

Wohnen in Niedersachsen 2012–2030: Investieren in zukunftssichere Bestände

WOHNRAUM

NBank

Wir fördern Niedersachsen



Zum Zensus 2011

Der Zensus am 9. Mai 2011 war eine Stichtagszählung, deren Ergebnisse erst Ende Mai 2013 veröffentlicht worden sind. Die Zensusergebnisse zur Einwohnerzahl und zum Wohnungsbestand entsprechen daher nicht den Ausgangs- und Endwerten der in diesem Bericht vorgelegten Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognose.

Allerdings verschieben sich die Einwohnerzahlen lediglich entsprechend der Abweichungen der Zensusergebnisse 2011 von den bisherigen Fortschreibungsergebnissen für das Jahr 2011. Für Niedersachsen insgesamt betrug diese Abweichung weniger als zwei Prozent. Am deutlichsten weichen die Ergebnisse für die Städte Osnabrück, Wilhelmshaven und Göttingen ab (sechs bis vier Prozent weniger). Für alle übrigen Landkreise und kreisfreien Städte lag die Abweichung deutlich darunter. In den Landkreisen Lüchow-Dannenberg, Cloppenburg und Holzminden wurden geringfügig mehr Einwohner gezählt als es der Fortschreibung entsprochen hätte. Der niedersächsische Wohnungsbestand wurde durch die Fortschreibung bis 2011 leicht unterschätzt. Dies gilt für fast alle Landkreise und kreisfreien Städte. In den Städten Göttingen, Emden und Lüneburg lag die Abweichung mit Werten zwischen neun und sechs Prozent deutlich über dem Landesdurchschnitt (drei Prozent). In Wilhelmshaven sowie in den Landkreisen Peine und Osterode am Harz standen im Jahr 2011 geringfügig weniger Wohnungen als angenommen zur Verfügung.

Die für die Richtung und Intensität sowohl der Bevölkerungs- als auch der daraus abgeleiteten Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose entscheidenden Stromgrößen „Zuzüge“, „Fortzüge“, „Geburten“ und „Sterbefälle“ bleiben von den Zensusergebnissen unberührt. Damit behalten sämtliche im Bericht getroffenen Aussagen zur Entwicklung der Städte und Gemeinden bzw. deren Perspektiven ihre Gültigkeit. Für die meisten Landkreise und kreisfreien Städte wird auch die Ausgangssituation im Jahr 2011 nur marginal durch die Zensusergebnisse berührt. Rein rechnerisch trafen in Hannover und Göttingen, aber auch in Braunschweig, Osnabrück, Oldenburg und Lüneburg im Prognosestartjahr weniger Einwohner auf mehr Wohnungsangebote als angenommen. An der realen Marktlage hat sich dadurch jedoch nichts geändert: Vor allem in den Arbeitsmarktzentren sorgen stärkere Zuzüge für engere Wohnungsmärkte.

Wohnungsmarktbeobachtung 2012/13

Wohnen in Niedersachsen 2012 – 2030: Investieren in zukunfts-sichere Bestände

04 — **Vorwort**

06 — **Auf einen Blick: Herausforderungen und Handlungsempfehlungen**

07 — Zentrale Ergebnisse

10 — Schlussfolgerungen

11 — Konzepte in der Praxis

13 — **Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt**

13 — Wohnungsangebot

18 — Exkurs: Grundstücks- und Immobilienhandel – Transaktionen und Preise

32 — Wohnungsnachfrage

36 — Erwerbstätigenprojektion 2030

39 — **Wohnungsbedarfsprognose 2030: Leerstand oder Wohnungsmangel?**

39 — Bevölkerungsprognose

41 — Haushaltsprognose

49 — Wohnungsbedarfsprognose

52 — Qualitativer Zusatzbedarf

54 — **Aufgabe Bestandsanpassung: Zukunftsfähiger und bezahlbarer Wohnraum**

54 — Energetisch sanierter Wohnraum

60 — Barrierearmer Wohnraum

66 — Preisgünstiger Wohnraum

71 — **Verfügbarkeit von Wohnbauland**

72 — Neuausweisungen von Wohnbauland

75 — Wohnbauland-Reserven

79 — Brachflächenpotenziale und Flächenmanagement

81 — **Anhang**

82 — Prognosemethodik

87 — Verweise

90 — Tabellen

104 — Abkürzungen

Vorwort



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

in Niedersachsen gibt es dank einer stabilen Nachfrage und eines historisch niedrigen Zinsniveaus nach wie vor Anreize für einen Wohnungsneubau in den Städten. So entstehen zurzeit viele mittel- bis hochwertige neue Wohnungen in Geschossbauweise, als Stadthäuser oder auch als Eigenheime. Der zusätzliche Wohnraum schafft jedoch kaum neuen Spielraum für Haushalte mit geringen Einkommen: Nicht immer wird durch den Umzug in einen Neubau eine Wohnung im Bestand frei. Außerdem können bei frei werdenden Wohnungen in der Regel Mietsteigerungen durchgesetzt werden. Gerade in den Zentren wird jedoch mit steigenden Einwohnerzahlen auch die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum steigen. In Zukunft wird sich die Landesregierung daher für Investitionen in den Bau und Erhalt bezahlbarer Wohnungen – vor allem in Regionen mit deutlich steigenden Wohnkosten – stark machen.

Mit Blick auf die energie- und klimapolitischen Ziele bemühen wir uns verstärkt um EFRE-Mittel der Europäischen Union. Besonders in sozial benachteiligten Quartieren muss die energetische Sanierung zukünftig stärker einhergehen mit integrierten Stadtentwicklungskonzepten. In Verbindung mit der energetischen Sanierung und der Nutzung erneuerbarer Energiequellen sehe ich eine große Chance, auch Wohnungsbestände mit weniger Barrieren umzubauen und anzupassen. Gerade hier haben wir großen Nachholbedarf, weil die Zahl der älteren Bewohnerinnen und Bewohner bis 2030 deutlich zunehmen wird. Zusätzlichen Wohnraum in wachsenden Räumen bereitzustellen und den Bestand in strukturschwachen Regionen qualitativ aufzuwerten, stellt alle Wohnungsmarktakteure vor große Herausforderungen. Hier helfen eine gute Abstimmung der Beteiligten und passgenaue Konzepte, die die jeweiligen Stärken und Schwächen der Standorte und ihres Umfeldes beachten.

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

Die vorliegende „Wohnungsmarktbeobachtung 2012/2013“ setzt die kontinuierliche Analyse der niedersächsischen Wohnungsmärkte fort und bietet Orientierung für Städte und Gemeinden. Der Arbeitskreis „Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung“ geht einen Schritt weiter und vernetzt Kommunen, die die Analysen vertiefen wollen und zu diesem Zweck eigene Monitoringsysteme entwickeln, die wiederum die Entwicklung kommunaler und regionaler Konzepte stützen. Diese Aktivitäten begrüße ich sehr.

Ihre

Cornelia Rundt
Niedersächsische Ministerin für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und
Integration

Auf einen Blick

Ausgewählte Indikatoren des niedersächsischen Wohnungsmarktes

	2011	Veränderung zum Vorjahr	Aussicht für 2013
Rahmenbedingungen für das Wohnungsangebot			
Preisindex für Bauleistungen (2005 = 100)	116,3	3,4	steigend
Preisindex Nettomieten (2005 = 100)	113,4	3,2	leicht steigend
Angebotsmieten je qm (nettokalt)	5,14 Euro	1,9 %	leicht steigend
Quadratmeterpreis für baureifes Land	72 Euro	-1,7 %	unverändert
Preis für Einfamilienhäuser	144.000 Euro	2,1 %	leicht steigend
Preis für Reihenhäuser/Doppelhaushälften	136.000 Euro	3,0 %	leicht steigend
Preis für Wohnungseigentum je qm	1.129 Euro	4,1 %	leicht steigend
Effektivzinsen für Wohnungsbaukredite (1 – 5 Jahre)	3,6 %	0,2 Prozentpunkte	unverändert
Effektivzinsen für Wohnungsbaukredite (5 – 10 Jahre)	3,9 %	0,0 Prozentpunkte	unverändert
Wohnungsangebot			
Wohnungsbestand (Wohnungen insgesamt)	3.828.808	0,5 %	leicht steigend
Baufertigstellungen	18.020	27,8 %	leicht steigend
je 1.000 Einwohner	2,3	0,5	leicht steigend
Baugenehmigungen	23.049	39,1 %	leicht steigend
je 1.000 Einwohner	2,9	0,8	leicht steigend
Wohnfläche je Wohnung	96,0 qm	0,1 qm	leicht steigend
Wohnfläche je Einwohner	46,4 qm	0,3 qm	leicht steigend
Wohnungsbedarf und -nachfrage			
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)	7.912.985 ¹	-0,1 %	leicht sinkend
Zahl der Haushalte (Haushaltsmitgliederquotenverfahren)	3.866.285	0,5 %	leicht steigend
Haushaltsgröße (Haushaltsmitgliederquotenverfahren)	2,05	-0,01	leicht sinkend
Haushaltskaufkraft	39.071	1,0 %	leicht steigend
Sozialindikator	8,2	-0,4 Prozentpunkte	unverändert
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	2.531.297	3,1 %	unverändert
Arbeitslosenquote	6,9 %	-0,6 Prozentpunkte	unverändert
Prognosen			
	2011	2030	Veränderung
Bevölkerung (2011 – 2030)	7.912.985 ¹	7.568.285	-4,4 %
Haushalte (2011 – 2030)	3.866.285	3.939.655	1,9 %
Projektion			
	2011	2030	Veränderung
Erwerbstätige (2011 – 2030)	3.854.289	3.960.285	2,8 %

Auf einen Blick: Herausforderungen und Handlungsempfehlungen

Zentrale Ergebnisse

Wachstum und Neubau konzentrieren sich auf die Zentren

Gegenüber früheren Vorausberechnungen fällt die aktuelle Bevölkerungsprognose für Niedersachsen günstiger aus. Vor allem die seit 2011 geltende Arbeitnehmerfreizügigkeit gegenüber den osteuropäischen EU-Beitrittsländern hat für verstärkte Zuzüge gesorgt. Zudem hat Niedersachsen in Bezug auf innerdeutsche Wanderungen bei etwa gleichen Zuzugszahlen weniger Einwohner an andere Bundesländer wie z. B. Bayern und Baden-Württemberg verloren. Davon profitieren in erster Linie die großen niedersächsischen Städte, so dass erstmals auch hier die Prognose deutlich positiv ausfällt. Darüber hinaus weisen das südliche Hamburger Umland und das Oldenburger Münsterland noch Zuwächse der Einwohnerzahl bis 2030 auf. Für Niedersachsen insgesamt bleibt die Prognose allerdings negativ. Bis 2030 ist mit einem Bevölkerungsrückgang von etwa 345.000 Personen oder gut vier Prozent zu rechnen. Deutlich rückläufig wird sich die Einwohnerzahl vor allem in Südniedersachsen entwickeln. Damit werden sich die regionalen Unterschiede innerhalb des Landes zwischen wachsenden Standorten und Gebieten mit stark rückläufigen Einwohnerzahlen noch verstärken.

Kommunen mit prognostiziertem Einwohnerrückgang fällt es zunehmend schwerer, mit Wohnungsleerständen umzugehen und ihren Wohnstandort trotz geringerer Infrastrukturauslastung und finanzieller Engpässe attraktiv zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln. In den wachsenden Kommunen erfordert dagegen der steigende Wohnungsbedarf höhere Neubauzahlen. Die Potenziale für die prosperierenden Städte und Gemeinden liegen nicht nur im Geschosswohnungsbereich, sondern vergleichsweise deutlich auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Auf den gestiegenen Bedarf haben die regionalen Märkte bereits reagiert. In den Jahren 2009 bis 2011 wurde jede achte Wohnung in den fünf bevölkerungsstärksten Städten Niedersachsens neu errichtet. Wenngleich die niedersächsischen Spitzenmieten weit hinter Münchener, Frankfurter oder Hamburger Werten zurückbleiben, liefert ein relativ hohes Kaufpreis- und Mietniveau in Verbindung mit historisch niedrigen Hypothekenzinsen die ökonomischen Anreize für diese Neubauaktivitäten.

Die großstädtischen Verdichtungsräume werden weiter von dem sich selbst verstärkenden Zusammenhang zwischen positiver Erwerbstätigenentwicklung und Neubautätigkeit profitieren. Deutliche Erwerbstätigenzuwächse verzeichnen die Umlandbereiche von Hamburg und Bremen, die Region Hannover sowie der Wirtschaftsraum Braunschweig-Wolfsburg. Insgesamt werden im Jahr 2030 in Niedersachsen trotz Bevölkerungsrückgang 100.000 Personen mehr erwerbstätig sein als 2011, vor allem weil die Erwerbsbeteiligung von Frauen und älteren Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern steigen wird.

Zukünftiger Wohnungsbedarf eröffnet Bauwirtschaft und Privatinvestoren Wohnungsneubaupotenziale in Höhe von jährlich vier Milliarden Euro

Unter Berücksichtigung von zukünftigen Wohnungsabgängen und einer notwendigen Fluktuationsreserve (Prognosemethodik, Seite 82 ff.) ist bis zum Jahr 2030 mit Wohnungsneubedarfen in Höhe von 324.000 Wohnungen zu rechnen. Mit voraussichtlich 181.000 Einheiten liegt der Schwerpunkt des zukünftigen quantitativen Wohnungsneubedarfes auf Mietwohnungen – die Hälfte davon in den großen Zentren. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist landesweit mit einem Bedarf von 149.000 Wohnungen – vor allem in Westniedersachsen, südlich von Hamburg und im Raum Hannover-Braunschweig – zu rechnen. Wird die Prognose Realität, hat ein Umsetzen dieser Wohnungsbaubedarfe in konkrete Investitionen jährliche Bauvolumina in Höhe von rund 1,7 Mrd. Euro im Geschosswohnungsbereich und 2,3 Mrd. Euro im Eigenheimbereich zur Folge.

Ebenso große Herausforderungen entstehen dadurch, dass es einerseits in Kommunen mit rückläufigen Einwohner- und Haushaltszahlen zu Wohnungsüberhängen von ca. 77.000 Wohneinheiten kommen wird. Andererseits verbergen sich hinter dem leichten Haushaltsplus in Höhe von 73.000 Haushalten oder knapp zwei Prozent zwei weitere gegenläufige Entwicklungen. Einem hohen Zuwachs an kleinen, vor allem älteren Haushalten mit ein und zwei Personen in Höhe von 249.000 steht ein Rückgang bei den größeren Haushalten in Höhe von 176.000 gegenüber. Niedersachsens Wohnungsmärkte brauchen daher sowohl einen quantitativen als auch einen qualitativen Ausgleich.

Große Potenziale für energetische Sanierungen und Maßnahmen zum Abbau von Barrieren

Ein zeitgemäßes Wohnungsangebot muss in erster Linie aus dem Bestand zur Verfügung gestellt werden, da der Wohnungsneubau das Gesamtangebot nur sehr langsam verändert. Bestandsverbessernde Maßnahmen zielen in erster Linie auf eine Verringerung des Energieverbrauchs. Bei konstanten Sanierungsquoten werden der Anteil der Wohngebäude mit gedämmten Außenwänden bis 2030 in Niedersachsen von 36 auf 50 % und der Anteil der Wohngebäude mit gedämmten Dächern von 72 auf 97 % steigen. Für qualitätsverbessernde Maßnahmen der Gebäudeaußenhülle bestehen daher landesweit weiterhin Potenziale.

Von der Alterung der Bevölkerung wird in den nächsten Jahren ein deutlicher Nachfrageimpuls nach barrierearmen Wohnungen ausgehen. Landesweit wird die Zahl der Ein- und Zwei-Personenhaushalte mit mindestens einer Person im Alter von 75 Jahren und älter und damit mit zunehmend eingeschränkter körperlicher Mobilität bis 2030 um voraussichtlich gut 200.000 auf dann 700.000 Haushalte zunehmen. Die Zahl der Hochbetagten über 85 Jahre wird um 146.400 auf 342.200 Personen steigen. Wenn heute jeder zehnte Seniorenhaushalt barrierearm wohnt und sich dieses Verhältnis nicht verschlechtern soll, müssen bis 2030 insgesamt rund 20.000 oder jährlich gut 1.000 zusätzliche barrierearme Wohnungen geschaffen werden. Dies

kann sowohl durch Wohnungsneubau als auch durch Umbau vorhandener Wohnungen geschehen. Vor dem Hintergrund fortschreitender Alterungsprozesse werden insbesondere die heute noch stark durch jüngere Altersgruppen geprägten Regionen im Norden und Westen des Landes zusätzlichen barrierearmen Wohnraum benötigen.

Sowohl energetische Sanierungen als auch der Abbau von Barrieren bergen einerseits Chancen und stellen andererseits Herausforderungen dar. Um die finanziellen Belastungen zu minimieren, sollten beide Maßnahmen möglichst im Paket durchgeführt werden.

In den Städten steigt die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum

Ähnlich wie in Nordrhein-Westfalen erhält in Niedersachsen landesweit rund jeder zehnte Haushalt für seine Wohnkosten Unterstützungen aus öffentlichen Sozialleistungen. Besonders hoch ist der Anteil in den Regionen mit hoher Arbeitslosigkeit. Wie im gesamten Bundesgebiet sind davon insbesondere die großen Städte betroffen. Mit ihrer großen Auswahl an potenziellen Arbeitgebern, mit Hochschulen und anderen Bildungseinrichtungen, einer vielfältigen kulturellen Szene, aber auch mit mehr Anonymität sind sie seit jeher Anziehungspunkte u. a. für Arbeitssuchende, junge Erwachsene und Menschen mit Migrationshintergrund. Mit dem Wachstum der Zentren wird auch die Zahl der Empfängerhaushalte von Unterstützungsleistungen zukünftig steigen, so dass gerade hier die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum steigen wird.

Nur die kaufkräftige Nachfrage schafft sich das Angebot selbst

Die notwendige quantitative und qualitative Anpassung der Wohnungsbestände stellt alle Akteure vor große Herausforderungen. Allerdings sind die (finanziellen) Handlungsspielräume von Kommune zu Kommune, von Unternehmen zu Unternehmen und von Privathaushalt zu Privathaushalt unterschiedlich groß. Unproblematisch ist der Teil des Wohnungsbedarfs, der schnell in reale Nachfrage umgesetzt wird bzw. sich das Angebot selbst schafft, weil er ausreichend mit Kaufkraft unterlegt ist. Sichtbar wird dies gegenwärtig in vielen (Mittel-)Zentren, in denen mittel- bis hochwertige neue Wohnungen in Geschossbauweise, als Stadthäuser oder auch als Eigenheime entstehen. In vielen Fällen ist der neue Wohnraum nicht nur energieeffizient, sondern auch barrierearm. Zudem können im Neubau Wohnwünsche verwirklicht werden, die in umzubauenden Wohnungsbeständen nur schwer oder zu deutlich höheren Kosten zu realisieren wären. Zukünftige Selbstnutzer investieren hier ebenso wie (semi-)professionelle Vermieter oder Projektentwickler.

In den größeren Zentren schafft dieser zusätzliche Wohnraum jedoch kaum neuen Spielraum für Haushalte mit geringen Einkommen. Nur ein Teil der Einzelienden macht eine andere Wohnung im Stadtgebiet frei, und selbst die hierdurch entstehenden Sickereffekte kommen nicht bei den einkommensschwachen Haushalten an, weil im Zuge der Neuvermietung in der Regel jeweils Mietsteigerungen durchgesetzt werden können.

Schlussfolgerungen

Neue Wege zu preiswerten Wohnungsangeboten sind gefragt

Die Mittel der öffentlichen Hand haben in der Vergangenheit dafür gesorgt, dass ein Teil der einkommensschwachen Haushalte sich mit adäquatem, in großen Teilen auch neuem Wohnraum versorgen konnte. Steigende Materialkosten verbunden mit den vorgeschriebenen hohen energetischen Standards haben die Gesamtbaukosten deutlich ansteigen lassen. Förderung allein kann dies nicht ausgleichen. Daher rechnet es sich für Investoren oft nicht mehr, preiswert Wohnungen neuzubauen oder Bestände anzupassen. Über das Instrument der mittelbaren Belegung hinaus, die es erlaubt, geförderten Neubau frei zu vermieten und dafür gleichwertige Bestände in die Bindung zu geben, sollten neue Formen der Bereitstellung von zeitgemäßem und dennoch preiswertem Wohnraum entwickelt und erprobt werden. Denkbar ist z. B. die Unterstützung einzelner Wohnprojekte, die nicht in erster Linie auf Rendite ausgerichtet sind. Auch können Städte und Gemeinden aktiv werden, indem sie Projekte wie „Jung kauft Alt“ unterstützen oder neues Bauland subventionieren. In Hamburg muss auf Grundstücken in städtischem Besitz ein Drittel aller neuen Geschosswohnungen als Sozialwohnung errichtet werden. Möglich ist auch ein noch stärkeres gemeinsames Bündnis von Politik und Wohnungsverbänden. Die „Offensive für bezahlbares Wohnen“ und das „Bündnis für Wohnen“ sollen in Schleswig-Holstein und Nordrhein-Westfalen ähnliche Impulse setzen wie die „Konzertierte Aktion Bauen und Wohnen“, die in Niedersachsen seit rund 20 Jahren schon dafür sorgt, dass Politik und Wohnungswirtschaft an einem Strang ziehen. Aktuelles Ziel dieser Bemühungen sind verstärkte Investitionen in den Bau und Erhalt bezahlbarer Wohnungen, vor allem in Regionen mit deutlich steigenden Wohnkosten.

Städte und Gemeinden benötigen passgenaue Konzepte

Insgesamt besteht die zentrale Herausforderung für Kommunen und Akteure am Wohnungsmarkt darin, die Attraktivität ihrer Region zu erhalten bzw. bei Wachstumsschwäche attraktiver zu werden. Neben der Schaffung und dem Erhalt von Arbeitsplätzen liegt der Fokus verstärkt auf der Innenentwicklung von Städten und Gemeinden, d. h. zentralörtliche Funktionen (wieder) in den Stadt- und Ortskernen zu konzentrieren und einer weiteren Zersiedelung entgegenzuwirken.

Hierfür sind Ideen und passgenaue Konzepte gefragt, die die jeweiligen Stärken und Schwächen sowie Chancen und Bedrohungen der Standorte und ihres jeweiligen Umfeldes beachten. Die Lösung der spezifischen Probleme und Herausforderungen ist daher nur gemeinsam durch einen intensiven Austausch und regionale Kooperationen zwischen Gemeinden und Wohnungsmarktakteuren zu finden. Neben der stärkeren Zusammenarbeit müssen Kommunalverwaltungen noch stärker als bisher arbeitsteilig vorgehen, um knapper werdende Ressourcen und öffentliche Mittel effizient einsetzen zu können.

Konzepte in der Praxis

Um diese Prozesse zu unterstützen, initiiert die NBank Kommunale Wohnungsmarktbeobachtungssysteme (KomWoB) in Niedersachsen. Auf Wunsch erhalten interessierte Kommunen Beratung und Know-how. Dazu gehören erste Informationsgespräche vor Ort ebenso wie die Bereitstellung von Basisdaten für Kommunen, die eine kommunale Wohnungsmarktbeobachtung betreiben oder dies konkret planen oder auch die Organisation eines Erfahrungsaustauschs über den niedersächsischen Arbeitskreis KomWoB.

Darüber hinaus kooperiert die NBank mit Partnern im Land, die sich ähnlichen Fragestellungen widmen und Problemlösungen entwickeln, wie zum Beispiel das Geoinformationssystem für Kommunen „Baulücken- und Leerstandskataster“ des Landesamts für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), das kartografische Darstellungen erfasster Baulücken und Leerstände, aber auch von Einwohnermeldedaten erlaubt. Im Anschluss zeigen die konzeptionellen Überlegungen und Aktivitäten im „Wittlager Land“, wie sich kleinere, ländliche Kommunen kooperativ den Herausforderungen stellen, während das Beispiel „Langenhagen“ für ein Oberzentrum steht, das diese Aufgabe intern bewältigt.

Beispiel Regionalentwicklung im Wittlager Land

Grundlage für eine erfolgreiche Konzeptarbeit im ehemaligen Landkreis Wittlager Land (heute Teil des Landkreises Osnabrück) ist das interkommunal angelegte Integrierte Ländliche Entwicklungskonzept (ILEK) für die drei Kommunen Bad Essen, Bohmte und Ostercappeln mit insgesamt fast 40.000 Einwohnern. In Projekten wurden die Themen Wirtschaft, Natur und Umwelt, Tourismus und Naherholung sowie Dorfentwicklung und Soziales bearbeitet. Dabei wurden die Auswirkungen des demografischen Wandels u. a. auch auf die Entwicklung von Wohnungsangebot und -nachfrage deutlich. Mit Unterstützung der NBank und des lokalen Regionalmanagers (Projektbüro pro-t-in GmbH) wurde eine Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung aufgebaut. Grundlage dafür ist ein klares Zielmodell und ein detaillierter Indikatorenkatalog.

Mit diesem Instrument erkennen die Planer und die politischen Entscheider im Wittlager Land aktuelle Veränderungen und zukünftige Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt frühzeitig. Belastbare Daten machen deutlich, welche Herausforderungen zukünftig in den Ortslagen bestehen bzw. „wo“ sich die Akteure zwischen „Baulandausweisung“, „Sicherung und Bauen im Bestand“ oder auch „Rückbau“ entscheiden müssen. Die ausführliche Datenanalyse zeigt im Ergebnis die Handlungsoptionen auf, aus denen das „Konzept Wohnen“ und entsprechende Strategien abgeleitet sind. Grundvoraussetzung für eine kooperative und bestmögliche – und damit auch nachhaltige – Konzepterstellung bzw. Strategieentwicklung ist Transparenz. Sie wird gewährleistet durch die regelmäßige Erarbeitung und Veröffentlichung des „Wohnungsmarktberichts Wittlager Land“.

Inzwischen werden die KomWoB-Ergebnisse und die entwickelten Strategien als ständige Entscheidungsgrundlage herangezogen, um Planungen auf eine verlässliche Basis zu stellen und die Wohnungsmarktentwicklung im Wittlager Land kreativ zu gestalten.

Beispiel Stadtentwicklung in Langenhagen

Das zweite Beispiel ist die unmittelbar an die Landeshauptstadt Hannover angrenzende Stadt Langenhagen. Als „Flughafenstadt“, aber auch als eigenständiger Standort mit rund 50.000 Einwohnern, mehr als 30.000 Arbeitsplätzen und umfangreichen Infrastrukturen steht Langenhagen vor vielfältigen Herausforderungen. Die Stadtverwaltung formuliert als ein bedeutsames Stadtentwicklungsziel, angemessenen Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen bieten zu können. Im Rahmen der Bestandssanierung und der Neubauentwicklung sollen die Voraussetzungen für ein vielfältiges und angemessenes Wohnungsangebot hinsichtlich Lage, Ausstattung und Preis geschaffen werden.

Zur Sicherung der Wohnraumversorgung empfiehlt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Langenhagen die Einrichtung eines Wohnungsmarktbeobachtungssystems: „Die Stadt Langenhagen beabsichtigt, mit Unterstützung der NBank den Wohnungsmarkt fortlaufend zu analysieren. Im zweijährlichen Rhythmus sollen Wohnungsmarktberichte den Stand und die Entwicklung der Wohnraumversorgung in Langenhagen darstellen.“ Der vorliegende erste Wohnungsmarktbericht 2011 enthält vielfältige Strukturdaten als Indikatoren für den Wohnungsmarkt in gesamtstädtischer Abgrenzung sowie kleinräumigere stadtteilbezogene Daten der Verwaltung, z. B. zum Gebäudebestand oder zur Bevölkerungsstruktur. Der Bericht wird um die städtischen Entwicklungsziele zur Wohnraumversorgung aus dem ISEK 2011 ergänzt.

Als Erkenntnisse aus dem Bericht zeigen sich für den Langenhagener Wohnungsmarkt „Handlungsfelder im Geschoss- und Einfamilienhausbau, die sich vornehmlich auf die Sicherung des Bestandes durch Aufwertung des Wohnumfeldes, bauliche Modernisierung, städtebauliche wie strukturelle Neuordnung und Ergänzung konzentrieren sollten. Zudem sind maßvolle Siedlungserweiterungen im Zentrum der jeweiligen Ortsteile und der Kernstadt vorgesehen, die den gewünschten Wohnbedarf decken können, um letztendlich auch einen Teil der über 23.000 Einpendler für die Stadt Langenhagen zu gewinnen.“

Im Ergebnis zeigen sich Stadtbaurat und Bürgermeister in Langenhagen mit der Implementierung von KomWoB sehr zufrieden. Konkreter Nutzen entstand bereits im Zuge der Baulandentwicklung, vor allem im Hinblick auf die erforderlichen Abstimmungen mit der Regionalplanung.

Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt

Wohnungsangebot

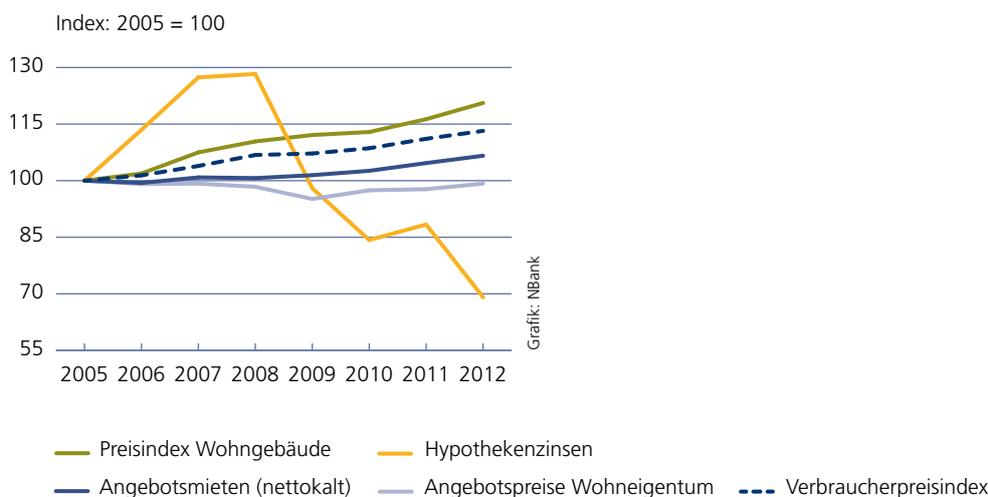
Preise für Wohnen seit 2005 mäßig gestiegen

Seit 2005 stiegen die Preise für Waren und Dienstleistungen in Niedersachsen um gut 13 %. Der Preisindex für Wohngebäude legte im gleichen Zeitraum um 21 % zu. Gleichzeitig lockten und locken historisch niedrige Baugeldzinsen unter drei Prozent Investoren und Wohnungskäufer.

Die Preissituation an den niedersächsischen Wohnungsmärkten lässt sich einerseits über die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse abbilden, die tatsächlich erzielte Kaufpreise bebauter und unbebauter Grundstücke enthalten (Exkurs, Seite 18 ff.). Andererseits analysiert die NBank Preisdaten aus Miet- und Kaufinseraten für Wohnungen und Häuser, die auf Zeitungsannoncen und Internetportalen basieren und aus denen sich nach Bereinigungs- und Filterprozessen z. B. durchschnittliche Nettokaltmieten und durchschnittliche Kaufpreise für Wohneigentum berechnen lassen². Sie werden im Folgenden als Angebotsmieten bzw. Angebotspreise bezeichnet.

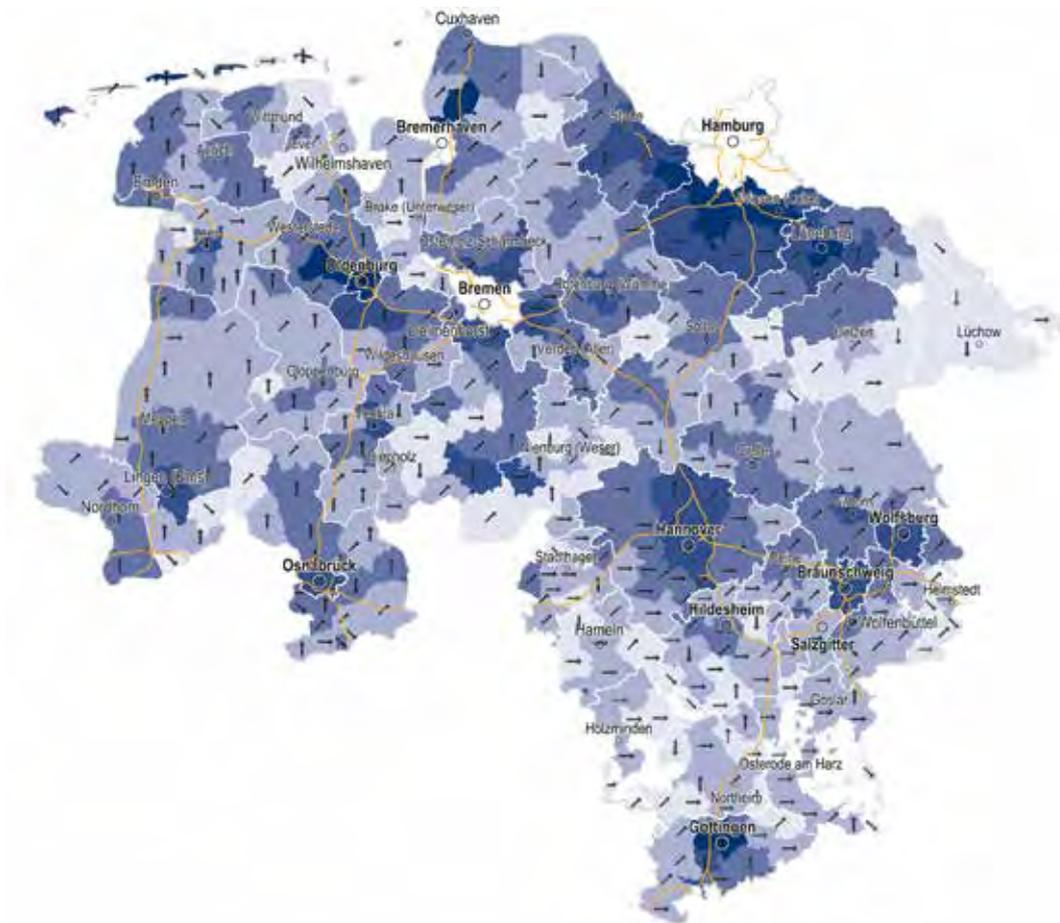
Die Angebotsmieten und Angebotspreise für Wohneigentum entwickelten sich unterhalb der durchschnittlichen Verbraucherpreise – vor allem bis 2009.

Allgemeine Teuerung und Entwicklung von immobilienmarktrelevanten Preisen in Niedersachsen (Abb. 2–1)



Datenbasis: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN), Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (F+B) Marktmonitor, Statistisches Bundesamt (StBA)

Angebotsmieten (nettokalt) 2012 und deren Entwicklung seit 2005 (Abb. 2–2)



Grafik: NBank

Durchschnittliche Nettokaltmieten (Neuverträge oder Wiedervermietung)

2012

in Euro je qm

unter 4,40
 4,40 bis 5,20
 5,20 bis 6,00
 6,00 bis 6,80
 über 6,80

unbewohnte gemeindefreie Gebiete

Niedersachsen: 5,22

Entwicklung 2005 bis 2012

in Prozent

unter -15
 -15 bis -5
 -5 bis 5
 5 bis 15
 über 15

unbewohnte gemeindefreie Gebiete

Niedersachsen: 6,2*

Datenbasis: F+B Marktmonitor 2012
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

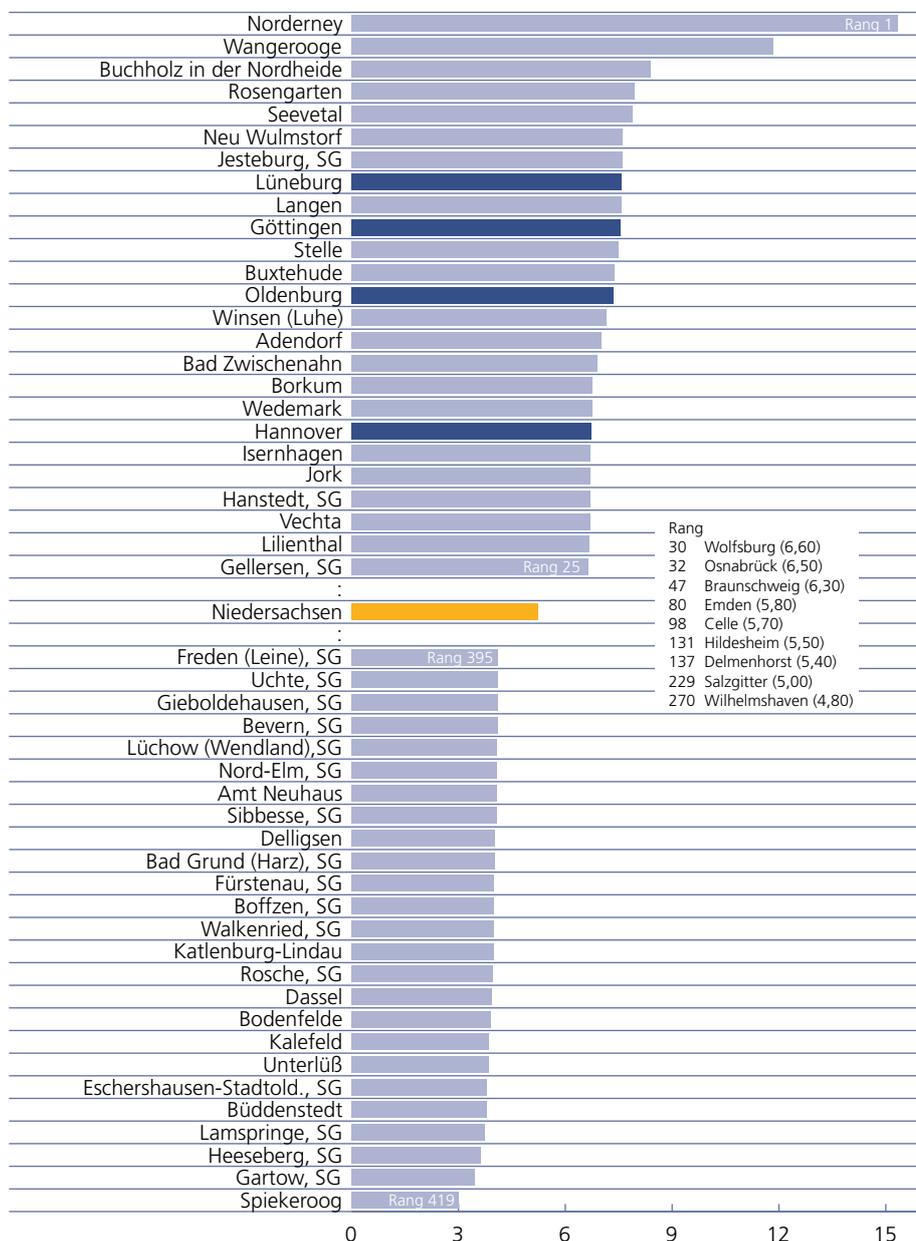
* Die Verbraucherpreise stiegen im gleichen Zeitraum in Niedersachsen um 13,2 %.



In den vergangenen drei Jahren zogen diese Mieten und Kaufpreise etwa im Gleichklang mit dem allgemeinen Preisniveau an. Deutliche Preissteigerungen von hohem Niveau aus, die stärkere Engpässe anzeigen, waren dabei lediglich für die Universitätsstandorte Oldenburg und Göttingen (vor allem Mieten) sowie für die ostfriesischen Inseln (vor allem Wohneigentum) zu beobachten.

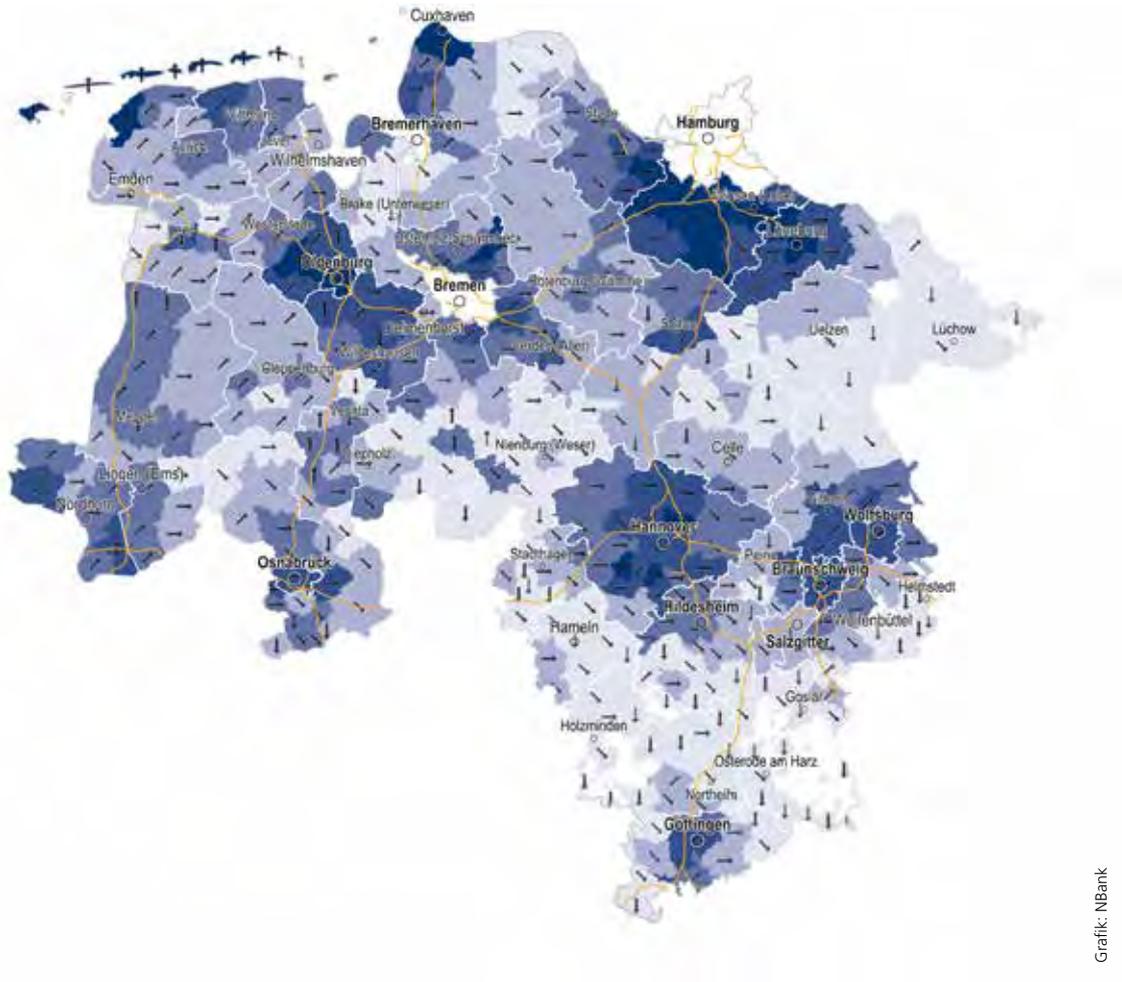
Angebotsmieten 2012 (nettokalt) (Abb. 2–3)

Euro/qm



Grafik: NBank

Angebotspreise für Wohneigentum 2012 und deren Entwicklung seit 2005
(Abb. 2-4)



Grafik: INBank

Durchschnittliche Angebotspreise für Wohneigentum 2012

in Euro je qm

unter 900
 900 bis 1.100
 1.100 bis 1.300
 1.300 bis 1.500
 über 1.500

unbewohnte gemeindefreie Gebiete

Niedersachsen: 1.116

Entwicklung 2005 bis 2012

in Prozent

unter -15
 -15 bis -5
 -5 bis 5
 5 bis 15
 über 15

unbewohnte gemeindefreie Gebiete

Niedersachsen: -0,8*

Datenbasis: F+B Marktmonitor 2012
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

* Die Verbraucherpreise stiegen im gleichen Zeitraum in Niedersachsen um 13,2 %.

