

# Wohnraumversorgungskonzept Region Hannover

## Kommunalsteckbrief: Gemeinde Wedemark

### **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](http://www.empirica-institut.de)

### **Bearbeitung:**

Ludger Baba, Thomas Abraham, Philipp Schwede, Julia Kemper

Berlin/Bonn, 18. Januar 2019

## Kurzinformation und Lage in der Region

### Kurzinformation

Fläche:	174,27 km <sup>2</sup>
Bevölkerungsdichte:	169 Einwohner je km <sup>2</sup>
Einwohner:	30.195 (2016)
Postleitzahl:	30900
Gemeindeschlüssel:	03 2 41 019

Abb. 1: Verortung Wedemark



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 Gemeinde Wedemark liegt im Norden der Region Hannover. Sie grenzt nicht direkt an der Landeshauptstadt Hannover an und zählt damit zu den Kommunen im zweiten Ring um die Stadt Hannover. Die Gemeinde Wedemark ist mit der S-Bahnlinie 4 an den Haltepunkten Bissendorf, Mellendorf und Bennemühlen an die Stadt Hannover angebunden. Die Fahrtzeit von Mellendorf zum Hauptbahnhof Hannover beträgt 23 Minuten (ohne Umstieg). Mit der Regionalbahn von Mellendorf dauert die Fahrt 18 Min. An das Autobahnnetz ist die Gemeinde Wedemark über die Anschlussstellen Mellendorf und Berkhof angebunden (BAB 7).

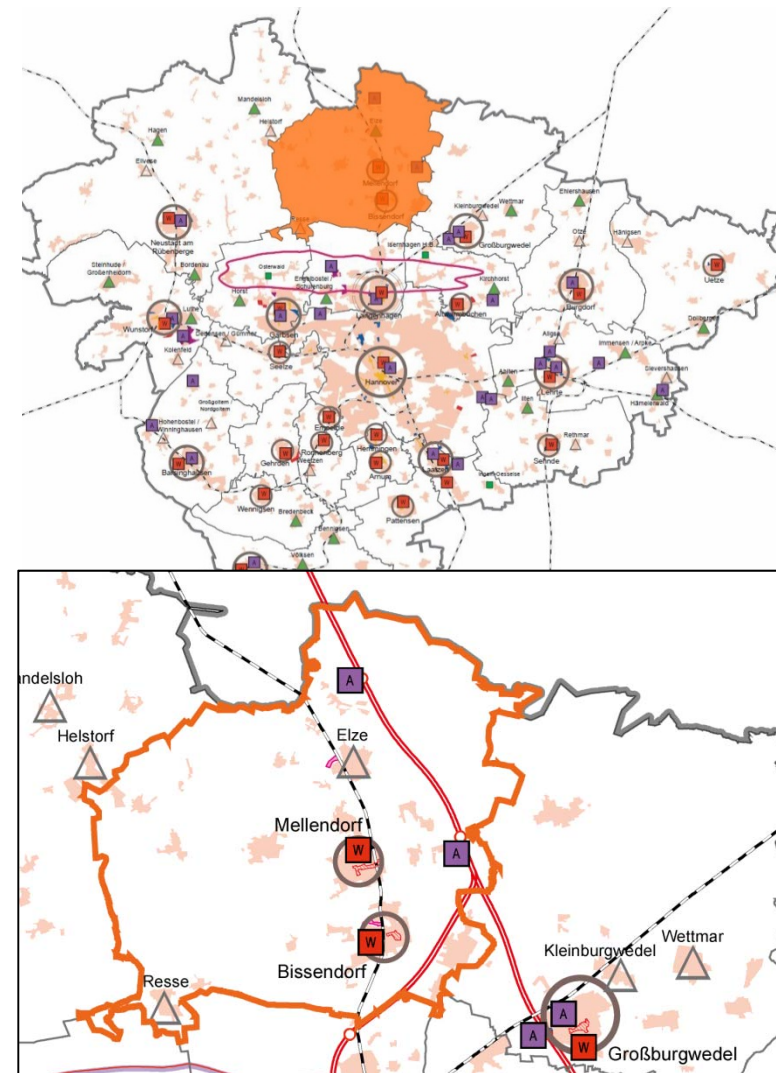
### Raumordnung, Regionalplanung und Siedlungsentwicklung

Nach der zentralörtlichen Gliederung hat die Gemeinde Wedemark bzw. die Ortsteile Mellendorf und Bissendorf jeweils die Aufgabe eines Grundzentrums. Die zentralen Siedlungsgebiete Mellendorfs und Bissendorfs haben eine herausgehobene Bedeutung als Standorte zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Bissendorf (Nordwest) und der Einzugsbereich des Bahnhofs Bennemühlen sind als Vorranggebiete Siedlungsentwicklung festgelegt. Elze und Resse sind als ländlich strukturierte Siedlungen mit Ergänzungsfunktion Wohnen festgelegt.

### Kommunale Stadtentwicklungs- und Wohnungsmarktstrategie

2015 wurde in der Gemeinde Wedemark ein Gemeindeentwicklungsplan verabschiedet, der auch auf das Thema Wohnen und Siedlungsentwicklung eingeht. Darin werden die Siedlungsstruktur und der Wohnungsbestand sowie Faktoren der künftigen Nachfrageentwicklung beschrieben und in einer Stärken-Schwächen- und Chancen-Risiko-Analyse zusammengefasst. Als Ziele im Bereich der Wohnraumversorgung wird vor allem die Schaffung von Wohnraum für verschiedene Nachfragegruppen formuliert.

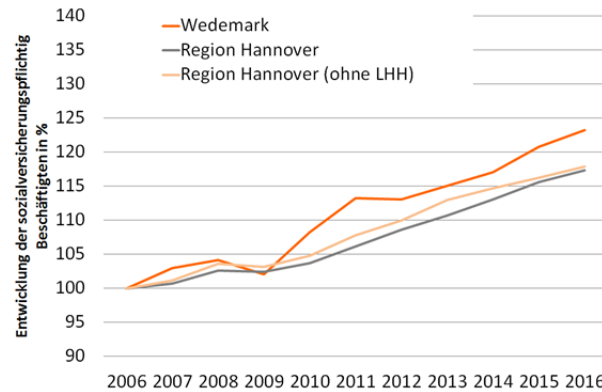
Abb. 2: Regionales Raumordnungsprogramm 2016



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

## Erwerbstätigkeit

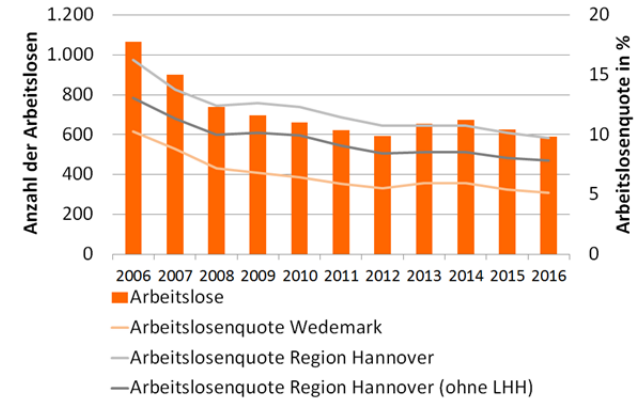
Abb. 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort



In der Gemeinde Wedemark ist die Beschäftigtenzahl seit 2006 um 23 % auf 7.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort) gestiegen. Im Vergleich zur Region Hannover war das Wachstum leicht überdurchschnittlich.

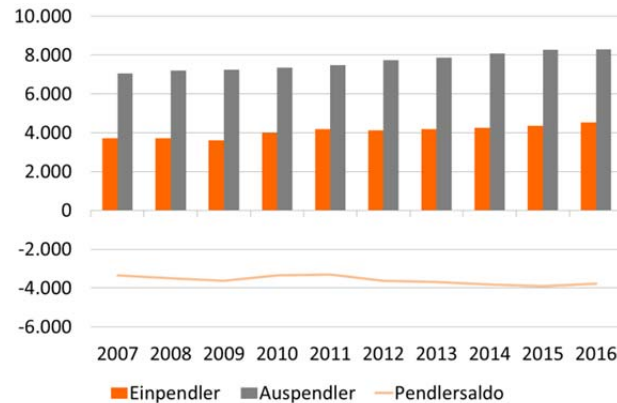
Die Zahl der Arbeitslosen ist in der Gemeinde Wedemark in der vergangenen Dekade gesunken. Die Arbeitslosenquote (5,1 %) liegt deutlich unterhalb der der Region.

Abb. 4: Arbeitslose und Arbeitslosenquote



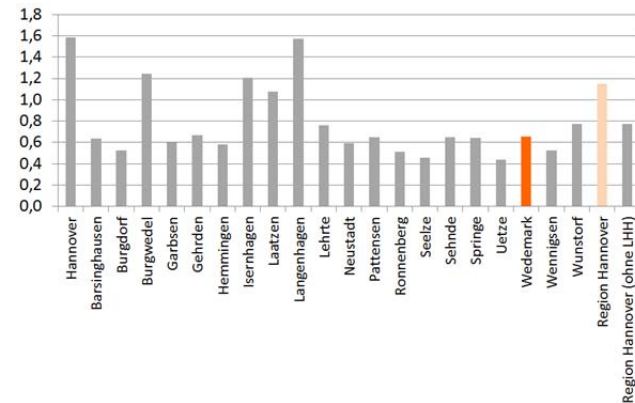
## Pendlermobilität

Abb. 5: Einpendler, Auspendler und Pendlersaldo



Wedemark hat Auspendlerüberschüsse. Seit 2007 hat sich der Auspendlerüberschuss mit rd. 3.800 Personen geringfügig erhöht. Die größere Bedeutung als Wohnstandort denn als Arbeitsplatzstandort wird auch aus der Arbeitsplatzzentralität (SvB am Arbeitsort/SvB am Wohnort) ersichtlich. Diese erreicht in der Gemeinde Wedemark einen Wert von 0,66. Die Arbeitsplatzzentralität ist damit sowohl deutlich geringer als in der Region Hannover und liegt auch unterhalb des Wertes der Region Hannover (ohne LHH).

