

Wohnraumversorgungskonzept Region Hannover

Kommunalsteckbrief: Stadt Gehrden

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, 20. November 2018

Kurzinformation und Lage in der Region

Kurzinformation

Fläche:	43,24 km ²
Bevölkerungsdichte:	343 Einwohner je km ²
Einwohner:	15.297 (2016)
Postleitzahl:	30989
Gemeindeschlüssel:	03 2 41 006

Abb. 1: Verortung Gehrden



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 Gehrden grenzt südwestlich an die Landeshauptstadt Hannover an. Sie zählt zu den Kommunen im ersten Ring um die Stadt Hannover. Gehrden ist mit den S-Bahnlinien S 1 und S 2 am Haltepunkt Lemmie an die Landeshauptstadt Hannover angebunden. Die Fahrtzeit von Lemmie zum Hauptbahnhof Hannover beträgt 22 Minuten (ohne Umstieg). Gehrden verfügt nicht über einen Autobahnanschluss. Die BAB 2 ist über die Bundesstraße 65 zu erreichen.

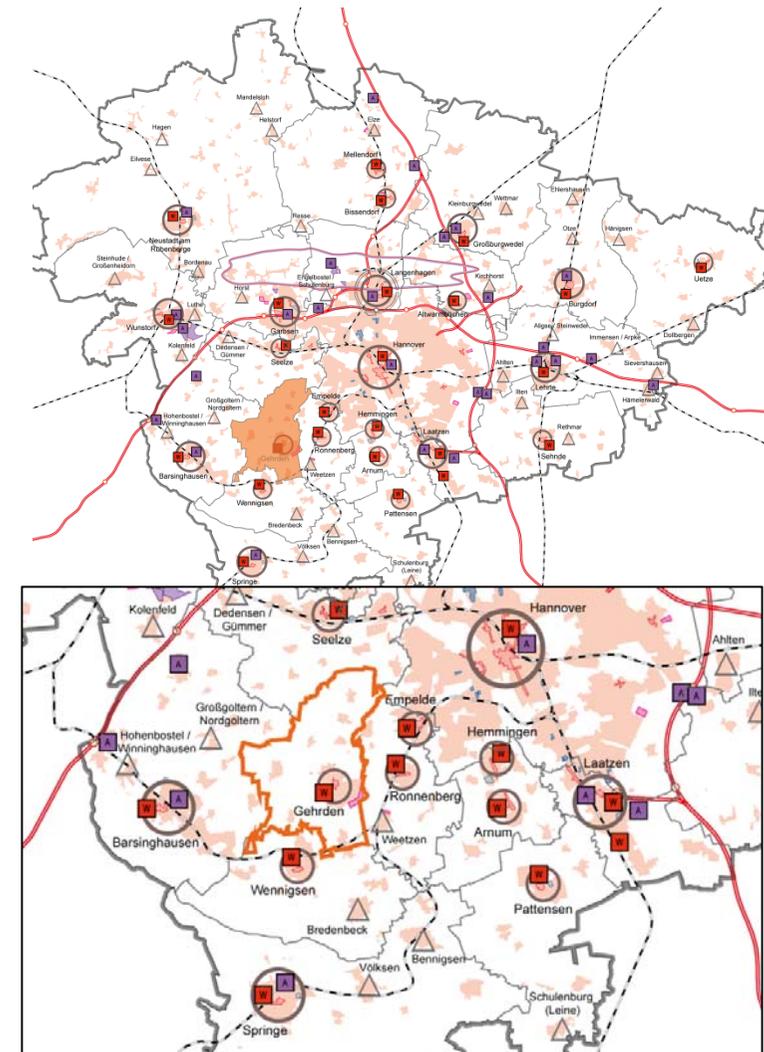
Raumordnung, Regionalplanung und Siedlungsentwicklung

Die Stadt Gehrden übernimmt die Funktion eines Grundzentrums. Das zentrale Siedlungsgebiet der Stadt Gehrden hat eine herausgehobene Bedeutung als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Am südöstlichen Stadtrand ist ein Vorranggebiet Siedlungsentwicklung festgelegt.

Kommunale Stadtentwicklungs- und Wohnungsmarktstrategie

Auf Basis des in 2009 erarbeiteten Stadtentwicklungskonzeptes als vorbereitende Untersuchung wurde die Stadt Gehrden 2011 in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen. 2012 wurde der Rahmenplan für die städtebauliche Sanierung des Zentrums beschlossen. Gehrden verfügt über kein kommunales Wohnraumversorgungskonzept. Die Kommune versucht sich an die sich verändernden Wohnraumbedarfe durch entsprechende Planungen anzupassen.

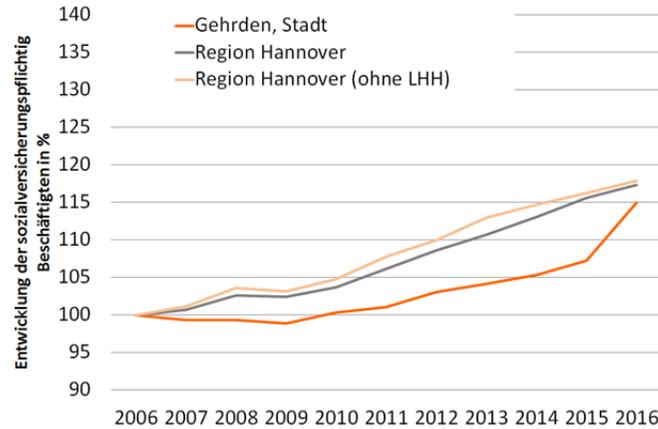
Abb. 2: Regionales Raumordnungsprogramm 2016



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

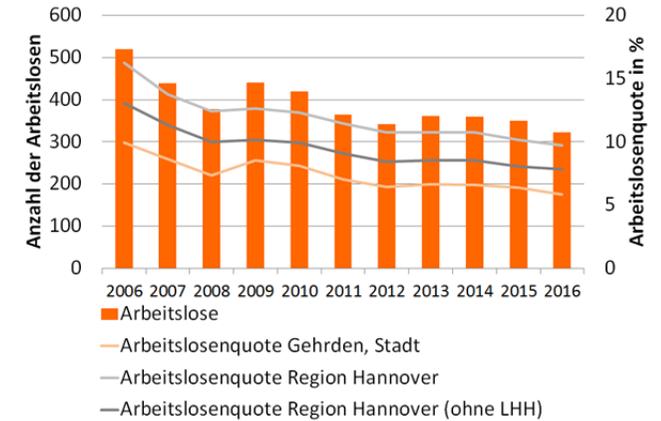
Erwerbstätigkeit

Abb. 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort



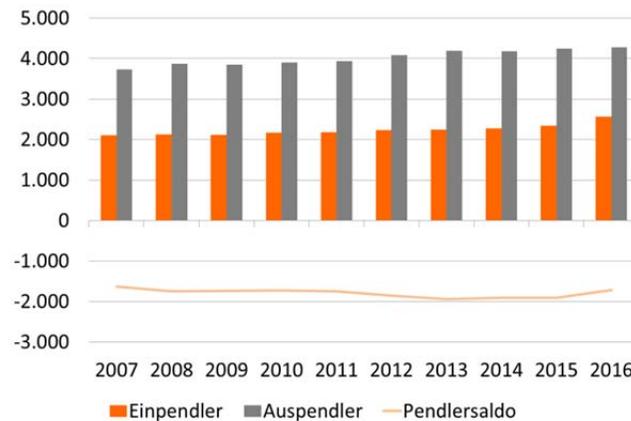
In Gehrden ist die Beschäftigtenzahl seit 2006 um 15 % auf 3.472 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort) gestiegen. Im Vergleich zur Region Hannover war das Wachstum unterdurchschnittlich. Die Zahl der Arbeitslosen in Gehrden ist seit 2006 gesunken. Die Arbeitslosenquote in Gehrden (5,9 %) liegt unter der der Region Hannover mit und ohne LHH.

Abb. 4: Arbeitslose und Arbeitslosenquote



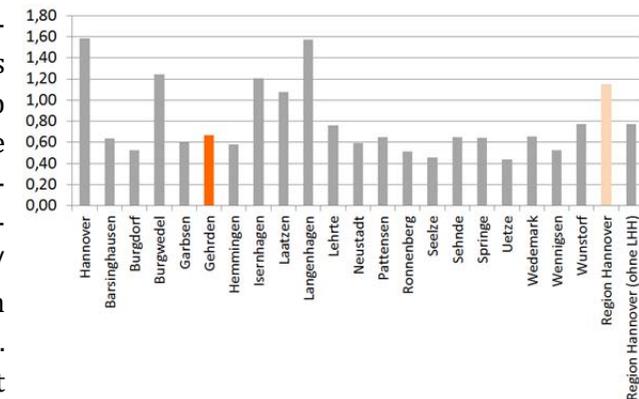
Pendlermobilität

Abb. 5: Einpendler, Auspendler und Pendlersaldo



Gehrden hat Auspendlerüberschüsse. Gegenüber 2007 ist der Auspendlerüberschuss von Gehrden nahezu unverändert. 2016 gab es 4.300 Aus- und 2.600 Einpendler. Die größere Bedeutung als Wohn- denn als Arbeitsplatzstandort wird auch aus der Arbeitsplatzzentralität (SvB am Arbeitsort/SvB am Wohnort) ersichtlich. In Gehrden wohnen mehr Beschäftigte als dort arbeiten. Die Arbeitsplatzzentralität von Gehrden ist im Vergleich zur Region Hannover unterdurchschnittlich.

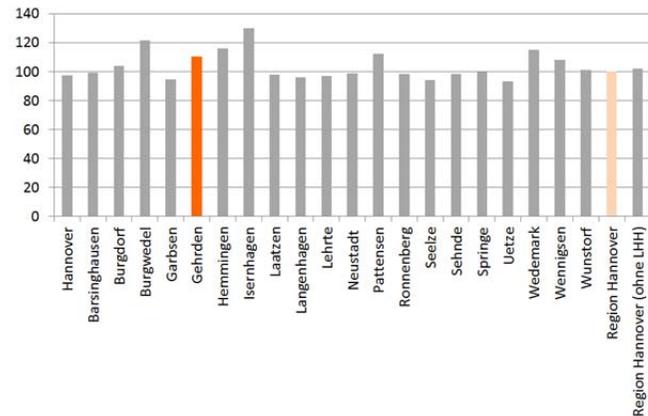
Abb. 6: Arbeitsplatzzentralität 2016



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

Kaufkraft

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

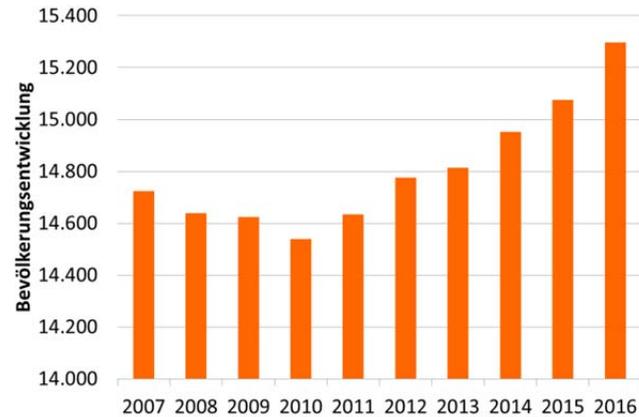


Der Kaufkraftindex (Region = 100) lag in Gehrden im Jahr 2017 mit 110 über dem Durchschnitt der Region Hannover. Gehrden liegt damit auf Rang 6 der kaufkraftstärksten Kommunen in der Region Hannover. Die Spanne reicht von 93 in Uetze bis 130 in Isernhagen.