Abgesehen von den beiden Nordseeinseln Norderney und Wangerooge – auf den Inseln liegen besondere Marktverhältnisse vor – wurden die höchsten Angebotsmieten mit mehr als sieben Euro je Quadratmeter 2012 im südlichen Hamburger Umland sowie in den Universitätsstädten Lüneburg, Göttingen und Oldenburg gemessen (Abb. 2–3, Seite 15). Spitzenreiter auf dem Festland war mit 8,40 Euro/qm Buchholz in der Nordheide. Hinter diesen Spitzenwerten rangierten die großen Arbeitsmarktzentren Hannover, Braunschweig, Osnabrück und Wolfsburg, das (weitere) Umland von Hamburg, Hannover, Bremen und Oldenburg sowie kleinere regionale Zentren wie Vechta, Lingen, Leer, Rotenburg und Gifhorn.

Ein schlaglichtartiger Vergleich mit den derzeit teuersten Wohnungsmärkten in Deutschland zeigt: In München, Frankfurt und Hamburg haben reale Mietsteigerungen von sehr hohem Niveau zu einer angespannten Wohnungsmarktlage geführt. Hier werden mittlerweile Quadratmetermieten in Höhe von etwa 14, 12 und 11 Euro nettokalt verlangt. Von diesen Dimensionen sind niedersächsische Großstädte mit maximal 7,50 Euro/qm in Oldenburg und Göttingen weit entfernt, auch wenn hier die Mieten in den letzten drei Jahren um ein Fünftel bzw. um 13 % gestiegen sind. In der Landeshauptstadt Hannover entwickelten sich die Angebotsmieten mit der Inflation (plus acht Prozent von 2009 bis 2012) auf zuletzt 6,70 Euro/qm.

Von geringen Mieten von zum Teil deutlich unter vier Euro je Quadratmeter wie auch von geringen Verkaufserlösen von zum Teil weit unter 900 Euro je Quadratmeter gingen Anbieter von Wohnimmobilien in den peripheren ländlichen Räumen im Nordosten, im Süden und in der Mitte des Landes aus.

Höchste Angebotspreise für Wohneigentum (zwischen 2.000 und 6.000 Euro je Quadratmeter) zeigen deutlich die Beliebtheit der niedersächsischen Inseln für Ferienimmobilien an. Abgesehen von diesem Sondersegment profitieren auch in der Stadt Cuxhaven sowie in Bad Zwischenahn Immobilienverkäufer von der Wasserlage. Die Stadt Norden ist mit ihrer guten Fährverbindung zu den ostfriesischen Inseln zu einem beliebten Wohnstandort für Senioren nicht nur aus Niedersachsen geworden. Hier werden Wohnimmobilien zu Preisen zwischen 1.500 und 2.000 Euro je Quadratmeter angeboten. Hohe Preise müssen Wohnungskäufer – ähnlich wie bei den Angebotsmieten – auch im südlichen Hamburger Umland, in einzelnen Umlandgemeinden Hannovers sowie in Lüneburg und Oldenburg zahlen. Erst im Weiteren folgen mit Werten von 1.500 bis 1.300 die übrigen niedersächsischen Großstädte nebst Umland, das Bremer und Oldenburger Umland sowie einige Mittelzentren.

Abschließend zeigen vor allem die Mietdaten, dass sich hohe Preise für Wohnen vor allem an Standorten bzw. in Quartieren durchsetzen lassen, die neben einem attraktiven Wohnumfeld eine (sehr) gute Erreichbarkeit der Arbeitsmarktzentren bieten. Insgesamt treffen hochwertige Wohnungsangebote zurzeit auf Nachfragergruppen, die entweder ihre Wohnsituation verändern wollen und dies auch finanziell stemmen können oder Alternativen für ihre Vermögensanlage suchen. Dies belegen die selektiven Preissteigerungen und die enger werdenden Märkte in den niedersächsischen Universitätsstädten.

Exkurs: Grundstücks- und Immobilienhandel – Transaktionen und Preise

Ein Beitrag des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen (OGA)

Marktgeschehen

In jüngster Zeit ist der Wohnimmobilienmarkt verstärkt in den Fokus der öffentlichen Diskussionen gerückt. Oftmals wird eine steigende Preisentwicklung festgestellt und der Sorge vor einer Immobilienmarktblase Ausdruck verliehen. Die amerikanische Immobilienkrise 2007 als Beginn einer weltweiten Finanzkrise oder die aktuellen Verwerfungen auf den Immobilienmärkten Spaniens oder Griechenlands sind von zunächst rasant steigenden und dann sehr schnell sinkenden Preisen auf dem Wohnimmobilienmarkt gekennzeichnet. Die Preisveränderungen verlaufen dort schneller als die Entwicklungen anderer Wirtschaftsdaten. Inwieweit dies auch für Niedersachsen gilt bzw. wie sich Umsätze und Preise in den niedersächsischen Regionen entwickelt haben, zeigt der folgende Abschnitt.

Der Kauf und Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken hatte in Deutschland im Jahr 2010 ein Gesamtvolumen von rd. 148 Mrd. Euro bei einer Transaktionsanzahl von rd. 954.000 abgeschlossenen Kaufverträgen. In Niedersachsen wurden im Jahr 2010 ca. 11 Milliarden Euro und im Jahr 2011 ca. 13 Mrd. Euro umgesetzt. Damit lag das Land bei der Höhe der Geldumsätze 2010 ähnlich wie Hessen deutlich hinter den Spitzenländern Nordrhein-Westfalen, Bayern und Baden-Württemberg, aber noch vor den beiden Stadtstaaten Berlin und Hamburg. Bezogen auf die jeweiligen Einwohnerzahlen lagen letztere allerdings ganz vorn (Niedersachsen: Platz 10). In Niedersachsen entfällt der größte Anteil der Investitionen mit rund 75 % auf den Wohnimmobilienmarkt.

Da die Preis- und Umsatzentwicklungen je nach Region und Marktsegment sehr unterschiedlich sind, werden im Folgenden wachsende und schrumpfende bzw. dicht und dünn besiedelte Regionen sowie Baugrundstücke, Eigenheime und Eigentumswohnungen unterschieden.

Umsätze 2011

Niedersachsen ist im bundesweiten Vergleich den Ländern mit überwiegend ländlichen Räumen (Flächenländern) zuzuordnen. Der Teilmarkt der kleineren Mehrfamilienhäuser und des Geschosswohnungsbaus hat wohl eine Bedeutung, liegt aber in seinen Investitionsanteilen (etwa 10 % des gesamten Wohnimmobilienmarktes) erheblich hinter den Immobilien des individuellen Wohnungsbaus zurück. Bundesweit liegt der Anteil der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnbauten bei etwa 15 % des Wohnimmobilienmarktes.

Bauplätze für Wohnimmobilien

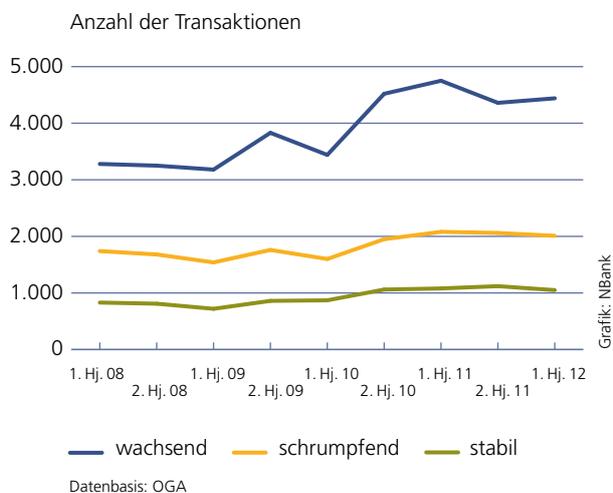
Die Umsätze auf dem Sektor des Wohnbaulandes steigen seit dem Jahr 2008 wieder deutlich an. Wurden im Jahr 2008 noch insgesamt rd. 11.500 Kaufverträge beurkundet, so waren es im Jahr 2009 bereits rd. 11.800. In den Jahren 2010 und 2011 stieg der Vertragsumsatz noch einmal um jährlich rd. 12 bis 15 % auf etwa 15.500 Transaktionen im Jahr 2011. Der Geldumsatz lag im Jahr 2011 bei knapp unter einer Milliarde Euro. Dies entspricht etwa zehn Prozent des gesamten Wohnimmobilienmarktes. Im Jahr 2012 zeigt sich offensichtlich eine ähnliche, wenn auch etwas abgeschwächte Entwicklung wie im Jahr 2011. Die Umsätze des ersten Halbjahres 2012 erreichten bislang nicht ganz das Niveau des ersten Halbjahres 2011.

Nach wachsenden und schrumpfenden Städten und Gemeinden unterschieden, ist zunächst festzustellen, dass in wachsenden Kommunen erheblich mehr Baulandflächen veräußert werden als in schrumpfenden. In stabilen Gemeinden mit nur geringer Bevölkerungsdynamik und etwa gleichbleibender Kaufkraft werden die wenigsten Wohnbaugrundstücke gehandelt. Das gleiche Muster ergibt sich auch bei den Transaktionen von Eigenheimen und Eigentumswohnungen. Weiterhin zeigt sich, dass in wachsenden Gebieten im Jahr 2010 ein deutlicher Anstieg der Baulandverkäufe stattgefunden hat, während die Baulandverkäufe in stabilen oder schrumpfenden Gemeinden stagnierten.

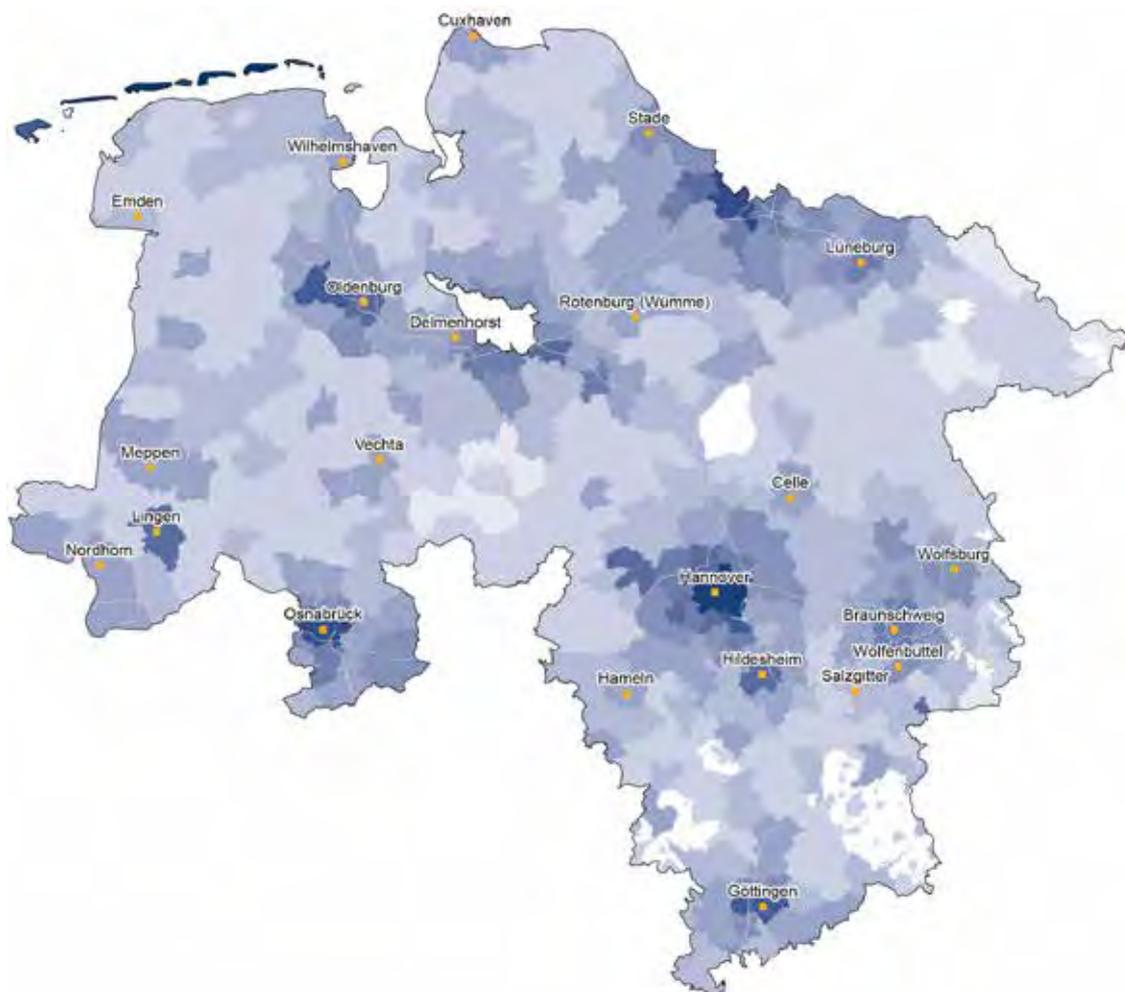
Möglicherweise reagieren die Kommunen nach und nach auf die konkret spürbaren Entwicklungstendenzen ihrer Region und weisen in wachsenden Bereichen mehr Wohnbauland aus. Ob sich dieser – zunächst plausible – Zusammenhang in den kommenden Jahren bestätigen wird, bleibt abzuwarten.

Transaktionszahlen über Wohnbaulandflächen nach Gebietsentwicklungen

(Abb. E-1)



Mittlere Preise für Wohnbaulandplätze in Niedersachsen 2011 (individueller Eigenheimbau) (Abb. E-2)



Grafik: NBank

Mittlere Bodenpreise für Wohnbaulandplätze 2011

in Euro je qm

keine Angaben	bis 25	26 bis 50
51 bis 75	76 bis 100	101 bis 125
126 bis 150	151 bis 175	176 bis 200
201 bis 225	226 bis 250	über 250

Niedersachsen: 90

Datenbasis: OGA

In Niedersachsen lagen die mittleren Bodenrichtwerte³ für Wohnbaulandplätze für den Eigenheimbau im Jahr 2011 für Grundstücke in mittlerer Lage zwischen rund 15 Euro/qm in den Randlagen von Lüchow-Dannenberg sowie in Teilen des Landkreises Diepholz und 350 Euro/qm in den Städten Hannover, Osnabrück und den

Mittlere Preise für Wohnbauland, Eigenheime und Eigentumswohnungen nach Bevölkerungsdichte und Gebietsentwicklungen (Abb. E-3)

Bevölkerungs- dichte	Gebiets- entwicklung	mittlerer		
		Bodenrichtwert	Preis von Ein- und Zweifamilien- häusern	Preis von Eigentums- wohnungen
		Euro/qm	Euro	Euro
sehr hoch (> 7 EW je ha)	stark schrumpfend	–	–	–
	schrumpfend	115	135.000	80.000
	stabil	–	–	–
	wachsend	160	190.000	90.000
	stark wachsend	–	–	–
hoch (3-7 EW je ha)	stark schrumpfend	35	65.000	55.000
	schrumpfend	70	115.000	70.000
	stabil	110	165.000	75.000
	wachsend	110	165.000	80.000
	stark wachsend	115	170.000	85.000
mittel (1-3 EW je ha)	stark schrumpfend	35	75.000	55.000
	schrumpfend	50	110.000	65.000
	stabil	65	130.000	70.000
	wachsend	80	145.000	75.000
	stark wachsend	110	175.000	85.000
gering (< 1 EW je ha)	stark schrumpfend	55	90.000	70.000
	schrumpfend	45	90.000	65.000
	stabil	45	105.000	60.000
	wachsend	50	120.000	70.000
	stark wachsend	50	150.000	65.000

Datenbasis: OGA

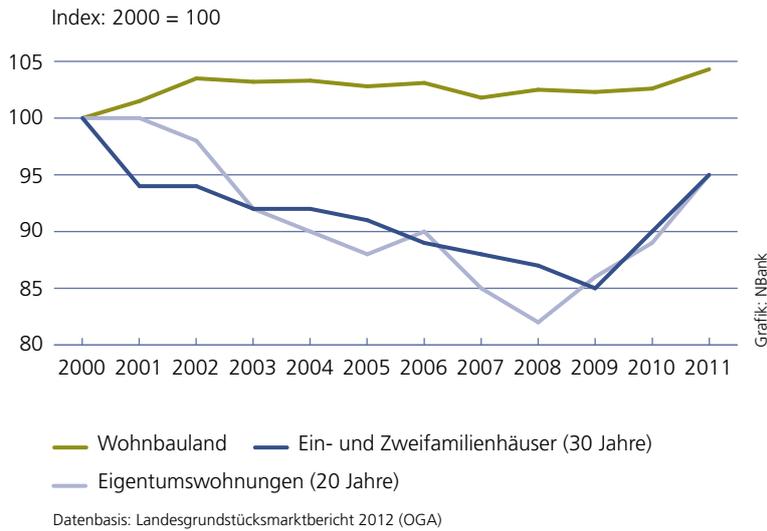
angrenzenden Gemeinden nach Hamburg; auch auf den Nordseeinseln und in den Bereichen um Göttingen und Lingen wurden vergleichsweise hohe Preise gezahlt. Im Landesdurchschnitt lag der Wert bei ca. 90 Euro/qm.

Die Betrachtung der mittleren Bodenrichtwerte nach Bevölkerungsdichte und Entwicklungsdynamik zeigt zunächst, dass in den dichter besiedelten Kommunen grundsätzlich höhere Bodenwerte vorlagen als in dünn besiedelten Regionen. Zusätzliche Unterschiede zwischen schrumpfenden und wachsenden Gebieten ergaben sich vor allem in Regionen mit hoher Bevölkerungsdichte. Dort lagen die Bodenwerte in schrumpfenden Bereichen bei 35-70 Euro/qm und in wachsenden Bereichen bei 110-115 Euro/qm. Auch in Gebieten mit mittlerer Bevölkerungsdichte zeigen sich erhebliche Unterschiede, während in den Regionen mit geringerer Besiedlung keine signifikanten Unterschiede beobachtet werden konnten; dort lagen die Preise etwa bei 45-55 Euro/qm.

Die Änderungen der Preise werden durch Indexreihen dargestellt. Aus den Untersuchungen der örtlichen Gutachterausschüsse zu den Preisentwicklungen von individuell genutztem Wohnbauland ist eine langjährige Indexreihe abgeleitet worden.

Für das Land Niedersachsen ist zu erkennen, dass nach einem stetigen Preisanstieg bis zum Jahr 2002 die Preise für Wohnbauland bis zum Jahr 2010 nahezu stagnierten. Im Jahr 2011 deutet sich ein leichter Preisanstieg an. Inwieweit sich dieser Trend fortsetzen wird, kann nur schwer eingeschätzt werden, da dieser Teilmarkt sehr stark von dem Verhalten der Gemeinden hinsichtlich der Ausweisung von Bauland abhängt.

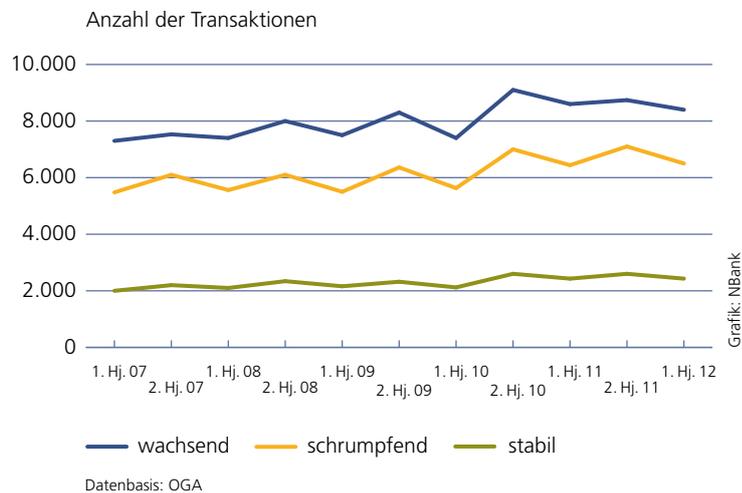
Preisentwicklung für Wohnbauland, Eigenheime und Eigentumswohnungen in Niedersachsen (Abb. E-4)



Selbstgenutzte Eigenheime

Im Jahr 2011 sind in Niedersachsen 35.700 Eigenheime veräußert worden, davon waren etwa 75 % freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und 25 % Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Für den Kauf von bebauten Grundstücken mit Eigenheimen wurden rund fünf Milliarden Euro ausgegeben. Dies entspricht etwa 60 % des gesamten Wohnimmobilienmarktes. Nicht enthalten sind die durch den Erwerber von Bauplätzen selbst erstellten Eigenheime.

Transaktionen von Eigenheimen nach Gebietsentwicklungen (Abb. E-5)



Bei der Betrachtung der Verkäufe von Eigenheimen zeigt sich im ersten Halbjahr 2012 keine wesentliche Veränderung gegenüber dem ersten Halbjahr des Vorjahres. Offensichtlich werden in den zweiten Jahreshälften regelmäßig mehr Eigenheime veräußert als in den ersten Halbjahren. Es ist also davon auszugehen, dass die Anzahl der Verkäufe im Jahr 2012 nicht wesentlich unter denen des Jahres 2011 liegen werden.

Nach wachsenden und schrumpfenden Regionen unterschieden ist festzustellen, dass es in allen Regionen seit 2010 einen Anstieg der Transaktionen gibt. Ein leicht rückläufiger Trend ist im ersten Halbjahr des Jahres 2012 zu sehen. Diese Trends zeigen sich in schrumpfenden und stabilen Gebieten nicht so ausgeprägt.

Preisstruktur

Die Preise von Eigenheimen sind von einer Vielzahl von Einflüssen abhängig. Nach umfassenden Untersuchungen und aufgrund der allgemeinen Erfahrungen in den Gutachterausschüssen sind die stärksten Indikatoren für die Preisbildung von Eigenheimen:

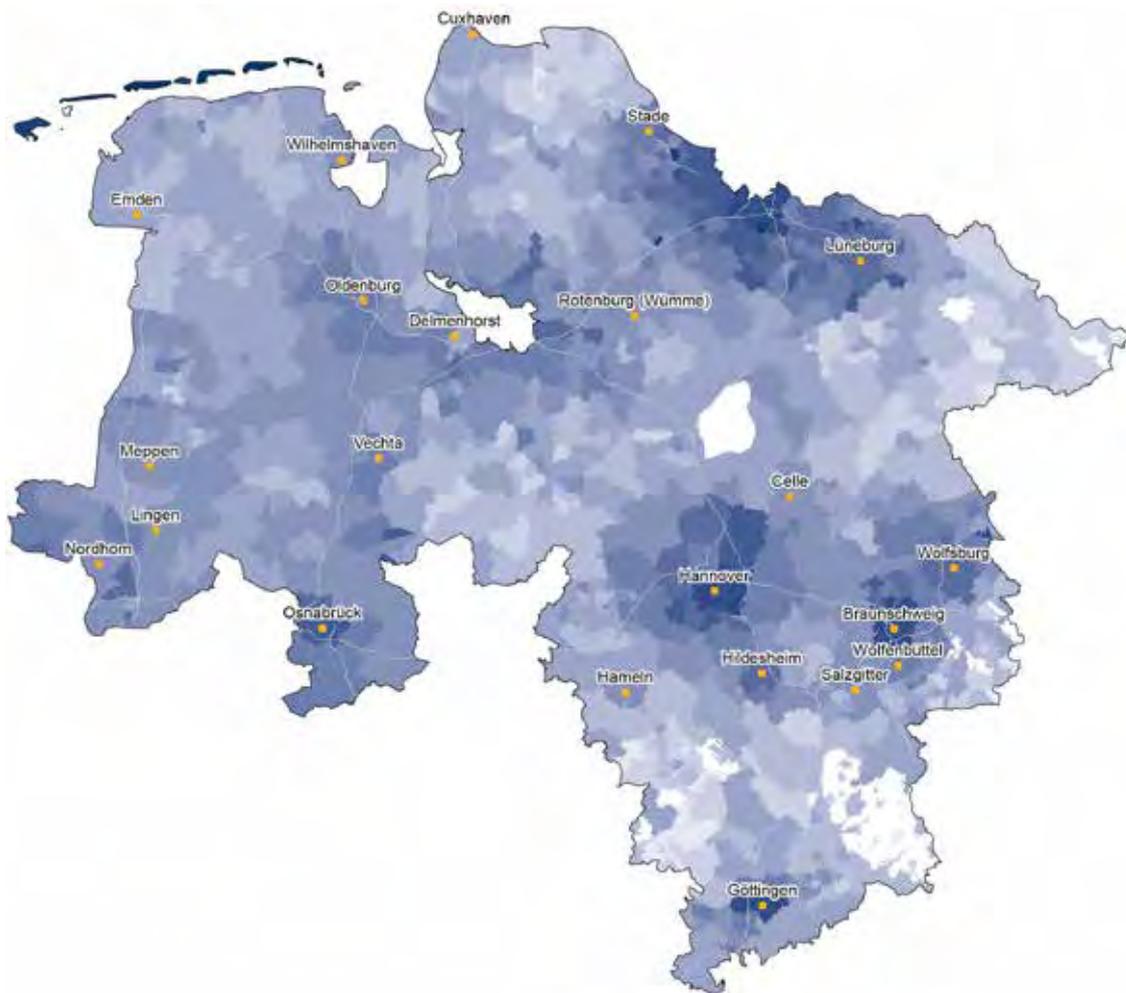
- die Wohnfläche,
- das Baujahr,
- die Grundstücksfläche,
- die kleinräumige Lagequalität des Grundstückes (charakterisiert z. B. durch Bodenrichtwert oder/und das Angebotsmietenniveau) und
- die großräumige Lagequalität (charakterisiert z. B. durch Indikatoren der Gebietsentwicklungen und Einwohnerdichte)

Das Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser in Niedersachsen ist im Vergleich zu weniger ländlich geprägten Bundesländern eher als homogen zu bezeichnen. Dennoch gibt es auch hier teilweise erhebliche Preisunterschiede. Auf den Nordseeeinseln wurden 2011 z. B. vereinzelt Spitzenpreise von 700.000 Euro und mehr erzielt. Das durchschnittliche Preisniveau in der Landeshauptstadt Hannover liegt bei etwa 250.000 Euro, und in der Umgebung von Hamburg werden im Mittel etwa 250.000 bis 300.000 Euro realisiert.

Die Gemeinden entlang der Hauptverkehrsadern zeigen oftmals ein höheres Preisniveau als andere Gemeinden und auch die Lageinflüsse der Großstädte sind deutlich erkennbar. Im Bereich des Emslandes ist ein für diese Region vergleichsweise hohes Preisniveau erkennbar, vor allem in den Städten Papenburg, Meppen und Nordhorn. Im deutsch-niederländischen Grenzgebiet sorgen zum einen Pendler, die z. B. im nahen Enschede arbeiten, für eine höhere Nachfrage nach gebrauchten Eigenheimen entlang der Verkehrsachsen. Zum anderen gelten die Wohnstandorte auf der deutschen Seite für viele niederländische Ruheständler als ruhige und vergleichsweise preiswerte Wohnalternative.

Die landesweit geringsten Preise wurden in den überwiegend schrumpfenden Kommunen der Landkreise Holzminden und Lüchow-Dannenberg erzielt. Sie lagen hier zwischen 30.000 Euro und 100.000 Euro. Im Mittel wurden hier Ein- oder Zweifamilienhäuser für 65.000 Euro (Holzminden) bzw. 70.000 Euro (Lüchow-Dannenberg) veräußert. Nach der Entwicklungsdynamik und Bevölkerungsdichte betrachtet zeigt sich, dass deutliche Preisunterschiede zwischen schrumpfenden und wachsenden Regionen vorherrschten.

Preisstruktur für Ein- und Zweifamilienhäuser in Niedersachsen 2011 (Abb. E-6)



Grafik: NBank

**Durchschnittliche Kaufpreise für Ein-/Zweifamilienhäuser 2011
in Euro**

□ keine Angaben	□ bis 50.000
□ 51.000 bis 75.000	□ 76.000 bis 100.000
□ 101.000 bis 125.000	□ 126.000 bis 150.000
□ 151.000 bis 175.000	□ 176.000 bis 200.000
□ 201.000 bis 225.000	□ 226.000 bis 250.000
□ 251.000 bis 270.000	□ 271.000 bis 275.000
■ über 275.000	

Niedersachsen: 150.000

Datenbasis: OGA

Aus statistischen Modellen der Preisbeobachtung von Eigenheimen zeigt sich deutlich, dass die kleinräumige Lage von großer Bedeutung für die Höhe des Kaufpreises ist: Liegt der Bodenrichtwert eines Grundstückes z. B. zehn Prozent höher als der eines anderen Grundstückes, dann liegt der Kaufpreis des Einfamilienhauses etwa fünf Prozent höher. Ähnlich verhält es sich mit der vorherrschenden Kaufkraft der Bevölkerung in der betreffenden Region. Bei einer um zehn Prozent höheren Kaufkraft ist von etwa fünf Prozent höheren Kaufpreisen für Einfamilienhäuser auszugehen. Andere Modelle der Preisberechnung weisen darüber hinaus auch einen starken Einfluss der touristischen Übernachtungszahlen nach. Dieses ist für Niedersachsen noch nicht abschließend getestet worden.

Preisentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern

Das Durchschnittsalter der veräußerten, gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäuser liegt im langjährigen Mittel bei etwa 35 Jahren. In Niedersachsen zeigt sich für 30 Jahre alte Ein- und Zweifamilienhäuser in den Jahren 2000 bis 2009 eine deutlich fallende Preisentwicklung (Abb. E-4, Seite 22). Eine landesweit stark steigende Entwicklung der Preise setzte ab dem Jahr 2009 bzw. zu Beginn des Jahres 2010 ein. Bis zum Ende des Jahres 2011 zeigte sich ein Anstieg der Preise um rund zehn Prozent.

Ab 2011 steigen auch die Preise von Ein- und Zweifamilienhäusern unabhängig vom Alter der Gebäude. Für 2012 kann mit einem Preisanstieg in Höhe von fünf bis zehn Prozent gegenüber dem Vorjahr gerechnet werden. Damit wäre etwa das Preisniveau des Jahres 2000 erreicht.

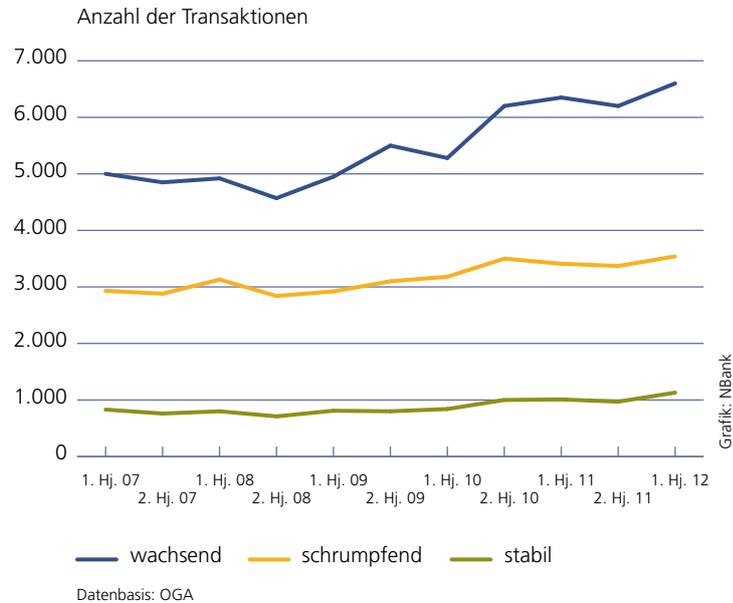
Zu beachten ist dabei allerdings, dass der Umfang der Transaktionen deutlich von den wachsenden Regionen geprägt war. Der Preisanstieg resultierte daher eher aus diesen Verkäufen. In den schrumpfenden Regionen Niedersachsens, teilweise auch in den stabilen Bereichen, kann von stagnierenden bis fallenden Preisen ausgegangen werden.

Wohnungseigentum

Das Wohnungseigentum stellt mit jährlich etwa 23.000 Transaktionen und einem Geldumsatz von 2,1 Mrd. Euro (20 % des Wohnimmobilienmarktes) einen ebenfalls bedeutenden Markt in Niedersachsen dar. Transaktionen von Wohnungen werden in die Segmente Verkauf neuer Wohnungen (Erstverkäufe), Verkauf gebrauchter Wohnungen (Weiterverkäufe) und Verkauf von umgewandelten Mietwohnungen (Verkäufe nach Umwandlung) unterteilt.

Entwicklung der Transaktionen von Wohneigentum

Die Transaktionen von Wohneigentum steigen seit 2007 leicht an. Dieser Trend hat sich auch im ersten Halbjahr des Jahres 2012 fortgesetzt, so dass für das Jahr 2012 mit weiter gestiegenen Umsätzen auf diesem Sektor zu rechnen ist. Bei einem Investitionsvolumen von 2,0 Mrd. Euro für den Erwerb von Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz liegt der Geldumsatz bei ca. 40 % des Investitionsvolumens für Eigenheime (5,0 Mrd. Euro) oder dem Doppelten des Geldumsatzes bei den Wohnbaulandplätzen (1,0 Mrd. Euro). In gering besiedelten Regionen werden nur rund fünf Prozent aller Verkäufe abgewickelt; in den Gebieten mit hohen und sehr hohen Bevölkerungsdichten werden etwa 70 % aller Transaktionen realisiert.

Transaktionen von Wohnungen nach Gebietsentwicklung (Abb. E-7)

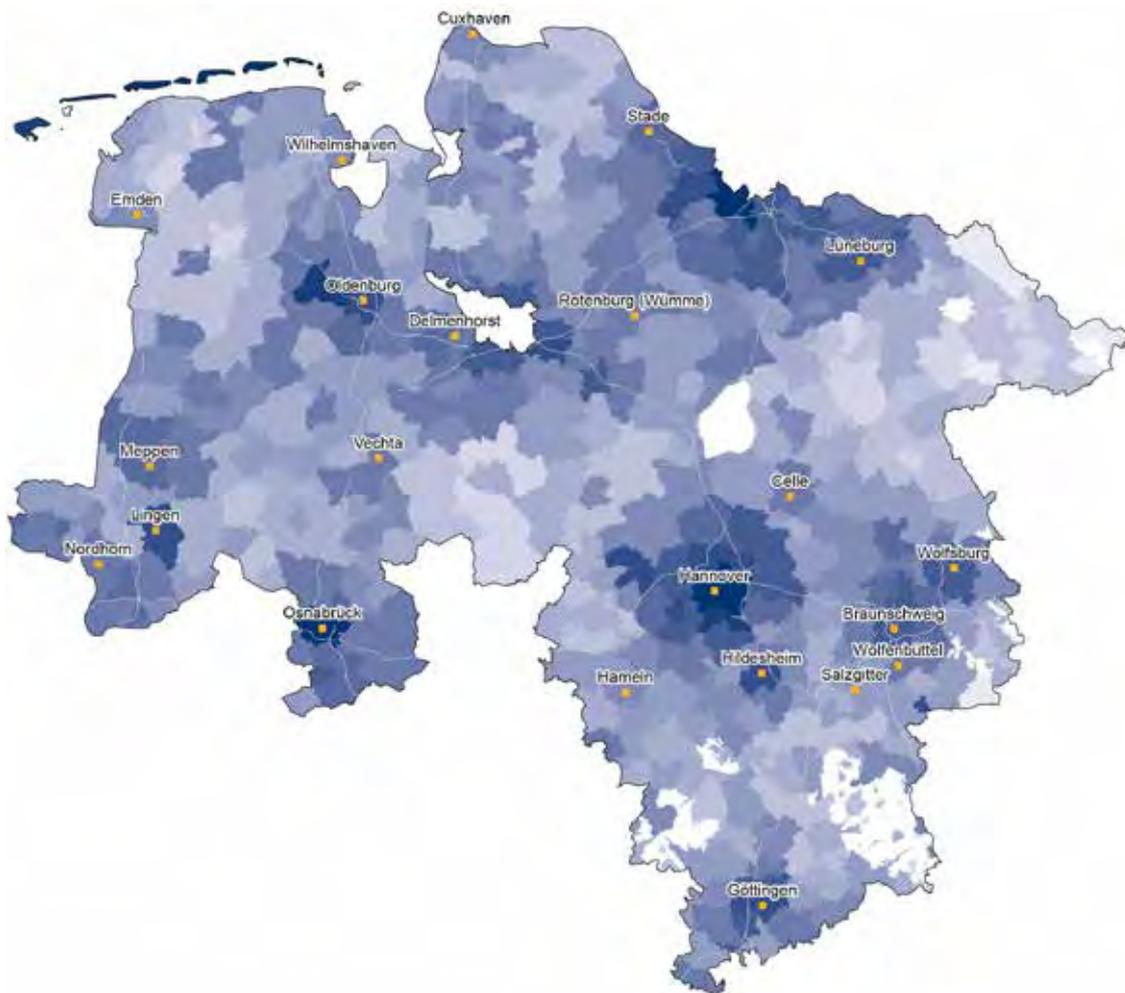
Preisstruktur

Die Preise von Eigentumswohnungen sind, außer von der Grundstücksfläche, von ähnlichen Indikatoren abhängig wie die Preise von Eigenheimen. Zusätzlich kommt es auf die Lage der Wohnung in dem Gesamtgebäude und die Nutzung der Eigentumswohnung an. So sind Wohnungen in Feriengebieten (z. B. an der Nordseeküste) weitaus teurer als Wohnungen, die dem herkömmlichen Wohnbedarf dienen.

Bei der Preisbeobachtung von Eigentumswohnungen wird in der Regel zwischen kleineren Wohnungen mit Wohnflächen unter 45 qm (Apartments) und normalen Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 45 und 120 qm unterschieden. Wohnungen mit Wohnflächen über 120 qm können oft dem Luxussegment zugeordnet werden. Dies gilt auch für innenstadtnahe Wohnungen in älteren, aber hochwertig sanierten Gebäuden. Hier werden durchaus Preise erzielt, die bei 500.000 Euro liegen. Das Luxussegment wird hier nicht weiter untersucht. Wohnungen unter 45 qm weisen im Allgemeinen eine hohe Nutzerfluktuation auf und betreffen eine andere Zielgruppe als herkömmliche Wohnungen. Im Folgenden werden Verkäufe von neuen und gebrauchten Wohnungen betrachtet, die den normalen Wohnungsgrößen entsprechen, in reinen Mehrfamilienhäusern gelegen sind und Wohnungseigentum darstellen.

Die in Niedersachsen verkauften Eigentumswohnungen haben im Durchschnitt eine Wohnfläche von etwa 80 qm. Die Gebäude, in denen sich die betreffenden Wohnungen befinden, haben Altersstrukturen, die je nach Gemeinde sehr unterschiedlich sind. So liegen z. B. die Preise von in Hannover verkauften Wohnungen im Mittel unter denen, die in Stadtrandlagen von Oldenburg oder in der Nähe von Hamburg verkauft werden. Dies liegt daran, dass die in Hannover verkauften Wohnungen oft erheblich älter sind als in den anderen beiden Gebieten.

Preisstruktur für Eigentumswohnungen in Niedersachsen 2011 (Abb. E-8)



Grafik: NBank

**Durchschnittliche Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen 2011
in Euro je qm**

keine Angaben	bis 50.000
50.001 bis 55.000	55.001 bis 60.000
60.001 bis 65.000	65.001 bis 70.000
70.001 bis 75.000	75.001 bis 80.000
80.001 bis 85.000	85.001 bis 90.000
90.001 bis 95.000	95.001 bis 100.000
über 100.000	

Niedersachsen: 70.000

Datenbasis: OGA

In Abbildung E-8 sind die mittleren Gesamtpreise von gebrauchten Eigentumswohnungen dargestellt (Seite 27). Die Werte sind auf Objekte mit einem durchschnittlichen Alter von 20 Jahren und einer Wohnfläche von 80 qm normiert worden. Die

Wirkung des Gebäudealters auf den Preis ist – nach der Wohnfläche – von allen Einflussgrößen am stärksten. Sie korrespondiert auch mit der Ausstattungsqualität der Wohnung. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei einem zehn Prozent älteren Gebäude der Preis um zwei bis fünf Prozent niedriger ist. Das Preisniveau für gebrauchte Eigentumswohnungen lag 2011 im Landesmittel etwa bei 70.000 Euro, dabei liegen die Wohnungen in Gebieten mit einem Bodenpreisniveau von 50 bis 60 Euro/qm.

Die höchsten Preise wurden mit 120.000 bis 150.000 Euro auf den ostfriesischen Inseln erzielt. In der Landeshauptstadt Hannover konnte für 20 Jahre alte Eigentumswohnungen ein Preis von im Mittel 110.000 Euro erzielt werden. Allerdings lag das mittlere Alter der verkauften Wohnungen in Hannover bei 35 bis 40 Jahren. Es wurden demnach überwiegend ältere Wohnungen zu Preisen unter 100.000 Euro verkauft. In den Regionen Oldenburg, Braunschweig und Osnabrück lagen die Wohnungspreise zwischen 80.000 und 100.000 Euro. Die verkauften Wohnungen waren in Oldenburg jünger (ca. 20 Jahre) als in Osnabrück und Braunschweig (ca. 35 Jahre). In den stadtnahen Gebieten wurden in der Mehrzahl neuere Wohnungen zu höheren Preisen veräußert.

Die Betrachtung der mittleren Preise nach Bevölkerungsdichte und Entwicklungsdynamik zeigt nicht so starke Unterschiede wie bei den Wohnbauplätzen oder Eigenheimen (Abb. E-3, Seite 21). Die Preisunterschiede von je einer Entwicklungskategorie zur nächsten liegen zwischen 5.000 und 15.000 Euro. Die Angaben zu den gering besiedelten Gebieten sind ungenau, da sie auf vergleichsweise wenigen Kauffällen beruhen.

Preisentwicklung für Eigentumswohnungen

Das durchschnittliche Alter von Eigentumswohnungen in Niedersachsen liegt bei etwa 20 Jahren. Für diese Klasse, aber auch für neue Wohnungen, zeigt sich seit dem Jahr 2008 eine deutliche Preissteigerung. Von 2008 bis 2011 stiegen die Preise um insgesamt rund 15 %. Im Jahr 2012 sind die Preise innerhalb des ersten Halbjahres erneut um etwa zwei Prozent angestiegen und es deutet sich auch für das zweite Halbjahr eine weitere Steigerung um etwa zwei bis drei Prozent an. Es ist daher zum Ende des Jahres 2012 davon auszugehen, dass die Preise für Eigentumswohnungen erneut um etwa acht bis zehn Prozent angestiegen sind. Damit wäre dann ungefähr das Preisniveau des Jahres 2000 erreicht.

Fazit

In Niedersachsen entfallen nur etwa 25 % aller Immobilienmarktinvestitionen durch Kauf bzw. Verkauf auf die Bereiche Landwirtschaft oder Gewerbe und 75 % auf den Teilmarkt Wohnen. Bundesweit liegt dieser Anteil bei etwa 65 %. Die Anzahl der Verkäufe hält sich seit 2010 auf einem im Vergleich zu den Vorjahren hohen Niveau. Möglicherweise wird die durch die Bankenkrise im Jahr 2007 ausgelöste Zurückhaltung der Käufer nach und nach aufgegeben. In schrumpfenden und stagnierenden Gebieten deutet sich aktuell ein Rückgang der Verkaufszahlen im Eigenheimbereich an.

Durch den starken Einfluss der Kommunen wird die Preissteigerung auf dem Wohnbaulandsektor eher gedämpft. Dieser Teilmarkt ist seit 2002 bis heute stabil. Die Preisentwicklung der Wohnungen und Eigenheime ist dagegen deutlich steigend – insbesondere in dynamischen Kommunen. Spekulationsbedingt gestiegene Verkaufszahlen – also Käufe mit der Absicht, kurzfristig mit Gewinn weiterzuverkaufen – sind nicht festzustellen. Das Preisniveau des Jahres 2000 ist bisher weder bei den Eigenheimen noch bei den Eigentumswohnungen erreicht. Zwar steht eine kleinräumige Analyse der Preisentwicklung noch aus, jedoch zeigen sich nach den Erfahrungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen Preissteigerungen vor allem in den suburbanen Gebieten. Andererseits ergeben sich zum Teil erhebliche Preissenkungen in schrumpfenden oder stagnierenden Städten und Gemeinden.