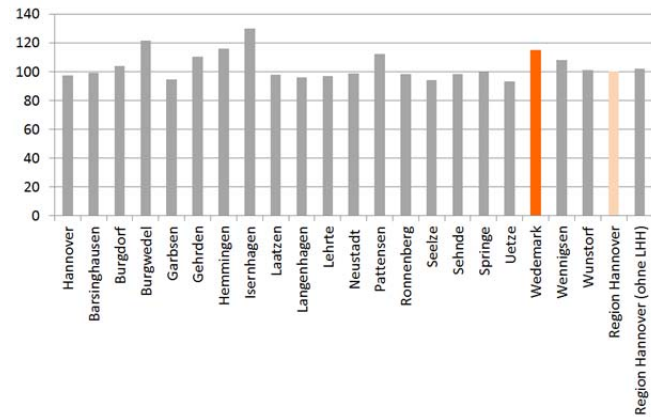
Abb. 6: Arbeitsplatzzentralität 2016



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

## Kaufkraft

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

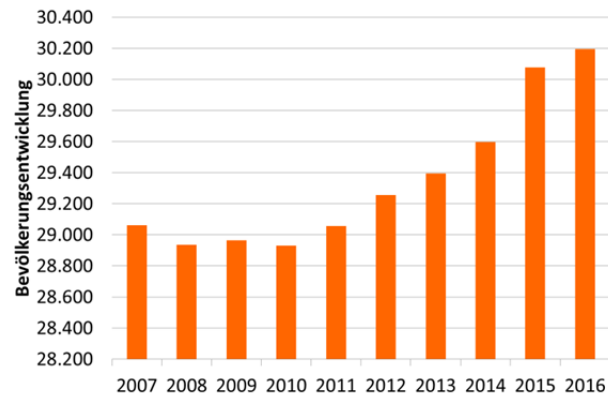


Die Gemeinde Wedemark hat mit einem Wert von 115 (Kaufkraftindex der Region = 100) den vierthöchsten Indexwert unter allen 21 Kommunen der Region Hannover. Die Spanne reicht von 93 in Uetze bis 130 in Isernhagen.

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

## Bevölkerungsentwicklung

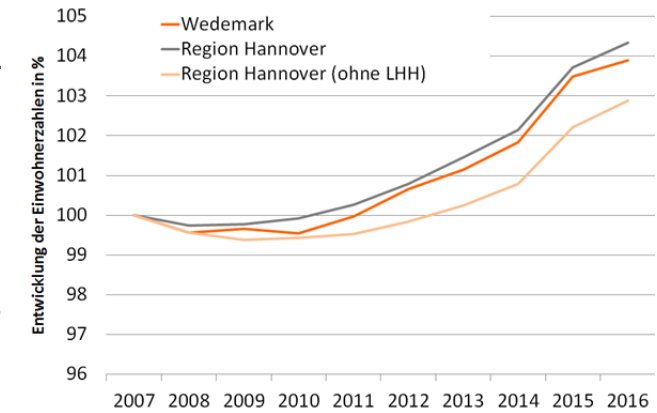
Abb. 8: Einwohnerzahl (absolut)



Die Einwohnerzahl ist in der Gemeinde Wedemark zwischen 2007 und 2016 um mehr als 1.100 auf rd. 30.200 Personen angestiegen. Das Wachstum fand im Zeitraum nach 2010 statt, während in den Vorjahren die Bevölkerung sogar leicht zurückging.

Der Anstieg von 4 % liegt geringfügig unterhalb des Regionsdurchschnitts, aber über dem Anstieg in der Region Hannover (ohne LHH).

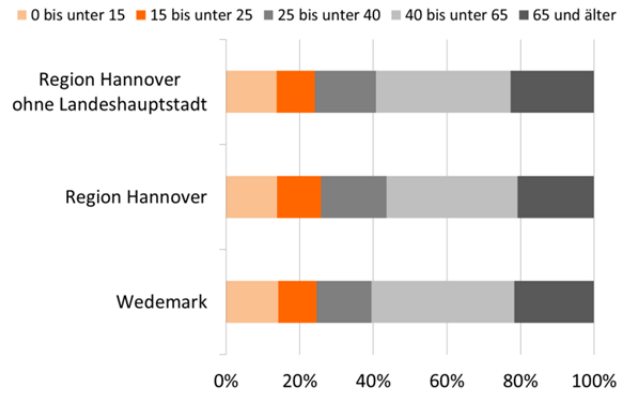
Abb. 9: Indexentwicklung der Einwohnerzahl



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

## Altersstruktur

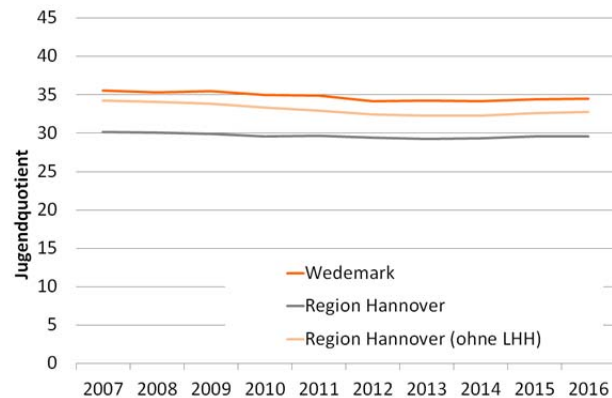
Abb. 10: Altersstruktur (2016)



Die Altersstruktur der Einwohner in der Gemeinde Wedemark entspricht in etwa der der Region Hannover (ohne LHH): Etwas mehr 40- bis unter 65-Jährige stehen jeweils etwas weniger 25- bis unter 40-Jährigen und über 64-Jährigen gegenüber.

Die Altersgruppe der über 65-Jährigen stieg seit 2007 kontinuierlich an, die der 40- bis 65-Jährigen stagniert seit 2012. Dagegen nahm der Anteil der jüngeren Altersgruppen bis 2011/2012 ab und erreicht trotz Anstiegs in den vergangenen Jahren noch nicht wieder das Niveau des Jahres 2007.

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



Der Jugendquotient in der Gemeinde Wedemark liegt mit rd. 35 über den Werten der Region Hannover (mit/ohne LHH). Der Jugendquotient ging in der Gemeinde Wedemark über den Gesamtzeitraum leicht zurück und ist seit 2012 wieder marginal angestiegen.

Der Altenquotient ist in der Gemeinde Wedemark auf gut 37 gestiegen und liegt zwischen den Werten der Region Hannover und der Region Hannover (ohne LHH).

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

Abb. 11: Indexentwicklung nach Altersklassen

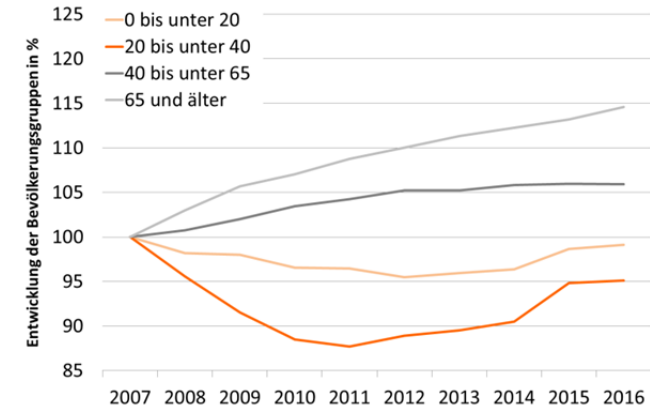
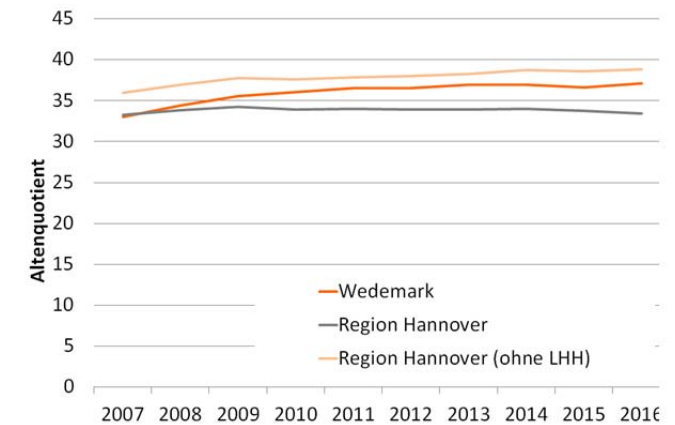
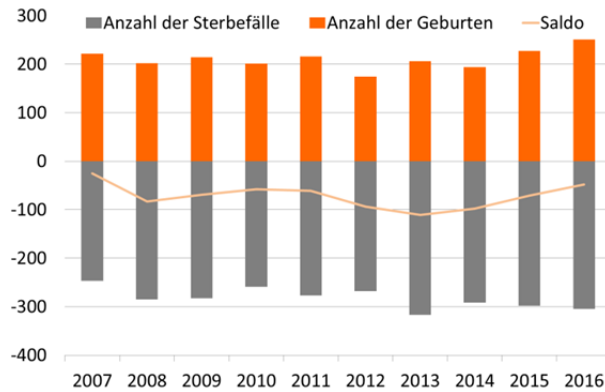


Abb. 13: Altenquotient (Verhältnis der Personen im Alter von 65 Jahren und älter zu 100 Personen zwischen 20 und unter 65 Jahren)



### Komponenten der Bevölkerungsentwicklung

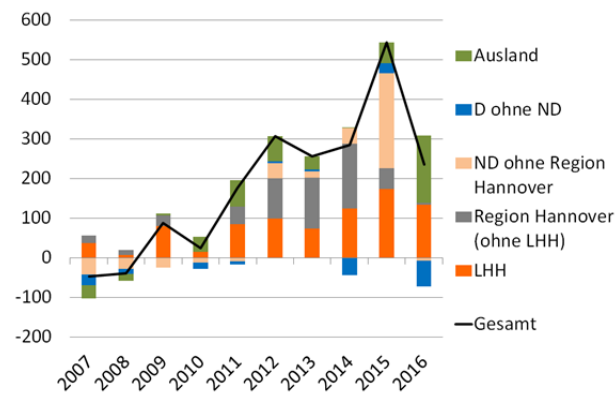
Abb. 14: Natürliche Bevölkerungsentwicklung



Die Sterbeüberschüsse in der Gemeinde Wedemark schwanken im Wesentlichen zwischen 50 bis 100 Personen jährlich, wobei sich der Sterbeüberschuss seit 2013 verringert.

Der Wanderungssaldo stieg bis 2015 auf ca. 500 Personen stetig an und ging 2016 wieder auf rd. 260 Personen zurück. Seit 2011 übertrifft der Wanderungssaldo den Sterbeüberschuss und die Zahl der Einwohner in der Gemeinde Wedemark nimmt wieder zu.

Abb. 16: Wanderungsrichtungen



Die Wanderungsgewinne der Gemeinde Wedemark resultieren zu einem großen Teil aus der Suburbanisierung. In den Jahren von 2011 bis 2015 konnte die Gemeinde Wedemark auch gegenüber den anderen Kommunen der Region Hannover (ohne LHH) durch Zuwanderung an Einwohnern gewinnen. Im Jahr 2015 kam die Zuwanderung von Flüchtlingen (Zuwanderung aus Niedersachsen ohne Region Hannover) hinzu. Gemessen an 1.000 Einwohnern entspricht die

Nettozuwanderung aus der LHH in etwa der aus der Region ohne LHH). Der gesamte Wanderungssaldo fällt im Zeitraum 2011 bis 2015 dagegen höher aus.

