Wohnraumversorgungskonzept Region Hannover

Kommunalsteckbrief: Stadt Burgdorf

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, 31. Oktober 2018

Kurzinformation und Lage in der Region

Kurzinformation

Fläche:	112,56 km²
Bevölkerungsdichte:	270 Einwohner je km²
Einwohner:	31.013 (2016)
Postleitzahl:	31303
Gemeindeschlüssel:	03 2 41 003

Abb. 1: Verortung Burgdorf



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

Planerische Grundlagen

Lage und Erreichbarkeit

Die Stadt Burgdorf liegt nordöstlich der Landeshauptstadt Hannover. Dazwischen liegt die Gemeinde Isernhagen. Burgdorf zählt damit zu den Kommunen im zweiten Ring um die Stadt Hannover. Burgdorf ist mit den S-Bahnlinien 6 und 7 an den Haltepunkten Burgdorf, Otze und Ehlershausen an die Stadt Hannover angebunden. Die Fahrtzeit von Burgdorf zum Hauptbahnhof Hannover beträgt 19 bis 31 Minuten (ohne Umstieg). An das Autobahnnetz ist Burgdorf über die Anschlussstellen Burgdorf-Beinhorn (BAB 37) und Lehrte/Burgdorf-Süd (BAB 2) angebunden.

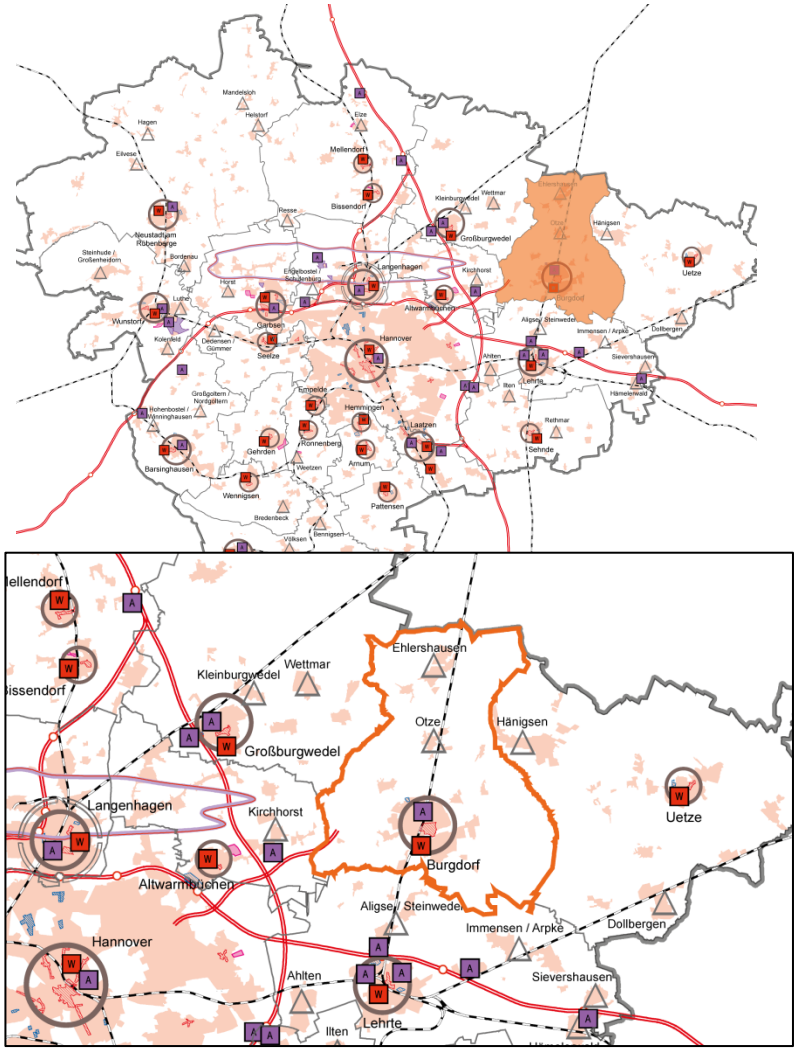
Raumordnung, Regionalplanung und Siedlungsentwicklung

Nach der zentralörtlichen Gliederung hat die Stadt Burgdorf die Aufgabe eines Mittelzentrums. Das zentrale Siedlungsgebiet der Stadt Burgdorf hat eine herausgehobene Bedeutung als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Die Teile Ehlershausen und Otze sind als ländlich strukturierte Siedlungen mit Ergänzungsfunktion Wohnen festgelegt.

Kommunale Stadtentwicklungs- und Wohnungsmarktstrategie

Das 2010 beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept sowie das Innenstadtkonzept bilden die Grundlage der kommunalen Stadtentwicklungsstrategie. Darin enthalten sind auch wohnpolitische Aussagen. Ein eigenständiges kommunales Wohnraumversorgungskonzept liegt nicht vor. Ein Baulückenkataster wurde 2017 erstellt.

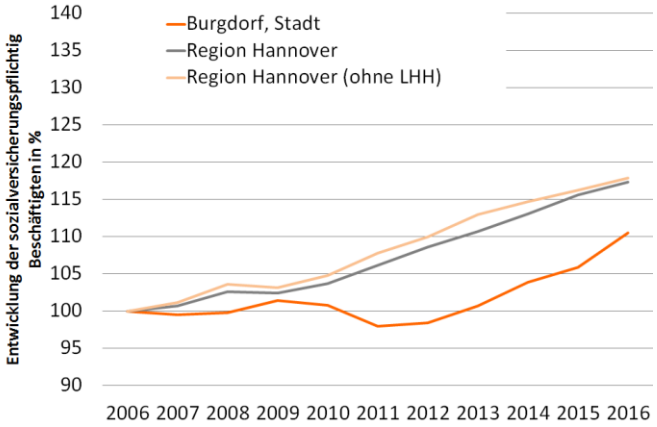
Abb. 2: Regionales Raumordnungsprogramm 2016



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

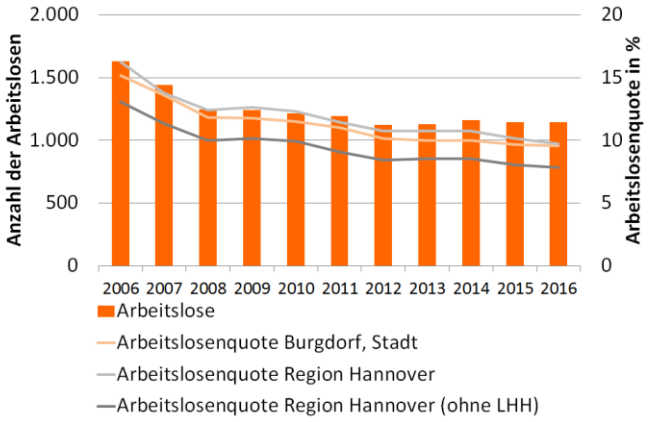
Erwerbstätigkeit

Abb. 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort



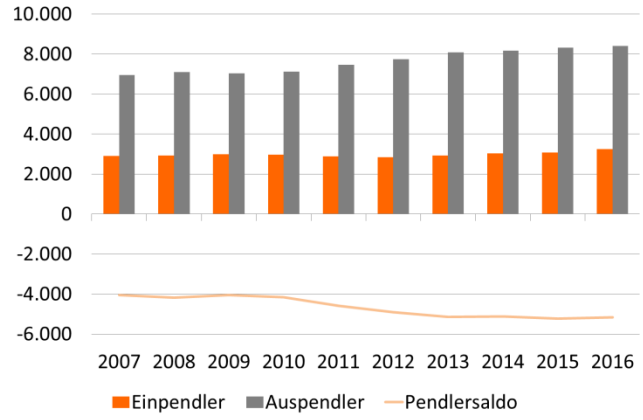
In Burgdorf ist die Beschäftigtenzahl in den vergangenen zehn Jahren um 10 % auf 5.700 Personen gestiegen. Die Entwicklung bleibt damit hinter der regionalen Dynamik zurück. Mit der günstigen wirtschaftlichen Entwicklung in der Region nahm die Zahl der Arbeitslosen in Burgdorf ab. Die Arbeitslosenquote ist von 15,2 % im Jahr 2006 auf 9,5 % im Jahr 2016 gesunken. Die Quote liegt deutlich höher als in der Region Hannover (ohne LHH), aber auf vergleichbarem Niveau wie in der Region Hannover.

Abb. 4: Arbeitslose und Arbeitslosenquote



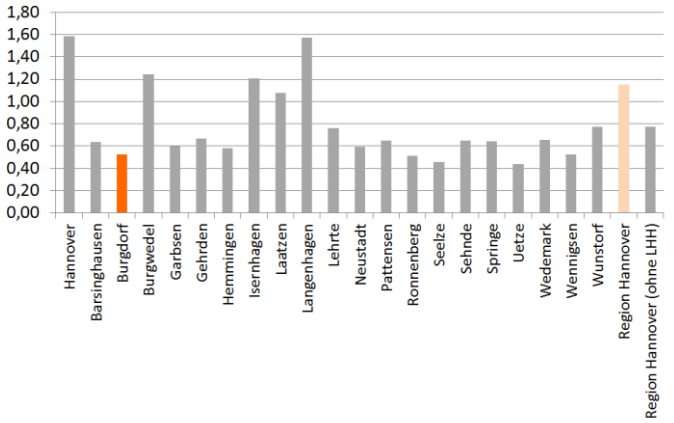
Pendlermobilität

Abb. 5: Einpendler, Auspendler und Pendlersaldo



Burgdorf wies im Jahr 2016 mehr als doppelt so viele Aus- (8.400) wie Einpendlern (3.250) auf. Der negative Saldo hat sich in den letzten Jahren noch leicht verstärkt. Er ist Ausdruck der Attraktivität als Wohnstandort aber auch der schlechteren Beschäftigungsentwicklung im Vergleich zur Region Hannover. Die große Bedeutung als Wohnstandort wird auch aus der Arbeitsplatzzentralität (SvB am Arbeitsort/SvB am Wohnort) ersichtlich, die in Burgdorf relativ niedrig ausfällt.

