

Wohnraumversorgungskonzept Region Hannover

Kommunalsteckbrief: Stadt Barsinghausen

Auftraggeber:

Region Hannover

Auftragnehmer:

empirica ag

Kurfürstendamm 234, 10179 Berlin

Telefon (030) 88 47 95-0

Fax (030) 88 47 95-17

www.empirica-institut.de

Bearbeitung:

Ludger Baba, Thomas Abraham, Philipp Schwede, Julia Kemper

Berlin/Bonn, 18. Februar 2019

Kurzinformation und Lage in der Region

Kurzinformation

Fläche:	102,81 km ²
Bevölkerungsdichte:	330 Einwohner je km ²
Einwohner:	34.486 (2016)
Postleitzahl:	30890
Gemeindeschlüssel:	03 2 41 002

Abb. 1: Verortung Barsinghausen



Quelle Abb. 1: eigene Darstellung (Kartengrundlage: Region Hannover, Team Regionalplanung); Quelle Einwohnerzahl (31.12.2016): Region Hannover, Team Statistik

Planerische Grundlagen

Lage und Erreichbarkeit

Barsinghausen liegt am südwestlichen Rand der Region Hannover und ist mit den S-Bahnlinien S 1, S 2 und S21 an den Haltepunkten Bahnhof Barsinghausen, Kirchdorf, Egestorf (Deister), Winninghausen und Bantorf an die Stadt Hannover angebunden. Die Fahrtzeit von Barsinghausen Bahnhof zum Hauptbahnhof Hannover beträgt 29 bzw. 34 Minuten (ohne Umstieg). An das Autobahnnetz ist Barsinghausen über die Anschlussstelle Bad Nenndorf angebunden (BAB 2).

Raumordnung, Regionalplanung und Siedlungsentwicklung

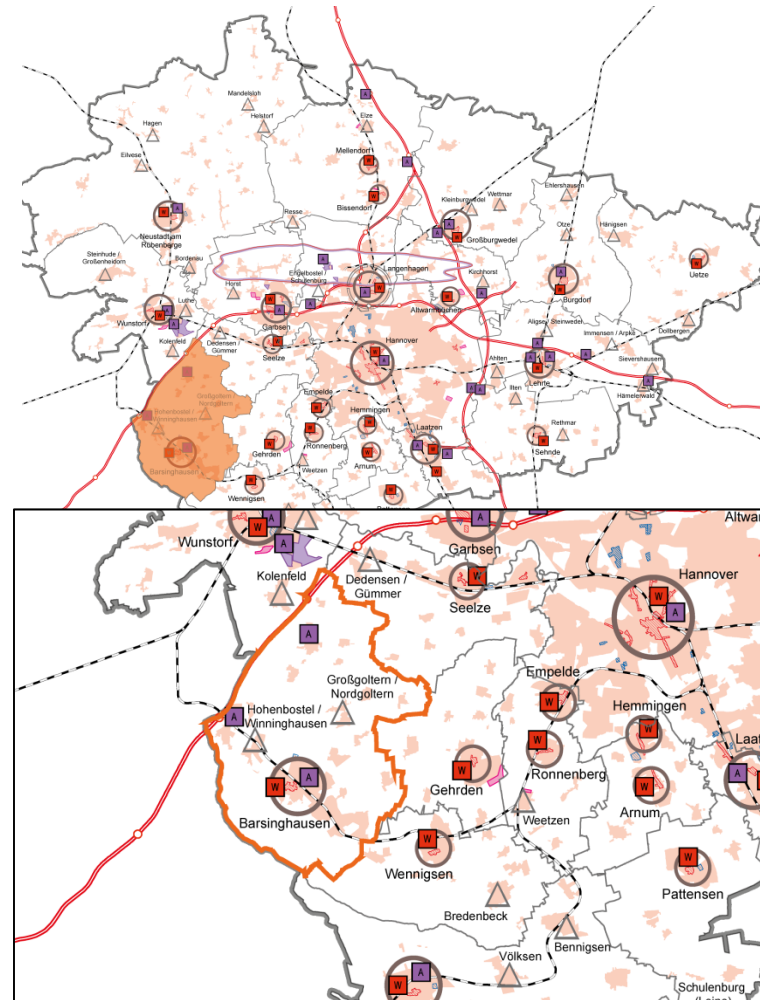
Nach zentralörtlicher Gliederung hat die Stadt Barsinghausen die Aufgabe eines Mittelzentrums. Das zentrale Siedlungsgebiet der Stadt Barsinghausen hat eine herausgehobene Bedeutung als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Ein Vorranggebiet Siedlungsentwicklung ist nicht festgelegt. Hohenbostel/Winninghausen (im Verbund) und Großgoltern/Nordgoltern (im Verbund) sind als ländlich strukturierte Siedlungen mit Ergänzungsfunktion Wohnen in der Stadt festgelegt.

Kommunale Stadtentwicklungs- und Wohnungsmarktstrategie

Barsinghausen verfügt über kein eigenes kommunales Wohnraumversorgungskonzept. Der aktuelle Fokus der Stadtentwicklung liegt auf der Sanierung der Innenstadt, für die 2010 ein städtebaulicher Rahmenplan beschlossen wurde, und dem Gebiet „Goethestraße, Bahlsen“ als Städtebauförderungsgebiet. Die Dorferneuerung und der Einzelhandel stellen darüber hinaus wichtige Themen dar.

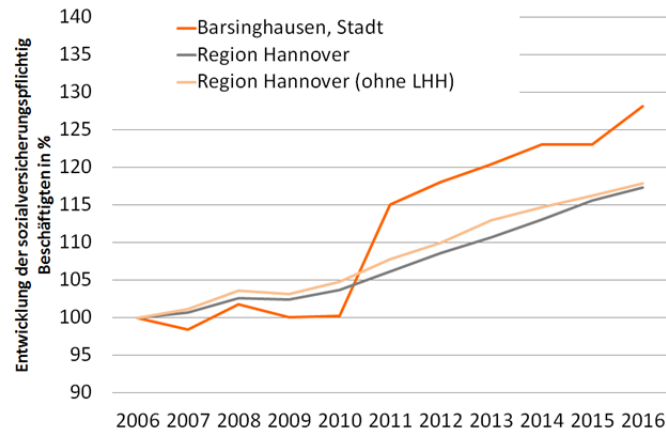
Quelle Abb. 2: eigene Darstellung (Kartengrundlage: Regionales Raumordnungsprogramm der Region Hannover 2016 - Erläuterungskarte 1)

Abb. 2: Regionales Raumordnungsprogramm 2016



Erwerbstätigkeit

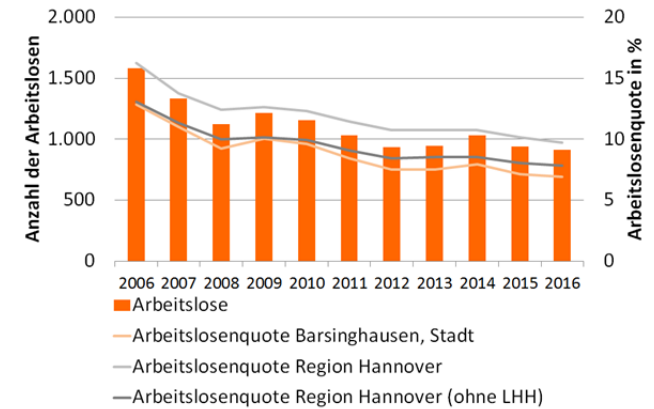
Abb. 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort



In Barsinghausen ist die Beschäftigtenzahl seit 2006 um 28 % auf 7.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort) gestiegen. Im Vergleich zur Region Hannover war das Wachstum überdurchschnittlich.

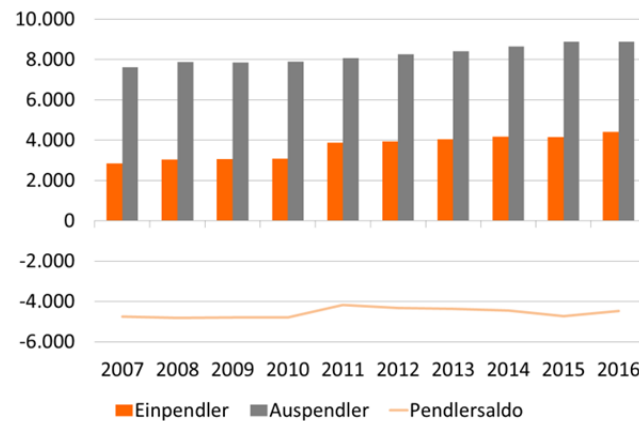
Die Arbeitslosenquote in Barsinghausen (6,9 %) liegt unter der der Landeshauptstadt Hannover und unter der der Region Hannover insgesamt.

Abb. 4: Arbeitslose und Arbeitslosenquote



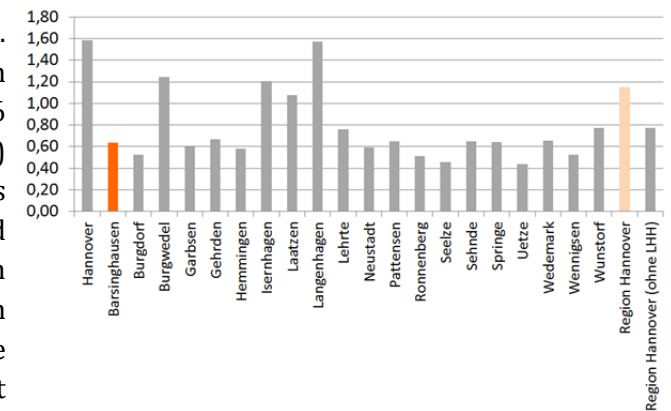
Pendlermobilität

Abb. 5: Einpendler, Auspendler und Pendlersaldo



Barsinghausen hat Auspendlerüberschüsse. Seit 2007 ist der Auspendlerüberschuss von Barsinghausen geringfügig gesunken. 2016 gab es mehr als doppelt so viele Aus- (8.900) wie Einpendler. Die größere Bedeutung als Wohn- denn als Arbeitsplatzstandort wird auch aus der Arbeitsplatzzentralität (SvB am Arbeitsort/ SvB am Wohnort) ersichtlich. In Barsinghausen wohnen mehr Beschäftigte als dort arbeiten. Die Arbeitsplatzzentralität ist im Vergleich mit der Region Hannover insgesamt unterdurchschnittlich.

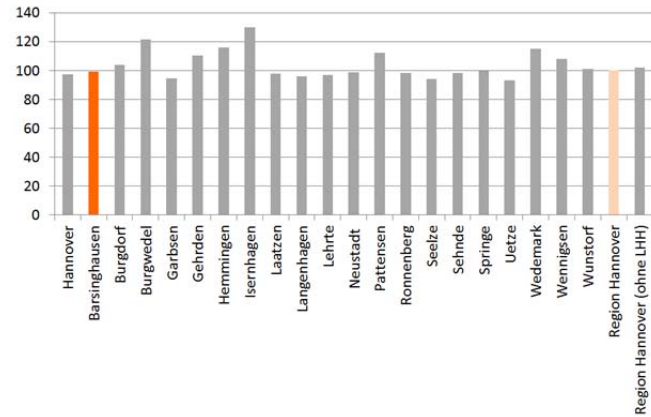
Abb. 6: Arbeitsplatzzentralität 2016



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

Kaufkraft

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

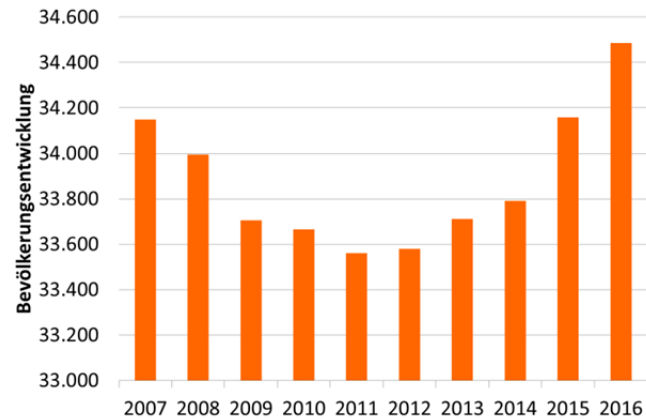


Der Kaufkraftindex (Region = 100) lag in Barsinghausen im Jahr 2017 mit 99 fast auf dem Niveau der Region Hannover. Die Spanne reicht von 93 in Uetze bis 130 in Isernhagen.

