

unabhängig. kompetent. praxisorientiert.
Expertise für Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung



Entwicklungskonzept für Wohnflächen in der Samtgemeinde Nenndorf



- 
- Aufbau & Methodik**
 - Rahmenbedingungen**
 - Demografie & Wohnungsnachfrage**
 - Angebotsstruktur und preisgünstiger Wohnraum**
 - Nachfrage-, Neubau- & Flächenbedarfsprognose**
 - Handlungsbedarfe & -empfehlungen**
 - Ausblick auf Potenzialraumanalyse**



Aufbau & Methodik



Rahmenbedingungen



Demografie & Wohnungsnachfrage



Angebotsstruktur und preisgünstiger Wohnraum



Nachfrage-, Neubau- & Flächenbedarfsprognose



Handlungsbedarfe & -empfehlungen



Ausblick auf Potenzialraumanalyse

Teil 1: Wohnraum- versorgungskonzept

01 Analyse- & Prognosephase

Analyse

- Rahmenbedingungen - Sekundärdatenanalyse

- Expertengespräche & Begehungen

- Auswertung vorhandener Plangrundlagen

- Analyse preisgünstiger Wohnraum

Prognose

- Bevölkerungsprognose

- Haushaltsprognose

- Zielgruppen- & segment-spezifische Bedarfsprognose

- Neubau- & Flächen-bedarfsprognose

02 Konzeptphase

- Stärken-Schwächen-Analyse/ Handlungsbedarfe

- Handlungsempfehlungen und Instrumente

03 Flächenpotenziale im Innen- und Außenbereich

- Prüfung der Nachverdichtungspotenziale

- Restriktionsanalyse - Erfassung von Potenzialräumen

Teil 2: Potenzial- raumanalyse



Aufbau & Methodik



Rahmenbedingungen



Demografie & Wohnungsnachfrage



Angebotsstruktur und preisgünstiger Wohnraum



Nachfrage-, Neubau- & Flächenbedarfsprognose



Handlungsbedarfe & -empfehlungen



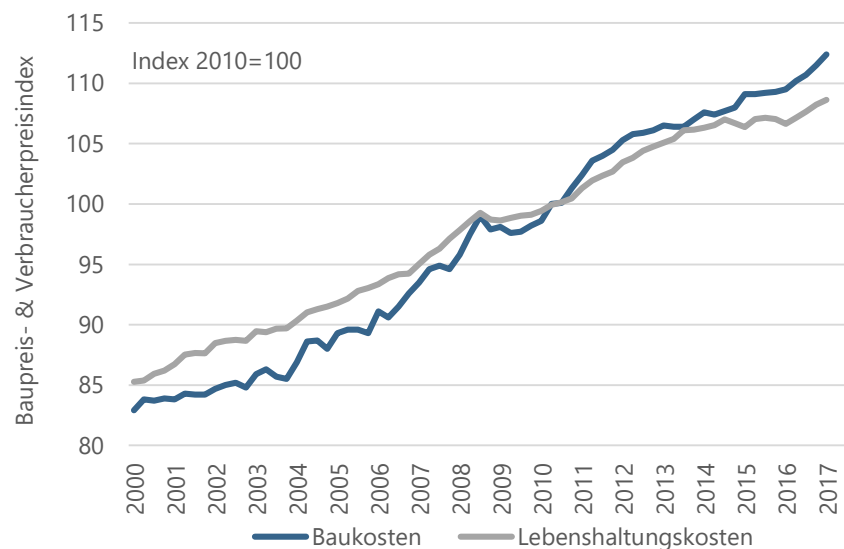
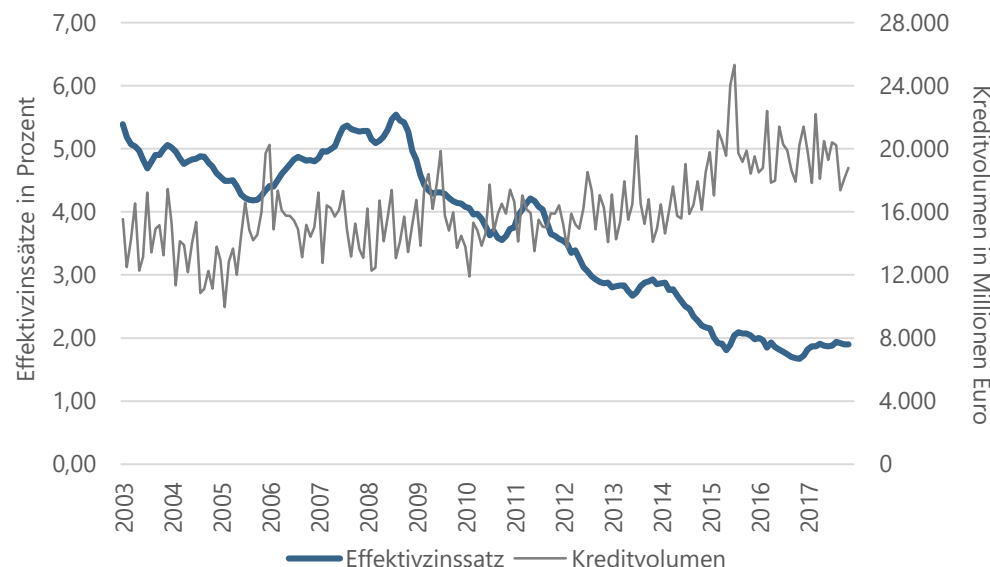
Ausblick auf Potenzialraumanalyse

