

Wohnungsmarktbeobachtung

WOHNUNGSMÄRKTE



REGIONAL

ANALYSIERT

2003

Wohnungsmarktbeobachtung 2003

Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen

Heft 11

Niedersächsische Landestreuhandstelle

Postfach 3707, 30037 Hannover
Hamburger Allee 4, 30161 Hannover
Telefon 05 11. 3 61 - 55 00
Telefax 05 11. 3 61 - 57 06
E-Mail: wom@lts-nds.de
Internet: www.lts-nds.de

Bearbeitung

Achim Däbert	05 11. 3 61 - 58 38
Robert Koschitzki	05 11. 3 61 - 59 81
Petra Lüdeke	05 11. 3 61 - 57 62

Koordination des Wohnungsmarkt- beobachtungssystems

Niedersächsisches Ministerium für Soziales,
Frauen, Familie und Gesundheit
Referat für Stadtentwicklung, Wohnungsmarkt
und frauenrelevante Belange in der Stadtent-
wicklung

Christian Kuthe

Hannover, Oktober 2003

Wir weisen daraufhin, dass das vorliegende Werk urheberrechtlich geschützt ist. Eine Verwertung des Werkes außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne unsere ausdrückliche Zustimmung unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Vorwort



Niedersachsen ist im Wohnungsbau weiterhin Spitze.

In keinem anderen westlichen Bundesland werden jährlich so viele neue Eigenheime je Einwohner gebaut wie in Niedersachsen. Dies ist erfreulich für die Bauwirtschaft und für die Menschen in Niedersachsen, die Wohneigentum schaffen und damit für das Alter vorsorgen. Die Bildung von Wohneigentum trägt entscheidend zur wirtschaftlichen Unabhängigkeit bei und entlastet den Markt für Mietwohnungen. Schon etwas mehr als die Hälfte aller niedersächsischen Wohnungen befinden sich im Besitz ihrer Bewohner. Die Politik der Landesregierung wird auch in Zukunft dazu beitragen, dass Niedersachsen das Land der Wohnungseigentümer bleibt.

Die vorliegende Wohnungsmarktbeobachtung erinnert auch daran, dass zahlreiche Familien mit geringem Einkommen zurecht kommen müssen. Insbesondere Familien mit Kindern haben auch derzeit noch Schwierigkeiten, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Darüber hinaus wird die wirtschaftliche Situation vieler Haushalte durch die anhaltende konjunkturelle Schwächephase beeinträchtigt. Deshalb wollen wir in Zukunft besonders die Wohnraumversorgung von Familien mit Kindern weiter verbessern.

Dafür haben wir im Wohnraumförderungsprogramm 2003 den Schwerpunkt der Förderung vom Mietwohnungsbau hin zur Förderung des Wohneigentums verlagert. Mit dem Programmansatz 2003 wollen wir 2.090 Wohnungen fördern, davon 1.275 Eigentumsmaßnahmen und 815 Mietwohnungen. Im Rahmen von Modellprojekten, wie zum Beispiel Gruppenbauvorhaben, oder im Rahmen von kom-

munalen Wohnraumversorgungskonzepten werden wir auch Familien mit zwei Kindern neu in die Förderung einbeziehen.

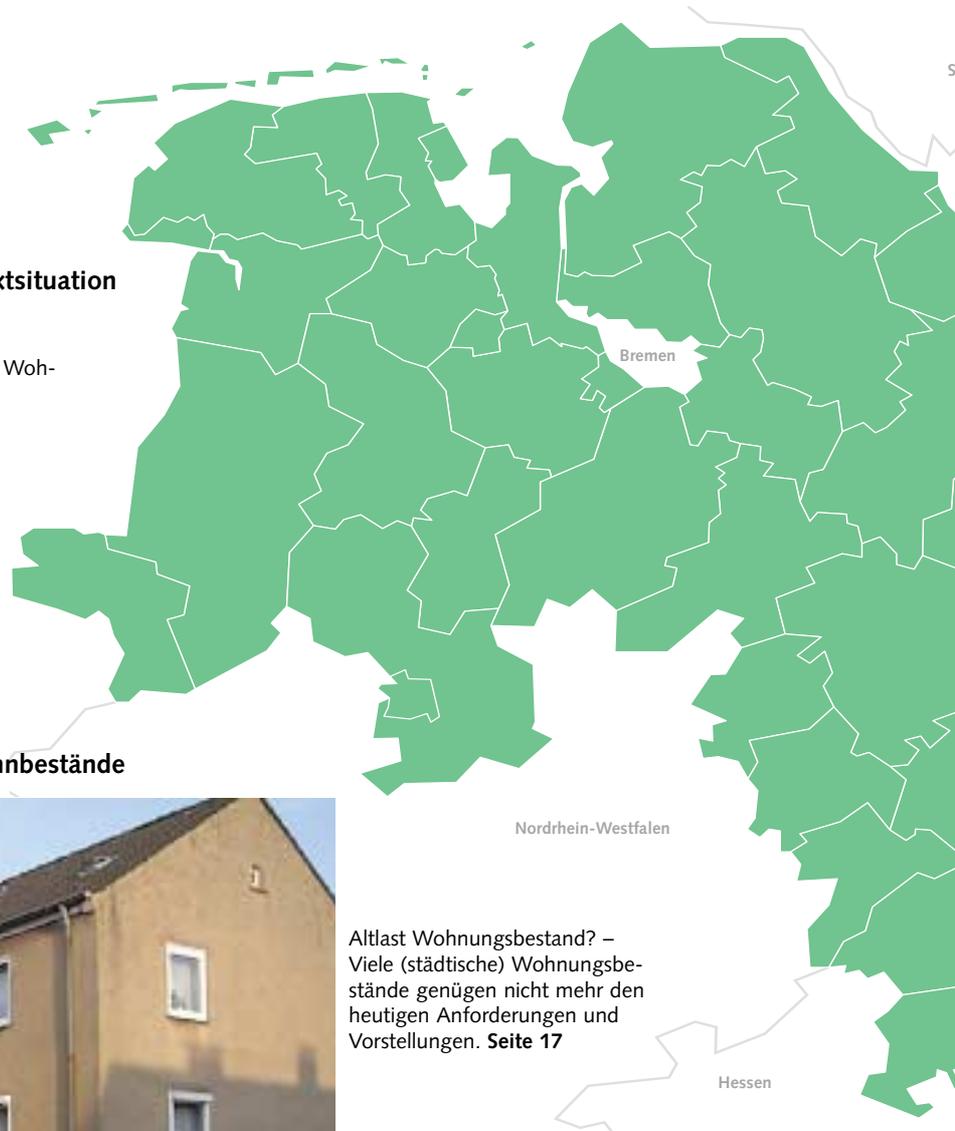
Die demografische Zusammensetzung der Bevölkerung ändert sich rapide. Wanderungsprozesse, ausgelöst zum Beispiel durch die Suche nach Arbeitsplätzen oder die bewusste Entscheidung, im Alter einen neuen Lebensmittelpunkt zu finden, verändern das Gleichgewicht von Wohnungsangebot und -nachfrage. Die Lebensstile ändern sich mit dem Wertewandel in der Gesellschaft immer schneller. Davon sind die Familienstrukturen betroffen. Diese Prozesse können positiv beeinflusst werden – durch eine konsequente Politik, die sich an den Bedürfnissen der Menschen nach Sicherheit, Nähe und Geborgenheit ausrichtet. In diesem Sinne ist Wohnungs- und Städtebaupolitik, die entsprechende Wohn- und Lebensbedingungen schafft, konkrete Sozialpolitik.

Die vorliegende Wohnungsmarktbeobachtung liefert uns wichtige Denkanstöße und Trends, von denen ich mir wünsche, dass sie von den Entscheidungsträgern in Politik, Planung, Bau- und Wohnungswirtschaft kritisch aufgenommen und entsprechend berücksichtigt werden. Eine von gegenseitigem Respekt getragene Zusammenarbeit zwischen Städten und Gemeinden, der Wohnungs- und Bauwirtschaft und der Landespolitik wird dazu beitragen, dass die Wohnraumsituation in Niedersachsen ein Garant für den sozialen Frieden in Niedersachsen bleiben wird.

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

Die Wohnungsmarktsituation in Niedersachsen

Neue Tendenzen an den Wohnungsmärkten. Seite 9



Schwerpunkt: Anpassungsbedarf der Wohnbestände



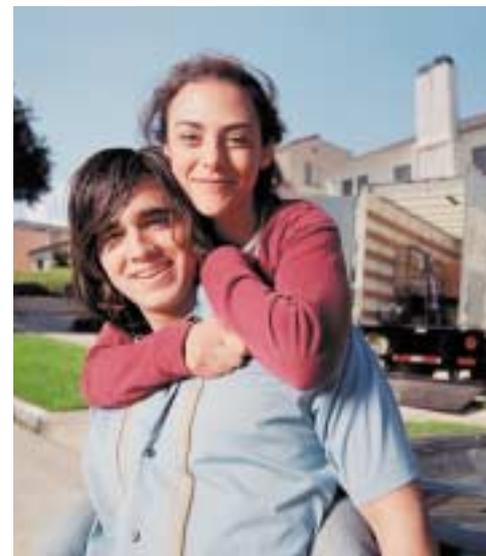
Altlast Wohnungsbestand? – Viele (städtische) Wohnungsbestände genügen nicht mehr den heutigen Anforderungen und Vorstellungen. Seite 17

Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung und wirtschaftliche Dynamik 2002

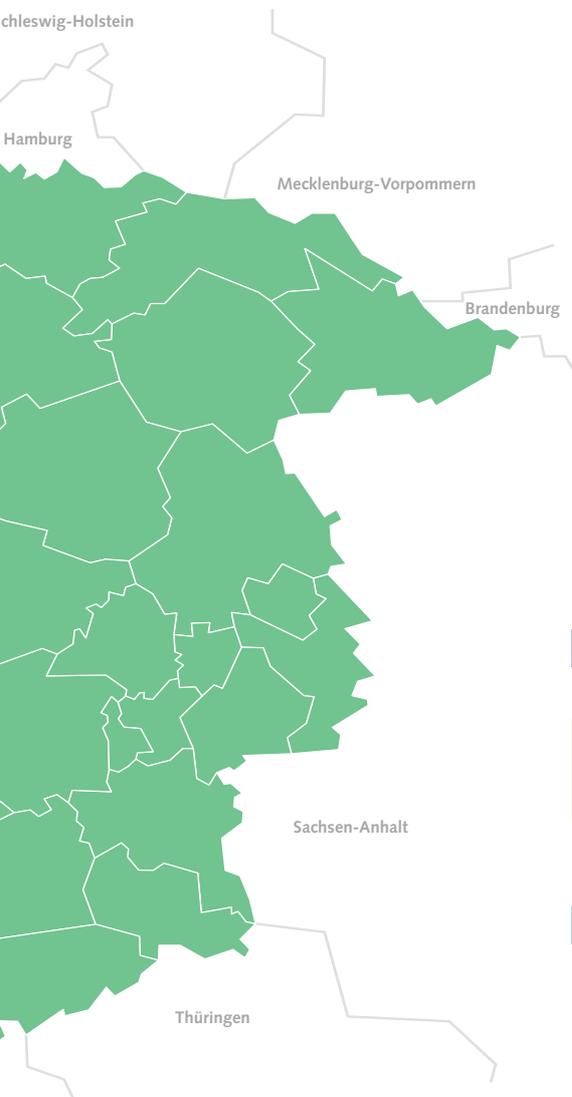


Nur wo Arbeitsplätze vorhanden sind, kann von der Bevölkerung ein Einkommen erzielt werden, das die Wohnwünsche befriedigt. Seite 45

Das Wohnungsangebot



Wachstumsregionen mit reger Bautätigkeit stehen Schrumpfungsregionen gegenüber. Seite 35



Inhaltsverzeichnis

Vorwort 3

**Zielsetzung und Aufbau des niedersächsischen
Wohnungsmarktbeobachtungssystems** 7

1. Die Wohnungsmarktsituation in Niedersachsen 9

Schwerpunkt: Aktuelle Struktur und zukünftiger Anpassungs-
bedarf in den niedersächsischen Wohnungsbeständen 17

2. Das Wohnungsangebot

- Entwicklung der Kaufwerte für baureifes Land 27
- Bautätigkeit 28
- Wohnraumförderung 31
- Kaufpreise für Eigenheime 34
- Tendenzen der Wohnungsbauaktivitäten 35

3. Die Wohnungsnachfrage

- Bevölkerungsentwicklung 37
- Haushaltsentwicklung 43
- Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung 45
- Wirtschaftliche Dynamik 50
- Die Wohnungsnachfragepotenziale im Überblick 54

5. Anhang

- A: Tabellen 57
- B: Glossar 65

Zielsetzung und Aufbau des niedersächsischen Wohnungsmarktbeobachtungssystems

Drei Module bilden die niedersächsischen Wohnungsmärkte ab

In Zeiten sich immer schneller wandelnder Märkte und zunehmender Unsicherheit bei der Erklärung von Marktentwicklungen wird eine solide Informationsbasis immer wichtiger. Dies gilt auch und gerade für die Wohnungsmärkte. Wachsende regionale sowie sektorale Unterschiede und die zunehmende Individualisierung der Wohnungsnachfrager erschweren sowohl Investitions- als auch wohnraumpolitische Entscheidungen. Das Niedersächsische Sozialministerium erkannte 1996 den Analysebedarf und rief als eines der ersten Bundesländer das »Wohnungsmarktbeobachtungssystem für Niedersachsen (WOM)« ins Leben. Seitdem bildet die **Niedersächsische Landestreuhandstelle (LTS)** zusammen mit dem **Institut für Entwicklungsplanung und Strukturfor-**
schung (ies) das niedersächsische Wohnungsmarktgeschehen regelmäßig ab.

Das System besteht aus drei Modulen, die die Wohnungs- und vorgelagerten Märkte beschreiben. Die vom ies erarbeitete **Wohnbauland-Umfrage** gibt kontinuierlich Aufschluss über Wohnbauflächen und deren Nutzungsmöglichkeiten. Alle zwei Jahre erstellt das ies im Auftrag der LTS eine regionalisierte **Wohnungsprognose** mit einem Zeithorizont von etwa 15 Jahren. Die LTS betreibt schließlich die **aktuelle Wohnungsmarktbeobachtung** und erstellt jährlich das Wohnungsmarktbarometer.¹ Damit wird die gegenwärtige und kurzfristig zu erwartende Wohnungsmarktlage abgedeckt.

¹ Alle Berichte werden von der LTS herausgegeben. Der Bericht »Wohnbaupotenziale regional erfasst 2002« und die jüngsten Wohnungsmarktbarometer können unter www.lts-nds.de (Service-Download) kostenlos abgerufen werden. Die Berichte »Wohnungsmärkte regional analysiert 2003« und »Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2007/2015« können für je 10,00 € bei der LTS, Tel. 0511/361-5981, Fax 0511/361-985981, E-Mail wom@lts-nds.de bestellt werden.

Die Informationen werden auf Landkreisebene zur Verfügung gestellt.

In einem thematischen **Schwerpunkt** werden jährlich wohnungsmarktrelevante Entwicklungen diskutiert, die aktuell oder in Zukunft quantitative oder qualitative Bedeutung haben. Im vorliegenden Berichtsheft wird das Thema »Aktuelle Struktur und zukünftiger Anpassungsbedarf in den niedersächsischen Wohnungsbeständen« aufgegriffen (vgl. gelbe Seiten, S. 19 ff.).

Kontinuität schafft Planungssicherheit

Da sich Trends und deren Änderungen nur aus der zeitlichen Entwicklung ablesen lassen, genügt die einmalige Abbildung der Wohnungsmarktgeschehnisse – so detailliert sie auch sein mag – nicht. Nur eine auf Dauer angelegte Analyse macht Trendänderungen zeitnah sichtbar und deckt dauerhafte Trends auf. Die Wohnungsmarktbeobachtung gibt detaillierte Informationen zur aktuellen Situation des Gesamtmarktes und einzelner Teilmärkte sowie zu deren weiteren Entwicklung. In die aktuelle Wohnungsmarktbeobachtung der LTS gehen Informationen aus Primärerhebungen² und aus der amtlichen Statistik ein. Kontinuierlich werden Indikatoren zum Bauland, zur Bautätigkeit und zur Struktur des Wohnungsbestandes berechnet und interpretiert. Über die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie deren Kaufkraft wird schließlich das Potenzial der Nachfrager errechnet, sich selbst mit Wohnraum versorgen zu können.

² Bislang hat die LTS die lokalen Vertreter der Kommunen und der Wohnungswirtschaft getrennt zur aktuellen und zukünftigen Wohnungsmarktlage befragt. Seit 2003 gibt es einen einheitlichen Fragebogen für beide Befragtengruppen. Die Befragungsergebnisse fließen in die vorliegenden Analysen ein. Ausführlich lassen sich die Befragungsergebnisse in der Veröffentlichung »Wohnungsmarktbarometer 2003« (Download unter www.lts-nds.de) nachlesen.

1. Die Wohnungsmarktsituation in Niedersachsen

Zusammenfassung

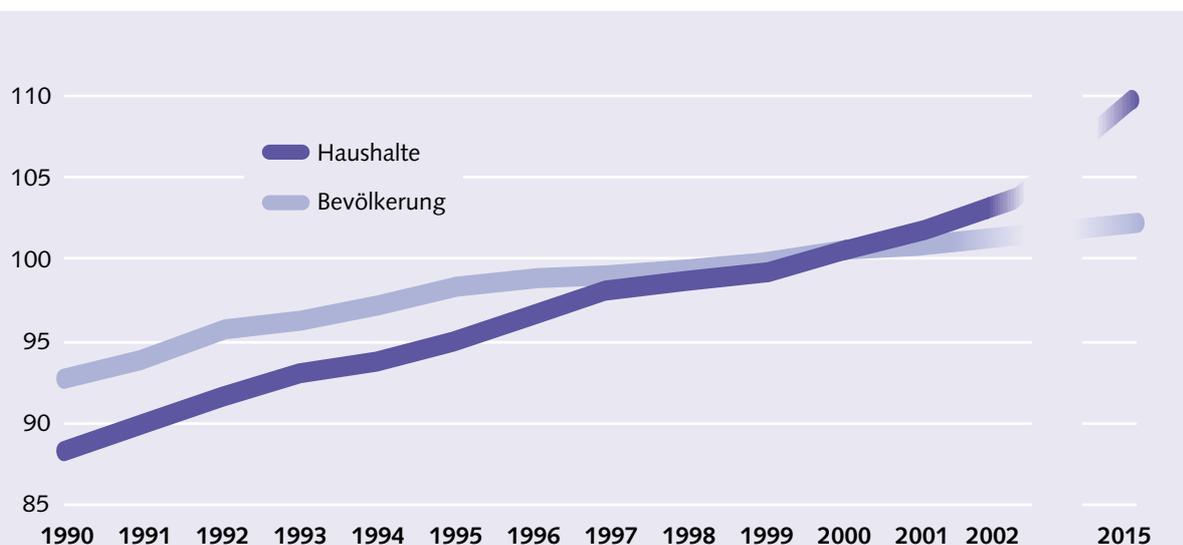
Durchschnittsalter nimmt zu – Haushaltszahlen wachsen stärker als Bevölkerung

Wichtigster Faktor der künftigen Wohnungsnachfrage ist die weitere Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung. Am 31. Dezember 2002 lebten in Niedersachsen 7.980.500 Einwohner, 0,3 % mehr als im Vorjahr. Der Zuwachs ergibt sich aus einer Nettozuwanderung von 34.400 Personen, der ein Geburtendefizit von 10.300 Personen gegenübersteht. Das Durchschnittsalter der niedersächsischen Bevölkerung betrug Ende 2002 41,3 Jahre. 30 Jahre zuvor wurde noch ein Durchschnittsalter von 36,2 Jahren in Niedersachsen ermittelt. Während die mittleren Jahrgänge relativ stark besetzt sind, rücken deutlich schwächer besetzte jüngere Jahrgänge nach. Entsprechend wächst der Bedarf an altengerechten Wohnungen bzw. Wohnformen mit entsprechender Infrastruktur.

In den letzten Jahren nahm in Niedersachsen die Zahl der Haushalte stärker zu, als das

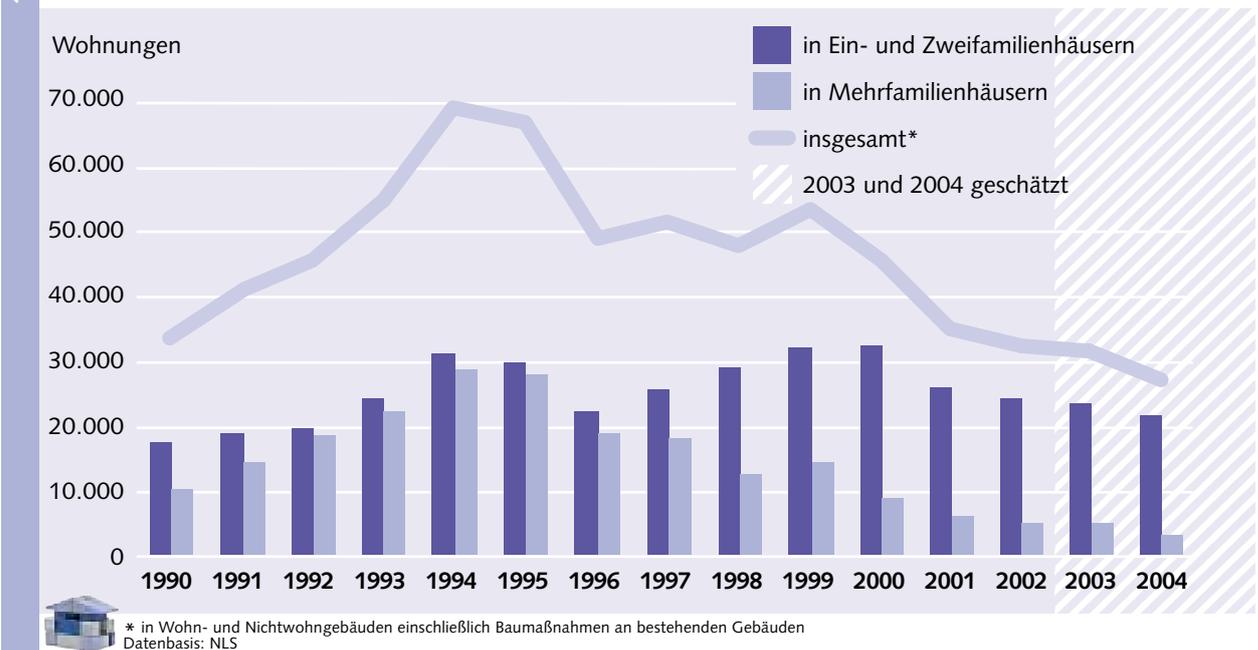
Bevölkerungswachstum dies hätte erwarten lassen. In Zukunft wird sich die Schere zwischen Bevölkerungs- und Haushaltswachstum noch weiter öffnen: Der durch die veränderten Familien- und Lebensformen anhaltende Singularisierungstrend führt dazu, dass sich die Bevölkerung auf immer mehr Haushalte verteilt. Da gerade ältere Menschen allein oder zu zweit in einem Haushalt leben, verstärkt die demografische Alterung die Singularisierung. In Niedersachsen wurden Anfang 2002 über 3,6 Mio. Privathaushalte gezählt.

1.1 Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten (Index 2000 = 100)



Datenbasis: Niedersächsisches Landesamt für Statistik (NLS), IES

1.2 Wohnungsbautätigkeit nach Gebäudeart



Eigenheimbau stabilisiert die Bautätigkeit

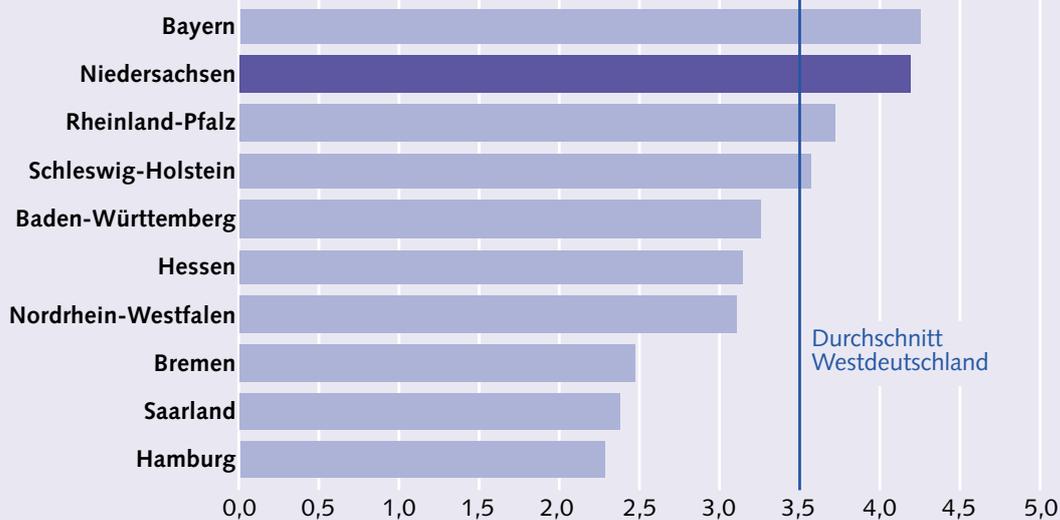
Der niedersächsische Wohnungsbau hat die Konjunkturlaute noch nicht überwunden: Im Jahr 2002 wurden in Niedersachsen 32.500 Wohnungen und damit 8 % weniger als im Vorjahr gebaut. Als weitgehend intakt erwies sich dabei der Markt für den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Mit 24.100 neuen Wohnungen entfiel das Gros der Neubautätigkeit auf Eigenheime, obwohl auch hier ein leichter Rückgang von 6 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen war. Im Mehrfamilienhausbau setzte sich der starke Abwärtstrend mit einem Minus von 14 % fort. Nur 5.100 Mietwohnungen wurden neu errichtet.

Im Jahr 2002 wurde mit rund 26.000 Baugenehmigungen in Ein- und Zweifamilienhäusern annähernd das Vorjahresniveau erreicht. Entsprechend dürfte 2003 der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern ausfallen. Nur in den bevölkerungsstärkeren Ländern Bayern und Nordrhein-Westfalen gab es höhere Werte. Bezogen auf die Einwohnerzahl wird deutlich, dass Niedersachsen dank der Bau nachfrage im Eigenheimbereich eine herausragende Position in Westdeutschland einnimmt. Pro 1.000 Einwohner wurden im vergangenen Jahr 4,2 Baugenehmigungen erteilt. Dies liegt deutlich über dem westdeutschen Durchschnitt von 3,5. Nur in Bayern wurden mehr Baugenehmigungen je Einwohner erteilt (vgl. Abb. 1.3).