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

Bevölkerungsentwicklung

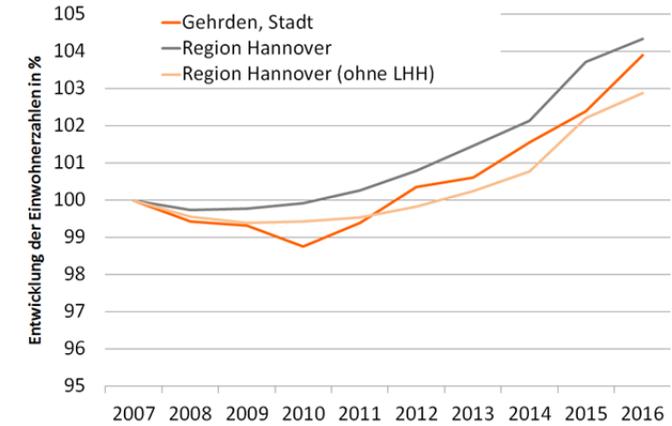
Abb. 8: Einwohnerzahl (absolut)



Die Bevölkerung von Gehrden ist zwischen 2007 und 2016 um rund 570 Personen auf 15.297 Einwohner angestiegen. Gehrden zählt damit zu den kleineren Kommunen in der Region Hannover.

Mit +3,9 % ist Gehrden weniger stark gewachsen als die Region Hannover (+4,3 %). Das Bevölkerungswachstum übersteigt allerdings die Entwicklung in der Region Hannover ohne die Landeshauptstadt (+2,8 %).

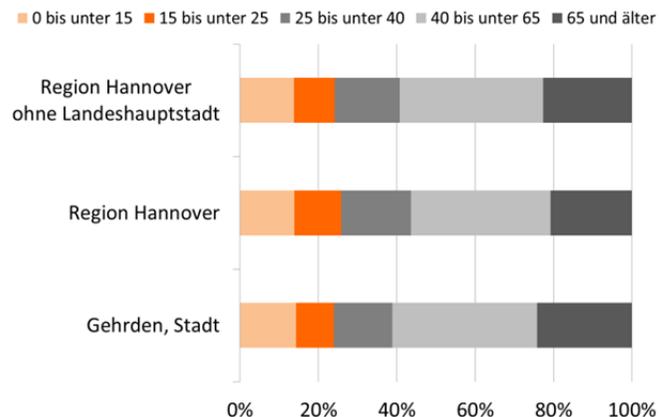
Abb. 9: Indexentwicklung der Einwohnerzahl



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

Altersstruktur

Abb. 10: Altersstruktur (2016)



In Gehrden sind die Altersklassen der unter 15-Jährigen und der 40 bis unter 65-Jährigen etwas stärker besetzt als in der Region (ohne LHH), die Altersklassen der 15 bis unter 25-Jährigen und der 25 bis unter 40-Jährigen dagegen etwas geringer. Am stärksten ist die Gruppe der Älteren in Gehrden seit 2007 gewachsen (65 Jahre und älter).

Abb. 11: Indexentwicklung nach Altersklassen

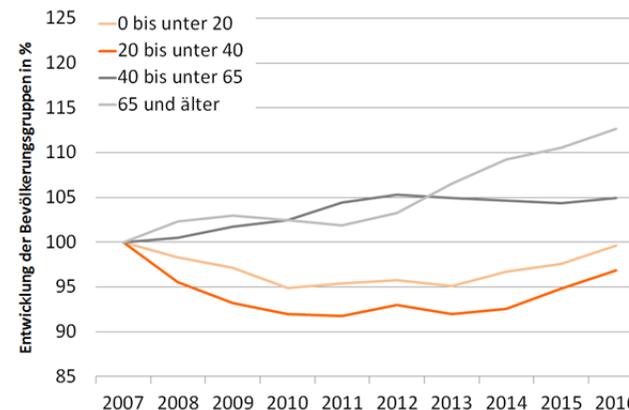
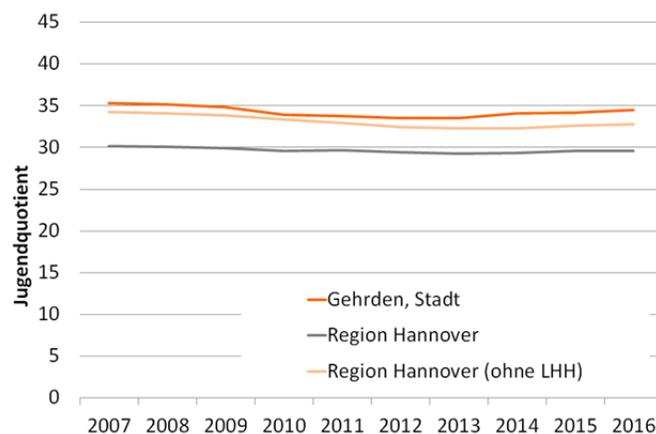


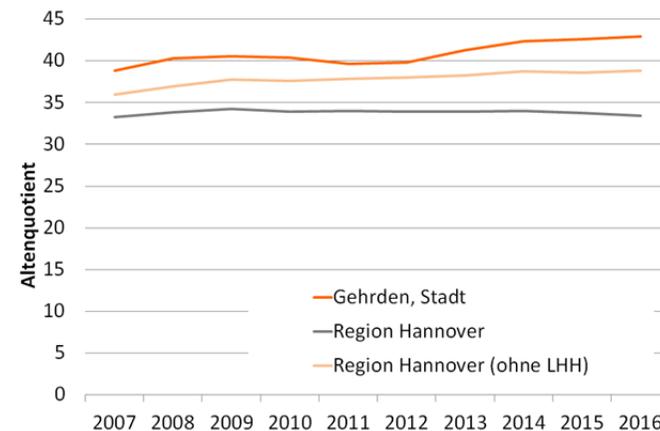
Abb. 12: Jugendquotient (Verhältnis der Personen im Alter von 0-19 Jahren zu 100 Personen zwischen 20 und 64 Jahren)



Der Jugendquotient liegt in Gehrden über den Quotienten in der Region Hannover mit und ohne LHH. Seit 2013 steigt der Jugendquotient in Gehrden wieder leicht an.

Der Altenquotient in Gehrden ist höher als in der Region Hannover mit und ohne LHH. Seit 2012 steigt der Altenquotient in Gehrden stärker an als in der Region Hannover ohne die Landeshauptstadt.

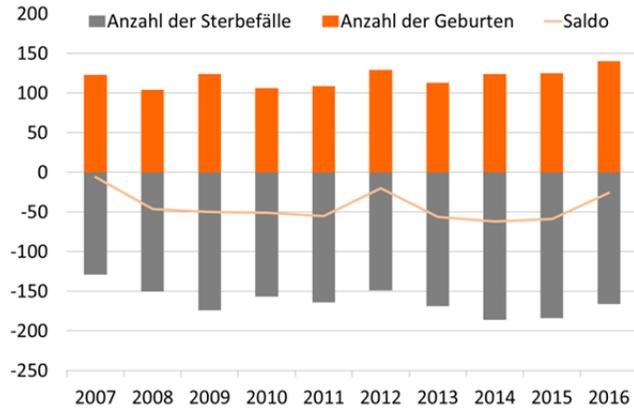
Abb. 13: Altenquotient (Verhältnis der Personen im Alter von 65 Jahren und älter zu 100 Personen zwischen 20 und unter 65 Jahren)



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 Einwohnerzahl Gehrden ist zwischen 2007 und 2010 aufgrund von Sterbefallüberschüssen bei gleichzeitig nur ausgeglichenem Wanderungssaldo zurückgegangen. Das Bevölkerungswachstum in Gehrden seit 2010 ist vor allem begründet in gestiegenen Wanderungsüberschüssen – von rd. 130 Personen in 2011 auf rd. 360 Personen in 2016. Die Sterbefallüberschüsse lagen in dieser Phase fast unverändert bei rd. 50 Personen p.a.

Abb. 15: Wanderungen

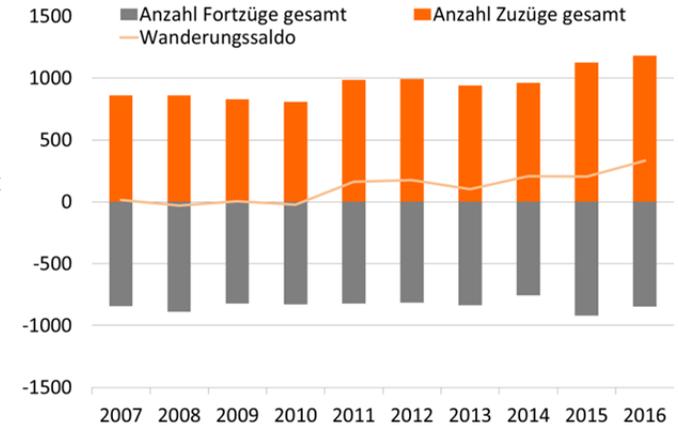
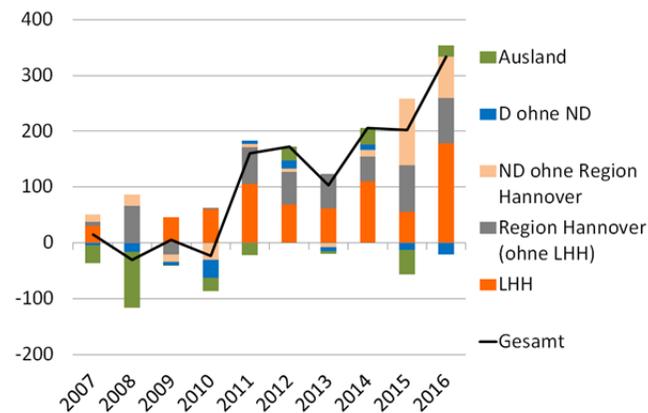


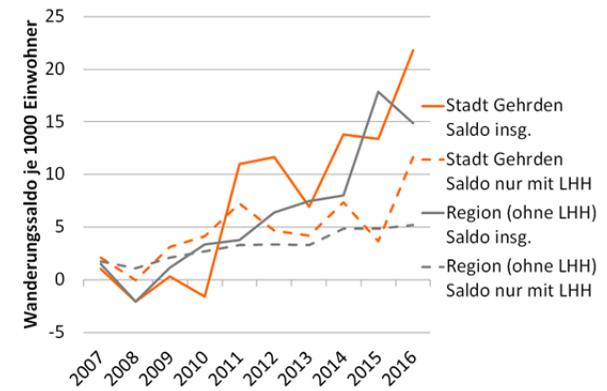
Abb. 16: Wanderungsrichtungen



Die in den letzten Jahren gestiegenen Wanderungsgewinne in Gehrden sind zurückzuführen auf steigende Nettozuwanderungen aus der LHH, aus dem übrigen Niedersachsen (u.a. Zuweisung von Flüchtlingen) sowie aus der Region Hannover (ohne LHH).

