

Wohnungsmarktbeobachtung

Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen 1997/1



LTS Niedersächsische
Landestreuhandstelle für
das Wohnungswesen

Norddeutsche
Landesbank Girozentrale

Postfach 3707 · 30037 Hannover
Hamburger Allee 4 · 30161 Hannover
Telefon (05 11) 3 61 - 55 00
Telefax (05 11) 3 61 - 59 91

Bearbeitung
Robert Koschitzki
(05 11) 3 61 - 59 81

Patrick Cordes
(05 11) 3 61 - 59 55

Achim Däbert
(05 11) 3 61 - 58 38

Hannover, Dezember 1997

INHALTSVERZEICHNIS

Zielsetzung des Wohnungsmarktbeobachtungssystems (WOM)	<i>I</i>
Aufbau der Wohnungsmarktbeobachtung	<i>II</i>
1. Die Wohnungsmarktsituation in Niedersachsen	<i>1</i>
2. Das Wohnungsangebot	<i>5</i>
2.1. <i>Wohnbauland</i>	<i>5</i>
2.2. <i>Wohnungsbautätigkeit</i>	<i>9</i>
2.3. <i>Vom Land Niedersachsen geförderter Wohnungsbau</i>	<i>15</i>
3. Die Wohnungsnachfrage	<i>21</i>
3.1. <i>Bevölkerung und Haushalte</i>	<i>21</i>
3.2. <i>Haushaltskaufkraft</i>	<i>24</i>
3.3. <i>Beschäftigung und Arbeitslosigkeit</i>	<i>27</i>
3.4. <i>Sozialindikator der Wohnungsnachfrage</i>	<i>32</i>
4. Zusammenfassung der Teilergebnisse	<i>35</i>
5. Empirische Untersuchungen	<i>45</i>
5.1. <i>Befragung ausgewählter Landkreise und kreisfreier Städte</i>	<i>45</i>
5.2. <i>Befragung ausgewählter wohnungswirtschaftlicher Unternehmen</i>	<i>49</i>
Anhang	<i>AI</i>

I. ZIELSETZUNG DES WOHNUNGSMARKT- BEOBACHTUNGSSYSTEMS (WOM)

Wohnungsmärkte sind durch eine Reihe von Besonderheiten gekennzeichnet. Die lange Erstellungsdauer sowie begrenzte Produktionskapazitäten erschweren kurzfristige Reaktionen auf Marktveränderungen und verhindern den Marktausgleich. Darüber hinaus kann das Gut "Wohnen" nicht ohne weiteres vom Markt genommen werden. Wohnungsersteller nutzen ihre Wohnung entweder selbst oder zur Erzielung einer Rendite. Den Bewohnern dienen sie zur Erfüllung eines ihrer Grundbedürfnisse. Zudem verpflichtet die niedersächsische Verfassung das Land daraufhinzuwirken, daß "... die Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum versorgt wird." Deshalb nehmen die Wohnungsmärkte im Bewußtsein der Bevölkerung sowie der politischen Institutionen einen hohen Stellenwert ein.

Aus diesem Grund hat das Niedersächsische Sozialministerium das Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforchung (IES) und die Niedersächsische Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen (LTS) mit der gemeinschaftlichen Entwicklung einer laufenden Wohnungsmarktbeobachtung beauftragt. Hiermit soll gewährleistet werden, daß eine ständige Beobachtung der (regionalen) Wohnungsmarktsegmente stattfindet, die eine effiziente bedarfsorientierte Wohnungsbaupolitik erleichtert. Aufgabe eines solchen Wohnungsmarktbeobachtungssystems (WOM) ist dabei nicht die Vorgabe von Handlungsempfehlungen, sondern die Verbesserung der Informationsgrundlage für die Träger der Wohnungspolitik.

Die Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung werden in der von der LTS herausgegebenen Schriftenreihe Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen festgehalten. Die aktuelle "Wohnungsmarktbeobachtung" der LTS findet sich in Heft 1 und die diesem Bericht zugrundeliegende "Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010" des IES in Heft 2.

II. AUFBAU DER WOHNUNGSMARKT- BEOBACHTUNG

Eine zielorientierte Wohnungsmarktbeobachtung verlangt idealerweise eine Betrachtung der kleinräumigen Wohnungsmärkte auf kommunaler Ebene. Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Datenverfügbarkeit hat die LTS jedoch in Anlehnung an das IES für ihre Wohnungsmarktbeobachtung die Ebene der 47 Landkreise und kreisfreien Städte als Wohnungsteilmärkte gewählt, unter Berücksichtigung von Teilmärkten verschiedener Preissegmente. Schwerpunkt der laufenden Beobachtung ist eine Beschreibung der Ist-Situation. Die statistischen Daten werden auf regionaler Ebene aufbereitet, um Aussagen über die Komponenten Wohnungsmarktangebot und -nachfrage zu treffen. Ergänzt wird die Diagnose durch Prognosen zur Entwicklung der Wohnungsmärkte. Die vorliegende erste Wohnungsmarktbeobachtung ist wie folgt aufgebaut:

Nach einer kurzen Beschreibung der aktuellen Wohnungsverorgung in den Regionen Niedersachsens anhand gängiger Indikatoren wird zunächst das vorhandene Informationsmaterial über Indikatoren aufbereitet, die direkt bzw. indirekt einen Einfluß auf die Wohnungsmärkte auf regionaler Ebene ausüben. Hierbei werden zunächst die entsprechenden Einflußfaktoren auf das Wohnungsangebot (Kapitel 2), im Anschluß die Einflußfaktoren auf die

Wohnungsnachfrage (Kapitel 3) dargestellt. Im nächsten Schritt (Kapitel 4) werden die Ergebnisse über die Angebots- und Nachfragesituation in den Regionen zusammengeführt, dabei wird auch die erwartete zukünftige Entwicklung berücksichtigt. Um die Vielfalt der verwendeten Indikatoren übersichtlich abbilden zu können, werden analog zur Vorgehensweise des IES für die Angebots- und Nachfrageseite jeweils "Typen" von Regionen gebildet, die in ihren Merkmalen einander ähnlich sind.

Die Gegenüberstellung der Angebots- und Nachfragesituation ermöglicht nun für jede einzelne Region eine klare Einschätzung der gegenwärtigen Wohnungsmarktsituation im regionalen Vergleich, die die am Wohnungsmarkt aktiv Beteiligten in ihre Handlungsstrategien einfließen lassen können. Dies wird im vorliegenden Bericht anhand einiger Regionen exemplarisch gezeigt.

Die Auswertung der statistischen Daten wird ergänzt durch Ergebnisse empirischer Untersuchungen. In einem Pilotprojekt wurden hierfür ausgesuchte Kommunen und wohnungswirtschaftliche Unternehmen befragt. Die hierbei erzielten Ergebnisse sind in Kapitel 5 zusammengefaßt. Die wiederholte Erhebung von Meinungen "vor Ort" zu den niedersächsischen Wohnungsmärkten ermöglicht in Zukunft das frühzeitige Erkennen von Stimmungsveränderungen an diesen Märkten, von denen zu erwarten ist, daß sie sich im Verhalten der Wohnungsmarktteure niederschlagen.

1. DIE WOHNUNGSMARKTSITUATION IN NIEDERSACHSEN

Ende des Jahres 1996 lebten in Niedersachsen gut 7,8 Mill. Einwohner. In bezug auf die vorhandenen knapp 3,4 Mill. Wohnungen bedeutete dies eine durchschnittliche Belegungsdichte von 2,32 Einwohner je Wohnung. Jedem Niedersachsen stand dabei im Durchschnitt eine Wohnfläche von 39,8 m² zur Verfügung. Wie erwartet war die Belegungsdichte und die Wohnflächenversorgung in den ländlichen Gebieten größer als in den kreisfreien Städten (vgl. Karte 1), in denen der Trend einer wachsenden Zahl von Einpersonenhaushalten und eine relativ große Zahl von kleinen Wohnungen beobachtbar ist. In Westniedersachsen lebten mehr Einwohner in einer Wohnung und nahmen weniger Wohnfläche pro Kopf in Anspruch als im übrigen Niedersachsen (vgl. Karten 1 und 2), da sich Wohnungsstruktur und Siedlungsdichte in den Regionen zum Teil grundlegend voneinander unterscheiden. Belegungsdichte und Wohnflächenversorgung geben beide einen rechnerischen Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Wohnraum an.

Ein weiterer Indikator für die aktuelle Wohnungsmarktlage ist die Haushaltsgröße, die durchschnittliche Anzahl der Personen in Privathaushalten (vgl. Karte 3).

Die Haushaltsgröße verringerte sich im Verlauf des Jahres 1996 um 0,03 auf 2,24 Personen je Haushalt. Da die Bevölkerung im gleichen Zeitraum gestiegen ist, bedeutete dies eine starke Zunahme der Haushaltszahl in Niedersachsen. Unter der Annahme, daß für jeden Haushalt eine Wohnung bereitgestellt werden muß, hat sich der Wohnungsbedarf damit deutlich erhöht.

Die hier beschriebenen Indikatoren errechnen sich aus Wohnungsangebots- und Wohnungsnachfragekomponenten. Sie zeigen die derzeitige Situation der Wohnungsversorgung und des Wohnungsbedarfs in Niedersachsen.¹ Gleichzeitig beeinflussen diese Größen Wohnungsangebot und -nachfrage, weil Anbieter bzw. Nachfrager ihr Verhalten ändern, wenn sich Versorgungs- und/oder Bedarfslage ändern. Belegungsdichte, Wohnflächenversorgung und Haushaltsgröße lassen keine direkten Aussagen über die tatsächliche bzw. trendmäßige Entwicklung der Nachfrage oder des Angebots auf den Wohnungsmärkten zu. Deshalb werden im folgenden entsprechende Indikatoren für beide Wohnungsmarktseiten entwickelt, die Aussagen über die erwartete Höhe von Wohnungsangebot und -nachfrage ermöglichen.

¹ Erst eine mehrjährige Wohnungsmarktbeobachtung erlaubt darüber hinaus anhand dieser Indikatoren Aussagen über mögliche Anspannungs- oder Entspannungstendenzen.

2. DAS WOHNUNGS- ANGEBOT

Eine Darstellung des Wohnungsangebotes setzt zunächst eine Betrachtung des Marktes für Wohnbauland voraus. Die Bautätigkeit wird über die Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen gemessen. Im Anschluß hieran wird die Bedeutung der staatlichen Eingriffe in die Wohnungsmärkte anhand der Anzahl der geförderten Wohnungen und des derzeitigen Mietwohnungsbestandes im öffentlich geförderten Wohnungsbau ermittelt.

2.1. WOHNBAULAND

Die aktuelle Erhebung zur Situation des Wohnbaulandes in Niedersachsen zeigt, daß 1995 in den Kommunen 2.741 ha Wohnbauland neu ausgewiesen wurden.² In den ländlichen Räumen im Westen und Osten Niedersachsens wurde 1995 erwartungsgemäß mehr Wohnbauland neu ausgewiesen als in den Oberzentren und im südlichen Niedersachsen.³ Der hohe Anteil junger Bevölkerungsgruppen in den ländlichen Gebieten und die beschränkt zur Verfügung stehende Fläche in den Verdichtungsräumen dürfte die Erklärung hierfür sein. Die regionale Verteilung der Neuausweisung

spiegelt auch das unterschiedliche Preisgefüge für Wohnbauland in Niedersachsen wieder. So wird Bauland verstärkt in Gebieten mit niedrigen Quadratmeterpreisen ausgewiesen. Eine Ausnahme bilden die Ränder der großen Agglomerationen, in denen die Gemeinden nachfragebedingt auch bei hohen Baulandpreisen große Wohnbauflächen neu ausgewiesen haben.⁴

Der absolute Neuausweis von Wohnbauland spiegelt aber noch nicht die Bedeutung dieser Entwicklung in den Regionen Niedersachsens wider. Die relative Anstrengung der Baulandausweisung einer Gebietskörperschaft zeigt sich erst im Verhältnis des neu ausgewiesenen Wohnbaulandes zur bereits bebauten Fläche. Zur bebauten Wohnbaulandfläche kamen 1995 in der Stadt Salzgitter ca. 6 % neues Wohnbauland hinzu. Das ist der höchste Wert in Niedersachsen (vgl. Karte 4). Dagegen hat der Landkreis Wesermarsch sowohl absolut als auch prozentual das wenigste Bauland neu ausgewiesen (0,6 % des bebauten Bestandes). Der Großteil des neu ausgewiesenen Baulandes dient dem Bau von Familienhäusern (84,4 %). Größere Flächen für den Geschosswohnungsbaubau wurden nur in den Landkreisen Hannover, Hameln-Pyrmont und Harburg sowie in den Städten Salzgitter, Hannover und Braunschweig bereitgestellt.

² vgl. Niedersächsisches Sozialministerium / IES: Wohnbaulandumfrage '96

³ Die regionale Verteilung des neu ausgewiesenen Baulandes in Niedersachsen und die Aufteilung in Flächen für Geschosswohnungs- und Familienheimbau werden detailliert in der Wohnbaulandumfrage beschrieben.

⁴ Baulandausweisungen erfolgen nicht kontinuierlich. Daher werden sich diese Werte im Zeitablauf stark verändern.

Nach Angaben der niedersächsischen Städte und Gemeinden ist auf dem neu ausgewiesenen Wohnbauland die Errichtung von 43.942 Wohneinheiten möglich. Das in der nahen Zukunft mögliche Angebot neuer Wohneinheiten hängt davon ab, mit welcher Dichte das neu ausgewiesene Bauland bebaut werden soll. Im Landkreis Hannover wurden 4168 Wohnungen auf diesem neu ausgewiesenen Bauland geplant. Das war 1995 der landesweit höchste Wert. Damit kann im Laufe der nächsten Jahre der Gesamtwohnungsbestand von 1995 um ca. 1,6% ausgeweitet werden.⁵ Die relativ größte Angebotsausweitung durch den Neuausweis von Wohnbauland wird mit ca. 5% des Wohnungsbestandes im Landkreis Vechta erwartet. Hier wurden 1.858 mögliche neue Wohneinheiten bei der Neuausweisung von Wohnbauland geplant. Karte 5 gibt einen Überblick der möglichen neuen Wohneinheiten und der potentiellen Angebotsausweitung in der nahen Zukunft.⁶

Addiert man die Wohnbaulandreserve, das ist der Baulandbestand aus früheren Jahren, von 4.740 ha zum neu ausgewiesenen Bauland hinzu, standen Ende 1995 in Niedersachsen zur Bebauung insgesamt 7.481 ha zur Verfügung. In der Wohnbaulandreserve sind die in den vergangenen Jahren ausgewiesenen Flächen enthalten, die bis zum Erhebungszeitpunkt noch nicht bebaut worden waren.⁷ Die größte Wohnbaulandreserve (ohne Neuausweis) im Verhältnis zur vorhandenen Katasterfläche in Niedersachsen besaß 1995 die Stadt Delmenhorst mit ca. 10% des bebauten Wohnbaulandes. Weit unter dem niedersächsischen Durchschnitt von knapp 5% lag dieser Anteil in der Stadt Wilhelmshaven (ca. 0,3%) (vgl. Karte 4).

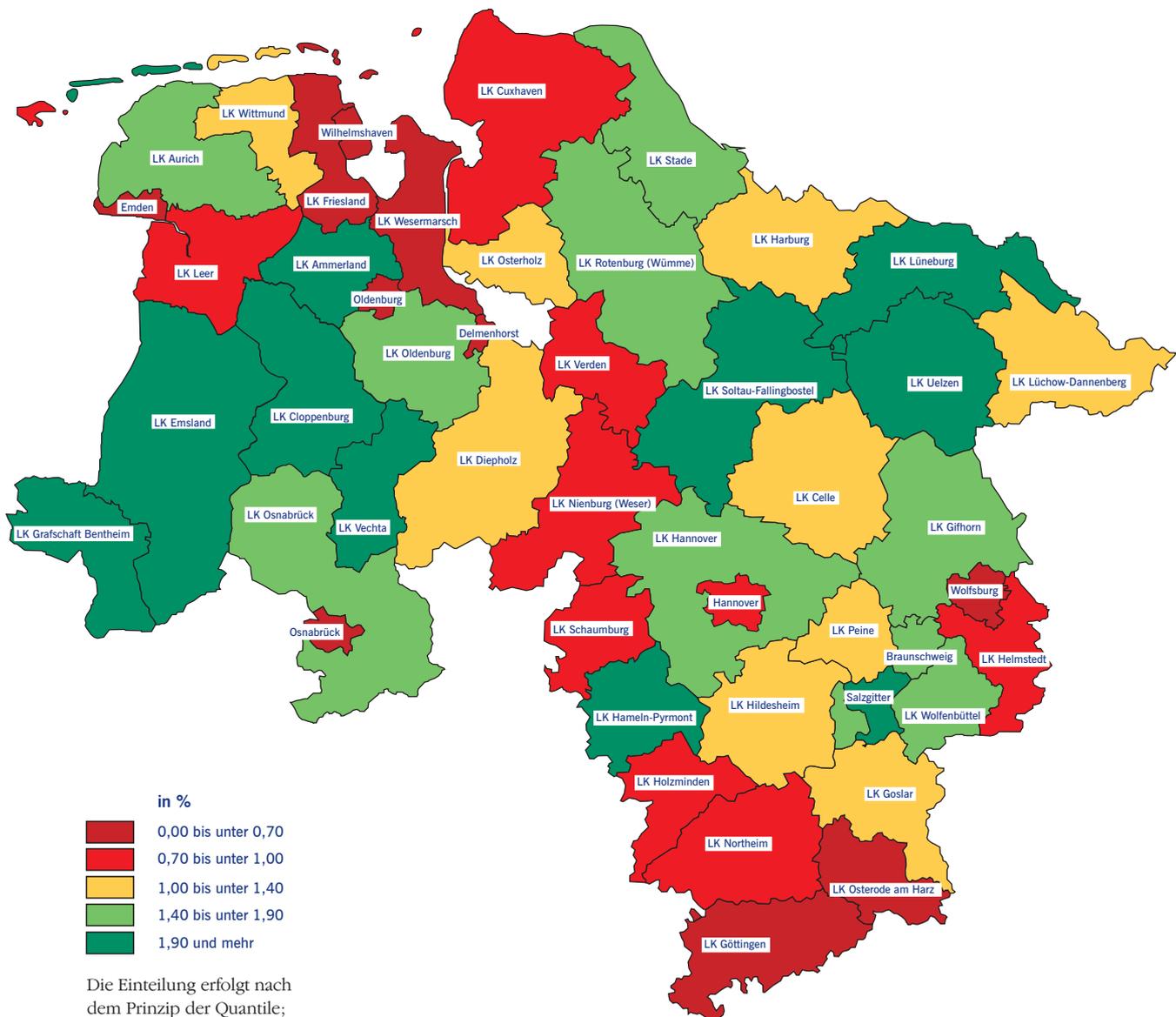
⁵ Um Strukturverschiebungseffekte bei regionalen Vergleichen der geplanten Wohnungen möglichst zu vermeiden, werden die möglichen neuen Wohneinheiten zum Gesamtwohnungsbestand in Beziehung gesetzt. Dies ist eine rein rechnerische Größe. Natürlich kommen auch in den Jahren nach 1995 neue Wohnbauflächen zur Ausweisung, die das potentielle Angebot weiter erhöhen.

⁶ In Abschnitt 4 wird der Indikator „Mögliche Ausweitung des Bestandes“ zur Typisierung der Landkreise und Landkreisfreien Städte verwendet.

⁷ Von der Wohnbaulandreserve sind nach Untersuchungen des IES kurzfristig nur ca. 50% mobilisierbar.

KARTE 5: ZUKÜNFTIGES POTENTIAL IM WOHNUNGSBAU

(NACH MÖGLICHEN NEUEN WOHN EINHEITEN AUF DEN
1995 NEU AUSGEWIESENEN WOHNBAULANDFLÄCHEN;
ANTEIL MÖGLICHER NEUER WOHN EINHEITEN AM
GESAMTWOHNUNGSBESTAND 1995 IN %)



Die Einteilung erfolgt nach dem Prinzip der Quantile; d. h., die Gebietseinheiten werden auf die fünf Klassen mengenmäßig gleich verteilt.

