

Wohnraumversorgungskonzept Region Hannover

Kommunalsteckbrief: Gemeinde Isernhagen

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:	59,85 km ²
Bevölkerungsdichte:	401 Einwohner/km ²
Einwohner:	24.380 (2016)
Postleitzahl:	30916
Gemeindeschlüssel:	03 2 41 008

Abb. 1: Verortung Isernhagen



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

Planerische Grundlagen

Lage und Erreichbarkeit

Die Gemeinde Isernhagen grenzt nordöstlich an der Landeshauptstadt Hannover an. Sie zählt zu den Kommunen im ersten Ring um die Stadt Hannover. Isernhagen ist mit der Regionalbahn RE 2 an dem Haltepunkt Isernhagen an die Stadt Hannover angebunden. Die Fahrtzeit zum Hauptbahnhof Hannover beträgt 13 Minuten (ohne Umstieg). An das Stadtbahnnetz ist Isernhagen über die Stadtbahnlinie 3 mit vier Haltepunkten angebunden. Die Fahrtzeit von Altwarmbüchen Zentrum bis zum Hauptbahnhof beträgt 23 Min. An das Autobahnnetz ist Isernhagen über die Anschlussstelle Altwarmbüchen an die BAB 7 und über die Anschlussstelle Hannover-Lahe an die BAB 2 angebunden.

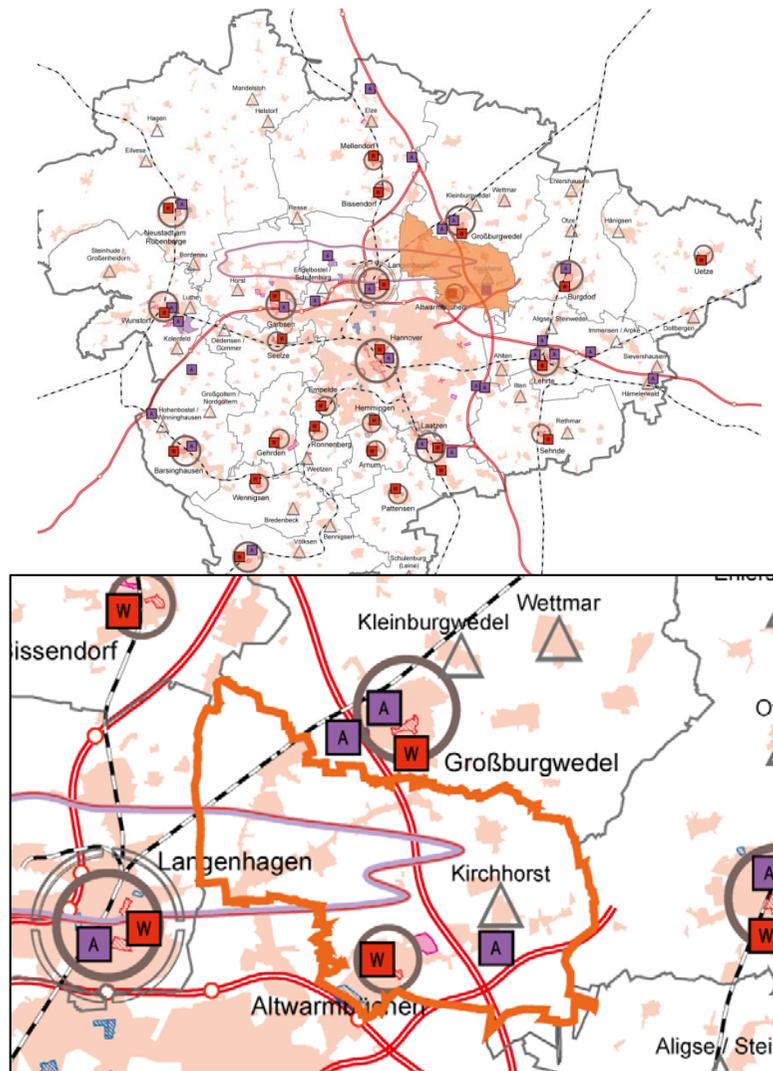
Raumordnung, Regionalplanung und Siedlungsentwicklung

Nach der zentralörtlichen Gliederung hat die Gemeinde Isernhagen mit dem Ortsteil Altwarmbüchen die Aufgabe eines Grundzentrums. Das zentrale Siedlungsgebiet des Ortsteils Altwarmbüchen hat eine herausgehobene Bedeutung als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, welches jedoch durch das Altwarmbüchener Moor und den damit verbundenen freiraumbezogenen Festlegungen des RRÖP 2016 sowie durch beinahe unmittelbar angrenzende Landschaftsschutzgebiete in seiner Siedlungsentwicklung eingeschränkt ist. Das Gebiet Altwarmbüchen südlich bzw. östlich des Schulzentrums ist als Vorranggebiet Siedlungsentwicklung festgelegt. Kirchhorst ist als ländlich strukturierte Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen sowie als Standort mit Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten festgelegt. Teile des Gemeindegebiets Isernhagen stehen aufgrund des im niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramm festgelegten Siedlungsbeschränkungsbereichs des Flughafens Hannover-Langenhagen nicht für eine Siedlungsentwicklung zur Verfügung.

Kommunale Stadtentwicklungs- und Wohnungsmarktstrategie

Für die Gemeinde liegt ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept vor (2009). Für das Zentrum Isernhagens in Altwarmbüchen, seit 2015 Gebietskulisse des Städtebauförderprogramms „Aktive Stadt und Ortsteilzentren“, existiert ein städtebaulicher Rahmenplan aus dem Juni 2016. Ein kommunales Wohnraumversorgungskonzept liegt nicht vor.

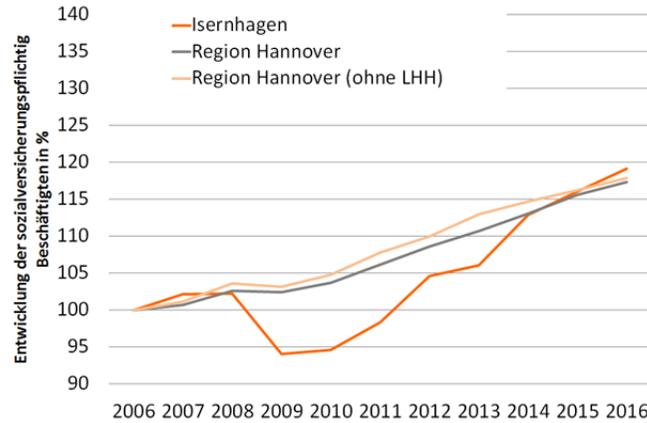
Abb. 2: Regionales Raumordnungsprogramm 2016



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

Erwerbstätigkeit

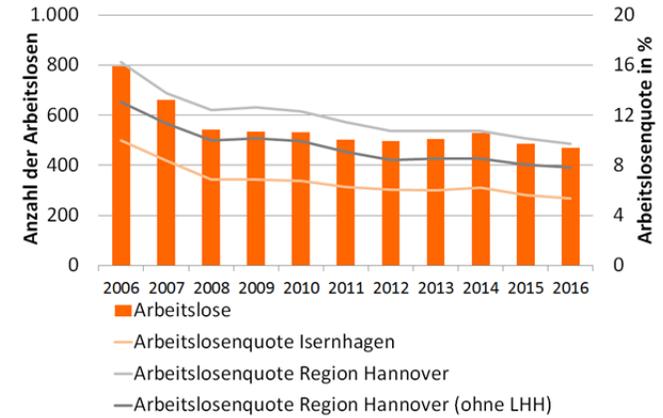
Abb. 3: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort



Trotz eines Rückgangs der Beschäftigtenzahlen im Jahr 2009 erreicht das Wachstum mit 20 % im Zeitraum 2006 bis 2016 in Isernhagen den regionalen Durchschnitt.

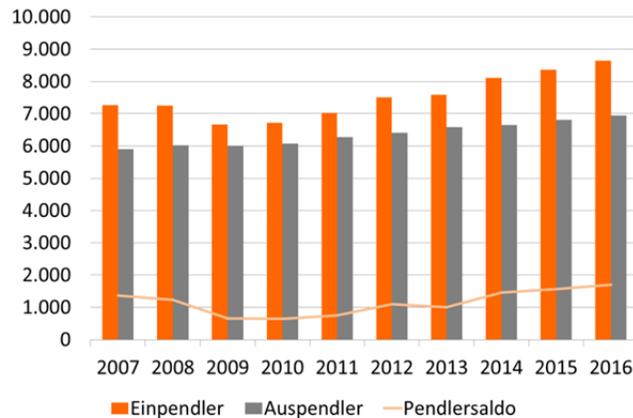
Die Zahl der arbeitslos gemeldeten Personen ging in Isernhagen zwischen 2006 und 2016 von rd. 800 auf unter 500 zurück. Die Arbeitslosenquote lag 2016 mit 5,4 % um knapp die Hälfte unterhalb des Regionswertes von 9,7 % und um mehr als ein Drittel unterhalb des Regionswertes von 7,8 % ohne LHH.

Abb. 4: Arbeitslose und Arbeitslosenquote



Pendlermobilität

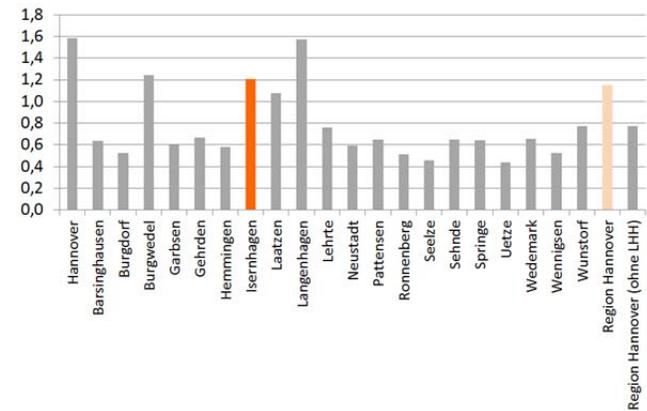
Abb. 5: Einpendler, Auspendler und Pendlersaldo



Isernhagen hat einen leichten Einpendlerüberschuss, der mit dem Beschäftigungswachstum seit 2009 noch leicht gestiegen ist.

Die größere Bedeutung als Arbeits- denn als Wohnstandort wird auch aus der Arbeitsplatzzentralität (SvB am Arbeitsort/SvB am Wohnort) ersichtlich. Die Arbeitsplatzzentralität von 1,2 fällt im regionalen Vergleich mit am höchsten aus.

