



Wohnungsmarktbeobachtung 2000



Reihe
Berichte zu den
Wohnungsmärkten
in Niedersachsen

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Zielsetzung und Aufbau des niedersächsischen Wohnungsmarktbeobachtungssystems WOM	I
1. Die Wohnungsmarktsituation in Niedersachsen	1
2. Das Wohnungsangebot	7
2.1. Entwicklung der Baulandmärkte	7
2.2. Wohnungsbautätigkeit und Wohnungsbestand	12
2.3. Vom Land Niedersachsen geförderter Wohnungsbau	22
2.4. Die Wohnungsbauaktivitäten im Überblick	26
3. Die Wohnungsnachfrage	30
3.1. Bevölkerungsentwicklung	30
3.2. Haushaltsentwicklung	34
3.3. Eigenpotentiale der Wohnungsversorgung	36
3.4. Wirtschaftliche Dynamik	44
3.5. Die Wohnungsnachfragepotentiale im Überblick	50
4. Die Wohnungsmarktlage im Landkreis Hildesheim – Lesebeispiel –	55
Anhang A: Tabellen	AI
Anhang B: Glossar	BI
Anhang C: Ausgewählte Ergebnisse der Kommunalbefragungen der Jahre 1998 bis 2000 sowie der Befragungen wohnungswirtschaftlicher Akteure 1999 und 2000	CI

Zielsetzung und Aufbau des niedersächsischen Wohnungsmarktbeobachtungssystems (WOM)

Grundlage für effizienten und bedarfsorientierten Wohnungsbau ist die kontinuierliche Beobachtung der Wohnungsmärkte, auch oder gerade in einer Zeit, in der die (Unter-) Versorgung mit Wohnraum nicht zu den wichtigsten Themen der öffentlichen Diskussion gehört. Seit vier Jahren bildet die Landestreuhandstelle für Wohnungswesen (LTS) zusammen mit dem Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung (IES) im Auftrag des Niedersächsischen Ministeriums für Frauen, Arbeit und Soziales das regionale Marktgeschehen regelmäßig ab. Das Nachzeichnen von Entwicklungslinien und die Analyse wichtiger Frühindikatoren bis hinunter auf die Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte verbessert die Informationsgrundlage aller Wohnungsmarktteilnehmer.

Das landesweite Wohnungsmarktbeobachtungssystem (WOM) ist in zwei Teilen angelegt. Im IES wird die zukünftig zu erwartende Entwicklung des Wohnungsbedarfs analysiert. Auf der Grundlage der Ergebnisse der Bedarfsprognose werden langfristige Wohnungsmarktentwicklungen in den niedersächsischen Landkreisen und kreisfreien Städten unter Berücksichtigung aktueller sozioökonomischer Potentiale öffentlicher und privater Haushalte aufgezeigt und bewertet. Der Prognose-Baustein „Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung“ erscheint in einem zweijährlichen Rhythmus mit einem Prognosehorizont von ca. 15 Jahren.

Zur zeitnahen und kontinuierlichen Beobachtung der Wohnungsmärkte werden unter dem Titel „Wohnungsmarktbeobach-

tung“ durch die LTS jährlich Indikatoren zur Angebots- und zur Nachfrageseite beschrieben und ausgewertet. Auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte werden die relevanten Daten der amtlichen Statistik aufbereitet und um die Ergebnisse von eigenen empirischen Erhebungen ergänzt. Alljährlich befragt die LTS alle 47 Landkreise und kreisfreien Städte Niedersachsens¹ (Zusammenfassung der Ergebnisse blau hinterlegt) sowie die Akteure fünf wohnungswirtschaftlicher Verbände² (gelber Hintergrund). Indikatoren und Begriffserläuterungen sind im folgenden grün hinterlegt. Anhand des Landkreises Hildesheim wird exemplarisch gezeigt, wie sich die Leser, die an den Ergebnissen anderer Regionen Niedersachsens interessiert sind, ein Bild für „ihre“ Stadt bzw. „ihren“ Landkreis machen können.

Darüber hinaus steht die LTS als Partner beim Aufbau kommunaler Wohnungsmarktbeobachtungssysteme zur Verfügung. Die zunehmend komplexen Wirkungszusammenhänge auf den lokalen Wohnungsmärkten verlangen als Basis für eine effiziente Wohnraumpolitik eine ressortübergreifende Aufbereitung der Verwaltungsdaten in den Kommunen. Zur Entwicklung spezifischer kommunaler Indikatorensysteme sowie zur Bildung eines tragfähigen kommunalen Netzwerks kann auf die Erfahrungen der LTS beim Aufbau der landesweiten Wohnungsmarktbeobachtung zurückgegriffen werden. Im Januar 2001 veranstaltet die LTS zu diesem Thema eine niedersächsische Tagung.

¹ Rücklaufquote der Kommunalbefragung: 100 %.

² Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen (BFW) - Landesverband Niedersachsen/Bremen e.V., Landesverband Niedersächsischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Vereine e.V., Ring Deutscher Makler (RDM) Landesverband Niedersachsen e.V., Deutscher Mieterbund Niedersachsen, Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw). Insgesamt hat die LTS von den 452 im Frühjahr 2000 an die Akteure der Wohnungswirtschaft verschickten Fragebogen 158 (= 35 %) zurückbekommen.

1. Die Wohnungsmarktsituation in Niedersachsen

Allgemeine Entspannung darf nicht über bestehende Probleme hinwegtäuschen

In den letzten zehn Jahren stieg der Wohnflächenverbrauch in Niedersachsen um gut 8 % auf durchschnittlich 40,9 qm pro Person. Während sich 1990 noch 2,43 Personen eine Wohnung teilen mußten, wohnten 1999 statistisch nur noch 2,21 Personen in jeder Wohnung. Im Frühjahr 2000 wird die allgemeine Lage an den Wohnungsmärkten in Niedersachsen von den Kommunen und Unternehmen überwiegend als entspannt eingeschätzt. Es herrscht ein Mieter- bzw. Käufermarkt. Neben diesen für die Nachfrageseite guten Bedingungen treten jedoch auch Probleme auf:

- starke Modernisierungsbedarfe in und an Wohngebäuden
- soziale Mißstände in einigen Quartieren niedersächsischer Städte und Gemeinden
- alarmierende Bevölkerungsrückgänge in einigen Städten durch Suburbanisierung mit der Folge deutlich zunehmender Verkehrsströme
- in der Höhe ungewisser Zuzug von Menschen aus den neuen EU-Beitrittsländern
- anhaltend schlechtes Investitionsklima im Mietwohnungsneubau
- suboptimale Wohnungsversorgung kinderreicher Familien
- regional auftretende Engpässe bei der Versorgung von Behinderten, Alleinerziehenden, Haushaltsstartern und älteren Menschen
- Leerstände, die den Wohnungsanbietern zu schaffen machen

Auch eine als entspannt empfundene Wohnungsmarktlage bietet demnach Anlaß und Bedarf für detaillierte Informationen sowie Diskussionen über die daraus resultierenden Handlungserfordernisse.

Die Wohnungsbaukonjunktur befindet sich nach wie vor in einer Talsohle. Wie sah die Entwicklung in den letzten zehn Jahren in Niedersachsen aus, und was läßt sich daraus ableiten? Ende der achtziger Jahre herrschte eine deutliche Übernachfrage nach Wohnraum. Unerwartete Zuwanderungen aufgrund der deutschen Vereinigung, aber auch ein aufgestauter Wohnungsbedarf nach mehreren Jahren sehr geringer Bautätigkeit waren die Ursachen hierfür. Die Neubautätigkeit hatte in Niedersachsen 1987 mit ca. 19.000 Wohnungen einen absoluten Tiefstand erreicht. Die relativ schwerfällige Reaktion des Wohnungsangebots auf abrupte Veränderungen der Rahmenbedingungen bestätigte sich. Der Wohnungsbau kam nur langsam in Schwung. Noch 1990 wurden nur 27.000 neue Wohnungen fertiggestellt. Nach damals schon 3 bis 4 Jahren ständiger Verknappung von Wohnraum – der Wohnflächenverbrauch ging in Niedersachsen um ca. 0,5 qm pro Person zurück – mußten die Wohnungsnachfrager lange auf einen neuen Bauboom warten. Das zögerliche Anspringen der Wohnungsbaukonjunktur vor zehn Jahren lag zum Teil an den Mitte bis Ende der achtziger Jahre publizierten Prognosen, die mittel- bis langfristig von zurückgehenden Bevölkerungszahlen ausgingen und die Investoren damit verunsicherten. Investitionshemmend wirkten zudem hohe Hypothekenzinsen, steigende Baukosten, steuerliche Verschlechterungen sowie eine restriktive Planungspraxis der Kommunen.

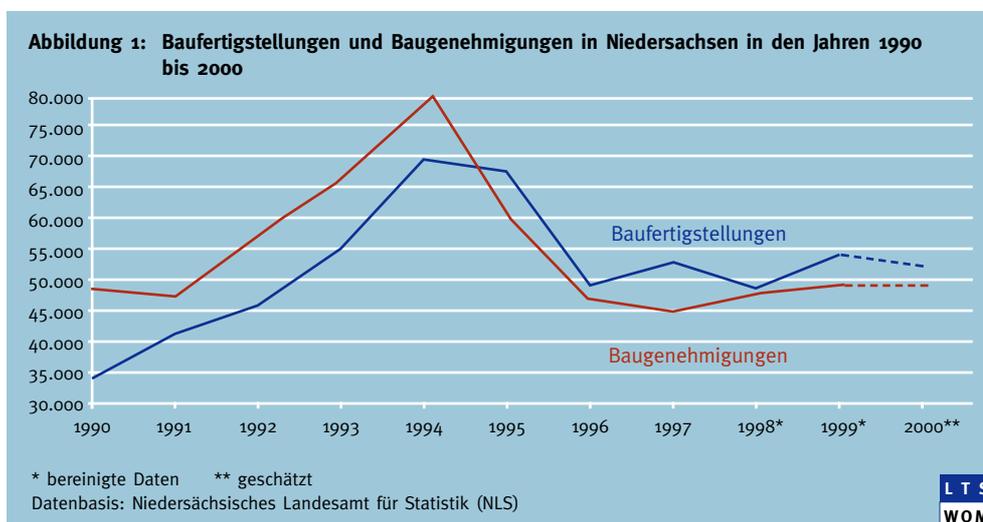
Nach geringer Neubautätigkeit Ende der 80er Jahre ...

Ausgehend vom damaligen Niveau der Fertigstellungszahlen erwarteten Wohnungsmarktexperten, daß aufgrund des aufgestauten hohen Wohnungsbedarfs ein anhaltender Nachfragedruck in den neunziger Jahren bestehen bleibt. Den damaligen Prognosen lagen allerdings Annahmen zugrunde, die schnell ihre Gültigkeit verloren. Nicht nur die Bevölkerungs- und Haushaltszuwächse, auch die zukünftigen Fertigstellungszahlen wurden stark unterschätzt. Um das Wohnungsangebot wieder in Gang zu bringen und damit die schlimmsten Folgen des Wohnungsmangels zu verringern, übernahm die Woh-

nungsbauförderung in Niedersachsen eine Schrittmacherfunktion. 1990 wurden mit 17.000 Neubauwohnungen mehr als 60 % aller fertiggestellten Wohnungen vom Land gefördert. Mitte der 90er Jahre erreichte der Wohnungsbau seinen Konjunkturföhhepunkt. Nach der anschließenden Abkühlung stabilisierten sich die jährlichen Fertigstellungen auf einem relativ hohen Niveau von etwa 50.000 Wohnungen (vgl. Abb. 1). Insgesamt wurde der Wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren um 17 % ausgeweitet.

... und dem Bauboom Mitte der 90er Jahre ...

... stabilisieren sich die Fertigstellungszahlen bei ca. 50.000.



Seit 1995 sind jährlich mehr Wohnungen gebaut als genehmigt wurden. Damit hat sich der Bauüberhang früherer Jahre verringert. Für das Jahr 2000 wird deshalb trotz einer leichten Zunahme der Baugenehmigungen eine rückläufige Fertigstellungsaktivität erwartet. Verantwortlich für den Rückgang der Bautätigkeit zeichnet wie schon Ende der achtziger Jahre die Zurückhaltung im Mietwohnungsbau. Im ersten Halbjahr 2000 entfielen lediglich 17 % der genehmigten Bauvorhaben auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Entsprechend dominant ist der Ein- und Zweifamilienhausbau. In diesem Bereich wer-

den seit zwei Jahren mehr als doppelt so viele Wohnungen fertiggestellt als im Geschößwohnungsbau (vgl. Abb. 2).

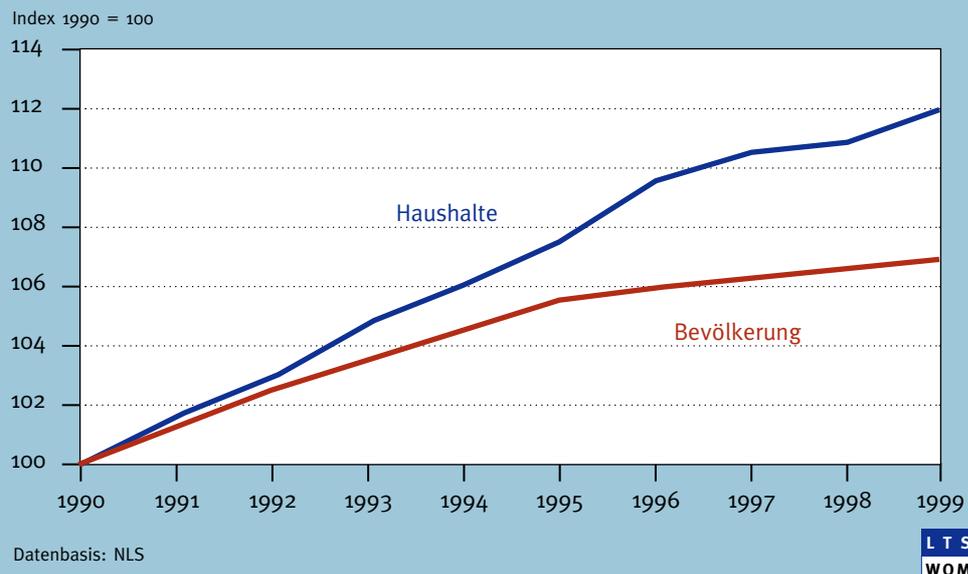
Abbildung 2: Baufertigstellungen nach Bauform und geförderte Wohnungen in Niedersachsen 1990 bis 1999



Die niedersächsische Bevölkerung nahm allein von 1990 bis 1999 um 7 % (ca. 500.000 Personen) zu. Die Zahl der Bedarfsträger für Wohnungen, die privaten Haushalte, stieg

aufgrund der zunehmenden Singularisierung sowie der Bildung vieler Haushalte aus den geburtenstarken Jahrgängen sogar um knapp 12 % (vgl. Abb. 3).

Abbildung 3: Zahl der Haushalte und der Bevölkerung in Niedersachsen in den Jahren 1990 bis 1999 (Indexdarstellung)

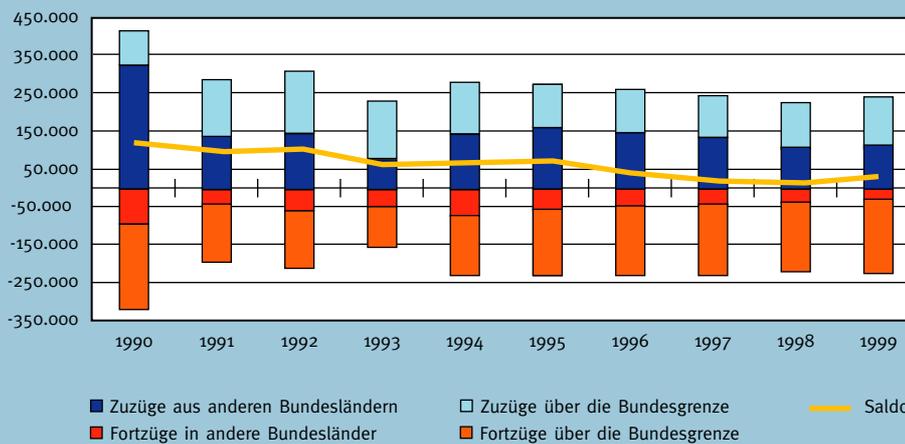


Bevölkerungswanderungen beeinflussen die Wohnungsnachfrage ebenso stark ...

Entscheidende Stellgröße für quantitative Aussagen zur zukünftigen Entwicklung der Bevölkerung und damit der Wohnungsnachfrage sind die Zuwanderungen nach Niedersachsen. Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung relativ genau vorhergesagt werden kann, besteht große Unsicherheit bei der Einschätzung der Mi-

gration. Die Zuwanderungen Anfang der neunziger Jahre aus den neuen Bundesländern wurden im Lauf der Dekade durch die Aussiedlermigration abgelöst. Insgesamt sank der Wanderungssaldo in Niedersachsen in den letzten zehn Jahren von 107.000 auf 22.000 Personen in 1998 bzw. 35.000 Personen in 1999 (vgl. Abb. 4).

Abbildung 4: Bevölkerungswanderungen Niedersachsens 1990 bis 1999



Datenbasis: NLS



Schwierig einzuschätzen für die Bevölkerungsentwicklung bis 2010 sind die möglichen Folgen der geplanten EU-Osterweiterung. Einer Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW)³ zufolge würden im ersten Jahr nach Einführung der Freizügigkeit bei Arbeitsplatz- und Wohnortwahl der Bewohner aus den osteuropäischen Staaten knapp 220.000 Personen nach Deutschland zuwandern. Die jährliche Zuwanderung würde danach bis auf 95.000 Personen zurückgehen. Es ist davon auszugehen, daß ein Großteil dieser Personen aus Arbeitsplatzgründen in die westlichen Bundesländer wandert. Wenn ca. 10% der Zuwanderungen auf Niedersachsen entfallen würden, würde der nach 2010 prognostizierte Bevölkerungsrückgang⁴ zumindest verlangsamt und es entstünde weiterhin zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum.

Im Laufe der neunziger Jahre verbesserten sich die Rahmenbedingungen für die Wohnungsnachfrage im Eigenheimbereich. Die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern wurde durch die 1995 eingeführte Eigenheimzulage stimuliert, die es insbesondere den sogenannten Schwellenhaushalten ermöglichte, Wohneigentum zu bilden. Allein in Niedersachsen wurden in der zweiten Hälfte der Dekade mehr als 1,5 Mrd. DM Eigenheimzulage gewährt. Die private Eigenheimnachfrage profitierte gleichzeitig vom abnehmenden Niveau der Hypothekenzinsen sowie von sinkenden Baukosten. Im Mietwohnungsbereich verlangsamte sich der allgemeine Anstieg der Mieten und lag 1998 nur noch knapp einen Prozentpunkt über der Inflationsrate.

³ Vgl. DIW-Wochenbericht Nr. 21/2000 vom 25. Mai 2000.

⁴ Vgl. Bevölkerungsprognose vom NLS: Regionale Vorausschätzung der Bevölkerung Niedersachsens unter Berücksichtigung von Wanderungen bis 2016, Basisbevölkerung: 1.1.1999 hrsg. vom NLS, A i 8.2 – Basis 1999 und Bevölkerungsprognose des IES (noch nicht veröffentlicht).

Ergebnis der Befragung Wohnungswirtschaftlicher Akteure 2000

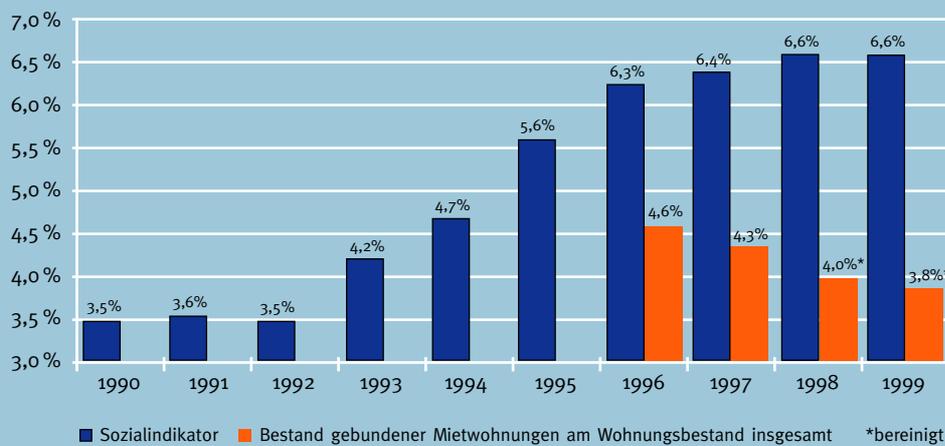
Als **Knappheitsmaßstab** reagieren die Mietpreise unmittelbar auf sich ändernde Wohnungsmarktsituationen. Im niedersächsischen Durchschnitt waren nach Auskunft der Wohnungswirtschaftler die Mieten 1999 leicht rückläufig oder stagnierten mit regionaler Differenzierung (vgl. Kap 3.3., Abb. 27). In den Landkreisen mußten die Vermieter in allen Segmenten Abschläge hinnehmen. Demgegenüber deuten in den kreisfreien Städten die beobachteten Mietsteigerungen im Neubau und bei Wohnungen neueren Baujahrs auf eine leichte Marktanspannung in diesen Marktsegmenten hin. Damit hat sich das Mietpreisgefälle von den verdichteten Gebieten zu den ländlichen Regionen etwas verstärkt.

... wie
Veränderungen
der Einkommens-
struktur

Die neunziger Jahre waren gleichzeitig von einer uneinheitlichen Einkommensentwicklung geprägt. Nach einer kurzfristigen Konjunkturüberhitzung mit entsprechenden Beschäftigungszuwächsen infolge der deutschen Vereinigung stabilisierten sich die Arbeitslosenzahlen auf hohem Niveau. Die Mehrzahl der Zuwanderer kam aus Armuts-

oder Kriegsgebieten und war daher in hohem Maße auf staatliche Unterstützung angewiesen. Dies trug dazu bei, daß ein gleichbleibend hoher, wenn nicht sogar wachsender Teil der Bevölkerung mit sehr geringen Einkommen wirtschaften muß und sich nicht aus eigener Kraft mit angemessenem Wohnraum versorgen kann.

Abbildung 5: Sozialindikator und Bestand gebundener Mietwohnungen in Niedersachsen in den Jahren 1990 bis 1999



Datenbasis: NLS (ab 1995 werden Leistungsempfänger nach dem AsylbLG getrennt von den Sozialhilfeempfängern erfaßt und ausgewiesen); Landesarbeitsamt Niedersachsen Bremen (für die Jahre 1990-96 wurden 90 % der Werte für Niedersachsen und Bremen angenommen).



Der Anteil der Sozialhilfe- und Arbeitslosenhilfeempfänger sowie der Empfänger von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (Transfereinkommensbezieher) an der niedersächsischen Bevölkerung nahm von 1990 bis 1999 um ca. 3

Prozentpunkte auf 6,6 % zu (vgl. Abb. 5). Insbesondere Alleinerziehende und Zuwanderer sowie Haushalte mit Kindern sind von Sozialhilfe abhängig und benötigen damit dauerhaft preisgünstige und belegungsgebundene Wohnungen.

Mit den beschriebenen Entwicklungen hat sich die Struktur der Wohnungsnachfrage verändert. Die erheblichen Wanderungsströme innerhalb und von außerhalb Niedersachsens, Einkommensumverteilungen sowie das stetige Ansteigen des Durchschnittsalters der Bevölkerung haben zu einer Veränderung der sozialen Milieus bzw. der Nachfragergruppen in den Kommunen geführt.

In der nahen Zukunft bewirken der konjunkturelle Aufwärtstrend, die zweite Stufe der Steuerreform mit dem höheren einkommensteuerlichen Grundfreibetrag und dem niedrigeren Eingangs- sowie Spitzensteuersatz, das höhere Kindergeld sowie die Senkung des Rentenversicherungsbeitrages ein höheres Nettoeinkommen. Es ist davon auszugehen, daß diese positiven Wirkungen auf die Haushaltskaufkraft ein weiteres Ansteigen des Sozialindikators verhindern.

Die erlahmte Investitionsbereitschaft der Wohnungsunternehmen birgt die Gefahr des Verpassens eines regionalen oder sektoralen Marktumschwungs. Wenn keine Verstetigung des Wohnungsangebots er-

reicht wird, staut sich insbesondere die Nachfrage nach Mietwohnungen langsam wieder auf. Dabei besteht durchaus Investitionsbedarf. Allerdings ist nicht mehr nur Quantität – also Wohnungsneubau – gefragt, sondern die Qualität des Wohnens gewinnt an Bedeutung. Trotz kräftiger Einkommenszuwächse nahm in den letzten 25 Jahren der Anteil der Aufwendungen für Wohnen im Budget eines privaten Haushalts von 21 auf 33 % zu. Zum einen sind dafür die überproportional steigenden Mieten und Mietnebenkosten verantwortlich. Zum anderen wachsen die Ansprüche und das Gut „Wohnen“ wird mehr und mehr als besonderes Konsumgut betrachtet. Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage klaffen in zunehmendem Maß in bezug auf Qualität, Struktur und geographische Lage der Wohnungen auseinander.

Zur Verbesserung des Wohnumfeldes im weitesten Sinne ist nicht nur die Wohnungsbaupolitik gefragt. Die (sozialen) Aufgaben sind ebenso über eine innovative Wohnungsbestandspolitik der Unternehmen und der Kommunen wie auch über eine kreative Neubaupolitik zu lösen.

2. Das Wohnungsangebot

2.1. Entwicklung der Baulandmärkte

Engpässe auf den Wohnungsmärkten resultieren zum Teil aus unzureichendem Baulandangebot. Wurden im Verhältnis zum Bedarf zu wenig bebauungsfähige Flächen ausgewiesen, ist die Situation angespannt und es besteht die Gefahr, daß Einwohner ab- bzw. nicht zuwandern.

Die im folgenden vorgestellten Ergebnisse der Aktivitäten niedersächsischer Städte und Gemeinden bei der Neuausweisung von Wohnbauland sind Umfragen entnommen, die im Auftrag des Niedersächsischen Ministeriums für Frauen, Arbeit und Soziales durchgeführt wurden. Seit 1992 werden im zweijährlichen Rhythmus daraus die Wohnbaulandpotentiale vom Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung (IES) abgeleitet.⁵

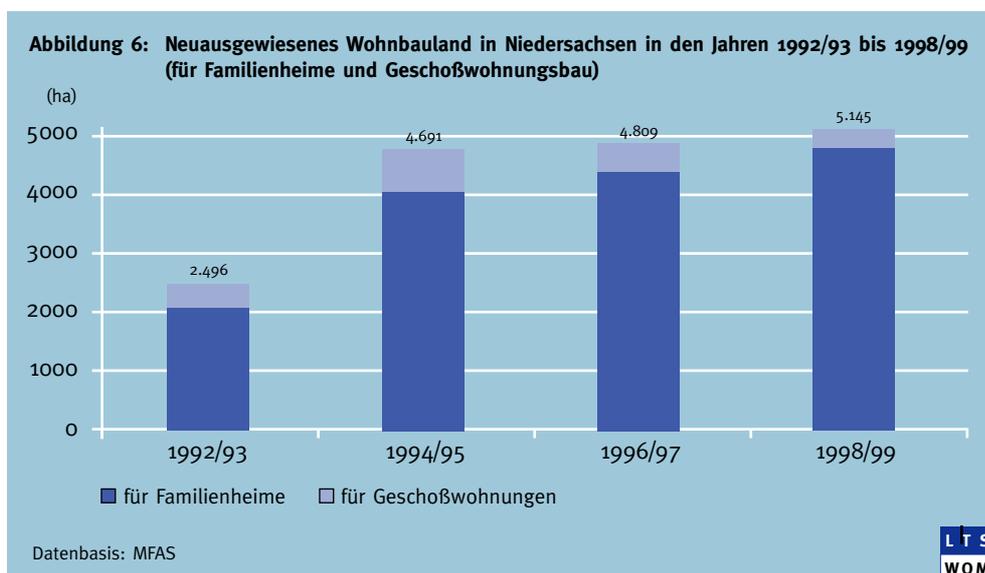
Neuausweis von Wohnbauland

Die Verfügbarkeit von Wohnbauland hängt u. a. vom Umfang unbebauter Flächen und

Brachflächen, von der durchschnittlichen Dauer der Mobilisierung dieser Flächen sowie von der Ausgestaltung des Baurechts ab. Unter diesen vorgegebenen Rahmenbedingungen bestimmt der politische Wille in den niedersächsischen Kommunen, wieviel neues Bauland ausgewiesen wird. Mit der Siedlungsdichte steigt der Bodenpreis. Dieser nimmt damit Einfluß auf die räumliche Trennung von Wohnen und Arbeiten und/oder auf die räumliche Trennung unterschiedlicher Einkommenschichten in einer Region.

Im zurückliegenden Beobachtungszeitraum 1998/99 haben die niedersächsischen Städte und Gemeinden mit mehr als 5.000 ha die stärksten Aktivitäten seit 1992/93 im Neuausweis von Wohnbauland entwickelt. Während die neuen Flächen für Geschosswohnungsbauten zurückgingen, nahmen die Neuausweisungen für Familienheime in den letzten Jahren stetig zu (vgl. Abb. 6).

*Mehr Bauland
für Familienheime*



⁵ Vgl. Wohnbaulandumfrage (1994, 1996, 1998, 2000); hrsg. vom Niedersächsischen Ministerium für Frauen, Arbeit und Soziales (früher: Niedersächsisches Sozialministerium).

Potentielle Baulanddichte

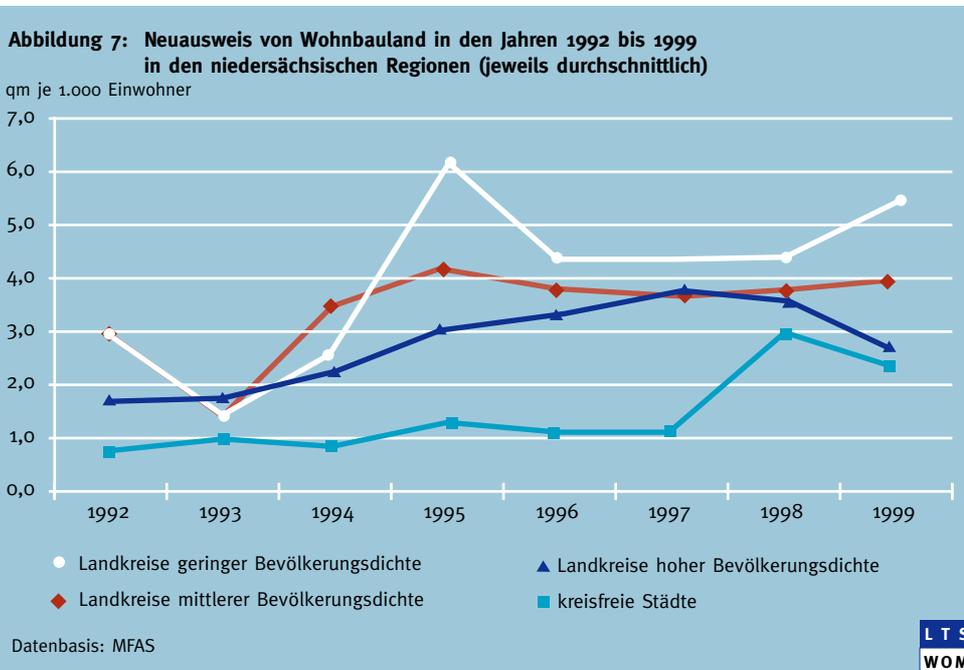
Der Indikator Baulanddichte zeigt für jeden Landkreis / jede kreisfreie Stadt die Fläche neu ausgewiesenen Wohnbaulandes (in qm) je 1.000 Einwohner

$$\frac{\text{Wohnbaulandneuausweis (qm)}}{\text{Bevölkerung}} * 1.000$$

Die kreisfreien Städte haben in den vergangenen Jahren nur etwa 1 qm neues Wohnbauland je 1.000 Einwohner jährlich ausgewiesen (vgl. Abb. 7). In den Landkreisen mit mittlerer (hoher) Bevölkerungsdichte⁶ kamen pro 1.000 Einwohner 3,4 (2,8) Quadratmeter neues Bauland hinzu. Die ländlichen Gebiete mit geringer Bevölkerungsdichte haben 4 qm je 1.000 Einwohner neu ausgewiesen. Mit abnehmender Bevölkerungsdichte steigen die Hektar-

zahlen neu ausgewiesenen Wohnbaulandes je Einwohner. In den Jahren 1998 und 1999 waren die kreisfreien Städte deutlich aktiver beim Neuausweis von Bauland als zuvor. Hier zeigen sich die Bestrebungen, der anhaltenden Stadtflucht entgegenzuwirken und vor allem auch Familien, die wegen niedrigerer Bodenpreise ins Umland ziehen, attraktive Verbleibmöglichkeiten im Stadtgebiet zu bieten.