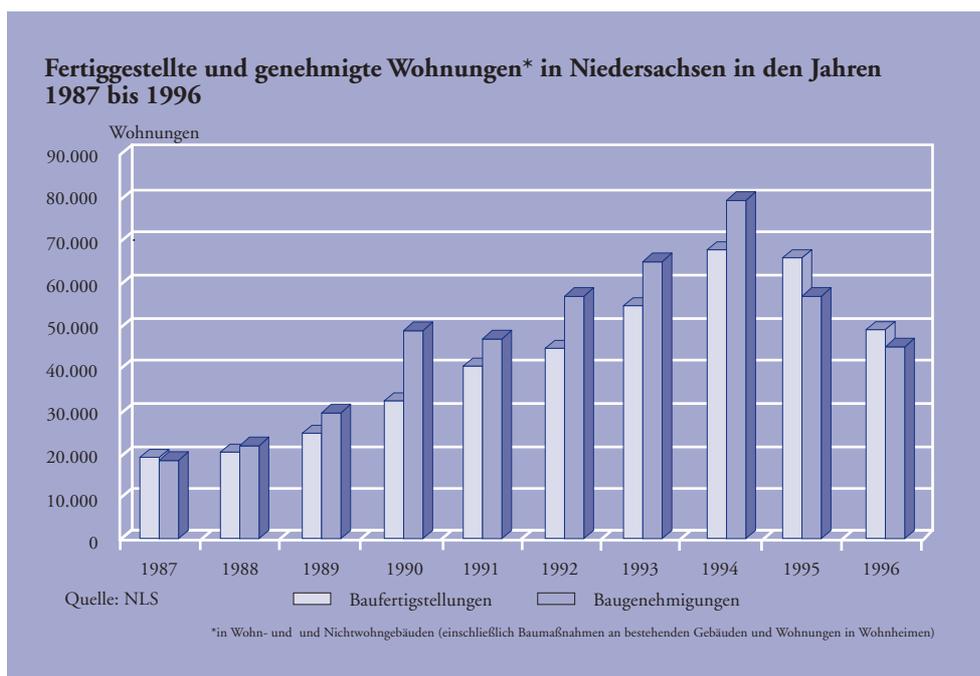
2.2. WOHNUNGS- BAUTÄTIGKEIT

Wie in allen alten Bundesländern sind die Wohnungsbauaktivitäten auch in Niedersachsen seit 1994 deutlich rückläufig (vgl. Abb. 1). Mit nur noch 48.937 Wohnungen gingen hier allein im Jahr 1996 die Wohnungsbaufertigstellungen⁸ gegenüber 1995 um 27 % zurück.

Entsprechend hat sich in Niedersachsen die Fertigstellungsdichte⁹ als Indikator für die Entwicklung der Wohnungsversorgung, von 8,63 im Jahre 1995 auf 6,26 im Jahre 1996 verringert.

Auf regionaler Ebene zeigt sich, daß die Landkreise Wesermarsch, Wittmund und Nienburg/Weser sowie die kreisfreien Städte die stärksten Rückgänge hinnehmen mußten. Zuwächse konnten dagegen die Landkreise Wolfenbüttel, Holzmin- den, Lüneburg, Osterholz und Oldenburg verzeichnen. Karte 6 verdeutlicht, daß im Jahr 1996 insbesondere das südliche Niedersachsen durch eine sehr geringe Fertigstellungs- dichte gekennzeichnet war, im Vergleich zu einer überdurchschnittlichen Verbesserung der Wohnungs- versorgung in Ostniedersachsen.

Abbildung 1

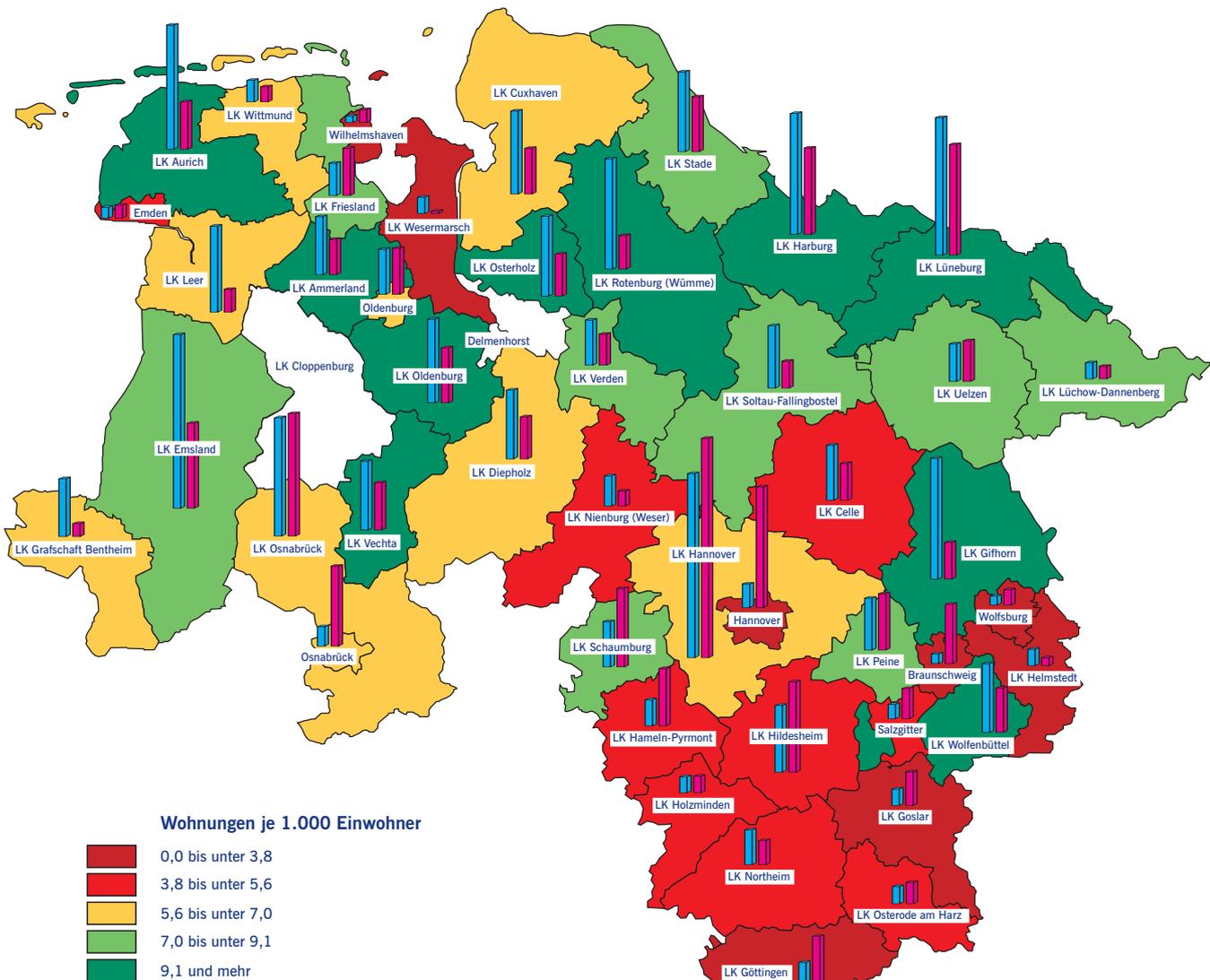


⁸ Errichtung neuer Wohn- und Nichtwohngebäude und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (ohne Wohnheime)

⁹ fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner

KARTE 6: BAUFERTIGSTELLUNGS- DICHTEN 1996

UND AUFTEILUNG DER FERTIGGESTELLTEN
WOHNUNGEN NACH BAUFORM*
(FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN JE 1.000 EINWOHNER,
OHNE WOHNHEIME)



Die Einteilung erfolgt nach dem Prinzip der Quantile; d. h., die Gebietseinheiten werden auf die fünf Klassen mengenmäßig gleich verteilt.

 1996 fertiggestellte Wohnungen in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern	55	1566
 1996 fertiggestellte Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern	17	1883

*Bei der Betrachtung der Fertigstellungsdichten sowie Bauintensität wurden die Bereiche „Stadt Delmenhorst“ und „Landkreis Cloppenburg“ wegen technischer Schwierigkeiten bei der Aufbereitung nicht berücksichtigt.

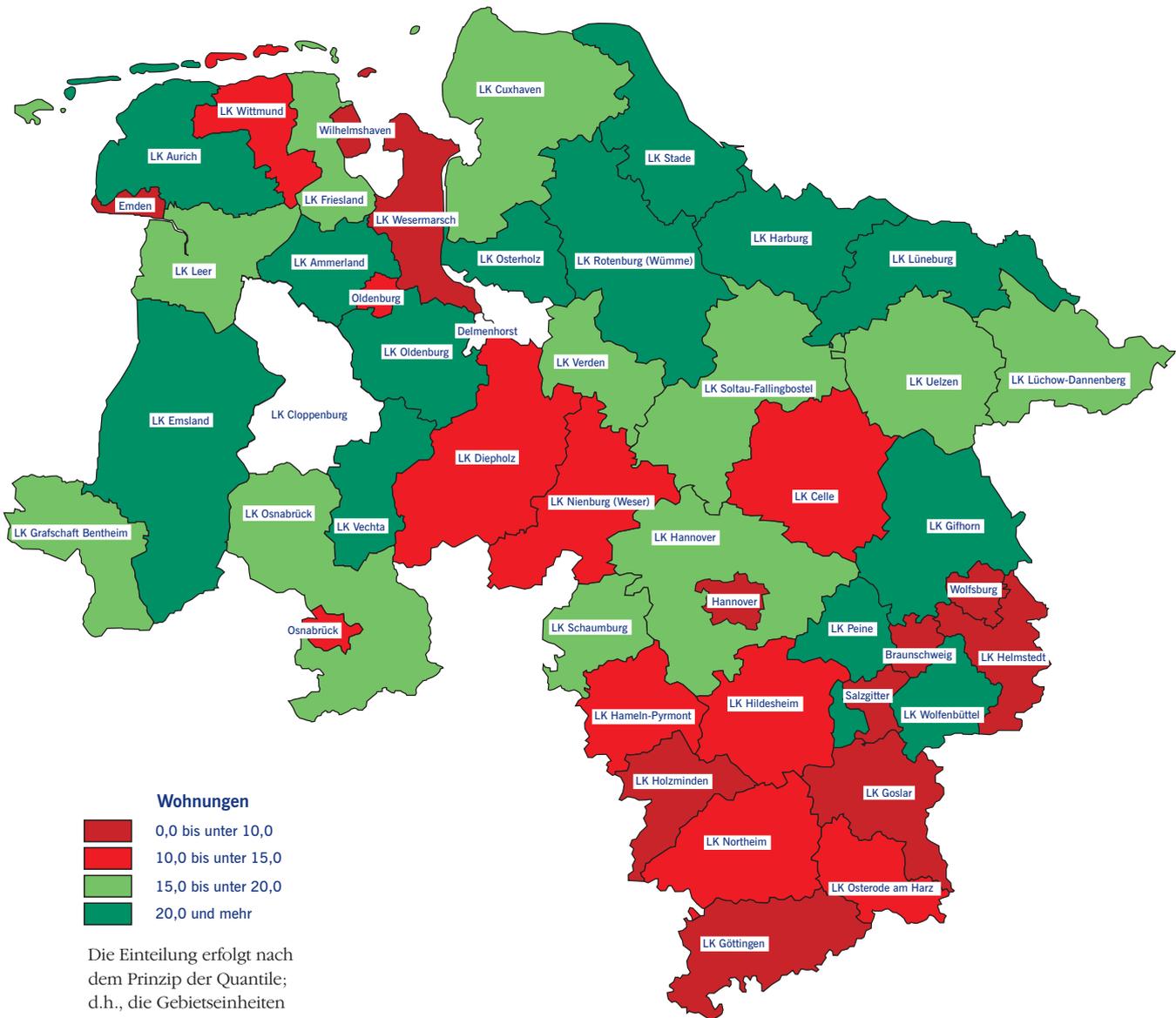
Der Rückgang der Fertigstellungen in 1996 betraf in Niedersachsen vorrangig den Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-33 v. H.). Doch auch der Eigenheimbau blieb mit einem Rückgang von 25 % deutlich unter seinem Vorjahresniveau. Insgesamt hat auf Landesebene die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Verhältnis zu der in Mehrfamilienhäusern an Bedeutung gewonnen. Die Säulendiagramme in Karte 6 beschreiben die regionale Aufteilung der Wohnungsbaufertigstellungen nach der jeweiligen Bauform für das Jahr 1996. Hier zeigt sich, daß vor allem in den kreisfreien Städten und im Umland nach wie vor der Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern dominiert.

Um Aussagen über die Bestandsveränderungen des Wohnungsangebots treffen zu können, wird die Bauintensität als Anteil der Wohnungsbaufertigstellungen an den Bestandswohnungen herangezogen. Laut Fortschreibung der Gebäude- und Wohnungszählung gab es 1996 in Niedersachsen 3,367 Mio Wohnungen. Auf Landesebene betrug damit die Bauintensität 14,8 fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen. Geht man davon aus, daß aufgrund von Wohnungsabgängen¹⁰ jährlich ca. 0,3 % der Bestandswohnungen nicht mehr dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen, hat sich in Niedersachsen der Wohnungsbestand in 1996 insgesamt um etwa 1,2 % erhöht. Auf regionaler Ebene (vgl. Karte 7) wird durch die rot markierten Gebiete deutlich, daß durch den 0,3-prozentigen, jährlichen Bestandsverlust vor allem im südöstlichen Niedersachsen einige Landkreise bzw. kreisfreie Städte im Jahr 1996 ihren Wohnungsbestand gegenüber dem Vorjahr kaum ausweiten konnten. Die höchste Bauintensität mit 37,5 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen wurde 1996 im Landkreis Lüneburg gemessen, die niedrigste im Landkreis Wesermarsch (4,2).

¹⁰ Unter dem Begriff „Wohnungsabgänge“ faßt die Statistik genehmigte Wohnungsabriss, Wohnungszusammenlegungen, nicht weiter vermietete Einliegerwohnungen und durch Umwidmung verlorengegangene Wohnungen zusammen.

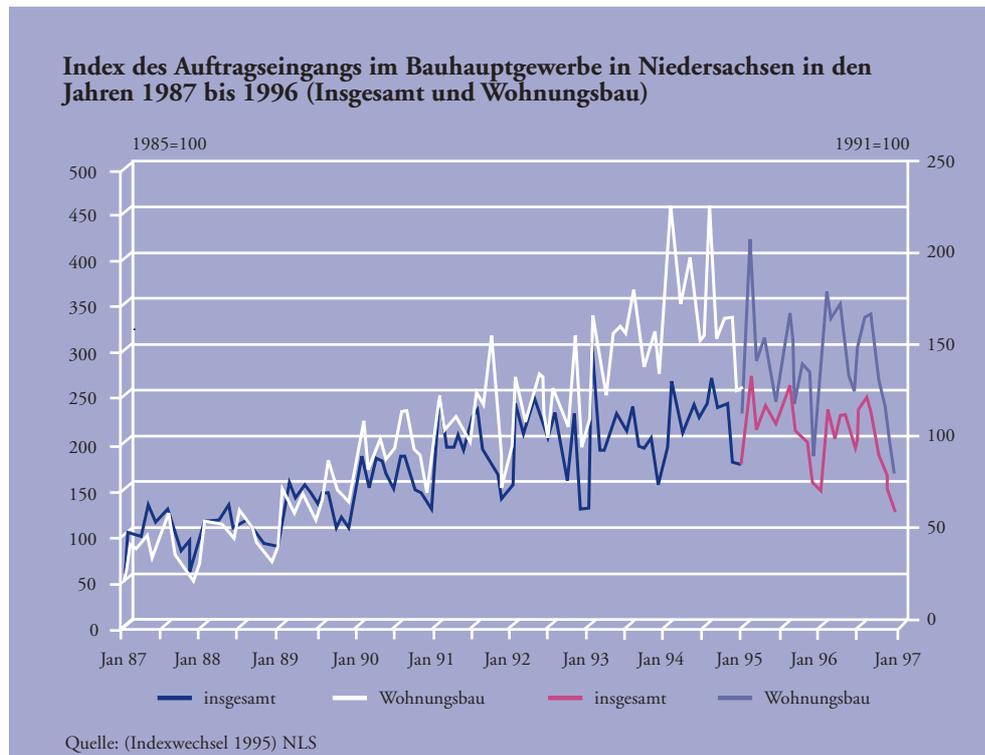
KARTE 7: BAUINTENSITÄT 1996*

(FERTIGGESTELLTE WOHNUNGEN JE 1.000
BESTANDSWOHNUNGEN)



*Bei der Betrachtung der Fertigstellungsdichten sowie Bauintensität wurden die Bereiche „Stadt Delmenhorst“ und „Landkreis Cloppenburg“ wegen technischer Schwierigkeiten bei der Aufbereitung nicht berücksichtigt.

Abbildung 2



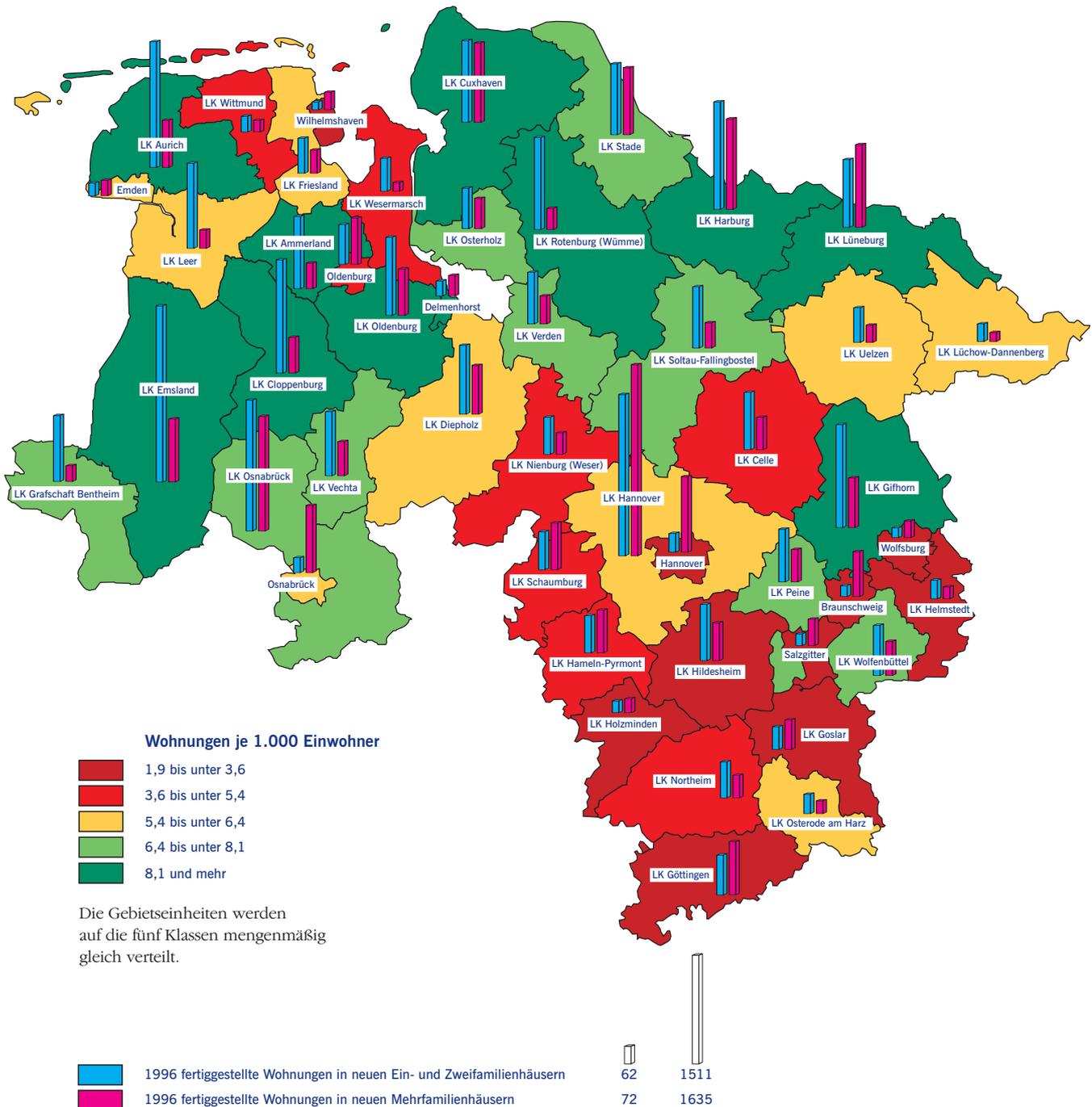
Die Entwicklung der Auftragseingänge für Wohnungsbauaktivitäten in Niedersachsen (vgl. Abb. 2) läßt erwarten, daß sich die Wohnungsbaukonjunktur 1997 weiter abschwächen wird. Da eine regional differenzierte Darstellung der Auftragseingänge nicht möglich ist, erlaubt dieser Frühindikator keine Aussagen über die zukünftigen Wohnungsbauaktivitäten in den einzelnen Landkreisen und kreisfreien Städten. Aufschluß hierüber können allerdings die gemeldeten Baugenehmigungen geben, die in Niedersachsen ebenfalls rückläufig waren (vgl. Abb.1). So hat sich im Jahr 1996 die Baugenehmigungsdichte um 1,6 Wohnungen auf nur noch 5,88 Wohnungen je 1.000 Einwohner in Niedersachsen reduziert. Wie Karte 8 zeigt, gibt es für 1996 eine große regionale Spannweite der Baugenehmigungsdichte. Am höchsten war sie

mit 10,56 Wohnungen je 1.000 Einwohner im Landkreis Oldenburg, während sie in der Landeshauptstadt Hannover mit einem Wert von 1,96 am niedrigsten war.