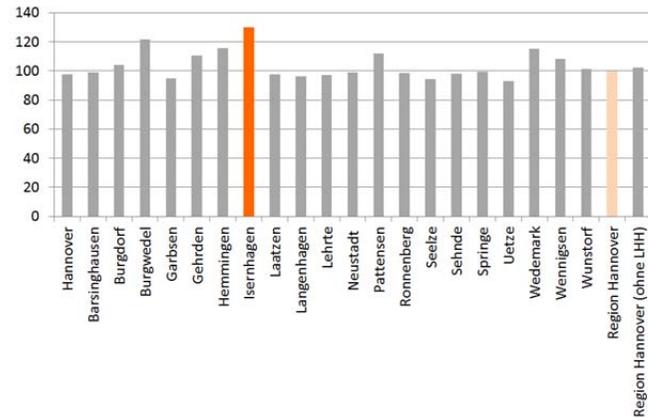
Abb. 6: Arbeitsplatzzentralität 2016



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

Kaufkraft

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

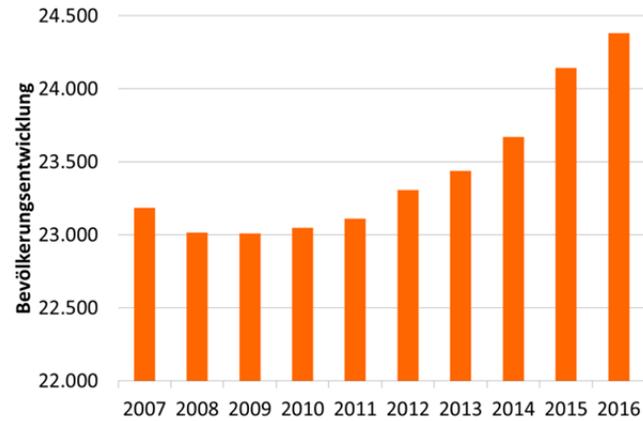


Isernhagen hat mit einem Wert von 130 (Kaufkraftindex der Region = 100) die höchste Kaufkraft unter allen Städten und Gemeinden der Region. Die Spanne reicht von 93 in Uetze bis 130 in Isernhagen.

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

Bevölkerungsentwicklung

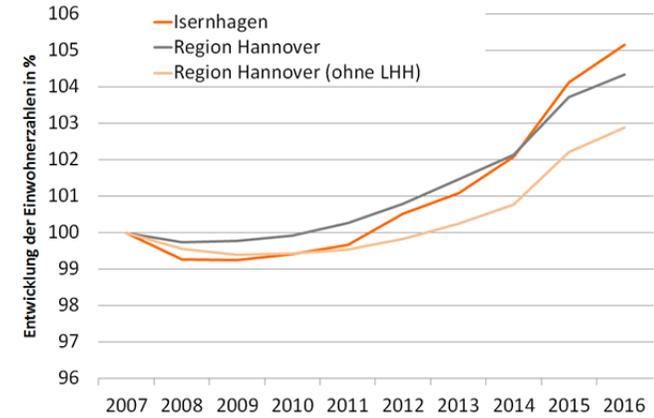
Abb. 8: Einwohnerzahl (absolut)



Die Einwohnerzahl ist in Isernhagen im Zeitraum von 2007 bis 2016 um fast 2.000 auf rd. 24.400 gestiegen. Das entspricht einem Zuwachs von über 5 %.

Damit fällt das Wachstum geringfügig höher aus als in der Region Hannover insgesamt und liegt deutlich über dem Niveau der Region Hannover (ohne LHH).

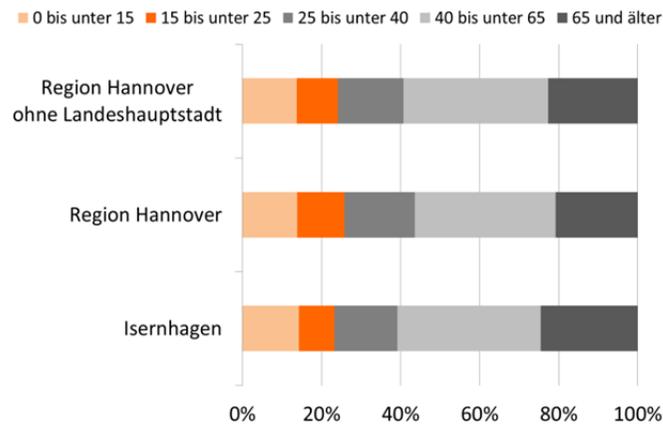
Abb. 9: Indexentwicklung der Einwohnerzahl



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

Altersstruktur

Abb. 10: Altersstruktur (2016)



Die Altersstruktur der Einwohner in Isernhagen ist vergleichbar mit der der Region Hannover (ohne LHH). Anteilig wohnen in Isernhagen etwas weniger Einwohner im Alter von bis zu 40 Jahren und etwas mehr Einwohner im Alter von 65 Jahren und älter.

Letztere Altersgruppe hat in den letzten zehn Jahren besonders stark zugenommen. Rückläufig war die Zahl der 20- bis unter 40-Jährigen, wobei diese seit 2012 wieder ansteigt.

Abb. 11: Indexentwicklung nach Altersklassen

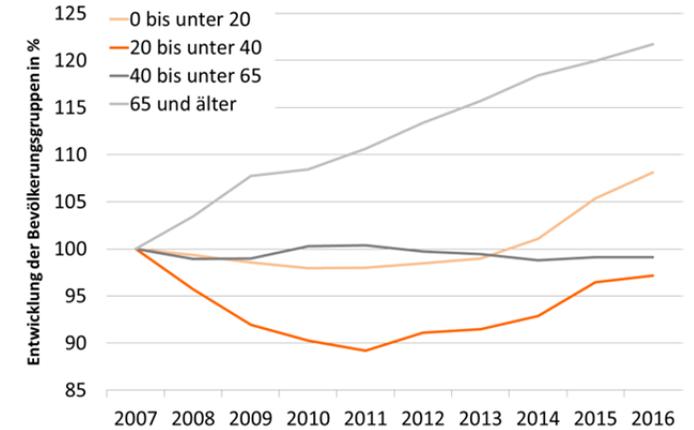
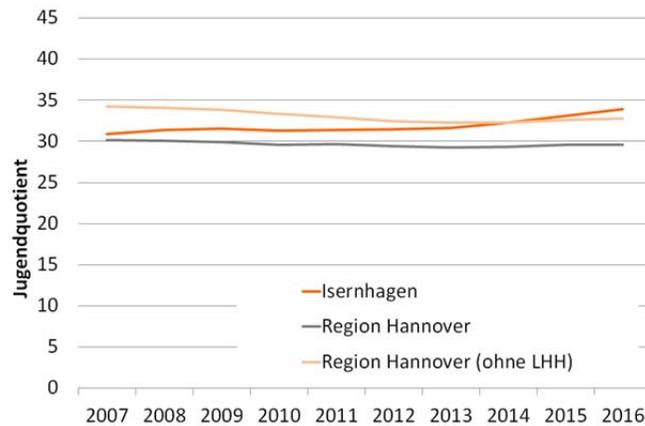


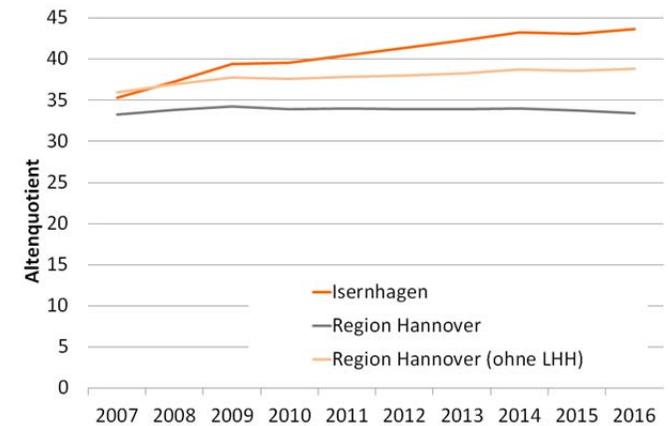
Abb. 12: Jugendquotient (Verhältnis der Personen im Alter von 0-19 Jahren zu 100 Personen zwischen 20 und 64 Jahren)



Der Jugendquotient in Isernhagen liegt oberhalb der entsprechenden Werte in der Region Hannover und ist bis 2016 auf 34 angestiegen.

Der Altenquotient ist in Isernhagen dagegen deutlich höher als in der Region Hannover mit und ohne LHH. In den letzten zehn Jahren ist der Altenquotient um annähernd 10 %-Punkte auf fast 45 gestiegen.

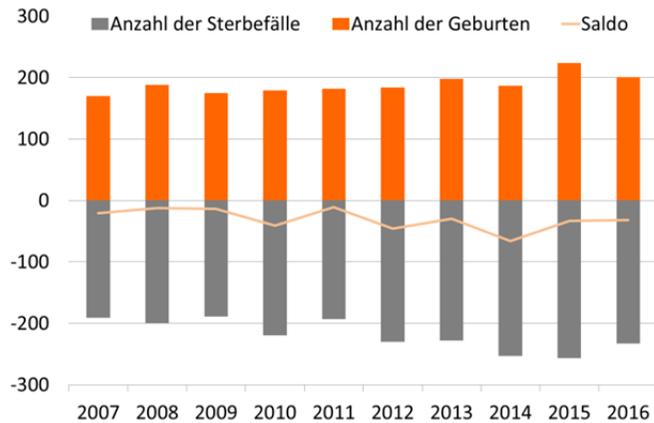
Abb. 13: Altenquotient (Verhältnis der Personen im Alter von 65 Jahren und älter zu 100 Personen zwischen 20 und unter 65 Jahren)



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 natürliche Bevölkerungsentwicklung war über den Betrachtungszeitraum 2007 bis 2016 durchweg bei geringen jährlichen Schwankungen negativ.

Seit 2010 kann der positive Wanderungssaldo den Sterbeüberschuss mehr als kompensieren. In der Folge nimmt die Einwohnerzahl wieder zu. Der Wanderungssaldo erhöhte sich bis 2015 auf rd. 500, im Jahr 2016 lag er bei etwas weniger als 400 Personen.