Die aktuell steigenden Preise auf dem Wohnimmobilienmarkt in Niedersachsen gehen einher mit gleichlaufenden Entwicklungen der wirtschaftlichen Fundamentaldaten, wie z. B. einer wieder steigenden Inflationsrate, einem geringen Zinsniveau und leistungsfähigen Anforderungen der Finanzwirtschaft an die Beleihung von Immobilien. Daher sind seitens der Gutachterausschüsse gemeinsam mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und weiteren Fachinstituten zurzeit keine signifikanten Anzeichen erkennbar, die auf eine Entwicklung hin zu umfassendem spekulativem Kaufverhalten und damit auf eine Immobilienmarktblase schließen lassen. Die Märkte zeigen sich stabil und die, insbesondere in suburbanen Gebieten, steigenden Preise entwickeln sich etwa in gleichem Maße wie die wirtschaftlichen und sozioökonomischen Indikatoren. Es zeigt sich also ein übliches Marktverhalten entsprechend den Gesetzmäßigkeiten von Angebot und Nachfrage.

Autor: Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen, Peter Ache (Oldenburg)

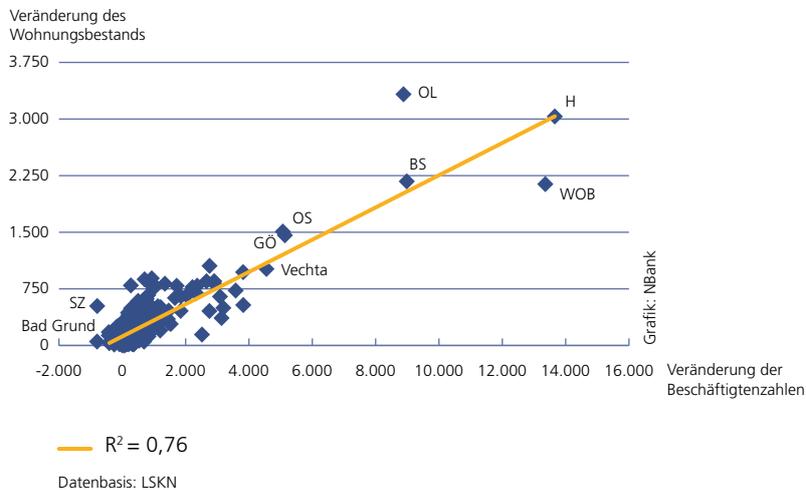
Fortsetzung Wohnungsangebot

Arbeitsmarktzentren mit stärkster Ausweitung des Wohnungsangebots

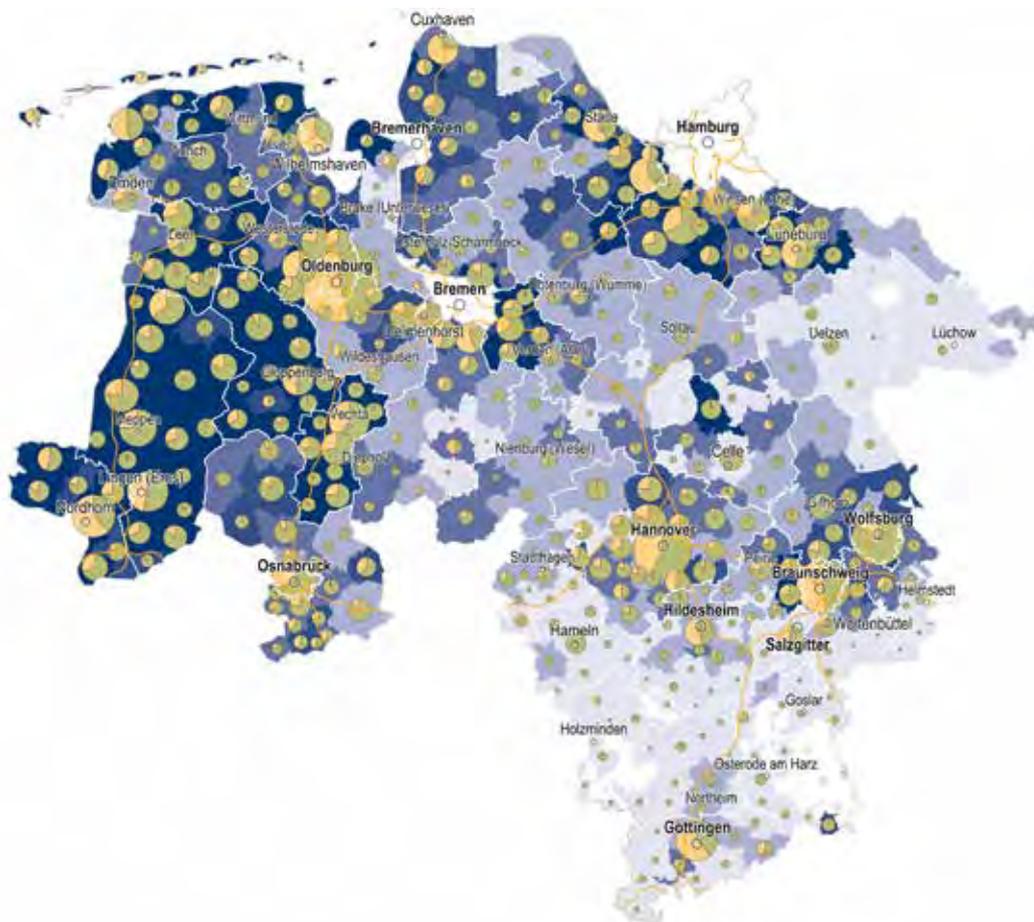
Die seit 2009 – wenn auch moderat – steigenden Immobilienpreise und die nach wie vor historisch niedrigen Hypothekenzinsen haben dazu geführt, dass der Wohnungsneubau wieder angezogen ist. Insbesondere hat sich der Geschosswohnungsneubau von niedrigem Niveau aus deutlich erholt. Allerdings ist die neue Baulust nicht flächendeckend spürbar. Vielmehr steigen die Einwohnerzahlen und findet verstärkt Wohnungsneubau dort statt, wo eine positive Arbeitsmarktdynamik Möglichkeiten zur Einkommenserzielung sichert oder eröffnet (Abb. 2–5). Ein Fünftel aller neuen Beschäftigungsverhältnisse wurden in den letzten sechs Jahren allein in Hannover, Oldenburg, Braunschweig und Wolfsburg geschaffen (45.000). In dieser Zeit wurde mit fast 11.000 Wohnungsfertigstellungen mehr als jede zehnte Wohnung in diesen Arbeitsmarktzentren neu errichtet (Abb. 2–6). Mit Ausnahme von Wolfsburg wurden dabei gleich viele Geschosswohnungen und Eigenheime gebaut. Als ehemals geplante und dann aus mehreren Standorten zusammengefügte Stadt verfügt Wolfsburg über große Flächenpotenziale, die die Stadt für Eigenheimangebote nutzt, um wirksam die hohen Pendlerzahlen zu verringern.

Das Wohnungsangebot wurde neben den großen Zentren in nennenswertem Umfang auch in den Mittelzentren ausgeweitet. Vor allem die Kreisstädte und größeren Kommunen in Westniedersachsen und im unmittelbaren Einzugsgebiet von Bremen und Hannover konnten Wohnungsneubau verzeichnen. Auf die restlichen knapp 300 kleineren Städte und Gemeinden in Mittel-, Ost- und Südniedersachsen verteilt sich nur ein Drittel der Wohnungsfertigstellungen.

Zusammenhang zwischen Wohnungsneubau und Arbeitsmarktdynamik im Zeitraum 2005 bis 2011 (Abb. 2–5)



Wohnungsneubau 2009 bis 2012* (Abb. 2–6)



Grafik: NBank

Fertiggestellte Wohnungen 2009 bis 2012*

je 1.000 Einwohner



□ unbewohnte gemeindefreie Gebiete

Niedersachsen: 8,7

absolut

▲ in Ein- und Zweifamilienhäusern (Niedersachsen: 44.686)

▲ in Mehrfamilienhäusern (Niedersachsen: 17.045)



Datenbasis: LSKN (*2012: NBank-Schätzung anhand der Baugenehmigungen 2011)
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Wohnungsnachfrage

Einige Regionen profitieren von anhaltendem Aufschwung

In den vergangenen zehn Jahren stieg die Zahl der Beschäftigten in Niedersachsen auf über 2,5 Mio. In den verkehrsgünstigen Lagen entlang der Autobahnen profitierten viele Kommunen in Westniedersachsen, zwischen Bremen und Hamburg sowie zwischen Bremen und Hannover von einem anhaltenden Aufschwung. Dagegen gingen die Beschäftigtenzahlen vor allem in Südniedersachsen kontinuierlich zurück.

Hohe Kaufkraft im Umland der Zentren und entlang der Verkehrsachsen

Die Kaufkraft der Haushalte ist am höchsten im Umfeld der Zentren sowie entlang der großen Verkehrsachsen (Abb. 2–7). Es sind vor allem Kommunen im Umland der Städte Hamburg, Bremen und Hannover sowie um Wolfsburg und entlang der A1, in denen die Haushalte über hohe Kaufkraft verfügen. Diese Regionen bieten kurze Wege zu den Arbeitsplatzzentren sowie eigene Arbeitsplätze an. In den Zentren selbst liegt die Haushaltskaufkraft deutlich unter dem Landesschnitt, weil die Anteile der Singlehaushalte sowie der Bedarfsgemeinschaften⁴ hoch sind. Im nördlichen Weser-Ems-Gebiet, in der Heide-region, im Harz sowie im Weser- und Leinebergland ist die Haushaltskaufkraft gering. Obwohl die Eigentumsangebote hier sehr viel günstiger sind als in den Städten, ist die Neubaunachfrage wegen der zurückgehenden Suburbanisierung geringer. Schlecht erreichbare oder mit wenig Infrastruktur ausgestattete Wohnstandorte haben zunehmend Schwierigkeiten, ihre Wohngebiete zu vermarkten.

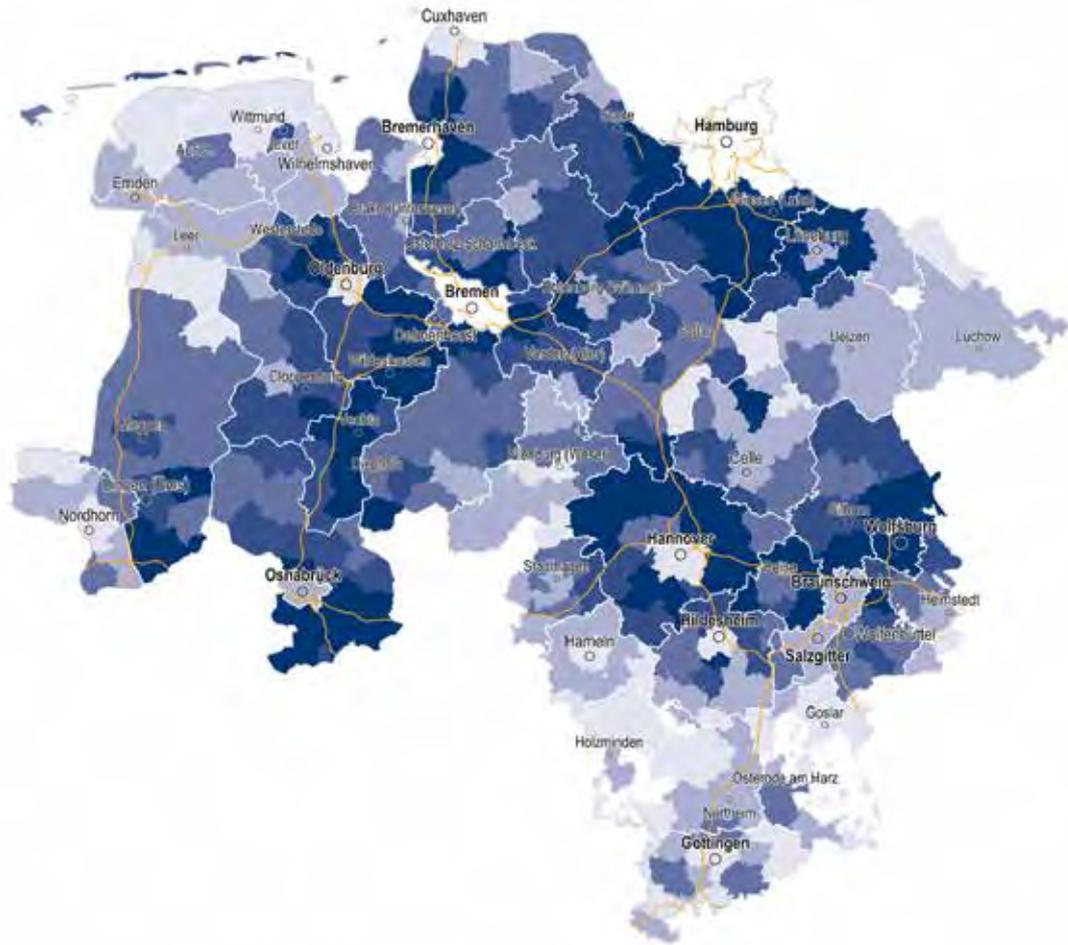
In den vergangenen Jahren stiegen die Kaufkraftwerte kontinuierlich an, die Preise für Waren und Dienstleistungen legten jedoch im Verhältnis noch stärker zu (Abb. 2–1, Seite 13). Unter Berücksichtigung der Preissteigerung von 13 % zwischen 2005 bis 2012 mussten die meisten Haushalte in Niedersachsen reale Kaufkraftverluste hinnehmen.

Preiswerter Wohnraum in den Zentren gesucht

Die kaufkräftigen Nachfrager können die aktuell entstehenden hochwertigen Wohnraumangebote in den Arbeitsmarktzentren bezahlen. Bezieher von Lohnersatzleistungen und Beschäftigte im Niedriglohnbereich sind dagegen auf günstigen Wohnraum angewiesen.

In Niedersachsen lebt gut ein Drittel aller Bedarfsgemeinschaften in den zwölf bevölkerungsreichsten Städten, davon allein in Hannover knapp 40.000. Das zweite Drittel lebt in den Kreisstädten bzw. Mittelzentren und das letzte Drittel verteilt sich auf die übrigen 340 Kommunen. Diese Haushalte können sich am Markt nicht immer angemessen mit Wohnraum versorgen. Dabei ist die Frage, ab welchem Preis Wohnraum als „preisgünstig“ zu bezeichnen ist, nicht flächendeckend zu beantworten, sondern regional differenziert zu betrachten. So sind in den größeren Städten die Mieten in der Regel deutlich höher als in kleinen Gemeinden. Weil ein großer Teil der einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen in den Zentren lebt, ist hier die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen besonders hoch. Dabei zeigt die regionale Auswertung der aus öffentlichen Sozialleistungen gezahlten Kosten der Unterkunft (Abb. 2–9, Seite 35) eine fast deckungsgleiche Verteilung mit den Angebotsmieten am freien Wohnungsmarkt (Abb. 2–2, Seite 14).

Haushaltskaufkraft 2011 (Abb. 2-7)



Grafik: NBank

Kaufkraft in Euro je Haushalt

- unter 35.000
- 35.000 bis 38.000
- 38.000 bis 41.000
- 41.000 bis 44.000
- über 44.000

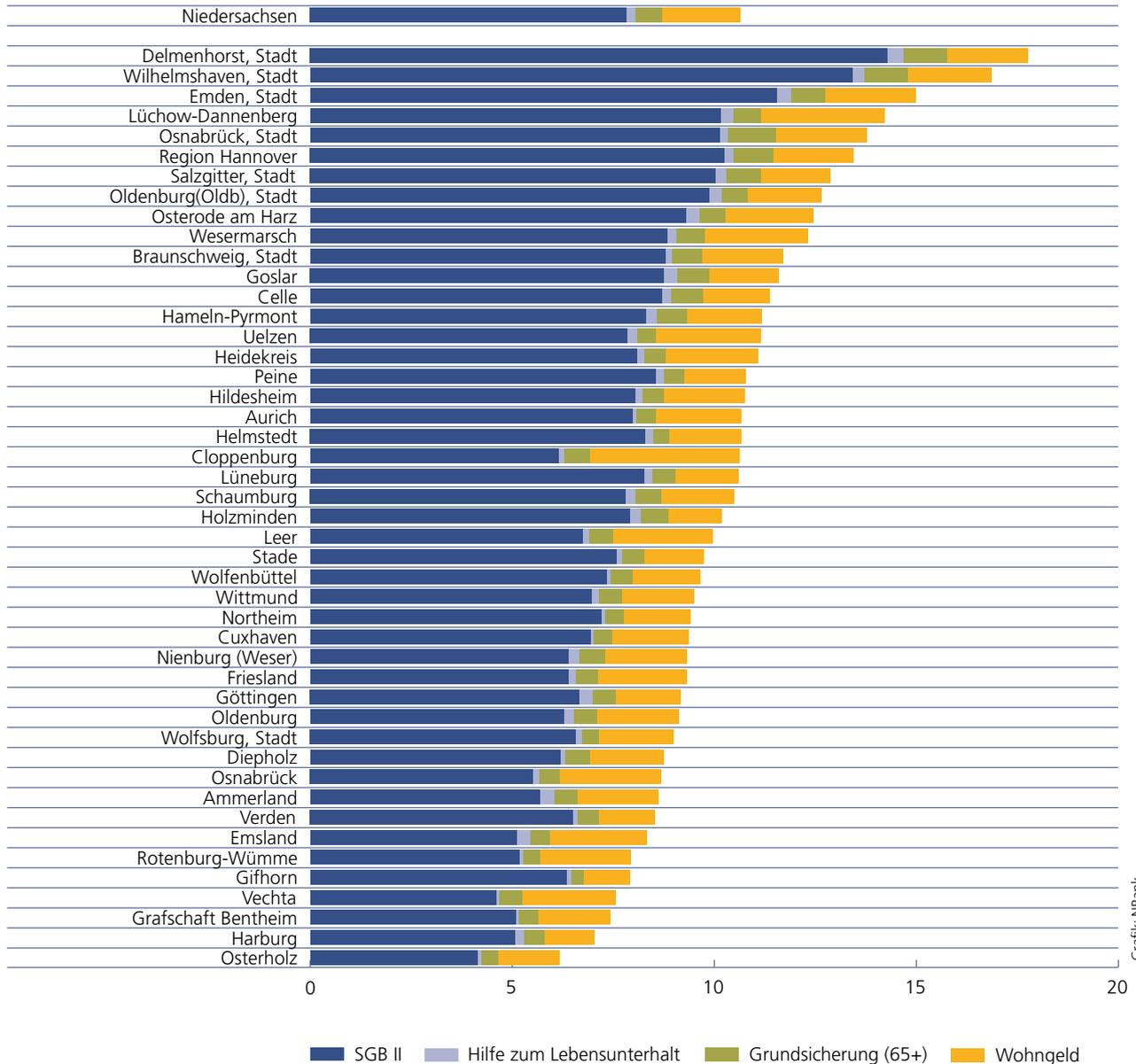
unbewohnte gemeindefreie Gebiete

Niedersachsen: 39.000

Datenbasis: GfK GeoMarketing, CIMA
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Haushalte mit Unterstützung der Wohnkosten durch öffentliche Sozialleistungen 2011 (Abb. 2–8)

Prozent



Grafik: NBank

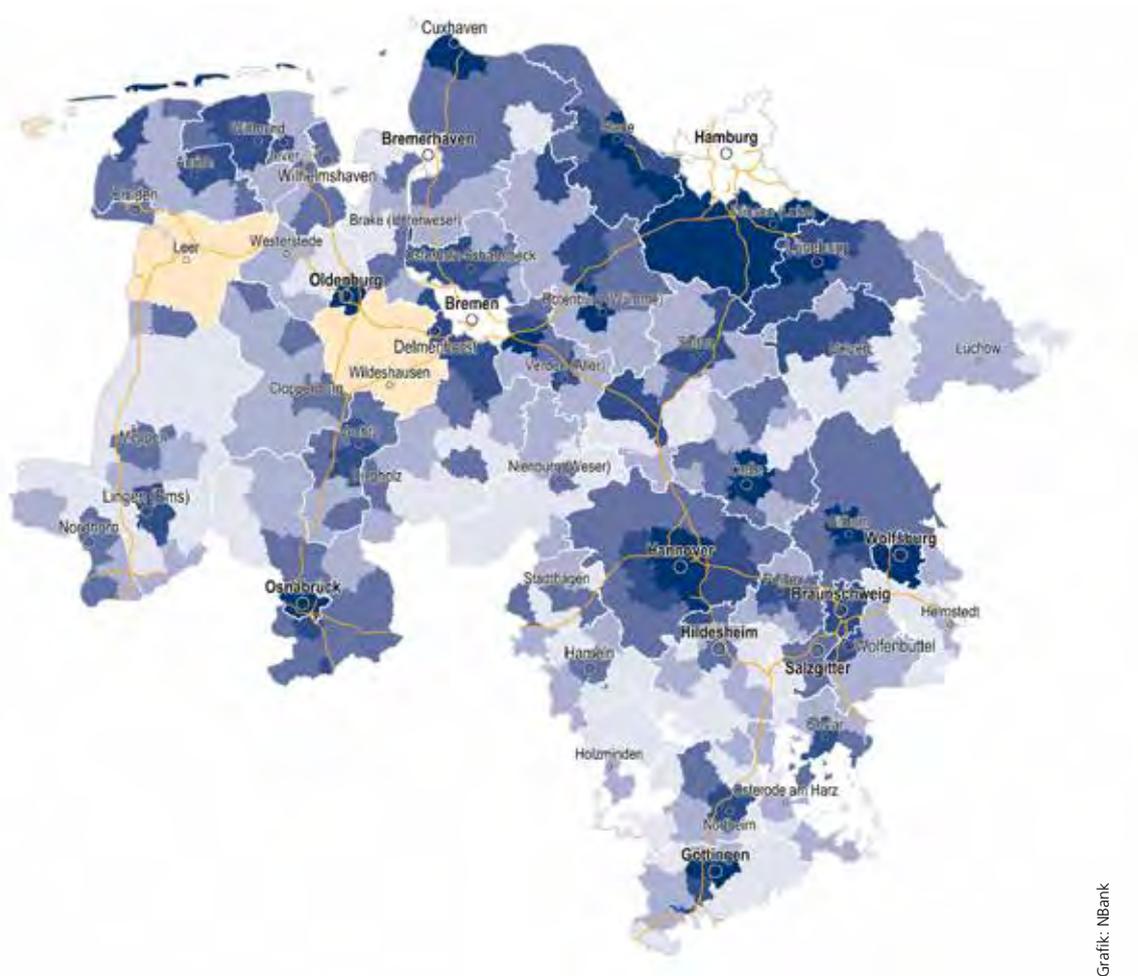
Datenbasis: NBank-Wohnungsmarktprognose 2030 der CIMA

Das bedeutet, dass gerade dort, wo insgesamt eine starke Nachfrage nach Wohnraum vorhanden ist, durch das hohe Mietpreinsniveau auf dem freien Wohnungsmarkt auch die geförderten Kosten der Unterkunft hoch sind. Somit haben es in diesen Regionen die einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen besonders schwer, sich ohne öffentliche Sozialleistungen mit Wohnraum zu versorgen. Da zukünftig vor allem

in den Zentren die Bevölkerung wächst, wird auch die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum in diesen noch steigen. Sinkende Realeinkommen und steigende Baukosten verstärken die Notwendigkeit, weiteren preiswerten Wohnraum zu schaffen oder entsprechende Bestände zu erhalten.

Grundsicherung für Arbeitssuchende – Kosten der Unterkunft 2012 (nettokalt)

(Abb. 2–9)



Grafik: NBank

Durchschnittliche Kosten der Unterkunft 2012 (tatsächliche Nettokaltmiete)

in Euro je qm



Niedersachsen: 4,20

Datenbasis: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Durchschnittliche anerkannte Kosten für Unterkunft und Heizung, Hannover, April 2012; Grundsicherung für Arbeitssuchende nach SGB II, Wohn- und Kostensituation, Nürnberg, 2012; eigene Berechnungen
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Erwerbstätigenprojektion 2030

Die Nachfrage nach Erwerbstätigen wird durch die Wirtschaftsleistung bestimmt, die sich aus der Nachfrage nach allen hergestellten Gütern und Dienstleistungen ergibt. Im Jahr 2010 wurde in Niedersachsen insgesamt eine Wirtschaftsleistung in Höhe von 215,5 Mrd. Euro durch fast 3,8 Mio. Erwerbstätige erbracht. Die Wirtschaftsleistung kann entweder durch mehr Erwerbstätige oder durch eine höhere Arbeitsproduktivität oder wie in den letzten Jahren durch eine Kombination aus beidem wachsen. Wenn auch zukünftig das Wirtschaftswachstum die Effizienzgewinne aus einer Zunahme der Arbeitsproduktivität übersteigt, wird es zu weiter steigenden Erwerbstätigenzahlen kommen.

Nach der aktuellen NBank-Erwerbstätigenprojektion der CIMA, die auf einer Prognose der Nachfrage nach Erwerbstätigen basiert (Prognosemethodik, Seite 82 ff.), wird die zukünftige Entwicklung der Erwerbstätigenzahlen bis 2030 leicht über dem Bundesdurchschnitt liegen. Während in Deutschland ein Zuwachs von 2,2 % bis 2030 erwartet wird, steigt die Zahl der erwerbstätigen Personen in Niedersachsen im gleichen Zeitraum voraussichtlich um knapp drei Prozent auf 3.960.000 Personen. Der Höchststand der Erwerbstätigenzahlen wird gemäß der Projektion jedoch bereits in der ersten Hälfte des kommenden Jahrzehnts überschritten und die Zahlen werden danach sinken. Die Gründe dafür liegen vor allem in den zunehmend dämpfenden Auswirkungen rückläufiger Einwohnerzahlen auf die inländische Nachfrage bzw. die Nachfrage aus dem europäischen Ausland.

Insgesamt nimmt das Arbeitskräftepotenzial in Niedersachsen ab, weil auf die aus dem Erwerbsleben ausscheidenden Altersjahrgänge schwächer besetzte jüngere Jahrgänge folgen. In der Projektion wird davon ausgegangen, dass diese Auswirkungen des demografischen Wandels insbesondere in den ersten zehn Jahren durch eine höhere Erwerbsbeteiligung mehr als ausgeglichen werden. Für eine stärkere Ausschöpfung des Erwerbspersonenpotenzials kommen grundsätzlich bislang nicht erwerbstätige Personen im Alter von 18 bis unter 65 Jahren in Betracht. Dazu zählen registrierte Arbeitslose ebenso wie nicht beschäftigte Frauen und Männer. Besonders hohe Potenziale für eine höhere Erwerbsbeteiligung werden bei älteren Frauen und Männern in einem späteren Renteneintrittsalter sowie vor allem bei Frauen in den jüngeren und mittleren Jahrgängen gesehen, wenn sich Familie und Beruf zukünftig noch besser vereinbaren lassen.

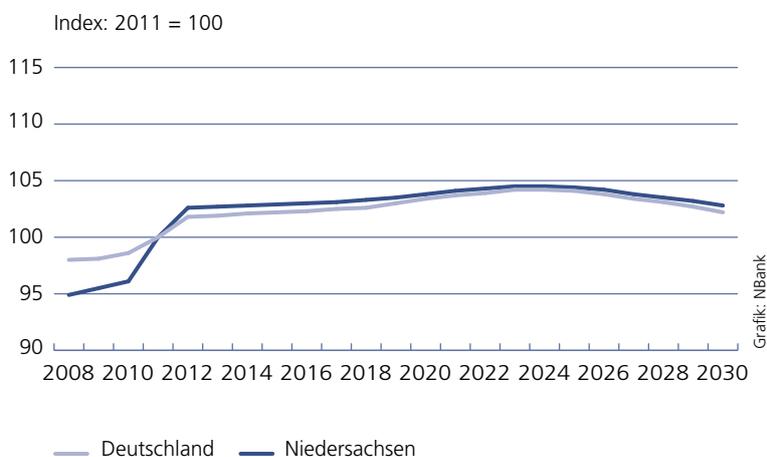
In dem Maße, in dem es zukünftig nicht gelingt, die stillen Reserven an den niedersächsischen Arbeitsmärkten zu mobilisieren, besteht die Gefahr von Wachstumsengpässen oder -verlusten durch Arbeitskräfteengpässe. Insbesondere darauf machen auch Modellrechnungen des Landesbetriebs für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN) aufmerksam, die auf der zwölften koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder basieren und die das zukünftige Arbeitskräfteangebot in den Blick nehmen.

Sowohl die angebotsseitige als auch die nachfrageseitige Herangehensweise verdeutlichen: Alle Maßnahmen, die auf die Förderung einer stärkeren Ausschöpfung des Arbeitskräftepotenzials zielen, wie beispielsweise die Verbesserung der Vereinbarkeit von Familie und Berufstätigkeit oder die Förderung einer längeren Verweildauer im Erwerbsleben, sind wichtige Bausteine zur langfristigen Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft.

Regionale Entwicklungsunterschiede der Erwerbstätigen bis 2030

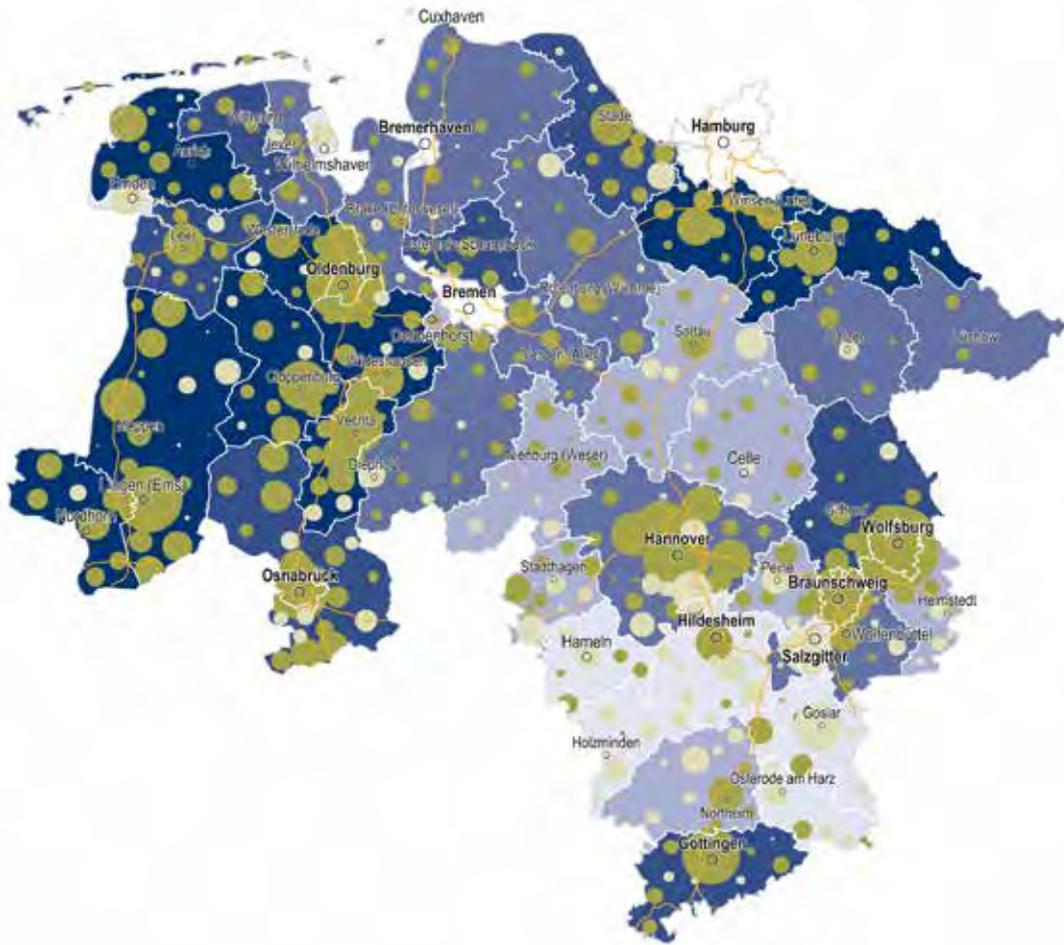
Nach der aktuellen NBank-Erwerbstätigenprojektion der CIMA werden die Entwicklungsunterschiede in Niedersachsen auch in den kommenden Jahren groß bleiben. Grundsätzlich werden die großstädtischen Verdichtungsräume zukünftig besonders profitieren. Deutliche Zuwächse verzeichnen die Umlandbereiche von Hamburg und von Bremen, die Region Hannover sowie der Wirtschaftsraum Braunschweig-Wolfsburg.

Entwicklung der Erwerbstätigen 2008 bis 2011 und Erwerbstätigenprojektion 2011 bis 2030 in Deutschland und Niedersachsen (Abb. 2–10)



Datenbasis: Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit, Erwerbstätige am Arbeitsort, Arbeitskreis Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder, Berechnungen und Schätzungen CIMA, NBank-Erwerbstätigenprojektion der CIMA

Erwerbstätigenprojektion 2011 bis 2030 in Niedersachsen (Abb. 2–11)



Grafik: NBank

Veränderung der Erwerbstätigenzahlen vom 31.12.2011 bis 31.12.2030

absolut



Niedersachsen: 106.000

in Prozent



Niedersachsen: 3

Datenbasis: NBank-Erwerbstätigenprojektion der CIMA
 Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Wohnungsbedarfsprognose 2030: Leerstand oder Wohnungsmangel?

Bevölkerungsprognose

In Niedersachsen lebten zum Jahresende 2011 rund 7,913¹ Mio. Menschen. Die aktuelle Prognose zeigt bis zum Jahr 2030 einen Rückgang um etwa 345.000 Personen bzw. 4,4 %. Sie fällt damit gegenüber früheren Vorausberechnungen günstiger aus. Vor allem die seit 2011 geltende Arbeitnehmerfreizügigkeit gegenüber den osteuropäischen EU-Beitrittsländern hat für verstärkte Zuzüge gesorgt. Zudem hat Niedersachsen in Bezug auf innerdeutsche Wanderungen bei etwa gleichen Zuzugszahlen weniger Einwohner an andere Bundesländer wie z. B. Bayern und Baden-Württemberg verloren. Davon profitieren in erster Linie die großen niedersächsischen Städte. Sie können auch in naher Zukunft mit deutlichen Bevölkerungszuwächsen rechnen.

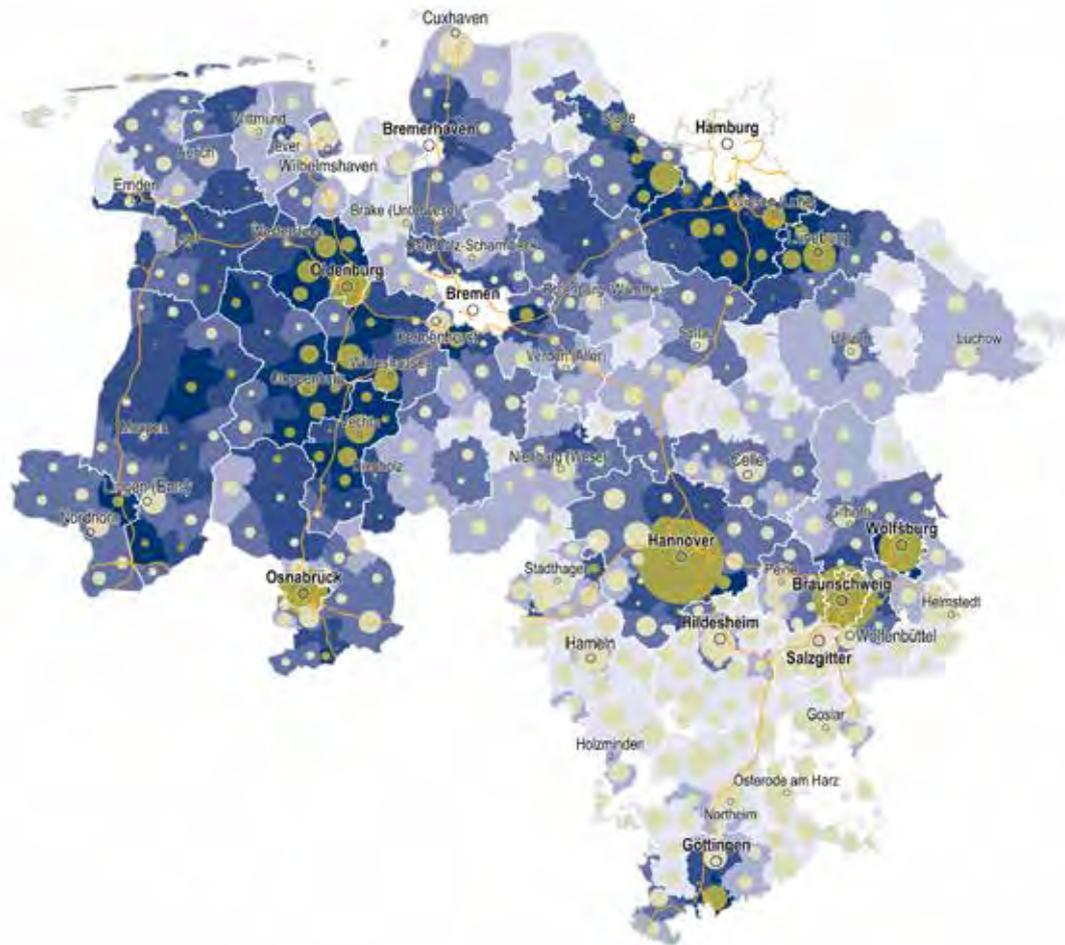
In den meisten Regionen reichen die Wanderungsgewinne jedoch nicht aus, um den Überschuss der Sterbefälle über die Geburtenzahlen auszugleichen. Die Schere geht weiter auseinander. Wurden 2011 noch rund 85.500 Sterbefälle registriert, wird diese Zahl bis 2030 auf etwa 103.000 ansteigen – bei etwa gleichbleibenden Geburtenzahlen. Grund dafür ist die zunehmende Alterung der Bevölkerung durch die steigende Lebenserwartung und das Vorrücken stark besetzter Geburtsjahrgänge in das Ruhestandsalter. Sind es im Jahr 2011 noch die Altersjahrgänge von etwa 45 bis 50 Jahren, die besonders stark besetzt sind, werden dieselben im Jahr 2030 die 65- bis 70-Jährigen stellen.

Regionale Unterschiede in der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung

Die deutlichsten Veränderungen gegenüber der letzten Prognose ergeben sich für die Städte Wolfsburg, Osnabrück, Braunschweig, Wilhelmshaven, Hannover und Göttingen, in denen mit einer wesentlich günstigeren Bevölkerungsentwicklung zu rechnen ist. In Wolfsburg und Osnabrück wird anstelle eines Rückgangs sogar eine steigende Einwohnerzahl prognostiziert. Von einer anhaltend positiven Bevölkerungsentwicklung profitieren das südliche Hamburger Umland und das Oldenburger Münsterland. Eine wesentlich ungünstigere Entwicklung gegenüber der letzten Prognose wird für die Landkreise entlang der niederländischen Grenze erwartet. Hier setzen die Alterungsprozesse erst ein, die Südniedersachsen bereits weitgehend hinter sich hat. Trotzdem bleibt Südniedersachsen die Region mit den höchsten Einwohnerrückgängen.

Die regionalen Unterschiede innerhalb des Landes zwischen wachsenden Standorten und Gebieten mit stark rückläufigen Einwohnerzahlen werden sich künftig noch verstärken. Attraktive Wohnstandorte werden auch zukünftig Zuzüge mobiler, meist junger Bevölkerungsgruppen generieren, die wiederum die Altersstruktur positiv beeinflussen und für eine eher ausgeglichene Bilanz zwischen Geburten und Sterbefällen sorgen. Bieten Wohnstandorte dagegen z. B. nur wenige oder unattraktive Arbeitsplätze, sind kaum Zuzüge zu erwarten.

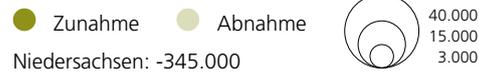
Bevölkerungsprognose insgesamt 2011 – 2030 (Abb. 3–1)



Grafik: NBank

Veränderung der Einwohnerzahlen vom 31.12.2011 bis 31.12.2030

absolut



in Prozent



Niedersachsen: -4

Datenbasis: NBank-Bevölkerungsprognose der CIMA, Variante B; bis 2011: LSKN
 Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Haushaltsprognose

Altersstruktur und Haushaltsgröße

Aktuell (am Jahresende 2011) leben gut 7,9 Mio. Niedersachsen in knapp 3,9 Mio. Haushalten. Die vorherrschende Haushaltsform ist der Zwei-Personenhaushalt. Singlehaushalte sowie Drei- und Vier-Personenhaushalte machen jeweils rund ein Fünftel aller Haushalte aus. Fünf oder mehr Personen leben nur in jedem zehnten Haushalt.

Die Haushaltsgrößen differieren deutlich je nachdem, in welchem Alter bzw. in welcher Lebensphase die Bewohner sind. Die jungen Erwachsenen zwischen 18 und 29 Jahren verteilen sich relativ gleichmäßig auf die Ein-, Zwei-, Drei- und Vier-Personenhaushalte. In einem Fünf- und mehr-Personenhaushalt lebt nur jeder zehnte junge Erwachsene. Die 30- bis 45-Jährigen verteilen sich ähnlich gleichmäßig auf die Haushaltstypen wie die jüngeren Erwachsenen. Jedoch ist diese Altersgruppe stärker durch Familien mit Kindern geprägt. Insgesamt leben über die Hälfte der 30- bis 45-Jährigen in Haushalten mit drei oder mehr Personen. Die 45- bis 60-Jährigen leben zu 38 % in Zwei-Personenhaushalten. Insbesondere der Anteil der größeren Haushalte geht gegenüber den jüngeren Altersgruppen zurück, u. a. durch erwachsene Kinder, die den elterlichen Haushalt verlassen. Gleichzeitig ist der Anteil der Singlehaushalte mit 18 % weiterhin sehr niedrig. In der Altersgruppe der 60- bis 75-Jährigen dominieren die Zwei-Personenhaushalte. Knapp ein Viertel der Personen dieser Altersgruppe lebt allein. Bei den über 75-Jährigen halten sich Single- und Paarhaushalte die Waage. Größeren Haushalten mit drei oder mehr Mitgliedern gehören Menschen dieser Altersgruppen nur selten an.

Größenstruktur der Haushalte bestimmt die Wohnungsnachfrage

Regionale Unterschiede in der Altersstruktur und damit auch in der Größenstruktur der Haushalte wirken sich auf die Wohnungsnachfrage aus: In Regionen mit vergleichsweise vielen Familien mit Kindern bzw. größeren Haushalten mit vier oder mehr Mitgliedern ist die Nachfrage nach großen Wohnungen oder Eigenheimen hoch. Zu nennen sind insbesondere das Oldenburger Münsterland sowie das Emsland. Demgegenüber stehen in Regionen mit vergleichsweise großen Anteilen älterer Bevölkerung – wie im südlichen Niedersachsen und im Weserbergland – die kleinen Haushalte und damit die Nachfrage nach kleineren Wohnungen stärker im Vordergrund.

Dabei unterscheiden sich die Ansprüche der jungen und der älteren Singlehaushalte sehr deutlich. Während die jungen Erwachsenen, insbesondere die Studierenden, in der Regel preisgünstigen, evtl. auch schlichten Wohnraum suchen, ist für die kleinen Seniorenhaushalte eine barrierefreie Wohnung wichtig.