Die zum Bau genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nahmen 1996 gegenüber 1995 um 33 % ab. Vergleichsweise moderat war dagegen der Rückgang der genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser (-11 %). Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, daß seit 1996 nicht mehr der Bau aller Eigenheime genehmigungspflichtig ist. Unter Einbeziehung der genehmigungsfreien Bauvorhaben zeichnet sich daher bei den Ein- und Zweifamilienhäusern eine eher positive Entwicklung ab. Hier wirken sich die seit dem 1.1.1996 geltende Neuregelung der Wohneigentumsförderung sowie die relativ günstigen Finanzierungs- und Baupreise aus.

KARTE 8: BAUGEHEMIGUNGS- DICHTEN 1996

UND AUFTEILUNG DER GENEHMIGTEN
WOHNUNGEN NACH BAUFORM
(GENEHMIGTE WOHNUNGEN JE 1000 EINWOHNER)



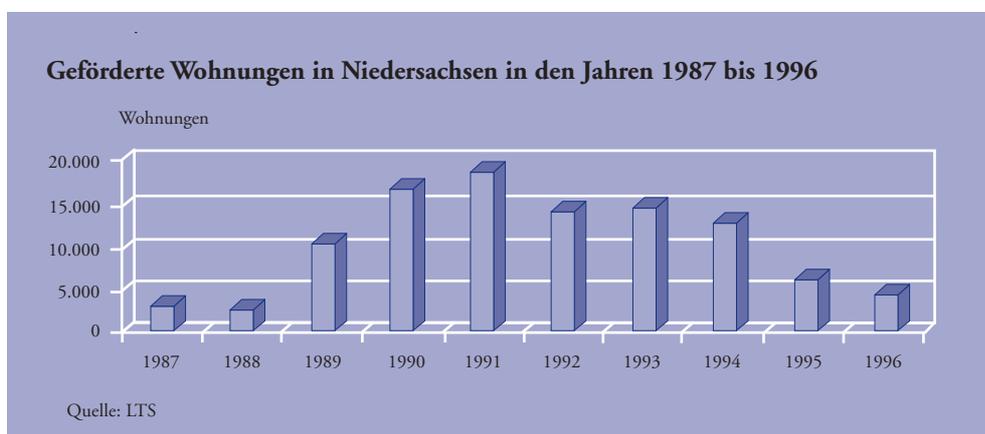
2.3. VOM LAND NIEDERSACHSEN GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU

Die Bedeutung der staatlichen Eingriffe in die Wohnungsmärkte zeigt sich am Umfang der Wohnungsbauförderung des Landes. Mit dem geförderten Wohnungsbau wird Wohnraum geschaffen, der vor allem Beziehern niedriger und mittlerer Einkommen zur Verfügung gestellt wird. Die Niedersächsische Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen bewilligt die Landesmittel nach bestimmten Förderrichtlinien. Gefördert werden sowohl der Bau von Eigenheimen als auch der von Mietwohnungen, wobei der Schwerpunkt eindeutig im Mietwohnungsbereich liegt. Anfang der 90er Jahre entsprachen die hohen Förderzahlen der angespannten Wohnungsmarktlage. Mit dem Abbau des Wohnungsdefizits gingen in den letzten Jahren auch die Förderzahlen kontinuierlich zurück. Nach 6.212 Wohnungen im Jahr 1995 wurden 1996 in Niedersachsen nur noch 4.130 Wohnungen gefördert. Gleichzeitig

reduzierte sich der Anteil der geförderten Wohnungen an den Fertigstellungen von 9,3 auf 8,3 %¹¹. Die Förderungsdichte, das ist die Zahl der geförderten Wohnungen je 1.000 Einwohner, ging hierbei auf Landesebene von 0,80 auf 0,53 zurück.

Karte 9 zeigt die Förderungsdichte in den einzelnen Landkreisen und kreisfreien Städten. Der Landkreis Lüneburg sowie die Städte Wolfsburg und Osnabrück sind mit Werten über 1,3 Wohnungen je 1.000 Einwohner führend. Das Schlußlicht bilden die Landkreise Lüchow-Danzenberg, Osterholz, Celle und Nienburg/Weser mit weniger als 0,2 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Allerdings sagt eine 1-Jahres-Betrachtung wenig über die Förderaktivitäten der letzten Jahre aus, denn die Förderungsdichte ist im Zeitablauf regional unterschiedlich starken Schwankungen unterlegen. Sie nahm 1996 gegenüber 1995 am stärksten in der Stadt Hannover ab, während im Landkreis Hameln-Pyrmont die Fördertätigkeit bezogen auf die Einwohner am deutlichsten zunahm.

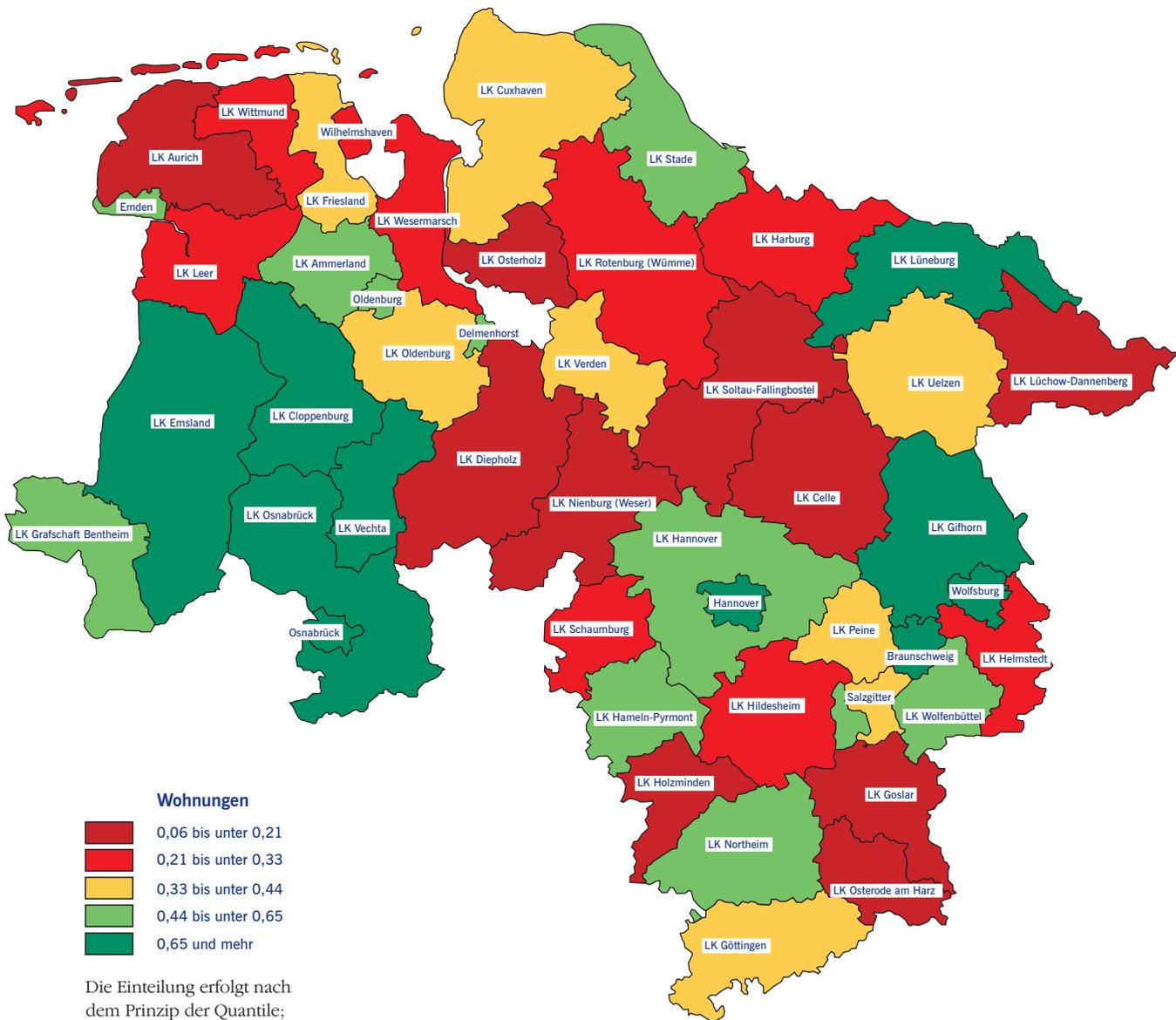
Abbildung 3



¹¹ vgl. LTS (1996): Tätigkeitsbericht 1996

KARTE 9: FÖRDERUNGSDICHTE 1996

(GEFÖRDERTE WOHNUNGEN JE 1.000 EINWOHNER)



Die Einteilung erfolgt nach dem Prinzip der Quantile; d. h., die Gebietseinheiten werden auf die fünf Klassen mengenmäßig gleich verteilt.

Der Rückgang der Wohnungsbauförderung betraf sowohl den Eigentums- als auch den Mietwohnungsbereich. Im Eigentumsbereich wurden nach 1.362 (1995) nur noch 924 Wohnungen gefördert. Im Mietwohnungsbereich ging die Förderung um 1.606 Wohnungen auf 3.206 Wohnungen zurück.

Mit den in 1996 geförderten Mietwohnungen hat sich in Niedersachsen der Mietwohnungsbestand mit Mietpreis- und Belegungsbindungen auf ca. 155.000 Wohnungen erhöht. Damit unterliegen 4,5 % aller Wohnungen in diesem Land einer solchen Bindung.

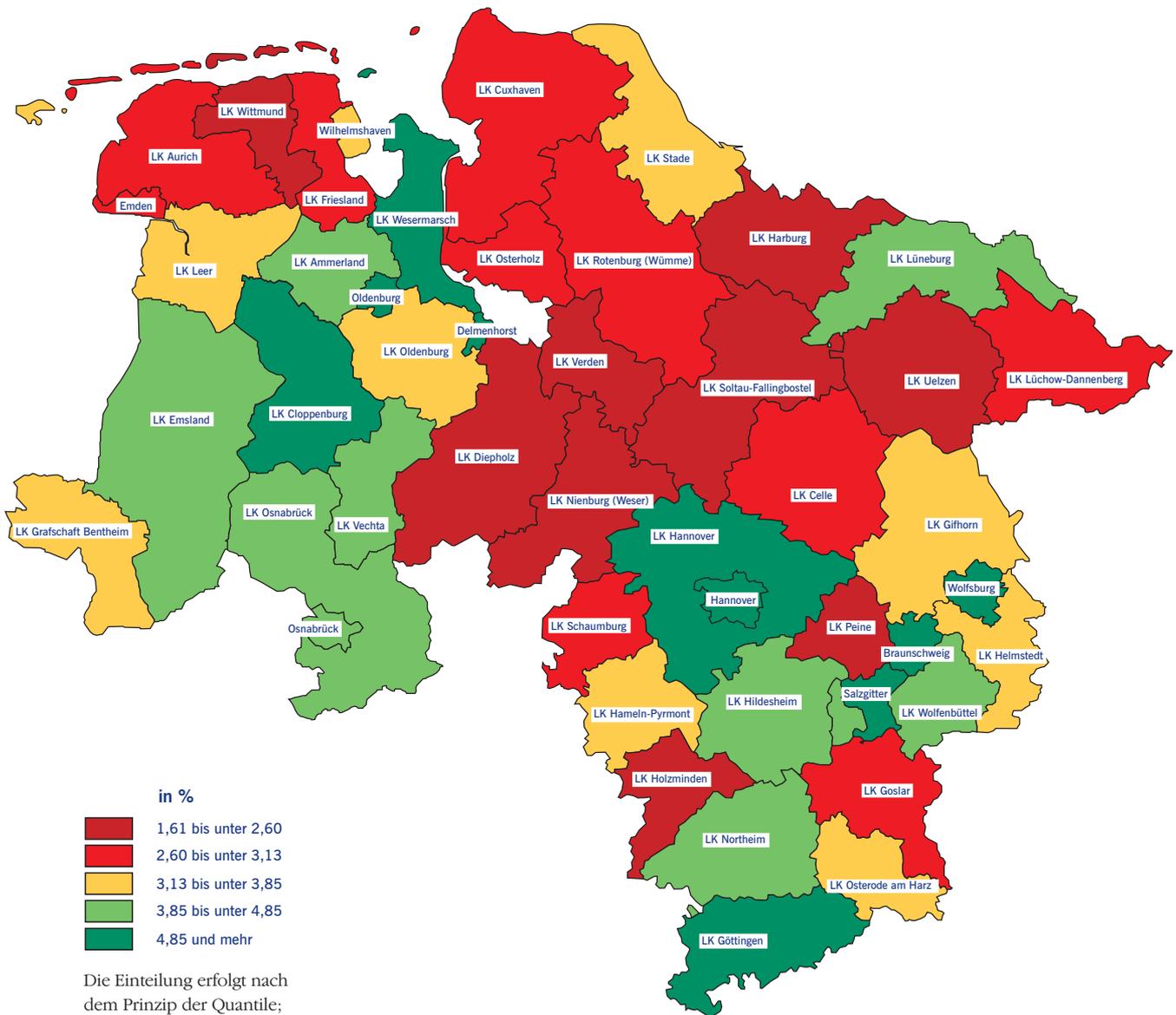
Der derzeitige Bestand geförderter Mietwohnungen ist sehr ungleich auf die Landkreise und kreisfreien Städte verteilt. Förderschwerpunkte waren die kreisfreien Städte und der südwestliche Teil Niedersachsens. In den 13 Landkreisen und kreisfreien Städten mit dem höchsten Sozial-

wohnungsanteil konzentrieren sich ca. 56 % aller noch in der Bindung befindlichen Mietwohnungen. Ungefähr ein Viertel der geförderten Mietwohnungen im Bestand sind in der Stadt und dem Landkreis Hannover zu finden.

Ein aussagefähigeres Bild der tatsächlichen Bedeutung geförderter Mietwohnungen in den Landkreisen und kreisfreien Städte in Niedersachsen zeigt der Anteil am Wohnungsge-
samtbestand (vgl. Karte 10). Dieser ist in der Stadt Delmenhorst mit ca. 15 % am höchsten, gefolgt von den Städten Wolfsburg und Hannover (ca. 10 %). Auch ländlich geprägte Landkreise in Westniedersachsen (z. B. Cloppenburg) erreichen Anteile von mehr als 6 %. Diese hohen Werte sind auf verstärkte Fördermaßnahmen in den letzten 7 Jahren zurückzuführen. Der Landkreis Harburg weist mit knapp 2 % den geringsten Anteil auf.

KARTE 10: GEFÖRDERTE MIETWOHNUNGEN (1948-1996)

(ALS ANTEIL AM GESAMTWOHNUNGSBESTAND IN %
PER 31.12.96)



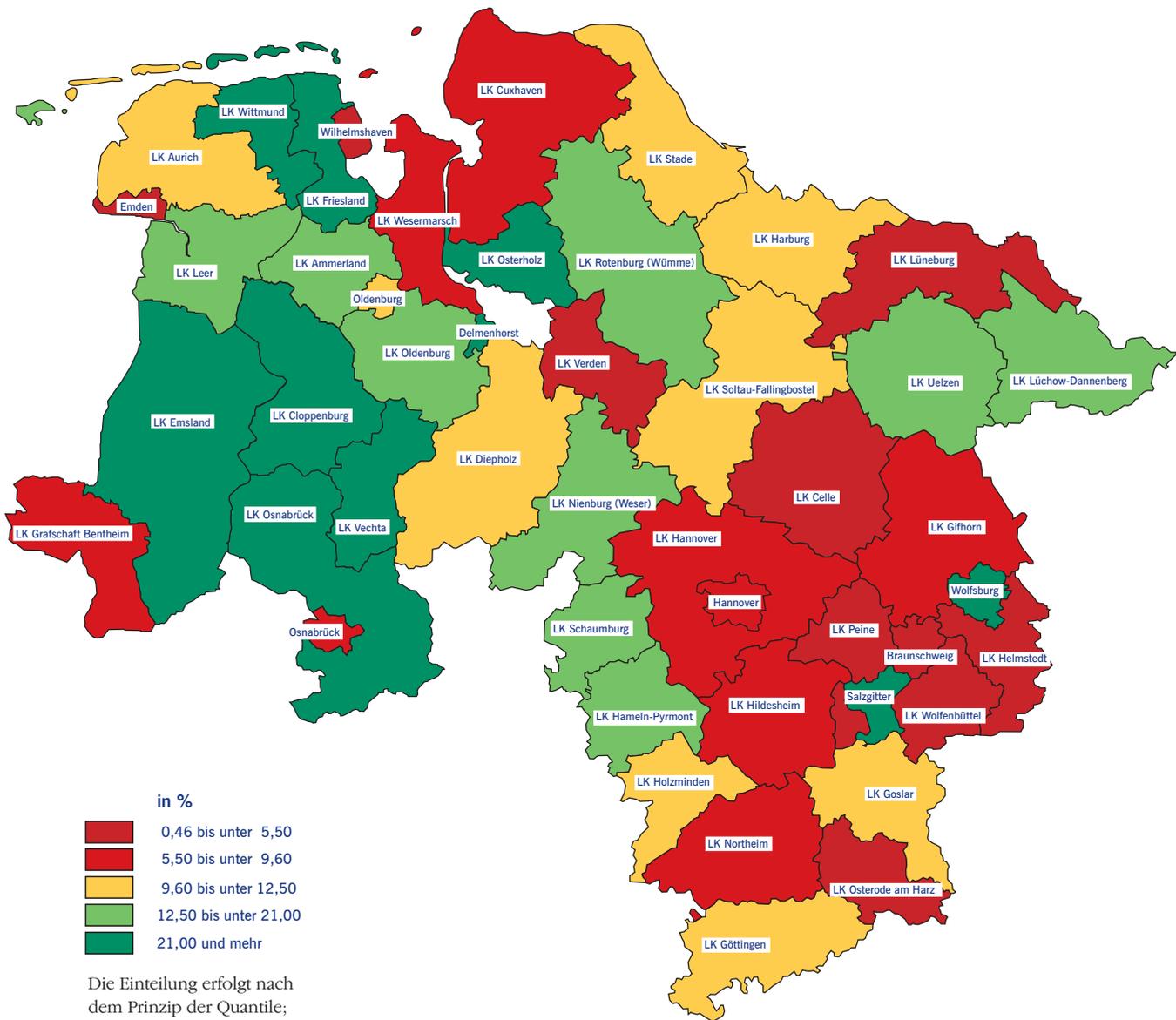
Die langfristige Entwicklung der Wohnungsbauförderung in Niedersachsen (vgl. Abb. 4) zeigt einen deutlichen Rückgang der Förderaktivitäten zu Beginn der 70er Jahre. Bis zum Jahr 2002 werden 13 % des heutigen geförderten Mietwohnungsbestandes aus der Mietpreis- und Belegungsbindung herausfallen, ohne daß der Bestand im gleichen Umfang durch neue geförderte Mietwohnungen aufgestockt werden wird. Entsprechend wird sich mittelfristig der Gesamtbestand an geförderten Mietwohnungen reduzieren. Diese Entwicklung wird in den einzelnen Regionen sehr unterschiedlich ausfallen.

