

Wohnraumversorgungskonzept Region Hannover

Kommunalsteckbrief: Stadt Garbsen

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, 04. März 2019

Kurzinformation und Lage in der Region

Kurzinformation

Fläche:	79,49 km ²
Bevölkerungsdichte:	766 Einwohner je km ²
Einwohner:	63.028 (2016)
Postleitzahl:	30823 – 30827
Gemeindeschlüssel:	03 2 41 005

Abb. 1: Verortung Garbsen



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

Planerische Grundlagen

Lage und Erreichbarkeit

Die Stadt Garbsen liegt nordwestlich der Landeshauptstadt Hannover in Nachbarschaft zu Langenhagen und Seelze. Sie zählt zu den Kommunen im ersten Ring um die Stadt Hannover. Garbsen ist mit der U-Bahnlinie 4 an den Haltepunkten Auf der Horst/Skorpiongasse, Auf der Horst/Marshof und Garbsen an das Zentrum Stadt Hannover (Haltepunkt Kröpcke) angebunden; die Fahrtzeit beträgt 26 Minuten. Von Garbsen zum Hauptbahnhof Hannover mit einem Umstieg beträgt die Fahrtzeit 30 bis 33 Minuten. An das Autobahnnetz ist Garbsen über die Anschlussstellen Garbsen und Herrenhausen angebunden (BAB 2).

Raumordnung, Regionalplanung und Siedlungsentwicklung

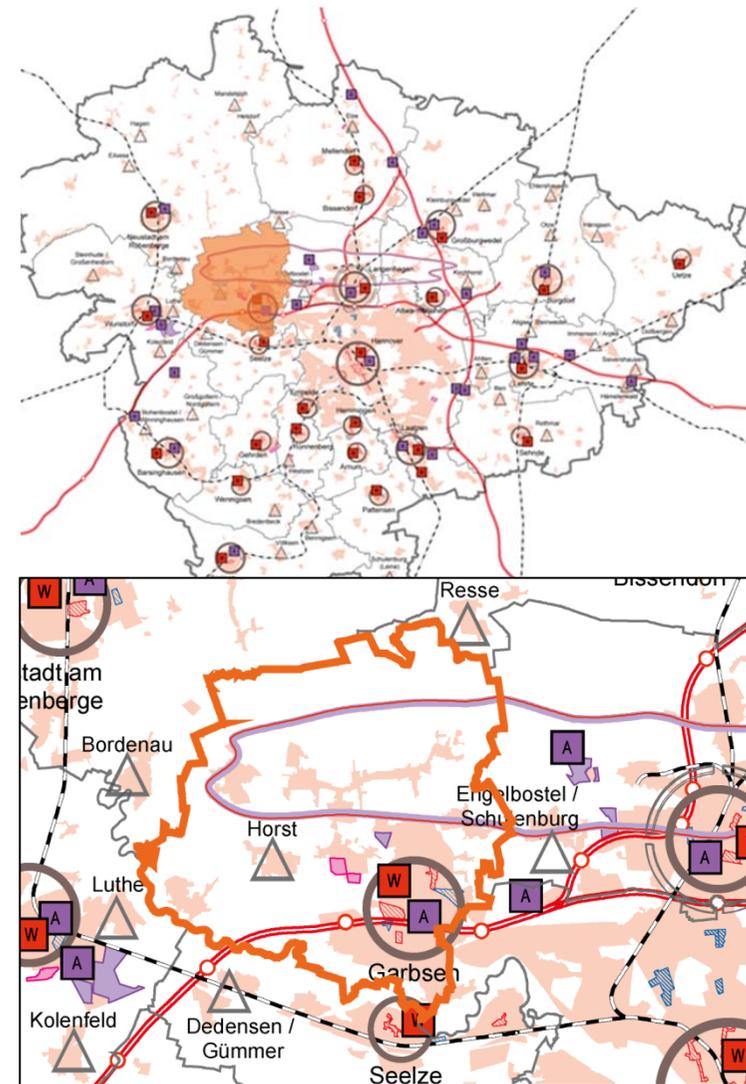
Nach der zentralörtlichen Gliederung hat die Stadt Garbsen die Aufgabe eines Mittelzentrums. Insbesondere die nördlichen Stadtteile Garbsens (Osterwald, Frielingen) sind von dem im niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramm festgelegten Siedlungsbeschränkungsbereich des Flughafens Hannover-Langenhagen betroffen. Die Siedlungsentwicklung Garbsens konzentriert sich daher auf das zentrale Siedlungsgebiet (Garbsen-Mitte mit Alt-Garbsen, Auf der Horst, Havelse, Berenbostel und Meyenfeld) sowie ergänzend den Stadtteil Horst (Ländlich strukturierte Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen). Im Stadtteil Meyenfeld ist ein „Vorranggebiet Siedlungsentwicklung“ festgelegt. Das Zentrale Siedlungsgebiet wird durch die BAB2 sowie die B6 durchschnitten und schränkt daher dessen Entwicklung ein.

Kommunale Stadtentwicklungs- und Wohnungsmarktstrategie

Die kommunale Stadtentwicklungs- und Wohnraumversorgungsstrategie fußen auf dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept von 2016 in Kombination mit einem Landschaftsplan und dem Mobilitätskonzept sowie auf dem Wohnraumversorgungskonzept aus dem Jahr 2016 und dem Wohnbauflächenprogramm Garbsen 2016.

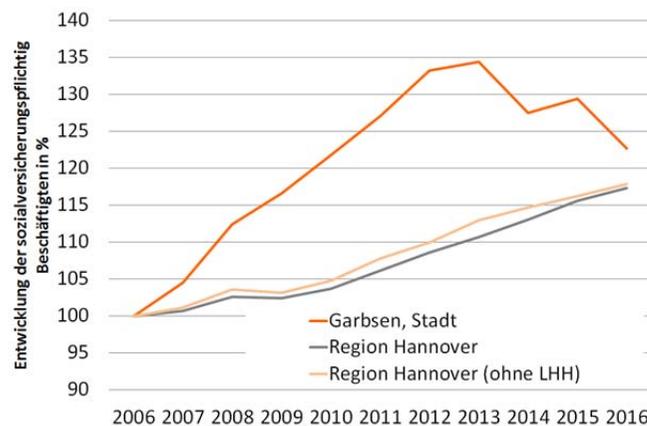
Quelle Abb. 2: eigene Darstellung (Kartengrundlage: Regionales Raumordnungsprogramm der Region Hannover 2016 - Erläuterungskarte 1)

Abb. 2: Regionales Raumordnungsprogramm 2016



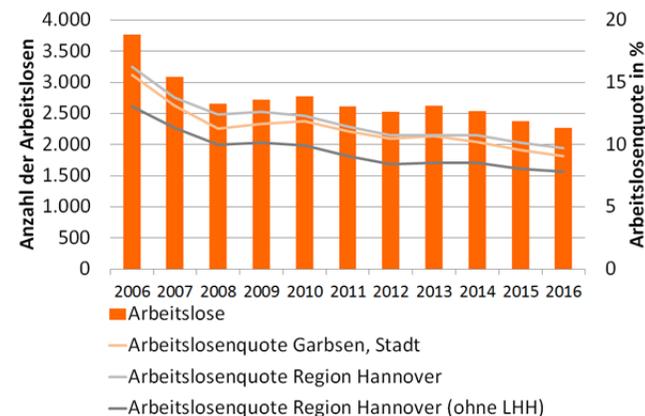
Erwerbstätigkeit

Abb. 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort



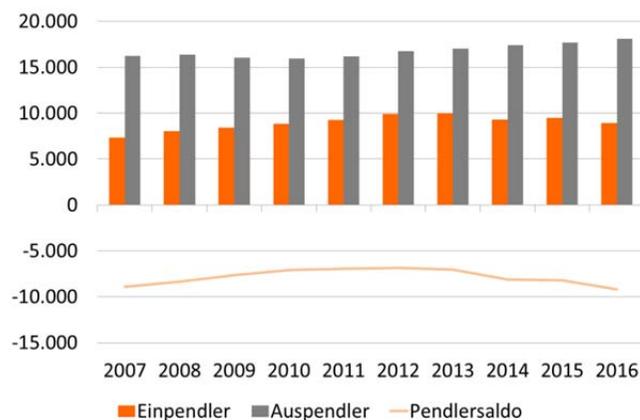
Die Beschäftigtenzahl ist in der Stadt Garbsen im Zeitraum von 2006 bis 2013 mit rd. 35 % deutlich über den Durchschnitt der Region gewachsen. Seitdem ist die Zahl entgegen dem regionalen Trend wieder gesunken. Garbsen ist mit 13.618 Beschäftigten am Arbeitsort der viertgrößte Wirtschaftsstandort in der Region. In Garbsen waren 2016 rd. 2.300 Personen arbeitslos gemeldet. Das entspricht einer Arbeitslosenquote von 9 %. 2006 lag die Arbeitslosenquote noch bei 15,6 %.

Abb. 4: Arbeitslose und Arbeitslosenquote



Pendlermobilität

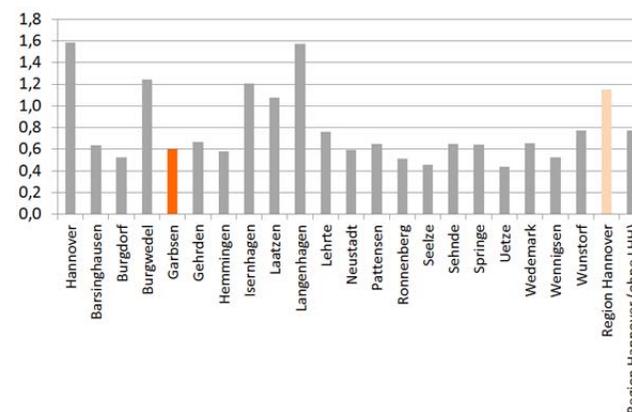
Abb. 5: Einpendler, Auspendler und Pendlersaldo



Garbsen hat Auspendlerüberschüsse, die sich mit dem Beschäftigungsanstieg zunächst verringert haben und in den letzten Jahren wieder angestiegen sind.

Die größere Bedeutung als Wohnstandort denn als Arbeitsplatzstandort wird auch aus der Arbeitsplatzzentralität (SvB am Arbeitsort/ SvB am Wohnort) ersichtlich. Hier erreicht Garbsen mit einem Wert von 0,6 Rang 14 unter allen 21 Städten und Gemeinden.

