

Wohnraumversorgungskonzept Region Hannover

Kommunalsteckbrief: Stadt Hemmingen

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, 15. Oktober 2018

Kurzinformation und Lage in der Region

Kurzinformation

Fläche:	31,58 km ²
Bevölkerungsdichte:	595 Einwohner je km ²
Einwohner:	19.406 (2016)
Postleitzahl:	30966
Gemeindeschlüssel:	03 2 41 007

Abb. 1: Verortung Hemmingen



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 Hemmingen grenzt südlich an die Landeshauptstadt Hannover. Die Stadt zählt zu den Kommunen im ersten Ring um die Stadt Hannover. Hemmingen ist mit Busverbindungen an die Stadt Hannover angebunden. Die Fahrzeit mit dem Bus von Hemmingen zum Hauptbahnhof Hannover/ZOB beträgt rund 30 Minuten. Die Stadt soll bis voraussichtlich 2023 an die Stadtbahn Hannover angeschlossen werden. Die Bundesstraße 3 verläuft durch Hemmingen und verbindet diese mit der Stadt Hannover.

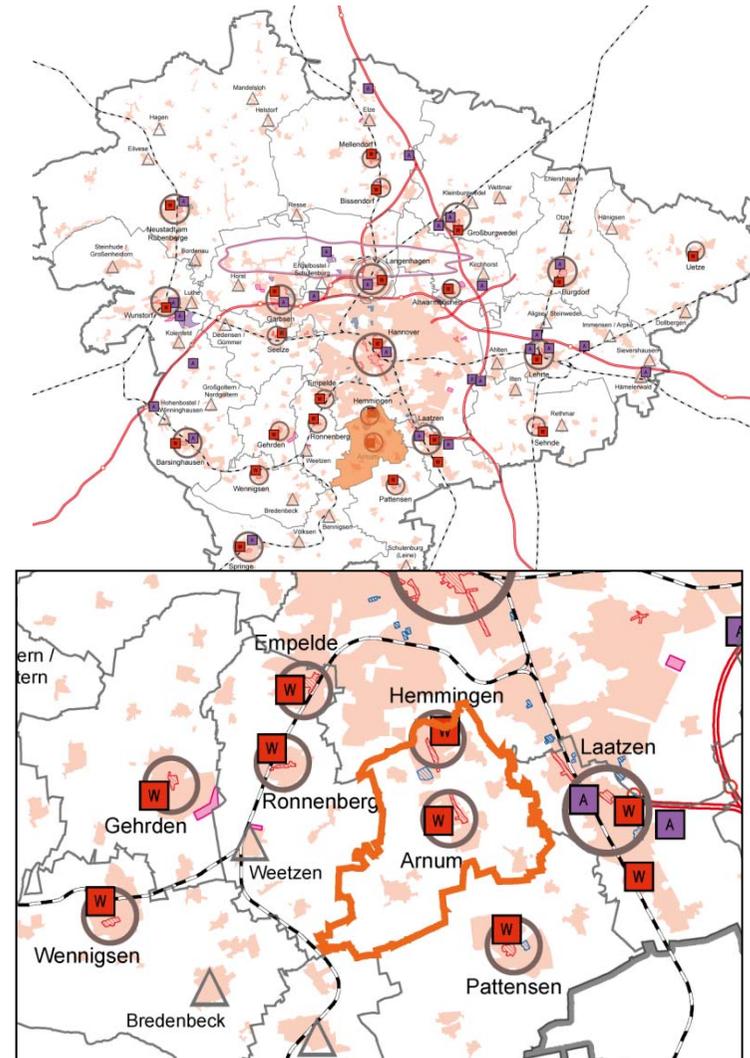
Raumordnung, Regionalplanung und Siedlungsentwicklung

Nach zentralörtlicher Gliederung haben die Stadtteile Hemmingen –Westerfeld und Arnum jeweils die Aufgabe eines Grundzentrums. Die beiden Stadtteile haben eine herausgehobene Bedeutung als Standorte zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Ein Vorranggebiet Siedlungsentwicklung ist nicht festgelegt.

Kommunale Stadtentwicklungs- und Wohnungsmarktstrategie

Die Stadt Hemmingen verfolgt ein moderates Wachstumsziel. Hemmingen verfügt über ein integriertes Stadtentwicklungskonzept. In einer der Stadt vorliegenden Wohnraumbedarfsanalyse und -prognose aus dem Jahr 2017 sind Kennzahlen zum zukünftigen Wohnungsbedarf enthalten.

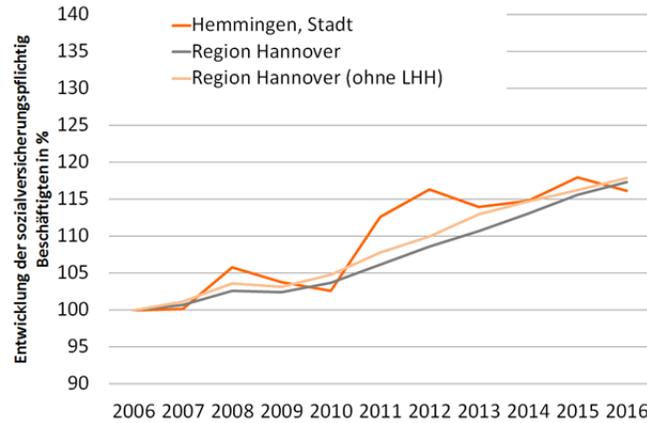
Abb. 2: Regionales Raumordnungsprogramm 2016



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

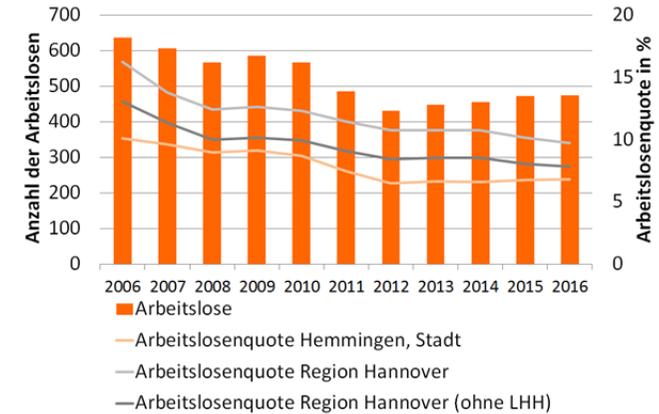
Erwerbstätigkeit

Abb. 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort



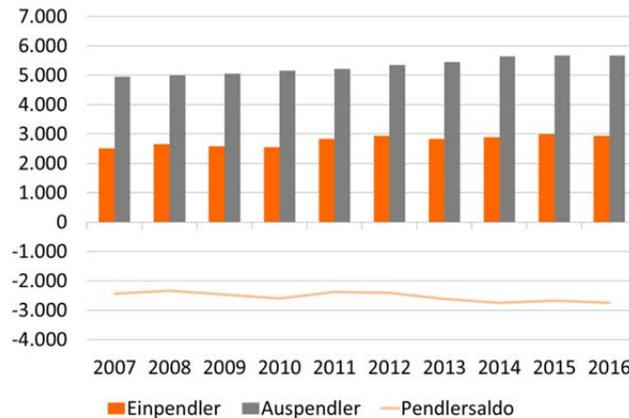
In Hemmingen ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 2006 und 2016 um gut 16 % auf 3.800 Beschäftigte gestiegen und damit ähnlich stark wie in der Region Hannover. Im zeitlichen Verlauf gab es in Hemmingen im Vergleich stärkere Schwankungen. Die Zahl der Arbeitslosen ist in Hemmingen in den letzten 10 Jahren gesunken. Die Arbeitslosenquote in Hemmingen (6,8 %) liegt unter der der Region Hannover mit und ohne LHH.

Abb. 4: Arbeitslose und Arbeitslosenquote



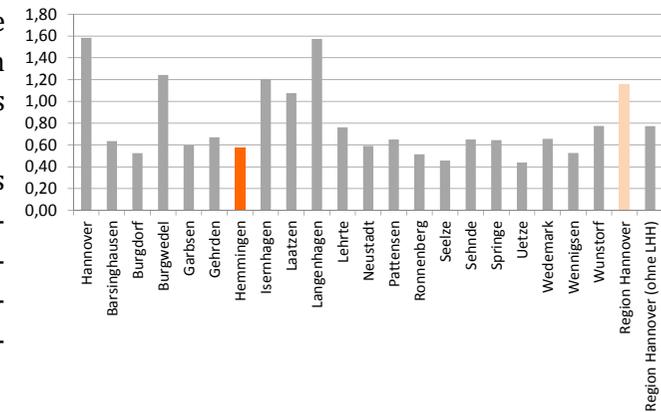
Pendlermobilität

Abb. 5: Einpendler, Auspendler und Pendlersaldo



Hemmingen hat Auspendlerüberschüsse, die sich seit Jahren auf einem relativ konstanten Niveau bewegen. Der Auspendlerüberschuss lag 2016 bei rund 2.800 Beschäftigten. Hemmingen hat eine höhere Bedeutung als Wohnstandort denn als Arbeitsplatzstandort. In Hemmingen wohnen mehr Beschäftigte als dort arbeiten. Die Arbeitsplatzzentralität ist im regionalen Vergleich mit am geringsten.

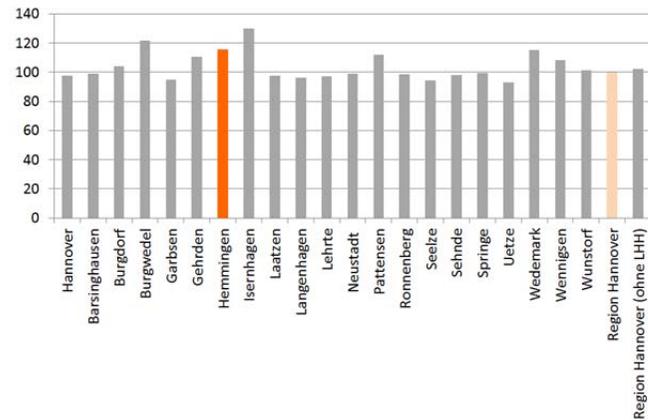
Abb. 6: Arbeitsplatzzentralität 2016



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

Kaufkraft

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

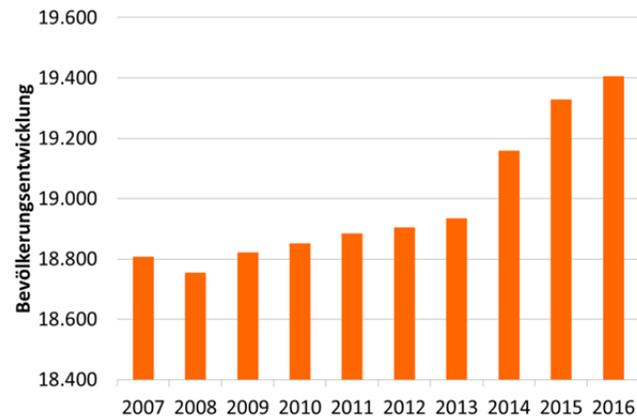


Der Kaufkraftindex (Region = 100) lag in Hemmingen im Jahr 2017 mit 116 deutlich über dem Durchschnitt der Region Hannover. Nach Isernhagen und Burgwedel ist dies der dritthöchste Wert in der Region Hannover. Die Spanne reicht von 93 in Uetze bis 130 in Isernhagen.