Effekte der Finanzmärkte

Steigende Baukosten & Qualitätsanforderungen

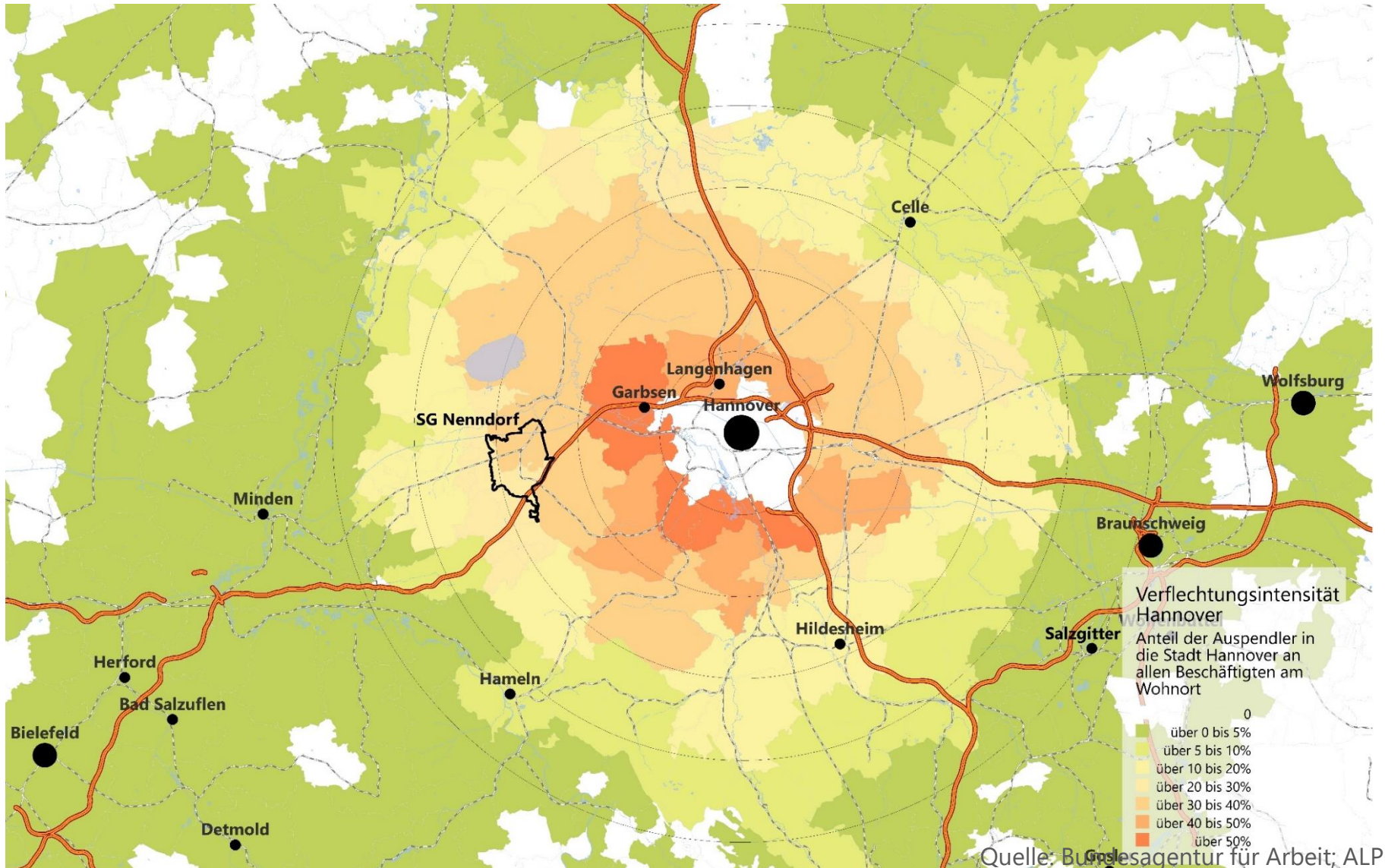
Wanderungstrends & Migration

Landes- & regionalplanerische Vorgaben und Festsetzungen



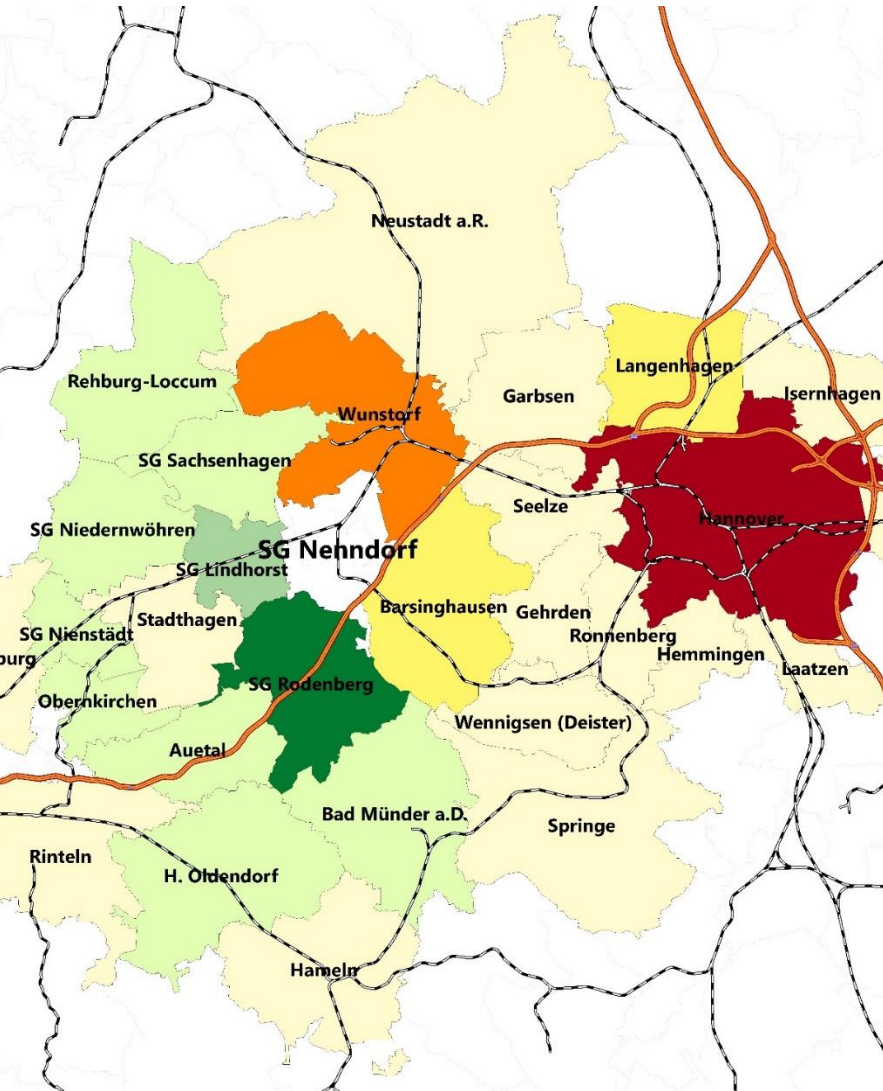
Wohnungsmarktregion Hannover

(Intensität der Pendlerverflechtungen mit der Landeshauptstadt Hannover)



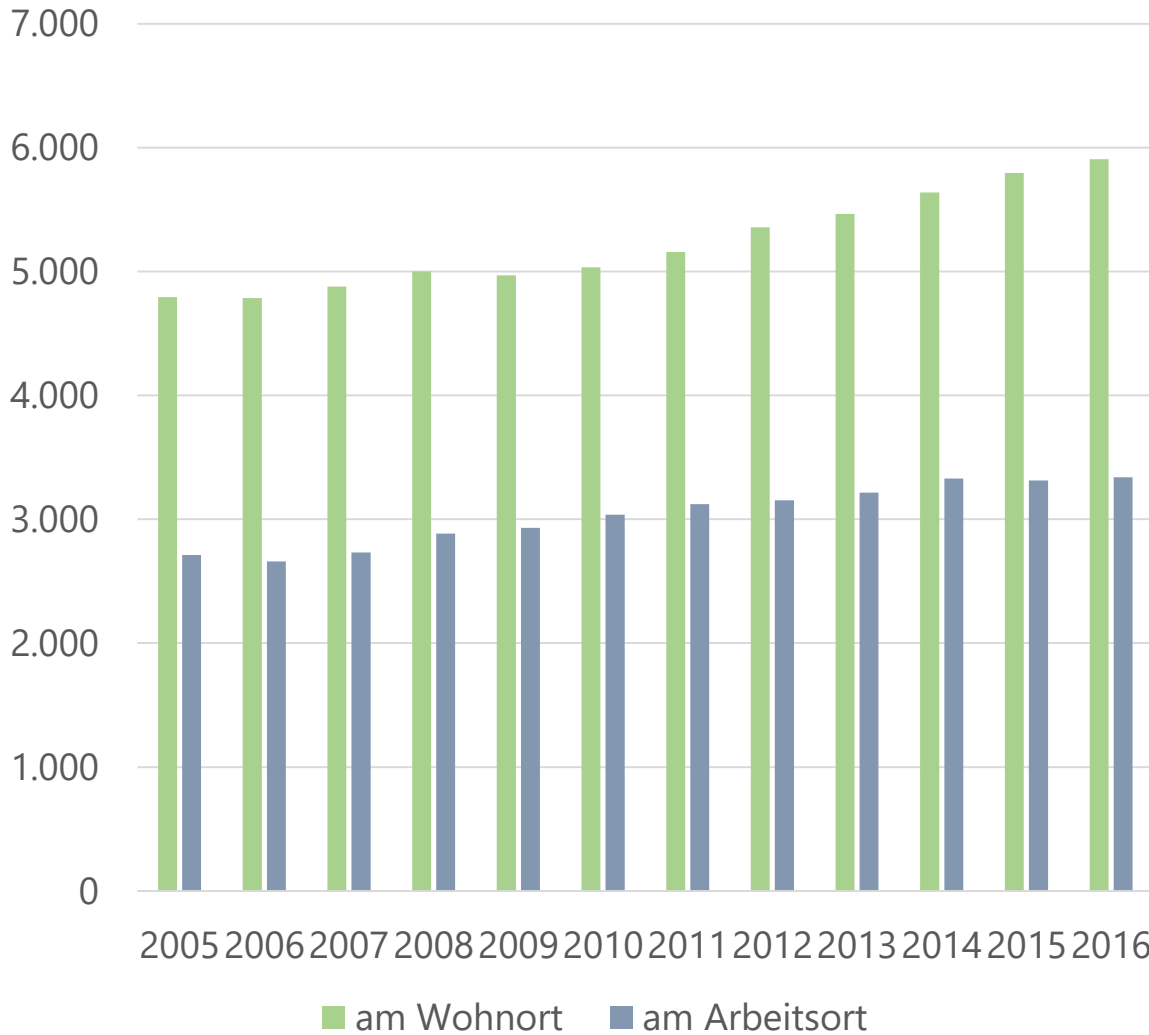
Quelle: Bundesagentur für Arbeit; ALP

Pendlerverflechtungen der Samtgemeinde Nenndorf

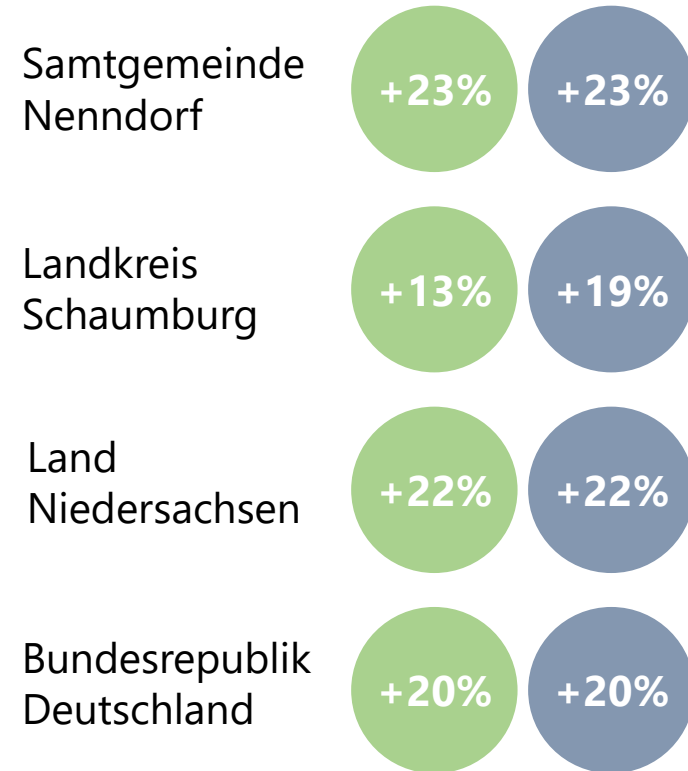


Pendlerbewegungen (je Top 5)			
Einpendler		Auspendler	
SG Rodenberg	423	Hannover	1829
Barsinghausen	211	Wunstorf	365
Wunstorf	163	Barsinghausen	341
Stadthagen	149	Stadthagen	233
Hannover	140	SG Rodenberg	182
Einpendlerüberschuss		Auspendlerüberschuss	
SG Rodenberg	241	Hannover	1689
SG Lindhorst	144	Wunstorf	202
SG Sachsenhagen	55	Langenhagen	167
Auetal	45	Barsinghausen	130
SG Nienstädt	42	Garbsen	97

