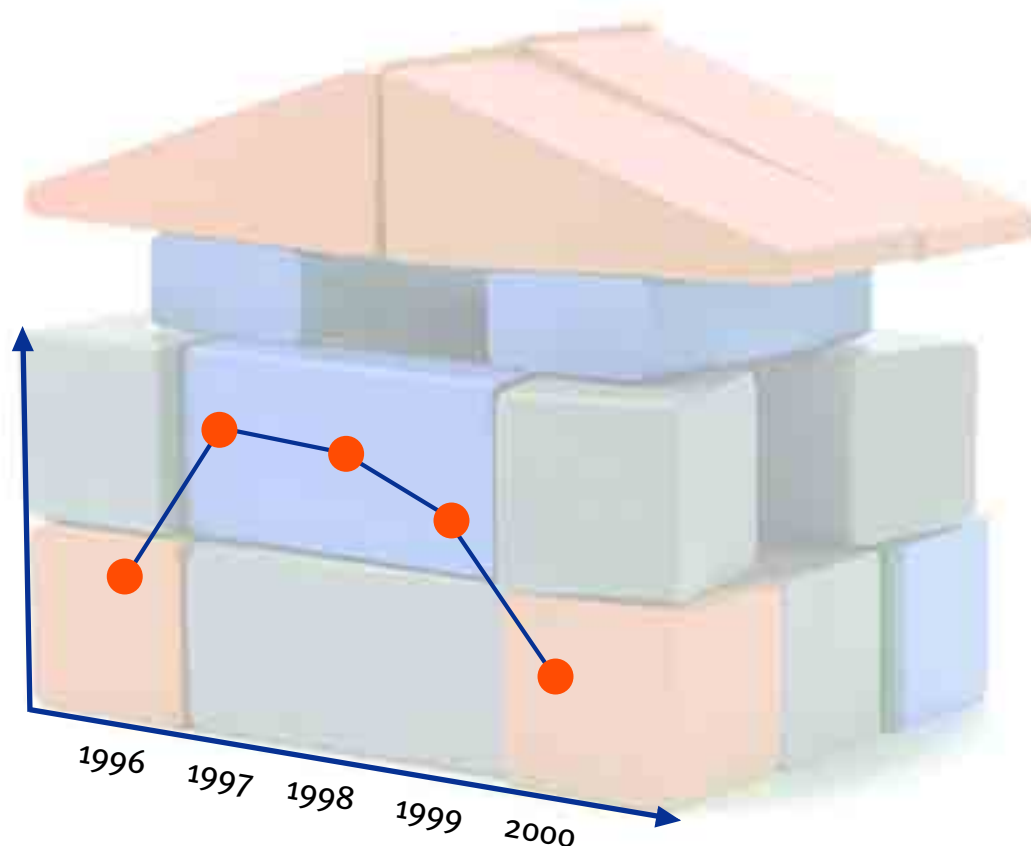


Wohnungsmarktbeobachtung 2001



Reihe

Berichte zu den
Wohnungsmärkten
in Niedersachsen

Niedersächsische
LANDESTREUHANDSTELLE

www.lts-nds.de

LANDESTREUHANDSTELLE

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
Heft 7	Wohnungsprognose 2015	IES
Heft 8	Wohnungsmarktbeobachtung 2001	LTS

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



Wohnungsmarktbeobachtung 2001

Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen

Heft 8

LTS

Niedersächsische Landestreuhandstelle
für das Wohnungswesen

Norddeutsche Landesbank
Girozentrale

Postfach 3707 30037 Hannover
Hamburger Allee 4 30161 Hannover
Telefon (05 11) 3 61 - 55 00
Telefax (05 11) 3 61 - 92 85
E-Mail: wom@lts-nds.de
Internet: www.lts-nds.de

Bearbeitung Achim Däbert (05 11) 3 61 - 58 38
achim.daebert@lts-nds.de

Robert Koschitzki (05 11) 3 61 - 59 81
robert.koschitzki@lts-nds.de

Petra Lüdeke (05 11) 3 61 - 57 62
petra.luedeke@lts-nds.de

Koordination des Wohnungsmarktbeobachtungssystems



Niedersächsisches Innenministerium
Referat für Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft

Christian Kuthe

Hannover, November 2001



Vorwort



Das zurückliegende Jahrzehnt war wohnungspolitisch sehr erfolgreich, rund 500.000 Wohnungen sind in Niedersachsen in den 90er-Jahren neu errichtet worden. Der Wohnungsmangel, der um 1990 bundesweit bestand, konnte in Niedersachsen aufgrund einer sehr starken Bautätigkeit, einer sehr hohen Förderleistung des Landes und einer umfangreichen Baulandbereitstellung durch die Kommunen schneller als erwartet aufgelöst werden.

Insgesamt gesehen haben wir heute in Niedersachsen eine gute, teilweise sogar eine sehr gute Wohnungsversorgung. Allerdings sind die regionalen und sektoralen Unterschiede groß. Engpässe gibt es nach wie vor im unteren Preissegment – obwohl die Zahl der Transfereinkommensbezieher, die Schwierigkeiten haben, sich aus eigener Kraft mit ausreichendem Wohnraum zu versorgen, zurückgegangen ist. Es ist zu früh, von einer Trendumkehr zu sprechen – so wünschenswert dies auch ist. Abflauende Konjunkturdaten bergen die Gefahr eines zukünftigen Wiederanstieges der Zahl der am Wohnungsmarkt Benachteiligten.

Wohnungsmärkte im Umbruch: Vor allem ist hier auf die Herausbildung von räumlich und sektoral sehr unterschiedlichen Marktsituationen zu verweisen. Dieses stellt die Anbieterseite vor neue Herausforderungen. Die Wohnungsmarktbeobachtung gibt detaillierte Informationen zur aktuellen Situation und zur weiteren Entwicklung und trägt dazu bei, möglichen Verunsicherungen vorzubeugen und die richtigen Strategien zu formulieren.

Die Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen haben sich zu einem hilfreichen Frühwarnsystem entwickelt, sowohl auf der Ebene des Landes wie auf der der Kommunen. Ich wünsche mir, dass Politik, Planung und Wohnungswirtschaft die kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung als Hilfestellung zur Lösung der anstehenden Fragen in großem Umfang nutzen.

Heiner Bartling

Niedersächsischer Innenminister



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Zielsetzung und Aufbau des niedersächsischen Wohnungsmarktbeobachtungssystems (WOM)	I
1. Wohnungsmärkte im Umbruch – Die Lage in Niedersachsen	1
2. Das Wohnungsangebot	17
2.1. Entwicklung der Baulandmärkte	17
2.2. Wohnungsbautätigkeit	20
2.3. Entwicklung des Wohnungsbestands	26
2.4. Die Wohnungsbauaktivitäten im Überblick	36
3. Die Wohnungsnachfrage	39
3.1. Bevölkerungsentwicklung	39
3.2. Haushaltsentwicklung	45
3.3. Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung	48
3.4. Wirtschaftliche Dynamik	58
3.5. Die Wohnungsnachfragepotenziale im Überblick	65
4. Exkurs: WOM-KomDat für den Landkreis Goslar – beispielhafte Darstellung –	69
Anhang A: Tabellen	AI
Anhang B: Glossar	BI
Anhang C: Ausgewählte Ergebnisse der Kommunalbefragungen der Jahre 1998 bis 2001 sowie der Befragungen wohnungswirtschaftlicher Akteure 1999 bis 2001	CI



Zielsetzung und Aufbau des niedersächsischen Wohnungsmarktbeobachtungssystems (WOM)

Eine Marktbeobachtung soll das Marktgeschehen transparent machen. Das Wissen um dauerhafte Trends aber auch um Trendänderungen erlaubt die Beurteilung der Entwicklung des Gesamtmarktes und/oder einzelner Marktsegmente. Da sich Trends und deren Änderungen nur aus der zeitlichen Entwicklung ablesen lassen, genügt die einmalige Abbildung der Marktgeschehnisse – so detailliert sie auch sein mag – nicht. Vielmehr ist eine kontinuierliche Marktbeobachtung notwendig.

Vor fünf Jahren hat das damalige Sozialministerium die Niedersächsische Landes-treuhandstelle (LTS) und das Institut für Entwicklungsplanung und Strukturfor-schung (IES) beauftragt, ein kontinuierliches Beobachtungssystem für die niedersäch-sischen Wohnungsmärkte unter der Feder-führung der LTS aufzubauen. Die ständige Aktualisierung gewährleistet ein funk-tionierendes Frühwarnsystem.

Das System besteht aus mehreren Modulen, die die Wohnungsmärkte beschreiben. Die **Wohnbaulandumfrage**, für die das Innen-ministerium verantwortlich zeichnet, ist ein in Deutschland einzigartiges Instrument, das kontinuierlich Aufschluss gibt über Wohnbauflächen und deren Nutzungsmög-lichkeiten. Alle zwei Jahre erstellt das IES im Auftrag der LTS eine regionalisierte **Wohnungsprognose** mit einem Zeithorizont von etwa 15 Jahren. Die LTS betreibt schließ-lich die aktuelle **Wohnungsmarktbeobach-tung**. Damit wird die gegenwärtige und kurzfristig zu erwartende Wohnungsmarkt-lage abgedeckt. Die Informationen werden auf Landkreisebene zur Verfügung gestellt.

In die Wohnungsmarktbeobachtung der LTS gehen Informationen aus Primärerhebungen und aus der amtlichen Statistik ein. Konti-nuierlich werden Indikatoren zum Bauland, zur Bautätigkeit und zur Struktur des Woh-nungsbestandes berechnet und interpre-tiert. Über die Entwicklung der Haushalte sowie deren Kaufkraft wird das Potenzial der Nachfrager errechnet, sich selbst mit Wohnraum versorgen zu können. Die jähr-lich von der LTS durchgeführten Befragun-gen in allen niedersächsischen Landkrei-sen und kreisfreien Städten sowie unter den Akteuren fünf wohnungswirtschaftlicher Verbände¹ geben die Meinungen und Stim-mungen der örtlichen Basis zur Wohnungs-marktlage wieder.

Im Rahmen ihrer Aufgabe Wohnungs-marktbeobachtung bietet die LTS Woh-nungsmarktanalysen einzelner Gemeinden zum Selbstkostenpreis an. Auf Wunsch blickt das IES mit seinen kommunalen Wohnungsprognosen 10 bis 15 Jahre in die Zukunft. Das LTS-Produkt WOM-Aktuell er-möglicht einen schnellen unkommentierten Überblick über die wohnungsmarktrele-vanten Rahmendaten. Tabellen und Grafi-ken zeigen die Entwicklung der Angebots- und Nachfrageindikatoren. Alternativ zu WOM-Aktuell oder in Kombination bietet die LTS ihre Dienstleistung WOM-KomDat an – einen ausführlichen Wohnungsmarkt-bericht für die Gemeinde. Zur Absicherung von Planungs- und Investitionsentschei-dungen an den Wohnungsmärkten und zur Erweiterung des Informationsrahmens vor Ort wäre es sinnvoll, diese Analysen kon-tinuierlich aufzulegen und Schritt für Schritt zu erweitern. Das erklärte Ziel der LTS ist,

Analyse von Angebots- und Nachfrageindikatoren.

Seit fünf Jahren Wohnungsmarktbeobachtung in Niedersachsen.

Drei Module: Wohnbaulandumfrage, Wohnungsprognose, aktuelle Wohnungsmarktbeobachtung.

¹ Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) – Landesverband Niedersachsen 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 474 im Frühjahr 2001 an die Akteure der Wohnungswirtschaft verschickten Fragebogen 134 (= 28 %) zurückbekommen. Die Rücklaufquote bei der Kommunalbefragung beträgt 100 %.



ihre Auftraggeber in die Lage zu versetzen, kontinuierliche Beobachtungssysteme zukünftig selbst zu pflegen.

Wie eine kommunale Analyse der Landstreuhandstelle aussehen kann, wird in einem Exkurs am Ende des Berichtsheftes exemplarisch gezeigt. Als Beispielregion dient der Landkreis Goslar. Ebenso gut wä-

re jeder andere Landkreis oder jede andere Einheits- bzw. Samtgemeinde denkbar. Viele der hier getroffenen Aussagen lassen sich aus den Karten und Tabellen des vorliegenden Berichtsheftes ablesen, sodass dieser Exkurs gleichzeitig als Lesebeispiel für alle übrigen niedersächsischen Landkreise und kreisfreien Städte dient.



1. Wohnungsmärkte im Umbruch – Die Lage in Niedersachsen

Als Reaktion auf die sprunghaft zunehmenden Haushaltszahlen Ende der 80er/Anfang der 90er-Jahre war die Wohnungsbautätigkeit in Niedersachsen während der gesamten vergangenen Dekade hoch. Die Wohnungsversorgung verbesserte sich zusehends. In den meisten Jahren wurden trotz steigender Baulandpreise mehr Wohnungen gebaut als neue Haushalte hinzukamen.

Bauland in Niedersachsen deutlich billiger als in Westdeutschland aber mit höheren Preissteigerungen

Für Häuslebauer ist das nötige Bauland in Niedersachsen mit durchschnittlich 106 DM je Quadratmeter² relativ günstig zu haben. Im Durchschnitt aller westdeutschen Bundesländer beträgt der Quadratmeterpreis DM 164 (vgl. Abb. 1). Allerdings verteuerte sich das Bauland in den 90er-Jahren in Niedersachsen um 61 %, während im gleichen Zeitraum im westdeutschen Durchschnitt die Preissteigerung nur 31 % betrug.

Grundstückspreise stiegen im Durchschnitt in den vergangenen Jahren in Niedersachsen jährlich um mehr als 6 %, in Westdeutschland um 3,4 %.

Anhaltender Abwärtstrend bei Mehrfamilienhäusern

Nach den Boomjahren 1994 und 1995 ging vor allem die Neubautätigkeit im Mehrfamilienhausbereich drastisch zurück (vgl. Abb. 2). Währenddessen nahm der Neubau von Einfamilienhäusern wieder zu. Dafür war neben der 1996 eingeführten Eigenheimzulage auch das Zusammentreffen niedriger Zinsen, fallender Baupreise und verfügbaren Baulandes verantwortlich. Gleichzeitig kamen die geburtenstarken Jahrgänge der 60er-Jahre in das Alter, in dem in Deutschland üblicherweise Eigentum gebildet wird – zwischen 30 und 45 Jahren.

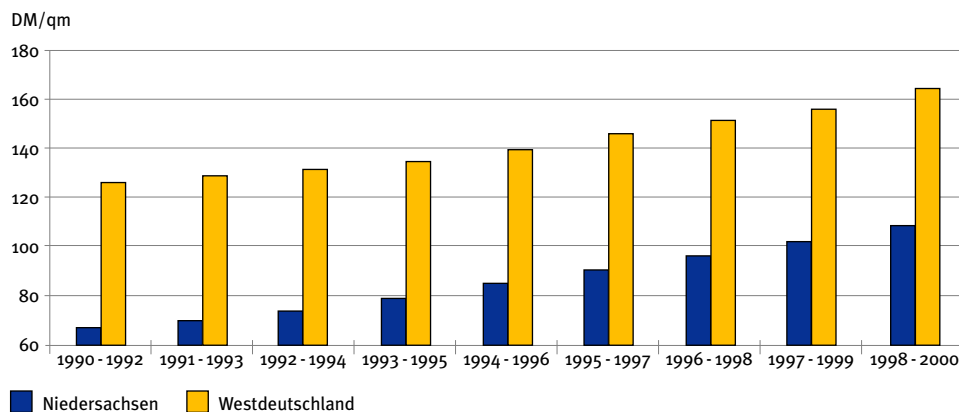
Schere zwischen Ein- bzw. Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern.

Eigentumsquote in Niedersachsen dauerhaft über dem westdeutschen Durchschnitt

Die Eigenheimkonjunktur hat zur kontinuierlichen Anhebung der Eigentumsquote geführt. Abbildung 3 zeigt die errechneten Eigentumsquoten aus den Mikrozensus-erhebungen seit 1960. Auffallend ist der

Fast jeder zweite Niedersachse lebt heute in den eigenen vier Wänden.

Abbildung 1: Kaufwerte für baureifes Land im gleitenden 3-Jahresdurchschnitt in Niedersachsen und Westdeutschland

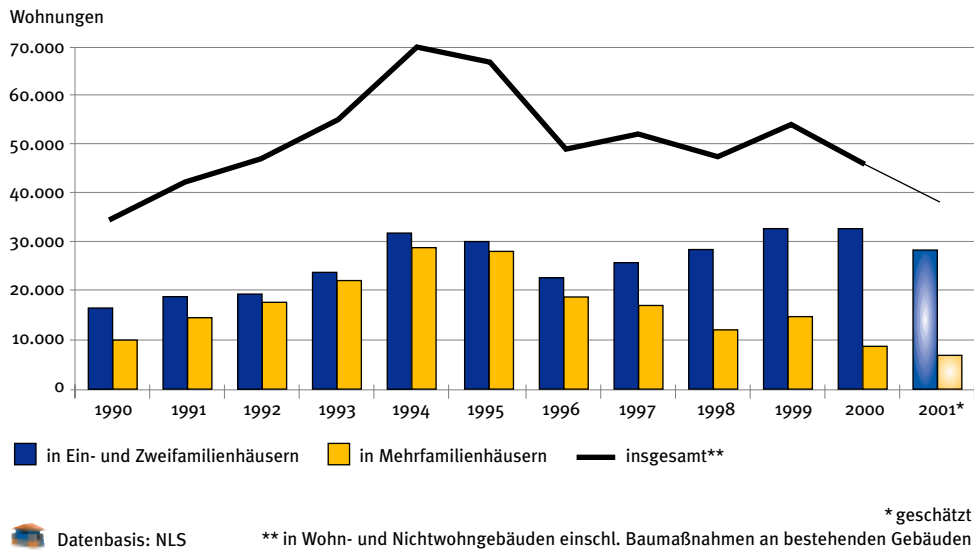


Datenbasis: Niedersächsisches Landesamt für Statistik (NLS), Statistisches Bundesamt (StBA)

2 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.



Abbildung 2: Fertig gestellte Wohnungen in Niedersachsen



parallele Verlauf der Entwicklungen in Niedersachsen und Westdeutschland, wobei die niedersächsische Quote stets über dem westdeutschen Durchschnitt liegt. In

den 80er-Jahren wurde dieser Abstand größer und näherte sich in den 90er-Jahren wieder an.

Abbildung 3: Eigentumsquoten in Niedersachsen und Westdeutschland

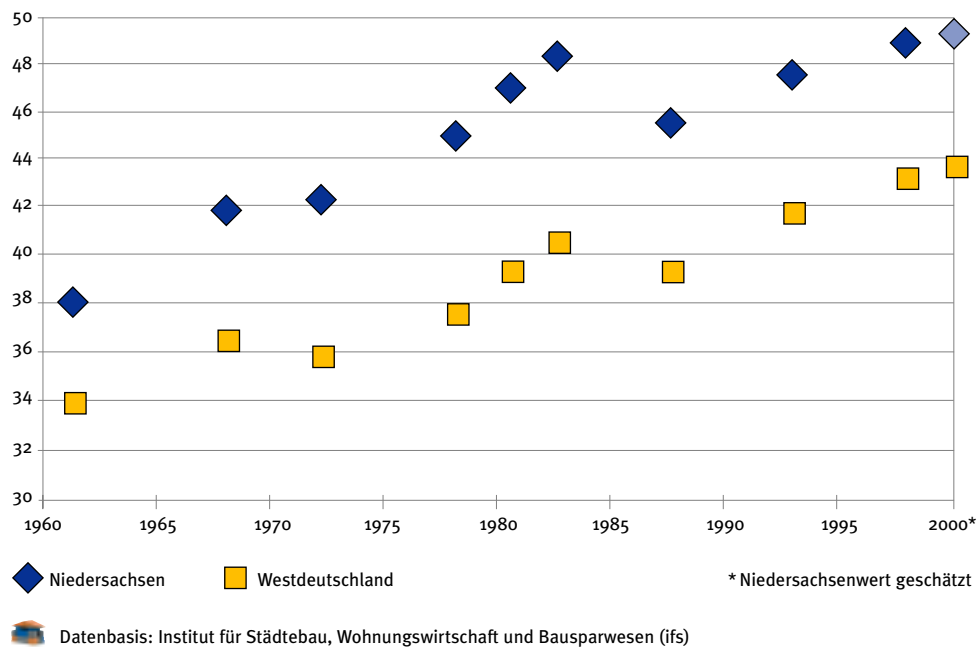
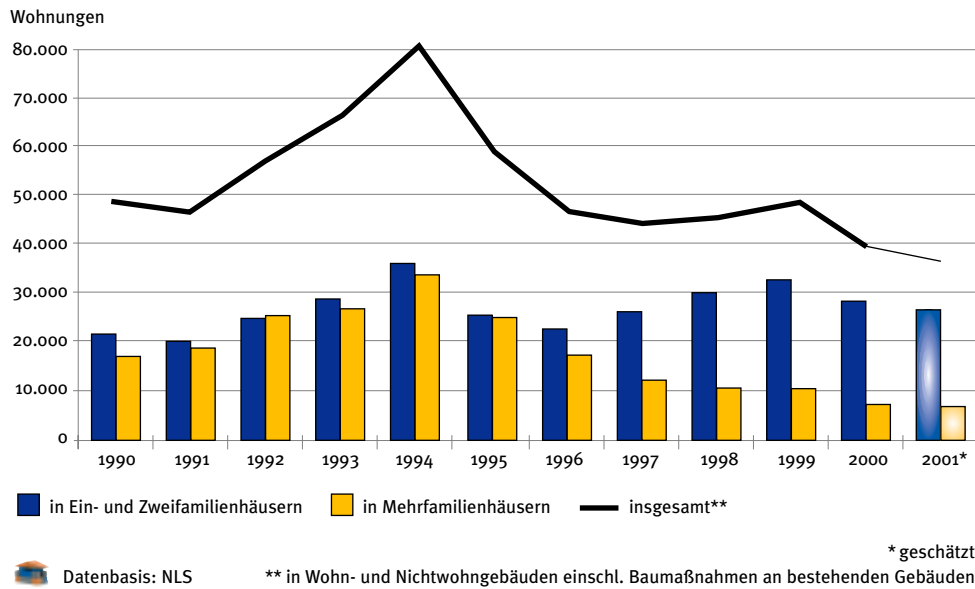




Abbildung 4: Genehmigte Wohnungen in Niedersachsen



Auch in Niedersachsen droht der Eigenheimbereich seine Stützfunktion für die Baukonjunktur zu verlieren

In den Umfragen der LTS zur Wohnungsmarktlage äußert mittlerweile die große Mehrheit der Befragten, dass das Wohnungsangebot die Nachfrage übersteigt. Trotz der entspannten Lage und des sich ankündigenden Ende des Booms im Einfamilienhausbereich wurden im Jahr 2000 in Niedersachsen noch insgesamt 45.800 Wohnungen fertig gestellt – ein im Vergleich zur Bautätigkeit der 80er-Jahre immer noch hoher Wert. Jedoch halten sich die Bauherren auch im Eigenheimbereich mehr und mehr zurück. Damit fällt diese Stütze der Wohnungsbaukonjunktur. Da die Bautätigkeit im Mehrfamilienhausbe-

reich schon seit 1995 rückläufig ist, wird das Baugewerbe weiterhin mit hohen Insolvenzraten zu rechnen haben.

Die aktuellen Baugenehmigungszahlen stützen diesen Trend. Im Jahr 2000 waren die Baugenehmigungen im Ein- und Zweifamilienhausbereich erstmals seit 1996 rückläufig. Diese Entwicklung hält auch 2001 an (vgl. Abb 4). Die Zahl der geplanten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gab ebenfalls nach. Die Bautätigkeit wird im laufenden Jahr und im Jahr 2002 noch einmal deutliche Einbußen erleiden.

Wie groß die Investitionsbereitschaft der niedersächsischen Wohnungsmarktakteure ist, zeigen die Befragungen der LTS.

Zurückhaltung im Eigenheimbereich bundesweit ...

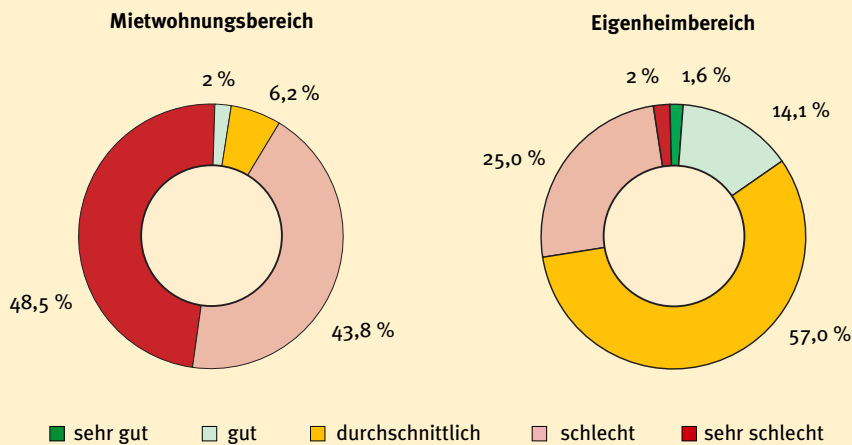
... und auch in Niedersachsen.



Ergebnis der Befragung wohnungswirtschaftlicher Akteure 2001

Das Investitionsklima wird von den Befragten wie schon in den Vorjahren sehr unterschiedlich bewertet. Im Mietwohnungsbereich geht die Investitionsneigung gegen Null, während im Eigenheimbereich noch mehrheitlich ein durchschnittliches bis gutes Klima vorherrscht. Allerdings konstatieren deutlich weniger Befragte ein gutes Investitionsklima für Eigenheime als noch im Vorjahr. (Die Kommunalbefragung zeigt ähnliche Ergebnisse. Jedoch sehen mehr Befragte aus den Kommunalverwaltungen für Eigenheime noch ein gutes Klima (36 %).)

Das Investitionsklima im Frühjahr 2001 ist im



Wohnungen immer größer

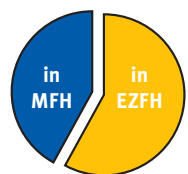
Der Wohnungsbestand im Flächenland Niedersachsen ist geprägt durch die Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Dieser Gebäudetyp nimmt mehr als die Hälfte (gut 2 Millionen) der 3 1/2 Millionen Wohneinheiten in Niedersachsen auf. Während der letzten 15 Jahre lag der Anteilswert bei 58 bis 59 %. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von knapp 94 Quadratmetern – zwei Quadratmeter mehr als vor zehn Jahren (vgl. Abb. 5) – stehen jedem Niedersachsen rechnerisch knapp 42 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung. Wohnungen im Eigentum weisen eine Fläche von durchschnittlich 122 qm auf, Mietwohnungen kommen auf 72 qm.³

Durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt knapp 94 qm.

Ausweitung des Wohnungsbestands – Veränderungen in der Bestandsstruktur

In den letzten zehn Jahren erhöhten sich die Wohnungsbestände in Ein-, Zwei- wie auch in den Mehrfamilienhäusern jeweils um ca. 18 % (vgl. Abb. 6). Zum Ende der 90er-Jahre nahm die Wachstumsrate bei Mehrfamilienhäusern ab, während die Eigenheime stärker zulegten. Im Jahr 2000 wuchs der Einfamilienhausbestand um zwei Prozent. Der Bestand in Mehrfamilienhäusern vergrößerte sich kaum (+0,6 %). Zum Jahreswechsel 2000/2001 lebten die Niedersachsen in etwa 1,45 Mio. Mehrfamilienhauswohnungen sowie in gut 2 Mio. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

58 % aller Wohnungen in Wohngebäuden ...

