

# Wohnraumversorgungskonzept Region Hannover

## Kommunalsteckbrief: Gemeinde Wennigsen (Deister)

### **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, 05. November 2018

## Kurzinformation und Lage in der Region

### Kurzinformation

Fläche:	53,88 km <sup>2</sup>
Bevölkerungsdichte:	262 Einwohner je km <sup>2</sup>
Einwohner:	14.434 (2016)
Postleitzahl:	30974
Gemeindeschlüssel:	03 2 41 020

Abb. 1: Verortung Wennigsten (Deister)



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 grenzt südwestlich an die Landeshauptstadt Hannover an. Sie zählt zu den Kommunen im zweiten Ring um die Stadt Hannover. Wennigsen ist mit den S-Bahnlinien S 1, S 2/S 21 am Haltepunkt Wennigsen/Deister an die Stadt Hannover angebunden. Die Fahrtzeit von Wennigsen zum Hauptbahnhof Hannover beträgt rd. 25 Minuten (ohne Umstieg). An das Autobahnnetz ist Wennigsen nicht direkt angeschlossen. Zur Anschlussstelle Bad Nenndorf sind es 17 km (BAB 2).

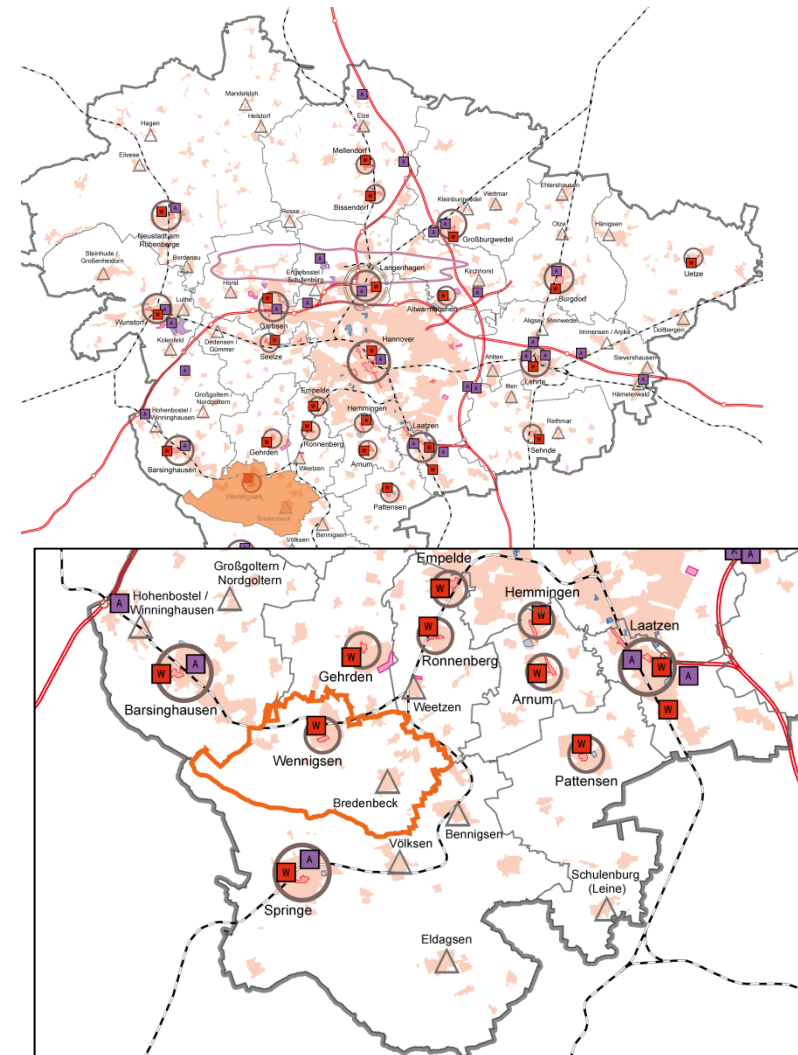
### Raumordnung, Regionalplanung und Siedlungsentwicklung

Nach zentralörtlicher Gliederung hat die Gemeinde Wennigsen mit dem Kernort Wennigsen die Aufgabe eines Grundzentrums. Das zentrale Siedlungsgebiet Wennigsens (Wennigsen mit Degersen) hat eine herausgehobene Bedeutung als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Ein Vorranggebiet Siedlungsentwicklung gibt es nicht. Bredenbeck, mit Ausnahme von Steinkrug, ist als ländlich strukturierte Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen in der Gemeinde festgelegt. Die städtebauliche Entwicklung ist durch die unmittelbare Lage am Deister und östlich am Zentralen Siedlungsgebiet unmittelbar angrenzende Landschaftsschutzgebiete eingeschränkt.

### Kommunale Stadtentwicklungs- und Wohnungsmarktstrategie

Für die Ortsmitte Wennigsens besteht seit 2014 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept, auf dessen Basis Fördermittel des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ akquiriert werden können.

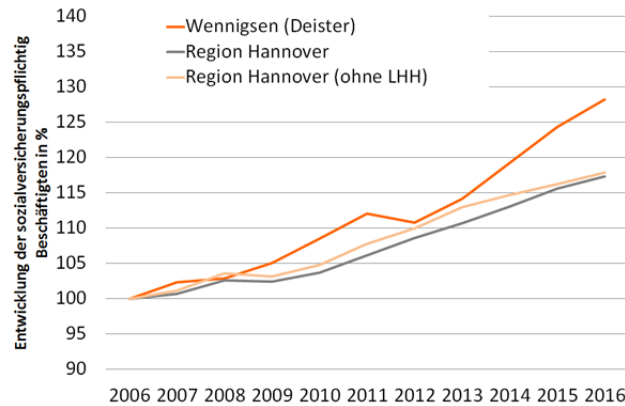
Abb. 2: Regionales Raumordnungsprogramm 2016



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

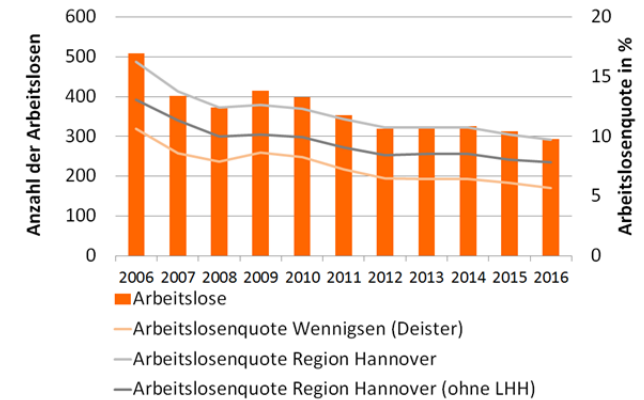
## Erwerbstätigkeit

Abb. 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort



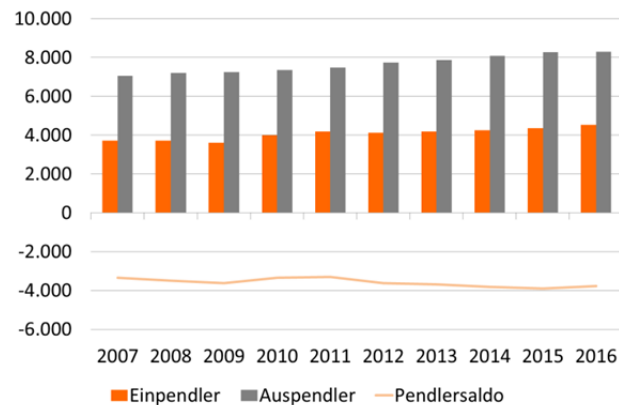
In Wennigsen ist die Beschäftigtenzahl seit 2006 um 28 % auf 2.570 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort) gestiegen. Im Vergleich zur Region Hannover war das Wachstum überdurchschnittlich. Die Zahl der Arbeitslosen ist in Wennigsen in der vergangenen Dekade gesunken. Die Arbeitslosenquote in Wennigsen (5,7 %) liegt unter der Region Hannover mit und ohne LHH.

Abb. 4: Arbeitslose und Arbeitslosenquote



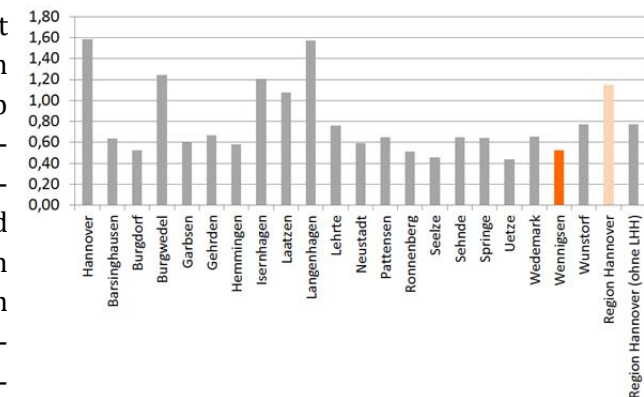
## Pendlermobilität

Abb. 5: Einpendler, Auspendler und Pendlersaldo



Wennigsen hat Auspendlerüberschüsse. Seit 2007 ist der Auspendlerüberschuss von Wennigsen geringfügig gewachsen. 2016 gab es fast doppelt so viele Aus- (8.300) wie Einpendler. Die größere Bedeutung als Wohnstandort denn als Arbeitsplatzstandort wird auch aus der Arbeitsplatzzentralität (SvB am Arbeitsort/SvB am Wohnort) ersichtlich. In Wennigsen wohnen wesentlich mehr Beschäftigte als dort arbeiten. Die Arbeitsplatzzentralität ist im regionalen Vergleich mit am geringsten.

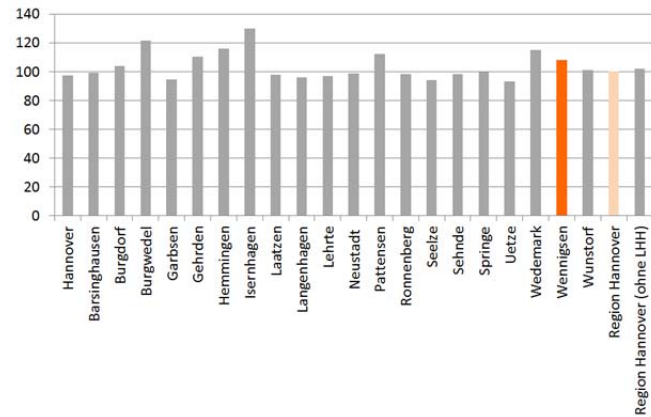
Abb. 6: Arbeitsplatzzentralität 2016



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

## Kaufkraft

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



Der Kaufkraftindex (Region = 100) lag in Wennigsen im Jahr 2017 mit 108 über dem Durchschnitt der Region Hannover. Die Spanne reicht von 93 in Uetze bis 130 in Isernhagen. Unter allen Kommunen der Region befindet sich die Gemeinde Wennigsen damit an siebter Stelle.

