



Niedersächsische
LANDESTREUHANDSTELLE

Wohnungsmärkte regional analysiert

Wohnungsmarktbeobachtung 2004



Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen Heft 13

Herausgeber

Niedersächsische Landestreuhandstelle (LTS)
Norddeutsche Landesbank Girozentrale

Bearbeitung/Text

Achim Däbert

(0511) 361-5838, achim.daebert@lts-nds.de

Claudia Haake

(0511) 361-5754, claudia.haake@lts-nds.de

Christine Kastning

(0511) 361-5758, christine.kastning@lts-nds.de

Robert Koschitzki

(0511) 361-5981, robert.koschitzki@lts-nds.de

Koordination des Wohnungsmarktbeobachtungssystems

Christian Kuthe

Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit (MS)
Referat für Stadtentwicklung, Wohnungsmarkt und frauenrelevante Belange
in der Stadtentwicklung

Hannover, Oktober 2004

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



Niedersächsische
LANDESTREUHANDSTELLE

Wohnungsmärkte regional analysiert

Wohnungsmarktbeobachtung 2004



Dr. Ursula von der Leyen

VORWORT

Der gesellschaftliche und wirtschaftliche Wandel macht vor Niedersachsen nicht halt. Die Menschen leben zunehmend in anderen sozialen Zusammenhängen als noch vor einigen Jahrzehnten. Familiäre Strukturen lockern sich und der Anteil der Älteren an der Bevölkerung wird größer. Die Haushalte schrumpfen. Manche Regionen erstarben wirtschaftlich, andere stagnieren. Eine Konstante bleibt: Die Bevölkerung will marktgerecht und dabei sozial ausgewogen mit Wohnraum versorgt sein. Die Akteure in Wirtschaft, Politik und Verwaltung sind aufgerufen, geeignete Antworten auf diese Herausforderung zu finden.

Der Bericht „Wohnungsmärkte regional analysiert 2004“ enthält viele interessante Daten und Aussagen, die den Beteiligten diese Aufgabe erleichtern: Wohnungsangebot und Nachfrage gleichen sich allmählich an. In Niedersachsen wurde auch 2003 im Vergleich zu anderen Bundesländern viel gebaut. Niedersachsen war auch in diesem Jahr wieder das Land der Häuslebauer. Die jungen Bauherren mit Kindern wünschen sich vor allem viel Platz und Anschluss ans Grüne. Das Land hilft ihnen dabei, indem es verstärkt Wohneigentum insbesondere von kinderreichen Familien und behinderten Menschen fördert.

Wegen der demografischen Entwicklung und der immer kleineren Haushalte wird die Nachfrage nach Wohnungen in den nächsten zehn bis 15 Jahren zunächst weiter ansteigen. Davon sind jedoch die Landkreise und kreisfreien Städte Niedersachsens höchst unterschiedlich betroffen. Mancherorts wird Wohnraum knapp, anderswo sinken die Preise.

Insbesondere bei entspannten Märkten spielt die Frage der Vermietbarkeit eine immer größere Rolle. Welche Qualitätsmerkmale müssen Alt- und Neubauten erfüllen, um langfristig gefragt zu sein? Der Bericht „Wohnungsmärkte regional analysiert 2004“ zeigt auf, wo in Niedersachsen welche Maßnahmen Erfolg versprechen.

Mein Wunsch ist, dass die Entscheidungsträger in Politik, Kommunen sowie der Bau- und Wohnungswirtschaft den vorliegenden Bericht als Informationsbasis nutzen. Das detaillierte Wissen um die lokalen Märkte soll den Akteuren vor Ort helfen, Fehlinvestitionen zu vermeiden sowie zukunftssträchtige Projekte in Niedersachsen zu planen und umzusetzen.

Dr. Ursula von der Leyen

Niedersächsische Ministerin für Soziales, Frauen,
Familie und Gesundheit

INHALT

Auf einen Blick	8
ZUSAMMENFASSUNG: Die Wohnungsmarktsituation in Niedersachsen	10
SCHWERPUNKT: Eigentumsbildung im Wohnungsbestand	14
Das Wohnungsangebot in den niedersächsischen Regionen	20
2.1 Entwicklung der Baulandmärkte und Immobilienpreise	20
2.2 Bautätigkeit	28
2.3 Entwicklung des Wohnungsbestandes	32
2.4 Tendenzen der Wohnungsbauaktivitäten	36
Die Wohnungsnachfrage in den niedersächsischen Regionen	38
3.1 Bevölkerungsentwicklung	38
3.2 Haushaltsentwicklung	41
3.3 Eigenpotentiale der Wohnungsversorgung	44
3.4 Wirtschaftliche Dynamik	48
3.5 Wohnungsnachfragepotentiale im Überblick	52
Anhang	55

AUF EINEN BLICK

Günstiges Baugeld hält Eigenheimnachfrage konstant

Die finanziellen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau bleiben günstig. Die Bauleistungspreise gaben ebenso leicht nach wie die Preise für Einfamilienhäuser. Auch das Baugeld ist mit Zinsen von weniger als 5 % immer noch günstig wie nie zuvor. Lediglich die Baulandpreise steigen. Mit der schrittweisen Verlagerung der Bauaktivitäten vom Neubau zum Bestand und entsprechend nachlassender Baulandnachfrage wird sich mittelfristig eventuell auch in diesem Bereich eine andere Entwicklung einstellen.

Nur kurzfristige Belebung im Wohnungsbau

Trotz gestiegener Genehmigungszahlen im Jahr 2003 gegenüber dem Vorjahr geht die LTS für die kommenden Jahre von einem Abflachen der Wohnungsneubaukonjunktur aus. Die durch die Diskussion um die Eigenheimzulage ausgelösten Vorzieheffekte sind weitgehend abgearbeitet. Die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre, die jetzt eine Familie gegründet haben – und damit typische „Eigenheimer“ sind – sind zum Großteil bereits versorgt. Zukünftig rücken andere Bevölkerungsgruppen wie zum Beispiel ältere Menschen und deren Wohnbedürfnisse in den Vordergrund. Der Mietwohnungsneubau stagniert auf niedrigem Niveau. Investitionen fließen überwiegend in die Wohnungsbestände.

Bevölkerung und Haushaltszahl wachsen weiter

Die Bevölkerungszahl wuchs in Niedersachsen im vergangenen Jahr um 13.000 Personen oder 0,2 %. Deutlich stärker wächst die Zahl der Haushalte. Mit 2,14 Personen je Haushalt ist die Haushaltsgröße seit Mitte der 1990er Jahre um 0,1 Personen gesunken. Vor allem dies ist Ursache für den stetigen Anstieg der Haushaltszahl. Dieser Trend wird sich weiter fortsetzen – jedoch mit nachlassender Dynamik.

Sinkende Eigenpotentiale dämpfen Nachfrage

Bei gedämpftem wirtschaftlichem Wachstum stagnierte in 2003 die Haushaltskaufkraft. Gleichzeitig stieg deutlich die Zahl derer, die sich nur schwer aus eigener finanzieller Kraft mit ausreichend Wohnraum versorgen können. Mit 6,4 % hat der Sozialindikator fast den bislang höchsten Wert seit Beginn der kontinuierlichen Marktbeobachtung in Niedersachsen aus dem Jahr 1998 erreicht – nicht zuletzt auf Grund einer verschlechterten Arbeitsmarktlage. Auf den Wohnungsneubau hat dies eine dämpfende Wirkung. Hiermit sind in der Regel langfristige finanzielle Verpflichtungen verbunden, die bei sich verschlechternden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nur selten eingegangen werden.

Modernisierungen mindern städtische Leerstände

Das Wohnungsmarktbarometer zeigt in diesem Jahr, dass sich Investitionen in die Wohnungsbestände lohnen. Die Leerstandsquote ist vor allem in den kreisfreien Städten deutlich zurückgegangen. Dies ist zum Teil darauf zurückzuführen, dass modernisierte Wohnungen wieder am Markt unterzubringen sind. Nach wie vor standen 2003 Investitionen in Sanitärmaßnahmen, Fliesen und Bodenbeläge, Malerarbeiten sowie die Erneuerung von Heizungen und Elektrik ganz oben auf der Prioritätenliste.

Partielle Wiederanspannung

Sinkende Leerstände und steigende Mieten in den kreisfreien Städten deuten darauf hin, dass sich die Wohnungsmärkte partiell wieder leicht anspannen. Leichte Nachfrageüberhänge in allen Regionen Niedersachsens sind seit mehreren Jahren auch im Marktsegment „Mietwohnungen bis 3,50 EUR Nettokaltmiete“ zu beobachten.

	2003	Veränderung zum Vorjahr	Aussicht für 2004 / 2005
Rahmenbedingungen für das Wohnungsangebot			
Preisindex für Bauleistungen (2000 = 100)	99,2	-0,2	unverändert
Preis für baureifes Land	62 EUR	5,0 %	steigend
Preis für Einfamilienhäuser	146.000 EUR	-0,7 %	unverändert
Hypothekarzinsen (5 Jahre fest)	4,32 %	-1,21 %-Punkte	unverändert
Hypothekarzinsen (10 Jahre fest)	4,98 %	-0,98 %-Punkte	unverändert
Wohnungsangebot			
Wohnungsbestand (Wohnungen insgesamt)	3.667.440	0,9 %	leicht steigend
davon zweckgebunden	104.000	-9,6 %	sinkend
Baufertigstellungen	32.765	0,9 %	sinkend
je 1.000 Einwohner	4,1	unverändert	sinkend
Baugenehmigungen	35.034	5,9 %	sinkend
je 1.000 Einwohner	4,4	0,3	sinkend
Wohnfläche je Wohnung	94,5 qm	0,3 qm	leicht steigend
Wohnfläche je Einwohner	43,4 qm	0,5 qm	leicht steigend
Wohnungsbedarf und -nachfrage			
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)	7.993.415	0,2 %	leicht steigend
Zahl der Haushalte (Mikrozensus)	3.730.100	1,3 %	steigend
Haushaltsgröße (Mikrozensus)	2,14	-0,03	leicht sinkend
Haushaltskaufkraft	35.997 EUR	0,4 %	steigend
Sozialindikator	6,4 %	0,4 %-Punkte	steigend
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	2.376.069	-1,5 %	unverändert
Arbeitslosenquote	10,7 %	0,5 %-Punkte	unverändert
Marktanzeiger			
WOHNUNGSMARKTBAROMETER			
Wohnungsmarktlage	entspannt	unverändert	unverändert
Nettokaltmiete insgesamt	4,60 EUR	- 2,1 %	leicht steigend
Wiedervermietung / Fertigstellung bis 1948	3,90 EUR	- 2,5 %	leicht steigend
Wiedervermietung / Fertigstellung nach 1948	4,50 EUR	- 2,2 %	leicht steigend
Neubau / Erstvermietung	5,40 EUR	- 1,8 %	leicht steigend
Marktbedingter Leerstand	1,7 %	-0,7 %-Punkte	unverändert
Mieterfluktuation	13,3 %	0,9 %-Punkte	leicht steigend
Investitionsbereitschaft insgesamt	niedrig	unverändert	unverändert
für neue Mietwohnungen	sehr niedrig – niedrig	unverändert	unverändert
für neue Eigentumsmaßnahmen	niedrig – mittel	niedriger	unverändert
für Baumaßnahmen im Wohnungsbestand	mittel	*	leicht steigend
AMTLICHE STATISTIK			
Preisindex Nettomieten (2000 = 100)	104,2	1,4 %	steigend

* kein Vorjahresergebnis vorhanden

Regionale Disparitäten

Entscheidend für die Beurteilung der Wohnungsmarktlage ist die Erkenntnis, dass es einen einheitlichen niedersächsischen Wohnungsmarkt nicht gibt. Vielmehr gilt es, regionale Unterschiede herauszuarbeiten. Beispielsweise reicht die Spanne der Haushaltskaufkraft von 28.900 EUR in Wilhelmshaven bis zu 43.000 EUR im Landkreis Harburg. Neben prosperierenden Städten und Landkreisen im Nordwesten gibt es schrumpfende Regionen mit alternder Bevölkerung und ungünstiger wirtschaftlicher Entwicklung, z. B. im Süden Niedersachsens.

DIE WOHNUNGSMARKTSITUATION IN NIEDERSACHSEN

Steigender Wohnungsbedarf bei geringem Bevölkerungswachstum

Auf die niedersächsische Stadt- und Regionalplanung kommt in den nächsten Jahren ein weiter steigender Wohnungsbedarf zu. Der aktuellen Wohnungsprognose des Instituts für Entwicklungsplanung und Strukturforchung (ies)¹ zur Folge führt die steigende Zahl der Haushalte zu einer Nachfrage nach 430.000 zusätzlichen Wohnungen von 2002 bis 2015. Dies entspricht 12 % des gegenwärtigen Wohnungsbestands in Niedersachsen. Grund dafür ist weniger das moderate Bevölkerungswachstum als vielmehr die anhaltende Verkleinerung der Haushalte. Sie wiederum ist zurückzuführen auf gesellschaftliche und demografische Veränderungen. So wird bis zum Jahr 2015 der Anteil der über 45-Jährigen an der Gesamtbevölkerung in Niedersachsen von 44 auf 51 % ansteigen. Gleichzeitig wird es immer weniger jüngere und größere (Familien-) Haushalte geben, die in dem bisher gewohnten Ausmaß Eigenheime nachfragen.

Mit der Altersstruktur ändert sich allerdings nicht nur der Umfang, sondern auch die Art der Wohnungsnachfrage. Ältere Menschen fragen kleinere, altengerechte Wohnungen nach. Gewünscht werden auch neue Wohnformen wie „Senioren-Wohngemeinschaften“ oder „betreutes Wohnen“.² Immer mehr werden darüber hinaus flexibel nutzbare Wohneinheiten gesucht, die beispielsweise das Arbeiten zu Hause ermöglichen oder Veränderungen der Wohnung in unterschiedlichen Lebensphasen der Bewohner zulassen.

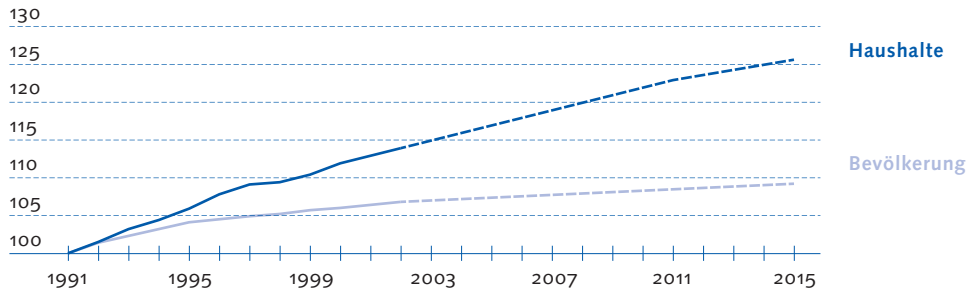
Aktuell entspannte Wohnungsmarktlage mit wieder anziehenden Teilmärkten

Die Lage an den niedersächsischen Wohnungsmärkten bleibt entspannt. Die befragten Experten vor Ort beobachteten auch in der aktuellen Frühjahrsbefragung der LTS Angebotsüberschüsse in fast allen Teilmärkten. Einzig bei Mietwohnraum mit einer Nettokaltmiete unter 3,50 EUR/qm konstatierten die Befragten leichte Nachfrageüberhänge.³

In Niedersachsen sinken die landesdurchschnittlichen Nettokaltmieten weiter. Die Befragung im Jahr 2004 bestätigt die Trendwende vom Vorjahr. Im Durchschnitt über alle Marktsegmente ist mit 4,60 EUR/qm im Jahr 2003 wieder das Niveau von 1998 erreicht. Im Jahr 2001 lagen die Durchschnittsmieten bei den Befragten noch bei 5,10 EUR/qm. Damit geht die Bereitschaft weiter zurück, in neue (Miet-)Wohnungen zu investieren. Bestandsmaßnahmen haben dagegen Konjunktur. Im Jahr 2003 haben die von der LTS befragten Unternehmen durchschnittlich 1.450 EUR je Wohnung für Modernisierung und Instandsetzung aufgewendet – soviel wie nie zuvor seit Beginn der Befragungen im Jahr 1998. Für die nahe Zukunft planen die Akteure ähnliche Beträge für die Bestandspflege ein. Umgerechnet auf den gesamten Mietwohnungsbestand kann für Niedersachsen mit einem Investitionsvolumen in Höhe von mehr als vier Mrd. EUR gerechnet werden, das der Bauwirtschaft in den Jahren 2004/05 insgesamt zugute kommt.

Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten (Abb. 1)

Index: 1991 = 100



Datenbasis: NLS, ies

Wohnungsmarktlage 1998 – 2003 (Abb. 2)

Durchschnitt der Experteneinschätzungen

sehr angespannt

angespannt

ausgewogen

entspannt

sehr entspannt



Datenbasis: LTS Wohnungsmarktbarometer 2004

In 13,3 % aller Wohnungen der von der LTS befragten Unternehmen in Niedersachsen wechselten 2003 die Mieter. Damit ist die Mieterfluktuation gegenüber dem Vorjahr um knapp einen Prozentpunkt gestiegen. Vor allem die Unternehmen in den kreisfreien Städten meldeten für 2003 wieder deutlich mehr Mieterwechsel in ihren Beständen als ein Jahr zuvor. Auch die Akteure in den ländlichen Räumen mussten in den letzten Jahren verstärkt mit Mieterwechseln umgehen. 2002 und 2003 lag die Fluktuationsrate hier jeweils zwischen 14 und 15 %. Im Bereich des verdichteten Umlandes schwankte die Mieterfluktuation zwischen 12 und 13 %. Für die ländlichen Räume und das verdichtete Umland ist für den Zeitraum von 1998 bis 2003 ein leicht steigender Trend zu erkennen.

Erstmals seit Beginn der Befragungen 1998 ging der marktbedingte Leerstand zurück. Nach 2,4 % im Vorjahr standen 2003 noch 1,7 % aller Wohnungen in den Beständen der Befragten leer. Vor allem in den kreisfreien Städten sind neue Mieter in vorher leer stehende Bestände gezogen. Die Quote ging hier auf knapp zwei Prozent zurück. Gleichzeitig legten die Mieten 2003 in den Städten um durchschnittlich 1,4 % gegenüber dem Vorjahr zu. Punktuell ziehen die Wohnungsmärkte damit wieder an – günstiger Wohnraum wird wieder knapper.

Bevölkerungs- und Haushaltszahl weiter gestiegen

Mit einem Plus in Höhe von knapp 13.000 Personen wuchs die niedersächsische Bevölkerung 2003 nicht mehr so stark wie noch in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre. Einerseits steigt das Geburtendefizit, also der Überschuss der Sterbefälle über die Geburten. Andererseits geht die Zahl der Nettozuwanderer zurück. Für

die Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte ist auch zu beachten, dass sich hinter einem relativ geringen Wanderungssaldo deutlich höhere Bruttoströme verbergen. So lagen die Zuzüge nach Niedersachsen 2003 bei 250.000 Personen, die Fortzüge bei 226.000. Diese Bruttowanderungen wirken sich in unterschiedlichem Maß in den einzelnen Landkreisen und kreisfreien Städten aus.

Im Jahr 2003 nahm die Haushaltszahl um mehr als 46.000 Einheiten zu. Ein Teil des Wohnungsbedarfs wurde durch modernisierte Wohnungen aus dem Bestand heraus gedeckt. Neu gebaut wurden knapp 33.000 Wohnungen, die meisten davon als Eigenheim in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern. Nur 4.600 Wohneinheiten entstanden als Geschosswohnungen.

Vorzieheffekte verzögern Rückgang der Neubautätigkeit – Bestandsmaßnahmen immer wichtiger

Viele potentielle Bauherren haben in 2003 mit der Ankündigung der Veränderungen in den Fördermodalitäten zur Eigenheimzulage ihre Neubauentscheidung vorgezogen, um mit einem rechtzeitigen Baubeginn vor Inkrafttreten der Änderungen die bis dahin noch deutlich besseren Konditionen auszuschöpfen. Dies wird zu einem Anstieg der Fertigstellungsanzeigen in 2004 führen. Ein Teil der Bauherren wird mit der Fertigstellung seiner noch rechtzeitig genehmigten Wohnungen keine Eile haben, so dass der Zeitraum der tatsächlichen Fertigstellungen gestreckt wird. Die Zuwächse stellen nur eine vorübergehende Belebung dar. Für das Jahr 2005, spätestens jedoch für 2006 erwartet die LTS einen Rückgang der Wohnungsbautätigkeit, der maßgeblich auf die nachlassende Eigenheimnachfrage zurückzuführen ist.

Das LTS-Wohnungsmarktbarometer zeigt, dass die befragten Marktteilnehmer weniger in neue Wohnungen als vielmehr in den Wohnungsbestand investieren wollen. Dieser Trend setzt sich in den kommenden Jahren fort. Die Werterhaltung bzw. -steigerung bestehender Wohneinheiten wird zunehmend wichtiger, da Wohnungen langlebige Güter sind und die Zahl der Nachfrager – also die der Haushalte – mittelfristig zurückgehen wird. Neubau wird mehr und mehr nur noch dann gebraucht, wenn bestimmte Qualitäten, die der Markt nachfragt, im Wohnungsbestand nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand realisiert werden können.

Mehr Kaufkraft ungleicher verteilt

Die sozialen Rahmenbedingungen haben sich 2003 verschlechtert. Die Haushaltskaufkraft blieb annähernd konstant. Gleichzeitig führte die auf 10,7 % gestiegene Arbeitslosenquote verbunden mit einem Rückgang der Beschäftigtenzahlen um 1,5 % zu einem deutlichen Anstieg des Sozialindikators. Mit 6,4 % war 2003 ein deutlich größerer Teil der Bevölkerung auf öffentliche Transferleistungen angewiesen als ein Jahr zuvor. Die Arbeitsmarktaussichten werden von den durch die LTS befragten Experten vor Ort mehrheitlich pessimistisch gesehen.

Nebeneinander von Neubau und Bestandsmodernisierung

Auch in den kommenden Jahren werden neue Wohnungen errichtet werden. Allerdings wird es noch stärker als bisher darauf ankommen, auch die Wohnungsbestände für die Zukunft fit zu machen, das heißt nachfragegerechten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Die Herausforderung für Wohnungswirtschaft und Politik besteht darin, dass sich die erwarteten Wohnungsbedarfe innerhalb Niedersachsens ungleich verteilen. Damit ergeben sich vor Ort jeweils spezifische Problemlagen. Regionen mit ungünstigen Arbeitsmarktperspektiven und einem hohen Anteil älterer Menschen drohen Schrumpfungsprozesse. Diese Regionen müssen sich darauf einstellen, neben vereinzelten Neubauvorhaben vor allem den aktuellen Wohnungsbestand marktgerecht zu erhalten – aber auch mit Leerstand umzugehen. Bezogen auf den Arbeitsmarkt attraktive Landkreise und Städte mit entsprechendem Zuzugspotential können sich zusätzlich zur Erhaltung der Wohnungsbestände auch weiterhin auf die Ausweisung von neuem Wohnbauland und die Errichtung neuer Wohneinheiten einstellen.

EIGENTUMSBILDUNG IM WOHNUNGSBESTAND

Ziel des Schwerpunktthemas der diesjährigen Wohnungsmarktbeobachtung ist zu beleuchten, in welchem Maß Wohneigentum aus dem Bestand heraus gebildet wird, also durch Wohnungs- oder Hauskauf und anschließende Selbstnutzung. Die aktuelle Datenlage erlaubt zwar eine Differenzierung der neu errichteten Wohnungen nach Art des Gebäudes, nach Anzahl der Räume und nach Art der Nutzung. Jedoch ist die Entwicklung der Besitz- und Nutzungsstrukturen im Zeitablauf – wie unveränderte Selbstnutzung, früher vermietet oder leer stehend und jetzt selbst genutzt – nicht direkt ableitbar. Daher werden im Folgenden mehrere Hilfsindikatoren betrachtet und die Ergebnisse zu einer Gesamtaussage zusammengeführt.

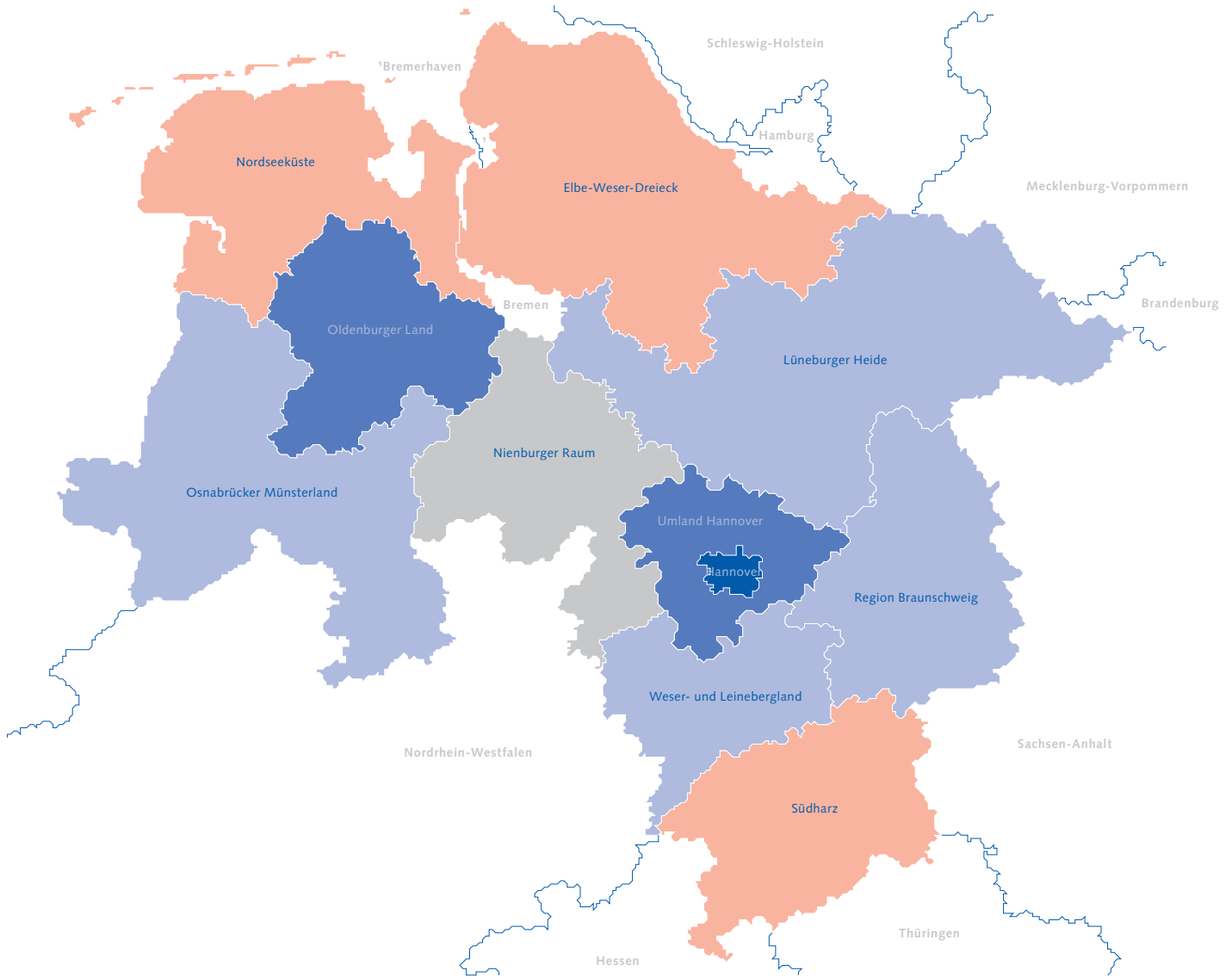
Der überwiegende Teil der in Niedersachsen in den vergangenen Jahren errichteten Wohneinheiten waren Ein- und Zweifamilienhäuser. Dadurch weist der aktuelle Wohnungsbestand mehr große Wohnungen auf als noch Mitte der 1990er Jahre. Ende 2003 verteilten sich 3,6 Mio. Wohnungen zu knapp 60 % auf Ein- und Zweifamilienhäuser und zu gut 40 % auf Mehrfamilienhäuser. Nur sechs Prozent aller Wohnungen sind mit ein oder zwei Räumen als klein zu bezeichnen. 45 % aller Wohneinheiten verfügen über drei oder vier Räume. Alle übrigen Wohnungen sind mit fünf und mehr Räumen als groß zu bezeichnen.