In den ersten fünf Monaten des Jahres 2003 wurden im Vergleich zum selben Zeitraum des Vorjahres von den niedersächsischen Bauaufsichtsbehörden 17 % mehr Anträge für genehmigungs- und anzeigepflichtige Ein- und Zweifamilienhäuser gemeldet. Der Schub neuer Baugenehmigungen in Niedersachsen erklärt sich aus der Sorge vieler Bauherren um Kürzungen bei der Eigenheimzulage. Der Vorzieheffekt wird zu einem deutlichen Rückgang der Genehmigungszahlen in 2004 führen. Entsprechend ist ein Rückgang der Neubautätigkeit im

1.3 Baugenehmigungsdichte nach Bundesländern 2002

genehmigte Wohnungen je 1.000 Einwohner (EW)

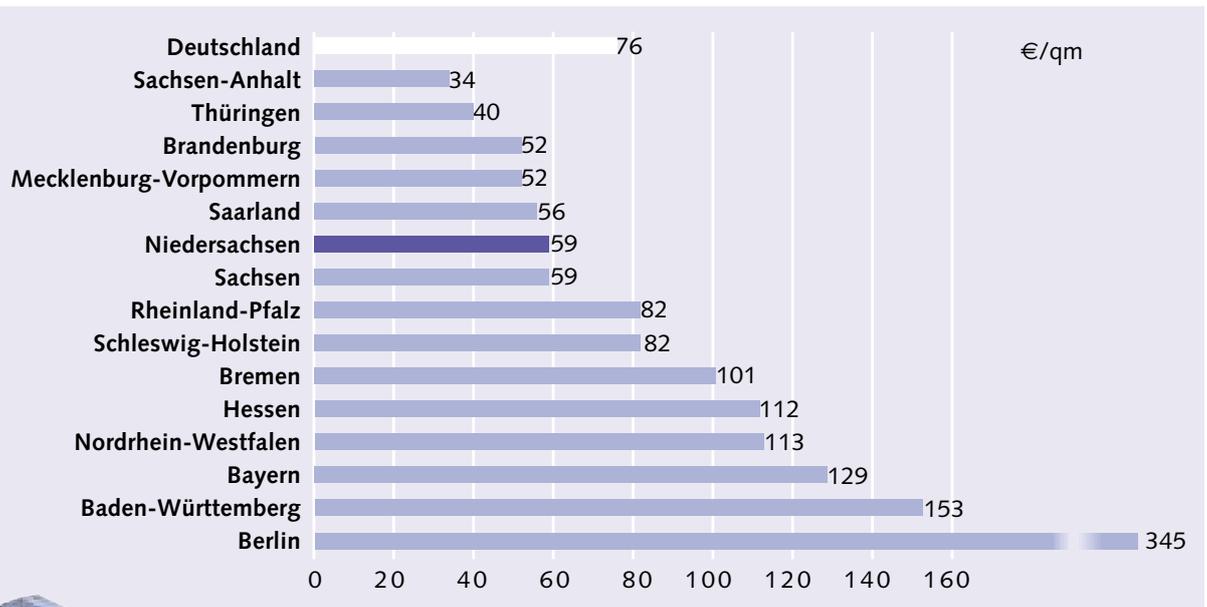


* Neubauten und Baumaßnahmen in Wohn- und Nichtwohnbauten
Datenbasis: Statistisches Bundesamt (StBA)

Eigenheimsektor nach 2004 zu erwarten. Zusätzlich verliert der Nachfrageschub der geburtenstarken Jahrgänge aus den sechziger Jahren an Kraft und der Markt für Eigenheime im Bestand wird attraktiver.

Die aktuellen Aussichten für den Geschosswohnungsbau sind von Pessimismus seitens der Investoren geprägt. Das LTS-Wohnungsmarktbarometer zeigt weiterhin eine kritische Bewertung des Investitionsklimas (vgl. Kap. 2). Der Rückgang der Genehmigungen gegenüber dem Vorjahr setzt sich fort. Die Zahl der Baugenehmigungen im Geschosswohnungsneubau lag in den ersten fünf Monaten 2003 mit 990 um weitere 1,3 % niedriger als im Vergleichszeitraum des Jahres 2002. Diese Zahlen lassen einen weiteren Rückgang bei den Baufertigstellungen 2003/2004 erwarten. Dagegen stieg die Zahl der genehmigten Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden deutlich um 37,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

1.4 Kaufwerte für baureifes Land* im 3-Jahresdurchschnitt 2000-2002³



*für Hamburg liegen keine Werte vor
Datenbasis: StBA

Niedrige Baukosten und Zinsen begünstigen Bautätigkeit in Niedersachsen

Voraussetzung für den Bau neuer Wohnungen und der damit verbundenen Erweiterung des Immobilienangebots ist die ausreichende Ausweisung von Wohnbauflächen durch die Kommunen. In Niedersachsen kostete im Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2002 ein Quadratmeter baureifes Bauland 59 €. In den westdeutschen Bundesländern waren Grundstücke nur im Saarland noch günstiger zu haben.

Die reinen Baukosten (ohne Grundstücks- und Erschließungskosten) sind in Niedersachsen auf relativ niedrigem Niveau rückläufig. Für den Bau eines Einfamilienhauses wurden in Niedersachsen 143.700 € veranschlagt, bundesweit waren es 178.300 €.

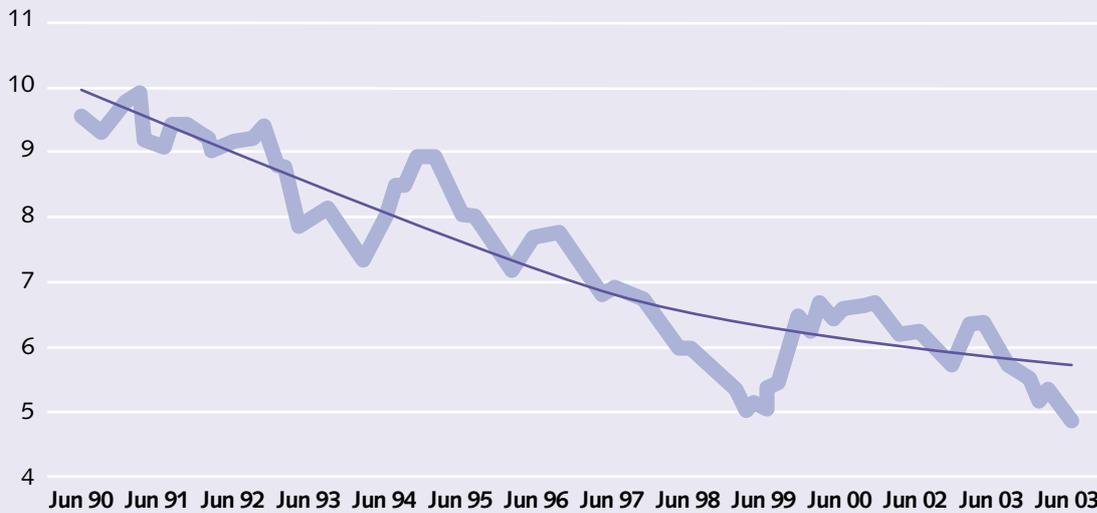
Die Kosten für Baugeld haben nach ihrem Tiefstand im Juni 2003 bei 4,4 % Zinsen inzwischen leicht angezogen. Dennoch liegen die Zinsen für Hypothekendarlehen weiterhin in einem sehr günstigen Bereich. Kurzfristig sind keine weiteren Zinsanhebungen zu erwarten. Mit einer wieder anspringenden Wirtschaftskonjunktur ist allerdings zur Vorbeugung von Inflationsgefahr bei den langfristigen Zinsen

mit einer Laufzeit von 10 Jahren oder länger mit einer leicht steigenden Zinsentwicklung zu rechnen. Die Baugeldzinsen werden sich voraussichtlich auch für die überschaubare Zukunft als sehr günstig darstellen.

³ Die Statistik der Kaufwerte für Bauland beruht auf einer Kaufpreissammlung. Damit hängt die Vergleichbarkeit der Zahlen von der Anzahl der Kauffälle und der Vergleichbarkeit der gehandelten Grundstücke ab. Um sich daraus ergebende mögliche Preisschwankungen zu vermeiden, wird auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte der gleitende 3-Jahresdurchschnitt als Indikator gewählt.

1.5 Entwicklung der langfristigen Hypothekarkredite

Sollzinsen für Wohngrundstücke in % p.a., 10 Jahre fest



Datenbasis: Deutsche Bundesbank (Bbank)

Verhaltenes Wirtschaftswachstum dämpft Nachfragepotenziale

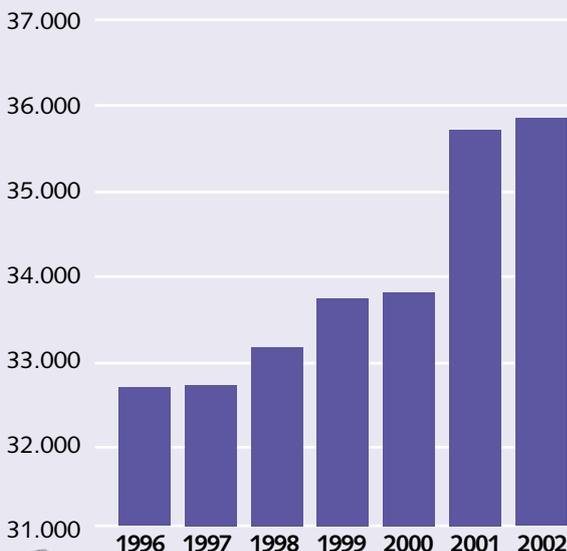
Zwar nahm die Kaufkraft je Haushalt leicht zu, jedoch waren nachfragefördernde Impulse aus der Entwicklung der Haushaltskaufkraft nicht zu verzeichnen. Der Sozialindikator zog nach einer Erholung in den Vorjahren aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung wieder leicht an. Damit steigt die Zahl der Wohnungsnachfrager,

die ihre Wohnwünsche nur schwer aus eigener finanzieller Kraft befriedigen können.

Die wirtschaftliche Entwicklung gibt kaum Impulse für die Wohnungsnachfrage. Die Arbeitslosenquote, gemessen an den abhängigen zivilen Erwerbspersonen, lag im Jahresdurchschnitt 2002 bei 10,2 %. Damit nahm die Zahl der Arbeitslosen zu. Spiegelbildlich konnte die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftig-

1.6 Haushaltskaufkraft und Sozialindikator

Haushaltskaufkraft in €/Jahr

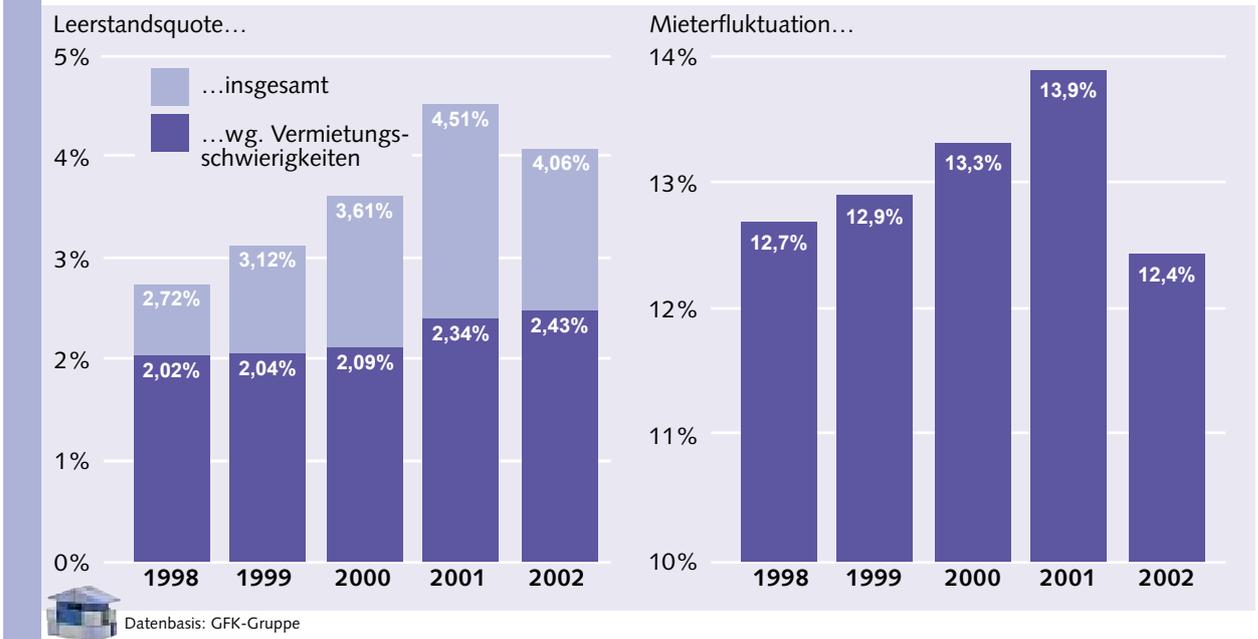


Sozialindikator in %



Datenbasis: GfK-Gruppe

1.7 Leerstand und Mieterfluktuation



ten in Niedersachsen gegenüber dem Vorjahr nicht gehalten werden, sie sank um 0,4 % (ca. 8.500 Personen). Zur Jahresmitte 2002 gingen ca. 2,41 Mio. Personen einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach.

Weiterhin entspannte Wohnungsmärkte

Die aktuelle LTS-Frühjahrsbefragung unter den wohnungswirtschaftlichen Akteuren zur lokalen Wohnungsmarktlage zeigt, dass seit 1999 das Angebot an Wohnungen die Wohnungsnachfrage übersteigt. So bewerten über 70 % der Experten aus der Wohnungswirtschaft den Markt für Eigenheime, Eigentumswohnungen und mittelpreisigen Mietwohnraum als entspannt bis sehr entspannt. Nur der Wohnungsmarkt für Mietwohnungen des unteren Preissegments mit einer Nettokaltmiete von unter 3,50 €/qm verzeichnet leichte Nachfrageüberhänge.

Das erste Mal seit Einführung des Stimmungsbarmeters der Wohnungsmärkte in Niedersachsen ging die Leerstandsquote zurück. Zwar nahm der Anteil der aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten leer stehenden Wohnungen immer noch leicht zu, aber die Zahl der aus anderen Gründen leer stehenden Wohnungen reduzierte sich beträchtlich. Auch die von den befragten Unternehmen beobachtete Mieterfluktuation ging das erste Mal seit Beginn der Befragungen zurück. Dies ist noch kein deutliches Zeichen von wieder anziehenden Wohnungsmärkten, solange die Mieten nicht auf breiter Front zulegen. Allerdings wird

im nächsten Jahr sehr genau zu beobachten sein, ob die andauernde Zurückhaltung der Investoren im Geschosswohnungsbau zu einer Verknappung der Mietwohnungen führt.

Bevölkerungswachstum bis 2015

Die Wohnungsmärkte in Niedersachsen stehen vor einer Umbruchsituation. Der demografische Wandel, wirtschaftlich bedingte Wanderungen und anschließender Leerstand von Wohnungen sind die aktuellen Rahmenbedingungen, unter denen die Wohnungsunternehmen agieren müssen. Eine zunehmend stagnierende und spätestens ab 2015 rückläufige Bevölkerungsentwicklung deutet darauf hin, dass die heute zu beobachtende Nachfrageschwäche auf Wohnungsteilmärkten nicht von nur kurzer Dauer sein, sondern die Wohnungsmärkte für lange Zeit bestimmen wird.

Nach Berechnungen des Instituts für Entwicklungsplanung und Strukturforschung an der Universität Hannover (ies) wird die Bevölkerung in Niedersachsen bis 2015 noch auf rund 8,12 Mio. anwachsen.⁴ In dieser Bevölkerungsprognose ist die EU-Osterweiterung noch nicht berücksichtigt, sie dürfte jedoch keinen großen Einfluss auf die weitere Bevölkerungsentwicklung haben. Die höchsten Bevölkerungsgewinne werden dabei für das erweiterte südwestliche Umland Hamburg sowie für große Teile Nordwestniedersachsens erwartet. Bevölkerungsrückgänge werden voraussichtlich im gesamten südlichen Niedersachsen sowie in den meisten kreisfreien Städten auftreten. Ab 2015 werden die Einwohnerzahlen in ganz Niedersachsen schrumpfen. Diese Entwicklung wird durch weitere Zuwanderungen nach Deutschland kaum aufgehalten werden.

Durch den weiteren starken Anstieg der Haushaltszahlen rechnet das ies bis 2015 mit einem zusätzlichen Nachfrage-Potenzial von 450.000 Wohnungen. Ursachen sind die demografische

Alterung sowie ein geändertes Haushaltsbildungsverhalten. Im Norden und Westen Niedersachsens wird das Nachfrage-Potenzial besonders stark wachsen, während im Süden und in den meisten kreisfreien Städten mit keiner weiteren Zunahme der Haushalte gerechnet wird.

Die Altersstruktur der Bevölkerung wird sich grundlegend verändern. Während gegenwärtig die mittleren Jahrgänge noch stark besetzt sind, werden in rund 20 Jahren die über 60-Jährigen die größte Altersgruppe darstellen. Hierauf müssen sich Wohnungs- und Bauwirtschaft einstellen. Neue Wohnformen für Ältere und Alte wie z. B. generationsverbundenes Wohnen oder betreutes Wohnen werden einen Großteil der künftigen Wohnungsmärkte bestimmen. Aufgabe der Wohnungswirtschaft wird es sein, durch Umbaumaßnahmen im Bestand oder durch Neubau ein entsprechendes Angebot an seniorengerechtem Wohnraum bereitzustellen.

⁴ Zur Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsprognose vgl. Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2007/2015, Verfasser: Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung (ies), Reihe: Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen, Heft 10, Hrsg.: LTS, Hannover 2003.

1.8 Bevölkerungsentwicklung bis 2050



Datenbasis: StBA, Bevölkerung Deutschlands bis 2050, 10. Koordinierte Bevölkerungsberechnung (Juni 2003)

Wohnungsmärkte im Wandel

Auch auf anderen Teilmärkten muss künftig der Wohnungsbestand stärker an die Markterfordernisse angepasst werden. Die Bedeutung von nachfragegerechten Investitionen in den Wohnungsbestand wird weiter zunehmen. Dabei geht es nicht nur um eine turnusmäßige Modernisierung und Instandsetzung bestehenden Wohnraumes, sondern um die Beseitigung bestehender Qualitätsdiskrepanzen zwischen Anspruch an den Wohnraum – in Bezug auf Ausstattung, Raumaufteilung, Zimmergröße, an das Wohnumfeld und ergänzende Serviceleistungen – und »Wohnwirklichkeit«.⁵

Die künftige Wohnungsnachfrage in den Regionen hängt von den jeweiligen wirtschaftlichen Perspektiven ab. Nur wo entsprechende Arbeitsplätze vorhanden sind, kann von der Bevölkerung ein Einkommen erzielt werden, dass die Wohnwünsche befriedigt. Aufgrund der Immobilität des Gutes »Wohnung« werden sich bis 2015 in den Regionen mit geringer wirtschaftlicher Dynamik Leerstände manifestieren oder ausweiten, während zusätzlicher Wohnraumbedarf in den Wachstumsregionen Neubau erfordert. Der Wettbewerb auf kommunaler Ebene um Einwohner und um Standortgunst wird ebenso an Schärfe zuneh-

men wie der Wettbewerb in der Bau- und Wohnungswirtschaft um die verbleibenden Kunden.

⁵ Vgl. Schwerpunkt »Aktuelle Struktur und zukünftiger Anpassungsbedarf in den niedersächsischen Wohnungsbeständen«.

Aktuelle Struktur und zukünftiger Anpassungsbedarf in den niedersächsischen Wohnungsbeständen

In den letzten 50 Jahren sank die Belegungsdichte im niedersächsischen Wohnungsbestand von 5 bis 6 Personen je Wohnung auf gut zwei Personen. Anders ausgedrückt: Während die Bevölkerungszahl um 17 % zunahm, verdreifachte sich der Wohnungsbestand. Die dynamische Entwicklung des Wohnungsbestands, die Bestandsstruktur, Eigentumsverhältnisse, Leerstände und Mieterfluktuation sowie daraus abgeleitete Handlungsbedarfe bilden den Schwerpunkt der vorliegenden »Wohnungsmarktbeobachtung«.

Die Datenlage zur Entwicklung der Wohnungsbestandsstruktur ist unbefriedigend, denn unterhalb der räumlichen Ebene der »regionalen Anpassungsschichten«⁶ liegen keine aktuellen kleinräumigen Informationen vor. In einem iterativen Verfahren wurden daher Daten aus der Mikrozensuszusatzserhebung 2002, der Gebäude- und Wohnungsfortschreibung 2001 und der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen der Volkszählung 1987 miteinander verknüpft, um genäherte Informationen auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte zu generieren. Die Indikatoren »Wohnungen nach Baualter«, »Wohnungsgröße« und »Selbstnutzerquote« können nach diesem Verfahren erstmals auf Landkreisebene analysiert werden.⁷ In Verbindung mit den Informationen aus der Gebäude- und Wohnungsfortschreibung und den Primärerhebungen der LTS ergibt sich ein schärferes Bild der Wohnungsbestandsstruktur in Niedersachsen.

Mehr Familienheime als Geschosswohnungen

Ende 2002 verteilten sich die 3,6 Mio. Wohnungen zu knapp 60 % auf Ein- und Zweifamilienhäuser und zu gut 40 % auf Mehrfamilienhäuser. Anders als in der Bundesrepublik insgesamt wohnte damit die Mehrheit der Niedersachsen im Familienheim. Die Hälfte der knapp 1,5 Mio. Geschosswohnungen steht in den kreisfreien Städten (inklusive Stadt Göttingen und Region Hannover), allein ein Viertel in der Region Hannover.

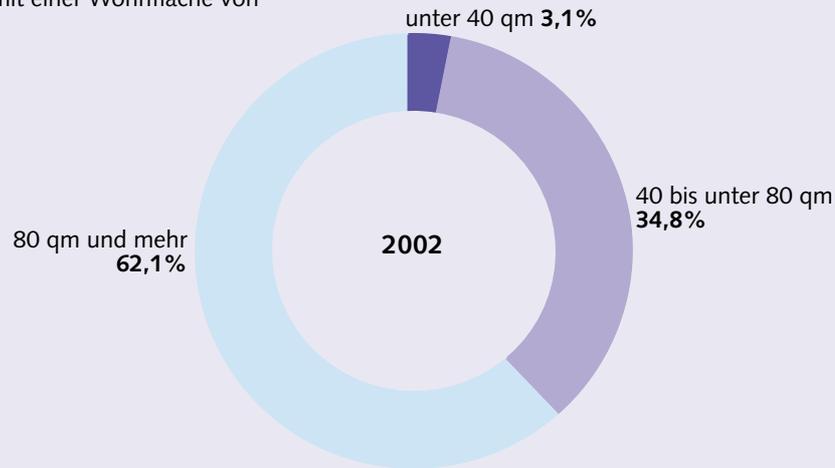
Seit 1995 hat sich die Zahl der Wohnungen in Niedersachsen um 10 % erhöht. Die Zahl der Ein- und Zweifamilienhäuser wuchs um 11 %, während die Geschosswohnungszahl um 7 % anstieg. Sowohl im Familienhaus- als auch im Geschosswohnungsbereich waren in Nordwestniedersachsen höhere Zuwachsraten zu beobachten als in Südostniedersachsen und in den kreisfreien Städten. Mit Werten zwischen 15 und 20 % verzeichneten die Landkreise Vechta, Cloppenburg, Ammerland, Emsland, Rotenburg/Wümme, Lüneburg, Oldenburg und Gifhorn besonders starke Wohnungszugänge. Weniger als fünf Prozent Zuwachs wurde in den südniedersächsischen Landkreisen Holzminden und Goslar sowie in den kreisfreien Städten Salzgitter, Wilhelmshaven und Braunschweig gemessen.

⁶ Der Mikrozensus unterscheidet 11 regionale Anpassungsschichten in Niedersachsen, die in der Regel jeweils aus einem Verbund aus mehreren Landkreisen und/oder kreisfreien Städten bestehen. Nur zum Teil bilden einzelne Landkreise bzw. kreisfreie Städte eine eigene Schicht.

⁷ Die Daten wurden berechnet, aufbereitet und bereitgestellt von Herrn Dipl.-Mathematiker Björn-Uwe Tovote.

S.3 **Wohnfläche am 31.12.2001**

Wohnungen mit einer Wohnfläche von



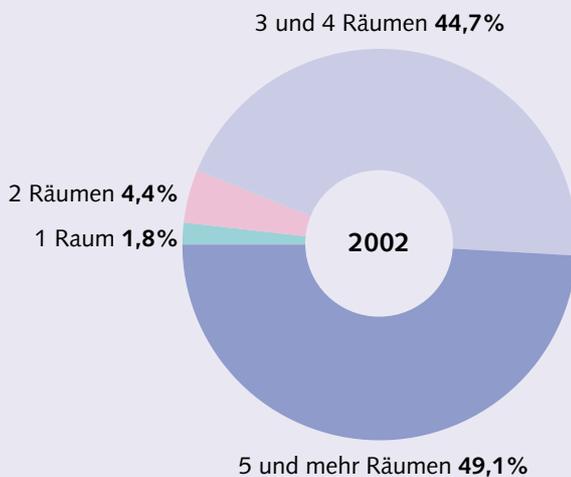
Mit dem Baualter korrelieren Wohnungsgröße und -zuschnitt. Nachkriegswohnungen aus den 50er- und 60er-Jahren bieten – oft bei gleicher Anzahl Räume – eine deutlich geringere Wohnfläche als die modernen Wohneinheiten der 90er-Jahre. Von den 3,6 Mio. Wohnungen haben ein gutes Drittel eine mittlere Wohnfläche von 40 bis 80 qm, knapp zwei Drittel aller Wohneinheiten bieten mehr als 80 Quadrat-

meter für das Grundbedürfnis Wohnen. Nur 3 % aller Wohnungen sind kleiner als 40 qm.

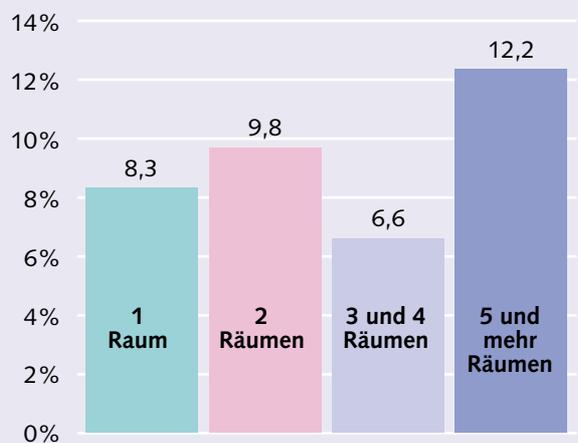
Entsprechend machen Ein- und Zweiraum-Wohnungen nur gut 6 % des niedersächsischen Gesamtbestands aus. Den Löwenanteil bilden gleichermaßen Drei- und Vierraum-Wohnungen sowie Wohnungen mit fünf und mehr Räumen (vgl. Abb. S4).

S.4 **Wohnungen nach Anzahl der Räume* am 31.12.2002 und Ausweitung des Wohnungsbestands von 1995 bis 2002**

Wohnungen mit



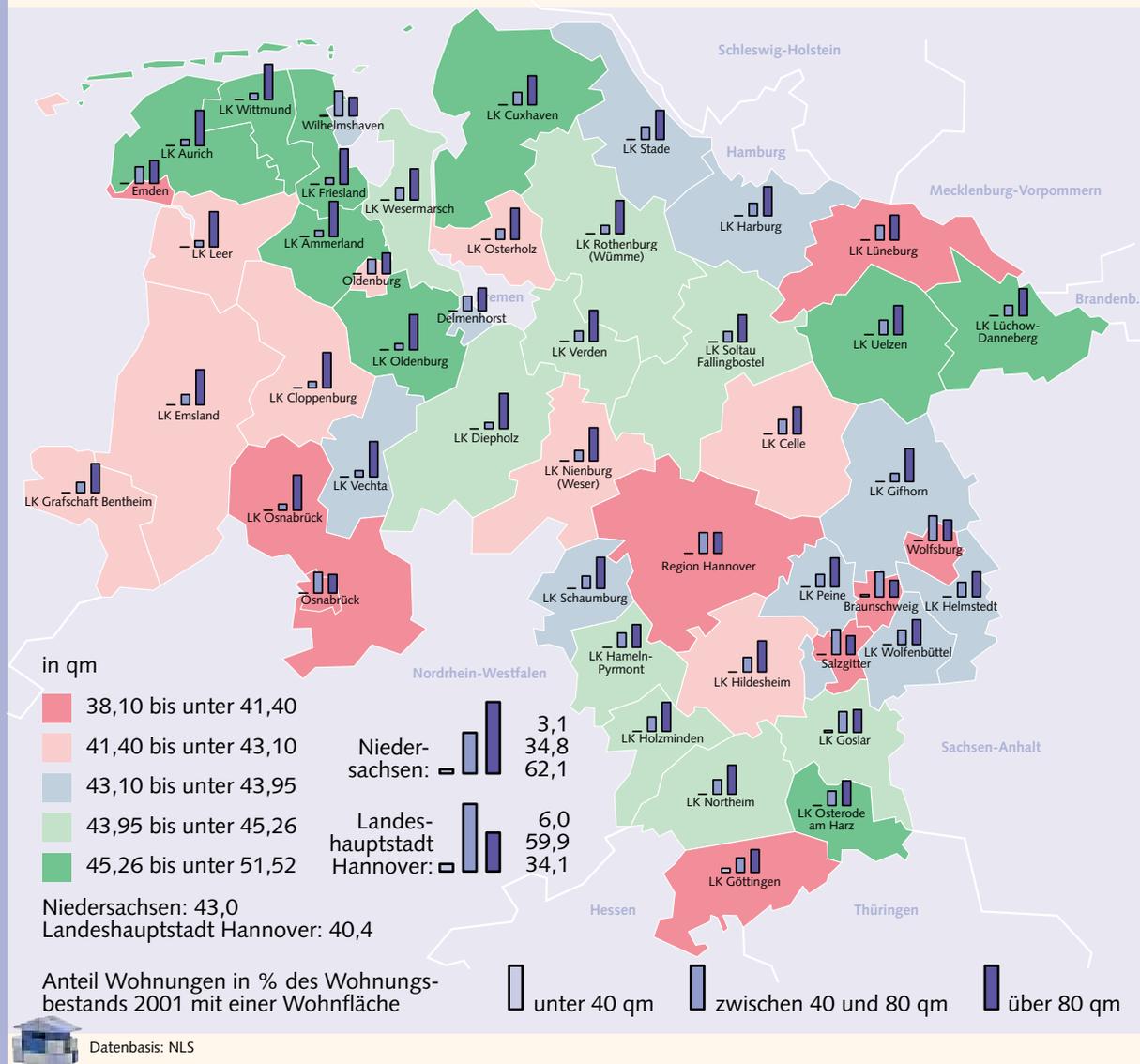
Bestandsausweitung bei Wohnungen mit



* einschließlich Küchen

Jedem Niedersachsen standen Ende 2001 durchschnittlich 43 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung. Das waren 8 % mehr als 1995. Im Wendland, an der Nordseeküste und im Oldenburger Umland sowie im Landkreis Osterode wohnten die Menschen auf durchschnittlich 45 qm und mehr. Mit Ausnahme Ostfrieslands und des Oldenburger Umlands leben hier überdurchschnittlich viele Ältere (75 Jahre und älter) – oft allein stehend. Beengter wohnen vor allem die Städter. Aber auch im Umland von Hannover und Osnabrück, in den Landkreisen Göttingen und Lüneburg sowie im äußersten Westen Niedersachsens lag die durchschnittlich jedem Einwohner zur Verfügung stehende Wohnfläche unter 43 qm (vgl. Abb. S5).