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

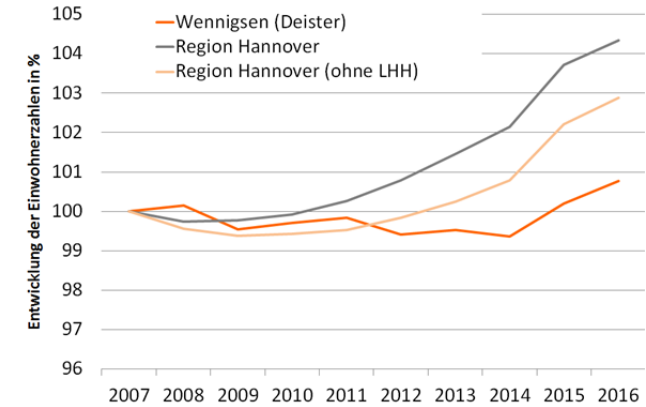
## Bevölkerungsentwicklung

Abb. 8: Einwohnerzahl (absolut)



Die Einwohnerzahl von Wennigsen ist 2016 um 82 Personen auf 14. 434 angestiegen. Seit 2007 wuchs Wennigsen um +0,8 % (+110 Personen) und damit geringer als die Region Hannover (4,3 %) bzw. die Region Hannover ohne LHH (2,8 %).

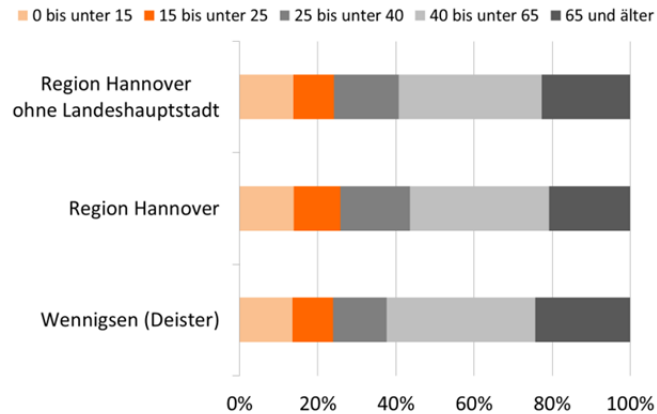
Abb. 9: Indexentwicklung der Einwohnerzahl



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

**Altersstruktur**

Abb. 10: Altersstruktur (2016)



Im Vergleich zur Region Hannover (mit und ohne LHH) gibt es in Wennigsen anteilig mehr Einwohner im Alter von 65 Jahren und älter und gleichzeitig ist insbesondere die Altersklasse der 25- bis unter 40-Jährigen schwächer besetzt.

In der zeitlichen Entwicklung wird deutlich, dass die Zahl der Älteren (65 und älter) in Wennigsen kontinuierlich zunimmt und die Zahl der (jungen) Erwachsenen (20 bis unter 40 Jahre) seit 2013 wieder stark zunimmt.

Abb. 11: Indexentwicklung nach Altersklassen

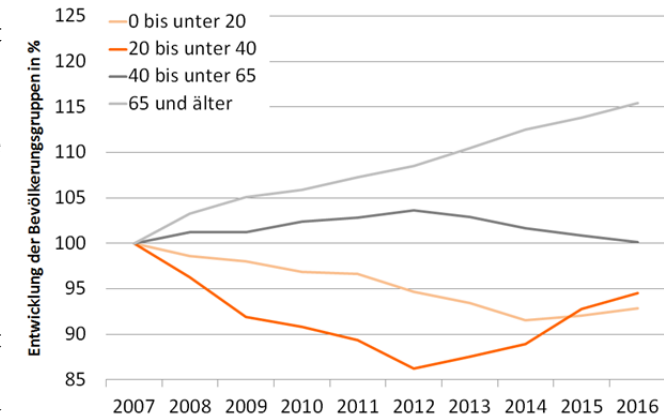
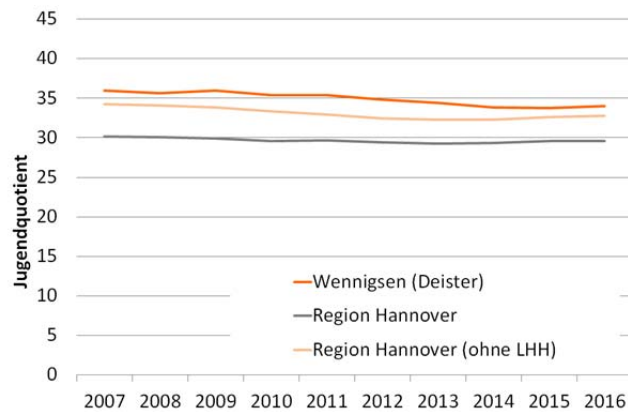


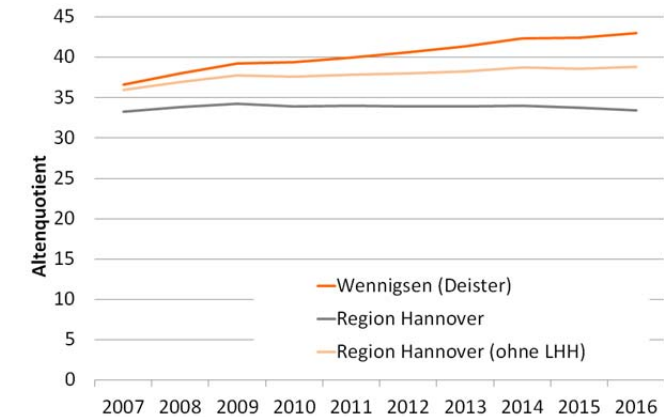
Abb. 12: Jugendquotient (Verhältnis der Personen im Alter von 0-19 Jahren zu 100 Personen zwischen 20 und 64 Jahren)



Der Jugendquotient ist in Wennigsen im Vergleich zur Region Hannover (ohne LHH) etwas höher und im Vergleich zur Region Hannover deutlich höher. In der Tendenz sinkt der Jugendquotient in den letzten Jahren.

Der Altenquotient in Wennigsen ist höher als in der Region Hannover (mit und ohne LHH). Im Trend nimmt der Altenquotient in Wennigsen in den letzten Jahren deutlich zu.

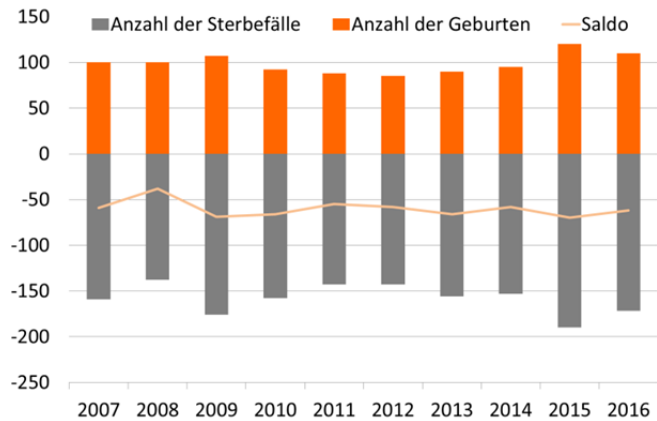
Abb. 13: Altenquotient (Verhältnis der Personen im Alter von 65 Jahren und älter zu 100 Personen zwischen 20 und unter 65 Jahren)



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

## Komponenten der Bevölkerungsentwicklung

Abb. 14: Natürliche Bevölkerungsentwicklung



Die Sterbeüberschüsse der letzten 10 Jahren in Höhe von durchschnittlich 60 Personen pro Jahr (Abb. 14) konnten erst seit 2015 durch die steigenden Wanderungsgewinne (Abb. 15) kompensiert werden. Die Zahl der Einwohner steigt seitdem wieder an (vgl. Abb. 8).

Den Wanderungsverlusten im Jahr 2009 folgten bis 2014 moderate Wanderungsgewinne. Seit 2015 gewinnt Wennigsen deutlich Einwohner aufgrund von Zuwanderung. Zuletzt waren es 219 Personen (2016).

Abb. 15: Wanderungen

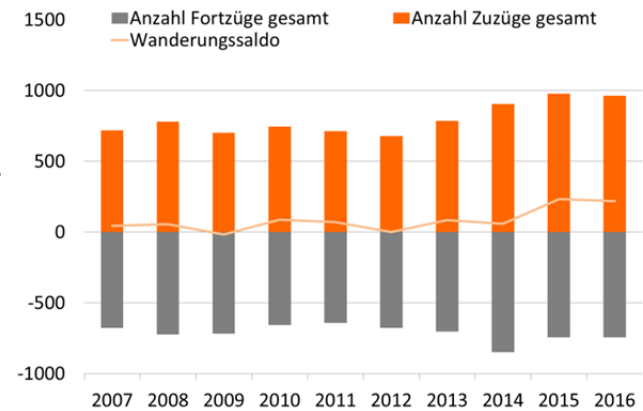
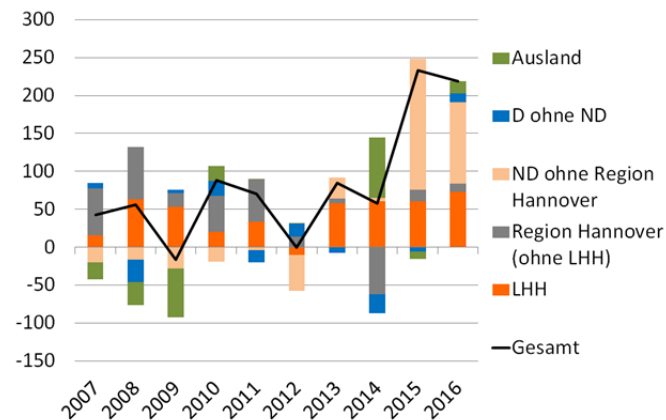


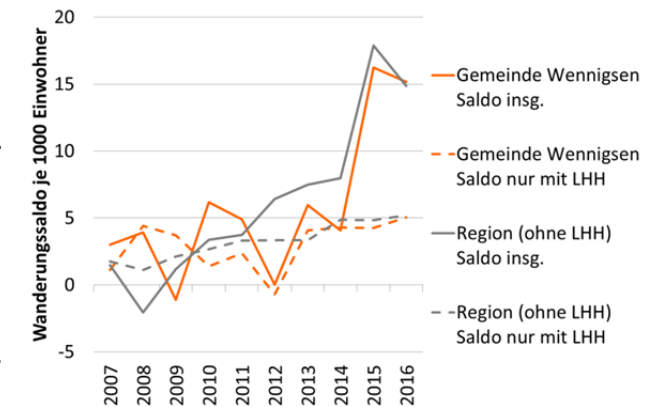
Abb. 16: Wanderungsrichtungen



Wanderungsgewinne gab es in den letzten Jahren v.a. durch Zuzüge aus Niedersachsen (ohne Region Hannover), in geringerem Umfang aus der LHH und mit dem Ausland. Der Saldo mit der Region (ohne LHH) war alternierend positiv und negativ.