Knapp die Hälfte aller Wohnungen wird vermietet, ein kleiner Teil steht derzeit aus unterschiedlichen Gründen leer. 51 % aller Wohnungen gehören dem Nutzer selbst.⁴

Zur Einschätzung der Eigentumsbildung im Wohnungsbestand wird als erster Indikator zunächst die Veränderung der Selbstnutzerquoten von 1997 bis 2001 herangezogen. Dabei werden lediglich die Baualtersklassen bis 1990 betrachtet, um nur die Veränderungen im Wohnungsbestand zu erfassen und Einflüsse auf die Selbstnutzerquote durch nach 1990 neu gebaute Wohneinheiten abzugrenzen.⁵

In Niedersachsen ist die Selbstnutzerquote in den bis 1990 errichteten Wohnungsbeständen von 1997 bis 2001 leicht von 45,8% auf 46,6 % angestiegen. Signifikant erhöht hat sie sich vor allem im Oldenburger Land und in der Region Hannover. Das bedeutet, dass Wohneinheiten, die vorher vermietet waren oder leer standen, nun vom Eigentümer selbst genutzt werden. Dabei ist davon auszugehen, dass zumindest ein Teil der Selbstnutzer des Jahres 2001 zuvor auch Wohneigentum im Bestand gebildet hat und nicht bei Einzug in die Wohnung bereits Eigentümer war. An der Nordseeküste, im Elbe-Weser-Dreieck, im Nienburger Raum und im Südharz hat sich die Selbstnutzerquote nicht erhöht. Hier gibt es demnach nur vereinzelt Fälle, in denen neue oder alte Wohnungseigentümer in ihre eigene Wohnung gezogen sind bzw. ihre gemietete Wohnung gekauft haben und weiterhin darin leben.

Veränderung der Selbstnutzerquoten von Ende 1997 bis Ende 2001 in den Baualtersklassen bis 1990 (Abb. A)⁶



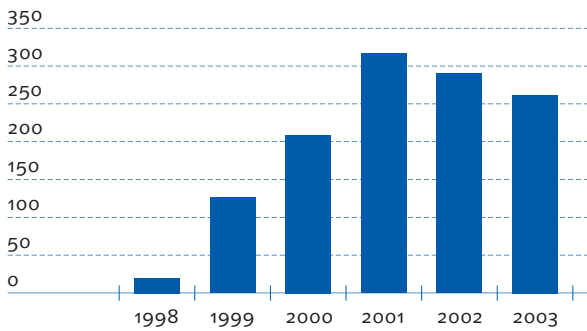
in Prozentpunkten



Niedersachsen: 0,8

Datengrundlage: NLS

Erwerb / Kauf⁷ vorhandenen Wohnraums in Niedersachsen (Förderfälle) (Abb. B)



Datenbasis: LTS

Der zweite Gradmesser zur Einschätzung der Eigentumsbildung im Wohnungsbestand speist sich aus Informationen aus der Förderstatistik des Bundes zur Eigenheimzulage. Analysiert wurden die Fälle, in denen Bestandserwerbe gefördert wurden.

In der Zeit von 1996 bis 2000 wurden in Niedersachsen insgesamt knapp 160.000 Bestandserwerbe über die Eigenheimzulage gefördert. Das waren 42 Förderfälle je 1.000 Haushalte. Besonders hoch war die Quote im Umland von Hamburg und Bremen sowie in den Küstenlandkreisen (vgl. Abb. C). In der Grafschaft Bentheim kamen auf 1.000 Haushalte sogar 61 Eigentumsverwerbe. Auch in den Städten Emden, Delmenhorst und Salzgitter wurden überdurchschnittlich hohe Quoten beobachtet. Geringe Indikatorwerte zeigten sich in Südniedersachsen und den übrigen kreisfreien Städten einschließlich der Region Hannover, aber auch im südlichen Weser-Ems-Gebiet.

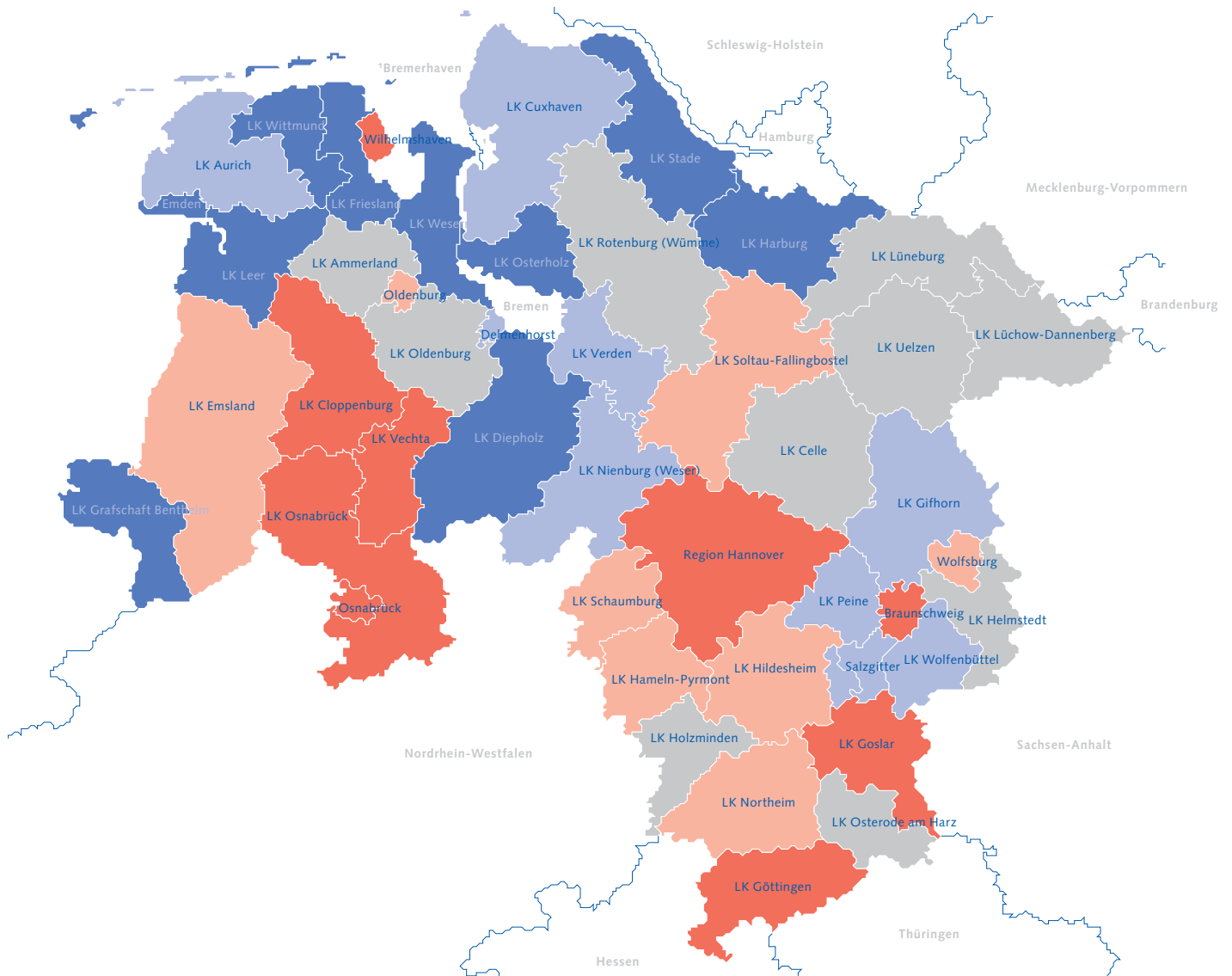
Als dritter Hilfsindikator zum Thema Eigentumsbildung im Wohnungsbestand wurde die Zahl der vom Land geförderten Eigentumsverwerbe herangezogen. In den Jahren 1998 bis 2003 hat das Land Niedersachsen insgesamt 1.224 Familien beim Erwerb bzw. Kauf von vorhandenem Wohneigentum unterstützt.

Die kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung dokumentiert eine Zunahme der Investitionen in den

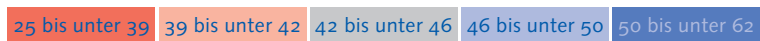
Wohnungsbestand. Von 1998 bis 2001 stieg die Nachfrage nach Fördermitteln zum Eigentumsverwerb aus dem Wohnungsbestand stark an. Mit abnehmenden Fördervolumina gingen in den vergangenen beiden Jahren die Förderzahlen leicht zurück.

Besonders viele Förderfälle je 1.000 Haushalte entfielen auf die westniedersächsischen Landkreise, das südliche Umland von Hannover sowie Salzgitter, Wolfsburg und Delmenhorst (vgl. Abb. D, S. 18). Spitzenreiter waren Wolfsburg und der Landkreis Cloppenburg mit Indikatorwerten von jeweils 1,6. Kaum abgefragt wurde die Förderung in der Region Hannover, in Braunschweig, Oldenburg, Emden und Wilhelmshaven sowie den Landkreisen Cuxhaven, Harburg, Lüchow-Dannenberg und Helmstedt.

Eigenheimzulage von 1996 bis 2000 (Abb. C)



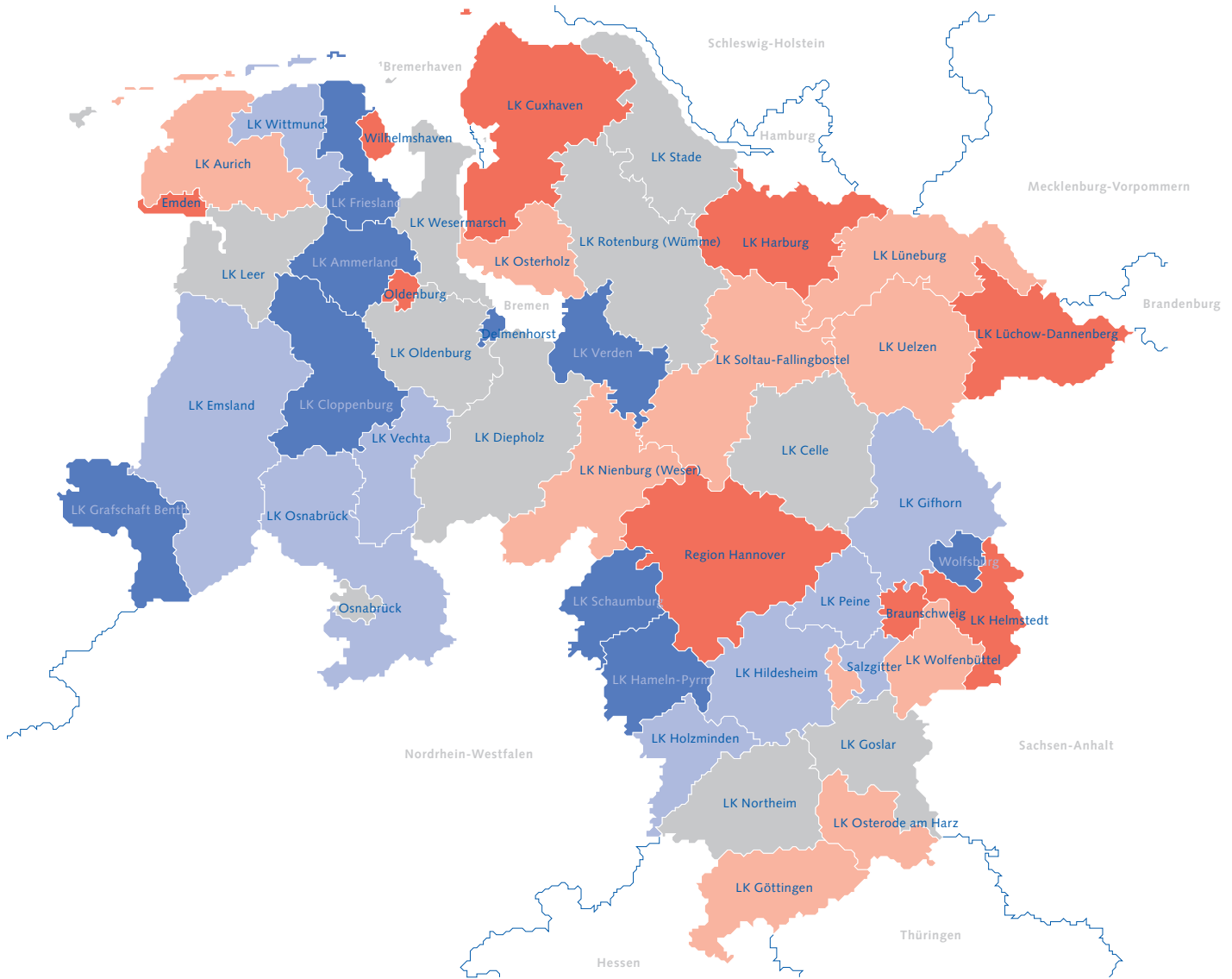
Fälle Bestandsförderung je 1.000 Haushalte



Niedersachsen: 42 Landeshauptstadt Hannover: 30

Datenbasis: BBR (BMVBW), NLS

Landesförderung Erwerb / Kauf selbstgenutzten Wohneigentums von 1998 bis 2003 (Abb. D)



Förderfälle je 1.000 Haushalte



Niedersachsen: 0,33 Landeshauptstadt Hannover: 0,09

Datenbasis: GfK, LTS

Zusammenfassend zeigen die dargestellten Ergebnisse, dass es Gebiete in Niedersachsen gibt, in denen in den bis 1990 errichteten Wohnungsbeständen gegen Ende der letzten Dekade steigende Selbstnutzerquoten zu beobachten waren. Gleichzeitig wurden hier viele Bestandserwerbe mit der Eigenheimzulage gefördert. Dies gilt für die Landkreise Grafschaft Bentheim, Verden, Gifhorn, Peine und Wolfenbüttel sowie für Salzgitter. Auch hat das Land Niedersachsen den Erwerb bzw. Kauf selbst genutzten Wohneigentums in diesen Gebieten überdurchschnittlich stark unterstützt.

Andererseits gibt es Regionen, in denen die Selbstnutzerquote zurückgegangen ist und zeitgleich wenig Bestandsförderung durch die Eigenheimzulage stattgefunden hat. Zu diesen Regionen zählen der Südharz und die Stadt Wilhelmshaven. Hier wurde auch die Landesförderung in relativ geringem Maß in Anspruch genommen.

In den übrigen Landkreisen und kreisfreien Städten zeigt sich kein einheitliches Bild. Gestiegene Selbstnutzerquoten stehen zum Beispiel im Oldenburger Land und in der Region Hannover geringen Förderfällen je 1.000 Haushalte gegenüber. Die umgekehrte Situation ist an der Nordseeküste und weiten Teilen des Elbe-Weser-Dreiecks zu beobachten.

DAS WOHNUNGSANGEBOT IN DEN NIEDERSÄCHSISCHEN REGIONEN

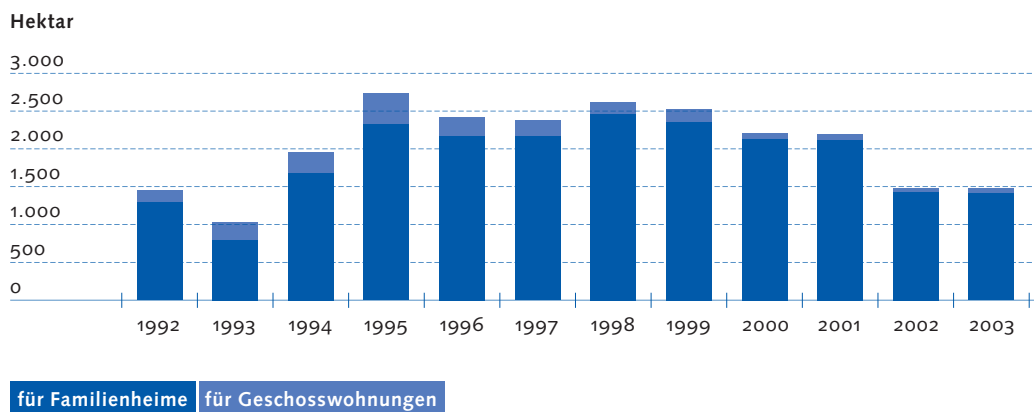
2.1 Entwicklung der Baulandmärkte und Immobilienpreise

Zu einem funktionierenden Wohnungsmarkt wird auch in den kommenden Jahren der Wohnungsneubau gehören. Dazu braucht es Wohnbauflächen in ausreichendem Maß. Zu geringe Flächenreserven führen zu Engpässen, da Neuausweisungen einen zeitlichen Vorlauf benötigen. Akute Nachfrage kann daher unter Umständen nicht voll gedeckt werden. Die Informationen zu Baulandneuausweisungen und -reserven in niedersächsischen Städten und Gemeinden entstammen der Niedersächsischen Wohnbauland-Umfrage, die im Auftrag der Landesregierung seit 1992 alle zwei Jahre durchgeführt wird (vgl. Abb. 3).⁸

Deutlicher Rückgang der Neuausweisungen

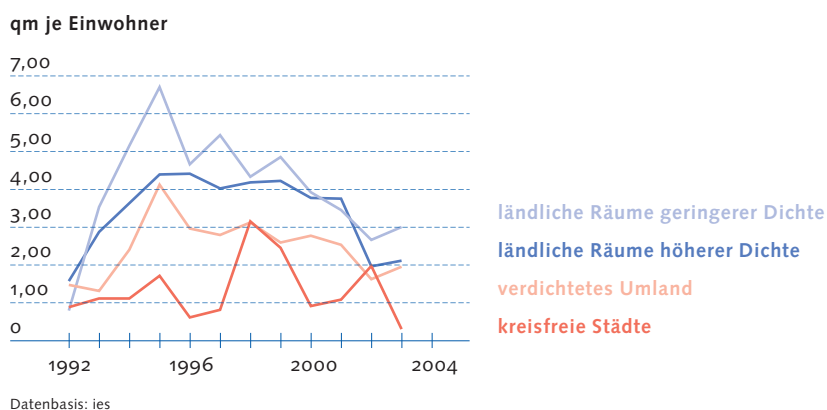
Von 1995 bis 2001 wiesen die Städte und Gemeinden in Niedersachsen kontinuierlich mindestens 2.000 ha neues Wohnbauland pro Jahr aus. In den vergangenen beiden Jahren sanken die Neuausweisungen deutlich auf 1.500 ha. Dabei wurden kaum noch Flächen für neue Mehrfamilienhäuser bereitgestellt. Zuletzt waren es nur drei Prozent der Gesamtfläche. Durchschnittlich waren jedes Jahr neun von zehn ha für die Errichtung neuer Familienheime bestimmt. Differenziert nach Siedlungsstrukturen wurden in den ländlichen Räumen geringerer Einwohnerdichte 2003 mit durchschnittlich drei Quadratmetern je Einwohner die meisten Flächen neu ausgewiesen (vgl. Abb. 4).⁹ Die höher verdichteten Landkreise stellten durchschnittlich rund zwei Quadratmeter, die kreisfreien Städte hingegen so gut wie kein neues Bauland zur Verfügung. Damit stiegen die zusätzlichen Flächen in den Landkreisen im Vergleich zum Vorjahr wieder leicht, während die kreisfreien Städte ihre Aktivitäten deutlich einschränkten.

Neuausweis von Wohnbauland in den Jahren 1992 bis 2003 (Abb. 3)



Datenbasis: ies

Durchschnittlicher Neuausweis von Wohnbauland (Abb. 4)



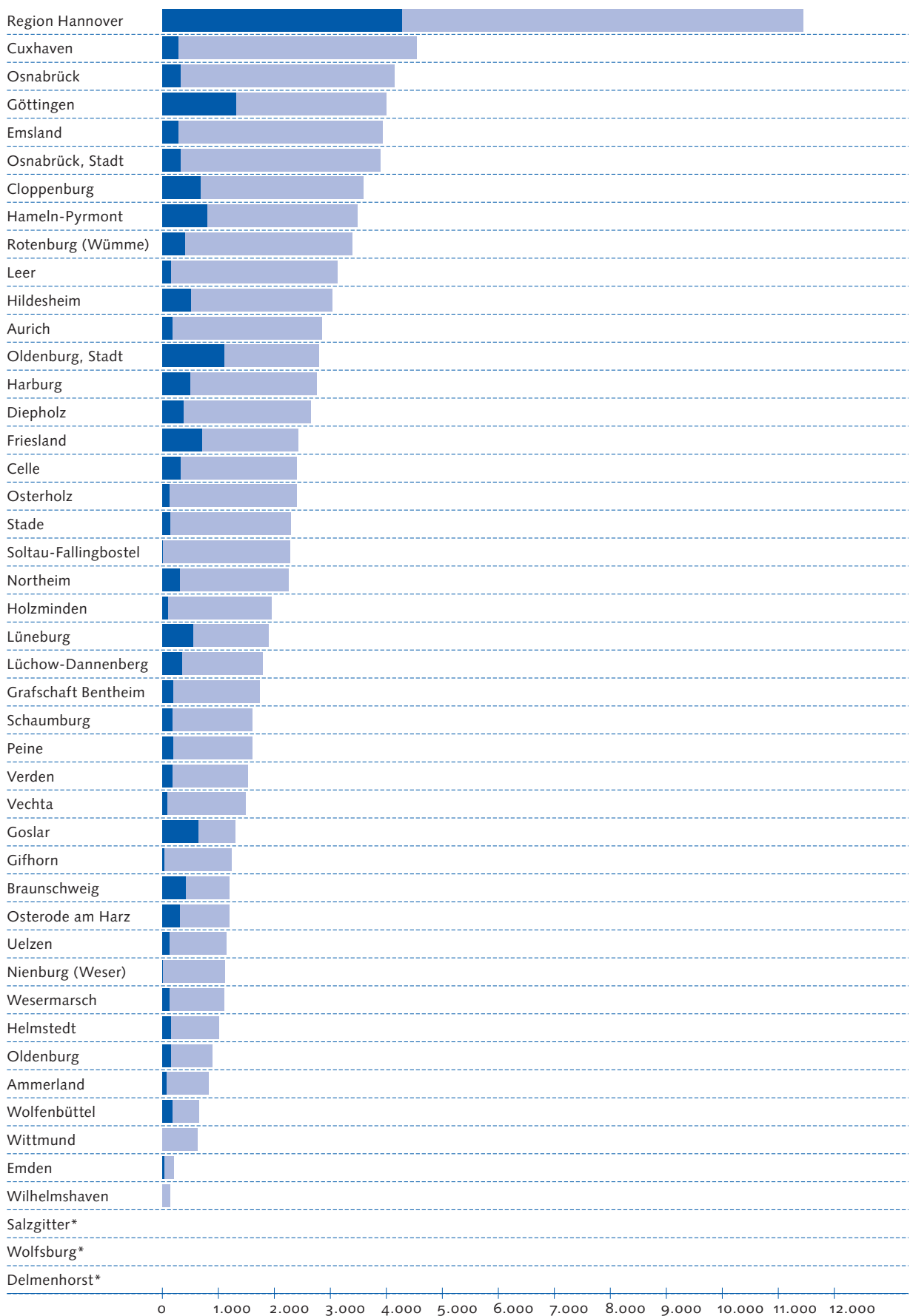
Datenbasis: ies

Deutlich mehr Baulandreserven für Familienheime

Ende 2003 beliefen sich die Baulandreserven in Niedersachsen insgesamt auf 6.625 ha mit einem Potential für 101.677 Wohneinheiten (WE). Mit 6.170 ha stehen mehr als 93 % der Flächenreserve für den Bau von Familienheimen zur Verfügung, 452 ha sind für den Geschosswohnungsbau vorgesehen. In Wilhelmshaven und im Landkreis Wittmund sind die Baulandreserven sogar ausschließlich dem Familienhausbau vorbehalten (vgl. Abb. 5, S. 22). Nur in den Landkreisen Goslar und Hannover und in den Städten Oldenburg und Braunschweig machen die Baulandreserven für Geschosswohnungen mehr als 30 % aus. Jede neunte Wohnung wird in der Region Hannover geplant (11.450 WE). Mit deutlichem Abstand folgen die Landkreise Cuxhaven (4.543 WE), Osnabrück (4.141 WE) und Göttingen (4.005 WE).

Insgesamt liegt die Reservedichte in Niedersachsen bei 12,7 möglichen Wohneinheiten je 1.000 Einwohner. Bei geschätzten Fertigstellungen von drei bis vier Wohnungen je 1.000 Einwohner stellt die Ressource Bauland auf Landesebene für die nächsten Jahre keinen Engpass für die Bautätigkeit dar. Allerdings gibt es Konstellationen von Reservedichte und Fertigstellungsdichte, die in einzelnen Gebieten zu Engpässen führen könnten (vgl. Abb. 10 in Kap. 2.2). Die Bandbreite der Flächenreserven innerhalb Niedersachsens reicht von knapp zwei Wohneinheiten je 1.000 Einwohner in Wilhelmshaven bis zu 35 Einheiten im Landkreis Lüchow-Dannenberg (vgl. Abb. 6, S. 23). Hohe Dichtewerte sind auch in den Landkreisen Holzminden (34 WE) und Friesland sowie in der Stadt Osnabrück (je 24 WE) zu beobachten. Im Umland der Städte Wolfsburg, Braunschweig, Salzgitter und Oldenburg sind dagegen die Potentiale für künftige Bauaktivitäten gering.