S.5 Wohnfläche je Einwohner am 31.12.2002 und Wohnungsgrößenklassen am 31.12.2001



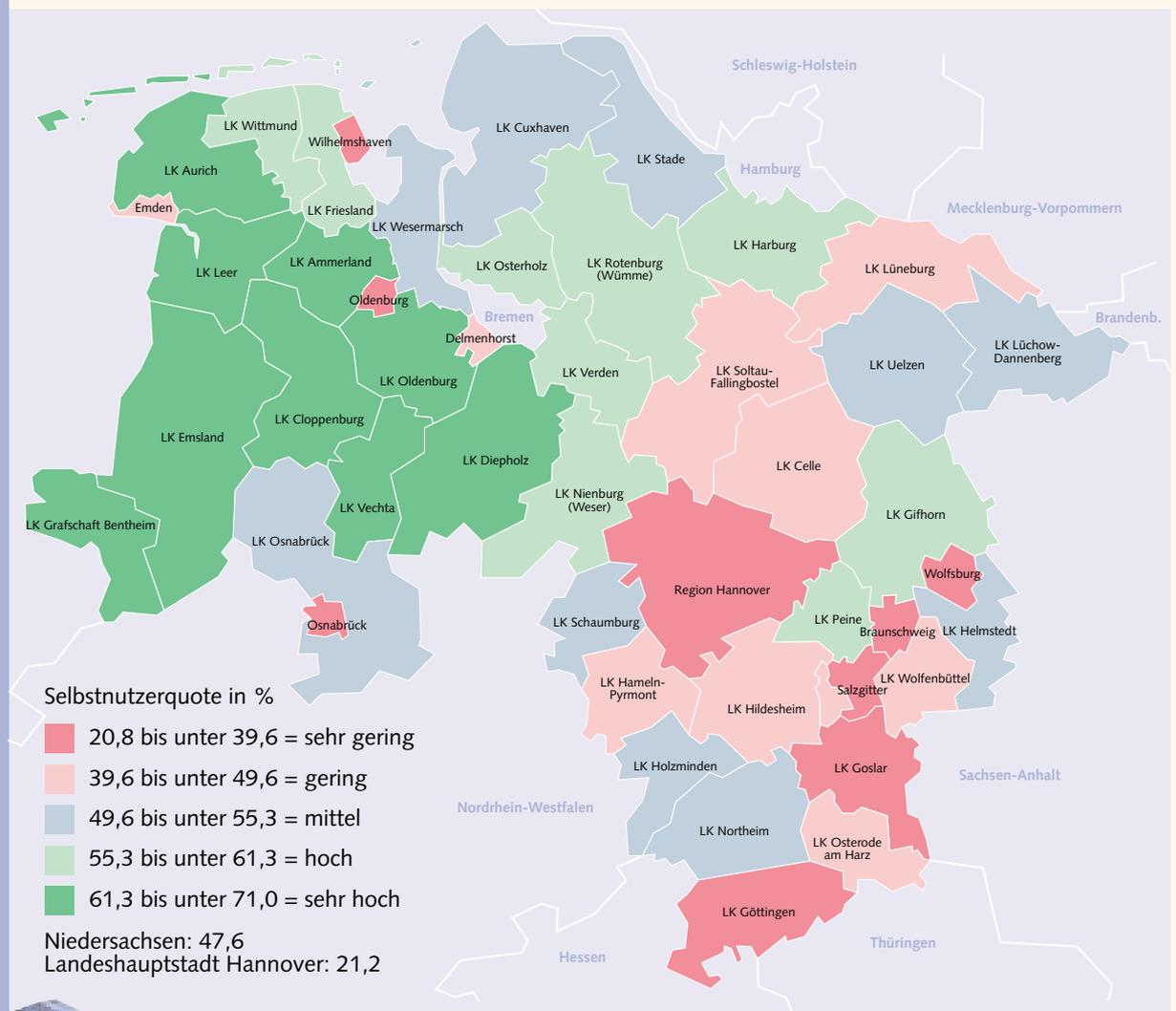
In den westlichen Landkreisen Grafschaft Bentheim, Emsland, Leer, Cloppenburg und Osnabrück geht eine unterdurchschnittliche Wohnfläche je Einwohner mit einem überdurchschnittlichen Anteil großer Wohnungen (80 qm und mehr) einher.

gleichzeitig geringer Wohnfläche je Einwohner ist in den kreisfreien Städten und in den Landkreisen Lüneburg, Hildesheim und Göttingen zu beobachten, die durch einen hohen Anteil Ein- und Zweipersonenhaushalte gekennzeichnet sind.

Der Westen Niedersachsens weist die höchste Personenzahl je Wohnung auf. Der Landkreis Cloppenburg erreicht eine Belegungsdichte von 3,0. An der Küste und in den Landkreisen im weiteren Umland von Bremen liegt der Anteil der Wohnungen mit 80 qm und mehr – bei einer mittleren Belegungsdichte zwischen 2,0 und 2,5 – ebenfalls deutlich über dem niedersächsischen Durchschnitt. Ein überdurchschnittlich hoher Anteil kleiner Wohnungen bei

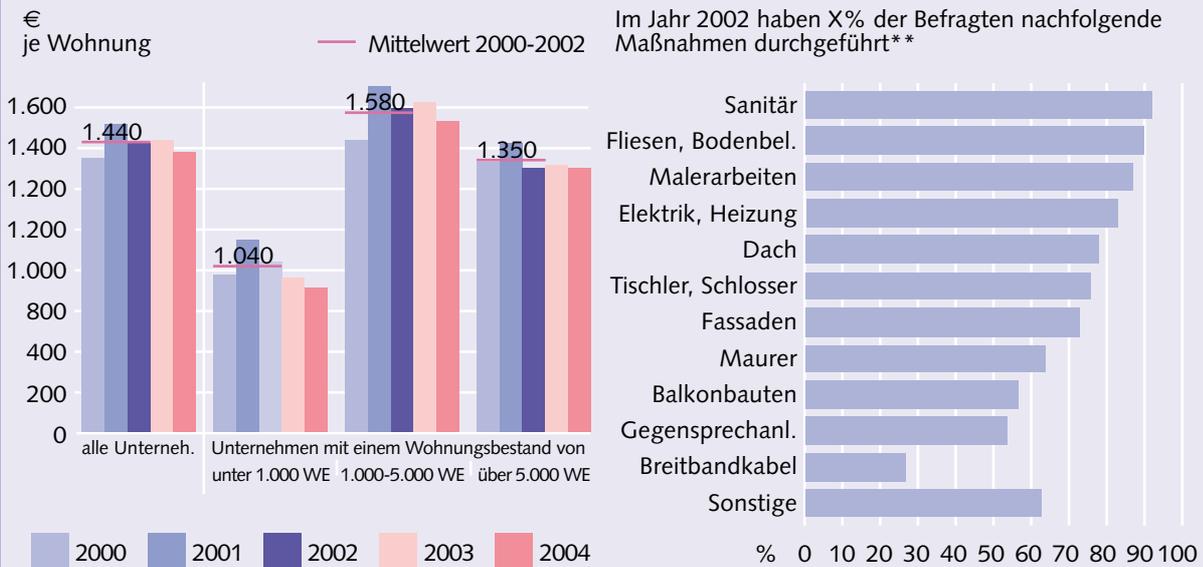
⁸ In Abb. S.6 bezieht sich die Selbstnutzerquote auf den gesamten Wohnungsbestand (bewohnte und leerstehende Wohnungen). Durch die Einbeziehung leerstehender Wohnungen erhöht sich die Grundgesamtheit und für Niedersachsen ergibt sich eine Selbstnutzerquote in Höhe von 48%.

S.6 Anteil der vom Eigentümer selbst genutzten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand am 31.12.2001 (Selbstnutzerquote)⁸



Datenbasis: NLS; Berechnungen: Dipl.-Mathematiker B.-U. Tovote

S.7 Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen 2000-2004



* von den Befragten geschätzt ** Mehrfachnennungen waren möglich, WE = Wohneinheiten

Die Hälfte aller Wohnungen gehören dem Nutzer selbst

Das aktuell beobachtete Verhältnis von 60 % Ein- und Zweifamilienhäuser zu 40 % Mehrfamilienhäuser entspricht nicht der Quote selbst genutzten Wohneigentums. Die Selbstnutzerquote bezogen auf alle bewohnten Wohnungen lag Ende 2001 in Niedersachsen bei 51%. D. h., selbst wenn alle Selbstnutzer Ein- oder Zweifamilienhäuser bewohnen würden, wären immer noch 9 % aller Ein- und Zweifamilienhauswohnungen vermietet. Darüber hinaus wird ein Teil der Mehrfamilienhauswohnungen vom Eigentümer selbst bewohnt. Die Quote vermieteter Ein- und Zweifamilienhauswohnungen ist entsprechend zu erhöhen. Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand (bewohnte und leer stehende Whgn.) waren die niedrigsten Selbstnutzerquoten in den kreisfreien Städten – Schlusslicht war Wilhelmshaven mit 21 % – und in der Region Hannover sowie in den Landkreisen Göttingen und Goslar zu beobachten (vgl. Abb. S.6). Quoten von 60 bis 70 % erreichten die westniedersächsischen Landkreise – allen voran Cloppenburg (71 %), Leer (67 %) und das Emsland (67 %). Diese Landkreise haben deutlich überdurchschnittliche Kinder- bzw. Jugendlichenanteile an der Gesamtbevölkerung (vgl. Kap. 3.1).

Wohnungsanierungen vor allem im Sanitärbereich

Die restlichen Wohnungen sind nicht zwangsläufig ständig vermietet. In Zeiten ausgeglichener bzw. entspannter Wohnungsmärkte übersteigt der Leerstand das für die Fluktuation notwendige Maß und rückt damit in das Bewusstsein der handelnden Akteure. Bei der Analyse ist nach Leerstandsgründen zu unterscheiden. Häufig wird die entspannte Marktlage für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen genutzt. Die LTS-Befragungen zur Wohnungsmarktsituation ergaben, dass die befragten Unternehmen in den vergangenen drei Jahren durchschnittlich 1.440 € je Wohnung für Modernisierung und Instandsetzung ausgegeben haben. Insbesondere mittlere Unternehmen mit einem Wohnungsbestand von 1.000 bis 5.000 Einheiten haben investiert. Mit 1.580 € lagen ihre Aufwendungen deutlich höher als in größeren und kleineren Unternehmen (vgl. Abb. S.7).

Wie in der vergangenen Befragung prognostiziert, gingen die Aufwendungen für Instandsetzung und Modernisierung im Jahr 2002 leicht zurück. Unternehmen mit mehr als 5.000 Wohneinheiten haben geplante Mehraufwendungen nicht bestätigt. Ihre Investitions-

summen waren im Gegenteil leicht rückläufig. In der Periode 2003/2004 stagniert die Investitionstätigkeit laut Planung der wohnungswirtschaftlichen Unternehmen. Priorität haben seit dem Jahr 2000 Maßnahmen im Sanitärbereich, die Erneuerung von Fliesen und Bodenbelägen sowie Malerarbeiten.

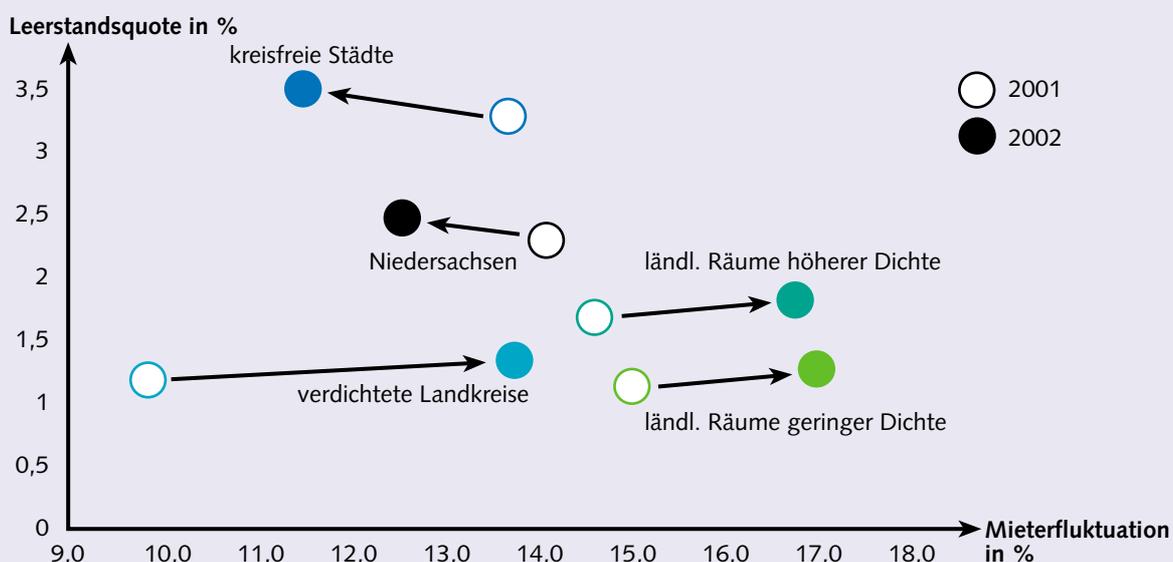
Weiter steigende Leerstände ...

Neben Modernisierungsarbeiten sind Wohnungsverkauf und -abriss weitere Leerstandsgründe. Wohnungen, die aus anderen Gründen leer stehen, zählen zum marktbedingten Leerstand bzw. Leerstand wegen Vermietungsschwierigkeiten. Die Quote der wegen Vermietungsschwierigkeiten leer stehenden Wohnungen am gesamten Bestand der befragten Unternehmen stieg in den letzten Jahren kontinuierlich von 2,0 auf zuletzt 2,4 %.

... und sinkende Mieterfluktuation

Der Indikator »Mieterfluktuation« bezieht die Mieterwechsel im Laufe eines Jahres auf den Wohnungsbestand. Je höher die Umzugsrate ausfällt, desto entspannter der Wohnungsmarkt. Die landesdurchschnittliche Mieterfluktuation kletterte bis 2001 auf 13,9 %. Im Jahr 2002 beobachteten die Befragten einen Rückgang auf 12,4 %. Beide Indikatoren zusammen zeigt Abbildung S8. Sowohl in den hoch verdichteten kreisfreien Städten als auch in den verdichteten Landkreisen und den ländlichen Räumen (höherer und geringerer Dichte) ist die Leerstandsquote leicht angestiegen. Ende 2002 standen in den Städten durchschnittlich gut 3 % aller Wohnungen marktbedingt leer. Mit einer Durchschnittsquote von 1,7 % folgten die ländlichen Räume höherer Dichte. In den ländlichen Räumen geringerer Dichte und in den verdichteten Landkreisen im Umland der Städte standen mit 1,2 bzw. 1,3 % die wenigsten Wohnungen leer. Diese Reihenfolge ergab sich auch im Vorjahr. Die durchschnittliche Mieterfluktuation stieg mit Ausnahme der kreisfreien Städte in allen Gebieten an. Der deutliche Rückgang der Mieterfluktuation in den kreisfreien Städten führte dazu, dass die Umzugsrate im Landesdurchschnitt ebenfalls rückläufig war.

S8 Leerstand und Mieterfluktuation in niedersächsischen Regionen 2001 und 2002



Probleme im Wohnungsbestand der Nachkriegszeit

Probleme in den Wohnungsbeständen konzentrieren sich auf die verdichteten städtischen Räume. Bei der Wohnbebauung aus den 1950er und 1960er Jahren stehen die geringe Qualität der Wohnung und die gute Lage in krassem Gegensatz. Die frühen Nachkriegswohnungen weisen oft noch eine einfache Bausubstanz auf und waren auf eine schnelle Versorgung möglichst vieler Menschen mit Wohnraum ausgerichtet, d. h. kleine Wohnungen und Räume, uniforme Gebäude bzw. Wohnungen in offener Zeilenbauweise. Die kleinteilige und damit individuelle Eigentumsstruktur, die noch vor dem Zweiten Weltkrieg das Erscheinungsbild vieler städtischer Zentren prägte, wich nach der Zerstörung und zum Zweck eines möglichst schnellen Wiederaufbaus mehr und mehr dem Gesellschaftseigentum. Das große Plus dieser Quartiere sind die Zentrumsnähe, die gute soziale und verkehrliche Infrastruktur sowie die gute Durchgrünung mit alten Baumbeständen aus der Wiederaufbauzeit.

Ende der 1960er, Anfang der 1970er Jahre setzte der Bau von zum Teil hoch verdichteten Wohnsiedlungen an den Stadträndern ein. Sie sollten modernen, bezahlbaren städtischen Wohnraum für mittlere und niedrige Einkommensschichten bieten und zugleich das immer noch bestehende Quantitätsproblem lösen. Familien sollten großzügiger wohnen und für Arbeitsplatz(zu)wanderungen wurde ebenfalls zusätzlicher Wohnraum benötigt. Allerdings konnten die großflächigen Hochhaussiedlungen die hohen Erwartungen nicht erfüllen. Insbesondere die Wohnumfeldqualität verschlechterte sich durch Anonymität, Vandalismus und zu geringe Möglichkeiten der Eigenverantwortlichkeit in den von einer zentralen Verwaltung bestimmten Wohngebäuden. Nach und nach wanderten die kaufkräftigeren Wohnungsnachfrager in andere Stadtteile bzw. in das nahegelegene Stadtumland ab. Sozial schwächere Bevölkerungsgruppen mit einem hohen Migrantenanteil blieben zurück. Mit den Entspannungstendenzen an den Wohnungsmärkten

und der damit verbundenen größeren Angebotsauswahl stehen zunehmend Wohnungen in diesen Quartieren leer. Dazu kommt der Sanierungsbedarf der mittlerweile in die Jahre gekommenen Bestände. Alles zusammen führt zu der aktuell viel diskutierten Stigmatisierung dieser Wohnungsbestände.

Anforderungen an den Stadtumbau

Viele Kommunen, Stadtplaner und Wohnungsunternehmen haben die Probleme wie auch die sich bietenden Chancen in diesen Wohnungsbeständen erkannt und sind sich über die Ziele weitgehend einig.

- Möglichst viele verschiedene Einwohnermilieus aller Einkommensschichten sollen in diesen Quartieren in überschaubaren Nachbarschaften wohnen und arbeiten.
- Wünschenswert ist ein Mix aus vermieteten Wohneinheiten und selbst genutztem Wohneigentum in allen Wohnformen.
- Individuelle Gestaltung der Wohngebäude bzw. des Wohnumfelds soll zur Identifikation mit dem eigenen Quartier führen und damit qualitätserhaltend wirken.

Zur Erreichung dieser Ziele werden Gesamtkonzepte vorgeschlagen, die bauliche Maßnahmen mit städtebaulichen Konzepten verbinden und überschaubare Nachbarschaften und Quartiere bilden. Bei allen Maßnahmen ist es wichtig, frühzeitig die Akzeptanz und die Unterstützung der Bewohnerschaft zu gewinnen. Dabei sollten stereotype Grundmuster mit neuen Kleinstrukturen aufgebrochen bzw. ergänzt werden, um Vielfalt und Individualität zu erreichen.⁹

⁹ Zu den Zielen und vorgeschlagenen Maßnahmen vgl. »Stadtumbau in den Wohnbaugebieten der 1950er/1960er Jahre«, Verfasser: Hans G. Burkhardt, in: vhw Forum Wohneigentum, Heft 3, Juni/Juli 2003.

2. Das Wohnungsangebot in den niedersächsischen Regionen

2.1 Entwicklung der Kaufwerte für baureifes Land

Hohe Baulandpreise in den Städten

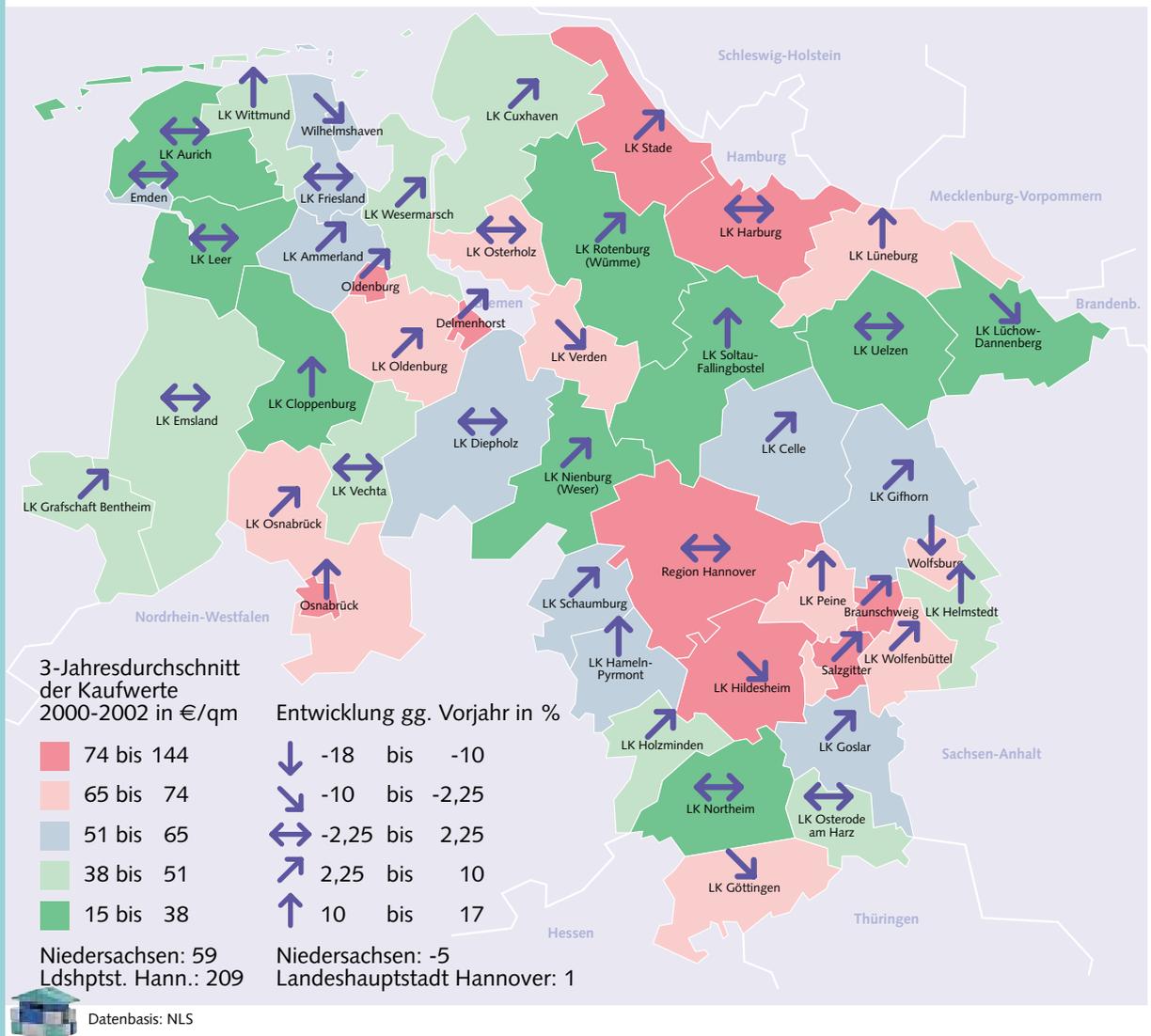
Besonders teuer ist Bauland in der Stadt Hannover. Hier kostete im 3-Jahresdurchschnitt 2000-2002 ein Quadratmeter baureifes Bauland 207 €. In den Städten Osnabrück, Braunschweig, Oldenburg und Salzgitter, die ebenfalls in der landesweiten Spitzengruppe zu finden sind, war der Quadratmeter für rund 130 bis 90 € zu haben. Hohe Baulandpreise waren auch in den Hamburger Umlandkreisen Harburg und Stade sowie in der Region Hannover-Hildesheim auszumachen. Mit 16 € weist der dünn besiedelte Landkreis Lüchow-Dannenberg die niedrigsten Baulandpreise aus. Besonders günstig ist Bauland auch in den Landkreisen Uelzen, Nienburg und Leer.

Die höchsten Baulandpreissteigerungen hat der Landkreis Helmstedt zu verzeichnen. Hier nahmen die Grundstückspreise im 3-Jahresdurchschnitt 2000-2002 im Vergleich zum Zeitraum 1999-2001 um 17 % zu. Auch in den Landkreisen Cloppenburg, Soltau-Fallingb., Wittmund, Hameln-Pyrmont, Lüneburg und Peine sowie in der Stadt Osnabrück kletterten die Baulandpreise im zweistelligen Prozentbereich. Im Landkreis Cloppenburg ist diese Preissteigerung auf die hohe wirtschaftliche Dynamik in Verbindung mit relativ hoher Bautätigkeit und weiterem Bevölkerungswachstum zurückzuführen. In den Kreisen Helmstedt und Peine sind die gestiegenen Baulandpreise u. a. der hohen Nachfrage von Bauwilligen aus Braunschweig und Wolfsburg geschuldet. Der Landkreis Soltau-Fallingb. befindet sich im Dreistädteck Hamburg-Bremen-Hannover. Bauwillige Erwerbstätige aus diesen drei wirtschaftlichen Zentren weichen zunehmend in die weitere Umgebung aus. Im Landkreis

Hameln-Pyrmont werden die Baulandpreise durch die Nähe zur Region Hannover beeinflusst.

Während bis auf wenige Ausnahmen in Niedersachsen die Baulandpreise anzogen oder gleich blieben, gingen die Baulandpreise in der Stadt Wolfsburg über 17 % zurück. Dies dürfte vor allen Dingen auf die verstärkte Bereitstellung städtischen Baulandes zurückzuführen sein.

