

Niedersächsische  
LANDESTREUHANDSTELLE  
für das Wohnungswesen



# Wohnungsmarktbeobachtung 1999



Reihe  
Berichte zu den  
Wohnungsmärkten  
in Niedersachsen



# Wohnungsmarktbeobachtung 1999

Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen

Heft 5

**LTS** Niedersächsische Landestreuhandstelle  
für das Wohnungswesen

Norddeutsche Landesbank  
Girozentrale

Postfach 3707 30037 Hannover  
Hamburger Allee 4 30161 Hannover  
Telefon (05 11) 3 61- 55 00  
Telefax (05 11) 3 61- 92 85

Bearbeitung Achim Däbert (05 11) 3 61- 58 38  
Robert Koschitzki (05 11) 3 61- 59 81  
Petra Lüdeke (05 11) 3 61- 57 62  
unter Mitarbeit von Sebastian Hämker

Hannover, Oktober 1999

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

		Bearbeitung
Heft 1	Wohnungsmarktbeobachtung 1997	LTS
Heft 2	Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010	IES
Heft 3	Wohnungsmarktbeobachtung 1998	LTS
Heft 4	Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010 – Perspektive am Ende der 90er Jahre	IES
Heft 5	Wohnungsmarktbeobachtung 1999	LTS

Die Themenhefte sind zu beziehen bei der Niedersächsischen Landestreuhandstelle  
für das Wohnungswesen, Hamburger Allee 4, 30161 Hannover.



*Liebe Leserinnen und Leser!*

Vor Ihnen liegt die dritte Wohnungsmarktbeobachtung für Niedersachsen. Auch die diesjährige Analyse der regionalen Angebots- und Nachfragesituation soll wieder dazu beitragen, die aktuelle Marktlage transparent zu machen und bedarfsgerechten Wohnungsbau zu planen.

Seit 1996 ist der Wohnungsmarkt gekennzeichnet durch sinkende Wohnungsbau-tätigkeit. Verstärkt wird dieser konjunkturelle Trend durch prozyklisches Kürzen der Wohnungsbauförderung. Allein für Niedersachsen wurden die Bundesmittel von 205 Mio. DM (1995) auf 96 Mio. DM (1998) reduziert. Das finanzschwache Niedersachsen konnte diese Reduktion nicht aus eigenen Mitteln ausgleichen. Wegen bestehender Kabinettsentscheidungen wirkt sie sich sogar in doppeltem Umfang auf den niedersächsischen sozialen Wohnungsbau aus.

Angesichts des geringen Fördervolumens stellt sich um so mehr die Frage nach einer effizienten und bedarfsgerechten Verwendung der für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellten Fördermittel. Diesem trägt das Land Rechnung, indem es die Wohnungsbauprogramme der einzelnen Jahre den jeweiligen Erfordernissen auf den Wohnungsmärkten angepaßt hat:

In Anbetracht geringer Nachfrage nach Mietwohnungsneubau wurde die Eigenheimförderung verstärkt. Darüber hinaus bietet das Wohnungsbauprogramm 1999 die Möglichkeit, in Sanierungsgebieten – insbesondere in sozialen Brennpunkten – die Modernisierung von Miet- und Eigentumswohnungen sowie die Eigentumsbildung zu fördern. Zusammen mit dem Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ hat das Land eine gute Grundlage geschaffen, um den Kommunen bei der Stabilisierung schwieriger Stadtteile wirksam helfen zu können.

Der Wohnungsbau unterliegt, wie die Gesamtwirtschaft, einem regelmäßigen Konjunkturzyklus. Aufgrund der Besonderheiten des Wohnungsmarktes – lange Produktionsdauer sowie begrenzte Produktionskapazitäten – sind kurzfristige Reaktionen auf Marktveränderungen nur schwer möglich mit der Folge extremer

Ungleichgewichte in Form von Angebots- oder Nachfrageüberhängen an Wohnungen. Nach übereinstimmenden Prognosen des Pestel-Instituts und des IES wird es nach der derzeitigen Phase der Nachfrageschwäche demnächst wieder einen Nachfrageschub geben. Angesichts leerer Kassen der öffentlichen Haushalte und des mehrjährigen Sparpakets der Bundesregierung ist dagegen auch für diesen Fall kaum mit einem Anstieg der Wohnungsbauförderung zu rechnen. Künftiger Wohnungsmangel – zumindest für einzelne Marktsegmente – ist damit vorprogrammiert.

Der Automatismus extremer Schwankungen auf dem Wohnungsmarkt mit entsprechenden sozialpolitischen Auswirkungen könnte abgeschwächt werden, wenn die Wohnungsbauförderung antizyklisch bzw. zumindest verstetigt würde. Dies könnte z. B. durch die Schaffung eines revolvingierenden Fonds für die Wohnungsbauförderung erreicht werden. Notwendige Investitionen könnten unabhängig von Konjunkturzyklen gefördert werden, ohne den Landeshaushalt zu belasten.

Unsere Beobachtungen zeigen, daß auch heute der niedersächsische Wohnungsmarkt nicht uneingeschränkt für alle Regionen und alle Preissegmente als entspannt bezeichnet werden kann. Es besteht weiterhin die Notwendigkeit mit Wohnungsbauförderung gezielte Anreize zu setzen. In der Verantwortung steht aber nicht nur die öffentliche Hand als Träger des sozialen Wohnungsbaus, sie trifft auch nach wie vor alle übrigen Wohnungsmarktakteure. Mit den Konzepten zu kostengünstigem Bauen oder den Bemühungen einiger Städte und Gemeinden, Bauland preiswert anzubieten, wurden schon erste Schritte in die richtige Richtung unternommen.

Wir danken allen, die zum Gelingen der Wohnungsmarktbeobachtung beigetragen haben. Unser besonderer Dank gilt den Kommunen sowie den Wohnungsunternehmen und -verbänden, die sich mit großem Engagement an unseren Umfragen beteiligt haben.

Dr. Klaus Ebke

Thomas Prinz



# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Zielsetzung und Aufbau des niedersächsischen Wohnungsmarktbeobachtungssystems WOM</b> .....	I
<b>Aufbau der Wohnungsmarktbeobachtung 1999 der LTS</b> .....	II
<b>1. Die Wohnungsmarktsituation in Niedersachsen</b> .....	1
– Zusammenfassung –	
<b>2. Das Wohnungsangebot</b> .....	6
2.1. Entwicklung der Baulandmärkte .....	6
2.2. Wohnungsbautätigkeit und Wohnungsbestand .....	9
2.3. Vom Land Niedersachsen geförderter Wohnungsbau .....	17
<b>3. Die Wohnungsnachfrage</b> .....	23
3.1. Bevölkerungsentwicklung .....	23
3.2. Haushaltsentwicklung .....	25
3.3. Eigenpotentiale der Wohnungsversorgung .....	29
3.4. Wirtschaftliche Dynamik .....	37
<b>4. Typen des Wohnungsangebots und der Wohnungsnachfrage 1998</b> .....	44
4.1. Angebotstypen .....	44
4.2. Nachfragetypen .....	49
4.3. Die Wohnungsmarktlage in der Stadt Oldenburg .....	52
– Lesebeispiel –	
<b>Anhang A: Tabellen</b> .....	A I
<b>Anhang B: Glossar</b> .....	B I
<b>Anhang C: Ausgewählte Ergebnisse der Kommunalbefragungen der Jahre 1998 und 1999 sowie der Befragung wohnungswirtschaftlicher Akteure 1999</b> ...	C I





## Zielsetzung und Aufbau des Wohnungsmarktbeobachtungssystems (WOM)

Die niedersächsische Verfassung verpflichtet das Land daraufhinzuwirken, daß „... die Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum versorgt wird“. Vor drei Jahren ist vom damaligen niedersächsischen Sozialministerium der Aufbau einer kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung für Niedersachsen in Auftrag gegeben worden, um eine weiterhin effiziente und bedarfsorientierte Wohnungsbaupolitik zu ermöglichen, die den regionalen Besonderheiten im Land gerecht wird. Aufgabe der Wohnungsmarktbeobachtung ist nicht die Vorgabe von Handlungsempfehlungen, sondern die Verbesserung der Informationsgrundlage. Bis hinunter auf die Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte können Entwicklungslinien nachgezeichnet und Ausprägungen von Frühindikatoren erkannt werden.

Das Wohnungsmarktbeobachtungssystem (WOM) ist in zwei Teilen angelegt. Der erste Grundpfeiler ist die zeitnahe und kontinuierliche Beobachtung der Wohnungsmarktentwicklung durch die Landes-treuhandstelle für das Wohnungswesen (LTS). Unter dem Titel „Wohnungsmarktbeobachtung“ werden jährlich Indikatoren zur Angebots- und zur Nachfrageseite der regionalen Wohnungsmärkte in Niedersachsen beschrieben und ausgewertet. Von der LTS durchgeführte Befragungen der Landkreise und kreisfreien Städte sowie der Wohnungswirtschaft ergänzen das Bild der amtlichen Statistik um die „Kompetenz vor Ort“.

Das Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforchung (IES) richtet im Rahmen des WOM das Augenmerk auf die zukünftig zu erwartende Entwicklung des Wohnungsbedarfs auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte in Niedersachsen. Auf der Grundlage der Ergebnisse der Bedarfsprognose werden langfristige Wohnungsmarktentwicklungen in den Landkreisen und kreisfreien Städten unter Berücksichtigung aktueller sozioökonomischer Potentiale öffentlicher und privater Haushalte aufgezeigt und bewertet. Der Prognose-Baustein „Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung“ erscheint in einem zweijährigen Rhythmus mit einem Prognosehorizont von ca. 15 Jahren.

## Aufbau der aktuellen Wohnungsmarktbeobachtung der LTS

Die Beobachtung von Wohnungsmärkten verlangt idealerweise kleinräumige Analysen. Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Datenverfügbarkeit hat die LTS in Anlehnung an das IES die Beobachtungsebene der 47 Landkreise und kreisfreien Städte gewählt. Auf dieser regionalen Ebene werden die relevanten Daten der amtlichen Statistik aufbereitet und um die Ergebnisse zweier Befragungen zur Wohnungsmarktlage in Niedersachsen ergänzt. Alljährlich befragt die LTS alle 47 Landkreise und kreisfreien Städte (Zusammenfassung der Ergebnisse jeweils in blauen Kästchen) und die Akteure fünf wohnungswirtschaftlicher Verbände<sup>1</sup> (gelbe Kästchen).

Wie im Vorjahr werden in der vorliegenden Veröffentlichung zur Wohnungsmarktsituation des Jahres 1998 im Anschluß an eine Gesamtschau (Kapitel 1) neben den Einflußfaktoren des Wohnungsangebots (Kapitel 2) insbesondere die Bestimmungsfaktoren der nicht direkt meßbaren Wohnungsnachfrage (Kapitel 3) analysiert. Um die Vielfalt der Indikatorenausprägungen übersichtlich abbilden zu können, werden in Kapitel 4 für die Angebots- und Nachfrageseite auf der Grundlage der verwendeten Indikatoren und der Befragungsergebnisse jeweils „Typen“ von Regionen gebildet, die in ihren Merkmalsausprägungen einander ähnlich sind.

Die sich in den Angebots- und Nachfragetypen widerspiegelnde Quintessenz der Wohnungsmarktbeobachtung wird anhand der kreisfreien Stadt Oldenburg exemplarisch gezeigt (Kapitel 4.3.). Die Leser, die an den Ergebnissen anderer Regionen Niedersachsens interessiert sind, können sich nach dem gleichen Muster ein Bild für „ihre Stadt“ bzw. „ihren Landkreis“ machen. Alle an den Wohnungsmärkten Aktiven können diese Informationen in ihre Handlungsstrategien einfließen lassen.

<sup>1</sup> Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen e. V. (BFW), Landesverband Niedersächsischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Vereine e. V., Ring Deutscher Makler (RDM), Deutscher Mieterbund e. V. (DMB), Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. (vdw)

# 1. Die Wohnungsmarktsituation in Niedersachsen

## – Zusammenfassung –

*Entspannungstendenzen aber auch mehr soziale Brennpunkte*

In den vergangenen Monaten wurde die öffentliche Diskussion zur Lage auf den Wohnungsmärkten von zwei Problemfeldern beherrscht. Einerseits **entspannte** sich die Lage zunehmend, bis hin zu **Leerständen**. Andererseits wird die **vermehrte Bildung sozialer (Wohnungsmarkt-) Brennpunkte** befürchtet. Die Beobachtung unterschiedlicher Wohnungsmärkte hat auch in Niedersachsen zu derartigen Aussagen geführt. Während der niedersächsische Wohnungsmarkt insgesamt als entspannt bezeichnet werden kann, gilt dies nicht uneingeschränkt für alle Regionen und nicht für alle Preissegmente. Vor allem für Haushalte mit geringem verfügbarem Einkommen reicht das Angebot im unteren Preissegment nicht aus, um sich aus eigener Kraft mit ausreichend Wohnraum zu versorgen.

Aus diesen Gründen **kann keine generelle Entwarnung** auf den Wohnungsmärkten gegeben werden. Darüber hinaus können sich auch entspannte Marktverhältnisse sehr schnell umkehren, wie die Situation Ende der 80er Jahre zeigte. Damals wurde eine kontinuierliche Neuversorgung mit Wohnraum versäumt.

### *Ergebnis der Befragung wohnungswirtschaftlicher Akteure 1999*

*Die wohnungswirtschaftlichen Akteure stufen die Wohnungsmarktlage um so angespannter ein, je günstiger die Wohnungen sind. Unter den gültigen Antworten sehen fast 82% der Befragten im oberen Marktsegment (über 11 DM/qm Nettokaltmiete) einen Wohnungsüberhang. Auch im Segment zwischen 9 und 11 DM/qm ist die Situation noch für die große Mehrheit (68%) entspannt. Im unteren Preissegment (unter 9 DM/qm) empfindet das hingegen nur noch ein Drittel der Befragten so. Ein Viertel aller Interviewpartner stufen den Markt im unteren Preissegment als angespannt ein. Dieser Meinung sind bei den teureren Wohnungen nur noch 17% bzw. 14% der Befragten.*

## Wohnungsangebot

In Niedersachsen erhöhten 1998 gut 48.000 **Wohnungsfertigstellungen**<sup>2</sup> den Bestand auf 3.467 Tsd. Wohnungen (vgl. auch im folgenden Tabelle 1a). Davon wurden 23% in Mehrfamilienhäusern und 58% in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt (19% wurden als Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden oder in Nichtwohngebäuden gemeldet). Zunehmend gewinnt der Eigenheimbau an Gewicht. Hier resultiert die hohe Steigerungsrate insbesondere aus den niedrigen Zinsen und der transparenten Eigenheimzulage. Abbildung 1 zeigt ihr enormes Wachstum seit 1996. Die erstmals gewährten Zulagen stiegen jährlich um gut 100 Mio. DM auf zuletzt 415 Mio. DM.

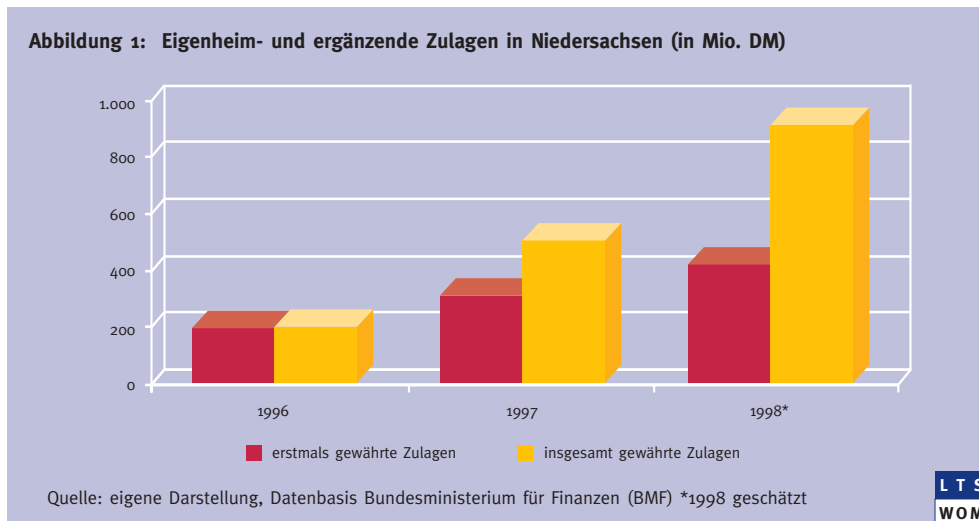
*In Niedersachsen  
7 % weniger  
fertiggestellte  
Wohnungen  
als noch 1997*

Unter den westlichen Bundesländern belegte Niedersachsen 1998 mit 6,1 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner einen der vorderen Plätze. Nur in Schleswig-Holstein, Bayern und Baden-Württemberg wurden größere **Fertigstellungsdichten** erreicht.

*Niedersachsen  
bei Fertig-  
stellungsdichte  
im Länder-  
vergleich  
weit vorne*

1998 lag die **Bauintensität** bei knapp 14 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen. Damit übertraf sie nicht nur den Durchschnitt der alten Bundesländer, sondern auch die Wohnungsabgänge deutlich, die für Niedersachsen auf jährlich fünf Wohnungen pro 1.000 Bestandswohnungen geschätzt werden. Entsprechend verbesserte sich die Versorgungslage in Niedersachsen. Erreicht

*Bauintensität  
zeigt quantitative  
Verbesserung  
der Wohnungs-  
versorgung an*



**Tabelle 1a: Angebotsindikatoren der Wohnungsmärkte**

Gebiet	Jahr	fertiggestellte Wohnungen	Baufertigstellungsdichte	Bauintensität	genehmigte Wohnungen	Baugenehmigungsdichte	geförderte Wohnungen	Förderdichte	Anteil gef. an fertiggest. Wohnungen
Niedersachsen	1998	48.044	6,1	13,9	46.773	5,9	3.636	0,5	7,6 %
	1997	51.678	6,6	15,1	44.424	5,7	2.412	0,3	4,7 %
alte Bundesländer	1998	372.265	5,6	12,4	363.692	5,4	57.210	0,9	15,4 %
	1997	402.871	6,0	13,6	373.578	5,6	71.903	1,1	17,9 %

Quellen: StBA, NLS

<sup>2</sup> Vom Amt für Koordinierung, Controlling und Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Hannover liegt der LTS eine vorläufige Schätzung der Zahl der 1998 in der Stadt Hannover fertiggestellten Wohnungen vor, die von der amtlichen Statistik (7 Baufertigstellungen) abweicht. Vom Bauordnungsamt der Stadt Delmenhorst liegen der LTS ebenfalls von der amtlichen Statistik (38 Baufertigstellungen, 0 Baugenehmigungen) abweichende, aktuellere Baufertigstellungs- und Baugenehmigungszahlen vor (vgl. Tab. 2 und 3 im Anhang). Diese Zahlen fließen in alle folgenden Beobachtungen ein.

wurde dies auch in qualitativer Hinsicht, da in zunehmendem Maß größere Wohnungen gebaut wurden.

**Ergebnis  
der Kommunalbefragung 1999**

*In bezug auf große, familiengerechte Wohnungen sehen die Vertreter der Landkreise und kreisfreien Städte einen Versorgungsmangel: Deutlich mehr als die Hälfte aller Befragten sind der Meinung, daß vor allem Eigenheime und 4-und-mehr-Zimmer-Wohnungen benötigt werden. Für fast alle Interviewpartner sind kinderreiche Familien nicht genügend mit Wohnraum versorgt.*

Die rd. 46.800 **Wohnungsbaugenehmigungen** (+ 5,3%) des Jahres 1998 deuten auf ein hohes Niveau der Bautätigkeit im Jahr 1999 hin. Ihre Verteilung auf die beiden Bauformen (64% in Ein- und Zweifamilienhäusern, 22% in Mehrfamilienhäusern), läßt auf eine anhaltende Verschiebung in Richtung Eigenheimbau schließen. Die Baugenehmigungsdichte lag mit 5,9 genehmigten Wohnungen je 1.000 Einwohner über dem westdeutschen Wert.

*Wohnungsbauförderung*

Die Zahl der **bewilligten Wohnungen** hat in Niedersachsen 1998 wieder zugenommen. Ursache hierfür war nicht ein um-

fangreicheres Wohnungsbauprogramm, sondern vor allem das mehrjährige EXPO-Projekt „Kronsbergsiedlung“ in Hannover, für das 1998 ein Großteil der Bewilligungen ausgesprochen wurde. 1999 und 2000 ist daher wieder mit zurückgehenden Bewilligungszahlen zu rechnen. Die Zahl der geförderten Wohnungen bezogen auf die Einwohner Niedersachsens lag mit 0,5 erneut weit unter dem Durchschnitt der westdeutschen Bundesländer (0,9).

*Förderdichte in Niedersachsen geringer als in Westdeutschland*

*Wohnungsnachfrage*

Ende 1998 lebten in Niedersachsen 7,866 Mio. **Einwohner** (vgl. auch im folgenden Tabelle 1b) und damit 20.442 Personen mehr als noch zu Beginn des Jahres. Der **Zuwanderungsüberschuß** lag 1998 mit 21.912 Personen noch unter dem Wert des Vorjahres. Die Bilanz der Geburten und Sterbefälle weist für 1998 ein **Geburtendefizit** von 1.470 Personen auf.

*Bevölkerungswachstum schwächt sich ab*

Während in den alten Bundesländern die Haushaltszahl (- 0,2%) trotz positiver Bevölkerungsentwicklung (+ 0,1%) abnahm, übertraf in Niedersachsen das **Wachstum der Haushaltszahl** (+ 1,4%) den **Anstieg der Landesbevölkerung** (+ 0,3%) deutlich. Neben dem Bevölkerungswachstum führte in Niedersachsen die **Abnahme** der durchschnittlichen **Haushaltsgröße** auf 2,22 Personen zu dem starken Anstieg der Haushaltszahl auf insgesamt 3.540.600.

*Immer mehr Haushalte in Niedersachsen*

*Genehmigungsplus von 5,3% in Niedersachsen gegenüber rückläufiger Genehmigungszahlen in Westdeutschland (-2,7%)*

Tabelle 1b: Nachfrageindikatoren der Wohnungsmärkte								
Gebiet	Jahr	Bevölkerung	Haushalte	Haushaltsgröße	Haushaltskaufkraft	Sozialindikator	Arbeitslosenquote	Veränderung d. sozialvers.-pfl. Beschäftigten
Niedersachsen	1998	7.865.840	3.540.600*	2,22*	65.012 DM	6,57	12,3 %	+ 0,1 %
	1997	7.845.398	3.492.000**	2,24**	63.831 DM	6,42	12,9 %	- 1,1 %
alte Bundesländer	1998	66.747.264	30.554.562*	2,18*	67.064 DM	5,86	10,5 %	- 0,1 %
	1997	66.688.008	30.609.000**	2,18**	65.325 DM	5,41	11,0 %	- 1,1 %

Quellen: NLS, GfK

\* = 1997    \*\* = 1996

**L T S  
W O M**

Die sich verändernden Lebensgewohnheiten und das stetige Ansteigen der älteren Bevölkerungsgruppen führte in Niedersachsen in den letzten Jahren zu einer kontinuierlichen **Zunahme der Zahl kleiner Haushalte**. Die Ein- und Zweipersonenhaushalte bilden heute mehr als zwei Drittel aller Haushalte (68,5%).

*Nicht alle Haushalte profitieren gleichermaßen von der gestiegenen Kaufkraft*

Für die Realisierung der Wohnwünsche eines Haushalts spielt seine **Kaufkraft** eine wichtige Rolle. In Niedersachsen standen jedem Haushalt 1998 durchschnittlich ca. 65.000 DM und damit 1,9% mehr als im Vorjahr zur Verfügung. Gleichzeitig stieg jedoch der **Sozialindikator**<sup>3</sup> weiter auf 6,57%. Dies läßt darauf schließen, daß nicht alle Teile der Bevölkerung gleichermaßen von der durchschnittlich gestiegenen Kaufkraft profitieren. Hinzu kommt, daß die **Bruttokaltmieten** in Westdeutschland durchschnittlich um 1,8% zugelegt haben, während gleichzeitig die Mieten im Hochpreissegment z.T. deutlich zurückgegangen sind. Dies deutet auf eine überproportional gestiegene Mietbelastung von Haushalten mit geringem Einkommen hin.

*Positive Entwicklung am niedersächsischen Arbeitsmarkt: höhere Beschäftigtenszahl bei geringerer Arbeitslosenquote*

Die Aussichten am niedersächsischen Arbeitsmarkt können als vorsichtig optimistisch bezeichnet werden. Erstmals nach 1992 nahm entgegen dem westdeutschen Trend die **Beschäftigtenzahl** leicht zu. Die jahresdurchschnittliche **Arbeitslosenquote** sank 1998 auf 12,3%. Dies zeigt die anziehende „**wirtschaftliche Dynamik**“ in Niedersachsen. Das bundesweit höchste Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (nominal + 5,0%) ist auf eine starke Expansion im verarbeitenden Gewerbe, in erster Linie in der niedersächsischen Automobilindustrie zurückzuführen.

## *Wohnungsangebots- und Wohnungsnachfragetypen*

Im Vergleich zu 1997 hat sich die regionale Angebots- und Nachfragestruktur wenig verändert. Dies zeigt sich daran, daß die Mehrzahl der einzelnen Land-

kreise und kreisfreien Städte 1998 dem gleichen Angebots- bzw. Nachfragetyp angehörten wie 1997. Sofern es zu Verschiebungen bei den Angebotstypen kam, lag dies in der überwiegenden Zahl an einer Zunahme der Bautätigkeit. Bei den Nachfragetypen ergaben sich die meisten Änderungen aufgrund einer geänderten wirtschaftlichen Dynamik.

*Kaum Änderungen bei den Angebots- und Nachfragetypen*

## *Ausblick für Niedersachsen*

Die Talsohle im Baugewerbe scheint allmählich durchschritten. Der Halbjahresvergleich 1999/1998 der Auftragseingänge im Wohnungsbau deutet an, daß der seit 1996 rückläufige Trend gestoppt ist, und auch die Umfragen der Bauverbände reflektieren ein optimistischeres Bild der Unternehmen.

*Langsame Erholung im (Wohnungs-) Baugewerbe*

Die Anzeichen für eine Erholung werden darüber hinaus durch eine Verstärkung der Bautätigkeit im Bestand gestützt. Auch der Bund und das Land forcieren hier ihre Anstrengungen und räumen Maßnahmen im Wohnungsbestand einen höheren Stellenwert ein als noch vor Jahresfrist.

Gestützt werden diese Aussagen von der positiven Entwicklung der Baugenehmigungen in Niedersachsen. Ein Plus von 5,3% im Jahr 1998 deutet auf eine hohe Bautätigkeit im laufenden Jahr hin. Für 1999 erwartet die LTS auf der Basis der Ergebnisse der amtlichen Statistik des ersten Halbjahres ein weiteres Ansteigen bei den Baugenehmigungen von rund 3%. Wie schon in den vergangenen Jahren wird die Verschiebung in Richtung Eigenheimbau anhalten. Insgesamt schätzt die LTS die Zahl der Baugenehmigungen in Niedersachsen für 1999 auf 47.800.

*Auch 2000 steigende Bautätigkeit im Eigenheimbereich*

Angesichts der zu erwartenden Wohnungsbauaktivitäten dürfte sich der Wohnungsmarkt unter der Voraussetzung einer steigenden durchschnittlichen Haushaltskaufkraft auch im Jahr 2000 weiter entspannen. In Zukunft wird sich die (Wohn-)

*Steigende Erbschaften beeinflussen den Immobilienmarkt*

<sup>3</sup> Da für Niedersachsen auf Kreisebene keine aktuellen Einkommensstrukturdaten vorliegen, wird in der „Wohnungsmarktbeobachtung“ der Sozialindikator betrachtet. (Zur Definition vgl. die Ausführungen zum Sozialindikator in Kapitel 3.3. Eigenpotentiale der Wohnungsversorgung).

Kaufkraft tendenziell stärker dadurch erhöhen, daß ein Großteil des in den letzten fünfzig Jahren gebildeten Haus- und Grundbesitzes sowie ein Teil des Geldvermögens in den kommenden Jahren auf die „Erben-

generation“ übertragen wird. Ererbtes Geldvermögen begünstigt die Bildung von Wohneigentum, die ererbte Wohnung steigert die Kaufkraft für Konsumgüter.

### Ergebnis der Kommunalbefragung 1999

*Knapp 64% der kommunalen Vertreter bezeichnen die aktuelle Wohnungsmarktlage in ihrem Zuständigkeitsbereich als insgesamt entspannt ein. Kurzfristig (bis zum Jahr 2000) erwarten knapp 21% eine weitere Verbesserung der Situation und nach der Jahrtausendwende sehen sogar über 40% Zeichen für eine weitere Entspannung der Wohnungsmarktsituation.*

*Für die Befragten in den Kommunen gilt die Entspannungstendenz allerdings nicht im unteren Preissegment. Für sie ist die Wohnungsnachfrage um so größer, je einfacher der Wohnwert und je billiger der Wohnraum ist. Für weit mehr als die Hälfte der Interviewpartner ist die Nachfrage nach Bestandswohnungen bis 9 DM/qm (Nettokaltmiete) groß. Dieser Meinung sind bei Wohnungen von 9 bis 11 DM/qm nur knapp 30% und bei noch teureren Wohnungen (über 11 DM/qm) nur noch etwas mehr als 2% der Befragten. Für erstbezogene Neubauwohnungen bis 11 DM/qm besteht nach Meinung der kommunalen Vertreter nur in knapp einem Drittel der Landkreise eine gute Chance zur Vermietung. Liegen die Quadratmetermieten darüber, ist nur noch für Objekte in sehr guter Lage (gut 4%) eine Nachfrage zu erwarten. In den nächsten drei Jahren wird sich diese Polarisierung nach Ansicht der kommunalen Vertreter noch verstärken. Während ungefähr 30% der Befragten von einer (stark) zunehmenden Nachfrage nach Bestandswohnungen im Preissegment bis 9 DM/qm ausgehen, glauben dies bei Wohnungen von 9 bis 11 DM/qm immerhin noch gut 21%. Bei teuren Wohnungen (über 11 DM/qm) sieht fast keiner (ca. 2%) eine bessere Vermietungsmöglichkeit in den nächsten drei Jahren. Auch bei den erstbezogenen Neubauwohnungen verbessert sich die Vermietbarkeit nur im Preissegment unter 11 DM/qm in nennenswertem Umfang (17%).*

*Rückläufiger Sozialwohnungsbestand verschärft in Zukunft die Situation im unteren Preissegment*

Im unteren Preissegment trifft die Nachfrage also nach wie vor auf ein zu geringes Angebot. Verschärft wird die Situation dadurch, daß bis zum Jahr 2010 knapp 60.000 Wohnungen aus der Sozialbindung herausfallen und gleichzeitig mit einem tendenziellen Anstieg des Sozialindicators

zu rechnen ist. Um rechtzeitig einer erheblichen Verknappung gebundener Mietwohnungen entgegenwirken zu können, bedarf es einer stetigen Wohnungsbauförderung, sei es in Form von Neubau, Modernisierung oder Erwerb von Belegungsrechten.

## 2. Das Wohnungsangebot

Wie der Bau eines Hauses mit der Suche nach dem geeigneten Bauplatz anfängt, so steht die Analyse der **Baulandmärkte** bei unserer Beobachtung des niedersächsischen Wohnungsangebots an erster Stelle. Darauf folgt die Untersuchung der aktuellen **Bautätigkeit** anhand der fertiggestellten Wohnungen. Ihre Struktur im Vergleich zur **Wohnungsbestandsstruktur** hilft bei der Beurteilung, inwieweit Wohnungsbedarf und Wohnungsangebot übereinstimmen. Als Frühindikatoren erlauben die Wohnungsbaugenehmigungen und Auftragseingänge einen Ausblick in die nahe Zukunft der Bautätigkeit in Niedersachsen. Abschließend wird der Teilmarkt der vom Land Niedersachsen **geförderten Wohnungen** einschließlich des geförderten Mietwohnungsbestandes beobachtet, da hiermit die Wohnungsversorgung für untere Einkommensschichten verbessert wird.

### 2.1. Entwicklung der Baulandmärkte

Für die Wohnungsversorgung der Bevölkerung spielt die Verfügbarkeit (Angebot) und der Preis von Wohnbauland eine große Rolle. Das Baulandangebot richtet sich zwar nach der Nachfrage, wird jedoch letztlich von den Kommunen über Neuausweisungen bestimmt. Der Preis für Wohnbauland fungiert als Knappheitsindikator für die Fläche. Er steigt mit der Siedlungsdichte und beeinflusst Entwicklungsprozesse wie die räumliche Trennung von Wohnen und Arbeiten und/oder von

unterschiedlichen Einkommensschichten in einer Region. Veränderungen der räumlichen bzw. sozialen Strukturen wirken sich ihrerseits wieder auf den Bodenpreis aus.

#### *Wohnbauflächen*

Von 1992 bis 1995 haben die niedersächsischen Städte und Gemeinden von Jahr zu Jahr mehr Wohnbauland neu ausgewiesen<sup>4</sup>. Nach zusammen 4.692 ha in den Jahren 1994 und 1995 stabilisierte sich die Neuausweisung in den beiden Folgejahren auf diesem hohem Niveau bei 4.702 ha. Damit wurden die bestehenden Wohnbauflächen um durchschnittlich knapp 3% erweitert<sup>5</sup>.

Insbesondere im Westen Niedersachsens, in der Landeshauptstadt und im Umland der Städte Salzgitter, Braunschweig und Wolfsburg wurde in Relation zu bestehenden Flächen besonders viel Bauland neu ausgewiesen. In den bevölkerungsdynamischen westniedersächsischen Landkreisen und den durch Suburbanisierungsprozesse gekennzeichneten Umlandgebieten der Verdichtungsräume besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Bauplätzen für Eigenheime. In Hannover führte nicht zuletzt das EXPO-Projekt „Kronsbergsiedlung“ zu hohen Neuausweisungen. Die höchsten absoluten Hektarzahlen neu ausgewiesenen Wohnbaulands wurden in den Landkreisen Emsland, Aurich, Osnabrück, Hannover und Leer erhoben.

*Ausweitung der Wohnbauflächen im Westen und in Umlandgemeinden*

*Wechselwirkungen zwischen Bodenpreis und räumlicher/sozialer Wohnstruktur*

<sup>4</sup> Die hier zugrundeliegenden Informationen entstammen zu einem großen Teil der Wohnbaulandumfrage 1998, die das Niedersächsische Ministerium für Frauen, Arbeit und Soziales alle zwei Jahre bei den Städten und Gemeinden erhebt. Für 1998 liegen keine neuen Daten vor. Daher werden kurz die wichtigsten Ergebnisse des Vorjahres dargestellt. (Ausführlich in: Cordes, P. / Däbert, A. / Koschitzki, R. / Lüdeke, P. (1998): Wohnungsmarktbeobachtung 1998, Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen, Heft 3, hrsg. von der Niedersächsischen Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen, S. 5 ff.)

<sup>5</sup> Der von der LTS verwendete Indikator 'Ausweitung der Wohnbauflächen' kombiniert Daten der Wohnbaulandumfrage mit Daten des NLS (Katasterflächen). Ein direkter Vergleich der Ergebnisse der Wohnbaulandumfrage mit dem Indikator der LTS ist daher nicht möglich.