Wennigsen profitierte in den letzten Jahren in etwa gleichem Maß wie die Region (ohne LHH) von Wanderungsgewinnen aus der LHH.

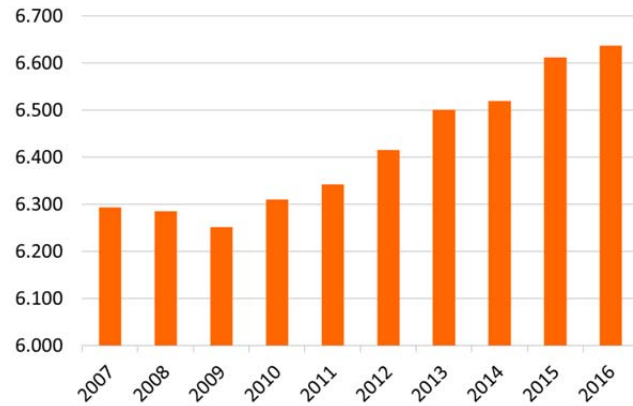
Abb. 17: Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner



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

## Haushaltszahl und -struktur

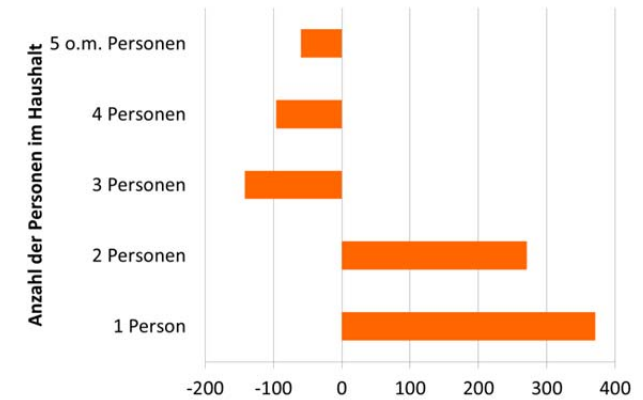
Abb. 18: Haushaltszahl (absolut)



Seit 2007 ist die Zahl der Haushalte in Wernigsen um 5,5 % auf knapp 6.640 Haushalte gestiegen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt damit bei 2,15 Personen.

In 64 % aller Haushalte leben 1 oder 2 Personen. Gegenüber 2007 ist die Zahl der kleineren Haushalte (1 und 2 Personen) angestiegen, während die Zahl der größeren Haushalte zurückging.

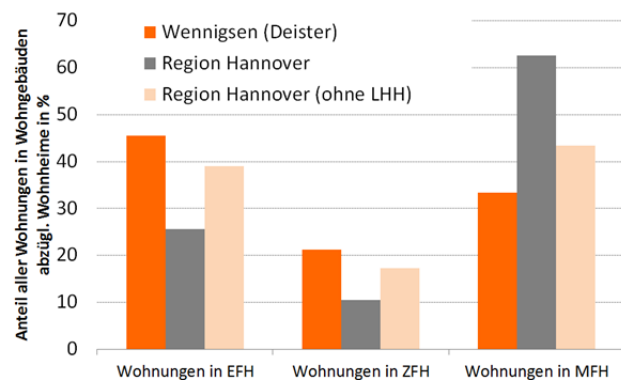
Abb. 19: Veränderung der Zahl der Haushalte 2016 gegenüber 2007



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 Wennnigsen gibt es ca. 6.700 Wohnungen in rd. 4.200 Gebäuden. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern überwiegen: 67 % des Wohnungsbestands (rd. 4.500 Wohnungen) befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern, 33 % (rd. 2.200 Wohnungen) in Mehrfamilienhäusern.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern überwiegt das freistehende Haus. In Wennnigsen finden sich im Vergleich zur Region Hannover mit und ohne LHH anteilig weniger Reihenhäuser und Doppelhaushälften.

Abb. 21: Gebäudetypologie im Ein- und Zweifamilienhausbestand

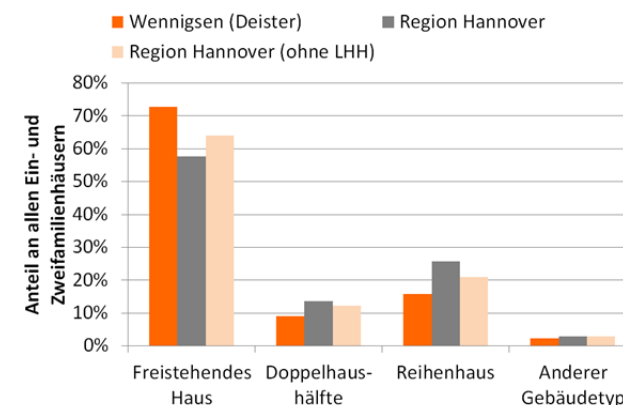
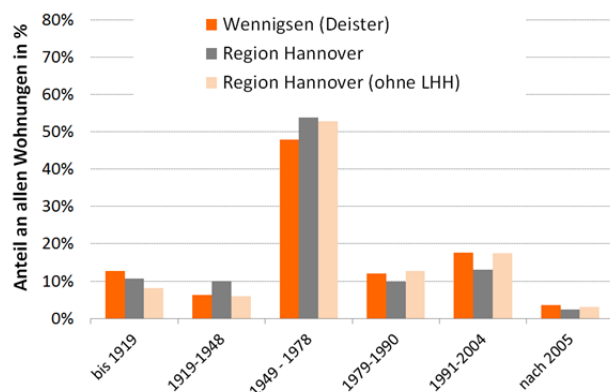
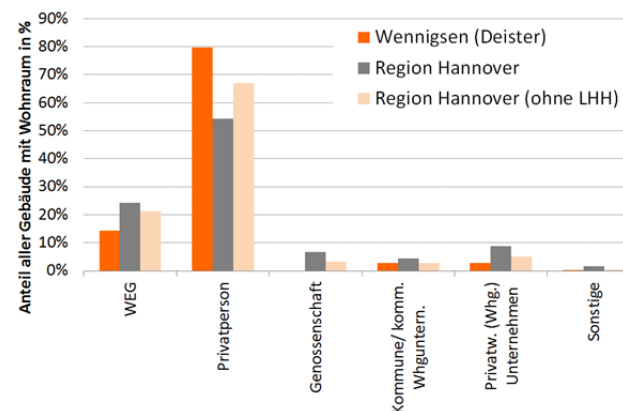


Abb. 22: Baualtersstruktur



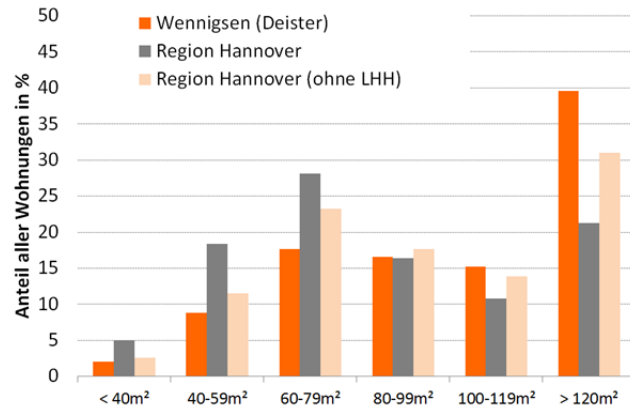
Knapp die Hälfte (48 %) aller Wohngebäude wurde in Wennnigsen zwischen 1949 und 1978 errichtet. Im Vergleich zur Region (mit und ohne LHH) fällt dieser Anteil jedoch geringer aus und es gibt anteilig mehr Wohngebäude aus den Baujahren bis 1919 sowie ab 2005. Privates Wohneigentum bildet mit gut 80 % den Hauptanteil des Wohnungsbestandes. In der Region ohne LHH fällt der Anteil wesentlich geringer aus. Genossenschaftswohnungen gibt es in Wennnigsen nicht.

Abb. 23: Eigentümerstruktur



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

Abb. 24: Größenstruktur des Wohnungsbestandes

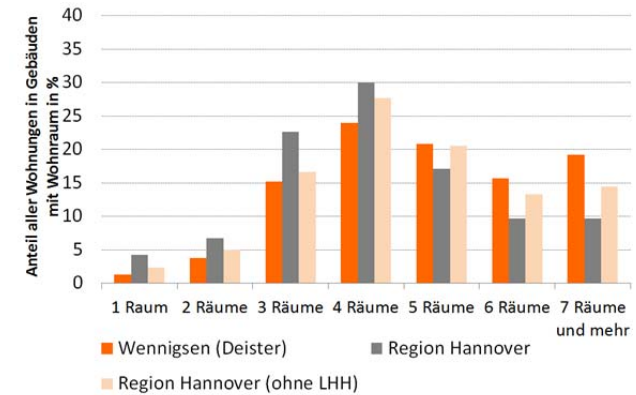


Vier von zehn Wohnungen (40 %) sind in Wennigsen sehr große Wohnungen (größer als 120 m<sup>2</sup>). Dieser Anteil fällt im Vergleich zur Region Hannover und insbesondere zur Region ohne LHH deutlich höher aus. Bedingt durch den, im Vergleich zur Region ohne LHH, großen Anteil an freistehenden Einfamilienhäusern, ist der Anteil an kleinen (<40 m<sup>2</sup>), mittleren (40 bis 59 m<sup>2</sup>) und mittelgroßen Wohnungen geringer als in der Region (mit/ohne LHH).

