

Wohnungsmarktbeobachtung 2008: Aktuelle Marktlage und Perspektiven 2025

WOHNRAUM

NBank

Wir fördern Niedersachsen



Wohnungsmarktbeobachtung 2008

Aktuelle Marktlage und Perspektiven 2025

04 —	VORWORT	68 —	DIE WOHNUNGSNACHFRAGE IN DEN NIEDERSÄCHSISCHEN REGIONEN
06 —	AUF EINEN BLICK	68 —	Bevölkerungsentwicklung
07 —	WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG 2008 – ZUSAMMENFASSUNG	74 —	Haushaltsentwicklung
15 —	WOHNUNGSMARKTPROGNOSEN	76 —	Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung
32 —	DAS WOHNUNGSANGEBOT IN DEN NIEDERSÄCHSISCHEN REGIONEN	84 —	Wirtschaftliche Dynamik
32 —	Wohnbauland-Umfrage	90 —	Wohnungsnachfragepotenziale im Überblick
44 —	Preisentwicklung und Bautätigkeit	94 —	PROGNOSEMETHODIK UND -VARIANTEN
58 —	Entwicklung des Wohnungsbestands	101 —	ANHANG
64 —	Tendenzen der Wohnungsbauaktivitäten	102 —	Tabellen
		116 —	Verweise
		118 —	Abkürzungen
		119 —	Glossar

Vorwort



Mit der Wohnungsmarktbeobachtung gibt es in Niedersachsen seit vielen Jahren eine solide Basis für wohnungspolitische Entscheidungsprozesse. Wirtschaft und Politik profitieren gleichermaßen von dieser umfangreichen Datensammlung und Marktanalyse, die ihre Entscheidungsfindung erleichtern soll.

Die Bedingungen der Märkte verändern sich stetig. Deshalb bedarf es kontinuierlich aktualisierter Planungshilfen. Dem trägt die vorliegende Wohnungsmarktbeobachtung mit einer neuen Bedarfsprognose Rechnung. Und deshalb sind in dem Bericht zum ersten Mal prognostizierte Daten zu den Beschäftigtenzahlen für Niedersachsen eingearbeitet. Denn Angebot und Nachfrage werden auf den regionalen Wohnungsmärkten stark von der jeweiligen Wirtschaftsdynamik beeinflusst. Die auf dieser Datenbasis entwickelten Szenarien offenbaren Chancen, zeigen aber auch Risiken der regionalen Entwicklung auf. Rückgang, Alterung, stärker differenzierte Wohnbedürfnisse, aber teilweise auch Wachstum der Bevölkerung kennzeichnen in unterschiedlichem Ausmaß unsere Städte und Regionen. Lebensqualität und die regionale Infrastruktur hängen nicht zuletzt von der wirtschaftlichen Wettbewerbsfähigkeit der einzelnen Standorte ab. Die Ergebnisse der Baulandumfrage zeigen, dass die Kommunen solche Entwicklungen im Blick haben und vorausschauend planen.

Die Landesregierung setzt sich dafür ein, dass die insgesamt positive Entwicklung am niedersächsischen Wohnungsmarkt erhalten bleibt. Die regionalen Märkte müssen sich zukunftsicher aufstellen können. Der demografische Wandel führt

Wer eine gute und langfristig tragfähige Entscheidung treffen will, der benötigt vor allem fundierte Informationen.

zu einer veränderten Wohnraumnachfrage. Neue Potenziale entstehen durch den Bedarf an seniorenrechten und barrierefreien Formen des Wohnens. Eine zentrale Aufgabe besteht auch darin, den Anforderungen an den Klimaschutz und hohen Energiekosten gerecht zu werden. Ebenso benötigen junge Familien bezahlbares Wohneigentum. Diesen Herausforderungen stellt sich Niedersachsen mit seinen jährlich aufgestellten Wohnraumförderprogrammen. Denn wir wollen auch künftig allen Generationen attraktives und bezahlbares Wohnen in unserem Land ermöglichen.

Mechthild Ross-Luttmann
Niedersächsische Ministerin für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit

Auf einen Blick

Ausgewählte Indikatoren des niedersächsischen Wohnungsmarktes

	2007	Veränderung zum Vorjahr	Aussicht für 2008/2009
Rahmenbedingungen für das Wohnungsangebot			
Preisindex für Bauleistungen (2000 = 100)	107,9	5,7	steigend
Quadratmeterpreis für baureifes Land	70 Euro	3,1 %	leicht steigend
Preis für Einfamilienhäuser	140.000 Euro	-1,4 %	leicht sinkend
Hypothekarzinsen (5 Jahre fest)	5,2 %	0,6 %-Punkte	leicht steigend
Hypothekarzinsen (10 Jahre fest)	5,0 %	0,4 %-Punkte	leicht steigend
Wohnungsangebot			
Wohnungsbestand (Wohnungen insgesamt)	3.768.824	0,5 %	leicht steigend
davon zweckgebunden	88.246	-1,4 %	leicht sinkend
Baufertigstellungen	19.343	-21,3 %	sinkend
je 1.000 Einwohner	2,4	-0,7	sinkend
Baugenehmigungen	14.664	-38,1 %	sinkend
je 1.000 Einwohner	1,8	-1,2	sinkend
Wohnfläche je Wohnung	95,5 qm	0,2 qm	unverändert
Wohnfläche je Einwohner	45,1 qm	0,4 qm	leicht steigend
Wohnungsbedarf und -nachfrage			
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)	7.971.684	-0,1 %	leicht sinkend
Zahl der Haushalte (Haushaltsmitgliederquotenverfahren)	3.815.088	0,4 %	leicht steigend
Haushaltsgröße (Haushaltsmitgliederquotenverfahren)	2,09	-0,01	leicht sinkend
Haushaltskaufkraft	37.953	2,1 %	leicht steigend
Sozialindikator	9,1	-0,6 %-Punkte	unverändert
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	2.356.527	1,6 %	leicht steigend
Arbeitslosenquote	9,9 %	-1,9 %-Punkte	unverändert
Marktanzeiger			
Wohnungsmarktbarometer			
Wohnungsmarktlage	ausgewogen	unverändert	unverändert
Nettokaltmiete je qm	4,85 Euro	1,3 %	leicht steigend
Wiedervermietung/Fertigstellung bis 1948	4,02 Euro	0,8 %	leicht steigend
Wiedervermietung/Fertigstellung nach 1948	4,75 Euro	0,8 %	leicht steigend
Neubau/Erstvermietung	5,75 Euro	-0,2 %	unverändert
Marktbedingter Leerstand	3,2 %	0,3 %-Punkte	leicht steigend
Mieterfluktuation	11,3 %	-0,8 %-Punkte	unverändert
Investitionsbereitschaft	niedrig	unverändert	unverändert
für neue Mietwohnungen	niedrig	unverändert	unverändert
für neue Eigentumsmaßnahmen	niedrig	unverändert	unverändert
für bestehende Mietwohnungen	mittel	unverändert	unverändert
für bestehendes selbst genutztes Wohneigentum	mittel	unverändert	unverändert
Amtliche Statistik			
Preisindex Nettomieten (2005 = 100)	104,9	2,4	leicht steigend
Prognosen			
	2007	2025	Veränderung
Bevölkerung (2007–2025)	7.971.684	7.492.675	-6,0 %
Haushalte (2007–2025)	3.815.088	3.841.343	0,7 %
Wohnungsneubedarf (kumuliert bis 2025)		171.512	
Wohnungsüberhänge (kumuliert bis 2025)		145.104	
Beschäftigte (2007–2020)	2.356.134	2.376.340	0,9 %

Wohnungsmarktbeobachtung 2008 – Zusammenfassung

Die Beschäftigung nahm deutlich zu, die Arbeitslosigkeit ging erneut spürbar zurück, die Sozialbelastung nahm ab, die Kaufkraft stieg – das Jahr 2007 stand ganz im Zeichen positiver Einflüsse auf die Wohnungsnachfrage. Die Bevölkerungsbasis für eine zunehmende Nachfrage bis ca. 2014 hat sich nicht verändert. Trotzdem spürt der Markt diese positiven Einflüsse kaum. Die Neubautätigkeit war verhalten – die Bestandsinvestitionen lagen auf durchschnittlichem Niveau. Warum konnte der konjunkturelle Aufschwung noch nicht für mehr Bewegung auf den Bau- und Wohnungsmärkten sorgen? Der vorliegende Bericht versucht, Antworten darauf zu geben.

Positive Einflüsse auf die Wohnungsnachfrage

Die niedersächsische Wirtschaft machte 2007 einen robusten Eindruck. Das zwei-prozentige Wachstum des Bruttoinlandsprodukts markierte einen wirtschaftlichen Aufschwung, der mit der bundesdeutschen Entwicklung nahezu gleichauf lag. Das verarbeitende Gewerbe brachte kräftige Impulse. Insbesondere der Maschinenbau und die Metallindustrie verzeichneten starke Umsatzzuwächse. Auch die Bauwirtschaft außerhalb des Wohnungsbaus schrieb 2007 positive Zahlen und trug zu Beschäftigungsgewinnen in Niedersachsen bei.

Der Aufschwung beflügelte die lokalen Arbeitsmärkte, sodass sich mit Ausnahme der Städte Wolfsburg und Salzgitter sowie der drei Landkreise Hameln-Pyrmont, Helmstedt und Holzminden die Beschäftigtenzahlen überall positiv entwickelten. In einigen Landkreisen im westlichen Niedersachsen wurden Zunahmen von fünf Prozent erreicht. Sogar das südliche Niedersachsen punktete mit zusätzlicher Beschäftigung – wenn auch im niedersächsischen Vergleich unterdurchschnittlich. Einzig der Landkreis Osterode profitierte mit drei Prozent mehr sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung nach Jahren des Beschäftigungsabbaus überdurchschnittlich von der guten Konjunktur – vor allem im verarbeitenden Gewerbe.

Gleichzeitig gingen die Arbeitslosenzahlen in Niedersachsen zurück. Im Jahresdurchschnitt 2007 waren nur noch 353.000 Menschen ohne Arbeit. Die Arbeitslosenquote ging deutlich von 11,8 auf 9,9 % der abhängigen zivilen Erwerbspersonen zurück. Inzwischen ist die Arbeitslosigkeit weiter gesunken. Im August 2008 waren in Niedersachsen nur noch rund 300.000 Menschen arbeitslos gemeldet, dies entsprach einer Arbeitslosenquote von 8,5 % aller abhängigen zivilen Erwerbspersonen. Die Zahl der Arbeitslosen fiel damit auf den niedrigsten Stand seit 15 Jahren. Dieser Prozess war flächendeckend und betraf alle Landkreise – einschließlich der großen selbstständigen Städte – und alle kreisfreien Städte. Am meisten profitierten die bevölkerungsdynamischen Regionen von dieser Entwicklung. Allerdings blieb die Arbeitslosigkeit in großen Teilen des Nordwestens, Ostens und Südens hoch.

Aufgrund der Angebotsausweitung sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplätze fiel auch der Anteil der Bedarfsgemeinschaften nach dem Sozialgesetzbuch II (Hartz-IV-Empfänger) an allen Haushalten auf das 2005er-Niveau zurück (9,1 %). In weiten Teilen Westniedersachsens sowie im Gebiet zwischen Bremen und Hamburg waren im Jahr 2007 die öffentlichen Haushalte mit Sozialausgaben vergleichsweise gering belastet. Dagegen wiesen die Städte Delmenhorst, Hannover, Salzgitter, Emden und Oldenburg sowie der Landkreis Lüchow-Dannenberg eine hohe Sozialbelastung auf. Die im Frühjahr befragten Wohnungsmarktextperten erwarten innerhalb der nächsten drei Jahre wieder einen steigenden Sozialindikator.

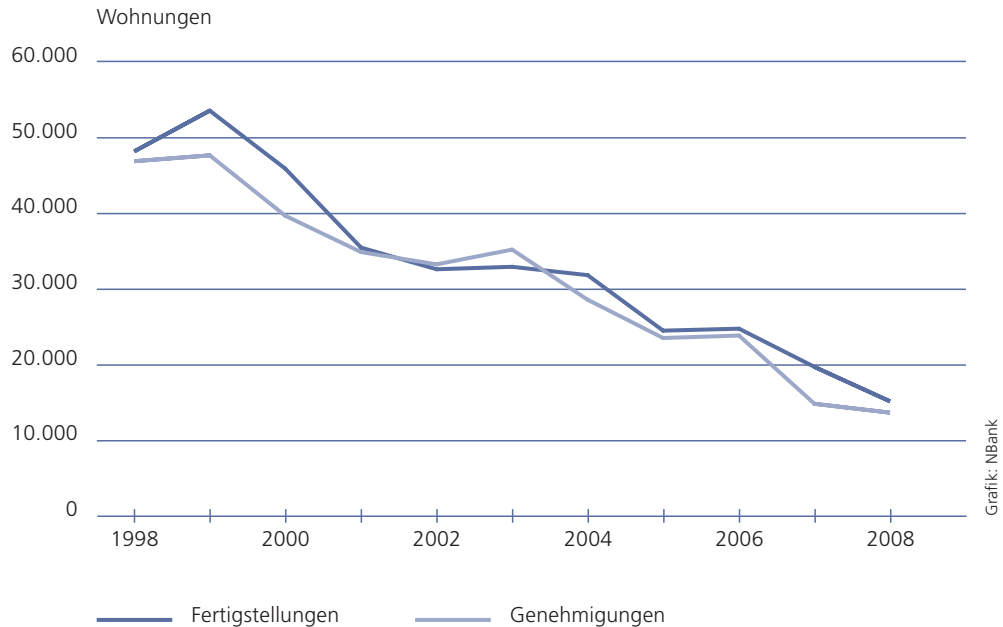
In der Nähe der Arbeitsmarktzentren sorgte die wirtschaftliche Dynamik für hohe Kaufkraftkennziffern. Über spürbare Einkommenszuwächse mit bis zu vier Prozent konnten sich vor allem die Haushalte in Stadt und Land Osnabrück sowie in den Landkreisen rund um Wolfsburg freuen. Unter Einbezug der Inflation hatten immerhin noch zwölf Landkreise und kreisfreie Städte reale Kaufkraftgewinne. In 15 Landkreisen und kreisfreien Städten, darunter insbesondere in den Landkreisen Hameln-Pyrmont und Hildesheim sowie in der Stadt Delmenhorst, verloren dagegen die Haushalte real an Kaufkraft. In den restlichen Gebieten Niedersachsens hielten die Haushalte ihre Kaufkraftposition.

Bautätigkeit schwächt sich weiter ab

Die Bautätigkeit in Niedersachsen blieb 2007 hinter den Vorjahreswerten zurück. Nur 17.161 Wohnungen wurden neu geschaffen, davon der größte Teil in Einfamilienhäusern und ein kleinerer Teil in Mehrfamilienhäusern. Die niedersächsische Wohnungsbauwirtschaft profitierte einzig von der positiven Entwicklung im Geschosswohnungssektor. In einer sonst rezessiven Marktumgebung beanspruchten die Mietwohnungsinvestitionen mit 16 % Steigerung wieder einen größeren Teil des Neubaus für sich. Offensichtlich waren jedoch die Vorzieheffekte nach Ankündigung der Abschaffung der Eigenheimzulage und nach beschlossener Mehrwertsteuererhöhung so groß, dass dem Markt für neue Einfamilienhäuser kurzfristig das Nachfragepotenzial abhanden gekommen ist. Diesen Ausfall vermochten auch die Bestandsinvestitionen nicht zu ersetzen.

Die regionalen Schwerpunkte des Wohnungsneubaus korrespondieren zum Teil mit hohen Anteilen junger Familien in den niedersächsischen Gemeinden. Dort, wo der Altersdurchschnitt relativ hoch liegt, werden kaum Neubauaktivitäten gestartet. Die durchschnittliche Alterung der Bevölkerung wird die Wohnbaunachfrage in Zukunft demnach weiter dämpfen, es sei denn, den Marktakteuren gelingt es, die Bautätigkeit anderer Altersgruppen zu stimulieren.

Bautätigkeit in Niedersachsen 1999 bis 2008 (Abb. 1–1)



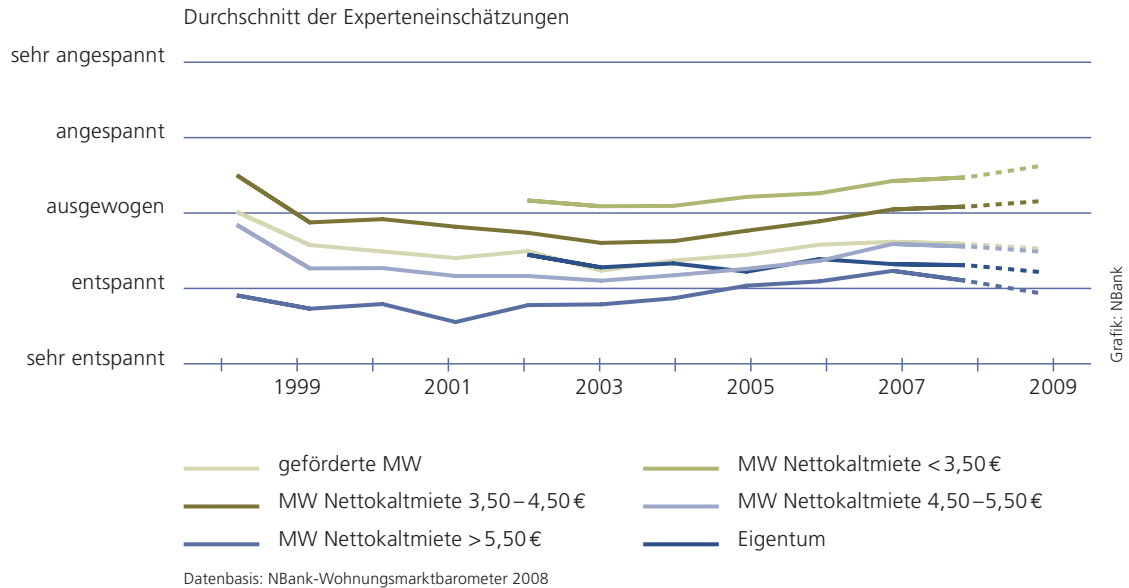
Datenbasis: LSKN, eigene Berechnungen (2008)

Grafik: NBank

Die niedersächsischen Kommunen spürten diese Marktentwicklung und wiesen 21 % weniger Wohnbauland aus als in der vorangegangenen Beobachtungsperiode. Damit schrumpften die Baulandreserven in Niedersachsen um 120 ha bzw. zwei Prozent. In fast allen Kommunen steht damit immer noch genug Bauland zur Verfügung, um die zu erwartende Nachfrage der nächsten Jahre befriedigen zu können. Nur in einigen Gebieten mit hoher Nachfragedynamik kann das Bauland schon in wenigen Jahren knapp werden.

Laut Expertenmeinung aus dem Wohnungsmarktbarometer veränderte sich die Wohnungsmarktlage nur graduell. Auch wenn die Wohnungsmärkte in den preisgünstigen Segmenten in Richtung Anspannung tendieren, reicht der Impuls für Verhaltensänderungen der Marktteilnehmer noch nicht aus. Die befragten Wohnungsmarktakteure verspürten kaum Neigung, in neue Wohnungen zu investieren. Die Erwartungen für 2009 sind noch pessimistischer. Bestandsmaßnahmen haben dagegen eher Konjunktur.

Wohnungsmarktlage nach Marktsegmenten 1998 bis 2009 (Abb. 1–2)



Mehr als die Hälfte aller Wohnungen in Niedersachsen bieten fünf oder mehr Räume. Kleine Wohnungen mit bis zu drei Zimmern machen knapp ein Viertel des Bestands aus. Die Experten des Wohnungsmarktbarometers sind der Meinung, dass die Neubauzahlen der kleinen und mittleren Wohnungen hinter der Nachfrage zurückblieben. Die klassische Käufergruppe der jungen Familien mit dem Wunsch nach mehr Raum und eigenem Garten kann daher nicht mehr einzig im Fokus der Marktanbieter stehen. Vor dem Hintergrund der älter werdenden Gesellschaft ist eine angemessene Bautätigkeit in den kommenden Jahren nur zu realisieren, wenn vor allem im Bestand, aber auch im Neubau individuelle Wohnlösungen für alle Altersgruppen angeboten werden.

Marktbelebung nicht in Sicht

Vor allem die stark gestiegenen Nebenkosten verteuerten das Wohnen und standen damit einer schnellen Marktbelebung entgegen. Auch stiegen die verfügbaren Einkommen noch nicht nachhaltig, sodass potenzielle Nachfrager zögerten. Einer langsamen Belebung steht entgegen, dass insbesondere im Marktsegment des Eigenheimbaus die demografische Alterung mengenmäßig zu weniger Nachfrage führt. Darüber hinaus hat die weiter fortschreitende Einkommensspreizung in der Bevölkerung – jeweils höhere Anteile von geringen und hohen Einkommen – zur Folge, dass die Zahl der Haushalte kleiner wird, die sich gerade noch Eigentum leisten können.

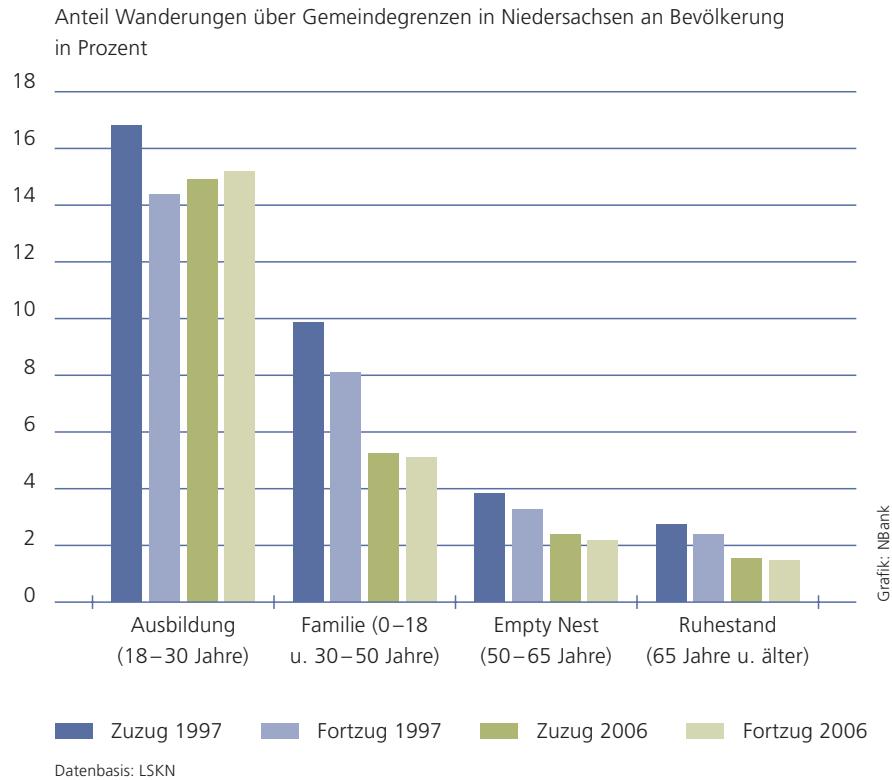
Trotz einiger Anzeichen für anziehende Mieten in Niedersachsen sind die Renditeerwartungen der Investoren zu gering für eine anspringende Neubaudynamik „auf der Etage“. Zudem bringen spürbare Rückgänge bei der Eigenheimnachfrage Bau-träger in Bedrängnis. Zukünftige Nachfragergruppen versorgen sich zunehmend im Bestand, auch wenn dieser nicht immer den Präferenzen entspricht. Die institutionelle Wohnungswirtschaft stellt sich mehr und mehr auf diese Marktveränderungen ein. Private Wohnungseigentümer geraten in Gefahr, dass ihre Bestände weniger nachgefragt werden. Um Vermietungsschwierigkeiten zu vermeiden, müssten sie ihre Bestände zum Teil aufwendig sanieren bzw. aufwerten. Gerade dafür fehlt jedoch oft der finanzielle Spielraum.

Nachfragegerechter Bestandsumbau bei ergänzendem Neubau hoher Qualität ist das Gebot der Stunde

Der Arbeitsmarkt steht unter positiveren Vorzeichen als in den letzten Jahren. Dies befördert die Wohnungsnachfrage, wenn die aufgrund vermehrter Beschäftigung gestiegenen Arbeitseinkommen sich als nachhaltig erweisen. Sollte noch die Altersmobilität – das ist der Anteil der mobilen über 65-Jährigen an ihrer Altersgruppe – zunehmen, wie zum Teil angenommen, dann würden mehr Impulse an den Wohnungsmärkten ankommen. Die Wanderungsuntersuchungen der NBank in den letzten beiden Berichtsjahren zeigen allerdings noch keine Hinweise auf eine solche Entwicklung in Niedersachsen. Die Bedeutung der einzelnen Altersgruppen an den Gesamtwanderungen hat sich kaum verändert, obwohl auch schon in der Vergangenheit die Bevölkerung durchschnittlich alterte. Die Altersmobilität ist sogar in den letzten Jahren leicht gesunken (Abb. 1–3). Höhere absolute Wanderungszahlen der Älteren sind demnach allein auf die durchschnittliche Alterung der Bevölkerung zurückzuführen und nicht auf Verhaltensänderungen der Menschen. Damit ist die These „Ältere wandern zurück in die Städte“ empirisch nicht zu belegen. Weder wandern Ältere immer öfter, noch haben sie als Ziel die großen Städte. Das Phänomen der Rückwanderung als signifikante Beeinflussung der Wohnungsmärkte dürfte ohne eine echte Verhaltensänderung nur einige kleine Teilmärkte betreffen.

Zur Begründung dieser Entwicklung gibt es auch unter Experten bisher nur Mutmaßungen. Z. B. stünden für die potenziellen Rückwanderer keine adäquaten Wohnungen zur Verfügung. Sollte sich diese Nachfrage in den nächsten Jahren weiter entfalten, so bedarf es kräftiger Anstrengungen, die Wohnungsbestände entsprechend umzubauen. Vorübergehend kann es dann zu Anspannungstendenzen auf den Wohnungsmärkten kommen, weil das nachfragegerechte Angebot knapp ist.

Altersgruppenmobilität 1997 und 2006 (Abb. 1–3)



Die aktuelle Wohnungsprognose für Niedersachsen geht bis 2025 von einer zusätzlichen Nachfrage in Höhe von landesweit 171.500 Wohnungen aus. Gleichzeitig bestehen Wohnungsüberhänge in bestimmten Gebieten im Umfang von 145.000 Wohnungen. Das aktuelle Neubauniveau müsste demnach volumenmäßig mehr als ausreichend sein. Zukünftige Herausforderungen bestehen eher in der Schaffung neuer Wohnqualitäten als -quantitäten.

Der Wohnungsbau sollte nicht nur im Interesse der Bauwirtschaft stimuliert werden, vielmehr braucht der Markt neue Angebote. Für einzelne Wohnungsnachfragegruppen, insbesondere im preiswerten und generationengerechten Segment, die nicht vom Markt bedient werden (können), wird die Wohnraumförderung gefragt sein.

Regionale Erforschung der qualitativen Wohnbedarfe wünschenswert

Die Zurückhaltung des Angebotes ist zum Teil darauf zurückzuführen, dass das Risiko der Fehlinvestitionen bei sich ausdifferenzierenden Märkten und Nachfragerwünschen immer größer geworden ist. Die Frage stellt sich also immer mehr: Welche Wohnform soll an welcher Stelle gebaut bzw. umgebaut werden? Abgesehen davon, dass heutige Investitionsentscheidungen immer mit detaillierten Marktanalysen vorbereitet werden müssen, gibt die Wohnstiltypenanalyse einige allgemeine Hinweise auf künftige Nachfragerwünsche und notwendige Produktmerkmale.

Im Auftrag von NBank und vdw hat das Hamburger GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung 20.000 niedersächsische Haushalte befragt. Demnach sind die befragten Haushalte in der großen Mehrheit mit ihrer Wohnsituation zufrieden. Umzugswillige suchen allerdings mittlerweile nicht nur eine Wohnung, sondern das Produkt „Wohnen“, das sich aus Baustil, Grundriss, Lage und Ausstattung zusammensetzt. Diese differenzierten Wohnwünsche äußern Bewohner von Einfamilien- ebenso wie die von Mehrfamilienhäusern. Junge Paare und Familien zum Beispiel achten mehr auf Kosten und ausreichenden Platz als auf „Extras“ bei Technik, Ausstattung und Sicherheit. Ein eigener Garten sollte allerdings dabei sein. Dagegen legen Familien, die klassische Mehrfamilienhäuser bewohnen, wegen der Kinder gesteigerten Wert auf gemeinschaftliches Wohnen. Mit dem Einkommen steigen auch die Ansprüche: Die Zuschnitte des Eigenheims dürfen offener und ungewöhnlicher sein. Alternativ sind auch Lofts in der Großstadt gefragt.

Dennoch wollen 61 % der befragten Haushalte im klassischen Einfamilienhaus wohnen. Dieser Wunsch nach Wohnen „mit eigenem Garten“ zieht sich quer durch alle Nachfragetypen. Gefragt sind zumeist Objekte zwischen 200.000 und 250.000 Euro.

Darüber hinaus lassen sich zwei weitere Trends durchgehend für alle Typen der Nachfrage feststellen: Zum einen ist ein großes Interesse an Niedrigenergiestandards und ökologischer Bauweise festzustellen. Die höheren Kosten wollen die Befragten trotz ausdrücklicher Hinweise in Kauf nehmen. Zum anderen schenken insbesondere die 35- bis 50-Jährigen dem altersgerechten, barrierefreien Wohnen große Beachtung. Das Alten- und Pflegeheim als Wohnalternative für die Zukunft wird mehrheitlich abgelehnt. Stattdessen kümmern sich die Menschen frühzeitig um ihre Wohnzukunft.

Diese Wohnwünsche und deren Auswirkungen auf konkrete Marktaktivitäten sollten in Zukunft noch näher untersucht werden, um mögliche regional unterschiedliche Investitionsbedarfe in Niedersachsen festzustellen.

Wohnungsmarktprognosen

Zur Beurteilung der Angebots- und Nachfrageentwicklungen auf den niedersächsischen Wohnungsmärkten ist es hilfreich, die zukünftigen demografischen Rahmenbedingungen zu kennen. Aus diesem Grund gibt die NBank alle zwei Jahre eine eigenständige Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose in Auftrag. Wohnungsmarktprognosen sollten in relativ kurzen Zeiträumen aktualisiert werden, weil zwar die Altersentwicklung der Bevölkerung sehr gut für viele Jahre prognostiziert werden kann, aber die groß- und kleinräumigen Einwohnerwanderungen doch großen Schwankungen unterliegen. Auf die Schwankungen hat die relative wirtschaftliche Entwicklung der Regionen einen wichtigen Einfluss. Erstmals wird über die Beschäftigtenprognose die wirtschaftliche Entwicklung in das System der Wohnungsmarktbeobachtung mit einbezogen. Diese Informationskombination ist einzigartig für Niedersachsen und liefert Vorausschätzungen teilweise bis auf Gemeindeebene.

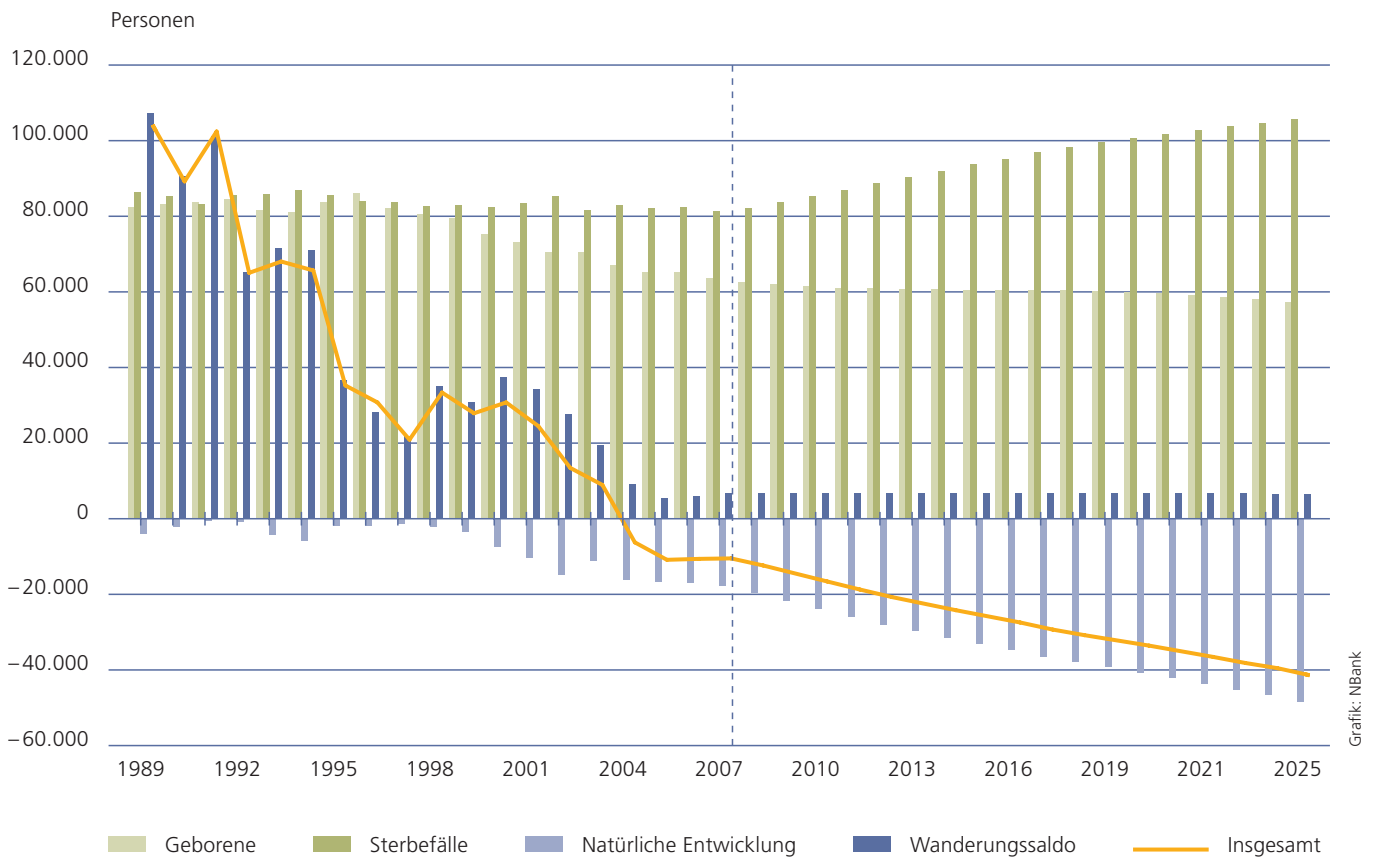
Bevölkerungsprognose

Die wichtigsten Kernbefunde der Bevölkerungsprognose sind:

- Der Gestorbenenüberschuss wird sich aufgrund der steigenden Zahl älterer Menschen im Prognosezeitraum ständig vergrößern.
- Ohne Zuwanderungen würde die Bevölkerungszahl in den kommenden Jahren wesentlich schneller sinken.
- Selbst unter Annahme von zukünftigen Wanderungsgewinnen im Durchschnitt der letzten drei Jahre werden die Einwohnerzahlen in den kommenden Jahren zurückgehen.
- Aufgrund des Altersaufbaus ist es auf längere Sicht unvermeidlich, dass sich der Bevölkerungsrückgang beschleunigt.
- Der Zeitpunkt des stärkeren Rückgangs der Einwohnerzahlen hängt von der Höhe der Wanderungsüberschüsse ab.

Die Herausforderung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung liegt allerdings nicht nur in insgesamt abnehmenden Einwohnerzahlen, sondern vor allem im Altersaufbau der Bevölkerung. Damit sind weitreichende Konsequenzen für einzelne Handlungsfelder verbunden. Beispiele für kommunale Handlungsfelder sind die Entwicklung der Schülerzahlen, die ins Erwerbsleben überwechselnden Berufseinsteiger und die Veränderungstendenzen bei der besonders aktiven Altersgruppe zwischen dem 25. und 35. Lebensjahr und der Bevölkerung im Vorruhestands- und Ruhestandsalter. Ihre Ursache haben die Altersstrukturveränderungen in teilweise bereits seit Langem bestehenden „Anomalien“ des Altersaufbaus der Bevölkerung, in denen sich Zeiträume höherer Sterblichkeit (z. B. die Kriege) und sehr niedriger Geborenenzahlen (Geburtenausfälle zum Ende des 2. Weltkriegs) ebenso widerspiegeln wie Phasen mit starker Zuwanderung oder überwiegenden Abwanderungstendenzen.

Komponenten der Bevölkerungsentwicklung nach der Bevölkerungsprognose für Niedersachsen 2007 bis 2025 (Abb. 2-1)

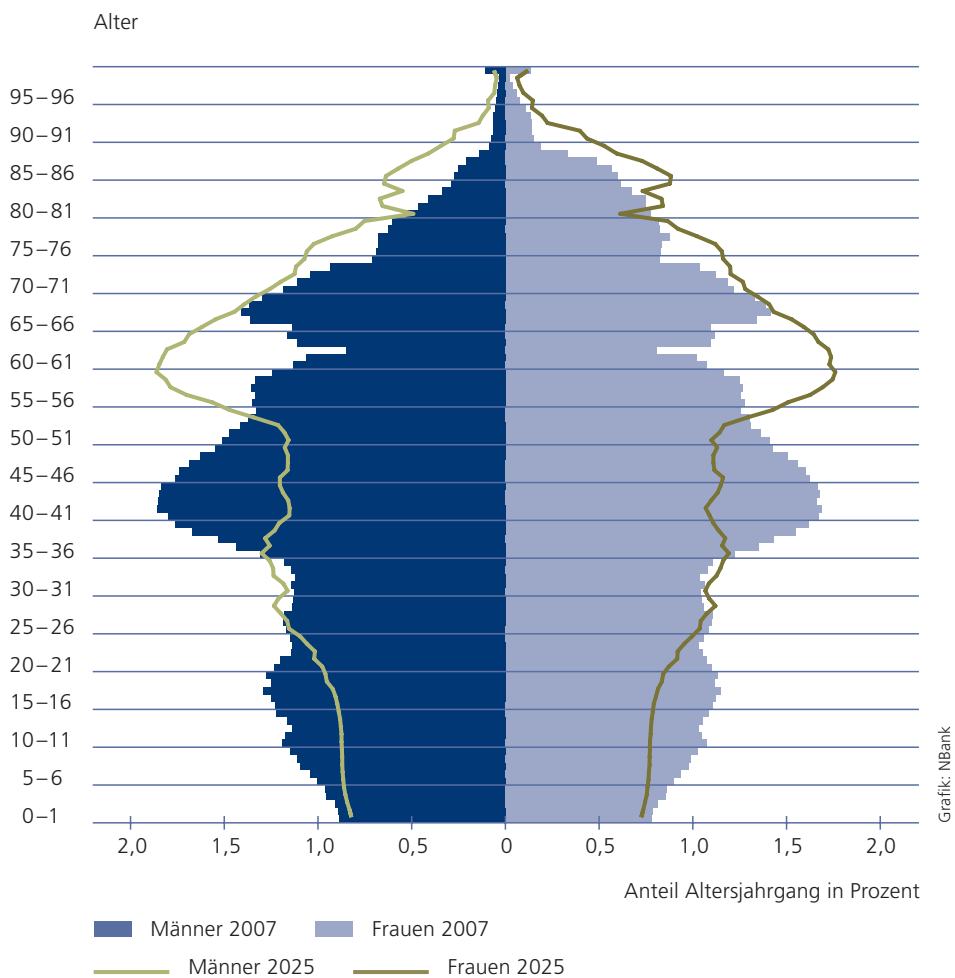


Die Besonderheiten im Altersaufbau führen im Alterungsprozess teilweise zu einem Nebeneinander von stark schrumpfenden und vorübergehend wachsenden Altersgruppen. Während die Bevölkerungszahl insgesamt nach der wahrscheinlichsten Berechnungsvariante bis 2025 um sechs Prozent sinkt, dürften die Zahlen der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren und die der Altersgruppe von 18 bis unter 30 Jahren stärker abnehmen. Parallel dazu wachsen die Gruppen der 60 bis unter 75-Jährigen und der über 75-Jährigen erheblich.

Die Gestorbenenanzahlen weisen seit einigen Jahren ein relativ konstantes Niveau auf, was hauptsächlich auf geringere Besetzungszahlen der hochbetagten Altersjahrgänge mit einer hohen Sterbewahrscheinlichkeit zurückzuführen ist. Darüber hinaus kann ein genereller Anstieg der Lebenserwartung konstatiert werden. Aufgrund der anstehenden Veränderungen der altersstrukturellen Zusammensetzung der Bevölkerung (Abb. 2-2) ist jedoch in den nächsten zwei Jahrzehnten mit einem starken Anstieg der Sterbefälle zu rechnen (Abb. 2-1).

In den 1990er-Jahren hielten sich Geborenenzahlen und Sterbefälle noch in etwa die Waage. Seit Anfang des Jahrtausends gingen die Geborenenzahlen zurück und der Gestorbenenüberschuss vergrößerte sich permanent. Mit Beginn des Jahres 2004 reichten sogar die Wanderungsgewinne nicht mehr aus, um die Bevölkerungszahl zu stabilisieren. Der Gestorbenenüberschuss wird sich Jahr für Jahr vergrößern und liegt im Jahr 2025 bei knapp 47.000 Personen.

Altersaufbau der Bevölkerung in Niedersachsen 2007 und 2025 (Abb. 2–2)



Datenbasis: NBank-Bevölkerungsprognose des NIW (Berechnungsstand August 2008), Berechnungen NIW, bis 2007: Bevölkerungsfortschreibung des LSKN

Die Wanderungsgewinne aller Altersgruppen schmolzen mittlerweile auf ein ausgesprochen niedriges Niveau. In den 1990er-Jahren profitierten von den Wanderungen vor allem die mittleren Altersjahrgänge und die Haushalte mit Kindern. In den letzten Jahren verzeichnet Niedersachsen in den besonders mobilen Altersgruppen zwischen 20 und 35 Jahren leichte Wanderungsverluste. Das Land gewinnt jedoch seit Langem bei den Altersjahrgängen im Vorruhestands- und Ruhestandsalter.

Die Zahlen der Kinder und Jugendlichen werden 2025 um etwa 25 % unter dem Niveau von 2007 liegen und 363.000 Personen weniger umfassen. Dabei ist für die Kinder im Grundschulalter ein Rückgang von 27 %, im Alter von 10 bis unter 15 Jahren (Sekundarstufe I) ein Minus von 30 % und für die Altersklasse 15 bis unter 18 Jahren (Sekundarstufe II) sogar von 31 % zu erwarten. Lediglich die Zahlen der noch nicht schulpflichtigen Kinder werden nur um etwa 15 % sinken.

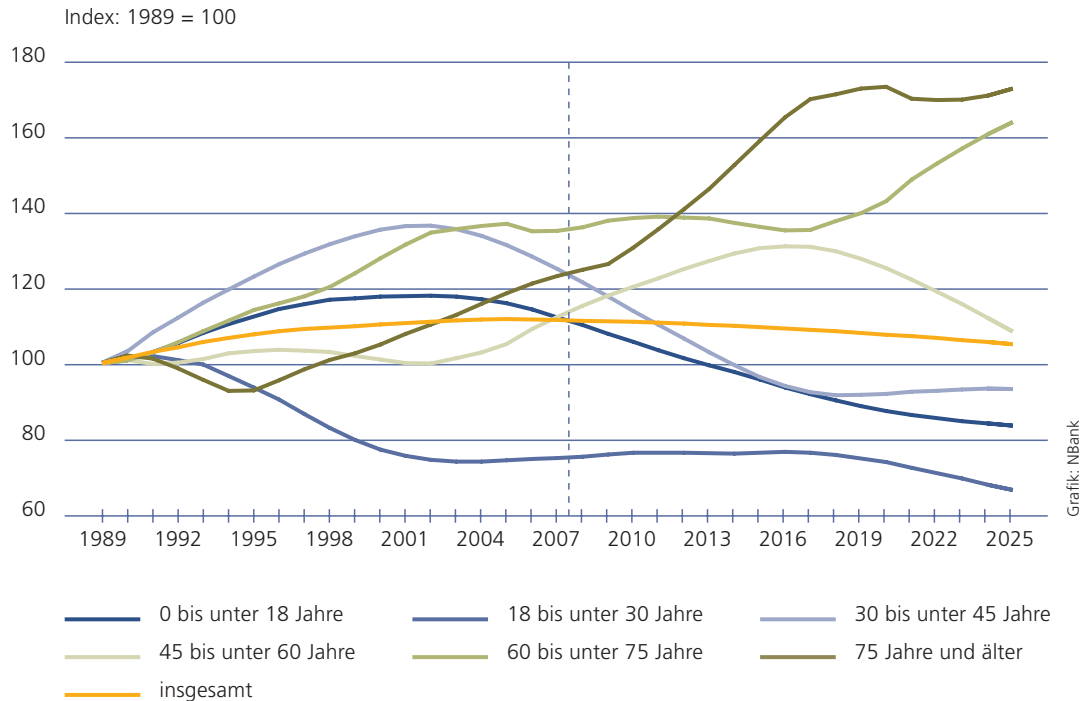
Die Altersjahrgänge 18 bis unter 30 haben schon in den 1990er-Jahren bis ungefähr Anfang 2000 einen enormen Rückgang erfahren. Zwischen 1989 und 2007 ist diese Altersgruppe um 368.000 Personen oder 26 % geschrumpft. Von 2007 bis zum Jahr 2017 wird diese Altersgruppe wieder leicht ansteigen, danach ist jedoch mit einem zunehmenden Rückgang zu rechnen – von 2007 bis 2025 um insgesamt 14 %.

Die Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen ist ökonomisch besonders interessant, weil in diese „Konsolidierungsphase“ der Haushalte häufig Grund- und Immobilienerwerb fallen. Die Entwicklung der Altersgruppe spiegelt das „Durchwachsen“ der geburtenstarken Jahrgänge durch die Bevölkerungspyramide. Ihre Zahlen sind seit Ende der 1980er-Jahre durchgehend extrem stark angewachsen, von 1989 bis zum Jahr 2001 um mehr als 30 %, seitdem fallen sie sehr stark. Dieser Trend wird sich bis zum Jahr 2018 fortsetzen. Insgesamt verliert die Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen zwischen 2007 und 2025 409.000 Personen oder 24 %.

Die Zahl der Bevölkerung im Alter von 45 bis unter 60 Jahre, die in den 1990er-Jahren weitgehend konstant blieb, wächst bereits seit Anfang des laufenden Jahrzehnts stark an. Dieser Anstieg wird sich bis 2015 fortsetzen und sich ab 2016 wieder in einen Rückgang umkehren. Insgesamt wird diese Altersgruppe im Jahr 2025 um 148.000 Personen oder neun Prozent stärker sein als im Ausgangsjahr 2007.

Die Altersjahrgänge der 60- bis 75-Jährigen sind von 1989 bis Ende der 1990er-Jahre um fast 35 % gewachsen. In Zukunft werden die Zahlen erst Ende des kommenden Jahrzehnts wieder kräftig ansteigen. Während des Prognosezeitraums ist mit zusätzlich 310.000 Personen oder 23 % in dieser Altersgruppe zu rechnen.

Entwicklung ausgewählter Altersgruppen in Niedersachsen (Abb. 2–3)



Datenbasis: NBank-Bevölkerungsprognose des NIW (Berechnungsstand August 2008), Berechnungen NIW, bis 2007: Bevölkerungsfortschreibung des LSKN

Ein extrem starker Zuwachs ist in der Gruppe der über 75-Jährigen zu konstatieren. Nach einem leichten Rückgang Anfang der 1990er-Jahre konnte diese Gruppe seit Mitte der 1990er-Jahre ungebrochen starke Zuwächse erzielen und allein bis 2007 um fast 31 % bzw. gut 162.000 Personen anwachsen. Von 2007 bis 2025 wird diese Altersgruppe um 40 % und damit um 279.000 Personen über dem Niveau von 2007 liegen. Dieses enorme Wachstum setzt nach 2019 aufgrund geburtenschwächerer Jahrgänge während und nach dem Zweiten Weltkrieg für einige Jahre aus (Abb. 2–3).

Während 1989 die drei Altersgruppen unter 45 Jahren noch 58 % an der Bevölkerung ausmachten, sinkt deren Anteil im Jahr 2025 auf 45 %. Dementsprechend erhöhen die drei älteren Altersgruppen über 45 Jahren ihren Anteil von 42 % auf 55 %.

Die teilweise stark gegenläufigen Entwicklungen in den einzelnen Altersgruppen stellen eine sehr viel stärkere Herausforderung für die Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung, die Entwicklung des Bildungssektors, den Immobilienmarkt und einzelne soziale Bereiche dar als die globale Veränderung der Einwohnerzahl.

Regional reicht die Bandbreite der Bevölkerungsentwicklung bis 2025 unter den niedersächsischen Stadt- und Landkreisen von Zuwächsen in Höhe von 11,5 % im Landkreis Vechta bis zu Bevölkerungsrückgängen um 22 % im Landkreis Holzminden (Abb. 2–4). Die Mehrzahl der niedersächsischen Landkreise und kreisfreien Städte wird Bevölkerungsverluste zu verzeichnen haben. Besonders stark betroffen ist der Südosten Niedersachsens. Jedoch verteilen sich die Bevölkerungsverluste über ganz Niedersachsen. So sind auch im nördlichen Niedersachsen in den Landkreisen Cuxhaven, Wesermarsch, Friesland und der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven hohe absolute Bevölkerungsverluste zu erwarten. Im westlichen Niedersachsen verlieren insbesondere Stadt und Land Osnabrück an Bevölkerung. Mit Ausnahme des Raumes Osnabrück und Ostfrieslands sieht im restlichen Weser-Ems-Gebiet die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung positiver aus, was vor allem die Landkreise Vechta, Cloppenburg, Emsland, Ammerland, Grafschaft Bentheim sowie die kreisfreie Stadt Oldenburg betrifft. Ebenfalls Zuwächse wird das niedersächsische Hamburger Umland mit den Landkreisen Harburg und Lüneburg zu verzeichnen haben.