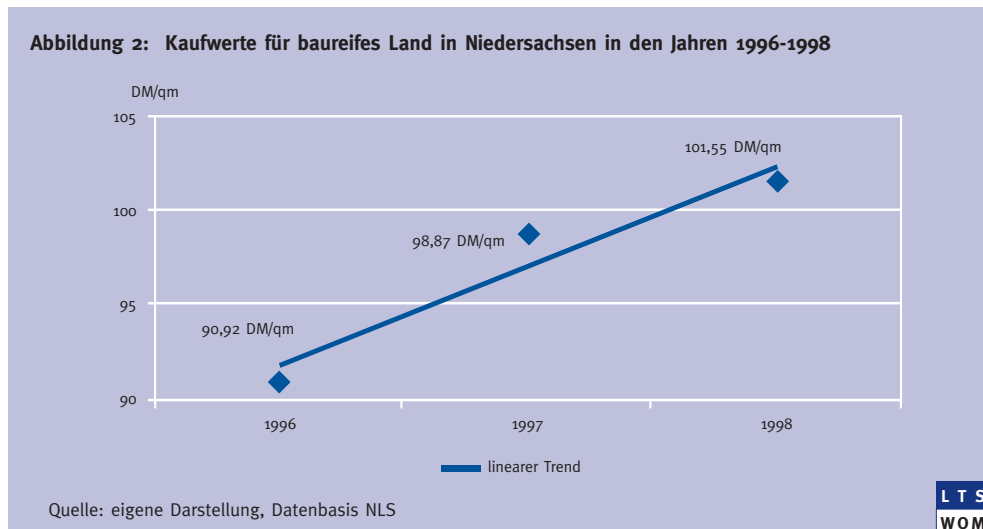
Das Wohnbaulandangebot wurde im Süden des Landes sowie in den kreisfreien Städten Wolfsburg, Salzgitter, Osnabrück und Delmenhorst gar nicht oder nur geringfügig ausgeweitet. Bauwillige Famili-

en konnten daher nur schwer in diesen Städten gehalten werden, so daß der Bevölkerungsrückgang kaum gebremst wurde.

### *Baulandpreise*

Zur Analyse des Preisniveaus für Bauland wird der Durchschnitt der Kaufwerte für baureifes Land in den Jahren 1996 bis 1998 herangezogen, der bei gut 97 DM/qm lag.

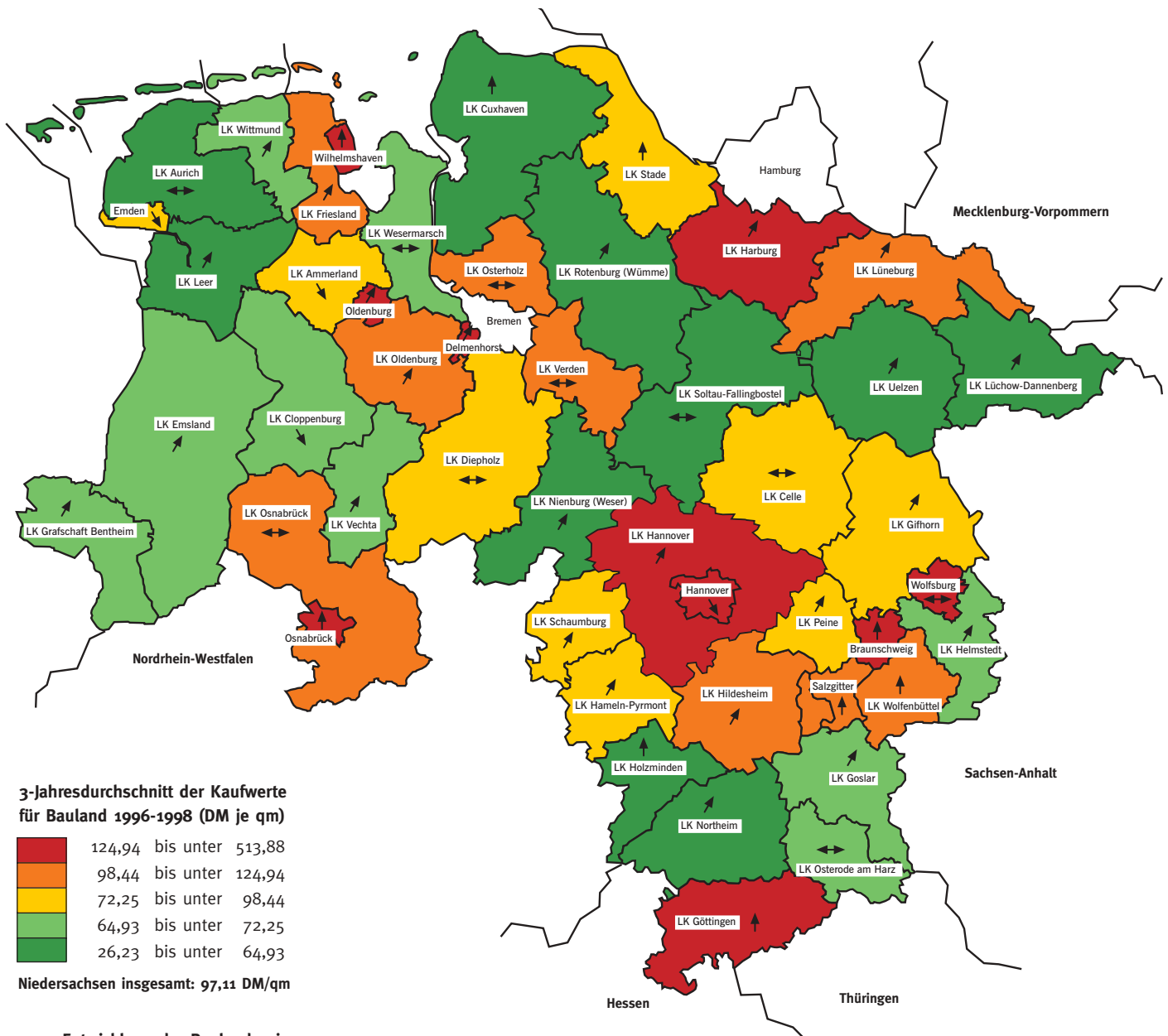
Innerhalb dieses Zeitraums zeigte sich in Niedersachsen wie auch in den anderen westlichen Bundesländern ein steigender Trend (vgl. Abb. 2).



# Karte 1

## Entwicklung der Grundstückspreise

3-Jahresdurchschnitt der Kaufwerte für Bauland 1996 bis 1998 und Entwicklung der Baulandpreise



### Entwicklung der Baulandpreise

- ↘ rückläufiger Trend
- ↔ gleichbleibend
- ↗ leicht steigender Trend
- ↑ stark steigender Trend

**Lesebeispiel:**  
Die Stadt Oldenburg liegt mit einem Baulandpreis (1996 bis 1998) von durchschnittlich 197,21 DM/qm in der dunkelroten Klasse mit den höchsten Baulandpreisen – bei leicht steigendem Trend (vgl. Tabelle 1 im Anhang)



Quelle: eigene Darstellung, Datenbasis NLS

*Bodenpreis steigt  
mit  
Verdichtungsgrad*

Im Bundesdurchschnitt entfallen in ländlichen Gebieten nur rd. 10% der Baukosten auf das Grundstück, während es in vielen Großstädten 50% und mehr sind. Auch in Niedersachsen wichen sowohl das Niveau als auch die Entwicklung der Baulandpreise in den Landkreisen und kreisfreien Städten erheblich vom Landesdurchschnitt ab (vgl. Karte 1). In den großen niedersächsischen Städten und deren Umland sowie im Gebiet um Bremen und Hamburg lag das Preisniveau deutlich über 97 DM je qm. Einsamer Spitzenreiter war mit 514 DM je qm die Landeshauptstadt. Mit Werten zwischen 230 und knapp 200 DM je qm folgten die Städte Braunschweig, Osnabrück, Delmenhorst und Oldenburg. Am unteren Ende der Skala rangierten mit Quadratmeterpreisen unter 75 DM die ländlichen Regionen entlang der Achse Cuxhaven – Soltau-Fallingb. – Lüchow-Dannenberg sowie die Landkreise an der holländischen Grenze, im Weserbergland und im Harz.

Daß Bauland in den Städten im Vergleich zu den ländlichen Gebieten immer knapper wird, zeigen stark steigende Baulandpreise von hohem Niveau aus (in Karte 1 mit ↑ gekennzeichnet) in den Städten Braunschweig, Salzgitter, Osnabrück und Wilhelmshaven sowie im Landkreis Göttingen (bedingt durch die Stadt Göttingen). Auch in den Städten Oldenburg und Delmenhorst zeigt der Trend – wenn auch nicht so stark – weiter nach oben. Ein nach unten gerichteter Preistrend ↘ in Emden und Hannover läßt noch freie Grundstücke aus den Vorjahren bzw. einen hohen Anteil schnell mobilisierbaren Baulands im Bestand (Baulücken, Brachflächen) vermuten. Außerdem wurde hier wie auch im Landkreis Cloppenburg in den Jahren 1996 und 1997 relativ viel Wohnbauland neu ausgewiesen.

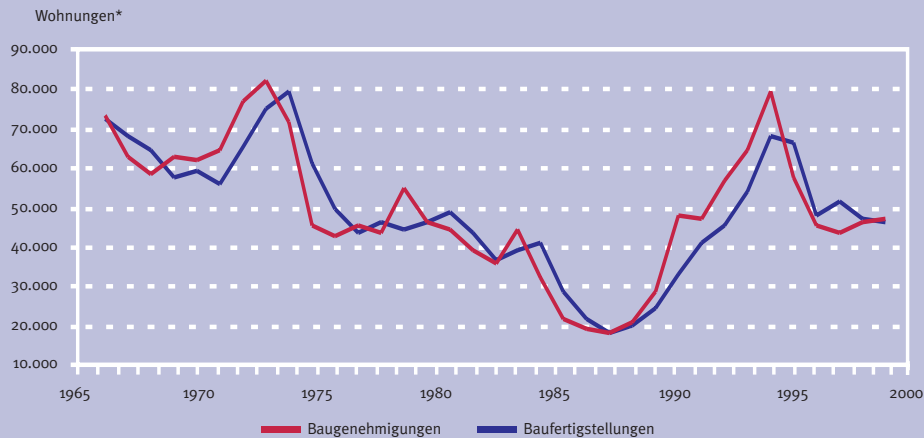
Agglomerationsräume wie Hamburg, Bremen oder Hannover entfalten aufgrund ihres Arbeitsplatz- und Freizeitangebots Magnetwirkung. Gleichzeitig besteht der Wunsch nach den eigenen vier Wänden inklusive Garten. Bei hohen städtischen Bodenpreise weichen bauwillige Familien daher von den Kernstädten in das Umland aus. Diese zum Teil sehr hohe Baulandnachfrage traf auf relativ wenig Neuausweisungen aus den Jahren 1996 und 1997. Es ergaben sich hohe Grundstückspreise. In Westniedersachsen wurde dagegen relativ viel Wohnbauland neu ausgewiesen mit der Folge zum Teil recht niedriger Baulandpreise.

## 2.2. Wohnungsbautätigkeit und Wohnungsbestand

In Phasen zunehmender Bautätigkeit übertreffen die Wohnungsbaugenehmigungen die Fertigstellungen (vgl. Abb. 3). Deutlich sichtbar wurde dies in Niedersachsen im Aufschwung von 1988 bis 1994. Die Genehmigungen lagen in diesen Jahren stets über den Fertigstellungen, so daß ein Bauüberhang an genehmigten aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen aufgebaut wurde. Seit 1994 ging die Bautätigkeit in Niedersachsen wieder zurück und stabilisierte sich schließlich annähernd auf dem Niveau des langfristigen Durchschnitts der letzten 35 Jahre (jährlich knapp 50.000 Wohnungen). 1998 näherten sich Genehmigungen und Fertigstellungen wieder an und für das laufende Jahr erwartet die LTS erstmals seit 1994 wieder einen leichten Vorsprung für die Genehmigungen. Damit scheint der seit 1994 herrschende Abwärtstrend vorerst gestoppt, wie dies auch die Ergebnisse der ifo-Konjunkturtests, der Umfragen des Baugewerbeverbandes Niedersachsen und nicht zuletzt auch der Kommunalbefragung andeuten.

*Abwärtstrend  
vorerst beendet*

**Abbildung 3: Wohnungsbau in Niedersachsen in den Jahren 1965-1999**



\* in Wohn- und Nichtwohngebäuden (einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden und in Wohnheimen); 1999 eigene Schätzung in Abstimmung mit der Nord/LB, Volkswirtschaft

Quelle: eigene Darstellung, Datenbasis NLS



### Baufertigstellungsdichte

Trotz kontinuierlich zunehmender Aktivitäten im Eigenheimbereich gingen die Wohnungsfertigstellungen 1998 auf 48.044 zurück. Damit verringerte sich die Fertigstellungsdichte um 0,5 auf 6,1 Woh-

nungen je 1.000 Einwohner. Ausschlaggebend war der erneute Einbruch um rd. 31% im Mehrfamilienhausbau, der anders als im Vorjahr nicht durch das Wachstum im Ein- und Zweifamilienhausbau (+ 13%) ausgeglichen werden konnte.

### Ergebnis der Kommunalbefragung 1999

Die Interviewpartner gehen davon aus, daß sich der aktuelle Trend auch 1999 fortsetzen wird. Die große Mehrheit sieht den Ein- und Zweifamilienhausbau weiter auf dem hohen Niveau von 1998 oder glaubt an weitere Zuwächse. Bezüglich des Baus von Mehrfamilienhäusern wird hingegen von anhaltenden Rückgängen oder Stagnation ausgegangen. Dies spiegelt sich auch in der Beurteilung des Investitionsklimas wider. Dem Ein- und Zweifamilienhausbereich wird von der großen Mehrheit der Befragten (83%) ein gutes oder sehr gutes Klima bescheinigt, während drei Viertel aller Interviewpartner für den Mehrfamilienhausbau ein schlechtes oder sehr schlechtes Investitionsklima sehen. Diese Beurteilung entspricht den Umfrageergebnissen des Vorjahrs. Das gute Investitionsklima im Eigenheimbau wird als stabil angesehen. Für den Mietwohnungsbau sind keine Klimaverbesserungen in Sicht.

### Ergebnis der Befragung wohnungswirtschaftlicher Akteure 1999

Die wohnungswirtschaftlichen Akteure beobachten mehrheitlich (78%) ein sich verschlechterndes Investitionsklima für Mietwohnungen, während dem Eigentumsbereich ein gleichbleibend gutes Klima bescheinigt wird. Insbesondere im Bereich der Einfamilienhäuser wird eine wachsende Investitionsbereitschaft wahrgenommen.

*Bedeutung des Ein- und Zweifamilienhausbaus nimmt auch in den Städten zu*

Der Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern konzentrierte sich 1998 auf den Großraum Hannover, die umliegenden Landkreise der kreisfreien Städte – mit Ausnahme des Braunschweiger Raums – sowie auf die Stadt Oldenburg. In diesen Gebieten fand 1998 über die Hälfte des Mehrfamilienhausbaus statt. Dominierte noch 1997 in den kreisfreien Städten der Mehrfamilienhausbau deutlich, hat sich das Verhältnis in Delmenhorst, Emden, Oldenburg, Wolfsburg und Salzgitter schon zugunsten des Ein- und Zweifamilienhausbereichs verschoben (vgl. Kreisdiagramme in Karte 2). Die günstigen Rahmenbedingungen – niedrige Zinsen, eine kalkulierbare Eigenheimzulage, Angebote für kostengünstiges Bauen – lassen die im Vergleich zu den ländlichen Gebieten noch niedrigen Eigentumsquoten der Städte ansteigen.

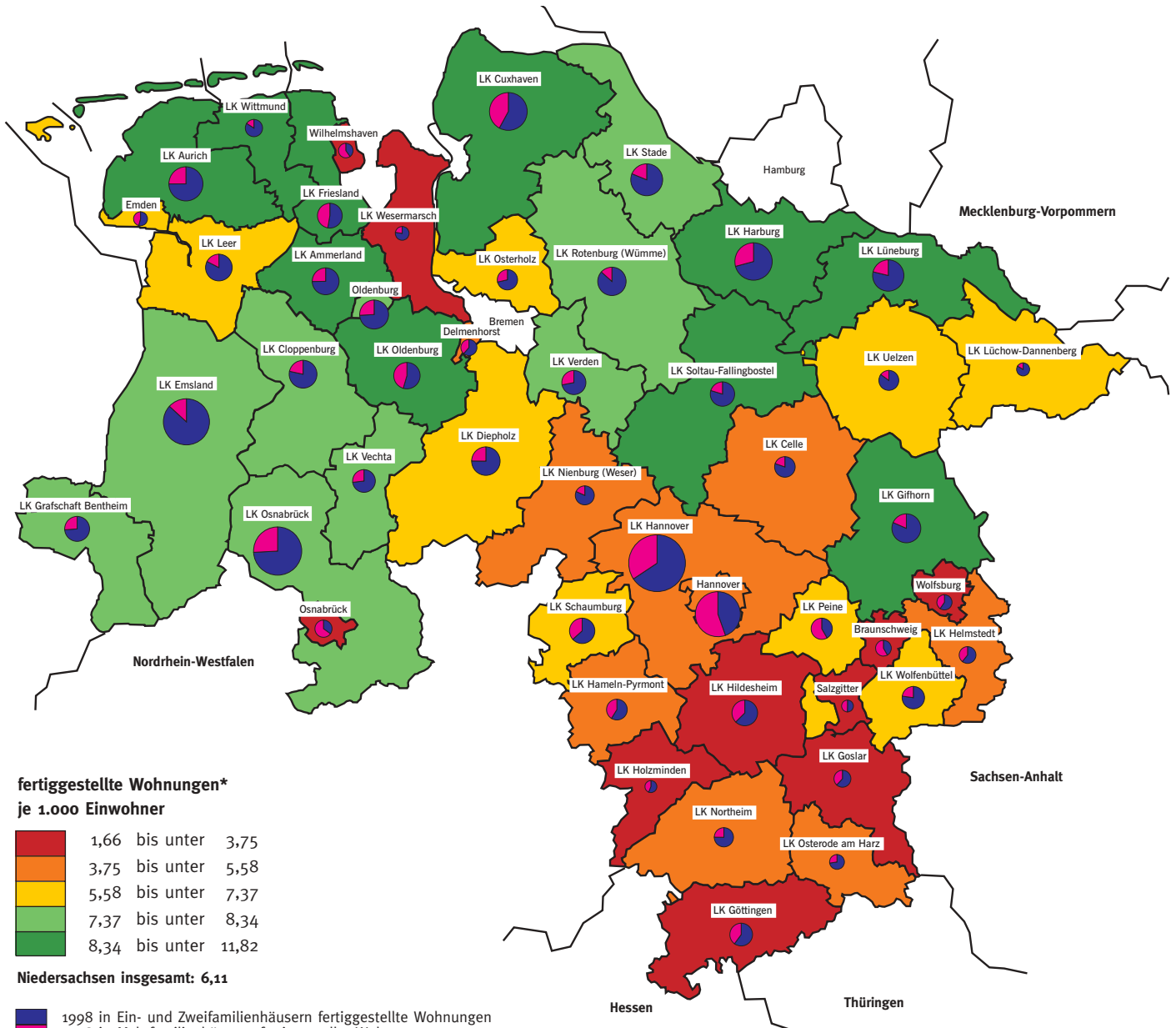
*Fertigstellungsdichten im Süden weiter unterdurchschnittlich*

Die Karte 2 der Baufertigstellungsdichten für 1998 zeigt eine Zweiteilung Niedersachsens mit hoher Bautätigkeit im Norden und Westen (grüne Gebiete) sowie zurückhaltenden Aktivitäten im Süden (orange-rote Gebiete). Im Norden des Landes wurden Werte bis 11,8 fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner erreicht. Der Landkreis Wesermarsch und die Städte Wilhelmshaven, Delmenhorst sowie Osnabrück bilden mit deutlich geringerer Bautätigkeit

die Ausnahmen. Hier wurden lediglich Fertigstellungsdichten bis 5,3 erzielt. In dieser Größenordnung bewegten sich auch die Werte in Südniedersachsen. In den Landkreisen Schaumburg, Peine, Wolfenbüttel und Gifhorn lagen die Werte über 6 Fertigstellungen je 1.000 Einwohner. In den umliegenden Landkreisen der Städte Salzgitter, Braunschweig und Wolfsburg wurden vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet. Die absolute Zahl der Fertigstellungen war 1998 im Landkreis Hannover am größten. Aufgrund der hohen Bevölkerungsdichte lag die Fertigstellungsdichte hier jedoch unter dem Landesdurchschnitt.

Die größten Zuwächse der Baufertigstellungsdichte verzeichneten die Stadt Oldenburg sowie die Landkreise Northeim, Friesland und Uelzen. Sie konnten neben neun weiteren Gebieten ihre Position gegenüber dem restlichen Niedersachsen im Vorjahresvergleich verbessern (vgl. Karte 2a). Die stärksten Rückgänge mußten der Landkreis Cloppenburg sowie die Städte Salzgitter, Wolfsburg, Osnabrück und Braunschweig hinnehmen. Mit Ausnahme des Landkreises Cloppenburg, dessen Fertigstellungsdichte sich immer noch auf relativ hohem Niveau bewegte, gehörten diese Gebiete 1998 der Klasse mit den niedrigsten Baufertigstellungsdichten an.

# Karte 2 Baufertigstellungsdichte 1998 und Aufteilung der fertiggestellten Wohnungen nach Bauform



**Lesebeispiel:**

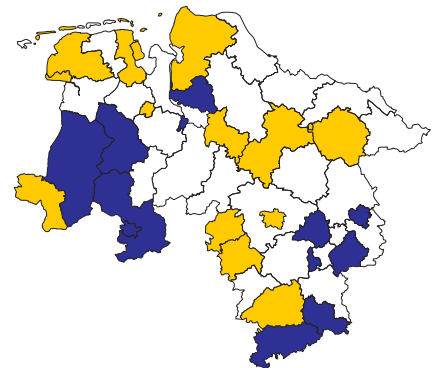
Die Stadt Oldenburg liegt mit 7,86 Fertigstellungen je 1.000 Einwohner in der hellgrünen Klasse mit hohen Fertigstellungszahlen. Gegenüber 1997 liegt die Stadt Oldenburg damit in einer höheren Klasse (vgl. Karte 2a), da die Fertigstellungsdichte stark zugenommen hat (vgl. Tabelle 2 in Anhang). Über die Hälfte der Wohnungen der Stadt Oldenburg wurden 1998 in Ein- oder Zweifamilienhäusern fertiggestellt (vgl. Kreisdiagramm Karte 2)

L T S  
W O M

Quelle: eigene Darstellung, Datenbasis NLS

\* in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

**Karte 2a  
Veränderung der Klassenzugehörigkeit gegenüber 1997**



*Bauintensität und Wohnungsbestand*

Während 1997 in Niedersachsen eine Bauintensität von 15 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen gemessen wurde, waren es 1998 noch gut 13. Ohne Berücksichtigung der Wohnungsabgänge entspricht dies einer Ausweitung des Wohnungsangebots von 1,3%. Das regionale Muster der Bauintensitäten in Niedersachsen glich dem der Baufertigstellungsdichten. Die Spannweite reichte von 3,6 in Salzgitter bis 28,4 Fertigstellungen je 1.000 Bestandswohnungen im Landkreis Ammerland.

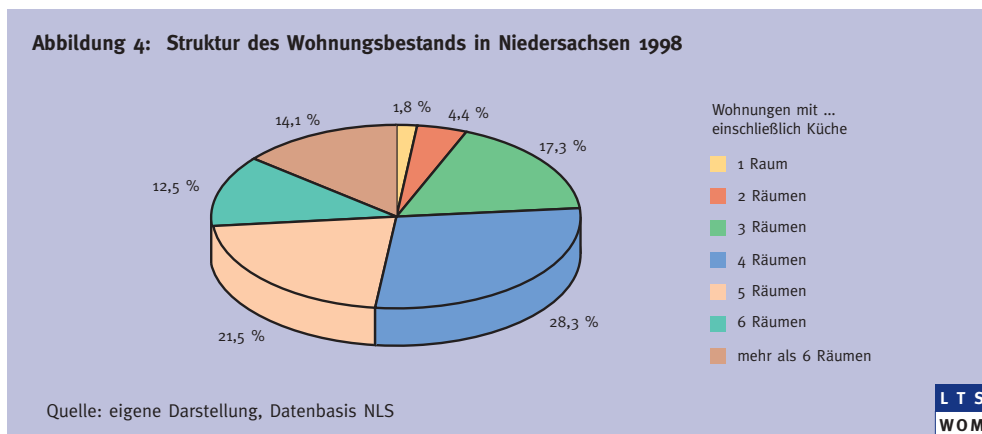
Abbildung 4 zeigt die Struktur des Wohnungsbestands in Niedersachsen im Jahr 1998. Kleine Wohnungen mit bis zu drei Räumen machen 23,5% des Gesamtbestands aus. Vierraumwohnungen haben einen Anteil von gut 28%, knapp die Hälfte aller Wohnungen haben fünf und mehr Räume<sup>6</sup>. Diese Struktur hat sich in den letzten 13 Jahren kaum verändert.

größeren Mehrpersonenhaushalten in den ländlichen Gebieten (vgl. Kap. 3.2 zur Haushaltsgröße). Für die Landkreise und kreisfreien Städte gilt jedoch gleichermaßen, daß die Wohnungsbestandsstruktur sich aufgrund der im Vergleich zu den Bestandszahlen niedrigen Neubauzahlen nur sehr langsam verändern kann.

Von dieser Bestandsstruktur unterscheidet sich die Struktur der 1998 fertiggestellten Wohnungen deutlich. Landesdurchschnittlich hatten knapp zwei Drittel aller 1998 fertiggestellten Wohnungen fünf Räume und mehr, während dies im Bestand nur bei knapp der Hälfte aller Wohnungen der Fall war. Mit Ausnahme der Landkreise Ammerland, Cloppenburg und Vechta, in denen der Anteil großer Wohnungen traditionell schon sehr hoch ist, wurden 1998 flächendeckend anteilmäßig mehr große Wohnungen fertiggestellt, als es der Bestandsstruktur entsprach. In der Mehrheit der Landkreise

*Anteil fertiggestellter großer Wohnungen deutlich höher als der Anteil großer Wohnungen im Bestand*

**Abbildung 4: Struktur des Wohnungsbestands in Niedersachsen 1998**



*Größere Wohnungen in dne ländlichen Gebieten*

Unterschiede in der Wohnungsbestandsstruktur bestehen zwischen Stadt und Land. Der Anteil kleiner (33,5%) und mittelgroßer Wohnungen (35,8%) ist in den kreisfreien Städten deutlich höher als im Durchschnitt der Landkreise (20,7% bzw. 26,2%). Dieser Sachverhalt korrespondiert mit der geringen Haushaltsgröße in den kreisfreien Städten im Gegensatz zu

und auch der kreisfreien Städte betrug die Differenz sogar mehr als 10%-Punkte. In Wolfsburg hatte zum Beispiel zum Jahresende 1998 nur ca. ein Drittel aller Wohnungen mindestens fünf Räume. Im gleichen Jahr fertiggestellte Wohnungen entsprechender Größe besaßen hier jedoch ein ungleich größeres Gewicht (60%).

<sup>6</sup> Die amtliche Statistik kennzeichnet die Wohnungsgröße durch die Anzahl Räume einschließlich Küche. Eine Dreiraumwohnung z. B. ist danach i. d. R. als Zweizimmerwohnung plus Küche zu betrachten und wird daher noch zu den kleinen Wohnungen gezählt.

**Ergebnis der Kommunalbefragung 1999**

Abbildung 5 zeigt deutlich den fortbestehenden Wunsch nach großen Wohnungen in den Kommunen. Bei der Frage nach den vorrangig benötigten Wohnungstypen wurde 32 Mal das Eigenheim und 26 Mal die große Mietwohnung angekreuzt.

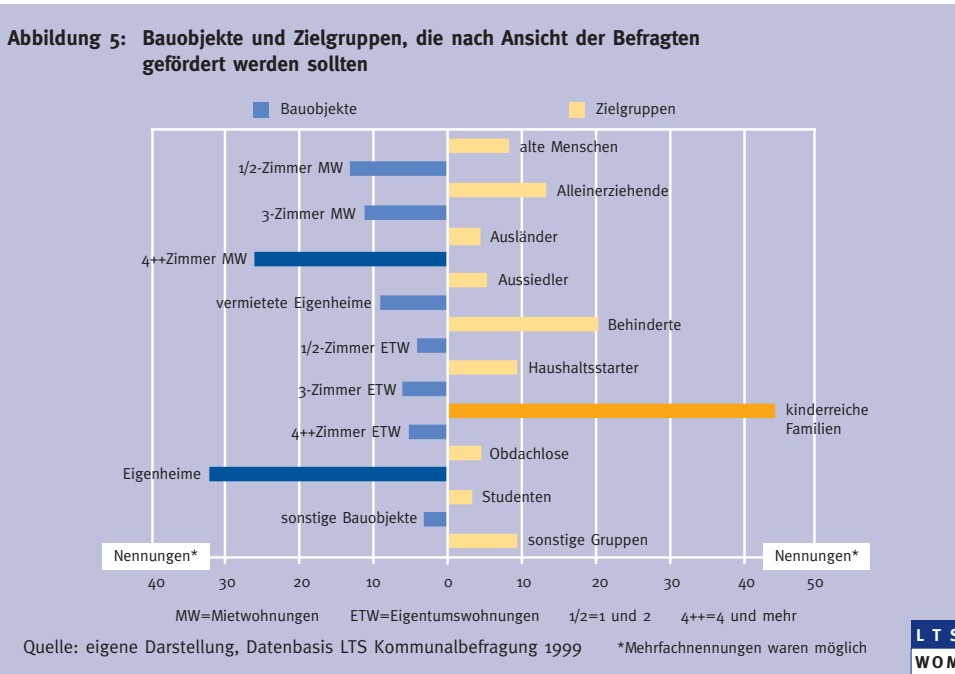
Noch eindeutiger war das Votum für die kinderreiche Familie als wichtigste Zielgruppe der Wohnungsbauförderung. Wie im letzten Jahr haben sich fast alle Interviewpartner (44) für diesen Personenkreis entschieden. (Mehrfaches Ankreuzen war möglich).

tuellen Fertigstellungen knapp drei Viertel waren. In der Zusammenschau mit unseren Umfrageergebnissen verdeutlichen diese Zahlen, daß 1998 – ein Jahr mit Eigenheimbaudominanz – bedarfsorientiert vorwiegend große Wohnungen für Familien mit Kindern gebaut worden sind.

**Baugenehmigungsdichte**

Die Baugenehmigungen sind ein Frühindikator für die voraussichtliche Wohnungsbautätigkeit in den folgenden Jahren<sup>7</sup>. Nach einem kontinuierlichen Rückgang von 80.500 im Jahr 1994 auf 44.400 in 1997 stieg die Zahl der genehmigten Wohnungen 1998 wieder auf 46.800 (vgl. Abb. 3, S. 10). Maßgeblichen Anteil hatte

*Baugenehmigungen seit 1994 erstmals wieder gestiegen*



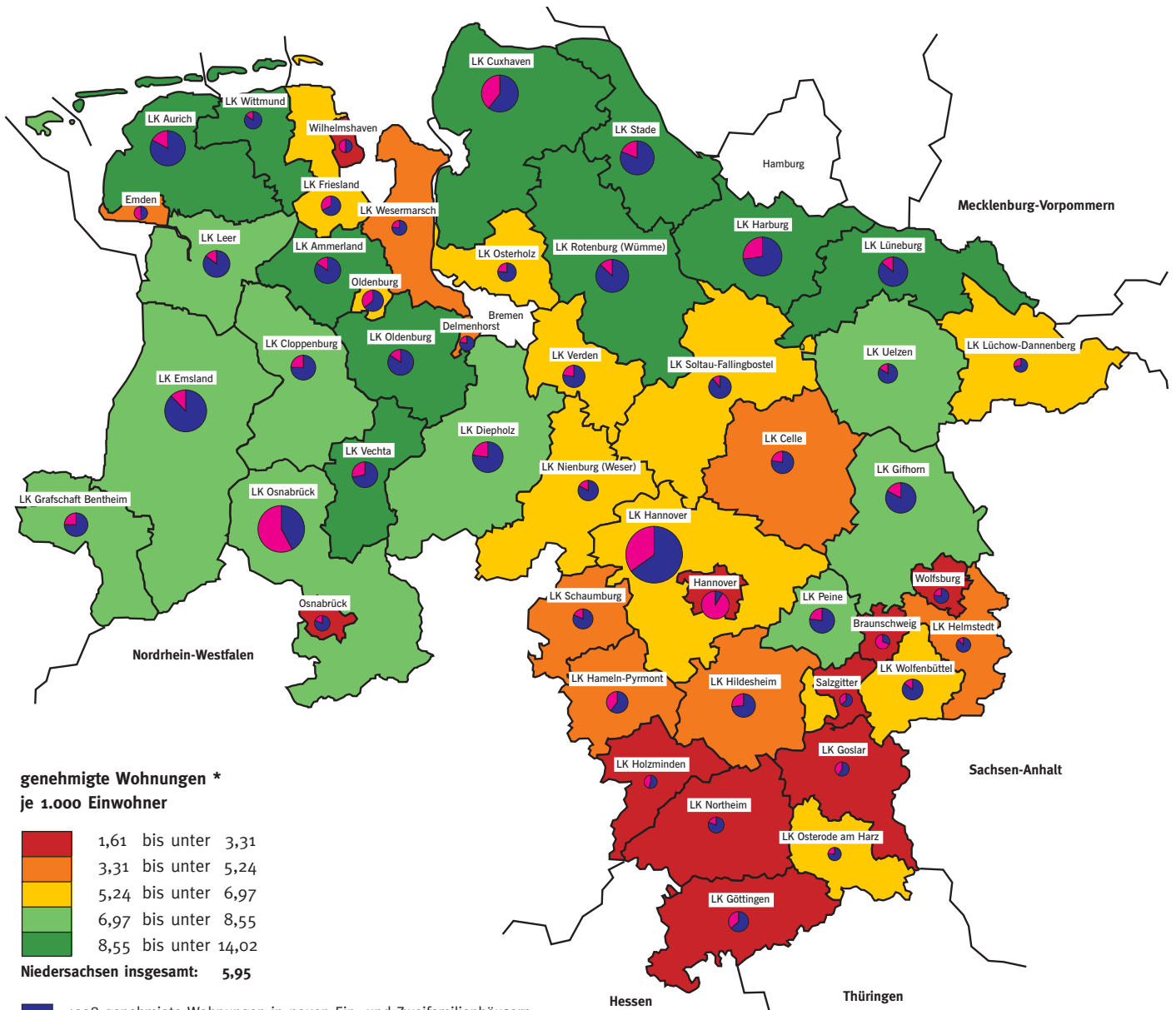
Auch im Landkreis Wittmund war der Unterschied zwischen Bestandsstruktur und Struktur der Fertigstellungen evident. Der Anteil großer Wohnungen im Bestand betrug rund 50%, während es bei den ak-

daran der deutliche Zuwachs im Ein- und Zweifamilienhausbereich auf 30.000 genehmigte Wohnungen (+ 22%). Hingegen war im Mehrfamilienhausbereich ein weiterer Rückgang zu beobachten (- 15%).

