

Wohnungsprognose 2015

WOHNUNGSMÄRKTE



REGIONAL

PROGNOSTIZIERT

Wohnungsprognose 2015

Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen

Heft 10

**Niedersächsische Landestreuhandstelle
für das Wohnungswesen**

Norddeutsche Landesbank Girozentrale

Postfach 3707, 30037 Hannover
Hamburger Allee 4, 30161 Hannover
Telefon (0511) 3 61-55 00
Telefax (0511) 3 61-92 85
wom@lts-nds.de
www.lts-nds.de

Bearbeitung

Institut für Entwicklungsplanung
und Strukturforchung GmbH
an der Universität Hannover *ies*
Lister Straße 15, 30163 Hannover
Telefon: (0511) 3 99-70
Telefax: (0511) 3 99-72 29
www.ies.uni-hannover.de

Autoren

Ruth Rohr-Zänker (0511) 3 99-72 30
(rohr-zaenker@ies.uni-hannover.de)
Thomas Schleifnecker (0511) 3 99-72 66
(schleifnecker@ies.uni-hannover.de)

Berechnungen

Uwe Tovote (0511) 3 99-72 45
(tovote@ies.uni-hannover.de)

Unter Mitarbeit von

Swantje Grotheer

Koordination des

Wohnungsmarktbeobachtungssystems

Niedersächsisches Ministerium
für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit
Referat Stadtentwicklung, Wohnungsmarkt
und frauenrelevante Aspekte in der Stadt-
entwicklung
Christian Kuthe

Hannover, Juni 2003

Vorwort



Wohnen gehört wie Nahrung, Sicherheit oder Bildung zu den

Grundbedürfnissen der Menschen. Aufgabe der öffentlichen Hand ist es, geeignete Rahmenbedingungen für eine bezahlbare, gesunde und nachfragegerechte Wohnungsversorgung der Bürgerinnen und Bürger zu schaffen. Dazu gehört auch die Bereitstellung von Informationen zur Entwicklung der Wohnungsmärkte.

Zu diesem Zweck unterhält das Land Niedersachsen ein kontinuierliches Wohnungsmarktbeobachtungssystem. Es zeigt Entscheidungsträgern in Politik, Planung und Wohnungswirtschaft aktuelle und künftige Entwicklungstrends auf, die zur Realisierung einer bedarfs- und marktgerechten Wohnungspolitik wichtige Informationsgrundlagen liefern.

In der vom *ies* jetzt vorgelegten Wohnungsprognose werden aktuelle Erkenntnisse und Entwicklungen so zusammengeführt, dass ein aussagekräftiges Bild der künftigen regionalen Nachfrageentwicklung entsteht.

Nach der erfreulichen Entspannung der Wohnungsmärkte in den letzten Jahren ist künftig mit einer erheblichen Differenzierung des Wohnungsmarktgeschehens in Niedersachsen zu rechnen. Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung wird das künftige Geschehen auf den Wohnungsmärkten weniger vom Bevölkerungswachstum als vielmehr durch die demographische Alterung, den Wandel der Haushaltsstrukturen und veränderte Nachfragepräferenzen geprägt. Für die einzelnen Regio-

nen bzw. Teilmärkte werden sehr unterschiedliche Entwicklungen vorgezeichnet.

Die hier vorgelegte Wohnungsprognose richtet die Aufmerksamkeit auf den vor uns liegenden Handlungsbedarf. Sie gibt wertvolle Hilfestellungen und Orientierungen für die anstehenden Entscheidungen, die – so wünsche ich mir – vielfache Beachtung in der Politik, Planung und Wohnungswirtschaft finden sollten. Besonders wichtig ist mir dabei, dass dies nachhaltig unter Einbeziehung anderer wesentlicher Ziele, wie der Stadtentwicklung, der Familien- und Sozialpolitik sowie der Umweltpolitik geschieht. Den zukünftigen regional höchst unterschiedlichen Anforderungen für einen Ausgleich von Angebot und Nachfrage auf den Wohnungsmärkten kann nur in guter Zusammenarbeit von Städten und Gemeinden mit der Wohnungs- und Bauwirtschaft erfolgreich begegnet werden.

Dr. Ursula von der Leyen
Niedersächsische Ministerin für Soziales,
Frauen, Familie und Gesundheit

Zunehmende Differenzierung der Nachfrage



Einher mit dem wachsenden Anteil kleiner Haushalte geht eine immer differenziertere Nachfrage. Individuelle Wohnbedürfnisse können damit immer weniger durch »Standardwohnungen« befriedigt werden.



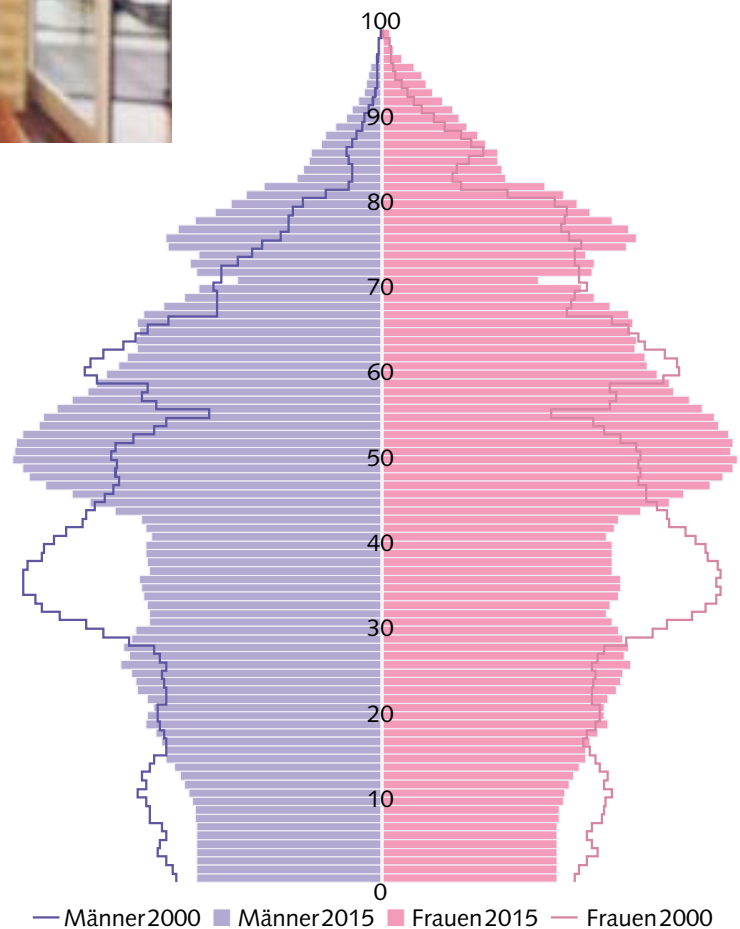
Steigende Nachfrage nach altengerechtem Wohnen



Die stark steigende Zahl älterer Menschen wird dem Markt durch die steigende Nachfrage nach altengerechten Wohnformen neue Impulse geben.

Die demographische Alterung der Bevölkerung führt zu einer steigenden Anzahl von Haushalten

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung wird das künftige Geschehen auf den Wohnungsmärkten weniger vom Bevölkerungswachstum, als vielmehr durch die demographische Alterung und den Wandel der Haushaltsstrukturen geprägt werden. Die Bevölkerung wird sich dadurch auf immer mehr kleinere Haushalte verteilen.



Inhaltsverzeichnis

Wohnungsmärkte im Umbruch



Die Abschwächung der quantitativen Nachfrage wird die Bedeutung des Neubaus schwächen und zu einem größeren Gewicht des Wohnungsbestandes führen. Die Anpassung des Wohnungsbestandes wird dabei künftig eine immer stärkere Bedeutung erlangen.

Vorwort	3
Zielsetzung und Aufbau des niedersächsischen Wohnungsmarktbeobachtungssystems	7
Kurzüberblick	8
1 Regionale Wohnungsprognose 2015 für Niedersachsen	11
1.1 Bevölkerungsentwicklung	12
1.2 Haushaltsentwicklung	31
1.3 Entwicklung des Wohnungsnachfrage-Potenzials	38
1.4 Zusammenfassung	42
2 Aspekte der Nachfrageentwicklung	45
2.1 Veränderungen der demographisch induzierten Nachfrage	45
2.2 Wandel der Haushaltsstruktur	53
2.3 Nachfrageaspekte in Teilmärkten	55
2.4 Typen der Wohnungsnachfrage	64
3 Tendenzen der Wohnungsnachfrage	69
4 Anhang	73

Zielsetzung und Aufbau des niedersächsischen Wohnungsmarktbeobachtungssystems

Drei Module bilden die niedersächsischen Wohnungsmärkte ab

In Zeiten sich schnell wandelnder Märkte wird eine solide Informationsbasis immer wichtiger. Das gilt auch und gerade für die Wohnungsmärkte. Wachsende regionale und sektorale Unterschiede sowie die Individualisierung der Wohnungsnachfrage erschweren wohnungswirtschaftliche und wohnungspolitische Entscheidungen.

In Niedersachsen erkannte das Sozialministerium frühzeitig den Informationsbedarf und rief bereits 1996 das »Wohnungsmarktbeobachtungssystem (WOM)« ins Leben. Seitdem bildet die **Niedersächsische Landestreuhandstelle (LTS)** zusammen mit dem **Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforchung (ies)** das Geschehen auf den niedersächsischen Wohnungsmärkten kontinuierlich ab.

Das System besteht aus drei Modulen, die die Wohnungs- und vorgelagerten Märkte beschreiben. Die LTS beschreibt das aktuelle Geschehen auf den Wohnungsmärkten in der jährlichen **Wohnungsmarktbeobachtung**¹. Im Zwei-Jahres-Rhythmus ermittelt das *ies* mit der **Wohnbauland-Umfrage** die Wohnbauland-Reserven in Niedersachsen und schätzt mit der **Wohnungsprognose** die regionalisierten Nachfrage-Potenziale für die nächsten 12-15 Jahre ab.

Grundlage für die aktuelle Prognose bilden eine regionalisierte Bevölkerungs- und Haushaltsprognose bis zu den Jahren 2007 und 2015. Dabei werden erstmals die Auswirkungen der EU-Osterweiterung auf die Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen abgeschätzt. Einen weiteren Schwerpunkt bilden die absehbaren Veränderungen der qualitativen Wohnungsnachfrage aufgrund des demographischen Wandels.

Kontinuität schafft Planungssicherheit

Die regionalisierte Bevölkerungs- und Haushaltsprognose bietet wichtige Informationen zur künftigen Entwicklung des Wohnungsmarktes. Wie alle Prognosen kann sie zukünftige Ereignisse nicht eins zu eins vorhersehen. Sie zeigt vielmehr die wahrscheinliche Entwicklung unter der Annahme auf, dass sich die entscheidenden Rahmenbedingungen nicht wesentlich verändern. Da die Prognose jedoch im Zwei-Jahres-Abstand überprüft wird, fließen regelmäßig kurzfristige Trendänderungen oder Veränderungen der Rahmenbedingungen ein.

Wohnungsmarktbeobachtung auf Gemeindeebene

Die wachsende Differenzierung des Wohnungsmarktgeschehens betrifft auch die kleinräumige Ebene. Da diese durch die landesweite Wohnungsmarktbeobachtung nicht abgedeckt werden kann, bietet die LTS in Zusammenarbeit mit dem *ies* künftig kommunale Standortprofile und Wohnungsmarktanalysen zum Selbstkostenpreis an. Damit stärken beide Institutionen auch auf dieser Ebene ihre Dienstleistungsfunktion für Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie bei der LTS.

¹ Zuletzt LTS: Wohnungsmärkte regional analysiert, Heft 9 der Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen, Hannover 2002. Die aktuelle Wohnungsmarktbeobachtung und die Wohnungsprognose 2015 können für je 10 EUR bei der Niedersächsischen Landestreuhandstelle bestellt werden: 0511/361-5981, Fax: 0511/361-985981, E-Mail: wom@lts-nds.de. Weitere Informationen finden Sie auch im Internet unter www.lts-nds.de (Stichwort Beratungsleistung-Wohnungsmarkt) und www.ies.uni-hannover.de (Rubrik Projekte-Wohnen).

Kurzüberblick

Das IES legt zum vierten Mal den Bericht zur regionalisierten Wohnungsprognose in bewährter Form vor. Es werden die neuesten Entwicklungen und Trends auf dem Wohnungsmarkt dargelegt.

Das Kapitel 1 enthält Prognosen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung und quantifiziert damit die zukünftige Nachfrage nach Wohnungen. Es zeigt, dass sich die Bevölkerungsdynamik weiterhin erheblich abschwächen wird. Dagegen ist vorerst noch mit einer vergleichsweise starken Dynamik bei der Entwicklung der Haushalte zu rechnen. Der Grund dafür, dass sich die Schere zwischen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung weiter öffnet, ist zum einen der Trend zu kleineren Haushalten in allen Bevölkerungsgruppen, zum anderen aber auch der altersstrukturelle Wandel. Insgesamt wird vom IES für die Zeit von 2000 bis zum Jahr 2015 mit einer zusätzlichen Nachfrage nach etwa 450.000 Wohnungen gerechnet. Ein neuer Aspekt wird mit den Auswirkungen der EU-Osterweiterung in die Betrachtungen einbezogen. Die wichtigste Erkenntnis dabei ist, dass die Auswirkungen für den Wohnungsmarkt bis zum Jahr 2015 eher gering ausfallen werden. Allerdings wäre ohne Arbeitnehmerfreizügigkeit für die Bürger der Beitrittsländer schon ab 2012 mit einer Stagnation und im Weiteren mit einer Schrumpfung der niedersächsischen Bevölkerung zu rechnen.

Neu ist ebenfalls die Einführung eines zusätzlichen mittelfristigen Prognosehorizontes. Deutlich wird eine größere Dynamik bis zum Jahr 2007 und eine Abschwächung des Nachfragepotenziales in den Folgejahren: So entfallen 80% des erwarteten Bevölkerungswachstums bis 2015 auf die ersten Jahre bis 2007. Auch für die Entwicklung der Haushalte mit einem Zuwachs von insgesamt 12% bis zum Jahr 2015 wird die Dynamik mittelfristig mit zwei Drittel der Zuwächse deutlich stärker ausfallen als in den weiteren Jahren.

Die bestehenden regionalen Disparitäten werden sich weiter verstärken. Im Extrem werden in einer Region bis 2015 noch Bevölkerungszuwächse von 13% erwartet, während anderenorts ein Rückgang um 15% prognostiziert ist. Die für die Wohnungsnachfrage relevante Haushaltsprognose weist regional einen Zuwachs von maximal 27% und einen Rückgang von maximal 11% aus. Der differenzierte Blick auf regionale Trends gewinnt angesichts dieser Entwicklungen weiter an Bedeutung. Strategien und Maßnahmenkonzepte von Politik, Planung und Wohnungswirtschaft müssen weiter differenziert und spezifiziert werden, um einerseits weiteres Wachstum zu steuern und andererseits Stagnation und Schrumpfung aufzufangen.

Im Kapitel 2 wird auf Veränderungen der Nachfragestruktur und unterschiedliche Teilmärkte eingegangen. Für eine nähere Quantifizierung der Nachfrageentwicklung werden Alters- bzw. Lebensphasen sowie Haushaltsgrößen-Entwicklungen zu Grunde gelegt. Es ist absehbar, dass sich durch die Alterung der Bevölkerung die Nachfragedynamik erheblich abschwächen wird. Mit der stark sinkenden Zahl bzw. dem stark sinkenden Anteil der nachfragedynamischen 30- bis 45-Jährigen werden sowohl die Nachfrage nach Wohneigentum als auch die

Nachfrage nach Mietwohnungen im oberen Segment zurückgehen. Dagegen werden altersgerechter Wohnraum und altersgerechte Wohnformen zu einem Wachstumssegment auf dem Wohnungsmarkt werden. Der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten wird sich weniger in einer wachsenden Nachfrage nach kleinen Wohnungen als vielmehr in weiter steigenden Ansprüchen an Wohnung und das Wohnumfeld niederschlagen. Bei entsprechender Kaufkraft wird der Pro-Kopf-Verbrauch an Wohnfläche weiterhin erheblich wachsen. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels liegt es nahe, steigenden qualitativen Ansprüchen auch durch Anpassung des Wohnungsbestandes zu begegnen.

Unterschiedliche Ausprägungen der Alters- und Haushaltsstrukturentwicklung führen wiederum zu leicht unterschiedlichen Effekten auf den regionalen Wohnungsmärkten. In einigen Kreisen können aufgrund größerer Anteile junger Bevölkerungsgruppen stärkere Nachfrageimpulse erwartet werden, während in anderen überproportional hohe Anteile älterer Bevölkerungsgruppen perspektivisch eine ausgeprägtere Dynamik im Teilssegment altersgerechtes Wohnen auslösen werden.

Die Bereitstellung von Bauland für den Wohnungsbau ist in jüngster Zeit deutlich eingebrochen, dennoch sind landesweit etwa 40% der bis 2007 erforderlichen zusätzlichen neuen Wohnungen durch Bauland-Reserven planungsrechtlich gesichert. Die regional differenzierte Betrachtung zeigt wiederum erhebliche Unterschiede. Während in einigen Kreisen Bauland-Reserven aktuell weniger als 20% des mittelfristigen Bedarfs abdecken, liegen sie in anderen bereits über dem rechnerisch ermittelten Baulandbedarf.

Trotz allgemeiner Entspannung auf den Wohnungsmärkten gibt es nach wie vor Haushalte, die sich nicht aus eigener Kraft mit Wohnraum versorgen können und sozialstaatliche Unterstützung benötigen. Diese Haushalte sind in den Städten und strukturschwachen Kreisen konzentriert.

Eine differenzierte Analyse der Wandermuster offenbart, dass der mobilitätsbedingte Austausch von Bewohnern zwischen Siedlungsstrukturen rückläufig ist. Die Kernstädte haben weniger Wanderungsverluste zu verzeichnen als in der zweiten Hälfte der 90er Jahre und ihre Wanderungsbilanzen nähern sich denen von Stadtumland und ländlichen Regionen an. Abschließend werden in Kapitel 2 die einzelnen nachfragerlevanten Indikatoren mittels einer Clusteranalyse zur Bildung von fünf Nachfrage-typen herangezogen und als Typisierung für die Kreise und kreisfreien Städte genutzt. Für den schnellen Blick auf regionale Ausprägungen eignet sich die Karte 14 mit den Typen der Wohnungsnachfrage.

Im Kapitel 3 werden die Ergebnisse reflektiert und es wird ein Ausblick auf künftige Entwicklungen der Wohnungsnachfrage gegeben. Wichtige Stichworte für die Dynamik der Nachfrage sind das Nebeneinander von wachsenden und schrumpfenden Regionen, der demographische Wandel, der Wandel der Haushaltsstrukturen und die Pluralisierung der Nachfrage. Dies bedeutet einerseits eine Verschärfung des Wettbewerbs für die Wohnungswirtschaft und andererseits die Gefahr sozialer Segregation in den Wohnquartieren. Politik, Planung und Wirtschaft sind gefordert, den Prozess des Wandels durch bedarfsgerechte Angebote und gesamtstädtische bzw. -regionale Konzepte zu gestalten.

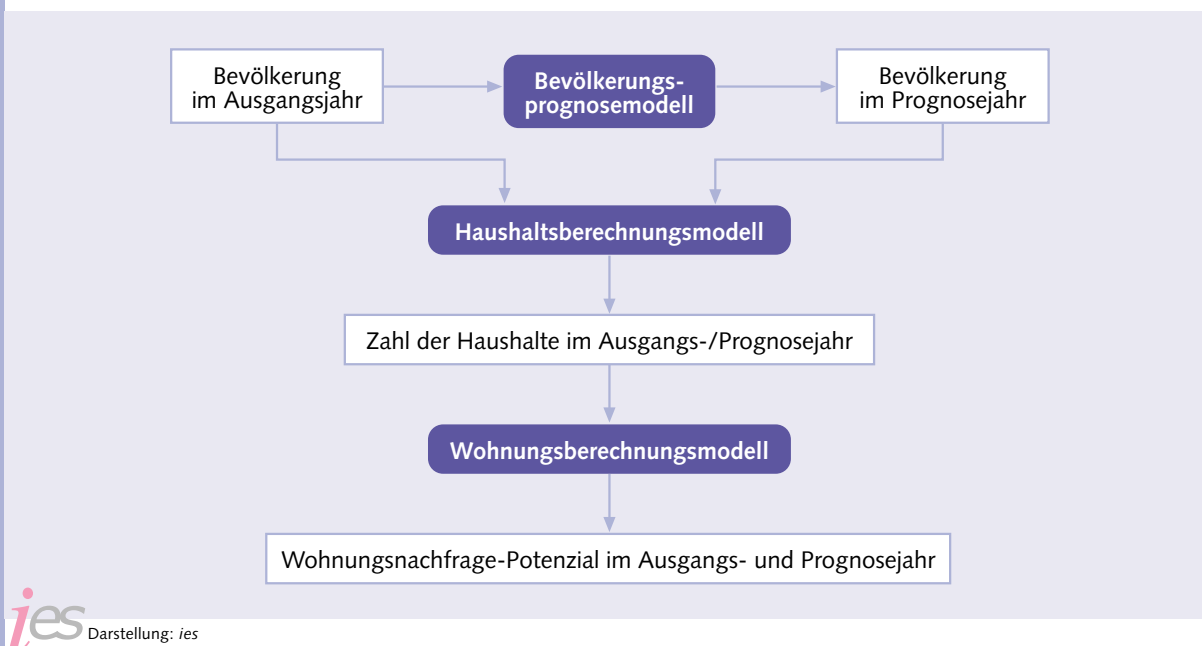
Regionale Wohnungsprognose 2015 für Niedersachsen

Die Wohnungsprognose des ies basiert auf einem eigenen, in der Vergangenheit bewährten und kontinuierlich weiterentwickelten Prognosemodell. Die Abschätzung des künftigen Wohnungsnachfrage-Potenzials erfolgt durch ein dreistufiges Modell, das auf Basis der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung zunächst die künftige Zahl der Haushalte ermittelt. Aus dem Abgleich von bestehenden und zukünftigen Haushalten wird im letzten Schritt das demographisch induzierte Wohnungsnachfrage-Potenzial abgeleitet (vgl. Abbildung 1).

Fortschreibung erfolgt jedoch nicht strikt linear, sondern wird in Teilen aufgrund von Plausibilitätsüberlegungen modifiziert (gedämpfte Status-quo-Prognose). Wie auch in der Vergangenheit legt das ies die für die Prognosen gewählte Methodik und die Annahmen offen, um Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Aussagen zu gewährleisten³.

Erstmals in den Bericht aufgenommen wurden die voraussichtlichen Auswirkungen der EU-Osterweiterung auf die Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen. Da diese Abschätzung

01 Modell zur Ermittlung des Wohnungsnachfrage-Potenzials



Für die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose wird die demographische und soziale Entwicklung der vergangenen Jahre² unter der Prämisse fortgeschrieben, dass sich die maßgeblichen Einflussfaktoren nicht wesentlich ändern. Ihre

noch mit einer Reihe von Unsicherheiten behaftet ist, werden das Modell und die Ergebnisse gesondert dargestellt und bei der Wohnungsprognose für Niedersachsen bis 2015 nicht berücksichtigt.

² Basisjahre 1998, 1999 und 2000

³ Vergleiche hierzu die ausführlichen Erläuterungen zur Methodik in der Wohnungsprognose 2015 (ies: Wohnungsprognose 2015, Heft 7 der Berichte zu den Wohnungsmärkten. Hannover 2001. Hrsg.: LTS), Anhang B sowie Erläuterungen im jeweiligen Textteil.

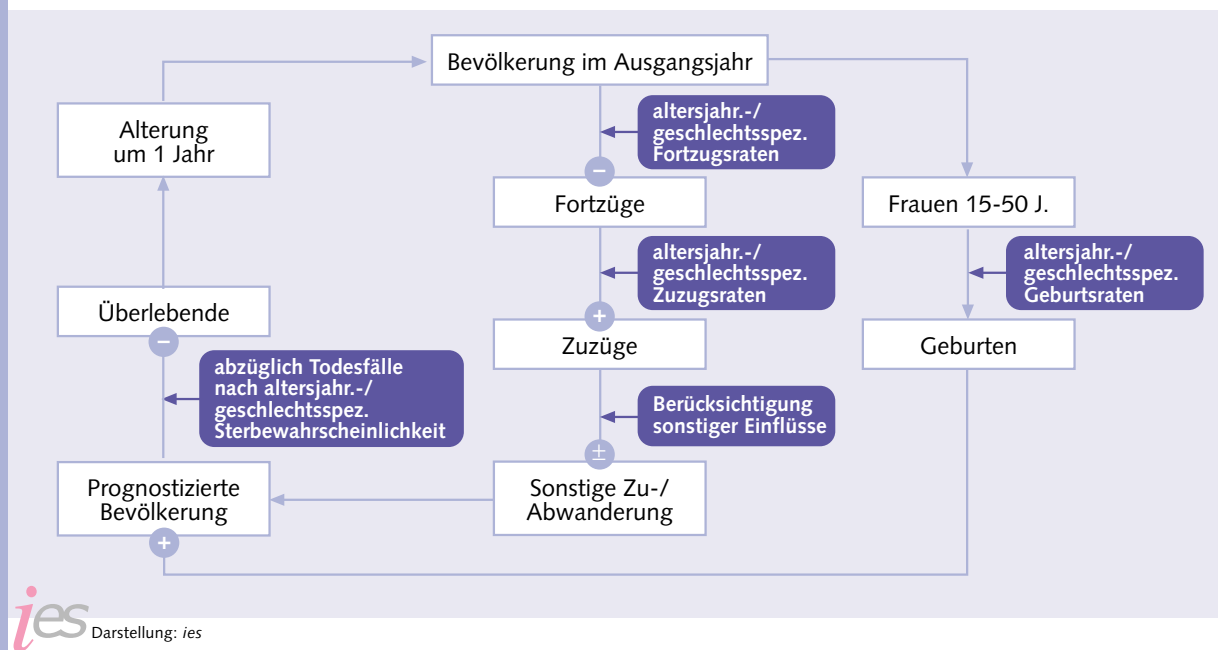
Ebenfalls neu in den Bericht aufgenommen wurde ein zusätzlicher Prognosehorizont bis zum Jahr 2007, der mittelfristige Entwicklungen und Handlungsbedarfe aufzeigt.

1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsprognose des IES erfolgt mit der so genannten Komponentenmethode, bei der jede einzelne Komponente der Bevölkerungsentwicklung gesondert berücksichtigt wird. Sie folgt dem demographischen Zusammenhang, nach dem sich die Endbevölkerung aus der Anfangsbevölkerung unter Berücksichtigung von Sterbefällen, Geburten sowie Zuwanderungen und Abwanderungen ergibt. Die Komponenten Mortalität, Fertilität und Wanderungen werden getrennt prognostiziert, bevor sie in die Vorausschätzung der Bevölkerung zum nächsten Zeitabschnitt eingehen.

Ausgangsbasis der Prognoserechnungen ist die »Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung« (Erstwohnsitze) am 31.12.2000. Der Berechnung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung liegen alters- und regionsspezifische Fruchtbarkeitsziffern sowie alters- und geschlechtsspezifische Sterbewahrscheinlichkeiten zugrunde. Ferner wird die Lebenserwartung im Modell kontinuierlich gesteigert. Die Zu- und Abwanderungen werden getrennt nach Geschlecht und Alter für jede regionale Einheit berechnet und gehen als spezifische Wanderungsraten in das Modell ein. Die natürliche und die wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung werden in Jahresschritten berechnet, d.h. nach jedem Prognosejahr altern die einzelnen Komponenten und die Prognose durchläuft die beschriebenen Schritte für die Folgejahre (vgl. Abbildung 2).

02 Bevölkerungsprognosemodell

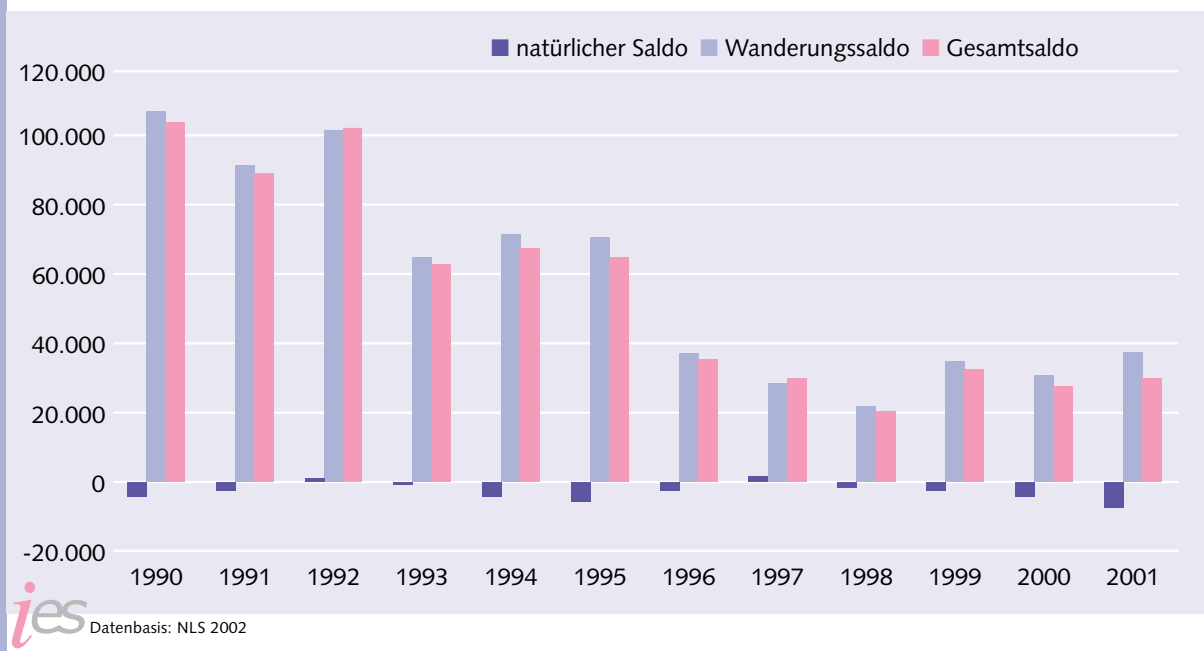


Komponenten der Bevölkerungsentwicklung

Maßgebliche Komponenten der Bevölkerungsentwicklung sind die natürlichen und die wanderungsbedingten Bevölkerungszuwächse oder -verluste. Ihre Entwicklung ist in Abbildung 3 dargestellt. Deutlich wird, dass die Bevölkerungsentwicklung seit 1990 in ganz erheblichem Umfang von Wanderungsgewinnen bestimmt wurde, während die Komponente des natürlichen Saldos nur eine untergeordnete Rolle einnimmt.

Die hohen Bevölkerungszuwächse in der ersten Hälfte der 90er Jahre sind Folge besonderer politischer Ereignisse in Europa, wie der deutschen Wiedervereinigung und des Bürgerkrieges im ehemaligen Jugoslawien, die zu hohen Wanderungsgewinnen in Niedersachsen führten. Die nachfolgende Rückführung der Bürgerkriegsflüchtlinge ab 1996 hat dann bis 1998 zu einem merklichen Rückgang des Wanderungssaldos in Niedersachsen geführt. Etwa seit 1999 sind die Migrationsbewegungen von und nach Niedersachsen weitgehend frei von Sondereinflüssen und bewegen sich auf einem verhältnismäßig »normalen« Niveau, was jährliche Wanderungsgewinne zwischen 20.000 und gut 30.000 Personen bedeutet. Der natürliche Bevölkerungssaldo ist seit 1998 negativ mit fortschreitender Tendenz.

03 Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen 1990 - 2001



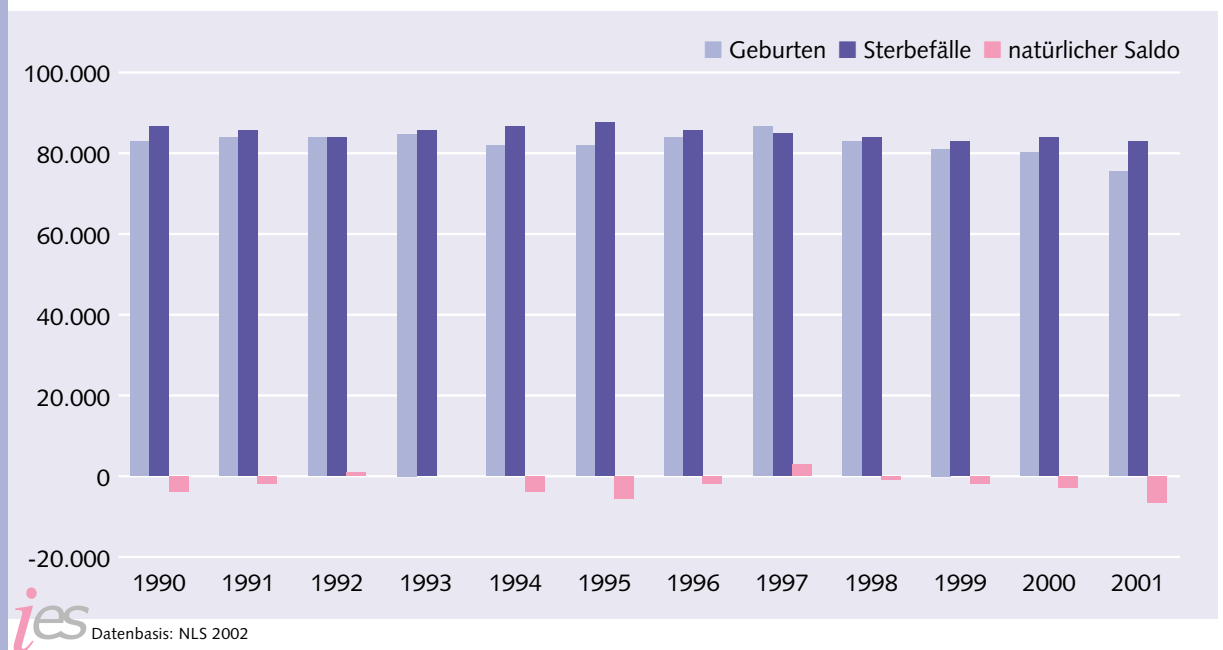
Natürlicher Bevölkerungssaldo

Entwicklung bis 2001

Der natürliche Bevölkerungssaldo ist seit 1990 mit Ausnahme der Jahre '92 und '97 von Sterbeüberschüssen geprägt (vgl. Abbildung 4). Im Schnitt starben in diesem Zeitraum jährlich etwa 2.500 Menschen mehr als geboren wurden. Seit dem Jahr 1997, mit dem höchsten natürlichen Bevölkerungssaldo des letzten Jahrzehnts, sind die Sterbeüberschüsse kontinuierlich auf über 7.000 im Jahr 2001 angewachsen. Dies bedeutet den höchsten Stand seit 1990. Maßgeblich für diese Entwicklung ist ein deutlicher Geburtenrückgang, der seit 1997 über 12 % beträgt.