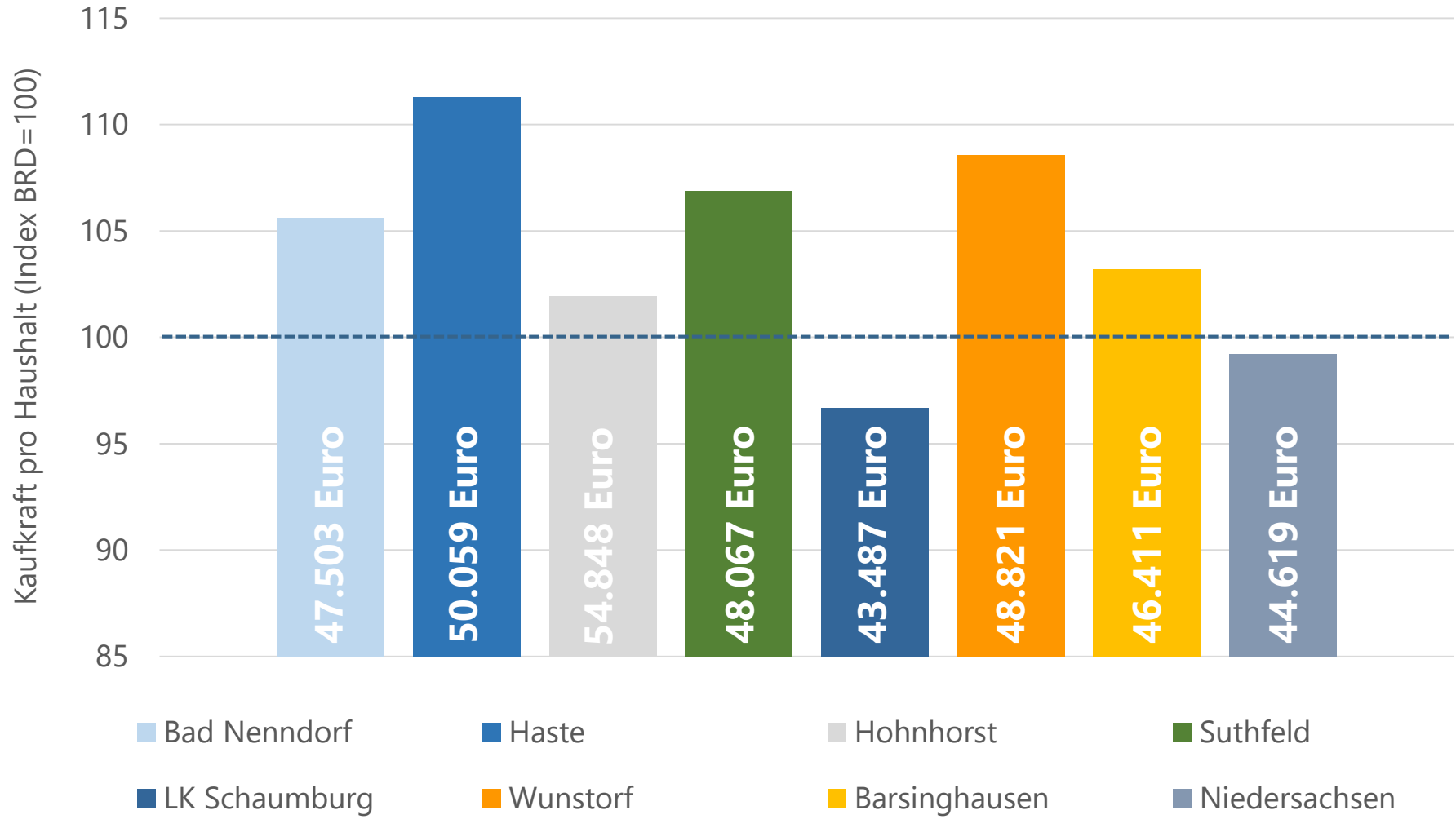
Quelle: Bundesagentur für Arbeit



Beschäftigungsentwicklung 2005 bis 2016



Quelle: Bundesagentur für Arbeit



Quelle: GfK



Aufbau & Methodik



Rahmenbedingungen



Demografie & Wohnungsnachfrage



Angebotsstruktur und preisgünstiger Wohnraum



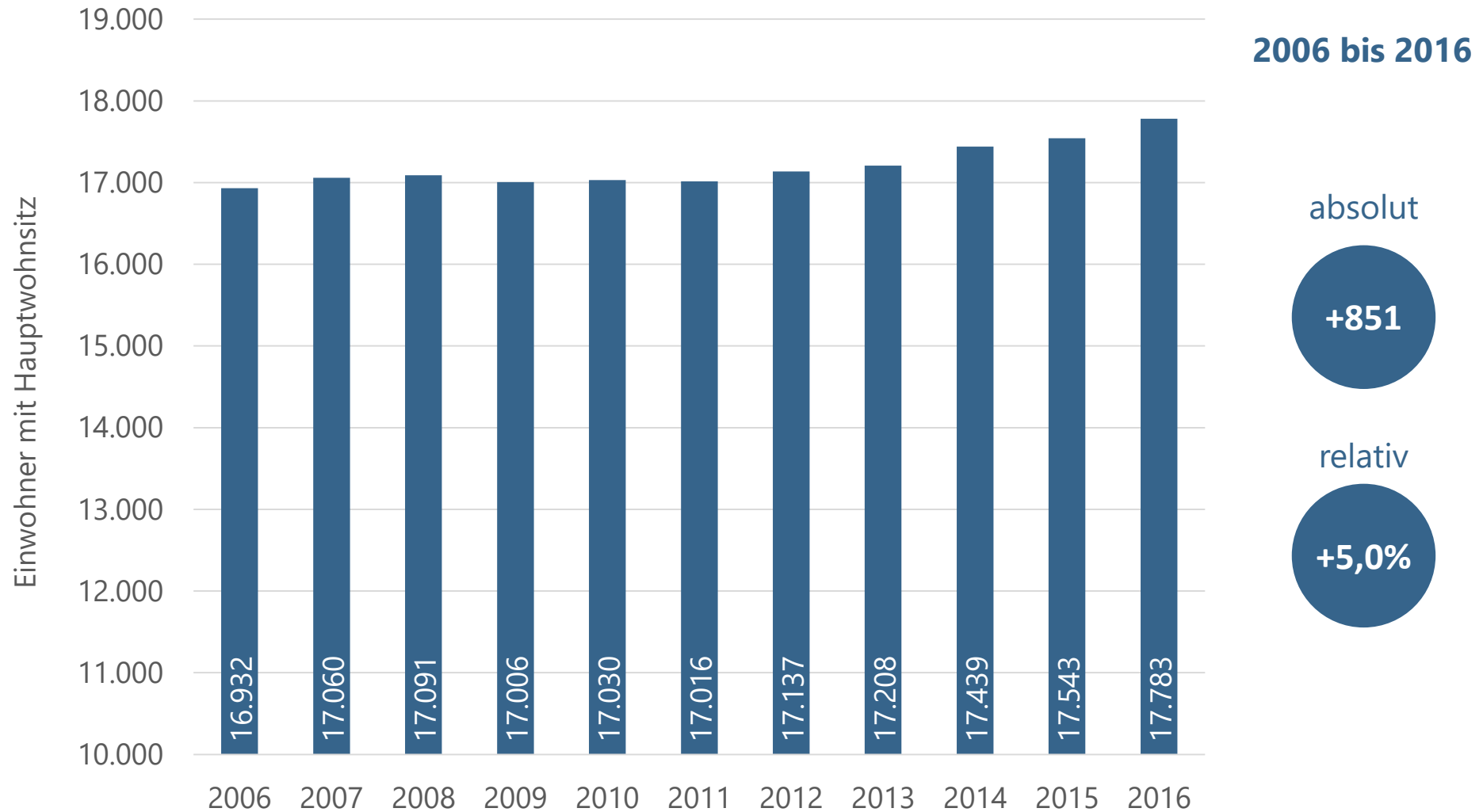
Nachfrage-, Neubau- & Flächenbedarfsprognose



Handlungsbedarfe & -empfehlungen

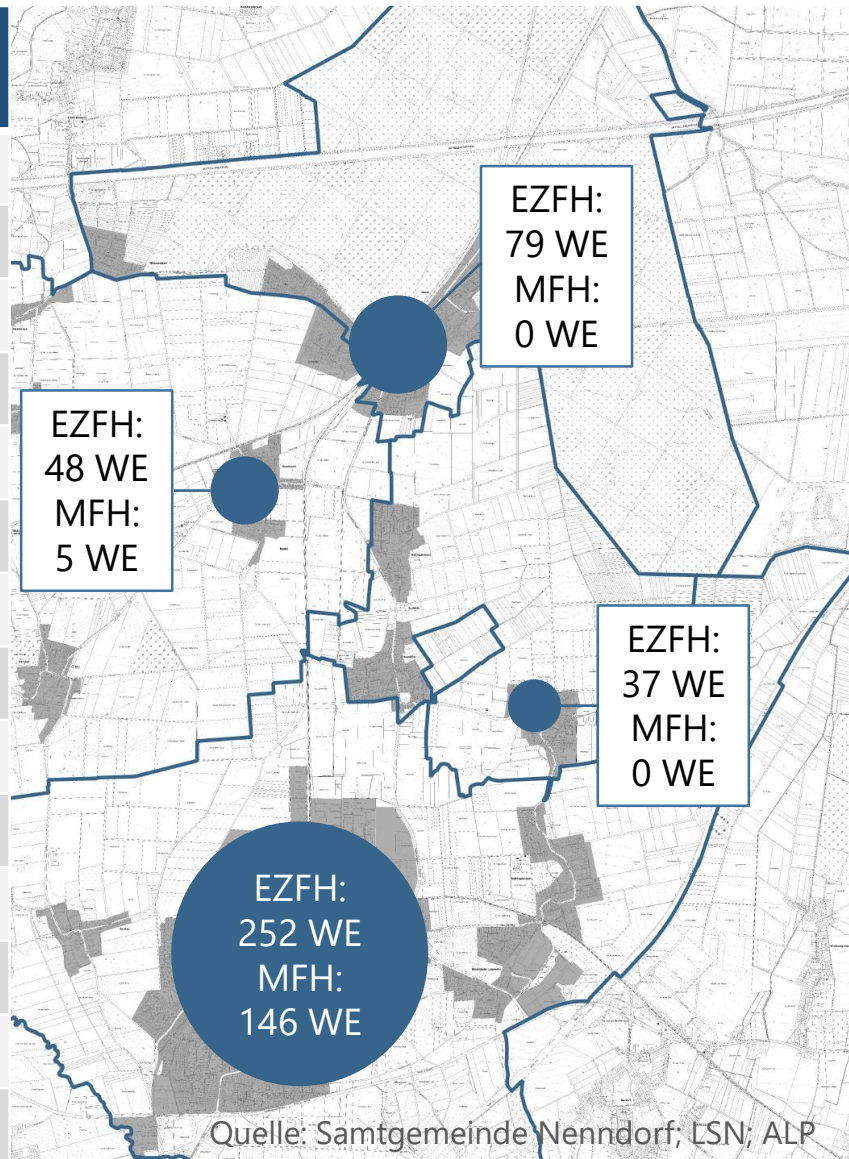


Ausblick auf Potenzialraumanalyse



Quelle: Samtgemeinde Nenndorf

	2006	2016	Absolut	Relativ
Stadt Bad Nenndorf	10.548	11.407	859	+8,1 %
Bad Nenndorf (Kernstadt)	8.303	9.270	967	+11,6 %
OT Horsten	235	216	-19	-8,1 %
OT Riepen	619	603	-16	-2,6 %
OT Waltringhausen	1.391	1.318	-73	-5,2 %
Gemeinde Haste	2.737	2.777	40	1,5 %
Gemeinde Hohnhorst	2.154	2.113	-41	-1,9 %
Hohnhorst (Kernort)	955	976	21	+2,2 %
OT Ohndorf	434	398	-36	-8,3 %
OT Rehren	765	739	-26	-3,4 %
Gemeinde Suthfeld	1.493	1.474	-19	-1,2 %
OT Helsinghausen	514	458	-56	-10,9 %
OT Kreuzriehe	461	468	7	+1,5 %
OT Riehe	518	548	30	+5,8 %