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

Abb. 15: Wanderungen

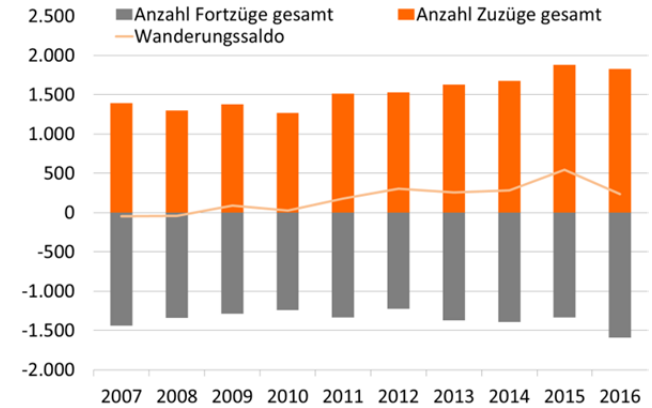
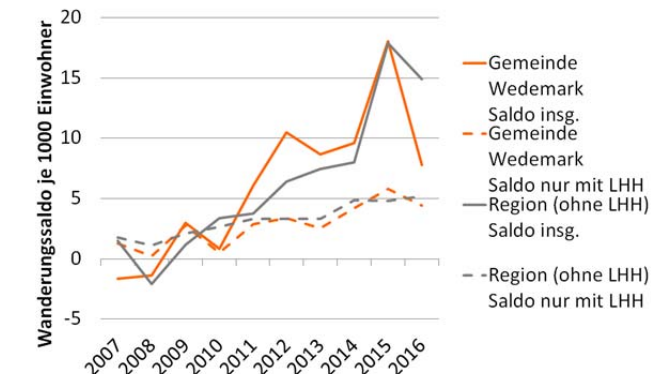
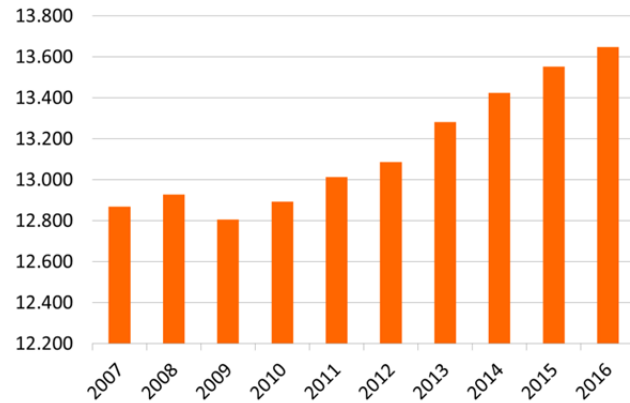


Abb. 17: Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner



## Haushaltzahl und -struktur

Abb. 18: Haushaltzahl (absolut)



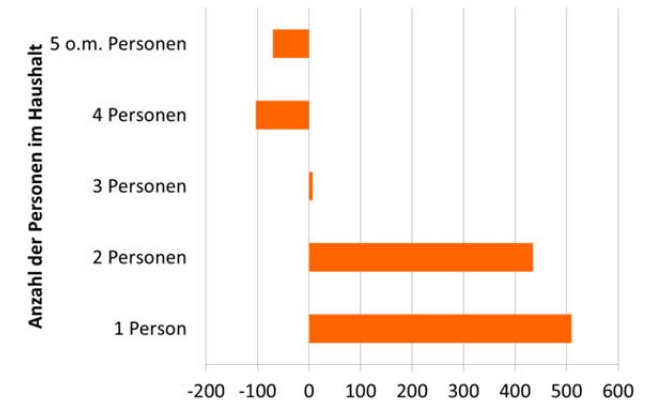
Seit 2007 ist die Zahl der Haushalte um rd. 6 % auf ca. 13.650 Haushalte gestiegen. Der Anstieg ist ausschließlich auf einem Zuwachs der kleineren Haushalte mit einer oder zwei Personen zurückzuführen. Die Zahl der Haushalte mit drei oder mehr Personen war rückläufig.

Entsprechend ging die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,25 Personen im Jahr 2007 auf 2,18 Personen im Jahr 2016

zurück. In fast zwei Drittel aller Haushalte in der Gemeinde Wedemark leben nur noch eine oder zwei Personen.

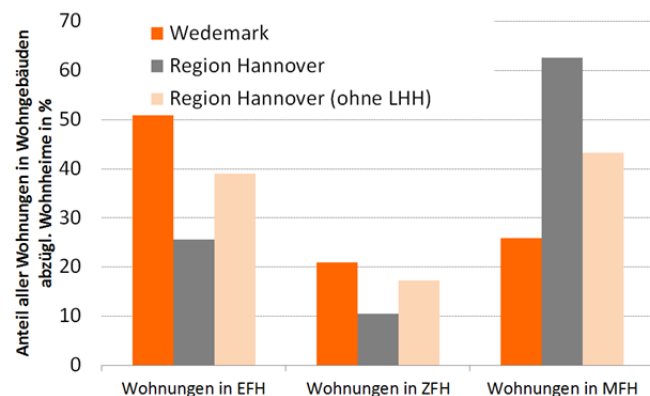
Quellen Abb. 18 und Abb. 19: Region Hannover, Team Statistik bzw. Stadt Hannover (jeweilige Grundlage: Haushaltsgenerierung)

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



## Wohnungsbestand

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



In der Gemeinde Wedemark gibt es ca. rd. 13.500 Wohnungen in 9.200 Gebäuden. Davon befinden sich knapp 10.000 in Ein- und Zweifamilienhäusern (70 %) und 3.500 in Mehrfamilienhäusern (30 %). Die Ein- und Zweifamilienhausquote liegt in der Wedemark um fast 15 %-Punkte oberhalb des regionalen Durchschnitts (ohne LHH).

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern überwiegt das freistehende Haus. Doppelhaushälfte und Reihenhaus kommen vergleichsweise wenig vor.

Abb. 21: Gebäudetypologie im Ein- und Zweifamilienhausbestand

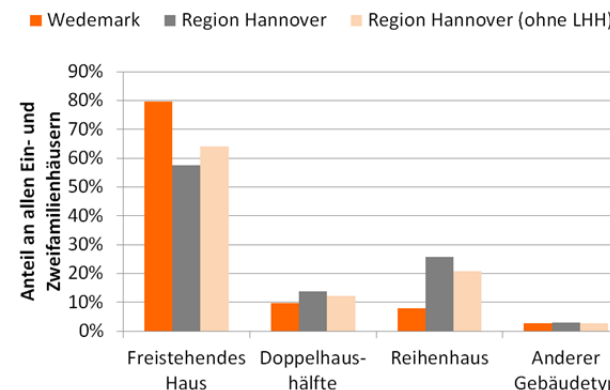
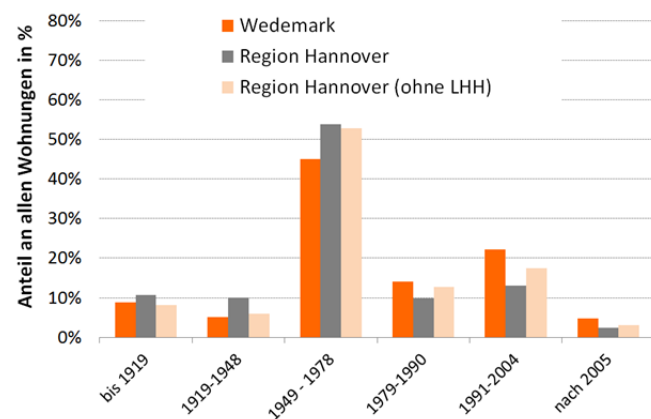


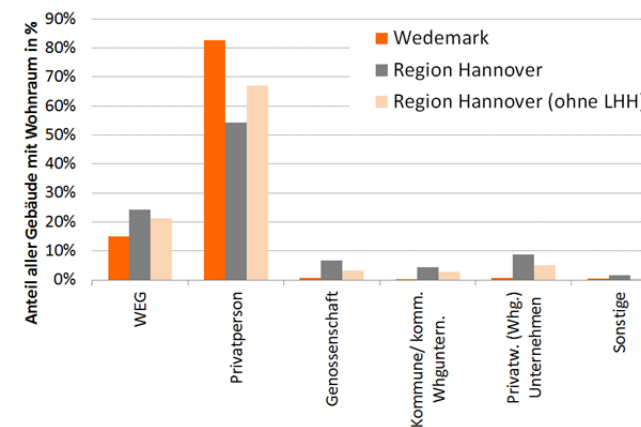
Abb. 22: Baualtersstruktur



Die Baualtersklasse 1949 bis 1978 dominiert mit einem Anteil von 45 % an allen Wohnungen in der Gemeinde Wedemark wie in der Region auch den Wohnungsbestand. Im Vergleich zur Region ist der Wohnungsbestand insgesamt jünger, d. h. die Bauintensität war in der Wedemark in den letzten vier Jahrzehnten höher.

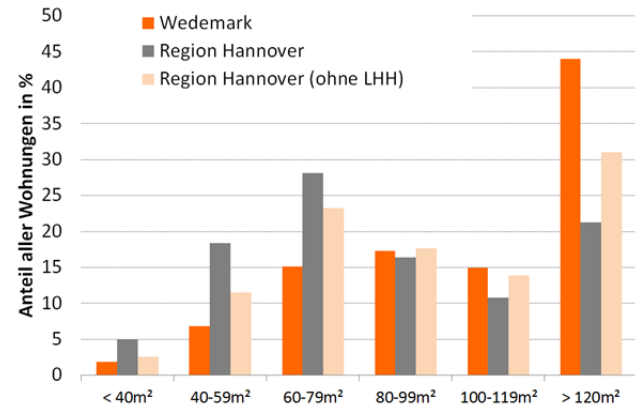
Fast der gesamte Wohnungsbestand in der Gemeinde Wedemark befindet sich im Eigentum von Privatpersonen oder WEGs.

Abb. 23: Eigentümerstruktur



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

Abb. 24: Größenstruktur des Wohnungsbestandes



Die Wohnungen in der Gemeinde Wedemark sind aufgrund des hohen Einfamilienhausbestandes überdurchschnittlich groß, 44 % der Wohnungen verfügen über eine Wohnfläche von 120 m<sup>2</sup> und mehr. Der Anteil von Wohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 79 m<sup>2</sup> ist im regionalen Vergleich deutlich unterdurchschnittlich.

Entsprechend fällt die Struktur des Wohnungsbestandes nach Raumanzahl aus. Jede

fünfte Wohnung hat in der Wedemark sieben Räume und mehr, fast 80 % aller Wohnungen verfügen mindestens über vier Räume.