Niedersachsenweit wird das Geburtendefizit⁴ bis 2015 um etwa 2 % ansteigen. Ein deutlich größeres Defizit von über 5 % wird für das südliche und östliche Niedersachsen, den Landkreis Cuxhaven sowie einige Kernstädte prognostiziert. Ursache sind hier niedrige Anteile an Frauen im gebärfähigen Alter, die auf wohn-, standort- oder arbeitsmarktbedingte Abwanderungen zurückgehen. Der höchste Anstieg des Geburtendefizits um etwa 8 % wird für die Landkreise Goslar und Osterode sowie für die Städte Wilhelmshaven und Hannover erwartet. Dagegen ist in den meisten Regionen des westlichen und nördlichen Niedersachsens bis 2015 noch mit weiteren Geburtenüberschüssen zu

04 Natürlicher Bevölkerungssaldo in Niedersachsen 1990 - 2001



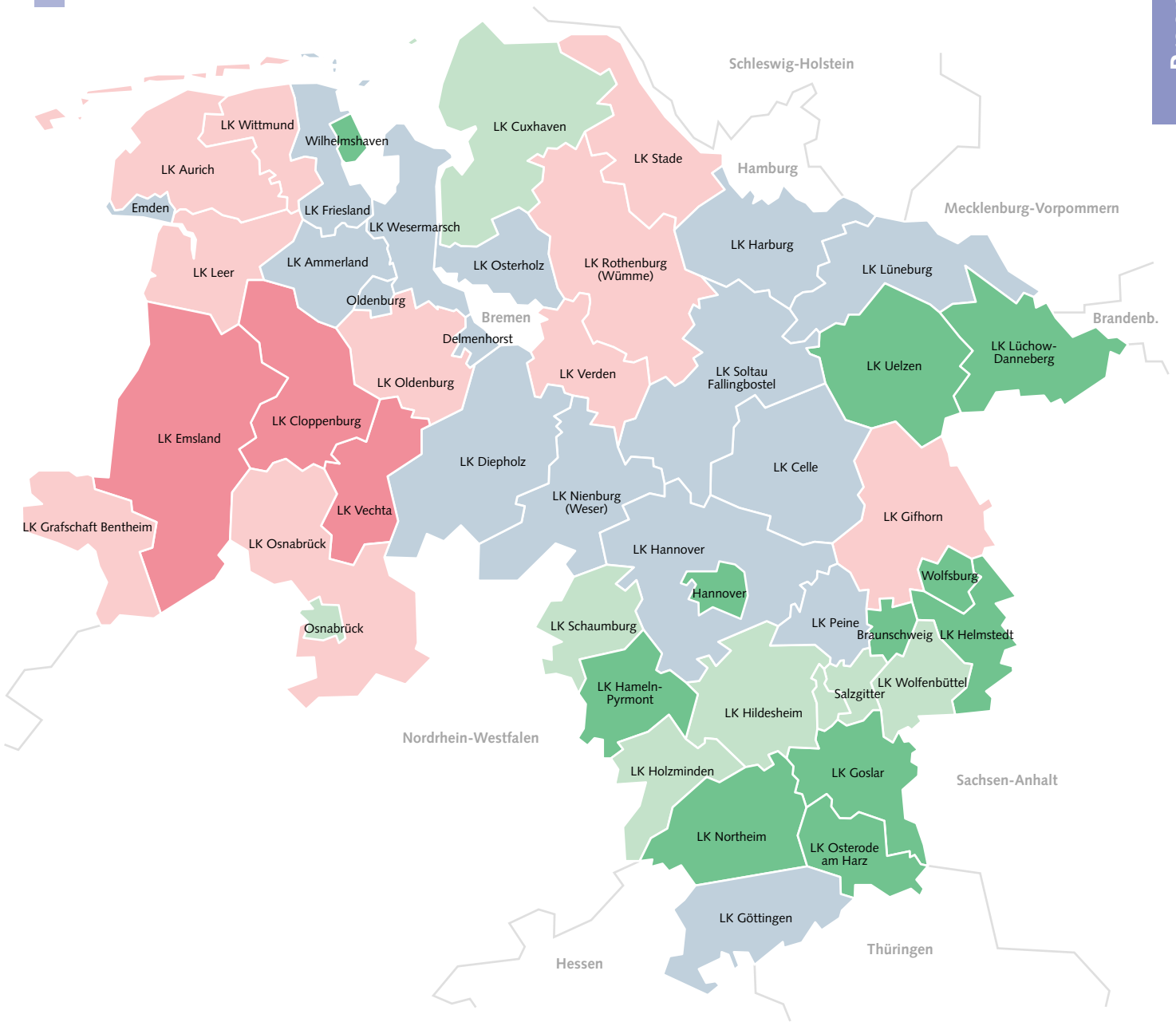
Entwicklung bis 2015

Für die Bevölkerungsprognose wird mit einer Fortsetzung dieser Trends – Sterbeüberschüsse bei konstanten Fertilitätsraten und einer gleichzeitig steigenden Lebenserwartung der Bevölkerung – gerechnet. Der natürliche Bevölkerungssaldo wird dadurch auch in Zukunft von der demographischen Alterung der Bevölkerung bestimmt sein, die in den Regionen je nach Altersstruktur unterschiedlich ausfällt, wie in Karte 1 dargestellt.

rechnen, die aus einer generell jüngeren Bevölkerung resultieren. Spitzenreiter sind hier die westniedersächsischen Landkreise Emsland, Vechta und Cloppenburg mit Zuwächsen zwischen 4 % und 6 %. Von der Größenordnung her bedeutet das beispielsweise natürliche Bevölkerungsverluste im Landkreis Goslar von

⁴ Das Geburtendefizit bzw. der Sterbeüberschuss entspricht dem Saldo aus Geburten abzüglich Sterbefällen.

Karte 1 Entwicklung des natürlichen Bevölkerungssaldos in Niedersachsen bis 2015



Natürlicher Bevölkerungssaldo bis 2015 (Index 2000 = 100)

- 102 und mehr
- 99 bis unter 102
- 97 bis unter 99
- 95 bis unter 97
- unter 95

Niedersachsen: 98

rund 13.000 Personen und Gewinne im Landkreis Cloppenburg von gut 10.000 Einwohnern bis 2015.

In den übrigen Regionen wird sich der natürliche Bevölkerungssaldo bis 2015 nur moderat verändern. Leichte Gewinne bzw. Stagnation zeigen sich v.a. im westlichen und nördlichen Niedersachsen sowie im Landkreis Gifhorn, geringe Verluste um die 3% im mittleren Niedersachsen entlang der Schienen Hannover-Hamburg und Hannover-Wilhelmshaven.

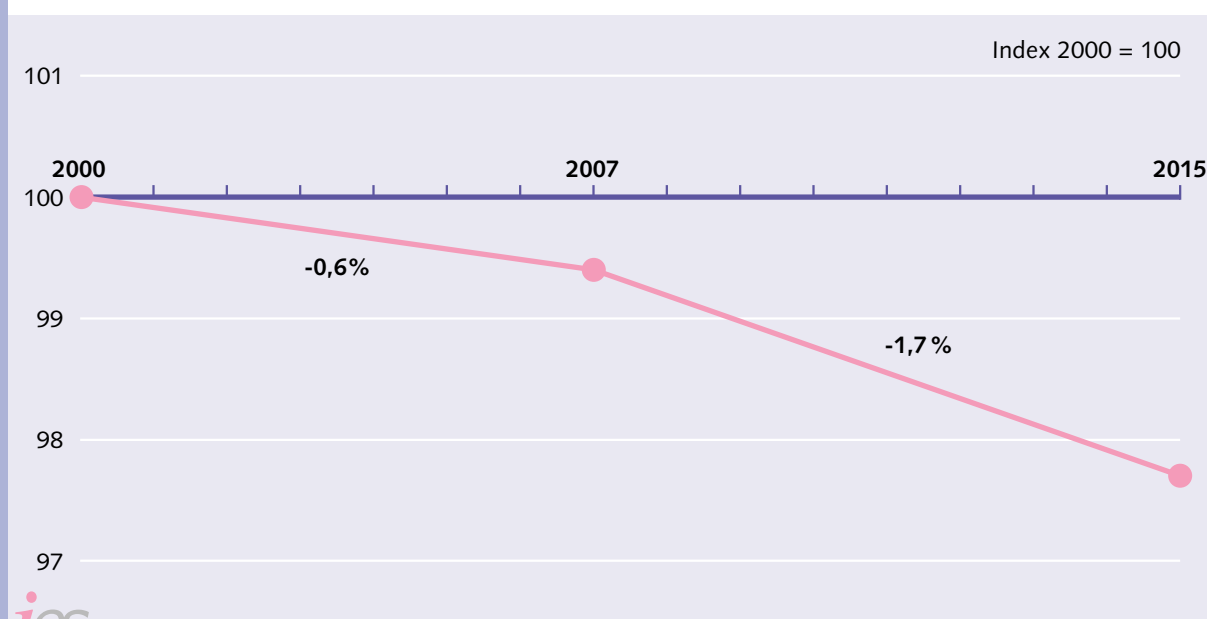
schwächere Besetzung der nachfolgenden Jahrgänge führt dann zu deutlich sinkenden Geburtenzahlen, insbesondere ab 2007.

Ein verstärkter Rückgang des natürlichen Saldos im zweiten Prognosezeitraum wird in allen Regionen mit rückläufigem natürlichem Saldo erwartet. In den Landkreisen mit positiver Entwicklung des natürlichen Saldos bis 2015 verläuft die Entwicklung dagegen relativ gleichmäßig.

Entwicklung bis 2007

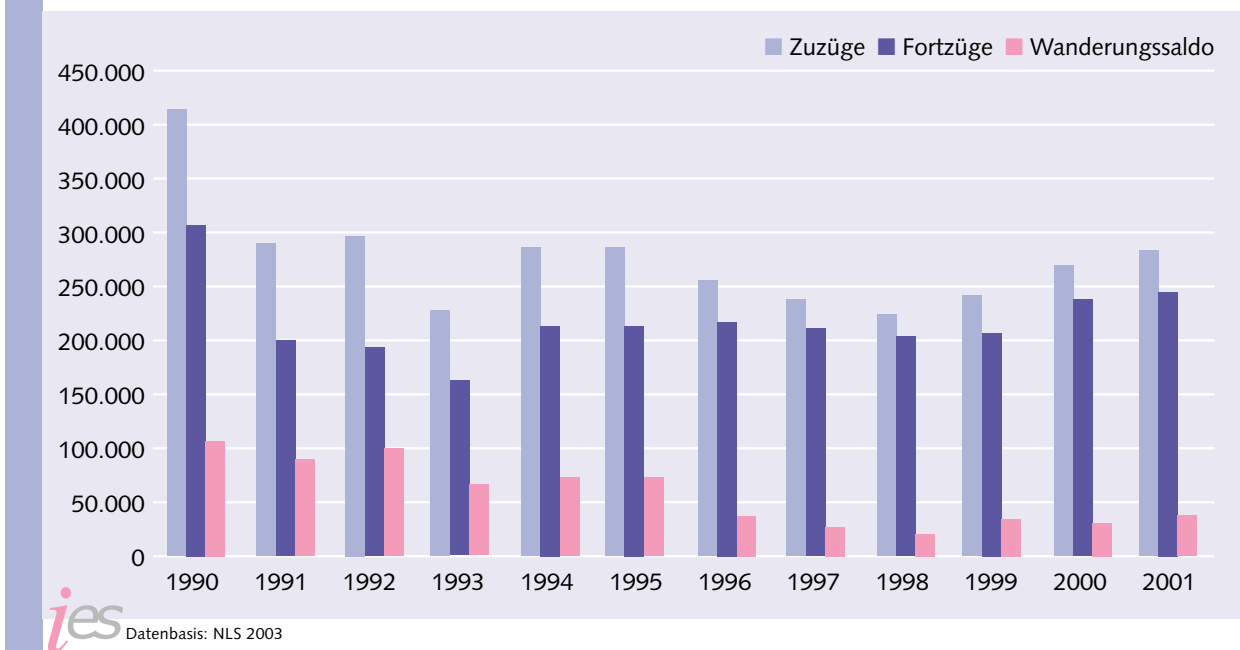
Der Rückgang des natürlichen Bevölkerungssaldos bis 2015 verläuft nicht linear. Abbildung 5 zeigt, dass die Verluste bis zum Jahr 2007 mit 0,6% noch relativ gering ausfallen, während die größte Abnahme des natürlichen Saldos bis 2015 erst ab dem Jahr 2007 erwartet wird. Der Rückgang wird dann bei etwa 1,7% liegen (rund 0,2% jährlich). Die Ursache für diesen Verlauf ist die Altersstruktur der niedersächsischen Bevölkerung. Heute entstammt die Gruppe der Frauen mit hohen Fertilitätsraten zwischen 20 und 38 Jahren den geburtenstarken Jahrgängen der 60er und 70er Jahre, was zu verhältnismäßig hohen Geburtenzahlen geführt hat. Diese Gruppe wächst zunehmend aus dem Alter mit hohen Fertilitätsraten heraus. Die

05 Entwicklung des natürlichen Bevölkerungssaldos in Niedersachsen bis 2007 und 2015



Datenbasis: NLS; Berechnung: ies, Index 2000 = 100

06 Wanderungsbewegungen über die niedersächsischen Landesgrenzen von 1990-2001



Wanderungen

Entwicklung der Zu- und Fortzüge in Niedersachsen

Die hohen Bevölkerungszuwächse Anfang der 90er Jahre von etwa 100.000 Personen oder 1,3 % jährlich resultierten – neben wiedervereinigungsbedingten Zuwanderungen aus den neuen Bundesländern – aus hohen Zahlen an Asylbewerbern sowie Bürgerkriegsflüchtlingen aus dem ehemaligen Jugoslawien. Ab Mitte der 90er Jahre zeigt sich ein relativ einheitliches Bild, das zu jährlichen Wanderungsüberschüssen von rund 30.000 Personen führte. Dabei ist seit 1999 ein Anstieg der Zu- und Abwanderungen über die Landesgrenzen Niedersachsens festzustellen.

Wanderungsverflechtungen von Niedersachsen mit anderen Bundesländern und dem Ausland

Für die Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen hat die Zuwanderung aus dem Ausland eine hohe Bedeutung. Einem positiven Wanderungssaldo mit dem Ausland von knapp 90.000 Menschen im Jahr 2000 steht ein negativer Wanderungssaldo mit den anderen Bundesländern von knapp 60.000 Personen gegenüber. Wanderungsgewinne gegenüber anderen Bundesländern verzeichnet Niedersachsen nur mit Bremen, Sachsen-Anhalt und in geringem Umfang mit Mecklenburg-Vorpommern. Hauptziele der Fortzüge aus Niedersachsen sind die Länder Nordrhein-Westfalen, Bayern, Baden-Württemberg und Hessen, wie in Karte 2 größenproportional dargestellt.

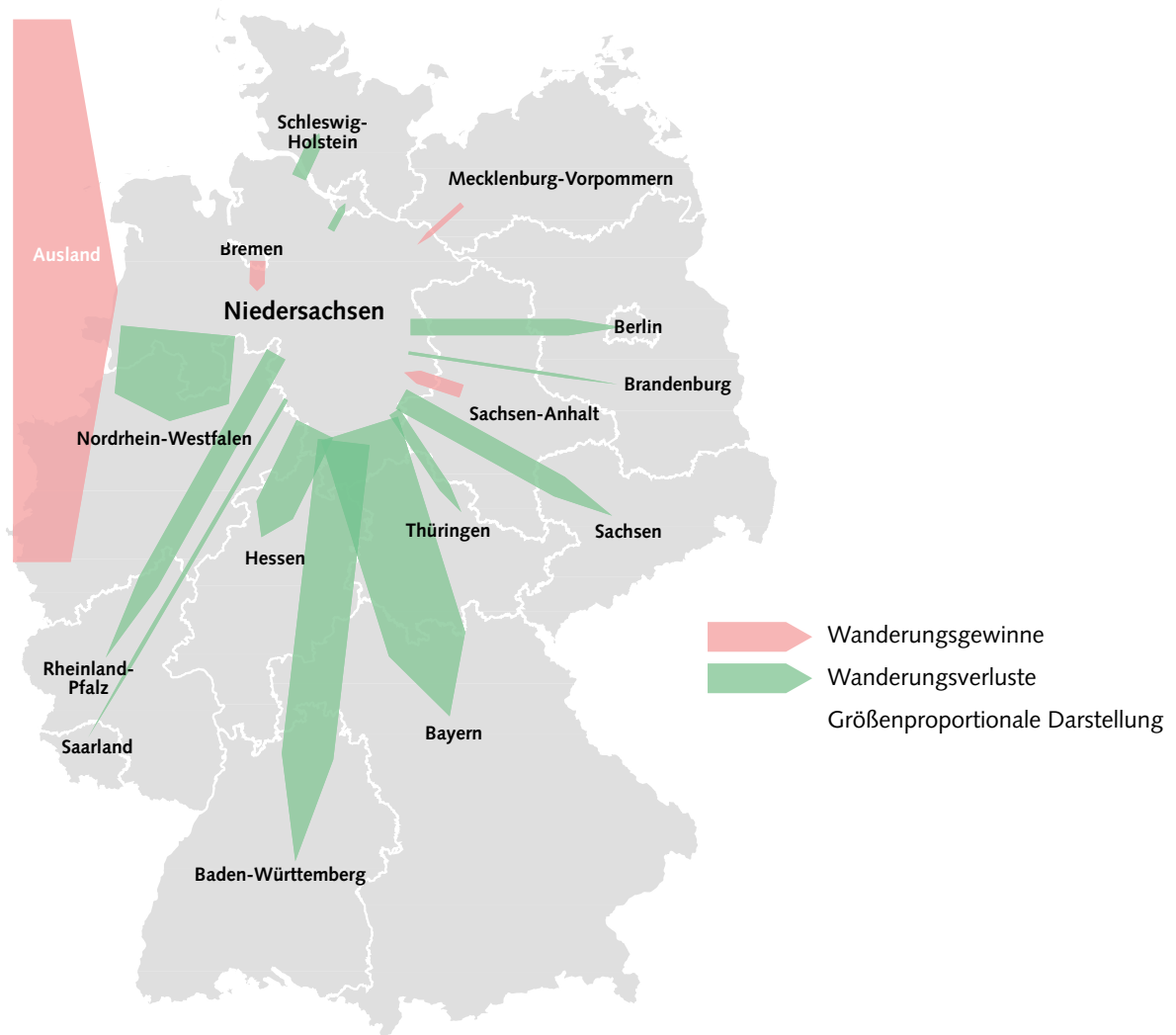
Begründet liegt dieses Muster in der Funktion Niedersachsens als Standort des derzeit bundesweit einzigen zentralen Aufnahmehagers für Spätaussiedler in Friedland bei Göttingen. Hier werden Zuwanderer nach Deutschland zunächst zentral aufgenommen und später nach Kontingenten auf die Bundesländer verteilt.

Besonders hohe Wanderungsverflechtungen zeigt Niedersachsen mit den benachbarten Bundesländern Nordrhein-Westfalen, Hessen, Hamburg, Bremen sowie in geringerem Umfang auch mit Bayern und Baden-Württemberg. Während die Wanderungsverflechtungen mit Hamburg und Bremen überwiegend auf Wohnortwechsel im Rahmen der Suburbanisierung zurückgehen, dürften insbesondere die

Fernwanderungen nach Süddeutschland auf arbeitsmarktbedingte Wohnortwechsel zurückzuführen sein⁵.

⁵ Eine tiefere Analyse der Wanderungsbewegungen von und nach Niedersachsen ist aufgrund des zentralen Aufnahmelaagers in Friedland als Durchgangsstation für den Großteil der Zuwanderer nicht möglich. Ferner kann auch die Gruppe der Spätaussiedler aufgrund ihrer deutschen Staatsbürgerschaft nicht in der Statistik isoliert werden. Dadurch sind weitere Rückschlüsse über Landesgrenzen überschreitende Wanderungsbewegungen ohne diese Gruppen aus der Statistik nicht zu erzielen.

Karte 2 Wanderungsverflechtungen in Niedersachsen 2000



■ Annahmen für die Bevölkerungsprognose

Basis für die Bevölkerungsprognose des *ies* bildet die Wanderungsentwicklung der letzten Jahre unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklung bei der Zuwanderung durch Spätaussiedler und Asylbewerber.

Sowohl die Asylbewerberzahlen als auch die Zuzüge von Spätaussiedlern zeigen seit einigen Jahren rückläufige Tendenzen. Die gegenwärtige politische Diskussion tendiert zu verschärferten Bestimmungen, die eine weitere Reduzierung der Zuwanderungszahlen erwarten lassen. Wegen des verhältnismäßig langen Prognosezeitraums geht das *ies* daher in seiner Bevölkerungsvorausschätzung von einem »gesicherten« und daher moderaten jährlichen Wanderungsüberschuss von 25.000 Personen aus. Unvorhersehbare und nicht quantifizierbare Ereignisse bleiben in der Prognose unberücksichtigt. Da die inzwischen beschlossene EU-Osterweiterung in den Prognosezeitraum bis 2015 fällt, hat das *ies* ein gesondertes Modell entwickelt, das die möglichen Auswirkungen der EU-Osterweiterung auf die Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen darstellt (siehe Seite 26 ff.). Da diese Annahmen aber noch auf vielen Plausibilitäts-Überlegungen beruhen, bleiben sie in der Status-quo-Bevölkerungsprognose bis 2015 unberücksichtigt.

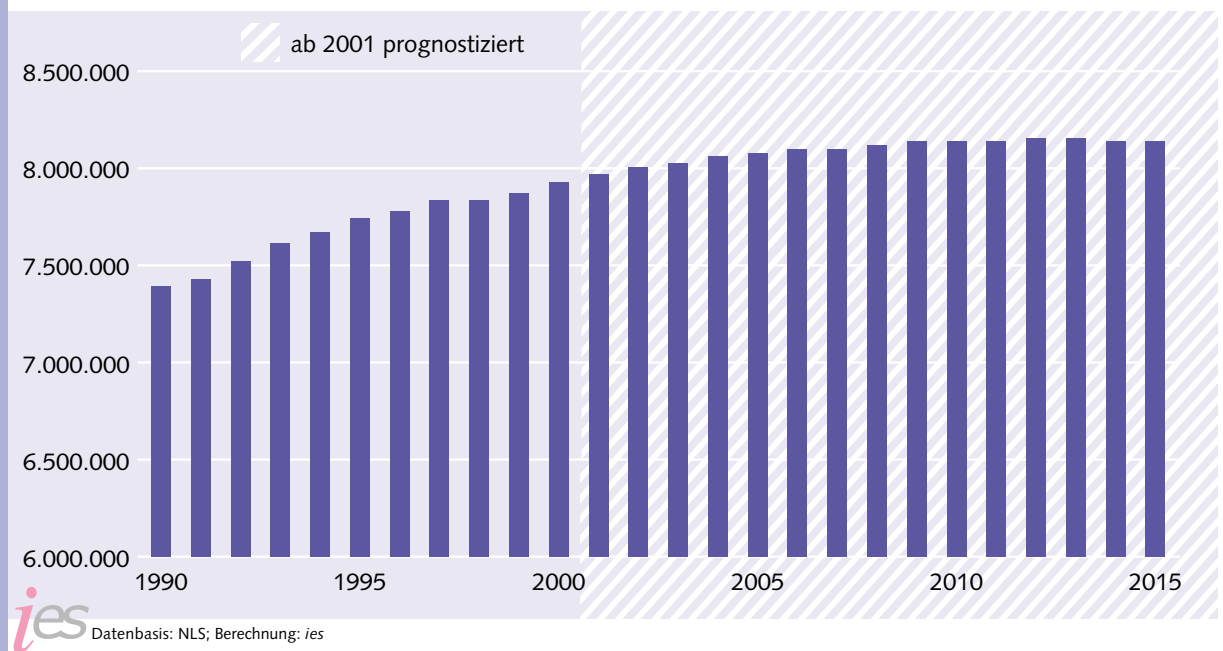
Bevölkerungsprognose für Niedersachsen

Bevölkerungsentwicklung bis 2015

Die Bevölkerung in Niedersachsen wird von 2000 bis zum Jahr 2015 um rund 2,4% auf dann gut 8,12 Millionen anwachsen. Absolut entspricht dies einem Zuwachs von rund 193.000 Einwohnern gegenüber dem Jahr 2000. Effekte durch die EU-Osterweiterung sind dabei nicht berücksichtigt. Damit werden die Bevölkerungszuwächse deutlich unter den Zuwachsraten liegen, die v.a. in den frühen 90er Jahren verzeichnet wurden. Während in den nächsten Jahren noch leichte Zuwächse erwartet werden, kommt es etwa ab dem Jahr 2010 zu einer weitgehenden Stagnation der Bevölkerungszahlen in Niedersachsen (vgl. Abbildung 7).

Das höchste Bevölkerungswachstum wird für das erweiterte südwestliche Umland Hamburgs, große Teile Nordwestniedersachsens sowie die Landkreise Peine, Wolfenbüttel und Gifhorn im Osten des Landes erwartet. Während die hohen Bevölkerungsgewinne im Umland Hamburgs v.a. aus Wanderungsgewinnen resultieren, gehen die Zunahmen im westniedersächsischen Raum überwiegend auf hohe Fertilitätsraten und damit überdurchschnittliche Geburtenüberschüsse zurück (vgl. auch Karte 1). In den ostniedersächsischen Wachstumsregionen tragen Geburtenüberschüsse lediglich im Landkreis Gifhorn zu der positiven Entwicklung bei, die ansonsten überwiegend auf Zuwanderung aus den Kernstädten der Region beruht.

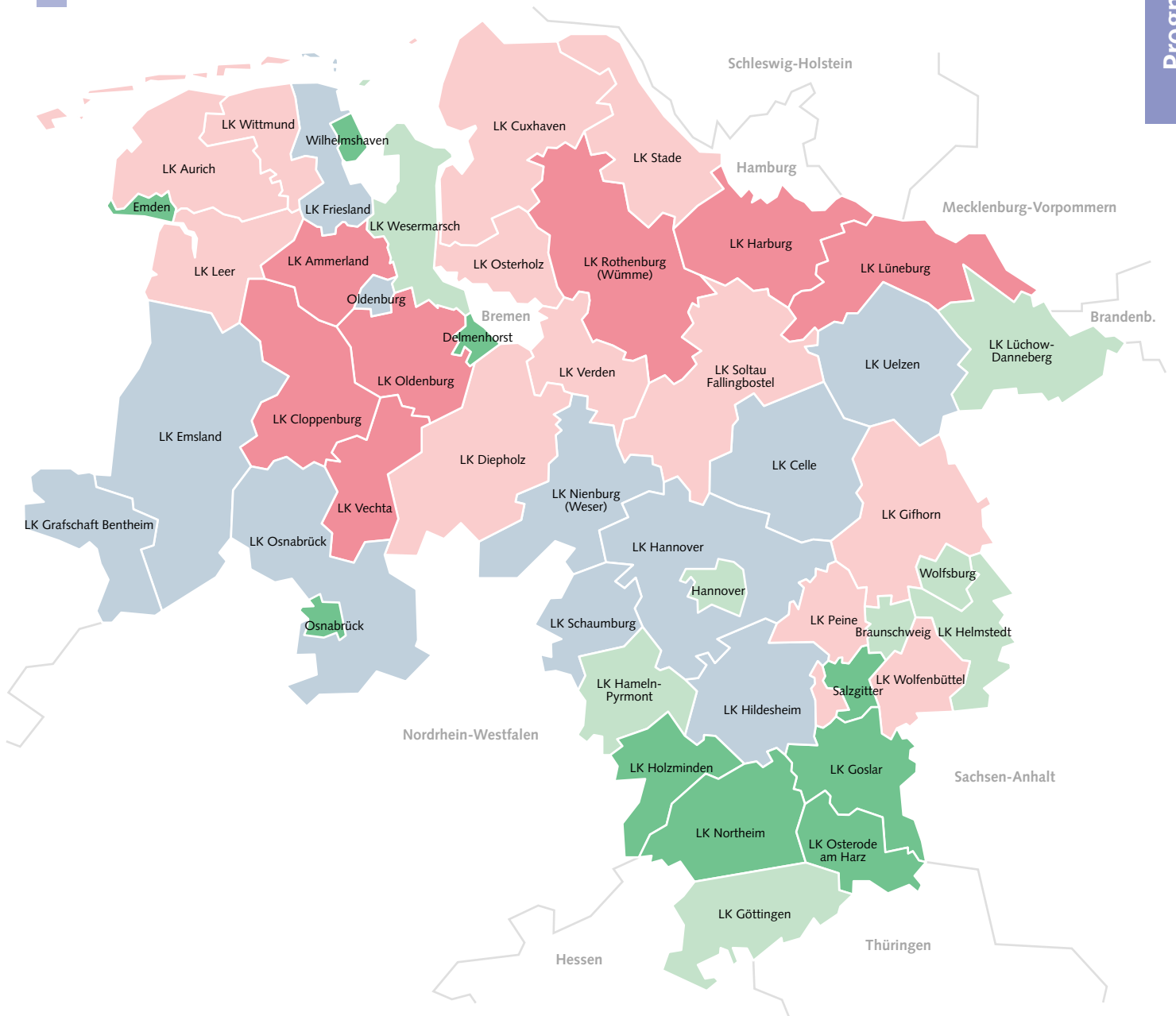
07 Bevölkerungsentwicklung und -prognose für Niedersachsen



Aufgrund abweichender Altersstrukturen, Fertilitätsraten und Wanderungsbewegungen in den Landkreisen und kreisfreien Städten wird die Entwicklung in Niedersachsen nicht einheitlich verlaufen, wie Karte 3 zeigt. Die erwartete Spanne der Bevölkerungsentwicklung bis 2015 reicht von 13% oder gut 21.000 Einwohnern Zuwachs im Landkreis Lüneburg bis zu Bevölkerungsverlusten von 15% in der Stadt Wilhelmshaven (-13.000 Einwohner).

Regionen mit geringen oder moderaten Bevölkerungsgewinnen erstrecken sich entlang eines Bandes, das von der Grafschaft Bentheim im Westen über den ehemaligen Landkreis Hannover bis nach Uelzen reicht. Die meisten dieser Landkreise weisen einen leicht negativen natürlichen Bevölkerungssaldo auf, der jedoch durch Wanderungsgewinne kompensiert wird und im Ergebnis zu leichten Bevölkerungszunahmen bis 2015 führt. In den Landkreisen

Karte 3 Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen bis 2015



Bevölkerungsentwicklung bis 2015, (Index 2000 = 100)

- 110 und mehr
- 105 bis unter 110
- 100 bis unter 105
- 95 bis unter 100
- unter 95

Niedersachsen: 102

ies Datenbasis: NLS; Berechnung: ies

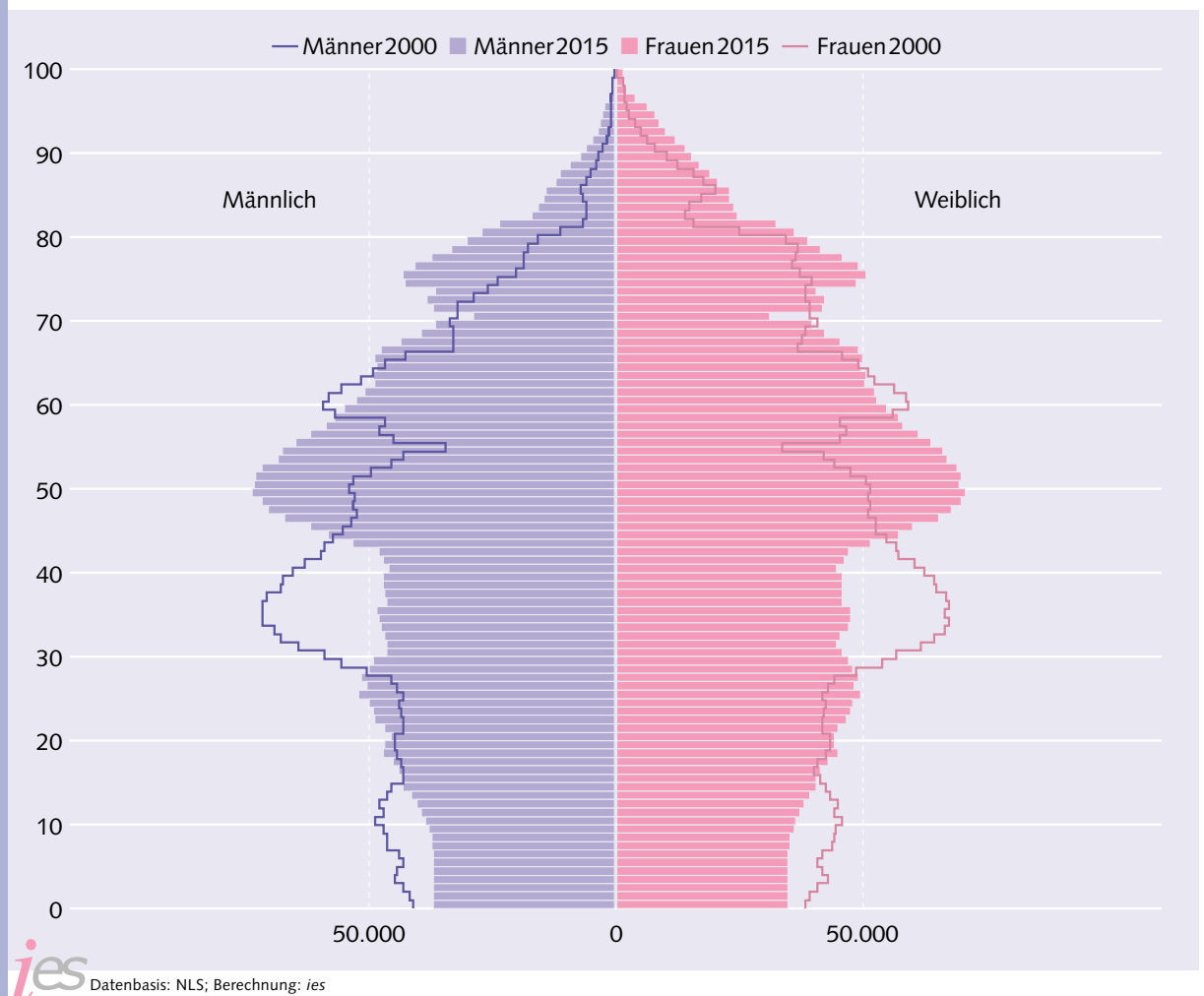
Osnabrück und insbesondere Emsland tragen auch natürliche Bevölkerungsgewinne zu der insgesamt positiven Entwicklung bei.