Städte weiten Baulandangebot aus



Mögliche neue Wohneinheiten je 1000 Einwohner

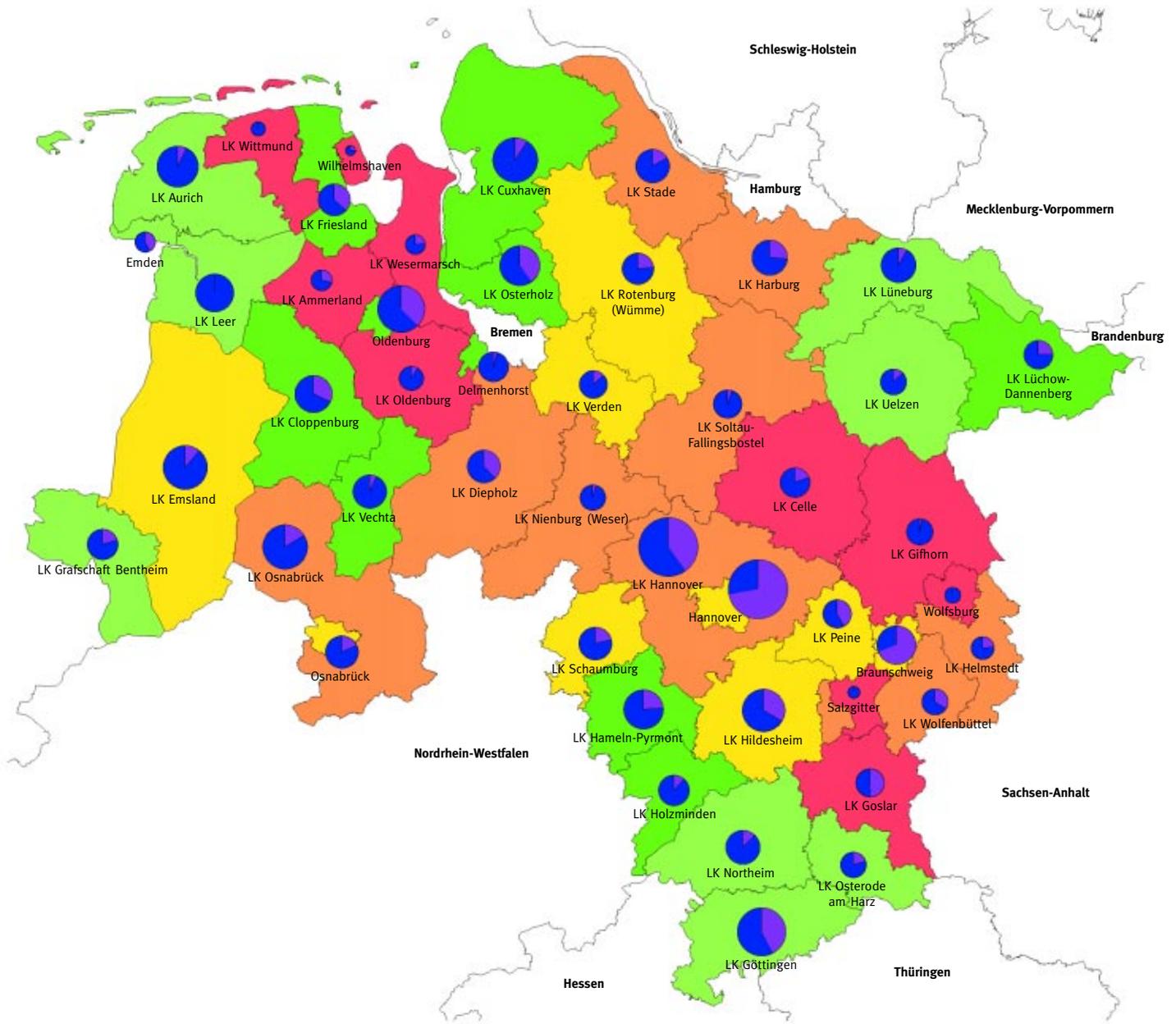
Zum Jahresende 1999 war auf einer Wohnbaulandfläche von insgesamt 7.207 ha in Niedersachsen die Errichtung von knapp 120.600 Wohneinheiten möglich. Das entspricht einer potentiellen Baufertigstellungsichte (vgl. Kap. 2.2) von gut 15 neuen Woh-

nungen je 1.000 Einwohner. Ein über einen Zeitraum von acht Jahren zu verfolgendes regionales Muster ist nicht erkennbar. Aktuell ist die größte Anzahl neuer Wohneinheiten je 1.000 Einwohner im Landkreis Lüchow-Dannenberg möglich (vgl. Karte 1), der gleichzeitig durch die geringste Bevölkerungsdichte geprägt ist.

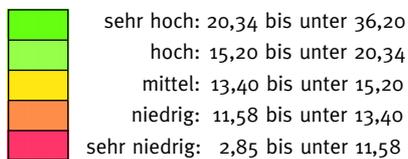
⁶ Die Landkreise wurden nach der Bevölkerungsdichte wie folgt kategorisiert: geringe Dichte: 0-100 Einwohner je qkm, mittlere Dichte: 100-150 Einwohner je qkm, hohe Dichte: 150-450 Einwohner je qkm; die kreisfreien Städte sind durch eine Bevölkerungsdichte von mehr als 450 Einwohner je qkm gekennzeichnet.

Karte 1

Mögliche neue Wohneinheiten (WE) je 1.000 Einwohner auf den am 31.12.1999 insgesamt vorhandenen Baulandreserven

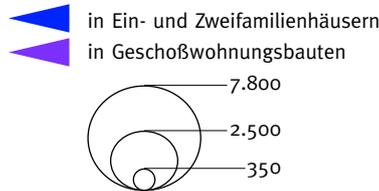


mögliche neue WE je 1.000 Einwohner



Niedersachsen: 15,27

mögliche neue WE absolut



Lesebeispiel:
Der Landkreis Hildesheim liegt mit fast 14 möglichen neuen Wohneinheiten je 1.000 Einwohnern in der Klasse mit mittleren Werten (vgl. Tabelle 1 im Anhang).



Datenbasis: Wohnbaulandumfrage des Niedersächsischen Ministeriums für Frauen, Arbeit und Soziales; NLS

Mit geringem Abstand folgen die kreisfreien Städte Oldenburg und Delmenhorst. Die Landeshauptstadt Hannover liegt mit 15 möglichen Wohnungen im Mittelfeld, ähnlich wie die beiden nächstgrößeren Städte Braunschweig und Osnabrück. Am Ende der Skala finden sich mit Werten von 3 bis 5 die Städte Wolfsburg, Salzgitter und Wilhelmshaven, aber auch der gering verdichtete Landkreis Wittmund.

Bauland ist vor allem für Eigenheimbau reserviert

Auf 90 % der niedersächsischen Flächenreserven ist der Bau von knapp 88.000 Eigenheimen möglich. Auf den restlichen 10 % können 32.600 Geschosswohnungen entstehen. Wie die Kreisdiagramme in Karte 1 zeigen, hatten die Städte Salzgitter und Wolfsburg wie auch die Landkreise Wittmund und Leer zum Jahresende 1999 überhaupt keine Kapazitäten mehr für neue Geschosswohnungen, da in den letzten vier Jahren so gut wie keine Geschosswohnungsflächen neu ausgewiesen wurden. In den ländlichen Regionen machten die geplanten Wohneinheiten in Geschosswohnungsbauten weniger als ein Viertel aus. Im stadtnahen Umland lag der Anteil bei etwa 30 % und in den großen Städten Hannover und Braunschweig sind knapp drei Viertel aller neuen Wohnungen in Geschosswohnungsbauten geplant.

Preise für baureifes Land

Bodenpreis mit Stadt-Land-Gefälle

Die Baulandpreise steigen mit der Qualität der Infrastruktur einer Region. Je besser die verkehrstechnische Anbindung und die Versorgung mit sozialen Einrichtungen ist, umso höhere Bodenpreise müssen Bauwillige bezahlen. Dies zeigt auch die Analyse des **Preisniveaus** für Bauland in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens. Der Durchschnitt der Kaufwerte für baureifes Land der Jahre 1997 bis 1999⁷ fällt regional sehr unterschiedlich aus (vgl. Karte 2). Ähnlich wie im Jahr zuvor ergibt sich eine Spanne von 27 DM/qm im Landkreis Lüchow-Dannenberg bis hin zu 412 DM/qm in der Landeshauptstadt Hannover. Ebenfalls hoch sind die Preise in den übrigen kreisfreien Städ-

ten wie auch im Umland von Hamburg und Hannover, während in den eher dünn besiedelten Landkreisen die Preise nur bis 79 DM/qm reichen (alle in Karte 2 grün eingefärbten Landkreise).

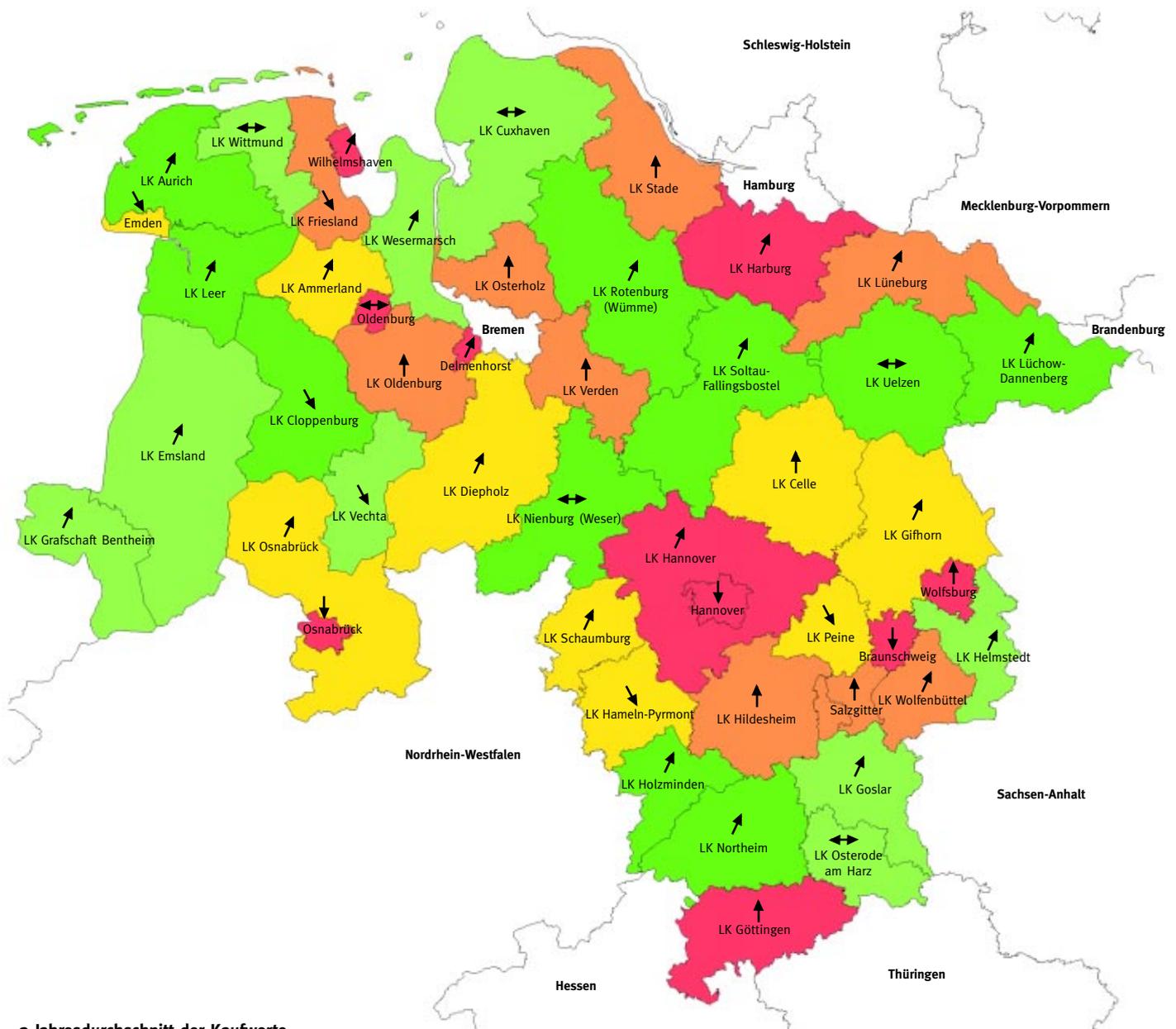
Ebenso uneinheitlich wie das Preisniveau ist auch die **Preisentwicklung**. Neben nach wie vor steigenden Baulandpreisen in der Mehrzahl aller Gebiete in Niedersachsen (in Karte 2 durch nach oben gerichtete Pfeile symbolisiert) zeigen sich in Emden sowie in den Landkreisen Friesland, Cloppenburg, Vechta, Hameln-Pyrmont und Peine leichte Preisrückgänge von moderatem Niveau aus. In den Landkreisen Wittmund, Cuxhaven, Nienburg, Uelzen und Osterode stagnieren die Bodenpreise auf niedrigem Niveau. In den Städten mit den höchsten Bodenpreisen Hannover, Braunschweig und Osnabrück ist ein deutlich rückläufiger Trend zu beobachten. In Braunschweig und Osnabrück erfolgte damit eine Trendumkehr, nachdem die Tendenz im vergangenen Jahr noch stark steigend war. Ziel der Städte ist die Minimierung des anhaltenden Bevölkerungsschwundes.

Im Vergleich zur letztjährigen Untersuchung bleiben als Ergebnis stark steigende Preise von hohem Niveau aus nur noch in einem Teil der kreisfreien Städte, nach wie vor jedoch im Umland von Hamburg, Bremen, Hannover und im Landkreis Göttingen festzuhalten. Stagnation bzw. leichte Preisrückgänge waren meist in Gebieten mit niedrigerem Baulandpreisniveau zu beobachten. Die **Preisschere** zwischen dicht besiedelten Städten oder Umlandgemeinden und dünner besiedelten Regionen **bleibt geöffnet**.

⁷ Die Statistik der Kaufwerte für Bauland beruht auf einer Kaufpreissammlung. Damit hängt die Vergleichbarkeit der Zahlen von der Anzahl der Kauffälle und der Vergleichbarkeit der gehandelten Grundstücke ab. Um sich daraus ergebende mögliche Preisschwankungen zu vermeiden, wird auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte der gleitende 3-Jahresdurchschnitt als Indikator gewählt.

Karte 2

Entwicklung der Grundstückspreise in DM/qm (3-Jahresdurchschnitt der Kaufwerte für baureifes Land 1997-1999)



**3-Jahresdurchschnitt der Kaufwerte
für baureifes Bauland 1997-1999 in DM/qm**

	sehr niedrig: 26,90 bis unter 67,00
	niedrig: 67,00 bis unter 79,00
	mittel: 79,00 bis unter 105,70
	hoch: 105,70 bis unter 151,00
	sehr hoch: 151,00 bis unter 411,60

Niedersachsen: 105,71

Entwicklung der Baulandpreise

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

Lesebeispiel:

Der Landkreis Hildesheim liegt mit einem Baulandpreis von 140,59 DM/qm in der Klasse mit hohen Baulandpreisen – bei stark steigendem Trend (vgl. Tabelle 1 im Anhang).



Datenbasis: NLS

2.2. Wohnungsbautätigkeit und Wohnungsbestand

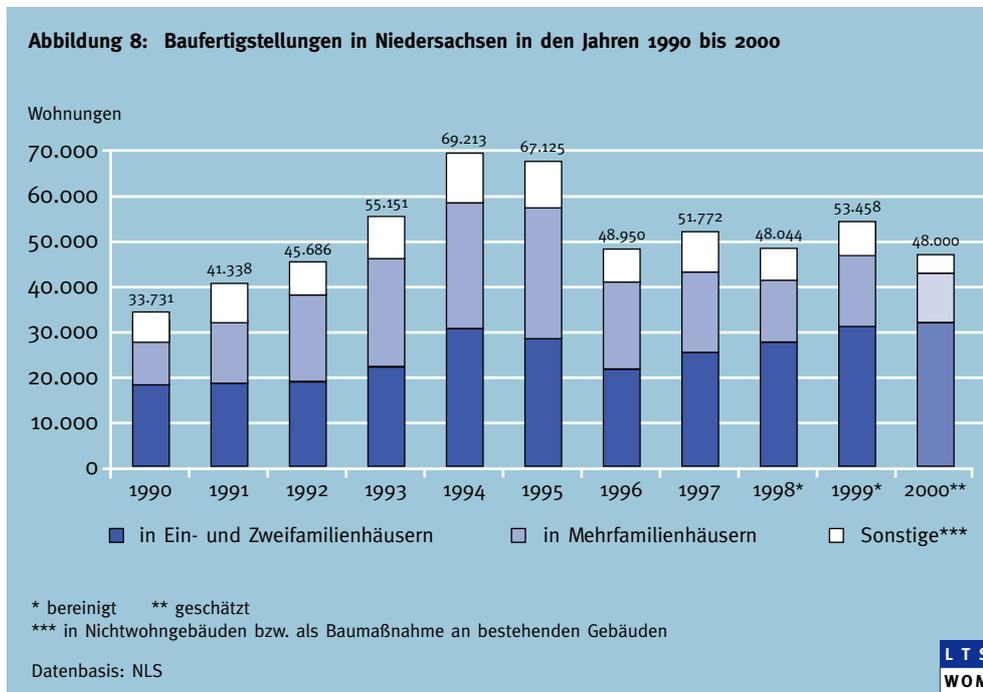
Die Aktivitäten an den Wohnungsmärkten spiegeln sich in der Zahl der fertiggestellten und genehmigten Wohnungen wider. Sie erweitern das Wohnungsangebot, das der Markt zur Befriedigung der Nachfrage bereitstellt.

Baufertigstellungen

Die amtliche Statistik weist für 1999 in Niedersachsen 55.222 fertiggestellte Wohnungen aus. Dies bedeutete gegenüber 1998 eine Zunahme um mehr als 20 %. Allerdings wurden zur Jahresmitte 1999 knapp 2.500 Wohnungsfertigstellungen für 1998 nach-

gemeldet, so daß die statistische Zahl für 1998 zu niedrig und für 1999 entsprechend zu hoch ausfällt. **Bereinigt stieg** die Zahl der fertiggestellten Wohnungen **um 11 % auf 53.500**. Ursächlich für dieses Wachstum in Niedersachsen war sowohl das Plus von 10% im Eigenheimbereich auf 31.800 Wohnungen wie auch der deutliche Zuwachs im Mehrfamilienhausbau. Hier wurden 1999 14.300 Wohnungen fertiggestellt (+16 %) (vgl. Abb. 8). Seit zwei Jahren werden im niedersächsischen Ein- und Zweifamilienhausbau mehr als doppelt soviel Wohnungen fertiggestellt als im Geschößwohnungsbau. Ein solch deutliches Übergewicht war zuletzt Ende der 80er Jahre zu beobachten.

Eigenheimbau auch 1999 mit deutlichem Übergewicht



Baufertigstellungsdichte

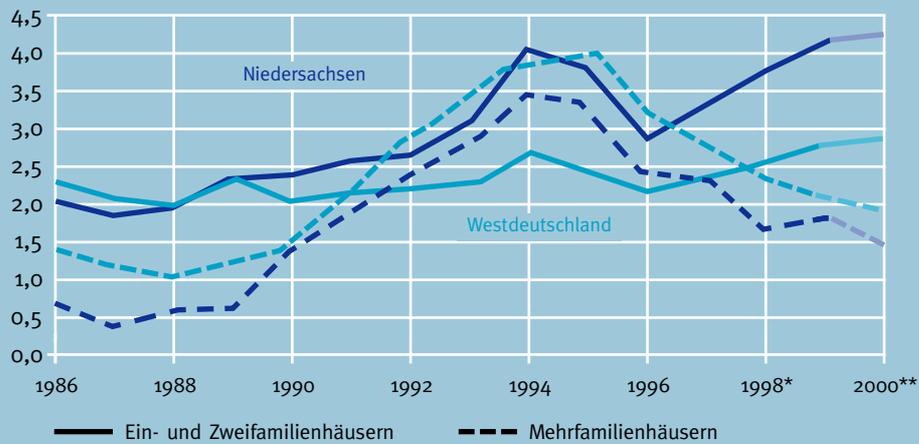
Der Indikator *Baufertigstellungsdichte* ist definiert als Zahl der fertiggestellten Wohnungen bezogen auf 1.000 Einwohner: $\frac{\text{Baufertigstellungen}}{\text{Bevölkerung}} * 1.000$

Er erlaubt den Vergleich der Bautätigkeit in verschiedenen Regionen, wie zum Beispiel Niedersachsen – Deutschland oder Landkreis Hannover – Niedersachsen aber auch Landkreis Hannover – Landkreis Peine.

Während 1999 die Zahl fertiggestellter Wohnungen je 1.000 Einwohner in den alten Bundesländern insgesamt im Vergleich zum Vorjahr leicht auf 5,5 abnahm, stieg sie in Niedersachsen von 6,1 deutlich auf 6,8 an. Seit 1990 ist damit die Wohnungsbautätigkeit bezogen auf die Einwohner in Niedersachsen regelmäßig höher als im westdeutschen Durchschnitt. Die Aufschlüsselung

nach Bauformen (vgl. Abb. 9) zeigt, daß dies vor allem an den Aktivitäten im niedersächsischen Eigenheimbau liegt. Der Mehrfamilienhausbau entwickelte sich im Gleichklang mit dem Bundestrend. Seit 1995 geht der Geschößwohnungsbau kontinuierlich zurück. 1999 erlebte Niedersachsen aufgrund regionaler Sondereinflüsse eine leichte Steigerung.

Abbildung 9: Baufertigstellungsdichten in Niedersachsen und in Westdeutschland in den Jahren 1986 bis 2000



* 1998 und 1999 bereinigte Zahlen in Niedersachsen ** geschätzt

Datenbasis: NLS; StBa

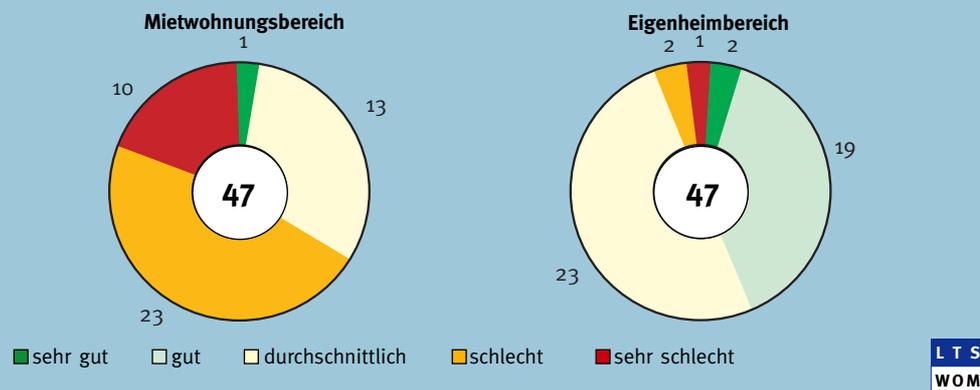


Ergebnis der Kommunalbefragung 2000

Die Interviewpartner gehen davon aus, daß der Ein- und Zweifamilienhausbereich stabil bleibt, während im Geschloßwohnungsbau ein weiterer Rückgang oder Stagnation auf niedrigem Niveau prognostiziert wird.

Nach wie vor ist das Investitionsklima vor allem für Einfamilienhäuser für viele Interviewpartner (sehr) gut, während im Mietwohnungsbereich immer noch die Beurteilung ‚schlecht‘ vorherrscht (vgl. Abb. 10). Immerhin haben fast 30 % der Befragten dieser Bausparte im Jahr 2000 ein durchschnittliches Investitionsklima bescheinigt und mehr als die Hälfte glaubt nicht mehr an weitere Klimaverschlechterungen. Dies schlägt sich allerdings noch nicht in den für das Jahr 2000 erwarteten Baugenehmigungen nieder. Diese werden im Mietwohnungsbau entweder auf ihrem Niveau verharren (47 %) oder noch abnehmen (46 %).

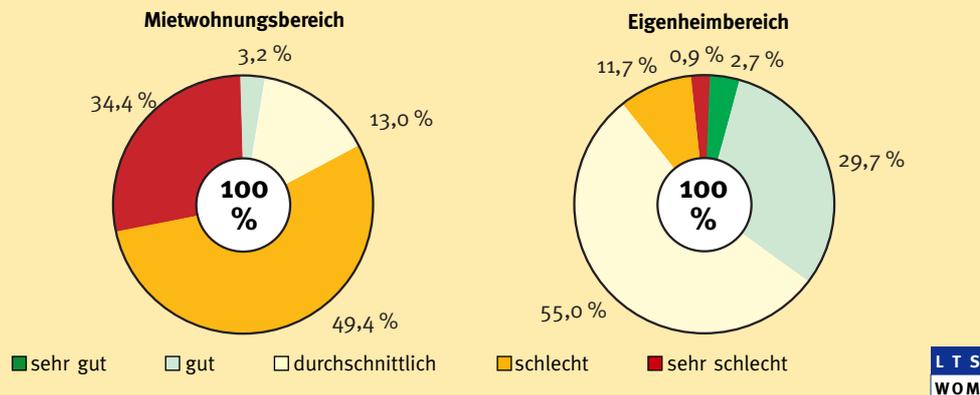
Abbildung 10: Das Investitionsklima im Frühjahr 2000 ist im ...



Ergebnis der Befragung wohnungswirtschaftlicher Akteure 2000

84 % aller Befragten konstatieren ein (sehr) schlechtes Klima für Mietwohnungen, im Eigentumsbereich sieht knapp ein Drittel ein gutes und mehr als die Hälfte der Akteure ein durchschnittliches Klima (vgl. Abb. 11). Diese Klimaverhältnisse bleiben bis 2001 stabil. Insgesamt beurteilen die wohnungswirtschaftlichen Akteure das Investitionsklima – sowohl im Mietwohnungsbau als auch im Eigenheimbereich – schlechter als die kommunalen Vertreter (siehe zum Vergleich Abb. 10 im Kasten zur Kommunalbefragung 2000).

Abbildung 11: Das Investitionsklima im Frühjahr 2000 ist im ...



In fast allen Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens überwog der **Ein- und Zweifamilienhausbau**. Lediglich in den größeren Städten Osnabrück, Braunschweig und im stark von der Stadt Göttingen beeinflussten Landkreis Göttingen war dies nicht der Fall.⁸ Der **Bau von Mehrfamilienhäusern** konzentrierte sich 1999 auf den Großraum Hannover sowie auf die Landkreise Cuxhaven und Göttingen (vgl. Kreisdiagramme in Karte 3), wo ein Drittel aller neuen Geschößwohnungen entstand.

Mit den starken Aktivitäten im Ein- und Zweifamilienhausbau setzt sich der Anstieg der Eigentumsquoten unvermindert fort. Sogar in fünf von neun kreisfreien Städten ist der Bestand in diesem Bereich in den letzten fünf Jahren stärker gestiegen als der Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern (vgl. Abb. 12).



Für das Jahr 2000 wird ein Rückgang der Fertigstellungsdichte auf 6 Wohnungen je 1.000 Einwohner in Niedersachsen erwartet, da in den letzten Jahren stets mehr gebaut als genehmigt wurde und die Baugenehmigungen stagnierten (bei etwa 5,9 Wohnungen je 1000 Einwohner).

im Landkreis Rotenburg/Wümme die meisten Wohnungen je 1.000 Einwohner errichtet. Es folgen die Landkreise Wittmund (13), Cuxhaven (11,5) und Aurich (11,3). Die kreisfreien Städte liegen am Ende der Skala, deren Schlußlicht mit 1,7 Wohnungsfertigstellungen je 1.000 Einwohner die Stadt Braunschweig bildet. Aber auch in den Landkreisen Northeim, Schaumburg, Holzminden und Hildesheim kamen lediglich vier oder weniger fertiggestellte Wohnungen auf 1.000 Einwohner.

Baufertigungsdichte mit Nord-Süd-Gefälle

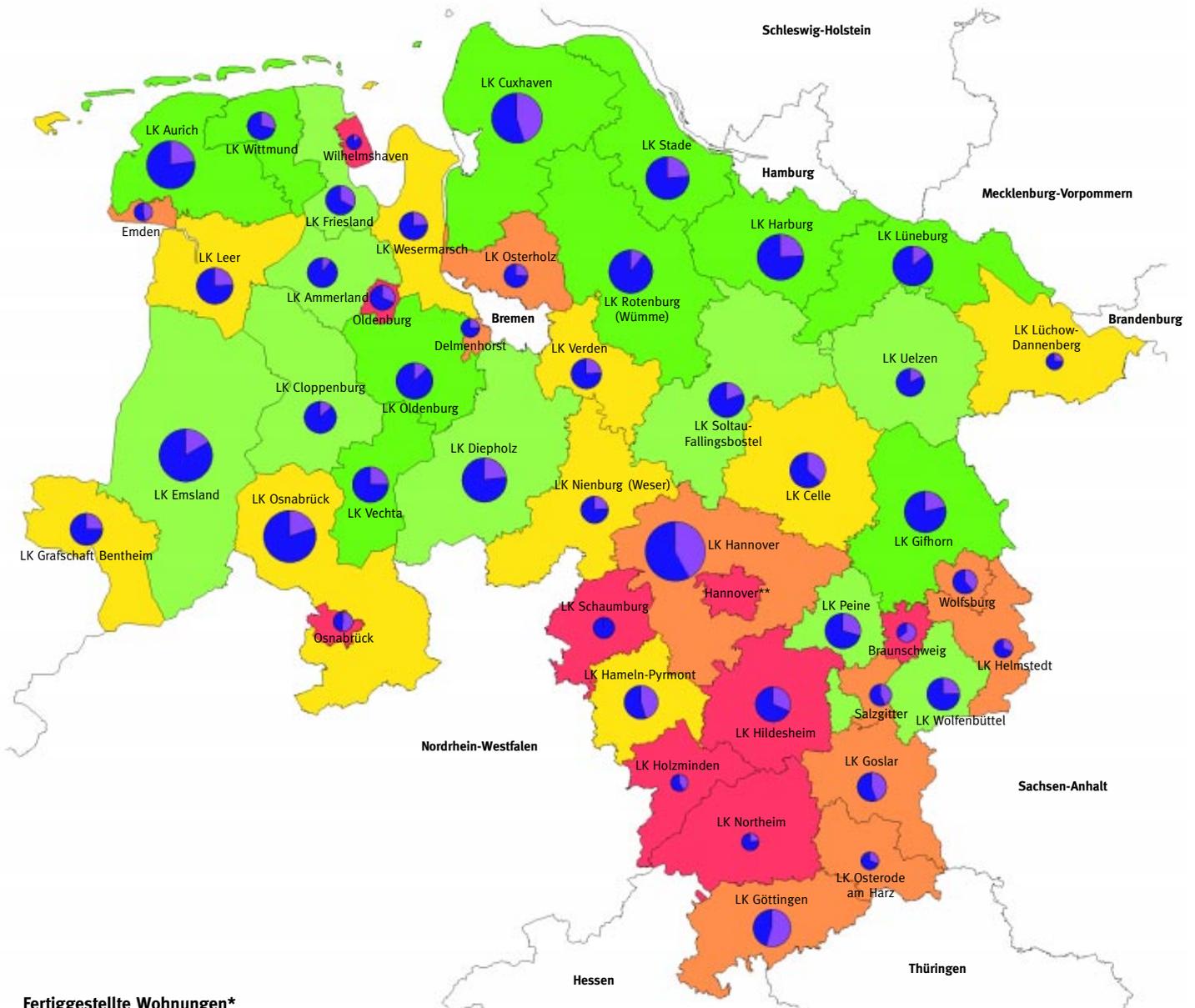
Die Baufertigstellungsdichten der Landkreise und kreisfreien Städte zeigen trotz einiger Verschiebungen in Karte 3 die schon im Vorjahr beobachtete Zweiteilung Niedersachsens in den wohnungsbaustarken Norden und den von Zurückhaltung geprägten Süden. Mit 15 Wohnungen wurden

8 Für die Landeshauptstadt Hannover liegen für das Berichtsjahr keine entsprechenden Angaben vor.

Karte 3

Baufertigstellungsdichte 1999

und Aufteilung der fertiggestellten Wohnungen nach Bauform

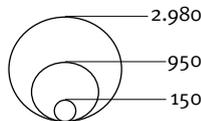


**Fertiggestellte Wohnungen*
je 1.000 Einwohner**

	sehr hoch: 9,0 bis unter 15,0
	hoch: 7,6 bis unter 9,0
	mittel: 6,0 bis unter 7,6
	niedrig: 4,2 bis unter 6,0
	sehr niedrig: 1,7 bis unter 4,2

Niedersachsen: 6,8

▶ 1999 in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggest. Wohnungen
▶ 1999 im Mehrfamilienhäusern fertiggest. Wohnungen



Lesebeispiel:

Der Landkreis Hildesheim liegt mit 4,1 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner wie 1998 in der Klasse mit den geringsten Fertigstellungsdichten (vgl. Tabelle 2 im Anhang). Fast drei Viertel der Wohnungen wurden in Hildesheim in Ein- oder Zweifamilienhäusern fertiggestellt (vgl. Kreisdiagramm).