Gebiete, in denen in den nächsten Jahren ein hoher Anteil von Wohnungen aus der Bindung fällt, sind außer den Städten Emden und Wilhelmshaven (beide über 40%) die Landkreise Verden, Wolfenbüttel, Celle, Osterode am Harz, Lüneburg und Peine (vgl. Karte 11).

Abbildung 4



KARTE 11: AUSLAUFENDE BELEGUNGSBINDUNGEN IM BESTAND GEFÖRDERTER MIETWOHNUNGEN BIS ZUM JAHR 2002 (ALS ANTEIL AM BESTAND GEFÖRDERTER MIETWOHNUNGEN IN % PER 31.12.96)



Die Einteilung erfolgt nach dem Prinzip der Quantile; d. h., die Gebietseinheiten werden auf die fünf Klassen mengenmäßig gleich verteilt.

3. DIE WOHNUNGS- NACHFRAGE

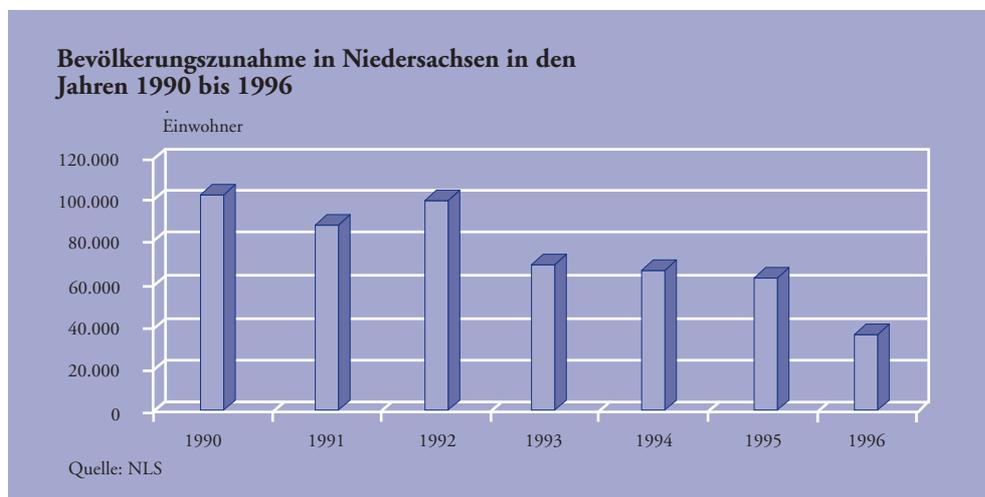
Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wird entscheidend durch den Wohnungsbedarf bestimmt. Ausgehend von den Berechnungen des IES zum Wohnungsbedarf der Jahre 1994 und 2010 (vgl. Wohnungsbedarfsuntersuchung - Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen 1997/2) wird die aktuelle Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Niedersachsen 1996 aufgezeigt. Inwieweit sich der mit Hilfe demographischer Rahmenbedingungen errechnete Wohnungsbedarf zur marktwirksamen Nachfrage entwickeln kann, zeigen die Ausführungen über die regionale Kaufkraft in Niedersachsen, deren zukünftige Entwicklung in hohem Maß von sozioökonomischen Indikatoren wie Beschäftigung und Arbeitslosigkeit bestimmt wird. Um Aussagen über die Wohnungsnachfrage in speziellen Teilmärkten unterschiedlicher Preissegmente machen zu können, ist es notwendig, auf die Einkom-

mensverteilung in Niedersachsen einzugehen. Da hierüber jedoch keine aktuellen Informationen zur Verfügung stehen, beschränkt sich dieser Bericht auf die Ausweisung des Anteils der Bevölkerung, der sich vermutlich nicht aus eigener Kraft am Wohnungsmarkt versorgen kann; dies geschieht mit Hilfe des Sozialindikators.

3.1. BEVÖLKERUNG UND HAUSHALTE

Im Zuge der deutschen Vereinigung stieg die Bevölkerung in Westdeutschland stark an. Abb. 5 zeigt, daß allein in Niedersachsen die Einwohnerzahl von 1990 bis 1996 um gut 531.000 zunahm (+ 6,1 %). Jedoch hat sich im Zeitablauf das jährliche Bevölkerungswachstum abgeschwächt und betrug im Jahr 1996 nur noch 0,5 %. Der Zuwachs resultierte zum überwiegenden Teil aus einem Wanderungsgewinn von 36.645 Personen.

Abbildung 5

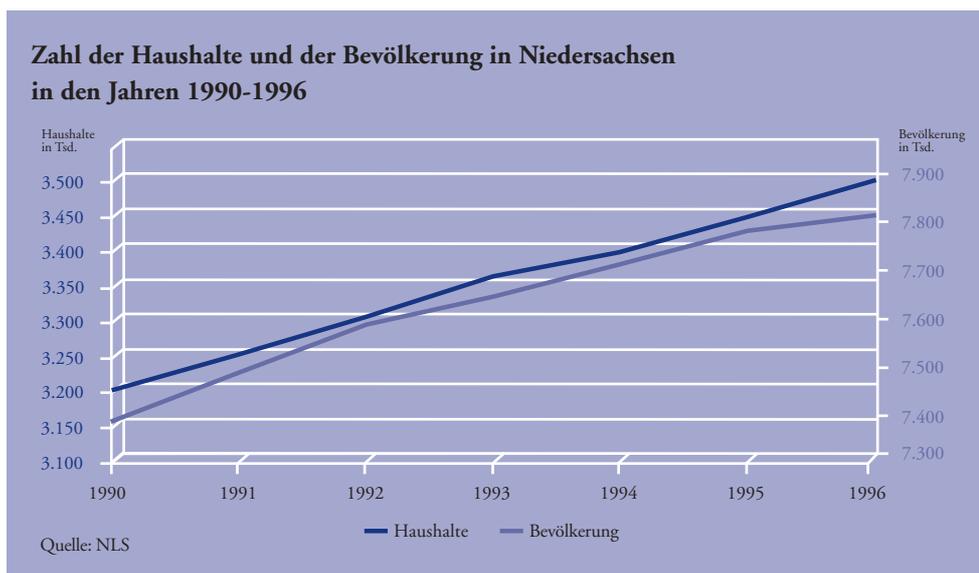


Im regionalen Vergleich zeigt sich eine sehr unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung (siehe Karte 12). Die kreisfreien Städte waren, abgesehen von Oldenburg, durch Bevölkerungsstagnation bzw. -verluste gekennzeichnet.

Dagegen verbuchten die Landkreise im Durchschnitt einen Bevölkerungsanstieg. Besonders hohe Zuwächse verzeichneten das Hamburger und das Oldenburger Umland sowie der Landkreis Gifhorn. Hier machen sich Stadt-Umland-Wanderungen und hohe Zuwanderungszahlen bemerkbar. Lediglich im Südosten Niedersachsens gab es Landkreise, in denen die Bevölkerung aufgrund niedriger Zuwanderungszahlen rückläufig war.

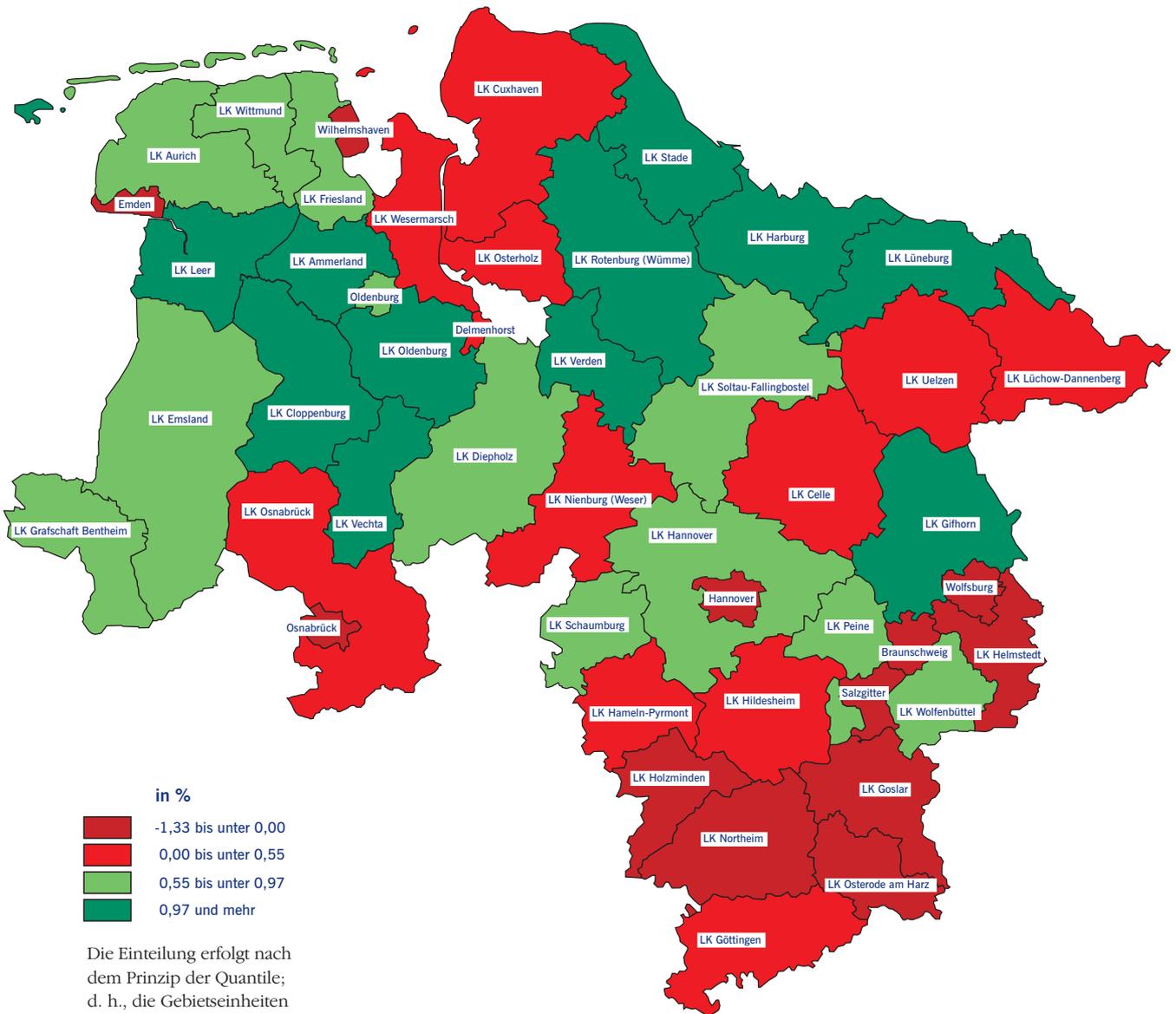
Mit dem Bevölkerungswachstum stieg die Zahl der 20-50-jährigen überproportional an und damit ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung in Niedersachsen. Da gerade diese Altersgruppe in einem starken Maß Haushalte bildet, nahm die Zahl der gesamten niedersächsischen Haushalte im Verlauf der beiden letzten Jahre im Vergleich zum Bevölkerungswachstum überproportional zu, auf ca. 3,492 Mio Ende 1996 (siehe Abb. 6). Dies läßt den Schluß zu, daß sich die Haushaltsgröße im Durchschnitt tendenziell verringert hat.

Abbildung 6



KARTE 12: BEVÖLKERUNGS- ENTWICKLUNG 1996

(VERÄNDERUNG DER EINWOHNERZAHLEN IN %
GEGENÜBER DEM VORJAHR)



3.2. HAUSHALTSKAUFKRAFT

Wohnungen werden nicht von einzelnen Personen, sondern von Haushalten nachgefragt. Die Haushaltskaufkraft¹² beeinflusst die Wohnungsnachfrage in den unterschiedlichen Teilmärkten.

Je Haushalt standen 1996¹³ in Niedersachsen durchschnittlich ca. 63.700 DM zur Verfügung.

Karte 13 zeigt die regionale Verteilung der Kaufkraft je Haushalt in den Landkreisen und kreisfreien Städten in Niedersachsen für das Jahr 1996.

Die Spannweite reicht von ca. 50.600 DM in der Stadt Osnabrück bis gut 79.000 DM im Landkreis Vechta. Hier zeigt sich die unterschiedliche Haushaltsstruktur in den verdichteten Räumen einerseits und den ländlich geprägten Gebieten andererseits. Während in letzteren durchschnittlich relativ viel Personen einen Haushalt bilden, ist die Haushaltsgröße in den Oberzentren vergleichsweise gering.¹⁴

Der dunkelgrüne Gürtel, der Niedersachsen von Nordosten bis Südwesten durchläuft und sich vom Landkreis Harburg über Diepholz bis zum Emsland erstreckt, kennzeichnet eine stark überdurchschnittliche Haushaltskaufkraft von mehr als 71.000 DM pro Jahr. Entsprechend ist hier das Potential für eine hohe Wohnungsnachfrage vorhanden.¹⁵

¹² Die Haushaltskaufkraft ist das verfügbare Einkommen (ohne Vermögensanteile), das den Haushalten für Konsumzwecke jährlich zur Verfügung steht. Von der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) in Nürnberg wird hierzu die Lohn- und Einkommenssteuerstatistik ausgewertet und um Transferleistungen (Arbeitslosenhilfe, etc.) ergänzt. Die Nettoeinkommen von Einkommensmillionären werden mit ca. 450.000 DM gedeckelt, um regionale Verzerrungen zu vermeiden.

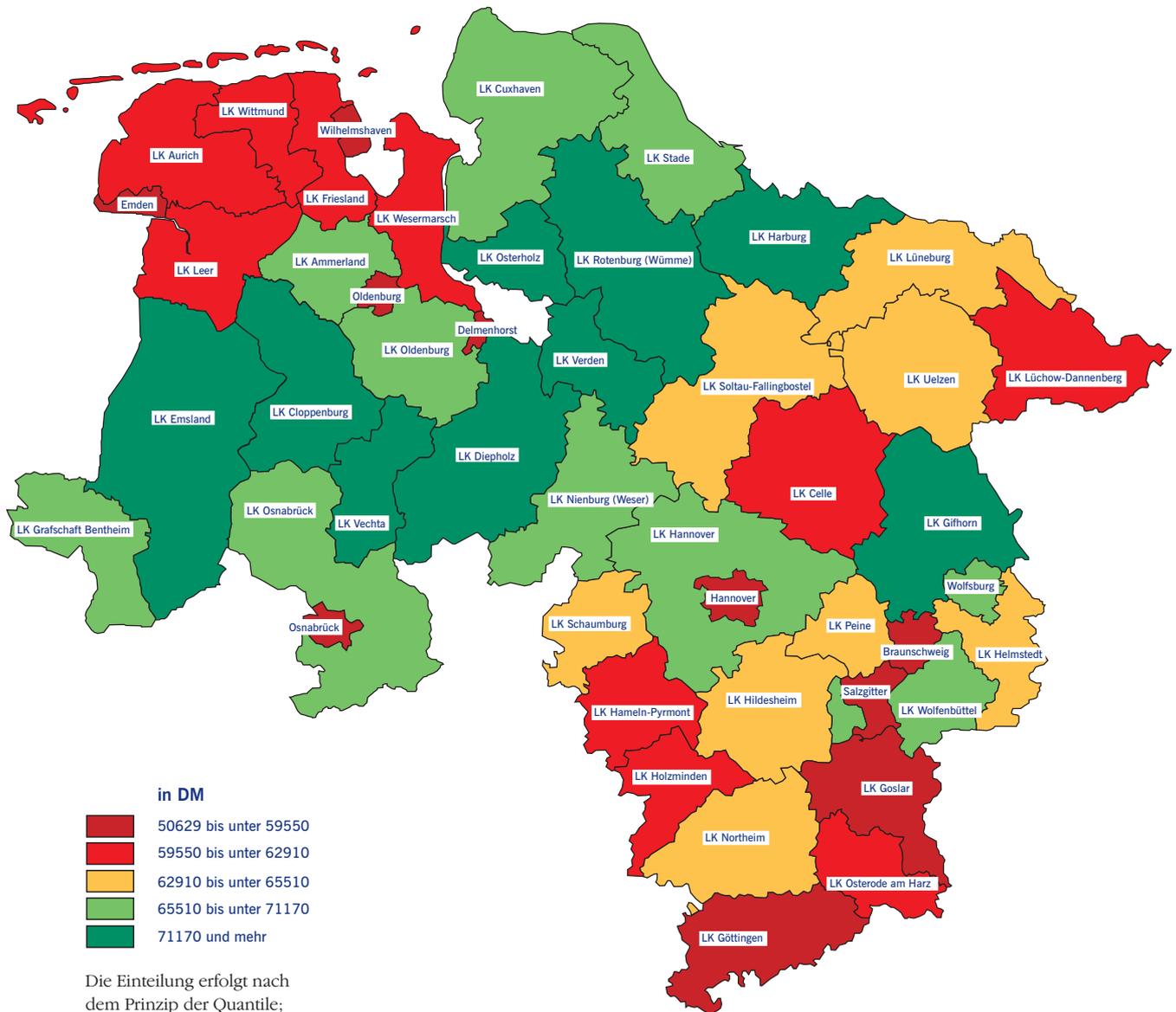
¹³ Es wurden die Haushaltszahlen des IES aus dem Jahr 1994 verwendet, da die Mikrozensusdaten für 1996 nicht auf Landkreisebene umrechenbar sind.

¹⁴ Die Pro-Kopf-Betrachtung der regionalen Kaufkraft in Niedersachsen (vgl. Karte 14) ergibt allerdings eine weitaus höhere Kaufkraft in den Städten im Vergleich zu den ländlichen Gebieten. Darüber hinaus berücksichtigt die zugrundeliegende Haushaltskaufkraft nicht die regional unterschiedlichen Preisniveaus. So vermindert das Preisniveau in den Städten die (Wohnungsmarkt-)Kaufkraft im Vergleich zu den durch ein relativ niedriges Preisniveau gekennzeichneten Landkreisen.

¹⁵ Angesichts der in Fußnote 14 beschriebenen Probleme kann anhand der Haushaltskaufkraft nur bedingt auf die regionale Wohnungsnachfrage geschlossen werden. Vielmehr ist eine Einzelfallbetrachtung erforderlich, unter Berücksichtigung der regional unterschiedlichen Rahmenbedingungen.