Entwicklung der Grundstückspreise (3-Jahresdurchschnitt der Kaufwerte für baureifes Land 2000-2002)

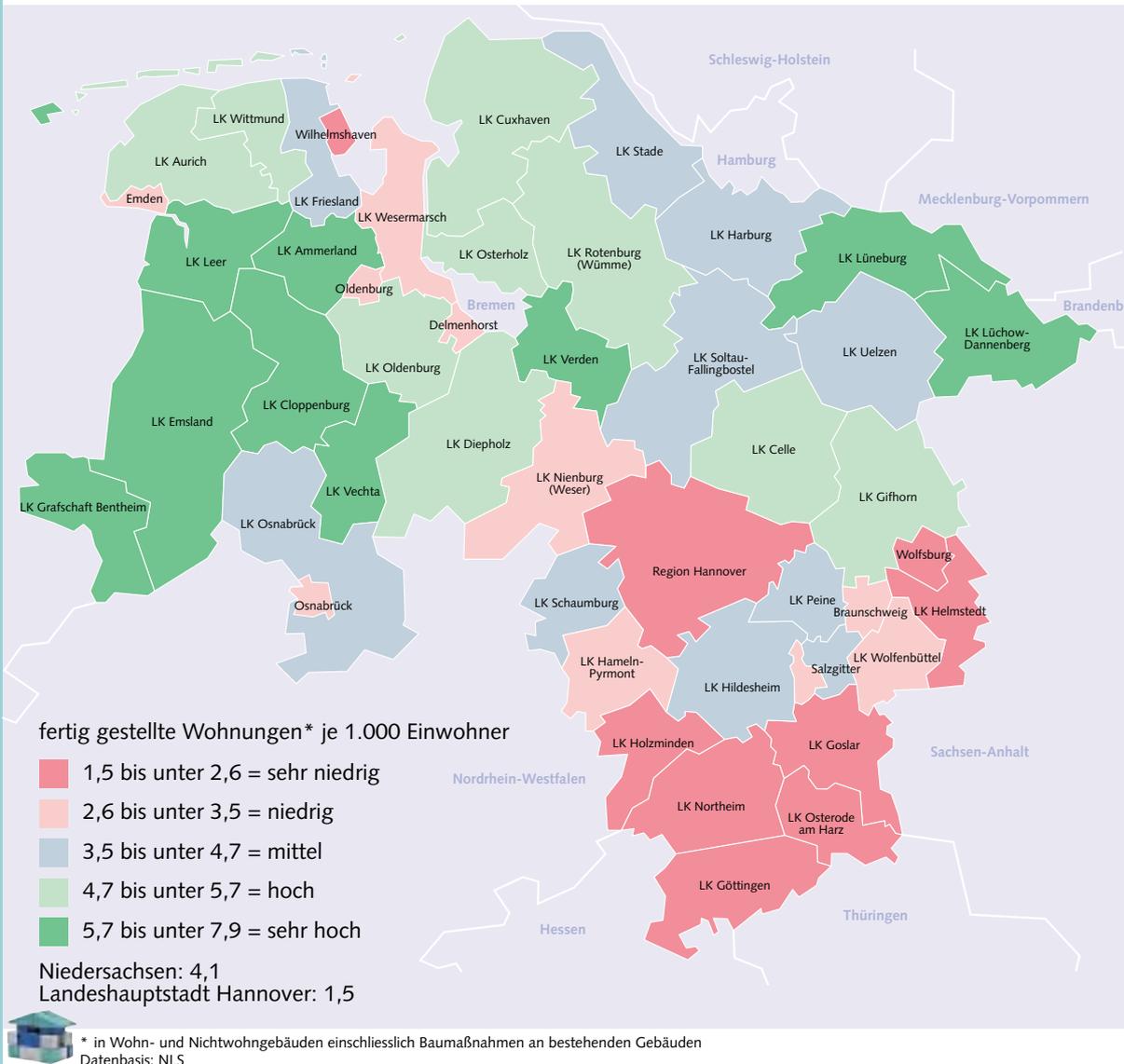


2.2 Bautätigkeit

Stärkste Wohnungsbauaktivitäten in Westniedersachsen

Der niedersächsische Wohnungsneubau konzentriert sich zunehmend auf den Familienheimbau in ländlichen Räumen mit Wachstumsperspektiven. 82 % der Baufertigstellungen im Jahr 2002 lagen im Segment Ein- und Zweifamilienhäuser, die Mehrzahl davon in Westniedersachsen. In den Landkreisen Vechta und Grafschaft Bentheim wurden 7,9 bzw. 7,4 Wohnungen je 1.000 Einwohner fertig gestellt, in den Landkreisen Emsland und Ammerland wurden Baufertigstellungsdichten von 6,7 bzw.

6,5 erreicht. Gründe hierfür sind neben der günstigen regionalwirtschaftlichen Entwicklung die im Vergleich zum Landesdurchschnitt moderaten Baupreise und die relativ junge Bevölkerungsstruktur. Demgegenüber wurden im Süden und im Osten Niedersachsens bezogen auf die Einwohnerzahl die wenigsten Wohnungen gebaut. Mit Werten von zwei und weniger fertig gestellten Wohnungen wiesen die Stadt Wolfsburg und die Landkreise Helmstedt, Osterode am Harz, Goslar sowie Northeim die geringsten Baufertigstellungsdichten auf.

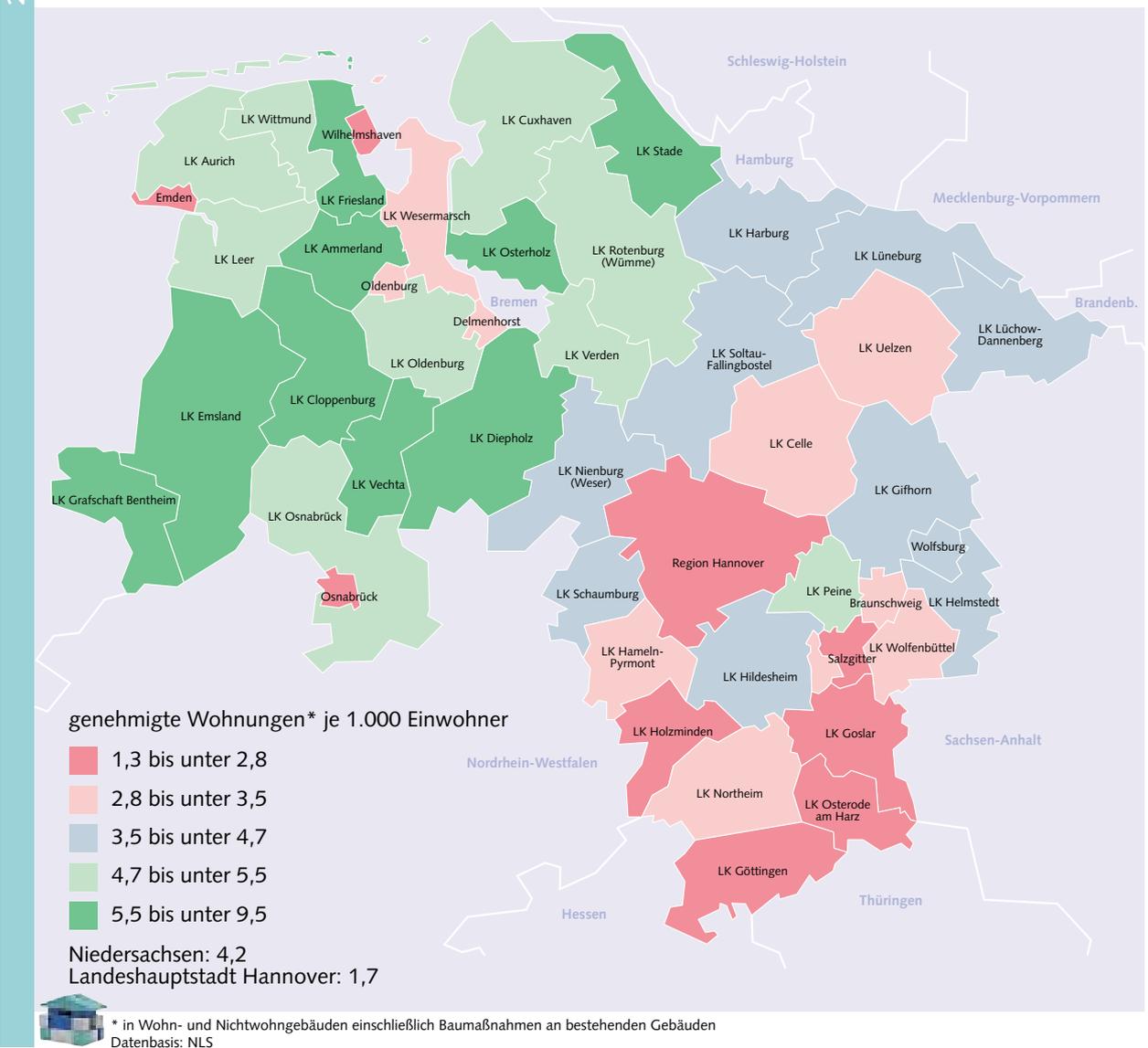


Eigenheimbau boomt in Westniedersachsen weiter

Indikator für die erwartete Bautätigkeit sind die erteilten Baugenehmigungen. Die hohe Zahl der genehmigten Wohnungen in Westniedersachsen weist auf eine hohe zukünftige Bautätigkeit hin. In den Landkreisen Vechta und Grafschaft Bentheim wurden 9,4 bzw. 8,0 Wohnungen je 1.000 Einwohner genehmigt, in den Landkreisen Emsland und Ammerland wurden Baugenehmigungsdichten von 8,1 bzw. 7,4 erreicht. Demgegenüber werden im Süden und im Osten Niedersachsens, bezogen auf die Einwohnerzahl, die wenigsten Wohnungen genehmigt. Die geringsten Baugenehmigungsdichten vermeldeten die Landkreise

Goslar und Holzminden mit 1,4 bzw. 1,5 genehmigten Wohnungen je 1.000 Einwohner, im Landkreis Osterode am Harz und in der Stadt Salzgitter lagen die Baugenehmigungsdichten mit 2,0 bzw. 2,1 nur knapp darüber.

2.3 Baugenehmigungsdichte 2002

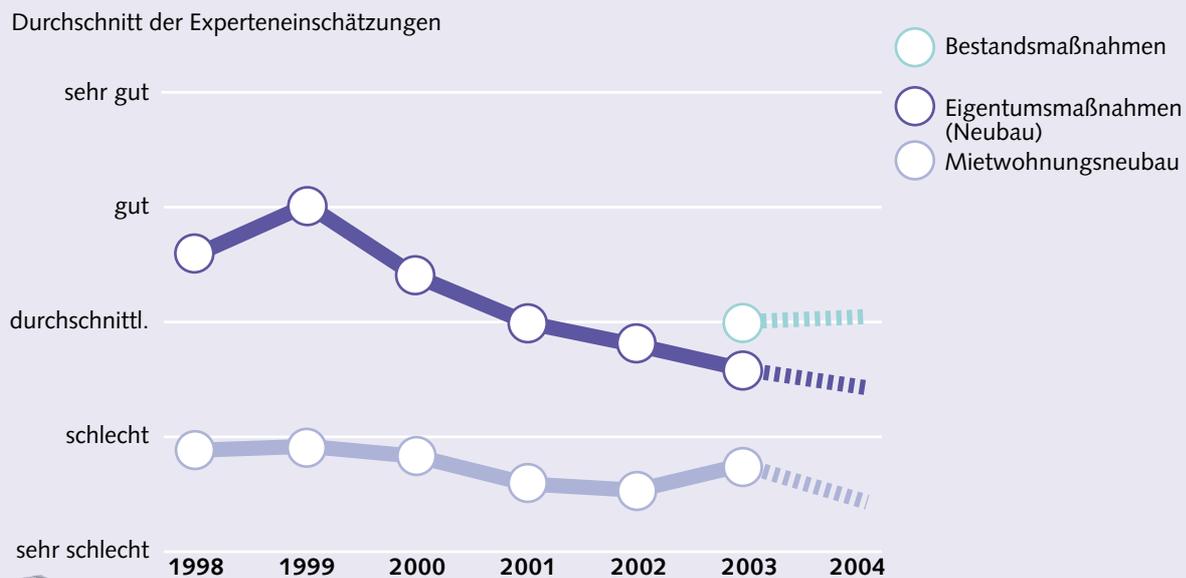


Kommunale Vertreter und wohnungswirtschaftliche Akteure wurden in der aktuellen Frühjahrsumfrage der LTS – dem Wohnungsmarktbarometer – nach dem ihrer Meinung nach herrschenden Investitionsklima befragt.¹⁰ Das Investitionsklima für neue Eigentumsmaßnahmen wurde – wie in den vorangegangenen Befragungen – besser beurteilt als das für neue Mietwohnungen (vgl. Abb. 2.4). Während 1999 noch ein gutes Investitionsklima für Eigentumsmaßnahmen konstatiert wurde, liegt heute die Einschätzung aller Befragten bei »durchschnittlich« bis »schlecht«. Zum einen begründen die Experten die schlechtere Bewertung mit der ungünstigen Einkommensentwicklung der Nachfrager. Zum anderen beobachten die Befragten mehr und mehr Sättigungs-

erscheinungen insbesondere im Markt neuer Eigenheime. Allerdings werden die Finanzierungsbedingungen nach wie vor als Anreiz gesehen, neues Wohneigentum zu schaffen. Für 2004 erwarten die Befragten eine weitere leichte Schwächung des Investitionsklimas in diesem Marktsegment. Die tatsächliche Bautätigkeit ist dabei allerdings wesentlich besser als die Stimmung, denn durch die Pläne zur Abschaffung der Eigenheimzulage ist ein deutlicher Vorzieheffekt festzustellen.

¹⁰ Das Investitionsklima wird geprägt durch regionale Rahmenbedingungen wie Bau- und Handwerkerpreise, Nachfragetendenzen, Baulandpreise, Förderbedingungen und Wirtschaftswachstum sowie durch die Einschätzung der zukünftigen Entwicklung dieser Daten.

2.4 LTS-Umfragen bestätigen schlechtes Investitionsklima im Mietwohnungsbau



Das Investitionsklima für den Mietwohnungsneubau schätzen die Experten vor Ort als verbesserungswürdig ein. Als Hauptgründe führten die Befragten mangelnde Renditeaussichten sowie eine sich verschlechternde Zahlungsfähigkeit der Mieter an. Das Marktumfeld für Wohnungsbestandsmaßnahmen schätzen die Befragten besser ein als für Wohnungsneubau.

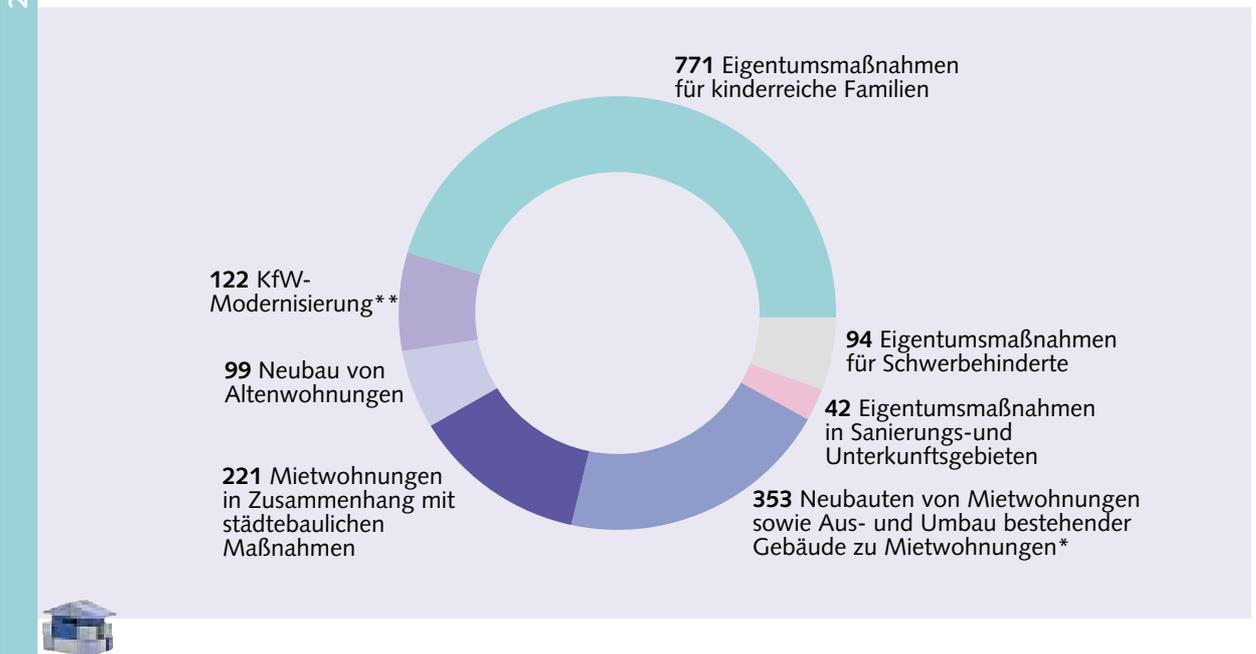
2.3 Wohnraumförderung

Eigenheimförderung in Westniedersachsen und Mietwohnungsförderung in Programmgebieten der »Sozialen Stadt«

Die LTS hat im Jahre 2002 den Neubau, Erwerb und die Modernisierung von 1.702 Wohnungen in Niedersachsen gefördert und damit annähernd das Ergebnis des Vorjahres (1.704 Wohnungen) erreicht.¹¹ Aufgrund der nach wie vor bestehenden Nachfrage wurde etwas mehr als die Hälfte dieser Wohnungen mit 41,4 Mio. € im Eigentum gefördert. Förderschwerpunkte waren überwiegend die ländlichen Regionen in Nordwestniedersachsen mit relativ junger Bevölkerungsstruktur und überdurchschnittlichen Haushaltsgrößen wie z. B. die Landkreise Cloppenburg (74 Eigenheime) und Emsland (69 Eigenheime). Mit 26,3 Mio. € förderte das Land Niedersachsen den Neubau und die Modernisierung von Mietwohnungen, davon gut 80 % in Programmgebieten der »Sozialen Stadt«. Schwerpunkte waren die Region Hannover (284 Wohnungen), die Stadt Oldenburg (60 Wohnungen) sowie die Landkreise Göttingen und Wesermarsch (102 bzw. 64 Wohnungen).

¹¹ Vgl. »Ideen werden Chancen« (Tätigkeitsbericht 2002), Hrsg.: LTS, Hannover 2002.

2.5 Wohnraumförderung 2002



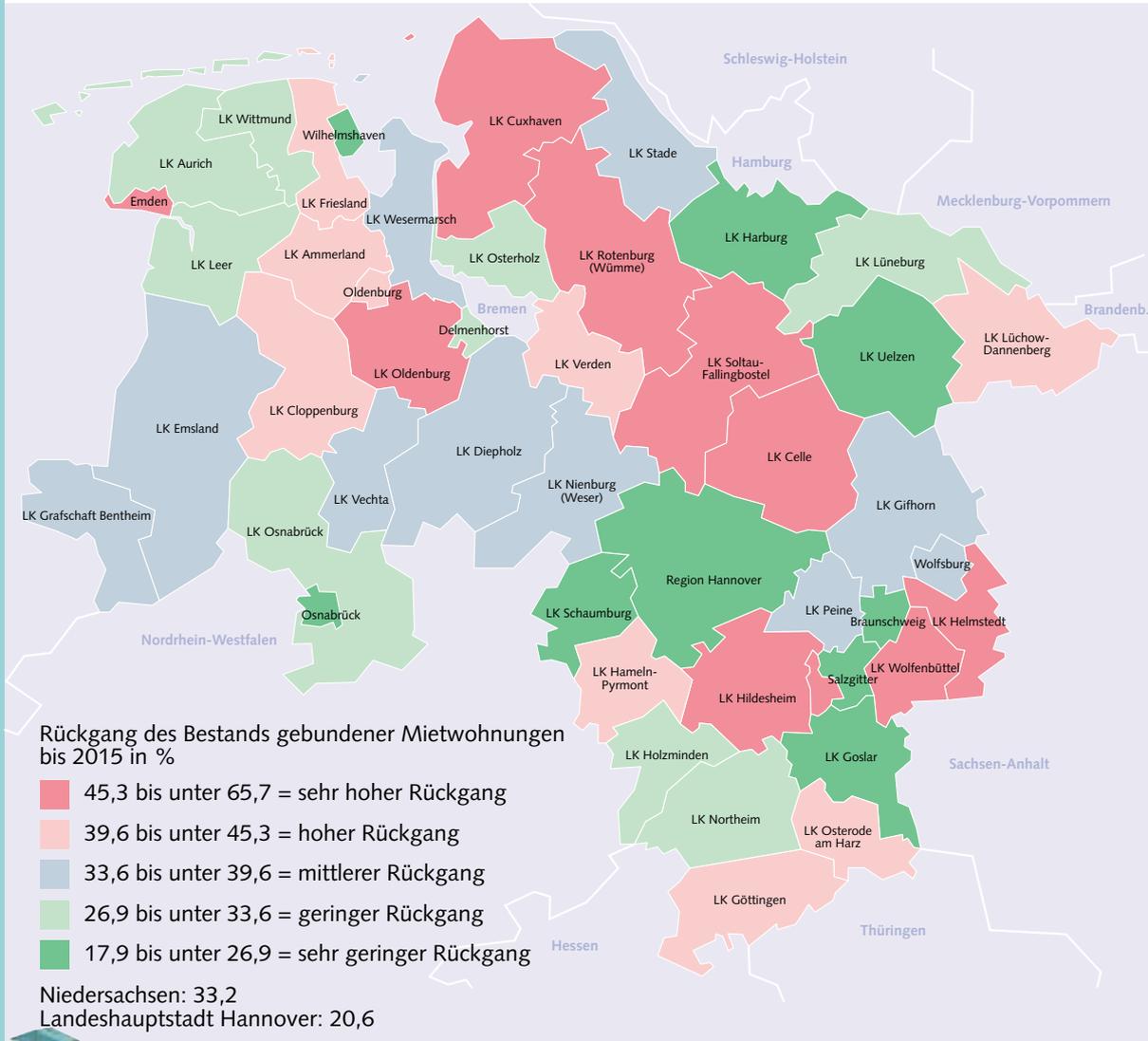
Angebot an Sozialwohnungen weiter rückläufig

Der Bestand an Mietwohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen in Niedersachsen betrug Ende 2002 etwa 115.000 Wohnungen. Insbesondere durch die Fördersystematik Anfang der 90er Jahre hat sich der geförderte Mietwohnungsbestand gegenüber dem Vorjahr um 10 % verringert. Damit unterliegen noch 3,2 % aller niedersächsischen Wohnungen der Mietpreis- und/oder Belegungsbindung. Bis 2005 fallen ca. 24.600 weitere Wohnungen aus der Sozialbindung heraus – mehr als ein Fünftel des gegenwärtigen Bestands öffentlich geförderter Wohnungen. Bei einer Einstellung der Förderung von Mietwohnungen würde bis 2015 der belegungsgebundene Wohnungsbestand auf knapp 77.000 Wohnungen zurückgehen. Das entspräche einem Anteil am gesamten Wohnungsbestand von 2 %. Von 4 Mio. prognostizierten Haushalten in Niedersachsen stünde dann nur noch für jeden 52. Haushalt eine öffentlich geförderte Wohnung zur Verfügung.

Zu den Gebieten mit einem sehr hohen Rückgang aus dem gegenwärtigen Bestand zählen die Landkreise Helmstedt, Hildesheim, Celle,

Cuxhaven, Wolfenbüttel, Rotenburg (Wümme), Oldenburg sowie die kreisfreie Stadt Emden. Hier wird der Bestand um über 45 % zurückgehen. Im Landkreis Soltau-Faltingbostel wird sich der Bestand sogar um zwei Drittel reduzieren. Anders ist die Situation in den kreisfreien Städten Wilhelmshaven, Osnabrück, Salzgitter und Braunschweig, in der Region Hannover sowie in den Kreisen Goslar, Schaumburg, Uelzen und Harburg. Hier laufen bis 2015 voraussichtlich weniger als 27 % der Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen aus.

2.6 Auslaufende Belegungsbindungen bis 2015



2.4 Kaufpreise für Eigenheime

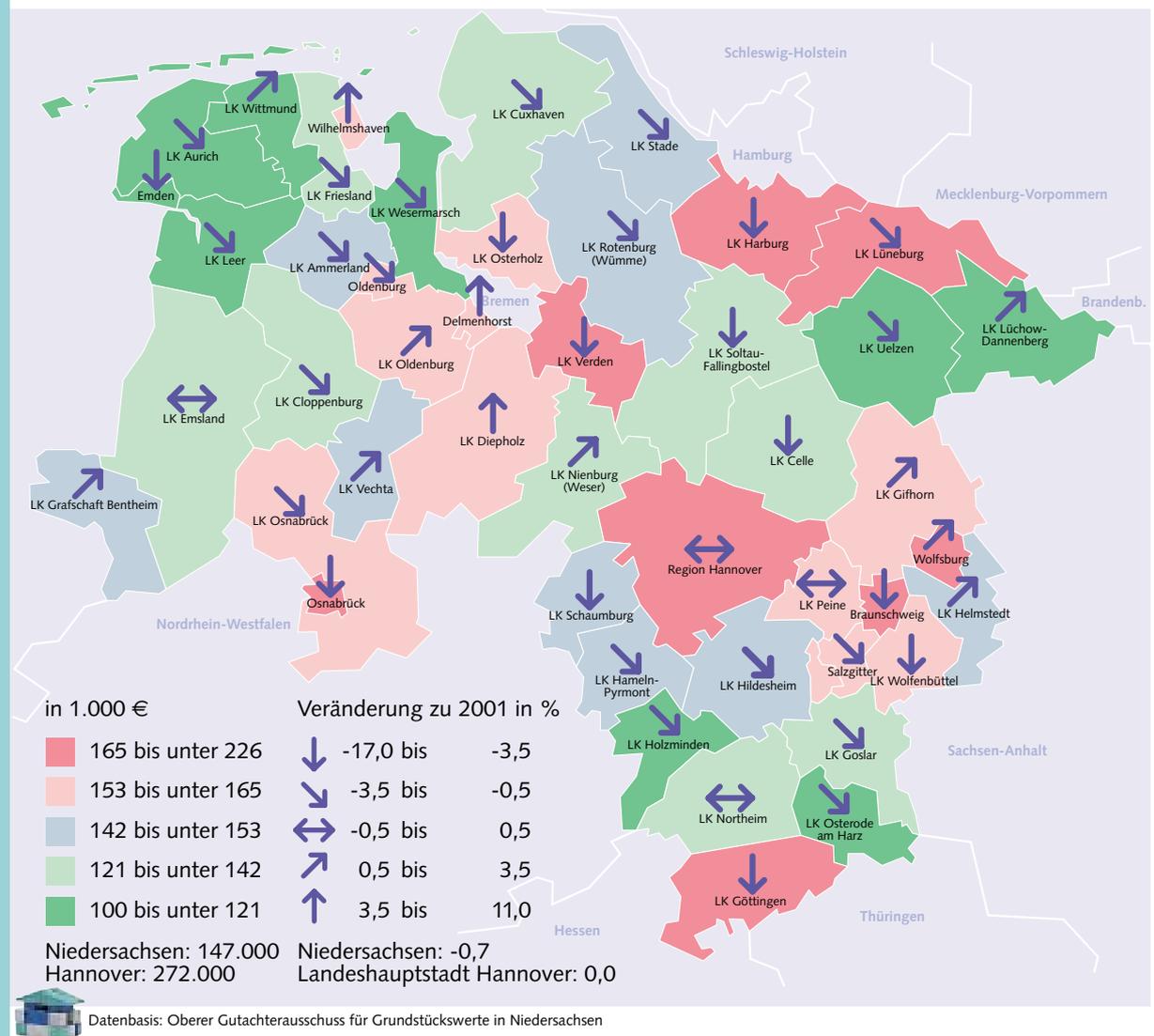
Leichter Rückgang bei den Kaufpreisen

Im Jahr 2002 betrug der Kaufpreis eines Einfamilienhauses im niedersächsischen Landesdurchschnitt (ab Baujahr 1945) nach Angaben der Oberen Gutachterausschüsse 147.000 €. In den Landkreisen und kreisfreien Städten lagen die Preise zwischen 100.000 € in Lüchow-Dannenberg und 272.000 € in der Stadt Hannover (ohne Umland). Relativ günstig sind die Kaufpreise in Ostfriesland, in der Wesermarsch und in den Landkreisen Uelzen, Holzminden und Osterode am Harz. Hohe Kaufpreise sind aus den an Hamburg angren-

zenden Landkreisen Harburg und Lüneburg sowie den Städten Braunschweig, Osnabrück und Wolfsburg zu vermehren.

In der überwiegenden Zahl der Gebiete ist wie in Niedersachsen insgesamt (-0,7 %) ein Preisrückgang zu verzeichnen. Am stärksten gingen die Preise in den Städten Emden (-16,8 %) und Osnabrück (-10,1 %) sowie in den Landkreisen Osterholz (-7,4 %), Wolfenbüttel (-7,3 %) und Göttingen (-6,1 %) zurück. Geringfügige Preis erhöhungen beim Kauf eines Einfamilienhauses gab es dagegen im Kreis Diepholz (+3,9 %), in Wolfsburg (+3,0 %), im Kreis Wittmund (+2,6 %) und in der Grafschaft Bentheim (+2,0 %).

2.7 Kaufpreise für Eigenheime 2002 und ihre Veränderungen gegenüber dem Vorjahr



Auch die Kaufpreise von Zweifamilienhäusern gingen landesweit zurück. 2002 kostete ein Zweifamilienhaus durchschnittlich 162.000 € (Vorjahr 166.000 €).