* in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

** Das NLS weist für Hannover für 1998 bzw. 1999 eine Zahl fertiggestellter Wohnungen in Höhe von 7 bzw. 4.111 aus. In der „Wohnungsmarktbeobachtung 1998“ wurden lt. Schätzungen des Amtes für Koordinierung, Controlling und Stadtentwicklung (Hannover) für 1998 2.058 fertiggestellte Wohnungen ausgewiesen. Demnach bleiben für 1999 noch 2.060 Baufertigstellungen. Eine Zuordnung auf die Bausparten Ein- und Zwei- sowie Mehrfamilienhäuser war nicht möglich. Die Zahlen für die Stadt Delmenhorst weichen ebenfalls von der amtlichen Statistik ab, da die Stadt fertiggestellte Wohnungen für 1999 nachgemeldet hat.

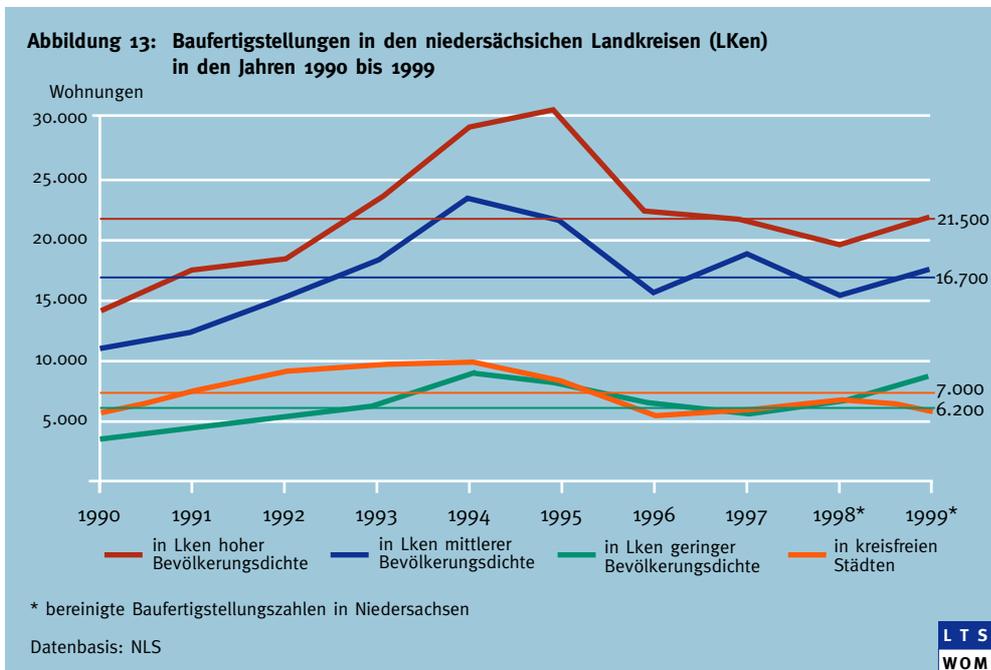


Datenbasis: NLS

Die größte absolute Zahl fertiggestellter Wohnungen verzeichnete der Landkreis Osnabrück. Hier wurden 2.600 Wohnungen errichtet. Auch in der Region Hannover wurde viel gebaut. Hier wird sich darüber hinaus der „EXPO-Effekt“ niederschlagen: Wohnungen, die vor und während der Weltausstellung von nichtortsansässigen Personen genutzt wurden, gelangen jetzt als zusätzliches Angebot auf den Wohnungsmarkt. Niedrige Fertigstellungszahlen im Bereich von 200 bis gut 300 Wohnungen waren in den kleineren Städten Wilhelmshaven, Salzgitter und Emden aber auch in Osnabrück und Braunschweig so-

wie in den Landkreisen Osterode und Holzminden zu beobachten.

In den letzten 10 Jahren wurden mit 21.600 Wohnungen pro Jahr die meisten Wohnungen in den 16 Landkreisen fertiggestellt, die durch eine hohe Bevölkerungsdichte (150-450 Einwohner/qm) gekennzeichnet sind. In den 15 Landkreisen mittlerer Bevölkerungsdichte wurden durchschnittlich rd. 5.000 Wohnungen pro Jahr weniger fertiggestellt (vgl. Abb. 13).



Wohnungsbestand

Die Fertigstellungen des Jahres 1999 erhöhten den niedersächsischen Wohnungsbestand um 1,5 %. Knapp die Hälfte aller vorhandenen Wohnungen verfügen über fünf oder mehr Räume (vgl. linkes Diagramm in Abb. 14). Der restliche Bestand teilt sich etwa im Verhältnis eins zu eins auf in mittelgroße und kleine Wohnungen. Letztere haben bis zu drei Räume⁹. In den kreisfreien Städten ist der Anteil kleiner und mittelgroßer Wohnungen deutlich höher als in den Landkreisen. Während bei-

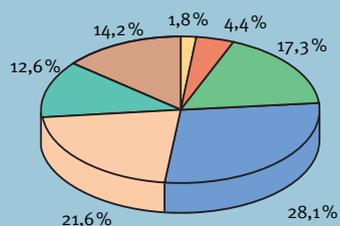
spielsweise in der Landeshauptstadt Hannover 38 % aller Wohnungen bis zu drei Räume haben, trifft dies im Landkreis Cloppenburg nur auf 11 % aller Wohnungen zu. Das Äquivalent zu diesen Zahlen findet sich bei der geringen Haushaltsgröße in den Städten im Gegensatz zu größeren Mehrpersonenhaushalten in den ländlichen Gebieten (vgl. Kap. 3.2 zur Haushaltsgröße).

Große Wohnungen vor allem in ländlichen Gebieten

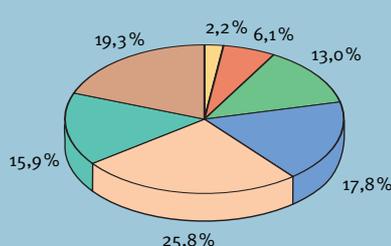
⁹ Die amtliche Statistik kennzeichnet die Wohnungsgröße durch die Anzahl Räume einschließlich Küche. Eine Dreiraumwohnung z. B. ist danach i. d. R. als Zweizimmerwohnung plus Küche zu betrachten und wird daher noch zu den kleinen Wohnungen gezählt.

Abbildung 14:

Struktur des Wohnungsbestandes
in Niedersachsen 1999



Struktur der Baufertigstellungen
in Niedersachsen 1999



Wohnungen mit
einschließlich Küche

- 1 Raum
- 2 Räumen
- 3 Räumen
- 4 Räumen
- 5 Räumen
- 6 Räumen
- mehr als 6 Räumen

Datenbasis: NLS



*Trend zu großen
Wohnungen*

In den Jahren 1998 und 1999 ging der Trend weg von kleinen und hin zu großen Wohnungen. Lediglich in den Landkreisen Göttingen, Osterode, Cuxhaven, Rotenburg und Friesland wie auch in den Städten Emden und Hannover wurden 1999 anteilmäßig mehr kleine Wohneinheiten gebaut als sich im Bestand befinden. Überwiegend, nämlich in 15 Landkreisen aber auch

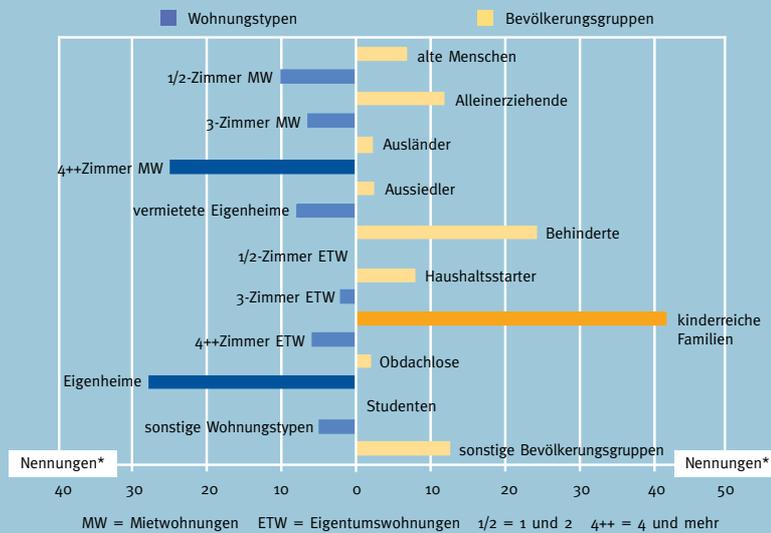
in 6 kreisfreien Städten, wurden anteilmäßig deutlich mehr große Wohnungen gebaut als im Bestand vorhanden. Selbst in einer Stadt wie Braunschweig mit einem geringen Anteil neuer Ein- und Zweifamilienhäuser liegt der Anteil neuer Wohnungen mit fünf und mehr Räumen weit über dem Anteil großer Bestandswohnungen.

Ergebnis der Kommunalbefragung 2000

In allen bisherigen Kommunalbefragungen der LTS wird der Wunsch nach großen Wohnungen in den Landkreisen und kreisfreien Städten deutlich. Noch immer meinen 28 bzw. 25 von 47 Kommunen, daß bei Ihnen Eigenheime bzw. große Mietwohnungen gefördert werden sollten (vgl. Abb. 15).

Zum wiederholten Mal eindeutig war auch das Votum für die kinderreiche Familie als wichtigste Zielgruppe der Wohnungsbauförderung. Nach 46 und 44 Kommunen in den vorangegangenen Befragungen waren es in diesem Jahr wieder 42 Interviewpartner, die diesen Personenkreis wählten. Als zunehmend wichtiger wurde in diesem Zusammenhang auch die Gruppe behinderter Menschen eingeschätzt (25 Nennungen). (Mehrfaches Ankreuzen war möglich.)

Abbildung 15: Wohnungstypen und Bevölkerungsgruppen, die nach Ansicht der Befragten gefördert werden sollten



* Mehrfachnennungen waren möglich

Datenbasis: LTS Kommunalbefragung 2000



Baugenehmigungen

Als Frühindikator zeigen die Baugenehmigungen die voraussichtliche Wohnungsbautätigkeit in den folgenden Jahren.¹⁰ Insgesamt wurden 1999 etwa 47.500 Wohnungen genehmigt. Diese Zahl deutet darauf hin, daß im Jahr 2000 das hohe Fertigstellungsniveau des Jahres 1999 nicht

gehalten werden kann. Verantwortlich dafür zeichnet allein der vorhersehbare Rückgang der Bautätigkeit bei den Mietwohnungen, der sich fortsetzen wird, da auch die Genehmigungszahlen des ersten Halbjahres 2000 im Mehrfamilienhausbereich rückläufig sind.

Baugenehmigungsdichte

Analog zur Baufertigstellungsdichte ist der Indikator Baugenehmigungsdichte definiert als Zahl der genehmigten Wohnungen bezogen auf 1.000 Einwohner:

$$\frac{\text{Baugenehmigungen}}{\text{Bevölkerung}} * 1.000$$

Auf 1.000 Einwohner kommen in Niedersachsen sechs genehmigte Wohnungen. In den verschiedenen Landkreisen und kreisfreien Städten reicht die Baugenehmigungsdichte von knapp 1 (Braunschweig) bis knapp 11 (Rotenburg/Wümme). Diese Parallele zur Baufertigstellungsdichte weist darauf hin, daß kurzfristig in den Regionen Niedersachsens keine gravierenden Veränderungen bei der Bautätigkeit zu erwarten sind. Im Umland von Hamburg und Bremen aber auch in Ostfriesland und im Emsland ist eine rege Bautätigkeit zu erwarten (vgl. Karte 4). Dagegen weisen die geringen Baugenehmigungsdichten im Raum Hannover bis in den zweiten Ring hinein und in den fünf südlichsten Landkreisen auf eine schwächere Bautätigkeit hin.

Die absolute Zahl der Baugenehmigungen verdoppelte sich in der Landeshauptstadt von 1998 zu 1999. Einen ähnlich hohen Zuwachs konnte nur die Stadt Wolfsburg (+ 89 %) verzeichnen. Die höchsten prozentualen Rückgänge mußten die Städte Braunschweig (-45 %) und Osnabrück (-29%) aber auch der Landkreis Hannover (-22 %) hinnehmen.

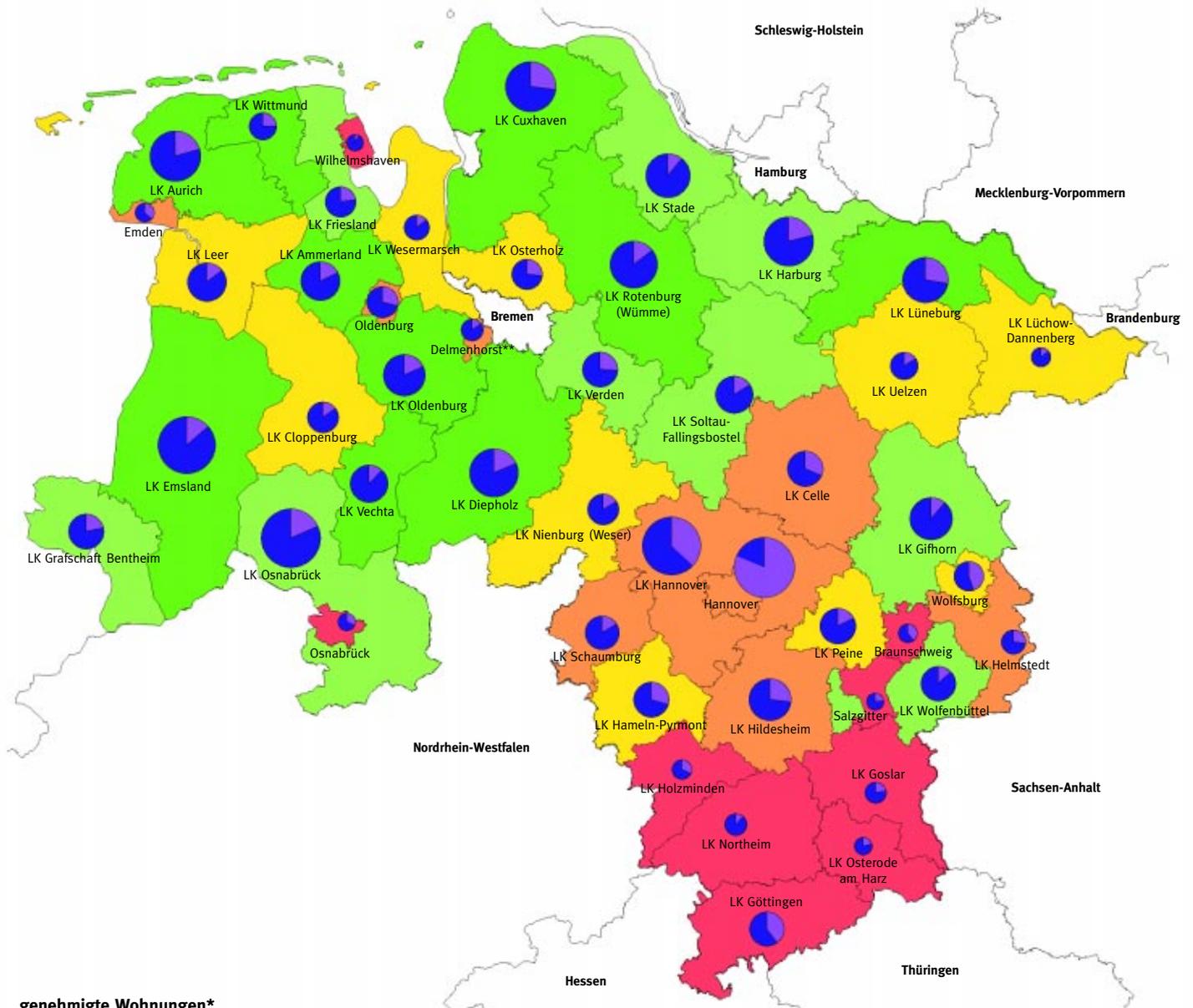
Baugenehmigungsdichten lassen keine Veränderung der regionalen Struktur der Bautätigkeit erwarten

¹⁰ Seit 1996 bestehen Erfassungslücken in der Baugenehmigungsstatistik, da genehmigungsfreie Bauvorhaben nicht vollständig gemeldet werden. Dies schränkt die Aussagefähigkeit des Indikators ein. Die LTS geht jedoch davon aus, daß der Anteil genehmigungsfreier Bauvorhaben an den gesamten Genehmigungen wie auch das Meldeverhalten für einzelne Regionen im Zeitablauf unverändert bleibt, und daher auch Jahresvergleiche der amtlichen Statistik aussagefähig bleiben.

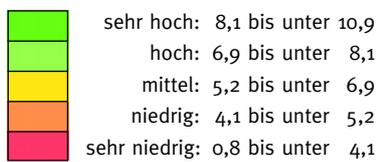
Karte 4

Baugenehmigungsdichte 1999

und Aufteilung der genehmigten Wohnungen nach Bauform

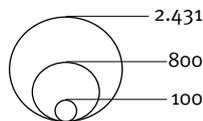


**genehmigte Wohnungen*
je 1.000 Einwohner**



Niedersachsen: 5,9

1999 in Ein- und Zweifamilienhäusern genehmigte Wohnungen
 1999 im Mehrfamilienhäusern genehmigte Wohnungen



Lesebeispiel:

Der Landkreis Hildesheim liegt mit 4,5 genehmigten Wohnungen je 1.000 Einwohner in der Klasse mit niedrigen Genehmigungsdichten (vgl. Tabelle 3 im Anhang). Fast drei Viertel der Wohnungen wurden in Hildesheim in Ein- oder Zweifamilienhäusern genehmigt (vgl. Kreisdiagramm).

* in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

** Für die Stadt Delmenhorst weichen die Genehmigungszahlen von der amtlichen Statistik ab, da die Stadt genehmigte Wohnungen für 1999 nachgemeldet hat.

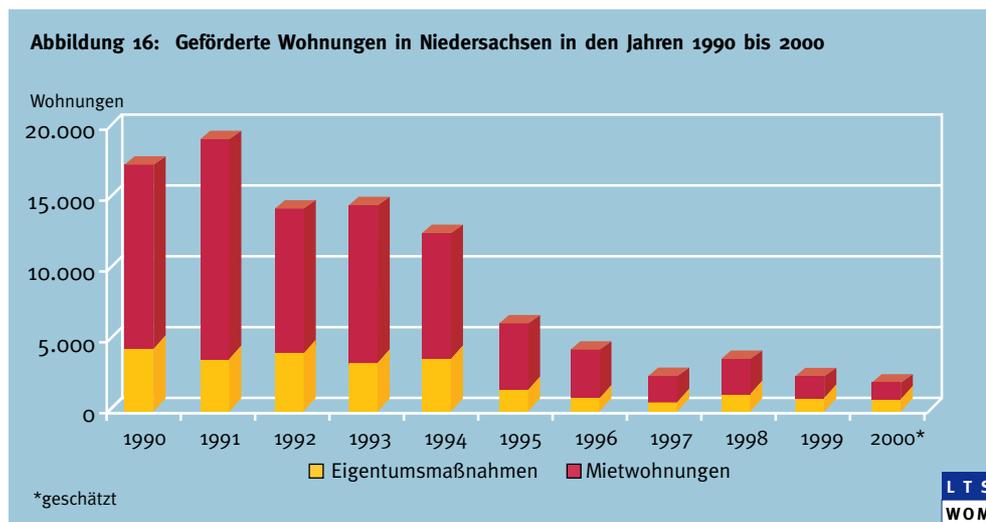


Datenbasis: NLS

2.3. Vom Land Niedersachsen geförderter Wohnungsbau

Von 1990 bis 1999 wurden in Niedersachsen rd. 6,8 Mrd. DM für den sozialen Wohnungsbau eingesetzt. Damit konnten fast

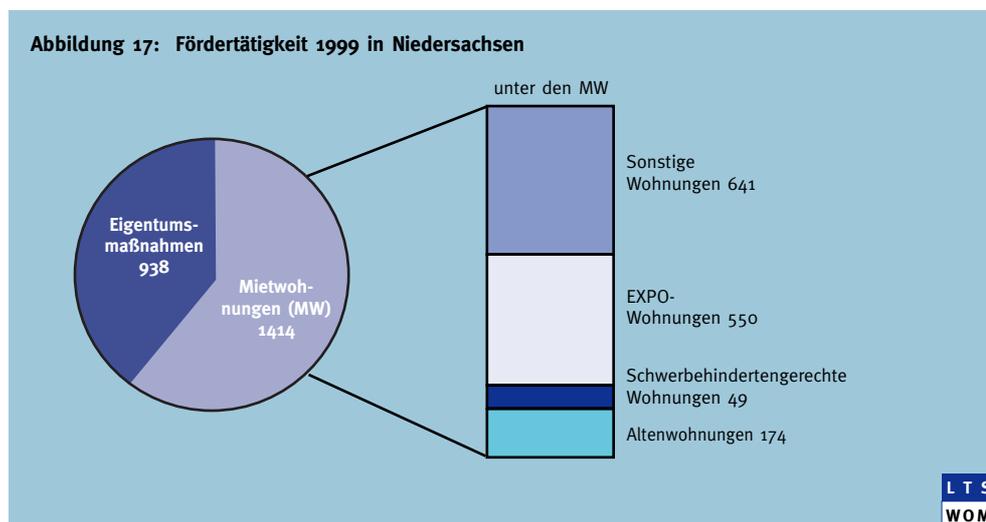
96.000 Wohnungen gefördert werden (vgl. Abb. 16).



Die hohen Förderzahlen zu Beginn der 90er Jahre trugen wesentlich dazu bei, daß sich die Wohnungssituation in Niedersachsen entspannt hat. 1990 waren über die Hälfte aller fertiggestellten Wohnungen vom Land Niedersachsen gefördert. Mit dem Abbau des Wohnungsdefizits aber auch bedingt durch die angespannte Haushaltsslage der öffentlichen Hände

gingen in den letzten Jahren die Förderzahlen auf 2.352 in 1999 zurück. Der Förderanteil betrug nur noch knapp 4%. Durchschnittlich waren jedes Jahr drei Viertel aller geförderten Wohnungen Mietwohnungen. In den letzten drei Jahren ging dieser Anteil auf gut 60% zurück. (vgl. Abb. 16 und 17).

Rückgang des Förderanteils auf 4 %



Der Rückgang der Wohnungsbauförderung hat sich in den ersten Monaten des Jahres 2000 fortgesetzt. Bis Ende Juli hat die Landestreuhandstelle mit einem Mittelvolumen von rd. 72 Mio. DM 893 Wohnungen gefördert. Für das gesamte Jahr ist mit einem leichten Rückgang des Förderergebnisses auf knapp 2.000 Wohnungen zu rechnen.

Förderdichte

Die durchschnittliche Förderdichte in Niedersachsen verringerte sich 1999 auf 0,30 Wohnungen je 1.000 Einwohner (1998: 0,46). Karte 5 zeigt die Förderdichte in den einzelnen Landkreisen und kreisfreien Städten. Wie schon in den vergangenen Jahren weist die Landeshauptstadt Hannover aufgrund der EXPO-Wohnungen mit einem Wert von 1,66 Wohnungen je 1.000 Einwohner die mit Abstand höchste Förderdichte auf. Allein hier wurden fast 60% aller Mietwohnungen in Niedersachsen gefördert. Auch in den übrigen förderintensiven Gebieten waren es mit Ausnahme der Landkreise Cloppenburg und Wittmund, in denen der Anteil der Eigentumsmaßnahmen weit über dem Landesdurchschnitt lag, hauptsächlich Mietwohnungen. Eine geringe Förderdichte mit weniger als 0,04 Wohnungen je 1.000 Einwohner war im Landkreis Northeim und in der Stadt Braunschweig zu beobachten.

Bestand geförderter Mietwohnungen

Der Bestand an Mietwohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen in Niedersachsen betrug Ende 1999 rd. 136.000 Wohnungen und machte damit knapp 4 % des gesamten Wohnungsbestands aus.¹¹

Dieser Anteil war im Landkreis Cloppenburg mit 7,6 % am höchsten, dicht gefolgt von den Städten Delmenhorst und Hannover (vgl. Karte 6). Mit 1,9 % bzw. 1,6 % wiesen die Landkreise Peine und Verden die niedrigsten Quoten auf. Mit Ausnahme der Landkreise Stade und Lüneburg liegt der Anteil gebundener Mietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand in allen Landkreisen des Regierungsbezirks Lüneburg unter 2,6 %.

Entwicklung des Bestandes geförderter Mietwohnungen bis 2010

1999 hat sich der Bestand an gebundenen Mietwohnungen erstmals seit Einführung der vereinbarten Förderung im Jahre 1989 wieder verringert (-2,4 % gegenüber 1998) und wird in den nächsten Jahren weiter schrumpfen. Bis 2010 fallen mit ca. 54.300 Wohnungen rd. 40 % des am Jahresende 1999 vorhandenen Bestandes an geförderten Mietwohnungen aus der Bindung heraus. Kurzfristig wird sich der Bestand geförderter Mietwohnungen um rd. 46.800 Wohnungen bis zum Jahr 2005 reduzieren (vgl. Tab. 1).

Tabelle 1: Reduzierung des Bestandes gebundener Mietwohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen

	1. Förderweg	2. Förderweg	vereinb. Förd.
Anzahl geförderter Mietwohnungen, die bis 2005 aus der Bindung fallen	23.400	2.300	21.100
Anzahl geförderter Mietwohnungen, die zusätzlich von 2005 bis 2010 aus der Bindung fallen	6.600	-	900

Datenbasis: LTS



¹¹ Die Bestandsstatistik wurde 1999 bereinigt. Technisch bedingte Datenfehler wurden herausgefiltert. Ein Vergleich der aktuellen Bestandszahlen mit den Angaben in früheren WOM-Berichten ist daher nicht möglich.

Karte 6

Bestand gebundener Mietwohnungen am 31. 12. 1999 als Anteil am Gesamtwohnungsbestand



**Anteil gebundener Mietwohnungen
am Gesamtwohnungsbestand in %**

- sehr hoch: 4,35 bis unter 7,60
- hoch: 3,70 bis unter 4,35
- mittel: 2,85 bis unter 3,70
- niedrig: 2,29 bis unter 2,85
- sehr niedrig: 1,55 bis unter 2,29

Niedersachsen insgesamt: 3,86

Lesebeispiel:

Der Landkreis Hildesheim befindet sich mit 3,6% in der mittleren Klasse (vgl. Tabelle 4 im Anhang).

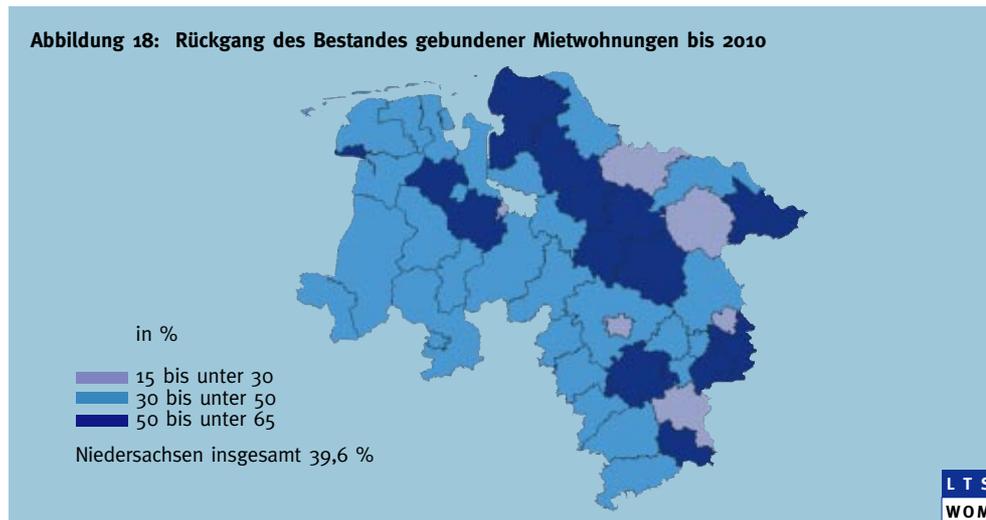
Bestand gebundener Mietwohnungen = Seit 1948 vom Land Niedersachsen geförderte Wohnungen, die mit einer Mietpreis- und/oder Belegungsbindung versehen sind und die dieser Bindung noch unterliegen. Ausschließlich mit kommunalen Mitteln geförderte Wohnungen sind nicht berücksichtigt.



Datenbasis: LTS

In den Landkreisen Ammerland, Celle, Cuxhaven, Helmstedt, Hildesheim, Lüchow-Dannenberg, Oldenburg, Osterode am Harz, Rotenburg/Wümme, Soltau-Fallingb. und Wolfenbüttel sowie in der Stadt Emden fällt bis zum Jahr 2010 mehr als die Hälfte des gegenwärtigen Sozialwohnungsbestandes aus der Belegungsbindung heraus

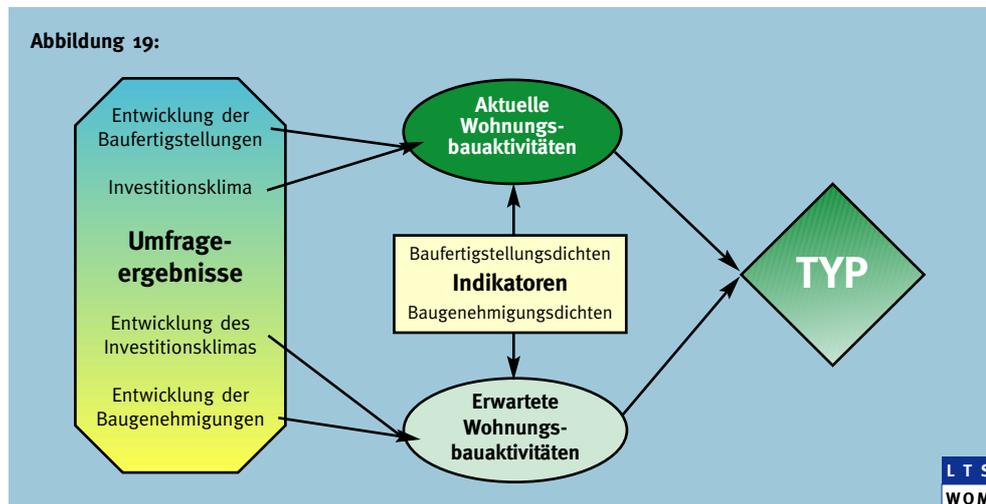
(vgl. Abb. 18). Mit 60% und mehr Abgängen sind die Landkreise Cuxhaven, Helmstedt und Soltau-Fallingb. am stärksten betroffen. In den Landkreisen Goslar, Harburg und Uelzen sowie in den Städten Delmenhorst, Hannover und Wolfsburg laufen die Bindungen in weniger als einem Drittel der Fälle aus.