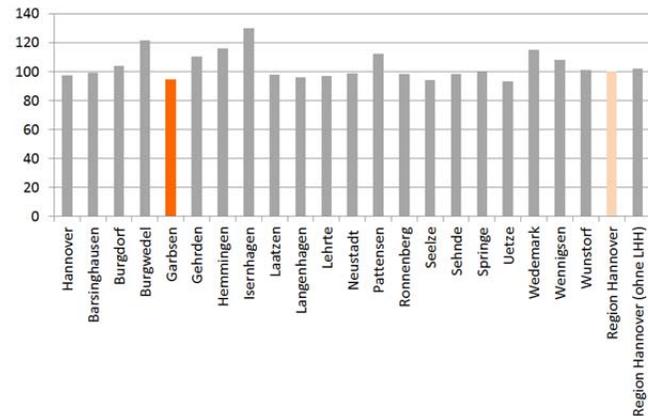
Abb. 6: Arbeitsplatzzentralität 2016



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

Kaufkraft

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

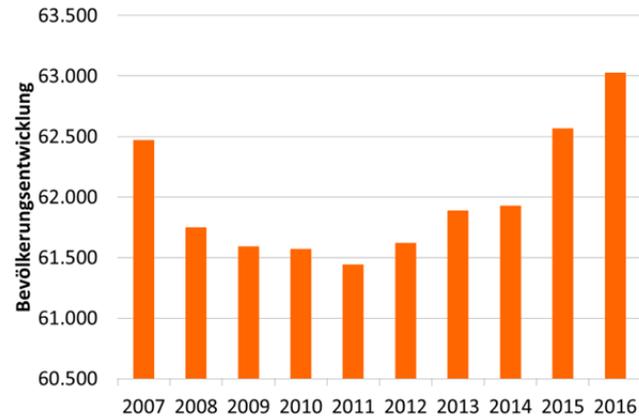


Der Kaufkraftindex (Region = 100) lag in Garbsen im Jahr 2017 mit 95 unterhalb des Durchschnitts der Region Hannover. Nach Uetze und Seelze ist dies der drittniedrigste Wert innerhalb der Kommunen der Region Hannover.

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

Bevölkerungsentwicklung

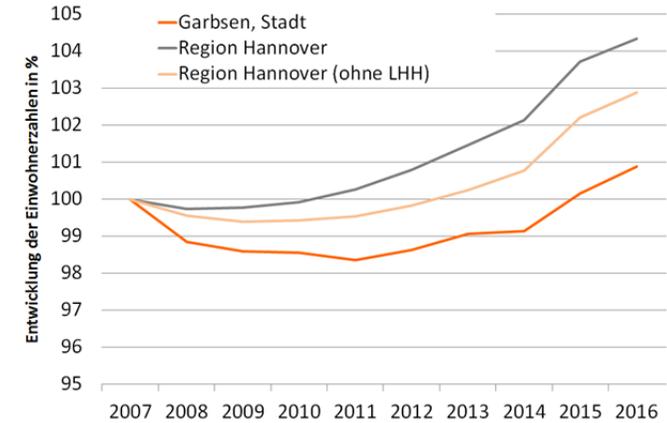
Abb. 8: Einwohnerzahl (absolut)



Innerhalb der letzten zehn Jahre stieg die Bevölkerung in Garbsen um knapp 1 % auf 63.000 Einwohner an. Dabei sind zwei Zeiträume mit gegensätzlichen Entwicklungsrichtungen zu unterscheiden: Bis 2011 ist die Zahl der Einwohner noch gesunken, seitdem hat sich die Bevölkerung positiv entwickelt.

Gleichwohl bleibt damit die Stadt Garbsen hinter der relativen Einwohnerentwicklung der Region Hannover (plus 4 %) bzw. der Region Hannover (ohne LHH, rd. 3 %) zurück.

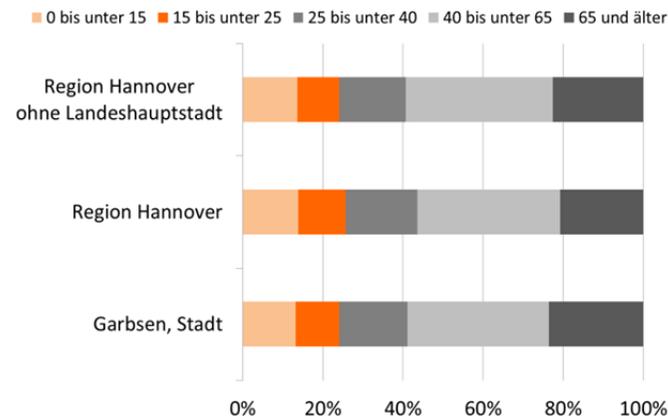
Abb. 9: Indexentwicklung der Einwohnerzahl



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 Einwohner in Garbsen ist vergleichbar mit der der Region (ohne LHH): Die größte Altersgruppe, die der 40-bis unter 65-Jährigen, ist mit 35 % geringfügig geringer besetzt als in der Region Hannover (ohne LHH).

Neben den 65-jährigen und älteren Einwohnern steigt seit 2011 vor allem auch der Anteil der jungen Erwachsenen von 20 bis unter 40 Jahren an. Der Neubau des Maschinenbaucampus dürfte positive Impulse auf die Bevölkerungsentwicklung entfalten und zu einer weiteren Verschiebung der Altersstruktur führen.

Abb. 11: Indexentwicklung nach Altersklassen

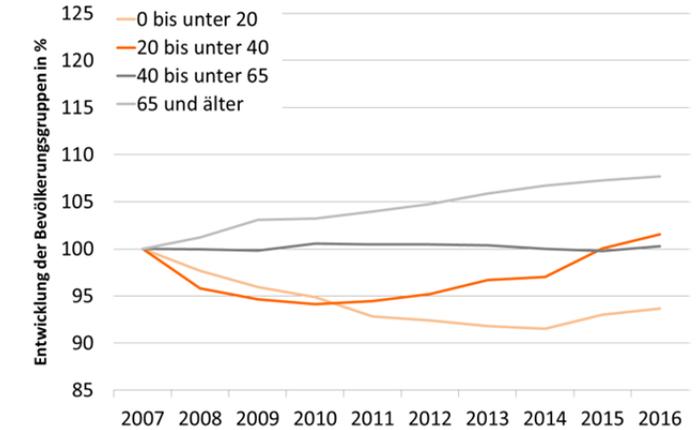
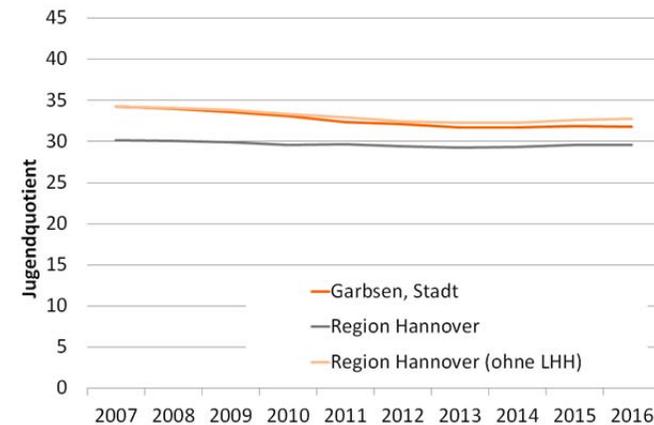


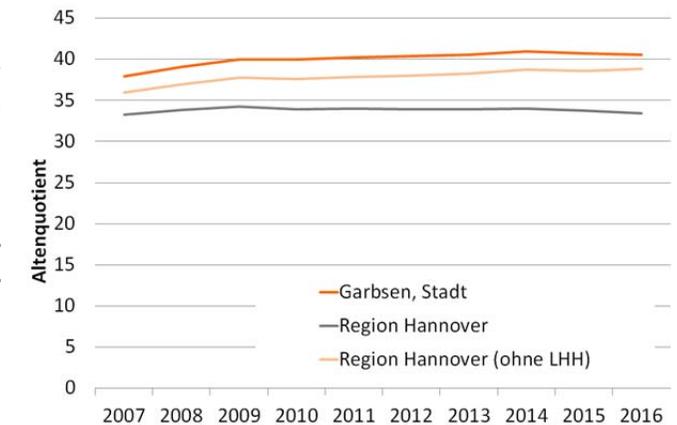
Abb. 12: Jugendquotient (Verhältnis der Personen im Alter von 0-19 Jahren zu 100 Personen zwischen 20 und 64 Jahren)



Der Jugendquotient ist in Garbsen etwas niedriger als in der Region Hannover (ohne LHH) und deutlich höher als in der Region Hannover. In der Tendenz sinkt der Jugendquotient.

Dagegen fällt der Altenquotient in Garbsen im Vergleich zur Region Hannover und zur Region Hannover ohne LHH höher aus. Er liegt bei rd. 40 %.

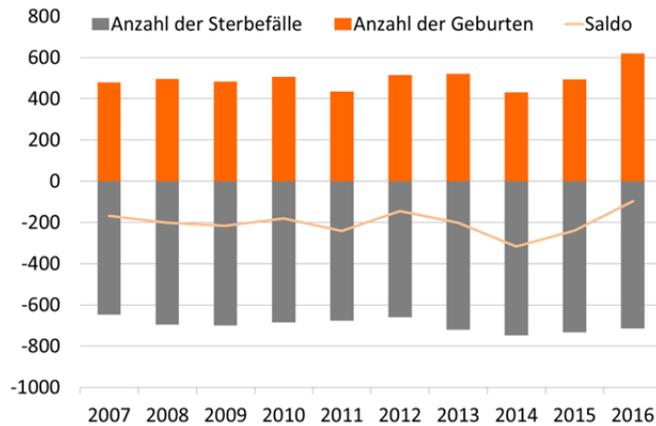
Abb. 13: Altenquotient (Verhältnis der Personen im Alter von 65 Jahren und älter zu 100 Personen zwischen 20 und unter 65 Jahren)



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 Sterbeüberschuss in Garbsen lag bis 2013 bei rd. 200 Personen p.a., stieg im Jahr 2014 leicht an und ging in den Folgejahren wieder zurück.

Bis 2011 fiel der Einwohnerverlust durch die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung höher aus als die Wanderungsgewinne der Stadt Garbsen. Diese waren bis 2008 noch negativ, stiegen seitdem an und lagen zuletzt bei fast 900 Personen.