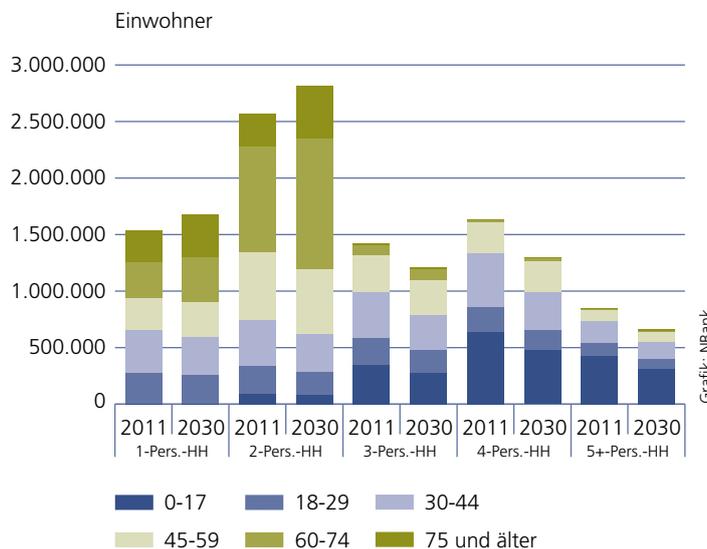
Entwicklung der Haushaltszahlen und -struktur bis 2030

Gegenüber früheren Vorausberechnungen fällt die aktuelle Haushaltsprognose günstiger aus. Wurde bei der letzten Prognose bis zum Jahr 2030 noch ein leichter Haushaltsrückgang vorhergesagt, zeigt sich den aktuellen Berechnungen nach ein Zuwachs in Höhe von 1,9 %.

Es bleibt jedoch dabei, dass die prognostizierten Verschiebungen der Altersstruktur weiterhin zu noch mehr kleinen Haushalten führen, während die Zahl größerer Haushalte mit drei oder mehr Mitgliedern – wenn auch nicht so stark – weiter abnimmt (Abb. 3–2). Insbesondere bewirkt die steigende Zahl der älteren Menschen über 60 Jahre mehr ältere Ein- und vor allem mehr ältere Zwei-Personenhaushalte. Auch in der Altersgruppe zwischen 45 und 59 Jahren ist mit mehr Singlehaushalten zu rechnen. In den größeren Haushalten, die überwiegend von Familien mit Kindern gestellt werden, sind erwartungsgemäß die Erwachsenen unter 45 Jahren sowie die Kinder und Jugendlichen die dominierenden Altersgruppen. Damit lassen weniger Erwachsene im Alter zwischen 19 und 45 Jahren wie auch weniger Kinder und Jugendliche insbesondere die Zahl der Familienhaushalte mit drei, vier und fünf Personen zurückgehen.

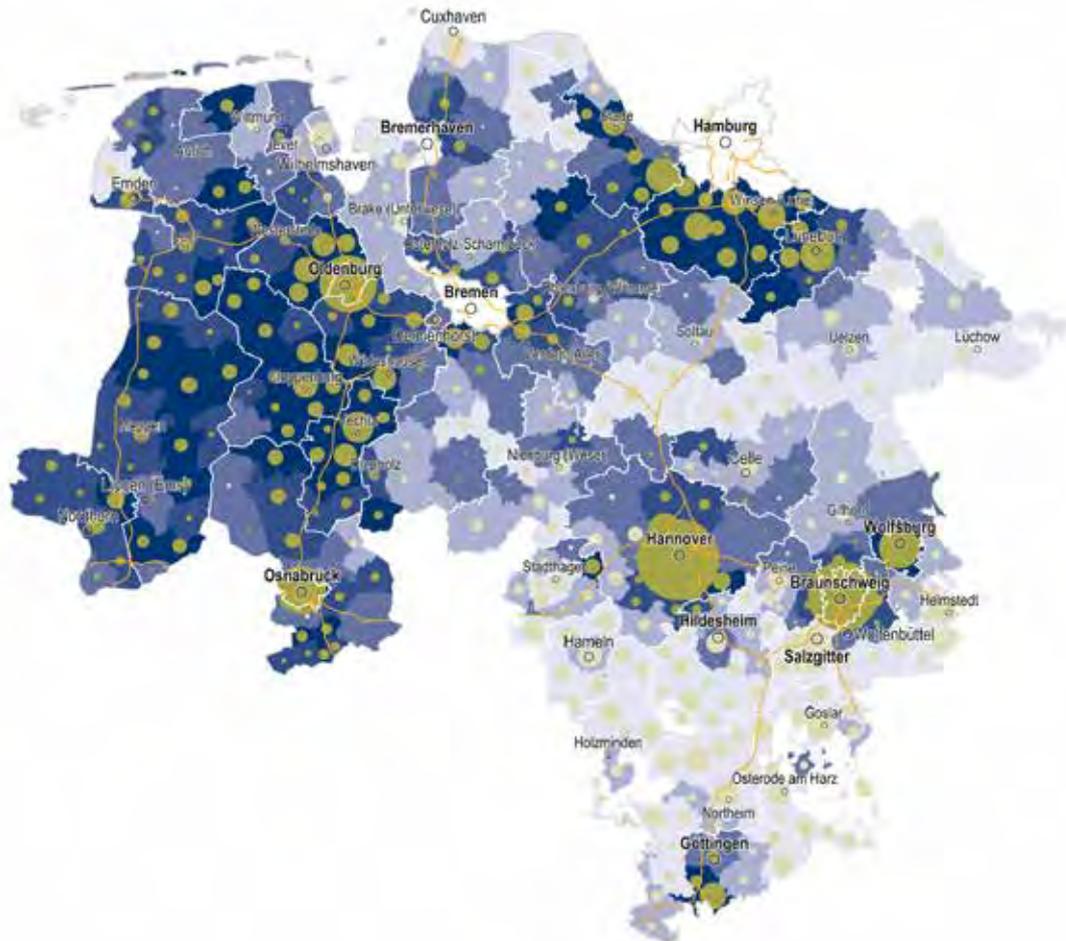
Angesichts des fortschreitenden Trends zu kleineren Haushalten wird es trotz der rückläufigen Einwohnerzahlen in Niedersachsen insgesamt zu einem weiteren Anstieg der Haushaltszahlen kommen. Mit dem Höchststand von rund 3,945 Mio. Haushalten wird für das Jahr 2025 gerechnet. Danach sind bis 2030 wieder leichte Rückgänge zu erwarten. Insgesamt dürften die Haushaltszahlen in Niedersachsen im Prognosezeitraum 2011 bis 2030 um rund 73.000 Haushalte (bzw. 1,9 %) auf 3,940 Mio. ansteigen. Die regionalen Entwicklungen folgen weitestgehend dem regionalen Muster der Bevölkerungsentwicklung.

Entwicklung der Bevölkerung in Privathaushalten nach Alter und Haushaltsgröße 2011 bis 2030 (Abb. 3–2)



Datenbasis: NBank-Bevölkerungs- und Haushaltsprognose der CIMA

Haushaltsprognose insgesamt 2011 – 2030 (Abb. 3–3)



Grafik: NBank

Veränderung der Haushaltszahlen vom 31.12.2011 bis 31.12.2030

absolut



in Prozent



Niedersachsen: 1,9

Datenbasis: NBank-Haushaltsprognose der CIMA, Mikrozensus 2005 und 2010
 Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Besonders deutliche Zuwächse der Haushaltszahlen sind im westlichen Niedersachsen, vor allem in den Landkreisen Vechta, Ammerland und Cloppenburg sowie im Landkreis Harburg im südlichen Umland von Hamburg zu erwarten. Auch in den größeren Städten wie Oldenburg, Braunschweig, Hannover, Göttingen, Wolfsburg und Osnabrück wird die Haushaltszahl steigen.

Demgegenüber wird die Zahl der Haushalte im südlichen und (nord-)östlichen Niedersachsen, im nördlichen Elbe-Weser-Raum und an der Unterweser abnehmen. Besonders stark betroffen sind der Landkreis Northeim, die Stadt Salzgitter sowie die Landkreise Osterode am Harz, Holzminden, Helmstedt, Goslar und Hameln-Pyrmont. Auch Wilhelmshaven steht nach der vorliegenden Prognose ein Rückgang der Haushaltszahl bevor. Dieser fällt jedoch zehn Prozent geringer aus als zwei Jahre zuvor vorausgerechnet. Nicht berücksichtigt sind in diesem Modell allerdings mögliche Sondereffekte wie z. B. die erwarteten Beschäftigungseffekte durch den im Jahr 2012 neu eröffneten Jade-Weser-Port in Wilhelmshaven. Bei einer guten Auslastung des Tiefwasserhafens entstehen hier zusätzliche Arbeitsplätze mit weiteren positiven Effekten für die Entwicklung in und um Wilhelmshaven. Die Attraktivität für Zuzüge insbesondere jüngerer Altersgruppen und damit auch die Haushaltszahl würde steigen. Dies kann eine auf den Entwicklungen der vergangenen Jahre basierende Prognose jedoch nicht darstellen.

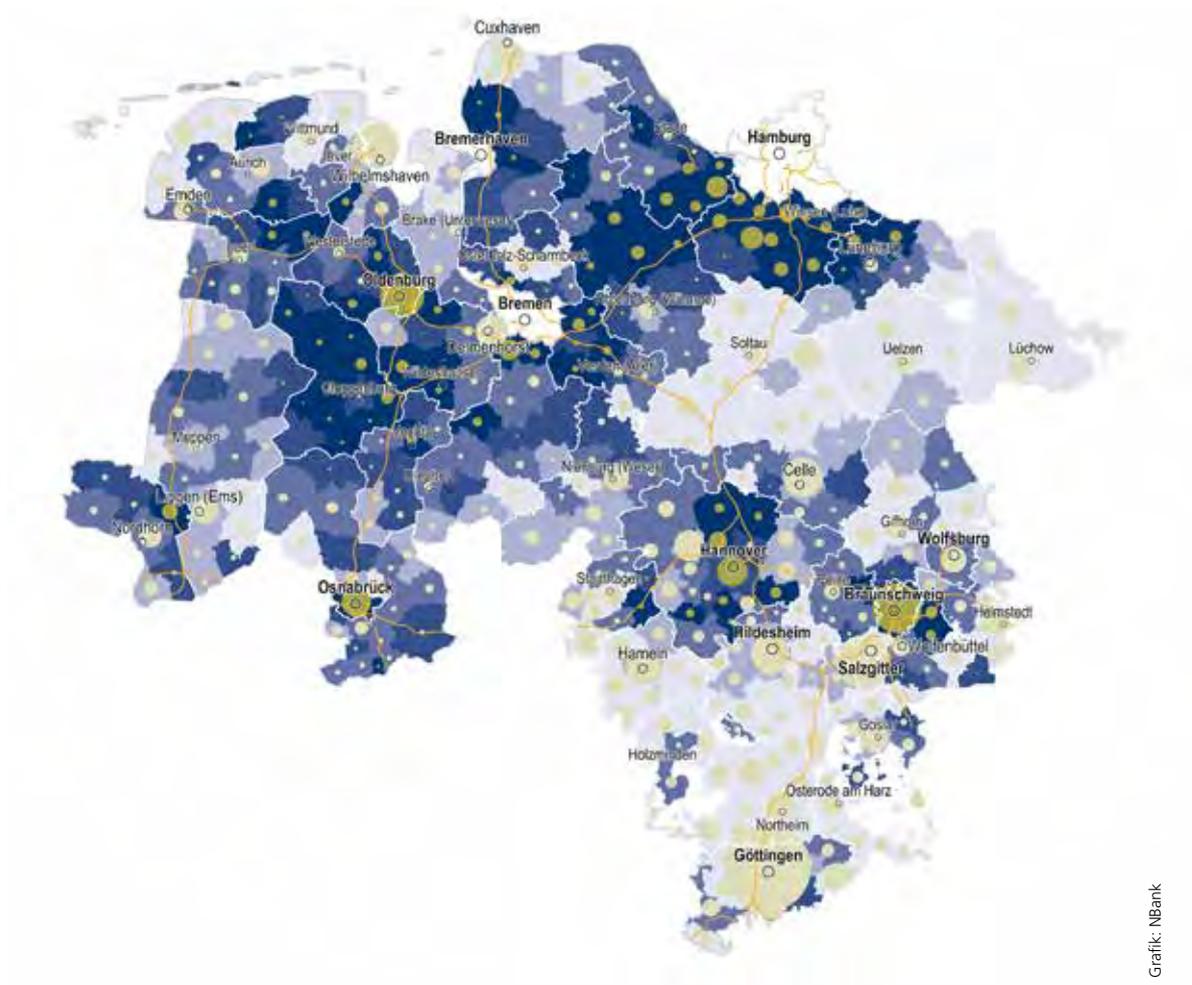
In Niedersachsen werden sich die einzelnen Haushaltsgrößenklassen sehr unterschiedlich entwickeln: Während bei den größeren Haushalten mit drei und mehr Personen durchweg sinkende Zahlen zu verzeichnen sind (insgesamt -176.000 bzw. -17 %), werden bei den Ein- und Zwei-Personenhaushalten landesweit Zuwächse um 249.000 bzw. neun Prozent erwartet.

Bei den Ein-Personenhaushalten sind die stärksten Zunahmen im westlichen Niedersachsen, insbesondere im Oldenburger Münsterland und in Teilen der Region Emsland/Grafschaft Bentheim sowie im südlichen Umland der Großstadt Hamburg zu erwarten. Auch die Städte Braunschweig, Hannover und Osnabrück sowie die Stadt Göttingen können in diesem Segment mit einer positiven Entwicklung rechnen. Von rückläufigen Haushaltszahlen muss im gesamten südlichen sowie im nordöstlichen Niedersachsen ausgegangen werden. Auch für einige Standorte im Küstenraum wird mit einer geringeren Zahl von Ein-Personenhaushalten gerechnet.

In der ersten Phase des Prognosezeitraums bis 2020 sind allerdings aufgrund des fortschreitenden Singularisierungstrends noch Zuwächse bei den jungen Singlehaushalten zu erwarten. Diese konzentrieren sich überwiegend auf die Hochschulstandorte sowie auf das Umland der großen Arbeitsmarktzentren Hamburg, Bremen und Hannover. Nach 2020 geht die Zahl der jungen Erwachsenen in Ein-Personenhaushalten dann deutlich zurück (Abb. 3–4).

Prognose der 18 – 29-Jährigen in Ein-Personenhaushalten 2011 – 2030

(Abb. 3–4)



Grafik: NBank

Veränderung der Haushaltszahlen vom 31.12.2011 bis 31.12.2030

absolut



in Prozent



Niedersachsen: -7,8

Datenbasis: NBank-Haushaltsprognose der CIMA, Mikrozensus 2005 und 2010
 Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Auch bei den Zwei-Personenhaushalten ist bis 2030 landesweit eine Zunahme abzusehen, die vor allem in der Alterung der Bevölkerung begründet ist. Im Wesentlichen nehmen die Zwei-Personenhaushalte mit über 60-Jährigen zu. Wenn in den kommenden Jahren erwachsene Kinder die elterlichen Haushalte verlassen, werden aus größeren Familienhaushalten vielfach Paarhaushalte. Die Zunahme der Zwei-Personenhaushalte konzentriert sich vor allem auf die Weser-Ems-Region (Abb. 3–5). Auch im Umland von Hamburg und Bremen sowie in den nordwestlich an die Städte Braunschweig und Wolfsburg angrenzenden Gemeinden steigt die Zahl der Zwei-Personenhaushalte relativ deutlich, weil diese Regionen in den vergangenen Jahrzehnten im Zuge von Suburbanisierungsprozessen stark von Zuzügen junger Familien profitiert hatten, die in den nächsten Jahren zu Paarhaushalten werden. In Ostfriesland spielen die sich aller Voraussicht nach fortsetzenden Zuzüge von Ruhezitwanderern, insbesondere aus Nordrhein-Westfalen, ebenfalls eine wichtige Rolle für die steigende Zahl an älteren Menschen in Zwei-Personenhaushalten.

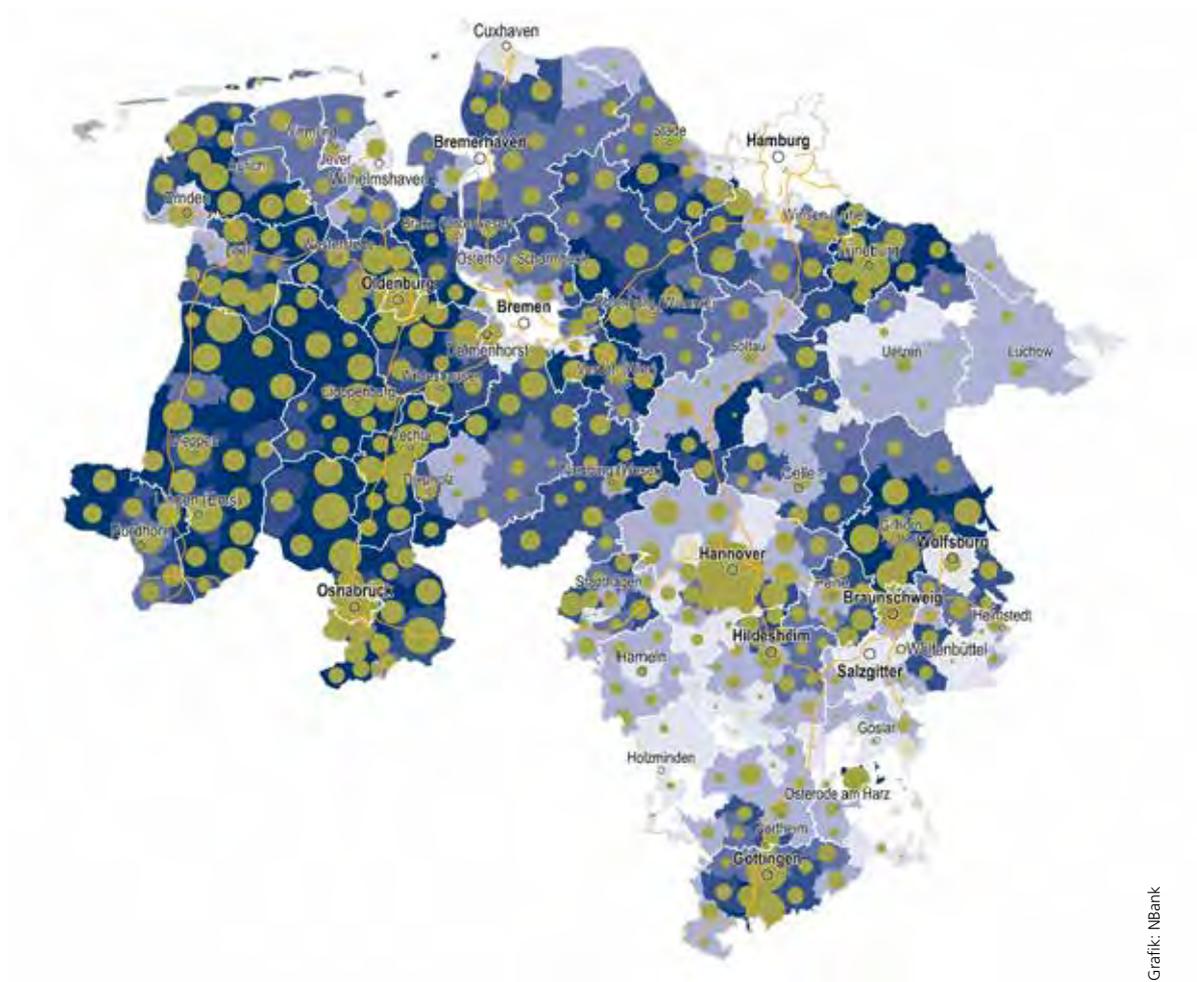
Schrumpfen wird diese dagegen mit wenigen Ausnahmen in den Städten und Gemeinden im südlichen Niedersachsen. Auch die Kreise in der Heide und im Nordosten Niedersachsens sowie die Gemeinden im nördlichsten Teil des Elbe-Weser-Raums sind durch eine perspektivisch schwache Entwicklung gekennzeichnet.

Beinahe landesweit wird die Zahl der Drei- und Vier-Personenhaushalte bis 2030 zurückgehen. Beide Haushaltstypen unterscheiden sich kaum in ihrer Entwicklung. Bei den Vier-Personenhaushalten – stellvertretend für beide Haushaltstypen – verzeichnen ausschließlich die Städte Hannover, Braunschweig, Wolfsburg, Göttingen, Lüneburg und Langenhagen sowie einzelne Kommunen in den Landkreisen Cloppenburg, Oldenburg, Ammerland und Vechta kleine Zunahmen (Abb. 3–6, Seite 48). Weitere Städte und Gemeinden in diesen Räumen sowie im angrenzenden Landkreis Leer, das nördliche Emsland und der westliche Teil des Landkreises Aurich zeichnen sich durch relativ geringe Verluste bei den Vier-Personenhaushalten aus. Gleiches gilt für das Hamburger Umland und einige Gemeinden im Raum Göttingen.

Noch gravierender sind die Rückgänge, die bei den Fünf- und mehr-Personenhaushalten zu erwarten sind. Landesweit nimmt die Zahl um etwa ein Fünftel ab, in einigen Teilregionen des Landes sind noch wesentlich stärkere Verluste zu erwarten (Landkreis Goslar: -80 %, Landkreis Holzminden: -60 %). Da jedoch in diesen Regionen bereits heute nur noch wenige große Haushalte leben, fallen die absoluten Veränderungen gering aus. Lediglich in den Städten Braunschweig, Wolfsburg, Osnabrück, Vechta und Wildeshausen sowie Großenkneten im Landkreis Oldenburg steigt die Zahl großer Haushalte leicht. Städte und Gemeinden mit eher geringen Rückgängen dieses Haushaltstyps sind insbesondere entlang den Autobahnachsen A7 (zwischen Hamburg und Hannover/Hildesheim) und A1/A29 (Osnabrück bis Wilhelmshaven) sowie in den Landkreisen Emsland und Grafschaft Bentheim im westlichen Niedersachsen zu finden. Auch der Großraum Braunschweig-Wolfsburg nördlich des Harzes dürfte eher moderate Rückgänge erfahren.

Prognose der 60 – 74-Jährigen in Zwei-Personenhaushalten 2011 – 2030

(Abb. 3–5)



Grafik: NBank

Veränderung der Haushaltszahlen vom 31.12.2011 bis 31.12.2030

absolut



in Prozent

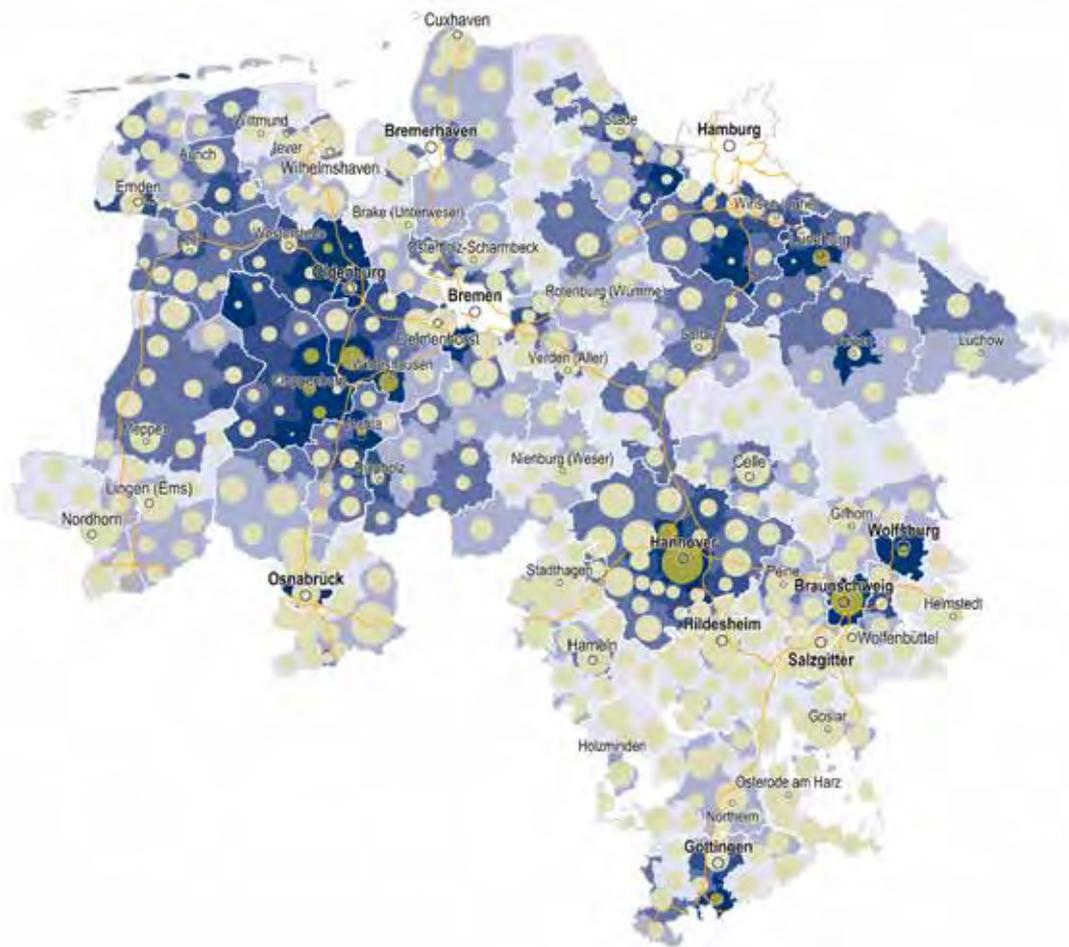


Niedersachsen: 23,9

Datenbasis: NBank-Haushaltsprognose der CIMA, Mikrozensus 2005 und 2010

Kartenbasis: GfK GeoMarketing

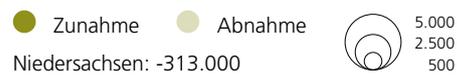
Prognose der Bevölkerung in Vier-Personenhaushalten 2011 – 2030 (Abb. 3–6)



Grafik: NBank

Veränderung der Haushaltszahlen vom 31.12.2011 bis 31.12.2030

absolut



in Prozent



Niedersachsen: -19,4

Datenbasis: NBank-Haushaltsprognose der CIMA, Mikrozensus 2005 und 2010
 Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Wohnungsbedarfsprognose

Wohnungsbedarfsprognose – quantitative Neubaubedarfe

In Niedersachsen ist bis zum Jahr 2030 von einem Neubedarf in Höhe von insgesamt 324.000 zusätzlichen Wohnungen oder 8,5 % des Wohnungsbestandes am 31.12.2011 auszugehen. Die höchsten Wohnungsneubedarfe entfallen auf das Oldenburger Münsterland, das südliche Hamburger Umland und einzelne städtische Zentren wie Braunschweig, Oldenburg, Langenhagen und Lingen.

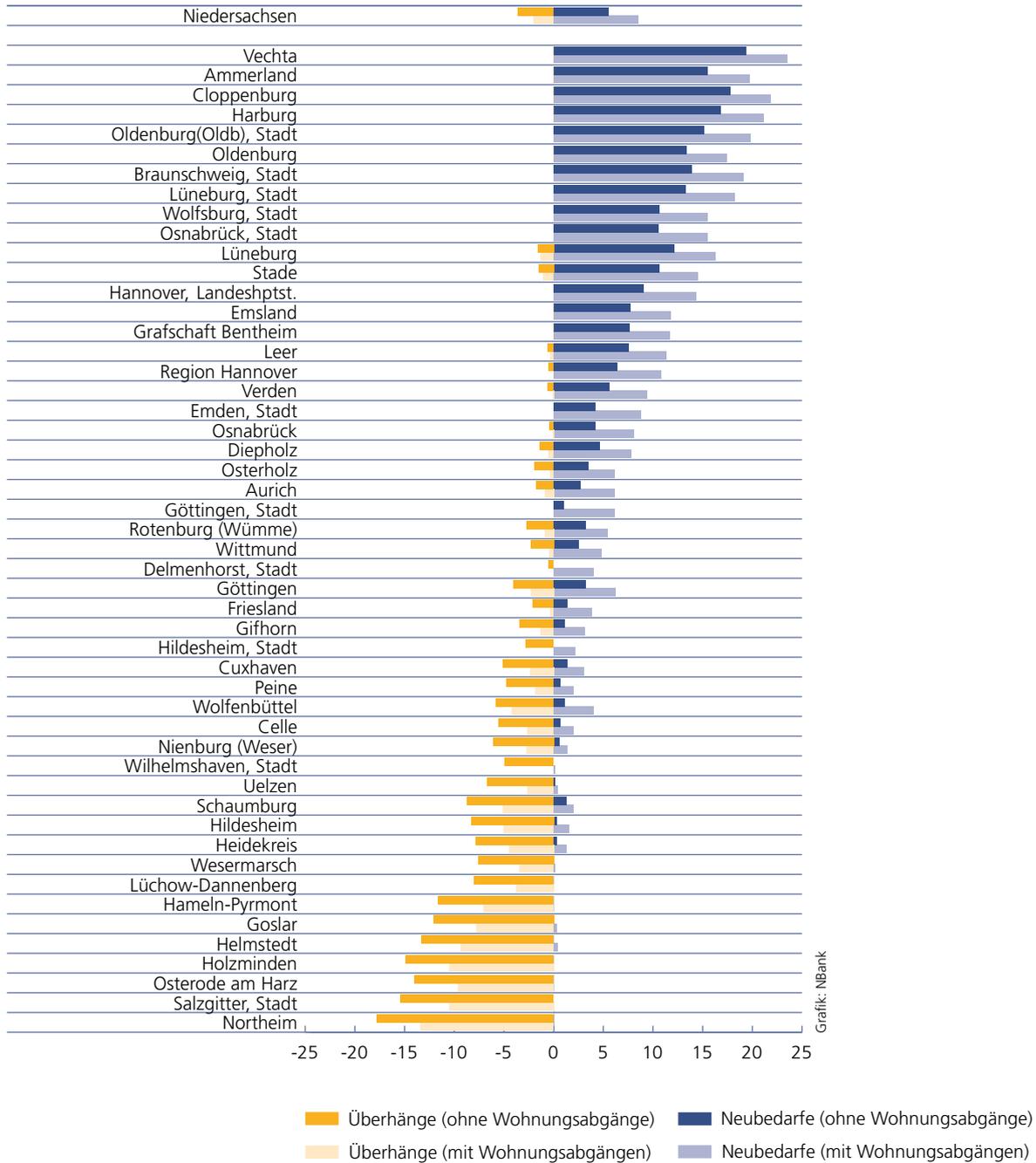
Insgesamt ist mit ca. 77.000 (2,0 %) leer stehenden Wohnungen zum Ende des Prognosezeitraums 2030 zu rechnen. Diese verteilen sich auf das südliche Niedersachsen, den Heidekreis, den nördlichen Teil des Landkreises Celle, die Landkreise Uelzen und Lüchow-Dannenberg, den nördlichen Teil des Landkreises Gifhorn sowie Gemeinden in Cuxhaven und Stade.

Differenziert man die Wohnungsbedarfe und -überhänge bis 2030 nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern, ergibt sich landesweit ein deutlich höherer Neubaubedarf bei Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen (180.500 bzw. 11,3 % des Wohnungsbestands in Mehrfamilienhäusern) gegenüber Ein- und Zweifamilienhäusern (149.400 oder 6,7 % des Wohnungsbestands in Ein- und Zweifamilienhäusern). Verantwortlich für die prognostizierten Wohnungsneubaubedarfe in (barrierearmen) Mehrfamilienhäusern ist das starke Wachstum der kleinen Haushalte durch den anhaltenden Singularisierungstrend und insbesondere das Wachstum der Haushalte mit Personen über 60 Jahren – selbst in Regionen, die insgesamt rückläufige Einwohnerzahlen verzeichnen. Vor allem in den ehemaligen Suburbanisierungsräumen – also im Umland der großen Städte steigt die Zahl der älteren Paarhaushalte, die während der Familienphase ein Einfamilienhaus gebaut bzw. erworben haben, das nach dem Auszug der erwachsenen Kinder zu groß ist und/oder zu viele Barrieren hat. Hohe Wohnungsneubaubedarfe bei Ein- und Zweifamilienhäusern konzentrieren sich auf die primären Wachstumsregionen, in denen noch mit steigenden Einwohnerzahlen zu rechnen ist.

Bis 2030 ergeben sich Wohnungsüberhänge in Höhe von ca. 66.500 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (drei Prozent des aktuellen Wohnungsbestands) und etwa 15.900 Einheiten bei Mehrfamilienhäusern (ein Prozent des aktuellen Wohnungsbestands). Die berechneten Wohnungsüberhänge entfallen hauptsächlich auf das südliche Niedersachsen, das bereits seit Jahren wesentlich stärker vom demografischen Wandel betroffen ist als der westliche und der nördliche Teil des Landes. In der Folge konzentrieren sich die größten Wohnungsüberhänge bei beiden Gebäudetypen in den Landkreisen Northeim, Osterode am Harz, Holzminden, Helmstedt, Goslar und der Stadt Salzgitter.

Wohnungsbedarfe und -überhänge bis 2030 (Abb. 3–7)

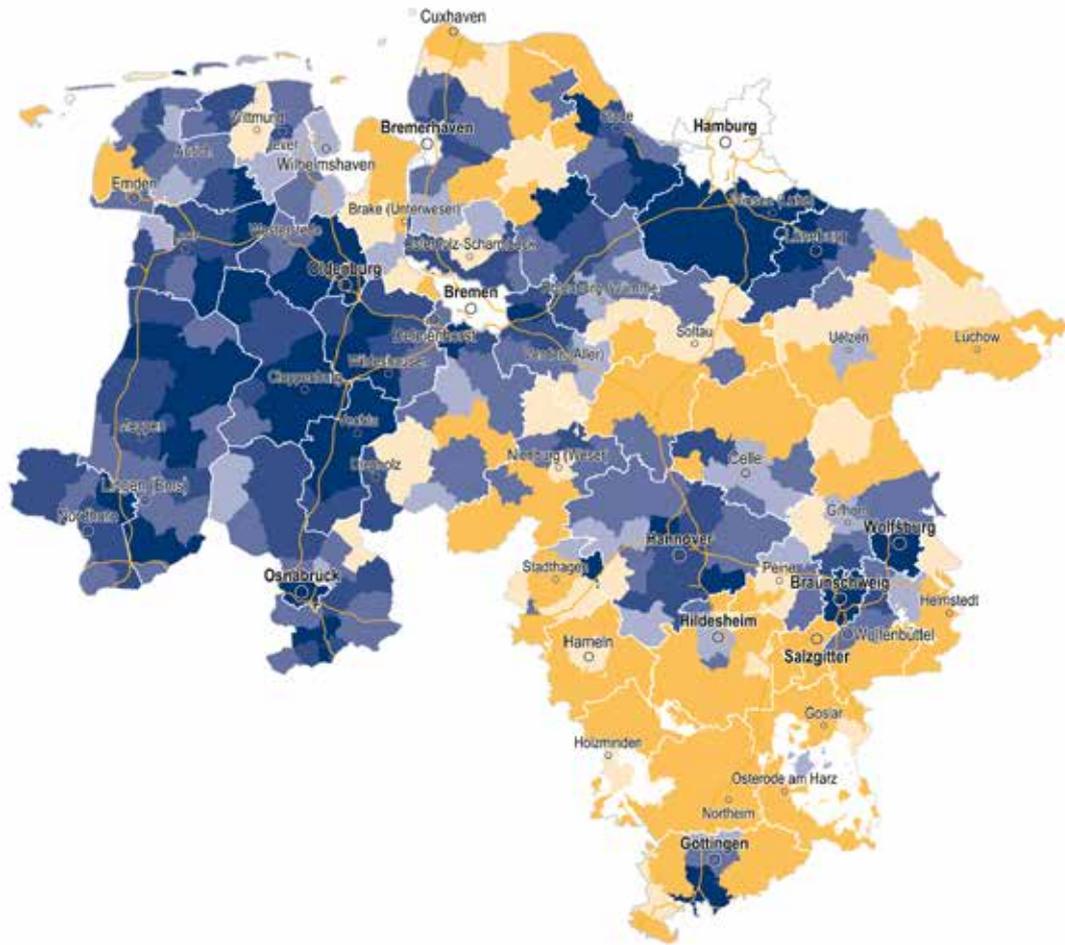
Prozente des Wohnungsbestands 2011



Grafik: NBank

Datenbasis: NBank-Wohnungsbedarfsprognose der CIMA

Wohnungsüberhänge und Neubaubedarfe bis 2030 (Abb. 3–8)



Grafik: NBank

Wohnungsüberhänge (orange) und Wohnungsneubaubedarfe (blau)
(inklusive Fluktuationsreserve und Wohnungsabgang)
in Prozent des Wohnungsbestands 2011

unter -3
 -3 bis 0
 0 bis 3
 3 bis 9
 9 bis 15
 über 15

unbewohnte gemeindefreie Gebiete

Niedersachsen: 6,5

Datenbasis: NBank-Wohnungsbedarfsprognose der CIMA, LSKN, Mikrozensus 2010
 Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Qualitativer Zusatzbedarf

Ergänzend zum demografisch bedingten Wohnungsneubedarf wird erstmalig der qualitative Zusatzbedarf an Wohnungen bis 2030 vorausgerechnet. Er gibt die geschätzte Nachfrage nach Wohnraum wieder, die nicht mit dem vor Ort vorhandenen Wohnraum gedeckt werden kann. Die Gründe hierfür können sehr unterschiedlich sein, z. B. nicht mehr zeitgemäße Grundrisse, zu geringe Wohnfläche, schlechter energetischer Zustand, fehlende Barrierefreiheit, einfache und kaum zu verändernde Ausstattung oder der nicht realisierbare Wunsch nach Wohneigentum. Daher ist es möglich, dass auch in Regionen mit hohen Bevölkerungsrückgängen, sinkenden Haushaltszahlen und entsprechenden Wohnungsüberhängen weiterhin Wohnungsneubau stattfindet.

Im Vergleich zu den demografisch bedingten Wohnungsneubedarfen sind die qualitativen Zusatzbedarfe sehr gering. Der qualitative Zusatzbedarf hat an dem Gesamtneubaubedarf von 341.000 Wohnungen einen Anteil von etwa drei Prozent. Insgesamt wird für Niedersachsen bis 2030 von einem qualitativen Zusatzbedarf in Höhe von ca. 10.700 Wohnungen ausgegangen. Der überwiegende Teil entfällt dabei mit etwa 9.300 Wohneinheiten auf Ein- und Zweifamilienhäuser.

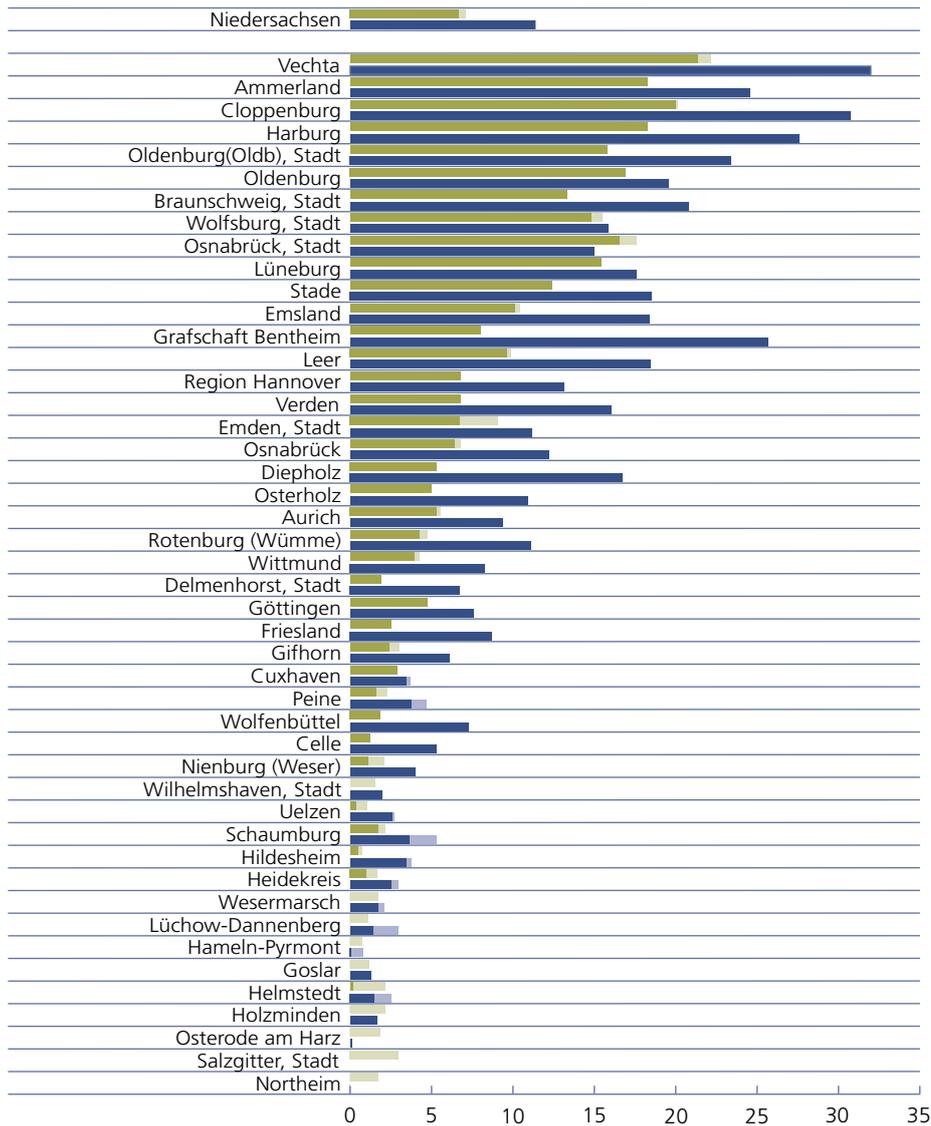
Innerhalb des Landes konzentrieren sich die in Neubau mündenden qualitativen Zusatzbedarfe vor allem auf Landkreise mit einer vergleichsweise ungünstigen Haushaltprognose. Demgegenüber werden für Landkreise und kreisfreie Städte mit (stark) steigenden Haushaltszahlen tendenziell keine oder nur geringe qualitative Zusatzbedarfe prognostiziert. In Wachstumsregionen wird davon ausgegangen, dass bestimmte – bisher fehlende oder nicht ausreichend vorhandene – Qualitäten im Rahmen des demografisch bedingten Neubedarfes respektive Neubaus abgedeckt werden (Abb. 3–9). Grundlegende Annahme hierfür ist, dass ein Teil der neuen Haushalte in den vorhandenen Wohnungsbestand zieht und bestehende Haushalte neue Wohnqualitäten teilweise im Wohnungsneubau realisieren können. Zudem wird in den Wachstumsregionen ein Großteil der qualitativen Zusatznachfrage durch den Ersatzbedarf aufgrund von Wohnungsabgängen gedeckt.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass der zukünftige Wohnungsbedarf entscheidend durch die Veränderung der Haushaltszahl und ihrer Altersstruktur geprägt wird. Zusätzlicher Wohnungsbedarf, der nicht demografisch bedingt ist, entsteht nur dann, wenn in Regionen mit sinkenden Haushaltszahlen der Wohnungsbestand nicht den gewünschten Qualitäten entspricht und/oder dieser zudem nicht zu sanieren oder zu modernisieren ist.

Wohnungsbedarfe bis 2030 inkl. qualitativer Zusatzbedarfe nach Gebäudetyp

(Abb. 3–9)

in Prozent



Grafik: NBank

■ Neubedarfe (Ein- und Zweifamilienhäuser)
 ■ qualitativer Zusatzbedarf
■ Neubedarfe (Mehrfamilienhäuser)
 ■ qualitativer Zusatzbedarf

Datenbasis: NBank-Wohnungsbedarfsprognose der CIMA

Aufgabe Bestandsanpassung: Zukunftsfähiger und bezahlbarer Wohnraum

Die Wohnungsbedarfsprognose macht deutlich, dass einerseits Wohnraum fehlt und der Bestand daher aufgestockt werden muss. Andererseits werden frei werdende Wohnungen langfristig leer stehen, wenn mit rückläufigen Haushaltszahlen Nachnutzer fehlen. Bisher gab es allerdings nur sehr vereinzelt Wohnungsabriss. Aber auch durch den Wohnungsneubau stieg der Wohnungsbestand in den vergangenen Jahren jeweils nur um rund ein halbes Prozent. Neben dem Ausgleich relativ kleiner quantitativer Ausschläge nach oben oder nach unten besteht die größere Aufgabe darin, nicht mehr marktgängige bzw. bedarfsgerechte Bestände heutigen und zukünftigen Wohnbedürfnissen anzupassen.

