

Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes für die Stadt Langelnham

Ergebnisbericht | 2024

GEWOS Kontaktdaten

Ansprechpartner	Daniel Hofmann Nico Oltersdorf Zhiyuan Huang
Telefon	+49(0)30 – 2123379-27
Fax	+49(0)40 – 69712-220
E-Mail	info@gewos.de
Homepage	www.gewos.de
Geschäftsführung	Christina Ebel
Bankverbindung	Deutsche Bank IBAN: DE19210700200034408500 BIC: DEUTDEHH210
Sitz der Gesellschaft	Hamburg
Registergericht	Hamburg, HRB 12 536

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Abbildungsverzeichnis	5
Tabellenverzeichnis	7
1. Hintergrund und Vorgehen	8
2. Situationsanalyse.....	10
2.1. Beschäftigungsentwicklung.....	10
2.2. Pendler.....	11
2.3. Arbeitslosigkeit.....	12
2.4. Kaufkraft.....	13
2.5. Bevölkerungsentwicklung.....	14
2.5.1. Natürliche Bevölkerungsentwicklung	15
2.5.2. Entwicklung der Wanderungsbewegungen	16
2.6. Bevölkerungsstruktur	18
2.7. Wohnungsbestand	20
2.8. Wohnungsbautätigkeit	24
2.9. Miet- und Kaufpreise	25
2.10. Baulandpreise	28
2.11. Barrierefreier Wohnraum.....	29
2.12. Obdachlosigkeit	30
3. Wohnungsmarktprognose bis 2037	32
3.1. Vorgehen und Methodik.....	32
3.2. Ergebnisse der Haushaltsprognose	32
3.3. Wohnungsmarktbilanz und Neubaubedarf	34
3.4. Auswirkungen der Zensusergebnisse 2022	37
4. Analyse des preisgünstigen Wohnraums	39
4.1. Definition und Ermittlung von Angebot und Nachfrage	39
4.2. Bilanzierung von Angebot und Nachfrage.....	41

5. Barrierearmes Wohnen.....	45
6. Wohnraumbedarf von Geflüchteten	49
7. Freisetzungspotenzial in Langenhagener Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen.....	52
8. Gesamtbetrachtung des Wohnungsmarktes	56
9. Handlungsempfehlungen	58
9.1. Zielgruppenspezifisches Wohnen	58
9.2. Neubau	60
9.3. Bestandsentwicklung	61
9.4. Steuerungsmöglichkeiten.....	62
10. Quellen.....	63

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort in der Stadt Langenhagen	11
Abbildung 2: Entwicklung der Pendlerzahlen in der Stadt Langenhagen	12
Abbildung 3: Entwicklung der absoluten Arbeitslosenzahlen in der Stadt Langenhagen	13
Abbildung 4: Entwicklung der Kaufkraft pro Haushalt in der Stadt Langenhagen sowie übergeordneten räumlichen Einheiten	14
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Langenhagen	15
Abbildung 6: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Langenhagen	16
Abbildung 7: Entwicklung der Zu- und Fortzüge in der Stadt Langenhagen	16
Abbildung 8: Wanderungen nach Altersgruppen (Mittelwert 2016-2021) in der Stadt Langenhagen	17
Abbildung 9: Jährliche Wanderungen nach und aus Langenhagen im Mittel 2021 bis 2023	18
Abbildung 10: Altersstruktur in der Stadt Langenhagen im Jahr 2023	19
Abbildung 11: Prozentuale Veränderungen der Altersgruppen in der Stadt Langenhagen 2023 zu 2013	20
Abbildung 12: Anzahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern in der Stadt Langenhagen	21
Abbildung 13: Baualtersstruktur in der Stadt Langenhagen	21
Abbildung 14: Wohnungsgrößenstruktur in der Stadt Langenhagen im Jahr 2023	22
Abbildung 15: Anteile des Langenhagener Wohnungsbestandes an den Energieklassen „D und besser“ sowie „E und schlechter“	23
Abbildung 16: Entwicklung der Bautätigkeit in der Stadt Langenhagen nach Anzahl der Wohnungen (2012 bis 2022)	24
Abbildung 17: Baufertigstellungen/1.000 Einwohner in Langenhagen, Region Hannover und Land Niedersachsen	25
Abbildung 18: Index der Entwicklung der Miet- und Kaufpreise pro m² im Bestand nach Segmenten in der Stadt Langenhagen vom Jahr 2012 bis zum Jahr 2023 (2012=100)	26
Abbildung 19: Angebotsmieten für Bestands- und Neubauwohnungen im Median im Jahr 2023 (€/m²)	27
Abbildung 20: Angebotskaufpreise für Bestands- und Neubauwohnungen im Median im Jahr 2023 (€/m²)	27
Abbildung 21: Angebotskaufpreise für Bestands- und Neubauhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) im Median im Jahr 2023 (€/m²)	28
Abbildung 22: Entwicklung der Baulandpreise für individuellen Wohnungsbau in der Stadt Langenhagen im Median (€/m²) sowie Anzahl der Verkäufe	29
Abbildung 23: Berechnete Anzahl der Wohnungen nach Merkmalen der Barrierereduktion anhand der Baualtersklassen in der Stadt Langenhagen	30
Abbildung 24: Geschlechterverteilung der in Langenhagener Unterkünften untergebrachten obdachlosen Personen nach Altersklassen (März 2024)	31
Abbildung 25: Aufschlüsselung der Neubaubedarfe in der Stadt Langenhagen	36

Abbildung 26: Anteil der Personen mit Mobilitätseinschränkungen nach Alter und Geschlecht	45
Abbildung 27: Anzahl mobilitätseingeschränkter Haushalte und barrierereduzierter Wohnungen im Jahr 2023 in der Stadt Langenhagen	47
Abbildung 28: Untersuchte Einfamilienhausbereiche in Langenhagen	53
Abbildung 29: Freisetzungspotenziale im Prognosezeitraum	54

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Haushaltsprognose 2023 bis 2037 für die Stadt Langenhagen.....	33
Tabelle 2: Entwicklung der Zahl der Haushalte 2023 bis 2037 nach Haushaltsgrößen in der Stadt Langenhagen	33
Tabelle 3: Veränderungen der Anteile der unterschiedlichen Haushaltsgrößen in der Stadt Langenhagen	34
Tabelle 4: Wohnungsmarktbilanz 2030 & 2037 in Wohneinheiten nach Segmenten	37
Tabelle 5: Einkommens- und Mietobergrenzen für niedrige Einkommen	41
Tabelle 6: Einkommens- und Mietobergrenzen für mittlere Einkommen	41
Tabelle 7: Bilanz der Nachfrager nach und Angebote an Wohnungen im niedrigen Einkommenssegment innerhalb eines Jahres.....	42
Tabelle 8: Bilanz der Nachfrager nach und Angebote an Wohnungen im mittleren Einkommenssegment innerhalb eines Jahres.....	42

1. Hintergrund und Vorgehen

Im Jahr 2017 wurde zuletzt ein Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Langenhagen aufgestellt, das mit diesem Konzept aufgrund veränderter demografischer, gesellschaftlicher und wohnungsmarktpolitischer Rahmenbedingungen aktualisiert werden soll. Ziel des fortgeschriebenen Wohnraumversorgungskonzeptes soll es sein, auf Basis einer Analyse und Prognose der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung zentrale Handlungsfelder abzuleiten und passende Handlungsempfehlungen zur zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung in der Stadt Langenhagen zu formulieren. Im Fokus steht dabei unter anderem das Segment des bezahlbaren Wohnens, auch im Kontext der Zuwanderung Schutzsuchender.

Ziel: Anpassung des Wohnungsbestands an demografischen und gesellschaftlichen Wandel

Das Konzept wird der Stadt Langenhagen als Handlungsgrundlage übergeben und soll – mit Hilfe von Beschreibung und Bewertung der aktuellen und zukünftigen Wohnungsmarktsituation – dazu beitragen, ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsgruppen bereit zu stellen. Voraussetzung dafür ist die frühzeitige Identifikation von Herausforderungen und Handlungsbedarfen bzw. ihre regelmäßige Überprüfung, was im Rahmen dieser Fortschreibung erfolgt.

Wohnraumversorgungskonzept als Handlungsgrundlage

Bestandteile der Fortschreibung sind eine Situationsanalyse zur Betrachtung der aktuellen sowie eine Prognose der zukünftigen Situation auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Langenhagen. In darauffolgenden Schritten werden die soziale Wohnraumversorgung, der Bereich des barrierearmen Wohnens sowie der Wohnraumbedarf geflüchteter Menschen vertiefend untersucht. Im Anschluss werden darauf aufbauend Handlungsempfehlungen zur zukünftigen Ausgestaltung des Wohnungsmarktes gegeben.

Berichtsgliederung

Die Situationsanalyse beinhaltet eine Untersuchung und Charakterisierung des Wohnungsmarktes, untergliedert nach der derzeitigen Wohnungsnachfrage und dem aktuellen Wohnungsangebot. Zurückgegriffen wurde dazu primär auf folgende Datenquellen:

Datengrundlagen

- Landesamt für Statistik Niedersachsen
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder
- Einwohnermeldewesen der Stadt Langenhagen
- Zensus 2022
- Datenbank der Value AG
- Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)

Für die Abschätzung des künftigen quantitativen und qualitativen Nachfragepotenzials und des entsprechenden Wohnungsbedarfs wurde eine Wohnungsmarktprognose bis zum Jahr 2037 erstellt. Auf Basis der Bevölkerungsprognose der

Wohnungsmarktprognose bis 2037

Stadt Langenhagen wurden die nachfragenden Haushalte ermittelt und dem Wohnungsbestand gegenübergestellt. Mit Hilfe dieser Bilanz wurden schließlich die erforderlichen Neubaubedarfe quantifiziert.

Zudem enthält diese Fortschreibung eine gesonderte Betrachtung der sozialen Wohnraumversorgung. Mittels einer Modellrechnung haben wir Angebot und Nachfrage im bezahlbaren Segment erfasst und bilanziert. Die Angebotsdaten wurden dabei durch eine Datenabfrage bei der Wohnungswirtschaft ergänzt.

Bilanzierung des preisgünstigen Wohnraums

Mit der nun erfolgten Fortschreibung wird in der Regel der Datenstand 31.12.2023 abgebildet. Die Fortschreibung umfasst somit unter anderem auch die Auswirkungen der Zuwanderung Geflüchteter in den Jahren 2015 und 2016 sowie die möglichen Auswirkungen der Corona-Pandemie und die Zuzüge aus der Ukraine im Jahr 2022.

Datenstand

Die Ergebnisse der Fortschreibung wurden im vorliegenden Bericht aufbereitet.

2. Situationsanalyse

Die folgende Situationsanalyse stellt die demografische und sozioökonomische Situation der Bevölkerung in der Stadt Langenhagen dar. Außerdem wird der Wohnungsmarkt betrachtet, indem zum einen das vorhandene Angebot, zum anderen die Neubautätigkeit analysiert wird.

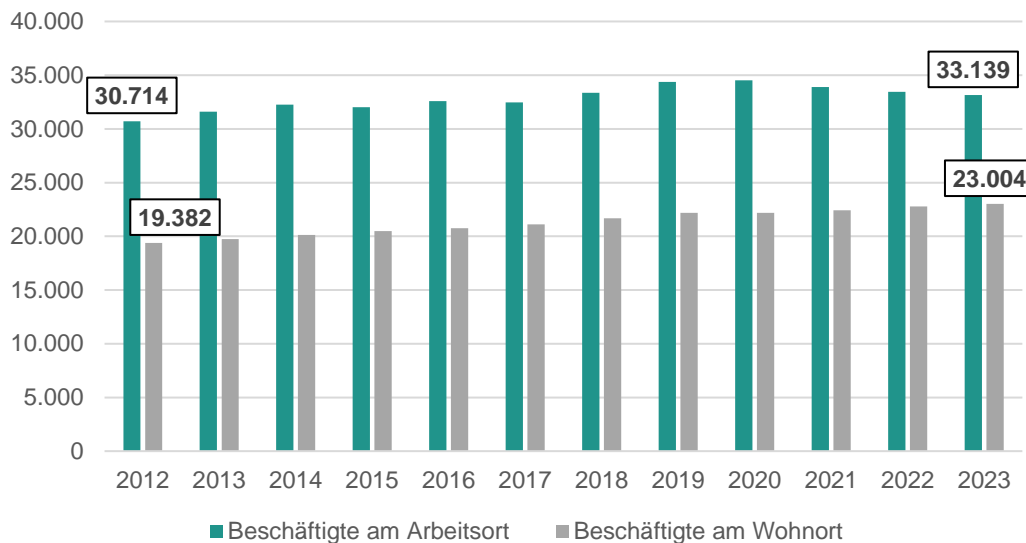
2.1. Beschäftigungsentwicklung

Die soziale Lage und die Wirtschaftskraft Langenhagens sind von entscheidender Bedeutung für die Wohnungsnachfrage, weshalb sie im Folgenden näher dargestellt werden. Ein wichtiger Indikator für die Wirtschaftskraft ist die Beschäftigungsentwicklung. Unterschieden wird bei der Betrachtung von Beschäftigungszahlen in sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP-Beschäftigte) am Arbeitsort und am Wohnort. Beamte, Soldaten und Selbstständige sind nicht sozialversicherungspflichtig und werden von der Pendlerstatistik nicht erfasst. Die Zahl der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort gibt an, wie viele sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse in der betrachteten Kommune bestehen. Die Zahl der SVP-Beschäftigten am Wohnort sagt aus, wie viele SVP-Beschäftigte in einer Kommune ihren Wohnsitz haben.

Beschäftigte am Wohnort stetiger Anstieg, Beschäftigte am Arbeitsort Schwankungen

Letztere stieg in der Stadt Langenhagen in den vergangenen Jahren kontinuierlich an. Eine Ausnahme bildete das Jahr 2020, das bundesweit von den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den Arbeitsmarkt geprägt war. Bei den Beschäftigten am Arbeitsort ist dieser Anstieg im Zeitverlauf von Schwankungen geprägt. So gab es immer wieder Jahre der Stagnation oder des leichten Rückgangs. Seit dem Jahr 2020 ist die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort wieder leicht rückläufig (vgl. Abbildung 1). Insgesamt liegen die Zahlen der Beschäftigten am Arbeitsort deutlich über denen der Beschäftigten am Wohnort.

Abbildung 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeits- und Wohnort in der Stadt Langenhagen



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Die Beschäftigungsentwicklung verlief in der Stadt Langenhagen in den zurückliegenden Jahren wie in den meisten Regionen Deutschlands positiv. So stieg die Zahl der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort im Jahr seit 2012 um 7,9 % auf rund 33.140. Die Zahl der SVP-Beschäftigten am Wohnort stieg mit 18,7 % auf rund 23.000 mehr als doppelt so stark an.

Insgesamt Beschäftigtenzuwachs seit 2012

Bei Vergleich dieser Entwicklungen mit den übergeordneten räumlichen Einheiten Region Hannover und Land Niedersachsen fällt auf, dass das Wachstum der Beschäftigtenzahlen am Arbeitsort in Langenhagen deutlich geringer ausfällt. In der Region Hannover fand im selben Zeitraum ein Anstieg um 19,1 % statt, in Niedersachsen waren es 18,8 %.

Anstieg der Beschäftigtenzahlen am Arbeitsort niedriger als in der Region

Der Anstieg der Beschäftigtenzahlen am Wohnort hingegen befindet sich auf einem ähnlichen Niveau wie in der Region Hannover oder im Land Niedersachsen. Dort beträgt der Anstieg 18,9 % bzw. 19,1 %.

Anstieg der Beschäftigtenzahlen am Wohnort auf ähnlichem Niveau wie in der Region

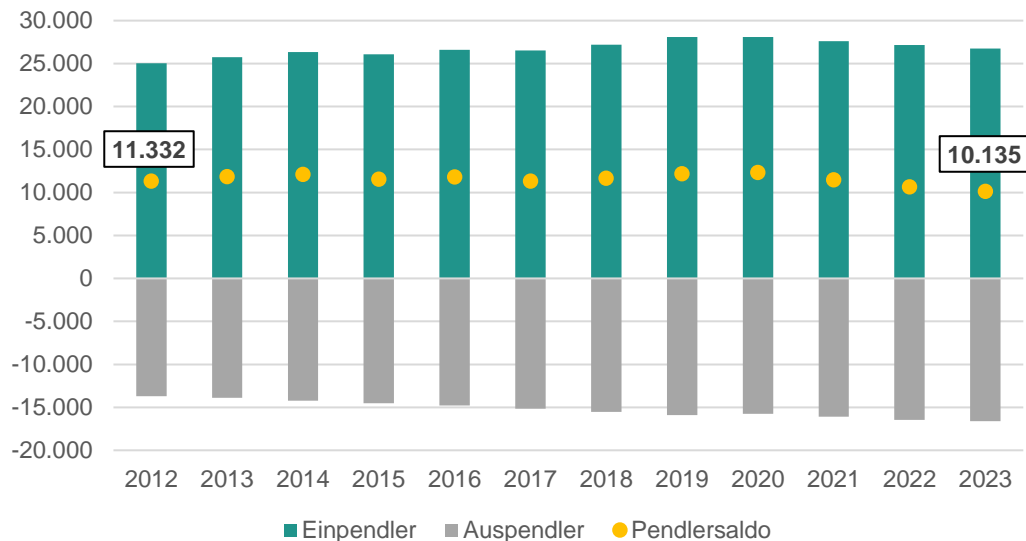
2.2. Pendler

Die anhaltende wirtschaftliche Stärke Langenhagens zeigt sich auch am Verhältnis der Ein- und Auspendler. Der Pendlersaldo, die Differenz aus Ein- und Auspendlern, ist seit Jahren positiv. Im Jahr 2023 pendelten ca. 10.140 mehr SVP-Beschäftigte zur Arbeit nach Langenhagen als aus der Stadt in andere Arbeitsorte. Dies ist umso bemerkenswerter, als dass Langenhagen unmittelbar an die Landeshauptstadt Hannover grenzt, die ein wichtiger Arbeitsort für viele Beschäftigte ist.

Positiver Pendlersaldo

Seit 2020 ist die Zahl der Einpendler leicht zurückgegangen, die Zahl der Auspendler leicht gestiegen. Der aktuelle Einpendlerüberschuss des Jahres 2023 liegt rund 2.180 Personen unter dem des Jahres 2020.

Abbildung 2: Entwicklung der Pendlerzahlen in der Stadt Langenhagen



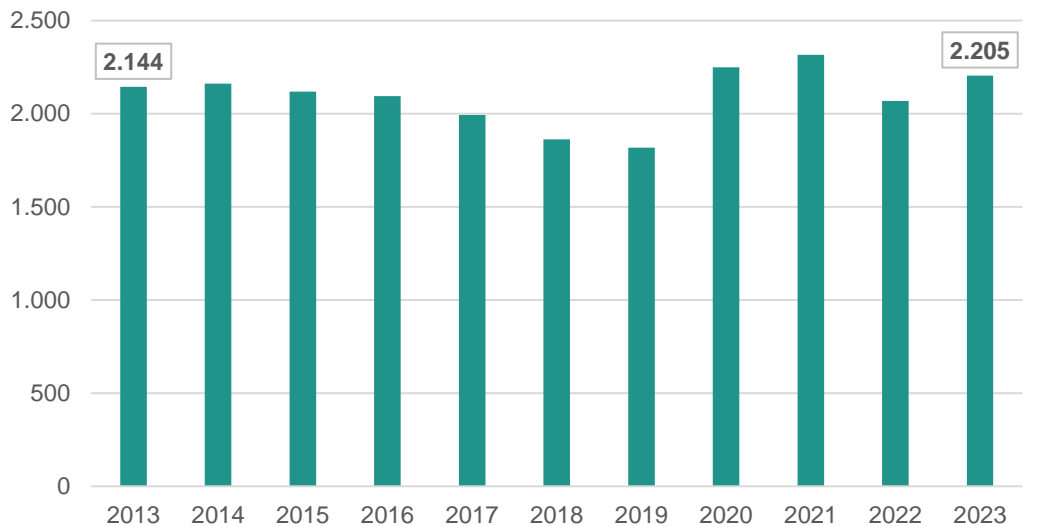
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

2.3. Arbeitslosigkeit

Die Arbeitslosigkeit ging in Langenhagen wie im Bundesgebiet im Zeitraum von 2014 bis 2019 kontinuierlich zurück. Dies ist zum einen auf einen Aufbau an Beschäftigungsverhältnissen während der konjunkturellen Boom-Phase, zum anderen auf den Eintritt vieler Beschäftigter in das Rentenalter zurückzuführen. Die Jahre 2020 und 2021 waren durch die COVID-19-Pandemie und die damit verbundenen Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt geprägt. In beiden Jahren stieg die Zahl der Arbeitslosen wieder an. Das Jahr 2022 brachte dann wieder eine zwischenzeitliche Entspannung mit einem Rückgang der Arbeitslosenzahlen, während im Jahr 2023 ein erneuter Anstieg zu verzeichnen war. Dieser Anstieg der Arbeitslosenzahlen ist in ganz Deutschland zu beobachten und ist im Wesentlichen auf die Auswirkungen des Ukraine-Krieges zurückzuführen. Die stark gestiegenen Energiekosten führten zur Zurückhaltung bei der Besetzung von Arbeitsstellen, während sich gleichzeitig viele Schutzsuchende als arbeitssuchend meldeten.