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

Abb. 25: Wohnungen nach Anzahl der Räume

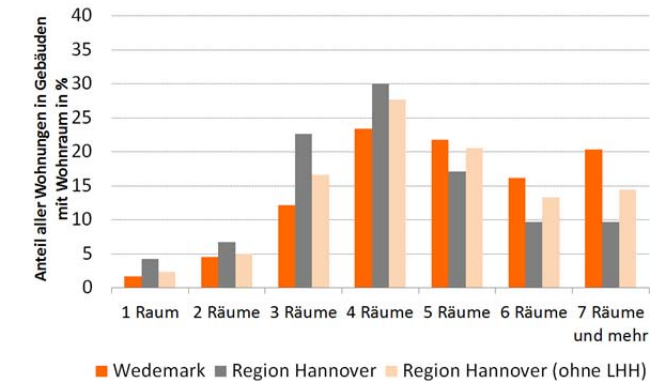
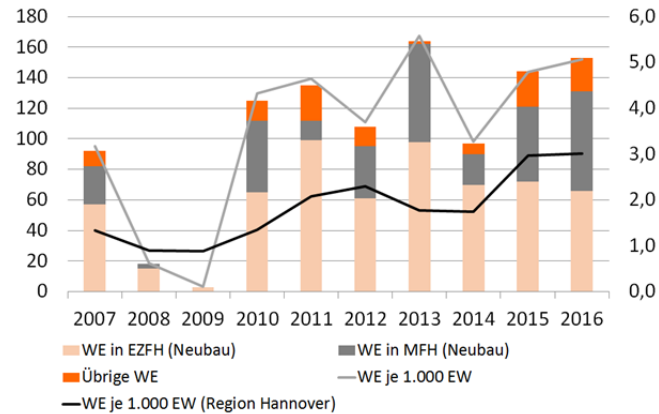


Abb. 26: Wohnungsbaugenehmigungen



Bereits seit dem Jahr 2010 liegt die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen in der Gemeinde Wedemark mit rd. 100 bis 160 Wohnungen auf einem hohen Niveau.

Der Anteil des Geschosswohnungsbaus ist im Zeitverlauf gestiegen und liegt mit über 35 % im Zeitraum von 2012 bis 2016 fast auf dem Niveau der Region Hannover (ohne LHH).

Abb. 27: Struktur der Genehmigungen

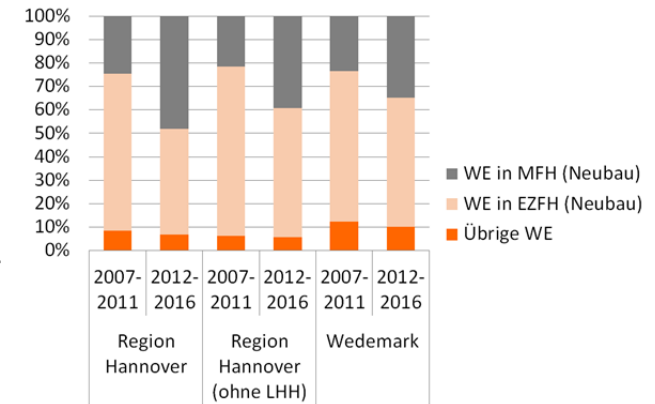


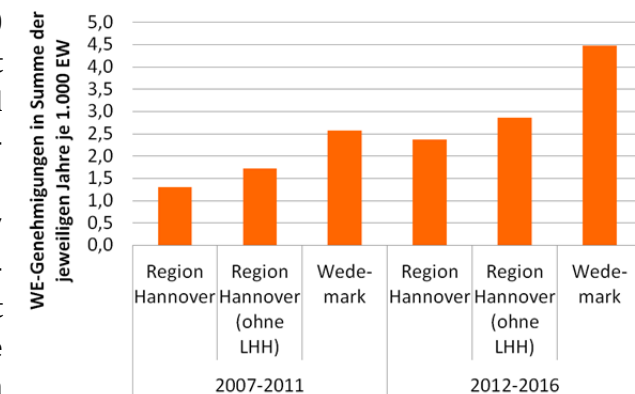
Abb. 28: Wohnungsbaugenehmigungen – regionaler Vergleich I



Mit zum Teil über fünf Wohnungen je 1.000 Einwohner liegt die Genehmigungsintensität deutlich über der der Region Hannover und gehört mit zur höchsten unter den Kommunen in der Region.

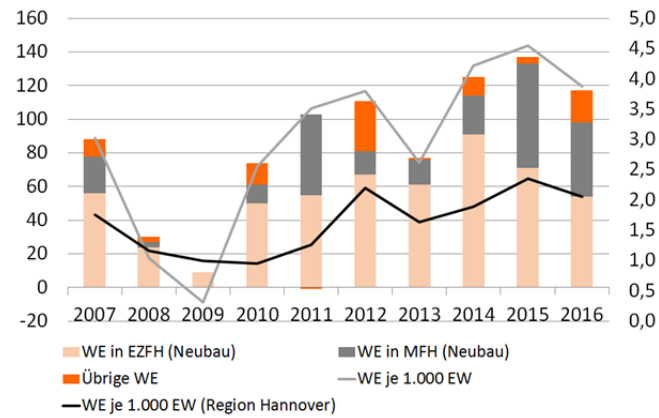
Mit 2,5 Wohnungen im Zeitraum von 2007 bis 2011 und 4,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner im Zeitraum von 2012 bis 2017 liegt die Genehmigungsintensität in der Gemeinde Wedemark deutlich über den regionalen Durchschnittswerten.

Abb. 29: Wohnungsbaugenehmigungen – regionaler Vergleich II



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

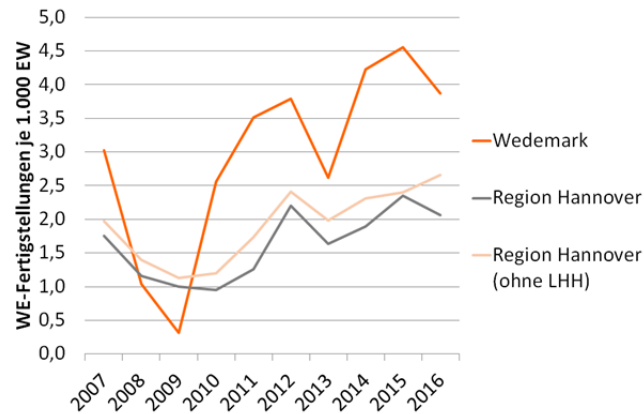
Abb. 30: Wohnungsbaufertigstellungen<sup>1</sup>



Im Trend ist die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in der Wedemark seit dem Tiefpunkt im Jahr 2009 deutlich gestiegen und lag in den letzten drei Jahren zwischen rd. 120 bis 140 Wohnungen p.a.

Die Anteile zwischen den Segmenten haben sich dabei zwischen den Fünfjahreszeiträumen 2007 bis 2011 und 2012 bis 2016 kaum verändert: knapp 30 % Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und etwas mehr als 60 % Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Abb. 32: Wohnungsfertigstellungen – regionaler Vergleich I



Seit dem Jahr 2010 liegt die Fertigstellungsintensität (fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner) in der Gemeinde Wedemark deutlich über den regionalen Durchschnitten.

Dabei hat sich die Intensität im Zeitverlauf in der Gemeinde Wedemark fast verdoppelt. Lagen die Fertigstellungen je 1.000 Einwohner im Zeitraum von 2007 bis 2011 noch bei zwei Wohnungen, waren es im Zeitraum 2012 bis 2016 ungefähr 3,8.

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

<sup>1</sup> Die Zahl der „übrigen WE“ kann bei den Wohnungsfertigstellungen durch Baumaßnahmen im Bestand (z. B. Zusammenlegung von Wohnungen) auch negativ, wie im Jahr 2011, ausfallen.

Abb. 31: Struktur der Wohnungsbaufertigstellungen nach Zeiträumen

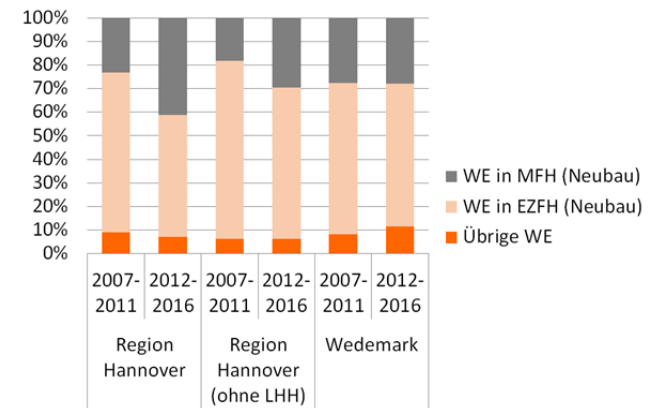
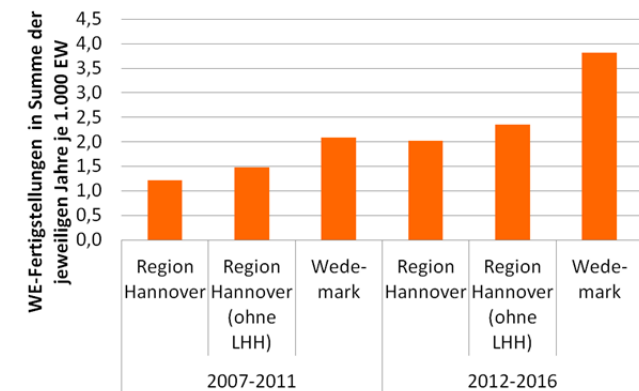
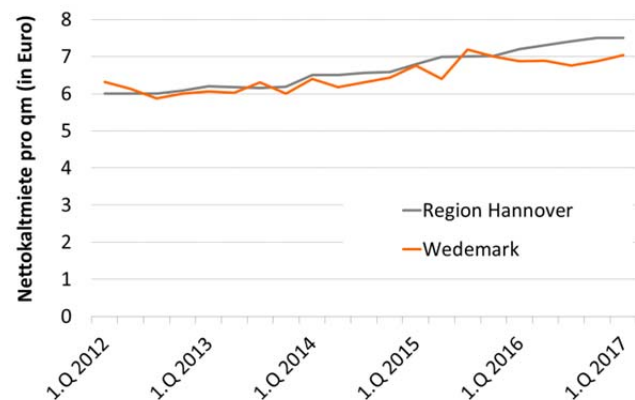


Abb. 33: Wohnungsfertigstellungen – regionaler Vergleich II



## Miet- und Kaufpreisentwicklung im Bestand

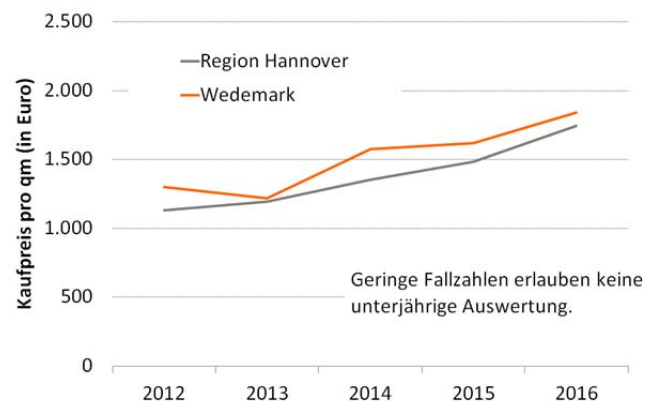
Abb. 34: Angebotsmieten (Median) im Mehrfamilienhausbestand



Die Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen im Mehrfamilienhausbestand verlief zwischen der Gemeinde Wedemark und der Region Hannover parallel. In der Region ist der Anstieg mit rd. 25 % etwas stärker ausgefallen.