Abb. 15: Wanderungen

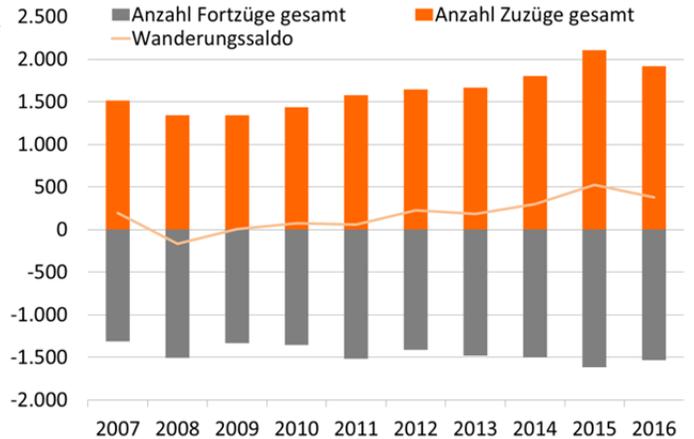
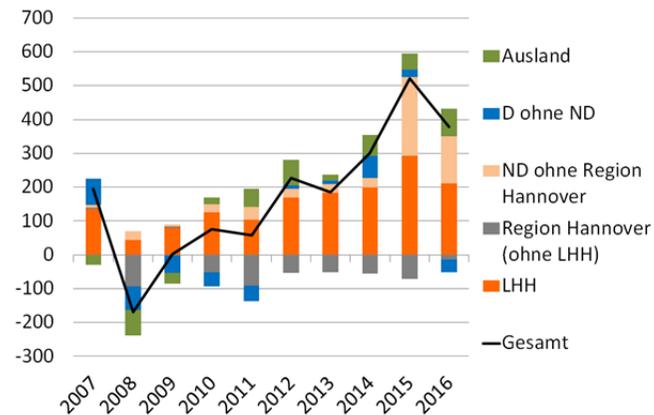


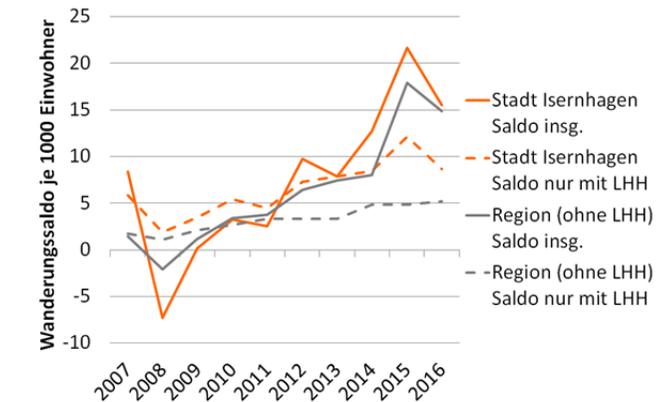
Abb. 16: Wanderungsrichtungen



Die Wanderungsgewinne sind in erster Linie auf die zunehmende Zuwanderung aus der LHH sowie aus dem übrigen Niedersachsen (Zuweisungen von Flüchtlingen) zurückzuführen.

Entsprechend profitiert die Gemeinde Isernhagen im Vergleich zu den anderen Kommunen der Region Hannover (ohne LHH) erheblich stärker von der Suburbanisierung. Auch der gesamte Wanderungssaldo fiel gemessen an 1.000 Einwohner im Zeitraum von 2012 bis 2015 höher aus als in den anderen Kommunen der Region (ohne LHH).

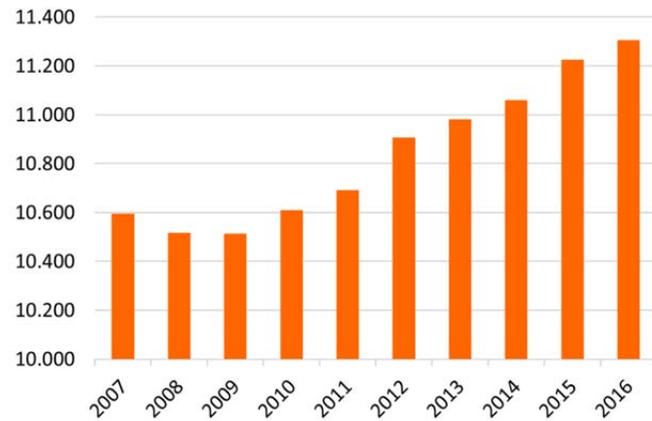
Abb. 17: Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner



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

Haushaltszahl und -struktur

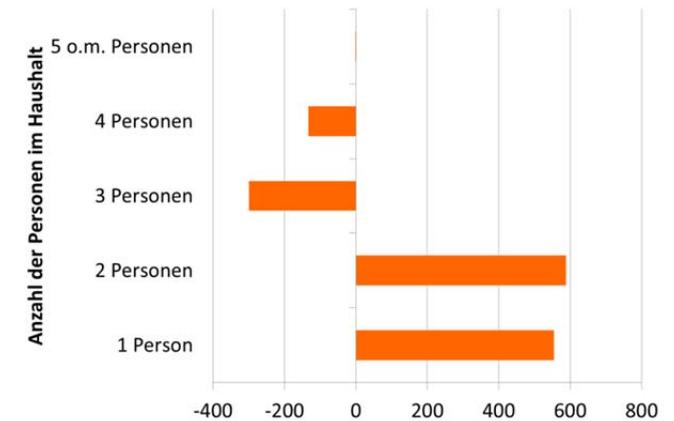
Abb. 18: Haushaltszahl (absolut)



Seit 2007 ist die Zahl der Haushalte um 6,7 % auf rd. 11.300 Haushalte gestiegen. Dazu beigetragen hat neben dem Bevölkerungswachstum auch die Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. Lebten 2007 noch durchschnittlich 2,18 Personen in einem Haushalt, sank dieser Wert bis 2016 auf 2,13.

Im Zeitraum seit 2007 hat ausschließlich die Zahl der 1- und 2-Personen-Haushalte zugenommen. In zwei Drittel aller Haushalte in der Gemeinde Isernhagen leben nur noch ein oder zwei Personen.

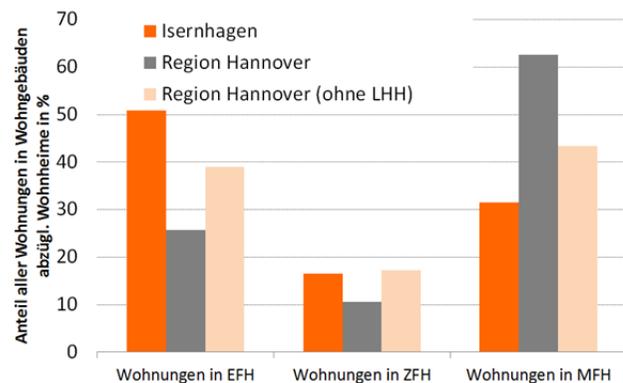
Abb. 19: Veränderung der Zahl der Haushalte 2016 gegenüber 2007



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

Wohnungsbestand

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



In Isernhagen gibt es gut 10.700 Wohnungen in gut 7.000 Gebäuden. Davon liegen rd. 7.300 in Ein- und Zweifamilienhäusern (68 %) und rd. 3.400 in Mehrfamilienhäusern (rd. 32 %). Der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist im regionalen Vergleich (mit und ohne LHH) vergleichsweise gering.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern überwiegt wie in der Region mit Abstand das freistehende Haus. Etwas mehr als 20 % der Ein- und Zweifamilienhäuser sind Reihenhäuser.

Abb. 21: Gebäudetypologie im Ein- und Zweifamilienhausbestand

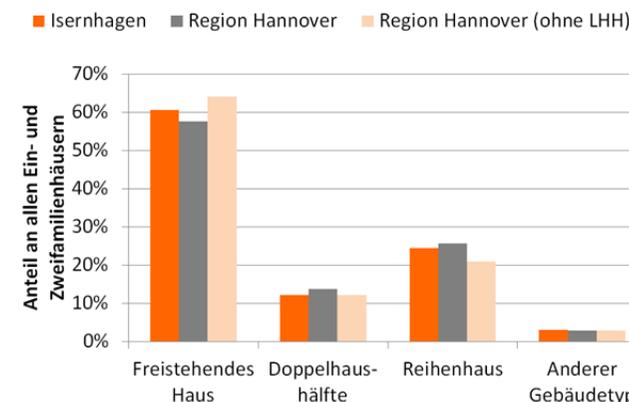
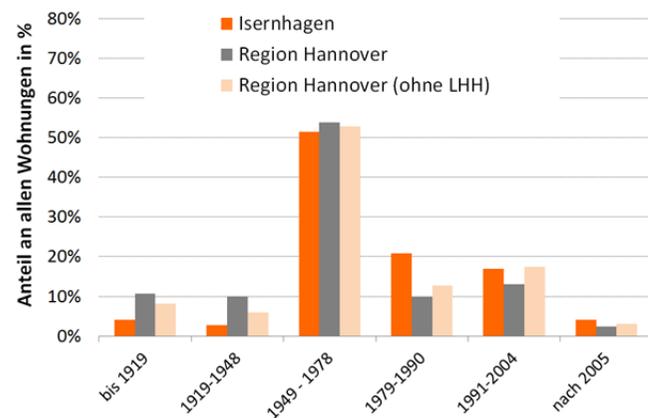


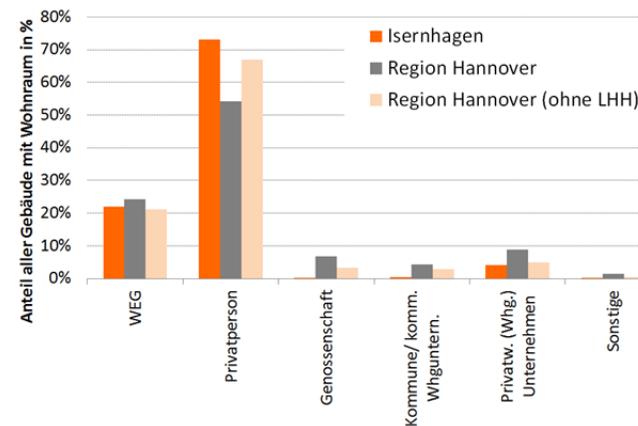
Abb. 22: Baualtersstruktur



Die dominante Baualtersklasse in Isernhagen ist wie in der Region der Nachkriegsbau aus der Zeit von 1949 bis 1978 (gut 50 % aller Wohnungen). Im Vergleich zur Region sind die jüngeren Baualtersklassen stärker besetzt, was für eine höhere Bauintensität Isernhagens in der Vergangenheit spricht.

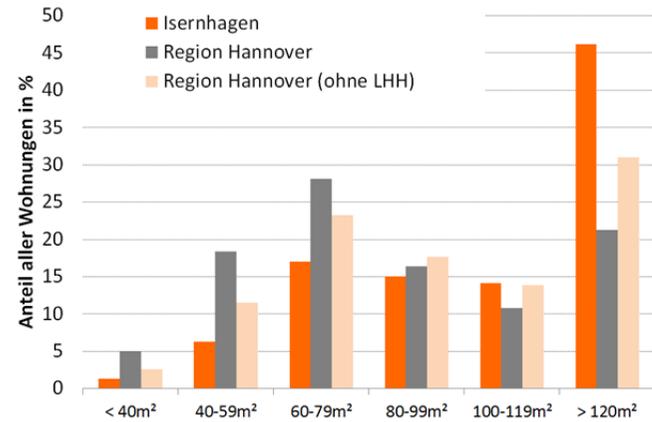
Eigentümer sind größtenteils Privatpersonen und WEGen. Genossenschaftliche und kommunale Wohnungsunternehmen spielen kaum eine Rolle.