Bis 2019 Rückgang der absoluten Arbeitslosenzahlen

Abbildung 3: Entwicklung der absoluten Arbeitslosenzahlen in der Stadt Langenhagen



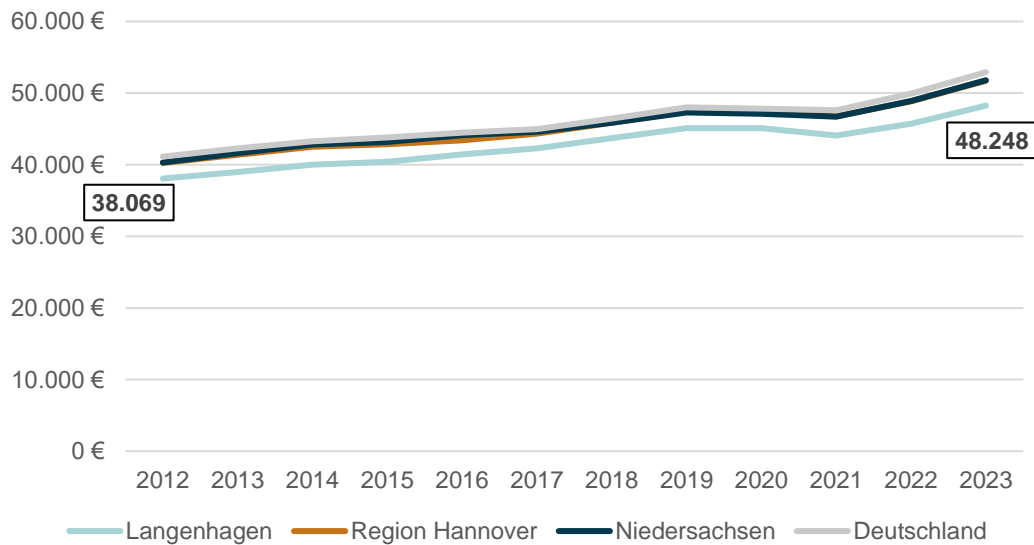
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

2.4. Kaufkraft

Ein wichtiger Indikator für die wirtschaftliche Situation und die Leistbarkeit des Wohnens ist die Kaufkraft der Haushalte. Die Entwicklung verlief in der Stadt Langenhagen ähnlich positiv wie im Bundesdurchschnitt, auf Ebene des Landes Niedersachsen sowie der Region Hannover. So erhöhte sich die Kaufkraft der Haushalte in Langenhagen seit 2012 um 26,7 % und lag im Jahr 2023 bei rund 48.250 €/Haushalt. Das Kaufkraftniveau der Stadt Langenhagen lag jedoch beständig unter dem Niveau der Region Hannover, des Landes Niedersachsen sowie des Bundes (siehe Abbildung 4)

Unterdurchschnittliche Kaufkraft im Regionalvergleich

Abbildung 4: Entwicklung der Kaufkraft pro Haushalt in der Stadt Langenhagen sowie übergeordneten räumlichen Einheiten



Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)

2.5. Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Langenhagen verzeichnet im Betrachtungszeitraum 2013-2023 ein deutliches Bevölkerungswachstum. So stieg gemäß den Daten des stadt eigenen Meldewesens die Zahl der Einwohner von rund 53.200 im Jahr 2013 auf ca. 57.200 im Jahr 2023. Dies entspricht einem Anstieg um rund 7,4 %. Besonders deutliche Anstiege fanden in den Jahren 2015 sowie 2022 statt. Diese sind jeweils auf den erhöhten Zuzug Geflüchteter zurückzuführen und waren in ähnlichem Maße überall in Deutschland zu beobachten. In den Jahren 2019 bis 2021 fand hingegen eine Stagnation der Einwohnerzahlen statt. Zurückzuführen ist dies auf die Mobilitäts-einschränkungen während der COVID-19-Pandemie.

2013-2023: Bevölkerungs-
anstieg um 7,4 %

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Langenhagen



2.5.1. Natürliche Bevölkerungsentwicklung

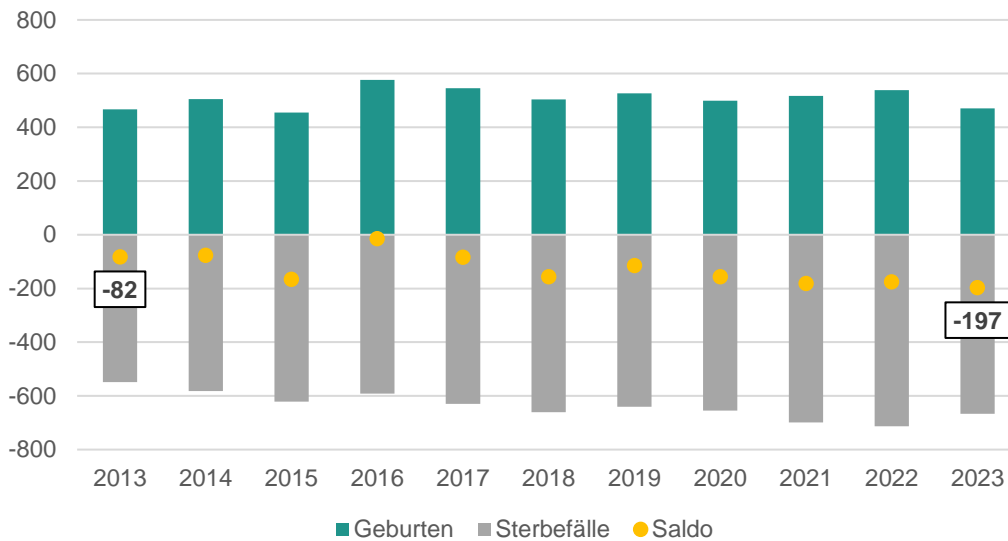
Die oben beschriebene Bevölkerungsentwicklung ist auf zwei Komponenten zurückzuführen: den natürlichen Bevölkerungssaldo – der Differenz aus Geburten und Sterbefällen – sowie die Wanderungsbewegungen. Im Folgenden wird zunächst die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den Fokus genommen. Deutschlandweit sind die Geburtenraten seit den 1960er und 70er Jahren deutlich gesunken, was in einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung resultiert, so auch in der Stadt Langenhagen. Auffallend ist das Jahr 2016, in dem der Saldo bei nur -15 lag, in den restlichen Jahren betrug er mindestens rund -80. Dafür können Geburten zugewanderter Schutzsuchender ursächlich sein.

Negativer natürlicher Saldo als bundesweiter Trend

Betrachtet man das vergangene Jahrzehnt, lag das Geburtendefizit bei durchschnittlich rund -130 Personen. Zwar steigt die Zahl der Geburten über den Betrachtungszeitraum hinweg immer wieder an, die Zahl der Sterbefälle steigt jedoch auch und dies recht kontinuierlich. Ein Ausgleich des Saldos ist mittelfristig nicht zu erwarten, da der demografische Wandel zu einem Anstieg des durchschnittlichen Bevölkerungsalters führt. Im Jahr 2023 wurden mit 470 Menschen etwa 200 weniger geboren, als gestorben sind.

Anstieg von Geburten und Sterbefällen

Abbildung 6: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Langenhagen



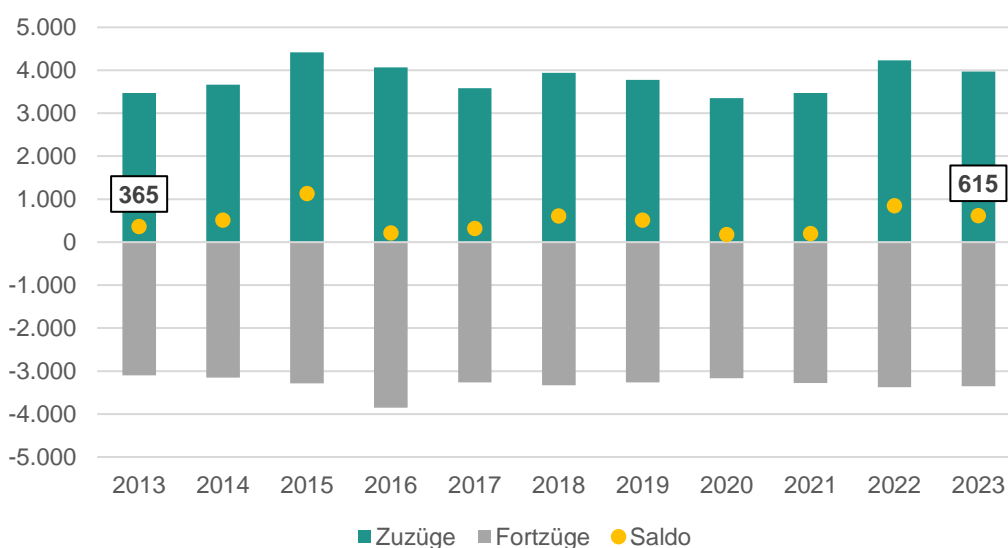
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

2.5.2. Entwicklung der Wanderungsbewegungen

Neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sind die Wanderungsbewegungen ein wesentlicher Faktor der Bevölkerungsentwicklung. Da die Bevölkerungszahl in der Stadt Langenhagen insgesamt wächst, jedoch einen negativen natürlichen Saldo aufweist, bedeutet dies, dass das Defizit durch Wanderungsgewinne ausgeglichen oder überkompensiert wurde. Die folgende Abbildung 7 zeigt die Entwicklung der Wanderungsbewegungen für Langenhagen im Zeitraum von 2013 bis 2023.

Wanderungsgewinne kompensieren Geburtendefizit

Abbildung 7: Entwicklung der Zu- und Fortzüge in der Stadt Langenhagen



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

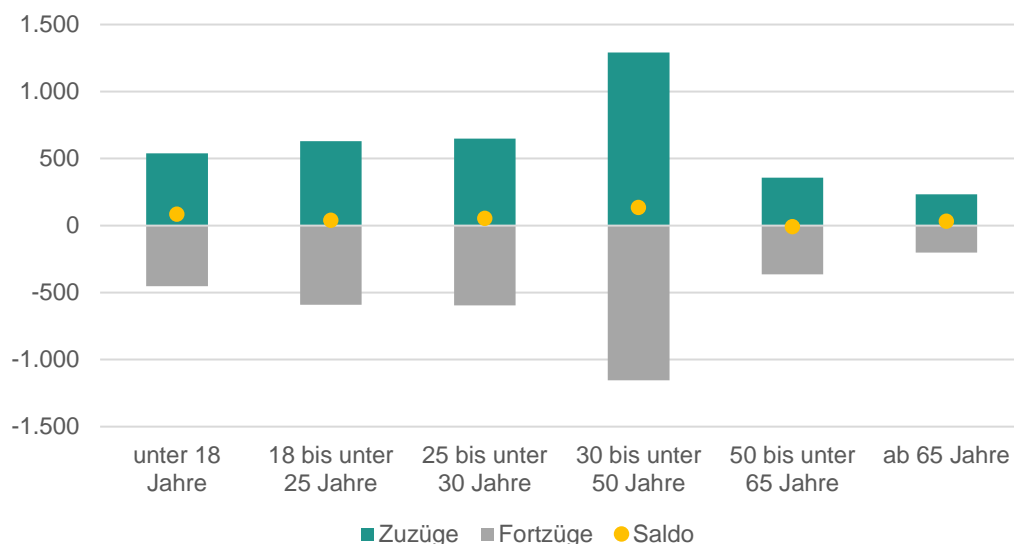
Der Wanderungssaldo für die Stadt Langenhagen ist im Betrachtungszeitraum durchgehend positiv und lag zwischen rund +180 und +1.130 p.a. Insgesamt zogen im Betrachtungszeitraum rund 5.530 Personen mehr in die Stadt Langenhagen als fortzogen. Die Zuwanderung Schutzsuchender zeigt sich deutlich in der Wanderungsbilanz der Jahre 2015 während der Syrien-Krise und 2022 zum Beginn des Ukraine-Krieges.

Hohe Zuzugszahlen durch Schutzsuchende

In Abbildung 8 sind die Mittelwerte der Jahre 2016 bis 2021 der Wanderungsentwicklungen klassifiziert nach Altersgruppen dargestellt. Die höchsten Wanderungsgewinne treten in der Altersgruppe der 30- bis unter 50-Jährigen auf. Darauf folgt die Altersgruppe der unter 18-Jährigen. Bei diesen Altersgruppen handelt es sich in der Regel um Familienhaushalte. Insgesamt fallen die Wanderungsgewinne jedoch nicht übermäßig deutlich aus und sind, bis auf bei den 30- bis unter 50-Jährigen, stets unter einem Wert von 100. Bei den 50- bis unter 65-Jährigen ist ein leicht negativer Wanderungssaldo zu verzeichnen.

Deutlichste Wanderungsgewinne bei 30- bis unter 50-Jährigen, Verluste bei 50- bis unter 65-Jährigen

Abbildung 8: Wanderungen nach Altersgruppen (Mittelwert 2016-2021) in der Stadt Langenhagen

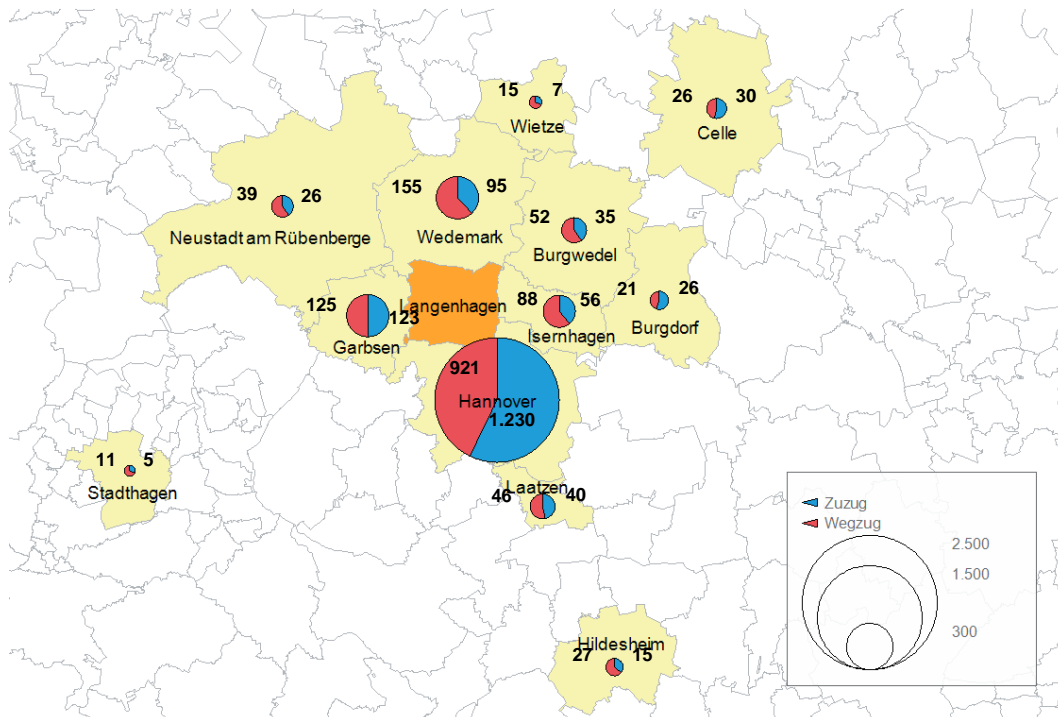


Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Bei Betrachtung des Wanderungsverhaltens mit den Gemeinden in der Region fällt auf, dass zum großen Teil eine Abwanderung aus Langenhagen in diese Gemeinden stattfindet. Der höchste negative Saldo liegt im Verhältnis mit Wedemark vor und beträgt -60 pro Jahr. Deutliche Bevölkerungsgewinne kann Langenhagen durch den Zuzug von Hannoveraner Bevölkerung erlangen. Jährlich zogen von 2021 bis 2023 etwa 310 Personen mehr von Hannover nach Langenhagen als andersherum. Die größten Wanderungsgewinne werden jedoch durch Zuzüge aus dem Ausland erreicht. Der Wanderungssaldo beträgt hierbei rund 650 Personen pro Jahr.

Abwanderung in umliegende Gemeinden, Zuwanderung aus Hannover und dem Ausland

Abbildung 9: Jährliche Wanderungen nach und aus Langenhagen im Mittel 2021 bis 2023



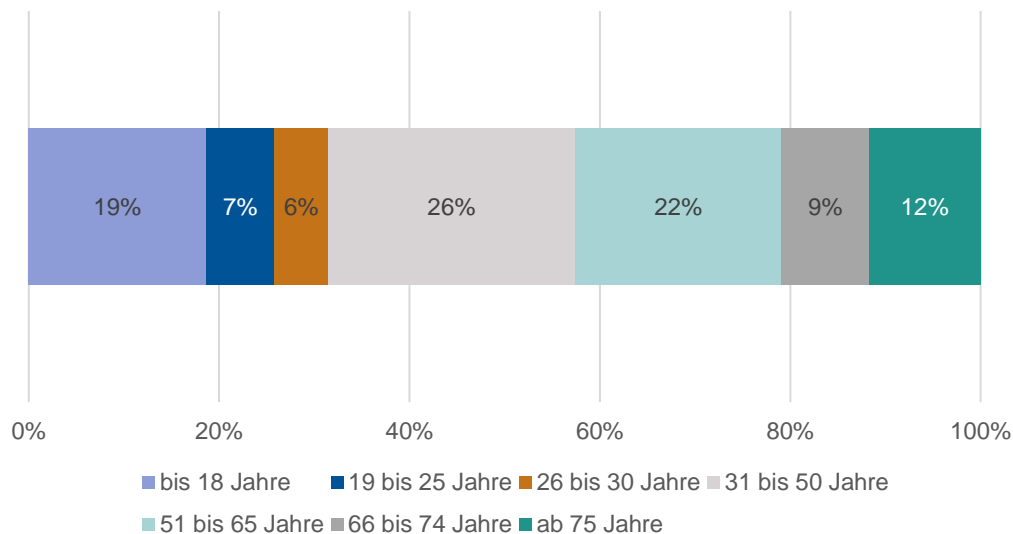
Quelle: Einwohnermeldewesen der Stadt Langenhagen
, eigene Darstellung

2.6. Bevölkerungsstruktur

Neben Veränderungen der Bevölkerungszahl nimmt auch die altersstrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung Einfluss auf die Wohnungsnachfrage. Abbildung 10 zeigt die Anteile der verschiedenen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Langenhagen.

Altersstruktur

Abbildung 10: Altersstruktur in der Stadt Langenhagen im Jahr 2023



Quelle: Einwohnermeldewesen der Stadt Langenhagen

43 % aller Einwohner Langenhagens sind demnach mindestens 51 Jahre alt. Etwas mehr als jeder fünfte Einwohner ist bereits 66 Jahre oder älter und somit der Gruppe der Senioren zuzurechnen. Damit entspricht dieser Anteil in etwa dem Landesdurchschnitt von 21 %.

*Durchschnittlicher
Seniorenanteil*

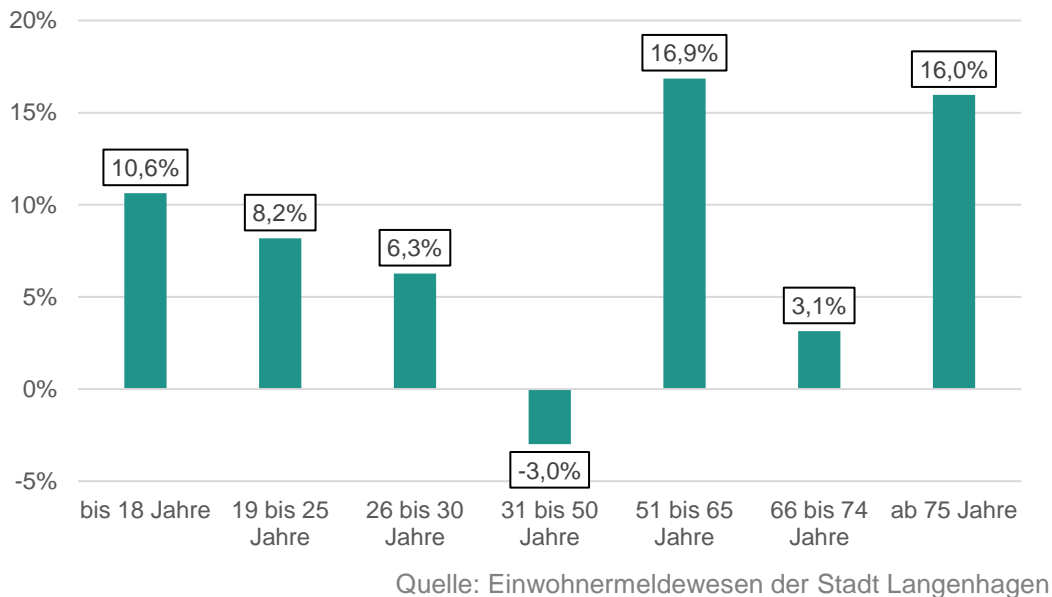
Etwas mehr als ein Viertel der Gesamtbevölkerung wird durch die 31- bis 50-Jährigen gebildet. Der Anteil liegt damit etwas höher als der niedersächsische Durchschnitt von 24 %. Personen zwischen 19 und 25 Jahren stellen einen Anteil von 7 % an der gesamten Langenhagener Bevölkerung und liegen damit leicht unter dem niedersächsischen Wert von 8 %. Der Anteil der 26- bis 30-Jährigen entspricht mit 6 % dem Landeswert. Mit einem Anteil von 19 % hingegen gibt es in Langenhagen etwas mehr Kinder und Jugendliche als auf Landesebene (18 %).

*Leicht überdurchschnittlicher
Kinder- und Jugendlichenanteil*

Die folgende Abbildung 11 stellt die prozentualen Veränderungen der verschiedenen Altersgruppen im Zeitraum von 2013 bis 2023 in Langenhagen dar. Demnach fand fast durchgängig in allen Altersgruppen ein Anstieg der Bevölkerungszahlen statt. Das deutlichste Wachstum fand in den Altersgruppen 51 bis 65 Jahre sowie ab 75 Jahre statt. Es betrug 16,9 % bzw. 16,0 %. In absoluten Zahlen handelt es sich dabei um 1.790 bzw. 920 Personen. Das starke Wachstum der älteren Bevölkerung ist insbesondere für die Wohnraumversorgung von Bedeutung, da mit höherem Alter die Mobilitätseinschränkungen deutlich zunehmen und entsprechend mehr angepasster Wohnraum und Betreuungsangebote erforderlich sind. Hervorzuheben ist ebenfalls das deutliche Wachstum mit 10,6 % der Gruppe der Kinder und Jugendlichen. Die Altersgruppe der 31- bis 50-Jährigen ist im Jahr 2023 jedoch um 3,0 % kleiner im Vergleich zu 2013. Hier fand also ein Rückgang statt.