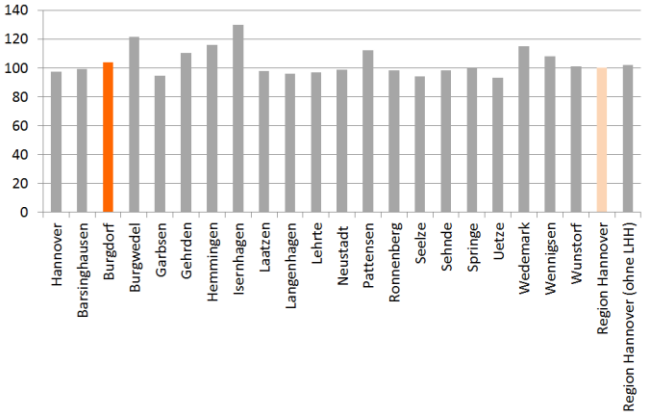
Abb. 6: Arbeitsplatzzentralität 2016



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

Kaufkraft

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

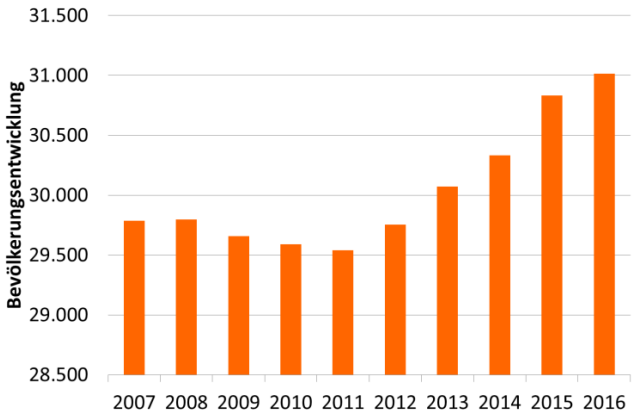


Der Kaufkraftindex (Region = 100) lag in Burgdorf im Jahr 2017 mit 104 über dem Durchschnitt der Region Hannover. Die Spanne reicht von 93 in Uetze bis 130 in Isernhagen. Burgdorf liegt auf Rang 8 unter allen 21 Städten und Gemeinden der Region Hannover.

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

Bevölkerungsentwicklung

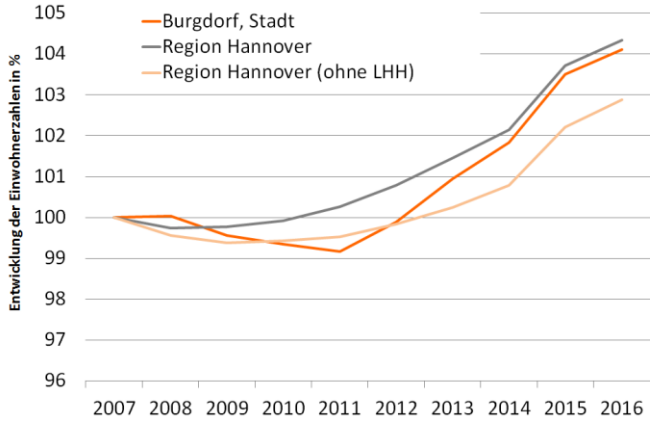
Abb. 8: Einwohnerzahl (absolut)



Das Bevölkerungswachstum setzt in Burgdorf im Jahr 2012 ein und damit etwas später als in der Region Hannover. Seit 2012 ist die Zahl der Einwohner um fast 1.500 Personen bzw. um 5 % auf über 31.000 angestiegen.

Im Vergleich zur Region Hannover (ohne LHH) hat sich die Einwohnerzahl etwas positiver entwickelt, vergleichbar mit der Region Hannover insgesamt.

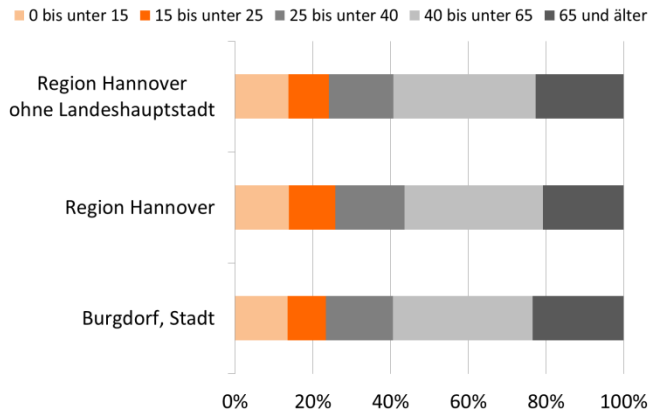
Abb. 9: Indexentwicklung der Einwohnerzahl



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)



Im Vergleich zur Region (ohne LHH) ist die Altersklasse der 40- bis unter 65-Jährigen in Burgdorf anteilig etwas geringer besetzt, die Altersklasse 65 Jahre und älter etwas stärker.

Am stärksten zugenommen hat die Zahl der 65-jährigen und älteren Einwohner sowie nach anfänglichem Rückgang ab 2011 auch die der 20- bis unter 40-Jährigen als Folge wiederkehrender Suburbanisierung.

Abb. 11: Indexentwicklung nach Altersklassen

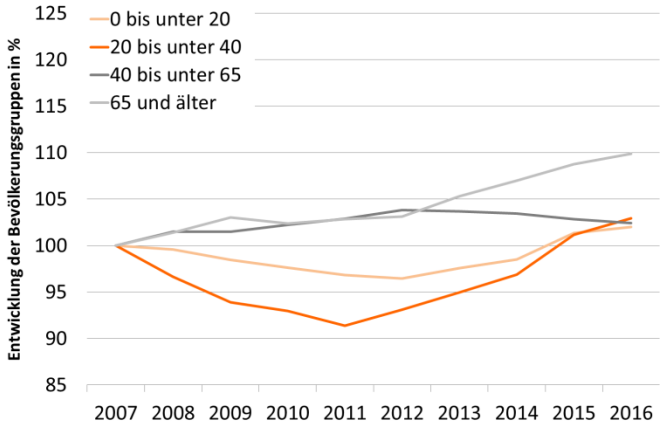
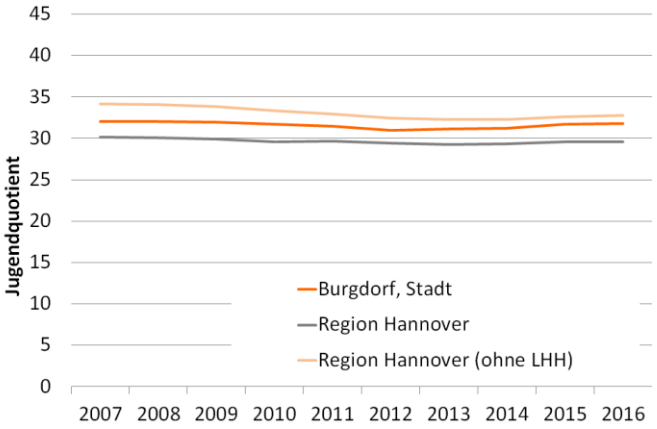


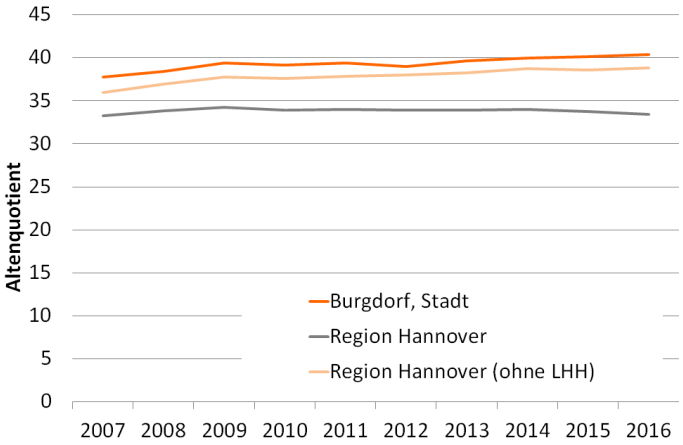
Abb. 12: Jugendquotient (Verhältnis der Personen im Alter von 0-19 Jahren zu 100 Personen zwischen 20 und 64 Jahren)



Der Jugendquotient ist in Burgdorf im Vergleich zur Region Hannover etwas höher und im Vergleich zur Region Hannover (ohne LHH) geringer. In der Tendenz steigt der Jugendquotient in den letzten Jahren wieder leicht an.

Der Altenquotient ist in Burgdorf wesentlich höher als in der Region Hannover und höher als in der Region Hannover (ohne LHH).

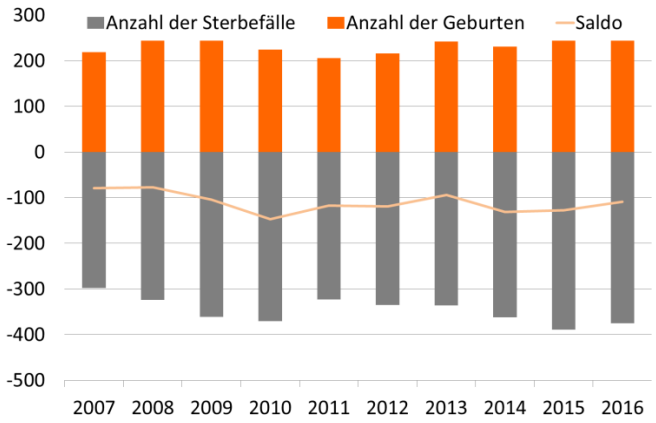
Abb. 13: Altenquotient (Verhältnis der Personen im Alter von 65 Jahre und älter zu 100 Personen zwischen 20 und unter 65 Jahre)



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



Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war in den letzten zehn Jahren durchweg negativ (durchschnittlich 110 p.a.). Den gut 200 Geburten pro Jahr standen zumeist mehr als 300 Sterbefälle gegenüber.

Erst mit dem Anstieg des positiven Wanderungssaldos im Jahr 2012 konnte dieser den Sterbeüberschuss mehr als kompensieren. Seitdem steigt die Einwohnerzahl wieder. Der Höhepunkt des positiven Wanderungssaldos erzielte Burgdorf im Jahr 2015 mit 639 Personen.

Abb. 15: Wanderungen

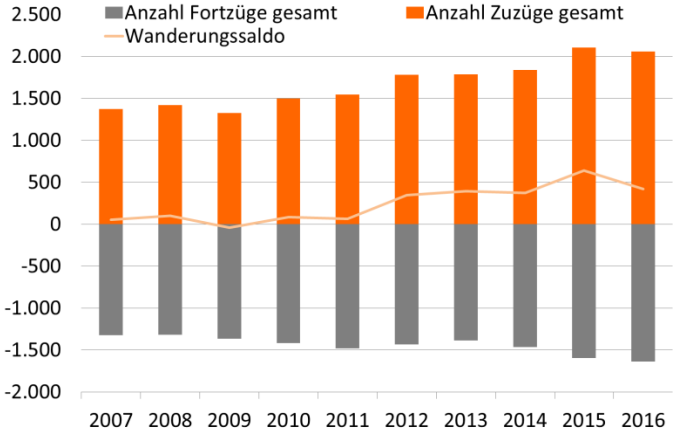
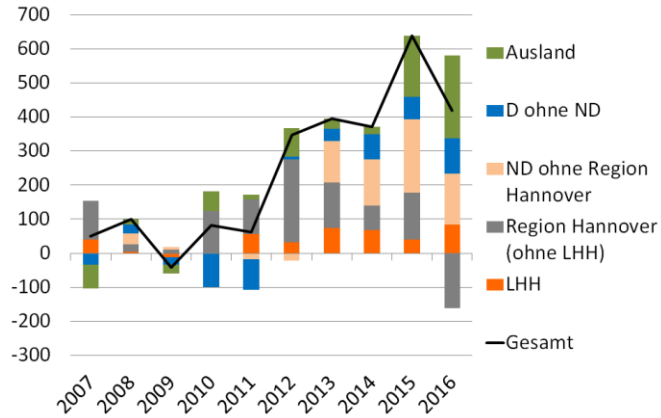


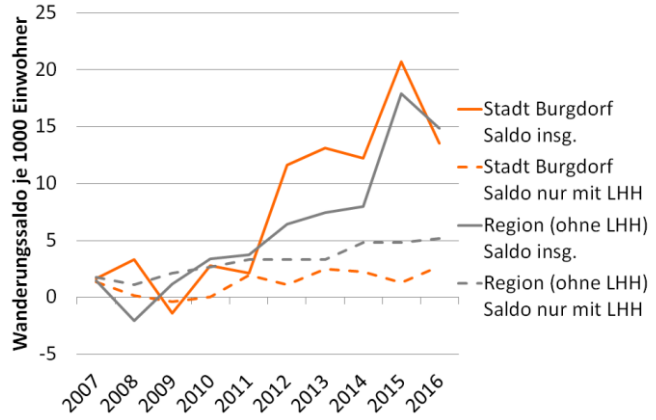
Abb. 16: Wanderungsrichtungen



Der positive Wanderungssaldo ist vor allem Folge der hohen Auslandszuwanderung, der Zuweisung von Flüchtlingen aus Niedersachsen, der Zuwanderung aus der Region sowie der Suburbanisierung aus der Landeshauptstadt Hannover seit 2011.