KARTE 13: HAUSHALTSKAUFKRAFT 1996

(KAUFKRAFT 1996 JE HAUSHALT IN DM*)



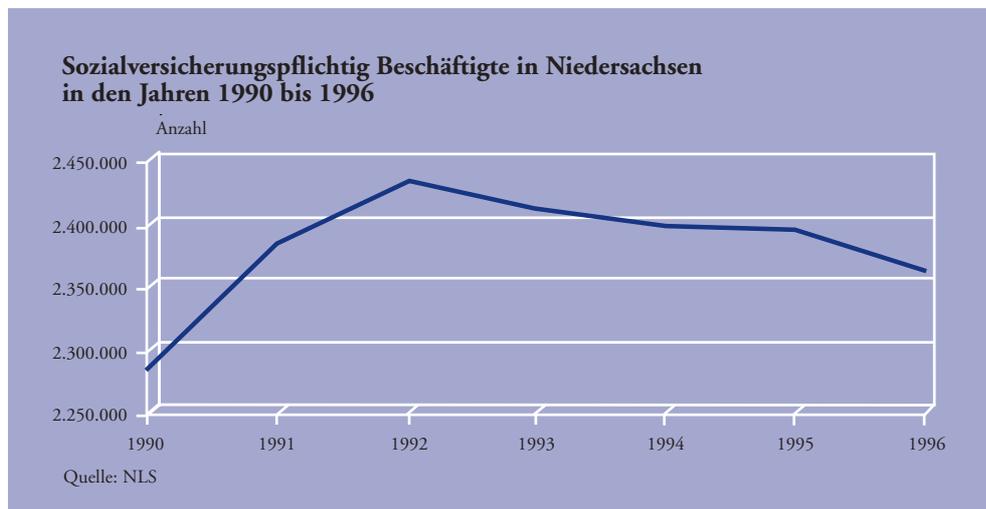
*Zur Berechnung wurden die regionalen Haushaltszahlen des IES für 1994 zugrundegelegt.

3.3. BESCHÄFTIGUNG UND ARBEITSLOSIGKEIT

Die Nachfrage nach Wohnraum hängt nicht nur von der aktuellen realen Kaufkraft ab, sondern auch von der erwarteten Einkommensentwicklung. Aufschluß hierüber geben vor allem sozioökonomische Indikatoren wie die Entwicklung der Beschäftigten und der Arbeitslosenzahlen.

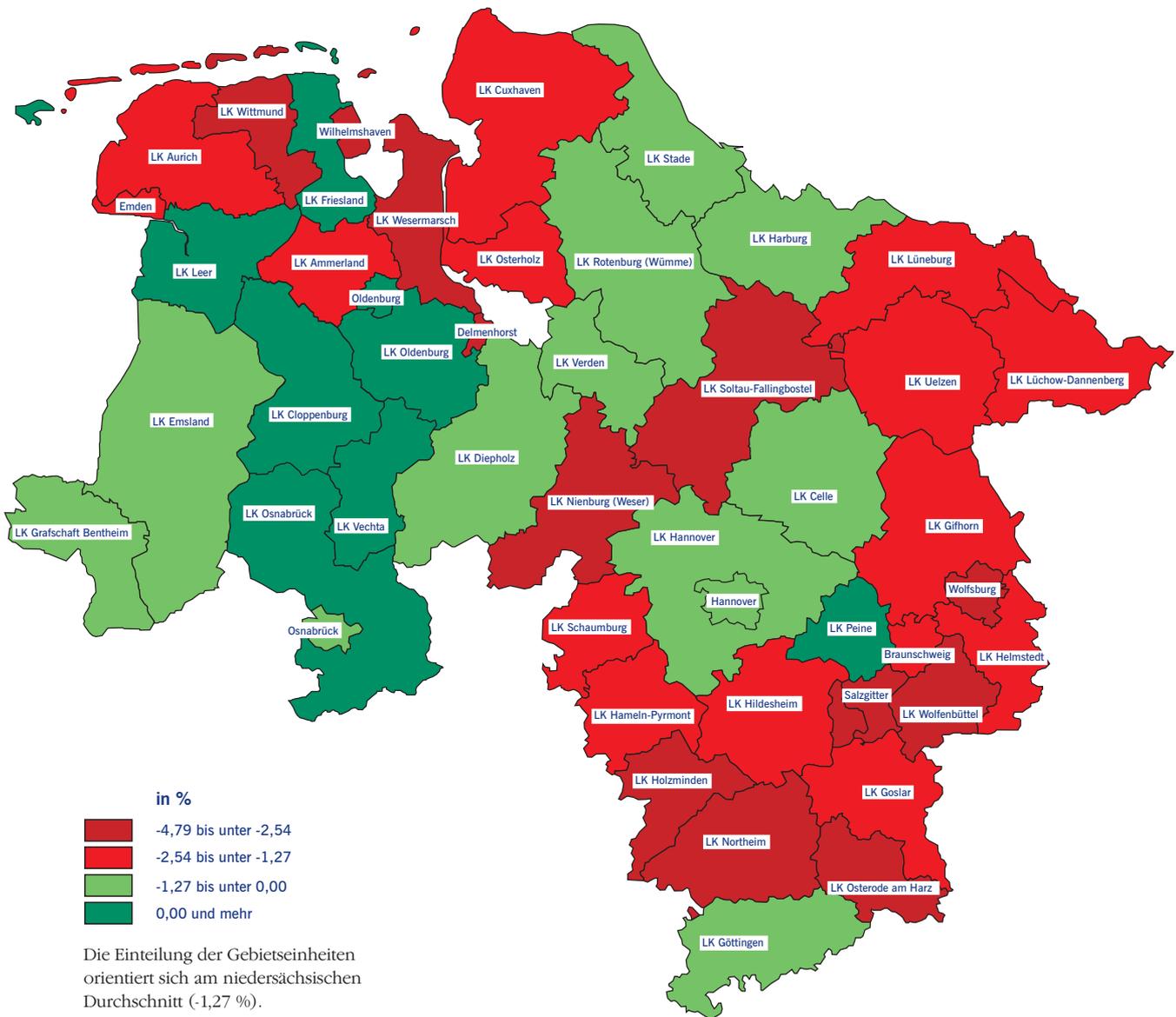
In Niedersachsen erreichte die Beschäftigtenzahl 1992 ihren Höhepunkt und nahm, wie aus Abb. 7 ersichtlich, danach leicht ab. Diese Entwicklung stellt sich je nach Wirtschaftsstruktur und Existenz arbeitsplatzschaffender Unternehmen in den einzelnen Regionen sehr unterschiedlich dar (vgl. Karte 15). Steigende Beschäftigtenzahlen konnten der Landkreis Peine sowie im westlichen Niedersachsen Cloppenburg, Friesland, Leer, Oldenburg, Vechta, Osnabrück und die Stadt Oldenburg verzeichnen. Ebenso wirtschaftlich dynamisch waren die Gebiete bei Hamburg und der Großraum Hannover. Starke Verluste mit teilweise bis zu 5 % der Beschäftigten mußten dagegen die Städte Wilhelmshaven, Salzgitter und Wolfsburg sowie die Landkreise Northeim, Wolfenbüttel, Nienburg, Soltau-Fallingb. und Wittmund hinnehmen.

Abbildung 7



KARTE 15: ENTWICKLUNG DER SOZIALVERSICHERUNGS- PFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN 1996

(VERÄNDERUNG DER BESCHÄFTIGTEN
VOM 30.06.95 ZUM 30.06.96 IN %)

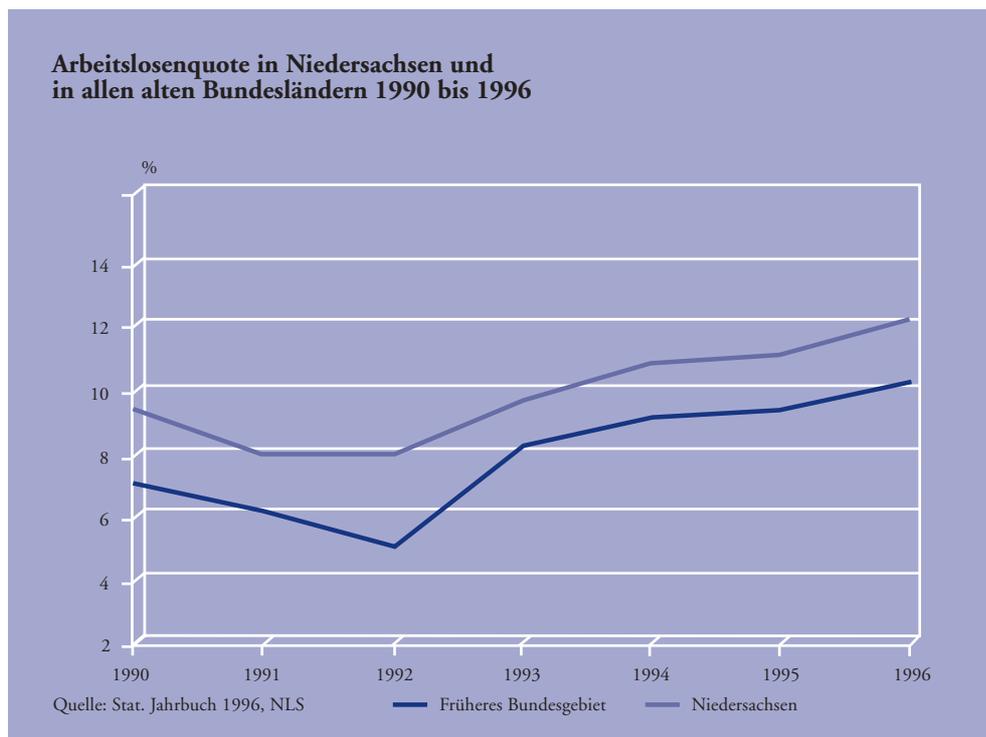


Die hier gewählte Darstellung der regionalen Verteilung der Beschäftigung in Niedersachsen basiert auf einer Zuordnung der Beschäftigten nach dem Ort des Arbeitsplatzes. Entsprechend sind Aussagen möglich über die jeweilige wirtschaftliche Dynamik in den einzelnen Regionen. Diese Zuordnung sagt allerdings allein noch nichts über die regionale Wohnungsnachfrage. Diesbezügliche Aussagen können nur in Verbindung mit einer regionalen Verteilung der Beschäftigten nach dem Wohnort gemacht werden. Eine Gegenüberstellung der Beschäftigtenverteilung nach dem Wohnort mit derjenigen nach dem Arbeitsort zeigt, daß insbesondere die Städte Osnabrück, Emden, Hannover und Wolfsburg gekennzeichnet sind durch eine weitaus größere Anzahl von Beschäftigten am Arbeits- als am Wohnort – sogenannte Einpendler-

zentren. Umgekehrtes gilt dagegen für die Landkreise Oldenburg, Osterholz, Harburg, Wolfenbüttel, Helmstedt, Peine und Gifhorn, die als sogenannte Auspendlergebiete mehr Beschäftigte am Wohnort als am Arbeitsort aufweisen. Hier hängt die Wohnungsnachfrage zum großen Teil von der wirtschaftlichen Dynamik und damit von den Einkommenserzielungsmöglichkeiten in den Einpendlerzentren ab.

Neben der Entwicklung der Erwerbstätigkeit in einer Region gibt die Entwicklung der Arbeitslosenzahlen Auskunft über das verfügbare Einkommen und damit die Wohnungsnachfrage in den Landkreisen und kreisfreien Städten. Darüber hinaus hat ihre Entwicklungsrichtung eine psychologische Wirkung, die die Wohnungsnachfrage einer Region beeinflusst.

Abbildung 8



Die Veränderung der Arbeitslosenzahlen/quoten ist u. a. ein Indikator für das 'Risiko', Einkommen zu verlieren. Die Arbeitslosenquoten (Anteil der Arbeitslosen an den Erwerbstätigen) liegen in Niedersachsen seit langem über dem Durchschnitt aller alten Bundesländer (vgl. Abb. 8). Entsprechend der Entwicklung im gesamten Bundesgebiet hat sich die Arbeitslosenquote auch in Niedersachsen seit 1992 kontinuierlich auf 12,2 % im Juni 1997 erhöht. Landesweit hat diese Entwicklung zu zurückhaltender Nachfrage am Wohnungsmarkt beigetragen. Die regionale Spannweite der Arbeitslosenquoten reicht von 8,3 % im Landkreis Vechta bis 19,4 % in Wilhelmshaven (vgl. Tabelle V im Anhang).

Der Anstieg der Arbeitslosenquoten von 1995 bis 1997 betrug im niedersächsischen Durchschnitt 14 %.¹⁶ Wie Karte 16 zeigt stiegen die Arbeitslosenquoten vor allem in den peripheren Gebieten in Niedersachsen um über 20 %. Die Städte Wolfsburg, Wilhelmshaven (beide von einem sehr hohen Niveau ausgehend) und Osnabrück sowie die Landkreise Gifhorn, Cloppenburg und Grafschaft Bentheim verzeichneten nur leichte Zunahmen der Arbeitslosenquoten.

Der Anteil der Langzeitarbeitslosen mit einer Arbeitslosigkeitsdauer von mehr als einem Jahr an der Zahl der Arbeitslosen insgesamt (vgl. Tabelle V im Anhang) gibt den Teil der Arbeitslosen an, die befürchten müssen, auf Dauer zum Empfänger von Transferleistungen zu werden und damit auf einen Teil des Einkommens verzichten zu müssen.

Die Spannweite der Anteile längerfristig Arbeitsloser ist über die Regionen in Niedersachsen sehr groß. Während zur Jahresmitte 1996 in Gifhorn und Wolfsburg über 45 % der Arbeitslosen länger als ein Jahr ohne Beschäftigung waren, lag dieser Anteil in Nienburg, Vechta und Soltau-Fallingb. unter 25 %. Allgemein gilt, daß der Anteil der Langzeitarbeitslosen in den kreisfreien Städten höher ist als in den Landkreisen.

¹⁶ Die Entwicklung der Arbeitslosenquoten wird über einen Zeitraum von zwei Jahren betrachtet, um den Einfluß zufallsbedingter Faktoren zu begrenzen.

3.4. SOZIALINDIKATOR DER WOHNUNGS- NACHFRAGE

Die bisher beschriebenen Nachfrageindikatoren haben die Entwicklungsrichtung der zu erwartenden Wohnungsnachfrage angezeigt. Mit Hilfe des Sozialindikators soll versucht werden, Aussagen über die Struktur der Nachfrage zu treffen. Er zeigt den Bevölkerungsanteil der Personen an, die auf Transfereinkommen angewiesen sind. Diese Gruppe der Wohnungsnachfrager muß mit einem relativ geringen verfügbaren Einkommen wirtschaften und kann sich im Vergleich zu den restlichen Einkommensgruppen nur bedingt mit „ausreichendem“ Wohnraum versorgen. Der Indikator wird aus der Summe der Empfänger laufender Hilfe zum Lebensunterhalt (HLU-Empfänger), der Leistungsberechtigten nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) und der Arbeitslosenhilfeempfänger, bezogen auf die Bevölkerung, gebildet.¹⁷

Von 1980 bis 1995 hat sich die Zahl der HLU-Empfänger außerhalb von Einrichtungen vervierfacht. Das entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Zuwachsrate von knapp 10 %. Diese Entwicklung wurde maßgeblich durch die Zuwanderung aus dem Ausland beeinflusst.¹⁸ Der Anteil der ausländischen HLU-Empfänger stieg auf 30,2 % im Jahr 1995.

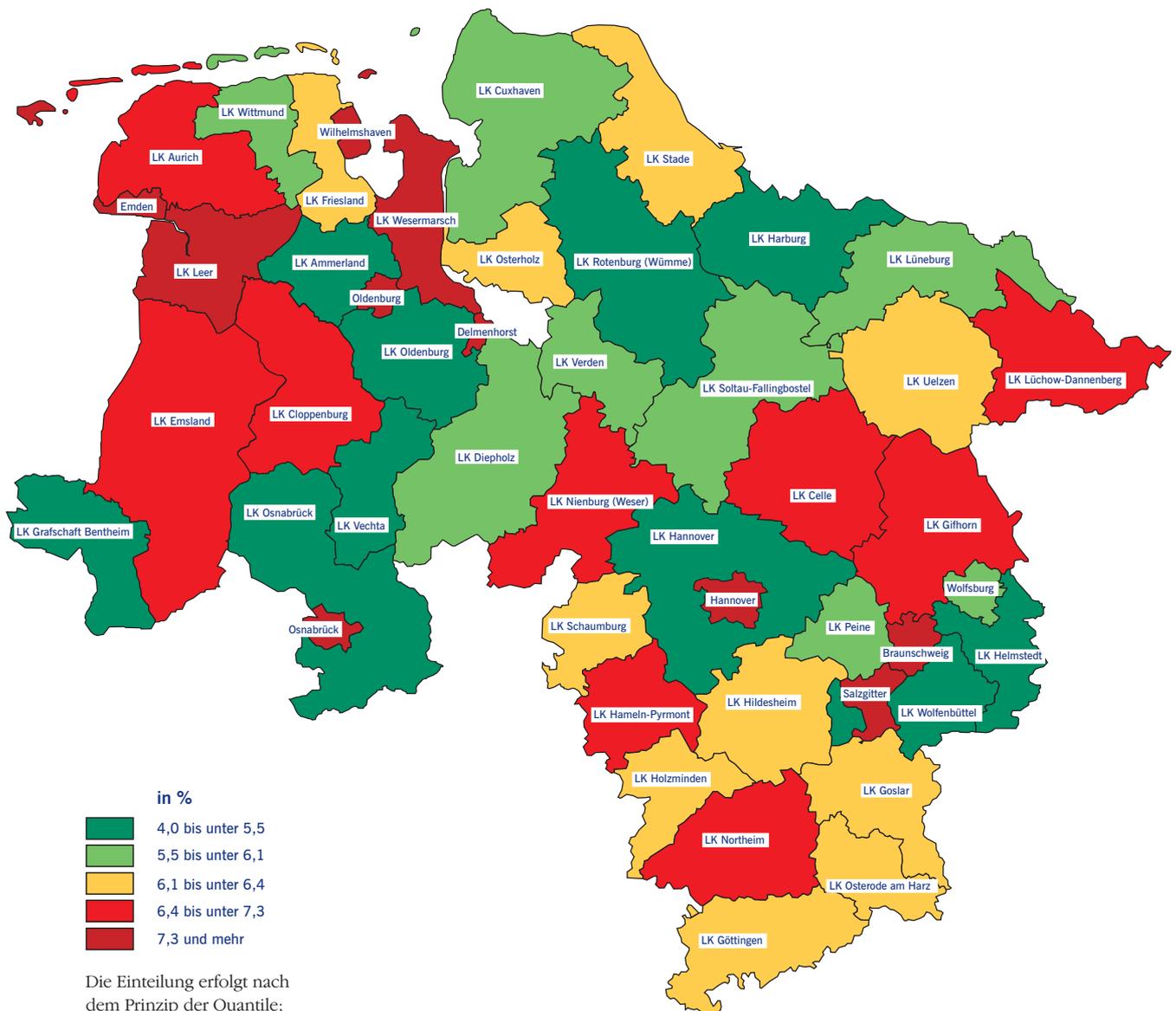
Der Sozialindikator erreichte 1995 in Niedersachsen einen Wert von 6,5 %. Die regionale Spannweite dieses in Karte 17 dargestellten Indikators reichte von 4,1 % im Landkreis Harburg bis 10,2 % in Emden. Die höchsten Werte und damit eine hohe Sozialbelastung wiesen 1995 die kreisfreien Städte, mit Ausnahme der Stadt Wolfsburg, sowie in Nordwest-Niedersachsen die Landkreise Leer und Wesermarsch auf. Die Gebiete mit niedrigen Sozialindikatorwerten (geringe Sozialbelastung) liegen im ländlichen Raum und im Umland der großen Städte.

¹⁷ Aus Datenverfügbarkeitsgründen wird der Sozialindikator lediglich bis 1995 gebildet.

¹⁸ Die Empfängerzahl von 1995 enthält auch die Empfänger von Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz, da vor der Umstellung der Sozialhilfestatistik im Jahr 1994 die heute im AsylbLG erfaßten Asylbewerber und die zur Ausreise verpflichteten Ausländer unter das Bundessozialhilfegesetz gefallen sind.