Abb. 23: Eigentümerstruktur



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

Abb. 24: Größenstruktur des Wohnungsbestandes

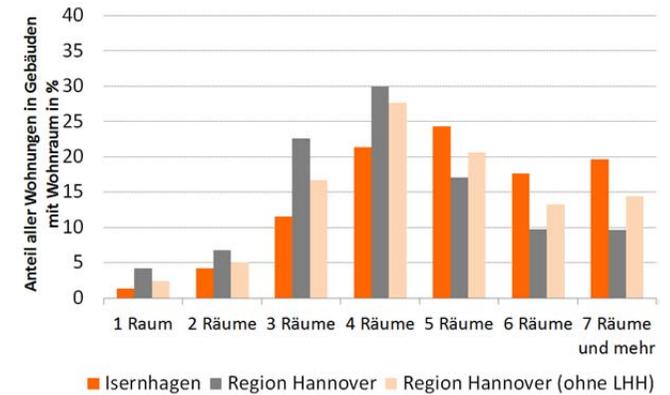


Isernhagen hat neben den Gemeinden Wedemark und Uetze den höchsten Anteil an Einfamilienhäusern in der Region. Entsprechend hoch fällt mit über 45 % der Anteil von Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 120 m² und mehr aus.

Gleiches gilt für die Verteilung des Wohnungsbestandes nach Anzahl der Räume. Mehr als 60 % aller Wohnungen in Isernhagen haben fünf Räume und mehr (Region Hannover ohne LHH: 45 %). Dementsprechend gering ist der Anteil kleiner Wohnungen, insbesondere mit ein oder zwei Räumen bzw. bis zu einer Größe von 79m².

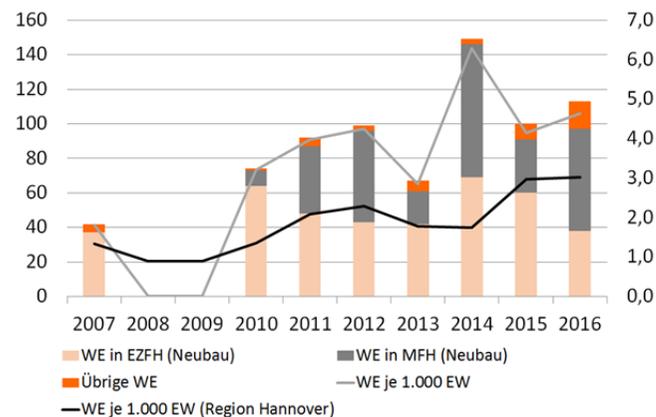
Quelle Abb. 24: Wohnungsfortschreibung des LSN; Abb. 25: Statistisches Bundesamt (Gebäudezensus 2011)

Abb. 25: Wohnungen nach Anzahl der Räume



Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen

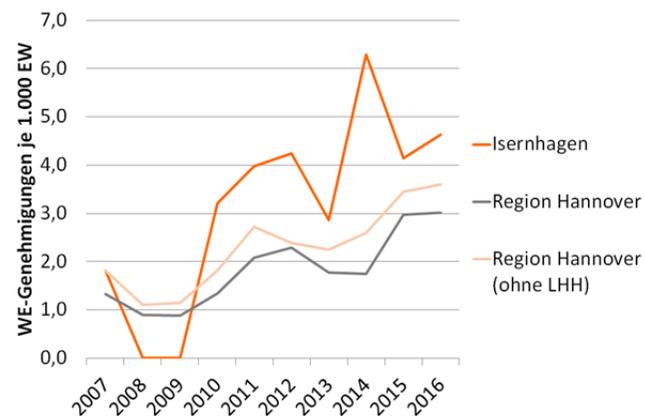
Abb. 26: Wohnungsbaugenehmigungen



Seit dem Jahr 2010 liegt die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen in Isernhagen mit ca. 4,2 Wohnungen p.a. gemessen an 1.000 Einwohnern über den Regionsdurchschnitt.

Die meisten Wohnungen wurden im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser genehmigt. Im Zeitraum von 2012 bis 2016 ist der Anteil der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf 45 % gestiegen (gegenüber rd. 25 % im vorhergehenden Fünfjahreszeitraum).

Abb. 28: Wohnungsbaugenehmigungen – regionaler Vergleich I



Die Genehmigungsintensität (Genehmigungen je 1.000 Einwohner) übersteigt mit über vier Wohnungen je 1.000 Einwohner p.a. den Durchschnitt der Region (mit und ohne LHH) erheblich. Das betrifft insbesondere den Zeitraum von 2012 bis 2016, indem die Genehmigungsintensität jährlich bei fast 4,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner lag.

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

Abb. 27: Struktur der Genehmigungen

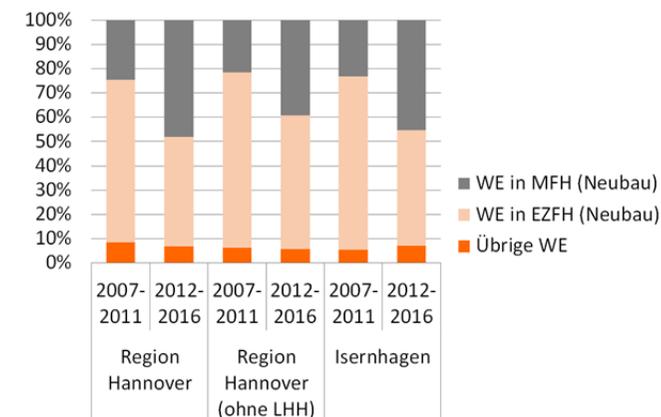


Abb. 29: Wohnungsbaugenehmigungen – regionaler Vergleich II

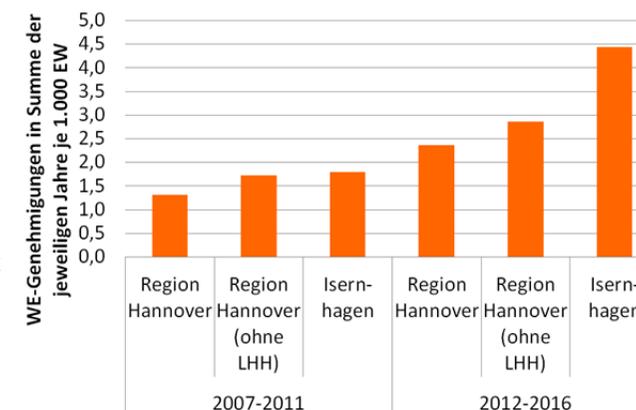
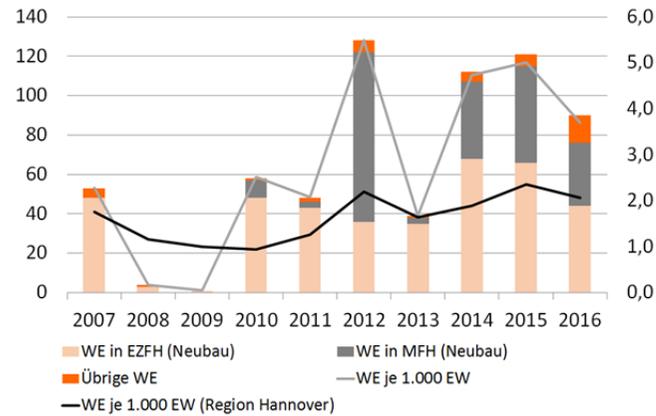


Abb. 30: Wohnungsbaufertigstellungen



Die Zahl der Wohnungsbaufertigstellungen hat sich in Isernhagen im Jahr 2012 sprunghaft gegenüber den Vorjahren auf über 120 Wohnungen erhöht. Mit Ausnahme des Jahres 2013 blieben die Fertigstellungen in den Folgejahren auf hohem Niveau.

Im Zeitraum von 2007 bis 2011 wurden fast alle neu gebauten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt. Im Zeitraum 2012 bis 2016 stieg der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf über 40 %.

Abb. 31: Struktur der Wohnungsbaufertigstellungen nach Zeiträumen

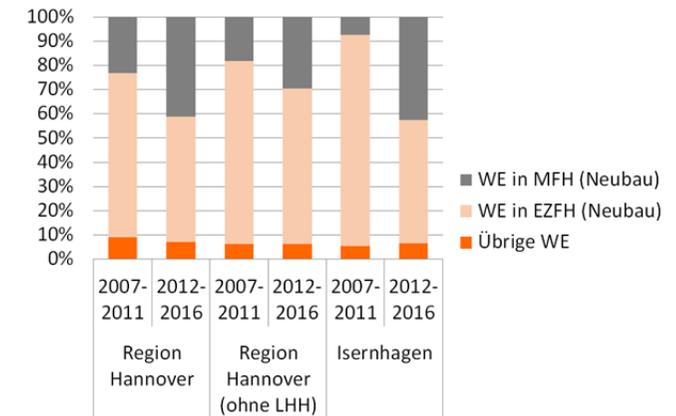
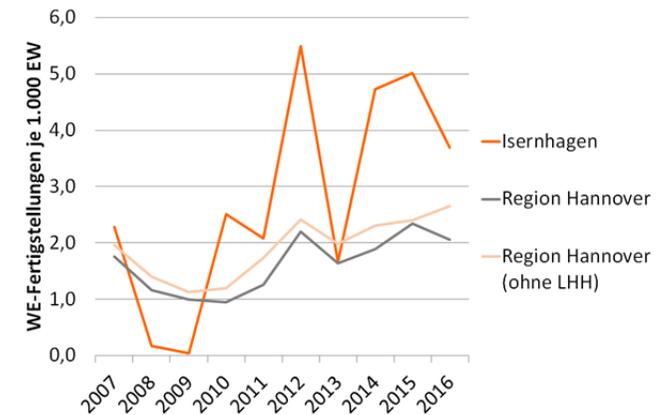


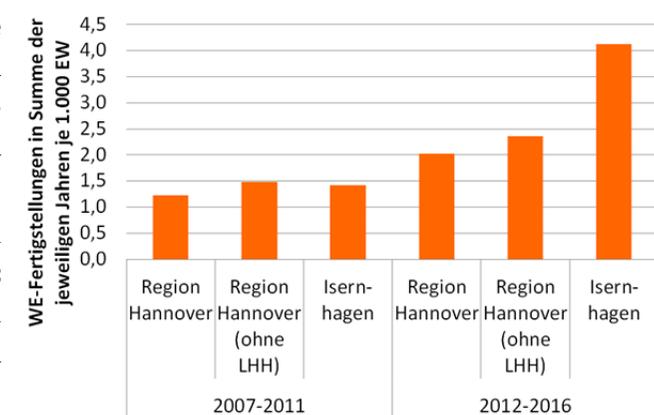
Abb. 32: Wohnungsbaufertigstellungen – regionaler Vergleich I



Die Fertigstellungsintensität (neu gebaute Wohnungen je 1.000 Einwohner) liegt in Isernhagen seit dem Jahr 2010 und mit Ausnahme des Jahres 2013 regelmäßig über dem Niveau der Region (mit und ohne LHH).

Mit einem Wert von vier fertiggestellten Wohnungen p.a. im Zeitraum von 2012 bis 2016 liegt die Fertigstellungsintensität in Isernhagen ungefähr doppelt so hoch wie in der Region Hannover.