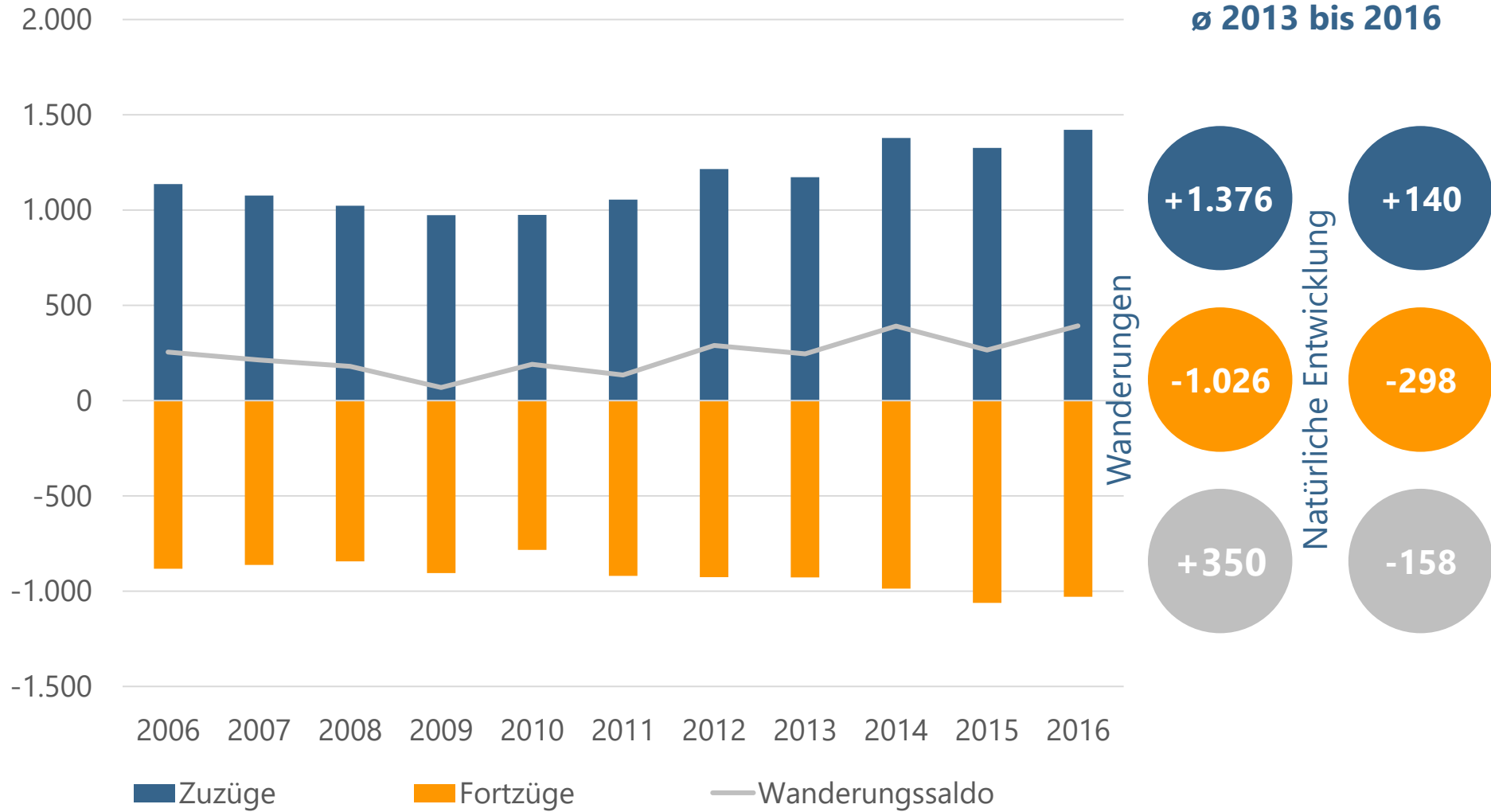


EZFH:
48 WE
MFH:
5 WE

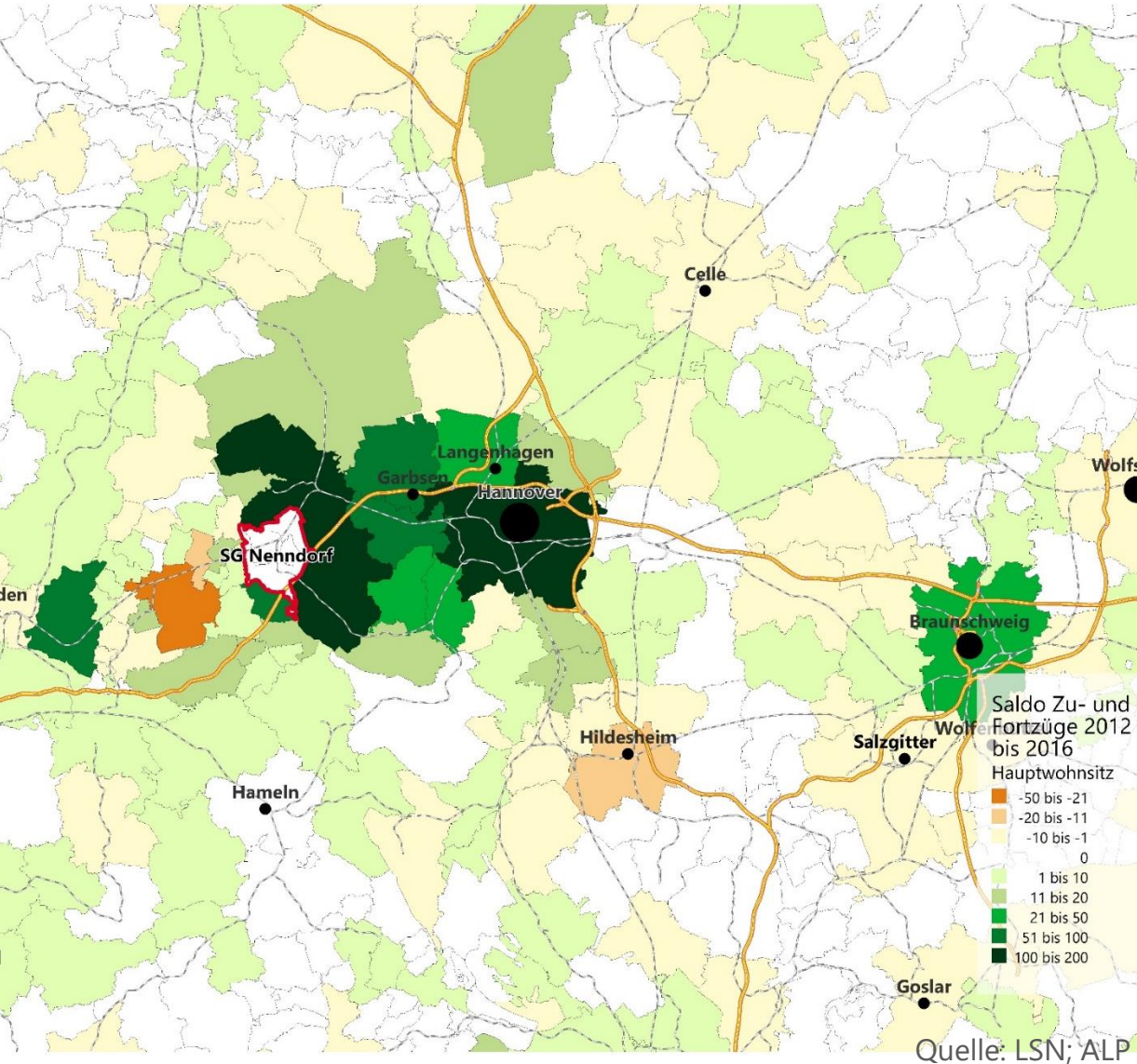
EZFH:
79 WE
MFH:
0 WE

EZFH:
37 WE
MFH:
0 WE

EZFH:
252 WE
MFH:
146 WE



Quelle: Samtgemeinde Nenndorf



- Ziel- und altersgruppenübergreifende Wanderungsgewinne
- Erhebliche Wanderungsgewinne aus dem Ausland; insbesondere jüngere Menschen
- Zuwanderung aus Hannover, v. a. Familien, aber auch Best-Ager und Senioren
- Ausbildungs- und arbeitsplatzbezogene Abwanderung Jüngerer nach Hannover
- Wanderungsgewinne aus der Region Hannover und den Umlandgemeinden
- Wanderungsgewinne gegenüber den Kommunen des Landkreises (außer Stadthagen)
- Wanderungsverluste Familien an Kommunen des Landkreises



2. Bauabschnitt (ab 2013)

- 68 Bauplätze
- 552 bis 1.035 m²
- 103 bis 123 Euro/m²

„Vorderes Hohefeld“

1. Bauabschnitt (ab 2008)

- 66 Bauplätze
- 540 bis 918 m²
- Ab 96 Euro/m²

- 130 Bauplätze, überwiegend EFH

Aktuelle Bewohnerschaft

- Knapp 440 Bewohner
- 39 % aus der Samtgemeinde
- 52 % von außerhalb zugezogen
- 40 Geburten