Nachdem der Gehrden Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner von 2007 bis 2009 fast identisch mit dem der Region Hannover (ohne LHH) war, lag er in der Summe der Jahre 2011 bis 2016 über dem Niveau der Region Hannover (ohne LHH).

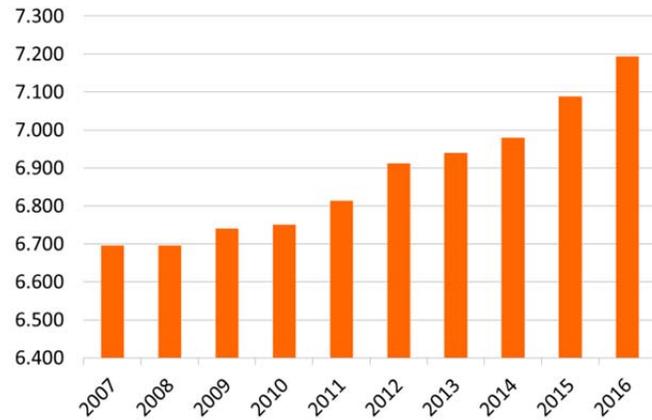
Abb. 17: Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner



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

Haushaltszahl und -struktur

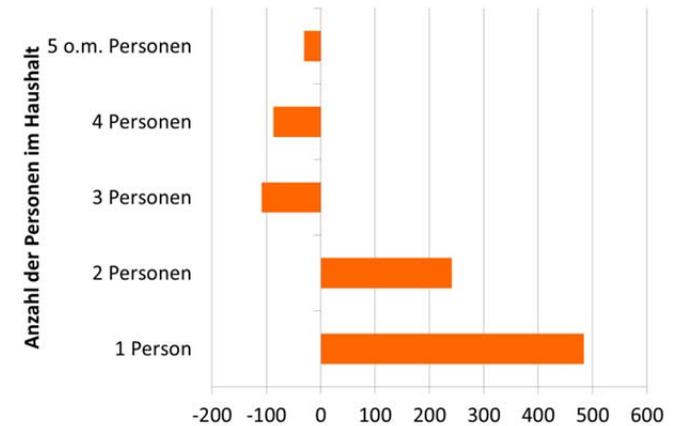
Abb. 18: Haushaltszahl (absolut)



Zwischen 2007 und 2016 ist die Zahl der Haushalte in Gehrden um 7,4 % auf 7.200 gestiegen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße sank von 2,19 (2007) auf 2,10 Personen (2016).

In diesem Zeitraum hat nur die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte zugenommen. 2016 lebten in fast 67 % der Haushalte in Gehrden eine oder zwei Personen.

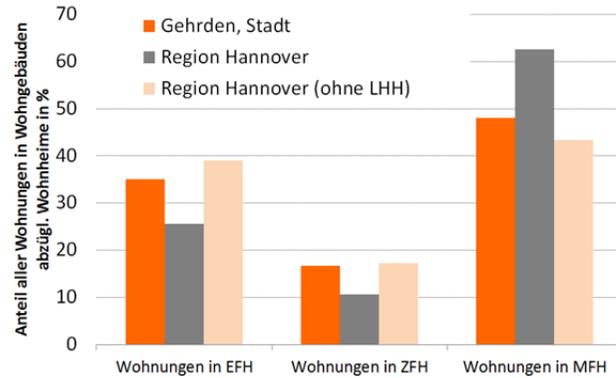
Abb. 19: Veränderung der Zahl der Haushalte 2016 gegenüber 2007



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

Wohnungsbestand

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



In Gehrden gibt es ca. 7.200 Wohnungen in rd. 3.800 Gebäuden. Rd. 52 % davon befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern und 48 % in Mehrfamilienhäusern. Damit ist der Wohnungsbestand im Vergleich zur Region Hannover (ohne LHH) in stärkerem Maße durch den Geschosswohnungsbau geprägt.

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

Abb. 21: Gebäudetypologie im Ein- und Zweifamilienhausbestand

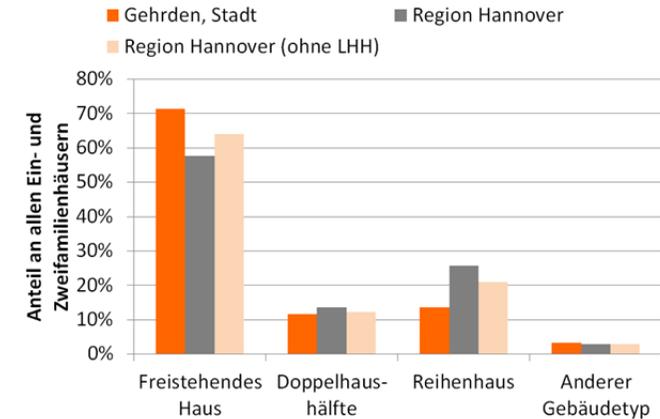
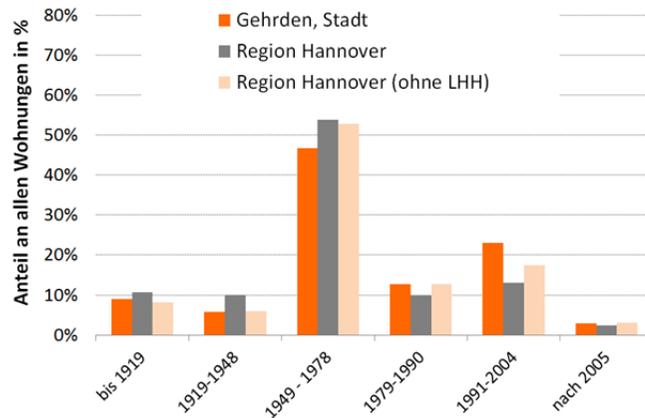


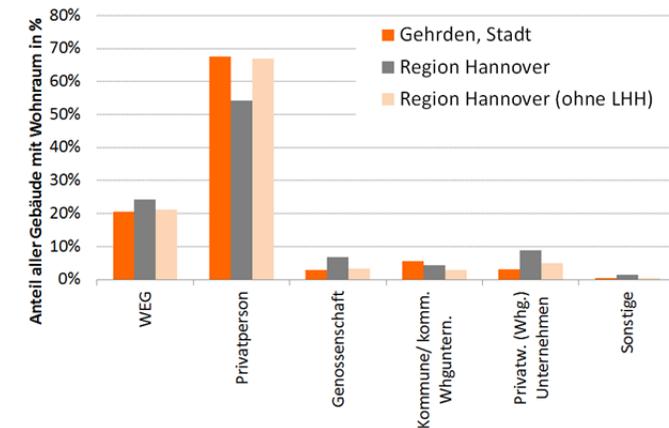
Abb. 22: Baualtersstruktur



In Gehrden gibt es einen höheren Anteil von Wohnraum, der 1991 bis 2004 entstanden ist, als in der Region (ohne LHH). Dafür sind Nachkriegsbauten von 1949 bis 1978 in geringerem Maß vertreten als in der Region (ohne LHH).

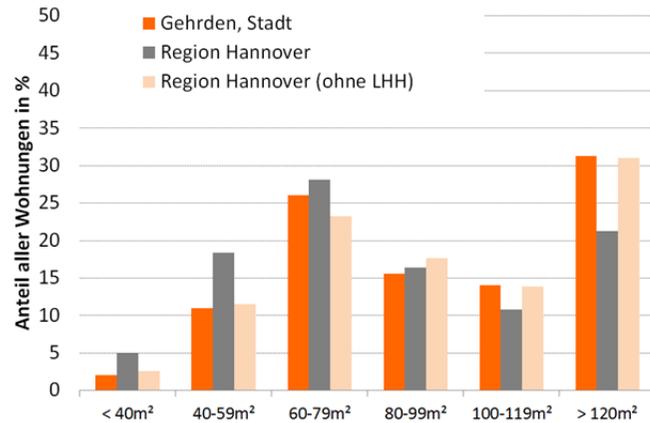
Privates Wohneigentum hat mit 68 % eine ähnlich große Bedeutung wie in der Region (ohne LHH). Im Vergleich zur Region (ohne LHH) fällt der Anteil kommunaler Wohnungsunternehmen in Gehrden höher aus.

Abb. 23: Eigentümerstruktur



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

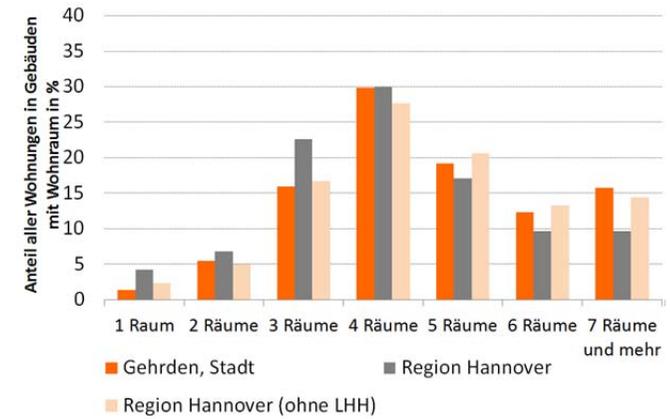
Abb. 24: Größenstruktur des Wohnungsbestandes



Aufgrund des höheren Anteils an Mehrfamilienhäusern in Gehrden fällt der Anteil von Wohnungen mit 60 bis 79 m² im Vergleich zur Region Hannover (ohne LHH) höher aus.

Auch die Verteilung der Wohnungen nach Raumanzahl ist dementsprechend. Im Vergleich mit der Region (ohne LHH) gibt es in Gehrden mehr Wohnungen mit vier Räumen.