Stärkstes Bevölkerungswachstum bei 51- bis 65-Jährigen und ab 75-Jährigen

Abbildung 11: Prozentuale Veränderungen der Altersgruppen in der Stadt Langenhagen 2023 zu 2013



2.7. Wohnungsbestand

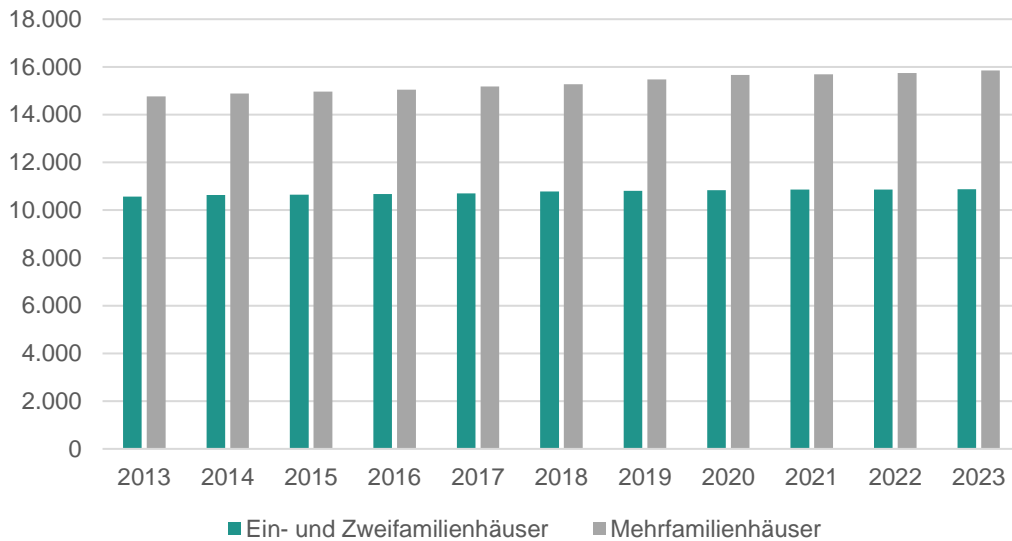
Nach Daten des Zensus 2022 lag die Eigentumsquote in der Stadt Langenhagen bei 41,0 %. Weitere 55,3 % des Wohnungsbestandes waren Mietwohneinheiten. Bei 0,2 % der Wohnungen handelte es sich um Ferienwohnungen und 3,5 % der Wohnungen standen leer. Erfahrungsgemäß ändern sich die Grundstrukturen des Wohnungsbestandes nur sehr langfristig.

Wohnungsstrukturen im Zensus 2022

Seit 2013 hat sich der Wohnungsbestand insgesamt um rund 1.400 Einheiten erhöht (vgl. Abbildung 12). Ende 2023 gab es in der Stadt Langenhagen insgesamt rund 26.730 Wohnungen in Wohngebäuden, davon rund 10.880 in Ein- und Zweifamilienhäusern und ca. 15.850 in Mehrfamilienhäusern. In Nichtwohngebäuden gab es zudem rund 530 Wohnungen. Die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist dabei stärker gestiegen (+7,3 %) als die der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (+3,0 %).

Entwicklung des Wohnungsbestandes

Abbildung 12: Anzahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern in der Stadt Langenhagen

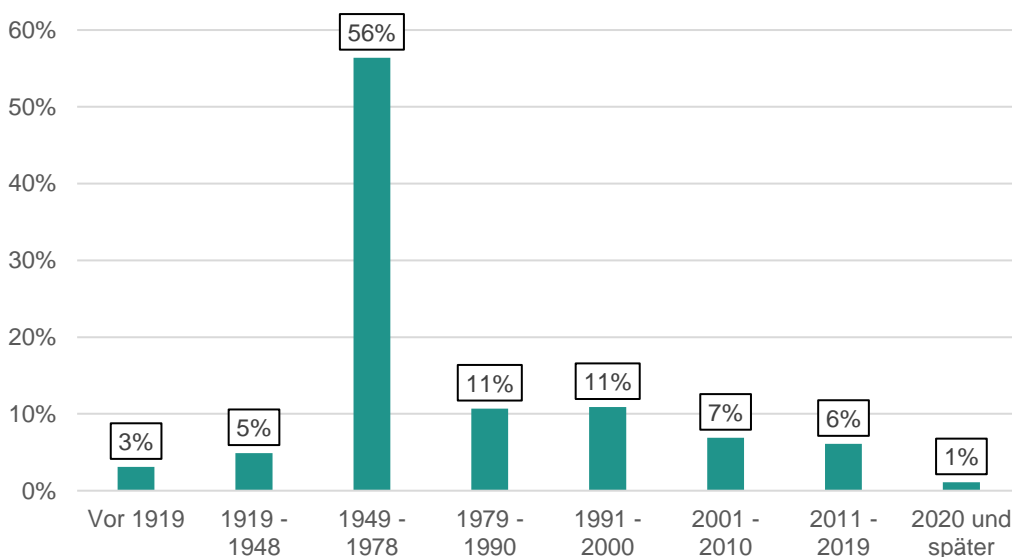


Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Ein bedeutender Teil des Wohnungsbestandes in der Stadt Langenhagen ist im Zeitraum von 1949 bis in die 1970er Jahre entstanden (vgl. Abbildung 13). Ein Viertel des gesamten Wohnungsbestandes wurde nach 1990 errichtet. Verglichen mit der Baualtersstruktur der Region Hannover weist der Wohnungsbestand der Stadt Langenhagen damit einen höheren Anteil neuerer Wohnungen und Gebäude auf. Der Bestand an Wohnungen in der Region Hannover, die vor 1948 gebaut wurden, beträgt 20 % und ist somit zwölf Prozentpunkte höher als in Langenhagen.

Jüngerer Wohnungsbestand als durchschnittliche Region Hannover

Abbildung 13: Baualtersstruktur in der Stadt Langenhagen

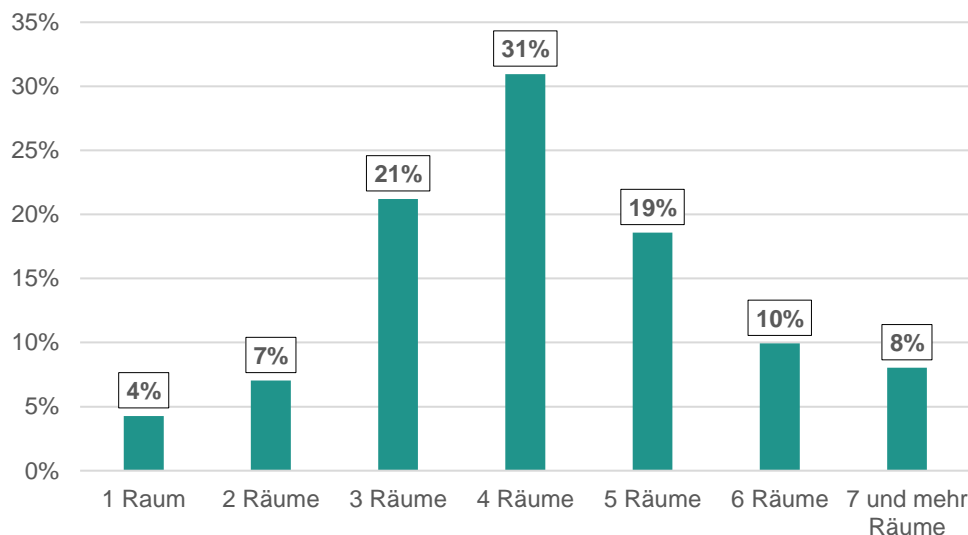


Quelle: Zensus 2022

Die amtliche Wohnflächenstatistik umfasst sowohl Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als auch in Ein- und Zweifamilienhäusern. Da Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Langenhagen einen Anteil von etwa 41 % aufweisen und diese meist über große Wohnflächen verfügen, weist der Wohnungsbestand recht viele große Wohneinheiten auf. 37 % aller Wohnungen in Langenhagen verfügen über fünf und mehr Räume.¹ Ein Großteil davon ist im Ein- und Zweifamilienhausbestand zu verorten. 52 % sind Wohnungen mit drei oder vier Räumen (inkl. Küche), die den Geschosswohnungsbau seit der Nachkriegszeit prägen. Wohnungen mit ein oder zwei Räumen machen lediglich 11 % des Bestandes aus, obwohl rund 44 % der Haushalte Einpersonenhaushalte sind. Viele kleine Haushalte bewohnen große Wohneinheiten. Dies ist überwiegend auf den Wandel der persönlichen Lebensverhältnisse zurückzuführen. So verringert sich beispielsweise im Laufe der Jahre die Zahl der Bewohner von Einfamilienhäusern.

37 % der Wohnungen in Langenhagen mit fünf oder mehr Räumen

Abbildung 14: Wohnungsgrößenstruktur in der Stadt Langenhagen im Jahr 2023



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Die Energieeffizienz des Wohnungsbestandes ist eine wesentliche Aufgabe der Bestandserneuerung. Die amtliche Statistik und auch die Ergebnisse des Zensus 2022 bieten zu diesem Thema nur eingeschränkte Informationen. Um Aufschluss über den Stand der Energieeffizienz des Wohnungsbestandes in Langenhagen zu gewinnen, wurden Gespräche mit lokalen Wohnungsmarktakteuren geführt und

¹ Die Zahl der Räume umfasst alle Wohn-, Ess- und Schlafzimmer und andere separate Räume (z. B. bewohnbare Keller- und Bodenräume) von mindestens 6 m² Größe sowie abgeschlossene Küchen unabhängig von deren Größe. Bad, Toilette, Flur und Wirtschaftsräume werden grundsätzlich nicht mitgezählt. Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 5, R. 3, 2020

Angebotsdaten für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Eigenheime zum Kauf und zur Miete ausgewertet.

Nach Auskunft der großen in Langenhagen tätigen Wohnungsunternehmen sind deren Bestände bereits zu 80 % bis 90 % modernisiert worden. In Zukunft sollen die restlichen Bestände energetisch ertüchtigt und die Heizsysteme gemäß den gesetzlichen Vorgaben angepasst werden.

80 – 90 % der Bestände der Wohnungsunternehmen bereits modernisiert

Die Angaben der Wohnungsunternehmen decken sich im Wesentlichen mit den Ergebnissen der Auswertung von Immobilienangeboten in Langenhagen. Dabei wurden die über 1.300 Immobilieninserate des großen Immobilienportals ImmoScout24 in Langenhagen hinsichtlich der Angaben zur Energieeffizienzklasse der Immobilie analysiert. Die Energieeffizienzklassen E und schlechter wurden als stark modernisierungsbedürftig gewertet.

Auswertung von Immobilienangeboten

Für Langenhagen zeigt sich, dass ca. drei Viertel der angebotenen Mietwohnungen einer guten bis mittleren Energieeffizienzklasse (A-D) zuzuordnen sind. Ein Viertel dieser Immobilien weist entsprechende Erneuerungsbedarfe auf.

Drei Viertel des Mietwohnungsbestandes mit einer guten bis mittleren Energieeffizienzklasse

Bei Einfamilienhäusern, die zum Kauf angeboten werden, zeigt sich ein anderes Bild. Mehr als die Hälfte dieser Objekte fallen in die Kategorie E mit schlechten Energieeffizienzwerten. Hier wird deutlich, dass im Einfamilienhausbestand noch häufig Nachholbedarfe bei der energetischen Erneuerung bestehen.

Große Nachholbedarfe im Einfamilienhausbestand

Insgesamt weist der Wohnungsbestand in Langenhagen einen Anteil von etwa zwei Dritteln auf, der die Energieklasse „D und besser“ besitzt. Demnach besitzt ca. ein Drittel des Langenhagener Wohnungsbestandes die Energieklasse „E und schlechter“.

Ein Drittel des Bestands weist größere energetische Modernisierungsbedarfe auf

Abbildung 15: Anteile des Langenhagener Wohnungsbestandes an den Energieklassen „D und besser“ sowie „E und schlechter“

	Energieklasse	
	D und besser	E und schlechter
Haus Kauf	44%	56%
Haus Miete	73%	27%
Wohnung Kauf	77%	23%
Wohnung Miete	74%	26%
Wohnungsbestand insgesamt	66%	34%

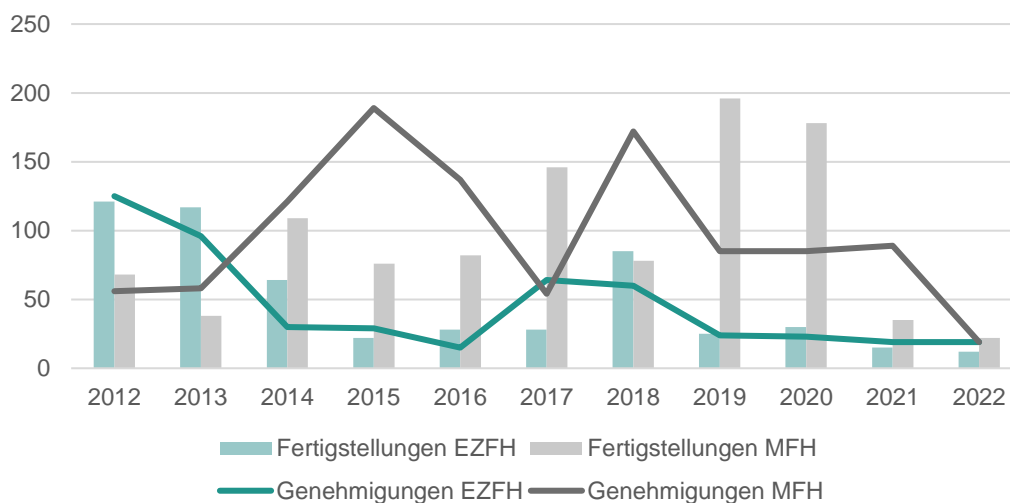
Quelle: ImmoScout24 AG, eigene Darstellung

2.8. Wohnungsbautätigkeit

Ein weiterer wichtiger Indikator für die Wohnungsmarktentwicklung ist die Bautätigkeit, die sich in der Zahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen niederschlägt. Die Bautätigkeit der Jahre 2012 bis 2022 ist in nachfolgender Abbildung 16, differenziert nach Baugenehmigungen und Baufertigstellungen sowie nach Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und Mehrfamilienhäusern (MFH), dargestellt.

Bautätigkeit als Indikator für Wohnungsmarktentwicklung

Abbildung 16: Entwicklung der Bautätigkeit in der Stadt Langenhagen nach Anzahl der Wohnungen (2012 bis 2022)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

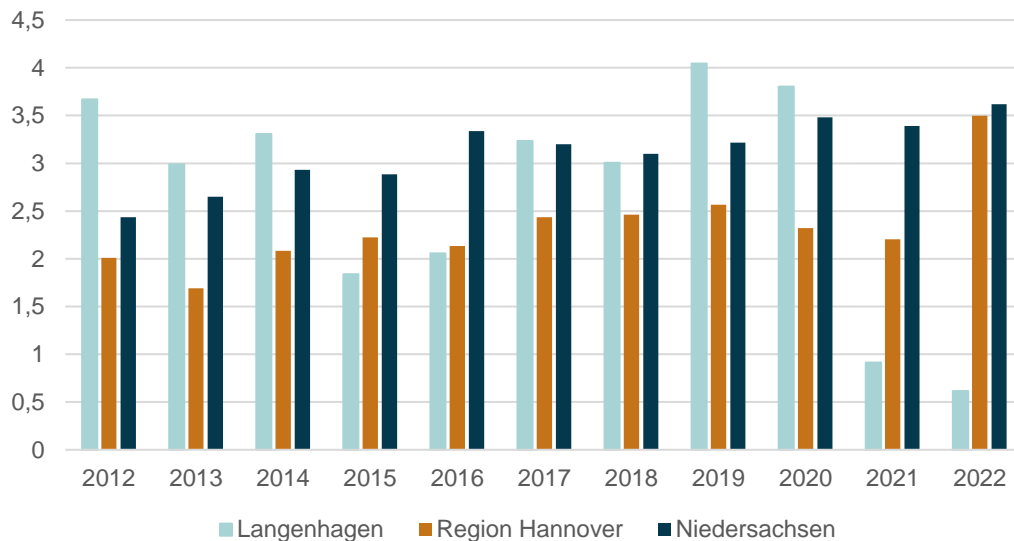
Im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2022 wurden in der Stadt Langenhagen rund 50 Wohneinheiten pro Jahr in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt und ca. 93 in Mehrfamilienhäusern. Nach dem Höhepunkt der Baufertigstellungen im Jahr 2019 ist für 2021 und 2022 ein erheblicher Rückgang zu beobachten. 2022 wurden nur noch 12 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet und 22 in Mehrfamilienhäusern. Die Baugenehmigungen gehen den Fertigstellungen ca. zwei Jahre voraus. Bei den Baugenehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist schon in den Jahren 2017 und 2019 ein erheblicher Einbruch zu verzeichnen, der sich in den Folgejahren tendenziell fortsetzte. Die Zahl der Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser hat sich hingegen seit 2019 auf niedrigem Niveau stabilisiert.

Höhere Bedeutung von Mehrfamilienhäusern

Abbildung 17 zeigt einen Vergleich der Baufertigstellungen der Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Mehrfamilienhäusern pro 1.000 Einwohner Langenhagens mit der Region Hannover sowie dem Land Niedersachsen. Es zeigt sich, dass Langenhagen im Vergleich eine recht hohe Bautätigkeit aufweist. In sieben von elf Jahren liegt diese über der Bautätigkeit der Region Hannover, in sechs Jahren auch über der des Landes Niedersachsen. Zuletzt ist sie jedoch gegenüber den beiden übergeordneten räumlichen Einheiten deutlich eingebrochen.

Hohe Bautätigkeit im regionalen Vergleich bis 2020

Abbildung 17: Baufertigstellungen/1.000 Einwohner in Langenhagen, Region Hannover und Land Niedersachsen



Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Landesamt für Statistik Niedersachsen

2.9. Miet- und Kaufpreise

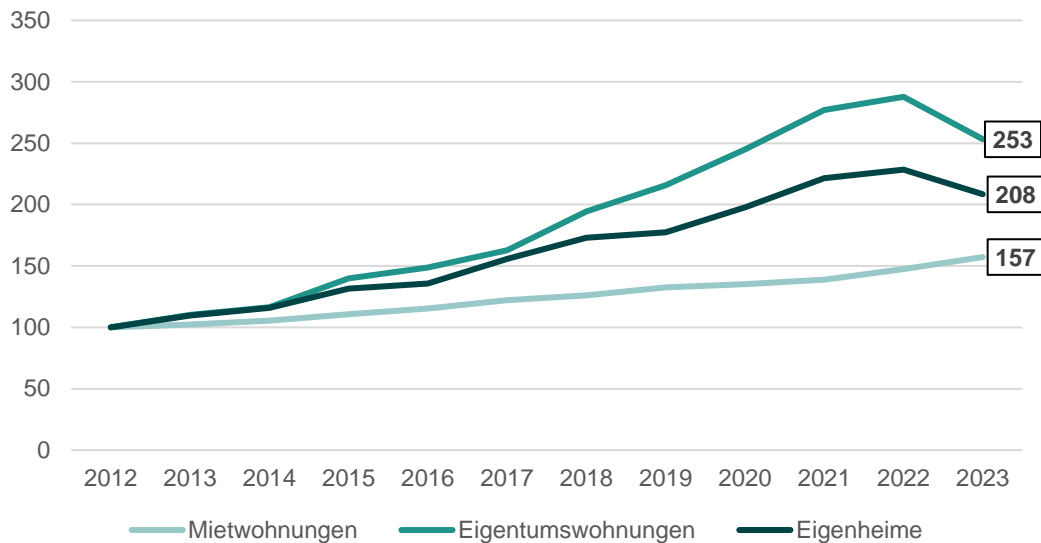
Ein aussagekräftiger Indikator für die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist weiterhin das Niveau der Miet- und Kaufpreise. Deshalb hat GEWOS im Rahmen dieser Fortschreibung eine Auswertung der Angebotsdaten der Value AG vorgenommen. Zu beachten ist, dass es sich hier um Angebotspreise handelt. Sie spiegeln also nicht alle derzeit gezahlten Miet- bzw. Kaufpreise wider, sondern die Preise, die ein Haushalt aktuell bei einem Wohnungswechsel zahlen muss. Bestandsmieten von Haushalten, die bereits länger eine Wohnung angemietet haben, unterliegen den gesetzlichen Mietpreisrestriktionen. Sie liegen in der Regel niedriger und passen sich in der Regel erst mit zeitlicher Verzögerung an das Niveau der Angebotsmieten an.

Indikator Miet- und Kaufpreise

Die Analyse der Entwicklung der Angebotsmieten und -kaufpreise für Bestandsobjekte zeigt, dass sich in allen drei Segmenten (Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Eigenheime) seit 2012 bis 2023 deutliche Preissteigerungen ergeben haben. Von 2022 zu 2023 kam es jedoch zu einem Rückgang der Preise für Eigentumswohnungen und Eigenheime. Insgesamt haben sich jedoch besonders stark die Kaufpreise von Eigentumswohnungen erhöht und sind 2023 auf einem Wert, der mehr als dem 2,5-fachen des Wertes von 2012 entspricht.