Abb. 15: Wanderungen

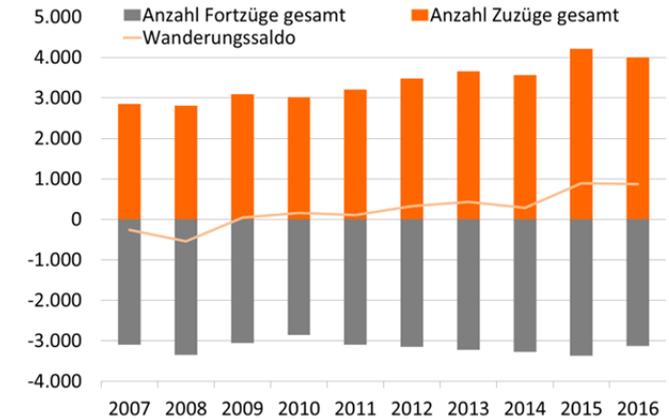
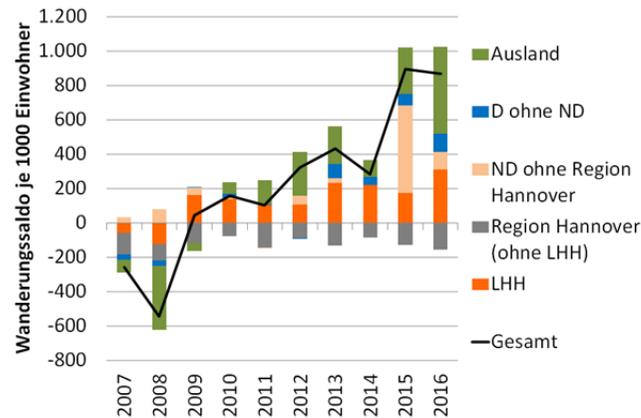


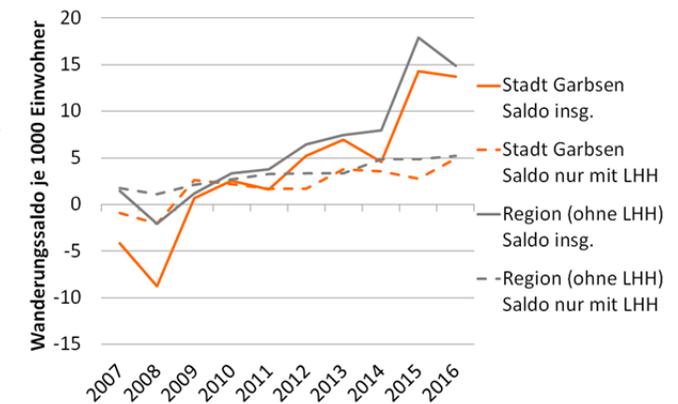
Abb. 16: Wanderungsrichtungen



Die hohen Wanderungsgewinne der Jahre 2015 und 2016 sind Folge der hohen Nettozuwanderung aus dem Ausland, teils auch aus Niedersachsen ohne Region Hannover (Zuweisung von Flüchtlingen) und der LHH.

Nachdem der Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner in den Jahren 2007 und 2008 noch deutlich unterhalb des entsprechenden Wertes der Region Hannover (ohne LHH) lag, bewegt sich dieser mittlerweile auf vergleichbar hohem Niveau.

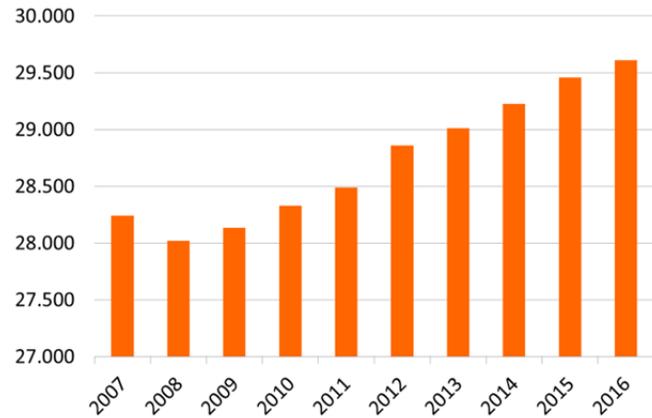
Abb. 17: Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner



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

Haushaltszahl und -struktur

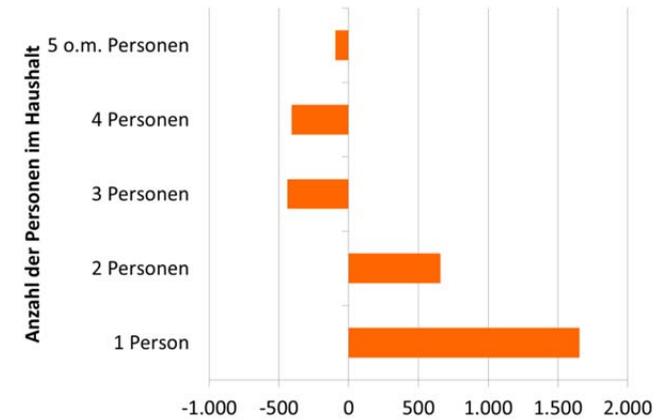
Abb. 18: Haushaltszahl (absolut)



Im Zeitraum von 2007 bis 2016 ist die Zahl der Haushalte um 4,8 % auf ca. 29.600 gestiegen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ging zwischen 2007 und 2016 von 2,19 auf 2,09 Personen zurück.

Im genannten Zeitraum hat ausschließlich die Zahl der Haushalte mit bis zu zwei Personen zugenommen. Mittlerweile leben in fast 70 % der Haushalte in der Stadt Garbsen lediglich eine oder zwei Personen. Das WRVK der Stadt geht zukünftig entgegen dem landesweiten Trend von einem leichten Rückgang der 1- und 2-Personenhaushalte aus, während die Zahl der 3- und mehr Personenhaushalte zunimmt.

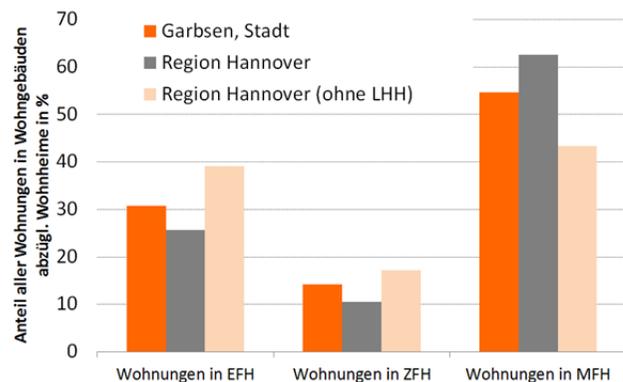
Abb. 19: Veränderung der Zahl der Haushalte 2016 gegenüber 2007



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 Garbsen gibt es ca. 29.200 Wohnungen in gut 13.600 Gebäuden. Davon befinden sich 13.200 oder 45 % in Ein- und Zweifamilienhäusern und knapp 16.000 oder 55 % in Mehrfamilienhäusern. Damit ist der Wohnungsbestand im Vergleich zur Region Hannover (ohne LHH) stärker durch den Geschosswohnungsbau dominiert.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern überwiegt das freistehende Haus. Im Vergleich zur Region Hannover (ohne LHH) ist der Anteil der Reihenhäuser etwas höher.

Abb. 21: Gebäudetypologie im Ein- und Zweifamilienhausbestand

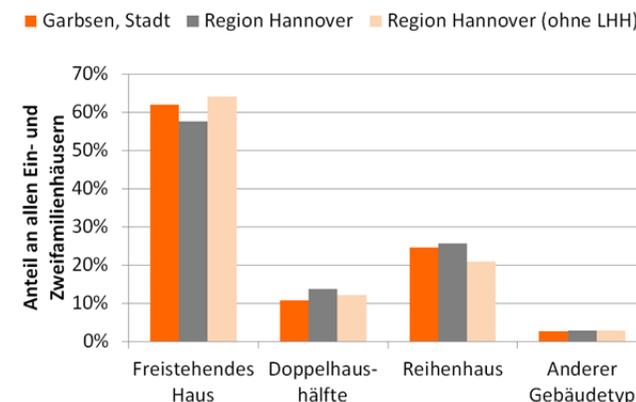
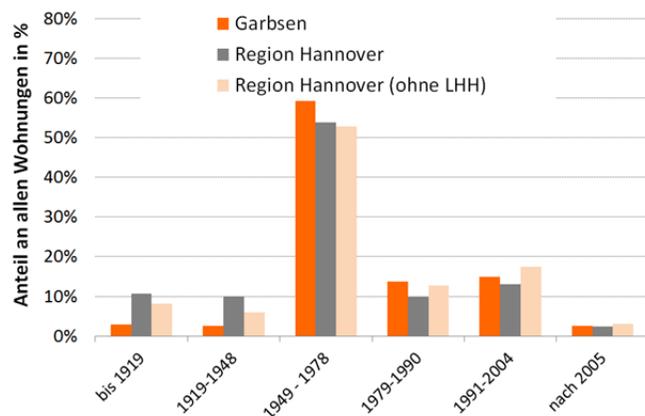


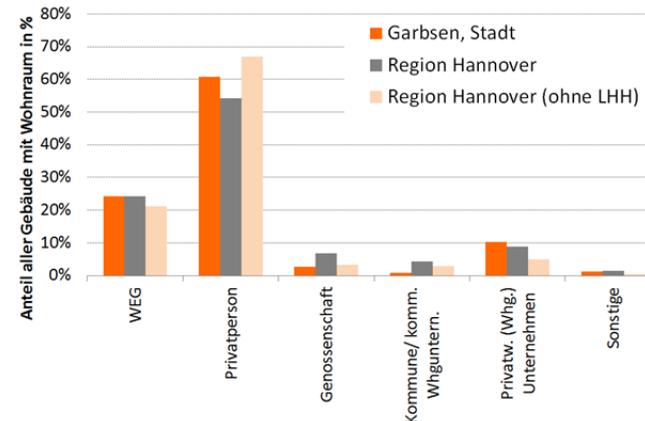
Abb. 22: Baualterstruktur



Die Baustruktur unterscheidet sich von der der Region Hannover. In Garbsen fällt die Nachkriegsbebauung aus der Zeit zwischen 1949 und 1978 sehr viel höher aus. Der Anteil von Altbauten ist geringer und liegt weit unter 10 %.

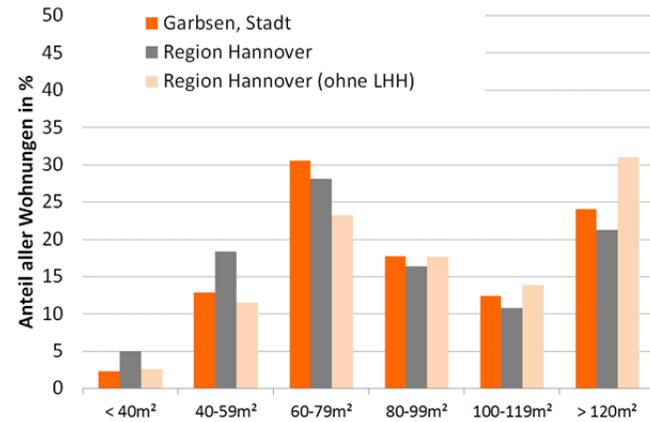
Wie in der Region Hannover ist privates Wohneigentum mit rd. 60 % die dominante Eigentumsform. Im Vergleich zur Region Hannover fällt der Anteil privater Wohnungsunternehmen in Garbsen höher aus.