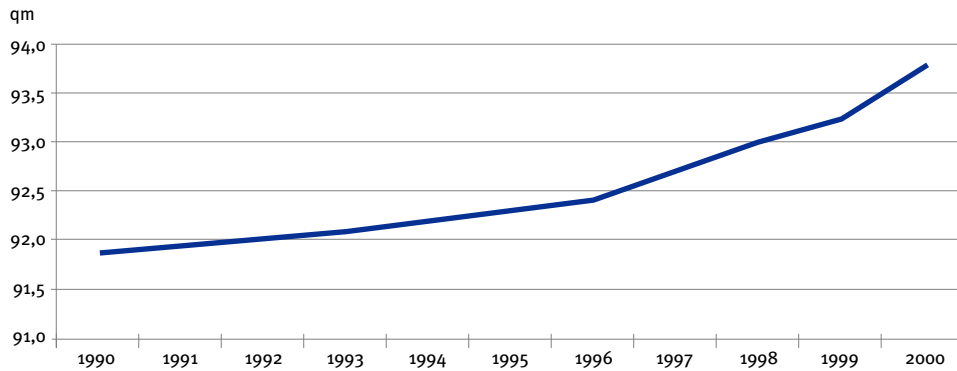


... liegen in Ein- und Zweifamilienhäusern.

³ Zum Vergleich: Wohnungsgrößen in Westdeutschland: Eigentum: 113 qm, Mietwohnungen: 69 qm, Durchschnitt über alle Wohnungen: 87 qm.



Abbildung 5: Wohnungsgröße (Wohnfläche je Wohnung)



Datenbasis: NLS

Abbildung 6: Veränderung der Wohnungsbestände nach Gebäudetyp

Jahr	in Einfamilienhäusern	in Zweifamilienhäusern	in Mehrfamilienhäusern
1990	100	100	100
1991	101	101	102
1992	102	103	105
1993	103	105	108
1994	105	108	112
1995	107	110	115
1996	108	112	118
1997	110	114	120
1998	112	116	122
1999	114	118	124
2000	116	120	125
2001*	118	122	126

Datenbasis: NLS

* geschätzt

Ergebnis der Befragung wohnungswirtschaftlicher Akteure 2001

Die diesjährige Unternehmensbefragung zeigt eine Trendänderung bei der Mietenentwicklung (vgl. auch Ausführungen zur Haushaltskaufkraft in Kapitel 3.3 und dort den gelben Kasten zur Mietenentwicklung). Während in der letztjährigen Befragung die Mieten noch leicht rückläufig waren, scheint in weiten Bereichen der untere Wendepunkt erreicht, und es geht wieder leicht aufwärts. Neben den älteren Bestandswohnungen konnten interessante Neubauobjekte und gut ausgestattete jüngere Wohnungen bessere Marktpreise erzielen. Das Preisgefälle von den Zentren hinab zur Peripherie nahm zu. Die höchsten



Mieten sind bei Erstvermietung von Neubauten in den Städten zu erzielen. Dem Trend nach nehmen diese Mieten weiter zu. Im Vergleich zu anderen, dichter besiedelten Bundesländern ist das Mietniveau jedoch relativ niedrig. Der Trend zu steigenden Mietpreisen ist bemerkenswert, weil gleichzeitig weiterhin Wohnungen leer stehen (vgl. die Ausführungen zum Wohnungsbestand in Kapitel 2.3 und hier die Befragungsergebnisse zum Leerstand). Dies ist ein weiteres Zeichen dafür, dass sich Wohnungsmarktsegmente bzw. lokale Wohnungsmärkte divergierend entwickeln. Insgesamt berichten die befragten Unternehmen von einem leicht steigenden Leerstand. Ca. 2/3 der leer stehenden Wohnungen können aufgrund der nicht vorhandenen Nachfrage nicht wiedervermietet werden. Die restlichen Wohnungen wurden über einen längeren Zeitraum saniert bzw. modernisiert.

Die Leerstände sind regional sehr ungleich verteilt. Es gibt eine ganze Reihe von Unternehmen, die Vollbelegung melden konnten, während bei einigen Unternehmen der Leerstand bis zu 10 % ihres Wohnungsbestandes ausmacht. Damit ist auf längere Sicht die unternehmerische Existenz gefährdet. Die Leerstände ballen sich nach wie vor in so genannten Problemgebieten. Auch außerhalb dieser Gebiete stehen Wohnungen in schlechter Lage oder/und unterdurchschnittlicher Ausstattung leer.

Parallel zur Entspannung an den Wohnungsmärkten ist die Mieterfluktuation angestiegen. Dieser Indikator reagiert in den regulierten Wohnungsmärkten sensibler als der Mietpreis. Der aktuellen Umfrage zufolge wechselt fast jeder achte Mieter jährlich seine Wohnung. Der wichtigste Grund für die hohe Fluktuation ist die entspannte Marktlage. Es gibt aber auch Anzeichen, dass bei Wohnungen von privaten Hauseigentümern die Fluktuation aktuell stagniert oder zurückgeht. Dies ist sicherlich auf eine verstärkte Kunden-, d. h. Mieterorientierung zurückzuführen. Die Mieterfluktuation wird jedoch im langfristigen Trend weiter ansteigen, da mit der in zunehmendem Maß von den Unternehmen geforderten Flexibilität auch die Mobilität der Arbeitnehmer steigt, unabhängig von der Marktlage. Die Wohnungsunternehmen und privaten Wohnungseigentümer müssen sich darauf einrichten.

Bevölkerungszunahme verlangsamt sich

In Niedersachsen war im Jahr 2000 die Bevölkerungszunahme mit gut 27.000 Personen deutlich geringer als noch zu Beginn der 90er-Jahre (vgl. Abb. 7). Aktuelle Prognosen zufolge dürfte sich dieser Trend mittelfristig verstärken. In der niedersächsischen Wohnungsprognose⁴ wird 2015 mit einer Bevölkerungszahl von rund 8.058.000 gerechnet. Der Prognose zufolge wird die Bevölkerung bis 2012 zunehmen, danach einige Jahre stagnieren.

Von der natürlichen Bevölkerungsentwicklung gingen in den letzten zehn Jahren kaum Impulse auf den niedersächsischen Wohnungsmarkt aus. Die Zahl der Geburten war fast immer niedriger als die der Sterbefälle. Lediglich die Jahre 1992 und 1997 bildeten mit einem geringen Geburtenüberschuss die Ausnahme von der Regel (vgl. orange Fläche in Abb. 8). Die Zahl der Sterbefälle hat im Jahr 2000 zwar wieder leicht zugenommen, liegt aber dennoch auf sehr niedrigem Niveau. Bei der Geburtenzahl

Aufgrund geringer Fertilitätsraten fehlen Impulse durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung.

Einwohnerzahl steigt im Jahr 2000 um 0,35 %.

⁴ Vgl. Wohnungsprognose 2015, Reihe Berichte zu den Wohnungsmärkten hrsg. von der niedersächsischen Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen, Hannover 2001, S. 8ff.



Abbildung 7: Wanderungssaldo, natürliche Bevölkerungsentwicklung und daraus resultierende Bevölkerungszunahme in Niedersachsen

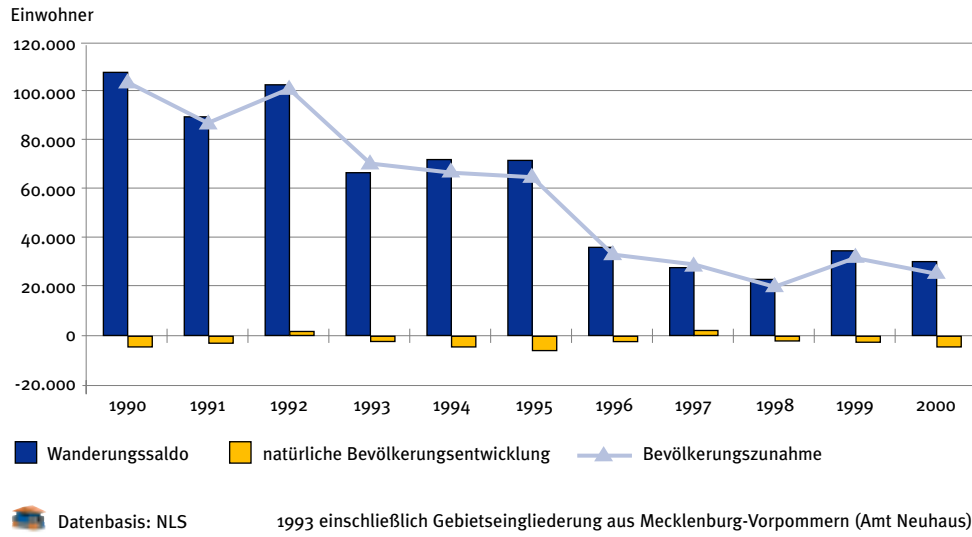
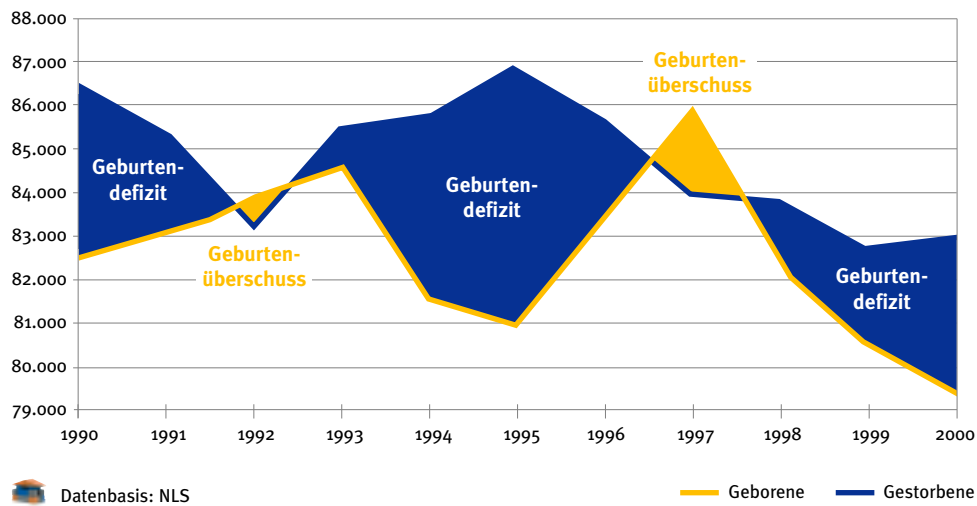


Abbildung 8: Geborene und Gestorbene in Niedersachsen



hat sich der Abwärtstrend fortgesetzt. Sie hat den niedrigsten Stand der letzten zehn Jahre erreicht.

Die massive Zuwanderung aus den neuen Bundesländern Anfang der 90er-Jahre, aber auch aus Krisenregionen und von Aussiedlern, bedeutete für die niedersächsischen

Wohnungsmärkte eine große Herausforderung. Es kam zu größeren Versorgungsengpässen. Mitte der 90er-Jahre gingen die Zahlen der Asylbewerber und Bürgerkriegsflüchtlinge zurück bzw. wanderten Bürgerkriegsflüchtlinge in ihre Heimatländer zurück. Die Wanderungsüberschüsse reduzierten sich so auf 30.900 Personen im Jahr



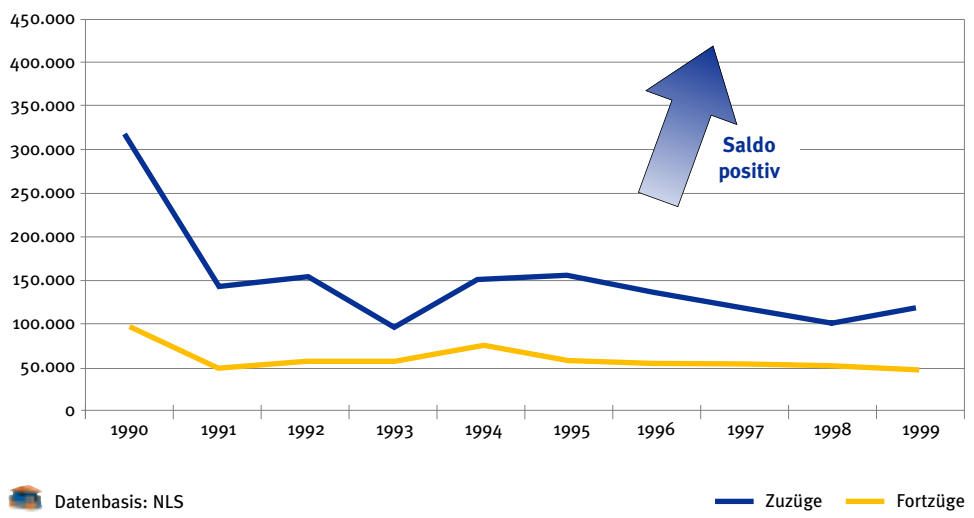
2000 (gegenüber 107.000 im Jahr 1990). Der Druck auf die Wohnungsmärkte hat jedoch kaum abgenommen, da noch immer hohe Wanderungsströme zu verkraften sind. Beispielsweise waren die Ströme 1999 größer als 1993, als der Saldo wesentlich höher lag (vgl. Abb. 7 und 9c).

auf der anderen Seite. Ähnlich war das Meldeverfahren auch zwischen 1989 und 1992. Lediglich in den Jahren mit positiven Wanderungssaldo, nämlich in der Zeit zwischen Oktober 1992 und März 1994, unterblieb die Erfassung der Aussiedler in den niedersächsischen Aufnahmeeinrichtungen (vgl. Abb. 9b). Bedingt durch die Sekundärwanderungen verliert Niedersachsen regelmäßig Einwohner an fast alle Bundesländer (siehe gelber Pfeil in Abb. 9b). Einen positiven Saldo erzielte Niedersachsen 1999 infolge der Suburbanisierung mit den Stadtstaaten Bremen und Hamburg sowie mit den ostdeutschen Ländern Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern. Die meisten Einwohner verlor Niedersachsen an Bayern. Die Sekundärwanderungen sind für Niedersachsen nicht wohnungsmarktrelevant, da die Aussiedler keine Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt frei machen, sondern direkt von der Erstaufnahmeeinrichtung abwandern.⁵

Wanderungsgewinne
nur gegenüber
dem Ausland.

Im Jahr 1999 war der Wanderungsgewinn wie in den Vorjahren allein auf die Zuwanderung aus dem Ausland zurückzuführen (vgl. Abb. 9 a bis c). Die Wanderungsbewegungen mit den anderen Bundesländern werden durch die Sekundärwanderung der Aussiedler und – in geringem Umfang – der Asylbewerber von der Gemeinde der Erstaufnahmeeinrichtung in die Gemeinde des aufnehmenden Bundeslandes überlagert. Mit der Änderung des Meldeverfahrens im April 1994, wonach dieser Personenkreis in den Aufnahmeeinrichtungen meldetechnisch erfasst wird, stieg die Zahl der Zuzüge über die Bundesgrenze auf der einen Seite sowie der Fortzüge in andere Bundesländer

Abbildung 9a: Zuzüge nach und Fortzüge aus Niedersachsen hier: Wanderungen über die Grenzen des Bundesgebietes



⁵ Eine Bereinigung der Wanderungsstatistik um die Sekundärwanderungen ist aus datentechnischen Gründen nicht möglich.



Abbildung 9b: Zuzüge nach und Fortzüge aus Niedersachsen hier: Wanderungen mit anderen Bundesländern

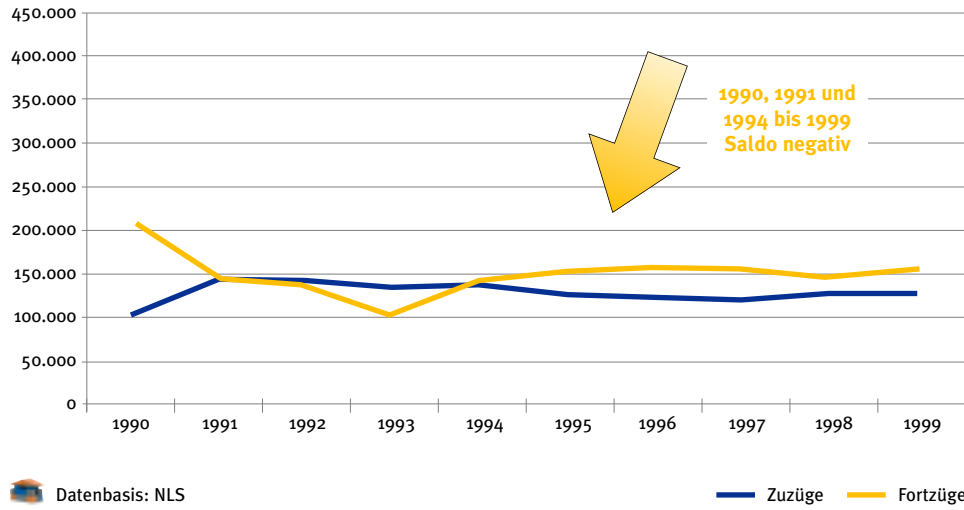
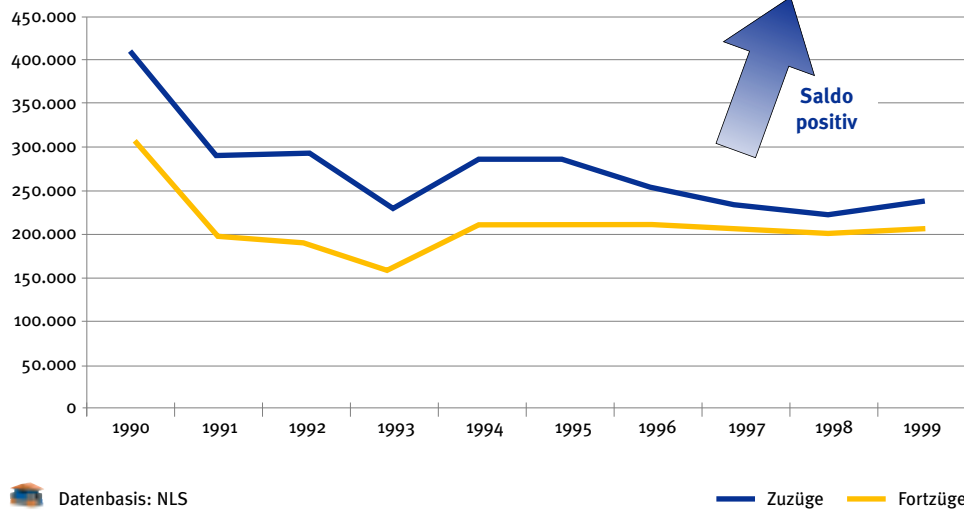


Abbildung 9c: Zuzüge nach und Fortzüge aus Niedersachsen hier: Wanderungen insgesamt (9a und 9b)



Wanderungsverluste bei den jungen Erwachsenen – höchster Wanderungsgewinn bei den Kindern und Jugendlichen.

In fast allen Altersgruppen konnte Niedersachsen einen Wanderungsgewinn verbuchen, bis auf die der 25 bis 30-Jährigen. Kurz nach der Ausbildung verlassen viele junge Erwachsene Niedersachsen, um anderswo in den Beruf einzusteigen. Der höchste Wanderungsgewinn ist aufgrund der Zuwanderung von Familien mit Kindern bei den unter 18-Jährigen zu beobachten.

Korrespondierend hierzu ist der Wanderungsgewinn bei den 30 bis 50-Jährigen Eltern ebenfalls sehr hoch. Mit dem Alter nehmen der Saldo und die absoluten Zahlen ab. Die Wanderungsströme hinter den Salden zeigen, dass mit Abstand die meisten Menschen im Alter von 30 bis 50 wandern.



Bevölkerungspyramide wandelt sich zum Baum

In der aktuellen Bevölkerungspyramide für Niedersachsen sind die jüngeren Jahrgänge nur schwach besetzt (vgl. Abb. 10). Als Spätfolge des Krieges bilden bei den Hochbetagten noch immer eindeutig die Frauen die Mehrheit. Viele Hochbetagte leben seit mehr als 40 Jahren in „ihrer“ Wohnung und stellen damit die letzte noch verbliebene Stammmieterschaft dar. Zukünftig dominieren die älteren Bevölkerungsgruppen. Die Wahrscheinlichkeit, dass diese

Personen wieder vermehrt in Lebensgemeinschaften gemeinsam alt werden, nimmt zu, da die einschlägigen Altersjahrgänge der Männer wesentlich stärker besetzt sein werden. Damit werden die Ansprüche bezüglich Ausstattung und Größe der Wohnungen steigen. Zu bezweifeln ist, dass es zukünftig noch eine Nachfrage für die typischerweise kleinen, unsanierten Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen geben wird, die bislang von den allein stehenden älteren und hochbetagten Frauen bewohnt werden.

Mieterschaft wandelt sich: wieder mehr Lebensgemeinschaften bei den Älteren und Hochbetagten.

Abbildung 10: Bevölkerungspyramide Niedersachsen (Stand: 31.12.1999)

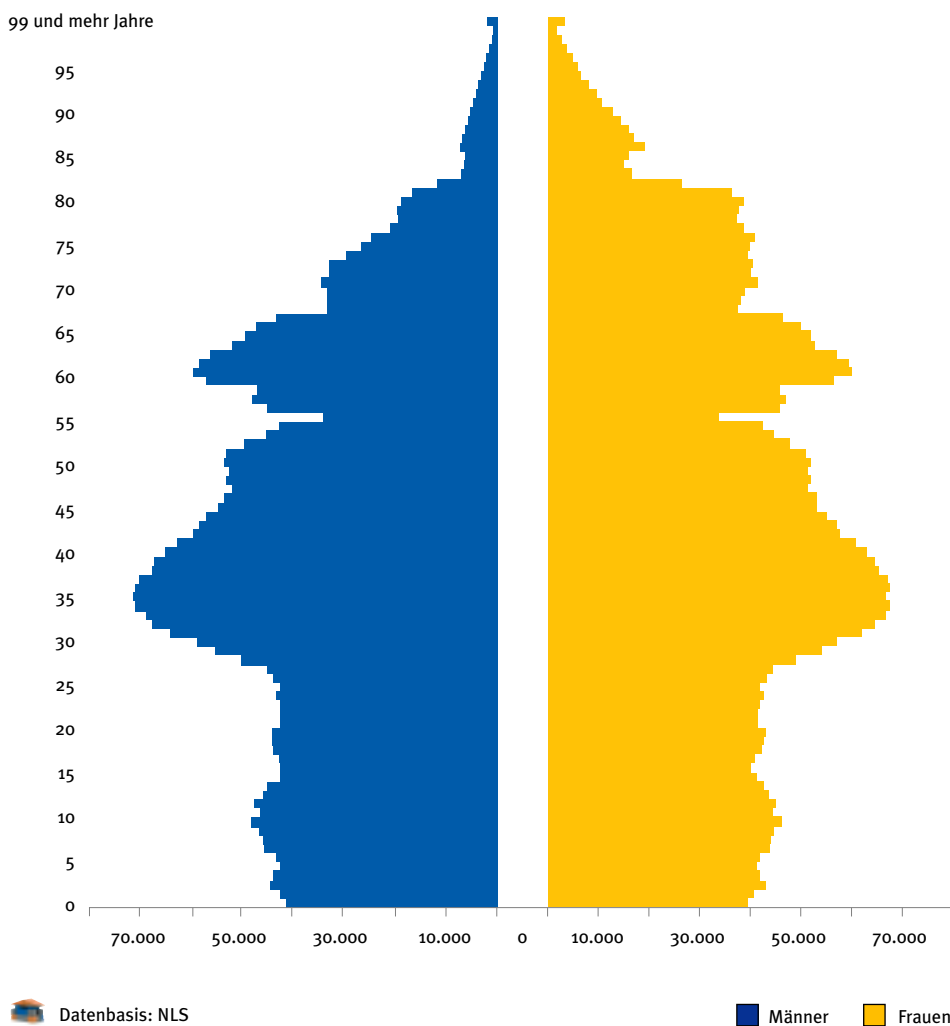
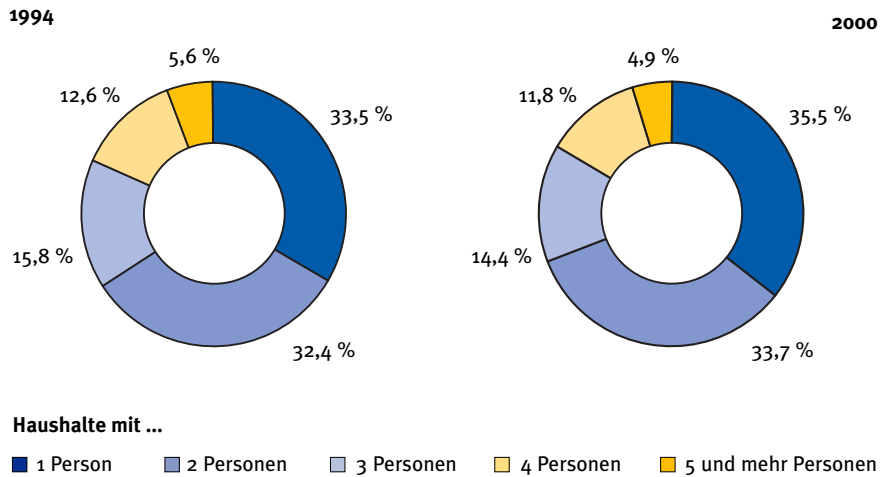




Abbildung 11: Privathaushalte in Niedersachsen nach der Haushaltsgröße in Prozent der Haushalte insgesamt



Datenbasis: Mikrozensus 1994 und 2000

Mehr kleine und weniger größere Haushalte in Niedersachsen

Die Zahl der eigentlichen Nachfrager auf den Wohnungsmärkten – der Privathaushalte – ist in Niedersachsen wesentlich stärker gestiegen als die Einwohnerzahl. Die Singularisierung **und** die Abnahme der Kinderzahl führen zu durchschnittlich immer kleineren Haushalten und zu mehr Nachfrage auf den Wohnungsmärkten. Der Singularisierungstrend wird hauptsächlich von der Zunahme der älteren Personen beeinflusst. Durchschnittlich bilden heute 2,2 Personen in Niedersachsen einen Haushalt.

In Niedersachsen wurden Anfang 2000 über 3,6 Mio. Privathaushalte gezählt. Seit 1994 hat der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte um gut drei Prozentpunkte auf heute mehr als 69 % zugenommen. In weniger als 5 % der niedersächsischen Haushalte leben heute noch fünf und mehr Personen (vgl. Abb. 11). Der Anteil hat sich gegenüber 1994 leicht erhöht, ist jedoch 0,7 Prozentpunkte niedriger als 1994.

Nur in jedem zwanzigsten Haushalt in Niedersachsen leben heute noch fünf oder mehr Personen.

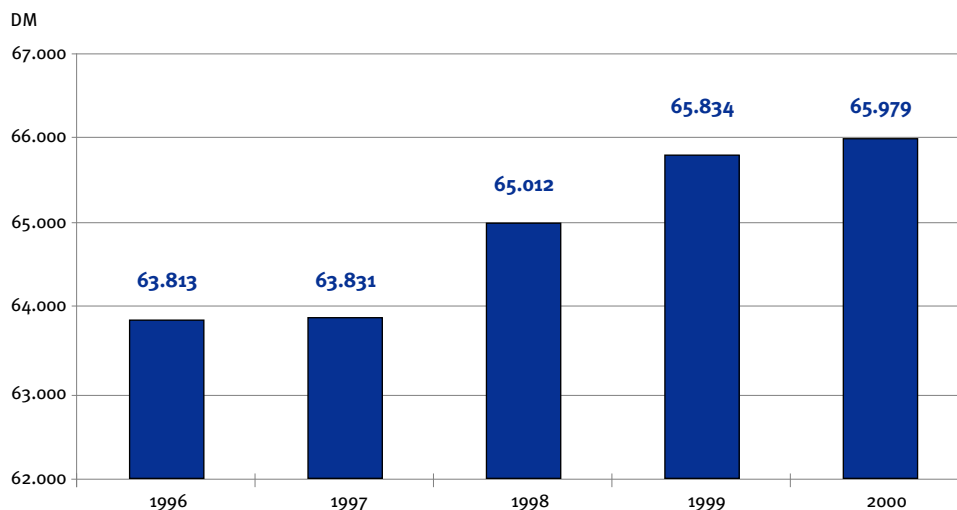
Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung nehmen leicht zu

Mit den relativ hohen Wachstumsraten der deutschen Wirtschaft in den letzten Jahren und den bis letztes Jahr relativ geringen Preissteigerungsraten sowie der Steuerreform nahm die Haushaltskaufkraft auf knapp 66.000 DM je Haushalt und Jahr zu (vgl. Abb.12). Ob die Bemühungen der Bundesregierung greifen, die Kaufkraft zu stärken, hängt nicht zuletzt von der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung ab. Die im ersten Halbjahr 2001 deutlich geringere Dynamik der niedersächsischen Wirtschaft ist vor allem auf den Einbruch im Baugewerbe und der leichten Schwächen im Dienstleistungsgewerbe zurückzuführen, während der Export und hier die Automobilindustrie weiter Konjunkturmotor blieb. Insgesamt wird die niedersächsische Wirtschaft angesichts der Eintrübung der Rahmenbedingungen 2001 nur um 0,5 % wachsen.