Bevölkerungsverluste bis 2015 werden für immerhin 16 der 47 niedersächsischen Regionen erwartet. Dazu gehören mit Ausnahme der Stadt Oldenburg alle kreisfreien Städte, das gesamte südliche Niedersachsen sowie die Landkreise Helmstedt, Lüchow-Dannenberg und Wesermarsch. Die erwarteten Verluste resultieren in den kreisfreien Städten v.a. aus Wanderungsverlusten und in den ländlichen Landkreisen zusätzlich aus hohen Geburtendefiziten, die auf überdurchschnittlich hohe Anteile älterer Bevölkerung zurückgehen.

Insgesamt zeigt die erwartete Bevölkerungsentwicklung bis 2015 ein nach wie vor deutliches Nord-Süd-Gefälle in Niedersachsen. Gegenüber

der Prognose des Jahres 2001 haben sich allerdings die Extreme abgeschwächt, d.h. sowohl die Gewinne in den am stärksten wachsenden als auch die Verluste in den am stärksten schrumpfenden Regionen fallen niedriger aus. Ursache sind sinkende Wanderungsverluste der kreisfreien Städte und damit geringere Wanderungsüberschüsse in den Suburbanisierungsgebieten, die in der Prognose fortgeschrieben wurden (vgl. Kapitel 2.3). Folglich weisen in der aktuellen Prognose nur noch 7 statt bisher 13 Landkreise Bevölkerungsgewinne von über 10% auf, dafür aber 12 statt zuvor 6 ein moderates Wachstum zwischen 5% und 10%. Diese wanderungsbedingten Umverteilungen haben jedoch keine Auswirkungen auf die durchschnittliche Entwicklung für Niedersachsen und das generelle Muster der regionalen Disparitäten bei der Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen bis 2015.

08 Bevölkerungsaufbau in Niedersachsen 2000 und 2015

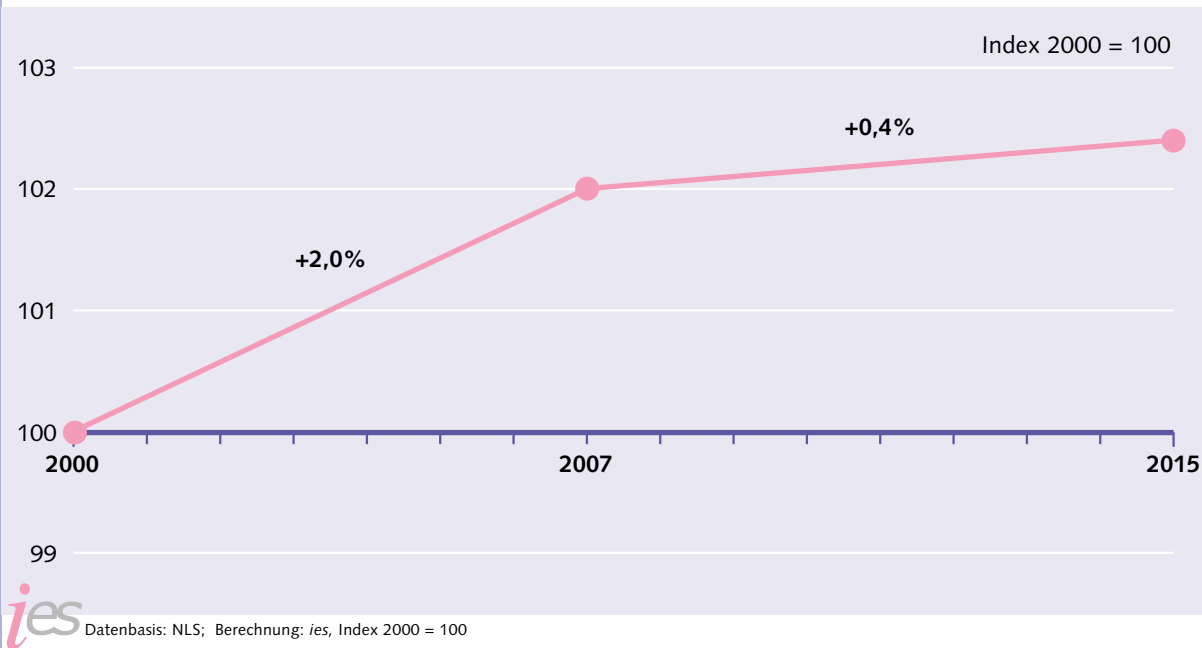


Die Bevölkerung in Niedersachsen wird erheblich altern. Das Durchschnittsalter wird bis 2015 von heute knapp 41 auf dann 44 Jahre ansteigen. Stellen heute noch die 30- bis 44-Jährigen mit 24 % den zahlenmäßig größten Anteil an der Bevölkerung, wird dies im Jahr 2015 die Gruppe der 45- bis 59-Jährigen sein. Den höchsten Zuwachs wird die Gruppe der Hochbetagten ab 75 Jahren erfahren, ihr Anteil wird bis 2015 um über 40% auf dann knapp 11% steigen. Insgesamt werden 2015 rund 2,2 Millionen oder über ein Viertel aller Niedersachsen über 60 Jahre alt sein. Im Gegenzug wird der Anteil der unter 45-Jährigen um gut 13% sinken und dann weniger als die Hälfte der Bevölkerung in Niedersachsen stellen (vgl. Abbildung 8).

Bevölkerungsentwicklung bis 2007

Die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2015 wird in Niedersachsen nicht linear verlaufen, sondern die größte Dynamik etwa bis zum Jahr 2007 entfalten. Über 80% des bis 2015 prognostizierten Bevölkerungswachstums fallen in den Zeitraum bis 2007 (vgl. Abbildung 9). Die Ursachen für diesen nicht linearen Verlauf gehen auf die Altersstruktur der niedersächsischen Bevölkerung und ihre Veränderungen bis 2015 zurück. Die sowohl für die natürliche Entwicklung als auch für den Großteil der Wanderungsbewegungen maßgebliche Bevölkerungsgruppe der 20- bis 40-Jährigen wird aufgrund der demographischen Alterung zukünftig immer geringere Anteile an der Bevölkerung stellen, was weniger Geburten und Wanderungen nach sich zieht. Dieser Effekt wird im Zeitraum nach 2007 größere Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung haben als bis 2007, da dann das Gros der geburtenstarken Jahrgänge das Alter von 40 Jahren überschritten hat (vgl. auch Abbildung 8).

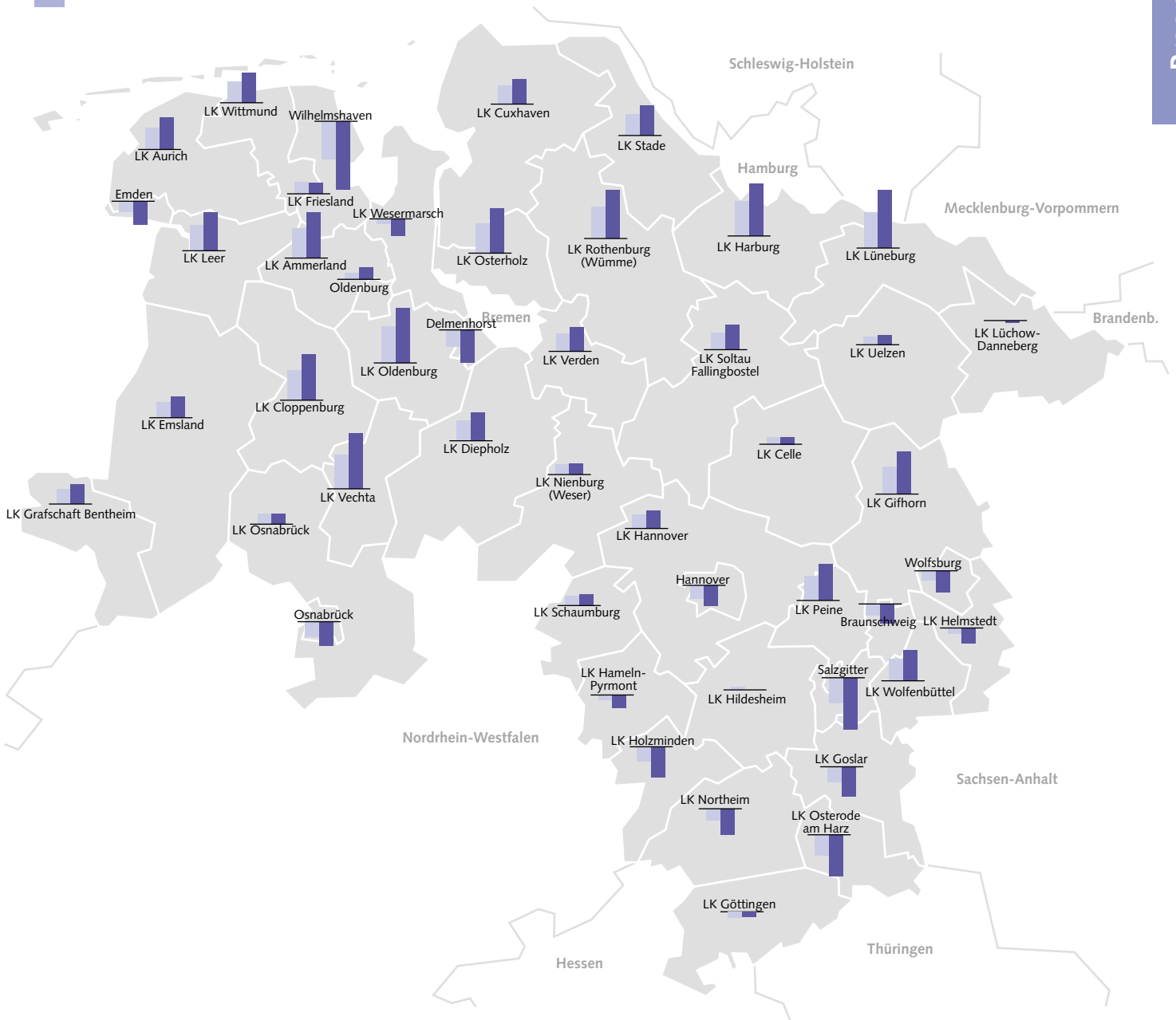
09 Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen bis 2007 und 2015



Die Effekte dieser Entwicklung werden die Regionen unterschiedlich betreffen, da sich die ohnehin abweichenden Altersstrukturen aufgrund regional differenzierter alters- und geschlechtsspezifischer Zu- und Fortzugsraten sowie der Geburtenziffern nicht einheitlich verändern. Karte 4 stellt daher die Bevölkerungsentwicklung in den Landkreisen und kreisfreien Städten des Landes bis zu den Jahren 2007 und 2015 nebeneinander dar und verdeutlicht die regionalen Unterschiede.

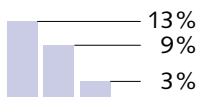
Die Regionen mit starken Bevölkerungszuwächsen von über 5% bis 2015 verzeichnen etwa zwei Drittel ihrer Zuwächse bis zum Jahr 2007; sie folgen damit dem landesweiten Trend. Dagegen variiert das Bild in Regionen mit moderaten Zuwächsen. In den Landkreisen Hannover, Schaumburg, Grafschaft Bentheim und in der Stadt Oldenburg erfolgt der Großteil der Zuwächse ebenfalls bis zum Jahr 2007. Vollständig bis zum Jahr 2007 wird der erwartete Zuwachs dagegen in Nienburg, Celle und Uelzen erreicht. Friesland und Hildesheim verzeichnen zunächst leichte Gewinne und danach wieder Verluste. In den Regionen mit leichten Bevölkerungsverlusten entsteht der wesentliche Teil in Hannover und Braunschweig bis 2007, in den Landkreisen Helmstedt und Wesermarsch erst danach. In Wolfsburg und Lüchow-Dannenberg verläuft die Negativentwicklung relativ gleichmäßig. Die Regionen mit starken Bevölkerungsverlusten bis 2015 verlieren relativ konstant, lediglich in den Städten Wilhelmshaven und Osnabrück fallen die Verluste bis 2007 und im Landkreis Holzminden ab 2007 höher aus.

Karte 4 Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen von 2000 bis 2007 und 2000 bis 2015



Entwicklung von 2000 bis 2007 und 2000 bis 2015 in %

- 2000 bis 2007
- 2000 bis 2015



ies Datenbasis: NLS; Berechnung: ies

Modellszenario zu den Auswirkungen der EU-Osterweiterung auf Niedersachsen

Abschätzungsmodell

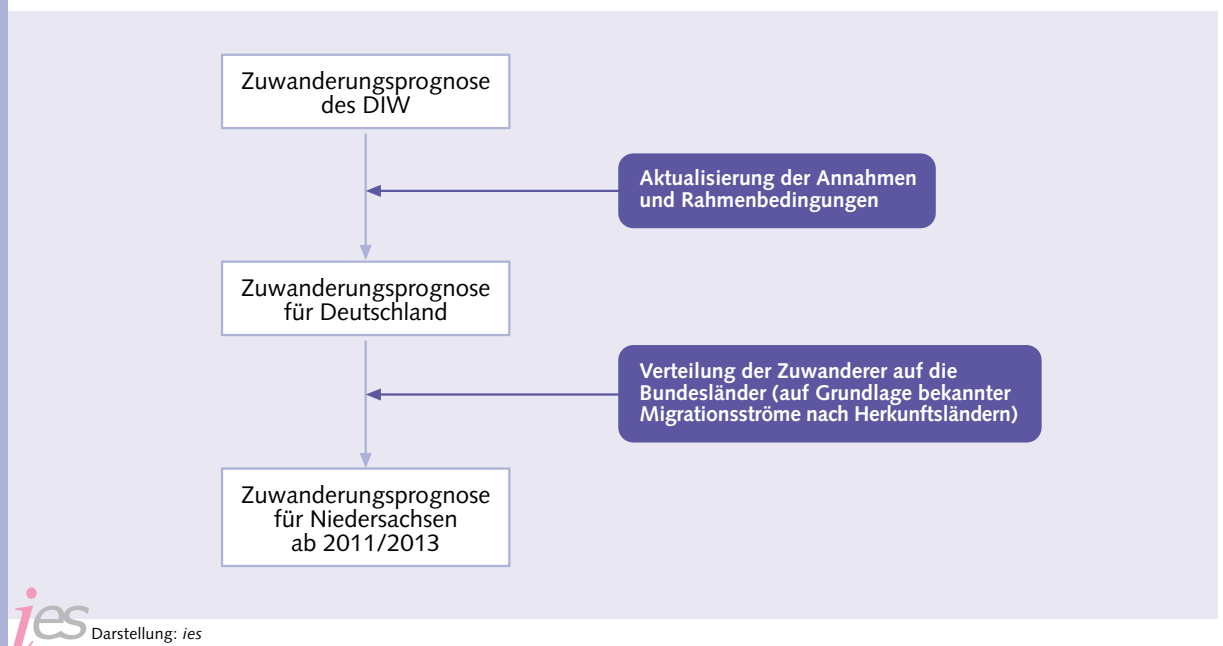
Das ies hat ein Modell entwickelt, das erstmals eine quantitative Abschätzung der Auswirkungen der EU-Osterweiterung auf die Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen ermöglicht. Grundlage für das Abschätzungsmodell des ies ist eine Untersuchung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) zu den Auswirkungen der EU-Osterweiterung auf Deutschland aus dem Jahr 2000⁶. Da die Ergebnisse der Untersuchung auf z. T. inzwischen überholten Annahmen beruhen, erfolgte im ersten Schritt eine Anpassung der Ergebnisse an die aktuellen Rahmenbedingungen. Ausgehend von den so ermittelten Zuzugserwartungen für ganz Deutschland wurde im zweiten Schritt der auf Niedersachsen entfallende Anteil ermittelt. Die Basis für dieses Verteilungsmodell bilden die bekannten Migrationsströme der EU-Ost-Ausländer nach Herkunftsländern (vgl. Abbildung 10).

⁶ DIW 2000: Wochenbericht 21/2000

Die Erweiterung der EU um 12 Mitgliedsstaaten wird zu zwei Zeitpunkten stattfinden. Beschlossen ist die Aufnahme von insgesamt 10 Mitgliedsstaaten im Mai 2004. Dazu gehören Estland, Lettland, Litauen, Polen, die Tschechische Republik, die Slowakei, Slowenien, Ungarn, Malta sowie der griechische Teil Zyperns. Der Beitritt von Rumänien und Bulgarien wird zu einem späterem Zeitpunkt erfolgen, ohne dass bisher ein Termin feststeht. Das Berechnungsmodell des ies geht von einem Beitritt der beiden Länder im Jahr 2006 aus.

Aufgrund der angespannten Lage am Arbeitsmarkt und in den Sozialkassen wird die Bundesrepublik den Bürgern der Beitrittsländer die vollständige Arbeitnehmerfreizügigkeit voraussichtlich erst nach der maximalen Übergangsfrist von 7 Jahren gewähren. Es ist absehbar, dass es erst nach Ablauf der maximalen Übergangsfrist – d. h. ab dem Jahr 2011 bzw. 2013 für Rumänien und Bulgarien – zu Zuzügen in nennenswertem Umfang nach Deutschland kommen wird.

10 ies-Modell zur Abschätzung der Zuzugserwartungen für Niedersachsen durch die EU-Osterweiterung



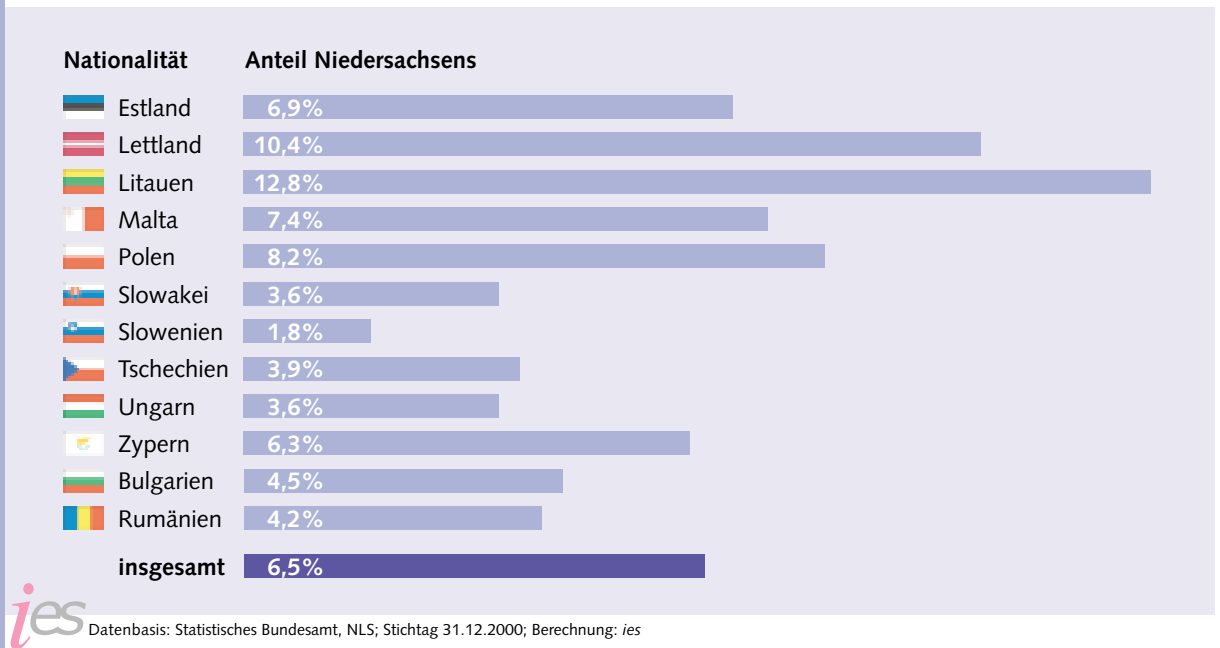
Dem Modell des *ies* liegt die Abschätzung der Zuzüge des DIW zugrunde. Ausgangspunkt dieser Untersuchung war das Gefälle bezüglich Lohnniveau, Arbeitslosenquote und Brutto-sozialprodukt zwischen den Beitrittsländern und der Bundesrepublik. Als Zeithorizont für die Zuwanderung nach Deutschland wurde ein Zeitraum von 30 Jahren angesetzt, die Beitrittskandidaten Malta und Zypern wurden nicht berücksichtigt. Auf der Basis des wirtschaftlichen Gefälles Ende des letzten Jahrzehnts und der Annahme einer vollständigen Freizügigkeit schon ab dem Jahr 2002 errechnete das DIW einen Zuzug von insgesamt 2,5 Millionen Migranten nach Deutschland innerhalb der nächsten 30 Jahre.

Zwischenzeitlich haben sich einige Rahmenbedingungen des DIW-Modells verändert; somit wurden für das *ies*-Modell die Rahmenbedingungen aktualisiert und die DIW-Ergebnisse folgendermaßen modifiziert:

- Da vollständige Arbeitnehmerfreizügigkeit voraussichtlich erst ab dem Jahr 2011 gewährt wird, wurden die Ergebnisse des DIW auf das Jahr 2011 bzw. das Jahr 2013 für Migranten aus Bulgarien und Rumänien projiziert.
- Da sich bis zum Jahr 2011 die Rahmenbedingungen für die DIW-Annahmen ändern werden, wurde ein Abschlag in Höhe von 25% der DIW-Erwartungen vorgenommen. Dies begründet sich aus folgenden Zusammenhängen:
 - Die Bevölkerungsstruktur in den neuen Mitgliedsstaaten der EU wird sich – ähnlich wie in Deutschland – bis 2011 verändern. Das heißt, die Bevölkerung wird älter und damit immobiler.
 - Das wirtschaftliche Gefälle zwischen den neuen Mitgliedsstaaten und Deutschland wird sich bis 2011 verringern. Die Steigerung des Bruttoinlandsprodukts der meisten Beitrittsstaaten liegt seit Jahren höher als in Deutschland. Ferner werden bis 2011 beträchtliche Mittel aus den Strukturfonds der EU in die neuen Mitgliedsstaaten fließen und zum Abbau der wirtschaftlichen Disparitäten beitragen.

Korrigiert man die DIW-Abschätzung der Zuzüge um diese modifizierten Annahmen, ergibt sich für Deutschland in den nächsten 30 Jahren nach der Arbeitnehmerfreizügigkeit, d.h. bis zum Jahr 2040, eine Zuwanderung aus den Beitrittsländern von 1,9 Millionen Personen.

11 Anteil Niedersachsens an den EU-Ost-Ausländern in Deutschland



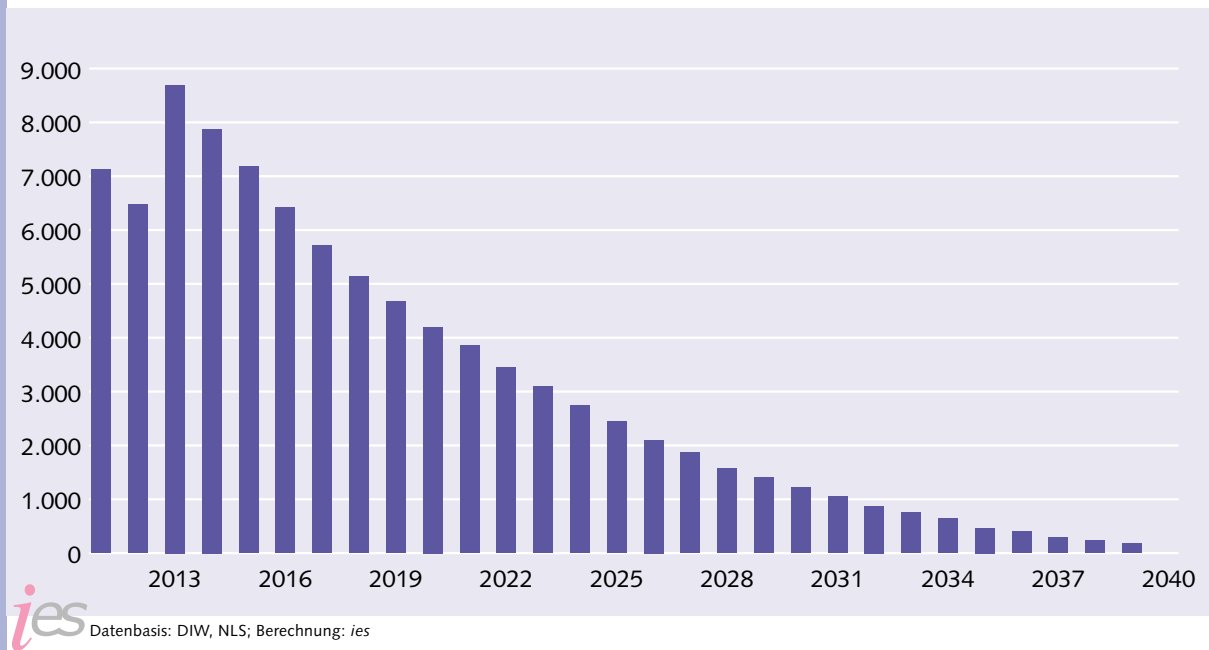
Im nächsten Schritt des Modells wird der auf Niedersachsen anfallende Anteil der Zuzüge ermittelt. Unter der Annahme, dass das Zuwanderungsmuster der derzeitigen Verteilung der Ausländer aus den Beitrittsländern entsprechen wird, rechnet das *ies* mit einem Anteil von rund 8% für Niedersachsen. Derzeit leben 10% der Bevölkerung Deutschlands, aber nur 6,5% der Ausländer dieser Nationalitäten in Niedersachsen. Wie Abbildung 11 zeigt, sind Bürger Polens und der baltischen Staaten dabei überproportional stark, Bürger südosteuropäischer Staaten dagegen sehr schwach vertreten. In diesem Muster spiegelt sich die Tatsache, dass der Umfang von Wanderungsströmen mit geographischer Entfernung abnimmt. Ursache der insgesamt unterdurchschnittlichen Zuwanderungsgewinne Niedersachsens ist vermutlich die unterdurchschnittliche Wirtschaftskraft und verhältnismäßig hohe Arbeitslosigkeit, die Migranten geringere Chancen auf den Arbeitsmärkten bietet als in anderen Teilen Deutschlands.

Auswirkung der EU-Osterweiterung auf die Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen bis 2015

Bis zum Jahr 2015 rechnet das IES mit einer knappen halben Million Zuzügen aus den neuen EU-Mitgliedsstaaten nach Deutschland. Auf Niedersachsen entfallen davon lediglich knapp 40.000 Personen. Die erwarteten Zuzüge für Niedersachsen werden in den Jahren 2011 und 2012 bei jährlich rund 7.000 Personen liegen, in den Jahren 2013 und 2014 durch die Aufnahme Rumäniens und Bulgariens auf über 8.000 Personen pro Jahr ansteigen und in den Folgejahren wieder kontinuierlich sinken. Das heißt, es ist nur in den ersten 10 Jahren nach Erteilung der Freizügigkeit mit einer nennenswerten Zuwanderung nach Niedersachsen zu rechnen (vgl. Abbildung 12).

Die Auswirkungen der EU-Osterweiterung auf die Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen sind mit durchschnittlich jährlich rund 7.500 Zuzügen zwischen 2011 und 2015 relativ gering. Vergleicht man die Status-quo-Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2015 ohne EU-Osterweiterung mit der Variante einschließlich der EU-Osterweiterung, beträgt das zusätzliche Bevölkerungswachstum bis 2015 lediglich 0,5 Prozentpunkte (2,9% gegenüber 2,4%).

12 Erwartete Zuwanderung von EU-Ost-Migranten nach Niedersachsen zwischen 2011 und 2040



13 Bevölkerungsprognose für Niedersachsen bis 2015 einschließlich der EU-Osterweiterung

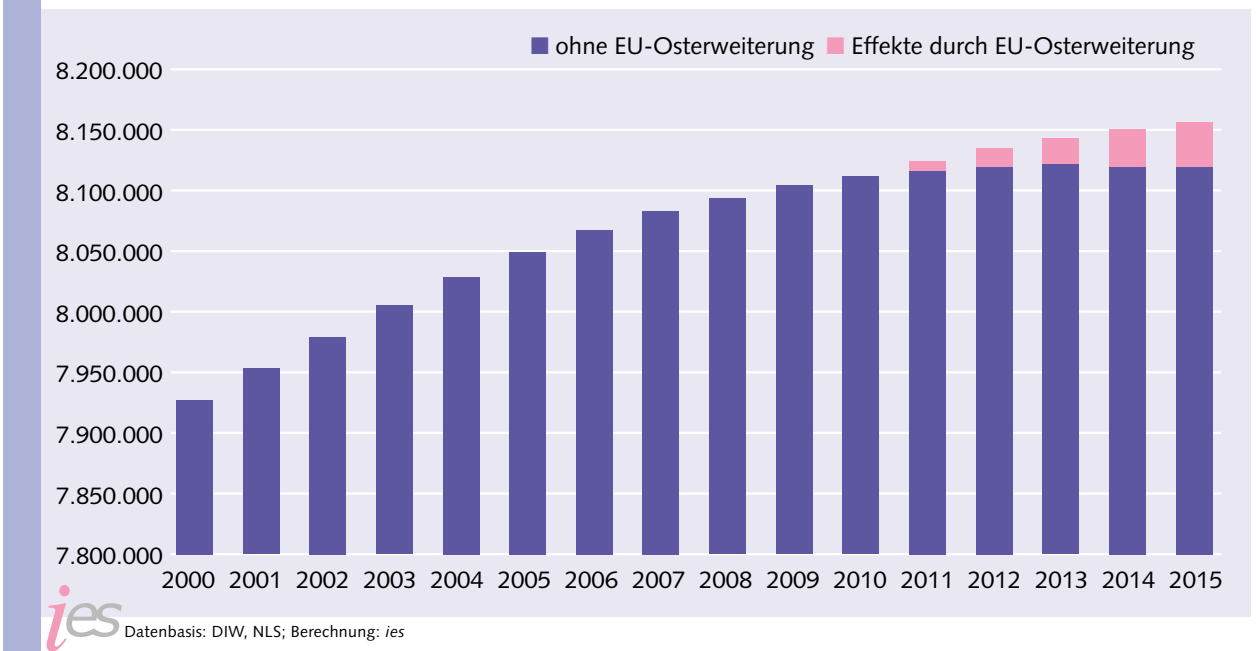


Abbildung 13 stellt beide Varianten gegenüber und verdeutlicht den Einfluss der EU-Osterweiterung auf die Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen. Während in der Status-quo-Variante die Bevölkerung etwa ab dem Jahr 2013 zu schrumpfen beginnt, führen die erweiterungsbedingten zusätzlichen Zuzüge zunächst zu einer Fortsetzung des Wachstums, das sich aber in den Folgejahren wieder abschwächt (vgl. Abbildung 12). Die Schrumpfung der niedersächsischen Bevölkerung wird folglich durch die EU-Osterweiterung nicht abgewendet, sondern lediglich verzögert. Insgesamt wird deutlich, dass die Erwartungen bzw. Befürchtungen einer Trendumkehr bei der Bevölkerungsentwicklung durch massive Zuwanderung aus den neuen EU-Mitgliedsstaaten voraussichtlich nicht eintreten werden.

1.2 Haushaltsentwicklung

Da die Nachfrage auf den Wohnungsmärkten nicht durch einzelne Personen, sondern durch Haushalte induziert wird, ist die Haushaltszahl die entscheidende Bestimmungsgröße für das Wohnungsnachfrage-Potenzial.

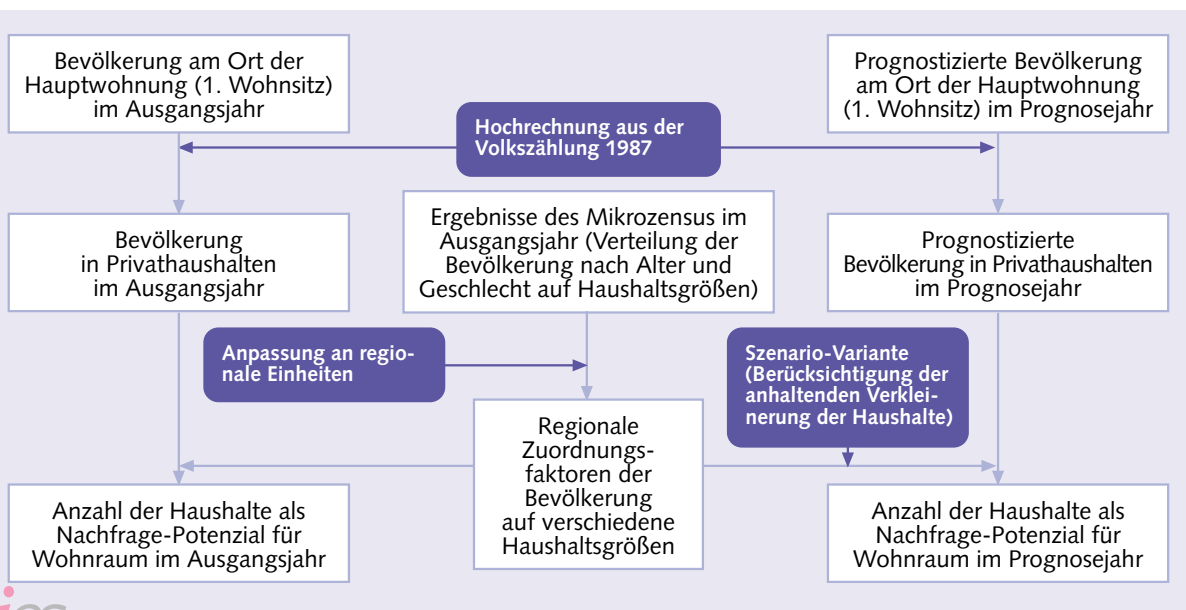
Grundlage des *ies*-Haushaltsprognosemodells (vgl. Abbildung 14) ist die Bevölkerung am Hauptwohntort im Ausgangsjahr. Da aber auch Personen mit Zweitwohnsitz für Wohnungsnachfrage sorgen, werden diese über ein Schätzverfahren ermittelt und gehen zusammen mit der Bevölkerung am Erstwohnsitz in die Ausgangsgröße »Bevölkerung in Privathaushalten« ein.

Auf Basis einer Sonderauswertung des NLS⁷ wird diese Bevölkerung nach Alter und Geschlecht auf Haushalte verschiedener Größe verteilt und die landesweite Haushaltsstruktur ermittelt. Die Abschätzung der künftigen Haushaltsstruktur erfolgt über ein Simulationsverfahren⁸, das die Haushaltsstruktur in den regionalen Einheiten ermittelt und bis zum Prognosejahr fortschreibt. Der Trend des veränderten Haushaltsbildungsverhaltens der Bevölkerung wird dabei mit berücksichtigt.