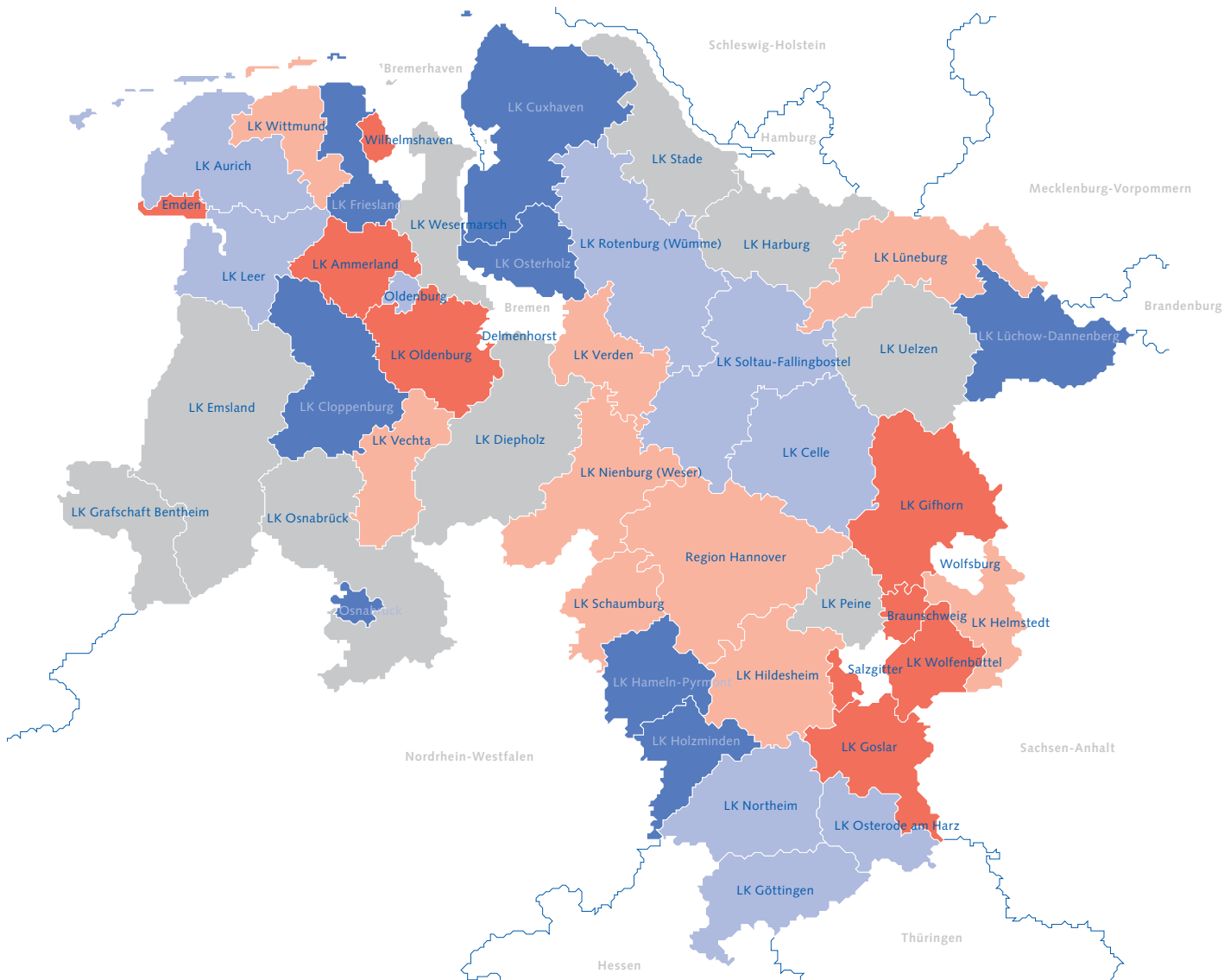
Mögliche neue Wohneinheiten in Familienheimen und Geschosswohnungsbauten
auf den am 31.12.2003 vorhandenen Wohnbaulandreserven (Abb. 5)



in Geschosswohnungsbauten in Familienheimen

* keine Angabe

Mögliche neue Wohneinheiten je 1.000 Einwohner auf den am 31.12.2003 vorhandenen Wohnbaulandreserven (Abb. 6)



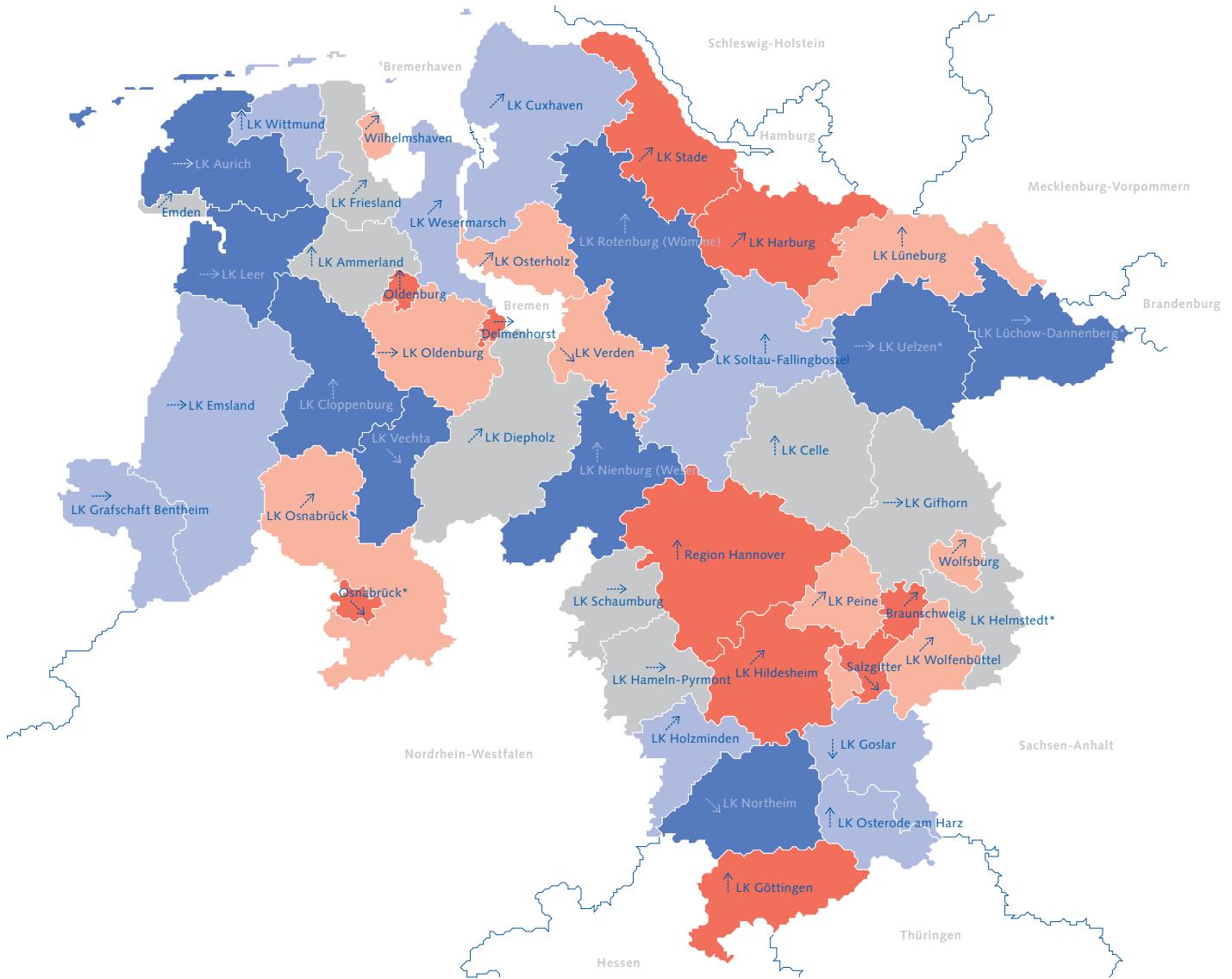
WE je 1.000 Haushalte



Niedersachsen: 12,7 Landeshauptstadt Hannover: 9,7 Für Delmenhorst, Salzgitter und Wolfsburg liegen keine Angaben vor.

Datenbasis: ies

Entwicklung der Grundstückspreise (3-Jahresdurchschnitt der Kaufwerte für baureifes Land 2001/2003) (Abb. 7)



3-Jahresdurchschnitt der Kaufwerte 2001/2003 in EUR/qm



Niedersachsen: 62 Landeshauptstadt Hannover: 231

*Kaufwerte für 2003 lagen nicht vor, dafür wurde der Durchschnitt der Jahre 2001 und 2002 herangezogen.

Entwicklung gegenüber Vorjahr in %



Niedersachsen: 5 Landeshauptstadt Hannover: 11

Hohe Preise für baureifes Land in den Städten

Trotz der zunächst hinreichenden Baulandreserven stieg der Quadratmeterpreis für baureifes Land in Niedersachsen im 3-Jahresdurchschnitt 2001 bis 2003 um fünf Prozent und erreicht mit 62 EUR einen vorläufigen Höhepunkt (vgl. Abb. 7). In dem Anstieg spiegeln sich die deutlich reduzierten Neuausweisungen der letzten zwei Jahre und eine anhaltende Nachfrage nach Bauland wider. Zudem ist festzustellen, dass nach wie vor in fast allen Landkreisen und kreisfreien Städten mit hohem Preisniveau die Preisentwicklung als Ausdruck der örtlichen Knappheitsverhältnisse nach oben gerichtet war.

Von dem Preisanstieg waren nur wenige Landkreise bzw. Städte ausgenommen: In den Landkreisen Vechta, Verden, Goslar und Northeim sowie in den Städten Osnabrück und Salzgitter waren Grundstücke billiger zu haben als im Vergleichszeitraum der Vorjahre. Die höchsten Preissteigerungen waren in den Landkreisen Osterode am Harz und Soltau-Fallingb. zu beobachten. Hier nahmen die Grundstückspreise im 3-Jahresdurchschnitt 2001 bis 2003 im Vergleich zum Zeitraum 2000 bis 2002 um über 20 % zu. Auch in den Landkreisen Nienburg, Cloppenburg und der Stadt Oldenburg stiegen die Baulandpreise im zweistelligen Prozentbereich. In den Landkreisen Rotenburg, Soltau-Fallingb. und Nienburg resultieren steigende Baulandpreise u. a. daraus, dass sich bauwillige Erwerbstätige aus den wirtschaftlichen Zentren Hamburg, Hannover und Bremen vermehrt in die weitere Umgebung orientieren.

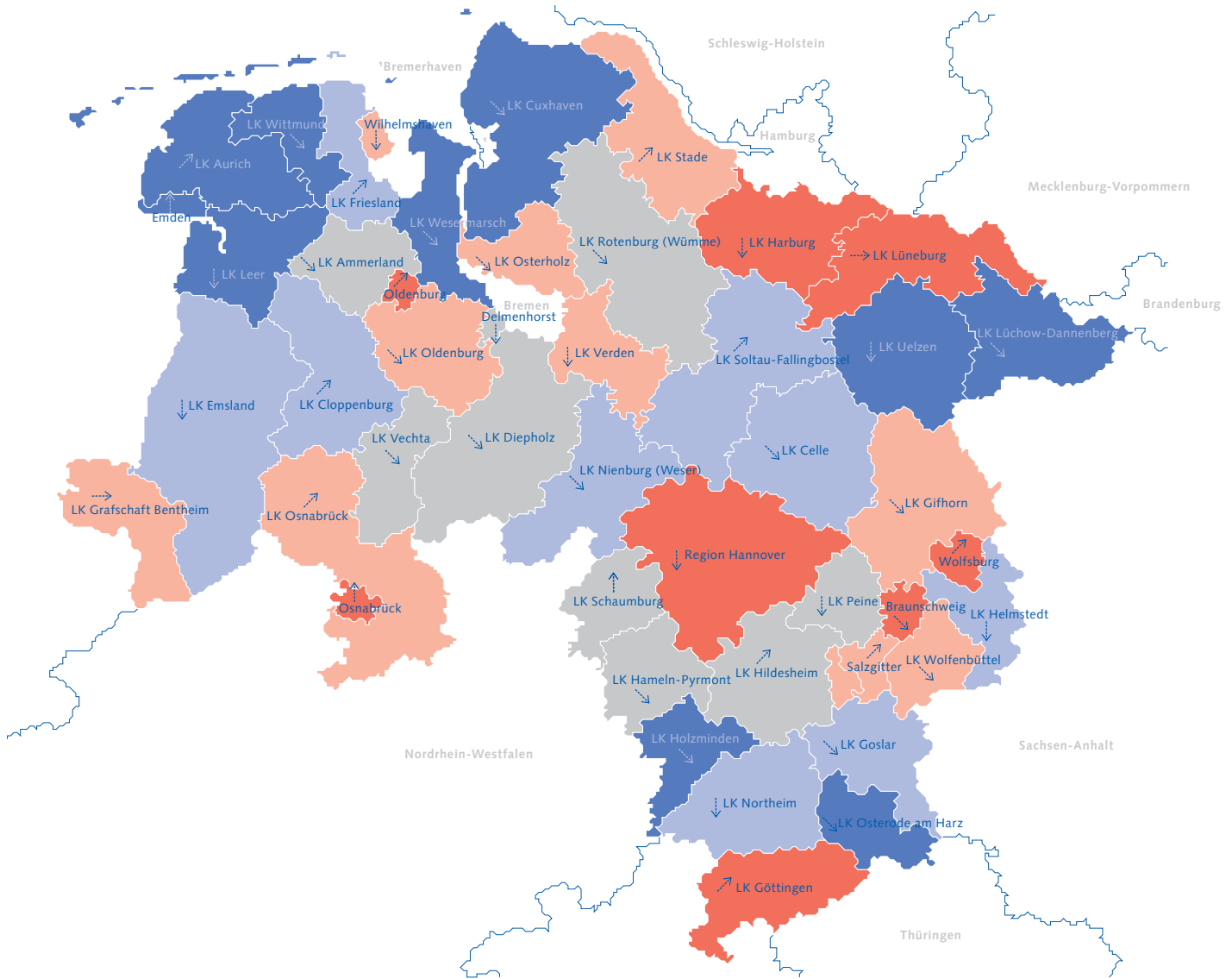
Deutliche regionale Unterschiede zeigen sich nicht nur in der Preisentwicklung, sondern auch im Preisniveau. Die Spanne reicht von 15 EUR im dünn besiedelten Lüchow-Dannenberg bis zu den höchsten

Quadratmeterpreisen von 231 EUR in der Landeshauptstadt Hannover und 183 EUR in der Stadt Göttingen. Die Nachfrager präferieren vielfach die Nähe zum Arbeitsplatz und das städtische Angebot an öffentlicher und privater Infrastruktur (Verkehr, Bildungs- und Kultureinrichtungen u. a.). Daher sind neben den Städten auch die direkt angrenzenden Umlandregionen von höheren Kaufpreiswerten gekennzeichnet (vgl. Abb. 7). Sie bewegen sich in einer Spanne zwischen knapp 70 EUR und 135 EUR pro Quadratmeter. Im Norden sind es beispielsweise die Landkreise Stade, Harburg und Lüneburg als Umland von Hamburg. In der Region um Bremen sind es die Landkreise Osterholz, Verden und Oldenburg und im Süden Niedersachsens die Region Hannover und die Landkreise Hildesheim, Göttingen, Peine und Wolfenbüttel.

Eigenheimpreise weiter rückläufig

Als Folge der Diskussion um den Wegfall der Eigenheimzulage ist in Niedersachsen der Umsatz von Ein- und Zweifamilienhäusern in 2003 um 13 % gestiegen. Das Umsatzplus wird begleitet von einem Rückgang der durchschnittlichen Kaufpreise für Eigenheime um knapp ein Prozent. Geringere Preise als im Vorjahr waren in der überwiegenden Anzahl der Landkreise und kreisfreien Städte in Niedersachsen zu beobachten. Mit neun Prozent verzeichnen die Städte Delmenhorst und Wilhelmshaven die stärksten Preisrückgänge, gefolgt von den Landkreisen Peine und Emsland (je - 7 %), Helmstedt (- 6 %) und Holzminden (- 5 %). Höhere Eigenheimpreise mussten Kaufwillige sowohl in den Städten Emden und Osnabrück (je + 6 %) sowie Wolfsburg (+ 4 %) als auch in den Landkreisen Friesland (+ 5 %) und Schaumburg (+ 4 %) hinnehmen.

Kaufpreis für Eigenheime 2003 (Abb. 8)



in 1.000 EUR



Niedersachsen: 146.000 Landeshauptstadt Hannover: 257.000

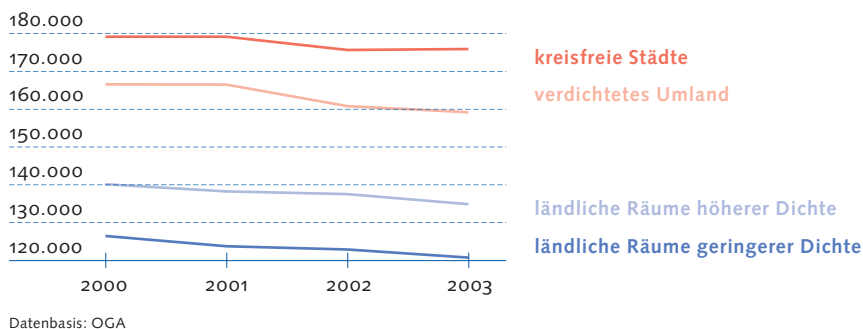
Datenbasis: OGA

Veränderungen zu 2002 in %



Niedersachsen: -0,7 Landeshauptstadt Hannover: -5,5

Entwicklung der Kaufpreise für Eigenheime (Abb. 9)



Kaufpreis für Einfamilienhäuser in den Städten deutlich höher

Nach wie vor gibt es unterschiedliche Preisstrukturen zwischen den ländlichen Regionen und den städtischen und stadtnahen Räumen. In den ländlichen Räumen liegen die durchschnittlichen Kaufpreise mit 120.700 EUR bzw. 134.800 EUR deutlich niedriger als in den kreisfreien Städten und deren Umland (vgl. Abb. 9), wo Kaufwillige um bis zu 40 % höhere Preise bezahlen müssen. Die gesamte Bandbreite der Kaufpreise lässt sich am Landkreis Lüchow-Dannenberg (98.000 EUR) und der Landeshauptstadt Hannover (257.000 EUR) erkennen. Besonders günstig sind die Kaufpreise für Einfamilienhäuser außerdem in der Küstenregion und in den südlichen Landesteilen wie den Landkreisen Holzminden und Osterode am Harz. Die höchsten Preise werden in diesem Bereich in den Landkreisen Harburg und Lüneburg, Göttingen und der Region Hannover sowie in den Städten Oldenburg, Braunschweig und Wolfsburg erzielt. Für das Land Niedersachsen ergibt sich nach Angaben der Oberen Gutachterausschüsse ein durchschnittlicher Kaufpreis in Höhe von 146.000 EUR.

Verstärkte Nachfrage nach Reihen- und Doppelhäusern

Bis 1999 gewann der Teilmarkt für Reihen- und Doppelhäuser stetig an Bedeutung. In 2000 kehrte sich diese Tendenz um. Im letzten Jahr konnte nun erstmals wieder ein Umsatzanstieg um 12 % beobachtet werden. Im Jahr 2003 betrug der Kaufpreis für eine Reihen-/Doppelhaushälfte im Landesdurchschnitt 141.000 EUR und stieg damit leicht um 1,4 %. In den Landkreisen und kreisfreien Städten lagen die Preise zwischen 68.000 EUR in Lüchow-Dannenberg und 201.000 EUR in der Stadt Hannover. Auch hier – wie im Teilmarkt Einfamilienhäuser – liegen die Kaufpreise in den

Städten und stadtnahen Gebieten deutlich höher als in den ländlichen Gebieten. Hohe Kaufpreise werden in den Städten Osnabrück, Wolfsburg und Braunschweig und in den Landkreisen Harburg sowie der Region Hannover erzielt. Relativ günstig sind die Kaufpreise für Reihen- und Doppelhäuser in den Landkreisen Uelzen, Northeim, Leer und Osterode am Harz.

Zunächst kein Anstieg der Kaufpreise

Die Teilmärkte Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihen- und Doppelhäuser sind gekennzeichnet durch eine Nachfrage nach Objekten, die auch von einem durchschnittlich verdienenden Erwerber zu finanzieren sind. Auf der Angebotsseite kommen neben Neubauten zunehmend Objekte aus Nachlässen zum Verkauf. Die Preisfindung dieser Objekte richtet sich nach Lage und Wohnumfeld sowie Bauausführung und Ausstattung. Bestandsimmobilien stellen zunehmend eine bezahlbare Alternative zum Neubau dar. Folge dieser Angebots- und Nachfragesituation ist, dass der Preisverhandlungsspielraum für die Verkäufer begrenzt ist. In ländlichen Räumen ist diese Marktsituation eher ausgeprägt als in Städten mit zentraler Funktion und höherer Wirtschaftskraft.

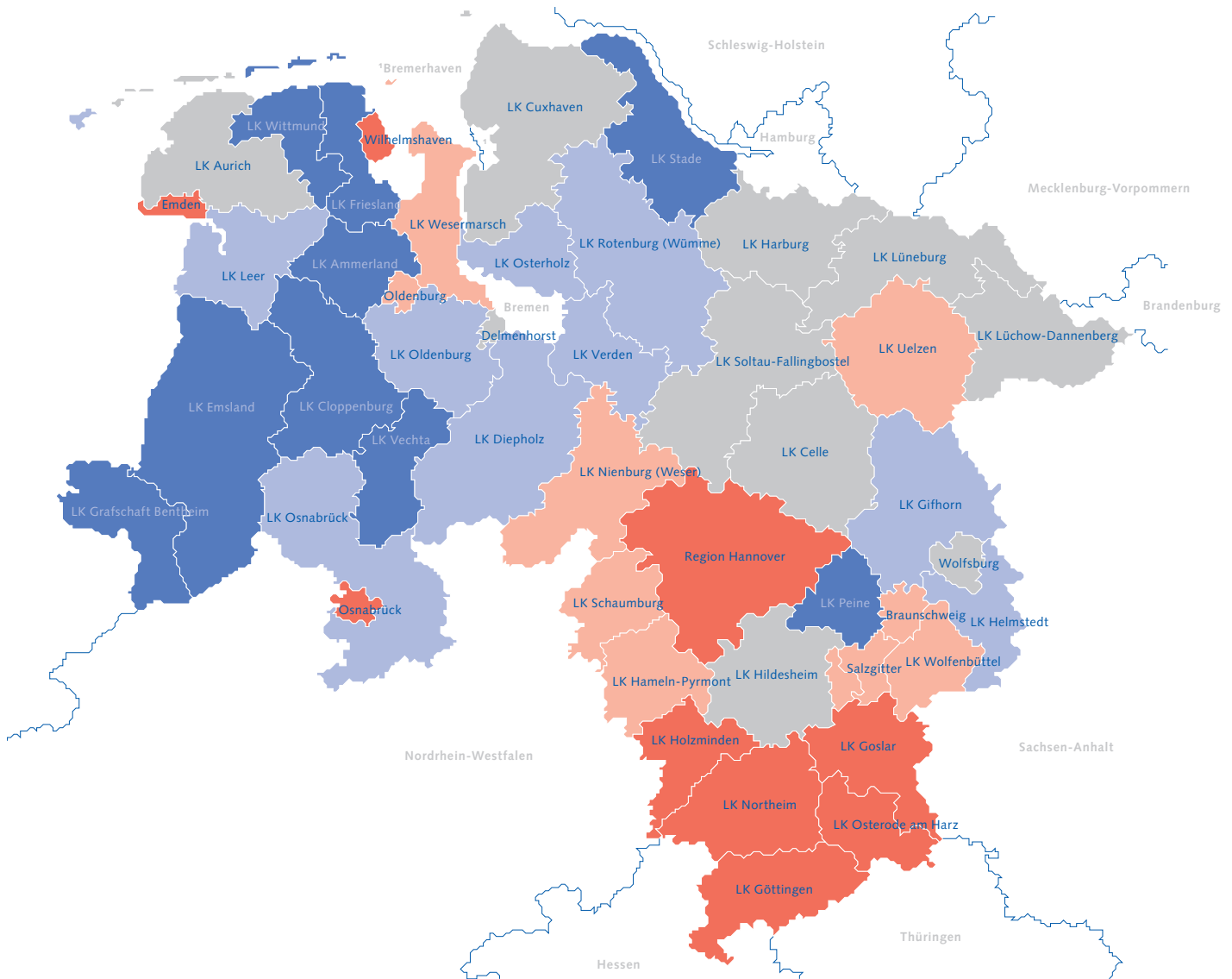
2.2 Bautätigkeit

Wohnbauaktivitäten überwiegend bei Ein- und Zweifamilienhäusern

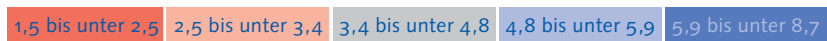
In Niedersachsen verblieb die Zahl der fertig gestellten Wohnungen in 2003 mit 32.800 auf hohem Niveau. Damit wurden wie im Vorjahr 4,1 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner errichtet. Seit fünf Jahren konzentriert sich die niedersächsische Neubautätigkeit im Wesentlichen auf Familienheime. Ein leichtes Plus in diesem Marktsegment auf 24.900 Einheiten kompensierte in 2003 den anhaltenden Rückgang in Höhe von zehn Prozent der Wohnungsfertigstellungen in Mehrfamilienhäusern auf 4.600 Einheiten. Damit sank die Zahl neu errichteter Geschosswohnungen auf ein Viertel des Jahres 1996. Insgesamt wurde 2003 noch ein Drittel der Neubauleistung von 1996 erreicht.

Insbesondere in Westniedersachsen lagen die Fertigstellungsdichten mit Werten zwischen sechs und neun deutlich über dem Landeswert (vgl. Abb. 10). Spitzenreiter waren die Landkreise Vechta (8,6), Grafschaft Bentheim (7,6) sowie Emsland und Friesland (beide 7,2). Nicht nur günstige wirtschaftliche Voraussetzungen und niedrige Eigenheimpreise, sondern auch die junge Bevölkerungsstruktur begründen diese hohen Werte. Hingegen erreicht die Baufertigstellungsdichte in den beiden Harz-Landkreisen Osterode und Goslar mit 1,6 einen neuen Tiefststand. Auch in den Städten Emden, Osnabrück und Hannover blieb die Anzahl der fertig gestellten Wohneinheiten je 1.000 Einwohner unter zwei und damit deutlich unter dem Landesdurchschnitt. Die geringen Fertigstellungszahlen im Mehrfamilienhausbau schlagen sich gerade in den größeren Städten nieder, da hier der Eigenheimbau traditionell weniger stark vertreten ist und damit die Gesamtzahl der Fertigstellungen nicht in dem Maß ausgleicht wie in ländlichen Regionen.