2.4. Die Wohnungsbauaktivitäten im Überblick

Zur Zusammenführung der bisher in Kapitel 2 abgebildeten Informationen zum Wohnungsangebot werden die Landkreise und kreisfreien Städte mit ähnlichen Indikatoren

renausprägungen sogenannten Typen von Wohnungsbauaktivitäten zugeordnet. In diese Typisierung fließen sowohl Ergebnisse der amtlichen Statistik als auch Resultate der Befragungen der Landestreuhandstelle ein. Amtliche Daten werden stärker gewichtet als Umfrageergebnisse.



In das Indikatorenbündel „Aktuelle Wohnungsbauaktivitäten“ (vgl. Abb. 19) fließen aus der amtlichen Statistik die Baufertigstellungsdichten sowie aus den Befragungen der Kommunen bzw. der wohnungswirtschaftlichen Akteure die Einschätzungen zum Investitionsklima im Wohnungsneubau¹² und zur Veränderung der Fertigstellungszahlen ein. Die Baugenehmigungsdichten und die Umfrageergebnisse zur Veränderung des Investitionsklimas bzw. der Baugenehmigungszahlen gebündelt ergeben die „Erwarteten Wohnungsbauaktivitäten“. In Karte 7 werden vier verschiedene Typen von Wohnungsbauaktivitäten sichtbar:

→ In Nordwestniedersachsen und südwestlich von Hamburg liegen die Wohnungsbauaktivitäten über dem Landesdurchschnitt. Das gute Investitionsklima ist stabil und die ebenfalls landesübergreifenden Baugenehmigungszahlen weisen darauf hin, daß das Wohnungsangebot hier in naher Zukunft weiter wachsen wird.

⇒ **Erwartung:** Das hohe Niveau wird gehalten oder noch gesteigert (grüne Säule in Abb. 20 bzw. grün eingefärbte Gebiete in Karte 7).

→ Überdurchschnittliche Wohnungsbauaktivitäten werden für die Landkreise Friesland und Wesermarsch, Celle und Uelzen sowie für Hameln-Pyrmont und Goslar festgestellt. Niedrige Baugenehmigungszahlen und eine nachlassende Investitionsneigung signalisieren jedoch verhaltene Wohnungsbauaktivitäten in der nahen Zukunft.

⇒ **Erwartung:** Das hohe Niveau wird voraussichtlich nicht gehalten (blaue Säule in Abb. 20 bzw. blau eingefärbte Gebiete in Karte 7).

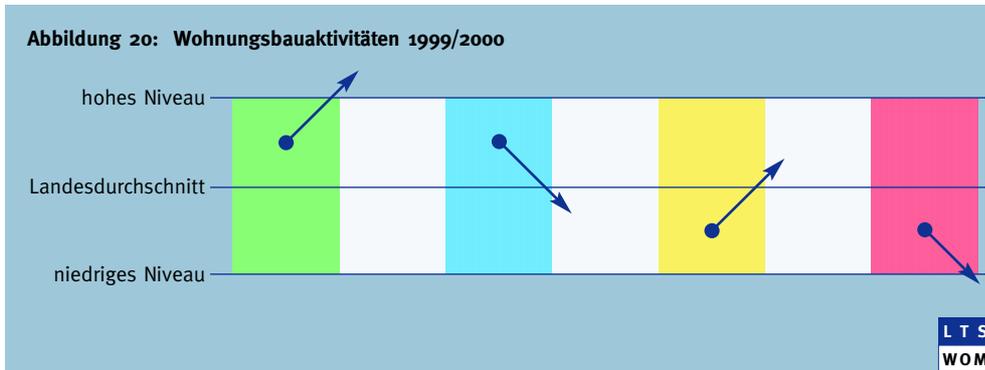
→ Die Städte Hannover und Wolfsburg wie auch die Landkreise Lüchow-Dannenberg, Osterholz und Verden entwickeln zwar aktuell keine starken Wohnungsbauaktivitäten. Optimistische Einschätzungen der Wohnungsmarktsituation bis Ende 2001 lassen die Investitionsneigung jedoch steigen. Dies zeigt sich auch in den registrierten, über dem niedersächsischen Durchschnitt liegenden Baugenehmigungen.

⇒ **Erwartung:** Von niedrigem Niveau aus kommt es zu einer Steigerung (gelbe Säule in Abb. 20 bzw. gelb eingefärbte Gebiete in Karte 7).

→ Der südniedersächsische Raum und die meisten kreisfreien Städte sind von einem zurückhaltenden Investitionsklima geprägt, das das Niveau der Bautätigkeit unter dem niedersächsischen Durchschnitt festhält. Im Landesvergleich niedrige Baugenehmigungszahlen sind Ausdruck eines nach Meinung der wohnungswirtschaftlichen Akteure bzw. der Kommunen noch oder anhaltend schlechten Investitionsklimas.

⇒ **Erwartung:** Das niedrige Niveau bleibt erhalten oder sinkt noch weiter (rote Säule in Abb. 20 bzw. rot eingefärbte Gebiete in Karte 7).

¹² Im folgenden wird der Begriff ‚Investitionsklima‘ für den Wohnungsneubau verwendet.



Exkurs:

In der Rückschau stimmen in den meisten Gebietseinheiten (38 von 47) die Erwartungen vom Vorjahr (vgl. Wohnungsmarktbeobachtung 1999) mit den aktuellen Beobachtungen überein. Anders als im vergangenen Jahr erwartet, werden für die Landkreise Goslar, Hameln-Pyrmont und Wesermarsch aktuell starke Wohnungsbauaktivitäten diagnostiziert. In den Landkreisen Lüchow-Dannenberg, Osterholz, Verden und Cloppenburg wie auch in den Städten Hannover und Oldenburg werden lediglich schwache Aktivitäten im Wohnungsneubau beobachtet, obwohl die Anzeichen im Vorjahr günstiger waren.

Die Veränderungen der Typen im Vergleich zum Vorjahr zeigt die kleine Karte 7a. Für die Landkreise Friesland, Cloppenburg, Schaumburg und Uelzen wie auch für die Stadt Oldenburg wurden im Vorjahr für das Jahr 2000 noch starke Wohnungsbauaktivitäten erwartet, während aufgrund der aktuellen Erkenntnisse für die nahe Zukunft landesunterdurchschnittliche Aktivitäten prognostiziert werden. Zum Teil (in Cloppenburg, Oldenburg und Schaumburg, s.o.) zeichnet sich diese Tendenz schon jetzt ab. Eine Steigerung der Aktivitäten im Wohnungsbau wird für die Stadt Wolfsburg erwartet. Hier machen sich wachsende Nachfragepotentiale bemerkbar (vgl. dazu Kap. 3).

Wenn auch nicht mehr ganz so deutlich wie im Vorjahr überwiegt dennoch die Anzahl der Gebiete, die durch starke aktuel-

le und starke erwartete Wohnungsbauaktivitäten gekennzeichnet sind. Landkreise im südlichen Niedersachsen wie Göttingen, Northeim, Holzminden, Osterode, Hildesheim, Nienburg und Helmstedt sowie die Stadt Salzgitter sind dagegen seit Beginn der kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung durch die LTS im Jahr 1997 durch unterdurchschnittliche Aktivitäten im Wohnungsneubau geprägt. In den kreisfreien Städten Wilhelmshaven, Oldenburg, Delmenhorst, Osnabrück und Braunschweig zog die Neubautätigkeit jeweils nur zeitweise kurz an. Die schon oben erwähnten Landkreise Goslar, Hameln-Pyrmont und Wesermarsch verstärken ihre Anstrengungen im Wohnungsneubau erstmals über den Landesdurchschnitt hinaus. Die Stadt Emden reiht sich seit dem Vorjahr in die wohnungsbaustarken Landkreise Niedersachsens ein.

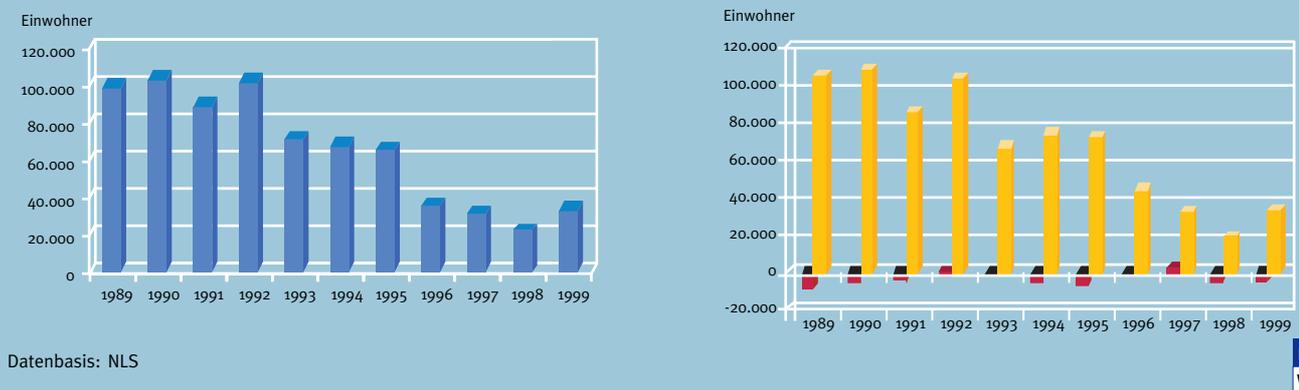
3. Die Wohnungsnachfrage

3.1. Bevölkerungsentwicklung

Nach den unerwartet starken Wanderungsgewinnen Anfang der neunziger Jahre fiel die **Bevölkerungszunahme** in Niedersachsen von Jahr zu Jahr geringer aus (vgl. linkes Bild in Abb. 21). 1999 war der Bevölkerungsanstieg erstmals wieder höher als

im Vorjahr. Dafür war allein der positive **Wanderungssaldo** verantwortlich (vgl. rechtes Bild in Abb. 21). Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war mit einem Überschuß der Sterbefälle über die Zahl der Geburten negativ. Insgesamt lebten Ende 1999 in Niedersachsen 7,899 Mio. Einwohner.

Abbildung 21: Bevölkerungszunahme in Niedersachsen (1989 bis 1999)



Am stärksten wuchs die Bevölkerung im vergangenen Jahr rund um die Hansestädte Bremen und Hamburg sowie in den Landkreisen Gifhorn und Wittmund (vgl. Karte 8 und Tab. 5 im Anhang). Mit Ausnahme des Landkreises Osterholz war in diesen Landkreisen neben Wanderungsgewinnen ein Geburtenüberschuß zu verzeichnen.

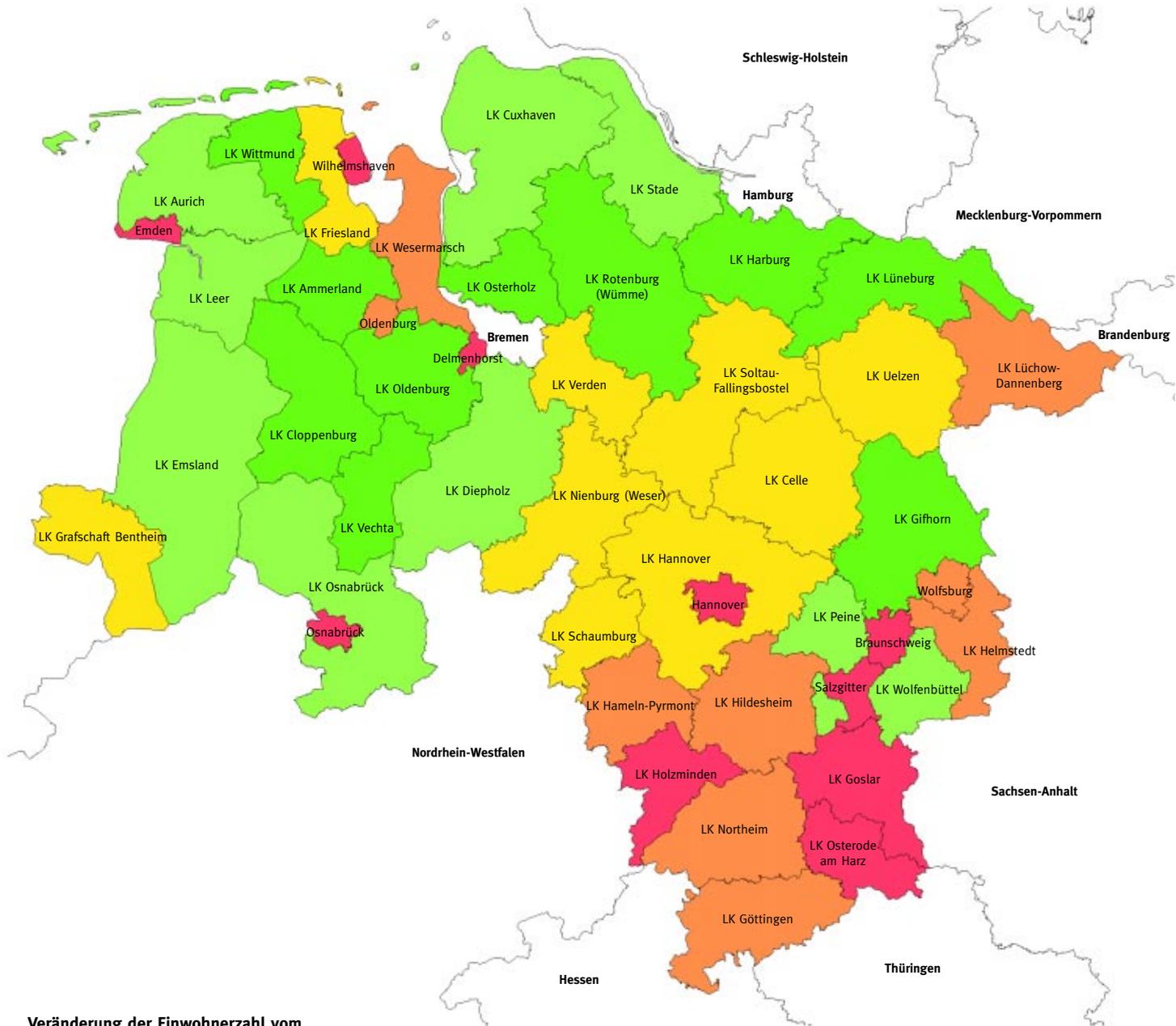
Die kreisfreien Städte haben – bis auf Oldenburg – schon seit Jahren mit Einwohnerverlusten (vgl. Abb. 22) zu kämpfen, weil teures städtisches Bauland (vgl. auch Kap. 2.1) und der Traum vom Eigenheim im Grünen immer noch viele Bauwillige in die Umlandgebiete zieht (vgl. Kap. 2.2). Im Vorjahresvergleich haben Salzgitter und das vom Abzug der Marine stark betrof-

fene Wilhelmshaven die meisten Einwohner verloren. Seit 1994 verließ jeder zwanzigste Einwohner Wilhelmshaven. Die kreisfreien Städte Niedersachsens haben auf den Bevölkerungsverlust reagiert und versuchen teilweise, mit verstärktem Neuausweis von Wohnbauland der Suburbanisierung entgegenzuwirken. In einigen Fällen haben Nachverdichtung, Innenentwicklung, Baulückenprogramme sowie kosten- und flächensparendes Bauen die Städte für Eigenheimbauer wieder attraktiver gemacht (vgl. Abb. 12 in Kap. 2.2).

Bevölkerungsverluste in den kreisfreien Städten ...

Karte 8

Bevölkerungsentwicklung vom 31.12.1998 bis zum 31.12.1999



Veränderung der Einwohnerzahl vom 31.12.1998 bis zum 31.12.1999 in %

	sehr positiv: 1,10 bis unter 1,80
	positiv: 0,70 bis unter 1,10
	mittel: 0,00 bis unter 0,70
	negativ: -0,25 bis unter 0,00
	sehr negativ: -1,30 bis unter -0,25

Niedersachsen insgesamt: 0,42 %

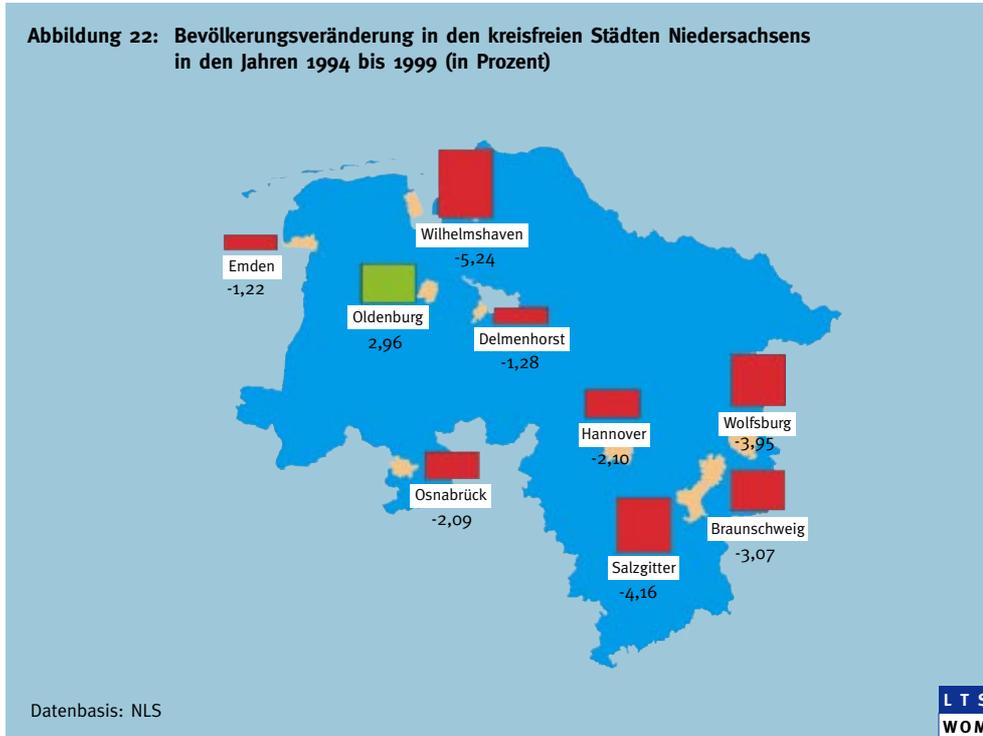
Lesebeispiel:

Der Landkreis Hildesheim befindet sich wie 1999 in der Klasse geringer Bevölkerungsverluste. Von Dezember 1998 bis Dezember 1999 sank die Bevölkerung geringfügig um 0,13 % auf 292.466 Personen (vgl. Tabelle 5 im Anhang).



Datenbasis: NLS

Abbildung 22: Bevölkerungsveränderung in den kreisfreien Städten Niedersachsens in den Jahren 1994 bis 1999 (in Prozent)



... und im südlichen Niedersachsen

Anhaltende Bevölkerungsverluste verzeichnen der gesamte südniedersächsische Raum. Im Unterschied zu den Städten, die immer wieder junge Bevölkerung anziehen, liegt der Anteil der jungen Erwachsenen an der Bevölkerung im südlichen Niedersachsen – mit der Ausnahme von Göttingen¹³ – unter dem Landesdurchschnitt. Der Geburtensaldo ist negativ und aufgrund der hohen Arbeitslosigkeit (vgl. Kap. 3.4) verlassen viele junge Leute die Region. Daher dürfte auch die Wohnungsnachfrage der Haushaltsstarter¹⁴ (der 18- bis 24-Jährigen), die sich preiswerte kleine Wohnungen wünschen, relativ gering sein. Auch die Altersgruppen in der Familienphase (die 25- bis 49-Jährigen), die große familiengerechte Wohnungen nachfragen bzw. mit steigenden Einkommen Wohneigentum bilden, sind weniger stark vertreten.

Besonders hoch ist in Südniedersachsen – mit der Ausnahme von Göttingen – der Anteil der über 65-Jährigen (vgl. Abb. 23). In den Harz-Landkreisen Goslar und Osterode gehört bereits jeder fünfte Einwohner dieser Altersgruppe an. Die Bevölkerungsprognosen¹⁵ deuten an, daß Südniedersachsen – insbesondere der Harz – auch in Zukunft jüngere Einwohner verlieren wird, womit sich der Anteil der Älteren an der Bevölkerung weiter erhöht.

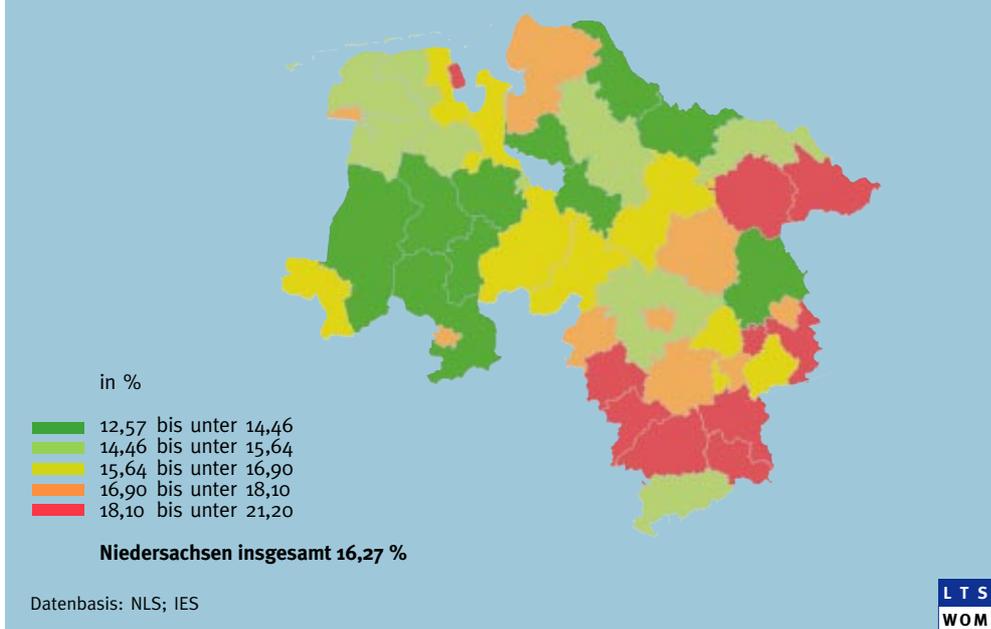
Viele dieser älteren Menschen halten an ihrer gewohnten Umgebung fest, so daß immer mehr Menschen allein in relativ großen Wohnungen bzw. Häusern wohnen. Schon heute leben von den über 65-Jährigen 90 % in Ein- bzw. Zweipersonenhaushalten (vgl. Abb. 24). Hält ein großer Teil der Älteren an ihrer (großen) Wohnung

¹³ Der Landkreis Göttingen wird von der Stadt Göttingen dominiert. Hier ist u.a. aufgrund des hohen Studentenanteils an der Bevölkerung die Altersstruktur relativ „jung“. Insgesamt ist im Landkreis Göttingen im Niedersachsenvergleich die Altersgruppe der 18- bis 24-Jährigen nach der Stadt Osnabrück am stärksten vertreten. Der Geburtensaldo war positiv. Auch die folgenden Aussagen gelten für Südniedersachsen ohne den Landkreis Göttingen.

¹⁴ Vgl. zu einzelnen Alters- und Lebensphasen sowie zur jeweiligen Nachfragerichtung auf den Wohnungsmärkten auch Abbildung 14, in: Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010 – Perspektive am Ende der 90er Jahre hrsg. von der Niedersächsischen Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen, Heft 4, S.41.

¹⁵ Die Bevölkerungsprognosen vom NLS (Regionale Vorausschätzung der Bevölkerung Niedersachsens unter Berücksichtigung von Wanderungen bis 2016, Basisbevölkerung: 1.1.1999 hrsg. vom NLS, A i 8.2 – Basis 1999) und des IES (noch nicht veröffentlicht) weisen bei den absoluten Zahlen Unterschiede auf, die Entwicklungsrichtung stimmt weitestgehend überein.

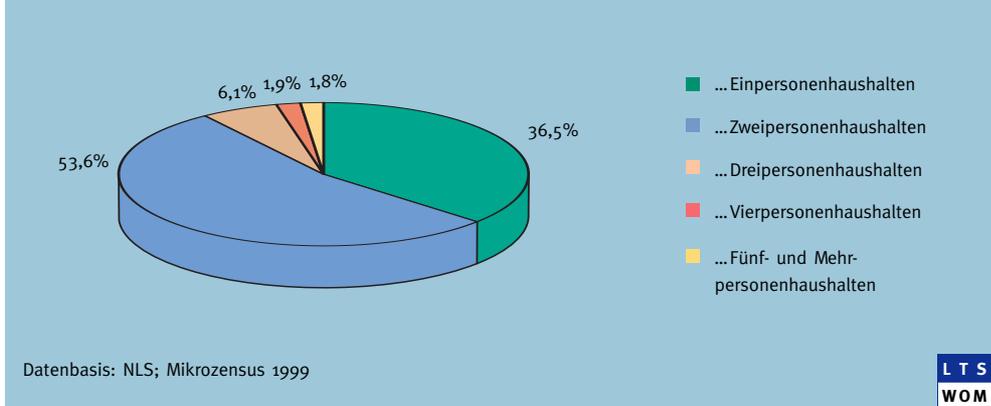
Abbildung 23: Anteil der über 65-Jährigen an der Bevölkerung 1998 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens



fest, führt dies zu einer Zunahme der Wohnfläche je Einwohner. Andererseits sind die jüngeren Alten noch sehr mobil und immer mehr Hochbetagte ziehen in altengerechte

Wohnformen und Altenpflegeeinrichtungen. Mit der Mobilität der Hochbetagten sowie der jungen Alten nimmt tendenziell die Wohnfläche je Einwohner ab.

Abbildung 24: Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre in Niedersachsen im April 1999 in...



Exkurs: Bedarfs- und altengerechte Wohnungsbauförderung

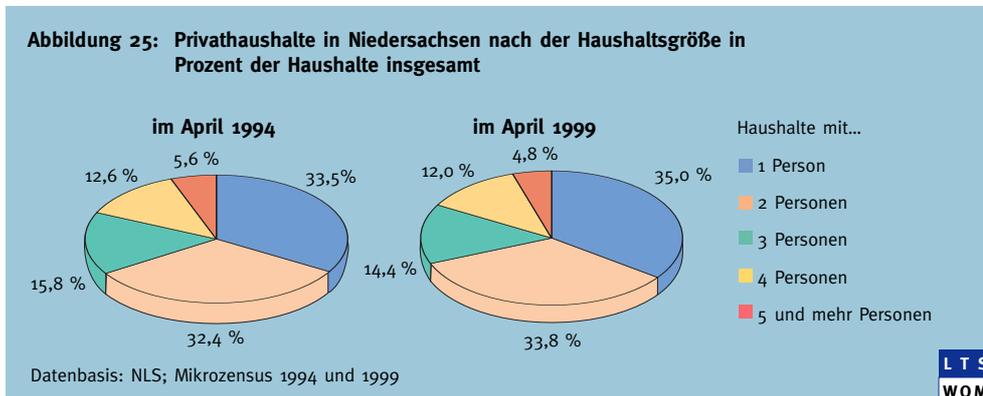
Insgesamt wird bei den Haushalten ab dem 50. Lebensjahr die Wohnmobilität bzw. die Bereitschaft zur Veränderung der Wohnsituation unterschätzt.¹⁶ Entsprechend begrenzt ist das Angebot, das sich an diese Altersgruppen richtet. Die Wohnungswirtschaft orientiert sich primär an den Wohnwünschen junger Familien. „Einen alten Baum verpflanzt man nicht“ – diese Ansicht bestimmt nach wie vor die wohnungspolitische Diskussion, wenn es um attraktive Wohnungsangebote für ältere Bürger geht. Die in den letzten Jahren gebauten Service-Wohnanlagen sind überwiegend für bereits hilfe- oder pflegebedürftige Menschen vorgesehen. Das Angebot für Haushalte zu Beginn der zweiten Lebenshälfte ist gering. Hier ist ein großes Potential vorhanden. Gefragt sind attraktive Standorte und Wohnformen, die sicherstellen, daß man dort auch alt werden kann. Das verlangt ein differenziertes Angebot sowohl im Neubau als auch im Bestand. Wenn in diesem Segment auch in Zukunft der freie Markt nicht reagiert, kann der Staat lenkend eingreifen. Denkbar sind bauliche und finanzielle Hilfen für nachträgliche Um- und Anbauten in Einfamilienhäusern, der Bau von kleineren Mehrfamilien(miet)häusern mit barrierefreien Wohnungen oder „vorsorgende Eigentümlösungen“ wie kleine, barrierefreie Eigenheime etc. Das Land Niedersachsen berücksichtigt die sich verändernden Rahmenbedingungen und fördert mit dem Wohnungsbauprogramm 2000 (Abschnitt E) den Neubau von Altmietwohnungen, wobei Bauvorhaben für „betreutes Wohnen“ Vorrang haben. Beim Bau soll auf ein bedarfsgerechtes Verhältnis von Wohnungen unterschiedlicher Größe geachtet werden.

3.2. Haushaltsentwicklung

Die Nachfrageeinheit am Wohnungsmarkt ist weniger die einzelne Person, sondern vielmehr ein Haushalt, der überwiegend aus mehreren Personen besteht. Die Bevölkerungsentwicklung bildet demnach die Basis von Nachfrageanalysen an den Wohnungsmärkten, **Zahl und Struktur der Haushalte** sind jedoch neben dem Haushaltseinkommen die entscheidenden Nachfragegrößen.

In Niedersachsen gab es Anfang 1999 fast 3,6 Mio. Privathaushalte. Der schon lange anhaltende Trend zu immer kleineren Haushalten ist ungebrochen. Seit 1994 hat sich der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte um fast drei Prozentpunkte auf heute 68,8 % erhöht. Nur noch in 4,8 % der niedersächsischen Haushalte leben heute fünf und mehr Personen (vgl. Abb. 25).

Trend zu kleineren Haushalten hält an



¹⁶ Vgl. auch im folgenden: O. Connor: Wohnmobilität in der zweiten Lebenshälfte. In: Der langfristige Kredit, Heft 3/2000, S. 74ff und die Empirica-Studie: Wohnmobilität in der zweiten Lebenshälfte. Motive, Erwartungen, Potentiale hrsg. von der LBS Norddeutsche Landesbausparkasse, LBS-Schriftenreihe Band 21.

Neben Altersstrukturverschiebungen haben Verhaltensänderungen diesen Trend zu kleineren Haushalten begünstigt. Sinkende Heirats- und steigende Scheidungsquoten ließen den Singleanteil in den letzten fünf Jahren steigen. 1999 gab es weniger Ehepaare mit Kindern als fünf Jahre zuvor – mit entsprechender Auswirkung auf die Wohnungsnachfrage.

Große Haushalte im ländlichen Westniedersachsen

Die Haushaltsgröße lag in Niedersachsen 1998 mit durchschnittlich 2,21 Personen je Haushalt leicht unter dem Niveau des Vorjahres. Die größten Haushalte (vgl. Karte 9 und Tab. 5 im Anhang) befinden sich mit etwa 3 Haushaltsmitgliedern wie schon in den letzten beiden Jahren in Cloppenburg, Vechta und im Emsland. Diese zählen zu den Landkreisen mit den höchsten positiven Geburtensalden in Niedersachsen. In Hannover war 1998 die Haushaltsgröße mit durchschnittlich 1,74 Personen am geringsten. Neben anderen kreisfreien Städten fallen in die Klasse mit der geringsten Personenzahl je Haushalt auch die Landkreise Goslar und Göttingen. Während in Göttingen die vielen kleinen Studentenhaushalte für die geringe Haushaltsgröße mitverantwortlich sind, ist es in Goslar der hohe Anteil der älteren Bevölkerung.