Korrespondierend zur Verteilung nach Wohnflächen dominieren in Wennigsen Wohnungen mit fünf und mehr Räumen. Im Vergleich zur Region ohne LHH gibt es hingegen weniger Wohnungen mit ein, zwei, drei oder vier Räumen.

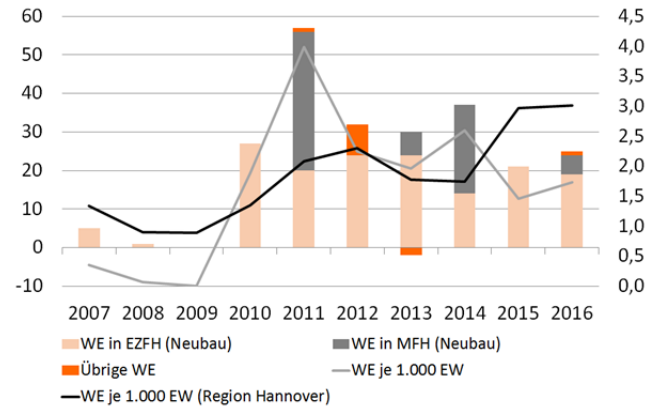
Quelle Abb. 24: Wohnungsfortschreibung des LSN; Abb. 25: Statistisches Bundesamt (Gebäudezensus 2011)

Abb. 25: Wohnungen nach Anzahl der Räume



## Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen

Abb. 26: Wohnungsbaugenehmigungen



2015 und 2016 wurden in Wennigsen wesentlich weniger Wohnungen genehmigt als in den Vorjahren. Je 1.000 Einwohner wurden 2016 in Wennigsen 1,7 Wohneinheiten genehmigt. Im Jahr 2016 wurden überwiegend Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern genehmigt. Der Anteil der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist in der Phase 2012-2016 in Wennigsen von 40 % auf 24 % gesunken. In der Region ist dieser Anteil gestiegen.

Abb. 27: Struktur der Genehmigungen

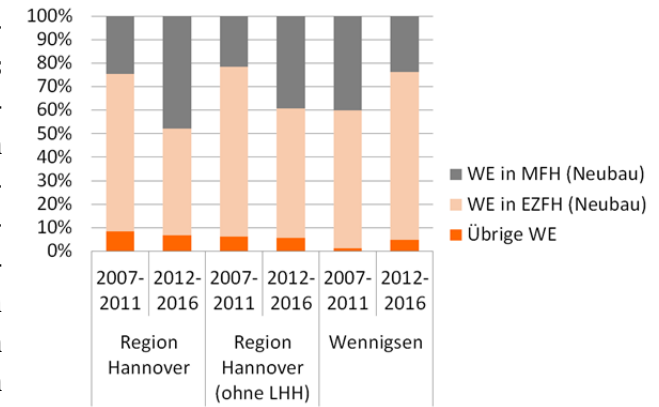
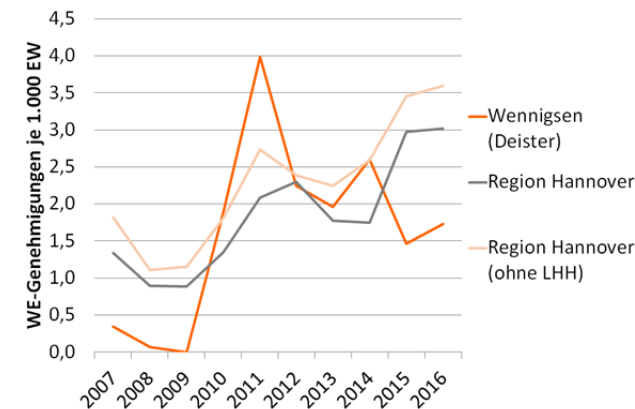


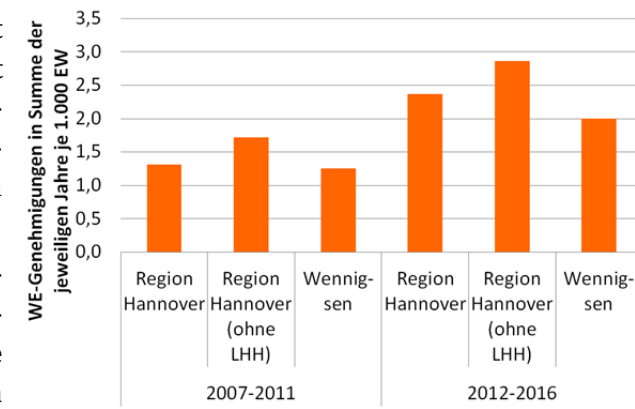
Abb. 28: Wohnungsbaugenehmigungen - regionaler Vergleich I



Die Zahl der Baugenehmigungen schwankt von Jahr zu Jahr. Ein langfristiger Trend ist nicht erkennbar. Insgesamt ist in der gesamten Region im Trend die Zahl der Baugenehmigungen deutlich gestiegen – in Wennigsen eher moderat.

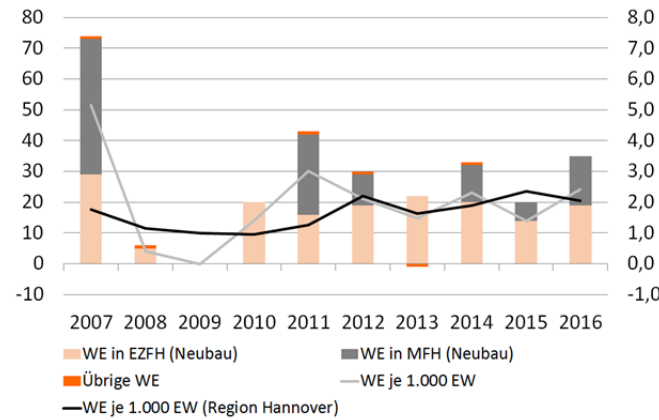
In der Phase 2012-2016 lag die Zahl der Genehmigungen je 1.000 Einwohner damit sowohl unter dem Niveau der Region (ohne LHH) als auch unter dem Niveau der Region Hannover.

Abb. 29: Wohnungsbaugenehmigungen - regionaler Vergleich II



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

Abb. 30: Wohnungsbaufertigstellungen



Die Wohnungsbaufertigstellungen waren in Wennnigsen 2016 im Vergleich zu 2015 etwas höher. 2016 wurden 35 Wohnungen oder 2,4 Wohnungen je 1.000 Einwohner fertiggestellt. Gemessen an 1.000 Einwohnern liegt der Wert dennoch über dem Regionsdurchschnitt.

Der Anteil der Mehrfamilienhauswohnungen an den Fertigstellungen ist in der Phase 2012-2016 in Wennnigsen gesunken und entspricht nahezu dem der Region Hannover (ohne LHH).

Abb. 31: Struktur der Wohnungsbaufertigstellungen nach Zeiträumen

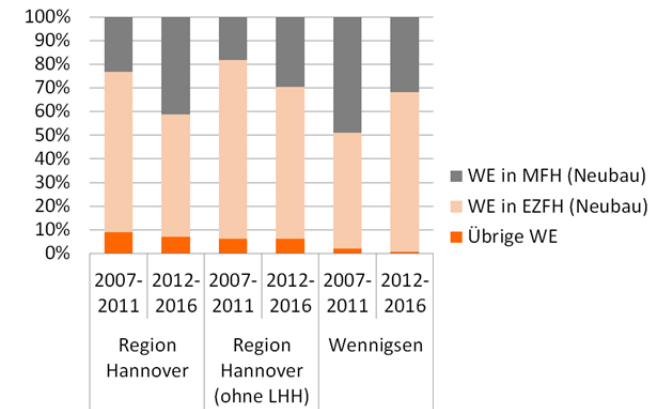
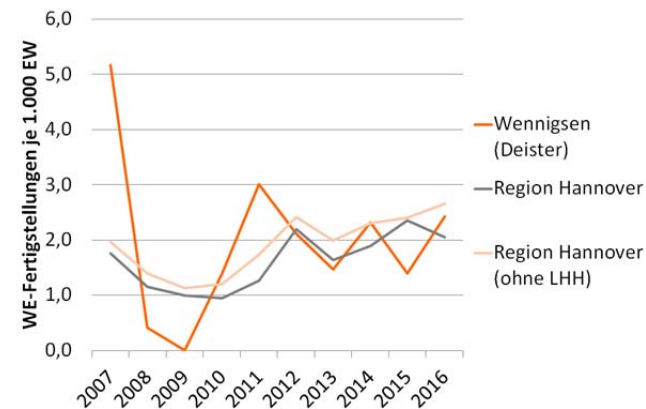


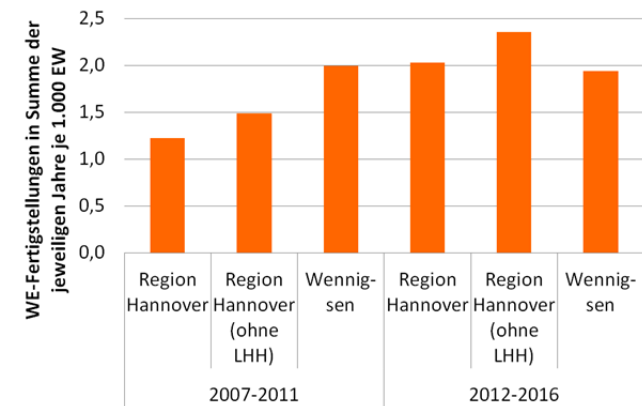
Abb. 32: Wohnungsbaufertigstellungen – regionaler Vergleich I



Durch den Spitzenwert im Jahr 2007 ist die Zahl der Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner in Wennnigsen im Zeitraum von 2012 bis 2016 gegenüber dem Zeitraum 2007 bis 2011 von 2,0 auf 1,9 gesunken.

Die Bauintensität war damit in Wennnigsen in der Phase 2012-2016 niedriger als in der Region Hannover mit und ohne LHH.