KARTE 17: SOZIALINDIKATOR DER WOHNUNGSNACHFRAGE

(ANTEIL DER EMPFÄNGER LAUFENDER HILFE ZUM
LEBENSUNTERHALT, DER LEISTUNGSBERECHTIGTEN NACH DEM
ASYLBLG UND DER ARBEITSLOSENHILFEEMPFÄNGER AN DER
BEVÖLKERUNG 1995)



4. ZUSAMMEN- FASSUNG DER TEILERGEBNISSE

Ende 1996 standen in Niedersachsen 3,492 Mio Haushalten 3,367 Mio Wohnungen gegenüber. Damit hat sich gegenüber Anfang der 90er Jahre die Wohnungsmarktsituation insgesamt entspannt. Zwar waren die Wohnungsbaufertigstellungen im letzten Jahr rückläufig, sie befanden sich aber immer noch auf einem hohen Niveau, während sich das Bevölkerungswachstum abgeschwächt hat. Jedoch nahm die Anzahl der Haushalte weiterhin zu. Der vom IES für 1994 festgestellte Nachholbedarf an Wohnungen konnte im Jahr 1995 zunächst leicht abgebaut werden, ist im Jahr 1996 aber wieder gestiegen. Gleichzeitig sank niedersachsenweit der Anteil der geförderten Wohnungen an den Fertigstellungen.

Setzt sich die gegenwärtige Entwicklung der sozioökonomischen Einflußfaktoren Beschäftigtenzahl und Arbeitslosenquote fort, so ist zu erwarten, daß in Niedersachsen ein immer größer werdender Anteil der Bevölkerung immer weniger in der Lage sein wird, seinen Wohnungsbedarf in entsprechende Wohnungsnachfrage umzuwandeln.

Die für den niedersächsischen Wohnungsmarkt allgemeingültigen Aussagen gelten nicht ohne weiteres für die regionalen Teilmärkte des Landes. Anhand der verwendeten

Angebots- und Nachfrageindikatoren ist gezeigt worden, daß die Wohnungsmarktsituation in den einzelnen Landkreisen bzw. kreisfreien Städten stark voneinander abweicht.

Eine Betrachtung der regionalen Wohnungsmärkte setzt eine übersichtliche Bündelung der verwendeten Angebots- und Nachfrageindikatoren voraus. Im Anschluß werden daher anhand der beschriebenen Indikatoren ähnlich gelagerte Regionen zu Angebots- bzw. Nachfragetypen zusammengefaßt. Für die Angebotsseite werden dabei vier, für die Nachfrageseite insgesamt acht verschiedene Regionstypen in Niedersachsen gebildet.

ANGEBOTSTYPEN

Die für die Angebotsseite der Wohnungsmärkte herausgearbeiteten Indikatoren werden zu den Indikatorenbündeln 'Zukünftiges Potential im Wohnungsbau' und 'Aktuelle Bautätigkeit' zusammengefaßt, deren Ausprägungen die regionalen Angebotstypen beschreiben.

Der Indikator Potential berücksichtigt die vorgelagerten Faktoren des Wohnungsangebots. Neu ausgewiesenes Bauland ist die Voraussetzung für die Ausweitung des bestehenden Angebots an Wohnungen. Maßstab für ein solches kurzfristiges Angebotspotential ist die auf den Gesamtwohnungsbestand bezogene Zahl möglicher neuer Wohneinheiten, die die Landkreise und kreisfreien Städte auf dem zusätzlichen Bauland planen.

Neben diesem zukünftigen Potential im Wohnungsbau berücksichtigt das zweite Indikatorenbündel die aktuelle Wohnungsbautätigkeit anhand der Baufertigstellungen sowie die in der nahen Zukunft erfolgende Bautätigkeit durch die Baugenehmigungen. Fertigstellungen und Genehmigungen eines Jahres werden dabei zur Bevölkerung in Beziehung gesetzt, um eine regionale Vergleichbarkeit zu gewährleisten. Die so entstandene Baugenehmigungsdichte wird im Zweifel höher gewichtet als die Baufertigstellungsdichte. Dadurch wird gewährleistet, daß in solchen Fällen zukunftsgerichtete Zahlen den Ausschlag geben.

An dieser Stelle werden den beiden Indikatoren(-bündeln) „**Zukünftiges Potential im Wohnungsbau**“ und „**Aktuelle Bautätigkeit**“ die Ausprägungen *hoch* oder *gering* bzw. *stark* oder *schwach* zugeordnet. Dies führt zu vier verschiedenen Angebotstypen.¹⁹ Sie sind anhand der Karte 18 wie folgt zu interpretieren:

GRÜNE GEBIETE:

Eine hohe Bautätigkeit im Jahr 1996 sowie hohe Genehmigungszahlen lassen in Verbindung mit einer geplanten starken Angebotsausweitung erwarten, daß in diesen Gebieten das Wohnungsangebot jetzt und in naher Zukunft tatsächlich wächst. Die sich hier abzeichnenden Wohnungsbauaktivitäten liegen über dem niedersächsischen Durchschnitt.

GELBE GEBIETE:

Sowohl die Fertigstellungen als auch die Baugenehmigungen lassen darauf schließen, daß die Gebiete durch eine rege Bautätigkeit gekennzeichnet sind. Allerdings haben sich die Kommunen bei der aktuellen Ausweisung von Wohnbauland relativ zurückhaltend gezeigt, so daß in der Zukunft ein Rückgang des Wohnungsangebotes wahrscheinlich ist, wenn keine Gegenmaßnahmen ergriffen werden.

ORANGE GEBIETE:

Die Genehmigungen und Fertigstellungen im Wohnungsbau liegen zwar momentan unter dem niedersächsischen Durchschnitt, aber die hohen Anstrengungen der Kommunen bei der Neuausweisung von Wohnbauland eröffnen die Möglichkeit für ein zunehmendes Wohnungsangebot in der Zukunft.

ROTE GEBIETE:

Die Kommunen haben im Verhältnis zum bestehenden Wohnbauland aktuell kaum Wohnbauland neu ausgewiesen. 1996 lag das Niveau der Bautätigkeit und der geplanten Wohnungen unter dem niedersächsischen Durchschnitt. In der nahen Zukunft wird in diesen Gebieten das Wohnungsangebot weiter zurückgehen.

NACHFRAGETYPEN

Zur Beschreibung der aktuellen regionalen Nachfragesituation in Niedersachsen wird danach

¹⁹ Das zukünftige Potential ist definitionsgemäß hoch (niedrig), wenn mehr (weniger) als 1,32% (niedersächsischer Durchschnitt) des Gesamtwohnungsbestandes dazu gebaut werden kann. Die Bautätigkeit ist schwach (stark), wenn die Baugenehmigungsdichte und die Fertigstellungsdichte unter (über) dem niedersächsischen Durchschnitt liegen. Die Ausweisung von Bauland erfolgt nicht kontinuierlich. Dies und die Tatsache, daß nur zwei Ausprägungen möglich sind, wird in der Zukunft dazu führen, daß der Angebotstyp zu dem eine Region gehört, von Jahr zu Jahr wechseln kann.

unterschieden, ob der Wohnungsnachholbedarf in der Region unter- oder überdurchschnittlich ist. Anschließend werden die Indikatorenbündel Eigenpotential und wirtschaftliche Dynamik gebildet, um die Einkommenssituation und -entwicklung einzuschätzen.

Das erste Indikatorenbündel beschreibt das Potential der Einwohner einer Region, sich aus eigener Kraft mit Wohnraum zu versorgen. Erstens wird die gemessene Kaufkraft der Region auf die Privathaushalte bezogen, um Aussagen über die tatsächliche Nachfrageeinheit zu erhalten. Zweitens wird die sogenannte Sozialbelastung einer Region betrachtet, indem der Anteil der Bezieher niedriger Einkommen an der Gesamtbevölkerung errechnet wird. Bei der Bewertung dieser Daten wird unterstellt, daß die Haushalte mit steigender Haushaltskaufkraft mehr und mehr in der Lage sind, Wohnungen auf dem freien Markt zu finden. Eine zunehmende Sozialbelastung bedeutet, daß die Bewohner bei der Wohnungsbeschaffung auf staatliche Unterstützung angewiesen sind.

Das zweite Indikatorenbündel der Nachfrage beleuchtet die wirtschaftliche Dynamik einer Region, gemessen an der Beschäftigtenentwicklung innerhalb eines Jahres und an der Arbeitslosenentwicklung über einen Zeitraum von zwei Jahren. Dabei werden Gebiete abgegrenzt, die eine positivere Entwicklung aufweisen

als das gesamte Land Niedersachsen und solche, die eine unterdurchschnittliche Entwicklung durchmachen. Bei der Bewertung wird angenommen, daß eine hohe (=positive) wirtschaftliche Dynamik die zukünftige Einkommenssituation verbessert, mit entsprechend positiver Wirkung auf die Wohnungsnachfrage.

Den Indikatorenbündeln „Eigenpotential“ und „wirtschaftliche Dynamik“ werden die Ausprägungen *hoch* oder *gering* bzw. *stark* oder *schwach* zugeordnet²⁰, so daß sich unter Berücksichtigung des Wohnungsnachholbedarfs zweimal vier, also acht Nachfragetypen ergeben. Folgende Interpretation läßt die Darstellung in Karte 19 zu:

DUNKELGRÜNE GEBIETE:

Die Wohnungsversorgung ist hier – wie auch in den grünen, hellgrünen und gelben Gebieten – vergleichsweise gut. Der Wohnungsnachholbedarf liegt unter dem niedersächsischen Durchschnitt. Die Bewohner dieser Landkreise können sich aufgrund hoher Haushaltseinkommen und einer geringen Sozialbelastung relativ gut aus eigener Kraft mit Wohnraum versorgen. Die Arbeitsplatzdaten lassen eine günstige Entwicklung erwarten, so daß die zukünftige Einkommenssituation vergleichsweise positiv bewertet wird. In diesen Regionen können die Bewohner eine Wohnungsnachfrage entfalten, die weitgehend ihren Bedarfen entspricht.

²⁰ In Zweifelsfällen bei der Abgrenzung der Gebiete wird die Haushaltskaufkraft höher gewichtet als die Sozialbelastung (Eigenpotential), bzw. die Beschäftigtenentwicklung höher als die Arbeitslosenquotenentwicklung (wirtschaftliche Dynamik), weil diese Indikatoren die Einkommenssituation vor Ort besser beschreiben.

GRÜNE GEBIETE:

Die Wohnungsversorgung ist hier – wie auch in den dunkelgrünen, hellgrünen und gelben Gebieten – vergleichsweise gut. Der Wohnungsnachholbedarf liegt trotz der geringen Haushaltskaufkraft und der hohen Sozialbelastung in diesen Regionen unter dem niedersächsischen Durchschnitt. Beschäftigungsimpulse wirken stabilisierend auf die finanzielle Situation der Haushalte, so daß die Bewohner dieser Regionen ihr Nachfrageverhalten größtenteils unverändert lassen werden.

HELLGRÜNE GEBIETE:

Die Wohnungsversorgung ist hier – wie auch in den dunkelgrünen, grünen und gelben Gebieten – vergleichsweise gut. Der Wohnungsnachholbedarf liegt unter dem niedersächsischen Durchschnitt. Die Bewohner sind zur Zeit mit einem überdurchschnittlichen Haushaltseinkommen ausgestattet und die Sozialbelastung ist niedrig. Eine Veränderung des Nachfrageverhaltens ist kurzfristig nicht zu erwarten, jedoch ist eine nachlassende wirtschaftliche Dynamik in diesen Regionen, die sich in steigenden Arbeitslosenquoten und sinkenden Zahlen sozialversicherungspflichtig Beschäftigter ausdrückt, festzustellen. Hält dieser Trend an, führen Einkommensverluste mittelfristig zu einer steigenden Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum.

GELBE GEBIETE:

Die Wohnungsversorgung ist hier – wie auch in den dunkelgrünen,

grünen und hellgrünen Gebieten – vergleichsweise gut. Der Wohnungsnachholbedarf liegt unter dem niedersächsischen Durchschnitt. Niedrige Haushaltseinkommen, eine hohe Sozialbelastung und schwache Arbeitsplatzdaten weisen auf eine unterdurchschnittliche Einkommensentwicklung hin. Daher wird die Wohnungsnachfrage verhalten sein. In Verbindung mit einem unterdurchschnittlichen Wohnungsbedarf sind in diesen Regionen keine größeren Marktbewegungen für die nahe Zukunft zu erwarten. Steigt allerdings der Bedarf, kommt es zum Nachfragestau, insbesondere im Markt für preiswerten Wohnraum, da die Gruppe der Haushalte mit geringen bzw. Transfereinkommen schon heute vergleichsweise groß ist.

DUNKELGELBE GEBIETE:

Die Wohnungsversorgung ist hier – wie auch in den hellroten, roten und dunkelroten Gebieten – unterdurchschnittlich. Der Wohnungsnachholbedarf liegt über dem niedersächsischen Durchschnitt. Dies resultiert aus dem überproportionalen Wachstum der Haushalte im Vergleich zur Wohnungsbestandsausweitung in diesen Regionen. Der akute Nachholbedarf wird aufgrund der überdurchschnittlich hohen Haushaltseinkommen bei unterdurchschnittlicher Sozialbelastung auch zur Wohnungsnachfrage. Diese Nachfrage wird künftig noch ausgeweitet, da sich die Einkommenssituation bei steigenden Zahlen sozial-

versicherungspflichtig Beschäftigter und nur moderat ansteigenden Arbeitslosenquoten positiv entwickelt wird. Der Bedarf an Wohnraum kann in diesen Regionen aus eigener Kraft gedeckt werden.

HELLROTE GEBIETE:

Die Wohnungsversorgung ist hier – wie auch in den dunkelgelben, roten und dunkelroten Gebieten – unterdurchschnittlich. Der Wohnungsnachholbedarf liegt über dem niedersächsischen Durchschnitt. Die Bewohner dieser Regionen sind zur Zeit mit einem unterdurchschnittlichen Haushaltseinkommen ausgestattet und die Sozialbelastung ist hoch. Gleichwohl wird die zukünftige Einkommenssituation aufgrund der Arbeitsplatzdaten vergleichsweise positiv bewertet. Der bestehende Nachfragestau wird bei anhaltend positiven Beschäftigungstendenzen mittelfristig abgebaut.

ROTE GEBIETE:

Die Wohnungsversorgung ist hier – wie auch in den dunkelgelben, hellroten und dunkelroten Gebieten – unterdurchschnittlich. Der Wohnungsnachholbedarf liegt trotz überdurchschnittlicher Haushaltseinkommen und geringer Sozialbelastung über dem niedersächsischen Durchschnitt. Die nachlassende wirtschaftliche Dynamik kann in diesen Regionen als „Investitionsbremse“ im Wohnungsbau wirken. Das Risiko eines Arbeitsplatzverlustes vor Augen lässt hier die Bewohner ihre Nachfragewünsche teilweise zurückstellen. Ein Teil des Bedarfs bleibt unbefriedigt.

DUNKELROTE GEBIETE:

Die Wohnungsversorgung ist hier – wie auch in den dunkelgelben, hellroten und roten Gebieten – unterdurchschnittlich. Der Wohnungsnachholbedarf liegt über dem niedersächsischen Durchschnitt. In fünf Städten und zwei Landkreisen ist die Versorgung der Bevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum aufgrund unterdurchschnittlicher Haushaltseinkommen und überdurchschnittlich hoher Sozialbelastung nicht gesichert. Gleichzeitig ist aufgrund negativer Entwicklungen am Arbeitsmarkt die Zukunftssicht pessimistisch. Die Bewohner dieser Regionen können weder heute noch in der nahen Zukunft ihre Wohnungsbedarfe in kaufkräftige Nachfrage umwandeln. Der bestehende Nachfragestau wird ausgeweitet, wenn nicht preiswerter Wohnraum bereitgestellt wird.

GEGENÜBERSTELLUNG DER ANGE- BOTS- UND NACHFRAGESEITE DER WOHNUNGSMÄRKTE

Die Gegenüberstellung der Angebots- und Nachfrageseite nach den Karten 18 und 19 lassen Schlußfolgerungen über die aktuelle Wohnungsmarktsituation auf den regionalen Wohnungsmärkten zu.²¹ Anhand der Landkreise Goslar und Celle wird dies exemplarisch durchgeführt.

LANDKREIS GOSLAR

Angebot

Den Landkreis Goslar kennzeichnet eine zurückhaltende Wohnungsbautätigkeit. Die Fertigstellungsdichte liegt weit unter dem niedersächsischen Durchschnitt. Auf niedrigem Niveau wurden mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt als in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Gesamtbestand der Wohnungen nimmt aufgrund sehr geringer Bauintensität ab, und auch die Baugenehmigungsdichte liegt unter dem landesweiten Durchschnitt. Darüber hinaus wurde relativ wenig Bauland neu ausgewiesen.

Nachfrage

Aufgrund der demographischen Entwicklung liegt ein unterdurchschnittlicher Wohnungsnachholbedarf vor. Gleichzeitig weist Goslar

überwiegend relativ ungünstige Nachfrageindikatoren auf. Die Haushaltskaufkraft ist gering, und die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ging stärker zurück als im Landesdurchschnitt. Ebenso stiegen die Arbeitslosenquoten überdurchschnittlich an. Die Sozialbelastung entspricht dem niedersächsischen Durchschnitt

Zusammenfassung

Die schwache Bautätigkeit entspricht der Nachfrage, so daß die Wohnungsmärkte in der Gesamtheit annähernd ausgeglichen sind. (Diese Aussage muß jedoch nicht für die einzelnen Teilmärkte bzw. Preissegmente gelten.) Die wie in vielen Landkreisen und kreisfreien Städten anhaltenden bzw. sich verschärfenden Probleme auf dem Arbeitsmarkt weisen auf das Risiko hin, daß insbesondere die Gruppe der Bezieher von geringen bzw. Transfereinkommen zukünftig zunimmt, wodurch die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen steigen würde.

²¹ Es sei nochmals darauf hingewiesen, daß aus Gründen der Datenverfügbarkeit nur eine Wohnungsmarktbeobachtung auf Landkreisebene möglich ist und daher nur Aussagen über diese aggregierten Wohnungsmärkte zulässig sind.

LANDKREIS CELLE**Angebot**

Der Landkreis Celle zeigt eine geringe aktuelle Bautätigkeit. Gebaut wurden vor allem Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Gesamtbestand an Wohnungen hat im letzten Jahr leicht zugenommen. Trotz hoher Baulandausweisungen ist aber angesichts einer relativ geringen Baugenehmigungsdichte nicht mit verstärkten Baufertigstellungen in den nächsten Jahren zu rechnen.