⁷ NLS-Mikrozensus 2001

⁸ Vergleiche hierzu die ausführlichen Erläuterungen zur Methodik in der Wohnungsprognose 2015 (*ies*: Wohnungsprognose 2015, Heft 7 der Berichte zu den Wohnungsmärkten. Hannover 2001. Hrsg.: LTS) Anhang B sowie Erläuterungen im jeweiligen Textteil

14 Haushaltsprognosemodell

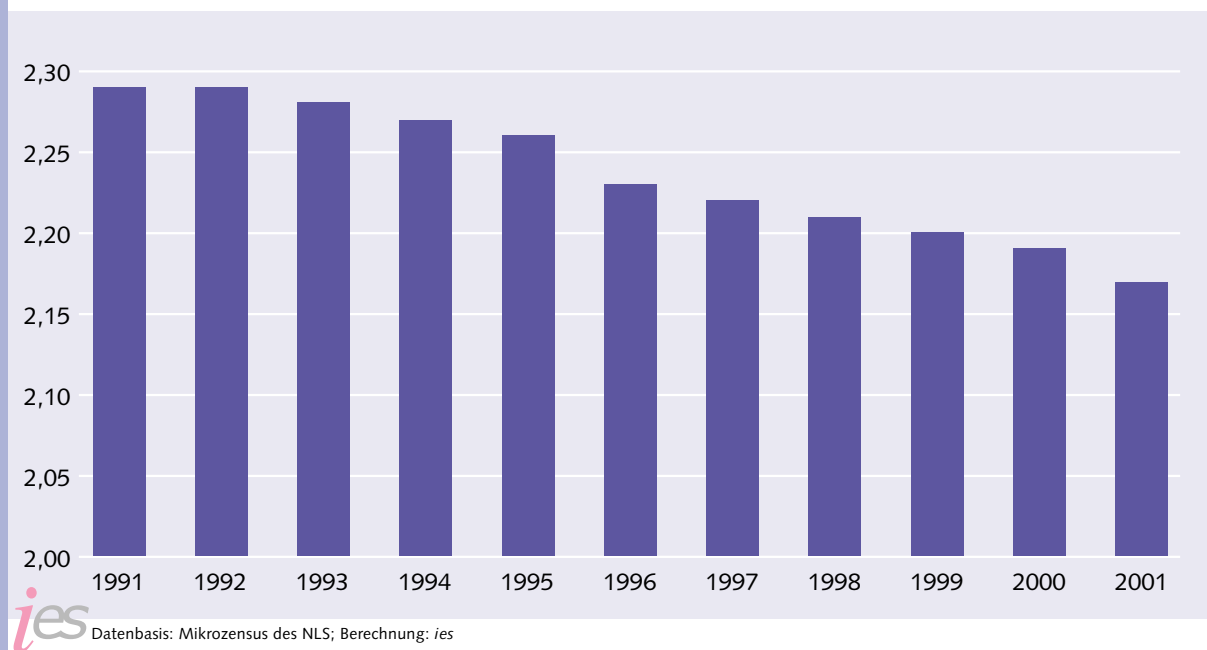


Trends der Haushaltsentwicklung

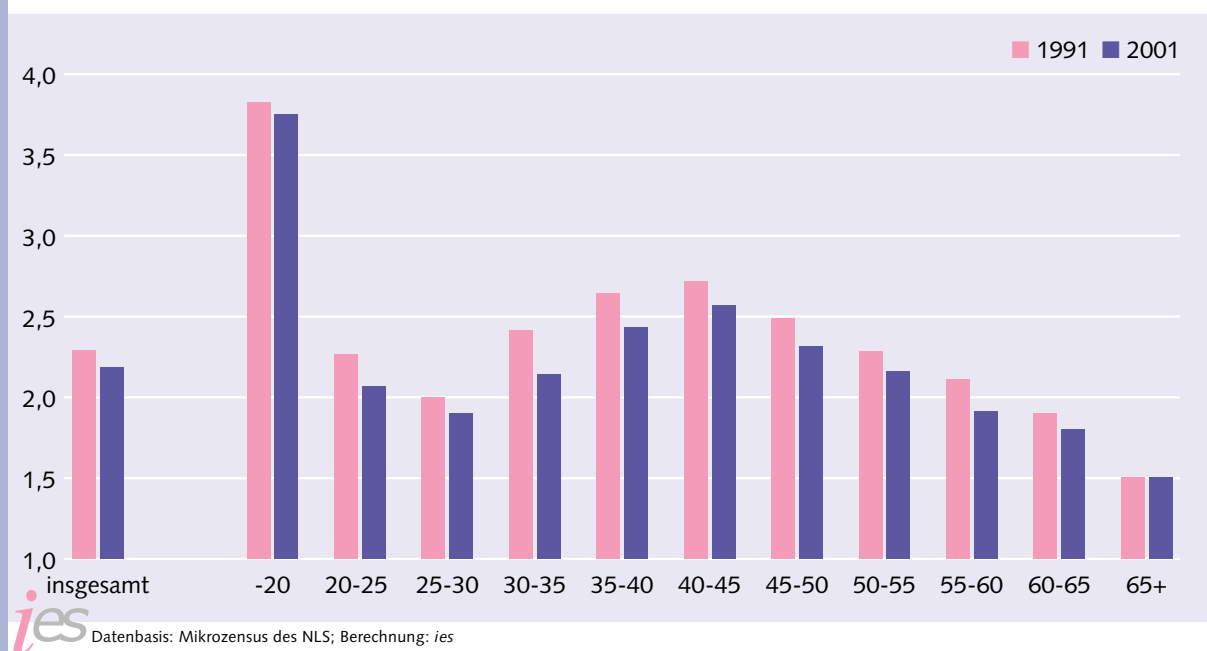
Seit Jahren sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße in Niedersachsen. Während 1991 noch durchschnittlich 2,3 Personen in einem Haushalt lebten, waren es im Jahr 2001 bereits weniger als 2,2 Personen (vgl. Abbildung 15). Diese Entwicklung führte in der Vergangenheit zu erheblichen Haushaltszuwächsen, die sich zwischen 1991 und 2001 zu einer Zahl von

rund 415.000 summierten. Ursächlich für diese Entwicklung ist nicht nur die demographische Alterung, sondern sind auch Veränderungen im Haushaltsbildungsverhalten der Bevölkerung. Abbildung 16 zeigt, dass dieser »Singularisierungstrend« nicht nur jüngere Altersgruppen betrifft, sondern – mit Ausnahme der über 65-Jährigen – quer durch alle Altersgruppen erkennbar ist.

15 Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Niedersachsen 1991-2001



16 Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Niedersachsen nach Altersgruppen 1991-2001



Das veränderte Haushaltsbildungsverhalten der Bevölkerung war für das *ies* bei der letzten Haushaltsprognose vor zwei Jahren Anlass, dieser Entwicklung durch Fortschreibung in der Prognose Rechnung zu tragen⁹. Der erneut deutliche Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2000 bis 2001 (vgl. Abbildung 15) bestätigt den Trend der letzten Jahre. Das *ies* geht daher auch weiterhin von der Annahme aus, dass der Trend zur Bildung kleinerer Haushalte zunächst anhält und sich ab dem Jahr 2005 abschwächt. Für das Jahr 2015 wird eine durchschnittliche Haushaltsgröße von etwa 2 Personen je Haushalt erwartet.

⁹ Vgl. *ies*: Wohnungsprognose 2015, Heft 7 der Berichte zu den Wohnungsmärkten, Hannover 2001. Hrsg.: LTS, S. 11

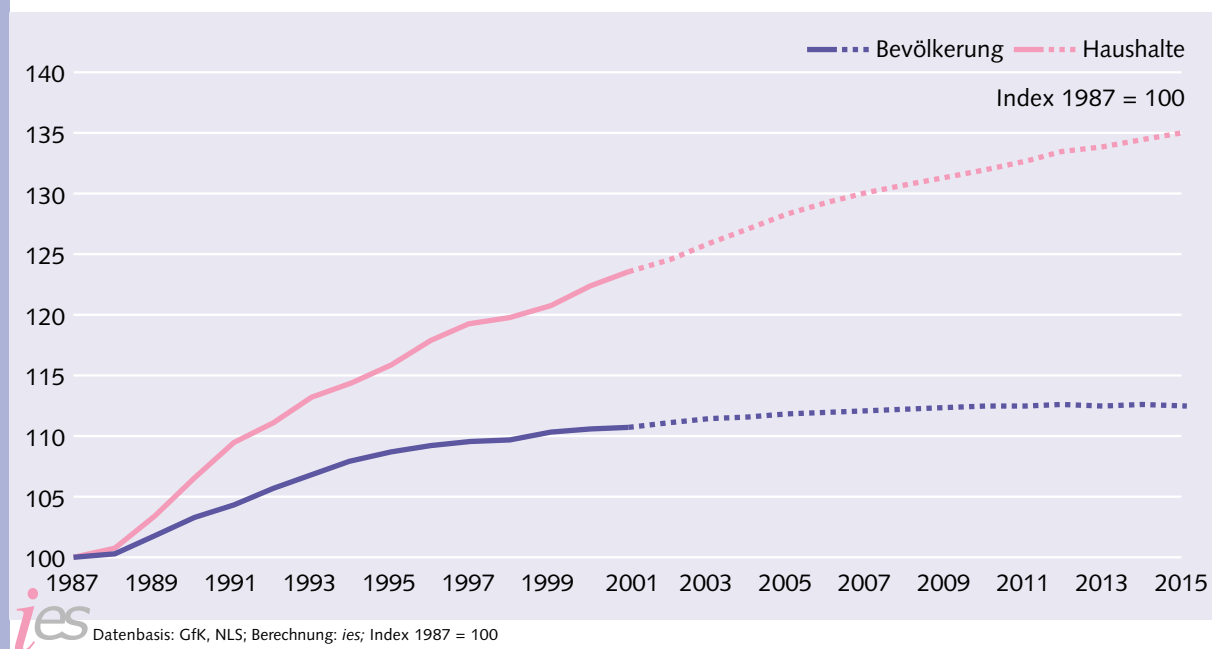
Haushaltsprognose bis 2015

Nach den Ergebnissen der *ies*-Haushaltsprognose wird sich die Anzahl der Haushalte in Niedersachsen von 2000 bis zum Jahr 2015 um 12 % erhöhen. Absolut bedeutet das einen landesweiten Zuwachs um rund 440.000 Haushalte. Damit wird das Haushaltswachstum auch in Zukunft ein Mehrfaches des zu erwartenden Bevölkerungswachstums betragen. Die wesentlichen Gründe für die weitere Öffnung der Schere zwischen Bevölkerungs- und Haushaltswachstums sind

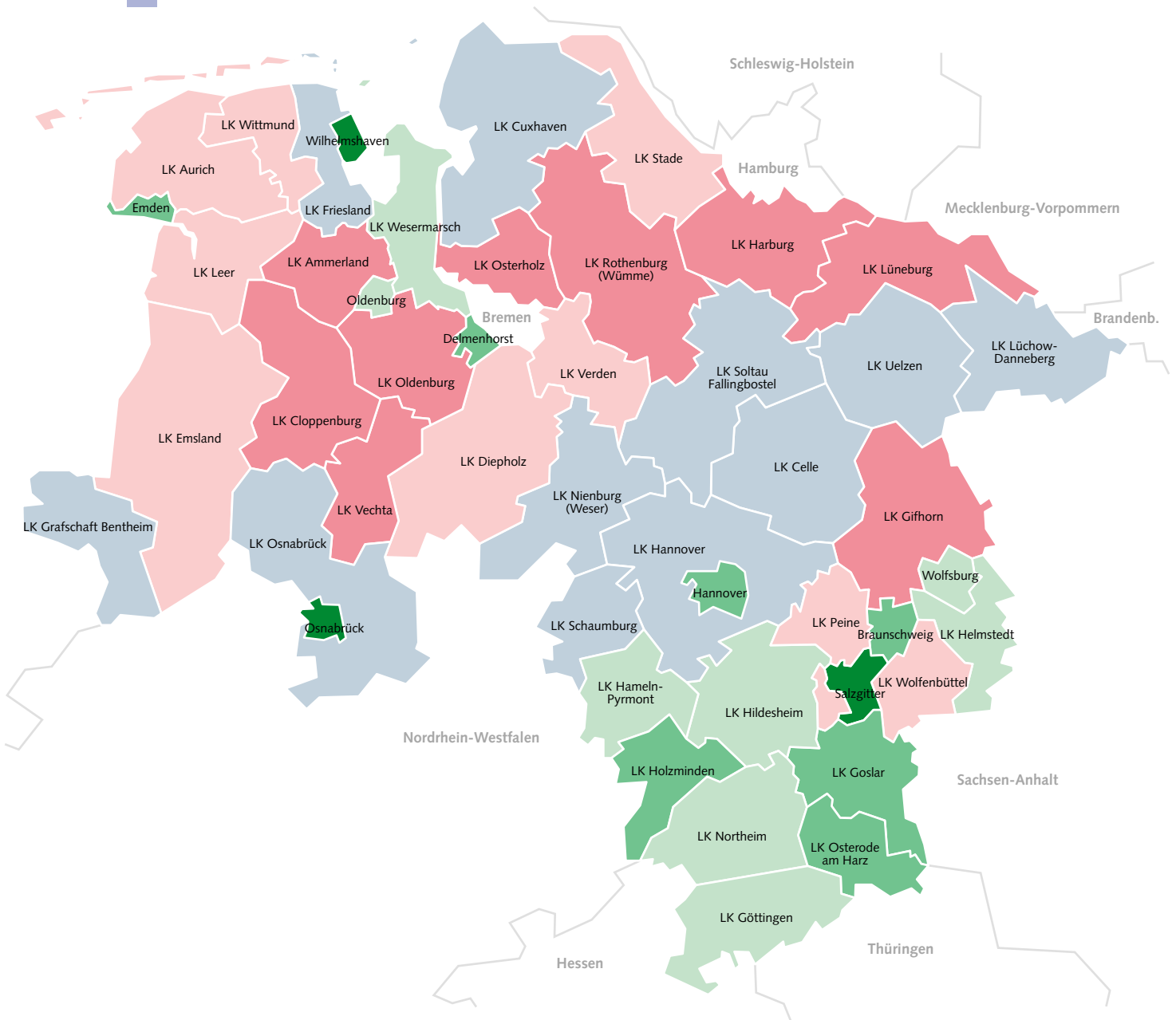
- die demographische Alterung der Bevölkerung. Da gerade ältere Menschen überwiegend in kleinen Haushalten leben, wird der steigende Anteil älterer Menschen zu einer deutlichen Zunahme kleinerer Haushalte führen;
- der ungebrochene Trend zur »Singularisierung« in nahezu allen Altersgruppen, der künftig dazu führen wird, dass sich die Bevölkerung auf immer mehr kleinere Haushalte verteilt (vgl. Abbildung 17).

Darüber hinaus trägt auch das leichte Bevölkerungswachstum zu den Haushaltszuwächsen bis 2015 bei.

17 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Niedersachsen von 1987 bis 2015



Karte 5 Haushaltsentwicklung in Niedersachsen
von 2000 bis 2015



Haushaltsentwicklung von 2000 bis 2015 (Index 2000 = 100)

- 123 und mehr
- 118 bis unter 123
- 110 bis unter 118
- 103 bis unter 110
- 99 bis unter 103
- unter 99

Niedersachsen: 112

Aufgrund unterschiedlicher Bevölkerungsentwicklung und Altersstrukturen in den niedersächsischen Landkreisen und kreisfreien Städten wird auch die Haushaltsentwicklung bis 2015 regional sehr unterschiedlich verlaufen. Die Spanne reicht von Rückgängen um 11% in der Stadt Wilhelmshaven (rund 5.000 Haushalte) bis zu deutlichen Haushaltszuwächsen von 27% im Landkreis Oldenburg (+13.500). Weitgehend stagnierende Haushaltszahlen werden im Landkreis Osterode sowie für die meisten kreisfreien Städte erwartet. Dabei verzeichnen Salzgitter und Osnabrück leichte Verluste von gut 1%, die Städte Hannover, Emden, Delmenhorst und Braunschweig Gewinne von unter 2%. Moderate und landesweit unterdurchschnittliche Haushaltszuwächse werden für das südliche Niedersachsen, die Landkreise Helmstedt und Wesermarsch sowie die Städte Wolfsburg und Oldenburg prognostiziert. Dagegen konzentrieren sich die Regionen mit starken Haushaltszuwächsen im nördlichen und westlichen Niedersachsen und rund um die Städte Salzgitter und Braunschweig. Das mittlere Niedersachsen liegt zu großen Teilen im landesweiten Trend.

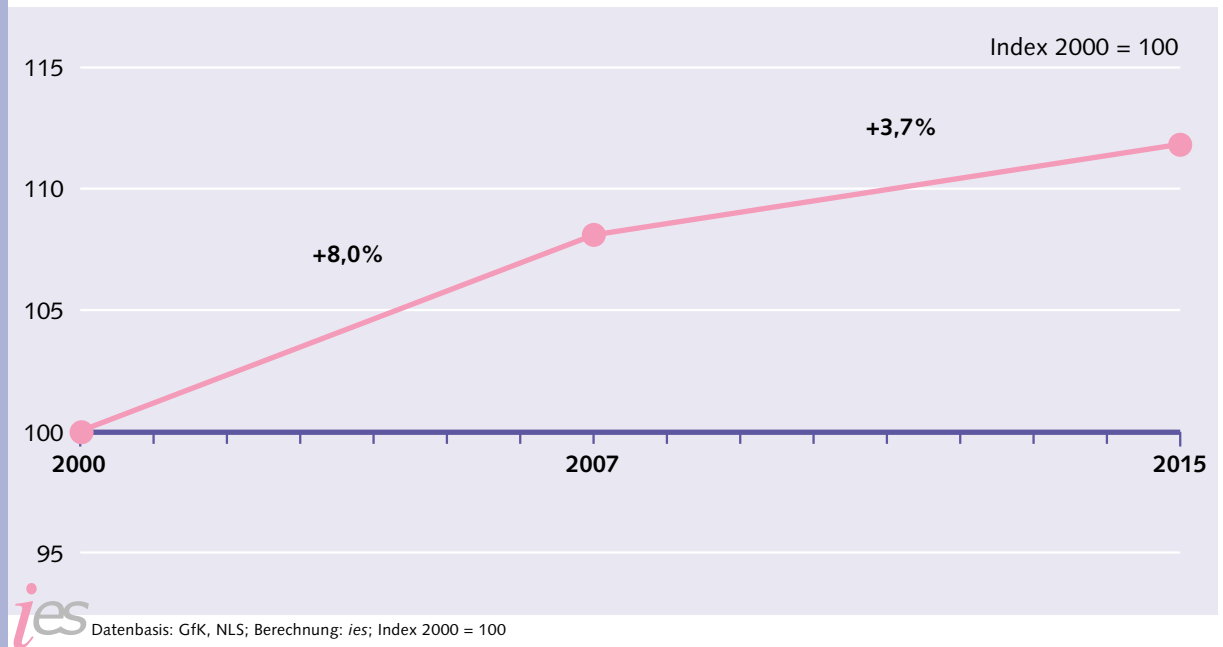
Haushaltsprognose bis 2007

Die Haushaltsentwicklung in Niedersachsen bis zum Jahr 2015 verläuft nicht linear. Wie Abbildung 18 zeigt, werden rund zwei Drittel der bis 2015 prognostizierten Zuwächse bis zum Jahr 2007 anfallen. Ursache sind deutlich höhere Bevölkerungszuwächse bis 2007 als im Zeitraum danach und die erwartete Abschwächung des Trends zur Bildung kleinerer Haushalte ab dem Jahr 2005. Allerdings wird sich die Haushaltsdynamik ab dem Jahr 2007 nicht so deutlich abschwächen wie die Bevölkerungsdynamik (vgl. Kapitel 1.1). Vielmehr wird auch zwischen 2007 und 2015 die Zahl der Haushalte landesweit um immerhin noch knapp 4% zunehmen. Dieser ab 2007 im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung dynamischeren Haushaltsentwicklung liegen im Wesentlichen die Alterung der Bevölkerung und somit die Zunahme kleinerer Haushalte zugrunde (vgl. auch Abbildung 16).

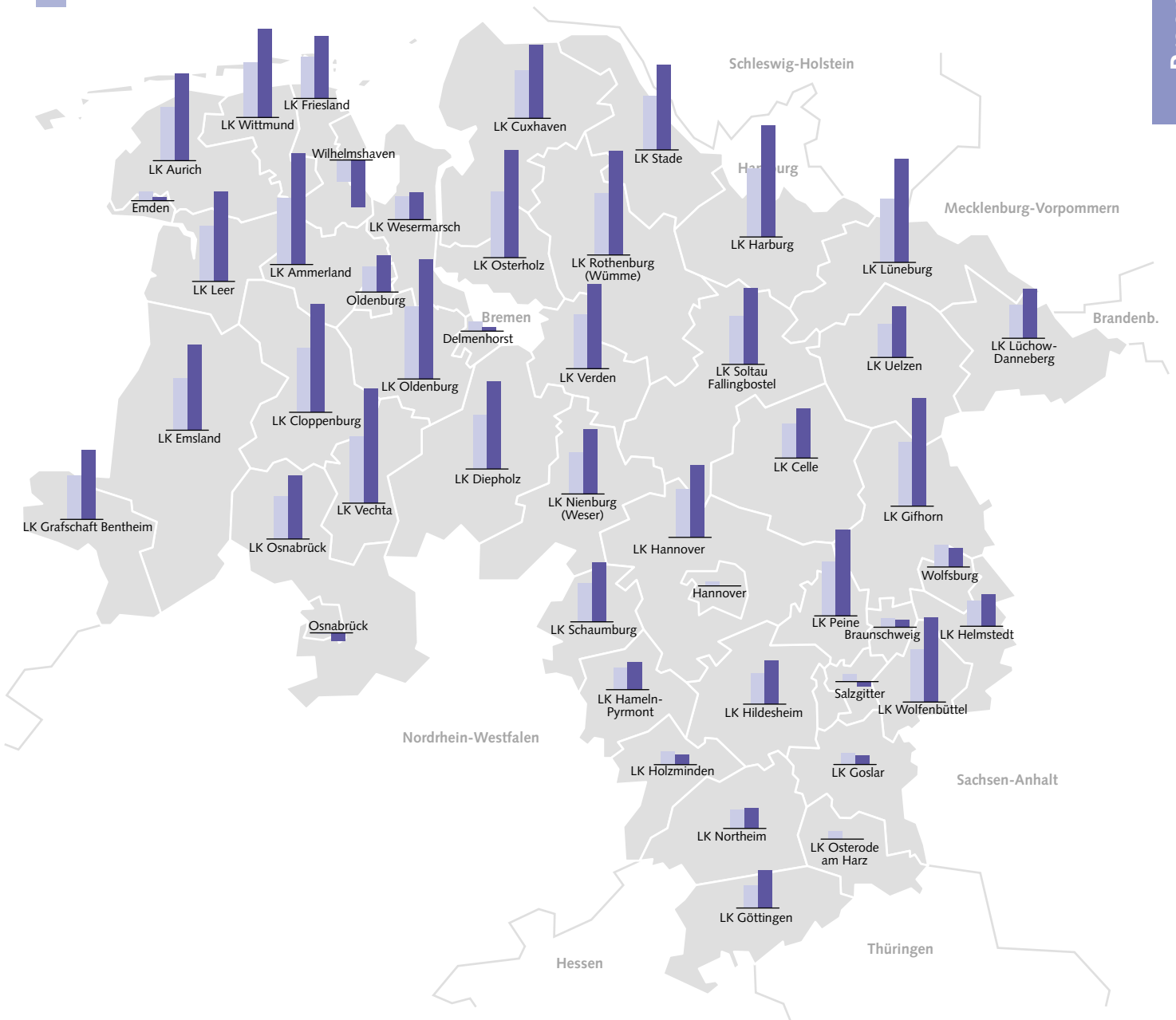
Bedingt durch abweichende Altersstrukturen und Bevölkerungsentwicklung wird sich die Haushaltsentwicklung regional unterschiedlich vollziehen. In Karte 6 zeigt der linke Balken die prozentuale Entwicklung von 2000 bis zum Jahr 2007, der rechte die Entwicklung bis zum Jahr 2015.

In den meisten kreisfreien Städten wird die Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2007 zunächst leicht steigen und zwischen 2007 und 2015 wieder auf das Niveau von 2000 sinken. Ein ähnliches Muster zeigt sich auch für die südniedersächsischen Landkreise Holzminden, Goslar und Osterode. Die Städte Wilhelmshaven und Osnabrück verzeichnen sogar Rückgänge in beiden Zeitperioden. In allen anderen Regionen Niedersachsens zeigt sich weitgehend das niedersachsenweite Muster mit dem Gros der Zuwächse bis zum Jahr 2007.

18 Haushaltsentwicklung in Niedersachsen bis 2007 und 2015

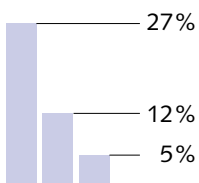


Karte 6 Haushaltsentwicklung in Niedersachsen
von 2000 bis 2007 und 2000 bis 2015



Entwicklung von 2000 bis 2007 und 2000 bis 2015 in %

- 2000 bis 2007
- 2000 bis 2015



ies Datenbasis: GfK, NLS; Berechnung: ies

1.3 Entwicklung des Wohnungsnachfrage-Potenzials

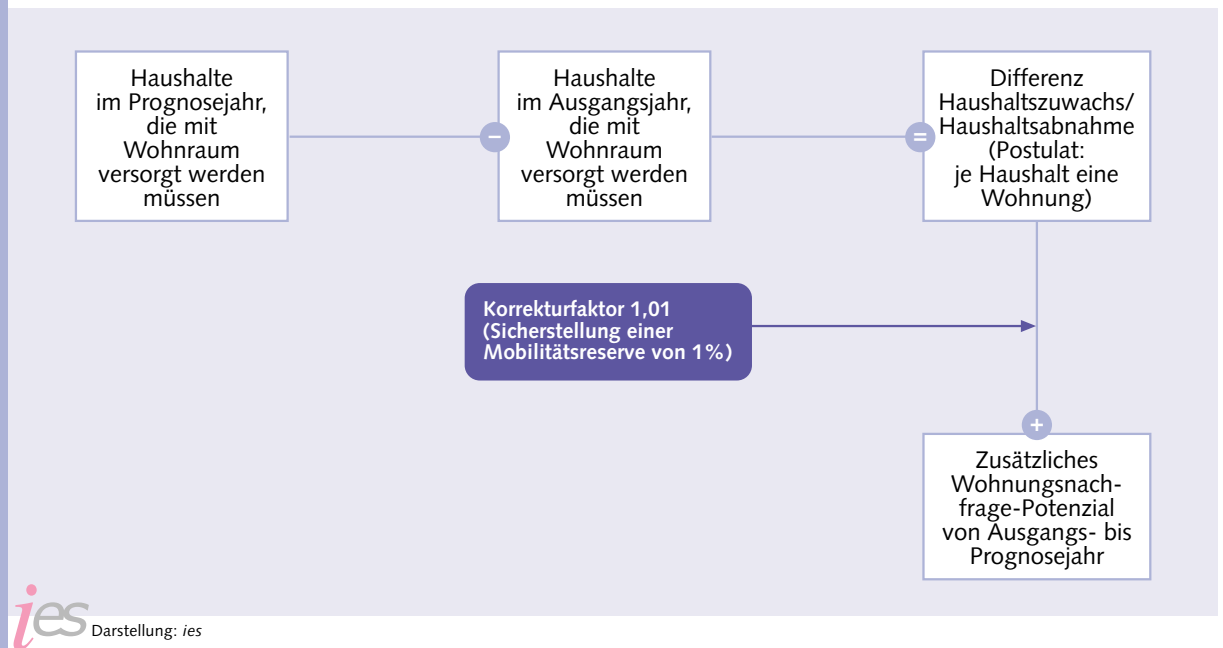
Die Abschätzung der künftigen Wohnungsnachfrage erfolgt auf Grundlage der Annahme, dass jeder Haushalt auf dem Wohnungsmarkt als Nachfrager für eine Wohnung auftritt. Unter dieser Prämisse wird die künftige Wohnungsnachfrage durch die erwarteten Haushaltszahlen im Prognosejahr bestimmt. Das bis 2015 durch die demographische Entwicklung und das veränderte Haushaltsbildungsverhalten zusätzlich zu erwartende Nachfrage-Potenzial ergibt sich aus der Differenz zwischen Haushalten im Prognose- und Ausgangsjahr. Zur Gewährleistung der Mobilität auf dem Wohnungsmarkt – beispielsweise für Umzüge und Renovierungen – wird ferner eine »Mobilitätsreserve« in Höhe von 1% des zusätzlichen Nachfrage-Potenzials veranschlagt (vgl. Abbildung 19).

Wohnungsnachfrage-Potenzial bis 2015

Aufgrund der wachsenden Haushaltszahlen wird für Niedersachsen bis zum Jahr 2015 mit einem zusätzlichen Nachfrage-Potenzial für rund 450.000 Wohnungen gerechnet¹⁰. Dies entspricht knapp 13 % des Wohnungsbestandes im Jahr 2000.

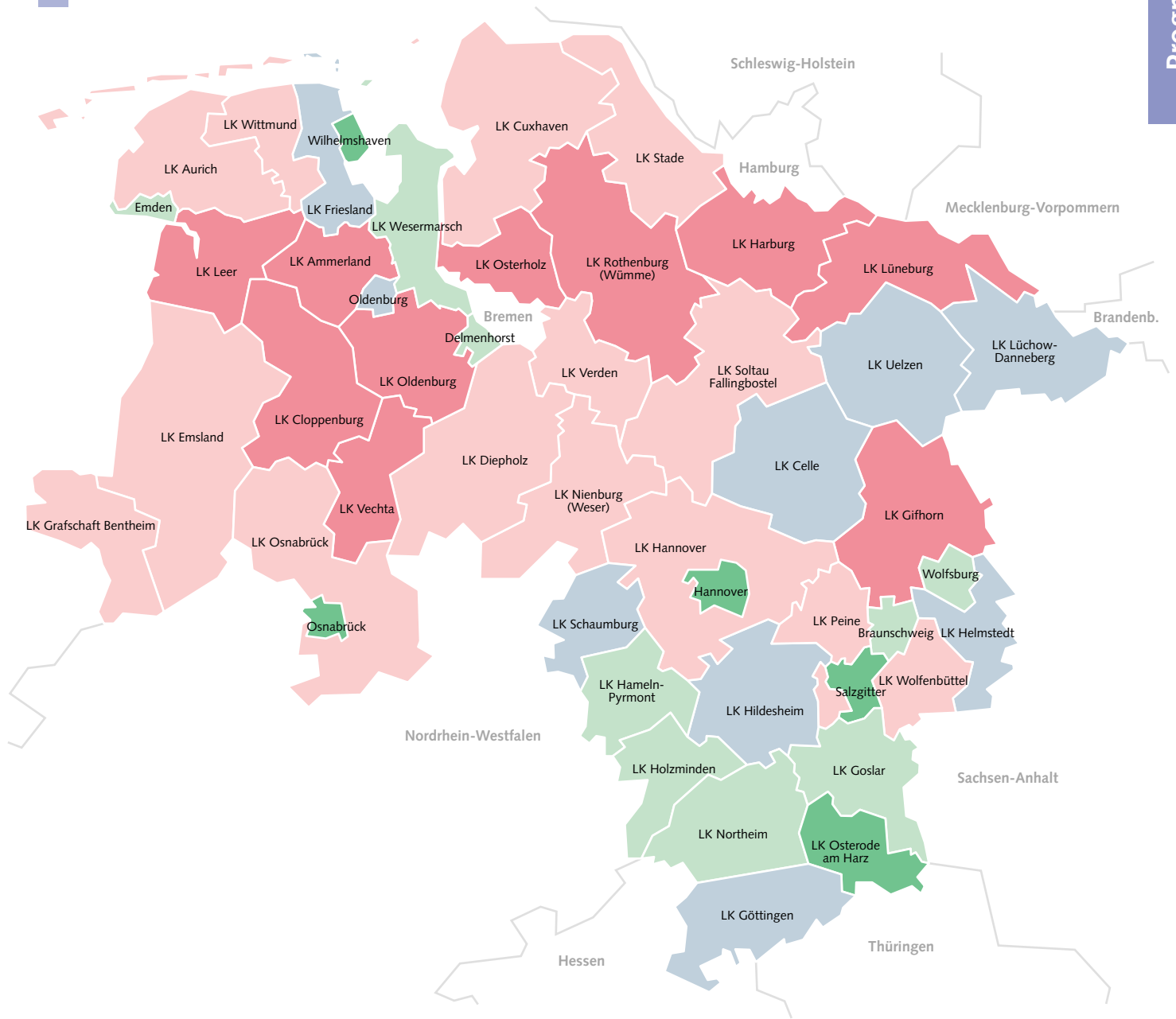
Das zusätzliche Nachfrage-Potenzial nach Wohnraum entspricht weitgehend dem Muster der erwarteten Haushaltsentwicklung in Niedersachsen und ist damit regional sehr unterschiedlich verteilt (vgl. Karte 7). Aufgrund rückläufiger oder weitgehend stagnierender Haushaltszahlen sind in den meisten kreisfreien Städten und in weiten Teilen des südlichen Niedersachsens zukünftig keine oder nur geringe Steigerungen des Nachfrage-Potenzials nach Wohnraum zu erwarten. Deutlich überdurch-

19 Ermittlung des Wohnungsnachfrage-Potenzials



schnittliche Steigerungen werden dagegen für den größten Teil des nördlichen und westlichen Niedersachsens erwartet. Das gilt insbesondere für das erweiterte südwestliche Umland der Stadt Bremen und den anschließenden Korridor

¹⁰ Dieser Wert ergibt sich nur aus der Summe der Regionen, die bis 2015 Nachfragezuwächse aufweisen (siehe Tabelle 4 im Anhang), da Nachfragerückgänge in einzelnen Regionen nicht die Nachfragezuwächse in anderen Regionen reduzieren.



Zusätzliche Wohnungsnachfrage-Potenziale bis 2015 in % des Wohnungsbestandes 2000

- 21% und mehr
- 14% bis unter 21%
- 7% bis unter 14%
- unter 7%
- keine zusätzlichen Nachfrage Potenziale

Niedersachsen: 13%

bis Hamburg, wo aufgrund hoher Bevölkerungs- und Haushaltszuwächse eine Steigerung von über 20% des Wohnungsbestandes 2000 ermittelt wurde. Mit moderaten, aber landesweit unterdurchschnittlichen Zuwächsen zwischen 7% und 14% wird nur vereinzelt, vor allem aber in Randlagen Niedersachsens, gerechnet.