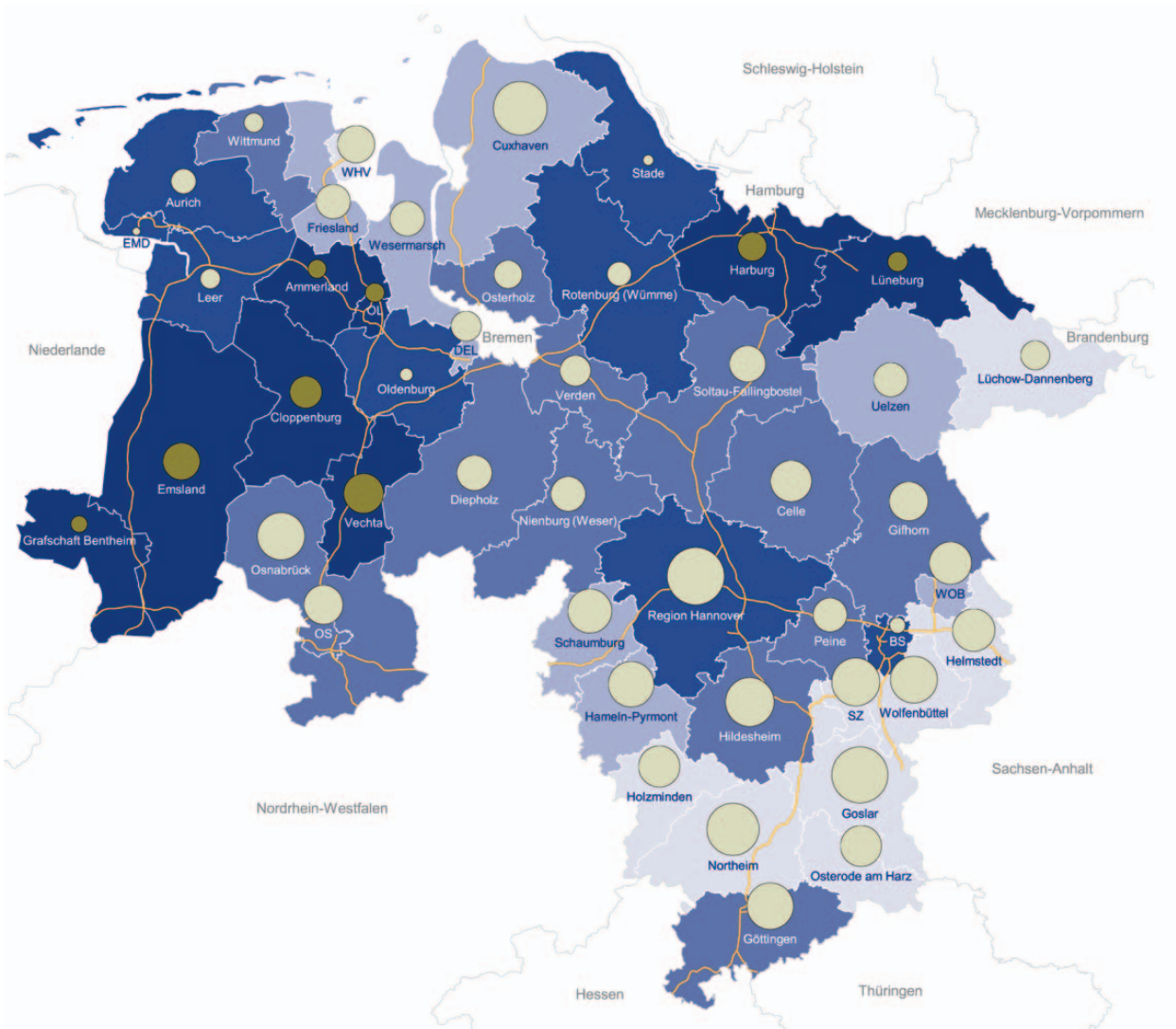
Bis zum Jahr 2025 erreicht allein der Landkreis Vechta das Bevölkerungswachstum sowohl durch jährliche Wanderungsgewinne als auch durch einen Geborenenüberschuss. Landkreise wie Ammerland, Lüneburg oder Harburg hingegen wachsen während des Prognosezeitraums ausschließlich durch Wanderungsgewinne, die die Geborenendefizite überkompensieren.

Auf der Landkreisebene kommt die Verschiebung der Altersstrukturen noch stärker zum Tragen als auf Landesebene. Wird außerdem nach einzelnen Gemeinden differenziert, können sich singuläre Ereignisse wie z. B. Ausweisungen von großen Baugebieten oder Werksschließungen sehr viel stärker auf die Altersstruktur der Bevölkerung auswirken. Innerhalb von Landkreisen ergibt sich damit ein mehr oder weniger starker Ausgleich abweichender Entwicklungen z. B. auch zwischen Zuwanderungs- und Abwanderungsgemeinden.

Haushaltsprognose

Eine Wohnung fragt nicht der oder die Einzelne nach, sondern der gesamte Haushalt. Daher wird auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose eine Haushaltsprognose berechnet. Anhand des sogenannten „regionalisierten Haushaltsmitgliedquotenverfahrens“ ist eine Schätzung der Haushaltszahlen insgesamt sowie nach Haushaltsgrößenklassen möglich. Die nach Geschlecht und vorgegebenen Altersgruppen differenzierten Quoten für die kreisfreien Städte und Landkreise werden in einem vom NIW entwickelten Verfahren auf der Grundlage von Daten des Mikrozensus für elf Teilräume des Landes sowie für Gemeindegrößenklassen in Niedersachsen geschätzt.

Bevölkerungsprognose 2007 bis 2025 (Abb. 2–4)



Bevölkerungsentwicklung 2007 bis 2025 absolut

Abnahme Zunahme

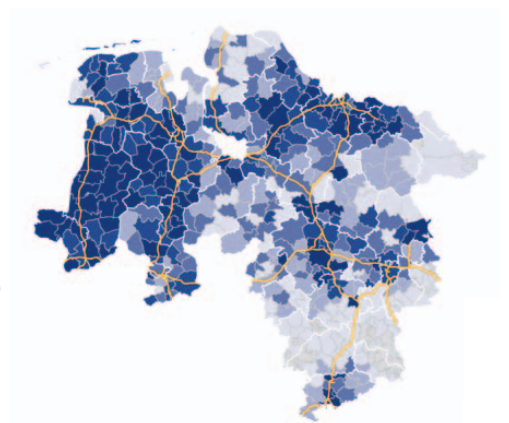


Niedersachsen: -479.009 Landeshauptstadt Hannover: 5.040

Bevölkerungsentwicklung 2007 bis 2025 in Prozent

unter -15 -15 bis -10 -10 bis -5 -5 bis 0 über 0

Niedersachsen: -6 Landeshauptstadt Hannover: 1



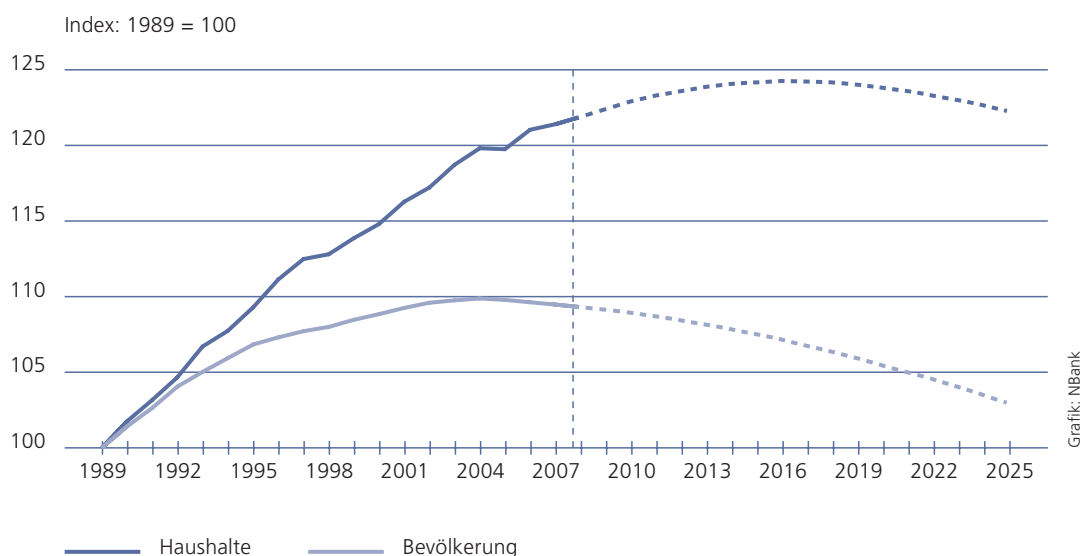
Datenbasis: NBank-Bevölkerungsprognose des NIW (Berechnungsstand August 2008), Berechnung NIW, bis 2007: Bevölkerungsfortschreibung des LSKN
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Im Ergebnis steigt die Zahl der Haushalte zunächst weiter an (Abb. 2–5). Dies liegt vor allem an der Verschiebung der Altersstruktur, die den Trend zur Bildung kleinerer Haushalte begünstigt. Den Höhepunkt erreichen die Haushaltszahlen im Jahr 2016 mit insgesamt 3,904 Mio. Der anschließende Rückgang vollzieht sich jedoch mit geringerem Tempo als bei der Bevölkerung. Im Jahr 2025 liegt die Zahl der Haushalte dann um lediglich 0,7 % oder ca. 26.000 über dem Ausgangsjahr 2007.

Das Haushaltswachstum der Vergangenheit ging einher mit einer stetigen Verkleinerung der Haushalte, außer in der Altersgruppe der über 70-Jährigen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Niedersachsen sank von 2,27 Personen pro Haushalt im Jahr 1995 auf nur noch 2,09 Personen im Jahr 2007. Vor allem die Zahl der Einpersonenhaushalte (Singularisierungstrend) stieg seit der letzten Vollerhebung 1987 bis 2007 um etwa 51 %. Die Zweipersonenhaushalte zeigten im gleichen Zeitraum einen Zuwachs in Höhe von 39 %. Die Zahlen der Drei-, Vier- und Fünf- und mehr-Personenhaushalte sind dagegen rückläufig, wobei die Fünf- und mehr-Personenhaushalte mit einem Rückgang von fast 29 % am stärksten betroffen sind.

Der Zuwachs der Bevölkerung im Alter über 60 Jahre prägt die Haushaltsentwicklung am meisten. Über alle Haushaltsgrößen hinweg trägt diese Altersgruppe zum Haushaltswachstum bei. Die Entwicklung aller übrigen Jahrgänge begünstigt eher den Rückgang der Haushaltszahlen. Vor allem die rückläufigen Kinderzahlen führen zu tendenziell kleineren Haushalten.

Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung 1989–2025 (Abb. 2–5)



Datenbasis: NBank-Haushaltsprognose des NIW (Berechnungsstand August 2008), NBank-Bevölkerungsprognose des NIW Variante II B, bis 2007: Bevölkerungsfortschreibung des LSKN, Mikrozensus 2006 LSKN, Sonderauswertungen des Statistischen Bundesamtes für den Mikrozensus 2006

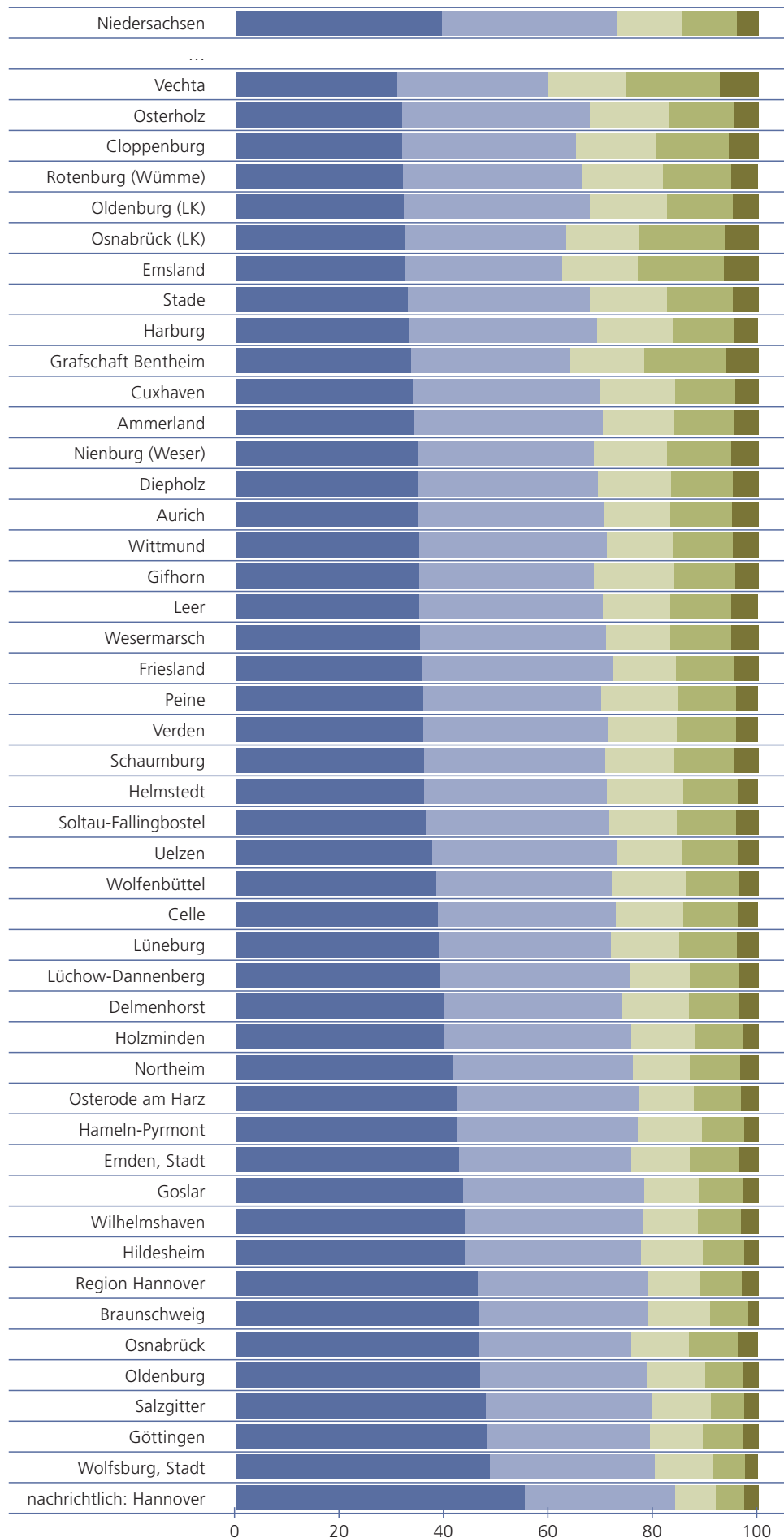
In den Städten sowie in den Landkreisen mit vielen älteren Menschen sind überdurchschnittlich viele Einpersonenhaushalte (Abb. 2–6) zu beobachten. Ihr Anteil an den Haushalten insgesamt liegt zwischen 55 % in der Stadt Hannover und 31 % im Landkreis Vechta. Auf der anderen Seite zeigen die ländlichen Regionen mit hohen Geborenensraten hohe Anteile an Vier- bzw. Fünf- und mehr-Personenhaushalten. Die Dreipersonenhaushalte sind in fast allen Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens relativ gleichgewichtig vertreten.

Nach der Haushaltsprognose liegt die Spannweite der zu erwartenden Entwicklung bis 2025 zwischen Zuwächsen in Höhe von fast 21 % im Landkreis Vechta und Haushaltsrückgängen in Höhe von 17 % in Salzgitter. Im Jahr 2025 werden 21 Gebietseinheiten höhere Haushaltszahlen aufweisen als heute (Abb. 2–7). Davon verzeichnen lediglich zehn Landkreise durchgehend steigende Haushaltszahlen. 25 Gebiete weisen 2025 niedrigere Haushaltszahlen auf als 2007 – davon zehn Landkreise ab sofort.

Der Südosten Niedersachsens ist besonders stark von sinkenden Haushaltszahlen betroffen. Aber auch in den Landkreisen Uelzen und Lüchow-Dannenberg in Nordost-Niedersachsen, in den Landkreisen Cuxhaven, Wesermarsch, Friesland und in den kreisfreien Städten Wilhelmshaven sowie Osnabrück gehen die Haushaltszahlen stark zurück. Mit Ausnahme des Landkreises Gifhorn verlieren alle an die Region Hannover angrenzenden Landkreise bis 2025 an Haushalten. Die Region Hannover selbst kann gegenüber 2007 Haushaltszuwächse von 2 % verbuchen, was zum größten Teil auf die positive Entwicklung der Stadt Hannover zurückzuführen ist. Die stärksten Zuwächse bei den Haushaltszahlen verbuchen bis 2025 das südliche Hamburger Umland mit den Landkreisen Stade, Harburg und Lüneburg sowie das westliche Niedersachsen.

Bevölkerung in Haushalten nach Haushaltsgröße 2007 (Abb. 2–6)

Prozent



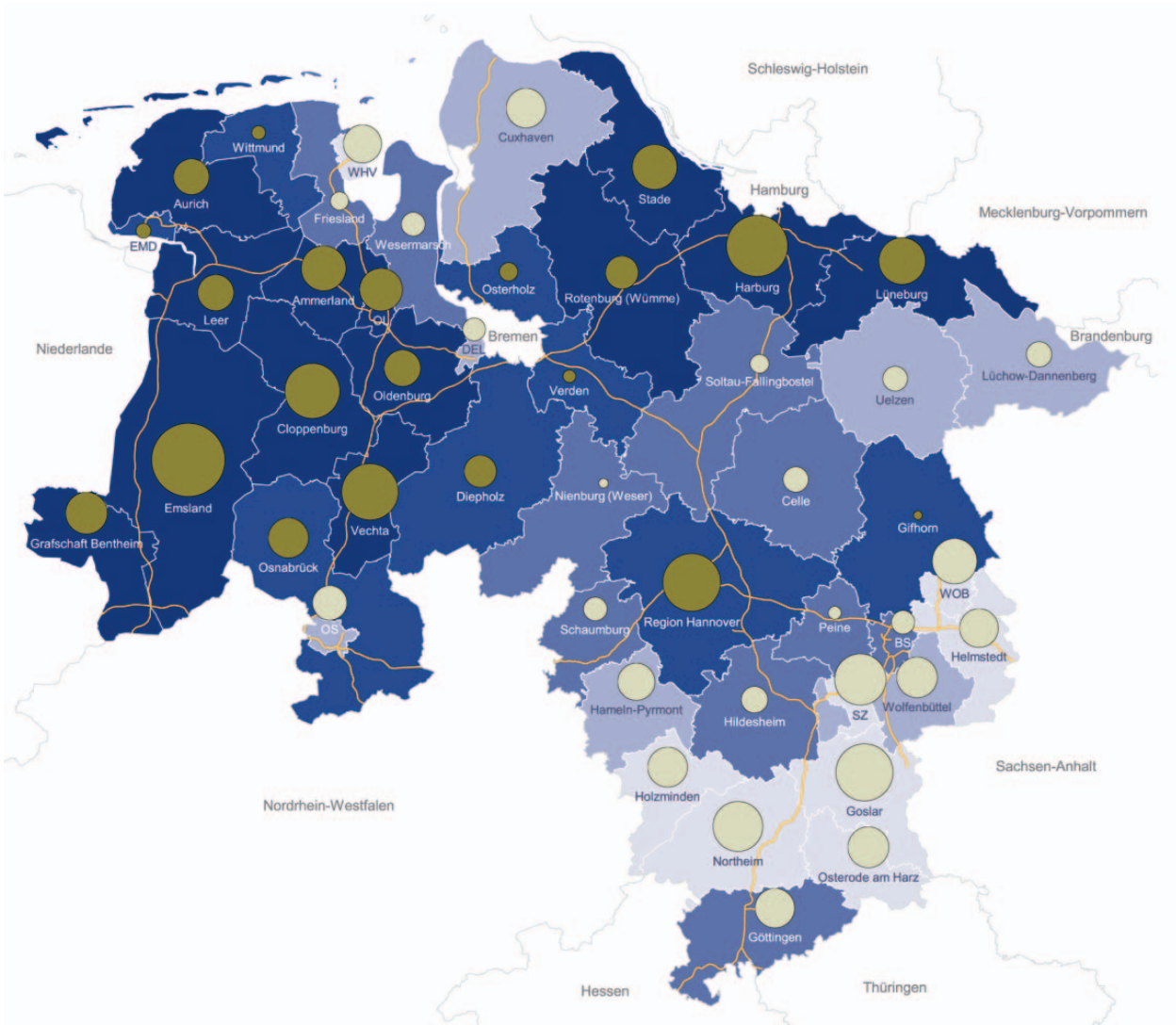
Bevölkerung in ...

- 1-Pers.-HH
- 2-Pers.-HH
- 3-Pers.-HH
- 4-Pers.-HH
- 5+-Pers.-HH

Datenbasis: NBank-Haushaltsprognose des NIW (Berechnungsstand August 2008), NBank-Bevölkerungsprognose des NIW Variante II B, bis 2007; Bevölkerungsfortschreibung des LSKN, Mikrozensus 2006 LSKN, Sonderauswertungen des Statistischen Bundesamtes für den Mikrozensus 2006

Grafik: NBank Berechnungsstand: 19.09.2008

Haushaltsprognose 2007 bis 2025 (Abb. 2–7)



Grafik: NBank

Entwicklung der Haushaltszahl 2007 bis 2025 absolut

Abnahme Zunahme

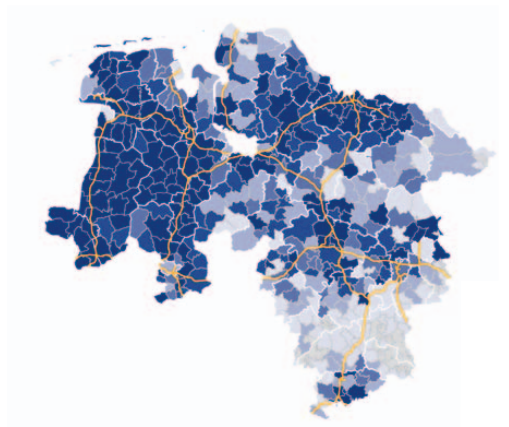


Niedersachsen: 26.255 Landeshauptstadt Hannover: 10.022

Entwicklung der Haushaltszahl 2007 bis 2025 in Prozent

unter -10 -10 bis -5 -5 bis 0 0 bis 5 über 5

Niedersachsen: 1 Landeshauptstadt Hannover: 3



Datenbasis: NBank-Haushaltsprognose des NIW (Berechnungsstand August 2008), NBank-Bevölkerungsprognose des NIW Variante IIB, bis 2007; Bevölkerungsfortschreibung des LSKN, Mikrozensus 2006 LSKN, Sonderauswertungen des Statistischen Bundesamtes für den Mikrozensus 2006
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Wohnungsbedarfsprognose

Unter der Annahme, dass alle Haushalte eine Wohnung benötigen, lässt sich nach Berücksichtigung einer Funktionsreserve ein Wohnungsbedarf bzw. ein Wohnungsdefizit für alle Regionen Niedersachsens berechnen. Der leichte Anstieg der Haushaltszahlen bis 2025 um 0,7 % bedeutet für die Wohnungsmarktbilanz des Landes weiterhin einen Wohnungsneubaubedarf. Allerdings bestehen in der Regel gleichzeitig regional unterschiedliche Neubedarfe und Wohnungsüberhänge, bei denen davon ausgegangen wird, dass es (zunächst) nicht zu einem Ausgleich zwischen Bedarf und Überhang innerhalb eines Landkreises kommt. Insgesamt stehen einem Bedarf von 171.512 Wohnungen Überhänge von 145.104 Wohnungen gegenüber.

Die Regionen mit den stärksten Haushaltszuwächsen weisen erwartungsgemäß auch die höchsten zusätzlichen Nachfragepotenziale nach Wohnraum auf (Tabellenanhang). Zusätzlichen Nachfragepotenzialen in Höhe von 23,8 % des Wohnungsbestandes im Landkreis Vechta stehen geringe Nachfragepotenziale von nur 0,18 % beispielsweise im Landkreis Wolfenbüttel gegenüber. Dabei entsteht im Landkreis Vechta eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum bis 2025 in Höhe von 11.700 Wohneinheiten, ohne dass gleichzeitig Wohnungsüberhänge bestehen. Eine ähnliche Entwicklung wird auch für die Landkreise Harburg, Ammerland, Grafschaft Bentheim, Cloppenburg, Emsland und die kreisfreien Städte Emden und Oldenburg erwartet.

Dagegen kommt es in Regionen mit rückläufigen Haushaltszahlen zu einem Übergewicht der Wohnungsüberhänge im Vergleich zu den prognostizierten Neubedarfen. Dem geringen Neubedarf im Landkreis Wolfenbüttel in Höhe von 108 Wohnungen steht ein Wohnungsüberhang von fast 2.300 Einheiten gegenüber. Ähnlich stellt sich die Entwicklung für den benachbarten Landkreis Helmstedt dar. Trotzdem gibt es damit auch hier – wenn auch kleine – zusätzliche Nachfragepotenziale nach Wohnraum.

Beschäftigtenprognose

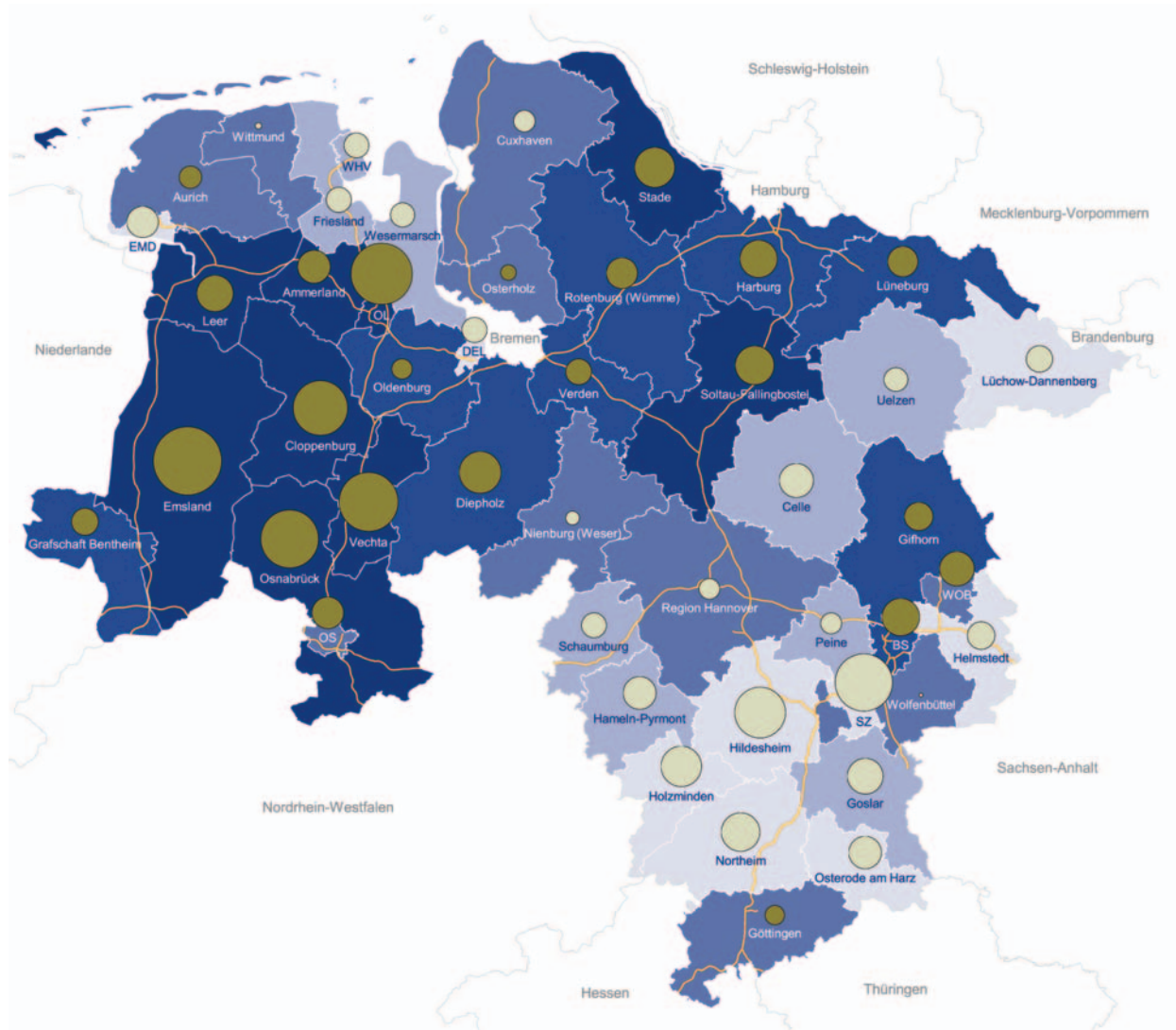
Die Wohnungsmarktentwicklung ist eng verbunden mit den allgemeinen Entwicklungspotenzialen der regionalen Märkte. Wirtschaftlich prosperierende Regionen schaffen Arbeitsplätze und ziehen damit Zuwanderung an. Dies führt zu höherer Wohnungsnachfrage. Die Risiken und Chancen der wirtschaftlichen Entwicklung und damit auch der zukünftigen Wohnungsmärkte in den niedersächsischen Landkreisen und kreisfreien Städten werden durch die Beschäftigtenprognose beschrieben.

In der ersten Hälfte des laufenden Jahrzehnts ist die Beschäftigung bundesweit deutlich gesunken. Mit der konjunkturellen Belebung stieg sie seit 2005 wieder an. Insgesamt lag die Beschäftigung in Deutschland 2007 um 970.000 Personen oder dreieinhalb Prozent unter dem Ausgangsjahr 2000. In Niedersachsen war der Rückgang mit 3,3 % oder knapp 80.000 Personen etwas geringer. Ein beträchtliches regionales Gefälle prägte die Beschäftigtenentwicklung innerhalb des Landes. Die stärkste Entwicklung hatten in den letzten Jahren die ländlichen Räume im westlichen Niedersachsen. Die Kreise Vechta, Cloppenburg, Emsland, Grafschaft Bentheim konnten in dieser schwierigen Phase sogar noch Beschäftigung aufbauen.

Mit einer relativ günstigen Entwicklung folgten das südliche Hamburger Umland, der Raum Oldenburg, Ostfriesland sowie die ländlichen Regionen im mittleren Niedersachsen, im Elbe-Weser-Dreieck und in der Heide (Soltau-Fallingb. und Celle). Eine schwächere Dynamik war für die ländlichen Räume Unter- und Mittelweser sowie für den Raum Wilhelmshaven zu beobachten.

Die stärksten Beschäftigtenverluste mussten das nordöstliche Niedersachsen, das Leine-Weser-Bergland, der Oberweserraum und die Harzregion verkraften. Unter den Stadtregionen war die Beschäftigtenentwicklung in Osnabrück und Oldenburg relativ günstig, während Göttingen und Hildesheim sehr starke Verluste verzeichneten.

Beschäftigtenprognose 2007 bis 2020 (Abb. 2–8)



Grafik: NBank

Beschäftigtenentwicklung 2007 bis 2020 absolut

Abnahme Zunahme

7.500
5.000
2.500

Niedersachsen: 20.206 Landeshauptstadt Hannover: -4.169

Beschäftigtenentwicklung 2007 bis 2020 in Prozent

unter -4,3 -4,3 bis -2,0 -2,0 bis 1,8 1,8 bis 4,3 über 4,3

Niedersachsen: 0,9 Landeshauptstadt Hannover: -1,6

Datenbasis: NBank-Beschäftigtenprognose des NIW 2007–2020 (Berechnungsstand August 2008), Beschäftigtenstatistik der BA bis 2007, Berechnungen und Schätzungen des NIW
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Im Hamburger und Bremer Umland entwickelte sich die Beschäftigungssituation vergleichsweise günstig. Diese Räume profitierten von der Verlagerung von Betrieben und Arbeitsplätzen aus den Zentren in verkehrsgünstig gelegene Umland-Standorte. Demgegenüber war die Entwicklung des gesamten Wirtschaftsraums Braunschweig/Wolfsburg schwach. Einzig die Stadt Wolfsburg wies von 2000 bis 2004 starke Beschäftigungsgewinne auf. In der Region Hannover lag die Beschäftigtenentwicklung zunächst in etwa im Bundestrend, wobei sich auch hier das Umland stärker entwickelte als die Landeshauptstadt. Allerdings hat sich die Entwicklung in den letzten Jahren deutlich abgeschwächt.

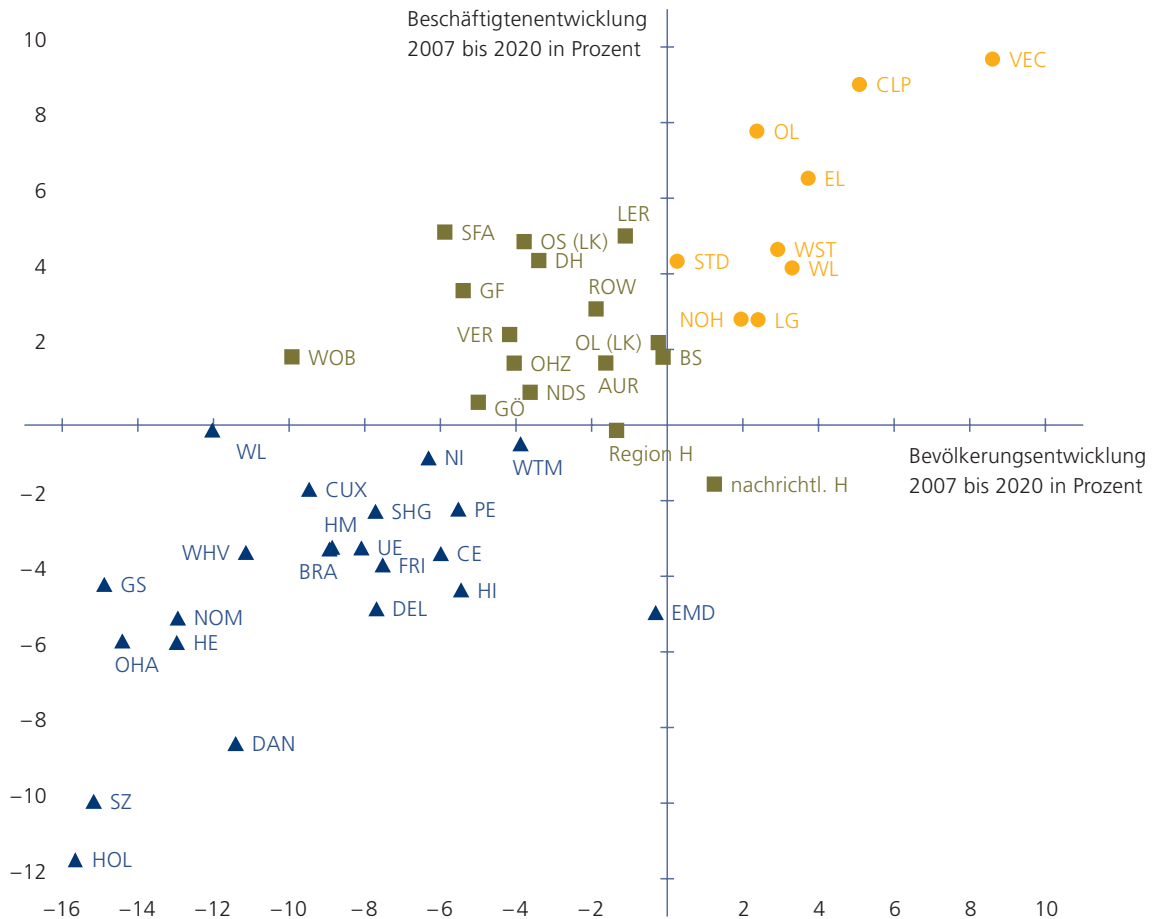
Nach der NBank-Beschäftigtenprognose des NIW wird sich die Beschäftigung in Niedersachsen bis 2020 günstiger entwickeln als im Bundesdurchschnitt. Die Beschäftigtenzahlen werden bis 2015 steigen und danach leicht abnehmen. Insgesamt wird bis 2020 ein Zuwachs von etwa 20.000 Beschäftigten prognostiziert, wobei bis 2015 eine Zunahme von 45.000 und von 2015 bis 2020 eine Abnahme um 25.000 Personen erwartet wird (Tabellenanhang).

Die regionalen Unterschiede in der Beschäftigtenentwicklung bleiben beträchtlich (Abb. 2–8). Spitzenplätze belegen weiterhin die westniedersächsischen Landkreise Vechta, Cloppenburg und Emsland. Eine starke Entwicklung wird auch für den Raum Oldenburg, das unmittelbare Umland von Hamburg und Bremen sowie die verkehrsgünstig zwischen den Verdichtungsräumen Hamburg, Bremen und Hannover gelegenen Landkreise Rotenburg und Soltau-Fallingb. erwartet.

Die Verdichtungsräume Hannover und Braunschweig/Wolfsburg/Salzgitter werden sich auch zukünftig voraussichtlich weniger dynamisch entwickeln als die norddeutschen Zentren Bremen und Hamburg. Die schwächste Entwicklung wird in Niedersachsen für den nordöstlichen Küstenraum sowie für das südliche Niedersachsen und das ehemalige Zonenrandgebiet erwartet. Die höchsten Beschäftigtenverluste müssen voraussichtlich die Landkreise Osterode am Harz, Helmstedt, Lüchow-Dannenberg und Holzminden sowie die Stadt Salzgitter verkraften.

In der Zusammenschau der Ergebnisse der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung und der zu erwartenden Beschäftigtenentwicklung bis 2020 fällt auf der Ebene der Stadt- und Landkreise ein relativ enger Zusammenhang auf (Abb. 2–9). Die von der Bevölkerungsentwicklung her stärksten Kreise im Land zählen auch zu den Regionen mit der höchsten wirtschaftlichen Dynamik. Umgekehrt geht eine ungünstige Bevölkerungsentwicklung in den meisten Fällen auch mit einer schwachen Beschäftigtenentwicklung einher.

Zusammenhang zwischen Beschäftigten- und Bevölkerungsentwicklung 2007 bis 2020: entwicklungsschwache und -starke Regionen in Niedersachsen (Abb. 2–9)



Datenbasis: NBank-Beschäftigtenprognose des NIW 2007–2020 (Berechnungsstand: August 2008), Beschäftigtenstatistik der BA bis 2007, Berechnungen und Schätzungen des NIW, NBank-Haushaltsprognose des NIW (Berechnungsstand August 2008), NBank-Bevölkerungsprognose des NIW (Berechnungsstand August 2008), Berechnungen NIW, bis 2007: Bevölkerungsfortschreibung des LSKN

Schlussfolgerungen

Insgesamt müssen sich alle Akteure auf den Wohnungsmärkten darauf einstellen, dass sich allein aufgrund der quantitativen Entwicklung der Haushaltszahlen der Wettbewerb der Regionen um mobile Bürger weiter verschärfen wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in vielen Landkreisen Wohnungsüberhänge und Neubedarfe gleichzeitig bestehen, sodass Wohnungsmarktakeure genau prüfen müssen, inwieweit hier ein Ausgleich möglich bzw. wahrscheinlich ist und wo welche Qualitäten fehlen, wenn der Bestand die Nachfrage nicht decken kann.

Zudem begründen die Verschiebungen in der Größenstruktur der Haushalte und vor allem die stark steigenden Zahlen der kleinen Haushalte mit älteren Menschen über die ohnehin bestehenden Modernisierungsnotwendigkeiten im Wohnungsbestand hinaus erhebliche Bedarfe hinsichtlich Anpassung von Größe, Zuschnitt und Ausstattung an die Bedürfnisse der Zielgruppen. Diese steigende Sensibilität hinsichtlich der Wohnqualitäten wird den oben genannten Wettbewerb zwischen den Wohnstandorten noch einmal zusätzlich anfachen.

Die Ausstattung mit der gesamten Bandbreite an einwohnerbezogener Infrastruktur sowie die Wohn- und Wohnumfeldqualitäten einschließlich der „Familienfreundlichkeit“ sind dabei wichtige Parameter. Allerdings muss dies alles bezahlbar sein bzw. bleiben, denn auch die „Wohnstandortkosten“ einschließlich der tendenziell deutlich steigenden „Mobilitätskosten“ werden zukünftig eine entscheidende Rolle spielen.

Vor diesem Hintergrund besteht einerseits die Gefahr, dass Städte und Gemeinden mit weniger attraktiven Standortbedingungen ihre Wettbewerbsposition nicht halten können. Sie werden daher voraussichtlich eine schwächere Entwicklung nehmen als in den vorliegenden Prognosen vorgezeichnet. Auf der anderen Seite können attraktive, gegebenenfalls benachbarte Standorte und Regionen durchaus überdurchschnittlich profitieren.

Der enge Zusammenhang zwischen Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung in den Regionen macht deutlich, dass regionale Entwicklungsstrategien zur Stabilisierung entwicklungsschwacher Regionen im Sinne einer integrierten regionalen Entwicklungspolitik auch die Wirtschafts- und Arbeitsmarktförderung und deren wichtigste Einflussgrößen wie beispielsweise Standortverbesserung oder die regionale Bildungs- und Qualifizierungspolitik im Fokus haben müssen.

Das Wohnungsangebot in den niedersächsischen Regionen

Das Angebot auf den niedersächsischen Wohnungsmärkten wird grundlegend durch vier Einflussfaktoren bestimmt. Neben der Entwicklung der Preise, die über Qualitäten und Attraktivität Auskunft geben, sind die Bautätigkeit, der Wohnungsbestand und das Baulandangebot in den jeweiligen Gebieten Niedersachsens ausschlaggebend.

Wohnbauland-Umfrage

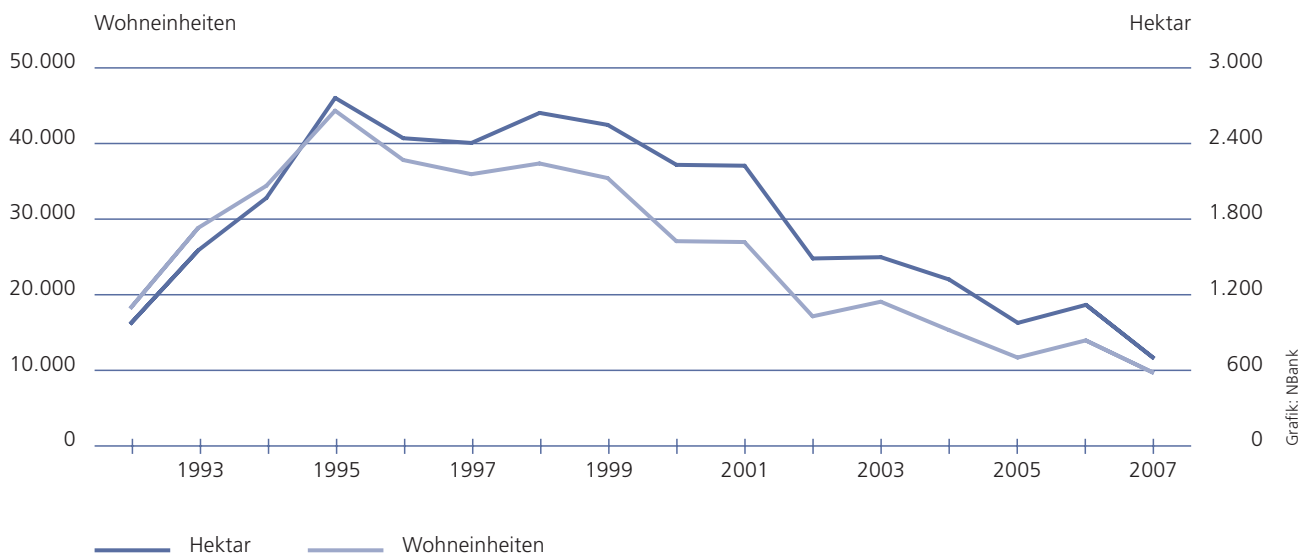
Mit der Wohnbauland-Umfrage 2008 der NBank wurden die niedersächsischen Städte und Gemeinden detailliert nach ihren Flächenausweisungen in den vergangenen zwei Jahren sowie nach Art und Umfang ihrer Flächenreserven und Brachflächen befragt. Seit 1992 werden die Daten über eine schriftliche Befragung im Abstand von zwei Jahren erhoben und veröffentlicht. Der Erhebungszeitraum der aktuellen Wohnbauland-Umfrage sind die Jahre 2006 und 2007.

Die Rücklaufquote betrug 98 %. Alle kreisfreien Städte und fast alle Landkreise – einschließlich der großen selbstständigen Städte – sind vollständig erfasst. Weil die Kreisstädte Wolfenbüttel und Aurich nicht an der Umfrage teilgenommen haben, gibt es Lücken bei den Angaben für diese Landkreise. Mit der nahezu vollständigen Beteiligung bilden die empirischen Ergebnisse die Situation auf den Baulandmärkten in Niedersachsen sehr gut ab; sowohl Neuausweisungen als auch Baulandreserven werden real nur minimal von den hier dargestellten Werten abweichen.

Langjähriger Trend rückläufiger Neuausweisungen setzt sich fort

In den Jahren 2006 und 2007 wurden in Niedersachsen rund 1.800 Hektar Wohnbauland für etwa 23.300 Wohnungen neu ausgewiesen. Mit dieser Entwicklung setzt sich der langjährige Trend rückläufiger Ausweisungen fort. Gegenüber der vorherigen Periode 2004/2005 beträgt der Rückgang 21 % bei den Flächen und 13 % bei den Wohnungen. Verglichen mit 1998 und 1999, den Jahren mit der höchsten Ausweisungsintensität seit Ende der 1980er-Jahre, ist der Umfang an Neuausweisungen um 65 % gefallen (Abb. 3–1). Diese Ausweisungspraxis in den Kommunen spiegelt eine stetige Anpassung an die seit Mitte der 1990er-Jahre kontinuierlich sinkende Nachfrage auf den Wohnungsmärkten wider.

Entwicklung der Neuausweisungen von Wohnbauland (Abb. 3-1)



Datenbasis: Wohnbauland-Umfragen 1994 bis 2008

Im Zuge der Neuausweisungen 2006/2007 sind landesweit knapp 190 Hektar Brachflächen einbezogen worden. Damit beläuft sich ihr Anteil an dem neu ausgewiesenen Wohnbauland auf gut zehn Prozent. Der größte Teil dieser Brachflächen waren offenbar ehemalige Industrie- und Gewerbegebiete; die Wohnbauland-Umfrage 2006 hatte erbracht, dass sie sich gegenüber Bahn- und Postbrachen sowie ehemaligen Militärfächen am ehesten für eine Nachnutzung durch Wohnen eignen. Regionale Schwerpunkte des Brachflächenrecyclings sind die Region Hannover (über 40 Hektar) sowie die Landkreise Stade, Oldenburg, Wolfenbüttel, Schaumburg und Verden (jeweils zwischen 10 und 20 Hektar).

Ende 2007 waren knapp 20 % der in den letzten zwei Jahren ausgewiesenen Wohnbauland-Flächen, d.h. 350 der 1.800 Hektar, bereits bebaut bzw. mit Baugenehmigungen versehen. Dieser Anteil von 20 % gilt sowohl für den Ein- und Zweifamilienhausbau als auch für den Geschosswohnungsbau.

Baulandausweisungen weiterhin auf den Familienheimbau konzentriert

Nach wie vor werden Baurechte fast ausschließlich für Ein- und Zweifamilienhäuser geschaffen. 97 % des in 2006/2007 neu ausgewiesenen Wohnbaulands und 92 % der darauf vorgesehenen Wohnungen sind für dieses Segment reserviert. Damit entfallen von den insgesamt 23.300 möglichen Wohnungen nur 1.800 auf den Geschosswohnungsbau. Da dieses Potenzial auch den Bau von z.B. Studentenwohnungen und Altenwohnanlagen einschließt, verbleiben für den „normalen Geschosswohnungsbau“ tatsächlich noch weniger Wohneinheiten.

Zu den wenigen Landkreisen und kreisfreien Städten, in denen überhaupt in nennenswertem Umfang Neuausweisungen für Geschosswohnungen vorgenommen wurden, gehören die Region Hannover, die Stadt Oldenburg sowie die Landkreise Harburg und Ammerland. Sie sind die einzigen mit mehr als 150 vorgesehenen Geschosswohnungen. In geringerer Zahl sind auch in den Landkreisen Hildesheim, Göttingen, Nienburg, Grafschaft Bentheim sowie in Wilhelmshaven höhere Anteile geplanter Wohnungen für den Geschosswohnungsbau als im niedersächsischen Durchschnitt ausgewiesen worden. In gut einem Drittel der Landkreise und der Hälfte der kreisfreien Städte wird neues Bauland ausschließlich für den Ein- und Zweifamilienhausbau reserviert.

Geplante Flächenausnutzung auf neuem Bauland steigt

Die in den Jahren 2006/2007 neu ausgewiesenen Wohnbauland-Flächen sehen sowohl für Ein- und Zweifamilienhäuser als auch für Geschosswohnungen eine dichtere Bebauung vor als in den vergangenen Jahren. Bereits das dritte Mal in Folge steigt die geplante Ausnutzung der neu ausgewiesenen Flächen leicht an. Die mittlere Bebauungsdichte für 2006/2007 beträgt knapp 14 Wohneinheiten pro Hektar; damit liegt der durchschnittliche Flächenverbrauch pro Wohneinheit bei 730 qm Brutto-Wohnbauland. Das sind 15 % weniger als im Jahr 2002, als pro Wohneinheit noch 850 qm Brutto-Wohnbauland in Anspruch genommen wurden, und deutet auf einen weniger großzügigen Umgang mit Flächen sowohl für Eigenheime als auch für den Geschosswohnungsbau hin.

Regionales Muster in der Ausweisungspraxis wiederholt sich

Wie schon in der Vergangenheit unterscheiden sich die Kommunen in ihrer Ausweisungspraxis sehr deutlich. 30 % bzw. 123 Städte und Gemeinden haben in den Jahren 2006 und 2007 gar kein neues Wohnbauland ausgewiesen. Die weitestmeisten davon sind klein und haben deutlich unter 10.000 Einwohner; es sind aber auch einige größere Städte darunter wie Goslar, Cuxhaven und Lehrte.