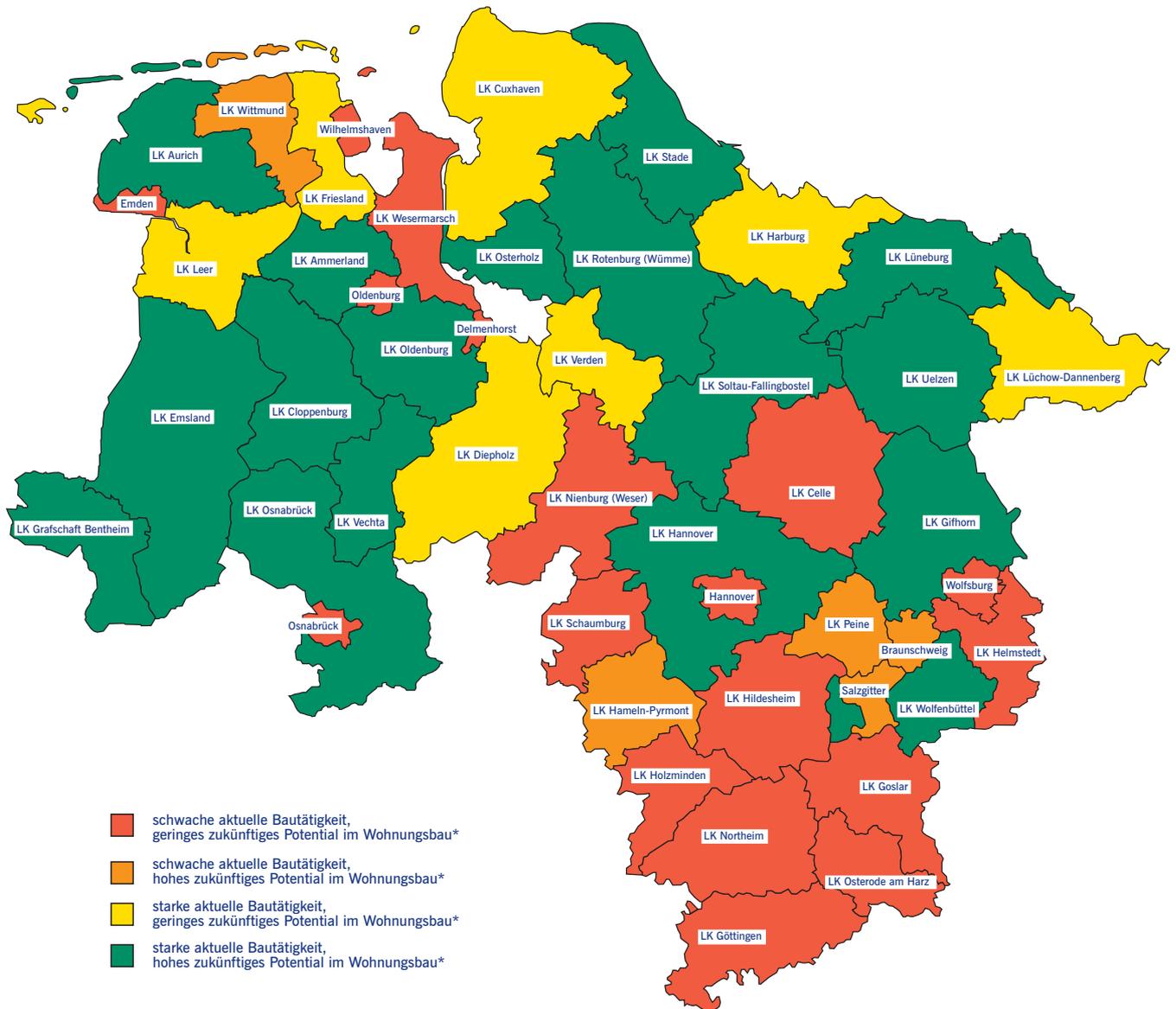
Nachfrage

Der Wohnungsnachholbedarf ist nach der Untersuchung des IES relativ hoch. Das Eigenpotential zur aktuellen Verbesserung der Wohnungsversorgung ist jedoch aufgrund relativ hoher Werte der Sozialbelastung und unterdurchschnittlicher Haushaltskaufkraft gering. Die wirtschaftliche Dynamik ist im Landkreis relativ hoch, da die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten weniger abgenommen hat als im restlichen Niedersachsen und die Arbeitslosenquote nur durchschnittlich gestiegen ist. Beide Entwicklungen lassen erwarten, daß die zukünftige Einkommensentwicklung in Celle leicht über dem niedersächsischen Durchschnitt liegen wird.

Zusammenfassung

In Zukunft ist aufgrund der wirtschaftlichen Dynamik im Landkreis eine leichte Ausweitung der Wohnungsnachfrage zu erwarten, die durch Bebauung des vorhandenen Baulandes zum größten Teil gedeckt werden könnte. Es ist jedoch davon auszugehen, daß die Gruppe der Einkommensbezieher, die sich nicht aus eigener Kraft am Wohnungsmarkt versorgen kann, überproportional ansteigt. Der überdurchschnittliche Wohnungsnachholbedarf kann daher kaum abgebaut werden, sondern es besteht die Gefahr, daß sich in bestimmten Teilmärkten und Preissegmenten die Nachfrage weiter „aufstaut“.

KARTE 18: ANGEBOTSTYPEN 1996



Die Typisierung für die kreisfreie Stadt Delmenhorst und den Landkreis Cloppenburg gilt nur eingeschränkt, weil aufgrund technischer Schwierigkeiten bei der Datenlieferung hier keine Fertigstellungszahlen vorliegen.

* nach möglichen Wohneinheiten auf der 1995 neu ausgewiesenen Wohnbaufläche im Verhältnis zur Wohnbaufläche insgesamt.

5. EMPIRISCHE UNTERSUCHUNGEN

Die Klassifizierung der Wohnungsmärkte in Niedersachsen in den vorangegangenen Kapiteln ist das Ergebnis der Zusammenführung der relevanten (amtlichen) Daten für die Wohnungsmärkte. Fraglich ist jedoch, ob diese Betrachtung mit Methoden der deskriptiven Statistik alle Facetten der Wohnungsmärkte abdeckt, oder ob Entwicklungen stattfinden, die durch die Statistik nicht erfaßt werden können. Um sicherzustellen, daß regionale Wohnungsmarktlagen aktuell abgebildet werden, wurde das Wohnungsmarktbeobachtungssystem um ein Stimmungsbarometer ergänzt.

Hierzu wurden in der Pilotphase ausgesuchte Kommunen und wohnungswirtschaftliche Unternehmen befragt. In Zukunft sollen die Landkreise und kreisfreien Städte sowie ein repräsentativer Querschnitt aller wohnungswirtschaftlichen Unternehmen in Niedersachsen in das Stimmungsbarometer einbezogen werden.

5.1. BEFRAGUNG AUSGEWÄHLTER LANDKREISE UND KREISFREIER STÄDTE

1996 wurde von der LTS eine Befragung von je fünf niedersächsischen Landkreisen und kreisfreien Städten (Pilotpartner) durchgeführt. Die Befragungsergebnisse werden hier in anonymisierter Form vorgestellt.

In den Untersuchungseinheiten lagen 1996 nach Ansicht der Befragten keine extremen Marktungleichgewichte vor. Das Spektrum der Meinungen reichte von leichten Angebotsüberschüssen bis zu leichten Nachfrageüberschüssen auf den regionalen Wohnungsmärkten. Die Vermutung, daß die Wohnungsmärkte der kreisfreien Städte 1996 angespannter waren als die der Landkreise, wurde von der Umfrage nicht bestätigt. Alle Landkreise und kreisfreien Städte gingen beim Vergleich der aktuellen Situation (1996) mit der Wohnungsmarktlage des Vorjahres (1995) übereinstimmend von Entspannungstendenzen oder einer unveränderten Situation aus. Bezüglich der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung sahen die meisten Befragten Anzeichen für eine Entspannung.

Zur Beurteilung der regionalen Wohnraumnachfrage wurden Einschätzungen zur regionalen Kaufkraft, zur Arbeitsmarktlage, zum Wohngeld und zur Versorgung im Bereich der Mietwohnungen erbeten.

Sechs der zehn Pilotpartner schätzten die aktuelle Kaufkraft vor Ort im Vergleich zum Landesdurchschnitt schlechter ein, jeweils zweimal lag die geschätzte aktuelle Kaufkraft auf dem Niveau des Landesdurchschnitts bzw. darüber. Fast alle Befragten glaubten, daß sich die Kaufkraft in Zukunft (leicht) verschlechtern würde und führten dies auf steigende Arbeitslosenzahlen, sinkende Realeinkommen und mehr Sozialhilfeempfänger zurück. Tendenziell wurde sowohl die aktuelle Kaufkraft als auch die Kaufkraftentwicklung in den Landkreisen niedriger/pessimistischer eingestuft als in den kreisfreien Städten.

Die aktuelle Arbeitsmarktsituation (1996) wurde von allen Interviewpartnern angespannter als im Landesdurchschnitt eingestuft. Auch in der nahen Zukunft rechnen die Befragten – mit einer Ausnahme – nicht mit einem Rückgang der Arbeitslosenzahlen, sondern mit einer unverändert angespannten oder sogar einer Verschärfung der Arbeitsmarktlage. Die hierfür angeführten Begründungen deckten sich teilweise mit den bei der Kaufkraft vorgebrachten Argumenten. Teilweise wurden landkreis- bzw. stadtspezifische Gründe genannt.

Die Entwicklung der Zahl der Tabellenwohngeldempfänger wurde als rückläufig eingeschätzt und in erster Linie damit begründet, daß die für das Wohngeld relevanten Einkommens- und Mietobergrenzen seit 1990 nicht mehr angepaßt worden seien. Gleichzeitig wurde eine stei-

gende Zahl der Empfänger von pauschalisiertem Wohngeld beobachtet. Diese zeitgleichen, jedoch richtungsungleichen Entwicklungen führten je nach Intensität zu unterschiedlichen Ergebnissen der Wohngeldempfänger insgesamt.

Zur Einschätzungen der Mietwohnraumversorgung wurden von den Befragten unterschiedliche Preissegmente abgegrenzt. Das mittlere Preissegment wurde dabei mit Spannen von „sechs bis acht DM/m²“ bis hin zu „acht bis zwölf DM/m²“ angegeben.²² Für die Untersuchungseinheiten wurde von den Interviewpartnern eine mehr oder weniger stark ausgeprägte Spaltung des Wohnungsmarktes festgestellt. Es zeichnete sich eine „strukturelle Unterversorgung“, eine das Angebot übersteigende Nachfrage im Bereich von Mietwohnungen des unteren Preissegments, ab. Im Bereich des oberen Preissegments war eine „strukturelle Überversorgung“ – das Angebot übersteigt hier die Nachfrage – ablesbar. Mietwohnraum im mittleren Preissegment ist laut Meinung der Befragten ausreichend vorhanden.

Eine Hälfte der Befragten meinte, daß sich die Situation im unteren Preissegment von 1995 auf 1996 sogar verschlechtert habe, während die andere Hälfte die Lage unverändert ernst einschätzte. Die Situation im mittleren und oberen Preissegment sich für fast alle Pilotpartner verbessert. Kein Befragter glaubte an eine positive Trendwende im

²² Wenn in folgendem vom „unteren“, „mittleren“ oder „oberen“ Preissegment gesprochen wird, ist immer das jeweilige untere, mittlere oder obere Preissegment gemeint. Zur Abgrenzung im einzelnen vergleiche Tabelle 1.

unteren Preissegment im Laufe der nächsten drei Jahre. Im mittleren und oberen Preissegment reichte das Meinungsspektrum von einer verbesserten bis zu einer verschlechterten Versorgungslage.

TABELLE 1:

Abgrenzung der Preissegmente in den einzelnen Landkreisen/kreisfreie Städten

Preissegmente	Landkreise / kreisfreie Stadt										Durchschnitt
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
unteres PS	< 7	< 8	< 8	< 8	< 8	< 8	< 7,5	< 8	< 6	*	< 7,61
mittleres PS	7-12	8-10	8-10	8-11	8-10	8-12	7,5-12	8-12	6-8	*	7,61-10,78
oberes PS	> 12	> 10	> 10	> 11	> 10	> 12	> 12	> 12	> 8	*	> 10,78

Quelle: Fragebogen für Landkreise und kreisfreie Städte.

* keine Angaben

Zur Beurteilung des Wohnraumangebots wurden Einschätzungen zum Neuausweis von Wohnbauland, zu Baugenehmigungen und Baufertigstellungen sowie zum Investitionsklima erbeten. Die Auswertung der Fragebogen hat ergeben: Mehrheitlich gingen die Pilotpartner für 1996 von mehr Baulandneuausweisungen aus als 1995. Als Begründung für diese Zunahme wurden ausgesprochen gebietstypische Argumente vorgebracht.

Die Entwicklung der Baugenehmigungen, einschließlich der für Wohnungen, die vom Genehmigungsvorbehalt freigestellt sind, schätzten vier der zehn Befragten rückläufig und fünf unverändert ein. Eine Kommune rechnete mit einer Zunahme der Baugenehmigungszahlen.

Die Zahl der Baufertigstellungen im Geschoßwohnungsbau 1996 im Vergleich zu 1995 wurde als rückläufig

– bestenfalls als unverändert – eingeschätzt. Im Eigenheimbau wurde mehrheitlich von unveränderten Fertigstellungszahlen oder Zuwächsen ausgegangen. Zwei Landkreise sprachen von (leichten) Abnahmen.²³

Die Befragten stuften das aktuelle Investitionsklima im Geschoßwohnungsbau (1996) durchweg schlechter ein als das im Eigenheimbau. Während die durchschnittliche Note im Geschoßwohnungsbau bei 4,4 (ausreichend bis mangelhaft) lag, lautete die Note im Eigenheimbau 2,5 (gut bis befriedigend). Die große Mehrheit der Pilotpartner glaubte, daß sich das Investitionsklima im Geschoßwohnungsbau in den nächsten 1-3 Jahren weiter verschlechtern oder nicht verändern würde. Im Eigenheimbau rechnen die meisten mit einem guten bis befriedigenden Investitionsklima in der nahen Zukunft.

²³ Die amtliche Statistik zeigt 1996 für alle Pilotpartner – sowohl für die Baugenehmigungen als auch für die Baufertigstellungen – rückläufige Zahlen

TABELLE 2:
Beurteilung des Investitionsklima
 Benotung: 1 (sehr gut) bis 5 (mangelhaft)

Untersuchungsgegenstand				
LK/kreisfreie Stadt	1. Aktuelles Investitionsklima		2. Entwicklung des Investitionsklimas in 1-3J.	
	1.1. im Geschoß- wohnungsbau	1.2. im Eigen- heimbau	2.1. im Geschoß- wohnungsbau	2.2. im Eigen- heimbau
1	5	2	↔	↔
2	3 bis 4	2	↘	↘
3	4	2	↘	↗
4	5	2	↔	↔
5	5	2 bis 3	↘	↔
6	5	4	↗	↗
7	4	2	↘	↔
8	4	3	↘	↔
9	4	3	↔	↔
10	4	2 bis 3	↘	↔
Gesamtergebnis der zehn Erhebungseinheiten	4,4	2,5	↗ bis ↘	↗ bis ↘

Quelle: Fragebogen für Landkreise und kreisfreie Städte.

Die Pilotpartner waren mehrheitlich der Auffassung, daß die Bautätigkeit in allen Teilmärkten (stark) abgenommen bzw. sich nicht verändert hat. Wenig optimistisch war auch die Einschätzung für die nächsten 1-3 Jahre. Wohnungen des unteren Preissegments würden kaum noch erstellt. Zwar glaubt ein Viertel der Befragten, daß sich die Bautätigkeit für Wohnungen des mittleren und oberen Preissegments erhöht, aber zwei Drittel rechnen mit einer Stagnation der Bautätigkeit.

Wenn mehr Fördermittel zur Verfügung stünden, würden die Landkreise und kreisfreien Städte insbesondere kinderreiche Familien (9)²⁴, alte Menschen (4), Behinderte (4), junge Familien (3), Obdachlose (3), Arbeitslose (3) und Aussiedler (3) fördern. Förderwürdige Bauobjekte sind nach Meinung der Befragten 3-und-mehr-Zimmer-Mietwohnungen (7) und Einfamilienhäuser (6). Es folgten 3-und-mehr-Zimmer-Eigentumswohnungen (3) und 1-2 Zimmer-Mietwohnungen (3).

²⁴ Häufigkeit der Nennungen in Klammern

5.2. BEFRAGUNG AUSGE- WÄHLTER WOHNUNGS- WIRTSCHAFTLICHER UNTERNEHMEN

Anfang 1997 führte die LTS eine Befragung der Mitgliedsunternehmen des Verbandes der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. (vdw) durch. Von den 166 angeschriebenen Unternehmen antworteten 68 und damit 41 %.

Abgefragt wurden Einschätzungen zur allgemeinen Wohnungsmarktlage, zur Mieterfluktuation und zum Investitionsklima. Die Fragen zur Wohnungsmarktlage sind nach den Marktsegmenten unteres, mittleres und oberes Preissegment sowie preisgebundener Wohnraum differenziert und lassen jeweils eine Beantwortung von sehr angespannt über angespannt, ausgewogen, entspannt bis hin zu sehr entspannt zu. Die Abgrenzung der einzelnen Preissegmente wurde in der Befragung nicht vorgegeben bzw. nicht abgefragt. Entsprechend wird diese Abgrenzung je nach Region und Befragten unterschiedlich gesehen.

Die aktuelle Situation im unteren Preissegment schätzen knapp die Hälfte aller Unternehmen als angespannt, das heißt die Nachfrage übersteigt das Angebot, weniger als ein Fünftel dagegen als eher entspannt ein. Ebenfalls die Hälfte der Befragten sieht gegenüber dem Vorjahr keine Veränderung der Wohnungsmarktlage und erwartet diese auch nicht in den nächsten zwei Jahren. Allerdings geht beinahe die Hälfte aller Unternehmen davon aus, daß sich mittelfristig die Situation anspannen wird.

Der größte Teil der befragten Unternehmen schätzt die Wohnungsmarktlage im mittleren Preissegment als ausgewogen bzw. entspannt ein und damit besser als im Vergleich zum Vorjahr. Für die nächsten Jahre prognostiziert ein wachsender Anteil der Unternehmen allerdings wieder eine zunehmende Anspannung.

Das obere Preissegment des Wohnungsmarktes ist für fast alle Befragten derzeit durch eine allgemeine Entspannung gekennzeichnet. Auch für die kommenden Jahre werden hier keine gravierenden Änderungen erwartet.

Im Bereich des preisgebundenen Wohnraums beschreiben die Unternehmen die heutige Situation mehrheitlich als entspannt und ausgewogen. Dieses wird auch für die nächsten zwei Jahre erwartet. Dagegen zeigen sich für einen wachsenden Teil der Unternehmen mittelfristig Anspannungstendenzen. Begründet wird die derzeitige Lage mit mangelnder Anpassung der Einkommensgrenzen an die Nominallohnsteigerungen. Dies führt nach Ansicht der Befragten dazu, daß bedürftige Familien, die die Einkommensgrenzen aufgrund von Nominallohnsteigerungen gerade überschreiten, die Berechtigung zum Bezug von preisgebundenem Wohnraum (wieder) verlieren bzw. einen entsprechenden Antrag hierfür gar nicht erst stellen. Sie treten damit nicht als Nachfrager nach preisgebundenem Wohnraum auf, so daß die Situation auf diesem Teilmarkt als überwiegend ausgewogen bis entspannt empfunden wird.

Die größten Probleme sehen die Befragten in einem Mangel an preiswertem bzw. familiengerechtem Wohnraum und einer teilweise unausgewogenen Sozialstruktur der Mieter. Darüberhinaus wird dringender Modernisierungsbedarf sowie Handlungsbedarf in den nicht angepaßten Einkommensgrenzen gesehen.

Drei Viertel der Unternehmen befürchten eine Verschlechterung des Investitionsklimas im Wohnungsneubau. Als größtes Investitionshemmnis gilt für fast alle wohnungswirtschaftlichen Unternehmen eine derzeit geringe Renditeerwartung.

Die 68 Unternehmen der Wohnungswirtschaft haben durchschnittlich 2.677 Wohnungen im Bestand. Die Fluktuationsrate beträgt im Durchschnitt ca. 11 v. H. Damit zeigt die Umfrage, daß 1996 durchschnittlich gut ein Zehntel des Wohnungsbestands von Mieterwechseln betroffen war.

An dieser Stelle soll in Zukunft ein Ergebnisabgleich zwischen den empirischen Untersuchungen und der amtlichen Statistik erscheinen. Angebots- bzw. Nachfragesituationen (vgl. Kapitel 4) müssen sich dann messen lassen an den hier dargestellten Einschätzungen der Befragten. Ein solcher Vergleich von 'harten' statistischen und 'weichen' aus Befragungen abgeleiteten Daten wird als Kontrolle der Schlußfolgerungen dienen. Da sowohl die Pilotpartner der Kommunal- als auch die der Unternehmensbefragung in diesem Jahr noch keinen repräsentativen Querschnitt bilden, wird im vorliegenden Bericht auf den angesprochenen Vergleich verzichtet. Die Ausweitung der Grundgesamtheit bei beiden Befragungen wird jedoch im nächsten Jahr ein Stimmungsbarometer liefern, dessen Ergebnisse dann diesen interessanten Vergleich ermöglichen.