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

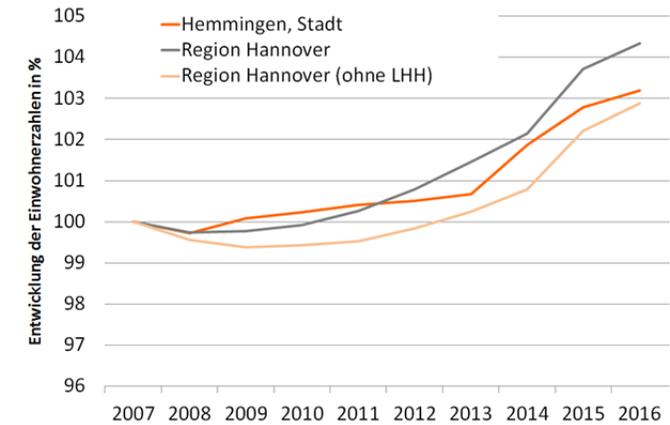
Bevölkerungsentwicklung

Abb. 8: Einwohnerzahl (absolut)



In Hemmingen lebten 2016 insgesamt 19.406 Einwohner. In den letzten 10 Jahren stieg die Einwohnerzahl um 3,2 %, was einem Zuwachs von fast 600 Einwohnern entspricht. Die Entwicklung in Hemmingen war damit etwas positiver als in der Region Hannover ohne LHH (2,8 %). In der gesamten Region stieg die Einwohnerzahl jedoch noch stärker (4,3 %).

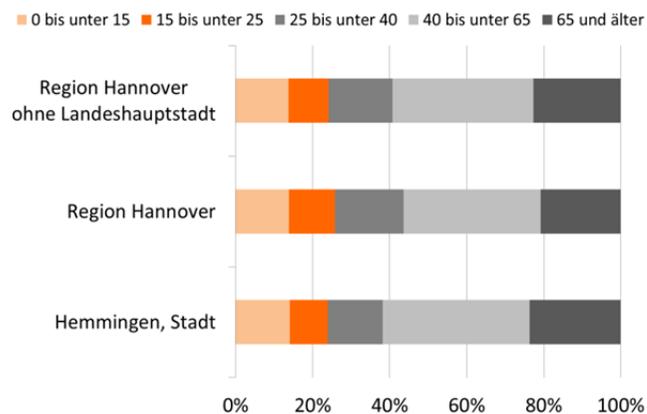
Abb. 9: Indexentwicklung der Einwohnerzahl



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 Hemmingen leben im Vergleich anteilig etwas mehr ältere Einwohner. Der Anteil der 65-Jährigen und älter (24 %) liegt über dem Anteil in der Region Hannover (21 %) und leicht über dem Anteil in der Region Hannover ohne LHH (23 %). Auch der Anteil der 40- bis unter 65-Jährigen ist in Hemmingen höher (38 %). Die Zahl der Einwohner dieser Altersgruppe ist erst in den letzten Jahren wieder gestiegen.

Abb. 11: Indexentwicklung nach Altersklassen

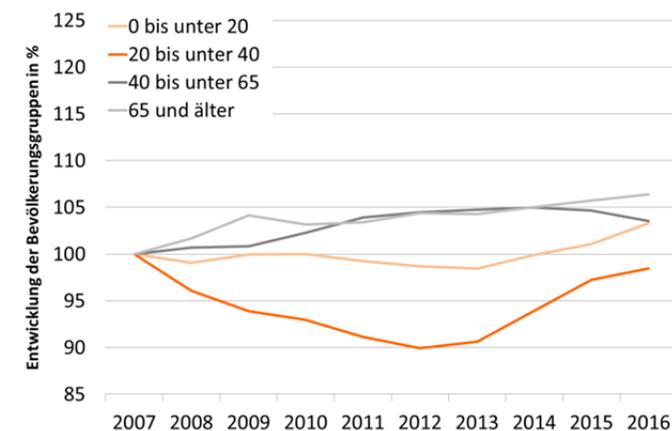
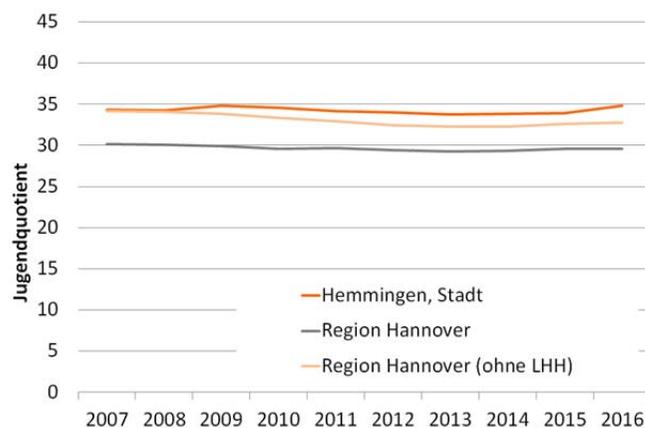
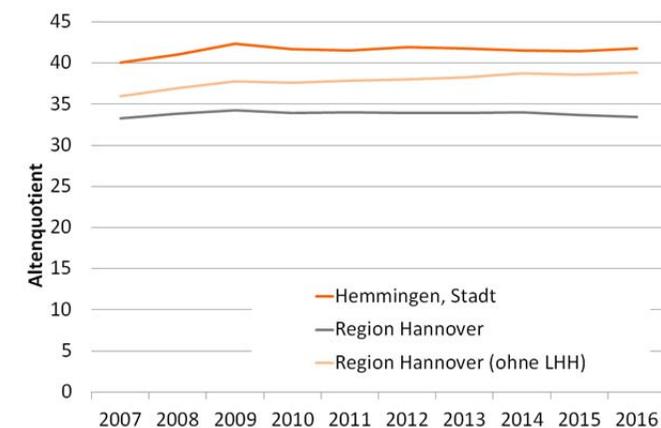


Abb. 12: Jugendquotient (Verhältnis der Personen im Alter von 0-19 Jahren zu 100 Personen zwischen 20 und 64 Jahren)



Der Jugendquotient in Hemmingen ist wesentlich höher als in der Region Hannover und etwas höher als in der Region ohne LHH. Im letzten Jahr stieg der Quotient in Hemmingen wieder leicht an. Auch der Altenquotient ist in Hemmingen wesentlich höher als in der Region Hannover und etwas höher als in der Region Hannover ohne LHH. In der Entwicklung der letzten 10 Jahre sind die Quotienten relativ stabil.

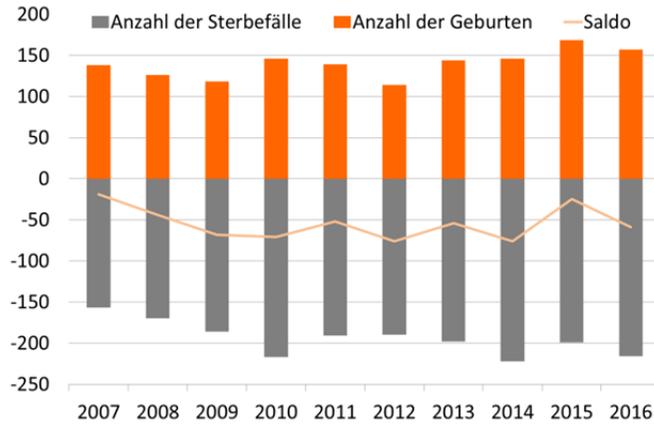
Abb. 13: Altenquotient (Verhältnis der Personen im Alter von 65 Jahren und älter zu 100 Personen zwischen 20 und unter 65 Jahren)



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



Hemmingen hatte in den letzten zehn Jahren durchgängig leichte Sterbeüberschüsse. Im Jahr 2016 lag der Sterbeüberschuss bei 59 Personen. Nur durch Wanderungsgewinne stieg die Einwohnerzahl. Insbesondere in den letzten drei Jahren waren die Wanderungsgewinne wieder höher, wodurch die Einwohnerzahl stärker zunahm. 2016 gab es 1.378 Zuzüge nach Hemmingen und 1.132 Fortzüge. Damit ergab sich ein Wanderungsüberschuss von 246 Personen.

Abb. 15: Wanderungen

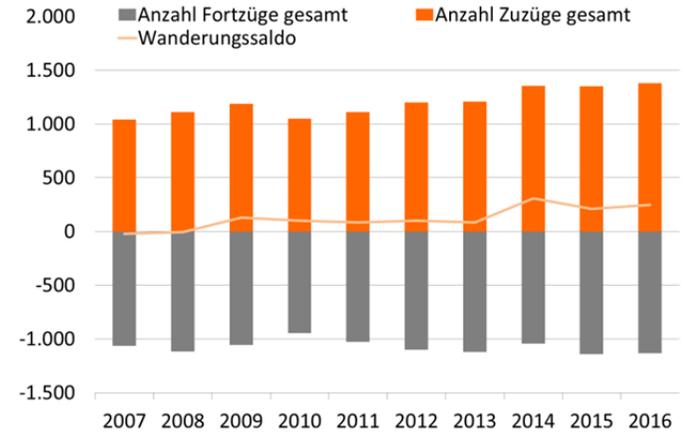
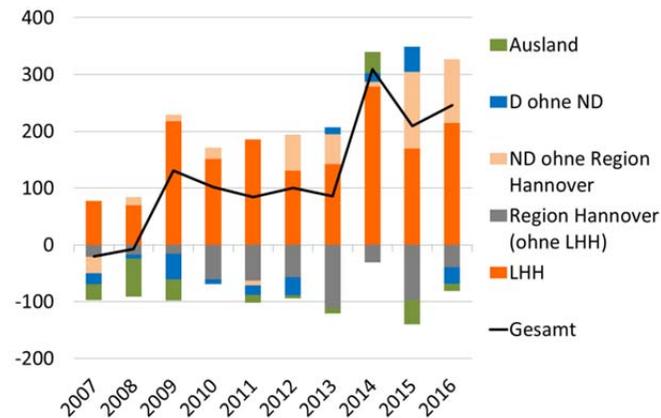
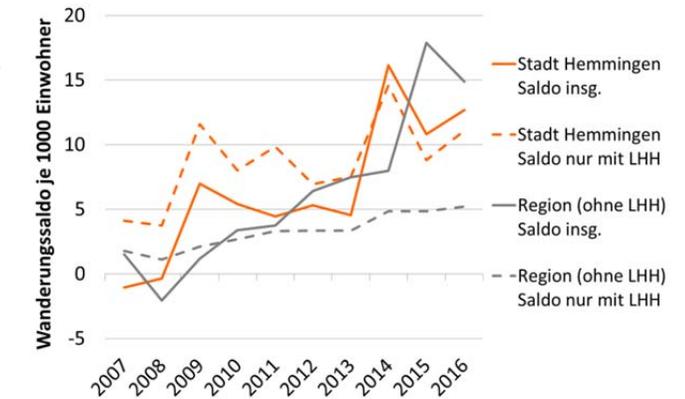


Abb. 16: Wanderungsrichtungen



Hemmingen hat in den letzten 10 Jahren insbesondere durch Zuwanderung aus der Landeshauptstadt Hannover an Einwohnern hinzugewonnen. In allen Jahren gab es Wanderungsgewinne aus Hannover, die in den letzten Jahren erneut angestiegen sind. Zudem wurden Wanderungsgewinne aus dem Ausland und in den letzten zwei Jahren aus Niedersachsen (ohne Region Hannover) erzielt. Hemmingen profitierte in den letzten Jahren in stärkerem Maß von Wanderungsgewinnen aus der LHH als die Region (ohne LHH).