Baufertigstellungsdichte 2003 (Abb. 10)



fertig gestellte Wohnungen* je 1.000 Einwohner



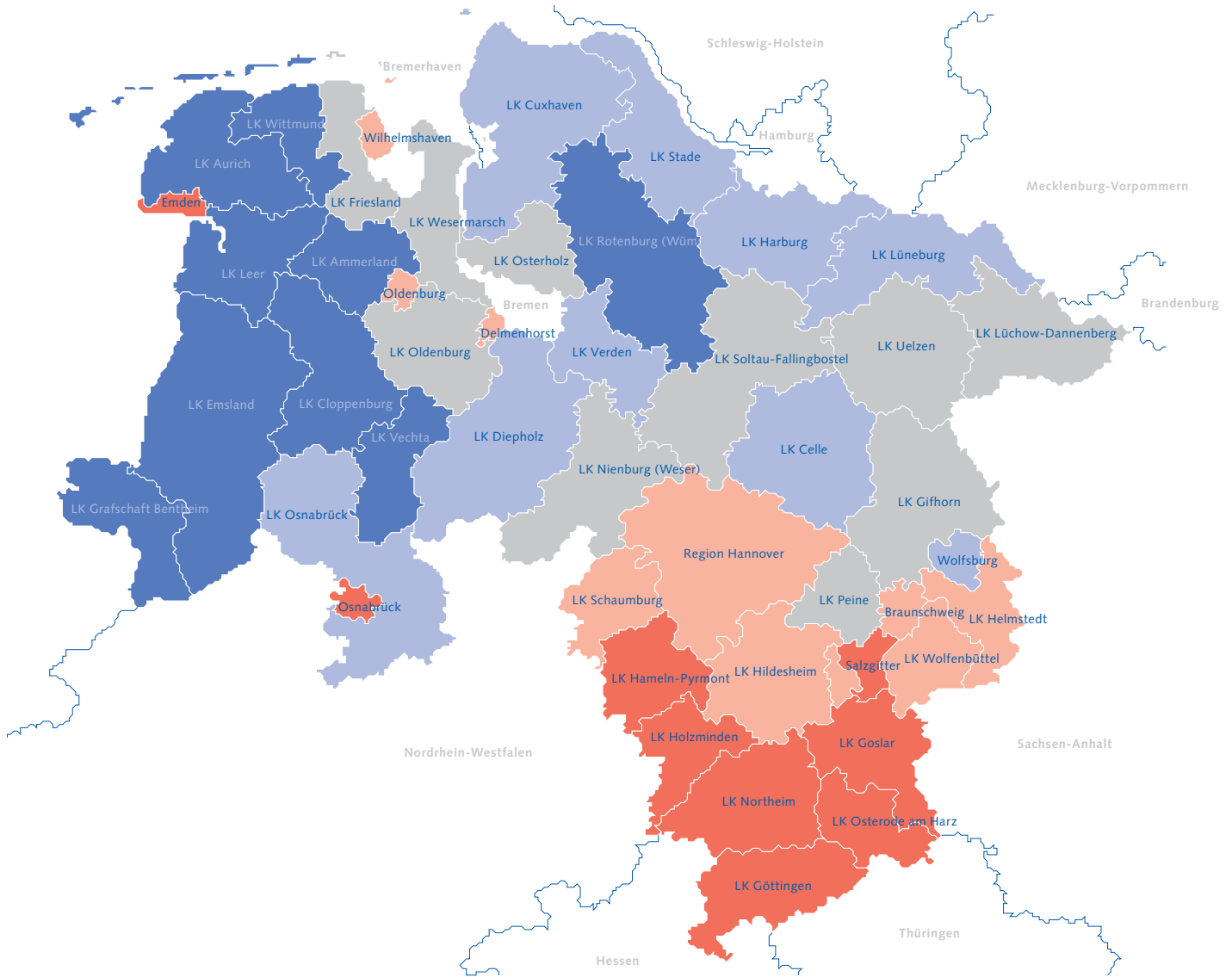
Niedersachsen: 4,1; absolut: 24.897 in Ein- und Zweifamilienhäusern, 4.616 in Mehrfamilienhäusern

Landeshauptstadt: Hannover: 2,0; absolut: 526 in Ein- und Zweifamilienhäusern, 363 in Mehrfamilienhäusern

* in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Datenbasis: NLS

Baugenehmigungsdichte 2003 (Abb. 11)



genehmigte Wohnungen je 1.000 Einwohner

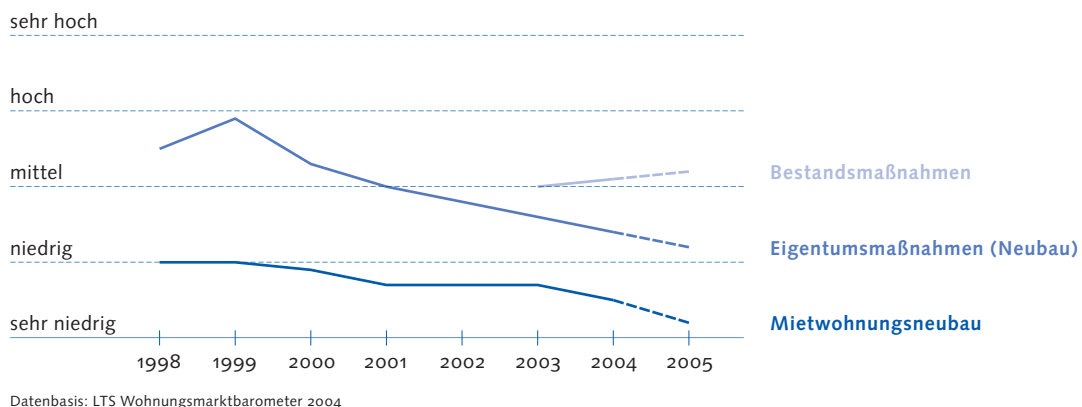


Niedersachsen: 4,4 Landeshauptstadt Hannover: 2,0

Datenbasis: NLS

Investitionsbereitschaft (Abb. 12)

Durchschnitt der Experteneinschätzung



Weiterhin hohe Bautätigkeit in Westniedersachsen

Indikator für die zukünftige Bautätigkeit sind die erteilten Baugenehmigungen. In Niedersachsen stiegen diese in 2003 um sechs Prozent auf rund 35.000 Wohneinheiten an. Das entspricht einer Baugenehmigungsdichte von 4,4 Wohnungen je 1.000 Einwohner und weist auf eine hohe Bautätigkeit in 2004 hin. Die meisten Genehmigungen wurden für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern erteilt. Dagegen wurde nur jedes siebte Bauvorhaben als Geschosswohnung geplant. Der wichtigste Grund für die gegen den Trend der Vorjahre angestiegenen Baugenehmigungen liegt in der Ankündigung der Bundesregierung, die Eigenheimzulage abzuschaffen bzw. die Fördermodalitäten einzuschränken. Viele Bauherren reichten noch vor Ablauf des Jahres 2003 ihre Bauanträge ein, um sich einen Anspruch auf die Eigenheimzulage nach bis dahin geltendem Recht zu sichern.

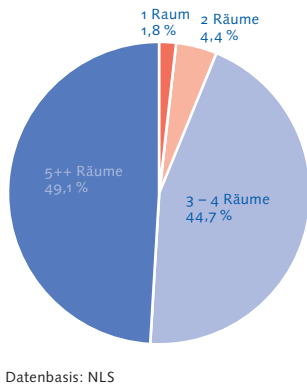
Insbesondere für Westniedersachsen werden starke Wohnungsbauaktivitäten erwartet (vgl. Abb. 11). In den Landkreisen Emsland, Vechta, Grafschaft Bentheim und Cloppenburg wurden Dichtewerte von acht bis neun genehmigten Wohnungen je 1.000 Einwohner gemessen. Mittlere Werte zwischen vier und fünf wurden im nördlichen Bremer Umland sowie in den Landkreisen Nienburg, Soltau-Fallingb., Uelzen, Lüchow-Dannenberg, Gifhorn und Peine beobachtet. Deutlich unterdurchschnittliche Baugenehmigungsdichten lassen in den südlichen Landkreisen wie auch in den kreisfreien Städten geringe Neubauaktivitäten in den Jahren 2004/2005 erwarten. Die geringsten Dichtewerte vermeldeten mit 1,7 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner der Landkreis Goslar und die Stadt Osnabrück.

Anhaltend niedrige Investitionsbereitschaft bei neuen Wohnungen – Chancen für Bestandsmaßnahmen

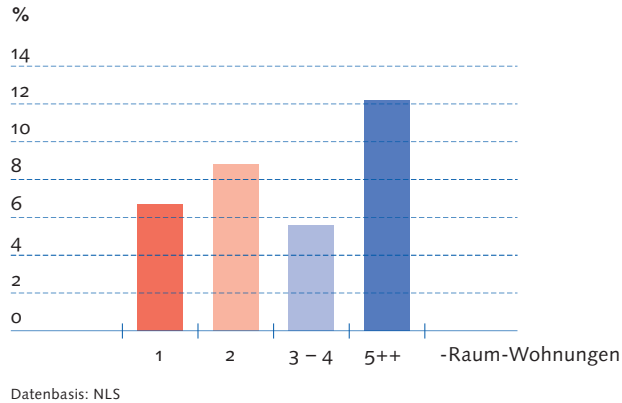
Die Ergebnisse des LTS-Wohnungsmarktbarometers zur Investitionsbereitschaft bestätigen die Zahlen zur Bautätigkeit in Niedersachsen. Fast alle von der LTS im Frühjahr 2004 befragten Wohnungsmarktexterten schätzen die Bereitschaft, in neue Mietwohnungen zu investieren als „niedrig“ bis „sehr niedrig“ ein. Damit erreicht die Investitionsbereitschaft in diesem Segment einen vorläufigen Tiefpunkt seit 1998 (vgl. Abb. 12). Eine Trendwende wird von den Befragten nicht erwartet. Als Gründe werden zu geringe Renditeerwartungen und die Einkommensentwicklung bei den potentiellen Nachfragern genannt. Bei Belegrechtswohnungen bemängeln viele Befragte die soziale Struktur der zugewiesenen Mieter.

Ebenfalls rückläufig – allerdings auf höherem Niveau – wird die Investitionsbereitschaft bei neuen Eigentumsmaßnahmen eingeschätzt. Einzig bestandserhaltende bzw. verbessernde Maßnahmen lohnen sich nach Meinung der Interviewpartner von Jahr zu Jahr mehr. Zwar sehen die befragten Akteure auch hier die oben genannten Investitionshemmnisse. Trotzdem werden häufig nicht mehr marktgängige Einheiten modernisiert, um sie wieder dem Markt zuzuführen. Die Bereitschaft, in den Wohnungsbestand zu investieren, besteht vor allem bei Befragten aus dem verdichteten Umland und aus den kreisfreien Städten. In diesen Regionen prägen vorrangig Geschosswohnungen das Bild.

Wohnungen (im Bestand) nach Anzahl der Räume 2003 (Abb. 13)



Ausweitung des Wohnungsbestandes 1996 bis 2003 (Abb. 14)



2.3 Entwicklung des Wohnungsbestandes Mehr Familienheime als Geschosswohnungen

Der Wohnungsbestand von rund 3,7 Mio. Wohnungen verteilte sich Ende 2003 zu knapp 60 % auf Ein- und Zweifamilienhäuser und zu 40 % auf Mehrfamilienhäuser. In den letzten Jahren verlagerte sich die Bautätigkeit immer mehr auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Dies hat zu einer Erhöhung des Anteils der großen Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern auf 49 % am Gesamtbestand geführt (vgl. Abb. 13 und 14). Das LTS-Wohnungsmarktbarometer 2004 hat gezeigt, dass diese Entwicklung – mehr große Wohnungen für kinderreiche Familien – in den letzten Jahren marktkonform war. Die Zahl der Zweifamilienwohnungen verzeichnete mit neun Prozent den zweithöchsten Zuwachs. Zusammen mit den Kleinstwohnungen erreichen sie einen Anteil von gut sechs Prozent. Den geringsten Zuwachs weisen die Drei- und Vierzimmerwohnungen auf. Ihr Anteil verringerte sich auf knapp 45 % des Bestandes.

Die Geschosswohnungen finden sich mehrheitlich in den kreisfreien Städten (vgl. Abb. 15). Allein ein Viertel des Bestandes steht in der Region Hannover. Hohe Mehrfamilienhausquoten weisen daneben die Städte Braunschweig (77 %), Wilhelmshaven (71 %) und Osnabrück (67 %) auf. Entsprechend ist der Anteil der kleinen und mittelgroßen Wohnungen mit bis zu vier Zimmern in den Städten überdurchschnittlich hoch (vgl.

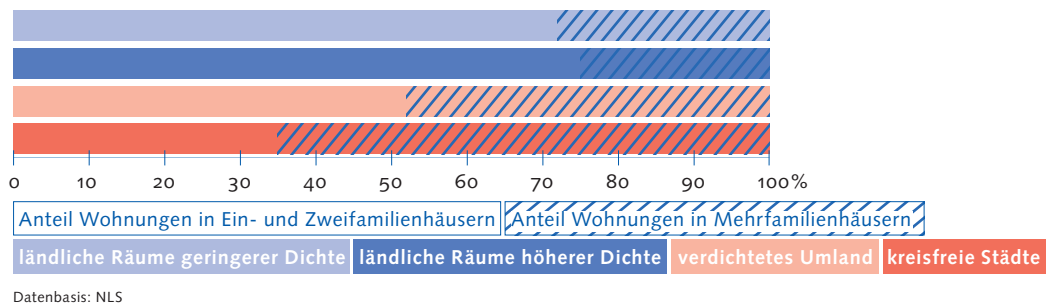
Abb. 16). Hannover, Osnabrück, Braunschweig und Oldenburg melden einen Anteil von zehn Prozent an kleinen Ein- bis Zweifamilienwohnungen. Mehr als die Hälfte aller städtischen Wohnungen bieten drei und vier Räume. In Braunschweig, Wilhelmshaven und Salzgitter beträgt ihr Anteil am Wohnungsbestand sogar 60 %. Entsprechend geringer ist der Bestand an Wohnungen mit mehr als fünf Räumen.

Einfamilienhäuser dominieren im ländlichen Raum

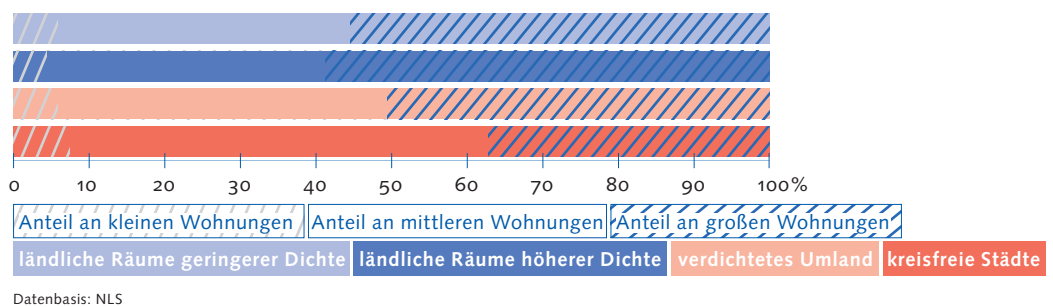
Entsprechend der Situation in den Städten ist der Anteil an Geschosswohnungen in den ländlichen Räumen mit 25 % gering. Hier überwiegen die Ein- und Zweifamilienhäuser. Speziell in den Landkreisen Cloppenburg, Leer und Oldenburg im Nordwesten Niedersachsens ist die Einfamilienhausquote mit über 80 % besonders hoch. Die Dominanz der Einfamilienhäuser führt dazu, dass mehr als 55 % aller Wohnungen in den ländlichen Räumen mehr als fünf Räume aufweisen (vgl. Abb. 16). Hingegen fallen nur ca. 40 % in die Sparte der Drei- und Vierzimmerwohnungen. Nur wenige Wohnungen sind noch kleiner.

In den verdichteten Umlandregionen ist das Verhältnis von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (60 %) zu Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (37 %) ausgeglichener. Beispiele für eine weitestgehende Gleichverteilung sind die Landkreise Hildesheim, Goslar und Göttingen.

Wohnungsbestandsstrukturen nach Gebäudeart 2003 (Abb. 15)



Wohnungsbestandsstrukturen nach Wohnungsgrößen 2003 (Abb. 16)



Insgesamt betrachtet, lebt der überwiegende Teil der Bevölkerung in den ländlichen Räumen in Ein- und Zweifamilienhäusern, die in der Regel fünf und mehr Räume bieten. In den städtischen und stadtnahen Räumen ist die Anzahl an kleineren und mittleren Wohnungen deutlich höher. Viele dieser Wohnungen wurden in Geschossbauweise errichtet. Diese verdichtete Bauweise trägt der Baulandknappheit in den städtischen Räumen Rechnung (vgl. Kap. 2.1).

Angebot an Sozialwohnungen weiter rückläufig

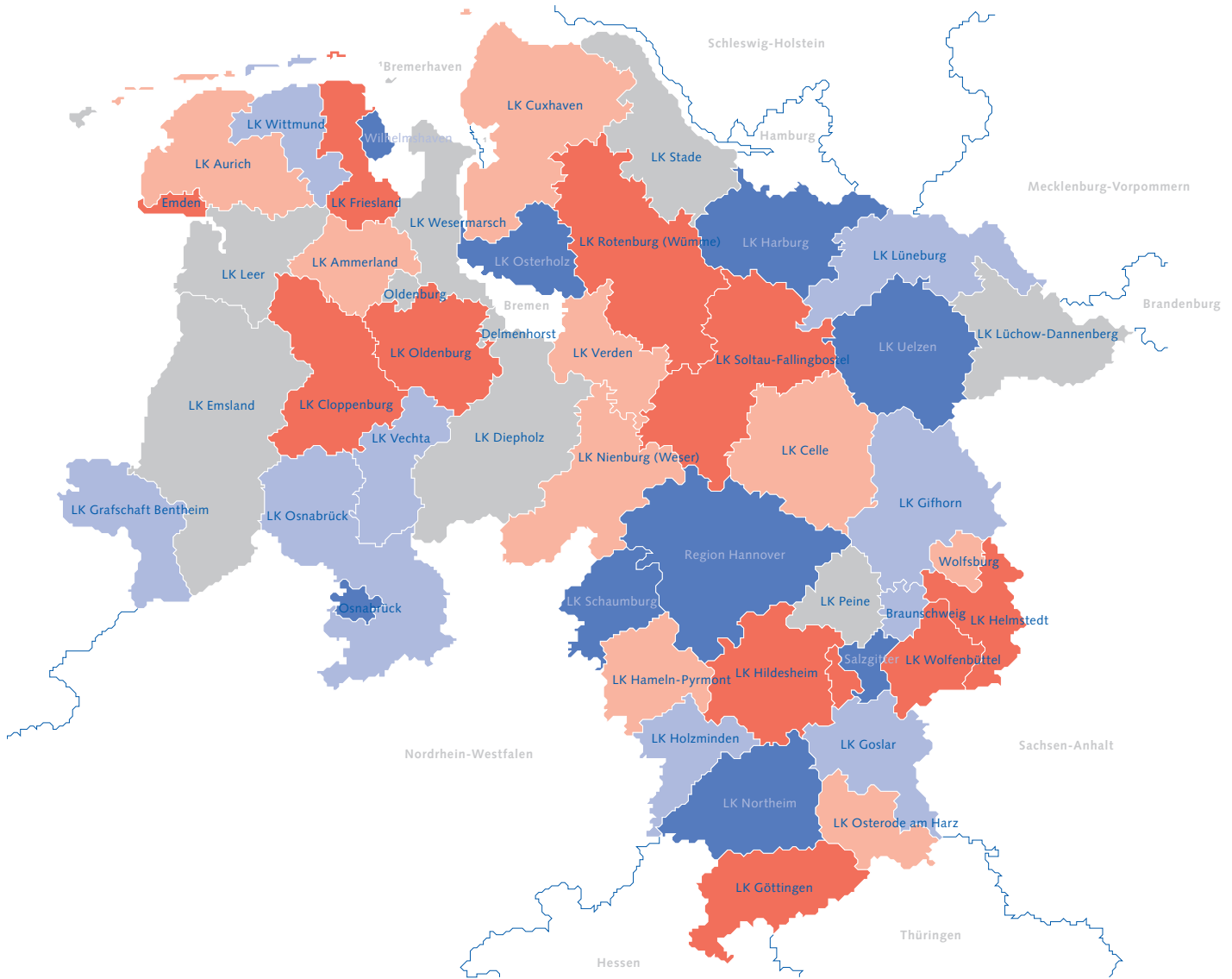
Der Bestand an Mietwohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung lag in Niedersachsen Ende 2003 bei rund 104.000 Wohnungen. Damit unterliegen noch knapp drei Prozent aller Wohnungen einer solchen Bindung. Die höchsten Zweckbindungsraten sind in den Städten Hannover und Delmenhorst mit je sechs Prozent und Salzgitter mit gut vier Prozent sowie in den nordwestlichen Landkreisen Niedersachsens beispielsweise im Landkreis Cloppenburg oder der Wesermarsch mit je fünf Prozent zu beobachten.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Sozialwohnungsbestand um 11.000 Wohnungen bzw. um zehn Prozent verringert. In den Jahren 2004 und 2005 entfällt für 12.700 Wohnungen die Zweckbindung. Das sind 12 % des Ende 2003 vorhandenen Bestandes. Gleichzeitig werden die staatlichen Fördervolumina auf niedrigem Niveau verharren. Der Rückgang im Sozialwohnungs-

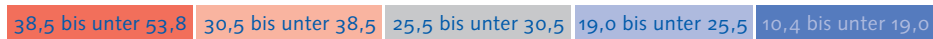
bestand wird sich damit fortsetzen. Ohne Wohnraumförderung würden im Jahr 2015 noch 76.000 Wohnungen einer Bindung unterliegen.

Die Engpässe im Niedrigpreissegment sind regional unterschiedlich groß. Zu den Gebieten mit einem besonders hohen Rückgang des gegenwärtigen Sozialwohnungsbestands zählen mit rund 45 % die Landkreise Oldenburg und Helmstedt sowie die Stadt Emden. Im Landkreis Soltau-Fallingb. wird sich der Bestand an Sozialwohnungen mehr als halbieren. Anders ist die Situation in den Landkreisen Uelzen, Harburg, Schaumburg, Osterholz und der Region Hannover. Hier werden weniger als 15 % der Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen bis zum Jahr 2015 auslaufen (vgl. Abb. 17, S. 34).

Auslaufende Belegungsbindungen bis 2015 (Abb. 17)

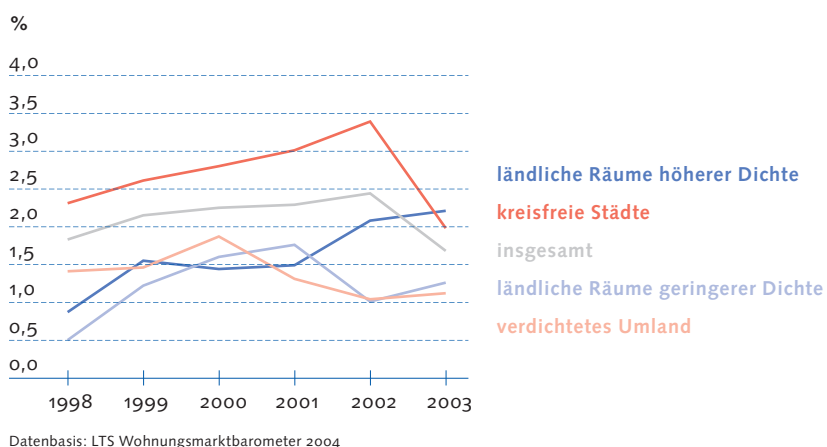


Rückgang des Bestandes gebundener Mietwohnungen bis 2015 in %



Niedersachsen: 25,4 | Landeshauptstadt Hannover: 17,3

Leerstand (Abb. 18)



Förderschwerpunkt Eigentum

Die LTS hat im Jahr 2003 1.407 Wohnungen gefördert. Das sind 295 Einheiten weniger als im Vorjahr. 62 % der geförderten Baumaßnahmen betrafen Eigentumswohnungen bzw. Eigenheime, davon zahlreiche im Bestand. Damit hat sich die Förderung weiter von Mietwohnungen auf Wohneigentum verlagert. Die Förderprogramme zielten insbesondere auf kinderreiche Familien und behinderte Menschen ab. Förderschwerpunkte im Bereich der Eigentumsbildung waren der Westen Niedersachsens mit relativ junger Bevölkerungsstruktur und überdurchschnittlichen Haushaltsgrößen sowie die Landkreise Osnabrück (83 Eigenheime) und Cloppenburg (76 Eigenheime).

Im Bereich des Mietwohnungsbaus gingen fast zwei Drittel der Förderung in die Landeshauptstadt Hannover. Auch im Landkreis Verden sowie in den Städten Wilhelmshaven und Oldenburg wurden Mietwohnungen in nennenswertem Umfang gefördert.

Weniger Leerstände in den kreisfreien Städten

In 2003 ging der marktbedingte Leerstand nach der LTS-Befragung zur Wohnungsmarktsituation erstmals seit 1998 zurück (vgl. Abb. 18). Nach 2,4 % im Vorjahr standen 2003 noch 1,7 % aller Wohnungen der Befragten leer. Noch vor sechs Jahren hatten die gering verdichteten ländlichen Räume die geringsten und die hoch verdichteten Städte die höchsten Leerstände zu verzeichnen. Vor allem in den kreisfreien Städten sind neue Mieter in vorher leer stehende Bestände gezogen. Hier ging die durchschnittliche Quote auf knapp zwei Prozent zurück. Die Vermutung liegt nahe, dass in den vielfach stigmatisierten „Trabantenstädten“ der größte Handlungsdruck zur Modernisierung bestand. In den

ländlichen Räumen höherer Dichte mit einem relativ geringen Geschosswohnungsanteil ist der Handlungsdruck in Bezug auf nicht mehr marktgängige Wohnungen gering. Hier ist ein schleichender Prozess steigender Leerstandsquoten auf zuletzt gut zwei Prozent zu beobachten.