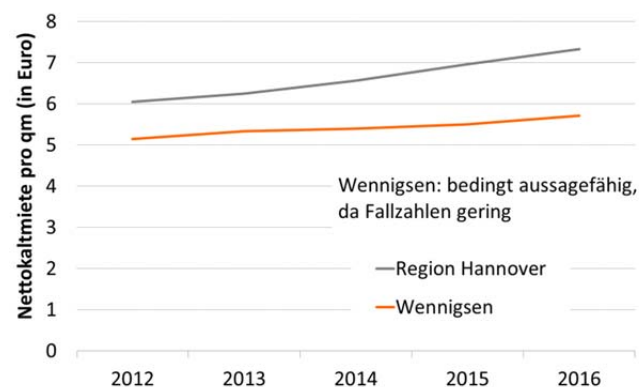
Abb. 33: Wohnungsbaufertigstellungen – regionaler Vergleich II



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

## Miet- und Kaufpreisentwicklung im Bestand

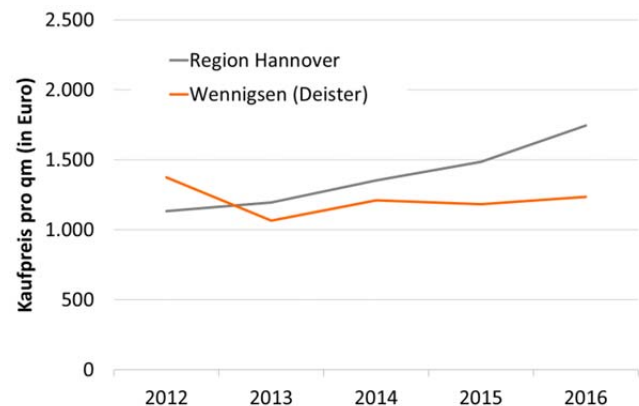
Abb. 34: Angebotsmieten (Median) im Mehrfamilienhausbestand



Die Angebotsmieten sind zwischen 2012 und 2017 in Wennigsen (+11 %) geringer gestiegen als in der Region Hannover (+25 %).

Die durchschnittliche Miete für Wohnungen im Mehrfamilienhausbestand lag 2016 in Wennigsen mit 5,71 €/m<sup>2</sup> unterhalb des Regionswertes von 6,62 €/m<sup>2</sup>. Die Abstände zwischen Wennigsen und der Region bleiben ab dem Median nahezu konstant – ein Ausdruck des identisch differenzierten Geschosswohnungsbestandes.

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



Seit Mitte 2014 stagniert in Wennigsen der durchschnittliche Angebotspreis für Eigentumswohnungen im Bestand. Er liegt mittlerweile rd. 500 € unterhalb des Regionswertes. 2016 wurde in Wennigsen eine Eigentumswohnung im Bestand im Median für rd. 1.240 €/m<sup>2</sup> angeboten. Der Angebotspreis war damit günstiger als in der Region Hannover (rd. 1.740 €/m<sup>2</sup>). Die Preisdifferenzierung in Wennigsen entspricht in etwa der der Region Hannover, aber auf deutlich niedrigerem Niveau.

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

Abb. 35: Angebotsmietenspanne im Mehrfamilienhausbestand, 2016

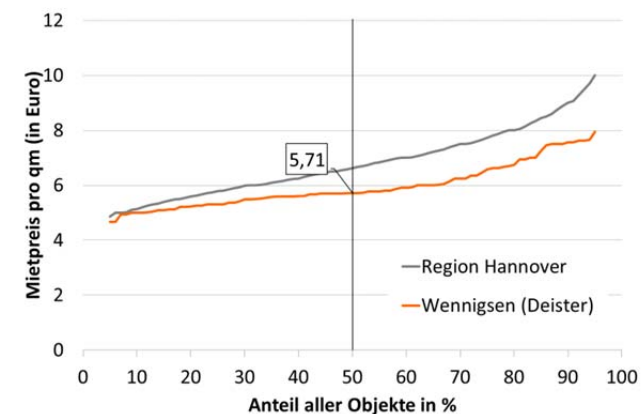


Abb. 37: Angebotskaufpreisspanne für Eigentumswohnungen im Bestand, 2016

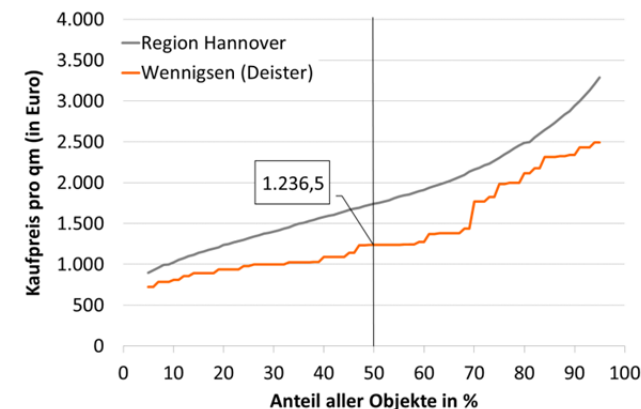
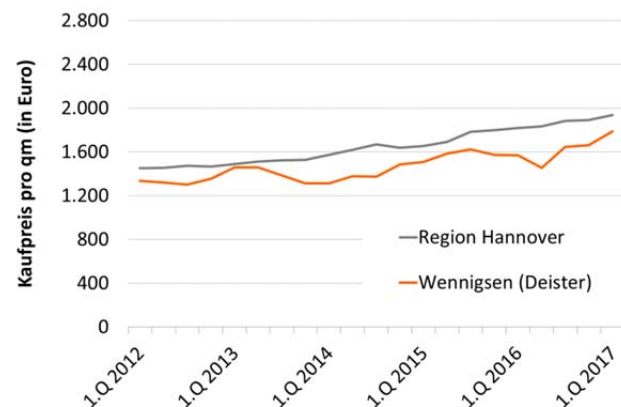


Abb. 38: Angebotskaufpreise (Median) im Ein- und Zweifamilienhausbestand

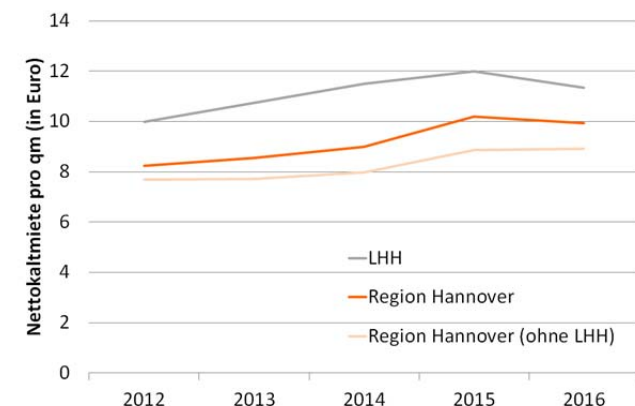


Zwischen 2012 und 2017 ist der angebotene Kaufpreis in Wennigsen für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand um 34 % und damit im gesamtregionalen Trend angestiegen.

Der Angebotspreis für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand belief sich im Median 2016 in Wennigsen auf rd. 1.570 €/m<sup>2</sup>. Häuser in Wennigsen sind somit günstiger als in der Region Hannover (rd. 1.850 €/m<sup>2</sup>).

**Miet- und Kaufpreisentwicklung im Neubau**

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 (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.

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

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

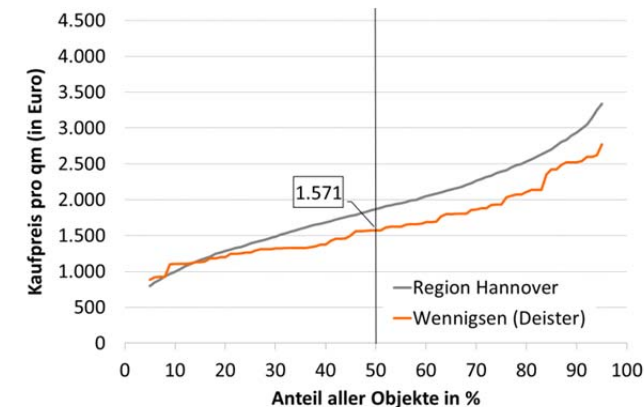


Abb. 41: Angebotsmietspanne in Neubau-Mehrfamilienhäusern, 2016

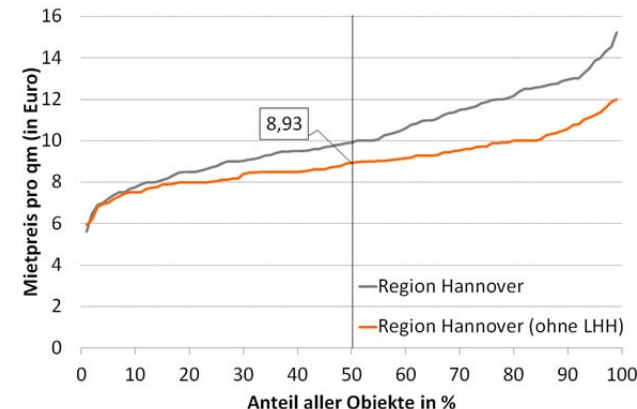
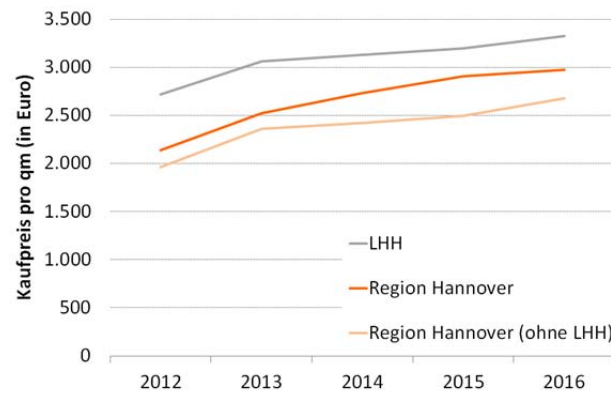


Abb. 42: Angebotskaufpreise (Median) für Neubau-Eigentumswohnungen



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 mit fast 3.400 €/m<sup>2</sup> um etwa ein Viertel höher als in der Region (ohne LHH). Die Preisdifferenz 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