Deutliche Preissteigerungen

Abbildung 18: Index der Entwicklung der Miet- und Kaufpreise pro m² im Bestand nach Segmenten in der Stadt Langenhagen vom Jahr 2012 bis zum Jahr 2023 (2012=100)

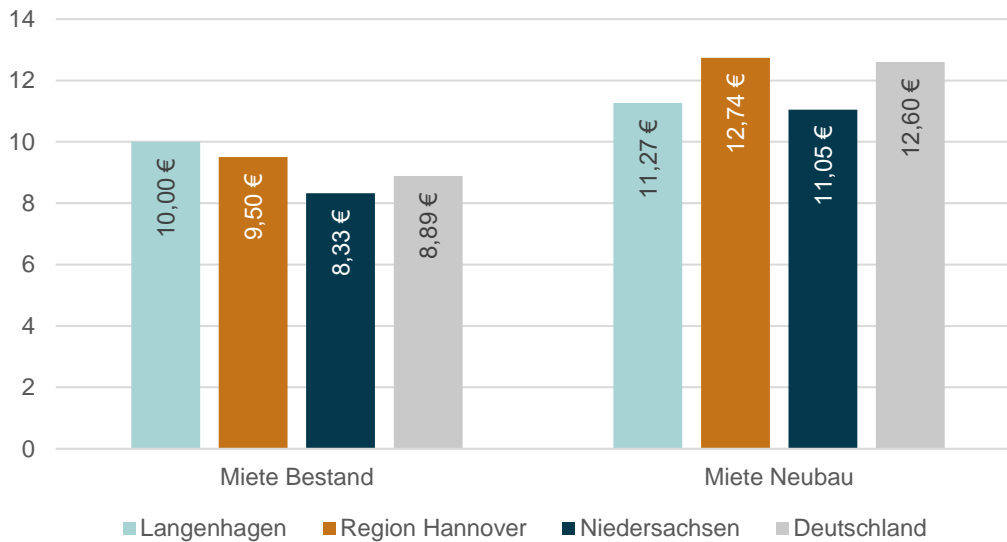


Quelle: Value AG

Der Median für die Netto-Kalt-Mieten von Bestandswohnungen, also Wohnungen, die älter als 3 Jahre sind, betrug in der Stadt Langenhagen im Jahr 2023 10,00 €/m². Damit liegt er über dem Niveau der Region Hannover (9,50 €/m²), des Landes Niedersachsen (8,33 €/m²) und dem bundesdeutschen Wert (8,89 €/m²). Bei den Netto-Kalt-Mieten für Neubauwohnungen zeigt sich ein etwas anderes Bild. Hier betrug der Median 2023 rund 11,30 €/m². Dieser Wert liegt unter dem Niveau der Region Hannover von ca. 12,70 €/m², aber leicht über dem niedersächsischen Median von etwa 11,10 €/m². Der bundesdeutsche Wert ist mit 12,60 €/m² höher.

*Bestandswohnungen über,
Neubauwohnungen unter dem
Mietniveau der
Region Hannover*

Abbildung 19: Angebotsmieten für Bestands- und Neubauwohnungen im Median im Jahr 2023 (€/m²)

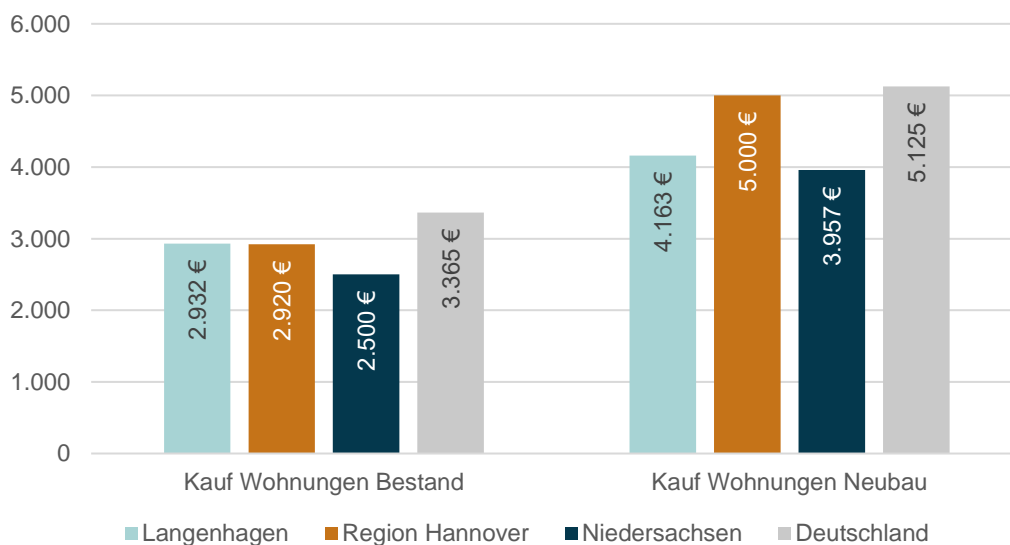


Quelle: Value AG

Die Kaufpreise für Wohnungen aus dem Bestand befinden sich in Langenhagen mit rund 2.930 €/m² auf einem ähnlichen Niveau wie in der Region Hannover (2.920 €/m²). Die Preise in Niedersachsen sind mit 2.500 €/m² geringer, der bundesdeutsche Wert ist höher (ca. 3.370 €/m²). Die Kaufpreise für Neubauwohnungen sind in Langenhagen (ca. 4.160 €/m²) fast 1.000 € günstiger als in der Region Hannover (5.000 €/m²). Der niedersächsische Median liegt mit ca. 3.960 €/m² etwas unter dem Langenhagener Wert.

Kaufpreise für Bestandswohnungen auf, Neubauwohnungen unter dem Niveau der Region Hannover

Abbildung 20: Angebotskaufpreise für Bestands- und Neubauwohnungen im Median im Jahr 2023 (€/m²)



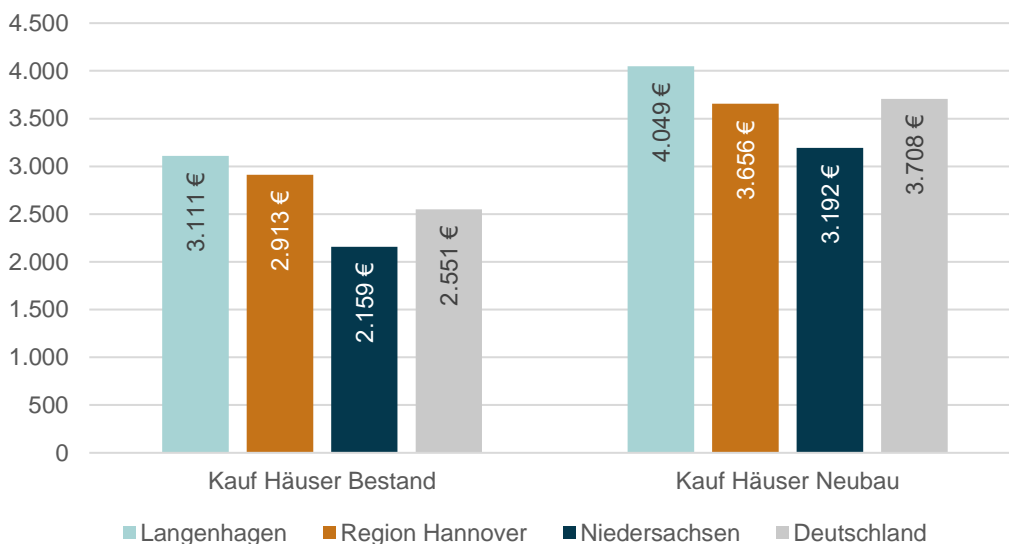
Quelle: Value AG

Der Median der Kaufpreise für Häuser aus dem Bestand beträgt in Langenhagen ca. 3.110 €/m². In der Region Hannover beträgt dieser Wert rund 2.910 €/m². In Niedersachsen liegt er mit etwa 2.160 €/m² noch niedriger. Die Preise in Langenhagen liegen demnach über dem Niveau der Region Hannover und Niedersachsen sowie ebenfalls über dem gesamtdeutschen Wert.

Kaufpreise von Bestands- und Neubauhäusern über dem Niveau der Region Hannover

Beim Kauf von Neubauhäusern weist die Stadt Langenhagen mit rund 4.050 €/m² ebenfalls einen höheren Median der Kaufpreise als die Region Hannover, das Land Niedersachsen sowie die Bundesrepublik auf. Der preisliche Abstand zur Region Hannover (ca. 3.660 €/m²) ist hier mit rund 390 € noch deutlicher als es bei Häusern aus dem Bestand der Fall ist.

Abbildung 21: Angebotskaufpreise für Bestands- und Neubauhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) im Median im Jahr 2023 (€/m²)



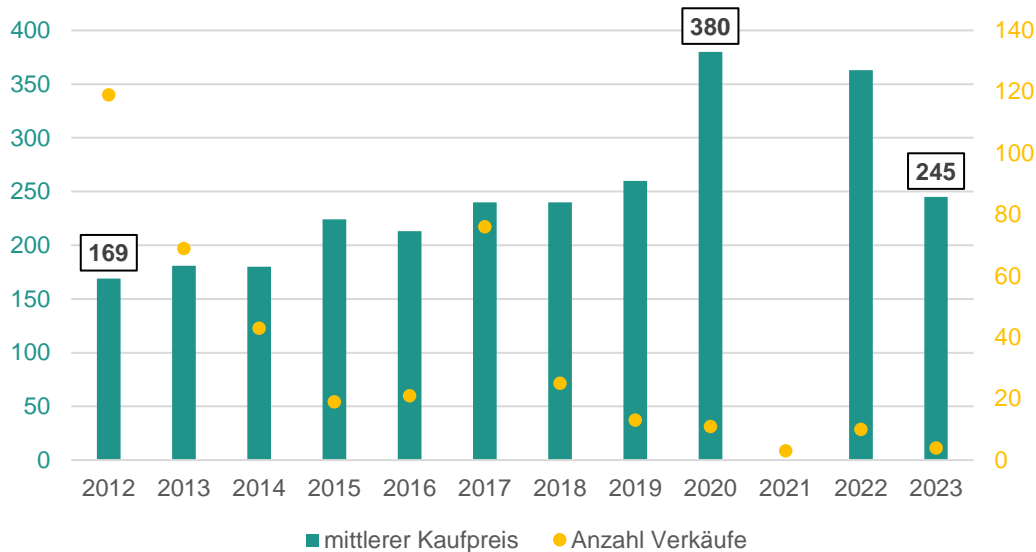
Quelle: Value AG

2.10. Baulandpreise

In Abbildung 22 ist die Entwicklung der Kaufpreise für Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau sowie der durchgeführten Verkäufe dargestellt. Zu beachten ist dabei, dass der Zeitraum eines Berichtsjahres am 1. November des Vorjahres beginnt und sich bis zum 31. Oktober des Jahres erstreckt. Die Baulandpreise steigen bis 2019 von rund 170 €/m² auf 260 €/m² recht kontinuierlich an. Gleichzeitig sinkt die Anzahl der Verkäufe sehr stark, erreicht mit 76 getätigten Verkäufen im Jahr 2017 jedoch einen hohen Wert. Im Jahr 2020 ist ein sprunghafter Anstieg der Baulandpreise auf ein Maximum von 380 €/m² zu beobachten. Die Anzahl der Verkäufe liegt jedoch seit dem Vorjahr 2019 unter dem Wert von 15. Im Jahr 2023 liegt das Niveau der Baulandpreise mit rund 250 €/m² wieder etwa zwischen den Werten von 2018 und 2019. Von 2012 zu 2023 fand demnach ein Anstieg der Baulandpreise um 45 % statt. Im Jahr 2021 wurden lediglich 3 Verkäufe durchgeführt, daher kann für dieses Jahr kein Preis dargestellt werden.

Bis 2020 Anstieg der Baulandpreise, seitdem Rückgang

Abbildung 22: Entwicklung der Baulandpreise für individuellen Wohnungsbau in der Stadt Langenhagen im Median (€/m²) sowie Anzahl der Verkäufe



Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen

2.11. Barrierefreier Wohnraum

Neben den Anzahlen der Segmente (Quantitäten) sowie den Preisstrukturen auf den Wohnungsmärkten spielen immer auch die qualitativen Merkmale eine gewichtige Rolle. Ein wesentliches Merkmal ist dabei – insbesondere auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels – die Barrierefreiheit bzw. –armut der Bestände. So wird ein selbstbestimmtes Leben im gewohnten Umfeld auch im höheren Alter ermöglicht. Da es jedoch keine Daten zur Barrierefreiheit/-armut auf lokaler Ebene gibt, wurde der Bestand in der Stadt Langenhagen anhand der Strukturdaten des Mikrozensus-Zusatzprogramms Wohnen in Deutschland 2022 ermittelt. Hier gibt es das Merkmal der barrierereduzierten Wohnungen², auf dessen Basis eine Ableitung der entsprechenden Wohnungsangebote auch für die Stadt Langenhagen erfolgen kann.

Zunehmende Bedeutung von barrierearmem Wohnraum

Durch die Übertragung der Anteile an barrierereduzierten Wohnungen je Baualtersklasse laut Mikrozensus auf die Stadt Langenhagen wird deutlich, dass etwas mehr als ein Zehntel der Wohnungen dort keines der relevanten Merkmale erfüllt und lediglich 4 % der Wohnungen alle für eine Barrierereduzierung relevanten Merkmale erfüllen.

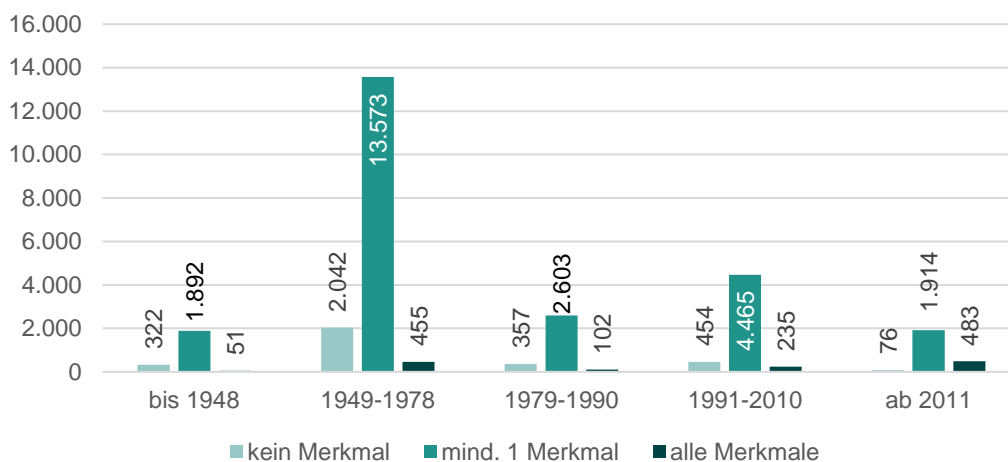
Etwas mehr als ein Zehntel aller Wohnungen besitzt kein Merkmal der Barrierereduktion

² Für ‚Barrierereduktion‘ gibt es, anders als für ‚Barrierefreiheit‘, keine feste Definition. Als Merkmale der ‚Barrierereduktion‘ werden im Mikrozensus 2022 Zusatzprogramm Wohnen in Deutschland gelistet: keine Schwellen/Bodenunebenheiten, alle Räume stufenlos erreichbar, ausreichende Breite: Wohnungstür, ausreichende Breite: Raumtüren, ausreichende Breite: Flure, genügend Raum: Küchenzeile, genügend Raum: Bad/Sanitär, Einstieg zur Dusche ebenerdig.

Keines der genannten Merkmale weisen rund 3.330 der Wohnungen auf. Zu beachten ist jedoch, dass seit 2011 nur noch eine geringe Anzahl solcher Wohnungen gebaut wurde. Der Großteil der Wohnungen kann jedoch mindestens ein Merkmal der Barrierereduktion aufweisen. 88 % der Wohnungen fallen in diese Kategorie, was rund 24.370 Wohnungen entspricht. Lediglich ca. 1.230 der Wohnungen in der Stadt Langenhagen besitzen alle in der Erhebung abgefragten Merkmale der Barrierereduktion und sind damit weitgehend barrierefrei. Aufgrund der in der Niedersächsischen Bauordnung vorgeschriebenen Barrierefreiheit im Mehrfamilienhausbau sind die meisten neu errichteten Wohnungen altersgerecht. Die Zahl barrierefreier Wohnungen wird mit dem Neubau weiter allmählich steigen.

Großteil (88 %) besitzt mind. ein Merkmal der Barrierereduktion

Abbildung 23: Berechnete Anzahl der Wohnungen nach Merkmalen der Barrierereduktion anhand der Baualtersklassen in der Stadt Langenhagen



Quelle: Eigene Berechnung auf Datengrundlage des Zensus 2022 und des Zusatzprogramms Wohnen in Deutschland des Mikrozensus 2022

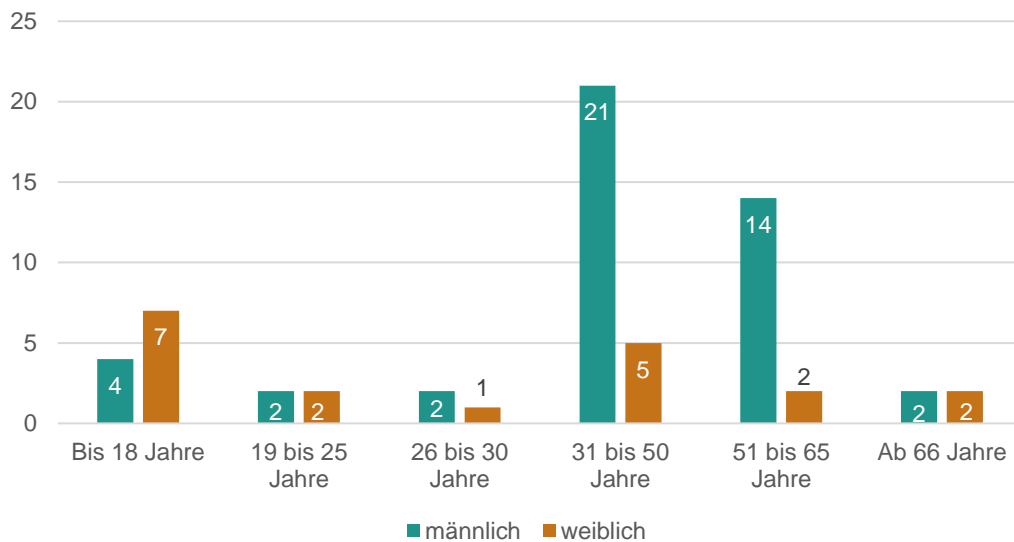
2.12. Obdachlosigkeit

In den Obdachlosenunterkünften der Stadt Langenhagen waren Anfang des Jahres 2024 64 obdachlose Personen untergebracht. In der Unterkunft Harkenkamp befanden sich 25 Personen, wobei nur drei davon weiblich waren, in der Unterkunft Weidenbruch 39 Personen. Hier ist der Anteil weiblicher Personen mit 16 deutlich höher. Insgesamt sind demnach deutlich mehr männliche (45) als weibliche (19) Personen in den Langenhagener Unterkünften untergebracht. Bei Betrachtung der Altersstruktur der untergebrachten Personen wird dies vor allem im Altersbereich von 31 bis 65 Jahren deutlich. Hier übersteigt die Anzahl männlicher Personen die weiblicher deutlich. So sind in der Altersklasse der 31- bis 50-Jährigen 21 Personen männlich und lediglich 5 Personen weiblich. Der Anteil männlicher Personen ist also mehr als viermal so hoch. Bei den 51- bis 65-Jährigen ist er mit 14 männlichen Personen zu 2 weiblichen Personen sogar siebenmal so hoch. Bei den ab 66-Jährigen sowie den 19- bis 25-Jährigen ist dieses Verhältnis ausgeglichen, es

Mehr männliche als weibliche Personen in Obdachlosenunterkünften

gibt dort jeweils 2 Personen des jeweiligen Geschlechts. Auffallend ist die Verteilung der Kinder und Jugendlichen. Dies ist die einzige Altersklasse, in der der Anteil weiblicher Personen höher ist als der der männlichen (7 weibliche Personen, 4 männliche).

Abbildung 24: Geschlechterverteilung der in Langenhagener Unterkünften untergebrachten obdachlosen Personen nach Altersklassen (März 2024)



Quelle: Einwohnermeldewesen der Stadt Langenhagen

3. Wohnungsmarktprognose bis 2037

3.1. Vorgehen und Methodik

In diesem Kapitel wird die Prognose vorgestellt, die im Rahmen dieser Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzepts erstellt wurde. Die ermittelte Prognose reicht vom Jahr 2023 bis zum Jahr 2037. Das Ziel der Prognose ist die Darstellung der zu erwartenden Wohnungsmarktentwicklung in der Stadt Langenhagen und der daraus resultierenden Neubaubedarfe. Dazu wird die Nachfrageseite in der Wohnungsmarktprognose auf Grundlage der von der Stadt Langenhagen erstellten Bevölkerungsprognose und einer darauf basierenden Haushaltsprognose abgebildet. Der Nachfrage wird das Wohnungsangebot, also der Wohnungsbestand, gegenübergestellt. Aus dieser Bilanzierung ergibt sich der jeweilige Neubaubedarf.

Prognose bis 2037

Dabei wird nur die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung berücksichtigt. Das bedeutet, dass nur die Einwohnerinnen und Einwohner Beachtung finden, die tatsächlich eine Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt generieren. Neben Hauptwohnsitzbevölkerung sind das auch Personen mit Zweitwohnsitz. Bewohnerinnen und Bewohner von Wohnheimen, die keine Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt nachfragen, werden nicht berücksichtigt. Die Zahl der Nebenwohnsitze und der Heimbevölkerung wird über den Prognosezeitraum konstant gehalten.

Ableitung der wohnungsmarktrelevanten Bevölkerung

Auf Basis der bereits existenten Bevölkerungsprognose der Stadt Langenhagen werden die wohnungsmarktrelevanten Haushalte über eine Haushaltsgenerierung abgeleitet, da letztlich nicht die Einwohnerzahl, sondern die Zahl der Haushalte die relevante Kennzahl der Wohnungsnachfrage darstellt. Bei wohnungsmarktrelevanten Haushalten handelt es sich um sogenannte Wohnhaushalte. Das bedeutet, dass jede Wohnung maximal durch einen Haushalt bewohnt wird.