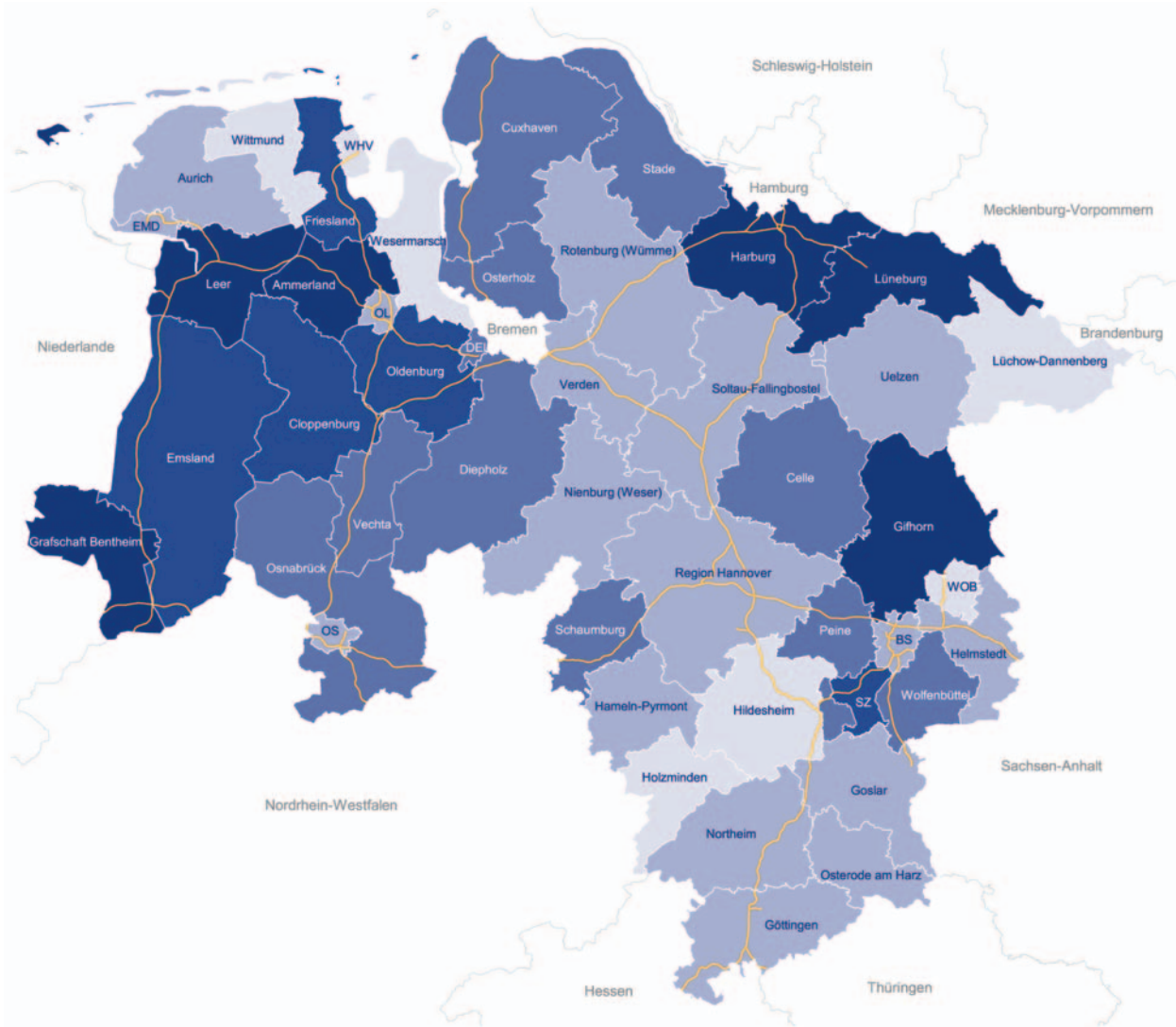
Regionale Schwerpunkte bei den Neuausweisungen bilden die Region Hannover (167 Hektar) und die Landkreise Emsland (122), Harburg (112) und Lüneburg (103). Diese vier Regionen vereinigen nahezu 30 % der gesamten neu ausgewiesenen Wohnungsbauflächen auf sich. Dagegen haben mehr als drei Viertel der Landkreise unter 50 Hektar neues Wohnbauland geschaffen.

Die große Varianz im Umfang der Neuausweisungen relativiert sich mit Blick auf die Ausweisungsintensität. Landesweit wurden 2,2 Hektar Wohnbauland je 10.000 Einwohner geschaffen. Spitzenreiter sind der Landkreis Lüneburg mit 5,8 Hektar und der Landkreis Leer mit fünfeinhalb Hektar pro 10.000 Einwohner. Auf stark unterdurchschnittliche Werte kommen, mit Ausnahme von Salzgitter (3,6 Hektar) und Delmenhorst (2,3 Hektar), alle kreisfreien Städte, aber auch etliche Landkreise.

Aus Abbildung 3–2 ist ein deutlicher Zusammenhang zwischen Ausweisungsintensität und Nachfragedynamik abzulesen. So wurde im Raum Hamburg, im Raum Oldenburg und im äußersten Westen relativ viel Wohnbaufläche ausgewiesen, im Süden, Nord-Osten und Nord-Westen relativ wenig. Dieses Muster wiederholt sich seit Jahren; erstmals wurden allerdings auch im Raum zwischen Hamburg und Bremen sehr zurückhaltend neue Baurechte geschaffen.

Im Vergleich zum vorherigen Berichtszeitraum ging die Ausweisungsintensität landesweit um 0,6 Hektar zurück; 2004/2005 betrug sie noch 2,8 Hektar pro 10.000 Einwohner. Diese rückläufige Entwicklung wird von fast allen Regionen mitgetragen. Die Ausnahmen sind in den meisten Fällen mit dem zyklischen Verhalten in der Ausweisungspraxis zu erklären, welches die Orientierung auf die Nachfragedynamik überlagert. Nur in den Landkreisen Gifhorn, Lüneburg und Leer wurde 2006/2007 um 50 % bis 100 % mehr Bauland ausgewiesen als im letzten Untersuchungszeitraum, ohne dass die Kommunen seinerzeit durch Zurückhaltung auffielen.

Neuweisungen von Wohnbauland 2006 und 2007 (Abb. 3-2)



Grafik: NBank

Neuweisungen 2006 und 2007 in Hektar je 10.000 Einwohner

- unter 1,0
- 1,0 bis 2,0
- 2,0 bis 3,0
- 3,0 bis 4,0
- über 4,0

Niedersachsen: 2,2 Landeshauptstadt Hannover: 0,1

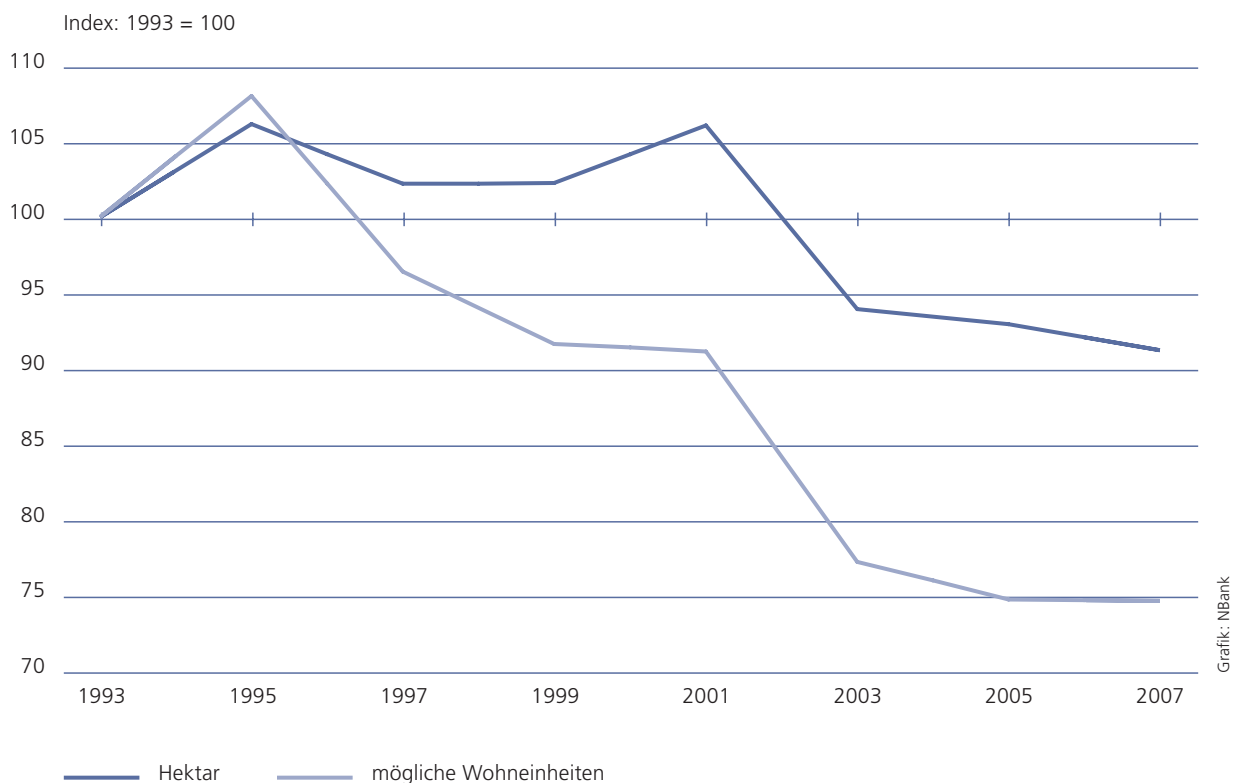


Kaum Abbau von Baulandreserven

Als Baulandreserve gilt unbebautes Brutto-Wohnbauland mit bestehenden Baurechten. Stichtag für die Reserveflächenangaben war der 31.12.2007. Ende 2007 verfügten die Städte und Gemeinden in Niedersachsen über fast 6.500 Hektar Wohnbauland, auf denen mehr als 98.000 Wohnungen errichtet werden können. 1.450 Hektar der Reserveflächen wurden in den Jahren 2006/2007 neu ausgewiesen, der überwiegende Anteil, d. h. mehr als 5.000 Hektar bzw. 80 % befinden sich schon länger im Reservepool.

Gegenüber dem Stand von 2005 sind die Veränderungen gering. Die Flächen gingen leicht um zwei Prozent bzw. 120 Hektar zurück und die möglichen Wohneinheiten um 0,5 % bzw. 200 Einheiten. Der Abbau von Baulandreserven setzte sich somit nur noch in sehr abgeschwächter Form fort (Abb. 3-3) und der aktuelle Bestand der Reserven entspricht landesweit immer noch mehr als dem Dreifachen der Neuausweisungen aus den letzten beiden Jahren.

Entwicklung der Baulandreserven (Abb. 3-3)



Der Blick auf die Regionen bestätigt, dass erwartungsgemäß in den bevölkerungsstarken Landkreisen höhere und in den kleineren Kreisen und kreisfreien Städten geringere Reserven vorhanden sind. Das Spektrum reicht von 14 Hektar für 250 Wohnungen in der Stadt Wilhelmshaven bis zu 393 Hektar für 8.800 Wohnungen in der Region Hannover, davon ein Viertel der Flächen und ein Drittel der möglichen Wohnungen in der Landeshauptstadt.

Mehr als drei Viertel aller Reserven sind Flächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen nach § 30 BauGB. Die übrigen 22 % befinden sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bzw. sind Baulücken nach § 34. Anders als in den 1990er-Jahren, in denen Baulandreserven in Baulücken kräftig abgebaut wurden, veränderte sich ihr Anteil in den letzten Jahren kaum noch.

Baulandreserven für den Geschosswohnungsbau auf Tiefstand

Das überwiegende Kontingent der Reserveflächen in Niedersachsen ist für den Familienheimbau vorgesehen. Nur 350 Hektar für 13.400 Wohnungen sind für den Geschosswohnungsbau reserviert; das sind sechs Prozent der Fläche und 14 % der möglichen Wohneinheiten.

Da sich die Städte und Gemeinden in ihren Neuausweisungen seit Mitte der 1990er-Jahre zunehmend auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser konzentrierten und sich für neue Bauvorhaben im Geschosswohnungsbau weitgehend aus der Reserve bedienten, wird diese immer kleiner. Im Vergleich zu 2005 nahm sie bis Ende 2007 um weitere 30 % bei den Flächen und um 20 % bei den möglichen Wohneinheiten ab (Abb. 3–4). Im Familienheimbau hingegen gab es einen Zuwachs von acht Prozent bei den Reserveflächen und neun Prozent bei den möglichen Wohneinheiten.

Die Baulandreserven für Geschosswohnungen sind sehr unterschiedlich verteilt; allein in der Region Hannover liegen mit 75 Hektar fast 20 % der landesweiten Reservefläche, davon 57 Hektar in der Stadt Hannover. Auch die Landkreise Harburg, Hildesheim und Lüchow-Dannenberg tragen mit jeweils 20 bis 30 Hektar weit überproportional zur Reserve für Geschosswohnungen in Niedersachsen bei. Dagegen hat die Mehrheit der Städte und Kreise weniger als fünf Hektar für dieses Segment gesichert. Wilhelmshaven, Salzgitter und Delmenhorst sowie die Städte und Gemeinden in den Landkreisen Gifhorn und Wittmund verfügen über keine Geschosswohnungsbau-Reserven.

Baulandreserven für Geschosswohnungen (Abb. 3–4)



Datenbasis: Wohnbauland-Umfragen 1994 bis 2008

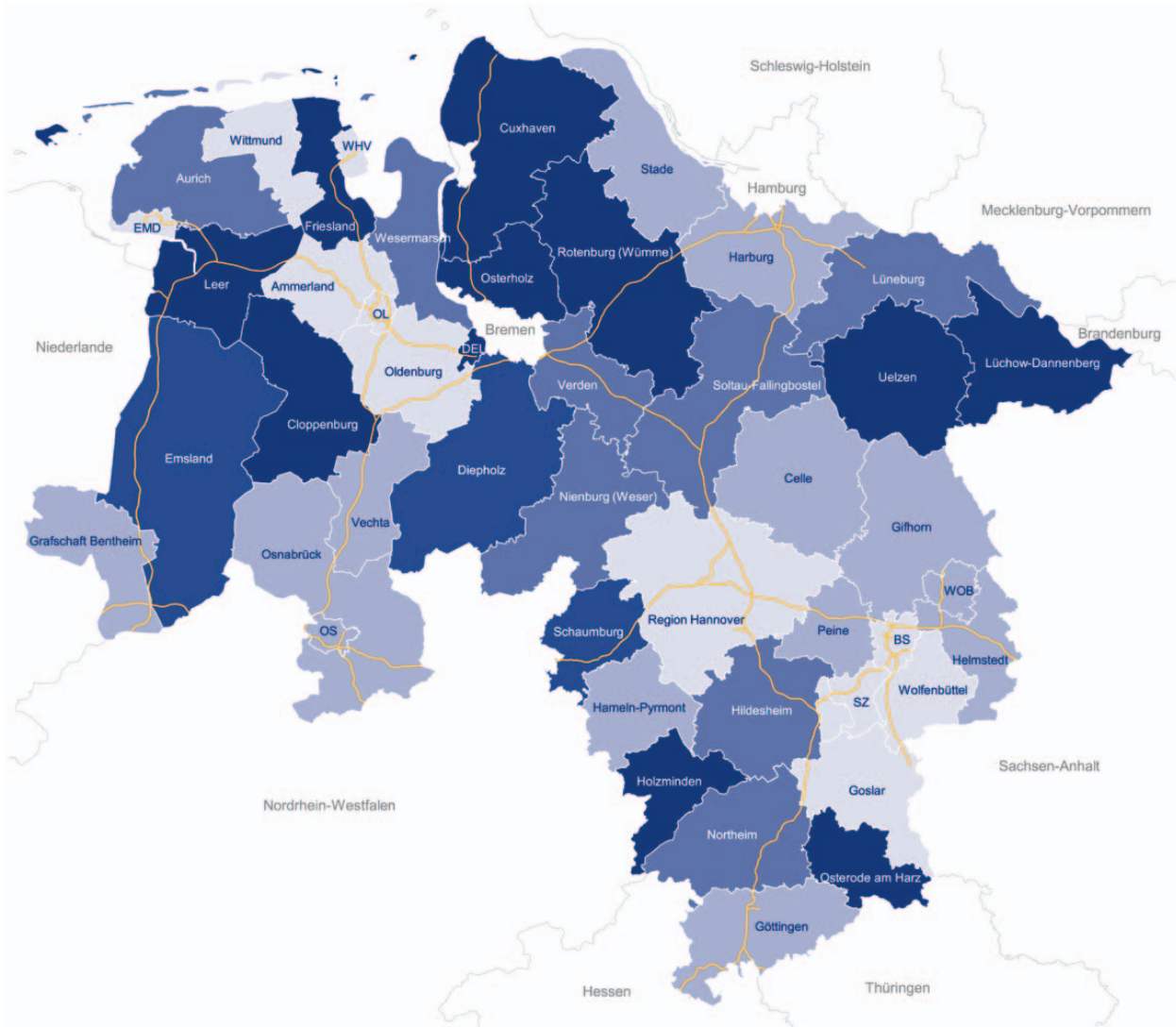
Große regionale Unterschiede bei den Baulandreserven

Für einen aussagekräftigeren Vergleich zwischen den Regionen sind relative Werte besser geeignet als absolute. Die auf 10.000 Einwohner bezogene Flächenreserve für Wohnbauland betrug im niedersächsischen Durchschnitt acht Hektar. Dieser Wert wird von einem Viertel der Landkreise und kreisfreien Städte deutlich – d. h. mit weniger als sechs Hektar – unterschritten und von knapp einem Drittel mit mehr als zehn Hektar deutlich überschritten.

Das regionale Verteilungsmuster der Reservepotenziale lässt sich, anders als der Umfang der Neuausweisungen, nicht mit der Haushaltsdynamik und der Baulandnachfrage erklären. Unter den Landkreisen und Städten mit sehr geringer Nachfragedynamik verfügen manche über hohe (wie Holzminden und Osterode), andere nur über geringe Flächenreserven (wie Goslar, Salzgitter und Wilhelmshaven). Und unter den Landkreisen mit relativ hoher Nachfrage nach Wohnungen gibt es sowohl einige, in denen die Städte und Gemeinden große Reserven aufgebaut haben (wie in Leer und Cloppenburg), aber auch einige mit nur relativ geringen Reservebeständen (wie Harburg, Stade und Grafschaft Bentheim).

Diese gegenläufigen Zusammenhänge sind das Ergebnis langjährig unterschiedlicher Siedlungsflächenpolitik der Städte und Gemeinden. Sie hat in einigen Regionen dazu geführt, dass sie mit Bauland auf lange Zeit versorgt sind und nur begrenzte Möglichkeiten haben, flexibel und nachfragegerecht auf Marktveränderungen zu reagieren.

Baulandreserven Ende 2007 (Abb. 3–5)

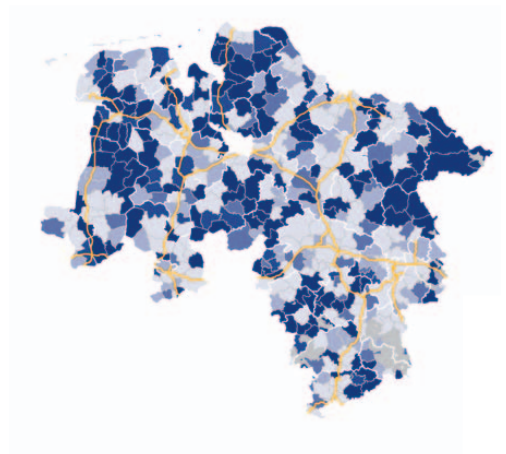


Grafik: NBank

Reserven Ende 2007 in Hektar je 10.000 Einwohner

- unter 6,0
 6,0 bis 8,0
 8,0 bis 10,0
 10,0 bis 12,0
 über 12,0

Niedersachsen: 8,1 Landeshauptstadt Hannover: 2,0

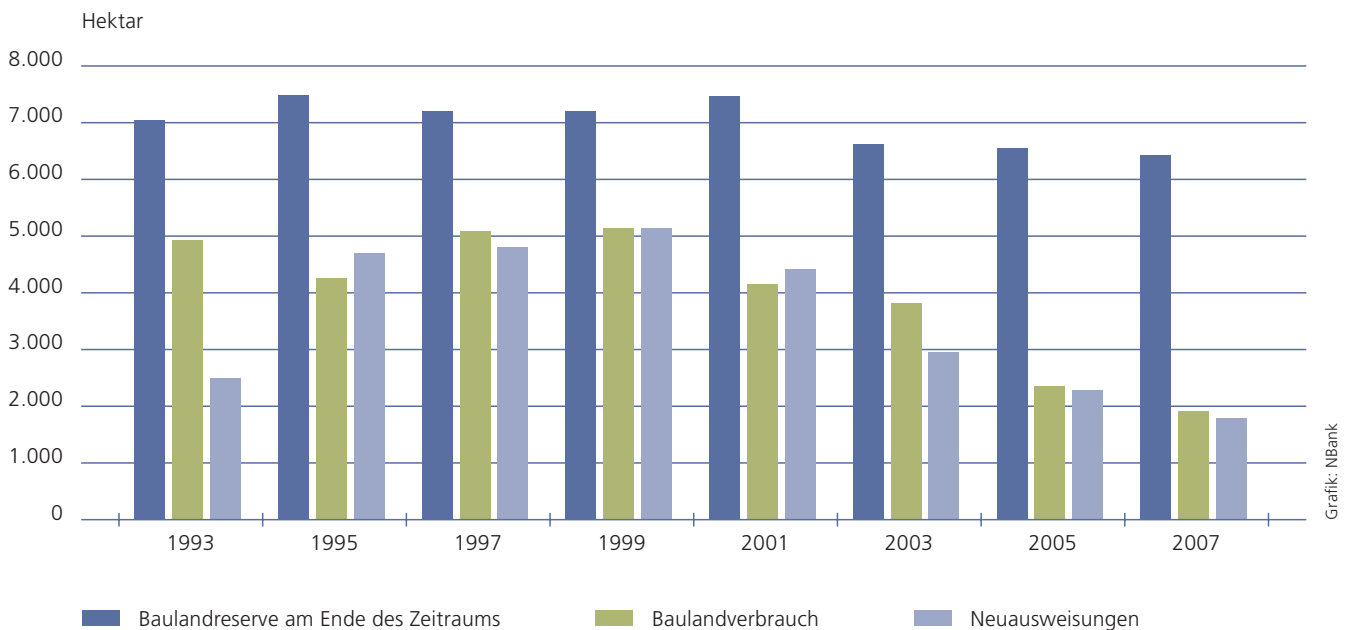


Am landesweiten Abbau der Reserven um insgesamt etwa 120 Hektar waren etwas mehr als die Hälfte der Landkreise und kreisfreien Städte beteiligt. Überdurchschnittlich stark wurden die Reserveflächen in der Stadt Wolfsburg, in den Landkreisen Celle und Oldenburg sowie in der Stadt Hannover abgebaut. Ende 2007 lagen ihre Reserveflächen um mehr als ein Drittel und jeweils um mehr als 40 Hektar unter dem jeweiligen Wert von 2005. Andererseits wurden in einigen Städten und Landkreisen die Reserven kräftig aufgestockt, in den Landkreisen Gifhorn und Leer um jeweils etwa 30 Hektar und in Salzgitter um nahezu 20 Hektar. Die Städte Wolfsburg und Salzgitter demonstrieren damit beispielhaft das zyklische Verhalten in der Ausweisungspraxis. Wolfsburg hatte in den Jahren 2004/2005 sehr große Bauflächen ausgewiesen, sie bis Ende 2007 aber bereits zum Teil bebaut und damit die hohen Reserven wieder verringert. Salzgitter hatte Ende 2005 nur geringe Reserven und stockte sie 2006/2007 beträchtlich auf. Die nächste Wohnbauland-Umfrage wird zeigen, inwieweit das der Nachfrage nach Bauland entsprach, d. h. ob die Reserven bis 2009 abgebaut sind.

Verbrauch von Wohnbauland weiter gesunken

Der Baulandverbrauch wird überschlägig aus den Reserven 2005 und 2007 sowie den Neuausweisungen 2006/2007 ermittelt. Die Aussagen basieren also nicht auf direkten Angaben aus den Städten und Gemeinden, sondern auf Kalkulationen.

Baulandverbrauch in Niedersachsen (Abb. 3–6)



Datenbasis: Wohnbauland-Umfragen 1994 bis 2008

In den Jahren 2006/2007 sind in Niedersachsen gut 1.900 Hektar Bauland neu bebaut worden. Damit hat sich der Baulandverbrauch weiter verringert; im Vergleich zu den Jahren 2004/2005 beläuft sich der Rückgang auf knapp 20 %. Seit 2002/2003 hat sich der Baulandverbrauch nahezu halbiert. Er konzentriert sich erwartungsgemäß weiterhin in den bevölkerungsstarken und wachstumsdynamischen Landesteilen.

Da in den Jahren 2006/2007 nicht nur der Umfang an Neuausweisungen, sondern auch der Verbrauch an Wohnbauland weiter zurückgegangen ist, hat sich der Umfang an Reserveflächen nur wenig verändert; sie liegen seit 2003 nahe der 6.500-Hektar-Marke. Erst wenn landesweit der Umfang an Neuausweisungen deutlich unter den Verbrauch fällt, können Reserven in größerem Maß abgebaut werden.

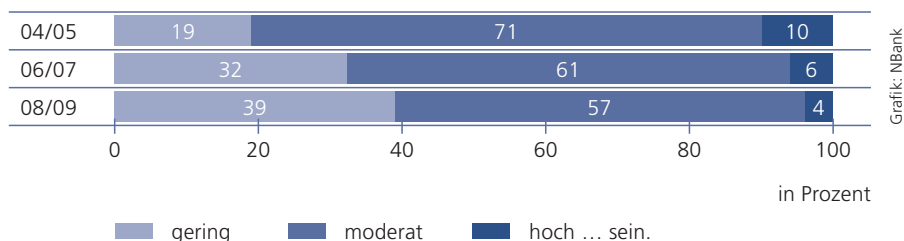
Erwartungen an die Nachfrage nach Wohnbauland nahezu unverändert

Die Einschätzung der zukünftigen Baulandnachfrage durch Vertreter der Städte und Gemeinden fiel zurückhaltend aus. Offenbar wird davon ausgegangen, dass sich die Nachfrage mittelfristig kaum verändern wird.

Für den Geschosswohnungsbau sind die Erwartungen sehr gedämpft, 92 % der Städte und Gemeinden stellen sich auf eine weiterhin geringe Nachfrage ein. Für das Segment der Familienheime sind die Einschätzungen deutlich positiver bzw. differenzierter. Gleichwohl verstärkt sich die skeptische Erwartungshaltung. In fast 60 % der Kommunen geht man von einer moderaten Nachfrageentwicklung aus, in nahezu 40 % wird sie als gering eingeschätzt. 2004/2005 hatte nur ein Drittel diese gedämpfte Erwartung. Eine hohe Nachfrage wird fast nirgends mehr erwartet (Abb. 3–7). Anscheinend wurde die Hoffnung, dass mit einer großzügigen Ausweisungspraxis die Nachfrage nach Bauland beeinflusst werden kann, mittlerweile landesweit zerstreut.

Erwartung der Baulandnachfrage für Familienheime (Abb. 3–7)

Die Nachfrage wird ...



Datenbasis: Wohnbauland-Umfragen 2004 bis 2008

Bauflächenmanagement: Für zukunftsfähige Siedlungsflächenpolitik fehlen Instrumente

Erstmals in der aktuellen Wohnbauland-Umfrage wurde nach Instrumenten eines Bauflächenmanagements gefragt. Dabei stellte sich heraus, dass in den allermeisten Kommunen überhaupt keine Form von Flächenmanagement praktiziert wird. In nur zwölf Prozent der niedersächsischen Städte und Gemeinden gibt es ein Bauflächenmanagement. Drei Viertel dieser 48 Kommunen verfügen über ein Bauflächenkataster, das restliche Viertel gibt sich bislang mit weniger systematischen Auflistungen und Übersichten zufrieden oder ist dabei, ein Baulückenkataster aufzubauen.

Dieses Befragungsergebnis verweist auf zukünftige Handlungserfordernisse. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und der Verengung der kommunalen Handlungsspielräume liegt es im Eigeninteresse der Kommunen, ihre Baulandreserven und Brachenpotenziale zu nutzen, die Innenentwicklung zu fördern, Baulücken zu mobilisieren und Neuausweisungen auf ein Mindestmaß zurückzufahren. Um aber auf diesen Handlungsbedarf angemessen reagieren zu können, müssen sie ihre Informationsgrundlagen ausbauen und Instrumente einsetzen, die ihre Gestaltungskraft erhöhen. Die Kommunen tun also gut daran, die Einrichtung eines Bauflächenmanagements auf die politische Agenda zu setzen.

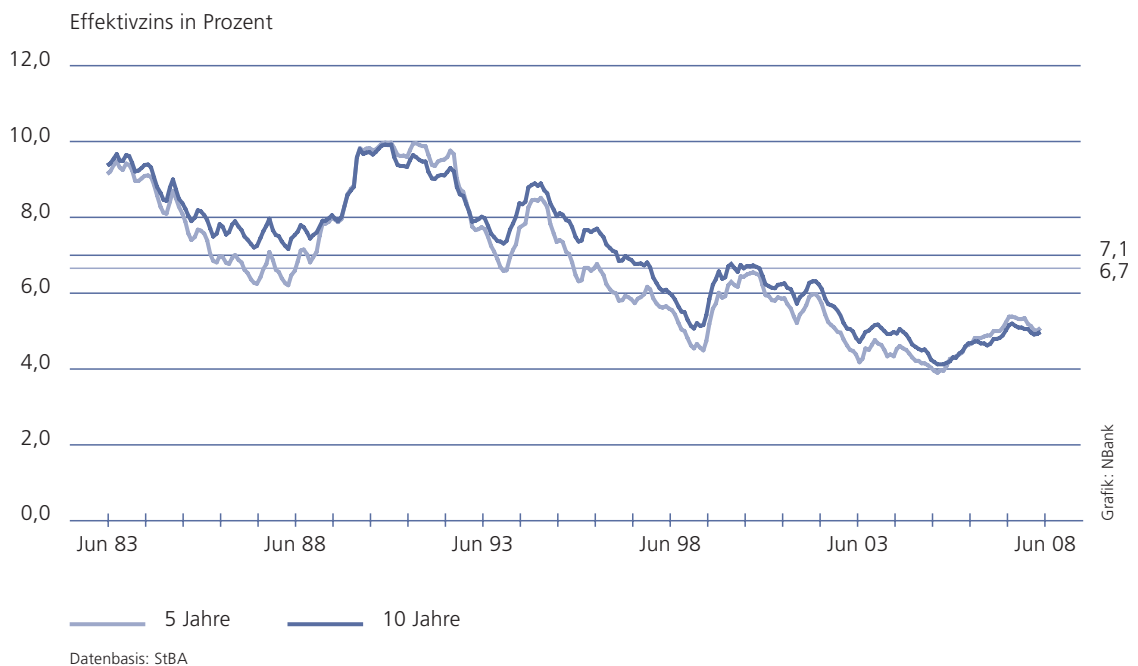
Preisentwicklung und Bautätigkeit

Inflationsbefürchtungen relativieren historisch gute Finanzierungsbedingungen

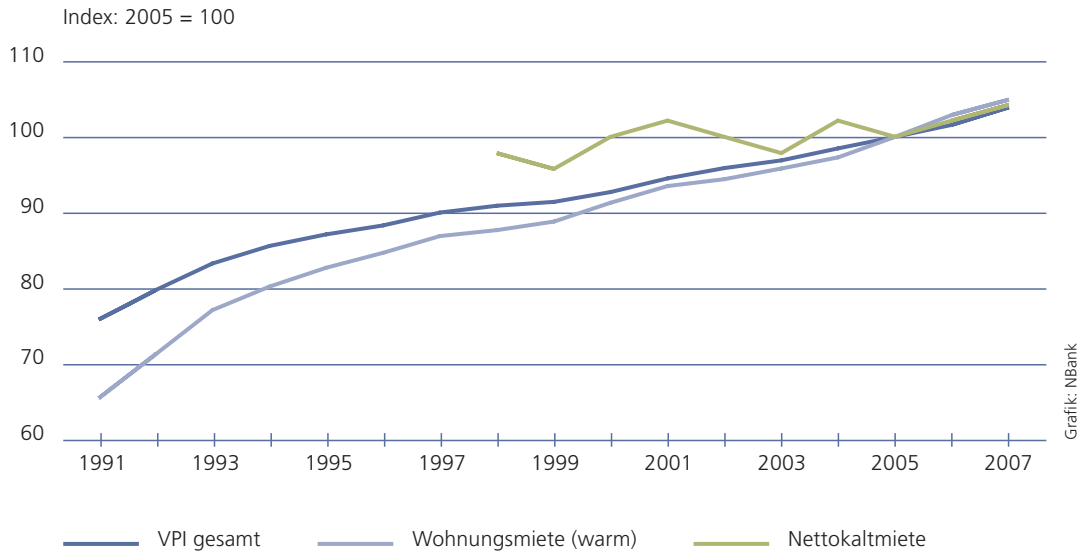
Die Teuerungsraten vor allem des ersten Halbjahres 2008 mit zuletzt monatlich über vier Prozent Geldentwertung haben die deutschen bzw. europäischen Währungshüter daran gehindert, zur Unterstützung der nachlassenden Konjunktur in Deutschland und Europa die Zinsen zu senken. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat im Gegenteil mehrere kleine Zinsanpassungen nach oben vorgenommen, um die Geldpreisentwicklung zu stabilisieren.

Im Vorfeld hatte sich das Baugeld nach historisch niedrigen Zinsen Mitte/Ende 2005 etwas verteuert, um zur Jahreswende 2007/08 wieder günstiger zu werden. Die jüngsten Turbulenzen an den Finanzmärkten erschweren eine Prognose, jedoch ist im Moment davon auszugehen, dass zumindest die langfristigen Zinsen eher leicht steigen werden. Damit bewegen sich die Baugeldpreise mindestens in der Tendenz weiter auf den langfristigen Durchschnitt zu. Darüber hinaus verschärfen sich die Vergaberichtlinien für Hypothekendarlehen. Alles in allem sind die Finanzierungsbedingungen für Bauwillige jedoch immer noch relativ günstig.

Entwicklung der Baugeldzinsen (Abb. 3–8)



Entwicklung der Verbraucherpreise (Abb. 3–9)



Datenbasis: StBA, NBank-Wohnungsmarktbarometer 2008

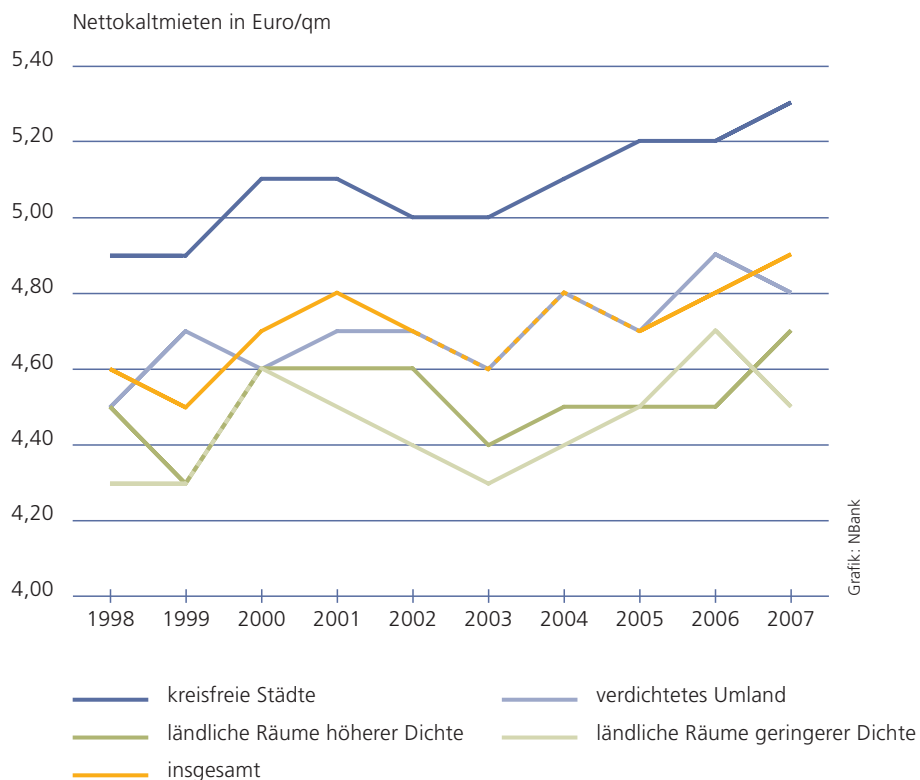
Mit der allgemeinen Teuerungsrate stiegen insbesondere die (warmen) Wohnungsmieten an. Während die Verbraucherpreise insgesamt seit 1992 um 1,8 % pro Jahr zulegten (VPI gesamt in Abb. 3–9), mussten Mieter mit jährlichen Steigerungen in Höhe von durchschnittlich zweieinhalb Prozent zurechtkommen. Ursache dafür waren vor allem stark gestiegene Neben- und Energiekosten.

Höhere Mieten und steigende Baukosten auch in Niedersachsen

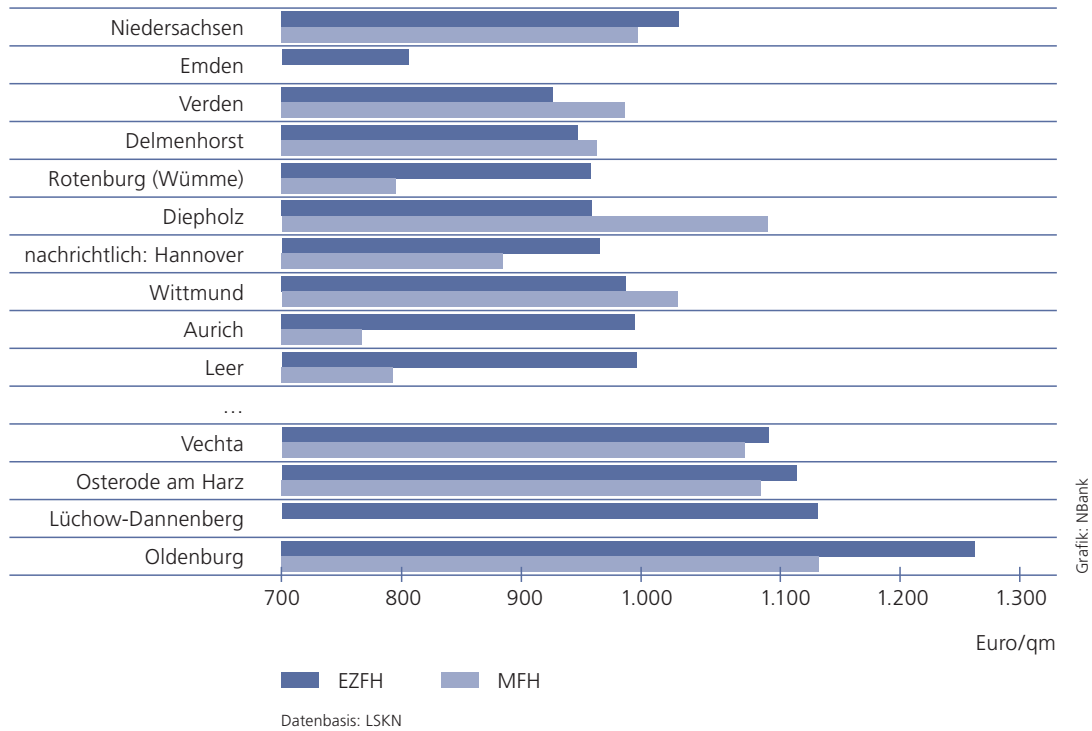
Die Ergebnisse der NBank-Umfrage zu den Entwicklungen an den niedersächsischen Wohnungsmärkten bestätigen diese Tendenz. Die im jährlichen Wohnungsmarktbarometer abgefragten Nettokaltmieten stiegen – wenn auch mit 0,7 % pro Jahr nicht so deutlich wie im Bundesdurchschnitt. Zuletzt kletterten die Quadratmetermieten in Niedersachsen allerdings genauso deutlich nach oben wie in ganz Deutschland und erreichten ein Niveau von 4,90 Euro. Am stärksten stiegen mit 0,9 % pro Jahr erwartungsgemäß die städtischen Mieten auf zuletzt 5,30 Euro. Dagegen blieb die Entwicklung in den ländlichen Regionen moderat (+ 0,5 % p. a.). Vermieter erzielten hier 4,50 bis 4,70 Euro je Quadratmeter Wohnraum (Abb. 3–10).

Entsprechend den gestiegenen Mieten wird insbesondere das Angebot der günstigen Wohnungen geringer. So sagen die Experten, dass der Markt für günstigen Wohnraum nicht mehr ausgewogen ist und sich im Jahr 2009 weiter anspannen wird. Demgegenüber sehen die Wohnungsmarktakeure sowohl bei teuren Wohnungen als auch beim geförderten Mietwohnraum einen ausgewogenen, entspannten Wohnungsmarkt mit genügendem Angebot (Abb. 1–2, Seite 11).

Entwicklung der Mietpreise (Abb. 3–10)



Veranschlagte Kosten des Bauwerks 2007 (Abb. 3–11)



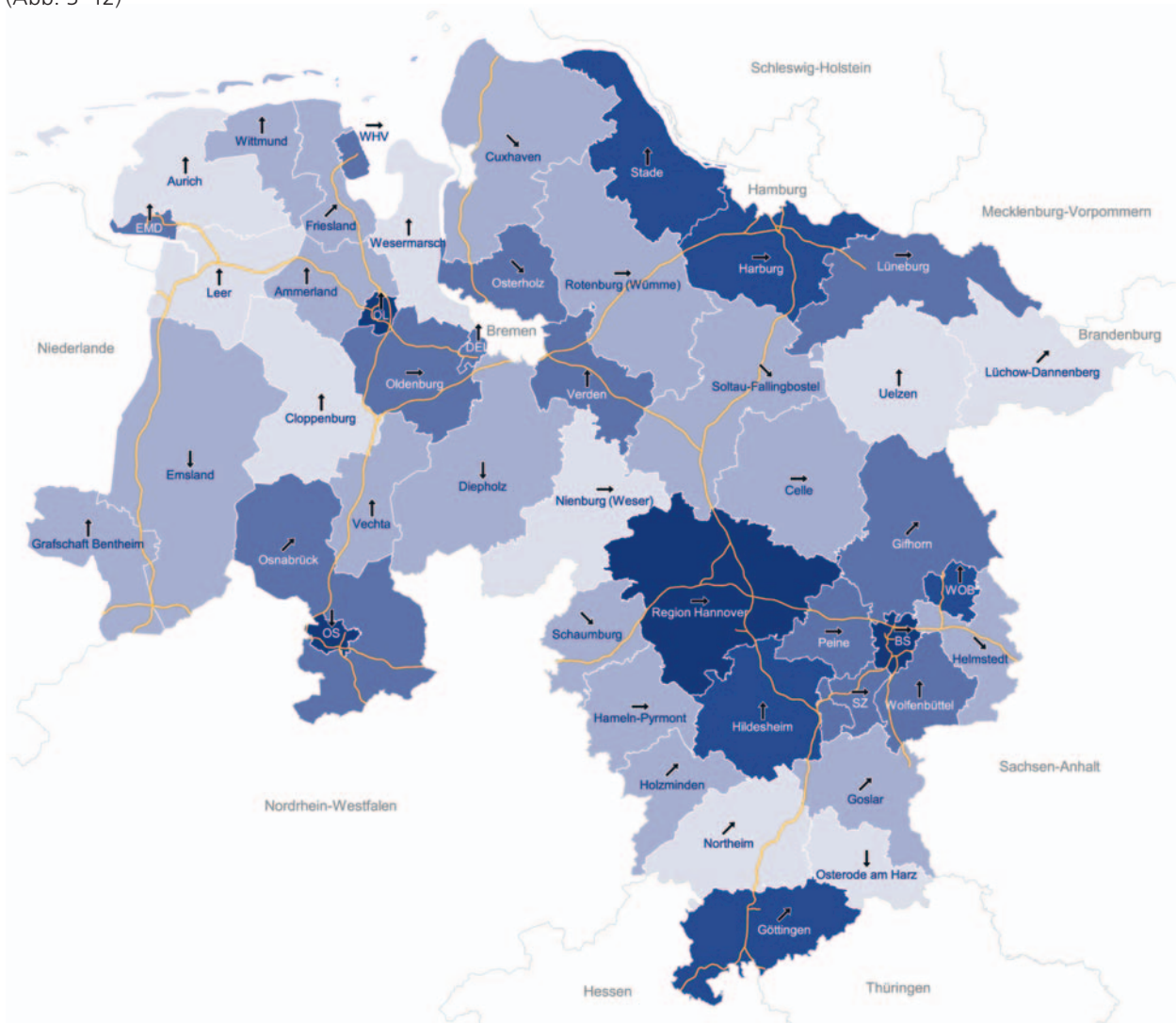
Die veranschlagten Kosten des Bauwerks¹ (Verweise ab Seite 116) lagen jedoch in 2007 (1.026 Euro je Quadratmeter Wohnfläche) gerade einmal um 1,4% höher als in 2006. Dabei wichen die Beträge für Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser nur geringfügig vom Mittelwert ab (Abb. 3–11). Mit 806 Euro war der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern in Emden am günstigsten veranschlagt. Auch in den angrenzenden Küsten-Landkreisen Wittmund, Aurich und Leer, im mittleren Niedersachsen in den Landkreisen Verden, Rotenburg und Diepholz sowie in den Städten Hannover und Delmenhorst lag der Wert unter 1.000 Euro. Deutlich höhere Kosten veranschlagten die Bauplaner in Vechta und Oldenburg, aber auch in den peripheren Gebieten Lüchow-Dannenberg und Osterode. In allen anderen Regionen waren die Abweichungen zum Landesdurchschnitt minimal. Die Spanne im Mehrfamilienhausbereich reichte von 746 Euro in Braunschweig bis 1.295 Euro im Landkreis Cuxhaven.

Baulandpreise steigen trotz rückläufiger Neubautätigkeit

Trotz der Schwäche im Eigenheimneubau (Seite 53) steigen die Kaufwerte für baureifes Land kontinuierlich. Im 3-Jahresdurchschnitt 2005 bis 2007 erreichten sie in Niedersachsen ein Niveau von 70 Euro pro Quadratmeter erschlossenen Baulands (2004 bis 2006: 68 Euro). Teuerste Regionen bleiben weiterhin die Verdichtungs-räume. Hierzu zählen in Niedersachsen die Umlandkreise von Hamburg und Bremen, die Metropolregion Hannover, Braunschweig, Göttingen sowie die kreis-freien Städte Oldenburg und Osnabrück. Das günstigste Bauland wird in den länd-lich geprägten Gebieten im Nordwesten und Nordosten sowie in den Landkreisen Northeim und Osterode angeboten. Die Entwicklung in den Landkreisen und kreis-freien Städten verlief sehr uneinheitlich. Während in der hochpreisigen Stadt Braunschweig, der Region Hannover und dem Landkreis Harburg die Preise stabil blieben, zogen sie in den Landkreisen Stade, Hildesheim, Göttingen und der Stadt Wolfsburg stark an. In Regionen mit sehr geringem Preisniveau stiegen Grund-stückspreise stark, mit Ausnahme der Landkreise Nienburg und Osterode, wo die Preise stabil blieben oder sogar sanken. Die stark differenzierten Preisniveaus und Preisentwicklungen können nicht mit regional unterschiedlich hoher Nachfrage oder Angebot von Bauland erklärt werden. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Baulandpreise nicht nur nach Marktmechanismen gebildet werden. Hier greifen kommunales Planungsrecht und Baulandmanagement in die Gestaltung der Grundstückspreise ein. Dies erschwert es den Kommunen, die Preise an die aktuelle Marktlage anzupassen.