<sup>7</sup> Seit 1996 bestehen Erfassungslücken in der Baugenehmigungsstatistik, da genehmigungsfreie Bauvorhaben nicht vollständig gemeldet werden. Dies schränkt die Aussagefähigkeit des Indikators ein. Die LTS geht allerdings davon aus, daß der Anteil genehmigungsfreier Bauvorhaben an den gesamten Genehmigungen wie auch das Meldeverhalten für einzelne Regionen im Zeitablauf unverändert bleibt, und daher Jahresvergleiche der amtlichen Daten weiterhin möglich sind.

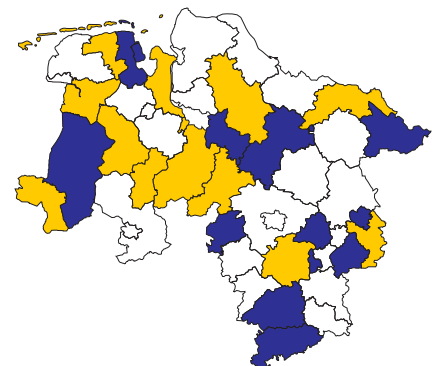


# Karte 3 Baugenehmigungsdichte 1998 und Aufteilung der genehmigten Wohnungen nach Bauform



**Lesebeispiel:**  
Die Stadt Oldenburg liegt mit 5,36 Genehmigungen je 1.000 Einwohner in der gelben Klasse mit durchschnittlichen Genehmigungsdichten. Auch 1997 war dies so (vgl. Karte 3a) über die Hälfte der Wohnungen der Stadt Oldenburg wurden in Ein- oder Zweifamilienhäusern (vgl. Kreisdiagramm in Karte 3) genehmigt (vgl. Tabelle 3 im Anhang).

**Karte 3a  
Veränderung der Klassenzugehörigkeit gegenüber 1997**



L T S  
W O M

Quelle: eigene Darstellung, Datenbasis NLS  
\* in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

## Ergebnis der Kommunalbefragung 1999

Die Befragten gehen davon aus, daß die unterschiedlichen Entwicklungen in den beiden Bausparten sich 1999 in gleicher Weise fortsetzen werden. Jeweils etwa die Hälfte glaubt an unveränderte Genehmigungszahlen, während die andere Hälfte steigende Zahlen im Ein- und Zweifamilienhausbereich bzw. zurückgehende Genehmigungen im Mehrfamilienhausbereich vermutet. Nur drei bzw. vier Interviewpartner vertreten jeweils die Gegenposition.

Damit zeigen sich die Befragten in den Kommunen insgesamt etwas optimistischer als im Vorjahr, als 17 Befragte für den Eigenheimbereich mit steigenden und 30 Interviewpartner für den Mehrfamilienhausbau mit sinkenden Zahlen rechneten.

Hervorzuheben ist der Landkreis Rotenburg/Wümme. Hier verdoppelte sich die Baugenehmigungsdichte auf 14. Mit diesem in Niedersachsen höchsten Wert liegt der Landkreis auch in einer höheren Klasse als im Vorjahr (vgl. Karte 3a). Die größten prozentualen Rückgänge der Genehmigungsdichte verzeichneten die Stadt Wolfsburg (- 31%) und der Landkreis Soltau-Fallingb. (- 37%). Ihre relative Position im Landesvergleich hat sich 1998 gegenüber 1997 verschlechtert.

### Ausblick

Steigende Genehmigungszahlen wie auch die Ergebnisse der Kommunalbefragung ergeben ein wieder positiveres Bild für die zukünftige Wohnungsbautätigkeit in Niedersachsen. Dies gilt umso mehr, wenn Wohnungsanbieter auf der Nachfrageseite eine durch die Steuerreform und die zukünftig vererbten Vermögen zunehmende Haushaltskaufkraft erwarten können und die günstigen Rahmenbedingungen – das historisch niedrige Zinsniveau, die niedrigen Baupreise und die transparente Eigenheimzulage – erhalten bleiben. Zudem erkennt die Wohnungswirtschaft mehr und mehr das Nachfragepotential von Schwellenhaushalten mit zu versteuernden Einkünften von 60.000 bis 90.000 DM, die bislang aus finanziellen Gründen ihren Wunsch nach den „eigenen vier Wänden“ nicht verwirklichen konnten. Die Reaktion sind Angebote für kostengünstiges Bauen, d. h. einfaches und preiswertes Bauen (durchschnittliche Baukosten unter 2.000 DM je qm). Hier werden Kosten durch Optimierung des Bauverfahrens und Rationalisierung des Bauablaufs sowie durch Bauen mit Modulen („Baukasten“-System) reduziert. Kostensenkende Eigenleistungen der Bauherren werden ebenfalls stärker in die Planung einbezogen.

Mit den Baugenehmigungen stieg 1998 auch die Zahl der genehmigten Wohnungen je 1.000 Einwohner weiter von 5,7 auf 6,0. Unterschiedliche regionale Entwicklungen der Baugenehmigungsdichte mit entsprechenden Auswirkungen auf die zukünftige Bautätigkeit in den einzelnen Regionen zeigt Karte 3 (vgl. auch Tabelle 3 im Anhang). Im Westen und im Nordosten Niedersachsens lassen Werte über dem Landesdurchschnitt eine hohe Bautätigkeit für die Jahre 1999 und 2000 erwarten, während in Südniedersachsen wie auch in den kreisfreien Städten die Wohnungsbauaktivitäten weiterhin eher gering sein werden. Die Verlagerung der Siedlungsaktivitäten aus den Kernstädten Salzgitter, Braunschweig und Wolfsburg in das Umland (s. o.) wird sich mit leicht verminderter Intensität fortsetzen, der Mehrfamilienhausbau nur noch in den Städten Braunschweig, Osnabrück und wahrscheinlich Hannover dominieren.

*Auch Genehmigungsdichten im Süden weiter unterdurchschnittlich*

Diesen positiven Aspekten im Eigenheimbau stehen im Mietwohnungsbe- reich anhaltend niedrige Renditeerwar- tungen und sich häufende Meldungen über Angebotsüberhänge gegenüber. Hier werden sich die Investoren weiter zu-

rückhalten. Die Gewichte haben sich in den letzten Jahren immer stärker zugun- sten des Eigenheimsektors verschoben, der sich damit für 1999 und 2000 als Konjunkturstütze im Wohnungsbau er- weisen wird.

*Eigenheimsektor als Konjunktur- motor*

### 2.3 Vom Land Niedersachsen geförderter Wohnungsbau

In den Jahren 1990 bis 1998 hat die Nie- dersächsische Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen für fast 94.000 Wohnun- gen Förderbewilligungen ausgesprochen (vgl. Abb. 6). Der soziale Wohnungsbau trug wesentlich dazu bei, daß die Anfang der 90er Jahre bestehenden Wohnungseng- pässe in Niedersachsen reduziert werden konnten. Mit dem Abbau des Wohnungs- defizits gingen in den letzten Jahren auch die Förderzahlen kontinuierlich zurück. 1998 hat die Landestreuhandstelle zwar mit 3.636 Wohnungen etwa die Hälfte mehr als im Vorjahr gefördert. Die Zunah- me der Förderzahl ist jedoch nur temporär. Aufgrund der kurzfristigen Umwidmung der Fördermittel von der Mietwohnungs- in die Eigenheimförderung im Herbst 1997 konnten zum einen die formellen Bewilli- gungen erst im Jahr 1998 ausgesprochen werden. Zum anderen gab es zahlreiche

*Wohnungsangebot Anfang der 90er Jahre durch sozialen Wohnungsbau erweitert...*

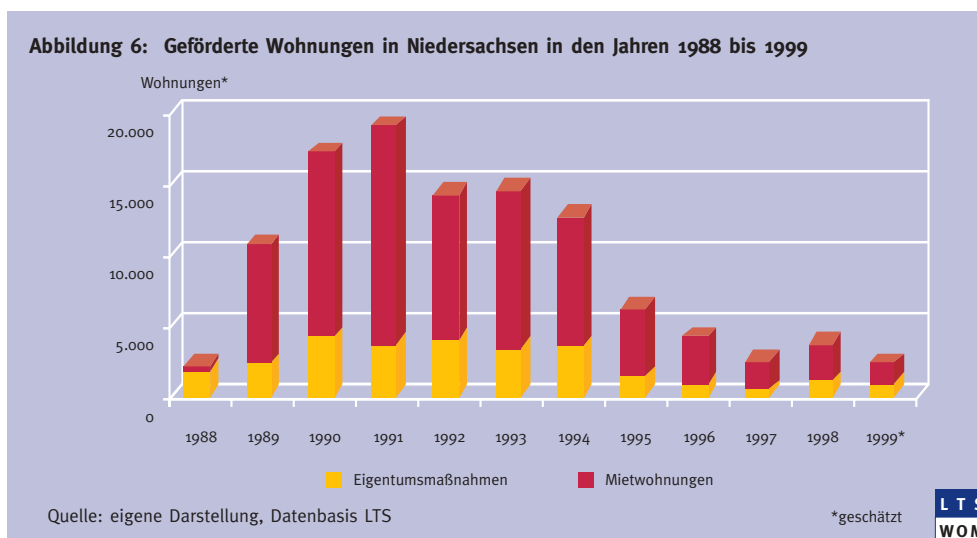
Bewilligungen im Rahmen des EXPO-Woh- nungsbauprogramms. Der Anteil der ge- förderten Wohnungen an den gesamt- en Fertigstellungen betrug 1998 knapp 8%.

Das Land Niedersachsen hat 1998 die Förderung von Eigenheimen verstärkt. Ihr Anteil stieg im Vergleich zum Vorjahr um rd. 12%-Punkte. Mietwohnungen für Bezieher niedriger Einkommen machten noch 73% aller geförderten Wohnungen aus (vgl. Abb. 6). Mehr als die Hälfte (ca. 57%) der Mietwohnungen wurde im Rah- men des EXPO-Wohnungsbauprogramms auf dem Kronsberg in Hannover erstellt.

*EXPO- Wohnungsbau dominiert den geförderten Mietwohnungsbau*

Für das laufende Jahr ist mit einem deut- lichen Rückgang des Förderergebnisses zu rechnen. Nach dem Auslaufen des EXPO-Wohnungsbauprogramms wirkt sich die weitere Reduzierung der Fördervolu-

*...aber kontinuierlich zurückgehende Förderzahlen*



mina durch den Bund aus, so daß wir für 1999 eine Zahl von ca. 2.250 geförderten Wohnungen erwarten.

Erstmals können auf der Grundlage des niedersächsischen Wohnungsbauprogrammes 1999 in städtebaulichen Sanierungsgebieten – vor allem in Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf – Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen mit zinsverbilligten Baudarlehen gefördert werden. Die Dauer der Zweckbestimmung der mit Baudarlehen modernisierten Mietwohnungen beträgt 25 Jahre. Für die nächsten Jahre ist mit einer Verlagerung der Förderaktivitäten vom Mietwohnungsneubau zu Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand zu rechnen.

### *Förderdichte*

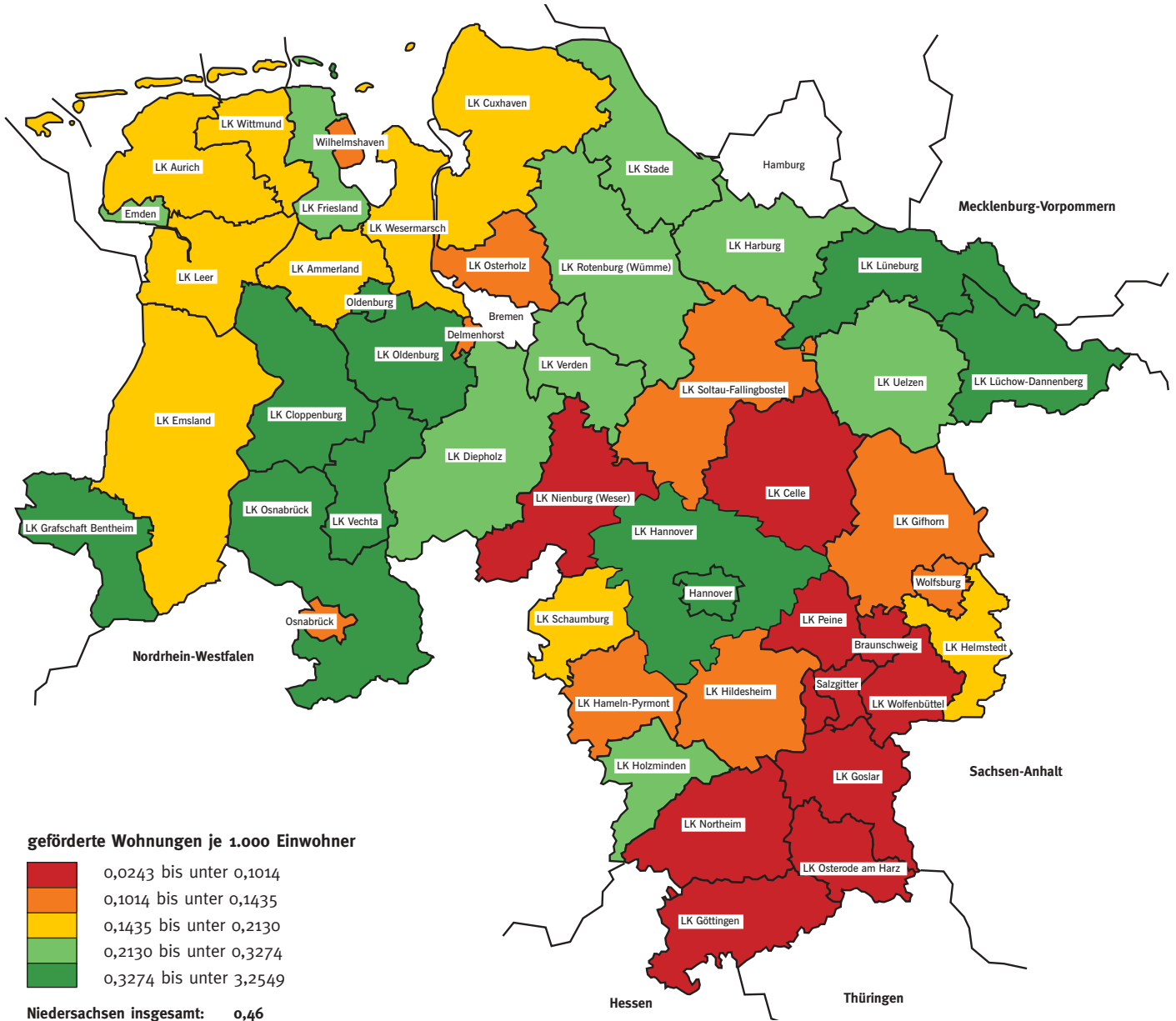
Die durchschnittliche Förderdichte in Niedersachsen erhöhte sich 1998 auf 0,46 Wohnungen je 1.000 Einwohner (1997: 0,31). Die Spannweite der Förderdichten auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte reicht von 0,02 in der Stadt Braunschweig bis zu 3,25 in der Landeshauptstadt Hannover (vgl. Karte 4 sowie Tabelle 4 im Anhang). Wie schon 1997 weist Hannover aufgrund der EXPO-Wohnungen mit knapp der Hälfte aller geförderten Miet- und Eigentumswohnungen in Niedersachsen (rd. 46%) mit Abstand die höchste Förderdichte auf.

Mit Ausnahme des Großraums Hannover und des Landkreises Holzminden wurden in den Landkreisen und kreisfreien Städten des südlichen und südöstlichen Niedersachsens nur wenige Wohnungen gefördert. Das dunkel- und hellgrüne Band, das Niedersachsen von Nordosten bis Südwesten durchzieht und sich vom Landkreis Lüchow-Dannenberg bis zum Landkreis Grafschaft Bentheim erstreckt, kennzeichnet die Gebiete mit vergleichsweise hohen Förderzahlen. Zu diesem Band gehören sowohl Gebiete mit einem hohen Anteil von Mietwohnungen (Stadt Oldenburg sowie die Landkreise Lüchow-Dannenberg, Lüneburg, Harburg, Diepholz und Cloppenburg) als auch Gebiete, in denen der Anteil der geförderten Eigentumsmaßnahmen weit über dem Landesdurchschnitt lag (Landkreise Rotenburg/Wümme, Grafschaft Bentheim, Osnabrück, Verden und Vechta). Im Landkreis Lüchow-Dannenberg wurden fast ausschließlich Wohnungen für ältere Menschen gefördert.

*Südosten mit  
niedrigsten  
Förderdichten*

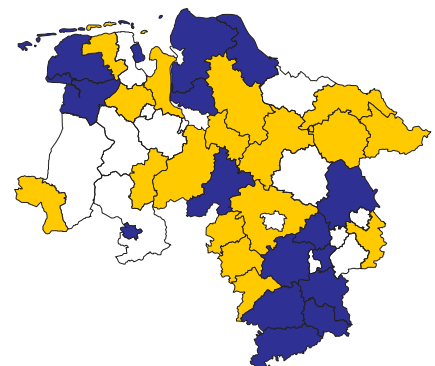
Entsprechend den diskontinuierlich auftretenden Wohnungsempässen ist die Förderdichte im Zeitablauf regional hohen Schwankungen unterlegen. In der kleinen Karte 4a sind jene Gebiete gelb markiert, die im Vorjahresvergleich eine relativ bessere Position einnehmen, blau die schwächer positionierten Gebiete.

# Karte 4 Förderdichte 1998



**Karte 4a  
Veränderung der Klassenzugehörigkeit gegenüber 1997**

- Die Gebiete liegen 1998 in einer niedrigeren Klasse als 1997.
- keine Veränderung der Klassenzugehörigkeit
- Die Gebiete liegen 1998 in einer höheren Klasse als 1997.



**Lesebeispiel:**

Mit 0,55 geförderten Wohnungen je 1.000 Einwohner liegt die Stadt Oldenburg wie 1997 (vgl. Karte 4a) in der dunkelgrünen Klasse mit sehr hohen Förderzahlen (vgl. Tabelle 4 im Anhang).



Quelle: eigene Darstellung, Datenbasis LTS

## Sozialwohnungsbestand

Der Bestand an Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen betrug zum Jahresende 1998 ca. 161.000 Wohnungen. Hiervon waren rund 91.000 im ersten Förderweg, also mit öffentlichen Baudarlehen geförderte Sozialwohnungen. Der Bestand der im Rahmen der vereinbarten Förderung geförderten Mietwohnungen belief sich per 31.12.1998 auf knapp 67.000, die übrigen Mietwohnungen waren im zweiten Förderweg mit Aufwendungsdarlehen gefördert worden.

*Knapp 5% aller Wohnungen waren 1998 sozial gebunden*

Damit unterliegen derzeit rund 4,7% aller niedersächsischen Wohnungen einer Mietpreis- und Belegungsbindung. Der Anteil der in der Vergangenheit geförderten Mietwohnungen am Gesamtbestand aller Wohnungen (vgl. Karte 5) zeigt die regional unterschiedliche Bedeutung geförderter Mietwohnungen für die Wohnungsmärkte Niedersachsens. Der Landkreis Göttingen verfügt mit einem Anteil von 11,3% über die höchste Quote geförderter Mietwohnungen gemessen am gesamten Wohnungsbestand. Es folgen die Städte Hannover (8,6%) und Delmenhorst (8,4%) sowie die Landkreise Wesermarsch (7,9%), Cloppenburg (7,8%) und Northeim (7,2%). Die im Vergleich zum Landesdurchschnitt hohe Bestandsquote in den Landkreisen Göttingen, Northeim und Wesermarsch ist vorwiegend auf die überdurchschnittlich hohen Förderaktivitäten im sozialen Wohnungsbau in den 60er und 70er Jahre zurückzuführen. Der Landkreis Cloppenburg hingegen verfügt über einen relativ jungen

*Die Spannweite reichte von gut 11% im Landkreis Göttingen...*

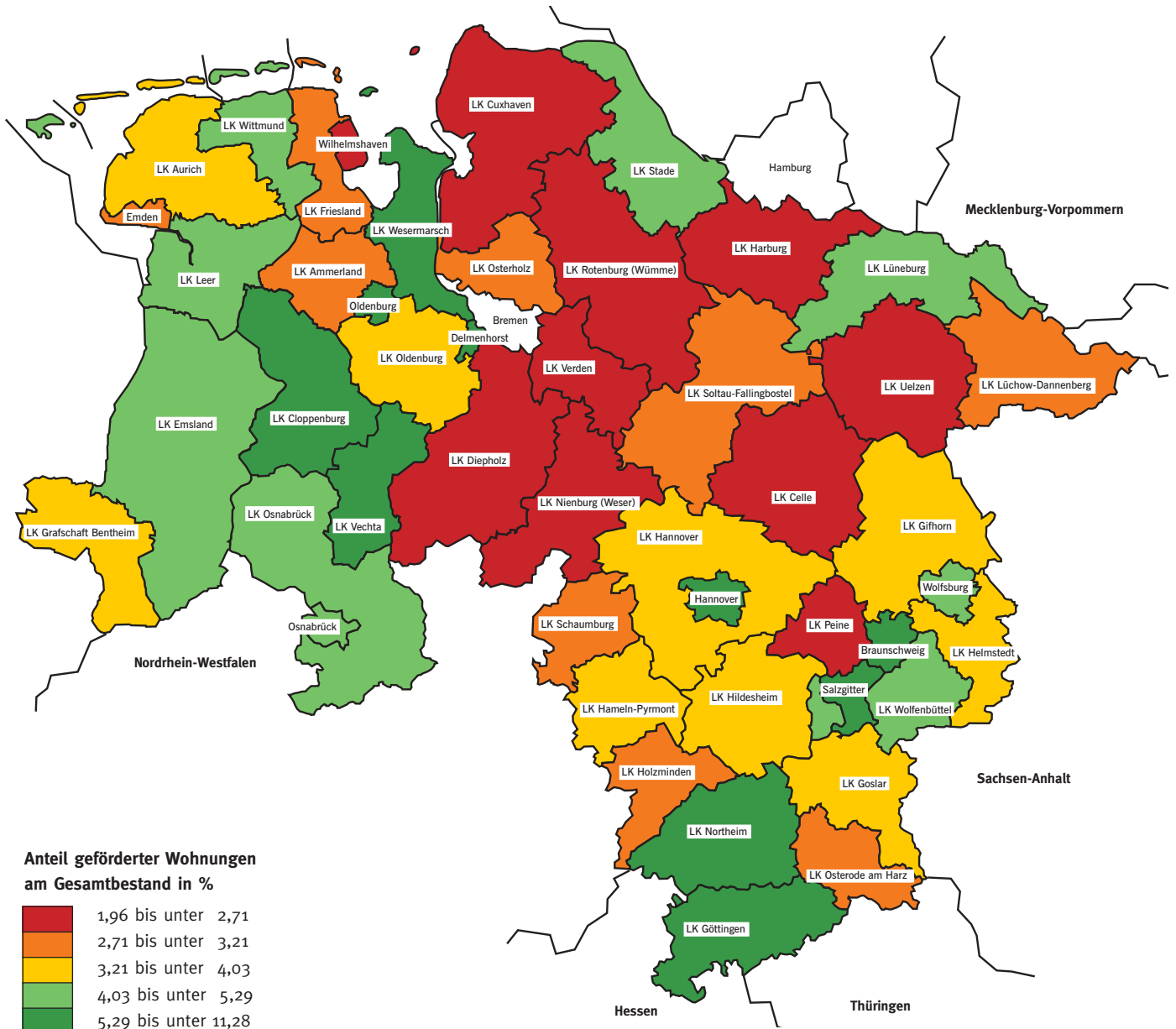
Bestand an gefördertem Wohnraum. In den Städten Hannover und Delmenhorst besteht ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen älteren und neueren Sozialwohnungen. Den niedrigsten Anteil geförderter Mietwohnungen am Wohnungsgesamtbestand weisen in Niedersachsen die Landkreise Diepholz (2,2%) und Verden (2,0%) auf.

*...bis 2% im Landkreis Verden*

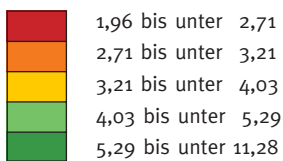
# Karte 5

## Bestand geförderter Mietwohnungen\* (1948 - 1998)

(als Anteil am Gesamtwohnungsbestand)



Anteil geförderter Wohnungen am Gesamtbestand in %



Niedersachsen insgesamt: 4,65

- Die Gebiete liegen 1998 in einer niedrigeren Klasse als 1997.
- keine Veränderung der Klassenzugehörigkeit
- Die Gebiete liegen 1998 in einer höheren Klasse als 1997.

**Lesebeispiel:**

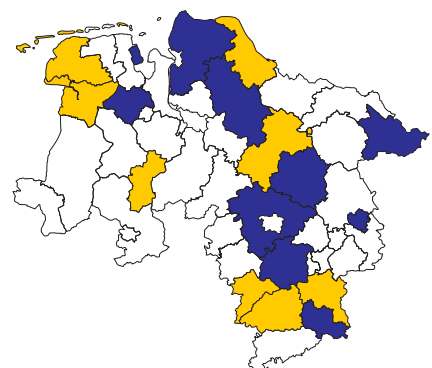
Die Stadt Oldenburg befindet sich in der dunkelgrünen Klasse, in der der Anteil der geförderten Wohnungen in bezug auf den Gesamtbestand in Niedersachsen am höchsten ist. Die kleine Karte zeigt, daß die Klassenzugehörigkeit der Stadt sich gegenüber dem Vorjahr nicht geändert hat (vgl. Tabelle 4 im Anhang).



Quelle: eigene Darstellung, Datenbasis LTS  
\* die noch einer Mietpreis- und/oder Belegungsbindung unterliegen

### Karte 5a

#### Veränderung der Klassenzugehörigkeit gegenüber 1997



## Entwicklung der Sozialwohnungsbestände bis 2010.

Während in den letzten Jahren aufgrund der hohen Fördertätigkeit noch eine Zunahme des Bestandes an Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu verzeichnen war, kehrt sich dieser Trend jetzt um. Insgesamt wird mit über 58.000 geförderten Mietwohnungen mehr als ein Drittel bis zum Jahr 2010 aus dem am Jahresende 1998 vorhandenen Bestand herausfallen, davon kurzfristig 50.000 Wohnungen bis zum Jahr 2005.

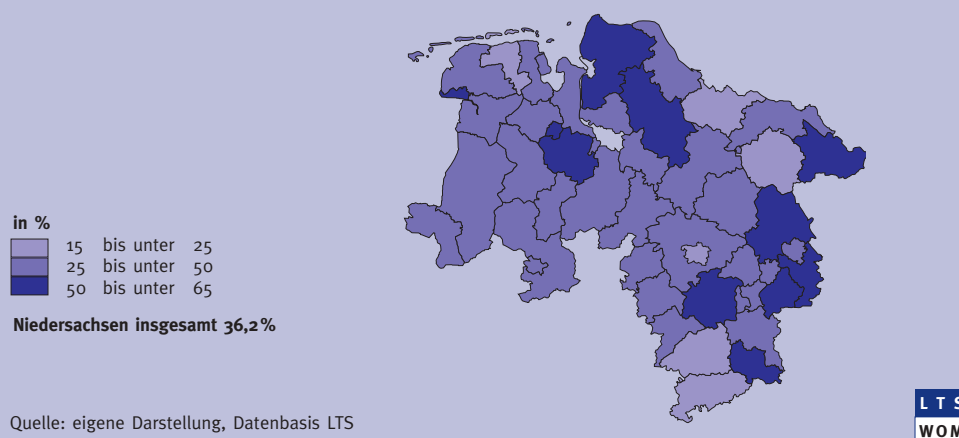
Von den bis 1989 finanzierten Sozialwohnungen fallen bis 2010 rund 33.000 aus der Belegungsbindung heraus. Knapp 58.000 dieser älteren Sozialwohnungen werden noch im Bestand verbleiben. Der Bestand der nach 1989 vom Land Niedersachsen geförderten Mietwohnungen wird sich bis 2010 um etwa 23.000 auf rund

44.000 Wohnungen verringern. Die Zahl der Neuzugänge an geförderten Wohnungen wird aufgrund der in den letzten Jahren erfolgten Bewilligungen sehr deutlich unter den Abgängen liegen. Insgesamt werden in Niedersachsen über 36% der zur Zeit vorhandenen Belegungsbindungen für Mietwohnungen auslaufen.

Die relativ höchsten Abgänge aus dem gegenwärtigen geförderten Mietwohnungsbestand werden die Landkreise Osterode am Harz, Wolfenbüttel, Cuxhaven, Helmstedt und Rotenburg/Wümme zu verkraften haben (vgl. Abb. 7). Bis zum Jahr 2010 wird in diesen Landkreisen mehr als 60% des geförderten Mietwohnungsbestandes aus der Belegungsbindung herausfallen. In den Landkreisen Harburg, Uelzen, Wittmund, Göttingen, Northeim sowie der Landeshauptstadt Hannover wird dies in weniger als 25% der geförderten Mietwohnungen der Fall sein.

*Bis 2010 laufen mehr als ein Drittel aller sozialen Bindungen aus*

Abbildung 7: Rückgang des Bestandes an Sozialwohnungen bis 2010





### 3. Die Wohnungsnachfrage

„Am Immobilienmarkt steigt die Kauflust, da viele Käufer die einmalig günstige Marktsituation erkennen“, so urteilte Ende 1998 der Ring Deutscher Makler aufgrund der leicht angestiegenen Preise bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Ob dieser Trend bei Ein- und Zweifamilienhäusern anhält und sich auch auf andere Marktsegmente ausweitet, wird nicht zuletzt von der **Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung** beeinflusst.

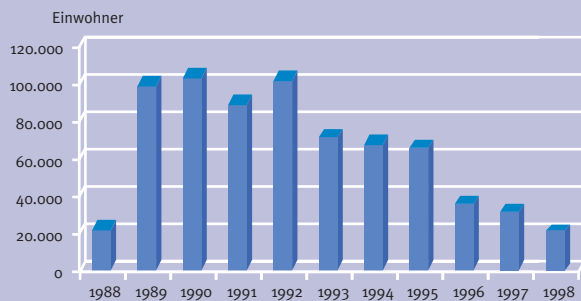
#### 3.1. Bevölkerungsentwicklung

Eine steigende **Einwohnerzahl** – in Niedersachsen vor allem durch Zuwanderung aus dem Ausland und Zuzüge aus den

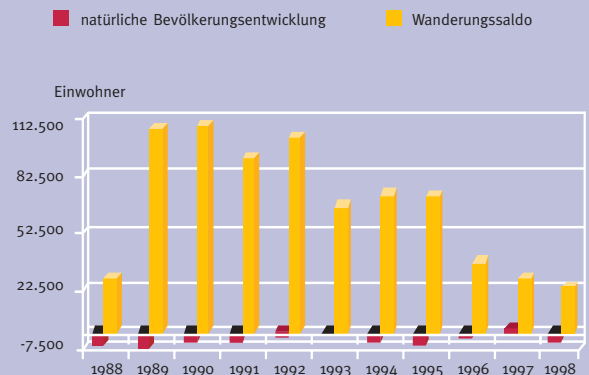
deutschen Vereinigung verringerte sich aufgrund der gesetzlichen Neuregelung des Asylverfahrens der Zuwanderungsüberschuß deutlich und lag zuletzt bei rd. 22 Tsd. Personen (vgl. auch im folgenden Abb. 8). Dem leichten Geburtenüberschuß 1997 folgte 1998 in Niedersachsen wieder ein Geburtendefizit von 1.470 Personen. Deutliche Bevölkerungszuwächse waren im westlichen Niedersachsen, im Gebiet zwischen Bremen und Hamburg sowie im Umland der Agglomeration Braunschweig/ Salzgitter/Wolfsburg festzustellen (grüne Gebiete in Karte 6). Die höchsten relativen Gewinne erreichten die Landkreise Harburg (+1,61%) und Lüneburg (+1,35%) sowie Ammerland (+1,24%) und Gifhorn (+1,18%).

*Zuwanderungsüberschuß führt trotz Geburtendefizit zu Bevölkerungswachstum*

**Abbildung 8: Bevölkerungszunahme in Niedersachsen (1988 bis 1998)**



Quelle: eigene Darstellung, Datenbasis NLS



L T S  
W O M

neuen Bundesländern und den Stadtstaaten Hamburg und Bremen – erhöht die Nachfrage nach Wohnraum. Seit der Volkszählung im Jahr 1987 stieg die Bevölkerung in Niedersachsen um knapp 10% auf 7,866 Mio. Einwohner Ende 1998 und wuchs damit deutlich schneller als im Bundesdurchschnitt. Nach dem besonders hohen Bevölkerungsanstieg im Zuge der

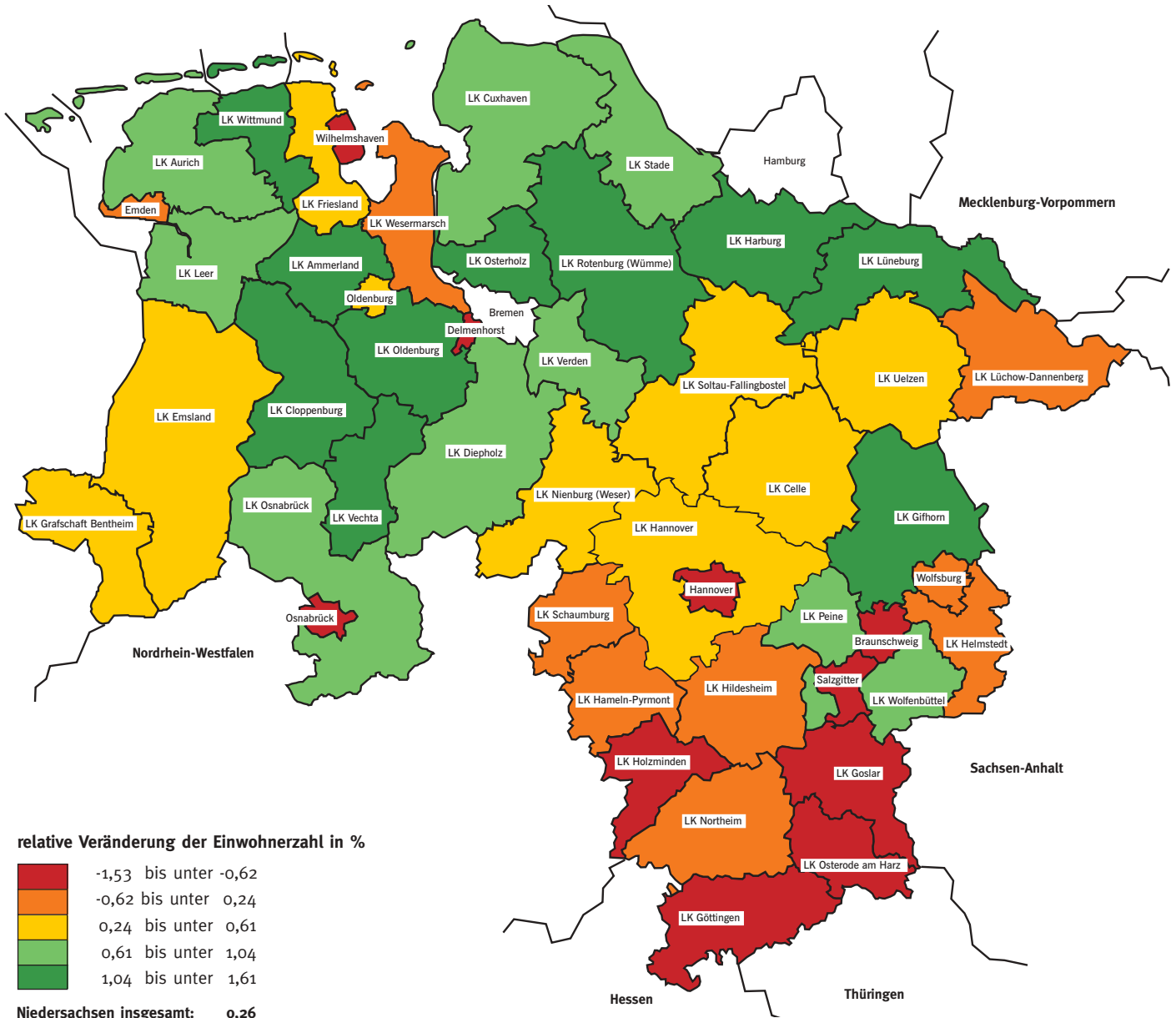
In den fünf Landkreisen im Süden Niedersachsens, im Dreieck Holzminden-Goslar-Göttingen, ist die Bevölkerungsentwicklung rückläufig (rot bzw. orange in Karte 6). Die hiermit einhergehende Überalterung der Bevölkerungsstruktur ist ein Grund für die geringeren Aktivitäten am Wohnungsmarkt (vgl. zu den Baufertigstellungen und -genehmigungen Kap 2.2.). Mit Ausnahme von

*Bevölkerungsverluste in Südniedersachsen*

# Karte 6

## Bevölkerungsentwicklung

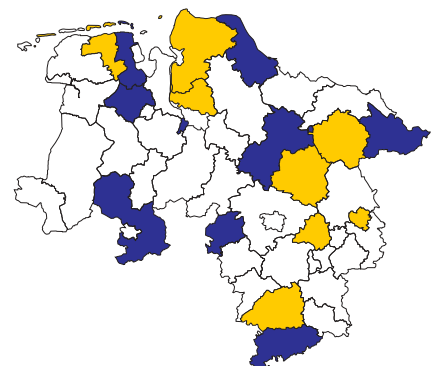
(relative Veränderung der Einwohnerzahlen vom 31.12.1997 zum 31.1.1998)



**Karte 6a**  
Veränderung der Klassenzugehörigkeit gegenüber 1997

- Die Gebiete liegen 1998 in einer niedrigeren Klasse als 1997.
- keine Veränderung der Klassenzugehörigkeit
- Die Gebiete liegen 1998 in einer höheren Klasse als 1997.