Im Rahmen der Wohnungsmarktprognose wird erstmals versucht, den Bestand im Hinblick auf spezielle Wohnungsbedarfe näher zu beleuchten: energetisch sanierter, barrierearmer und preiswerter Wohnraum. Aufgrund einer sehr eingeschränkten Datenlage werden im Folgenden lediglich einige Überlegungen zu diesen Marktsegmenten wiedergegeben.

Energetisch sanierter Wohnraum

Klimaziele der Bundesregierung

Angesichts der verstärkten Klimaschutzbemühungen der letzten Jahre auf allen politischen Ebenen und kontinuierlich steigender Energiepreise stellt die energetische Modernisierung von Wohngebäuden ein ausgesprochen wichtiges Handlungsfeld dar – sowohl wenn es darum geht, Klimaziele zu erreichen als auch um den Anstieg der Wohnnebenkosten zu dämpfen. Für die Beheizung des privaten Wohnraums werden in Deutschland rund 27 % des Gesamtenergiebedarfs aufgewendet. Gleichzeitig bestehen, insbesondere bei den älteren Wohngebäuden, noch erhebliche Einsparpotenziale durch Modernisierungen in Form von Dämmungen, Fenstererneuerungen und die Installation moderner Heizanlagen.

Deshalb ist die Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudesektor das Hauptziel des „Energiekonzeptes 2050“ der Bundesregierung, um den CO₂-Ausstoß zu reduzieren. Bis 2020 soll demnach der Wärmebedarf um 20 % und bis 2050 der Primärenergiebedarf um 80 % gesenkt werden. Um diese Ziele zu erreichen, strebt die Bundesregierung an, die jährliche Sanierungsquote von ein auf zwei Prozent zu steigern und bestimmt hierzu Rahmenbedingungen und Förderprogramme.

Anreize Kosteneinsparung oder höhere Miete

Sowohl für Selbstnutzer als auch für Vermieter bedeutet die Voll- oder Teilsanierung ihrer Immobilien zum einen eine Wertsteigerung und zum anderen eine Reduzierung der Energiekosten. Für Vermieter lohnen sich Maßnahmen zur energetischen Sanierung nur dann, wenn sich ihre Investitionen über eine Steigerung der Kaltmiete amortisieren lassen. Im Gegensatz zu Privateigentümern profitieren nicht sie selbst, sondern ihre Mieter von geringeren Nebenkosten für Raumwärme und Warmwasser.

Für die Mieter sind Maßnahmen der energetischen Modernisierung dann attraktiv, wenn nach der Steigerung der Kaltmiete und Senkung der Nebenkosten unter dem Strich eine geringere Bruttowarmmiete steht.

Finanzierung – Lohnt sich der Aufwand?

Bei Sanierungen ist eine Bündelung mehrerer Einzelmaßnahmen (Dämmung der Gebäudehülle, Einbau moderner Fenster und Heizanlagen) sinnvoll, weil dadurch Synergieeffekte erzielt werden können: Beispielsweise ist nach einer Dämmung der Einbau einer entsprechend kleineren Heizanlage ratsam, um verbrauchsoptimiert zu heizen. Hinzu kommen mögliche Kostenreduzierungen durch Rabatte und eingesparte Architektenhonorare. Trotz der Vorteile, die bei einer Bündelung mehrerer Maßnahmen oder einer Komplettsanierung entstehen, werden bislang vorwiegend Einzelmaßnahmen umgesetzt. Von 2005 bis 2010 wurden an 3,2 % der vor 2004 erbauten Gebäude eine Einzelmaßnahme und nur bei einem Prozent mehrere Maßnahmen gleichzeitig (z. B. Dämmung des Daches und Dämmung der Außenwand) durchgeführt.

Vor allem Privateigentümer setzen häufig nur Teilsanierungen um, weil die Finanzierung umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen für sie problematisch ist. Ein vereinfachter Zugang zu Krediten kann die Bündelung sich ergänzender Maßnahmen fördern. Daneben kann die Sanierungsbereitschaft unterstützt werden, indem den Eigentümern von der Entscheidung bis zum Bauabschluss fachliche Expertise zur Seite gestellt wird, um mangelnde Information über Fördermöglichkeiten und Synergieeffekte auszugleichen.

Gewerbliche Eigentümer haben dagegen in der Regel eher die finanziellen Möglichkeiten, umfangreiche Vollsanierungen vorzunehmen. In den Jahren 2010 und 2011 haben die im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) organisierten Wohnungsunternehmen jährlich ein Prozent ihrer Wohneinheiten energetisch komplett saniert. Über den gesamten Wohnungsbestand in Deutschland gilt dies für gerade einmal 0,19 % der Wohnungen.⁵ Die Sanierungsraten gewerblicher Vermieter sind damit deutlich höher als die der Privateigentümer. Knapp die Hälfte (47 %) des Gebäudebestands der durch den GdW repräsentierten Unternehmen in den alten Bundesländern sind bereits energetisch voll- oder teilmodernisiert. Die ca. 3.200 Mitglieder des GdW besitzen 17 % des Gesamtwohnungsbestands bzw. 30 % des Mietwohnungsbestands.

Bei einem Teil des Gebäudebestandes ist es aus technischen und/oder wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll, aufwendige energetische Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Abriss und (energieeffizienter) Neubau kann vorteilhafter sein. Beim Ersatzneubau kann z. B. neben der Energieeffizienz auch die Barrierefreiheit des Wohnraums in der Architektur Anwendung finden (Seite 60 ff.). Die Entscheidung für energetische Sanierung oder Ersatzneubau ist einzelfallbezogen zu treffen.

Energetischer Zustand der Wohngebäude in Deutschland

Insgesamt entspricht bisher nur ein Bruchteil des Gebäudebestands, der vor 1995 datiert, den Mindestanforderungen an ein KfW-Energieeffizienzhaus (max. 115 % des Energiebedarfs eines baugleichen Neubaus). Für differenziertere Aussagen fehlt eine belastbare Datenbasis, da in bestehenden Datenquellen nur sehr kleine Stichproben

(0,5 % der Gebäude) in die Berechnung von Sanierungsraten eingehen. Auch die Abschätzung energetischer Modernisierungsbedarfe anhand von Energieausweisen bietet keine zufriedenstellende Alternative zur Gewinnung einer Datenbasis.⁶ Vor diesem Hintergrund wurde 2010 durch das Institut Wohnen und Umwelt GmbH und das Bremer Energie Institut eine durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) geförderte Erhebung durchgeführt. Diese bietet eine neue Datenbasis hinsichtlich des energetischen Zustandes der Wohngebäude und aktueller Modernisierungstrends in Deutschland⁷. Die Ergebnisse ermöglichen eine grobe Abschätzung des energetischen Zustandes und der entsprechenden Modernisierungsbedarfe für Niedersachsen.

Die erhobenen Angaben zum Zustand des Gebäudebestandes umfassen u. a. die Abfrage einer Dämmung der Außenwände und des Daches bzw. der Obergeschossdecke (im Folgenden sind immer Dach bzw. Obergeschossdecken gemeint). Dabei können die Anteile der modernisierten Wohngebäude jeweils nach Altersklassen und nach Zahl der Wohneinheiten (Ein-/Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser) ausgewiesen werden. Berücksichtigt sind sowohl nachträgliche Modernisierungen als auch Dämmmaßnahmen im Rahmen von Neubauten. Bundesweit sind demnach an 36 % der Außenwandflächen Wärmedämmmaßnahmen durchgeführt worden sowie an 71 % der Dachflächen.

In den Wohngebäuden der jüngeren Jahrgänge sind die Anteile der gedämmten Flächen erwartungsgemäß weitaus höher als in den Altbauten. Insgesamt ist die energetische Sanierung der Dächer an den Wohngebäuden wesentlich weiter fortgeschritten als die entsprechenden Maßnahmen an den Außenwänden.

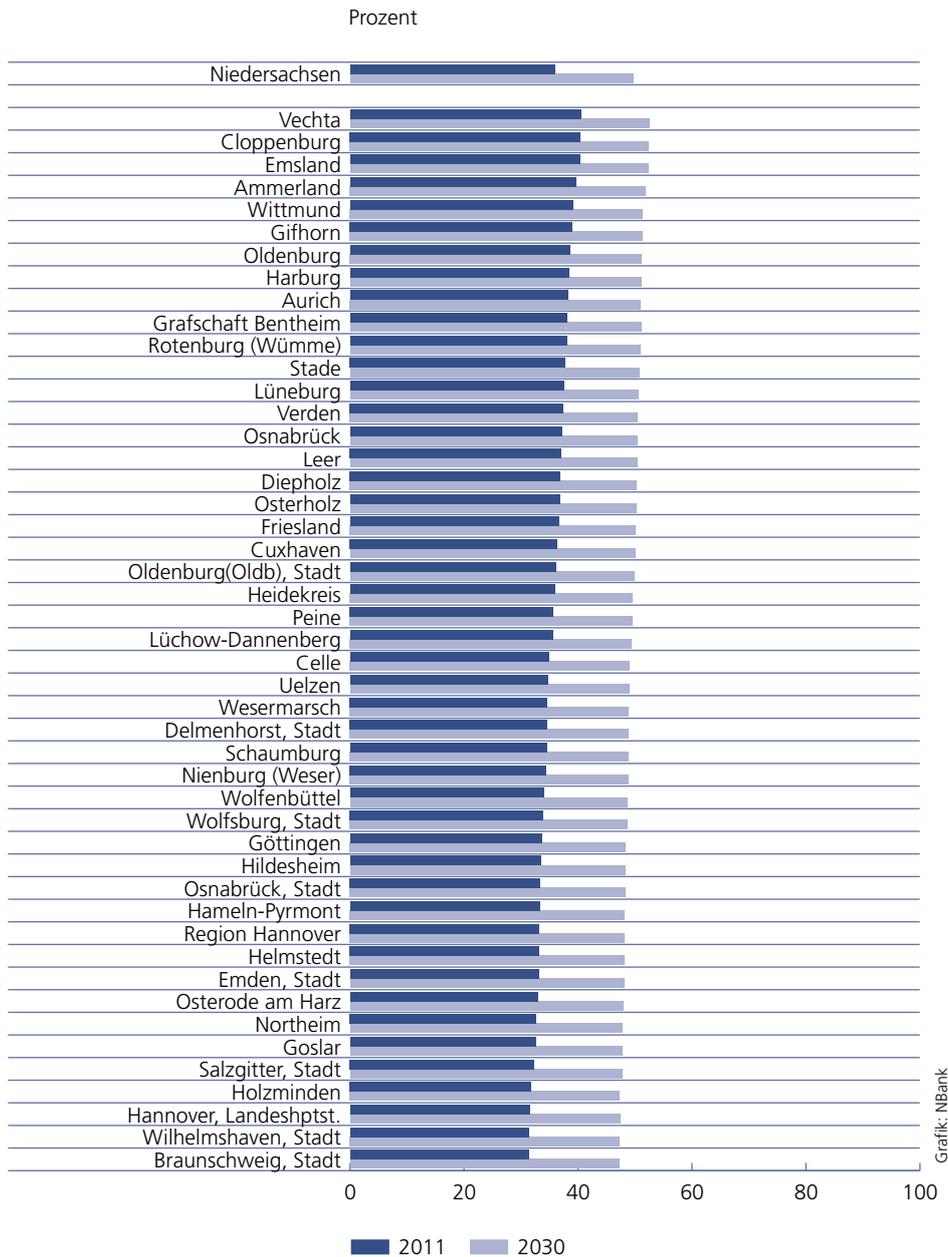
Der Unterschied bei den Anteilen gedämmter Außenwände und Dächer nach Wohngebäudearten ist eher gering. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern (36 % Außenwand/72 % Dach) liegt er etwas höher als bei den Mehrfamilienhäusern (34 %/67 %). Da die Abweichungen zwischen den einzelnen Baualtersklassen deutlich größer sind als zwischen kleinen und großen Gebäuden, wird im Folgenden auf eine differenzierte Auswertung nach Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Mehrfamilienhäusern verzichtet.

Niedersachsen: Jüngere Bestände besser gedämmt

Nach der vorliegenden Abschätzung sind in Niedersachsen rund 1,358 Mio. Gebäude (65 %) ohne Wärmedämmung der Außenwand und 612.000 Gebäude (29 %) ohne Dachdämmung. Hintergrund ist u. a. der unterschiedliche (finanzielle) Aufwand der Maßnahmen. Insbesondere bei denkmalgeschützten Gebäuden ist die Umsetzung einer Wärmedämmung der Außenwände in vielen Fällen mit einem erheblichen Mehraufwand verbunden. Abhängig von der Altersstruktur der Bausubstanz werden regional deutliche Unterschiede hinsichtlich des Modernisierungsbedarfes ermittelt. Vergleichsweise hoch sind die Anteile der bereits gedämmten Außenwände in den Regionen mit vergleichsweise jungem Gebäudebestand, vor allem im westlichen Niedersachsen. An der Spitze stehen die Landkreise Vechta, Cloppenburg, Emsland, Ammerland und Wittmund. Einen relativ hohen Sanierungsbedarf weisen demgegenüber die Städte Braunschweig, Wilhelmshaven, Hannover und Salzgitter sowie die Landkreise Holzminden und Goslar auf.

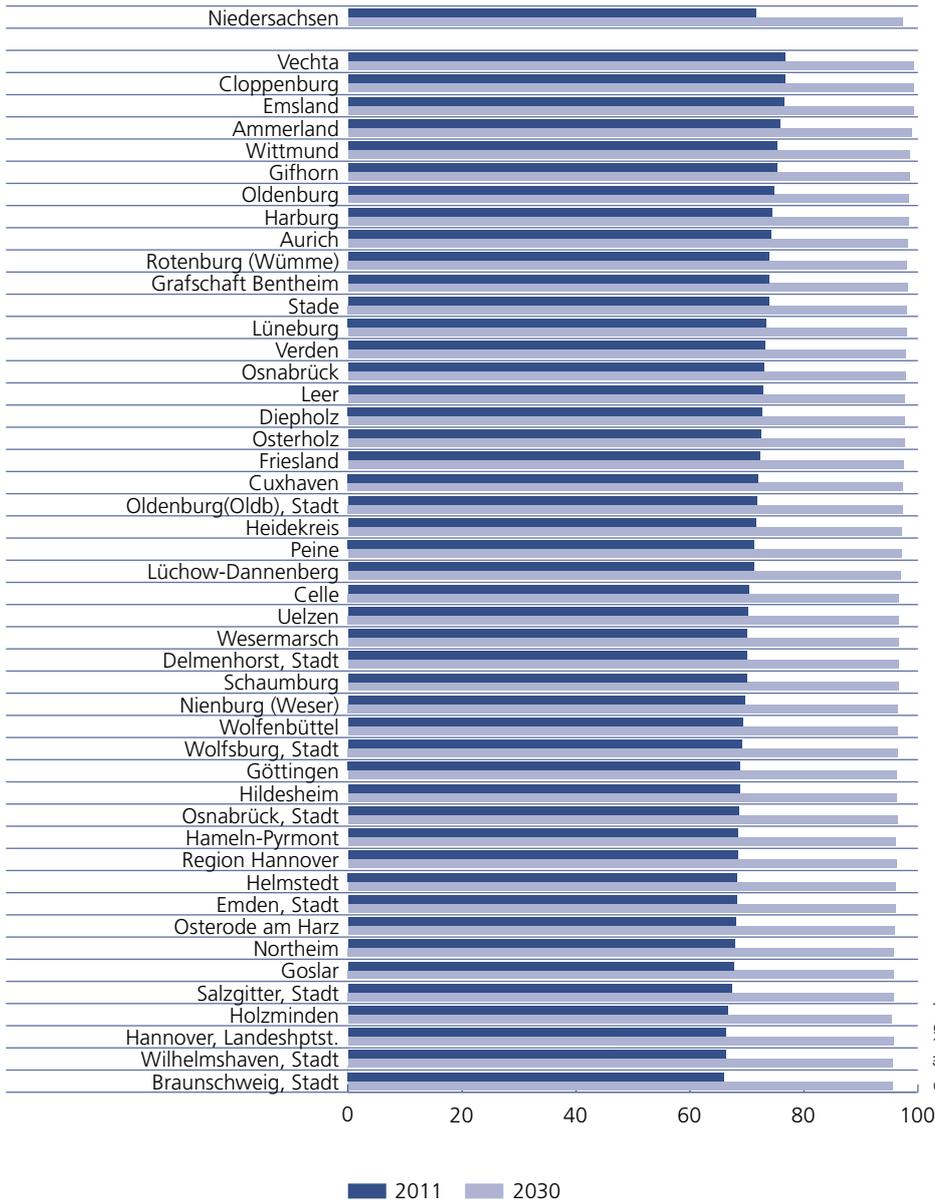
Im Rahmen einer Modellrechnung können jährliche Sanierungsquoten abgeschätzt werden. Dies erlaubt eine Aussage darüber, wie sich die Anteile der wärmege-
dämmten Wohngebäude bis 2030 entwickeln werden. Das Modell kann nicht berücksichtigen, dass bis 2030 in einigen Regionen mit erheblichen Wohnungsüberhängen gerechnet werden muss (z. B. in der Stadt Salzgitter und im Landkreis Osterode am Harz), die eine energetische Sanierung weniger wirtschaftlich erscheinen lassen. Für die Dächer ermittelt das Modell jährliche Sanierungsquoten in Höhe von 1,2 % und für die Außenwände 0,65 % (jeweils über den gesamten Wohngebäudebestand). Unter der Annahme, dass die Sanierungsquoten künftig weitgehend konstant bleiben, dürfte bis zum Jahr 2030 die Hälfte der Wohngebäude in Niedersachsen (ausgehend vom fortgeschriebenen Bestand von 2011 rund 1,004 Mio. Gebäude) über eine Wärmedämmung der Außenwände verfügen (gegenüber 36 % im Jahr 2011) und nahezu alle Wohngebäude (1,934 Mio. Gebäude bzw. 97 %) über eine energetische Sanierung des Daches (2011: 72 %).

Anteil wärmedämmter Außenwände im Wohngebäudebestand (Baujahr 2011 und früher) (Abb. 4-1)



**Anteil wärmedämmter Dächer im Wohngebäudebestand
(Baujahr 2011 und früher) (Abb. 4-2)**

Prozent



Grafik: NBank

Datenbasis: Datenbasis Gebäudebestand, IWU/BEI; NBank-Wohnungsbedarfsprognose der CIMA, Berechnungen der CIMA

Damit werden in allen Landkreisen und kreisfreien Städten sowohl bei der Wärmedämmung der Dächer als auch der Außenwände nach den vorliegenden Modellrechnungen bis 2030 deutliche Fortschritte erzielt⁸. Gleichzeitig werden heute bestehende Unterschiede abgebaut. Das bedeutet, dass in denjenigen Regionen, die im Jahr 2011 relativ wenig Wärmedämmung im Wohngebäudebestand realisiert haben, die Zuwächse in den kommenden Jahren überdurchschnittlich ausfallen werden. Die Entwicklungsunterschiede sind jedoch nicht groß genug, um die Rangfolge der niedersächsischen Regionen zu verändern: Nach der Modellrechnung sind es im Jahr 2030 dieselben Regionen wie 2011, die die höchsten bzw. niedrigsten Anteile wärmedämmter Gebäudeteile aufweisen.

Insgesamt ist es durchaus sinnvoll, stärkere Anreize zur energetischen Ertüchtigung der Wohnungsbestände zu schaffen, um die jährliche Sanierungsrate zu steigern und so – wie von der Bundesregierung angestrebt – möglichst schnell einen hohen Wärmedämmungsgrad bzw. eine gute Energiebilanz im Wohngebäudebestand zu erreichen.

Barrierearmer Wohnraum

Aufgrund der regionalen Unterschiede in der Altersstruktur kann aktuell vor allem für das südliche Niedersachsen ein erhöhter Bedarf an barrierearmem Wohnraum vermutet werden. Vor dem Hintergrund fortschreitender Alterungsprozesse – insbesondere in solchen Regionen, die heute noch stark durch jüngere Altersgruppen geprägt sind – wird diese Herausforderung künftig verstärkt auch den Norden und Westen des Landes betreffen.

Was ist barrierearm?

Auch wenn primär ältere und pflegebedürftige Menschen auf Wohnraum ohne Hindernisse angewiesen sind, sind großzügige Bewegungsflächen und ein stufenloser Wohnungszugang auch für andere Bevölkerungsgruppen, wie z. B. für Eltern mit Kinderwagen, von Vorteil. Vorausschauend geplante Immobilien sind für alle Lebensalter nutzbar und können dazu beitragen, unfreiwilligen Umzügen vorzubeugen und die Vermietbarkeit von Wohnraum zu sichern.

In Niedersachsen lebt knapp die Hälfte der Haushalte mit mindestens einem Mitglied im Alter über 65 Jahre in selbstgenutztem Wohneigentum. Auf diese Haushalte sowie auf Wohnungsunternehmer und private Kleinvermieter kommen vielfältige Investitionen zu, um Barrieren abzubauen. Im Wesentlichen stellen sich folgende Anforderungen an eine barrierefreie Wohnung:⁹

- Begehbarkeit ohne Stufen und Schwellen
- bodengleiche Dusche oder anderweitig gesichertes Bad
- für die Nutzung mit einem Rollator ausreichende Türbreiten und Bewegungsflächen in Bad, Flur und Küche
- gute technische Ausstattung und Beleuchtung
- bei Bedarf weitere Hilfsmittel (z. B. Haltegriffe, Sitz- und Aufstehhilfe)

Wann Wohnraum barrierefrei ist, definiert im Detail DIN 18040-226. Sie gibt Empfehlungen zu Bewegungsflächen sowie Türen und Fenstern, macht Vorgaben zur Überwindung von Höhenunterschieden und regelt u. a. Küchen- und Bädereinrichtungen. Seit 2011 werden zusätzlich visuelle, akustische und taktile Anforderungen einbezogen. In die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) wurde das verbindliche Ziel der Barrierefreiheit von Wohnraum für Neubauten folgendermaßen aufgenommen:

*„§ 49 Barrierefreie Zugänglichkeit und Benutzbarkeit baulicher Anlagen
(1) In Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar (barrierefrei) sein. Abstellraum für Rollstühle muss in ausreichender Größe zur Verfügung stehen und barrierefrei sein. In jeder achten Wohnung eines Gebäudes müssen die Wohn- und Schlafräume, ein Toilettenraum, ein Raum mit einer Badewanne oder Dusche und die Küche oder Kochnische zusätzlich rollstuhlgerecht sein.“*

Wendet man die Maßgabe, dass jede achte Wohnung rollstuhlgerecht sein muss, auf den gegenwärtigen niedersächsischen Wohnungsbestand in Gebäuden mit drei und mehr Wohneinheiten an (1,539 Mio. Wohnungen), so ergibt sich ein Bedarf von rund 192.400 rollstuhlgerechten Wohnungen.

Über die baulichen Merkmale hinaus sind in einem erweiterten Verständnis der Barrierefreiheit auch Faktoren im Umfeld der Wohnung in die Betrachtung einzubeziehen. Die Grundversorgung mit z. B. Lebensmitteleinzelhandel für den täglichen Bedarf, Bank- und Postfilialen, Ärzten und Krankenhäusern kann gerade in den dünn besiedelten ländlichen Regionen teilweise nicht mehr aufrechterhalten werden. Da sich entsprechende Einrichtungen in zunehmendem Maße auf die Grund- und Mittelzentren konzentrieren, gewinnt der öffentliche Personennahverkehr bzw. der Linienbusverkehr an Bedeutung. Den Bau von und den Umbau zu barrierefreien Wohnungen nur in den Zentren zu konzentrieren, ist nicht zielführend, da gerade ältere Menschen einen Wegzug aus ihrer angestammten Nachbarschaft oft nur schwer verkraften. Dort, wo die kleinen örtlichen Versorgungseinrichtungen nicht gesichert werden können, braucht es ein bedarfsgerechtes Angebot im ÖPNV.

Wie groß ist der zukünftige Bedarf?

Derzeit leben in Niedersachsen rund 769.000 Menschen im Alter von 75 Jahren oder älter. Das sind zehn Prozent der Bevölkerung. Dabei gibt es jedoch große regionale Unterschiede: Insbesondere in den südniedersächsischen Regionen und im Weserbergland ist der Anteil der Personen über 75 Jahre hoch, während in großen Teilen der Weser-Ems-Region jüngere Altersgruppen überdurchschnittlich stark vertreten sind.

Für den Zeitraum 2011 bis 2030 ist von einem Zuwachs bei der Bevölkerung über 75 Jahre von landesweit rund 37 % bzw. 284.000 Personen auf dann knapp eine Million Personen auszugehen. Besonders deutlich werden die Zuwächse in denjenigen Regionen ausfallen, die heute durch jüngere Bevölkerung geprägt sind. Insbesondere gilt dies für das suburbane Umfeld der großen Städte Hamburg, Bremen, Han-

nover, Braunschweig/Wolfsburg, Osnabrück, Oldenburg und Göttingen sowie für weite Teile des westlichen Niedersachsens (vor allem Bereich Grafschaft-Bentheim/südliches Emsland). An der ostfriesischen Küste leisten neben der Alterung der Bevölkerung vor Ort vor allem die Zuzüge älterer Menschen („Ruhesitzwanderer“), vorwiegend aus Nordrhein-Westfalen, wesentliche Beiträge zum Anstieg der Zahl der älteren Einwohner. Regionen, in denen der Alterungsprozess der Bevölkerung bereits weit fortgeschritten ist und die schon heute unter ihren Einwohnern einen hohen Anteil älterer Menschen aufweisen, werden demgegenüber in den kommenden Jahren vergleichsweise geringe Zuwächse verzeichnen. Dies gilt insbesondere für die Landkreise Holzminden, Northeim, Goslar und Osterode im südlichen Niedersachsen.

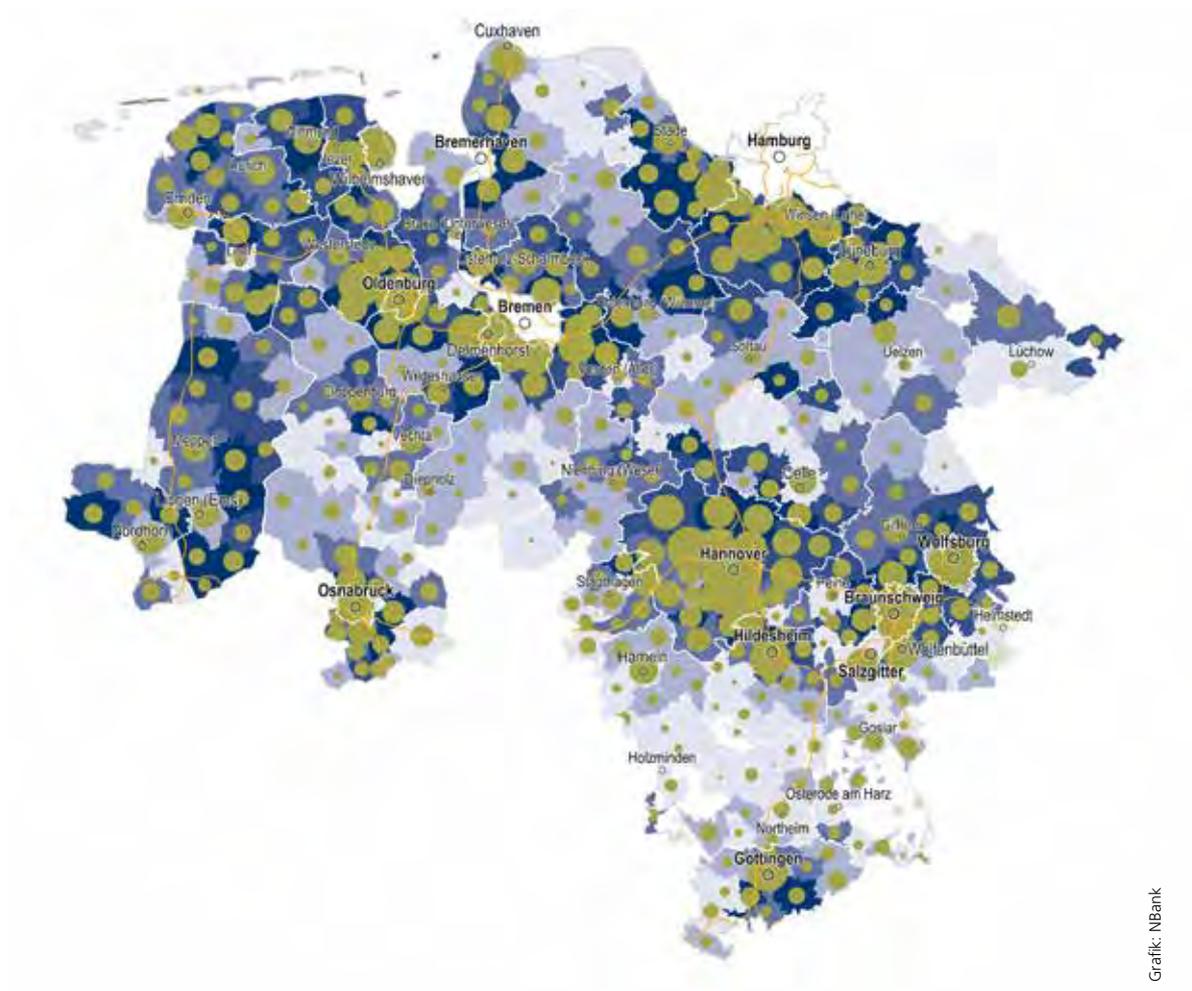
Die Menschen im Alter über 75 Jahre leben vorwiegend in kleinen Haushalten. In Niedersachsen wohnen 46 % von ihnen allein (284.000 Personen) und 48 % in einem Zwei-Personenhaushalt (299.000 Personen). Haushalten mit drei oder mehr Mitgliedern gehören landesweit nur sechs Prozent aller über 75-Jährigen an. Wenn es um spezifische Ansprüche dieser Altersgruppe an die Wohnraumqualität geht, sind somit in erster Linie die Single- und Paarhaushalte in den Blick zu nehmen. Ihre Zahl wird bis 2030 deutlich zunehmen auf 383.000 in Ein-Personenhaushalten und 472.000 in Zwei-Personenhaushalten. Damit ist absehbar, dass nicht nur mehr kleinere Wohneinheiten benötigt werden, sondern dass gleichzeitig in steigendem Maße altersspezifische Qualitätsmerkmale berücksichtigt werden müssen. Auch wenn viele Personen über 75 Jahre noch recht mobil sind, ist das Thema barrierefreies bzw. barrierearmes Wohnen für diese Altersgruppe im Sinne einer vorausschauenden Gestaltung des Wohnumfelds von hoher Bedeutung. Davon ausgehend, dass jeder Haushalt, dem mindestens eine Person im Alter von 75 Jahren oder älter angehört, eine barrierefreie Wohnung benötigt, liegt der Bedarf nach einer groben Schätzung¹⁰ landesweit aktuell bei rund 487.000 barrierearmen Wohneinheiten für Single- und Paarhaushalte. Bis zum Jahr 2030 wird der Bedarf nach dieser Schätzung landesweit um rund 44 % bzw. 213.000 Wohnungen auf insgesamt ca. 700.000 Wohneinheiten ansteigen.

Hoher Bedarf in ehemaligen Suburbanisierungsräumen

Auf regionaler Ebene sind erhebliche Unterschiede bei der Intensität dieser Zuwächse zu erwarten, die mit besonders kräftigen Zuwächsen im suburbanen Umfeld der größeren Städte sowie im westlichen Niedersachsen und schwächeren Entwicklungen im Süden und Osten des Landes weitgehend dem Muster der Bevölkerungsentwicklung entsprechen. In den Regionen mit starken Bevölkerungszuwächsen werden auch die jüngeren und mittleren Altersgruppen noch stärker vertreten sein, so dass dort bei den Zwei-Personenhaushalten etwas häufiger Haushaltsgemeinschaften mit sowohl älteren als auch jüngeren Mitgliedern anzutreffen sind. Demgegenüber wird im südlichen Niedersachsen bei den Zwei-Personenhaushalten die Konstellation von zwei über 75-jährigen Mitgliedern voraussichtlich stärker im Vordergrund stehen. Dadurch ergeben sich vergleichsweise hohe externe Unterstützungsbedarfe durch professionelle Pflege- und Betreuungskräfte.

Prognose der Bevölkerung über 75 Jahre in Privathaushalten 2011 bis 2030

(Abb. 4-3)



Grafik: NBank

Veränderung der Haushaltszahlen vom 31.12.2011 bis 31.12.2030

absolut



in Prozent



unbewohnte gemeindefreie Gebiete

Niedersachsen: 46,9

Datenbasis: NBank-Haushaltsprognose der CIMA, Mikrozensus 2005 und 2010

Kartenbasis: GfK GeoMarketing

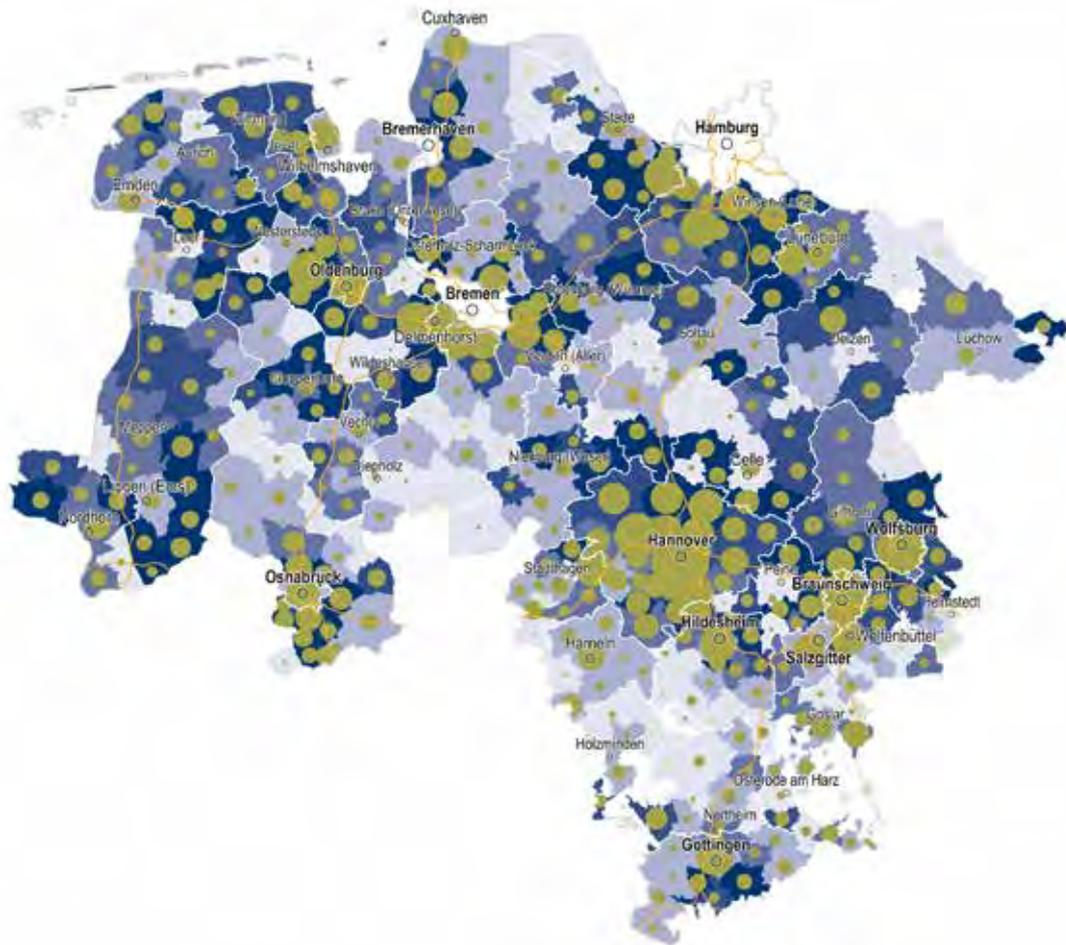
Für die Gruppe der Hochbetagten über 85 Jahre ist die barrierefreie oder mindestens barrierearme Gestaltung der Wohnung oftmals eine Grundvoraussetzung für den Verbleib im häuslichen Umfeld. Ist diese nicht gegeben, sind die Möglichkeiten einer ambulanten pflegerischen Versorgung stark eingeschränkt und es wird im Falle einer Pflegebedürftigkeit oftmals der Umzug in eine stationäre Pflegeeinrichtung notwendig. Für die über 85-Jährigen liegen zwar keine separaten Schätzungen zur Haushaltsgrößenstruktur vor, jedoch ist klar, dass es sich auch hier vorwiegend um kleine Haushalte handelt. Es ist davon auszugehen, dass der Anteil der Menschen in Ein-Personenhaushalten mit zunehmendem Alter noch weiter ansteigt.

Landesweit wird die Zahl der über 85-Jährigen im Zeitraum 2011 bis 2030 um voraussichtlich 146.400 (75 %) auf 342.200 Personen ansteigen. Aus den Berechnungen für die einzelnen Regionen lässt sich entnehmen, dass die Zahl der über 85-Jährigen im Umland der großen Städte Hamburg, Bremen, Oldenburg, Hannover, Braunschweig und Wolfsburg besonders stark wachsen wird (Abb. 4–4). In den Landkreisen Harburg, Oldenburg, Ammerland, Verden und Osterholz werden sich die Zahlen damit mehr als verdoppeln. Auch für die Landkreise Stade und Friesland, die Stadt Delmenhorst sowie den Landkreis Gifhorn wird etwa eine Verdoppelung der hochbetagten Bevölkerung im Alter von 85 Jahren und älter prognostiziert. Darüber hinaus sind, wie bei der Altersgruppe ab 75 Jahre, stark steigende Zahlen in Ostfriesland (u. a. bedingt durch Zuzüge von Ruhesitzwanderern) und im Raum Grafschaft Bentheim/südliches Emsland zu verzeichnen. Deutlich geringer fällt der Zuwachs demgegenüber in den Landkreisen im südlichen bzw. südöstlichen Niedersachsen aus. Allerdings muss selbst in dieser Region, die bereits heute durch eine alte Bevölkerung geprägt ist, künftig mit Zuwächsen um ca. 20 % bis 40 % gerechnet werden. Insgesamt entspricht die Entwicklung der hochbetagten Bevölkerung in ihrem regionalen Muster weitgehend dem Trend, der auch für die weiter gefasste Altersgruppe der ab 75-Jährigen prognostiziert wird, allerdings sind die relativen Zuwächse noch deutlich größer.

Selbst wenn nur jeder zehnte ältere Haushalt eine barrierearme Wohnung benötigt, steigt der Bedarf bis 2030 von knapp 50.000 auf 70.000 geeignete Wohnungen. Das sind rund 1.000 durch Neubau oder Umbau neu zu schaffende barrierearme Wohnungen pro Jahr.

Für die Zukunft gilt es daher, Hemmnisse abzubauen, die dem Abbau von Barrieren im Wohnungsbestand entgegenstehen. Wichtig ist vor allem ein erleichterter Zugang zu Krediten für teure Umbaumaßnahmen für selbstnutzende Eigentümer, die ihre eigene Wohnsituation verbessern wollen, aber auch für Vermieter zur Sicherung der zukünftigen Vermietbarkeit ihrer Immobilien. Darüber hinaus kann die Bereitstellung von Informationen und Begleitung durch Experten zum Gelingen der praktischen Umsetzung der kostenintensiven Umbaumaßnahmen beitragen.

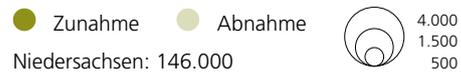
Prognose der Bevölkerung über 85 Jahre 2011 bis 2030 (Abb. 4-4)



Grafik: NBank

Veränderung der Einwohnerzahlen vom 31.12.2011 bis 31.12.2030

absolut



Niedersachsen: 146.000

in Prozent



Niedersachsen: 70,9

Datenbasis: NBank-Bevölkerungsprognose der CIMA, Variante B; bis 2011: LSKN
 Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Preisgünstiger Wohnraum

Was ist preisgünstiger Wohnraum und wer sind die Nachfrager?

Auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind laut Wohnraumförderungsgesetz „Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können.“ Zweifelsohne spielt dabei neben sozialen Merkmalen und besonderen Bedürfnissen die Einkommenshöhe eine zentrale Rolle. Dabei ist die Frage, ab welchem Preis Wohnraum als „preisgünstig“ zu bezeichnen ist, nicht flächendeckend zu beantworten, sondern regional differenziert zu betrachten. Zudem sind in den größeren Städten die Mieten in der Regel deutlich höher als in kleinen Gemeinden. So können Mietpreise, die beispielsweise in kleinen Gemeinden in Südniedersachsen als hoch erachtet werden, in der Landeshauptstadt als ausgesprochen niedrig gelten. Eine Abgrenzung preisgünstigen Wohnraums muss also im Einzelfall unter Berücksichtigung des jeweiligen Standorts erfolgen. Weiterhin ist das regionale Einkommensniveau zu berücksichtigen. Dieses steigt zwar im Mittel mit der Gemeindegröße, gleichzeitig variiert es jedoch gerade in Ballungszentren stark.

Vor allem Transferleistungsempfänger, die ihren Lebensunterhalt nicht aus eigener Kraft bestreiten können – also die Empfänger von Arbeitslosengeld II, Sozialgeld, Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit – sind auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Hinzu kommen die Empfänger von Wohngeld, die zwar keinen Anspruch auf eine der oben genannten Sozialleistungen haben, aber aufgrund eines geringen Einkommens dennoch öffentliche Unterstützung für ihre Wohnkosten erhalten können. Abbildung 4–5 bietet einen Überblick über die unterschiedlichen Gruppen der Transferleistungsempfänger.

Viele Transferleistungsempfänger-Haushalte in den großen Städten

Landesweit erhält rund jeder zehnte Haushalt für seine Wohnkosten Unterstützungen aus öffentlichen Sozialleistungen: Arbeitslosengeld II/Sozialgeld, Grundsicherung im Alter¹¹, Hilfe zum Lebensunterhalt¹² oder Wohngeld (insgesamt 411.000 Haushalte bzw. 10,6 %). Besonders hoch ist der Anteil in den Städten, in denen sich die einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen konzentrieren sowie in Regionen mit hoher Arbeitslosigkeit. Im Vergleich der niedersächsischen Regionen ist der Anteil der Haushalte, die Sozialleistungen oder Wohngeld beziehen, und damit auch die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum am höchsten in den kreisfreien Städten Delmenhorst, Wilhelmshaven, Emden, Osnabrück, Salzgitter und Oldenburg, in der Region Hannover sowie in den strukturschwachen Landkreisen Lüchow-Dannenberg, Osterode am Harz und Wesermarsch (Abb. 2–8, Seite 34).

Vergleichsweise niedrig ist die Quote demgegenüber in Regionen, die eine niedrige Arbeitslosigkeit aufweisen. Hier fällt auch der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen entsprechend niedriger aus. In Niedersachsen trifft dies insbesondere auf die Landkreise Osterholz, Rotenburg/Wümme, Verden und Diepholz im Umland des Arbeitsmarktzentrums Bremen, den Landkreis Harburg im südlichen Umland von Hamburg, den Landkreis Gifhorn in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Städten Braunschweig und Wolfsburg, die Landkreise Vechta und Ammerland im Raum Oldenburg sowie die Landkreise Emsland und Grafschaft-Bentheim im südwestlichen Niedersachsen zu.

Mit 71 % erhält die überwiegende Mehrheit der Haushalte in Niedersachsen, die Unterstützung zu ihren Wohnkosten bekommen, diese im Rahmen der Leistungen des Arbeitslosengeldes II (303.000 Haushalte). Weitere 19 % der Haushalte mit Unterstützungsleistungen beziehen Wohngeld (75.400 Haushalte). Leistungen nach SGB XII erhalten zehn Prozent der hier erfassten Haushalte (Hilfe zum Lebensunterhalt ca. 7.800 Haushalte, Grundsicherung im Alter ca. 25.600 Haushalte).