Im Vergleich zur Region Hannover (ohne LHH) fiel der Wanderungssaldo je 1.000 EW in Burgdorf zwischen 2012 bis 2015 etwas höher aus. Von der Abwanderung aus der Landeshauptstadt Hannover in das Umland hat Burgdorf jedoch etwas geringer profitiert als die anderen Regionskommunen.

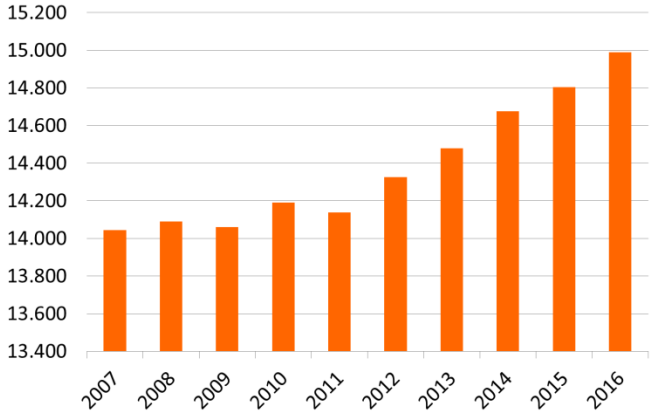
Abb. 17: Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner



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

Haushaltszahl und -struktur

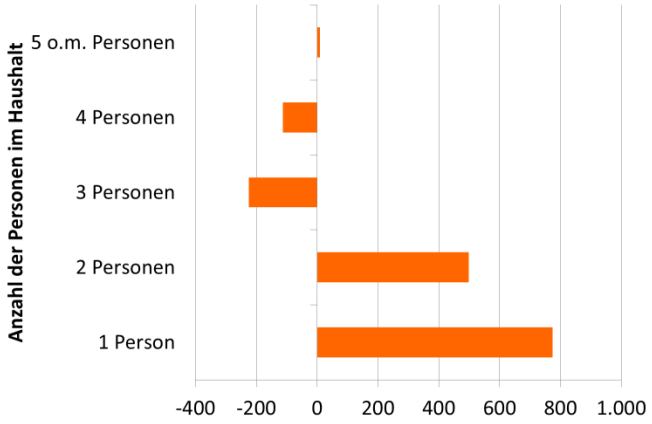
Abb. 18: Haushaltszahl (absolut)



Seit 2007 ist die Zahl der Haushalte um 6,7 % auf ca. 15.000 Haushalte gestiegen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist zwischen 2007 und 2016 von 2,14 auf 2,04 Personen gesunken.

In gut 70 % aller Haushalte leben ein und zwei Personen. Gegenüber 2007 ist vor allem die Zahl der kleineren Haushalte mit einer oder zwei Personen angestiegen. Geringfügig zugenommen hat auch die Zahl der großen Haushalte mit 5 oder mehr Personen.

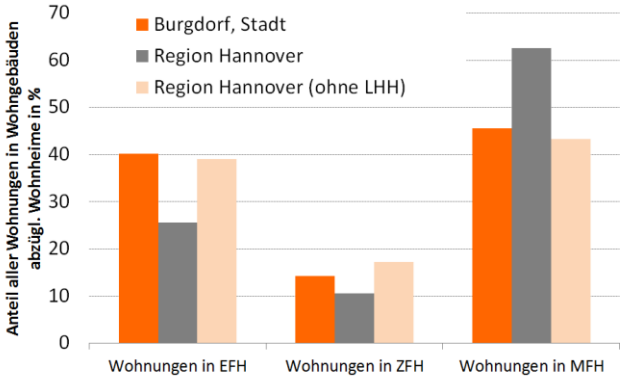
Abb. 19: Veränderung der Zahl der Haushalte 2016 gegenüber 2007



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 Burgdorf gibt es ca. 14.600 Wohnungen in ca. 7.900 Gebäuden. Die Mehrheit des Wohnungsbestandes (in Wohngebäuden) befindet sich mit rd. 55 % in Ein- oder Zweifamilienhäusern. Der Wert liegt etwas unter dem Regionsdurchschnitt (ohne LHH), aber deutlich oberhalb des Wertes für die Region Hannover.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern überwiegt das freistehende Haus.

Abb. 21: Gebäudetypologie im Ein- und Zweifamilienhausbestand

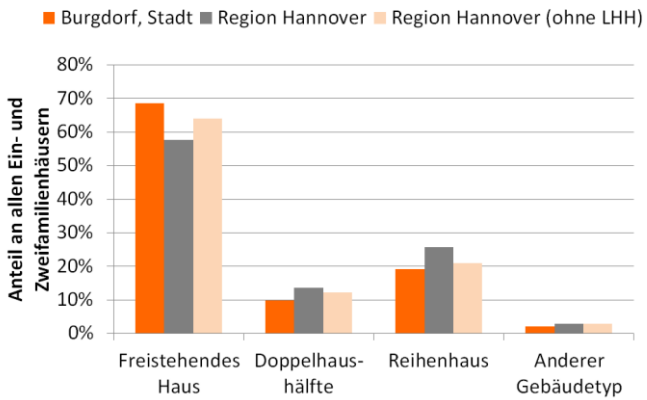
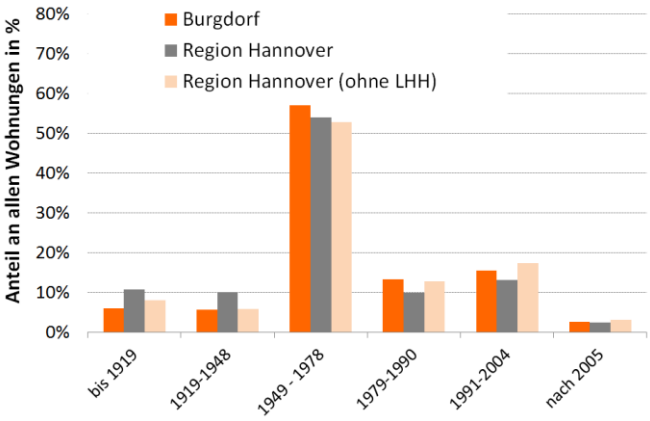


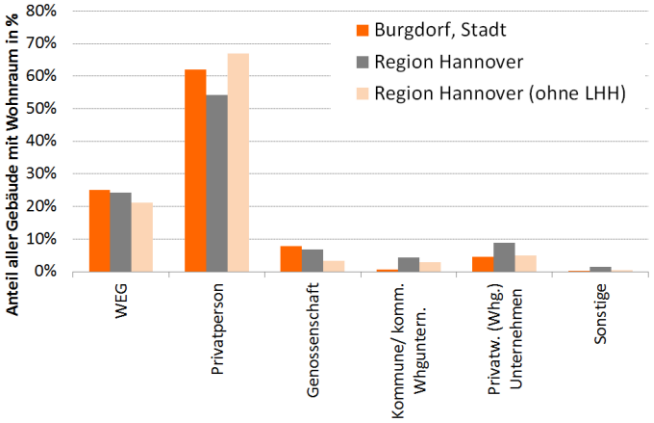
Abb. 22: Baualtersstruktur



Rd. 57 % aller Wohnungen in Burgdorf wurden zwischen 1949-1978 errichtet. Dies ist etwas mehr als im regionalen Vergleich. Die Bauintensität fiel in den jüngeren Altersklassen ab 1991 in Burgdorf im regionalen Vergleich (ohne LHH) geringer aus.

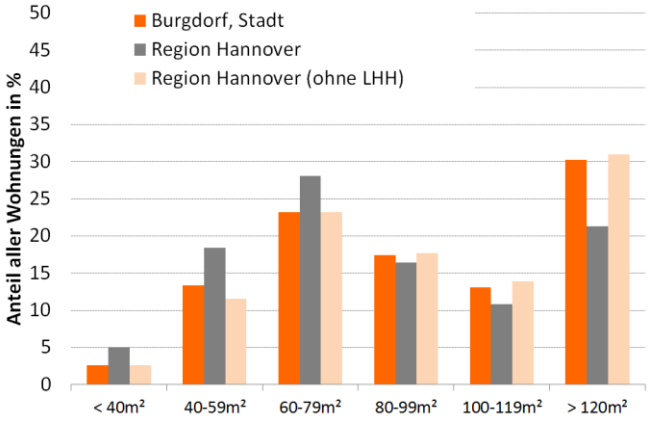
Privates Wohneigentum (inkl. WEG) bildet mit fast 87 % den Hauptanteil im Bestand. Der Anteil fällt etwas geringer aus als der vergleichbare Wert für die Region Hannover (ohne LHH). Vergleichsweise hoch ist der Anteil des genossenschaftlichen Eigentums mit fast 10 %.

Abb. 23: Eigentümerstruktur



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

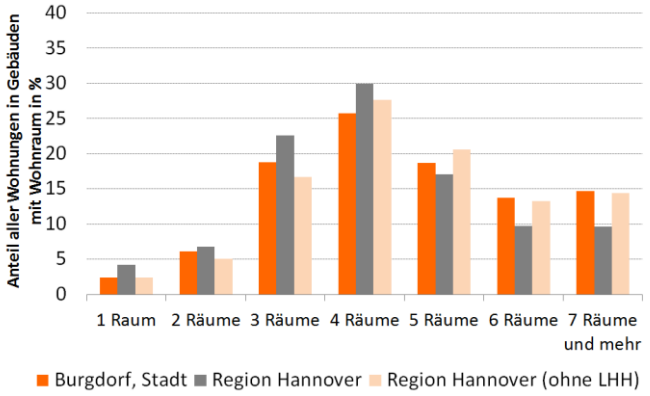
Abb. 24: Größenstruktur des Wohnungsbestandes



Die Wohnungsgrößenstruktur in der Stadt Burgdorf entspricht in etwa dem Durchschnitt der Region Hannover (ohne LHH). 60 % der Wohnungen haben eine Größe von mehr als 80 m². Insgesamt gibt es in Burgdorf im Vergleich zur Region Hannover (ohne LHH) mehr kleine Wohnungen zwischen 40 m² und 59 m² und weniger größere Wohnungen ab 100 m².