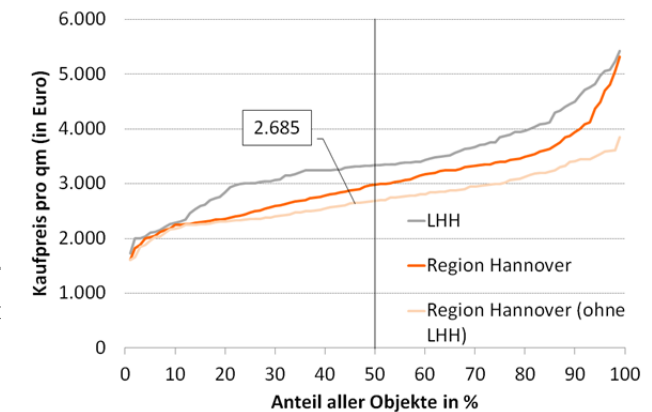
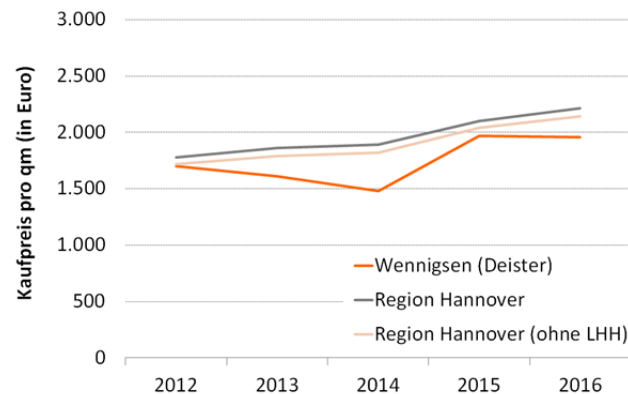


Abb. 45: Angebotskaufpreisspanne für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau, 2016

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



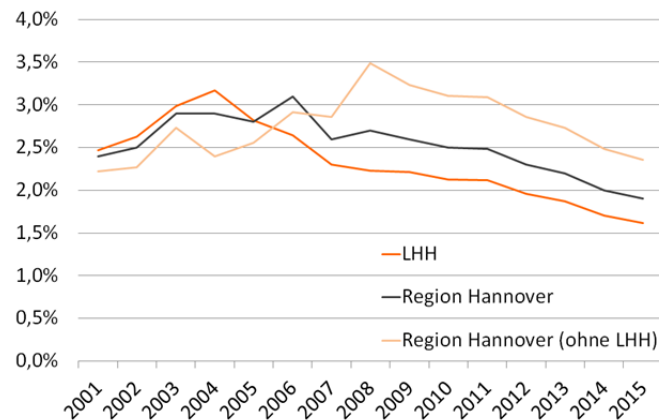
In Wennigsen kosteten Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand 2016 durchschnittlich fast 1.910 €/m<sup>2</sup>. Das sind rd. 17% mehr als 2012. In der Region Hannover erhöhte sich der Preis dagegen um rd. ein Viertel.

Hinweis: Auswertung für Wennigsen nicht möglich, da Fallzahlen nicht ausreichend.

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

## Leerstand, Transaktionen, Transaktions- und Bodenpreise

Abb. 46: Marktaktiver Wohnungsleerstand

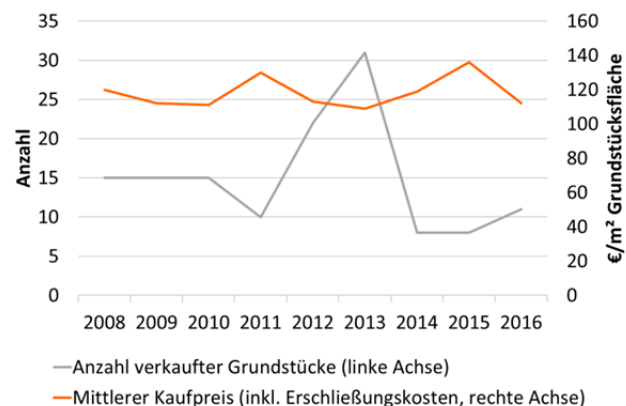


Die Leerstandsquote in Wennigsen lag 2011 bei 3,8 %. Unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 3 % ist der Leerstand insgesamt nicht unbedeutend. Im regionalen Vergleich zählt die Quote zum oberen Bereich des Mittelfeldes.

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.

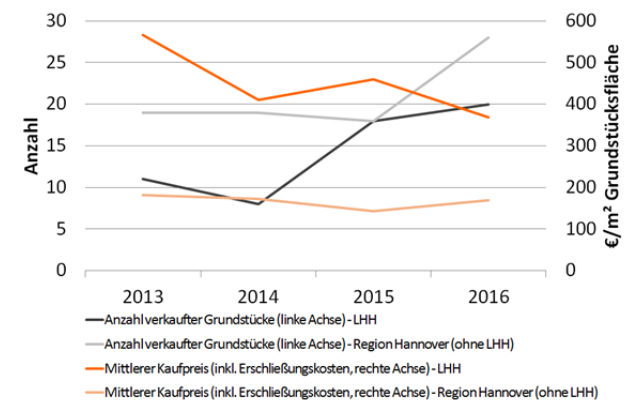
Abb. 47: Verkaufsfälle und Kaufpreise von Eigenheim-Baugrundstücken in Wennigsen



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 Wennigsen im Schnitt 15 Grundstücke p.a. für den individuellen Wohnungsbau zu einem durchschnittlichen Preis von 115 €/m<sup>2</sup> verkauft.

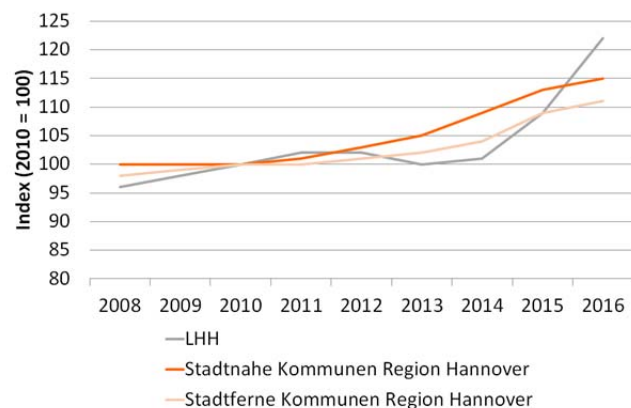
Abb. 48: Verkaufsfälle und Kaufpreise von Mehrfamilienhausbaugrundstücken in der Region



Die Grundstückspreise für Eigenheime liegen in Wennigsen mit Rang 17 unter den 21 Kommunen der Region im unteren Preissegment. In der Spitze liegt das Niveau bei 300 €/m<sup>2</sup>. Die Preise haben sich in Wennigsen kaum verändert. Im Mehrfamilienhaussegment hat sich die Zahl verkaufter Grundstücke in der Region Hannover zuletzt stark erhöht, der mittlere Kaufpreis ist in der LHH gesunken, in der Region ohne LHH stabil geblieben.

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

Abb. 49: Bodenpreisindexreihe von EZFH-Baugrundstücken

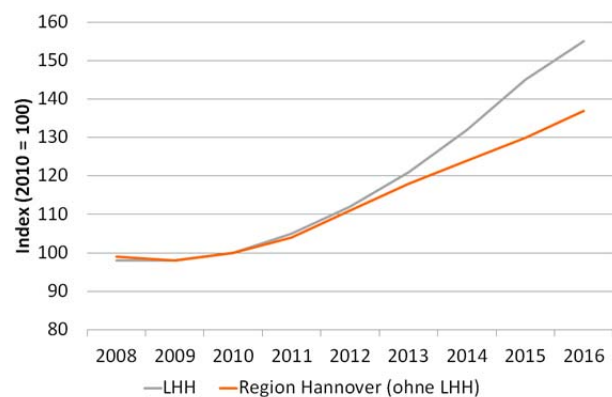


Der Bodenpreisindex (vergleichbarer Grundstücke) ist dagegen schon seit sechs Jahren stetig auf Wachstumskurs. Dies gilt sowohl für EZFH (11 % bis 22 %) als auch im stärkeren Maße für das MFH-Segment (28 %).

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

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

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



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

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

Abb. 50: Bodenpreisindexreihe von Mehrfamilienhausbaugrundstücken

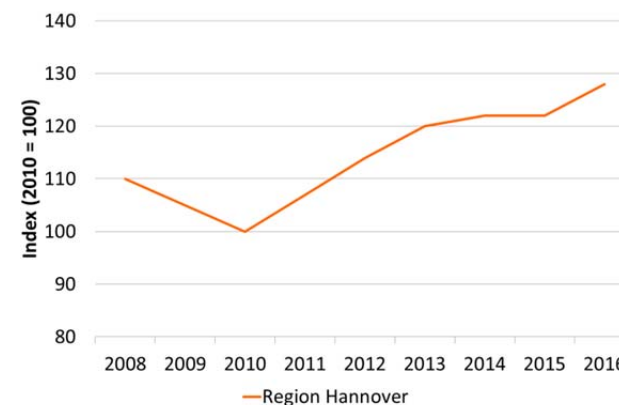
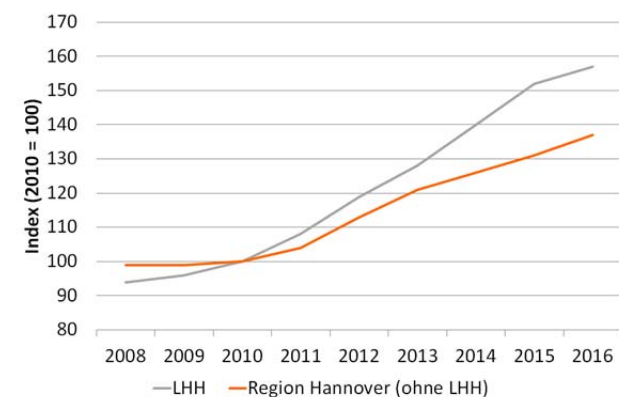