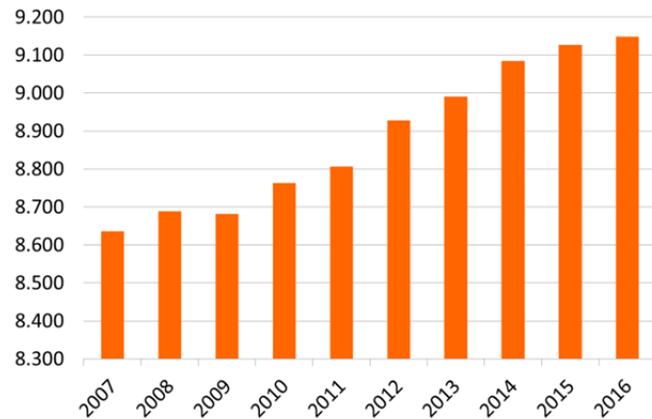
Abb. 17: Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner



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

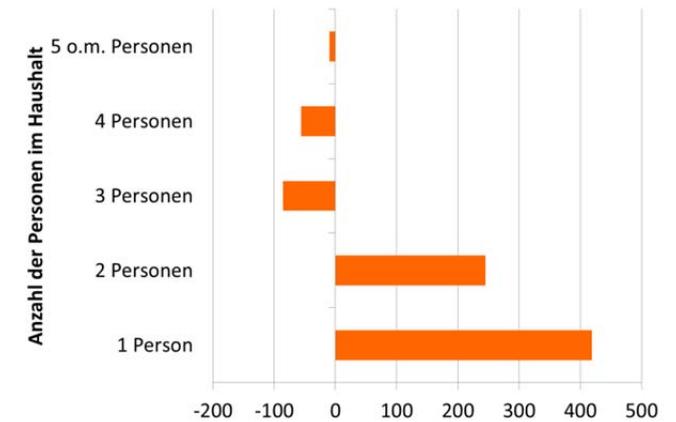
Haushaltszahl und -struktur

Abb. 18: Haushalte (absolut)



Seit 2007 ist die Zahl der Haushalte in Hemmingen um 5,9 % auf 9.148 Haushalte gestiegen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 2,10 Personen. In 68 % aller Haushalte leben 1 oder 2 Personen. Gegenüber 2007 ist ausschließlich die Zahl der kleineren Haushalte (1 und 2 Personen Haushalte) angestiegen.

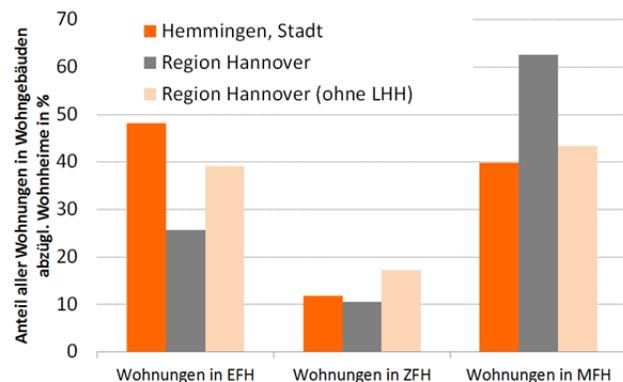
Abb. 19: Veränderung der Zahl der Haushalte 2016 gegenüber 2007



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 Hemmingen gibt es rund 8.900 Wohnungen in rund 5.400 Gebäuden. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern überwiegen: 60 % des Wohnungsbestands (rd. 5.400 Wohnungen) befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern, 40 % (rd. 3.500 Wohnungen) in Mehrfamilienhäusern. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern überwiegt in Hemmingen das freistehende Haus. Der Anteil ist jedoch geringer als in der Region Hannover insgesamt und der Region Hannover ohne LHH. Der Anteil von Reihenhäusern ist in Hemmingen hingegen wesentlich höher.

Abb.21: Gebäudetypologie im Ein- und Zweifamilienhausbestand

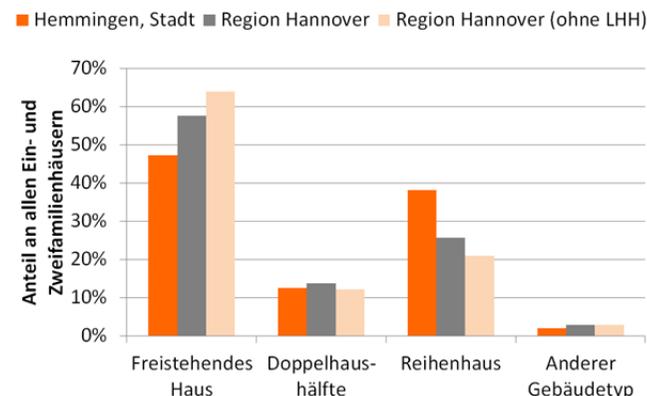
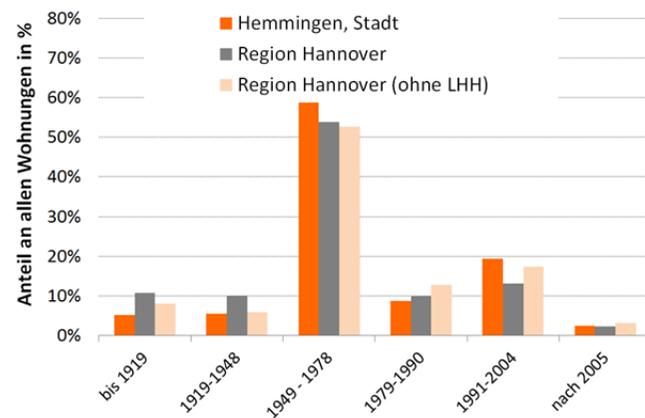
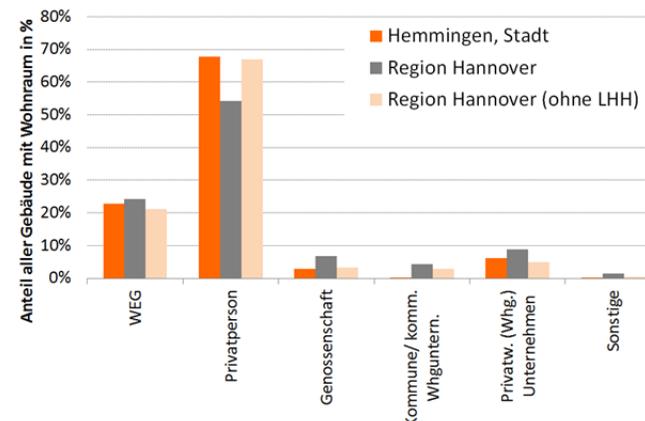


Abb. 22: Baualtersstruktur



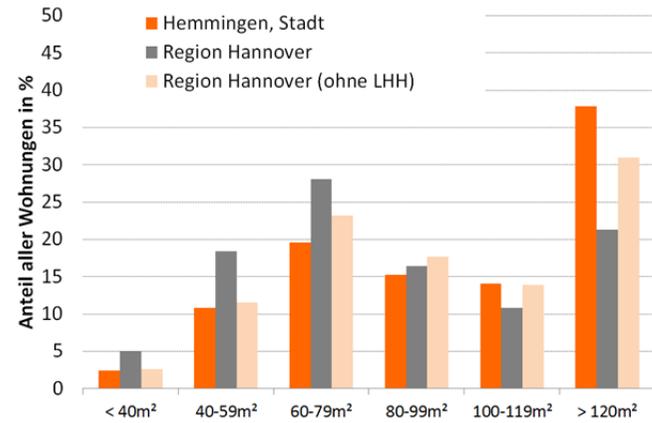
Mehr als die Hälfte aller Wohngebäude wurde in Hemmingen, wie in der Region Hannover, zwischen 1949 und 1978 errichtet (59 %). In Hemmingen gibt es anteilig mehr Wohngebäude aus der Zeit von 1991 bis 2004 als in der Region Hannover sowie der Region ohne LHH. Privates Wohneigentum bildet mit knapp 70 % den Hauptanteil des Wohnungsbestandes. In der Region Hannover insgesamt ist der Anteil geringer und in der Region ohne LHH fast gleich hoch.

Abb. 23: Eigentümerstruktur



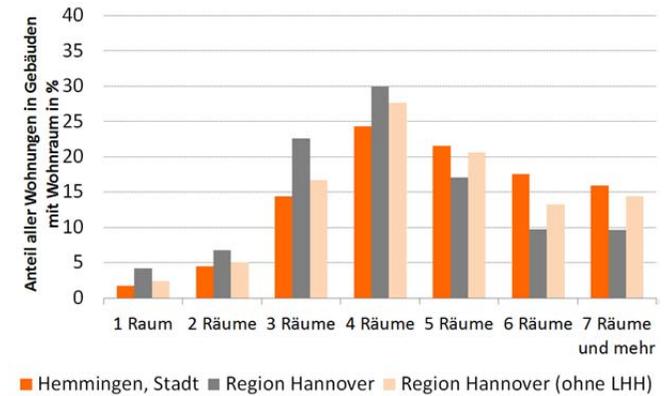
Quelle Abb. 20: Wohnungsfortschreibung des LSN; Abb. 21 bis Abb. 23: Statistisches Bundesamt (Gebäudezensus 2011)

Abb. 24: Größenstruktur des Wohnungsbestandes



Die Wohnungen in Hemmingen sind aufgrund des hohen Einfamilienhausbestandes überdurchschnittlich groß. Mehr als ein Drittel (38 %) sind über 120 m² groß. Kleinere Wohnungen gibt es entsprechend weniger. Die Größenstruktur bedingt den überdurchschnittlichen Anteil von Wohnungen mit fünf und mehr Räumen. Mehr als die Hälfte (54 %) der Wohnungen haben fünf oder mehr Räume. In der Region Hannover sind dies nur 36 %.