Analog zur Größenstruktur des Wohnungsbestandes verteilen sich die Wohnungen nach Raumanzahl. In Burgdorf dominieren Wohnungen mit drei bis fünf Räumen. Im Vergleich zur Region Hannover (ohne LHH) gibt es mehr Wohnungen mit zwei und drei Räumen und weniger mit vier und fünf Räumen.

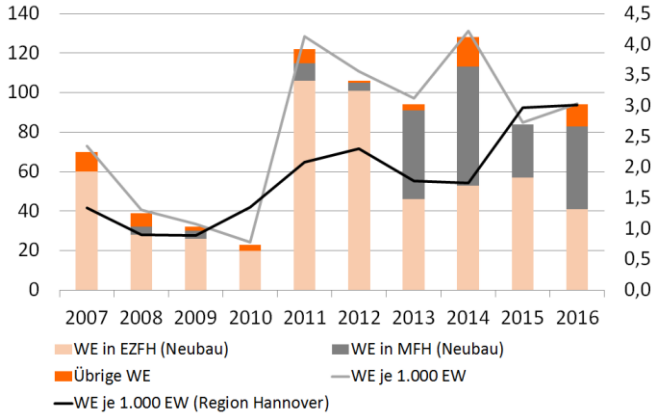
Abb. 25: Wohnungen nach Anzahl der Räume



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

Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen

Abb. 26:Wohnungsbaugenehmigungen



Seit 2011 liegt die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen in Burgdorf mit 80 bis 130 WE p.a. deutlich über den Werten des Zeitraums von 2007 bis 2010. Die Genehmigungsintensität (Zahl je 1.000 EW) lag damit in den letzten Jahren bis auf 2015/2016 über dem Durchschnitt der Region Hannover.

Im Zeitverlauf hat sich die Struktur der Genehmigungen verändert. Der Anteil des Mehrfamilienhaussegments hat sich von 2012-2016 von ca. 7 % (Zeitraum 2007 bis 2011) auf rd. 35 % (Zeitraum 2012 bis 2016) erhöht.

Abb. 27: Struktur der Genehmigungen

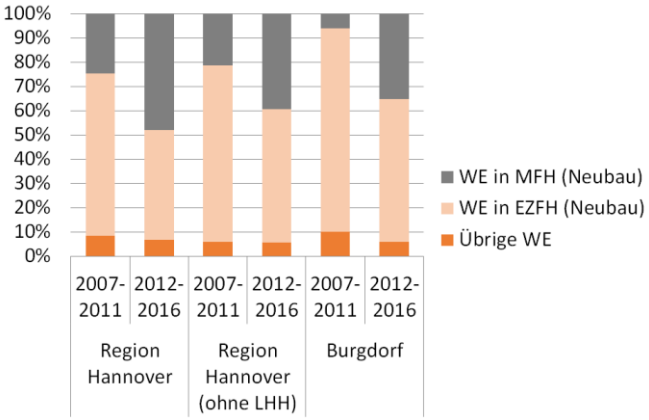
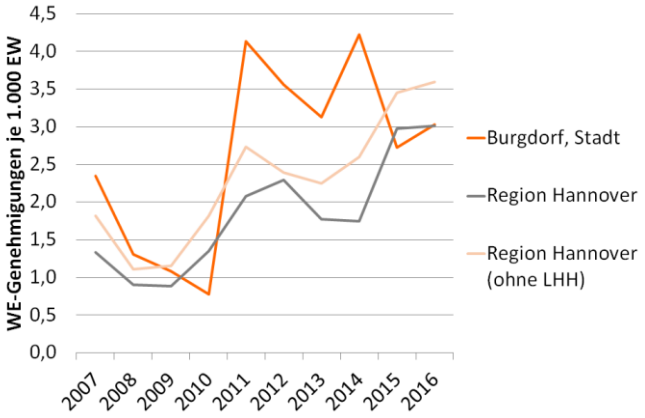


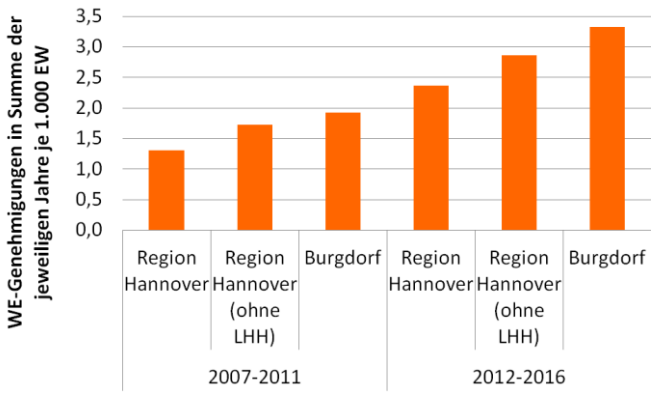
Abb. 28: Wohnungsbaugenehmigungen regionaler Vergleich I



Die Genehmigungsintensität (genehmigte Wohnungen je 1.000 EW) ist in Burgdorf im Trend in den letzten zehn Jahren angestiegen, unterlag aber Schwankungen.

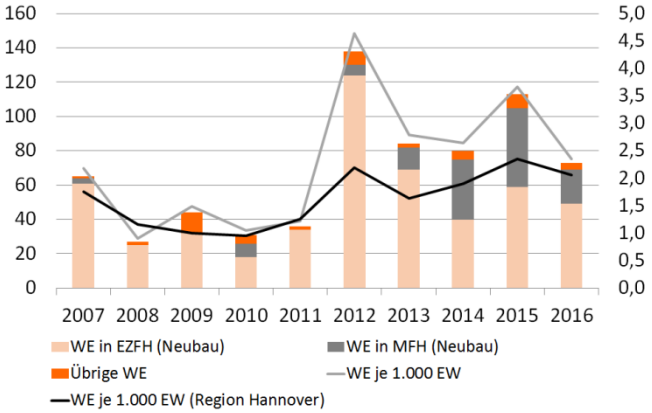
Mit über drei genehmigten Wohnungen je 1.000 Einwohner im Zeitraum von 2012 bis 2016 übertraf die Genehmigungsintensität Burgdorfs die regionalen Durchschnitte mit und ohne LHH deutlich.

Abb. 29: Wohnungsbaugenehmigungen regionaler Vergleich II



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

Abb. 30: Wohnungsbaufertigstellungen



Auch die Zahl der Wohnungsbaufertigstellungen übertraf in Burgdorf mit rd. 70 bis 140 Einheiten in den Jahren seit 2012 die regionale Bauintensität deutlich.

Wie die Genehmigungen haben sich auch die Fertigstellungen im Zeitverlauf zu Gunsten des Mehrfamilienhaussegmentes verschoben (von rd. 6 % auf rd. 25 % zwischen 2012 und 2016). Der Wert liegt noch leicht unterhalb des Anteils in der Region Hannover (ohne LHH).

Abb. 31: Struktur der Wohnungsbaufertigstellungen nach Zeiträumen

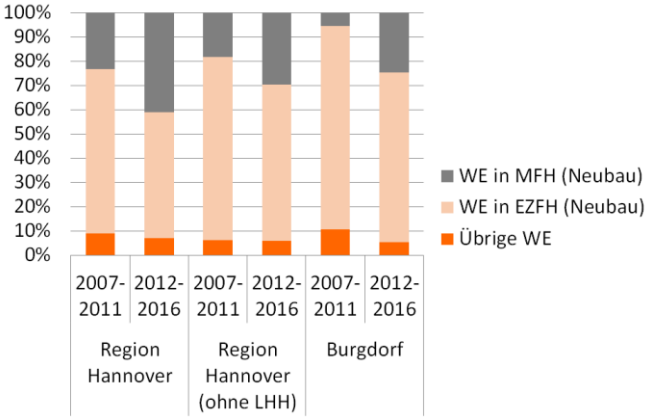


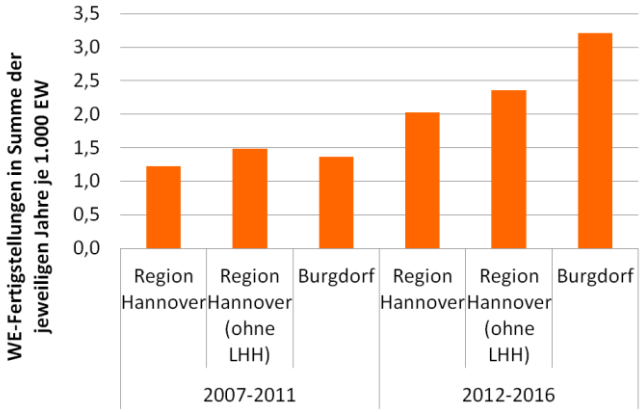
Abb. 32: Wohnungsfertigstellungen – regionaler Vergleich I



Die Bauintensität (fertiggestellte Wohnungen je 1.000 EW) schwankte in Burgdorf jährlich, ist im Trend allerdings angestiegen.

Während sich die Bauintensität noch im Zeitraum von 2007 bis 2011 nicht wesentlich vom regionalen Durchschnitt (mit und ohne LHH) unterschied, übertraf diese mit über drei Wohnungen je 1.000 EW im Zeitraum von 2012 bis 2016 die regionalen Durchschnittswerte deutlich.

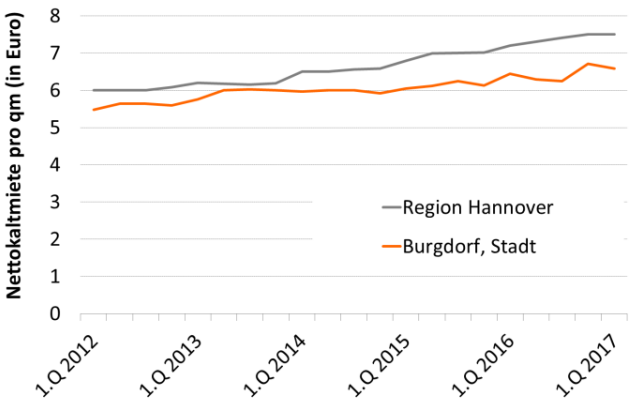
Abb. 33: Wohnungsbaufertigstellungen – regionaler Vergleich II



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

Miet- und Kaufpreisentwicklung im Bestand

Abb. 34: Angebotsmieten (Median) im Mehrfamilienhausbestand



Die Angebotsmieten sind in Burgdorf zwischen dem 1. Q. 2012 und 1 Q. 2017 im Median mit rd. 20 % etwas geringer als im gesamtregionalen Durchschnitt gestiegen. Unter allen Kommunen ist dies der sechsstärkste Anstieg.