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

Bevölkerungsentwicklung

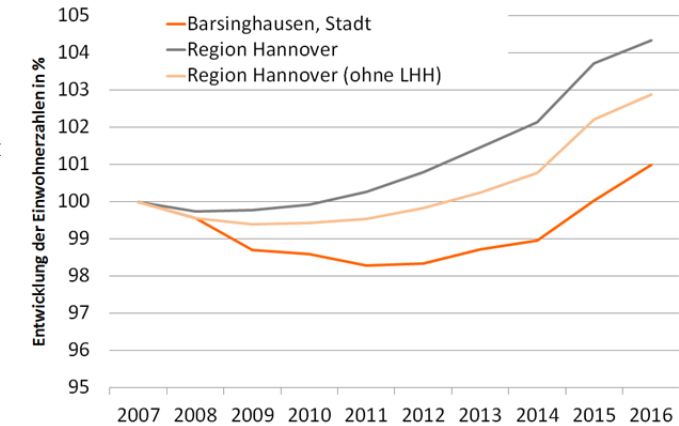
Abb. 8: Einwohnerzahl (absolut)



Die Bevölkerung von Barsinghausen ist von 2007 bis 2016 um 340 Personen auf 34.500 Einwohner angestiegen. Von 2007 bis 2011 sank die Einwohnerzahl. Seit 2012 wächst sie wieder.

Das 1,0 %-ige Wachstum von Barsinghausen (2007-2016) liegt unter der Region Hannover (+4,3%) und der Kommunen ohne die Landeshauptstadt (+2,8 %).

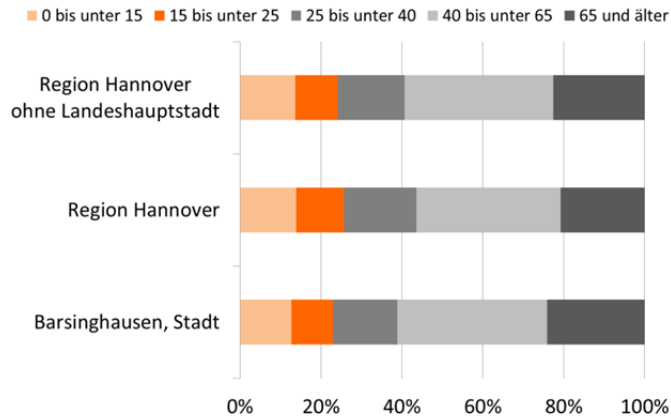
Abb. 9: Indexentwicklung der Einwohnerzahl



Quellen Abb. 8 und Abb. 9: Region Hannover, Team Statistik bzw. Stadt Hannover (Werte aus dem Melderegister für die LHH)

Altersstruktur

Abb. 10: Altersstruktur (2016)



Die Altersstruktur der Barsinghausener Bevölkerung ist vergleichbar mit der der Region (ohne LHH): Anteilig ist die Altersklasse der über 65-Jährigen in Barsinghausen etwas stärker besetzt und dafür die Altersklasse der unter 15-Jährigen etwas geringer.

In der zeitlichen Entwicklung wird deutlich, dass die Anzahl der (jungen) Erwachsenen (20 bis unter 40 Jahre) seit 2012 und die der unter 20-Jährigen seit 2014 wieder stark zunimmt.

Abb. 11: Indexentwicklung nach Altersklassen

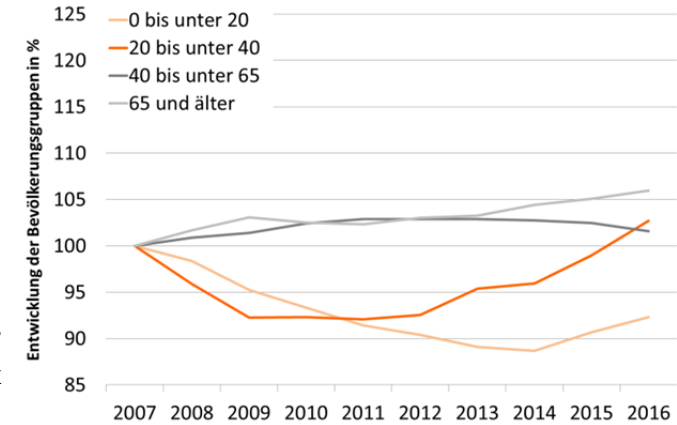
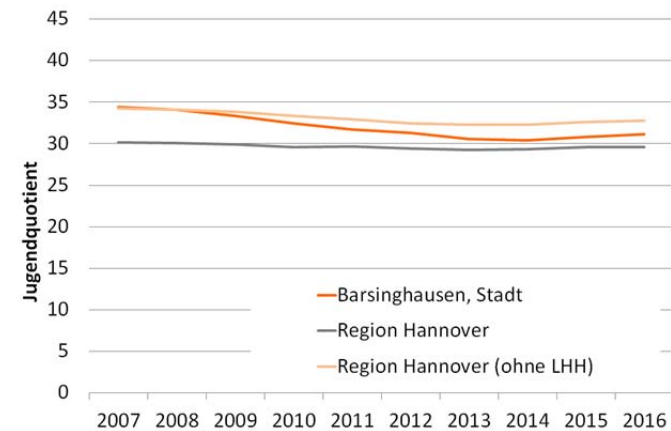


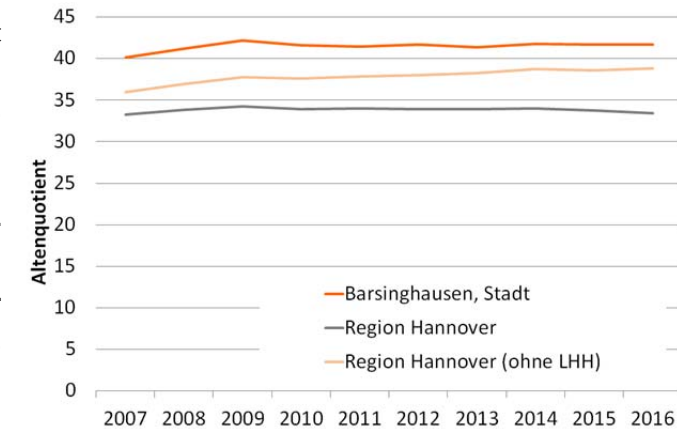
Abb. 12: Jugendquotient (Verhältnis der Personen im Alter von 0-19 Jahren zu 100 Personen zwischen 20 und 64 Jahren)



Der Jugendquotient in Barsinghausen ist höher als in der Region Hannover und geringer als in der Region Hannover (ohne LHH). Seit 2014 steigt der Jugendquotient in Barsinghausen an.

Der Altenquotient in Barsinghausen ist höher als in der Region Hannover (mit und ohne LHH). Während der Altenquotient in der Region Hannover (ohne LHH) seit 2009 stieg, blieb er in Barsinghausen stabil.

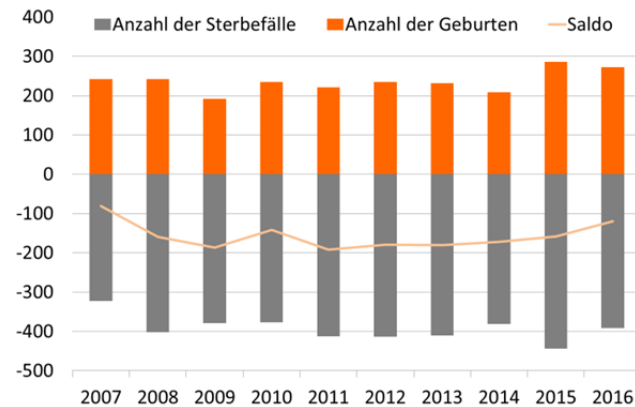
Abb. 13: Altenquotient (Verhältnis der Personen im Alter von 65 Jahren und älter zu 100 Personen zwischen 20 und unter 65 Jahren)



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

Komponenten der Bevölkerungsentwicklung

Abb. 14: Natürliche Bevölkerungsentwicklung



Der Barsinghäuser Einwohnerrückgang von 2007 bis 2011 war Ergebnis gesteigerter Sterbefallüberschüsse und einem nur ausgeglichenen Wanderungssaldo in dieser Phase.

Das Wachstum von Barsinghausen seit 2011 ist auf steigende Wanderungsüberschüsse zurückzuführen, die ab 2012 die Sterbefallüberschüsse überkompensierten. 2016 betrug der Wanderungsüberschuss rd. 700 Personen bei einem Sterbefallüberschuss von rd. 120 Personen.

Abb. 15: Wanderungen

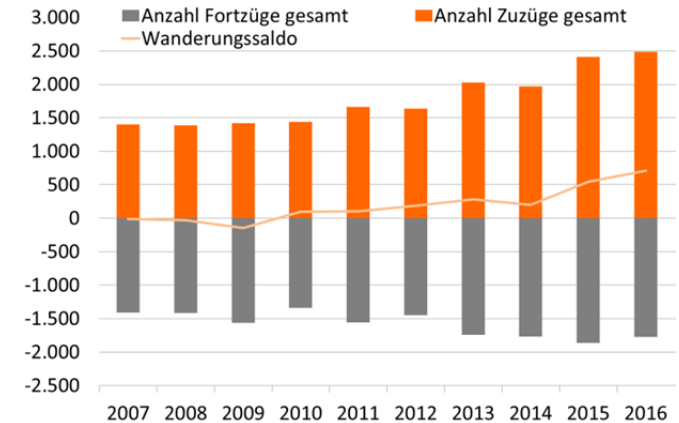
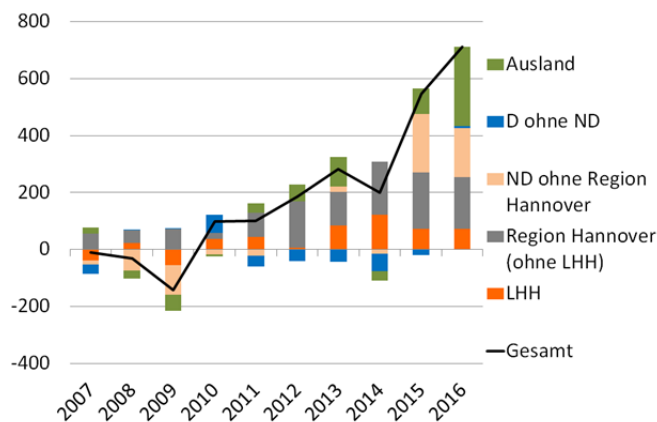


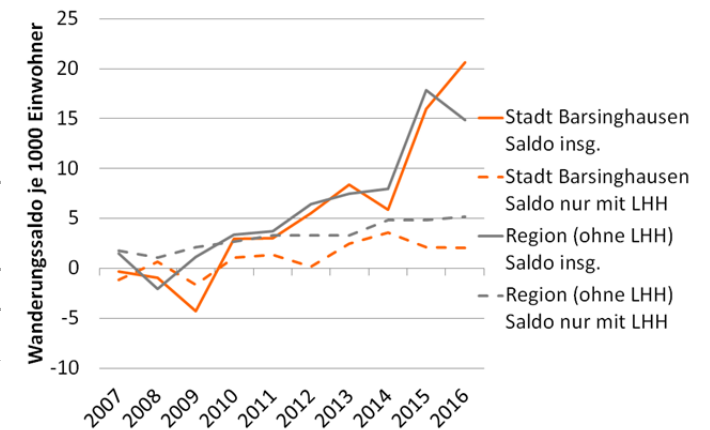
Abb. 16: Wanderungsrichtungen



Die hohen Wanderungsgewinne 2015 und 2016 entstanden aufgrund der hohen Nettozuwanderung aus dem Ausland, aus dem übrigen Niedersachsen (u.a. Zuweisung von Flüchtlingen) und aus der Region Hannover (ohne LHH).