2.5. Tendenzen der Wohnungsbauaktivitäten

Die regionalen Wohnungsmärkte in Niedersachsen werden sich in Zukunft in einigen Teilmärkten und -sektoren wieder leicht anspannen. Dieser Schluss lässt sich aus den vorliegenden Wohnungsprognosen für Niedersachsen ziehen. Die neue Wohnungsprognose 2015 des IES sieht im Norden und Westen des Landes eine kräftig zunehmende Wohnungsnachfrage voraus. Die Zahl der nachgefragten Wohnungen wird demnach zukünftig höher ausfallen als die Zahl der momentan jährlich fertig gestellten Wohnungen. Im Süden und in den kreisfreien Städten wird dagegen kaum noch zusätzliche Nachfrage erwartet. Bis 2015 erwartet das IES landesweit nur noch leichte Bevölkerungszuwächse von rund 2,4 %, während die Haushaltszahl kräftig um 12 % zunehmen wird. Nach Einschätzung des IES werden in Niedersachsen bis 2007 jährlich mehr als 30.000 neue Wohnungen benötigt, während von 2007 bis 2015 der Nachfragedruck wieder schwächer wird. Bleiben die Baufertigstellungen auf dem gegenwärtigen Niveau, ist ein Wohnungsdefizit bis zum Jahr 2007 in einigen Landkreisen und kreisfreien Städten möglich.

Auch das Pestel-Institut rechnet schon ab 2005 in mehr als 30 Städten bzw. Land- oder Restlandkreisen Niedersachsens mit einem Wohnungsmangel. Das Institut führt dies auf weiterhin über dem Landesdurchschnitt liegende Baulandpreise in diesen Gebieten und eine verringerte Eigenheimförderung zurück. Zudem werde weniger in Geschosswohnungsbau investiert, da neue Steuergesetze abnehmende Renditen versprechen. Die Zahl neuer Ein- und Zweifamilienhäuser werde sich landesweit auf durchschnittlich 20.000 Einheiten pro Jahr einpendeln. Dies sei zu wenig, um den Wohnungsbedarf zu decken, da der Neubau von Mehrfamilienhäusern in Geschossbauweise auch künftig eine nachrangige Rolle spielen werde.¹²

¹² Vgl. »Konjunkturdelle oder Strukturbruch? Wohin steuern die niedersächsischen Wohnungsmärkte?«, Verfasser: Eduard-Pestel-Institut für Systemforschung, Hrsg.: LBS Norddeutsche Landesbausparkasse, Hannover 2002, S. 64.

Schwerpunkt der Wohnungswirtschaft wird künftig die Modernisierung und Instandsetzung der Wohnungsbestände in den Oberzentren sein. Dies betrifft zurzeit vorwiegend Großstadt-Siedlungen, die vor 1980 gebaut wurden. Aber auch im ländlichen Raum nimmt der Modernisierungsbedarf stetig zu.

3. Die Wohnungsnachfrage der niedersächsischen Regionen

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Positiver Wanderungssaldo und negative natürliche Bevölkerungsentwicklung

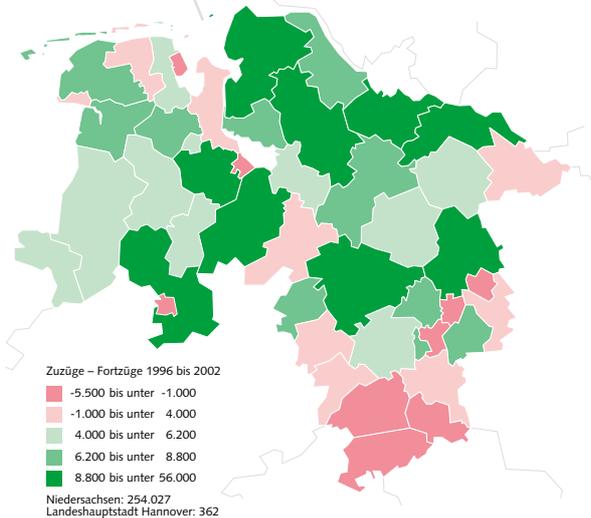
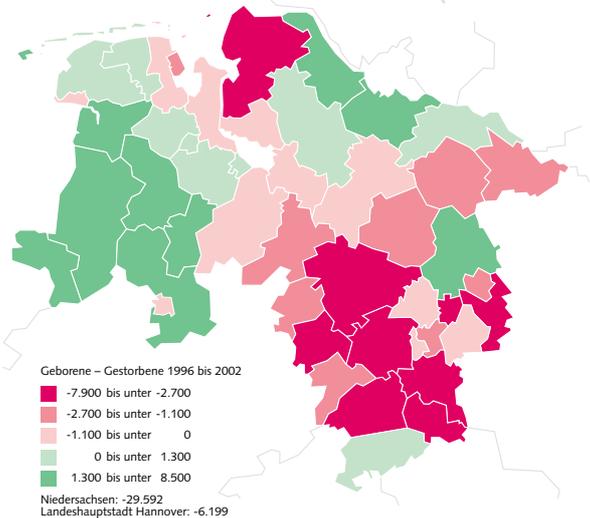
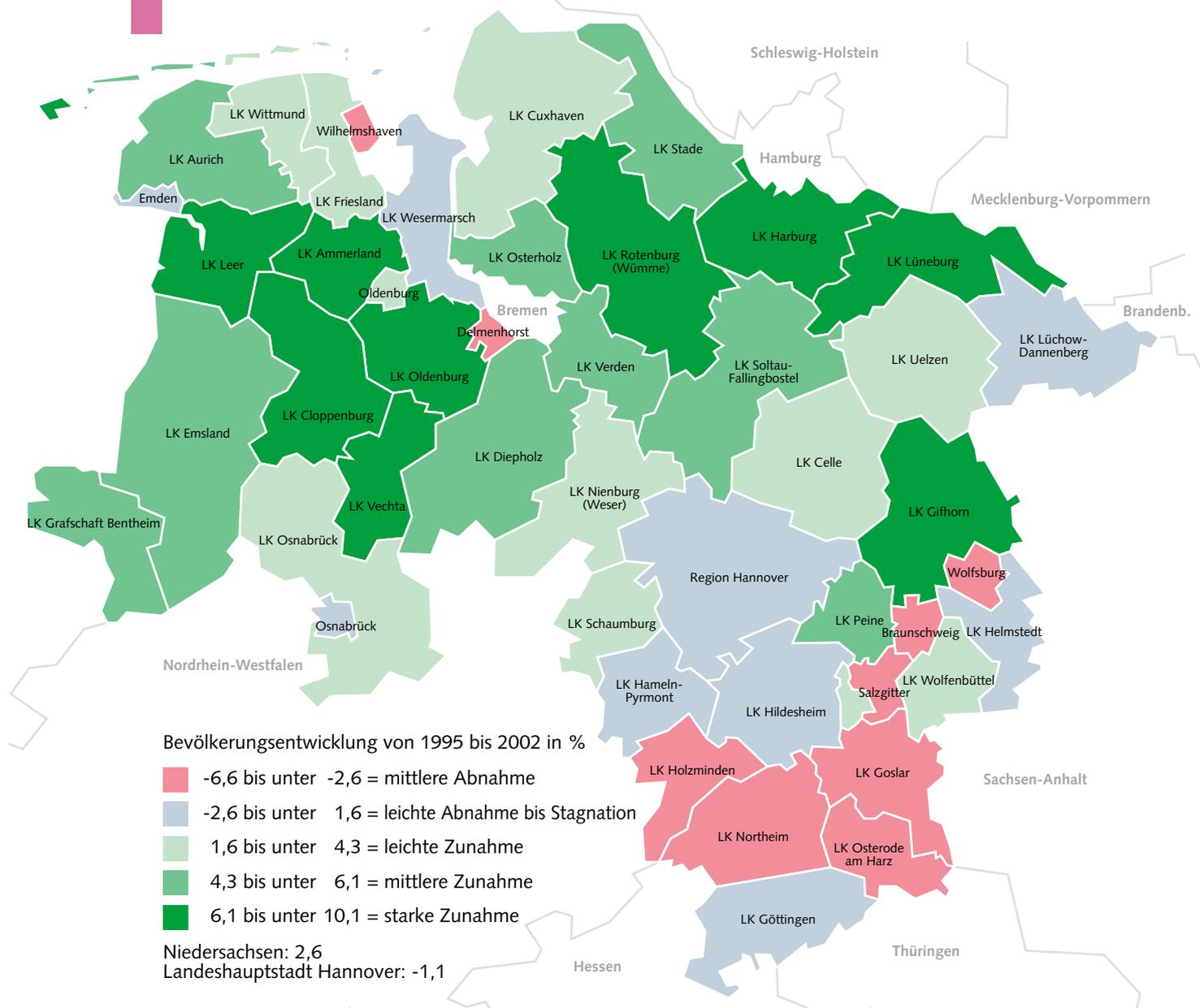
Der Einwohnerzuwachs in Niedersachsen im Jahr 2002 errechnet sich aus dem positiven Wanderungssaldo in Höhe von 34.375 Personen und einem Überschuss der Sterbefälle über die Geburten in Höhe von 10.319. Der natürliche Bevölkerungssaldo weist damit das höchste Defizit seit 1986 aus. Langfristig wird die Zahl der Gestorbenen die der Geborenen immer mehr übersteigen. Durch das Hineinwachsen der geburtenstarken Jahrgänge in hohe Altersgruppen werden die jährlichen Sterbefälle zunehmen, während die Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter sinkt. Die in Zukunft zu erwartende Zuwanderung mildert zwar die Folgen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, kann den Überschuss der Sterbefälle über die Zahl der Geburten jedoch nicht kompensieren.

Ausdifferenzierung der Entwicklung in den Landkreisen und kreisfreien Städten

Die größten Einwohnerverluste (große Karte in Abb. 3.1) musste zwischen 1995 und 2002 mit 6,5 % die Stadt Wilhelmshaven hinnehmen, während Lüneburg ca. 10 % Einwohner hinzugewinnen konnte. In den seit 1995 stark von Bevölkerungsverlusten betroffenen Landkreisen Holzminden, Northeim, Osterode am Harz und Goslar im südlichen Niedersachsen ist aufgrund des hohen Anteils der Älteren an der Bevölkerung die Zahl der Sterbefälle hoch. Gleichzeitig wurden wegen der nur gering besetzten Gruppe der jungen Erwachsenen vergleichsweise wenig Kinder geboren (kleine Karten in Abbildung 3.1). In der Bilanz übertrifft die Zahl der Sterbefälle die der Geburten deutlich. Verstärkt wird der negative Bevölkerungseffekt

durch die seit 1995 fast durchgängigen Wanderungsverluste. Die Schrumpfungstendenz hält in Zukunft in den genannten Landkreisen an: Am stärksten sind bis 2015 mit minus 9 % bzw. 7 % die beiden Harzlandkreise Osterode am Harz und Goslar betroffen.

3.1 Bevölkerungsentwicklung 1995 - 2002
(Gesamtentwicklung, Geborene – Gestorbene, Zuzüge – Fortzüge)

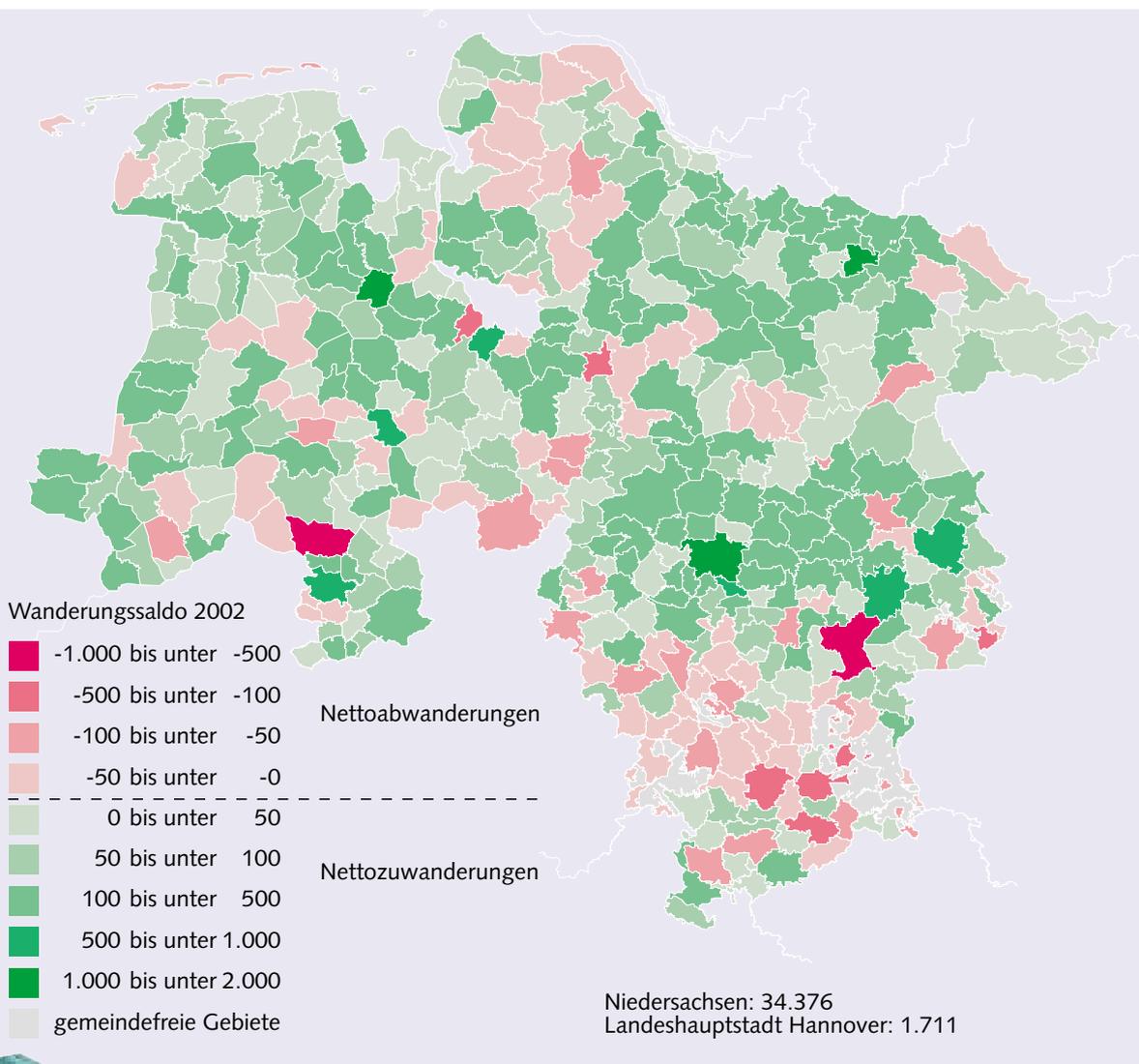


Datenbasis: NLS

In den seit 1995 ebenfalls von Bevölkerungsrückgängen (rot bzw. grau in der großen Karte der Abbildung 3.1) betroffenen kreisfreien Städten (mit der Ausnahme von Oldenburg) sowie in der Stadt Hannover überragt überwiegend die Zahl der Gestorbenen die der Geborenen. Jedoch spielt der Sterbeüberschuss bei der Bevölkerungsentwicklung in den Städten eine untergeordnete Rolle. Entscheidend für die Gesamtentwicklung in den kreisfreien Städten sind in erster Linie die Wanderungen. In den letzten zwei bis drei Jahren hat sich das Bild verändert. Dominierten bzw. verstärkten bis 1999 bzw. 2000 die Wanderungsverluste die negative Entwicklung in den meisten kreisfreien Städten einschließlich der Stadt

Hannover, waren in Braunschweig, Emden, Osnabrück, Wilhelmshaven und Wolfsburg sowie in der Stadt Hannover die Wanderungsströme zuletzt positiv (siehe Abbildung 3.2). Teilweise wurde die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung sogar überkompensiert. Abgesehen von der Stadt Bramsche, aus der aufgrund des Auffanglagers naturgemäß viele Personen abwandern, ist Salzgitter 2002 die einzige Einheit mit Wanderungsverlusten in Höhe von 500 und mehr Personen. Insgesamt hat Salzgitter in den letzten Jahren rund 7.000 Einwohner (6 % der Bevölkerung) verloren, davon fast 5.500 durch Wanderungsverluste.

3.2 Wanderungssaldo 2002



 Datenbasis: NLS

Die Studie des ies¹³ prognostiziert auf der Grundlage der Entwicklungen 1998/2000 bis zum Jahr 2015 mit der Ausnahme von Oldenburg in den kreisfreien Städten sowie in der Stadt Hannover einen langfristigen Bevölkerungsverlust. Die stärksten Einwohnerverluste wird demnach mit minus 15 % Wilhelmshaven verkraften müssen, Braunschweig und Hannover schneiden mit minus 4 % noch am besten ab. Oldenburg gewinnt Einwohner hinzu.

Alterung der Gesellschaft am Beispiel Cloppenburg und Goslar

Neben der Entwicklung der Bevölkerungszahl wirken Verschiebungen in der Altersstruktur auf die Wohnungsnachfrage. In Abbildung 3.3 ist beispielhaft die Altersstruktur für Niedersachsen und die beiden Extreme, der »junge« Landkreis Cloppenburg und der »alte« Landkreis Goslar, für die Jahre 2000 und 2015 dargestellt. In beiden Beispiellandkreisen kann die Alterung der Gesellschaft an dem wachsenden Anteil älterer Personen abgelesen werden. Jedoch sind deutliche Unterschiede im Ausgangsniveau und in der Entwicklung zu erken-

nen. Während im Jahr 2000 im Landkreis Cloppenburg 19 % der Einwohner 60 Jahre oder älter waren, betrug der Anteil der Älteren an der Bevölkerung in Goslar zum gleichen Zeitpunkt 29 %. Im Jahr 2015 werden es 22 % bzw. 33 % sein. Genau entgegengesetzt sind die Anteile bei den 0- bis 17-Jährigen. Ein gutes Viertel der Bevölkerung ist aktuell in Cloppenburg jünger als 18 Jahre – 10 Prozentpunkte mehr als im Landkreis Goslar. 2015 wird diese Altersgruppe nur noch 21 % bzw. 14 % der Bevölkerung ausmachen. Der Kinderanteil (0- bis 15-Jährige) im Landkreis Cloppenburg ist sogar im Bundesvergleich so hoch wie in keinem anderen Landkreis.

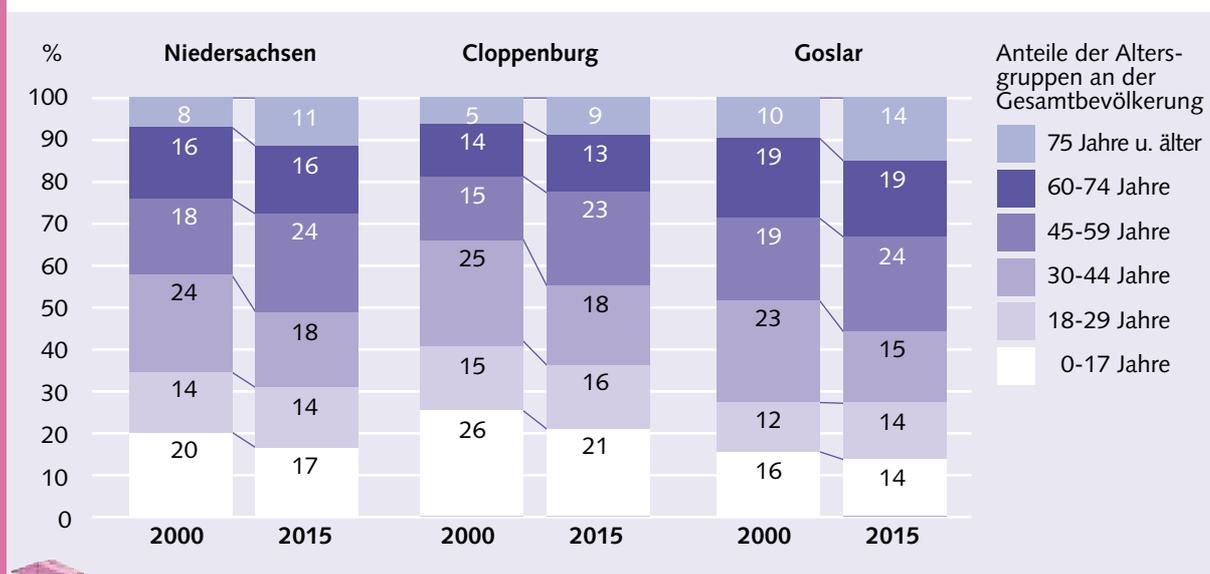
Wachstumsmarkt »altersgerechtes Wohnen«

Überall in Niedersachsen nimmt der Anteil der über 75-Jährigen an der Bevölkerung bis 2015 zu (vgl. Abb. 3.4). Aktuell ist in den Landkreisen Osterode und Goslar der Anteil der über 75-Jährigen an der Bevölkerung mit 10 % am höchsten. Von durchschnittlichem Niveau aus (7,9 bzw. 7,6 %) steigt der Anteil der über 75-

¹³ Vgl. »Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2007/2015«, Verfasser: ies, Reihe: Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen, Heft 10, Hrsg.: LTS, Hannover 2003.

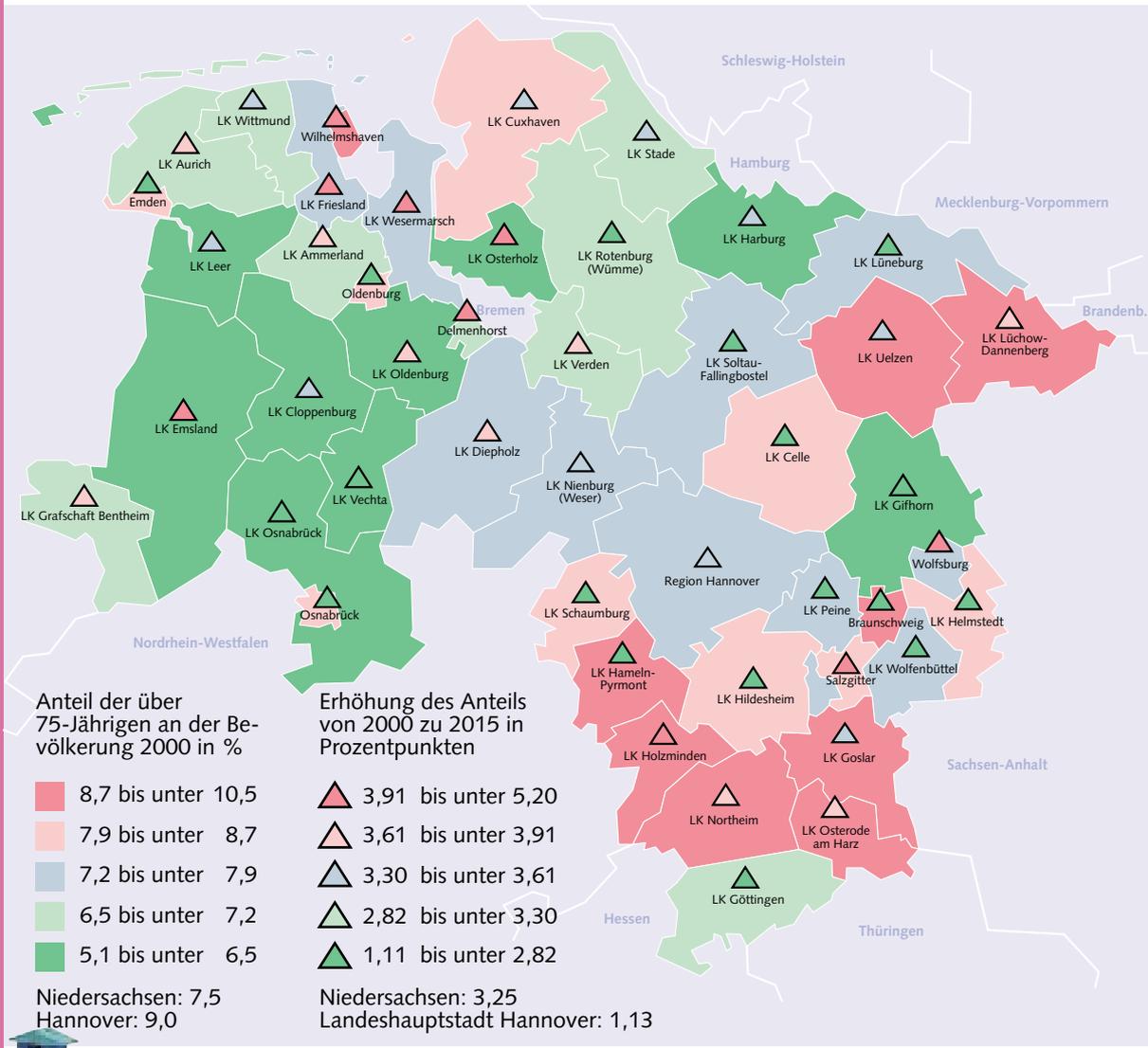
¹⁴ Vgl. auch Schwerpunktkapitel »Wohnen im Alter – Wandel der Bewohneransprüche« in: Wohnungsmärkte regional analysiert 2002, Reihe: Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen, Heft 9, Hrsg.: LTS, Hannover 2002, S. 17 ff.

3.3 Altersstrukturprofile 2000 und 2015
Für Niedersachsen, Landkreis Cloppenburg und Landkreis Goslar



Datenbasis: NLS

3.4 Anteil der über 75-Jährigen an der Bevölkerung 2000 und Erhöhung des Anteils von 2000 zu 2015



Jährigen in Salzgitter und Wolfsburg mit über 5 Prozentpunkten am stärksten.

Für die meisten älteren Menschen rangiert die angestammte Wohnung beim »Wohnen im Alter« an erster Stelle.¹⁴ Im Mietwohnungsbau trifft die Konzentration älterer Menschen in einzelnen Wohnquartieren insbesondere Wohnungsgesellschaften, die in ihrem Bestand vorwiegend Wohnungen aus den 60er- und 70er Jahren haben. In diesen Quartieren wohnen heutzutage viele »Rentnernachbarschaften«. Die Wohnungsunternehmen haben den Anpassungsbedarf im Wohnungsbestand erkannt und bieten Wohnungsanpassungsberatung, Umzugshilfen, Wohnungstausch etc. an. Durch diese Maßnahmen ist für viele ältere

Menschen ein langer Verbleib in der eigenen Wohnung möglich. Selbst bei eingetretener Pflegebedürftigkeit und der Notwendigkeit intensiver professioneller Betreuung ist es noch möglich, älteren Menschen ein Angebot im normalen Wohnungsbestand zu bieten.¹⁵ Durch Zusammenlegung mehrerer »normaler« Wohnungen zu einer Gruppenwohnung können innerhalb einzelner Wohnquartiere in Kooperation mit ambulanten Pflegediensten Alternativen zur Heimunterbringung geschaffen werden. In Niedersachsen gibt es beispielsweise in Braunschweig sieben betreute Wohngruppen

¹⁵ Vgl. auch im Folgenden: »Betreute Wohngruppen – ein Angebot für pflegebedürftige ältere Menschen im normalen Wohnungsbestand«, Verfasser: Renate Narten, in: vdw-magazin Nr. 04/2003, S. 25-27.

für ältere Menschen mit vorwiegend psychischen Problemen (Depressionen, Vereinsamung, Verwahrlosung), die nicht mehr allein ihren Haushalt führen können. In den Braunschweiger Projekten leben vier bis fünf ältere Menschen zusammen in einer Wohnung und organisieren weitgehend selbständig ihren Haushalt. Für Aufgaben, die sie nicht mehr eigenständig erledigen können, erhalten sie sozialpädagogische, hauswirtschaftliche und pflegerische Hilfe. In der Regel schließen die Bewohner normale Mietverträge mit den Wohnungseigentümern und zusätzliche Betreuungsverträge mit den entsprechenden Anbietern. Die pflegerischen Leistungen werden individuell abgerechnet.

Neben Wohnungsunternehmen planen immer häufiger ältere Menschen selbst, eine Wohn- oder Hausgemeinschaft zu gründen. Sie kaufen oder mieten Häuser oder Wohnungen im Bestand, bauen diese evtl. nach ihren Wünschen um oder planen Neubauprojekte.