Entwicklung der Grundstückspreise (3-Jahresdurchschnitt der Kaufwerte für baureifes Land 2005 bis 2007)

(Abb. 3-12)



Grafik: NBank

3-Jahresdurchschnitt der Kaufwerte 2005 bis 2007 in Euro/qm

unter 40
 40 bis 65
 65 bis 90
 90 bis 115
 über 115

Niedersachsen: 70 Landeshauptstadt Hannover: 245

Veränderung von 2004 bis 2006 zu 2005 bis 2007 in Prozent

unter -6,0
 -6,0 bis -2,0
 -2,0 bis 2,0
 2,0 bis 6,0
 über 6,0

Niedersachsen: 3,1 Landeshauptstadt Hannover: -8,7

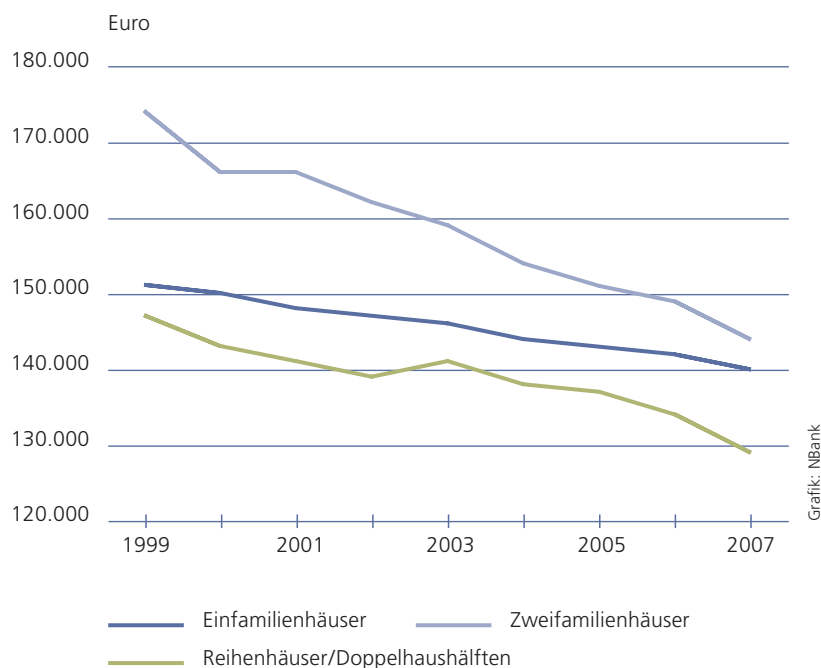
Datenbasis: LSKN
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Häuserpreise zwischen 90.000 Euro in Lüchow-Dannenberg und 250.000 Euro in Hannover

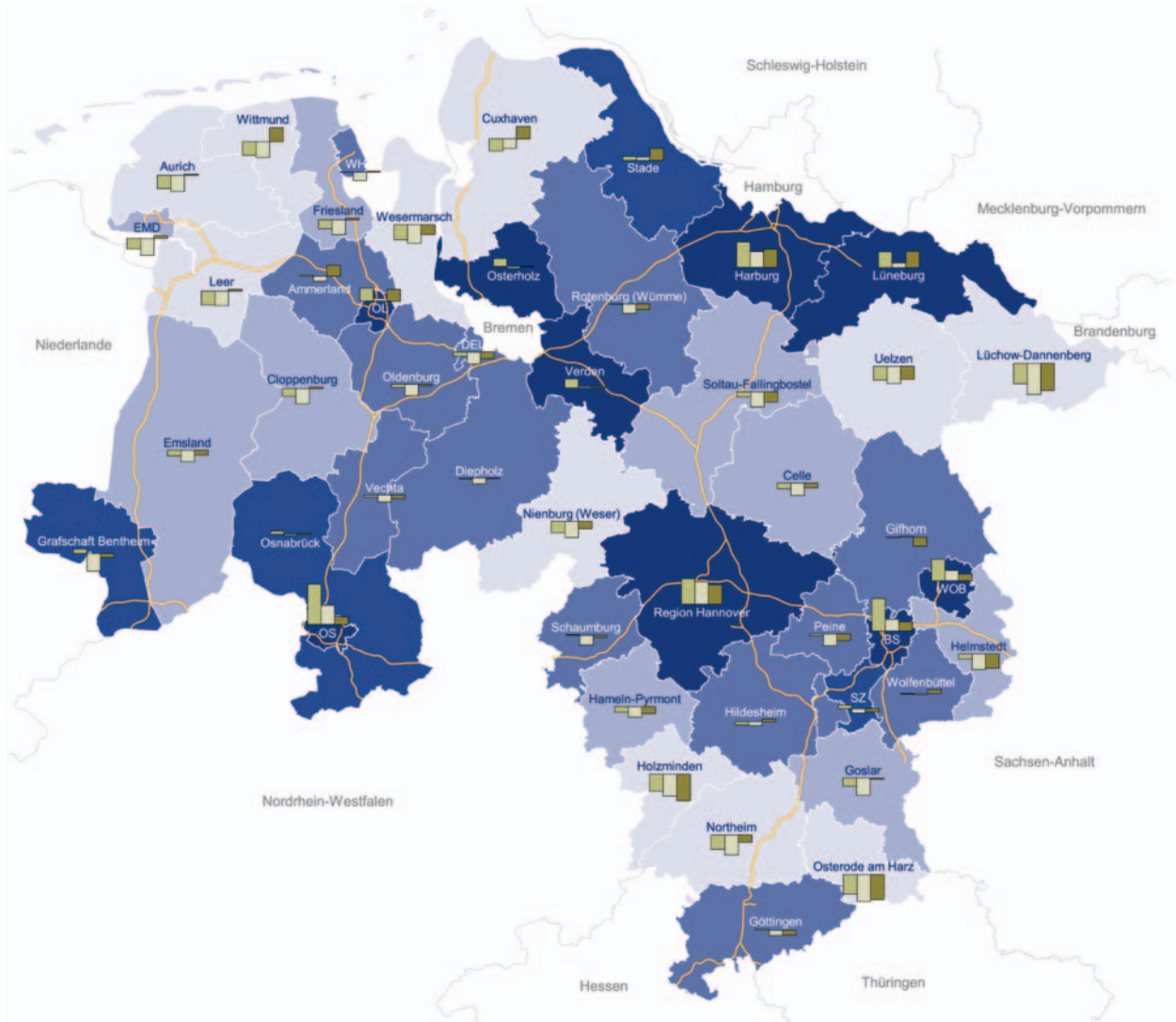
In Niedersachsen sind seit Jahren mehr als 90 von 100 verkauften Wohnimmobilien dem Eigenheimbereich (Ein- oder Zweifamilienhaus, Reihenhaus bzw. Doppelhaushälfte) zuzurechnen. 2007 wechselte nur in knapp sieben Prozent der insgesamt knapp 34.100 Verkaufsfälle ein Mehrfamilienhaus den Eigentümer. Für freistehende Einfamilienhäuser lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 140.000 Euro – ein Minus in Höhe von 1,4% im Vergleich zu 2006. Allerdings können „[...] die einzelnen Vergleichsmengen hinsichtlich der durchschnittlichen Gebäudegrößen und des Baujahres sehr unterschiedlich sein [...]“². Der Niedersächsische Immobilienindex (NIDEX) für Einfamilienhäuser zeigt, dass vor allem ältere Häuser günstiger als vor Jahresfrist über den Maklertisch gingen. Neubauten hingegen legten um vier Prozent zu. Käufer von Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften konnten sich in allen Baualterklassen über gesunkene Preise freuen – minus 3,7% im Landesdurchschnitt.

Sowohl bei Ein- und Zweifamilienhäusern wie auch bei Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften zählten Objekte im Landkreis Lüchow-Dannenberg zu den günstigsten. Die Stadt Hannover war am teuersten. Der „Aufpreis“ für die Landeshauptstadt fiel bei Einfamilienhäusern mit + 110.000 Euro mehr als doppelt so hoch aus (Niedersachsen: 140.000 Euro) wie der „Abschlag“ für Objekte im Wendland (– 50.000 Euro). Bei den Reihenhäusern betrug die Abweichung von den landesdurchschnittlichen 129.000 Euro nach unten wie nach oben etwa 75.000 Euro.

Entwicklung der Preise für Wohngebäude in Niedersachsen 1999 bis 2007 (Abb. 3–13)



Kaufpreise für Bestandseigenheime 2007 (Abb. 3–14)



Grafik: NBank

Preise in 1.000 Euro

unter 115
 115 bis 130
 130 bis 145
 145 bis 160
 über 160

Niedersachsen: 140 Landeshauptstadt Hannover: 250

Abweichung vom Niedersachsendurchschnitt

Einfamilienhäuser
 Reihenhäuser/Doppelhaushälften
 Eigentumswohnungen

100
 50
 25

Niedersachsen: 100 Landeshauptstadt Hannover: +79, +60, +43

Datenbasis: OGA Niedersachsen
 Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Zu den teuersten Gebieten zählten neben der Landeshauptstadt die Städte Osnabrück, Göttingen, Braunschweig, Wolfsburg und Oldenburg sowie das Umland von Hamburg, Hannover und Bremen (Abb. 3–14). Deutlich geringere Erlöse mussten Verkäufer vor allem in den peripheren Landkreisen in Küstennähe, in Uelzen und Nienburg sowie in Südniedersachsen hinnehmen.

Im Landkreis Grafschaft Bentheim stehen überdurchschnittlich hohe Einfamilienhauspreise deutlich unterdurchschnittlichen Reihenhauserlösen gegenüber. Einerseits traten in den letzten Jahren viele kaufkräftige Niederländer als Nachfrager vor allem von Einfamilienhäusern am Markt auf. Andererseits finden sich nennenswerte Reihenhausbestände vor allem in der Kreisstadt Nordhorn. Viele dieser Einheiten stammen aus den 1950er-Jahren, sind sehr klein und warten auf ihre Sanierung.

Eigentumswohnungen kosteten 2007 in Niedersachsen durchschnittlich etwa 1.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Spannweite reichte von 390 Euro für Altbauten in günstigen Gebieten bis hin zu 2.600 für neue Wohnungen in teuren Regionen. Das Muster teurer, mittlerer und günstiger Gebiete für Eigentumswohnungen ähnelt der Verteilung der Kaufpreise für alle Eigentumsformen, wie in Abbildung 3–14 dargestellt. Abweichend davon waren im Landkreis Hildesheim Eigentumswohnungen kostspielig, da die Preise durch das höhere Preisniveau der großen selbstständigen Stadt Hildesheim bestimmt wurden. In dieser wurde der überwiegende Anteil der Wohnungen des Landkreises angeboten, während die Mehrzahl der Häuser in den übrigen Gemeinden des Landkreises verkauft wurden. Im Gegensatz zu Hildesheim sind die Kauffälle der Eigentumswohnungen im Landkreis Gifhorn zwischen Kreisstadt und Umlandgemeinden gleich verteilt. Der durchschnittliche Kaufpreis war sehr niedrig, insbesondere in den peripheren Landkreisteilen. Die Kaufpreise für Wohnungen in den touristisch geprägten Küstengebieten, insbesondere der Landkreise Cuxhaven und Wittmund, liegen deutlich über dem niedersächsischen Durchschnitt. Hier werden hauptsächlich die teuer gehandelten Ferienwohnungen in Strandnähe und auf den ostfriesischen Inseln angeboten.

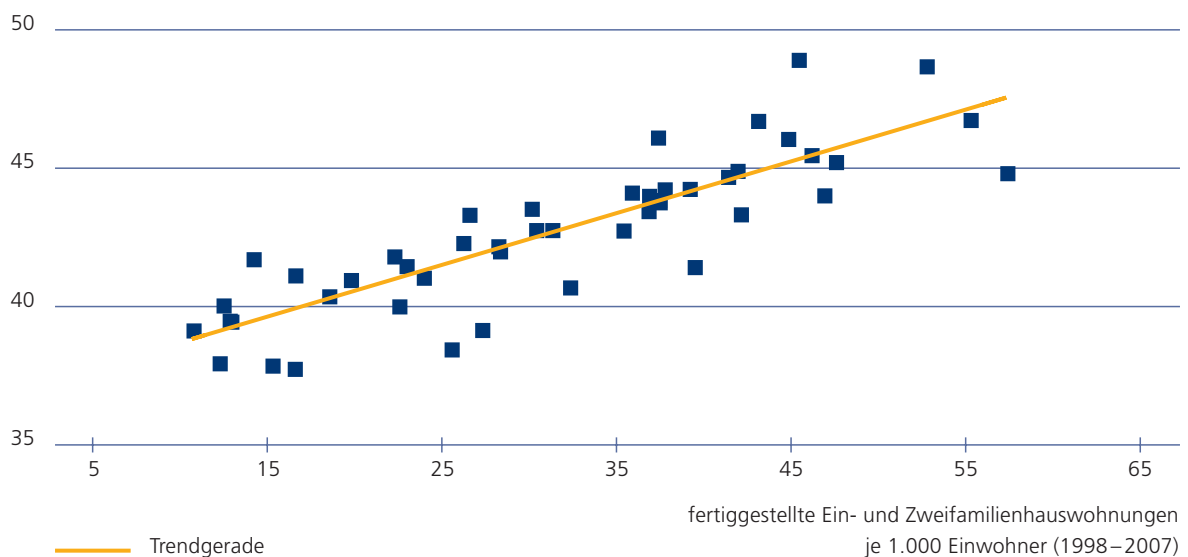
Geschosswohnungsbau erholt sich leicht, während Eigenheimneubau weiter an Bedeutung verliert

Im Jahr 2007 wurden in Niedersachsen noch 17.161 Wohnungen neu erstellt. Knapp zwei Drittel dieser Wohnungen kamen als Einfamilienhäuser auf den Markt. Gut 2.000 Wohnungen wurden in Zweifamilienhäusern erstellt.³ Knapp 4.000 Wohnungen entstanden in Mehrfamilienhäusern. Positiv hingegen gestaltete sich für die niedersächsische Wohnungsbauwirtschaft die Entwicklung der Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau. Dieser Geschosswohnungsbau konnte in einem sonst schrumpfenden Markt sogar um 16 % zulegen. Damit kamen im Miet- und Eigentumswohnungssegment etwa 500 Wohnungen mehr auf den Markt als in den Jahren 2006 und 2005. Offenbar führten die Vorzieheffekte der letzten Jahre durch die Abschaffung der Eigenheimzulage und die Erhöhung der Mehrwertsteuer zu Rückgängen im Eigenheimmarkt.

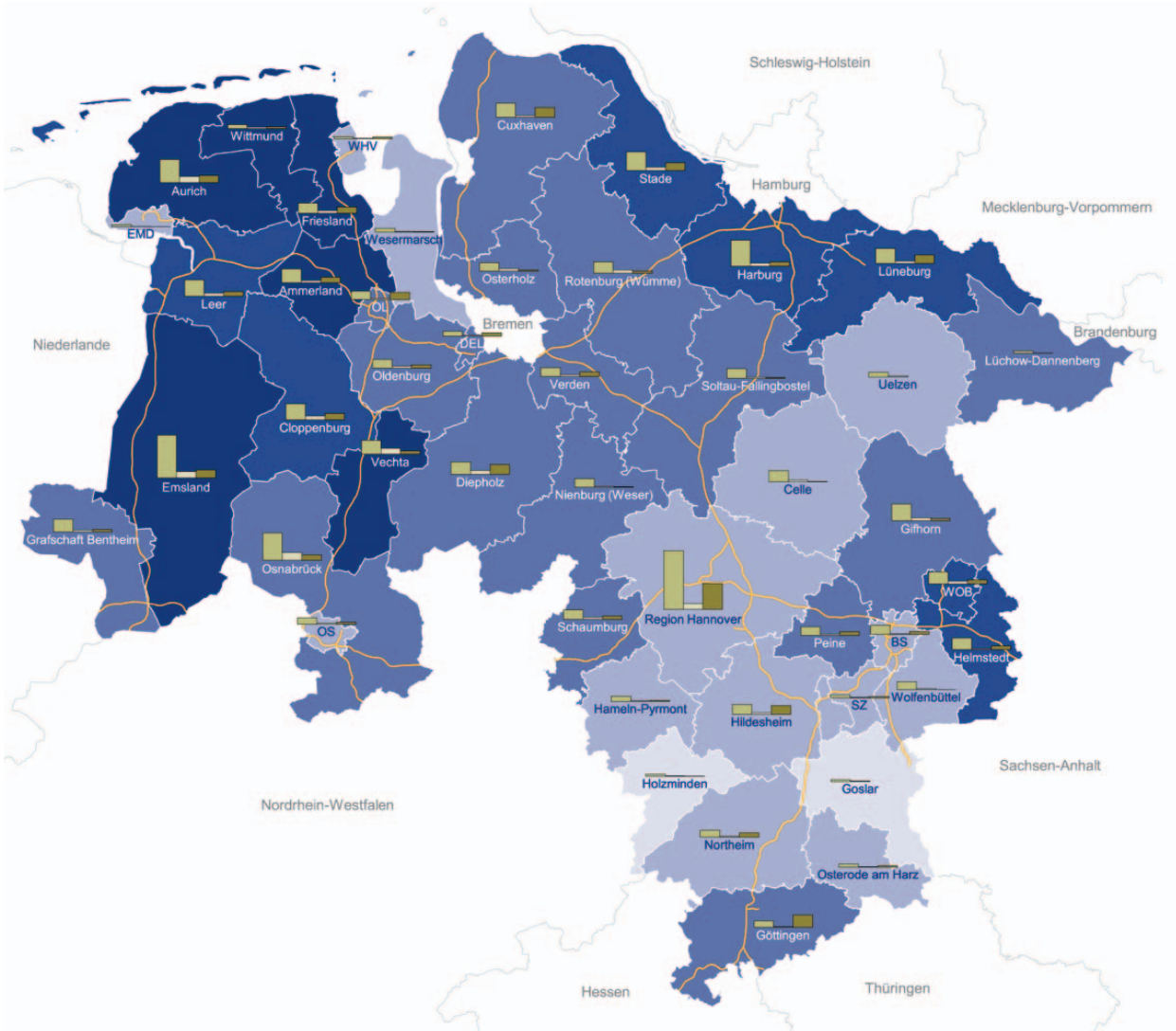
Die regionalen Schwerpunkte des Wohnungsneubaus haben sich auch 2007 nicht wesentlich verschoben. Die Neubautätigkeit korrespondiert zum Teil mit dem Anteil der Altersgruppen in den niedersächsischen Gemeinden. Dort, wo der Altersdurchschnitt relativ hoch liegt, werden kaum Neubauaktivitäten gestartet. Und dort, wo viele junge Familien leben, ist eine hohe Bautätigkeit zu beobachten (siehe Punktgrafik). Die durchschnittliche Alterung der Bevölkerung wird in Zukunft die Wohnbaunachfrage demnach weiter dämpfen. Es sei denn, den Marktakteuren gelingt es, die Bautätigkeit aller Altersgruppen zu stimulieren.

Zusammenhang zwischen Altersstruktur und Eigenheimneubau (Abb. 3–15)

Familienanteil (0–17 Jahre und 30–44 Jahre) in Prozent
Durchschnitt 1998 bis 2007



Baufertigstellungsichte 2007 (Abb. 3-16)



Grafik: NBank

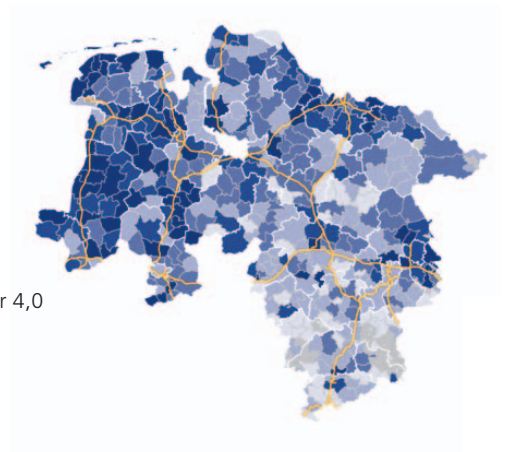
fertiggestellte Wohnungen absolut

	in EFH		in ZFH		in MFH		1.000
							500
							250

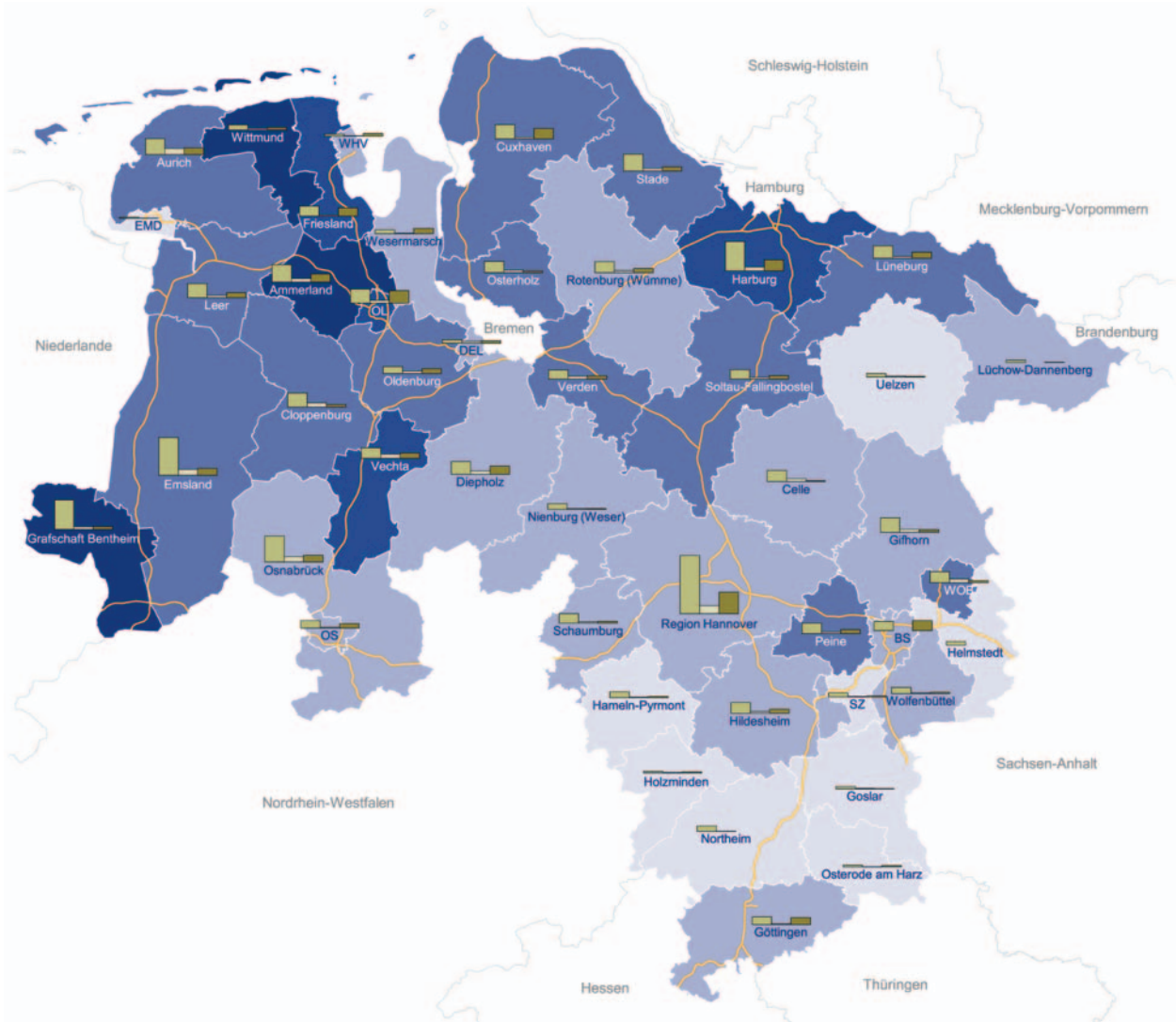
fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner

	unter 1,0		1,0 bis 2,0		2,0 bis 3,0		3,0 bis 4,0		über 4,0
--	-----------	--	-------------	--	-------------	--	-------------	--	----------

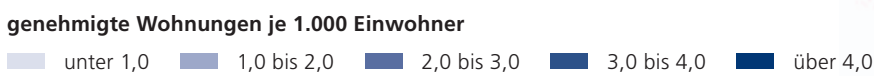
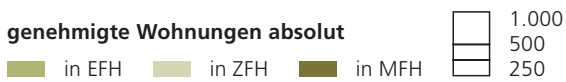
Niedersachsen: 2,4 Landeshauptstadt Hannover: 1,5



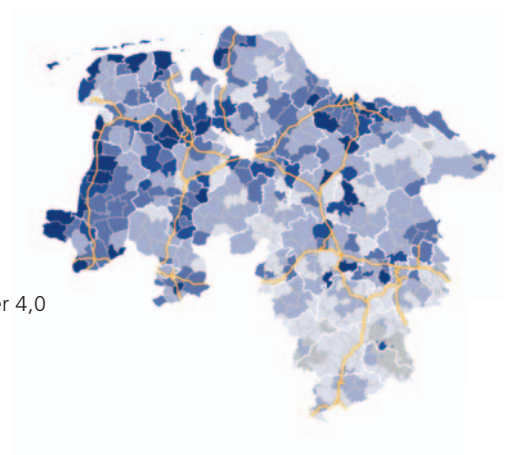
Baugenehmigungsdichte 2007 (Abb. 3-17)



Grafik: NBank



Niedersachsen: 1,8 Landeshauptstadt Hannover: 0,7



Die gemeindeweise Darstellung zeigt regionale Muster der Bautätigkeit, die in der Vergangenheit nicht zu beobachten waren. Z. B. weist der Landkreis Göttingen eine hohe Bautätigkeit auf. Allerdings ist die rege Neubautätigkeit im Jahre 2007 allein beeinflusst durch die hohen Baufertigstellungen in der Stadt Göttingen. In der Vergangenheit war die dynamische Neubautätigkeit des Landkreises Göttingen eher auf die Umlandgemeinden der Stadt Göttingen zurückzuführen. Ob dieser Befund auf die zurückgehende Suburbanisierung zurückzuführen ist oder singular auftretende Baulandausweisungsaktivitäten der Stadt Göttingen zur Ursache hat, bleibt abzuwarten.

Eine allgemeine Veränderung der regionalen Muster auf Landkreisebene fand jedoch nicht statt. Während die Städte Osnabrück, Emden und Braunschweig in die Klasse der geringsten Bautätigkeit in Niedersachsen zurückfielen, konnten z. B. die Landeshauptstadt Hannover und der Landkreis Lüchow-Dannenberg sich um eine Bautätigkeitsklasse verbessern. Größere Sprünge in der regionalen Verteilung der Baudynamik waren nicht zu beobachten. In allen Landesteilen gibt es Gemeinden, die sich einer hohen Bautätigkeit erfreuen konnten, allerdings im gesamten östlichen Niedersachsen wesentlich weniger als im Westen. Die Ausnahme im Osten bildet nur die Stadt Wolfsburg mit umliegenden Gemeinden aus den angrenzenden Landkreisen Gifhorn und Helmstedt.

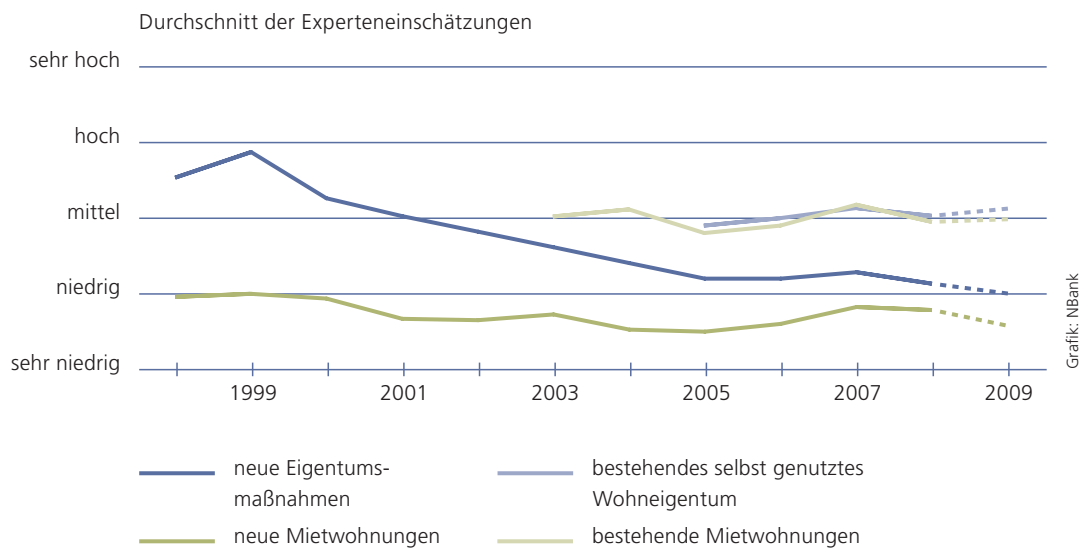
Für die Jahre 2008 und 2009 kann nicht mit einer Erholung der Wohnungsbaukonjunktur gerechnet werden. Die Baugenehmigungszahlen 2007 und die Fortschreibung lassen im Gegenteil ein weiteres Absinken der Bautätigkeit erwarten. Im Jahre 2007 konnten nur noch knapp 14.664 Baugenehmigungen von Wohnungen in Niedersachsen festgestellt werden. Scheinbar folgte der zwischenzeitlichen Erholung Ende 2006 keine nachhaltige Entwicklung. Die Vorzieheffekte aufgrund der Mehrwertsteuererhöhung waren zu hoch. In 2007 fehlte dem Wohnungsbaumarkt diese Nachfrage. Der Einbruch der Baugenehmigungszahlen um 38 % und die Vorausschätzung von 13.500 Baugenehmigungen in 2008 führen zu einer deutlichen Dämpfung der Wohnungsbauaktivitäten in den Jahren 2008 und 2009. Bleibt zu hoffen, dass sich der Markt nach der Mehrwertsteuerdelle wieder stabilisiert.

Das regionale Muster der Baugenehmigungen bestätigt einmal mehr dasjenige der Baufertigstellungen. D. h. die wohnungsbaudynamischen Regionen liegen auch in naher Zukunft im Umland von Hamburg und Bremen und im Westen Niedersachsens. Im Raum Hannover ist die Baugenehmigungsdichte stark zurückgegangen.

Niedrige Bereitschaft zu Investitionen in den Neubau

Die Marktentwicklungen beeinflussen die Einschätzung der Wohnungsmarktakeure im Wohnungsmarktbarometer bezüglich der Bautätigkeit. Nachdem die Vorjahresbefragung einen schwachen Aufwärtstrend zeigte, hielt sich die Investitionsbereitschaft im Frühjahr 2008 wieder etwas in Grenzen (Abb. 3–18). Die befragten Wohnungsmarktakeure verspürten kaum Neigung, in neue Wohnungen zu investieren. Die Erwartungen für 2009 sind noch geringer. Bestandsmaßnahmen haben dagegen nach wie vor Konjunktur. Die Experten vor Ort gehen weiter davon aus, dass sowohl in Mietwohnungsbestände als auch in bestehendes selbst genutztes Wohneigentum investiert wird. Als Anreiz zu Investitionen in Eigenheime sehen sie die aktuell günstigen Finanzierungsbedingungen, als eher hemmend die Einkommensentwicklung der Haushalte und die Kaufkraft der Eigentümer. Hemmnisse für Investitionen in Mietwohnungen sind das Mietrecht sowie die Zahlungsfähigkeit und die Struktur der zugewiesenen Mieter. Die Bereitschaft der Mieter, ihre Mietwohnung zur Eigennutzung zu erwerben, wird weiter gering eingeschätzt.

Investitionsbereitschaft 1998 bis 2008 (Abb. 3–18)



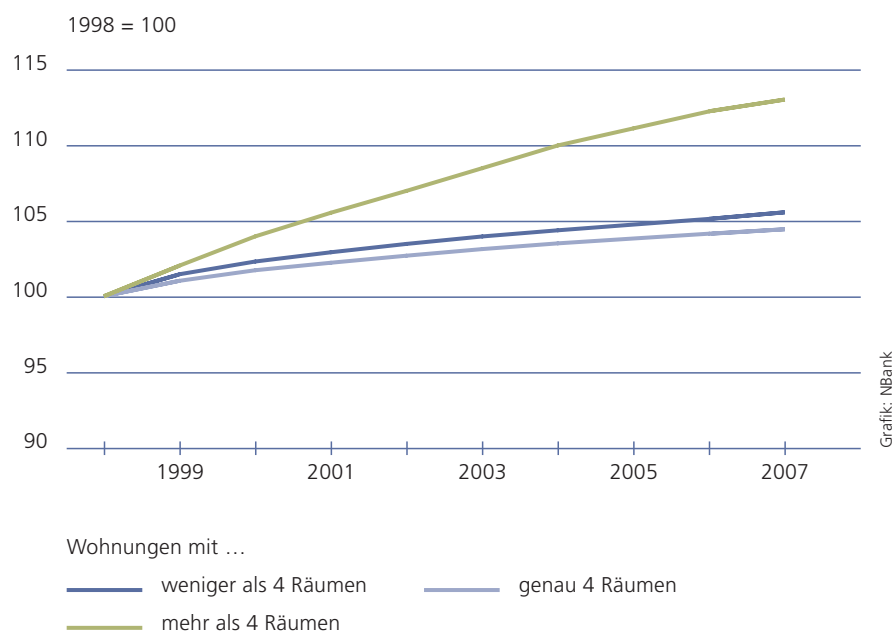
Entwicklung des Wohnungsbestands

Wohnungen mit mehr als vier Räumen vorherrschend

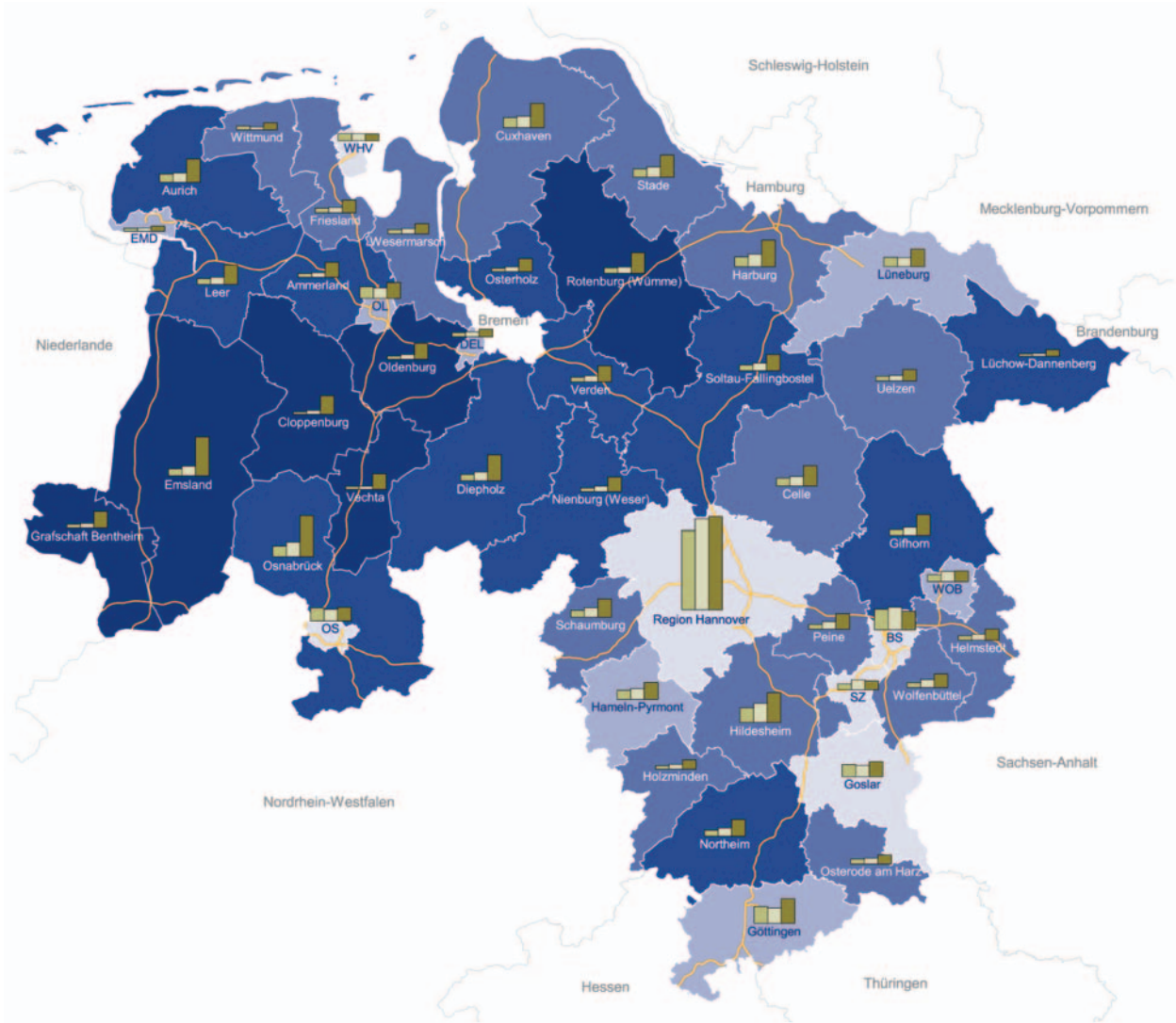
In Niedersachsen bieten mehr als die Hälfte aller Wohnungen fünf oder mehr Räume.⁴ Die 2,2 Mio. Wohneinheiten in großen Wohnungen wurden überwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern realisiert. Kleine Wohnungen mit bis zu drei Zimmern machen knapp ein Viertel des Bestands aus. Ein weiteres Viertel stellen die Wohnungen mittlerer Größe. Insgesamt addiert sich der Wohnungsbestand Ende 2007 auf 3.768.824 Einheiten. In den letzten zehn Jahren ist die Zahl der größeren Wohnungen überproportional gestiegen. Sie legten pro Jahr durchschnittlich um 1,3% zu, während die kleinen und mittleren Wohnungen nur maximal halb so hohe Zuwachsraten erreichten.

Die ländlichen Regionen Niedersachsens sind durch einen sehr hohen Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern gekennzeichnet. Hier ist der Anteil der Wohnungen mit fünf und mehr Räumen mit Werten von 65%–76% besonders groß. Insbesondere in Südwestniedersachsen in den Landkreisen Cloppenburg, Vechta, Emsland, Oldenburg, Grafschaft Bentheim, Ammerland und im Norden im Landkreis Rotenburg wohnen vor allem junge, größere Familienhaushalte. Die kleineren Wohnungen mit vier oder weniger Räumen sind deutlich unterrepräsentiert.

Bestandsentwicklung nach Wohnungsgröße 1998 bis 2007 (Abb. 3–19)



Struktur des Wohnungsbestandes 2007 (Abb. 3–20)



Grafik: NBank

Wohnungen mit ... Räumen (einschließlich Küche)

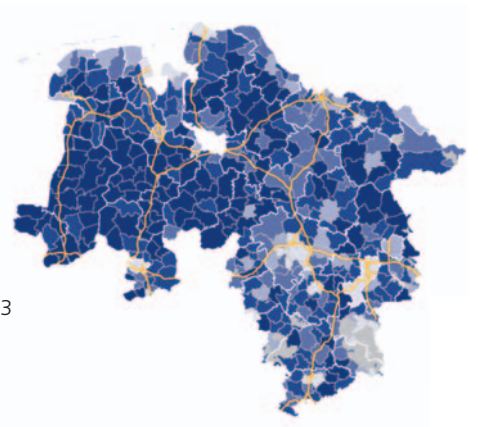
unter 4
 4
 über 4

Niedersachsen: 360.054, 1.022.302, 1.513.635
 150.000
 Landeshauptstadt Hannover: 109.277, 108.240, 68.321
 70.000
 30.000

Anzahl Räume je Wohnung

unter 4,4
 4,4 bis 4,7
 4,7 bis 5,0
 5,0 bis 5,3
 über 5,3

Niedersachsen: 4,8 Landeshauptstadt Hannover: 3,9



Datenbasis: LSKN
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen großen und kleinen Wohnungen liegt in den Städten Braunschweig, Wolfsburg, Salzgitter, Wilhelmshaven und Osnabrück vor. Aber auch in der Region Hannover sowie im Landkreis Goslar wurden ebenso viele kleine wie große Wohnungen gezählt. Durch die hohe Anzahl von Singlehaushalten in den Städten und die deutlich ältere Bevölkerung gerade im Süden Niedersachsens ist die Haushaltsgröße und damit die Anzahl der nachgefragten Zimmer je Wohnung geringer. Alle Nachfragergruppen beanspruchen jedoch mehr. Der Pro-Kopf-Verbrauch stieg 2007 um 0,4 auf 45,1 qm.

Soziale Wohnraumförderung

Die Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen versorgte im Jahr 2007 wieder mehr Menschen mit bezahlbarem und angemessenem Wohnraum. Die Zahl der geförderten Einheiten erhöhte sich gegenüber 2006 um 64 % auf 1.303 Wohneinheiten. Das Land gewährte dafür Baudarlehen in Höhe von 33,2 Mio. Euro. Ein Schwerpunkt der Wohnraumförderung lag weiterhin bei der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum. Durch den Wegfall der Eigenheimzulage war 2006 und 2007 der Anteil der Eigentumsmaßnahmen zurückgegangen, lag aber 2007 mit 56 % immer noch über dem Anteil der Mietwohnungen. Mit 730 Wohnungen wurden 2007 245 Einheiten mehr gefördert als im Vorjahr. Davon profitierten 635 Familien, die erstmals bereits ab zwei Kindern unterstützt wurden. Darüber hinaus förderte das Land 49 Haushalte von Menschen mit Behinderungen und vergab 29 Darlehen zur energetischen Modernisierung von Wohneigentum. In den städtebaulichen Sanierungsgebieten wurden 13 Projekte zum Erwerb und eines zur Modernisierung von Wohneigentum unterstützt. Hinzu kamen drei Eigentumsmaßnahmen im Rahmen von Modellprojekten, kommunalen Wohnraumversorgungskonzepten oder innerstädtischen Brachenbebauungen.

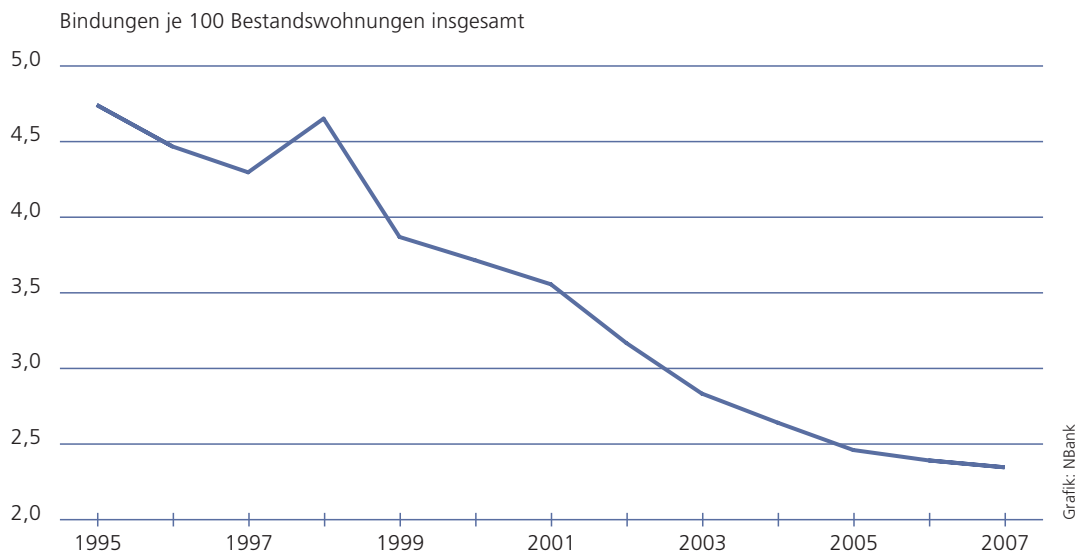
Die Förderung von Investitionen in den Mietwohnungsbau wurde weiter ausgebaut. Niedersachsen förderte insgesamt 573 Wohneinheiten (2006: 308). Insbesondere städtebauliche Sanierungsgebiete profitierten hiervon. Hier wurden insgesamt 233-mal neuer Wohnraum und 136 Modernisierungen gefördert. Darüber hinaus unterstützte das Land den Neubau von 165 Altenwohnungen und die Einrichtung von 35 Einheiten in Wohngruppen für ältere, schwerbehinderte oder hilfe- bzw. pflegebedürftige Menschen. Die noch fehlenden vier Einheiten wurden im Rahmen der energetischen Modernisierung gefördert. Regionale Förderschwerpunkte bei den Mietwohnungen waren die Städte Hannover (226 Einheiten), Braunschweig (42) und Oldenburg (38) sowie die Landkreise Stade (84), Gifhorn (35) und Goslar (32).

Leichter Rückgang des Sozialwohnungsbestandes setzt sich weiter fort

Nach wie vor kommt den geförderten Mietwohnungen, die einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen, eine besondere Bedeutung auf den Wohnungsmärkten zu. Diese sogenannten Sozialwohnungen stehen Haushalten zur Verfügung, die auf dem freien Markt Schwierigkeiten haben, sich selbstständig mit bezahlbarem und angemessenem Wohnraum zu versorgen. Der Bestand an sozial gebundenen Mietwohnungen ist jedoch seit Jahren leicht rückläufig.

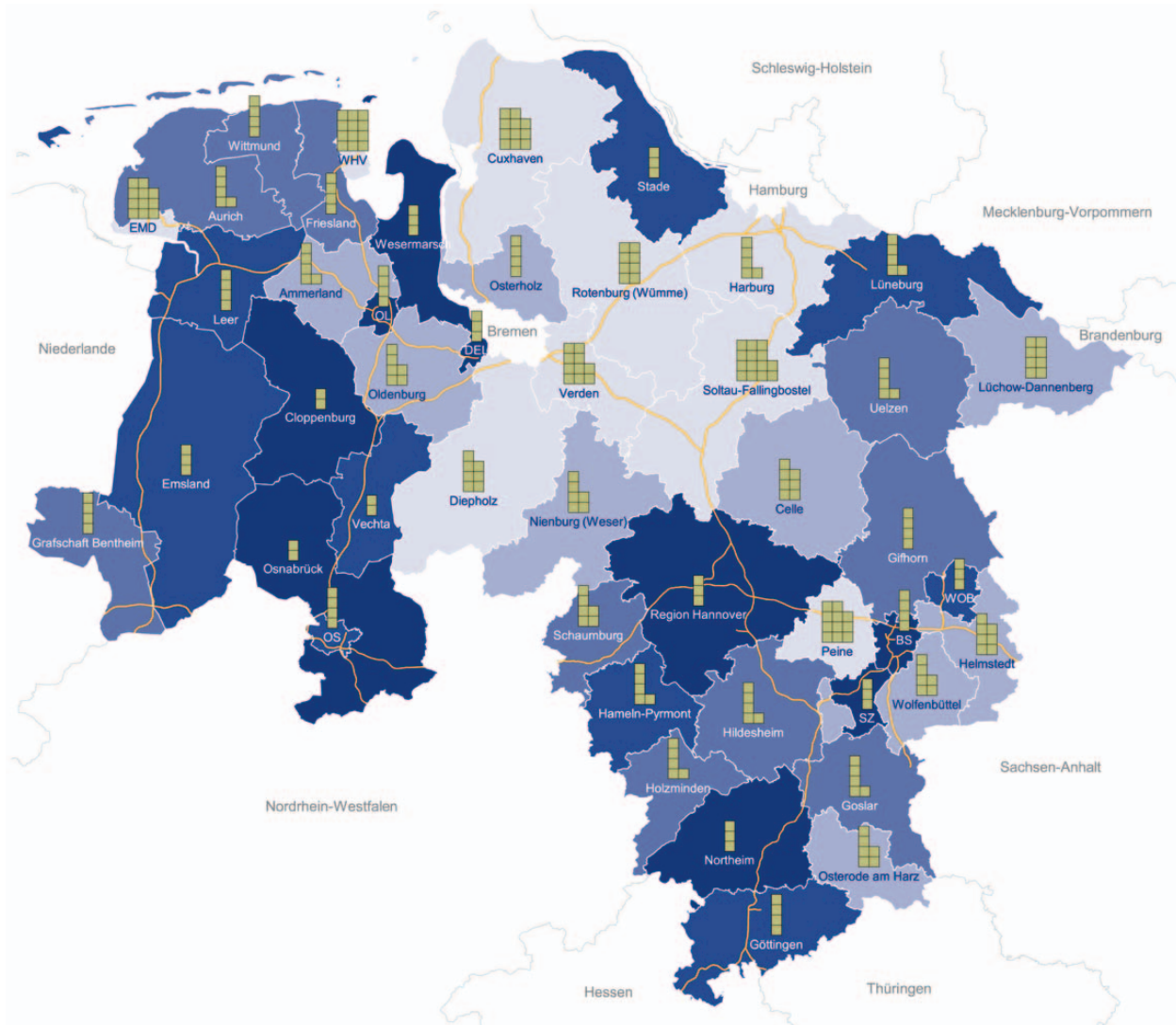
Die neuen Fördermaßnahmen konnten auch in 2007 die Anzahl der auslaufenden Belegungsbindungen nicht im gleichen Umfang kompensieren. Der Bestand an Sozialwohnungen ging um 1.183 auf 88.000 Einheiten leicht zurück (-1,4%), sodass derzeit 2,3% aller Wohnungen in Niedersachsen belegungsgebunden sind. Damit setzte sich die Entwicklung der vergangenen Jahre fort. In den nächsten zehn Jahren wird sich der Sozialwohnungsbestand durch auslaufende Bindungen voraussichtlich um weitere 16.000 Wohnungen verringern, bis zum Jahr 2020 voraussichtlich um 43.000. Es ist damit zu rechnen, dass – trotz ihrer Erfolge (vgl. S. 65) – weder die Förderung neuer Mietwohnungen noch die Fördermaßnahmen im Wohnungsbestand den Rückgang des Sozialwohnungsbestandes vollständig ausgleichen werden. Da zudem am Markt aufgrund von Bestandsaufwertungen die Zahl sehr preisgünstiger Wohnungen abnimmt, werden sich auch die regional unterschiedlichen, leichten Wiederanspannungstendenzen in diesem Marktsegment fortsetzen.

Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes in Niedersachsen (Abb. 3–21)



Datenbasis: LSKN

Sozialwohnungen in Niedersachsen 2007 (Abb. 3–22)



Grafik: NBank

Anteil der Sozialwohnungen an den Wohnungen insgesamt in Prozent

unter 1,3
 1,3 bis 1,7
 1,7 bis 2,1
 2,1 bis 2,9
 über 2,9

Niedersachsen: 2,3 Landeshauptstadt Hannover: 6,1

Verfügbarkeit von Sozialwohnungen für Bedarfsgemeinschaften

= 1 Bedarfsgemeinschaft je Sozialwohnung

Niedersachsen: 3,9 Landeshauptstadt Hannover: 2,2

Datenbasis: LSKN, NBank
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

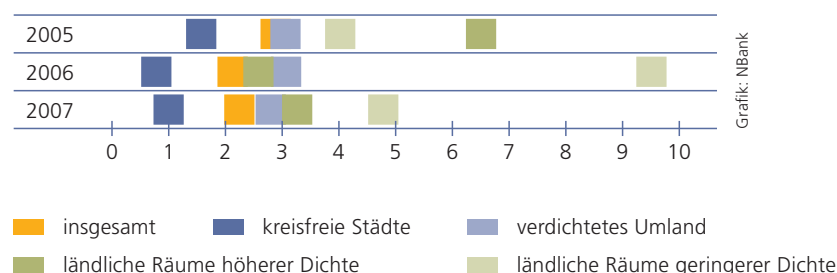
Die räumliche Verteilung in Niedersachsen zeigt für das Jahr 2007 einen hohen Anteil der Sozialwohnungen in Bezug auf den Gesamtwohnungsbestand in der Region Hannover, in den Städten Braunschweig, Salzgitter, Oldenburg und Delmenhorst, aber auch in den Landkreisen Wesermarsch, Cloppenburg, Osnabrück sowie Norder-heim. Hier ist das Verhältnis von Bedarfsgemeinschaften zu geförderten Wohnungen am günstigsten. So kommen im Landkreis Osnabrück durchschnittlich 2,2 Bedarfsgemeinschaften auf eine Sozialwohnung. Niedersachsenweit steht eine Sozialwohnung für durchschnittlich 3,9 Bedarfsgemeinschaften zur Verfügung. Eine geringe Verfügbarkeit weisen die Landkreise Peine, Soltau-Fallingb., Verden sowie die Städte Wilhelmshaven und Emden auf. Hier stehen einer Sozialwohnung 10 bis 14 Bedarfsgemeinschaften gegenüber. Zu bedenken ist jedoch, dass in den Regionen mit geringer Verfügbarkeit von Sozialwohnungen die Mieten am freien Wohnungsmarkt meist ausreichend niedrig für die Bedarfsgemeinschaften sind. So gehören nach empirica Miet- und Kaufpreis-Ranking (2. Quartal 2008) die Mieten in Wilhelmshaven und Emden zu den zehn niedrigsten aller 118 kreisfreien Städte in Deutschland. Trotz der stark ausdifferenzierten Verteilung der Sozialwohnungen haben somit die auf erschwinglichen Wohnraum Angewiesenen in allen Regionen in Niedersachsen eine Chance, sich mit entsprechend günstigem Wohnraum zu versorgen.

