



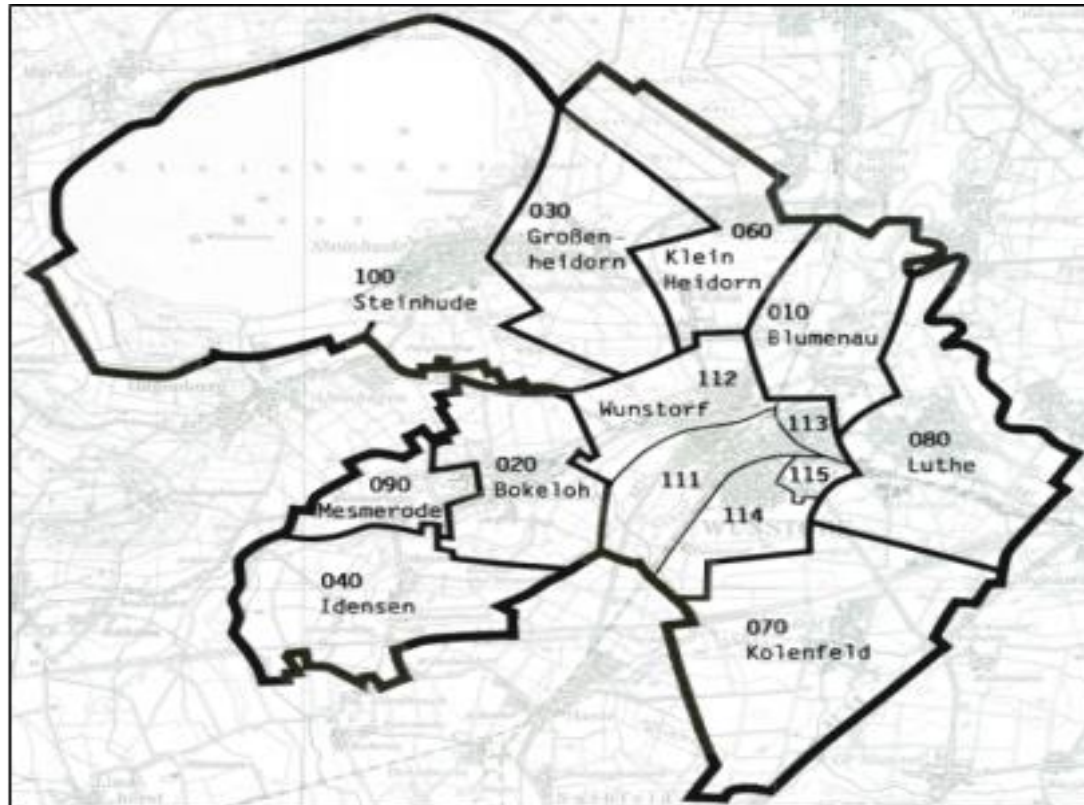
# Wohnraumversorgungskonzept Wunstorf

## Ziel des Wohnraumversorgungskonzeptes

- & Rahmenbedingungen zu schaffen, die es allen Bevölkerungsgruppen ermöglicht, sich mit bedarfsgerechten Wohnraum zu versorgen
- & Orientierungsgrundlage für kommunales Handeln und privaten Wohnungsmarktakteuren
- & Grundlagen zur Wohnungsmarktentwicklung, zum zukünftigen Wohnungsbedarf und zu Zielen der örtlichen Wohnraumversorgung
- & Besondere Beachtung der Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte
- & Verpflichtende Voraussetzung für eine Förderung von Bauprojekten aus dem Wohnraumförderprogramm des Landes Niedersachsen