Der Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner von Barsinghausen lag mit Ausnahme der Jahre 2009, 2014 und 2016 auf dem Niveau der Region Hannover (ohne LHH).

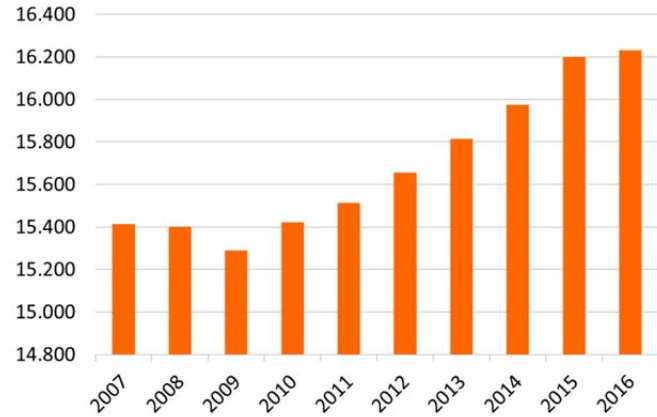
Abb. 17: Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner



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

Haushaltszahl und -struktur

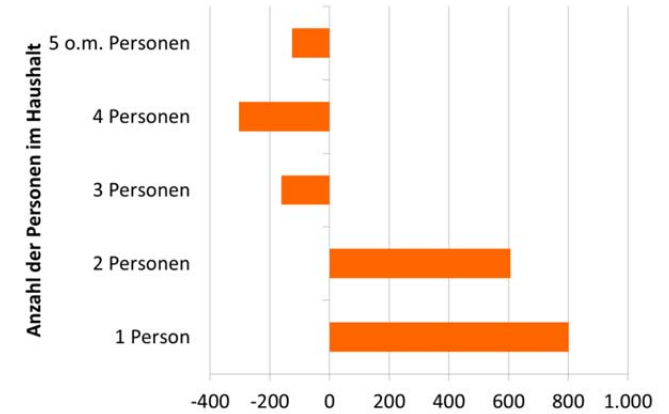
Abb. 18: Haushaltszahl (absolut)



Zwischen 2007 und 2016 ist die Zahl der Haushalte um 5,3 % auf 16.200 gestiegen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Barsinghausen sank von 2,20 auf 2,09 Personen.

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

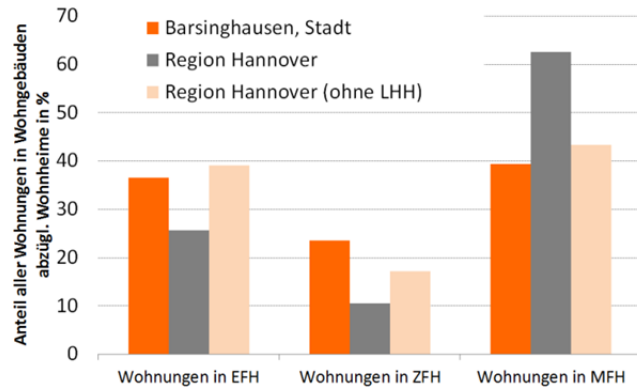
Abb. 19: Veränderung der Zahl der Haushalte 2016 gegenüber 2007



Quellen Abb. 18 und Abb. 19: Region Hannover, Team Statistik bzw. Stadt Hannover (jeweilige Grundlage: Haushaltsgenerierung)

Wohnungsbestand

Abb. 20: Anteil der Wohneinheiten (WE) nach Gebäudetyp



In Barsinghausen gibt es ca. 16.550 Wohnungen in rd. 9.200 Gebäuden. Rd. 60 % davon befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern und rd. 40 % in Mehrfamilienhäusern. Damit ist der Wohnungsbestand im Vergleich zur Region Hannover (ohne LHH) in geringerem Maße durch den Geschosswohnungsbau dominiert.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern überwiegt das freistehende Haus, das auch anteilig stärker vertreten ist als in der Region Hannover (ohne LHH).

Abb. 21: Gebäudetypologie im Ein- und Zweifamilienhausbestand

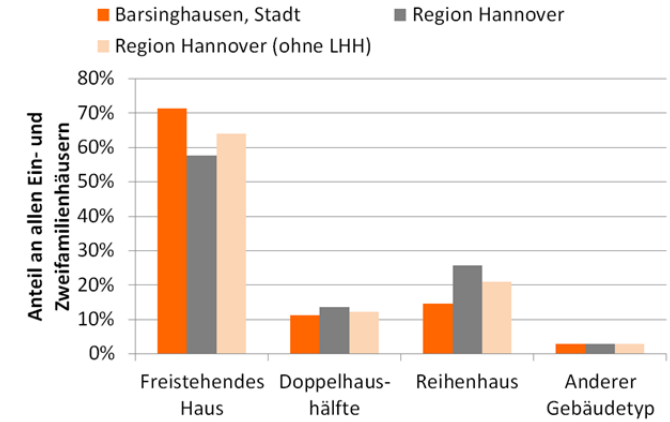
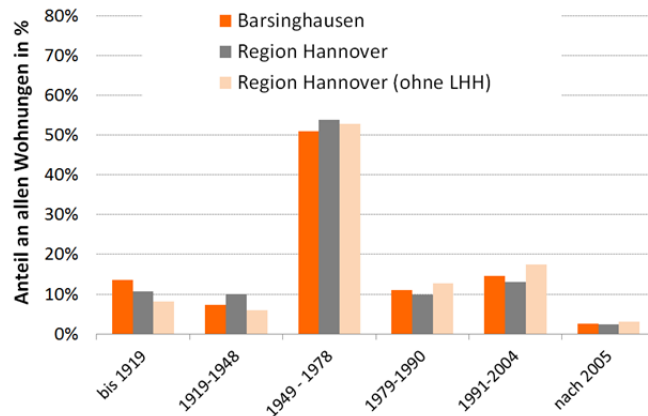


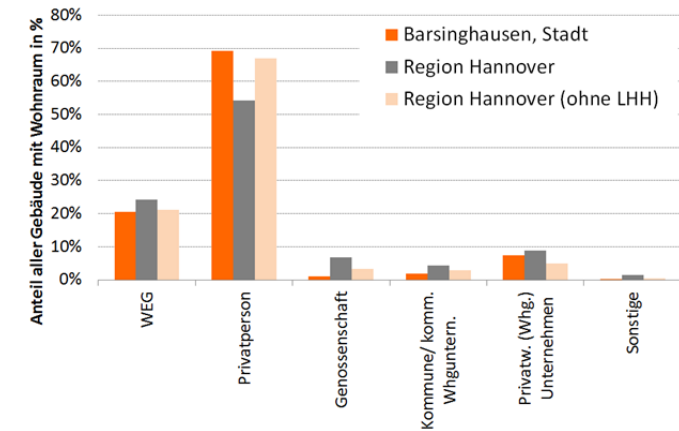
Abb. 22: Baualtersstruktur



In Barsinghausen gibt es anteilig mehr Wohnungen in Altbauten bis 1948 und dafür weniger Wohnungen ab dem Baujahr 1949 als in der Region Hannover (ohne LHH).

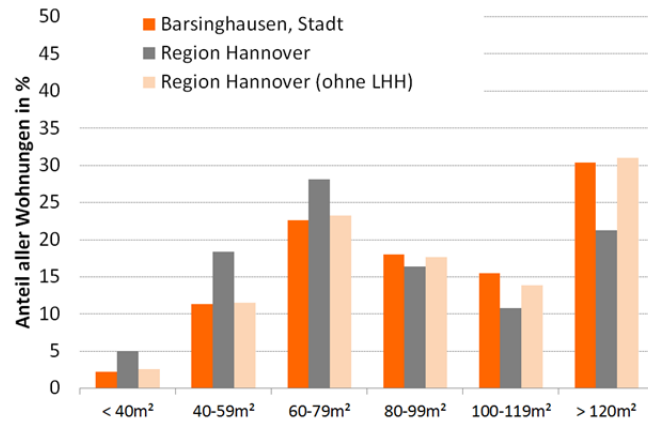
Privatpersonen und private Wohnungsunternehmen haben in Barsinghausen höhere Anteile als Eigentümer als in der Region Hannover (ohne LHH). Dagegen spielen Genossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen eine geringere Rolle.

Abb. 23: Eigentümerstruktur



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

Abb. 24: Größenstruktur des Wohnungsbestandes

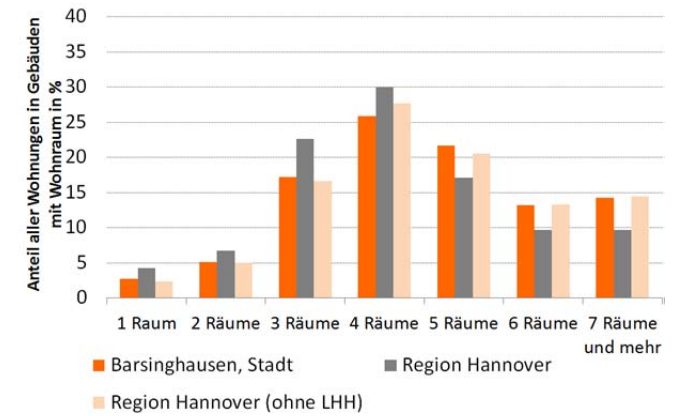


In Barsinghausen gibt es anteilig mehr Wohnungen mit 80 bis 99 m² und von 100 bis 119 m² als in der Region (ohne LHH). Dafür weichen die übrigen Wohnungsgrößen geringfügig nach unten ab.

Bei den Räumen fällt insbesondere auf, dass es in Barsinghausen anteilig mehr Wohnungen mit 5 Räumen und dafür weniger Wohnungen mit 4 Räumen als in der Region Hannover (ohne LHH) gibt.

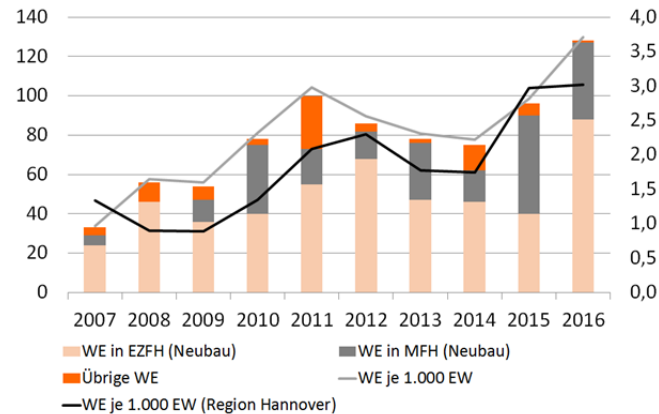
Quelle Abb. 24: Wohnungsfortschreibung des LSN; Abb. 25: Statistisches Bundesamt (Gebäudezensus 2011)

Abb. 25: Wohnungen nach Anzahl der Räume



Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen

Abb. 26: Wohnungsbaugenehmigungen



Die Zahl der Wohnungsgenehmigungen in Barsinghausen ist seit 2007 gestiegen. 2016 wurden rd. 130 Wohnungen erreicht. Mit Ausnahme der Jahre 2007 und 2015 lag die Genehmigungsintensität (WE je 1.000 EW) höher als in der Region.

2012 bis 2016 waren rd. 62% der Genehmigungen in Barsinghausen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Dies war anteilig mehr als in der Region Hannover (ohne LHH) (rd. 55 %).