Hartz-IV-Gesetzgebung führte in wenigen Fällen zu Umzügen

Jeder elfte Haushalt in Niedersachsen ist auf Transferleistungen nach Hartz IV angewiesen. Nach Hartz-IV-Gesetz dürfen Leistungsempfänger nur Wohnraum nutzen, der „angemessen“ ist. Die Wohnungen sollen eine bestimmte Größe nicht überschreiten und auch die Heiz- und Betriebskosten müssen innerhalb einer gewährten Pauschale liegen. Da einige Hartz-IV-Leistungsbezieher in zu großen Wohnungen lebten, war ein Umzug in kleinere und günstigere Wohnungen notwendig. Die Befragung der Wohnungsunternehmen ergab, dass jedoch nur 2,3 % aller Mieterwechsel aufgrund von Hartz-IV stattfanden. Weitere Auswirkungen von Hartz IV seien die verstärkte Nachfrage nach kleinen Wohnungen und Engpässe im preisgünstigen Segment.

Mieterwechsel wegen Hartz IV (Abb. 3–23)

Anteil Mieterwechsel wegen Hartz IV an den Mieterwechseln insgesamt in Prozent



Datenbasis: NBank-Wohnungsmarktbarometer 2008

Tendenzen der Wohnungsbauaktivitäten

Günstige Finanzierung und fallende Bestandspreise im Eigenheimmarkt

Trotz noch günstiger Finanzierungsbedingungen für Bauvorhaben waren gestiegene Verbraucherpreise bzw. Kosten für den Erwerb und Bau hemmende Faktoren für langfristige Investitionen in das Wohneigentum. Auch die im Vergleich zur Inflation überproportional gestiegenen Mieten waren nicht Stimulanz genug, in selbst genutztes Eigentum zu investieren. Die Kosten für Bauleistungen verteuerten sich 2007 weit über der Inflationsrate. Auch die Kaufwerte für baureifes Land stiegen weiter an. Demgegenüber sanken die Preise für bestehende Wohngebäude in Niedersachsen, allerdings mit starker regionaler Streuung. Während für innenstadtnahe, hochwertige Häuser und Wohnungen Höchstpreise erzielt wurden, gestaltete sich der Verkauf des Einfamilienhausbestands der 1950er- und 1960er-Jahre in peripheren ländlichen Räumen zunehmend schwieriger. Die Rahmenbedingungen für die Eigentumsmärkte werden sich 2008/2009 kaum ändern, außer dass mit etwas ungünstigeren Finanzierungsbedingungen gerechnet werden muss.

Nachlassender Eigenheimbau – Lichtblick Geschosswohnungsbau

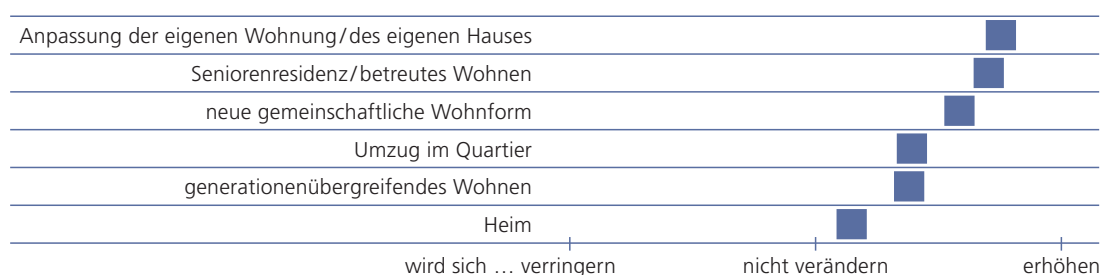
Seit dem Wirtschaftsaufschwung der 1950er-Jahre waren 1987 und 2007 die Jahre mit der niedrigsten Bautätigkeit. Neben den gestiegenen Preisen sind die Vorzieheffekte der Jahre 2005/2006, wegen Abschaffung der Eigenheimzulage und der Erhöhung der Mehrwertsteuer, verantwortlich für die geringe Bautätigkeit 2007. Einzig der Geschosswohnungsbau zeigte sich im schrumpfenden Markt stabil. Er konnte sogar um 16 % zulegen.

Die aktuellen Zahlen der Baugenehmigungen zeigen, dass auch in den Jahren 2008 und 2009 nicht mit einer Erholung der Wohnungsbaukonjunktur gerechnet werden kann. Die Vorzieheffekte aus den Jahren 2005 und 2006 wirken noch nach.

Die im Wohnungsmarktbarometer befragten Wohnungsmarktakteure bestätigen die Tendenz zu schwächeren Märkten. Demnach besteht nur eine geringe Bereitschaft, in den Neubau von Mietwohnungen und Eigenheimen zu investieren. Im Bestand wird dagegen ein durchschnittliches Investitionsniveau erwartet.

Nachfrage nach Wohnformen im Alter (Abb. 3–24)

Durchschnitt der Experteneinschätzungen



Datenbasis: NBank-Wohnungsmarktbarometer 2008

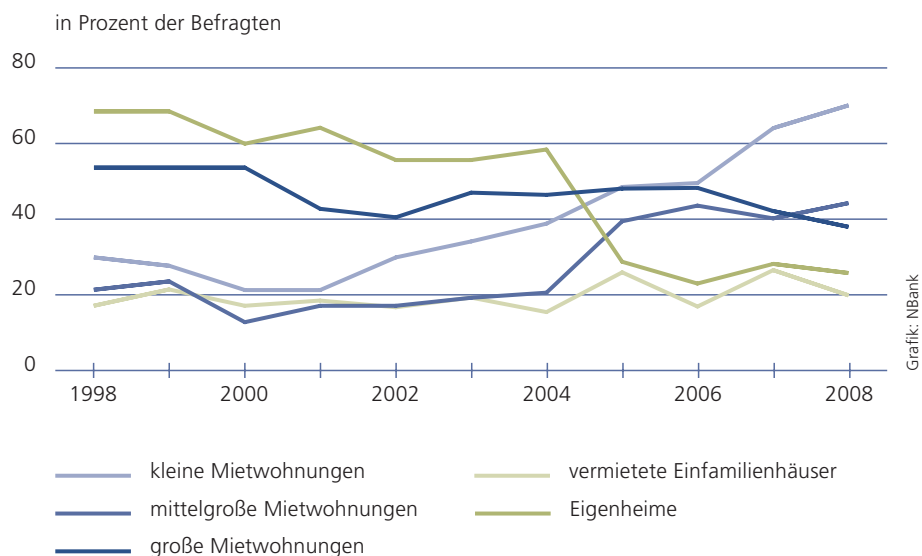
Kleine Mietwohnungen gesucht

Die klassische Käufergruppe der jungen Familien mit dem Wunsch nach mehr Raum und eigenem Garten kann nicht mehr einzig im Fokus der Marktanbieter stehen. Vor dem Hintergrund der älter werden Gesellschaft ist eine Steigerung der Bautätigkeit in den kommenden Jahren nur zu realisieren, wenn individuelle Bauangebote für alle Altersgruppen geschaffen werden.

Immer mehr Ältere wünschen sich eine altersgerechte Anpassung ihrer Wohnung – davon gehen jedenfalls die Wohnungsmarktextperten im NBank-Wohnungsmarktbarometer 2008 aus. Demnach steht nach wie vor der Wunsch, zu Hause alt zu werden, an erster Stelle. Neuen gemeinschaftlichen Wohnformen stehen Ältere positiv gegenüber, generationenübergreifendes Wohnen wird zunächst nicht so stark nachgefragt werden. Die Bedeutung des mit negativen Assoziationen besetzten Altenheims wird nach Vorhersage der befragten Wohnungsmarktakteure dagegen zurückgehen (Abb. 3–24).

Auch der wachsende Anteil der Singlehaushalte sorgt dafür, dass insbesondere die Nachfrage nach Wohnungen mit bis zu zwei Zimmern beständig steigt. So werden nach Ansicht der befragten Wohnungsmarktextperten kleine Mietwohnungen am dringendsten benötigt. Große Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Mehrfamilienhäusern werden dagegen immer seltener als benötigte Bauobjekte genannt, was auf eine Entspannung in diesem Marktsegment schließen lässt (Abb. 3–25).

Benötigte Bauobjekte (Abb. 3–25)



Datenbasis: NBank-Wohnungsmarktbarometer 2008

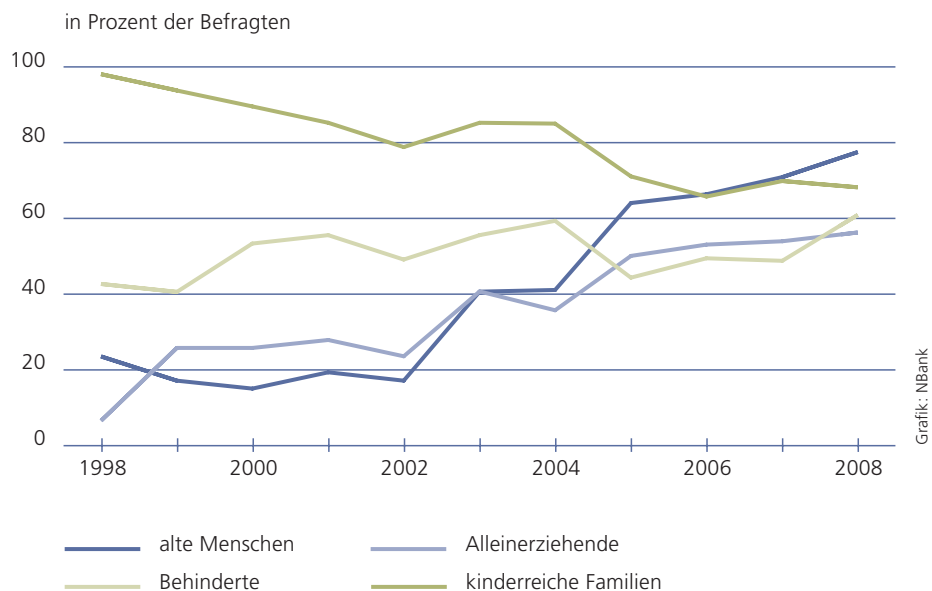
Förderung zukunftsfähig ausrichten

Die Ausweitung der Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen im Jahr 2007 traf erfolgreich den Bedarf in Niedersachsen. Die starke Nachfrage nach Fördermitteln zeigt, dass nach Wegfall der Eigenheimzulage, bei höherer Mehrwertsteuer und gestiegenen Lebenshaltungskosten, der Förderbedarf für einkommensschwächere Familienhaushalte fortbesteht.

Nach Ansicht der im Wohnungsmarktbarometer befragten Experten sind neben der Unterstützung der kinderreichen Familien gerade die Bevölkerungsgruppen zu fördern, die kleinen und günstigen Wohnraum nachfragen. Während Ende der 1990er-Jahre ältere Menschen und Alleinerziehende von nur rund 20 % als Fördergruppe genannt wurden, werden für das Jahr 2008 alle Bevölkerungsgruppen annähernd gleich stark genannt. Die Förderung der Zukunft ist daher ein gelungener Mix von Förderangeboten für alle Altersklassen und Lebenssituationen (Abb. 3–26).

Für welche Bevölkerungsgruppen sollte Wohnraum gefördert werden?

(Abb. 3–26)



Datenbasis: NBank-Wohnungsmarktbarometer 2008

Vorausschauende Baulandpolitik erforderlich

Die niedersächsischen Städte und Gemeinden reagieren auf die nachlassende Nachfrage nach Wohnbauland schon seit Jahren mit zurückhaltenden Flächenausweisungen. Der Rückgang an Neuausweisungen findet jedoch fast nur in dem Umfang statt, in dem auch die Nachfrage zurückgeht. Durch diese Praxis werden die hohen Wohnbaulandreserven nur wenig abgeschmolzen. Bei der Mobilisierung von Baulücken und bei der Wiedernutzung von Brachflächen, die sich für Wohnzwecke eignen, gab es in den letzten zwei Jahren keine größeren Erfolge.

Es muss jedoch berücksichtigt werden, dass sich die Potenziale und Entwicklungsperspektiven zwischen den Kommunen und Regionen beträchtlich unterscheiden. Die Handlungsspielräume und Reaktionsmöglichkeiten auf Marktveränderungen sind in den Gemeinden ungleich verteilt. So können nicht alle gleichermaßen ihren Beitrag für eine landesweit wirksame Reduzierung des Verbrauchs neuer Flächen, die Wiedernutzung von Brachflächen und Baulücken leisten. Die Reserven und Brachenpotenziale vieler Städte und Gemeinden werden nicht offensiv genug in eine längerfristig orientierte Siedlungsflächenpolitik einbezogen und Neuausweisungen nicht strikt genug zurückgefahren.

Genau diese Ziele müssten aber im Eigeninteresse der Kommunen liegen. Zur Sicherung ihrer zukunftsfähigen Entwicklung sind die Städte und Gemeinden gefordert, den demografischen Wandel durch eine Bauland- und Siedlungsflächenpolitik zu gestalten, die die Bestände qualifiziert, die Innenentwicklung der Städte fördert und den kommunalen Haushalt nicht mit Folgekosten belastet.

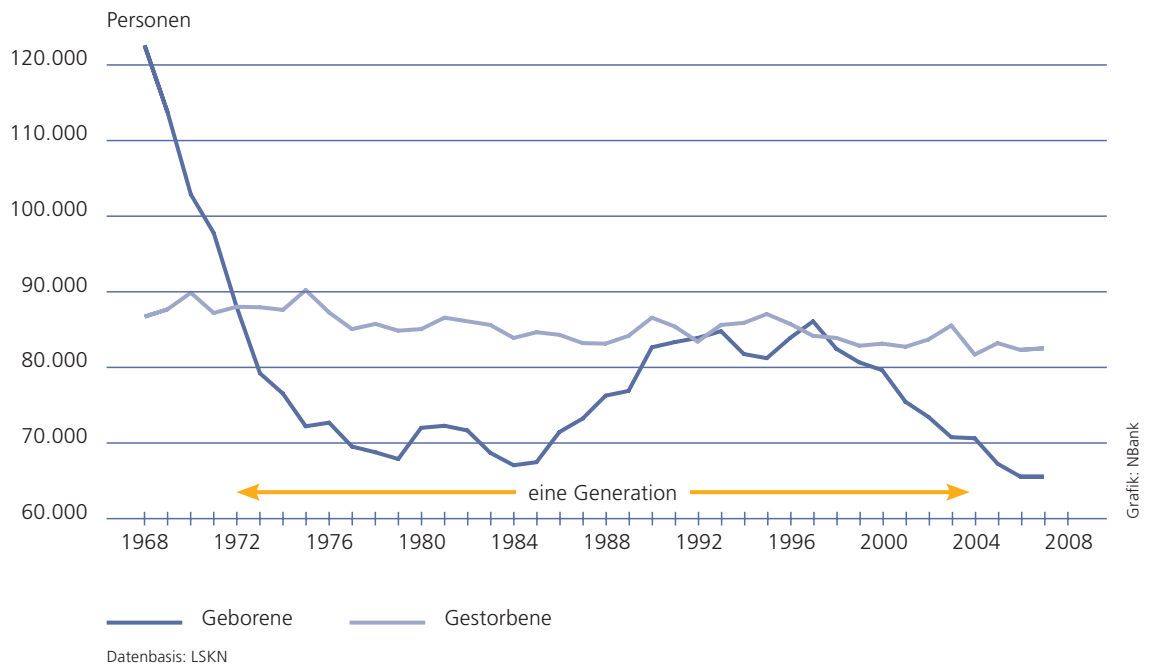
Um auf diesen Handlungsbedarf angemessen reagieren zu können, müssten die Städte und Gemeinden genauere Kenntnisse über den Umfang, die Lage und Qualität ihrer Baulandpotenziale haben und über Instrumente zu ihrer Mobilisierung verfügen. Die Befragungsergebnisse verweisen hier auf erhebliche Defizite und legen den Städten und Gemeinden die Empfehlung nahe, den Ausbau und die Aktualisierung der Informationsbasis sowie die Einrichtung eines Bauflächenmanagements auf ihre politische Agenda zu setzen.

Die Wohnungsnachfrage in den niedersächsischen Regionen

Bevölkerungsentwicklung

Niedersachsen spürt gerade den Echoeffekt der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre: Zunächst sorgten Ende der 1980er-Jahre mehr Frauen im gebärfähigen Alter für steigende Geburtenzahlen (Abb. 4-1). Gut zehn Jahre später gingen dann bei einer über den gesamten Zeitraum relativ konstanten Zahl der Sterbefälle die Geburten kontinuierlich zurück. Zudem können die Wanderungen den immer deutlicher werdenden negativen Saldo aus Geborenen und Gestorbenen nicht mehr kompensieren. Zuletzt überwogen die Zuzüge die 435.000 Fortzüge nur noch um etwa 6.000. Damit setzte sich der Bevölkerungsrückgang fort. Insgesamt lebten in Niedersachsen Ende 2007 noch 7,97 Mio. Menschen.

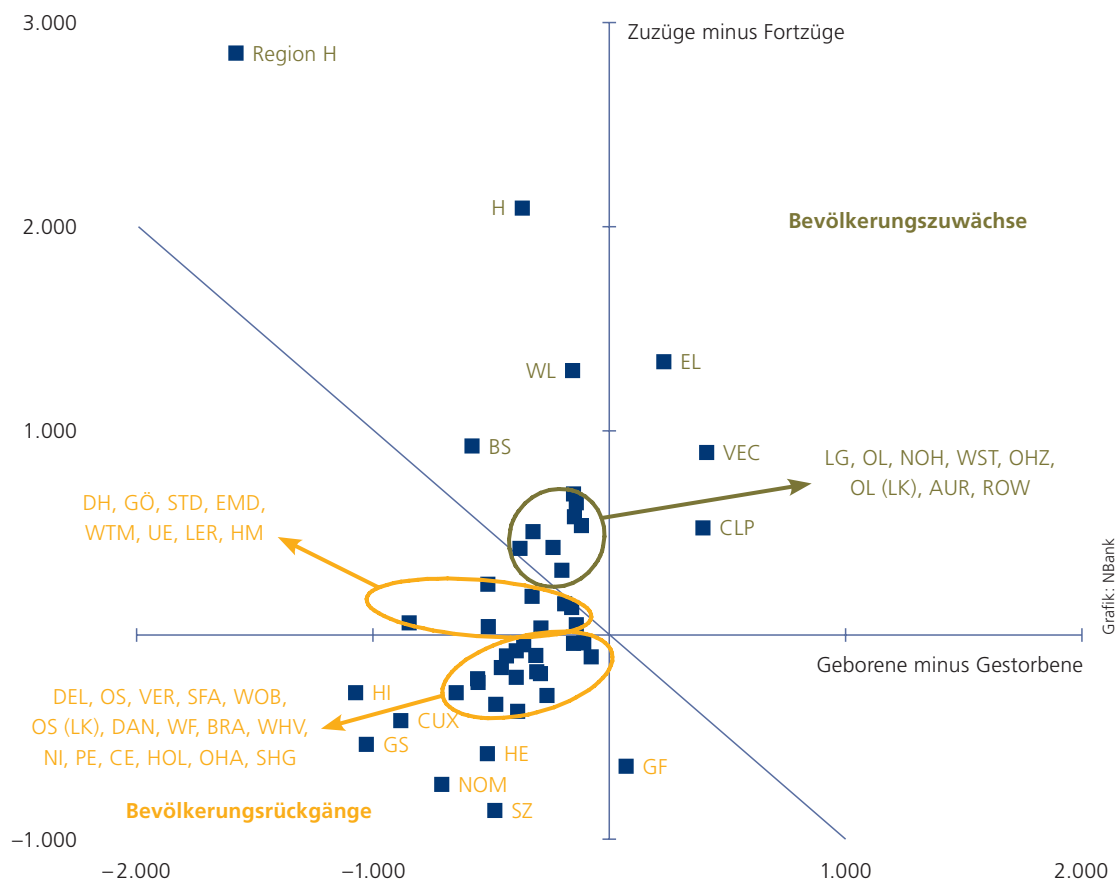
Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen (Abb. 4-1)



Nur vier Landkreise mit Geburtenüberschuss

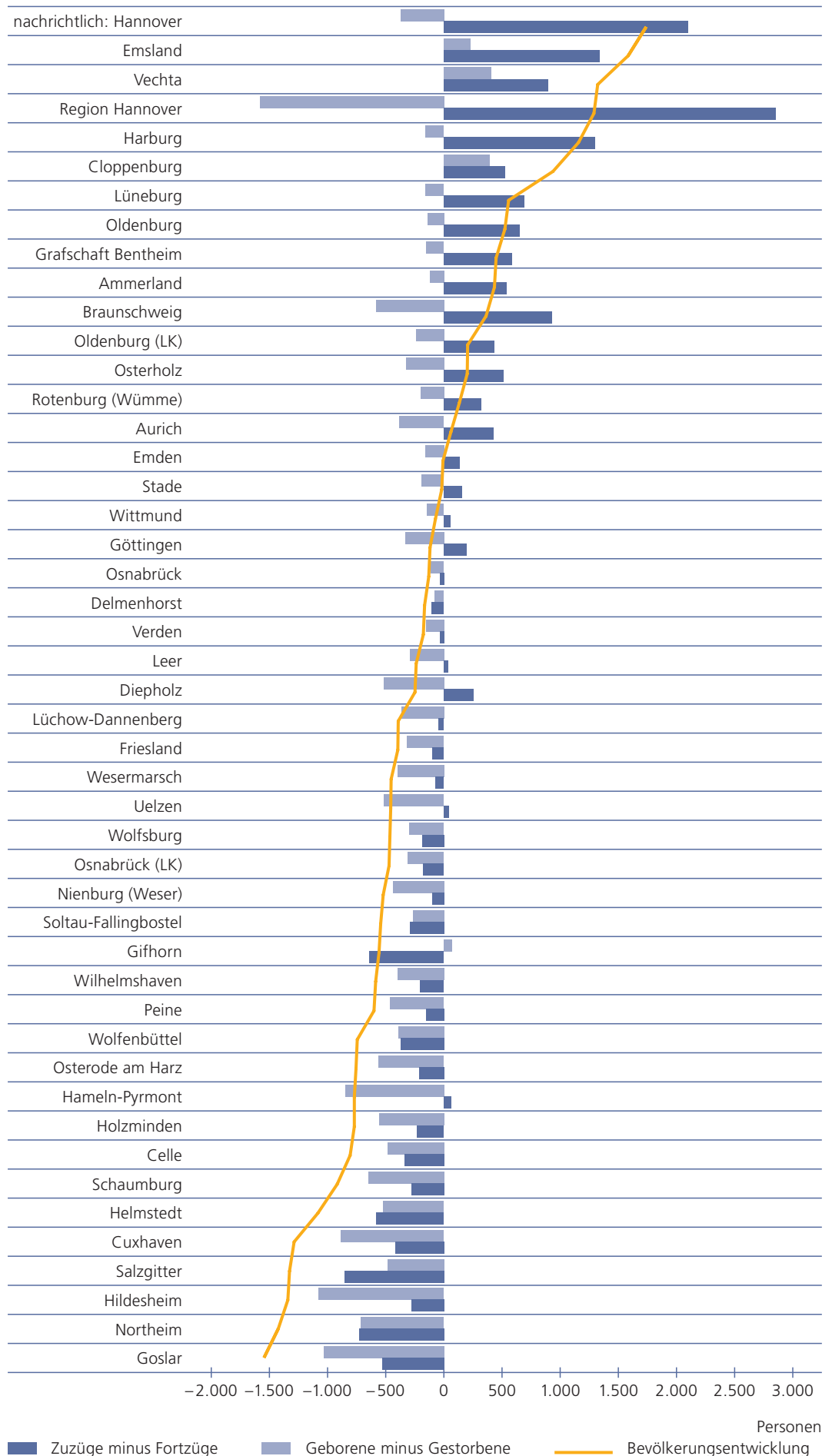
Unter den 14 wachsenden Gebieten zeigten nur noch die drei Landkreise Cloppenburg, Emsland und Vechta sowohl eine positive natürliche als auch räumliche Bevölkerungsentwicklung (Abb. 4–2 und 4–3).⁵ Von den höchsten Nettowanderungsgewinnen profitierten die Landkreise Emsland und Harburg (beide rund 1.300) sowie die Region Hannover (2.900 Personen). Die größte Anziehungskraft für Neubürger ging dabei von der Landeshauptstadt aus. Allein hierhin zog es per Saldo mehr als 2.000 Menschen. In Relation zur Einwohnerzahl waren es allerdings wieder die erstgenannten Landkreise Vechta, Cloppenburg, Emsland und zusätzlich Harburg, die mit bis zu einem Prozent am stärksten zulegten.

Bevölkerungsentwicklung 2007 in Niedersachsen (Abb. 4–2)



Grafik: NBank

Räumliche und natürliche Bevölkerungsentwicklung 2007
in den niedersächsischen Landkreisen und kreisfreien Städten (Abb. 4-3)



Grafik: NBank

Datenbasis: LSKN

Alle Gebiete unterhalb der 45-Grad-Linie in Abbildung 4–2 verloren Einwohner, weil entweder die geringen Wanderungsgewinne nicht ausreichten, um die Sterbeüberschüsse auszugleichen (Emden sowie die Landkreise Wittmund, Leer, Uelzen, Stade, Hameln-Pyrmont, Diepholz und Göttingen mit vergleichsweise geringen Bevölkerungsverlusten) oder sowohl die natürliche als auch räumliche Entwicklung negativ war (vor allem Salzgitter sowie die Landkreise Goslar, Hildesheim, Cuxhaven, Helmstedt und Northeim mit deutlichen absoluten Verlusten bis 1.600 Personen entsprechend etwa einem Prozent der Bevölkerung).

In der Region Hannover waren die absoluten Bewegungen am größten. Gut 26.000 Menschen kehrten 2007 der Stadt den Rücken – allerdings wählten gleichzeitig 28.000 Personen Hannover zu ihrem neuen Wohnstandort. Die Ziele der Wegziehenden lagen zur Hälfte außerhalb Niedersachsens – jeder Zwölfte zog nach Nordrhein-Westfalen, jeder Vierte ins Ausland –, jeder Dritte allerdings blieb in der Region, d. h. er zog ins direkte Umland. Von hier kamen umgekehrt auch 27% der Zuzüge in die Landeshauptstadt. Für das Gesamtplus in Hannover waren das Ausland (4.750 Zuzüge) und die übrigen niedersächsischen Landkreise und kreisfreien Städte (7.200 Zuzüge) – allen voran Hildesheim und Göttingen – verantwortlich.

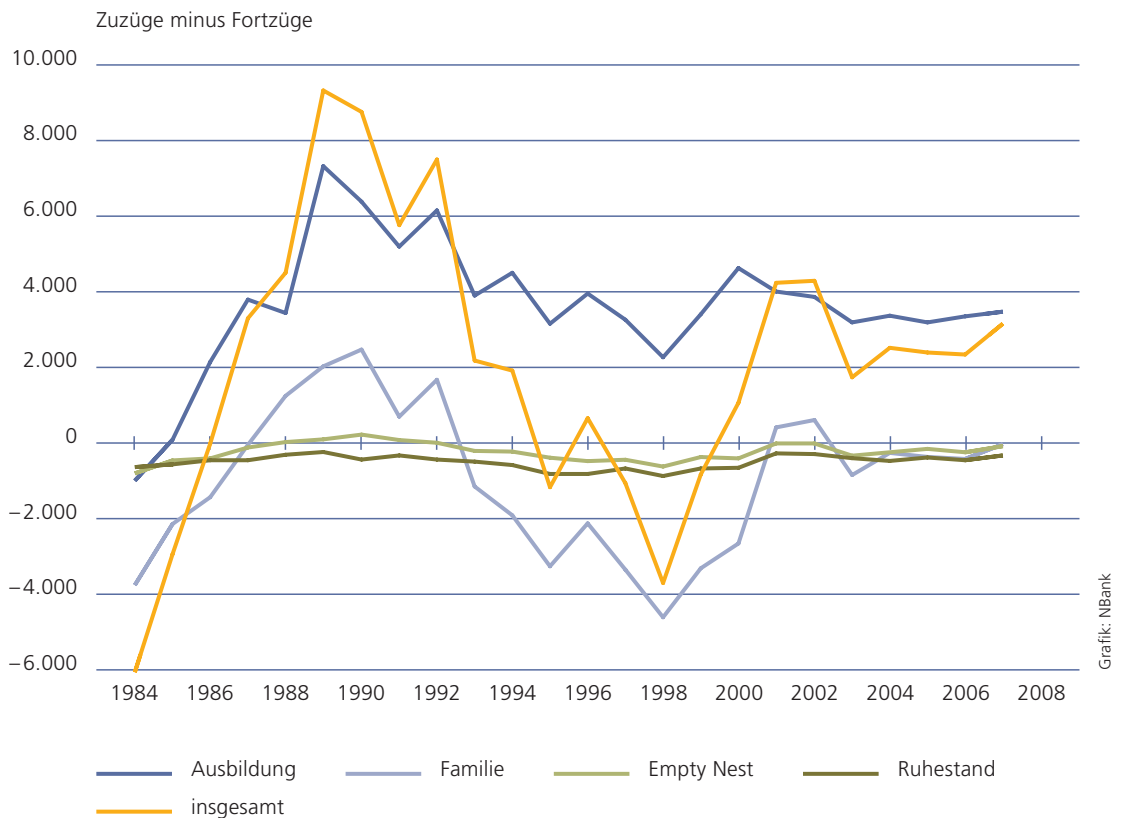
Ältere wandern kaum

Die Wohnungsmarktbeobachtung 2007 untersuchte in einem Spezial genau diese Wanderungsverflechtungen. Demnach sind die neuerdings ausgeglichenen Wanderungsbilanzen vieler Städte darauf zurückzuführen, dass bei konstanten Zuzugszahlen aus dem Umland die Fortzüge ins Umland rückläufig waren. Zur Beantwortung der Frage, wer (aus welchen Gründen) in der Stadt bleibt, sollten in folgenden Untersuchungen altersbedingte Unterschiede im Wanderungsverhalten näher beleuchtet werden. Der folgende Exkurs trägt dem Rechnung. Die Analysen zeigen, dass die Wanderungsintensität (Anteil der Fortzüge der jeweiligen Altersklasse an den Fortzügen insgesamt) mit zunehmendem Alter stark zurückgeht. In allen untersuchten Städten war nur etwa jeder fünfte Wegziehende älter als 45 Jahre, nur jeder Zehnte älter als 60 Jahre.⁶ Exemplarisch werden die Ergebnisse für die Landeshauptstadt Hannover dargestellt.

Exkurs: Hannover ist kein Einzelfall

Um Altersklassen sinnvoll abzugrenzen, wurden aus dem Lebenszyklus vereinfachend vier Haushaltstypen bzw. Lebensphasen abgeleitet: „Familie“, „Ausbildung“, „Empty Nest“ und „Ruhestand“. Allein vom Alter her lässt sich knapp die Hälfte aller Hannoveraner der Familienphase (0–17 Jahre und 30–50 Jahre) zuordnen. Jeweils ca. 100.000 Menschen gehören altersmäßig zur Ausbildungsphase (18–30 Jahre), zu den „Empty Nestern“ (50–65 Jahre, siehe auch Glossar) oder zu den Ruheständlern (65 Jahre und älter). Damit finden sich in Hannover – wie in anderen Ausbildungszentren auch – im Vergleich zum niedersächsischen Durchschnitt weniger Familien und mehr Menschen in der Ausbildungsphase. Die Verteilung ist über die Jahre relativ stabil. Lediglich in den 1980er-Jahren sorgten vor allem die geburtenstarken Jahrgänge dafür, dass vorübergehend mehr junge Menschen in der Ausbildungs- und weniger in der Familienphase zu finden waren. Da ähnliche Altersstruktureffekte in Zukunft nicht absehbar sind, bleiben die Wanderungen die bestimmenden Bevölkerungsdeterminanten.

Stadt Hannover: Wanderungssaldo 1984 bis 2007 nach Haushaltstypen (Abb. 4–4)



Auch das Beispiel Hannover unterstreicht, dass das Wanderungsgeschehen vor allem von Menschen in der Ausbildungs- und in der Familienphase bestimmt wird (Abb. 4–4). Ab 1993 verlor Hannover durchschnittlich jedes Jahr 15.500 Kinder bzw. Eltern (unter 18 bzw. zwischen 30 und 50 Jahren), während 13.000 Personen im gleichen Alter in die Landeshauptstadt kamen (Saldo: –2.500). Junge Menschen in der Ausbildungsphase zieht es von jeher in die Arbeitsmarktzentren bzw. in die Universitätsstädte. Der in der Altersgruppe der 18- bis 30-Jährigen durchweg positive Saldo zwischen Zu- und Abwanderung überrascht daher nicht (4.300 Personen pro Jahr bei ähnlich hohen Stromgrößen Zuzug und Fortzug wie bei der „Familien“-Wanderung). Dagegen haben im beobachteten Zeitraum weder „Empty Nester“ noch Ruheständler die Einwohnerzahl Hannovers maßgeblich beeinflusst. Im Durchschnitt verlor die Landeshauptstadt pro Jahr gut 260 „Empty Nester“ und 600 Rentner. Selbst die hinter den Salden liegenden Stromgrößen überschritten die 2.000er-Marke nicht.

Dies gilt auch für die Stadt-Umland-Wanderungen. Die aktuellen Zahlen bestätigen zwar, dass die Nettoverluste Hannovers und der meisten anderen großen Städte an ihr Umland zurückgehen. Allerdings ziehen nicht vermehrt Ältere zurück in die Stadt. Vielmehr wurde durch die Analyse der Stadt-Umland-Wanderungen für unterschiedliche Altersgruppen zur Gewissheit, was die Marktbeobachter der NBank schon vor Jahresfrist vermuteten: Das mittlerweile viel diskutierte „Zurück in die Stadt“ – vor allem der Älteren – ist bislang viel eher ein „Bleiben in der Stadt“ – vor allem von Familien.

Es gibt sie zwar auch in Niedersachsen, die Älteren, die aus dem Umland „zurück in die Stadt“ ziehen. Vor allem Zuzüge der „Empty Nester“ in die kleineren Städte Wildeshausen, Cuxhaven, Friesoythe, Diepholz, Bremervörde, Verden und Nordhorn haben sich in den vergangenen zehn Jahren nahezu verdoppelt. Allerdings stehen dahinter niedrige absolute Veränderungen von durchschnittlich 99 auf 128 Personen. In Wolfsburg stieg die Zahl zuziehender „Empty Nester“ von 78 auf 140, in Braunschweig und Lüneburg jeweils von gut 140 auf rund 230. In allen anderen untersuchten Städten fielen die Zunahmen deutlich geringer aus. Alles in allem erhöhte sich die Zahl derer, die im Alter von 45–60 Jahren in die untersuchten 30 Städte zogen, in zehn Jahren von 3.000 auf 3.800 Personen. Dabei stieg der Anteil der Zuzüge dieser Altersgruppe an den gesamten Zuzügen von 9 auf 13 Prozent. Für die „Ruheständler“ sind die entsprechenden absoluten Zahlen noch geringer, der Anteil der Zuzüge stieg von dreieinhalb auf viereinhalb Prozent. D.h. bislang beschränkte sich die Rückwanderung Älterer in die Städte auf Einzelfälle.

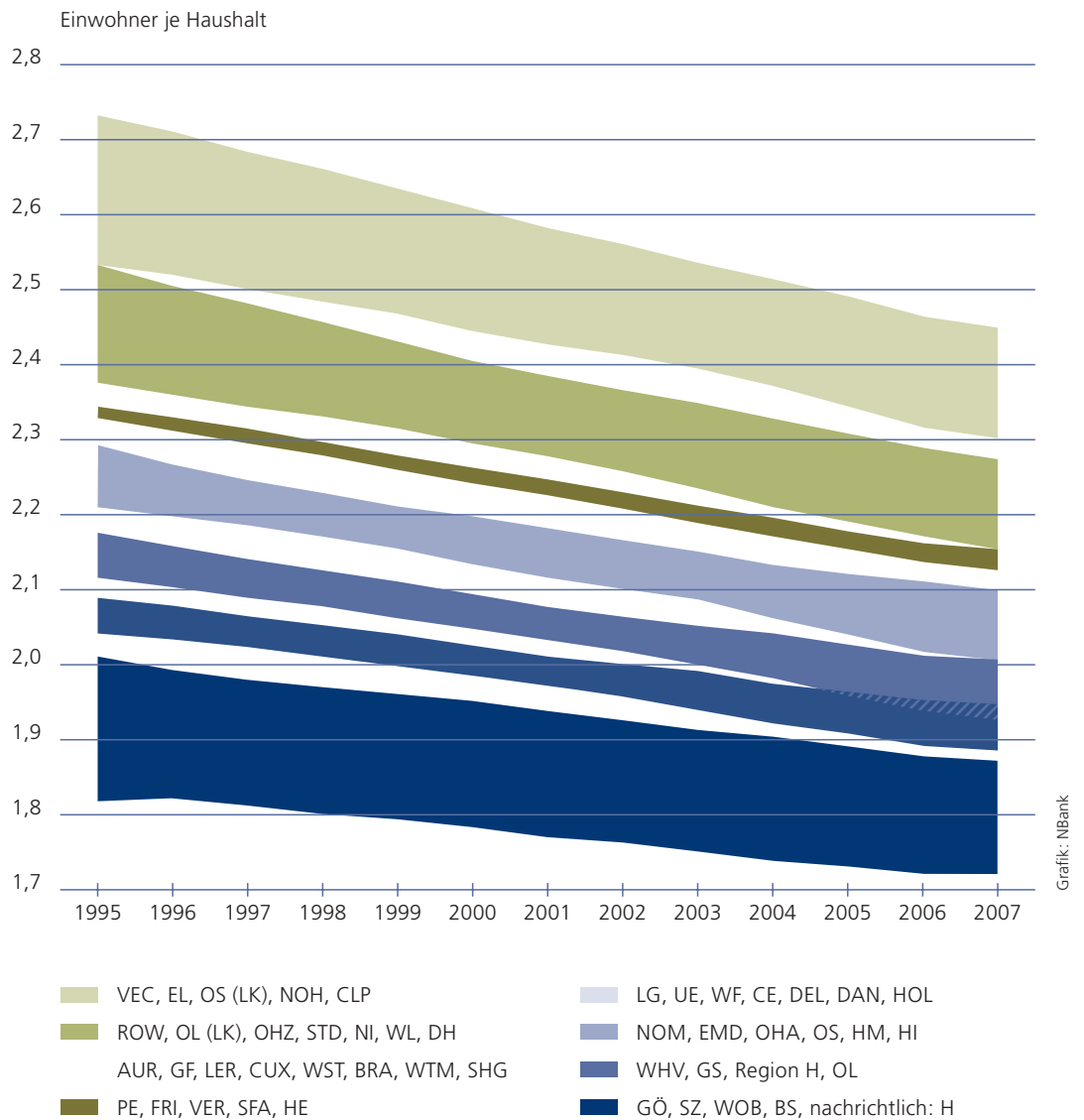
Für die Zukunft ist davon auszugehen, dass neben einzelnen Großstädten vor allem Klein- und Mittelzentren mit ihren Versorgungsmöglichkeiten im Gesundheitsbereich, im Bereich des täglichen Bedarfs und – wenn vielleicht auch nur eingeschränkt – im kulturellen Bereich interessant für Ältere werden, die ohne Auto so lange wie möglich eigenständig bleiben wollen. Diese Menschen müssen allerdings sozial und finanziell mobil sein. So werden nachbarschaftliche Netzwerke bei der Alltagsbewältigung zunehmend wichtiger, müssen jedoch nach einem Umzug meist komplett neu geknüpft werden. Die finanzielle Mobilität Älterer hängt in erster Linie davon ab, inwieweit sie auf eine möglichst lückenlose Erwerbsbiografie zurückblicken können. Zudem ist vor dem Hintergrund rückläufiger Bevölkerungszahlen in vielen ländlichen Gebieten nicht sicher, ob die bisherige Immobilie zu einem angemessenen Preis verkauft werden kann, um die neuen vier Wände ohne neue Schulden finanzieren zu können oder um ein sicheres Polster für zukünftige Mietzahlungen zu schaffen.

Haushaltsentwicklung

In Niedersachsen lebten Ende 2007 knapp acht Millionen Menschen in rund 3,8 Mio. Haushalten. Rein rechnerisch waren dies demnach 2,09 Personen pro Haushalt. 1995 bildeten noch 2,27 Personen einen Haushalt, d. h. pro Jahr seitdem etwa 0,01 Personen weniger. Der Singularisierungstrend hat sich im Beobachtungszeitraum nur minimal abgeschwächt und verläuft beinahe linear.

In den einzelnen Landkreisen und kreisfreien Städten waren nicht nur sehr unterschiedliche Haushaltsgrößenniveaus zu messen. Auch die Haushaltsverkleinerung verlief ganz unterschiedlich (Abb. 4–5). Die kleinsten Haushalte gab und gibt es in den großen Städten. Viele Ein- und Zweipersonenhaushalte waren auch in den übrigen kreisfreien Städten, in Südniedersachsen, in der Lüneburger Heide und im Wendland sowie rund um den Jadebusen bzw. an der Mündung von Elbe und Weser zu beobachten. Größere Haushalte sind in den Speckgürteln der Großstädte und in Ostfriesland beheimatet. Die meisten Einwohner je Haushalt wurden in den kinderreichen westniedersächsischen Landkreisen Emsland, Grafschaft Bentheim, Vechta, Cloppenburg und Osnabrück gemessen. Allerdings reduzierte sich hier die Haushaltsgröße seit 1995 um 0,3 Personen oder zehn Prozent, während die ohnehin schon kleinen Haushalte in den Städten durchschnittlich nur um 0,1 Personen schrumpften (minus fünf Prozent).

Korridore für Haushaltsgößen in den niedersächsischen Landkreisen und kreisfreien Städten 1995 bis 2006 (Abb. 4–5)



Der Singularisierungstrend wird anhalten. Betroffen werden auch weiterhin Regionen mit vielen großen Haushalten bzw. junger Bevölkerung sein. Gerade diese Gebiete haben Alterungsprozesse noch vor sich. So stieg das Durchschnittsalter von geringem Niveau aus schon in den vergangenen sechs Jahren relativ deutlich in den Landkreisen Emsland, Osnabrück, Verden und Gifhorn sowie in Ostfriesland.

Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung

Die Qualität und Individualität der Wohnungsnachfrage hängt von der wirtschaftlichen Ausstattung der Haushaltsmitglieder bzw. von der Leistungsfähigkeit (dem Eigenpotenzial) der Haushalte ab. Zur Abschätzung der Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung dienen die Indikatoren Haushaltskaufkraft und Sozialindikator. Als Niveauindikator misst die Haushaltskaufkraft das Einkommen, über das die Haushalte im Durchschnitt pro Jahr für Konsumzwecke – einschließlich der Ausgaben für das Wohnen – verfügen. Berücksichtigt werden dabei auch Transfer-einkommen wie Renten, Pensionen, Arbeitslosengeld oder Sozialhilfe.

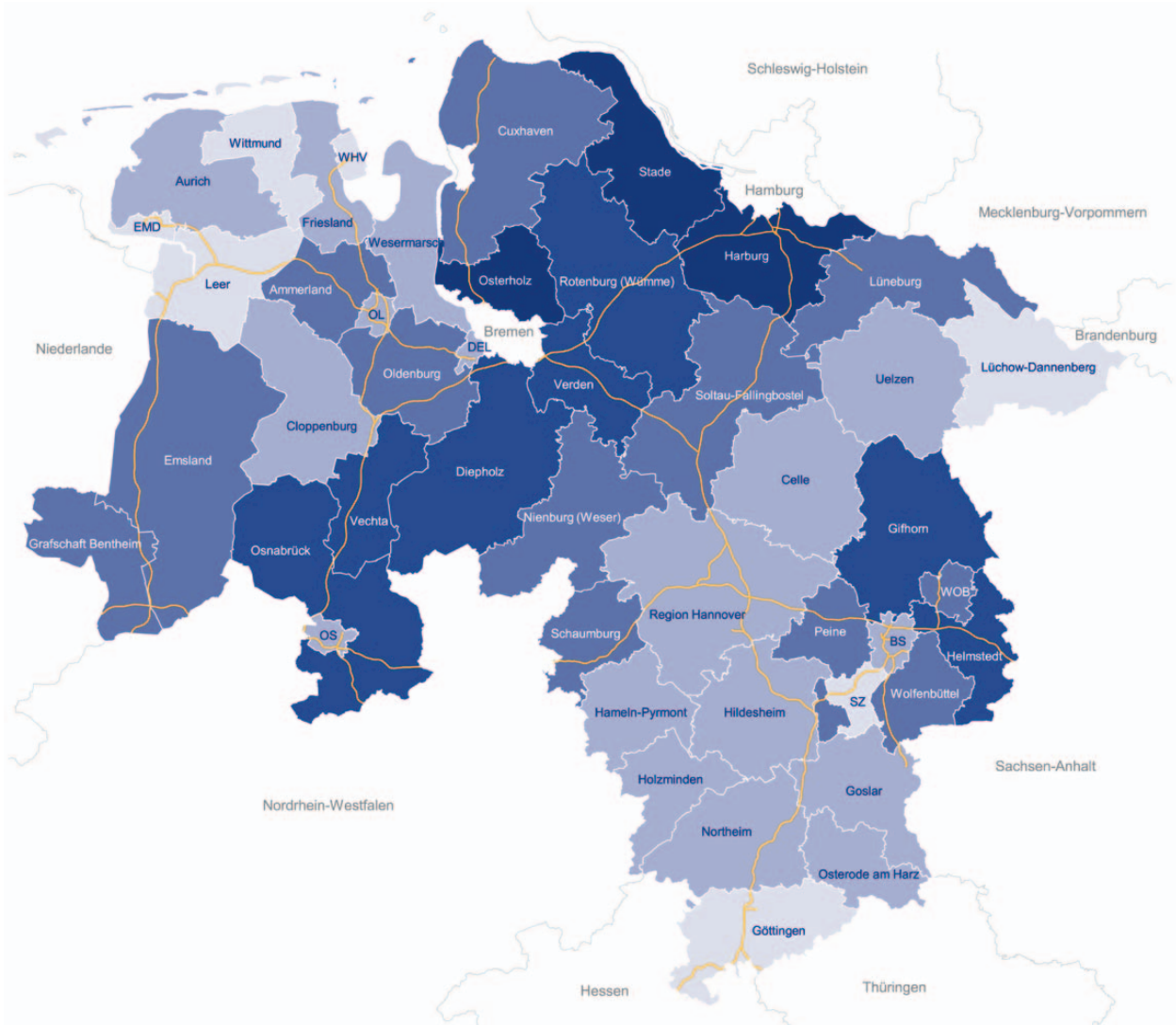
Als ergänzender Strukturindikator zeigt der Sozialindikator den Teil der Bevölkerung in den niedersächsischen Regionen, der auf staatliche Unterstützungsleistungen angewiesen ist. Damit gibt er einen Hinweis auf den Teil der Menschen, die ihren Lebensunterhalt mit geringen Mitteln bestreiten müssen. Sie sind in der Regel auf Wohnungen im unteren Preissegment bzw. auf geförderten Wohnraum angewiesen.

Regionales Kaufkraftgefüge konstant

Mit durchschnittlich knapp 37.600 Euro stand den Haushalten in Niedersachsen im Jahr 2007 etwas mehr Kaufkraft für Konsum- und Wohnzwecke zur Verfügung als im Jahr zuvor. Die Spanne reichte von 32.200 Euro in Hannover bis 48.200 Euro im Landkreis Harburg.

Hohe Kaufkraftkennziffern waren im Umland von Hamburg und Bremen bzw. in den Landkreisen entlang der Verkehrsader A1 sowie rund um die Stadt Wolfsburg zu finden (Abb. 4–6). Dieses regionale Muster hoher Haushaltskaufkraft in der Nähe der Arbeitsmarktzentren ist über die Jahre sehr stabil. Mit Kaufkraftsteigerungen in Höhe von drei Prozent profitierten vor allem die Haushalte in den Landkreisen Osnabrück und Vechta im Jahr 2007 von spürbaren Einkommenszuwächsen. Bei einer Teuerungsrate in Höhe von 2,3 % konnten insgesamt elf Gebiete beobachtet werden, in denen die Preissteigerung durch nominale Kaufkraftzuwächse etwa ausgeglichen werden konnte. In allen anderen Landkreisen und kreisfreien Städten verloren die Haushalte real an Kaufkraft. Die Kaufkraftverluste erreichten dort nicht selten mehr als ein Prozent. Betroffen waren vor allem Gebiete in Südniedersachsen, Ostfriesland oder der Lüneburger Heide, in denen die Haushalte schon zuvor mit weniger Kaufkraft ausgestattet waren. „Spitzenreiter“ mit real zwei Prozent Kaufkraftverlust waren die Landkreise Hameln-Pyrmont und Goslar sowie die Stadt Wilhelmshaven.