# Zentrale Ergebnisse der Situationsanalyse als Ausgangsbasis der Prognoserechnung

## Stadt- und Ortsteile (nach Wahlbezirken)



Quelle: Statistikstelle Region Hannover, Analyse & Konzepte

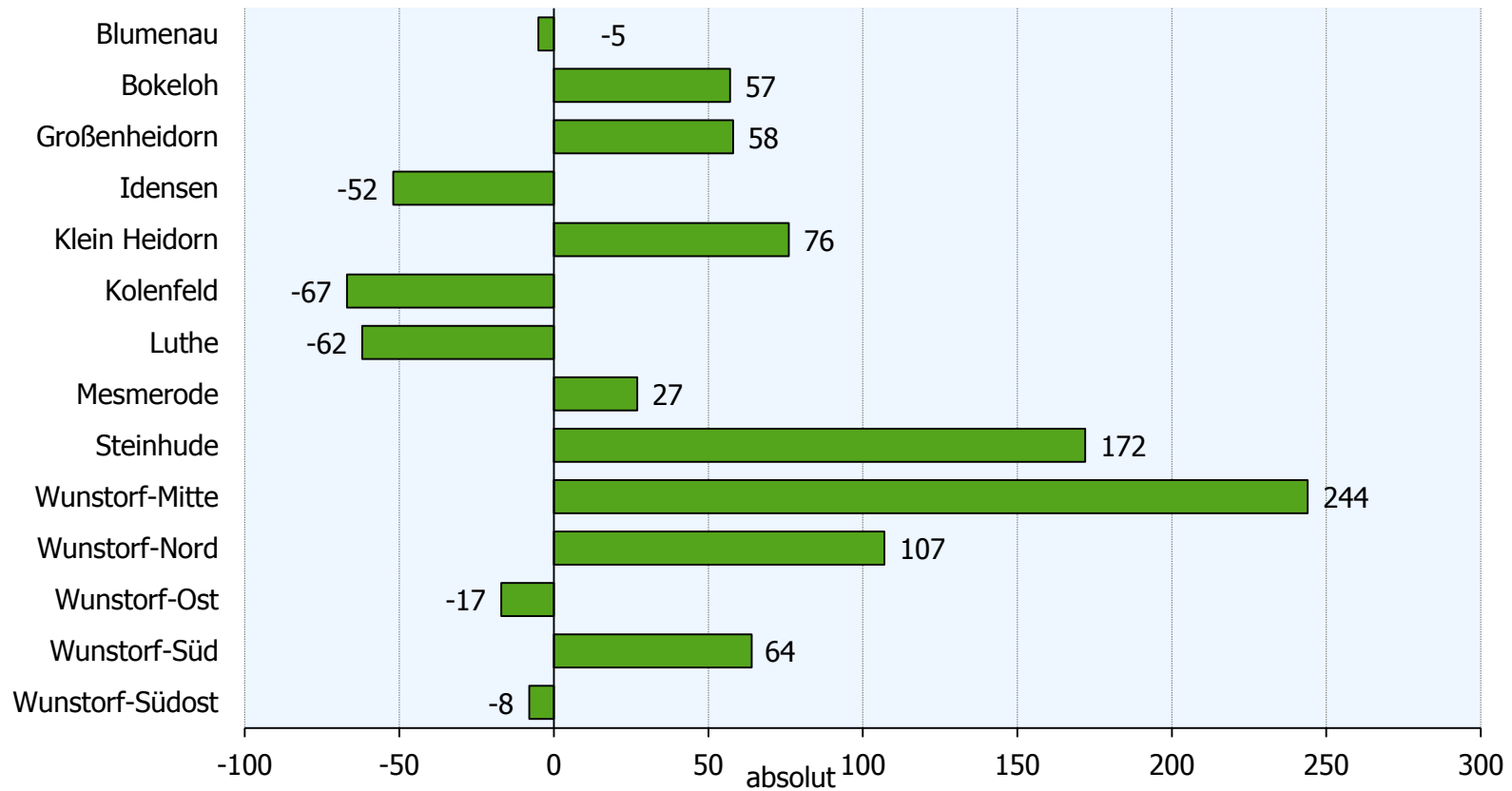
## Bevölkerungsprognose – Geburten und Sterbefälle