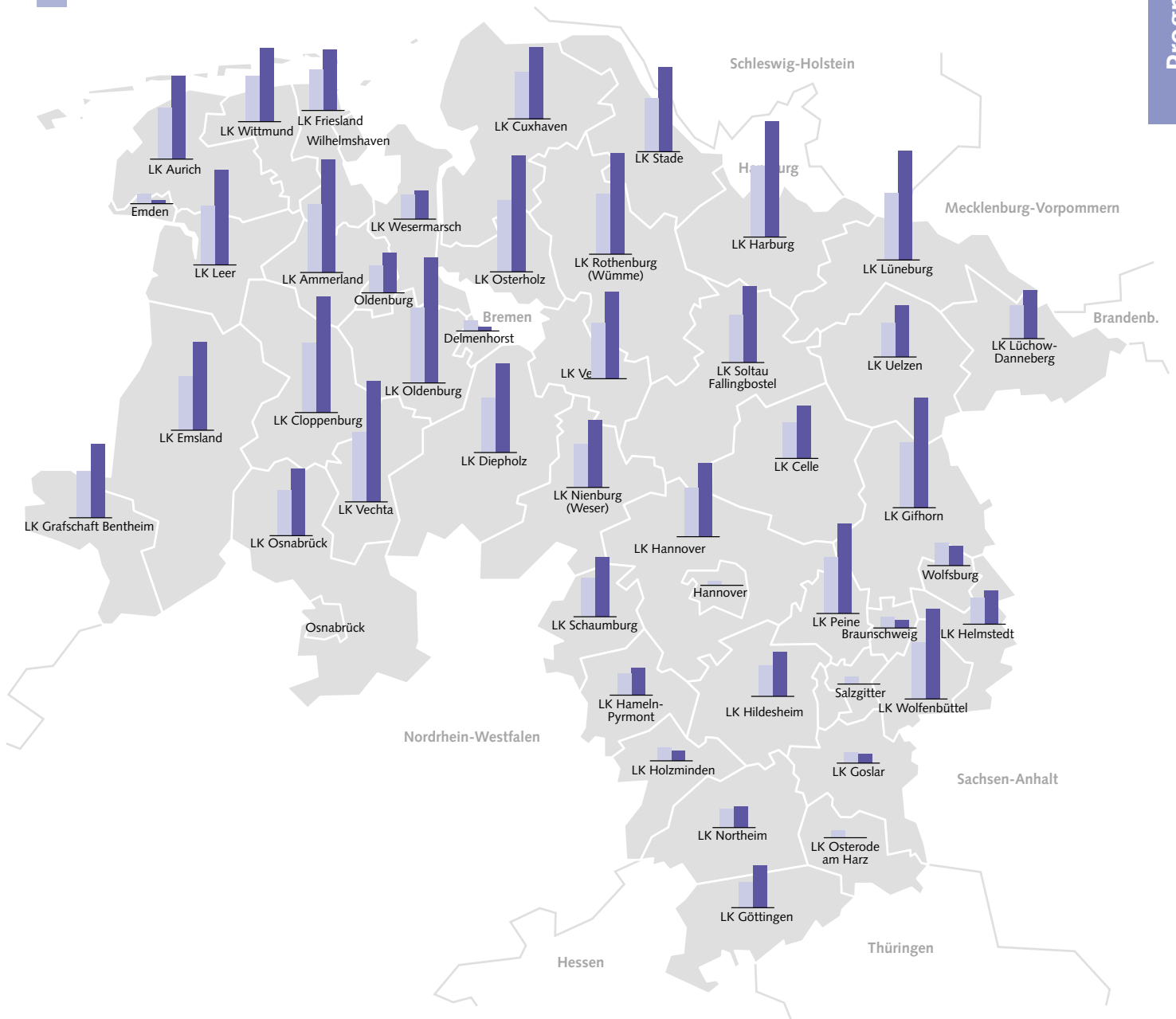
Wohnungsnachfrage-Potenzial bis 2007

Die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum wird maßgeblich durch die Haushaltsentwicklung bestimmt. Da das Gros der Haushaltszuwächse bis 2015 auf den Zeitraum zwischen 2000 und 2007 entfällt (vgl. Kapitel 1.2), wird auch der überwiegende Teil der zusätzlichen Wohnungsnachfrage bis 2007 erwartet. In Zahlen bedeutet das eine zusätzliche Nachfrage nach rund 300.000 Wohnungen bis zum Jahr 2007, was bereits zwei Drittel der erwarteten Zuwächse bis 2015 (450.000 Wohnungen) ausmacht. Bei vollständiger Entfaltung der Nachfrage-Potenziale würden dann bis 2007 jährlich knapp 43.000 Wohnungen pro Jahr zusätzlich nachgefragt werden.

Karte 8 zeigt dieses Muster der Nachfrageentwicklung für alle niedersächsischen Regionen mit nennenswerten Steigerungen der Nachfrage. In Regionen mit geringen Zuwachserwartungen – darunter die meisten kreisfreien Städte sowie die südniedersächsischen Landkreise Goslar, Osterode und Holzminden – zeigen sich bis 2007 leichte Zuwächse und danach Rückgänge der Nachfrage-Potenziale. In den Städten Wilhelmshaven und Osnabrück ergibt sich durch stagnierende bzw. rückläufige Haushaltszahlen gar keine zusätzliche quantitative Nachfrage.

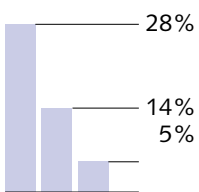
Im Zeitraum zwischen 2007 und 2015 wird sich die Wohnungsnachfrage deutlich abschwächen. Die Zahl der zusätzlich nachgefragten Wohnungen sinkt dann auf nur noch 19.000 Einheiten pro Jahr. Diese Nachfragedämpfung wird durch zusätzliche Nachfrageimpulse aufgrund der EU-Osterweiterung voraussichtlich nicht aufgefangen werden können. Nach einer groben Schätzung könnte die EU-Osterweiterung ab dem Jahr 2011 eine zusätzliche Nachfrage nach rund 5.000 Wohnungen jährlich bewirken. Damit würde sie aber immer noch deutlich unter den Erwartungen für den Zeitraum bis 2007 liegen.

Karte 8 Entwicklung der Wohnungsnachfrage-Potenziale in Niedersachsen von 2000 bis 2007 und 2000 bis 2015



Zusätzliche Wohnungsnachfrage-Potenziale von 2000 bis 2007 und 2000 bis 2015 in % des Wohnungsbestandes von 2000

- 2000 bis 2007
- 2000 bis 2015



ies Datenbasis: GfK, NLS; Berechnung: ies

1.4 Zusammenfassung

Durch einen Anstieg der Haushaltszahlen wird in Niedersachsen bis zum Jahr 2015 mit einem zusätzlichen Nachfrage-Potenzial für rund 450.000 Wohnungen gerechnet. Etwa zwei Drittel dieser Zuwächse werden mittelfristig, d.h. bis zum Jahr 2007 erwartet, danach kommt es zu einer spürbaren Abschwächung der Haushaltsdynamik.

Ursache für diese Entwicklung sind in erster Linie die demographische Alterung und das geänderte Haushaltsbildungsverhalten der Bevölkerung. Den landesweit 12 % Haushaltswachstum bis zum Jahr 2015 stehen nur rund 2,4 % Bevölkerungszuwachs gegenüber. Das Gros der Haushaltszuwächse geht damit auf die generelle Verkleinerung der Haushaltsgröße in allen Altersgruppen und den steigenden Anteil älterer Bevölkerung, die kleinere Haushalte bilden, zurück.

Regional differenziert werden sich die Haushaltsentwicklung und damit auch die Wohnungsnachfrage sehr unterschiedlich entwickeln. Regionen mit Zuwächsen von über 20 % stehen andere gegenüber, die aufgrund hoher Bevölkerungsverluste nicht mehr mit steigenden Haushaltszahlen rechnen können. Dabei zeigt sich ein deutliches Nord-Süd-Gefälle. Im Norden und Westen des Landes ist auch künftig mit zusätzlicher Wohnungsnachfrage zu rechnen, während sie im südlichen Niedersachsen sowie den meisten kreisfreien Städten weitgehend stagniert.

Sowohl die Bevölkerungs- als auch die Haushaltsentwicklung unterliegen äußeren Einflüssen, die sich einer Prognose entziehen. Die Berechnungen gehen von der Annahme aus, dass sich die Rahmenbedingungen der vergangenen Jahre nicht maßgeblich ändern. Während die Entwicklung des natürlichen Bevölkerungssaldos verhältnismäßig genau absehbar ist, nimmt vor allem die Höhe der Zuwanderung Einfluss auf die künftige Entwicklung. Die Abschätzung des Zuzugs durch die EU-Osterweiterung zeigt, dass sich hoch gesteckte Erwartungen an eine massive Zuwanderung voraussichtlich nicht erfüllen werden.

Aspekte der Nachfrageentwicklung

In welchem Umfang sich die zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum tatsächlich auf den Wohnungsmärkten niederschlägt, ist von einem Mix aus ökonomischen, individuellen und angebotsseitigen Einflussfaktoren abhängig. Zur näheren Qualifizierung der künftigen Wohnungsnachfrage werden im folgenden Kapitel nachfragerrelevante Rahmenbedingungen untersucht, aus denen sich Entwicklungstendenzen für die Wohnungsmärkte ableiten lassen.

2.1 Veränderungen der demographisch induzierten Nachfrage

Zusammenhang zwischen Nachfrageverhalten und Lebensphasen

Die Nachfrage nach Wohnraum wird neben den ökonomischen Möglichkeiten v. a. durch persönliche Präferenzen und Lebensstile der Nachfrager bestimmt. Trotz deren Individualität bestehen verallgemeinerbare Nachfragemuster in Abhängigkeit von Lebensalter und Lebensphase, die eine nähere Qualifizierung der künftigen Nachfrageentwicklung ermöglichen (vgl. Abbildung 20).

Mit Auszug aus dem Elternhaus treten junge Erwachsene oder Jugendliche erstmals als Nachfrager auf den Wohnungsmärkten in Erscheinung. Ziehen sie nicht in eine Wohngemeinschaft oder ein Studentenwohnheim, richtet sich ihre Nachfrage überwiegend auf kleinere Wohnungen im unteren Preissegment, da Ansprüche an Komfort und Ausstattung oft den ökonomischen Möglichkeiten untergeordnet werden müssen. Ist dies nicht der Fall, fragen Haushaltsgründer auch größere Wohnungen bzw. Wohnungen im gehobenen Marktsegment nach. Mit beruflicher Konsolidierung, fester Paarbindung oder Familiengründung wachsen die Bedürfnisse und Ansprüche

an Wohnraum. Dies betrifft neben der Wohnungsgröße auch das Wohnumfeld und somit den Wohnort und die Wohnform. Vor allem beruflich konsolidierte Paare mit Kindern erwerben in dieser Lebensphase verstärkt Eigentum in Form von Familienheimen oder größeren Geschosswohnungen. Aber auch die steigende Zahl Alleinstehender führt in dieser Lebensphase zu einer verhältnismäßig hohen Nachfrage auf den Wohnungsmärkten, die sich – je nach Lebensentwurf und finanziellen Möglichkeiten – auf nahezu alle Marktsegmente richtet. Bei ausreichender ökonomischer Basis werden i. d. R. wenig Abstriche bei Komfort und Größe akzeptiert, während einkommensschwache Haushalte – darunter überproportional viele Alleinerziehende mit Kindern – eher Mietwohnungen im unteren Marktsegment nachfragen. Etwa ab Mitte 40 geht die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt bei stabiler Lebens- und Einkommenssituation deutlich zurück. Sofern keine Arbeitsortwechsel anstehen, verringert sich die Mobilität und Wohnungswechsel bilden die Ausnahme. Die steigende Zahl von Scheidungen oder Trennungen kann allerdings auch in dieser Phase zu wachsender Nachfrage nach kleineren Wohnungen führen. Mit Erreichen des Rentenalters entstehen Impulse für die Wohnungsmärkte durch ruhestandsbedingte Umzüge, für die meist größere Wohnungen zugunsten kleinerer geräumt werden. Allerdings bilden ruhestandsbedingte Umzüge die Ausnahme, i. d. R. wird die meist großzügige Wohnung oder das Haus auch nach dem Auszug der Kinder bewohnt (Remanenzeffekt). Erst mit

20 Wohnungsnachfragemuster in Abhängigkeit von Lebensphasen

Altersphase	Lebenszyklus	verallgemeinerbare Nachfragemuster
0-17 Jahre	Kinder und Jugendliche, zum überwiegenden Teil im Elternhaus lebend	keine eigenständige Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt
18-29 Jahre	Junge Erwachsene, Haushaltsgründung für Ausbildung und Berufseinstieg, beginnende Familiengründung	starke Nachfrage, schwerpunktmäßig nach kleineren Wohnungen im unteren Marktsegment
30-44 Jahre	Junge Familien, Singles, kinderlose Paare und weitere neue Haushaltstypen mit steigenden Ansprüchen an Wohnraum	hohe Nachfrage, insbesondere nach größerem Wohnraum, verstärkte Eigentumbildung, Nachfrage auf allen Teilmärkten
45-59 Jahre	Stabile Lebensphase, in der Regel kein Wohnungswechsel	geringe Mobilität und Nachfrageentwicklung
60-74 Jahre	Ruhestandsphase, ggf. Wahl eines Alterswohnsitzes	Ruhestandsmobilität in geringem Umfang, geringe Nachfrageentwicklung
75+ Jahre	Verstärkter altersbedingter Wohnortwechsel, Umzug in altengerechte Wohnungen oder Pflegeeinrichtungen bzw. Umzug in den Haushalt der Kinder	Nachfrage nach altengerechten Wohnformen

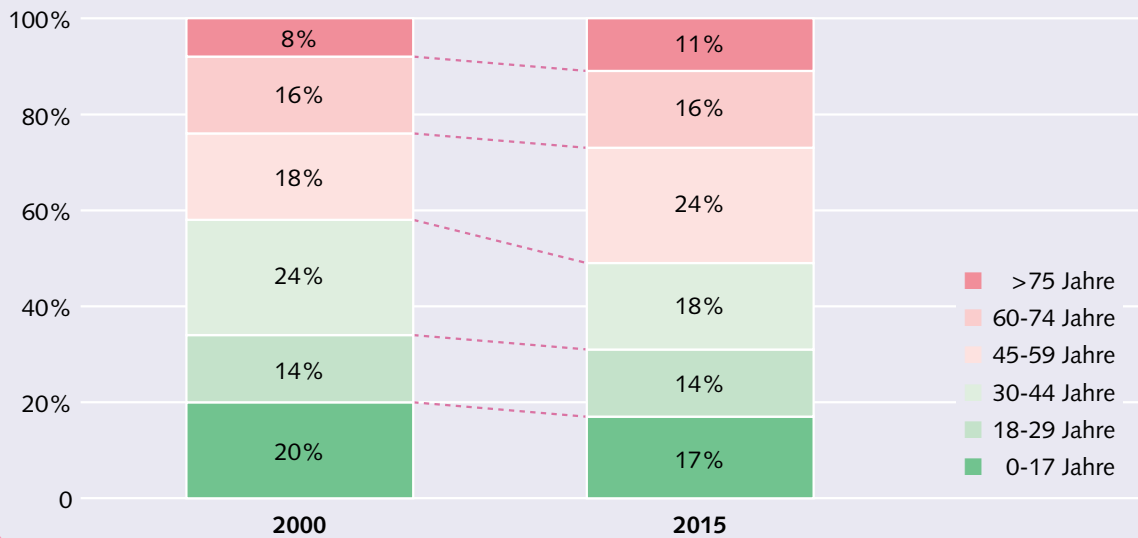
ies

zunehmendem Alter – etwa ab 74 Jahren – steigt die Wohnmobilität wieder an, wenn durch den Verlust eines Lebenspartners oder aus alters- und krankheitsbedingten Gründen Umzüge in altengerechte Wohnformen, Pflegeeinrichtungen oder zu den Kindern erfolgen. Dies führt zur Nachfrage von altengerechten Wohnformen und zur Freisetzung meist größerer Wohnungen oder Familienheime (vgl. Abbildung 20).

Altersstruktureller Wandel bis 2015

Die niedersächsische Bevölkerung wird bis zum Jahr 2015 deutlich altern (vgl. Kapitel 1.1). Insgesamt nehmen die Anteile der Altersgruppen über 45 Jahren zu und die unter 45 Jahren entsprechend ab. Diese Verschiebungen sind in Abbildung 21 durch Gegenüberstellung der Bevölkerungsanteile nach Altersgruppen der Jahre 2000 und 2015 kenntlich gemacht. Stark abnehmen wird die Gruppe der 30- bis 44-Jährigen, im Gegenzug wächst die Bevölkerungsgruppe der 45- bis 59-Jährigen sowie alter Menschen über 75 Jahren. Ursache für den Wandel der Altersstruktur sind die kontinuierlich steigende Lebenserwartung und sinkende Geburtenraten sowie das Herauswachsen der geburtenstarken Jahrgänge aus der Altersgruppe der 30- bis 44-Jährigen in die Gruppe der 45- bis 59-Jährigen. Letztere wird im Jahr 2015 den größten Bevölkerungsanteil stellen (vgl. Abbildung 21).

21 Altersstruktur in Niedersachsen 2000 und 2015



ies

Datenbasis: NLS; Berechnung: ies

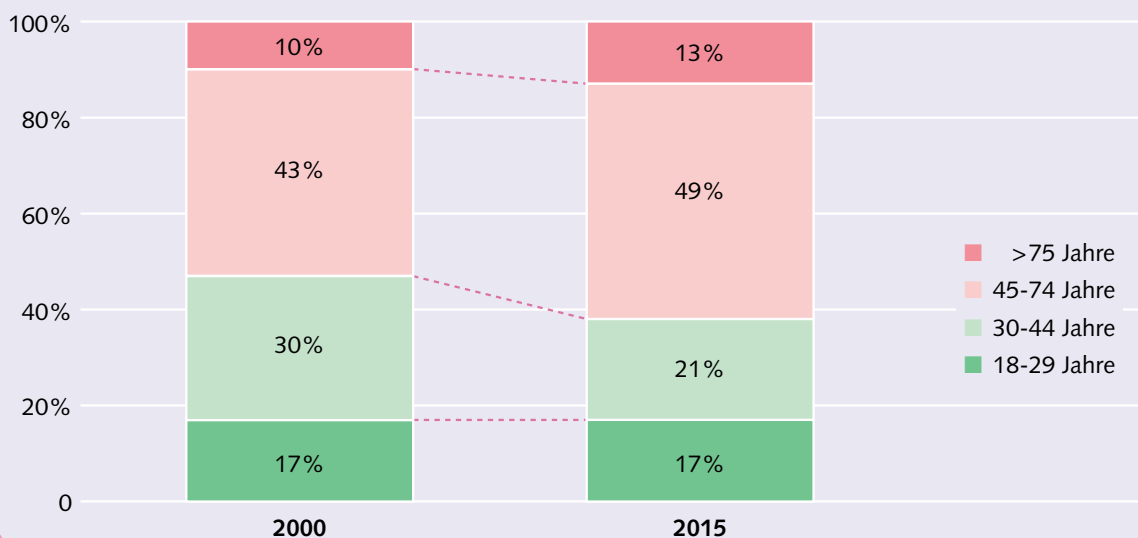
Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage

Landesweite Entwicklung

Unterstellt man jeder Altersgruppe verallgemeinerbare spezifische Nachfragemuster nach Wohnraum, können aus dem altersstrukturellen Wandel Tendenzen der künftigen Nachfrageausrichtung abgeleitet werden. Dazu werden Altersgruppen mit ähnlichem Nachfrageverhalten zu »nachfragerlevanten Altersgruppen«

zusammengefasst und die jeweiligen Anteile in den Jahren 2000 und 2015 gegenübergestellt (vgl. Abbildung 22). Als besonders aktiv und damit stark nachfrageinduzierend gelten die Altersgruppen der 18- bis 44-Jährigen, während von der Gruppe zwischen 45 und 74 Jahren relativ wenig Nachfrageimpulse für die Wohnungsmärkte ausgehen. Erst im hohen Alter ab etwa 75 Jahren ist erneut mit steigender Nachfrage aufgrund altersbedingter Anforderungen zu rechnen.

22 Nachfragerlevante Veränderung der Altersstruktur in Niedersachsen 2000 und 2015



ies

Datenbasis: NLS; Berechnung: ies

Bis 2015 wird sich die Nachfrage nach schwerpunktmäßig kleinen Wohnungen für Haushaltsgründer durch den gleich bleibenden Anteil der 18- bis 29-Jährigen quantitativ nicht nennenswert verändern.

Der stark sinkende Anteil der nachfragedynamischen 30- bis 44-Jährigen um rund ein Drittel wird künftig zu deutlichen Nachfragerückgängen führen. Dies betrifft alle Teilmärkte, insbesondere aber die Nachfrage nach Wohneigentum. Bei größeren Wohnungen im unteren bis mittleren Preissegment wird sich die Verkleinerung dieser Altersgruppe voraussichtlich weniger niederschlagen. Zum einen werden diese Wohnungen auch von jüngeren Altersgruppen nachgefragt, zum anderen sind in diesem Marktsegment trotz allgemein entspannter Wohnungsmarktlage Nachfragestaus zu beobachten. Sie dürften sich nur allmählich auflösen, da steigende Wohnraumansprüche künftig auch steigende Nachfrage nach größeren Wohnungen bedeuten.

Mit Vergrößerung der Altersgruppe zwischen 45 und 74 Jahren um rund 20% wird der Bevölkerungsanteil, von dem nur wenig Nachfrageimpulse für die Wohnungsmärkte ausgehen, deutlich steigen und dämpfend auf die Wohnungsnachfrage wirken.

Zukünftig stark steigende Nachfrageimpulse werden dagegen durch das massive Anwachsen der Gruppe alter Menschen erwartet, die bis 2015 absolut um fast 50% wächst. Dies wird zu einem starken Anstieg der Nachfrage nach altengerechten Wohnformen führen. Sie werden künftig das Wachstumssegment auf den Wohnungsmärkten darstellen, zumal in den kommenden Jahren mit einem steigenden Bekanntheitsgrad und damit steigender Akzeptanz altengerechter Wohnformen zu rechnen ist.

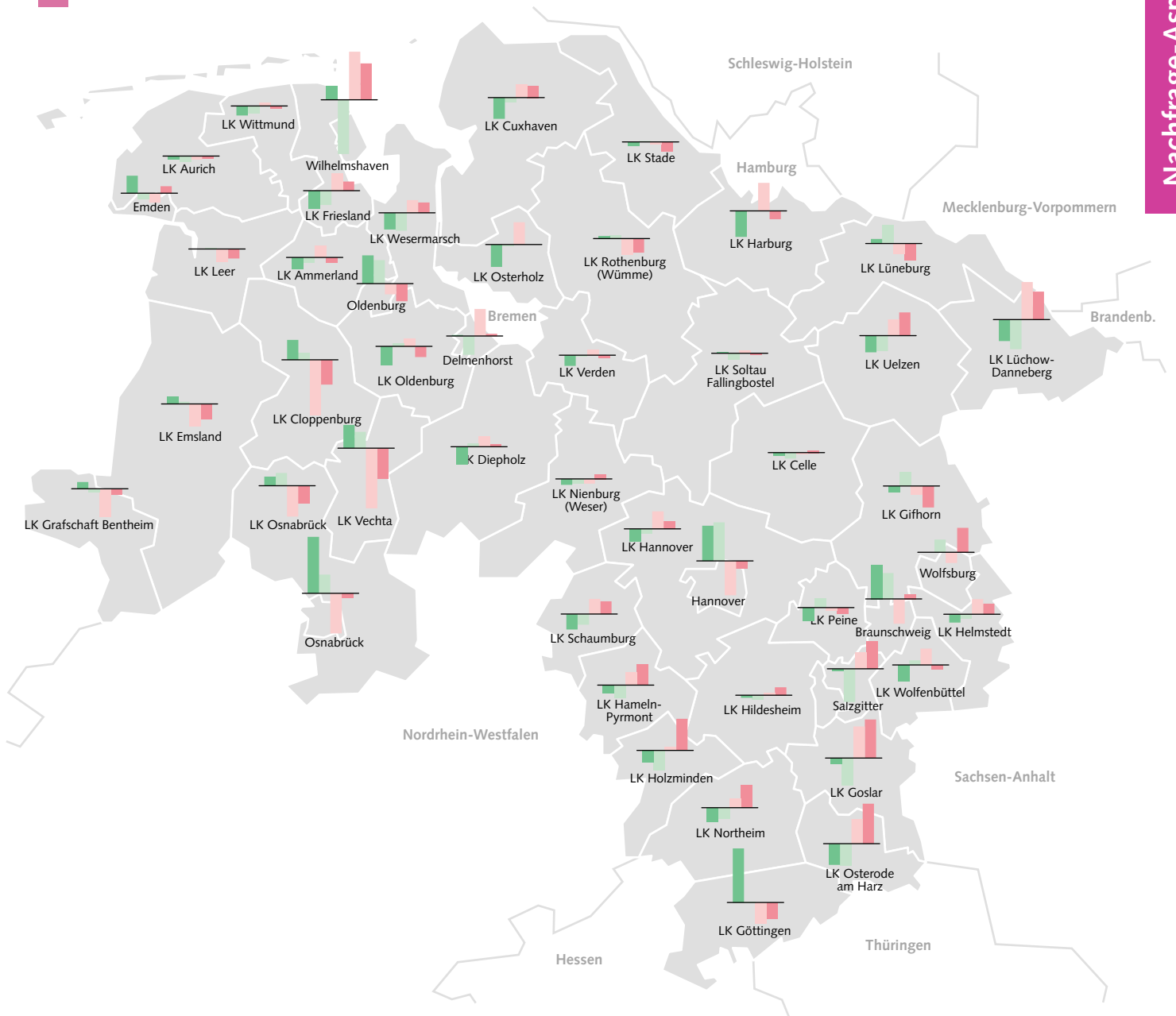
Regionale Unterschiede

Der dargestellte altersstrukturelle Wandel und die damit verbundenen Folgen für die Nachfrageentwicklung auf den Wohnungsmärkten gelten für ganz Niedersachsen. Allerdings zeigen sich aufgrund abweichender Altersstrukturen und demographischer Entwicklungen regional unterschiedliche Ausprägungen. Sie sind nach Altersgruppen differenziert in Karte 9 als Abweichung der Altersgruppenanteile vom niedersächsischen Landesschnitt dargestellt. Die Balkenfarbe gibt die Altersgruppe und die Balkenhöhe die jeweilige Abweichung der Gruppenanteile in Prozentpunkten vom Landesschnitt wieder.

Deutliche Abweichungen von der durchschnittlichen niedersächsischen Altersstruktur 2015 werden v. a. im westlichen und im südlichen Niedersachsen sowie den meisten kreisfreien Städten erwartet. Im westlichen Niedersachsen und hier insbesondere in den Landkreisen Cloppenburg, Vechta und Osnabrück stellen die Altersgruppen ab 45 Jahren deutlich geringere Bevölkerungsanteile als im Landesschnitt. Dagegen sind diese Altersgruppen im südlichen Niedersachsen sehr viel stärker vertreten; gleichzeitig stellen hier nachfragedynamische Altersgruppen – v. a. zwischen 30 und 44 Jahren – stark unterdurchschnittliche Anteile. In den meisten kreisfreien Städten sind die Anteile nachfragedynamischer junger Altersgruppen durch Zuwanderung junger Menschen höher als im Landesdurchschnitt. In Salzgitter und Wilhelmshaven sind dagegen die Anteile der älteren und weniger nachfragedynamischen Bevölkerungsgruppen überproportional hoch.

Die altersstrukturellen Besonderheiten, wie wir sie für 2015 erwarten, prägen weitgehend schon das Jahr 2000, wenngleich die demographische Alterung der Bevölkerung bestehende Unterschiede tendenziell verstärkt. Nennenswerte Abweichungen vom gegenwärtigen Muster sind in erster Linie in den kreisfreien Städten zu erwarten, wo die Effekte der »Durchalterung« durch kontinuierliche Zuzüge junger Bevölkerung im Haushaltsgründungsalter meist abgeschwächt werden.

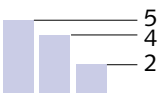
Abweichung der Altersgruppenanteile vom Landesschnitt 2015



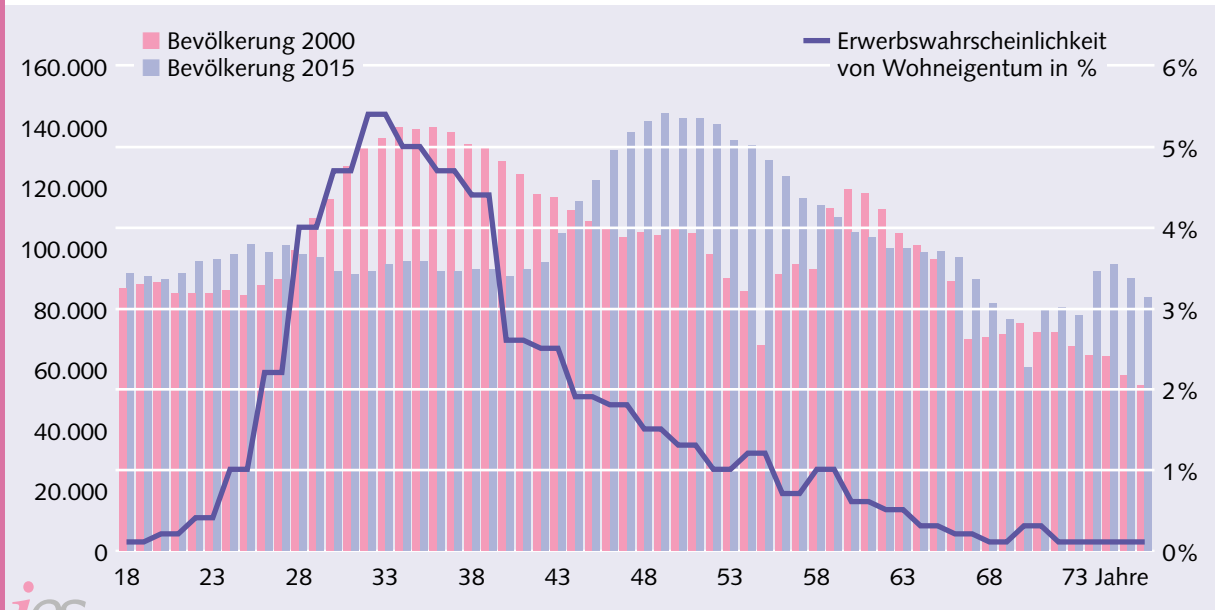
Abweichung der Altersgruppenanteile vom Landesschnitt 2015

- 18 - 29 Jahre
- 30 - 44 Jahre
- 45 - 74 Jahre
- 75+ Jahre

Abweichung in Prozentpunkten



23 Erwerbswahrscheinlichkeit von Wohneigentum und Bevölkerung nach Lebensalter



Alterspezifische Entwicklung des Eigentumsbildungsverhaltens

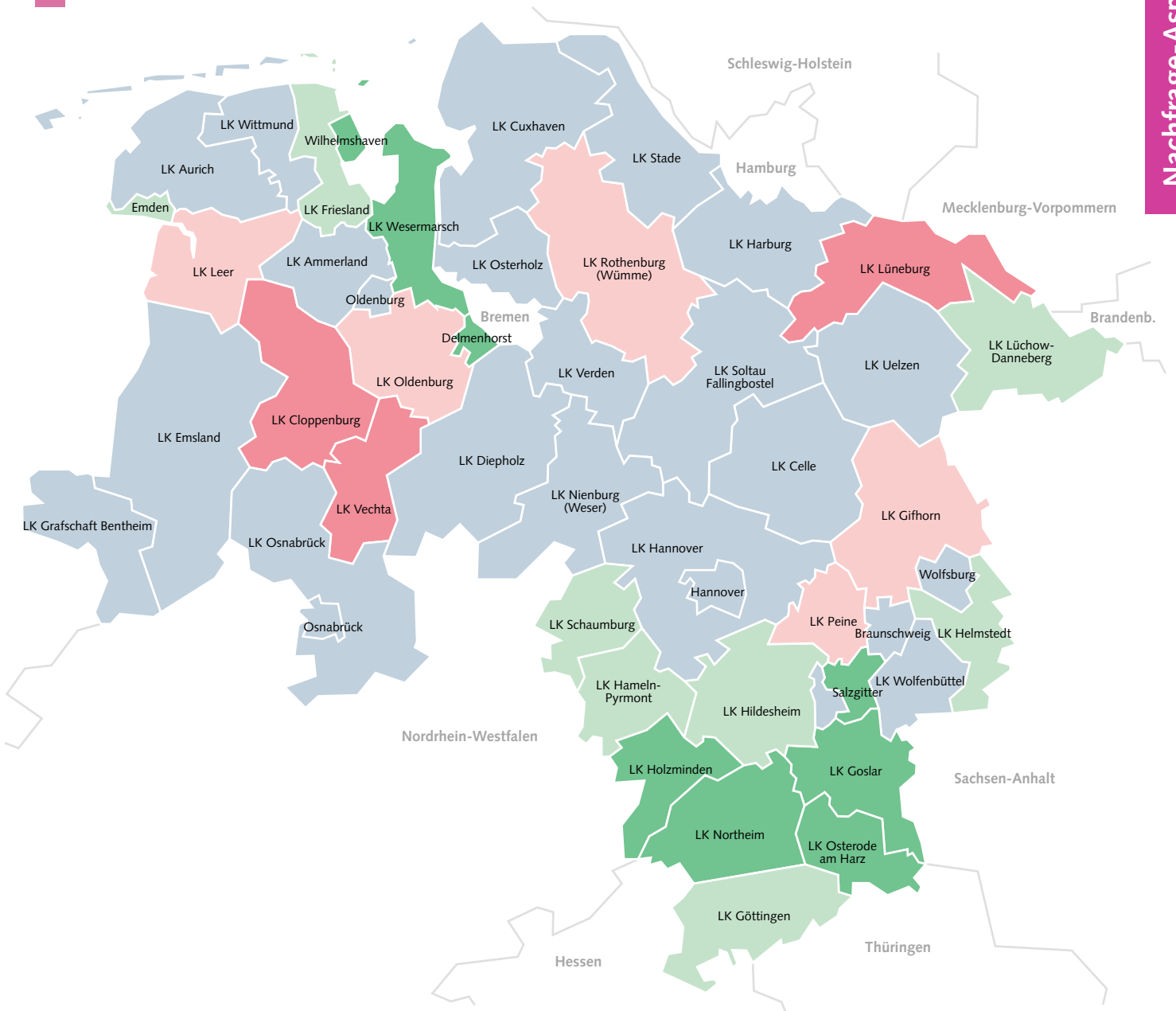
Zusammenhänge zwischen Lebensalter und einem verallgemeinerbaren Nachfrageverhalten auf dem Wohnungsmarkt sind auch für den Erwerb von Wohneigentum erkennbar. Obwohl die Entscheidung zur Bildung von Wohneigentum von einer Reihe ökonomischer Rahmenbedingungen wie Einkommen, Zinsniveau und Förderleistungen sowie von individuellen Präferenzen abhängt, wird Wohneigentum in Deutschland typischerweise im Alter zwischen 30 und 40 Jahren gebildet. Verdeutlicht wird der Zusammenhang zwischen der Erwerbswahrscheinlichkeit von Wohneigentum und Alter in Abbildung 23. Nach einer Untersuchung von Infratest¹¹ steigt die Erwerbswahrscheinlichkeit etwa ab Mitte 20 stark an, erreicht ihren Höhepunkt bei etwa 34 Jahren und hält sich bis Anfang 40 auf relativ hohem Niveau, bevor sie mit steigendem Alter kontinuierlich wieder abnimmt. Dadurch entfällt knapp die Hälfte aller Erwerbsfälle von Wohneigentum auf die Altersgruppe zwischen 30 und 40 Jahren.