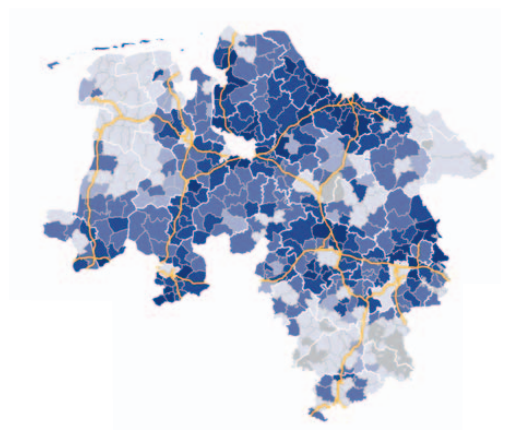
Haushaltskaufkraft 2007 (Abb. 4–6)



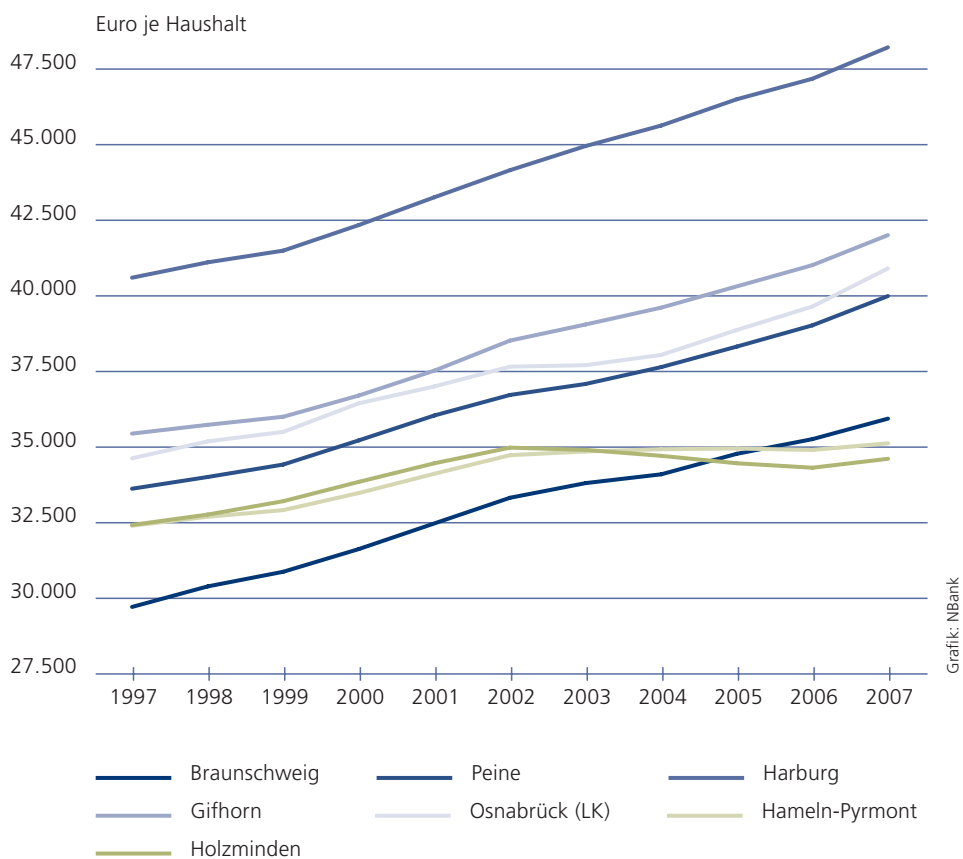
Kaufkraft je Haushalt und Jahr in Euro



Niedersachsen: 37.566 Landeshauptstadt Hannover: 32.189



Haushaltskaufkraft in ausgewählten Landkreisen und kreisfreien Städten in den Jahren 1998–2007 (Abb. 4–7)



In den letzten Jahren hat sich an der Kaufkraft-Rangfolge der Landkreise und kreisfreien Städte in der Spitze wenig geändert: Harburg vor Gifhorn und Vechta. Im Verlauf von zehn Jahren machte Braunschweig den größten Sprung nach vorne auf nunmehr Platz 29 (Abb. 4–7).

Die Städte Hannover, Salzgitter und Emden sowie der Landkreis Göttingen bildeten seit Beginn der Beobachtung jeweils die Schlusslichter im Haushaltskaufkraft-ranking. Zwar haben sich die Einkommenserzielungsmöglichkeiten am Arbeitsmarkt in Braunschweig kaum vergrößert, jedoch wurden die leicht gestiegenen Einkommen auf immer weniger Haushalte verteilt, sodass sich diese Relation deutlich verbesserte. Die Kaufkraftposition der Landkreise Holzminden, Wesermarsch, Uelzen, Hildesheim, Hameln-Pyrmont, Nienburg und Schaumburg verschlechterte sich im niedersächsischen Vergleich, weil hier die Kaufkraftentwicklung über die Jahre hinter den durchschnittlichen Zuwachsraten zurückblieb. Insbesondere Holzminden rutschte in den beobachteten zehn Jahren von Rang 26 auf die aktuelle Position 36.

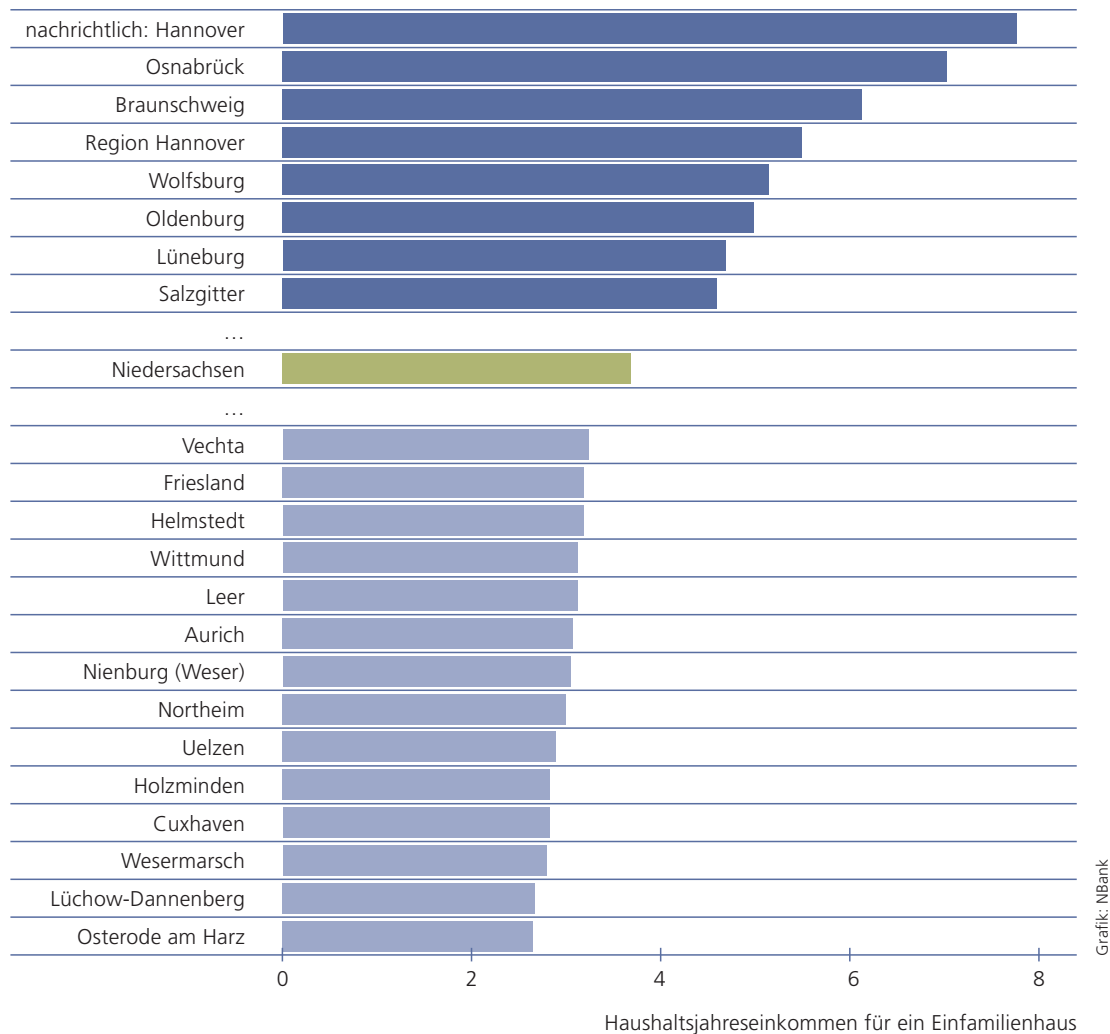
Günstige Preis-Einkommens-Verhältnisse an der Peripherie

Gebietsweise unterschiedliche Einkommensniveaus gewinnen noch an Aussagekraft, wenn die ebenfalls regional differenzierten Preisniveaus für Wohnraum berücksichtigt werden. Dies geschieht durch die Verknüpfung von Kaufpreisen für Einfamilienhäuser (Kapitel 3.2) und Kaufkraftkennziffern. Diese Relation gibt die Anzahl der Jahreseinkommen wieder, die für den Kauf eines Eigenheims aufgewendet werden müssen. In der Spitze waren dies auch in 2007 in den großen niedersächsischen Städten mit geringen Kaufkraftwerten sechs bis acht Jahressalärs (Abb. 4–8).

In den peripheren Lagen mit geringerer Kaufkraft, aber auch sehr niedrigen Hauspreisen kommen Kaufwillige mit etwa drei Jahreseinkommen aus. Diese Relation gilt auch für Haushalte im kaufkräftigen Landkreis Vechta. Für die übrigen Gebiets-einheiten ergibt sich ein Wert nahe dem Niedersachsendurchschnitt in Höhe von 3,7 Jahreseinkommen.

Verhältnis von Einfamilienhauskaufpreis zu Haushaltskaufkraft 2007

(Abb. 4–8)



Grafik: NBank

Datenbasis: OGA Niedersachsen, GfK-GeoMarketing, NIW

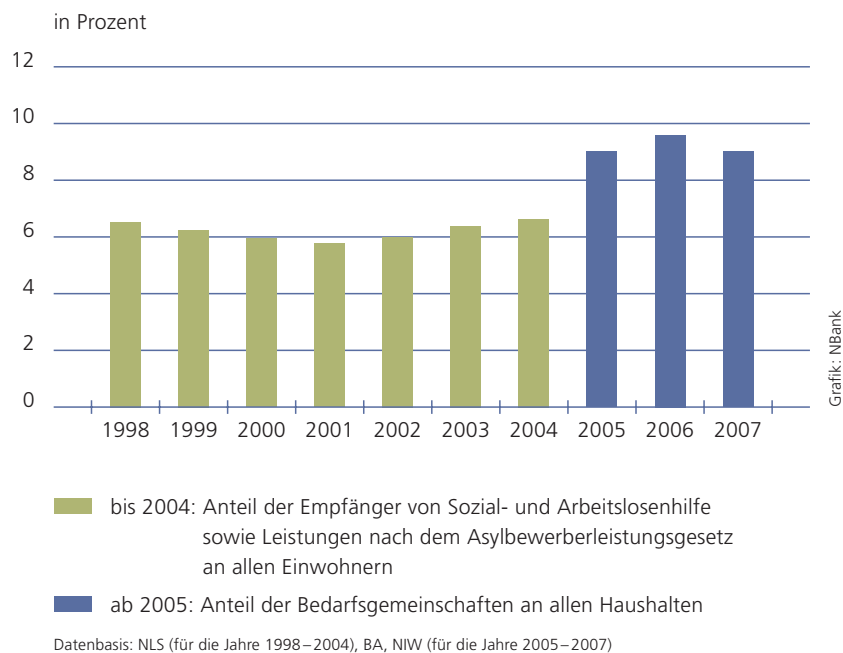
Sozialindikator erstmals wieder rückläufig

Maßgeblich für den Sozialindikator ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften. Sie bezeichnen Personen, die im selben Haushalt leben, gemeinsam wirtschaften und unter denen mindestens ein erwerbsfähiger Hilfebedürftiger lebt.⁷ Regional vergleichbar werden die Werte durch die Relation zur jeweiligen Haushaltszahl. Damit bildet der Anteil der Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten seit 2005 den neuen Sozialindikator.

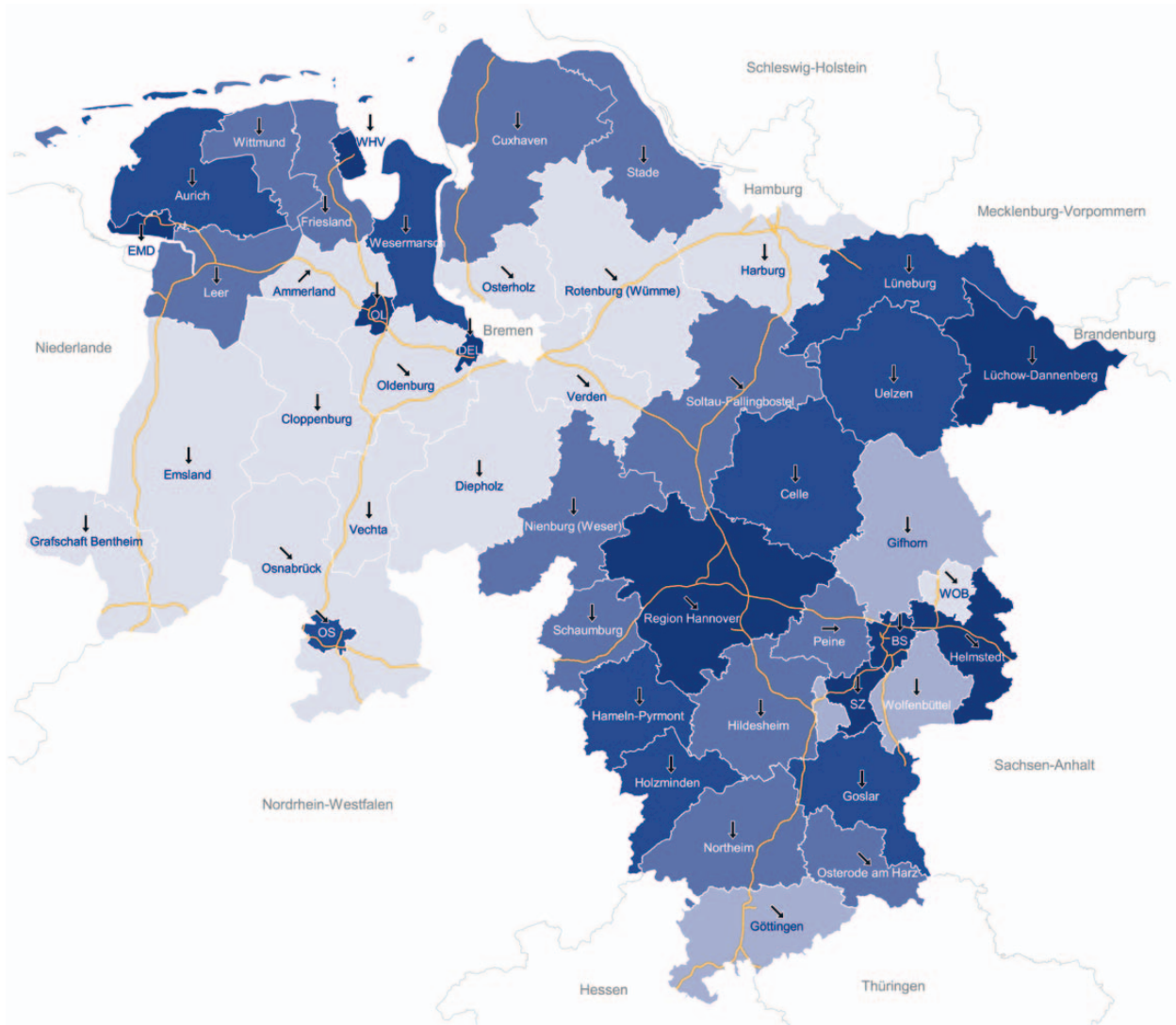
Der 2002 einsetzende Anstieg des Sozialindikators setzte sich in 2007 nicht fort (Abb. 4–9). Vielmehr fiel der Wert mit der guten wirtschaftlichen Entwicklung auf das 2005er-Niveau zurück. Dieser Rückgang war nicht nur landes-, sondern auch bundesweit zu beobachten. Damit zählten nur noch 9,1 % aller niedersächsischen Haushalte zu den Bedarfsgemeinschaften.

Mehr und mehr zeigt sich, dass die Qualität und damit die Aussagekraft des Indikators stabil ist, denn das regionale Muster bleibt auch im dritten Jahr in Folge nach der Neudefinition weitgehend gleich. Die geringsten Indikatorwerte waren 2007 in Westniedersachsen und zwischen Bremen und Hamburg zu beobachten. Stellvertretend seien mit weniger als sechs Bedarfsgemeinschaften gemessen an 100 Haushalten die Landkreise Osterholz, Harburg und Vechta genannt, die auch 2006 die geringste Sozialbelastung zeigten. Auch in den Landkreisen Diepholz, Cloppenburg, Ammerland, Grafschaft Bentheim, Emsland und Osnabrück sowie in Wolfsburg wurden noch relativ geringe Werte um sieben Prozent beobachtet (Abb. 4–10). Am anderen Ende der Skala fanden sich wieder die Städte Delmenhorst, Wilhelmshaven, Hannover, Salzgitter, Emden, Braunschweig und Oldenburg sowie der Landkreis Lüchow-Dannenberg mit Werten von 11 bis 15 Prozent.

Sozialindikator 1998 bis 2007 (Abb. 4–9)



Sozialindikator 2007 (Abb. 4–10)



Grafik: NBank

Entwicklung von 2006 zu 2007

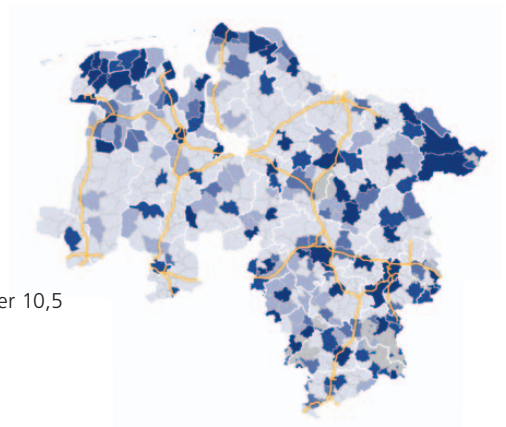
↓ unter -0,5 ↘ -0,5 bis -0,1 → -0,1 bis 0,1 ↗ über 0,1

Niedersachsen: -0,6 Landeshauptstadt Hannover: -0,3

Bedarfsgemeinschaften je 100 Haushalte

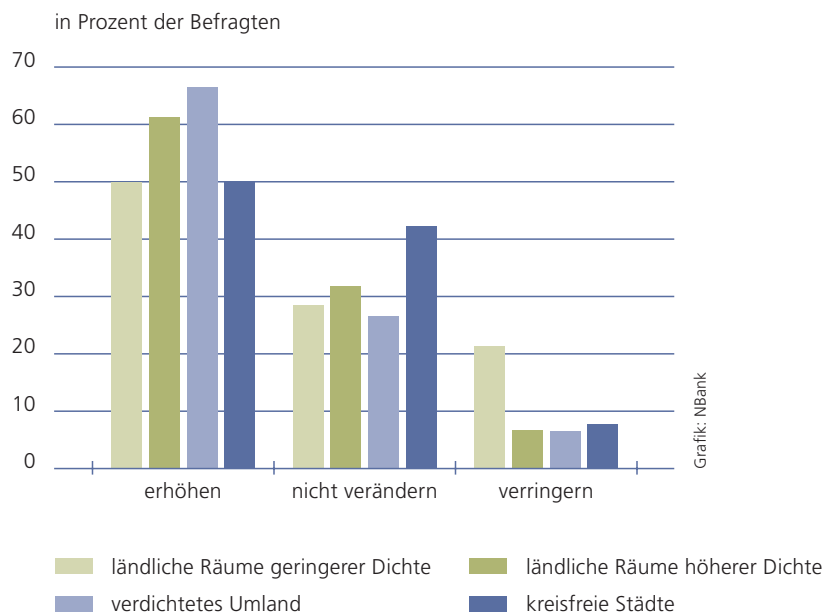
☐ unter 7,5 ☐ 7,5 bis 8,5 ☐ 8,5 bis 9,5 ☐ 9,5 bis 10,5 ☐ über 10,5

Niedersachsen: 9,1 Landeshauptstadt Hannover: 13,1



Der Sozialindikator wird sich in den nächsten drei Jahren ...

(Abb. 4–11)



Datenbasis: NBank-Wohnungsmarktbarometer 2008

Die meisten der Anfang 2007 befragten Experten vor Ort hatten damals einen Rückgang des Sozialindikators ausgeschlossen. Nur in den ländlichen Räumen geringerer Dichte wagte jeder zehnte Befragte eine positive Prognose. Inzwischen tut das hier zwar schon jeder Fünfte, jedoch haben sich die Erwartungen in allen anderen, höher verdichteten Räumen nicht verbessert. Auch wenn die Zahl der Bedarfsgemeinschaften gemessen an allen Haushalten inzwischen zurückgegangen ist, gingen auch 2008 die meisten Befragten wieder von einem steigenden Sozialindikator in den nächsten drei Jahren aus (Abb. 4–11). Insbesondere in den kreisfreien Städten prognostizierten die Experten mindestens ein Verharren auf hohem Niveau.

Wirtschaftliche Dynamik

Deutsche Wirtschaft 2007 weiter auf Wachstumspfad

Der Konjunkturaufschwung setzte sich im Jahr 2007 mit einer etwas abgeschwächten Dynamik fort. Zwar belastete die zu Jahresbeginn in Kraft getretene Mehrwertsteuererhöhung zunächst die ökonomische Entwicklung, jedoch beschleunigte sich das Wachstum im Sommer wieder. Insgesamt stieg das reale Bruttoinlandsprodukt in Deutschland um zweieinhalb Prozent. Das Geschäftsklima bei den Unternehmen blieb trotz eines leichten Rückgangs im Jahresverlauf auf einem hohen Niveau.⁸

Wie im Vorjahr wurde die Konjunktur in Deutschland maßgeblich von den Investitionen und den Exporten getragen. Das starke Wachstum der Investitionen in Höhe von fünf Prozent ist Ausdruck einer Sonderkonjunktur infolge der Abschaffung der degressiven Abschreibung zum Jahresende 2007. Allerdings brach der private Konsum, der sich 2006 zögerlich erholt hatte, infolge der Mehrwertsteuererhöhung wieder ein (-0,4%).

Die hohe konjunkturelle Dynamik führte zu einer weiteren Verbesserung der Lage auf dem deutschen Arbeitsmarkt. Die Zahl der Arbeitslosen ging im Jahresdurchschnitt um rund 700.000 auf 3,8 Mio. zurück, die Arbeitslosenquote sank von 12,0 auf 10,1 %.⁹

Die Preisentwicklung beschleunigte sich im Jahresverlauf 2007 spürbar. Nachdem die deutsche Inflationsrate zu Jahresbeginn noch bei 1,6 % lag, stieg sie bis zum Jahresende auf über drei Prozent an. Verantwortlich hierfür waren weltweit höhere Preise für Energie und Nahrungsmittel sowie die Mehrwertsteuererhöhung und die Einführung von Studiengebühren in mehreren Bundesländern. Im Jahresdurchschnitt 2007 lag die Teuerungsrate bei 2,3 %. Dies war der höchste Anstieg seit 1994. Insbesondere hat die Verdopplung des Ölpreises von Januar bis Dezember 2007 die Inflationsrate als exogener Preisschock nach oben schnellen lassen.

Aussichten im deutschen Wohnungsbau verhalten positiv

Die deutsche Bauwirtschaft erlebte auch im Jahr 2007 einen vergleichsweise kräftigen Aufschwung, der hauptsächlich auf die positive konjunkturelle Grundtendenz zurückzuführen war. Nachdem die gesamten Bauinvestitionen bereits 2006 nach jahrelangem Rückgang erstmals wieder kräftig um 4,3 % zulegen konnten, kam es im vergangenen Jahr zu einer noch immer recht starken Expansion um rund 2,3 %. Maßgeblich hierfür waren die Zuwächse im gewerblichen Bau. Die Unternehmen investierten angesichts zunehmend ausgelasteter Kapazitäten nicht nur in Maschinen, sondern verstärkt auch in kapazitätserweiternde Wirtschaftsbauten. Der Wohnungsbau, der wegen des Auftragsüberhangs zur Sicherung der Eigenheimzulage 2006 noch deutlich zulegen konnte, schwächte sich im vergangenen Jahr wieder ab, zumal viele Bauvorhaben wegen der Mehrwertsteuererhöhung zum Jahresbeginn 2007 auf 2006 vorgezogen worden waren. Der weitere Ausblick allerdings ist verhalten positiv, da nicht zuletzt Bestandsmaßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz die Nachfrage im Wohnungsbau stützen werden. Der öffentliche Bau konnte sich seit 2006 spürbar erholen. Insbesondere die verbesserte finanzielle Lage der Kommunen, die 2006 erstmals wieder Einnahmeüberschüsse erzielen konnten, wirkt leicht stützend, wengleich die Gemeinden die Überschüsse wegen der hohen Schuldenstände größtenteils zur Konsolidierung verwenden dürften.

Niedersachsens Wirtschaft 2007 weiter robust

Die niedersächsische Wirtschaft hat sich 2007 weiter positiv entwickelt. Das Bruttoinlandsprodukt wuchs gegenüber dem Vorjahr um zwei Prozent und damit nur wenig schwächer als im Bundesdurchschnitt. Mit einem Plus in Höhe von 4,2 % gingen wieder kräftige Wachstumsimpulse vom Verarbeitenden Gewerbe aus. Innerhalb der niedersächsischen Industrie verzeichneten insbesondere die Metallindustrie und der Maschinenbau starke Umsatzzuwächse. Allerdings wuchs die Industrie insgesamt in den meisten anderen Bundesländern noch etwas deutlicher – durchschnittlich um 6,2 % – und auch im übrigen Produzierenden Gewerbe blieb die Entwicklung in Niedersachsen unter dem Bundeswert.

Alles in allem profitierte Niedersachsen jedoch von deutlichen Beschäftigungsgewinnen, weil u. a. auch die Bauwirtschaft 2007 in Niedersachsen positive Zahlen geschrieben hat. Die günstige Konjunktur hat so zu einer weiteren Senkung der Arbeitslosigkeit geführt. Im Jahr 2007 lag die Arbeitslosenquote durchschnittlich mit 9,9 % zwar noch leicht über dem westdeutschen Durchschnitt (8,4 %), im Vergleich zum Vorjahr (11,8 %) ist sie jedoch deutlich gesunken.

Schwächere Wirtschaftsentwicklung in 2008 und 2009 im Bund

Im Vergleich der ersten Quartale 2007 und 2008 legte die gesamtwirtschaftliche Leistung um 2,6 % zu. Allerdings waren hierfür größtenteils Sondereffekte verantwortlich. Inflationsbedingt konnte der private Konsum die Hoffnung auf eine spürbare Erholung nach dem Einbruch im Jahr 2007 nicht erfüllen, sodass die deutliche Gegenbewegung bei der gesamtwirtschaftlichen Leistung in ein leichtes Minus für das zweite Quartal mündete.

Im Gesamtjahr 2008 wird sich die gesamtwirtschaftliche Entwicklung abschwächen. Infolge einer weltwirtschaftlichen Konjunkturertrübung werden die deutschen Exporte nicht mehr so kräftig wachsen wie im Vorjahr. Trotz einer anziehenden Einkommensentwicklung wird der private Konsum durch die stark steigenden Verbraucherpreise belastet. Mit einem Anziehen des privaten Verbrauchs ist frühestens Ende 2008 zu rechnen. Insgesamt wird so das Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts in Deutschland mit rund 1,9 Prozent spürbar niedriger ausfallen als 2007. Für das kommende Jahr ist mit einem Wachstum des BIP von lediglich rund einem Prozent zu rechnen.

Am Arbeitsmarkt überwiegt zunächst noch die robuste konjunkturelle Entwicklung der vergangenen Jahre. Die Arbeitslosenquote sank bis zum Juli 2008 saisonbereinigt auf 8,6 % und verharrte damit auf dem tiefsten Stand seit 16 Jahren.

Niedersachsen bleibt im Bundestrend

Für die Jahre 2008 und 2009 ist in Niedersachsen wieder ein in etwa bundesdurchschnittliches Wachstum zu erwarten. Im ersten Halbjahr 2008 wuchs die niedersächsische Wirtschaft erstaunlich robust um 2,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum (Deutschland: 2,4 %). Dabei blieb die Industrie der bedeutendste Impulsgeber. Das Verarbeitende Gewerbe konnte die Umsätze um 11,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum steigern (Deutschland: + 6,7 %). Kräftige Wachstumsimpulse gingen vom in Niedersachsen stark vertretenen Fahrzeugbau aus. Dessen Umsätze lagen im ersten Halbjahr 2008 um 9,4 % über denen des Vorjahreszeitraums und wuchsen damit noch etwas stärker als im Bundesvergleich. Die Automobilindustrie wird mittelfristig jedoch vermutlich ein schwächeres Wachstumstempo einnehmen als in den letzten Jahren und Monaten.

Auch das Baugewerbe in Niedersachsen hat in den ersten sechs Monaten 2008 Umsatzzuwächse gegenüber dem Vorjahreszeitraum erzielen können, die allerdings etwas geringer ausfielen als im Bundesdurchschnitt. Mit dem Bau des Jade-Weser-Ports in Wilhelmshaven wird mittelfristig ein großes Infrastrukturprojekt realisiert. Im Dienstleistungssektor werden insbesondere die unternehmensbezogenen Dienstleistungen weiter zulegen. In diesem bundesweit deutlich wachsenden Wirtschaftszweig hat Niedersachsen noch immer einen leichten Nachholbedarf. Im Bereich privater Dienstleistungen befindet sich insbesondere der niedersächsische Tourismussektor im Aufwärtstrend. Die davon ausgehenden Impulse für das gesamte Wirtschaftswachstum in Niedersachsen dürften jedoch eher gering sein.

Aufschwung beflügelt lokale Arbeitsmärkte

Mit Ausnahme der Städte Wolfsburg und Salzgitter sowie der drei Landkreise Hameln-Pyrmont, Helmstedt und Holzminden haben sich die Beschäftigtenzahlen überall positiv entwickelt (Abb. 4–13). Insbesondere in den Landkreisen Leer, Emsland und Cloppenburg sorgte die gute Konjunktur der vergangenen beiden Jahre zuletzt für Wachstumsraten in Höhe von jeweils etwa fünf Prozent. Nur geringe Zuwachsraten der Beschäftigtenzahlen waren dagegen in den kreisfreien Städten einschließlich der Region Hannover, in den Landkreisen Cuxhaven und Stade sowie in Südniedersachsen zu beobachten. Einzige Ausnahme im Süden des Landes war der Landkreis Osterode, der ein Beschäftigtenplus in Höhe von drei Prozent verzeichnete und damit deutlich über dem niedersächsischen Durchschnitt lag (1,6%). Dabei profitierte der Harzkreis, der neben dem Tourismus auch durch Industrieunternehmen geprägt ist, nach Jahren des Beschäftigungsabbaus erstmals wieder von der guten Konjunktur in 2006 und 2007 vor allem im Verarbeitenden Gewerbe.

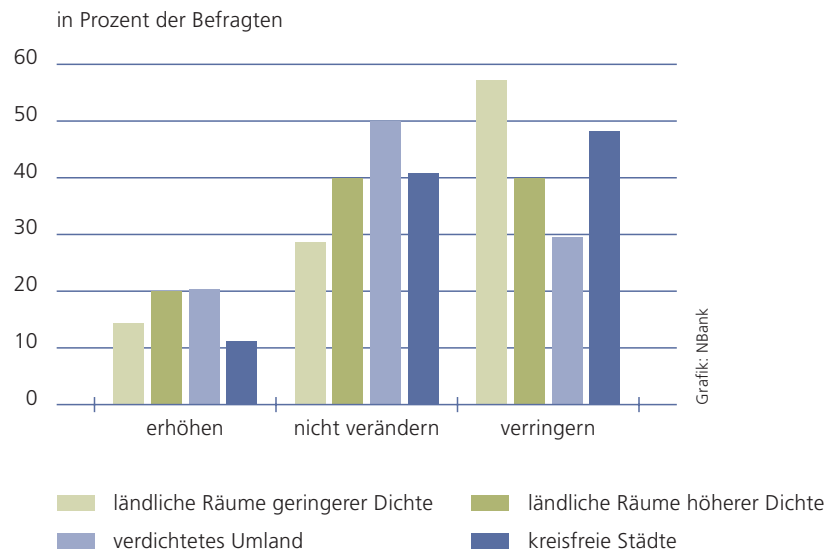
Mehr Beschäftigung, weniger Arbeitslosigkeit – diese Gleichung ging auch in den niedersächsischen Landkreisen und kreisfreien Städten auf. Im Jahresdurchschnitt 2007 waren landesweit 353.000 Menschen ohne Arbeit. Im Jahr zuvor registrierten die Arbeitsagenturen noch 418.000 Arbeitslose. Mit diesem Minus ging auch die Arbeitslosenquote deutlich von 11,8 auf 9,9% der abhängigen zivilen Erwerbspersonen zurück. Die niedrigsten Quoten verzeichneten die Landkreise Grafschaft Bentheim, Emsland, Vechta und Osnabrück sowie Harburg mit 5,7 bis 6,8%. Die höchste Arbeitslosigkeit war in Emden, Wilhelmshaven und Lüchow-Dannenberg (14,3 bis 14,8%) zu beobachten. Hohe Arbeitslosenquoten verzeichneten außerdem die übrigen kreisfreien Städte, Ostfriesland, das Wendland und große Teile Südniedersachsens.

In allen Gebietseinheiten nahmen die Arbeitslosenquoten ab. Besonders deutlich (bis zu –3,4 Prozentpunkte) waren die Rückgänge in den Städten Delmenhorst, Emden, Hannover und Salzgitter. Insbesondere in Hannover wurden 7.300 Arbeitslose weniger gezählt als vor Jahresfrist. Die Landkreise Osterode, Grafschaft Bentheim, Leer und Osnabrück profitierten in doppelter Hinsicht – von steigenden Beschäftigten- und sinkenden Arbeitslosenzahlen. Dagegen wurden für die Landkreise Ammerland, Göttingen, Soltau-Fallingb., Diepholz, Gifhorn, Wesermarsch und Helmstedt gegenüber 2006 nur leicht verringerte Arbeitslosenquoten gemessen.

Für die nächsten drei Jahre erwarten die befragten Marktexperten für die hochverdichteten kreisfreien Städte wie auch für die ländlichen Räume geringerer Dichte eine weitere Entspannung (Abb. 4–12). Für das städtische Umland sehen die wohnungswirtschaftlichen Akteure keine großen Veränderungen der Arbeitslosenzahlen.

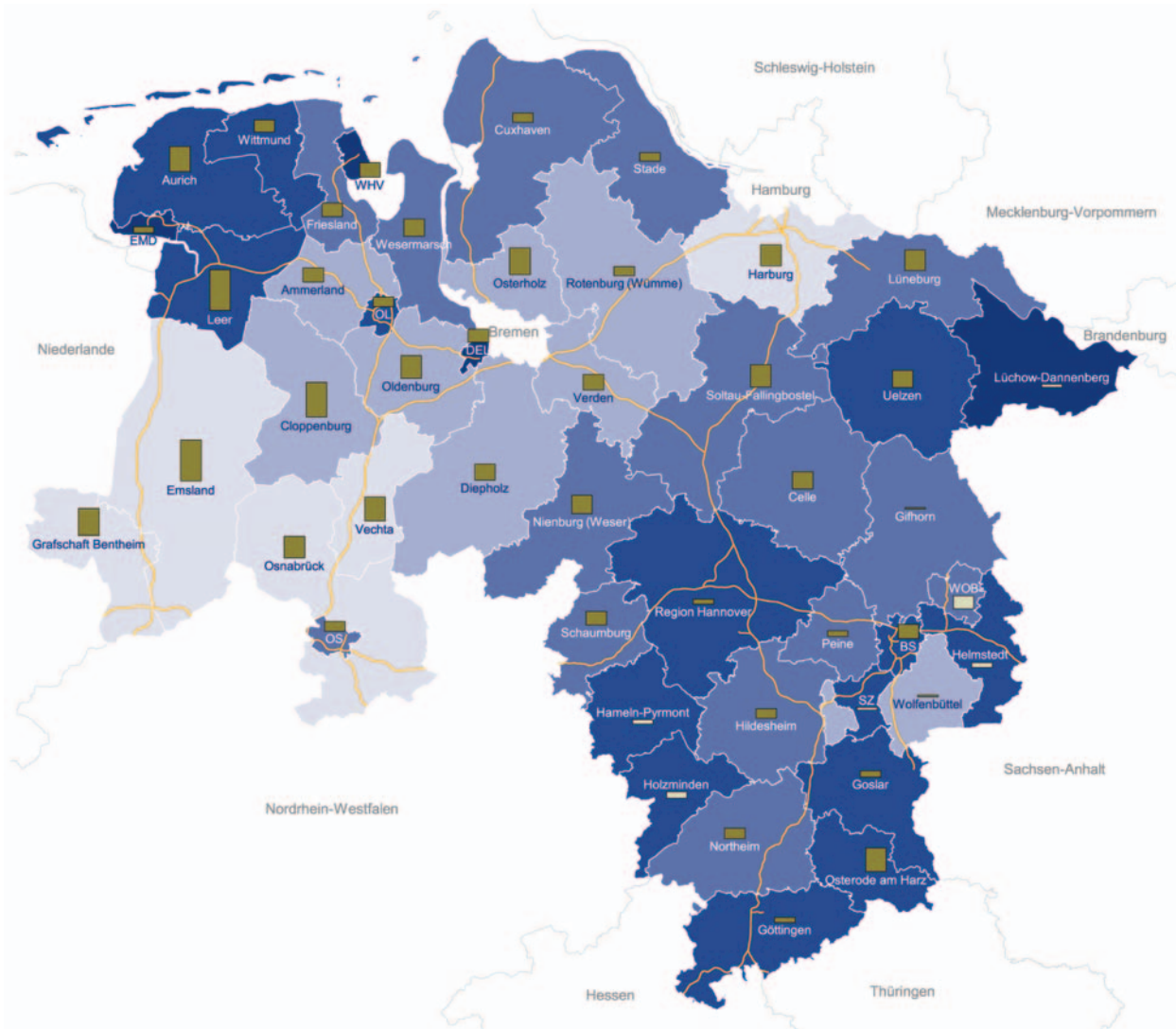
Die Arbeitslosenzahl wird sich in den nächsten drei Jahren ...

(Abb. 4–12)



Datenbasis: NBank-Wohnungsmarktbarometer 2008

Arbeitsmarkt 2007 (Abb. 4–13)



Grafik: NBank

Veränderung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten vom 30.06.2006 zum 30.06.2007 in Prozent

Zunahme
 Abnahme
 5
 3
 1,5

Niedersachsen: 1,6 Landeshauptstadt Hannover: 0,4

Jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote 2007 in Prozent

unter 7,0
 7,0 bis 9,0
 9,0 bis 11,0
 11,0 bis 13,0
 über 13,0

Niedersachsen: 9,9 Landeshauptstadt Hannover: 13,2

Datenbasis: BA RD NDS–HB
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Wohnungsnachfragepotenziale im Überblick

Die vorangegangenen Kapitel haben gezeigt, dass die Wohnungsnachfrage von verschiedenen Einflussfaktoren abhängt. Die potenzielle Nachfragemenge, d. h. die Haushaltszahl nimmt noch bis 2016 leicht zu. Nachfragedämpfend wirkt die Tatsache, dass aktuell unter Berücksichtigung der Preissteigerung die verfügbaren Einkommen sinken und gleichzeitig die Zahl der Bedarfsgemeinschaften steigt. Andererseits stehen wieder mehr Haushaltsvorstände in Lohn und Brot, die Arbeitslosenquote sinkt. Der Umzug in eine neue Mietwohnung oder in die eigenen vier Wände erhöht in der Regel langfristig die Ausgaben des betroffenen Haushalts. Die höheren Wohnkosten werden dann eher in Kauf genommen, wenn die Arbeitsplatzsituation als sicher bzw. gut bewertet wird.

Emsland vor Vechta und Harburg

Die besten Rahmenbedingungen für eine hohe Nachfrage nach Wohnraum bieten nach wie vor die westniedersächsischen Landkreise Vechta, Cloppenburg, Emsland und Grafschaft Bentheim sowie Harburg (Abb. 4–14). Deutlich überdurchschnittliche Potenziale zeigen auch die Landkreise im Hamburger, Bremer, Oldenburger und Osnabrücker Umland. Ebenfalls muss dies angesichts der eher geringen Nachfragepotenziale in der Landeshauptstadt – bei gleichzeitig mittleren Potenzialen in der gesamten Region Hannover – für den Hannoverschen Speckgürtel vermutet werden. Gemeinsam ist diesen Regionen eine hohe Kaufkraft bei einer geringen Zahl an Bedarfsgemeinschaften und eine gute wirtschaftliche Entwicklung mit entsprechenden Arbeitsplatzangeboten. Gleichzeitig werden die Einwohner- bzw. Haushaltszahlen hier noch zunehmen.

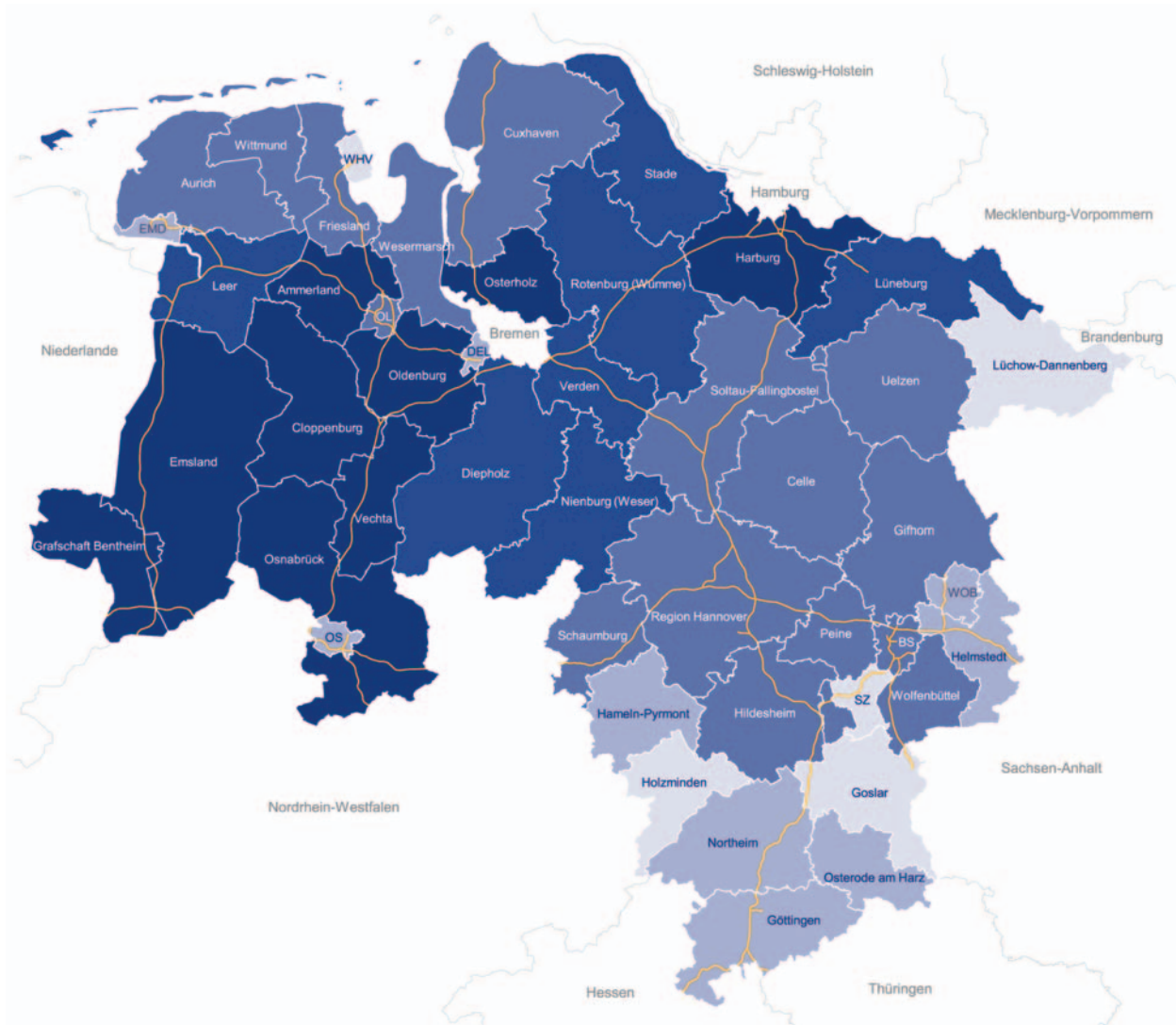
Dagegen wird sich zukünftig in Salzgitter und Wilhelmshaven sowie in den Landkreisen Holzminden, Goslar und Lüchow-Dannenberg nur eine geringe Wohnungsnachfrage entfalten, da sich der untersuchte Parametermix in diesen Gebieten am ungünstigsten darstellt. Die Haushaltszahlen werden deutlich zurückgehen – in Salzgitter fällt bis 2025 jeder fünfte Haushalt als Nachfrager aus –, die aktuellen Perspektiven am Arbeitsmarkt sind trotz des Aufschwungs alles andere als rosig und entsprechend viele Menschen müssen mit niedrigen Einkommen wirtschaften. Etwas besser, aber immer noch deutlich schlechter als der niedersächsische Durchschnitt stellen sich die südniedersächsischen Landkreise Osterode am Harz, Göttingen, Northeim und Hameln-Pyrmont sowie die Städte Hannover, Wolfsburg, Delmenhorst, Emden und Osnabrück dar.

Allerdings können die Platzierungen in den Einzelrankings vom Gesamtergebnis abweichen (Abb. 4–15). Beispielsweise belegt Wolfsburg den Gesamtrang 38, bei den Eigenpotenzialen jedoch Platz 13. Die Stadt Oldenburg ist insgesamt im Mittelfeld platziert, während die Zunahme der Haushaltszahlen bis 2025 um fünf Prozent das zehntstärkste Wachstum bedeutet. Andersherum folgt der Landkreis Ammerland im Gesamtranking unmittelbar auf die „Top Five“, die wirtschaftliche Dynamik ist jedoch mittelmäßig einzuschätzen. Auch der unter den zehn Gesamtbesten etablierte Landkreis Osterholz schneidet in einem Teilbereich (Haushaltsdynamik) eher durchschnittlich ab. Über die höchsten Eigenpotenziale verfügen die Haushalte in den Landkreisen Harburg, Verden, Osterholz und Vechta, die stärkste Beschäftigtendynamik entwickelten die Landkreise Emsland, Grafschaft Bentheim, Osterholz sowie Vechta und die meisten zusätzlichen Haushalte erwarten die Landkreise Vechta, Cloppenburg, Emsland und Ammerland.

Die in Kapitel zwei beschriebene Beschäftigtenprognose bis 2020 erlaubt eine längerfristige Vorausschau der wirtschaftlichen Dynamik. Nehmen die Beschäftigtenzahlen den prognostizierten Verlauf, ergeben sich folgende signifikante Verschiebungen in den Wohnungsnachfragepotenzialen: Vor allem in den Automobilstandorten Wolfsburg und Osnabrück sind die Nachfragepotenziale dann deutlich höher, als die aktuelle Beschäftigtenentwicklung dies anzeigt. Gleiches gilt für die Landkreise Stade und Hameln-Pyrmont. Hingegen verlieren die Landkreise Nienburg, Lüneburg und Grafschaft Bentheim ihre mittlere bzw. gute Stellung.

Unabhängig von der Berücksichtigung aktueller oder zukünftiger Beschäftigtenzahlen ist für eine starke Wohnungsnachfrage neben einem guten Gesamtranking ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Potenzialteilen wichtig. Z. B. fehlt in Wolfsburg trotz hoher Eigenpotenziale für echte Mengeneffekte die Grundlage für den Bedarf, da die Haushaltszahlen bis 2025 deutlich zurückgehen werden. Umgekehrt dürften nicht alle Haushalte im haushaltsdynamischen Landkreis Leer so kaufkräftig sein, vorhandene bzw. zukünftige Bedarfe in echte Nachfrage umzuwandeln. Unter dem zusätzlichen Gesichtspunkt ausgewogener Teilpotenziale stechen die Landkreise Emsland und Vechta positiv heraus, während die letztplatzierten Gebiete jeweils einen etwas stärkeren Potenzialanteil aufweisen, der allerdings für sich genommen eben auch nicht für verstärkte Nachfrage auf den Wohnungsmärkten sorgen kann.