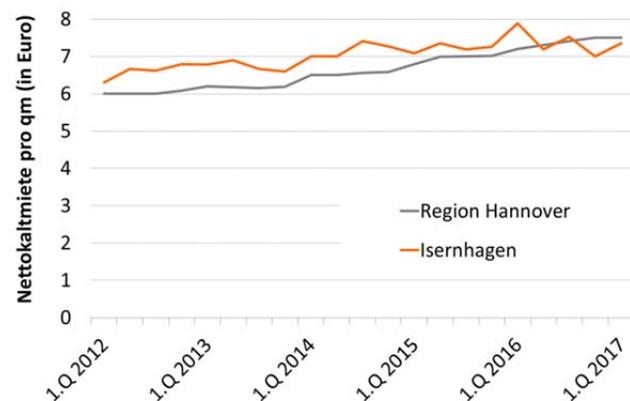
Abb. 33: Wohnungsbaufertigstellungen – regionaler Vergleich II



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

Miet- und Kaufpreisentwicklung im Bestand

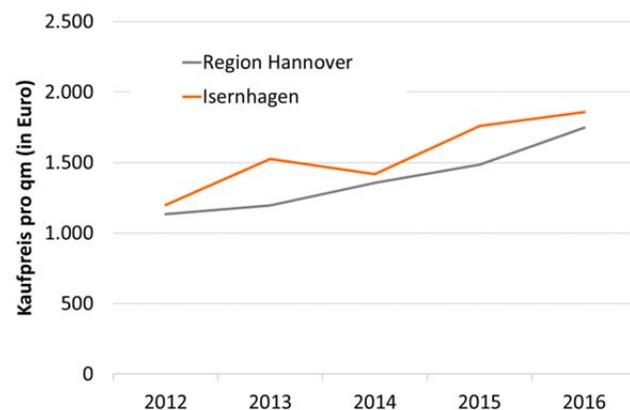
Abb. 34: Angebotsmieten (Median) im Mehrfamilienhausbestand



Die Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen im Bestand verlief im Median in der Gemeinde Isernhagen und in der Region Hannover zwischen 2012 und 2017 (jeweils 1. Quartal) ähnlich. In der Region sind die Preise mit 25 % etwas stärker gestiegen als in Isernhagen mit 17 %.

Die Medianmieten waren in Isernhagen im Durchschnitt des Jahres 2016 mit knapp 7,35 €/m² höher als im Durchschnitt der Region Hannover (6,62 €/m²). Die Preisdifferenzierung ist vergleichbar mit der der Region.

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



Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Bestand sind in Isernhagen zwischen 2012 und 2017 um fast 50 % auf fast 1.800 €/m² gestiegen. Die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand sind damit im Median in Isernhagen vergleichbar mit denen in der Region Hannover.

Die Preisdifferenzierung ist in der Region insbesondere im oberen Preissegment ausgeprägter als in Isernhagen.

Abb. 35: Angebotsmietenspanne im Mehrfamilienhausbestand, 2016

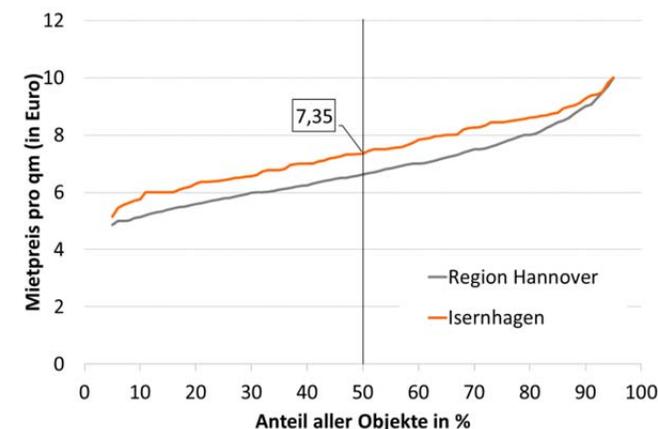
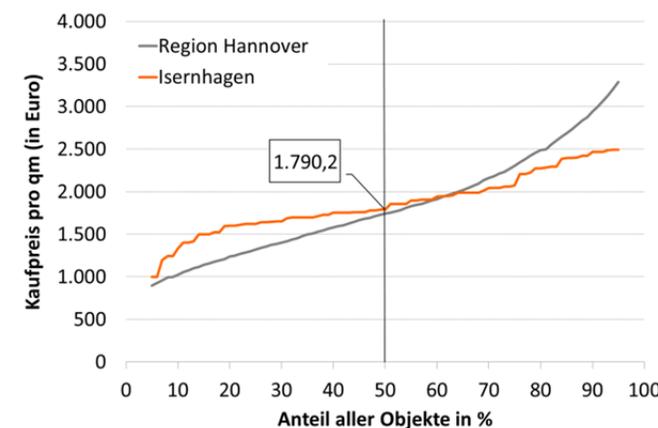
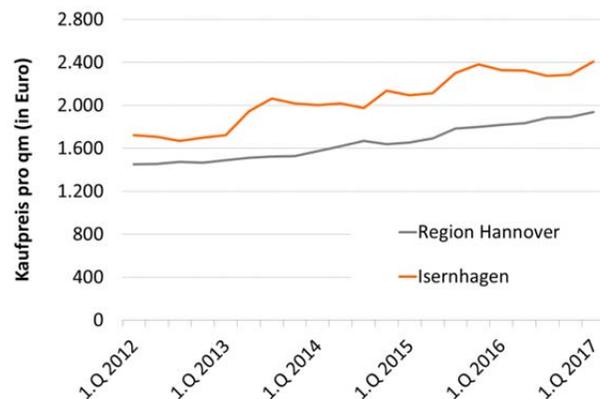


Abb. 37: Angebotskaufpreisspanne für Eigentumswohnungen im Bestand, 2016



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

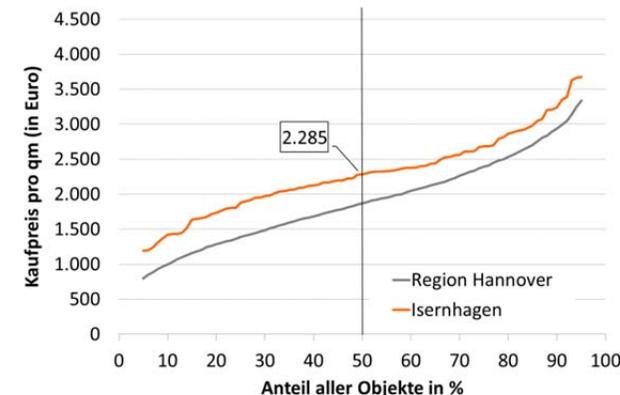
Abb. 38: Angebotskaufpreise (Median) im Ein- und Zweifamilienhausbestand



Dagegen liegt das Preisniveau der Angebote von Ein- und Zweifamilienhäusern in Isernhagen deutlich über den Werten der Region. 2016 kostete der m^2 Wohnfläche bei Ein- und Zweifamilienhäusern in Isernhagen im Durchschnitt fast $2.300\text{€}/m^2$. Gegenüber dem Jahr 2012 entspricht dies einem Anstieg von 40 % gegenüber 33 % in der Region Hannover.

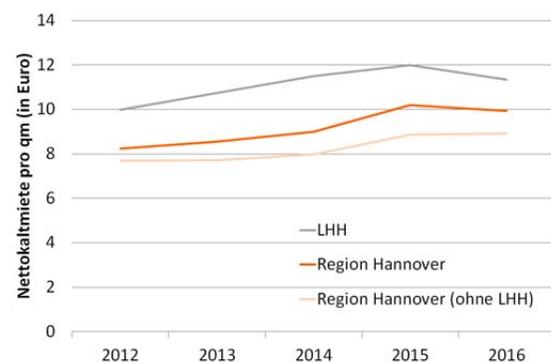
Die Preisdifferenzierung zwischen Isernhagen und der Region ist vergleichbar.

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



Miet- und Kaufpreisentwicklung im Neubau¹

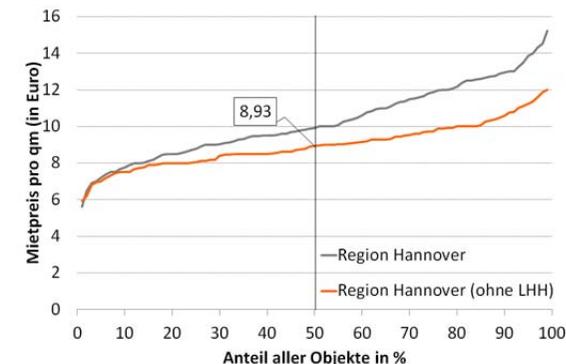
Abb. 40: Angebotsmieten (Median) in Neubau-Mehrfamilienhäusern



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

In der Region Hannover (ohne LHH) lagen die Preise 2016 im Median bei rd. $9\text{€}/m^2$ und reichten in der Spitze bis zu $12\text{€}/m^2$. In der Gesamtregion liegt das Preisniveau insbesondere in der Spitze höher.

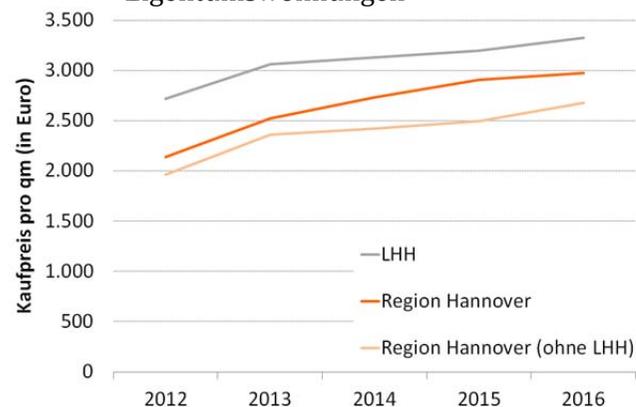
Abb. 41: Angebotsmietspanne in Neubau Mehrfamilienhäusern, 2016



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

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.

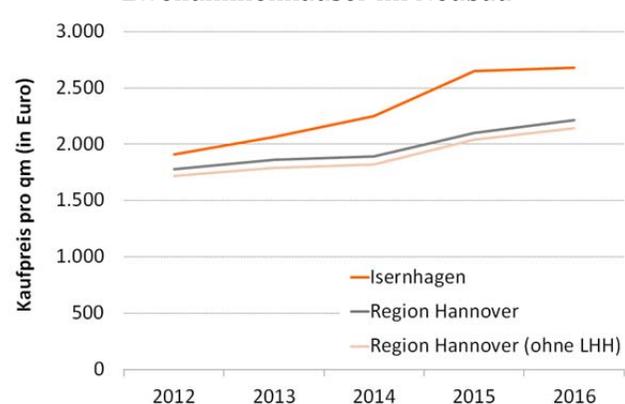
Abb. 42: Angebotskaufpreise (Median) für Neubau-Eigentumswohnungen



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



In Isernhagen kostete ein Ein- und Zweifamilienhaus im Neubau 2016 fast 2.700 €/m² im Median. Das Niveau liegt um fast 500 €/m² über dem Median in der Region Hannover. Seit 2012 sind die Preise in Isernhagen um fast 40 % gestiegen, in der Region um 24 %.