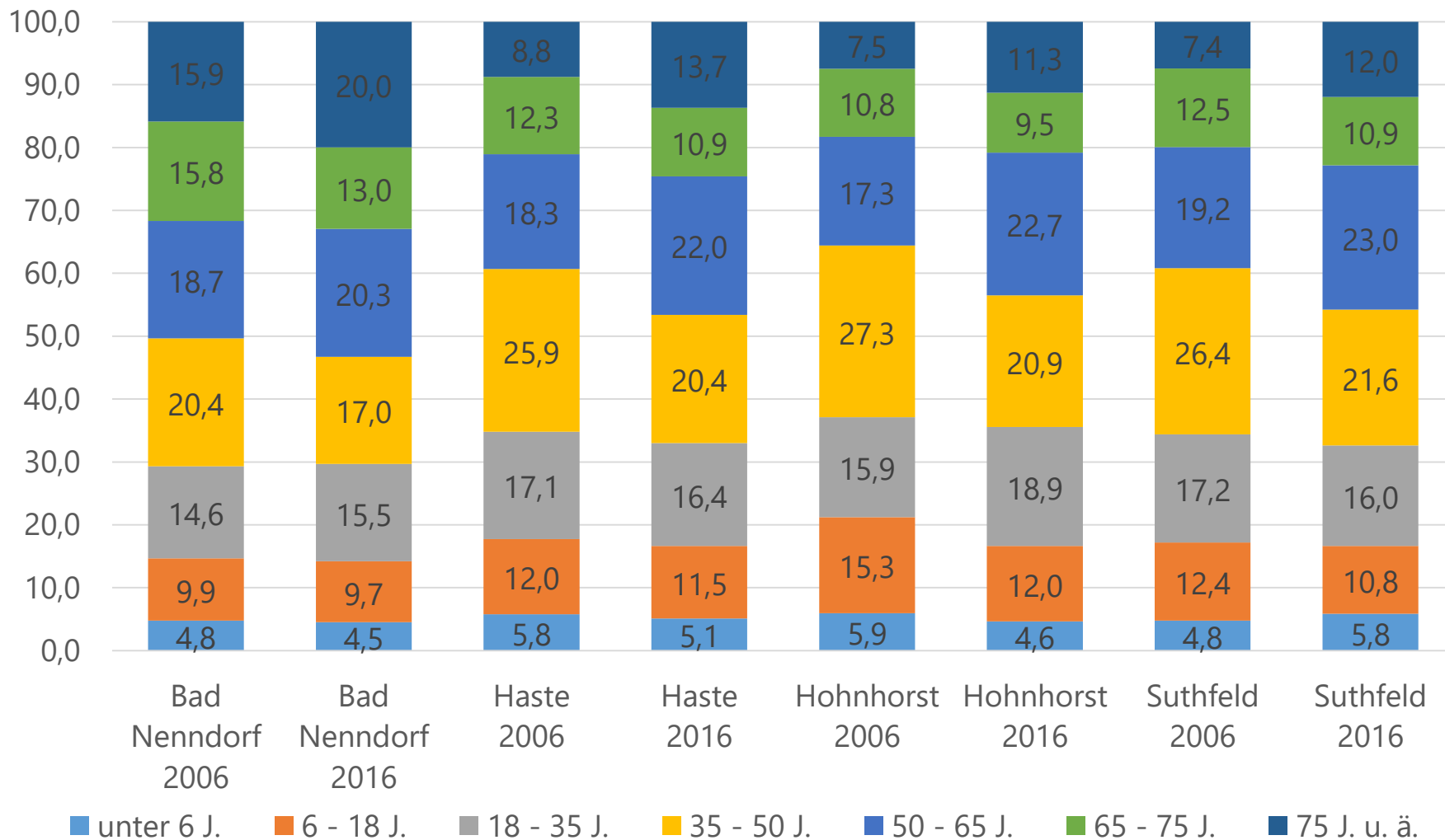
Zuziehende

- Hannover (70)
- Region Hannover (60)
- LK Schaumburg (40)
- Andere Bundesländer (40)
- NDS/Ausland gering

Haushaltsstruktur

- Ca. 140 Haushalte
- Ø 3,04 EW je HH
- 90 Familienhaushalte
- 150 Kinder (33,9 %)
- 20 Paare (18 bis 50 Jahre)
- Ca. 16 % (50+ und Senioren)

Veränderung der Altersstruktur



Quelle: Samtgemeinde Nenndorf



Aufbau & Methodik



Rahmenbedingungen



Demografie & Wohnungsnachfrage



Angebotsstruktur und preisgünstiger Wohnraum



Nachfrage-, Neubau- & Flächenbedarfsprognose

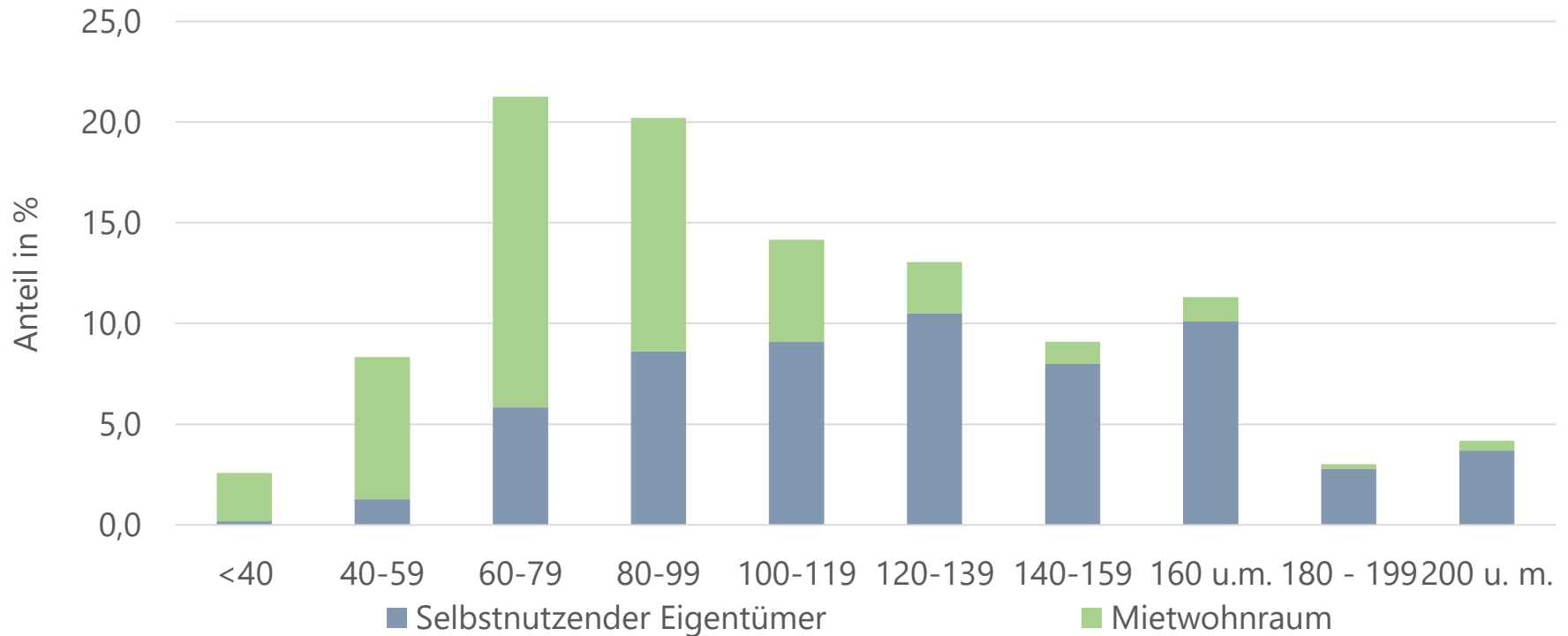


Handlungsbedarfe & -empfehlungen

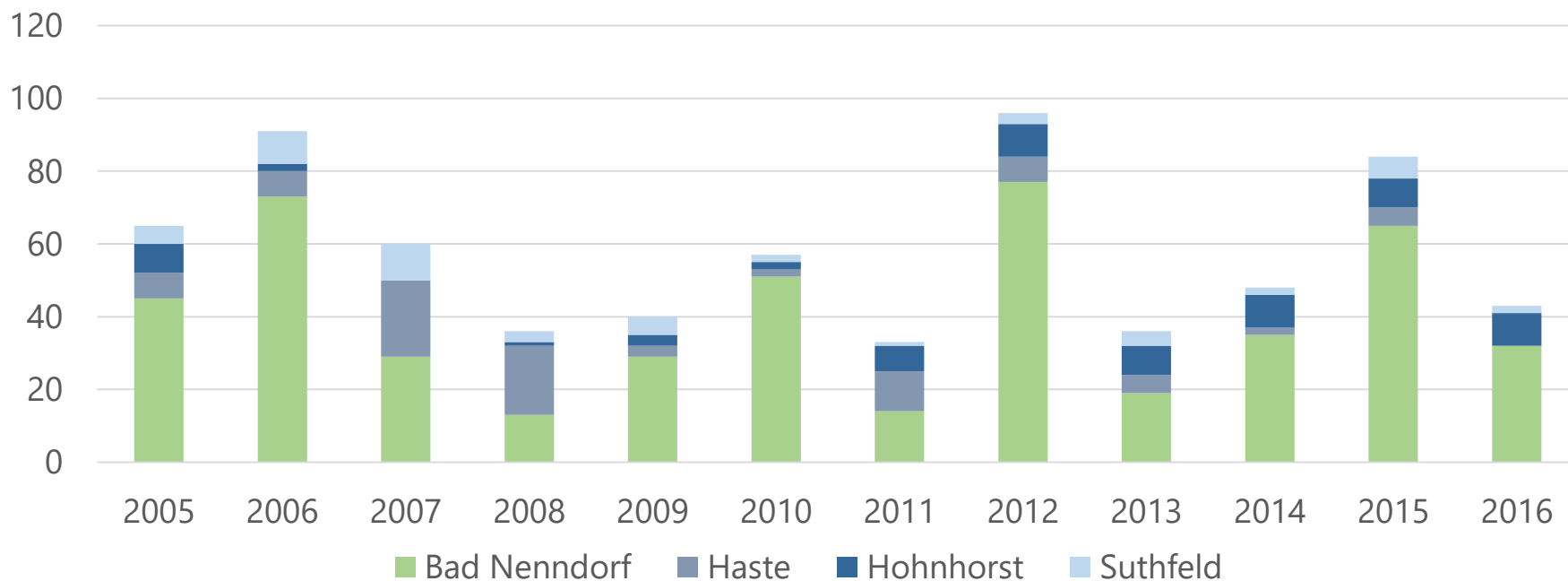


Ausblick auf Potenzialraumanalyse

- 4.535 Wohngebäude (84% EZFH); 8.800 WE (45% MFH)
- Hohe Wohneigentumsquote (54 %); 46 % Mietwohnungen
- Kaum Mietwohnungsbestand institutioneller Anbieter
- Geringer Anteil von kleinen Wohnungen bis 60 m²
- Wenig familiengerechter Mietwohnraum
- Hoher Anteil von Beständen aus den 1950er bis 1970er Jahren