Mit 6,43 €/m² liegt die Medianmiete ungefähr auf Regionsniveau (6,62 €/ m²). Die Preisdifferenzierung ist in der Region Hannover größer als in Burgdorf, ein Zeichen für einen vergleichsweise homogenen Mietwohnungsbestand in Burgdorf.

Abb. 35: Angebotsmietspanne im Mehrfamilienhausbestand, 2016

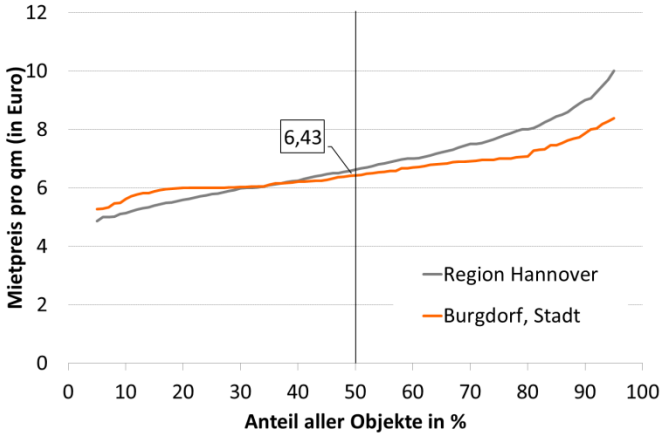
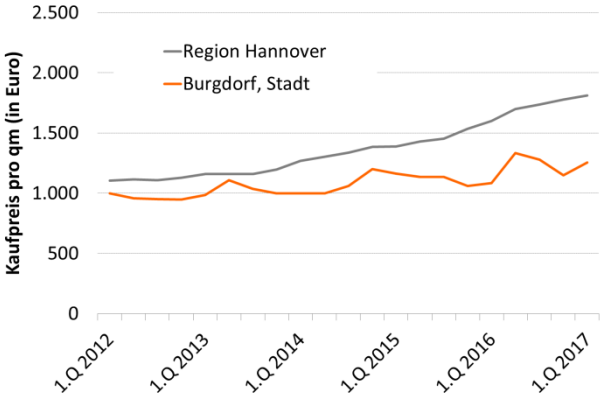


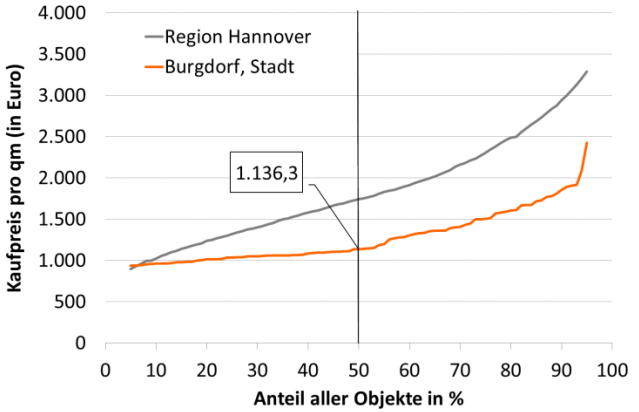
Abb. 36: Angebotskaufpreise (Median) für Eigentumswohnungen im Bestand



Die Angebotspreise (Median) für Eigentumswohnungen im Bestand haben sich im Zeitverlauf zwischen 1. Q. 2012 und 1. Q. 2107 um ca. 25 % erhöht. Der Anstieg blieb hinter dem regionalen Durchschnitt zurück (64 %).

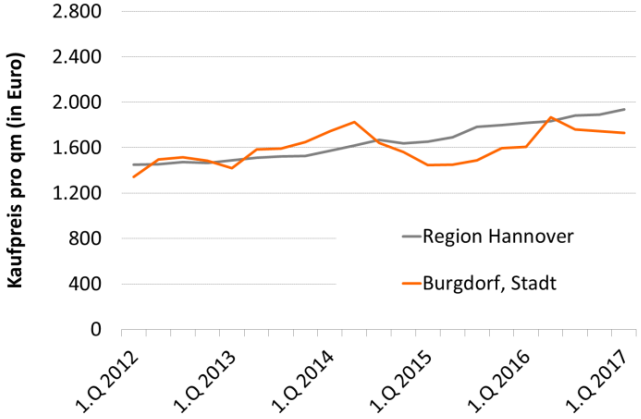
Eigentumswohnungen im Bestand sind mit ca. 1.130 €/m² in Burgdorf 2016 sehr viel günstiger als im Regionsdurchschnitt. In der unteren Hälfte des Segmentes gibt es in Burgdorf kaum eine Preisdifferenzierung.

Abb. 37: Angebotskaufpreisspanne für Eigentumswohnungen im Bestand, 2016



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

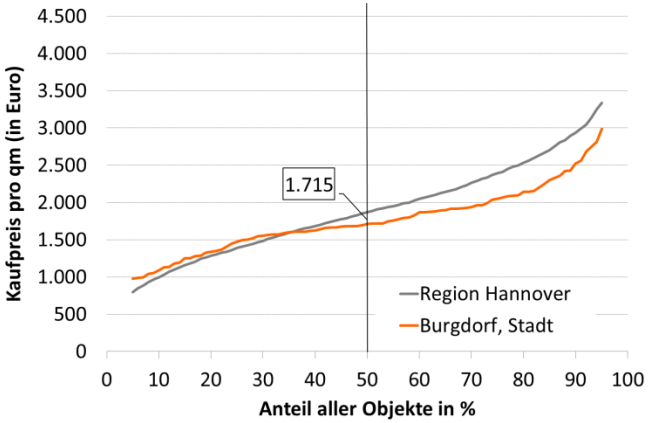
Abb. 38: Angebotskaufpreise (Median) im Ein- und Zweifamilienhausbestand



Dagegen entsprechen sowohl die Entwicklung (rd. 30 % zwischen 1. Q. 2012 und 1. Q. 2017) als auch das Niveau der Medianpreise (rd. 1.700 €/m²) von Ein- und Zweifamilienhäusern im Bestand in Burgdorf den Werten in der Region Hannover.

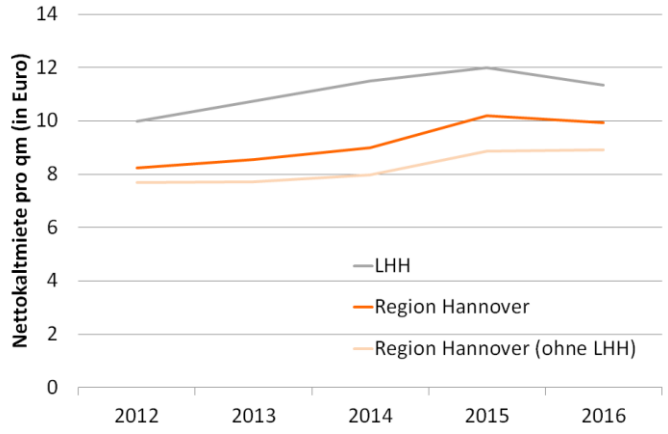
Die Preisdifferenzierung entspricht in der unteren Hälfe der der Region, in der oberen Hälfte ist die Differenzierung in der Region stärker ausgeprägt als in Burgdorf.

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



Miet- und Kaufpreisentwicklung im Neubau[1]

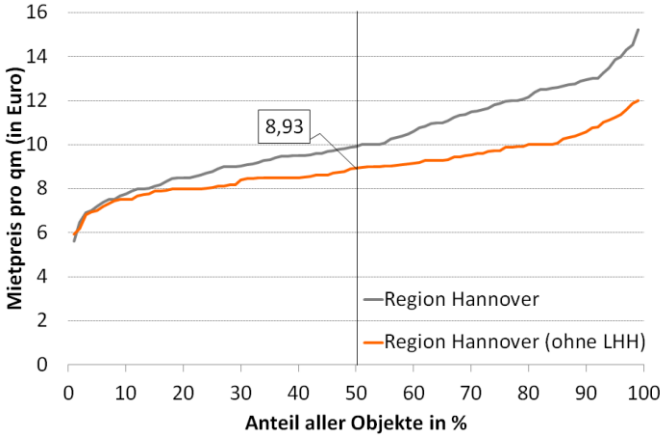
Abb. 40: Angebotsmieten (Median) in Neubau-Mehrfamilienhäusern



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.

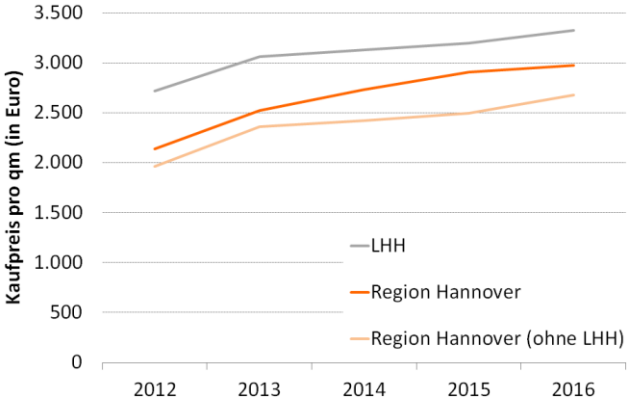
Abb. 41: Angebotsmietspanne in Neubau-Mehrfamilienhäusern, 2016



[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.

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 (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

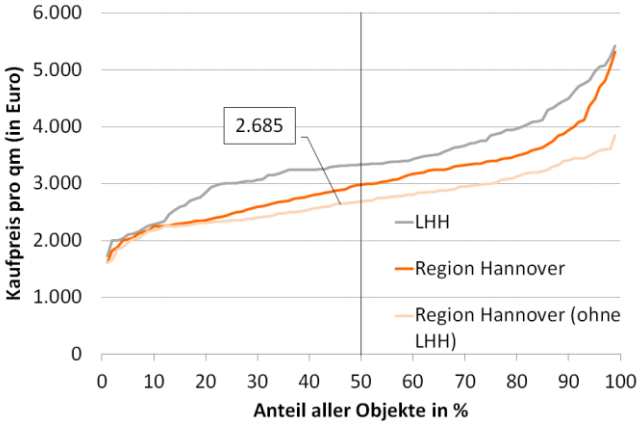
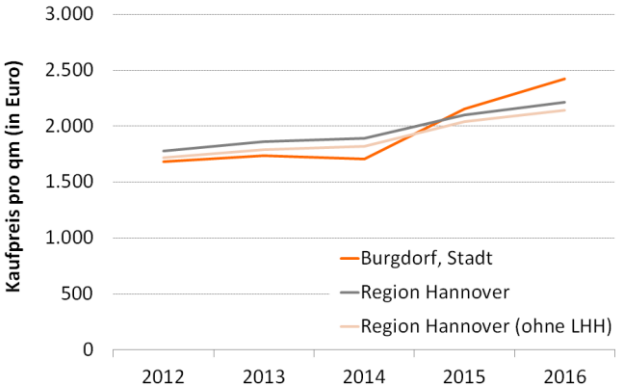


Abb. 44: Angebotskaufpreise (Median) für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau

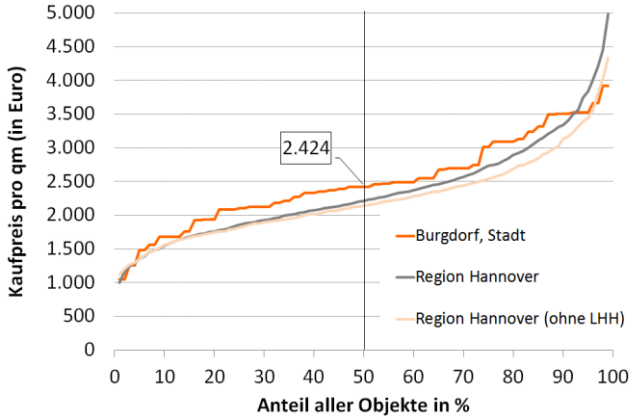


In Burgdorf kosteten 2016 Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau im Durchschnitt gut 2.400 €/m². Neubauten in Burgdorf waren somit etwas teurer als in der Region Hannover (gut 2.200 €/m²).