Die durchschnittliche Miete für Wohnungen im Mehrfamilienhausbestand lag 2016 in der Wedemark mit 6,80 €/m<sup>2</sup> etwa auf dem regionalen Niveau. Die Preisdifferenzierung ist vergleichbar.

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



Ein vergleichbares Muster zeigt sich bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen im Bestand. Auch hier liegen Entwicklung und Kaufpreisniveau zwischen der Gemeinde Wedemark und der Region Hannover auf ähnlichem Niveau.

Der Mediankaufpreis lag 2016 in der Wedemark bei fast 1.700 €/m<sup>2</sup>, in der Region Hannover bei 1.750 €/m<sup>2</sup>. Die Preisdifferenzierung ist auch in diesem Segment zwischen der Gemeinde Wedemark und der Region vergleichbar.

Abb. 35: Angebotsmietenspanne im Mehrfamilienhausbestand, 2016

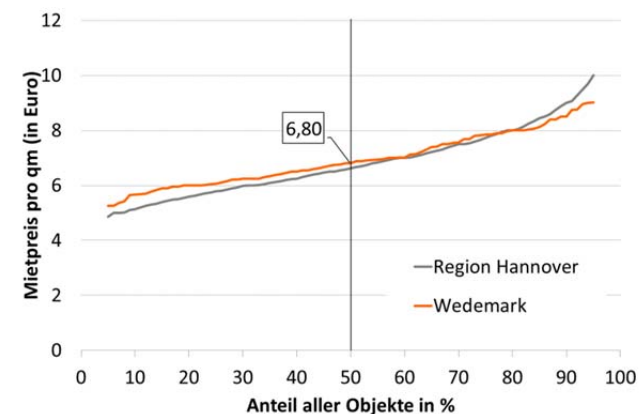
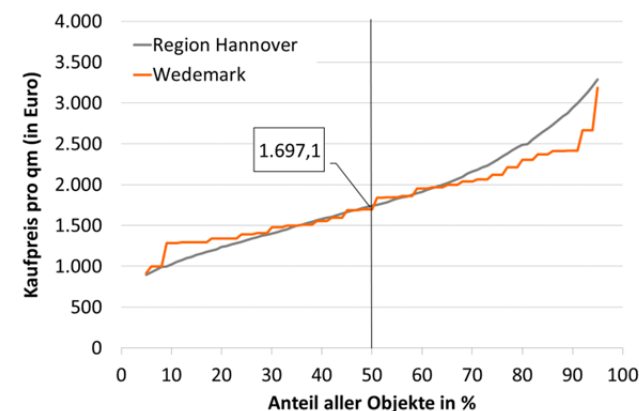
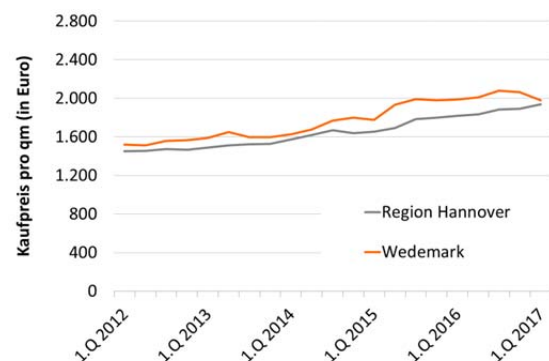


Abb. 37: Angebotskaufpreisspanne für Eigentumswohnungen im Bestand, 2016



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

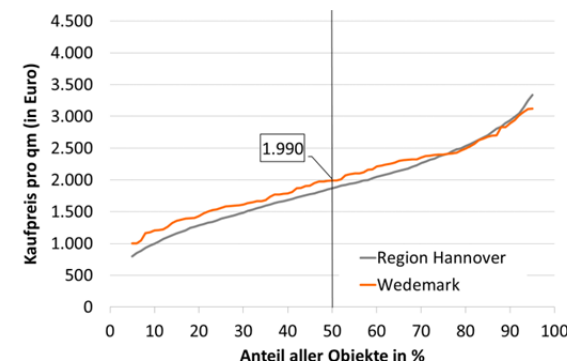
Abb. 38: Angebotskaufpreise (Median) im Ein- und Zweifamilienhausbestand



Zwischen 2012 und 2017 ist der angebotene Kaufpreis in der Wedemark für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand um 30 % und damit im gesamtregionalen Trend angestiegen.

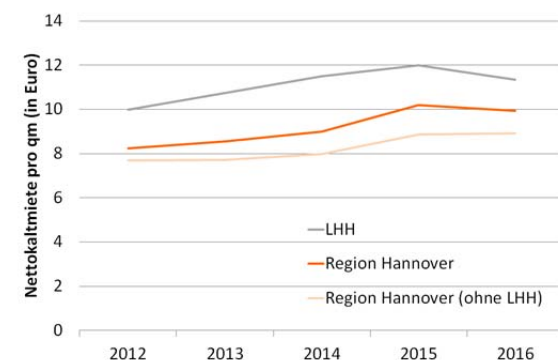
Der Angebotspreis belief sich im Median 2016 in der Wedemark auf rd. 2.000 €/m<sup>2</sup>. Häuser in der Wedemark sind somit etwas teurer als in der Region Hannover (rd. 1.850 €/m<sup>2</sup>).

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



## Miet- und Kaufpreisentwicklung im Neubau<sup>2</sup>

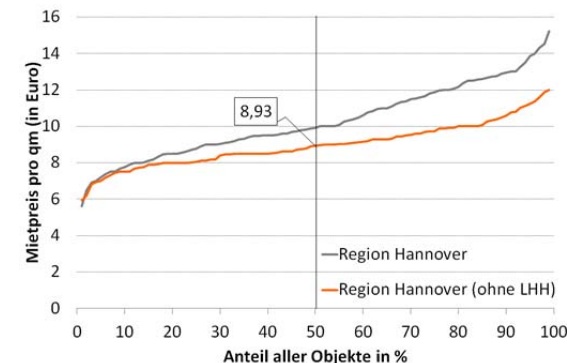
Abb. 40: Angebotsmieten (Median) in Neubau-Mehrfamilienhäusern



Zwischen 2012 und 2015 sind die Medianmieten für neu 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 €/m<sup>2</sup> und reichen in der Spitze bis zu 12 €/m<sup>2</sup>. In der Gesamtregion liegt das Preisniveau insbesondere in der Spitze höher.

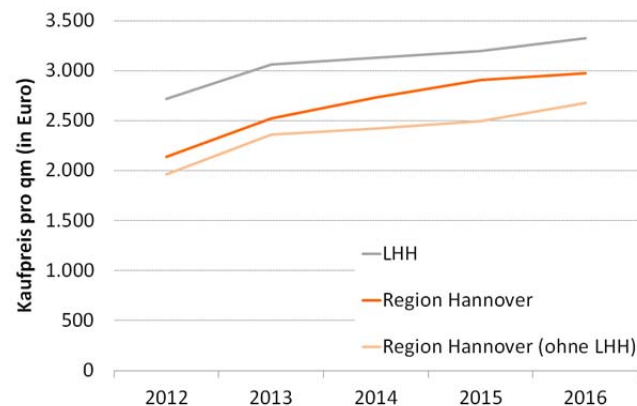
Abb. 41: Angebotsmietenspanne in Neubau-Mehrfamilienhäusern, 2016



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

<sup>2</sup> 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.

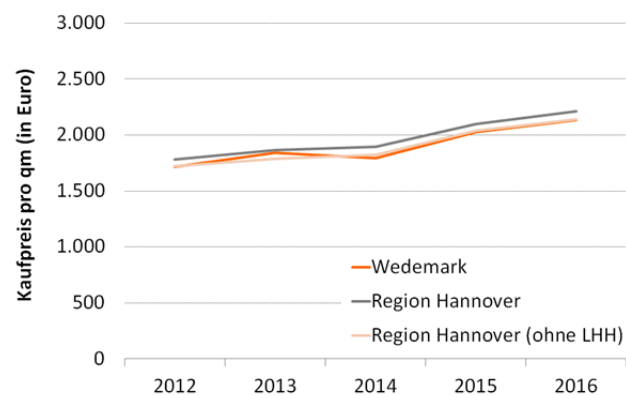
Abb. 42: Angebotskaufpreise (Median) für Neubau-Eigentumswohnungen



Die Medianpreise haben sich in der Region Hannover (ohne LHH) zwischen 2012 und 2016 um 36 % auf fast 2.700 €/m<sup>2</sup> 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



In der Wedemark kosteten Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau 2016 im Median fast 2.150 €/m<sup>2</sup> und damit 20 % mehr als 2012. In der Region erhöhte sich der Preis um rd. ein Viertel.

Die Preisdifferenzierung der neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäuser entspricht in etwa der der Region Hannover.