Abb. 23: Eigentümerstruktur



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

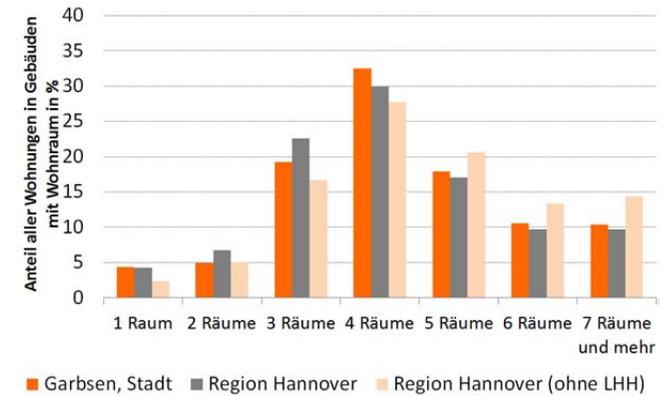
Abb. 24: Größenstruktur des Wohnungsbestandes



Aufgrund des geringeren Anteils an Ein- und Zweifamilienhäusern in Garbsen fällt auch der Anteil größerer Wohnungen mit 100 m² und mehr im Vergleich zur Region Hannover (ohne LHH) niedriger aus. Den größten Anteil machen Wohnungen mit 60 bis 79 m² Wohnfläche aus (30 %).

Entsprechend des Wohnungsgrößenangebotes verteilen sich auch die Wohnungen nach Raumanzahl. Im regionalen Vergleich ohne LHH gibt es deutlich weniger WE mit fünf oder mehr Räumen in Garbsen. Jede zweite Wohnung hat dagegen drei oder vier Räume.

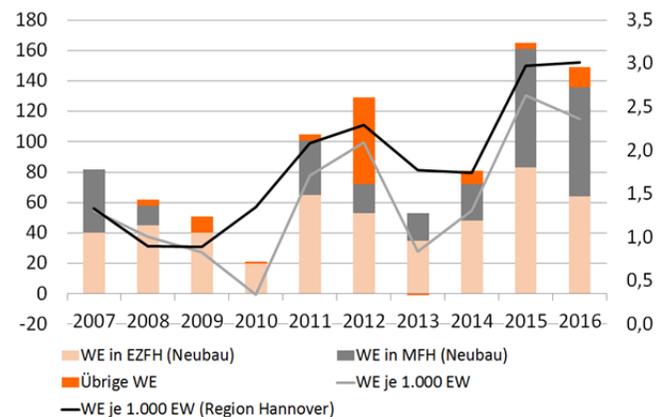
Abb. 25: Wohnungen nach Anzahl der Räume



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

Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen

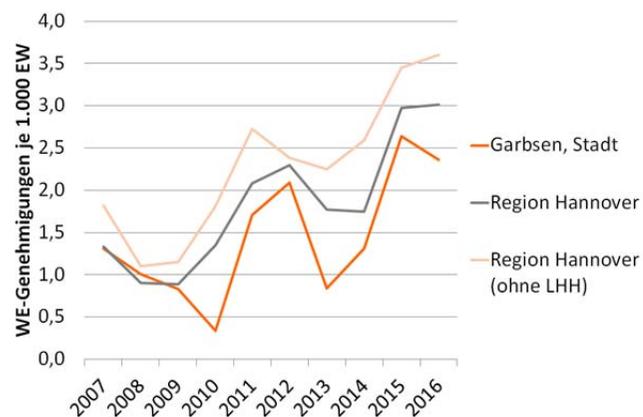
Abb. 26: Wohnungsbaugenehmigungen



In der letzten Dekade schwankte in Garbsen die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen jährlich. In den Jahren 2015 und 2016 lag der Wert mit jeweils über 140 Wohnungen deutlich über den Werten der Vorjahre.

Im Zeitverlauf war der Anteil genehmigter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern rückläufig und liegt in etwa auf dem Niveau der Region Hannover (ohne LHH).

Abb. 28: Wohnungsbaugenehmigungen - regionaler Vergleich I



Die Genehmigungsintensität (Genehmigungen je 1.000 Einwohner) ist in Garbsen im Trend bis auf 2,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner angestiegen. Sie lag im betrachteten Zeitraum allerdings unterhalb der regionalen Durchschnittswerte (mit und ohne LHH).

Im Zeitraum von 2007 bis 2011 betrug die Genehmigungsintensität in Garbsen eine Wohnung je 1.000 Einwohner, im Zeitraum von 2012 bis 2016 erreichte sie fast zwei Wohnungen je 1.000 Einwohner.

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

Abb. 27: Struktur der Genehmigungen

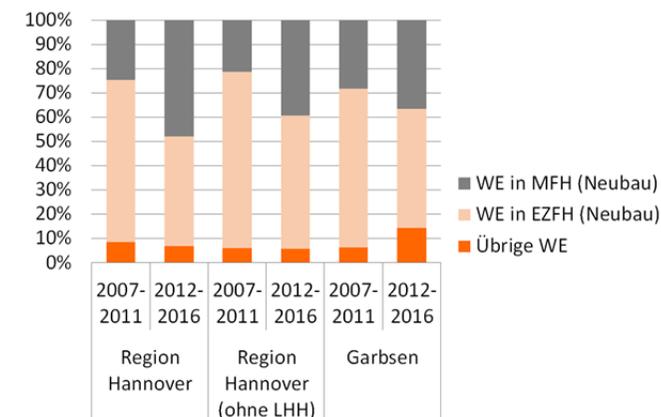


Abb. 29: Wohnungsbaugenehmigungen - regionaler Vergleich II

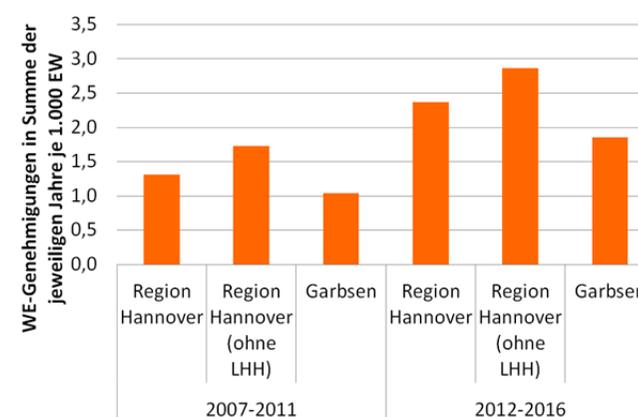
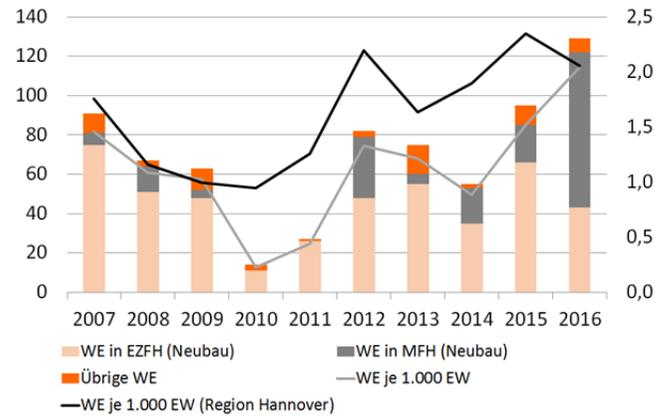


Abb. 30: Wohnungsbaufertigstellungen



Die Wohnungsbaufertigstellungen sind in Garbsen zunächst bis 2010 unter 20 Wohnungen gesunken und seitdem auf zuletzt über 120 WE im Jahr 2016 angestiegen.

Der Anteil der Fertigstellungen in Mehrfamilienhäusern hat sich in Garbsen deutlich erhöht. Mit fast 35 % lag der Anteil im Zeitraum von 2012 bis 2016 über dem regionalen Durchschnitt (ohne LHH).

Abb. 31: Struktur der Wohnungsbaufertigstellungen nach Zeiträumen

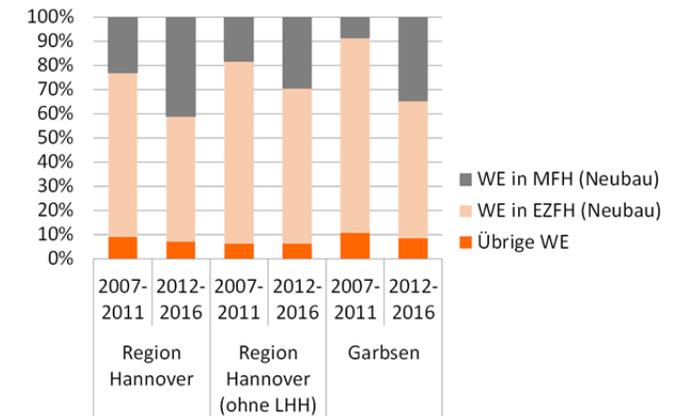


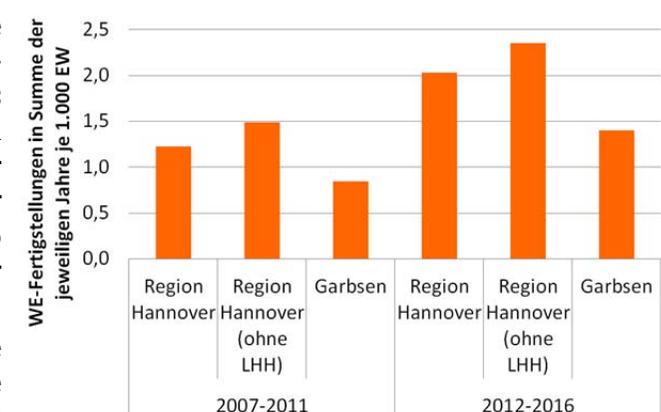
Abb. 32: Wohnungsbaufertigstellungen – regionaler Vergleich I



Die Fertigstellungsintensität (fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner) lag im Zeitraum von 2010 bis 2015 unterhalb des Durchschnitts der Region und erreichte im Jahr 2016 mit zwei WE je 1.000 Einwohner wieder den Regionsdurchschnittswert. In der Region Hannover (ohne LHH) wurden 2016 über 2,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner fertiggestellt.

Im Durchschnitt der betrachteten Zeiträume 2007 bis 2011 und 2012 bis 2016 fiel die Wohnungsbauintensität in Garbsen geringer aus als in der Region Hannover mit und ohne LHH.