Prognose der wohnungsmarktrelevanten Haushalte

Die derzeitige und zukünftige Nachfrage wird durch die wohnungsmarktrelevanten Haushalte abgebildet. Die Nachfrage wird in einem abschließenden Schritt dem Wohnungsangebot gegenübergestellt, um Wohnungsdefizite oder -überhänge zu ermitteln und letztendlich Neubaubedarfe zu bestimmen.

Abgleich von Nachfrage und Wohnungsangebot

3.2. Ergebnisse der Haushaltsprognose

Für die Wohnungsnachfrage ist nicht die Bevölkerungszahl, sondern die Zahl und Größenstruktur der Haushalte die relevante Größe. Daher wird im folgenden Kapitel die zukünftige Haushaltsentwicklung dargestellt.

Haushalte als relevante Kenngröße der Wohnraumnachfrage

Es ergibt sich für die Stadt Langenhagen bis zum Jahr 2037 ein Anstieg der Zahl der Haushalte auf dann 28.080. Dies entspricht einem Zuwachs um rund 1.450 Haushalte bzw. 5,4 % im Vergleich zum Ausgangswert von etwa 26.630 Haushalten im Jahr 2023. Damit fällt der prozentuale Zuwachs der Haushalte leicht positiver aus als die Bevölkerungsentwicklung (+3,8 %).

Anstieg der Haushalte um 5,2 % bis 2037

Tabelle 1: Haushaltsprognose 2023 bis 2037 für die Stadt Langenhagen

2023	2030	Veränderung seit 2023		2037	Veränderung seit 2023	
		abs.	in %		abs.	in %
26.630	27.590	960	+3,6	28.080	1.450	+5,4

Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen.

Quelle: GEWOS

Differenziert nach Haushaltsgrößen fallen die Entwicklungen in der Stadt Langenhagen bis 2037 sehr unterschiedlich aus. Besonders deutlich erhöht sich die Zahl der Zweipersonenhaushalte um ca. 740 bzw. 9,0 %. Die Zahl der Einpersonenhaushalte steigt ebenfalls deutlich um rund 710 bzw. 6,1 %. Haushalte mit drei bzw. vier und mehr Personen nehmen bis 2037 mit einem Anstieg von lediglich etwa 10 Haushalten kaum zu (jeweils 0,3 %).

*Zahl der kleinen Haushalte
nimmt deutlich zu*

Tabelle 2: Entwicklung der Zahl der Haushalte 2023 bis 2037 nach Haushaltsgrößen in der Stadt Langenhagen

Haushalts- größe	2023	2030	Veränderung 2023 bis 2030		2037	Veränderung 2023 bis 2037	
			abs.	in %		abs.	in %
Eine Person	11.570	11.920	350	3,0	12.280	710	6,1
Zwei Personen	8.180	8.700	520	6,4	8.920	740	9,0
Drei Personen	3.230	3.270	40	1,2	3.240	10	0,3
Vier Personen+	3.640	3.710	70	1,9	3.650	10	0,3
Insgesamt	26.630	27.590	960	3,6	28.080	1.450	5,4

Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen.

Quelle: GEWOS

Bis zum Jahr 2037 wird sich die Haushaltsstruktur in Langenhagen aufgrund der beschriebenen Veränderungen leicht verschieben. Zweipersonenhaushalte werden mit 31,7 % im Jahr 2037 über einen höheren Anteil verfügen als noch im Jahr 2023 mit 30,7 %. Der ohnehin bereits hohe Anteil der Einpersonenhaushalte wird sich nur leicht erhöhen von 43,5 % auf 43,7 %. Die Anteile der Haushalte mit drei Personen wird um 0,6 % auf 11,5 % und die Haushalte mit vier und mehr Personen werden um 0,7 Prozentpunkte auf 13,0 % zurückgehen.

*Leichte Verschiebung der
Haushaltsstruktur*

Tabelle 3: Veränderungen der Anteile der unterschiedlichen Haushaltsgrößen in der Stadt Langenhagen

Haushaltsgröße	2023	2030	2037
Eine Person	43,5 %	43,2 %	43,7 %
Zwei Personen	30,7 %	31,5 %	31,7 %
Drei Personen	12,1 %	11,8 %	11,5 %
Vier Personen+	13,7 %	13,4 %	13,0 %

Quelle: GEWOS

3.3. Wohnungsmarktbilanz und Neubaubedarf

Die Wohnungsmarktbilanz für den Prognosezeitraum ergibt sich aus der Gegenüberstellung der ermittelten Haushaltsprognose mit dem fortgeschriebenen Wohnungsangebot. Zur Fortschreibung der Angebotsseite wird der Wohnungsbestand unter Berücksichtigung eines Wohnungsabgangs berechnet. Durch dieses Vorgehen wird der Neubaubedarf an Wohnungen bestimmt. Die evtl. in Planung oder Realisierung befindliche Neubautätigkeit für den Prognosezeitraum findet hingegen keine Berücksichtigung. Die in diesem Kapitel angegebenen Neubaubedarfe können somit also auch durch bereits in Realisierung befindliche Neubauvorhaben gedeckt werden.

Fortschreibung des Wohnungsbestandes bis 2037

Der Wohnungsbestand wird ohne die strukturell leerstehenden Wohnungen³ betrachtet, da diese in der Regel nicht mehr marktfähig sind. Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt ist zusätzlich eine so genannte Fluktuationsreserve (Angebotsüberhang) in Höhe von mind. 2 % der Haushalte notwendig, um ein reibungsloses Wohnungsmarktgeschehen zu ermöglichen. Beispielsweise werden bei Umzügen übergangsweise häufig zwei Wohnungen durch einen Haushalt belegt. Auch durch Modernisierungsmaßnahmen steht ein gewisser Teil des Wohnungsbestands nicht immer aktiv zur Wohnnutzung zur Verfügung. Die Fluktuationsreserve wird rechnerisch auf die eigentliche Zahl der Haushalte aufgeschlagen, um die beschriebenen Effekte in der Bilanz abzubilden.

Fluktuationsreserve von 2 %

Im Rahmen der Bilanzierung lassen sich drei Arten des Wohnungsbedarfs unterscheiden:

Unterscheidung von drei Bedarfstypen

- **Nachholbedarf/Angebotsüberhang:** Der Nachholbedarf oder Angebotsüberhang ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Angebot an Wohneinheiten und den nachfragenden Haushalten. Er beschreibt damit die Situation auf dem Wohnungsmarkt Ende des Jahres 2023.
- **Zusatzbedarf:** Der Zusatzbedarf resultiert aus dem zukünftigen Anstieg der Haushalte gemäß der Haushaltsprognose.

³ Leerstand lt. Zensus 2022 (über 12 Monate)

- Ersatzbedarf: Der Ersatzbedarf ergibt sich aus den künftigen Wohnungsabgängen.

Der Ersatzbedarf bildet die Zahl der Wohneinheiten ab, die durch den Abriss, die Umnutzung und die Zusammenlegung von Wohnungen ersetzt werden müssen. Die Abgangsquote, also der Anteil des Wohnungsbestands, der jährlich durch diese Vorgänge dem Markt entzogen wird, wird im Prognosezeitraum mit 0,2 % pro Jahr konstant gehalten. Im Gegensatz zu den anderen beiden Bedarfstypen ist beim Ersatzbedarf davon auszugehen, dass kaum neue Wohnbauflächen beansprucht werden. Der Ersatzbedarf wird meist durch die Eigentümer auf bestehenden Flächen realisiert (Ersatzneubau). Gegebenenfalls werden durch solche Baumaßnahmen sogar höhere Dichten erreicht, so dass zusätzliche Bedarfe gedeckt werden können.

Ersatzbedarf durch Wohnungsabgang

Durch die Anwendung der Abgangsquote wird sich bis zum Jahr 2037 ein Wohnungsabgang in Langenhagen von etwa 750 Wohneinheiten ergeben. Diese Anzahl an Wohneinheiten muss bis 2037 errichtet werden, um das heutige Bestandsniveau zu halten.

Zukünftiger Ersatzbedarf: 750 Wohneinheiten

Im Ausgangsjahr der Prognose in 2023 ist der Wohnungsmarkt in Langenhagen als angespannt zu betrachten. Es herrscht ein Angebotsdefizit und damit ein Nachholbedarf von rund 110 Wohneinheiten.

Angebotsdefizit von 110 Wohnungen im Jahr 2023

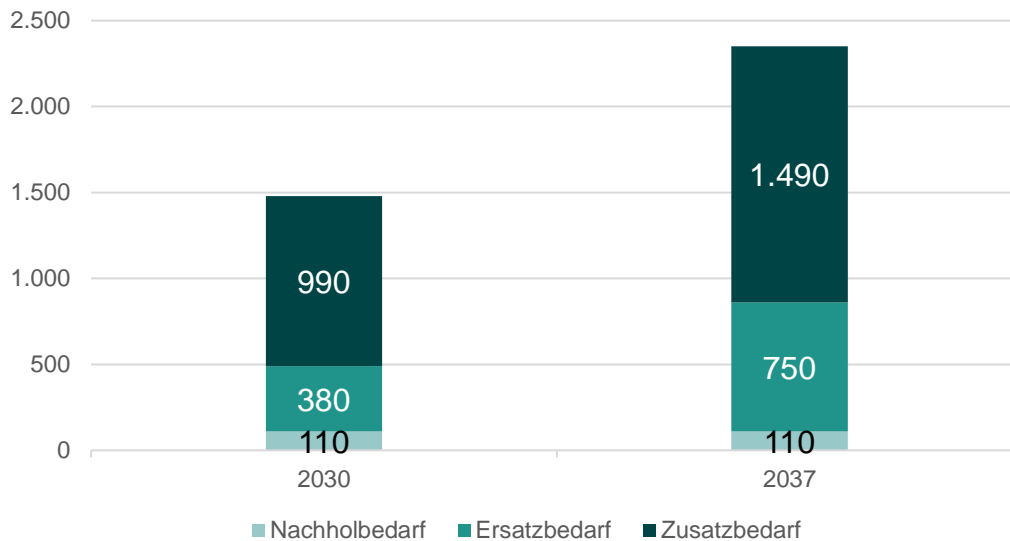
Der Zusatzbedarf durch die künftige Haushaltsentwicklung entsteht entsprechend der Ergebnisse der Haushaltsprognose über den Prognosezeitraum. Durch den Haushaltsanstieg inkl. der Fluktuationsreserve ergibt sich ein Zusatzbedarf von rund 1.490 Wohneinheiten bis zum Jahr 2037. Aufgrund der unterschiedlichen Wachstumsdynamik, wegen der Alterung der Bevölkerung, fällt ein größerer Teil des Bedarfs auf den Beginn des Prognosezeitraums und nimmt dann mit der Zeit ab.

Zukünftiger Zusatzbedarf: 1.490 Wohneinheiten

Insgesamt ergibt sich für die Stadt Langenhagen ein Wohnungsbaubedarf von rund 2.350 Wohnungen ab 2023 bis zum Jahr 2037. Dabei beträgt der Ersatzbedarf rund 750 Wohneinheiten, der Zusatzbedarf ca. 1.490 Wohneinheiten. Der Nachholbedarf auf Basis des Jahres 2023 liegt bei rund 110 Wohneinheiten. Bis zum Jahr 2030 liegt ein Ersatzbedarf von ca. 380 Wohneinheiten und ein Zusatzbedarf von etwa 990 Wohneinheiten vor.

Wohnungsbedarf 2037: 2.350 Wohnungen

Abbildung 25: Aufschlüsselung der Neubaubedarfe in der Stadt Langenhagen



Quelle: GEWOS

Der Nachholbedarf und der deutliche Bevölkerungsanstieg führen somit vor allem zu einem hohen Neubaubedarf zu Beginn des Prognosezeitraums bis zum Jahr 2030. So liegt der Bedarf bis dorthin bei etwa 1.480 Wohneinheiten. Dies entspricht knapp 210 Fertigstellungen pro Jahr. Von 2030 bis 2037 muss ein geringerer Neubaubedarf von etwa 870 Wohnungen bzw. knapp 120 Einheiten pro Jahr gedeckt werden.

Hoher Neubaubedarf zu Beginn des Prognosezeitraums

Der Neubaubedarf über die kompletten 14 Jahre des Prognosezeitraums liegt im Mittel bei etwa 170 Fertigstellungen pro Jahr. Im Zeitraum von 2012 bis 2022 lag die Zahl der Fertigstellungen in Langenhagen nach Daten des Landesamtes für Statistik bei im Mittel etwa 140 Wohneinheiten pro Jahr. Es müsste also etwas mehr gebaut werden, als dies in der Vergangenheit der Fall war.

Jährlicher Neubaubedarf liegt über Fertigstellungszahlen der vergangenen Jahre

Die folgende Tabelle zeigt die Neubaubedarfe im Ein- und Zwei- bzw. Mehrfamilienhaussegment. Die Verteilung der Segmente ergibt sich zum einen aus dem Ersatzbedarf, also aus der Segmentsverteilung im jetzigen Wohnungsbestand und zum anderen aus altersgruppenspezifischen Wohnpräferenzen, so dass auch die zukünftige Bevölkerungsstruktur in die Prognose der Bedarfe eingeht. Dabei zeigt sich, dass von den insgesamt bis 2037 in Langenhagen benötigten 2.350 Wohnungen etwa 1.450 Einheiten (62 %) im Mehrfamilienhaussegment entstehen sollten.

Neubaubedarf nach Segmenten

Tabelle 4: Wohnungsmarktbilanz 2030 & 2037 in Wohneinheiten nach Segmenten

	2030	2037
Neubaubedarf insgesamt	1.470	2.350
Neubaubedarf EZFH	550	890
Neubaubedarf MFH	920	1.450

Rundungsbedingt kann es in der Summenbildung zu Abweichungen kommen.
Quelle: GEWOS

Die Wohnungsmarktprognose gibt das Wachstumspotenzial bzw. den Nachfrage-
druck wieder, der sich aus der zukünftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwick-
lung ergibt. Inwiefern dieses Potenzial ausgeschöpft wird bzw. die Wohnbedarfe
gedeckt werden, hängt u.a. von der Verfügbarkeit entsprechender Wohnbauflä-
chen ab. Zudem muss auch in der Bevölkerung eine Akzeptanz für weiteren Neu-
bau vorhanden sein, da mit seiner Umsetzung auch Zielkonflikte zu Tage treten.
Die Inanspruchnahme von Grün- und Freiflächen sowie die mögliche Überlastung
der kommunalen Infrastruktur sind wesentliche Konfliktpunkte.

*Realisierung von Neubau von
verschiedenen Faktoren ab-
hängig*

Zudem ist seit dem Jahr 2022 ein Rückgang der Bautätigkeit eingetreten, der auf
stark gestiegene Bau- und Finanzierungskosten zurückzuführen ist. Insbesondere
Bestandshalter lenken derzeit finanzielle Mittel in die Bestandsmodernisierung um,
statt in größerem Umfang neu zu bauen.

So kann eine gedrosselte Flächenverfügbarkeit in Kombination mit einem preisbe-
dingten Nachfragerückgang dazu führen, dass die prognostizierte Zuwanderung
weiter abebbt und dass der Preisdruck auf dem lokalen Wohnungsmarkt dennoch
ansteigt.

3.4. Auswirkungen der Zensusergebnisse 2022

Auf Wunsch der Stadt Langenhagen wurde die Wohnungsmarktprognose auf Ba-
sis der kommunalen Einwohnerprognose sowie der kommunalen Einwohnerdaten
berechnet, da die Einwohnerprognose eine wichtige Grundlage für viele kommu-
nale Analysen und Planungen bildet. Vor kurzem wurden die Daten des der Zen-
suserhebung 2022 veröffentlicht, mit denen bundesweit die Einwohnerzahlen und
Daten zum Wohnungsbestand aktualisiert werden sollen.

*Geringere Einwohnerzahl laut
Zensus 2022*

Laut Zensus betrug die Einwohnerzahl Langenhagens am Stichtag 15.05.2022
53.711 Personen. Laut Melderegister lag die Einwohnerzahl am 31.12.2022 bei
57.034 Personen. Diese Differenz von etwa 3.330 Personen lässt sich nicht allein
auf die Zuwanderung Schutzsuchender und anderer Menschen in den Monaten
Juni bis Dezember 2022 erklären. Ursächlich für die geringeren Einwohnerzahlen
können Defizite im Meldewesen sein. So melden sich Bürger, die ihren Wohnsitz
von Langenhagen in eine andere deutsche Kommune verlegen, dort an und wer-

den von Amts wegen in Langenhagen abgemeldet. Dies kann jedoch nicht erfolgen, wenn sich der neue Wohnort im Ausland befindet. Darüber hinaus kann es aufgrund von methodischen Unterschieden der Erhebung des Zensus zu Abweichungen mit dem Meldewesen kommen.

Trotz unterschiedlicher methodischer Ansätze von Zensus und Haushaltsprognose bei der der Haushaltsgenerierung unterscheidet sich die Zahl der Haushalte nur geringfügig. Die Haushaltsprognose weist für das Jahr 2023 rund 26.630 Haushalte aus, der Zensus am Stichtag 15.05.2022 rund 26.140 Haushalte. Ursächlich sind unterschiedliche Ermittlungsverfahren (Berechnung versus Befragung) und Betrachtungszeitpunkte. Die Abweichung beträgt rund 2 %.

Im Zuge der Zensuserhebung 2022 wurden nicht nur Einwohner- und Haushaltszahlen neu ermittelt, sondern mit der Gebäude- und Wohnungszählung auch der Wohnungsbestand. Danach würde der Wohnungsbestand in Langenhagen rund 260 Wohneinheiten (+1%) in Wohn- und Nichtwohngebäuden mehr umfassen, als bisher ausgewiesen wurde. Diese geringe Differenz beruht auf verschiedenen Datenquellen und Erhebungsmethoden.

Insgesamt ergeben sich im Vergleich zum Zensus bei der Nachfrage- und Angebotszahl nur geringfügige Unterschiede. Die hier vorgestellte Wohnbedarfsprognose zeigt für 2023 eine geringfügig stärkere Anspannung des Wohnungsmarktes aufgrund einer etwas höheren Zahl an Haushalten und einer leicht geringeren Zahl an Wohnungen.

4. Analyse des preisgünstigen Wohnraums

4.1. Definition und Ermittlung von Angebot und Nachfrage

Die Anspannung auf Wohnungsmärkten stellt deutschlandweit Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, vor Herausforderungen bei der Wohnraumversorgung. Vor diesem Hintergrund ist die Bereitstellung von bedarfsgerechten Wohnungsangeboten für preissensible Zielgruppen eine wichtige Komponente bei der Gestaltung eines ausgewogenen Wohnungsmarktes. Um eine Planungs- und Entscheidungsgrundlage für die relevanten Akteure in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft zu erstellen, wurde eine Vertiefungsanalyse zum preisgünstigen Wohnraum durchgeführt.

Preissensible Nachfrager als wichtige Zielgruppe

Die Bilanzierung von Angebot und Nachfrage im preisgünstigen Segment ermöglicht das Aufdecken von Versorgungsengpässen und potenziellen Handlungsbedarfen. Die Untersuchung bezieht sich dabei ausschließlich auf den Mietwohnraum, der für die Wohnraumversorgung preissensibler Haushalte besonders relevant ist. Da die Wohneigentumsbildung für diese Zielgruppe eher eine Ausnahme darstellt, wurde das Eigentumssegment in der Vertiefungsanalyse nicht betrachtet.

Bilanzierung bezieht sich auf Mietwohnraum

Die ermittelte Nachfrage wird dem zur Verfügung stehenden Wohnungsangebot gegenübergestellt. Die finale Bilanzierung von Angebot und Nachfrage setzt jedoch eine Reihe definitorischer und rechnerischer Arbeitsschritte voraus, die nachfolgend vorgestellt werden.

In einem ersten Arbeitsschritt erfolgt die Definition:

- der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum und
- des preisgünstigen Wohnungsangebots.

Die Begriffe „preissensibel“ oder „preisgünstig“ sind ebenso wenig definiert, wie die häufig in diesem Kontext verwendeten Begriffe „bezahlbar“ oder „leistbar“. Zur Abgrenzung der Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen können unter anderem Quoten oder bereits bestehende Einkommensgrenzen herangezogen werden. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung werden zur Abgrenzung von Haushalten mit geringen Einkommen die Einkommensgrenzen des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes (NWoFG)⁴ herangezogen. Mit dieser Vorgehensweise kann die Zugehörigkeit zur Gruppe der preissensiblen Haushalte auch für Haushalte definiert werden, die nicht z. B. als Transferleistungsbezieher statistisch erfasst sind, sondern aus anderen Gründen über geringe Einkommen verfügen.

Definition Nachfrage nach NWoFG

⁴ Fassung vom 29.10.2009 (Nds.GVBl. Nr.24 S.403), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.7.2014 S.208) - VORIS 23400 -

Zur Abbildung der lokalen Einkommensverhältnisse werden die aktuellen Ergebnisse des Mikrozensus für Niedersachsen zur Einkommenssituation der Privathaushalte nach Haushaltsgrößenklassen und Altersklassen verwendet und anhand der Kaufkraft im Vergleich zum Landesdurchschnitt gewichtet. Diese Einkommensstruktur wird dann zur Berechnung der Anzahl der Haushalte, die auf preisgünstigen Mietwohnraum angewiesen sind, auf die lokale Haushaltsgrößenstruktur angelegt.

Ermittlung der Nachfrage

Bezüglich des preisgünstigen Angebots gibt es ebenfalls keine feststehende Definition. Vor diesem Hintergrund wurden zur Abgrenzung des preisgünstigen Wohnungsmarktsegments die

Definition Angebot nach NWoFG

- Wohnflächengrenzen des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes und
- die Mietobergrenzen = Produkt aus der Fördermiete laut Niedersächsischem Wohnraumförderungsgesetz und angemessener Wohnungsgröße

herangezogen. Die Fördermiete Langenhagens liegt gegenwärtig bei 6,40 €/m² im 1. Förderweg für niedrige Einkommen und 7,80 €/m² im 2. Förderweg für mittlere Einkommen in der Mietstufe IV.