Abb. 43: Angebotskaufpreisspanne für Neubau-Eigentumswohnungen, 2016

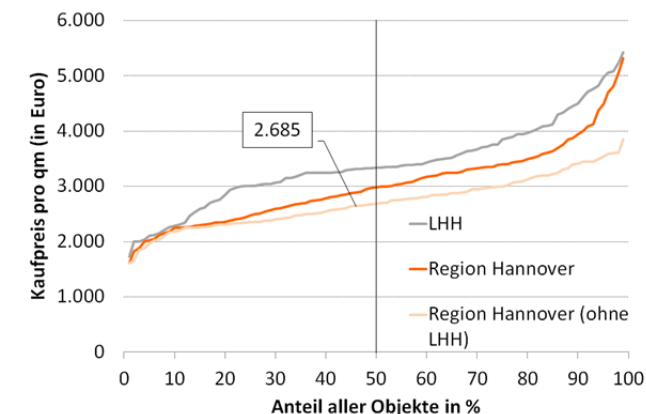
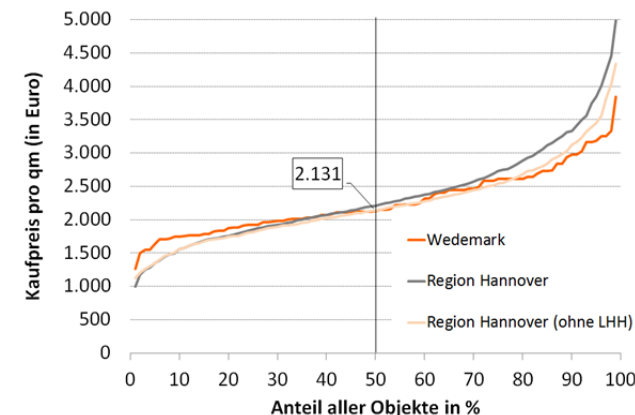


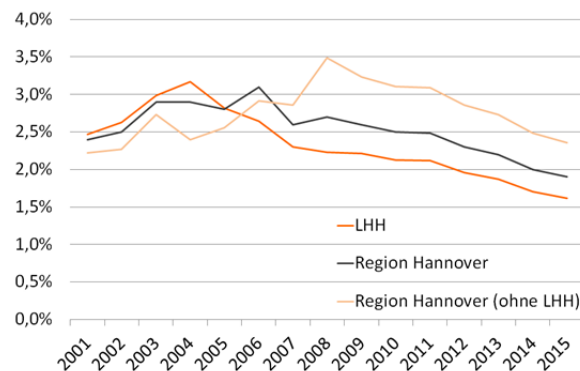
Abb. 45: Angebotskaufpreisspanne für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau, 2016



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

## Leerstand, Transaktionen, Transaktions- und Bodenpreis

Abb. 46: Marktaktiver Wohnungsleerstand

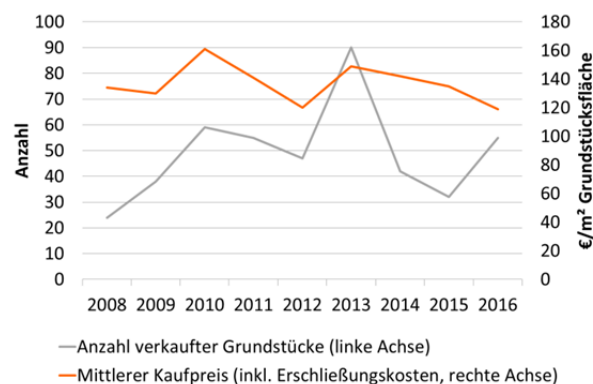


Die Leerstandsquote in der Gemeinde Wedemark lag 2011 bei 2,9 % unter damit etwas unterhalb einer Fluktuationsreserve von 3 %. Im regionalen Vergleich zählt die Quote zu den niedrigsten.

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 der Wedemark



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 der Wedemark im Schnitt 49 Grundstücke p.a. für den individuellen Wohnungsbau zu einem Preis von durchschnittlich 138 €/m<sup>2</sup> verkauft.

Die Grundstückspreise für Eigenheime liegen in der Wedemark mit Rang 14 unter den 21 Kommunen der Region im unteren Preissegment. Die mittleren Kaufpreise für Eigenheimgrundstücke sind zuletzt gesunken. Im MFH-Segment sind die Verkaufsfälle in der LHH seit 2014 und in der Region (ohne LHH) seit 2015 gestiegen. 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. 48: Verkaufsfälle und Kaufpreise von Mehrfamilienhausbaugrundstücken in der Region

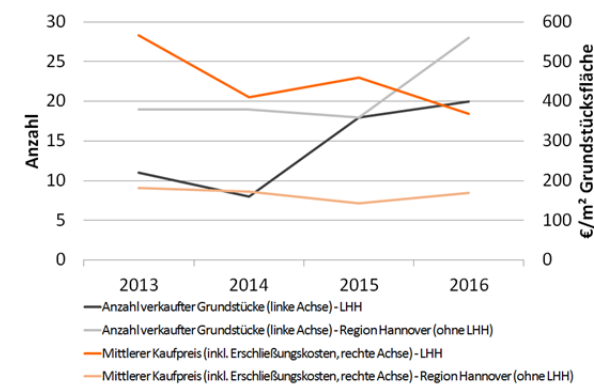
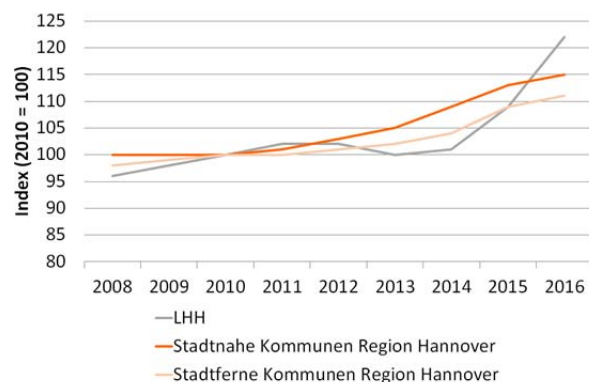


Abb. 49: Bodenpreisindexreihe von EZFH  
Baugrundstücken

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 Kommunen (im Wesentlichen die Siedlungsschwerpunkte im Kernraum zzgl. einzelne

Abb. 50: Bodenpreisindexreihe von Mehrfamilienhausbaugrundstücken

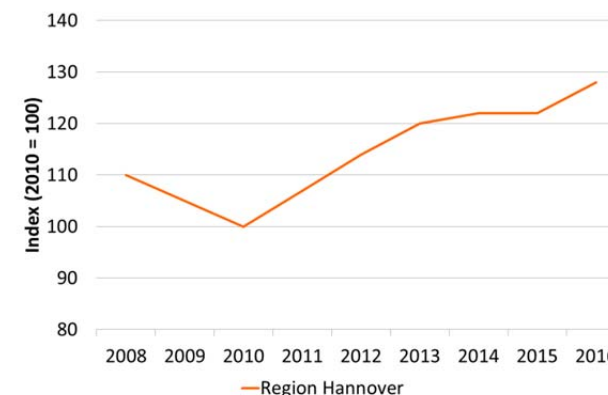
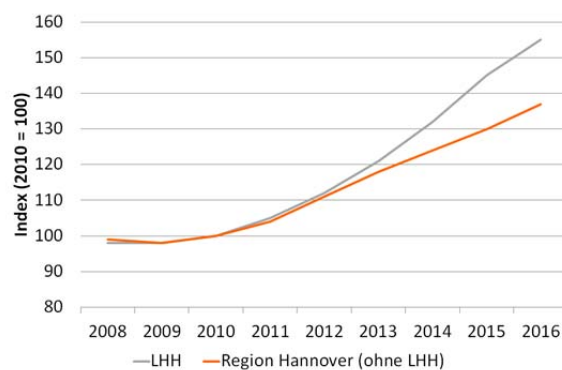


Abb. 51: Preisentwicklung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubauten)

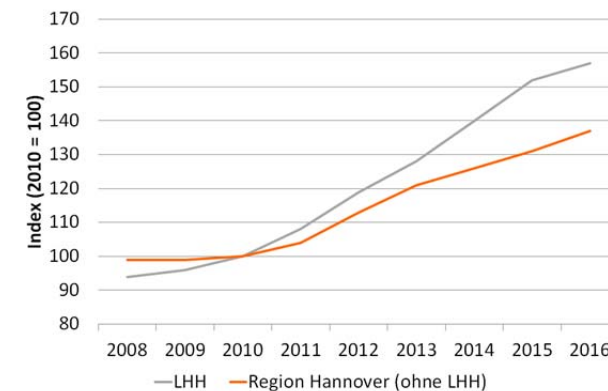


Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand haben sich seit dem Tiefpunkt im Jahr 2009 in der LHH um 58 %, in der Region (ohne LHH) um 40 % erhöht.

Seit 2008 stiegen die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand in der LHH um 67 %, in der Region (ohne LHH) um fast 40 %. Gemarkungen in Pattensen und Gehrden) und schließlich den stadtfernen (Siedlungsschwerpunkte außerhalb des

Kernraums sowie Ergänzungsstandorte) regionsangehörigen Städten und Gemeinden.

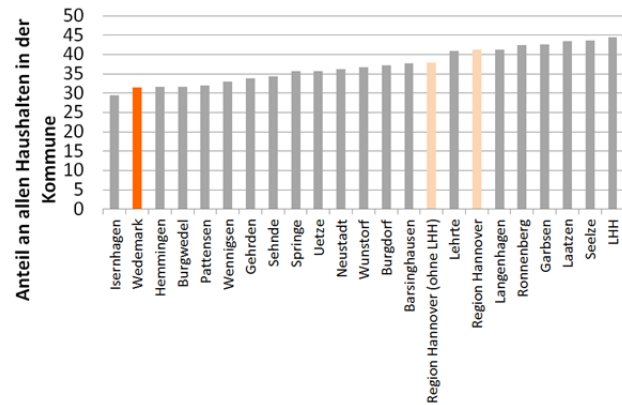
Abb. 52: Preisentwicklung für Eigentumswohnungen (ohne Neubauten)



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

### Entwicklung von Haushalten mit geringem Einkommen

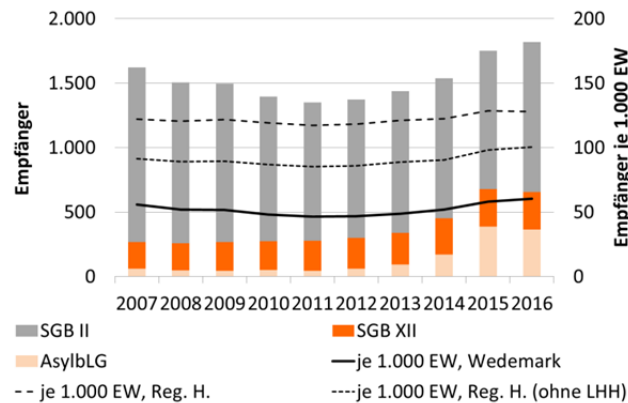
Abb. 53: Anteil der Haushalte mit geringem Einkommen an allen Haushalten in der Kommune



Als Haushalte mit geringem Einkommen gelten diejenigen Haushalte, die die Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes (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. Hinter Isernhagen hat die Gemeinde Wedemark mit 31,6 % den zweitniedrigsten Wert an Haushalten mit geringem Einkommen in der Region Hannover.