FRAGE 1:*Die aktuelle Situation ist im...*

in %	unteren Preissegment	mittleren Preissegment	oberen Preissegment	preisgebundenen Wohnraum
sehr angespannt	8,82	1,47	0,00	4,41
angespannt	38,24	7,35	0,00	17,65
ausgewogen	29,41	52,94	7,35	30,88
entspannt	16,18	35,29	44,12	33,82
sehr entspannt	2,94	1,47	44,12	8,82

FRAGE 3:*Im Vergleich zum Vorjahr ist die Situation im...*

in %	unteren Preissegment	mittleren Preissegment	oberen Preissegment	preisgebundenen Wohnraum
viel angespannter	4,41	1,47	0,00	2,94
angespannter	13,24	1,47	0,00	4,41
gleich	47,06	35,29	13,24	33,82
entspannter	25,00	54,41	30,88	44,12
viel entspannter	5,88	5,88	51,47	11,76

FRAGE 4A:*Die Situation wird sich in 1 bis 2 Jahren im...*

in %	unteren Preissegment	mittleren Preissegment	oberen Preissegment	preisgebundenen Wohnraum
sehr anspannen	2,94	0,00	0,00	1,47
anspannen	30,88	16,18	0,00	13,24
unverändert	54,41	58,82	35,29	61,76
entspannen	5,88	22,06	38,24	13,24
sehr entspannen	1,47	1,47	22,06	7,35

FRAGE 4A:*Die Situation wird sich in 3 bis 5 Jahren im...*

in %	unteren Preissegment	mittleren Preissegment	oberen Preissegment	preisgebundenen Wohnraum
sehr anspannen	17,65	2,94	0,00	1,47
anspannen	29,41	33,82	5,88	29,41
unverändert	32,35	27,94	22,06	41,18
entspannen	13,24	29,41	41,18	16,18
sehr entspannen	1,47	2,94	25,00	4,41

ANHANG A

TABELLE 1:

*Belegungsdichte, Wohnflächenversorgung,
Haushaltsgröße, Neuausweis von Wohnbauland
(WBL), Mögliche neue Wohneinheiten (WE)*

Datengrundlage für	Karte 1	Karte 2	Karte 3	Karte 4		Karte 5
LK/kreisfreie Stadt	Einwohner je Wohnung	Wohnfläche in qm je Einwohner	Personen je Haushalt	WBL- Neuausweis/ Wohnbaufläche	WBL- Reserve/ Wohnbaufläche	Anteil mögl. WE am Wo.-Bestand
Niedersachsen	2,32	39,84	2,24	1,74	4,75	1,32
Braunschweig, Stadt	1,93	38,84	2,18	2,77	3,27	1,42
Salzgitter, Stadt	2,24	34,29	2,18	6,13	2,10	1,98
Wolfsburg, Stadt	2,17	36,55	2,18	0,29	2,53	0,14
Gifhorn	2,59	40,60	2,18	2,72	3,05	1,83
Göttingen	2,30	36,64	1,99	0,87	5,50	0,39
Goslar	1,98	40,89	1,99	2,07	6,98	1,12
Helmstedt	2,28	39,87	2,18	1,33	3,49	0,75
Northeim	2,37	40,51	1,99	1,37	7,05	0,94
Osterode am Harz	2,15	40,83	1,99	0,94	4,89	0,64
Peine	2,33	41,20	2,18	2,25	6,15	1,24
Wolfenbüttel	2,28	40,55	2,18	2,76	4,67	1,43
Hannover, Ldshptst.	1,89	38,83	1,84	1,45	9,11	0,89
Diepholz	2,60	41,52	2,41	1,39	4,26	1,05
Hameln-Pyrmont	2,17	40,92	2,17	2,67	5,35	2,00
Hannover	2,27	40,25	2,22	2,24	3,96	1,63
Hildesheim	2,26	39,50	2,17	1,73	6,89	1,00
Holzminden	2,29	40,87	2,17	1,30	7,81	0,94
Nienburg (Weser)	2,64	39,27	2,41	1,35	3,92	0,98
Schaumburg	2,33	40,74	2,41	1,04	3,73	0,79
Celle	2,36	40,07	2,24	1,46	6,02	1,21
Cuxhaven	2,29	41,34	2,40	0,95	5,96	0,91
Harburg	2,36	42,16	2,40	1,15	4,23	1,17
Lüchow-Dannenberg	2,22	45,74	2,24	1,30	5,74	1,12
Lüneburg	2,35	38,41	2,24	1,58	4,29	2,41
Osterholz	2,59	39,65	2,40	0,90	6,71	1,38
Rotenburg (Wümme)	2,57	41,85	2,40	1,32	3,74	1,76
Soltau-Fallingbostal	2,35	40,85	2,24	4,41	5,05	3,03
Stade	2,37	40,07	2,40	1,94	4,20	1,59
Uelzen	2,22	43,40	2,24	2,47	3,53	2,08
Verden	2,49	41,83	2,24	0,84	4,54	0,70
Delmenhorst, Stadt	2,25	37,79	2,35	0,22	10,03	0,10
Emden, Stadt	2,22	36,67	2,26	0,00	8,05	0,00
Oldenburg, Stadt	1,99	41,09	2,35	0,14	5,43	0,16
Osnabrück, Stadt	2,10	37,63	2,51	0,16	7,07	0,08
Wilhelmshaven, Stadt	2,00	37,85	2,26	1,41	0,35	0,35
Ammerland	2,47	42,29	2,35	2,54	2,63	2,79
Aurich	2,33	41,99	2,26	2,19	6,52	1,86
Cloppenburg	3,26	37,07	2,35	3,36	5,45	3,70
Emsland	2,95	38,11	2,51	3,05	5,42	2,24
Friesland	2,20	43,63	2,26	0,36	2,74	0,58
Grafschaft Bentheim	2,76	38,59	2,51	1,98	4,70	3,55
Leer	2,52	39,18	2,26	0,89	3,97	0,89
Oldenburg	2,56	42,96	2,35	1,39	2,37	1,53
Osnabrück	2,76	38,00	2,51	1,50	2,92	1,60
Vechta	3,07	39,40	2,51	3,97	6,25	4,89
Wesermarsch	2,28	39,98	2,26	0,06	2,01	0,06
Wittmund	2,05	44,33	2,26	1,05	2,69	1,37

Quelle: NLS

TABELLE 2:
*Baufertigstellungsdichte, Aufteilung der
fertiggestellten Wohnungen nach
Bauform, Bauintensität**

Datengrundlage für	Karte 6	Karte 6	Karte 6	Karte 7
LK/kreisfreie Stadt	Fertiggest. Wohnungen je 1000 Einwohner	Fertiggest. Wohnungen in 1- und 2- FH	Fertiggest. Wohnungen in Mehr-FH	Fertiggest. Wohnungen je 1000 Bestandwoh.
Niedersachsen	6,26	22.176	18.665	14,75
Braunschweig, Stadt	2,91	80	509	5,64
Salzgitter, Stadt	3,81	118	258	8,59
Wolfsburg, Stadt	2,23	75	129	4,89
Gifhorn	9,64	1.031	314	25,60
Göttingen	2,99	218	444	6,91
Goslar	3,17	137	285	6,31
Helmstedt	2,76	147	64	6,35
Northeim	4,39	289	197	10,50
Osterode am Harz	4,76	145	182	10,35
Peine	9,07	441	476	21,55
Wolfenbüttel	9,46	592	374	22,02
Hannover, Ldshpst.	2,78	196	1.036	5,28
Diepholz	5,61	595	356	14,83
Hameln-Pyrmont	5,24	215	491	11,51
Hannover	6,69	1.566	1.883	15,41
Hildesheim	5,04	566	771	11,55
Holzminden	4,16	134	139	9,65
Nienburg (Weser)	3,97	257	124	10,59
Schaumburg	7,46	388	669	17,68
Celle	5,40	468	311	12,90
Cuxhaven	6,93	705	388	16,10
Harburg	9,47	1.032	740	22,81
Lüchow-Dannenberg	7,08	140	107	15,98
Lüneburg	15,40	1.179	950	37,48
Osterholz	11,26	680	360	29,98
Rotenburg (Wümme)	10,05	939	281	26,52
Soltau-Fallingbostel	7,73	530	227	18,49
Stade	8,59	683	472	20,82
Uelzen	8,36	321	349	18,93
Verden	7,12	388	267	18,06
Delmenhorst, Stadt	-	-	-	-
Emden, Stadt	4,30	92	108	9,64
Oldenburg, Stadt	5,72	390	399	11,54
Osnabrück, Stadt	6,29	159	682	13,39
Wilhelmshaven, Stadt	2,27	55	111	4,56
Ammerland	9,40	496	298	23,72
Aurich	9,18	1.061	408	21,81
Cloppenburg	-	-	-	-
Emsland	8,99	1.487	728	27,30
Friesland	7,99	275	413	17,85
Grafschaft Bentheim	5,65	488	106	15,80
Leer	6,49	738	187	16,60
Oldenburg	11,85	721	467	31,30
Osnabrück	6,88	1.019	1.055	19,39
Vechta	9,45	591	400	29,93
Wesermarsch	1,82	140	17	4,17
Wittmund	6,82	185	129	14,22

Quelle: NLS

*Für die kreisfreie Stadt Delmenhorst und den Landkreis Cloppenburg fehlen die Daten aufgrund technischer Schwierigkeiten.

TABELLE 3:
*Baugenehmigungsdichte, Aufteilung der
 genehmigten Wohnungen nach Bauform,
 Förderungsdichte*

Datengrundlage für	Karte 8	Karte 8	Karte 8	Karte 9
LK/kreisfreie Stadt	Genehmigte Wohnungen je 1000 Einwohner	Genehmigte Wohnungen in 1- und 2- FH	Genehmigte Wohnungen in Mehr-FH	Geförderte Wohnungen je 1000 Einwohner
Niedersachsen	5,88	21.916	16.198	0,53
Braunschweig, Stadt	2,51	92	378	0,73
Salzgitter, Stadt	3,01	96	219	0,40
Wolfsburg, Stadt	2,29	78	138	1,38
Gifhorn	9,35	878	422	0,67
Göttingen	3,57	339	457	0,38
Goslar	3,13	185	246	0,16
Helmstedt	3,61	157	100	0,28
Northeim	4,33	304	192	0,55
Osterode am Harz	5,52	163	109	0,20
Peine	6,94	444	268	0,41
Wolfenbüttel	6,53	427	292	0,46
Hannover, Ldshptst.	1,96	156	647	1,00
Diepholz	5,97	588	412	0,16
Hamelnd-Pyrmont	4,83	314	364	0,64
Hannover	5,79	1.383	1.635	0,62
Hildesheim	3,29	484	325	0,22
Holzminden	3,30	95	114	0,17
Nienburg (Weser)	5,18	312	178	0,15
Schaumburg	5,35	324	396	0,24
Celle	5,07	487	275	0,14
Cuxhaven	8,57	694	683	0,38
Harburg	9,28	922	775	0,28
Lüchow-Dannenberg	6,36	150	72	0,06
Lüneburg	9,70	579	704	1,41
Osterholz	7,43	346	253	0,11
Rotenburg (Wümme)	8,14	785	181	0,21
Soltau-Fallingbostel	7,05	521	213	0,16
Stade	7,90	608	575	0,55
Uelzen	5,58	285	135	0,41
Verden	6,37	440	242	0,37
Delmenhorst, Stadt	4,17	123	173	0,46
Emden, Stadt	5,74	104	131	0,45
Oldenburg, Stadt	5,32	341	398	0,44
Osnabrück, Stadt	5,51	130	574	1,34
Wilhelmshaven, Stadt	2,96	62	148	0,23
Ammerland	9,46	615	216	0,45
Aurich	8,96	1.080	405	0,19
Cloppenburg	10,29	973	303	1,13
Emsland	8,54	1.511	539	0,65
Friesland	5,82	295	196	0,41
Grafschaft Bentheim	6,39	560	127	0,44
Leer	6,25	729	157	0,30
Oldenburg	10,56	673	399	0,33
Osnabück	7,33	1.125	977	0,92
Vechta	8,02	545	288	0,85
Wesermarsch	4,39	284	74	0,22
Wittmund	4,31	130	93	0,32

Quelle: NLS

TABELLE 4:

*Anteil geförderter Mietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand,
Anteil auslaufender Belegungsbindungen bis zum Jahr 2002 am Bestand
geförderter Mietwohnungen, Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraft*

Datengrundlage für	Karte 10	Karte 11	Karte 12	Karte 13	Karte 14
LK/kreisfreie Stadt	Anteil der gef. Wo. am Gesamtwohn.best.	Auslauf. Belegungs- bindungen/Mietwohn.	Veränderungsrate der Zahl der Einwohner 96/95	Kaufkraft je Haushalt	Kaufkraft je Person
Niedersachsen	4,46	13,45	0,45	63.664	28.048
Braunschweig, Stadt	5,72	22,00	-0,48	55.828	30.699
Salzgitter, Stadt	5,47	5,04	-0,72	59.074	27.703
Wolfsburg, Stadt	7,95	2,06	-1,33	68.107	32.266
Gifhorn	3,45	20,94	1,32	75.440	28.755
Göttingen	4,86	11,78	0,41	52.973	27.760
Goslar	3,12	11,91	-0,79	56.293	28.326
Helmstedt	3,84	21,40	-0,58	65.263	29.684
Northeim	4,25	13,79	-0,37	64.281	27.847
Osterode am Harz	3,38	26,86	-0,73	62.012	28.355
Peine	2,11	25,19	0,88	65.276	27.831
Wolfenbüttel	4,47	33,35	0,58	65.894	29.529
Hannover, Ldshptst.	9,09	13,64	-0,11	54.180	30.963
Diepholz	1,97	9,77	0,88	75.146	28.541
Hameln-Pyrmont	3,73	9,59	0,02	61.638	29.017
Hannover	4,95	16,97	0,76	68.817	30.504
Hildesheim	4,06	14,50	0,15	65.108	29.162
Holz Minden	2,43	12,47	-0,03	61.094	27.728
Nienburg (Weser)	2,55	8,57	0,30	68.341	26.665
Schaumburg	2,75	6,57	0,78	64.991	27.902
Celle	2,88	26,97	0,33	62.780	27.498
Cuxhaven	2,60	15,73	0,48	65.512	27.794
Harburg	1,61	12,02	1,60	76.788	32.286
Lüchow-Dannenberg	3,07	7,40	0,39	60.534	26.489
Lüneburg	4,66	26,77	1,25	62.913	28.207
Osterholz	2,60	4,97	0,41	72.510	29.476
Rotenburg (Wümme)	2,95	7,74	1,28	72.289	26.709
Soltau-Fallingb. St.	2,40	10,12	0,95	64.964	26.918
Stade	3,72	10,66	0,99	70.913	29.253
Uelzen	2,51	6,62	0,30	63.338	28.375
Verden	2,28	37,25	0,98	73.079	29.385
Delmenhorst, Stadt	14,47	3,58	0,02	56.832	26.969
Emden, Stadt	3,05	44,19	-0,17	56.617	27.449
Oldenburg, Stadt	5,66	9,83	0,97	54.228	28.227
Osnabrück, Stadt	4,50	20,65	-0,77	50.631	27.297
Wilhelmshaven, Stadt	3,17	40,11	-1,17	53.230	27.888
Ammerland	4,33	7,06	1,26	67.198	26.548
Aurich	3,05	11,17	0,79	62.235	24.715
Cloppenburg	6,40	0,46	1,06	72.127	23.094
Emsland	4,84	5,43	0,84	71.177	23.731
Friesland	2,72	3,76	0,72	62.546	26.990
Grafschaft Bentheim	3,53	15,20	0,76	67.782	25.049
Leer	3,78	6,97	1,08	59.558	23.613
Oldenburg	3,35	6,77	1,12	71.023	27.144
Osnabrück	4,50	4,15	0,51	66.741	25.376
Vechta	4,46	2,87	1,46	79.050	25.265
Wesermarsch	7,41	20,08	0,36	61.314	27.080
Wittmund	2,47	4,18	0,72	59.804	23.827

Quelle: NLS

TABELLE 5:

Entwicklung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, Zahlen zur Arbeitslosigkeit (Stichtag: 30.06.), Sozialindikator

LK/kreisfreie Stadt	Karte 15		Karte 16		Karte 17	
	Veränderungsrate der SVB 96/95 in %	ALQ 1997 in %	Veränderungsrate der ALQ 97/95 in %	Arbeitslose (AL) 1996	dar. Langzeit-AL in %	Sozialindikator 1995
Niedersachsen	-1,27	12,2	14,02	372.783	33,77	6,5
Braunschweig, Stadt	-1,89	14,7	14,84	15.105	36,43	7,7
Salzgitter, Stadt	-4,79	17,3	13,07	8.218	43,70	10,0
Wolfsburg, Stadt	-3,50	17,6	7,32	10.612	47,25	5,9
Gifhorn	-1,51	15,1	2,03	11.099	46,65	6,6
Göttingen	-0,04	14,5	16,94	14.995	38,83	6,2
Goslar	-2,41	13,8	20,00	8.079	31,40	6,1
Helmstedt	-1,74	15,9	14,39	6.607	42,98	5,2
Northeim	-3,17	13,4	21,82	8.112	35,93	7,2
Osterode am Harz	-2,79	14,1	11,02	4.895	39,55	6,2
Peine	3,82	11,7	12,50	6.099	38,40	5,7
Wolfenbüttel	-3,91	12,5	21,36	5.975	39,05	5,2
Hannover, Ldshptst.	-1,22	15,5	12,32	32.622	33,44	9,3
Diepholz	-0,31	8,9	20,27	6.909	25,97	5,8
Hameln-Pyrmont	-2,32	13,7	26,85	8.416	31,01	7,3
Hannover	-0,15	10,0	17,65	23.782	32,34	5,0
Hildesheim	-2,17	11,8	12,38	14.097	34,98	6,3
Holz Minden	-2,90	13,1	22,43	4.188	33,14	6,4
Nienburg (Weser)	-3,55	10,2	24,39	4.870	22,48	6,8
Schaumburg	-1,55	10,8	22,73	6.134	30,34	6,2
Celle	-0,50	12,0	15,38	8.069	31,73	6,4
Cuxhaven	-1,89	10,9	19,78	7.780	32,13	6,1
Harburg	-0,43	8,5	21,43	7.174	29,97	4,1
Lüchow-Dannenberg	-1,66	17,9	15,48	3.139	32,11	7,1
Lüneburg	-1,48	10,6	15,22	6.305	25,74	5,9
Osterholz	-2,24	10,0	16,28	4.389	34,09	6,3
Rotenburg (Wümme)	-0,53	8,6	16,22	4.958	27,33	5,0
Soltau-Fallingb.ostel	-3,38	9,5	23,38	5.029	23,74	5,8
Stade	-0,90	9,3	14,81	6.848	26,14	6,1
Uelzen	-2,10	12,2	20,79	4.264	25,77	6,1
Verden	-0,70	9,0	20,00	4.571	27,92	5,7
Delmenhorst, Stadt	-2,91	14,8	16,54	4.915	39,86	9,1
Emden, Stadt	-1,99	17,9	16,99	3.297	33,24	10,2
Oldenburg, Stadt	1,57	14,0	12,00	8.390	36,65	8,7
Osnabrück, Stadt	-1,09	13,3	7,26	8.685	34,91	7,4
Wilhelmshaven, Stadt	-3,93	19,4	1,57	6.464	42,20	9,6
Ammerland	-2,14	10,5	16,67	4.310	33,55	4,7
Aurich	-1,75	13,5	18,42	8.711	32,46	6,6
Cloppenburg	1,54	11,4	3,64	6.268	25,32	6,8
Emsland	-0,29	11,7	14,71	12.672	26,96	6,8
Friesland	1,37	13,5	11,57	4.855	39,84	6,3
Grafschaft Bentheim	-0,96	11,3	7,62	5.440	33,46	5,4
Leer	0,12	14,1	16,53	7.723	29,51	8,2
Oldenburg	0,19	9,8	15,29	4.342	32,31	4,5
Osnabrück	0,02	9,3	9,41	12.632	30,88	5,3
Vechta	1,30	8,3	12,16	3.961	23,68	5,1
Wesermarsch	-3,91	13,1	22,43	4.429	33,98	7,7
Wittmund	-3,04	12,7	23,30	2.349	25,24	6,0

Quelle: NLS