- & Konstante Geburten- und Sterberaten im Prognosezeitraum
- & Berücksichtigung der bestehenden Differenzen der Teilräume
- & Weiter leichter Anstieg der Lebenserwartung  
(+ 2 Jahre Frauen, + 2,3 Jahre Männer)

## Bevölkerungsprognose – Wanderungen

- & Gesamtstädtische Wanderungsgewinne in den letzten Jahren durchschnittlich rd. 120 Personen/Jahr
- & Größten Wanderungsströme bei 18- bis 29-Jährigen
- & Ein Drittel der Wanderungen mit Regionen außerhalb Niedersachsens
- & Größte Wanderungsgewinne bei den Altersgruppen der Familien und Regionen aus dem Umland
- & Teilräume profitieren sehr unterschiedlich von Wanderungen

# Wanderungssalden der Stadt- und Ortsteile (Summe 2008 bis 2014)



Quelle: Statistikstelle Region Hannover, Berechnungen Analyse & Konzepte

## Bevölkerungsprognose – Sonderfaktoren (I)

### & Fliegerhorst

- & 150 zusätzliche Dienststellen bis 2021
- & Umzugsquote zunächst bei 30 %
- & jährlich 10-15 zuziehende Haushalte ab 2017

### & K + S Siegmundshall

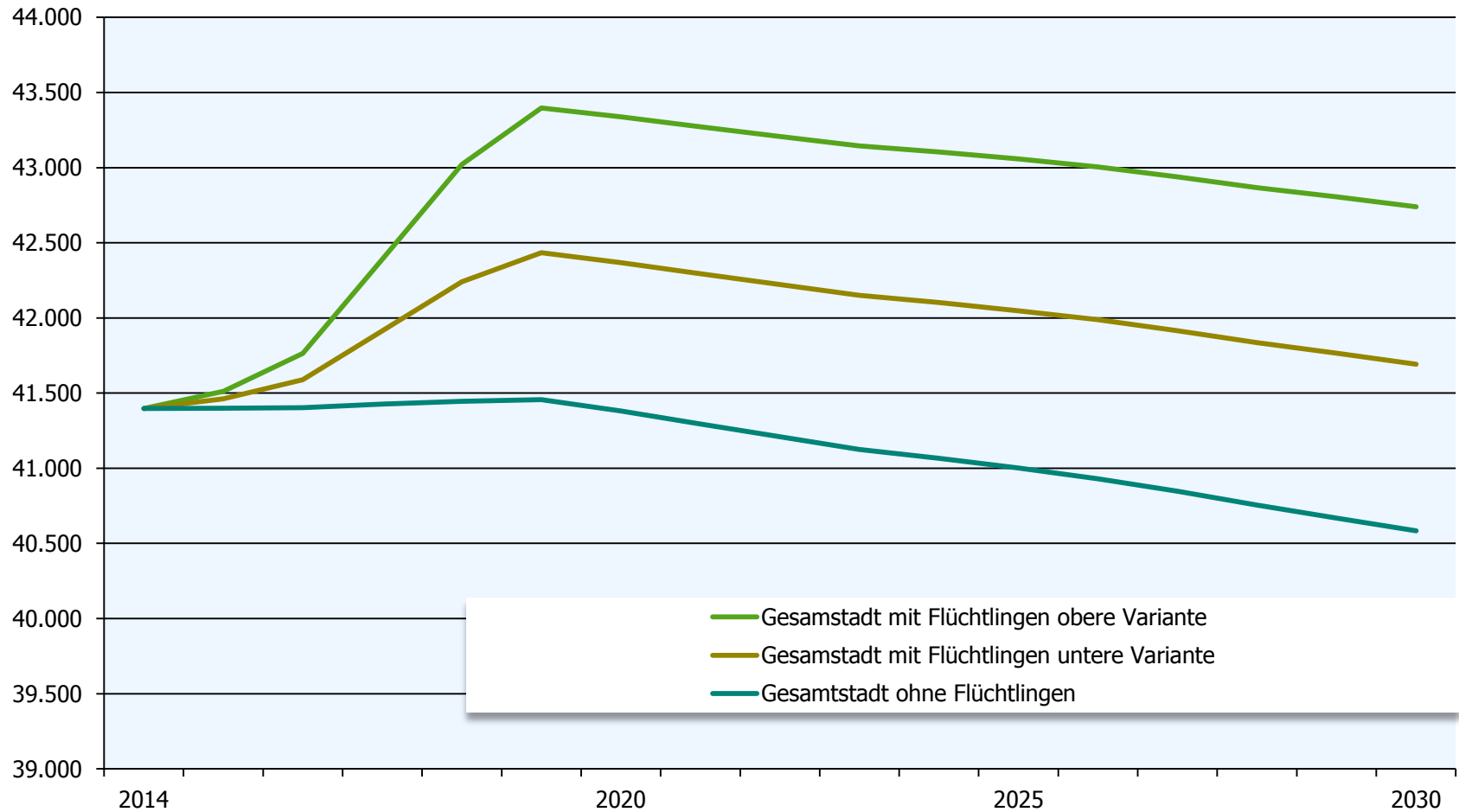
- & Wegfall von 750 Arbeitsplätzen im Jahr 2020 am Standort
- & Eventuell bleiben 50-100 Arbeitsplätze erhalten
- & Perspektiven des Werk Kiesen bei Hildesheim noch unklar
- & Fortzug von zunächst 40 Haushalten jährlich ab 2020, dann abnehmend ab 2023 -> insgesamt 190 Haushalte bis 2030