Der Trend zu immer kleiner werdenden Haushalten führt dazu, daß die Gesamtzahl der Haushalte relativ stärker zunimmt als die Einwohnerzahl.

Schere zwischen Bevölkerungszahl und Haushalten öffnet sich weiter

3.3. Eigenpotentiale der Wohnungsversorgung

Das Eigenpotential der Wohnungsversorgung und damit die Fähigkeit der Haushalte, sich mit Wohnraum auf dem freien Markt zu versorgen, wird vom **Einkommensniveau** und der **Einkommensverteilung** beeinflusst. Das Einkommensniveau wird über den Indikator **Haushaltskaufkraft** abgebildet. Der **Sozialindikator** ist Struktur- bzw. Verteilungsindikator. Er bezieht sich auf jenen Teil der Bevölkerung, der auf Transfer-einkommen angewiesen ist.

Haushaltskaufkraft

Die Höhe der Haushaltskaufkraft ist entscheidend für die **Realisierung der Wohnwünsche**. Mit steigender Kaufkraft können höhere Ansprüche an eine Wohnung hinsichtlich Ausstattung und Größe realisiert werden. In Niedersachsen stieg im vergangenen Jahr die Haushaltskaufkraft um 1,3 % auf fast 66.000 DM je Haushalt (vgl. Abb. 26).

Haushaltskaufkraft entwickelt sich positiv

Haushaltskaufkraft

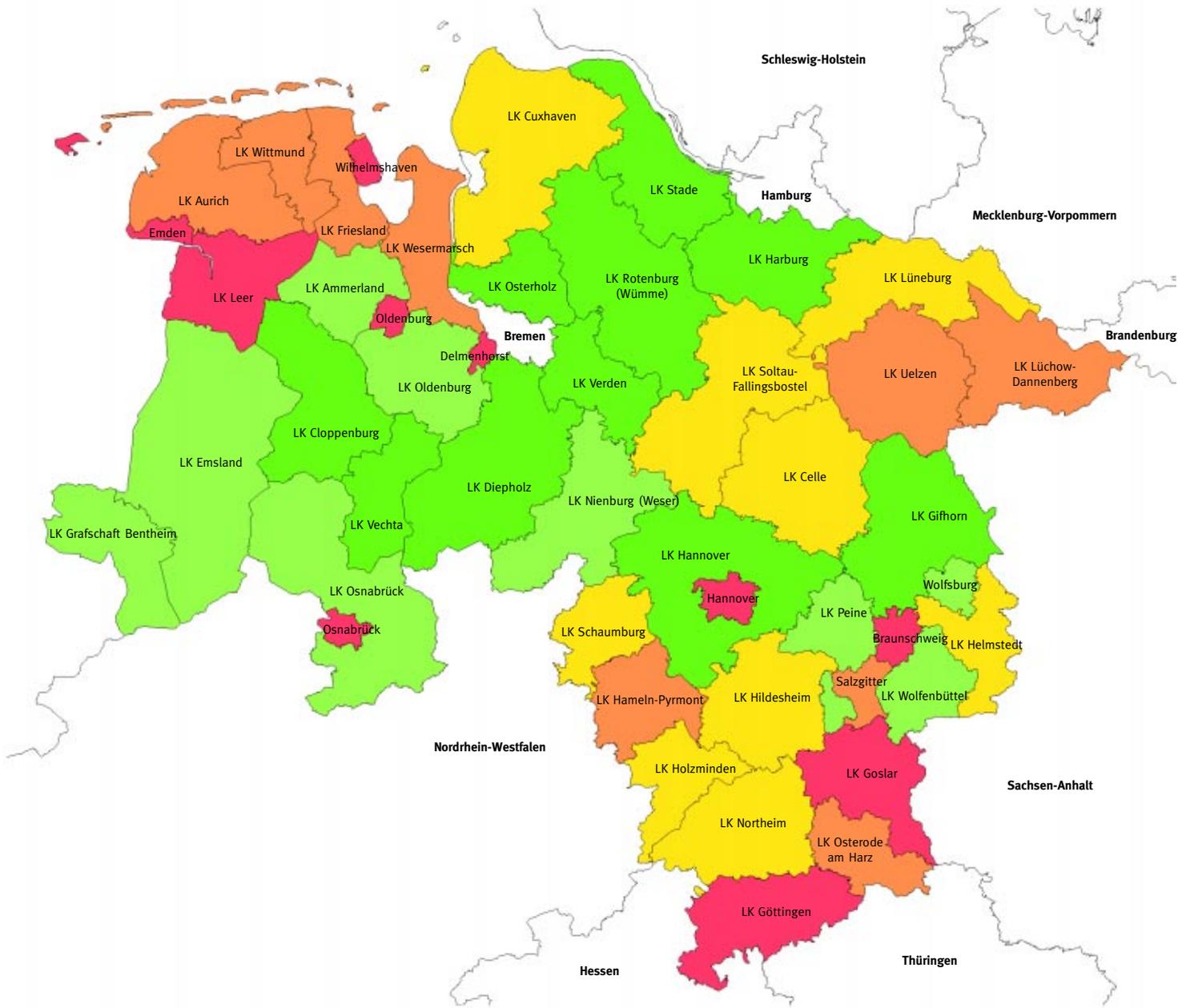
Die Haushaltskaufkraft ist das verfügbare Einkommen (ohne Vermögensanteile), das den Haushalten für Konsumzwecke jährlich zur Verfügung steht. Sie kann vereinfacht als Summe aller Nettoeinkünfte pro Haushalt bezeichnet werden und ist Indikator für das Konsum- und Wohnraumnachfragepotential.

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. Wird die Kaufkraft einer Region in Relation zu deren Haushalten gesetzt, ergibt sich die Haushaltskaufkraft in den Landkreisen und kreisfreien Städten.

Wie schon in den letzten Jahren haben die Landkreise entlang einer geographischen Linie vom Hamburger Umland im Norden bis nach Cloppenburg nahe der holländi-

schen Grenze im Westen eine im Niedersachsenvergleich hohe Haushaltskaufkraft (vgl. Karte 10 und Tab. 6 im Anhang).

Karte 10 Haushaltskaufkraft 1999



Kaufkraft je Haushalt in DM/Jahr

	sehr hoch: 72.400 bis unter 81.600
	hoch: 67.700 bis unter 72.400
	mittel: 63.700 bis unter 67.700
	niedrig: 60.000 bis unter 63.700
	sehr niedrig: 51.000 bis unter 60.000

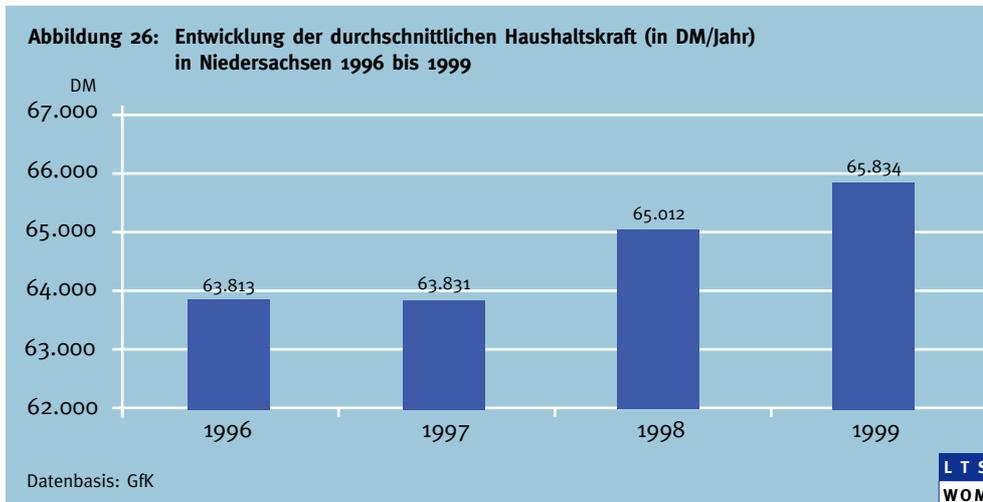
Niedersachsen insgesamt: 65.834

Lesebeispiel:

Der Landkreis Hildesheim befindet sich 1999 mit einer Kaufkraft von 67.521 DM je Haushalt und Jahr in der mittleren Klasse mit durchschnittlicher Kaufkraft (vgl. Tabelle 6 im Anhang).



Datenbasis: GfK



Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung und der damit verbundenen Entlastung am Arbeitsmarkt (siehe Kapitel 3.4) verfügten die Haushalte in Gifhorn 1999 mit durchschnittlich gut 81.500 DM über die höchste Kaufkraft in Niedersachsen (1998: Platz 3), dicht gefolgt von den letztjährigen Spitzenreitern Vechta und Harburg. Die Wirtschaftsstruktur des Landkreises Vechta ist diversifiziert und damit gegenüber Konjunkturschwankungen wenig anfällig. Eine dynamische Entwicklung und die damit verbundene Zunahme der Arbeitsplätze hält hier die Kaufkraft auf überdurchschnittlichem Niveau.

Die Spanne von der geringsten zur höchsten Haushaltskaufkraft hat sich in den letzten beiden Jahren leicht vergrößert. Dabei haben sich die „Speckgürtel“ hoher Haushaltskaufkraft in den Umlandgemeinden großer Städte (Gifhorn im Umland von Wolfsburg, Harburg im Umland von Hamburg, Diepholz, Verden und Osterholz rund um Bremen etc.) gefestigt, während die kreisfreien Städte bis auf Wolfsburg und Salzgitter (wieder) in die Klasse mit der geringsten Haushaltskaufkraft fallen. Schließlich ist wie schon in den letzten beiden Jahren mit 51.400 DM je Haushalt die Stadt Wilhelmshaven. Eine Ursache der geringen Haushaltskaufkraft in den Städten ist die hohe Sozialbelastung (vgl. nächsten Abschnitt) sowie ein hoher Anteil kleiner Haus-

halte (vgl. Kap. 3.2). Zusätzlich bindet das von den wohnungswirtschaftlichen Akteuren festgestellte höhere (Miet-)Preisniveau, in den Städten die dortige Kaufkraft.

Dem Anstieg der nominalen Kaufkraft von 1,3 % ist der Anstieg der Lebenshaltungskosten von 1,0 % entgegenzuhalten. Insbesondere anziehende Hypothekenzinsen wie auch steigende Immobilienpreise minderten die nominalen Kaufkraftgewinne und wirkten dämpfend auf die **Kaufnachfrage** nach Wohnimmobilien. Gebrauchte Eigenheime waren laut Ring Deutscher Makler (RDM) im vergangenen Jahr im Durchschnitt 1,4 % teurer als im Vorjahr. Im Frühjahr dieses Jahres signalisierten die Marktforschungsdaten des RDM aufgrund der lebhafteren Nachfrage einen weiteren Aufwärtstrend der Preise mit einem eindeutigen Plus bei den Preisen von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen.

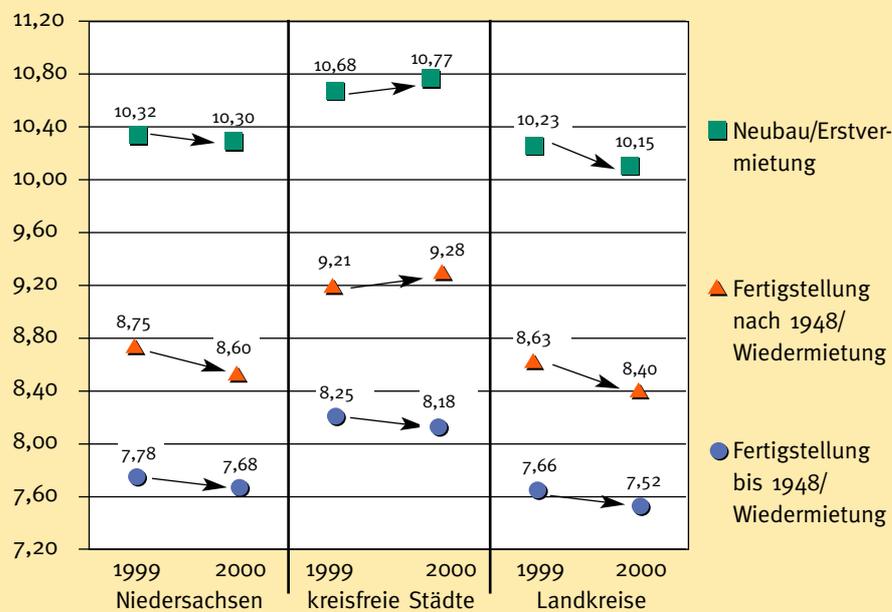
Haushaltskaufkraft in den kreisfreien Städten bleibt gering

Ergebnis der Befragung Wohnungswirtschaftlicher Akteure 2000

Im niedersächsischen Durchschnitt waren die Mieten im vergangenen Jahr leicht rückläufig oder stagnierten (vgl. Abb. 27 links). In den Landkreisen mußten die Vermieter in allen Segmenten Abschläge hinnehmen, während in den kreisfreien Städten im Wohnungsneubau und bei der Vermietung neuerer Bestandswohnungen höhere Mieten realisiert werden konnten als noch ein Jahr zuvor.

Insgesamt stuften die Wohnungswirtschaftlichen Akteure das Mietpreinsniveau in den kreisfreien Städten höher ein als im Durchschnitt der Landkreise. Am größten waren die Niveauunterschiede bei der Wiedervermietung neuerer Bestandswohnungen (nach 1948 fertiggestellt). Während in diesem Segment in den Landkreisen durchschnittlich 8,40 DM/qm verlangt wurden, mußten die Einwohner in den Städten mit durchschnittlich 9,28 DM/qm über 10 % mehr für ihre Wohnung zahlen.

Abbildung 27: Durchschnittliche Nettokaltmiete/qm für eine Dreizimmerwohnung bei...



Datenbasis: NLS; Mikrozensus 1999



Sozialindikator

Die Höhe der durchschnittlichen Haushaltskaufkraft täuscht darüber hinweg, daß sich aufgrund der ungleichen Kaufkraftverteilung ein Teil der Bevölkerung nur schwer aus eigener Kraft am freien Wohnungsmarkt mit ausreichendem Wohn-

raum versorgen kann und deshalb auf Wohnungen im Niedrigpreissegment bzw. auf geförderte Wohnungen angewiesen ist. In der 'Wohnungsmarktbeobachtung' wird dieser Bevölkerungsanteil näherungsweise mit dem Sozialindikator erfaßt.

Sozialindikator ist Struktur- bzw. Verteilungsindikator

Sozialindikator

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

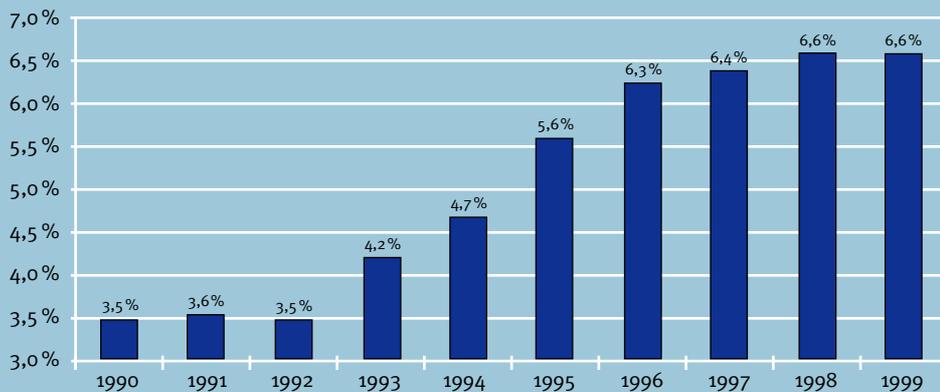
Da für Niedersachsen auf Kreisebene keine aktuellen Einkommensstrukturdaten vorliegen, wird in der 'Wohnungsmarktbeobachtung' der Sozialindikator betrachtet. Der Sozialindikator ist definiert als der Anteil der Summe aus Empfängern laufender Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen (HLU-Empfänger), 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.

Sozialbelastung in den letzten sieben Jahren fast verdoppelt

Der Sozialindikator hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich erhöht und stagnierte im vergangenen Jahr (vgl. Abb. 28). Mit 6,56% war die Sozialbelastung 1999 fast doppelt so hoch wie 1992. Dabei haben sich die Komponenten des Sozialindikators in unterschiedliche Richtungen entwickelt. In den letzten Jahren ist in Niedersachsen die absolute Zahl der Asylbewerber zu-

rückgegangen. Auch die Zahl der Empfänger laufender Hilfe zum Lebensunterhalt ging 1998 leicht zurück. Weiter steigend ist hingegen die Zahl der Arbeitslosenhilfeempfänger. Mit der Zunahme des Sozialindikators dürfte auch die Zahl derer zugenommen haben, die bei der Wohnungsversorgung auf staatliche Hilfen angewiesen sind.

Abbildung 28: Sozialindikator in Niedersachsen in den Jahren 1990 bis 1999*



Datenbasis: NLS; Landesarbeitsamt Niedersachsen-Bremen

* Leistungsempfänger nach AsylbLG: werden seit 1995 getrennt von den Sozialhilfeempfängern ausgewiesen
 Arbeitslosenhilfeempfänger: 1990-1996 werden für Niedersachsen vom Landesarbeitsamt Niedersachsen-Bremen 90 % des Gesamtwertes von Niedersachsen und Bremen angenommen.
 Zur Definition des Sozialindikators vgl. obige Definition.



Der Sozialindikator ist in den kreisfreien Städten besonders hoch (vgl. Karte 11 und Tab. 6 im Anhang). Mit knapp 11,6% wurde der höchste Wert wieder in Wilhelms-

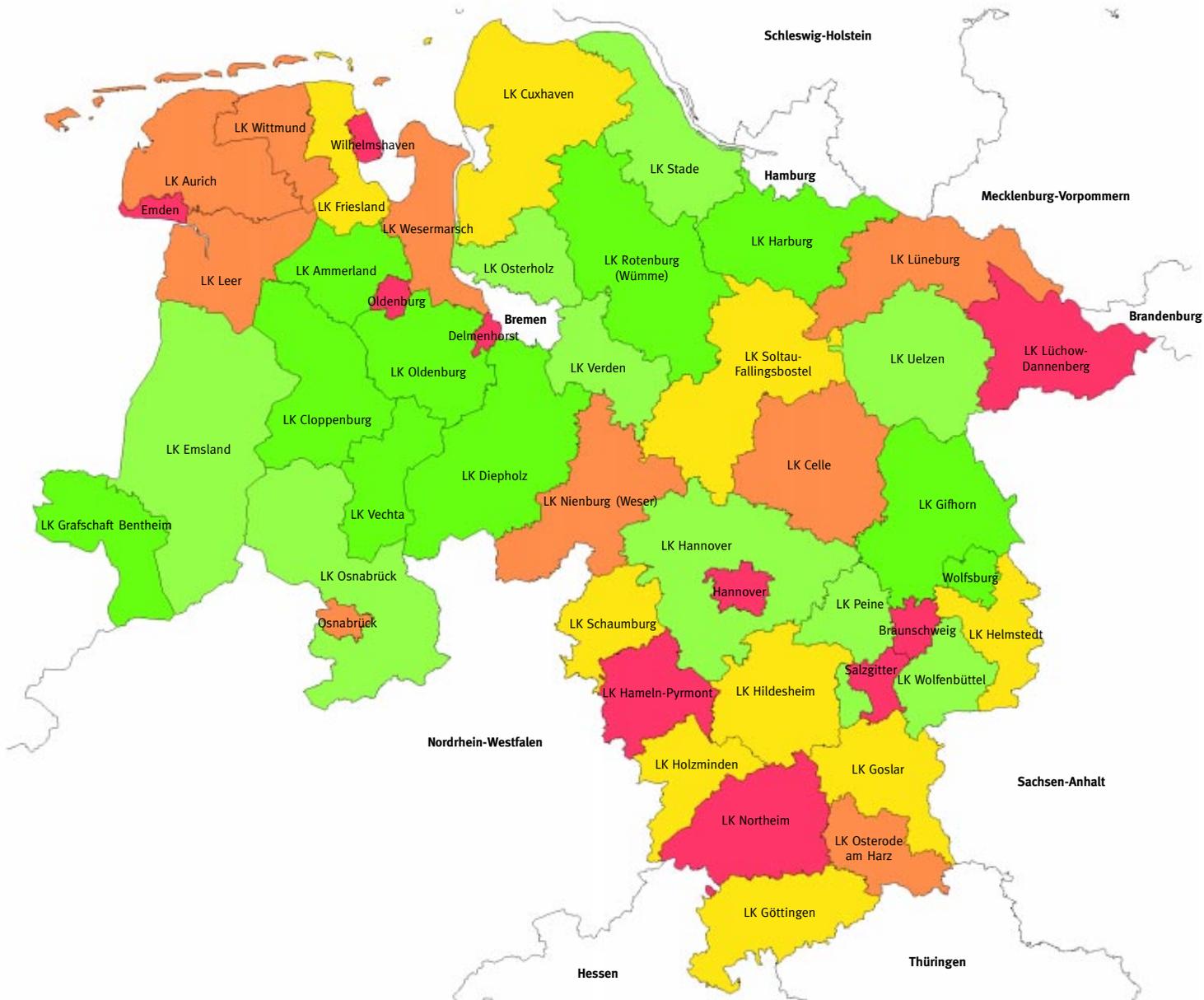
haven beobachtet, gefolgt von den Städten Hannover, Delmenhorst und Emden. In allen vier Städten bestreitet mehr als jeder Zehnte seinen Lebensunterhalt mit

Kreisfreie Städte mit anhaltend hoher Sozialbelastung

Karte 11

Sozialindikator 1999

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



Sozialindikator
in %

	sehr niedrig: 3,70	bis unter	5,10
	niedrig: 5,10	bis unter	6,21
	mittel: 6,21	bis unter	6,72
	hoch: 6,72	bis unter	7,30
	sehr hoch: 7,30	bis unter	11,60

Niedersachsen insgesamt: 6,56

Lesebeispiel:

Der Landkreis Hildesheim befindet sich mit 6,61 % wie schon 1998 in der mittleren Klasse mit durchschnittlichem Sozialindikator (vgl. Tabelle 6 im Anhang).



Datenbasis: NLS; Landesarbeitsamt Niedersachsen-Bremen

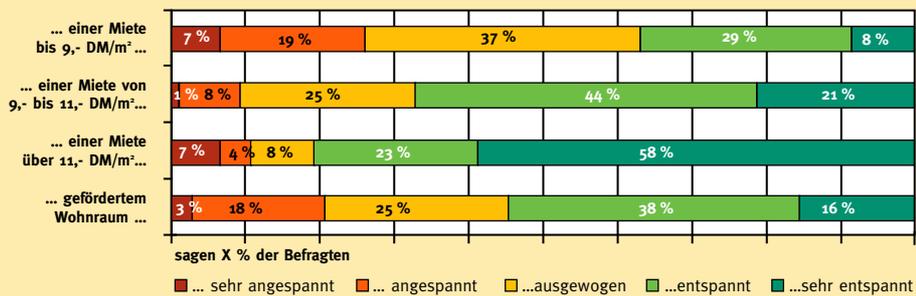
Sozialhilfe, Arbeitslosenhilfe oder über Leistungen für Asylbewerber. Allerdings sind die Werte in einigen Städten im vergangenen Jahr gesunken. So auch in der Stadt Wolfsburg, die nach einem Rückgang

der Sozialbelastung nun der Klasse mit den niedrigsten Werten angehört und damit in bezug auf das Niveau der Sozialbelastung eine Sonderstellung unter den kreisfreien Städten einnimmt.

Ergebnis der Befragung wohnungswirtschaftlicher Akteure 2000

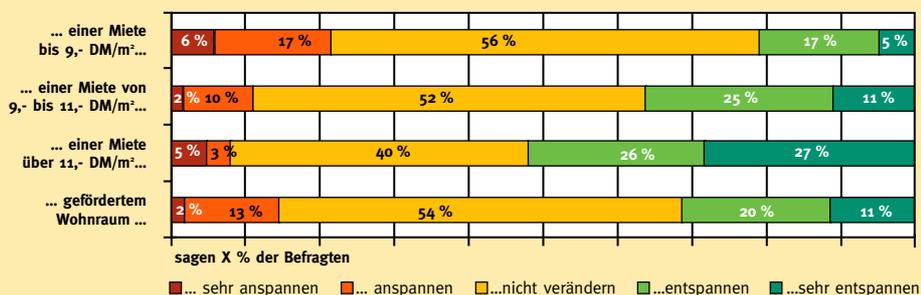
Die Interviewpartner konnten die aktuelle Wohnungsmarktlage auf einer fünfstufigen Skala von „sehr entspannt“ bis „sehr angespannt“ bewerten. Die Einstufung sollte aus Nachfragersicht erfolgen, d.h. bei einer das Wohnungsangebot stark übersteigenden Nachfrage liegt eine starke Anspannung vor und bei hohem Angebotsüberhang eine starke Entspannung. Aktuell sehen 81% aller Interviewpartner im oberen Marktsegment (über 11 DM/qm Nettokaltmiete) einen Wohnungsüberhang (vgl. Abb. 29). Auch im Segment zwischen 9 und 11 DM/qm ist die Situation für die große Mehrheit (sehr) entspannt (65 %), während dieser Meinung im unteren Preissegment (unter 9 DM/qm) nur 37 % der Befragten sind. 26 % der wohnungswirtschaftlichen Akteure stuft den Markt im unteren Preissegment sogar als (sehr) angespannt ein. Im Segment geförderter Wohnraum sind dieser Meinung 21 % der Befragten.

Abbildung 29: Die aktuelle Mietwohnungsmarktlage (Frühjahr 2000) ist bei ...



Für die weitere Entwicklung bis zum Jahr 2001 rechnet im oberen Preissegment über die Hälfte der Befragten (53%) mit einer weiteren Entspannung der Wohnungsmarktlage. In allen anderen Preissegmenten geht die Mehrheit von einer unveränderten Situation aus. Im unteren Preissegment glauben 23% und beim geförderten Wohnraum 15%, daß sich die Situation bis 2001 (sehr) anspannen wird.

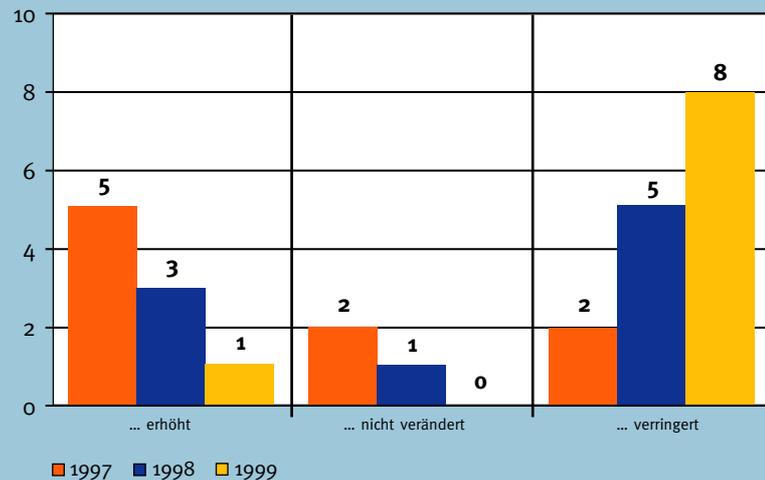
Abbildung 30: Die Mietwohnungsmarktlage wird sich bis zum Jahr 2001 bei ...



Ergebnis der Kommunalbefragung 2000

Es zeigt sich ein deutlicher Wandel bei den Empfängern laufender Hilfe zum Lebensunterhalt in den Zentren. In der aktuellen Umfrage wurden in acht der neun kreisfreien Städte rückläufige Empfängerzahlen in den vergangenen zwei Jahren beobachtet, während dies vor zwei Jahren nur in zwei Städten der Fall war. Ist 1997 die Empfängerzahl noch in fünf kreisfreien Städten gestiegen, so trifft dies aktuell nur noch auf eine Stadt zu.

Abbildung 31: Die Zahl der Sozialhilfeempfänger (HLU-Empfänger) in den kreisfreien Städten hat sich in den letzten beiden Jahren ...



Die Zukunft sehen die Befragten vor Ort sowohl in den Landkreisen als auch in den kreisfreien Städten weniger pessimistisch als noch vor einem Jahr. Aktuell befürchten nur noch gut 18 % (gültige Antworten) einen Anstieg der Sozialhilfeempfängerzahlen in der Zukunft. Letztes Jahr waren noch 45 % dieser Meinung.

Geringe
Eigenpotentiale in
den Städten

Zusammenfassend zeigen in den meisten Städten die niedrige Haushaltskaufkraft und der hohe Sozialindikator relativ geringe Eigenpotentiale zur Wohnungsversorgung an. Eine hohe Haushaltskaufkraft verbunden mit einem niedrigen Sozialindikator in Umlandgemeinden großer Städ-

te deutet auf hohe Eigenpotentiale der Wohnungsversorgung hin. Mit der zweithöchsten Kaufkraft und der niedrigsten Sozialbelastung führt der Landkreis Vechta das Eigenpotential-Ranking an.

3.4. Wirtschaftliche Dynamik

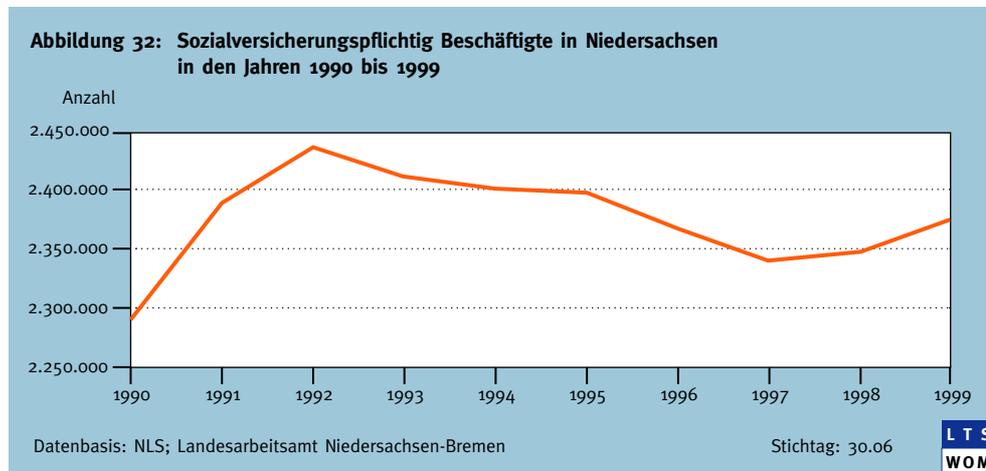
Die **konjunkturelle Entwicklung** war 1999 durch eine Konsolidierung der wirtschaftlichen Aktivitäten gekennzeichnet. An die durch die Sonderkonjunktur in der Automobilindustrie ausgelösten wirtschaftlichen Erfolge des Jahres 1998 konnte nicht angeknüpft werden. Mit real +1,2 % fiel das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts in Niedersachsen 1999 hinter den Bundesdurchschnitt von 1,5 % zurück. Jedoch gewann die zu Jahresbeginn noch sehr verhaltene Konjunktur im Jahresverlauf an Dynamik. Die **Arbeitsmarktlage** hat sich in Niedersachsen im zweiten Jahr in Folge verbessert. Es gab 1,3 % mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und die Arbeitslosenquote der abhängigen zivilen

Erwerbspersonen sank um 0,8 Prozentpunkte. Beide Entwicklungen zusammengekommen kennzeichnen die gute „**wirtschaftliche Dynamik**“. Die positive Wirkung auf die Einkommensentwicklung und damit auf die Wohnungsnachfrage ist um so kräftiger, je stärker in einem Landkreis oder in einer kreisfreien Stadt die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zunimmt und je höher der Rückgang bei der Arbeitslosenquote ausfällt.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
Nachdem zwischen 1992 und 1997 die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) in Niedersachsen kontinuierlich abgenommen hat, legte die Beschäftigtenzahl im vergangenen Jahr deutlich zu (siehe Abb. 32).