¹¹ Zahlenmaterial der BBR aus Infratest 1998: Wohneigentumsstudie (unveröffentlicht).

Auf Basis der demographischen Entwicklung kann über diesen Zusammenhang die künftige Nachfrageentwicklung für das Marktsegment »Wohneigentum« ermittelt werden, indem die altersstrukturellen Veränderungen der Bevölkerung mit den altersjahrspezifischen Erwerbswahrscheinlichkeiten verrechnet werden. Dabei gilt es anzumerken, dass die getroffenen Aussagen unter dem Vorbehalt konstant bleibender Erwerbswahrscheinlichkeiten nach Lebensalter stehen. Mögliche Verhaltensänderungen – beispielsweise durch Wandel wirtschaftlicher Rahmenbedingungen oder Konsum-Verhaltensmuster sowie der Eigenheimförderung – bleiben unberücksichtigt.

Danach fällt das demographische Eigentumserwerbspotenzial im Landesdurchschnitt bis 2015 gegenüber dem Jahr 2000 um gut 13%. Dies begründet sich aus der zahlenmäßig deutlichen Verringerung der Bevölkerungsgruppe im Alter mit hohen Erwerbswahrscheinlichkeiten (vgl. Abbildung 23). Wegen abweichender Altersstrukturen und unterschiedlicher demographischer Entwicklungen wird der Rückgang der Nachfrage nach Wohneigentum regional jedoch unterschiedlich ausfallen. Er ist in Karte 10 für das Jahr 2015 als Indexdarstellung auf Grundlage des Jahres 2000 abgebildet.

Karte 10 Entwicklung der demographisch induzierten Eigentumserwerbspotenziale bis 2015



Demographisches Eigentumserwerbspotenzial 2015 (Index 2000=100)

- 95 und mehr
- 90 bis unter 95
- 85 bis unter 90
- 80 bis unter 85
- unter 80

Niedersachsen: 87

ies Datenbasis: BBR nach Infratest 98, NLS; Berechnung: ies

Im Vergleich zum Landesschnitt fällt der Nachfragerückgang in Regionen wie Lüneburg, Cloppenburg und Vechta aufgrund einer jungen Bevölkerungsstruktur und hohen Bevölkerungszuwächsen mit Einbußen von rund 3% gering aus. Sehr viel höher ist er dagegen in Regionen mit hohen Anteilen älterer Bevölkerung oder Bevölkerungsverlusten. Hier werden Rückgänge von über 20% erwartet, den höchsten Wert erreicht die Stadt Wilhelmshaven mit 35%. Insgesamt zeigt das räumliche Muster erhebliche Einbußen im südlichen Niedersachsen sowie in einigen Randlagen im Osten und Norden des Landes. In der Mehrheit der Regionen folgt der Rückgang der demographisch induzierten Eigentumsnachfrage weitgehend der landesweiten Entwicklung (vgl. Karte 10).

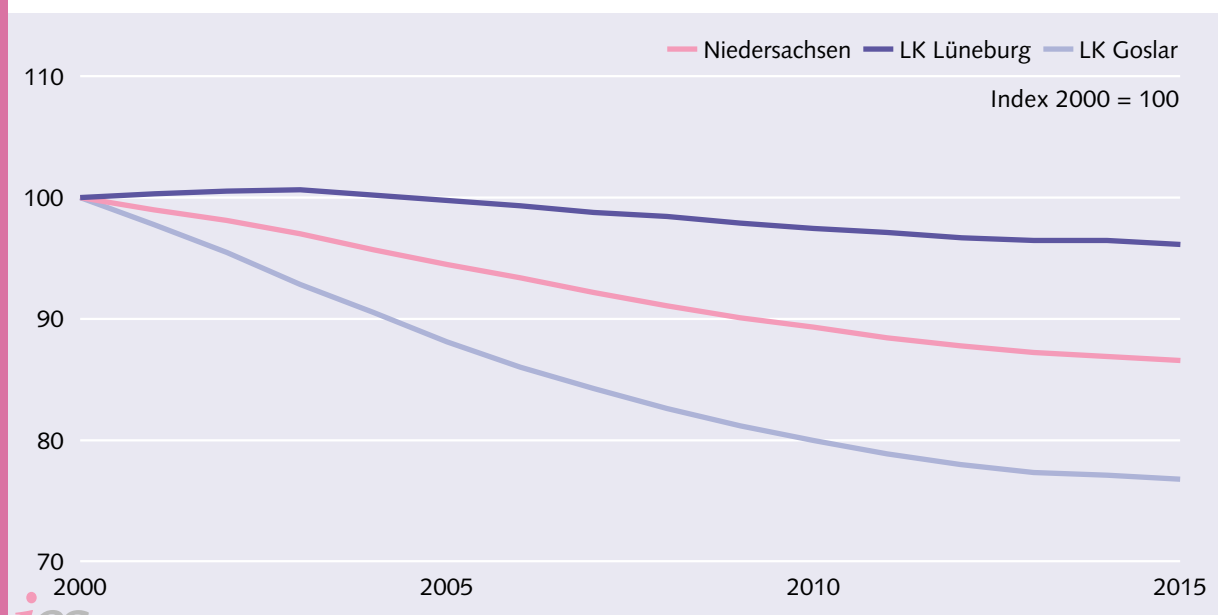
Der Nachfragerückgang nach Wohneigentum wird – ähnlich der erwarteten Bevölkerungsentwicklung bis 2015 – nicht linear erfolgen. Abbildung 24 zeigt den Verlauf der Nachfrageentwicklung für Niedersachsen und je eine beispielhafte Region mit starkem (Goslar) bzw. moderatem Rückgang (Lüneburg). Im Landesdurchschnitt ist bis etwa 2010 mit einem relativ konstanten Rückgang der Nachfrage zu rechnen. Er schwächt sich erst in den Folgejahren leicht ab. In Goslar wird bereits bis 2004 ein Nachfragerückgang von rund 10% gegenüber

dem Jahr 2000 erwartet. In Lüneburg ist in den nächsten Jahren sogar noch mit steigender Nachfrage zu rechnen, die aber schnell wieder auf das Niveau von 2000 zurückfällt. Mittelfristig zeigt sich auch hier ein leichter Rückgang der Eigentumsnachfrage.

Der Rückgang der Eigentumsnachfrage um 13% bis 2015 basiert auf konstanter Erwerbswahrscheinlichkeit von Wohneigentum. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob sich das Erwerbsverhalten selbst künftig ändern wird.

Nachfragefördernd könnte sicherlich eine Erweiterung des Angebots an Immobilien wirken, die Nachfragerwünsche stärker entsprechen und durch ein günstiges Preis-Leistungs-Verhältnis Entscheidungen zum Eigentumserwerb erleichtern. Zur Erweiterung des Angebots kann die altersbedingte Freisetzung von künftig jährlich rund 30.000 Wohneinheiten in Niedersachsen durch den Tod der Eigentümer, ihren Umzug zu Verwandten oder in Pflegeeinrichtungen einen Beitrag leisten. Ebenfalls positiv könnte das Erwerbsverhalten durch die steigende Notwendigkeit zur privaten Altersvorsorge beeinflusst werden.

24 Entwicklung der demographisch induzierten Eigentumsnachfrage bis 2015 in ausgewählten Regionen



ies Datenbasis: BBR nach Infratest 94/95, NLS; Berechnung: ies, Index 2000 = 100

Auf der anderen Seite ist denkbar, dass beispielsweise das Ansparen für den Eigentums-erwerb durch lebensstilgeprägte Änderungen des Konsumverhaltens zunehmend unattraktiv wird und dadurch dämpfend auf die Eigentumsnachfrage wirkt. Die gleiche Wirkung würde der Attraktivitätsverlust der Immobilie als Geldanlage haben.

Inwieweit sich die erwarteten Nachfragerückgänge nach Wohneigentum auf den Erwerb aus dem Neubau und dem Bestand auswirken, ist kaum abzuschätzen. So kommen aktuelle Untersuchungen¹² zu dem Ergebnis, dass sich Eigentums-erwerbe in Niedersachsen in den letzten Jahren etwa zu gleichen Teilen auf Neubau und Bestand verteilen. Zwar sind die Anteile der Bestandserwerbe leicht rückläufig, aus dieser Entwicklung Trendaussagen abzuleiten, erscheint derzeit jedoch verfrüht.

¹² BBR (Hrsg.): Bericht zur Inanspruchnahme der Eigenheimzulage in den Jahren 1996-2000, Arbeitsgruppe »Wirkungsanalyse Eigenheimzulage« des Ausschusses für Wohnungswesen der ARGEBAU, Bonn 2002.

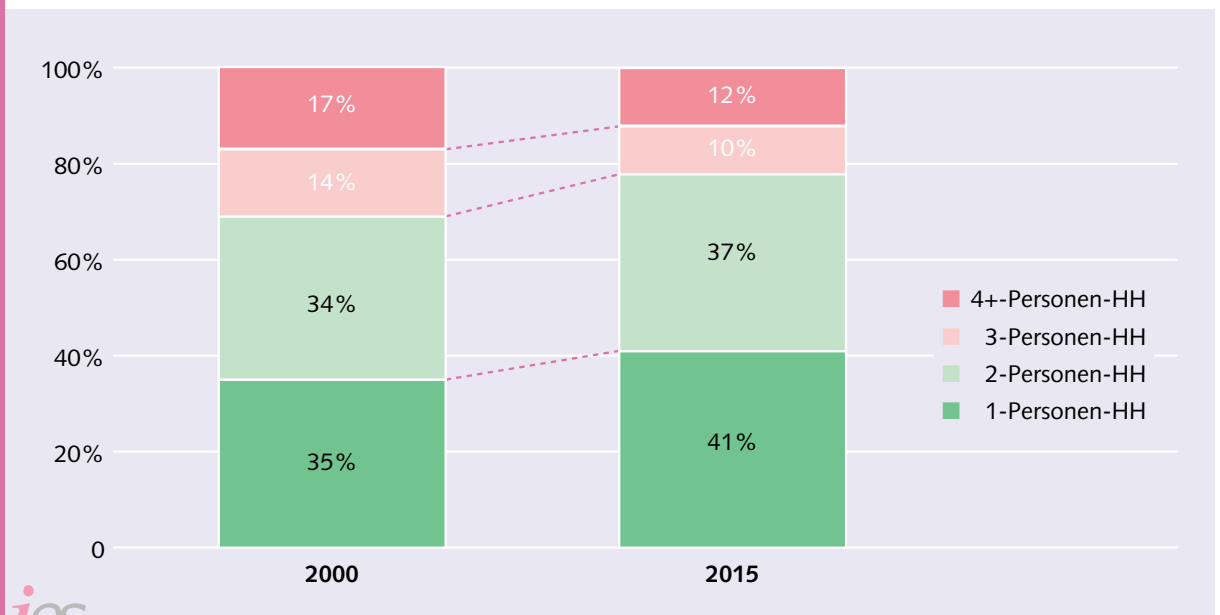
2.2 Wandel der Haushaltsstruktur

Die künftige Wohnungsnachfrage wird von der Haushaltsentwicklung bestimmt, die von der demographischen Entwicklung und dem Haushaltsbildungsverhalten der Bevölkerung beeinflusst wird. Dabei zeigt sich seit Jahren ein Trend zur Bildung immer kleinerer Haushalte, der in Kapitel 1.2 als »Singularisierungstrend« beschrieben wird. Zusätzlich führt der demographische Wandel zur Zunahme kleinerer Haushalte, die maßgeblichen Anteil an den erwarteten Haushaltszuwächsen bis 2015 haben. Im folgenden Kapitel wird diese Entwicklung differenziert betrachtet und die künftige Haushaltsentwicklung nach Haushaltsgrößen quantifiziert. Aus der künftigen Veränderung der Haushaltsstruktur lassen sich dann Rückschlüsse auf die Entwicklung der Wohnungsnachfrage ableiten und regional abweichende Muster von der landesweiten Entwicklung erkennen.

Entwicklung der Haushaltsgrößen bis 2015

Niedersachsenweit wird sich bis zum Jahr 2015 das Übergewicht kleiner Ein- und Zweipersonenhaushalte weiter verstärken. Ihr Anteil wird von 69% im Jahr 2000 auf 78% im Jahr 2015 ansteigen, was einen Zuwachs um 12% bedeutet. Die Gegenüberstellung der Haushaltsstrukturen in Niedersachsen der Jahre 2000 und 2015 in Abbildung 25 zeigt zudem, dass sich auch die Anteile zwischen den Ein- und Zweipersonenhaushalten verschieben. Die stärksten Zuwächse von rund 30% verzeichnen die Einpersonenhaushalte. Dagegen wird im Jahr 2015 nur noch gut ein Fünftel aller Haushalte in Niedersachsen aus mehr als zwei Personen bestehen. Dies bedeutet einen Rückgang von knapp 20% gegenüber dem Jahr 2000. Die Dreipersonenhaushalte verzeichnen dabei einen besonders starken Rückgang (vgl. Abbildung 26).

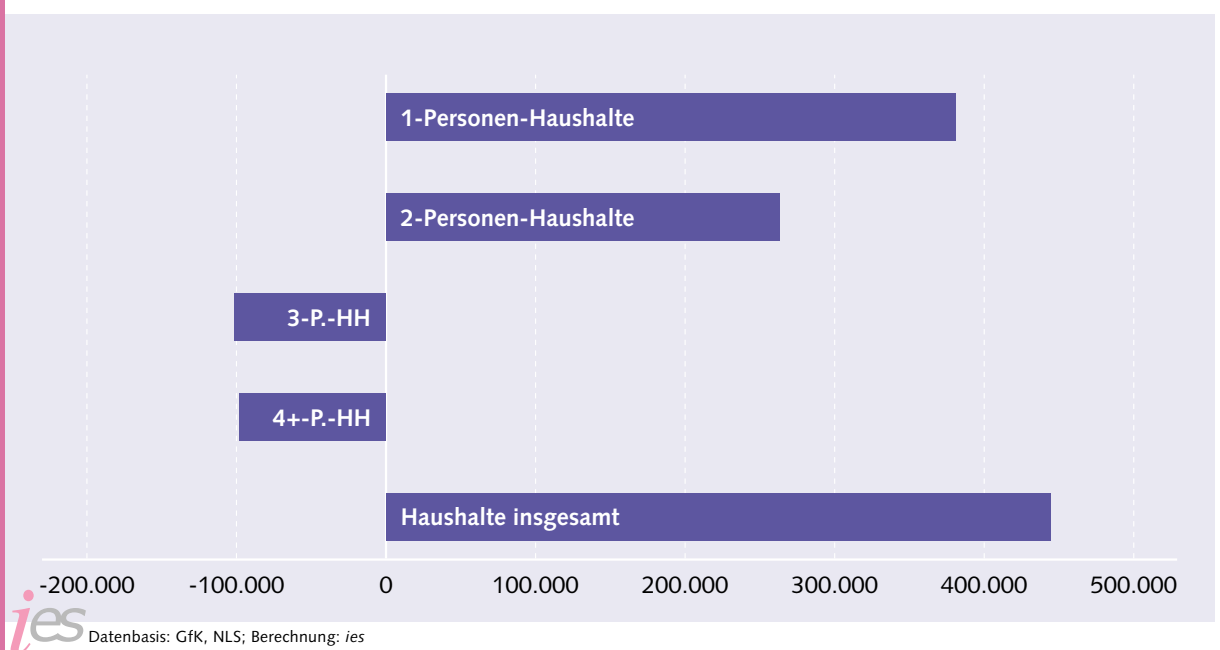
25 Veränderung der Haushaltsstruktur nach Größe in Niedersachsen von 2000 bis 2015



Vor dem Hintergrund eines insgesamt 12-prozentigen Haushaltswachstums bis zum Jahr 2015 führt der Wandel der Haushaltsstruktur zu erheblichen Mengeneffekten. Die absoluten Haushaltszuwächse und -abnahmen sind in Abbildung 26 verdeutlicht. Landesweit wird die Zahl der Einpersonenhaushalte um rund 375.000 und die der Zweipersonenhaushalte um gut 250.000 zunehmen. Die Zahl größerer Haushalte wird sich dagegen um jeweils rund 100.000 Einheiten verringern.

Abbildung 27 zeigt, dass bei einem durchgängigen Trend zur Haushaltsverkleinerung gerade in der sehr nachfragedynamischen Altersgruppe zwischen 30 und 35 Jahren der Trend zur Verkleinerung der Haushalte am deutlichsten ausgeprägt ist. Ihre durchschnittliche Haushaltsgröße ist allein zwischen 1991 und 2001 um 12% gesunken. Hinter dieser Entwicklung stehen der Bedeutungsverlust der Ehe und die wachsende Zahl kinderloser Frauen¹³. Immer weniger Menschen teilen sich eine Wohnung,

26 Absolute Haushaltsentwicklung nach Haushaltsgröße bis 2015 in Niedersachsen



immer mehr trennen sich oder lassen sich scheiden und immer weniger leben mit Kindern in einem Haushalt. Das quantitative Verhältnis zwischen Singles, kinderlosen Paaren und Familien wird dadurch zunehmend verschoben.

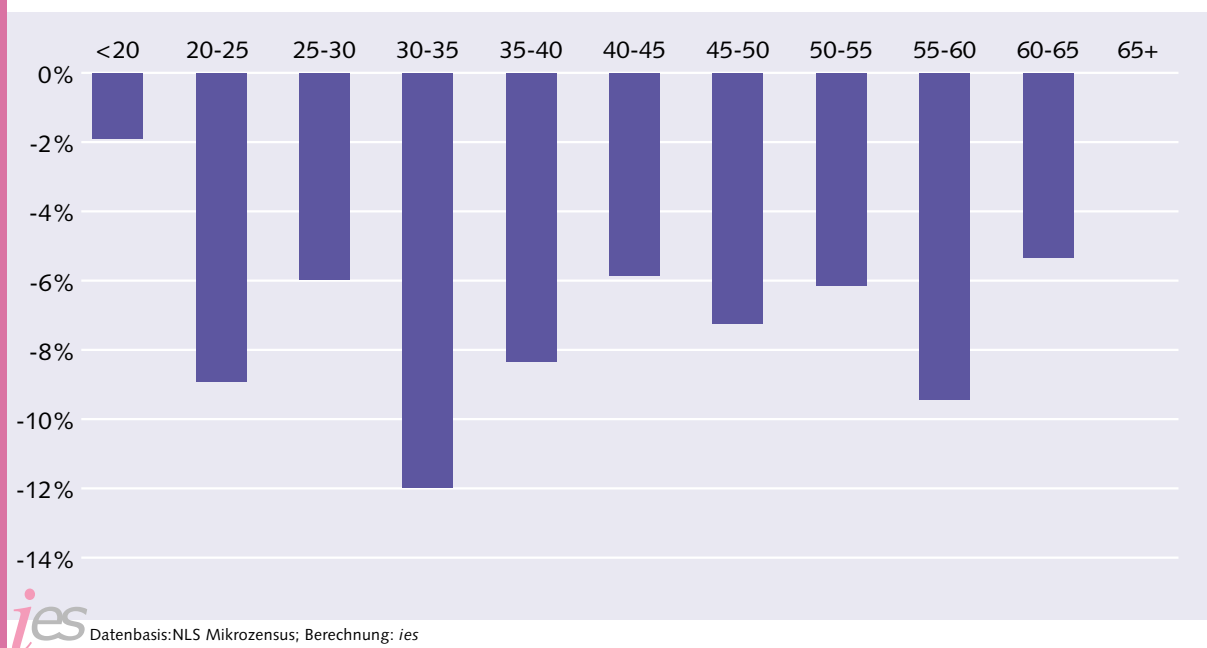
Folge dieser Entwicklung ist zunächst eine insgesamt steigende Nachfrage nach Wohnraum. Das wachsende Übergewicht kleinerer Haushalte wird aber nicht automatisch zu einer steigenden Nachfrage nach kleineren Wohnungen führen, da kleinere Haushalte aufgrund einer höheren Haushaltskaufkraft mehr Pro-Kopf-Wohnfläche konsumieren. Dies lässt künftig eine eher steigende Nachfrage nach größeren Wohnungen erwarten. Ferner führt die Singularisierung und Individualisierung der Wohnungsnachfrage zu immer spezifischeren Ansprüchen an Wohnraum, die sich je nach Wohnverhalten in ausdifferenzierten Wohnwünschen niederschlagen. Die Ansprüche an die Wohnqualität werden bei sinkender Bereitschaft zu Kompromissen steigen. Dabei dürften »Standard-Wohnungsangebote« eine so differenzierte und anspruchsvolle Nachfrage immer weniger befriedigen.

¹³ vgl. Birg, H.: Trends der Bevölkerungsentwicklung, Frankfurt 2000.

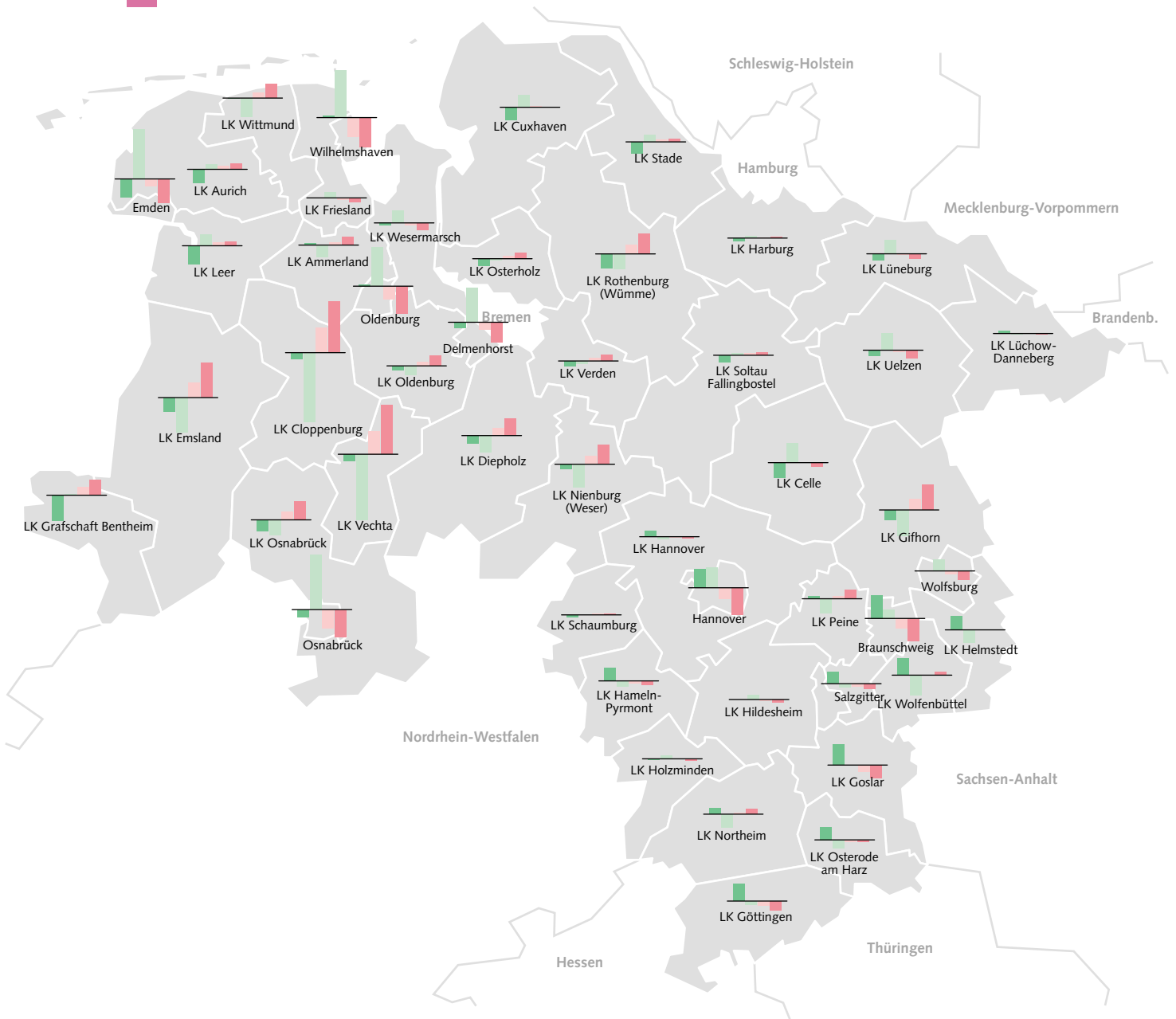
Regionale Unterschiede

Die Verteilung nach Haushaltsgrößen ist regional gesehen sehr unterschiedlich. In Städten überwiegen kleine, in ländlichen Gebieten größere Haushalte. Dieses Muster wird sich voraussichtlich fortsetzen, was auch im Jahr 2015 zu erheblichen regionalen Abweichungen von der landesweiten Haushaltsstruktur führen wird. Sie sind – analog zur Veränderung der Altersstrukturen in Karte 9 (Seite 49) – aus Karte 11 ersichtlich. Wie heute werden auch im Jahr 2015 deutliche Abweichungen für Kernstädte erwartet, wo kleine Haushalte deutlich höhere Anteile stellen. Dagegen sind im westlichen Niedersachsen größere Haushalte aufgrund einer überdurchschnittlich jungen und geburtenstarken Bevölkerung sehr viel stärker vertreten als in anderen Teilen des Landes. Im südlichen Niedersachsen zeigen sich v. a. die Auswirkungen der starken Alterung der Bevölkerung, die zu überdurchschnittlich hohen Anteilen an Einpersonenhaushalten führt.

27 Entwicklung der Haushaltsgröße nach Altersjahrgruppen 1991 bis 2001 in %



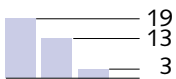
Abweichung der Haushaltsstruktur nach Größe vom niedersächsischen Durchschnitt 2015



Abweichung der Haushalts-Größenanteile vom Landesschnitt 2015

- 1-Personen Haushalt
- 2-Personen Haushalt
- 3-Personen Haushalt
- 4+-Personen Haushalt

Abweichung in Prozentpunkten



2.3 Nachfrageaspekte in Teilmärkten

Im letzten Jahrzehnt lag der Schwerpunkt der Wohnungsmarktbeobachtung wegen der starken Anspannung der Wohnungsmärkte auf den quantitativen Aspekten der Wohnungsnachfrage. Mit Entspannung der Wohnungsmärkte gegen Ende der 90er Jahre rücken nun qualitative Aspekte in den Vordergrund. In diesem Zusammenhang verschiebt sich auch die Bedeutung zwischen Neubau und Wohnungsbestand für die Nachfrageentwicklung. Niedrige Fertigstellungszahlen und Leerstandsmeldungen in nicht mehr nachfragegerechten Beständen bei gleichzeitig steigenden qualitativen Ansprüchen an Wohnraum verdeutlichen, dass der Schwerpunkt des Handlungsbedarfs zunehmend in Richtung »Anpassung des Wohnungsbestandes« rückt.

Die zunehmende Betrachtung des Wohnungsbestandes als Handlungsfeld für die Wohnungspolitik erfordert für Wohnungsmarktbeobachtungssysteme valide Datengrundlagen über Art und Qualität des Bestandes. Diese Voraussetzung ist derzeit jedoch nicht gegeben. Die letzte flächendeckende Vollerhebung des Wohnungsbestandes stammt aus dem Jahr 1987 (Gebäude- und Wohnungszählung), die laufende Wohnungsfortschreibung der statistischen Ämter enthält keine Informationen zur Bestandsqualität und ist zudem mit einer Reihe von Fortschreibungsfehlern behaftet, die die Aussagekraft schmälern.

Um dennoch Aussagen zur künftigen Entwicklung der Wohnungsnachfrage machen zu können, werden nachfolgend verschiedene Aspekte der Nachfrageentwicklung beschrieben.

Baulandnachfrage

Die während des letzten Jahrzehnts relativ hohe Nachfrage nach Bauland ist im Jahr 2000 deutlich eingebrochen. Die Kauffälle von baureifem Land¹⁴ als Indikator für die Nachfrageintensität haben sich von 1999 bis 2001 um rund ein Drittel verringert und mittlerweile wieder das niedrige Niveau um 1990 erreicht. Der landesweite Rückgang der Nachfrage nach Bauland lässt sich auch an den rückläufigen Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen¹⁵ ablesen.

Obwohl diese Entwicklung in ihrem Trend ganz Niedersachsen betrifft, zeigen sich nach wie vor Unterschiede in der räumlichen Konzentration der Nachfrage nach Bauland¹⁶. Am höchsten ist sie im Westen Niedersachsens. Hier liegen die Kauffälle je 10.000 Einwohner mehr als 50% über dem Landesdurchschnitt. Immer noch überdurchschnittlich hohe Nachfragekonzentrationen nach baureifem Land bestehen v. a. in den Umlandbereichen von Kernstädten. Sehr niedrig ist die Baulandnachfrage dagegen im Süden Niedersachsens, in einzelnen Randlagen (Lüchow-Dannenberg, Wittmund) sowie in den kreisfreien Städten des Landes.

Insgesamt besteht ein hohes Maß an Übereinstimmung zwischen der Nachfragekonzentration nach Bauland und der künftigen Haushaltsentwicklung. Daher ist davon auszugehen, dass das landesweite Muster der Nachfrageentwicklung nach Bauland auch in den kommenden Jahren Bestand haben wird.

¹⁴ Grundlage: NLS 2002, Kauffälle von baureifem Land.

¹⁵ vgl. LTS: Wohnungsmärkte regional analysiert, Heft 9 der Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen, Hannover 2002.

¹⁶ Kauffälle von baureifem Land 2000 und 2001 je 10.000 Einwohner.

Die Informationen zur Baulandbevorratung in den Regionen Niedersachsens geben in Verbindung mit der jeweiligen Nachfrageentwicklung Hinweise für Politik, Planung und Wirtschaft zur nachfragegerechten Gestaltung der Baulandpolitik. Grundlage für diese Betrachtung sind

- die niedersächsische Wohnbauland-Umfrage, die im Zweijahresrhythmus mittels einer Vollerhebung die Baulandreserven in Niedersachsen sowohl in der Fläche als auch nach Wohneinheiten systematisch erfasst und
- die Abschätzung der zusätzlichen Nachfrage nach Wohnungen, wie sie sich aus der Haushaltsprognose bis zum Jahr 2007 ergibt (vgl. Kapitel 1.2).

Der Abgleich zwischen den baurechtlich gesicherten Wohneinheiten durch die Baulandreserve zu Beginn des Jahres 2002¹⁷ und den bis 2007 benötigten zusätzlichen Wohnungen zeigt, zu welchem Anteil die zusätzlichen Nachfrageerwartungen bereits heute durch planerisch gesichertes Bauland abgedeckt sind (vgl. Karte 12). Danach können landesweit rund 40 % der bis 2007 erforderlichen neuen Wohnungen auf den Anfang 2002 vorhandenen Baulandreserven errichtet werden.

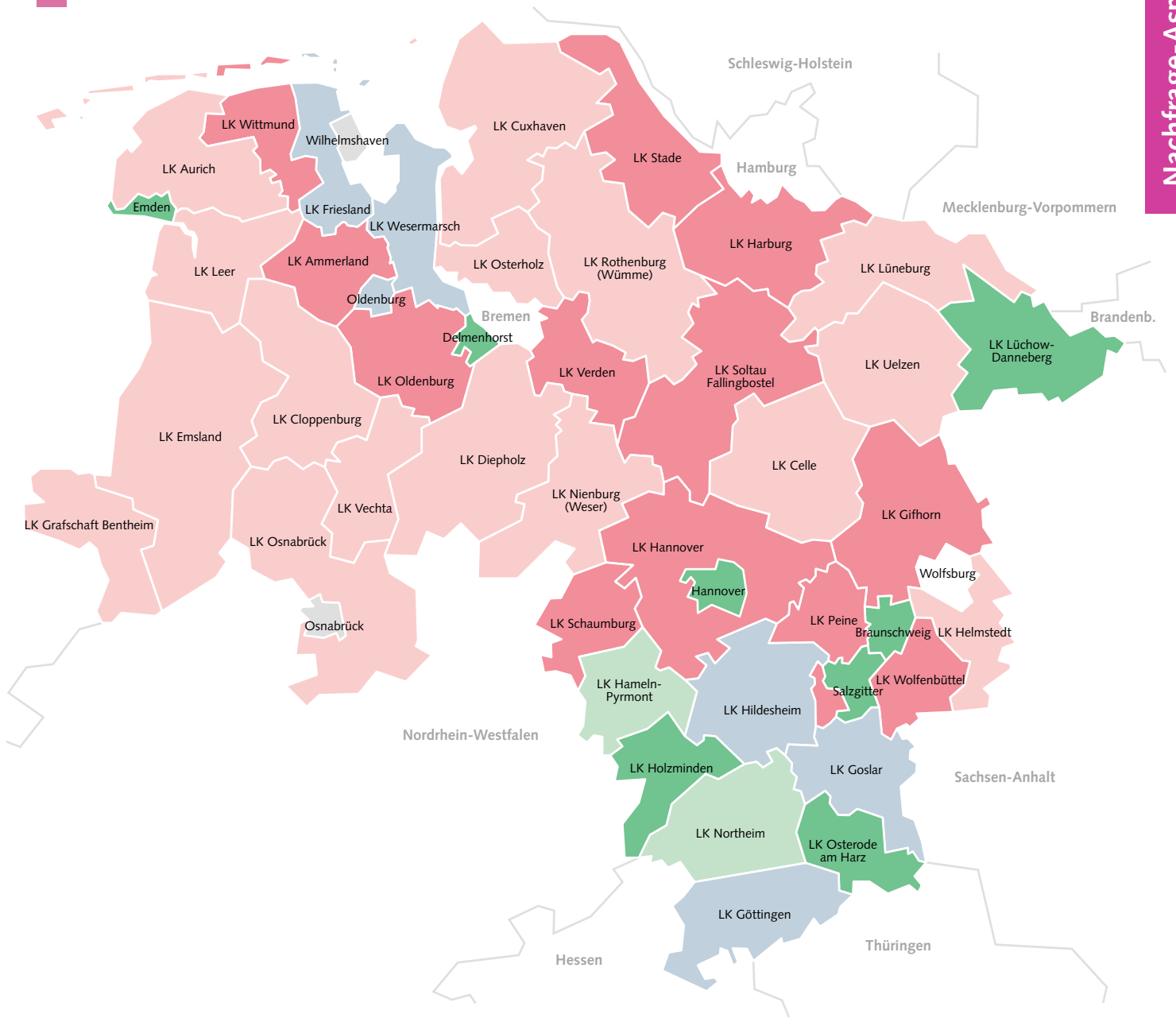
Regional ist das künftige Nachfragepotenzial durch Baulandreserven sehr unterschiedlich abgedeckt. Der Deckungsgrad reicht von nur 13 % im Landkreis Oldenburg bis hin zu bereits heute vorhandenen Reserveüberhängen. Karte 12 zeigt, dass im nördlichen Niedersachsen auch in den nächsten Jahren weitere Ausweisungen von Bauland notwendig werden, da hier weniger als die Hälfte der zusätzlich erwarteten Nachfragepotenziale durch Reserven abgedeckt ist. Deutlich geringer ist der Handlungsbedarf im südlichen Niedersachsen sowie in den Landkreisen Friesland, Wesermarsch und der Stadt Oldenburg. Dort können über 50 % der bis 2007 zu erwartenden zusätzlichen

Wohnungsnachfrage aus aktuell bestehenden Reserven gedeckt werden. Über rechnerisch bereits heute zu umfangreiche Baulandreserven verfügen neben einigen Landkreisen im Süden und Osten die meisten kreisfreien Städte.