## Bevölkerungsprognose – Sonderfaktoren (II)

Zeitraum	K+S	Fliegerhorst	Grundwanderung	Gesamtwanderung
2015	0	0	150	<b>+150</b>
2016 bis 2020	-80	+120	750	<b>+790</b>
2021 bis 2025	-220	+100	750	<b>+630</b>
2026 bis 2030	-80	+60	750	<b>+730</b>

## Bevölkerungsprognose – Exkurs!



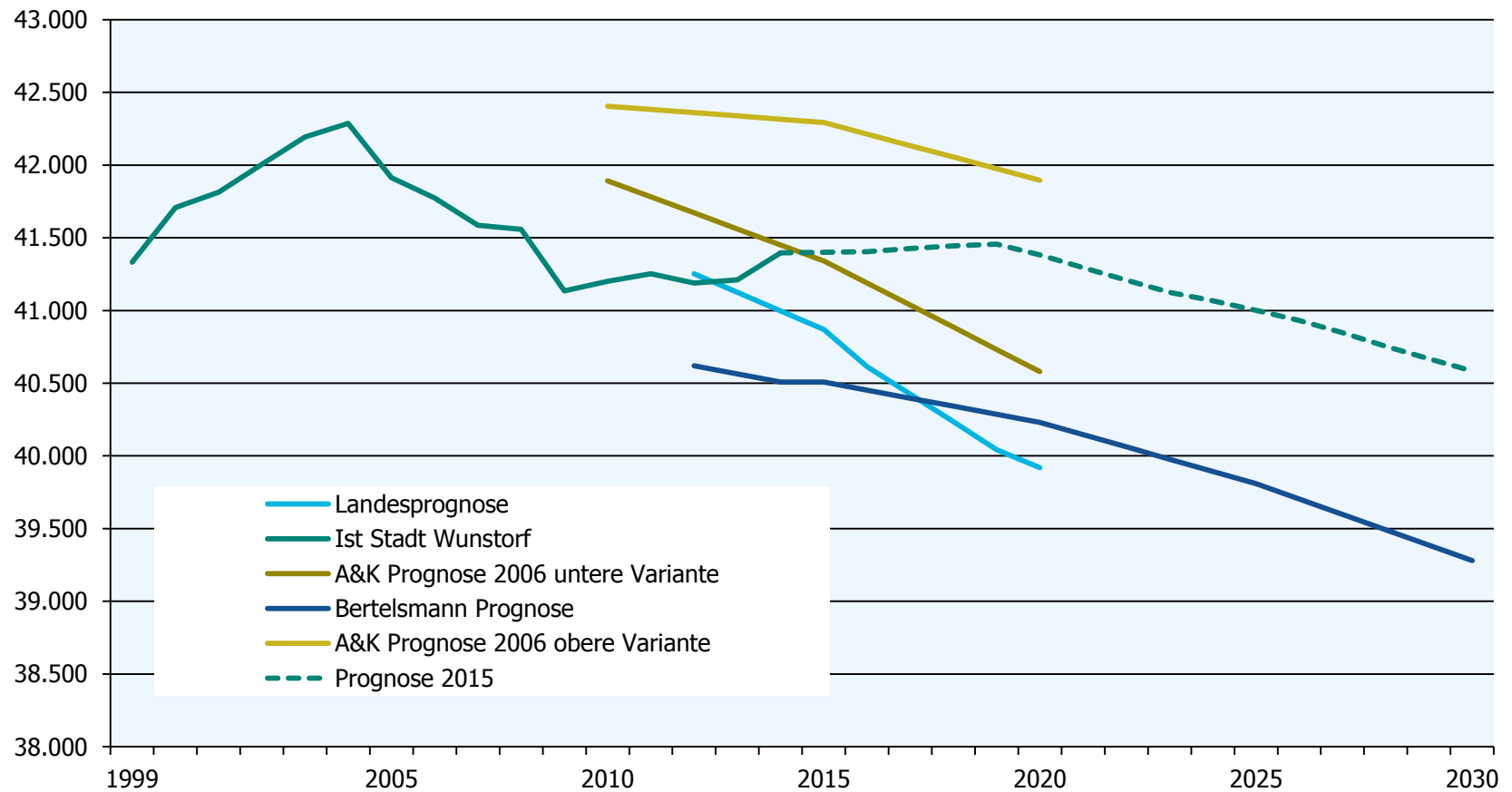
Quelle: Analyse & Konzepte

## Zwischenfazit: Wohnungsmarkt- und Bevölkerungsentwicklung

- & Erwartete Zunahme der Senioren ab 65 Jahren ist ausgeblieben
- & Aufgrund Haushaltsverkleinerungstendenzen ist Anzahl der Haushalte stärker gestiegen als die Zahl der Einwohner
- & Die Neubautätigkeit korrespondiert rein quantitativ mit Anstieg der Haushaltszahlen
- & Ausgeprägter Generationswechsel in den Wohnungsbeständen hat noch nicht eingesetzt, ist aber für die nächsten Jahren sehr wahrscheinlich
- & Preiswerte Segment ist besonders im Geschosswohnungsbau zu finden (rd. 15 % der Haushalte).

# Zentrale Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

# Bevölkerungsprognosen im Vergleich



Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik, Bertelsmann, Statistikstelle Region Hannover, Analyse & Konzepte

## Haushaltsentwicklung bis 2030

	2014	2020	2025	2030	Veränderungen 2030	
					absolut	In %
<b>Einpersonenhaushalte</b>	6.551	6.835	6.900	6.955	+404	+6,1
<b>Zwei-Personen-Haushalte</b>	7.027	7.103	7.179	7.284	+257	+3,7
<b>Drei-Personen-Haushalte</b>	2.957	2.911	2.827	2.723	-234	-7,9
<b>Vier-Personen-Haushalte</b>	2.167	2.119	2.056	1.985	-182	-8,5
<b>Fünf- und mehr Personen-Haushalte</b>	970	948	923	898	-72	-7,5
<b>Gesamt</b>	<b>19.673</b>	<b>19.916</b>	<b>19.884</b>	<b>19.845</b>	<b>+172</b>	<b>+0,9</b>