Abb. 28: Wohnungsbaugenehmigungen – regionaler Vergleich I



Die Genehmigungsintensität (Genehmigungen je 1.000 Einwohner) ist in Barsinghausen in den letzten zehn Jahren angestiegen. In der Dekade insgesamt lag sie damit auf dem Niveau der Region (ohne LHH), jedoch oberhalb der Region Hannover.

Zwischen 2007 und 2011 wurden in Barsinghausen 1,9 WE je 1.000 Einwohner genehmigt, von 2012 bis 2016 waren es bereits 2,7 WE je 1.000 Einwohner.

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

Abb. 27: Struktur der Genehmigungen

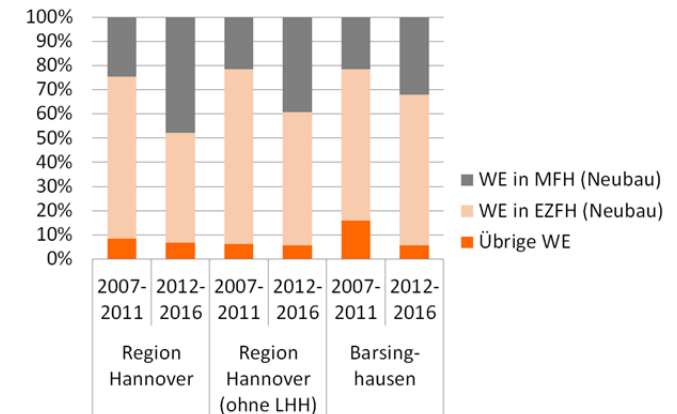


Abb. 29: Wohnungsbaugenehmigungen – regionaler Vergleich II

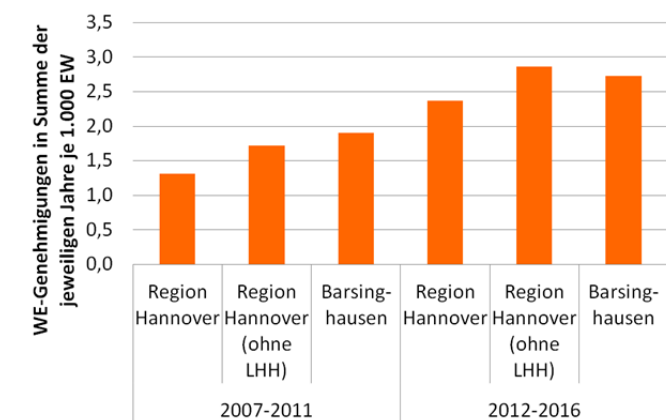
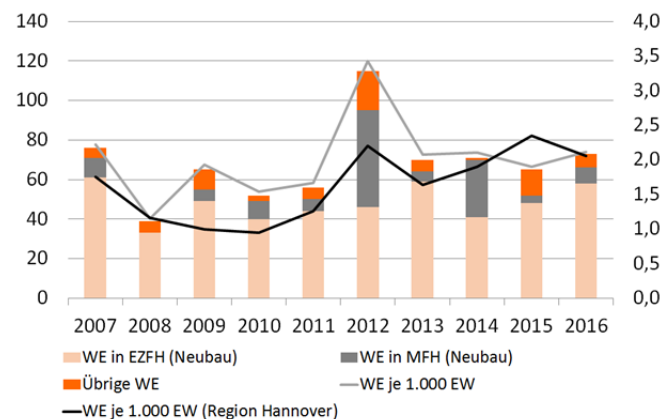


Abb. 30: Wohnungsbaufertigstellungen



Die Wohnungsbaufertigstellungen in Barsinghausen lagen in der vergangenen Dekade mit Ausnahme der Jahre 2008, 2010, 2011 und 2012 auf einem Niveau von 60 bis 80 Wohnungen p.a.

Der Anteil der Fertigstellungen in Mehrfamilienhäusern hat sich in Barsinghausen mehr als verdoppelt, bleibt aber mit 24 % (2012-2016) gegenüber dem Ein- und Zweifamilienhausbau nachrangig. Dieser erreicht mit rd. 65% einen ähnlichen Anteil wie in der Region (ohne LHH).

Abb. 31: Struktur der Wohnungsbaufertigstellungen nach Zeiträumen

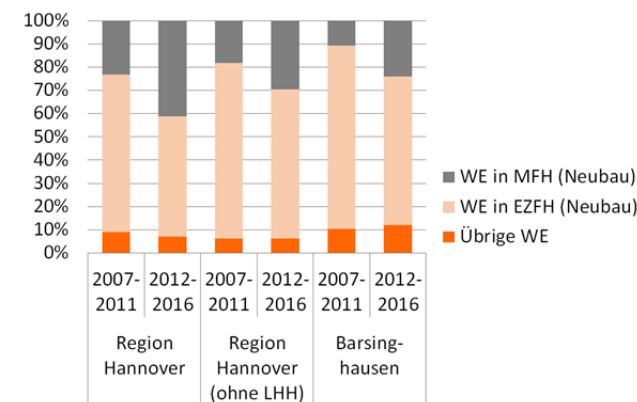
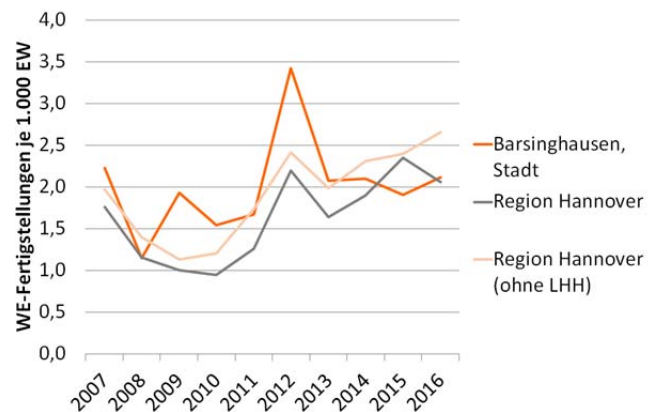


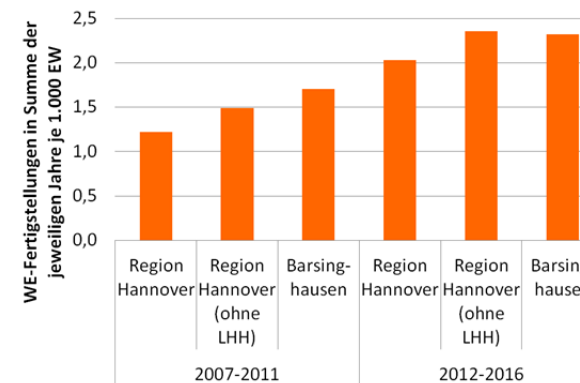
Abb. 32: Wohnungsbaufertigstellungen – regionaler Vergleich I



Im Vergleich mit der Region Hannover (ohne LHH) lag die Wohnungsbauintensität in Barsinghausen von 2009 bis 2013 höher, fällt aber seitdem geringer aus. 2016 wurden in Barsinghausen 2,1 WE je 1.000 Einwohner fertig gestellt, in der Region Hannover (ohne LHH) waren es 2,7 WE.

Die Wohnungsbauintensität in Barsinghausen ist von 1,7 WE/1.000 Einwohner (2007-2011) auf 2,3 WE/1.000 Einwohner (2012-2016) gestiegen und lag damit in 2012-2016 auf dem Niveau der Region Hannover (ohne LHH).

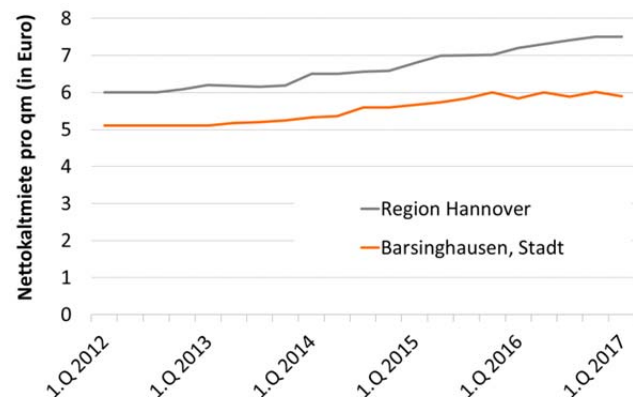
Abb. 33: Wohnungsbaufertigstellungen – regionaler Vergleich II



Quelle Abb. 30 bis Abb. 33: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme GmbH)

Miet- und Kaufpreisentwicklung im Bestand

Abb. 34: Angebotsmieten (Median) im Mehrfamilienhausbestand



Die Angebotsmiete von Bestandswohnungen in Mehrfamilienhäusern ist in Barsinghausen von 2012 bis 2017 (jeweils 1. Quartal) um 15,5 % von 5,1 €/m² auf 5,9 €/m² gestiegen (Region: +25 %).

Die Medianmiete des Jahres 2016 lag in Barsinghausen mit 5,86 €/m² unterhalb des Regionswertes von 6,60 €/m². Die Preisdifferenzierung fällt im gehobenen Segment in Barsinghausen im Vergleich zur Region geringer aus.

Abb. 35: Angebotsmietenspanne im Mehrfamilienhausbestand, 2016

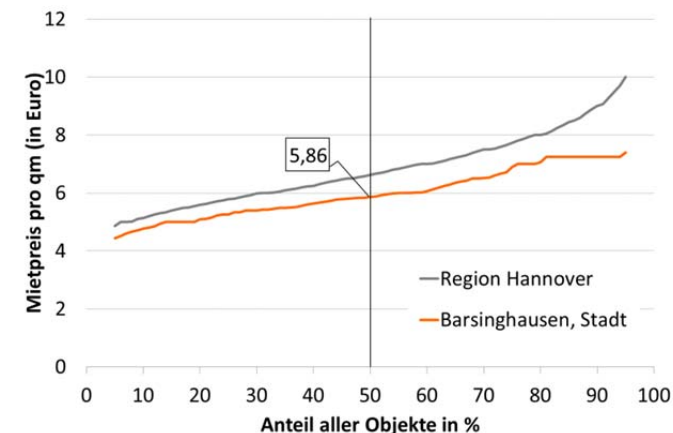
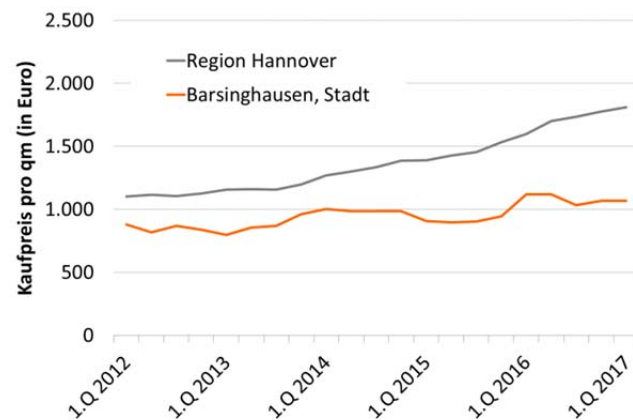


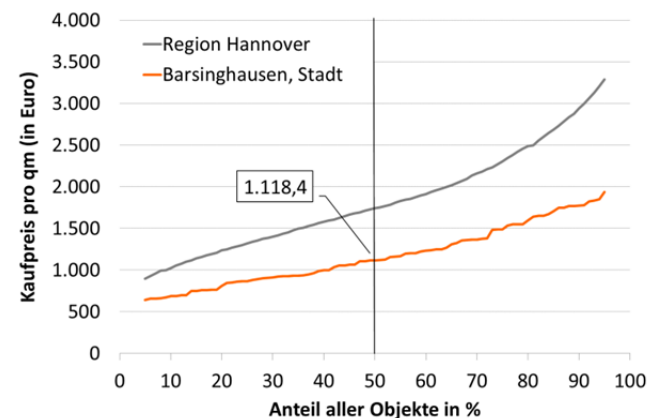
Abb. 36: Angebotskaufpreise (Median) für Eigentumswohnungen im Bestand



2012 bis 2017 ist der Medianpreis für Eigentumswohnungen im Bestand in Barsinghausen weniger stark gestiegen (+21,4%) als in der Region (+64 %). Im 1. Quartal 2017 lag der Medianpreis in Barsinghausen bei rd. 1.050 €/m² (Region: rd. 1.800 €/m²).