Wenn ein Leben in der angestammten Wohnung – sei es im Eigenheim oder in einer Mietwohnung – nicht mehr möglich ist, ziehen viele Ältere in das klassische Altenheim, Altenwohnheim oder Altenpflegeheim. Darüber hinaus gibt es seit einigen Jahren neben den genannten betreuten Wohn- und Hausgemeinschaften noch weitere neue Wohnkonzeptionen. Beim »betreuten Wohnen« bzw. »Service-Wohnen« wird die »Eigenständigkeit« in der eigenen Wohnung mit der Sicherheit durch verschiedene Serviceangebote bei Haushaltsführung und/oder Pflege verbunden. Der Rückgang des Pflegepotenzials durch die Angehörigen sowie das veränderte Nachfrageverhalten der älteren Generation lassen erwarten, dass die Nachfrage nach alternativen Wohnkonzepten zunehmen wird.¹⁶

Im Niedersachsenvergleich werden in der Region Hannover vergleichsweise viele Wohn-

formen für Ältere angeboten, während in vielen ländlichen Gebieten die ältere Generation kaum Wohnalternativen bei den zukunftsweisenden neuen Wohnkonzeptionen vorfinden. Jedoch ist in den ländlichen Regionen teilweise die »familiäre Hilfestruktur« ausgeprägter als in den Städten, so dass Pflege vergleichsweise häufiger von Familienangehörigen übernommen wird.

¹⁶ Einen Überblick über Wohnberatungsangebote und Wohnprojekte für Ältere in Niedersachsen bietet die Fachstelle für Wohnberatung (NFW), Berliner Allee 9-11, 30175 Hannover, Tel.: 0511/38828-95/96, Fax: 0511/38828-97, E-Mail: nfw-swa@web.de.

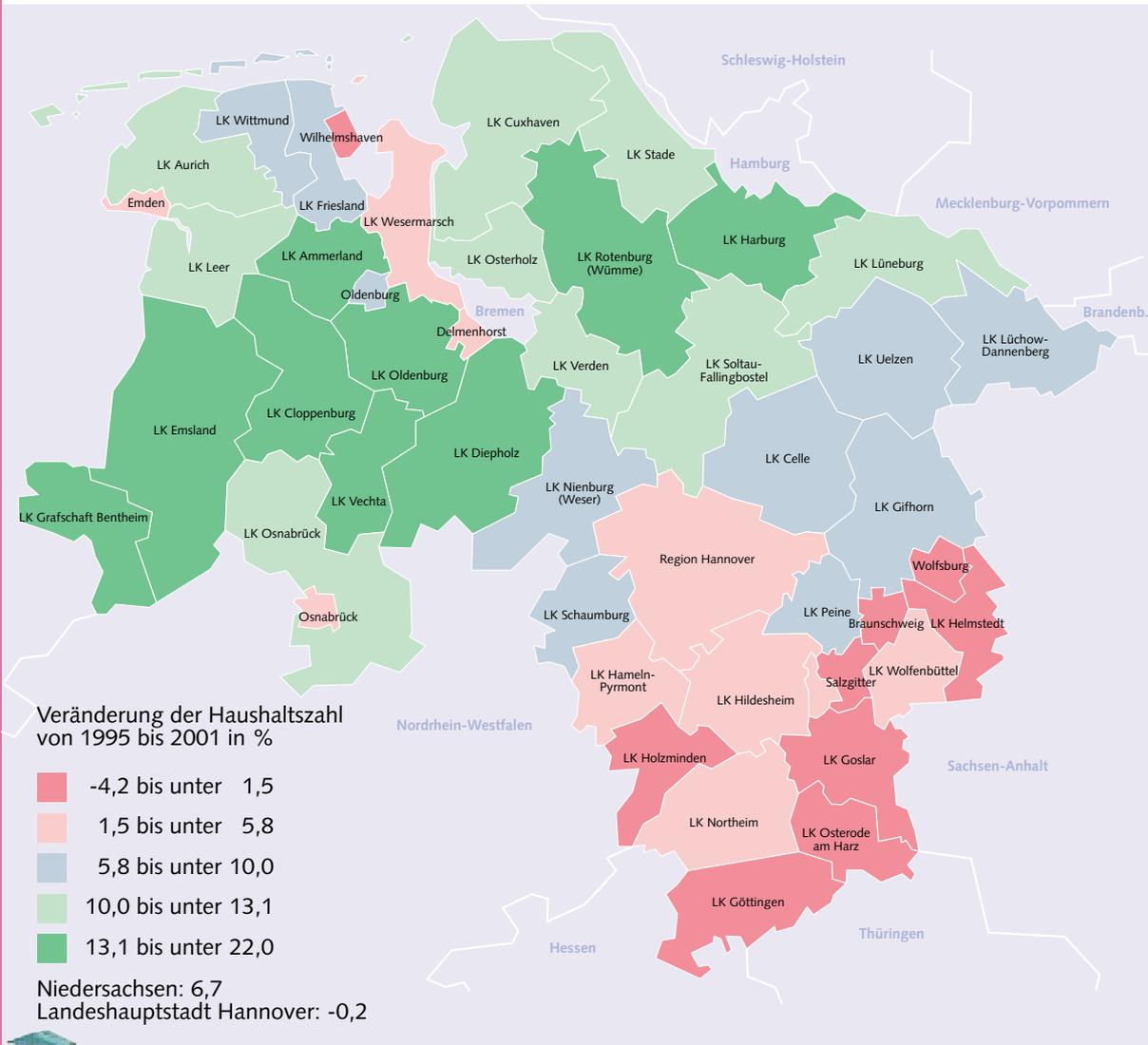
3.2 Haushaltsentwicklung

Von der steigenden Zahl der Haushalte profitieren die Landkreise im westlichen Niedersachsen am stärksten

Die Entwicklung der Haushaltszahl zwischen 1995 und 2001 reicht von Rückgängen um 4 % im Landkreis Göttingen und 3 % in der Stadt Salzgitter bis zu deutlichen Haushaltszuwächsen in den Landkreisen Vechta (22 %), Cloppenburg (21 %) und Oldenburg (17 %) im westlichen Niedersachsen. Das südliche Niedersachsen musste Verluste hinnehmen oder verzeichnete stagnierende, maximal leicht

steigende Haushaltszahlen. In vier kreisfreien Städten und in der Landeshauptstadt sank die Haushaltszahl, Oldenburg konnte fast 10 % zulegen und in den restlichen drei kreisfreien Städten nahm die Zahl der Haushalte leicht zu.

3.5 Haushaltsentwicklung 1995 - 2001



Datenbasis: GfK-Gruppe

Durch die Bevölkerungsentwicklung und die unterschiedlichen Altersstrukturen wird die Haushaltsentwicklung bis 2015 regional sehr differenziert verlaufen. Der Landkreis Oldenburg wird nochmals kräftig zulegen (13.500 Haushalte bzw. 27 %), während Wilhelmshaven rund 5.000 Haushalte (11 %) verlieren wird. Leichte Verluste werden auch die kreisfreien Städte Salzgitter und Osnabrück verzeichnen.¹⁷

Wilhelmshaven und Wolfsburg und in den Landkreisen Goslar, Osterode und Helmstedt gingen dagegen die Einwohner- wie auch die Haushaltszahlen zurück. Durch die Zunahme kleiner Haushalte stieg in den Städten Emden, Delmenhorst und Osnabrück sowie in den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Holzminden und Northeim die Haushaltszahl trotz Einwohnerverluste.

Viele Singlehaushalte in den Städten

Der Trend zur Bildung immer kleinerer Haushalte ist seit Jahren ungebrochen. Jeder sechste Einwohner Niedersachsens lebt und wirtschaftet heute allein. Zwischen 1987 und 2001 sank die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,42 auf 2,17 Personen je Haushalt.

Nach wie vor leben in den ländlichen Regionen in Nordwestniedersachsen am meisten Personen in einem Haushalt zusammen. Stellvertretend seien hier die Landkreise Cloppenburg und Vechta genannt, deren Haushaltsgröße von durchschnittlich 3,1 Personen im Jahr 1995 auf zuletzt 2,7 bzw. 2,6 Personen je Haushalt zurückging. In den kreisfreien Städten sowie in den Landkreisen Goslar und Göttingen sind die kleinsten Haushalte zu beobachten. In der Landeshauptstadt wohnen und wirtschaften durchschnittlich 1,8 Personen zusammen.

Das wachsende Übergewicht kleiner Haushalte führt nicht automatisch zu einer größeren Nachfrage nach kleineren Wohnungen. Im Gegenteil, der steigende Pro-Kopf-Verbrauch, die zunehmende Individualisierung der Wohnungsnachfrage und die wachsenden Ansprüche an Wohnraum und Wohnumfeld lassen eine eher steigende Nachfrage nach größeren Wohnungen erwarten.

In den meisten Landkreisen stiegen sowohl die Einwohner- als auch die Haushaltszahl gleichzeitig. In den Städten Braunschweig, Salzgitter,

¹⁷ Vgl. »Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2007/2015«, Verfasser: ies, Reihe: Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen, Heft 10, Hrsg.: LTS, Hannover 2003, S. 33ff.

3.3 Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung

Das Eigen- oder Nachfragepotenzial der Haushalte, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen, hängt von Einkommensniveau und -verteilung ab. Ein hohes Einkommensniveau sichert die Realisierung der Wohnwünsche der Bevölkerung. Die Haushaltskaufkraft wird als Indikator für das Einkommensniveau errechnet. Als Einkommensstruktur- bzw. Einkommensverteilungsindikator dient näherungsweise der Sozialindikator. Er bildet den Teil der Bevölkerung ab, der auf Transfereinkommen angewiesen ist und sich schwerer aus eigener Kraft mit Wohnraum versorgen kann.

Regionales Gefüge konstant

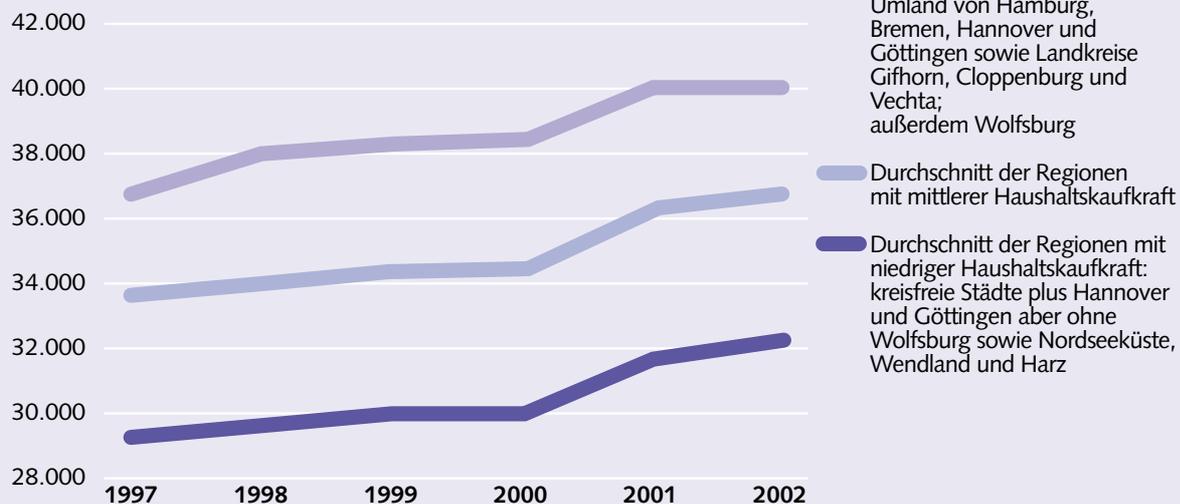
In Niedersachsen stieg die Kaufkraft seit 1996 um insgesamt 10 % auf 35.844 € je Haushalt im Jahr 2002. Das regionale Gefüge hat sich seitdem kaum verändert. Sehr geringe Kaufkraftwerte um 30.000 € je Haushalt waren an der Nordseeküste, im Wendland und im Harz sowie in den kreisfreien Städten einschließlich Hannover und Göttingen zu beobachten. Die höchsten Nachfragepotenziale mit zuletzt in der Spitze mehr als 43.000 € je Haushalt wurden im Umland der großen Städte Hamburg, Bremen, Hannover und Göttingen sowie in den Landkreisen Cloppenburg, Vechta und Gifhorn gemessen. Inzwischen gehört auch die Stadt Wolfsburg in die Gruppe mit den höchsten Kaufkraftwerten und fällt damit aus dem für die Städte typischen Rahmen.

Über eine durchschnittliche Haushaltskaufkraft verfügen seit 1996 die Einwohner z. B. in den Landkreisen Cuxhaven, Soltau-Fallingb., Celle, Schaumburg, Northeim und Helmstedt.

Hohe Kaufkraftzuwächse von bis zu 19 % verzeichneten die Landkreise Stade, Holzminden, Wolfenbüttel, Göttingen (Stadt und Restkreis) und Wittmund sowie die Stadt Wolfsburg. Kontinuierlich schlechtere Kaufkraftfränge mussten die Landkreise Aurich, Grafschaft

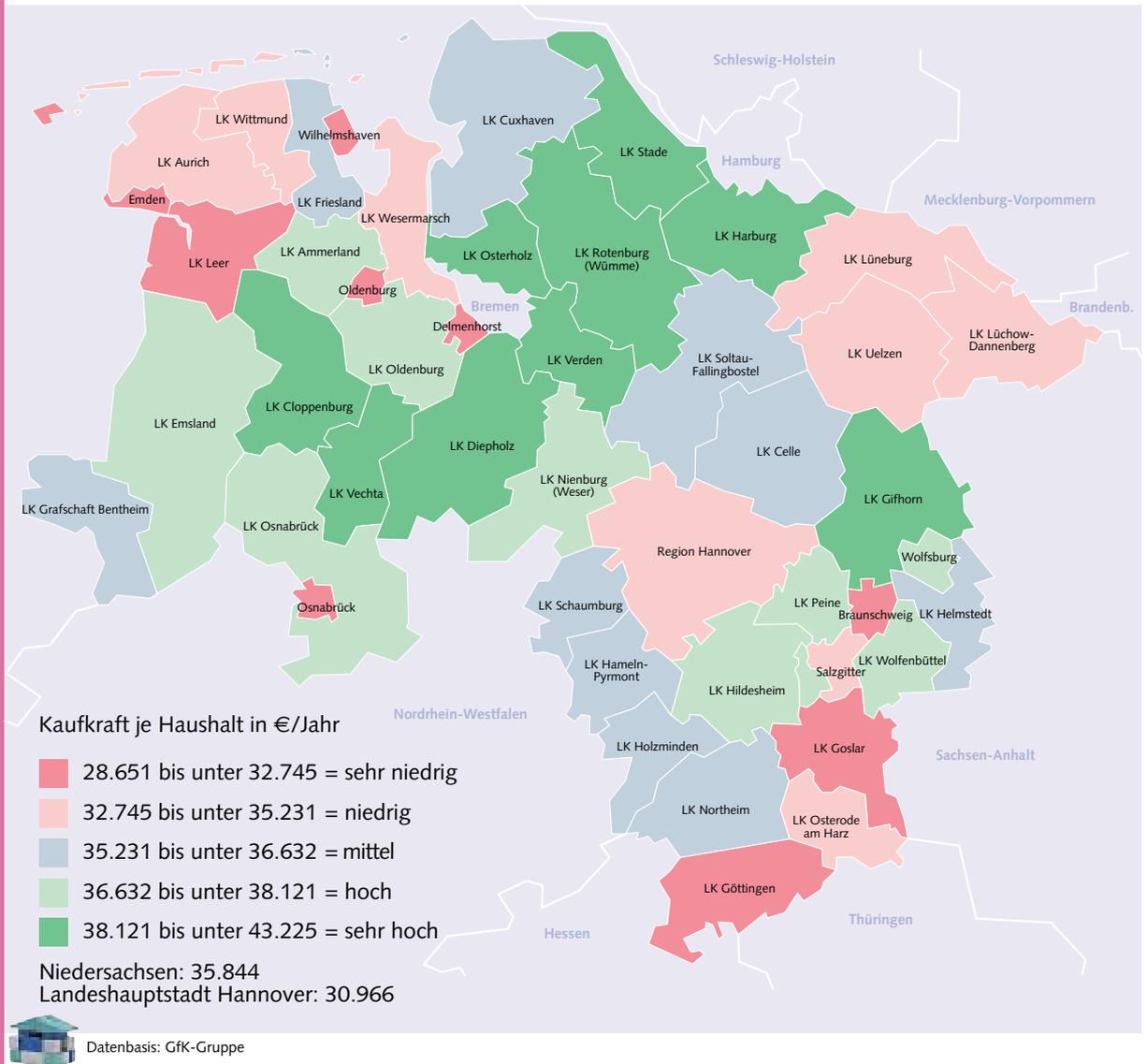
3.6 Haushaltskaufkraft 1997-2002 in Regionen mit hohen, mittleren und niedrigen Kaufkraftwerten

€ je Haushalt und Jahr



Datenbasis: NLS

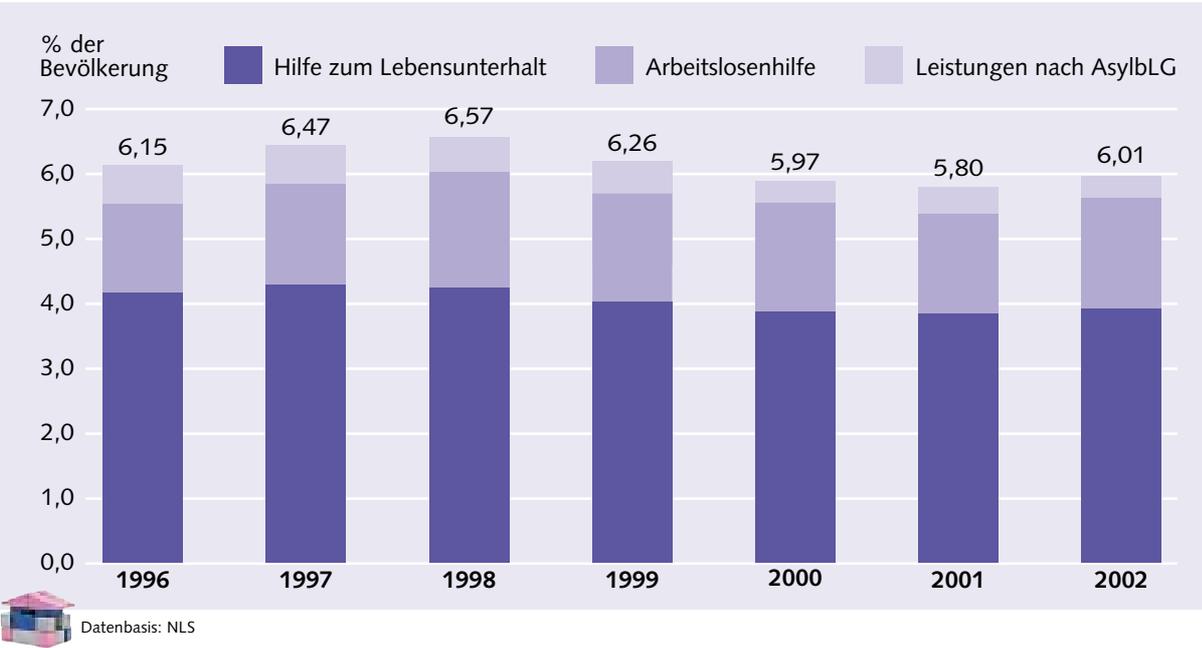
3.7 Haushaltskaufkraft 2002



Bentheim und Uelzen sowie Delmenhorst hinnehmen.

Grundsätzlich bestimmen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Stärke oder Schwäche einer Region und damit die Einkommenshöhe. Fast durchweg gehen in Niedersachsen hohe Kaufkraftwerte mit einer geringen Arbeitslosenquote einher (vgl. Kap. 3.4). Die steigende Arbeitslosigkeit und die hohe Sozialbelastung führt in den Städten tendenziell zu einer geringeren Kaufkraft gegenüber den ländlichen Regionen (vgl. folgenden Abschnitt zum Sozialindikator).

3.8 Sozialindikator in Niedersachsen 1996-2002

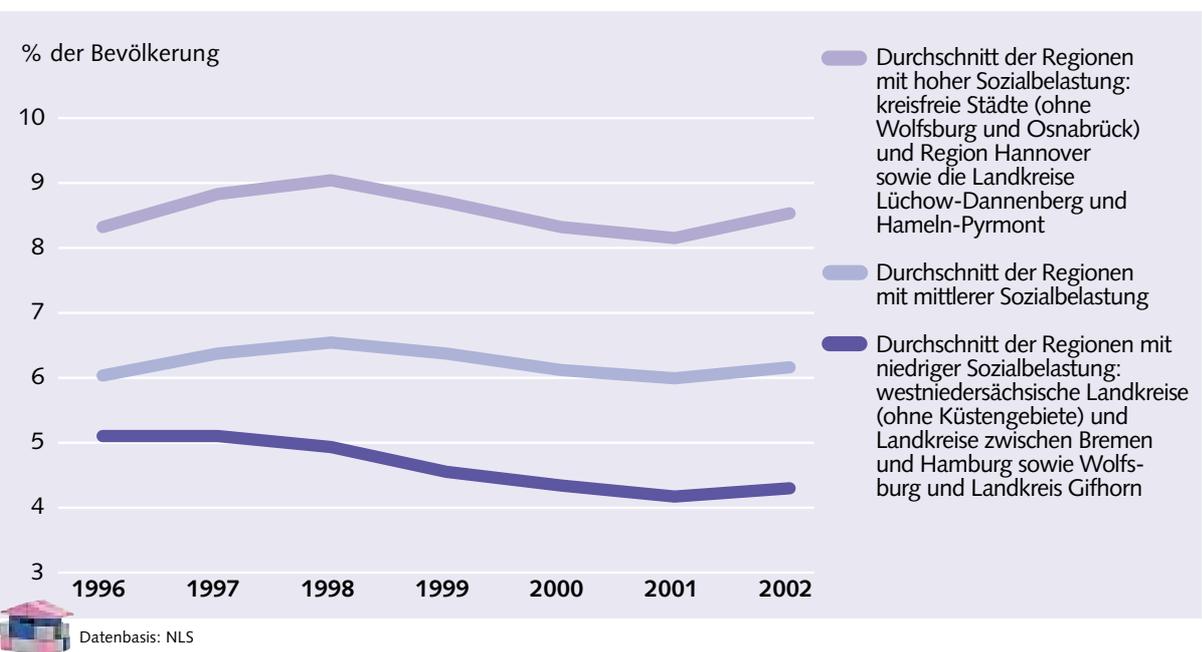


Dominierende Komponenten des Sozialindikators ziehen an

Personen mit geringer Kaufkraft sind auf Wohnungen im Niedrigpreissegment bzw. auf geförderte Wohnungen angewiesen. In der Wohnungsmarktbeobachtung wird die Zahl dieser Personen näherungsweise mit dem Sozialindikator erfasst (vgl. Definition im Glossar).

Konjunkturbedingt stiegen die Arbeitslosenquoten wieder an bzw. gingen die Beschäftigtenzahlen zurück (vgl. Kap. 3.4). Damit zogen die Zahlen der Empfänger laufender Hilfe zum Lebensunterhalt und von Arbeitslosenhilfe erstmals seit 1998 wieder an. Mit ihnen stieg der Sozialindikator auf 6,0 % der Bevölkerung. Lediglich die kleinste Komponente – die Zahl der Empfänger von Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) – ist kontinuierlich rückläufig (vgl. Abb. 3.8).

3.9 Sozialindikator 1996-2002 in Regionen mit hohen, mittleren und niedrigen Indikatorwerten

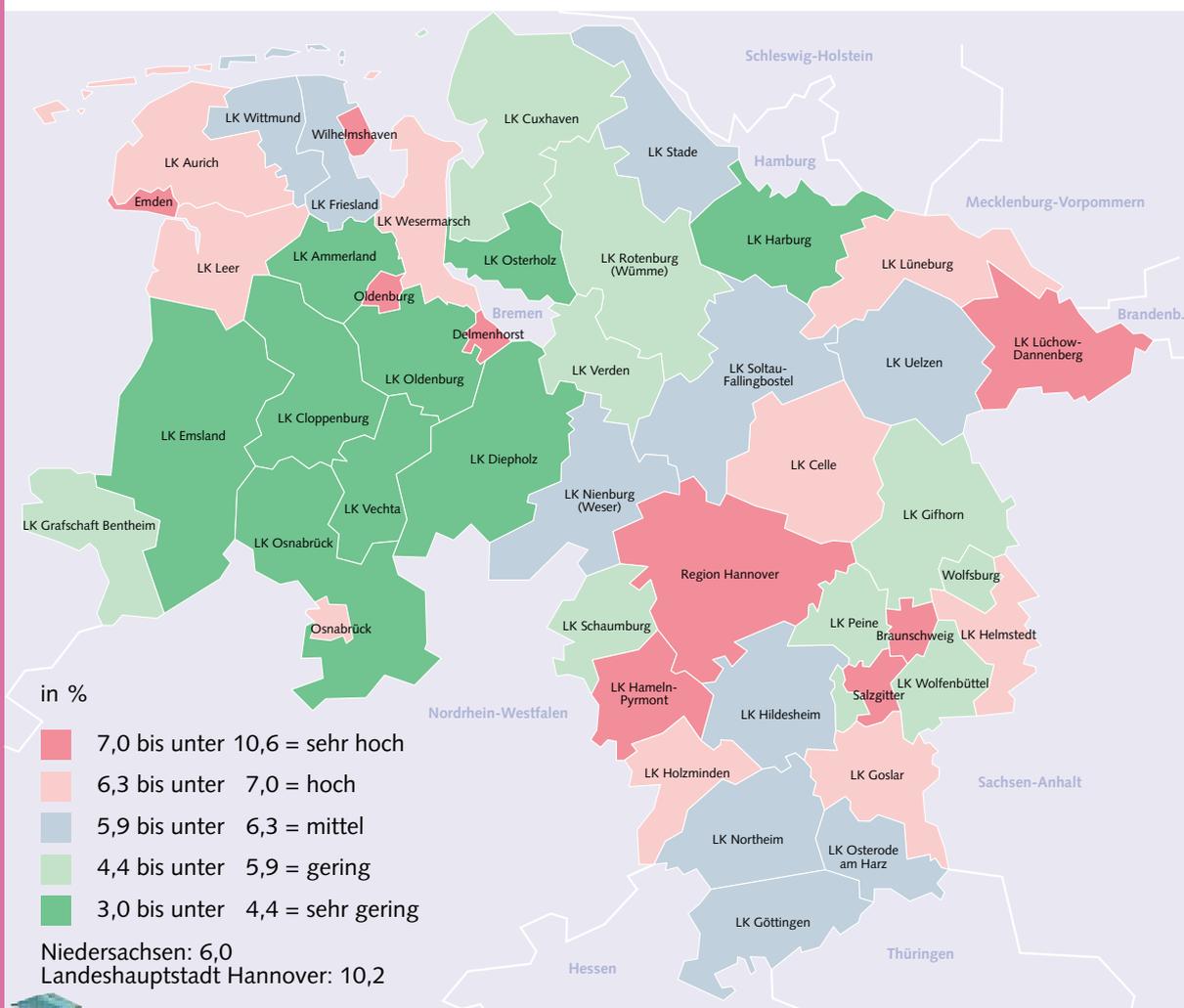


Die steigende Sozialbelastung zieht sich durch fast alle Landkreise und kreisfreien Städte. Besonders stark war die Zunahme mit einem Prozentpunkt in Delmenhorst. Nur in den Landkreisen Osterholz, Wittmund und Emsland sowie in der Stadt Oldenburg ging der Indikatorwert leicht zurück. In den Landkreisen Cuxhaven, Harburg, Aurich, Verden, Schaumburg, Soltau-Fallingb., Osterode am Harz und Goslar stagnierten die Werte. Die aktuelle Entwicklung wie auch die Entwicklungen der vergangenen Jahre verändern das regionale Gefüge allerdings nicht. Seit Beobachtungsbeginn im Jahr 1996 haben mit Ausnahme von Wolfsburg und Osnabrück die kreisfreien Städte und die Region Hannover sowie die Landkreise Hameln-Pyrmont und Lüchow-Dannenberg eine hohe Sozialbelastung von mehr als 7 % zu verkräften. In den westniedersächsischen Landkreisen (ohne Küstengebiete), in den Landkreisen zwischen Bremen und Hamburg sowie in Wolfsburg und im Landkreis Gifhorn lagen die Indikatorwerte dagegen regelmäßig unter 6 bzw. in den vergangenen zwei Jahren unter 5 %. Die Entwicklung der Regionsdurchschnitte zeigt die Abbildung 3.9.

Mit über 10 % besetzten Delmenhorst und Wilhelmshaven im Jahr 2002 die »Spitzenplätze«. Der niedrigste Indikatorwert wurde mit 3 % im Landkreis Vechta gemessen.