Quelle: Eigene Berechnungen

## Haushaltsprognose- Ergebnisse

- & Entwicklung positiver als Bevölkerungsprognose
- & Bis 2030 Anstieg um rd. 1 % auf rd. 19.845 Haushalte
- & überproportionaler Rückgang der 3- und mehr Personen-Haushalte
- & Ein- und Zwei-Personen-Haushalte zunehmend
- & Durchschnittliche Haushaltsgröße 2030 bei 2,12 Personen



## Ergebnisse für zentrale Marktsegmente

Preiswertes Wohnen, Seniorenwohnen, Wohnen im Eigentum



## Preiswertes Wohnen- Situation

- & Insgesamt rd. 2.700-3.000 einkommensschwache Haushalte
  - & Großteil Bedarfsgemeinschaften nach SGB II
- & Kleine Haushalte stärker betroffen als große Haushalte
- & Mietzahlungsfähigkeit stark von Angemessenheitskriterien bestimmt
- & Bis zum Jahr 2030 werden 140 öffentlich geförderte Wohnungen aus der Bindung laufen!

## Preiswertes Wohnen - Szenario

- & Keine grundlegende Veränderung der wirtschaftlichen Situation absehbar
- & Stagnation der einkommensschwachen Haushalte
- & Strukturelle Verschiebungen bei den Nachfragern
  - & Mehr Senioren, weniger Starter
  - & Weiterer Trend zu kleinen Haushalten
- & Gefahr der Verringerung des Angebotes durch Modernisierung und steigende Betriebskosten

## Preiswertes Wohnen- Handlungsempfehlungen

- & Sicherstellung eines auch zukünftig ausreichenden Angebotes an preiswerten Wohnungen

	2014	2020	2025	2030
<b>Wohnungen</b>	2.680-2.970	2.710-3.010	2.710-3.010	2.700-3.000

- & Moderate Modernisierungen (Qualitäten vs. Mietanpassung)
- & Lösungen für preiswerte altengerechte Anpassungen
- & Nutzung von Fördermitteln
- & Vermeidung von Konzentrationsprozessen

## Preiswertes Wohnen- Sondereffekt Flüchtlinge

- & Unter Einbezug der Flüchtlinge deutliche Zunahme der Nachfrage
- & Bis 2021: zusätzlicher Bedarf von 600-700 preiswerten Wohnungen
  - & Abdeckung im Bestand
  - & Neubaubedarf auf Kernstadt konzentrieren z.B. VION-Brache

## Senioren Wohnen- Situation

- & Rd. 22% der Wunstorfer Bevölkerung ist im Jahr 2014 65 Jahre und älter
  - & Anteile in den Teilräumen zwischen 14% und 26%
- & Großteil wohnt in "normalen" Wohnungen
  - & **Aber:** Pflegebedarf vor allem bei Hochbetagten

## Seniorenwohnen - Szenario

- & Zahl der Senioren steigt bis 2030 um rd. 32 % (2.845 Personen)
  - & Anstieg durch die Hochbetagten ab 80 Jahre (+ 1.230 Personen) sowie
  - & jungen Senioren von 65 bis unter 80 Jahren (+1.620 Personen)
- & Weniger Witwenhaushalte zugunsten der 2-Personen-Haushalte
- & Wachsende Nachfrage nach altengerechten Anpassungen bzw. altengerechtem Wohnen
- & Leicht wachsende Nachfrage nach betreutem Wohnen
- & Anstieg der Pflegebedürftigen auf 2.400 Personen

## Senioren Wohnen - Handlungsempfehlungen

- & Größter Bedarf bei Anpassungen im Bestand – schon kurzfristig
  - & Anpassungen sollten Wohnung und Wohnumfeld umfassen
- & Auch Angebote für kleinere individuelle Anpassungen im Bestand
- & Nutzung von Förderung für die Schaffung/Sicherung preiswerter altengerechter Wohnungen
- & Ausweitung des Angebotes im betreuten Wohnen um rd. 50-60 WE bis 2030
- & Ausweitung der Pflege um rd. 320 stationäre Plätze bis 2030
- & Schaffung alternativer Wohnformen (Mehrgenerationenwohnen, Senioren-WG) als Nischenprodukte