Haushaltskaufkraft stieg im Jahr 2000 um 0,2 %.



Abbildung 12: Entwicklung der Haushaltskaufkraft in Niedersachsen in DM je Haushalt und Jahr



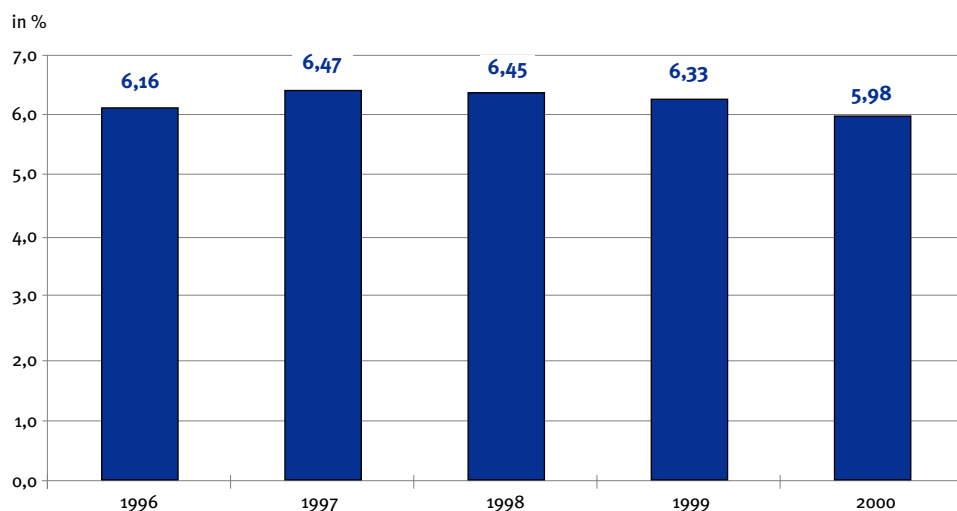
Datenbasis: GfK-Gruppe

Weniger Transfer-
einkommens-
bezieher.

Der Sozialindikator⁶ – das ist der Anteil der Bevölkerung, der kein ausreichendes eigenes Einkommen erwirtschaftet und weitgehend auf Transferleistungen angewiesen ist – ist aufgrund der zeitweise positiven Entwicklung am Arbeitsmarkt und als zeitverzögerte Reaktion auf die 2000 noch gute Konjunktur zurückgegangen (vgl. Abb. 13).

Er fiel im Jahr 2000 unter die Sechsenprozentmarke und liegt damit unter dem Niveau von 1996. Es ist noch zu früh, von einer Trendwende zu sprechen, da die geringen Wachstumsraten im Jahr 2001 bremsend auf den Arbeitsmarkt wirken und in der Folge die Zahl der Transfereinkommensbezieher im Jahr 2002 wieder zunehmen könnte.

Abbildung 13: Sozialindikator in Niedersachsen



Datenbasis: NLS, Landesarbeitsamt Niedersachsen-Bremen (LAA NDS-HB)

⁶ Bei dem Sozialindikator hat sich die Datenlage verbessert, so dass sich die einzelnen Komponenten entgegen den Darstellungen in früheren Heften jetzt alle auf das gleiche Jahr beziehen.



Spaltung der Gesellschaft.

Trotz der Abnahme des Sozialindikators bleibt die Gesellschaft zwiegespalten. Einem großen Anteil kaufkräftiger Wohnbevölkerung steht ein kleiner Teil gegenüber, der seine Wohnbedürfnisse kaum befriedigen kann und auf geförderten bzw. preiswerten Wohnraum angewiesen bleibt. Welche Bevölkerungsgruppen mit Wohnraum unterversorgt sind, zeigt die Kommunalbefragung.

Immer weniger Sozialwohnungen

Preiswerte Wohnungen werden langsam aber sicher rar. Dies liegt zum einen an den Sanierungsbemühungen in den älteren Beständen mit anschließender Mieterhöhung. Zum anderen gingen die öffentlichen Fördermittel für neue Sozialwohnungen zurück. Bis 2010 wird bei insgesamt fast 50.000 Wohnungen die Bindungsfrist auslaufen, das Gros davon schon bis zum Jahr 2005 (vgl. Tab. 1).

Weniger Neubauförderung und viele Wohnungen, die aus der Belegungsbindung fallen.

Ergebnis der Kommunalbefragung 2001

Bei der Frage nach unterversorgten Bevölkerungsgruppen wurden auch im Frühjahr 2001 am häufigsten kinderreiche Familien genannt – Tendenz stagnierend. Am zweithäufigsten nennen die Kommunen Behinderte.

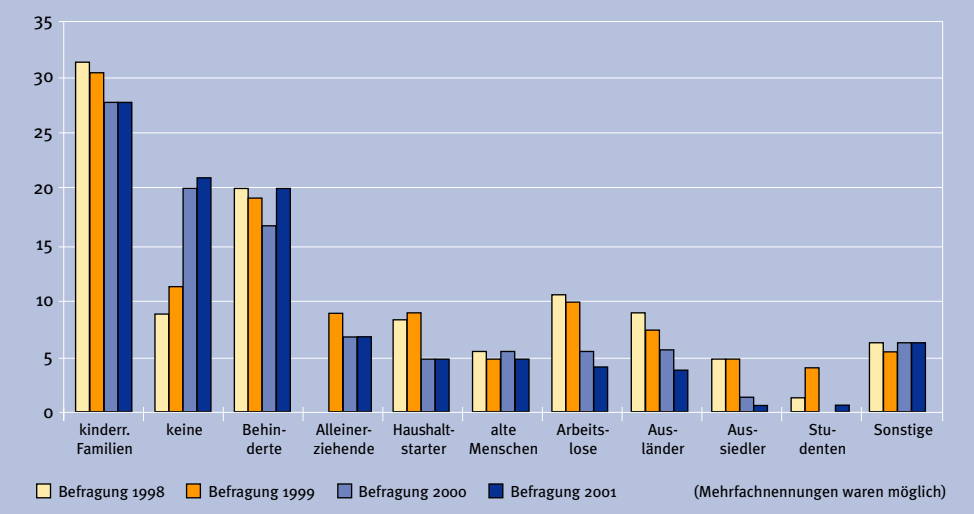


Tabelle 1: Reduzierung des Mietwohnungsbestands, der einer Mietpreis- und/oder Belegungsbindung unterliegt

	1. Förderweg	2. Förderweg	vereinbarte Förderung	Summe
Anzahl geförderter Mietwohnungen, die bis 2005 aus der Bindung fallen	20.800	1.000	21.100	42.900
Anzahl geförderter Mietwohnungen, die zusätzlich von 2005 bis 2010 aus der Bindung fallen	6.200	–	700	6.900





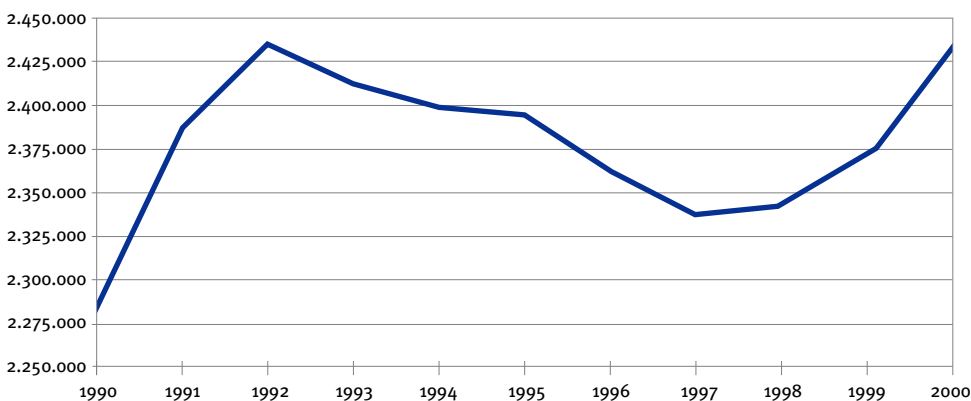
Arbeitsmarkt entwickelt sich 2000 positiv – bei pessimistischen Erwartungen für 2001

Die Haushaltskaufkraft und indirekt auch die Wohnungsnachfrage hängen ganz entscheidend von den Einkommenserzielungsmöglichkeiten und damit von der Arbeitsmarktentwicklung ab. Für 2000 ist für

Niedersachsen eine positive Bilanz zu ziehen: Die Beschäftigtenzahl – gemessen an der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten – nahm auf 2,436 Mio. zu und stieg damit im dritten Jahr in Folge. Die Arbeitslosenquote war – ebenfalls zum dritten Mal in Folge – rückläufig (vgl. Abb. 14 und 15).

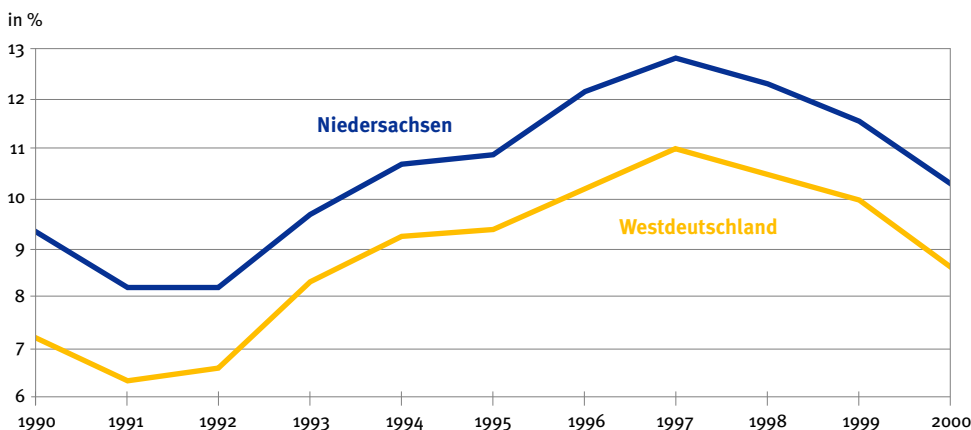
Bilanz für 2000: Beschäftigtenzahl steigt – weniger Arbeitslose.

Abbildung 14: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Niedersachsen am Arbeitsort (Stand: 30.6.)



Datenbasis: NLS, LAA NDS-HB, Bundesanstalt für Arbeit

Abbildung 15: Entwicklung der Arbeitslosenquote (der abhängigen zivilen Erwerbspersonen) in Niedersachsen und in den alten Bundesländern



Datenbasis: NLS, LAA NDS-HB



Die konjunkturelle Abschwächung 2001 wirkt sich auf dem Arbeitsmarkt spürbar negativ aus. Die 2000 noch bemerkenswert positiven Effekte dank der dynamischen Arbeitsmarktentwicklung werden sich 2001 nicht wiederholen. Vielmehr ist bis zum Jahresende in Niedersachsen mit steigenden Arbeitslosenzahlen zu rechnen. Es werden nicht so viele Stellen neu geschaffen, wie ursprünglich angenommen. Die Unsicherheiten über die zukünftige Entwicklung der Weltwirtschaft nach den Terroranschlägen in den USA und die damit verbundenen Unsicherheiten über die Entwicklung des Arbeitsmarktes können bei Verbrauchern und Investoren eine zurückhaltende Konsum- bzw. Investitionsneigung bewirken. Für die Wohnungsmärkte würde dies eine gedämpfte Nachfrage nach Wohnraum bedeuten.

Die zukünftige Wohnungsnachfrage wird von vier großen Trends beherrscht:

- ➔ Der erste Trend ist die zunehmende Wohnungsnachfrage der älteren Menschen. Die Mobilität der älteren Menschen nimmt zu. Sei es, weil sie den Wohnort wechseln um in Gegenden mit höherem Freizeitwert bzw. zu ihren Verwandten zu ziehen. Sei es, weil sie altengerechte Wohnformen nur durch einen Umzug erreichen können. Ältere Menschen werden aber auch in ihrem angestammten Quartier ein anderes Nachfrageprofil entwickeln. Einige werden in Erdgeschosswohnungen im gleichen Haus umziehen wollen, andere werden auf eine bauliche Wohnungsanpassung Wert legen. Vor dem Hintergrund, dass 97 % der älteren Menschen sich wünschen, in ihrer Wohnung bleiben zu können, wird Wohnungsanpassung einen wichtigen Stellenwert bei Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen einnehmen.

(Im-)Mobilität der Älteren.

- ➔ Der zweite Trend geht von den Familiengründern aus, die bei entspannter Marktlage bezüglich Qualität und Ausstattung immer höhere Wohnraumsprüche entwickeln werden. Mit steigendem Einkommen werden bei relativ stabilen Mieten von dieser Gruppe verstärkt größere Wohnungen nachgefragt. Ein anderer Teil der Familiengründer wird bei anhaltend günstigen Zinssätzen – und es ist kurzfristig kein anderer Trend in Sicht – und weiterhin günstigen Baupreisen direkt ins Eigentum gehen. Nur die steigenden Bodenpreise könnten hier nachfragehemmend wirken.

Wohnraumsprüche hinsichtlich Quantität und Qualität steigen.

- ➔ Der dritte Trend wird durch das Verhalten der Wohnungsoptimierer beeinflusst, die in Ruhe den Markt sondieren können und entsprechende Wohnungen zu günstigeren Preisen suchen oder eine bezüglich Qualität und Ausstattung bessere Wohnung zum gleichen Preis. Diese Gruppe ist sehr heterogen. Die Optimierer nutzen auch regionale Preisgefälle aus und ziehen ins Umland. Es muss jedoch nicht in jedem Fall ein Eigentumswunsch dahinter stecken.

Optimierer nutzen Marktchancen.

- ➔ Der vierte Trend geht von den Zuwanderern aus. Diese Menschen stammen aus unterschiedlichen Kulturkreisen. Sie entwickeln unterschiedliche Bedürfnisse, was den Grundriss der Wohnung, aber auch das Lebensumfeld betrifft. Ausländische Familien suchen zuerst hinreichend großen Wohnraum im unteren Mietpreissegment, da sie über ein durchschnittlich geringeres Einkommen verfügen als die deutsche Konkurrenz. Das ihnen zur Verfügung stehende Wohnungsangebot ist oft begrenzt. Daher konzentrieren sie sich nach wie vor in innerstädtischen, nicht sanierten Altbaugebieten mit schlechter Wohnumfeldqualität, in Sozialbaugroßsiedlungen

Unterschiedliche Bedürfnisse der Zuwanderer.



und alten Arbeiterquartieren. Ökonomisch und sozial integrierte Zuwanderer tendieren zur Eigentumsbildung in den städtischen Randgebieten oder in ländlichen Regionen. Von 1980 bis 1998 ist der Anteil der Ausländer, die Wohnungseigentümer sind, von gut zwei auf knapp neun Prozent gestiegen.⁷

Eine weiter wachsende Bevölkerung birgt in den nächsten 10 bis 15 Jahren noch quantitative Nachfragepotenziale in sich. Flexible Arbeitsformen und -zeiten, unterschiedliche Lebensstile und -gemeinschaften stellen aber auch neue Ansprüche an

Qualität und Ausstattung der Wohnungen bzw. des Wohnumfeldes. Die Kunden- bzw. Mietergruppen werden, der Vielteiligkeit der Gesellschaft folgend, heterogener in ihren Wünschen und Bedürfnissen werden. Das bedeutet für Unternehmen und private Hauseigentümer: Der Wettbewerb um die für den jeweiligen Investor ideale Mietergruppe nimmt zu. Die Wahlmöglichkeiten für die Wohnungsnachfrager werden größer. Im zunehmenden Wettbewerb werden nur die Marktteilnehmer erfolgreich sein, die marktgerechte Produkte anbieten können.

Sowohl quantitative als auch qualitative Nachfragepotenziale sind vorhanden – trotzdem wird der Wettbewerb um Mietergruppen zunehmen.

⁷ Vgl. Bericht der Unabhängigen Kommission „Zuwanderung“; 2001 im Auftrag der Bundesregierung erstellt.



2. Das Wohnungsangebot

2.1. Entwicklung der Baulandmärkte

Neben der Bautätigkeit auf vorhandenen, bisher ungenutzten Wohnbauflächen wird das Angebot von Wohnungen durch die Bereitstellung neuen Wohnbaulandes bestimmt. Gibt es wenig Baulandreserven und wurde wenig oder kein neues Bauland ausgewiesen, kann es bei entsprechender Nachfrage zu Engpässen kommen. In diesem Fall besteht die Gefahr, dass Einwohner ab- bzw. nicht zuwandern.

Die hier dargestellten Aktivitäten niedersächsischer Städte und Gemeinden bei der Neuausweisung von Wohnbauland sind Umfragen entnommen, die im Auftrag des Niedersächsischen Innenministeriums seit 1992 alle zwei Jahre durchgeführt wurden.⁸ Da die Ergebnisse der Wohnbaulandumfrage 2000/2001 erst im Jahr 2002 vorliegen, werden im vorliegenden Berichtsheft noch einmal die wichtigsten Erkenntnisse der 1998/99er-Umfrage dargestellt.

Baulandangebot in den Städten nimmt zu

In den Jahren 1992 bis 1999 haben die niedersächsischen Städte und Gemeinden insgesamt etwas mehr als 17.000 ha Wohnbauland neu ausgewiesen. Dabei waren 9 von 10 ha für den Bau von Familienheimen bestimmt. Die Landkreise mit einer geringen Einwohnerdichte haben tendenziell mehr Flächen ausgewiesen als die höher verdichteten Landkreise oder die hoch verdichteten kreisfreien Städte. Allerdings ist das Baulandangebot der kreisfreien Städte in den Jahren 1998 und 1999 deutlich gestiegen. Mit einigem Erfolg konnte der anhaltenden Stadtflucht entgegen gewirkt und attraktive Verbleibmöglichkeiten im Stadtgebiet geschaffen werden.⁹

*In acht Jahren
17.000 ha Wohn-
bauland neu
ausgewiesen.*

Zum Jahresende 1999 war auf einer Wohnbaulandfläche von insgesamt 7.200 ha in Niedersachsen die Errichtung von knapp 120.600 Wohneinheiten möglich. Tatsächlich wurden im Jahr 2000 gut 40.000 Wohnungen in neuen Wohngebäuden fertig gestellt.

Der Preis des Wohnbaulandes hängt neben der Nachfrage ganz wesentlich von der Qualität der Infrastruktur einer Region ab. Eine gute Infrastruktur bezahlen Bauwillige oft mit hohen Bodenpreisen (vgl. auch Kap. 1, Abb. 1).

Hohe Preisdifferenzen beim Wohnbauland

Abbildung 16 und Karte 1 zeigen die regionalen Unterschiede der Grundstückspreise. Die Spanne reicht von 28 DM im Landkreis Lüchow-Dannenberg bis 420 DM in der Landeshauptstadt. Das regionale Muster erweist sich erneut als stabil. Günstiges Bauland in den peripheren, ländlichen Gebieten steht in deutlichem Kontrast zu hohen Preisen in den niedersächsischen Zentren und deren Umland wie auch im Umland von Bremen und Hamburg. Die teuersten Gebiete sind die kreisfreien Städte und die Landkreise Hannover und Harburg. Die Betrachtungsebene der Landkreise und kreisfreien Städte „verdeckt“ die ebenfalls hohen Bodenpreise in den kreisangehörigen Städten Hildesheim, Langenhagen, Garbsen, Wolfenbüttel und Lüneburg. In der Stadt Göttingen muss für Bauland lediglich eine Mark weniger bezahlt werden als in Hannover.

*Preisdifferenzen
von fast
400 DM/qm.*

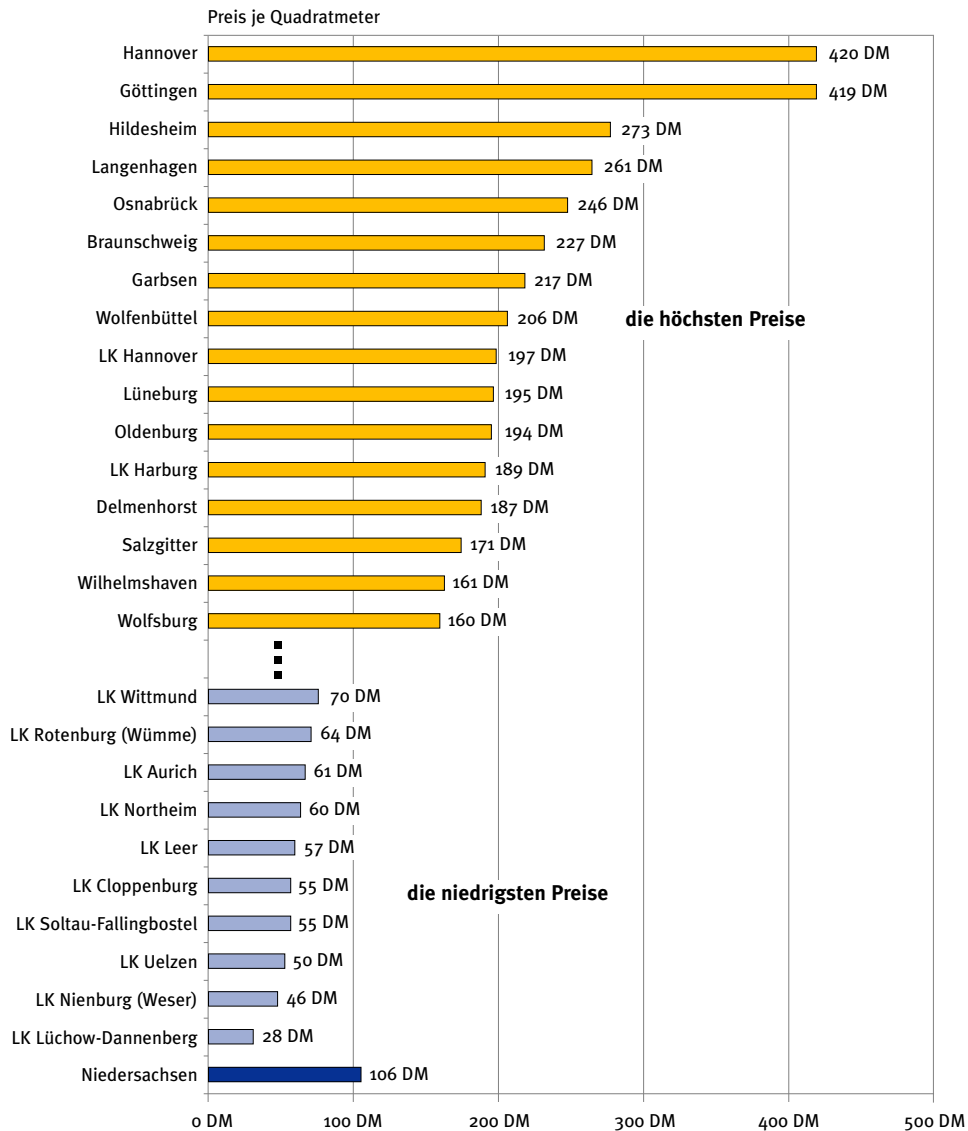
*Bauland in
Göttingen fast
so teuer wie
in Hannover.*

⁸ Die Umfragen werden vom Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung (IES) durchgeführt. (<http://www.ies.uni-hannover.de/publiste.php>).

⁹ Lt. einer aktuellen Infratest-Studie haben 38 % derer, die zwischen 1998 und 2000 Wohneigentum erworben haben, ihren Kaufwunsch in den Kernstädten, 17 % im unmittelbaren Umland, 15 % in den Regionen mit Verdichtungsansätzen und 30 % in den ländlichen Regionen realisiert.



Abbildung 16: Grundstückspreise in ausgewählten niedersächsischen Landkreisen und Städten (3-Jahresdurchschnitt der Kaufwerte für baureifes Land 1998-2000)



Datenbasis: NLS

*Höchste
Preissteige-
rungen in
Salzgitter.*

Mit einem Plus von 27 % sind die Preise in Salzgitter am deutlichsten gestiegen. In den Landkreisen Goslar, Holzminden, Gifhorn, Celle, Verden, Stade und Oldenburg lagen die Steigerungsraten zwischen 20 und 10 %. In den teuersten Gebieten des letzten Jahres stagnierten die Preise oder gingen zurück. Lediglich in Osnabrück und im Landkreis Hannover waren noch Preis-

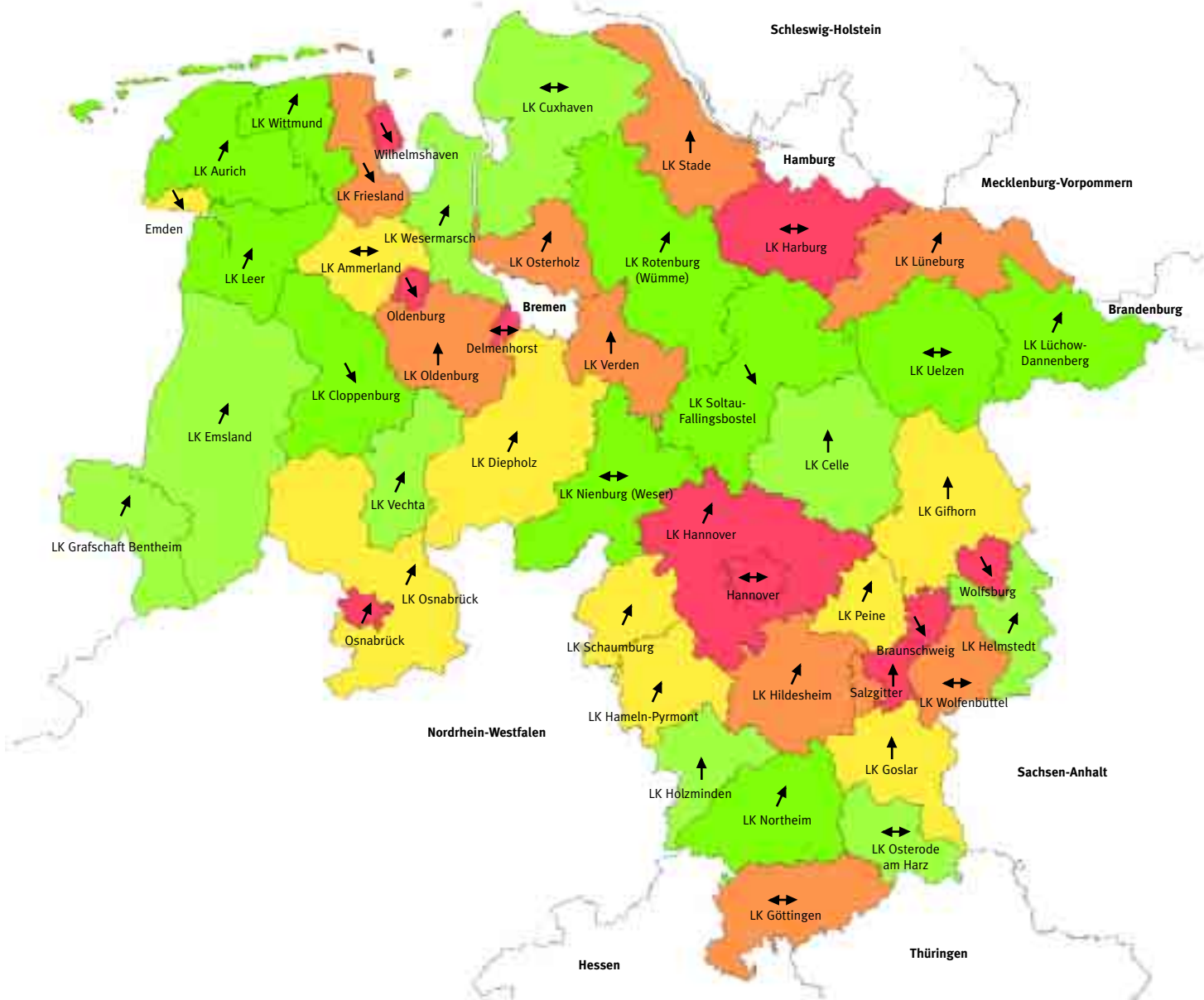
steigerungen durchsetzbar. In acht Gebieten gaben die Bodenpreise (leicht) nach. Die größten Rückgänge verzeichneten der Landkreis Cloppenburg (-8 %) sowie die Städte Emden (-7 %) und Wilhelmshaven (-6 %). Im Landesdurchschnitt kletterte der Quadratmeterpreis für Wohnbauland von 102 auf 106 DM.