Bei höherem Preisniveau ist die Preisdifferenzierung in Isernhagen bis zum siebten Dezil vergleichbar mit der der Region Hannover. In den obersten drei Dezilen ist der Anstieg der Preise in der Region stärker als in der Gemeinde Isernhagen.

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

Abb. 43: Angebotskaufpreisspanne für Neubau-Eigentumswohnungen, 2016

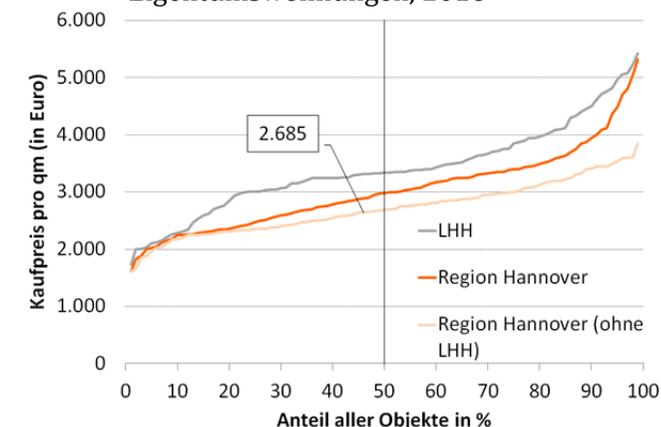
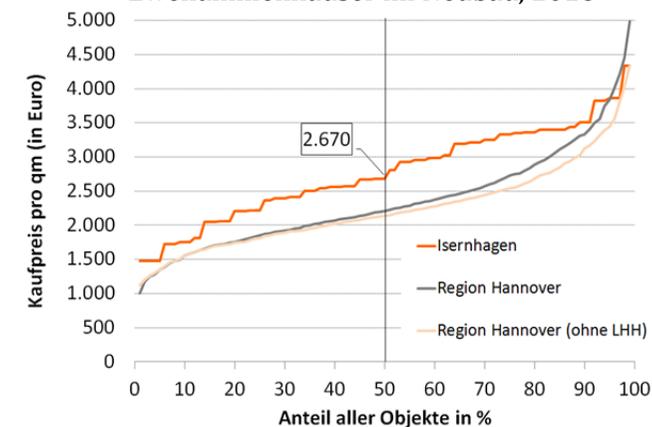
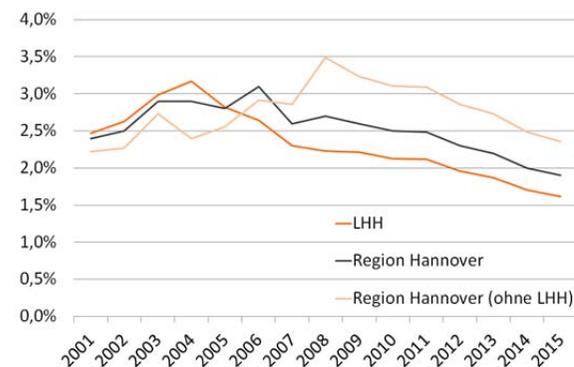


Abb. 45: Angebotskaufpreisspanne für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau, 2016



Leerstand, Transaktionen, Transaktions- und Bodenpreise

Abb. 46: Marktaktiver Wohnungsleerstand

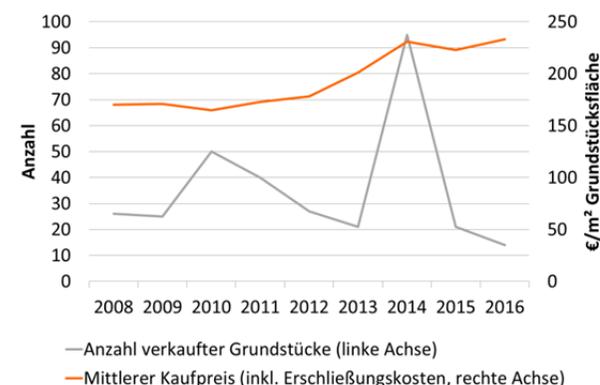


Die Leerstandsquote in Isernhagen lag 2011 bei 2,7 %. Unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve von 3 % ist der Leerstand insgesamt gering und eine der niedrigsten in der gesamten Region.

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.

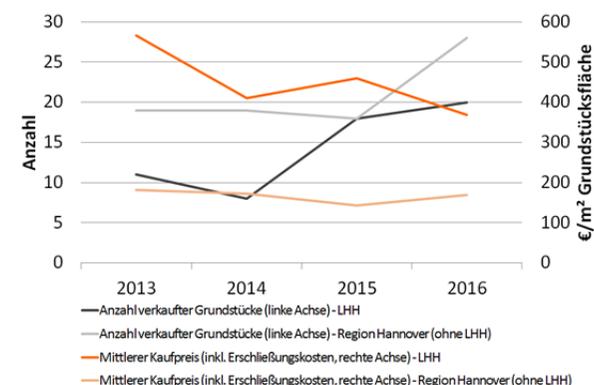
Abb. 47: Verkaufsfälle und Kaufpreise von Eigenheim-Baugrundstücken in Isernhagen



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 in Isernhagen durchschnittlich 35 Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau zu einem Preis von 197 €/m² verkauft.

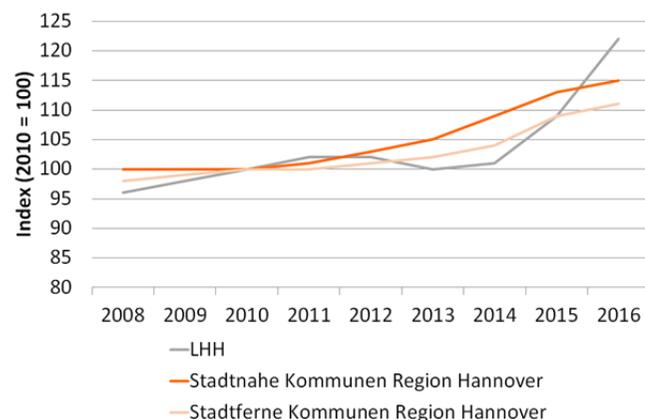
Abb. 48: Verkaufsfälle und Kaufpreise von Mehrfamilienhausbaugrundstücken in der Region



Damit ist die Gemeinde Isernhagen bei den Grundstückspreisen für Eigenheime Spitzenreiter in der Region (außer der LHH). Zuletzt sind zudem im Trend die Preise in der Gemeinde Isernhagen weiter gestiegen. Im MFH-Segment sind die Verkaufsfälle in der LHH seit 2014 gestiegen und in der Region (ohne LHH) seit 2015. Während der mittlere Kaufpreis in der LHH zwischen 2013 und 2016 zurückging, blieb er in der Region (ohne LHH) konstant.

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

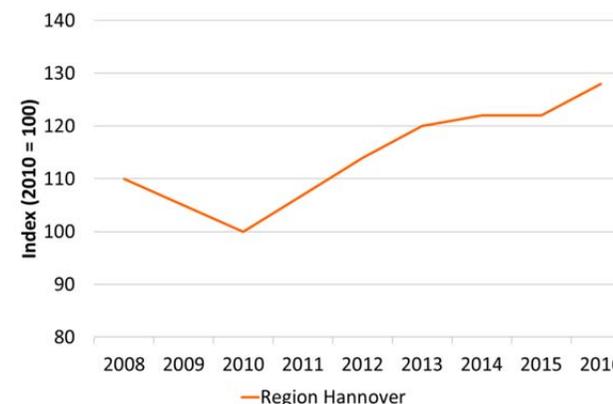
Abb. 49: Bodenpreisindexreihe von EZFH Baugrundstücken



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

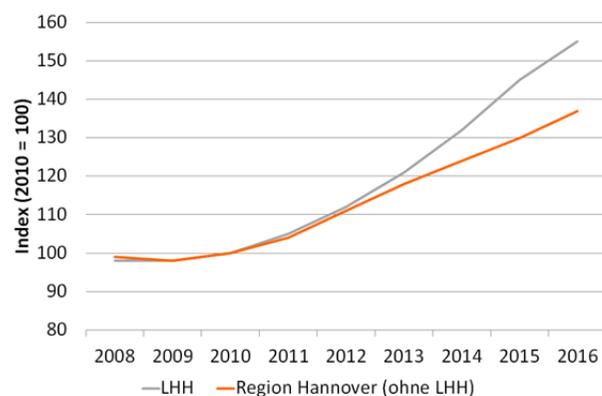
Im Eigenheimsegment sind die Bodenpreise in der LHH am stärksten gestiegen, gefolgt von den stadtnahen nördlich, südlich und westlich an die LHH angrenzenden Kommunen (im Wesentlichen die Siedlungsschwerpunkte im Kernraum) zzgl. einzelne

Abb. 50: Bodenpreisindexreihe von Mehrfamilienhausbaugrundstücken



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

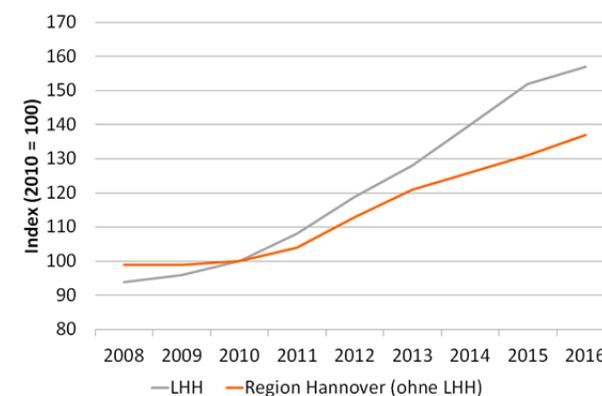
Abb. 51: Preisentwicklung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubauten)



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

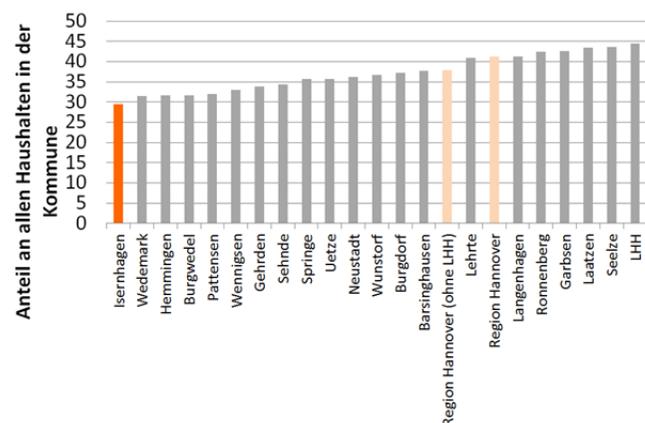
Abb. 52: Preisentwicklung für Eigentumswohnungen (ohne Neubauten)



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

Entwicklung von Haushalten mit geringem Einkommen

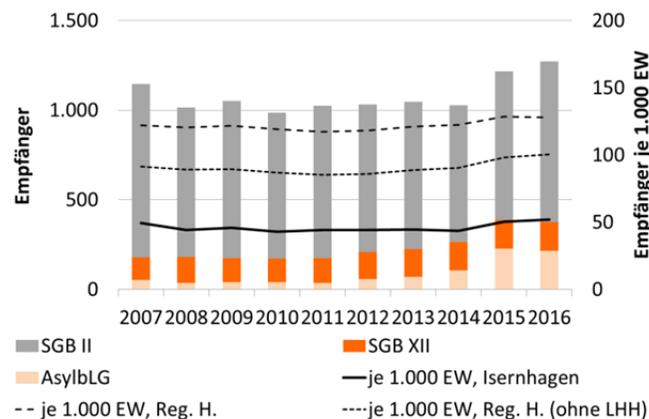
Abb. 53: Anteil der Haushalte mit geringem Einkommen an allen Haushalten in der Kommune



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

Nach Berechnungen der Region Hannover liegen gut 41 % aller Haushalte in der Region innerhalb dieser Einkommensgrenzen, d. h. 41 % aller Haushalte in der Region Hannover sind demnach Haushalte mit einem geringen Einkommen. In der Region Hannover (ohne LHH) ist der Anteil mit 38 % geringer. In der Gemeinde Isernhagen ist der entsprechende Anteil mit 29,4 % erheblich geringer und zugleich der niedrigste Wert unter allen Kommunen in der Region Hannover.