**Lesebeispiel:**  
Wie im Vorjahr befindet sich die Stadt Oldenburg in der gelben Klasse mittlerer Bevölkerungszuwächse. Von Dezember 1997 bis Dezember 1998 stieg die Bevölkerung um 0,52% auf 154.325 Personen (vgl. Tabelle 5 im Anhang).



Göttingen, wo die hohe (aber rückläufige) Studentenzahl für einen großen Anteil der jungen Erwachsenen an der Bevölkerung sorgt, ist der Anteil der für den Wohnungsmarkt wichtigen Gruppe der 18-40jährigen im südlichen Niedersachsen geringer als im Landesdurchschnitt.

Bis auf Oldenburg haben die kreisfreien Städte im vergangenen Jahr Einwohner verloren (vgl. Tabelle 5 im Anhang). Wilhelms- haben hat mit einem Minus von 1,53% die relativ größten Bevölkerungsverluste zu verzeichnen. Starke Bevölkerungszuwächse im Landkreis Gifhorn (+1,18%) wie auch (leicht) überdurchschnittliche Baugenehmigungszahlen im Umland der Städte Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg (vgl. zur Baugenehmigungsdichte Kapitel 2.2.) zeigen deutlich, daß teures städtisches Bauland immer noch viele junge Familien vom Bauen in den Kernstädten abhält. Dies wird von den rückläufigen Bevölkerungszahlen in den drei Städten bestätigt. Salzgitter rangiert mit einem Bevölkerungsrückgang von -1,17% wie schon 1997 am unteren Ende der Skala und auch Braunschweig fällt mit einem Minus von 0,68% in die rote Klasse mit den stärksten Bevölkerungsverlusten. In

*Stadt-Umland-  
Wanderung führt  
zu Bevölkerungs-  
verlusten in den  
Städten*

Wolfsburg verlangsamte sich der Bevölkerungsrückgang von -1,49% auf -0,50%. Die relative Position der Stadt hat sich im Niedersachsenvergleich verbessert (gelbe Farbe in der kleinen Karte 6a).

Neben der quantitativen Komponente spielt die Altersstruktur der Bevölkerung eine entscheidende Rolle für die Wohnungsnachfrage, da die jungen Erwachsenen am Wohnungsmarkt besonders aktiv sind. Die geburtenstarken Jahrgänge beleben mit einer zeitlichen Verzögerung von 20-30 Jahren den (Miet-)Wohnungsmarkt, wenn sie als junge Erwachsene selbst Haushalte gründen und Wohnraum nachfragen. Heute rücken in diese Gruppe die schwach besetzten Jahrgänge des „Pillenknicks“. Die hohen Geburtenzahlen der 60er Jahre sorgten in den 80er und 90er Jahren für einen Nachfrageschub auf dem (Miet-)Wohnungsmarkt. Im Marktsegment „Eigenheimbau“ werden sich die geburtenstarken Jahrgänge der 60er Jahre allerdings noch bis in die Anfangsjahre des nächsten Jahrtausends auswirken, da Wohneigentum in Deutschland mit durchschnittlich ca. 39 Jahren erworben wird.

*Die heutige Alters-  
struktur der Bevölke-  
rung beeinflusst die  
künftige Bevölke-  
rungs- und Haushalts-  
struktur und erlaubt  
Aussagen über die  
kommende Bevölke-  
rungsstruktur*

### 3.2. Haushaltsentwicklung

Die Wohnungsmarktsituation wird nicht nur von der Bevölkerungsentwicklung, sondern auch vom **Haushaltsbildungsverhalten** beeinflusst. Letzteres hängt vom durchschnittlichen „Lösungsalter“ der Kinder aus dem Haushalt der Eltern, vom Heiratsalter und von der Scheidungsquote ab. Auch die immer größer werdende Zahl der Lebensgemeinschaften, die dauerhaft zwei Wohnungen unterhalten, wirkt sich auf den Wohnungsmarkt aus. Darüber hinaus werden immer mehr Haushalte von Alleinerziehenden aber auch von Lebensgemeinschaften ohne Trauschein gebildet.

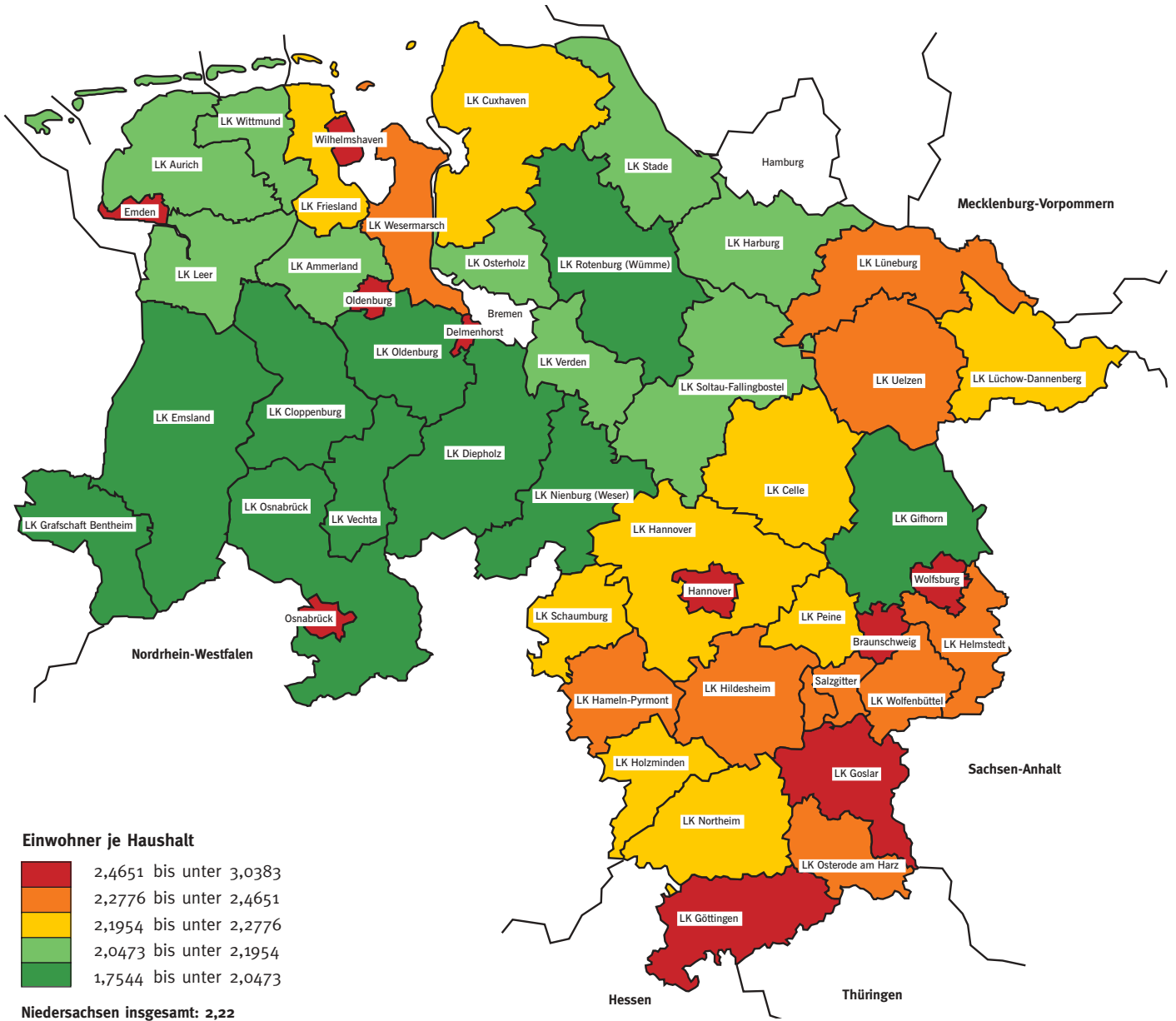
Die jungen Erwachsenen suchen i.d.R. im Alter von 18 bis 30 Jahren erstmals eine

eigene (Miet-)Wohnung, wobei sie sich bei entspanntem Wohnungsmarkt zeitlich früher vom Elternhaus lösen als bei Wohnungsmangel und hohem Mietniveau. Das durchschnittliche Heiratsalter hat sich in den letzten zwanzig Jahren kontinuierlich erhöht. Gleichzeitig ist die Zahl der Trauungen aufgrund von Altersstruktureffekten und infolge der veränderten Einstellung zur Ehe rückläufig. Niedersachsen nimmt 1997 mit 5,9 Eheschließungen je 1.000 Einwohner im Vergleich der Bundesländer Platz 2 hinter Schleswig-Holstein ein und liegt damit klar über dem Durchschnitt aller Bundesländer (5,2), gleichzeitig führte aber die kontinuierliche Zunahme der Trennungen 1997 zu einer Quote von 2,2 Scheidun-

*Kontinuierliche  
Verringerung der  
Haushaltsgröße in  
den letzten fünfzig  
Jahren*

*Haushaltsbildungs-  
verhalten bestimmt  
Haushaltsgröße*

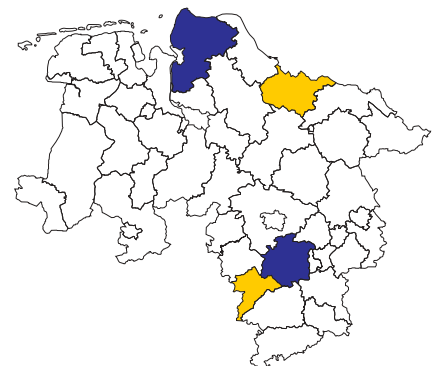
# Karte 7 Haushaltsgröße 1997 (Einwohner je Haushalt)



## Karte 7a Veränderung der Klassenzugehörigkeit gegenüber 1996

- Blue: Die Gebiete liegen gegenüber 1997 in einer Klasse mit größeren Haushalten.
- White: keine Veränderung der Klassenzugehörigkeit
- Yellow: Die Gebiete liegen gegenüber 1997 in einer Klasse mit kleineren Haushalten.

**Lesebeispiel:**  
In der Stadt Oldenburg hat sich mit 1,88 Personen die Haushaltsgröße gegenüber 1996 (1,86) leicht erhöht. Damit befindet sich die Stadt wie schon im Vorjahr in der roten Klasse mit der geringsten Haushaltsgröße (vgl. Tabelle 5 im Anhang).

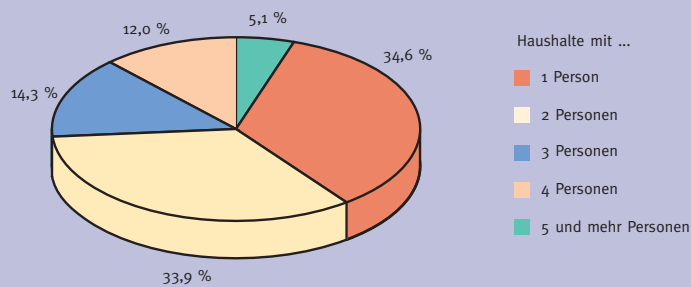


**L T S** Quelle: eigene Darstellung, Datenbasis NLS, GfK  
**W O M**

gen je 1.000 Einwohner (Bundesdurchschnitt 2,3). Trotz der Zunahme der Lebensgemeinschaften ohne Trauschein führen die sinkende Heiratsquote und die zunehmende Zahl der Scheidungen zu einer Verringerung der Haushaltsgröße. Dieser Trend wird sich noch durch die zunehmende Alterung der Bevölkerung und die damit verbundene Zunahme der alleinstehenden alten Menschen verstärken. Tendenziell

(2,99). Hier wie auch im Emsland (2,86) führt die junge Bevölkerungsstruktur zu einer hohen Geburtenrate. Auch in Gifhorn (2,62) bilden weit mehr Personen einen Haushalt als im Landesdurchschnitt (2,22). Während in Cloppenburg, im Emsland und Vechta die durchschnittliche Haushaltsgröße gegenüber 1996 jedoch gesunken ist, stieg sie entgegen dem allgemeinen Trend in Gifhorn an.

**Abbildung 9: Privathaushalte in Niedersachsen nach der Haushaltsgröße in Prozent der Haushalte insgesamt im April 1998**



Quelle: eigene Darstellung, Datenbasis NLS Mikrozensus 1998



nimmt die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte (sowohl absolut als auch relativ) zu. Der Anteil der Einpersonenhaushalte betrug 1998 in Niedersachsen 34,6% (vgl. Abb. 9) gegenüber 33,5% im Jahr 1994. Zusammen mit den Zweipersonenhaushalten bilden sie 68,5% aller Haushalte (1994: 65,9%).

In den kreisfreien Städten (bis auf Salzgitter rot) ist aufgrund des hohen Anteils der Einpersonenhaushalte die Haushaltsgröße sehr niedrig. In die rote Klasse mit der geringsten Haushaltsgröße fallen auch die Landkreise Goslar und Göttingen. Letzteres verwundert angesichts der (rückläufigen aber immer noch) hohen Studentenzahl in der Stadt Göttingen nicht. Insgesamt ist die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt im südlichen Niedersachsen gering, nur in den Landkreisen Northeim und Holzminden entspricht sie in etwa dem niedersächsischen Durchschnitt.

*Kleine Haushalte in den kreisfreien Städten*

*Durchschnittlich bilden 2,22 Personen in Niedersachsen einen Haushalt*

Die **Haushaltsgröße** hat sich in allen Bundesländern in den letzten fünfzig Jahren nachhaltig verringert und lag in Niedersachsen 1997 mit 2,22 Personen je Haushalt leicht unter dem Niveau des Vorjahres. Dabei sind die Haushalte im westlichen Niedersachsen, zwischen Bremen und Hamburg und im Landkreis Gifhorn größer als im niedersächsischen Durchschnitt (in Karte 7 hell- und dunkelgrün eingefärbt).

Der Trend zu immer kleiner werdenden Haushalten führt dazu, daß die Gesamtzahl der Haushalte schneller zunimmt als die Einwohnerzahl (vgl. Abb. 10). 1998 zählte der Mikrozensus 10,9% mehr Haushalte als noch 1990, während im gleichen Zeitraum die Bevölkerung nur um 6,5% zunahm. Sogar bei stagnierenden

*Eine stark abnehmende Haushaltsgröße kann bei abnehmender Einwohnerzahl bei gleichzeitig steigenden Haushaltszahlen verursacht werden. In einem solchen Fall steigt trotz Bevölkerungsrückgang der Wohnungsbedarf*

Die durchschnittlich größten Haushalte befinden sich im Landkreis Cloppenburg (3,04 Personen), dicht gefolgt von Vechta

oder leicht sinkenden Einwohnerzahlen kann daher die Nachfrage nach Wohnungen aufgrund zunehmender Haushaltszahlen steigen.

*Junge Familien ziehen aus den Städten ins Umland*

Insgesamt spiegeln die Daten zur Bevölkerungs- und Haushaltsgrößenentwicklung mehrere Veränderungen wider. Die Verkleinerung der Haushalte in den Städten kann zum Teil mit dem Fortzug junger Familien (mit Wunsch nach Haus und Garten) in das Umland begründet werden. Während beispielsweise die Einwohnerzahl in Osnabrück zurückging (in Karte 6 rot) fiel die Bevölkerungszunahme im Umland überdurchschnittlich aus (hellgrün), wobei insbesondere die Gemeinden in direkter Nachbarschaft zu den großen Städten von den Wanderungen profitieren.

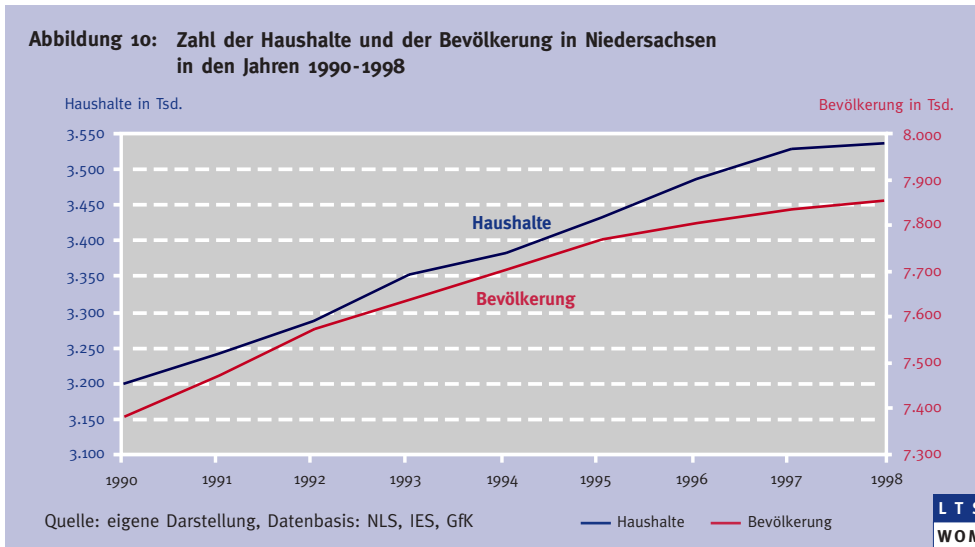
Im südlichen Niedersachsen wird aufgrund der überalterten Bevölkerungsstruktur die

Zahl der alleinstehenden älteren Personen auch in Zukunft ansteigen. Die Nachfrage nach altengerechten Wohnformen und Altenpflegeeinrichtungen wird damit wachsen. Da ältere Menschen an ihrer gewohnten Umgebung festhalten, nimmt auch der Anteil der Senioren zu, die allein in relativ großen Wohnungen bzw. Häusern wohnen. Dies führt zu einer Zunahme der Wohnfläche je Einwohner und verstärkt den Trend zu mehr Wohnflächeninanspruchnahme.

*Im südlichen Niedersachsen prägen in Zukunft viele alte Menschen die Wohnungsnachfrage*

Schließlich sind starke Bevölkerungszuwächse bei gleichzeitig großen Haushalten in den ländlichen Regionen des westlichen Niedersachsens wie beispielsweise in Cloppenburg und Vechta (sowohl in Karte 6 als auch in Karte 7 in der Klasse mit den höchsten Werten) zu beobachten.

**Abbildung 10: Zahl der Haushalte und der Bevölkerung in Niedersachsen in den Jahren 1990-1998**



### 3.3. Eigenpotentiale der Wohnungsversorgung

Die Haushaltskaufkraft und die Ausprägung des Sozialindikators beeinflussen das „**Eigenpotential der Wohnungsversorgung**“ einer Region. Mit zunehmender Haushaltskaufkraft steigt die Wohnkaufkraft. Damit finden bei gleichbleibendem Angebot immer mehr Haushalte Wohnraum auf dem freien Markt. In welchem Maße dies auch für das untere Preissegment zutrifft, zeigt die Entwicklung des Sozialindikators.

#### Haushaltskaufkraft

Der Zusammenhang zwischen der **Kaufkraft der Haushalte** und der Wohnungsbautätigkeit ist in den Bausparten unterschiedlich stark. Der Neubau von Eigenheimen hängt direkt von der absoluten Höhe der Haushaltskaufkraft ab. Aber auch die erwartete zukünftige Einkommensentwicklung der potentiellen Bauherren bestimmt die Bautätigkeit in diesem Bereich. Der Mietwohnungsbau ist stark von Renditeerwartungen abhängig. Indirekt wirkt eine steigende Haushaltskaufkraft über die wachsende Nachfrage nach größeren und besser ausgestatteten Wohnungen belebend.

Mit steigender Kaufkraft nehmen die qualitativen (Ausstattung) und quantitativen (Größe) Ansprüche an den Wohnraum sowohl im Eigenheimbereich als auch bei einer Mietwohnung zu, sofern nicht gleichzeitig die Mieten bzw. Wohnnebenkosten (Müllabfuhr, Wasser, etc.) steigen.

Insgesamt sind in Westdeutschland die **Bruttokaltmieten** (also die Kaltmieten inkl. Betriebskosten) im vergangenen Jahr um

#### Haushaltskaufkraft

*Die Haushaltskaufkraft ist das verfügbare Einkommen (ohne Vermögensanteile), das den Haushalten für Konsumzwecke jährlich zur Verfügung steht. Sie kann vereinfacht als Summe aller Nettoeinkünfte pro Haushalt bezeichnet werden und ist Indikator für das Konsum- und Wohnraumnachfragepotential.*

*Von der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) in Nürnberg wird hierzu die Lohn- und Einkommensteuerstatistik ausgewertet und um Transferleistungen (Arbeitslosengeld, Kindergeld etc.) ergänzt. Die Nettoeinkommen von Einkommensmillionären werden bei 1 Mio. DM gedeckelt, um regionale Verzerrungen zu vermeiden. Anhand von Prognosen führender Wirtschaftsforschungsinstitute projiziert die GfK die Kaufkraft auf das aktuelle Jahr. Bezieht man die regionale Kaufkraft auf die Haushalte, ergibt sich die Haushaltskaufkraft in den Landkreisen und kreisfreien Städten.*

1,8 % – so wenig wie seit 1987 nicht mehr – gestiegen. Trotzdem lag der Zuwachs noch 0,9 %-Punkte über der Verteuerung der Lebenshaltungskosten insgesamt. In den Verdichtungsräumen ist die Schwankungsbreite der Mieten insbesondere bei Erst- und Wiedervermietung aus dem Wohnungsbestand größer. Vor allem im Hochpreissegment gingen die Mieten im vergangenen Jahr z.T. deutlich zurück.

*Anstieg der Bruttokaltmieten liegt über dem Anstieg der Lebenshaltungskosten*

*Haushaltskaufkraft entscheidend für die Realisierung der Wohnwünsche*

**Ergebnis der Befragung  
wohnungswirtschaftlicher Akteure 1999**

Am aussagekräftigsten für die Anspannung am Wohnungsmarkt ist die Miethöhe bei den Erst- und Wiedervermietungen, da hier die Mietpreise als Knappheitsmesser unmittelbar reagieren. Die wohnungswirtschaftlichen Akteure in Niedersachsen konnten im vergangenen Jahr in diesem Marktsegment für eine 3-Zimmer-Wohnung mittleren Wohnwerts mit ca. 70 qm im Neubau Mieten zwischen 7,00 DM/qm und 15,00 DM/qm (Nettokaltmiete) erzielen. Erwartungsgemäß können in den Städten höhere Mieten realisiert werden als in ländlichen Regionen. Die Miete bei Wiedervermietung im Bestand variierte 1998 zwischen 5,00 DM/qm und 10,50 DM/qm bei Wohnungen, die bis 1948 fertiggestellt worden sind und zwischen 7,00 DM/qm und 12,00 DM/qm in Wohnungen neueren Baujahrs (nach 1948).

weil er letztlich die höheren Nebenkosten zahlt, für den Vermieter indirekt, weil auf der Nachfrageseite der Spielraum einer Mietenerhöhung aufgrund der gestiegenen Nebenkosten möglicherweise ausgeschöpft ist. Der Vermieter kann aber auch durch zunehmenden Verwaltungsaufwand direkt betroffen sein. Steigen die Wohnnebenkosten weiter in diesem Ausmaß, so muß die Haushaltskaufkraft deutlich zunehmen, damit die Wohnungsnachfrage anzieht.

Nach der Stagnation im Jahr 1997 stieg die **Kaufkraft je Haushalt** im Landesdurchschnitt 1998 wieder um knapp 1.200 DM auf gut 65.000 DM (vgl. auch im folgenden Tabelle 6 im Anhang). Damit wurden zwar nicht die Zuwächse der Jahre 1995 und 1996 erreicht, dennoch ist der positive Trend offensichtlich.

Haushaltskaufkraft legt 1998 um knapp 2 % zu

Wie schon im letzten Jahr zeigt sich in Karte 8 eine „grüne Achse“ hoher Haushaltskaufkraft, die Niedersachsen vom Hamburger Umland im Nord-Osten bis zur Grafschaft Bentheim an der holländischen Grenze durchzieht. Mit durchschnittlich 80.384 DM/Jahr hatten 1998 wie schon

Wohnnebenkosten steigen auch 1998 überproportional

Die 1,8-prozentige Steigerung der Bruttokaltmieten in Westdeutschland liegt in erster Linie in den gestiegenen Wohnnebenkosten begründet (vgl. Abb. 11), allen

**Abbildung 11: Entwicklung der Wohnnebenkosten in den alten Bundesländern 1998 gegenüber 1997**



Zum Vergleich: Anstieg der Lebenshaltungskosten von 1997 nach 1998: +0,9% (alte Bundesländer)  
Quelle: eigene Darstellung, Datenbasis ifs

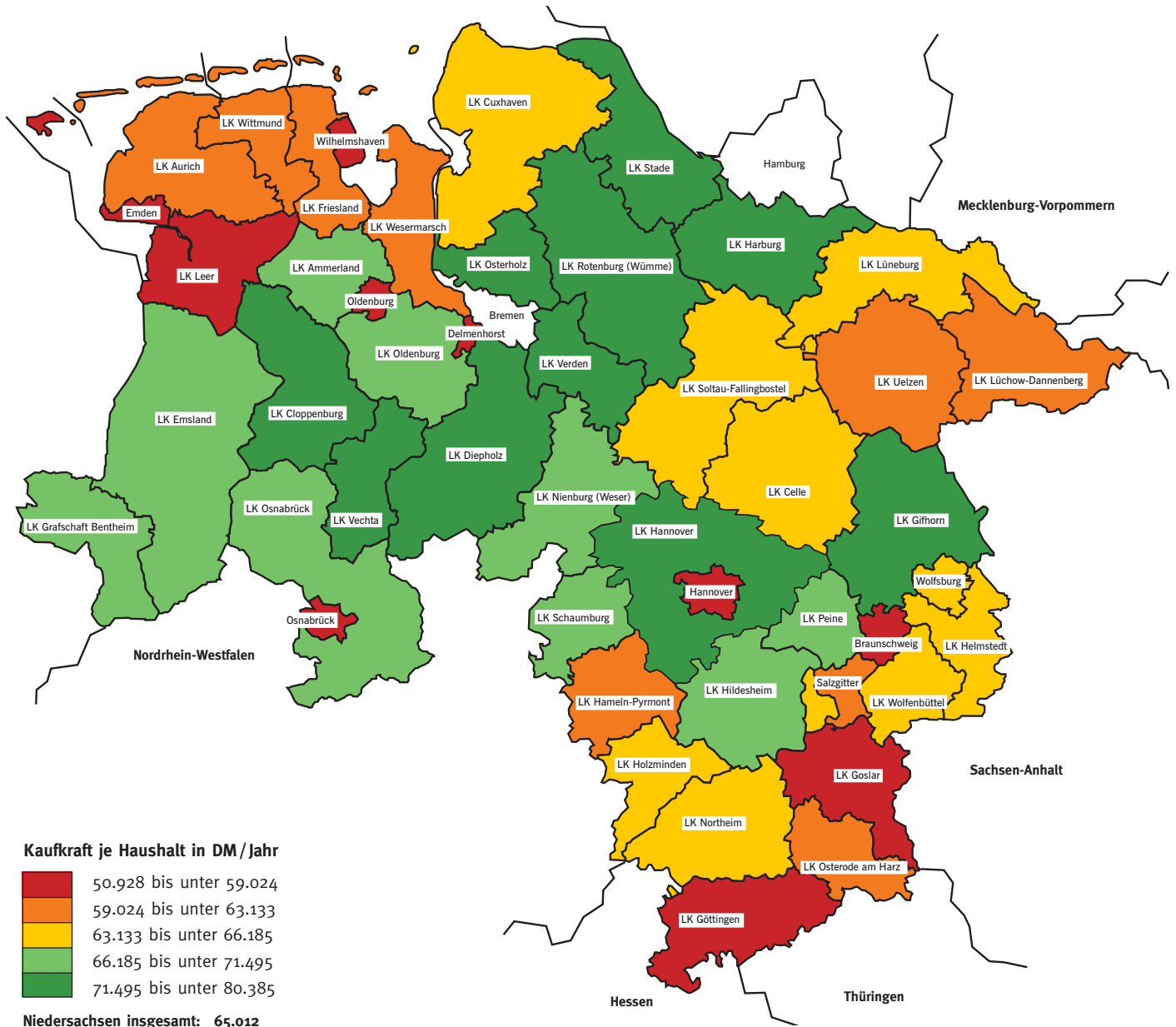


voran die Kostensteigerung bei der Müllabfuhr (+ 7,8 %). Die starke Zunahme der Wohnnebenkosten hat sowohl für den Mieter als auch für den Vermieter negative Konsequenzen: für den Mieter direkt,

im Vorjahr die Haushalte im Landkreis Vechta die höchste Kaufkraft, dicht gefolgt von Harburg mit 78.759 DM und Gifhorn mit 78.739 DM.

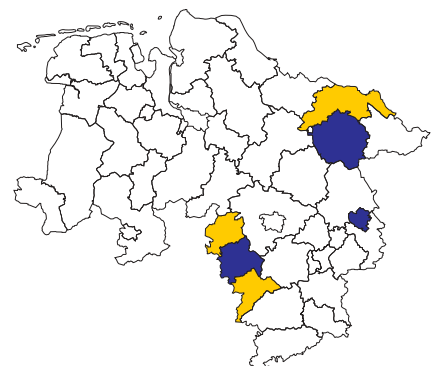


# Karte 8 Haushaltskaufkraft 1998 (Kaufkraft je Haushalt)



**Karte 8a  
Veränderung der Klassenzugehörigkeit gegenüber 1997**

- Die Gebiete liegen 1998 in einer niedrigeren Klasse als 1997.
- keine Veränderung der Klassenzugehörigkeit
- Die Gebiete liegen 1998 in einer höheren Klasse als 1997.



**Lesebeispiel:**  
Die Stadt Oldenburg befindet sich 1998 mit einer Kaufkraft von 56.263 DM je Haushalt und Jahr wie schon 1997 in der niedrigsten (roten) Kaufkraftklasse (vgl. Tabelle 6 im Anhang).

*Niedrige  
Haushaltskaufkraft  
im Norden  
und Süden*

Das Bild der Nordseeregion hat sich 1998 nicht gewandelt. Hier mußten die Haushalte wie im Vorjahr mit einer gemessen am Niedersachsenschnitt geringen Haushaltskaufkraft wirtschaften. Folglich ist hier auch das Wohnungsnachfragepotential gering. In den Landkreisen im Süden des Landes hat sich ebenfalls wenig geändert. Die Landkreise Holzminden und Schaumburg sind in eine Klasse höherer Kaufkraft (gelb in Karte 8a) gerutscht und die finanzielle Situation der Haushalte in Hameln-Pyrmont hat sich 1998 im Niedersachsenvergleich etwas verschlechtert (blau eingefärbt).

*Geringes  
Wohnungsnachfragepotential  
auch in  
den kreisfreien  
Städten*

Wie bereits 1996 und 1997 wiesen die kreisfreien Städte im Vergleich zu den Landkreisen tendenziell eine geringere Haushaltskaufkraft auf (in Karte 8 rot bzw. Salzgitter orange). Nur die Stadt Wolfsburg hat mit DM 65.990 eine höhere Haushaltskaufkraft. Allerdings hat sich die relative Position im Niedersachsenvergleich 1997 und 1998 verschlechtert (blau in Karte 8a). Zählte die Stadt 1996 noch zu den kaufkräftigen Gebieten, ist die Kaufkraft 1998 nur noch durchschnittlich. Aufgrund der Vielzahl von kleinen Haushalten ergibt sich bei einer Pro-Kopf-Betrachtung in den Verdichtungsräumen eine weitaus höhere Kaufkraft als in den Landkreisen. Eine Berücksichtigung des von den wohnungswirtschaftlichen Akteuren festgestellten höheren (Miet-)Preisniveaus in den Zentren schmälert die (Wohn-)Kaufkraft in den Städten allerdings wieder.

Wie sich die Kaufkraft der Haushalte und damit auch die Wohnungsnachfrage in der nahen Zukunft entwickeln wird, hängt von mehreren Faktoren ab. Positive Wirkungen haben aller Voraussicht nach die drei Stufen der Steuerreform der neuen Regierung, genauer die Anhebung des Grundfreibetrages, die Senkung des Einkommenssteuersatzes und des Spitzensteuersatzes bei der Einkommensteuer sowie die Erhöhung des Kindergeldes für das

erste und zweite Kind. Darüber hinaus wirkt sich die sukzessive Senkung des Rentenversicherungsbeitrages positiv auf die Haushaltskaufkraft aus. In die entgegengesetzte Richtung wirken sich Maßnahmen des Bundes zur Haushaltskonsolidierung sowie die neuen Energiesteuern aus. Nicht zuletzt ist der Nettoeffekt abhängig von den Ergebnissen der künftigen Tarifrunden und der Inflationsrate. Die Eigenheimnachfrage erhält einen leichten Dämpfer durch den Wegfall des Vorkostenabzugs einer nach dem Eigenheimzulagengesetz begünstigten Wohnung und durch die geplante Absenkung der Einkommensgrenzen für die Eigenheimzulage zum 01.01.2000 von DM 120.000 auf 80.000 für Alleinstehende bzw. von DM 240.000 auf 160.000 für Ehepaare. Der Mietwohnungsbau wird durch die Begrenzung des Verlustausgleichs zwischen den unterschiedlichen Einkunftsarten beeinflusst. Nur in geringem Umfang dürften sich die Verlängerung der Spekulationsfrist für Immobiliengeschäfte und die Abschaffung der Pauschbeträge für Werbungskosten auswirken. Insgesamt werden für große Privatinvestoren durch den Abbau der Steuervergünstigungen die Investitionsanreize für den Mietwohnungsbau zurückgehen.