Wohnungsnachfragepotenziale 2007 (Abb. 4–14)



Grafik: NBank

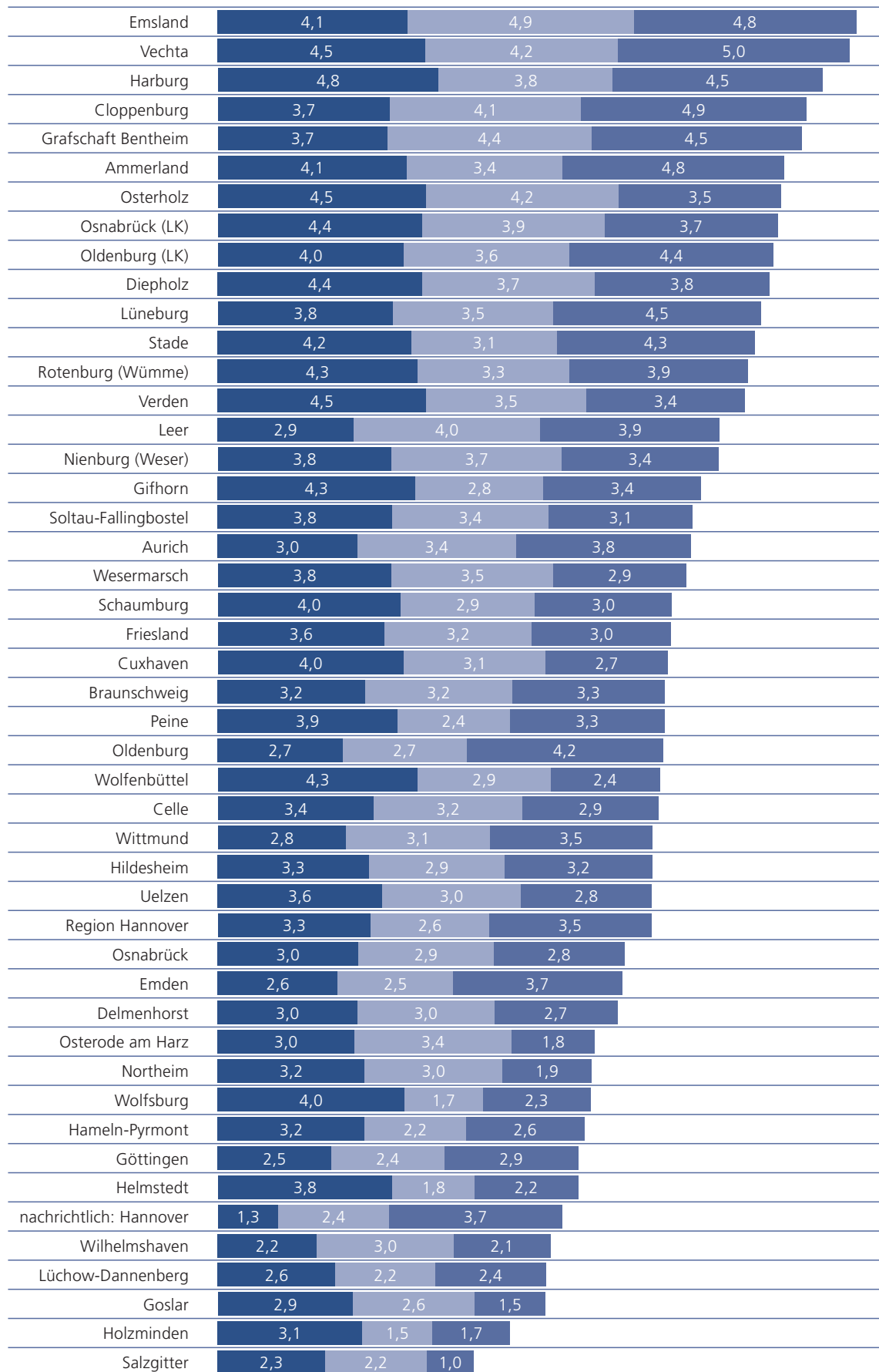
Wohnungsnachfragepotenziale 2007

sehr gering
 gering
 mittel
 hoch
 sehr hoch

Landeshauptstadt Hannover: sehr gering

Datenbasis: LSKN, NBank-Wohnungsmarktbarometer 2008, BA, GfK GeoMarketing, NIW
 Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Wohnungsnachfragepotenziale 2007 (Abb. 4–15)



Grafik: NBank

Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung
 wirtschaftliche Dynamik
 Haushaltsdynamik

Datenbasis: NLS (für die Jahre 1998–2004), BA (für die Jahre 2005–2007), GfK-GeoMarketing, NIW, NBank-Wohnungsmarktbarometer 2008

Prognosemethodik und -varianten

Bevölkerungsprognose

Komponentenmethode

Das Modell der Bevölkerungsprognose beruht auf einer geschlechtsspezifischen jahrgangswisen Bevölkerungsfortschreibung der Geborenen, der Sterbefälle, der Zuzüge und der Fortzüge (Komponentenmethode) für Niedersachsen bzw. seine Teilräume für die Jahre 2007 bis 2025 (jeweils 31.12.). Ausgangsdaten der Bevölkerungsprojektionen sind

- der Bevölkerungsbestand nach Männern und Frauen sowie 100 Altersjahren als Zeitreihe von Anfang der 1980er-Jahre bis zum 31.12.2007,
- die Geborenen nach Geschlecht und dem Alter der Mutter (15 bis unter 45 Jahre) als Zeitreihe einschließlich des Jahres 2007,
- die Sterbefälle nach Geschlecht und 100 Altersjahren als Zeitreihe einschließlich des Jahres 2007,
- die Zuzüge und Fortzüge nach Geschlecht und 100 Altersjahren als Zeitreihe bis zum Jahresende 2007.

Alters- und geschlechtsspezifische Charakteristika

Auf diesen Grundlagen werden Zeitreihen für alters- und geschlechtsspezifische Charakteristika der Bevölkerungsentwicklung für das Land sowie seine Stadt- und Landkreise berechnet.

- Die altersspezifischen Geborenenraten (bezogen auf das Alter der Mütter) zeigen die Entwicklung der Geburten in Abhängigkeit von der Altersstruktur der Müttergenerationen.
- Die altersspezifischen Sterberaten beleuchten die Sterblichkeit von Männern und Frauen in Abhängigkeit von ihrem Alter.
- Die altersspezifischen Zuzugs- und Fortzugsraten der Männer und der Frauen erfassen die unterschiedlichen Mobilitätsprozesse in den Altersjahrgängen der Bevölkerung.

Jahrgangweise Fortschreibung

Die Vorgehensweise der Bevölkerungsprojektion ist die einer jahrgangweisen Fortschreibung und der jeweiligen Schätzung eines nachwachsenden Jahrgangs. Die Berechnungsschritte werden für Männer und Frauen getrennt durchgeführt und erst danach zusammengeführt.

- Basis ist jeweils der Bevölkerungsbestand der 100 Altersjahrgänge (von Männern und Frauen) zum Anfangszeitpunkt (31.12. eines Jahres).
- Von diesen werden die Sterbefälle von Männern bzw. Frauen in den 100 Altersjahrgängen (geschätzt über alters- und geschlechtsspezifische Sterbewahrscheinlichkeiten) abgezogen.
- Zum Bestand werden die Zuzüge (von Männern und Frauen) in den einzelnen Altersjahrgängen hinzugerechnet, die auf der Grundlage von altersspezifischen Zuzugswahrscheinlichkeiten geschätzt werden.
- Die Fortzüge (von Männern und Frauen) nach Altersjahren berechnen sich auf der Grundlage von altersspezifischen Fortzugswahrscheinlichkeiten und werden von den Bevölkerungsbeständen abgezogen.
- Damit ergibt sich die Schätzung der jeweils um ein Jahr gealterten Bevölkerung.
- Als neuer Jahrgang von 0 bis unter 1 Jahre werden die geborenen Jungen und Mädchen hinzugefügt, die aus den einzelnen Altersjahren der Mütter von 15 bis unter 49 Jahre auf der Grundlage von altersspezifischen Geborenenwahrscheinlichkeiten geschätzt werden.

Berücksichtigung von Trends

Eine so konstruierte Bevölkerungsprognose berücksichtigt zunächst nur die Einflüsse der Geschlechts- und Altersstruktur auf die Bevölkerungsentwicklung. In allen folgenden Varianten werden ein weiterer Anstieg der Lebenserwartung sowie eine Entwicklung der Geborenenraten im Trend der letzten drei Jahre zugrunde gelegt.

Berechnung mehrerer Varianten

In der Prognose der Bevölkerungsentwicklung für Niedersachsen sollen die Einflüsse der einzelnen Komponenten (und ihrer möglichen Veränderungen) deutlich gemacht werden. Deshalb wird sie in mehreren Varianten mit unterschiedlichen Annahmen über die zukünftige Entwicklung der einzelnen Komponenten gerechnet.

- In einer **Variante I** (Kontrastvariante) wird davon ausgegangen, dass es ausschließlich natürliche Entwicklung gibt und die Zu- und Fortzüge im Prognosezeitraum gleich null sind. In der Gegenüberstellung von Variante I mit den übrigen Varianten lassen sich damit die Auswirkungen der Wanderungsbewegungen auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung deutlich machen.
- In der **Variante II B**, die als „Normalvariante“ gilt, wird ein jährlicher Wanderungsüberschuss von ca. 6.800 Personen unterstellt, was etwa dem Durchschnitt der Jahre 2005 bis 2007 entspricht¹⁰. Auf Basis dieser Variante wird dann die Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose durchgeführt.
- Die **Variante II A** geht als „untere Variante“ von einem jährlichen Wanderungsgewinn für Niedersachsen in der Größenordnung von etwa 2.500 Personen aus, der damit nur etwas mehr als ein Drittel der Variante II B ausmacht.
- Die **Variante II C** geht als „obere Variante“ mit einem jährlichen Wanderungsüberschuss von etwa 15.500 Personen aus, der damit etwa um etwas mehr als ein Viertel über der Variante II B liegt.

Gemeindeprognosen als Teil der Landkreisprognosen

Für alle Einheits- und Samtgemeinden eines Kreises wird die Bevölkerungsprognose synchron mit der jeweiligen Landkreisprognose durchgeführt und das Ergebnis jeweils (für ein Prognosejahr) in das Gesamtergebnis des Landkreises „eingepasst“. Damit wird gewährleistet, dass das Gesamtergebnis für den Landkreis auch der Summe der Gemeinden entspricht.

Da für die Einheits- und Samtgemeinden die Bevölkerungszahlen (in der Regel) nur nach ausgewählten Altersgruppen zur Verfügung stehen¹¹, werden zunächst auf der Grundlage der Landkreisergebnisse die Alterspyramiden um die nicht ausgewiesenen Altersgruppen „vervollständigt“, sodass die gleichen Rechenoperationen wie auf Kreisebene angewandt werden können. Die Prognoseschritte für alle Einheits- und Samtgemeinden werden jeweils zunächst mit den landkreisdurchschnittlichen alters- und geschlechtsspezifischen Koeffizienten durchgeführt und dann um das jeweilige standortspezifische Geborenen-, Sterbe- sowie Zu- und Fortzugsniveau nach oben oder unter „korrigiert“. Die dann noch verbleibenden Abweichungen werden in einem dritten Anpassungsschritt für alle Gemeinden beseitigt, sodass sich insgesamt das Landkreisergebnis als Summe der Einheits- und Samtgemeinden darstellt.

Die Prognoseergebnisse der Einwohnerzahlen bis 2025 werden sowohl für die Landkreise und kreisfreien Städte als auch für die Einheits- und Samtgemeinden jeweils insgesamt und nach den wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen 0 bis unter 18 Jahren, 18 bis unter 30, 30 bis unter 45, 45 bis unter 60, 60 bis unter 75 sowie 75 und mehr Jahre ausgewiesen.

Methodische Veränderungen zur Bevölkerungsprognose 2005 bis 2020

Das aufwendige Verfahren der vorherigen Bevölkerungsprognose 2005 bis 2020 des NIW hat sich in den Grundzügen bewährt, sodass nur einige kleinere Verbesserungen durchgeführt wurden.

- Die Berechnungen der Hochbetagten (85 Jahre und älter) wurden verbessert, indem einheitlich die aktuelle Sterbetafel für die Sterbe- bzw. Überlebenswahrscheinlichkeiten der letzten 15 Altersjahre herangezogen wird.
- Um die Gefahr der Verzerrung der Wanderungsvorausschätzungen in den Gemeindeprognosen zu verringern, die durch einzelne Ereignisse wie die Ausweisung von großen Neubaugebieten oder größere Betriebsschließungen im Stützbereich der Prognose auftreten können, wurde dieser von drei auf fünf Jahre erweitert. Zusätzlich wurden die Berechnungsroutinen optimiert, sodass insbesondere kleinere Gemeinden weniger anfällig für extreme Wanderungsschwankungen sind.

Haushaltsprognose

Aufbauend auf der Bevölkerungsprognose wird im Rahmen einer Haushaltsprognose – dem eigentlichen Kernstück der Wohnungsprognose – die Anzahl der Haushalte bestimmt, die im Ausgangsjahr und im Prognosejahr mit Wohnraum zu versorgen sind, denn die entscheidende Grundlage zur Abschätzung zukünftiger Wohnungsbedarfe ist die Entwicklung der Anzahl und Struktur der Haushalte.

Die Bildung von Haushalten hängt von einer Vielzahl von Einflussfaktoren ab, die sich durch komplexe Wechselwirkungen gegenseitig beeinflussen. Daher sind „Trends in der Entwicklung der Haushalte weniger stabil als die der Bevölkerungsentwicklung“¹². Zusätzlich beruht die Bildung von Haushaltszahlen auf einer Vorausberechnung der Bevölkerung und Ergebnissen des Mikrozensus, „welche zwangsläufig mit Schätzfehlern behaftet sind“¹³.

Bestimmung der Haushaltszahlen nach dem Haushaltsmitgliederquotenverfahren

Wesentliche Datenquelle zur Erstellung der Haushaltsprognose sind die Ergebnisse des aktuell verfügbaren Mikrozensus (Verbundauswertungen des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik). Diese Ergebnisse weisen für Niedersachsen insgesamt, für elf größere Regionen des Landes sowie für acht Gemeindegrößenklassen¹⁴ eine Verteilung der Bevölkerung nach Altersgruppen und Geschlecht auf Haushaltsgrößen aus (Sonderauswertungen)¹⁵. Daraus können Zuordnungsquoten ermittelt werden, mit denen im sog. „Haushaltsmitgliederquotenverfahren“ eine Schätzung der Haushaltszahlen möglich ist. Die so geschätzten Haushaltszahlen sind mit den Ergebnissen der Mikrozensus kompatibel.

Um sowohl regionspezifische als auch gemeindegrößenklassenspezifische Besonderheiten zu berücksichtigen, wird für jede der elf Regionen eine eigene Matrix zur Bestimmung der Haushaltsmitgliederquoten erstellt. Diese enthält die Verteilung der Bevölkerung nach Altersgruppen in den einzelnen Gemeindegrößen sowie die Aufteilung der Bevölkerung der jeweiligen Region insgesamt auf Haushaltsgrößen. Was fehlt, ist die innere Verteilung der Bevölkerung nach Gemeindegrößenklassen auf die Haushaltsgrößen für jede Region. Mithilfe eines Schätzverfahrens, welches sich an der Verteilung der Bevölkerung auf Haushaltsgrößen nach Gemeindegrößenklassen in Niedersachsen orientiert, kann die Verteilung der Bevölkerung auf die Haushaltsgrößen ermittelt werden. Anschließend können für jede Region und Gemeindegrößenklasse die Haushaltsmitgliederquoten bestimmt werden.

Verrechnung der Haushaltsmitgliederquoten mit den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose

Die so errechneten Haushaltsmitgliederquoten können mit den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose verrechnet werden. Zuvor werden die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose in die Bevölkerung in Privathaushalten umgerechnet. Die Differenz entspricht der Bevölkerung in Gemeinschafts- und Anstaltsunterkünften. Umgesetzt wird die Umrechnung durch Multiplikation der Bevölkerung mit spezifischen Faktoren. Als Ergebnis liegt für jede Einheits- bzw. Samtgemeinde die Verteilung der Bevölkerung in Privathaushalten auf die unterschiedlichen Haushaltsgrößen vor. Diese kann einfach in die Zahl der Haushalte umgerechnet werden, indem die Bevölkerungszahl in einer Haushaltsgröße durch die jeweilige Haushaltsgröße dividiert wird. Die Haushaltsmitgliederquoten werden im gesamten Prognosezeitraum konstant gehalten.

Die Summen der Einzelgemeinden sind für jede dieser elf Regionen an die hochgerechneten Summen des Mikrozensus angepasst, sodass die Ergebnisse für Niedersachsen und seine Teilräume mit den Mikrozensusdaten kompatibel sind¹⁶.

Ausgewiesen werden letztlich die Zahlen der Haushalte in den Stadt- und Landkreisen bzw. Einheits- und Samtgemeinden von Niedersachsen für alle Jahre bis 2025 jeweils insgesamt und nach Ein-, Zwei-, Drei-, Vier- sowie Fünf- und mehr-Personenhaushalten.

Wohnungsbedarfsprognose

Auf der Grundlage der Haushaltsprognose kann die zukünftige Nachfrageentwicklung nach Wohnungen abgeleitet werden. Dabei wird nach einem normativen Ansatz davon ausgegangen, dass im Prinzip jeder Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen ist.

Bestimmung von Wohnungsneubedarfen und Wohnungsüberhängen

Zu berücksichtigen ist dabei, dass es innerhalb eines Landkreises sowohl zu Haushaltszuwächsen in einigen Gemeinden als auch zu einem Rückgang der Haushaltszahlen in anderen Gemeinden kommen kann. Daher wird der Wohnungsneubedarf (Differenz zwischen einer zukünftigen bedarfsgerechten Wohnungsversorgung und dem derzeitigen Wohnungsangebot in den Stichjahren des Prognosezeitraums) für die Landkreise und kreisfreien Städte aus den Ergebnissen der Gemeindehaushaltsprognose ermittelt.

Bei stark rückläufiger Bevölkerung und sinkenden Haushaltszahlen kommt es dagegen zu einem Wohnungsüberhang. Dieser kann durch die Aufsummierung der Haushaltsrückgänge in den Gemeinden eines Landkreises bestimmt werden. Diese Ergebnisse können den ggf. bestehenden Wohnungsneubedarfen eines Landkreises gegenübergestellt werden, wodurch ein differenziertes Bild der Wohnungsnachfrage entsteht. Gerade in Landkreisen mit sehr gegensätzlicher Bevölkerungsbzw. Haushaltsentwicklung kommt es damit zu einem Nebeneinander von Wohnungsneubedarfen und Wohnungsüberhängen. Um diese gegenläufigen Entwicklungen transparent zu halten, wird bewusst kein Ausgleich zwischen Wohnungsbedarfen und Wohnungsüberhängen vorgenommen, obwohl es in der Realität sicherlich zwischen benachbarten Kommunen zumindest zu einem teilweisen Ausgleich kommt.

Berücksichtigung der Mobilitätsreserve

In den Berechnungen ist eine sog. Mobilitätsreserve¹⁷ (bspw. für Umzüge) zu berücksichtigen. Der Wohnungsbedarf wird aus der Zahl der prognostizierten Haushalte zuzüglich der angesetzten Mobilitätsreserve errechnet¹⁸.

Berechnet werden zusätzliche Nachfragepotenziale nach Wohnraum sowie Wohnungsüberhänge bis 2025 als absolute Anzahl an Wohnungen und als Anteil des Wohnungsbestandes des Basisjahres der Prognose. Als Basis für das derzeitige Angebot an Wohnungen steht die Wohnungsfortschreibung der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden zur Verfügung.

Beschäftigtenprognose

Die Beschäftigtenprognose für das Land Niedersachsen und seine Landkreise und kreisfreien Städte ist aus einer nationalen Wirtschafts- und Beschäftigtenprognose 2004–2030 für Deutschland abgeleitet, die Prognos im März 2006 im Rahmen des Deutschland Report 2030 vorgelegt hat. Auf der Basis eines Stützbereiches 1998 bis 2007 werden die jeweiligen Anteile von 58 Branchen bzw. deren Aggregaten an Deutschland insgesamt berechnet. In der Prognose wird dann der Trend dieser Anteilswerte im Stützbereich für die zukünftige Entwicklung fortgeschrieben, wobei jeweils von einer allmählichen Angleichung an die bundesdeutschen Branchentrends ausgegangen wird. Aus der Verknüpfung der geschätzten Anteile mit den prognostizierten Werten für Deutschland insgesamt lassen sich dann die Beschäftigtenzahlen für die Prognoseräume ableiten. Die Geheimhaltung von Einzeldaten macht in vielen Fällen Berechnungen auf der Ebene von Aggregaten notwendig. In Fällen mit Brüchen in der Zeitreihe wird mit verkürzten Stützbereichen gearbeitet. Bei unplausiblen Entwicklungen im Stützbereich werden konstante Anteile eingesetzt, d. h. es wird von dem bundesdurchschnittlichen Branchenwachstum ausgegangen. Die Branchenprognosen werden anschließend zu größeren Wirtschaftsbereichen zusammengefasst.

Die Erwerbstätigen am Arbeitsort werden auf der Basis der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mithilfe von Hochrechnungsfaktoren geschätzt, in denen die regionsspezifischen Anteile von Selbstständigen und Beamten eingehen. Die Schätzungen werden in die vorliegenden Erwerbstätigendaten der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung auf Kreisebene nach sieben Wirtschaftsbereichen eingepasst¹⁹.

Anhang

- 102 — TABELLEN**
- 102 — Wohnbaulandreserven
- 103 — Neuausweisungen von Wohnbauland
2006 und 2007
- 104 — Preise
- 105 — Fertiggestellte Wohnungen
- 106 — Genehmigte Wohnungen
- 107 — Wohnungsbestand
- 108 — Geförderte Wohnungen
- 109 — Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung
und wirtschaftliche Dynamik
- 110 — Bevölkerungsentwicklung 2007
- 111 — Bevölkerung und Haushalte 2007 und 2025
- 112 — Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen 2007
- 113 — Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen
von 2007 bis 2025
- 114 — Haushaltsstruktur nach Haushaltgröße 2007
- 115 — Haushaltsentwicklung nach Haushaltgröße
von 2007 bis 2025

- 116 — **VERWEISE**

- 118 — **ABKÜRZUNGEN**

- 119 — **GLOSSAR**

Wohnbaulandreserven (Tab. 1)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Wohnbaulandreserven		Wohnbaulandreserven		Anteil WE-Reserven für FH		Mögliche neue WE/1.000 EW	
	in ha		in WE		in %		auf dem am ... vorh. Bauland	
	31.12.05	31.12.07	31.12.05	31.12.07	31.12.05	31.12.07	31.12.05	31.12.07
Niedersachsen	6.677	6.431	101.708	98.316	81	86	13	12
Braunschweig	81	73	697	652	66	63	3	3
Salzgitter	18	36	200	427	100	100	2	4
Wolfsburg	153	93	1.258	783	92	95	10	7
Gifhorn	90	126	1.104	1.428	100	100	6	8
Göttingen	191	190	3.578	3.586	69	71	14	14
Goslar	54	50	1.052	694	59	84	7	5
Helmstedt	83	74	1.012	1.018	89	92	10	11
Northeim	117	133	2.032	2.185	86	86	14	15
Osterode am Harz	90	99	1.336	1.417	81	78	16	18
Peine	117	106	1.684	1.548	83	83	13	12
Wolfenbüttel	62	49	913	715	95	97	7	6
Region Hannover	453	393	9.653	8.805	49	68	9	8
nachrichtlich: Hannover	198	101	4.000	2.580	16	34	8	5
Diepholz	220	232	2.683	2.674	86	88	12	12
Hameln-Pyrmont	126	120	3.010	2.797	72	79	19	18
Hildesheim	252	247	3.805	3.631	77	84	13	13
Holz Minden	107	117	1.232	1.334	92	94	16	18
Nienburg (Weser)	124	120	1.255	1.221	98	98	10	10
Schaumburg	154	172	1.809	1.789	93	89	11	11
Celle	203	116	2.243	1.445	91	99	12	8
Cuxhaven	321	303	4.172	4.135	93	92	20	20
Harburg	230	172	3.632	2.421	71	70	15	10
Lüchow-Dannenberg	171	162	1.886	1.826	69	67	37	36
Lüneburg	176	165	1.927	1.948	83	95	11	11
Osterholz	150	161	1.947	2.442	99	95	17	22
Rotenburg (Wümme)	232	211	3.459	3.293	87	87	21	20
Soltau-Fallingb. Bstl.	140	124	1.731	1.707	99	98	12	12
Stade	120	124	1.671	1.906	90	88	9	10
Uelzen	98	131	1.321	1.570	94	95	14	16
Verden	137	122	1.821	1.812	94	95	14	14
Delmenhorst	103	105	1.615	1.719	100	100	21	23
Emden	21	27	270	420	89	93	5	8
Oldenburg	113	91	3.394	2.900	65	62	21	18
Osnabrück	110	125	3.864	4.341	92	93	24	27
Wilhelmshaven	14	14	251	250	100	100	3	3
Ammerland	48	66	750	839	77	92	6	7
Aurich	153	154	1.965	2.021	99	99	10	11
Cloppenburg	248	257	3.384	3.645	79	83	22	23
Emsland	329	324	4.672	4.306	92	93	15	14
Friesland	132	130	2.413	2.430	76	74	24	24
Grafschaft Bentheim	96	82	1.254	1.086	91	97	9	8
Leer	254	282	3.114	3.453	77	92	19	21
Oldenburg (LK)	111	70	3.233	1.161	53	90	26	9
Osnabrück (LK)	242	274	4.132	5.322	91	89	11	15
Vechta	132	105	1.845	1.815	97	96	14	14
Wesermarsch	78	83	1.102	1.131	91	92	12	12
Wittmund	25	19	327	268	92	100	6	5
nachrichtlich: große selbstständige Städte								
Göttingen	40	42	1.350	1.340	33	42	11	11
Goslar	9	8	100	79	80	85	2	2
Hameln	14	13	250	240	0	-	4	4
Hildesheim	21	32	335	575	96	57	3	6
Celle	10	0	130	-	100	-	2	-
Cuxhaven	22	22	370	456	86	78	7	9
Lüneburg	28	16	320	225	91	89	4	3
Lingen (Ems)	11	7	96	88	100	100	2	2

Neuweisungen von Wohnbauland 2006 und 2007 (Tab. 2)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Neuweisungen in ha für		Neuweisungen in WE für		Neuweisungen insgesamt in		Anteil FH in % bezogen auf		Ausweisungsintensität in	Bebauungsdichte in
	GWB	FH	GWB	FH	ha	WE	ha	WE	ha/10.000 EW	WE/ha
Niedersachsen	48,8	1.744	1.959	21.345	1.795	23.304	97	92	2,2	14
Braunschweig	0,5	33	15	247	34	262	99	94	1,4	8
Salzgitter	0,5	38	12	318	39	330	99	96	3,6	9
Wolfsburg	0,0	4	0	43	4	43	100	100	0,4	10
Gifhorn	2,0	79	65	956	81	1.021	98	94	4,6	13
Göttingen	0,9	30	60	429	31	489	97	88	1,2	16
Goslar	0,0	18	0	206	18	206	100	100	1,2	12
Helmstedt	0,0	14	0	153	14	153	100	100	1,4	11
Northeim	0,0	20	0	243	20	243	100	100	1,4	12
Osterode am Harz	0,4	12	16	176	13	192	97	92	1,6	15
Peine	1,3	37	20	398	39	418	97	95	2,9	11
Wolfenbüttel	1,1	26	20	313	27	333	96	94	2,1	12
Region Hannover	4,8	163	332	2.456	167	2.788	97	88	1,5	17
nachrichtlich: Hannover	0,4	4	62	111	4	173	90	64	0,1	41
Diepholz	0,0	43	0	287	45	287	100	100	2,1	8
Hameln-Pyrmont	0,0	22	0	349	22	349	100	100	1,4	16
Hildesheim	0,9	28	96	423	29	519	97	82	1,0	18
Holz Minden	0,6	3	3	40	4	43	83	93	0,5	14
Nienburg (Weser)	1,0	15	57	303	16	360	93	84	1,2	23
Schaumburg	1,4	34	41	418	35	459	96	91	2,1	13
Celle	0,0	49	0	512	49	512	100	100	2,7	11
Cuxhaven	1,4	44	54	435	46	489	97	89	2,3	11
Harburg	10,0	102	158	1.304	112	1.462	91	89	4,6	14
Lüchow-Dannenberg	0,4	2	18	24	2	42	82	57	0,4	19
Lüneburg	2,0	101	100	891	103	991	98	90	5,8	13
Osterholz	1,0	23	20	301	24	321	96	94	2,2	13
Rotenburg (Wümme)	0,0	19	0	240	19	240	100	100	1,2	12
Soltau-Fallingb. Bstl.	0,4	16	24	302	17	326	98	93	1,2	20
Stade	1,5	58	40	729	59	769	97	95	3,0	13
Uelzen	0,0	17	0	149	17	149	100	100	1,8	9
Verden	0,0	26	0	336	26	336	100	100	1,9	13
Delmenhorst	0,0	18	0	211	18	211	100	100	2,3	12
Emden	0,0	8	0	190	8	190	100	100	1,5	24
Oldenburg	5,0	11	327	287	16	614	69	47	1,0	38
Osnabrück	0,0	27	0	461	27	461	100	100	1,7	17
Wilhelmshaven	2,0	1	40	20	3	60	26	33	0,3	22
Ammerland	2,5	54	150	614	56	764	96	80	4,8	14
Aurich	0,0	29	0	300	29	300	100	100	1,5	10
Cloppenburg	2,2	57	44	824	59	868	96	95	3,8	17
Emsland	1,1	121	44	1.308	122	1.352	99	97	3,9	11
Friesland	0,9	30	39	366	30	405	97	90	3,0	13
Grafschaft Bentheim	1,7	53	86	522	55	608	97	86	4,0	11
Leer	0,0	91	0	731	91	731	100	100	5,5	13
Oldenburg (LK)	0,6	38	20	559	38	579	99	97	3,0	15
Osnabrück (LK)	0,7	86	58	1.425	87	1.483	99	96	2,4	17
Vechta	0,0	40	0	464	40	464	100	100	3,0	12
Wesermarsch	0,0	8	0	82	8	82	100	100	0,8	12
Wittmund	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
nachrichtlich: große selbstständige Städte										
Göttingen	0,9	5	60	77	6	137	84	56	0,5	24
Goslar	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hameln	0,0	6	0	114	6	114	100	100	1,1	18
Hildesheim	0,5	2	80	22	2	102	77	22	0,2	46
Celle	0,0	2	0	28	2	28	100	100	0,3	12
Cuxhaven	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lüneburg	2,0	2	100	15	4	115	43	13	0,5	33
Lingen (Ems)	0,0	2	0	25	2	25	100	100	0,3	14

Preise (Tab. 3)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Preise für baureifes Land im gleitenden 3-Jahresdurchschnitt in Euro/qm		Preise für Einfamilienhäuser in Euro		Preise für Reihenhäuser/ Doppelhaushälften in Euro	
	2004–2006	2005–2007	2006	2007	2006	2007
	Niedersachsen	67,56	69,68	142.000	140.000	134.000
Braunschweig	156,13	156,78	219.000	220.000	165.000	156.000
Salzgitter	83,50	82,85	132.000	149.000	125.000	119.000
Wolfsburg	93,37	101,94	197.000	193.000	158.000	153.000
Gifhorn	65,49	67,36	149.000	139.000	143.000	131.000
Göttingen	89,63	94,62	142.000	144.000	106.000	117.000
Goslar	39,75	41,87	119.000	120.000	95.000	90.000
Helmstedt	58,41	55,49	125.000	128.000	99.000	94.000
Northeim	36,98	38,48	118.000	105.000	93.000	84.000
Osterode am Harz	42,06	38,94	108.000	92.000	83.000	68.000
Peine	66,53	65,65	144.000	135.000	114.000	102.000
Wolfenbüttel	77,21	84,67	147.000	138.000	133.000	126.000
Region Hannover	150,39	150,44	206.834	203.164	183.606	179.576
nachrichtlich: Hannover	268,08	244,68	262.000	250.000	206.000	206.000
Diepholz	49,26	43,46	144.000	138.000	122.000	116.000
Hameln-Pyrmont	57,09	57,01	132.000	126.000	108.000	105.000
Hildesheim	82,96	95,58	142.000	132.000	125.000	120.000
Holz Minden	50,06	51,74	101.000	98.000	94.000	79.000
Nienburg (Weser)	29,02	28,77	120.000	114.000	106.000	94.000
Schaumburg	60,27	58,82	151.000	142.000	126.000	107.000
Celle	53,17	52,98	127.000	126.000	102.000	101.000
Cuxhaven	50,62	49,70	117.000	110.000	119.000	107.000
Harburg	99,03	97,37	208.000	203.000	164.000	165.000
Lüchow-Dannenberg	17,00*	17,73*	87.000	90.000	75.000	58.000
Lüneburg	76,66	77,39	177.000	179.000	156.000	140.000
Osterholz	77,60	74,57	160.000	160.000	138.000	125.000
Rotenburg (Wümme)	42,37	41,97	140.000	139.000	111.000	107.000
Soltau-Fallingb.ostel	45,88	44,55	132.000	128.000	114.000	95.000
Stade	84,81	95,16	155.000	150.000	141.000	137.000
Uelzen	27,35**	30,02*	113.000	106.000	87.000	90.000
Verden	68,73	73,81	178.000	163.000	136.000	132.000
Delmenhorst	78,65	85,53	136.000	130.000	111.000	102.000
Emden	69,81**	75,00*	114.000	115.000	89.000	91.000
Oldenburg	127,68	136,98	162.000	172.000	134.000	135.000
Osnabrück	197,76*	183,56	250.000	240.000	184.000	173.000
Wilhelmshaven	76,96*	76,59*	133.000	139.000	111.000	110.000
Ammerland	56,54	62,52	146.000	143.000	120.000	117.000
Aurich	34,56	38,48	106.000	107.000	97.000	92.000
Cloppenburg	33,82	36,88	122.000	121.000	108.000	94.000
Emsland	44,95	41,78	127.000	126.000	104.000	103.000
Friesland	59,25	62,68	120.000	118.000	98.000	95.000
Grafschaft Bentheim	43,09	47,90	151.000	151.000	96.000	89.000
Leer	33,63	35,65	106.000	105.000	91.000	96.000
Oldenburg (LK)	68,90	69,10	147.000	132.000	105.000	103.000
Osnabrück (LK)	75,21	78,46	153.000	148.000	134.000	126.000
Vechta	51,67	59,48	135.000	135.000	111.000	113.000
Wesermarsch	34,50	37,09	109.000	103.000	92.000	87.000
Wittmund	43,47	47,66	114.000	106.000	94.000	93.000
nachrichtlich: große selbstständige Städte						
Göttingen	172,58	185,07	217.000	226.000	174.000	167.000
Goslar	78,91	78,16*	–	–	–	–
Hameln	74,01	70,37	–	–	–	–
Hildesheim	139,74	157,27	–	–	–	–
Celle	77,85	74,53	–	–	–	–
Cuxhaven	150,56	103,73	–	–	–	–
Lüneburg	106,54	106,22	–	–	–	–
Lingen (Ems)	88,67	91,14	–	–	–	–

* Kaufwerte lagen für einzelne Jahre nicht vor, dafür wurde der Durchschnitt der verbleibenden Jahre herangezogen. ** Kaufwerte lagen für mehr als einen Jahrgang nicht vor.

– Häuserpreise werden auf der Gemeindeebene nicht ausgewiesen (Ausnahmen: Hannover, Göttingen). Datenbasis: LSKN, OGA Niedersachsen

Fertiggestellte Wohnungen (Tab. 4)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Fertiggestellte Wohnungen* je 1.000 Einwohner		Fertiggestellte Wohnungen in neuen 1-und-2-FH	Fertiggestellte Wohnungen in neuen Mehr-FH	Fertiggestellte Wohnungen insgesamt*
	2006	2007	2007	2007	2007
Niedersachsen	3,08	2,43	12.926	3.958	19.343
Braunschweig	2,46	1,14	192	59	281
Salzgitter	1,42	1,04	74	26	110
Wolfsburg	4,17	3,34	303	84	401
Gifhorn	3,77	2,90	404	46	506
Göttingen	1,41	2,12	147	253	555
Goslar	1,24	0,59	53	0	87
Helmstedt	1,69	3,82	258	73	366
Northeim	2,55	1,91	158	89	275
Osterode am Harz	1,37	1,77	75	29	142
Peine	2,72	2,27	200	73	303
Wolfenbüttel	2,21	1,67	179	3	208
Region Hannover	2,10	1,75	1.292	519	1.973
nachrichtlich: Hannover	1,31	1,48	428	263	767
Diepholz	3,51	2,93	327	197	631
Hamel-Pyrmont	1,46	1,08	120	23	170
Hildesheim	2,07	1,64	236	178	472
Holz Minden	0,95	0,76	50	3	58
Nienburg (Weser)	3,03	2,20	194	13	275
Schaumburg	2,57	2,00	228	68	329
Celle	2,65	1,56	259	4	283
Cuxhaven	3,61	2,79	322	197	566
Harburg	4,69	3,09	588	88	753
Lüchow-Dannenberg	1,77	2,04	53	0	103
Lüneburg	3,06	3,27	342	170	577
Osterholz	3,93	2,45	224	28	276
Rotenburg (Wümme)	3,21	2,58	299	51	426
Soltau-Fallingb. Bostel	2,62	2,03	221	16	287
Stade	3,88	3,55	441	153	699
Uelzen	2,50	1,45	109	0	139
Verden	3,43	2,62	216	96	350
Delmenhorst	2,04	2,50	116	68	188
Emden	1,60	1,06	47	3	55
Oldenburg	3,06	2,33	194	143	372
Osnabrück	2,66	1,14	150	41	186
Wilhelmshaven	0,98	1,17	47	38	96
Ammerland	6,35	4,32	329	114	506
Aurich	4,42	4,27	596	147	813
Cloppenburg	4,87	3,93	399	129	618
Emsland	6,45	4,15	989	162	1.302
Friesland	4,34	4,15	259	130	418
Grafschaft Bentheim	4,50	2,82	297	48	382
Leer	3,50	3,22	390	91	531
Oldenburg (LK)	3,87	2,55	222	70	322
Osnabrück (LK)	3,67	2,75	713	110	986
Vechta	5,36	4,35	400	69	585
Wesermarsch	2,15	1,48	93	13	137
Wittmund	4,74	4,24	121	43	245
nachrichtlich: große selbstständige Städte					
Göttingen	0,97	3,56	57	235	432
Goslar	1,47	0,31	11	0	13
Hamel	0,82	0,50	30	0	29
Hildesheim	1,94	2,44	61	160	253
Celle	2,28	1,47	97	0	104
Cuxhaven	3,72	3,82	39	152	197
Lüneburg	1,60	2,42	38	119	175
Lingen (Ems)	4,55	2,75	84	32	142

* In Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Datenbasis: LSKN

Genehmigte Wohnungen (Tab. 5)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Genehmigte Wohnungen* je 1.000 Einwohner		Genehmigte Wohnungen in neuen 1-und-2-FH	Genehmigte Wohnungen in neuen Mehr-FH	Genehmigte Wohnungen insgesamt*
	2006	2007	2007	2007	2007
Niedersachsen	2,97	1,84	9.632	3.112	14.664
Braunschweig	2,29	1,33	140	151	327
Salzgitter	1,39	0,94	71	19	99
Wolfsburg	3,78	2,18	230	33	262
Gifhorn	3,15	1,84	245	33	321
Göttingen	1,99	1,24	133	106	325
Goslar	1,10	0,84	46	5	125
Helmstedt	2,12	0,62	56	0	59
Northeim	1,76	0,54	86	0	78
Osterode am Harz	1,28	0,81	35	19	65
Peine	2,63	2,10	187	62	280
Wolfenbüttel	1,98	1,24	102	20	155
Region Hannover	2,34	1,33	1.015	333	1.499
nachrichtlich: Hannover	1,70	0,75	202	105	386
Diepholz	3,08	1,99	244	123	429
Hameln-Pyrmont	1,27	0,96	101	20	152
Hildesheim	2,24	1,02	198	66	294
Holz Minden	1,12	0,64	30	15	49
Nienburg (Weser)	2,75	1,08	95	11	135
Schaumburg	2,50	1,36	162	27	224
Celle	2,00	1,45	213	11	263
Cuxhaven	3,10	2,24	250	163	455
Harburg	4,76	3,10	509	169	755
Lüchow-Dannenberg	1,57	1,37	35	6	69
Lüneburg	3,79	2,12	224	95	374
Osterholz	3,91	2,28	206	27	257
Rotenburg (Wümme)	2,95	1,91	200	62	315
Soltau-Fallingb.ostel	2,64	2,09	174	56	296
Stade	4,37	2,17	305	66	427
Uelzen	1,64	0,99	70	9	95
Verden	3,35	2,14	185	52	286
Delmenhorst	2,50	1,69	84	39	127
Emden	1,68	0,46	22	0	24
Oldenburg	3,60	3,19	257	192	509
Osnabrück	2,13	1,04	125	66	170
Wilhelmshaven	0,79	1,07	38	46	88
Ammerland	5,64	4,31	323	126	505
Aurich	3,67	2,52	337	104	480
Cloppenburg	6,16	2,35	282	38	370
Emsland	4,86	2,79	675	107	876
Friesland	3,30	3,34	169	128	337
Grafschaft Bentheim	4,23	4,29	491	45	580
Leer	3,59	2,24	254	81	370
Oldenburg (LK)	3,80	2,03	148	76	256
Osnabrück (LK)	3,73	1,90	481	102	681
Vechta	4,64	3,07	232	82	413
Wesermarsch	1,34	1,91	68	82	177
Wittmund	4,77	4,00	99	39	231
nachrichtlich: große selbstständige Städte					
Göttingen	2,56	1,63	59	94	198
Goslar	0,82	0,26	8	0	11
Hameln	0,70	1,02	39	8	60
Hildesheim	2,96	1,37	62	59	142
Celle	1,55	1,04	63	3	74
Cuxhaven	2,89	2,75	28	109	142
Lüneburg	2,22	1,49	34	61	108
Lingen (Ems)	3,38	2,08	79	17	107

* In Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Datenbasis: LSKN

Wohnungsbestand (Tab. 6)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Wohnungsbestand insgesamt*		Wohnungsbestand in 1-und-2-FH	Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern	Eigenheimquote** in %
	2006	2007	2007	2007	2007
Niedersachsen	3.749.357	3.768.824	2.195.003	1.487.748	60
Braunschweig	136.129	136.414	31.245	103.460	23
Salzgitter	54.761	54.872	19.277	34.931	36
Wolfsburg	61.995	62.391	21.674	39.647	35
Gifhorn	74.149	74.667	56.943	16.406	78
Göttingen	124.158	124.725	57.276	65.199	47
Goslar	84.764	84.853	39.713	43.306	48
Helmstedt	48.131	48.497	29.509	18.246	62
Northeim	69.242	69.497	45.714	22.277	67
Osterode am Harz	43.653	43.803	27.062	15.606	63
Peine	62.539	62.821	43.377	18.413	70
Wolfenbüttel	59.651	59.862	35.606	23.316	60
Region Hannover	572.071	574.066	197.886	368.590	35
nachrichtlich: Hannover	288.154	288.930	44.777	241.011	16
Diepholz	91.173	91.810	70.087	19.276	78
Hameln-Pyrmont	81.573	81.749	44.952	34.734	56
Hildesheim	139.436	139.900	75.280	62.172	55
Holzminde	38.151	38.212	25.442	12.007	68
Nienburg (Weser)	52.723	53.003	38.586	12.743	75
Schaumburg	77.253	77.590	49.700	25.911	66
Celle	83.790	84.074	56.974	25.521	69
Cuxhaven	101.369	101.948	67.836	31.287	68
Harburg	107.691	108.437	75.227	30.551	71
Lüchow-Dannenberg	25.871	25.983	19.541	5.532	78
Lüneburg	78.412	78.992	45.827	31.423	59
Osterholz	47.525	47.801	36.810	9.633	79
Rotenburg (Wümme)	71.276	71.703	55.849	13.839	80
Soltau-Fallingb.ostel	65.837	66.125	44.923	19.573	70
Stade	90.391	91.093	60.547	28.621	68
Uelzen	47.736	47.875	31.732	15.043	68
Verden	59.834	60.189	42.686	15.932	73
Delmenhorst	37.655	37.844	21.166	16.172	57
Emden	24.814	24.869	12.958	11.520	53
Oldenburg	83.532	83.901	39.541	43.027	48
Osnabrück	84.838	85.024	27.182	56.282	33
Wilhelmshaven	47.020	47.115	12.987	33.289	28
Ammerland	52.157	52.668	40.970	9.502	81
Aurich	90.553	91.376	71.955	16.046	82
Cloppenburg	55.384	56.003	46.497	7.775	86
Emsland	123.119	124.433	99.516	20.908	83
Friesland	50.789	51.212	37.625	12.040	76
Grafschaft Bentheim	55.043	55.441	44.078	10.011	81
Leer	70.877	71.413	57.875	10.818	84
Oldenburg (LK)	52.568	52.891	42.422	8.559	83
Osnabrück (LK)	145.137	146.127	102.294	38.546	73
Vechta	48.819	49.407	39.258	8.923	81
Wesermarsch	44.847	44.981	29.986	13.340	69
Wittmund	30.921	31.167	21.412	7.795	73
nachrichtlich: große selbstständige Städte					
Göttingen	63.621	64.058	15.005	47.893	24
Goslar	24.642	24.655	9.279	14.931	38
Hameln	31.388	31.419	12.811	17.954	42
Hildesheim	54.529	54.783	15.542	38.239	29
Celle	36.381	36.485	18.828	16.968	53
Cuxhaven	31.831	32.031	12.561	18.599	40
Lüneburg	35.223	35.398	12.512	22.080	36
Lingen (Ems)	23.610	23.753	15.811	7.223	69

* Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Gebäudefortschreibung)
Datenbasis: LSKN

** Anteil der Wohnungen in 1-und-2-FH an den Wohnungen in Wohngebäuden

Geförderte Wohnungen (Tab. 7)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Geförderte Wohnungen je 1.000 Einwohner		Geförderte Wohnungen	Anteil des geförderten Mietwohnungsbestandes am Gesamtwohnungsbestand* in %		Rückgang des Bestandes an geförderten Wohnungen in %
	2006	2007	2007	2006	2007	bis 2025
Niedersachsen	0,10	0,16	1.303	2,39	2,34	59
Braunschweig	0,46	0,26	64	2,91	2,90	44
Salzgitter	0,04	0,15	16	4,08	4,06	77
Wolfsburg	0,21	0,27	32	2,83	2,81	74
Gifhorn	0,07	0,31	54	1,90	1,87	72
Göttingen	0,13	0,07	19	2,58	2,56	39
Goslar	0,03	0,24	36	2,00	1,95	33
Helmstedt	0,01	0,02	2	1,63	1,44	30
Northeim	0,05	0,06	9	2,90	2,87	45
Osterode am Harz	0,01	0,21	17	1,41	1,38	43
Peine	0,02	0,10	14	0,78	0,77	57
Wolfenbüttel	0,03	0,06	7	1,49	1,45	44
Region Hannover	0,05	0,27	305	4,16	4,14	67
nachrichtlich: Hannover	0,05	0,49	252	5,83	6,06	67
Diepholz	0,06	0,08	17	1,18	1,13	43
Hameln-Pyrmont	0,05	0,02	3	2,35	2,23	44
Hildesheim	0,05	0,09	27	1,87	1,84	49
Holz Minden	0,01	0,00	0	1,82	1,81	46
Nienburg (Weser)	0,19	0,06	7	1,58	1,55	39
Schaumburg	0,11	0,11	18	1,71	1,69	50
Celle	0,14	0,09	16	1,43	1,38	37
Cuxhaven	0,01	0,04	8	0,82	0,77	52
Harburg	0,03	0,07	17	1,14	1,12	77
Lüchow-Dannenberg	0,02	0,02	1	1,43	1,41	46
Lüneburg	0,05	0,07	12	2,15	2,12	62
Osterholz	0,04	0,06	7	1,62	1,58	23
Rotenburg (Wümme)	0,03	0,11	18	0,92	0,89	54
Soltau-Fallingb. Bstl.	0,01	0,04	5	0,63	0,61	48
Stade	0,09	0,47	93	2,81	2,76	71
Uelzen	0,00	0,02	2	2,02	1,98	46
Verden	0,12	0,14	19	0,78	0,76	42
Delmenhorst	0,16	0,12	9	4,85	4,81	31
Emden	0,06	0,06	3	1,27	1,18	81
Oldenburg	0,26	0,43	69	2,91	2,88	64
Osnabrück	0,07	0,31	50	2,58	2,55	71
Wilhelmshaven	0,19	0,01	1	1,30	1,15	36
Ammerland	0,12	0,13	15	1,43	1,39	53
Aurich	0,05	0,09	18	1,95	1,89	40
Cloppenburg	0,38	0,25	39	3,76	3,63	79
Emsland	0,17	0,12	37	2,24	2,16	83
Friesland	0,13	0,21	21	1,77	1,73	49
Grafschaft Bentheim	0,09	0,13	18	2,01	1,94	54
Leer	0,13	0,07	11	2,54	2,47	60
Oldenburg (LK)	0,07	0,17	22	1,38	1,33	48
Osnabrück (LK)	0,19	0,31	111	3,03	2,96	75
Vechta	0,08	0,17	23	2,98	2,82	83
Wesermarsch	0,02	0,05	5	3,12	3,04	60
Wittmund	0,10	0,10	6	1,87	1,84	30

* Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Gebäudefortschreibung)

Datenbasis: NBank, LSKN

Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung und wirtschaftliche Dynamik (Tab. 8)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Kaufkraft je Haushalt		Sozial-indikator		Veränderung der sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigten (SVB) in %		SVB am 30.06.	Jahredurchschnittliche Arbeitslosenquoten	
	in Euro		in %						
	2006	2007	2006	2007	06/05	07/06	2007	2006	2007
Niedersachsen	36.920	37.566	9,6	9,1	0,64	1,57	2.356.527	11,8	9,9
Braunschweig	35.194	35.861	11,7	11,1	0,04	1,85	105.399	13,1	11,6
Salzgitter	32.009	32.404	11,8	11,0	-0,15	-0,35	45.026	15,1	12,6
Wolfsburg	36.972	37.482	7,4	7,1	-0,58	-1,65	90.198	11,1	9,8
Gifhorn	40.952	41.941	8,2	7,5	-2,34	0,20	31.254	10,8	9,7
Göttingen	32.428	32.709	8,6	8,3	0,34	0,63	86.029	13,8	12,8
Goslar	34.006	34.146	11,2	10,4	-0,41	0,83	41.090	13,9	11,6
Helmstedt	39.545	40.173	11,3	10,8	-1,67	-0,63	18.185	13,5	12,2
Northeim	34.480	35.021	9,7	8,8	-0,32	1,36	39.316	12,4	10,3
Osterode am Harz	34.388	34.739	10,0	9,5	-0,53	3,02	25.264	15,3	12,4
Peine	38.967	39.908	9,0	8,9	0,07	0,71	27.353	11,5	10,2
Wolfenbüttel	39.170	39.729	9,0	8,4	-0,32	0,22	20.492	10,9	8,8
Region Hannover	36.439	36.970	10,9	10,6	0,07	0,67	418.684	13,3	11,0
nachrichtlich: Hannover	31.747	32.189	13,3	13,1	-0,10	0,41	268.606	16,1	13,2
Diepholz	39.909	40.854	7,7	7,0	1,74	2,08	54.440	8,3	7,1
Hameln-Pyrmont	34.829	35.061	11,7	10,4	0,18	-0,60	45.515	13,8	12,2
Hildesheim	35.371	35.817	9,5	8,9	-0,66	1,22	80.242	12,3	9,8
Holz Minden	34.258	34.558	10,9	9,8	-2,36	-0,85	19.353	13,9	11,8
Nienburg (Weser)	36.771	37.405	9,4	8,6	0,56	2,37	31.120	11,0	9,3
Schaumburg	38.048	38.757	10,1	9,5	-0,07	1,74	37.191	12,5	10,6
Celle	36.344	36.976	11,0	9,9	1,51	2,20	46.495	12,3	10,7
Cuxhaven	38.214	38.955	9,8	9,1	-0,01	1,19	37.744	12,2	10,2
Harburg	47.118	48.152	6,5	5,7	1,83	2,69	45.657	8,2	6,7
Lüchow-Dannenberg	33.280	33.652	12,9	11,8	1,05	-0,38	11.552	17,0	14,8
Lüneburg	37.364	38.161	10,4	9,8	0,75	2,65	45.492	11,7	9,5
Osterholz	42.567	43.350	6,3	6,0	0,97	3,41	20.760	9,1	7,6
Rotenburg (Wümme)	39.296	40.050	7,4	7,2	0,04	1,13	42.739	9,3	7,8
Soltau-Fallingb.ostel	36.639	37.295	8,6	8,6	0,76	2,86	40.325	12,0	10,9
Stade	42.352	43.343	9,5	8,7	2,64	1,08	50.582	10,7	9,3
Uelzen	36.187	36.644	10,9	9,8	-0,34	2,19	23.934	13,3	11,4
Verden	40.421	41.251	7,4	7,2	0,09	1,97	38.723	9,3	7,7
Delmenhorst	35.597	36.037	16,6	15,4	0,14	1,68	17.725	16,5	13,1
Emden	32.828	33.237	13,0	12,2	1,73	0,78	27.350	17,0	14,3
Oldenburg	34.085	34.491	12,7	11,9	0,79	1,24	65.357	13,7	12,2
Osnabrück	33.655	34.123	10,5	10,1	1,60	1,23	80.622	12,0	10,2
Wilhelmshaven	32.931	32.923	16,2	15,4	-2,12	1,84	25.119	16,7	14,7
Ammerland	37.660	38.522	6,5	6,8	0,79	1,78	32.252	9,6	8,6
Aurich	34.265	34.835	11,1	10,2	1,65	3,23	42.610	14,1	12,1
Cloppenburg	34.991	35.825	7,5	6,8	1,48	4,41	45.510	9,7	8,3
Emsland	37.027	37.859	6,8	6,4	3,14	5,22	96.981	8,9	6,8
Friesland	36.513	36.971	9,3	8,6	-0,62	1,72	23.603	12,2	9,7
Grafschaft Bentheim	36.424	37.036	7,4	6,7	4,80	3,38	35.827	9,4	6,7
Leer	32.981	33.626	10,6	9,3	4,10	5,19	36.074	13,8	11,2
Oldenburg (LK)	38.982	39.841	7,3	7,2	2,27	2,90	26.767	8,9	7,6
Osnabrück (LK)	39.586	40.835	6,7	6,3	1,58	2,73	94.597	8,8	6,2
Vechta	40.591	41.660	6,5	5,8	2,33	3,06	49.249	7,0	5,7
Wesermarsch	36.460	36.873	10,8	10,3	0,96	2,20	24.347	11,4	10,2
Wittmund	33.342	33.929	10,2	9,3	1,75	1,54	12.383	13,9	11,4
nachrichtlich: große selbstständige Städte									
Göttingen	29.341	29.752	9,3	9,5	-0,34	0,44	58.463	-	-
Goslar	34.754	34.791	14,4	13,7	0,43	0,99	18.223	-	-
Hameln	33.861	34.012	14,5	13,1	1,22	-1,51	22.907	-	-
Hildesheim	31.799	32.085	12,3	11,7	-1,32	0,36	41.582	-	-
Celle	34.815	35.169	13,7	12,7	1,83	2,86	29.887	-	-
Cuxhaven	34.609	35.035	12,3	11,7	-1,99	0,92	15.536	-	-
Lüneburg	33.983	34.788	13,7	13,2	0,38	2,65	32.383	-	-
Lingen (Ems)	37.965	38.799	8,5	8,3	2,56	4,71	21.069	-	-

- Arbeitslosenquoten werden auf der Gemeindeebene nicht ausgewiesen (Ausnahme: Hannover).