Abb. 54: Empfänger von Mindestsicherungsleistungen



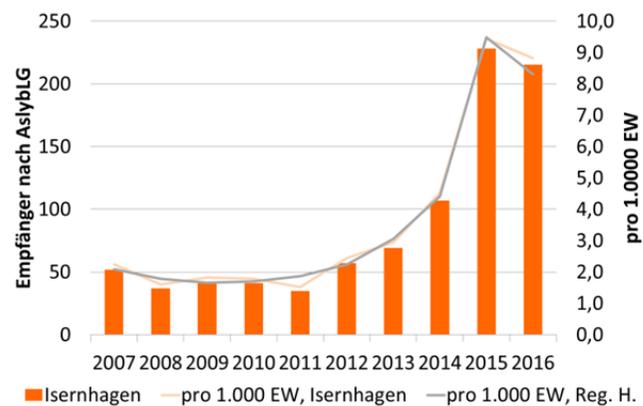
Die Empfänger von Mindestsicherungsleistungen sind eine Teilgruppe der Haushalte mit geringem Einkommen (Grundsicherung für Arbeitssuchende nach SGB II, bei Erwerbsminderung und im Alter sowie Hilfen zum Lebensunterhalt nach SGB XII und Regelleistungen nach AsylbLG).

In Isernhagen ist die Zahl der Mindestsicherungsempfänger nach einem leichten Rückgang im Zeitraum von 2007 bis 2014 in den Jahren 2015 und 2016 auf knapp 1.300 Personen angestiegen. Der Anstieg ist in erster Linie auf die erhöhte Zahl an Empfängern von Leistungen nach dem AsylbLG als Folge des Flüchtlingszuzugs zurückzuführen. Mit einem Anteil von 5,2 % an allen Einwohnern liegt der Wert der Gemeinde Isernhagen weit unterhalb des Regionsniveaus.

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



Durch den Zuzug von Flüchtlingen hat sich die Zahl der Bezieher von Leistungen nach AsylbLG in 2015 sprunghaft auf rd. 230 erhöht und ist in 2016 wieder leicht zurückgegangen. Gemessen an 1.000 Einwohnern entspricht der Wert in etwa dem Regionsdurchschnitt.

Die Zahl der Wohngeldhaushalte ist in der Region und Isernhagen mit der Reform 2016 gestiegen. Bezogen auf 1.000 Haushalte beziehen in Isernhagen deutlich weniger Haushalte Wohngeld als in der Region Hannover.

Abb. 56: Wohngeldhaushalte

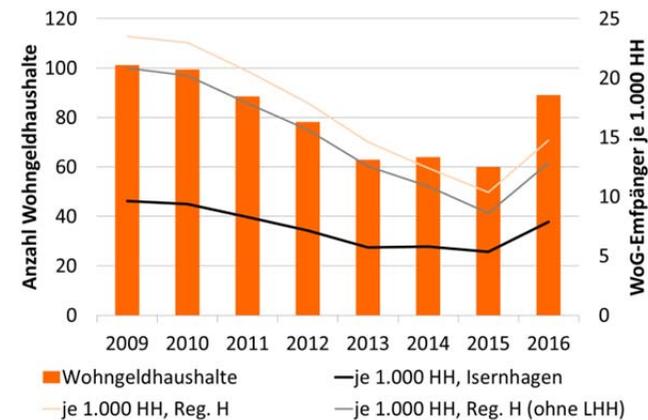
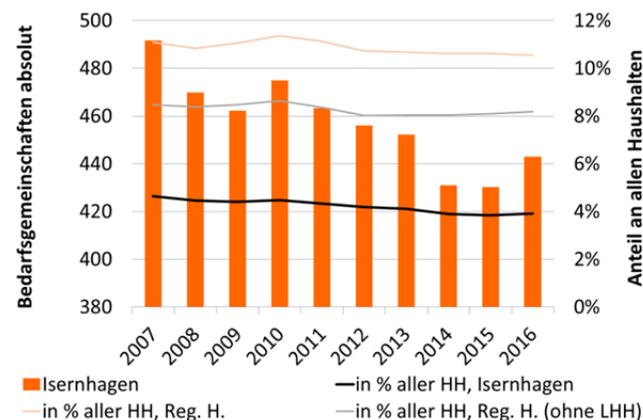


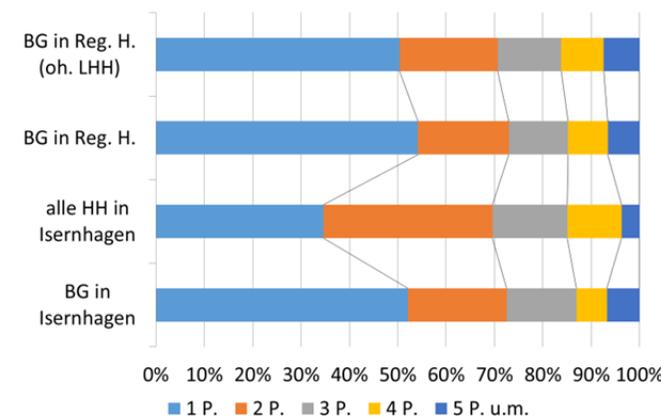
Abb. 57: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II



In Isernhagen haben 2016 rd. 440 Haushalte Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II bezogen. Im Trend war die Zahl seit 2007 rückläufig, wenngleich sich die Zahl in 2016 durch den Wechsel des Rechtskreises der anerkannten Flüchtlinge wieder leicht erhöht hat. Mit 4 % aller Haushalte liegt der relative Wert nur bei 50 % des Anteils in der Region Hannover (ohne LHH).

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

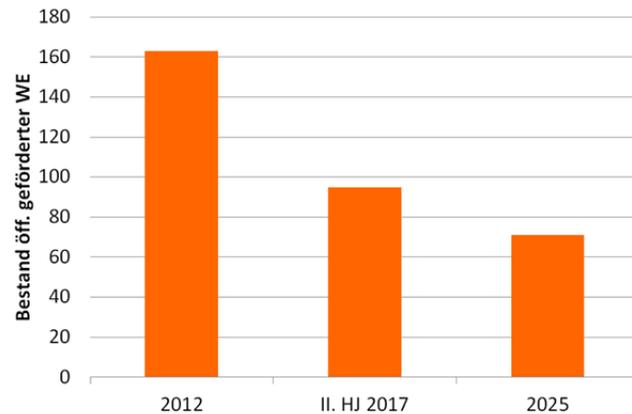
Abb. 58: Größe der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II 2016



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

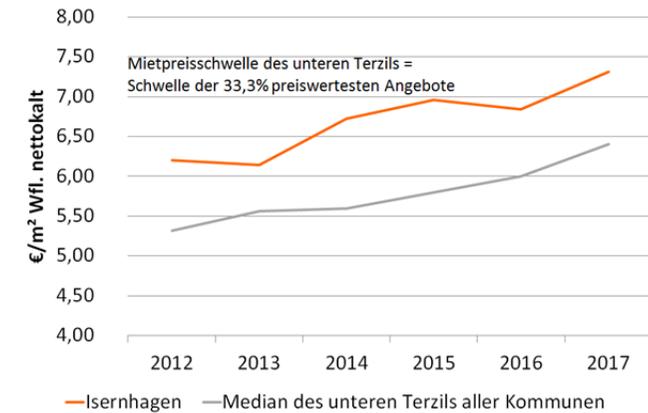
Entwicklung des Niedrigpreissegments und des Sozialwohnungsbestands

Abb. 59: Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes



In Isernhagen gibt es 95 öffentlich geförderte Wohnungen (II. Halbjahr 2017). Mit einer Bestandsquote von 0,9 % (Anteil am Gesamtwohnungsbestand) und 2,8 % (Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) liegt Isernhagen weit unterhalb der Region Hannover insgesamt (4,7 %/7,5 %). Dies gilt auch bei Betrachtung der Region Hannover (ohne LHH) mit Quoten von 2,0 % bzw. 4,7 %. Bis 2025 fällt ein Viertel der geförderten Wohnungen in Isernhagen – und damit weniger als in der Region Hannover (rd. minus 40 %) – aus der Sozialbindung (absolut: minus 24 WE).

Abb. 60: Angebotsmietpreisentwicklung im freifinanzierten unteren Segment

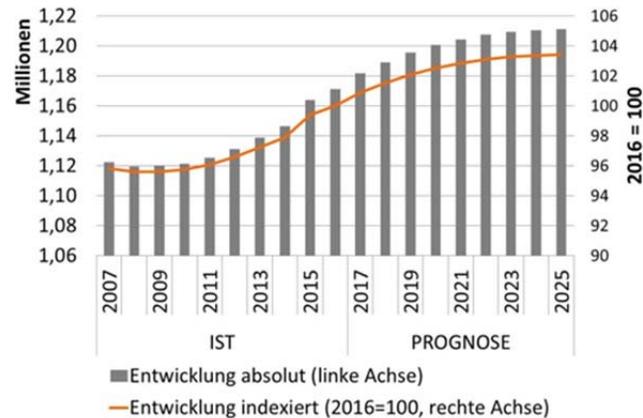


Die Schwelle des preiswertesten Drittels angebotener Mietwohnungen in Isernhagen ist von 2012 bis 2017 um rd. 18 % und damit weniger stark als in der Region Hannover (20 %) gestiegen. Mit 7,30 €/m² (nettokalt) liegt die Mietpreisschwelle in Isernhagen allerdings oberhalb der gesamtregionalen Schwelle von 6,40 €/m².