*Nettoeffekt auf die  
Haushaltskaufkraft  
ungewiß*

### *Sozialindikator*

Hat sich der niedersächsische Wohnungsmarkt entspannt? Ein Blick auf den Sozialindikator (siehe Definition) stützt diesen Eindruck nicht für alle Marktbereiche.

## Sozialindikator

$$\text{Sozialindikator} = \frac{(\text{HLU-Empfänger} + \text{Empfänger AsylbLG} + \text{Arbeitslosenhilfeempfänger})}{\text{Bevölkerung}}$$

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

*Je günstiger der Wohnraum ist, desto angespannter ist die Situation*

Der Sozialindikator erfaßt jenen Personenkreis, der hauptsächlich auf geförderte Wohnungen und Wohnungen im Niedrigpreissegment angewiesen ist. Nach Meinung der wohnungswirtschaftlichen Akteure ist der Wohnungsmarkt gerade im unteren Preissegment nicht so entspannt wie der niedersächsische Wohnungsmarkt insgesamt.

## Ergebnis der Befragung wohnungswirtschaftlicher Akteure 1999

Die Wohnungsmarktlage wird um so angespannter eingestuft, je günstiger die Wohnungen sind. Aktuell sehen fast 82% aller Interviewpartner im oberen Marktsegment (über 11 DM/qm Nettokaltmiete) einen Wohnungsüberhang. Im Segment zwischen 9 und 11 DM/qm ist die Situation auch noch für die große Mehrheit (68%) entspannt, während dieser Meinung im unteren Preissegment (unter 9 DM/qm) nur noch ein Drittel der Befragten ist. Ein Viertel der wohnungswirtschaftlichen Akteure stuft den Markt im unteren Preissegment sogar als angespannt ein.

*Sozialhilfequote in Niedersachsen höher als in Westdeutschland*

Die Zahl der mit dem Sozialindikator (6,57%) erfaßten Transfereinkommensempfänger hat sich in Niedersachsen weiter erhöht, wobei die Zahl der **Arbeitslosenhilfeempfänger** am stärksten gestiegen ist. Die Zahl der **Empfänger laufender Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen**, der Sozialhilfe im engeren Sinne,

stieg um knapp 3% gegenüber dem Vorjahr. Zum Jahresende 1997 waren mit 337.340 Menschen ca. 4,3% der Bevölkerung auf Sozialhilfe angewiesen. Damit sind in Niedersachsen anteilig weit mehr Menschen von staatlicher Unterstützung abhängig gewesen als in Westdeutschland insgesamt (3,8%). Die Zahl der **Empfänger von Regelleistungen nach dem AsylbLG** ist 1997 gegenüber 1996 leicht zurückgegangen.

Durch die große Streuung des Sozialindikators von 3,91% in Vechta bis zu 11,60% in Wilhelmshaven (vgl. Tab. 6 im Anhang) fällt der Niedersachsenschnitt (6,57%) genauso wie im letzten Jahr nicht in die Klasse durchschnittlicher Indikatorenwerte, sondern in die Klasse mit (leicht) überdurchschnittlichen Werten (orange in Karte 9). Erwartungsgemäß ist wie schon in den beiden vorangegangenen Berichtsjahren auch 1998 die Sozialbelastung und damit die Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen bzw. gefördertem Wohnraum in den Zentren höher als in den ländlichen Regionen. Nur in Wolfsburg (5,35%) liegt der mit dem Sozialindikator erfaßte Bevölkerungsanteil der Transfereinkommensbezieher unter dem niedersächsischen Durchschnitt (6,57%). In einigen Städten wie beispielsweise in Emden und Oldenburg fällt ein besonders großer Teil der Sozialwohnungen bis zum Jahr 2010 aus der Sozialbindung heraus (knapp 58% in Emden bzw. knapp 51% in Oldenburg; vgl.

*Hohe Sozialbelastung in den Städten*

Kap. 2.3.). Vor diesem Hintergrund ist die hohe Sozialbelastung in einigen Verdichtungsräumen bedenklich.

*Hohe Sozialbelastung entlang der Nordseeküste*

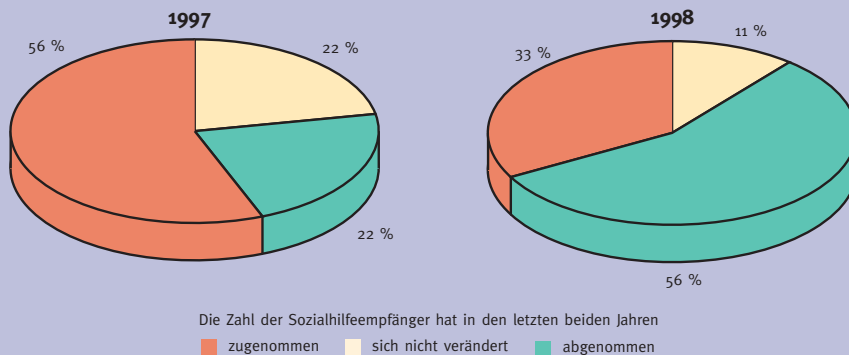
Die Sozialbelastung ist entlang der Nordseeküste höher (orange und rot in Karte 9) als in Niedersachsen insgesamt, wobei sich die relative Position der Landkreise Wittmund und Friesland gegenüber dem

Vorjahr verschlechtert hat (blau in Karte 9a). Auch der Landkreis Osterode am Harz liegt nunmehr in der Klasse mit der zweithöchsten Sozialbelastung. Wenn dieser Trend anhält und sich auch in den angrenzenden Landkreisen verschärft, entwickelt sich der südniedersächsische Raum immer mehr zu einem Gebiet mit durchgängig hoher Sozialbelastung.

## Ergebnis der Kommunalbefragung 1999

Obwohl die kreisfreien Städte bis auf Wolfsburg und Osnabrück nach wie vor zu den Gebieten mit der höchsten Sozialbelastung zählen, deuten die Ergebnisse der Kommunalbefragung einen Wandel in den Städten an (vgl. Abb. 12). In der aktuellen Umfrage wurden in fünf der neun kreisfreien Städte rückläufige Sozialhilfeempfängerzahlen in den vergangenen zwei Jahren beobachtet, während vor einem Jahr nur in zwei Städten die Empfängerzahl zurückgegangen war. Während damals in fünf kreisfreien Städten die Empfängerzahl in den vergangenen zwei Jahren gestiegen war, trifft das aktuell nur auf drei Städte zu.

**Abbildung 12: Einschätzung der Kommunen zur Entwicklung der Zahl der Sozialhilfeempfänger in den kreisfreien Städten Niedersachsens**



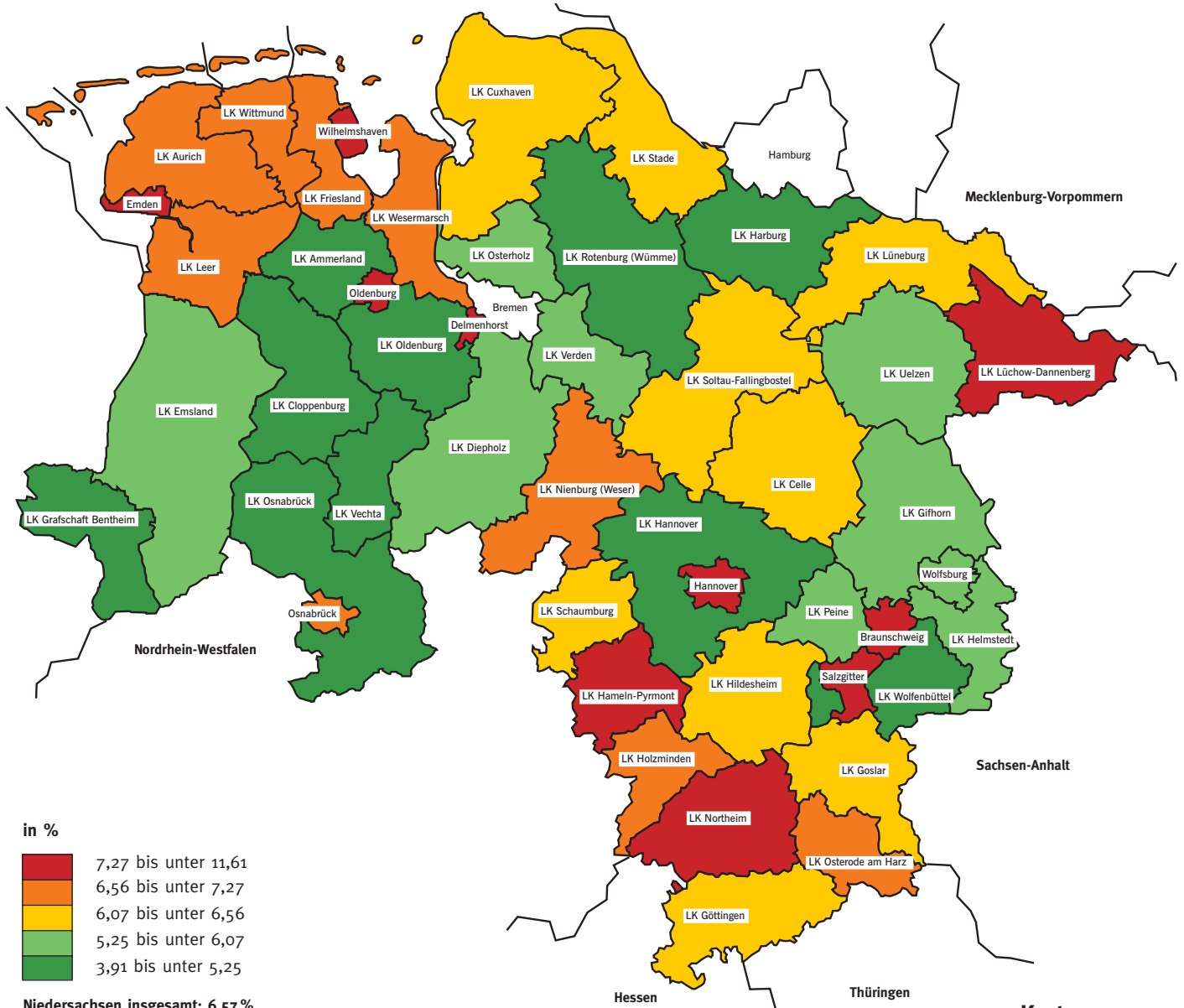
Quelle: eigene Darstellung, Datenbasis LTS Kommunalbefragung 1998 und 1999

L T S  
W O M

Die Zukunft sehen die Befragten vor Ort sowohl in den Landkreisen als auch in den Städten weniger pessimistisch als noch vor einem Jahr. Befürchteten in der 98er Befragung noch 67 % einen Anstieg der Sozialhilfeempfängerzahlen in der Zukunft, sind es 1999 nur noch 45 % (gültige Antworten). Teilweise wird dieser Wandel mit einer Verbesserung der Situation am Arbeitsmarkt begründet, in der überwiegenden Zahl wird die positive Entwicklung aber mit massiven Fördermaßnahmen (der Hilfe zur Arbeit) erklärt. Bei den Jugendlichen hat das Sofortprogramm zur Bekämpfung der Jugendarbeitslosigkeit gegriffen. In zwei Gebietskörperschaften sind Beschäftigungsgesellschaften zur Vermittlung und Eingliederung von Sozialhilfeempfängern in das Arbeitsleben gegründet worden.

# Karte 9 Sozialindikator 1998

(Bevölkerungsanteil der Empfänger laufender Hilfe zum Lebensunterhalt, der Leistungsberechtigten nach dem AsylbLG und der Arbeitslosenhilfeempfänger)

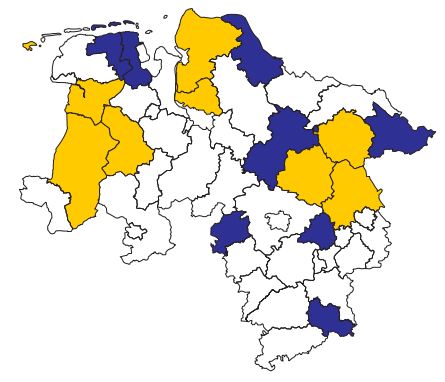


■ Die Gebiete liegen gegenüber 1997 in einer Klasse mit höherem Sozialindikator.  
■ keine Veränderung der Klassenzugehörigkeit  
■ Die Gebiete liegen gegenüber 1997 in einer Klasse mit niedrigerem Sozialindikator.

**Lesebeispiel:**  
 Die Stadt Oldenburg befindet sich mit 8,43 % in der roten Klasse, in der der Sozialindikator in Niedersachsen am höchsten ist. Die Klassenzugehörigkeit der Stadt (vgl. Karte 9a) hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht geändert (vgl. Tabelle 6 im Anhang).

**LTS** **WOM** Quelle: eigene Darstellung, Datenbasis NLS, LAA Niedersachsen-Bremen

**Karte 9a  
Veränderung der Klassenzugehörigkeit gegenüber 1997**



## Ergebnis der Kommunalbefragung 1999

Die Sozialbelastung in den Landkreisen und kreisfreien Städten wandelt sich. Dies zeigen auch die Angaben der Kommunen zur Entwicklung der Empfängerzahlen von Tabellen- und pauschalitem Wohngeld. Während in der 98er Befragung noch über 40% von einer gestiegenen Zahl der Tabellenwohngeldempfänger in den vergangenen zwei Jahren gesprochen haben, sind es 1999 nur noch ein Viertel der gültigen Antworten. Optimistischer ist auch die Einschätzung der Zukunft. Befürchteten 1998 noch über 41% eine weitere Zunahme der Bedürftigkeit, sehen sich 1999 von den gültigen Antworten nur knapp 21% der kreisfreien Städte und Landkreise in Zukunft mit einer steigenden Zahl von Tabellenwohngeldempfängern konfrontiert. Allerdings ist die positive Einschätzung nur teilweise mit einer Entspannung gleichzusetzen, weil vor allem die fehlende Anpassung der Miethöchstbeträge und Einkommengrenzen sowie die Verlagerung hin zum pauschalitem Wohngeld für die erwartete Entwicklung verantwortlich gemacht werden.

Empfänger laufender Hilfe zum Lebensunterhalt erhalten seit April 1991 das sogenannte „pauschalierte Wohngeld“. Auch in diesem Bereich hat sich das Bild gewandelt. Die Zahl der Landkreise und kreisfreien Städte, in denen in den vergangenen zwei Jahren die Empfängerzahlen gesunken sind, hat gegenüber der letzten Umfrage zugenommen, und auch für die Zukunft werden 1999 im Vergleich zu 1998 häufiger rückläufige Zahlen erwartet. Als Gründe werden u.a. die erwartete Verbesserung der Arbeitsmarktlage sowie die Förderung im Rahmen der „Hilfe zur Arbeit“ angeführt.

*Trend zum Bauen im Umland bestätigt sich*

Ein hohes „**Eigenpotential**“ der **Wohnungsversorgung** ist charakteristisch für viele Umlandregionen großer Städte. Spiegelbildlich ist die Entwicklung in den Zentren, wo in den meisten Fällen einer geringen Haushaltskaufkraft (rot in Karte 8) eine hohe Sozialbelastung (rot in Karte 9) gegenübersteht. Beides untermauert den anhaltenden Trend zum Wohnen im Umland. Die Familien mit Kindern ziehen in das begehrte Einfamilienhaus mit Garten. Auch in den Landkreisen Lüchow-Dannenberg, Osterode am Harz und Hameln-Pyrmont sowie in der niedersächsischen Nordseeregion sind die finanziellen Möglichkeiten und damit das Wohnungsnachfragepotential gering. In Wilhelmshaven trifft die im Niedersachsenvergleich niedrigste Haushaltskaufkraft auf die höchste Sozialbelastung. Diese Entwicklung hängt unmittelbar mit den ungünstigen wirtschaftlichen und demographischen Rahmenbedingungen der Stadt zusammen. Die seit Jahren hohe Arbeitslosenquote ist im wesentlichen strukturell begründet. Der Mangel an

Ausbildungs- und Arbeitsplätzen treibt vor allem junge Menschen aus der Stadt. Damit entfällt hier die Wohnungsnachfrage, die mit den ersten Haushaltsgründungen junger Menschen zu Beginn der Ausbildung bzw. bei Eintritt in das Berufsleben verbunden ist. Vermietungsprobleme, die sich in einer deutlichen Zunahme der Leerstände äußern und wiederholte Vermittlungsbemühungen erfordern, belegen den Wohnungsnachfragerückgang.

In den Landkreisen entlang der Achse Harburg bis zur Grafschaft Bentheim ist wie im Vorjahr die Haushaltskaufkraft hoch und der Sozialindikator niedrig (grüne Farbgebung in den Karten 8 und 9). Mit Vechta und Harburg befinden sich auf dieser „grünen Achse“ auch die Landkreise mit dem höchsten Eigenpotential der Wohnungsversorgung, d. h. mit der höchsten Haushaltskaufkraft und dem (gleichzeitig) niedrigsten Sozialindikator. Harburg profitiert von seiner Nähe zur Hansestadt Hamburg und Vechta zählt mit seinem

*Positives Gesamtbild für Vechta: hohe Haushaltskaufkraft bei geringer Sozialbelastung*

wirtschaftlichen Potential und seiner relativ guten Verkehrsanbindung zu den expandie-

renden Wirtschaftsstandorten Norddeutschlands.

### 3.4. Wirtschaftliche Dynamik

Eine hohe „wirtschaftliche Dynamik“ geht mit einer Zunahme der Zahl der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** und einem Rückgang der **Arbeitslosenzahlen** einher; mit entsprechend positiver Wirkung auf die Einkommensentwicklung und damit auf die Wohnungsnachfrage.

#### Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

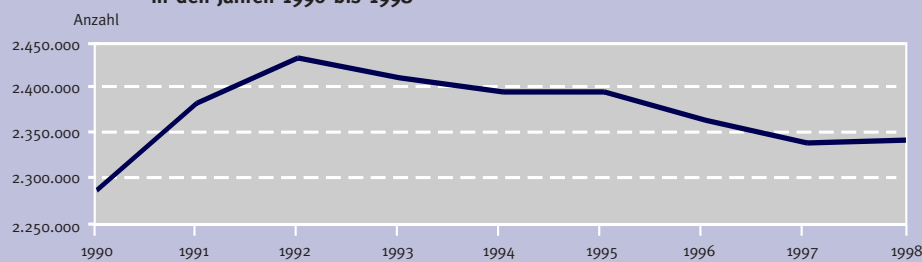
In den letzten Jahren ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) in Niedersachsen kontinuierlich auf 2.340.060 im Juni 1997 gesunken. Die positive konjunkturelle Entwicklung in Niedersachsen mit einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts um 1,6% bzw. 4,0% in den Jahren 1997 und 1998 führte zu einem vorläufigen Ende der Talfahrt (siehe Abb. 13). Erstmals nach 1992 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Niedersachsen wieder leicht um 0,09% auf 2.342.088 Personen zur Jahresmitte 1998.

*Ende der Talfahrt bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten*

**Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte**

Die Statistik der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erfaßt ca. vier Fünftel aller Erwerbstätigen. Definitionsgemäß umfaßt sie alle Arbeiter, Angestellten und alle Personen in beruflicher Ausbildung, die kranken- oder rentenversicherungspflichtig oder beitragspflichtig nach dem Sozialgesetzbuch III (SGB III) sind oder für die Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt werden. Beamte, Selbständige, mithelfende Familienangehörige und geringfügig Beschäftigte werden nicht erfaßt.

**Abbildung 13: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Niedersachsen in den Jahren 1990 bis 1998**



Quelle: eigene Darstellung, Datenbasis NLS, Landesarbeitsamt Niedersachsen-Bremen (Stichtag 30.06.)



Ob dieser Trend auch 1999 anhält ist unsicher, weil der konjunkturelle Aufschwung, der mit Beginn des Jahres 1998 mehr und mehr von der Binnennachfrage getragen wurde, in der zweiten Jahreshälfte ins Stocken kam. Im ersten Quartal 1999 erhöhte sich auf Bundesebene zwar das Bruttoinlandsprodukt im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum um real

*Konjunkturelle Belebung in der zweiten Jahreshälfte 1999 erhöht*

0,7%. Der Anstieg war jedoch weit geringer als ein Jahr zuvor, als das Ergebnis wegen der vergleichsweise milden Witterung und vorgezogener Käufe aufgrund der bevorstehenden Mehrwertsteuererhöhung mit +3,8% besonders hoch ausfiel. Am aktuellen Rand haben sich die Voraussetzungen (weltwirtschaftliche Rahmenbedingungen etc.) für eine konjunkturelle

Belegung in Deutschland spürbar verbessert. Insbesondere der bislang noch dämpfende Außenbeitrag dürfte der Konjunktur wieder mehr expansive Anstöße geben.

Wie sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 1999 entwickelt, hängt auch von den Reaktionen der Unternehmer und der Beschäftigten auf die Neuregelung der 630 DM-Jobs sowie auf das Gesetz zur Scheinselbständigkeit ab.

Während in einigen kreisfreien Städten (in Karte 10 rot bzw. Delmenhorst orange) Beschäftigungsverluste zu verzeichnen waren, zeigten sich in Emden (+7,39%), Wolfsburg (+4,67%), Salzgitter (+2,12%)<sup>8</sup> und Osnabrück (+1,66%) positive Entwicklungen. In Emden und Wolfsburg belebte vor allem die Automobilindustrie den Arbeitsmarkt. Einstellungen bei VW bzw. die Ansiedlung von Zulieferbetrieben begünstigten die hohen Zuwachsraten. Auf die Wohnungsnachfrage wird sich diese Beschäftigungszunahme nicht auswirken, weil es sich bei vielen Arbeitsverträgen um Zeitarbeitsverträge handelt. In Emden werden 1150 befristet Beschäftigte, deren Verträge zwischen Oktober 1999 und April 2000 auslaufen, nicht übernommen. Es wird befürchtet, daß die späte Korrektur überzogener Produktionspläne auch für die Stammebelegschaft im kommenden Jahr die Arbeit knapp werden läßt. Bestätigen sich diese negativen Aussichten, wird die Wohnungsnachfrage in Emden sogar sinken.

Das „grüne Band“ mit hohen Beschäftigungszuwächsen, das Niedersachsen im

vergangenen Jahr von Lüchow-Dannenberg im Nordosten bis zum Emsland an der holländischen Grenze umfaßte, zeigt sich 1998 in stark abgeschwächter Form. Die kleine Karte 10a veranschaulicht Positionsverschlechterungen für Lüchow-Dannenberg, Soltau-Fallingb., Rotenburg (Wümme), Verden, Delmenhorst, Oldenburg, Cloppenburg und das Emsland (jeweils blau eingefärbt). Die Grafschaft Bentheim konnte demgegenüber an Beschäftigung stark zulegen (+2,58%), so daß der Landkreis 1998 zu den Gebieten mit den stärksten Beschäftigungszuwächsen zählt (1997 noch orange). An der Nordsee hat sich die relative Position von fünf Landkreisen verbessert. Insgesamt präsentiert sich der Norden mit einer höheren Beschäftigung dynamischer als noch vor einem Jahr. Im südniedersächsischen Raum wechselte der Landkreis Hildesheim von der roten in die gelbe Klasse, Holzminden von der orangen in die gelbe Klasse, so daß der Süden Niedersachsens in Karte 10 nicht mehr durchgängig „rot“ bzw. „orange“ ist.

*Starke Änderungen bei der Beschäftigtenentwicklung*

**Arbeitslosenzahlen**

Auch die Entwicklung der Arbeitslosenzahlen bestimmt die Einkommenserwartungen und damit die Wohnungsnachfrage. Insbesondere der Eigenheimbau wird von der langfristigen Erwartung der Bauherren beeinflusst. Aber auch beim Geschoß- bzw. Mietwohnungsbau wirken steigende Arbeitslosenzahlen über die dann sinkenden Einkommen nachfragemindernd.

**Jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote**

*Die hier verwendete Arbeitslosenquote ist definiert als die jahresdurchschnittliche Zahl aller Arbeitslosen in Prozent aller abhängigen zivilen Erwerbspersonen (Summe aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, aller geringfügig Beschäftigten sowie der Beamten und Arbeitslosen).*

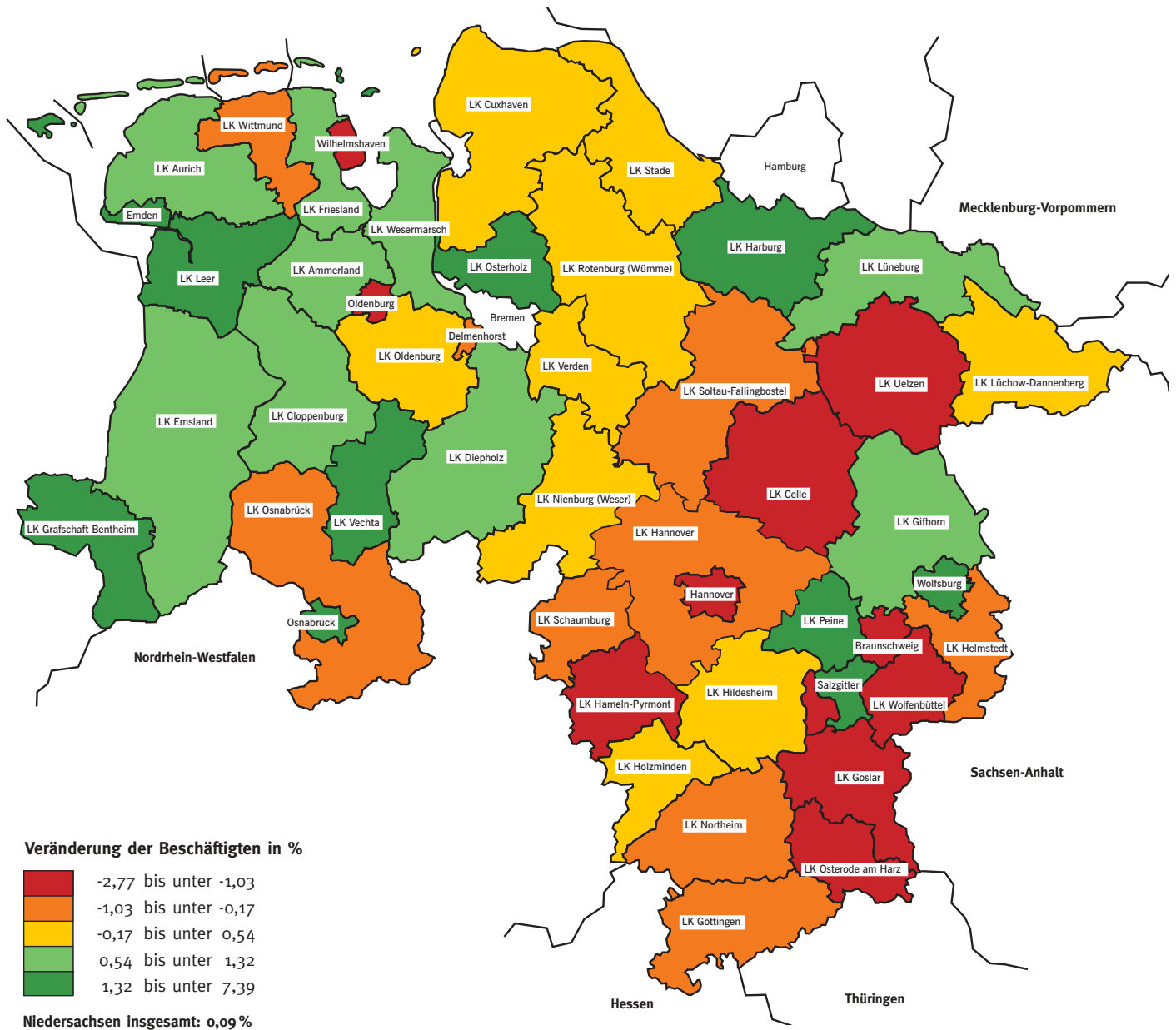
$$\text{Arbeitslosenquote} = \frac{\text{Arbeitslose}}{(\text{Sozialvers. Beschäftigte} + \text{geringfügig Beschäftigte} + \text{Beamte} + \text{Arbeitslose})}$$

<sup>8</sup> Hier weichen die LTS-Zahlen von der amtlichen Statistik ab. In der amtlichen Statistik fällt das Beschäftigungsplus in Salzgitter mit 4,90% höher aus als in unserer Darstellung (2,12%). Dieser hohe Wert resultiert aus einer falschen Zuordnung von Arbeitsplätzen. Das Arbeitsamt in Braunschweig und des Amt für Wirtschaft und Statistik in Salzgitter bestätigen, daß rund 1.300 Stellen im Eisen- und Stahl erzeugenden Bereich anstelle des Landkreises Peine dem Stadtteil Salzgitter-Bad zugeordnet wurden. Peine bildet nach der Korrektur nicht mehr mit -3,11% das Schlußlicht in Niedersachsen, sondern fällt in Karte 10 mit +1,48% in die Klasse hoher Beschäftigungszuwächse. Salzgitter rutscht durch die Korrektur von Rang 2 auf Rang 5 noch hinter die Grafschaft Bentheim (+2,58%) und Vechta (+2,26%).



### Karte 10

## Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort (Veränderung der Beschäftigten vom 30.06.1997 zum 30.06.1998)

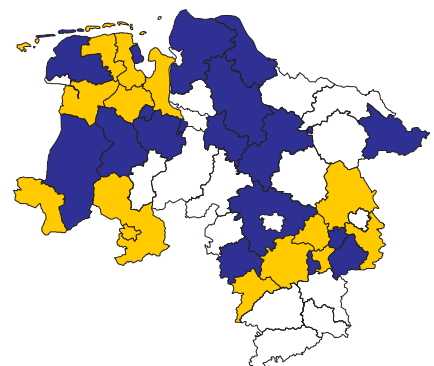


- Die Gebiete liegen 1998 in einer niedrigeren Klasse als 1997.
- keine Veränderung der Klassenzugehörigkeit
- Die Gebiete liegen 1998 in einer höheren Klasse als 1997.

**Lesebeispiel:**  
Die Stadt Oldenburg befindet sich in der Klasse mit den höchsten Beschäftigungsverlusten. Mit -1,33% hat sich der Beschäftigungsrückgang gegenüber 1997 (-1,90%) verringert. Trotzdem rutschte Oldenburg von der orangen in die rote Klasse mit höheren Beschäftigungsverlusten (vgl. Karte 10a), da die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in vielen anderen Gebieten noch stärker zunahm (vgl. Tabelle 7 im Anhang).

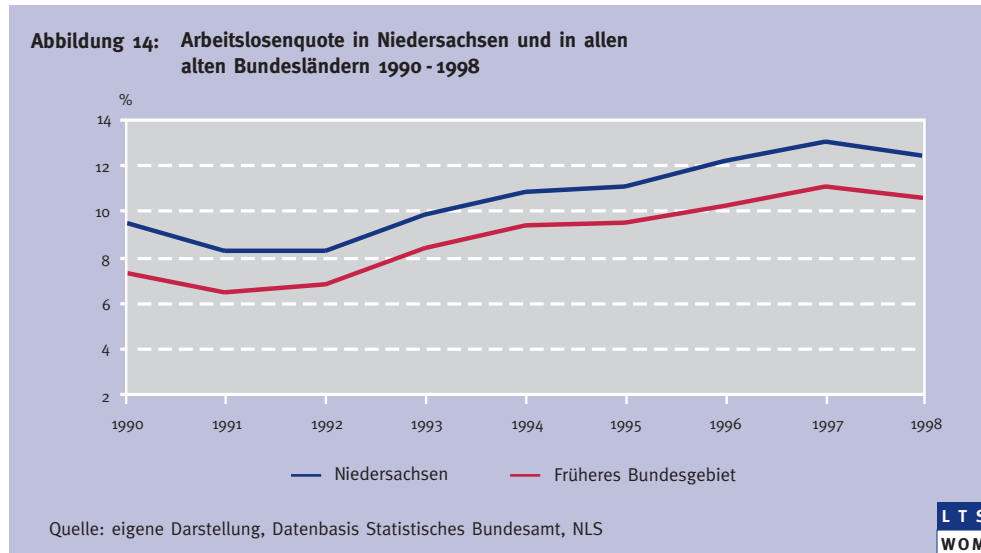
**LTS** Quelle: eigene Darstellung, Datenbasis NLS  
**WOM**

**Karte 10a**  
**Veränderung der Klassenzugehörigkeit gegenüber 1997**



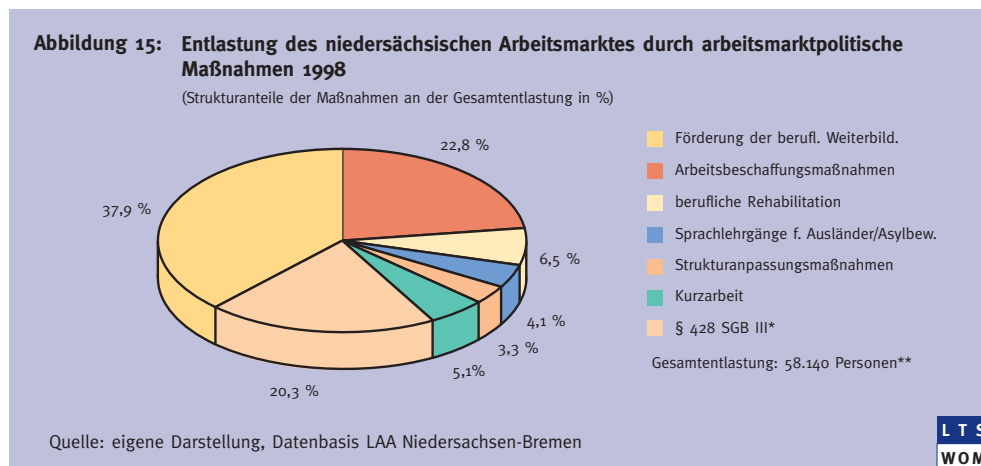
Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank 1998 in Niedersachsen um 0,6%-Punkte auf 12,3 % und liegt damit

auch 1998 etwa 2%-Punkte über dem Schnitt der alten Bundesländer (vgl. Abb. 14).



Ursächlich für die positive Entwicklung war nicht immer eine Verbesserung der wirtschaftlichen Lage, sondern die vielen arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen, die über die Arbeitsämter durchgeführt wurden. Die größte Entlastungswirkung hatte

mit einem Anteil von 37,9 % die Förderung der beruflichen Weiterbildung (vgl. Abb. 15). Eine wichtige Rolle spielten auch die Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen (22,8 %).



\* 58jährige und ältere Empfänger von Arbeitslosengeld oder Arbeitslosenhilfe, die nach § 428 SGB III der Arbeitsvermittlung nicht mehr zur Verfügung stehen müssen, da sie anschließend in die vorgezogene Altersrente wechseln, werden während dieser Zeit nicht mehr als Arbeitslose gezählt

\*\* für Niedersachsen werden vom LAA Niedersachsen-Bremen 90 % des Gesamtwertes von Niedersachsen und Bremen (64.600) angenommen

### Ergebnis der Kommunalbefragung 1999

Die Befragten in den Landkreisen und kreisfreien Städten schätzen die Arbeitsmarktentwicklung in den nächsten drei Jahren optimistischer ein als im vergangenen Jahr. 1998 erwarteten knapp 11% der Befragten einen Rückgang der Arbeitslosenzahlen in den nächsten drei Jahren, 1999 sind es immerhin 11 von 43 (vier Landkreise haben die Frage nicht beantwortet).