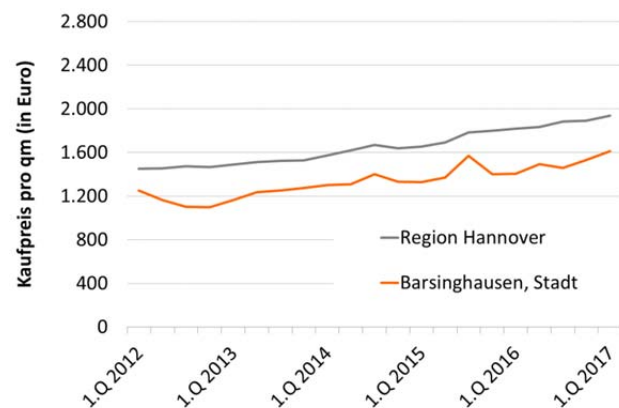
Im Durchschnitt des Jahres 2016 waren die Kaufpreise im Median in Barsinghausen mit rd. 1.100 €/m² deutlich günstiger als in der Region (rd. 1.750 €/m²). Im oberen Segment sind die Preise in der Region Hannover stärker ausdifferenziert als in Barsinghausen.

Abb. 37: Angebotskaufpreisspanne für Eigentumswohnungen im Bestand, 2016



Quelle Abb. 34 bis Abb. 37: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme GmbH)

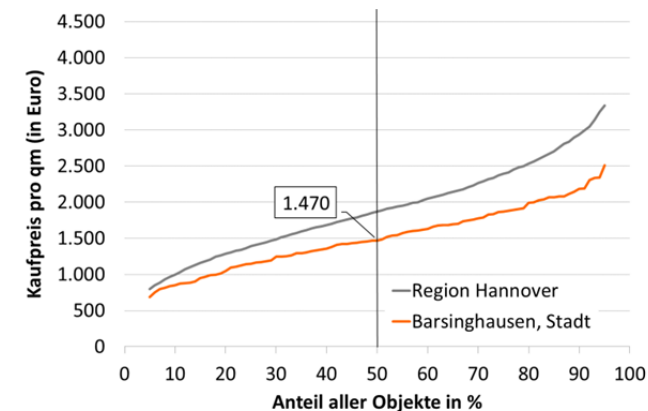
Abb. 38: Angebotskaufpreise (Median) im Ein- und Zweifamilienhausbestand



2012 bis 2017 ist der Medianpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser im Bestand in Barsinghausen weniger stark gestiegen (+29%) als in der Region (+31 %). Im 1. Quartal 2017 lag der Medianpreis in Barsinghausen bei rd. 1.600 €/m² (Region: rd. 1.950 €/m²).

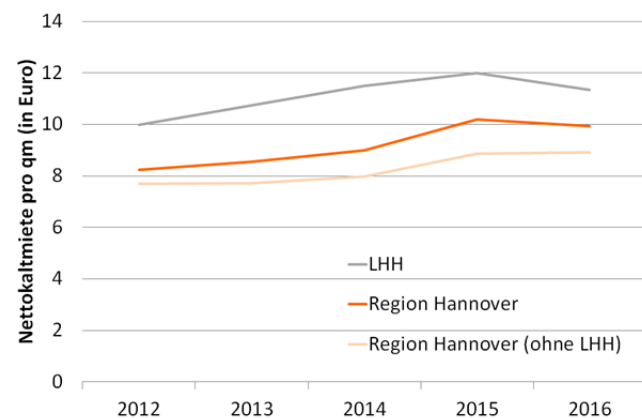
2016 waren die Kaufpreise im Median in Barsinghausen mit rd. 1.500 €/m² günstiger als in der Region (rd. 1.850 €/m²). Im oberen Segment sind die Preise in der Region Hannover stärker ausdifferenziert als in Barsinghausen.

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



Miet- und Kaufpreisentwicklung im Neubau

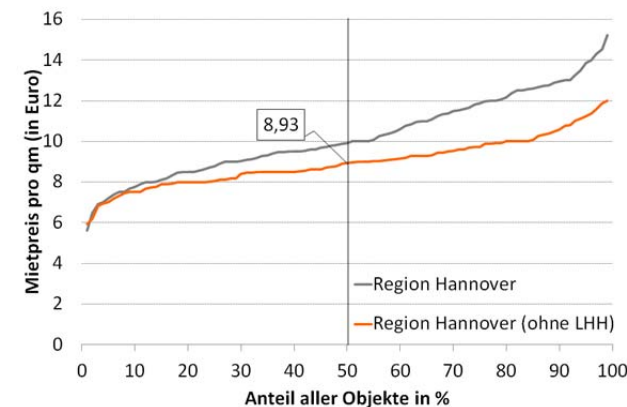
Abb. 40: Angebotsmieten (Median) in Neubau-Mehrfamilienhäusern



Zwischen 2012 und 2015 sind die Medianmieten für neue gebaute Wohnungen in Mehrfamilienhäusern regionsweit gestiegen, anschließend haben sich die Preise stabilisiert.

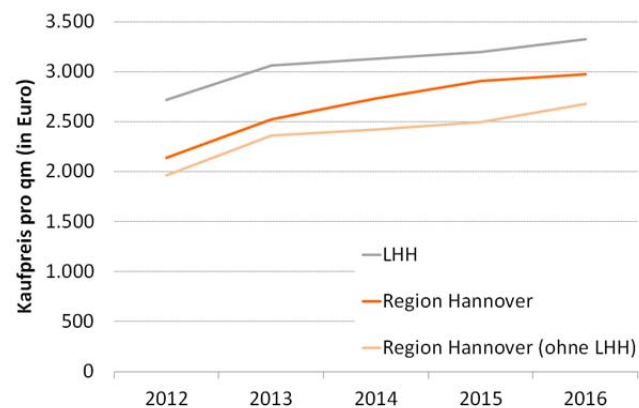
In der Region Hannover (ohne LHH) liegen die Preise 2016 im Median bei rd. 9 €/m² und reichen in der Spitze bis zu 12 €/m². In der Gesamtregion liegt das Preisniveau insbesondere in der Spitze höher.

Abb. 41: Angebotsmietspanne in Neubau-Mehrfamilienhäusern, 2016



Quelle Abb. 38 bis Abb. 41: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme GmbH)

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



Die Medianpreise haben sich in der Region Hannover (ohne LHH) zwischen 2012 und 2016 um 36 % auf fast 2.700 €/m² erhöht.

In der LHH ist das Preisniveau im Median um ein Viertel höher als in der Region (ohne LHH). Die Preisdifferenzierung zwischen der Region Hannover und der Region Hannover ohne LHH nimmt im gehobenen Preissegment zu. Sehr hochwertige neue Eigentumswohnungen werden überwiegend in der LHH angeboten.

Abb. 43: Angebotskaufpreisspanne für Neubau-Eigentumswohnungen, 2016

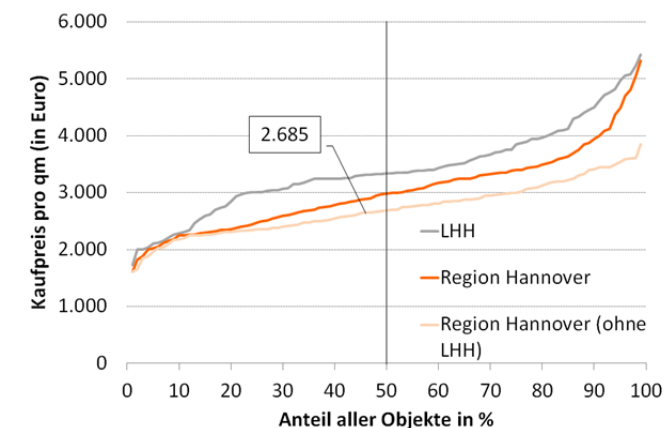
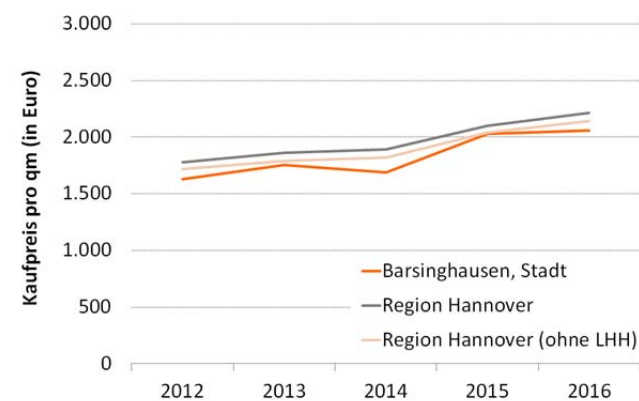


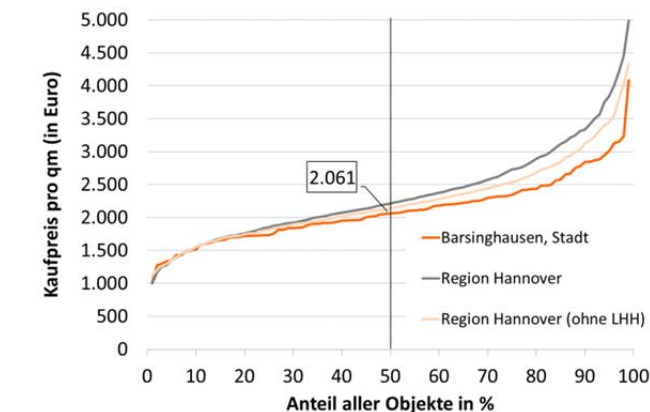
Abb. 44: Angebotskaufpreise (Median) für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau



2012 bis 2016 ist der Medianpreis für neue Ein-/Zweifamilienhäuser in Barsinghausen um 26,4 % gestiegen (Region mit und ohne LHH: +24 %).

2016 lag der Mediankaufpreis in Barsinghausen bei rd. 2.050 €/m² und damit 4 % unter dem Wert in der Region ohne LHH (rd. 2.150 €/m²). Im oberen Segment sind die Preise in der Region Hannover (ohne LHH) stärker ausdifferenziert als in Barsinghausen.

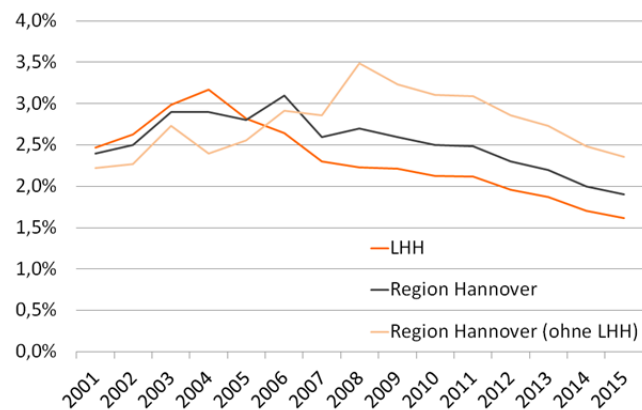
Abb. 45: Angebotskaufpreisspanne für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau, 2016



Quelle Abb. 42 bis Abb. 45: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme GmbH)

Leerstand, Transaktionen, Transaktions- und Bodenpreise

Abb. 46: Marktaktiver Wohnungsleerstand

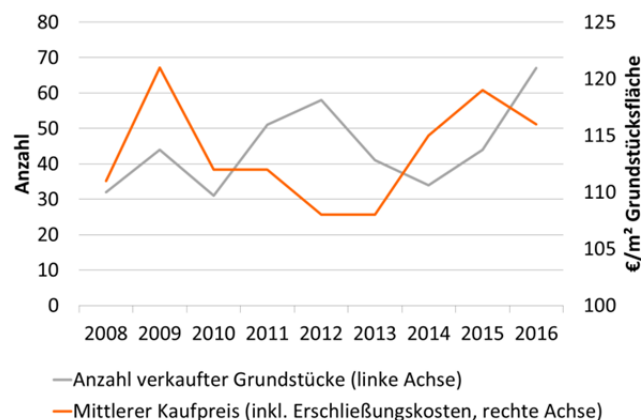


Die Leerstandsquote in Barsinghausen lag 2011 bei 5,0 %. Unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 3 % ist der Leerstand relativ bedeutend. Barsinghausen hat die höchste Leerstandsquote regionsweit.