Karte 1

Entwicklung der Grundstückspreise in DM/qm

(3-Jahresdurchschnitt der Kaufwerte für baureifes Land 1998-2000)



3-Jahresdurchschnitt der Kaufwerte für baureifes Bauland 1998-2000 in DM/qm

sehr niedrig:	28 bis unter 70
niedrig:	70 bis unter 90
mittel:	90 bis unter 112
hoch:	112 bis unter 151
sehr hoch:	151 bis unter 420

Niedersachsen: 106

Entwicklung der Baulandpreise seit dem Vorjahr

- ↘ leichter Rückgang
- ↔ Stagnation
- ↗ leichte Zunahme
- ↑ deutliche Zunahme

Niedersachsen: leichte Zunahme

Lesebeispiel:

Der Landkreis Goslar liegt mit einem Baulandpreis von 90 DM/qm in der Klasse mittlerer Baulandpreise. Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Preis deutlich an (vgl. Tabelle 1 im Anhang).

Datenbasis: NLS



2.2. Wohnungsbautätigkeit

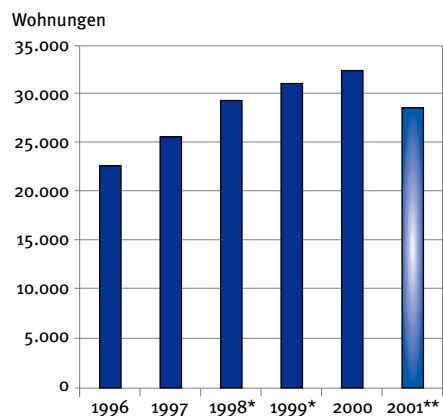
Fertigstellungen voraussichtlich im Jahr 2001 erstmals wieder unter der 40.000-Grenze

Wie in den Vorjahren lagen die Wohnungsbauaktivitäten im Analysejahr 2000 über dem langfristigen Durchschnitt. Allerdings schlugen sich die Entspannungstendenzen an den Wohnungsmärkten erstmalig seit 1996 in einem deutlichen Rückgang der Fertigstellungszahlen nieder. Mit knapp 46.000 insgesamt fertig gestellten neuen Wohnungen in Niedersachsen im Jahr 2000 wurde in etwa die Wohnungsbautätigkeit des Jahres 1992 erreicht (vgl. Abb. 2). Weiterhin niedrige Zinsen sowie ein schon seit Jahren stagnierendes Baupreisniveau und genügend verfügbares Wohnbauland konnten nicht verhindern, dass der Ein- und

Zweifamilienhausbau im Jahr 2000 nur noch leicht anstieg und voraussichtlich im Folgejahr zurückgehen wird (vgl. Abb. 17). Einen drastischen Rückgang um fast 40 % musste der Mehrfamilienhausbau hinnehmen. Auch wenn im Jahr 2000 aus erfassungstechnischen Gründen tendenziell zu viele Mietwohnungen gezählt wurden, bleibt der Einbruch im Mehrfamilienhausbau bemerkenswert. Mittlerweile ist von einem fast kompletten Rückzug der traditionellen Investoren aus dem Mietwohnungsneubau auszugehen. Dieser niedrigste Stand der Wohnungsbauaktivitäten im Mehrfamilienhausbau seit 1989 lässt auf eine große Verunsicherung der Wohnungsunternehmen bezüglich der zu erwartenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den nächsten Jahren schließen.

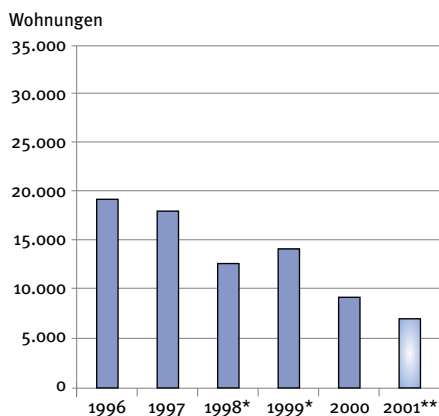
Abbildung 17: Baufertigstellungen in Niedersachsen ...

... in Ein- und Zweifamilienhäusern



* von Erfassungsfehlern bereinigt, ** geschätzt,

... in Mehrfamilienhäusern



* von Erfassungsfehlern bereinigt, ** geschätzt,



Datenbasis: NLS

*Einbruch?
2001 weniger
Fertigstellungen
in allen Bereichen.*



Ergebnis der Befragung wohnungswirtschaftlicher Akteure 2001

Sowohl die Wohnungsunternehmer, -vermieter, -mieter und -makler als auch die Vertreter der Kommunalverwaltungen sprechen von einem anhaltend (sehr) schlechten Investitionsklima für neu zu bauende Mietwohnungen. Auch für den Neubau von Eigenheimen hat sich das Klima eingetrübt. War vor einem Jahr noch für ein Drittel der wohnungswirtschaftlichen Akteure das Klima (sehr) gut, sind in der aktuellen Umfrage nur noch 16 % dieser Meinung (vgl. Kap. 1). Allerdings registrierte die aktuelle Umfrage der LTS in einigen Marktsegmenten ein leichtes Anziehen der zu erzielenden Mieten (vgl. Kap. 3.3., gelber Kasten zur Mietenentwicklung). Sollte sich dies Ergebnis im Lauf der nächsten Jahre zu einem Trend ausbilden, so werden sich die Investitionsbedingungen langsam wieder verbessern.

Noch niemals in den letzten 20 Jahren wurden innerhalb eines Jahres so viele neue Ein- und Zweifamilienhäuser bezogen. Die 32.000 fertig gestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern dürften allerdings das Ende einer längeren Boomphase im Eigenheimbau darstellen.

In den Jahren nach 1992 konnten in Niedersachsen jeweils deutlich mehr als sechs

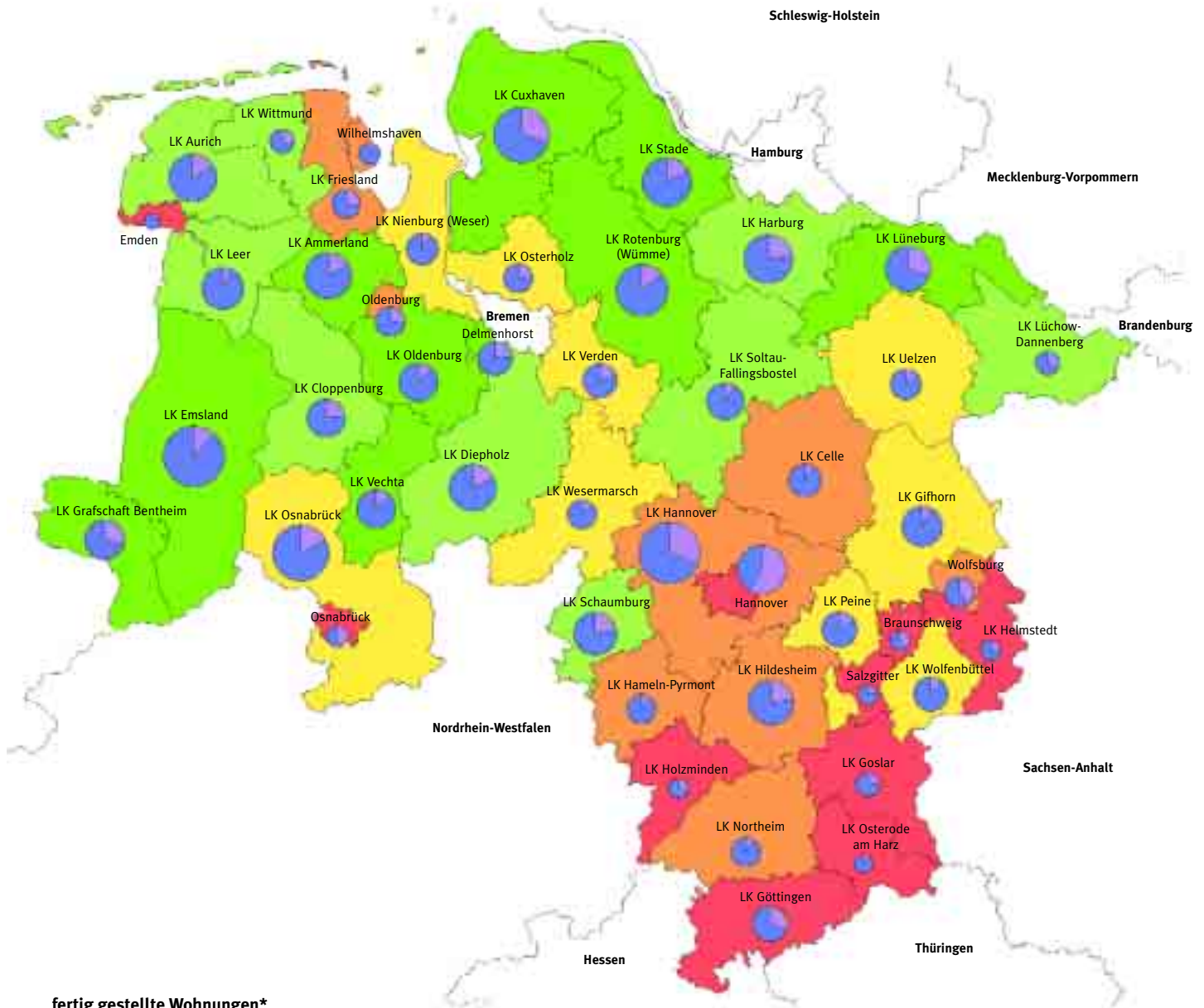
Wohnungen je 1.000 Einwohner fertig gestellt werden. Der Spitzenwert 1994 betrug knapp neun Wohnungen je 1.000 Einwohner. Mit der abnehmenden Bautätigkeit bei gleichzeitigem Bevölkerungszuwachs ging die Fertigstellungsdichte gegenüber dem Vorjahr jedoch um eine Wohnung je 1.000 Personen zurück. Durchschnittlich wurden nur noch etwa 5,8 Wohnungen je 1.000 Einwohner fertig gestellt.



Karte 2

Baufertigstellungsdichte 2000

und Aufteilung der fertig gestellten Wohnungen nach Bauform

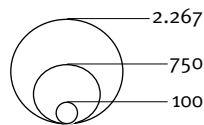


**fertig gestellte Wohnungen*
je 1.000 Einwohner**

	sehr hoch: 7,9 bis unter 13,4
	hoch: 6,6 bis unter 7,9
	mittel: 5,3 bis unter 6,6
	niedrig: 3,5 bis unter 5,3
	sehr niedrig: 1,4 bis unter 3,5

Niedersachsen: 5,8

2000 in Ein- und Zweifamilienhäusern fertig gestellte Wohnungen
 2000 in Mehrfamilienhäusern fertig gestellte Wohnungen



Lesebeispiel:

Der Landkreis Goslar liegt mit 2,9 fertig gestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner in der Klasse mit den geringsten Fertigstellungsdichten (vgl. Tabelle 2 im Anhang). Knapp drei Viertel der Wohnungen wurden im Jahr 2000 in Ein- oder Zweifamilienhäusern fertig gestellt (vgl. Kreisdiagramm).

* in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden



Schere zwischen dem Eigenheimbereich und dem Mietwohnungsbau öffnet sich.

Seit 1995 – als in Niedersachsen die Fertigstellungsdichten des Ein- und Zweifamilienhausbaus sowie im Mehrfamilienhausbau fast gleich hoch waren – öffnet sich eine Schere (vgl. Abb. 18). Im Jahr 2000 wurde eine Bautätigkeit von vier Wohnungen je 1.000 Einwohner bei den Ein- und Zweifamilienhäusern erreicht und nur noch gut eine Wohnung je 1.000 Einwohner bei den Mehrfamilienhäusern. Die Entwicklung verlief in Westdeutschland fast parallel, allerdings mit dem Unterschied, dass 1994 die Bautätigkeit im Mehrfamilienhausbereich weit über der im Einfamilienhausbereich lag und die Schere zwischen den Baufertigstellungsdichten der Gebäudearten sich lange nicht so weit öffnete wie in Niedersachsen. Hier kommt die hohe Bedeutung des Einfamilienhausbaus für das Flächenland Niedersachsen zum Ausdruck.

Nord-Süd-Gefälle bei den Fertigstellungen.

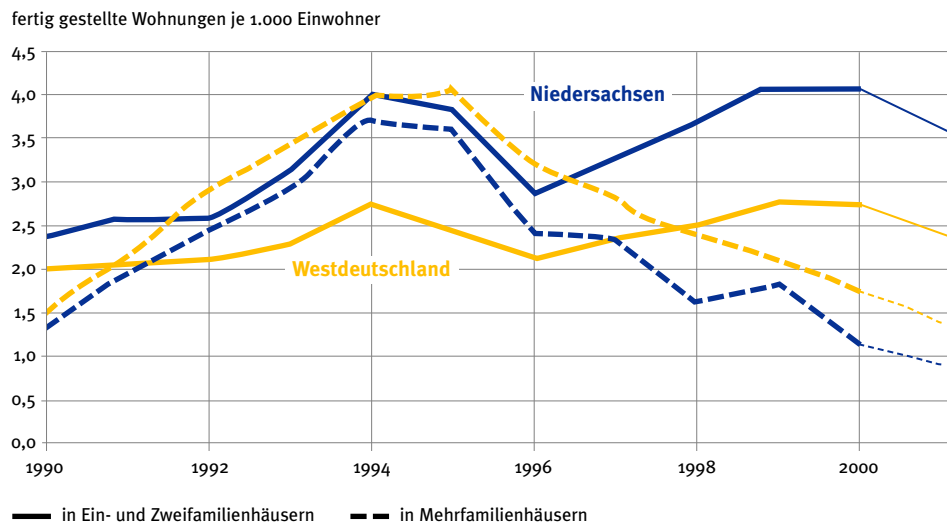
Aus der regionalen Perspektive ergibt sich eine anhaltende Polarisierung der Bautätigkeit. Gemessen an der Baufertigstellungsdichte herrschte in den letzten Jahren eine hohe Bautätigkeit in den Landkreisen und kreisfreien Städten im Norden und Westen Niedersachsens, eine geringe Bautätigkeit in Mittel- und Südniedersachsen.

Karte 2 zeigt die Spanne der im Jahr 2000 fertig gestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner von 1,4 - 2,3 in den Städten Braunschweig, Osnabrück und Salzgitter bis hin zu 10 - 13,4 in den Landkreisen Cuxhaven, Rotenburg und Ammerland.¹⁰ In den Kreisdiagrammen wird die Dominanz der Fertigstellungen im Ein- und Zweifamilienhausbereich deutlich. Lediglich in den großen Städten Hannover, Braunschweig, Osnabrück sowie in Wolfsburg liegt der Anteil fertig gestellter Mehrfamilienhauswohnungen zwischen 40 und 57 %. Die absolut höchsten Gesamtfertigstellungszahlen werden regelmäßig im Landkreis Hannover beobachtet.

Baugenehmigungen 2000 und 2001 rückläufig

Die sich in den Jahren 1996 bis 1999 um das Niveau von 50.000 Wohnungen bewegend Baufertigstellungen läuten mit dem Wert des Jahres 2000 einen Abwärtstrend ein. Dies unterfüttern die Baugenehmigungszahlen, die ebenfalls rückläufig sind. Für 2001 werden niedersachsenweit etwa 36.000 genehmigte Wohnungen erwartet (vgl. Kap.1, Abb. 4).

Abbildung 18: Baufertigstellungsdichten in Niedersachsen und Westdeutschland

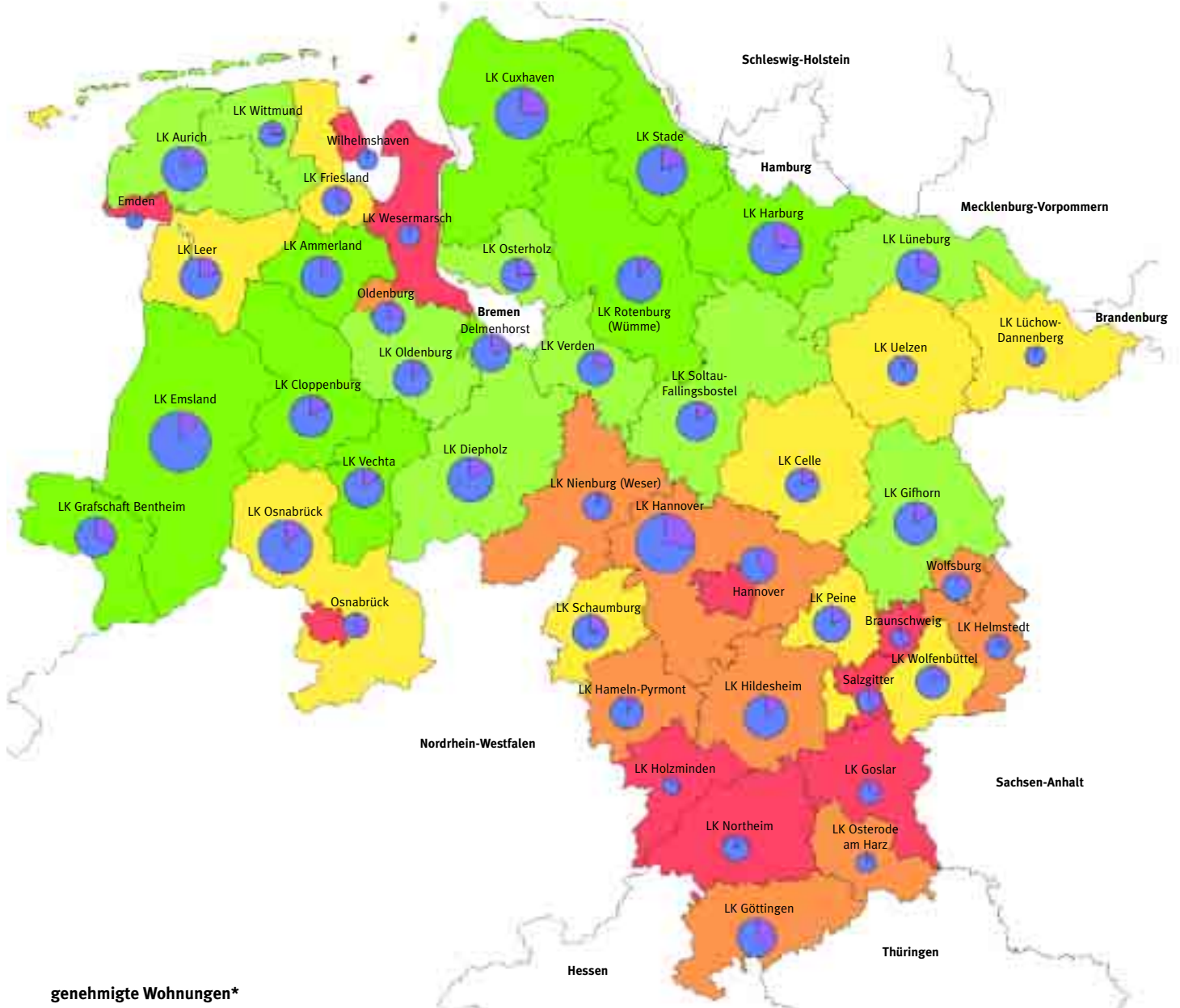


Datenbasis: NLS, StBa (1998 und 1999 von Erfassungsfehlern bereinigte Zahlen in Niedersachsen, 2001 geschätzt)

¹⁰ Auch in Delmenhorst übersteigt die Baufertigstellungsdichte den Wert von 10. Allerdings können hier noch Meldungen aus den Vorjahren eine Rolle spielen.



Karte 3 Baugenehmigungsdichte 2000 und Aufteilung der genehmigten Wohnungen nach Bauform

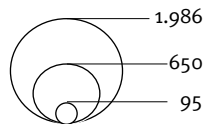


**genehmigte Wohnungen*
je 1.000 Einwohner**

	sehr hoch:	6,9 bis unter 11,5
	hoch:	6,2 bis unter 6,9
	mittel:	4,2 bis unter 6,2
	niedrig:	3,2 bis unter 4,2
	sehr niedrig:	1,2 bis unter 3,2

Niedersachsen: 5,0

2000 in Ein- und Zweifamilienhäusern genehmigte Wohnungen
 2000 im Mehrfamilienhäusern genehmigte Wohnungen



Lesebeispiel:
Der Landkreis Goslar liegt mit 2,4 genehmigten Wohnungen je 1.000 Einwohner in der Klasse mit den geringsten Genehmigungsdichten (vgl. Tabelle 2 im Anhang). Etwa 70 % der Wohnungen wurden im Jahr 2000 in Ein- und Zweifamilienhäusern genehmigt (vgl. Kreisdiagramm).

* in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden



Im Mehr- wie auch im Ein- und Zweifamilienhausbereich wurde in den Jahren 1995 und 1996 ein Genehmigungsüberhang aufgebaut, den die Baubranche in den darauf folgenden drei Jahren abgebaut hat. Im Berichtsjahr und voraussichtlich auch im Jahr 2001 wird etwa die Zahl an Wohnungen fertig gestellt, die im Jahr zuvor genehmigt wurde.

Geringste Baugenehmigungsdichten in Braunschweig und Hannover.

Die hohe Bautätigkeit im Norden und Westen und die geringen Aktivitäten in Mittel- und Südniedersachsen werden mit hoher Wahrscheinlichkeit erhalten bleiben (vgl. Karte 3). Die geringsten Baugenehmigungsdichten sind 2000 in den Städten Braunschweig (1,2) und Hannover (1,5) zu beobachten, aber auch in Landkreisen wie Holzminden, Northeim und Goslar bleiben die Dichtewerte unter 3,0. Diese Gebiete haben unter zum Teil deutlichen Bevölkerungsverlusten zu leiden. Am anderen Ende der Skala liegen mit Dichtewerten von mehr als 7 genehmigten Wohnungen je 1.000 Einwohner die Landkreise im südlichen Weser-Ems-Gebiet und zwischen Bremen und Hamburg.¹¹

In fast allen Landkreisen und kreisfreien Städten wurden zu mehr als drei Vierteln Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern genehmigt (vgl. Kreisdiagramme in Karte 3). Deutlich weichen davon lediglich die Städte Hannover, Braunschweig, Salzgitter und Osnabrück wie auch – unter dem Einfluss der Stadt – der Landkreis Göttingen ab. In wenigen Landkreisen wie Friesland, Grafschaft Bentheim, Lüneburg und Goslar wurden zu gut 30 % Prozent Mehrfamilienhauswohnungen genehmigt. Hier sollen vor allem altengerechte Wohnformen entstehen.

¹¹ Im Jahr 2000 wurden für die Stadt Delmenhorst 879 Baugenehmigungen – das sind 11,5 genehmigte Wohnungen je 1.000 Einwohner gemeldet. Wie bei den Baufertigstellungen können hier noch Meldungen aus den Vorjahren eine Rolle spielen.



2.3. Entwicklung des Wohnungsbestands

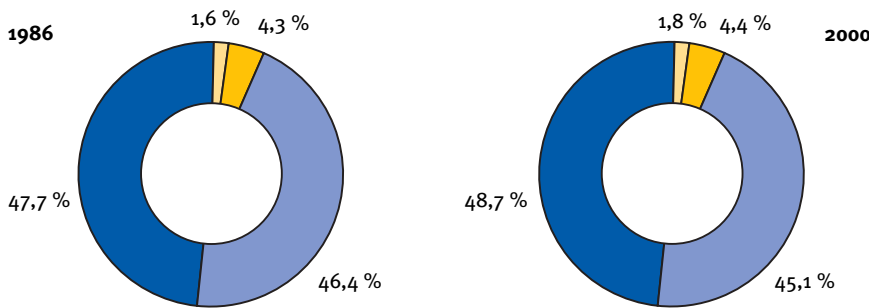
Die Verlagerung der Bautätigkeit zugunsten der Einfamilienhäuser in den letzten Jahren hat Veränderungen in der Bestandsstruktur bewirkt. Der Anteil der Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern – fast ausnahmslos Einfamilienhäuser – am Gesamtbestand stieg in den letzten 15 Jahren um einen Prozentpunkt auf 48,7 % (vgl. Abb. 19). Auch der Anteil der Ein- und Zweizimmerwohnungen ist gewachsen. In dem Maß wie die kleinen und die großen Wohnungen heute stärker vertreten sind, sank der Anteil von Drei- und Vierzimmerwohnungen deutlich auf 45 % Ende 2000.

Minus 1,3 % bei den Drei- und Vierzimmerwohnungen.

Die Veränderung der Wohnungsbestandsstruktur folgte in den niedersächsischen Regionen unterschiedlichen Mustern (vgl. Abb. 20). In der Mehrzahl der Gebietseinheiten (16), vornehmlich im Südosten Niedersachsens, hat der Anteil von Drei- und Vierzimmerwohnungen abgenommen, zugunsten des Anteils sehr großer Wohnungen. Dies gilt nicht nur für viele ländliche Regionen, sondern auch für die Städte Braunschweig und Salzgitter sowie Emden und Wilhelmshaven. Damit geht die Entwicklung in eine Richtung, die in den letzten Jahren nachhaltig von den befragten Kommunen befürwortet wurde: mehr große Wohnungen für kinderreiche Familien.

Änderung der Wohnungsbestandsstruktur – regionale Unterschiede.

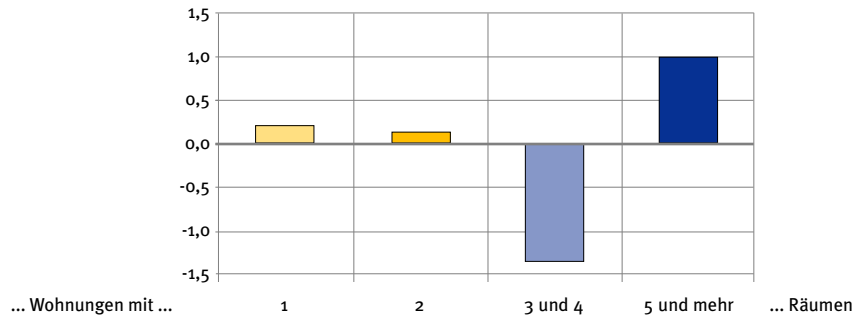
Abbildung 19: Veränderungen in der niedersächsischen Wohnungsbestandsstruktur von 1986 bis 2000



Wohnungen mit ...