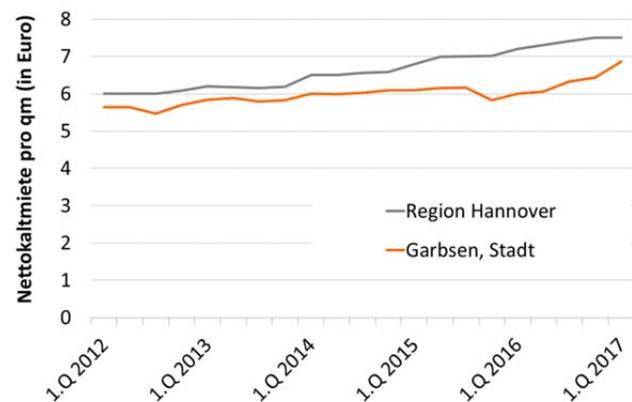
Abb. 33: Wohnungsbaufertigstellungen – regionaler Vergleich II



Quelle Abb. 30 bis Abb. 33: Sonderauswertung des LSN

Miet- und Kaufpreisentwicklung im Bestand

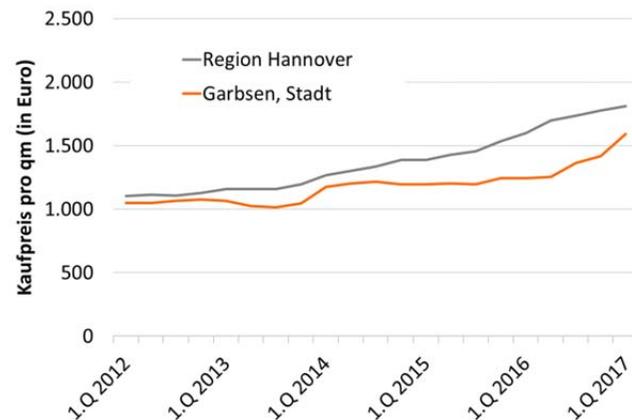
Abb. 34: Angebotsmieten (Median) im Mehrfamilienhausbestand



Die Angebotsmiete von Bestandswohnungen in Mehrfamilienhäusern ist in Garbsen von 2012 bis 2017 (jeweils 1. Quartal) um 22 % von 5,64 €/m² auf 6,86 €/m² gestiegen (Region Hannover 25 %).

Die Medianmiete des Jahres 2016 lag in Garbsen mit 6,18 €/m² unterhalb des Regionswertes von 6,62 €/m². Die Preisdifferenzierung fällt im höheren Preissegment in Garbsen im Vergleich zur Region Hannover weniger stark aus.

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



Bis 2016 blieb die Entwicklung der Medianpreise für Eigentumswohnungen im Bestand in Garbsen hinter der Region zurück. Bis zum 1. Quartal 2017 haben sich die Preise dann kräftig auf fast 1.600 €/m² erhöht.

Im Durchschnitt des Jahres 2016 waren die Kaufpreise im Median in Garbsen mit fast 1.350 €/m² deutlich günstiger als in der Region (1.743,24 €/m²). Im oberen Segment sind die Preise in der Region Hannover wesentlich höher als in der Stadt Garbsen.

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

Abb. 35: Angebotsmietenspanne im Mehrfamilienhausbestand, 2016

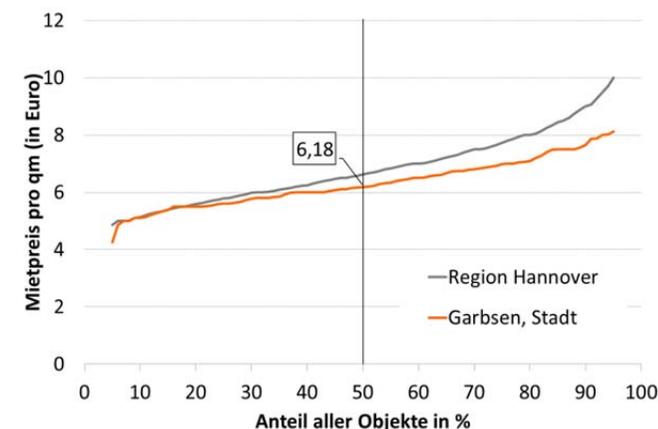


Abb. 37: Angebotskaufpreisspanne für Eigentumswohnungen im Bestand, 2016

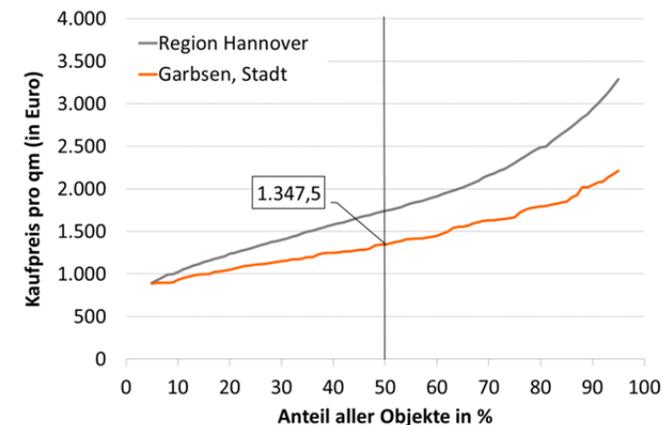
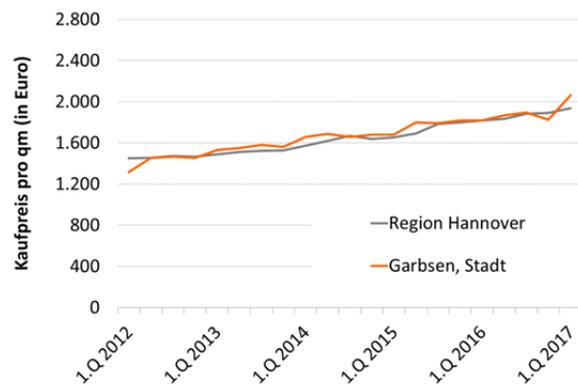


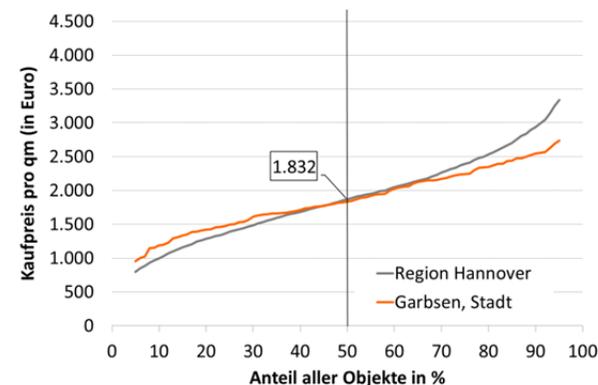
Abb. 38: Angebotskaufpreise (Median) im Ein- und Zweifamilienhausbestand



Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Stadt Garbsen sind, in der Entwicklung (über 30 %) und vom Niveau her, vergleichbar mit den Kaufpreisen in der Region Hannover. Im 1. Quartal 2017 lag das Preisniveau in Garbsen mit fast 2.100 €/m² etwas über dem Regionsdurchschnitt.

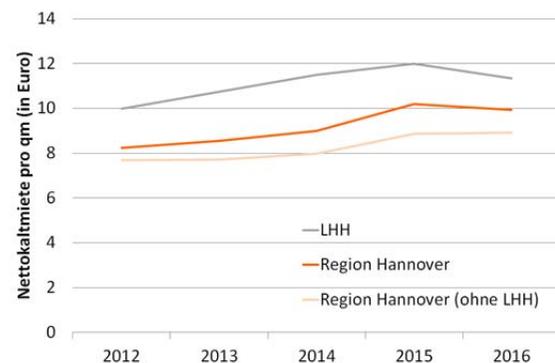
Der Medianpreis lag 2016 sowohl in Garbsen als auch in der Region Hannover bei gut 1.800 €/m².

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



Miet- und Kaufpreisentwicklung im Neubau¹

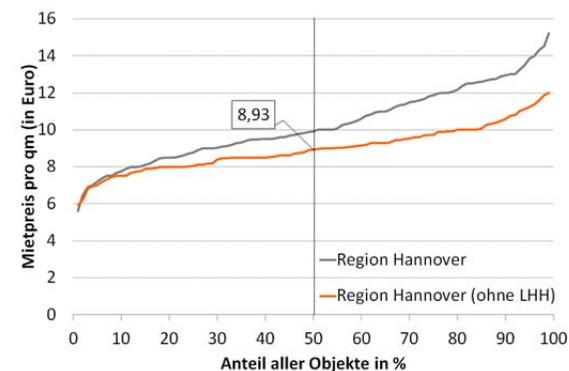
Abb. 40: Angebotsmieten (Median) in Neubau-Mehrfamilienhäusern



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 Gesamregion liegt das Preisniveau insbesondere in der Spitze höher.

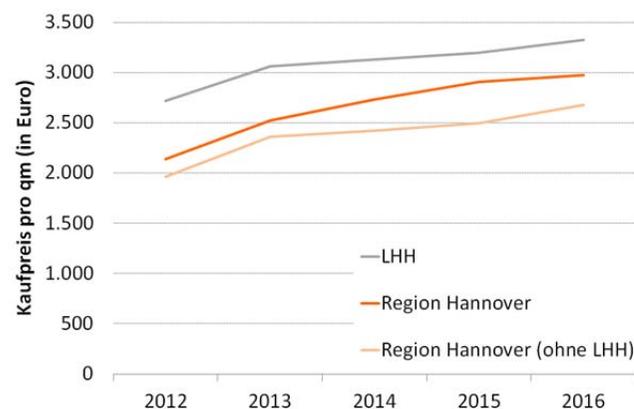
Abb. 41: Angebotsmietspanne in Neubau-Mehrfamilienhäusern, 2016



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

¹ In der Region Hannover (ohne LHH) reichen die Fallzahlen der Angebotsmieten in neu gebauten Mehrfamilienhäusern für einzelne Kommunen für eine valide Auswertung nicht aus. Gleiches trifft für die Kaufpreise neu gebauter Eigentumswohnungen zu.

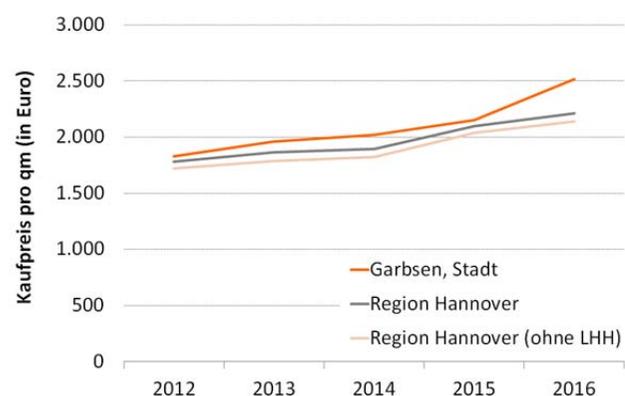
Abb. 42: Angebotskaufpreise (Median) für Neubau-Eigentumswohnungen



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



2016 kostete der Quadratmeter Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau im Median in Garbsen fast 2.500 €/m². Neubauten in Garbsen sind teurer als in der Region Hannover (rd. 2.250 €/m²). Im Zeitraum von 2012 bis 2016 sind die Preise in Garbsen um 35 %, in der Region Hannover um 24 % gestiegen.

Die Kaufpreisspanne reicht in Garbsen bis zu einem Niveau von 4.500 €/m².