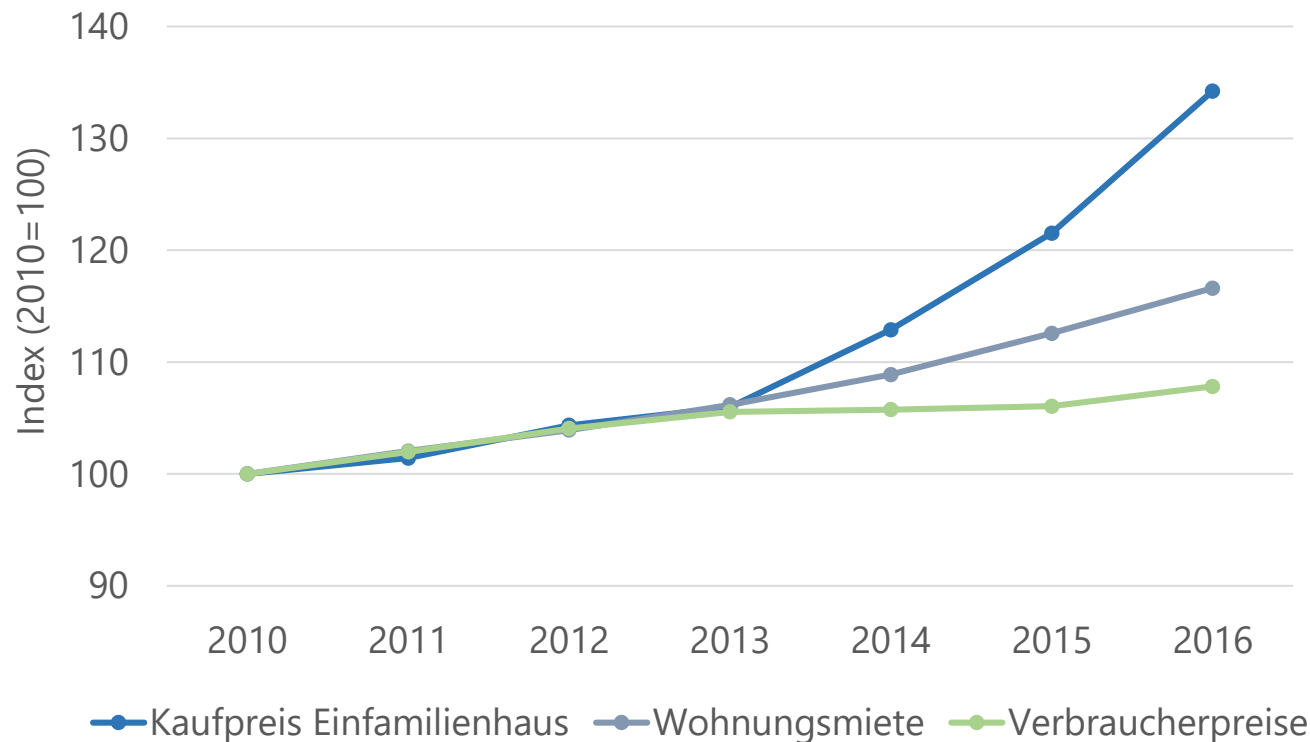


- Rege Neubautätigkeit in der Samtgemeinde Ø 60 WE p. a. in den letzten 10 Jahren
- Haste, Hohnhorst und Suthfeld fast ausschließlich im Einfamilienhaussegment
- Ca. 70 % in Bad Nenndorf; ca. 1/3 im Ein- und Zweifamilienhäuser
- Ca. 160 WE im MFH; überwiegend im Eigentum (Kreuzstraße/Hauptstraße, Lindenallee)
- Kaum zusätzlicher Mietwohnraum
- Flächenpotenziale der limitierende Faktor - Steigende Grundstücks- und Baukosten
- Geeignete Standorte für MFH - Bedienen von Segmenten mit hoher Nachfrage



Miet- und Kaufpreisentwicklung

- Deutlich gestiegene Miet- und insbesondere Kaufpreise deutlich über Verbraucherpreisen –
- Niveau aktuell noch weitgehend moderat
- Steigende Kostenbelastung – Niedrigeinkommens- und Transferleistungsbezieher
- Hohe Nachfrage und günstiges Zinsniveau
- Nahezu Verdoppelung der Baulandpreise



Bestand Neuwertig

vor 2008 nach 2008

Kaufpreise ETW pro m²
(2015-2017)



Miete nettokalt pro m²
(2015-2017)



- Gibt es insgesamt einen Bedarf an zusätzlichen preiswerten Wohnungen?
- Gibt es segment- bzw. zielgruppenspezifische Bedarfe oder Defizite?

	Einkommensgrenze (netto) ¹	Mietobergrenze (pro m ² Wfl.) ²	Wohnungsgröße (m ²) ³	Mietobergrenze (absolut nettokalt) ⁴
Alleinstehend	17.000 €	5,60 €	50	280,00 €
2 Personen	23.000 €	5,60 €	60	336,00 €
Alleinerziehend ein Kind	26.000 €	5,60 €	60	336,00 €
Familie ein Kind	29.000 €	5,60 €	75	420,00 €
Familie zwei Kinder	32.000 €	5,60 €	85	476,00 €
Familie drei Kinder	35.000 €	5,60 €	95	532,00 €

¹ § 3 Abs. 2 NWoFG & § 5 Abs. 2 DVO-NWoFG

² Wohnraumförderbestimmungen NDS

³ Wohnraumförderbestimmungen NDS

⁴ Produkt aus Mietobergrenze und Wohnungsgröße

Quelle: Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz

Bilanz preisgünstiges Wohnungsmarktsegment

Haushaltsgröße	Wohnfläche	Angebot an Mietwohnungen	Nachfrage nach Mietwohnungen	Preisgünstiges Angebot	Nachfrage preisgünstiges Segment	Bilanz 1	Bilanz 2
1 Person	50 m ²	42	221	30	121	-90	-80
2 Personen	60 m ²	37	125	22	45	-23	-18
3 Personen	75 m ²	97	35	66	14	52	60
4 Personen	85 m ²	59	17	35	8	27	27
5 Personen	95 m ²	48	6	32	4	28	28
	>95 m ²	102					
		384	405	185	192	-7	18



Aufbau & Methodik



Rahmenbedingungen



Demografie & Wohnungsnachfrage



Angebotsstruktur und preisgünstiger Wohnraum



Nachfrage-, Neubau- & Flächenbedarfsprognose



Handlungsbedarfe & -empfehlungen



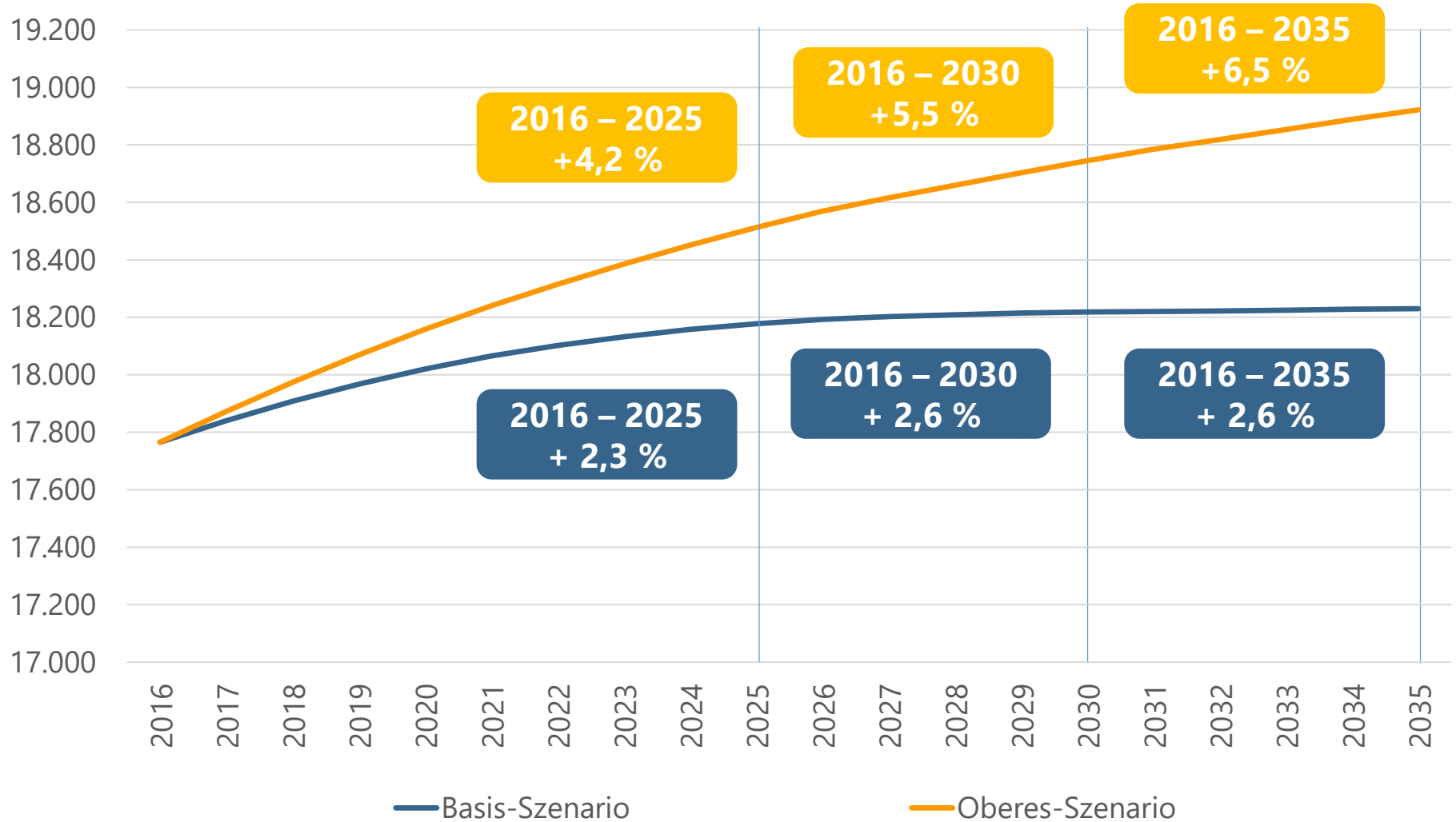
Ausblick auf Potenzialraumanalyse

Basis-Szenario

- Konstante Geburtenrate
- Leicht ansteigende Lebenserwartung
- Annähernd konstante Wanderungsgewinne im Prognosezeitraum
- Herkunftsgebiete: Bundesgebiet und Ausland