Seit 2012 sind die Kaufpreise um fast die Hälfte gestiegen und damit deutlich stärker als in der Region Hannover (24 %).

Die Preisverteilung in Burgdorf entspricht bis auf das obere Preissegment in etwa der der Region.

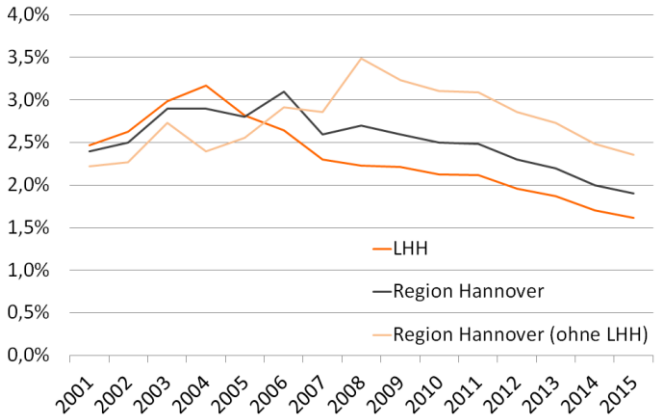
Abb. 45: Angebotskaufpreisspanne für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau, 2016



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

Leerstand, Transaktionen, Transaktions- und Bodenpreise

Abb. 46: Marktaktiver Wohnungsleerstand

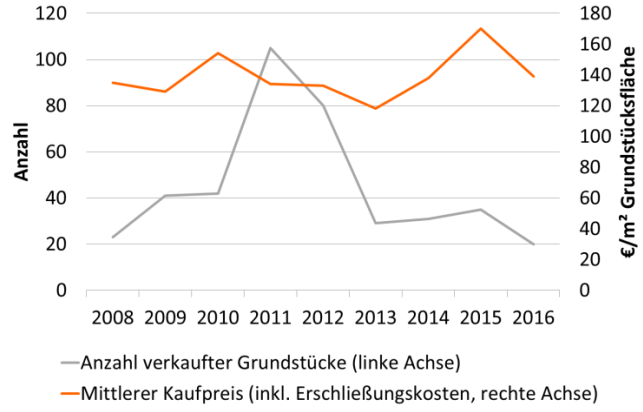


Die Leerstandsquote in Burgdorf lag 2011 bei 3,3 %. Unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 3 % ist der Leerstand insgesamt sehr gering. Im regionalen Vergleich lag die Quote im Mittelfeld aller Kommunen.

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.

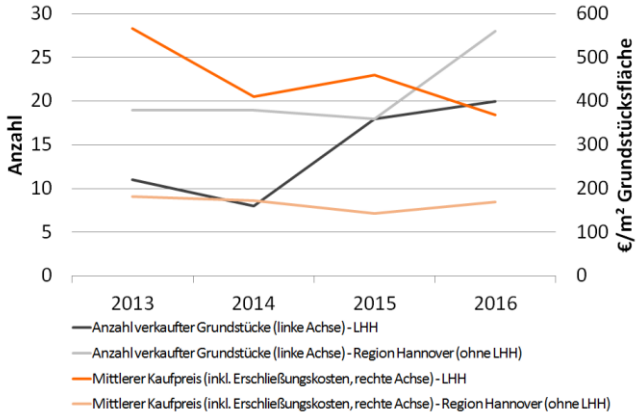
Abb. 47: Verkaufsfälle und Kaufpreise von Eigenheim-Baugrundstücken in Burgdorf



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 Burgdorf durchschnittlich 45 Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau zu einem durchschnittlichen Preis von 138 €/m² verkauft.

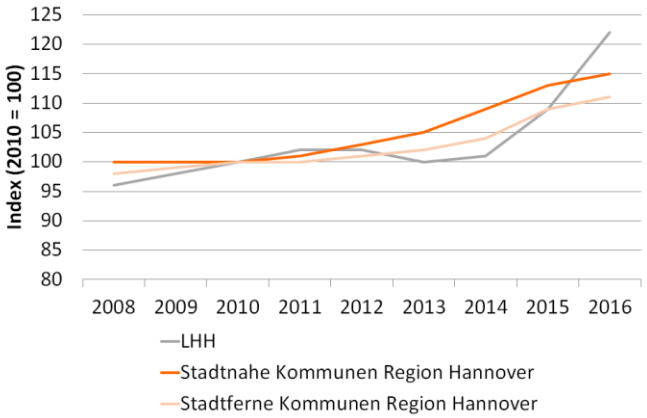
Abb. 48: Verkaufsfälle und Kaufpreise von Mehrfamilienhausbaugrundstücken in der Region



Die Grundstückspreise für Eigenheime liegen in Burgdorf mit Rang 13 unter den 21 Kommunen der Region im mittleren Preissegment. In Burgdorf hat sich das Preisniveau seit 2008 nur unwesentlich verändert. 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.

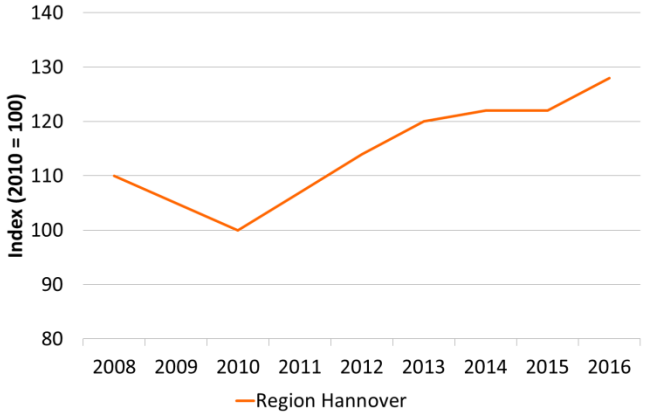
Abb. 49: Bodenpreisindexreihe EZFH-Baugrundstücke



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 %).

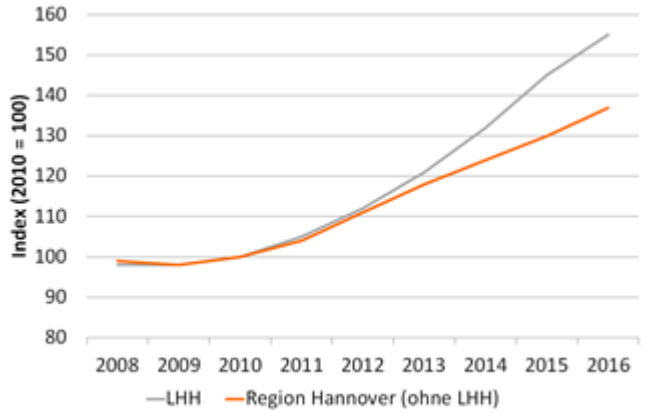
Im Eigenheimsegment sind die Bodenpreise in der LHH am stärksten gestiegen, gefolgt von den stadtnahen nördlich, südlich und westlich an die LHH angrenzende Kommunen (im Wesentlichen die Siedlungsschwerpunkte im Kernraum zzgl. einzelne

Abb. 50: Bodenpreisindexreihe Mehrfamilienhaus-baugrundstücke



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

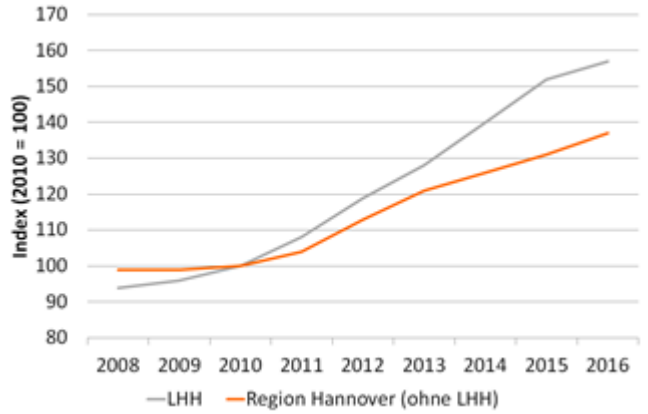
Abb. 51: Preisentwicklung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubauten)



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 %.

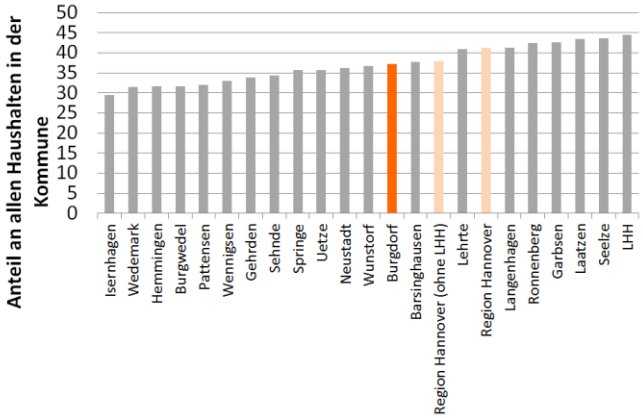
Abb. 52: Preisentwicklung für Eigentums-wohnungen (ohne Neubauten)



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

Entwicklung von Haushalten mit geringem Einkommen

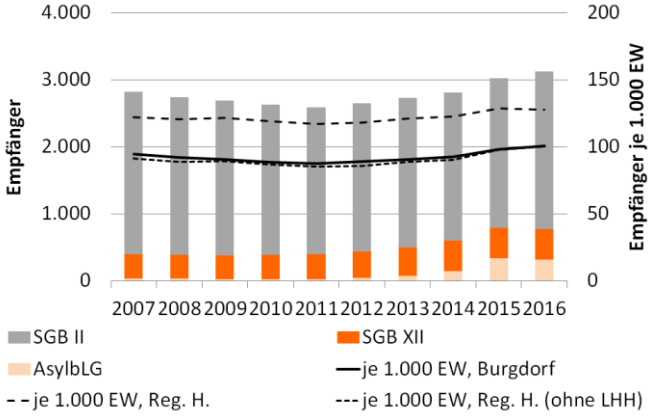
Abb. 53: Anteil der Haushalte mit geringem Einkommen an allen Haushalten in der Kommune



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 bei einem 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 Burgdorf liegt der entsprechende Anteil mit rd. 37,3 % nochmals etwas niedriger.