Hohe Investitionen in den Wohnungsbestand

Die Wohnungsunternehmen investieren weiter in ihre Bestände. Nach wie vor ganz oben auf der Prioritätenliste standen 2003 Sanitärmaßnahmen, Fliesen und Bodenbeläge, Malerarbeiten sowie die Erneuerung von Heizungen und Elektrik. Aber auch Außenmaßnahmen wie Dach- und Fassadenarbeiten wurden noch von drei Vierteln der befragten Akteure genannt.

Das LTS-Wohnungsmarktbarometer 2004 ergab, dass im vergangenen Jahr rund 1.450 EUR je Wohnung für Modernisierung und Instandsetzung aufgewendet wurden. Für die nahe Zukunft planen die Akteure ähnliche Beträge zur Bestandspflege ein. Vor allem die mittelgroßen Unternehmen mit 1.000 bis 5.000 Wohnungen haben seit 2000 überdurchschnittlich in ihre Bestände investiert. Die kleinen Unternehmen mit weniger als 1.000 Bestandswohnungen holten zuletzt kräftig auf. Sie steigerten ihre Anstrengungen von ca. 1.000 auf gut 1.400 EUR je Wohnung.

Umgerechnet auf den gesamten Mietwohnungsbestand ergibt sich für Niedersachsen ein Investitionsvolumen in Höhe von mehr als vier Mrd. EUR, das der Bauwirtschaft in den Jahren 2004/05 insgesamt zugute kommt.

2.4 Tendenzen der Wohnungsbauaktivitäten Rahmenbedingungen für Wohnungsbau weisen in unterschiedliche Richtungen

Die Bauzinsen und Bauleistungspreise bzw. Preise für Einfamilienhäuser bleiben in Niedersachsen niedrig und halten damit die Bauaktivitäten auf hohem Niveau. Insbesondere in den ländlichen Räumen lassen sich die eigenen vier Wände vergleichsweise preiswert errichten. Oft unterstützen hier moderate Bodenpreise den Bauwunsch vieler Nachfrager. Allerdings steigen die Preise für baureifes Land – und das nicht nur in den Ballungszentren. Auch für die nahe Zukunft ist davon auszugehen, dass neues Bauland nachgefragt wird, damit ein knappes Gut bleibt und im Preis weiter steigt.

Rückgang der Bautätigkeit im Ein- und Zweifamilienhausbereich erwartet

Trotz jährlich steigender Bodenpreise waren in den letzten drei Jahren stabile Fertigstellungszahlen im Ein- und Zweifamilienhaussektor zu beobachten. Die Nachfrage nach Eigenheimen wird allerdings mittelfristig zurückgehen. Ein großer Teil der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre hat die Familiengründungsphase, die häufig mit Nachfrage nach mehr Wohnraum bzw. dem eigenen Heim verbunden ist, bereits hinter sich. Dass die Genehmigungen 2003 durch die bevorstehenden Änderungen bei der Eigenheimzulage hoch gehalten wurden, zeigen die Halbjahreszahlen 2004. Sie liegen um 14 % unter der Zahl aus dem ersten Halbjahr 2003 und bestätigen damit die Prognose der LTS in Höhe von 30.000 Baugenehmigungen für 2004. Erwartet wird ein Rückgang bei den Ein- und Zweifamilienhauswohnungen im Jahr 2004 um rund zehn Prozent.

Der leichte Auftrieb bei den Geschosswohnungen im Jahr 2003 bedeutet noch keine Trendwende. Die Zahl der Genehmigungen in diesem Marktsegment wird wieder auf etwa 4.000 zurückfallen.

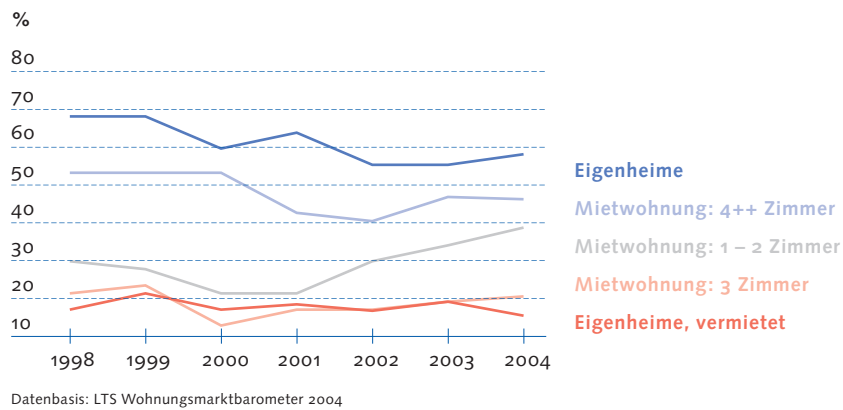
Bautätigkeit individuell anpassen

Ein quantitativer Vergleich der Bauaktivitäten der letzten drei Jahre mit den zusätzlichen Nachfragepotentialen nach Wohnraum bis 2015¹⁰ zeigt: In knapp der Hälfte aller Landkreise und kreisfreien Städte Niedersachsens passt die bisherige Bautätigkeit zur erwarteten Nachfrage bis 2015, wenn sich diese Nachfrage gleichmäßig über die nächsten Jahre verteilt. In allen anderen Gebieten entstünden bei gleich bleibender Bautätigkeit entweder Angebots- oder Nachfrageüberhänge.

Aussagen darüber, welche Wohnungen bzw. welche Qualitäten benötigt werden, erlauben vor allem Befragungsergebnisse. Das LTS-Wohnungsmarktbarometer zeigt, dass seit Beginn der Befragungen im Jahr 1998 das Eigenheim und die großen Mietwohnungen die am meisten nachgefragten bzw. gewünschten Wohnungstypen sind. Seit 2001 ist aber auch die Nachfrage bzw. der Wunsch nach kleinen Ein- bis Zweizimmerwohnungen kontinuierlich größer geworden (vgl. Abb. 19).

Im Hinblick auf die Verschiebungen in der niedersächsischen Bevölkerungsstruktur zugunsten der älteren Jahrgänge steigt bereits heute die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen. Diese Entwicklung wird sich verstärken.

Bauobjekte, die nach Meinung der Befragten benötigt werden (Abb. 19)



Modernisierung und Instandsetzung gewinnen an Bedeutung

Die bisherigen Erkenntnisse weisen darauf hin, dass die zukünftige Bautätigkeit in vielen Landesteilen anders ausfallen wird als bisher, wenn sich das Angebot an der erwarteten Nachfrage ausrichtet. Geschosswohnungsneubau wird auch in Zukunft eher eine nachrangige Rolle spielen. In den Ballungsräumen bestimmen mehr und mehr Modernisierung und Instandsetzung vor allem älterer Mehrfamilienhäuser die Bauaktivitäten. Aber auch Ein- und Zweifamilienhausbesitzer beschäftigen sich zunehmend mit dem Gedanken einer (energetischen) Modernisierung. Darüber hinaus stellen sich viele Vertreter der Wohnungswirtschaft die Frage, ob der Zuschnitt ihrer Wohnungen noch marktgerecht ist. Insgesamt zeigt sich, dass sich das Verhältnis Neubau zu Bestandsmaßnahmen nicht nur in den großen Städten immer mehr in Richtung Wohnungsbestand verlagert.

DIE WOHNUNGSNACHFRAGE IN DEN NIEDERSÄCHSISCHEN REGIONEN

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die niedersächsische Bevölkerung hat sich seit Mitte der 1990er Jahre kontinuierlich von 7,8 Mio. auf fast 8 Mio. erhöht. Das jährliche Wachstum verlief dabei moderat. Im vergangenen Jahr stieg die Einwohnerzahl um rund 13.000 an. In Niedersachsen starben in 2003 mehr Menschen, als neu geboren wurden. Vor diesem Hintergrund erklärt sich der Bevölkerungszuwachs allein aus den – die Landesgrenzen überschreitenden – Wanderungsbewegungen. Die Zahl derer, die nach Niedersachsen zogen, überstieg die Anzahl der Personen, die ihren Wohnort nach außerhalb des Landes verlegten. Dieser positive Wanderungssaldo in Höhe von 27.735 reichte aus, um den negativen Saldo aus Geburten und Sterbefällen mehr als auszugleichen. Auch in den Vorjahren resultierte das Bevölkerungplus ausschließlich aus Wanderungsgewinnen.

Unterschiedliche Dynamik in den Landkreisen

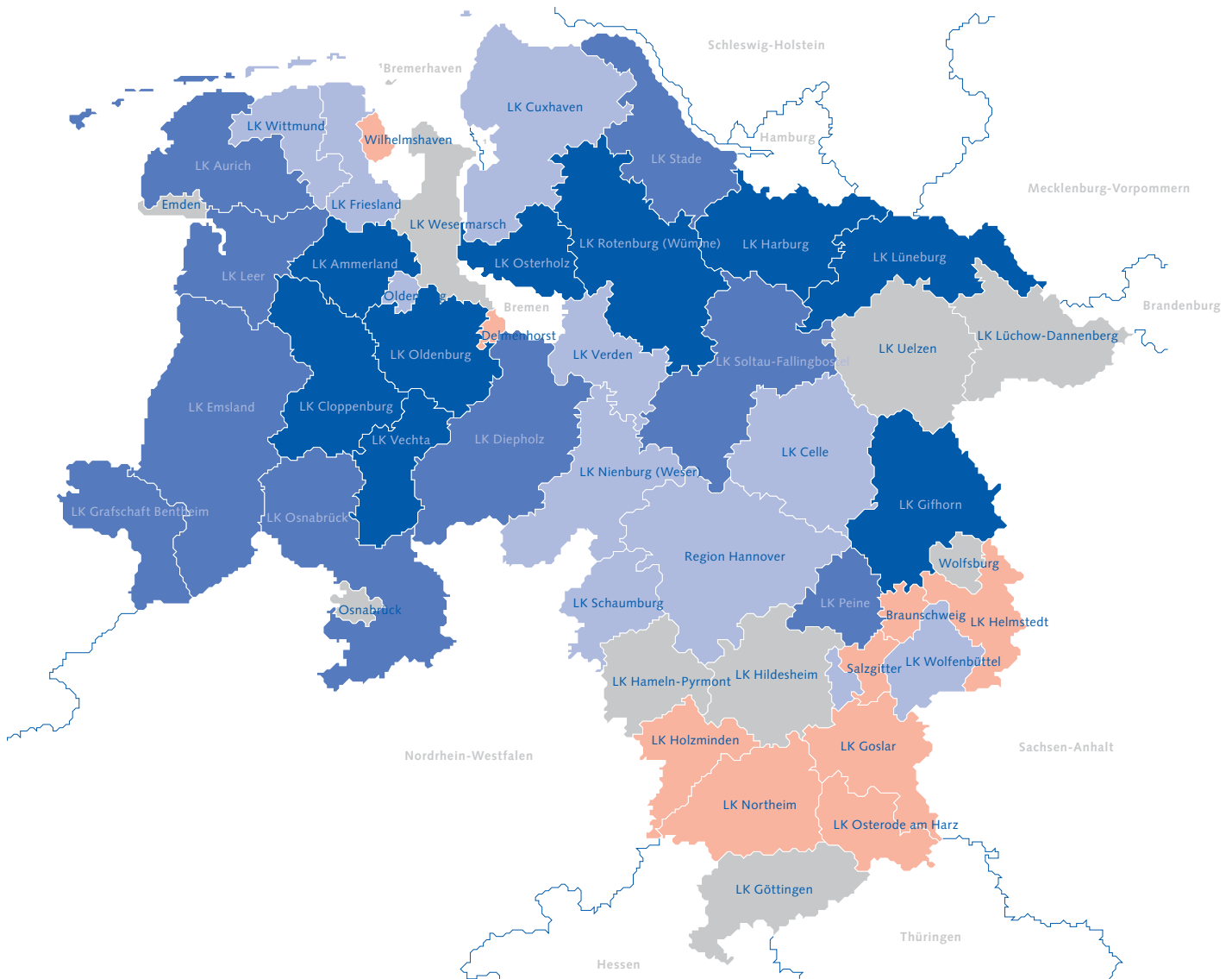
Im nördlichen und nordwestlichen Niedersachsen hat die Bevölkerung zwischen 1996 und 2003 deutlich zugenommen. Landkreise wie Cloppenburg, Ammerland, Vechta oder Oldenburg, Osterholz und Rotenburg-Wümme heben sich mit Wachstumsraten von rund sechs Prozent und mehr vom durchschnittlichen Zuwachs von gut zwei Prozent ab. Wesentliche Ursache dieser Dynamik ist ein positiver Wanderungssaldo. Dieser Effekt auf die Bevölkerungszahl wird noch durch einen Geburtenüberschuss unterstützt bzw. überkompensiert ein vergleichsweise geringes Geburtendefizit deutlich (vgl. Abb. 20 bis 20.2). Für den Zeitraum seit Ende 1996 liegt der positive Gesamteffekt zum Beispiel im Landkreis Cloppenburg bei 10.603 Personen. Der Geburtenüberschuss in Höhe von 5.489 und der positive Wanderungssaldo von 5.114 haben hier in die gleiche Richtung gewirkt.

Im Gegensatz zu den nördlichen Regionen Niedersachsens ist der Süden des Landes geprägt durch eine Bevölkerungsabnahme bzw. -stagnation. Besonders die Harzlandkreise Goslar und Osterode, aber auch Holzminden, Northeim, Helmstedt und die kreisfreien Städte Salzgitter und Braunschweig haben seit 1996 deutlich an Bevölkerung verloren. Diese Verluste basieren überwiegend auf einer gleichgerichteten Wirkung eines Überschusses der Zahl der Sterbefälle über die Geburten und einer Nettoabwanderung aus diesen Landkreisen. Wie in Braunschweig und Salzgitter war die Bevölkerung seit 1996 auch in den anderen kreisfreien Städten Niedersachsens fast ausnahmslos rückläufig. Allein in Oldenburg nahm die Einwohnerzahl bedingt durch eine Nettozuwanderung von 5.633 Personen zu.

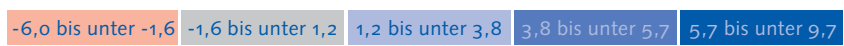
Bevölkerungszuwachs flacht langfristig ab

Für die künftige Entwicklung ist in Niedersachsen bis 2015 noch von einem moderaten, im Zeitverlauf abflachenden Bevölkerungswachstum auf etwa 8,2 Mio. Personen auszugehen.¹¹ Ab 2020 ist mit einem Rückgang der niedersächsischen Bevölkerung zu rechnen. Ältere Bevölkerungsgruppen werden in Zukunft stärker vertreten sein, die jüngeren Altersgruppen dagegen verlieren an Gewicht. Die unterschiedliche Dynamik der Bevölkerungsentwicklung in den niedersächsischen Regionen wird sich in den kommenden Jahren fortsetzen und die dargestellten Schwerpunkte verstärken. So werden die Landkreise im Norden und Nordwesten in den kommenden gut zehn Jahren weiterhin überwiegend wachsen. Der Landkreis Wesermarsch bildet hierbei eine Ausnahme. Bevölkerungsrückgang bzw. -stagnation werden im südlichen Niedersachsen ebenso wie in den meisten kreisfreien Städten das Bild prägen.

Bevölkerungsentwicklung von 1996 bis 2003 – Gesamtentwicklung (Abb. 20)



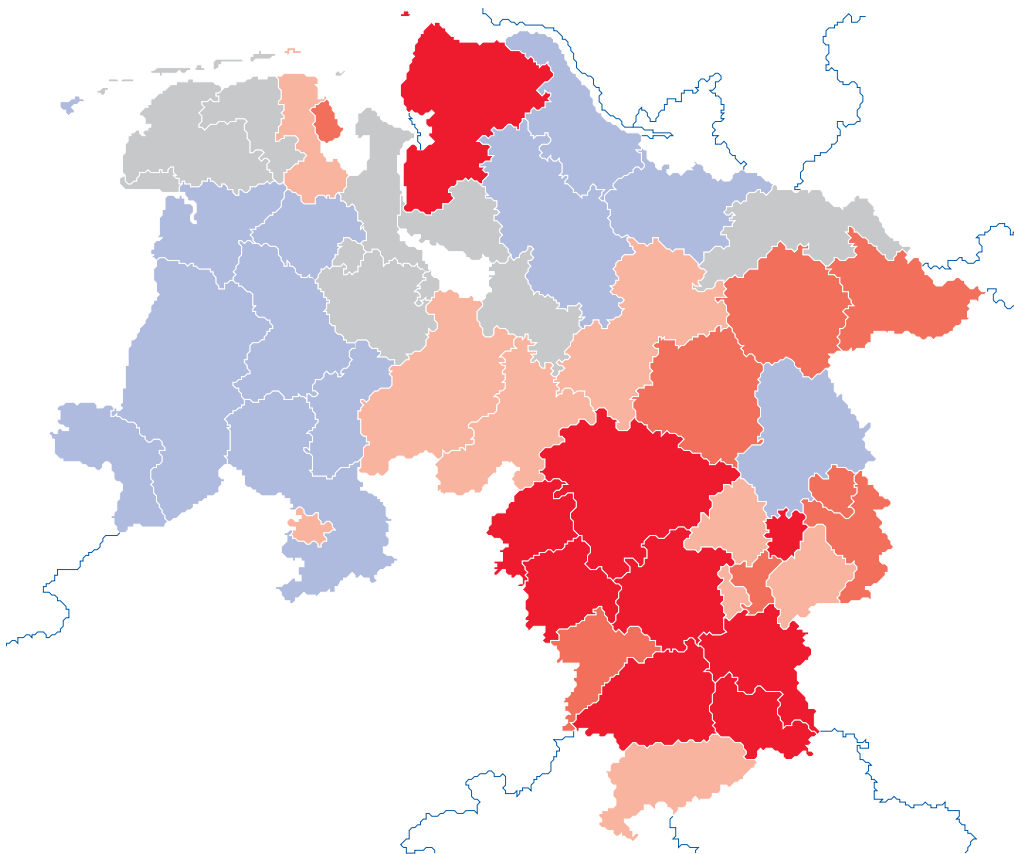
in %



Niedersachsen: 2,3 Stadt Hannover: 1,2

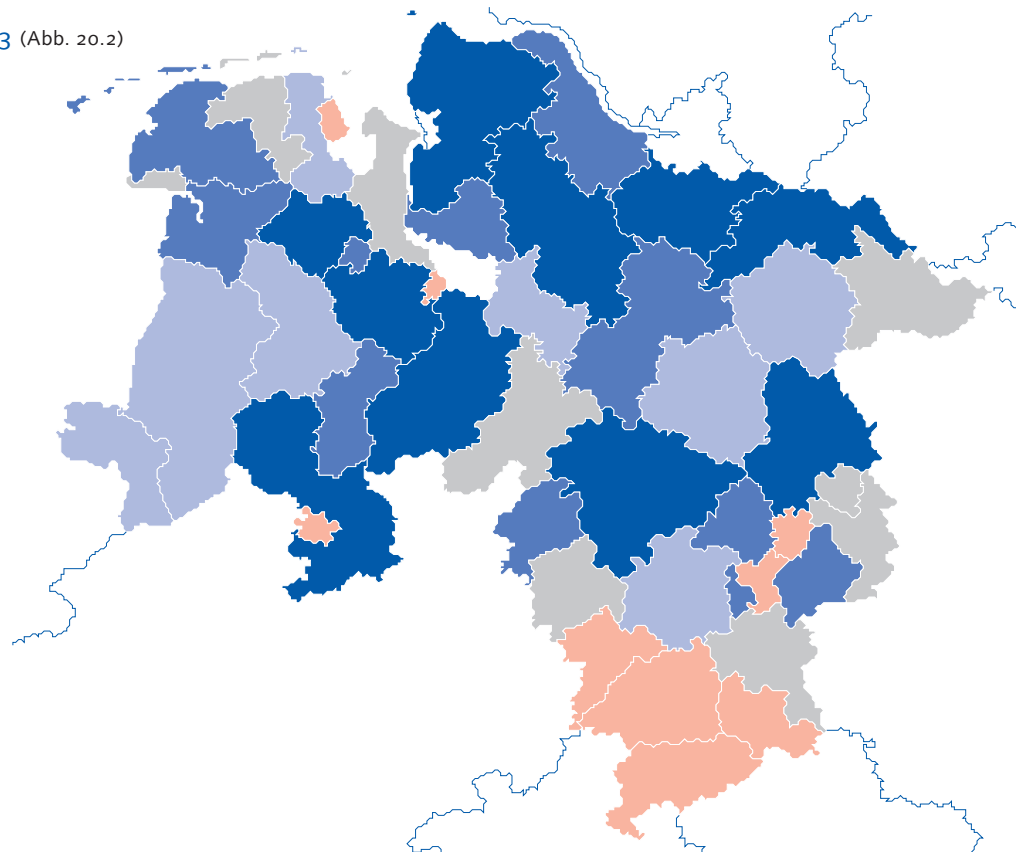
Datenbasis: NLS

Geborene – Gestorbene von 1997 bis 2003 (Abb. 20.1)



Niedersachsen: -37.524 Landeshauptstadt Hannover: -5.997 Datenbasis: NLS

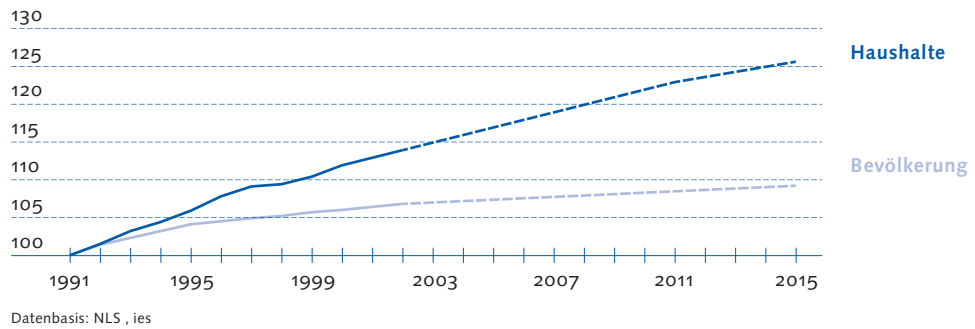
Zuzüge – Fortzüge von 1997 bis 2003 (Abb. 20.2)



Niedersachsen: 215.810 Landeshauptstadt Hannover: -417 Datenbasis: NLS

Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten (Abb. 22)

Index: 1991 = 100



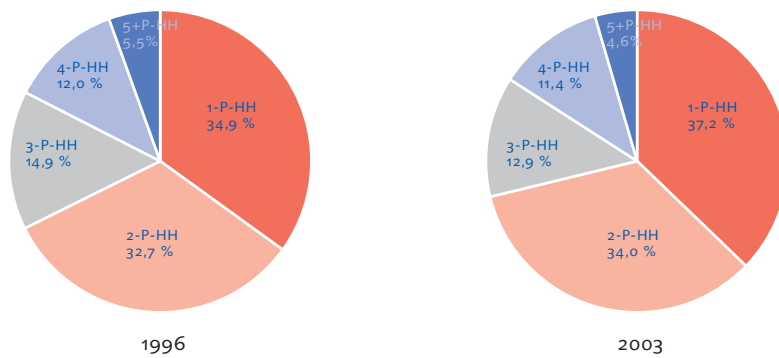
3.2 Haushaltsentwicklung

Wichtiger Bestimmungsfaktor der Nachfrage nach Wohnraum sind nicht einzelne Personen, sondern Haushalte, in denen die Menschen alleine oder gemeinsam mit anderen leben.

In Niedersachsen ist die Zahl der Haushalte seit 1995 auf 3,7 Mio. angestiegen. Der Trend einer kontinuierlichen Erhöhung der Haushaltszahl hat sich damit fortgesetzt, wobei sich zwischen der Zahl der Haushalte und der Bevölkerungszahl eine Wachstumsschere geöffnet hat (vgl. Abb. 22). Im Verhältnis zum Anstieg der Bevölkerung ist der Zuwachs der Haushalte in den letzten Jahren deutlich überproportional ausgefallen.

Dieses überproportionale Wachstum liegt in einer stetigen Verkleinerung der Haushalte begründet. Der Anteil der Haushalte mit ein oder zwei Personen hat sich seit 1996 von 68 % auf 71 % erhöht. Damit lebten in Niedersachsen 2003 im Schnitt 2,14 Personen in einem Haushalt. Anfang der 1990er Jahre waren es im Durchschnitt noch 2,3 Haushaltsmitglieder. Der Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung nimmt zu. Ältere jedoch leben in der Regel in kleineren Haushalten als jüngere Familien. Darüber hinaus ist unabhängig von Altersgruppen eine zunehmende Vereinzelung zu beobachten. Immer mehr leben auch jüngere Menschen alleine oder nur noch zu zweit in einem Haushalt (vgl. Abb. 23). Die klassische Zwei-Kind-Familie mit verheiratetem Elternpaar ist nicht mehr die vorrangig prägende Lebensweise für die 20- bis 45-Jährigen. Insbesondere in den Städten ist das Bild der Lebensformen vielfältiger geworden.