- 1 Raum
- 2 Räumen
- 3 und 4 Räumen
- 5 und mehr Räumen

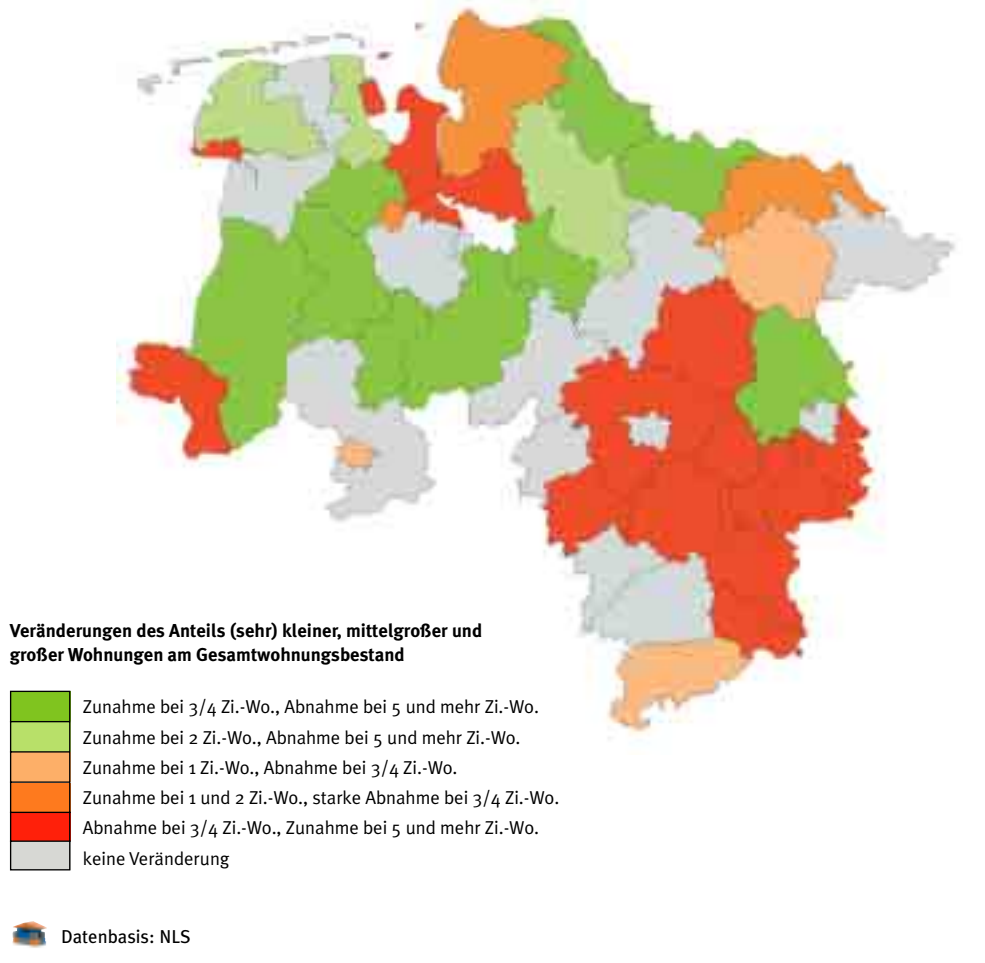
Veränderung von 1986 bis 2000 in Prozentpunkten bei ...



Datenbasis: NLS



Abbildung 20: Veränderungen in der Wohnungsbestandsstruktur seit 1986



Ebenfalls abgenommen – allerdings zugunsten des Anteils (sehr) kleiner Wohnungen – hat der Anteil von Drei- und Vierzimmerwohnungen in den Landkreisen Göttingen, Uelzen, Lüneburg und Cuxhaven sowie in den Städten Oldenburg und

Osnabrück. Weniger große Wohnungen als noch vor 15 Jahren und dafür mehr Zwei- oder Drei- und Vierzimmerwohnungen gibt es heute anteilig in den grün gekennzeichneten Gebieten.



Hoher Stellenwert für Modernisierung und Instandhaltung

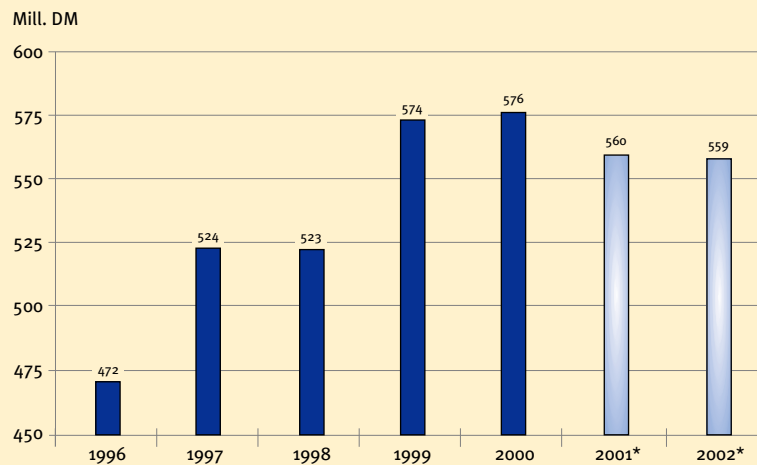
Aufwendungen für Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen erreichen in der Investitionsplanung von Wohnungs (wirtschaftlichen)-Unternehmen einen im-

mer höheren Stellenwert. Zunehmend wird in die Wohnungsbestände investiert, um die Wohnungen marktgängig zu erhalten. Dieser Trend wird aus der Unternehmensbefragung der LTS ersichtlich.

Ergebnis der Befragung wohnungswirtschaftlicher Akteure 2001

Die Summe der Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen stieg in den vergangenen Jahren von 472 auf 576 Mill. DM. Für die kommenden Jahre planen die **niedersächsischen** Unternehmen etwas weniger Investitionen in diesem Bereich ein.

Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsaufwendungen in Niedersachsen insgesamt ...



* von den Befragten geschätzt

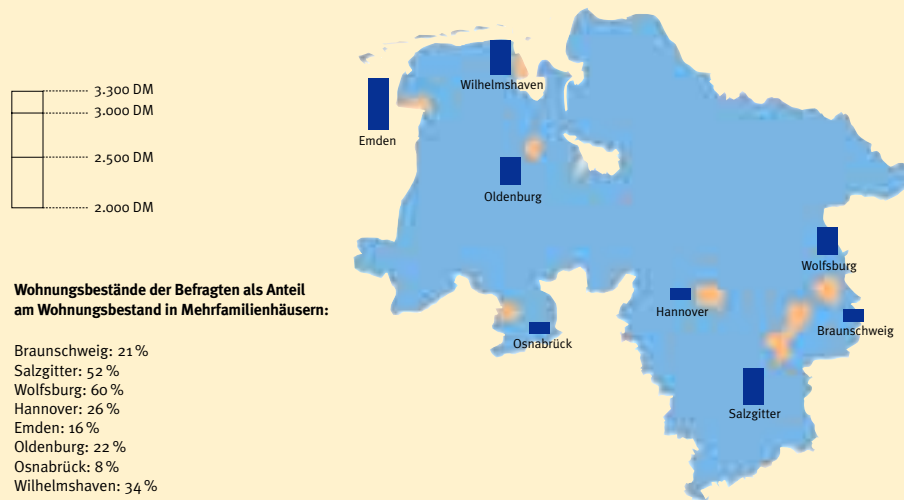


Ergebnis der Befragung wohnungswirtschaftlicher Akteure 2001

Der Quotient aus Modernisierungsaufwendungen für das Jahr 2000 und Bestandswohnungen am Jahresende ergab **in den kreisfreien Städten** einen Durchschnittsbetrag von DM 2.559 je Wohnung. Unter diesem Wert lagen die Investitionen in Hannover, Osnabrück und Braunschweig, darüber in Oldenburg, Wolfsburg, Wilhelmshaven, Salzgitter und Emden. Niedersachsenweit haben die Befragten nach dieser Berechnung DM 2.650 für „eine Wohnungsmodernisierung“ aufgebracht.

... und je Bestandswohnung in den kreisfreien Städten

Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsaufwendungen je Bestandswohnung der befragten wohnungswirtschaftlichen Akteure in den kreisfreien Städten Niedersachsens (in DM)

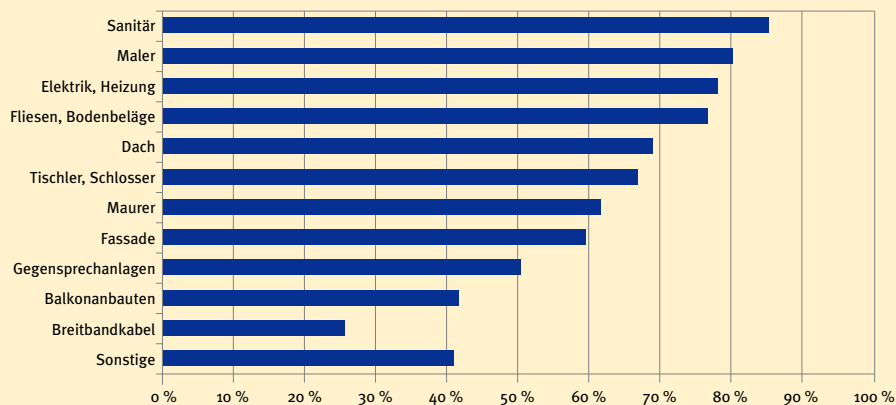


(Wohnungswirtschaftliche Akteure aus der Stadt Delmenhorst haben sich nicht an der aktuellen Umfrage beteiligt.)

Am häufigsten wurden nach Auskunft der Befragten die Sanitäreinrichtungen erneuert und Malerarbeiten in den Wohnungen durchgeführt.

Im Jahr 2000 in Niedersachsen durchgeführte Maßnahmen

Die nachfolgenden Maßnahmen haben ...



... X % der Befragten genannt (Mehrfachnennungen waren möglich).



*Hohe Leerstände
in sozialen
Brennpunkten.*

Wohnungseerstand nimmt zu

Die niedersächsische Wohnungsmarktbeobachtung hat in der Vergangenheit gezeigt, dass Wohnungseerstände mittlerweile auch in Niedersachsen zum wohnungswirtschaftlichen Alltag gehören. Sie betreffen insbesondere ältere Kleinraumwohnungen, den nicht umfassend modernisierten Altbaubestand sowie Wohnungen in Quartieren, die durch so genannte „überforderte Nachbarschaften“ gekennzeichnet sind.

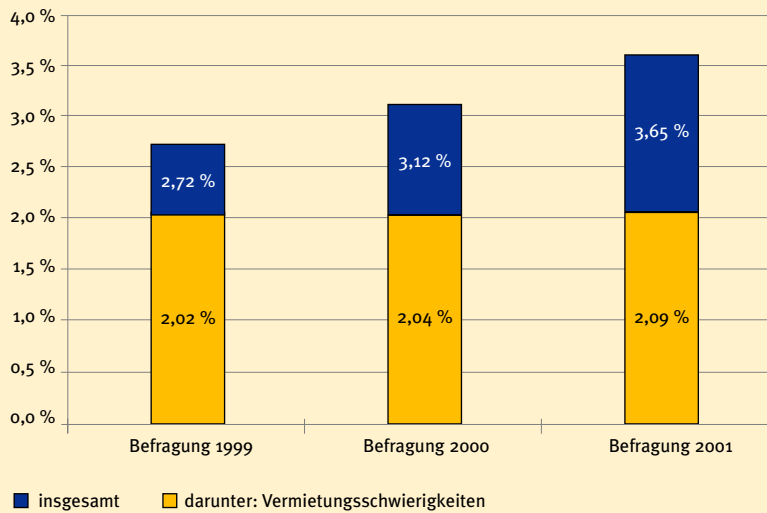
Die LTS beobachtet die Entwicklung der Leerstandsquote in den jährlichen Unternehmensbefragungen.

Die stagnierende Quote der wegen Vermietungsschwierigkeiten leerstehenden Wohnungen ist vor dem Hintergrund zu interpretieren, dass die deutliche Zunahme von Modernisierungen und/oder Umzügen nur bei entspannten Wohnungsmärkten denkbar ist.

Ergebnis der Befragung wohnungswirtschaftlicher Akteure 2001

Der Anteil leerstehender Wohnungen am Wohnungsbestand zum Jahresende stieg laut den Befragten in den letzten beiden Jahren um fast einen Prozentpunkt auf knapp 3,7%. Der Leerstand derjenigen Wohnungen, die wegen Vermietungsschwierigkeiten leerstehen, blieb jedoch so gut wie konstant.

Entwicklung der Leerstandsquoten in Niedersachsen

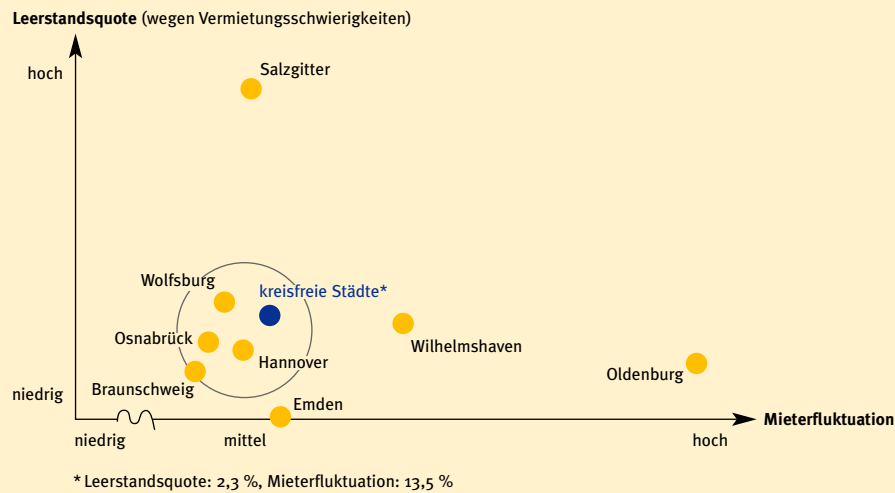




Ergebnis der Befragung wohnungswirtschaftlicher Akteure 2001

Die Portfolio-Darstellung der Leerstandsquote zusammen mit der Mieterfluktuation lässt Ausreißer erkennen, die nicht dem typischen Bild der kreisfreien Städte mit einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 2,3 % und einer durchschnittlichen Mieterfluktuation von 13,5 % folgen. In der Stadt Salzgitter ist die Leerstandsquote aussergewöhnlich hoch, während in Oldenburg die Umzugshäufigkeit deutlich über dem Mittelwert liegt.

Leerstandsquote und Mieterfluktuation in den kreisfreien Städten Niedersachsens



Bestandentwicklung von Wohnungen, die einer Mietpreis- und/oder Belegungsbindung unterliegen

In den vergangenen 10 Jahren wurden in Niedersachsen mit rd. 6,2 Mrd. DM knapp 80.500 Wohnungen öffentlich gefördert (vgl. Abb. 21).

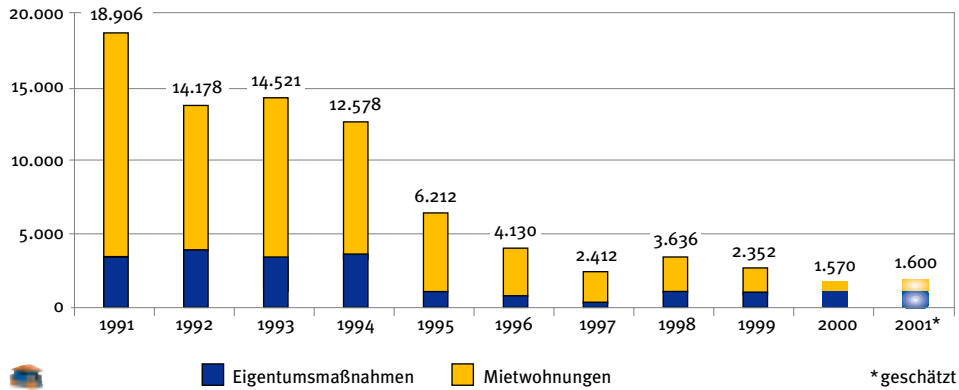
Allein in der ersten Hälfte der 90er-Jahre hat die Förderung von 66.400 Wohnungen mit dazu beigetragen, dass sich die Woh-

nungssituation in Niedersachsen entspannt hat. Demgegenüber betrug die Gesamtzahl der geförderten Wohnungen in den letzten fünf Jahren nur noch 14.100. Mit 1.570 geförderten Wohnungen wurde im Jahr 2000 ein neuer Tiefpunkt der Förderfähigkeit seit 1950 erreicht (Abb. 21).

Tiefstand der Förderfähigkeit seit 1950.

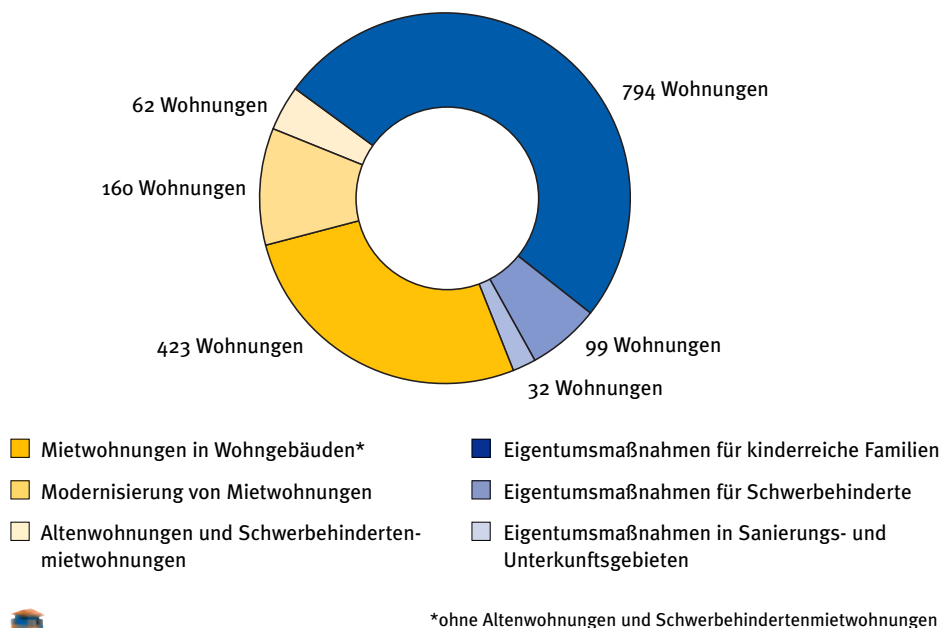


Abbildung 21: Geförderte Wohnungen in Niedersachsen



* geschätzt

Abbildung 22: Wohnungsbauförderung 2000 in Niedersachsen



*ohne Altenwohnungen und Schwerbehindertenmietwohnungen

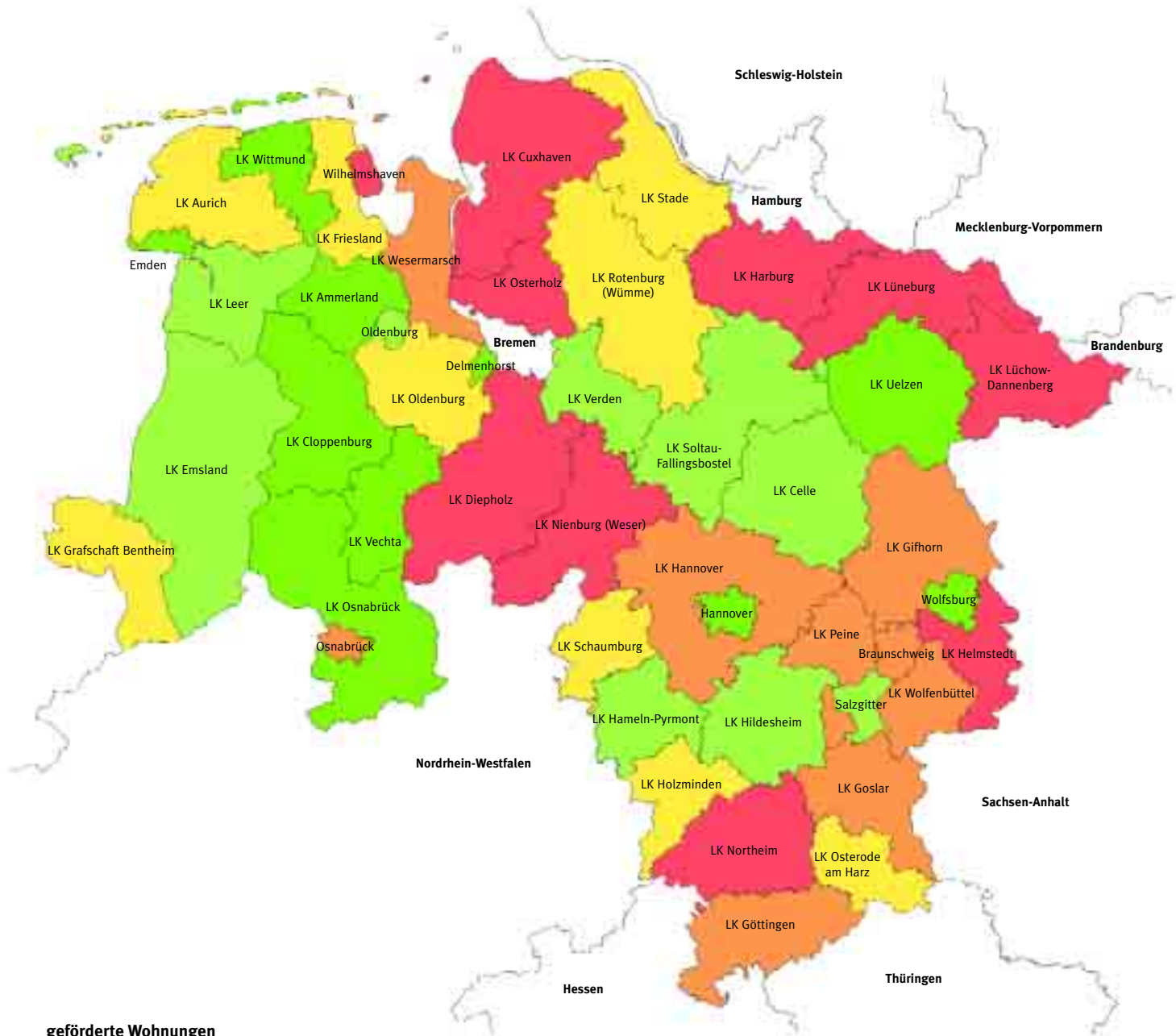
Die Förderaktivitäten haben sich weiter auf die Eigentumsbildung verlagert. Im Jahr 2000 wurden insgesamt 925 Eigentumsmaßnahmen und 645 Mietwohnungen gefördert (vgl. Abb. 22). Erstmals seit Einführung der vereinbarten Förderung im Jahre 1989 lag damit der Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums über dem der Mietwohnungen. Den absoluten Zahlen entsprechend erreichte die Förderdichte

in Niedersachsen mit einem Wert von 0,2 im Jahr 2000 ein sehr niedriges Niveau. Damit hat sich die Zahl der geförderten Wohnungen je 1.000 Einwohner seit 1998 mehr als halbiert.

In den Landkreisen und kreisfreien Städten reichte die Spanne der Förderdichte im Jahr 2000 von 0,0 im Landkreis Lüchow-Dannenberg bis 0,9 in der Landeshaupt-



Karte 4 Förderdichte 2000



geförderte Wohnungen je 1.000 Einwohner

	sehr hoch: 0,23 bis unter 0,85
	hoch: 0,16 bis unter 0,23
	mittel: 0,11 bis unter 0,16
	niedrig: 0,07 bis unter 0,11
	sehr niedrig: 0,00 bis unter 0,07

Niedersachsen: 0,20

Lesebeispiel:

Mit 0,10 geförderten Wohnungen je 1.000 Einwohner liegt der Landkreis Goslar in der Klasse niedriger Förderdichten (vgl. Tabelle 4 im Anhang).

Datenbasis: NLS



stadt Hannover (vgl. Karte 4). Auf die neu gebildete Region Hannover¹² entfielen allein 72 % aller geförderten Mietwohnungen und 32 % aller geförderten Wohnungen insgesamt. Hohe Dichtewerte kennzeichnen auch die Landkreise Cloppenburg, Vechta und Wittmund sowie die Städte Emden und Wolfsburg. Von insgesamt 12 Gebieten, deren Dichte den Landesdurchschnitt übersteigt, liegen allein 9 im Regierungsbezirk Weser-Ems. In diesen Landkreisen und kreisfreien Städten wurde vor allem die Bildung von Wohneigentum (40 % aller Eigentumsmaßnahmen in Niedersachsen) gefördert. Niedrige Förderdichten sind ausser in Lüchow-Dannenberg auch in Wilhelmshaven und im Landkreis Northeim zu beobachten.

Die Bilanzierung der im Jahr 2000 bewilligten Förderungen und der im gleichen Jahr auslaufenden Bindungen ergab zum Jahresende einen Bestand von 132.300 gebundenen Mietwohnungen entsprechend 3,7 % des gesamten Wohnungsbestands in Niedersachsen. Die Gesamtzahl der Wohnungen, die einer Mietpreis- und/oder Belegungsbindung unterliegen, verringerte sich damit um weitere 2,7 % (Vorjahr: -2,4 %).

In den Regionen Niedersachsens lag der Anteil gebundener Mietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand zwischen 1,4 % im Landkreis Verden und 7,4 % im Landkreis Cloppenburg (vgl. Karte 5). Sieben der zehn Gebiete mit den höchsten Anteilen von knapp 5 % und mehr liegen im Regierungsbezirk Weser-Ems. Unter die ersten zehn fallen außerdem die Städte Hannover, Braunschweig und Salzgitter.

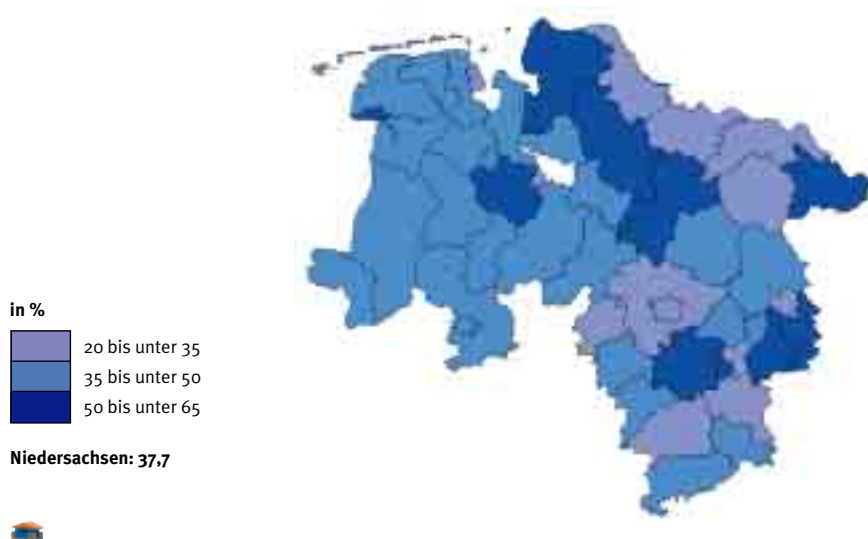
Bis 2010 wird bei weiteren rund 50.000 Wohnungen die Bindungsfrist auslaufen, das Gros davon schon bis zum Jahr 2005 (vgl. Tab. 1). In den Landkreisen Ammerland, Cuxhaven, Helmstedt, Hildesheim, Lüchow-Dannenberg, Rotenburg/Wümme, Soltau-Fallingb. und Wolfenbüttel sowie in Emden fällt in den kommenden 10 Jahren mehr als die Hälfte des Bestands aus der Bindung heraus (vgl. Abb. 23). Weniger als ein Bestandsviertel wird in den Städten Delmenhorst und Hannover sowie in den Landkreisen Harburg und Uelzen aus der Bindung fallen.

... in den Regionen schwankt der Anteil zwischen 1,4 % und 7,4 %.

2010 gibt es 50.000 weniger Sozialwohnungen, davon fallen allein bis 2005 knapp 43.000 aus der Bindung.

In Niedersachsen sind 3,7 % des gesamten Wohnungsbestandes geförderte Wohnungen ...