Abb. 54: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen



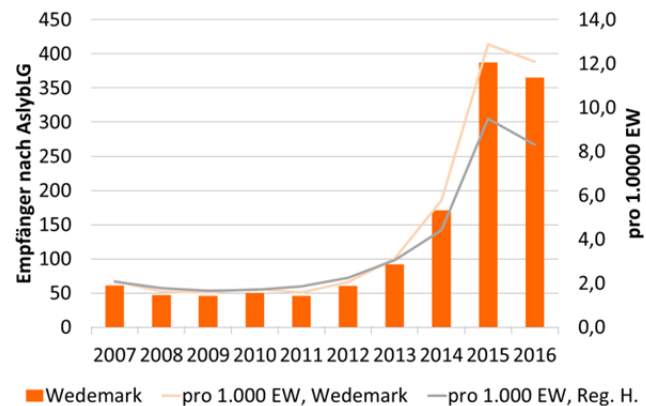
Die Empfänger von Mindestsicherungsleistungen sind eine Teilgruppe der Haushalte mit geringem Einkommen (Grundsicherung für Arbeitssuchende nach SGB II, bei Erwerbsminderung und im Alter sowie Hilfen zum Lebensunterhalt nach SGB XII und Regelleistungen nach AsylbLG).

In der Gemeinde Wedemark ist die Zahl der Mindestsicherungsempfänger ab 2011 auf über 1.700 infolge der zunehmenden Anzahl an Empfängern von Asylbewerberleistungen gestiegen. Mit einem Anteil von 6 % an allen Einwohnern liegt die Quote in der Gemeinde Wedemark sehr deutlich unterhalb der regionalen Quoten.

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



Die Zahl der Empfänger von Leistungen nach dem AsylbLG hat sich mit Anstieg des Flüchtlingszuzugs im Jahr 2015 sprunghaft auf 350 Personen erhöht und ist seitdem wieder leicht gesunken. Der Wert liegt gemessen an 1.000 Einwohner deutlich über dem Regiondurchschnitt.

Die Zahl der Wohngeldhaushalte ist in der Region und in der Wedemark mit der Reform 2016 gestiegen. Bezogen auf 1.000 Einwohner beziehen in der Gemeinde Wedemark sehr viel weniger Haushalte Wohngeld als in der Region.

Abb. 56: Wohngeldhaushalte

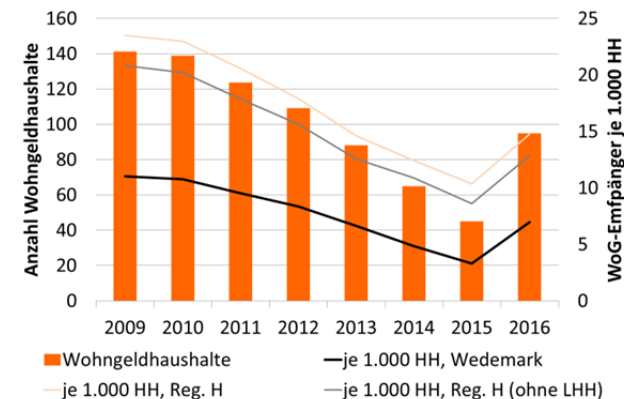
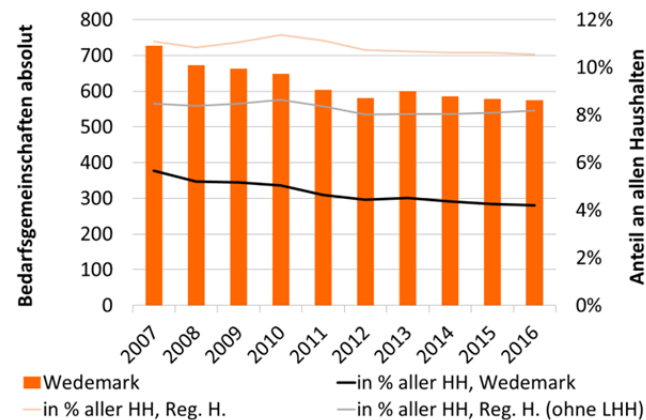
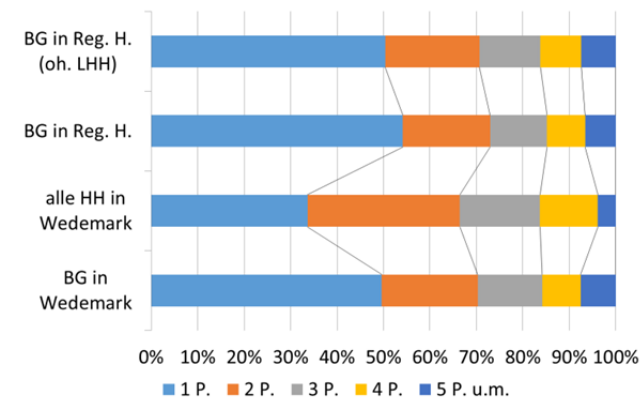


Abb. 57: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II



In der Gemeinde Wedemark haben 2016 knapp 600 Haushalte Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II bezogen. Im Gegensatz zu anderen Kommunen der Region ist die Zahl mit der zunehmenden Anerkennung von Flüchtlingen, die dann häufig in das SGB II wechseln, auch 2016 nicht angestiegen. Die Quote liegt mit 4,2 % aller Haushalte in der Gemeinde Wedemark deutlich unterhalb der Regionswerte. 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.).

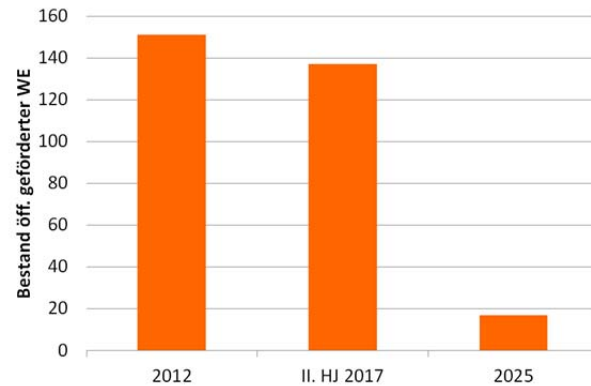
Abb. 58: Größe der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II 2016



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

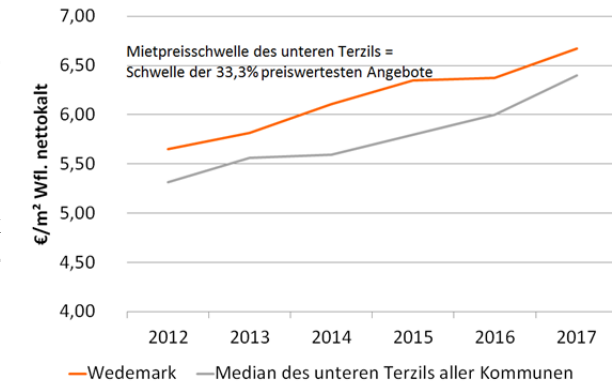


In der Gemeinde Wedemark gibt es 137 öffentlich geförderte Wohnungen (II. Halbjahr 2017). Mit einer Bestandsquote von 1,0 % (Anteil am Gesamtwohnungsbestand) und 3,9 % (Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) liegt die Gemeinde Wedemark unterhalb der Region Hannover (4,7 %/7,5 %). Gleiches gilt, wenn die LHH unberücksichtigt bleibt (2,0 %/4,7 %). Bis 2025 fallen fast alle geförderten Wohnungen

in der Wedemark (88 %) – und damit mehr als in der Region Hannover (rd. minus 40 %) – aus der Sozialbindung (absolut: minus 120 WE). Die Schwelle des preiswertesten Drittels angebotener Mietwohnungen in der Wedemark ist von 2012 bis 2017 um rd. 18 % und damit etwas weniger stark als in der Region Hannover (20 %) gestiegen. Mit 6,70 €/m<sup>2</sup> (nettokalt) liegt die Mietpreisschwelle in der Wedemark allerdings oberhalb der gesamtregionalen Schwelle von 6,40 €/m<sup>2</sup>.

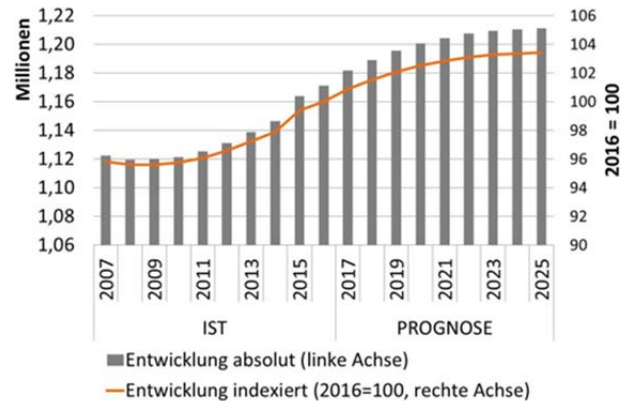
Quelle Abb. 59: Region Hannover sowie Angaben der Kommunen; Abb. 60: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme GmbH)

Abb. 60: Angebotsmietpreisentwicklung im freifinanzierten unteren Segment



## Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

Abb. 61: Bevölkerungsprognose für die Region Hannover



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

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

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

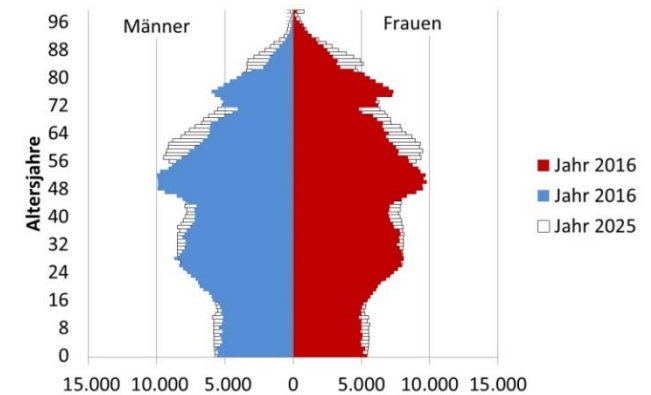
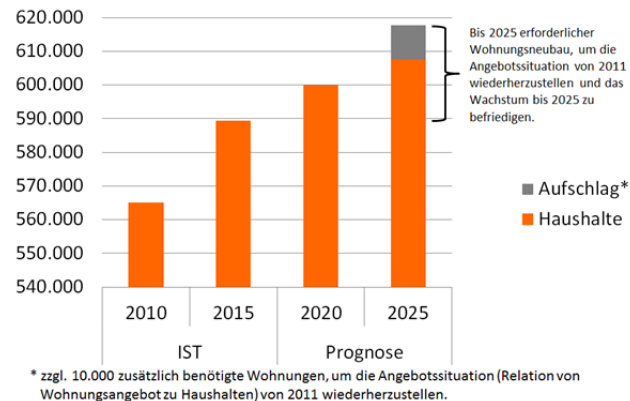
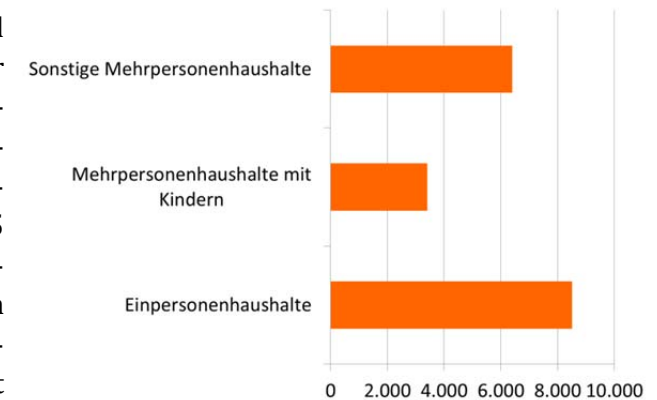