Die Folgerung, in diesen Regionen künftig auf neue Baulandausweisungen zu verzichten, greift jedoch zu kurz. Bekanntermaßen sind erhebliche Teile der bestehenden Reserven weder kurz- noch mittelfristig zu aktivieren. Zudem zeigen Erfahrungen aus den Baulandumfragen der letzten Jahre, dass große Teile der Baulandreserven heute nur noch eingeschränkt marktfähige Bebauungsformen vorsehen und daher kaum realisiert werden. Somit können auch in Regionen mit einem rechnerischen Überangebot an Baulandreserven künftig noch Baulandausweisungen erforderlich sein. Aber trotz dieser Einschränkung zeigt sich die Notwendigkeit, die Ausweisungspolitik an die Nachfrageerwartungen anzupassen. In diesem Zusammenhang sollten insbesondere auch die Inhalte bestehender Bebauungspläne auf ihre Marktfähigkeit überprüft und ggf. modifiziert werden. Schließlich deutet derzeit viel darauf hin, dass die künftige Nachfrageentwicklung zu einem erheblichen Teil davon abhängen wird, inwieweit es gelingt, das Angebot an marktfähigem Wohnraum zu erweitern. Dies gilt auch für Regionen mit künftig stagnierender Haushaltsentwicklung.

¹⁷ vgl. *ies*: Wohnbauland-Potenziale regional erfasst, Heft 1 der Berichte zum Wohnbauland in Niedersachsen, Hannover 2002. Hrsg.: LTS.

Deckungsgrad der bis 2007 zusätzlich benötigten und der 2002 planerisch gesicherten Wohnungen



Abdeckung der Nachfragepotenziale bis 2007 durch Baulandreserven (WE) 2002* in %

- unter 25% bereits gesichert
- zwischen 25% und 50% gesichert
- zwischen 50% und 75% gesichert
- zwischen 75% und 100% gesichert
- Reserven 2002 übersteigen Nachfragepotenziale bis 2007
- keine Angaben zu Reserven
- keine zusätzlichen Nachfragepotentiale

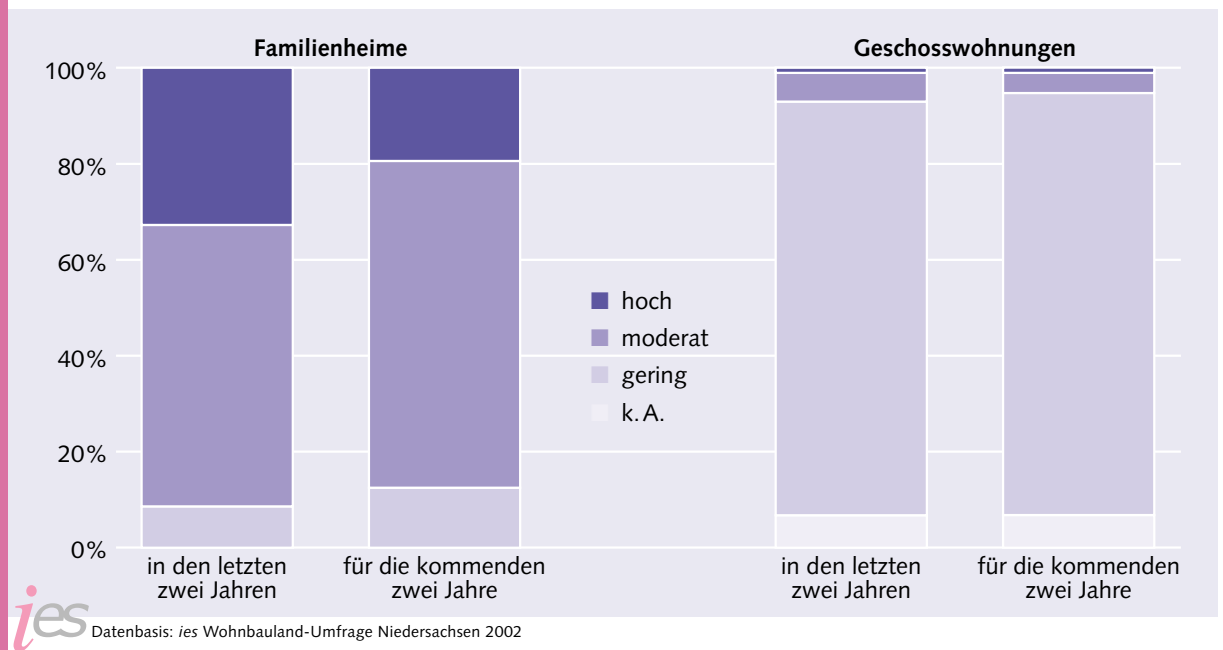
*gesicherte Wohneinheiten (WE) am 1.1.2002

Nachfrageentwicklung nach Gebäudetyp

Die Differenzierung nach Familienheimen und Geschosswohnungen zeigt erhebliche Unterschiede. Im Rahmen der niedersächsischen Wohnbauland-Umfrage 2002 wurden alle 426 Kommunen zu ihrer Einschätzung der Nachfrage in den Marktsegmenten »Familienheime« und »Geschosswohnungen« – jeweils für die vergangenen und die kommenden zwei Jahre – gebeten. Wenngleich diese Erhebung auf den subjektiven Einschätzungen der kommunalen Planer beruht, können Trendaussagen zur Nachfrageentwicklung nach Gebäudetyp abgeleitet werden (vgl. Abbildung 28).

Im Familienheimsektor vermerkte immerhin ein Drittel aller Kommunen eine »hohe« Nachfrage nach Bauland, zumeist auch im erweiterten Umland von Kernstädten. »Moderate« Nachfrage nach Bauland meldete dagegen die Mehrheit aller Kommunen (rund 60%), während sie von knapp 10% als »gering« eingeschätzt wurde. Perspektivisch erwarten 20% aller Gemeinden für die kommenden Jahre eine Abschwächung der Baulandnachfrage für Familienheime, darunter v. a. Kommunen, die in den letzten Jahren die Nachfrage noch »hoch« bewerteten. Das Gros der Gemeinden geht von einer gleich bleibenden Situation aus.

28 Nachfrageeinschätzung für Bauland nach Gebäudetyp



Die Nachfrage nach Wohnbauland für Geschosswohnungen wurde von über 90% aller Gemeinden als »gering« eingeschätzt, nur wenige Kommunen – überwiegend im Umland größerer Städte – verzeichnen ihrer Einschätzung nach noch eine »moderate« Nachfrage. Für die kommenden Jahre wird keine nennenswerte Änderung dieser Situation erwartet, vielmehr zeigt sich sogar eine leichte Tendenz zur weiteren Nachfrageabschwächung.

Diese Ergebnisse – auf niedrigem Niveau weiter nachlassende Nachfrage nach Bauland – korrespondieren mit den stark gesunkenen Baufertigstellungen in den letzten Jahren¹⁸. Mit einer Belebung der derzeit gemäßigten Nachfrage nach Neubauwohnungen wird seitens der Kommunen nicht gerechnet. Vielmehr erwarten viele Gemeinden, dass sich nun auch die Nachfrage nach Familienheimen weiter abschwächen wird. Dabei handelt es sich v. a. um Regionen, die in den vergangenen Jahren bevorzugte Zielgebiete abwandernder Bevölkerung aus den Städten waren. Dieser Einschätzung liegt wahrscheinlich die nachlassende Intensität der Suburbanisierung zugrunde (vgl. S. 62 ff.).

¹⁸ vgl. LTS: Wohnungsmärkte regional analysiert, Heft 9 der Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen, Hannover 2002, S. 37 ff.

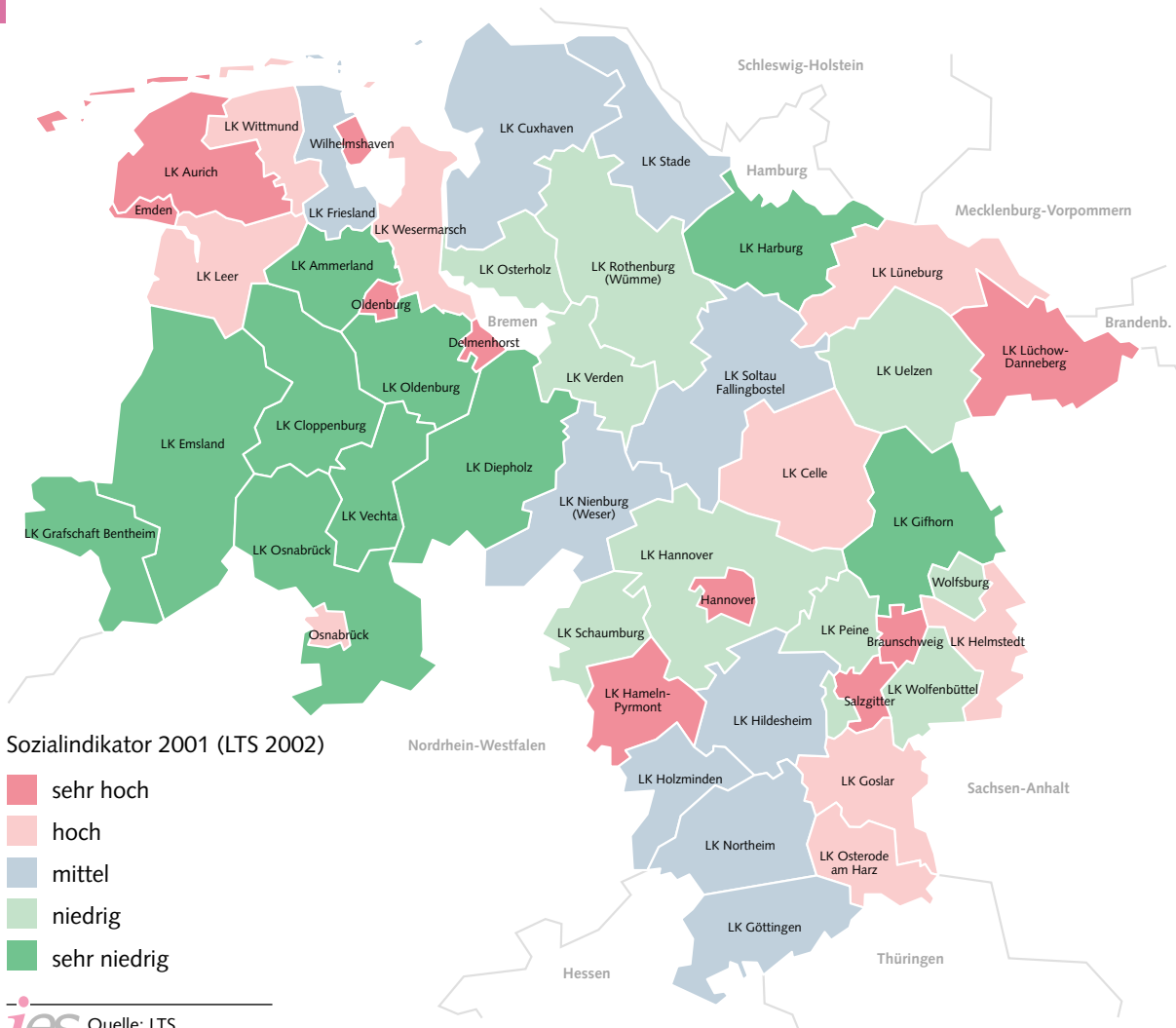
Unterstützungsbedürftige Gruppen auf dem Wohnungsmarkt

Trotz allgemeiner Entspannung auf den Wohnungsmärkten gibt es nach wie vor Haushalte, die sich aufgrund eingeschränkter ökonomischer Möglichkeiten nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können. Im Rahmen der kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung durch die Niedersächsische Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen (LTS) wird die Gruppe der unterstützungsbedürftigen Bevölkerung auf dem Wohnungsmarkt mit Hilfe des »Sozialindikators« erfasst. Er ist definiert als Bevölkerungsanteil, der auf regelmäßige finanzielle Hilfen angewiesen ist¹⁹ (vgl. Karte 13).

Landesweit lag der Sozialindikator im Jahr 2001 bei knapp 6 %, regional reicht die Spanne von unter 3 % im Landkreis Vechta bis zu knapp unter 10 % in den Städten Hannover und Wilhelmshaven. Unterstützungsbedürftige Bevölkerung ist in den meisten kreisfreien Städten und in den strukturschwachen Landkreisen Lüchow-Dannenberg, Hameln-Pyrmont und Aurich konzentriert. Etwas geringer, aber immer noch überdurchschnittlich hoch sind die Anteile

¹⁹ vgl. LTS: Wohnungsmärkte regional analysiert, Heft 9 der Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen, Hannover 2002, S.65 ff. Der Sozialindikator ist definiert als »Anteil von Empfängern laufender Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen (HLU-Empfänger), Leistungsberechtigten von Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) und Arbeitslosenhilfeempfängern an der Bevölkerung« (S.89).

Karte 13 Anteil unterstützungsbedürftiger Bevölkerung auf dem Wohnungsmarkt in Niedersachsen 2001



Quelle: LTS

in den übrigen Küstenregionen sowie einigen ostniedersächsischen Landkreisen. Die niedrigsten Anteile unterstützungsbedürftiger Bevölkerung finden sich dagegen im westniedersächsischen Raum und in den Umlandkreisen Harburg und Gifhorn. Die Stadt Wolfsburg stellt den mit Abstand niedrigsten Sozialindikator aller kreisfreien Städte.

Trotz eines landesweiten Rückgangs des Sozialindikators seit 1997 zeigen gerade die Städte nach wie vor hohe Anteile unterstützungsbedürftiger Bevölkerung und verweisen auf die anhaltende Notwendigkeit, hier von staatlicher Seite aus Hilfestellung zu geben. Darüber hinaus ist durch die derzeitige wirtschaftliche Wachstumsschwäche mit dem spürbaren Anstieg der Arbeitslosenzahlen mit einem erneuten Anwachsen unterstützungsbedürftiger Gruppen zu rechnen. Die soziale Problematik wird durch die immer geringer werdende Zahl an Sozialwohnungen verschärft. Zwischen 2001 und 2005 wird mit einem Rückgang des Sozialwohnungsbestandes um 30% gerechnet²⁰.

Auswirkung von Wanderungsmustern

Die Differenz aus Zu- und Fortzügen bzw. der Wanderungssaldo hat maßgeblichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung. Dabei ist eine unterschiedliche Entwicklung des Saldos in Abhängigkeit vom Siedlungsstrukturtyp festzustellen. Abbildung 29 zeigt die Entwicklung der Wanderungssalden je 10.000 Einwohner sowohl für Niedersachsen als auch für Kernstädte, Stadtumlandbereiche sowie ländliche Räume²¹.

Die Kurven zeigen, dass die Wanderungssalden der Siedlungsstrukturtypen über den Zeitverlauf weitgehend der landesweiten Entwicklung folgen. Eine Abkopplung von der landesweiten Entwicklung zeigt sich lediglich für Kernstädte, dort liegen sie mit Ausnahme der späten 80er Jahre²² deutlich unterhalb der Salden für

ländliche Räume und Stadtumlandbereiche. Dies deutet darauf hin, dass Sondersituationen – wie ein hohes Maß an internationaler Zu- und Abwanderung – die Wanderungssalden der Kernstädte stärker beeinflussen als die anderer Siedlungsstrukturtypen. Dies war sowohl zu Beginn der 90er Jahre durch starken Zuzug von Bürgerkriegsflüchtlingen und zwischen 1995 und 1998 durch deren Rückführung in die Heimatländer der Fall. Seit dem Jahr '98 hat sich die städtische Wanderungsbilanz positiv entwickelt und sich denen der anderen Siedlungsstrukturtypen deutlich angenähert.

Darüber hinaus dürfte die Entwicklung der Wanderungssalden seit Beginn der 90er Jahre aber indirekt auch die Situation auf den niedersächsischen Wohnungsmärkten widerspiegeln. Grundlage für diese Annahme ist eine Schwerpunktuntersuchung des *ies* zur Wanderungsmobilität in Niedersachsen aus der Wohnungsprognose vor zwei Jahren²³. Daraus geht hervor, dass die städtischen Wanderungsverluste Ende der 90er Jahre zum Teil auf Abwanderung junger und mobiler Bevölkerung zwischen 30 und 44 Jahren zurückgingen. Im Gegenzug wiesen Stadtumland- und ländliche Bereiche erhebliche Wanderungsgewinne dieser Bevölkerungsgruppe auf. Der Umverteilung von junger nachfragedynamischer Bevölkerung aus den Kernstädten in die übrigen Siedlungsstrukturtypen liegen demnach u. a. langfristig angelegte Wohnstandortentscheidungen zugrunde. Andere Wanderungsuntersuchungen zu den Motiven der Stadt-Umland-Wanderung aus den letzten Jahren²⁴ zeigen ferner, dass viele Abwanderer nicht vorsätzlich ins Umland zogen. Grund für das Verlassen der Städte war danach v. a. ein Mangel an adäquatem Wohnraum in den Kernstädten.

²² Zwischen 1986 und 1990 weisen die Kernstädte höhere Wanderungssalden auf. Dies ist neben starken Zuwanderungen durch Spätaussiedler auch auf den Ausbildungs-/Studienbeginn der geburtenstarken Jahrgänge der 60er Jahre zurückzuführen.

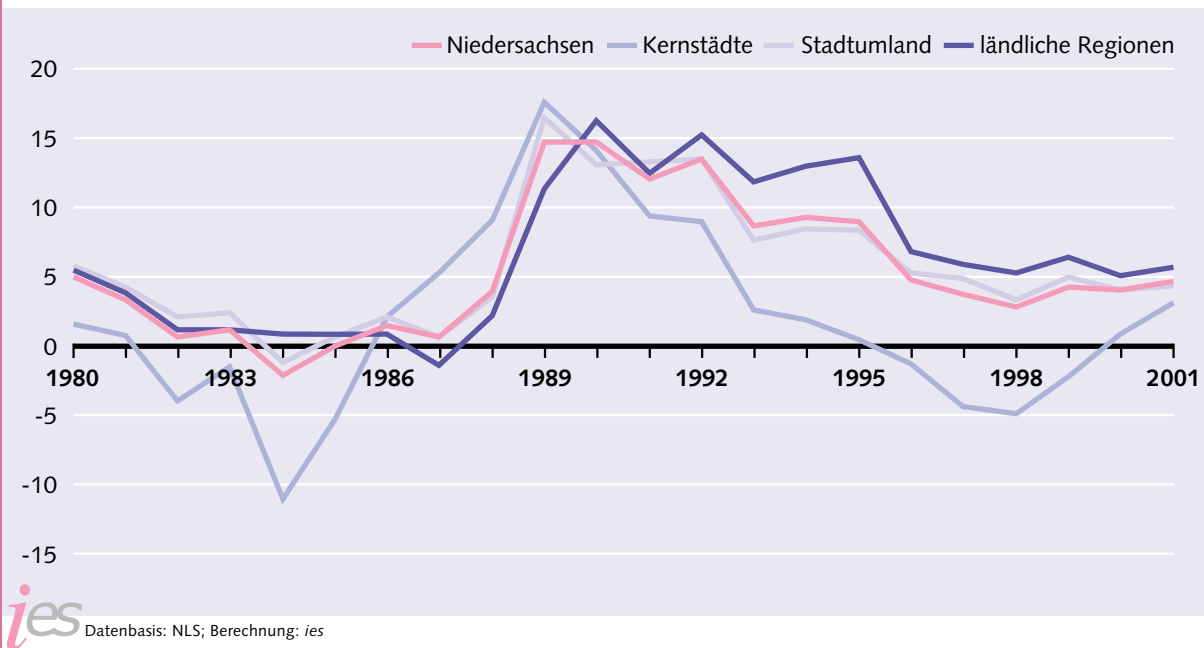
²³ vgl. hierzu das Schwerpunktkapitel »Wanderungsmobilität« in: *ies: Wohnungsprognose 2015, Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen*, Heft 7, Hannover 2001, Hrg.: LTS.

²⁴ vgl. z. B. Stadt Hannover: *Wanderungsbefragung 2001, Schriften zur Stadtentwicklung* 86, Hannover 2001; Heitkamp, T.: *Motive und Strukturen der Stadt-Umland-Wanderungen im interkommunalen Vergleich*, in: *vhw-Forum Wohneigentum*, Heft 1 2002, S. 9 ff.

²⁰ vgl. LTS: *Wohnungsmärkte regional analysiert*, Heft 9 der Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen. Hannover 2002, S. 48.

²¹ Siedlungsstrukturtypen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR)

29 Wanderungssalden nach Siedlungsstruktur je 10.000 Einwohner seit 1980



Auf Grundlage dieser Ergebnisse sind Zusammenhänge zwischen Wohnungsmarktsituation und der Wanderungsbilanz von Kernstädten erkennbar. Eine Anspannung der Wohnungsmärkte würde demnach zu verstärkter Abwanderung nachfragedynamischer Bevölkerungsgruppen führen, die Entspannung der Märkte ihren Verbleib unterstützen. Vor diesem Hintergrund kann die positive Entwicklung der städtischen Wanderungsbilanz (vgl. Abbildung 29) auch bedeuten, dass die Abwanderung aus den Kernstädten in das städtische Umland rückläufig ist.

Auch wenn die angesprochenen Stadt-Umland-Wanderungen nur einen Teil der Zu- und Fortzüge aus den Kernstädten ausmachen, sind Einflüsse der Wohnungsmarktsituation auf die Entwicklung des Wanderungssaldos deutlich. Mit ausreichend nachfragegerechten Wohnungsangeboten für nachfragedynamische Bevölkerungsgruppen lässt sich demnach die Abwanderung erheblich verringern.

2.4 Typen der Wohnungsnachfrage

Mittels verschiedener Informationen zur Nachfrageentwicklung wurden Entwicklungstypen gebildet. Herangezogen wurde die Haushaltsentwicklung bis 2015²⁵, die Abweichung nachfragedynamischer junger Altersgruppen vom Landesdurchschnitt²⁶ sowie der Deckungsgrad von Bauland und erwartetem Haushaltswachstum²⁷. Durch eine Clusteranalyse (Methode Ward) wurden insgesamt fünf Typen der Wohnungsnachfrage, bezogen auf kommunale Neubau- und Ausweisungspolitik, für Niedersachsen gebildet, die in Karte 14 dargestellt sind.

Hoher Vorsorgebedarf

Die Regionen der Typen 1 ■ und 2 ■ verfügen über ein hohes Haushaltswachstum von meist über 10% sowie einen niedrigen Deckungsgrad an Bauland. Sie unterscheiden sich untereinander in ihren Anteilen nachfragedynamischer Altersgruppen, die in Typ 1 höher sind als in Typ 2. Der Entwicklungstyp 1 umfasst v. a. ländliche Regionen mit hohen Zuwanderungsraten und/oder natürlichen Bevölkerungsgewinnen. Bei den Regionen des Typs 2 handelt es sich überwiegend um Landkreise im Einzugsbereich der großen Städte Hamburg, Hannover und Bremen.

Das hohe Haushaltswachstum beschert beiden Typen künftig eine weitere quantitative Nachfrage nach Wohnraum; sie fällt in Typ 1 aufgrund höherer Anteile nachfragedynamischer Gruppen etwas höher aus als in Typ 2. Die Baulandreserven decken in beiden Typen weniger als die Hälfte der zusätzlichen Nachfragepotenziale bis 2007 ab. Das bedeutet für die Baulandpolitik künftig einen Handlungsbedarf zur Sicherung neuer Baulandflächen.

²⁵ vgl. Kapitel 1.2.

²⁶ Abweichung nachfragedynamischer Altersgruppenanteile von 19 bis 44 Jahren vom Landesdurchschnitt.

²⁷ Deckungsgrad von Bauland, d. h. Abdeckung der zusätzlichen Nachfragepotenziale bis 2007 durch vorhandene Baulandreserven 2002 (vgl. Kapitel 2.3).

Geringer Vorsorgebedarf

Der Entwicklungstyp 3 ■ verfügt über ein moderates Haushaltswachstum bei unterdurchschnittlichen Anteilen nachfragedynamischer Bevölkerungsgruppen²⁸. Der Deckungsgrad von Bauland ist weit gestreut. Räumlich umfasst Typ 3 mit Ausnahme der Stadt Emden überwiegend ländlich geprägte Landkreise, die meisten in Randlagen.

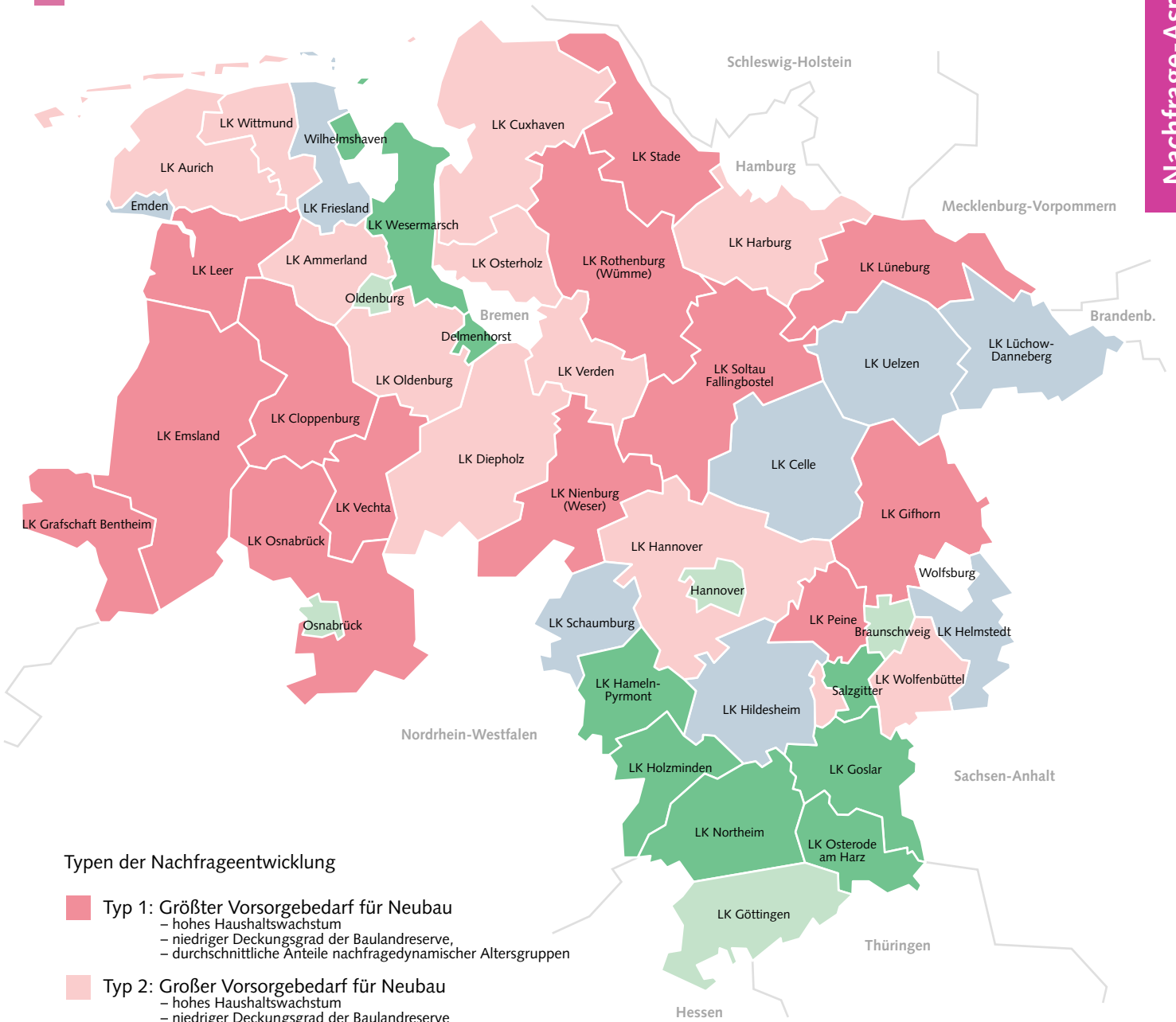
Eine quantitativ zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum wird wegen des moderaten Haushaltswachstums zwar künftig nur in begrenztem Umfang erwartet, dennoch sind in den meisten Regionen des Typs 3 auch künftig neue Baulanderschließungen nötig. Für die Stadt Emden und den Landkreis Lüchow-Dannenberg gilt dies nur eingeschränkt, da der Reservebestand die zusätzlichen Nachfrageerwartungen bis 2007 bereits heute übersteigt. Das weist auf verstärkten Handlungsbedarf zur Überprüfung der vorhandenen Bebauungspläne auf ihre Marktfähigkeit und ggf. Anpassung der Baulandreserven an die qualitativen Veränderungen der Wohnungsnachfrage hin.

Kaum Vorsorgebedarf

Die Entwicklungstypen 4 ■ und 5 ■ zeichnen sich durch ein niedriges Haushaltswachstum sowie einen hohen Deckungsgrad der Baulandreserven aus. Sie unterscheiden sich untereinander durch ihre Anteile nachfragedynamischer junger Bevölkerungsgruppen. Stark überdurchschnittlich sind sie in Entwicklungstyp 4, zu dem die Städte Hannover, Braunschweig, Osnabrück und Oldenburg sowie der Landkreis Göttingen gehören. Im Entwicklungstyp 5 sind die nachfragedynamischen jungen Bevölkerungsgruppen dagegen stark unterrepräsentiert. Er umfasst v. a. das südliche Niedersachsen sowie die Städte Salzgitter und Wilhelmshaven.

²⁸ Für die Stadt Emden gilt dies nur eingeschränkt, da das Haushaltswachstum hier deutlich niedriger liegt als bei den anderen Regionen diese Entwicklungstyps.

Karte 14 Typen der Wohnungsnachfrage



Typen der Nachfrageentwicklung

- Typ 1: Größter Vorsorgebedarf für Neubau**
 – hohes Haushaltswachstum
 – niedriger Deckungsgrad der Baulandreserve,
 – durchschnittliche Anteile nachfragedynamischer Altersgruppen
- Typ 2: Großer Vorsorgebedarf für Neubau**
 – hohes Haushaltswachstum
 – niedriger Deckungsgrad der Baulandreserve
 – unterdurchschnittliche Anteile nachfragedynamischer Altersgruppen
- Typ 3: Geringer Vorsorgebedarf für Neubau**
 – moderates Haushaltswachstum
 – unterschiedlicher Deckungsgrad der Baulandreserve
 – unterdurchschnittliche Anteile nachfragedynamischer Altersgruppen
- Typ 4: Kaum Vorsorgebedarf für Neubau**
 – niedriges Haushaltswachstum
 – hoher Deckungsgrad der Baulandreserve
 – stark überdurchschnittlicher Anteil nachfragedynamischer Altersgruppen
- Typ 5: Kein Vorsorgebedarf für Neubau**
 – niedriges Haushaltswachstum
 – hoher Deckungsgrad der Baulandreserve
 – stark unterdurchschnittliche Anteile nachfragedynamischer Altersgruppen
- fehlende Angaben

ies Datenbasis: GfK, ies; NLS; Berechnung: ies

Aufgrund geringer Haushaltszuwächse ist in beiden Typen künftig kaum noch mit quantitativ wachsender Wohnungsnachfrage zu rechnen. Allerdings lässt der hohe Anteil nachfragedynamischer Gruppen in den Städten des Entwicklungstyps 4 eine gewisse Dynamik erwarten. Der in beiden Typen durchweg hohe Deckungsgrad der Baulandreserve verweist auf verstärkten Handlungsbedarf zur Anpassung vorhandener Reserven für marktfähige Wohnformen. Wegen der geringen Haushaltszuwächse sollte der Neubau in den Regionen des Typs 4 und 5 nur ergänzende Funktion gegenüber der qualitativen Aufwertung des Wohnungsbestandes wahrnehmen. Letzteres ist gerade vor dem Hintergrund von Leerständen in nicht mehr nachfragegerechten Wohnungsbeständen von Bedeutung, um den Gefahren kleinräumiger Segregation und des Leerlaufens einzelner Quartiere einschließlich ihrer sozialen Folgen frühzeitig zu begegnen.

Tendenzen der Wohnungsnachfrage

Nach einem Jahrzehnt starker Anspannung hat sich die Situation auf den niedersächsischen Wohnungsmärkten in den letzten Jahren deutlich entspannt. Dadurch tritt die zunehmende Differenzierung des Wohnungsmarktgeschehens immer deutlicher zutage, das gilt sowohl in räumlicher Hinsicht als auch bezüglich der Entwicklung einzelner Marktsegmente oder Teilmärkte.

Stand zu Zeiten angespannter Wohnungsmärkte v. a. die quantitative Nachfrage nach Wohnraum im Mittelpunkt des Marktgeschehens, ist mit zunehmender Marktentspannung eine immer stärkere qualitative Nachfrageausrichtung zu beobachten. Dieser Wandel wird auch die künftige Nachfrageentwicklung maßgeblich bestimmen und damit den Rahmen für die derzeit absehbare Entwicklung auf den Wohnungsmärkten bilden.

Wesentliche Ursache für diese Entwicklung ist ein künftig deutlich geringeres Bevölkerungswachstum als in den 90er Jahren. Aber auch die kleineren Zuwächse werden in absehbarer Zeit versiegen und die Bevölkerungszahlen werden in etwa 10 Jahren stagnieren und später sogar abnehmen. Auch wenn diese »Schrumpfungsbedingungen« bei landesweiter Betrachtung noch in weiter Ferne zu liegen scheinen, muss sich bereits heute eine Reihe von Regionen mit sinkenden Bevölkerungszahlen und ihren Folgen auf den Wohnungsmärkten beschäftigen. Auf der anderen Seite können einige Regionen auch in den nächsten Jahren noch deutliche Bevölkerungszuwächse verzeichnen. Dieses Nebeneinander von wachsenden und schrumpfenden Regionen sollte aber nicht den Blick darauf verstellen, dass die Rahmenbedingungen für die Wohnungsmärkte künftig immer stärker unter dem Vorzeichen der »Schrumpfung« stehen werden. Wanderungsbedingte Umverteilungen von Bevölkerung

können diese Entwicklung in einigen Regionen nur verzögern, langfristig aber nicht aufhalten. Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung wird das künftige Geschehen auf den Wohnungsmärkten weniger vom Bevölkerungswachstum als vielmehr durch die demographische Alterung und den Wandel der Haushaltsstrukturen geprägt sein.