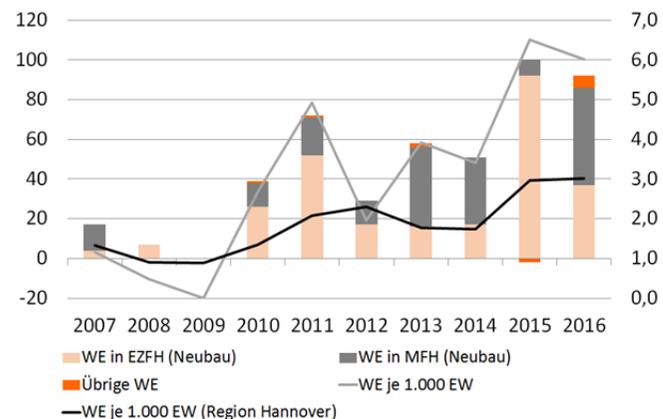
Abb. 25: Wohnungen nach Anzahl der Räume



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

Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen

Abb. 26: Wohnungsbaugenehmigungen



Die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen in Gehrden ist seit 2007 trotz Schwankungen in den Jahren gestiegen. 2015 und 2016 erreichten sie mit 100 bzw. 90 Wohnungen Höchstwerte. Im Ergebnis der Dekade lag die Genehmigungsintensität (WE je 1.000 EW) höher als in der Region.

Im Zeitverlauf war der Anteil genehmigter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern rückläufig und liegt etwa auf dem Niveau der Region Hannover (ohne LHH).¹

Abb. 27: Struktur der Genehmigungen

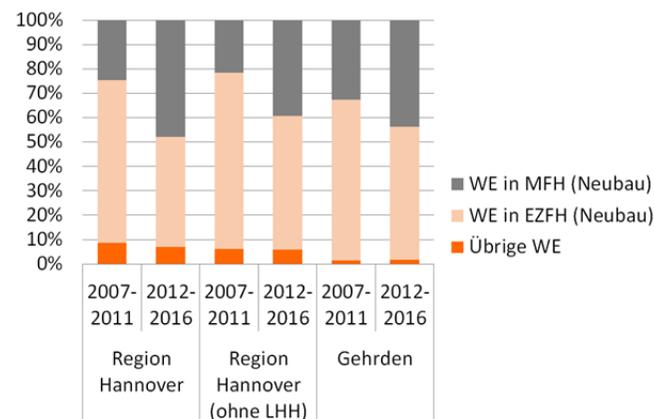
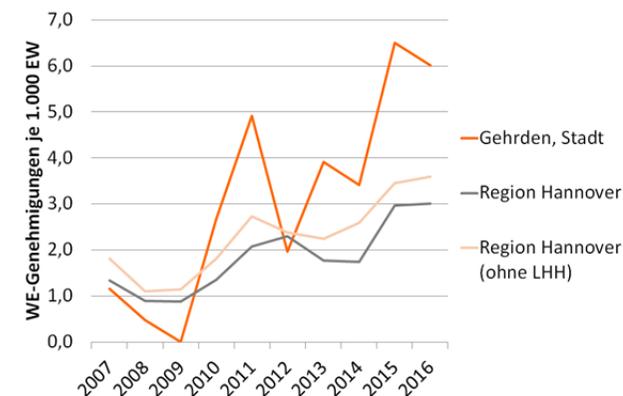


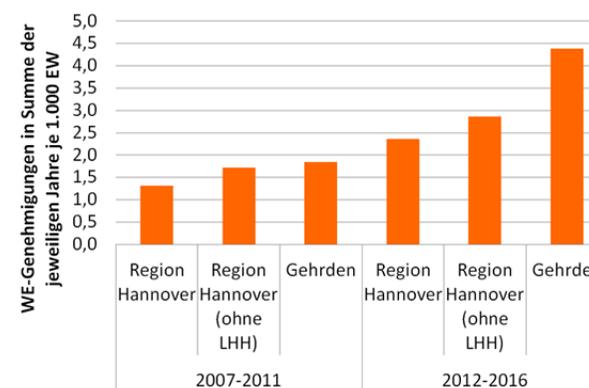
Abb. 28: Wohnungsbaugenehmigungen – regionaler Vergleich I



Die Genehmigungsintensität (Genehmigungen je 1.000 Einwohner) ist in Gehrden in den letzten zehn Jahren stark angestiegen. In der Dekade insgesamt lag sie damit über dem Niveau der Region mit und ohne LHH.

Zwischen 2007 und 2011 wurden in Gehrden 1,8 WE je 1.000 Einwohner genehmigt, von 2012 bis 2016 waren es mit 4,4 WE je 1.000 Einwohner mehr als doppelt so viele.

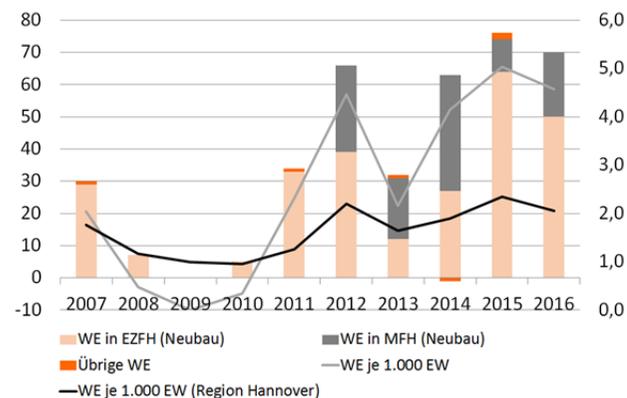
Abb. 29: Wohnungsbaugenehmigungen – regionaler Vergleich II



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

¹ Zu negativen Werten der Wohnungsbaugenehmigungen kommt es, wenn durch Bestandsmaßnahmen die Zahl der wegfallenden Wohnungen größer ist als die der neu hinzukommenden.

Abb. 30: Wohnungsbaufertigstellungen



In Gehrden wurden bis 2010 kaum neue Wohnungen fertig gestellt. Seitdem ist das Fertigstellungsvolumen angestiegen und lag 2016 bei 70 WE.

Zwischen 2007 und 2011 wurden in Gehrden fast nur Ein- und Zweifamilienhäuser fertig gestellt. Seitdem hat der Mehrfamilienhausbau an Bedeutung gewonnen. 2012 bis 2016 waren in Gehrden 36 % der Fertigstellungen Geschosswohnungen und damit mehr als in der Region (ohne LHH).²

Abb. 31: Struktur der Wohnungsbaufertigstellungen nach Zeiträumen

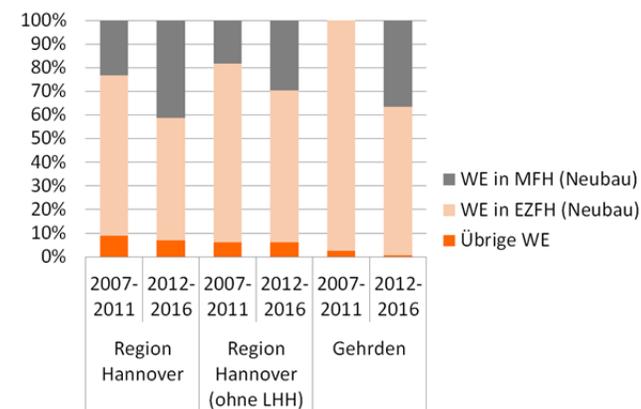
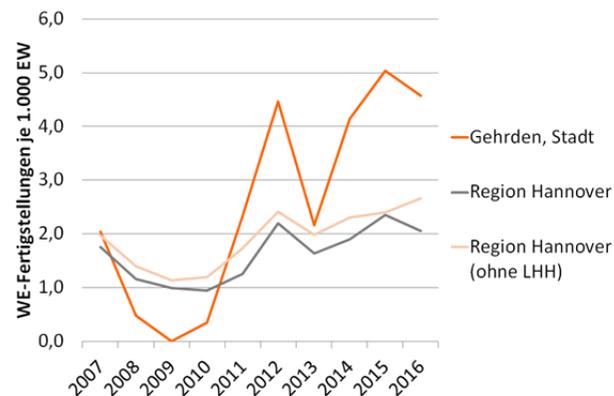


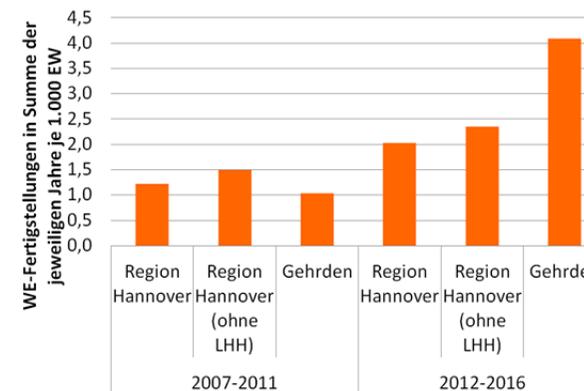
Abb. 32: Wohnungsbaufertigstellungen – regionaler Vergleich I



Seit 2012 ist die Wohnungsbauintensität (fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner) in Gehrden höher als in der Region (ohne LHH). 2016 lag sie in Gehrden 4,6 WE je 1.000 Einwohner, d.h. fast doppelt so hoch wie in der Region (ohne LHH).

Die Ausweitung der Bauintensität zeigen auch die Zeiträume 2007-2011 und 2012-2016. In Gehrden hat sie sich vervierfacht, während sie sich in der Region (ohne LHH) weniger als verdoppelt hat.

Abb. 33: Wohnungsbaufertigstellungen – regionaler Vergleich II

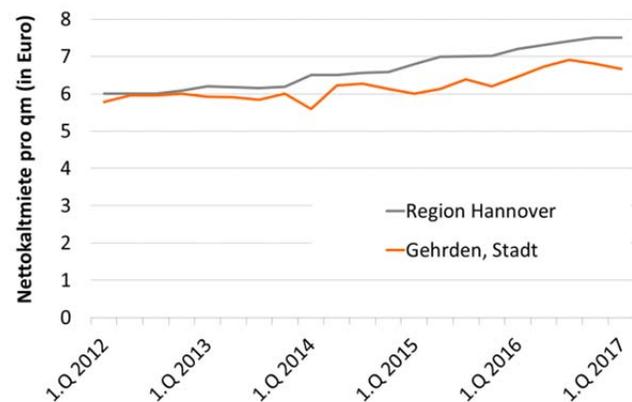


Quelle Abb. 30 bis Abb. 33: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme GmbH)

² Zu negativen Werten der Wohnungsbaugenehmigungen kommt es, wenn durch Bestandsmaßnahmen die Zahl der wegfallenden Wohnungen größer ist als die der neu hinzukommenden.

Miet- und Kaufpreisentwicklung im Bestand

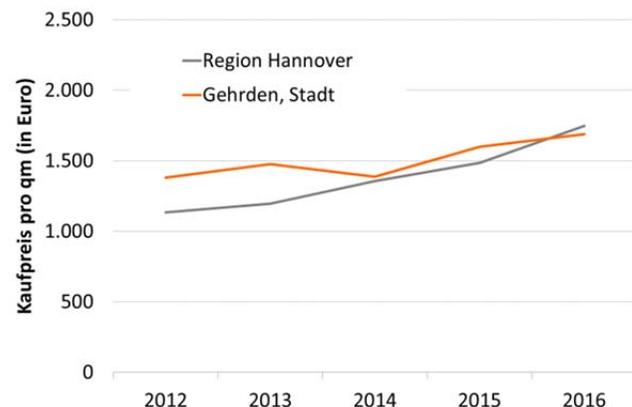
Abb. 34: Angebotsmieten (Median) im Mehrfamilienhausbestand



Die Angebotsmiete von Bestandswohnungen in Mehrfamilienhäusern ist in Gehrden von 2012 bis 2017 (jeweils 1. Quartal) um 15,4 % von rd. 5,80 €/m² auf 6,70 €/m² gestiegen (Region +25 %).