Abb. 43: Angebotskaufpreisspanne für Neubau-Eigentumswohnungen, 2016

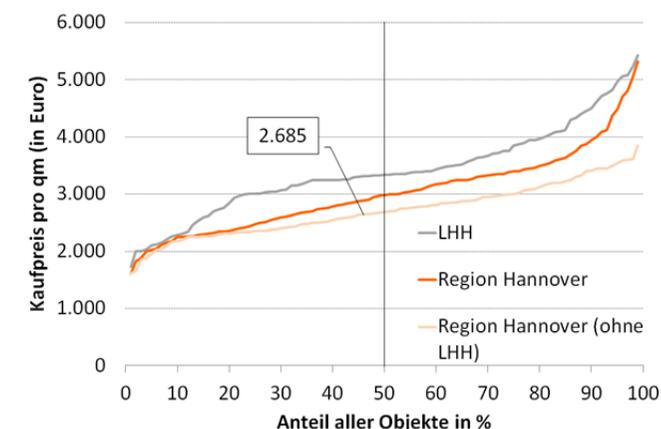
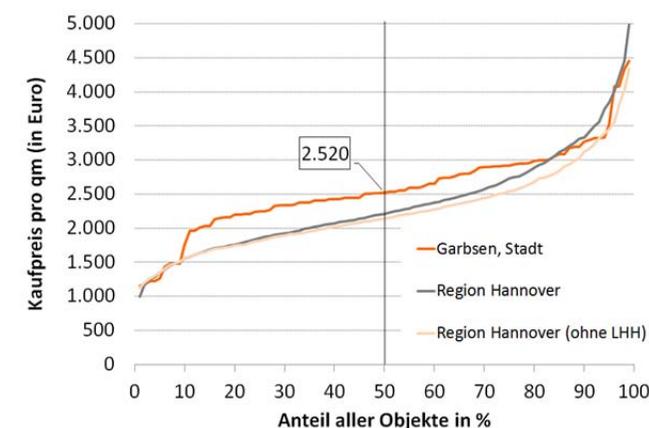


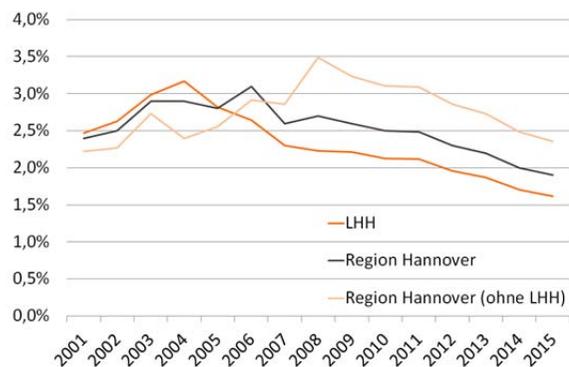
Abb. 45: Angebotskaufpreisspanne für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau, 2016



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

Leerstand, Transaktionen, Transaktions- und Bodenpreise

Abb. 46: Marktaktiver Wohnungsleerstand

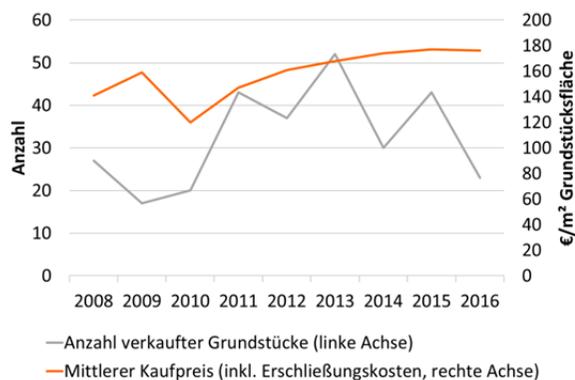


Die Leerstandsquote in Garbsen lag 2011 bei 3,9 %. Unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 3 % ist der Leerstand insgesamt nicht unbedeutend. Im regionalen Vergleich zählt die Quote zu den höheren.

In der Region hat sich der marktaktive Leerstand im Mehrfamilienhaussegment seit 2001 verringert. Die Quote fällt in der LHH 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 Garbsen



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.

Im Zeitraum von 2008 bis 2016 wurden durchschnittlich 32 Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in Garbsen zu einem Preis von durchschnittlich 161 €/m² verkauft. Die

Grundstückspreise für Eigenheime liegen in Garbsen mit Rang 9 unter den 21 Kommunen der Region im mittleren Preissegment. Allerdings haben sich die Preise in der Stadt Garbsen zuletzt deutlich auf fast 180 €/m² erhöht. Im MFH-Segment sind die Verkaufsfälle in der LHH seit 2014 gestiegen und in der Region Hannover (ohne LHH) seit 2015. Während der mittlere Kaufpreis in der LHH zwischen 2013 und 2016 zurückging, blieb er in der Region Hannover (ohne LHH) konstant.

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

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

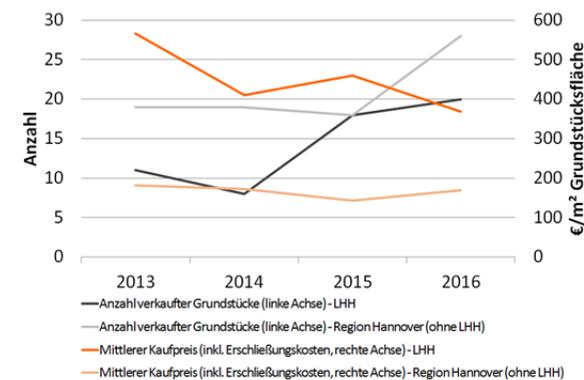
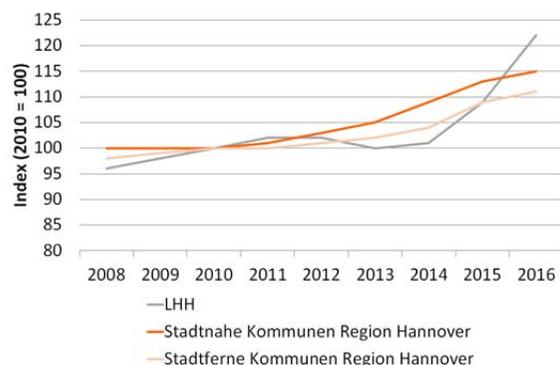


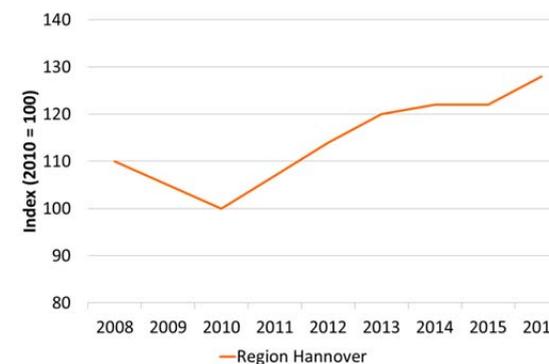
Abb. 49: Bodenpreisindexreihe von EZFH-Baugrundstücken



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 %).

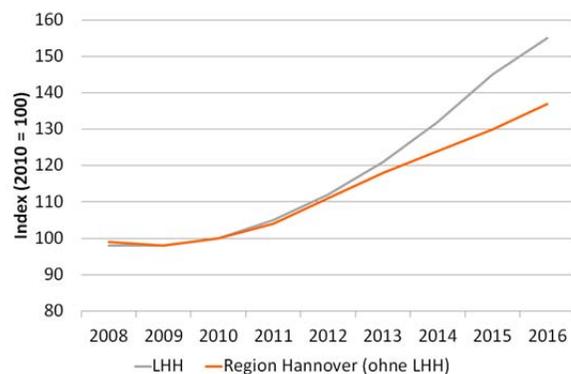
Im Eigenheimsegment sind die Bodenpreise in der LHH am stärksten gestiegen, gefolgt von den stadtnahen nördlich, südlich und westlich an die LHH angrenzenden

Abb. 50: Bodenpreisindexreihe von Mehrfamilienhausbaugrundstücken



Kommunen (im Wesentlichen die Siedlungsschwerpunkte im Kernraum) zzgl. einzelne Gemarkungen in Pattensen und Gehrden und schließlich den stadtfernen (Siedlungsschwerpunkte außerhalb des Kernraums sowie Ergänzungsstandorte) regionsangehörigen Städten und Gemeinden.

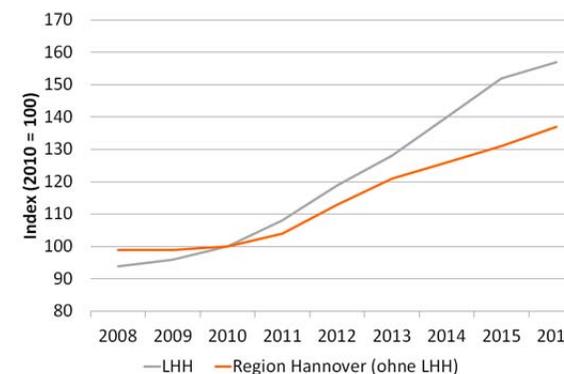
Abb. 51: Preisentwicklung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubauten)



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 40 % erhöht.

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

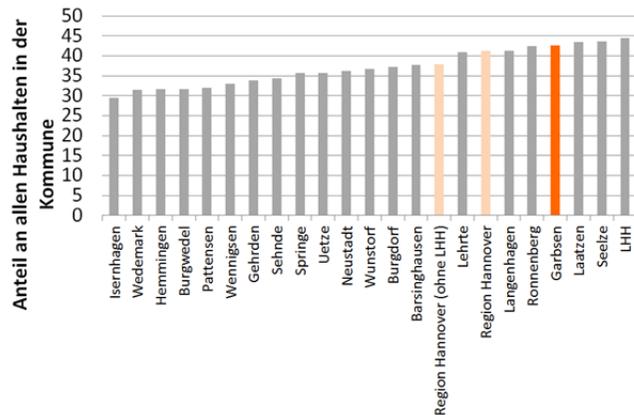
Abb. 52: Preisentwicklung für Eigentumswohnungen (ohne Neubauten)



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

Entwicklung von Haushalten mit geringem Einkommen

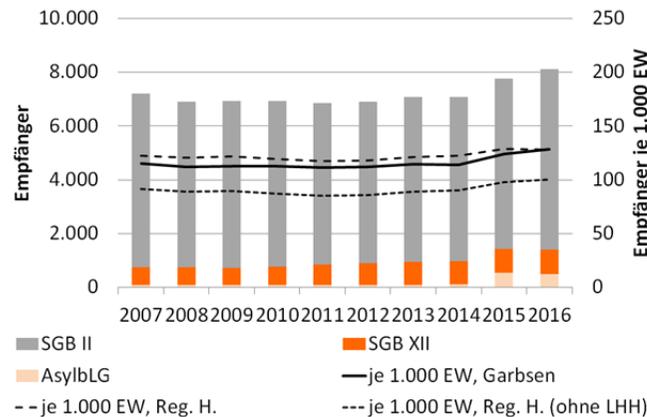
Abb. 53: Anteil der Haushalte mit geringem Einkommen an allen Haushalten in der Kommune



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 25.285 Euro (Haushalt/Person im Angestellten-/Arbeitsverhältnis), für eine Familie mit zwei Kindern zwischen 35.000 und 51.000 €.

Nach Berechnungen der Region Hannover liegen gut 41 % aller Haushalte in der Region innerhalb dieser 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. In der Stadt Garbsen ist die Quote mit 42,6 % eine der höchsten unter allen Kommunen in der Region.