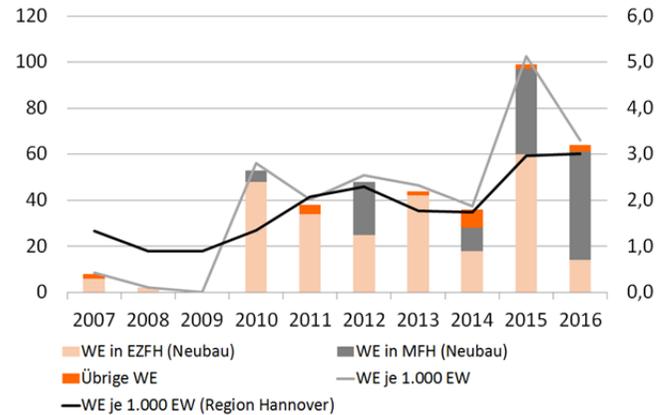
Abb. 25: Wohnungen nach Anzahl der Räume



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

Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen

Abb. 26: Wohnungsbaugenehmigungen



Vor allem 2015 aber auch 2016 wurden in Hemmingen mehr Wohnungen genehmigt als in den Vorjahren. Die Genehmigungen je 1.000 Einwohner waren damit insbesondere 2015 höher als in der Region Hannover. In der Phase 2012 bis 2016 stieg der Anteil der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Hemmingen deutlich an und erreichte das Niveau der Region Hannover (ohne LHH).

Abb. 27: Struktur der Genehmigungen

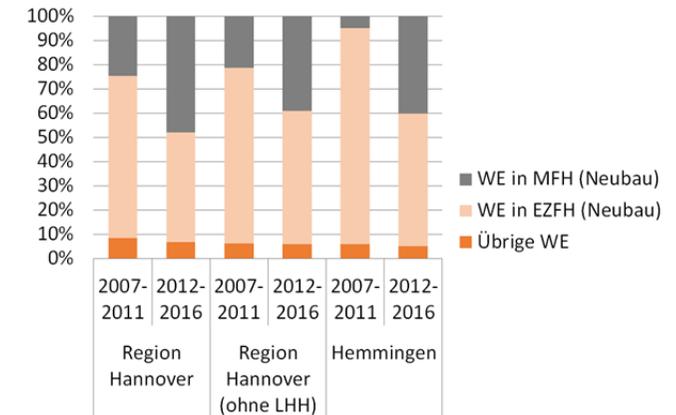
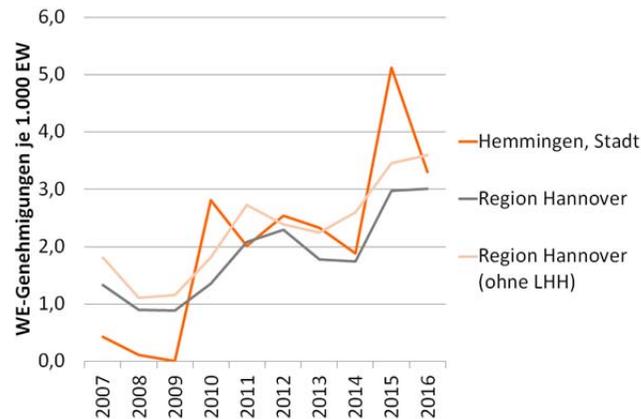
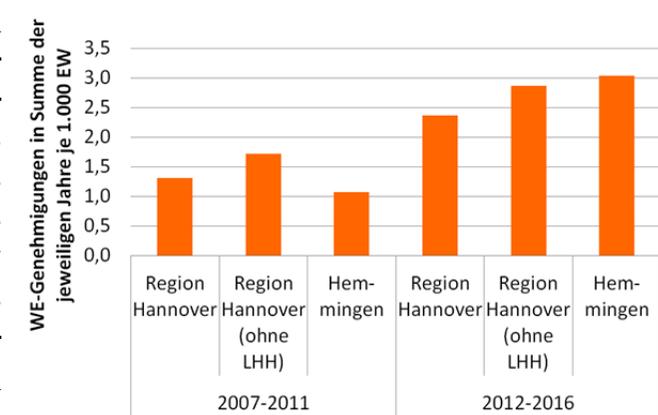


Abb. 28: Wohnungsbaugenehmigungen - regionaler Vergleich I



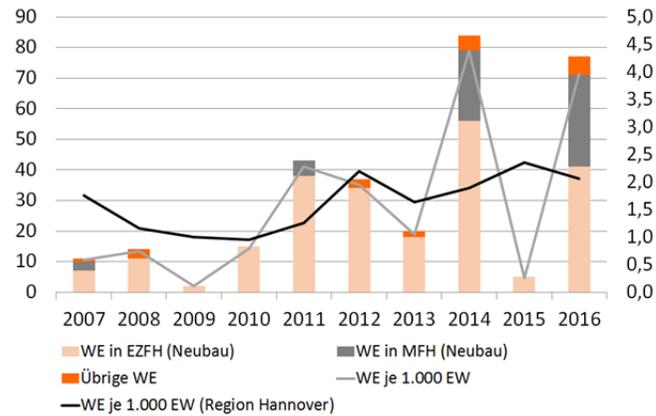
Die Genehmigungen je 1.000 Einwohner sind in Hemmingen, wie in der Region Hannover in den letzten Jahren angestiegen. In der Phase 2012 bis 2016 lag die Zahl der Baugenehmigungen je 1.000 Einwohner in Hemmingen über dem Niveau der Region Hannover (mit und ohne LHH). In der Phase 2007 bis 2011 war die Intensität der Genehmigungen in Hemmingen noch wesentlich geringer als in der Region Hannover ohne LHH und geringer als in der Region Hannover insgesamt.

Abb. 29: Wohnungsbaugenehmigungen - regionaler Vergleich II



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

Abb. 30: Wohnungsbaufertigstellungen



Die Zahl der Baufertigstellungen in Hemmingen schwankt z. T. sehr stark von Jahr zu Jahr. Im Trend ist die Zahl der Fertigstellungen jedoch gestiegen. Besonders viele Wohnungen wurden 2014 und 2016 fertiggestellt. Die Bauintensität lag in den beiden Jahren deutlich über dem Niveau der Region. In Hemmingen wurden in den letzten 10 Jahren überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser als Geschosswohnungen gebaut. Der Anteil der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern hat sich in den letzten fünf Jahren jedoch wesentlich erhöht, blieb aber unter den Anteilen in der Region Hannover.

Abb. 31: Struktur der Wohnungsbaufertigstellungen nach Zeiträumen

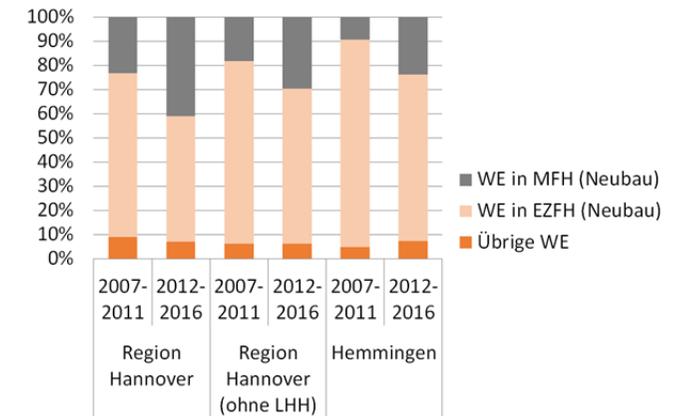
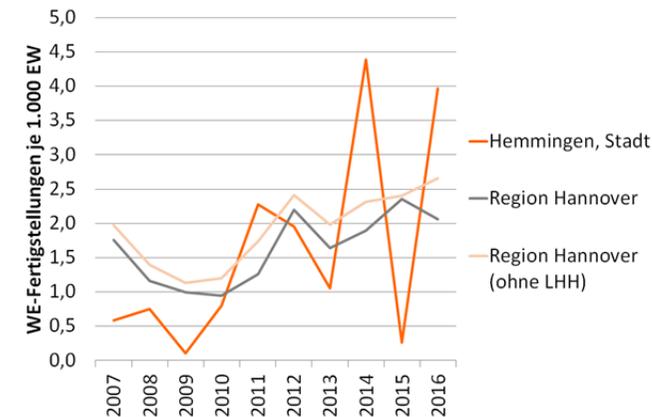
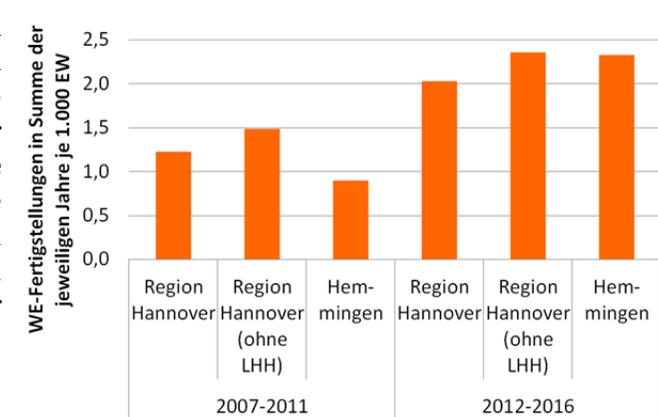


Abb. 32: Wohnungsfertigstellungen - regionaler Vergleich I



Die Bauintensität in Hemmingen ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Während in der Phase 2007 bis 2011 in Summe insgesamt 0,9 Wohnungen je 1.000 Einwohner fertiggestellt wurden, waren es in der Phase 2012 bis 2016 insgesamt 2,3 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Die Bauintensität lag in der Phase 2012 bis 2016 fast auf dem Niveau der Region Hannover ohne LHH und über dem Niveau der Region Hannover.