Die Medianmiete des Jahres 2016 lag in Gehrden mit 6,50 €/m² geringfügig unterhalb des Regionswertes von rd. 6,60 €/m². Die Preisdifferenzierung fällt im gehobenen Segment in Gehrden im Vergleich zur Region weniger stark aus.

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



2012 bis 2016 ist der Medianpreis für Eigentumswohnungen im Bestand in Gehrden weniger stark gestiegen (+22 %) als in der Region (+54 %). 2016 lag der Medianpreis in Gehrden bei rd. 1.700 €/m² (Region: rd. 1.750 €/m²).

Im oberen Segment sind die Angebotskaufpreise in der Region Hannover stärker ausdifferenziert als in Gehrden.

Abb. 35: Angebotsmietenspanne im Mehrfamilienhausbestand, 2016

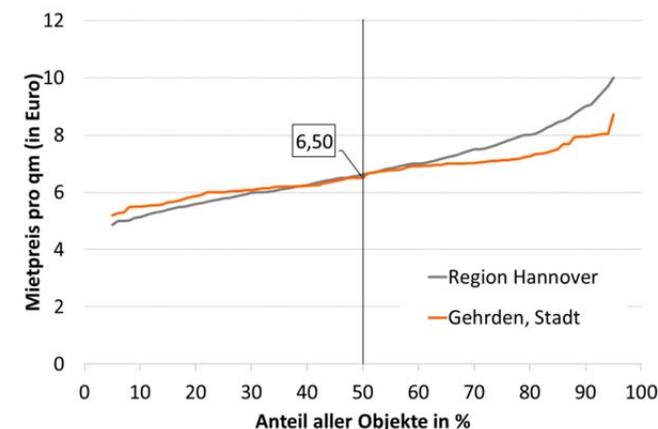
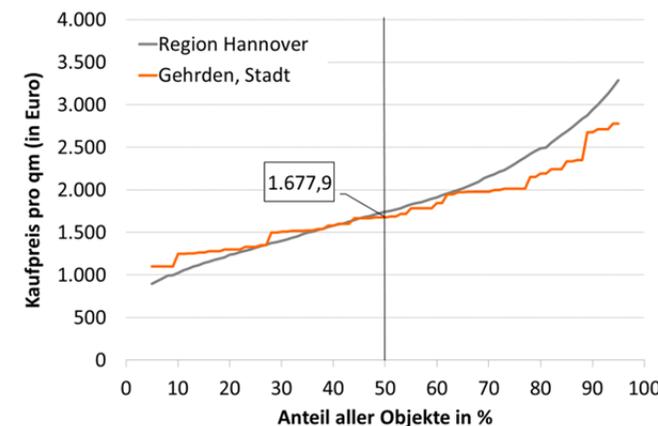
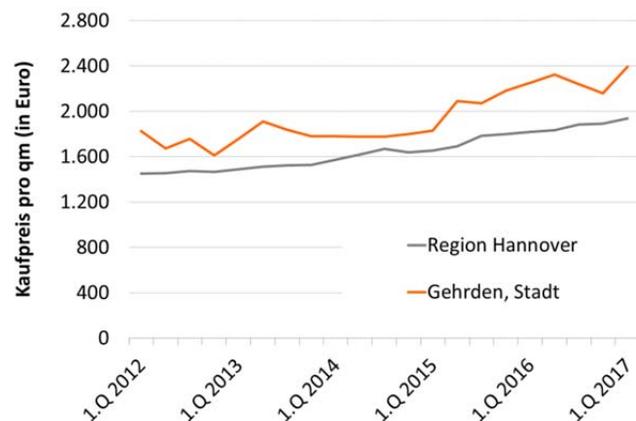


Abb. 37: Angebotskaufpreisspanne für Eigentumswohnungen im Bestand, 2016



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

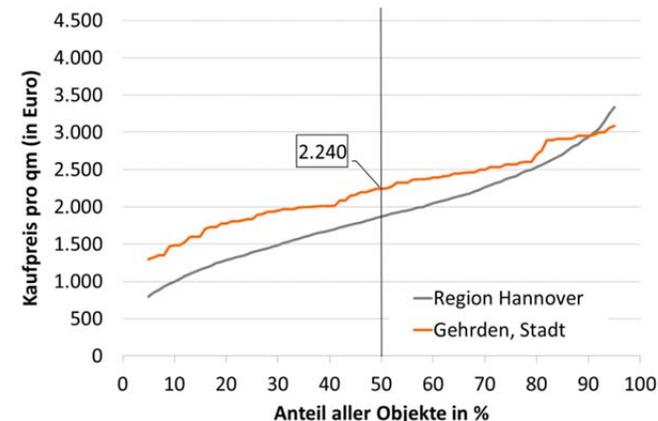
Abb. 38: Angebotskaufpreise (Median) im Ein- und Zweifamilienhausbestand



2012 bis 2017 ist der Medianpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser (1. Quartal) im Bestand in Gehrden gleichermaßen gestiegen wie in der Region (+31 %). Im 1. Quartal 2017 lag der Medianpreis in Gehrden bei rd. 2.400 €/m² (Region: rd. 1.950 €/m²).

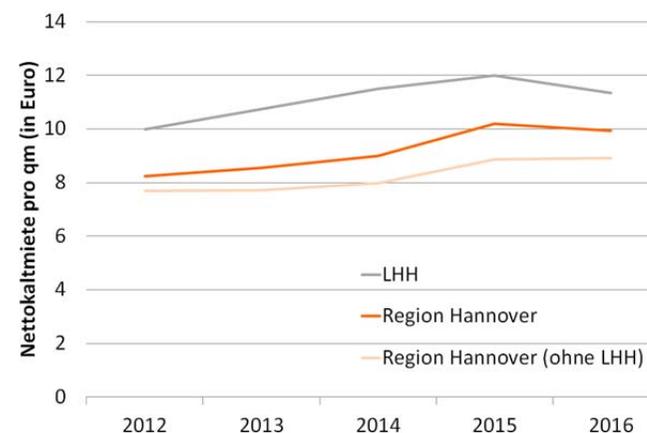
2016 war der Kaufpreis im Median in Gehrden mit rd. 2.250 €/m² höher als in der Region (rd. 1.850 €/m²). Im oberen Segment sind die Preise in der Region Hannover stärker ausdifferenziert als in Gehrden.

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



Miet- und Kaufpreisentwicklung im Neubau

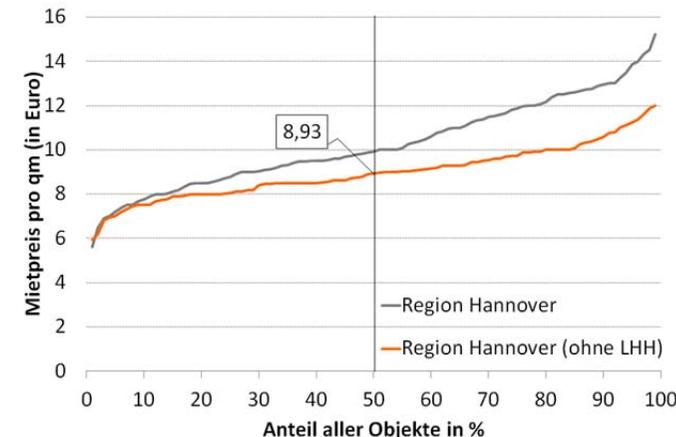
Abb. 40: Angebotsmieten (Median) in Neubau-Mehrfamilienhäusern



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

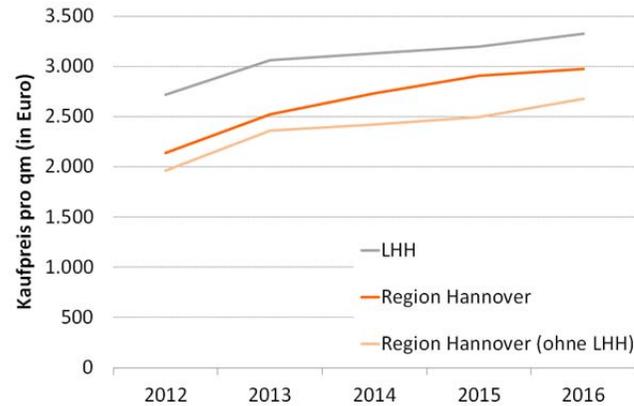
In der Region Hannover (ohne LHH) liegen die Preise 2016 im Median bei rd. 9 €/m² und reichen in der Spitze bis zu 12 €/m². In der Gesamtregion liegt das Preisniveau insbesondere in der Spitze höher.

Abb. 41: Angebotsmietspanne in Neubau-Mehrfamilienhäusern, 2016



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

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



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

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

Abb. 43: Angebotskaufpreisspanne für Neubau-Eigentumswohnungen, 2016

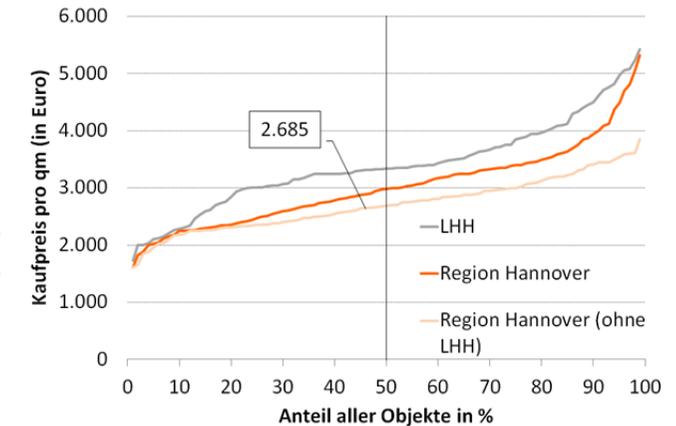
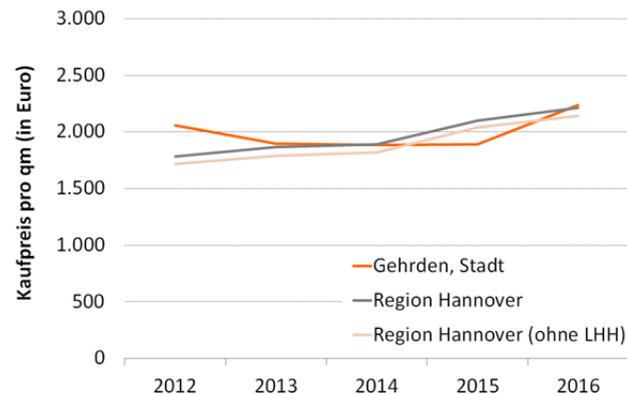


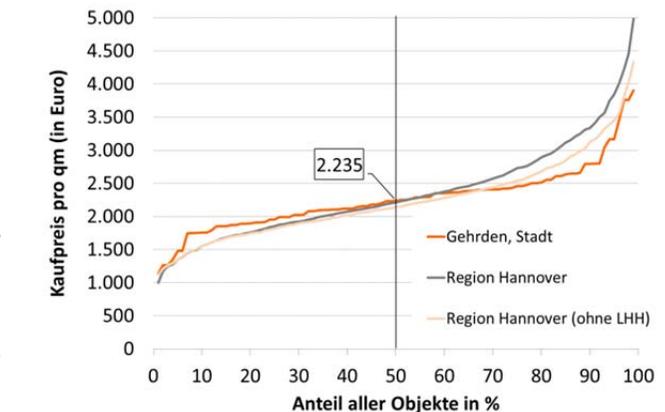
Abb. 44: Angebotskaufpreise (Median) für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau



2012 bis 2016 ist der Medianpreis für neue Ein-/Zweifamilienhäuser in Gehrden um 8,5 % gestiegen (Region mit und ohne LHH: +24 %).