Abbildung 23: Rückgang des Bestandes gebundener Mietwohnungen bis 2010

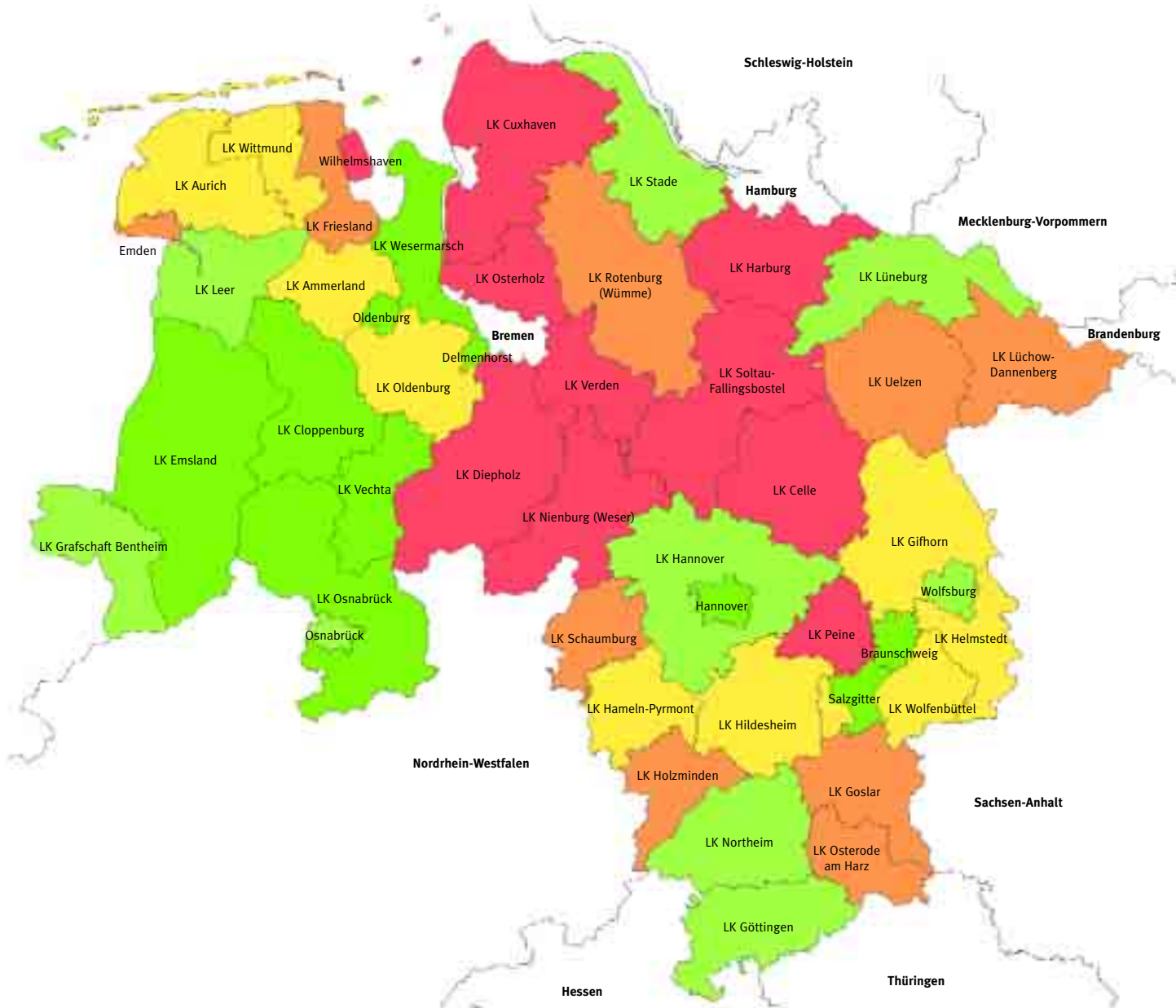


¹² Mit dem Gesetz über die Region Hannover werden zum 01. November 2001 der Landkreis Hannover und der Kommunalverband Großraum Hannover aufgelöst und es entsteht die neue Gebietskörperschaft Region Hannover.



Karte 5

Bestand gebundener Mietwohnungen am 31.12.2000 als Anteil am Gesamtwohnungsbestand



**Anteil gebundener Mietwohnungen
am Gesamtwohnungsbestand in %**

	sehr hoch: 4,2 bis unter 7,4
	hoch: 3,5 bis unter 4,2
	mittel: 2,8 bis unter 3,5
	gering: 2,2 bis unter 2,8
	sehr gering: 1,4 bis unter 2,2

Niedersachsen: 3,7

Lesebeispiel:
Mit 2,8 % liegt der Landkreis Goslar in der Klasse geringer Anteile gebundener Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand (vgl. Tabelle 4 im Anhang).

Datenbasis: NLS

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.

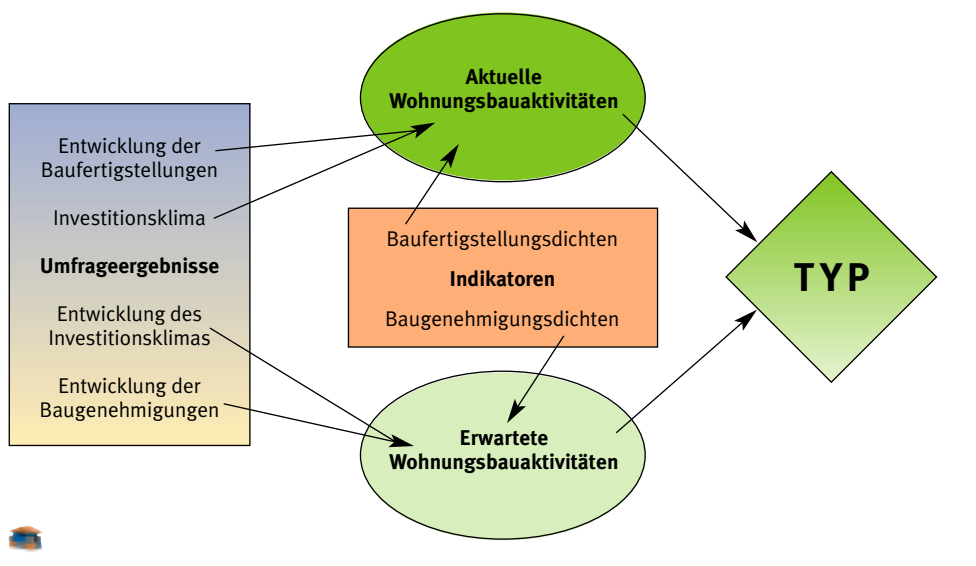


2.4. Die Wohnungsbauaktivitäten im Überblick

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

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

Abbildung 24: Entwicklung der Typen von Wohnungsbauaktivitäten



Aktuelle und erwartete Bautätigkeit bestimmen Typ.

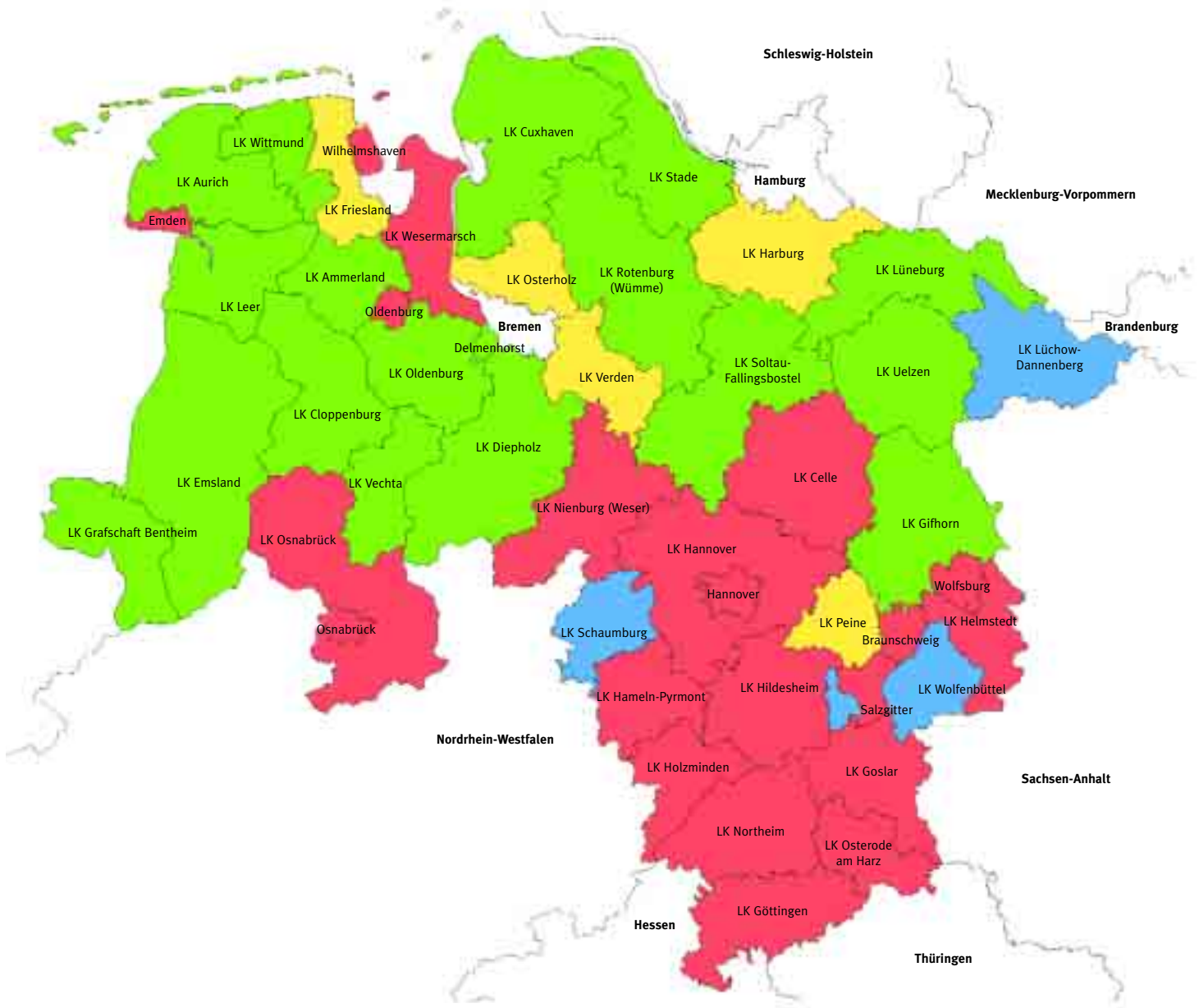
In das Indikatorenbündel „Aktuelle Wohnungsbauaktivitäten“ (vgl. Abb. 24) fließen aus der amtlichen Statistik die Baufertigungsdichten sowie aus den Befragungen der Kommunen bzw. der wohnungswirtschaftlichen Akteure die Einschätzungen zum Investitionsklima im Wohnungsneubau¹³ und zur Veränderung der Fertigungszahlen ein. Die Baugenehmigungsdichten und die Umfrageergebnisse zur Veränderung des Investitionsklimas bzw. der Baugenehmigungszahlen ergeben die „Erwarteten Wohnungsbauaktivitäten“. In Karte 6 werden vier verschiedene Typen von Wohnungsbauaktivitäten sichtbar.

- In den ländlichen Räumen Nordwestniedersachsens sowie zwischen Bremen und Hamburg wie auch im Gebiet der Lüneburger Heide liegen die Wohnungsbauaktivitäten über dem Landesdurchschnitt. Ein Investitionsklima, das bis Ende 2002 als gut angesehen wird, und landesüberdurchschnittliche Baugenehmigungszahlen weisen darauf hin, dass das Wohnungsangebot in diesen Gebieten weiter wachsen wird.
- Ebenfalls durch landesüberdurchschnittliche Wohnungsbauaktivitäten im Jahr 2000 sind die Landkreise Lüchow-Dan-

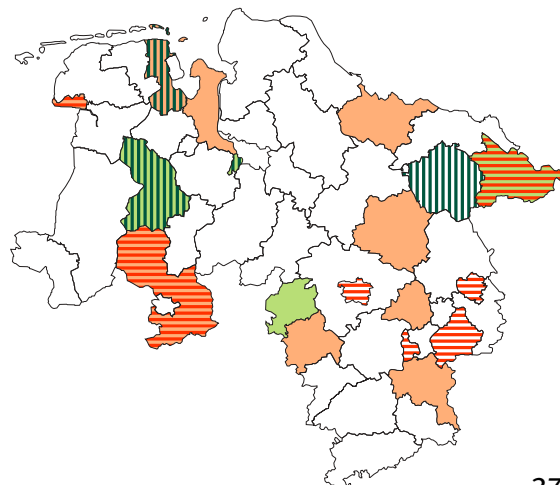
¹³ Im Folgenden wird der Begriff „Investitionsklima“ für die Bereitschaft zu Investitionen in den Wohnungsneubau verwendet.



Karte 6 Wohnungsbauaktivitäten 2000/2001



Karte 6a Veränderung gegenüber 1999





nenberg, Schaumburg und Wolfenbüttel gekennzeichnet. Niedrige Baugenehmigungszahlen und eine nachlassende Investitionsneigung signalisieren jedoch deutlich geringere Wohnungsbauaktivitäten in der nahen Zukunft.

- Die Landkreise Wittmund und Friesland, Osterholz und Verden sowie Harburg sind zwar im Jahr 2000 durch geringe Aktivitäten im Wohnungsbau geprägt. Jedoch sehen die Akteure vor Ort für die nahe Zukunft eine stärkere Investitionsneigung. Dies kommt auch in den über dem niedersächsischen Durchschnitt lie-

genden Baugenehmigungszahlen zum Ausdruck.

- Fast im gesamten südniedersächsischen Raum wie auch in den kreisfreien Städten und den Landkreisen Wesermarsch und Osnabrück liegt der Wohnungsbau unter dem Durchschnittsniveau des Landes. Pessimistische Einschätzungen des zukünftigen Investitionsklimas spiegeln sich wider in geringen Baugenehmigungszahlen. Das Ausmaß der Aktivitäten wird sich in naher Zukunft nicht erhöhen.

Exkurs

In der Rückschau stimmen in den meisten Gebietseinheiten (35 von 47) die Erwartungen vom Vorjahr (vgl. Wohnungsmarktbeobachtung 2000) mit den aktuellen Beobachtungen überein. Anders als im vergangenen Jahr erwartet, werden für die Landkreise Schaumburg, Uelzen und Cloppenburg aktuell starke Wohnungsbauaktivitäten diagnostiziert.¹⁴ In den Städten Wolfsburg, Hannover und Emden wie auch in den Landkreisen Harburg, Osterholz, Verden, Osnabrück und Wittmund werden wider Erwarten schwache Aktivitäten im Wohnungsneubau beobachtet.

Die Veränderung der Typen im Vergleich zum Vorjahr zeigt die kleine Karte 6a. Im Gegensatz zum Vorjahr werden für die Landkreise Wittmund, Friesland, Wesermarsch, Osnabrück, Harburg, Celle, Hameln-Pyrmont und Goslar aktuell landesunterdurchschnittliche Wohnungsbauaktivitäten diagnostiziert.

Umgekehrt sind die Landkreise Cloppenburg, Schaumburg und Lüchow-Dannenberg aktuell durch starke Aktivitäten im Wohnungsneubau gekennzeichnet, nachdem für diese Gebiete im Vorjahr ein schwaches Niveau festgestellt wurde.

Für die Städte Wolfsburg, Hannover und Emden wie auch für die Landkreise Wolfenbüttel, Lüchow-Dannenberg und Osnabrück

wurden im Vorjahr für die nahe Zukunft noch starke Wohnungsbauaktivitäten erwartet, während aufgrund der aktuellen Erkenntnisse für die nahe Zukunft landesunterdurchschnittliche Aktivitäten prognostiziert werden. Im Landkreis Friesland wurden geringe Wohnungsbauaktivitäten erwartet und beobachtet. Gleichzeitig wird für die nahe Zukunft mit stärkeren Aktivitäten gerechnet. Auch in den Landkreisen Uelzen und Cloppenburg ist der Pessimismus einem neuen Optimismus gewichen. Hier wird ein landesüberdurchschnittliches Wohnungsbauniveau in der nahen Zukunft erwartet.

¹⁴ Dies gilt auch für Delmenhorst. Allerdings können hier für das Jahr 2000 gemeldete Baufertigstellungen aus den Vorjahren eine Rolle spielen.



3. Die Wohnungsnachfrage

3.1. Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungszuwachs in Niedersachsen geringer als im Vorjahr.

In Niedersachsen stieg im Jahr 2000 die Einwohnerzahl um gut 27.000 auf knapp 7,93 Mio. Personen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war durch einen Überschuss der Sterbefälle über die Zahl der Geburten geprägt (vgl. auch Kap. 1, Abb. 7). Impulse auf den Wohnungsmarkt gingen fast ausschließlich von den Wanderungsbewegungen aus.

Immer mehr Ältere in Niedersachsen

Alterungstendenzen nehmen zu.

Im statistischen Durchschnitt wird die niedersächsische ebenso wie die gesamtdeutsche Bevölkerung immer älter. Ende 1999 lebten in Niedersachsen 1,31 Mio. über 65-Jährige. 1990 waren es nur knapp 1,17 Mio. (vgl. Abb. 25). Der Anteil der über 65-Jährigen an der gesamten Bevölkerung erhöhte sich um knapp einen Prozentpunkt auf 16,6 %. Im gleichen Zeitraum hat der Anteil der jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis unter 30 Jahren an der Bevölkerung um fast 6 Prozentpunkte auf knapp 14% abgenommen.

Die Verschiebungen in der Altersstruktur in Richtung ältere Bevölkerungsgruppen werden sich in den nächsten Jahren fort-

setzen. Die geburtenstarken Jahrgänge der 60er-Jahre rücken in höhere Altersklassen vor. Aufgrund der gleichzeitig voraussichtlich weiter sinkenden Geburtenhäufigkeit und der abnehmenden Sterblichkeitsziffern nimmt der Anteil der älteren Menschen an der Bevölkerung kontinuierlich zu.

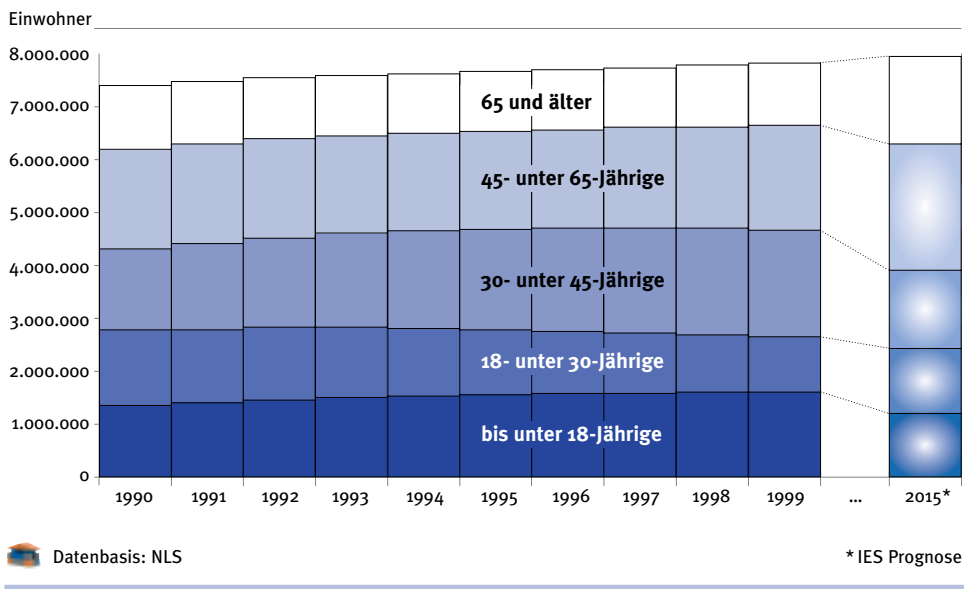
Die durch die geburtenstarken Jahrgänge bisher am stärksten besetzten Altersjahrgänge der Mitte 30-Jährigen (vgl. die Bevölkerungspyramide in Kap. 1, Abb. 10) werden in Zukunft nicht mehr so stark vertreten sein – mit entsprechenden Knappheitsproblemen auf den Arbeitsmärkten. Die demografischen Alterungstendenzen führen zu einer Erhöhung des Durchschnittsalters von heute 40 auf über 43 Jahre im Jahr 2015.¹⁵ Der Anteil der Kinder und Jugendlichen wird abnehmen, die Bevölkerungspyramide wird immer mehr zu einem „Baum“. Beispielsweise wird der Anteil der 45 bis unter 65-Jährigen auf gut 30 %, der über 65-Jährigen auf etwa 20 % im Jahr 2015 anwachsen.

2015 wird jeder fünfte Niedersachse älter als 65 sein.

¹⁵ Vgl. Wohnungsprognose 2015, Reihe Berichte zu den Wohnungsmärkten hrsg. von der niedersächsischen Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen, Hannover 2001, S. 9



Abbildung 25: Altersstruktur in Niedersachsen 1990-2015



Altersklassen zeigen typische Nachfragemuster.

Typische Nachfragemuster der unterschiedlichen Altersgruppen geben Aufschluss über die zu erwartende Wohnungsnachfrage. In der Altersgruppe unter 20 wohnen die meisten Kinder und Jugendlichen im Haushalt ihrer Eltern. Junge Erwachsene suchen sich zum großen Teil kleine preisgünstige Mietwohnungen im unteren Preissegment. Familien mit einem oder mehreren Kindern fragen Wohnraum in allen Teilmärkten nach, ziehen aber mit gesichertem Einkommen vermehrt in größere Mietwohnungen oder bilden Eigentum. Die Trennung von Paaren und die damit verbundene Bildung von zwei Haushalten erhöht jedoch gleichzeitig die Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt. Ältere bleiben in ihren Wohnungen oder ziehen in altengerechte Wohnungen bzw. Wohnformen.¹⁶

Einwohnerverluste in den meisten Städten und im südlichen Niedersachsen

Während Wilhelmshaven einen Bevölkerungsverlust von 1,3 % verkraften musste, konnte der Landkreis Oldenburg um 1,4 % zulegen (vgl. Karte 7 und Tabelle 5 im Anhang). Während 1999 alle kreisfreien Städte zu den Gebieten mit Bevölkerungsverlusten zählten, war im Jahr 2000 in Oldenburg die Bevölkerungsentwicklung leicht positiv und in der Landeshauptstadt stagnierte die Einwohnerzahl. Wie schon 1999 leidet das südliche Niedersachsen unter Bevölkerungsrückgängen. Bevölkerungszuwächse von mehr als einem Prozent gab es 2000 nur in sieben Landkreisen. Spitzenreiter waren neben Oldenburg und Vechta, Lüneburg, Harburg, Cloppenburg sowie Ammerland und Rotenburg (Wümme).

Spannbreite reicht von -1,3 % bis +1,4 %.

¹⁶ Vgl. auch Wohnungsprognose 2015, Reihe Berichte zu den Wohnungsmärkten hrsg. von der niedersächsischen Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen, Hannover 2001, S. 34ff.

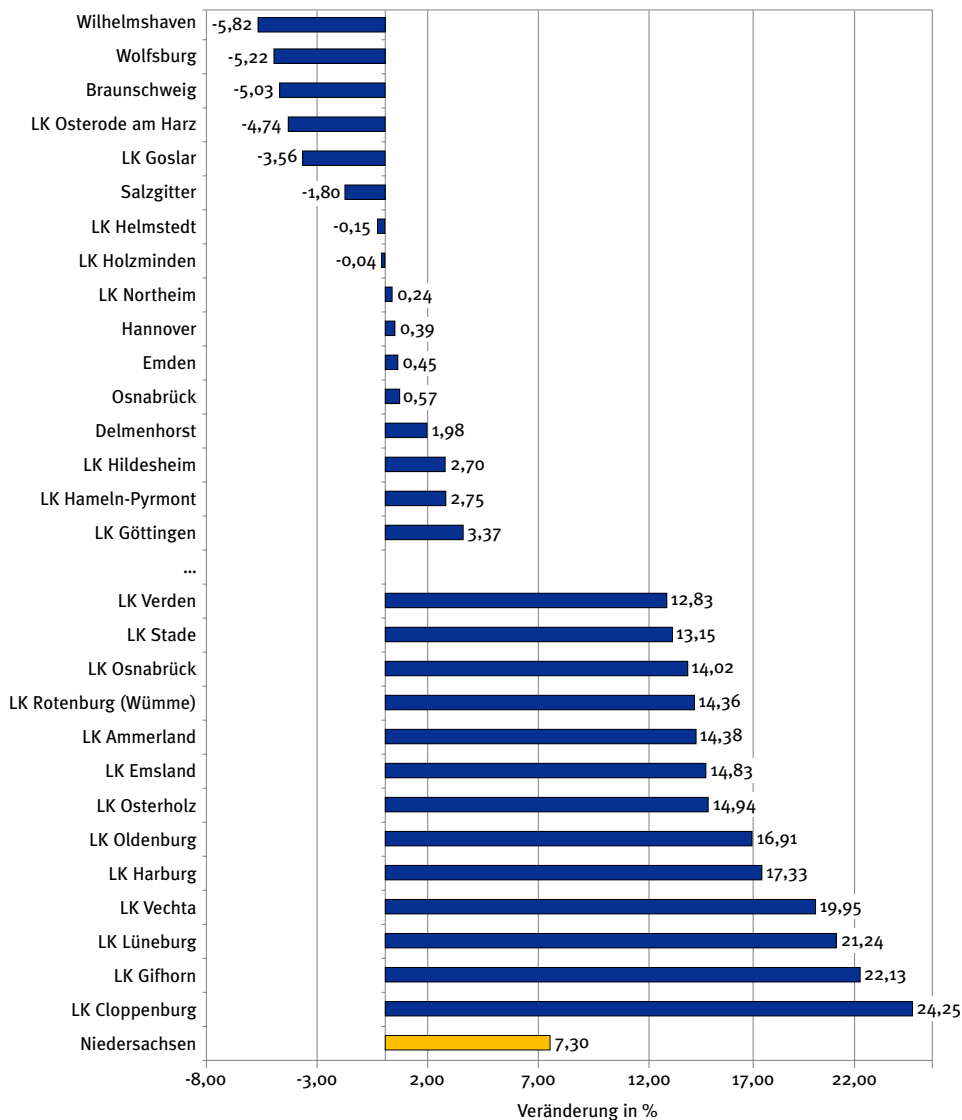


Kein einheitlicher Wachstumspfad, sondern regionale Unterschiede.

In einigen Landkreisen und kreisfreien Städten ist schon lange ein rückläufiger Trend der Bevölkerungsentwicklung zu beobachten. Dies zeigt die längerfristige Perspektive in Abbildung 26. In den letzten zehn Jahren musste Wilhelmshaven mit knapp 6 % die stärksten Bevölkerungsverluste hinnehmen. Auf der negativen Seite befinden sich darüber hinaus neben den drei Städten Braunschweig, Wolfsburg und Salzgitter die beiden Harz-Landkreise Goslar und Osterode sowie Helmstedt und

Holzminen. Außergewöhnlich hoch waren dagegen die Bevölkerungszuwächse in den letzten zehn Jahren in Cloppenburg. Der Landkreis zählt heute fast ein Viertel mehr Einwohner als noch 1990. Hohe Wachstumsraten verzeichneten auch die Landkreise Gifhorn, Lüneburg und Vechta. Die regional sehr unterschiedlichen Bevölkerungsentwicklungen gehen auf unterschiedliche Fertilitätsraten, Sterbeziffern und Wanderungsmuster zurück.