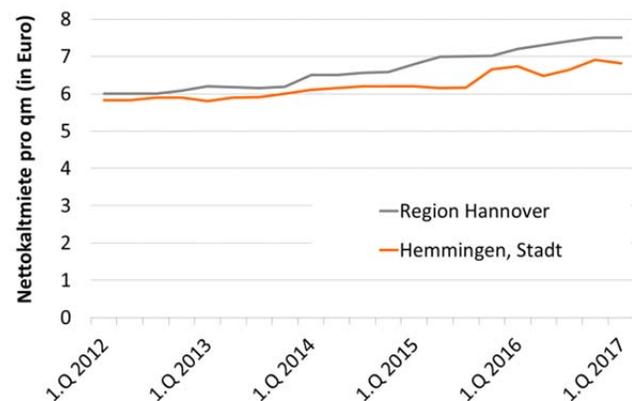
Abb. 33: Wohnungsfertigstellungen - regionaler Vergleich II



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

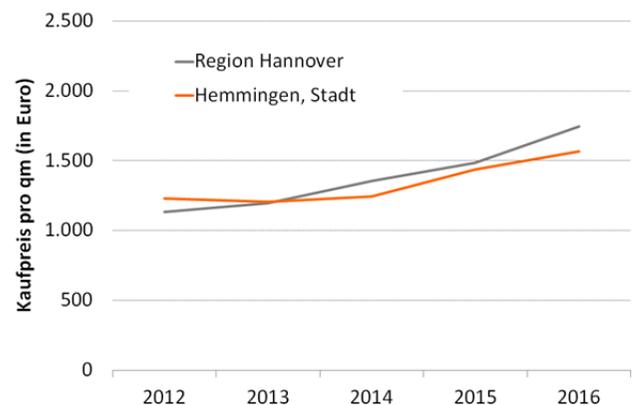
Miet- und Kaufpreisentwicklung im Bestand

Abb. 34: Angebotsmieten (Median) im Mehrfamilienhausbestand



Im 1. Quartal 2012 lag die Nettokaltmiete im Median bei 5,83 €/m². Sie ist bis zum 1. Quartal 2017 um 17 % gestiegen. Damit ist in der Region Hannover mit 25 % die monatliche Nettokaltmiete deutlich stärker angestiegen. Die monatliche Nettokaltmiete bei Angebotsmieten im Bestand (Median) betrug 2016 in Hemmingen 6,66 €/m². Wohnungen im Bestand sind somit etwa gleich teuer wie in der Region Hannover (6,62 €/m²).

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



Die Angebotskaufpreise (Median) für Eigentumswohnungen im Bestand sind in Hemmingen in den letzten Jahren gestiegen. Der Preisanstieg zwischen 2012 und 2016 betrug 27 % und war damit geringer als in der Region Hannover (54 %). 2016 wurde in Hemmingen eine Eigentumswohnung im Bestand im Median für rd. 1.550 €/m² angeboten. Der Angebotspreis war damit günstiger als in der Region Hannover (rd. 1.740 €/m²).

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

Abb. 35: Angebotsmietspanne im Mehrfamilienhausbestand, 2016

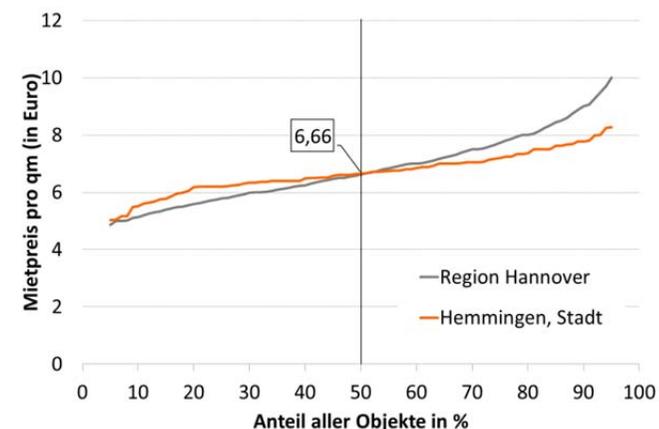


Abb. 37: Angebotskaufpreisspanne für Eigentumswohnungen im Bestand, 2016

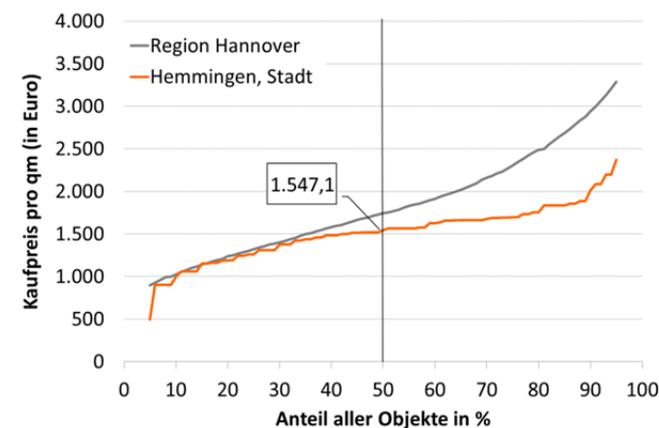
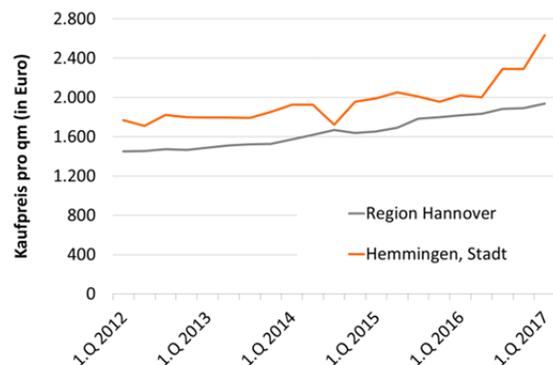


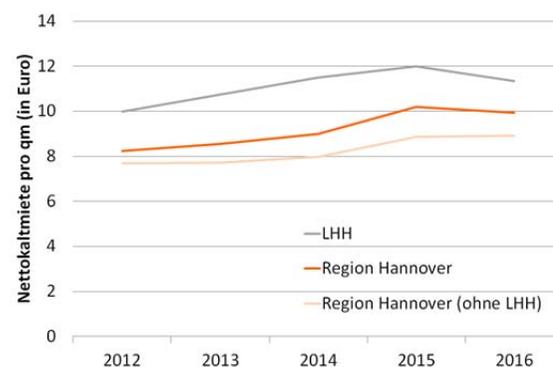
Abb. 38: Angebotskaufpreise (Median) im Ein- und Zweifamilienhausbestand



Zwischen 2012 und 2017 ist der angebotene Kaufpreis in Hemmingen für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand um 49 % gestiegen. Der Anstieg war stärker als in der Region Hannover (+ 33 %). Der Angebotspreis für Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand belief sich im Median 2016 in Hemmingen auf rd. 2.150 €/m². Häuser in Hemmingen sind somit teurer als in der Region Hannover (rd. 1.850 €/m²).

Miet- und Kaufpreisentwicklung im Neubau¹

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.

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

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

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

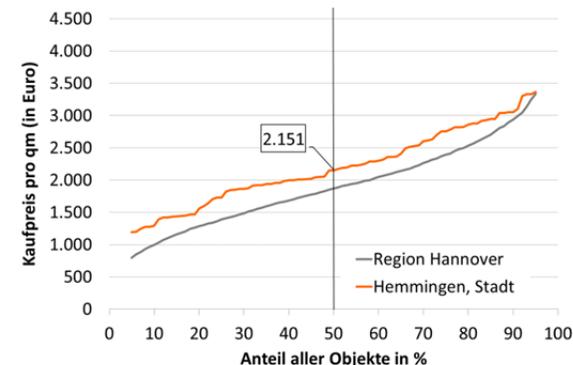


Abb. 41: Angebotsmietspanne in Neubau-Mehrfamilienhäusern, 2016

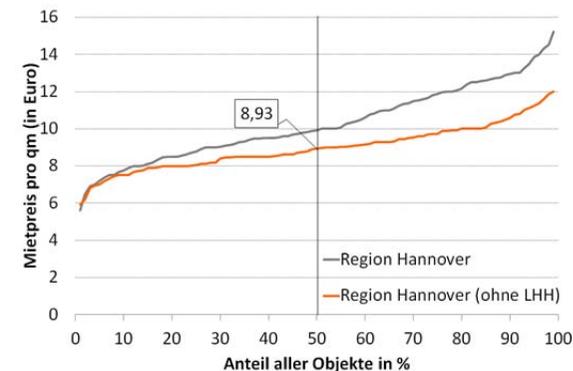
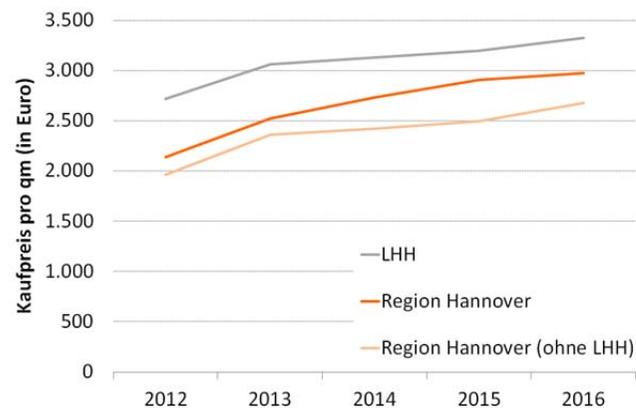


Abb. 42: Angebotskaufpreise (Median) für Neubau-Eigentumswohnungen



Die Medianpreise haben sich in der Region (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: Angebotskaufpreissoanne für Neubau Eigentumswohnungen, 2016

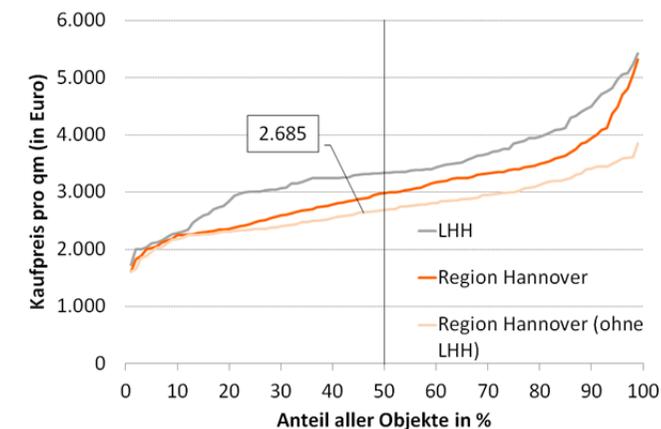
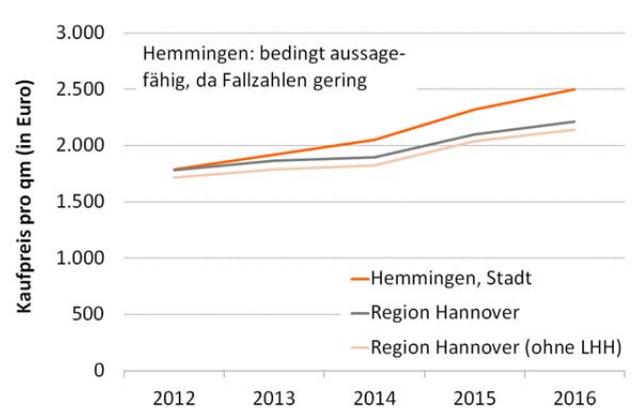


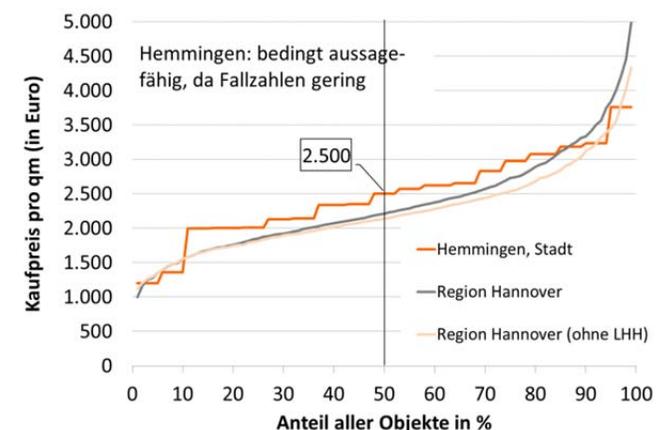
Abb. 44: Angebotskaufpreise (Median) für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau



In Hemmingen kosteten Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau im Median gut 2.500 €/m². Seit 2012 sind die Kaufpreise um gut 40 % gestiegen und damit deutlich stärker als in der Region Hannover (24 %).