Unterstützung der Wohnkosten durch öffentliche Sozialleistungen (Abb. 4–5)

SGB II	Arbeitslosengeld II (ALG II)
	Leistungsberechtigt sind erwerbsfähige Personen (ab 15 Jahren), die dem Arbeitsmarkt zur Verfügung stehen, aber aufgrund von Arbeitslosigkeit oder geringem Einkommen hilfebedürftig sind (§7 Abs. 1 i. V. mit § 19 SGB II).
SGB XII	Sozialgeld
	Nichterwerbsfähige Personen, die mit erwerbsfähigen Leistungsberechtigten in einer Bedarfsgemeinschaft leben, erhalten Leistungen in Form von Sozialgeld (§7 Abs. 1 i. V. mit § 19 SGB II). Zur Bedarfsgemeinschaft gehören der erwerbsfähige Leistungsberechtigte, bei Leistungsberechtigten unter 25 Jahren die im Haushalt lebenden Eltern oder ein Elternteil (und ein ggf. im Haushalt lebender Partner des Elternteils), der im Haushalt lebende Partner des Leistungsberechtigten sowie Kinder der genannten Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und soweit sie ihren Lebensunterhalt nicht aus eigenen Mitteln bestreiten können. Die Kosten der Unterkunft eines alleinstehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft werden vom Leistungsträger übernommen, sofern sie angemessen sind.
SGB XII	Hilfe zum Lebensunterhalt
	Personen, die ihren notwendigen Lebensunterhalt nicht oder nicht ausreichend aus eigenen Kräften und Mitteln bestreiten können, erhalten Hilfe zum Lebensunterhalt (§27 SGB XII), es sei denn, sie sind leistungsberechtigt bei anderen Trägern von Sozialleistungen (§2 SGB XII). Besteht z. B. ein Anspruch auf Sozialgeld, kann keine Hilfe zum Lebensunterhalt bezogen werden.
SGB XII	Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung
	Ältere und dauerhaft voll erwerbsgeminderte Personen ab 18 Jahren, die ihren notwendigen Lebensunterhalt nicht aus Einkommen und Vermögen bestreiten können, erhalten Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (§41 SGB XII). Der Anspruch auf Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung hat Vorrang gegenüber der Hilfe zum Lebensunterhalt (§19 (2) SGB XII). Kosten der Unterkunft werden in Höhe des tatsächlichen oder angemessenen Umfangs übernommen (§35 und 42 SGB XII).
WoGG	Wohngeld
	Das Wohngeld dient der wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens. Es wird als Zuschuss zur Miete (Mietzuschuss) oder zum Ausgleich von Belastungen bei Wohneigentum (Lastenzuschuss) für den selbst genutzten Wohnraum geleistet (§1 WoGG). Empfänger und Empfängerinnen von ALG II, Sozialgeld, Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sind vom Wohngeldbezug ausgeschlossen (§7 WoGG).

Die **angemessenen Kosten der Unterkunft** orientieren sich in allen Leistungsformen an dem Höchstbetrag für Miete gemäß §12 WoGG. Dieser ist nach der Abweichung der Quadratmetermiete der Gemeinde von der Quadratmetermiete des Bundesgebiets in **fünf Mietstufen** gestaffelt.

Während die Leistungen an Erwerbsfähige und ihre Haushalte aus dem SGB II insbesondere in den großen Städten stark im Vordergrund stehen, nimmt der Bezug von Wohngeld demgegenüber in weiten Teilen des westlichen Niedersachsens, insbesondere in den Landkreisen Cloppenburg, Vechta, Emsland und Osnabrück, eine relativ starke Position unter den Unterstützungsleistungen ein. Hier sind die Empfängerhaushalte weniger oft aufgrund von Arbeitslosigkeit auf Leistungen angewiesen, aber es gibt unter ihnen vergleichsweise viele, die mit kleinen Haushaltseinkommen Wohngeld beziehen. Dabei spielen eine geringere Erwerbsbeteiligung der Frauen oder ein ggf. niedrigeres Lohnniveau eine Rolle.

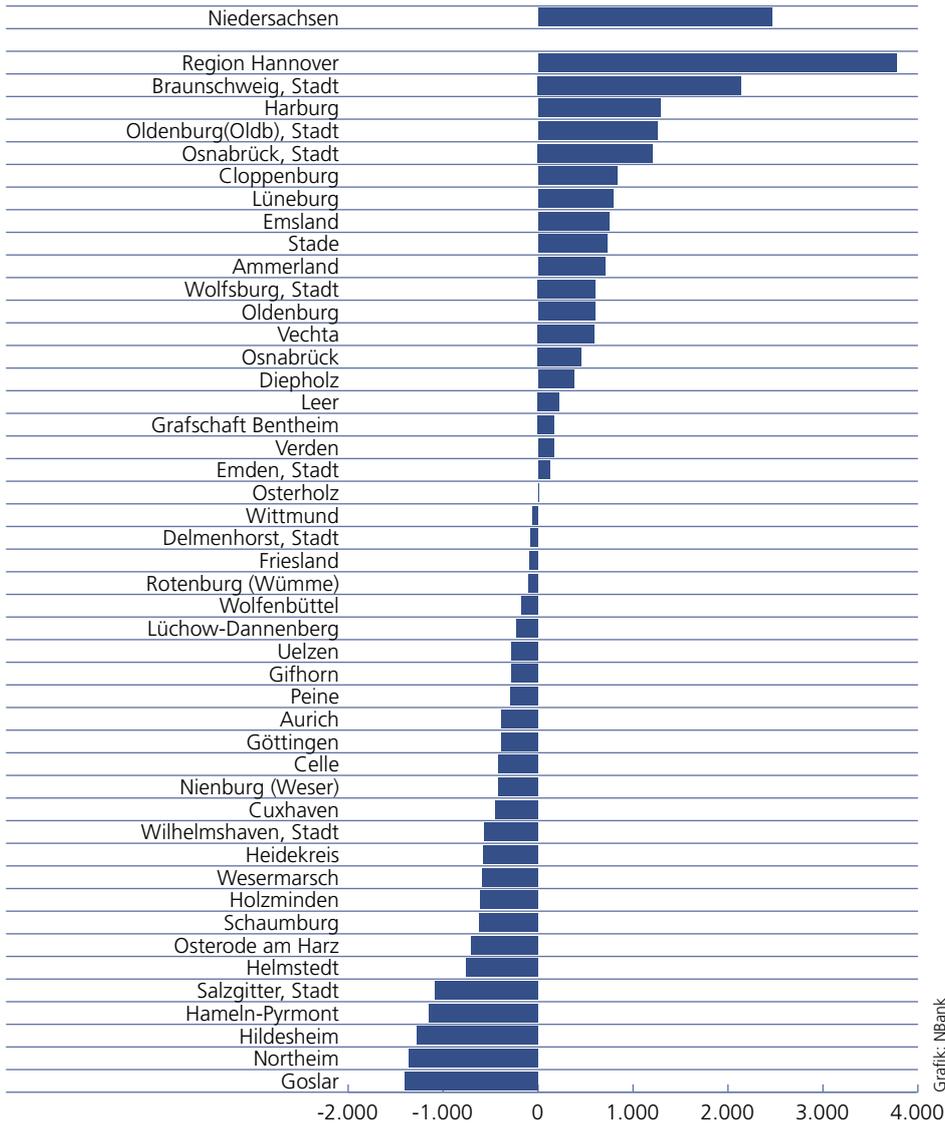
Insgesamt wird deutlich, dass es in Niedersachsen einen erheblichen Bedarf an preisgünstigem Wohnraum gibt, der nicht allein aus dem Bestand öffentlich geförderter Wohnungen (Tabelle 6, Seite 95) gedeckt werden kann. Die Zahl der einkommensschwachen Haushalte dürfte in den vorliegenden Betrachtungen tendenziell noch unterschätzt worden sein, da jeweils nur die Leistungsberechtigten, die ihre Ansprüche auch geltend machen, von den jeweiligen Statistiken erfasst werden¹³. Haushalte mit geringem Einkommen, die keine Sozialleistungen zur Unterstützung der Wohnkosten erhalten, können mit den vorliegenden Daten nicht abgebildet werden, erhöhen aber dennoch den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum. Bei der tatsächlichen Bedarfsermittlung, insbesondere hinsichtlich möglicher Neubaumaßnahmen, ist allerdings nicht nur die Einkommenssituation auf der Nachfrageseite, sondern auch die Angebotssituation mit der Lage am Wohnungsmarkt und dem Mietpreisniveau heranzuziehen. Dabei muss im Blick behalten werden, dass gerade in Regionen, die mit deutlichen Bevölkerungsrückgängen rechnen müssen, durch ein verändertes Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage Bedarfe auch bei geringen Einkommen besser gedeckt werden können als z. B. in wachsenden Städten. Dort könnte es auch für Haushalte mit etwas höheren Einkommen tendenziell schwieriger werden, adäquaten Wohnraum zu finden.

Städte auch in Zukunft mit dem höchsten Bedarf

Bis 2030 entwickelt sich der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in den einzelnen Teilregionen Niedersachsens sehr unterschiedlich. In der vorliegenden Modellrechnung werden diese Veränderungen unter der Annahme abgeschätzt, dass der Anteil der Haushalte mit Bezug von Unterstützungsleistungen insgesamt konstant bleibt¹⁴. Deutlich steigen wird der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum in den Städten Hannover, Braunschweig, Oldenburg und Osnabrück sowie in den Landkreisen im Umland von Hamburg und im westlichen Niedersachsen. Besonders starke Rückgänge sind dagegen in den Regionen im südlichen und östlichen Niedersachsen, insbesondere in den Landkreisen Goslar, Northeim, Hildesheim und Hameln-Pyrmont sowie der Stadt Salzgitter zu erwarten (Abb. 4–6). In der landesweiten Summe wird die Zahl der Haushalte, die Sozialleistungen erhalten und somit potenziell günstigen Wohnraum nachfragen, von 2011 bis 2030 um rund 2.500 Haushalte ansteigen.

Entwicklung der Haushalte mit Unterstützung der Wohnkosten durch öffentliche Sozialleistungen 2011 bis 2030 (Abb. 4–6)

Haushalte



Grafik: NBank

Datenbasis: Statistik der Grundsicherung für Arbeitssuchende nach SGB II, Bundesagentur für Arbeit; Sozialhilfestatistik, LSKN; Wohngeldstatistik, LSKN; Berechnungen und Schätzungen der CIMA

Um die Bedarfe genauer vorauszuberechnen, müssten die nicht unerheblichen Strukturveränderungen unter diesen Haushalten berücksichtigt werden, die sich anhand der vorliegenden Daten nicht darstellen lassen. Es können jedoch einige Trends und Rahmenbedingungen skizziert werden, die Hinweise auf die künftige Entwicklungsrichtung geben. Derzeit erhält der überwiegende Teil der Haushalte, die aus Sozialleistungen Unterstützung zu ihren Wohnkosten bekommen, diese im Rahmen des SGB II (Arbeitslosengeld II). Die Entwicklung der Haushalte mit SGB II-Bezug ist eng mit der Entwicklung am Arbeitsmarkt und den daraus resultierenden Beschäftigungschancen – insbesondere für geringqualifizierte Arbeitskräfte – verbunden. Durch die abnehmende Besetzung der Altersgruppen im erwerbsfähigen Alter wird sich die Altersstruktur der Leistungsempfänger und damit auch die Struktur der Leistungsarten in den kommenden Jahren voraussichtlich verändern:

- Die Bedeutung der Leistungen nach SGB II wird zurückgehen, wobei neben dem sinkenden Anteil der potenziellen Empfängergruppe an der Gesamtbevölkerung auch eine Verknappung des Arbeitskräftepotenzials positiv auf die Beschäftigungschancen wirkt. Für die langfristige Entwicklung ist außerdem entscheidend, inwieweit benachteiligte Jugendliche einen besseren Zugang zu Bildung und Ausbildung erhalten und sich Personen ohne beruflichen Abschluss nachqualifizieren können.
- Aufgrund eines deutlichen Anstiegs der Zahl von Beschäftigten mit diskontinuierlichen Erwerbsverläufen in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten ist künftig damit zu rechnen, dass die Zahl der älteren Menschen wächst, die nur eine kleine Rente erhalten und auf Unterstützungsleistungen der Grundsicherung im Alter angewiesen sind. Der Bezug von Wohngeld bei geringem Einkommen wird neben der allgemeinen Situation am Arbeitsmarkt auch von der Erwerbsbeteiligung der Frauen bzw. dem Anteil der Haushalte mit zwei Einkommen und dem Lohnniveau beeinflusst. Steigt die Erwerbsbeteiligung von Frauen, wie in der jüngeren Vergangenheit, weiter an, wird auch die Anzahl von Wohngeldempfängern zurückgehen.
- Die Leistungen bei vorübergehender oder dauerhafter Erwerbsunfähigkeit (Hilfe zum Lebensunterhalt bzw. Grundsicherung bei Erwerbsunfähigkeit) werden durch individuelle, personenbezogene Einflussfaktoren bestimmt. Es kann somit keine allgemeine Tendaussage zur Entwicklung der Haushalte mit Bezug dieser Leistungsarten gemacht werden.

Verfügbarkeit von Wohnbauland

Die niedersächsischen Städte und Gemeinden haben erstmals nahezu geschlossen mit weiter sinkenden Flächenausweisungen auf die geringe Nachfrage nach Wohnbauland reagiert und dadurch die Wohnbauland-Reserven in hohem Maße abschmelzen lassen. Auch bei der Mobilisierung von Baulücken und der Wiedernutzung von Brachflächen hat es in den letzten zwei Jahren größere Erfolge gegeben. Damit wurde die Praxis der Angebotsplanung weiter reduziert; offenbar wird zunehmend erkannt, dass sie für die Ortsentwicklung mehr Risiken als Chancen birgt und somit kein erfolgsversprechendes Vorgehen darstellt.

Die Zurückhaltung bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich wirkt aber eher reaktiv und abwartend. Eine offensive Auseinandersetzung mit den Anforderungen einer zukunftsfähigen Wohnungsmarktentwicklung scheint es vielerorts noch nicht zu geben. Dabei muss sich die lokale Politik mittelfristig überall auf die Stabilisierung und Sicherung der Siedlungskerne, die Anreicherung und Ergänzung von Wohngebieten und auf die Schaffung einer größeren Vielfalt im Wohnungsangebot ausrichten.

In Anbetracht der demografischen Entwicklung, der sich ändernden Nachfragepräferenzen auf den Wohnungsmärkten und des Klimawandels wächst die Herausforderung für Städte und Gemeinden, ihre Flächen- und Wohnungspolitik strategisch auszurichten, mit der Infrastrukturplanung abzustimmen und dafür effektive Flächen- und Infrastrukturmanagementkonzepte zu entwickeln. Der Einsatz von belastbaren Beobachtungs- und Monitoring-Instrumenten als Grundlage für entsprechende Konzepte wird somit immer wichtiger. Diese Aufgaben werden die Städte und Gemeinden zukünftig auch im Rahmen ihrer regulären Siedlungsflächenpolitik leisten müssen. Nach dem Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Novelle des Baugesetzbuches soll „Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (soll) begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und Nachverdichtungspotenziale zählen können“ (Einfügung in § 1a, Absatz 2; Stand 14.11.2012).

Da aber die weitaus meisten Städte und Gemeinden in Niedersachsen offenbar keine genaueren Kenntnisse über den Umfang, die Lage und Qualität ihrer Bauland-Potenziale haben und steuernde Instrumente zum Flächenmanagement nicht einsetzen, entsteht hier ein großes Defizit.

Ein Hindernis für die Entwicklung, Implementierung und Pflege von Instrumenten zur Erfassung von Flächenpotenzialen ist wahrscheinlich der nicht unerhebliche Aufwand an Personal- und Finanzressourcen. Um den Übergang in eine zukunftsfähige Siedlungsflächenpolitik zu beschleunigen, müssen die Städte und Gemeinden daher bei der Einführung von Flächenmanagementkonzepten unterstützt werden.

Einen Beitrag dazu leistet das Land durch die Bereitstellung einer Software für Baulücken- und Leerstandskataster unter <http://www.gll.niedersachsen.de/> beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN). Das Baulücken- und Leerstandskataster ist ein speziell für niedersächsische Kommunen entwickelter Dienst und hat zwei Nutzungsschwerpunkte: Die Erfassung von Leer-

ständen und Baulücken zeigt bestehende oder drohende Leerstände sowie Innenentwicklungspotenziale auf. Zusätzlich können Daten aus den Einwohnermelderegistern hinzugeschaltet werden. Damit wird die kommunale Verwaltung bei der Stadt- und Ortsentwicklungsplanung für z. B. Schulen, ärztliche Versorgung, Senioren- und Nahversorgungseinrichtungen oder Aussagen über zukünftige Leerstände bzw. Eigentümerwechsel unterstützt.

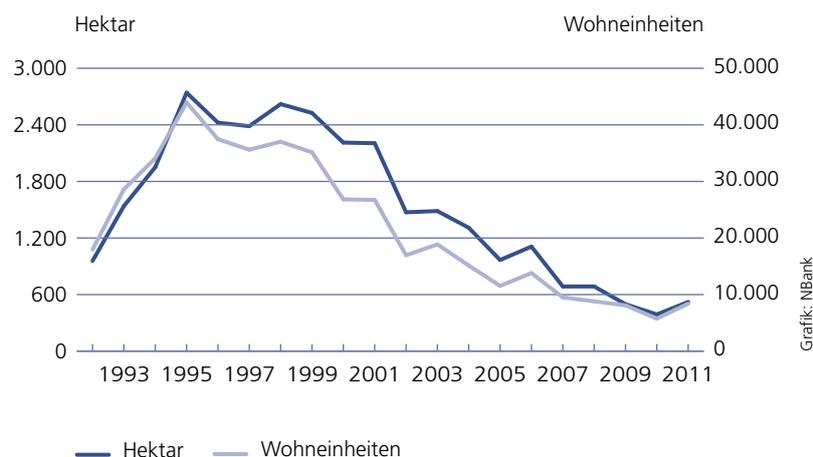
Neuausweisungen von Wohnbauland

Rückgang der Neuausweisungen setzte sich weiter fort

In den Jahren 2010 und 2011 wurden in Niedersachsen 911 ha für 14.200 Wohnungen neu ausgewiesen. Damit lag der Umfang der Flächenausweisungen um etwa ein Viertel unter dem bereits sehr niedrigen Niveau der vorherigen Erfassungsperiode. Mit diesem erneuten Rückgang folgen die Städte und Gemeinden dem Verlauf der Baufertigstellungen, die sich in den Jahren 2008 bis 2010 auf einem absoluten Tiefpunkt befanden.

Den größten Umfang neuen Baulands verzeichnen die bevölkerungsreichen und bevölkerungsdynamischen Regionen, den geringsten die kleineren kreisfreien Städte und die schrumpfenden Landkreise. Fast ein Viertel der 911 ha neu ausgewiesener Flächen liegen im Landkreis Emsland und in der Region Hannover.

Entwicklung der Neuausweisungen von Wohnbauland 1992 bis 2011 (Abb. 5–1)



Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfragen 1994 bis 2012

Baulandausweisungen ganz überwiegend auf Familienheimbau konzentriert

Die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen sind weitgehend für den Familienheimbau vorgesehen; 91 % der Flächen und 80 % der möglichen Wohnungen sind dafür reserviert. Der Umfang der Neuausweisungen für den Geschosswohnungsbau hat sich gegenüber der vorherigen Erfassungsperiode nicht verändert. Er liegt weiterhin bei 77 ha, die Zahl der möglichen Wohneinheiten beträgt 2.900. Fast die Hälfte davon ist in den Städten Hannover, Hildesheim, Osnabrück und Göttingen geplant.

Innenentwicklungspotenziale zunehmend genutzt

Die vorhandenen Flächenpotenziale in den Städten und Gemeinden werden zunehmend genutzt. Über 190 der 911 ha neuer Wohnbauflächen (21 %) wurden in den Innenbereichen im vereinfachten Planungsverfahren nach § 13a BauGB ausgewiesen, 14 % aller neuen Wohnbauflächen auf ehemaligen Brachflächen (130 ha).

Damit wurde ein nennenswerter Beitrag zur Innenentwicklung und zur Ressourcenschonung geleistet. Gleichwohl liegen aber immer noch mehr als drei Viertel der Flächen mit neuem Baurecht im Außenbereich oder am Rand der Siedlungsflächen.

Die Wiedernutzung von Brachflächen fand punktuell statt. 2010/2011 haben 30 Kommunen, das entspricht sieben Prozent der Städte und Gemeinden, Baurechte auf Brachflächen geschaffen. Aus diesen 30 Kommunen ragen aber einige wenige heraus, die Nachnutzungen in sehr großem Umfang planen: mehr als zwei Drittel der 130 ha umgewidmeter Brachflächen finden sich in den Städten Hannover (25 ha), Lingen (16 ha), Achim (16 ha), Hildesheim (8 ha) und Göttingen (6 ha) sowie in den Gemeinden Viseke (10 ha) im Landkreis Vechta und Dörpe (10 ha) im Landkreis Emsland.

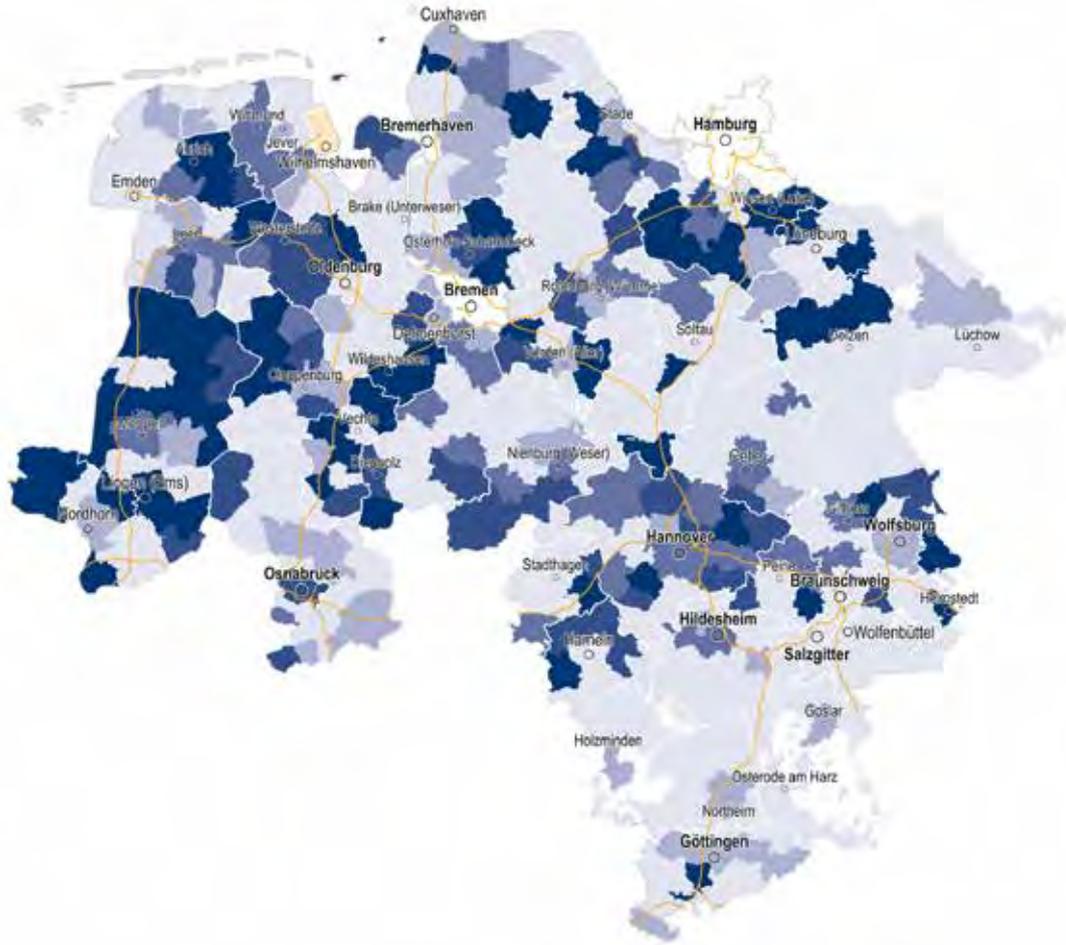
Hoher Anteil der Neuausweisungen bereits bebaut

Ende 2011 waren knapp 30 % der neu ausgewiesenen Flächen bereits bebaut oder mit Baugenehmigungen versehen. Das ist eineinhalb mal so viel wie in den vorangegangenen Jahren. Diese Entwicklung kann als Indiz dafür gesehen werden, dass Angebotsplanungen weiter zurückgedrängt wurden und Baurechte immer häufiger erst dann geschaffen werden, wenn es konkrete Investitionsabsichten gibt.

Regionale Muster der Baulandnachfrage verfestigt

Die Ausweisungsintensität (Hektar je 10.000 Einwohner) bestätigt die bekannten regionalen Muster: Die höheren Werte sind im Westen Niedersachsens sowie im Umland von Hamburg und Bremen, die geringsten im Süden und Nordwesten (Küste) konzentriert. Da die Ausweisungsintensität vor allem in den schrumpfenden Regionen weiter abgesunken ist, zeigen sich die Unterschiede zwischen „relativ hoher“ und „relativ geringer“ Ausweisungsintensität gegenüber der Umfrage 2010 wieder etwas deutlicher.

Neuausweisungen von Wohnbauland 2010/2011 (Abb. 5–2)



Grafik: NBank

**Neuausweisungen von Wohnbauland
in Hektar je 10.000 Einwohner**

- unter 0,25
- 0,25 bis 0,75
- 0,75 bis 1,50
- 1,50 bis 3,00
- über 3,00

unbewohnte gemeindefreie Gebiete

keine Angaben

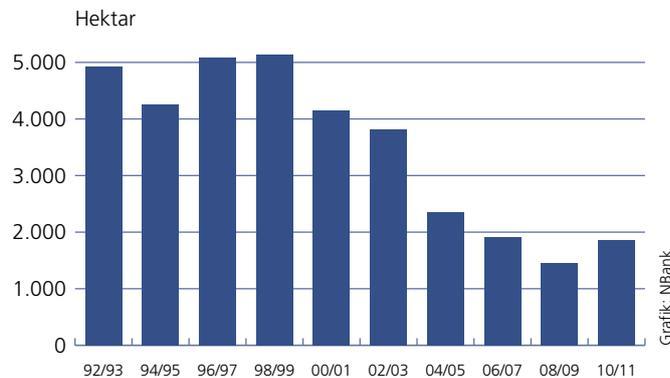
Niedersachsen: 1,2

Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfrage 2012
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Zahl der Gemeinden ohne Baulandausweisungen steigt

In den Jahren 2010/2011 haben knapp 50 % der Städte und Gemeinden in Niedersachsen gar kein Wohnbauland ausgewiesen. Die Hälfte dieser 194 Kommunen sind kleine Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern. Es befinden sich auch 20 Kommunen mit mehr als 20.000 Einwohnern darunter, vier davon sogar mit 30.000 bis über 40.000 Einwohner. Wenngleich das übliche zyklische Verhalten bei Flächenausweisungen auch in der Vergangenheit dazu geführt hat, dass etliche Kommunen

Wohnbauland-Verbrauch in Niedersachsen 1992 bis 2011 (Abb. 5–3)



Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfragen 1994 – 2012

für die jeweils zwei Berichtsjahre keine Neuausweisungen meldeten, lag ihr Anteil noch nie so hoch wie derzeit.

Jeweils ein Drittel dieser fast 200 Städte und Gemeinden hat schon seit 2006 bzw. 2008 keine neuen Baurechte mehr geschaffen. Der Raum Hannover-Braunschweig und Westniedersachsen sind von diesem Ausweisungsverzicht großflächig ausgespart. Dort konzentrieren sich diejenigen Städte und Gemeinden, die seit 2006 kontinuierlich Baurechte geschaffen haben.

Verbrauch von Wohnbauland wieder leicht angestiegen

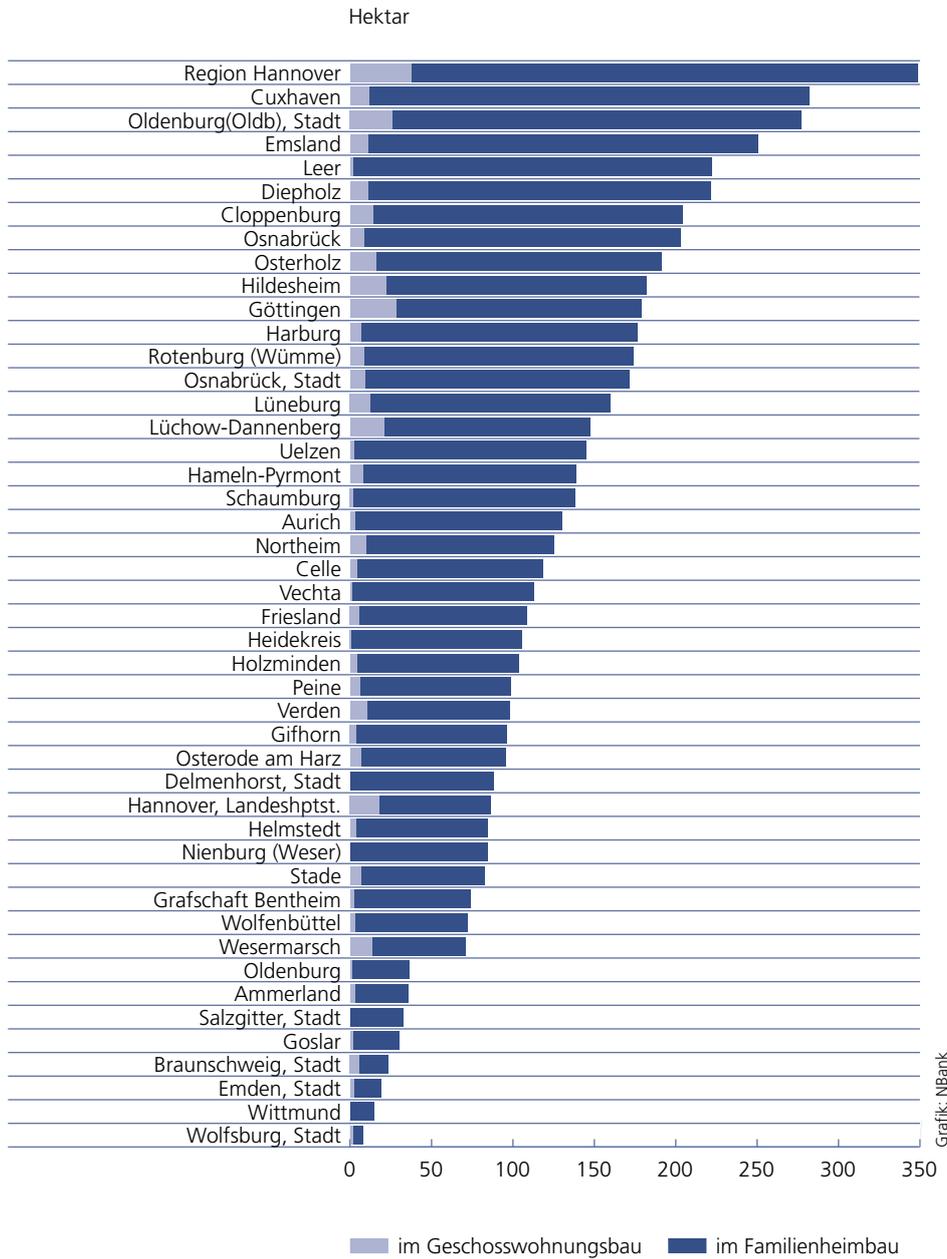
In den Jahren 2010 und 2011 wurden in Niedersachsen 1.850 ha Bruttowohnbauland für den Wohnungsneubau in Anspruch genommen. Das ist im Zeitvergleich zwar ein sehr geringer Wert, er übertrifft den absoluten Tiefpunkt von 2008/2009 aber um 400 ha. Da die Neuausweisungen 2010/2011 deutlich unter den für den Neubau genutzten Flächen lagen, wurde fast die Hälfte aus den Reserveflächen aktiviert.

Wohnbauland-Reserven

Umfang der Wohnbauland-Reserven

Ende 2011 verfügten die Städte und Gemeinden in Niedersachsen über 5.760 ha Wohnbauland mit einer Kapazität für bis zu 92.000 Wohnungen. Fast 90 % dieser Flächen sind schon länger im Reserve-Pool. Die umfangreichsten Reservebestände mit 250 bis 350 ha liegen in der Region Hannover, im Landkreis Cuxhaven, in der Stadt Oldenburg und im Landkreis Emsland. Am unteren Ende der Skala befinden sich u. a. die Städte Wolfsburg und Braunschweig mit jeweils weniger als 25 ha sowie die bevölkerungsdynamischen Landkreise Ammerland und Oldenburg mit weniger als 40 ha Wohnbaulandreserven.

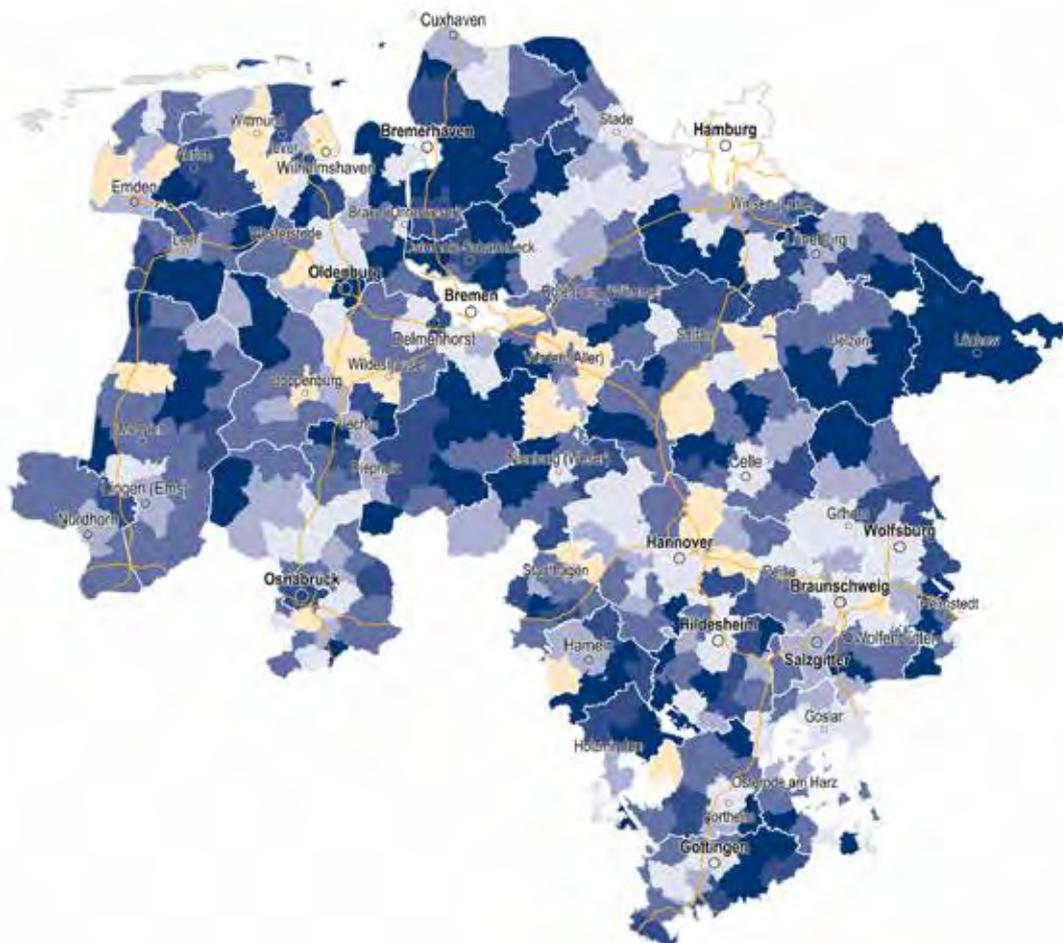
Wohnbauland-Reserven Ende 2011 (Abb. 5-4)



Die Reserveflächen befinden sich zu drei Vierteln im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und zu einem Viertel innerhalb bebauter Ortsteile, sind also Baulücken im Innenbereich. Der weitaus größte Anteil der Flächenreserven für den Wohnungsbau ist für Familienheime reserviert. Mit 5.749 ha deckt dieses Segment 94 % der Flächen ab; in vielen Städten und Gemeinden machen sie sogar 100 % aus. Die

Reserveflächen für den Geschosswohnungsbau belaufen sich auf 353 ha. Relativ große Anteile davon befinden sich in den Städten Oldenburg, Hannover, Göttingen, Hildesheim, Osnabrück, Lüneburg und Braunschweig.

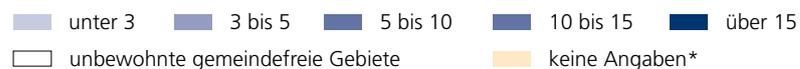
Wohnbauland-Reserven je 10.000 Einwohner Ende 2011 (Abb. 5–5)



Grafik: NBank

Wohnbauland-Reserven

in Hektar je 10.000 Einwohner



Niedersachsen: 7,5

*Die Flächen mit dem Vermerk „keine Angaben“ setzen sich aus 11 Kommunen, die nicht an der Befragung teilgenommen haben und 14 Kommunen ohne Angaben zu ihren Reserven zusammen.

Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfrage 2012
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Reservepotenziale sehr ungleich verteilt

Im regionalen Vergleich der Reservepotenziale zeigen sich erhebliche Unterschiede. Viele der Städte und Gemeinden mit den höchsten Pro-Kopf-Reserven liegen in den strukturschwachen, schrumpfenden Regionen, d. h. sie sind mit Bauland völlig überversorgt und es gibt wenig Aussicht, dass diese Flächen je vermarktet bzw. bebaut werden.

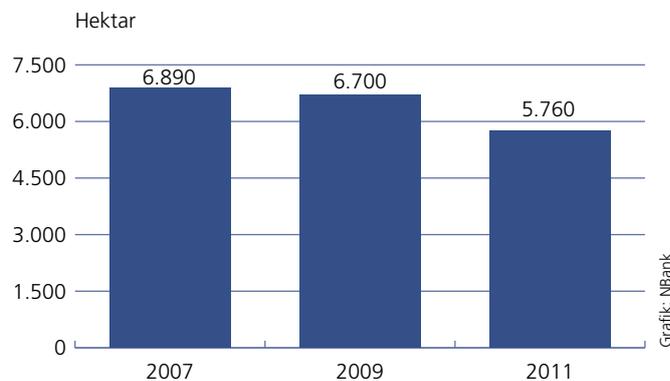
Aber auch in den anderen Regionen weisen die Höchstwerte oft eher auf Überversorgung denn auf eine nachhaltige Baulandpolitik hin. Unter den Kommunen mit sehr geringen Reserveflächen befinden sich auffällig viele größere Städte. Dort ist in Anbetracht der Einwohner- bzw. Haushaltsentwicklung ohne die zusätzliche Ausweisung von Bauland mittelfristig mit Engpässen zu rechnen. Eine zweite Gruppe unter den Städten und Gemeinden mit sehr geringen Baulandreserven sind diejenigen, die aufgrund der regionalen Nachfragesituation kaum mehr neues Wohnbauland benötigen. Das gilt insbesondere für Kommunen in Südniedersachsen und im Nordwesten; dort zeugen die geringen relativen Reserven von einer angemessenen Baulandpolitik.

Baulandreserven erstmals seit Jahren deutlich abgebaut

Der Umfang der aktuellen Baulandreserven von 5.760 ha liegt um 942 ha bzw. 14 % unter den Reserven von Anfang 2010. Einen derart großen Abbau an Reserveflächen hat es seit zehn Jahren nicht gegeben.

An dieser umfangreichen Reduzierung war eine Vielzahl von Städten und Gemeinden in allen Teilräumen Niedersachsens beteiligt. Die Gruppe derer, die ihre Reserven im Zeitraum 2010/2011 aufgestockt haben, ist dagegen sehr klein. Und selbst dort, wo Reserven aufgestockt wurden, erfolgte dies in vergleichsweise moderatem Umfang. Diese landesweit starke Zurückhaltung bei der Ausweisung von Wohnbauflächen wurde erstmals beobachtet. In vorangegangenen Erfassungsperioden gab es immer ein ausgeprägtes Nebeneinander von sehr geringen und sehr umfangreichen Neuausweisungen.

Umfang der Wohnbauland-Reserven 2007 bis 2011 (Abb. 5–6)



Reserven in Baulücken abgebaut, Baulandreserven für den Geschosswohnungsbau auf niedrigem, aber stabilem Niveau

Die Mobilisierung von Baulandpotenzialen in Baulücken hat in den letzten zwei Jahren erheblich zugenommen. Dabei wurden Reserven im bebauten Innenbereich anteilmäßig ebenso stark abgebaut wie in neu erschlossenen Baugebieten. Die Reduzierung beschränkte sich aber ausschließlich auf Flächen, die für den Familienheimbau vorgesehen waren.

Im Gegensatz zu den Vorjahren verringerten sich die Reserveflächen für den Geschosswohnungsbau 2010/2011 nicht. Der Umfang an Neuausweisungen entsprach vollständig der quantitativen Nachfrage nach Bauland.

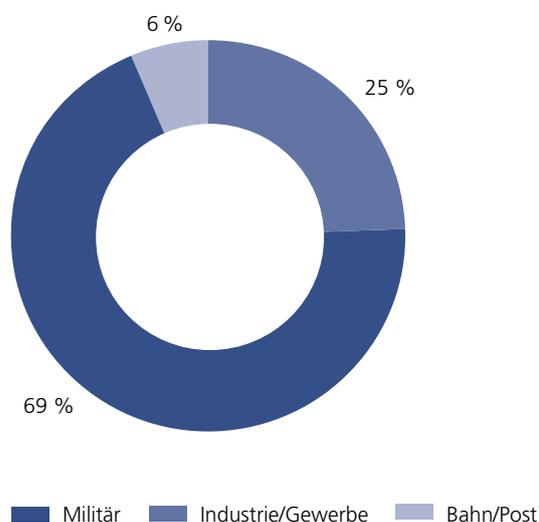
Brachflächenpotenziale und Flächenmanagement

Brachflächen für den Wohnungsbau nur eingeschränkt nutzbar

Die Wiedernutzung von Brachflächen kann erheblich zur Schonung der Ressource Boden beitragen. In Niedersachsen verfügt ein Drittel der Städte und Gemeinden über Brachflächen. Insgesamt summieren sich die Brachflächen auf knapp 1.800 ha. Der weitaus größte Teil davon wurde ehemals militärisch genutzt.

Allerdings befinden sich drei Viertel dieser Brachflächen außerhalb der Siedlungsbereiche in nicht integrierten Lagen und sind unter städtebaulichen Gesichtspunkten als Wohnstandorte kaum vertretbar. Nur 460 der 1.800 ha liegen innerhalb der Siedlungsbereiche. Dazu gehört mehr als die Hälfte der Industrie- und Gewerbebrachen und fast die Hälfte der Bahn- und Postbrachen.