Beschäftigten- und Arbeitslosenentwicklung bestimmen wirtschaftliche Dynamik

Positive Beschäftigungsentwicklung in den letzten 2 Jahren

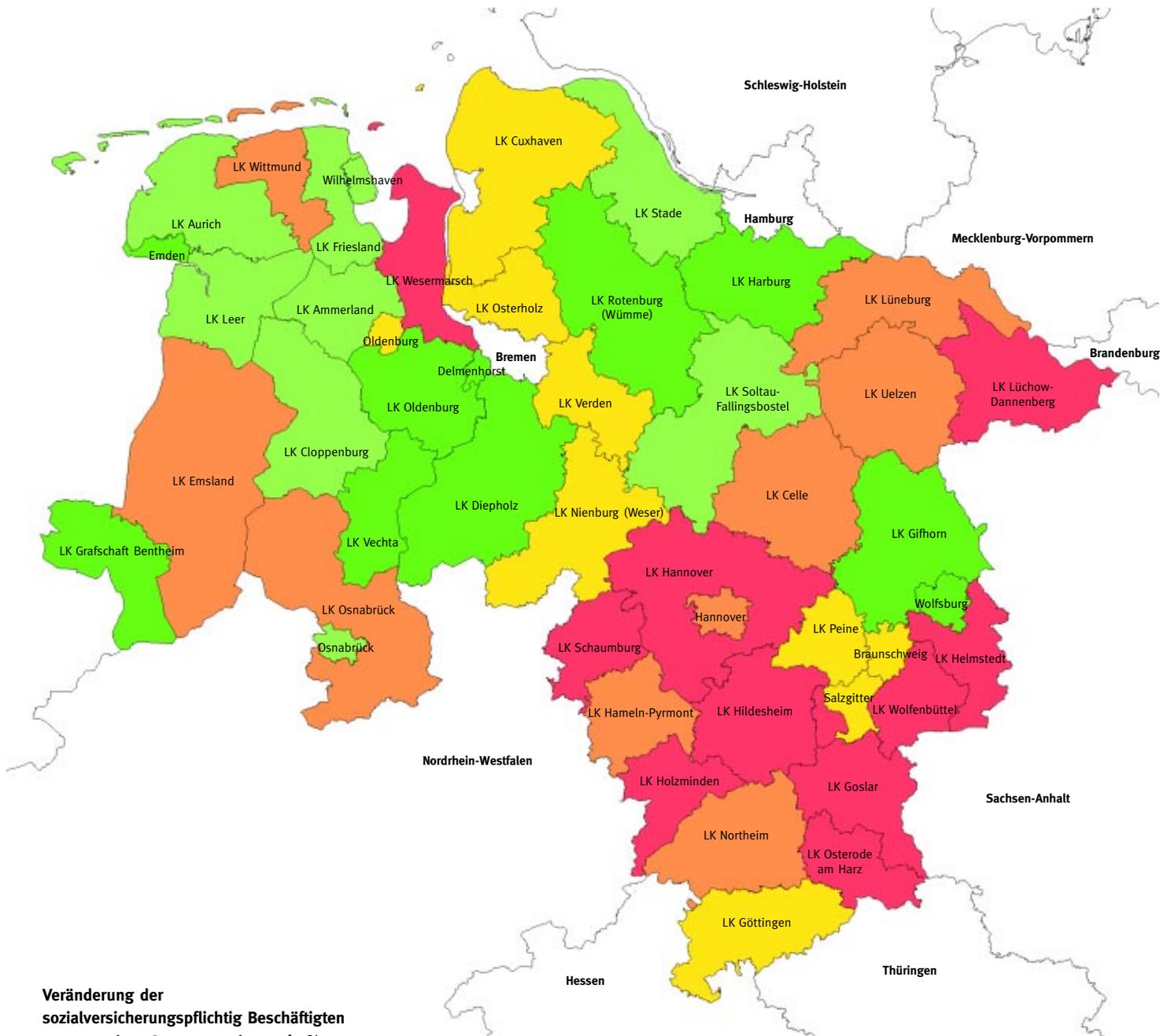


Konjunkturprognosen zufolge wird die **deutsche Wirtschaft** 2000 mit knapp drei Prozent so stark wie seit 1991 nicht mehr wachsen und auch in **Niedersachsen** wird die Konjunktur nach der kurzen Verschnaufpause im vergangenen Jahr wieder anziehen (+2,5 %). Einen starken Wachstumsschub für das Land Niedersachsen

und insbesondere für die Region Hannover lösen die Investitionen und touristischen Ausgaben rund um die **EXPO 2000** aus. Von dieser Sonderkonjunktur profitiert insbesondere das Baugewerbe, das Hotel- und Gaststättengewerbe und andere Dienstleistungen.

Karte 12

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort vom 30.06.1998 zum 30.06.1999



Veränderung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten vom 30.06.1998 zum 30.06.1999 in %

	sehr positiv: 2,250 bis unter 6,100
	positiv: 1,255 bis unter 2,250
	mittel: 0,990 bis unter 1,255
	negativ: 0,500 bis unter 0,990
	sehr negativ: -2,200 bis unter 0,500

Niedersachsen insgesamt: 1,292 %

Lesebeispiel:
 Der Landkreis Hildesheim befindet sich in der Klasse mit Beschäftigtenrückgängen bzw. geringen Zuwächsen. Mit + 0,132 % hat sich der Beschäftigungszuwachs gegenüber 1998 (+ 0,05 %) nur leicht erhöht (vgl. Tabelle 7 im Anhang).



Datenbasis: NLS

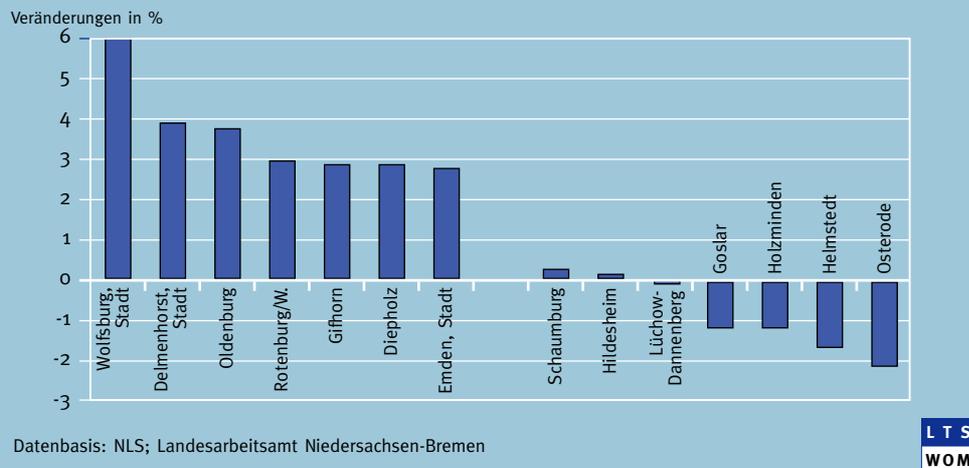
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVB)

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- bzw. 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.

Regional sind starke Beschäftigungsschwankungen feststellbar. Die Stadt Wolfsburg legte mit einem Plus von 6 % (siehe Karte 12, Tab. 7 im Anhang und Abb. 33) mit Abstand am stärksten zu. Im angrenzenden Landkreis Gifhorn, wo sich vor allem die Zulieferindustrie ansiedelte, gingen fast 900 (+3 %) Personen mehr einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach. Beschäftigungsmotor war in Wolfsburg vor allem der VW-Konzern, der zusammen mit der Stadt Wolfsburg für die Entstehung zahlreicher Arbeitsplätze im Rahmen der „Autovision“ verantwortlich ist. Ehrgeiziges Ziel dieses Projektes ist die Halbierung der Arbeitslosigkeit bis 2003. Durch die Ansiedlung zahlreicher Zulieferbetriebe und die Schaffung weiterer Arbeitsplätze mit der im Juni 2000 eröffneten „Autostadt“ werden die Wolfsburger diesem Vorhaben im laufenden Jahr noch ein Stück näher kommen. Zahlreiche befristete Arbeitsverträge sind bei VW in Dauerarbeitsverträge überführt worden. Auch dies dürfte sich positiv auf die Wohnungsnachfrage auswirken, weil für viele ein sicherer Arbeitsplatz Grundvoraussetzung für die Planung eines Eigenheims ist. In der ebenfalls von der Automobilindustrie geprägten kreisfreien Stadt Emden wurde die Arbeitsmarktlage zusätzlich durch die positive Entwicklung anderer mittelständischer Betriebe des verarbeitenden Gewerbes und der Hafenwirtschaft verbessert.

Starke Beschäftigungsverluste mußten neben den Landkreisen Goslar, Holzminden und Osterode auch Helmstedt (-2 %) hinnehmen, der nicht so wie der Landkreis Gifhorn von der räumlichen Nähe zu Wolfsburg profitieren konnte. Nach einem kräftigen Beschäftigtenplus direkt nach der Grenzöffnung hat der Landkreis kontinuierlich Arbeitskräfte verloren. Dies liegt insbesondere an dem nicht nur in Helmstedt, sondern in ganz Niedersachsen beobachtbaren Beschäftigtenabbau im gewerblichen Bereich. Während aber in anderen Regionen der Dienstleistungssektor stark zugenommen hat, war dies in Helmstedt nicht der Fall. Viele Betriebe haben in den vergangenen Jahren staatliche Förderung bewußt in Anspruch genommen und gründeten ihren Sitz nicht in Helmstedt, sondern im angrenzenden Sachsen-Anhalt.

Abbildung 33: Entwicklung der Zahl der SVB in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens zwischen Juni 1998 und Juni 1999
(dargestellt sind die ersten und letzten sieben Ränge)



Arbeitslosenzahlen

Die Entwicklung der Arbeitslosenzahl bzw.

-quote wirkt über die Einkommensentwicklung auf die Wohnungsnachfrage.

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):

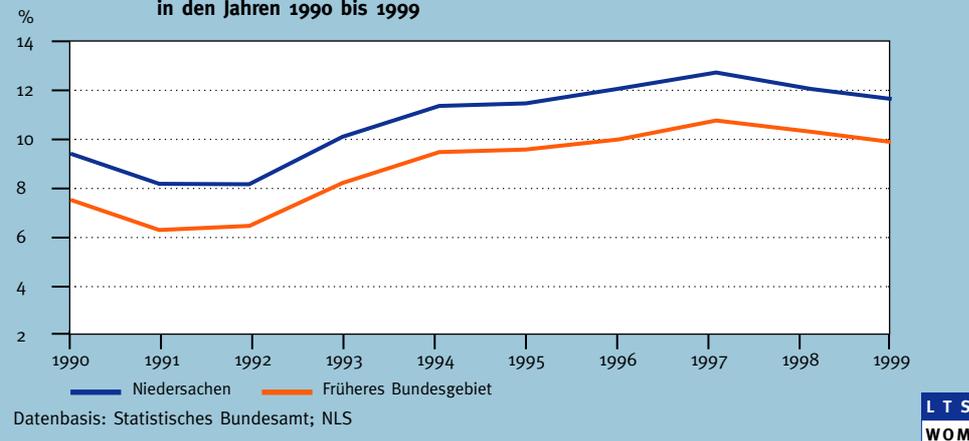
$$\text{Arbeitslosenquote} = \frac{\text{Arbeitslose}}{\text{Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte} + \text{geringfügig Beschäft.} + \text{Beamte} + \text{Arbeitslose}}$$

Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote in Niedersachsen ist im zweiten Jahr in Folge gesunken (vgl. Abb. 34). Mit 11,5 %

liegt sie 1999 weiter knapp zwei Prozentpunkte über dem Durchschnittswert der alten Bundesländer.

Arbeitsmarkt entwickelt sich positiv

Abbildung 34: Arbeitslosenquote in Niedersachsen und in allen alten Bundesländern in den Jahren 1990 bis 1999



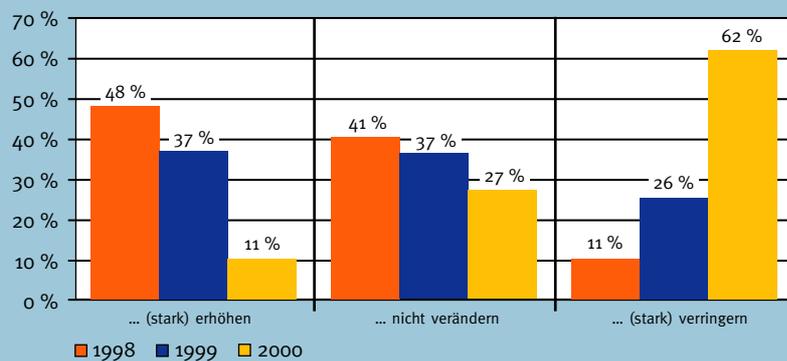
Mit dem Rückgang der Quote hat sich die Stimmung vor Ort gewandelt, so daß positive Nachfrageeffekte zu erwarten sind. Insbesondere der Eigenheimbau wird von der langfristigen Arbeitsmarkteinschätzung der Bauherren beeinflusst. Sinkende Arbeits-

losenzahlen führen zu einer optimistischen Einstellung und damit zu einer erhöhten Konsumneigung.

Ergebnis der Kommunalbefragung 2000

Erwarteten in der 98er Befragung nur 11 % einen (starken) Rückgang der Arbeitslosenzahlen in den nächsten drei Jahren, waren es in der 99er Befragung immerhin schon gut ein Viertel. Heute sehen 62 % eine positive Entwicklung voraus (vgl. Abb. 35).

Abbildung 35: Die Arbeitslosigkeit wird sich in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens in den nächsten drei Jahren ...



Noch optimistischer schauen die Städte für sich genommen in die Zukunft. Acht von neun Befragten erwarten einen Rückgang der Arbeitslosenzahlen.

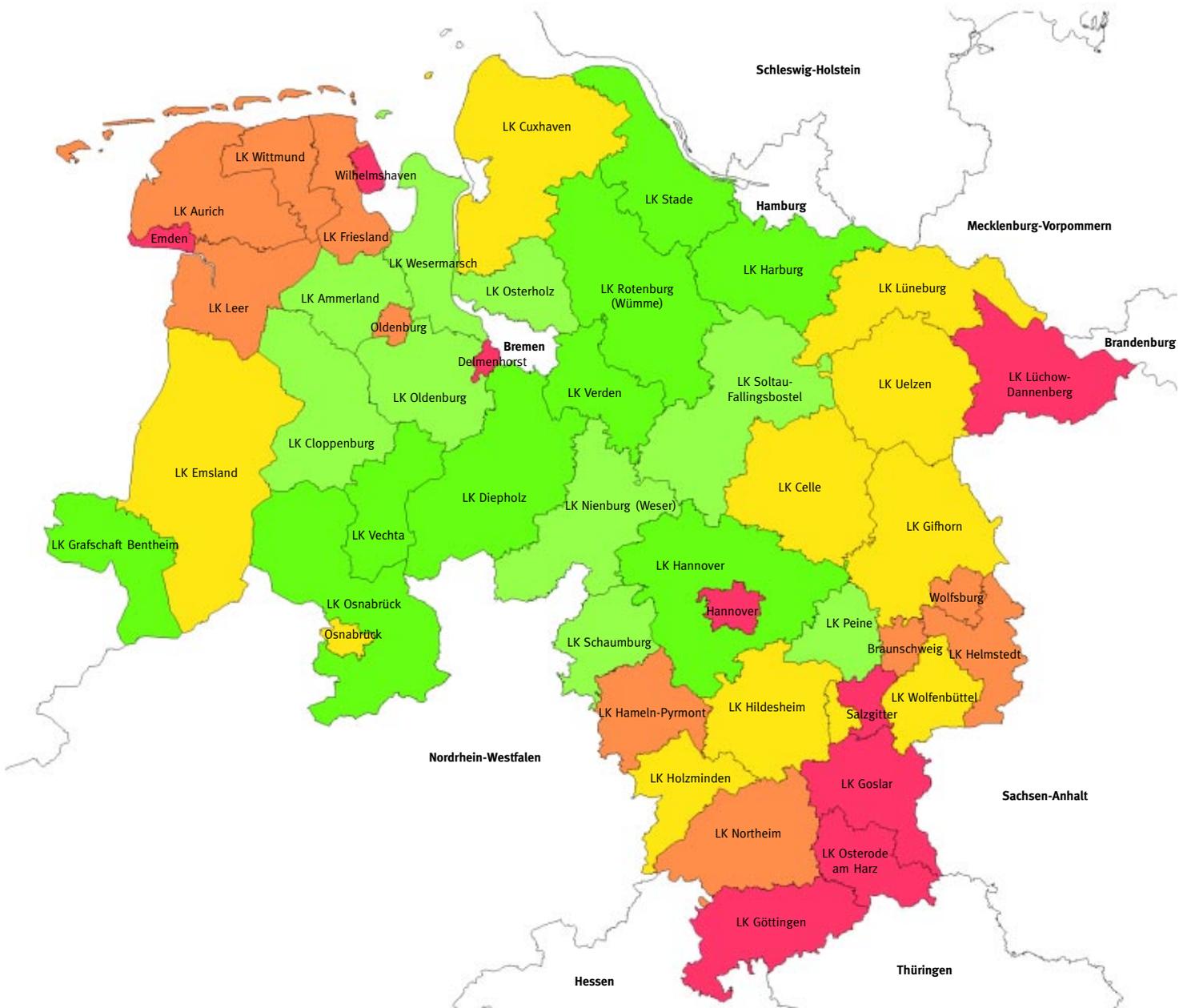
Ausschlaggebend für die aktuell optimistische Einschätzung ist bei den meisten die positive Bewertung der konjunkturellen Entwicklung. Wachstumsreserven werden vor allem im IT-Bereich und im Dienstleistungssektor gesehen. Häufig werden auch demographische Faktoren angeführt, die einen zahlenmäßigen Rückgang der Personen im erwerbsfähigen Alter bewirken. Als Gründe werden außerdem Arbeitsmarkteffekte im Zuge der EXPO, greifende arbeitspolitische Maßnahmen und positive Effekte der Steuerreform genannt.

Große regionale Unterschiede bei den Arbeitslosenquoten

Karte 13 zeigt eine relativ günstige Arbeitsmarktlage in der Landesmitte, während an der Nordsee und im südlichen Niedersachsen eine hohe Arbeitslosenquote vorherrscht. Die Spannweite reicht von 7,4 % in Vechta bis zu 18,7 % in Lüchow-Dannenberg. In den kreisfreien Städten ist die Arbeitsmarktsituation deutlich angespannter als in den Landkreisen. Immer noch gehören fünf (1998: sechs) der neun Städte zu den Gebieten mit der höchsten Quote. In Wilhelmshaven hat sich die Arbeitslo-

senquote um fast zwei Prozentpunkte reduziert. Trotzdem „überholte“ die Stadt mit Rang 46 nur den Landkreis Lüchow-Dannenberg und zählt immer noch zu den Gebieten mit der höchsten Arbeitslosenquote. Aktuell haben neben der üblichen Frühjahrsbelebung zunehmende Beschäftigungsimpulse durch die konjunkturelle Besserung zu einem Rückgang der Arbeitslosenzahl geführt.

Karte 13 Arbeitslosenquote 1999



in %

	sehr niedrig: 7,3 bis unter 9,3
	niedrig: 9,3 bis unter 10,9
	mittel: 10,9 bis unter 12,5
	hoch: 12,5 bis unter 13,7
	sehr hoch: 13,7 bis unter 18,8

Niedersachsen insgesamt: 11,5

Lesebeispiel:

Der Landkreis Hildesheim befindet sich in der mittleren Klasse. Die Arbeitslosenquote beträgt 10,9 % und liegt damit 0,6 Prozentpunkte unter dem niedersächsischen Durchschnitt (vgl. auch Tabelle 7 im Anhang).



Datenbasis: Landesarbeitsamt Niedersachsen-Bremen

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

3.5. Die Wohnungsnachfragepotentiale im Überblick

Mit der im vergangenen Jahr gestiegenen Einwohnerzahl sowie der vor allem in Altersstrukturverschiebungen begründeten anhaltenden Tendenz zu kleineren Haushalten hat die **Nachfrage nach Wohnungen zugenommen**. Gleichzeitig veränderten sich die Wohnraumsprüche, weil sich kleine(re) Haushalte eine andere Wohnungsgröße und einen anderen Wohnungszuschnitt wünschen als große Haushalte. Zusätzlich belebte die leicht gestiegene Haushaltskaufkraft die Wohnungsnachfrage. In die entgegengesetzte Richtung wirkten jedoch die leicht gestiegenen Zinsen, anziehende Immobilienpreise und kontinuierlich steigende Wohnnebenkosten. Der Bevölkerungsanteil der Transfereinkommensbezieher, der sich nur schwer aus eigener Kraft am Wohnungsmarkt mit ausreichend Wohnraum versorgen kann, stagniert. Damit ist in Niedersachsen das **Eigenpotential der Wohnungsnachfrage 1999 leicht gestiegen**. Die **positive wirtschaftliche Dynamik** mit einer höheren Beschäftigtenzahl und einer niedrigeren Arbeitslosenquote zeigt, daß die erfreuliche Entwicklung hinsichtlich der Eigenpotentiale aller Vor-

aussicht nach im Jahr 2000 anhalten wird. Über steigende Einkommen werden die Wohnungsmärkte davon profitieren.

Welche Quintessenz resultiert aus der Zusammenschau der einzelnen Indikatoren für die Wohnungsnachfrage in den einzelnen niedersächsischen Regionen? Die zusammengeführten Daten zur Bevölkerungs- und Haushalts(größen)entwicklung lassen folgende Strukturen erkennen:

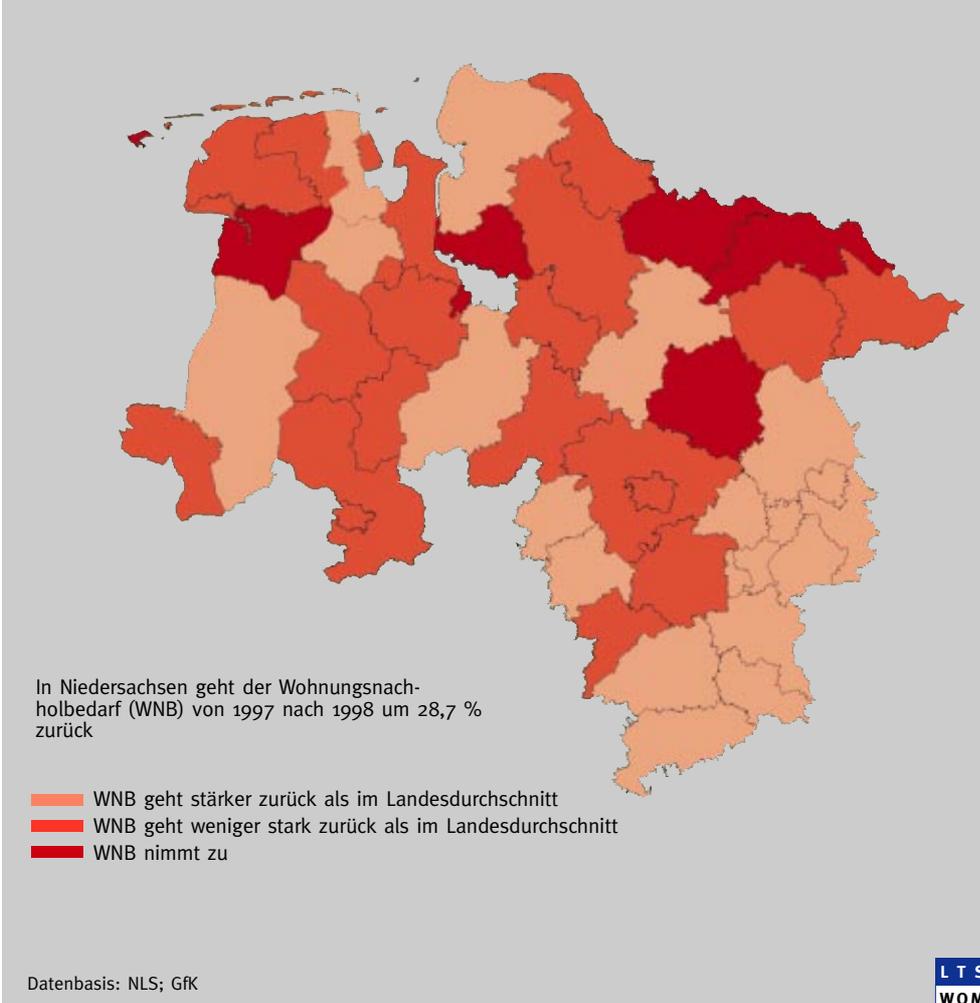
- Aktuell und trotz vielfältiger Anstrengungen voraussichtlich auch im Jahr 2000 anhaltende Bevölkerungsverluste und zunehmend kleinere Haushalte in den kreisfreien Städten.
- Ein wachsender Anteil großer junger Haushalte und Bevölkerungswachstum in ländlichen Landkreisen im westlichen Niedersachsen sowie in einigen anderen Landkreisen wie Rotenburg und Gifhorn.
- Einwohnerverluste und damit einhergehend ein zunehmender Anteil der Älteren an der Bevölkerung in den südlichsten Landkreisen Niedersachsens – mit der Ausnahme von Göttingen.

Exkurs: Wohnungsnachholbedarf

Die Bedarfsträger am Wohnungsmarkt sind weniger die einzelnen Personen, sondern vielmehr die privaten Haushalte, die überwiegend aus mehreren Personen bestehen. Um einen Bewertungsmaßstab für die Bedarfssituation zu erhalten, muß eine Versorgungsnorm festgelegt werden. Üblicherweise wird davon ausgegangen, daß jedem Haushalt eine Wohnung zur Verfügung stehen sollte. Die einfache Gleichung Haushalte = Wohnungen wird ergänzt um die sogenannte Leerstandsreserve von 1% des gesamten Wohnungsbestandes. Damit soll der Notwendigkeit von fluktuationsbedingten kurzfristig nicht belegten Wohnungen Rechnung getragen werden. Liegt die tatsächliche Wohnungsversorgung der Haushalte unterhalb dieser Versorgungsnorm, so wird von Wohnungsnachholbedarf gesprochen. Für Niedersachsen ergibt sich rechnerisch ein Wohnungsnachholbedarf in Höhe von 3,5% des Wohnungsbestandes (= 122.000 Wohnungen).

Entspannte Wohnungsmärkte und gleichzeitig auftretender Wohnungsnachholbedarf sind kein Widerspruch, da zur Beurteilung der Marktlage auf die am Markt spürbare Nachfrage Bezug genommen wird. Der Wohnungsbedarf als menschliches Grundbedürfnis wird erst dann zur Wohnungsnachfrage und damit am Markt spürbar, wenn er mit entsprechender Kaufkraft ausgestattet ist. Um Hinweise zur Beziehung von Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage zu erhalten, wird die Entwicklungsrichtung des Wohnungsnachholbedarfs betrachtet (vgl. Abb. 36). Der insgesamt abnehmende Wohnungsnachholbedarf in Niedersachsen (- 29% von 1997 nach 1998) reflektiert die entspannte Marktsituation, die zu besserer Wohnungsversorgung führt. Regional gibt es jedoch beträchtliche Unterschiede. Teilweise nimmt der Wohnungsnachholbedarf aufgrund von kräftiger Steigerung der Haushaltszahlen sogar zu (in Abb. 36 dunkelrot dargestellt).

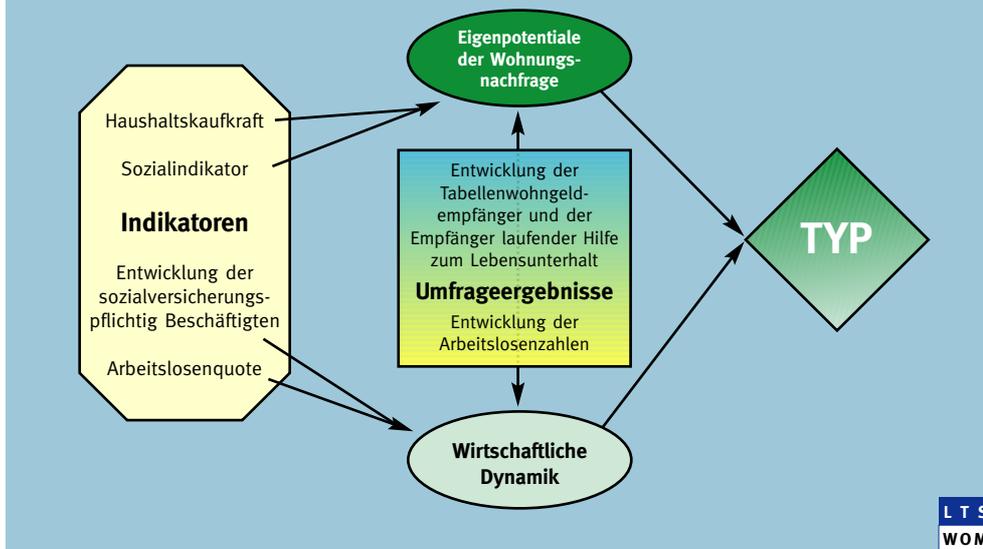
Abbildung 36: Veränderung des Wohnungsnachholbedarfs in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens von 1997 nach 1998



Die aktuelle und künftige Nachfrage wird ganz wesentlich durch die Ausprägung der sozioökonomischen Indikatoren beeinflusst. Neben diesen „harten“ statistischen Daten fließen die Ergebnisse der Kommunalbe-

fragung in die Beurteilung der Wohnungsnachfrage in den Landkreisen und kreisfreien Städten ein (vgl. zur Bündelung der Indikatoren auch Kap. 2.4 und Abb. 37).