Neubauten in Hemmingen waren somit teurer als in der Region Hannover (gut 2.200 €/m²). Bei der Preisspanne zeigt sich allerdings, dass die Objekte mit den höchsten Preisen in der Region Hannover teurer sind als in der Stadt Hemmingen.

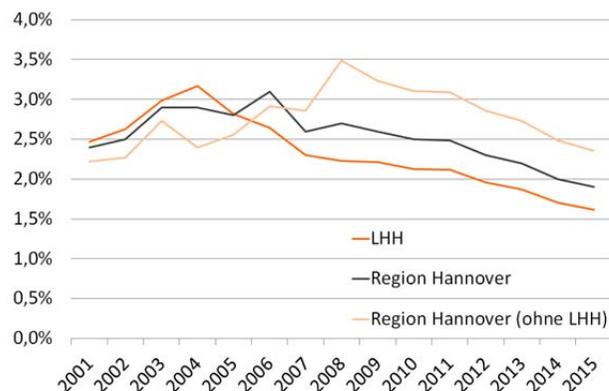
Abb. 45: Angebotskaufpreisspanne für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau, 2016



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

Leerstand, Transaktionen, Transaktions- und Bodenpreise

Abb. 46: Marktaktiver Wohnungsleerstand

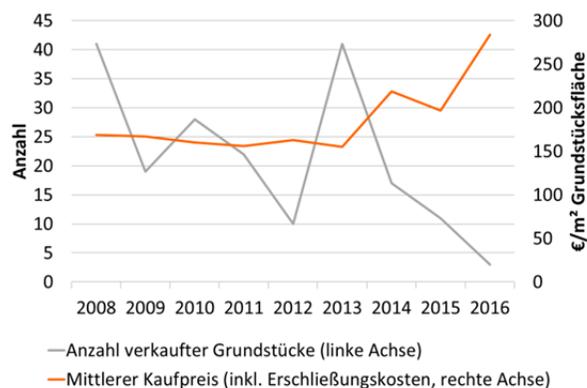


Die Leerstandsquote in Hemmingen lag 2011 bei 2,7 % und damit unter der Fluktuationsreserve von 3 %. Im regionalen Vergleich zählt die Quote zu den niedrigsten.

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.

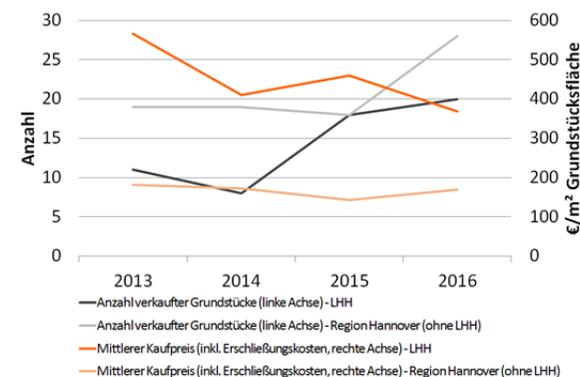
Abb. 47: Verkaufsfälle und Kaufpreise von Eigenheim-Baugrundstücken in Hemmingen



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 Hemmingen im Schnitt 21 Grundstücke p.a. für den individuellen Wohnungsbau zu einem durchschnittlichen Preis von 170 €/m² verkauft.

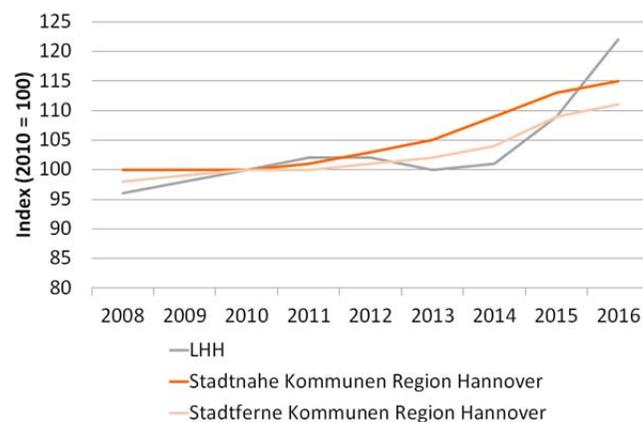
Abb. 48: Verkaufsfälle und Kaufpreise von Mehrfamilienhausbaugrundstücken in der Region



Die Grundstückspreise für Eigenheime liegen in Hemmingen mit Rang 5 unter den 21 Kommunen der Region im oberen Preissegment. In Hemmingen sind die Preise seit 2014 deutlich angestiegen. Im MFH-Segment sind die Verkaufsfälle in der LHH seit 2014 gestiegen und in der Region Hannover (ohne LHH) seit 2015. Während der mittlere Kaufpreis in der LHH zwischen 2013 und 2016 zurückging, blieb er in der Region Hannover (ohne LHH) konstant.

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

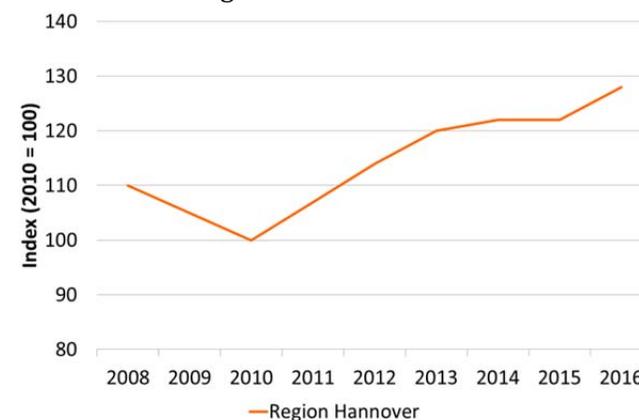
Abb. 49: Bodenpreisindexreihe von EZFH-Baugrundstücken



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 %).

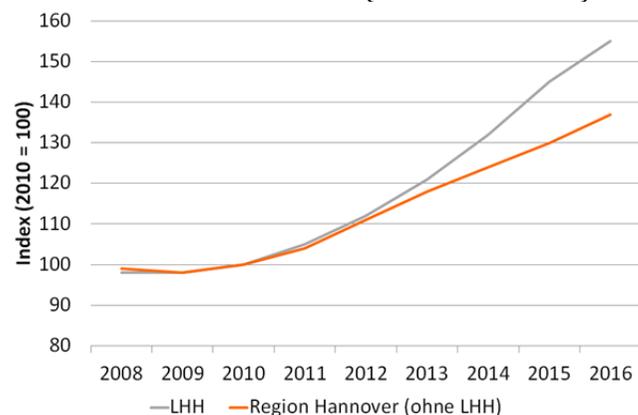
Im Eigenheimsegment sind die Bodenpreise in der LHH am stärksten gestiegen, gefolgt von den stadtnahen nördlich, südlich und westlich an die LHH angrenzenden Kommunen (im Wesentlichen die Siedlungsschwerpunkte im Kernraum) zzgl. einzeln

Abb.50: Bodenpreisindexreihe von Mehrfamilienhausbaugrundstücken



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

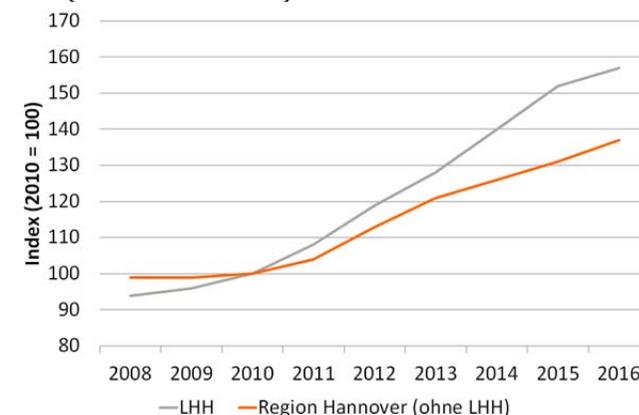
Abb. 51: Preisentwicklung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubauten)



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

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

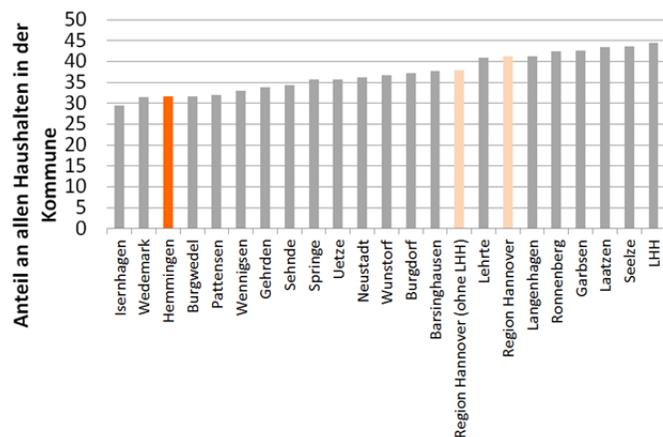
Abb. 52: Preisentwicklung für Eigentumswohnungen (ohne Neubauten)



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

Entwicklung von Haushalten mit geringem Einkommen

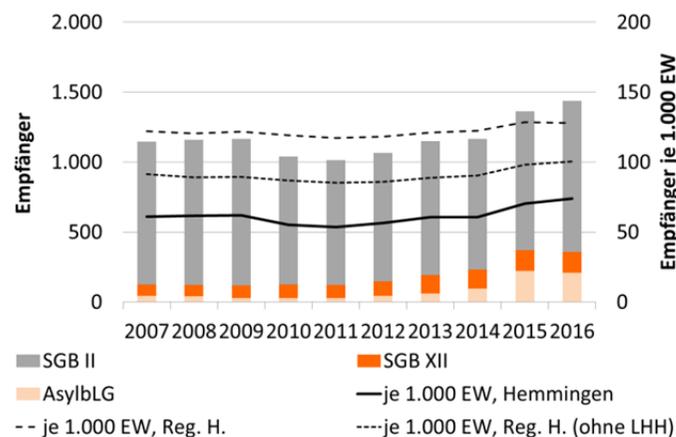
Abb. 53: Anteil der Haushalte mit geringem Einkommen an allen Haushalten in der Kommune



Als Haushalte mit geringem Einkommen gelten diejenigen Haushalte, die die Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes (NWoFG) nicht überschreiten. Das entsprechende jährliche Bruttoeinkommen liegt beispielsweise bei Einpersonenhaushalten zwischen 17.000 (arbeitsloser Haushalt) und 25.285 Euro (Haushalt/Person im Angestellten-/Arbeitsverhältnis) und für eine Familie mit zwei Kindern zwischen 35.000 und 51.000 €.