Privathaushalte in Niedersachsen nach der Haushaltsgröße
in Prozent der Haushalte insgesamt (Abb. 23)



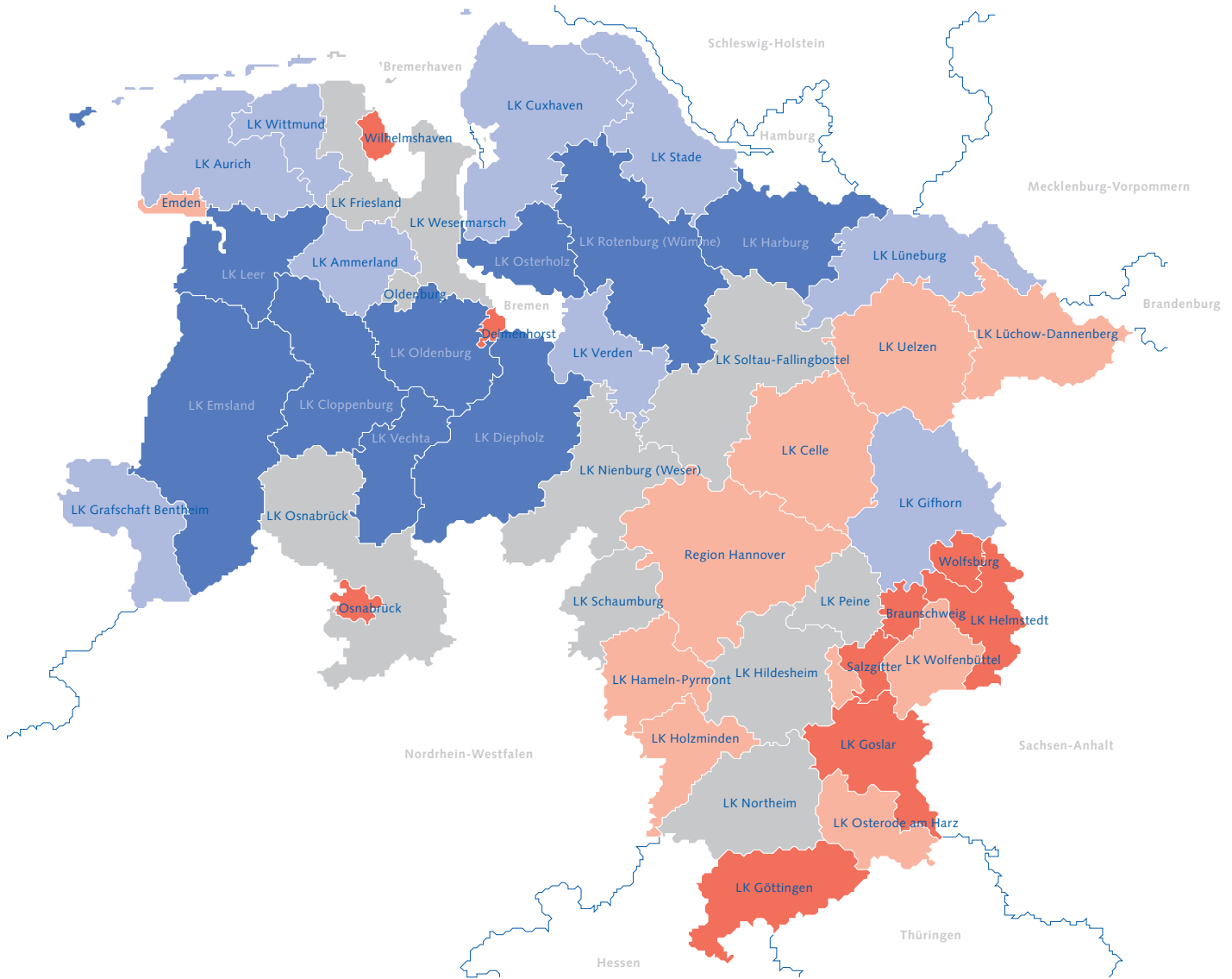
Datenbasis: NLS (Mikrozensus 1996, 2003)

Haushaltswachstum bis 2015

Innerhalb Niedersachsens zeigen Gebiete mit einer dynamischen Bevölkerungsentwicklung (vgl. Kapitel 3.1) eine ebenfalls starke Zunahme der Haushaltszahlen. So nahm die Zahl der Haushalte in den nördlichen und nordwestlichen Landkreisen zwischen 1995 und 2002 überdurchschnittlich stark zu (vgl. Abb. 24). Die südniedersächsischen Landkreise mit einer stagnierenden bzw. abnehmenden Bevölkerung weisen bei den Haushaltszahlen ebenfalls eine Abnahme oder allenfalls leichte Anstiege auf. Die kreisfreien Städte, die für die letzten Jahre überwiegend eine rückläufige Bevölkerung zeigten, sehen sich bei den Haushalten ebenfalls einem Rückgang gegenüber. Dieser fällt jedoch gedämpfter aus als die Schrumpfung der Bevölkerung.

Die weitere Zunahme der Bevölkerung und der Singularisierungstrend, der sich – wenn auch in abgeschwächter Form – fortsetzen wird, führt in Niedersachsen bis 2015 zu einer weiter ansteigenden Zahl an Haushalten auf rund 4,15 Mio.¹² Regional wird sich die Entwicklung unterschiedlich darstellen. Hohe Zuwächse bei den Haushalten werden künftig im Norden und Nordwesten Niedersachsens erfolgen. Im südlichen Niedersachsen und den meisten kreisfreien Städten wird die Zunahme der Zahl der Haushalte unterdurchschnittlich ausfallen bzw. stagnieren.

Haushaltsentwicklung von 1995 bis 2002 (Abb. 24)



in %

-4,0 bis unter 2,0	2,0 bis unter 5,9	5,9 bis unter 10,8	10,8 bis unter 14,8	14,8 bis unter 23,3
--------------------	-------------------	--------------------	---------------------	---------------------

Niedersachsen: 7,7 Landeshauptstadt Hannover: -0,7

Datenbasis: GfK

3.3 Eigenpotentiale der Wohnungsversorgung

Nachfrager am Wohnungsmarkt sind die privaten Haushalte. Deren finanzielle Möglichkeiten stecken den Rahmen ab, in dem die vorhandenen Wünsche nach Größe, Lage und Ausstattung der Wohnung oder des Hauses, nach gemietetem oder eigenem Wohnraum realisiert werden können. Für einige Haushalte ist es nur unter Schwierigkeiten möglich, sich ausreichend mit Wohnraum zu versorgen. Andere sind aufgrund ihrer vorteilhaften Beschäftigungs- und Einkommenssituation so ausgestattet, dass die Umsetzung der eigenen Vorstellungen zum Wohnen keine Probleme bereitet.

Mit dem Ziel, die Eigenpotentiale der Wohnungsversorgung in den Regionen Niedersachsens abzuschätzen, werden im folgenden Haushaltskaufkraft und Sozialindikator als Kennzahlen herangezogen.

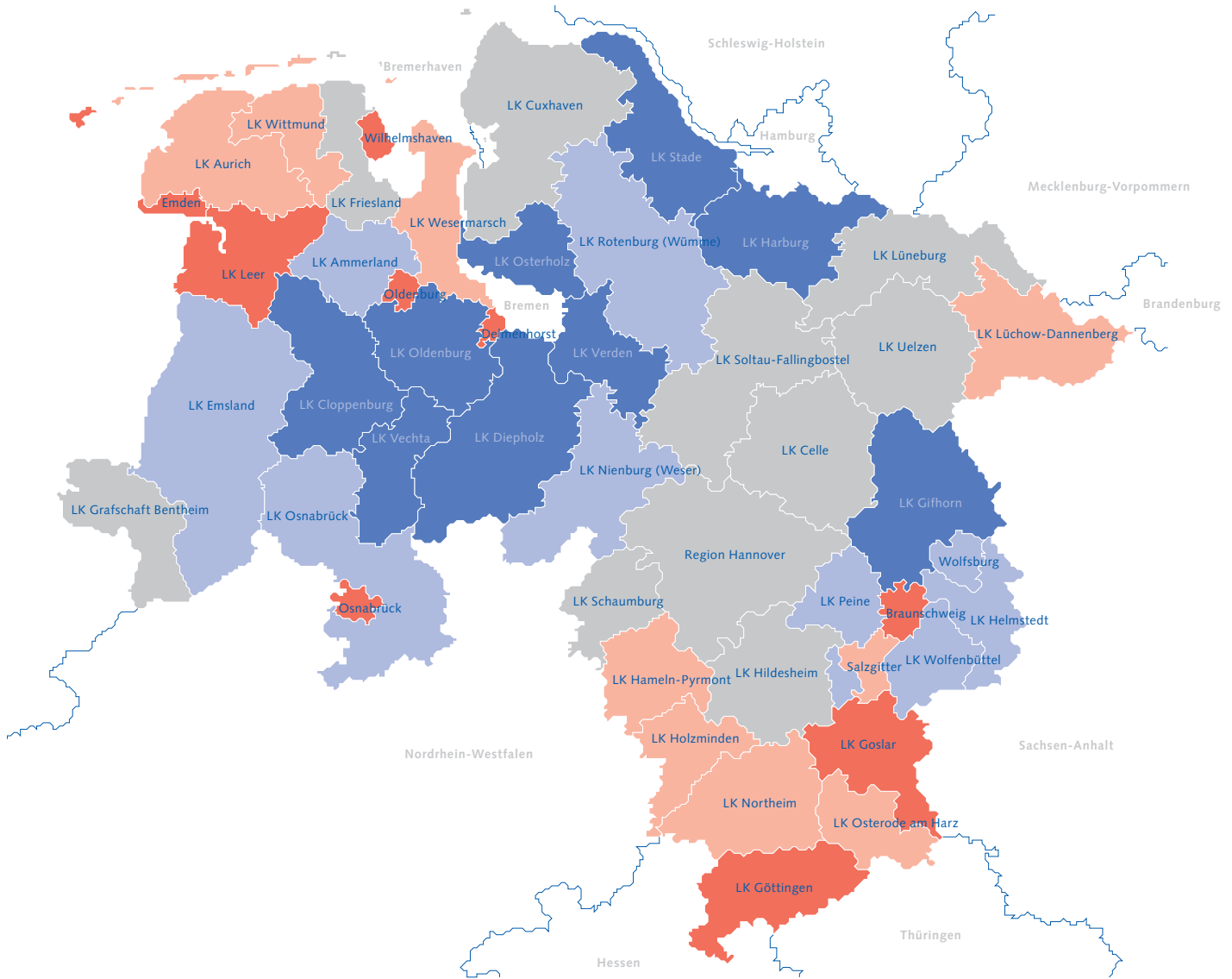
Die Haushaltskaufkraft beschreibt – unter Berücksichtigung von Transfereinkommen wie Renten, Pensionen, Arbeitslosengeld oder Sozialhilfe – das verfügbare Einkommen, das den Haushalten im Durchschnitt pro Jahr für Konsumausgaben zur Verfügung steht. Diese beinhalten auch die Ausgaben für das Grundbedürfnis Wohnen.

Der niedersächsische Durchschnittshaushalt war in 2003 mit einer Kaufkraft von 35.997 EUR ausgestattet. Die Spannweite reichte von 28.922 EUR in der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven bis zu 42.962 EUR im Landkreis Harburg. Auf die zum Teil großen regionalen Unterschiede der durchschnittlichen Kaufkraft (vgl. Abb. 25) nimmt zum einen die Zahl der Haushalte Einfluss. Zum anderen ist vor allem die wirtschaftliche Lage, besonders die Situation am Arbeitsmarkt, bestimmend für das Haushaltseinkommen in den einzelnen Landesteilen.

Von den Landkreisen Stade und Harburg im südlichen Umland Hamburgs bis zum Emsland und Osnabrück im Nordwesten zieht sich ein Band von Kreisen mit einer im Vergleich zum Landesdurchschnitt hohen bis sehr hohen Haushaltskaufkraft. Diesem Muster entspricht eine Arbeitsmarktsituation, die durch unterdurchschnittliche Arbeitslosenquoten gekennzeichnet ist. Ebenfalls günstig stellt sich die Ausstattung der Haushalte mit Kaufkraft in Wolfsburg und den umliegenden Landkreisen dar.

Demgegenüber verfügen die Haushalte im südlichen Niedersachsen, insbesondere in den Landkreisen Goslar und Göttingen, nur über eine geringe Kaufkraft. Die gleiche Situation ist für die küstennahen Kreise Leer, Aurich und Wittmund festzustellen. Durchgängig niedrig ist die Haushaltskaufkraft auch in den kreisfreien Städten. Hier ist der Anteil der Bezieher staatlicher Transferleistungen an der Bevölkerung mit Ausnahme der Stadt Wolfsburg relativ hoch (vgl. folgenden Abschnitt zum Sozialindikator).

Haushaltskaufkraft 2003 (Abb. 25)



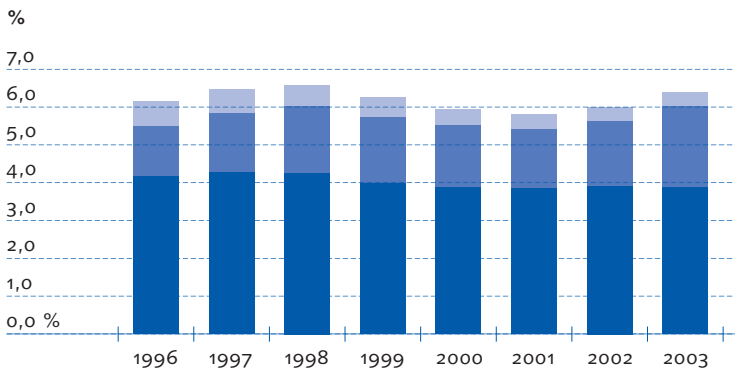
Kaufkraft je Haushalt in EUR/Jahr



Niedersachsen: 35.997 Landeshauptstadt Hannover: 31.121

Datenbasis: GfK

Entwicklung Sozialindikator nach Komponenten (Abb. 26)



Hilfe zum Lebensunterhalt | Arbeitslosenhilfe | Leistungen nach AsylbLG

Datenbasis: NLS, LAA NDS/HB

Sozialindikator steigt 2003 deutlich

Mit dem Sozialindikator misst die LTS den Bevölkerungsteil, der auf Transferleistungen angewiesen ist und sich damit nur schwer aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen kann. Im vergangenen Jahr hat sich der Niedersachsenwert gegenüber 2002 deutlich auf 6,4 % erhöht. Grund dafür war der Rückgang der Beschäftigtenzahlen bei gleichzeitig steigenden Arbeitslosenzahlen.

Die einzelnen Komponenten des Sozialindikators entwickelten sich unterschiedlich (vgl. Abb. 26). Die Zahl der Menschen in Niedersachsen, die Arbeitslosenhilfe beziehen, hat sich im vergangenen Jahr um 34.400 Personen oder 25 % gegenüber dem Vorjahr stark erhöht. Seit 1996 ist die Zahl der Arbeitslosenhilfeempfänger – unterbrochen durch leichte Rückgänge in den Jahren 1999 bis 2001 – ausgehend von 104.000 auf zuletzt 172.000 gestiegen. Ihr Anteil an der Bevölkerung erhöhte sich damit von 1,3 % auf 2,2 %. Der Anteil der Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt blieb über die genannten Jahre mit rund 4 % annähernd stabil. Hingegen hat der Anteil der Bezieher von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) abgenommen.

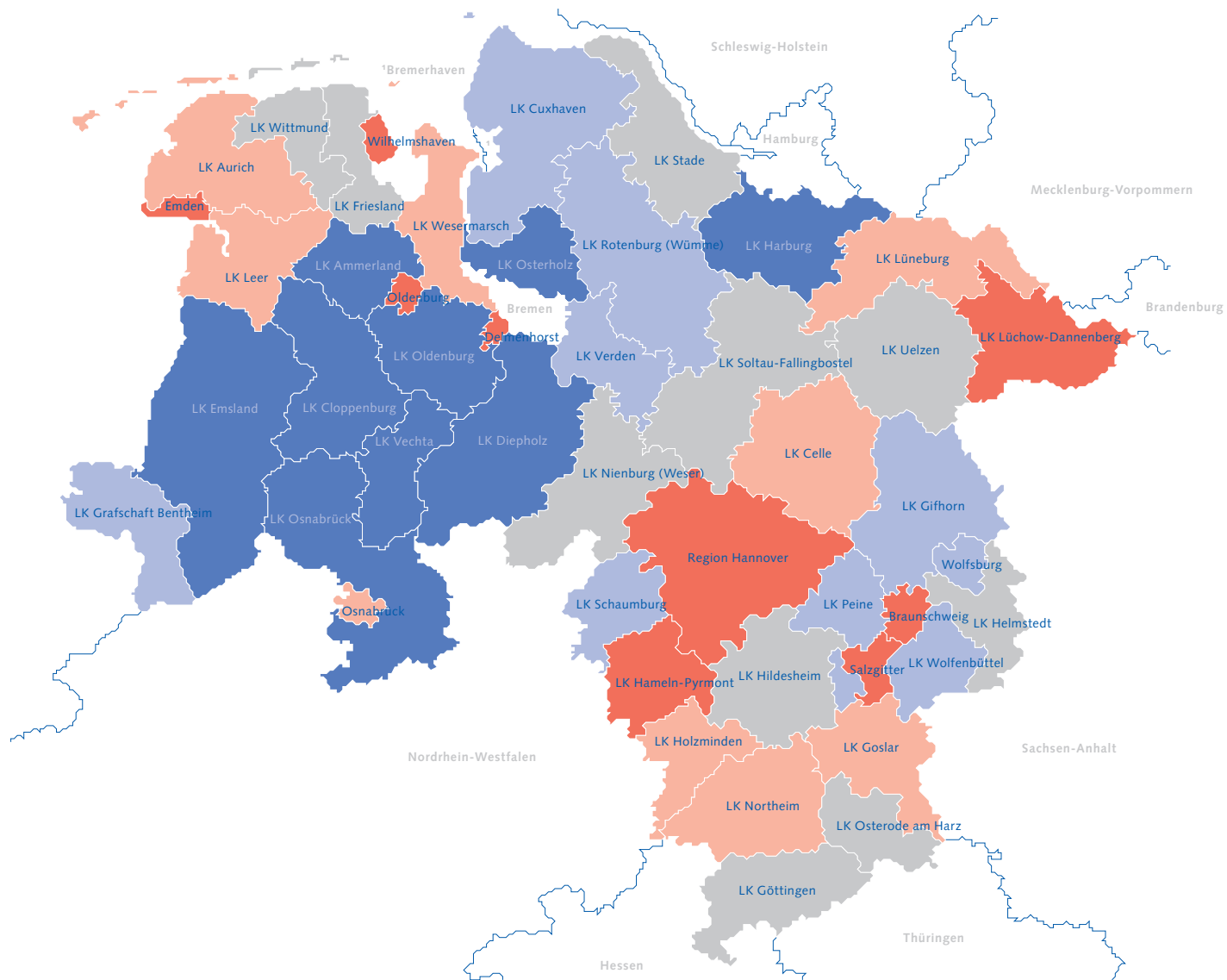
Kreisfreie Städte mit hohem Sozialindikator

Nach wie vor weisen die Landkreise in Westniedersachsen und im nördlichen Elbe-Weser-Dreieck relativ geringe Sozialindikatorwerte auf (vgl. Abb. 27). Die Küstenlandkreise und der überwiegende Teil Südostniedersachsens gehören zu den Regionen mit mittleren bis hohen Indikatorwerten. Ein besonders hoher Sozialindikator ist vor allem in den kreisfreien Städten zu beobachten. Positive Ausnahme ist Wolfsburg mit einem deutlich unterdurchschnittlichen Indikatorwert. Neben der vergleichsweise günstigen Situation am Arbeitsmarkt und den relativ hohen Haushaltseinkommen verdeutlicht dies den besonderen Stellenwert des Volkswagen-Konzerns am Standort Wolfsburg.

Die von der LTS regelmäßig befragten Akteure der Wohnungswirtschaft erwarten eine Fortsetzung der Negativentwicklung des Sozialindikators in Niedersachsen.¹³ Rund Dreiviertel der Befragten rechnen in den kommenden drei Jahren mit einer weiteren Verschlechterung. Nur 8 % erwarten einen Rückgang der Sozialbelastung.

Ab dem 1.1.2005 werden bei der Bewertung der wirtschaftlichen Abhängigkeit von öffentlichen Transfers die Auswirkungen der so genannten Hartz IV-Maßnahmen der Bundesregierung Beachtung finden müssen. Im Zusammenhang mit der Einführung des so genannten Arbeitslosengeldes II kommt es hier zu verschiedenen Neuregelungen im Bereich der Sozial-/Arbeitslosenhilfe.

Sozialindikator 2003 (Abb. 27)



in %



Niedersachsen: 6,42 Landeshauptstadt Hannover: 11,15

Datenbasis: NLS

3.4 Wirtschaftliche Dynamik

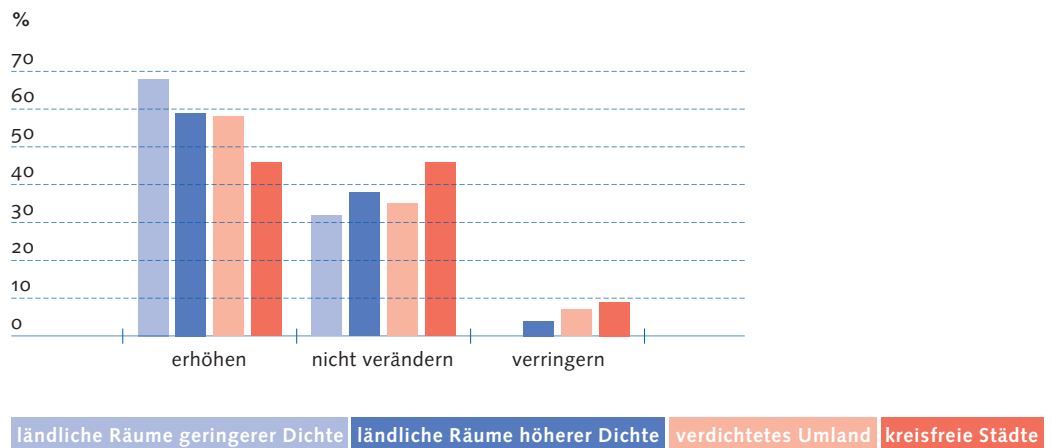
Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland löst sich langsam aus einer dreijährigen Stagnationsphase. Die konjunkturelle Erholung wird in den kommenden Jahren jedoch nur allmählich eintreten. Ausgehend von einer Verbesserung der wirtschaftlichen Dynamik vor allem im zweiten Halbjahr 2004 ist für dieses und das kommende Jahr ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von rund 1,8 % zu erwarten.

Vor diesem Hintergrund setzt auch in Niedersachsen eine konjunkturelle Belebung ein. Nach nur geringen Steigerungen in den letzten zwei Jahren kann für 2004 mit einem deutlicheren Zuwachs der Bruttowertschöpfung um 1,7 % gerechnet werden. Die positiven Umsatz-erwartungen und stabilen Investitionsplanungen niedersächsischer Unternehmen deuten auf eine verhaltende Belebung der konjunkturellen Lage hin. Optimistisch zeigen sich – aufgrund einer anziehenden Auslandsnachfrage – aktuell die Wirtschaftszweige Fahrzeugbau, Elektrotechnik sowie Maschinenbau. Unter der Annahme, dass der Dollar gegenüber dem Euro nicht weiter an Wert verliert, werden die Impulse aus dem Ausland im Verlauf 2004 auf die Ausrüstungsinvestitionen übergreifen.

Im Dienstleistungssektor zeichnet sich für 2004 eine stabile bis expansive Geschäftsentwicklung ab. Insbesondere bei Banken und Versicherungen bedeutet das Thema „Private Vorsorge“ ein stetig wachsendes Geschäftsfeld. Der Einzelhandel meldet dagegen aufgrund der Konsumzurückhaltung der Verbraucher erneut rückläufiges Geschäft. Der erhoffte Konsumschub durch Steuersenkungen ist bisher ausgeblieben.

Die Lage im Baugewerbe bleibt unverändert angespannt. Die baugewerblichen Umsätze sind im Frühjahr um rund 2,5 % zurückgegangen. Für das zweite Halbjahr wird mit einer Belebung der Baubranche im Zuge der konjunkturellen Erholung gerechnet. Trotzdem wird für das Gesamtjahr voraussichtlich ein Umsatzminus von zwei Prozent eintreten. Dem Wohnungsbau bescherten die Vorzieheffekte aufgrund der abgesenkten Eigenheimzulage in den ersten vier Monaten des Jahres 2004 ein Umsatzplus von 5,7 %. Ebenso verzeichnete der Bereich öffentlicher Bau leichte Zuwächse. Damit ist die Auftragslage der niedersächsischen Baubetriebe etwas besser als im Bundesdurchschnitt.

Die Arbeitslosenzahl wird sich in den nächsten 3 Jahren... (Abb. 28)



Datenbasis: LTS Wohnungsmarktbarometer 2004

Keine Belebung des Arbeitsmarktes

Trotz der verbesserten Wachstumsperspektiven werden keine nennenswerten Impulse für den Arbeitsmarkt erwartet. In Niedersachsen stieg die Zahl der arbeitslos gemeldeten Erwerbspersonen Ende 2003 auf 379.730. Damit lag die Arbeitslosenquote bezogen auf die abhängig Beschäftigten bei 10,7 % und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,5 %-Punkte weiter verschlechtert. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ging um durchschnittlich 1,5 % zurück, wobei in nahezu allen Landesteilen eine Negativentwicklung stattfand. Die stockenden Reformen im Bereich des Abgabenaubaus für Unternehmen sowie die Unsicherheit über die Zukunft der sozialen Sicherungssysteme trüben die Arbeitsmarktaussichten.

Der Stillstand auf dem Arbeitsmarkt wird von den von der LTS befragten Akteuren der Wohnungswirtschaft bestätigt. Die Mehrheit der Experten vor Ort befürchten in den nächsten drei Jahren höhere Arbeitslosenzahlen. Für knapp 40 % der Befragten bleibt die Arbeitsmarktlage unverändert. Nur sechs Prozent gehen von einer Verbesserung der Situation am Arbeitsmarkt aus.

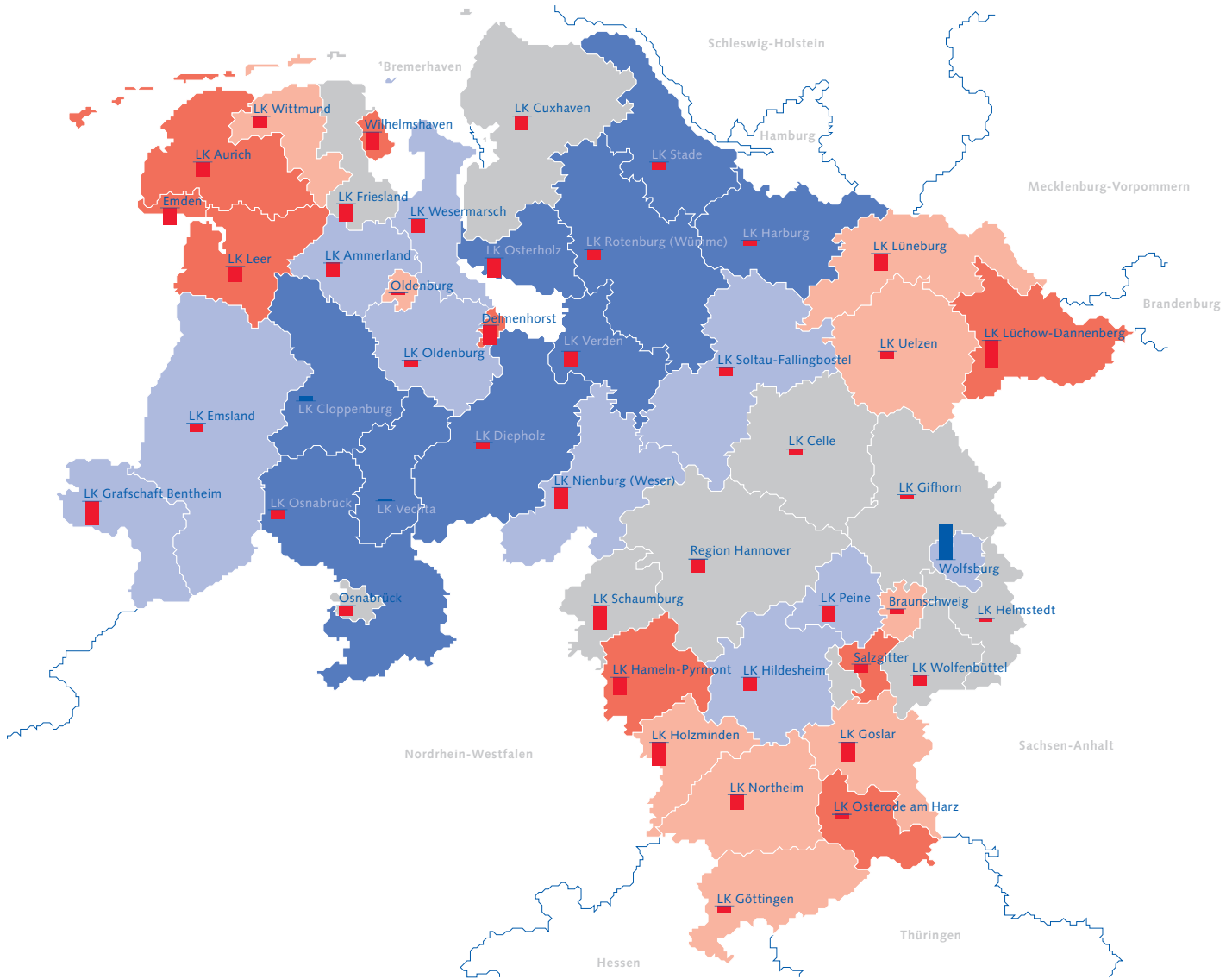
In den strukturell und wirtschaftlich eher schwachen Räumen geringerer Bevölkerungsdichte ist die negative Einschätzung der Arbeitsmarktentwicklung am stärksten ausgeprägt. Mehr als zwei Drittel aller Befragten gehen von steigenden Arbeitslosenzahlen aus. In den kreisfreien Städten befürchtet ein deutlich geringerer Teil der Befragten einen Anstieg der Arbeitslosenzahlen. Allerdings liegt die Arbeitslosenquote in den Städten um einiges höher als auf dem Land.