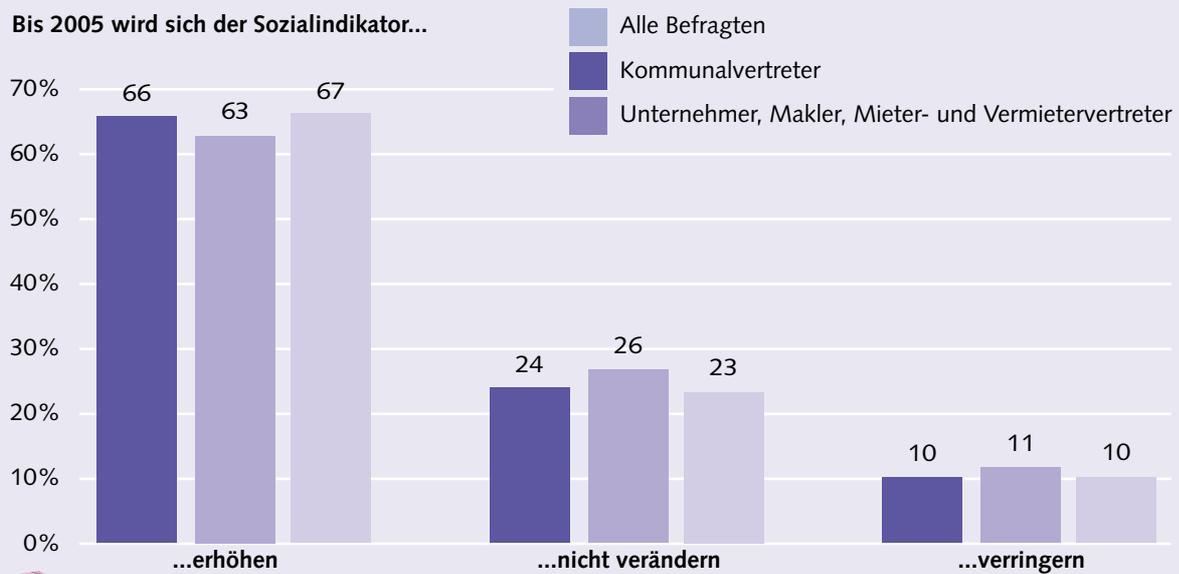
3.10 Sozialindikator 2002

Bevölkerungsanteil der Empfänger laufender Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen, der Leistungsberechtigten nach AsylbLG und der Arbeitslosenhilfeempfänger



Einschätzung der Entwicklung des Sozialindikators

Bis 2005 wird sich der Sozialindikator...



Innerhalb der nächsten drei Jahre wird sich der Sozialindikator nach Überzeugung der Mehrheit der von der LTS befragten Experten vor Ort weiter erhöhen. Unternehmer, Makler und Mieter- sowie Vermietervertreter (67 %) sind dabei leicht pessimistischer als Kommunalvertreter (63 %). Nur jeder zehnte Befragte glaubt an einen Rückgang der Sozialbelastung.

In den meisten kreisfreien Städten ist die Haushaltskaufkraft niedrig und der Sozialindikator hoch. Folglich sind geringe Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung zu erwarten. Eine hohe Haushaltskaufkraft verbunden mit einem niedrigen Sozialindikator in Umlandgemeinden großer Städte, wie in den Landkreisen Harburg, Vechta, Ammerland, Cloppenburg, Oldenburg und Diepholz sowie in der VW-Region Wolfsburg-Gifhorn, deutet auf hohe Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung hin. Mit den höchsten Kaufkraftwerten und der niedrigsten Sozialbelastung führen die Landkreise Harburg und Vechta das Eigenpotenzial-Ranking an.

3.4 Wirtschaftliche Dynamik

Verhaltenes Wirtschaftswachstum in Niedersachsen

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland stagniert weiterhin. Auch zur Jahresmitte 2003 ist keine konjunkturelle Belebung erkennbar, nachdem bereits 2002 nur ein Wachstum um 0,2 % erreicht wurde. In Niedersachsen sah es nur wenig besser aus. Die Wirtschaft wuchs 2002 um 0,3 %. Der Sektor Handel, Gastgewerbe und Verkehr trug 2002 in Niedersachsen mit einem überdurchschnittlichen Zuwachs der Bruttowertschöpfung von 2,0 % neben dem Bereich Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleister (1,9 %) zu dem Ergebnis knapp über null bei. Dagegen zeigte die Industrie keine wirtschaftliche Erholung. Der Umsatz im verarbeitenden Gewerbe sank gegenüber dem Vorjahr um 2,0 %.

Die Bruttowertschöpfung im Baugewerbe blieb 2002 in etwa stabil, so dass in Niedersachsen in diesem Wirtschaftszweig eine wesentlich günstigere Entwicklung statt fand als im Durchschnitt des früheren Bundesgebietes. Getragen vom gewerblichen und industriellen Bau nahm der baugewerbliche Umsatz 2002 in Niedersachsen leicht um 1,2 % zu, während er im früheren Bundesgebiet insgesamt um 7,9 % schrumpfte. Die Beschäftigtenzahlen im Baugewerbe lagen jedoch mit 86.230 um 3,4 % niedriger als im Vorjahr.

Die niedersächsische Wirtschaft wird auch 2003 kaum wachsen. Von Januar bis Juli ging das Auftragsvolumen des verarbeitenden Gewerbes um rund 2 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Zwar verdichten sich die Anzeichen für ein Ende des tiefen Konjunkturtales. Allerdings dürfte sich die erwartete Belebung erst 2004 zeigen. Vor allem steigende Investitionen und die Zunahme des privaten Konsums werden nächstes Jahr zusammen mit einer Belebung des Außenhandels zu einem moderaten Wachstum beitragen. Für 2004 ist mit einem BIP-Wachstum von 1,5 % zu rechnen.

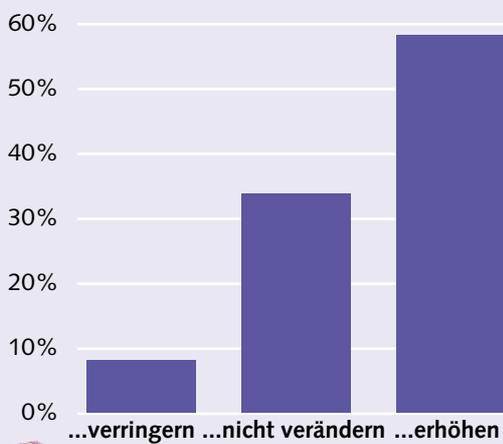
Vorläufig keine Belebung auf dem Arbeitsmarkt

Ende August 2003 waren in Niedersachsen 364.866 Erwerbspersonen arbeitslos gemeldet. Damit lag die Arbeitslosenquote bezogen auf alle Erwerbspersonen in Niedersachsen bei 9,2 %, auf die abhängig Beschäftigten bezogen bei 10,2 %. Die schleppende Konjunktur verhindert eine Verbesserung der Arbeitsmarktsituation, die über saisonale Effekte hinaus geht. Aufgrund des zu erwartenden sehr schwachen Wachstums für 2003 ist in diesem Jahr nicht mit einer Trendwende auf dem Arbeitsmarkt zu rechnen.

Diese Einschätzung wird durch die von der LTS befragten Experten vor Ort bestätigt. Fast 60 % der Befragten in den Landkreisen, kreisfreien Städten sowie in der Wohnungswirtschaft befürchten einen Anstieg der Arbeitslosenzahlen in den nächsten drei Jahren. Gerade einmal 8 % beurteilen die zukünftige Arbeitsmarktentwicklung positiv. Die negative Einschätzung wird überwiegend mit der schwachen Konjunktur und daraus resultierenden Betriebsverlagerungen, Insolvenzen und Umstrukturierungen begründet. Auch die hohen Lohnnebenkosten bzw. der Reformstau bei den sozialen Sicherungssystemen sowie die allgemein pessimistische Stimmung am Arbeitsmarkt werden als Ursachen genannt.

3.12 Einschätzung der Entwicklung der Arbeitslosenzahlen

Für X% der Befragten wird sich die Arbeitslosenzahl in den nächsten drei Jahren...



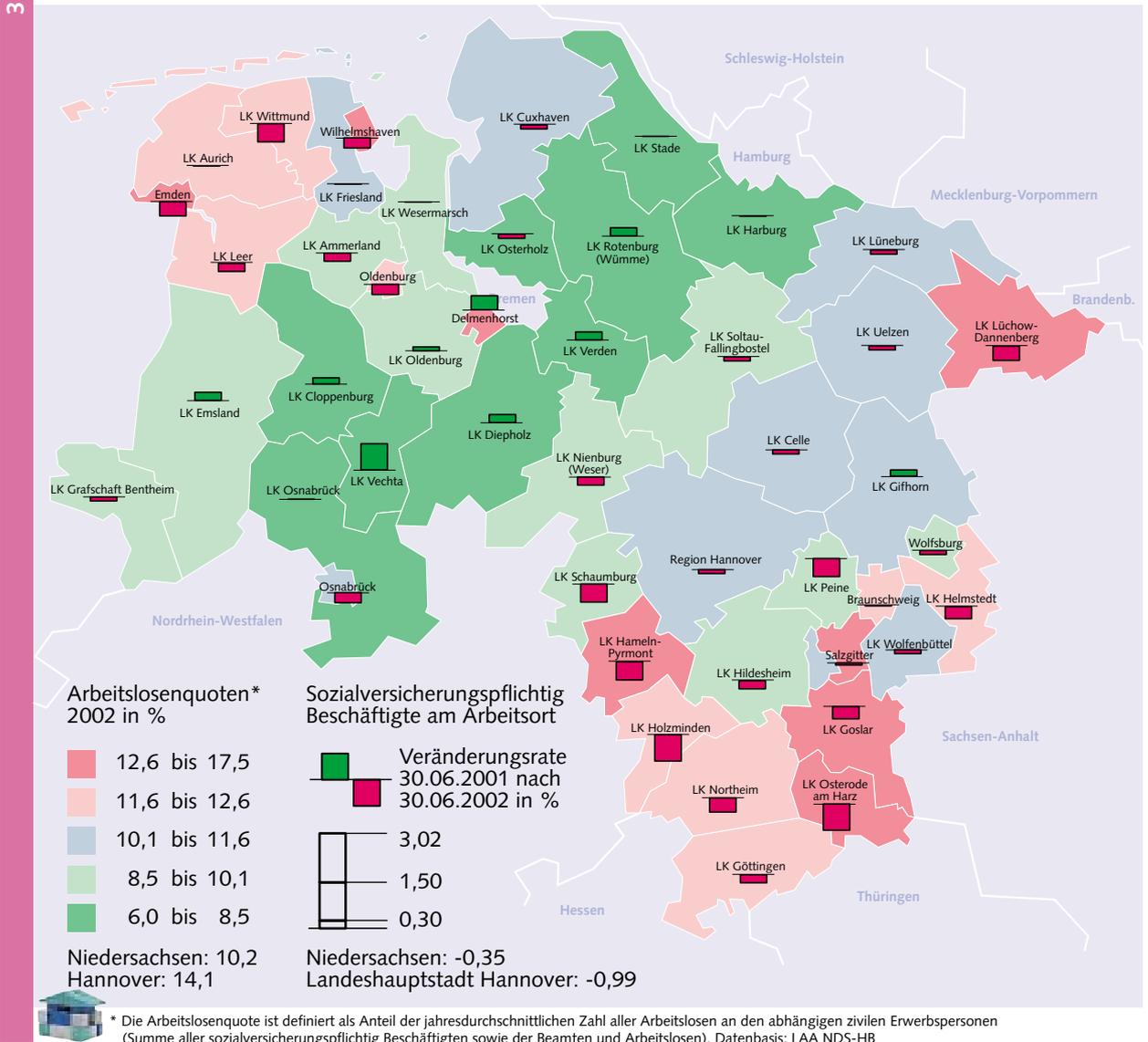
Regionale Unterschiede der Arbeitslosenquote von 6,0 bis 17,5 %

Während im Landkreis Vechta 2002 mit 6 % die niedrigste Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt gemessen wurde, war das Schlusslicht nach wie vor der Landkreis Lüchow-Dannenberg mit 17,5 %. Die Karte zeigt für das Jahr 2002 eine relativ günstige Arbeitsmarktlage in Nordwestniedersachsen (außer Ostfriesland). In den Landkreisen Osnabrück, Vechta, Diepholz, Verden, Osterholz, Rotenburg (Wümme), Stade und Harburg lag die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt unter 8 %. Der Westen Niedersachsens ist die derzeit wachstumsstärkste Region Niedersachsens. Dies ist insbesondere auf starke Zuwächse an Arbeitsplätzen im Dienstleistungssektor zurückzuführen.

Wesentlich ungünstiger gestalteten sich die Arbeitsmärkte im Süden Niedersachsens. Besonders ungünstig ist die Lage in den Harzlandkreisen Osterode und Goslar, in Lüchow-Dannenberg sowie im Weserberglandkreis Hameln-Pyrmont. Die Ursachen hierfür sind vielfältig. Unter anderem spielen Folgen der Reformen im Gesundheitswesen (Rückgänge bei Kurkliniken und Krankenhäusern) und der Rüstungskonversion (Abbau von zivilen

Arbeitsplätzen bei Militärstandorten) sowie ein Arbeitsplatzabbau im sonstigen staatlichen Bereich mit. In den großen Städten war die Arbeitsmarktsituation deutlich schlechter als in der Fläche. Die Städte Hannover, Braunschweig, Osnabrück, Oldenburg, Salzgitter, Emden, Delmenhorst und Wilhelmshaven wiesen im Berichtsjahr 2002 allesamt zweistellige Arbeitslosenquoten auf. Nur in Wolfsburg lag die Arbeitslosenquote unter 10 %.

3.13 Arbeitsmarkt 2002



Nahezu spiegelbildlich zu den regionalen Arbeitslosenquoten entwickelten sich die Zahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort. Die stärksten Zuwächse hatte der Landkreis Vechta zu verzeichnen. Aber auch in den Kreisen Diepholz, Emsland, Cloppenburg, Ammerland, Verden, Rotenburg (Wümme) und Gifhorn waren deutliche Zunahmen zu beobachten.

Im Süden und Osten Niedersachsens sowie in der Küstenregion Ostfriesland ging die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zum Teil erheblich gegenüber dem Vorjahr zurück. Verlierer waren auch bis auf zwei Ausnahmen alle großen Städte. In Braunschweig blieb die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten

in etwa konstant, in Delmenhorst nahm sie entgegen dem sonstigen Trend sogar deutlich zu.

Regionale Entwicklung der Erwerbstätigkeit bis 2010

In Niedersachsen übersteigt die Erwerbstätigenzahl die Zahl der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um gut eine Mio. Personen. Im Jahr 2001 lag die Zahl der Erwerbstätigen bei rund 3,48 Mio. Gegenüber 1992 entspricht das einem Zuwachs von 4,4 % (früheres Bundesgebiet: + 4,0 %). Vor allem das südwestliche Niedersachsen und das Hamburger Umland verzeichneten eine deutlich positive Entwicklung, während insbesondere im südöstlichen Niedersachsen und in Teilen Ostfrieslands die Zahl der Erwerbstätigen schrumpfte.

Wie sich die Zahl der Erwerbstätigen zukünftig in den niedersächsischen Städten und Landkreisen entwickelt, geht aus der jüngsten Prognose der Erwerbstätigkeit von 2001 bis 2010 von Prof. F.-J. Bade hervor.¹⁸ Sie gibt Aufschluss über den räumlichen Strukturwandel und die Wachstumspotenziale von niedersächsischen Regionen. BADE prognostiziert die relative Erwerbstätigenentwicklung von Regionen im Vergleich zum Bundesgebiet. Das heißt, prognostiziert wird die Veränderung des Erwerbstätigenanteils einer Region am Bundesgebiet. Der niedersächsische Anteil an den Erwerbstätigen in Deutschland steigt laut BADE von 2001 bis 2010 von 9,2 % auf 9,3 %.

Eine ungünstigere Entwicklung der Erwerbstätigkeit als im Bundesgebiet wird vor allem für das südöstliche Niedersachsen voraus gerechnet. Die Landkreise Holzminden, Goslar, Helmstedt und Osterode gehören zu den Regionen, deren Bedeutung im Vergleich zum Bundesgebiet in Hinblick auf die Erwerbstätigen am stärksten abnimmt. Dazu gehören auch der Landkreis Wittmund und die Stadt Wilhelmshaven. Hingegen weisen weite Teile des westlichen Niedersachsen zwischen Emsland und Rotenburg (Wümme) deutlich positive Abweichungen zum Bundesgebiet für 2010 auf. Insbesondere der Landkreis Vechta geht als Gewinner aus der Prognose hervor.

Die Prognose korrespondiert in etwa mit der wirtschaftlichen Dynamik der Regionen in den 90er Jahren und weist darauf hin, dass die Entwicklungspfade im Großen und Ganzen bestehen bleiben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die in der Vergangenheit besonders erfolgreichen Regionen Niedersachsens sich zum Teil im wirtschaftlichen Aufholprozess befinden wie beispielsweise das Oldenburger Münsterland. Das Ausgangsniveau für die zukünftige Entwicklung der niedersächsischen Regionen ist damit sehr unterschiedlich und variiert zwischen Städten, ihrem Umland und ländlichen Räumen.

Die kreisfreien Städte profitieren nur marginal oder gar nicht im Verhältnis zu ihren Umlandkreisen von einer positiven Erwerbstätigenentwicklung. Damit setzt sich die in der Vergangenheit begonnene Entwicklung tendenziell fort. Die Stadt Oldenburg schneidet gemäß Prognose unter den kreisfreien Städten am Besten ab, gefolgt von der Stadt Osnabrück, deren Anteilszuwachs jedoch schon unter dem niedersächsischen Durchschnitt liegt. Gleichauf liegt Wolfsburg. Braunschweig kann nur noch einen schwachen Anteilsgewinn erzielen, während die Nachbarstadt Salzgitter genauso wie Delmenhorst, Hannover, Emden und Wilhelmshaven in Hinblick auf ihren Erwerbstätigenanteil am Bundesgebiet an Bedeutung verlieren.

Die Prognose legt die Entwicklungspfade der Regionen nicht unverrückbar fest. Vielmehr gibt sie den handelnden Akteuren die Gelegenheit, sich mit ihrer prognostizierten Entwicklung auseinander zu setzen und sie im Rahmen ihrer Handlungsmöglichkeiten zu gestalten.

¹⁸ Vgl. Wirtschaft Niedersachsen 11/2003, Hrsg.: Norddeutsche Landesbank Regionalwirtschaft, Hannover, November 2003.

3.5 Die Wohnungsnachfragepotenziale im Überblick

Die Indikatoren zur Wohnungsnachfrage entwickelten sich nur noch teilweise positiv. Zwar stieg mit der Bevölkerungs- und Haushaltszahl die Zahl potenzieller Wohnungsnachfrager bei gleichzeitiger Zunahme der Haushaltskaufkraft. Jedoch wuchs auch die Zahl derer, die sich nur schwer aus eigener finanzieller Kraft am freien Markt ausreichend mit Wohnraum versorgen können. Zudem bremsen die Entwicklungen am Arbeitsmarkt die Bereitschaft, sich langfristig zu verschulden.

Auch bei durchwachsenen Indikatorentwicklungen auf Landesebene können auf Landkreisebene eindeutige Wachstums-, aber auch Schrumpfungsräume identifiziert werden. Zunächst lässt die Zusammenschau von Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklungen seit 1995 folgende Strukturen erkennen:

- Die Landkreise im gesamten Nordwesten Niedersachsens sowie der Landkreis Gifhorn sind durch ein starkes Wachstum der Haushaltszahlen um bis zu 22 % gekennzeichnet. Haushaltsverkleinerungen ließen die Wachstumsraten teilweise deutlich über das jeweilige Basisbevölkerungswachstum schnellen. In fast allen diesen Landkreisen leben überdurchschnittlich viele Personen in einem Haushalt (bis zu 2,8).
- Ein Wachstum der Haushaltszahlen zwischen vier und zehn Prozent kennzeichnet das Wendland und die Region Hannover mit angrenzenden Landkreisen. Die Haushaltsgröße liegt am oder leicht unter dem Landesdurchschnitt (2,2).
- Leicht steigende Haushaltszahlen trotz rückläufiger Einwohnerzahlen wurden in Emden, Osnabrück und Delmenhorst sowie in den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Holzminden und Northeim beobachtet.
- Keine Impulse für die Wohnungsnachfrage gingen von den Städten Wilhelmshaven, Wolfsburg, Braunschweig und Salzgitter sowie

von den Landkreisen Goslar, Osterode und Göttingen aus. Sowohl Einwohner- als auch Haushaltszahlen gingen zurück. Die Haushalte sind mit 1,8 bis 2,1 Personen je Haushalt deutlich kleiner als im Landesdurchschnitt.

Zur Abbildung der aktuellen und zukünftigen Nachfragepotenziale in den Landkreisen und kreisfreien Städten werden die sozioökonomischen Indikatoren Niveau und Verteilung der Kaufkraft sowie Entwicklung der Beschäftigtenzahl und Arbeitslosenquote um die Ergebnisse der LTS-Befragung zur Wohnungsmarktlage erweitert. Die »Eigenpotenziale der Wohnungsverorgung« beinhalten neben den Daten zur Haushaltskaufkraft und zum Sozialindikator Aussagen der Befragten zur Entwicklung des Sozialindikators. Die »wirtschaftliche Dynamik« umfasst neben amtlichen Arbeitsmarktdaten zu Beschäftigten und Arbeitslosen entsprechende Ergebnisse der Befragung. Den Indikatorenbündeln wurden die Ausprägungen »hoch« oder »gering« bzw. »stark« oder »schwach« zugeordnet.¹⁹ Daraus ergeben sich vier Potenzialtypen der Wohnungsnachfrage. Im Einzelnen ist Abbildung 3.14 wie folgt zu interpretieren:

- Eine niedrige Haushaltskaufkraft bei gleichzeitig hohem Sozialindikator und negativer Arbeitsmarktentwicklung (rote Gebiete) ist in Südniedersachsen, in der Region Hannover und den Landkreisen Lüneburg, Lüchow-Dannenberg, Uelzen, Celle, Helmstedt, Leer und Wittmund sowie in den kreisfreien Städten Emden, Wilhelmshaven, Oldenburg und Osnabrück zu beobachten. Die Sozialbelastung wie auch die Arbeitslosenzahl bleibt nach Einschätzung der Befragten in den nächsten drei Jahren hoch oder wird noch zunehmen. Impulse für die Wohnungsnachfrage aufgrund der positiven Entwicklung der Haushaltszahlen sind allenfalls in den Landkreisen Leer und Lüneburg zu erwarten.
- Hohe Eigenpotenziale der Wohnungsverorgung und eine starke wirtschaftliche Dynamik

¹⁹ Das heißt, die Indikatorenwerte liegen jeweils über bzw. unter dem Landesdurchschnitt. Bei einer in Niedersachsen 2002 insgesamt rückläufigen Beschäftigtenzahl trägt eine Stagnation dieses Indikators schon zu einer »starken« wirtschaftlichen Dynamik bei.

(grüne Gebiete) sorgen in Südwestniedersachsen und in den Landkreisen zwischen Bremen und Hamburg in Verbindung mit der dynamischen Entwicklung der Haushaltszahlen für eine anhaltende Wohnungsnachfrage. Allerdings geht ein Teil der Experten vor Ort von einer Verschlechterung der Arbeitsmarktlage und einer steigenden Sozialbelastung in den kommenden drei Jahren aus.

■ In Ostfriesland, im Landkreis Soltau-Fallingb. sowie in Delmenhorst, Salzgitter und Braunschweig sind die Eigenpotenziale der Wohnungsnachfrage gering (blaue Gebiete). Die anziehende wirtschaftliche Dynamik zeigt sich an der leicht positiven Arbeitsmarktentwicklung mit einer zumindest in Teilen leichten Zunahme der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und einem Rückgang der Arbeitslosenquote in den Landkreisen Friesland und Wesermarsch – auch wenn das Niveau der Arbeitslosigkeit gerade in den Städten nach wie vor hoch ist. Leichte Nachfragesteigerungen können sich nach einem Time-Lag eventuell in den beiden Landkreisen Friesland und Wesermarsch einstellen.

■ In den übrigen Landkreisen (türkisblaue Gebiete) sind die heute noch hohen Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung nicht gesichert. Bei anhaltend schwacher wirtschaftlicher Dynamik droht ein Rückgang der Haushaltseinkommen mit entsprechend negativer Wirkung auf die Wohnungsnachfrage.

Ein Anziehen der wirtschaftlichen Dynamik war in den Landkreisen Grafschaft Bentheim, Friesland, Osterholz, Soltau-Fallingb. und Gifhorn sowie in Braunschweig zu beobachten. In den Städten Emden, Oldenburg und Osna-brück sowie in den Landkreisen Leer, Lüneburg und Göttingen hat die wirtschaftliche Dynamik dagegen im Vergleich zum Vorjahr nachgelassen (vgl. kleine Karte in Abb. 3.14).

Anhang A: Tabellen

Tabelle 1

Landkreis / kreisfreie Stadt	Preise im gleitenden 3-Jahresdurchschnitt für baureifes Land in € je qm		Preise für Eigenheime in €	
	Durchschnitt 1999 - 2001	Durchschnitt 2000 - 2002	2001	2002
Niedersachsen	56,26	58,81	148.000	147.000
Braunschweig, Stadt	120,83	130,15	226.000	238.000
Salzgitter, Stadt	94,35	99,83	157.000	162.000
Wolfsburg, Stadt	83,64	68,84	201.000	195.000
Gifhorn	58,43	61,10	163.000	162.000
Göttingen	73,36	71,38	165.000	175.000
Goslar	50,72	54,88	136.000	139.000
Helmstedt	42,47	49,56	144.000	142.000
Northeim	31,69	32,27	131.000	131.000
Osterode am Harz	40,13	40,63	119.000	122.000
Peine	59,30	68,50	160.000	160.000
Wolfenbüttel	64,70	66,30	164.000	176.000
Region Hannover	124,54	125,89	204.000	203.000
Hannover, Ldshptst.	207,07	208,59	272.000	272.000
Diepholz	52,21	52,79	153.000	147.000
Hameln-Pyrmont	48,55	53,41	143.000	147.000
Hildesheim	78,93	73,64	145.000	148.000
Holzminde	41,66	45,44	114.000	115.000
Nienburg (Weser)	22,12	23,26	124.000	123.000
Schaumburg	56,26	58,46	142.000	149.000
Celle	48,64	50,61	135.000	140.000
Cuxhaven	41,03	42,82	124.000	126.000
Harburg	95,83	96,62	213.000	224.000
Lüchow-Dannenberg	15,90	15,35	100.000	99.000
Lüneburg	63,26	69,74	176.000	182.000
Osterholz	71,79	70,89	163.000	175.000
Rotenburg (Wümme)	33,44	36,60	143.000	144.000
Soltau-Fallingb.ostel	31,70	34,87	134.000	139.000
Stade	72,25	78,31	151.000	152.000
Uelzen	22,92	23,31	120.000	123.000
Verden	75,05	73,01	173.000	181.000
Delmenhorst, Stadt	86,15	92,45	163.000	152.000
Emden, Stadt	54,62	54,70	113.000	132.000
Oldenburg, Stadt	105,02	114,00	164.000	168.000
Osnabrück, Stadt	129,70	142,93	217.000	239.000
Wilhelmshaven, Stadt	68,33	63,69	164.000	147.000
Ammerland	56,48	58,64	148.000	150.000
Aurich	34,27	34,70	106.000	109.000
Cloppenburg	28,62	32,86	127.000	130.000
Emsland	41,22	41,72	134.000	134.000
Friesland	57,18	57,25	121.000	125.000
Grafschaft Bentheim	40,51	42,48	149.000	146.000
Leer	29,34	29,32	109.000	110.000
Oldenburg	65,94	70,07	156.000	155.000
Osnabrück	61,97	66,98	161.000	162.000
Vechta	38,18	38,37	144.000	143.000
Wesermarsch	41,12	42,17	116.000	118.000
Wittmund	36,81	41,50	115.000	112.000

Quellen: NLS, MI; Anm.: Dunkel unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten.