Nach Berechnungen der Region Hannover liegen gut 41 % aller Haushalte in der Region innerhalb dieser Einkommensgrenzen, d. h. 41 % aller Haushalte in der Region Hannover sind demnach Haushalte mit einem geringen Einkommen. In der Region Hannover (ohne LHH) ist der Anteil mit 38 % geringer. In der Stadt Hemmingen liegt der entsprechende Anteil mit 31,7 % nochmals deutlich niedriger. Nach den Gemeinden Isernhagen und Wedemark ist dies der geringste Anteil an Haushalten mit geringem Einkommen in der Region Hannover.

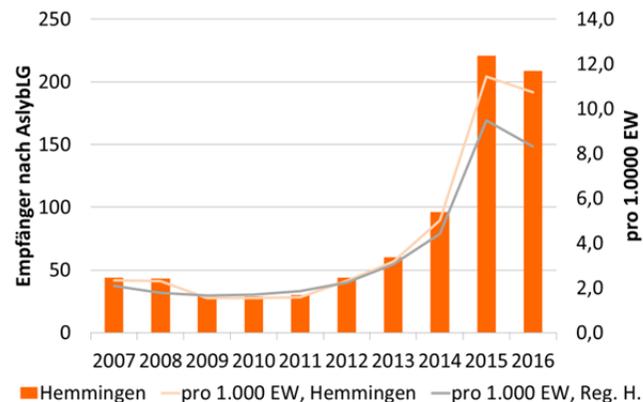
Abb. 54: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen



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 Hemmingen ist die Zahl der Mindestsicherungsempfänger zuletzt auf über 1.400 vor allem als Folge des Zuzugs von Flüchtlingen angestiegen und erreicht einen Anteil von 7,4 % an allen Einwohnern. Der Anteil liegt damit unter dem 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 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 wieder leicht zurück. Die Entwicklung vollzog sich in Hemmingen ebenso wie in der Region Hannover. Die Zahl der Empfänger je 1.000 Einwohner war in Hemmingen im Jahr 2016 höher als in der Region Hannover. Die Zahl der Wohngeldhaushalte ist in der Region und Hemmingen mit der Reform 2016 gestiegen. Bezogen auf 1.000 Einwohner beziehen in Hemmingen weniger Haushalte Wohngeld als in der Region Hannover.

Abb. 56: Wohngeldhaushalte

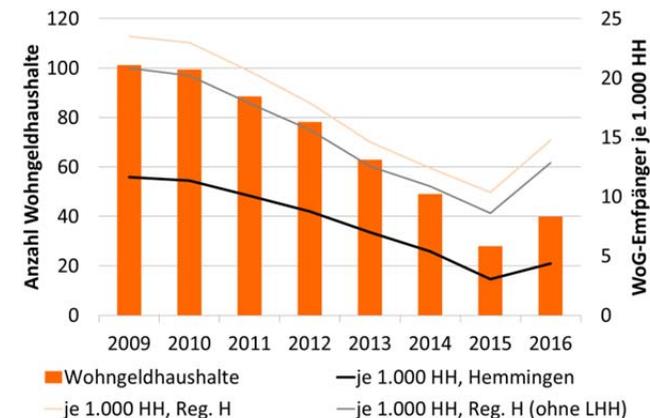
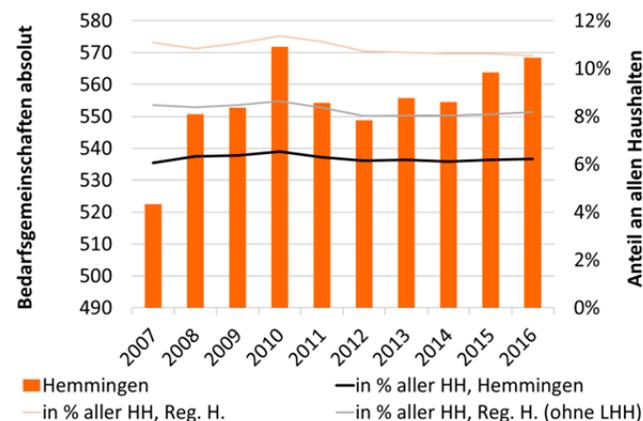
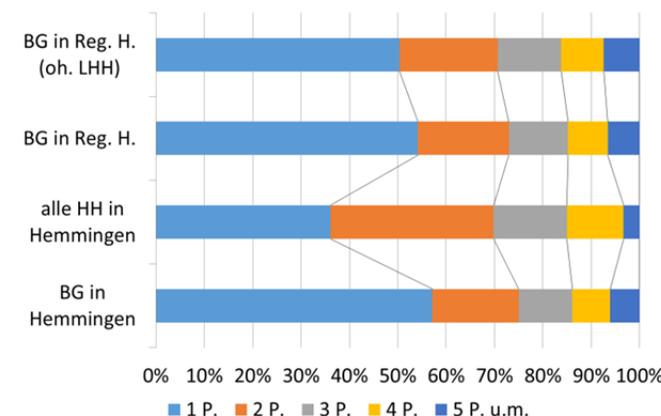


Abb. 57: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II



In Hemmingen haben 2016 rd. 570 Haushalte Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II bezogen. Mit 6,2 % aller Haushalte liegt der Anteil weit unterhalb des Durchschnitts der Region Hannover (mit und ohne LHH). Die Entwicklung schwankte in den letzten Jahren. 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.).

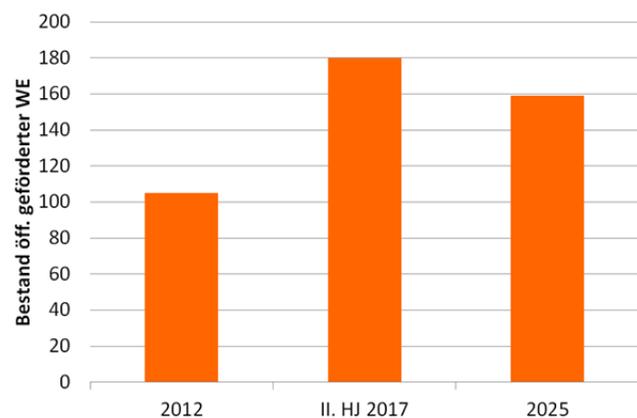
Abb. 58: Größe der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II 2016



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

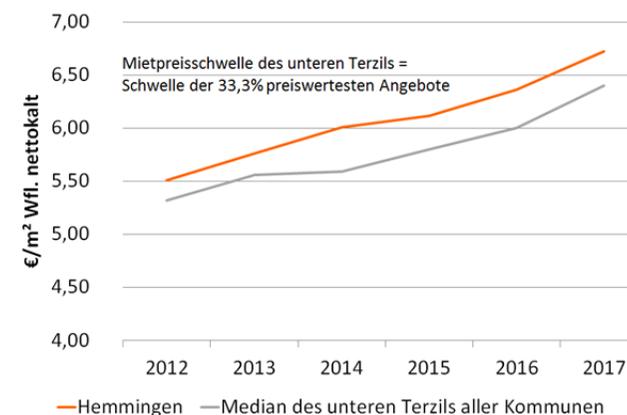


In Hemmingen gibt es 180 öffentlich geförderte Wohnungen (II. Halbjahr 2017). Mit einer Bestandsquote von 2,0 % (Anteil am Gesamtwohnungsbestand) und 5,0 % (Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) liegt Hemmingen unterhalb der Region Hannover (4,7 %/7,5 %). Der Anteil am Gesamtwohnungsbestand entspricht der der Region Hannover ohne LHH (2 %). Der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

liegt oberhalb des Anteils in der Region ohne LHH (4,7 %). Bis 2025 fallen 12 % der geförderten Wohnungen in Hemmingen – und damit weniger als in der Region Hannover (rd. minus 40 %) – aus der Sozialbindung (absolut: minus 21 WE). Die Schwelle des preiswertesten Drittels angebotener Mietwohnungen in Hemmingen ist von 2012 bis 2017 um rd. 22 % und damit stärker als in der Region Hannover gestiegen (20%). Mit rd. 6,70 €/m² (nettokalt) liegt die Mietpreisschwelle in Hemmingen oberhalb der gesamtregionalen Schwelle von 6,40 €/m².

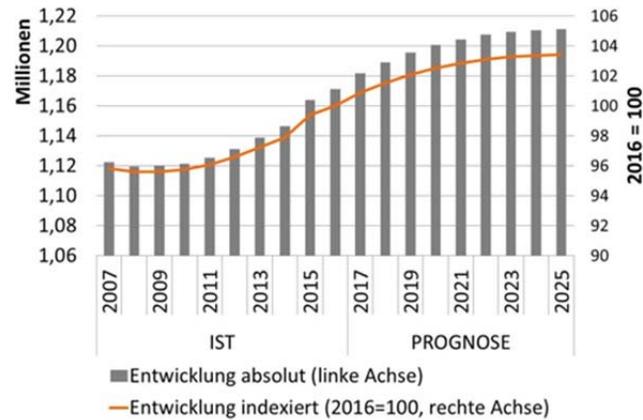
Quelle Abb. 59: Region Hannover sowie Angaben der Kommunen; Abb. 60: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme GmbH)

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

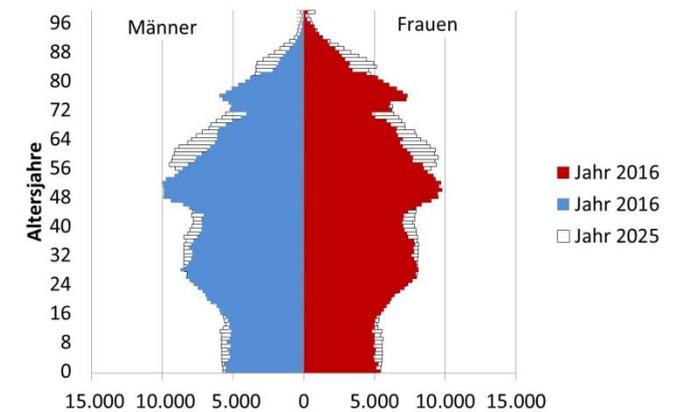
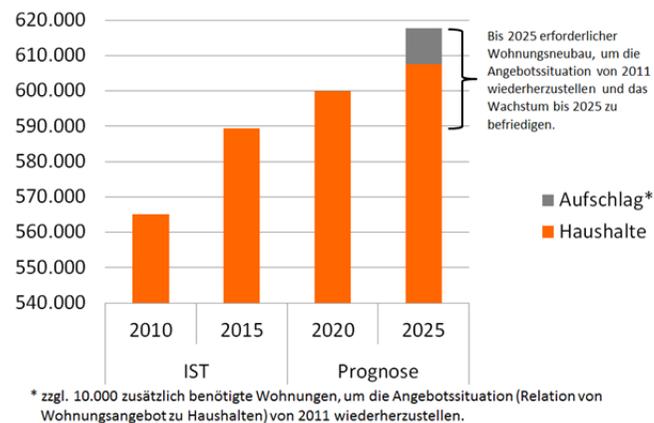
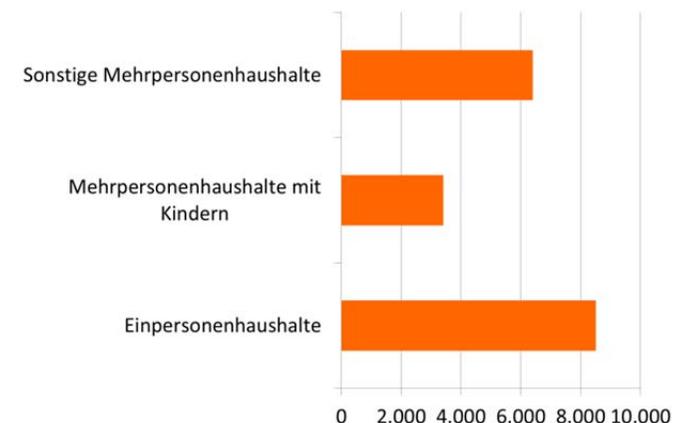


Abb. 63: Haushaltsprognose und Zusatzbedarf an Wohnraum für die Region Hannover



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.