Datenbasis: BA RD NDS-HB, GfK-GeoMarketing, LSKN, NIW

Bevölkerungsentwicklung 2007 (Tab. 9)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Bevölkerung am 31.12.06	Bevölkerungsbewegungen im Jahr 2007				Bevölkerung* am 31.12.07
		Geborene	Gestorbene	Zuzüge **	Fortzüge **	
Niedersachsen	7.982.685	65.326	82.277	440.830	434.925	7.971.684
Braunschweig	245.467	2.192	2.777	13.023	12.094	245.810
Salzgitter	106.665	816	1.304	2.802	3.660	105.320
Wolfsburg	120.493	946	1.241	4.806	4.994	120.009
Gifhorn	174.974	1.520	1.453	8.998	9.640	174.401
Göttingen	261.398	2.118	2.449	21.953	21.761	261.260
Goslar	149.656	931	1.963	7.184	7.718	148.091
Helmstedt	96.972	727	1.248	4.334	4.915	95.871
Northeim	145.488	1.035	1.749	5.848	6.578	144.044
Osterode am Harz	81.073	550	1.111	3.388	3.601	80.300
Peine	134.178	1.040	1.501	5.890	6.047	133.560
Wolfenbüttel	125.412	911	1.303	6.183	6.556	124.652
Region Hannover	1.128.772	9.749	11.333	58.361	55.507	1.130.039
nachrichtlich: Hannover	516.343	5.017	5.390	28.227	26.132	518.069
Diepholz	215.406	1.654	2.172	13.918	13.667	215.142
Hameln-Pyrmont	158.658	1.182	2.033	7.687	7.626	157.867
Hildesheim	289.984	2.182	3.260	14.528	14.810	288.623
Holz Minden	76.888	509	1.068	3.783	4.014	76.103
Nienburg (Weser)	125.436	1.008	1.447	9.102	9.204	124.895
Schaumburg	165.109	1.199	1.852	9.361	9.643	164.172
Celle	181.936	1.473	1.958	9.423	9.761	181.115
Cuxhaven	204.235	1.506	2.393	10.784	11.202	202.933
Harburg	242.748	2.015	2.175	14.628	13.330	243.888
Lüchow-Dannenberg	50.878	347	714	3.349	3.395	50.465
Lüneburg	175.906	1.512	1.667	13.355	12.661	176.445
Osterholz	112.498	853	1.181	5.871	5.362	112.679
Rotenburg (Wümme)	164.958	1.456	1.660	9.440	9.122	165.074
Soltau-Fallingb. Bstl.	142.234	1.143	1.411	7.337	7.631	141.692
Stade	197.122	1.653	1.846	12.791	12.636	197.091
Uelzen	96.458	705	1.222	5.669	5.627	95.983
Verden	133.965	1.148	1.304	7.004	7.043	133.767
Delmenhorst	75.320	602	682	2.911	3.017	75.135
Emden	51.742	414	578	2.432	2.296	51.714
Oldenburg	159.060	1.359	1.502	10.175	9.526	159.563
Osnabrück	163.020	1.464	1.576	9.315	9.353	162.870
Wilhelmshaven	82.797	586	985	3.960	4.166	82.192
Ammerland	116.626	892	1.014	6.269	5.732	117.041
Aurich	190.252	1.639	2.022	10.384	9.959	190.293
Cloppenburg	156.241	1.647	1.255	12.965	12.438	157.164
Emsland	311.965	2.845	2.619	17.176	15.836	313.533
Friesland	101.192	748	1.064	5.118	5.216	100.779
Grafschaft Bentheim	134.840	1.136	1.288	6.008	5.427	135.270
Leer	165.347	1.404	1.697	8.565	8.529	165.088
Oldenburg (LK)	125.949	961	1.204	6.962	6.532	126.131
Osnabrück (LK)	359.340	3.018	3.329	17.300	17.478	358.852
Vechta	133.104	1.367	960	12.599	11.702	134.404
Wesermarsch	93.094	713	1.112	4.552	4.627	92.622
Wittmund	57.829	451	595	3.339	3.286	57.742
nachrichtlich: große selbstständige Städte						
Göttingen	121.581	1038	1025	9724	9808	121.513
Goslar	42.792	302	541	2054	2124	42.484
Hameln	58.517	483	729	3389	3096	58.563
Hildesheim	103.249	855	1147	6375	5738	103.593
Celle	71.146	601	790	3480	3509	70.930
Cuxhaven	51.899	366	655	2235	2256	51.587
Lüneburg	72.057	665	719	5843	5547	72.299
Lingen (Ems)	51.417	443	461	2267	2111	51.554

* Durch bestandsrelevante Veränderungen kann es vorkommen, dass die Aufrechnung der Bevölkerungsbewegungen nicht der Stichtagsveränderung entspricht.

** Über Gemeindegrenze, ab Samtgemeinde, also einschließlich gebietsinterner Wanderung

Datenbasis: LSKN

Bevölkerung und Haushalte 2007 und 2025 (Tab. 10)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Bevölkerung			Entwicklung bis 2025			Haushalte			Entwicklung bis 2025		
	2007	2025	Index: 2007 = 100	2007	2025	Index: 2007 = 100						
Niedersachsen	7.971.684	7.492.675	94	3.815.088	3.841.343	101						
Braunschweig	245.810	243.277	99	131.292	129.260	98						
Salzgitter	105.320	82.741	79	56.553	46.962	83						
Wolfsburg	120.009	102.445	85	65.169	57.813	89						
Gifhorn	174.401	159.630	92	79.474	79.793	100						
Göttingen	261.260	240.078	92	138.921	133.247	96						
Goslar	148.091	116.984	79	75.869	63.959	84						
Helmstedt	95.871	78.096	81	44.836	39.393	88						
Northeim	144.044	117.390	81	71.514	62.518	87						
Osterode am Harz	80.300	63.877	80	40.422	34.359	85						
Peine	133.560	122.199	91	61.788	61.138	99						
Wolfenbüttel	124.652	103.102	83	59.405	53.483	90						
Region Hannover	1.130.039	1.097.653	97	590.804	602.847	102						
nachrichtlich: Hannover	518.069	523.109	101	299.302	309.323	103						
Diepholz	215.142	202.906	94	97.628	101.405	104						
Hameln-Pyrmont	157.867	137.707	87	80.300	75.289	94						
Hildesheim	288.623	265.243	92	148.769	146.179	98						
Holzminde	76.103	59.454	78	37.696	31.964	85						
Nienburg (Weser)	124.895	112.999	90	56.204	55.848	99						
Schaumburg	164.172	145.326	89	75.706	73.656	97						
Celle	181.115	164.614	91	86.482	84.130	97						
Cuxhaven	202.933	174.571	86	92.527	86.875	94						
Harburg	243.888	252.138	103	110.183	123.774	112						
Lüchow-Dannenberg	50.465	42.139	84	24.670	22.271	90						
Lüneburg	176.445	180.471	102	83.672	91.603	109						
Osterholz	112.679	104.827	93	50.083	51.350	103						
Rotenburg (Wümme)	165.074	159.256	96	72.334	76.286	105						
Soltau-Fallingb.ostel	141.692	128.795	91	65.928	64.615	98						
Stade	197.091	195.961	99	87.800	95.080	108						
Uelzen	95.983	84.563	88	45.562	43.280	95						
Verden	133.767	124.427	93	62.162	62.770	101						
Delmenhorst	75.135	66.301	88	36.593	34.650	95						
Emden	51.714	51.025	99	25.759	26.581	103						
Oldenburg	159.563	163.240	102	84.179	90.792	108						
Osnabrück	162.870	147.846	91	82.616	78.272	95						
Wilhelmshaven	82.192	68.604	83	42.030	36.757	87						
Ammerland	117.041	120.539	103	53.420	60.710	114						
Aurich	190.293	184.159	97	86.658	91.305	105						
Cloppenburg	157.164	167.301	106	67.931	78.936	116						
Emsland	313.533	326.879	104	131.495	150.916	115						
Friesland	100.779	89.208	89	46.756	45.510	97						
Grafschaft Bentheim	135.270	138.027	102	57.798	64.061	111						
Leer	165.088	161.066	98	75.269	79.994	106						
Oldenburg (LK)	126.131	124.382	99	56.001	60.837	109						
Osnabrück (LK)	358.852	336.771	94	151.331	157.147	104						
Vechta	134.404	149.807	111	54.723	66.339	121						
Wesermarsch	92.622	80.735	87	42.308	40.219	95						
Wittmund	57.742	53.916	93	26.470	27.173	103						
nachrichtlich: große selbstständige Städte												
Göttingen	121.513	110.082	91	70.681	64.505	91						
Goslar	42.484	34.957	82	22.146	19.349	87						
Hameln	58.563	54.023	92	31.218	30.553	98						
Hildesheim	103.593	100.956	97	59.015	59.769	101						
Celle	70.930	63.735	90	36.221	33.928	94						
Cuxhaven	51.587	42.590	83	25.669	22.615	88						
Lüneburg	72.299	74.840	104	36.607	39.179	107						
Lingen (Ems)	51.554	49.889	97	23.402	24.534	105						

Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen 2007 (Tab. 11)

Landkreis/kreisfreie Stadt	0–17 Jahre	18–29 Jahre	30–44 Jahre	45–59 Jahre	60–74 Jahre	75 Jahre und älter	insgesamt
Niedersachsen	1.466.977	1.070.639	1.717.881	1.685.952	1.340.157	690.078	7.971.684
Braunschweig	36.497	40.334	55.244	49.037	41.307	23.391	245.810
Salzgitter	18.445	13.560	20.616	22.726	19.624	10.349	105.320
Wolfsburg	19.093	17.064	24.184	25.134	22.876	11.658	120.009
Gifhorn	35.999	22.364	38.167	38.927	26.572	12.372	174.401
Göttingen	42.464	45.379	56.419	55.845	39.674	21.479	261.260
Goslar	22.424	18.189	29.270	31.411	29.378	17.419	148.091
Helmstedt	16.472	11.759	19.617	21.613	16.910	9.500	95.871
Northeim	25.033	17.414	28.624	32.035	25.842	15.096	144.044
Osterode am Harz	13.021	9.065	15.275	17.460	15.858	9.621	80.300
Peine	25.705	15.895	29.458	28.610	22.334	11.558	133.560
Wolfenbüttel	22.652	14.114	26.857	27.464	22.432	11.133	124.652
Region Hannover	187.291	161.190	253.724	234.880	194.317	98.637	1.130.039
nachrichtlich: Hannover	77.344	86.302	123.769	102.440	80.818	47.396	518.069
Diepholz	40.723	25.368	47.214	47.122	36.800	17.915	215.142
Hameln-Pyrmont	27.403	19.210	31.406	33.708	28.992	17.148	157.867
Hildesheim	50.834	38.076	60.293	61.681	50.056	27.683	288.623
Holz Minden	13.262	9.356	14.572	16.103	14.305	8.505	76.103
Nienburg (Weser)	24.106	16.015	26.239	27.049	20.214	11.272	124.895
Schaumburg	29.629	19.275	34.516	35.251	29.085	16.416	164.172
Celle	34.417	23.506	36.764	38.407	31.270	16.751	181.115
Cuxhaven	37.029	22.832	41.356	44.410	38.078	19.228	202.933
Harburg	46.291	26.724	54.969	52.865	44.485	18.554	243.888
Lüchow-Dannenberg	8.905	5.738	9.369	10.893	10.070	5.490	50.465
Lüneburg	32.876	25.055	41.381	36.449	26.962	13.722	176.445
Osterholz	21.431	12.356	24.725	25.076	20.570	8.521	112.679
Rotenburg (Wümme)	33.968	21.550	36.169	34.797	25.770	12.820	165.074
Soltau-Fallingb.ostel	27.213	18.379	30.251	29.547	23.839	12.463	141.692
Stade	39.011	24.857	43.587	42.226	32.840	14.570	197.091
Uelzen	17.148	11.211	19.651	20.267	17.638	10.068	95.983
Verden	26.069	16.406	28.646	29.933	22.567	10.146	133.767
Delmenhorst	13.505	9.900	15.678	16.233	13.920	5.899	75.135
Emden	9.208	8.005	10.841	10.533	8.473	4.654	51.714
Oldenburg	25.884	26.643	37.115	33.051	24.043	12.827	159.563
Osnabrück	24.515	29.199	36.674	32.503	25.130	14.849	162.870
Wilhelmshaven	12.362	12.317	15.957	16.958	16.339	8.259	82.192
Ammerland	23.461	13.734	25.668	25.022	20.031	9.125	117.041
Aurich	38.419	24.227	40.051	39.966	32.131	15.499	190.293
Cloppenburg	37.283	23.890	34.468	30.887	20.139	10.497	157.164
Emsland	66.488	46.204	69.058	64.343	45.309	22.131	313.533
Friesland	19.197	11.312	20.845	21.259	19.331	8.835	100.779
Grafschaft Bentheim	28.427	18.741	29.186	27.386	20.594	10.936	135.270
Leer	33.742	21.747	35.455	34.183	27.052	12.909	165.088
Oldenburg (LK)	25.535	14.724	28.401	27.823	20.512	9.136	126.131
Osnabrück (LK)	74.209	47.831	78.060	75.933	53.838	28.981	358.852
Vechta	29.949	21.660	30.804	26.867	16.245	8.879	134.404
Wesermarsch	18.089	11.083	19.096	19.895	16.230	8.229	92.622
Wittmund	11.293	7.181	11.961	12.184	10.175	4.948	57.742
nachrichtlich: große selbstständige Städte							
Göttingen	17.165	27.414	26.398	24.333	16.996	9.207	121.513
Goslar	6.508	5.106	8.408	8.938	8.530	4.994	42.484
Hameln	10.028	8.008	11.379	11.995	10.702	6.451	58.563
Hildesheim	16.691	16.961	21.077	21.097	17.771	9.996	103.593
Celle	12.107	10.185	13.848	14.811	12.529	7.450	70.930
Cuxhaven	8.169	6.073	9.512	10.620	11.413	5.800	51.587
Lüneburg	11.638	13.284	17.625	13.685	10.242	5.825	72.299
Lingen (Ems)	9.799	7.569	10.702	11.436	7.941	4.107	51.554

Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen von 2007 bis 2025 (Tab. 12)

Landkreis/kreisfreie Stadt	0–17 Jahre	18–29 Jahre	30–44 Jahre	45–59 Jahre	60–74 Jahre	75 Jahre und älter	insgesamt
Index: 2007 = 100							
Niedersachsen	75	86	76	91	123	140	94
Braunschweig	98	86	92	100	109	118	99
Salzgitter	65	72	63	71	100	117	79
Wolfsburg	79	72	77	83	94	122	85
Gifhorn	69	82	69	86	144	152	92
Göttingen	77	75	78	81	138	137	92
Goslar	60	69	60	74	102	116	79
Helmstedt	65	68	63	76	113	120	81
Northeim	63	74	63	75	112	118	81
Osterode am Harz	61	73	60	75	101	115	80
Peine	70	91	68	91	122	141	91
Wolfenbüttel	59	81	58	81	113	137	83
Region Hannover	86	89	85	96	112	136	97
nachrichtlich: Hannover	101	88	96	103	115	111	101
Diepholz	71	91	71	91	127	155	94
Hameln-Pyrmont	69	85	75	79	110	120	87
Hildesheim	78	88	79	82	115	130	92
Holz Minden	60	70	64	73	100	112	78
Nienburg (Weser)	70	82	72	86	130	129	90
Schaumburg	67	85	65	85	119	136	89
Celle	72	80	73	85	121	140	91
Cuxhaven	63	78	63	82	112	147	86
Harburg	81	107	77	103	122	189	103
Lüchow-Dannenberg	62	73	61	80	111	123	84
Lüneburg	78	102	77	108	140	147	102
Osterholz	69	93	63	89	121	183	93
Rotenburg (Wümme)	74	92	76	94	136	153	96
Soltau-Fallingb. Ostel	72	82	66	91	125	141	91
Stade	77	93	82	98	126	170	99
Uelzen	67	85	65	86	116	126	88
Verden	73	87	70	85	125	171	93
Delmenhorst	72	83	70	82	108	155	88
Emden	84	90	91	96	120	129	99
Oldenburg	87	90	92	99	134	140	102
Osnabrück	83	75	75	97	118	115	91
Wilhelmshaven	73	66	70	77	99	134	83
Ammerland	75	102	75	102	137	184	103
Aurich	73	89	73	94	135	157	97
Cloppenburg	85	96	93	108	162	138	106
Emsland	77	85	88	108	158	155	104
Friesland	62	87	63	85	112	166	89
Grafschaft Bentheim	77	91	84	107	147	140	102
Leer	72	88	77	98	137	155	98
Oldenburg (LK)	73	100	72	95	135	178	99
Osnabrück (LK)	69	87	72	93	142	138	94
Vechta	93	99	98	110	174	140	111
Wesermarsch	65	85	69	81	118	134	87
Wittmund	66	86	67	92	127	166	93
nachrichtlich: große selbstständige Städte							
Göttingen	91	47	83	94	142	135	91
Goslar	65	75	62	78	101	121	82
Hameln	76	82	89	86	107	123	92
Hildesheim	91	71	100	92	113	132	97
Celle	80	66	79	87	114	123	90
Cuxhaven	65	67	70	79	86	143	83
Lüneburg	97	72	81	133	140	126	104
Lingen (Ems)	81	72	81	87	151	145	97

Haushaltsstruktur nach Haushaltsgröße 2007 (Tab. 13)

Landkreis/kreisfreie Stadt	1- Personen- haushalte	2- Personen- haushalte	3- Personen- haushalte	4- Personen- haushalte	5- und -mehr- Personen- haushalte	Haushalte insgesamt	Bevölkerung insgesamt	Einwohner/ Haushalt
Niedersachsen	1.504.889	1.275.583	477.889	400.263	156.463	3.815.088	7.971.684	2,09
Braunschweig	61.119	42.533	15.654	9.419	2.567	131.292	245.810	1,87
Salzgitter	27.105	17.875	6.472	3.604	1.498	56.553	105.320	1,86
Wolfsburg	31.671	20.632	7.274	3.967	1.626	65.169	120.009	1,84
Gifhorn	27.889	26.628	12.200	9.223	3.533	79.474	174.401	2,19
Göttingen	66.833	43.284	14.147	10.639	4.018	138.921	261.260	1,88
Goslar	32.957	26.353	7.872	6.374	2.312	75.869	148.091	1,95
Helmstedt	16.190	15.615	6.587	4.691	1.753	44.836	95.871	2,14
Northeim	29.730	24.589	7.918	6.761	2.516	71.514	144.044	2,01
Osterode am Harz	17.056	14.130	4.293	3.607	1.337	40.422	80.300	1,99
Peine	22.180	21.018	9.207	6.815	2.569	61.788	133.560	2,16
Wolfenbüttel	22.785	19.948	8.424	6.002	2.245	59.405	124.652	2,10
Region Hannover	274.113	192.236	58.168	47.312	18.975	590.804	1.130.039	1,91
nachrichtlich: Hannover	165.933	85.700	23.475	16.355	7.838	299.302	518.069	1,73
Diepholz	33.997	33.647	13.697	11.514	4.773	97.628	215.142	2,20
Hameln-Pyrmont	33.894	27.892	9.774	6.551	2.189	80.300	157.867	1,97
Hildesheim	65.196	50.261	17.528	11.676	4.108	148.769	288.623	1,94
Holz Minden	14.998	13.541	4.645	3.347	1.165	37.696	76.103	2,02
Nienburg (Weser)	19.550	19.036	7.860	6.843	2.915	56.204	124.895	2,22
Schaumburg	27.310	26.230	10.071	8.522	3.572	75.706	164.172	2,17
Celle	33.432	29.527	11.052	9.092	3.379	86.482	181.115	2,09
Cuxhaven	31.452	33.007	13.394	10.646	4.029	92.527	202.933	2,19
Harburg	36.517	39.680	15.895	13.099	4.991	110.183	243.888	2,21
Lüchow-Dannenberg	9.638	8.998	2.807	2.342	884	24.670	50.465	2,05
Lüneburg	32.459	27.670	11.004	9.153	3.386	83.672	176.445	2,11
Osterholz	15.984	17.978	7.523	6.219	2.379	50.083	112.679	2,25
Rotenburg (Wümme)	23.105	24.850	11.144	9.509	3.726	72.334	165.074	2,28
Soltau-Fallingb.ostel	23.984	22.980	8.688	7.464	2.812	65.928	141.692	2,15
Stade	28.886	30.656	12.951	11.003	4.304	87.800	197.091	2,24
Uelzen	17.107	16.213	5.577	4.830	1.834	45.562	95.983	2,11
Verden	22.363	21.862	8.277	7.042	2.618	62.162	133.767	2,15
Delmenhorst	14.558	12.548	4.637	3.529	1.322	36.593	75.135	2,05
Emden	11.014	8.478	2.933	2.362	973	25.759	51.714	2,01
Oldenburg	39.371	26.937	9.379	5.988	2.504	84.179	159.563	1,90
Osnabrück	38.589	23.918	9.235	7.675	3.199	82.616	162.870	1,97
Wilhelmshaven	18.388	14.353	4.427	3.465	1.396	42.030	82.192	1,96
Ammerland	18.299	19.234	7.191	6.248	2.448	53.420	117.041	2,19
Aurich	30.203	30.784	11.122	10.172	4.377	86.658	190.293	2,20
Cloppenburg	21.698	22.555	10.349	9.486	3.843	67.931	157.164	2,31
Emsland	42.615	39.533	18.948	21.698	8.701	131.495	313.533	2,38
Friesland	16.663	17.097	5.632	5.146	2.219	46.756	100.779	2,16
Grafschaft Bentheim	19.388	17.502	8.298	9.067	3.544	57.798	135.270	2,34
Leer	26.488	26.493	9.606	8.854	3.828	75.269	165.088	2,19
Oldenburg (LK)	18.050	19.914	8.220	7.083	2.734	56.001	126.131	2,25
Osnabrück (LK)	48.913	46.878	21.255	24.467	9.818	151.331	358.852	2,37
Vechta	16.963	15.853	8.069	9.795	4.044	54.723	134.404	2,46
Wesermarsch	14.909	15.113	5.159	4.935	2.192	42.308	92.622	2,19
Wittmund	9.283	9.528	3.324	3.028	1.307	26.470	57.742	2,18
nachrichtlich: große selbstständige Städte								
Göttingen	39.072	20.233	6.123	3.774	1.479	70.681	121.513	1,72
Goslar	9.915	7.669	2.157	1.763	642	22.146	42.484	1,92
Hameln	14.538	10.265	3.505	2.186	724	31.218	58.563	1,88
Hildesheim	30.681	18.412	5.738	3.046	1.138	59.015	103.593	1,76
Celle	15.962	11.933	4.128	3.086	1.111	36.221	70.930	1,96
Cuxhaven	10.394	9.094	3.136	2.230	814	25.669	51.587	2,01
Lüneburg	16.303	11.386	4.419	3.316	1.184	36.607	72.299	1,97
Lingen (Ems)	8.979	6.964	3.092	3.167	1.201	23.402	51.554	2,20

Haushaltsentwicklung nach Haushaltsgröße von 2007 bis 2025 (Tab. 14)

Landkreis/kreisfreie Stadt	1- Personen- haushalte	2- Personen- haushalte	3- Personen- haushalte	4- Personen- haushalte	5- und -mehr- Personen- haushalte	Haushalte insgesamt
Index: 2007 = 100						
Niedersachsen	108	109	81	78	71	101
Braunschweig	95	105	99	94	94	98
Salzgitter	88	87	71	55	69	83
Wolfsburg	93	90	81	65	82	89
Gifhorn	113	111	79	70	69	100
Göttingen	97	108	79	72	75	96
Goslar	88	94	63	61	57	84
Helmstedt	96	96	71	64	62	88
Northeim	92	98	66	64	59	87
Osterode am Harz	89	94	64	63	58	85
Peine	110	108	81	72	71	99
Wolfenbüttel	100	99	71	62	61	90
Region Hannover	108	105	81	83	88	102
nachrichtlich: Hannover	106	104	89	93	99	103
Diepholz	119	114	78	74	72	104
Hameln-Pyrmont	101	101	72	65	68	94
Hildesheim	105	105	77	68	75	98
Holz Minden	93	92	62	58	58	85
Nienburg (Weser)	113	110	74	73	70	99
Schaumburg	111	106	72	69	67	97
Celle	103	108	79	74	66	97
Cuxhaven	105	104	74	66	63	94
Harburg	129	119	92	83	81	112
Lüchow-Dannenberg	98	99	70	65	57	90
Lüneburg	116	122	92	84	74	109
Osterholz	119	113	80	71	68	103
Rotenburg (Wümme)	120	117	84	77	74	105
Soltau-Fallingb. Stel.	105	110	78	74	64	98
Stade	123	117	88	81	77	108
Uelzen	102	105	75	71	61	95
Verden	111	112	79	74	66	101
Delmenhorst	102	102	78	71	63	95
Emden	108	109	87	86	86	103
Oldenburg	112	115	95	76	81	108
Osnabrück	98	100	85	83	72	95
Wilhelmshaven	91	94	70	70	70	87
Ammerland	129	125	89	80	66	114
Aurich	116	118	79	78	72	105
Cloppenburg	129	131	97	90	73	116
Emsland	130	129	93	96	66	115
Friesland	109	108	70	69	63	97
Grafschaft Bentheim	122	124	93	94	67	111
Leer	117	119	80	79	72	106
Oldenburg (LK)	123	122	86	78	64	109
Osnabrück (LK)	119	117	83	85	59	104
Vechta	137	135	102	108	75	121
Wesermarsch	106	105	71	72	64	95
Wittmund	115	115	75	73	66	103
nachrichtlich: große selbstständige Städte						
Göttingen	88	105	82	71	87	91
Goslar	92	95	67	64	62	87
Hameln	104	103	79	70	78	98
Hildesheim	104	106	87	68	93	101
Celle	96	102	81	75	72	94
Cuxhaven	97	91	73	66	67	88
Lüneburg	107	118	96	90	85	107
Lingen (Ems)	115	115	85	88	67	105

Verweise

- 1 Veranschlagte Baukosten des Bauwerkes sind die zum Zeitpunkt der Erstellung der Bauvorlagen veranschlagten Kosten des Bauwerkes gemäß DIN 276 in der Neufassung vom Juni 1993 als Summe der Kostengruppen 300 und 400. Baukosten im Sinne der Bautätigkeitsstatistiken sind somit die Kosten der Baukonstruktion (einschließlich Erdarbeiten und baukonstruktive Einbauten) sowie die Kosten der technischen Anlagen. Kosten für nicht fest verbundene Einbauten, die nicht Bestandteil des Bauwerkes sind, wie Großrechenanlagen oder industrielle Produktionsanlagen, sind nicht einzubeziehen. Die Umsatzsteuer ist in den veranschlagten Kosten enthalten.
Auskunftspflichtig sind die Bauaufsichtsbehörden, die Bauherren und die mit der Baubetreuung Beauftragten. Vielfach übernehmen Architekten die Auskunftspflicht.
- 2 Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen: Landesgrundstücksmarktbericht 2008, Oldenburg 2008, Seite 87.
- 3 Darüberhinaus wurden knapp 2.200 Einheiten in Nichtwohngebäuden bzw. als Baumaßnahme an bestehenden Gebäuden fertiggestellt.
- 4 Dabei wird die Küche als ein Zimmer mitgezählt. Eine hier mit vier Zimmern bezeichnete Wohnung ist also in den Wohnungsanzeigen der Tageszeitungen oder Immobilienportalen als Dreizimmerwohnung zu finden.
Somit relativiert sich die hier angegebene Wohnungsgröße um bis zu ein Zimmer, je nachdem, ob die Küche – wie in kleinen Wohnungen – in den Wohnraum integriert ist oder nicht.
- 5 Der vierte Landkreis mit höheren Geborenen- als Gestorbenenzahlen ist Gifhorn. Allerdings ging die Einwohnerzahl trotzdem zurück, weil die Nettowanderungsverluste größer waren.
- 6 Die Wanderungsintensität könnte ebenso gut an den Zuzügen gemessen werden. Die Ergebnisse wären gleich.
- 7 Dabei ist der Begriff der Bedarfsgemeinschaft enger gefasst als derjenige des Haushalts. Zu den Definitionen vgl. Glossar, Seite 119.
- 8 Die Einschätzungen zur konjunkturellen Entwicklung in Deutschland und Niedersachsen beruhen auf den Analysen und Prognosen der NORD/LB-Bereiche „Research/Volkswirtschaft“ und „Regionalwirtschaft“.
- 9 Die NBank-Wohnungsmarktbeobachtung arbeitet mit der jahresdurchschnittlichen Zahl aller Arbeitslosen in Prozent aller abhängigen zivilen Erwerbspersonen (das ist die Summe aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, aller geringfügig Beschäftigten, Personen in Arbeitsangelegenheiten [z. B. Ein-Euro-Jobs], Grenzpendler sowie der Beamten und Arbeitslosen), Definition gemäß BA Regionaldirektion Niedersachsen-Bremen. Die in der Öffentlichkeit eher verbreitete Definition bezieht die Arbeitslosen auf das gesamte Erwerbspersonenpotenzial (also alle abhängigen zivilen Erwerbspersonen plus „Selbstständige“ und „mithelfende Familienangehörige“). Die so berechnete Quote ist immer geringer als die im Bericht verwendete Quote.

- 10** Darüber hinaus wird der nachweisbare Trend zu rückläufigen Wanderungsgewinnen berücksichtigt.
- 11** 0 bis unter 3 Jahre, 3 bis unter 5, 5 bis unter 6, 6 bis unter 10, 10 bis unter 15, 15 bis unter 18, 18 bis unter 20, 20 bis unter 25, 25 bis unter 30, 30 bis unter 35, 35 bis unter 40, 40 bis unter 45, 45 bis unter 50, 50 bis unter 55, 55 bis unter 60, 60 bis unter 63, 63 bis unter 65, 65 bis unter 70, 70 bis unter 75, 75 Jahre und älter
- 12** Statistisches Bundesamt (2007): Entwicklung der Privathaushalte bis 2025. Wiesbaden
- 13** Statistisches Bundesamt (2007): Entwicklung der Privathaushalte bis 2025. Wiesbaden
- 14** Vorgabe des Statistischen Bundesamtes
- 15** Zu beachten ist hierbei, dass die im Mikrozensus erfasste Bevölkerung in Privathaushalten von der Definition der Bevölkerung der Bevölkerungsforschung abweicht. Während die Bevölkerung als „Personen am Ort ihrer alleinigen bzw. Hauptwohnung“ definiert wird, werden bei der Bevölkerung in Privathaushalten „Alle Personen, die allein oder zusammen mit anderen eine wirtschaftliche Einheit (Privathaushalt) bilden“ gezählt. [...] „Da eine Person in mehreren Privathaushalten wohnberechtigt sein kann, sind Doppelzählungen möglich“ (vgl. Statistische Berichte Niedersachsen. Ergebnisse des Mikrozensus, April 2008).
- 16** Die im Rahmen der Volkszählung 1987 ermittelte Verteilung der Bevölkerung auf verschiedene Haushaltsgrößen kann wegen des langen zeitlichen Abstands zum Prognosebeginn allenfalls für eine Kontrolle der gemeindespezifischen Haushaltszusammensetzungen herangezogen werden, weil damit letztlich unterstellt wird, dass sich die Unterschiede des Haushaltsbildungsverhaltens seitdem nicht grundlegend verändert haben.
- 17** Oft auch als Leerstands- oder Funktionsreserve bezeichnet
- 18** In Absprache mit dem Auftraggeber wird eine Mobilitätsreserve in der Größenordnung von einem Prozent angesetzt.
- 19** Diese Daten für die Stadt- und Landkreise in Niedersachsen liegen seit August 2008 in einer Zeitreihe bis einschließlich des Jahres 2006 vor.

Abkürzungen

Abb.	Abbildung
BA	Bundesagentur für Arbeit
BA RD NDS-HB	Bundesagentur für Arbeit Regionaldirektion Niedersachsen-Bremen
EFH	Einfamilienhäuser
EZFH	Ein- und Zweifamilienhäuser
ETW	Eigentumswohnungen
EW	Einwohner
ha	Hektar
LK	Landkreis
LSKN	Landesbetrieb für Statistik und Kommunikation Niedersachsen
MFH	Mehrfamilienhäuser
Mio.	Millionen
MW	Mietwohnungen
NIW	Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung
OGA	Oberer Gutachterausschuss
qm	Quadratmeter
SGB II	Sozialgesetzbuch Zweites Buch – Grundsicherung für Arbeitsuchende
SGB III	Sozialgesetzbuch Drittes Buch – Arbeitsförderung
StBA	Statistisches Bundesamt
SVB	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
Tsd.	Tausend
WE	Wohneinheiten

Abkürzungen für kreisfreie Städte und Landkreise (Autokennzeichen)

AUR = Aurich, BRA = Wesermarsch, BS = Braunschweig, CE = Celle,
 CLP = Cloppenburg, CUX = Cuxhaven, DAN = Lüchow-Dannenberg,
 DEL = Delmenhorst, DH = Diepholz, EL = Emsland, EMD = Emden,
 FRI = Friesland, GF = Gifhorn, GÖ = Göttingen, GS = Goslar,
 H = Landeshauptstadt Hannover, Region H = Region Hannover, HE = Helmstedt,
 HI = Hildesheim, HM = Hameln-Pyrmont, HOL = Holzminden, LER = Leer,
 LG = Lüneburg, NI = Nienburg (Weser), NOH = Grafschaft Bentheim,
 NOM = Northeim, OHA = Osterode am Harz, OHZ = Osterholz,
 OL = Stadt Oldenburg, OL (LK) = Landkreis Oldenburg, OS = Stadt Osnabrück,
 OS (LK) = Landkreis Osnabrück, PE = Peine, ROW = Rotenburg (Wümme),
 SFA = Soltau-Fallingb., SHG = Schaumburg, STD = Stade, SZ = Salzgitter,
 UE = Uelzen, VEC = Vechta, VER = Verden, WF = Wolfenbüttel,
 WHV = Wilhelmshaven, WL = Harburg, WOB = Wolfsburg, WST = Ammerland,
 WTM = Wittmund

Glossar

Anspannung am Wohnungsmarkt Die Wohnungsnachfrage übersteigt das Wohnungsangebot.

Arbeitslosenquote Jahresdurchschnittliche Zahl aller Arbeitslosen in Prozent aller abhängigen zivilen Erwerbspersonen (Summe aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, aller geringfügig Beschäftigten, Personen in Arbeitsangelegenheiten [z. B. Ein-Euro-Jobs], Grenzpendler sowie der Beamten und Arbeitslosen), Definition gemäß: Arbeitsagentur Niedersachsen-Bremen. Die in der Öffentlichkeit eher verbreitete Definition bezieht die Arbeitslosen auf das gesamte Erwerbspersonenpotenzial. Die so berechnete Quote ist immer geringer als die im Bericht verwendete Quote.

Auslaufende Belegungsbindungen Mit dem Auslauf der Belegungsbindung einer Wohnung endet deren Eigenschaft „geförderte Wohnung“.

Baufertigstellungsdichte Bis zum 31.12. des Berichtsjahres fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner.

Baugenehmigungsdichte Bis zum 31.12. des Berichtsjahres genehmigte Wohnungen je 1.000 Einwohner.

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.

Bedarfsgemeinschaften (nach SGB II) Personen, die im gleichen Haushalt leben, gemeinsam wirtschaften und unter denen mindestens ein → erwerbsfähiger Hilfebedürftiger sein muss.

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, Allgmeinstrom, 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.

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

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

Empty Nester Der Begriff „Empty Nest“ bezeichnet eine strukturelle Veränderung innerhalb einer Familie. Er beschreibt die Phase im Leben von Eltern, wenn die Kinder „flügge“ werden und den familiären Haushalt verlassen.

Entspannung am Wohnungsmarkt Das Wohnungsangebot übersteigt die Wohnungsnachfrage.

Erwerbsfähige Hilfebedürftige (nach SGB II) Personen im Alter von 16 bis 65 Jahren, die

- nicht durch Krankheit oder Behinderung auf absehbare Zeit außerstande sind, unter den üblichen Bedingungen des allgemeinen Arbeitsmarktes mindestens drei Stunden täglich erwerbstätig zu sein (erwerbsfähig)
- ihre Eingliederung in Arbeit sowie ihren Lebensunterhalt und den Lebensunterhalt der mit ihnen in Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen nicht oder nicht ausreichend aus eigenen Kräften und Mitteln, v. a. nicht durch Aufnahme einer zumutbaren Arbeit oder dem zu berücksichtigenden Einkommen oder Vermögen sichern können und die erforderliche Hilfe auch nicht von anderen (Angehörigen, andere Leistungsträger) erhalten.

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

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

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

Haushaltskaufkraft Verfügbares Einkommen (ohne Vermögensanteile), das den Haushalten für Konsumzwecke jährlich zur Verfügung steht. Sie kann vereinfacht als Summe aller Nettoeinkünfte pro Haushalt bezeichnet werden und ist Indikator für das Konsum- und Wohnraumnachfragepotenzial. Von der GfK-Gruppe in Nürnberg werden hierzu die Lohn- und Einkommensteuerstatistiken ausgewertet und um Transferleistungen (Arbeitslosengeld, Kindergeld, Wohngeld etc.) 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 regionale Haushaltskaufkraft.

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

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.

Sozialbelastung bzw. Sozialindikator Ab 2005 gilt eine neue Definition: Anteil der Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an allen Haushalten.

Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) – Grundsicherung für Arbeitsuchende – Regelt die Förderung (einschließlich finanzieller Förderung) von erwerbsfähigen Personen ab 15 und unter 65 Jahren sowie deren Angehöriger, soweit diese über kein (ausreichendes) Arbeitseinkommen verfügen.

Sozialgesetzbuch Drittes Buch (SGB III) – Arbeitsförderung – Regelt das deutsche Arbeitsförderungsrecht und umfasst sämtliche Leistungen und Maßnahmen zur Arbeitsförderung. Es bildet die Grundlage für die Arbeit der Bundesagentur für Arbeit und der Arbeitsagenturen. Das SGB III enthält zudem Regelungen zur Arbeitslosenversicherung.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Der Begriff umfasst die Zahl aller Arbeiter, Angestellten und 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, Selbstständige, 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 die Entwicklung der Arbeitslosenquote. Bei der Bewertung wird angenommen, dass steigende Beschäftigtenzahlen und eine rückläufige Arbeitslosenquote Zeichen einer positiven wirtschaftlichen Dynamik sind.

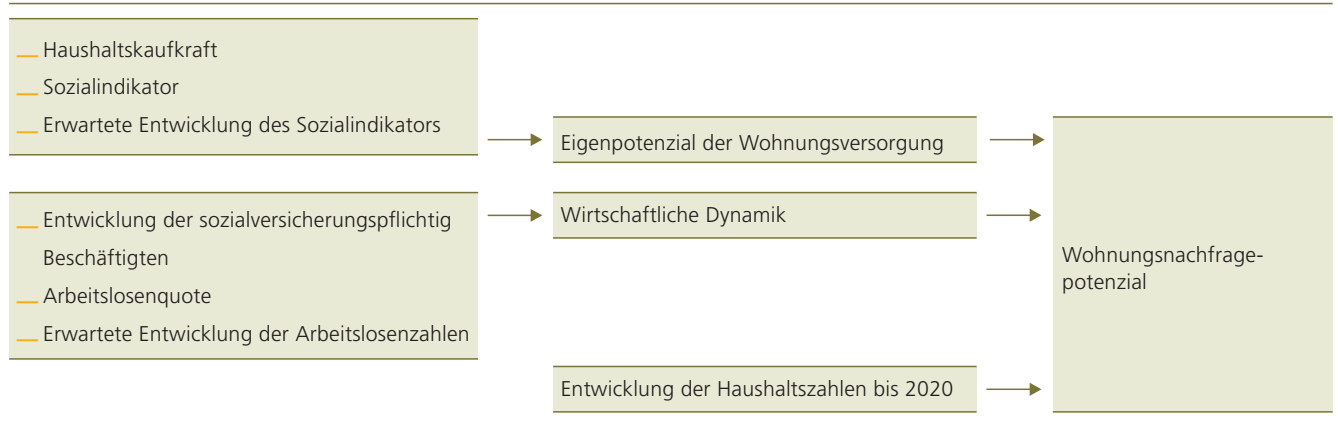
Wohnbauland Bruttowohnbauland für Wohnzwecke, das gemäß BauGB bzw. MaßnG in Bebauungsplänen oder vergleichbaren Satzungen festgesetzt wurde.

Wohnraumförderung Gefördert wird der Bau oder die Modernisierung von Wohnraum, der nach Größe, Ausstattung und Miete oder Belastung für Haushalte geeignet ist, die sich am Markt nicht angemessen versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Im engeren Sinne wird unter Wohnraumförderung der erste und zweite Förderweg sowie die vereinbarte Förderung nach dem II. Wohnungsbaugesetz bzw. dem Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) zusammengefasst.

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

Wohnungsnachfragepotenziale – Methodik In den jeweiligen Analysen zu den Wohnungsmärkten werden z. T. signifikant voneinander abweichende Regionaldaten deutlich, die je nach Indikator mal ein ähnliches und mal ein unterschiedliches regionales Muster erzeugen. Die Typisierung der Wohnungsnachfragepotenziale (Abb. G–1) zielt darauf ab, die nachfrageseitigen Unterschiede der regionalen Märkte herauszuarbeiten. Dazu werden die verschiedenen Bestimmungsfaktoren einschließlich der Einschätzungen über künftige Entwicklungen gebündelt und zu „Eigenpotenzialen der Wohnungsversorgung“ und „wirtschaftlicher Dynamik“ zusammengefasst. Zusammen mit der „künftigen Entwicklung der Haushaltszahlen“ (Haushaltsdynamik) ergeben sich die Wohnungsnachfragepotenziale.

Potenzialtypen der Wohnungsnachfrage (Abb. G-1)



Hohe Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung liegen dann vor, wenn die Kombination aus Haushaltskaufkraft, Sozialindikator und dessen erwarteter Entwicklung vergleichsweise günstig ist. Der entsprechende Zahlenwert ist maximal fünf. Eine unterdurchschnittliche Ausstattung der Haushalte mit Kaufkraft kombiniert mit einem hohen Anteil von Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten und der Befürchtung, dass dieser Anteil noch steigt, kennzeichnen dagegen geringe Potenziale, sich aus eigener Kraft mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Der entsprechende minimale Zahlenwert ist eins. Für eine starke wirtschaftliche Dynamik stehen wachsende Beschäftigtenzahlen, eine niedrige Arbeitslosenquote und die Erwartung, dass diese auch niedrig bleibt (maximal gleich fünf). Demgegenüber werden Regionen mit schrumpfendem Arbeitsplatzangebot und hoher Arbeitslosenquote in dieser Typisierung der Kategorie schwache wirtschaftliche Dynamik zugeordnet (minimal gleich eins). Steigen schließlich die Haushaltszahlen bis 2020 deutlich an, liegt eine starke Haushaltsdynamik vor (maximal gleich fünf). Stagnierende oder sinkende Haushaltszahlen kennzeichnen dagegen eine schwache Haushaltsdynamik (minimal gleich eins).

Wohnungsneubedarf Zahl der zukünftigen Wohnungsnachfrage aufgrund der prognostizierten Haushaltszuwächse.

Wohnungsüberhänge Zahl der zukünftig nicht mehr nachgefragten Wohnungen aufgrund der prognostizierten Haushaltsrückgänge.

Weitere Broschüren zur Wohnungs- marktbeobachtung

Bisher (von der LTS) veröffentlichte Themenhefte

- Heft 1 Wohnungsmarktbeobachtung 1997**
- Heft 2 Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010**
(Bearbeitung: Institut für Entwicklungsplanung und
Strukturforschung – 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)
- Heft 13 Wohnungsmärkte regional analysiert 2004**
- Heft 14 Wohnungsprognose 2010/2015 – Perspektiven
der Wohnungsnachfrage** (Bearbeitung: ies)
- Heft 15 Wohnungsmärkte regional analysiert 2005**
- Heft 16 Wohnungsmarktbeobachtung 2006 –
Aktuelle Marktlage und Perspektiven 2020**
- Heft 17 Wohnungsmarktbeobachtung 2007 –
Aktuelle Marktlage, Spezial: Zurück in die Städte?**

Neben den Themenheften bietet die NBank online vertiefende Informationen aus der Wohnbauland-Umfrage, der Wohnungsmarktprognose und dem Wohnungsmarktbarometer. Auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte stehen unter www.nbank.de (Fachthemen: Wohnungsmarktbeobachtung) kostenfrei aktuelle Ergebnisse in Tabellen- und Kartenform zur Verfügung.

Darüber hinaus erhalten Sie mit dem kostenfreien Wohnort-Blitzlicht schnelle und mit dem Wohnort-Profil ausführliche Marktinformationen für alle niedersächsischen Städte und Gemeinden.

Die Themenhefte sind bei der NBank zu beziehen. Das aktuelle Heft kostet 15 Euro. Ältere Hefte sind sämtlich kostenlos und können im Internet als PDF-Datei heruntergeladen werden.

Impressum

Herausgeber — NBank — Günther-Wagner-Allee 12–16 — 30177 Hannover

Bearbeitung/Text — Achim Däbert, Sebastian Hämker, Robert Koschitzki

Kooperationspartner — Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung (NIW), Prof. Dr. Ulrich Jung
— Stadtregion – Büro für Raumanalysen und Beratung, Prof. Dr. Ruth Rohr-Zänker

Koordination — Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit (MS),
Ulrike Fritsche

Fotografie — Getty Images

Konzept und Gestaltung — wirDesign Braunschweig

Satz — PER Medien+Marketing, Braunschweig

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.

Heft 18

Die NBank ist die Investitions- und Förderbank des Landes Niedersachsen.



Niedersachsen

NBank

Günther-Wagner-Allee 12-16 _ 30177 Hannover

Telefon 0511. 30031-0 _ Telefax 0511. 30031-300

info@nbank.de _ www.nbank.de