Zur Ermittlung des Angebotes wird die Zahl der Mietwohnungen ermittelt. Der preisgünstige Mietwohnungsbestand wird durch eine Analyse der Angebotsdaten des Jahres 2023 der Immobiliendatenbank der Value AG und eine ergänzende Datenabfrage bei kommunalen Wohnungsunternehmen erfasst. Die Ergebnisse werden nach Größenklassen und Mietobergrenzen differenziert, sodass der Anteil an preisgünstigen Wohnungen pro Größenklasse ermittelt werden kann. Zur Berechnung des gesamten preisgünstigen Wohnungsbestands wird anschließend die ermittelte Quote mit dem Gesamtbestand in den einzelnen Wohnungsgrößenklassen multipliziert. Zur Gewährleistung einer hinreichend genauen Abbildung des vor Ort vorhandenen Mietwohnungsbestandes werden auch die Mietwohnungsquote sowie die Wohnungsgrößenstruktur berücksichtigt.

Ermittlung des Angebots

Tabelle 5: Einkommens- und Mietobergrenzen für niedrige Einkommen

Haus-halts-größe	Einkommens-grenze nieder-sächsische Wohnraumförde-rung	Förder-miete pro m ² Mietstufe IV	Wohnungsgrößen niedersächsische Wohnraumförde-rung	Mietober-grenze Mietstufe IV
1 PHH	17.000 €	6,40 €	bis 50 m ²	320 €
2 PHH	23.000 €	6,40 €	bis 60 m ²	384 €
3 PHH	29.000 €	6,40 €	bis 75 m ²	480 €
4+ PHH	38.000 €	6,40 €	über 75 m ²	576 €

Quelle: Land Niedersachsen

Tabelle 6: Einkommens- und Mietobergrenzen für mittlere Einkommen

Haus-halts-größe	Einkommens-grenze nieder-sächsische Wohnraumförde-rung	Förder-miete pro m ² Mietstufe IV	Wohnungsgrößen niedersächsische Wohnraumförde-rung	Mietober-grenze Mietstufe IV
1 PHH	27.200 €	7,80 €	bis 50 m ²	390 €
2 PHH	36.800 €	7,80 €	bis 60 m ²	468 €
3 PHH	46.400 €	7,80 €	bis 75 m ²	585 €
4+ PHH	60.800 €	7,80 €	über 75 m ²	702 €

Quelle: Land Niedersachsen

4.2. Bilanzierung von Angebot und Nachfrage

Im Ergebnis ergibt sich für die Stadt Langenhagen eine jährliche Nachfrage nach 420 Mietwohnungen im niedrigen Einkommenssegment. Das jährlich verfügbare Angebot beläuft sich auf lediglich 140 entsprechende Wohnungen. Daraus resultiert ein rechnerisches Angebotsdefizit von 280 bezahlbaren Wohnungen.

Angebotsdefizit von 240 Wohnungen im niedrigen Einkommenssegment

Im Vergleich zur Untersuchung aus dem Jahr 2017 hat sich die Situation im niedrigen Einkommenssegment etwas verbessert. Damals lag das Angebotsdefizit bei 320 Wohnungen. Die Nachfrage nach entsprechendem Wohnraum hat sich deutlich verringert von 730 auf 420. Das Angebot an entsprechendem preisgünstigen Wohnraum ist überproportional zurückgegangen (zuvor 410, jetzt 140).⁵

Angebot und Nachfrage im niedrigen Einkommenssegment seit 2017 deutlich zurückgegangen

⁵ Die rückgehende Nachfrage gegenüber dem vorangehenden Wohnraumversorgungskonzept lässt sich auf verschiedene Gründe zurückführen. Zum einen ist sie bedingt durch die sich verändernde Nachfragestruktur. Die Untersuchung aus dem Jahr 2017 war wesentlich geprägt durch den starken Zuzug von Geflüchteten aus Nicht EU-Staaten. Bei laufendem Asylverfahren bestand für sie kein Recht auf Beschäftigung. Dadurch traten sie zunehmend als Nachfrager für preisgünstiges Wohnen auf. Zum anderen stieg die

Tabelle 7: Bilanz der Nachfrager nach und Angebote an Wohnungen im niedrigen Einkommenssegment innerhalb eines Jahres

Haushaltsgröße	Nachfrage nach preisgünstigen WE	Angebot an preisgünstigen WE	Bilanz
1 PHH	300	50	-250
2 PHH	60	10	-50
3 PHH	30	60	+30
4+ PHH	30	20	-10
Insgesamt	420	140	-280

Quelle: GEWOS

Im mittleren Einkommenssegment liegt ebenfalls ein deutliches Angebotsdefizit vor. Einer Nachfrage nach 310 Wohnungen steht ein bezahlbares Wohnungsangebot von lediglich 180 gegenüber, woraus sich ein Defizit von 130 fehlenden Wohnungen ergibt.

Angebotsdefizit von 120 Wohnungen im mittleren Einkommenssegment

Im Vergleich zur 2017 durchgeführten Untersuchung hat sich die Situation im mittleren Einkommenssegment etwas verschlechtert. War damals insgesamt ein Angebotsüberhang von 60 bezahlbaren Wohnungen vorhanden, liegt nun ein Angebotsdefizit von 130 fehlenden Wohnungen vor. Die Nachfrage nach entsprechendem Wohnraum ist zwar auch hier zurückgegangen, das vorhandene Angebot jedoch sehr viel stärker.

Auch hier Rückgang von Angebot und Nachfrage

Tabelle 8: Bilanz der Nachfrager nach und Angebote an Wohnungen im mittleren Einkommenssegment innerhalb eines Jahres

Haushaltsgröße	Nachfrage nach preisgünstigen WE	Angebot an preisgünstigen WE	Bilanz
1 PHH	190	50	-140
2 PHH	80	30	-50
3 PHH	20	80	+60
4+ PHH	20	20	0
Insgesamt	310	180	-130

Quelle: GEWOS

Einkommensstruktur im Land Niedersachsen seither an, während die Einkommensgrenzen stabil blieben. Dadurch fallen 2023 rein rechnerisch weniger Haushalte unter die Einkommensgrenze als noch 2017.

Die rechnerische Bilanz im preisgünstigen Segment ergibt für einzelne Wohnungs- bzw. Haushaltsgößen ein differenziertes Bild. Erfahrungsgemäß fällt das Angebotsdefizit für kleine Haushalte besonders deutlich aus, da viele preissensible Haushalte kleine Haushalte sind, während kleine Wohnungen meist eine höhere Quadratmetermiete aufweisen als größere Wohnungen.

Angebotsdefizit vor allem bei kleinen Wohnungen

So liegt das Angebotsdefizit bei Wohnungen für Haushalte mit einer Person im niedrigen Einkommenssegment bei 250 preisgünstigen Wohnungen. Für Zweipersonenhaushalte fehlen 50 entsprechende Wohnungen. Bei Wohneinheiten für vier und mehr Personen liegt ein Angebotsdefizit in Höhe von 10 fehlenden Wohnungen vor. Lediglich bei Wohnraum für Haushalte mit drei Personen ist ein leichter Angebotsüberhang von 30 Wohnungen vorhanden.

In der mittleren Einkommensklasse zeigt sich ein ähnliches Bild. So gibt es ein deutliches Angebotsdefizit bei Wohnungen für Ein- (140 fehlende Wohnungen) und Zweipersonenhaushalte (50 fehlende Wohnungen). Für Haushalte mit vier und mehr Personen entspricht das Angebot in etwa der Nachfrage. Auch in dieser Einkommenskategorie ist hingegen ein Angebotsüberhang in der Größenklasse der Dreipersonenhaushalte vorhanden (+60 bezahlbare Wohnungen).

Für viele preissensible Haushalte ergeben sich somit große Herausforderungen, bedarfsgerechten Mietwohnraum zu finden. Diese Situation kann dazu führen, dass sie für ihre finanziellen Möglichkeiten zu teure oder für ihre Bedarfe zu kleine Wohnungen anmieten. Zudem werden Umzüge teilweise gar nicht vollzogen, um von günstigeren Bestandsmieten zu profitieren oder als Fortzüge in Kommunen mit niedrigeren Mieten realisiert.

Große Herausforderungen für preissensible Haushalte

Die in diesem Kapitel dargestellte Bilanz beruht auf einer Modellrechnung. In der Realität können zusätzliche Effekte zu weiteren Herausforderungen für preissensible Haushalte führen. Das kann sich daraus ergeben, dass etwa preissensible Seniorenhaushalte auf preisgünstige barrierereduzierte Wohnungen angewiesen sein können oder Haushalte ohne eigene PKW an relativ zentrale oder gut erreichbare Lagen gebunden sind. Auch durch gestiegene Energiekosten können sich für preissensible Haushalte finanzielle Herausforderungen ergeben, obwohl sie in einer, auf Basis der Nettokaltmiete, als preisgünstig einzustufenden Wohnungen leben.

Qualitative Effekte

Haushalte mit einem höheren Einkommen können ebenso auf dem Wohnungsmarkt als Konkurrenten um preisgünstigen Wohnraum auftreten. Sie können in allen Größenklassen Wohnraum belegen, sodass diese Wohnungen für preissensible Haushalte aktuell nicht unbedingt verfügbar sein müssen. Dies ist insbesondere bei größeren Wohnungen erfahrungsgemäß der Fall. Sollte die Landesregierung wie angekündigt die Einkommensgrenzen um 25 % erhöhen, wird der

Konkurrenzsituationen

Konkurrenzdruck für die jetzt auf preisgünstigen Wohnraum angewiesenen Haushalte nochmals höher.⁶

⁶ Niedersächsische Staatskanzlei 2024

5. Barrierearmes Wohnen

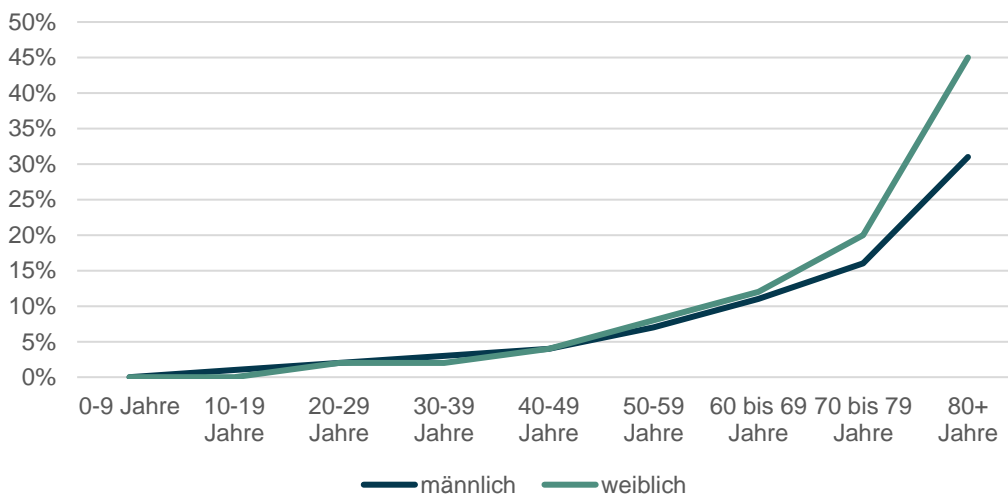
Barrierefreie oder -arme Wohnungen werden nicht ausschließlich von Menschen, die auf den Rollstuhl angewiesen sind oder bereits eine Gehhilfe benötigen, nachgefragt. Vielmehr rückt dieses Thema auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und des selbstbestimmten Lebens zunehmend in den Vordergrund. So steigt auch mit der erhöhten Lebenszeit und der zunehmenden Zahl an Senioren der Bedarf an barrierearmen Wohnungen. Insgesamt wird die Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen durch Haushalte, in denen mindestens eine Person Mobilitätseinschränkungen unterliegt, bestimmt.

Mobilitätseingeschränkte Haushalte als Nachfragegruppe

Da es keine umfassenden Statistiken zu den Nachfragern nach barrierearmen Wohnungen gibt, wird die Größe der Nachfrager im Folgenden auf Basis einer Modellrechnung erfasst. Hinweise darauf, wie hoch der Anteil der Personen ist, die durch gesundheitliche Einschränkungen in der Mobilität beeinträchtigt sind, gibt dabei die Studie „Mobilität in Deutschland 2017“.⁷ Hierbei handelt es sich um eine bundesweite Befragung von Haushalten im Auftrag des damaligen Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI). Dabei steigt die Prävalenzrate nach dem 50. Lebensjahr mit zunehmendem Alter deutlich an (vgl. Abbildung 26). Gesundheitliche Einschränkungen setzen sich dabei aus Gehbehinderungen, Sehbehinderungen und weiteren Einschränkungen zusammen.

Ableitung der Nachfrage

Abbildung 26: Anteil der Personen mit Mobilitätseinschränkungen nach Alter und Geschlecht



Quelle: Studie Mobilität in Deutschland, eigene Darstellung

⁷ Nobis, C. & Kuhnimhof, T. (2018)

Diese Anteile, die in der Studie nach Altersgruppen und Geschlecht ausgewiesen sind, werden auf die wohnungsmarktrelevante Bevölkerung, differenziert nach Altersgruppen und Geschlecht, übertragen. Der Anteil der mobilitätseingeschränkten Personen an der Gesamtbevölkerung wird im Prognosezeitraum konstant gehalten. Für die Ableitung der nachfragerlevanten Haushalte werden bei den Erwachsenen die altersspezifischen Haushaltsgrößen zugrunde gelegt. Bei den Kindern und Jugendlichen wird angenommen, dass eine mobilitätseingeschränkte Person in einem Haushalt lebt.

Umrechnung in Haushalte

Zur Ableitung von Handlungsbedarfen und der Quantifizierung möglicher Versorgungslücken im Bereich des barrierearmen Wohnens soll den ermittelten Bedarfen der Bestand an für die Zielgruppe geeigneten Wohnungen gegenübergestellt werden. Als Datengrundlage hierfür werden die Ergebnisse des Zusatzprogramms „Wohnen in Deutschland“ des Mikrozensus 2022 herangezogen. Die Begriffe "barrierearm", "schwellenarm", "barrierereduziert" etc. sind, anders als „barrierefrei“, nicht fest definiert. Innerhalb des genannten Zusatzprogramms erfolgt jedoch eine Auswertung der Wohnungen nach verschiedenen Merkmalen der Barrierereduktion, die bereits in Kapitel 2.11. genannt wurden. Durch Übertragung dieser Anteile anhand von Baualtersklassen auf die Stadt Langenhagen kann ein annähernder Gesamtbestand barrierearmer Wohnungen ermittelt werden.

Definition barrierearme Wohnungen

Der Anteil umfassend barrierearmer Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand liegt demnach in Langenhagen bei etwa 4,6 %. Je neuer die Wohnungen sind, desto größer ist der Anteil barrierereduzierter Wohnungen. So sind Wohnungen, die bis 1948 errichtet wurden, zu etwa 2,3 % barrierereduziert. Bei Wohnungen, die seit 2011 fertiggestellt wurden, sind es hingegen ca. 24,3 %.

Deutliche Unterschiede in den Baualtersklassen

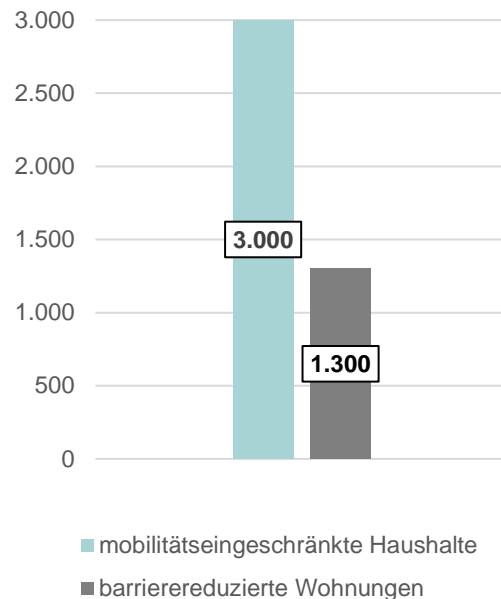
Aufgrund der durch die Niedersächsische Bauordnung vorgeschriebenen Bereitstellung von barrierefreien Wohnungen wird mittlerweile ein großer Anteil der Wohnungen barrierefrei gebaut. Diese Zahl wird sich zukünftig weiter erhöhen.

Zunehmende Anzahl barrierefreier Neubauten durch Niedersächsische Bauordnung

Auf Basis der erläuterten Analyseschritte ergibt sich für die Stadt Langenhagen eine Nachfrage von Haushalten mit mobilitätseingeschränkten Personen in Höhe von rund 3.000. Diesem Bedarf steht laut Berechnung auf Basis des Mikrozensus ein Bestand an rund 1.300 barrierereduzierten Wohnungen gegenüber. Es besteht somit also eine Versorgungslücke in Höhe von etwa 1.700 barrierearmen Wohnungen. Zu beachten ist, dass barrierearme Wohnungen auch von Haushalten ohne Mobilitätseinschränkungen und damit von Haushalten, die diesen Standard nicht zwingend benötigen, bewohnt werden. Diese „falsch belegten“ Wohnungen verringern das tatsächlich zur Verfügung stehende Angebot für Nachfragende mit Mobilitätseinschränkungen.

Angebotsdefizit von 1.500 barrierearmen Wohnungen

Abbildung 27: Anzahl mobilitätseingeschränkter Haushalte und barriere-reduzierter Wohnungen im Jahr 2023 in der Stadt Langenhagen



Quelle: GEWOS

Der ermittelte Bedarf übersteigt also den Bestand barrierearmer Wohnungen. Somit besteht bereits im Ausgangsjahr eine große Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage. Die Versorgungslücke wird nicht allein durch Neubauten gedeckt werden können. Vielmehr muss auch der Wohnungsbestand umfassend angepasst werden. Insbesondere ältere Menschen möchten auch bei einsetzender Bewegungseinschränkung und zunehmender Pflegebedürftigkeit in ihrer bisherigen Wohnung bleiben.

Anpassungen im Bestand notwendig

Zusätzlich zum bereits in 2023 bestehenden Defizit wird sich die Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen durch den demografischen Wandel und die Alterungsprozesse weiter erhöhen. Die Zahl der mobilitätseingeschränkten Einwohner in Langenhagen wird bis zum Jahr 2037 um etwa 8,4 % ansteigen. Damit einher geht ein Anstieg der mobilitätseingeschränkten Haushalte um 7,4 %. In absoluten Zahlen handelt es sich dabei um einen Anstieg um rund 220 Haushalte. Wie hoch die tatsächliche Nachfrage, also die Zahl der Wohnungssuchenden, die auf eine barrierearme Wohnung angewiesen sind, lässt sich jedoch schwer abschätzen.

Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen wird sich weiter erhöhen

Ein wichtiger Aspekt bei der Nachfrage nach und dem Angebot an barrierearmen Wohnungen ist, dass diese auch bezahlbar sein sollten. Bei einer Behinderung und auch im Rentenalter kommt oftmals zu den Mobilitätseinschränkungen, die zum Bedarf einer barrierearmen Wohnung führen, eine begrenzte Zahlungsfähigkeit hinzu, die zum Bedarf einer preisgünstigen Wohnung führt.

Bezahlbarkeit berücksichtigen

Insgesamt ist die Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen in zwei Gruppen zu unterscheiden. Im ersten Fall ist Eigentum vorhanden, das barrierearm umzugestalten ist und im zweiten Fall werden barrierearme Wohnungen, und dabei insbesondere auch preisgünstige Mietwohnungen, gesucht. Für die zweite Gruppe gilt es, Wohnraum entsprechend anzupassen und zu schaffen. Insbesondere private Eigentümer müssen über die vorhandenen Fördermöglichkeiten, etwa über die KfW oder die Soziale Wohnraumförderung, informiert werden.

*Bestandsanpassungen und
Neubau*

6. Wohnraumbedarf von Geflüchteten

Der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine hat Millionen Menschen dazu veranlasst, ihre Heimat zu verlassen. Dies hat (auch) Auswirkungen auf deutsche Kommunen. Die langfristigen Folgen dieser und potenziell anderer zukünftiger Fluchtbewegungen auf die demografische Entwicklung Deutschlands sind jedoch nur sehr schwer abzusehen und mit erheblichen Unsicherheiten verbunden. Regionale Abschätzungen sind dabei noch komplexer. Dieser Herausforderung stellt sich die nachfolgende Analyse. Bei der Interpretation der Ergebnisse sind jedoch die besonderen Unsicherheiten zu berücksichtigen.

Fluchtbewegungen aus der Ukraine und anderen Ländern

Im Jahr 2023 gab es rund 780 Geflüchtete in Langenhagen. Ca. 190 von ihnen kamen aus der Ukraine. Staaten mit ebenfalls hohen Flüchtlingszahlen sind zum Beispiel Syrien oder Afghanistan. Bei den aus der Ukraine geflüchteten Schutzsuchenden bilden die Frauen die Mehrzahl. Bei aus anderen Staaten Geflüchteten, wie den bereits erwähnten oder auch afrikanischen Staaten, ist dieses Verhältnis umgekehrt und der Großteil der Schutzsuchenden wird durch Männer gebildet.

Aus der Ukraine größtenteils Frauen, aus anderen Staaten größtenteils Männer

Zur Eruierung des Wohnbedarfs der Geflüchteten ist eine Zuordnung der Bevölkerung in die wohnungsnachfragenden Haushalte notwendig. Hierbei unterscheiden wir – aufgrund der Unterschiede in den Bevölkerungsstrukturen – ebenfalls nach den Herkunftsländern. Wie bereits erwähnt, flohen aus der Ukraine eher Frauen/Familien mit Kindern als (alleinstehende) Männer, wie es bei den anderen Herkunftstaaten der Fall ist. Zudem bestehen Unterschiede hinsichtlich der Zahl der Kinder in den Familien und damit auch hinsichtlich der Haushaltsgrößen. Afghanistan weist beispielsweise durchschnittlich etwa acht Personen pro Haushalt auf, in der Ukraine leben durchschnittlich ca. drei Personen in einem Haushalt.⁸

Unterschiedliche Haushaltsstrukturen

Innerhalb der Publikation „Geflüchtete aus der Ukraine in Deutschland. Flucht, Ankunft und Leben“⁹ wird dargelegt, wie sich die Struktur der nach Deutschland geflüchteten Ukrainern darstellt. Dabei wird unter anderem aufgeschlüsselt, wie viele der Ukrainer mit oder ohne minderjährige Kinder, mit Partner/Partnerin oder alleine nach Deutschland gekommen sind. Auf Basis dieser Zahlen werden die Personenzahlen in den Kommunen den Kategorien „Familien“, „Paare“ und „Singles“ zugeordnet, woraus sich die Gesamtzahl der Haushalte ergibt.