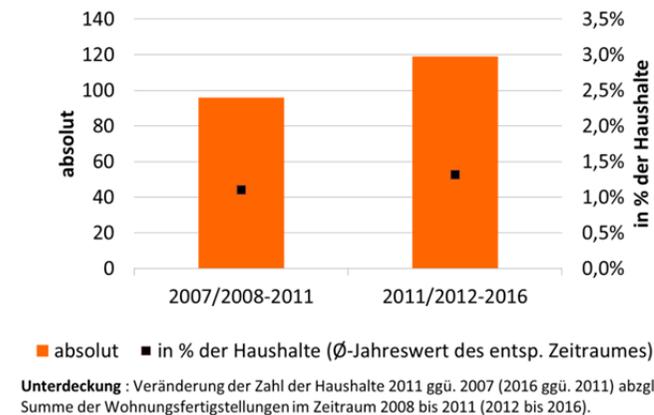
Abb. 64: Haushaltsprognose – Veränderung der Haushaltsgrößen in der Region bis 2025



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

Wohnungsbedarf bis 2025

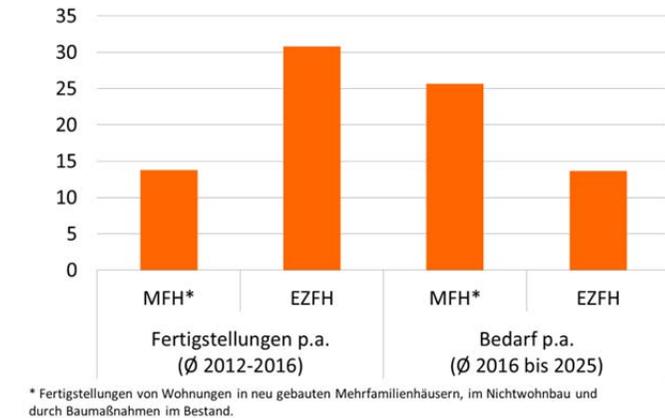
Abb. 65: Unterdeckung in den letzten Jahren



Im Vergleich zur Entwicklung der Haushalte wurden in Hemmingen seit 2011/2012 fast 120 WE zu wenig gebaut. Das Defizit entspricht rd. 1,3 % der Haushalte und liegt damit unterhalb des regionalen Defizits (ohne LHH) von 2,1 %.

Das Verteilungsmodell der Region geht von einem WE-Bedarf von rd. 40 WE p.a. bis 2025 aus (rd. 400 WE, davon 260 WE MFH und 140 EZFH). Das sind insgesamt etwas

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



weniger als die jährlichen Fertigstellungen zwischen 2012 bis 2016. Mit den im Verteilungsmodell errechneten Bedarfswerten verschieben sich im Vergleich zur Vergangenheit die Segmente zu Gunsten des Mehrfamilienhausbaus. Lag der Anteil fertiggestellter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den letzten fünf Jahren bei rd. 31 %, sollte sich dieser nach der Bedarfsfestsetzung der Region Hannover auf rd. 67 % erhöhen.

Das Ergebnis der Region zu den Wohnungsbedarfen erscheint aus Sicht der Stadt als realistische Größenordnung. Nach der der Stadt vorliegenden Wohnraumbedarfsanalyse und -prognose besteht ein Bedarf (inklusive Ersatzbedarf) an 600 Wohnungen im Zeitraum von 2014 bis 2025 (270 WE Ersatzbedarf, 330 WE Zusatzbedarf). In der Einschätzung der Stadt Hemmingen wird der ermittelte Ersatzbedarf in der Tendenz zu hoch angesehen, der Zusatzbedarf dürfte hingegen etwas höher ausfallen, so dass die Prognosen/Bedarfswerte der Stadt Hemmingen und der Region Hannover weitestgehend übereinstimmen.

Der im Vergleich mit den bisherigen Fertigstellungen zukünftig erhöhte Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist aus Sicht der Stadt ebenfalls realistisch. Bei geplanten Entwicklungen hat die Stadt den Anteil bereits erhöht.

Quelle Abb. 65 und Abb. 66: eigene Berechnungen

Wohnbaupotenziale

Nach dem Wohnbauflächenkataster der Region Hannover verfügt die Stadt Hemmingen über ein Flächenpotenzial von 31 ha. Das Flächenkataster der Region umfasst allerdings keine Flächen, die kleiner sind als 0,5 ha. Für die Deckung des im Verteilungsmodells errechneten Wohnungsbedarfs wäre eine Fläche von 9 ha erforderlich. Die Flächenpotenziale reichen rechnerisch zur Deckung der Bedarfe mehr als aus. Die Stadt verweist jedoch darauf, dass die Flächenpotenziale teilweise nicht verfügbar sind und sich in Teilen an ungeeigneten Standorten befinden.

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 Hemmingen liegt die Bestandsquote geförderter Wohnungen bei 2,0 % (Anteil geförderter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand) bzw. 5,0 % (Anteil geförderter Wohnungen an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern).

Zum Erhalt der Bestandsquote bedarf es in Hemmingen im Jahr 2025 insgesamt rd. 190 Sozialwohnungen in der Stadt Hemmingen. Unter Berücksichtigung der Bindungsausläufe (minus 21 WE) sind dafür rd. 30 zusätzliche belegungs- und mietpreisgebundene Wohnungen im Zeitraum bis 2025 notwendig. Legt man die oben genannten Zielsetzungen der Region zum Anteil der Sozialwohnungen im Wohnungsneubau zugrunde, liegt der Bedarf neu zu bauender geförderter Wohnungen in Hemmingen in einer Größenordnung von rd. 100 (dies sind im rechnerischen Schnitt 10 Wohnungen pro Jahr) im Zeitraum von 2016 bis 2025. Damit werden die bis zum Jahr 2025 aus der Bindung fallenden 21 Sozialwohnungen weit mehr als kompensiert.

Der errechnete Bedarf an Sozialwohnungen bis 2025 erscheint aus Sicht der Stadt dennoch realistisch und umsetzbar. Derzeit entstehen in Hemmingen neue Sozialwohnungen und eine Quotierung ist bei einem neuen Wohnbauprojekt angedacht.

Die der Stadt vorliegende Wohnraumbedarfsanalyse und -prognose weist einen jährlichen Nachfrageüberhang bei preisgünstigen Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte i.H.v. rd. 160 Wohnungen (2014) aus (Grundlage: Einkommensgrenzen der Niedersächsischen Wohnraumförderung für Haushalte mit geringem Einkommen). Ein Problem ist aus Sicht der Stadt zudem die Versorgung von Haushalten mit mittlerem Einkommen, da bei der Realisierung von Neubauprojekten nur Mieten über 10 Euro pro m² rentabel sind.

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

Handlungsfelder*	Handlungsbedarfe	Relevanz		
		niedrig	mittel	hoch
7	Ausweitung des Wohnungsbestandes/ Wohnungsneubau			
	Zielgruppenorientierte Wohnraumversorgung			
1, 10	Haushalte mit geringem EK / Preisgünstiges Wohnen			
2, 10	Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten			
3, 10	Ältere Haushalte			
4, 10	Familienhaushalte			
3, 4, 10	Qualitativ hochwertige Angebote für HH mit hohem EK			
	Baulandbereitstellung			
7	Planungsrecht			
9	Preiswertes Bauen			
7	Aktivierung FNP-Potenziale			
7	Aktivierung Innenentwicklungspotenziale			
	Weiterentwicklung der Wohnungsbestände			
8	Energetische Sanierung			
3, 8	Altersgerechter Umbau			
8	Eneuerung/nachfragegerechte Anpassung der Bestände			
8	Umgang mit/Aktivierung von Leerständen			
	(Sozial-)räumliche Handlungsfelder			
3, 4, 10	Generationenwechsel im (Einfamilienhaus-)Bestand			
8	Quartiere mit Schrumpfungstendenzen			
10	Sozial benachteiligte Quartiere			
3	Altersgerechte Quartiere			
	Kooperationen und Kommunikation			
alle	Kooperation mit Wohnungsmarktakteuren			
alle	Interne Kommunikation mit Bürgern/Politik			

In der Stadt Hemmingen gibt es auch zukünftig einen hohen Wohnungsbedarf. Bei den Zielgruppen sind ältere Haushalte und Familienhaushalte von besonderer Relevanz.

Im Hemmingen fallen in den nächsten Jahren vergleichsweise wenige Sozialwohnungen aus der Bindung. Gleichzeitig entstehen derzeit neue Sozialwohnungen und perspektivisch ist eine Quotierung bei einem neuen Wohnbauprojekt angedacht. Die Stadt verfügt über ausreichend Baulandpotenziale. Die Potenziale sind in Teilen jedoch nicht verfügbar oder sind nicht nachfragegerecht, so dass die Aktivierung von Flächenpotenzialen ein wichtiges Thema ist. In Hemmingen gibt es relativ viele ältere Einwohner. Der altersgerechte Umbau der Bestände ist von Bedeutung. Vielfach fragen ältere Einwohner aus Einfamilienhäusern barrierefreie Geschosswohnungen nach. Hier fehlt es an Angeboten. Der Generationswechsel im EFH-Bestand steht an und erfolgt sukzessive. Die Kooperation mit Wohnungsmarktakteuren, insbesondere (lokalen) Investoren und Bauträgern, sollte ausgebaut werden, um im Vorfeld Anforderungen an neue Wohnbauprojekte abzustimmen.

* 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		