Tabelle 2

Landkreis / kreisfreie Stadt	Fertig gestellte Wohnungen ¹⁾ je 1.000 Einwohner		Fertig gestellte Wohnungen in neuen 1- und 2-FH	Fertig gestellte Wohnungen in neuen Mehr-FH	Fertig gestellte Wohnungen insgesamt ¹⁾
	2001	2002	2002	2002	2002
Niedersachsen	4,44	4,07	24.079	5.132	32.483
Braunschweig, Stadt	1,16	2,68	434	149	658
Salzgitter, Stadt	0,73	3,52	227	149	390
Wolfsburg, Stadt	1,94	1,50	155	24	183
Gifhorn	6,01	5,07	687	95	881
Göttingen	2,52	2,57	364	202	682
Goslar	1,60	2,04	160	108	316
Helmstedt	3,15	1,78	145	6	176
Northeim	2,60	2,19	260	24	327
Osterode am Harz	2,22	1,93	134	8	162
Peine	5,32	4,15	424	69	555
Wolfenbüttel	4,57	3,38	331	63	429
Region Hannover	2,55	2,52	1.756	943	2.836
Hannover, Ldshptst.	1,58	1,54	340	446	798
Diepholz	5,21	5,76	963	128	1.233
Hameln-Pyrmont	5,08	3,25	379	112	526
Hildesheim	4,00	3,50	783	159	1.024
Holzminde	2,41	2,25	116	40	181
Nienburg (Weser)	4,43	3,54	348	16	447
Schaumburg	4,18	3,84	507	87	640
Celle	3,54	4,75	637	176	867
Cuxhaven	6,61	5,68	833	221	1.171
Harburg	5,27	3,55	621	75	841
Lüchow-Dannenberg	5,08	5,95	198	47	308
Lüneburg	4,52	6,09	698	268	1.045
Osterholz	8,48	5,54	424	118	620
Rotenburg (Wümme)	5,20	5,25	662	25	859
Soltau-Fallingb.ostel	5,43	4,12	490	29	586
Stade	6,41	4,67	682	133	906
Uelzen	4,78	3,80	278	53	370
Verden	5,86	5,83	475	196	779
Delmenhorst, Stadt	3,38	3,18	187	41	242
Emden, Stadt	1,76	2,77	110	28	142
Oldenburg, Stadt	6,57	2,74	317	57	431
Osnabrück, Stadt	3,31	2,59	287	111	426
Wilhelmshaven, Stadt	4,15	2,41	176	4	204
Ammerland	7,65	6,51	611	51	737
Aurich	6,71	5,61	683	295	1.060
Cloppenburg	6,27	5,94	677	96	905
Emsland	7,03	6,75	1.740	153	2.069
Friesland	6,40	3,71	332	31	377
Grafschaft Bentheim	7,90	7,41	818	101	980
Leer	5,66	6,07	811	132	995
Oldenburg	5,53	5,11	486	58	632
Osnabrück	4,77	4,67	1.328	149	1.666
Vechta	7,52	7,88	861	46	1.021
Wesermarsch	2,72	3,36	278	23	317
Wittmund	2,87	4,88	206	33	281

¹⁾ in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Quelle: NLS; Anm.: Dunkel unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten.

Tabelle 3

Landkreis / kreisfreie Stadt	Genehmigte Wohnungen ¹⁾ je 1.000 Einwohner		Genehmigte Wohnungen in neuen 1- und 2-FH	Genehmigte Wohnungen in neuen Mehr-FH	Genehmigte Wohnungen insgesamt ¹⁾
	2001	2002	2002	2002	2002
Niedersachsen	4,36	4,15	26.048	3.937	33.085
Braunschweig, Stadt	1,73	2,78	436	218	683
Salzgitter, Stadt	1,69	2,07	167	50	229
Wolfsburg, Stadt	0,70	3,54	359	71	433
Gifhorn	4,75	4,46	678	35	776
Göttingen	2,26	2,35	399	115	623
Goslar	2,65	1,36	158	31	210
Helmstedt	3,13	3,60	304	24	357
Northeim	2,92	2,83	310	33	422
Osterode am Harz	2,73	1,81	124	22	152
Peine	5,51	4,98	533	60	666
Wolfenbüttel	3,54	3,13	362	7	398
Region Hannover	2,09	2,43	2.068	468	2.740
Hannover, Ldshptst.	1,89	1,69	479	302	876
Diepholz	6,17	5,79	1.031	103	1.239
Hameln-Pyrmont	3,67	3,27	442	48	529
Hildesheim	3,81	3,46	758	128	1.012
Holzwinden	2,41	1,46	96	7	117
Nienburg (Weser)	3,70	3,76	396	7	475
Schaumburg	4,03	3,65	509	61	609
Celle	4,30	3,18	489	31	581
Cuxhaven	6,47	5,30	861	166	1.093
Harburg	4,25	3,96	704	125	940
Lüchow-Dannenberg	4,86	4,66	163	48	241
Lüneburg	5,09	4,41	608	84	757
Osterholz	5,55	5,90	454	108	661
Rotenburg (Wümme)	6,27	5,12	594	93	837
Soltau-Fallingb.ostel	4,19	4,51	531	25	641
Stade	4,94	6,27	776	309	1.217
Uelzen	4,57	2,95	261	10	288
Verden	6,94	5,38	521	113	719
Delmenhorst, Stadt	3,25	3,13	185	42	238
Emden, Stadt	2,87	2,20	95	16	113
Oldenburg, Stadt	3,17	3,19	339	120	503
Osnabrück, Stadt	2,26	2,47	310	60	406
Wilhelmshaven, Stadt	4,33	2,40	195	8	203
Ammerland	6,71	7,38	664	90	835
Aurich	6,77	5,51	797	161	1.041
Cloppenburg	6,84	5,51	658	69	839
Emsland	7,86	8,10	2.092	134	2.485
Friesland	6,20	6,22	514	94	632
Grafschaft Bentheim	7,45	7,98	867	130	1.055
Leer	6,04	5,28	749	66	865
Oldenburg	5,70	4,79	477	54	593
Osnabrück	4,33	4,99	1.528	92	1.782
Vechta	7,49	9,44	995	102	1.223
Wesermarsch	3,57	3,29	271	28	310
Wittmund	6,03	5,50	220	71	317

¹⁾ In Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Quelle: NLS; Anm.: Dunkel unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten.

Tabelle 4

Landkreis / kreisfreie Stadt	Geförderte Wohnungen je 1.000 Einwohner		Geförderte Wohnungen 2002	Anteil des geförderten Mietwohnbestandes am Gesamtwohnungsbestand ¹⁾ in %		Rückgang des Bestandes an geförderten Wohnungen in % bis 2015
	2001	2002		2001	2002	
Niedersachsen	0,2142	0,2133	1.702	3,55	3,16	33,19
Braunschweig, Stadt	0,0652	0,0937	23	4,43	3,68	23,24
Salzgitter, Stadt	0,1164	0,1805	20	5,60	4,85	25,82
Wolfsburg, Stadt	0,3528	0,2207	27	3,93	3,61	36,43
Gifhorn	0,1041	0,2991	52	3,24	2,54	34,53
Göttingen	0,0453	0,4416	117	3,94	3,35	44,44
Goslar	0,0450	0,0711	11	2,72	2,39	26,02
Helmstedt	0,0402	0,0504	5	3,02	2,66	52,77
Northeim	0,0866	0,1607	24	4,17	3,85	27,81
Osterode am Harz	0,0472	0,0357	3	2,57	2,06	40,54
Peine	0,2406	0,1345	18	1,59	1,24	35,84
Wolfenbüttel	0,1183	0,0472	6	2,89	2,44	47,93
Region Hannover	0,4011	0,0462	52	4,97	4,86	22,33
Hannover, Ldshptst.	0,7204	0,5587	289	6,56	6,58	20,62
Diepholz	0,1316	0,0981	21	1,87	1,64	36,33
Hamelnd-Pyrmont	0,2465	0,3336	54	3,16	2,87	42,08
Hildesheim	0,0989	0,2151	63	3,19	2,84	50,52
Holzminden	0,3463	0,0498	4	2,50	2,32	28,75
Nienburg (Weser)	0,3088	0,3725	47	2,05	2,01	38,51
Schaumburg	0,2041	0,1919	32	2,47	2,13	23,96
Celle	0,1814	0,0603	11	1,91	1,79	46,27
Cuxhaven	0,0485	0,0485	10	1,93	1,32	46,68
Harburg	0,0213	0,0126	3	1,52	1,55	17,90
Lüchow-Dannenberg	0,0193	0,0193	1	2,80	2,22	42,45
Lüneburg	0,0770	0,3031	52	3,46	2,83	29,20
Osterholz	0,2332	0,1072	12	2,27	2,20	30,32
Rotenburg (Wümme)	0,1472	0,0978	16	2,12	1,73	53,54
Soltau-Fallingbostel	0,0779	0,1054	15	1,73	1,41	65,60
Stade	0,1088	0,0619	12	3,83	3,52	38,83
Uelzen	0,0615	0,0103	1	2,39	2,28	19,68
Verden	0,2701	0,2917	39	1,41	1,28	41,96
Delmenhorst, Stadt	0,3277	0,2234	17	6,26	5,99	29,17
Emden, Stadt	0,1563	0,2532	13	2,47	2,13	46,05
Oldenburg, Stadt	0,1604	0,4573	72	5,00	4,19	44,30
Osnabrück, Stadt	0,0731	0,1276	21	3,81	3,37	26,82
Wilhelmshaven, Stadt	0,5530	0,0826	7	1,66	1,40	20,77
Ammerland	0,2500	0,2209	25	2,86	2,39	42,83
Aurich	0,2973	0,1429	27	2,68	2,49	33,50
Cloppenburg	0,6425	0,6041	92	7,02	6,30	45,19
Emsland	0,3938	0,2609	80	4,27	3,41	39,54
Friesland	0,1578	0,1574	16	2,68	2,38	44,59
Grafschaft Bentheim	0,2441	0,2495	33	3,44	2,91	37,40
Leer	0,1536	0,1282	21	3,89	3,39	33,33
Oldenburg	0,2203	0,1859	23	3,19	2,36	56,47
Osnabrück	0,2557	0,2382	85	4,85	4,18	32,42
Vechta	0,3666	0,3242	42	5,32	4,52	36,98
Wesermarsch	0,1484	0,7951	75	5,50	4,95	34,27
Wittmund	0,4006	0,2257	13	2,76	2,40	29,93

¹⁾ Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Gebäudefortschreibung)

Quellen: NLS, LTS; Anm.: Dunkel unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten.

Tabelle 5

Landkreis / kreisfreie Stadt	Veränderungen der Einwohnerzahl in %		Einwohner am 31.12. 2002	Einwohner je Haushalt	
	2001/2000	2002/2001		2000	2001
Niedersachsen	0,381	0,302	7.980.472	2,19	2,17
Braunschweig, Stadt	-0,122	-0,051	245.392	1,80	1,79
Salzgitter, Stadt	-0,540	-0,787	110.817	2,10	2,09
Wolfsburg, Stadt	0,067	0,364	122.331	2,09	2,08
Gifhorn	0,804	0,569	173.863	2,58	2,50
Göttingen	-0,127	-0,040	264.952	2,02	2,00
Goslar	-0,408	-0,625	154.638	1,96	1,96
Helmstedt	-0,506	-0,389	99.140	2,17	2,15
Northeim	-0,670	-0,503	149.345	2,25	2,21
Osterode am Harz	-0,820	-0,889	83.997	2,12	2,11
Peine	0,571	0,629	133.834	2,29	2,25
Wolfenbüttel	0,114	0,171	127.059	2,19	2,17
Region Hannover	0,353	0,342	1.125.878	1,96	1,96
Hannover, Ldshptst.	0,273	0,173	517.310	1,73	1,75
Diepholz	0,726	0,565	213.963	2,47	2,41
Hamel-Pyrmont	-0,229	-0,258	161.871	2,08	2,09
Hildesheim	0,038	-0,062	292.908	2,16	2,15
Holzminde	-0,643	-0,653	80.338	2,18	2,17
Nienburg (Weser)	0,295	-0,113	126.167	2,47	2,41
Schaumburg	0,318	0,122	166.751	2,23	2,21
Celle	0,094	0,252	182.421	2,20	2,19
Cuxhaven	0,659	0,054	206.304	2,25	2,22
Harburg	0,993	0,891	237.204	2,26	2,23
Lüchow-Dannenberg	-0,537	-0,104	51.766	2,21	2,17
Lüneburg	1,244	1,677	171.563	2,15	2,14
Osterholz	0,806	0,466	111.992	2,35	2,30
Rotenburg (Wümme)	0,845	0,311	163.565	2,51	2,44
Soltau-Fallingb.ostel	0,705	0,759	142.264	2,28	2,26
Stade	0,669	0,509	193.956	2,30	2,27
Uelzen	0,360	-0,175	97.464	2,12	2,11
Verden	0,353	0,303	133.693	2,35	2,30
Delmenhorst, Stadt	-0,470	-0,264	76.083	1,98	1,97
Emden, Stadt	0,436	0,324	51.351	1,96	1,99
Oldenburg, Stadt	0,695	0,981	157.437	1,81	1,79
Osnabrück, Stadt	0,057	0,223	164.561	1,79	1,78
Wilhelmshaven, Stadt	-0,344	-0,286	84.751	1,77	1,79
Ammerland	1,215	1,045	113.164	2,34	2,33
Aurich	0,512	0,327	188.979	2,34	2,35
Cloppenburg	0,886	0,878	152.299	2,85	2,76
Emsland	0,549	0,652	306.685	2,72	2,66
Friesland	0,508	0,248	101.653	2,18	2,19
Grafschaft Bentheim	1,023	0,891	132.254	2,49	2,46
Leer	0,830	0,629	163.789	2,34	2,33
Oldenburg	1,267	0,942	123.704	2,39	2,37
Osnabrück	0,724	0,282	356.873	2,48	2,44
Vechta	1,388	1,049	129.533	2,81	2,73
Wesermarsch	0,264	0,001	94.333	2,14	2,16
Wittmund	0,152	0,289	57.587	2,40	2,39

Quellen: NLS, GfK-Gruppe; Anm.: Dunkel unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten.

Tabelle 6

Landkreis / kreisfreie Stadt	Kaufkraft je Haushalt in €		Sozialindikator ¹⁾	
	2001	2002	2001	2002
Niedersachsen	35.569	35.844	5,77	6,01
Braunschweig, Stadt	31.841	32.234	7,05	7,17
Salzgitter, Stadt	33.240	33.628	8,47	9,07
Wolfsburg, Stadt	37.221	38.120	4,61	4,94
Gifhorn	42.773	42.504	4,29	4,43
Göttingen	32.323	32.744	5,64	5,96
Goslar	31.603	32.176	6,40	6,48
Helmstedt	36.352	36.603	6,21	6,55
Northeim	36.030	35.946	5,97	6,24
Osterode am Harz	34.266	34.832	6,11	6,19
Peine	37.303	37.153	5,19	5,49
Wolfenbüttel	36.926	37.469	4,90	5,15
Region Hannover	34.711	35.180	6,96	7,38
Hannover, Ldshptst.	30.489	30.966	9,63	10,24
Diepholz	40.917	40.426	3,86	4,25
Hameln-Pyrmont	34.752	35.259	7,26	7,57
Hildesheim	36.536	36.889	5,94	6,27
Holzminden	35.154	35.665	5,91	6,45
Nienburg (Weser)	38.057	37.729	5,79	6,14
Schaumburg	36.453	36.632	5,34	5,37
Celle	35.083	35.306	6,56	6,75
Cuxhaven	36.033	36.014	5,48	5,49
Harburg	42.970	43.225	4,06	4,00
Lüchow-Dannenberg	33.238	33.691	7,59	7,86
Lüneburg	34.713	35.002	6,18	6,29
Osterholz	39.846	39.718	4,45	4,34
Rotenburg (Wümme)	39.415	38.946	4,39	4,69
Soltau-Fallingb.ostel	35.606	35.753	5,86	5,93
Stade	39.676	39.713	5,77	6,13
Uelzen	34.544	34.548	5,44	5,88
Verden	40.210	40.277	4,67	4,71
Delmenhorst, Stadt	31.104	31.566	9,56	10,56
Emden, Stadt	29.844	30.857	8,33	8,61
Oldenburg, Stadt	30.186	30.465	9,11	8,56
Osnabrück, Stadt	28.342	28.651	6,28	6,78
Wilhelmshaven, Stadt	28.484	29.384	9,60	10,09
Ammerland	36.753	36.968	3,89	4,23
Aurich	33.440	34.087	6,93	6,97
Cloppenburg	38.980	38.363	3,85	4,02
Emsland	37.954	37.996	4,31	4,22
Friesland	34.185	35.231	5,79	6,13
Grafschaft Bentheim	36.372	36.316	4,23	4,60
Leer	31.990	32.544	6,28	6,57
Oldenburg	37.463	37.723	3,92	4,21
Osnabrück	37.226	36.989	4,02	4,21
Vechta	41.577	40.986	2,90	3,00
Wesermarsch	33.323	34.224	6,66	6,88
Wittmund	34.006	34.280	6,06	5,95

¹⁾ Anteil der Empfänger laufender Hilfe zum Lebensunterhalt, der Leistungsberechtigten nach dem AsylbLG und der Arbeitslosenhilfeempfänger an der Bevölkerung.

Quellen: NLS, GfK-Gruppe; Anm.: Dunkel unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten.

Tabelle 7

Landkreis / kreisfreie Stadt	Veränderung der sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigten in %		SVB am 30.06.	Jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquoten in %	
	2001/2000	2002/2001	2002	2001	2002
Niedersachsen	-0,65	-0,35	2.411.598	10,0	10,2
Braunschweig, Stadt	-0,98	0,24	108.262	11,7	12,3
Salzgitter, Stadt	-0,97	-0,26	48.364	13,0	12,6
Wolfsburg, Stadt	2,79	-0,67	88.954	9,3	9,0
Gifhorn	-2,00	1,00	32.762	10,1	10,1
Göttingen	0,59	-0,86	89.254	12,2	12,1
Goslar	-1,93	-1,46	44.820	12,9	12,6
Helmstedt	-2,88	-1,47	20.263	12,5	12,2
Northeim	-1,02	-1,56	42.248	11,9	12,3
Osterode am Harz	-1,44	-3,02	26.268	13,5	14,0
Peine	-1,01	-2,05	28.704	10,1	9,8
Wolfenbüttel	-0,65	-0,71	21.660	10,5	10,2
Region Hannover	-2,65	-0,53	434.929	10,5	11,1
Hannover, Ldshptst.	-3,56	-0,99	280.211	13,3	14,1
Diepholz	0,51	1,24	54.847	7,0	7,3
Hameln-Pyrmont	-1,64	-2,07	48.641	12,4	12,8
Hildesheim	-1,27	-1,06	84.933	9,6	9,5
Holzminde	-1,75	-2,86	21.981	10,8	11,7
Nienburg (Weser)	-1,06	-0,84	32.422	8,2	8,6
Schaumburg	-0,75	-2,02	39.483	9,2	9,8
Celle	-1,89	-0,55	46.669	11,2	10,7
Cuxhaven	-1,31	-0,39	39.925	10,0	10,1
Harburg	0,74	0,17	45.395	7,4	7,9
Lüchow-Dannenberg	-2,53	-1,64	12.490	17,5	17,5
Lüneburg	0,59	-0,34	45.803	10,8	11,5
Osterholz	-0,86	-0,71	21.114	7,7	7,9
Rotenburg (Wümme)	0,52	1,50	44.749	7,4	7,7
Soltau-Fallingb.ostel	-0,58	-0,38	40.276	8,6	8,9
Stade	0,47	0,18	50.574	7,4	7,7
Uelzen	-1,69	-0,66	24.988	11,1	11,4
Verden	0,73	1,34	40.168	6,3	6,7
Delmenhorst, Stadt	-0,38	1,89	19.355	13,1	13,6
Emden, Stadt	0,10	-1,48	27.702	12,7	13,1
Oldenburg, Stadt	1,76	-1,26	65.364	11,4	11,6
Osnabrück, Stadt	0,57	-1,35	82.116	10,2	10,7
Wilhelmshaven, Stadt	-1,76	-1,39	26.555	13,6	14,1
Ammerland	0,17	0,95	32.073	9,6	9,5
Aurich	-0,72	-0,16	42.369	12,6	12,3
Cloppenburg	0,79	1,04	42.202	8,7	8,3
Emsland	0,72	1,32	91.854	8,8	8,6
Friesland	-0,94	0,39	25.482	10,8	11,1
Grafschaft Bentheim	-1,63	-0,57	35.309	8,0	8,5
Leer	0,01	-0,76	35.033	11,9	12,1
Oldenburg	0,23	0,51	26.711	8,5	8,6
Osnabrück	0,23	0,21	94.547	6,7	7,3
Vechta	1,38	3,72	46.259	6,3	6,0
Wesermarsch	1,50	0,05	25.262	9,9	9,8
Wittmund	-1,85	-1,96	12.459	12,0	12,3

Quelle: NLS, LAA Niedersachsen-Bremen; Anm.: Dunkel unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten.

Anhang B: Glossar

Anspannung am Wohnungsmarkt Die Wohnungsnachfrage übersteigt das Wohnungsangebot.

Arbeitslosenquote Jahresdurchschnittliche Zahl aller Arbeitslosen in % aller abhängigen zivilen Erwerbspersonen (das ist die Summe aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, aller geringfügig Beschäftigten sowie der Beamten und Arbeitslosen); Definition gemäß: Landesarbeitsamt Niedersachsen-Bremen.

(Die in der Öffentlichkeit eher verbreitete Definition bezieht die Arbeitslosen auf das gesamte Erwerbspersonenpotenzial. Die so berechnete Quote ist immer geringer als die im Bericht verwendete Quote).

Auslaufende Belegungsbindungen Mit dem Auslauf der Belegungsbindung einer Wohnung endet deren Eigenschaft »geförderte Wohnung«.

Baufertigstellungsdichte Im Berichtsjahr fertig gestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner am 31.12. des Berichtsjahres.

Baugenehmigungsdichte Im Berichtsjahr genehmigte Wohnungen je 1.000 Einwohner am 31.12. des Berichtsjahres.

Bautätigkeit Die Bautätigkeitsstatistik erstreckt sich auf alle genehmigungspflichtigen bzw. ihnen gleichgestellten Baumaßnahmen im Hochbau, bei denen Wohnraum (oder sonstiger Nutzraum) geschaffen oder verändert wird. Auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte werden Baugenehmigungen und Baufertigstellungen erfasst.

Befragung Jährlich stattfindende Befragung durch die LTS von fünf niedersächsischen (Landes-) Verbänden der Wohnungswirtschaft sowie allen Landkreisen und kreisfreien Städten zur Situation auf den jeweiligen Wohnungsmärkten.

Bevölkerung Einwohner am Ort der Hauptwohnung, Quelle: NLS.

Eigenpotenzial der Wohnungsversorgung Das Eigenpotenzial ist abhängig von der →Haushaltskaufkraft und dem →Sozialindikator. Mit steigendem Eigenpotenzial sind die Einwohner einer Region mehr und mehr in der Lage, sich aus eigener finanzieller Kraft auf dem freien Markt mit Wohnraum zu versorgen.

Entspannung am Wohnungsmarkt Das Wohnungsangebot übersteigt die Wohnungsnachfrage.

GfK-Gruppe Die GfK-Gruppe ist eines der führenden Marktforschungsunternehmen in Deutschland. Arbeitsbereiche sind u. a. die Ermittlung, Analyse und Interpretation von Marktinformationen in Konsum- und Gebrauchsgütermärkten.

Haushalt Alleinwohnende Einzelpersonen oder Gemeinschaften von Personen, die zusammen wohnen und mit einem gemeinsamen Budget wirtschaften.

Haushaltsgröße Personen je Haushalt, Basis ist die Zahl der Einwohner am Ort der Hauptwohnung.

Haushaltskaufkraft Verfügbares Einkommen (ohne Vermögensanteile), das den Haushalten für Konsumzwecke jährlich zur Verfügung steht. Sie kann vereinfacht als Summe aller Nettoeinkünfte pro Haushalt bezeichnet werden und ist Indikator für das Konsum- und Wohnraumnachfragepotenzial. Von der GfK-Gruppe in Nürnberg wird hierzu die Lohn- und Einkommensteuerstatistik ausgewertet und um Transferleistungen (Arbeitslosengeld, Kindergeld, Wohngeld etc.) ergänzt. Die Nettoeinkommen von Einkommensmillionären werden bei 500.000 € gedeckelt, um regionale Verzerrungen zu vermeiden. Anhand von Prognosen führender Wirtschaftsforschungsinstitute projiziert die GfK-Gruppe die Kaufkraft auf das aktuelle Jahr. Wird die Kaufkraft einer Region in Relation zu deren Haushalten gesetzt, ergibt sich die Haushaltskaufkraft in den Landkreisen und kreisfreien Städten.

Preissegmente Es wird unterschieden in das untere, die mittleren und das obere Mietpreissegment. Als Abgrenzungskriterium gelten die Kriterien Größe, Lage, Ausstattung und Baujahr einer Wohnung.

Sozialbelastung bzw. Sozialindikator Da für Niedersachsen auf Kreisebene keine aktuellen Einkommensstrukturdaten vorliegen, wird in der »Wohnungsmarktbeobachtung« der Sozialindikator betrachtet. Der Sozialindikator ist definiert als der Anteil der Summe aus Empfängern laufender Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen (HLU-Empfänger), der Leistungsberechtigten von Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) und der Arbeitslosenhilfeempfänger an der Bevölkerung. Die Bestandteile des Sozialindikators beziehen sich auf die jeweils aktuell verfügbaren Daten. Mit steigendem Sozialindikator nimmt die Sozialbelastung einer Region zu.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Der Begriff umfasst die Zahl aller Arbeiter, Angestellten und aller Personen in beruflicher Ausbildung, die kranken- bzw. rentenversicherungspflichtig oder beitragspflichtig nach dem Sozialgesetzbuch III sind oder für die Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt werden. Beamte, Selbständige, mithelfende Familienangehörige und geringfügig Beschäftigte werden nicht erfasst. Der Indikator Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte basiert auf dem Stichtag 30.06.

Wirtschaftliche Dynamik Aufschluss über die wirtschaftliche Dynamik geben die Entwicklung der Zahl der →sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und der →Arbeitslosenquote. Bei der Bewertung wird angenommen, dass steigende Beschäftigtenzahlen und eine rückläufige Arbeitslosenquote positiv auf die wirtschaftliche Dynamik wirken.

Wohnbauland Bruttowohnbauland für Wohnzwecke, das gemäß BauGB bzw. MaßnG in Bebauungsplänen oder vergleichbaren Satzungen festgesetzt wurde.

Wohnflächenversorgung Durchschnittlich jedem Einwohner zur Verfügung stehende Wohnfläche.

Wohnungsangebot Zahl der Wohnungen, die durch Kauf oder Miete für Wohnzwecke zur Verfügung stehen.

Wohnraumförderung Gefördert wird der Bau von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Miete oder Belastung für die breiten Schichten der Bevölkerung geeignet sind. Im engeren Sinne werden unter Wohnungsbauförderung der erste und zweite Förderweg sowie die vereinbarte Förderung nach dem II. Wohnungsbaugesetz zusammengefasst.

Mit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts am 01.01.2002 gelten nur noch diejenigen Haushalte als Zielgruppe, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

Wohnungsnachfrage Zahl der Haushalte, die über eine ausreichende Kaufkraft verfügen, um ihren Wohnungsbedarf zu befriedigen, und die am Wohnungsmarkt als Nachfrager auftreten.

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
Wohnungsmärkte regional analysiert 2002 **LTS**

Heft 10
Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2007/2015 **IES**

Bisher von der LTS veröffentlichte Themenhefte in der Schriftenreihe "Berichte zum Wohnbauland in Niedersachsen"

Bearbeitung

Heft 1
Wohnbauland-Umfrage 2002 **IES**

Die vorangegangenen Wohnbauland-Umfragen 1992, 1994, 1996, 1998 und 2000 wurden sämtlich durch das IES bearbeitet und von der Niedersächsischen Landesregierung herausgegeben. Informationen unter www.ies.uni-hannover.de.

Sonderberichte

Bearbeitung

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

Wohnungsmarktbarometer 2002 – Ergebnisse der Befragungen von Kommunen, Unternehmen und Verbänden 1998-2002 **LTS**

Wohnungsmarktbarometer 2003 – Ergebnisse der Befragungen von Kommunen, Unternehmen und Verbänden 1998-2003 **LTS**

Die Themenhefte sind zu beziehen bei der LTS. Die jeweils aktuellen Hefte kosten 10 €.

Ältere Hefte wie auch die Wohnungsmarktbarometer sind sämtlich kostenlos und können im Internet als PDF-Datei heruntergeladen werden.

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