## Wohnen im Eigentum - Situation

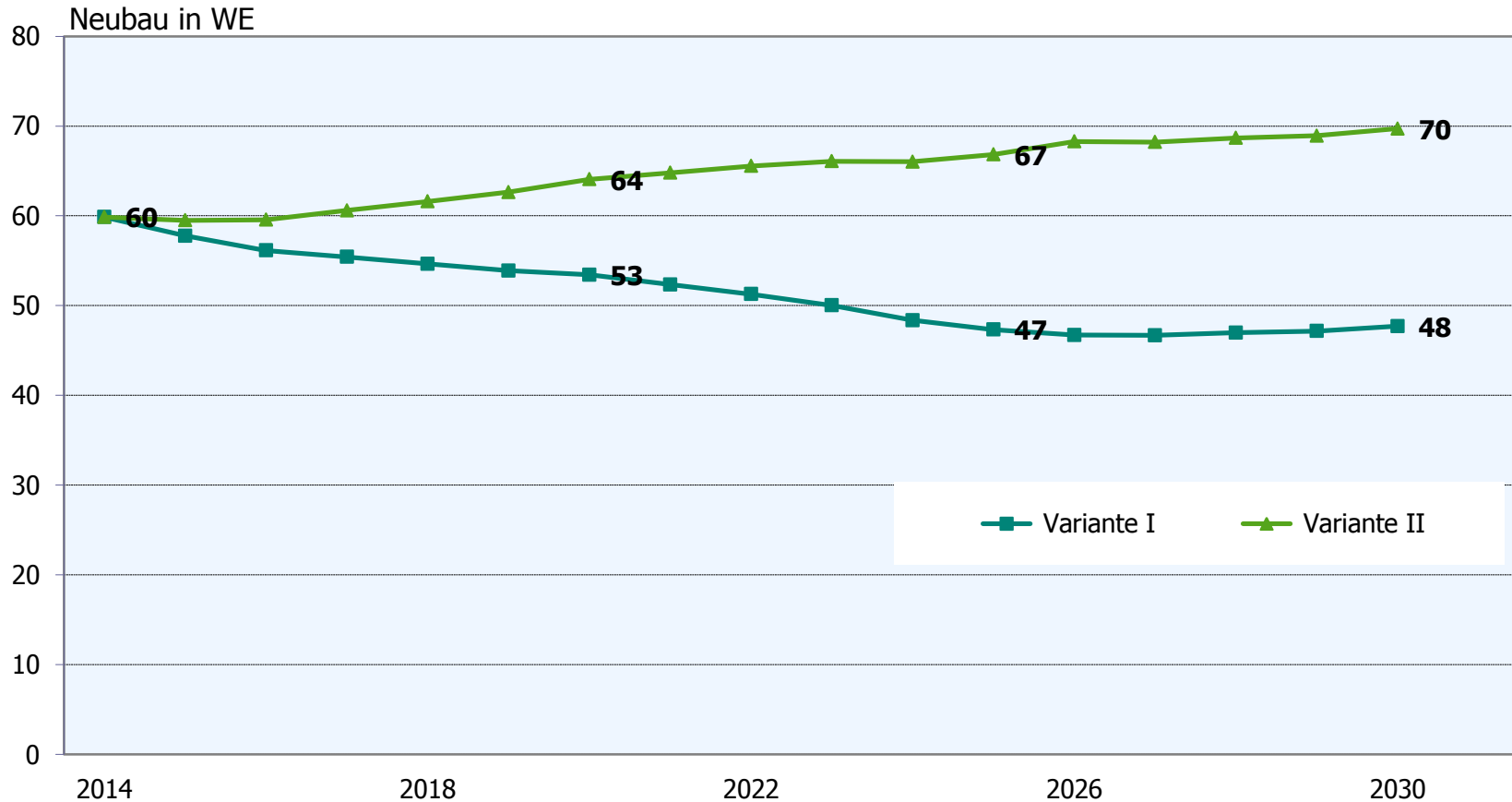
- & Altersgruppe der Eigentumserwerber (30-45 J.) seit 2010 um 12 % zurückgegangen
- & Generationswechsel vorrangig bei älteren Eigenheimen
- & Eigentumssegment durch Einfamilienhäuser dominiert
  - & Angebot an Eigentumswohnungen deutlich geringer als bei Eigenheimen
  - & Eigenheimmarkt: rd. 11% Neubau und 89% Bestandsimmobilien