Abb. 63: Haushaltsprognose und Zusatzbedarf an Wohnraum für die Region Hannover



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

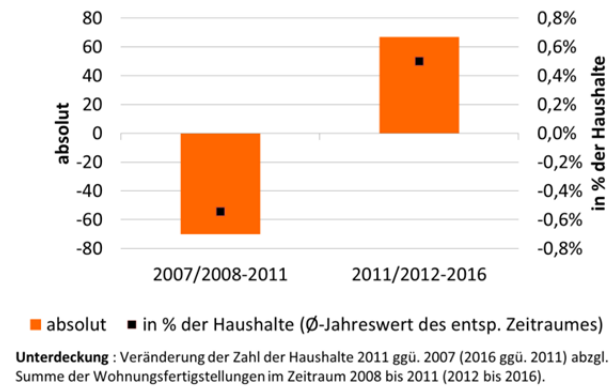
Abb. 64: Haushaltsprognose – Veränderung der Haushaltsgrößen in der Region bis 2025



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

## Wohnungsbedarf bis 2025

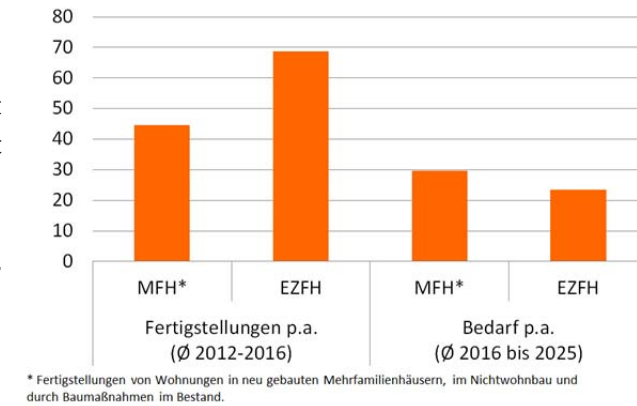
Abb. 65: Unterdeckung in den letzten Jahren



Im Vergleich zur Entwicklung der Haushalte wurden in der Wedemark seit 2011/2012 knapp 70 WE zu wenig gebaut. Das Defizit entspricht rd. 0,5 % der Haushalte und liegt damit unterhalb des regionalen Defizits (ohne LHH) von 2,1 %.

Das Verteilungsmodell der Region Hannover geht von einem Wohnungsbedarf von rd. 50 WE p.a. bis 2025 bzw. von rd. 530 WE (davon knapp 300 WE in MFH und 230 WE in EZFH)

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



im Zeitraum von 2016 bis 2025 aus.

Das entspricht in etwa der Hälfte der jährlichen Wohnungsfertigstellungen im Zeitraum von 2012 bis 2016. Im Ergebnis der Annahmen der Verteilmodells 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. 40 %, erhöht sich dieser nach der Bedarfsfestsetzung auf 57 %.

Als Zielzahl wird der Bedarf von der Gemeinde Wedemark geteilt. Die eigenen Zielwerte sind höher. Die ermittelte Bedarfszahl soll möglichst übertroffen werden. Seit einiger Zeit registriert die Gemeinde Wedemark eine im Vergleich zur Vergangenheit höhere Nachfrage nach Flächen für Mehrfamilienhäuser. In neuen Baugebieten wird daher ein höherer Flächenanteil für den Mehrfamilienhausbau berücksichtigt. Mehrfamilienhausbau entsteht zudem auf Nachverdichtungsflächen durch den Ersatz von Eigenheimen durch Geschosswohnungsbau.

Quelle Abb. 65 und Abb. 66: eigene Berechnungen

## Wohnbaupotenziale

Nach dem Wohnbauflächenkataster der Region Hannover gibt es in der Gemeinde Wedemark ein Flächenpotenzial von 37 ha. Das Wohnbauflächenkataster der Region Hannover umfasst allerdings keine Flächen, die kleiner sind als 0,5 ha. Nach Einschätzung der Gemeinde gibt es im Gemeindegebiet noch Nachverdichtungsmöglichkeiten. Auch ohne Berücksichtigung der Nachverdichtungspotenziale reichen die Potenziale des Wohnbauflächenkatas-ters rechnerisch aus, um den zusätzlichen Wohnungs- und den damit verbundenen Flächenbedarf in der Größenordnung von 15 ha in der Gemeinde bis 2025 zu befriedigen. In diesem Zusammenhang liegen die größten Handlungsbedarfe vor allem in der Aktivierung der vorhandenen Potenziale. Aufgrund fehlender Ressourcen können diese nur peu à peu dem Markt zugeführt werden. Die Knappheiten bleiben zeitlich bedingt trotz ausreichender Potenziale bestehen. Die vorhandenen Potenziale müssen schneller aktiviert werden.

## 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 Gesamtwoh-nungsbestand) bzw. rd. 7,5 % (Anteil geförderter Wohnungen an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) durch einen Instrumentenmix konstant zu hal-ten. 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 ge-förderten Wohnungsneubau entstehen. In der Gemeinde Wedemark liegt die Bestandsquote geförderter Wohnungen bei 1,0 % (Anteil geförderter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand) bzw. 3,9 % (Anteil geförderter Wohnungen an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern).

Zum Erhalt der kommunalen Bestandsquote bedarf es im Jahr 2025 insgesamt rd. 142 Sozialwohnungen in der Gemeinde Wedemark. Unter Berücksich-tigung der Bindungsausläufe (minus 120 WE) bedarf es entsprechend 125 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 der Gemeinde Wedemark in einer Größenordnung von 120 (dies sind im rechnerischen Schnitt 12 pro Jahr) im Zeitraum von 2016 bis 2025. Damit wird die Zahl auslaufender Bindungen durch den geförderten Wohnungsneubau genau kompensiert.

Die Gemeinde schätzt den Bedarf in ähnlicher Größenordnung ein. Gegenwärtig stehen fast 100 Haushalte mit einem B-Schein auf der Warteliste. Die Liste und vor allem die Wartezeit auf eine Wohnung ist angesichts gesunkener Fluktuation im geförderten Wohnungsbestand länger geworden (ein Jahr und mehr). Die Erreichung des Ziels, 120 Neubauwohnungen bis 2025 zu fördern, schätzt die Gemeinde als ehrgeizig ein, über einen längerfristigen Zeithorizont soll die gegenwärtige Sozialwohnungsquote von 1 % des Bestandes erhöht werden. Ein Hemmnis ist der Mangel an geeigneten Grundstü-cken. In diesem Zusammenhang und unter Berücksichtigung des relativ hohen Bedarfs bei Familienhaushalten sollen neben dem geförderten Mehrfam-ilienhausbau ebenfalls geförderte Mieteinfamilienhäuser in den Blick genommen werden.

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

Handlungsfelder*	Handlungsbedarfe	Relevanz		
		niedrig	mittel	hoch
7	<b>Ausweitung des Wohnungsbestandes/ Wohnungsneubau</b>			
	<b>Zielgruppenorientierte Wohnraumversorgung</b>			
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			
	<b>Baulandbereitstellung</b>			
7	Planungsrecht			
9	Preiswertes Bauen			
7	Aktivierung FNP-Potenziale			
7	Aktivierung Innenentwicklungspotenziale			
	<b>Weiterentwicklung der Wohnungsbestände</b>			
8	Energetische Sanierung			
3, 8	Altersgerechter Umbau			
8	Eneuerung/nachfragegerechte Anpassung der Bestände			
8	Umgang mit/Aktivierung von Leerständen			
	<b>(Sozial-)räumliche Handlungsfelder</b>			
3, 4, 10	Generationenwechsel im (Einfamilienhaus-)Bestand			
8	Quartiere mit Schrumpfungstendenzen			
10	Sozial benachteiligte Quartiere			
3	Altersgerechte Quartiere			
	<b>Kooperationen und Kommunikation</b>			
alle	Kooperation mit Wohnungsmarktakteuren			
alle	Interne Kommunikation mit Bürgern/Politik			

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

Im Vergleich zu anderen Kommunen der Region Hannover ist der Wohnungsneubaubedarf in der Gemeinde Wedemark und im Vergleich zu den erzielten Fertigstellungen der letzten Jahre von mittlerer Relevanz. Gleichwohl muss der Wohnungsbestand zur Bewältigung des regionalen Wachstums auch in den nächsten Jahren ausgeweitet werden.

Die Handlungsbedarfe bei der Wohnraumversorgung von Familien und der Haushalte mit geringem Einkommen sind besonders ausgeprägt. In beiden Fällen sind die Wartelisten lang und werden länger. Bis 2025 fällt der größte Teil der Sozialwohnungen aus der Bindung.

Die planerisch vorhandenen Flächenpotenziale inkl. der Vorscheuflächen (im FNP noch nicht enthalten) sind ausreichend. Die notwendige zügige Aktivierung zur Dämpfung der Preisentwicklung scheidert dabei jedoch an fehlenden personellen Kapazitäten. Vorhandene Innenentwicklungspotenziale werden durch den Marktdruck aktiviert.

Diese Entwicklung führt auch gleichzeitig zu einer nachfragegerechten Erneuerung der Wohnungsbestände. Wie in allen Kommunen der Region geht es vor allem um den altersgerechten Umbau der Wohnungsbestände.

**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
- 6 Wohnflächenverbrauch/-inanspruchnahme
- 7 Baulandaktivierung
- 8 Ausdifferenzierung Wohnungsangebot / Erneuerung Wohnungsbestand
- 9 Reduzierung von Baukosten
- 10 Sozialräumliche und funktionale Mischung
- 11 Wohnraumversorgung als gemeinschaftliche Aufgabe

In sozialräumlicher Hinsicht erscheinen die Handlungsbedarfe eher gering. Der Generationenwechsel in Einfamilienhausquartieren verläuft unproblematisch, sozial benachteiligte Quartiere oder Schrumpfungsquartiere sind nicht erkennbar. Am ehesten geht es auch hier an einzelnen Standorten um eine altersgerechte Quartiersentwicklung.