In der Region hat sich der marktaktive Leerstand im Mehrfamilienhaussegment seit 2001 verringert. Die Quote fällt in der Landeshauptstadt mit 1,6 % im Jahr 2015 geringer aus als in der Region ohne LHH mit 2,4 %.

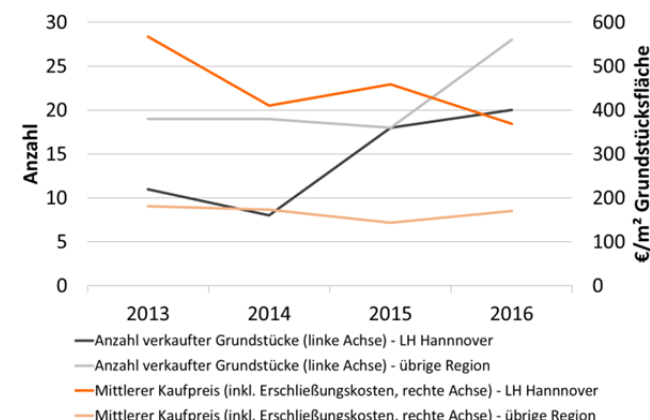
Hinweis:
Daten zum Wohnungsleerstand liegen auf Ebene der Kommunen nur aus dem Zensus 2011 vor.

Abb. 47: Verkaufsfälle und Kaufpreise von Eigenheim-Baugrundstücken in Barsinghausen



Die Zahl verkaufter unbebauter Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau ist nicht nur Ausdruck einer veränderten Nachfrage, sondern auch angebotsbedingt. Stehen wenige Flächen zur Verfügung, werden auch wenige verkauft. Von 2008 bis 2016 wurden in Barsinghausen im Schnitt 45 Grundstücke p.a. verkauft. 2016 lag der durchschnittliche Verkaufspreis bei 116 €/m². Damit liegt Barsinghausen mit Rang 18 unter den 21 Kommunen der Region im unteren Preissegment. In Barsinghausen sind die Preise seit 2008 leicht an-

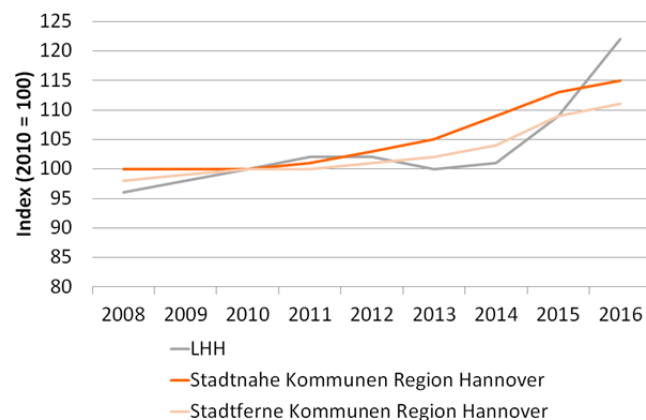
Abb. 48: Verkaufsfälle und Kaufpreise von Mehrfamilienhausbaugrundstücken in der Region



gestiegen. Im MFH-Segment sind die Verkaufsfälle in der LHH seit 2014 gestiegen und in der Region (ohne LHH) seit 2015. Während der mittlere Kaufpreis in der LHH zwischen 2013 und 2016 zurückging, blieb er in der Region (ohne LHH) konstant.

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

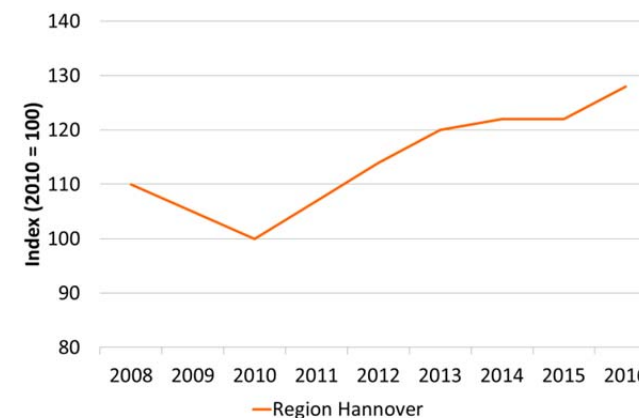
Abb. 49: Bodenpreisindexreihe von EZFH Baugrundstücken



Der Bodenpreisindex (vergleichbarer Grundstücke) ist dagegen schon seit sechs Jahren stetig auf Wachstumskurs. Dies gilt sowohl für EZFH (11 % bis 22 %) als auch im stärkeren Maße für das MFH-Segment (28 %).

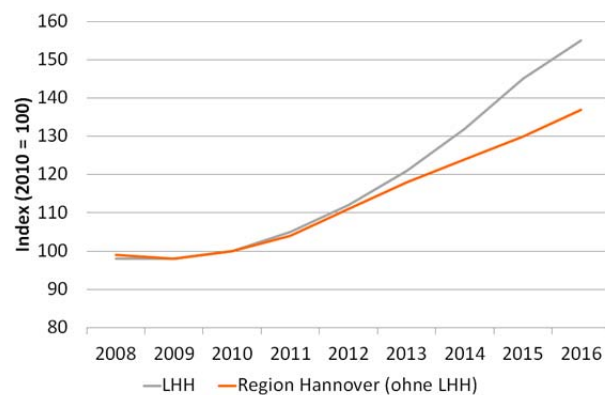
Im Eigenheimsegment sind die Bodenpreise in der LHH am stärksten gestiegen, gefolgt von den stadtnahen nördlich, südlich und westlich an die LHH angrenzende Kommunen (im Wesentlichen die Siedlungsschwerpunkte im Kernraum) zzgl. einzelne

Abb. 50: Bodenpreisindexreihe von Mehrfamilienhausbaugrundstücken



Gemarkungen in Pattensen und Gehrden) und schließlich den stadtfernen (Siedlungsschwerpunkte außerhalb des Kernraums sowie Ergänzungsstandorte) regionsangehörigen Städten und Gemeinden.

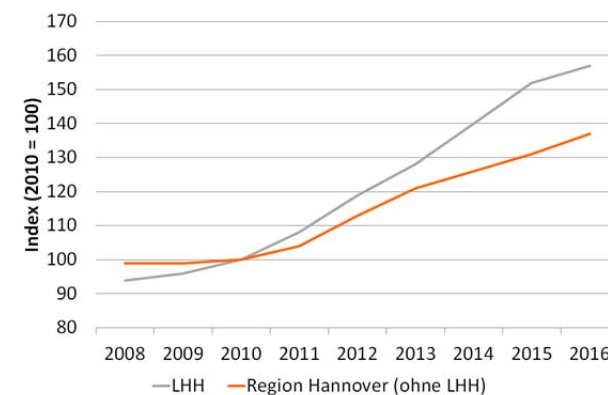
Abb. 51: Preisentwicklung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubauten)



Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand haben sich seit dem Tiefpunkt im Jahr 2009 in der LHH um 58 %, in der Region (ohne LHH) um fast 40 % erhöht.

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

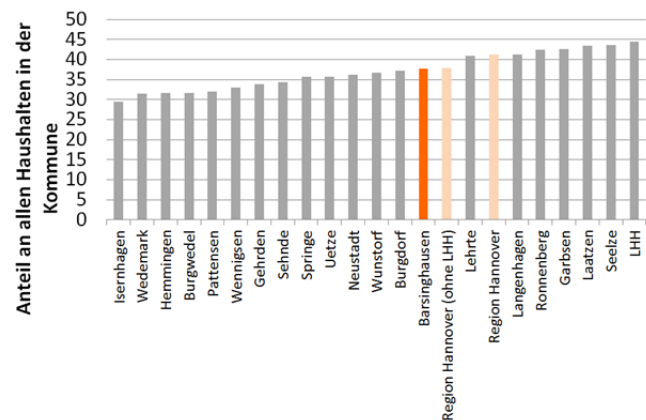
Abb. 52: Preisentwicklung für Eigentumswohnungen (ohne Neubauten)



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

Entwicklung von Haushalten mit geringem Einkommen

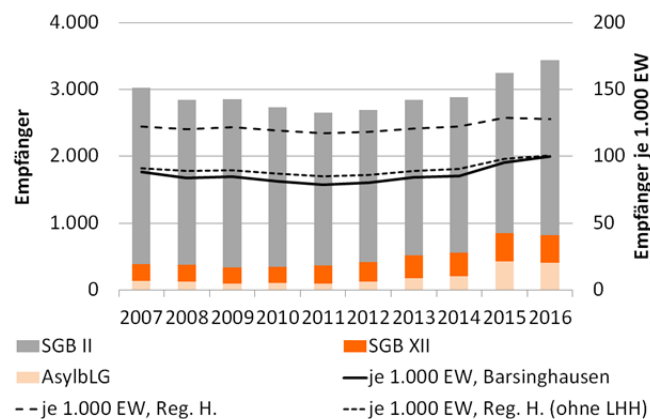
Abb. 53: Anteil der Haushalte mit geringem Einkommen an allen Haushalten in der Kommune



Als Haushalte mit geringem Einkommen gelten diejenigen Haushalte, die die Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Wohnraumfördergesetzes (NwoFG) nicht überschreiten. Das entsprechende jährliche Bruttoeinkommen liegt beispielsweise für einen Einpersonenhaushalt zwischen 17.000 (arbeitsloser Haushalt) und 25.000 Euro (Haushalt/Person im Angestellten-/Arbeitsverhältnis), für Familien mit zwei Kindern zwischen 35.000 und 51.000 €.

Nach Berechnungen der Region Hannover liegen gut 41 % aller Haushalte in der Region innerhalb der Einkommensgrenzen, d. h. 41 % aller Haushalte in der Region Hannover sind demnach Haushalte mit einem geringen Einkommen. In der Region Hannover (ohne LHH) ist der Anteil mit 38 % geringer. Die Stadt Barsinghausen liegt mit rd. 38 % im Durchschnitt der Region Hannover (ohne LHH).

Abb. 54: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen



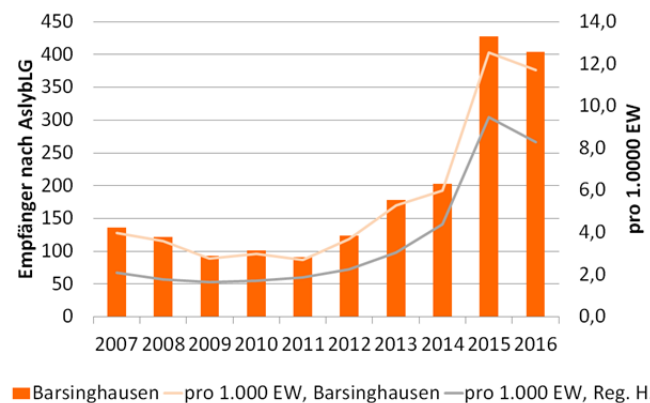
Die Empfänger von Mindestsicherungsleistungen sind eine Teilgruppe der Haushalte mit geringem Einkommen (Grundsicherung für Arbeitssuchende nach SGB II, bei Erwerbsminderung und im Alter sowie Hilfen zum Lebensunterhalt nach SGB XII und Regelleistungen nach AsylbLG).