## Wohnen im Eigentum - Szenario

- & Gruppe der Eigentumsbildner wird bis 2030 um 5 % ansteigen
- & Zahl der größeren Haushalte und Familien geht zurück
- & Grundnachfrage nach Neubaueigenheimen durch qualitative Ansprüche bleibt bestehen
- & Generationswechsel in Bestandseigenheimen wird an Bedeutung gewinnen

# Wohnen im Eigentum - Varianten



Quelle: Eigene Berechnungen

## Wohnen im Eigentum - Handlungsempfehlungen

- & Ausreichendes Neubauangebot für Attraktivität der Stadt wichtig
  - & Angebot sollte preisgünstiges bzw. mittelpreisiges Segmente umfassen
- & Zwei Ansätze für Bestandswohnungen
  - & Unterstützung derzeitiger Bewohner für langen Verbleib in Häusern
  - & Weitere Sensibilisierung der Eigentumsbildner für Bestandseigenheime

## Neubaubedarfe nach Gebietseinheiten

	Qualitativ	Quantitativ
<b>Blumenau</b>	0	☑
<b>Bokeloh</b>	☑	☑
<b>Großenheidorn</b>	0	☑
<b>Idensen</b>	☑	0
<b>Klein Heidorn</b>	☑	☑
<b>Kolenfeld</b>	0	0
<b>Luthe</b>	0	0
<b>Mesmerode</b>	☑	☑
<b>Steinhude</b>	0	0
<b>Wunstorf-Mitte</b>	0	0
<b>Wunstorf-Nord</b>	0	☑
<b>Wunstorf-Ost</b>	☑	☑
<b>Wunstorf-Süd</b>	0	☑
<b>Wunstorf-Südost</b>	0	0
<b>Gesamt</b>	0/☑	0/☑
0 = Neubau nur in geringem Umfang, eventuell Ersatzneubauten      ☑ = Neubau in erhöhtem Umfang möglich		

## Handlungsempfehlung Infrastrukturbedarfe

	2014	2020		2025		2030	
	Absolut	Absolut	Veränderung zu 2014	Absolut	Veränderung zu 2014	Absolut	Veränderung zu 2014
<b>Kitaplatzbedarfe</b>	1.042	1.032	- 1,8 %	954	- 6,7 %	945	- 1,0%
<b>Grundschule</b>	1.441	1.519	+ 5,4 %	1.398	- 2,9 %	1.358	- 5,7 %
<b>Sekundarstufe I*</b>	2.443	2.168	-11,3 %	2.226	+2,7 %	2.127	-12,9 %
<b>Sekundarstufe II*</b>	301	282	-6,3 %	418	+48 %	421	+0,8 %

\*) Den angegebenen Bedarfen liegen Bedarfsquoten zugrunde, vgl. nachfolgende Abschnitte

Quelle: Analyse & Konzepte-Prognose und –Berechnung

- Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

ANALYSE &  
KONZEPTE

Beratungsgesellschaft für Wohnen,  
Immobilien, Stadtentwicklung mbH  
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

phone + 49 40 4850 098-0  
mail [info@analyse-konzepte.de](mailto:info@analyse-konzepte.de)  
[www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de)