Ausschlaggebend für die positivere Einschätzung ist u.a. die (erwartete) günstige Arbeitsmarktentwicklung mit Gewerbeansiedlungen und zusätzlichen Arbeitsplätzen (vor allem) im Dienstleistungssektor. Für viele Interviewpartner sprechen das Bündnis für Arbeit und das starke Engagement der Bundesanstalt für Arbeit, auch im Rahmen der Ausbildungsinitiative zum Abbau der Jugendarbeitslosigkeit, für eine sinkende Arbeitslosenquote. Teilweise werden auch demographische Faktoren angeführt, die einen zahlenmäßigen Rückgang der Personen im erwerbsfähigen Alter bewirken. Zudem werden teilweise geringere Zuwanderungsquoten erwartet.

Die Arbeitslosigkeit ist regional sehr ungleich verteilt. Die Spannweite der jahresdurchschnittlichen Arbeitslosenquote reicht 1998 vom Landkreis Vechta (8,1%) bis zur Stadt Wilhelmshaven, die mit 19,6% wie schon im letzten Jahr am Ende der Skala liegt (vgl. Karte 11 und Tabelle 7 im Anhang). Karte 11 zeigt wie im Vorjahr eine ausgeprägte regionale Struktur: eine relativ günstige Situation in der Landesmitte gegenüber relativ hohen Arbeitslosenquoten an der Nordsee und im Osten. In den kreisfreien Städten ist die Arbeitsmarktsituation deutlich angespannter als in den Landkreisen. Sechs der neun Städte gehören den Gebieten mit der höchsten Arbeitslosenquote an.

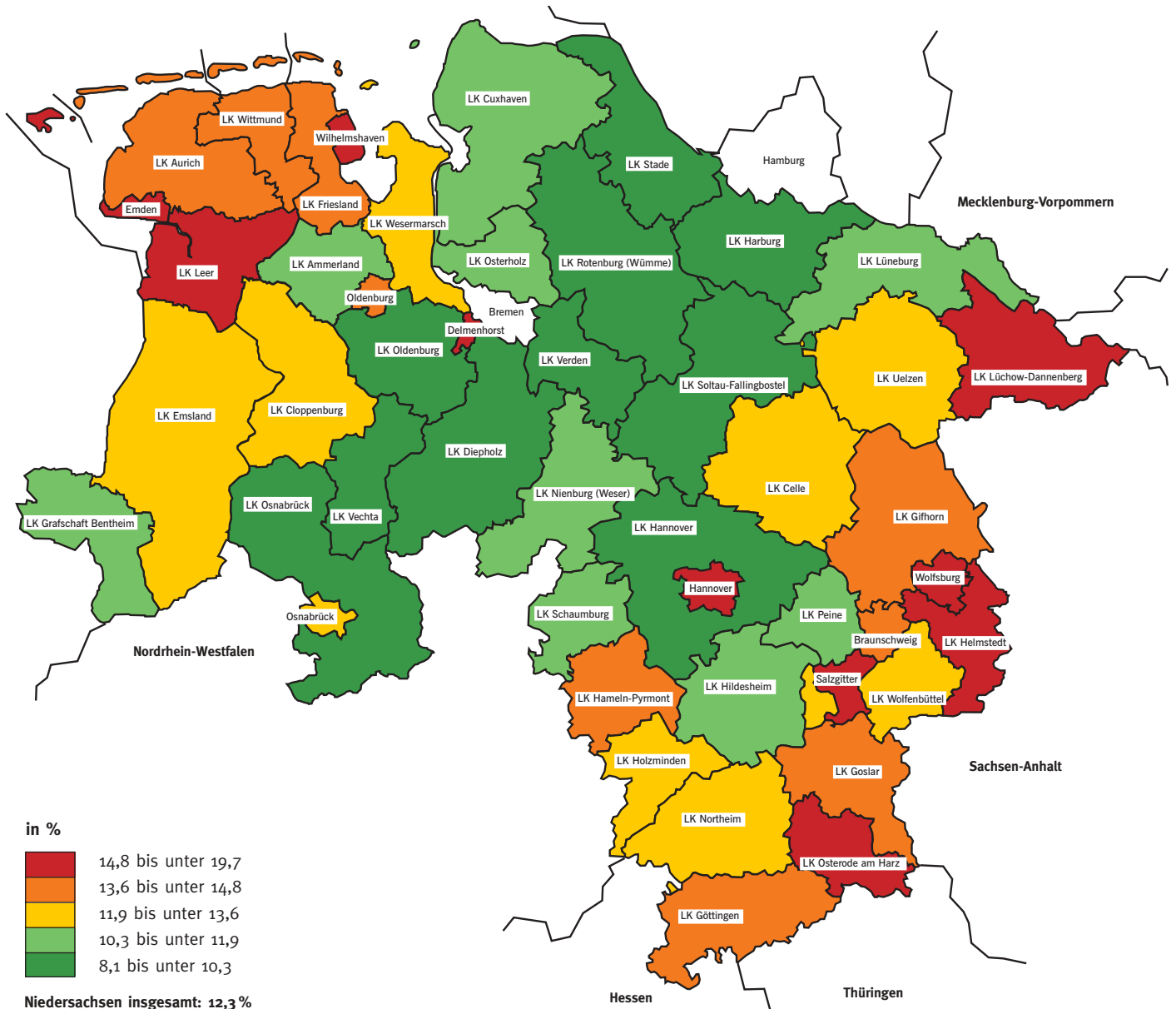
### Ergebnis der Kommunalbefragung 1999

Auch in den kreisfreien Städten wird sich die Lage am Arbeitsmarkt in Zukunft leicht verbessern. Fünf (im letzten Jahr sechs) der neun Städte erwarten in den nächsten Jahren keine Änderung der Arbeitslosenzahlen, drei rechnen mit rückläufigen Arbeitslosenzahlen (im letzten Jahr: einer) und nur in einem Fall (Vorjahr: zwei) wird sich die Situation aus Sicht der Befragten weiter zuspitzen.

In drei der sechs Landkreise und kreisfreien Städte im Norden (von Leer bis zur Stadt Wilhelmshaven) erwarten die Befragten aufgrund der schwachen wirtschaftlichen Lage und der damit verbundenen Betriebsschließungen eine weitere Zunahme der ohnehin hohen Arbeitslosenquoten, in drei Landkreisen wird von einer unverändert hohen Arbeitslosenquote ausgegangen.

Die zukünftige Arbeitsmarktlage wird nahe der östlichen Landesgrenze (in den roten und orangen Gebieten von Gifhorn bis zum Landkreis Göttingen) von den Befragten optimistischer gesehen. Von den neun Landkreisen (einschließlich der Städte Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg) halten vier rückläufige Arbeitslosenquoten für wahrscheinlich, für vier ändert sich die angespannte Situation mit hohen Arbeitslosenquoten in den nächsten drei Jahren nicht. Einmal werden steigende Zahlen befürchtet und eine Kommune hat keine Einschätzung vorgenommen.

# Karte 11 Arbeitslosenquoten\* 1998 (Jahresdurchschnittswerte)



## Karte 11a Veränderung der Klassenzugehörigkeit gegenüber 1997

- Die Gebiete liegen gegenüber 1997 in einer Klasse mit höheren Arbeitslosenquoten.
- keine Veränderung der Klassenzugehörigkeit
- Die Gebiete liegen gegenüber 1997 in einer Klasse mit niedrigeren Arbeitslosenquoten.



**Lesebeispiel:**

Die Stadt Oldenburg befindet sich in der orangenen Klasse mit den zweithöchsten Arbeitslosenquoten in Niedersachsen. Die Klassenzugehörigkeit (vgl. Karte 11a) hat sich gegenüber 1997 nicht verändert (vgl. auch Tabelle 7 im Anhang).



Quelle: eigene Darstellung, Datenbasis LAA Niedersachsen-Bremen

\* Die Arbeitslosenquote ist definiert als die jahresdurchschnittliche Zahl aller Arbeitslosen in Prozent aller abhängigen zivilen Erwerbspersonen (Summe aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, aller geringfügig Beschäftigten sowie der Beamten und Arbeitslosen).

**Wirtschaftlich dynamisch** mit einem im Niedersachsenvergleich starken Beschäftigtenplus (dunkel- bzw. hellgrün in Karte 10) bei gleichzeitig geringer Arbeitslosenquote (dunkel- bzw. hellgrün in Karte 11) waren 1998 die Landkreise Ammerland, Diepholz, Grafschaft Bentheim, Harburg, Lüneburg, Osterholz, Peine und Vechta. Hier ist das (zukünftige) Wohnungsnachfragepotential größer als in den Städten Braunschweig, Delmenhorst, Hannover, Oldenburg und Wilhelmshaven sowie den Landkreisen Göttingen, Goslar, Hameln-Pyrmont, Helmstedt, Osterode am Harz und Wittmund. Hier ist die Arbeitslosenquote hoch (rot bzw. orange in Karte 11) und die Beschäftigtenentwicklung relativ stark rückläufig (kräftig rot bzw. orange in Karte 10). Wirtschaftlich besonders dynamisch ist der Landkreis Vechta, der in Niedersachsen im vergangenen Jahr die niedrigste Arbeitslosenquote (8,1%) bei gleichzeitig stark positiver Entwicklung der Beschäftigtenzahl (Rang 4 für + 2,26%) aufwies. Das untermauert das positive Gesamtbild des Landkreises Vechta (vgl. auch Kapitel 3.3). In der Zusammenschau der Teilindikatoren rangiert (ebenfals wie bei den Eigenpotentialen) die Stadt Wilhelmshaven am unteren Ende der Skala. Auffällig ist die Konstellation in Emden. Hier hat die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am stärksten zugenommen (+ 7,39%), während die Stadt in Bezug auf die Arbeitslosenquote (16,1 %) trotz starker Rückgänge (Minus 1,6 %-Punkte) im Niedersachsenvergleich unverändert weit

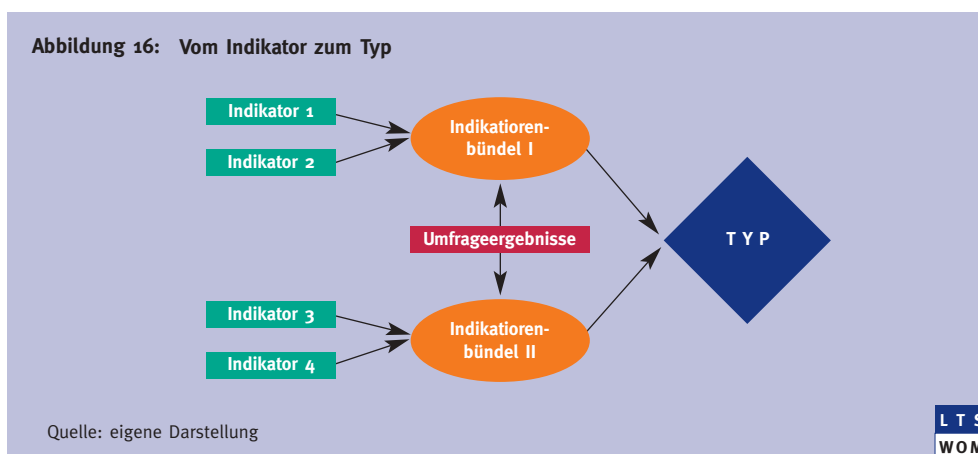
hinten steht. Die Beschäftigtenzuwächse waren größer als der Abbau der Arbeitslosigkeit. „Vor Ort“ wird diese Entwicklung darauf zurückgeführt, daß einerseits neu-zubesetzende Stellen aus der „stillen Reserve“, also von Arbeitssuchenden, die nicht arbeitslos gemeldet waren, bedient wurden und andererseits einige Vollzeit-arbeitsplätze in Teilzeitarbeitsverhältnisse umgewandelt wurden. Der Arbeitsmarkt in Emden unterliegt aufgrund der großen Bedeutung des Fremdenverkehrs, der Bauwirtschaft und der Landwirtschaft bzw. des Gartenbaus starken saisonalen Schwankungen.

## 4. Typen des Wohnungsangebots und der Wohnungsnachfrage

Landkreise und kreisfreie Städte mit ähnlichen Indikatorenausprägungen werden sogenannten **Angebots-** bzw. **Nachfrage-** **typen** zugeordnet. In diese Typisierung fließen Ergebnisse der amtlichen Statistik und der Kommunalbefragung ein. Erstmals werden auch Befragungsergebnisse wohnungswirtschaftlicher Akteure berücksichtigt (vgl. Kap. 1). Amtliche Daten werden stärker gewichtet als Umfrageergebnisse. Ein Typ bildet jeweils die Ausprägungen mehrerer Indikatorenbündel ab, die ihrerseits die Ergebnisse verschiedener Einzelindikatoren in sich vereinen (vgl. Abb. 16).

zum Investitionsklima im Wohnungsneubau<sup>9</sup> und zur Veränderung der Fertigstellungszahlen ein. In die „Erwartete Bautätigkeit“ gehen die Baugenehmigungsdichten (amtliche Statistik), die Einschätzungen zur Veränderung des Investitionsklimas und der Genehmigungszahlen (Kommunalbefragung und Befragung wohnungswirtschaftlicher Akteure) sowie die potentielle Ausweitung des Wohnungsbestands ein.

Liegen die Werte der verwendeten Einzelindikatoren mehrheitlich unter bzw. über dem Landesdurchschnitt, werden die Indikatorenbündel „Aktuelle Bautätigkeit“



### 4.1. Angebotstypen

„Aktuelle“ und „Erwartete Bautätigkeit“ kennzeichnen die Angebotssituation auf den regionalen Wohnungsmärkten

Die „**Aktuelle Bautätigkeit**“ und die „**Erwartete Bautätigkeit**“ bündeln die im zweiten Kapitel herausgearbeiteten Wohnungsangebotsindikatoren. In die „Aktuelle Bautätigkeit“ fließen aus der amtlichen Statistik die Baufertigstellungsdichten sowie aus der Kommunalbefragung die Einschätzungen

und „Erwartete Bautätigkeit“ entsprechend mit „schwach“ bzw. „stark“ bewertet. Einzelne Indikatorenwerte können dabei von dem beschriebenen Muster abweichen, ohne dadurch die Bewertung des Indikatorenbündels in Frage zu stellen.<sup>10</sup> Es ergeben sich vier verschiedene Angebotstypen.

Vier Angebotstypen

<sup>9</sup> Im folgenden wird der Begriff 'Investitionsklima' für den Wohnungsneubau verwendet.

<sup>10</sup> Um eine gebietstypische Aussage zu erhalten, werden die Daten bis auf die Ebene der Bauform (Ein- und Zweifamilienhausbereich sowie Mehrfamilienhausbereich) erhoben und entsprechend dem Anteil dieser beiden Bereiche an der gesamten Bautätigkeit gewichtet. In einigen wenigen Fällen (in den Städten Emden, Hannover und Wilhelmshaven sowie im Landkreis Celle) ist daher die Ausprägung des Angebotstyps nicht unmittelbar aus der Baufertigstellungs- bzw. Baugenehmigungsdichte (vgl. Karten 2 und 3) ablesbar.

Karte 12 ist wie folgt zu interpretieren:

*grüne Gebiete:*

Diese Landkreise bzw. kreisfreien Städte waren 1998 durch ein gutes Investitionsklima und landesüberdurchschnittliche Wohnungsbauaktivitäten gekennzeichnet. Die Baugenehmigungszahlen lagen ebenfalls über dem niedersächsischen Durchschnitt. Das gute Investitionsklima wird von den meisten Befragten in den Kommunen als stabil angesehen. Auch die hohe Zahl geplanter neuer Wohneinheiten auf noch zu bebauenden neu ausgewiesenen Wohnbauflächen weist darauf hin, daß das Wohnungsangebot in diesen Gebieten in naher Zukunft weiter wachsen wird.

*gelbe Gebiete:*

Ein schlechtes Investitionsklima führte in diesen Gebieten zu unterdurchschnittlichen Baufertigstellungszahlen. Hohe Baugenehmigungszahlen und die Hoffnung auf ein besseres Investitionsklima deuten jedoch auf eine Belebung der Bautätigkeit in der nahen Zukunft hin. In diesen Gebieten sind überdurchschnittlich viele neue Wohneinheiten in bezug auf den Wohnungsbestand geplant.

*blaue Gebiete:*

Die Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau lagen 1998 über dem niedersächsischen Durchschnitt. Niedrige Baugenehmigungszahlen und ein zurückhaltendes Investitionsklima sowie eine im Vergleich zu anderen Landkreisen bzw. kreisfreien Städten geringe Zahl geplanter neuer Wohneinheiten signalisieren eine zurückgehende Bautätigkeit in der nahen Zukunft.

*rote Gebiete:*

Ein von Zurückhaltung geprägtes Investitionsklima führte in diesen Gebieten dazu, daß das Niveau der Bautätigkeit 1998 unter dem niedersächsischen

Durchschnitt lag. Die Kommunen haben kaum neue Wohneinheiten geplant, was sich auch in unterdurchschnittlichen Baugenehmigungszahlen ausdrückt. Aufgrund der ungünstigen Rahmenbedingungen hat und/oder wird sich das Investitionsklima nach Meinung der wohnungswirtschaftlichen Akteure bzw. der Kommunen weiter verschlechtern. Diese Entwicklungen wirken dämpfend auf das zusätzliche Wohnungsangebot in der Zukunft.

Im vorliegenden Berichtsheft kann erstmals die Entwicklung der Angebotstypen nachvollzogen werden. In fast allen Gebietseinheiten (41 von 47) stimmen die Erwartungen von gestern<sup>11</sup> mit den Beobachtungen von heute überein. Lediglich für die Städte Emden, Wilhelmshaven, Oldenburg und Hannover sowie für den Landkreis Diepholz wird jeweils entgegen den Erwartungen eine starke „Aktuelle Bautätigkeit“ festgestellt. Anders als erwartet wird im Landkreis Peine eine schwache Bautätigkeit diagnostiziert. Bis auf Oldenburg werden die Grenzen der Typenklassen nur knapp überschritten.

Wie sich die Verteilung der Landkreise und kreisfreien Städte auf die Angebotstypen von 1997 nach 1998 verändert hat zeigt Karte 12a. In der Mehrheit gehören die Gebiete zum gleichen Angebotstyp wie im Vorjahr (weiß eingefärbt). Eindeutiger Gewinner in der Entwicklung der Bautätigkeit war die Stadt Oldenburg (dunkelgelb). Sowohl die aktuellen Wohnungsbauaktivitäten des Jahres 1998 als auch die diesbezüglichen Erwartungen für die nahe Zukunft waren hoch, nachdem beide Indikatorenbündel im vorigen Berichtsheft nur schwach ausgeprägt waren (vgl. zu Oldenburg auch Kap. 4.3). In Emden und Hannover ist jeweils die positive Veränderung nicht so stark ausgeprägt, weil hier die Grenze von schwacher zu starker „Aktueller“ und „Erwarteter Bautätigkeit“ nur knapp überschritten wird.

*Angebotstypen aus dem Vorjahr werden bestätigt*

*Entwicklung der Angebotstypen im Zeitablauf*

<sup>11</sup> vgl. Cordes, P. / Däbert, A. / Koschitzki, R. / Lüdeke, P. (1998): Wohnungsmarktbeobachtung 1998, Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen, Heft 3, hrsg. von der Niedersächsischen Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen, S. 40.

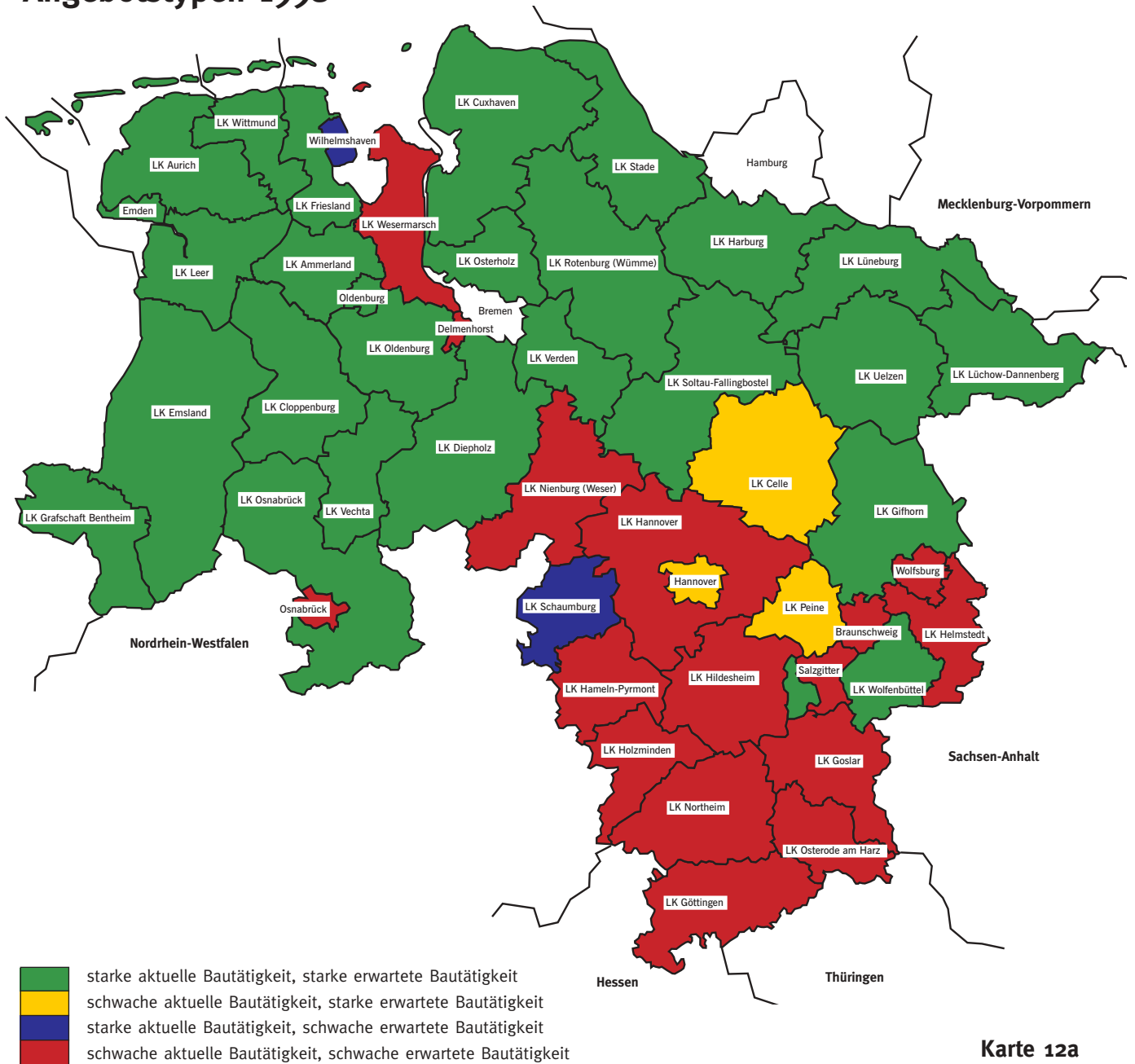
Positive Entwicklungen zeigten sich einerseits aufgrund einer Zunahme der Bautätigkeit in Wilhelmshaven, Friesland, Uelzen und Lüchow-Dannenberg (hellgelb), andererseits in Form von optimistischeren Wohnungsbauerwartungen in Diepholz und Celle (kräftig gelb).

Eine im Vorjahresvergleich schwächere „Aktuelle Bautätigkeit“ wurde für die Städte Wolfsburg, Braunschweig, Osnabrück und Delmenhorst sowie für die Landkreise Hannover und Peine festgestellt. Im Landkreis Schaumburg ist nunmehr eine starke „Aktuelle Bautätigkeit“ zu beobachten, allerdings verbunden mit schwachen Zukunftsaussichten.

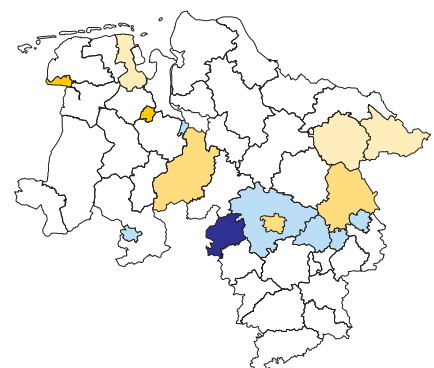
Unter dem Strich überwog die Zahl der Gebiete, in denen sich eine Zunahme der Bautätigkeit zeigte. Entsprechend ist die Zahl der Landkreise und kreisfreien Städte vom Angebotstyp 1 („Starke Bautätigkeit“) gestiegen, während die Mischtypen 2 (schwache „Aktuelle“ aber starke „Erwartete Bautätigkeit“) und 3 (starke „Aktuelle“ aber schwache „Erwartete Bautätigkeit“) zahlenmäßig abgenommen haben. Eine „Schwache Bautätigkeit“ (Typ 4) ergibt sich nach wie vor für 16 Gebiete.



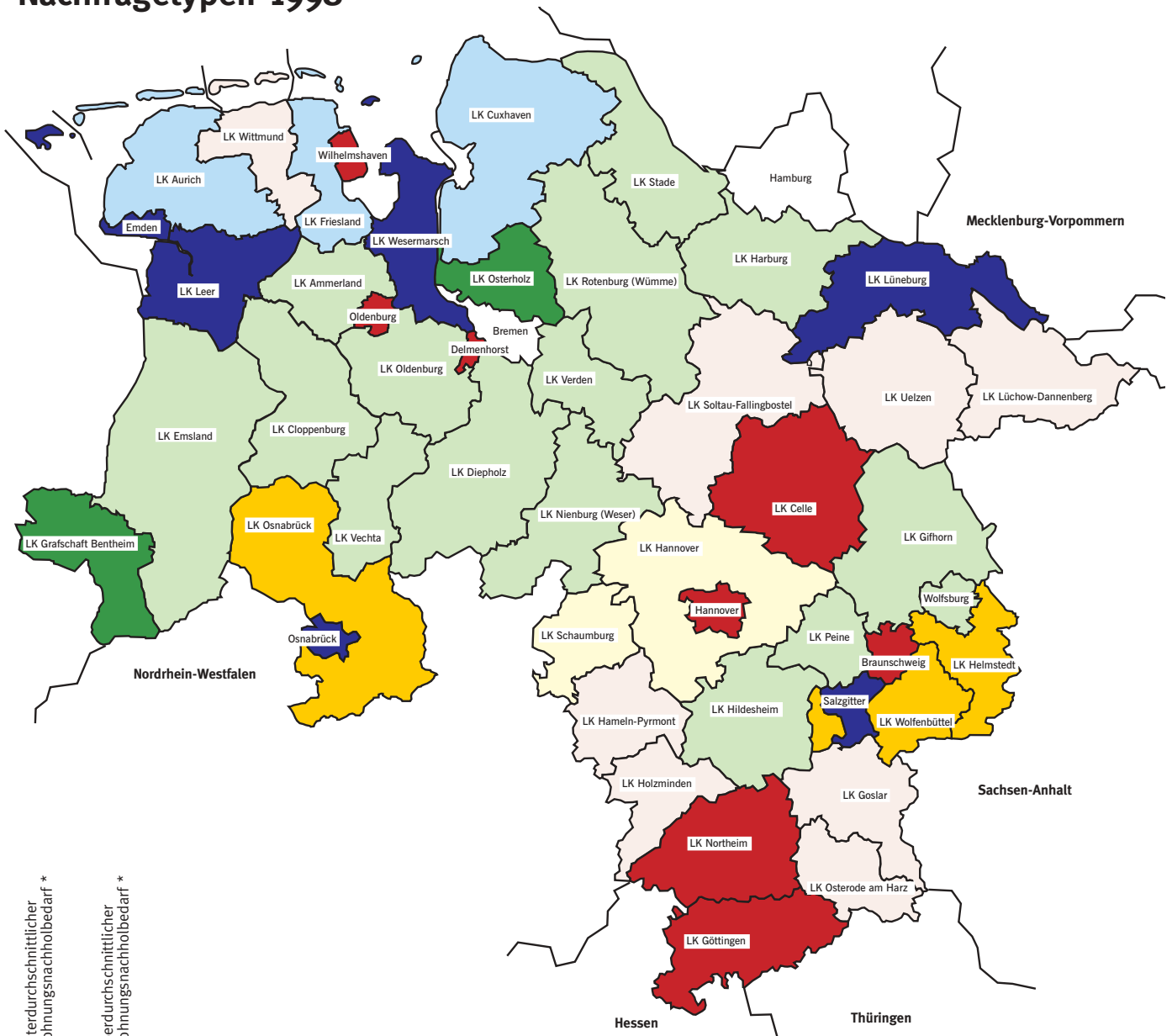
# Karte 12 Angebotstypen 1998



**Karte 12a  
Veränderung der Angebots-  
typen gegenüber 1997**



# Karte 13 Nachfragetypen 1998



unterdurchschnittlicher  
Wohnungsnachholbedarf \*

überdurchschnittlicher  
Wohnungsnachholbedarf \*

- hohe Eigenpotentiale der Wohnungsversorgung, starke wirtschaftliche Dynamik
- hohe Eigenpotentiale der Wohnungsversorgung, schwache wirtschaftliche Dynamik
- geringe Eigenpotentiale der Wohnungsversorgung, starke wirtschaftliche Dynamik
- geringe Eigenpotentiale der Wohnungsversorgung, schwache wirtschaftliche Dynamik

\* Der Wohnungsnachholbedarf basiert auf Datenmaterial des Jahres 1997.

Wirtschaftliche Dynamik

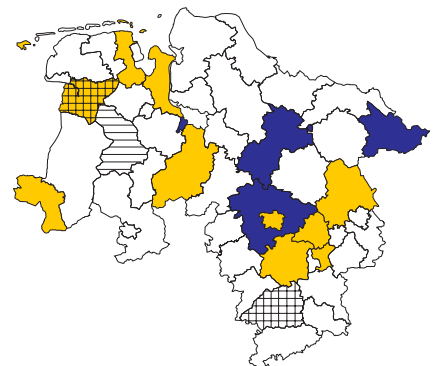
- Rückgang
- keine Veränderung
- Anstieg

Wohnungsnachholbedarf

- Rückgang unter den Landesdurchschnitt
- Anstieg über den Landesdurchschnitt



## Karte 13a Veränderung der Nachfrage- typen gegenüber 1997



## 4.2. Nachfragetypen

Welchem Nachfragetyp ein Landkreis oder eine kreisfreie Stadt zugeordnet wird, hängt von den jeweiligen **sozioökonomischen Indikatoren** und dem diagnostizierten „**Wohnungsnachholbedarf**“ ab. Für letzteren bildet die Analyse des IES zur regionalen Wohnungsbedarfsentwicklung 2010 – Perspektive am Ende der 90er Jahre<sup>12</sup> den Ausgangspunkt der Berechnung. Dort wurde für das Jahr 1996 noch ein Wohnungsnachholbedarf von 160.000 Wohnungen ermittelt.

Seitdem hat die hohe Bautätigkeit der vergangenen Jahre dazu geführt, daß immer mehr Haushalte ausreichend mit Wohnraum versorgt sind und der Wohnungsnachholbedarf dementsprechend gesunken ist. Für 1999 schätzen wir die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Niedersachsen auf etwa 46.000. Bei einer ähnlichen Entwicklung der Haushaltszahl wie in den vergangenen Jahren dürfte sich der Wohnungsnachholbedarf des Jahres 1996 bis Ende 1999 mehr als halbieren.

**Wohnungsnachholbedarf**

*Der Wohnungsnachholbedarf ist definiert als die Differenz zwischen bedarfsgerechter (je Haushalt eine Wohnung) und tatsächlicher Wohnungsversorgung, korrigiert um einen Faktor, der die Leerstandsreserve berücksichtigt.*

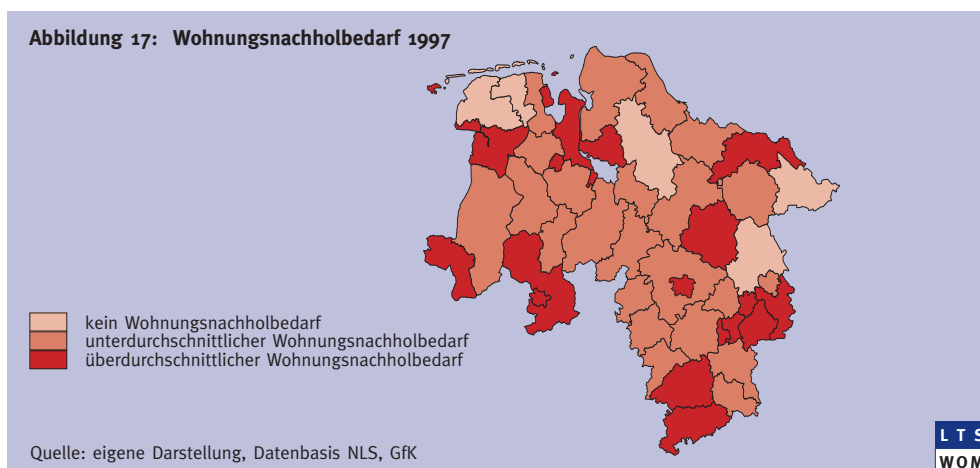
In Abbildung 17 wird der Wohnungsnachholbedarf bezogen auf den Wohnungsbestand. Ein im Vergleich zur Niedersachsebene unterdurchschnittlicher Wohnungsnachholbedarf ist an der blaßroten Farbgebung, ein überdurchschnittlicher Wohnungsnachholbedarf ist an der dunkelroten Farbe zu erkennen. In den ganz hellen Gebieten liegt ein rechnerischer Wohnungsüberhang vor.

„Wohnungsnachholbedarf“  
wichtig für  
Typisierung

Neben dem Wohnungsnachholbedarf wird der Nachfragetyp ganz wesentlich durch die sozioökonomischen Indikatoren bzw. das **Wohnungsnachfragepotential** geprägt. Wie bei der Angebotstypisierung fließen an dieser Stelle außer den Daten der amtlichen Statistik auch die Ergebnisse der Kommunalbefragung ein. Das „**Eigenpotential**“ der Wohnungsversorgung ergibt sich aus der Haushaltskaufkraft sowie dem Sozialindikator, der um die Aussagen der Kommunen zur Entwicklung der Tabellenwohngeldempfänger und der Empfänger laufender Hilfe zum Lebensunterhalt erweitert wurde. Die „**wirtschaftliche Dynamik**“ umfaßt amtliche Arbeitsmarktdaten zu Beschäftigten und Arbeitslosen. Ergänzt werden diese Daten durch entsprechende Ergebnisse der Kommunalbefragung.

Ergänzung der  
Indikatorenbündel  
„Eigenpotential“  
der Wohnungsversorgung und  
„wirtschaftliche Dynamik“ um  
Ergebnisse der Kommunalbefragung

Auch auf der Nachfrageseite werden den Indikatorenbündeln „**Eigenpotential**“ der



<sup>12</sup> vgl. Schnittger, A. / Schubert, H. (1999): Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010, Perspektive am Ende der 90er Jahre, Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen, Heft 4, hrsg. von der Niedersächsischen Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen.