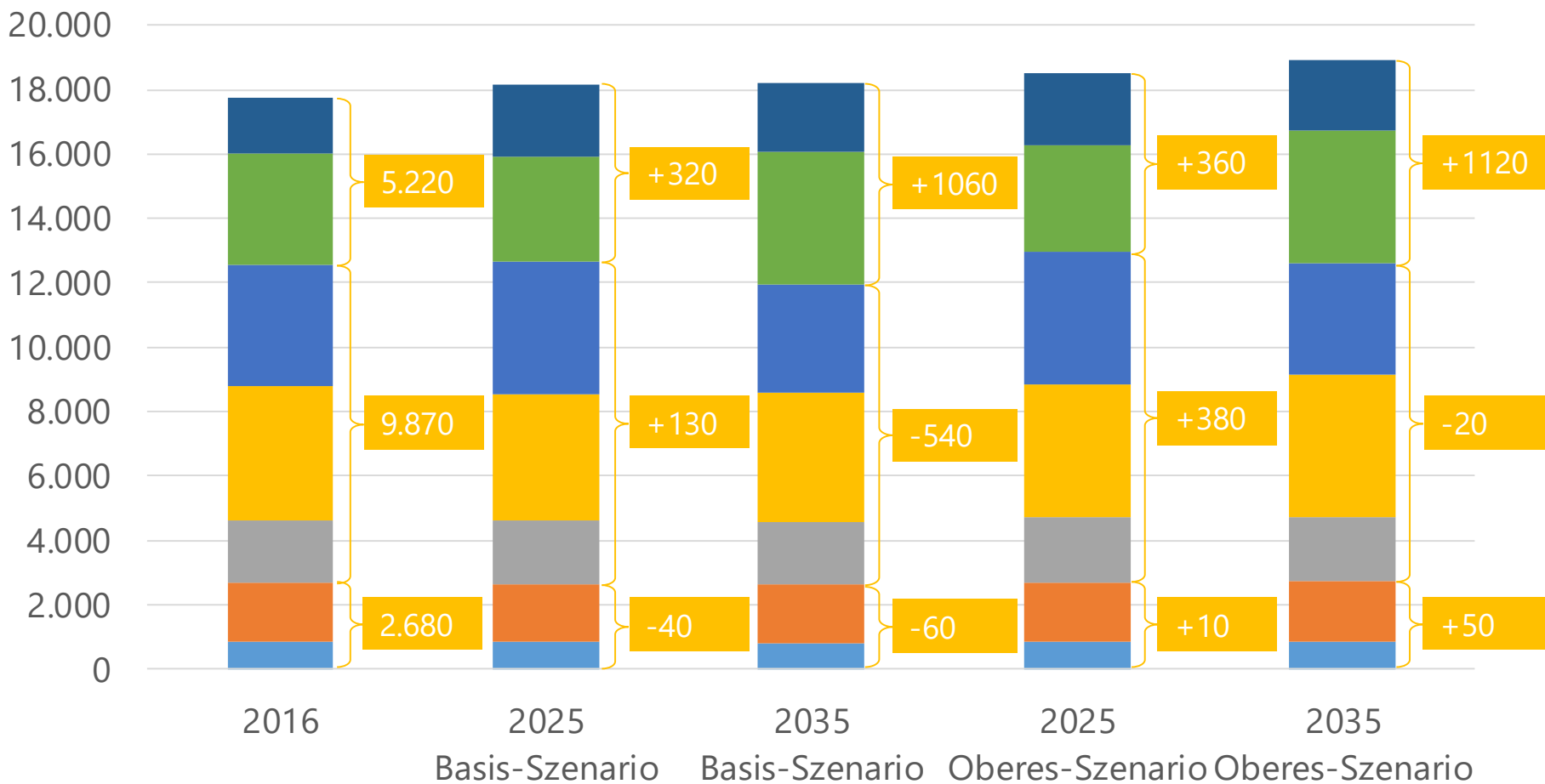
Oberes Szenario

- Konstante Geburtenrate
- Leicht ansteigende Lebenserwartung
- Steigende Wanderungsgewinne durch Zuzug und durch zusätzliche Arbeitsplätze