In Barsinghausen stieg die Zahl der Mindestsicherungsempfänger zuletzt auf über 3.400 Personen, vor allem als Folge des Zuzugs von Flüchtlingen. 2016 lag Barsinghausen mit einem Anteil von knapp 10 % an allen Einwohnern im Schnitt der Region Hannover (ohne LHH).

Während des Asylverfahrens treten Asylbewerber bzw. stellvertretend die Kommunen als Nachfrager auf dem regulären Wohnungsmarkt nur dann auf, wenn sie durch die Kommune dezentral in Wohnungen und nicht in Gemeinschafts- oder vergleichbaren Unterkünften untergebracht werden. Nach Anerkennung wechseln die Flüchtlinge die Rechtskreise vom AsylbLG in das SGB II, soweit die Person (noch) kein eigenes Einkommen hat. Spätestens zu diesem Zeitpunkt werden diese Haushalte zu Nachfragern auf dem Wohnungsmarkt.

Quelle Abb. 53: Region Hannover, Abb. 54: LSN, Werte für 2016 (eigene Berechnung des kommunalen Anteils auf Basis der gesamtregionalen Zahlen)

Abb. 55: Bezieher von Leistungen nach AsylbLG



2015 stieg die Zahl der Bezieher von Leistungen nach AsylbLG in Barsinghausen auf rd. 425 Personen. 2016 sank die Zahl wieder leicht. Der Wert gemessen an 1.000 Einwohnern liegt über dem Regionsdurchschnitt. Die Zahl der Wohngeldhaushalte ist in der Region und in Barsinghausen mit der Reform 2016 gestiegen. Bezogen auf 1.000 Einwohner beziehen in Barsinghausen weniger Haushalte Wohngeld als in der Region. Barsinghausen liegt im Durchschnitt der Region (ohne LHH).

Abb. 56: Wohngeldhaushalte

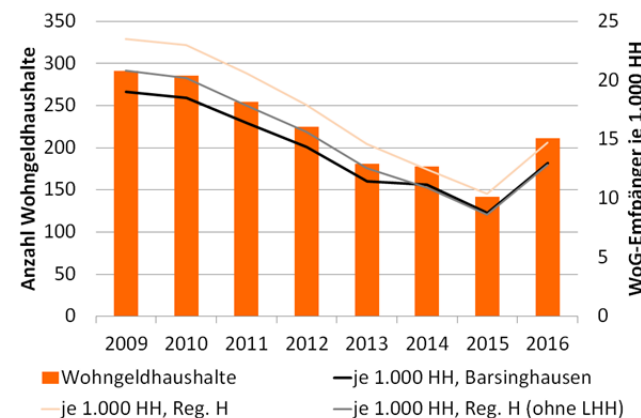
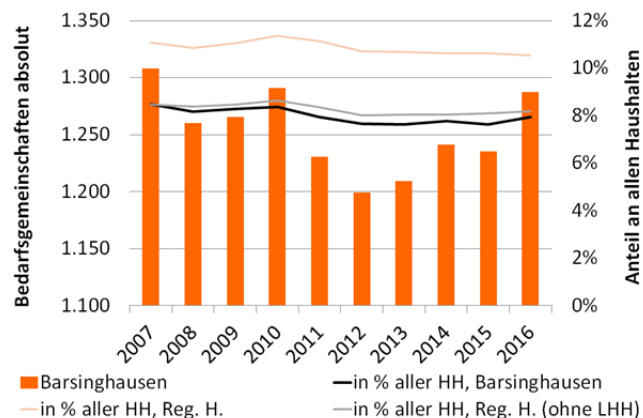
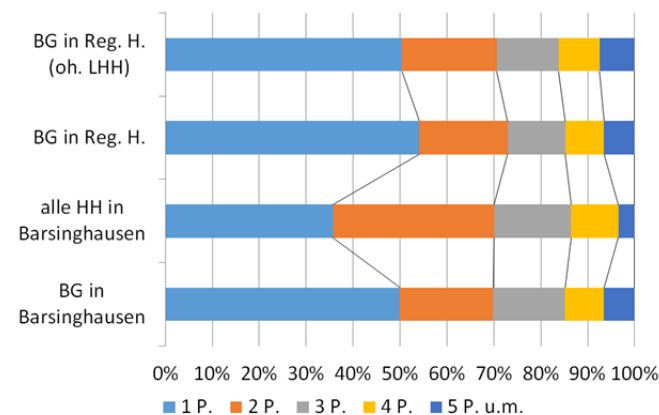


Abb. 57: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II



In Barsinghausen haben 2016 über rd. 1.300 Haushalte Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGBII bezogen. Mit 8 % aller Haushalte entspricht die Quote dem Durchschnitt der Region Hannover (ohne LHH) und liegt unter dem Durchschnitt der Region insgesamt. Der jüngste absolute Anstieg ist u.a. bedingt durch den Rechtskreiswechsel anerkannter Flüchtlinge. Bei den Bedarfsgemeinschaften handelt es sich, gemessen an allen Haushalten in Barsinghausen, um kleine (1 Pers.) und große Haushalte (5 Pers. u. m.).

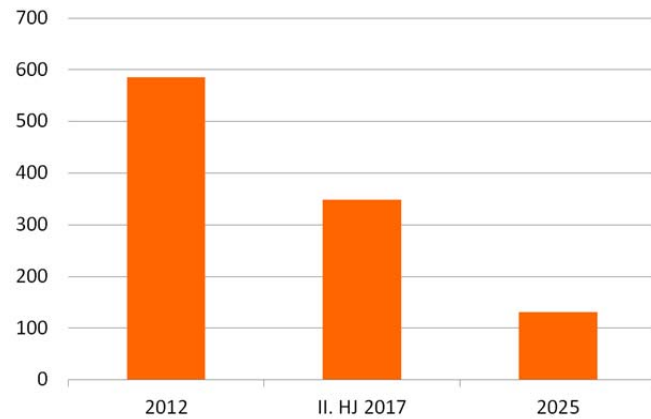
Abb. 58: Größe der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II 2016



Quelle Abb. 55 bis Abb. 56: LSN, Werte AsylbLG für 2016 (eigene Berechnung des kommunalen Anteils auf Basis der gesamtregionalen Zahlen); Abb. 57 und Abb. 58: BA

Entwicklung des Niedrigpreissegments und des Sozialwohnungsbestands

Abb. 59: Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes

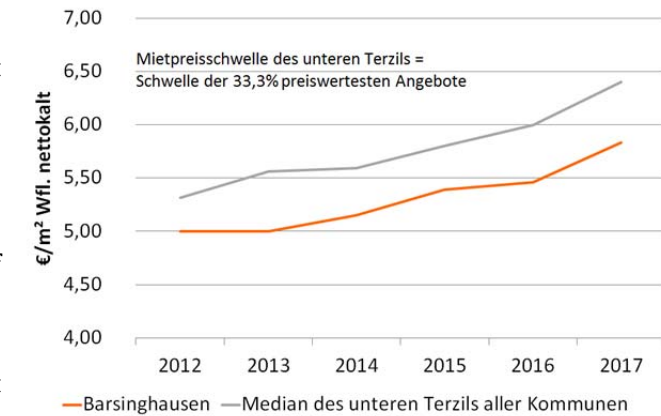


In Barsinghausen gibt es 349 öffentlich geförderte Wohnungen (II. Halbjahr 2017). Mit Bestandsquoten von 2,1 % (Anteil am Gesamtwohnungsbestand) und 5,3 % (Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) liegt Barsinghausen mittlerweile unterhalb der Region Hannover (4,7 %/7,5 %) und auf dem Niveau der Region ohne die LHH (2,0 %/4,7 %). Bis 2025 fallen weitere 62 % der geförderten Wohnungen in der Stadt Barsinghausen – und damit mehr als in der Region Hannover (rd. minus 40 %) – aus der Sozialbindung (absolut: minus 218 WE).

Die Schwelle des preiswertesten Drittels angebotener Mietwohnungen in Barsinghausen ist von 2012 bis 2017 um rd. 17 % und damit weniger stark gestiegen als in der Region Hannover (+20 %). Mit 5,83 €/m² (nettokalt) liegt die Mietpreisschwelle in Barsinghausen unter der gesamtregionalen Schwelle von 6,40 €/m².

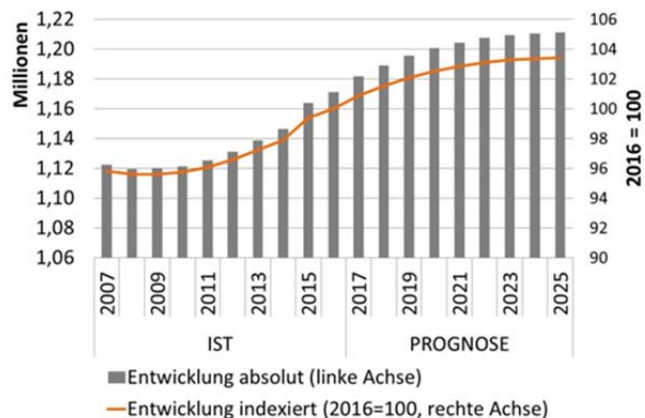
Quelle Abb. 59: Region Hannover sowie Angaben der Kommunen; Abb. 60: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme GmbH)

Abb. 60: Angebotsmietpreisentwicklung im freifinanzierten unteren Segment



Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

Abb. 61: Bevölkerungsprognose für die Region Hannover



Gemäß Prognose der Region Hannover steigt die Einwohnerzahl in der Region bis 2025 um 38.000 bzw. 3,5 % auf gut 1,21 Mio.

Auch die Altersstruktur wird sich verändern: Die Zahl der unter 16-Jährigen, der 29- bis unter 45-Jährigen, der 56- bis 70-Jährigen und der Hochaltrigen über 80 Jahre nimmt zu. In den Altersklassen 16-28 Jahre, 45-55 Jahre und 71-80 Jahre geht die Einwohnerzahl zurück (insb. die heutigen Babyboomer und geburtenstarken Vorkriegsjahrgänge).

Abb. 62: Veränderung der Altersstruktur in der Region Hannover bis 2025

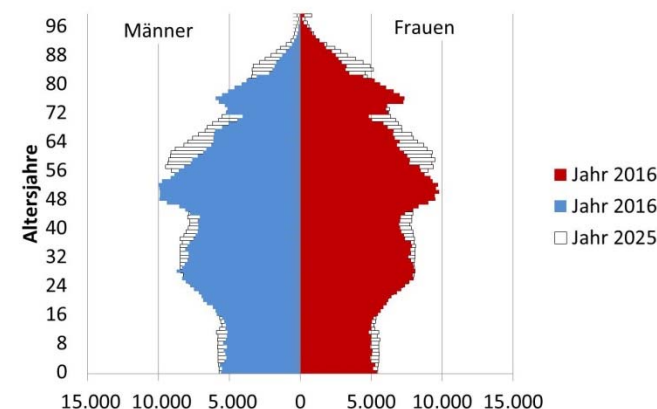
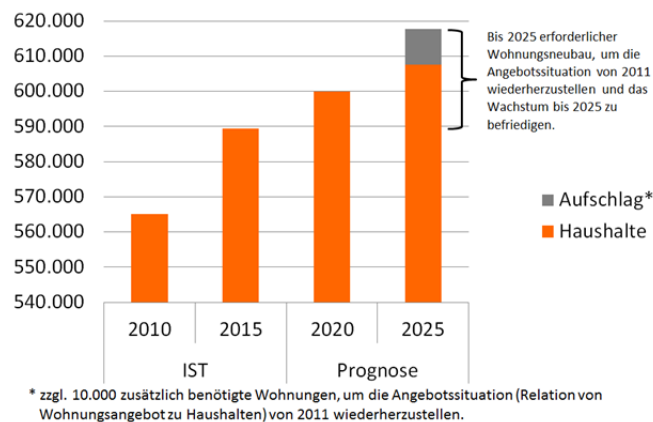
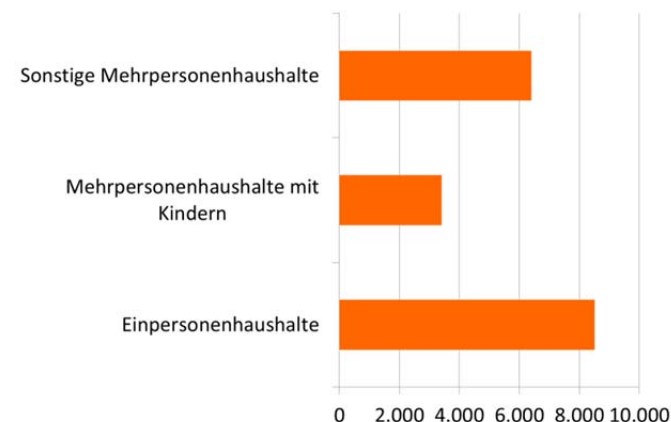


Abb. 63: Haushaltsprognose und Zusatzbedarf an Wohnraum für die Region Hannover



Gegenüber dem Jahr 2015 nimmt die Zahl der Haushalte in der Region bis zum Jahr 2025 um 18.300 zu. Um die Wohnungsmarktsituation des Jahres 2011 mit der damaligen Flexibilitäts- und Fluktuationsreserve wiederherzustellen, bedarf es bis 2025 weiterer 10.000 Wohnungen (Nachholbedarf). Fast die Hälfte des prognostizierten Haushaltswachstums entfällt auf Einpersonenhaushalte, knapp 20 % auf Haushalte mit Kindern und die übrigen gut 30 % auf sonstige Mehrpersonenhaushalte.