Abb. 54: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen

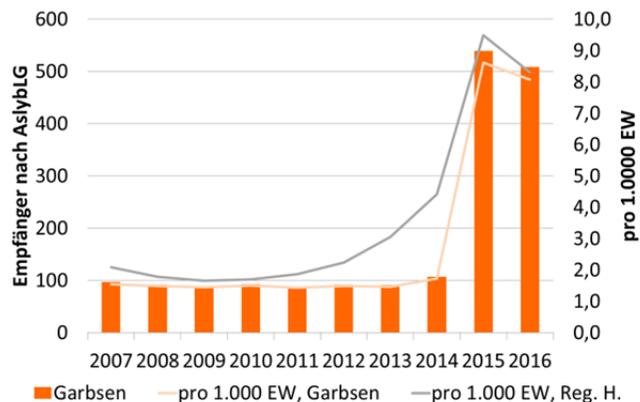


Die Empfänger von Mindestsicherungsleistungen sind eine Teilgruppe der Haushalte mit geringem Einkommen (Grundsicherung für Arbeitssuchende nach SGB II, bei Erwerbsminderung und im Alter sowie Hilfen zum Lebensunterhalt nach SGB XII und Regelleistungen nach AsylbLG). In Garbsen ist die Zahl der Mindestsicherungsempfänger zuletzt auf über 8.000 vor allem als Folge des Zuzugs von Flüchtlingen angestiegen. Mit einem Anteil von knapp 13 % an allen Einwohnern entspricht der Wert dem Durchschnitt der Region Hannover, liegt aber über dem Wert 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



Durch den Zuzug von Flüchtlingen ist die Zahl der Bezieher von Leistungen nach dem AsylbLG 2015 sprunghaft auf über 500 angestiegen und 2016 wieder leicht zurückgegangen. Der Wert 2016 entspricht gemessen an 1.000 Einwohnern dem Regionsdurchschnitt, war in den Vorjahren aber jeweils niedriger.

Die Zahl der Wohngeldhaushalte ist in der Region Hannover und Garbsen mit der Reform 2016 gestiegen. Die Zahl der Wohngeldbezieher je 1.000 Einwohner liegt in Garbsen auf Regionsniveau, aber etwas höher als in der Region Hannover (ohne LHH).

Abb. 56: Wohngeldhaushalte

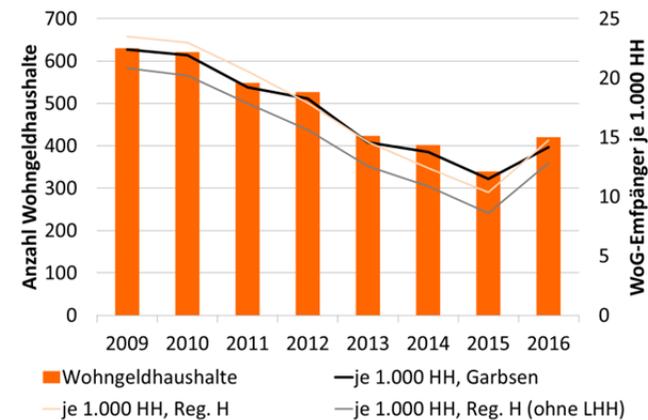
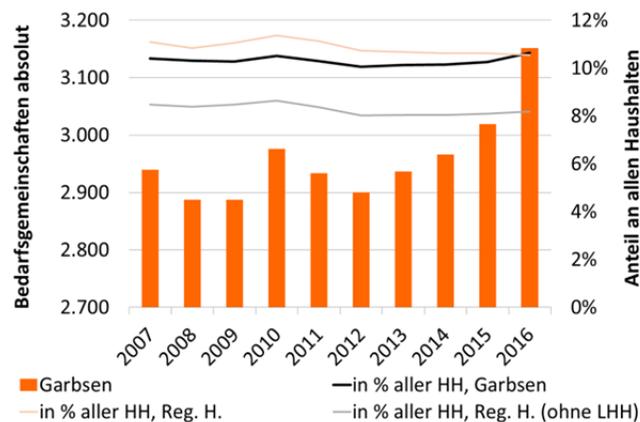


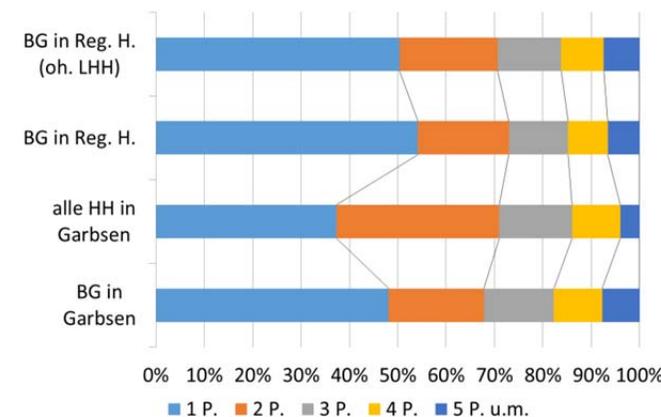
Abb. 57: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II



In Garbsen haben 2016 über 3.100 Haushalte Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II bezogen. Mit 10,6 % aller Haushalte entspricht die Quote dem Durchschnitt der Region Hannover und liegt oberhalb des Wertes der Region Hannover (ohne LHH). Der jüngste absolute Anstieg ist u.a. bedingt durch den Rechtskreiswechsel anerkannter Flüchtlinge.

Bei den Bedarfsgemeinschaften handelt es sich, gemessen an allen Haushalten in der Kommune, um relativ kleine (1 Pers.) oder große Haushalte (5 Pers. u. m.).

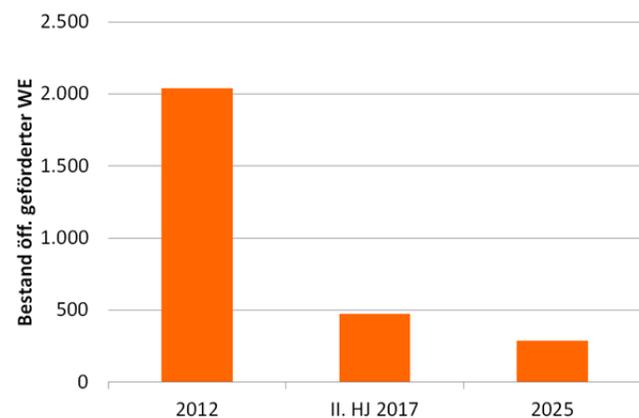
Abb. 58: Größe der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II 2016



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

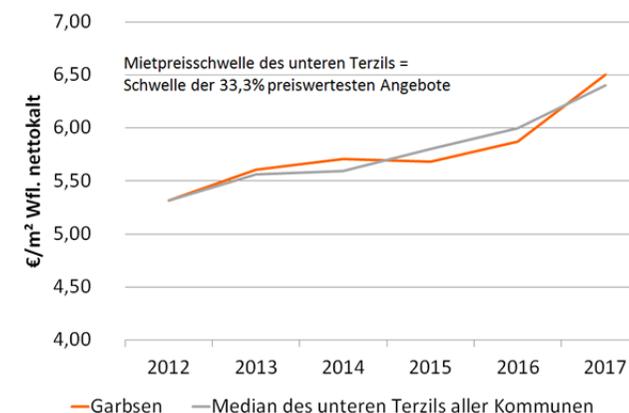
Abb. 59: Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes



In Garbsen gibt es 476 öffentlich geförderte Wohnungen (II. Halbjahr 2017). Allein im Jahr 2015 sind rd. 1.100 Wohnungen aus der Bindung gefallen.

Mit einer Bestandsquote von 1,6 % (Anteil am Gesamtwohnungsbestand) und 3,0 % (Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) liegt Garbsen unterhalb der Region Hannover (4,7 %/7,5 %) und auch unterhalb der Werte ohne Berücksichtigung der LHH (2,0 %/4,7 %)

Abb. 60: Angebotsmietpreisentwicklung im freifinanzierten unteren Segment



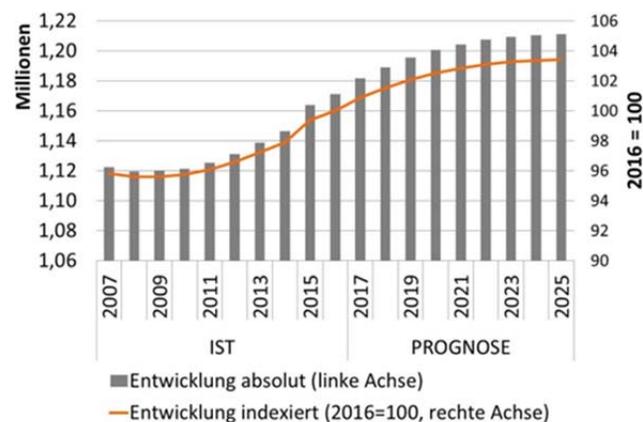
Bei einem Vergleich der Bestandsquoten sind die räumlich unterschiedlichen Siedlungs- und Bebauungsstrukturen wie die höheren Anteile des individuellen Wohnungsbaus in den dörflichen Stadtteilen zu berücksichtigen.

Bis 2025 fallen weitere 40 % der geförderten Wohnungen in Garbsen – und damit so viele wie in der Region Hannover (rd. minus 40 %) – aus der Sozialbindung (absolut: minus 186 WE). Die Schwelle des preiswertesten Drittels angebotener Mietwohnungen in Garbsen ist von 2012 bis 2017 um rd. 22 % und damit geringfügig stärker gestiegen als in allen Kommunen der Region Hannover. Mit 6,50 €/m² (nettokalt) liegt die Mietpreisschwelle in Garbsen etwas oberhalb der gesamtregionalen Schwelle von 6,40 €/m².