Abb. 54: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen

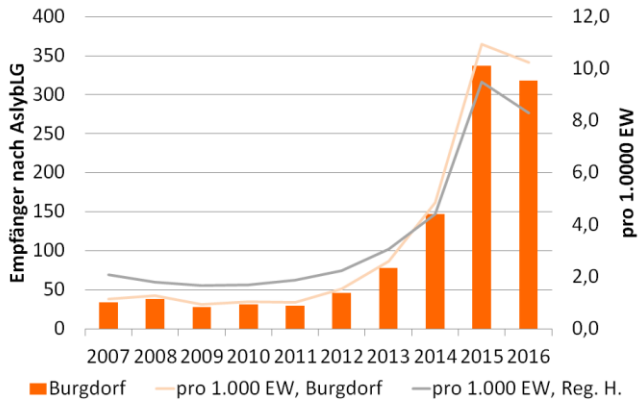


Die Empfänger von Mindestsicherungsleistungen sind eine Teilgruppe der Haushalte mit geringem Einkommen (Grundsicherung für Arbeitssuchende nach SGB II, bei Erwerbsminderung und im Alter sowie Hilfen zum Lebensunterhalt nach SGB XII und Regelleistungen nach AsylbLG). In Burgdorf ist die Zahl der Mindestsicherungsempfänger zuletzt auf über 3.100, vor allem als Folge des Zuzugs von Flüchtlingen, angestiegen und erreicht mit einem Anteil von 10 % an allen Einwohnern den regionalen Durchschnittswert (ohne LHH). In den Jahren vor dem Flüchtlingszuzug ging die Zahl der Mindestsicherungsempfänger leicht zurück.

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



Im Zuge der Flüchtlingszuwanderung ist die Zahl der Empfänger von Leistungen nach dem AsylbLG bis 2015 deutlich angestiegen. Durch den Wechsel in den SGB-II-Bezug ging die Zahl der Bezieher in 2016 wieder leicht auf gut 300 Personen zurück, liegt aber noch über dem Regionsdurchschnitt.

Die Zahl der Wohngeldhaushalte ist nach der Wohngeldreform Anfang 2016 wieder auf gut 160 Haushalte angestiegen (1 % aller Haushalte). Sie liegt damit bezogen auf 1.000 Einwohner noch weiter unterhalb des Wertes von 2009, dem Jahr der letzten Reform, und unterhalb des regionalen Durchschnitts.

Abb. 56: Wohngeldhaushalte

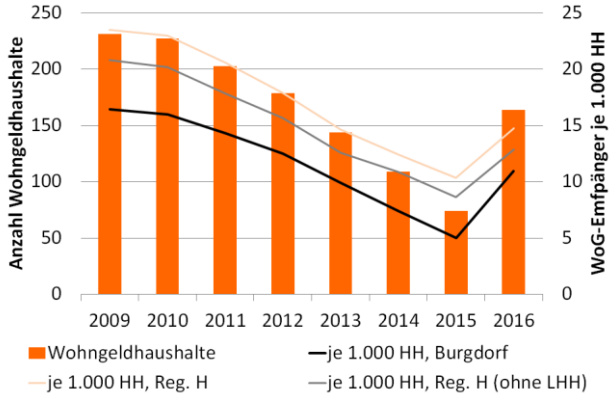
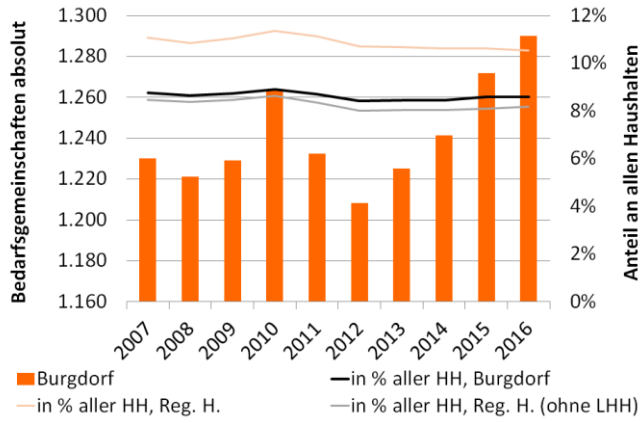


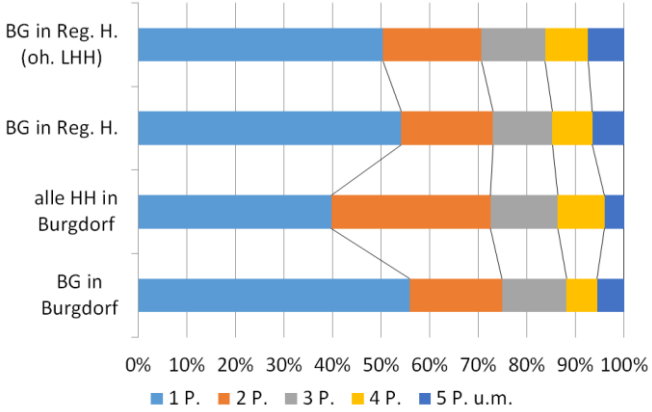
Abb. 57: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II



In Burgdorf haben 2016 rd. 1.300 Haushalte Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II bezogen. Mit 8,6 % aller Haushalte liegt der Wert unterhalb des Durchschnitts der Region Hannover. Die Entwicklung schwankte in den letzten Jahren. Der jüngste absolute Anstieg ist bedingt durch den oben beschriebenen Rechtskreiswechsel anerkannter Flüchtlinge.

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

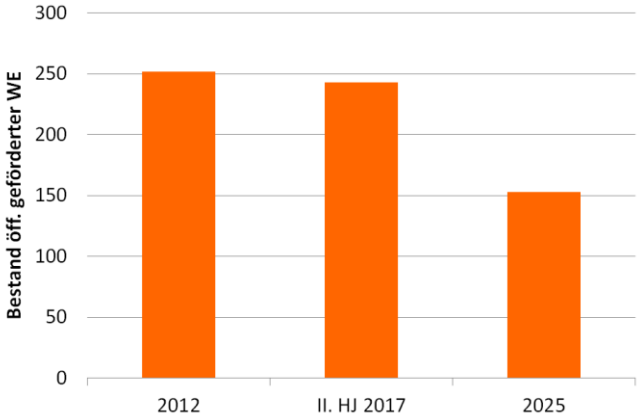
Abb. 58: Größe der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II 2016



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

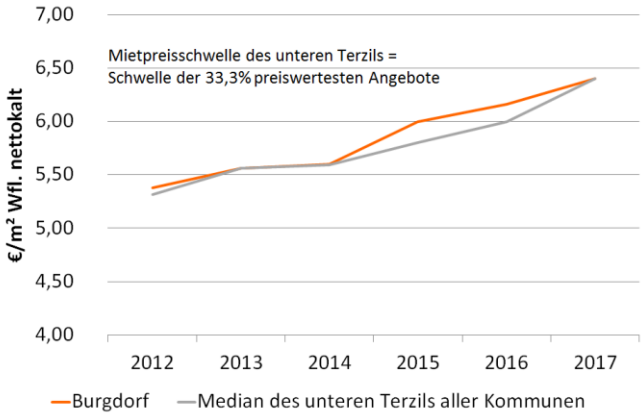
Entwicklung des Niedrigpreissegments und des Sozialwohnungsbestands

Abb. 59: Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes



In Burgdorf gibt es 243 öffentlich geförderte Wohnungen (II. Halbjahr 2017). Mit einer Bestandsquote von 1,7 % (Anteil am Gesamtwohnungsbestand) und 3,7 % (Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) liegt Burgdorf unterhalb der Region Hannover (4,7 %/7,5 %) und auch unterhalb der Werte ohne Berücksichtigung der LHH (2,0 %/4,7 %). Bis 2025 fallen 37 % der geförderten Wohnungen in Burgdorf – und damit etwas weniger als in der Region Hannover (rd. minus 40 %) – aus der Sozialbindung (absolut: minus 90 WE).

Abb. 60: Angebotsmietpreisentwicklung im frei-finanzierten unteren Segment

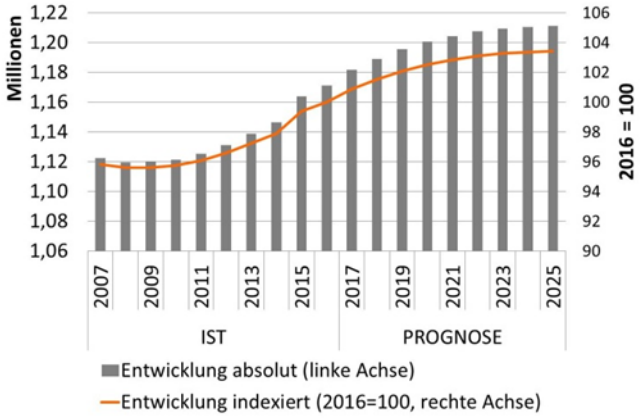


Die Schwelle des preiswertesten Drittels angebotener Mietwohnungen in Burgdorf ist von 2012 bis 2017 um rd. 20 % und damit in vergleichbarem Ausmaß wie in allen Kommunen der Region Hannover gestiegen. Mit 6,40 €/m² (nettokalt) entspricht die Mietpreisschwelle in Burgdorf der gesamtregionalen Schwelle (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