Höhere Arbeitslosenquoten in den Randlagen

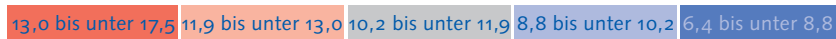
Niedersachsens

Die peripheren, strukturell und wirtschaftlich eher schwächeren Landkreise und kreisfreien Städte in Niedersachsen müssen hohe Arbeitslosenquoten bewältigen. Schlusslicht im regionalen Vergleich ist nach wie vor der Landkreis Lüchow-Dannenberg mit 17,4 % sowie die Küstenregion mit den Landkreisen Leer (13,6 %) und Aurich (13,0 %) sowie der Stadt Emden (13,8 %). Die Karte (Abb. 29) zeigt für 2003 ebenso eine ungünstige Entwicklung der Arbeitsmarktlage in den südlichen Landesteilen, besonders in den Landkreisen Osterode am Harz und Hameln-Pyrmont aber auch in Northeim, Holzminden, Goslar und Göttingen. Neben der konjunkturellen Schwäche wird die negative Arbeitsmarktentwicklung hier durch den Patientenrückgang bei Kurkliniken und Krankenhäusern verschärft. Dieser wiederum ist Folge der Reformen im Gesundheitswesen. Auch staatliche Einsparmaßnahmen, z. B. der Abbau von Militärstützpunkten, bekommt die Region besonders zu spüren.

Arbeitsmarkt 2003 (Abb. 29)



Arbeitslosenquoten* 2003 in %

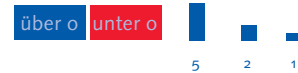


Niedersachsen: 10,7 Landeshauptstadt Hannover: 14,7

*Die Arbeitslosenquote ist definiert als Anteil der jahresdurchschnittlichen Zahl aller Arbeitslosen an den abhängigen zivilen Erwerbspersonen (Summe aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sowie der Beamten und Arbeitslosen).

Datenbasis: LAA NDS-HB

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort
Veränderung 30.06.2002 bis 30.06.2003 in %



Niedersachsen: -1,47 Landeshauptstadt Hannover: -2,07

Die Landkreise mit den höchsten Arbeitslosenquoten weisen in der Regel auch die größten Verluste bei der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf. Auch hier befindet sich der Landkreis Lüchow-Dannenberg mit einem Rückgang um 5,2 % in einer besonders schwierigen Lage. Verlierer sind außerdem die südlichen Landesteile Niedersachsens wie die Landkreise Holzminden (- 3,6 %), Goslar (- 3,1 %) und Hameln-Pyrmont (- 2,7 %).

In den Städten ist die Arbeitsmarktlage ebenfalls angespannt. Hannover, Braunschweig, Osnabrück, Salzgitter, Delmenhorst, Wilhelmshaven und Emden weisen allesamt hohe Arbeitslosenquoten von über 11 % auf. Parallel dazu sind in den ostfriesischen Städten Emden, Wilhelmshaven und Delmenhorst auch die sozialversicherungspflichtig Beschäftigtenzahlen um 2,5 bis 3,0 % gesunken. Einzige Ausnahme unter den Städten bildet Wolfsburg mit einer Arbeitslosenquote von 8,8 % und einem deutlichen Plus bei der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 5,4 %. Hier wirkt sich wie in den Vorjahren der positive Einfluss des großen Arbeitgebers Volkswagen deutlich aus.

Wesentlich freundlicher gestalten sich die meisten Arbeitsmärkte im Norden und Westen Niedersachsens. Mit Arbeitslosenquoten von unter 8 % in den Landkreisen Osnabrück, Diepholz, Verden und Vechta ist dieses Gebiet zwischen Hamburg und Osnabrück die derzeit wachstumsstärkste Region Niedersachsens. Hier blieb 2003 auch die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahezu konstant bzw. verschlechterte sich nur geringfügig.

3.5 Die Wohnungsnachfragepotentiale im Überblick

Die Bestimmungsfaktoren der Wohnungsnachfrage entwickelten sich in Niedersachsen im vergangenen Jahr gegenläufig. Die Nachfrage stärkend wirkte ein weiterer Anstieg der Haushaltszahlen auf 3,7 Mio. Diese Zunahme wird sich zunächst noch einige Jahre fortsetzen und damit zusätzliche Wohnungsnachfrage bewirken.

Bei gedämpftem wirtschaftlichem Wachstum stagnierte die Kaufkraft der Haushalte in 2003. Gleichzeitig hat sich die Zahl der Haushalte, die sich nicht problemlos aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können, angesichts einer verschlechterten Arbeitsmarktlage erhöht. Mit Blick auf die Realisierung eigener Vorstellungen zum Wohnen zeigten die wirtschaftlichen Indikatoren damit eher in Richtung einer gedämpften Nachfrage.

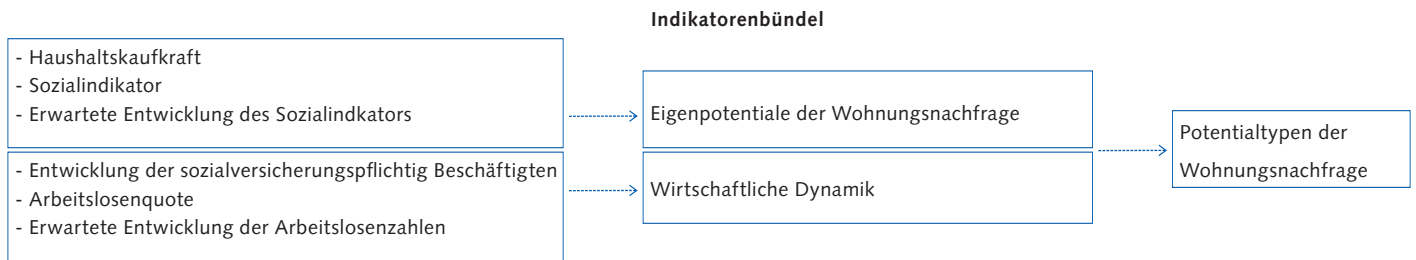
Dem kann gegebenenfalls die für Niedersachsen in diesem und im kommenden Jahr erwartete Belebung des wirtschaftlichen Wachstums entgegen wirken. Die weitere Entwicklung des Arbeitsmarktes ist jedoch mit Skepsis zu betrachten. Ob das Wachstum für positive Beschäftigungsimpulse ausreicht, bleibt abzuwarten. Damit besteht die Gefahr eines weiteren Anstiegs des Sozialindikators.

In Niedersachsen zeigen sich zum Teil deutliche regionale Unterschiede in den Indikatoren der Wohnungsnachfrage. Um diese Unterschiede herauszuarbeiten, wurde eine Bündelung der Bestimmungsfaktoren der heutigen und künftigen Nachfrage vorgenommen und daraus eine Typisierung der Landkreise und kreisfreien Städte

abgeleitet. In die Typisierung fanden verschiedene Faktoren Eingang (vgl. Abb. 30).

Ein hohes Eigenpotential der Wohnungsversorgung besteht bei einer im Vergleich zu anderen Landkreisen günstigen Kombination aus Haushaltskaufkraft, Sozialindikator und der erwarteten Entwicklung des Sozialindikators.¹⁴ Entsprechend zeichnet sich ein geringes Eigenpotential durch vergleichsweise niedrige Kaufkraftzahlen, hohe Sozialindikatorwerte und pessimistische Erwartungen hinsichtlich des Sozialindikators aus.

Die wirtschaftliche Dynamik wird an den Kennzahlen Arbeitslosenquote, Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und den Erwartungen hinsichtlich der künftigen Arbeitslosenzahlen¹⁵ festgemacht. Innerhalb Niedersachsens ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im vergangenen Jahr nur in den Landkreisen Cloppenburg und Vechta leicht sowie in Wolfsburg deutlicher angestiegen. In allen anderen Landkreisen und kreisfreien Städten ging die Beschäftigung unterschiedlich stark zurück. Eine starke wirtschaftliche Dynamik beschreibt damit im folgenden vergleichsweise günstige Situationen, die sich von deutlich negativeren Entwicklungen in anderen Landkreisen mit schwacher wirtschaftlicher Dynamik abheben.



Hohe Eigenpotentiale der Wohnungsversorgung und eine starke wirtschaftliche Dynamik weist eine Gruppe von Landkreisen auf, die sich vom nordwestlichen Niedersachsen bis in das Hamburger Umland zieht (vgl. Abb. 31). Hierbei handelt es sich um Landkreise, deren wirtschaftliche Dynamik durch ein starkes Wachstum von Bevölkerungs- und Haushaltszahlen begleitet wird. Exemplarisch können die Landkreise Cloppenburg, Oldenburg und Vechta genannt werden, die eine sehr geringe soziale Belastung und relativ gute Arbeitsmarktdaten aufweisen.

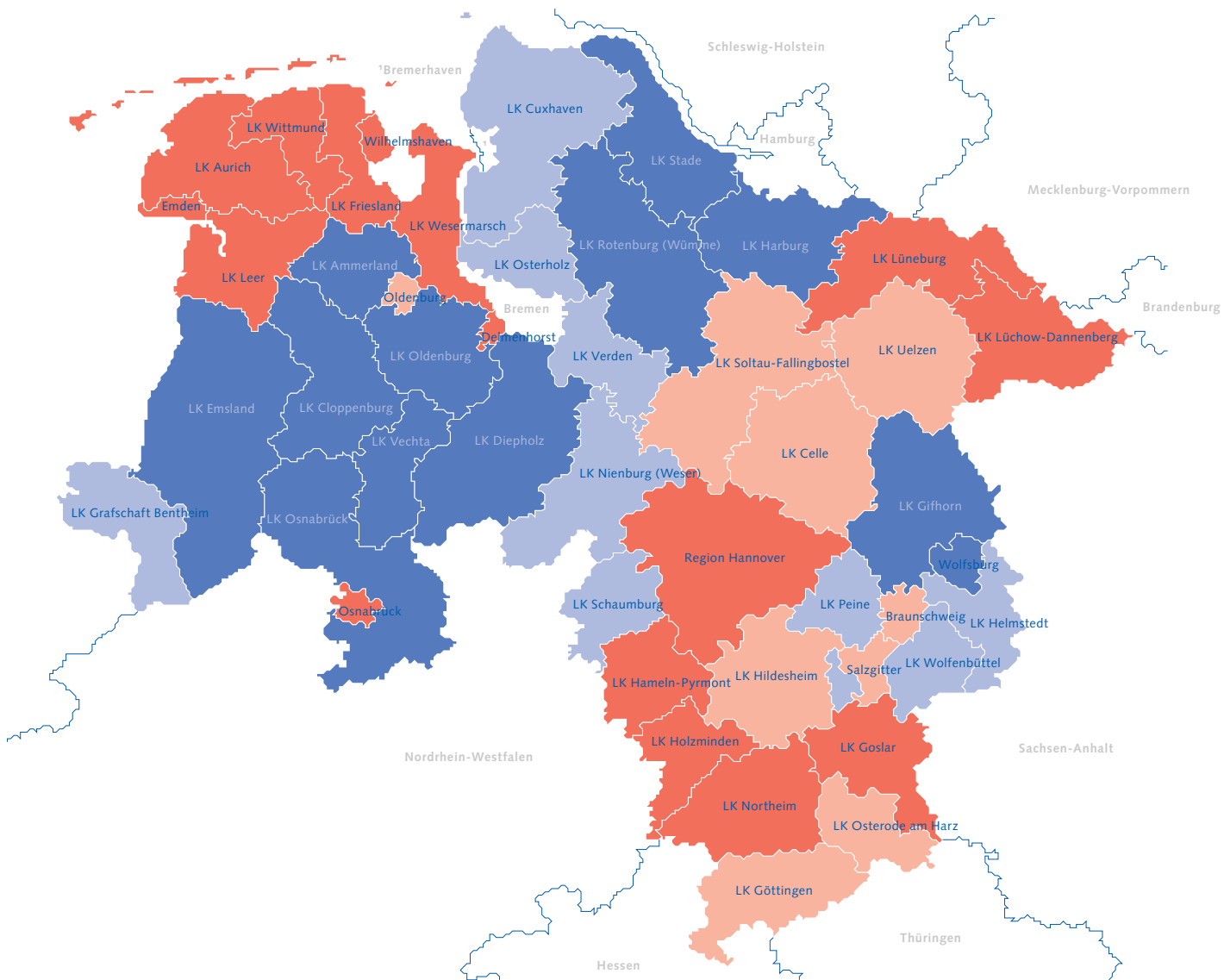
Gegenüber 2002 haben die Landkreise Grafschaft Bentheim, Osterholz und Verden an wirtschaftlicher Dynamik verloren, verfügen aber nach wie vor über hohe Eigenpotentiale. Ebenfalls mit einem hohen Potential zur Versorgung mit Wohnraum sind die Wohnungsnachfrager in weiteren Landkreisen wie Nienburg, Schaumburg oder Peine ausgestattet – bei gleichzeitig schwacher wirtschaftlicher Dynamik. Die Landkreise dieser Kategorie verbindet überwiegend eine positive Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung mit auch künftigen Zuwachsperspektiven. Insgesamt werden sich die Bevölkerung und die Zahl der Haushalte hier jedoch weniger dynamisch entwickeln als in der eingangs beschriebenen Gruppe.

Ein gemischtes Bild zeigt sich bei einigen Landkreisen und kreisfreien Städten im mittleren und südlichen Niedersachsen. Während sie zwar eine im Vergleich zu anderen Gebieten starke wirtschaftliche Dynamik aufweisen, sind nur geringe Eigenpotentiale der Wohnungsversorgung vorhanden. Besonders ungünstige Ausprägungen weisen die Haushaltskaufkraft und der Sozialindikator in den Städten Braunschweig und

Salzgitter sowie in den Landkreisen Osterode und Göttingen auf. In wirtschaftlicher Hinsicht haben sich die Landkreise Celle, Osterode, Göttingen und die Stadt Oldenburg gegenüber 2002 verbessert. Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sind in den genannten Kreisen als moderat einzustufen.

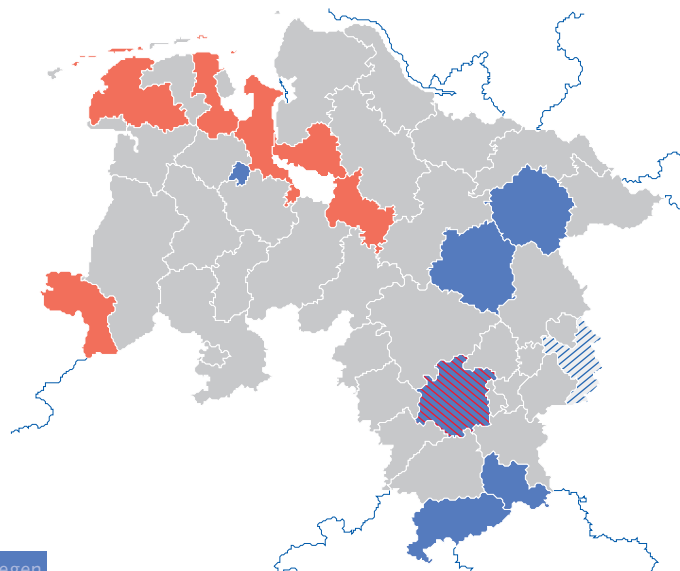
In Küstennähe verfügen einige Landkreise nur über geringe Eigenpotentiale der Bevölkerung zur Versorgung mit Wohnraum bei gleichzeitig schwacher wirtschaftlicher Dynamik. Unter anderem sind dies die Landkreise Aurich, Friesland und Wesermarsch, deren wirtschaftliche Dynamik sich gegenüber der Einstufung des Vorjahres verschlechtert hat. Gleichmaßen stellen sich Lüneburg und Lüchow-Dannenberg im Nordosten sowie weitere Landkreise im südlichen Niedersachsen insgesamt schwach dar. Diese Gebiete werden durch hohe Beschäftigungsrückgänge in 2003 und relativ hohe Arbeitslosenquoten geprägt. Die Arbeitsmarktlage findet hier ihren unmittelbaren Niederschlag in einer relativ geringen Kaufkraftausstattung der Haushalte und einem hohen Anteil der Bevölkerung, der staatliche Transfereinkommen – insbesondere Arbeitslosenhilfe und Hilfe zum Lebensunterhalt – bezieht. Die Bevölkerungszahl stagnierte in diesen Gebieten in den vergangenen Jahren oder ging zurück. Die Zahl der Haushalte hat hier in der Regel nur mäßig zugenommen. Die Schrumpfung bzw. ein nur gedämpftes Wachstum von Bevölkerung und Haushalten werden Merkmale der künftigen Entwicklung dieser Regionen sein.

Eigenpotentiale der Wohnungsversorgung und wirtschaftliche Dynamik 2003 (Abb. 31)



geringe Eigenpotentiale, schwache wirtschaftl. Dynamik | geringe Eigenpotentiale, starke wirtschaftl. Dynamik
 hohe Eigenpotentiale, schwache wirtschaftl. Dynamik | hohe Eigenpotentiale, starke wirtschaftl. Dynamik

Veränderung gegenüber 2002 (Abb. 31.1)



wirtschaftl. Dynamik gesunken | keine Veränderung | wirtschaftl. Dynamik gestiegen
 — Eigenpotentiale der Wohnungsversorgung gesunken — Eigenpotentiale der Wohnungsversorgung gestiegen

ANHANG

Tabellen	
Bauland und Preise	56
Fertig gestellte Wohnungen	57
Genehmigte Wohnungen	58
Geförderte Wohnungen	59
Einwohnerzahl	60
Kaufkraft und Sozialindikator	61
Arbeitsmarkt	62
Verweise	63
Glossar	64

Bauland und Preise (Tab. 1)

Landkreis / kreisfreie Stadt	Mögliche neue Wohneinheiten		Preise für baureifes Land in EUR/qm		Preise für Eigenheime in EUR	
	je 1.000 Einwohner auf dem am... vorhandenen Bauland		3- Jahres-Durchschnitt		2002	2003
	31.12.2001	31.12.2003	2000 – 2002	2001 – 2003		
Niedersachsen	14,5	12,7	58,81	61,78	147.000	146.000
Braunschweig, Stadt	13,8	4,9	130,15	136,20	226.000	224.000
Salzgitter, Stadt	keine Angabe	keine Angabe	99,83	95,30	157.000	158.000
Wolfsburg, Stadt	keine Angabe	keine Angabe	68,84	70,33	201.000	209.000
Gifhorn	7,3	7,0	61,10	60,62	163.000	159.000
Göttingen	17,5	15,2	71,38	78,03	165.000	168.000
Goslar	9,7	8,5	54,88	51,04	136.000	135.000
Helmstedt	10,7	10,2	49,56	53,26*	144.000	136.000
Northeim	15,7	15,2	32,27	31,48*	131.000	125.000
Osterode am Harz	15,5	14,3	40,63	51,04	119.000	116.000
Peine	7,9	11,9	68,50	71,91	160.000	148.000
Wolfenbüttel	8,7	5,1	66,30	68,23	164.000	162.000
Region Hannover	13,7	10,2	125,89	134,87	204.000	196.000
Hannover, Landeshauptstadt	16,7	9,7	208,59	231,35	272.000	257.000
Diepholz	14,8	12,3	52,79	54,55	153.000	148.000
Hamelnd-Pyrmont	18,6	21,6	53,41	53,94	143.000	141.000
Hildesheim	11,6	10,4	73,64	75,63	145.000	148.000
Holz Minden	21,3	24,4	45,44	46,88	114.000	108.000
Nienburg (Weser)	10,8	8,8	23,26	27,52	124.000	123.000
Schaumburg	7,5	9,7	58,46	58,14	142.000	147.000
Celle	16,2	13,2	50,61	53,27	135.000	133.000
Cuxhaven	23,1	22,0	42,82	43,52	124.000	120.000
Harburg	13,6	11,5	96,62	98,40	213.000	205.000
Lüchow-Dannenberg	36,4	34,8	15,35	15,25*	100.000	98.000
Lüneburg	19,1	11,0	69,74	74,78	176.000	176.000
Osterholz	20,2	21,3	70,89	73,89	163.000	162.000
Rotenburg (Wümme)	16,3	20,7	36,60	40,00	143.000	139.000
Soltau-Fallingbostel	9,9	16,0	34,87	42,16	134.000	136.000
Stade	12,7	11,8	78,31	82,14	151.000	155.000
Uelzen	12,1	11,8	23,31	23,1*	120.000	115.000
Verden	12,0	11,5	73,01	71,28	173.000	165.000
Delmenhorst, Stadt	25,2	99,0	92,45	92,44	163.000	148.000
Emden, Stadt	14,5	4,1	54,70	56,04	113.000	120.000
Oldenburg, Stadt	19,0	17,7	114,00	128,40	164.000	168.000
Osnabrück, Stadt	26,3	23,5	142,93	139,45*	217.000	230.000
Wilhelmshaven, Stadt	16,2	1,7	63,69	66,15*	164.000	150.000
Ammerland	9,6	7,3	58,64	63,27	148.000	147.000
Aurich	19,7	15,1	34,70	35,03	106.000	108.000
Cloppenburg	22,8	23,4	32,86	36,15	127.000	129.000
Emsland	13,8	12,8	41,72	42,12	134.000	125.000
Friesland	23,4	23,9	57,25	59,20	121.000	127.000
Grafschaft Bentheim	17,6	13,1	42,48	42,74	149.000	149.000
Leer	20,5	19,0	29,32	29,43	109.000	105.000
Oldenburg	9,0	7,2	70,07	70,76	156.000	153.000
Osnabrück	11,6	11,6	66,98	69,53	161.000	165.000
Vechta	14,8	11,4	38,37	37,02	144.000	141.000
Wesermarsch	15,2	11,7	42,17	43,46	116.000	114.000
Wittmund	8,7	11,0	41,50	44,14	115.000	114.000

Quellen: NLS, MS * Angaben über Preise 2003 lagen nicht vor, dafür Durchschnitt 2001 – 2002

Fertig gestellte Wohnungen (Tab. 2)

Landkreis / kreisfreie Stadt	fertig gest. Whg. je 1.000 Einwohner*		fertig gest. Whg. in neuen 1- und 2-FH	fertig gest. Whg. in neuen Mehr-FH	fertig gest. Whg. insgesamt*
	2002	2003	2003	2003	2003
Niedersachsen	4,07	4,10	24.897	4.616	32.765
Braunschweig, Stadt	2,68	3,03	330	350	743
Salzgitter, Stadt	3,52	2,46	191	62	270
Wolfsburg, Stadt	1,50	3,50	366	58	430
Gifhorn	5,07	4,89	679	82	854
Göttingen	2,57	2,16	363	146	571
Goslar	2,04	1,59	185	35	245
Helmstedt	1,78	5,85	485	40	578
Northeim	2,19	1,70	187	5	253
Osterode am Harz	1,93	1,63	88	41	136
Peine	4,15	6,51	773	52	874
Wolfenbüttel	3,38	3,25	375	18	413
Region Hannover	2,52	2,42	1.857	596	2.728
Hannover, Landeshauptstadt	1,54	1,99	526	363	1.027
Diepholz	5,76	5,01	829	133	1.076
Hamelnd-Pyrmont	3,25	3,30	426	59	532
Hildesheim	3,50	3,59	767	176	1.050
Holzminden	2,25	1,88	104	39	150
Nienburg (Weser)	3,54	3,00	306	3	378
Schaumburg	3,84	3,24	465	36	539
Celle	4,75	3,44	560	30	629
Cuxhaven	5,68	4,84	790	128	999
Harburg	3,55	4,82	778	211	1.150
Lüchow-Dannenberg	5,95	3,95	145	16	204
Lüneburg	6,09	4,20	566	93	727
Osterholz	5,54	5,05	403	94	568
Rotenburg (Wümme)	5,25	5,21	653	73	856
Soltau-Fallingbostel	4,12	3,86	459	41	551
Stade	4,67	5,88	687	334	1.148
Uelzen	3,80	3,42	283	26	333
Verden	5,83	5,29	462	159	709
Delmenhorst, Stadt	3,18	3,43	203	45	261
Emden, Stadt	2,77	1,71	83	0	88
Oldenburg, Stadt	2,74	2,99	321	131	473
Osnabrück, Stadt	2,59	1,90	219	60	314
Wilhelmshaven, Stadt	2,41	2,44	160	48	206
Ammerland	6,51	6,75	621	53	773
Aurich	5,61	4,78	743	102	907
Cloppenburg	5,94	6,63	832	48	1.017
Emsland	6,75	7,26	1.822	162	2.234
Friesland	3,71	7,18	503	185	730
Grafschaft Bentheim	7,41	7,55	733	172	1.004
Leer	6,07	5,10	708	69	839
Oldenburg	5,11	4,91	485	65	612
Osnabrück	4,67	5,13	1.526	144	1.836
Vechta	7,88	8,64	880	101	1.127
Wesermarsch	3,36	3,29	253	32	310
Wittmund	4,88	5,90	243	63	340