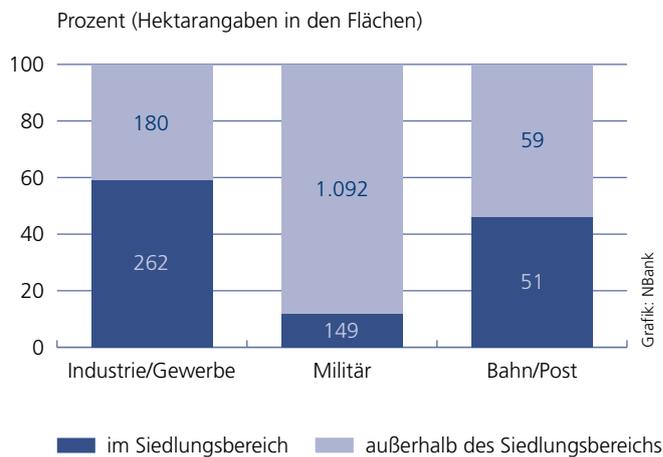
Brachflächenpotenziale Ende 2011 (Abb. 5–7)



Grafik: NBank

Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfrage 2012

Lage der Brachflächen mit Eignung für Wohnnutzung (Abb. 5–8)



Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfrage 2012

Abgesehen von einigen riesigen Arealen handelt es sich bei den Brachen innerhalb der Siedlungsbereiche häufig um relativ kleine Flächen. In den vergangenen zwei Jahren wurden derartige Potenziale vielerorts planungsrechtlich umgewidmet und damit 130 ha neues Wohnbauland geschaffen. In diesen integrierten Lagen und Standorten sollten die Potenziale auch in den nächsten Jahren genutzt werden, um den Flächenverbrauch weiter zu reduzieren.

Aktivitäten zur Förderung der Innenentwicklung ausbaufähig

Angesichts der Nachfrageentwicklung sehen sich immer mehr Städte und Gemeinden veranlasst, die Innenentwicklung zu forcieren und ihre Flächenpotenziale zu aktivieren.

Allerdings erfassen erst gut 70 Städte und Gemeinden in Niedersachsen ihre Baulandpotenziale systematisch in einem Flächenkataster. Dieser Anteil in Höhe von 20 % hat sich in den letzten vier Jahren nur geringfügig erhöht. Zwar zeigen die Ergebnisse der jüngsten Bauland-Umfrage, dass die Nachfrageentwicklung in den Kommunen zu großer Zurückhaltung bei den Neuausweisungen von Wohnbauland geführt hat; die notwendige offensive Auseinandersetzung mit den Herausforderungen der demografischen Entwicklung und ihren Effekten auf den Wohnungsmarkt erfolgt aber vielerorts noch nicht in dem gebotenen Umfang.

Anhang

82 — PROGNOSEMETHODIK

87 — VERWEISE

90 — TABELLEN

90 — Wohnbaulandreserven (Tab. 1)

91 — Neuausweisungen von Wohnbauland 2010 und 2011 (Tab. 2)

92 — Preise (Tab. 3)

93 — Fertiggestellte Wohnungen (Tab. 4)

94 — Genehmigte Wohnungen (Tab. 5)

95 — Wohnungsbestand und Wohnraumförderung (Tab. 6)

96 — Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung und wirtschaftliche Dynamik (Tab. 7)

97 — Erwerbstätige 2011 und 2030 (Tab. 8)

98 — Bevölkerungsentwicklung 2011 (Tab. 9)

99 — Bevölkerung und Haushalte 2011 und 2030 (Tab. 10)

100 — Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen 2011 (Tab. 11)

101 — Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen von 2011 bis 2030 (Tab. 12)

102 — Haushaltsstruktur nach Haushaltsgröße 2011 (Tab. 13)

103 — Haushaltsentwicklung nach Haushaltsgröße von 2011 bis 2030 (Tab. 14)

104 — ABKÜRZUNGEN

Prognosemethodik

Bevölkerungsprognose/Komponentenmethode

Die Bevölkerungsprognose basiert auf einer jahrgangsweisen Fortschreibung der nach Altersjahren und Geschlecht aufgliederten Bevölkerung in den Stadt- und Landkreisen bzw. den Einheits- und Samtgemeinden.

Die Schätzung eines neuen Geburtenjahrgangs erfolgt auf der Basis von (im 3-Jahres-Durchschnitt geglätteten) altersspezifischen Geburtenraten der Frauen (im Alter von 14 bis unter 50 Jahren) der jeweiligen kreisfreien Stadt bzw. des jeweiligen Landkreises. Auf diese Weise gehen regionsspezifische Unterschiede im generativen Verhalten in die Prognose ein.

Die Zahlen der Sterbefälle nach Alter und Geschlecht werden über regionsspezifische alters- und geschlechtsspezifische Sterberaten bzw. Überlebenswahrscheinlichkeiten ermittelt. Sie werden ebenfalls aus geglätteten Werten (3-Jahres-Durchschnitte) der Sterbefälle für die einzelnen Stadt- und Landkreise berechnet. Die Sterbewahrscheinlichkeiten für die Altersgruppen 85 Jahre und älter, für die keine regionsspezifischen Ergebnisse vorliegen, werden aus der allgemeinen Sterbetafel des Landes entnommen. Darüber hinaus wird ein regionsspezifischer Trend zur Verlängerung der Lebenserwartung auf Basis der letzten zwölf Jahre berücksichtigt.

Die Zu- und Fortzüge werden über geschlechts- und altersspezifische Zu- und Fortzugsraten ermittelt, die ebenfalls aus den entsprechenden Werten der letzten drei Jahre bestimmt werden. Dabei wird eine Gewichtung zugunsten der näher am Startpunkt der Prognose liegenden Jahre vorgenommen (Variante B). Grundsätzlich ist die Abschätzung der zukünftigen Wanderungen ein zentraler Baustein von Bevölkerungsprognosen. So lassen sich deutliche Trends ausmachen, wie z. B.

- hohe und steigende Mobilität junger Erwachsener im Zusammenhang mit weiterführender Bildung und Wanderungsverlusten der ländlichen Räume bzw. entsprechenden Gewinnen der großstädtischen Zentren sowie der Hochschul- und Bildungsstandorte,
- wieder steigende Wanderungsgewinne von jüngeren Haushalten für die großstädtischen Zentren (Reurbanisierung) oder
- eine Abschwächung der Suburbanisierung, vor allem in Bezug auf die entfernten Wohnstandorte des suburbanen Raums.

Weiterhin ist dauerhaft mit einer Abschwächung der Zuwanderung junger Menschen aus den neuen Bundesländern (zu Ausbildungszwecken) wegen des starken Rückgangs der entsprechenden Jahrgänge (aufgrund des Einbruchs der Geburtenzahlen in der ersten Phase nach der Wiedervereinigung) zu rechnen.

Die Prognose der Einheits- und Samtgemeinden wird separat gerechnet und in die entsprechenden Landkreisprognosen eingepasst. Es wird ebenfalls mit altersspezifischen Raten gerechnet, die an die Gemeinden angepasst sind. Um das Gewicht einzelner Ereignisse (wie z. B. einmaliger Ausweisungen von Baugebieten) abzumildern, werden 5-Jahres-Durchschnitte bei der Anpassung zugrunde gelegt. Insgesamt ergibt sich durch dieses Verfahren eine von der Einheits- und Samtgemeindeebene über die Kreisebene bis hin zum Landesergebnis konsistente Vorgehensweise.

Haushaltsprognose

Im ersten Schritt der Haushaltsprognose müssen die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose (Einwohner am Hauptwohrt) in die Bevölkerung in Privathaushalten überführt werden. Daher werden Bewohner von Heimen und Anstalten (Anstaltsbevölkerung), die keine eigene Wohnung am Markt nachfragen, aus der Einwohnerzahl herausgerechnet. Gleichzeitig müssen Personen mit Zweitwohnsitz berücksichtigt werden, da davon ausgegangen werden kann, dass diese Personen eigenen Wohnraum nachfragen. Grundlage für die Umrechnung bildet eine Sonderauswertung des Mikrozensus 2010.

Die Zuordnung der Bevölkerung in Privathaushalten zu Haushalten wird mit Hilfe des Haushaltsquotenmitgliederverfahrens umgesetzt. Hierfür werden auf der Grundlage des Mikrozensus regional variierende Zuordnungsmatrizen generiert. Die Zuordnungsmatrizen gliedern sich nach sechs wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen und fünf Haushaltsgrößenklassen (Ein- bis zu Fünf-und-mehr-Personen) und enthalten für jede der 30 Kombinationsmöglichkeiten die jeweilige Haushaltsmitgliederquote. Durch die Kombination der Bevölkerung in Privathaushalten mit den zuvor generierten Zuordnungsmatrizen werden alle Einwohner einer Einheits- oder Samtgemeinde ihrem Alter entsprechend einem Haushalt bzw. der entsprechenden Haushaltsgröße zugeordnet.

Um Trends, wie die zunehmende Haushaltsverkleinerung, in die Prognose zu integrieren, wird auf Ergebnisse des Mikrozensus 2005 und 2010 zurückgegriffen. Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass der starke Trend zur Verkleinerung von Haushalten (Singularisierungstrend) sich zukünftig mit der gleichen Intensität fortsetzen wird, werden die ermittelten Trends innerhalb des Prognosezeitraums kontinuierlich abschwächend in die Prognose integriert.

Erwerbstätigenprojektion

Die Erwerbstätigenprojektion der CIMA für Niedersachsen, seine Stadt- und Landkreise sowie die Einheits- und Samtgemeinden ist aus einer nationalen Wirtschafts- und Erwerbstätigenprognose 2008 bis 2035 abgeleitet, die die prognos AG im Sommer 2010 vorgelegt hat. Die Ergebnisse für Niedersachsen und seine Kommunen werden über regionsspezifische Abweichungen von den jeweiligen Bundestrends geschätzt. Die Abweichungen basieren auf den Stützbereichen 2000 bis 2008 sowie 2008 bis 2011. Dabei wird von einer Konvergenz im Projektionszeitraum ausgegangen. Das bedeutet, dass sich Branchen, die im Zeitraum 2000 bis 2010 eine im Vergleich zum Bundestrend überdurchschnittliche (bzw. schwächere) Entwicklung aufwiesen, auch zukünftig überdurchschnittlich (bzw. schwächer) entwickeln werden, wobei die Abweichungen vom Bundestrend im Zeitablauf geringer werden.

Die Projektion basiert auf einer tiefgegliederten Datenreihe der Beschäftigtenstatistik nach der Wirtschaftszweigsystematik WZ 2008 auf der Basis von 88 Wirtschaftsabteilungen (WZ 01 bis 99). Eine besondere Problematik stellt die Umstellung von der Wirtschaftszweigsystematik WZ 2003 auf die Systematik WZ 2008 im Jahr 2008 dar. Die Daten vor 2008 müssen dementsprechend auf die Wirtschaftszweigsystematik WZ 2008 umgeschlüsselt werden, was nicht ohne Unschärfen möglich ist.

Darüber hinaus werden einzelne, aus Geheimhaltungsgründen nicht ausgewiesene Werte auf der Basis der Randverteilungen geschätzt. Die Beschäftigtenprojektion

stützt sich auf die Jahre 2000 bis 2011, setzt damit im Jahr 2012 an und umfasst den Zeitraum bis 2030. Für 2012 liegen für Deutschland und die Bundesländer bereits erste vorläufige Auswertungen auf der Basis von Wirtschaftsabschnitten vor. Sie wurden in die Schätzung einbezogen. Die Umrechnung der Beschäftigtenzahlen auf Erwerbstätige (jeweils am Arbeitsort) erfolgt auf der Basis von 21 Wirtschaftsabschnitten (WZ A bis U) für die einzelnen Stadt- und Landkreise. Grundlage sind die Erwerbstätigenberechnungen des Arbeitskreises Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder nach Wirtschaftsabschnitten. An diesen seit Dezember 2012 vorliegenden Werten für die Jahre 2008 bis 2010 knüpft die Erwerbstätigenprojektion 2011 bis 2030 an.

Dieser Ansatz einer Erwerbstätigenprojektion ist nachfrageseitig also von der gesamtwirtschaftlichen Leistung Deutschlands bzw. Niedersachsens bestimmt. Hergeleitet bzw. abgeleitet wird die für die Erzielung des Bruttoinlandsprodukts notwendige Zahl an Erwerbstätigen. Dabei wird der Rückgang der Personen im erwerbsfähigen Alter (18 bis 65 Jahre) zumindest bis Mitte des kommenden Jahrzehnts nicht als limitierender Faktor angesehen. Es wird davon ausgegangen, dass aus dem verbleibenden „Arbeitskräftepool“ auch zukünftig noch erheblich mehr Menschen für eine Erwerbstätigkeit mobilisiert werden können als bisher. Angenommen werden beispielsweise eine Ausweitung der Frauenerwerbsquote und ein steigender Anteil älterer Arbeitnehmer. Dämpfend auf die zukünftige Erwerbstätigenzahl wirken eine leicht steigende Produktivität und eine Verringerung der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage aufgrund insgesamt rückläufiger Bevölkerungszahlen.

Einen ausschließlich durch das Arbeitskräfteangebot bestimmten Ansatz verfolgt der Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN). Basierend auf der zwölften koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder ermittelt der LSKN die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter im Zeitraum 2008 bis 2030. Unter der Annahme, dass der Anteil der Erwerbspersonen an allen erwerbsfähigen Personen von derzeit etwa 76 % (Mikrozensus 2011) nur geringfügig steigt, wird die Zahl der Erwerbspersonen bis 2030 deutlich sinken, weil die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zurückgeht.

Die Gegenüberstellung der Projektion des Arbeitskräfteangebots des LSKN und der Projektion der Arbeitskräftenachfrage der CIMA zeigt das mögliche Ausmaß eines zukünftigen Fachkräfteengpasses auf und macht damit einen gesellschaftlichen Anpassungsbedarf deutlich.

Wohnungsbedarfsprognose

Wichtigste Einflussgröße für den zu erwartenden Neubaubedarf ist der quantitative Wohnungsbedarf, der aus der Haushaltsprognose abgeleitet wird. Dabei wird unterstellt, dass jeder Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen ist. Zusätzlich zur prognostizierten Haushaltszahl wird eine Fluktuationsreserve in Höhe von ein Prozent des Wohnungsbestandes bei Ein- und Zweifamilienhäusern und drei Prozent bei Mehrfamilienhäusern angenommen. Auf der Grundlage von Informationen aus einer Sonderauswertung der Zusatzerhebung „Wohnsituation“ des Mikrozensus 2010 erfolgt eine Zuteilung nach Wohneigentum und Mietwohnraum sowie nach der Gebäudeart.

Neben der Veränderung der quantitativen Wohnungsnachfrage auf Basis der Haushaltsentwicklung ist der zu erwartende Ersatzbedarf infolge von Wohnungsabgängen die zweitwichtigste Einflussgröße. Daher werden auf der Grundlage der Gebäude- und Wohnungsfortschreibung die zukünftig zu erwartenden Abgänge bei Mehrfamilienhäusern und Ein- und Zweifamilienhäusern prognostiziert. Als Startwert wird bei Ein- und Zweifamilienhäusern ein jährlicher Abgang von 0,1 % des Wohnungsbestandes und bei Mehrfamilienhäusern ein Abgang in Höhe von 0,3 % des Wohnungsbestandes angenommen. Der zu erwartende quantitative Neubaubedarf ergibt sich dann aus der vor allem demografisch bedingten Haushaltsentwicklung und dem prognostizierten Ersatzbedarf.

Neben dem demografisch bedingten Wohnungsneubedarf wird ergänzend der qualitative Zusatzbedarf an Wohnungen bis 2030 in einer Modellrechnung vorausberechnet. Der qualitative Zusatzbedarf gibt die geschätzte Nachfrage nach Wohnraum wieder, die aufgrund mangelnder Qualitäten nicht im regionalen Wohnungsbestand gedeckt werden kann.

Eine erste Vorstellung der qualitativen Zusatzbedarfe lässt sich aus dem Teil der Baufertigstellungen gewinnen, der sich nicht auf der Basis der demografisch bedingten Nachfrage erklären lässt. Das Vorgehen ist an ein Modell von empirica angelehnt¹⁵. Hierfür werden den Baufertigstellungen in allen niedersächsischen Landkreisen und kreisfreien Städten die Wohnungsbedarfe nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern gegenübergestellt. Dabei wird auf Ergebnisse der letzten Wohnungsprognose zurückgegriffen, die von der NBank zur Verfügung gestellt wurden. Aufgrund einer deutlich unterschiedlichen Bautätigkeit und ungleichen Nachfragepotenzialen erfolgt eine getrennte Vorausberechnung für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser. Ferner ist davon auszugehen, dass zwischen dem Wunsch nach einer bestimmten Wohnqualität und dessen Realisierung ein Zeitraum von mehreren Jahren liegen kann. Daher wird ein längerer Zeitraum von 2006 bis 2011 als Stützzeitraum verwendet. Zusätzlich werden die Bedarfe nach Ein- und Zwei- sowie Mehrfamilienhäusern für den Zeitraum 2005 bis 2011 bestimmt, um einen längeren Zeitraum für den Bau zu berücksichtigen.

Mit Hilfe einer Regressionsanalyse wird anschließend der Zusammenhang der qualitativen Zusatzbedarfe (abhängige Variable) und mehrerer erklärender Faktoren (unabhängige Variablen) geprüft. Dabei kommen erklärende Variablen auf der Grundlage der Altersstruktur der Wohngebäude und der Entwicklung der Bevölkerung in Privathaushalten nach verschiedenen Altersgruppen und Haushaltsgrößenklassen zum Einsatz. Die für den Zeitraum 2006 bis 2011 ermittelten Zusammen-

hänge werden anschließend unter Verwendung der aktuellen Haushaltsprognose auf den Prognosezeitraum bis 2030 übertragen. In den Regressionsanalysen zeigen die Einflussfaktoren folgende zentrale Zusammenhänge:

- Baualter: Vor allem bei Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen hat ein hoher Altbauanteil (Baujahr vor 1949) einen positiven Einfluss auf die qualitative Zusatznachfrage. In Regionen mit vielen Altbauten ist der Bedarf an (modernen) Wohnqualitäten infolge geringerer Qualitäten der Altbauten höher. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern gilt dies vor allem für Nachkriegsbauten (bis 1968).
- Haushaltsentwicklung: Die Haushaltsentwicklung wirkt in beiden Modellen vorwiegend negativ, da in stark wachsenden Regionen qualitative Zusatzbedarfe bereits mit dem demografisch bedingten Neubedarf abgedeckt werden. Für dynamisch wachsende Regionen wird daher kein weiterer Zusatzbedarf ausgewiesen.

Verweise

- 1 Zum Jahreswechsel 2011/2012 gab es nach Auskunft des Einwohnermeldeamtes der Samtgemeinde Uchte eine verspätete Abmeldung von männlichen Saisonarbeitskräften. Um Einflüsse für die Prognose auszuschließen, wurden die Fortzüge und die Einwohnerzahl der Männer für die Samtgemeinde Uchte, den Landkreis Nienburg und das Land Niedersachsen auf der Grundlage von Schätzungen der CIMA korrigiert. Gegenüber der amtlichen Einwohnerzahl im Jahr 2011 (31.12.) kommt es daher zu einer Abweichung von 516 Personen.
- 2 F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH wertet die Primärdaten aus unterschiedlichen Quellen für die NBank aus. Bei den Ergebnissen handelt es sich um statistische Auswertungen und Schätzungen, die systembedingt eine gewisse Ungenauigkeit aufweisen.
- 3 Die mittleren Bodenrichtwerte geben den durchschnittlichen Lagewert eines Grundstücks an. Dabei wird der aktuelle Zustand des Grundstücks berücksichtigt.
- 4 Bedarfsgemeinschaften (nach SGB II): Personen, die im gleichen Haushalt leben, gemeinsam wirtschaften und unter denen mindestens ein erwerbsfähiger Leistungsberechtigter sein muss.
- 5 vgl. Schrader, K. et al. 2012: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2012/2013, Kurzfassung. GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (Hrsg.). Berlin.
- 6 Die Aufbereitung vergleichbarer Daten gestaltet sich schwierig, da es zwei unterschiedliche Typen von Energieausweisen gibt, in denen entweder bedarfs- oder verbrauchsorientierte Energiekennwerte Anwendung finden. Bedarfsorientierte Kennwerte abstrahieren vom individuellen Verbraucherverhalten, so dass zwei identische Gebäude automatisch den gleichen Kennwert erhalten. Demgegenüber sind Verbrauchswerte von realen Messwerten abgeleitet und beinhalten damit auch eine individuelle Verhaltenskomponente. Für Neubauten sowie für Wohngebäude mit bis zu vier Wohneinheiten, die vor 1977 gebaut wurden und nicht dem Niveau der Wärmeschutzverordnung von 1977 genügen, werden nur Bedarfsausweise ausgestellt (vgl. www.bmvbs.de/SharedDocs/DE/Artikel/IR/energieausweisen-und-antworten.html). Für alle übrigen Bestandsgebäude besteht Wahlfreiheit zwischen dem Energiebedarfsausweis und dem Energieverbrauchsausweis. Dieses Nebeneinander grundsätzlich unterschiedlicher Verfahren dürfte der Hauptgrund für eine geringe Akzeptanz dieses Instruments in der Praxis sein. Insofern erscheint es wünschenswert, einen einheitlichen Energieausweis zu schaffen, der eine größere Transparenz gewährleistet (vgl. Henger, R. und Voigtländer, M. 2012: Energetische Modernisierung des Gebäudebestandes: Herausforderungen für private Eigentümer. Köln: Institut der deutschen Wirtschaft (IW)).

- 7 vgl. Diefenbach, N. et al. 2010: Datenbasis Gebäudebestand, Datenerhebung zur energetischen Qualität und zu den Modernisierungstrends im deutschen Wohngebäudebestand. Darmstadt: Institut für Wohnen und Umwelt (IWU); Bremer Energie Institut (BEI).
- 8 Die regionalen Unterschiede hinsichtlich des Ausgangswertes für 2011 beruhen auf den Unterschieden in der Altersstruktur der Wohngebäude. Die Entwicklungsunterschiede werden einerseits ebenfalls durch die Altersstruktur bestimmt (über die spezifischen Sanierungsquoten), aber andererseits auch durch die Größenstruktur der Wohngebäude, die eine wesentliche Determinante für die regionalen Unterschiede der Gebäudeabgänge darstellt.
- 9 vgl. Kremer-Preiß, U. und Stolarz, H. 2009: Leben und Wohnen für alle Lebensalter, BMFSFJ (Hrsg.). Berlin.
- 10 Unter der Annahme, dass drei Viertel der Personen im Alter von 75 Jahren oder älter mit einem Partner derselben Altersgruppe zusammenleben, ergibt sich eine Zahl von 122.000 Zwei-Personenhaushalten mit zwei Mitgliedern ab 75 Jahren und 81.000 Zwei-Personenhaushalten mit einem Mitglied ab 75 Jahren und einem jüngeren Haushaltsmitglied. Hinzu kommen 284.000 Singlehaushalte mit allein lebenden Personen im Alter von 75 Jahren oder älter. Personen in größeren Haushalten mit drei oder mehr Mitgliedern bleiben angesichts einer quantitativ geringen Bedeutung – bei einer gleichzeitigen Vielzahl von möglichen Haushaltskonstellationen, die die Abschätzung erheblich erschwert – an dieser Stelle unberücksichtigt.
- 11 Da für die Berechnung der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung keine Bedarfsgemeinschaften, sondern nur die Einzelpersonen zugrunde gelegt werden, muss die Verteilung auf Haushalte geschätzt werden. Berücksichtigt werden dabei nur die Leistungsempfänger außerhalb von Anstalten. Etwa die Hälfte der Grundsicherungsempfänger ist jünger als 65 Jahre und erhält die Leistungen aufgrund von Erwerbsminderung. Da für die Grundsicherungsempfänger bei Erwerbsminderung im Alter von 18 bis unter 65 Jahren die möglichen Haushaltskonstellationen sehr vielfältig sind und es kaum möglich ist, diese valide abzuschätzen, werden sie in die folgenden Berechnungen nicht mit einbezogen. Die Grundsicherungsempfänger im Alter (ab 65 Jahre) werden in einem Verhältnis auf die Ein- und Zwei-Personenhaushalte verteilt, das dem der Gesamtbevölkerung dieser Altersklasse entspricht. Dabei werden die Verteilungen für die Altersgruppen von 65 bis unter 75 Jahre und ab 75 Jahre getrennt ermittelt.
- 12 Um mögliche Doppelzählungen auszuschließen, werden von den Empfängern der Hilfe zum Lebensunterhalt nur diejenigen Bedarfsgemeinschaften berücksichtigt, die einen eigenen Haushalt bilden.

- 13 Zudem wurden in denjenigen Fällen, in denen eine Abschätzung der Bedarfsgemeinschaften bzw. Haushalte nötig war (Grundsicherung im Alter, Hilfe zum Lebensunterhalt), eher konservative Annahmen zugrunde gelegt. Einige weitere Gruppen von Transferleistungsempfängern bleiben unberücksichtigt (Grundsicherung bei Erwerbsminderung, BAFöG).
- 14 Die in dieser Modellrechnung ermittelten Veränderungen basieren auf den Veränderungen der Haushaltszahlen. Die Berechnung erfolgt differenziert nach Haushaltsgrößenklassen. Weitere Strukturmerkmale liegen für die in die Status-quo-Darstellung eingeflossenen Bedarfsgemeinschaften nicht vor, so dass auch keine entsprechenden Anpassungen erfolgen können. Für die Empfänger der Grundsicherung im Rentenalter ist das Alter grundsätzlich bekannt, allerdings muss eine Schätzung hinsichtlich der Haushaltskonstellationen vorgenommen werden.
- 15 vgl. Braun, R. 2011: Ausblick: Wohnungsmarktprognose Bayern bis 2029 der empirica AG. In: Bayerische Landesbodenkreditanstalt (Hrsg.): Wohnungsmarkt Bayern 2011: Beobachtung und Ausblick. München.

Wohnbaulandreserven (Tab. 1)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Wohnbauland-Reserven		Anteil Reserven (ha) für FH		Wohnbauland-Reserven		Mögliche Bebauungsdichte	
	in ha		in %		in WE		in WE/ha	
	31.12.2009	31.12.2011	31.12.2009	31.12.2011	31.12.2009	31.12.2011	31.12.2009	31.12.2011
Niedersachsen	6.617	5.763	94	94	106.898	92.041	16	16
Braunschweig	25	23	70	76	377	327	15	14
Salzgitter	45	32	100	100	500	400	11	12
Wolfsburg	61	8	98	83	536	177	9	22
Gifhorn	123	96	98	96	1.317	1.121	11	12
Göttingen	214	179	88	82	3.905	3.162	18	18
Goslar	41	30	88	94	622	449	15	15
Helmstedt	73	85	96	96	971	1.114	13	13
Northeim	130	125	95	93	2.073	1.725	16	14
Osterode am Harz	101	96	94	91	1.430	1.329	14	14
Peine	127	99	95	94	1.850	1.483	15	15
Wolfenbüttel	92	72	97	96	1.536	1.255	17	17
Region Hannover	443	349	83	89	11.578	8.295	26	24
nachrichtlich: Hannover	152	86	72	79	5.000	2.720	33	32
Diepholz	237	221	94	95	2.937	2.986	12	13
Hamel-Pyrmont	132	139	91	94	2.855	2.494	22	18
Hildesheim	199	182	94	88	3.116	3.117	16	17
Holz Minden	106	104	96	96	1.235	1.209	12	12
Nienburg (Weser)	97	84	91	100	1.174	1.056	12	13
Schaumburg	166	138	96	98	1.664	1.357	10	10
Celle	141	119	97	96	1.881	1.329	13	11
Cuxhaven	303	282	96	96	4.199	4.120	14	15
Harburg	192	176	96	96	2.608	2.268	14	13
Lüchow-Dannenberg	150	148	83	86	1.807	1.777	12	12
Lüneburg	182	160	91	92	3.035	3.059	17	19
Osterholz	180	191	99	89	2.496	2.674	14	14
Rotenburg (Wümme)	197	174	96	95	3.197	2.653	16	15
Soltau-Fallingb.ostel	136	105	99	99	2.144	1.761	16	17
Stade	110	83	96	92	1.771	1.258	16	15
Uelzen	132	145	97	99	1.557	1.686	12	12
Verden	125	98	97	90	1.956	1.355	16	14
Delmenhorst	111	88	100	100	1.695	1.521	15	17
Emden	27	19	93	89	360	260	13	14
Oldenburg	303	277	93	91	7.534	6.774	25	24
Osnabrück	168	172	96	95	4.602	4.585	27	27
Wilhelmshaven*	37	-	71	-	391	-	10	-
Ammerland	43	36	98	92	504	336	12	9
Aurich	148	130	99	98	1.940	1.760	13	14
Cloppenburg	237	204	94	93	3.518	3.051	15	15
Emsland	299	251	97	96	4.078	3.651	14	15
Friesland	127	108	93	95	2.417	2.072	19	19
Grafschaft Bentheim	85	74	96	97	1.325	1.076	16	15
Leer	260	222	99	99	3.203	2.730	12	12
Oldenburg (LK)	55	36	86	97	951	671	17	18
Osnabrück (LK)	263	203	97	95	5.156	3.837	20	19
Vechta	105	113	99	99	1.628	1.630	16	14
Wesermarsch	70	71	95	81	927	920	13	13
Wittmund	19	14	100	100	260	172	14	12
nachrichtlich: große selbstständige Städte								
Göttingen	60	30	79	45	1.476	880	24	29
Goslar	4	4	86	100	60	77	16	19
Hamel	25	18	-	-	400	150	16	8
Hildesheim	16	19	85	18	410	650	25	35
Celle	7	10	57	70	108	150	15	15
Cuxhaven	26	25	93	91	532	527	21	21
Lüneburg	29	29	75	79	920	1.150	32	40
Lingen (Ems)	5	22	100	86	95	402	20	18

* Die Stadt Wilhelmshaven hat nicht an der NBank-Wohnbauland-Umfrage 2012 teilgenommen

- = keine Angabe

Datenbasis: LSKN, NBank-Wohnbauland-Umfrage 2012

Neausweisungen von Wohnbauland 2010 und 2011 (Tab. 2)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Neausweisungen in ha für		Neausweisungen in WE für		Neausweisungen insgesamt in		Anteil FH in % bezogen auf		geplante Bebauungs- dichte in WE/ha
	GWB	FH	GWB	FH	ha	WE	ha	WE	
Niedersachsen	77,2	827,8	2.886	11.255	911	14.141	91	80	16
Braunschweig	1,9	1,1	59	19	3	78	37	24	26
Salzgitter	0,0	1,6	0	18	2	18	100	100	11
Wolfsburg	2,2	5,7	64	124	8	188	72	66	24
Gifhorn	1,2	16,9	32	183	18	215	93	85	12
Göttingen	5,1	10,0	204	128	15	332	66	39	22
Goslar	0,0	1,2	0	20	1	20	100	100	17
Helmstedt	0,4	17,2	28	189	18	217	98	87	12
Northeim	0,0	0,8	0	18	1	18	100	100	23
Osterode am Harz	0,0	0,0	0	0	0	0	–	–	–
Peine	0,8	13,1	110	204	14	314	94	65	23
Wolfenbüttel	1,1	3,3	2	46	4	48	75	96	11
Region Hannover	11,5	92,8	499	1.640	111	2.139	84	77	19
nachrichtlich: Hannover	10,0	37,0	420	730	47	1.150	79	63	24
Diepholz	0,5	22,4	12	286	23	298	98	96	13
Hamel-Pyrmont	1,3	20,6	60	77	22	137	94	56	6
Hildesheim	11,7	2,1	550	36	14	586	15	6	42
Holzminde	0,0	0,7	0	13	1	13	100	100	19
Nienburg (Weser)	1,1	10,2	0	104	11	104	90	100	9
Schaumburg	0,0	18,1	0	235	18	235	100	100	13
Celle	0,0	9,1	0	163	9	163	100	100	18
Cuxhaven	1,5	11,0	65	166	13	231	88	72	18
Harburg	0,0	55,7	0	639	56	639	100	100	11
Lüchow-Dannenberg	0,0	0,7	0	10	1	10	100	100	14
Lüneburg	0,5	16,9	20	230	17	250	97	92	14
Osterholz	0,6	30,7	18	455	31	473	98	96	15
Rotenburg (Wümme)	0,5	8,0	20	116	9	136	94	85	16
Soltau-Fallingb.ostel	0,0	10,7	0	209	11	209	100	100	20
Stade	0,6	18,3	55	227	19	282	97	80	15
Uelzen	0,0	8,9	0	77	9	77	100	100	9
Verden	12,5	28,4	275	302	41	577	69	52	14
Delmenhorst	0,0	5,5	0	105	6	105	100	100	19
Emden	0,2	0,0	14	0	0	14	0	0	70
Oldenburg	1,2	2,7	74	55	4	129	69	43	33
Osnabrück	6,8	24,8	310	308	32	618	78	50	20
Wilhelmshaven*	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Ammerland	2,4	23,8	0	271	26	271	91	100	10
Aurich	3,1	44,3	114	562	47	676	93	83	14
Cloppenburg	0,3	26,4	4	394	27	398	99	99	15
Emsland	5,1	107,8	174	1.650	113	1.824	95	90	16
Friesland	0,0	2,7	0	32	3	32	100	100	12
Grafschaft Bentheim	2,5	31,7	107	351	34	458	93	77	13
Leer	0,0	19,5	0	304	20	304	100	100	16
Oldenburg (LK)	0,0	24,6	0	167	25	167	100	100	7
Osnabrück (LK)	0,0	12,8	0	193	13	193	100	100	15
Vechta	0,6	56,6	16	780	57	796	99	98	14
Wesermarsch	0,0	5,1	0	90	5	90	100	100	18
Wittmund	0,0	3,6	0	59	4	59	100,0	100,0	16
nachrichtlich: große selbstständige Städte									
Göttingen	4,5	3,7	181	60	8	241	45	25	29
Goslar	0,0	1,2	0	20	1	20	100	100	17
Hamel	0,6	0,2	30	2	1	32	25	6	40
Hildesheim	11,7	0,0	550	0	12	550	0	0	47
Celle	0,0	5,6	0	80	6	80	100	100	14
Cuxhaven	0,2	1,7	18	16	2	34	89	47	18
Lüneburg	0,5	0,0	20	0	1	20	0	0	40
Lingen (Ems)	3,1	25,6	54	477	29	531	89	90	19

* Die Stadt Wilhelmshaven hat nicht an der NBank-Wohnbauland-Umfrage 2012 teilgenommen

– = keine Angabe

Datenbasis: LSKN, NBank-Wohnbauland-Umfrage 2012

Preise (Tab. 3)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Preise für baureifes Land im gleitenden 3-Jahres-Durchschnitt in Euro/qm		Preise für Einfamilienhäuser in Euro		Preise für Reihenhäuser/ Doppelhaushälften in Euro	
	2008-2010	2009-2011	2010	2011	2010	2011
	Niedersachsen	74,49	74,13	141.000	144.000	132.000
Braunschweig	126,63	120,26	232.000	238.000	148.000	161.000
Salzgitter*	102,28	114,45	135.000	135.000	111.000	110.000
Wolfsburg	97,36	102,31	182.000	202.000	154.000	167.000
Gifhorn	66,14	59,92	143.000	142.000	132.000	140.000
Göttingen	83,15	83,59	156.000	171.000	150.000	151.000
Goslar*	41,22	42,44	111.000	110.000	75.000	74.000
Helmstedt	51,01	55,01	115.000	120.000	82.000	78.000
Northeim	42,30	37,97	102.000	101.000	87.000	79.000
Osterode am Harz*	43,58	37,16	93.000	100.000	63.000	68.000
Peine	78,72	80,12	130.000	143.000	96.000	99.000
Wolfenbüttel*	93,77	89,38	137.000	146.000	115.000	125.000
Region Hannover	152,26	149,13	197.000	197.000	174.000	188.000
nachrichtlich: Hannover	236,84	228,98	261.000	270.000	212.000	226.000
Diepholz	68,60	67,41	133.000	130.000	120.000	124.000
Hamelnd-Pyrmont	57,86	59,63	123.000	126.000	86.000	103.000
Hildesheim	91,91	96,18	137.000	140.000	108.000	113.000
Holzwinden*	40,20	39,41	94.000	92.000	67.000	68.000
Nienburg (Weser)*	40,32	33,20	101.000	108.000	92.000	93.000
Schaumburg	52,90	53,14	130.000	131.000	113.000	114.000
Celle	49,77	47,81	130.000	134.000	101.000	102.000
Cuxhaven	53,15	55,04	113.000	113.000	111.000	111.000
Harburg*	95,66	92,70	210.000	213.000	165.000	175.000
Lüchow-Dannenberg*	14,49	14,28	85.000	83.000	76.000	68.000
Lüneburg	82,07	82,16	165.000	176.000	151.000	162.000
Osterholz	66,16	58,99	156.000	158.000	130.000	140.000
Rotenburg (Wümme)	43,79	42,40	129.000	132.000	100.000	103.000
Soltau-Fallingbostel	46,85	46,62	122.000	124.000	84.000	92.000
Stade	84,12	86,69	158.000	157.000	139.000	143.000
Uelzen	24,05	28,11	102.000	109.000	78.000	77.000
Verden	84,49	89,29	147.000	168.000	133.000	141.000
Delmenhorst	79,99	77,52	120.000	124.000	103.000	101.000
Emden	89,69	85,96	129.000	115.000	85.000	99.000
Oldenburg	159,01	157,48	176.000	186.000	139.000	140.000
Osnabrück**	174,23	142,33	249.000	258.000	147.000	135.000
Wilhelmshaven*	72,59	68,07	137.000	135.000	104.000	100.000
Ammerland	71,53	76,91	150.000	156.000	131.000	124.000
Aurich	43,17	44,81	111.000	111.000	99.000	95.000
Cloppenburg	46,37	48,50	124.000	129.000	112.000	103.000
Emsland	44,82	42,69	126.000	133.000	116.000	108.000
Friesland	60,06	56,41	120.000	118.000	101.000	94.000
Grafschaft Bentheim	69,87	72,25	138.000	143.000	96.000	100.000
Leer	43,00	47,02	106.000	109.000	97.000	99.000
Oldenburg (LK)	71,27	75,35	145.000	153.000	128.000	129.000
Osnabrück (LK)	72,99	71,82	160.000	156.000	124.000	129.000
Vechta	64,43	62,99	139.000	146.000	121.000	122.000
Wesermarsch*	44,46	44,90	104.000	106.000	83.000	82.000
Wittmund	67,80	57,74	109.000	106.000	105.000	92.000
nachrichtlich: große selbstständige Städte						
Göttingen**	127,42	148,46	262.000	258.000	179.000	185.000
Goslar**	115,42	35,02	–	–	–	–
Hamelnd**	84,84	104,77	–	–	–	–
Hildesheim	144,59	150,70	–	–	–	–
Celle	84,23	80,15	–	–	–	–
Cuxhaven*	183,58	162,68	–	–	–	–
Lüneburg*	117,98	120,11	–	–	–	–
Lingen (Ems)**	92,42	78,39	–	–	–	–

* 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

Fertiggestellte Wohnungen (Tab. 4)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Fertiggestellte Wohnungen in neuen 1-und-2-FH		Fertiggestellte Wohnungen in neuen Mehr-FH		Fertiggestellte Wohnungen insgesamt*		Geförderte Wohnungen insgesamt	
	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011
Niedersachsen	9.375	11.939	3.237	4.330	14.105	18.020	1.623	1.014
Braunschweig	99	150	259	87	422	269	24	21
Salzgitter	26	36	24	55	55	91	7	7
Wolfsburg	258	299	55	32	293	337	21	15
Gifhorn	287	280	13	32	331	329	9	12
Göttingen	149	144	18	340	205	596	8	6
Goslar	26	38	3	0	55	42	1	3
Helmstedt	71	73	14	31	89	126	2	0
Northeim	65	74	0	6	92	96	13	10
Osterode am Harz	36	76	0	0	40	102	17	15
Peine	141	222	46	48	199	278	4	2
Wolfenbüttel	99	101	18	0	121	111	10	16
Region Hannover	739	1.007	237	270	1.070	1.416	797	314
nachrichtlich: Hannover	138	176	157	101	331	357	752	278
Diepholz	243	208	108	147	402	405	15	11
Hamel-Pyrmont	94	76	0	14	100	93	4	3
Hildesheim	206	192	55	59	270	281	16	23
Holz Minden	27	31	3	5	40	56	2	0
Nienburg (Weser)	111	134	24	33	184	198	10	6
Schaumburg	140	113	45	20	218	144	12	7
Celle	190	174	75	10	275	212	47	14
Cuxhaven	209	323	138	176	381	564	5	5
Harburg	408	743	83	223	534	1.056	16	6
Lüchow-Dannenberg	21	24	0	3	22	35	3	1
Lüneburg	271	331	100	82	404	439	11	10
Osterholz	178	224	17	41	218	290	8	7
Rotenburg (Wümme)	218	249	29	45	285	338	17	15
Soltau-Fallingb.ostel	97	160	3	36	124	251	1	2
Stade	275	346	243	204	564	580	26	18
Uelzen	57	55	15	7	80	56	12	4
Verden	235	204	22	49	284	301	13	18
Delmenhorst	76	48	12	9	110	64	5	3
Emden	51	42	9	19	64	62	2	2
Oldenburg	297	442	340	421	654	916	60	34
Osnabrück	90	205	67	85	173	308	38	27
Wilhelmshaven	38	65	71	154	118	219	50	4
Ammerland	262	342	79	104	380	491	27	23
Aurich	384	352	132	148	599	532	13	12
Cloppenburg	421	544	90	173	572	793	40	63
Emsland	896	1.140	221	348	1.265	1.653	33	37
Friesland	110	201	19	81	137	315	30	14
Grafschaft Bentheim	218	334	191	276	456	706	21	8
Leer	378	642	95	135	509	834	16	71
Oldenburg (LK)	188	216	25	37	234	273	23	6
Osnabrück (LK)	456	544	101	90	643	705	74	88
Vechta	344	527	107	135	557	742	49	38
Wesermarsch	62	62	13	21	94	93	7	10
Wittmund	128	146	18	39	183	222	4	3
nachrichtlich: große selbstständige Städte								
Göttingen	82	71	11	305	120	464	4	2
Goslar	6	9	0	0	11	6	1	0
Hamel	54	18	0	10	55	27	1	2
Hildesheim	41	39	45	59	88	109	0	5
Celle	23	48	35	0	62	64	8	7
Cuxhaven	28	18	45	68	81	101	1	1
Lüneburg	47	72	72	26	146	100	5	3
Lingen (Ems)	91	116	45	89	141	235	9	7

* in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden
Datenbasis: LSKN

Genehmigte Wohnungen (Tab. 5)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Genehmigte Wohnungen in neuen 1-und-2-FH		Genehmigte Wohnungen in neuen Mehr-FH		Genehmigte Wohnungen insgesamt*	
	2010	2011	2010	2011	2010	2011
Niedersachsen	10.686	14.439	4.317	6.730	16.565	23.049
Braunschweig	125	218	110	204	272	540
Salzgitter	20	67	20	17	43	86
Wolfsburg	297	323	36	96	338	431
Gifhorn	235	410	19	46	279	488
Göttingen	174	208	324	111	554	237
Goslar	33	37	0	17	38	68
Helmstedt	83	116	0	0	102	146
Northeim	72	74	13	0	95	98
Osterode am Harz	67	53	0	16	95	76
Peine	174	199	44	36	234	237
Wolfenbüttel	88	155	6	6	102	167
Region Hannover	1.026	1.511	394	600	1.514	2.343
nachrichtlich: Hannover	187	320	187	256	412	678
Diepholz	256	303	156	282	464	634
Hamelnd-Pyrmont	86	109	65	0	159	129
Hildesheim	238	216	38	76	275	319
Holzminden	32	28	0	3	49	39
Nienburg (Weser)	125	122	57	31	221	178
Schaumburg	117	162	19	52	153	235
Celle	195	198	14	57	226	237
Cuxhaven	258	384	374	292	690	712
Harburg	605	804	248	319	936	1.185
Lüchow-Dannenberg	26	29	3	6	40	45
Lüneburg	204	453	104	237	343	738
Osterholz	214	247	33	31	264	307
Rotenburg (Wümme)	241	265	29	68	304	390
Soltau-Fallingbostel	134	169	18	41	175	220
Stade	316	557	231	224	577	866
Uelzen	56	68	4	23	49	115
Verden	209	283	29	138	279	448
Delmenhorst	73	94	27	59	102	160
Emden	27	67	12	31	41	101
Oldenburg	348	466	268	726	652	1.245
Osnabrück	92	237	66	107	174	363
Wilhelmshaven	39	53	15	164	66	241
Ammerland	373	464	89	292	498	809
Aurich	333	498	102	267	465	794
Cloppenburg	417	604	177	192	662	877
Emsland	1.094	1.217	420	504	1.736	1.889
Friesland	125	211	39	136	198	418
Grafschaft Bentheim	313	367	192	305	549	772
Leer	407	634	137	182	590	867
Oldenburg (LK)	157	216	23	98	195	331
Osnabrück (LK)	502	689	114	227	692	1.023
Vechta	488	630	174	271	755	1.024
Wesermarsch	66	90	35	68	114	178
Wittmund	126	134	39	72	206	243
nachrichtlich: große selbstständige Städte						
Göttingen	101	92	321	96	455	81
Goslar	6	6	0	0	1	9
Hamelnd	28	32	17	0	48	40
Hildesheim	50	54	28	34	58	90
Celle	38	63	0	4	50	49
Cuxhaven	26	35	131	158	171	204
Lüneburg	55	102	81	98	164	202
Lingen (Ems)	134	134	120	170	287	334