Abbildung 37:



Das **‘Eigenpotential der Wohnungsversorgung’** beinhaltet neben den Daten zur Haushaltskaufkraft und zum Sozialindikator Aussagen der Kommunen zur Entwicklung der Tabellenwohngeldempfänger und der Empfänger laufender Hilfe zum Lebensunterhalt. Die **‘wirtschaftliche Dynamik’** umfaßt neben amtlichen Arbeitsmarktdaten zu Beschäftigten und Arbeitslosen entsprechende Ergebnisse der Kommunalbefragung. Den Indikatorenbündeln wurden ähnlich wie bei der zusammenfassenden Karte 7 zu den Wohnungsbauaktivitäten die Ausprägungen ‘hoch’ oder ‘gering’ bzw. ‘stark’ oder ‘schwach’ zugeordnet. Daraus ergeben sich vier Potentialtypen der Wohnungsnachfrage. Im einzelnen ist Karte 14 wie folgt zu interpretieren:

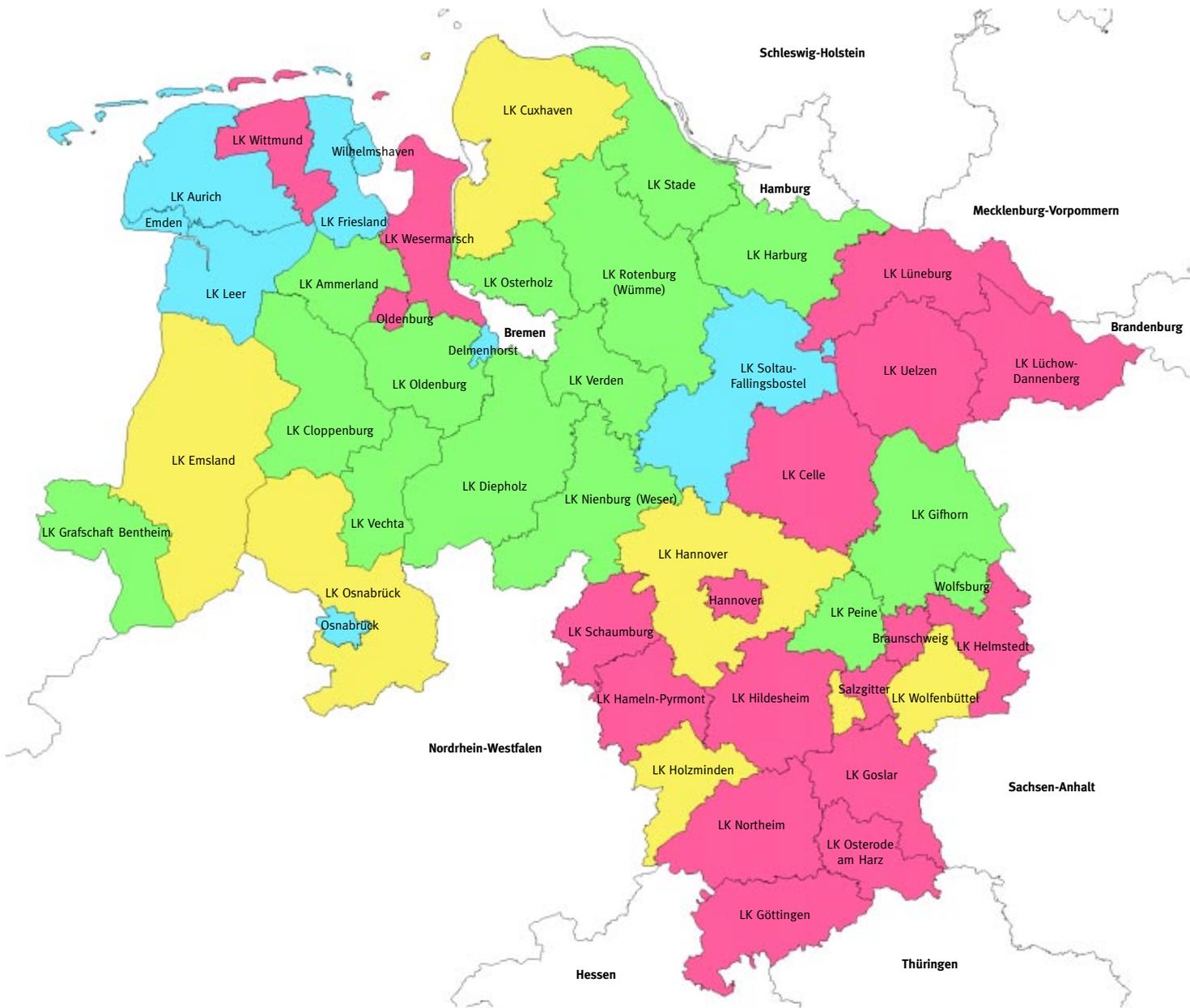
→ Hohe Eigenpotentiale der Wohnungsversorgung und eine starke wirtschaftliche Dynamik zeigen sich vor allem in den Landkreisen in der Mitte Niedersachsens – rund um Bremen und südwestlich von Hamburg. Die Haushaltskaufkraft ist in diesen Landkreisen im Vergleich zum niedersächsischen Durchschnitt hoch und der Sozialindikator niedrig. Die meisten dieser Kommunen verzeichnen weniger Sozialhilfeempfänger als zwei Jahre zuvor und sehen dies-

bezüglich zum Teil optimistisch in die Zukunft. Die statistischen Daten sowie die Ergebnisse der Kommunalbefragung weisen größtenteils auf eine positive Arbeitsmarktentwicklung hin. Daher ist die zukünftige Einkommensentwicklung positiv zu bewerten und löst einen zusätzlichen Nachfrageschub aus.

→ Ein geringes Eigenpotential bei gleichzeitig schwacher wirtschaftlicher Dynamik in den Landkreisen erschwert im südlichsten Niedersachsens und nahe der Grenze zu Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg die Versorgung aller Einwohner mit angemessenem Wohnraum. Die Zukunftsaussichten sind – das ergibt sich auch aus der Kommunalbefragung – teilweise unbefriedigend. Einige Bewohner dieser Regionen werden weder heute noch in der nahen Zukunft ihre Wohnungsbedarfe in Nachfrage umwandeln können.

→ In den Landkreisen und Städten entlang der Nordseeküste – von Leer bis nach Wilhelmshaven mit der Ausnahme von Wittmund – sind die Eigenpotentiale der Wohnungsnachfrage gering. Allerdings gibt es in allen fünf Gebietseinheiten weniger Sozialhilfeempfänger als

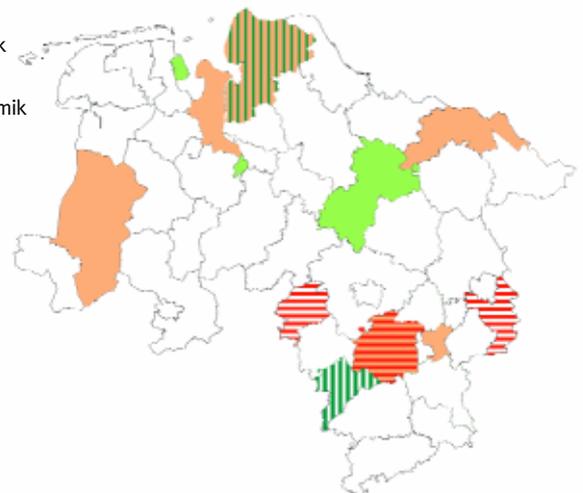
Karte 14 Eigenpotentiale der Wohnungsversorgung und wirtschaftliche Dynamik 1999



Karte 14a Veränderung gegenüber 1998

- 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

- Eigenpotentiale der Wohnungsversorgung gesunken
- wirtschaftliche Dynamik gesunken
- keine Veränderung
- wirtschaftliche Dynamik gestiegen
- Eigenpotentiale der Wohnungsversorgung gestiegen



noch zwei Jahre zuvor und die Zahl der Tabellenwohngeldempfänger ist entweder gesunken oder zumindest unverändert geblieben. Die anziehende wirtschaftliche Dynamik zeigt sich an der positiven Beschäftigtenentwicklung und der teilweise optimistischen Arbeitmarkteinschätzung der Kommunen. Bestätigen sich mittelfristig diese Tendenzen, beleben Einkommenssteigerungen mit entsprechendem time-lag die Wohnungsnachfrage.

- In den regional nicht zusammenhängenden Landkreisen Cuxhaven, Emsland, Hannover, Holzminden, Osnabrück und Wolfenbüttel ist das heute noch hohe Eigenpotential der Wohnungsversorgung nicht gesichert. Wenn die negative Situation auf dem Arbeitsmarkt mit im

Niedersachsenvergleich relativ schwacher Entwicklung der Beschäftigtenzahlen anhält, droht ein Rückgang der Haushaltseinkommen mit entsprechend negativer Wirkung auf die Wohnungsnachfrage.

- In den kreisfreien Städten Braunschweig, Hannover, Oldenburg und Salzgitter sind die Eigenpotentiale der Wohnungsversorgung gering und die wirtschaftliche Dynamik ist relativ schwach. In Emden, Delmenhorst, Osnabrück und Wilhelmshaven lassen die Arbeitsmarktdaten und die Prognosen der Kommunen auf eine positive Entwicklung der Einkommen hoffen. Die Stadt Wolfsburg gehört zur Gebietsgruppe mit hohen Eigenpotentialen und starker wirtschaftlicher Dynamik.

Exkurs:

In der Rückschau stimmen in den meisten Gebietseinheiten die Erwartungen vom Vorjahr (vgl. Wohnungsmarktbeobachtung 1999) mit den aktuellen Beobachtungen überein. In 34 der 47 Landkreise/kreisfreien Städte geht die 1999 diagnostizierte wirtschaftliche Dynamik konform mit den aktuell ermittelten Eigenpotentialen der Wohnungsversorgung. Dort, wo vor einem Jahr ein überdurchschnittlicher Beschäftigungszuwachs bzw. eine geringe Arbeitslosenquote erkannt wurde, ist heute eine überdurchschnittliche Haushaltskaufkraft bzw. niedrige Sozialbelastung zu beobachten und umgekehrt.

Ungünstige Entwicklungen am Arbeitsmarkt im Vergleich zum niedersächsischen Durchschnitt bei teilweise pessimistischen Einschätzungen der Kommunen zeigen in den Landkreisen Emsland, Wesermarsch, Cuxhaven, Lüneburg und Hildesheim wie auch in der kreisfreien Stadt Salzgitter ein Nachlassen der wirtschaftlichen Dynamik (vgl. kleine Karte 14 a). In den Städten Wilhelmshaven und Delmenhorst sowie im Landkreis Soltau-Fallingb. entwickelte sich der Arbeitsmarkt positiv und die Kommunen blicken optimistisch in die Zukunft, so daß die wirtschaftliche Dynamik stärker als im Durchschnitt Niedersachsens anzog.

Seit Einführung der Wohnungsmarktbeobachtung in Niedersachsen vor vier Jahren waren in den Landkreisen südwestlich von Hamburg, im Bremer Umland, im Kern des Weser-Ems-Gebietes und in Gifhorn, Peine und Wolfsburg überdurchschnittliche Nachfragepotentiale zu beobachten. Auf der anderen Seite waren die Nachfragemöglichkeiten in den südlichsten Landkreisen, in Lüchow-Dannenberg, Uelzen und Celle, in Teilen Ostfrieslands und in einigen kreisfreien Städten stets niedriger als im Durchschnitt Niedersachsens.

4. Die Wohnungsmarktlage im Landkreis Hildesheim

– Lesebeispiel –

Die Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung sind im folgenden für den Landkreis Hildesheim exemplarisch zusammengefaßt. Anhand des Lesebeispiels können sich die Leser, die an anderen Regionen Niedersachsens interessiert sind, nach dem gleichen Muster ein Bild für „ihre“ Stadt bzw. „ihren“ Landkreis machen.

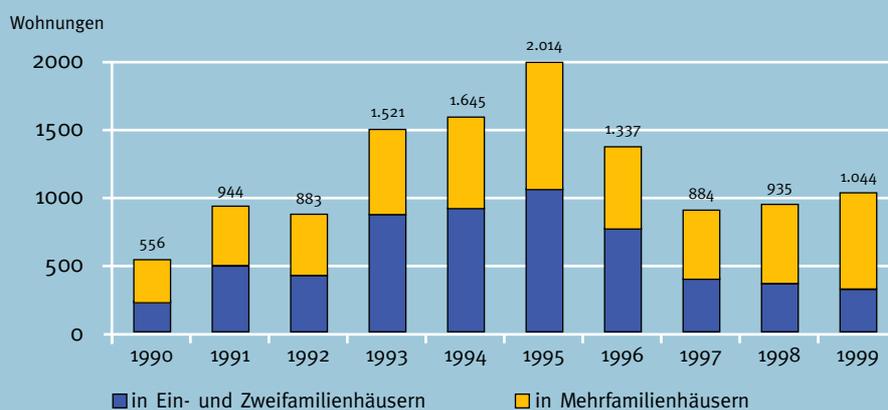
Wohnungsangebot (Karten 1 - 7)

Der Wohnbaulandumfrage des Niedersächsischen Ministeriums für Frauen, Arbeit und Soziales zufolge hat der Landkreis Hildesheim 1998/99 über 170 ha Wohnbauland neu ausgewiesen. Diese Fläche macht allein 18,5% des insgesamt im Regierungsbezirk Hannover neu geplanten Wohnbaulandes aus und liegt deutlich über dem Nachbarlandkreis Hannover. Die Flächen sind zum überwiegenden Teil für den Ein- und Zweifamilienhausbau vorgesehen. Nur knapp 5 % stehen für den Geschosswohnungsbau zur Verfügung (Reg. Bez. Hannover: 18 %). Auf dem verfügbaren Wohn-

bauland waren damit nach den Vorstellungen der Planer 2.236 neue Wohneinheiten möglich. Zusammen mit älteren Baulandbeständen sind je 1.000 Einwohner rein rechnerisch 14,0 neue Wohneinheiten möglich (Reg. Bez. Hannover: 14,6 Wohneinheiten). Der Preis für Bauland betrug im Durchschnitt der Jahre 1997 bis 1999 knapp 141 DM/qm und lag damit wie schon 1998 über dem niedersächsischen Durchschnitt.

Derzeit halten sich die Wohnungsbaunternehmen bei der Schaffung neuer Wohnungen sehr zurück. Die aktuelle Wohnungsbautätigkeit beträgt nur gut vier fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner. Damit befindet sich der Landkreis Hildesheim wie 1998 in der Klasse mit der geringsten Fertigstellungsdichte in Niedersachsen. Ca. zwei Drittel der Wohnungen wurden in Ein- oder Zweifamilienhäusern fertiggestellt.

Abbildung 38: Fertiggestellte Wohnungen nach Bauform im Landkreis Hildesheim in den Jahren 1990 bis 1999



Datenbasis: NLS

L T S
WOM

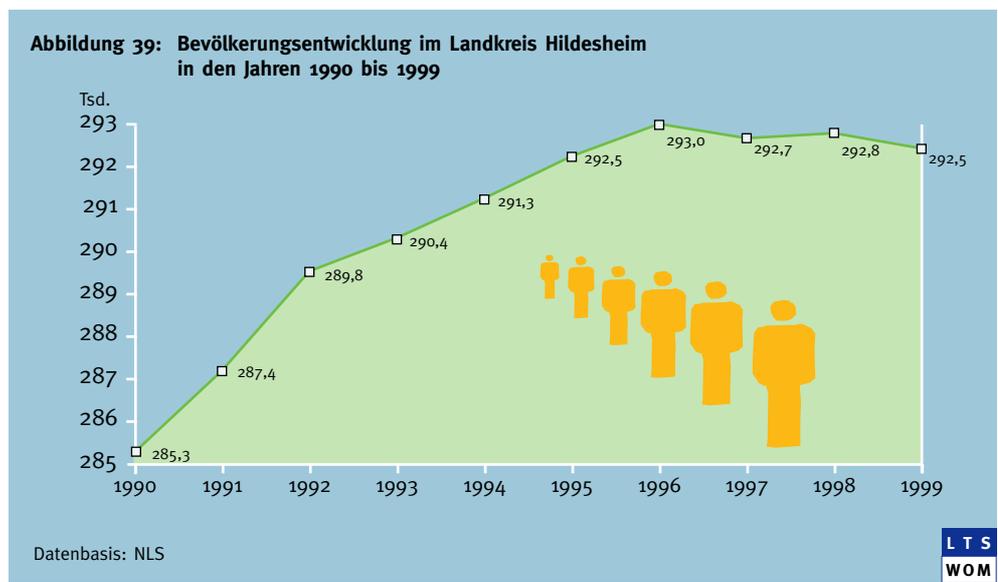
Im laufenden Jahr wird sich daran nichts ändern, da 1999 nur viereinhalb Wohnungen je 1.000 Einwohner zum Bau genehmigt wurden. Die Genehmigungsdichte hat gegenüber 1998 nur leicht zugenommen und liegt weiter unter dem Niedersachsenschnitt (6 Wohnungen). Insgesamt wurden 1999 gut 1.200 Wohnungen genehmigt. Im ersten Halbjahr 2000 waren es 510. Die Struktur der Genehmigungen deutet darauf hin, daß die Wohnungsbautätigkeit sich im Jahr 2000 weiter in Richtung Ein- und Zweifamilienhäuser verlagern wird.

Mit 0,16 geförderten Wohnungen je 1.000 Einwohner liegt der Landkreis Hildesheim im niedersächsischen Vergleich in der Klasse mit durchschnittlichen Förderzahlen (1998: 0,14). Der Anteil der noch in der Mietpreis- oder Belegungsbindung befindlichen Mietwohnungen am gesamten Wohnungsbestand entspricht mit 3,6 % wie im Vorjahr

in etwa dem Landesdurchschnitt. Bis zum Jahr 2010 wird der Sozialwohnungsbestand um 54 % zurückgehen. Um diesen Rückgang auszugleichen, müßten jährlich ca. 256 Wohnungen neu hinzu kommen.

Wohnungsnachfrage (Karten 8 - 14)

Von 1990 bis 1999 betrug der Bevölkerungsanstieg im Landkreis Hildesheim 2,5 % (Niedersachsen: +6,9 %) auf derzeit 292.466 Personen. Nachdem die Einwohnerzahl zu Beginn der 90er Jahre bis 1996 relativ stark gestiegen war, nahm sie bis Ende 1999 wieder leicht ab. Die Haushaltsgröße liegt mit 2,18 Personen je Haushalt unter dem niedersächsischen Mittel von 2,21. Der Wohnungsnachholbedarf lag in den letzten Jahren beständig unter dem niedersächsischen Durchschnitt und gibt dem regionalen Wohnungsmarkt keine Impulse mehr.



Der Landkreis Hildesheim weist 1999 eine Kaufkraft von 67.521 DM je Haushalt auf und liegt damit leicht über dem niedersächsischen Durchschnitt. Der Sozialindikator erlaubt näherungsweise die Bestimmung des Bevölkerungsanteils, der sich nur unzureichend aus eigener Kraft am Wohnungsmarkt versorgen kann. Dieser Anteil beträgt 6,61% und entspricht wie

auch 1998 etwa dem niedersächsischen Durchschnitt.

Mit +0,13 % hat sich der Beschäftigungszuwachs gegenüber 1998 (+0,05 %) zwar leicht erhöht. Der Landkreis Hildesheim fällt jedoch im Vergleich mit dem restlichen Niedersachsen auf die Stufe der geringsten Beschäftigungszuwächse in Nie-

dersachsen zurück. In den letzten beiden Jahren wurden durchschnittliche Arbeitslosenquoten dokumentiert. Nach 12,1% in 1997 ging die Quote im Verlauf der Jahre 1998 und 1999 entsprechend dem niedersachsenweiten Trend auf 10,9% zurück.

Zusammenfassung (Karten 7 und 14)

Aus der Zusammenfassung der Einzelindikatoren in Verbindung mit der Auswertung der Befragungen im Rahmen der kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung ergibt sich folgendes Bild für den Landkreis Hildesheim:

Die Angebotsindikatoren zeigen im Vergleich zum restlichen Niedersachsen sowohl schwache aktuelle als auch schwache erwartete Wohnungsbauaktivitäten. Auf relativ niedrigem Niveau dominiert seit 1997 der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Bei einem durchschnittlichem Bodenpreis von ca. 140 DM/qm und einer guten Verkehrsanbindung ist der nördliche Landkreis eine Perspektive für baupflichtige Hannoveraner, die in der näheren Umgebung der Landeshauptstadt mehr als dreimal so viel Geld für einen gleich großen Bauplatz ausgeben müßten.

Die Nachfrageindikatoren weisen auf leicht unterdurchschnittliche Eigenpotentiale der Wohnungsversorgung hin. Haushaltskaufkraft und Sozialindikator entsprechen zwar etwa dem Landesdurchschnitt, die Ergebnisse der Umfragen verschieben das Gesamtbild jedoch geringfügig nach „unten“. Die wirtschaftliche Dynamik wird vor allem aufgrund der im Niedersachsenvergleich unbefriedigenden Entwicklung der Beschäftigten als schwach eingestuft.

Im nördlichen Landkreis werden aufgrund der Nähe zu Hannover und der relativ günstigeren Wirtschaftsentwicklung mehr Aktivitäten an den Wohnungsmärkten erwartet als im übrigen Kreisgebiet. Die höheren Bodenpreise im Umfeld der Stadt Hildesheim, die relativ ungünstige Arbeitsmarktentwicklung sowie die schlechtere Erreich-

barkeit des südlichen Landkreises dürften der Grund für die insgesamt geringe Bautätigkeit sowie die rückläufige Bevölkerungsentwicklung sein.

Ergebnisse der Befragung wohnungswirtschaftlicher Akteure sowie der Landkreisverwaltung

Laut Einschätzung der Wohnungsmarktexterten vor Ort ist die aktuelle **Wohnungsmarktsituation** (Frühjahr 2000) überwiegend entspannt und wird sich bis Ende 2001 weiter entspannen bzw. nicht verändern. Im unterem Preissegment (Mietwohnungen bis 9 DM/qm kalt) sind Angebot und Nachfrage überwiegend ausgeglichen. Im mittleren und oberen Preissegment (9 - 11 DM/qm bzw. über 11 DM/qm) herrscht ein Angebotsüberschuß. Im Bereich geförderter Wohnungen, die einer Mietpreis- und/ oder Belegungsbindung unterliegen, wird die Lage als entspannt bezeichnet. Diese Einschätzungen sind bis Ende 2001 stabil. Lediglich im Förderbereich wird sich die Situation eher weiter entspannen.

Das **Investitionsklima** für den Neubau von Mietwohnungen ist schlecht bis sehr schlecht. Dagegen wird das Klima für Einfamilien- und Reihenhäuser als durchschnittlich bis gut sowie für selbstgenutzte Eigentumswohnungen als durchschnittlich bezeichnet. Bis Ende 2001 sind diese Einschätzungen stabil.

Die durchschnittliche **Nettokaltmiete** bei Wiedervermietung von Wohnungen, die (vor) nach 1948 fertiggestellt wurden, liegt bei (8,42) 9,24 DM/qm. Bei der Erstvermietung eines Neubaus verlangen die Befragten durchschnittlich 10,64 DM/qm.

Die Fluktuationsquote der befragten Unternehmen beträgt 12% des Wohnungsbestandes. Dieser Wert liegt noch ca. einen Prozentpunkt unter dem niedersächsischen Durchschnitt.

Anhang A: Tabellen

Tabelle 1

Datengrundlage für	Karte 1	Karte 2	
Landkreis / kreisfreie Stadt	Mögliche neue Wohneinheiten je 1.000 Einwohner	Preise im gleitenden 3 Jahresdurchschnitt für baureifes Land in DM je qm	
	auf dem am 31.12.1999 vorhandenen Wohnbauland	Durchschnitt 1996 - 98	Durchschnitt 1997 - 99
Niedersachsen	15,2654	97,11	102,04
Braunschweig, Stadt	13,6853	230,11	233,81
Salzgitter, Stadt	3,0992	124,05	134,68
Wolfsburg, Stadt	4,9199	129,24	164,53
Gifhorn	9,2688	90,62	7,67
Göttingen	19,5697	132,76	151,07
Goslar	11,5850	67,72	75,15
Helmstedt	11,9940	72,24	73,85
Northeim	17,2808	49,62	54,40
Osterode am Harz	17,3334	70,77	77,80
Peine	13,9766	85,06	92,63
Wolfenbüttel	12,3809	114,91	127,97
Hannover, Ldshptst.	15,1539	513,87	411,54
Diepholz	11,5855	88,43	92,28
Hameln-Pyrmont	21,3272	87,22	86,83
Hannover	12,8767	186,15	191,27
Hildesheim	13,8273	124,93	140,59
Holzminden	26,0291	59,94	66,90
Nienburg (Weser)	11,7301	45,25	45,86
Schaumburg	14,7643	91,57	99,02
Celle	11,0008	75,94	79,56
Cuxhaven	21,8120	64,92	77,08
Harburg	12,1281	185,08	188,50
Lüchow-Dannenberg	36,1758	26,23	26,94
Lüneburg	16,6112	100,11	105,79
Osterholz	32,7284	116,74	125,15
Rotenburg (Wümme)	13,9656	56,35	59,43
Soltau-Fallingbostal	13,0557	55,07	57,12
Stade	13,3593	98,43	116,91
Uelzen	15,8900	49,31	49,42
Verden	13,4180	117,67	123,20
Delmenhorst, Stadt	26,2018	198,83	187,12
Emden, Stadt	18,8381	98,12	97,99
Oldenburg, Stadt	31,7599	197,21	203,28
Osnabrück, Stadt	14,5194	227,94	226,12
Wilhelmshaven, Stadt	2,8686	150,83	171,75
Ammerland	9,2273	95,51	98,06
Aurich	20,3038	53,33	58,85
Cloppenburg	20,8866	65,47	59,43
Emsland	14,3683	68,29	74,05
Friesland	23,1126	114,29	115,05
Grafschaft Bentheim	16,3417	66,42	70,78
Leer	20,2666	50,50	55,25
Oldenburg	11,3410	101,89	111,68
Osnabrück	12,5312	102,19	105,53
Vechta	20,3442	71,99	73,97
Wesermarsch	9,4869	71,22	76,48
Wittmund	8,3598	66,37	67,07

Quelle: NLS; Ministerium für Frauen, Arbeit und Soziales
Anm.: Blau unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten.

Tabelle 2

Datengrundlage für Landkreis / kreisfreie Stadt	Karte 3				nachrichtlich
	Fertiggestellte Wohnungen ¹⁾ je 1.000 Einwohner		Fertiggestellte Wohnungen in neuen 1- und 2-FH	Fertiggestellte Wohnungen in neuen Mehr-FH	Fertiggestellte Wohnungen insgesamt ²⁾
	1998	1999	1999	1999	1999
Niedersachsen	6,11	6,77	31.848	14.281	53.458
Braunschweig, Stadt	2,06	1,73	114	212	427
Salzgitter, Stadt	1,66	4,12	233	176	465
Wolfsburg, Stadt	3,04	4,53	314	196	553
Gifhorn	8,76	9,79	1.147	298	1.664
Göttingen	3,42	5,28	537	648	1.404
Goslar	3,27	5,23	399	316	821
Helmstedt	5,14	4,24	212	94	427
Northeim	5,58	1,98	202	60	301
Osterode am Harz	5,30	5,22	190	84	450
Peine	6,09	8,71	752	316	1.143
Wolfenbüttel	6,67	8,20	691	223	1.030
Hannover, Ldshptst. ³⁾	3,99	4,00	-	-	2.060
Diepholz	6,16	8,92	1.273	375	1.874
Hamelnd-Pyrmont	4,55	6,80	533	433	1.107
Hannover	5,26	5,45	1.738	1.242	3.268
Hildesheim	3,56	4,10	714	330	1.198
Holzwinden	2,28	3,57	153	105	292
Nienburg (Weser)	5,49	6,70	522	156	842
Schaumburg	6,19	2,44	385	0	404
Celle	4,12	6,67	676	397	1.211
Cuxhaven	9,08	11,52	1.175	947	2.349
Harburg	8,38	9,55	1.355	422	2.196
Lüchow-Dannenberg	5,61	6,32	188	63	329
Lüneburg	8,93	9,58	1.168	186	1.574
Osterholz	6,89	5,41	363	124	593
Rotenburg (Wümme)	8,11	15,00	1.425	161	2.400
Soltau-Fallingbostel	9,38	8,29	849	199	1.154
Stade	7,92	9,70	1.193	363	1.850
Uelzen	7,36	8,29	551	115	806
Verden	8,05	6,86	590	185	907
Delmenhorst, Stadt ³⁾	5,34	4,54	228	72	349
Emden, Stadt	5,77	5,90	158	135	302
Oldenburg, Stadt	7,86	3,84	367	169	592
Osnabrück, Stadt	3,39	2,54	157	174	418
Wilhelmshaven, Stadt	3,74	2,29	165	26	198
Ammerland	11,82	7,98	690	72	873
Aurich	8,54	11,34	1.514	436	2.110
Cloppenburg	8,34	7,64	762	108	1.130
Emsland	8,15	8,90	1.969	380	2.680
Friesland	9,49	8,67	505	245	870
Grafschaft Bentheim	7,63	7,64	662	219	985
Leer	6,77	7,39	851	269	1.185
Oldenburg	9,38	10,52	995	133	1.255
Osnabrück	7,37	7,53	1.835	448	2.657
Vechta	7,39	10,43	815	266	1.300
Wesermarsch	2,86	7,53	490	145	709
Wittmund	8,53	13,02	474	192	746

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

²⁾ in 1998 + 1999 sind zusammen gemeldet: insgesamt: 4.118, in Ein- und Zweifamilienhäusern: 436, in Mehrfamilienhäusern: 3.507

Die geschätzte Aufteilung der für 1998 und 1999 zusammen gemeldeten 4.118 Fertigstellungen von 2.058 in 1998 und 2.060 in 1999 erscheint auch im nachhinein realistisch.

Für die einzelnen Bausparten ist eine Aufteilung nicht mehr möglich.