## Acht Nachfragetypen

Wohnungsversorgung und „**wirtschaftliche Dynamik**“ die Ausprägungen „hoch“ oder „gering“ bzw. „stark“ oder „schwach“ zugeordnet. Unter Berücksichtigung des „**Wohnungsnachholbedarfs**“ ergeben sich in Karte 13 insgesamt acht Nachfragetypen. Die kräftigen Farben kennzeichnen dabei die Gebiete mit überdurchschnittlichem Wohnungsnachholbedarf, während die blassere Farbgebung auf Landkreise bzw. kreisfreie Städte mit unterdurchschnittlichem Nachholbedarf hinweist.

Da sich „Eigenpotential“ und „wirtschaftliche Dynamik“ aus dem Zusammenwirken mehrerer Indikatoren ergeben und zudem noch um die Befragungsergebnisse ergänzt werden, können einzelne Indikatorenwerte von dem beschriebenen Muster abweichen, ohne daß dadurch die Zugehörigkeit zu dem jeweiligen Nachfragetyp in Frage gestellt wird.

Im einzelnen ist Karte 13 wie folgt zu interpretieren:

### *dunkelgrüne Gebiete:*

Die Haushaltskaufkraft ist hoch und der Sozialindikator niedrig. Gleichzeitig weisen die statistischen Daten sowie die Ergebnisse der Kommunalbefragung auf eine hohe wirtschaftliche Dynamik hin. Die zukünftige Einkommensentwicklung ist positiv zu bewerten. Das hohe Wohnungsnachfragepotential trägt dazu bei, den im Niedersachsenvergleich überdurchschnittlichen Wohnungsnachholbedarf abzubauen. Zudem löst die positive Einschätzung der nahen Zukunft einen zusätzlichen Nachfrageschub aus.

### *hellgrüne Gebiete:*

Die hellgrünen Gebiete sind bis auf den im Niedersachsenvergleich unterdurchschnittlichen Wohnungsnachholbedarf wie die dunkelgrünen Gebiete zu charakterisieren: Ein hohes Eigenpotential und eine starke wirtschaftliche Dynamik sorgen dafür, daß neu entstehender Wohnungsbedarf bei vorhandenem Ange-

bot unmittelbar in Nachfrage umgesetzt werden kann. Eine ausgeglichene Wohnungsmarktlage ist zu erwarten.

### *dunkelgelbe Gebiete:*

Der Wohnungsnachholbedarf liegt über dem niedersächsischen Durchschnitt. Inwieweit sich dieser Nachfrigestau abbaut, hängt davon ab, wie sich das heute noch hohe Eigenpotential der Wohnungsversorgung entwickelt. Hält die negative Situation auf dem Arbeitsmarkt mit im Niedersachsenvergleich stark rückläufigen Beschäftigtenzahlen und hoher Arbeitslosenquote an, was von einigen Kommunen befürchtet wird, droht ein Umschwung bei den Eigenpotentialen. Mittelfristig führt dies insbesondere bei hoch- und mittelpreisigen Wohnungen zu rückläufiger Nachfrage.

### *hellgelbe Gebiete:*

Der im Vergleich zu den dunkelgelben Gebieten geringe Wohnungsnachholbedarf kann bei entsprechendem Wohnungsangebot aufgrund hoher Haushaltskaufkraft und niedriger Sozialbelastung weitgehend befriedigt werden. Eine relativ schwache wirtschaftliche Dynamik läßt allerdings stagnierende oder sogar rückläufige Einkommen erwarten. Steigt der Wohnungsbedarf, kann es (aufgrund des geringeren Wohnungsnachholbedarfs in der Ausgangslage langsamer als in den dunkelgelben Gebieten) zu einem Nachfrigestau kommen.

### *dunkelblaue Gebiete:*

Der überdurchschnittlich hohe Wohnungsnachholbedarf kann aufgrund niedriger Haushaltseinkommen und hoher Sozialbelastung zur Zeit nicht abgebaut werden. Die amtlichen Arbeitsmarktdaten zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und zur Arbeitslosenquote sowie die Einschätzungen der Kommunen zur Entwicklung der Arbeitslosenzahlen zeigen jedoch, daß die entsprechenden Landkreise und kreisfreien Städte wirtschaftlich aktiv sind. Bestä-

tigt sich mittelfristig diese positive Entwicklung, können Einkommenssteigerungen mit entsprechendem time-lag zu einem Abbau des bestehenden Nachfragestaus führen.

*hellblaue Gebiete:*

Bei gleicher wirtschaftlicher Dynamik und gleichem Eigenpotential der Wohnungsversorgung ist in den hellblauen Gebieten der Wohnungsnachholbedarf niedriger als in den dunkelblauen Gebieten. Stabilisieren sich die sich abzeichnenden Beschäftigungsimpulse, dürfen Einkommenssteigerungen erwartet werden. Ein wachsender Wohnungsbedarf kann dann bei entsprechender Angebotsituation gedeckt werden.

*dunkelrote Gebiete:*

Die Eigenversorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum ist aufgrund unterdurchschnittlicher Einkommen und überdurchschnittlich hoher Sozialbelastung nicht gesichert. Zudem verschärft der im Landesvergleich hohe Wohnungsnachholbedarf die Situation. Die Zukunftsaussichten sind – das ergibt sich auch aus der Kommunalbefragung – unbefriedigend. Ein Teil der Bewohner dieser Regionen werden weder heute noch in der nahen Zukunft ihre Wohnungsbedarfe in Nachfrage umwandeln können. Vielmehr besteht bei zunehmenden Haushaltszahlen die Gefahr, daß sich der Wohnungsnachholbedarf bei anhaltend negativer wirtschaftlicher Dynamik noch vergrößern wird.

*hellrote Gebiete:*

Der Wohnungsnachholbedarf ist geringer als in den dunkelroten Gebieten. Er liegt unter dem niedersächsischen Durchschnitt. Aufgrund geringer Eigenpotentialien der Wohnungsversorgung und schwacher wirtschaftlicher Dynamik kann ein wachsender Wohnungsbedarf den Nachfragestau auch hier vergrößern.

Die relativ starke Bewegung bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (vgl. Karte 10a) und die Einschätzung der Kommunen zur Entwicklung der Arbeitslosenzahlen führte in zahlreichen Landkreisen und kreisfreien Städten zu Änderungen der „**wirtschaftlichen Dynamik**“ (vgl. Karte 13a). Hinsichtlich der „**Eigenpotentialien**“ der Wohnungsversorgung gab es dagegen keine Abweichungen gegenüber 1997, da die Entwicklungen von Haushaltskaufkraft und Sozialindikator entweder genau entgegengesetzt verliefen oder die Bewegungen unter Berücksichtigung der Befragungsergebnissen sehr gering waren. So weist beispielsweise Schaumburg im Vergleich zum letzten Jahr zwar eine höhere Sozialbelastung auf. Dennoch zählt der Landkreis wegen der gestiegenen Haushaltskaufkraft weiterhin zu den Gebieten mit hohen Eigenpotentialien. Änderungen im „**Wohnungsnachholbedarf**“ haben in drei Landkreisen die Typenzugehörigkeit beeinflusst. Während in Cloppenburg der Wohnungsnachholbedarf unter den Landesdurchschnitt gefallen ist, verlief die Entwicklung in den Landkreisen Northeim und Leer umgekehrt.

Zusammenfassend überwog die Zahl der Gebiete mit einer Zunahme der wirtschaftlichen Dynamik. Damit stieg die Zahl der Landkreise und kreisfreien Städte mit hohen Eigenpotentialien bei gleichzeitig starker wirtschaftlicher Dynamik von 13 auf 17. Trotz Verschiebungen zwischen den Landkreisen und kreisfreien Städten blieb die Quote der sozioökonomisch schwachen Gebiete sowie der blauen Mischtypen mit geringen Eigenpotentialien und starker wirtschaftlicher Dynamik unverändert. Dagegen reduzierte sich die Anzahl der gelben Mischtypen um vier auf fünf.

*Entwicklung der Nachfragetypen – Änderungen des Wohnungsnachholbedarfs und der wirtschaftlichen Dynamik*

### 4.3. Die Wohnungsmarktlage in der Stadt Oldenburg – ein Lesebeispiel –

Das sich in den Angebots- und Nachfragetypen widerspiegelnde Ergebnis der Wohnungsmarktbeobachtung für die Stadt Oldenburg wird im folgenden exemplarisch erläutert. Die Leser, die an den Ergebnissen anderer Regionen Niedersachsens interessiert sind, können sich nach dem gleichen Muster ein Bild für „ihre Stadt“ bzw. für „ihren Landkreis“ machen.

Die kreisfreie Stadt Oldenburg gehört zu den Gebietseinheiten Niedersachsens, für die eine schwache Bautätigkeit erwartet worden war. Sowohl aktuell als auch in der nahen Zukunft können jedoch landesübergreifende durchschnittliche Wohnungsbauaktivitäten beobachtet bzw. erwartet werden. Daher ist Oldenburg dem **grünen Angebotstyp** zuzuordnen. Ein hoher Wohnungsnachholbedarf verbunden mit im Vergleich zum niedersächsischen Durchschnitt ungünstigen sozioökonomischen Rahmenbedingungen führen wie im Vorjahr zum **dunkelroten Nachfragetyp**.

Zusammensetzung des Angebotstyps:

#### 1. Aktuelle Bautätigkeit

Nach im Niedersachsenvergleich eher geringen Wohnungsbauaktivitäten im Jahr 1997 (731 Fertigstellungen) stieg die Bautätigkeit in der Stadt Oldenburg im Beobachtungszeitraum auf 1.213 fertiggestellte Wohnungen. Damit erhöhte sich die **Fertigstellungsdichte** um 3,1 auf **7,9** Wohnungen je 1.000 Einwohner. Dieser Wert lag im Gegensatz zum Vorjahr deutlich **über dem niedersächsischen Durchschnitt** von 6,1 (Tab. 2, Karte 2). Die Bautätigkeit ist sowohl bei Ein- und Zweifamilienhäusern als auch bei Mehrfamilienhäusern relativ hoch. Zusammen mit dem in der Kommunalbefragung festgestellten **sehr guten In-**

**vestitionsklima bei Eigentumsmaßnahmen** (Mietwohnungsbau: durchschnittlich) ergibt sich die **starke „Aktuelle Bautätigkeit“** des grünen Typs.

#### 2. Erwartete Bautätigkeit

Die für Oldenburg „Erwartete Bautätigkeit“ lässt sich nicht wie bei den meisten anderen Gebieten direkt an der Baugenehmigungsdichte ablesen. Sie stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,3 auf **5,4 genehmigte Wohnungen je 1.000 Einwohner**, lag damit jedoch noch immer leicht **unter dem Landesdurchschnitt** (Tab. 3, Karte 3). Dies deutet zunächst auf eher schwächere Zukunftsaussichten hin. In bezug auf **Mehrfamilienhäuser** belegte Oldenburg indes einen der vorderen Plätze in Niedersachsen und im **Eigenheimsektor** liegt Oldenburg zumindest im reinen Städtevergleich ganz weit vorn. Da gleichzeitig aus der Kommunalbefragung ein sich noch **verbesserndes Investitionsklima sowohl für Eigentumsmaßnahmen als auch für Mietwohnungen** abzulesen ist, ergibt sich in der Summe eine **starke „Erwartete Bautätigkeit“** für die nahe Zukunft.

#### 3. Weitere Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung zum Wohnungsangebot

Die Stadt Oldenburg gehört zu den Städten Niedersachsens, in denen die hohe Nachfrage nach Bauland die Bodenpreise anziehen lässt (Tab. 1, Karte 1).

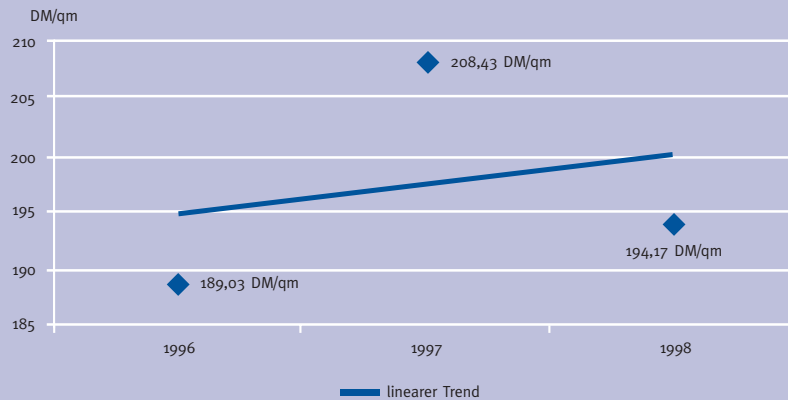
Zwar lag der Quadratmeterpreis für baureifes Land im Durchschnitt der Jahre 1996 bis 1998 mit 197 DM noch um 10 DM unter dem Durchschnitt der kreisfreien Städte Niedersachsens, jedoch mit steigender Tendenz (vgl. Abb. 18).

*Positive  
Stimmung für die  
nahe Zukunft  
überwiegt leicht*

*Bautätigkeit 1998  
deutlich belebt*

Baulandpreise  
ziehen leicht an

Abbildung 18: Kaufwerte für baureifes Land in der Stadt Oldenburg in den



Quelle: eigene Darstellung, Datenbasis NLS

L T S  
W O M

Rückgang des  
geförderten  
Mietwohnungs-  
bestandes um  
50% trotz  
landesweit  
vierthöchster  
Förderdichte 1998

Die Förderdichte verdoppelte sich 1998 auf **0,6 geförderte Wohnungen je 1.000 Einwohner**. Mit diesem nunmehr vierthöchsten Wert liegt sie deutlich über dem Landesdurchschnitt (Tab. 4, Karte 4). Der Bestand bisher geförderter Mietwohnungen ist noch relativ umfangreich, wird aber bis zum Jahr 2010 um die Hälfte und damit überdurchschnittlich stark abnehmen (Tab. 4, Karten 4 u. 5).

Die Bautätigkeit erhöhte den Wohnungsbestand in Oldenburg 1998 so stark, daß trotz eines leichten Anstiegs der Einwohnerzahl die **Belegungsdichte** im Vorjahresvergleich um 0,02 Personen je Wohnung auf einen Wert von **1,96** sank.

Zusammensetzung des Nachfragetyps:

#### 4. Wohnungsnachholbedarf

Im Gegensatz zu den meisten anderen kreisfreien Städten weist die Stadt Oldenburg 1998 ein **Bevölkerungsplus** (von

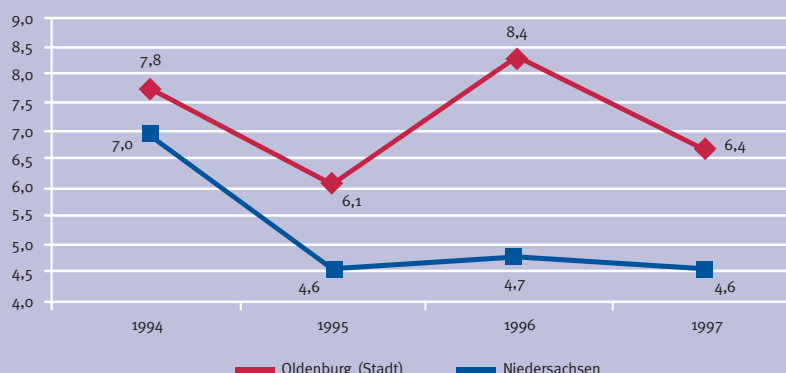
0,52%) bei einer **gestiegenen Einwohnerzahl je Haushalt** (1,88 Personen je Haushalt gegenüber 1,86 im Vorjahr) auf (Tab. 5, Karte 6). Trotzdem zählt die Haushaltsgröße in Oldenburg (Tab. 5, Karte 7) nach wie vor zu den niedrigsten in Niedersachsen (1,88 Personen je Haushalt in Oldenburg gegenüber 2,22 in Niedersachsen).

Eine Gegenüberstellung der **Haushaltszahlen** mit dem **Wohnungsbestand** in der Stadt Oldenburg führt zu einem rechnerischen **Wohnungsnachholbedarf** (Anteil fehlender Wohnungen am Wohnungsgesamtbestand), der in den letzten Jahren um einen Mittelwert von gut 7% schwankte und zuletzt 6,7% betrug. Dieser Wert lag wie in den meisten kreisfreien Städten stets über dem niedersächsischen Durchschnitt (vgl. Abb. 19).

Die geringe  
Haushaltsgröße  
führt trotz  
steigender  
Bevölkerungszahl  
zu einer  
Abnahme der  
Haushaltszahl

Wohnungsnachholbedarf in Oldenburg schwankt um 7%

Abbildung 19: Wohnungsnachholbedarf als Anteil fehlender Wohnungen am Wohnungsbestand in Niedersachsen und Oldenburg in den Jahren 1994 bis 1997



Quelle: eigene Darstellung, Datenbasis ies, GfK, NLS

L T S  
W O M

## 5. Eigenpotentiale

In Oldenburg lag die **Haushaltskaufkraft** trotz eines Anstiegs um mehr als 4% gegenüber dem Vorjahr mit 56.263 DM pro Jahr wie in den meisten anderen kreisfreien Städten weit unter dem Landesdurchschnitt (65.012 DM/Jahr) (Tab. 6, Karte 8). Obwohl der **Sozialindikator** in Oldenburg entgegen dem allgemeinen Trend leicht rückläufig war, überschritt er mit 8,43% der Bevölkerung den Niedersachsenwert um knapp 2 Prozentpunkte. Zusammen mit den Ergebnissen der Kommunalbefragung zur zukünftigen Entwicklung der Wohngeldempfänger und der Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt ergibt sich wie im Vorjahr für Oldenburg ein **geringes „Eigenpotential“** der Wohnungsversorgung (Karte 13).

Geringe Eigenpotentiale trotz gesteigener Haushaltskaufkraft und gesunkener Sozialbelastung

## 6. Wirtschaftliche Dynamik

Die Arbeitsmarktsituation ist in Oldenburg wie im Vorjahr stark angespannt, da die **Beschäftigtenzahlen** bei **hoher Arbeitslosenquote** weiter **rückläufig** sind. Allerdings ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Tab. 7, Karte 10) 1998 weniger stark gesunken als noch im vergangenen Jahr, und die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote (Tab. 7, Karte 11) hat leicht abgenommen. Zusammen mit dem Umfrageergebnis zur Entwicklung der

Nach wie vor schwache wirtschaftliche Dynamik

Arbeitsmarktlage bleibt die „**wirtschaftliche Dynamik**“ für Oldenburg im Niedersachsenvergleich jedoch **schwach** (Karte 13), mit entsprechend negativen Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage. Eine Trendwende zeichnet sich nach Meinung der Befragten nicht ab, da insbesondere im Dienstleistungsbereich weiterer Stellenabbau droht.

**Zusammenfassend** ist die Wohnungsmarktlage in der Stadt Oldenburg durch eine **hohe Bautätigkeit** gekennzeichnet. Dabei zeigt sich der Trend zu mehr Ein- und Zweifamilienhausbebauung im Stadtgebiet auch in einer zunehmenden Haushaltsgröße. Die Förderdichte liegt zwar weit über dem Landesdurchschnitt, allerdings ist mit einer **Halbierung des geförderten Mietwohnungsbestands** bis zum Jahr 2010 zu rechnen.

Im Gegensatz zu den starken Wohnungsbauaktivitäten gehört Oldenburg von der Nachfrageseite her zu den sozioökonomisch schwachen Gebieten mit **geringem „Eigenpotential“** und **schwacher „wirtschaftlicher Dynamik“**. Die sich schwach andeutenden Entspannungstendenzen am Arbeitsmarkt müssen an Stabilität gewinnen, damit die relativ hohe Sozialbelastung weiter zurück geht<sup>13</sup>.

<sup>13</sup> Die Ergebnisse sind nicht ohne weiteres auf einzelne Stadtteile Oldenburgs übertragbar, da je nach Bebauung und Verdichtung unterschiedliche Wohnungsteilmärkte bestehen. Dies bedarf kleinräumiger Stadtteilanalysen.



## Anhang A: Tabellen

Tabelle 1

Datengrundlage für	Karte 1	
Landkreis / kreisfreie Stadt	Preise im gleitenden 3 Jahresdurchschnitt für baufreies Land in DM je qm	
	Durchschnitt 1995 - 97	Durchschnitt 1996 - 98
Niedersachsen	91,51	97,11
Braunschweig, Stadt	200,77	230,11
Salzgitter, Stadt	101,10	124,05
Wolfsburg, Stadt	150,83	129,24
Gifhorn	79,41	90,62
Göttingen	127,37	132,76
Goslar	59,98	67,72
Helmstedt	64,99	72,24
Northeim	46,89	49,62
Osterode am Harz	70,11	70,77
Peine	74,67	85,06
Wolfenbüttel	106,52	114,91
Hannover, Ldshptst.	505,75	513,87
Diepholz	78,55	88,43
Hameln-Pyrmont	82,06	87,22
Hannover	175,52	186,15
Hildesheim	103,49	124,93
Holzminden	51,42	59,94
Nienburg (Weser)	40,49	45,25
Schaumburg	85,27	91,57
Celle	70,56	75,94
Cuxhaven	61,02	64,92
Harburg	179,67	185,08
Lüchow-Dannenberg	44,88	26,23
Lüneburg	90,23	100,11
Osterholz	108,65	116,74
Rotenburg (Wümme)	54,12	56,35
Soltau-Fallingbostal	54,24	55,07
Stade	86,87	98,43
Uelzen	44,55	49,31
Verden	106,21	117,67
Delmenhorst, Stadt	222,56	198,83
Emden, Stadt	101,68	98,12
Oldenburg, Stadt	182,22	197,21
Osnabrück, Stadt	244,31	227,94
Wilhelmshaven, Stadt	124,35	150,83
Ammerland	88,36	95,51
Aurich	51,86	53,33
Cloppenburg	70,99	65,47
Emsland	62,80	68,29
Friesland	105,89	114,29
Grafschaft Bentheim	66,34	66,42
Leer	47,71	50,50
Oldenburg	97,62	101,89
Osnabrück	94,64	102,19
Vechta	66,82	71,99
Wesermarsch	69,18	71,22
Wittmund	63,57	66,37

Quelle: NLS

Anm.: Blau unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten.

Tabelle 2

Datengrundlage für Landkreis / kreisfreie Stadt	Karte 2				nachrichtlich
	Fertiggestellte Wohnungen <sup>1)</sup> je 1.000 Einwohner		Fertiggestellte Wohnungen in neuen 1- und 2-FH	Fertiggestellte Wohnungen in neuen Mehr-FH	Fertiggestellte Wohnungen insgesamt <sup>2)</sup>
	1997	1998	1998	1998	1998
Niedersachsen	6,59	6,11	28.920	12.339	48.044
Braunschweig, Stadt	4,08	2,06	153	214	509
Salzgitter, Stadt	3,57	1,66	69	68	189
Wolfsburg, Stadt	6,34	3,04	198	134	371
Gifhorn	8,70	8,76	918	208	1.471
Göttingen	5,24	3,42	461	306	910
Goslar	3,02	3,27	267	165	516
Helmstedt	4,17	5,14	257	166	518
Northheim	3,55	5,58	424	140	849
Osterode am Harz	6,20	5,30	225	85	460
Peine	9,33	6,09	497	184	792
Wolfenbüttel	7,54	6,67	577	171	831
Hannover, Ldshtst. <sup>2)</sup>	1,40	3,99	917	1.141	2.058
Diepholz	6,78	6,16	826	273	1.282
Hamelnd-Pyrmont	3,91	4,55	383	268	742
Hannover	5,95	5,26	1.797	940	3.136
Hildesheim	3,57	3,56	584	351	1.041
Holzminden	2,95	2,28	81	63	188
Nienburg (Weser)	4,71	5,49	450	101	688
Schaumburg	5,13	6,19	581	337	1.020
Celle	5,94	4,12	515	127	746
Cuxhaven	7,93	9,08	949	689	1.837
Harburg	9,91	8,38	1.145	472	1.897
Lüchow-Dannenberg	6,33	5,61	171	34	293
Lüneburg	15,27	8,93	996	268	1.449
Osterholz	7,72	6,89	446	179	745
Rotenburg (Wümme)	6,96	8,11	947	147	1.281
Soltau-Fallingb.ostel	8,53	9,38	686	175	1.296
Stade	7,71	7,92	1.054	245	1.498
Uelzen	5,42	7,36	514	91	714
Verden	6,88	8,05	608	238	1.058
Delmenhorst, Stadt <sup>2)</sup>	8,43	5,34	235	148	413
Emden, Stadt	5,34	5,77	141	119	297
Oldenburg, Stadt	4,76	7,86	614	512	1.213
Osnabrück, Stadt	6,76	3,39	156	290	560
Wilhelmshaven, Stadt	3,69	3,74	119	177	328
Ammerland	11,14	11,82	751	254	1.277
Aurich	8,33	8,54	1.069	357	1.576
Cloppenburg	17,85	8,34	831	229	1.218
Emsland	9,88	8,15	1.840	280	2.436
Friesland	6,59	9,49	468	419	948
Grafschaft Bentheim	6,10	7,63	660	234	978
Leer	6,46	6,77	821	174	1.074
Oldenburg	9,51	9,38	726	253	1.100
Osnabrück	9,26	7,37	1.663	579	2.579
Vechta	7,76	7,39	560	206	909
Wesermarsch	2,98	2,86	192	56	270
Wittmund	9,54	8,53	378	72	483

<sup>1)</sup> in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

<sup>2)</sup> Von den Städten Delmenhorst und Hannover liegen der LTS aktuellere Baufertigstellungszahlen vor, die von der amtlichen Statistik abweichen.

Quelle: NLS

Anm.: Blau unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten.

Tabelle 3

Datengrundlage für Landkreis / kreisfreie Stadt	Karte 3				nachrichtlich
	Genehmigte Wohnungen <sup>1)</sup> je 1.000 Einwohner		Genehmigte Wohnungen in neuen 1- und 2-FH	Genehmigte Wohnungen in neuen Mehr-FH	Genehmigte Wohnungen insgesamt <sup>2)</sup>
	1997	1998	1998	1998	1998
Niedersachsen	5,66	5,95	29.998	10.419	46.773
Braunschweig, Stadt	1,88	1,61	95	213	398
Salzgitter, Stadt	2,12	2,42	133	77	276
Wolfsburg, Stadt	4,01	2,77	251	78	339
Gifhorn	7,65	8,54	1.058	222	1.434
Göttingen	4,23	3,19	414	238	849
Goslar	2,82	1,96	170	117	310
Helmstedt	3,27	4,15	270	40	418
Northeim	4,34	3,31	319	77	504
Osterode am Harz	4,60	3,85	176	57	334
Peine	8,31	8,04	731	217	1.045
Wolfenbüttel	6,87	6,46	590	101	804
Hannover, Ldshptst.	1,22	2,19	99	1.024	1.131
Diepholz	5,84	7,18	997	294	1.495
Hameln-Pyrmont	4,22	5,24	451	292	854
Hannover	4,88	5,33	1.873	1.006	3.174
Hildesheim	3,22	3,40	631	230	996
Holzminden	2,22	2,98	117	99	246
Nienburg (Weser)	4,41	6,15	553	116	771
Schaumburg	5,78	4,41	527	118	726
Celle	4,57	5,16	611	177	933
Cuxhaven	8,52	9,62	1.012	661	1.946
Harburg	9,18	9,79	1.307	487	2.216
Lüchow-Dannenberg	7,65	6,71	188	75	350
Lüneburg	7,50	8,56	1.043	172	1.389
Osterholz	5,67	5,98	420	133	646
Rotenburg (Wümme)	7,37	14,02	1.245	185	2.214
Soltau-Fallingb.ostel	10,46	6,58	708	90	909
Stade	7,98	8,65	1.207	282	1.636
Uelzen	6,78	7,36	510	100	714
Verden	6,81	6,97	601	180	916
Delmenhorst, Stadt <sup>2)</sup>	3,26	4,47	243	69	346
Emden, Stadt	4,44	4,84	119	123	249
Oldenburg, Stadt	5,11	5,36	463	259	827
Osnabrück, Stadt	3,29	2,44	154	211	404
Wilhelmshaven, Stadt	3,80	2,90	110	109	254
Ammerland	13,27	10,92	860	160	1.179
Aurich	9,15	9,11	1.297	269	1.682
Cloppenburg	6,54	7,61	705	230	1.112
Emsland	9,51	7,50	1.733	243	2.241
Friesland	9,64	6,96	413	199	695
Grafschaft Bentheim	5,82	7,48	642	214	959
Leer	5,81	7,03	897	155	1.115
Oldenburg	8,61	9,34	845	155	1.095
Osnabrück	6,86	7,25	1.830	434	2.540
Vechta	6,63	9,60	709	277	1.181
Wesermarsch	3,50	4,11	255	80	388
Wittmund	7,60	9,41	416	74	533

<sup>1)</sup> in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

<sup>2)</sup> Von der Stadt Delmenhorst liegen der LTS aktuellere Baugenehmigungszahlen vor, die von der amtlichen Statistik abweichen.

Quelle: NLS

Anm.: Blau unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten.

Tabelle 4

Datengrundlage für	Karte 4		nachrichtlich	Karte 5		Abb. 6
Landkreis / kreisfreie Stadt	Geförderte Wohnungen je 1.000 Einwohner		Geförderte Wohnungen	Anteil des geförderten Mietwohnungsbestandes am Gesamtwohnungsbestand <sup>1)</sup> in %		Rückgang des Be- standes an geförder- ten Wohnungen in %
	1997	1998	1998	1997	1998	bis 2010
Niedersachsen	0,3074	0,4623	3.636	4,50	4,65	36,19
Braunschweig, Stadt	0,0362	0,0243	6	5,61	5,62	39,66
Salzgitter, Stadt	0,6323	0,0613	7	5,43	6,47	29,05
Wolfsburg, Stadt	0,0814	0,1309	16	7,72	4,40	25,43
Gifhorn	0,1145	0,1311	22	3,37	3,95	50,67
Göttingen	0,1343	0,0601	16	4,80	11,27	20,58
Goslar	0,0944	0,1013	16	3,00	3,92	28,15
Helmstedt	0,0595	0,1688	17	3,62	3,99	60,08
Northeim	0,3791	0,0789	12	4,14	7,24	23,66
Osterode am Harz	0,1142	0,0807	7	3,12	2,78	63,73
Peine	0,0466	0,0923	12	1,82	2,54	38,13
Wolfenbüttel	0,0243	0,0883	11	4,19	4,18	62,83
Hannover, Ldshtpst.	2,1914	3,2548	1.680	9,01	8,55	24,44
Diepholz	0,0387	0,3266	68	1,90	2,22	38,75
Hamelnd-Pyrmont	0,0183	0,1165	19	3,48	3,52	41,09
Hannover	0,1549	0,5018	299	4,88	3,98	33,26
Hildesheim	0,1640	0,1434	42	3,94	3,77	53,66
Holzwinden	0,1084	0,3273	27	2,41	2,77	40,73
Nienburg (Weser)	0,1200	0,0718	9	2,44	2,29	43,14
Schaumburg	0,0913	0,2064	34	2,69	2,87	32,11
Celle	0,0444	0,0718	13	2,55	2,70	46,18
Cuxhaven	0,3090	0,1484	30	2,54	2,51	61,39
Harburg	0,1616	0,3180	72	1,40	2,34	16,52
Lüchow-Dannenberg	0,0000	1,8393	96	3,02	2,80	55,44
Lüneburg	0,1499	0,3943	64	3,78	4,46	34,00
Osterholz	0,1310	0,1203	13	2,55	2,97	27,01
Rotenburg (Wümme)	0,0640	0,3040	48	2,85	2,53	59,59
Soltau-Fallingbostel	0,0218	0,1230	17	2,32	3,20	41,89
Stade	0,7633	0,3012	57	3,65	4,33	33,59
Uelzen	0,0311	0,2578	25	2,47	2,62	22,86
Verden	0,0766	0,2435	32	1,59	1,97	36,35
Delmenhorst, Stadt	0,1796	0,1293	10	14,17	8,36	25,96
Emden, Stadt	0,6596	0,2527	13	2,10	2,77	57,84
Oldenburg, Stadt	0,2801	0,5508	85	5,60	6,07	50,87
Osnabrück, Stadt	0,1560	0,1150	19	4,16	4,39	39,27
Wilhelmshaven, Stadt	0,1124	0,1256	11	2,70	2,56	35,22
Ammerland	0,0281	0,2129	23	4,20	3,19	49,83
Aurich	0,1803	0,2113	39	2,95	3,35	44,28
Cloppenburg	0,3044	1,4723	215	6,03	7,84	48,38
Emsland	0,1546	0,2041	61	4,65	4,60	46,97
Friesland	0,2414	0,2804	28	2,69	2,94	48,87
Grafschaft Bentheim	0,2510	0,3590	46	3,42	4,02	45,75
Leer	0,1592	0,1639	26	3,72	4,56	37,89
Oldenburg	0,4914	0,3325	39	3,27	3,72	53,50
Osnabrück	0,3047	0,4027	141	4,29	5,28	35,87
Vechta	0,1480	0,5204	64	4,34	5,60	45,49
Wesermarsch	0,0212	0,2015	19	7,28	7,88	41,79
Wittmund	0,1070	0,1765	10	2,42	4,86	23,70

<sup>1)</sup> Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Gebäudefortschreibung)

Quellen: NLS, LTS

Anm.: Blau unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten.

Tabelle 5

Datengrundlage für	Karte 6		nachrichtlich	Karte 7	
Landkreis / kreisfreie Stadt	Veränderung der Einwohnerzahl in %		Einwohner am 31.12	Einwohner je Haushalt	
	1997/1996	1998/1997	1998	1996	1997
Niedersachsen	0,387	0,261	7.865.840	2,24	2,22
Braunschweig, Stadt	-0,945	-0,684	247.241	1,81	1,77
Salzgitter, Stadt	-1,208	-1,168	114.104	2,14	2,07
Wolfsburg, Stadt	-1,490	-0,499	122.185	2,13	2,05
Gifhorn	1,175	1,175	167.840	2,59	2,62
Göttingen	0,324	-0,664	266.320	1,94	1,99
Goslar	-0,807	-0,644	157.955	1,98	1,91
Helmstedt	-0,333	-0,201	100.697	2,19	2,13
Northeim	-0,405	-0,573	152.111	2,31	2,25
Osterode am Harz	-0,769	-0,899	86.744	2,18	2,09
Peine	0,596	1,040	130.002	2,32	2,28
Wolfenbüttel	0,822	0,750	124.509	2,19	2,16
Hannover, Ldshptst.	-0,364	-0,867	516.157	1,75	1,75
Diepholz	0,700	0,619	208.218	2,64	2,59
Hamelnd-Pyrmont	-0,066	-0,379	163.103	2,13	2,10
Hannover	0,618	0,298	595.837	2,25	2,22
Hildesheim	-0,083	0,026	292.801	2,23	2,20
Holzminde	-0,371	-0,620	82.493	2,23	2,20
Nienburg (Weser)	0,454	0,309	125.386	2,58	2,57
Schaumburg	0,380	0,242	164.718	2,30	2,28
Celle	0,293	0,389	180.971	2,23	2,21
Cuxhaven	0,519	0,781	202.202	2,32	2,28
Harburg	1,541	1,608	226.407	2,30	2,29
Lüchow-Dannenberg	0,519	0,125	52.194	2,26	2,24
Lüneburg	1,453	1,354	162.308	2,16	2,16
Osterholz	0,838	1,109	108.084	2,40	2,41
Rotenburg (Wümme)	0,966	1,133	157.906	2,60	2,59
Soltau-Fallingb.ostel	0,952	0,609	138.218	2,33	2,30
Stade	0,962	1,015	189.239	2,35	2,45
Uelzen	0,380	0,431	96.957	2,18	2,13
Verden	0,867	0,710	131.410	2,43	2,40
Delmenhorst, Stadt	-0,358	-0,757	77.368	2,06	2,04
Emden, Stadt	0,148	-0,190	51.448	2,02	1,97
Oldenburg, Stadt	0,448	0,517	154.325	1,86	1,88
Osnabrück, Stadt	-0,402	-0,822	165.283	1,82	1,84
Wilhelmshaven, Stadt	-0,730	-1,529	87.590	1,84	1,79
Ammerland	1,644	1,242	108.013	2,46	2,41
Aurich	0,795	0,860	184.564	2,45	2,39
Cloppenburg	1,294	1,041	146.031	3,05	3,04
Emsland	0,695	0,467	298.886	2,91	2,86
Friesland	0,792	0,438	99.854	2,25	2,20
Grafschaft Bentheim	0,627	0,512	128.123	2,64	2,58
Leer	0,854	1,035	158.677	2,44	2,39
Oldenburg	1,575	1,134	117.300	2,48	2,47
Osnabrück	0,960	0,649	350.133	2,56	2,58
Vechta	1,069	1,140	122.983	3,00	2,99
Wesermarsch	0,159	-0,269	94.297	2,19	2,17
Wittmund	0,778	1,054	56.648	2,45	2,47

Quellen: NLS, GfK, LTS

Anm.: Blau unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten.