2016 lag der Mediankaufpreis in Gehrden bei rd. 2.240 €/m² und damit rd. 4 % über dem Niveau in der Region ohne LHH (rd. 2.150 €/m²). Die Preisspanne der Angebote in Gehrden entspricht der Spanne in der Region Hannover (ohne LHH).

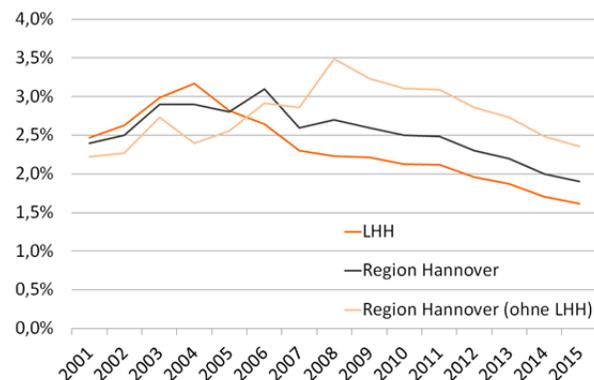
Abb. 45: Angebotskaufpreisspanne für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau, 2016



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

Leerstand, Transaktionen, Transaktions- und Bodenpreise

Abb. 46: Marktaktiver Wohnungsleerstand

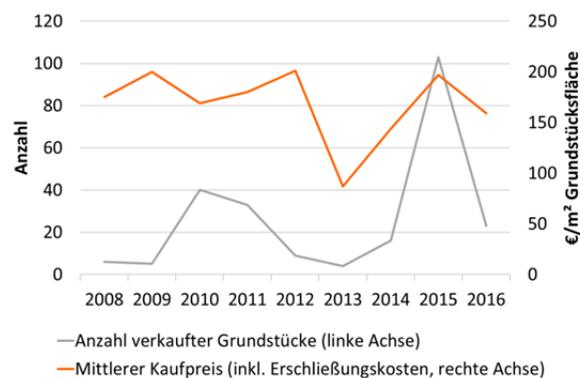


Die Leerstandsquote in Gehrden lag 2011 bei 4,6 %. Unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 3 % ist der Leerstand relativ bedeutend. Gehrden hat eine der höchsten Leerstandsquoten regionsweit.

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

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

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



Die Zahl verkaufter unbebauter Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau ist nicht nur Ausdruck einer veränderten Nachfrage, sondern auch angebotsbedingt. Stehen wenige Flächen zur Verfügung, werden auch wenige verkauft.

Im Zeitraum von 2008 bis 2016 wurden durchschnittlich 27 Grundstücke p.a. für den individuellen Wohnungsbau in Gehrden verkauft. Mit einem

durchschnittlichen Verkaufspreis von 159 €/m² lag Gehrden 2016 auf Rang 11 unter den 21 Städten und Gemeinden der Region. Am teuersten war es 2016 in der LHH (301 €/m²). Im Trend hat sich der Preis in Gehrden nicht erhöht. Im Mehrfamilienhaussegment hat sich die Zahl verkaufter Grundstücke in der Region 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. 48: Verkaufsfälle und Kaufpreise von Mehrfamilienhausbaugrundstücken in der Region

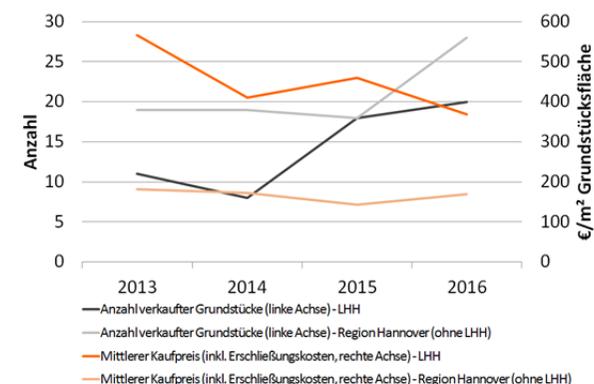
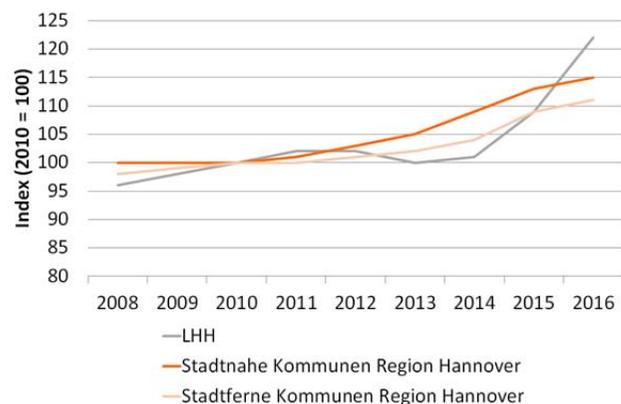


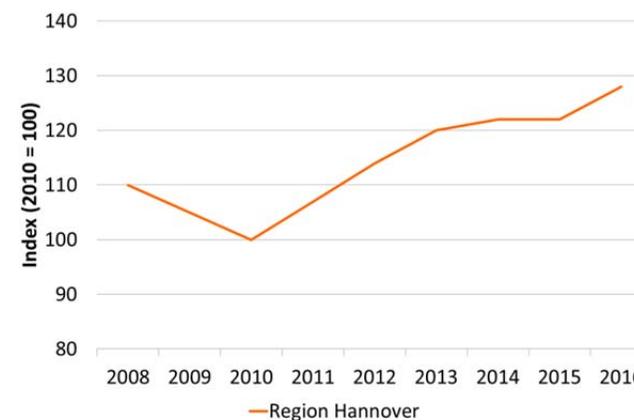
Abb. 49: Bodenpreisindexreihe von EZFH-Baugrundstücken



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 %).

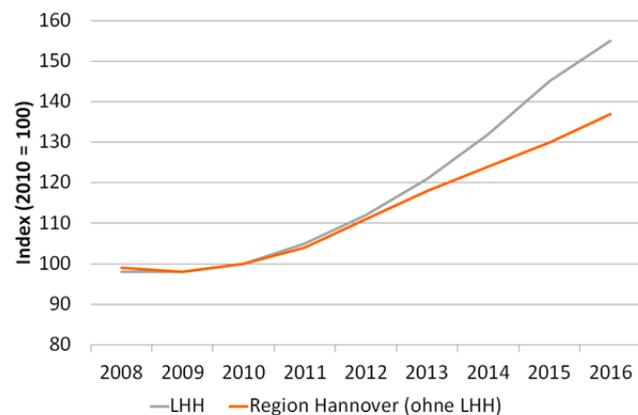
Im Eigenheimsegment sind die Bodenpreise in der LHH am stärksten gestiegen, gefolgt von den stadtnahen nördlich, südlich und westlich an die LHH angrenzenden Kommunen (im Wesentlichen die Siedlungsschwerpunkte im Kernraum) zzgl. einzelne

Abb. 50: Bodenpreisindexreihe von Mehrfamilienhausbaugrundstücken



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

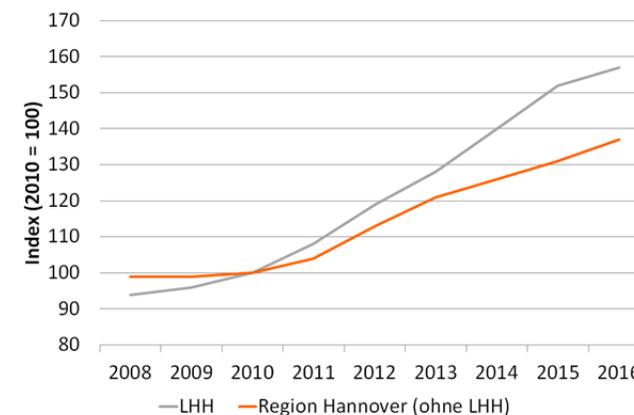
Abb. 51: Preisentwicklung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubauten)



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

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

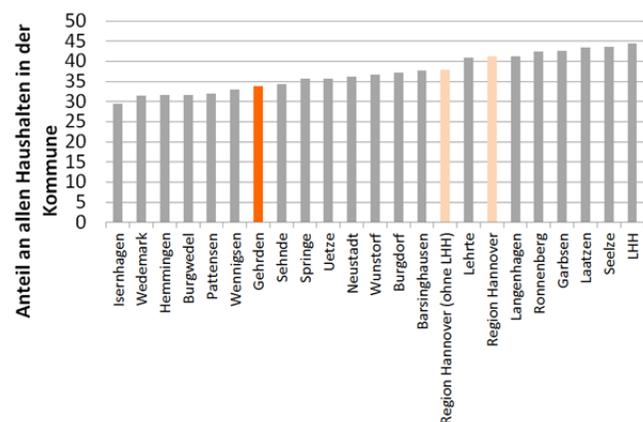
Abb. 52: Preisentwicklung für Eigentumswohnungen (ohne Neubauten)



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

Entwicklung von Haushalten mit geringem Einkommen

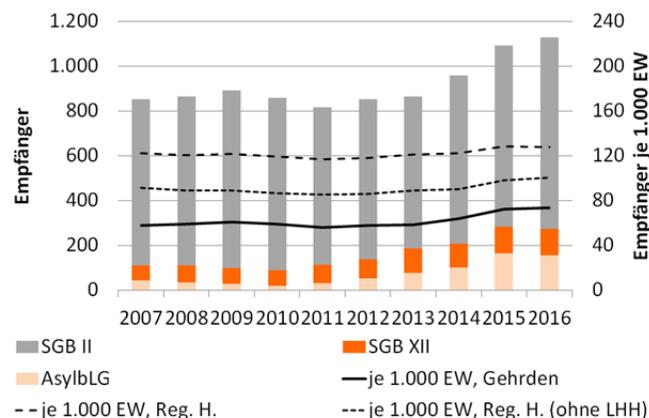
Abb. 53: Anteil der Haushalte mit geringem Einkommen an allen Haushalten in der Kommune



Als Haushalte mit geringem Einkommen gelten diejenigen Haushalte, die die Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes (NwoFG) nicht überschreiten. Das entsprechende jährliche Bruttoeinkommen liegt beispielsweise bei Einpersonenhaushalten zwischen 17.000 (arbeitsloser Haushalt) und 25.000 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 der Einkommensgrenzen, d. h. 41 % aller Haushalte in der Region Hannover sind demnach Haushalte mit einem geringen Einkommen. In der Region Hannover (ohne LHH) ist der Anteil mit 38 % geringer. Die Stadt Gehrden zählt mit 33,9 % zu den Kommunen mit einem relativ geringen Anteil an Haushalten mit einem geringen Einkommen in der Region Hannover.