³⁾ Nachmeldung des Bauamtes der Stadt Delmenhorst

Quelle: NLS

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

Tabelle 3

Datengrundlage für Landkreis / kreisfreie Stadt	Karte 4				nachrichtlich
	Genehmigte Wohnungen ¹⁾ je 1.000 Einwohner		Genehmigte Wohnungen in neuen 1- und 2-FH	Genehmigte Wohnungen in neuen Mehr-FH	Genehmigte Wohnungen insgesamt ²⁾
	1998	1999	1999	1999	1999
Niedersachsen	5,95	5,93	31.999	10.457	47.549
Braunschweig, Stadt	1,61	0,89	150	95	314
Salzgitter, Stadt	2,42	1,94	158	48	219
Wolfsburg, Stadt	2,77	5,25	336	270	640
Gifhorn	8,54	8,09	1.081	132	1.375
Göttingen	3,19	3,37	484	317	895
Goslar	1,96	2,09	241	68	328
Helmstedt	4,15	4,19	295	108	422
Northeim	3,31	2,81	293	37	426
Osterode am Harz	3,85	3,25	172	45	280
Peine	8,04	6,83	717	147	897
Wolfenbüttel	6,46	6,97	710	103	875
Hannover, Ldshtpt.	2,19	4,99	457	1.974	2.571
Diepholz	7,18	8,40	1.289	289	1.764
Hamelnd-Pyrmont	5,24	5,76	597	251	939
Hannover	5,33	4,13	1.432	832	2.478
Hildesheim	3,40	4,52	874	318	1.323
Holz Minden	2,98	3,57	186	85	292
Nienburg (Weser)	6,15	5,94	550	107	747
Schaumburg	4,41	5,08	652	125	841
Celle	5,16	5,20	581	269	944
Cuxhaven	9,62	9,14	1.245	453	1.863
Harburg	9,79	8,09	1.304	342	1.861
Lüchow-Dannenberg	6,71	6,16	225	38	321
Lüneburg	8,56	9,26	1.014	382	1.522
Osterholz	5,98	6,44	462	165	705
Rotenburg (Wümme)	14,02	10,80	1.293	209	1.729
Soltau-Fallingb. Bostel	6,58	7,21	796	144	1.004
Stade	8,65	7,46	1.176	141	1.423
Uelzen	7,36	6,25	440	81	608
Verden	6,97	7,36	626	215	974
Delmenhorst, Stadt ²⁾	4,47	4,60	282	49	354
Emden, Stadt	4,84	5,22	161	94	267
Oldenburg, Stadt	5,36	5,03	472	192	775
Osnabrück, Stadt	2,44	1,74	150	70	287
Wilhelmshaven, Stadt	2,90	2,36	178	15	204
Ammerland	10,92	10,36	849	181	1.134
Aurich	9,11	9,73	1.375	344	1.810
Cloppenburg	7,61	6,09	562	95	901
Emsland	7,50	8,13	1.901	287	2.449
Friesland	6,96	6,91	494	142	693
Grafschaft Bentheim	7,48	7,40	664	176	955
Leer	7,03	6,64	873	141	1.064
Oldenburg	9,34	10,74	959	207	1.281
Osnabrück	7,25	7,36	1.911	421	2.600
Vechta	9,60	9,07	839	111	1.131
Wesermarsch	4,11	5,25	374	61	494
Wittmund	9,41	9,95	386	124	570

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

Quelle: NLS

²⁾ Nachmeldung des Bauamtes der Stadt Delmenhorst

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

Tabelle 4

Datengrundlage für Landkreis / kreisfreie Stadt	Karte 5		nachrichtlich	Karte 6		Abb. 6
	Geförderte Wohnungen je 1.000 Einwohner		Geförderte Wohnungen	Anteil des geförderten Mietwohnungsbestandes am Gesamtwohnungsbestand ¹⁾ in %		Rückgang des Be- standes an geförder- ten Wohnungen in %
	1998	1999	1999	1998	1999	bis 2010
Niedersachsen	0,4623	0,2978	2.352	4,65	3,86	39,65
Braunschweig, Stadt	0,0243	0,0365	9	5,62	5,23	42,43
Salzgitter, Stadt	0,0613	0,0708	8	6,47	5,86	30,78
Wolfenbüttel, Stadt	0,1309	0,2296	28	4,40	4,07	26,43
Gifhorn	0,1311	0,1059	18	3,95	3,59	47,54
Göttingen	0,0601	0,0978	26	11,27	4,33	47,70
Goslar	0,1013	0,1911	30	3,92	2,79	29,49
Helmstedt	0,1688	0,0596	6	3,99	3,61	62,44
Northeim	0,0789	0,0395	6	7,24	4,37	33,53
Osterode am Harz	0,0807	0,0580	5	2,78	2,69	51,23
Peine	0,0923	0,1980	26	2,54	1,85	46,38
Wolfenbüttel	0,0883	0,0557	7	4,18	3,28	59,89
Hannover, Ldshptst.	3,2548	1,6611	855	8,55	6,90	27,25
Diepholz	0,3266	0,0619	13	2,22	2,01	40,46
Hameln-Pyrmont	0,1165	0,6876	112	3,52	3,38	41,65
Hannover	0,5018	0,1518	91	3,98	3,71	32,80
Hildesheim	0,1434	0,1573	46	3,77	3,57	54,02
Holzmissen	0,3273	0,5741	47	2,77	2,67	38,83
Nienburg (Weser)	0,0718	0,0716	9	2,29	2,25	43,09
Schaumburg	0,2064	0,1208	20	2,87	2,66	33,80
Celle	0,0718	0,1047	19	2,70	2,29	54,57
Cuxhaven	0,1484	0,0883	18	2,51	2,20	61,24
Harburg	0,3180	0,1783	41	2,34	2,06	18,19
Lüchow-Dannenberg	1,8393	0,0576	3	2,80	2,58	58,85
Lüneburg	0,3943	0,2799	46	4,46	3,78	34,62
Osterholz	0,1203	0,0913	10	2,97	2,20	35,61
Rotenburg (Wümme)	0,3040	0,3374	54	2,53	2,25	59,48
Soltau-Fallingb. B.	0,1230	0,1365	19	3,20	2,00	61,74
Stade	0,3012	0,5767	110	4,33	4,08	32,41
Uelzen	0,2578	0,3703	36	2,62	2,45	21,78
Verden	0,2435	0,1890	25	1,97	1,55	44,89
Delmenhorst, Stadt	0,1293	0,1560	12	8,36	7,21	27,82
Emden, Stadt	0,2527	0,1172	6	2,77	2,74	55,17
Oldenburg, Stadt	0,5508	0,3244	50	6,07	5,36	48,67
Osnabrück, Stadt	0,1150	0,1216	20	4,39	4,11	37,34
Wilhelmshaven, Stadt	0,1256	0,0694	6	2,56	1,88	40,40
Ammerland	0,2129	0,2284	25	3,19	3,07	50,28
Aurich	0,2113	0,1505	28	3,35	3,13	41,11
Cloppenburg	1,4723	0,7235	107	7,84	7,55	47,20
Emsland	0,2041	0,2491	75	4,60	4,26	46,01
Friesland	0,2804	0,1595	16	2,94	2,83	49,07
Grafschaft Bentheim	0,3590	0,1861	24	4,02	3,80	45,84
Leer	0,1639	0,2183	35	4,56	4,21	38,80
Oldenburg	0,3325	0,4023	48	3,72	3,50	52,29
Osnabrück	0,4027	0,2521	89	5,28	5,08	35,57
Vechta	0,5204	0,2647	33	5,60	5,31	45,53
Wesermarsch	0,2015	0,1487	14	7,88	6,47	45,25
Wittmund	0,1765	0,3665	21	4,86	2,85	37,62

¹⁾ Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Gebäudefortschreibung)

Quellen: NLS; LTS

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

Tabelle 5

Datengrundlage für Landkreis / kreisfreie Stadt	Karte 8		nachrichtlich	Karte 9	
	Veränderung der Einwohnerzahl in %		Einwohner am 31.12	Einwohner je Haushalt	
	1998/1997	1999/1998	1999	1997	1998
Niedersachsen	0,261	0,419	7.898.760	2,22	2,214
Braunschweig, Stadt	-0,684	-0,372	246.322	1,77	1,803
Salzgitter, Stadt	-1,168	-1,025	112.934	2,07	2,111
Wolfenbüttel, Stadt	-0,499	-0,189	121.954	2,05	2,085
Gifhorn	1,175	1,307	170.033	2,62	2,671
Göttingen	-0,664	-0,188	265.819	1,99	2,029
Goslar	-0,644	-0,596	157.013	1,91	1,944
Helmstedt	-0,201	-0,063	100.634	2,13	2,174
Northeim	-0,573	-0,175	151.845	2,25	2,287
Osterode am Harz	-0,899	-0,636	86.192	2,09	2,125
Peine	1,040	0,992	131.291	2,28	2,321
Wolfenbüttel	0,750	0,874	125.597	2,16	2,201
Hannover, Ldshptst.	-0,867	-0,279	514.718	1,75	1,745
Diepholz	0,619	0,858	210.004	2,59	2,574
Hameln-Pyrmont	-0,379	-0,130	162.891	2,10	2,088
Hannover	0,298	0,620	599.531	2,22	2,206
Hildesheim	0,026	-0,114	292.466	2,20	2,184
Holz Minden	-0,620	-0,755	81.870	2,20	2,190
Nienburg (Weser)	0,309	0,286	125.745	2,57	2,560
Schaumburg	0,242	0,495	165.534	2,28	2,265
Celle	0,389	0,260	181.441	2,21	2,194
Cuxhaven	0,781	0,807	203.833	2,28	2,257
Harburg	1,608	1,570	229.961	2,29	2,265
Lüchow-Dannenberg	0,125	-0,220	52.079	2,24	2,218
Lüneburg	1,354	1,256	164.347	2,16	2,140
Osterholz	1,109	1,345	109.538	2,41	2,388
Rotenburg (Wümme)	1,133	1,349	160.036	2,59	2,569
Soltau-Fallingb. Bstl.	0,609	0,691	139.173	2,30	2,275
Stade	1,015	0,787	190.729	2,45	2,311
Uelzen	0,431	0,283	97.231	2,13	2,114
Verden	0,710	0,666	132.285	2,40	2,380
Delmenhorst, Stadt	-0,757	-0,601	76.903	2,04	2,019
Emden, Stadt	-0,190	-0,535	51.173	1,97	1,949
Oldenburg, Stadt	0,517	-0,130	154.125	1,88	1,858
Osnabrück, Stadt	-0,822	-0,450	164.539	1,84	1,821
Wilhelmshaven, Stadt	-1,529	-1,298	86.453	1,79	1,771
Ammerland	1,242	1,338	109.458	2,41	2,390
Aurich	0,860	0,791	186.024	2,39	2,367
Cloppenburg	1,041	1,276	147.894	3,04	3,010
Emsland	0,467	0,734	301.079	2,86	2,831
Friesland	0,438	0,482	100.335	2,20	2,181
Grafschaft Bentheim	0,512	0,681	128.995	2,58	2,561
Leer	1,035	1,031	160.313	2,39	2,370
Oldenburg	1,134	1,707	119.302	2,47	2,443
Osnabrück	0,649	0,830	353.038	2,58	2,552
Vechta	1,140	1,360	124.655	2,99	2,960
Wesermarsch	-0,269	-0,177	94.130	2,17	2,149
Wittmund	1,054	1,147	57.298	2,47	2,442

Quellen: NLS; GfK; LTS

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

Tabelle 6

Datengrundlage für Landkreis / kreisfreie Stadt	Karte 10		Karte 11	
	Kaufkraft je Haushalt in DM		Sozialindikator ¹⁾	
	1998	1999	1998	1999
Niedersachsen	65.012	65.834	6,57	6,56
Braunschweig, Stadt	56.869	58.459	8,09	7,91
Salzgitter, Stadt	59.772	61.763	10,00	9,75
Wolfsburg, Stadt	65.990	67.764	5,35	5,05
Gifhorn	78.739	81.528	5,62	4,94
Göttingen	57.393	59.665	6,41	6,41
Goslar	55.962	57.411	6,49	6,71
Helmstedt	64.987	67.263	5,88	6,23
Northeim	64.578	66.783	7,66	7,31
Osterode am Harz	61.071	62.798	6,56	6,80
Peine	66.942	68.871	5,67	5,90
Wolfenbüttel	66.184	68.467	5,19	5,26
Hannover, Ldshptst.	56.086	56.628	10,55	11,00
Diepholz	77.476	78.158	5,53	5,00
Hameln-Pyrmont	63.132	63.495	8,15	8,45
Hannover	71.695	72.492	5,21	5,45
Hildesheim	67.042	67.521	6,42	6,61
Holz Minden	63.297	64.212	6,61	6,61
Nienburg (Weser)	71.494	72.021	6,99	6,72
Schaumburg	66.904	67.367	6,29	6,43
Celle	63.964	63.700	6,55	7,01
Cuxhaven	65.993	65.894	6,48	6,35
Harburg	78.759	78.917	4,12	4,28
Lüchow-Dannenberg	61.462	61.650	7,45	7,55
Lüneburg	63.957	63.879	6,26	6,73
Osterholz	74.211	74.242	5,87	5,53
Rotenburg (Wümme)	73.691	73.818	4,91	4,79
Soltau-Fallingb.ostel	64.763	65.102	6,10	6,26
Stade	72.427	72.687	6,26	6,20
Uelzen	62.587	62.591	6,06	5,96
Verden	74.283	74.725	5,63	5,75
Delmenhorst, Stadt	57.975	58.142	10,18	10,13
Emden, Stadt	54.833	55.346	9,91	10,02
Oldenburg, Stadt	56.263	56.319	8,43	8,65
Osnabrück, Stadt	52.299	52.839	7,16	6,92
Wilhelmshaven, Stadt	50.928	51.384	11,60	11,58
Ammerland	67.451	68.010	4,58	4,41
Aurich	61.888	62.304	7,00	6,91
Cloppenburg	73.348	73.855	5,08	4,87
Emsland	71.127	71.697	6,02	5,48
Friesland	62.040	62.569	6,78	6,57
Grafschaft Bentheim	67.771	68.283	5,23	4,77
Leer	59.023	59.079	7,26	7,24
Oldenburg	70.211	70.688	4,23	3,93
Osnabrück	69.149	69.851	5,24	5,37
Vechta	80.384	80.713	3,91	3,72
Wesermarsch	60.820	61.388	7,23	7,27
Wittmund	61.670	61.912	6,56	6,75

¹⁾ Anteil der Empfänger laufender Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen, 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 12		nachrichtlich	Karte 13	
	Veränderung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) in %		SVB am 30.06.	Jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote in %	
	1998/1997	1999/1998	1999	1998	1999
Niedersachsen	0,09	1,292	2.372.355	12,3	11,5
Braunschweig, Stadt	-1,61	1,224	107.363	14,3	13,0
Salzgitter, Stadt	2,12 ¹⁾	1,251	48.315	16,3	14,7
Wolfsburg, Stadt	4,67	6,005	81.401	15,7	12,9
Gifhorn	1,15	2,891	31.921	13,9	12,1
Göttingen	-0,88	1,001	88.446	14,7	13,9
Goslar	-2,41	-1,138	46.570	14,6	14,0
Helmstedt	-0,93	-1,720	20.462	14,9	13,7
Northeim	-0,59	0,663	42.836	13,5	13,1
Osterode am Harz	-1,93	-2,105	27.159	15,3	15,1
Peine	1,48 ¹⁾	1,052	29.012	11,4	10,7
Wolfenbüttel	-1,34	0,395	21.859	12,2	11,5
Hannover, Ldshtpst.	-1,03	0,902	278.954	15,4	14,6
Diepholz	1,32	2,861	52.601	8,9	8,3
Hamelnd-Pyrmont	-2,57	0,783	49.527	14,3	13,7
Hannover	-0,24	0,289	147.968	9,7	9,1
Hildesheim	0,05	0,132	85.023	11,5	10,9
Holz Minden	0,02	-1,192	22.805	12,8	12,2
Nienburg (Weser)	0,12	1,177	32.497	10,4	9,2
Schaumburg	-0,86	0,188	40.019	11,0	10,4
Celle	-2,73	0,608	47.327	13,2	12,4
Cuxhaven	0,01	1,239	40.186	11,8	11,1
Harburg	1,72	2,254	44.052	8,6	8,4
Lüchow-Dannenberg	0,50	-0,062	12.914	18,6	18,7
Lüneburg	0,64	0,988	45.194	11,5	11,4
Osterholz	2,01	1,013	20.447	10,3	9,7
Rotenburg (Wümme)	0,54	3,007	43.032	8,9	8,5
Soltau-Fallingb.ostel	-0,49	1,784	39.927	10,2	9,5
Stade	0,53	2,248	49.577	9,5	8,6
Uelzen	-2,77	0,773	25.548	12,8	11,8
Verden	-0,06	0,994	38.194	9,1	8,6
Delmenhorst, Stadt	-0,99	3,924	19.386	15,3	14,6
Emden, Stadt	7,39	2,699	28.503	16,1	14,7
Oldenburg, Stadt	-1,33	1,243	62.713	13,9	13,5
Osnabrück, Stadt	1,66	2,077	80.999	12,6	12,1
Wilhelmshaven, Stadt	-1,50	1,650	26.313	19,6	17,8
Ammerland	1,32	1,257	30.922	11,1	10,6
Aurich	0,64	2,232	41.864	14,0	13,0
Cloppenburg	0,97	1,842	40.020	12,2	10,7
Emsland	0,96	0,697	87.586	11,9	10,9
Friesland	1,14	1,289	24.596	14,1	12,8
Grafschaft Bentheim	2,58	2,265	35.805	10,5	9,1
Leer	1,37	2,100	34.708	14,8	13,4
Oldenburg	0,27	3,677	25.856	9,8	9,3
Osnabrück	-0,17	0,972	91.474	8,5	7,9
Vechta	2,26	2,318	42.511	8,1	7,4
Wesermarsch	0,77	0,360	25.110	12,9	10,0
Wittmund	-0,53	0,832	12.852	14,3	13,2

¹⁾ 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; Landesarbeitsamt 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); Definiton gemäß: Landesarbeitsamt Niedersachsen-Bremen
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
Bautätigkeit	Die Bautätigkeitsstatistik erstreckt sich auf alle genehmigungspflichtigen bzw. ihnen gleichgestellten Baumaßnahmen im Hochbau, bei denen Wohnraum (oder sonstiger Nutzraum) geschaffen oder verändert wird. Auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte werden Baugenehmigungen und Baufertigstellungen erfaßt.
Befragung wohnungswirtschaftlicher Akteure	jährlich stattfindende Befragung durch die LTS von Vertretern fünf niedersächsischer (Landes-) Verbände der Wohnungswirtschaft zur Situation auf den jeweiligen Wohnungsmärkten (vgl. S. I)

<i>Begriff</i>	<i>Erläuterung</i>
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
Förderdichte	im Berichtsjahr geförderte Wohnungen je 1.000 Einwohner am 30.06. 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 1999 der LTS, insbesondere S.21ff.
GfK	Die GfK ist eines der führenden 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

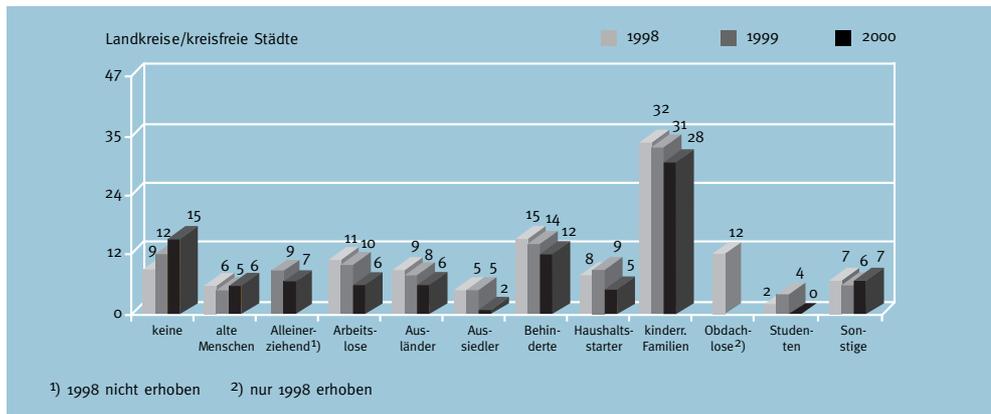
<i>Begriff</i>	<i>Erläuterung</i>
Haushaltskaufkraft	verfügbares Einkommen (ohne Vermögensanteile), das den Haushalten für Konsumzwecke jährlich zur Verfügung steht
Kommunalbefragung	jährlich stattfindende Befragung durch die LTS von Vertretern der 47 Landkreise und kreisfreien Städte in Niedersachsen und zur Situation auf den jeweiligen Wohnungsmärkten
Preissegmente	Es wird unterschieden in das untere, mittlere und obere Mietpreissegment. Als Abgrenzungskriterium gelten die Kriterien Größe, Lage, Ausstattung und Baujahr einer Wohnung.
Sozialbelastung bzw. Sozialindikator	Anteil der Empfänger laufender Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen, der Leistungsberechtigten nach dem AsylbLG und der Arbeitslosenhilfempfänger 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 in der gesetzlichen Rentenversicherung, Krankenversicherung und/oder Arbeitslosenversicherung pflichtversichert sind oder für die Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt werden, Definition gemäß Stat. Bundesamt.
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>
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

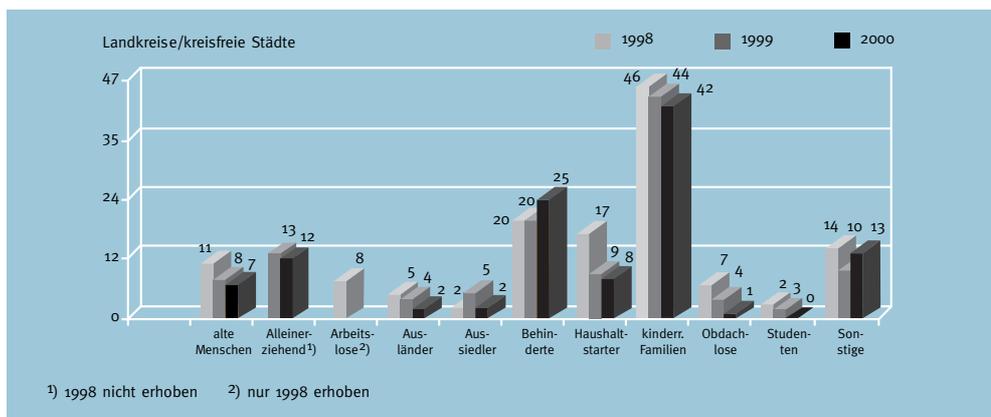
Anhang C: Ausgewählte Ergebnisse der Kommunalbefragungen der Jahre 1998 bis 2000 sowie der Befragungen wohnungswirtschaftlicher Akteure 1999 und 2000

Landkreise und kreisfreie Städte

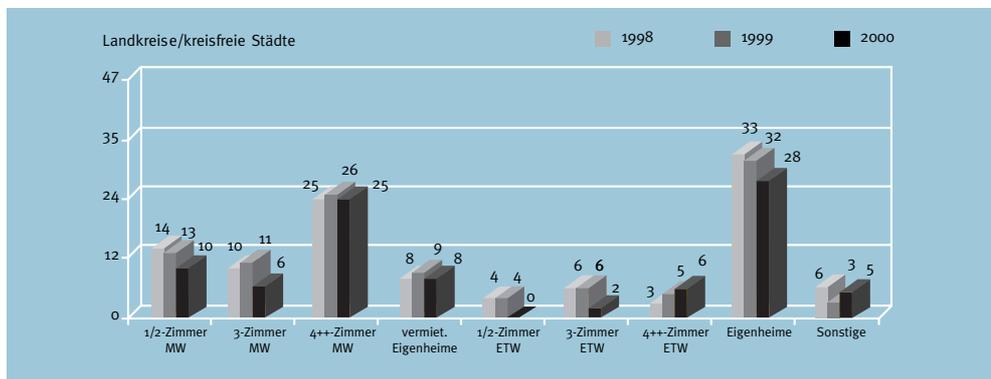
Welche Bevölkerungsgruppe ist mit Wohnraum **unterversorgt**?*



Für welche Bevölkerungsgruppe sollten Wohnungen gefördert werden?*



Welcher **Wohnungstyp** wird vorrangig benötigt?*



*Mehrfachnennungen waren möglich.

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

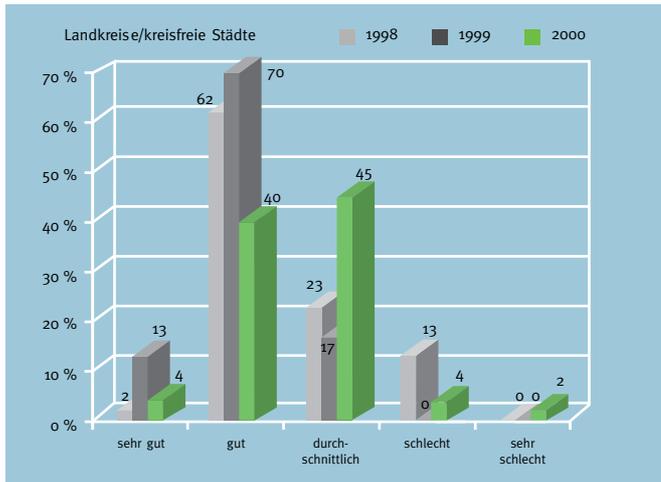
Das Investitionsklima

Auf die Frage:

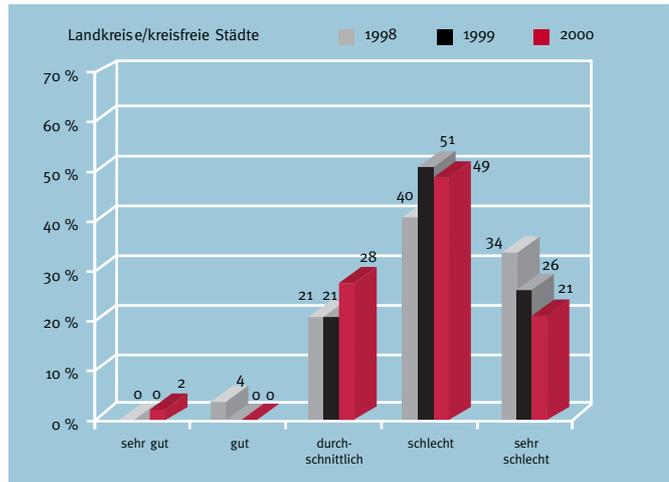
„Welches **Investitionsklima** im Wohnungsneubau herrscht **zur Zeit?**“ haben die ... geantwortet:

... Landkreise und kreisfreien Städte ...

Eigentumsmaßnahmen



Mietwohnungsbau

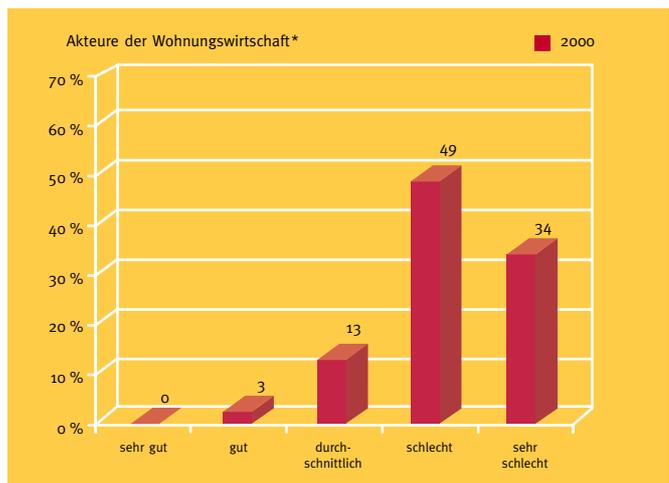


... Akteure der Wohnungswirtschaft* ...

Eigentumsmaßnahmen



Mietwohnungsbau

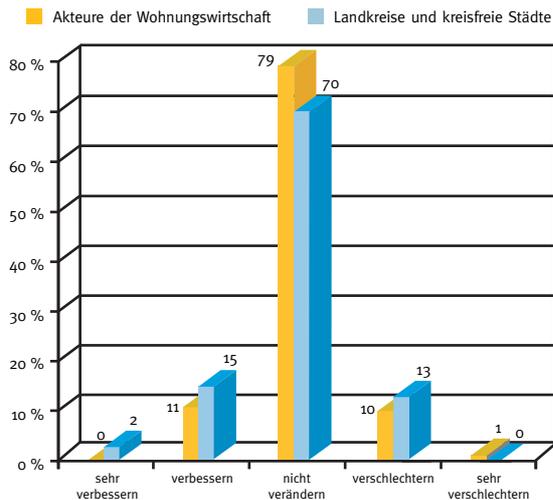


*Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen (BFW) – Landesverband Niedersächsischer/Bremen e.V., Landesverband Niedersächsischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Vereine e.V., Ring Deutscher Makler (RDM) Landesverband Niedersachsen e.V., Deutscher Mieterbund Niedersachsen, Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw). Insgesamt hat die LTS von den 452 im Frühjahr 2000 an die Akteure der Wohnungswirtschaft verschickten Fragebogen 158 (= 35 %) zurückbekommen.

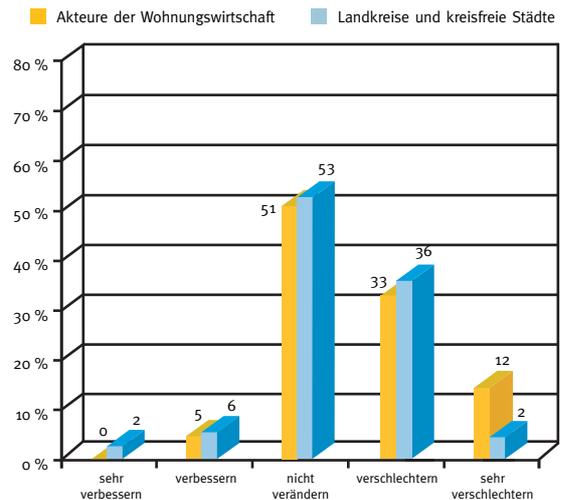
Das Investitionsklima

Wie wird sich das *Investitionsklima bis Ende 2000* entwickeln?

Eigentumsmaßnahmen

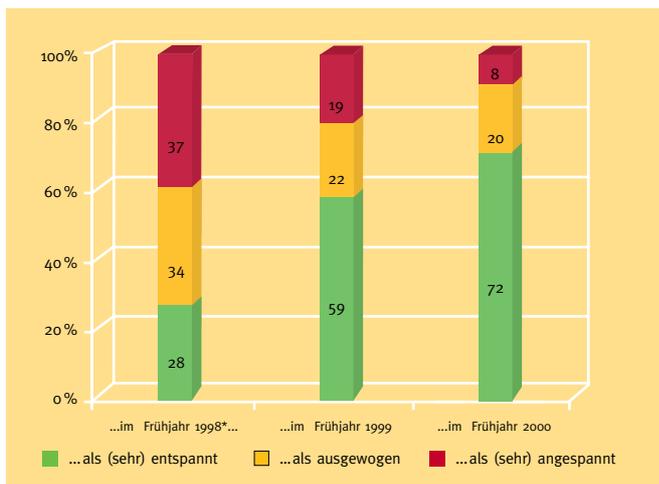


Mietwohnungsbau

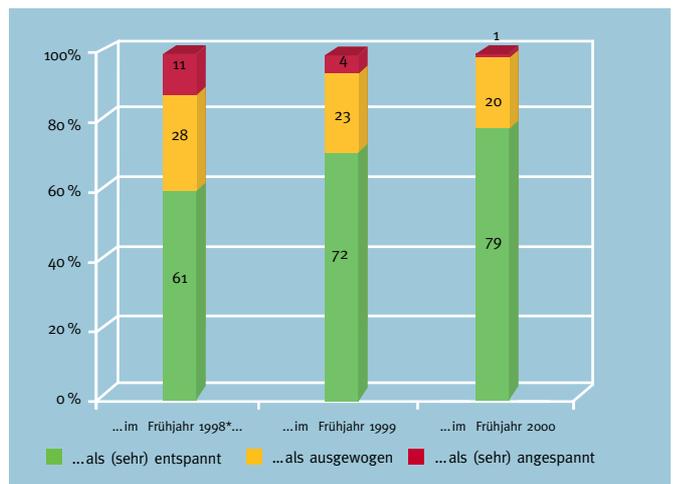


Die Wohnungsmarktlage

Die *wohnungswirtschaftlichen Akteure* empfanden die Wohnungsmarktlage...



Die *kommunalen Vertreter* empfanden die Wohnungsmarktlage...



Entspannung bedeutet ein die Wohnungsnachfrage übersteigendes Angebot.

Anspannung bedeutet eine das Wohnungsangebot übersteigende Nachfrage.

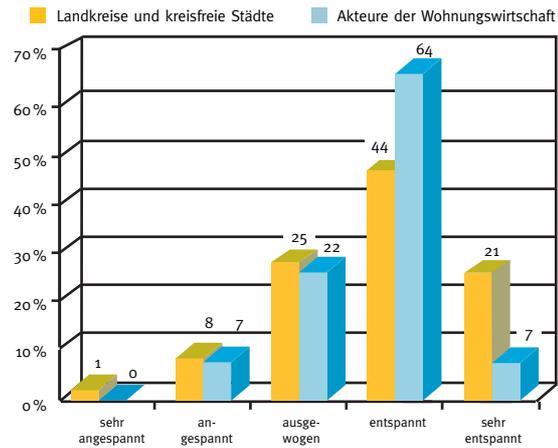
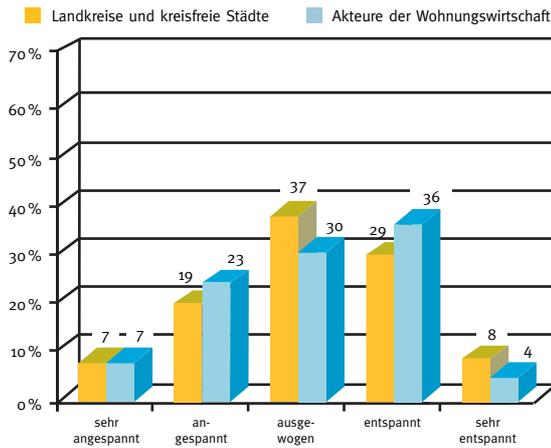
*Im Frühjahr 1998 wurden im Rahmen einer Pilotbefragung die Mitglieder der „Konzertierten Aktion Bauen und Wohnen“ als Repräsentanten der wohnungswirtschaftlichen Akteure in Niedersachsen befragt.

Die Wohnungsmarktlage im Frühjahr 2000 nach Preissegmenten

Nach Auffassung der Befragten ist die **aktuelle Wohnungsmarktlage** im Preissegment...

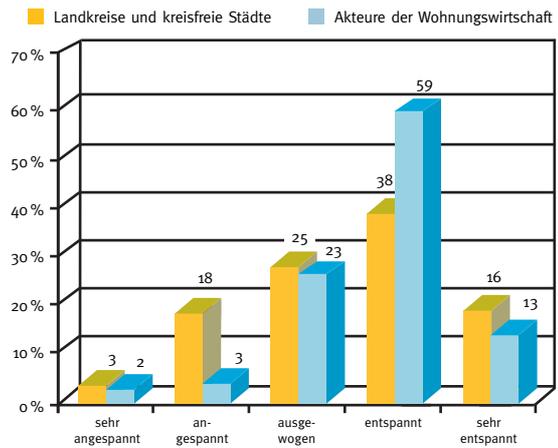
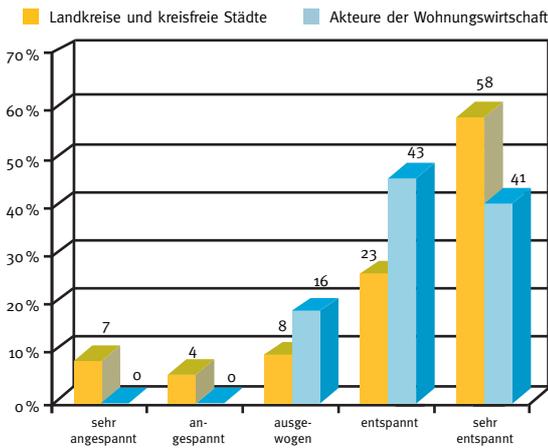
... unter 9 DM/qm

... von 9 bis 11 DM/qm



... über 11 DM/qm

... geförderter Wohnungen



Entspannung bedeutet ein die Wohnungsnachfrage übersteigendes Angebot.
Anspannung bedeutet eine das Wohnungsangebot übersteigende Nachfrage.

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
Heft 6	Wohnungsmarktbeobachtung 2000	LTS

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