* in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden
Datenbasis: LSKN

Wohnungsbestand und Wohnraumförderung (Tab. 6)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Wohnungs- bestand insgesamt*	Wohnungs- bestand in 1-und-2-FH	Wohnungs- bestand in Mehr-FH	Eigenheim- quote** in %	Anteil geförderter Miet- wohnungsbestand am Gesamtwohnungsbestand in %
	2011	2011	2011	2011	2011
Niedersachsen	3.828.808	2.236.723	1.504.684	60	2,2
Braunschweig	137.699	31.738	104.194	23	2,9
Salzgitter	55.177	19.449	35.061	36	4,4
Wolfsburg	63.631	22.621	39.938	36	2,9
Gifhorn	75.878	58.017	16.531	78	1,5
Göttingen	126.116	57.849	65.992	47	2,1
Goslar	85.159	39.897	43.397	48	2,0
Helmstedt	48.889	29.813	18.318	62	3,7
Northeim	69.881	46.007	22.368	67	2,1
Osterode am Harz	44.056	27.278	15.612	64	1,2
Peine	63.728	44.054	18.629	70	0,8
Wolfenbüttel	60.418	36.010	23.458	61	1,1
Region Hannover	578.993	201.317	369.919	35	4,3
nachrichtlich: Hannover	290.505	45.604	241.665	16	5,9
Diepholz	93.346	71.061	19.825	78	0,9
Hamel-Pyrmont	82.239	45.362	34.805	57	1,7
Hildesheim	141.020	76.131	62.401	55	1,5
Holzminde	38.410	25.573	12.063	68	1,2
Nienburg (Weser)	53.802	39.189	12.927	75	1,2
Schaumburg	78.428	50.297	26.137	66	1,6
Celle	85.081	57.812	25.684	69	1,1
Cuxhaven	103.610	68.901	31.852	68	0,8
Harburg	111.403	77.361	31.316	71	1,1
Lüchow-Dannenberg	26.185	19.709	5.561	78	1,3
Lüneburg	80.524	46.874	31.892	60	2,1
Osterholz	48.921	37.710	9.837	79	1,1
Rotenburg (Wümme)	72.808	56.715	14.068	80	0,8
Soltau-Fallingb.ostel	66.989	45.553	19.778	70	0,6
Stade	93.239	61.746	29.514	68	2,1
Uelzen	48.150	31.974	15.095	68	1,4
Verden	61.461	43.635	16.248	73	0,6
Delmenhorst	38.168	21.415	16.234	57	2,5
Emden	25.090	13.128	11.568	53	1,5
Oldenburg	86.370	40.740	44.220	48	2,3
Osnabrück	85.909	27.704	56.627	33	2,5
Wilhelmshaven	47.588	13.163	33.588	28	1,4
Ammerland	54.381	42.176	9.976	81	1,1
Aurich	93.483	73.417	16.669	81	1,2
Cloppenburg	58.282	48.238	8.272	85	3,2
Emsland	129.309	103.202	21.978	82	2,5
Friesland	52.155	38.283	12.284	76	0,9
Grafschaft Bentheim	57.545	45.397	10.736	81	1,4
Leer	73.564	59.532	11.257	84	2,3
Oldenburg (LK)	53.943	43.236	8.773	83	1,6
Osnabrück (LK)	148.905	104.458	39.109	73	3,2
Vechta	51.585	40.832	9.485	81	2,8
Wesermarsch	45.413	30.271	13.485	69	4,2
Wittmund	31.877	21.878	8.003	73	1,9
nachrichtlich: große selbstständige Städte					
Göttingen	64.961	15.251	48.544	24	2,9
Goslar	24.752	9.336	14.962	38	3,4
Hamel	31.654	13.003	17.987	42	2,6
Hildesheim	55.200	15.770	38.397	29	1,8
Celle	36.717	18.992	17.036	53	2,2
Cuxhaven	32.386	12.685	18.821	40	0,5
Lüneburg	35.836	12.709	22.315	36	3,2
Lingen (Ems)	24.348	16.163	7.460	68	1,4

* Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Gebäudefortschreibung)

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

Datenbasis: LSKN

Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung und wirtschaftliche Dynamik (Tab. 7)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Kaufkraft je Haushalt		Sozial- indikator*		Veränderung der sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigten (SVB) in %		SVB am 30.06.	Jahresdurch- schnittliche Arbeitslosenquoten** in %		
	in Euro		in %		10/09	11/10	2011	2010	2011	
	2010	2011	2010	2011						
Niedersachsen	38.620	39.071	8,6	8,2	1,62	3,09	2.531.297	7,5	6,9	
Braunschweig	35.106	35.834	9,9	9,3	0,96	2,40	112.428	8,8	8,1	
Salzgitter	35.320	35.979	11,3	10,7	-1,05	0,88	44.458	10,1	9,2	
Wolfsburg	44.655	46.052	7,7	7,1	-0,57	7,56	105.607	6,5	5,7	
Gifhorn	44.307	44.831	7,5	7,0	2,81	3,54	34.591	6,4	5,8	
Göttingen	31.289	31.672	7,6	7,1	3,55	3,12	93.134	8,0	7,0	
Goslar	31.391	31.443	9,6	9,3	2,23	1,99	41.865	9,8	9,5	
Helmstedt	37.096	37.249	9,2	8,7	2,24	4,46	19.419	8,8	8,0	
Northeim	35.151	35.610	8,2	7,6	1,54	3,63	40.534	7,7	7,3	
Osterode am Harz	37.253	37.240	10,4	9,8	-0,50	0,55	23.971	10,5	9,7	
Peine	42.681	43.080	9,2	9,0	1,23	2,01	28.233	7,2	6,5	
Wolfenbüttel	39.959	40.448	7,9	7,7	1,35	2,22	21.487	7,2	6,7	
Region Hannover	38.587	39.126	10,9	10,6	1,19	2,39	441.415	9,1	8,6	
nachrichtlich: Hannover	33.288	34.017	13,0	12,8	0,95	2,11	281.436	11,1	10,7	
Diepholz	43.268	43.625	6,7	6,3	1,96	3,80	58.553	5,0	4,5	
Hamel-Pyrmont	34.535	35.066	9,4	8,9	-0,75	2,54	47.706	8,9	8,2	
Hildesheim	37.935	38.007	8,8	8,5	0,08	1,70	81.622	8,7	8,1	
Holzminde	33.838	34.075	9,0	8,4	0,59	0,71	19.844	9,2	8,2	
Nienburg (Weser)	36.045	36.366	7,4	6,9	1,82	4,69	33.393	6,5	6,0	
Schaumburg	38.016	38.333	8,4	8,0	0,83	2,14	37.683	8,5	7,9	
Celle	38.534	39.009	9,6	9,1	1,32	2,31	49.460	8,5	8,2	
Cuxhaven	39.365	39.747	7,9	7,5	1,80	1,66	40.687	6,7	6,3	
Harburg	48.928	49.153	5,5	5,3	0,85	3,34	49.700	5,4	5,0	
Lüchow-Dannenberg	35.448	36.384	11,1	10,5	2,79	3,72	12.518	11,1	9,7	
Lüneburg	39.850	40.345	9,1	8,7	2,89	2,95	49.593	7,2	6,4	
Osterholz	41.974	42.299	5,3	4,9	2,17	4,03	22.284	5,5	4,4	
Rotenburg (Wümme)	40.801	40.969	6,3	5,7	3,01	2,54	46.613	5,0	4,8	
Soltau-Fallingb.ostel	39.754	40.341	8,4	8,2	1,18	1,84	41.824	7,7	7,2	
Stade	43.966	44.334	8,1	7,7	1,24	3,73	54.692	7,1	6,5	
Uelzen	37.332	37.964	8,7	8,3	1,63	3,41	25.722	8,1	7,5	
Verden	42.924	43.131	7,2	6,9	2,18	2,65	40.980	6,3	5,5	
Delmenhorst	37.339	38.256	14,7	14,4	-0,30	2,76	18.229	10,5	10,2	
Emden	37.688	37.905	13,0	12,5	3,12	2,54	29.809	10,3	9,8	
Oldenburg	32.936	33.478	10,8	10,2	3,63	3,09	72.928	9,0	8,6	
Osnabrück	34.689	35.483	10,6	10,5	-0,07	3,01	83.457	9,3	8,2	
Wilhelmshaven	31.408	32.120	14,4	14,1	2,59	2,15	27.050	13,2	12,8	
Ammerland	42.933	43.591	6,5	6,0	2,02	3,78	35.439	5,4	4,9	
Aurich	35.315	35.626	8,7	8,2	3,57	4,38	48.525	8,2	7,8	
Cloppenburg	41.332	41.701	6,9	6,3	2,12	4,18	50.645	6,3	5,4	
Emsland	40.721	41.079	5,6	5,3	3,15	3,61	109.114	4,4	3,7	
Friesland	36.773	37.094	7,2	6,7	-1,88	4,80	25.219	6,9	6,4	
Grafschaft Bentheim	34.567	34.477	5,4	5,1	2,71	3,97	39.951	5,2	4,7	
Leer	35.106	35.551	7,8	7,3	1,18	2,97	39.964	8,1	7,4	
Oldenburg (LK)	44.478	45.200	7,0	6,5	3,15	2,44	29.750	5,9	4,7	
Osnabrück (LK)	43.259	43.571	6,3	5,7	3,41	4,30	104.457	5,0	4,1	
Vechta	43.369	44.004	5,2	4,7	4,27	5,01	57.171	4,0	3,7	
Wesermarsch	38.139	38.869	9,6	9,4	0,34	0,94	25.772	8,0	7,4	
Wittmund	34.567	35.001	7,9	7,6	2,52	3,75	13.801	7,9	7,1	
nachrichtlich: große selbstständige Städte										
Göttingen	27.864	28.306	8,7	8,3	3,92	3,27	63.538	10,0	8,7	
Goslar	32.537	32.493	12,8	12,4	1,34	2,62	17.948	11,9	11,5	
Hamel	33.500	34.024	12,4	12,0	-1,24	3,07	23.918	11,4	11,0	
Hildesheim	35.060	34.946	12,1	11,9	1,34	1,39	42.693	11,8	11,6	
Celle	36.037	36.446	12,3	11,7	1,40	1,94	31.723	10,4	10,2	
Cuxhaven	34.798	34.903	10,2	9,9	1,58	1,65	16.695	9,1	8,7	
Lüneburg	35.906	36.433	12,4	11,9	2,59	2,46	35.009	9,3	8,4	
Lingen (Ems)	40.746	41.274	7,1	6,9	3,71	2,27	23.436	4,6	4,0	

* Anteil Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten in Prozent

** bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen

Datenbasis: BA Regionaldirektion NDS-HB, GfK GeoMarketing, LSKN, CIMA

Erwerbstätige 2011 und 2030 (Tab. 8)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Erwerbs- tätige am Arbeitsort	Entwick- lung bis 2030	Erwerbstätige in Land- und Forstwirt- schaft	Entwick- lung bis 2030	Erwerbs- tätige im Dienstleis- tungssektor	Entwick- lung bis 2030	Erwerbs- tätige im pro- duzierenden Gewerbe	Entwick- lung bis 2030
	2011	Index: 2011 = 100		2011		Index: 2011 = 100		2011
Niedersachsen	3.854.289	103	104.887	93	2.846.740	105	902.662	97
Braunschweig	156.839	103	227	97	128.772	105	27.840	93
Salzgitter	56.938	96	218	87	30.750	100	25.969	90
Wolfsburg	117.513	106	187	78	59.698	109	57.628	104
Gifhorn	56.850	104	2.051	97	42.984	107	11.816	93
Göttingen	138.223	103	1.400	79	111.682	106	25.142	93
Goslar	64.511	98	736	89	49.590	100	14.185	93
Helmstedt	30.340	101	680	78	23.276	102	6.384	98
Northeim	61.147	100	2.398	90	41.712	104	17.037	92
Osterode am Harz	34.506	98	495	84	22.621	102	11.389	91
Peine	44.134	101	924	97	32.253	104	10.957	92
Wolfenbüttel	36.988	102	1.167	84	28.393	104	7.427	95
Region Hannover	639.440	102	3.366	81	530.094	104	105.979	93
nachrichtlich: Hannover	393.495	101	106	84	336.181	103	57.208	91
Diepholz	94.675	102	4.509	97	66.575	102	23.591	102
Hamelnd-Pyrmont	70.317	100	1.467	87	52.219	101	16.631	98
Hildesheim	122.733	99	1.765	81	89.503	102	31.466	92
Holzminde	31.007	94	646	84	19.366	99	10.995	85
Nienburg (Weser)	54.994	101	2.922	96	37.123	102	14.949	100
Schaumburg	61.648	101	843	83	45.482	103	15.323	94
Celle	79.970	101	2.004	91	59.001	102	18.966	98
Cuxhaven	70.702	102	4.955	94	52.066	104	13.681	99
Harburg	84.387	106	3.309	97	66.397	108	14.680	100
Lüchow-Dannenberg	20.134	102	1.505	91	13.845	104	4.784	100
Lüneburg	79.189	105	1.970	90	62.782	107	14.437	98
Osterholz	40.356	103	1.524	97	31.646	104	7.186	99
Rotenburg (Wümme)	79.616	102	4.250	97	58.514	105	16.852	95
Soltau-Fallingbostel	68.870	101	2.522	98	53.151	102	13.198	96
Stade	87.254	104	5.136	98	62.033	106	20.085	99
Uelzen	40.736	102	2.173	88	31.352	104	7.211	96
Verden	61.003	103	1.974	91	43.464	104	15.565	99
Delmenhorst	33.956	100	164	86	28.761	101	5.031	96
Emden	38.157	97	133	104	25.182	103	12.842	85
Oldenburg	112.632	106	188	78	100.885	107	11.559	92
Osnabrück	121.487	103	202	90	101.373	104	19.912	97
Wilhelmshaven	46.365	99	89	78	39.092	99	7.185	98
Ammerland	54.818	106	4.298	92	36.112	108	14.408	105
Aurich	79.630	105	3.478	88	60.560	106	15.592	106
Cloppenburg	77.787	107	6.128	97	44.637	110	27.022	104
Emsland	170.641	107	7.866	97	106.501	109	56.274	104
Friesland	41.485	102	1.423	97	32.124	103	7.938	97
Grafschaft Bentheim	68.554	105	2.564	97	46.755	108	19.235	99
Leer	68.413	104	2.622	91	53.238	106	12.552	99
Oldenburg (LK)	47.823	105	2.502	92	32.636	107	12.684	102
Osnabrück (LK)	159.233	104	6.720	97	100.652	107	51.861	99
Vechta	85.336	109	5.775	97	49.688	111	29.873	107
Wesermarsch	37.858	102	1.727	96	22.924	106	13.206	96
Wittmund	25.093	104	1.684	96	19.276	105	4.133	99
nachrichtlich: große selbstständige Städte								
Göttingen	95.565	104	138	90	82.251	105	13.176	96
Goslar	26.797	91	73	80	20.556	95	6.167	79
Hamelnd	35.489	98	199	96	29.338	100	5.952	88
Hildesheim	67.000	102	180	66	54.809	107	12.011	80
Celle	50.426	99	310	77	38.797	100	11.319	97
Cuxhaven	28.900	101	1.257	107	22.236	101	5.408	102
Lüneburg	55.334	104	97	74	46.709	105	8.528	98
Lingen (Ems)	38.070	112	422	77	27.353	114	10.295	108

Bevölkerungsentwicklung 2011 (Tab. 9)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Bevölkerung		Bevölkerungsbewegungen			Bevölkerung*
	am 31.12.2010	Geborene	Gestorbene	im Jahr 2011		am 31.12.2011
				Zuzüge **	Fortzüge **	
Niedersachsen	7.918.293	61.280	85.489	483.000	463.764	7.912.985 ¹
Braunschweig	248.867	2.218	2.723	16.538	14.354	250.556
Salzgitter	102.394	794	1.173	3.490	3.786	101.750
Wolfsburg	121.451	1.004	1.315	6.534	5.096	122.583
Gifhorn	172.643	1.272	1.635	9.759	10.037	172.010
Göttingen	258.255	1.956	2.556	20.869	20.338	258.166
Goslar	143.014	802	1.949	7.965	7.723	142.111
Helmstedt	92.836	556	1.182	4.771	4.922	92.062
Northeim	139.060	908	1.790	6.200	6.721	137.658
Osterode am Harz	77.328	459	1.139	3.510	3.790	76.370
Peine	131.481	975	1.466	6.245	6.160	131.075
Wolfenbüttel	122.040	863	1.363	6.545	6.457	121.639
Region Hannover	1.132.130	9.717	11.568	66.177	60.585	1.135.967
nachrichtlich: Hannover	522.686	5.077	5.375	33.344	29.921	525.875
Diepholz	213.558	1.555	2.253	14.811	14.295	213.393
Hamel-Pyrmont	154.085	1.057	2.000	7.549	8.016	152.682
Hildesheim	282.856	1.941	3.447	15.024	15.307	281.066
Holzminde	73.240	450	1.033	3.971	4.209	72.423
Nienburg (Weser)	122.206	931	1.424	8.975	8.458	121.708 ¹
Schaumburg	160.636	1.059	1.992	9.838	9.806	159.733
Celle	178.528	1.395	2.077	9.855	10.107	177.591
Cuxhaven	200.464	1.403	2.541	11.265	11.143	199.443
Harburg	246.868	1.908	2.295	16.458	14.957	247.989
Lüchow-Dannenberg	49.213	291	658	3.769	3.604	49.017
Lüneburg	177.279	1.443	1.756	13.992	12.871	178.090
Osterholz	111.876	807	1.235	5.941	5.679	111.718
Rotenburg (Wümme)	163.860	1.201	1.743	9.443	9.809	162.963
Soltau-Fallingb.ostel	139.630	1.035	1.530	7.420	7.781	138.784
Stade	197.132	1.598	2.035	14.749	13.932	197.520
Uelzen	94.020	619	1.220	5.734	5.588	93.564
Verden	133.368	1.022	1.422	7.495	7.418	133.034
Delmenhorst	74.361	604	742	3.616	3.337	74.497
Emden	51.616	415	590	2.438	2.351	51.528
Oldenburg	162.173	1.383	1.633	9.940	9.370	162.481
Osnabrück	164.119	1.424	1.585	11.177	10.117	165.021
Wilhelmshaven	81.324	558	1.095	5.308	5.073	81.020
Ammerland	118.004	911	1.089	7.651	6.637	118.838
Aurich	188.947	1.436	2.161	11.316	11.206	188.330
Cloppenburg	158.194	1.541	1.351	14.845	14.226	159.002
Emsland	313.056	2.650	2.903	19.180	18.443	313.539
Friesland	99.598	663	1.175	5.802	5.687	99.196
Grafschaft Bentheim	135.047	1.063	1.354	5.827	5.781	134.803
Leer	164.705	1.263	1.797	9.860	9.042	164.996
Oldenburg (LK)	127.282	906	1.246	10.693	10.043	127.593
Osnabrück (LK)	356.123	2.944	3.505	19.378	18.949	355.989
Vechta	135.374	1.261	999	12.890	12.033	136.495
Wesermarsch	90.772	607	1.080	4.589	4.904	89.982
Wittmund	57.280	412	664	3.598	3.616	57.010
nachrichtlich: große selbstständige Städte						
Göttingen	121.060	989	1.043	10.740	10.395	121.364
Goslar	40.989	241	543	2.136	2.120	40.704
Hamel	57.771	456	732	3.248	3.404	57.342
Hildesheim	102.794	772	1.134	6.570	6.415	102.584
Celle	70.242	589	888	3.621	3.588	69.972
Cuxhaven	50.492	315	711	2.111	2.154	50.055
Lüneburg	72.983	656	716	6.217	5.562	73.581
Lingen (Ems)	51.177	434	503	2.312	2.413	51.007

* 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

1 Siehe Verweis 1, Seite 87

Bevölkerung und Haushalte 2011 und 2030 (Tab. 10)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Bevölkerung		Entwicklung bis 2030	Haushalte		Entwicklung bis 2030
	2011	2030	Index: 2011 = 100	2011	2030	Index: 2011 = 100
Niedersachsen	7.912.985 ¹	7.568.285	96	3.866.285	3.939.655	102
Braunschweig	250.556	279.006	111	143.105	161.781	113
Salzgitter	101.750	83.100	82	51.209	42.879	84
Wolfsburg	122.583	136.339	111	57.643	64.229	111
Gifhorn	172.010	156.831	91	78.153	76.433	98
Göttingen	258.166	241.371	93	152.751	151.697	99
Goslar	142.111	113.019	80	81.301	71.170	88
Helmstedt	92.062	74.210	81	48.733	42.307	87
Northeim	137.658	107.699	78	71.155	58.952	83
Osterode am Harz	76.370	57.965	76	37.305	31.245	84
Peine	131.075	117.968	90	59.391	56.856	96
Wolfenbüttel	121.639	107.602	88	59.504	56.668	95
Region Hannover	1.135.967	1.169.814	103	591.613	624.741	106
nachrichtlich: Hannover	525.875	574.945	109	307.354	332.854	108
Diepholz	213.393	202.579	95	96.507	99.381	103
Hamel-Pyrmont	152.682	125.645	82	81.859	72.506	89
Hildesheim	281.066	239.124	85	142.599	131.439	92
Holzminde	72.423	55.323	76	38.263	32.627	85
Nienburg (Weser)	121.708 ¹	107.399	88	60.657	57.698	95
Schaumburg	159.733	136.519	85	78.787	73.009	93
Celle	177.591	156.003	88	85.513	81.397	95
Cuxhaven	199.443	177.715	89	93.761	89.996	96
Harburg	247.989	263.542	106	115.906	134.326	116
Lüchow-Dannenberg	49.017	41.970	86	23.436	21.364	91
Lüneburg	178.090	185.225	104	84.839	93.144	110
Osterholz	111.718	104.066	93	53.562	54.318	101
Rotenburg (Wümme)	162.963	147.319	90	74.297	74.596	100
Soltau-Fallingb.ostel	138.784	121.447	88	62.966	57.972	92
Stade	197.520	198.166	100	92.539	100.905	109
Uelzen	93.564	84.164	90	44.761	41.642	93
Verden	133.034	126.785	95	62.770	65.748	105
Delmenhorst	74.497	71.082	95	36.315	36.114	99
Emden	51.528	50.696	98	23.895	24.934	104
Oldenburg	162.481	173.880	107	94.905	107.666	113
Osnabrück	165.021	180.112	109	85.976	94.804	110
Wilhelmshaven	81.020	74.886	92	43.483	41.181	95
Ammerland	118.838	128.530	108	50.928	59.239	116
Aurich	188.330	174.964	93	89.317	90.257	101
Cloppenburg	159.002	166.785	105	63.168	73.387	116
Emsland	313.539	304.846	97	132.393	142.136	107
Friesland	99.196	89.729	90	48.073	47.701	99
Grafschaft Bentheim	134.803	127.363	94	65.042	69.322	107
Leer	164.996	162.334	98	76.125	81.098	107
Oldenburg (LK)	127.593	135.085	106	53.223	60.326	113
Osnabrück (LK)	355.989	335.594	94	151.642	157.057	104
Vechta	136.495	147.798	108	57.366	67.238	117
Wesermarsch	89.982	75.159	84	42.119	38.693	92
Wittmund	57.010	51.523	90	27.428	27.476	100
nachrichtlich: große selbstständige Städte						
Göttingen	121.364	117.742	97	80.578	81.200	101
Goslar	40.704	33.481	82	23.525	20.884	89
Hamel	57.342	50.031	87	32.288	29.981	93
Hildesheim	102.584	94.217	92	56.451	54.908	97
Celle	69.972	63.396	91	36.385	35.023	96
Cuxhaven	50.055	41.627	83	26.364	23.658	90
Lüneburg	73.581	80.805	110	37.603	42.260	112
Lingen (Ems)	51.007	46.527	91	24.174	24.320	101

Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen 2011 (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	1.357.189	1.081.877	1.518.427	1.823.391	1.363.551	768.551	7.912.985 ¹
Braunschweig	35.933	42.823	53.095	52.819	40.957	24.929	250.556
Salzgitter	16.739	13.381	17.670	23.420	19.165	11.375	101.750
Wolfsburg	18.699	18.387	23.646	26.281	21.836	13.734	122.583
Gifhorn	32.161	22.423	32.698	42.907	27.448	14.373	172.010
Göttingen	39.165	44.514	49.959	60.217	40.880	23.431	258.166
Goslar	19.791	17.901	24.224	33.278	28.465	18.452	142.111
Helmstedt	14.340	11.270	16.892	22.519	16.829	10.212	92.062
Northeim	22.041	16.362	24.250	33.137	25.578	16.290	137.658
Osterode am Harz	11.378	8.516	12.944	17.593	15.732	10.207	76.370
Peine	23.739	15.632	25.358	31.140	22.434	12.772	131.075
Wolfenbüttel	20.452	14.309	22.286	29.561	22.653	12.378	121.639
Region Hannover	182.509	161.737	232.201	255.662	193.076	110.782	1.135.967
nachrichtlich: Hannover	78.211	87.579	117.170	112.719	80.035	50.161	525.875
Diepholz	37.278	26.197	40.364	51.275	37.820	20.459	213.393
Hamel-Pyrmont	24.272	19.120	26.569	35.511	28.690	18.520	152.682
Hildesheim	45.833	37.845	51.194	65.506	50.221	30.467	281.066
Holzminden	11.687	8.993	12.292	16.468	13.980	9.003	72.423
Nienburg (Weser)	21.485	15.934	22.584	28.956	20.305	12.445	121.708 ¹
Schaumburg	26.519	18.918	28.621	38.280	29.503	17.892	159.733
Celle	31.449	22.873	32.162	40.764	32.106	18.237	177.591
Cuxhaven	33.989	23.161	35.758	46.057	39.216	21.262	199.443
Harburg	44.228	27.750	48.332	59.391	46.155	22.133	247.989
Lüchow-Dannenberg	7.792	5.461	8.226	11.322	10.126	6.090	49.017
Lüneburg	31.604	24.683	37.133	41.201	28.463	15.006	178.090
Osterholz	19.547	12.545	21.061	27.315	21.203	10.047	111.718
Rotenburg (Wümme)	30.693	22.031	31.201	37.736	26.896	14.406	162.963
Soltau-Fallingb.ostel	24.658	18.028	25.957	32.276	23.868	13.997	138.784
Stade	36.544	25.839	38.870	45.335	34.303	16.629	197.520
Uelzen	15.525	11.071	16.952	21.607	17.503	10.906	93.564
Verden	24.129	16.874	24.749	31.679	24.008	11.595	133.034
Delmenhorst	12.465	10.351	13.525	17.167	14.118	6.871	74.497
Emden	8.465	8.292	9.939	11.038	8.761	5.033	51.528
Oldenburg	25.371	27.677	34.173	36.444	25.230	13.586	162.481
Osnabrück	24.188	29.934	34.829	35.188	25.017	15.865	165.021
Wilhelmshaven	11.098	13.021	13.409	18.285	16.267	8.940	81.020
Ammerland	21.620	14.675	22.629	27.555	21.478	10.881	118.838
Aurich	34.671	24.470	35.020	42.424	34.433	17.312	188.330
Cloppenburg	34.646	24.890	31.954	34.794	20.808	11.910	159.002
Emsland	60.657	46.516	62.565	71.181	47.429	25.191	313.539
Friesland	17.114	11.583	17.576	22.793	20.030	10.100	99.196
Grafschaft Bentheim	26.143	18.854	26.012	30.127	21.311	12.356	134.803
Leer	30.866	22.617	31.659	37.207	28.153	14.494	164.996
Oldenburg (LK)	23.517	15.620	24.933	31.220	21.441	10.862	127.593
Osnabrück (LK)	67.836	48.138	68.372	83.850	55.097	32.696	355.989
Vechta	28.281	22.258	28.181	30.754	17.189	9.832	136.495
Wesermarsch	15.819	11.339	15.931	21.343	16.560	8.990	89.982
Wittmund	10.253	7.064	10.472	12.808	10.810	5.603	57.010
nachrichtlich: große selbstständige Städte							
Göttingen	16.420	27.460	23.471	26.627	17.410	9.976	121.364
Goslar	5.716	4.922	7.299	9.372	8.133	5.262	40.704
Hamel	9.149	8.072	9.990	12.578	10.715	6.838	57.342
Hildesheim	15.502	17.317	18.628	22.461	17.848	10.828	102.584
Celle	11.374	9.948	12.643	15.458	12.652	7.897	69.972
Cuxhaven	7.354	5.855	8.288	10.704	11.484	6.370	50.055
Lüneburg	11.723	12.998	16.327	15.758	10.795	5.980	73.581
Lingen (Ems)	8.847	7.865	9.368	12.027	8.344	4.556	51.007

Datenbasis: NBank-Bevölkerungsprognose der CIMA

1 Siehe Verweis 1, Seite 87

Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen von 2011 bis 2030 (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: 2011 = 100							
Niedersachsen	83	78	91	76	130	137	96
Braunschweig	126	89	123	95	122	120	111
Salzgitter	75	68	78	63	105	112	82
Wolfsburg	125	86	126	100	112	121	111
Gifhorn	72	68	83	69	145	151	91
Göttingen	89	71	91	71	135	136	93
Goslar	62	61	72	59	112	114	80
Helmstedt	65	60	72	64	118	116	81
Northeim	63	61	66	60	115	113	78
Osterode am Harz	56	57	62	60	105	115	76
Peine	72	78	80	72	130	133	90
Wolfenbüttel	78	75	83	63	120	133	88
Region Hannover	104	91	100	85	124	131	103
nachrichtlich: Hannover	121	96	111	94	129	113	109
Diepholz	80	76	89	73	135	143	95
Hamel-Pyrmont	69	64	75	62	114	118	82
Hildesheim	70	69	77	65	120	125	85
Holz Minden	61	61	70	61	104	106	76
Nienburg (Weser)	73	67	80	68	134	130	88
Schaumburg	67	68	73	62	126	135	85
Celle	73	71	79	70	119	136	88
Cuxhaven	76	74	80	69	115	140	89
Harburg	92	90	99	85	136	166	106
Lüchow-Dannenberg	59	63	70	69	120	135	86
Lüneburg	89	91	91	84	151	155	104
Osterholz	78	75	81	71	126	161	93
Rotenburg (Wümme)	68	74	84	70	136	145	90
Soltau-Fallingb.ostel	71	69	73	69	132	133	88
Stade	86	81	98	82	127	160	100
Uelzen	75	75	81	69	126	126	90
Verden	82	77	88	70	125	171	95
Delmenhorst	87	79	101	73	113	144	95
Emden	91	76	106	83	121	128	98
Oldenburg	112	88	108	84	137	141	107
Osnabrück	121	95	116	90	131	113	109
Wilhelmshaven	89	70	114	68	107	120	92
Ammerland	87	82	104	85	145	178	108
Aurich	70	71	84	74	132	155	93
Cloppenburg	81	81	106	93	171	142	105
Emsland	74	71	89	84	154	151	97
Friesland	73	67	80	69	120	154	90
Grafschaft Bentheim	77	72	82	79	145	144	94
Leer	79	76	96	82	138	143	98
Oldenburg (LK)	84	82	104	84	149	170	106
Osnabrück (LK)	76	74	85	74	148	142	94
Vechta	86	84	110	92	181	147	108
Wesermarsch	62	65	77	61	126	134	84
Wittmund	67	71	75	72	128	156	90
nachrichtlich: große selbstständige Städte							
Göttingen	116	72	103	68	133	135	97
Goslar	65	62	75	67	111	113	82
Hamel	78	69	89	69	109	119	87
Hildesheim	86	74	97	73	115	121	92
Celle	83	72	91	77	112	116	91
Cuxhaven	81	62	76	70	92	121	83
Lüneburg	106	100	102	90	152	139	110
Lingen (Ems)	78	66	97	70	131	130	91

Haushaltsstruktur nach Haushaltsgröße 2011 (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	1.550.457	1.289.810	470.217	402.132	153.669	3.866.285	7.912.985 ¹	2,05
Braunschweig	77.709	41.639	13.517	8.391	1.850	143.105	250.556	1,75
Salzgitter	20.237	16.786	7.103	5.073	2.010	51.209	101.750	1,99
Wolfsburg	20.490	22.662	7.065	5.008	2.418	57.643	122.583	2,13
Gifhorn	24.478	29.355	11.506	8.348	4.466	78.153	172.010	2,20
Göttingen	85.793	39.020	13.875	11.631	2.431	152.751	258.166	1,69
Goslar	37.564	27.229	8.482	7.162	864	81.301	142.111	1,75
Helmstedt	19.405	17.325	6.518	4.697	789	48.733	92.062	1,89
Northeim	25.845	26.943	9.123	7.731	1.512	71.155	137.658	1,93
Osterode am Harz	12.444	13.581	5.321	4.505	1.455	37.305	76.370	2,05
Peine	18.854	21.503	9.006	6.475	3.553	59.391	131.075	2,21
Wolfenbüttel	25.094	17.162	8.040	5.808	3.400	59.504	121.639	2,04
Region Hannover	274.325	187.650	64.557	49.158	15.924	591.613	1.135.967	1,92
nachrichtlich: Hannover	173.720	82.933	28.662	16.648	5.391	307.354	525.875	1,71
Diepholz	32.063	33.320	13.179	12.729	5.216	96.507	213.393	2,21
Hameln-Pyrmont	37.636	26.102	8.372	7.362	2.387	81.859	152.682	1,87
Hildesheim	59.949	46.458	16.734	14.718	4.740	142.599	281.066	1,97
Holzminde	15.921	12.462	4.959	4.364	557	38.263	72.423	1,89
Nienburg (Weser)	24.324	19.817	7.086	6.870	2.561	60.657	121.708 ¹	2,01
Schaumburg	32.067	24.451	9.344	9.074	3.853	78.787	159.733	2,03
Celle	33.669	27.950	10.853	8.382	4.659	85.513	177.591	2,08
Cuxhaven	30.780	35.555	12.695	11.051	3.680	93.761	199.443	2,13
Harburg	41.511	42.834	15.060	13.121	3.380	115.906	247.989	2,14
Lüchow-Dannenberg	9.419	6.737	3.371	2.633	1.276	23.436	49.017	2,09
Lüneburg	34.167	27.503	11.224	8.602	3.344	84.839	178.090	2,10
Osterholz	21.653	17.223	6.296	5.515	2.877	53.562	111.718	2,09
Rotenburg (Wümme)	23.920	27.208	10.559	9.244	3.365	74.297	162.963	2,19
Soltau-Fallingb.ostel	22.208	19.993	9.414	7.302	4.048	62.966	138.784	2,20
Stade	33.018	32.946	12.455	10.853	3.268	92.539	197.520	2,13
Uelzen	18.159	12.897	6.360	4.944	2.402	44.761	93.564	2,09
Verden	23.832	21.104	8.273	6.399	3.162	62.770	133.034	2,12
Delmenhorst	13.969	13.670	3.330	3.573	1.773	36.315	74.497	2,05
Emden	8.125	9.082	2.930	2.768	989	23.895	51.528	2,16
Oldenburg	53.559	27.815	5.883	6.271	1.375	94.905	162.481	1,71
Osnabrück	42.013	25.732	7.960	7.099	3.172	85.976	165.021	1,92
Wilhelmshaven	18.929	16.412	3.531	3.350	1.261	43.483	81.020	1,86
Ammerland	16.531	17.783	6.494	7.093	3.025	50.928	118.838	2,33
Aurich	30.602	34.723	10.737	10.228	3.027	89.317	188.330	2,11
Cloppenburg	17.935	19.184	10.431	11.308	4.309	63.168	159.002	2,52
Emsland	38.732	46.962	19.541	17.905	9.253	132.393	313.539	2,37
Friesland	17.433	18.809	4.810	4.601	2.420	48.073	99.196	2,06
Grafschaft Bentheim	27.899	19.656	7.188	6.520	3.779	65.042	134.803	2,07
Leer	25.796	28.780	9.415	8.955	3.178	76.125	164.996	2,17
Oldenburg (LK)	14.560	19.919	7.641	8.343	2.761	53.223	127.593	2,40
Osnabrück (LK)	45.469	51.557	22.596	20.678	11.342	151.642	355.989	2,35
Vechta	19.314	17.440	8.734	8.000	3.878	57.366	136.495	2,38
Wesermarsch	13.139	16.108	5.900	5.667	1.305	42.119	89.982	2,14
Wittmund	9.915	10.765	2.751	2.620	1.377	27.428	57.010	2,08
nachrichtlich: große selbstständige Städte								
Göttingen	53.815	15.863	5.600	4.632	668	80.578	121.364	1,51
Goslar	11.132	7.822	2.310	2.027	235	23.525	40.704	1,73
Hameln	16.650	9.819	2.682	2.363	774	32.288	57.342	1,78
Hildesheim	28.496	17.208	5.282	4.235	1.230	56.451	102.584	1,82
Celle	16.733	11.662	3.651	2.817	1.523	36.385	69.972	1,92
Cuxhaven	10.683	10.056	2.640	2.236	750	26.364	50.055	1,90
Lüneburg	17.658	11.720	4.031	3.036	1.156	37.603	73.581	1,96
Lingen (Ems)	8.865	8.768	2.798	2.485	1.258	24.174	51.007	2,11

Haushaltsentwicklung nach Haushaltsgröße von 2011 bis 2030 (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: 2011 = 100						
Niedersachsen	108	109	86	81	79	102
Braunschweig	117	111	105	105	105	113
Salzgitter	85	88	78	74	80	84
Wolfsburg	114	113	104	101	118	111
Gifhorn	101	116	74	69	78	98
Göttingen	103	103	86	83	61	99
Goslar	95	91	69	65	20	88
Helmstedt	92	98	65	62	46	87
Northeim	82	93	73	68	52	83
Osterode am Harz	90	94	67	62	55	84
Peine	102	106	79	75	78	96
Wolfenbüttel	109	94	77	73	82	95
Region Hannover	109	107	99	93	89	106
nachrichtlich: Hannover	108	109	115	104	98	108
Diepholz	119	107	82	81	80	103
Hamel-Pyrmont	93	94	72	70	72	89
Hildesheim	99	98	75	72	74	92
Holz Minden	95	92	64	63	37	85
Nienburg (Weser)	102	107	71	71	69	95
Schaumburg	99	105	71	69	69	93
Celle	104	102	75	72	79	95
Cuxhaven	102	108	78	73	69	96
Harburg	134	118	94	86	82	116
Lüchow-Dannenberg	101	90	85	76	72	91
Lüneburg	115	119	95	91	78	110
Osterholz	110	109	83	77	78	101
Rotenburg (Wümme)	112	114	78	71	68	100
Soltau-Fallingb.ostel	94	103	80	74	84	92
Stade	123	115	90	83	72	109
Uelzen	100	90	91	84	78	93
Verden	119	112	78	75	77	105
Delmenhorst	105	101	84	89	94	99
Emden	109	111	92	91	73	104
Oldenburg	120	110	90	99	71	113
Osnabrück	113	111	108	95	112	110
Wilhelmshaven	91	106	82	82	82	95
Ammerland	128	127	94	96	90	116
Aurich	102	117	81	77	60	101
Cloppenburg	135	130	95	97	76	116
Emsland	115	125	91	77	81	107
Friesland	110	105	74	71	78	99
Grafschaft Bentheim	120	114	82	68	81	107
Leer	112	119	87	84	68	107
Oldenburg (LK)	122	129	89	92	87	113
Osnabrück (LK)	113	121	86	71	84	104
Vechta	122	138	103	87	93	117
Wesermarsch	95	107	75	71	48	92
Wittmund	110	108	74	70	77	100
nachrichtlich: große selbstständige Städte						
Göttingen	104	96	96	95	51	101
Goslar	96	91	72	68	22	89
Hamel	97	94	78	80	82	93
Hildesheim	102	97	86	85	91	97
Celle	103	97	79	81	90	96
Cuxhaven	96	94	71	71	68	90
Lüneburg	114	118	102	104	92	112
Lingen (Ems)	108	109	83	74	79	101

Abkürzungen

Abb.	Abbildung
BA	Bundesagentur für Arbeit
BA Regionaldirektion	Bundesagentur für Arbeit Regionaldirektion
NDS-HB	Niedersachsen-Bremen
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BEI	Bremer Energie Institut
CIMA	CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH
EFH	Einfamilienhäuser
EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
EW	Einwohner
FH	Familienheime
GdW	Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen
GfK	Gesellschaft für Konsumforschung
GWB	Geschosswohnungsbau
ha	Hektar
ILEK	Integriertes ländliches Entwicklungskonzept
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
IWU	Institut Wohnen und Umwelt
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
KomWoB	Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung
LGLN	Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
LSKN	Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen
MFH	Mehrfamilienhäuser
NBauO	Niedersächsische Bauordnung
OGA	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte (in Niedersachsen)
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
qm	Quadratmeter
SG	Samtgemeinde
SGB II	Sozialgesetzbuch Zweites Buch – Grundsicherung für Arbeitssuchende
SGB XII	Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch – Sozialhilfe
StBA	Statistisches Bundesamt
SVB	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
WE	Wohneinheiten
WoGG	Wohngeldgesetz
ZFH	Zweifamilienhäuser

Abkürzungen für kreisfreie Städte und Landkreise (Autokennzeichen)

BS = Braunschweig, GÖ = Göttingen, H = Landeshauptstadt Hannover, H-Region = Region Hannover, OL = Stadt Oldenburg, OL-Land = Landkreis Oldenburg, OS = Stadt Osnabrück, OS-Land = Landkreis Osnabrück, SZ = Salzgitter, WOB = Wolfsburg

Weitere Broschüren zur Wohnungsmarktbeobachtung

Bisher 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?**
- Heft 18 Wohnungsmarktbeobachtung 2008: Aktuelle Marktlage und Perspektiven 2025**
- Heft 19 Wohnungsmarktbeobachtung 2009: Strukturen und Qualitäten im Wohnungsbestand**
- Heft 20 Wohnungsmarktbeobachtung 2010/2011: Integrierte Entwicklung von Wohnstandorten und Regionen – Perspektive 2030**

Neben den Themenheften bietet die NBank online vertiefende Informationen aus der Wohnbauland-Umfrage, der Wohnungsprognose 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.

Die Themenhefte sind sämtlich kostenlos bei der NBank zu beziehen. Das aktuelle Heft kann per E-Mail bestellt werden (wom@nbank.de). Ältere Hefte können im Internet als PDF-Datei heruntergeladen werden unter www.nbank.de (Fachthemen Wohnungsmarktbeobachtung).

Impressum

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

Bearbeitung/Text — Sebastian Hämker, Robert Koschitzki

Kooperationspartner — CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH, Prof. Dr. Hans-Ulrich Jung, Fabian Böttcher — Stadtregion – Büro für Raumanalysen und Beratung, Prof. Dr. Ruth Rohr-Zänker

Koordination — Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration (MS), Referat 506: Soziales Wohnungsrecht, Wohngeld, Koordinierungs- und Querschnittsaufgaben

Titelfoto — © crimson – Fotolia.com, Friedhelm Naumilkat

Layout, Satz — Naumilkat – Agentur für Kommunikation und Design, Düsseldorf

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 21

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