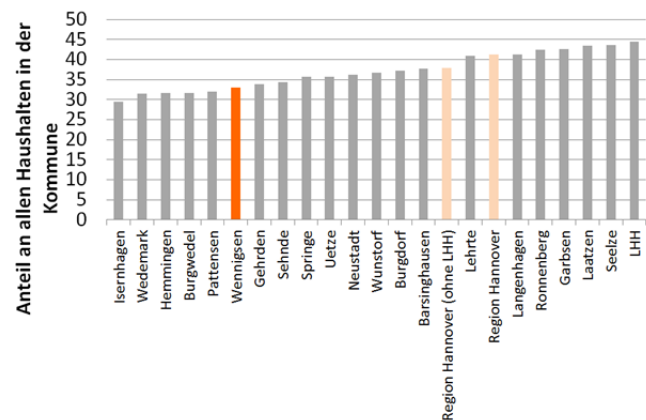
Abb. 52: Preisentwicklung für Eigentumswohnungen (ohne Neubauten)



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

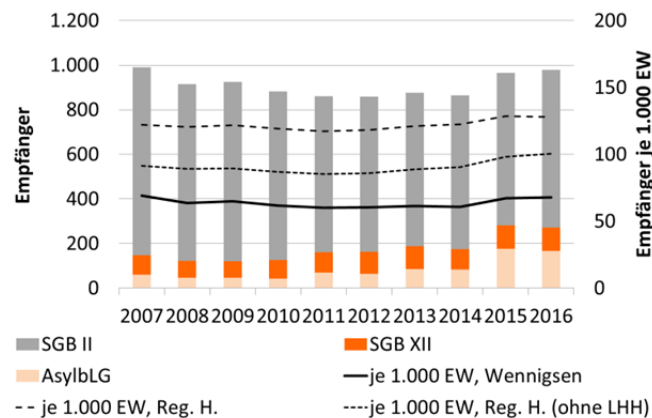
### Entwicklung von Haushalten mit geringem Einkommen

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



Als Haushalte mit geringem Einkommen gelten diejenigen Haushalte, die die Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Wohnraumfördergesetzes (NWofG) nicht überschreiten. Das entsprechende jährliche Bruttoeinkommen liegt beispielsweise für einen Einpersonenhaushalt zwischen 17.000 (arbeitsloser Haushalt) und 25.285 Euro (Haushalt/Person im Angestellten-/Arbeitsverhältnis), für eine Familie mit zwei Kindern zwischen 35.000 und 51.000 €. Nach Berechnungen der Region Hannover liegen gut 41 % aller Haushalte in der Region innerhalb dieser Einkommensgrenzen, d. h. 41 % aller Haushalte in der Region Hannover sind demnach Haushalte mit einem geringen Einkommen. In der Region Hannover (ohne LHH) ist der Anteil mit 38 % geringer. In Wennigsen fällt der Anteil mit 33,1 % unter allen Kommunen der Region Hannover mit am niedrigsten aus.

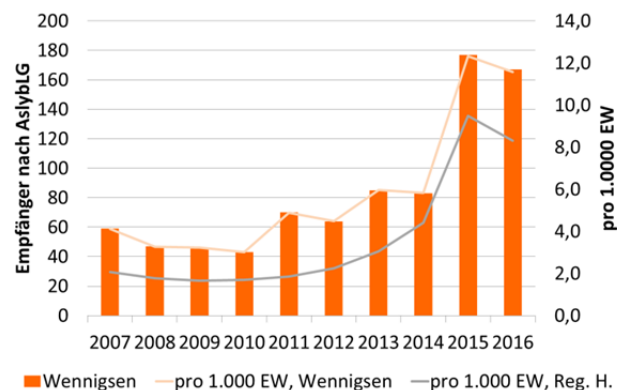
Abb. 54: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen



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 Wennigsen ist die Zahl der Mindestsicherungsempfänger zuletzt auf knapp 1.000, v.a. in Folge des Zuzugs von Flüchtlingen, angestiegen, und lag mit einem Anteil von 6,7 % an allen Einwohnern unterhalb der regionalen Durchschnittswerte mit und 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.

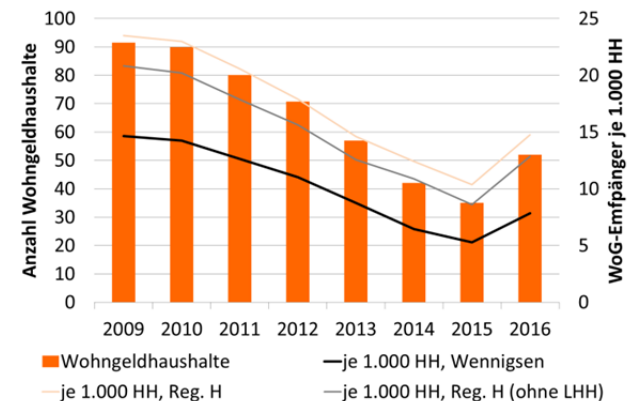
Quelle Abb. 53: Region Hannover, Abb. 54: LSN, Werte für 2016 (eigene Berechnung des kommunalen Anteils auf Basis der gesamtregionalen Zahlen)

Abb. 55: Bezieher von Leistungen nach AsylbLG



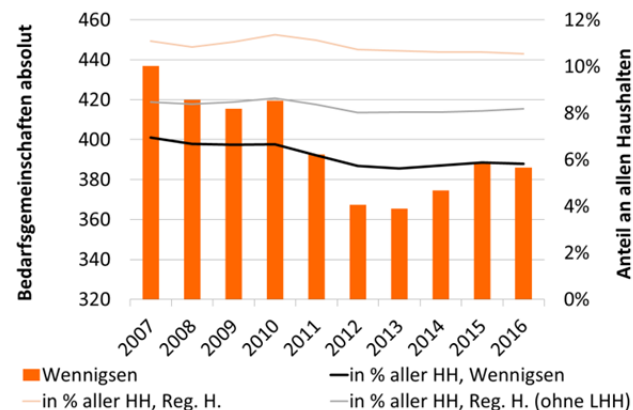
Im Zuge der Flüchtlingszuwanderung ist die Zahl der Empfänger von Leistungen nach dem AsylbLG in 2015 deutlich angestiegen. In 2016 gingen die Zahlen leicht zurück. Die Entwicklung vollzog sich in Wennnigsen ebenso wie in der Region Hannover. Die Zahl der Empfänger je 1.000 Einwohner ist in Wennnigsen im Beobachtungszeitraum höher als in der Region. Die Zahl der Wohngeldhaushalte ist in der Region und Wennnigsen

Abb. 56: Wohngeldhaushalte



mit der Reform 2016 gestiegen. Bezogen auf 1.000 Einwohner beziehen in Wennnigsen weniger Haushalte Wohngeld als in der Region (mit und ohne LHH).

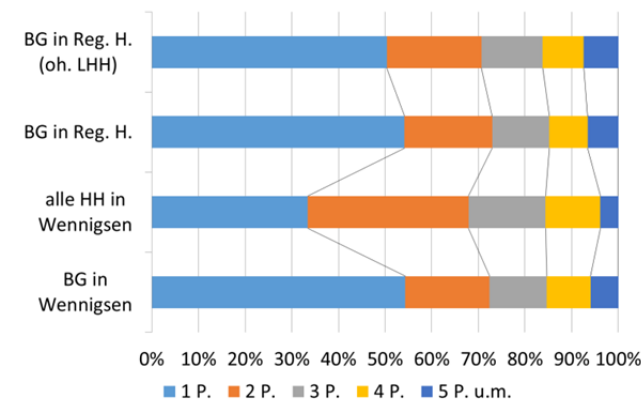
Abb. 57: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II



In Wennnigsen haben 2016 rd. 380 Haushalte Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II bezogen. Der Anteil an allen Haushalten liegt bei 5,8 % und damit deutlich unter dem Niveau der Region Hannover mit und ohne LHH.

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.).

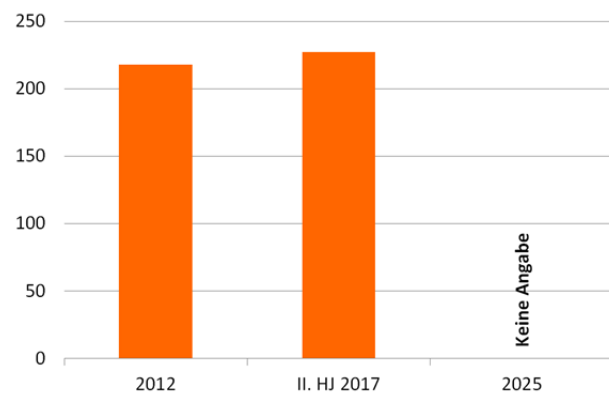
Abb. 58: Größe der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II 2016



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

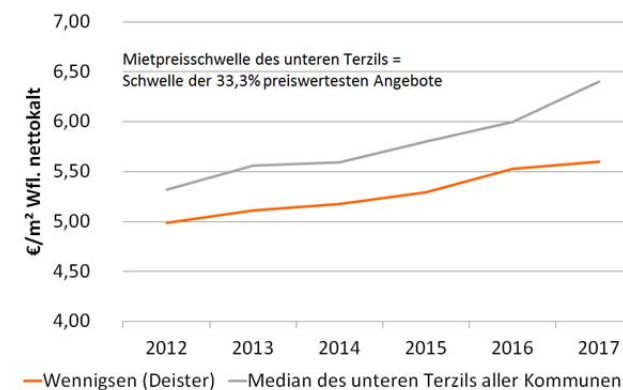
## Entwicklung des Niedrigpreissegments und des Sozialwohnungsbestands

Abb. 59: Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes



In Wennigsen gibt es 227 öffentlich geförderte Wohnungen (II. Halbjahr 2017). Mit einer Bestandsquote von 3,4 % (Anteil am Gesamtwohnungsbestand) und 10,1 % (Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) liegt Wennigsen deutlich oberhalb des Niveaus der Region Hannover ohne LHH (2,0 %/4,7 %) und beim Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ebenfalls oberhalb der Region Hannover (4,7 %/7,5 %).