Zum einen lassen Singularisierung und Alterung auch bei stagnierenden Bevölkerungszahlen die Zahl der Haushalte und damit die quantitative Wohnungsnachfrage weiter wachsen. Zum anderen verschieben sich die Anteile zwischen Haushaltsgrößen, die kleinen werden auf Kosten der großen zunehmen. Einher mit dem wachsenden Anteil kleiner Haushalte geht eine immer differenziertere Nachfrage. Das bedeutet, künftig werden nicht in erster Linie mehr, sondern v. a. andere Wohnungen und auch Wohnformen nachgefragt werden. Individuelle Wohnbedürfnisse können damit immer weniger durch »Standardwohnungen« befriedigt werden.

Die wachsende Zahl kleiner Haushalte bedeutet nicht automatisch mehr Nachfrage nach kleineren Wohnungen. Vielmehr konsumieren kleinere Haushalte mehr Pro-Kopf-Wohnfläche, was eine steigende Nachfrage nach größeren Wohnungen erwarten lässt. Gleichzeitig steigen die Qualitätsansprüche an Wohnraum. Neben Ausstattung, Größe und Zuschnitt werden künftig Kriterien wie Lage und Wohnumfeldbedingungen sowie die infrastrukturelle Anbindung ein noch stärkeres Gewicht bei der Wohnungswahl spielen. Wohnen wird damit immer mehr zum Ausdruck von Lebensqualität, sie kommt in individuellen Ansprüchen an Wohnraum zum Ausdruck und schlägt sich als zunehmend individualisierte Nachfrage auf den Wohnungsmärkten nieder.

Wenngleich die Verschiebung bei den Haushaltsgrößen eine gewisse Nachfragedynamik erwarten lässt, wird sich die demographische Alterung dämpfend auswirken. Zwar trägt die Tatsache, dass ältere Menschen überwiegend in kleinen Haushalten wohnen, zum Mehrbedarf an Wohnungen bei, aber die demographische Alterung bedeutet im Gegenzug, dass die Zahl junger und auf den Wohnungsmärkten nachfragedynamischer Altersgruppen erheblich sinkt. Damit wird die Nachfrage in dem klassischen Segment des Eigenheimsektors zurückgehen. Andererseits wird die stark steigende Zahl älterer Menschen dem Markt durch die steigende Nachfrage nach altengerechten Wohnformen neue Impulse geben.

Diese Entwicklungen werden in ihrem Zusammenspiel zu einer wachsenden Heterogenität und in gewisser Weise auch Unübersichtlichkeit des Wohnungsmarktgeschehens führen. Das bedeutet, Entwicklungen werden nicht nur regional, sondern auch kleinräumig unterschiedlich verlaufen. Nachfragestaus in nachgefragten Marktsegmenten werden Leerstände in nicht mehr nachfragegerechten Wohnungsbeständen gegenüberstehen. In einigen Regionen ist praktisch keine quantitative Wohnungsnachfrage mehr zu erwarten, während andere Regionen noch mit erheblicher zusätzlicher Nachfrage rechnen können.

Die Abschwächung der quantitativen Nachfrage wird die Bedeutung des Neubaus schwächen und zu einem größeren Gewicht des Wohnungsbestandes führen. Die Anpassung des Wohnungsbestandes wird dabei künftig ein immer stärkeres Gewicht erlangen.

Der Wandel vom Anbieter- zum Nachfragermarkt lässt eine Verschärfung des Wettbewerbs erwarten. Nicht mehr nachfragegerechte Wohnungsbestände werden bei Nachfragerückgängen im Wettbewerb durchfallen und Leerstände nach sich ziehen. Damit einher geht die Gefahr von Segregation und sozialem Niedergang einzelner Quartiere einschließlich der sozialen Folgen, die bereits heute aus zahlreichen so genannten »Problemgebieten« bekannt sind.

Für Politik und Planung bedeutet das die Notwendigkeit eines kreativen Umgangs mit den Folgen des demographischen Wandels. Erwartungen, die Auswirkungen des demographischen Wandels würden durch massive Zuwanderung infolge der EU-Osterweiterung quasi von selbst erheblich abgemildert, werden sich nach heutigen Erkenntnissen nicht erfüllen. Siedlungs- und Wohnungspolitik müssen künftig in noch stärkerem Umfang in gesamtstädtische Entwicklungskonzepte eingebunden sein und v. a. als Chance für den Stadtumbau begriffen werden. Wohnungsanbieter werden zunehmend auf die Anforderungen des Marktes reagieren und ihr Produkt den veränderten Nachfragerwünschen anpassen müssen. Dabei sind sie mehr denn je auf abgestimmte Konzepte der Stadt- und Siedlungsentwicklung angewiesen.

Tabelle 1

**Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2007 und 2015 in den Landkreisen und kreisfreien Städten
Niedersachsens**

LK/kreisfreie Stadt	Bevölkerung 2000		Bevölkerung 2007		Bevölkerung 2015	
	absolut		absolut	Entwicklung (2000 = 100)	absolut	Entwicklung (2000=100)
Niedersachsen	7.926.193		8.083.100	102	8.118.800	102
Braunschweig Stadt	245.816		239.500	97	235.200	96
Salzgitter Stadt	112.302		105.900	94	99.400	89
Wolfsburg Stadt	121.805		119.300	98	115.900	95
Gifhorn	171.501		182.200	106	187.900	110
Göttingen	265.396		261.700	99	262.300	99
Goslar	156.247		150.700	96	145.800	93
Helmstedt	100.033		98.800	99	96.600	97
Northeim	151.112		147.100	97	142.500	94
Osterode am Harz	85.451		81.500	95	77.500	91
Peine	132.243		139.400	105	143.000	108
Wolfenbüttel	126.697		132.800	105	135.500	107
Hannover Landeshauptstadt	515.001		500.200	97	492.000	96
Diepholz	211.227		220.700	104	224.500	106
Hameln-Pyrmont	162.663		160.900	99	158.000	97
Hannover	603.090		621.400	103	626.600	104
Hildesheim	292.979		294.800	101	293.000	100
Holz Minden	81.389		78.700	97	75.800	93
Nienburg (Weser)	125.938		128.700	102	128.900	102
Schaumburg	166.020		169.500	102	170.200	103
Celle	181.792		184.800	102	184.800	102
Cuxhaven	204.843		213.500	104	216.300	106
Harburg	232.799		251.000	108	260.100	112
Lüchow-Dannenberg	52.100		52.200	100	51.900	100
Lüneburg	166.661		179.800	108	188.000	113
Osterholz	110.582		118.000	107	121.500	110
Rotenburg (Wümme)	161.692		173.000	107	179.100	111
Soltau-Fallingb.ostel	140.203		145.600	104	147.800	105
Stade	191.690		200.500	105	204.300	107
Uelzen	97.285		98.900	102	99.300	102
Verden	132.820		138.000	104	140.000	105
Delmenhorst Stadt	76.644		73.800	96	71.000	93
Emden Stadt	50.963		49.700	98	48.200	95
Oldenburg (Oldb) Stadt	154.832		157.200	102	158.900	103
Osnabrück Stadt	164.101		158.500	97	155.200	95
Wilhelmshaven Stadt	85.287		78.000	91	72.300	85
Ammerland	110.650		118.100	107	121.900	110
Aurich	187.403		196.600	105	200.800	107
Cloppenburg	149.647		159.600	107	164.900	110
Emsland	303.034		313.200	103	316.900	105
Friesland	100.889		103.400	103	103.300	102
Grafschaft Bentheim	129.759		134.000	103	135.300	104
Leer	161.425		170.600	106	175.200	109
Oldenburg (Oldenburg)	121.017		130.800	108	135.800	112
Osnabrück	353.313		361.500	102	361.400	102
Vechta	126.434		135.900	107	142.000	112
Wesermarsch	94.084		93.000	99	90.400	96
Wittmund	57.334		60.000	105	61.200	107

Datenbasis: NLS; Berechnungen: ies

Anmerkung: Abweichungen sind rundungsbedingt; blau unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten

Tabelle 2

Anzahl der Haushalte im Jahr 2000 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens

LK/kreisfreie Stadt	1-P-HH	2-P-HH	3-P-HH	4-P-HH	5+-P-HH	Haushalte gesamt	Bevölkerung in P-HH*	Mitglieder pro Haushalt
Niedersachsen	1.297.200	1.255.500	515.800	428.900	178.200	3.675.600	8.051.300	2,19
Braunschweig Stadt	66.000	56.600	13.900	6.300	3.100	145.900	263.300	1,80
Salzgitter Stadt	21.900	18.000	7.300	5.900	2.500	55.600	117.000	2,11
Wolfsburg Stadt	21.900	23.900	8.000	5.500	2.400	61.700	129.000	2,09
Gifhorn	20.400	16.500	13.100	14.200	5.600	69.700	180.000	2,58
Göttingen	56.600	44.500	16.500	12.400	5.300	135.400	274.100	2,02
Goslar	36.300	28.500	9.600	6.700	2.900	83.900	164.600	1,96
Helmstedt	19.300	14.200	6.800	6.000	2.500	48.800	105.700	2,17
Northeim	25.100	19.500	10.100	9.400	3.800	68.000	153.000	2,25
Osterode am Harz	16.100	12.500	5.400	4.600	1.900	40.500	86.000	2,13
Peine	21.600	17.400	9.300	8.700	3.500	60.600	138.700	2,29
Wolfenbüttel	24.200	16.400	8.600	8.000	3.200	60.300	132.200	2,19
Hannover Landeshauptstadt	132.500	127.000	26.500	7.500	4.600	298.000	521.000	1,75
Diepholz	26.300	23.200	15.100	15.300	6.100	86.000	212.600	2,47
Hamel-Pyrmont	31.800	24.800	10.100	8.200	3.400	78.400	163.400	2,09
Hannover	99.800	92.300	39.300	32.700	13.600	277.600	607.600	2,19
Hildesheim	48.200	47.600	18.800	14.800	6.200	135.600	293.200	2,16
Holz Minden	13.400	13.100	5.300	4.300	1.800	38.000	82.800	2,18
Nienburg (Weser)	16.600	12.800	9.000	9.400	3.700	51.500	127.200	2,47
Schaumburg	25.700	24.700	10.900	9.300	3.800	74.400	166.100	2,23
Celle	25.700	33.000	11.900	8.800	3.800	83.200	183.300	2,20
Cuxhaven	28.300	34.700	13.700	10.900	4.600	92.200	207.700	2,25
Harburg	33.700	36.300	15.600	13.000	5.400	104.000	234.900	2,26
Lüchow-Dannenberg	8.600	7.800	3.500	2.900	1.200	24.000	53.000	2,21
Lüneburg	26.100	29.800	10.600	7.800	3.300	77.600	167.000	2,15
Osterholz	14.500	15.400	7.600	6.800	2.800	47.200	110.900	2,35
Rotenburg (Wümme)	18.800	17.700	11.600	11.800	4.700	64.600	161.900	2,51
Soltau-Fallingb.ostel	20.200	20.600	9.400	8.100	3.300	61.600	140.400	2,28
Stade	25.400	29.800	13.000	11.000	4.500	83.700	193.000	2,30
Uelzen	15.900	18.000	6.200	4.400	1.900	46.300	98.300	2,12
Verden	17.700	18.200	9.100	8.300	3.400	56.600	132.900	2,35
Delmenhorst Stadt	13.100	18.000	4.500	2.100	1.100	38.800	77.000	1,98
Emden Stadt	8.100	13.700	3.000	1.000	600	26.400	51.800	1,96
Oldenburg (Oldb) Stadt	33.400	42.300	7.500	2.400	1.400	87.000	157.600	1,81
Osnabrück Stadt	33.400	50.400	4.900	2.700	1.100	92.500	165.900	1,79
Wilhelmshaven Stadt	18.600	25.100	2.800	1.300	600	48.500	85.900	1,77
Ammerland	15.900	13.800	7.600	7.200	2.900	47.600	111.500	2,34
Aurich	24.000	27.700	12.900	11.300	4.600	80.500	188.700	2,34
Cloppenburg	15.300	5.500	12.500	14.300	5.600	53.200	151.900	2,85
Emsland	30.800	22.600	23.200	26.400	10.300	113.300	307.900	2,72
Friesland	16.100	16.700	6.500	5.100	2.200	46.600	101.300	2,18
Grafschaft Bentheim	13.800	17.200	9.400	8.900	3.600	52.800	131.400	2,49
Leer	20.000	25.200	11.100	9.400	3.900	69.600	162.600	2,34
Oldenburg (Oldenburg)	16.000	15.200	8.400	8.000	3.200	50.900	121.600	2,39
Osnabrück	43.600	38.800	25.200	25.600	10.200	143.400	355.300	2,48
Vechta	13.300	5.200	10.300	11.800	4.600	45.200	127.100	2,81
Wesermarsch	15.200	16.700	6.000	4.500	1.900	44.200	94.800	2,15
Wittmund	8.000	6.500	4.000	4.000	1.600	24.200	58.200	2,40

Datenbasis: GfK, NLS; Berechnungen: ies; P-HH: Privathaushalte (nach Anzahl Personen); * einschließlich Zweitwohnsitze

Anmerkung: Abweichungen sind rundungsbedingt; blau unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten

Tabelle 3

Haushaltsentwicklung 2000 bis 2007 und 2015 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens

LK/kreisfreie Stadt	Haushalte 2000		Haushalte 2007		Entwicklung 2000 bis 2007		Haushalte 2015		Entwicklung 2000 bis 2015	
	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Niedersachsen	3.675.630	3.970.300	294.700	108	4.118.500	442.800	112			
Braunschweig Stadt	145.937	149.000	3.100	102	148.200	2.300	102			
Salzgitter Stadt	55.557	56.400	800	102	54.900	- 700	99			
Wolfsburg Stadt	61.724	64.700	3.000	105	64.300	2.500	104			
Gifhorn	69.733	79.700	10.000	114	86.500	16.700	124			
Göttingen	135.366	142.300	6.900	105	146.700	11.400	108			
Goslar	83.894	86.000	2.100	102	85.600	1.700	102			
Helmstedt	48.762	51.500	2.700	106	52.200	3.500	107			
Northeim	67.971	70.800	2.800	104	71.100	3.100	105			
Osterode am Harz	40.464	41.200	700	102	40.500	0	100			
Peine	60.590	67.900	7.300	112	72.200	11.700	119			
Wolfenbüttel	60.328	67.500	7.200	112	71.700	11.300	119			
Hannover Landeshauptstadt	298.000	300.700	2.700	101	298.100	100	100			
Diepholz	85.984	96.300	10.300	112	102.700	16.700	119			
Hameln-Pyrmont	78.352	82.100	3.700	105	83.200	4.800	106			
Hannover	277.641	307.500	29.900	111	322.100	44.500	116			
Hildesheim	135.648	144.900	9.300	107	148.700	13.100	110			
Holzminden	37.990	39.100	1.100	103	38.800	900	102			
Nienburg (Weser)	51.534	56.300	4.800	109	58.900	7.400	114			
Schaumburg	74.422	80.700	6.300	108	84.200	9.700	113			
Celle	83.163	89.500	6.300	108	92.400	9.200	111			
Cuxhaven	92.234	102.100	9.900	111	107.300	15.100	116			
Harburg	104.013	119.800	15.800	115	129.800	25.700	125			
Lüchow-Dannenberg	24.022	25.800	1.800	107	26.600	2.600	111			
Lüneburg	77.607	88.500	10.900	114	95.500	17.800	123			
Osterholz	47.201	54.200	7.000	115	58.400	11.200	124			
Rotenburg (Wümme)	64.574	73.500	8.900	114	79.500	14.900	123			
Soltau-Fallingb.ostel	61.591	68.200	6.600	111	72.000	10.500	117			
Stade	83.742	93.700	10.000	112	99.500	15.800	119			
Uelzen	46.292	49.800	3.500	107	51.500	5.200	111			
Verden	56.621	63.400	6.800	112	67.300	10.700	119			
Delmenhorst Stadt	38.823	39.600	800	102	39.100	300	101			
Emden Stadt	26.418	27.000	600	102	26.600	200	101			
Oldenburg (Oldb) Stadt	87.007	91.900	4.900	106	94.100	7.100	108			
Osnabrück Stadt	92.533	92.300	- 200	100	90.800	- 1.700	98			
Wilhelmshaven Stadt	48.451	46.100	- 2.400	95	43.300	- 5.200	89			
Ammerland	47.562	54.700	7.100	115	59.300	11.800	125			
Aurich	80.482	90.100	9.600	112	96.000	15.500	119			
Cloppenburg	53.244	60.900	7.700	114	66.000	12.800	124			
Emsland	113.280	126.400	13.100	112	134.800	21.500	119			
Friesland	46.554	50.900	4.300	109	53.000	6.400	114			
Grafschaft Bentheim	52.796	57.900	5.100	110	60.900	8.100	115			
Leer	69.580	78.200	8.600	112	83.500	13.900	120			
Oldenburg (Oldenburg)	50.889	59.100	8.200	116	64.400	13.500	127			
Osnabrück	143.401	157.000	13.600	109	163.400	20.000	114			
Vechta	45.234	51.900	6.700	115	56.800	11.500	125			
Wesermarsch	44.213	46.500	2.300	105	46.900	2.700	106			
Wittmund	24.206	27.200	3.000	112	29.000	4.800	120			

Datenbasis: GfK, NLS; Berechnungen: ies

Anmerkung: Abweichungen sind rundungsbedingt; blau unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten

Tabelle 4

Zusätzliche Wohnungsnachfragepotenziale von 2000 bis 2007 und 2015 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens

LK/kreisfreie Stadt	Wohnungsbestand 2000*	zusätzliche Nachfragepotenziale 2000 bis 2007		zusätzliche Nachfragepotenziale 2000 bis 2015	
		absolut	in % des WE-Bestandes 2000	absolut	in % des WE-Bestandes 2000
Niedersachsen	3.566.264	300.200	8	454.900	13
Braunschweig Stadt	132.724	3.100	2	2.300	2
Salzgitter Stadt	53.568	900	2	0	0
Wolfsburg Stadt	59.638	3.000	5	2.600	4
Gifhorn	69.012	10.100	15	16.900	24
Göttingen	120.880	7.000	6	11.500	9
Goslar	83.250	2.100	3	1.700	2
Helmstedt	46.300	2.700	6	3.500	8
Northeim	67.292	2.800	4	3.200	5
Osterode am Harz	42.746	700	2	0	0
Peine	58.943	7.300	12	11.800	20
Wolfenbüttel	57.328	7.200	13	11.500	20
Hannover Landeshauptstadt	283.187	2.700	1	100	0
Diepholz	85.097	10.400	12	16.900	20
Hameln-Pyrmont	78.611	3.800	5	4.900	6
Hannover	272.526	30.100	11	44.900	16
Hildesheim	134.001	9.300	7	13.200	10
Holzminden	37.291	1.100	3	900	2
Nienburg (Weser)	50.002	4.800	10	7.500	15
Schaumburg	73.832	6.400	9	9.800	13
Celle	80.023	6.400	8	9.300	12
Cuxhaven	95.207	10.000	10	15.200	16
Harburg	101.133	15.900	16	26.000	26
Lüchow-Dannenberg	24.740	1.800	7	2.600	11
Lüneburg	73.916	11.000	15	18.000	24
Osterholz	43.793	7.000	16	11.300	26
Rotenburg (Wümme)	66.795	9.000	13	15.000	23
Soltau-Fallingb.ostel	62.568	6.600	11	10.600	17
Stade	84.542	10.000	12	15.900	19
Uelzen	45.925	3.500	8	5.300	12
Verden	55.759	6.900	12	10.800	19
Delmenhorst Stadt	36.252	800	2	300	1
Emden Stadt	24.178	500	2	200	1
Oldenburg (Oldb) Stadt	79.959	4.900	6	7.100	9
Osnabrück Stadt	82.289	0	0	0	0
Wilhelmshaven Stadt	45.935	0	0	0	0
Ammerland	47.376	7.200	15	11.900	25
Aurich	84.690	9.700	11	15.700	18
Cloppenburg	49.825	7.700	15	12.900	26
Emsland	110.611	13.200	12	21.700	20
Friesland	47.927	4.300	9	6.500	13
Grafschaft Bentheim	49.800	5.200	10	8.200	16
Leer	66.289	8.700	13	14.000	21
Oldenburg (Oldenburg)	49.054	8.300	17	13.700	28
Osnabrück	135.584	13.700	10	20.200	15
Vechta	43.335	6.700	16	11.600	27
Wesermarsch	43.246	2.300	5	2.700	6
Wittmund	29.285	3.000	10	4.800	16

*Wohnungsfortschreibung des NLS (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden insgesamt)

Datenbasis: GfK, NLS; Berechnungen: ies

Anmerkung: Abweichungen sind rundungsbedingt; WE: Wohneinheiten; blau unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten

Tabelle 5

**Bevölkerung nach Altersgruppen im Jahr 2000 in den Landkreisen und kreisfreien Städten
Niedersachsens**

LK/kreisfreie Stadt	0 – 17 Jahre	18 – 29 Jahre	30 – 44 Jahre	45 – 59 Jahre	60 – 74 Jahre	75 Jahre und älter	insgesamt
Niedersachsen	1.567.510	1.073.896	1.927.097	1.465.221	1.296.128	596.341	7.926.193
Braunschweig Stadt	38.160	37.892	60.264	45.354	41.367	22.779	245.816
Salzgitter Stadt	21.211	14.480	25.467	21.785	20.470	8.889	112.302
Wolfsburg Stadt	21.108	16.437	27.277	23.881	23.841	9.261	121.805
Gifhorn	39.141	21.933	44.268	31.069	25.345	9.745	171.501
Göttingen	48.031	45.368	68.065	45.925	38.903	19.104	265.396
Goslar	25.765	19.516	35.536	29.222	29.803	16.405	156.247
Helmstedt	19.113	12.072	23.648	19.040	17.742	8.418	100.033
Northeim	28.541	18.819	34.755	27.999	27.377	13.621	151.112
Osterode am Harz	15.130	10.117	18.391	16.590	16.527	8.696	85.451
Peine	26.737	16.273	32.685	25.005	21.711	9.832	132.243
Wolfenbüttel	24.591	15.096	31.414	24.634	21.374	9.588	126.697
Hannover Landeshauptstadt	77.877	84.241	132.268	92.368	81.837	46.410	515.001
Diepholz	42.624	25.658	52.654	40.021	35.023	15.247	211.227
Hameln-Pyrmont	29.915	19.758	37.123	30.450	29.517	15.900	162.663
Hannover	114.629	74.217	146.523	120.934	105.331	41.456	603.090
Hildesheim	55.109	38.133	70.221	54.839	50.162	24.515	292.979
Holz Minden	15.575	10.097	17.651	15.156	15.179	7.731	81.389
Nienburg (Weser)	26.439	16.238	30.224	22.365	21.000	9.672	125.938
Schaumburg	31.941	19.989	40.021	30.864	28.733	14.472	166.020
Celle	37.383	23.870	41.471	34.446	29.945	14.677	181.792
Cuxhaven	40.709	24.305	46.742	40.816	35.559	16.712	204.843
Harburg	45.842	26.344	59.959	47.896	37.867	14.891	232.799
Lüchow-Dannenberg	10.078	6.225	11.113	9.738	10.061	4.885	52.100
Lüneburg	32.460	23.712	42.956	30.308	25.042	12.183	166.661
Osterholz	22.266	12.726	27.968	22.428	18.070	7.124	110.582
Rotenburg (Wümme)	35.492	21.713	40.020	28.904	24.449	11.114	161.692
Soltau-Fallingb.ostel	28.835	18.665	33.916	24.912	23.118	10.757	140.203
Stade	40.702	25.097	47.222	37.126	29.140	12.403	191.690
Uelzen	18.400	12.214	22.163	17.512	17.907	9.089	97.285
Verden	27.879	16.762	32.740	26.399	20.099	8.941	132.820
Delmenhorst Stadt	14.739	10.282	18.276	15.352	12.898	5.097	76.644
Emden Stadt	9.812	7.392	11.660	9.645	8.274	4.180	50.963
Oldenburg (Oldb) Stadt	26.648	24.117	41.224	28.412	21.809	12.622	154.832
Osnabrück Stadt	26.456	29.231	40.371	28.278	26.157	13.608	164.101
Wilhelmshaven Stadt	14.212	11.418	19.397	16.665	15.413	8.182	85.287
Ammerland	23.559	13.883	27.299	20.803	17.750	7.356	110.650
Aurich	41.033	25.580	43.597	34.273	30.282	12.638	187.403
Cloppenburg	38.826	22.738	36.724	22.730	20.892	7.737	149.647
Emsland	73.223	45.597	73.684	49.989	43.988	16.553	303.034
Friesland	20.807	11.876	23.600	19.685	17.259	7.662	100.889
Grafschaft Bentheim	29.937	18.218	30.137	21.837	20.899	8.731	129.759
Leer	36.097	22.121	38.580	28.480	25.811	10.336	161.425
Oldenburg (Oldenburg)	26.066	14.493	31.419	23.237	18.433	7.369	121.017
Osnabrück	81.374	49.856	88.537	59.674	52.049	21.823	353.313
Vechta	30.982	20.006	32.460	19.728	16.412	6.846	126.434
Wesermarsch	19.773	11.308	22.146	17.757	15.975	7.125	94.084
Wittmund	12.275	7.813	13.261	10.700	9.328	3.957	57.334

Datenbasis: NLS

Anmerkung: Blau unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten

Tabelle 6
Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen 2000 bis 2015 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens (Index 2000 = 100)

LK/kreisfreie Stadt	0 – 17 Jahre	18 – 29 Jahre	30 – 44 Jahre	45 – 59 Jahre	60 – 74 Jahre	75 Jahre und älter	insgesamt
Niedersachsen	88	107	74	134	103	146	102
Braunschweig Stadt	84	106	77	116	92	115	96
Salzgitter Stadt	76	96	58	109	88	146	89
Wolfsburg Stadt	80	100	79	111	82	160	95
Gifhorn	90	117	79	151	110	173	110
Göttingen	85	109	68	144	92	128	99
Goslar	78	102	62	121	93	125	93
Helmstedt	80	108	70	126	93	133	97
Northeim	82	98	68	122	91	132	94
Osterode am Harz	78	95	66	108	92	126	91
Peine	96	114	80	142	103	149	108
Wolfenbüttel	93	115	77	140	106	146	107
Hannover Landeshauptstadt	89	100	77	120	91	108	96
Diepholz	90	111	76	140	106	161	106
Hamelnd-Pyrmont	84	108	70	124	95	125	97
Hannover	90	110	73	129	102	171	104
Hildesheim	88	107	72	129	98	137	100
Holzminden	81	99	68	114	90	132	93
Nienburg (Weser)	87	108	73	140	98	149	102
Schaumburg	90	109	71	137	101	139	103
Celle	87	108	76	125	106	138	102
Cuxhaven	91	110	79	125	110	152	106
Harburg	99	118	76	142	116	175	112
Lüchow-Dannenberg	80	103	70	125	105	140	100
Lüneburg	100	115	84	150	116	144	113
Osterholz	93	117	76	137	115	184	110
Rotenburg (Wümme)	97	118	80	148	112	153	111
Soltau-Fallingbostel	88	113	74	145	105	147	105
Stade	91	113	76	132	116	163	107
Uelzen	87	104	73	135	101	139	102
Verden	89	110	74	128	118	165	105
Delmenhorst Stadt	77	99	62	113	102	152	93
Emden Stadt	80	102	70	114	99	131	95
Oldenburg (Oldb) Stadt	89	109	75	134	115	117	103
Osnabrück Stadt	84	101	73	123	88	117	95
Wilhelmshaven Stadt	67	97	48	106	95	122	85
Ammerland	91	116	76	144	117	172	110
Aurich	90	109	78	135	114	167	107
Cloppenburg	91	115	81	165	104	184	110
Emsland	84	102	76	148	110	181	105
Friesland	86	110	72	128	107	156	102
Grafschaft Bentheim	88	110	77	143	98	160	104
Leer	91	112	80	144	109	168	109
Oldenburg (Oldenburg)	96	118	77	149	117	181	112
Osnabrück	86	108	76	147	95	152	102
Vechta	98	114	83	165	109	168	112
Wesermarsch	82	102	66	123	99	147	96
Wittmund	91	105	78	134	115	163	107

Datenbasis: NLS; Berechnungen: ies

Anmerkung: Blau unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten

Tabelle 7

Entwicklung der Haushalte nach Haushaltsgröße von 2000 bis 2015 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens (Index: 2000 = 100)

LK/kreisfreie Stadt	1-P-HH	2-P-HH	3-P-HH	4-P-HH	5+-P-HH	Haushalte gesamt
Niedersachsen	129	121	80	81	92	112
Braunschweig Stadt	109	105	71	71	80	102
Salzgitter Stadt	114	108	66	64	74	99
Wolfsburg Stadt	120	110	72	72	81	104
Gifhorn	158	147	91	89	100	124
Göttingen	121	117	75	73	83	108
Goslar	113	110	69	67	77	102
Helmstedt	123	119	76	74	84	107
Northeim	121	118	75	74	84	105
Osterode am Harz	114	110	70	70	79	100
Peine	139	132	87	87	99	119
Wolfenbüttel	138	130	84	84	96	119
Hannover Landeshauptstadt	106	103	70	70	80	100
Diepholz	148	137	86	85	97	119
Hameln-Pyrmont	118	117	75	75	85	106
Hannover	138	125	79	79	90	116
Hildesheim	125	120	77	77	87	110
Holz Minden	117	113	72	72	81	102
Nienburg (Weser)	138	133	84	83	94	114
Schaumburg	131	126	80	79	90	113
Celle	128	122	78	77	87	111
Cuxhaven	138	127	81	81	92	116
Harburg	152	134	85	86	98	125
Lüchow-Dannenberg	129	124	76	74	84	111
Lüneburg	140	134	86	86	98	123
Osterholz	154	137	85	85	96	124
Rotenburg (Wümme)	151	141	91	91	103	123
Soltau-Fallingb. St.	137	131	82	81	92	117
Stade	144	131	82	81	93	119
Uelzen	126	122	77	76	86	111
Verden	147	133	81	80	91	119
Delmenhorst Stadt	115	106	64	62	71	101
Emden Stadt	112	105	67	66	75	101
Oldenburg (Oldb) Stadt	116	111	71	70	80	108
Osnabrück Stadt	103	100	67	66	74	98
Wilhelmshaven Stadt	96	91	54	50	58	89
Ammerland	154	140	86	85	96	125
Aurich	144	134	83	83	94	119
Cloppenburg	166	158	98	96	107	124
Emsland	156	149	88	86	96	119
Friesland	134	123	77	77	87	114
Grafschaft Bentheim	141	132	85	84	94	115
Leer	143	135	85	84	95	120
Oldenburg (Oldenburg)	157	142	88	87	99	127
Osnabrück	138	133	84	83	93	114
Vechta	163	157	99	98	110	125
Wesermarsch	123	116	71	71	80	106
Wittmund	146	136	85	85	97	120

Datenbasis: GfK, NLS; Berechnungen: ies; P-HH: Privathaushalte (Anzahl Personen)

Anmerkung: Blau unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten

Tabelle 8

Entwicklung der demographisch induzierten Eigentumsnachfrage 2000 bis 2007 und 2015 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens (Index: 2000 = 100)

LK/kreisfreie Stadt	Entwicklung der Eigentumsnachfrage	
	bis 2007	bis 2015
Niedersachsen	92	87
Braunschweig Stadt	91	88
Salzgitter Stadt	81	72
Wolfsburg Stadt	92	89
Giffhorn	96	93
Göttingen	87	85
Goslar	84	77
Helmstedt	89	83
Northeim	88	80
Osterode am Harz	86	77
Peine	96	91
Wolfenbüttel	95	90
Hannover Landeshauptstadt	92	89
Diepholz	94	88
Hamelnd-Pyrmont	89	83
Hannover	92	86
Hildesheim	90	85
Holzminden	87	80
Nienburg (Weser)	92	86
Schaumburg	91	84
Celle	93	88
Cuxhaven	95	89
Harburg	95	89
Lüchow-Dannenberg	90	83
Lüneburg	99	96
Osterholz	94	89
Rotenburg (Wümme)	96	92
Soltau-Fallingbostel	93	89
Stade	93	88
Uelzen	92	85
Verden	92	87
Delmenhorst Stadt	84	75
Emden Stadt	89	83
Oldenburg (Oldb) Stadt	92	89
Osnabrück Stadt	90	87
Wilhelmshaven Stadt	76	66
Ammerland	95	90
Aurich	95	89
Cloppenburg	97	95
Emsland	94	89
Friesland	91	83
Grafschaft Bentheim	94	89
Leer	96	92
Oldenburg (Oldenburg)	96	90
Osnabrück	94	89
Vechta	98	96
Wesermarsch	87	77
Wittmund	95	89

Datenbasis: BBR nach Infratest 98, GfK, NLS; Berechnungen: ies

Anmerkung: Blau unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten

Weitere Broschüren zur Wohnungsmarktbeobachtung

Bisher von der LTS veröffentlichte Themenhefte in der Schriftenreihe „Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen“

Bearbeitung

Heft 1	
Wohnungsmarktbeobachtung 1997	LTS
Heft 2	
Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010	ies
Heft 3	
Wohnungsmarktbeobachtung 1998	LTS
Heft 4	
Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010 - Perspektiven am Ende der 90er Jahre	ies
Heft 5	
Wohnungsmarktbeobachtung 1999	LTS
Heft 6	
Wohnungsmarktbeobachtung 2000	LTS
Heft 7	
Wohnungsprognose 2015	ies
Heft 8	
Wohnungsmarktbeobachtung 2001	LTS
Heft 9	
Wohnungsmarktbeobachtung 2002	LTS

Sonderberichte

Bearbeitung

Wohnungsmarktbarometer 2001 -
Ergebnisse der Befragungen von Kommunen,
Unternehmen und Verbänden 1998-2001 **LTS**

Wohnungsmarktbarometer 2002 - Ergebnisse
der Befragungen von Kommunen, Unterneh-
men und Verbänden 1998-2002 **LTS**

Die Themenhefte sind zu beziehen bei der LTS.
Die jeweils aktuellen Hefte kosten 10 €, ältere
Hefte sind sämtlich kostenlos.

Die Wohnungsmarktbarometer können Sie
kostenlos im Internet als PDF-Datei herunter-
laden.

Internet: www.lts-nds.de

E-Mail: wom@lts-nds.de

Fax: 0511. 361 - 92 85

Telefon: 0511. 361 - 58 38, - 59 81
oder - 57 62

Niedersächsische Landestreuhandstelle

Hamburger Allee 4, 30161 Hannover · Postfach 3707, 30037 Hannover

Telefon: (05 11) 3 61-55 00 · Telefax: (05 11) 3 61-57 06 · e-Mail: info@lts-nds.de

www.lts-nds.de