Die Haushaltsstruktur und darauf aufbauend die Anzahl der Haushalte der Geflüchteten aus anderen Staaten wird anhand der Publikation „Haushalts- und Wohnstrukturen von Geflüchteten in Deutschland – Möglichkeiten und Grenzen der Auswertung des Mikrozensus“¹⁰ ermittelt. Demnach handelt es sich bei 50 %

⁸ The United Nations (2022)

⁹ IAB, BiB, BAMF, SOEP (2022)

¹⁰ Haug, S. & Schmidbauer, S. (2022)

dieser Geflüchteten-Haushalte um Einpersonenhaushalte, 12 % sind Zweipersonenhaushalte. Haushalte, die drei Personen und mehr umfassen, haben dementsprechend einen Anteil von 38 %.

Während bei den Geflüchteten aus Ländern wie Syrien, Afghanistan oder dem Irak von einer längeren Bleibeabsicht ausgegangen werden kann, ist dies bei den Schutzsuchenden aus der Ukraine mit größeren Unsicherheiten behaftet. Je länger der Krieg dauert und je unsicherer die politische Situation nach einem Kriegsende, desto wahrscheinlicher ist es, dass die Geflüchteten eine langfristige Perspektive in Deutschland in Betracht ziehen. Zum anderen hängt die Bleibeabsicht aber auch von Regelungen wie der Sicherheit des rechtlichen Status in Deutschland sowie den Teilhabemöglichkeiten ab. Vor diesem Hintergrund wurden zwei verschiedene Ansätze hinsichtlich der Bleibeperspektiven herangezogen. Laut der dritten Folgebefragung im Rahmen der „BiB/FReDA-Befragung: Geflüchtete aus der Ukraine“¹¹ liegt der Anteil der Geflüchteten aus der Ukraine, die für mehrere Jahre oder dauerhaft in Deutschland bleiben wollen, mittlerweile bei rund 52 %. Aus diesem Grund wird bei den Geflüchteten aus der Ukraine davon ausgegangen, dass 52 % langfristig in Langenhagen bleiben. Die Bleibeperspektiven von Geflüchteten aus anderen Staaten hängen oftmals von den Entscheidungen über Asylanträge ab. So wurden beispielsweise nur 0,7 % der Asylanträge von Menschen aus Afghanistan abgelehnt, während es bei Menschen aus dem Irak mehr als drei Viertel waren. Vor diesem Hintergrund wird eine durchschnittliche Bleibeperspektive für Geflüchtete aus anderen Herkunftsländern in Höhe von 79 % angesetzt. Das bedeutet, dass 79 % der Schutzsuchenden aus anderen Ländern ebenfalls langfristig in Langenhagen bleiben würden.

Annahmen: 52 % der Ukrainer bleiben langfristig, 79 % der Geflüchteten aus anderen Staaten

Auf Basis dieser Einschätzungen lassen sich für Ende 2023 rund 110 Haushalte ukrainischer Flüchtlinge sowie rund 240 Haushalte von Flüchtlingen aus anderen Herkunftsländern ermitteln. In Kombination mit den jeweiligen Bleibewahrscheinlichkeiten bedeutet dies, dass insgesamt rund 250 Haushalte von Geflüchteten in Langenhagen – zusätzlich zum Bedarf zur Schaffung neuen Wohnraums aus Kapitel 0 – adäquat mit Wohnraum zu versorgen sind.

Aktuell zusätzlicher Wohnraumbedarf in Höhe von 250 Wohneinheiten

Sollten sich die Bleibewünsche der Ukrainer weiter erhöhen, so würde sich der Bedarf entsprechend erhöhen. Auf der anderen Seite könnte eine Verbesserung der jeweiligen Situation in den Herkunftsländern zu einer Verringerung der Wohnbedarfe führen.

Bezüglich der Qualitäten gilt es, einerseits kleine Wohnungen für Alleinreisende bereitzustellen, andererseits sei an dieser Stelle auf die größeren Haushaltsstrukturen hingewiesen. Wie die bereits erwähnte Publikation „Haushalts- und Wohn-

Anpassung der Wohnungsgrößen an Haushaltsgrößen

¹¹ BiB, FReDA (2023)

strukturen von Geflüchteten in Deutschland – Möglichkeiten und Grenzen der Auswertung des Mikrozensus“ darlegt, waren laut Mikrozensus 2018 Einpersonenhaushalte überdurchschnittlich oft vertreten, Haushalte mit mindestens fünf Personen kamen ebenfalls häufiger vor. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass bei den Alleinreisenden ein möglicher Familiennachzug stattfinden kann. Bei ukrainischen Haushalten hingegen handelt es sich eher um Single- und Paarhaushalte sowie Alleinerziehende oder Familien mit ein oder zwei Kindern.

7. Freisetzungspotenzial in Langenhagener Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen

Ältere Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen stellen vielerorts ein wichtiges Potenzial für die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarkts dar. Viele Bestände stammen aus der Zeit der 1950er bis 1970er Jahre und wurden zur Zeit ihrer Errichtung meist von jungen Familien bezogen. Während die Kinder mit dem Erwachsenwerden in der Regel eigene Haushalte gründeten, nutzte die Elterngeneration diese Immobilien solange es ihnen möglich war. Eigenheimbesitzer sind in Deutschland stark an ihre Immobilie gebunden und ziehen deutlich seltener um, als Menschen, die zur Miete wohnen.¹² Über die Zeit hinweg altern sowohl Bewohnerschaft, als auch Gebäudebestand und markieren einen soziodemografischen Wandel. Der Generationswechsel beschreibt dabei den Prozess des alterungsbedingten Eigentümerwechsels in diesen Beständen und ist ein wesentlicher Grund für die Freisetzung von Ein- und Zweifamilienhausbeständen.

*Eigenheimbesitzer bleiben
lange in ihrer Immobilie*

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird untersucht, welches Freisetzungspotenzial bis 2037 in älteren Einfamilienhausgebieten in Langenhagen besteht. Mittelpunkt der Untersuchung bilden Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern, die bis 2037 mit großer Wahrscheinlichkeit vom Generationswechsel betroffen sein werden. Zum einen kann dies durch einen natürlichen Sterbeprozess eintreten, zum anderen steigen die Umzugsraten von Menschen ab 75 wieder deutlich an. Dieser sogenannte „Old-Age-Peak“ wird u.a. erreicht, wenn mehr Personen im hohen Alter aufgrund ihrer Pflegebedürftigkeit in Heime ziehen.¹³ Andere Überlegungen wie z.B. ein zu großes Haus, der Wunsch nach zentralerer Lage oder die Nähe zu den Kindern können ebenfalls Faktoren darstellen, um einen Wechsel des Wohnstandorts in Erwägung zu ziehen. Die überwiegende Mehrheit möchte allerdings so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden bleiben. Dies gilt insbesondere für Eigentümer.¹⁴ Auch der Anteil derjenigen, die eine Umzugsbereitschaft äußern, ist grundsätzlich deutlich höher als derjenigen, die ihn tatsächlich realisieren.¹⁵

*Generationenwechsel durch
Sterbeprozesse oder Umzüge*

Der Fokus wird hierbei auf fünf Quartiere gelegt, die in den 1950er bis 1970er Jahren entstanden sind und in denen überdurchschnittlich viele ältere Menschen leben (vgl. Abbildung 28). Unter „Sonstige“ sind die Haushalte ab 75 zusammengefasst, die außerhalb dieser fünf Quartiere liegen.

*Untersuchung von fünf
Quartieren*

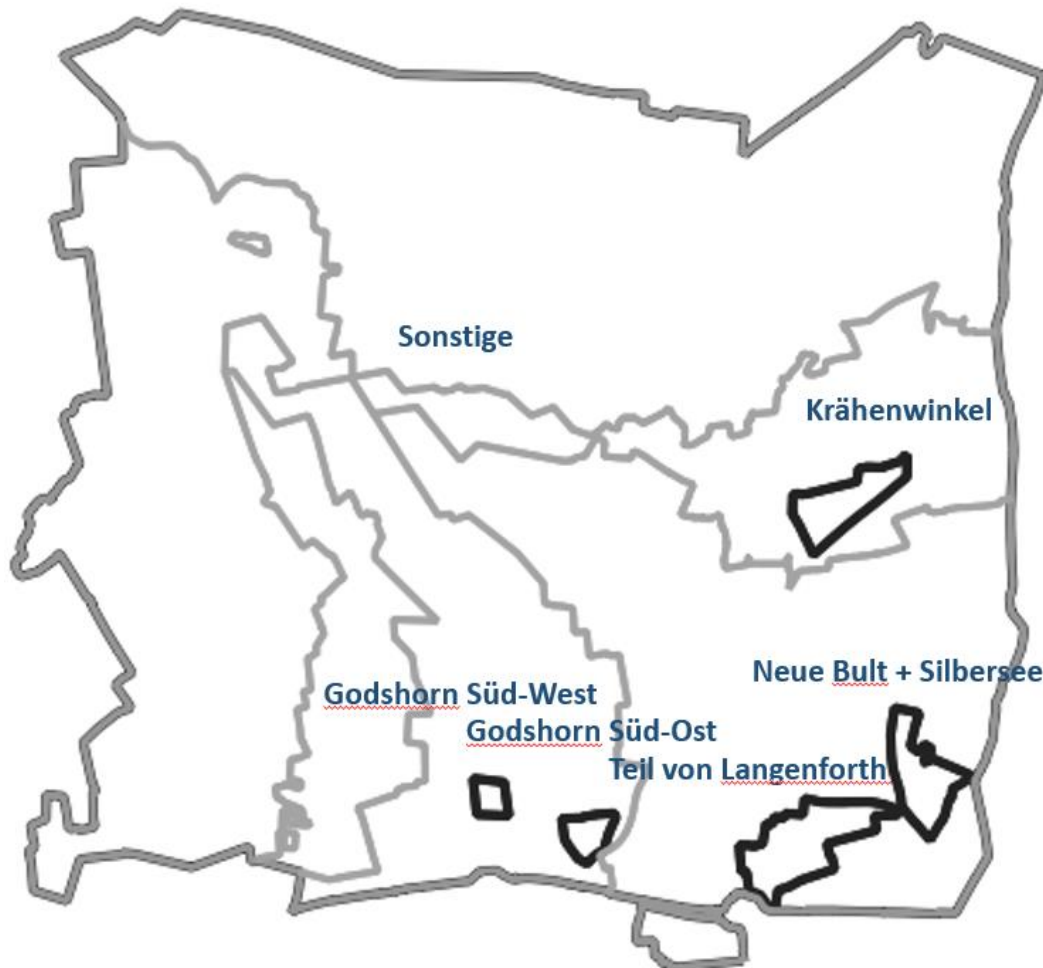
¹² Deutsche Post Adress (2024)

¹³ Friedrich, K. & Ringel F. (2019)

¹⁴ Schreiner, J., Reuschke, D. & Friese, M. (2011)

¹⁵ Höger, U. (2018)

Abbildung 28: Untersuchte Einfamilienhausbereiche in Langenhagen



Quelle: Stadt Langenhagen, eigene Darstellung

Zur Einordnung der Mortalität im Alter wurde die Kohortensterbetafel des Statistischen Bundesamtes herangezogen. Hierbei handelt es sich um ein demografisches Modell, das eine Beurteilung der durchschnittlichen Lebenserwartung und Sterbewahrscheinlichkeit einer Bevölkerung ermöglicht. Dabei wird die unterschiedliche Lebenserwartung nach Alter, Geschlecht und eine erwartete Steigerung der Lebenserwartung berücksichtigt. Die Mobilität der Bevölkerung wird über die Pflegestatistik des Statistischen Bundesamtes abgebildet. Diese gibt die Anteile der Bevölkerung nach Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung an, die aufgrund von Pflegebedürftigkeit in Heimen leben.

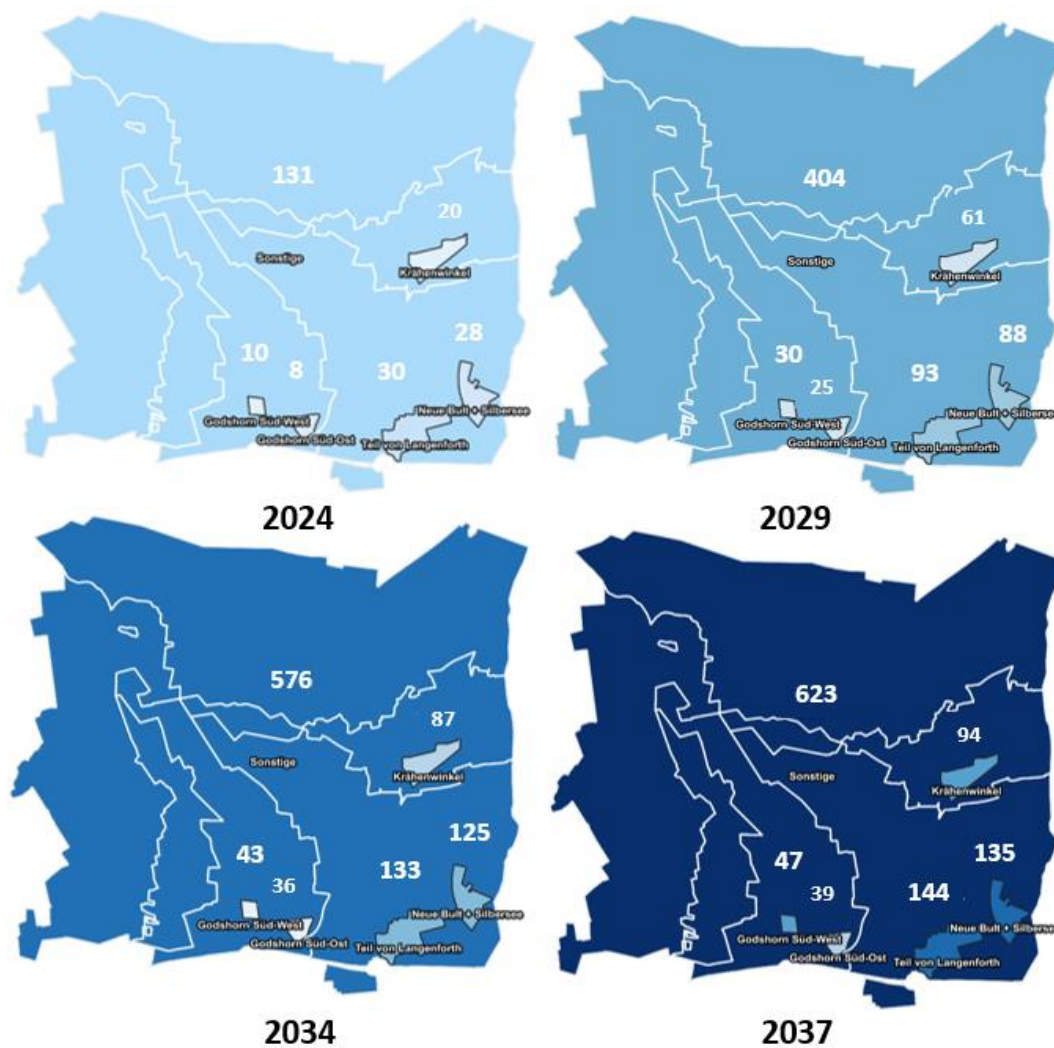
*Berücksichtigung von
Mortalität und Mobilität*

Die Modellrechnung bildet unter Berücksichtigung des Sterbefalls sowie der Mobilität im Alter aufgrund des Pflegebedarfs das Freisetzungspotenzial im EZFH-Segment ab. Sie zeigt, mit welchen künftigen Entwicklungen unter bestimmten allgemein gültigen Voraussetzungen gerechnet werden kann.

Die Analyse gemäß dieser Methodik zeigt, dass ein signifikanter Rückgang älterer Haushalte bis 2037 zu erwarten ist, deren Mitglieder im Jahr 2024 75 Jahre oder älter waren. Von 2024 bis zum Ende des Prognosezeitraums 2037 geht die Zahl dieser Haushalte von rund 1.150 um rund 1.080 zurück, was dem Freisetzungspotenzial an Einfamilienhäusern in diesen Wohngebieten und den sonstigen Stadtgebieten entspricht. Die folgende Grafik zeigt die Zahl der freigesetzten Haushalte in den ausgewählten Jahren in den fünf Quartieren und dem sonstigen Stadtgebiet.

*Rückgang um rund 1.080
Haushalte*

Abbildung 29: Freisetzungspotenziale im Prognosezeitraum



Quelle: GEWOS

Vor dem Hintergrund, dass die genannten Werte auch auf ansteigenden Pflegebedarfen im Alter beruhen, lässt sich das Freisetzungspotenzial durch die Schaffung von nachfragegerechtem Wohnraum beeinflussen. Wenn für umzugswillige, ältere Haushalte attraktive und altersgerechte Wohnformen im Geschosswoh-

Förderung der Umzugsbereitschaft durch attraktive, altersgerechte Wohnformen

nungsbau angeboten werden, kann dies die Umzugsbereitschaft fördern. Der Neubaubedarf im Mehrfamilienhaus-Segment in Langenhagen würde sich dabei erhöhen, während bei einem erfolgreichen Generationenwechsel der Neubaubedarf für Ein- und Zweifamilienhäuser und dadurch auch der Flächenverbrauch reduziert werden könnte. Dies bestätigt auch die aktuelle Wohnungsmarktbeobachtung der NBank. Demnach kann die Schaffung von altersgerechten Wohnangeboten der Ausgangspunkt für Umzugsketten sein, durch die auch das familiengerechte Wohnen unterstützt wird.¹⁶

¹⁶ NBank (2022)

8. Gesamtbetrachtung des Wohnungsmarktes

Aufbauend auf den Analyseergebnissen werden nachfolgend Charakteristika, Potenziale und Hemmnisse auf dem Langenhagener Wohnungsmarkt in einer zusammenfassenden Betrachtung vorgestellt. Aus dieser Zusammenfassung werden daraufhin die Handlungsempfehlungen für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung in Langenhagen abgeleitet.

Nach wie vor stellt die Stadt Langenhagen einen bedeutenden Wirtschafts- und Arbeitsstandort dar. Die Bevölkerungsentwicklung weist daher eine hohe Dynamik auf. Von 2013 bis 2023 lag das Bevölkerungswachstum in Langenhagen bei 7,4 % und erreichte laut Melderegisterdaten im Jahr 2023 die Zahl von 57.200 Einwohnern. Ursächlich für dieses anhaltende Bevölkerungswachstum sind vor allem Wanderungsgewinne – der natürliche Saldo ist wie in fast allen deutschen Regionen durchgehend negativ.

Bevölkerungswachstum

Der starke Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt führte wie in allen Ballungsgebieten zu einem deutlichen Anstieg der Mieten und Kaufpreise. Die Angebotsmieten stiegen in Langenhagen seit 2012 um 57 % an. Während die Mieten gesetzlich reguliert sind, unterliegt der Immobilienmarkt keiner Preisbegrenzung. Die Kaufpreise für Häuser und Wohnungen sind im gleichen Zeitraum mit 108 % deutlich angestiegen, ebenso die Kaufpreise für Eigentumswohnungen (+153 %). Hohe Anstiege betreffen darüber hinaus die Betriebskosten, die sowohl Mieter als auch selbstnutzende Eigentümer zu tragen haben. Viele Haushalte sind dadurch einer zu hohen finanziellen Belastung ausgesetzt. Die Tragbarkeit der Wohnkosten ist vor allem bei Geringverdienern gefährdet.

Deutlicher Anstieg der Miet- und Kaufpreise

Seit dem letzten Wohnraumversorgungskonzept von 2017 hat die Wohnraumversorgung in Langenhagen große Fortschritte gemacht. Von 2017 bis 2022 wurden 195 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 655 in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt. Durch die hohe Anzahl an Baufertigstellungen im Geschosswohnungsbau in den letzten Jahren konnte laut den durchgeführten Experteninterviews der Druck auf den Wohnungsmarkt verringert werden. Engpässe bestehen laut Befragung vor allem bei bezahlbaren Mietwohnungen, größeren Mietwohnungen für Familien mit mehr als einem Kind und kleinen, insbesondere barrierearmen Wohnungen für Singlehaushalte sowie mobilitätseingeschränkte Menschen.

Große Fortschritte bei der Umsetzung des Wohnraumversorgungskonzeptes

Mittlerweile hat die Wohnungswirtschaft die Neubautätigkeit jedoch nahezu eingestellt und stellt nur noch begonnene Projekte fertig. Grund dafür ist, dass bei aktuellen Neubauprojekten Mieten von 20 €/m² (netto/kalt) aufgerufen werden müssten, was für die potentielle Mieterklientel nicht tragbar ist. Stattdessen werden die Mittel der Wohnungsbaugesellschaften in die energetische Modernisierung des bislang unsanierten Bestandes umgeleitet.

Kaum noch Neubautätigkeit

Basierend auf der Bevölkerungsprognose der Stadt Langenhagen wurde durch GEWOS eine Haushaltsprognose erstellt. Diese besagt, dass die Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2037 um 5,2 % ansteigen wird auf nunmehr rund 27.560 Haushalte. Dieser Anstieg wird vor allem durch den Zuwachs kleiner Haushalte getragen.