Tabelle 6

Datengrundlage für	Karte 8		Karte 9	
Landkreis / kreisfreie Stadt	Kaufkraft je Haushalt in DM		Sozialindikator <sup>1)</sup>	
	1997	1998	1997	1998
Niedersachsen	63.831	65.012	6,42	6,57
Braunschweig, Stadt	56.204	56.869	7,61	8,09
Salzgitter, Stadt	59.756	59.772	9,98	10,00
Wolfsburg, Stadt	66.572	65.990	5,93	5,35
Gifhorn	75.185	78.739	6,08	5,62
Göttingen	54.182	57.393	6,28	6,41
Goslar	56.643	55.962	5,94	6,49
Helmstedt	64.984	64.987	5,63	5,88
Northeim	64.654	64.578	7,35	7,66
Osterode am Harz	61.944	61.071	6,25	6,56
Peine	66.007	66.942	5,39	5,67
Wolfenbüttel	65.595	66.184	5,14	5,19
Hannover, Ldshtpst.	54.550	56.086	9,79	10,55
Diepholz	76.577	77.476	5,52	5,53
Hamelnd-Pyrmont	62.538	63.132	7,44	8,15
Hannover	70.660	71.695	4,81	5,21
Hildesheim	66.073	67.042	6,24	6,42
Holzminden	62.131	63.297	6,36	6,61
Nienburg (Weser)	69.597	71.494	7,01	6,99
Schaumburg	65.584	66.904	5,88	6,29
Celle	62.784	63.964	6,40	6,55
Cuxhaven	65.552	65.993	6,45	6,48
Harburg	77.201	78.759	4,03	4,12
Lüchow-Dannenberg	60.593	61.462	7,08	7,45
Lüneburg	62.408	63.957	6,06	6,26
Osterholz	71.989	74.211	5,96	5,87
Rotenburg (Wümme)	71.782	73.691	4,82	4,91
Soltau-Fallingbostel	63.847	64.763	5,79	6,10
Stade	70.979	72.427	5,74	6,26
Uelzen	62.456	62.587	6,00	6,06
Verden	72.995	74.283	5,54	5,63
Delmenhorst, Stadt	56.765	57.975	9,65	10,18
Emden, Stadt	54.973	54.833	10,21	9,91
Oldenburg, Stadt	53.890	56.263	8,62	8,43
Osnabrück, Stadt	50.440	52.299	7,24	7,16
Wilhelmshaven, Stadt	51.077	50.928	10,91	11,60
Ammerland	67.025	67.451	4,62	4,58
Aurich	61.645	61.888	7,11	7,00
Cloppenburg	71.442	73.348	5,80	5,08
Emsland	70.348	71.127	6,66	6,02
Friesland	61.845	62.040	5,65	6,78
Grafschaft Bentheim	67.058	67.771	5,37	5,23
Leer	58.309	59.023	7,30	7,26
Oldenburg	69.093	70.211	4,14	4,23
Osnabrück	67.115	69.149	5,05	5,24
Vechta	77.825	80.384	4,64	3,91
Wesermarsch	59.948	60.820	7,06	7,23
Wittmund	59.814	61.670	5,87	6,56

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

Quellen: NLS, GfK

Anm.: Blau unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten.

Tabelle 7

Datengrundlage für Landkreis / kreisfreie Stadt	Karte 10		nachrichtlich	Karte 11	
	Veränderung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) in %		SVB am 30.06.	Jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote in %	
	1997/1996	1998/1997	1998	1997	1998
Niedersachsen	-1,12	0,09	2.342.088	12,9	12,3
Braunschweig, Stadt	-1,31	-1,61	106.065	14,7	14,3
Salzgitter, Stadt	-1,68	2,12 <sup>1)</sup>	47.718 <sup>1)</sup>	17,5	16,3
Wolfsburg, Stadt	0,25	4,67	76.790	17,8	15,7
Gifhorn	-1,13	1,15	31.024	15,5	13,9
Göttingen	-1,84	-0,88	87.569	14,9	14,7
Goslar	-3,74	-2,41	47.106	14,4	14,6
Helmstedt	-2,16	-0,93	20.820	16,0	14,9
Northeim	-1,86	-0,59	42.554	13,7	13,5
Osterode am Harz	-3,40	-1,93	27.743	15,0	15,3
Peine	-1,79	1,48 <sup>1)</sup>	28.710 <sup>1)</sup>	12,1	11,4
Wolfenbüttel	-1,21	-1,34	21.773	12,8	12,2
Hannover, Ldshptst.	-2,31	-1,03	276.461	15,7	15,4
Diepholz	-0,68	1,32	51.138	9,3	8,9
Hamelnd-Pyrmont	-1,91	-2,57	49.142	14,2	14,3
Hannover	0,59	-0,24	147.542	10,1	9,7
Hildesheim	-1,92	0,05	84.911	12,1	11,5
Holzminde	-1,72	0,02	23.080	13,7	12,8
Nienburg (Weser)	-1,26	0,12	32.119	10,9	10,4
Schaumburg	-1,88	-0,86	39.944	11,1	11,0
Celle	-3,31	-2,73	47.041	12,5	13,2
Cuxhaven	-0,60	0,01	39.694	11,6	11,8
Harburg	0,05	1,72	43.081	8,6	8,6
Lüchow-Dannenberg	-0,03	0,50	12.922	18,7	18,6
Lüneburg	-0,89	0,64	44.752	11,1	11,5
Osterholz	0,10	2,01	20.242	10,3	10,3
Rotenburg (Wümme)	-0,82	0,54	41.776	9,1	8,9
Soltau-Fallingbostel	-1,11	-0,49	39.227	10,3	10,2
Stade	0,16	0,53	48.487	9,7	9,5
Uelzen	-2,73	-2,77	25.352	12,6	12,8
Verden	-0,02	-0,06	37.818	9,3	9,1
Delmenhorst, Stadt	-0,44	-0,99	18.654	15,0	15,3
Emden, Stadt	0,24	7,39	27.754	17,7	16,1
Oldenburg, Stadt	-1,90	-1,33	61.943	14,2	13,9
Osnabrück, Stadt	-0,83	1,66	79.351	13,5	12,6
Wilhelmshaven, Stadt	-0,90	-1,50	25.886	19,9	19,6
Ammerland	-1,25	1,32	30.538	11,5	11,1
Aurich	0,72	0,64	40.950	14,9	14,0
Cloppenburg	1,99	0,97	39.296	12,8	12,2
Emsland	2,02	0,96	86.980	12,7	11,9
Friesland	-1,62	1,14	24.283	14,5	14,1
Grafschaft Bentheim	-1,69	2,58	35.012	11,7	10,5
Leer	-1,16	1,37	33.994	15,6	14,8
Oldenburg	-0,57	0,27	24.939	10,2	9,8
Osnabrück	-2,02	-0,17	90.593	9,6	8,5
Vechta	1,82	2,26	41.548	9,0	8,1
Wesermarsch	-3,40	0,77	25.020	13,6	12,9
Wittmund	-2,21	-0,53	12.746	15,0	14,3

<sup>1)</sup> Von dem Arbeitsamt Braunschweig und dem Amt für Wirtschaft und Statistik in Salzgitter liegen der LTS aktuellere Beschäftigtenzahlen vor, die von der amtlichen Statistik (Salzgitter: 4,90 % Beschäftigtenzunahme; Peine: 3,11 % Beschäftigtenabnahme) abweichen.

Quellen: NLS, LAA Niedersachsen-Bremen

Anm.: Blau unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten.

## Anhang B: Glossar

<i>Begriff</i>	<i>Erläuterung</i>
Agglomeration	zusammenhängende Siedlungsgebiete mehrerer Gemeinden um eine Kerngemeinde mit stark urbanem Charakter; ist durch starke Pendlerverflechtungen mit dem Umland gekennzeichnet
Anspannung am Wohnungsmarkt	Wohnungsnachfrageüberschuß
Arbeitslosenquote	jahresdurchschnittliche Zahl aller Arbeitslosen in % aller abhängigen zivilen Erwerbspersonen (das ist die Summe aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, aller geringfügig Beschäftigten sowie der Beamten und Arbeitslosen); Definition gemäß: Landesarbeitsamt Niedersachsen-Bremen
Auftragseingangindex im Wohnungsbau	Indexwert der von Unternehmen fest akzeptierten Aufträge für Bauten, die überwiegend Wohnzwecken dienen, entsprechend der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB)
auslaufende Belegungsbindungen	Mit dem Auslauf der Belegungsbindung einer Wohnung endet deren Eigenschaft „geförderte Wohnung“.
Baufertigstellungsdichte	im Berichtsjahr fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner am 30.06. des Berichtsjahres
Baugenehmigungsdichte	im Berichtsjahr genehmigte Wohnungen je 1.000 Einwohner am 30.06. des Berichtsjahres
Bauintensität	im Berichtsjahr fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen am Ende des Berichtsjahres



<i>Begriff</i>	<i>Erläuterung</i>
Bautätigkeit	Die Bautätigkeitsstatistik erstreckt sich auf alle genehmigungspflichtigen bzw. ihnen gleichgestellten Baumaßnahmen im Hochbau, bei denen Wohnraum (oder sonstiger Nutzraum) geschaffen oder verändert wird. Auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte werden Baugenehmigungen und Baufertigstellungen erfaßt. Auf Landesebene wird zusätzlich der → Auftragseingangsindex im Wohnungsbau betrachtet.
Befragung wohnungswirtschaftlicher Akteure	jährlich von der LTS durchgeführte Befragung der folgenden niedersächsischen Verbände zur aktuellen Wohnungsmarktlage: Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen e.V. (BFW), Landesverband Niedersächsischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Vereine e.V., Ring Deutscher Makler (RDM), Deutscher Mieterbund e.V. (DMV), Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw)
Belegungsdichte	Zahl der Einwohner je Wohnung
Bevölkerung	Einwohner am Ort der Hauptwohnung, Quelle: NLS
Eigenpotential (der Wohnungsversorgung)	Das Eigenpotential ist abhängig von der → Haushaltskaufkraft und dem → Sozialindikator. Mit steigendem Eigenpotential sind die Einwohner einer Region mehr und mehr in der Lage, sich aus eigener Kraft auf dem freien Markt mit Wohnraum zu versorgen.
Entspannung am Wohnungsmarkt	Wohnungsangebotsüberschuß

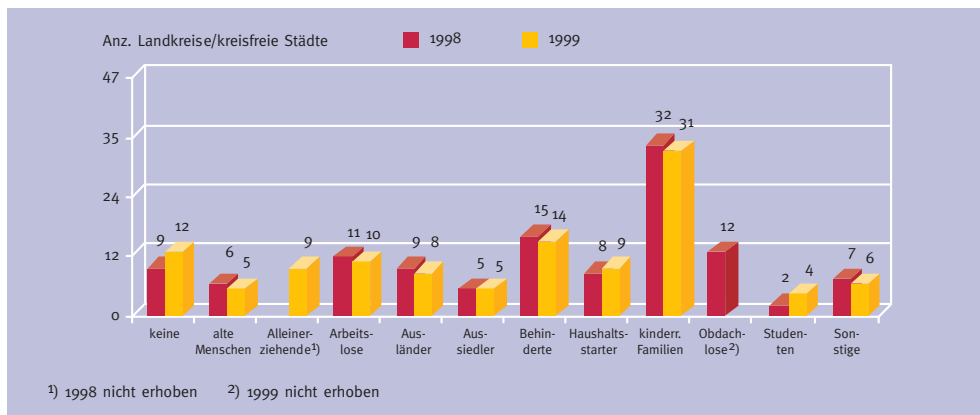
<i>Begriff</i>	<i>Erläuterung</i>
Förderungsdichte	im Berichtsjahr geförderte Wohnungen je 1.000 Einwohner am 31.12. des Berichtsjahres
Geförderter Wohnungsbau	Bau von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Miete oder Belastung für die breiten Schichten der Bevölkerung geeignet sind. Im engeren Sinne wird unter Wohnungsbauförderung der erste und zweite Förderweg sowie die vereinbarte Förderung nach dem II. Wohnungsbaugesetz zusammengefaßt. Vgl. auch Tätigkeitsbericht 1997 der LTS, insbesondere S.21ff.
GfK	Die Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) ist ein Marktforschungsunternehmen in Deutschland. Arbeitsbereiche sind die Ermittlung, Analyse und Interpretation von Marktinformationen in Konsum- und Gebrauchsgütermärkten.
Haushalt	alleinwohnende Einzelpersonen oder Gemeinschaften von Personen, die zusammen wohnen und mit einem gemeinsamen Budget wirtschaften
Haushaltsgröße	Personen je Haushalt, Basis ist die Zahl der Einwohner am Ort der Hauptwohnung gemäß Mikrozensus
Haushaltskaufkraft	verfügbares Einkommen (ohne Vermögensanteile), das den Haushalten für Konsumzwecke jährlich zur Verfügung steht
Kommunalbefragung	jährlich stattfindende Befragung durch die LTS von Vertretern der 47 Landkreise und kreisfreien Städte in Niedersachsen zur Situation auf den jeweiligen Wohnungsmärkten
LAA	Landesarbeitsamt Niedersachsen-Bremen
NLS	Niedersächsisches Landesamt für Statistik

<i>Begriff</i>	<i>Erläuterung</i>
Preissegmente	Es wird unterschieden in das untere, mittlere und obere Mietpreissegment. Als Abgrenzungskriterium gelten → Wohnwertkategorien.
Sozialbelastung bzw. Sozialindikator	Anteil der Summe aus Empfängern laufender Hilfe zum Lebensunterhalt (außerhalb von Einrichtungen), Leistungsberechtigten nach dem AsylbLG und Arbeitslosenhilfempfängern an der Bevölkerung. Mit steigendem Sozialindikator nimmt die Sozialbelastung einer Region zu.
sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten umfaßt alle Arbeiter, Angestellten und alle Personen in beruflicher Ausbildung, die kranken- oder rentenversicherungspflichtig oder beitragspflichtig nach Sozialgesetzbuch (SGB III) sind oder für die Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt werden, Definition gemäß Statistischem Bundesamt.
SYPRO	Systematik der Wirtschaftszweige, Fassung für die Statistik im Produzierenden Gewerbe
Typen der Wohnungsnachfrage	Zusammenfassung von Landkreisen und kreisfreien Städten mit ähnlichen Ausprägungen der Nachfrageindikatoren
Typen des Wohnungsangebots	Zusammenfassung von Landkreisen und kreisfreien Städten mit ähnlichen Ausprägungen der Angebotsindikatoren
Verdichtungsraum	→ Agglomeration
wirtschaftliche Dynamik	Aufschluß über die wirtschaftliche Dynamik geben die Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und der Arbeitslosenquote. Bei der Bewertung wird angenommen, daß steigende Beschäftigtenzahlen und eine rückläufige Arbeitslosenquote positiv auf die wirtschaftliche Dynamik wirken.

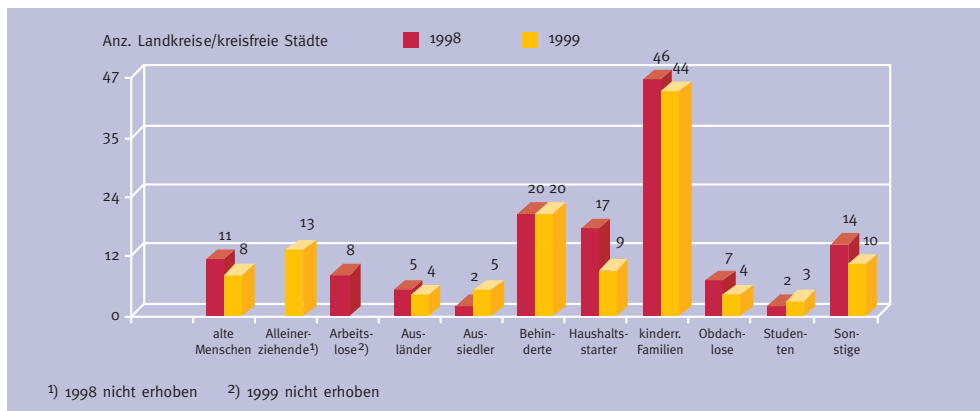
<i>Begriff</i>	<i>Erläuterung</i>
Wohnbaufläche	entspricht der Katasterfläche „Gebäude- und Freifläche Wohnen“
Wohnbauland	Bruttowohnbauland für Wohnzwecke, das gemäß BauGB bzw. MaßnG in Bebauungsplänen oder vergleichbaren Satzungen festgesetzt wurde
Wohnflächenversorgung	durchschnittlich jedem Einwohner zur Verfügung stehende Wohnfläche
Wohnungsangebot	Zahl der Wohnungen, die durch Kauf oder Miete für Wohnzwecke zur Verfügung stehen
Wohnungsbedarf	Differenz zwischen der auf der Basis der Bevölkerungsentwicklung und des Haushaltsbildungsverhaltens errechneten Zahl der Haushalte und dem Wohnungsbestand. Bei der Berechnung wird eine Leerstandsreserve berücksichtigt.
Wohnungsnachfrage	Zahl der Haushalte, die über eine ausreichende Kaufkraft verfügen, um ihren Wohnungsbedarf zu befriedigen und die am Wohnungsmarkt als Nachfrager auftreten
Wohnungsnachholbedarf	Differenz zwischen der Zahl der Haushalte (unter Berücksichtigung einer Leerstandsreserve) und dem Wohnungsbestand am Ende des Berichtsjahres
Wohnungsversorgung(-snorm)	→ Wohnungsbedarf
Wohnwertkategorie	Einteilung nach Größe, Lage, Ausstattung und Baujahr einer Wohnung
WZ93	Klassifikation der Wirtschaftszweige – Ausgabe 1993

## Anhang C: Ausgewählte Ergebnisse der Kommunalbefragungen der Jahre 1998 und 1999 sowie der Befragung wohnwirtschaftlicher Akteure 1999

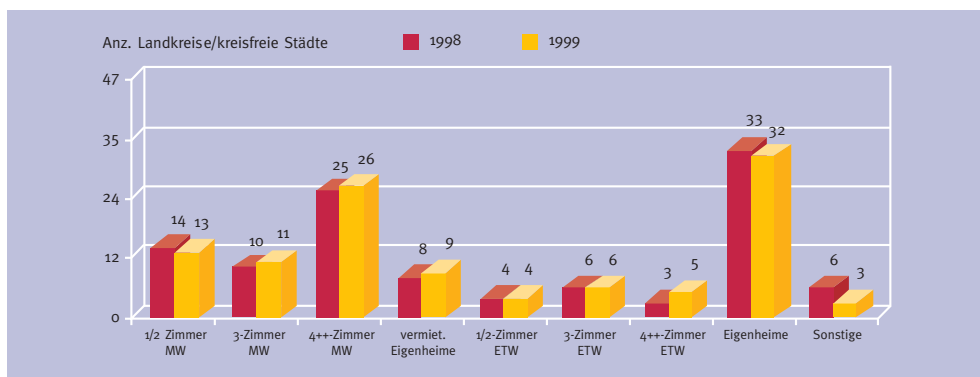
Welche Bevölkerungsgruppe ist mit Wohnraum **unterversorgt**? \*



Für welche Bevölkerungsgruppe sollten Wohnungen gefördert werden? \*



Welche **Bauobjekte** werden vorrangig benötigt? \*

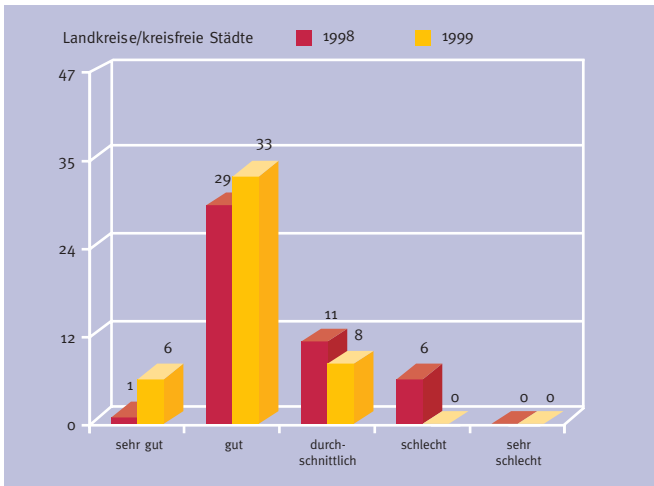


\*Mehrfachnennungen waren möglich

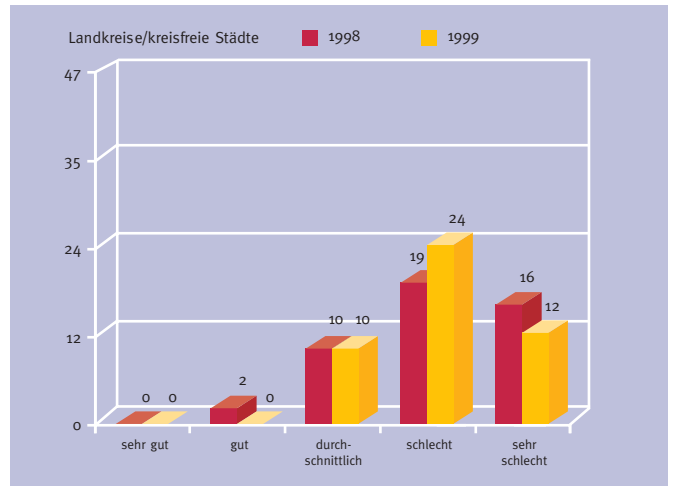
MW=Mietwohnungen EW=Eigentumswohnungen  
1/2=Ein- und Zwei... 4++=Vier- und Mehr...

Welches **Investitionsklima** im Wohnungsneubau herrscht **zur Zeit**?

Eigentumsmaßnahmen

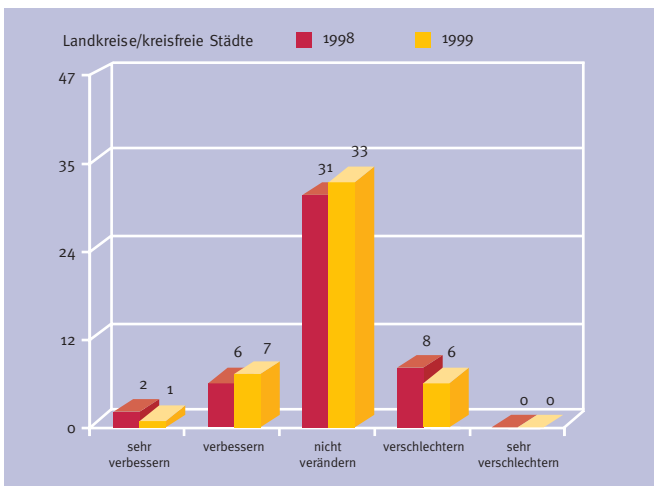


Mietwohnungsbau

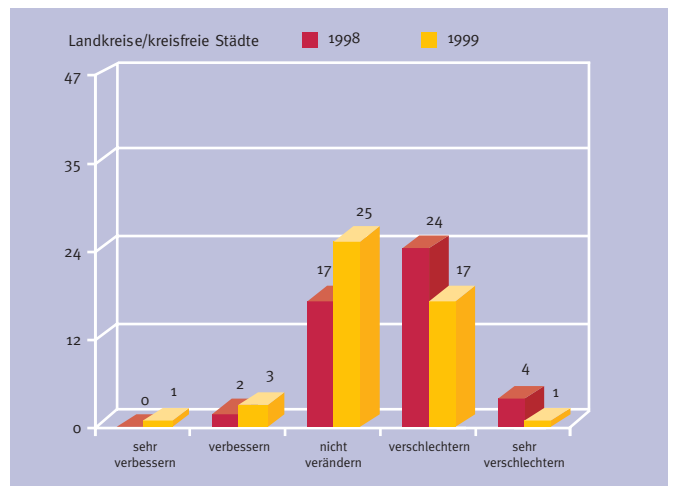


Wie wird sich das **Investitionsklima** in den nächsten 3 Jahren entwickeln?

Eigentumsmaßnahmen

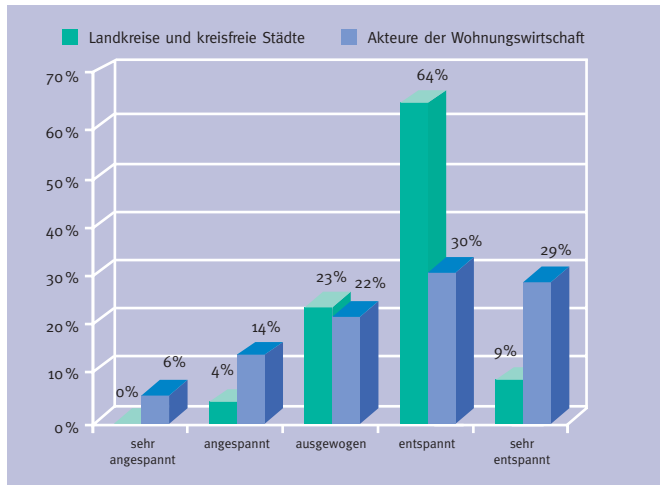


Mietwohnungsbau

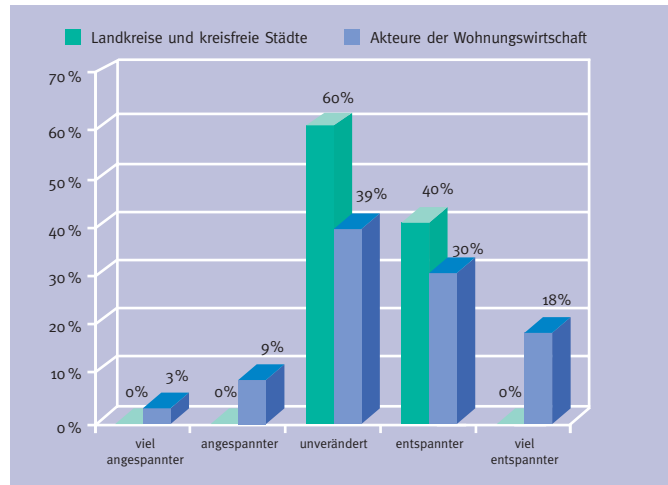


# Die Wohnungsmarktlage...

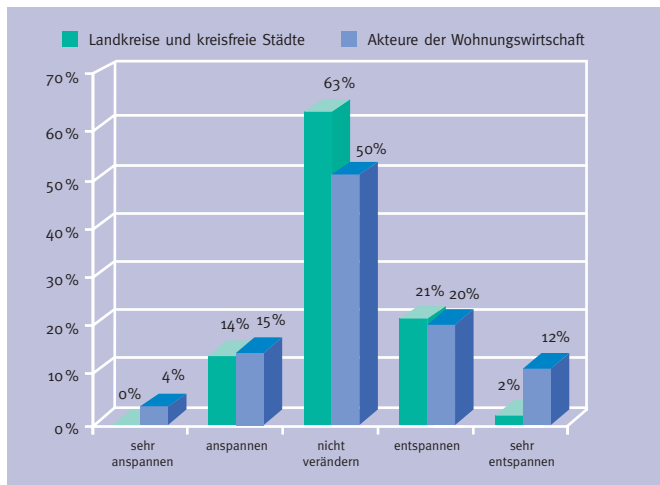
...ist 1999



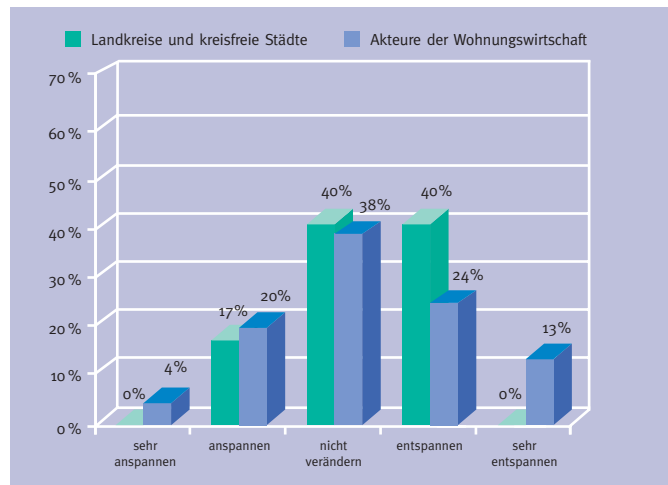
...ist im Vergleich zu 1998



...wird sich im Jahr 2000

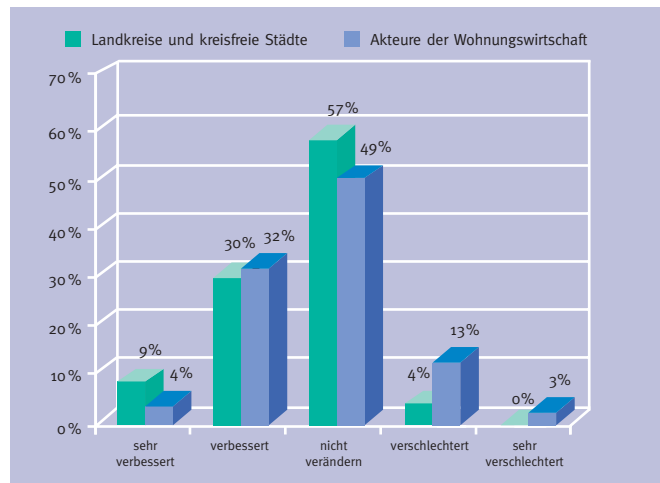


...wird sich nach dem Jahr 2000

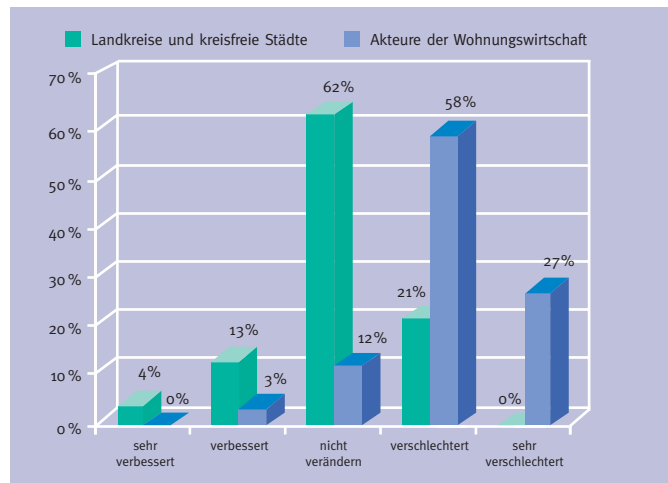


# Das Investitionsklima hat sich in den letzten 12 Monaten...

Eigentumsmaßnahmen

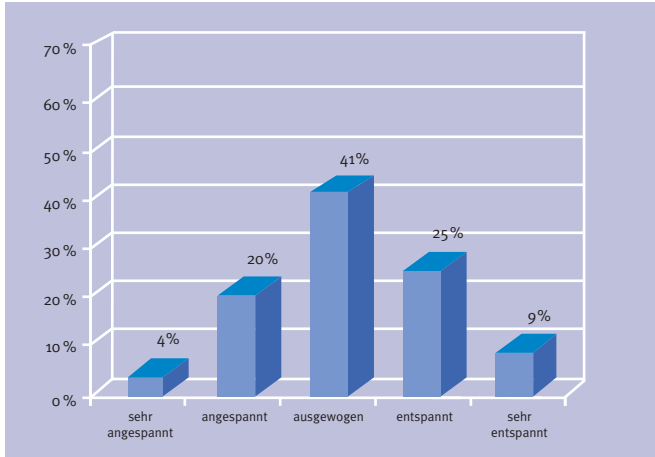


Mietwohnungsbau

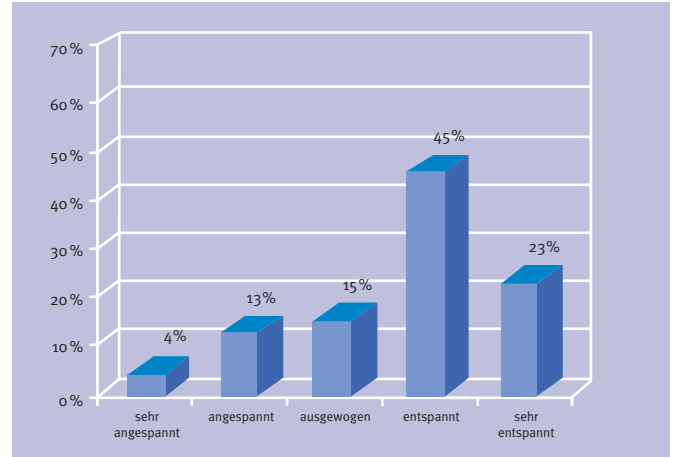


## Nach Auffassung der wohnungswirtschaftlichen Akteure ist die aktuelle Wohnungsmarktlage im Preissegment...

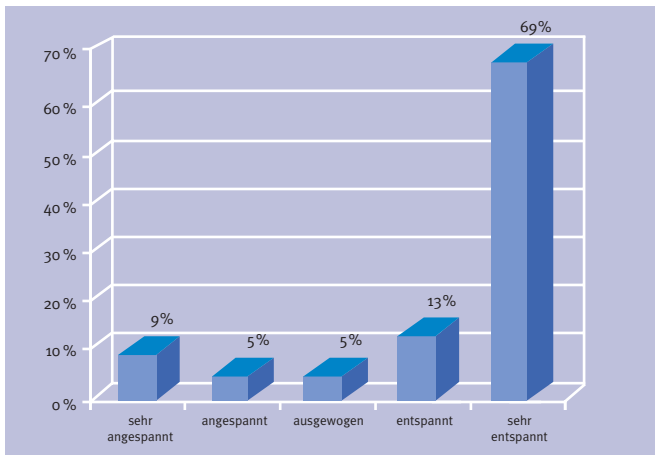
...unter 9 DM/qm



...von 9 bis 11 DM/qm



...über 11 DM/qm



...geförderter Wohnungen