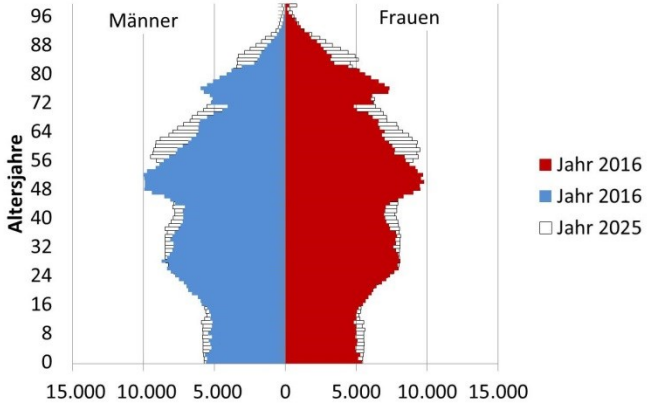
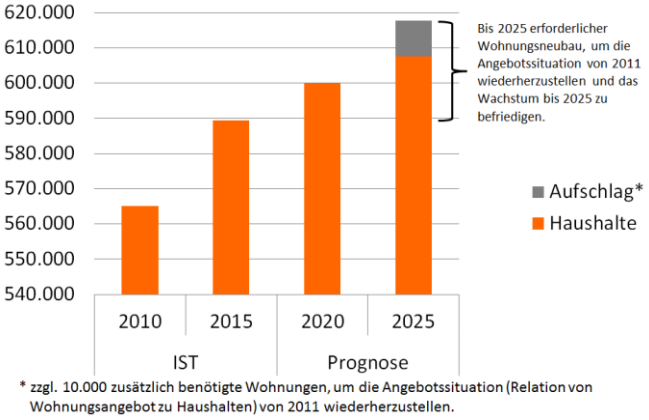
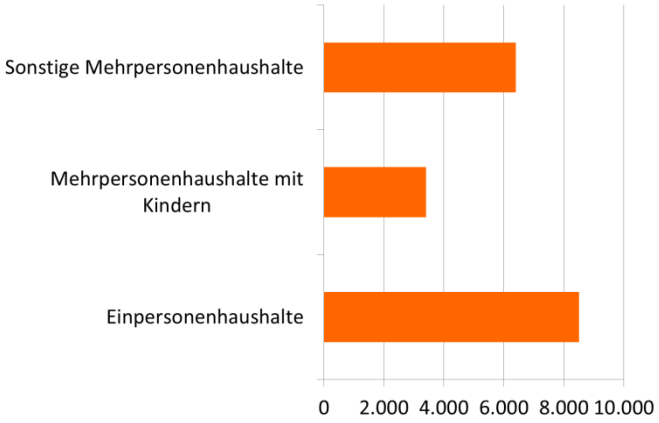


Abb. 63: Haushaltsprognose und Zusatzbedarf an Wohnraum für die Region Hannover



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.

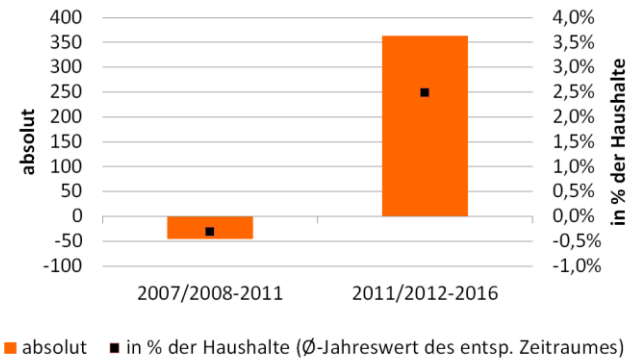
Abb. 64: Haushaltsprognose – Veränderung der Haushaltsgrößen in der Region bis 2025



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

Wohnungsbedarf bis 2025

Abb. 65: Unterdeckung in den letzten Jahren

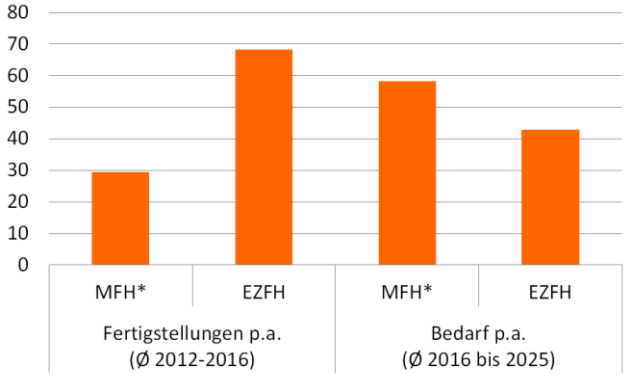


Unterdeckung : Veränderung der Zahl der Haushalte 2011 ggü. 2007 (2016 ggü. 2011) abzgl. Summe der Wohnungsfertigstellungen im Zeitraum 2008 bis 2011 (2012 bis 2016).

Im Vergleich zur Entwicklung der Haushalte wurden in Burgdorf im Zeitraum seit 2011/2012 fast 400 WE zu wenig gebaut. Das Defizit entspricht rd. 2,5 % der Haushalte und liegt damit oberhalb des regionalen Defizits (ohne LHH) von 2,1 %.

Das Verteilungsmodell der Region geht von einem Wohnungsbedarf von rd. 100 WE p.a. bis 2025 aus (rd. 1.000 WE, davon 580 WE MFH und 430 EZFH). Das entspricht in etwa der jährlichen Fertigstellungen zwischen 2012 und 2016.

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



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

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 rd. 30 %, erhöht sich dieser nach der Bedarfsfestsetzung auf 58 %.

Die Zielzahl des Wohnungsbedarfs wird von der Stadt geteilt. Das Erreichen der Zielzahlen hängt vor allem davon ab, ob die im Wohnbauflächenkataster erhobenen Potenzialflächen auch tatsächlich aktiviert werden können. Die Erfahrungen aus der Vergangenheit zeigen, dass die Potenziale häufig eine theoretische Größe sind. Zahlreiche Restriktionen erschweren die Aktivierung. Zudem gilt es, parallel die Rahmenbedingungen für das Wachstum zu schaffen. Das gilt insbesondere in Bezug auf die verkehrliche Erschließung und die Infrastrukturentwicklung.

Der Aspekt der Aufteilung des Bedarfs nach Bauformen ist standortbezogen zu betrachten und nach den Kriterien der Nachfrage zu beurteilen. Die Anfragen zum Bau von Mehrfamilienhäusern sind nach Auskunft der Stadt in letzter Zeit gestiegen.

Quelle Abb. 65 und Abb. 66: eigene Berechnungen

Wohnbaupotenziale

Nach dem Wohnbauflächenkataster der Region Hannover verfügt die Stadt Burgdorf über ein Flächenpotenzial von 29 ha. Das Wohnbauflächenkataster der Region Hannover umfasst allerdings keine Flächen, die kleiner sind als 0,5 ha. Nach Einschätzung der Stadt gibt es im Stadtgebiet noch Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand, allerdings ist der Planungsaufwand für die Aktivierung dieser Flächenpotenziale relativ hoch. Bleiben diese Nachverdichtungsmöglichkeiten unberücksichtigt, reichen die Potenziale des Wohnbauflächenkatasters rechnerisch gerade aus, um den zusätzlichen Wohnungs- und damit verbundenen Flächenbedarf in Höhe von 28 ha bis 2025 zu befriedigen. Da aber nach Einschätzung der Stadt nicht alle Potenzialflächen im Zeitraum aktiviert werden können, dürfte die Situation auf dem Markt für unbebaute Wohnbauflächen nach Ansicht der Stadt angespannt bleiben.

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 Burgdorf liegt die Bestandsquote geförderter Wohnungen bei 1,7 % (Anteil geförderter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand) bzw. 3,7 % (Anteil geförderter Wohnungen an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern).

Zum Erhalt der gesamtregionalen Bestandsquote bedarf es im Jahr 2025 insgesamt rd. 260 Sozialwohnungen in der Stadt Burgdorf. Unter Berücksichtigung der Bindungsausläufe (minus 90 WE) sind dafür 100 bis 110 zusätzliche belegungs- und mietpreisgebundene Wohnungen im Zeitraum bis 2025 notwendig. Legt man die oben genannten Zielsetzungen der Region zum Anteil der Sozialwohnungen im Wohnungsneubau zugrunde, liegt der Bedarf neu gebauter Sozialwohnungen in Burgdorf in einer Größenordnung von 240 (dies sind im rechnerischen Schnitt 24 Wohnungen pro Jahr) im Zeitraum von 2016 bis 2025. Damit würden die bis zum Jahr 2025 aus der Bindung fallenden 90 Sozialwohnungen weit mehr als kompensiert.

Trotz der zahlenmäßigen Erhöhung des Sozialwohnungsbestandes (+ rd. 130 Wohnungen) und in der Folge einer Erhöhung der Bestandsquote bis 2025 ist dieses rechnerische Volumen nach Einschätzung der Stadt Burgdorf angesichts der angespannten Situation auf dem Markt für preisgünstigen Wohnraum angemessen. Die letzten Erfahrungen zeigen zudem, dass es zwischenzeitlich durchaus ein Interesse von Investoren gibt, vermehrt Sozialwohnungen zu realisieren.

Wichtiger als eine pauschale gesamtstädtische Betrachtung ist nach Einschätzung der Stadt der kleinräumige Blick auf die einzelnen Quartiere. Dabei kann die Wohnraumförderung bei der Entwicklung neuer Standorte helfen, eine jeweils standort- und quartiersgerechte Mischung zu erreichen.

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

Handlungs-felder*	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
4	Familiengerechte Wohnraumversorgung
5	Räumlich ausgewogene Entwicklung

In der Stadt Burgdorf gibt es auch zukünftig einen sehr hohen Wohnungsbedarf, der nahezu alle betrachteten Zielgruppen des Wohnungsmarktes umfasst. Zwar fällt „nur“ gut ein Drittel des Sozialwohnungsbestandes aus der Bindung, die Stadt registriert jedoch eine wachsende Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum, der nicht bedient werden kann. Die Nachfrage nach höherwertigen Angeboten kann gegenwärtig über den Neubau und Bestand befriedigt werden.

Ein wichtiges Handlungsfeld ist in diesem Kontext eine bodenpreisdämpfende Angebotspolitik. Die Baulandpotenziale sind gemessen an der zu erwartenden Nachfrage knapp bemessen. Größere Spielräume gibt es nicht. Die Aktivierung von Potenzialen ist teilweise mit Schwierigkeiten verbunden. Sie scheitert im Unterschied zu anderen Kommunen nicht an einer fehlenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, sondern häufig an anderen Restriktionen. Nachverdichtungen gibt es, werden aber durch die geringe Akzeptanz in der Nachbarschaft deutlich erschwert. Die Stadt nutzt das Instrument des Baulückenkatasters.

Die Anpassung der Wohnungsbestände läuft vergleichsweise gut über den Markt. Infolge der überproportionalen Alterung bleibt der altersgerechte Umbau der Wohnungsbestände ein zentrales Thema, insbesondere weil neue altersgerechte Angebote zurzeit ausschließlich im höherpreisigen Segment entstehen.

Der Generationenwechsel im Einfamilienhausbestand verläuft aufgrund der hohen Nachfrage unproblematisch. Sozialräumliche Problemlagen sind erkennbar, allerdings

Nr.	(aus 5. AG-Sitzung)
6	Wohnflächenverbrauch/-inanspruchnahme
7	Baulandaktivierung
8	Ausdifferenzierung Wohnungsangebot / Erneuerung Wohnungsbestand
9	Reduzierung von Baukosten
10	Sozialräumliche und funktionale Mischung
11	Wohnraumversorgung als gemeinschaftliche Aufgabe

im Ausmaß eher unproblematisch. Die Relevanz von kleinräumigen altersgerechten Wohnquartieren dürfte zunehmen (z. B. Dachtmissen).

Die Kooperation mit Wohnungsmarktakteuren, insbesondere (lokalen) Investoren und Bauträgern, sollte ausgebaut werden.