Abb. 54: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen



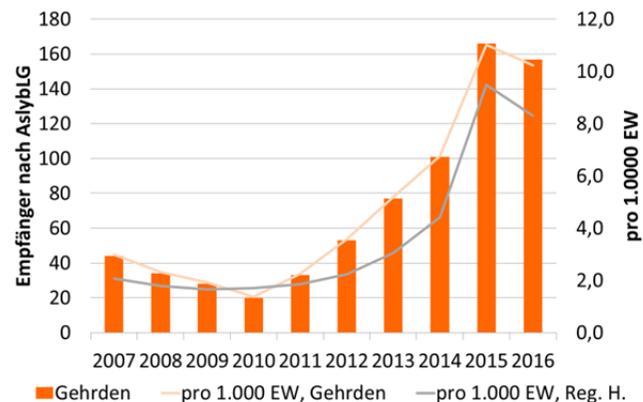
Die Empfänger von Mindestsicherungsleistungen sind eine Teilgruppe der Haushalte mit geringem Einkommen (Grundsicherung für Arbeitssuchende nach SGB II, bei Erwerbsminderung und im Alter sowie Hilfen zum Lebensunterhalt nach SGB XII und Regelleistungen nach AsylbLG).

In Gehrden stieg die Zahl der Mindestsicherungsempfänger zuletzt auf über 1.100 Personen, vor allem als Folge des Zuzugs von Flüchtlingen. Mit einem Anteil von 7,4 % an allen Einwohnern liegt Gehrden unter dem Durchschnitt der Region Hannover mit und ohne LHH.

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

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

Abb. 55: Bezieher von Leistungen nach AsylbLG



Aufgrund der Zuwanderung von Flüchtlingen 2015 ist Zahl der Bezieher von Leistungen nach AsylbLG in 2015 auf rd. 170 Personen in Gehrden gestiegen. Gemessen an 1.000 Einwohnern war der Anstieg höher als in der Region Hannover.

Die Zahl der Wohngeldhaushalte ist in der Region und in Gehrden mit der Reform 2016 gestiegen. Bezogen auf 1.000 Einwohner beziehen in Gehrden mehr Haushalte Wohngeld als in der Region mit und ohne LHH.

Abb. 56: Wohngeldhaushalte

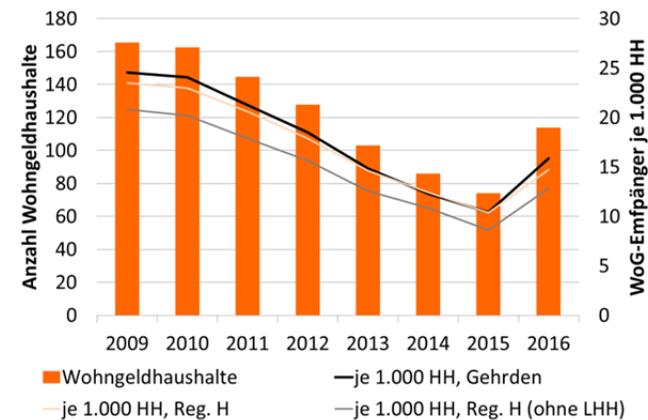
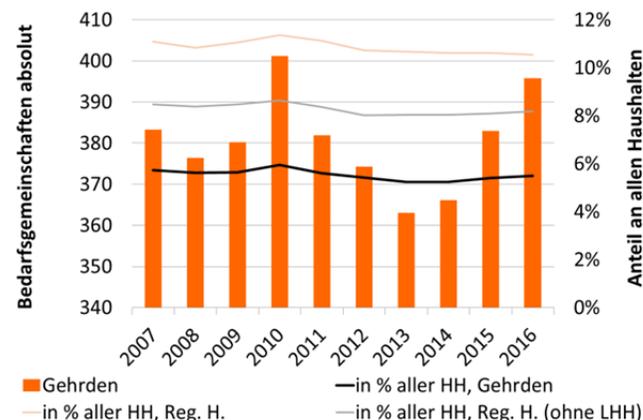


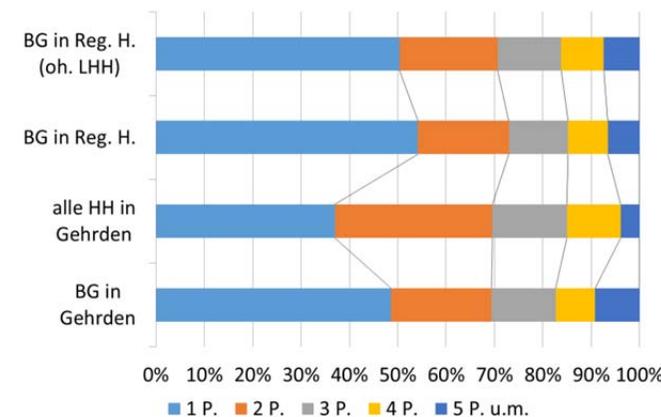
Abb. 57: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II



In Gehrden haben 2016 knapp 400 Haushalte Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II bezogen. Mit 5,5 % aller Haushalte liegt Gehrden unter den entsprechenden Werten der Region mit und ohne LHH. Der jüngste absolute Anstieg ist u.a. bedingt durch den Rechtskreiswechsel anerkannter Flüchtlinge.

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

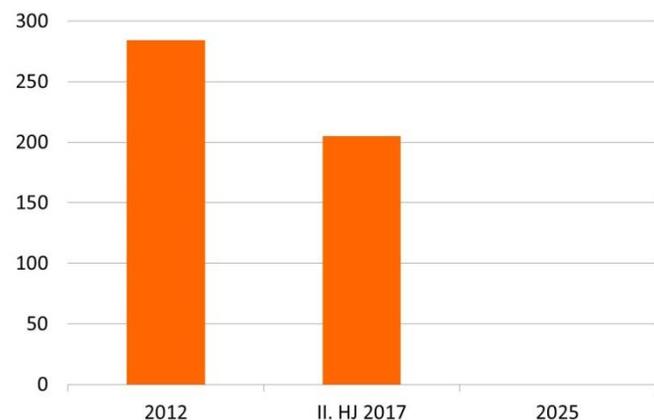
Abb. 58: Größe der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II 2016



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

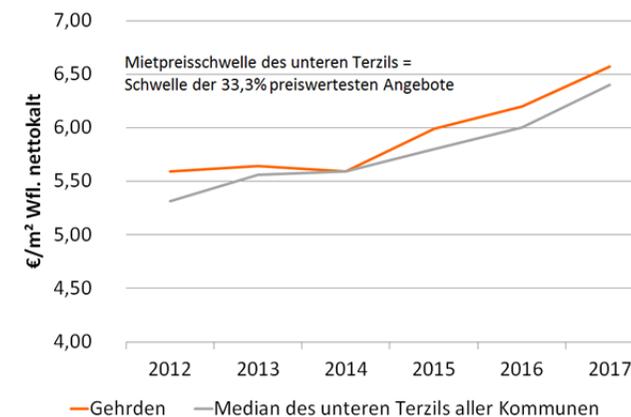
Entwicklung des Niedrigpreissegments und des Sozialwohnungsbestands

Abb. 59: Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes



In Gehrden gibt es 205 öffentlich geförderte Wohnungen (II. Halbjahr 2017). Mit Bestandsquoten von 2,8 % (Anteil am Gesamtwohnungsbestand) und 5,8 % (Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) liegt Gehrden mittlerweile unterhalb der Region Hannover (4,7 %/7,5 %), aber noch über dem Niveau der Region ohne die LHH (2,0 %/4,7 %). Bis 2025 fallen alle geförderten Wohnungen in Gehrden aus der Bindung.

Abb. 60: Preisentwicklung im unteren Segment

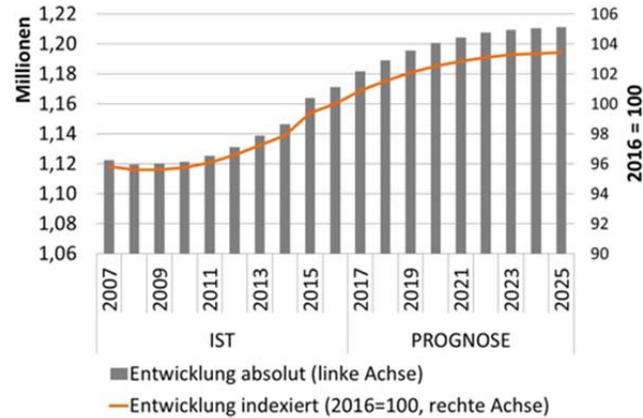


Die Schwelle des preiswertesten Drittels angebotener Mietwohnungen in Gehrden ist von 2012 bis 2017 um rd. 17 % und damit weniger stark gestiegen als in der Region Hannover insgesamt (+20%). Mit rd. 6,60 €/m² (nettokalt) liegt die Mietpreisschwelle in Gehrden über der gesamtregionalen Schwelle von 6,40 €/m².