Quelle: NLS * in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Genehmigte Wohnungen (Tab. 3)

Landkreis / kreisfreie Stadt	Genehmigte Whg.* je 1.000 Einwohner		Genehmigte Whg. in neuen 1- und 2-FH	Genehmigte Whg. in neuen Mehr-FH	Genehmigte Whg. insgesamt*
	2002	2003	2003	2003	2003
Niedersachsen	4,15	4,38	27.282	4.292	35.034
Braunschweig, Stadt	2,78	2,72	386	200	666
Salzgitter, Stadt	2,07	2,34	194	52	257
Wolfsburg, Stadt	3,54	4,76	477	88	584
Gifhorn	4,46	4,66	680	58	814
Göttingen	2,35	2,27	436	106	601
Goslar	1,36	1,66	188	45	255
Helmstedt	3,60	3,51	289	29	347
Northeim	2,83	2,24	271	4	332
Osterode am Harz	1,81	2,06	112	33	172
Peine	4,98	4,24	466	65	569
Wolfenbüttel	3,13	3,24	355	42	412
Region Hannover	2,43	2,81	2.116	815	3.167
Hannover, Landeshauptstadt	1,69	1,97	556	350	1.017
Diepholz	5,79	5,45	883	140	1.171
Hamelnd-Pyrmont	3,27	2,34	328	11	377
Hildesheim	3,46	3,56	870	97	1.040
Holzminden	1,46	2,08	138	16	166
Nienburg (Weser)	3,76	4,47	458	25	563
Schaumburg	3,65	3,71	500	82	617
Celle	3,18	4,77	784	43	871
Cuxhaven	5,30	5,39	846	180	1.114
Harburg	3,96	5,46	950	245	1.302
Lüchow-Dannenberg	4,66	3,78	146	6	195
Lüneburg	4,41	4,71	594	153	815
Osterholz	5,90	4,64	398	62	522
Rotenburg (Wümme)	5,12	6,38	857	36	1.049
Soltau-Fallingbostel	4,51	3,92	484	38	559
Stade	6,27	5,18	730	110	1.010
Uelzen	2,95	3,93	310	25	382
Verden	5,38	5,77	568	123	773
Delmenhorst, Stadt	3,13	3,15	173	45	239
Emden, Stadt	2,20	2,33	109	0	120
Oldenburg, Stadt	3,19	3,20	412	66	507
Osnabrück, Stadt	2,47	1,96	206	81	324
Wilhelmshaven, Stadt	2,40	2,83	190	45	239
Ammerland	7,38	6,52	613	51	747
Aurich	5,51	6,93	1.105	122	1.314
Cloppenburg	5,51	7,85	954	66	1.204
Emsland	8,10	8,84	2.204	209	2.720
Friesland	6,22	4,53	383	56	461
Grafschaft Bentheim	7,98	8,17	839	141	1.086
Leer	5,28	5,82	821	80	958
Oldenburg	4,79	4,66	489	41	580
Osnabrück	4,99	5,40	1.550	167	1.932
Vechta	9,44	8,31	831	55	1.084
Wesermarsch	3,29	4,24	282	68	400
Wittmund	5,50	7,23	307	70	417

Quelle: NLS * in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Geförderte Wohnungen (Tab. 4)

Landkreis / kreisfreie Stadt	Geförderte Whg. je 1.000 Einwohner		Geförderte Whg.	Anteil des geförderten Mietwohnungsbestandes am Gesamtwohnungsbestand in %*		Rückgang Bestand geförderte Wohnungen in %
	2002	2003	2003	2002	2003	2003
Niedersachsen	0,2133	0,1760	1.407	3,16	2,83	25,42
Braunschweig, Stadt	0,0937	0,1347	33	3,68	3,47	19,22
Salzgitter, Stadt	0,1805	0,1456	16	4,85	4,39	18,35
Wolfsburg, Stadt	0,2207	0,3259	40	3,61	3,42	32,42
Gifhorn	0,2991	0,0916	16	2,54	2,19	24,82
Göttingen	0,4416	0,0416	11	3,35	3,10	38,64
Goslar	0,0711	0,1170	18	2,39	2,22	20,48
Helmstedt	0,0504	0,0304	3	2,66	2,28	45,56
Northeim	0,1607	0,0741	11	3,85	3,48	18,97
Osterode am Harz	0,0357	0,0480	4	2,06	1,88	34,56
Peine	0,1345	0,0447	6	1,24	1,10	29,08
Wolfenbüttel	0,0472	0,0550	7	2,44	2,08	39,36
Region Hannover	0,0462	0,3302	372	4,86	1,33	15,85
Hannover, Landeshauptstadt	0,5587	0,6355	328	6,58	6,33	17,25
Diepholz	0,0981	0,0838	18	1,64	1,41	27,13
Hamelnd-Pyrmont	0,3336	0,1736	28	2,87	2,57	35,67
Hildesheim	0,2151	0,2668	78	2,84	2,40	41,84
Holzwinden	0,0498	0,2133	17	2,32	2,13	22,64
Nienburg (Weser)	0,3725	0,0952	12	2,01	1,83	30,82
Schaumburg	0,1919	0,2105	35	2,13	1,85	12,97
Celle	0,0603	0,1423	26	1,79	1,52	37,18
Cuxhaven	0,0485	0,0339	7	1,32	1,11	37,60
Harburg	0,0126	0,0545	13	1,55	1,44	12,35
Lüchow-Dannenberg	0,0193	0,0775	4	2,22	1,73	26,53
Lüneburg	0,3031	0,0231	4	2,83	2,50	19,39
Osterholz	0,1072	0,1067	12	2,20	1,79	13,96
Rotenburg (Wümme)	0,0978	0,0791	13	1,73	1,34	40,45
Soltau-Fallingbostel	0,1054	0,0350	5	1,41	1,04	53,72
Stade	0,0619	0,1025	20	3,52	3,23	25,84
Uelzen	0,0103	0,0205	2	2,28	2,17	10,46
Verden	0,2917	0,6118	82	1,28	1,13	30,73
Delmenhorst, Stadt	0,2234	0,2632	20	5,99	5,71	27,11
Emden, Stadt	0,2532	0,0194	1	2,13	1,83	44,20
Oldenburg, Stadt	0,4573	0,1579	25	4,19	3,37	29,96
Osnabrück, Stadt	0,1276	0,1208	20	3,37	3,03	18,62
Wilhelmshaven, Stadt	0,0826	0,2956	25	1,40	1,34	17,60
Ammerland	0,2209	0,1310	15	2,39	2,05	35,39
Aurich	0,1429	0,1002	19	2,49	2,32	30,45
Cloppenburg	0,6041	0,4958	76	6,30	5,50	38,34
Emsland	0,2609	0,2047	63	3,41	2,77	27,71
Friesland	0,1574	0,1574	16	2,38	2,14	38,98
Grafschaft Bentheim	0,2495	0,1880	25	2,91	2,39	25,47
Leer	0,1282	0,0851	14	3,39	3,01	25,88
Oldenburg	0,1859	0,0803	10	2,36	1,98	48,56
Osnabrück	0,2382	0,2318	83	4,18	3,68	24,18
Vechta	0,3242	0,2989	39	4,52	3,64	24,51
Wesermarsch	0,7951	0,2971	28	4,95	4,52	28,50
Wittmund	0,2257	0,2601	15	2,40	2,26	25,48

Quellen: NLS, LTS * Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Gebäudefortschreibung)

Einwohnerzahl (Tab. 5)

Landkreis / kreisfreie Stadt	Veränderung der Einwohnerzahl in %		Einwohner am 31.12.	Einwohner je Haushalt	
	2002/2001	2003/2002	2003	2001	2002
Niedersachsen	0,302	0,162	7.993.415	2,17	2,16
Braunschweig, Stadt	-0,051	-0,129	245.076	1,79	1,81
Salzgitter, Stadt	-0,787	-0,868	109.855	2,09	2,10
Wolfsburg, Stadt	0,364	0,321	122.724	2,08	2,10
Gifhorn	0,569	0,479	174.696	2,50	2,46
Göttingen	-0,040	-0,252	264.285	2,00	1,90
Goslar	-0,625	-0,526	153.825	1,96	1,89
Helmstedt	-0,389	-0,412	98.732	2,15	2,17
Northeim	-0,503	-0,599	148.451	2,21	2,08
Osterode am Harz	-0,889	-0,741	83.375	2,11	2,02
Peine	0,629	0,390	134.356	2,25	2,25
Wolfenbüttel	0,171	0,127	127.220	2,17	2,19
Region Hannover	0,342	0,075	1.126.724	1,96	1,96
Hannover, Landeshauptstadt	0,173	-0,222	516.160	1,75	1,76
Diepholz	0,565	0,385	214.786	2,41	2,40
Hamelnd-Pyrmont	-0,258	-0,378	161.259	2,09	2,02
Hildesheim	-0,062	-0,188	292.358	2,15	2,06
Holzminden	-0,653	-0,775	79.715	2,17	2,10
Nienburg (Weser)	-0,113	-0,107	126.032	2,41	2,40
Schaumburg	0,122	-0,281	166.283	2,21	2,24
Celle	0,252	0,134	182.665	2,19	2,22
Cuxhaven	0,054	0,117	206.545	2,22	2,19
Harburg	0,891	0,498	238.385	2,23	2,20
Lüchow-Dannenberg	-0,104	-0,274	51.624	2,17	2,19
Lüneburg	1,677	0,933	173.164	2,14	2,17
Osterholz	0,466	0,455	112.502	2,30	2,23
Rotenburg (Wümme)	0,311	0,486	164.360	2,44	2,36
Soltau-Fallingbostel	0,759	0,335	142.740	2,26	2,29
Stade	0,509	0,589	195.098	2,27	2,23
Uelzen	-0,175	-0,144	97.324	2,11	2,14
Verden	0,303	0,250	134.027	2,30	2,29
Delmenhorst, Stadt	-0,264	-0,127	75.986	1,97	2,02
Emden, Stadt	0,324	0,183	51.445	1,99	1,96
Oldenburg, Stadt	0,981	0,574	158.340	1,79	1,82
Osnabrück, Stadt	0,223	0,581	165.517	1,78	1,82
Wilhelmshaven, Stadt	-0,286	-0,195	84.586	1,79	1,75
Ammerland	1,045	1,202	114.524	2,33	2,39
Aurich	0,327	0,356	189.652	2,35	2,29
Cloppenburg	0,878	0,646	153.283	2,76	2,76
Emsland	0,652	0,342	307.734	2,66	2,67
Friesland	0,248	0,004	101.657	2,19	2,16
Grafschaft Bentheim	0,891	0,545	132.975	2,46	2,50
Leer	0,629	0,459	164.540	2,33	2,27
Oldenburg	0,942	0,695	124.564	2,37	2,42
Osnabrück	0,282	0,327	358.041	2,44	2,47
Vechta	1,049	0,724	130.471	2,73	2,72
Wesermarsch	0,001	-0,096	94.242	2,16	2,13
Wittmund	0,289	0,148	57.672	2,39	2,32

Quellen: NLS, GfK

Kaufkraft und Sozialindikator (Tab. 6)

Landkreis / kreisfreie Stadt	Kaufkraft je Haushalt in EUR		Sozialindikator*	
	2002	2003	2002	2003
Niedersachsen	35.845	35.997	6,01	6,42
Braunschweig, Stadt	32.234	32.553	7,17	7,68
Salzgitter, Stadt	33.628	34.020	9,07	9,24
Wolfsburg, Stadt	38.120	38.364	4,94	4,96
Gifhorn	42.504	42.352	4,43	4,76
Göttingen	32.744	31.352	5,96	6,26
Goslar	32.176	31.488	6,48	7,33
Helmstedt	36.603	37.479	6,55	6,85
Northeim	35.946	33.969	6,24	6,87
Osterode am Harz	34.832	33.418	6,19	6,68
Peine	37.153	37.498	5,49	5,71
Wolfenbüttel	37.469	38.347	5,15	5,63
Region Hannover	35.180	35.491	7,38	8,08
Hannover, Landeshauptstadt	30.966	31.121	10,24	11,15
Diepholz	40.426	40.619	4,25	4,59
Hamelnd-Pyrmont	35.259	34.503	7,57	8,14
Hildesheim	36.889	35.871	6,27	6,76
Holzminden	35.665	34.507	6,45	7,16
Nienburg (Weser)	37.729	38.033	6,14	6,57
Schaumburg	36.632	37.442	5,37	5,90
Celle	35.306	36.391	6,75	7,22
Cuxhaven	36.014	36.011	5,49	5,85
Harburg	43.225	42.962	4,00	4,38
Lüchow-Dannenberg	33.691	34.080	7,86	7,95
Lüneburg	35.002	35.658	6,29	7,08
Osterholz	39.718	39.295	4,34	4,46
Rotenburg (Wümme)	38.946	38.223	4,69	4,70
Soltau-Fallingbostel	35.753	36.492	5,93	6,34
Stade	39.713	39.536	6,13	6,60
Uelzen	34.548	35.555	5,88	6,31
Verden	40.277	40.675	4,71	5,03
Delmenhorst, Stadt	31.566	32.390	10,56	11,15
Emden, Stadt	30.857	30.344	8,61	9,31
Oldenburg, Stadt	30.465	30.673	8,56	8,52
Osnabrück, Stadt	28.651	29.215	6,78	6,94
Wilhelmshaven, Stadt	29.384	28.922	10,09	10,75
Ammerland	36.968	38.458	4,23	4,54
Aurich	34.087	33.993	6,97	7,48
Cloppenburg	38.363	38.937	4,02	4,14
Emsland	37.996	38.573	4,22	4,58
Friesland	35.231	35.170	6,13	6,57
Grafschaft Bentheim	36.316	37.126	4,60	5,00
Leer	32.544	32.153	6,57	7,27
Oldenburg	37.723	39.118	4,21	4,61
Osnabrück	36.989	37.901	4,21	4,14
Vechta	40.986	41.608	3,00	3,04
Wesermarsch	34.224	34.260	6,88	7,38
Wittmund	34.280	33.629	5,95	5,95

Quellen: NLS, GfK * Anteil der Empfänger laufender Hilfe zum Lebensunterhalt, der Leistungsberechtigten nach dem AsylbLG und der Arbeitslosenhilfeempfänger an der Bevölkerung

Arbeitsmarkt (Tab. 7)

Landkreis / kreisfreie Stadt	Veränderung der Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigten (SVB) in %		SVB am 30.06.	Jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquoten in %	
	2002/2001	2003/2002	2003	2002	2003
Niedersachsen	-0,35	-1,47	2.376.069	10,2	10,7
Braunschweig, Stadt	0,24	-0,68	107.524	12,3	12,7
Salzgitter, Stadt	-0,26	-1,29	47.741	12,6	13,0
Wolfsburg, Stadt	-0,67	5,42	93.772	9,0	8,8
Gifhorn	1,00	-0,50	32.599	10,1	10,3
Göttingen	-0,86	-1,19	88.193	12,1	12,2
Goslar	-1,46	-3,07	43.445	12,6	12,3
Helmstedt	-1,47	-2,59	19.739	12,2	11,8
Northeim	-1,56	-2,37	41.247	12,3	12,4
Osterode am Harz	-3,02	-0,82	26.053	14,0	13,9
Peine	-2,05	-2,43	28.007	9,8	9,8
Wolfenbüttel	-0,71	-1,48	21.340	10,2	10,2
Region Hannover	-0,53	-2,02	426.138	11,1	11,7
Hannover, Landeshauptstadt	-0,99	-2,07	274.421	14,1	14,7
Diepholz	1,24	-1,05	54.271	7,3	7,7
Hamelnd-Pyrmont	-2,07	-2,71	47.322	12,8	13,5
Hildesheim	-1,06	-2,05	83.189	9,5	9,8
Holz Minden	-2,86	-3,58	21.195	11,7	12,3
Nienburg (Weser)	-0,84	-3,24	31.373	8,6	9,7
Schaumburg	-2,02	-3,60	38.061	9,8	10,8
Celle	-0,55	-0,91	46.243	10,7	10,8
Cuxhaven	-0,39	-2,00	39.126	10,1	10,5
Harburg	0,17	-0,81	45.029	7,9	8,4
Lüchow-Dannenberg	-1,64	-5,24	11.836	17,5	17,4
Lüneburg	-0,34	-2,57	44.624	11,5	12,4
Osterholz	-0,71	-3,01	20.478	7,9	8,4
Rotenburg (Wümme)	1,50	-1,52	44.070	7,7	8,3
Soltau-Fallingbostel	-0,38	-1,32	39.743	8,9	9,6
Stade	0,18	-1,10	50.018	7,7	8,3
Uelzen	-0,66	-1,14	24.704	11,4	12,6
Verden	1,34	-2,35	39.226	6,7	7,4
Delmenhorst, Stadt	1,89	-3,02	18.770	13,6	14,4
Emden, Stadt	-1,48	-2,63	26.973	13,1	13,8
Oldenburg, Stadt	-1,26	-0,27	65.186	11,6	11,9
Osnabrück, Stadt	-1,35	-1,52	80.866	10,7	11,0
Wilhelmshaven, Stadt	-1,39	-2,75	25.825	14,1	14,7
Ammerland	0,95	-2,15	31.383	9,5	9,9
Aurich	-0,16	-2,20	41.436	12,3	13,0
Cloppenburg	1,04	0,75	42.517	8,3	8,7
Emsland	1,32	-1,25	90.710	8,6	9,0
Friesland	0,39	-2,70	24.793	11,1	11,7
Grafschaft Bentheim	-0,57	-3,58	34.045	8,5	9,2
Leer	-0,76	-2,33	34.218	12,1	13,6
Oldenburg	0,51	-1,07	26.425	8,6	9,1
Osnabrück	0,21	-1,42	93.205	7,3	7,8
Vechta	3,72	0,36	46.424	6,0	6,4
Wesermarsch	0,05	-2,07	24.740	9,8	9,9
Wittmund	-1,96	-1,70	12.247	12,3	12,9

Quellen: NLS, LAA Niedersachsen-Bremen

VERWEISE

- 1 Zur Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsprognose vgl. Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2010/2015, Verfasser: ies, Reihe: Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen, Heft 12, Hrsg.: LTS, Hannover 2004.
- 2 Vgl. Wohnungsmärkte regional analysiert 2002, Reihe: Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen, Heft 9, LTS, Hannover 2002, S. 17 ff.
- 3 Zu den Umfrageergebnissen vgl. Wohnungsmarktbarometer 2004, LTS, Hannover 2004. Auf aktuelle Umfrageergebnisse wird auch in den folgenden Kapiteln immer wieder Bezug genommen.
- 4 Zur Selbstnutzerquote in den Landkreisen und kreisfreien Städten vgl. Wohnungsmärkte regional analysiert 2003, Reihe: Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen, Heft 11, LTS, Hannover 2003, S. 22 f.
- 5 Dadurch wird gewährleistet, dass zu beiden Beobachtungszeitpunkten (1997 und 2001) jeweils der gleiche Wohnungsbestand zugrunde liegt.
- 6 Vgl. Mikrozensus-Zusatzerhebungen 1998 und 2002, NLS. Der Mikrozensus grenzt 11 regionale Anpassungsschichten ab. Die Daten liegen nicht auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte vor.
- 7 Beim Kauf vorhandenen Wohnraums handelt es sich um eine Wohnung, die bislang nicht von der Antragstellerin oder dem Antragsteller bewohnt wurde. Beim Erwerb hingegen handelt es sich um Wohnraum, der bislang von der Antragstellerin oder dem Antragsteller bewohnt wurde.
- 8 Vgl. Wohnbauland-Umfrage (1994, 1996, 1998, 2000, 2002, 2004), Verfasser: ies, Hrsg.: LTS. Die aktuellen Ergebnisse – Wohnbaulandpotentiale regional erfasst 2004 – können bei der LTS unter www.lts-nds.de bestellt bzw. abgerufen werden.
- 9 In Anlehnung an das LTS-Wohnungsmarktbarometer werden im vorliegenden Berichtsheft zu unterschiedlichen Fragestellungen vier grobe regionale Typen klassifiziert. Die Abgrenzung erfolgt aufsteigend nach der Bevölkerungsdichte:
 - Landkreise mit einer geringen Bevölkerungsdichte: ländliche Räume niedrigerer Dichte
 - Landkreise mit höherer Bevölkerungsdichte – aber noch nicht als Umlandregion erkennbar: ländliche Räume höherer Dichte
 - Umland-Kreise mit hoher Bevölkerungsdichte: verdichtetes Umland
 - und schließlich die hochverdichteten kreisfreien Städte
- 10 Vgl. Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2010/2015, Verfasser: ies, Reihe: Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen, Heft 12, Hrsg.: LTS, Hannover 2004.
- 11 Zur Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsprognose vgl. Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2010/2015, Verfasser: ies, Reihe: Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen, Heft 12, Hrsg.: LTS, Hannover 2004.
- 12 Zur Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsprognose vgl. Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2010/2015, Verfasser: ies, Reihe: Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen, Heft 12, Hrsg.: LTS, Hannover 2004.
- 13 Vgl. Wohnungsmarktbarometer 2004, LTS, Hannover 2004, S. 10.
- 14 Zu den Erwartungen bzgl. Sozialindikator und Arbeitslosenzahlen vgl. Wohnungsmarktbarometer 2004, LTS, Hannover 2004.
- 15 Zu den Erwartungen bzgl. Sozialindikator und Arbeitslosenzahlen vgl. Wohnungsmarktbarometer 2004, LTS, Hannover 2004.

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 als „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.

Betriebskosten Auch Bewirtschaftungskosten genannt. Es handelt sich um Kosten für die laufende Unterhaltung einer Immobilie. Bewirtschaftungskosten lassen sich unterteilen in: a. Umlagefähige Betriebskosten, z.B. Grundsteuer, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Entwässerung, Wasserverbrauch, Allgemeinstrom, Hausmeister, Hausreinigung, Schornsteinfeger, Versicherungen und b. Nicht umlagefähige Betriebskosten, z.B. Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten. Nicht umlagefähige Betriebskosten dürfen nicht mit dem Mieter abgerechnet werden.

Bevölkerung Einwohner am Ort der Hauptwohnung. Quelle: NLS.

Bruttokaltmiete Auch kalte Leerraummiete genannt. In der Miete enthaltene Zahlungen für Zentralheizung, Wasser, Möblierung etc. werden nicht berücksichtigt.

Eigenpotential der Wohnungsversorgung Das Eigenpotential ist abhängig von der → Haushaltskaufkraft und dem → Sozialindikator. Mit steigendem Eigenpotential 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 Wohnraumnachfragepotential. Von der → GfK-Gruppe in Nürnberg wird hierzu die Lohn- und Einkommensteuerstatistik ausgewertet und um Transferleistungen (z. B. Arbeitslosengeld, Kindergeld, Wohngeld ergänzt). Die Nettoeinkommen von Einkommensmillionären werden bei 500.000 Euro 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.

Leerstandsquote Anteil der leerstehenden Wohnungen am Mietwohnungsbestand insgesamt, Stichtag: 31.12.

Marktbedingter Leerstand Leerstand von Mietwohnungen, der begründet ist durch Vermietungsschwierigkeiten, nicht jedoch durch Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen, Verkauf, Abriss oder Sonstiges.

Mieterfluktuation Zahl der Mieterwechsel eines Jahres im Verhältnis zum Mietwohnungsbestand am Jahresende.

Nettokaltmiete Die Nettokaltmiete ergibt sich aus der → Bruttokaltmiete abzüglich der umlagefähigen → Betriebskosten.

Preisindex für Bauleistungen Der Index spiegelt die Entwicklung der Preise für den Neubau und die Instandhaltung von Bauwerken wider.

Preissegmente Es werden untere, mittlere und obere Mietpreissegmente unterschieden. Zur Abgrenzung dienen 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 Zahl der Transferleistungsempfänger (laufende Hilfe zum Lebensunterhalt, Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz und Arbeitslosenhilfe) an der Bevölkerung insgesamt. 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 Zeichen einer positiven wirtschaftlichen Dynamik sind.

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 zum Kauf oder zur Miete für Wohnzwecke zur Verfügung stehen.

Wohnraumförderung Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung sind Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

Unter diesen Voraussetzungen unterstützt

1. die Förderung von Mietwohnraum insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen sowie Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen, behinderte Menschen, Wohnungslose und sonstige hilfebedürftige Personen,
2. die Förderung der Bildung selbst genutzten Wohneigentums insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern sowie behinderte Menschen, die unter Berücksichtigung ihres Einkommens und der Eigenheimzulage die Belastungen des Baus oder Erwerbs von Wohnraum ohne soziale Wohnraumförderung nicht tragen können.

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“

- Heft 1 [Wohnungsmarktbeobachtung 1997](#)
- Heft 2 [Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010](#) (Bearbeitung: ies)
- Heft 3 [Wohnungsmarktbeobachtung 1998](#)
- Heft 4 [Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010 – Perspektiven am Ende der 90er Jahre](#) (Bearbeitung: ies)
- Heft 5 [Wohnungsmarktbeobachtung 1999](#)
- Heft 6 [Wohnungsmarktbeobachtung 2000](#)
- Heft 7 [Wohnungsprognose 2015](#) (Bearbeitung: ies)
- Heft 8 [Wohnungsmarktbeobachtung 2001](#)
- Heft 9 [Wohnungsmärkte regional analysiert 2002](#)
- Heft 10 [Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2007/2015](#) (Bearbeitung: ies)
- Heft 11 [Wohnungsmärkte regional analysiert 2003](#)
- Heft 12 [Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2010/2015](#) (Bearbeitung: ies)

in der Schriftenreihe „Berichte zum Wohnbauland in Niedersachsen“

- Heft 1 [Wohnbauland-Umfrage 2002](#) (Bearbeitung: 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

- [Wohnungsmarktbarometer 2001](#)
- [Wohnungsmarktbarometer 2002](#)
- [Wohnungsmarktbarometer 2003](#)
- [Wohnungsmarktbarometer 2004](#)

Die Themenhefte sind bei der LTS zu beziehen. Die jeweils aktuellen Hefte kosten 15 EUR. Ältere Hefte ebenso wie die Wohnungsmarktbarometer sind sämtlich kostenlos und können im Internet als PDF-Datei heruntergeladen werden. Telefon: (0511) 361-5981, Fax: (0511) 361-985981, wom@lts-nds.de, www.lts-nds.de

Niedersächsische Landestreuhandstelle

Schiffgraben 30, 30175 Hannover, Postfach 3707, 30037 Hannover

Fax: (0511) 361-5706, info@lts-nds.de

Call-Center: (0511) 361-5500