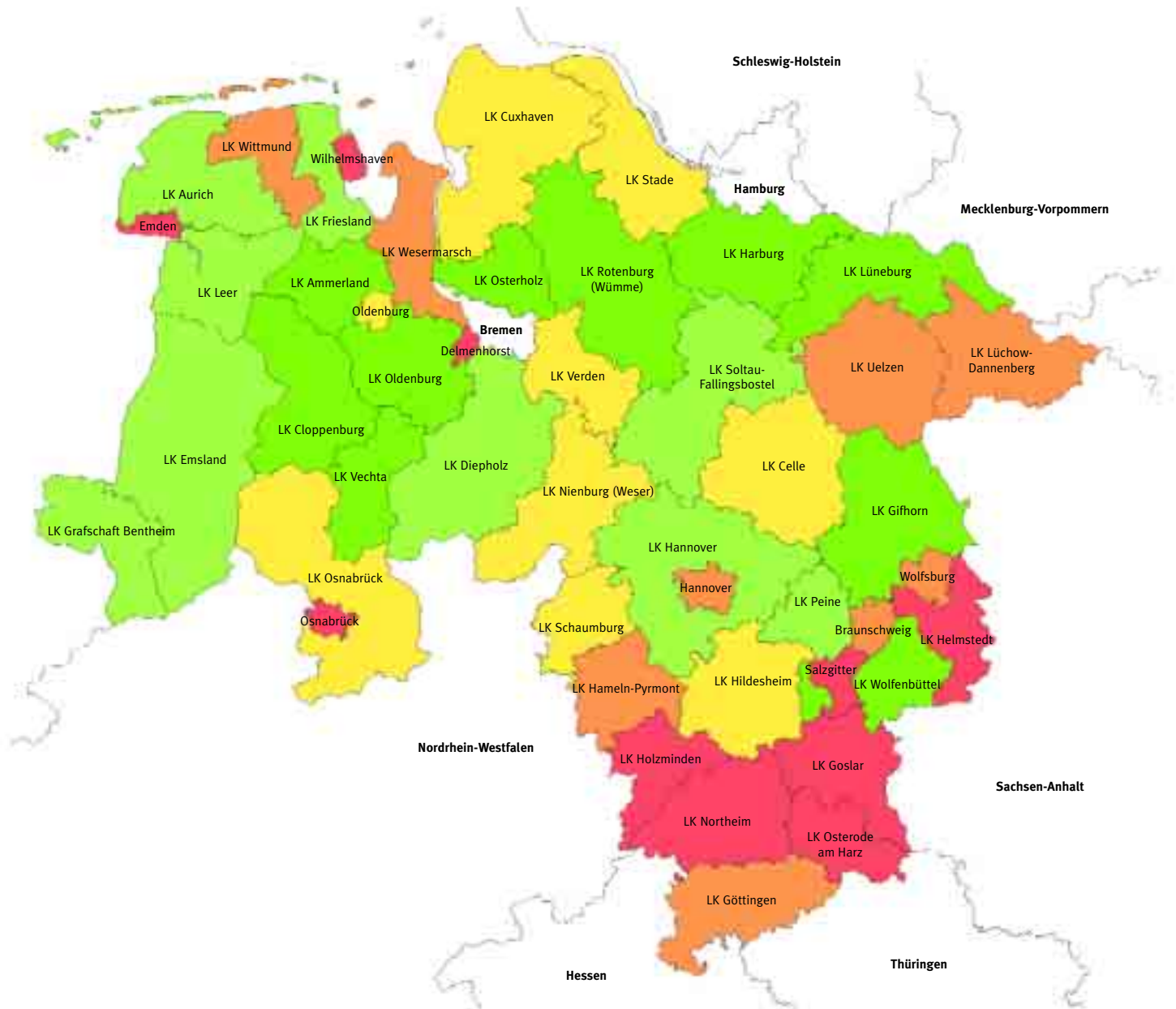
Abbildung 26: Bevölkerungszunahme bzw. -abnahme in den niedersächsischen Landkreisen und kreisfreien Städten von 1990 bis 2000





Karte 7

Bevölkerungsentwicklung vom 31.12.1999 bis zum 31.12.2000



Veränderung der Einwohnerzahl vom 31.12.1999 bis zum 31.12.2000 in %

	deutliche Zunahme: 0,75 bis unter 1,45
	Zunahme: 0,50 bis unter 0,75
	leichte Zunahme: 0,07 bis unter 0,50
	leichte Abnahme/Stagnation: -0,25 bis unter 0,07
	deutliche Abnahme: -1,35 bis unter -0,25

Niedersachsen: 0,35

Lesebeispiel:
 Der Landkreis Goslar zählte 2000 zu den Gebieten mit den höchsten relativen Bevölkerungsverlusten. Von Januar bis Dezember 2000 sank die Einwohnerzahl um 715 bzw. 0,5 % (vgl. Tabelle 5 im Anhang).

Datenbasis: NLS



Hohe Geburtenüberschüsse im Weser-Ems-Gebiet

Natürliche Bevölkerungsentwicklung in den Städten negativ.

Höchster absoluter Geburtenüberschuss im Emsland.

Die Aufschlüsselung der Bevölkerungsentwicklung in natürliche und wanderungsbedingte Ursachen zeigt im Jahr 2000 für die meisten Landkreise und – mit der Ausnahme von Oldenburg und Delmenhorst – für alle kreisfreien Städte mehr Sterbefälle als Geburten (vgl. orange Balken in Abb. 27). Ein Geburtenüberschuss war in 17 Landkreisen und Städten festzustellen. Von diesen ragte absolut gesehen das Emsland mit einem Geburtenüberschuss von 1100 Personen hervor, gefolgt von Cloppenburg mit 801 und Vechta mit 618 Personen. Gemeinsames Merkmal der drei Landkreise ist ein hoher Bevölkerungszuwachs im Laufe der letzten zehn Jahre sowie die im niedersächsischen Vergleich recht junge Bevölkerungsstruktur.

In weiten Teilen des südlichen Niedersachsen, aber auch in den Städten Wilhelmshaven, Salzgitter, Osnabrück und Emden

zeigen beide Entwicklungen nach „unten“. Für die absoluten Bevölkerungsverluste ist neben dem Geburtendefizit ein Wanderungsverlust mitverantwortlich. Den höchsten absoluten Wanderungsverlust musste Wilhelmshaven hinnehmen.

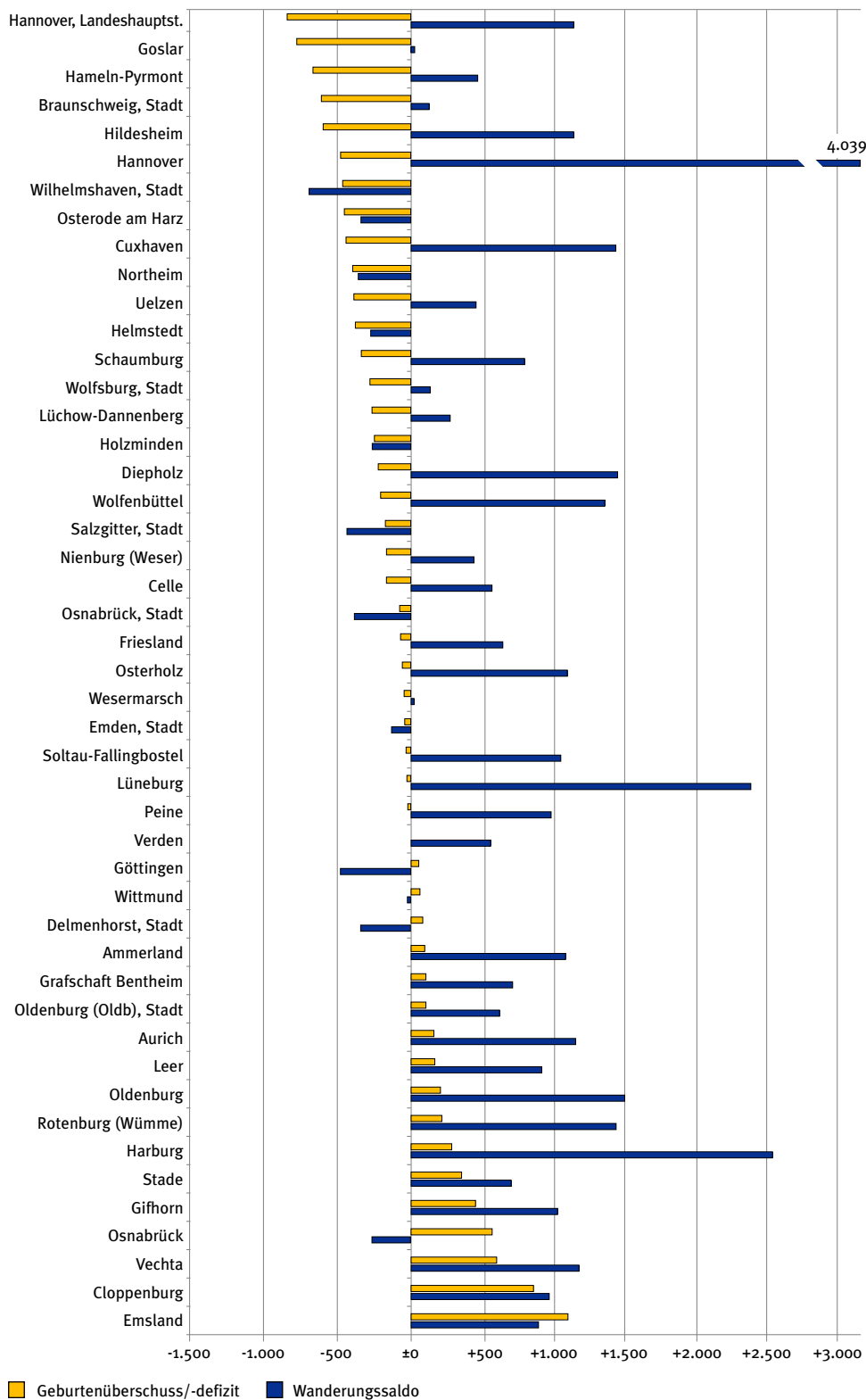
Altersstrukturprofile in Niedersachsen nicht einheitlich

Die regional unterschiedlichen Fertilitätsraten, Sterbeziffern und Wanderungsmuster beeinflussen die regionalen Altersstrukturprofile. Der Anteil der über 65-Jährigen ist im südlichen Niedersachsen – bis auf den Landkreis Göttingen – besonders hoch. Die Polarisierung der Altersstruktur hat sich im regionalen Vergleich sogar noch leicht verstärkt. In den Harz-Landkreisen Goslar und Osterode wohnten Ende 1999 anteilmäßig noch mehr ältere Einwohner als ein Jahr zuvor (21,3 % bzw. 21,5 %). Am geringsten ist der Anteil der über 65-Jährigen an der Bevölkerung in Vechta (12,9 %).

Hoher Anteil älterer Einwohner im südlichen Niedersachsen.



Abbildung 27: Geburtenüberschuss/-defizit und Wanderungssaldo in den niedersächsischen Landkreisen und kreisfreien Städten im Jahr 2000





3.2. Haushaltsentwicklung

Zahl und Struktur der Haushalte sind zentrale Größen der Wohnungsnachfrage.

Die Nachfrage nach Wohnungen geht von Haushalten aus, nicht von Einzelpersonen, auch wenn Letztere immer häufiger als Einpersonenhaushalte Wohnungen nachfragen. Neben den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind **Zahl und Struktur der Haushalte** die entscheidenden Nachfragegrößen.

Die Entwicklung der Haushaltsgröße und -struktur hängt neben der Altersstruktur der Bevölkerung wesentlich von den sich verändernden Lebensstilen und Familienformen ab. Einfluss hat beispielsweise die Zahl der Eheschließungen, die in Niedersachsen 1999 leicht gestiegen ist, sowie die Zahl der Ehescheidungen, die leicht zurückgegangen ist. Der Anteil der Frauen, die keine Kinder bekommen, hat in den letzten Jahren kontinuierlich zugenommen. Heute bleibt von den jüngeren Frauen ein Drittel kinderlos. Bei den Müttern dieser Jahrgänge betrug der Anteil nur 10%.¹⁷ Auch die Zahl der Lebensgemeinschaften, die dauerhaft zwei Wohnungen unterhalten, oder das „Lösungsverhalten der Kinder von den Eltern“ mit der Gründung eines neuen Haushalts beeinflussen die Haushaltsdaten.

Immer mehr Frauen zeitlebens kinderlos.

In Niedersachsen wurden Anfang 2000 über 3,6 Mio. Privathaushalte gezählt. Die Tendenz zur Verkleinerung der Haushalte hielt 2000 an. Mittlerweile bilden durchschnittlich 2,2 Personen einen Haushalt.

Viele Singlehaushalte in den Städten

Die Entwicklung verläuft in den Regionen sehr unterschiedlich. In den kreisfreien Städten Niedersachsens liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße bei knapp 1,9 Personen, während in den Landkreisen durchschnittlich 2,3 Personen einen Haushalt bilden. Der starke Unterschied zwischen den Städten und den Landkreisen (vgl. Karte 8 und Tabelle 5) ist zum großen Teil auf die regional unterschiedlichen Geburtenraten zurückzuführen. Aber nicht nur zwischen Stadt und Land gibt es Unterschiede, sondern beispielsweise auch zwischen West- und Südniedersachsen. In Westniedersachsen leben relativ große Haushalte und eine junge Bevölkerung – in Südniedersachsen kleine Haushalte und eine relativ alte Bevölkerung. Diese Strukturen bleiben nach der Erkenntnis der Wohnungsprognose 2015¹⁸ auch in Zukunft erhalten oder polarisieren sich.

Im westlichen Niedersachsen sind die Haushalte am größten.

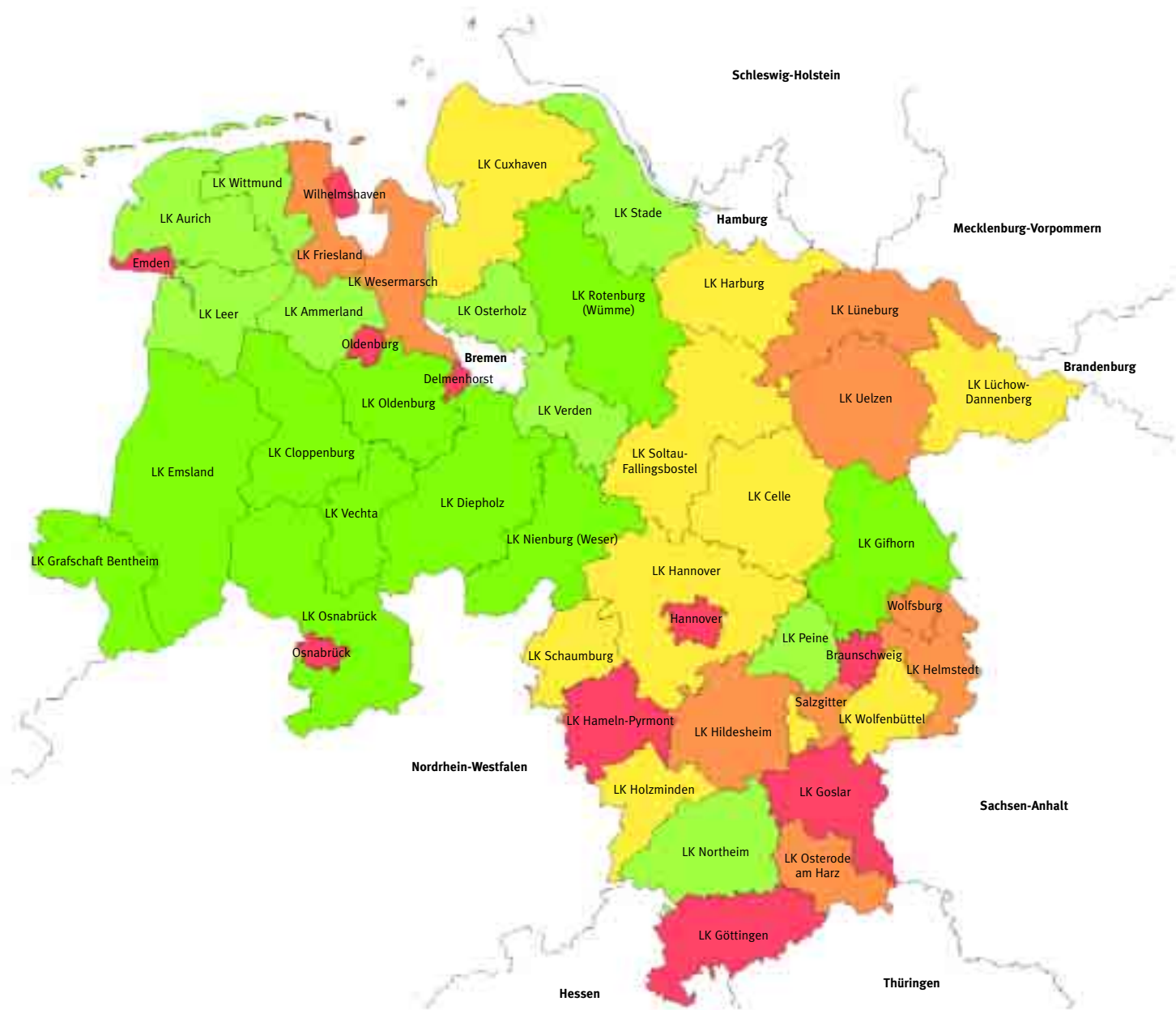
Die größten Haushalte mit durchschnittlich etwa 3 Haushaltsmitgliedern sind wie schon in den letzten beiden Jahren in den Landkreisen Cloppenburg, Vechta und Emsland zu finden. Diese zählen zu den Landkreisen mit den höchsten positiven Geburtensalden in Niedersachsen. Mit durchschnittlich 1,73 Personen je Haushalt wies die Stadt Hannover 1999 die geringste Haushaltsgröße auf. In die Klasse mit der geringsten Personenzahl je Haushalt fallen neben den anderen kreisfreien Städten auch die Landkreise Goslar, Göttingen und Hameln-Pyrmont. Während in

¹⁷ Vgl. auch im folgenden Birg, Herwig: Trends der Bevölkerungsentwicklung, Auswirkungen der Bevölkerungsschrumpfung, der Migration und der Alterung der Gesellschaft in Deutschland und Europa bis 2050, insbesondere im Hinblick auf den Bedarf an Wohnraum, Schriftenreihe des Verbandes deutscher Hypothekenbanken, Band 12, Frankfurt am Main 2000.

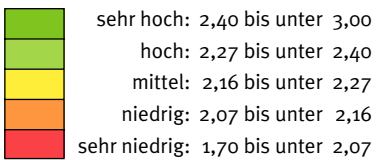
¹⁸ Vgl. Wohnungsprognose 2015, Reihe Berichte zu den Wohnungsmärkten hrsg. von der niedersächsischen Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen, Hannover 2001, S. 8ff.



Karte 8 Haushaltsgröße 1999



Einwohner je Haushalt



Niedersachsen: 2,20

Lesebeispiel:
 Der Landkreis Goslar fällt 2000 in die Klasse sehr niedriger Haushaltsgrößen. Die Haushalte sind mit 1,9 Personen deutlich kleiner als im niedersächsischen Durchschnitt (vgl. Tabelle 5 im Anhang).

Datenbasis: NLS, GfK-Gruppe



Göttingen die vielen kleinen Studentenhaushalte für die geringe Haushaltsgröße mitverantwortlich sind, ist es in Goslar der hohe Anteil der älteren Bevölkerung.

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung nicht notwendigerweise in die gleiche Richtung laufen müssen: Anders als im niedersächsischen Durchschnitt, wo sowohl die Bevölkerungs- als auch die Haushaltszahl in den letzten Jahren kontinuierlich stieg, haben einzelne Landkreise und kreisfreie Städte zum Teil Bevölkerungsverluste (vgl. Karte 7 und Tabelle 5) hinnehmen müssen, während gleichzeitig die Zahl der Haushalte aufgrund der Zunahme der Einpersonenhaushalte stieg. Dies war zuletzt beispielsweise in den Städten Delmenhorst, Emden und Osnabrück und in den Landkreisen Hameln-Pyrmont und Wesermarsch zu beobachten. In anderen

Städten und Landkreisen wie in Salzgitter, Osterode am Harz und Goslar waren jedoch beide Entwicklungen negativ. Hier ging weder von der Bevölkerungsentwicklung noch von der Entwicklung der Haushaltsgröße ein positiver Impuls auf die Wohnungsnachfrage aus.

Die rückläufige durchschnittliche Personenzahl je Haushalt führt nicht zur Nachfrage kleinerer Wohnungen. Im Gegenteil, auch in den letzten Jahren hat der durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnraumverbrauch zugenommen – seit 1992 um mehr als vier auf heute 42 Quadratmeter pro Kopf. Ein Grund hierfür ist nicht (nur) verändertes Nachfrageverhalten, sondern die Tatsache, dass immer noch zahlreiche ältere Menschen nach dem Tod des Ehepartners in den gewohnten vier Wänden bleiben und allein in einem Einfamilienhaus oder einer Mietwohnung wohnen.



3.3. Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung

Ob die Haushalte ihre Wohnwünsche realisieren können, hängt von den Eigenpotenzialen der Wohnungsversorgung und damit vom Einkommensniveau und der Einkommensverteilung ab. Das Einkommensniveau wird über den Indikator Haushaltskaufkraft abgebildet und zeigt das durchschnittliche Nachfragepotenzial der Haushalte. Der Sozialindikator ist Struktur- bzw. Verteilungsindikator. Er bezieht sich auf jenen Teil der Bevölkerung, der auf

Haushaltskaufkraft und Sozialbelastung bestimmen näherungsweise Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung.

Transfereinkommen angewiesen ist und sich nur schwer selbst mit ausreichend Wohnraum am freien Markt versorgen kann.

Haushaltskaufkraft nur geringfügig gestiegen

Seit 1996 stieg die Haushaltskaufkraft im niedersächsischen Durchschnitt um gut 2.000 DM auf knapp 66.000 DM je Haushalt und Jahr. Zuletzt war der Impuls auf die Wohnungsnachfrage aufgrund der geringen Steigerung schwach (vgl. Kap. 1, Abb. 12).

Haushaltskaufkraft legt im Jahr 2000 nur um 0,2 % zu.

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 Wohnraumnachfragepotenzial.

Von der GfK-Gruppe in Nürnberg wird hierzu die Lohn- und Einkommensteuerstatistik ausgewertet und um Transferleistungen (Arbeitslosengeld, Kindergeld, Wohngeld 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-Gruppe die Kaufkraft auf das aktuelle Jahr. Wird die Kaufkraft einer Region in Relation zu deren Haushalten gesetzt, ergibt sich die Haushaltskaufkraft in den Landkreisen und kreisfreien Städten.

Wie schon in den Vorjahren zählten auch im Jahr 2000 die Haushalte in den kreisfreien Städten mit der Ausnahme von Wolfsburg zu jenen mit niedriger Kaufkraft, während in den Kreisen entlang einer geographischen Linie vom Hamburger Umland im Norden bis nach Cloppenburg nahe der holländischen Grenze die Kaufkraft teilweise um 20.000 DM, in der Spitze sogar um knapp 30.000 DM je Haushalt und Jahr höher sind (vgl. Karte 9 und Tab. 6 im Anhang). Schlusslichter bei der Haushaltskaufkraft sind wie schon in den letzten beiden Jahren die Städte Emden, Osnabrück und Wilhelmshaven. Ein Grund für

Geringe Haushaltskaufkraft in den Städten.

diese enormen Unterschiede ist die in den Städten geringere Personenzahl (vgl. Kap. 3.2) und die damit verbundene niedrigere Zahl an Einkommensbeziehern je Haushalt. Daneben bestimmen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Stärke oder Schwäche einer Region und damit die Einkommenshöhe, wobei die hohe Sozialbelastung in den Städten tendenziell zu einer geringeren Kaufkraft führt als in den ländlichen Regionen (vgl. folgenden Abschnitt zum Sozialindikator). Zusätzlich bindet das von den wohnungswirtschaftlichen Akteuren festgestellte höhere (Miet-) Preisniveau in den Städten die Kaufkraft.

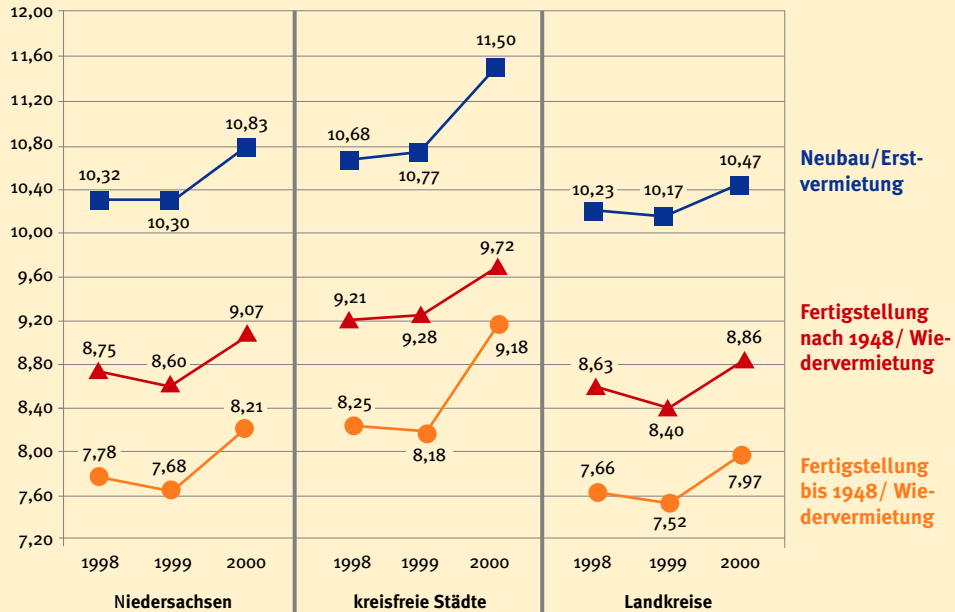


Ergebnis der Befragung wohnungswirtschaftlicher Akteure 2001

Entgegen vieler Erwartungen sprechen die LTS-Befragungen für eine Trendumkehr: **Deutliche Mietsteigerungen statt sinkender Preise für Wohnraum in Niedersachsen** (links in der Abbildung). Während die Vermieter in den Landkreisen (in der Abbildung rechts) 1999 noch in allen Segmenten Abschläge hinnehmen mussten, stiegen hier die Mieten 2000 ebenso wie in den kreisfreien Städten (Abbildungsmitte) deutlich an. Der untere Wendepunkt scheint erreicht. Bei den älteren Stadtwohnungen (Fertigstellung bis 1948) mussten die Mieterhaushalte mit 9,18 DM durchschnittlich eine D-Mark mehr je qm zahlen als noch 1999. **Diese Entwicklung erschwert es den unteren Einkommenschichten, preiswerten Wohnraum zu finden.** Unverändert sind die Niveauunterschiede zwischen alten und neuen Wohnungen und zwischen Stadt und Land. In allen Segmenten mussten die Mieter in den kreisfreien Städten mehr zahlen als auf dem Land, bei den älteren Bestandswohnungen sogar weit über eine D-Mark je qm mehr (9,18 DM gegenüber 7,97 DM).