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

Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

Abb. 61: Bevölkerungsprognose für die Region Hannover



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

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

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

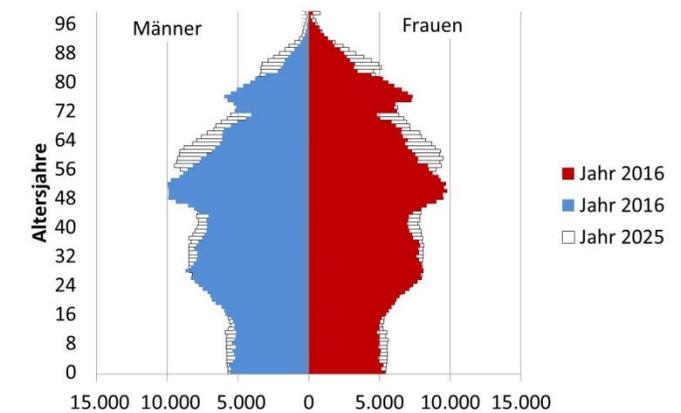
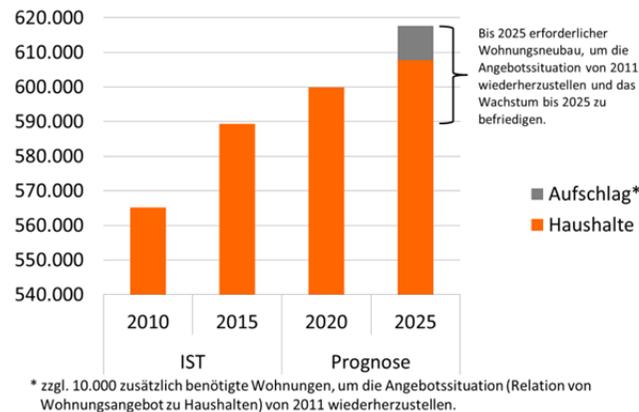
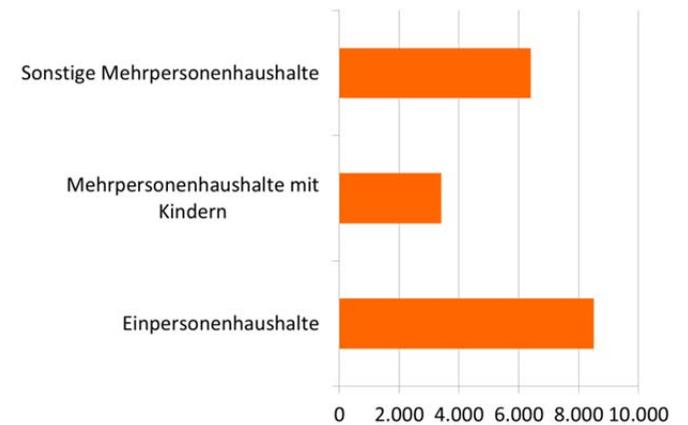


Abb. 63: Haushaltsprognose und Zusatzbedarf an Wohnraum für die Region Hannover



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

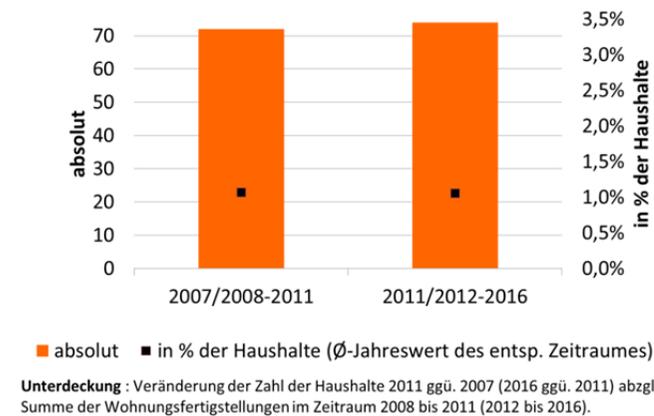
Abb. 64: Haushaltsprognose – Veränderung der Haushaltsgrößen in der Region bis 2025



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

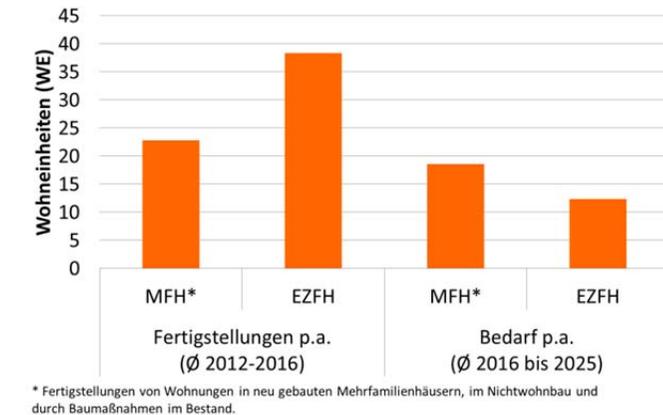
Wohnungsbedarf bis 2025

Abb. 65: Unterdeckung in den letzten Jahren



Im Vergleich zur Entwicklung der Haushalte wurden in Gehrden seit 2011/2012 rd. 75 WE zu wenig gebaut. Das Defizit entspricht rd. 1 % der Haushalte und ist damit halb so hoch wie in der Region ohne LHH (2,1 %). Das Verteilungsmodell der Region kommt im Ergebnis zu einem jährlichen Bedarf von rd. 30 WE p.a. bis 2025 (rd. 300 WE insgesamt, davon rd. 180 WE in MFH und rd. 120 WE in EZFH). Das ist weniger als die Fertigstellungen p.a. von 2012 bis 2016.

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



Die Wohnungsbausegmente verschieben sich allerdings im Rahmen des Verteilungsmodells: der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern hat in Gehrden deutlich zugenommen und lag zwischen 2012 und 2016 bei rd. 40 %. Der Anteil lag jedoch weiterhin unter der Bedarfsfestsetzung der Region Hannover von rd. 60 % Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern.

Das durch die Region ermittelte rechnerische Bedarfsvolumen für Gehrden wird nach Einschätzung der Stadt Gehrden bis 2025 mit hoher Wahrscheinlichkeit durch eine höhere tatsächliche Neubautätigkeit mehr als gedeckt werden. Die Stadt geht davon aus, dass auch in den nächsten Jahren das jährliche Neubauvolumen der letzten Jahre, d.h. rund 60 Wohneinheiten, realisiert wird. So sollen z.B. voraussichtlich 2019/2020 im Baugebiet Langes Feld mehr als 100 Wohnungen auf 6 ha und 2021 auf dem ehemaligen Vorwerkgelände mehr als 200 Wohnungen fertig gestellt werden. Weitere zukünftige Baugebiete gibt es in Lenthe, Leveste und Redderse. Die Kommune geht darüber hinaus davon aus, dass der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, die in den nächsten Jahren in Gehrden fertiggestellt werden, höher liegen dürfte als im Verteilungsmodell angenommen.

Quelle Abb. 65 und Abb. 66: eigene Berechnungen

Wohnbaupotenziale

Nach dem Wohnbauflächenkataster der Region Hannover gibt es in Gehrden ein Flächenpotenzial von 21 ha. Das Flächenkataster der Region umfasst allerdings keine Flächen, die kleiner sind als 0,5 ha. Ohne Berücksichtigung von Nachverdichtungsmöglichkeiten reichen die Potenziale des Wohnbauflächenkatasters rechnerisch aus, um den zusätzlichen Wohnungs- und damit verbundenen Flächenbedarf in Höhe von 8 ha zu befriedigen. Nach Einschätzung der Stadt Gehrden werden die von der Region angesetzten Dichten allerdings nicht erreicht werden können. Das liegt zum einen daran, dass der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern höher ausfallen wird. Zum anderen dürfte die Anzahl an Wohnungen je Mehrfamilienhaus aufgrund von Widerständen aus der Nachbarschaft und der Politik gering sein. Daher sind immer auf den jeweiligen Standort bezogene spezifische Konzepte erforderlich, so dass an einzelnen Standorten auch stärker als üblich verdichtet werden kann. Ein Beispiel ist die Konzeption für das ehemalige Vorwerkge-lände, auf dem bis 2021 Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser mit einer Dichte von annähernd 40 WE je ha gebaut 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 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 Gehrden liegt die Bestandsquote geförderter Wohnungen bei 2,8 % (Anteil geförderter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand) bzw. 5,8 % (Anteil geförderter Wohnungen an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern).

Für den Erhalt der Bestandsquote bedarf es im Jahr 2025 rd. 200 bis 210 Sozialwohnungen in Gehrden. Berücksichtigt man die bis 2025 rd. 200 aus der Bindung laufenden geförderten Wohnungen, bedarf es demnach rd. 200 zusätzlicher belegungs- und mietpreisgebundener Wohnungen bis 2025. Nach den o.g. Zielsetzungen der Region bemisst sich der Bedarf neu zu bauender Sozialwohnungen in Gehrden auf rd. 80 WE von 2016 bis 2025 (d.h. rechnerisch 8 WE p.a.). Damit werden die bis 2025 aus der Bindung fallenden Wohnungen nur zum Teil (40 %) kompensiert.

Das Bedarfsvolumen der Region für den öffentlich geförderten Neubau wird von der Stadt Gehrden grundsätzlich geteilt. Die Kommune geht aber davon aus, dass analog zum gesamten Neubaubedarf (s. Abschnitt „Wohnungsbedarf bis 2025“) mehr geförderter Wohnraum entstehen wird als rechnerisch ermittelt und dieser nach Einschätzung der Stadt auch nachgefragt würde. Da die Stadt Bauland i.d.R. als kommunales Bauland entwickelt, hat sie Steuerungsmöglichkeiten im Hinblick auf den öffentlich geförderten Neubau. Die Kommune denkt auch darüber nach, Bauland günstiger an Investoren zu verkaufen, die geförderte Wohnungen bauen. Die Kommune sieht zudem die Notwendigkeit, geförderte Wohnungen im Bestand zu schaffen / zu sichern und wird hierzu die Potenziale ausloten, um auslaufende Bindungen zu verlängern bzw. um Belegungsrechte im Bestand zu kaufen. Dies wären bei den o.g. 80 Neubauwohnungen rd. 120 Wohnungen im Bestand bzw. entsprechend weniger bei mehr Neubau. Modernisierungsbedingte Mietpreissteigerungen sind nach Einschätzung der Stadt nicht zu erwarten, da die Gebäude in den 1990er Jahren gebaut wurden und eine gute Bausubstanz haben. Es ist daher zu erwarten, dass die jetzt noch geförderten Wohnungen auch nach Auslauf der Bindungen im preiswerten Segment verbleiben werden.

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 Wohnungsmarktakeuren			
alle	Interne Kommunikation mit Bürgern/Politik			

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

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

Die Relevanz des Neubaubedarfs in Gehrden ist im Vergleich der Kommunen in der Region Hannover mit mittel zu bewerten. Der Neubaubedarf in Gehrden fällt bis 2025 geringer aus als in den letzten Jahren.

Die Wohnraumversorgung für Haushalte mit geringem Einkommen erreicht eine hohe Relevanz, ebenso die für Familien, wie sich auch schon heute beim aktuellen Nachfrageüberhang bei Baugrundstücken zeigt. Auch die Wohnraumversorgung älterer Haushalte hat eine hohe Relevanz, da in Gehrden schon heute relativ viel ältere Menschen leben.

Die Baulandbereitstellung ist in der Stadt Gehrden im Vergleich zu anderen Kommunen von geringer Relevanz, berücksichtigt man, dass die rechnerischen Flächenpotenziale höher sind als die Flächenbedarfe. Dennoch ist die Baulandbereitstellung für preiswertes Bauen auch für Gehrden von Bedeutung.

Die relativ größten Handlungsbedarfe im Rahmen der Weiterentwicklung der Wohnungsbestände sind der altersgerechte Umbau und die energetische Sanierung angesichts des relativ hohen Anteils an Wohnungen aus den Baujahren 1946 bis 1970 dar.

Unter den sozialräumlichen Handlungsfeldern hat der Generationswechsel im Bestand die relativ höchste Relevanz.