Anstieg der Haushaltszahlen um 5,2 %

Es wird ebenfalls eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur stattfinden. Weiterhin werden zwar junge Menschen zuziehen, aufgrund der Alterung der bestehenden Bevölkerung wird sich jedoch die Altersstruktur zu Gunsten der älteren Menschen verschieben. Damit einhergehend werden die Haushalte, aufgrund des Auszugs der Kinder, Trennungen oder Todesfällen, kleiner werden. Aus diesen Entwicklungen resultiert ein Bedeutungszuwachs bestimmter Nachfragegruppen. Zu diesen Gruppen gehören zum Beispiel kleine Seniorenhaushalte, die nur über eine geringe Rente verfügen, junge Starterhaushalte (aus dem Familienhaushalt ausziehende Kinder) mit nur niedrigen Einkommen oder Alleinerziehende.

Veränderung der Bevölkerungsstruktur

Auf Grundlage der kommunalen Einwohnerprognose und der darauf aufbauenden Wohnbedarfsprognose besteht bis 2037 ein Neubaubedarf von insgesamt 2.560 Wohneinheiten. Dabei sollte der Anteil von Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment bei etwa zwei Dritteln liegen, um die steigende Wohnungsnachfrage kleiner Haushalte zu bedienen. Zu berücksichtigen ist die Abweichung der Zensusergebnisse, die auf eine veränderte Nachfragestruktur hinweisen könnte.

Neubaubedarf von 2.560 Wohneinheiten

Basierend auf den bisherigen Einkommensgrenzen der Landeswohnbauförderung liegt aktuell ein deutliches Angebotsdefizit von bezahlbaren Wohnungen im niedrigen Einkommenssegment von 240, im mittleren Einkommenssegment von 120 fehlenden Wohnungen vor. Betroffen sind davon vor allem kleine Haushaltsgößen von ein und zwei Personen. Dementsprechend ist es für viele preissensible Haushalte mit großen Schwierigkeiten verbunden, entsprechenden bezahlbaren Wohnraum für sich vor Ort zu finden. Das Land Niedersachsen plant derzeit, die Einkommensgrenzen um 25 % zu erhöhen, wodurch die Zahl der Anspruchsberechtigten steigen wird, nicht aber das Fördervolumen.

*Mögliche Verringerung der Neubaubedarfe
Fehlen von kleinen, preiswerten Wohnungen*

Nicht alle zukünftig benötigten Wohnungen müssen auf neu erschlossenen Bauflächen errichtet werden. Die Analyse der Freisetzungspotenziale im Langenhagener Einfamilienhausbestand ergibt ein Potenzial von etwa 1.080 Ein- und Zweifamilienhäusern, die bis zum Jahr 2037 neu bezogen oder durch Neubauten auf den gleichen Grundstücken ersetzt werden können.

Bis 2037 Freisetzungspotential von 1.080 Wohneinheiten

9. Handlungsempfehlungen

In diesem abschließenden Kapitel werden die Handlungsempfehlungen für die Wohnungsmarktentwicklung in der Stadt Langenhagen, die im Wohnraumversorgungskonzept von 2017 formuliert wurden, auf Basis der fortgeschriebenen Analysen überprüft und gegebenenfalls ergänzt.

Aktualisierung der Handlungsempfehlungen

- Wohnungsneubau
- Zielgruppenspezifisches Wohnen
- Bestandsentwicklung

Es muss beachtet werden, dass die derzeitigen Rahmenbedingungen (u.a. Ukrainekrieg, Energiekrise, gestiegene Inflation, stagnierende wirtschaftliche Entwicklung und geringere Verfügbarkeit öffentlicher Mittel) die Umsetzung vieler Maßnahmen hemmen. Der Wohnungsneubau ist nahezu zum Erliegen gekommen. Wohnungsunternehmen und Projektentwickler beenden in der Regel nur noch begonnene Projekte. Nachfrager für Eigenheime weichen auf den Mietwohnungsbestand aus. Dies bestätigten auch die lokalen Wohnungsmarktextperten in den geführten Gesprächen für Langenhagen.

Eingeschränkte Handlungsmöglichkeiten

9.1. Zielgruppenspezifisches Wohnen

Kleine Haushalte

Im Fokus steht die steigende Anzahl kleiner Haushalte, deren Wohnbedarfe mit kleineren, bezahlbaren Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment gedeckt werden müssen. Dazu zählen insbesondere Senioren und Starterhaushalte sowie Personen mittleren Alters mit geringen Einkommen (z. B. Alleinerziehende oder Alleinlebende). Diesen Gruppen steht bereits ein nur geringes Wohnungsangebot im Bestand zur Verfügung, das sich mit der Zunahme dieser Haushaltstypen weiter verknappt. Vor dem Hintergrund der hohen Erstellungskosten im Wohnungsneubau und der daraus resultierenden Miethöhen kann derzeit nur empfohlen werden, kleine Haushalte im geförderten Wohnungsbau verstärkt zu berücksichtigen.

Kleine Haushalte mit geringen Einkommen benötigen bezahlbare Wohnungen

Studierende und Auszubildende

Auch für Studierende und Auszubildende ist Langenhagen aufgrund seiner guten Verkehrsanbindung an die Landeshauptstadt und den Hochschulstandort Hannover ein interessanter Ausweichstandort, da das Wohnungsangebot in den dortigen begehrten urbanen Quartieren nicht ausreichend ist. Darüber hinaus bildet die Wirtschaft in Langenhagen viele Auszubildende aus, für die entsprechender Wohnraum in Arbeitsplatznähe benötigt wird.

Studierende und Auszubildende stabilisieren die Quartiere und beleben die Innenstadt

Diese Zielgruppen können zur Stabilisierung von Quartieren und zur Belebung der Innenstadt beitragen und sollten daher entsprechend berücksichtigt werden. Die NBank bietet ein Programm zur Förderung von Wohnheimplätzen für Studierende

und Auszubildende an. Infrage kommende Standorte sollten verkehrlich gut angebunden sein, möglichst in S-Bahn- oder Stadtbahnnähe.

Familien

Die Zielgruppe der Familien mit Kindern ist für die zukünftige Auslastung der kommunalen Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur sehr wichtig. Für diese Wohnungsnachfrager müssen auch zukünftig neue Wohnungen in Ein- und Zweifamilien- sowie in Mehrfamilienhäusern geschaffen werden.

Familien mit Kindern wichtige Zielgruppe

Auch wenn ein Großteil der Eigenheimnachfrage von Familien durch natürliche Fluktuation im Einfamilienhausbestand gedeckt werden kann, werden weiterhin neue Häuser errichtet werden müssen, wenn auch deutlich weniger als zuvor. Gerade im städtischen Ballungsraum der Metropolregion Hannover sind dafür verdichtete Bauweisen mit kleineren Wohn- und Grundstücksflächen erforderlich, um die Finanzierbarkeit zu gewährleisten und dem begrenzten Bauflächenpotenzial Rechnung zu tragen. Kleinere und gestapelte Reihenhäuser sind im städtischen Umfeld durchaus eine Alternative zu raumgreifenderen Wohnformen.

Kleinere Einfamilienhäuser und verdichtete Bauweise

Viele Familien verfügen jedoch nicht oder nicht mehr über die finanziellen Möglichkeiten, Wohneigentum zu erwerben und sind auf den Mietwohnungsmarkt angewiesen. Familien mit mehr als einem Kind haben nach Einschätzung der befragten Wohnungsmarktakteure Schwierigkeiten, bedarfsgerechten Mietwohnraum zu finden, weil der Großteil des preisgünstigen Mietwohnungsbestandes in Langenhagen aus Zwei- und Dreizimmerwohnungen aus den 1950er bis 1970er Jahren besteht. Da diese Nachfrage nicht komplett im Bestand gedeckt werden kann, sollten familiengerechte Neubauwohnungen im geförderten Segment berücksichtigt werden.

Familiengerechte Neubauwohnungen im geförderten Segment berücksichtigen

Mit dem Zuzug von Schutzsuchenden im Zuge des Syrienkrieges sind seit Jahrzehnten erstmals wieder Großfamilien als Wohnungsnachfrager in Langenhagen in Erscheinung getreten. Diese Zielgruppe wird in der Regel von der Kommune in angemieteten Einfamilienhäusern untergebracht. Mittel- und langfristig ist damit zu rechnen, dass sich diese wenigen großen Haushaltsstrukturen auflösen und den hiesigen Gegebenheiten anpassen. Von der Unterbringung von Großfamilien im Mehrfamilienhausbestand ist abzuraten, weil dadurch ein Konfliktpotenzial mit kleineren Haushalten im Gebäude geschaffen werden kann.

Großfamilien möglichst im Einfamilienhausbestand unterbringen

Wohnen für Ältere und mobilitätseingeschränkte Menschen

Die Analyse des Angebots für barrierearme Wohnungen in Kapitel 5 zeigt, dass lediglich 4,6 % des Wohnungsbestandes in Langenhagen als barrierefrei einzustufen ist, weil alle Barrieren reduzierenden Merkmale erfüllt sind. Nach Berechnung auf Basis des Mikrozensus besteht in Langenhagen ein Bedarfsvolumen von rund 2.800 Haushalten mit mobilitätseingeschränkten Personen. Diesem Bedarf steht ein Bestand an rund 1.300 barrierereduzierten Wohnungen gegenüber. Es besteht somit derzeit eine rechnerische Versorgungslücke in Höhe von etwa 1.500 barriere-

Defizit von 1.500 barrierearmen Wohnungen

rearmen Wohnungen. Mobilitätseinschränkungen betreffen nicht nur ältere Menschen, diese bilden mit zunehmendem Alter aber die Hauptbedarfsgruppe für angepassten oder entsprechend neu konzipierten Wohnraum. Viele ältere Menschen mit Mobilitätseinschränkungen können diese durch die Vertrautheit mit ihrer Wohnung und deren Einrichtung längere Zeit kompensieren; Anpassungsmaßnahmen würden diese Zeit jedoch verlängern und den Verbleib in der Wohnung erleichtern.

Im Bestand ist die Schaffung von umfassender Barrierefreiheit aufgrund baulicher Gegebenheiten kaum möglich bzw. zu kostenträchtig und mietsteigernd. Häufig genügen aber schon einzelne Anpassungsmaßnahmen, um den Bewohnern den Verbleib in ihren Wohnungen bzw. Häusern zu ermöglichen. Diese Maßnahmen sollten von den Wohnungsunternehmen und anderen Vermietern weiterhin aktiv angeboten und umgesetzt werden. Eigenheimbewohner sollten über Informationsveranstaltungen und die kommunale Internetseite auf Anpassungs- und Finanzierungsmöglichkeiten hingewiesen werden.

Barrierefreie Bestandsanpassung hat bauliche und finanzielle Grenzen

Die begrenzte Anzahl der Menschen wie Rollstuhlnutzer, die auf komplett barrierefreie Wohnungen angewiesen sind, sind im Neubau zu versorgen. Für preissensible Nachfrager können diese Wohnungen im geförderten Segment entstehen. Häufig werden die tatsächlichen Bedarfe jedoch überschätzt und explizit für Rollstuhlfahrer vorgesehene barrierefreie, geförderte Wohnungen können nicht an diese Bedarfsgruppe vermietet werden. In diesem Fall sind Befreiungen von der Belegungsbindung erforderlich. Daher empfiehlt es sich, die tatsächliche Nachfrage vor der Planung zu ermitteln und Standorte zu präferieren, die über die entsprechende Infrastruktur im Wohnumfeld verfügen und von der Zielgruppe nachgefragt werden.

Rollstuhlgerechte Wohnungen nach Bedarf

Neben der Ertüchtigung bzw. der Anpassung des Wohnungsbestandes sind zunehmend soziale Begleitmaßnahmen und Infrastrukturanpassungen erforderlich. Aufgrund des demografischen Wandels und der Zunahme der Single-Haushalte wächst das Problem der Einsamkeit in vielen Wohngebieten, auch in Langenhagen. Dieses Problem kann die Wohnungswirtschaft trotz ihres Engagements nicht allein bewältigen, beispielsweise durch die Etablierung zusätzlicher Mieterstützpunkte. Einsamkeit betrifft auch Eigenheimgebiete, in denen Wohnungsunternehmen nicht vertreten sind. Hier ist die Vernetzung aller Akteure aus Stadt, Zivilgesellschaft und Sozialträgern erforderlich, um die Kommunikation zu fördern und Angebote für mehr Gemeinsamkeit zu schaffen.

Problem der zunehmenden Einsamkeit

9.2. Neubau

Die auf Basis der kommunalen Einwohnerprognose berechneten Neubaubedarfe für Wohnraum umfassen insgesamt rund 2.560 Wohneinheiten. Dabei beträgt der Nachholbedarf auf Basis des Jahres 2023 rund 440 Wohneinheiten, die bereits jetzt zur Deckung der Bedarfe benötigt werden. Der Ersatzbedarf für im Laufe des Prognosezeitraums abgehende Wohneinheiten beträgt rund 730 WE. Diese und mehr können im Rahmen der Neubaubebauung und ggf. Nachverdichtung auf derzeit bereits genutzten Flächen errichtet werden.

Neubaubedarf auf Basis kommunaler Daten 2.560 Wohneinheiten bis 2037,...

Der Zusatzbedarf von ca. 1.390 Wohneinheiten resultiert aus dem Anstieg der Einwohnerzahlen und Zunahme kleinerer Haushalte im Prognosezeitraum. Das Gros des Bedarfs entfällt damit auf die kommenden Jahre bis zum Ende des Jahrzehnts.

Bestätigen sich die Einwohnerzahlen des Zensus, fallen die Neubaubedarfe deutlich geringer aus. Nach erster überschlägiger Berechnung verringert sich der Neubaubedarf auf nunmehr rund 940 Wohneinheiten bis 2037. Ausgehend von der Verteilung nach Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und Ein- und Zweifamilienhäusern laut Prognose sollten etwa 310 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und 630 im Geschosswohnungsbau realisiert werden.

*...auf Basis der Zensusdaten
überschlägig 940 WE...*

Bestätigen sich darüber hinaus auch die Bestandszahlen der Gebäude- und Wohnungszählung von 2022 ist kein quantitativer Wohnungsneubau mehr erforderlich. Neubau wäre nur noch zur Deckung qualitativer Bedarfe nötig.

*...nach Korrektur der der
Wohnungsbestandsdaten nur
noch qualitativer Neubau*

Auch zukünftig sollte die Bautätigkeit, wenn auch auf einem niedrigeren Niveau, fortgeführt werden, um das derzeitige Wohnungsangebot bedarfsgerecht zu ergänzen. Hierbei sind auch die Nachverdichtungspotenziale in bestimmten Quartieren zu berücksichtigen bzw. die Nachverdichtungsmöglichkeiten über die Regelungen der BauGB-Novelle im Einzelfall zu betrachten.

9.3. Bestandsentwicklung

Die Bestandsentwicklung ist für die Kommunen selbst relativ schwer zu steuern. Hier sind die Eigentümer selbst gefragt, mit Unterstützung bundesweiter Förderprogramme, ihre Gebäude zu sanieren. In der Stadt Langenhagen stammt ein Großteil des Wohnungsbestandes aus der Nachkriegszeit. Nach Auskunft der großen Bestandshalter ist deren Wohnungsbestand bereits zu 80 % bis 90 % modernisiert oder erst wenige Jahre alt. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere im älteren Eigenheimbestand noch erhebliche Modernisierungsbedarfe bestehen. Darauf deutet die Anzahl der Angebote mit deutlichen Preisabschlägen für ältere Gebäude hin.

*Sanierungs- und Modernisie-
rungsbedarf*

Neben der energetischen Sanierung sind die Barrierereduktion in Wohngebäuden und der Generationenwechsel in Bestandsquartieren vor dem Hintergrund einer alternden Bevölkerung weitere Schwerpunkte in diesem Handlungsfeld.

Für die Bestandsentwicklung sind im Wohnraumversorgungskonzept von 2017 die folgenden Handlungsempfehlungen gegeben worden:

Empfehlungen 2017

- Energetische und altersgerechte Anpassungen der Bestände vorantreiben
- Selbstnutzende Eigentümer durch Informationsangebote
- Barrierereduktion auch im Wohnumfeld forcieren

- Den Generationenwechsel in Einfamilienhausgebieten unterstützen durch Förderprogramme („Jung kauft alt“) und alternative Wohnangebote für Ältere
- Ersatzneubau (in höherer Dichte) prüfen

Die gestiegenen Energiepreise und die gegenwärtige bundesweite Debatte über die klimagerechte Sanierung von Gebäuden hat das Handlungsfeld der Bestandsentwicklung mit zusätzlicher Relevanz aufgeladen. Die in Langenhagen tätigen und befragten Wohnungsunternehmen, die über ältere Bestände verfügen, sehen das Thema der energetischen Bestandsmodernisierung weiterhin als wichtige Aufgabe an, auch wenn im Gros ihres Bestands bereits umfangreiche Maßnahmen umgesetzt wurden. Zu vorrangigen Aufgaben gehört die Modernisierung der noch unsanierten Bestände sowie die Anpassung der Heizsysteme an die neuen gesetzlichen Vorschriften.

*Energetische Modernisierung
fortführen*

9.4. Steuerungsmöglichkeiten

Da Kommunen selbst wenig Einfluss auf das Sanierungsgeschehen nehmen können, bleibt es wichtig, vor allem kleine und selbstnutzende Eigentümer über die bestehenden Förderprogramme zu informieren. Diese Zielgruppe investiert vergleichsweise wenig in den Erhalt und die Wohnraumerweiterung im Bestand, oft aufgrund der geringeren finanziellen Möglichkeiten und des weniger umfassenden Kenntnisstandes zu diesem Gebiet als bei großen Wohnungsunternehmen. Auf Bundesebene ergeben sich Fördermöglichkeiten über die KfW und auf Landesebene über die NBank. Über die KfW können auch Privatpersonen beispielsweise Förderungen für Maßnahmen in Bezug auf Energieeffizienz, Barrierereduktion, Smart Home oder den Kauf einer Bestandsimmobilie beantragen. Bei der NBank besteht ebenfalls ein Förderprogramm, das Modernisierungsmaßnahmen an Bestandgebäuden unterstützt und sich dabei u. a. auch an Eigentümer mit geringen Einkommen richtet.

Über Förderungen informieren

10. Quellen

BiB (Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung), FReDA (Das familiendemografische Panel) (2023):

Lebenssituation ukrainischer Geflüchteter. Höhere gesellschaftliche Teilhabe nach ein-
einhalb Jahren in Deutschland. In: Bevölkerungsforschung Aktuell 6/2023. Online unter:
https://www.bib.bund.de/Publikation/2023/pdf/Lebenssituation-ukrainischer-Gefluechteter.pdf?__blob=publicationFile&v=4

Deutsche Post Adress (2024): Die Umzugsstudie 2024. So zieht Deutschland um. Online unter: <https://www.postadress.de/umzugsstudie.pdf>

Friedrich, K. & Ringel, F. (2019): Wohnverhältnisse und residentielle Mobilität im Alter. Online unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/izr/2019/5/downloads/wohnverhaeltnisse-mobilitaet-alter.pdf?__blob=publicationFile&v=2

Haug, S. & Schmidbauer, S. (2022): Haushalts- und Wohnstrukturen von Geflüchteten in Deutschland – Möglichkeiten und Grenzen der Auswertung des Mikrozensus. Online unter: https://www.destatis.de/DE/Methoden/WISTA-Wirtschaft-und-Statistik/2022/01/haushalts-wohnstrukturen-012022.pdf?__blob=publicationFile

Höger, U. (2018): Alternde Einfamilienhausgebiete: Standortanalyse und Entwicklungspotenziale

IAB (Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung), BiB (Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung), BAMF (Bundesamt für Migration und Flüchtlinge), SOEP (Sozioökonomisches Panel) (2022): Geflüchtete aus der Ukraine in Deutschland. Flucht, Ankunft und Leben. Online unter: https://www.bamf.de/SharedDocs/Anlagen/DE/Forschung/kurzstudie-ukr-gefluechtete.pdf?__blob=publicationFile&v=14#:~:text=Juni%202022%20nach%20Deutschland%20zugezogen,2022%20im%20AZR%20registriert%20waren

NBank (2022): Heute und in Zukunft Wohnen gestalten. Perspektiven für Niedersachsen bis 2040. Wohnungsmarktbeobachtung 2021. Online unter: [https://www.nbank.de/media/nb-media/Downloads/Publikationen/Wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsmarktberichte/Wohnungsmarktbericht-2021-\(Langfassung\).pdf](https://www.nbank.de/media/nb-media/Downloads/Publikationen/Wohnungsmarktbeobachtung/Wohnungsmarktberichte/Wohnungsmarktbericht-2021-(Langfassung).pdf)

Niedersächsische Staatskanzlei (2024): Einkommensgrenzen für Anspruch auf geförderten Wohnraum sollen um 25 Prozent steigen – Kabinett gibt Entwurf für Verbandsbeteiligung frei. Online unter: <https://www.stk.niedersachsen.de/startseite/presseinformationen/einkommensgrenzen-fur-anspruch-auf-geforderten-wohnraum-sollen-um-25-prozent-steigen-kabinett-gibt-entwurf-fur-verbandsbeteiligung-frei-231138.html>

Nobis, C. & Kuhnimhof, T. (2018): Mobilität in Deutschland – MiD Ergebnisbericht. Studie von infas, DLR, IVT und infas 360 im Auftrag des Bundesministers für Verkehr und digitale Infrastruktur (FE-Nr. 70.904/15). Bonn, Berlin. Online unter: https://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/G/mid-ergebnisbericht.pdf?__blob=publicationFile.

Schreiner, J., Reuschke, D. & Friese, M. (2011): Umzugsverhalten älterer Menschen: vorsorgend, nachsorgend oder gar nicht? In: Raum und Mobilität - Arbeitspapiere des Fachgebiets Verkehrswesen und Verkehrsplanung

The United Nations (2022): Database on Household Size and Composition 2022. Online unter: <https://www.un.org/development/desa/pd/data/household-size-and-composition>

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH

Ein Unternehmen der BIG-BAU

Büro Berlin

Dircksenstraße 50
10178 Berlin

Büro Hamburg

Drehbahn 7
20354 Hamburg
www.gewos.de