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

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

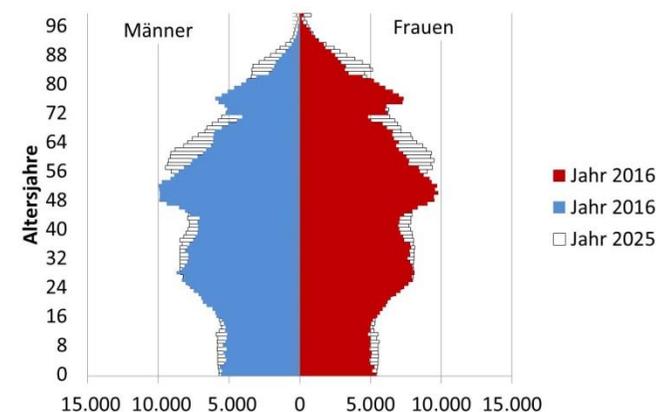
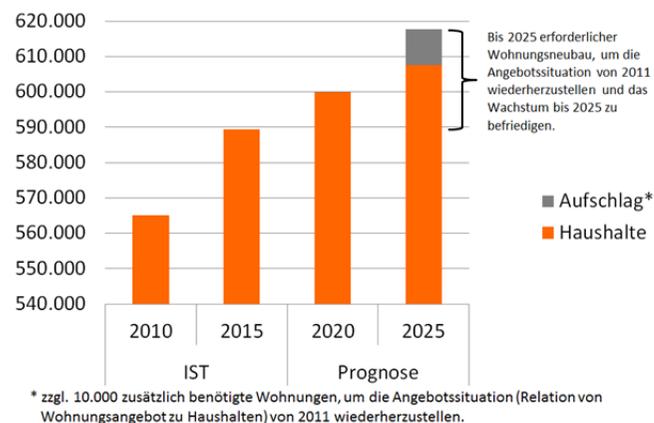
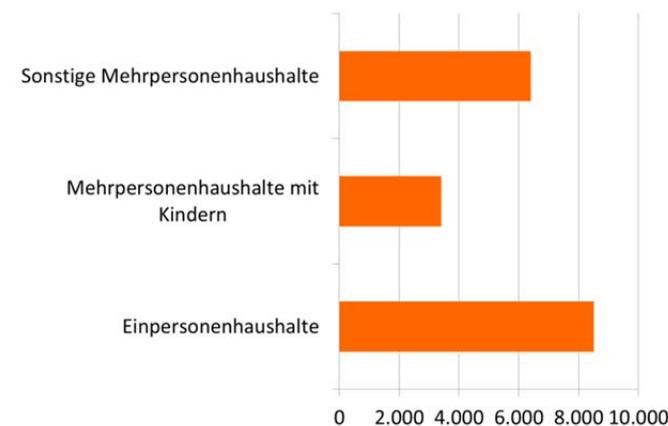


Abb. 63: Haushaltsprognose und Zusatzbedarf an Wohnraum für die Region Hannover



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.

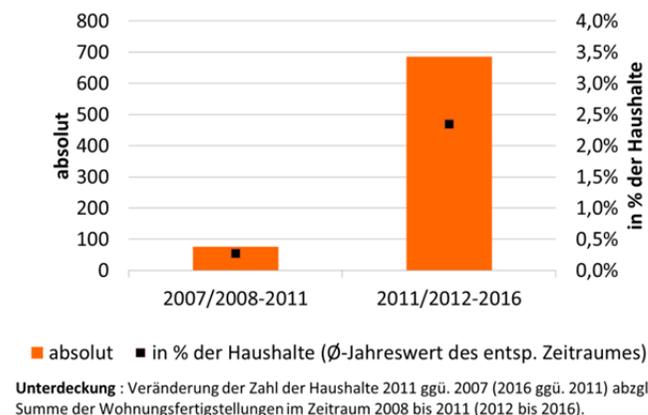
Abb. 64: Haushaltsprognose – Veränderung der Haushaltsgrößen in der Region bis 2025



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

Wohnungsbedarf bis 2025

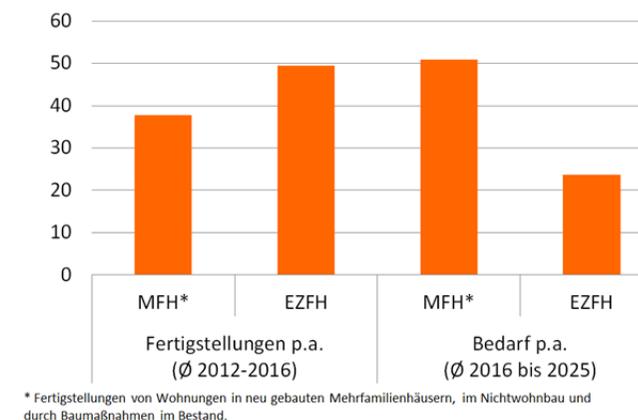
Abb. 65: Unterdeckung in den letzten Jahren



Im Vergleich zur Entwicklung der Haushalte wurden in Garbsen seit 2011/2012 fast 700 WE zu wenig gebaut. Das Defizit entspricht knapp 2,5 % der Haushalte und liegt damit oberhalb des regionalen Defizits (ohne LHH) von 2,1 %.

Das Verteilmodell der Region kommt im Ergebnis zu einem jährlichen Bedarf von rd. 75 WE bis 2025 (rd. 750 WE insgesamt, davon rd. 510 WE in MFH und 240 WE in EZFH). Der ermittelte Bedarf liegt geringfügig unterhalb des Fertigstellungsniveaus der letzten fünf Jahre.

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



Im Ergebnis des Verteilungsmodells der Region Hannover verschieben sich die Anteile des künftigen Wohnungsbedarfs im Vergleich zu den Wohnungsfertigstellungen des Zeitraums 2012 bis 2016 hin zum Mehrfamilienhaussegment: Lag der Anteil fertiggestellter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den letzten fünf Jahren bei 44 %, erhöht sich dieser nach der Bedarfsfestsetzung auf 68 %.

Die Zielzahl des Wohnungsbedarfs wird von der Stadt Garbsen geteilt. Sie entsprechen (ohne Ersatzneubau) auch in etwa den Werten des Wohnraumversorgungskonzeptes der Stadt Garbsen, das von einem demografisch bedingten Neubaubedarf in Höhe von 1.271 Wohnungen bis 2035 ausgeht.

Inwieweit der Anteil im Mehrfamilienhausbau von 68 % erreicht werden kann, hängt nach Einschätzung der Stadt Garbsen von städtebaulichen, siedlungs- und infrastrukturellen Verträglichkeiten ab. Diese sind individuell durch die Stadt zu beurteilen. Die Größenordnung von 68 % hält die Stadt Garbsen für nicht realisierbar, zumal das kommunale Wohnraumversorgungskonzept von einem Verhältnis von 50 % zu 50 % ausgeht.

Quelle Abb. 65 und Abb. 66: eigene Berechnungen

Wohnbaupotenziale

Nach dem Wohnbauflächenkataster der Region Hannover gibt es in Garbsen ein Flächenpotenzial von 64 ha. Das Wohnbauflächenkataster der Region Hannover umfasst allerdings keine Flächen, die kleiner sind als 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 16 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 Garbsen liegt die Bestandsquote geförderter Wohnungen bei 1,6 % (Anteil geförderter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand) bzw. 3,0 % (Anteil geförderter Wohnungen an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern).

Zum Erhalt der Bestandsquote bedarf es im Jahr 2025 insgesamt rd. 480 bis 490 Sozialwohnungen in der Stadt Garbsen. Unter Berücksichtigung der Bindungsausläufe (minus 186 WE) bedarf es entsprechend etwa 200 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 Garbsen in einer Größenordnung von 180 bis 190 (dies sind im rechnerischen Schnitt 18 bis 19 pro Jahr) im Zeitraum von 2016 bis 2025. Damit werden die bis zum Jahr 2025 aus der Bindung fallenden 186 Sozialwohnungen kompensiert. Allerdings sind im Jahr 2015 bereits rd. 1.100 Sozialwohnungen aus der Bindung gefallen, so dass der (Neubau)Bedarf an gefördertem Wohnraum insgesamt – auch vor dem Hintergrund des Preisanstiegs höher eingeschätzt wird.

Gleichzeitig haben sich die Mieten in ehemals preisgünstigen Beständen in den vergangenen Jahren sanierungsbedingt erhöht und das Angebot im unteren Preissegment weiter verknappt. In diesem Zusammenhang besteht ein großer zusätzlicher Bedarf an preisgünstigem Wohnraum über den Erhalt einer konstanten Bestandsquote hinaus. Allerdings kann dieser Bedarf nicht ausschließlich über den Wohnungsneubau gedeckt werden, weil im Ergebnis des kommunalen Wohnraumversorgungskonzeptes die Ausdifferenzierung und Aufwertung des Wohnungsbestandes in Garbsen ein wichtiges Handlungsfeld ist und die Zielgruppe der Familien, die in der Stadt gehalten oder aus dem Umland gewonnen werden sollen, eine wichtige Rolle spielt. Dafür bedarf es ebenfalls entsprechenden Wohnraum. Deshalb soll in Garbsen der Belegrechtserwerb im Bestand verstärkt werden. Ende des Jahres 2018 ist zudem die AG „Bezahlbarer Wohnraum“ initiiert worden.

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 Wohnungsmarktakteuren			
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 geringem Einkommen
2	Wohnraumversorgung von Haushalten mit Zugangsschwierigkeiten
3	Altersgerechte Wohnraumversorgung

Die Relevanz des Wohnungsbaus bleibt in der Stadt Garbsen auch zukünftig hoch. Dabei sind nahezu alle Nachfragegruppen des Wohnungsmarktes von besonderer Relevanz. Angesichts zunehmender Versorgungsschwierigkeiten und steigender Preise gilt dies für Haushalte mit geringem Einkommen genauso wie für ältere Haushalte und Menschen mit Behinderungen infolge der weiter anhaltenden Alterung der Gesellschaft und der Familienhaushalte im Ergebnis der kommunalen Wohnungsbedarfsprognose.

Um den wachsenden Bedarf Rechnung zu tragen, bedarf es hinreichen Bauland. Im FNP der Stadt sind etliche Wohnbauflächen dargestellt. Die wesentliche Herausforderung besteht in Garbsen weniger in der planerischen Sicherung, sondern in der Aktivierung vorhandener planerischer Baulandpotenziale.

Bei aller Notwendigkeit für den Wohnungsneubau, kommt auch zukünftig dem Wohnungsbestand die Hauptaufgabe in der Wohnraumversorgung zu. In der Vergangenheit hat sich gerade das preiswerte Segment durch auslaufende Bindungen und Modernisierungsinvestitionen verringert, gleichzeitig ist immer noch aufgrund des hohen Anteils an Wohnungen aus den 1960er und 1970er Jahren trotz erfolgter Sanierungen von einem Weiterentwicklungsbedarf der Wohnungsbestände auszugehen. Dies betrifft vor allem den altersgerechten Umbau der Bestände, aber auch die Erneuerung und nachfragegerechte Anpassung der Bestände. Hier bewegt sich die Stadt im Spannungsfeld der erforderlichen Qualitätssicherung und -steigerung einerseits und der Wohn-

Nr. (aus 5. AG-Sitzung)

- 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

raumversorgung für einkommensschwache Haushalte andererseits. Hier erscheint eine kombinierte Strategie der Erhaltung preiswerten Wohnraums im Bestand und einer Qualitätssteigerung durch Neubau sinnvoll. Die Sicherung des preiswerten Wohnraums im Bestand ist in diesem Zusammenhang ein wichtiges versorgungspolitisches Instrument.

In den räumlichen Handlungsfeldern hat sich die Situation in den letzten Jahren infolge des Wachstums deutlich verändert. Aufgrund der hohen Nachfrage funktioniert der Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand, wenngleich die Situation hier laufend beobachtet werden sollte. Quartiere mit Schrumpfungstendenzen gibt es gegenwärtig nicht. Ein Fokus sollte auch die Bedarfe im Bereich der sozial benachteiligten Gebiete (u. a. Gebiete der Sozialen Stadt „Auf der Horst“ und „Kronsberg“) sowie der altersgerechten Quartiere liegen.