Abb. 60: Angebotsmietpreisentwicklung im frei-finanzierten unteren Segment

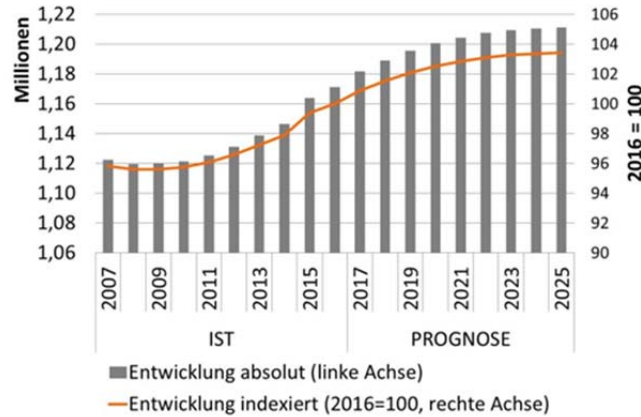


Über die Zahl auslaufender Bindungen bis 2025 liegen keine Daten vor. Die Schwelle des preiswertesten Drittels angebotener Mietwohnungen in Wennigsen ist von 2012 bis 2017 um rd. 12 % und damit weniger stark als in der Region Hannover gestiegen (20 %). Mit 5,60 €/m<sup>2</sup> (nettokalt) liegt die Mietpreisschwelle in Wennigsen unterhalb 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)

### 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

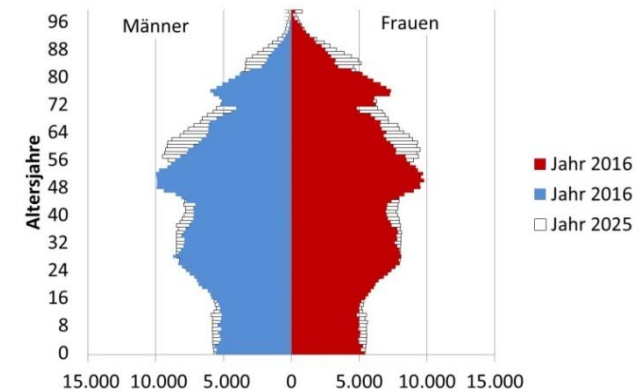


Abb. 64: Haushaltsprognose – Veränderung der Haushaltsgrößen in der Region bis 2025

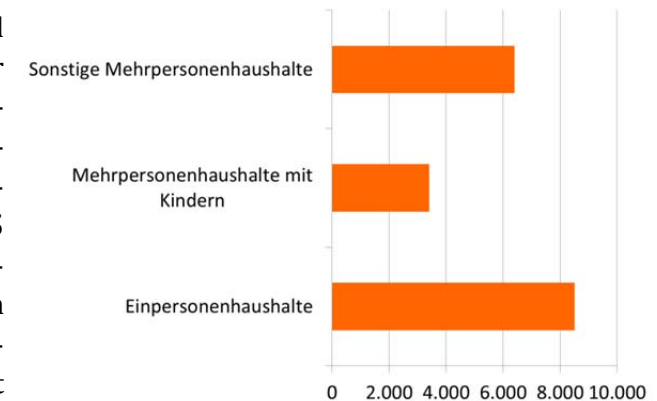
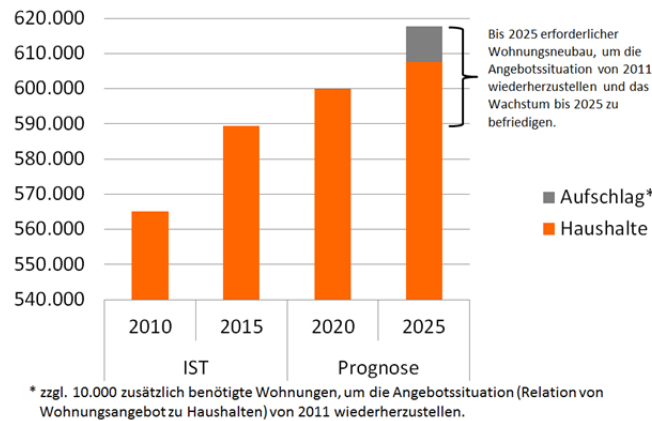


Abb. 63: Haushaltsprognose und Zusatzbedarf an Wohnraum für die Region Hannover

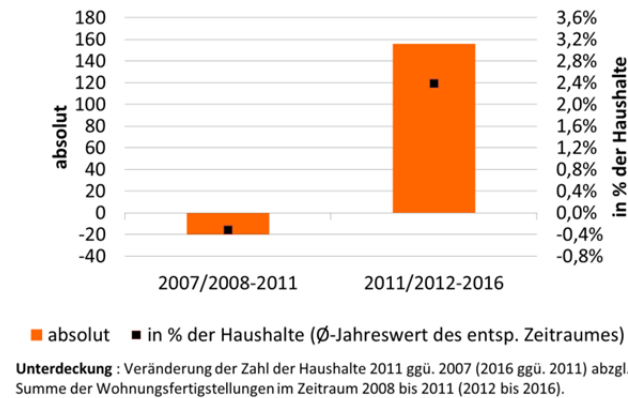


Gegenüber dem Jahr 2015 nimmt die Zahl der Haushalte in der Region bis zum Jahr 2025 um 18.300 zu. Um die Wohnungsmarktsituation des Jahres 2011 mit der damaligen Flexibilitäts- und Fluktuationsreserve wiederherzustellen, bedarf es bis 2025 weiterer 10.000 Wohnungen (Nachholbedarf). Fast die Hälfte des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

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

## Wohnungsbedarf bis 2025

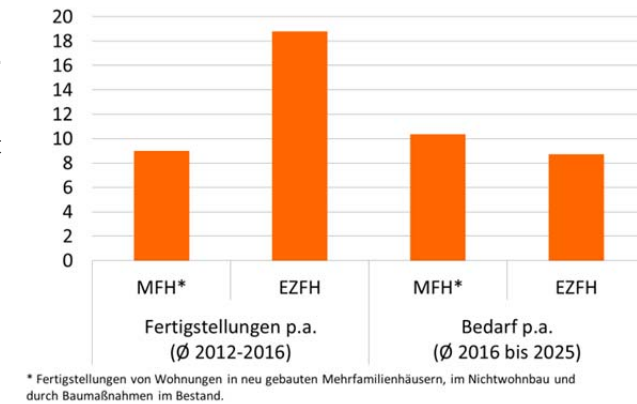
Abb. 65: Unterdeckung in den letzten Jahren



Im Vergleich zur Entwicklung der Haushalte wurden in Wennigsen seit 2011/2012 über 150 WE zu wenig gebaut. Das Defizit entspricht rd. 2,4 % der Haushalte und liegt damit oberhalb des regionalen Defizits (ohne LHH) von 2,1 %.

Das Verteilungsmodell der Region geht von einem WE-Bedarf von 19 WE p.a. bis 2025 aus (rd. 190 WE, davon 100 WE MFH und 90 EZFH). In der Phase 2012/2016 wurde zum Vergleich wesentlich mehr gebaut und dies

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



vor allem im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Mit den im Verteilungsmodell errechneten Bedarfszahlen bleibt der Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern unverändert.

Das ermittelte Bedarfsvolumen wird von der Gemeinde als plausibel angesehen. Die Gemeinde geht davon aus, dass das rechnerische Bedarfsvolumen bis 2025 vermutlich höher ausfallen wird, berücksichtigt man, dass die aktuelle Wohnungsbautätigkeit höher liegt und dass bereits mit den beiden Baugebieten „Klostergrund“ (134 WE, vermutlich alle bis Ende 2019 fertiggestellt) und Bredenbeck (53 WE, Zeithorizont der Fertigstellung nicht absehbar) das Bedarfsvolumen des Verteilungsmodells erreicht wird.

Quelle Abb. 65 und Abb. 66: eigene Berechnungen

## Wohnbaupotenziale

Nach dem Wohnbauflächenkataster der Region Hannover verfügt die Gemeinde Wennigsen über ein Flächenpotenzial von 25 ha. Das Flächenkataster der Region umfasst allerdings keine Flächen, die kleiner sind als 0,5 ha. Für die Deckung des im Verteilungsmodell errechneten Wohnungsbedarfs wäre eine Fläche von 6 ha erforderlich. Die Flächenpotenziale reichen rechnerisch zur Deckung der Bedarfe mehr als aus. Auch in Wennigsen gibt es Probleme bei der Aktivierung von Flächenpotenzialen (Eigentümer verkaufen oder entwickeln nicht) aber im Vergleich zu anderen Kommunen ist das Thema der Flächenverfügbarkeit in Wennigsen nicht so dringend.

## 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 Wennigsen liegt die Bestandsquote geförderter Wohnungen bei 3,4 % (Anteil geförderter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand) bzw. 10,1 % (Anteil geförderter Wohnungen an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern).

Zum Erhalt der Bestandsquote bedarf es im Jahr 2025 insgesamt rd. 230 Sozialwohnungen in der Gemeinde Wennigsen. Legt man die oben genannten Zielsetzungen der Region zum Anteil der Sozialwohnungen im Wohnungsneubau zugrunde, liegt der Bedarf neu gebauter Sozialwohnungen in Wennigsen in einer Größenordnung von rd. 40 Wohnungen (dies sind im rechnerischen Schnitt 4 WE pro Jahr) im Zeitraum von 2016 bis 2025. Inwieweit damit auslaufende Bindungen kompensiert werden können, ist angesichts fehlender Daten nicht bekannt. Ebenfalls kann aus diesem Grunde keine Aussage dazu getroffen werden, ob und wie viele zusätzliche Sozialwohnungen ggf. zum Erhalt der Bestandsquote erforderlich wären.

Das rechnerische Bedarfsvolumen ist aus Sicht der Gemeinde Wennigsen realistisch.

## 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			

Im Vergleich zu anderen Kommunen der Region Hannover ist die Relevanz des Wohnungsneubaubedarfs in Wennigsen insgesamt niedrig. Der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern liegt unterhalb der Wohnungsfertigstellungen der vergangenen Jahre.

Bei den Zielgruppen sind ältere Haushalte und Familienhaushalte sowie Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten von besonderer Bedeutung.

Die Wohnbauflächenpotenziale sind insgesamt ausreichend. Wie in anderen Kommunen der Region gibt es Probleme bei der Aktivierung von Flächenpotenzialen (Eigentümer verkaufen oder entwickeln nicht). Die räumliche Entwicklung ist aufgrund des Landschaftsschutzes eingeschränkt.

Dem altersgerechten Umbau der Bestände kommt auf Grund der Altersstruktur der Bevölkerung eine hohe Bedeutung zu. Gleichzeitig gibt es viele Quartiere mit einem hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Generationswechsel in den Einfamilienhausgebieten ist deshalb in den Blick zunehmen. Gleiches gilt für Quartiere mit Schrumpfungstendenzen.

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

Nr.	Handlungsfeld (aus 5. AG-Sitzung)	Nr.	Handlungsfeld (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		