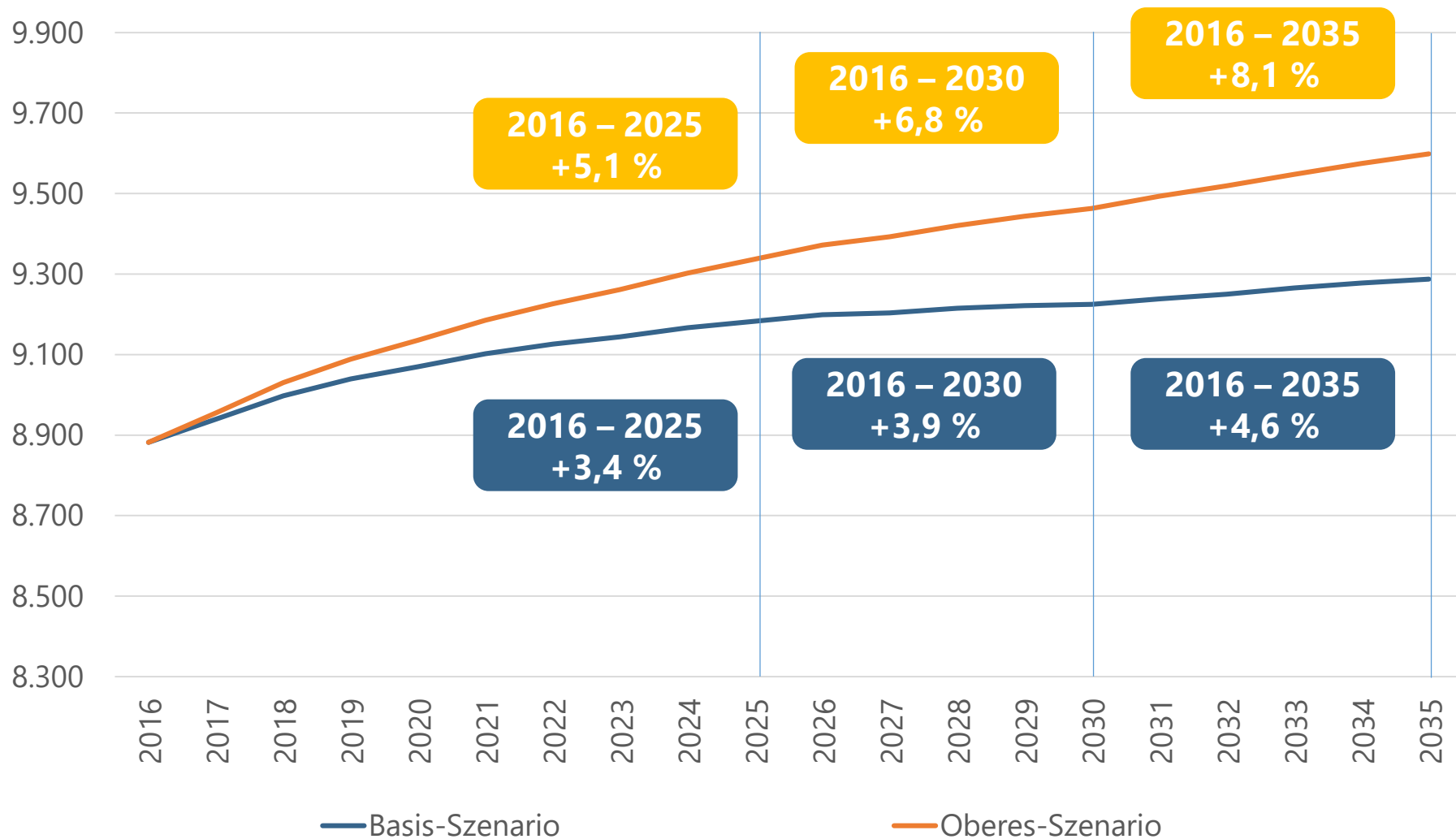
Quelle: ALP

Veränderung der Altersstruktur

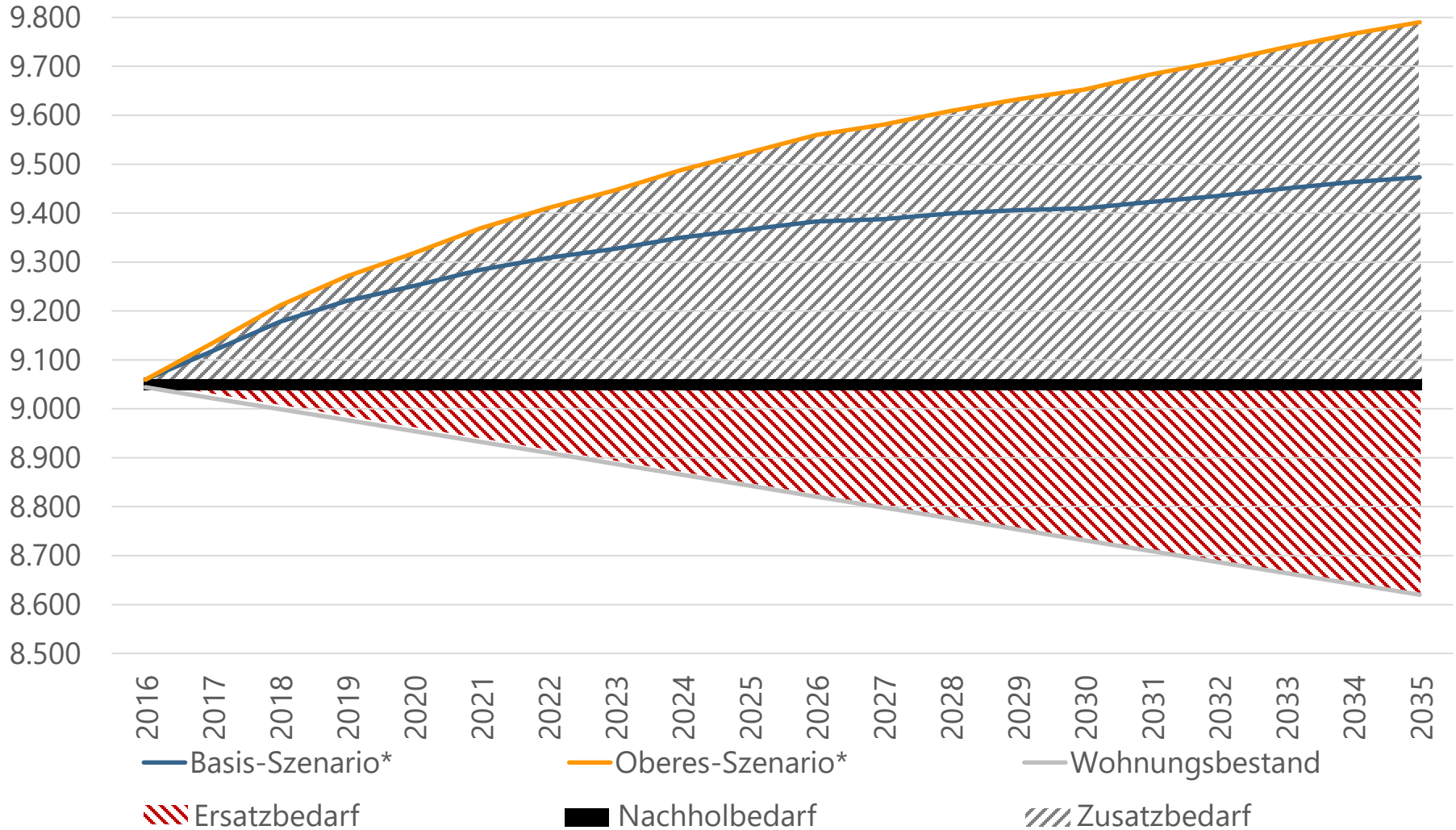


■ unter 6 J.
 ■ 6 bis 18 J.
 ■ 18 bis 30 J.
 ■ 30 bis 50 J.
 ■ 50 bis 65 J.
 ■ 65 bis 80 J.
 ■ 80 J. u. ä.

Quelle: ALP



Quelle: ALP



* Inklusive Fluktuationsreserve von 2 %

Quelle: ALP

	2016	Basis-Szenario		Oberes-Szenario	
		2025	2035	2025	2035
Ersatzbedarf	0	200	420	200	420
Zusatzbedarf	0	300	410	460	720
Neubaubedarf insgesamt	20	520	860	690	1.170
davon EFH	20	230	410	310	550
davon MFH	0	290	450	380	620

Quelle: ALP

Flächenbedarfsprognose & Plausibilitätsprüfung

	Flächenbedarfsprognose (Angaben in ha)				Plausibilitätsprüfung (Angaben in ha)			
	Basis-Szenario		Oberes-Szenario		Basis-Szenario		Oberes-Szenario	
	2025	2035	2025	2035	2025	2035	2025	2035
Bad Nenndorf	-	-	-	-	7,1-7,9	11,7-12,6	9,7-11,3	17,2-19,6
Haste	-	-	-	-	2,3-2,6	3,8-4,1	3,2-3,7	5,6-6,4
Hohnhorst	-	-	-	-	1,1-2,1	2,4-3,5	1,1-2,9	2,4-5,2
Suthfeld	-	-	-	-	0,8-1,5	1,7-2,5	0,8-2,0	1,7-3,6
Gesamt	13,5	22,3	19,2	32,4	12,4-13,0	20,9-21,5	16,9-17,9	30,1-31,7

Quelle: ALP



Aufbau & Methodik



Rahmenbedingungen



Demografie & Wohnungsnachfrage



Angebotsstruktur und preisgünstiger Wohnraum



Nachfrage-, Neubau- & Flächenbedarfsprognose



Handlungsbedarfe & -empfehlungen



Ausblick auf Potenzialraumanalyse

- Zielgruppenübergreifend anhaltend hoher Nachfragedruck
- Erhebliche Nachfragepotenziale im Eigentumssegment
- Bedienung der lokalen Nachfrage, insbesondere nach (bezahlbarem) Wohnraum zur Miete; Schwerpunkt kleine und mittelgroße Wohnungen
- Wachsende Nachfrage nach barrierearmen/-freien kleinen und mittelgroßen Miet- und Eigentumswohnungen
- Anpassung älterer Wohnungsbestände an Wohnwünsche und Wohnbedürfnisse älterer Bevölkerungsgruppen
- Identifizierung von Flächenpotenzialen – Flächenaktivierung

- Fokussierung insbesondere im Geschosswohnungsbau auf die Innenentwicklung und integrierte Standorte
- Prüfung der Innenentwicklungspotenziale und FNP-Reserven auf die Realisierbarkeit
- Eigene Potenziale Nutzen – Abstimmung der Mitgliedsgemeinden
- Zielsetzung für geförderten Wohnraum – Baulandbeschluss prüfen
- Prüfung eines (lagebezogenen) Quotierungsverfahrens im Rahmen der Schaffung oder Änderung von Planrecht – Forcierung preisgebundenen Wohnungsneubaus
 - Städtebauliche Verträge
 - Vorhabenbezogene Bebauungspläne
- Priorisierung lokaler Haushalte bei der Wohnungsvergabe. Absicherung durch:
 - Einheimischen Modell
 - Städtebauliche Verträge
 - Flächenankauf durch die Stadt

Handlungsempfehlungen II

- Einsatz mittelbarer Belegung prüfen (Erhalt/Ausweitung des preisgünstigen Wohnens im Bestand)
- Realisierung seniorengerechten Wohnraums – Generationenwechsel unterstützen
- Prüfung & Unterstützung des Ersatzneubaus
- Ansprache von Einzeleigentümern – Bereitstellung von Informationsangeboten zur Wohnraumförderung des Landes und sonstigen Beratungs- und Unterstützungsmöglichkeiten
- Modernisierung von Altbeständen (energetische Modernisierung, altersgerechte Anpassungsmaßnahmen / Abbau von Barrieren)
- Initiierung eines Arbeitskreises / Aufbau Wohnungsmarktmonitoring



Aufbau & Methodik



Rahmenbedingungen



Demografie & Wohnungsnachfrage



Angebotsstruktur und preisgünstiger Wohnraum



Nachfrage-, Neubau- & Flächenbedarfsprognose

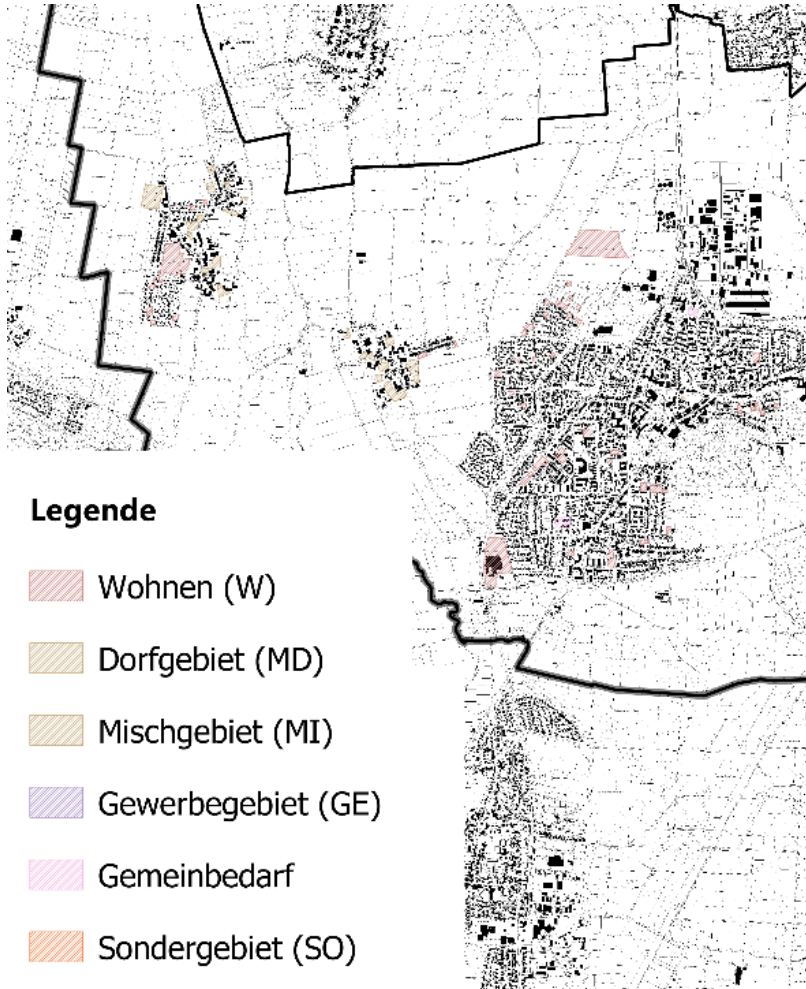


Handlungsbedarfe & -empfehlungen



Ausblick auf Potenzialraumanalyse

Innenentwicklungspotenziale



Steckbriefe zu Potenzialräumen

113

Räumliche Lage und Plandarstellung



Charakteristika

Mitgliedsgemeinde	<u>Riepen</u> , <u>Bad Nenndorf</u>
Lage	Westlich <u>„Riepener Str.“</u> , südlich <u>„Bussardweg“</u>
Fläche	33.000 m ²
Nutzung laut FNP	Landwirtschaft
Nutzungsperspektive	Wohnen

Lage, Erschließung und Anbindung

Lage & Entwicklungsform	Siedlungserweiterung
Äußere Erschließung	Über <u>„Junkerhof“</u> bzw. <u>„Bussardweg“</u>
Verkehrliche Anbindung	Buslinie 4, <u>Riepen</u> Ortsmitte (ca. 400m) / A2, Anschluss <u>Bad Nenndorf</u> (ca. 6,2km)

Infrastrukturelle Ausstattung

Kindergarten / Grundschule	Kinderkrippe Kleeblättchen e.V. (ca. 3,8km) / Berlin-Schule (ca. 3,8km)
Versorgungseinrichtung	Supermarkt (ca. 4km)

Nutzungskonflikte und Restriktionen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH

Steintwietenhof 2 | 20459 Hamburg

Telefon +49 (0) 40 - 8796-9159-0

Telefax +49 (0) 40 - 8796-9159-9

E-Mail info@alp-institut.de

Internet www.alp-institut.de