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

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

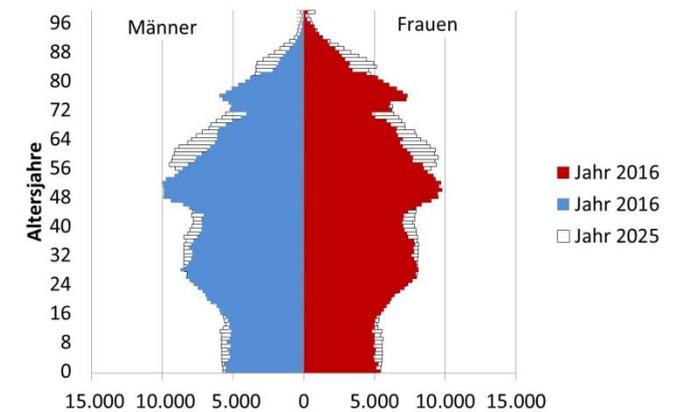
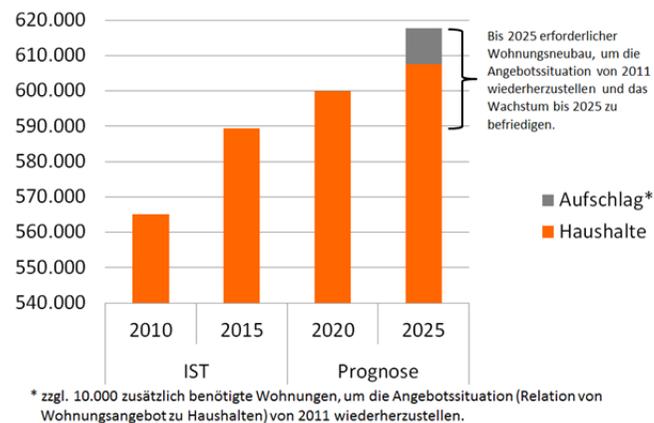
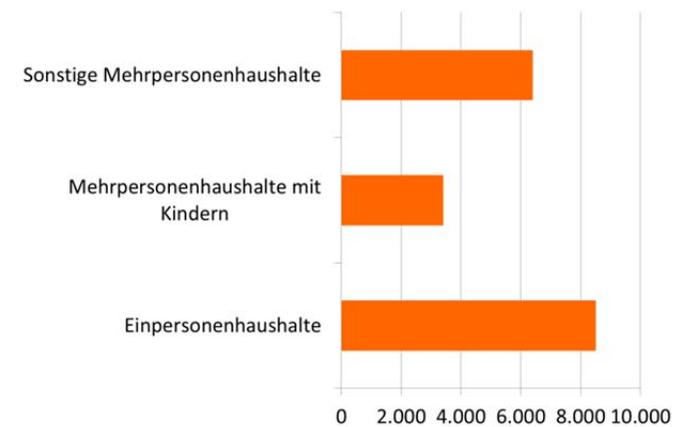


Abb. 63: Haushaltsprognose und Zusatzbedarf an Wohnraum für die Region Hannover



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.

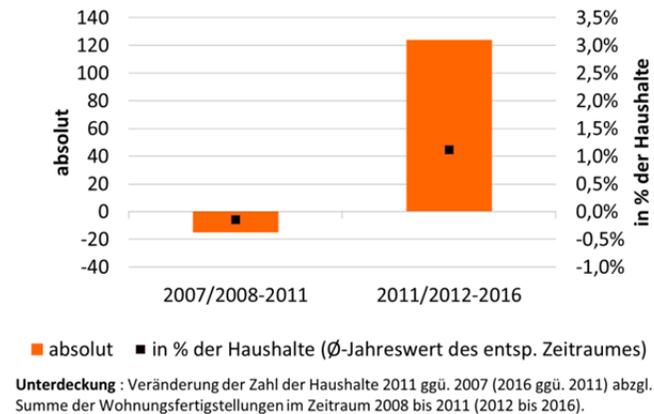
Abb. 64: Haushaltsprognose – Veränderung der Haushaltsgrößen in der Region bis 2025



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

Wohnungsbedarf bis 2025

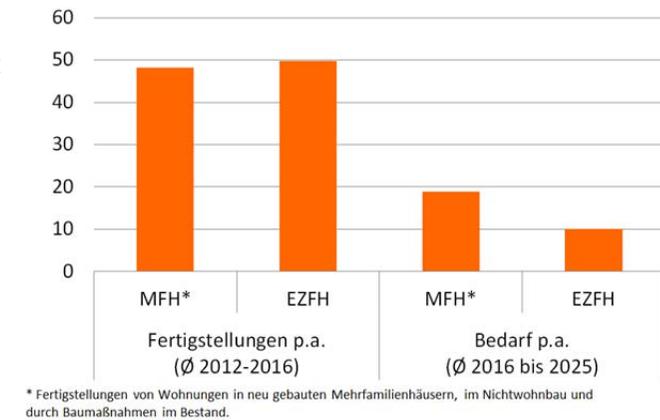
Abb. 65: Unterdeckung in den letzten Jahren



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

Das Verteilungsmodell der Region geht von einem Wohnungsbedarf von rd. 30 WE p.a. bis 2025 aus. Im Zeitraum von 2016 bis 2025 sind dies rd. 290 WE, davon ca. 190 WE in MFH und 100 WE in EZFZ.

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



Das künftig erforderliche Niveau liegt damit deutlich unterhalb (bei rd. einem Drittel) der jährlichen Fertigstellungen im Zeitraum von 2012 bis 2016.

Mit den im Verteilungsmodell errechneten Bedarfswerten verschieben sich im Vergleich zur Vergangenheit die Segmente hin zum Mehrfamilienhausbau. Der Anteil fertiggestellter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern lag in den letzten fünf Jahren bei knapp 50 %, gem. Verteilungsmodell geht die Region Hannover von einem Bedarf von rd. 65% Wohnungen im Mehrfamilienhausneubau aus.

Die Gemeinde betrachtet die Zielzahl des Wohnungsbedarfs nach dem Verteilungsmodell als Empfehlung, da die Planungshoheit bei der Kommune liegt. Die eigenen kommunalen Bedarfswerte können sich ggf. noch von den Werten des Verteilungsmodells unterscheiden, weil sich die Bedarfe vor Ort unterschiedlich ausdrücken. Die dargestellten Empfehlungswerte treffen aber auf Zustimmung der Gemeinde und dürften im Zusammenhang mit den bekannten und bereits umgesetzten Planungen (z. B. fertiggestellte 120 Wohnungen des 1. BA im Baugebiet Wietzeae) sowie den zahlreichen Fertigstellungen nach § 34 in den Ortschaften erreichbar sein. Die große Herausforderung bei der Realisierung liegt im erforderlichen parallelen Ausbau der Infrastruktur, welche die Umsetzung weiterer Wohnungsbauplanungen zeitlich verzögert.

Quelle Abb. 65 und Abb. 66: eigene Berechnungen

Wohnbaupotenziale

Nach dem Wohnbauflächenkataster der Region Hannover verfügt Isernhagen aufgrund der Siedlungsbeschränkungszone und der Landschaftsschutzgebiete mit 8 ha über ein vergleichsweise geringes Flächenpotenzial. Das Wohnbauflächenkataster der Region umfasst allerdings keine Flächen, die kleiner sind als 0,5 ha. Nach Einschätzung der Gemeinde gibt es im Gemeindegebiet noch Nachverdichtungsmöglichkeiten, wie die Entwicklung der Vergangenheit belegt. Unberücksichtigt der Nachverdichtungsmöglichkeiten reichen die Potenziale des Wohnbauflächenkatasters rechnerisch gerade aus, um den zusätzlichen Wohnungs- und damit verbundenen Flächenbedarf in der Größenordnung von 7 ha bis 2025 zu befriedigen. Damit wird die generelle Knappheit an Bauflächen nicht beseitigt. Sie drückt sich auch in relativ hohen Bodenpreisen aus.

Der Ausweitung der Flächenpotenziale (soweit möglich) und weitergehende Aktivierung von Innentwicklungspotenzialen, die in Isernhagen schon relativ gut funktioniert, kommt eine herausgehobene Bedeutung bei der Baulandbereitstellung zu.

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 Isernhagen liegt die Bestandsquote geförderter Wohnungen bei 0,9 % (Anteil geförderter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand) bzw. 2,8 % (Anteil geförderter Wohnungen an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern).

Zum Erhalt der Bestandsquote bedarf es im Jahr 2025 insgesamt rd. 100 Sozialwohnungen in der Gemeinde Isernhagen. Unter Berücksichtigung der Bindungsausläufe (minus 24 WE) bedarf es entsprechend etwa knapp 30 zusätzlicher belegungs- und mietpreisgebundener Wohnungen im Zeitraum bis 2025. Legt man die oben genannten Zielsetzungen der Region zum Anteil der Sozialwohnungen im Wohnungsneubau zugrunde, liegt der Bedarf neu gebauter Sozialwohnungen in Isernhagen in einer Größenordnung von 70 (dies sind im rechnerischen Schnitt rd. 7 pro Jahr) im Zeitraum von 2016 bis 2025. Damit würde der avisierte Neubau von Sozialwohnungen in der Gemeinde den Bedarf zum Erhalt der Bestandsquote weit kompensieren.

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 Wohnungsmarktakeuren			
alle	Interne Kommunikation mit Bürgern/Politik			

Im Vergleich zu anderen Kommunen der Region ist die Relevanz des Wohnungsneubaubedarfs in Isernhagen mittel bis niedrig. Der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen liegt deutlich unterhalb der Wohnungsfertigstellungen der vergangenen vier Jahre.

Gleichwohl gibt es auch zukünftig Handlungsbedarfe in der Wohnraumversorgung bestimmter Zielgruppen. Während Haushalte mit geringem Einkommen noch versorgt werden können, gibt es lange Wartelisten bei familiengerechtem Wohnraum. Auch die Zahl der älteren Haushalte nimmt im Vergleich zur Gesamtregion überdurchschnittlich zu.

Trotz des vergleichsweise geringen Bedarfs sind die planerischen Flächenreserven jenseits der Baulücken sehr knapp bemessen, weil weite Teile der Gemeindefläche als Landschaftsschutzgebiet und im LROP als Siedlungsbeschränkungsbereich Flughafen Hannover-Langenhagen festgelegt sind. Offenbar funktioniert auch deshalb die Aktivierung von Baulücken bzw. von Innenentwicklungspotenzialen in Isernhagen bereits heute über den Markt vergleichsweise gut. Der überwiegende Teil des Wohnungsbaus in der Vergangenheit erfolgte bereits über § 34 BauGB.

Bei der Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes steht der altersgerechte Umbau an erster Stelle. In einzelnen Quartieren aus den 1960er und 1970er Jahren steht die nachfragegerechte Anpassung künftig auf der Agenda.

* Handlungsfelder im Ergebnis der Diskussion in der 5. AG-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		