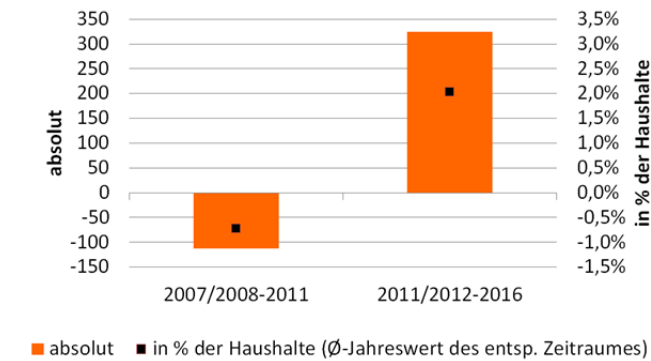
Abb. 64: Haushaltsprognose – Veränderung der Haushaltsgrößen in der Region bis 2025



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

Wohnungsbedarf bis 2025

Abb. 65: Unterdeckung in den letzten Jahren

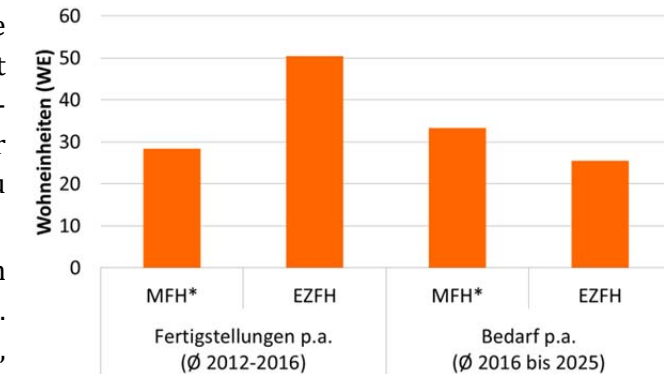


Unterdeckung : Veränderung der Zahl der Haushalte 2011 ggü. 2007 (2016 ggü. 2011) abzgl. Summe der Wohnungsfertigstellungen im Zeitraum 2008 bis 2011 (2012 bis 2016).

Im Vergleich zur Entwicklung der Haushalte wurden in Barsinghausen im Zeitraum seit 2011/2012 mehr als 300 WE zu wenig gebaut. Das Defizit entspricht rd. 2 % der Haushalte und liegt damit auf dem Niveau der Region ohne LHH (2,1 %).

Das Verteilungsmodell der Region kommt im Ergebnis zu einem jährlichen Bedarf von rd. 60 WE p.a. bis 2025 (rd. 600 WE insgesamt, davon rd. 340 WE in MFH und rd. 260 WE in EZFH). Das ist weniger als die Fertigstellungen p.a. seit 2012.

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



* Fertigstellungen von Wohnungen in neu gebauten Mehrfamilienhäusern, im Nichtwohnbau und durch Baumaßnahmen im Bestand.

Die Segmente verschieben sich im Verteilungsmodell. Lag der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Barsinghausen zwischen 2012 und 2016 bei 35 %, steigt dieser nach der Bedarfsfestsetzung der Region auf 57 %.

Aus Sicht der Kommune könnte der ermittelte Bedarf für Barsinghausen von rd. 60 WE pro Jahr noch etwas höher liegen, bildet aber einen realistischen Rahmen ab. Politisches Ziel der Stadt Barsinghausen ist die Fertigstellung von 100 WE pro Jahr. Die Aufteilung des Bedarfs in Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und in Mehrfamilienhäusern entspricht nach Einschätzung der Kommune dem Baugeschehen vor Ort. Die Baugenehmigungen der letzten Jahre spiegeln dieses Verhältnis wieder. Es sei vorstellbar, dass die Geschosswohnungsquote perspektivisch in Barsinghausen noch ansteigen könnte.

Quelle Abb. 65 und Abb. 66: eigene Berechnungen

Wohnbaupotenziale

Nach dem Wohnbauflächenkataster der Region Hannover gibt es in Barsinghausen ein Flächenpotenzial von 24 ha. Das Wohnbauflächenkataster der Region Hannover umfasst allerdings keine Flächen unter 0,5 ha.. Ohne Berücksichtigung von Nachverdichtungsmöglichkeiten reichen die Potenziale des Wohnbauflächenkatasters rechnerisch aus, um den zusätzlichen Wohnungs- und damit verbundenen Flächenbedarf in Höhe von 17 ha zu befriedigen.

Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen bis 2025

Ziel ist es, die Quote des Sozialwohnungsbestandes in der Region Hannover bis 2025 mit rd. 4,7 % (Anteil geförderter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand) bzw. rd. 7,5 % (Anteil geförderter Wohnungen an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) durch einen Instrumentenmix konstant zu halten. Neben Bestandsmaßnahmen (z.B. Verlängerung oder Erwerb von Bindungen im Bestand, Modernisierung), sollen in der Region Hannover 25 % des erforderlichen Wohnungsneubaus in den Siedlungsschwerpunkten in und außerhalb des Kernraums sowie 15 % in den Ergänzungsstandorten im geförderten Wohnungsneubau entstehen. In Barsinghausen liegt die Bestandsquote geförderter Wohnungen bei 2,1 % (Anteil geförderter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand) bzw. 5,3 % (Anteil geförderter Wohnungen an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern).

Der Erhalt der derzeitigen Bestandsquote erfordert nach den Berechnungen der Region Hannover einen Sozialwohnungsbestand von rd. 360 Sozialwohnungen in Barsinghausen im Jahr 2025. Unter Berücksichtigung der Bindungsausläufe (minus 218 WE) bedarf es entsprechend rd. 230 zusätzlicher belegungs- und mietpreisgebundener Wohnungen im Zeitraum bis 2025. Legt man die oben genannten Zielsetzungen der Region zum Anteil der Sozialwohnungen im Wohnungsneubau zugrunde, liegt der Bedarf neu gebauter Sozialwohnungen in Barsinghausen in einer Größenordnung von rd. 140 (dies sind im rechnerischen Schnitt 14 pro Jahr) im Zeitraum von 2016 bis 2025. Die Bedarfsrechnung bewegt sich aus Sicht der Kommune zwar in einem realistischen Rahmen, allerdings ergibt sich ein rechnerisches Defizit von 80 - 90 Wohnungen, da nicht alle der bis zum Jahr 2025 aus der Bindung fallenden Sozialwohnungen kompensiert werden. Angesichts dieses Versorgungsdefizits wird der Bedarf seitens der Stadt insgesamt höher eingeschätzt. Sollte dieses Defizit nicht mit Neubau gedeckt werden können, kommt der Schaffung bzw. der Erhaltung geförderter Wohnungen im Bestand daher eine wichtige Rolle zu.

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

Handlungsfelder*	Handlungsbedarfe	Relevanz		
		niedrig	mittel	hoch
7	Ausweitung des Wohnungsbestandes/ Wohnungsneubau			
	Zielgruppenorientierte Wohnraumversorgung			
1, 10	Haushalte mit geringem EK / Preisgünstiges Wohnen			
2, 10	Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten			
3, 10	Ältere Haushalte			
4, 10	Familienhaushalte			
3, 4, 10	Qualitativ hochwertige Angebote für HH mit hohem EK			
	Baulandbereitstellung			
7	Planungsrecht			
9	Preiswertes Bauen			
7	Aktivierung FNP-Potenziale			
7	Aktivierung Innenentwicklungspotenziale			
	Weiterentwicklung der Wohnungsbestände			
8	Energetische Sanierung			
3, 8	Altersgerechter Umbau			
8	Eneuerung/nachfragegerechte Anpassung der Bestände			
8	Umgang mit/Aktivierung von Leerständen			
	(Sozial-)räumliche Handlungsfelder			
3, 4, 10	Generationenwechsel im (Einfamilienhaus-)Bestand			
8	Quartiere mit Schrumpfungstendenzen			
10	Sozial benachteiligte Quartiere			
3	Altersgerechte Quartiere			
	Kooperationen und Kommunikation			
alle	Kooperation mit Wohnungsmarktakeuren			
alle	Interne Kommunikation mit Bürgern/Politik			

* Handlungsfelder im Ergebnis der Diskussion in der 5. AG-Sitzung zum Wohnraumversorgungskonzept

Nr.	(aus 5. AG-Sitzung)
1	Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringen Einkommen
2	Wohnraumversorgung von Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten
3	Altersgerechte Wohnraumversorgung
4	Familiengerechte Wohnraumversorgung
5	Räumlich ausgewogene Entwicklung
6	Wohnflächenverbrauch/-inanspruchnahme
7	Baulandaktivierung
8	Ausdifferenzierung Wohnungsangebot / Erneuerung Wohnungsbestand
9	Reduzierung von Baukosten
10	Sozialräumliche und funktionale Mischung
11	Wohnraumversorgung als gemeinschaftliche Aufgabe

Die Relevanz des Neubaubedarfs in Barsinghausen ist im Vergleich zu den Kommunen in der Region Hannover mit mittel zu bewerten. Auch wenn die Wohnungsbautätigkeit derzeit so hoch ist wie in den letzten Jahren, ist bis 2025 davon auszugehen, dass der Neubaubedarf sinkt.

Die Zielgruppen mit der höchsten Relevanz sind Haushalte mit geringem Einkommen, darunter insbesondere ältere Haushalte sowie Familien.

Die Baulandbereitstellung ist in der Stadt Barsinghausen im Vergleich zu anderen Kommunen von mittlerer Relevanz, auch wenn die Kommune die Flächenbeschaffung und -bereitstellung als sehr aufwändig bewertet. Die Baulandbereitstellung für preiswertes Bauen hat eine hohe Relevanz.

Den relativ größten Handlungsbedarf im Rahmen der Weiterentwicklung der Wohnungsbestände stellt der altersgerechte Umbau dar, insbesondere da Barsinghausen schon heute einen relativ hohen Anteil älterer Bewohner hat und sich dieser demografische Trend fortsetzen wird. Die Schaffung von Wohnraum im Rahmen altersgerechter Quartiere ist in der Stadt Barsinghausen in den Sanierungsprogrammen verankert.

Im Kontext von Alterung und einem rückläufigen Neubaubedarf wird der Generationswechsel im Bestand an Bedeutung gewinnen.