Durchschnittliche Nettokaltmiete/qm für eine Dreizimmerwohnung

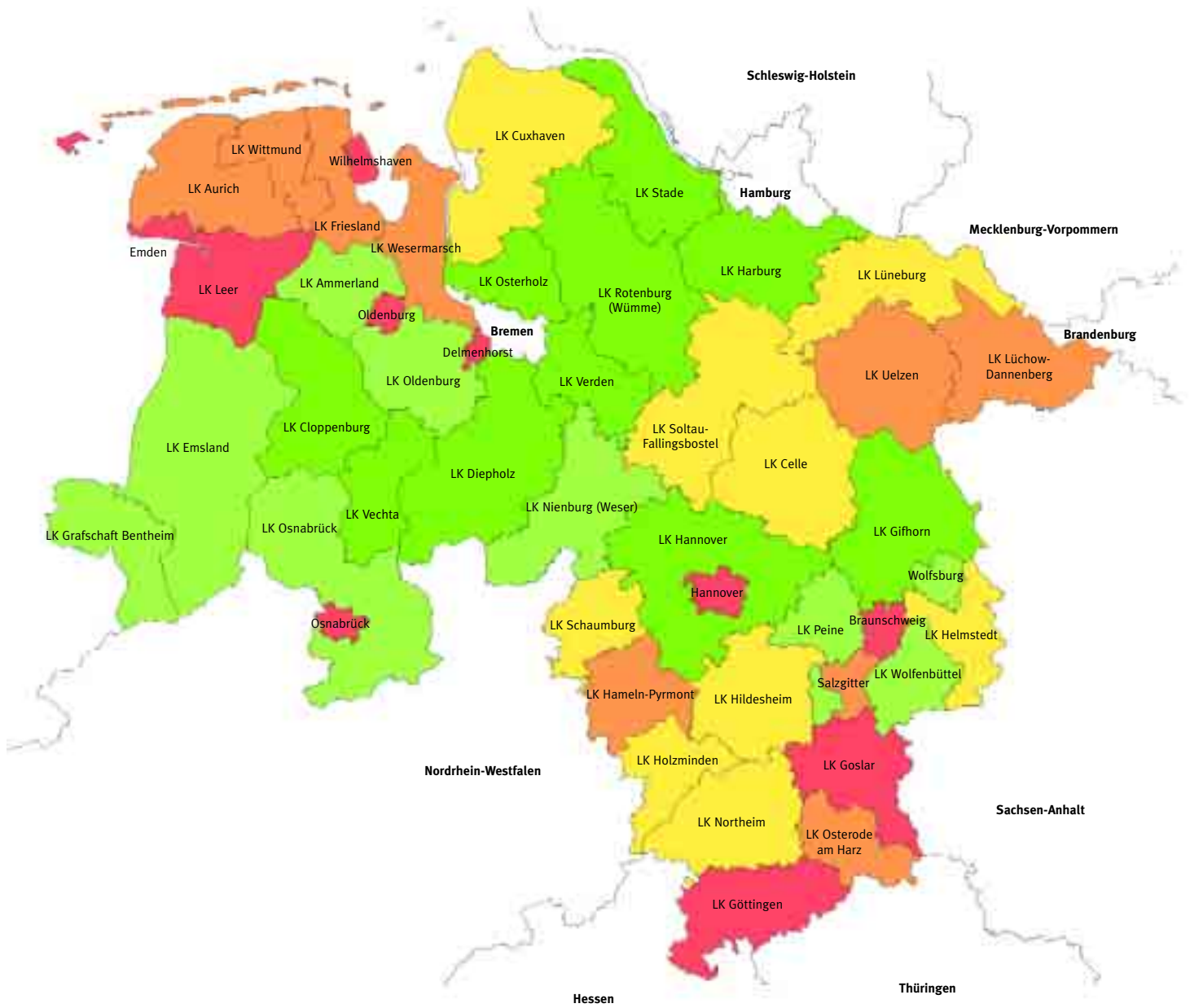
bei ...



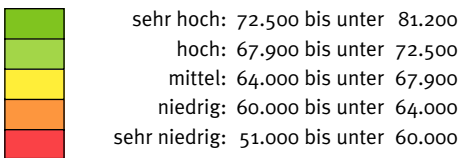
Gefragt war nach der durchschnittlich erzielbaren Nettokaltmiete bei Wieder- bzw. Erstvermietung je qm für eine Dreizimmer-Wohnung mittleren Wohnwerts mit ca. 70 qm.



Karte 9 Haushaltskaufkraft 2000



Kaufkraft je Haushalt in DM/Jahr



Niedersachsen insgesamt: 65.979

Lesebeispiel:
Der Landkreis Goslar befindet sich 2000 mit einer Kaufkraft von 58.046 DM je Haushalt und Jahr in der Klasse mit sehr niedriger Kaufkraft (vgl. Tabelle 6 im Anhang).

Datenbasis: GfK-Gruppe



Die fünf Landkreise mit der höchsten Kaufkraft haben in den vergangenen Jahren lediglich untereinander die Reihenfolge gewechselt. Vechta verschlechterte sich in den letzten beiden Jahren von Platz eins auf Platz drei. Gifhorn verbesserte seine Position von Rang vier im Jahr 1997 auf eins in 1999. Zu den „Top-Fünf“ zählen daneben Harburg, Diepholz und Verden. Aktuell haben die Gifhorer entgegen dem allgemeinen Trend leichte Kaufkraftverluste hinnehmen müssen, verfügten aber trotzdem nach 1999 auch 2000 über die höchste Kaufkraft in Niedersachsen. Teilweise haben gute Infrastrukturanbindungen und die damit verbundenen günstigen Rahmenbedingungen ein gutes Klima für Industrieansiedlungen geschaffen und dazu geführt, dass die fünf Landkreise bei den

*Wirtschaftliche
Rahmenbedin-
gungen bei den
Top-Fünf positiv.*

wichtigsten Wirtschaftsdaten fast durchgängig über dem Durchschnittswert für Niedersachsen liegen. Die überwiegend diversifizierte Wirtschaftsstruktur ist gegenüber Konjunkturschwankungen weniger anfällig. Die dynamische Entwicklung hat sich bei den fünf Regionen mit zunehmenden Beschäftigtenzahlen sowie rückläufigen Arbeitslosenquoten positiv auf den Arbeitsmarkt (vgl. Kapitel 3.4.) ausgewirkt und hält die Kaufkraft auf überdurchschnittlichem Niveau.



Sozialindikator

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

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.

Komponenten des Sozialindikators entwickeln sich positiv

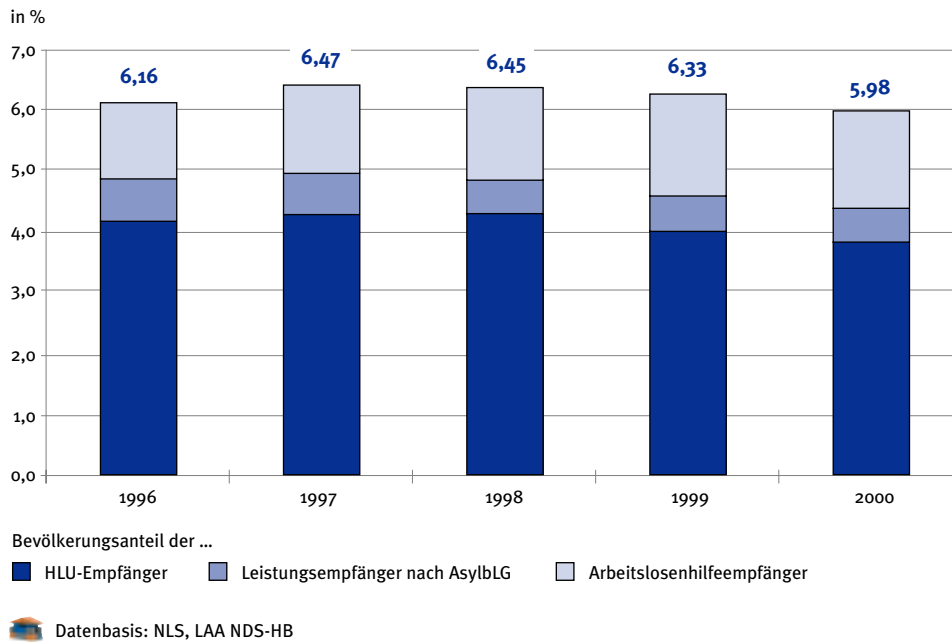
Die Betrachtung der durchschnittlichen Haushaltskaufkraft allein reicht zur Beurteilung der Eigenpotenziale zur Wohnungsverorgung nicht aus. Aufgrund der ungleichen Kaufkraftverteilung kann sich ein Teil der Bevölkerung nur schwer aus eigener Kraft am freien Markt mit ausreichendem Wohnraum versorgen und ist deshalb auf Wohnungen im Niedrigpreissegment bzw. auf geförderte Wohnungen angewiesen. In der „Wohnungsmarktbeobachtung“ wird dieser Bevölkerungsanteil näherungsweise mit dem Sozialindikator erfasst.

Die Sozialbelastung ist in Niedersachsen seit 1997 rückläufig. Der Sozialindikator fiel im Jahr 2000 unter die Sechszehnprozentmarke und erreichte einen Wert von 5,98 %. Er liegt damit unter dem Niveau von 1996. Im Gegensatz zum Vorjahr haben sich im Jahr 2000 alle Komponenten des Sozialindikators in die gleiche Richtung entwickelt (Abb. 28), wenn auch mit unterschiedlicher Intensität. Durch die Konjunkturunbrüche im Jahr 2001 ist es aber zu früh, um von einer Trendumkehr zu sprechen.

Sozialbelastung niedriger als 1996 – trotzdem keine Entwarnung.



Abbildung 28: Entwicklung des Sozialindikators und seiner Komponenten in Niedersachsen in % der Bevölkerung



Komponenten weisen alle in die gleiche Richtung.

Weniger HLU-Empfänger ...

Der wichtigste Bestandteil des Sozialindikators ist die Anzahl der Empfänger laufender Hilfen zum Lebensunterhalt (HLU-Empfänger, dunkelblau in Abb. 28), die Ende 2000 bei 308.400 Personen lag. Das entspricht einem Bevölkerungsanteil von 3,9%. Seit dem Höchststand am 31.12.1997 sind damit per Saldo 28.900 Personen unabhängig von Sozialhilfe geworden (-8,6%). Dieser kontinuierliche Rückgang erklärt sich in erster Linie durch beschäftigungswirksame Maßnahmen der Kommunen und durch die günstige Konjunkturlage der letzten Jahre. Auch dürften

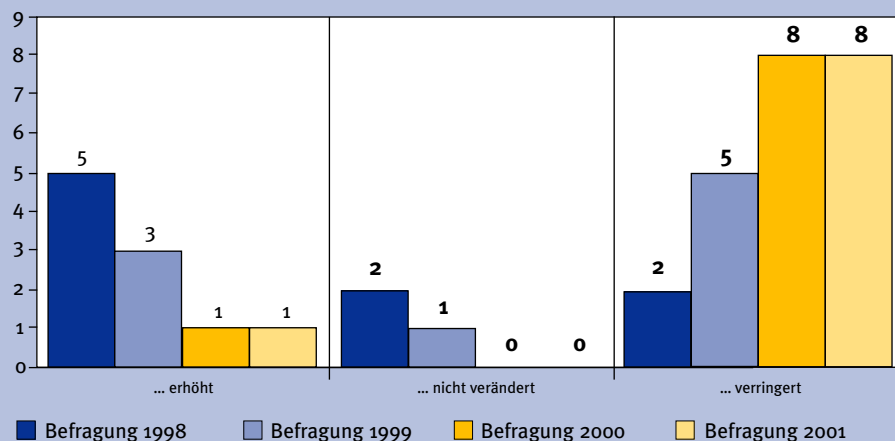
verschärfte Kontrollen bei den Leistungsempfängern sowie eine intensivere Betreuung durch die Kommunen bei der Wiedereingliederung in das Berufsleben dazu beigetragen haben. Entgegen der insgesamt rückläufigen Tendenz weist die Statistik bei den Familien mit einem allein erziehenden Elternteil – das ist bis auf relativ wenige Ausnahmefälle die Mutter – einen Anstieg aus. Ende 2000 umfasste diese Gruppe 36.300 Familien mit 61.100 minderjährigen Kindern, also insgesamt 97.400 Hilfeempfänger. Das waren knapp vier Prozent mehr als noch Ende 1997.



Ergebnis der Kommunalbefragung 2001

Der im Vorjahr beobachtete Wandel bei den Empfängern laufender Hilfe zum Lebensunterhalt in den niedersächsischen Zentren hat sich mit der aktuellen Befragung bestätigt. Auch in diesem Jahr gaben acht von neun kreisfreien Städten an, dass sich die Empfängerzahlen in den letzten zwei Jahren verringert haben.

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



Für die kommenden zwei Jahre befürchten – wie schon im Jahr zuvor – nur zwei von neun kreisfreien Städten einen Anstieg der Empfängerzahlen. Niedersachsenweit steigt allerdings der Anteil derer, die höhere Empfängerzahlen voraussehen, von 18 % auf 28 %.

... weniger Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz ...

Seit 1993 ist die Anzahl der Leistungsberechtigten nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (mittelblau in Abb. 28) stark rückläufig. Im Jahr 2000 wurden 32.800 Asylbewerber in Niedersachsen registriert, über 20% weniger als im Vorjahr. Die Gründe für die weiter zurückgehende Zahl der Asylbewerber liegen unter anderem in der mit Beihilfen geförderten zunehmenden Rückkehr von Bürgerkriegsflüchtlingen nach Bosnien-Herzegowina, Kroatien, Jugoslawien und in das Kosovo.

abgenommen, die bei der Wohnungsvergorgung auf staatliche Hilfen angewiesen sind. Allein erziehende Mütter sind jedoch in zunehmendem Maß auf Unterstützung angewiesen.

Trotz Abnahme des Sozialindikators bleibt die Gesellschaft zwiegespalten. Ein Teil der Bevölkerung kann seine Wohnbedürfnisse weder aktuell noch in Zukunft aus eigener Kraft ausreichend befriedigen und bleibt auf geförderte Wohnungen bzw. Wohnungen des unteren Preissegments angewiesen. In diesen beiden Marktsegmenten ist nach Auffassung der wohnungswirtschaftlichen Akteure die aktuelle Situation und aller Voraussicht nach auch die Lage bis Ende 2002 nicht so entspannt wie der Wohnungsmarkt insgesamt.

Weiterhin zwiegespaltene Gesellschaft.

... und weniger Arbeitslosenhilfeempfänger.

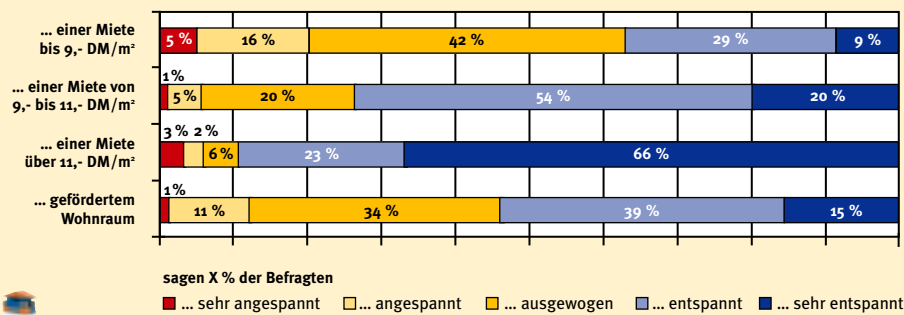
Rückläufig ist erstmals seit vielen Jahren auch die Zahl der Arbeitslosenhilfeempfänger (hellblau in Abb. 28). Mit 133.000 Berechtigten im Jahr 2000 hat sich dieser Personenkreis gegenüber dem Vorjahr um 6,4% verringert. Mit der Abnahme des Sozialindikators hat zwar die Zahl derer leicht



Ergebnis der Befragung wohnungswirtschaftlicher Akteure 2001

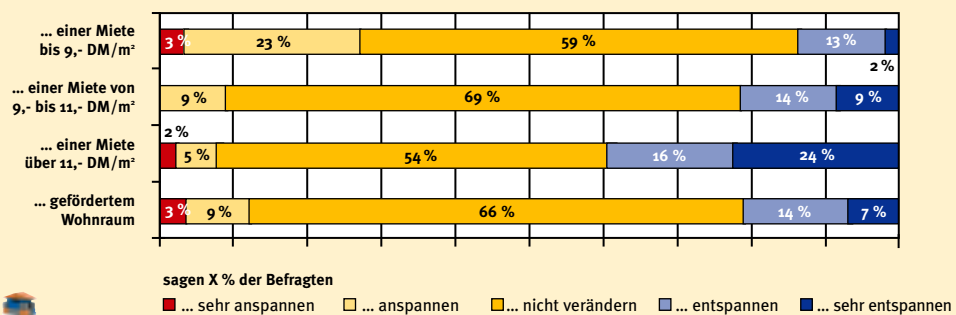
Die Interviewpartner konnten die aktuelle Wohnungsmarktlage auf einer fünfstufigen Skala von „sehr entspannt“ bis „sehr angespannt“ bewerten. Die Einstufung sollte aus Nachfragersicht erfolgen, d.h. bei einer das Wohnungsangebot stark übersteigenden Nachfrage liegt eine starke Anspannung vor und bei hohem Angebotsüberhang eine starke Entspannung. Im Frühjahr 2001 sahen 9 von 10 Interviewpartnern im oberen Marktsegment (über 11 DM/qm Nettokaltmiete) einen Wohnungsüberhang (vgl. untenstehende Abb.). Auch im Segment zwischen 9 und 11 DM/qm ist die Situation für die große Mehrheit (sehr) entspannt, während dieser Meinung im unteren Preissegment (unter 9 DM/qm) nur 38% der Befragten sind. Ein Fünftel der wohnungswirtschaftlichen Akteure stuft den Markt im unteren Preissegment als (sehr) angespannt ein. Im Segment geförderter Wohnraum sind nur ein gutes Zehntel dieser Meinung.

Die aktuelle Mietwohnungsmarktlage (Frühjahr 2001) ist bei ...



Bis Ende 2002 geht die Mehrheit der Befragten in allen Marktsegmenten von einer unveränderten Wohnungsmarktlage aus. Im unteren Preissegment rechnet ein Viertel der Befragten mit einer (starken) Anspannung, bei gefördertem Wohnraum sind 12% der Befragten dieser Meinung.

Die Mietwohnungsmarktlage wird sich bis Ende 2002 bei ...





Ergebnis der Kommunalbefragung 2001

Guter Wohnraum ist teuer – für einen Teil der Bevölkerung trotz rückläufiger Sozialbelastung immer noch zu teuer. Deshalb gibt es als staatlichen Zuschuss zu den Kosten für Wohnraum das Wohngeld. Wohngeld können Mieter und Eigentümer erhalten, wenn ihre Miete bzw. Belastung die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Haushalts überfordert. Mit der Wohngeldnovelle zum 1. Januar 2001 gab es durch die Berücksichtigung der Entwicklung von Mieten und Einkommen Leistungsverbesserungen. Das Gleichgewicht zwischen dem Mietzuschuss für Sozialhilfeempfänger (dem bisherigen Pauschalwohngeld) und dem allgemeinen Wohngeld (dem bisherigen Tabellenwohngeld) soll wieder hergestellt werden. Vor dem Hintergrund der neuen Vorschriften glauben fast alle Kreise, dass sich die Zahl der Empfänger von allgemeinem Wohngeld bis Ende 2001 erhöhen wird. Bei den besonderen Mietzuschüssen gehen die meisten von gleich bleibenden Zahlen aus.

Sozialindikator gesunken – aber nicht überall

Karte 10 verdeutlicht die regionalen Unterschiede in Niedersachsen (vgl. auch Tabelle 6). Der Sozialindikator ist im Jahr 2000 wie auch in den Vorjahren in den kreisfreien Städten erheblich höher als im Landesdurchschnitt. Mit etwa 10 % wurden die höchsten Werte in der Landeshauptstadt Hannover sowie in Wilhelmshaven und Delmenhorst registriert. Mit Werten zwischen 8-9% folgen die Städte Salzgitter, Oldenburg und Emden. Mit einem Sozialindikator von unter 5 % liegt Wolfsburg deutlich unter dem Landesdurchschnitt und nimmt unter den kreisfreien Städten eine Sonderstellung ein. Bis auf drei Gebietseinheiten ist der Sozialindikator im Vergleich zum Vorjahr überall entsprechend dem Landestrend gesunken. Von hohem Niveau aus müssen Lüchow-Dannenberg und Delmenhorst eine noch höhere Sozialbelastung verkraften. Der Landkreis Osnabrück ist zwar der Dritte im Bunde, jedoch mit einem Sozialindikator von 4,3% fast am unteren Ende der Skala. Hier finden sich auch alle südwestniedersächsischen Landkreise sowie Harburg und Gifhorn.

Sozialbelastung reicht von 3,2 % in Vechta bis 10,1 % in der Landeshauptstadt.

Über den Zeitraum von 1997 bis 2000 betrachtet lässt sich für Niedersachsen bei der Entwicklung der Sozialbelastung eine gesplante Entwicklung konstatieren. Während sich die Werte im Westen zum Teil sehr deutlich verbesserten, stagnierte die Entwicklung im Osten des Landes. In sieben Landkreisen darunter Celle, Lüneburg, Lüchow-Dannenberg und Helmstedt stieg in diesem Zeitraum der Sozialindikator sogar an.

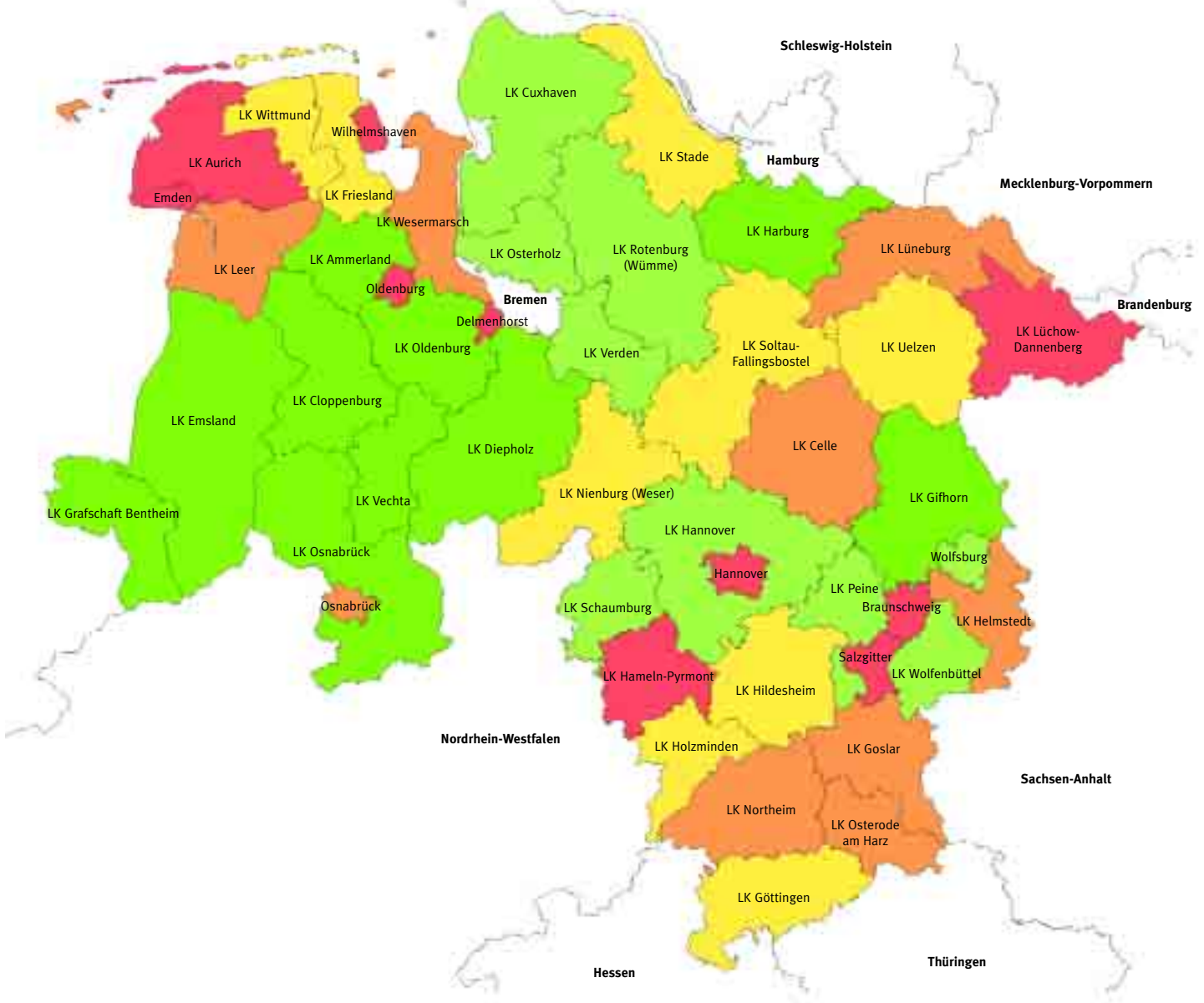
Zusammenfassend zeigen in den meisten Städten die niedrige Haushaltskaufkraft und der hohe Sozialindikator relativ geringe Eigenpotenziale zur Wohnungsversorgung an. Eine hohe Haushaltskaufkraft verbunden mit einem niedrigen Sozialindikator in Umlandgemeinden großer Städte, wie in den Landkreisen Harburg, Ammerland, Oldenburg, Diepholz und Gifhorn deutet auf hohe Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung hin. Mit der dritthöchsten Kaufkraft und der niedrigsten Sozialbelastung führt der Landkreis Vechta das Eigenpotenzial-Ranking an.

Hohe Sozialbelastung und geringe Haushaltskaufkraft versus geringe Sozialbelastung und hohe Kaufkraft.

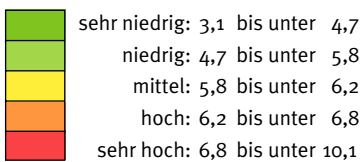


Karte 10 Sozialindikator 2000

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



in %



Niedersachsen insgesamt: 6,0

Lesebeispiel:
Der Landkreis Goslar befindet sich 2000 mit einem Sozialindikator von 6,3 % in der Klasse mit hohen Indikatorwerten (vgl. Tabelle 6 im Anhang).



3.4. Wirtschaftliche Dynamik

Die wirtschaftliche Entwicklung in Niedersachsen war im Jahr 2000 von einer deutlichen Aufwärtsbewegung gekennzeichnet. Das Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts lag mit 2,4 % deutlich über dem des Vorjahres (1,3 %). Dabei war die konjunkturelle Belebung insbesondere auf die positive Entwicklung im verarbeitenden Gewerbe zurückzuführen. Die Industrie profitierte in erster Linie von einem starken Exportgeschäft. Vor allem die für Niedersachsen besonders wichtige Automobilindustrie konnte ihre Auslandsumsätze deutlich ausweiten. Auch die niedersächsische Dienstleistungswirtschaft verzeichnete eine positive Geschäftslage. Dagegen ging im niedersächsischen Baugewerbe nach dem Auslaufen der EXPO-bedingten Sonderkonjunktur die Bruttowertschöpfung um 6,1 % zurück. Besonders drastisch waren dabei die Rückgänge im Wohnungsbau (-21 %), der gemessen am Umsatzanteil der wichtigste Auftraggeber für die niedersächsische Bauindustrie ist. Entsprechend der schlechten Auftragslage ist der Umsatz im gesamten Bauhauptgewerbe im vergangenen Jahr spürbar (-6,5 %) gesunken.

*Positives
BIP-Wachstum
in 2000 ...*

*... aber Rückgang
im Wohnungsbau.*

*Wirtschaftliche
Dynamik belebt
Arbeitsmarkt.*

Die insgesamt positive wirtschaftliche Entwicklung machte sich auch am niedersächsischen Arbeitsmarkt bemerkbar. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg im Jahr 2000 deutlich um 2,1 % auf 3,466 Mio. Personen. Im Vorjahr hatte der Anstieg lediglich 0,7 % betragen. Im Bereich Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleistungen, der zu über zwei Dritteln aus den unternehmensnahen Dienstleistungen besteht, stieg sie um beachtliche 7,1 %. Entsprechend konnte die Arbeitslosigkeit in Niedersachsen zum dritten Mal in Folge abgebaut werden. Die Arbeitslosenquote bezogen auf **alle** zivilen Erwerbspersonen lag im Jahresdurchschnitt 2000 bei 9,3 % gegenüber 10,3 % im Vorjahr. Die Arbeitslosenquote bezogen auf die **abhängigen** zivilen Erwerbspersonen betrug im Jahr 2000

durchschnittlich 10,3 % gegenüber 11,5 % im Vorjahr.¹⁹ Der deutliche Abbau der Arbeitslosigkeit ist sowohl auf die konjunkturelle Belebung als auch auf demografische Faktoren zurückzuführen. So scheiden seit einiger Zeit in größerem Maße ältere Arbeitnehmer aus dem Erwerbsleben aus als jüngere aus geburtenschwachen Jahrgängen nachfolgen.

Im ersten Halbjahr 2001 stieg das reale Bruttoinlandsprodukt in Niedersachsen nach vorläufigen Berechnungen nur noch um 0,5 %. Einem günstigen Konjunkturverlauf im verarbeitendem Gewerbe standen heftige Einbußen im Baugewerbe und eine schwächere Entwicklung im Dienstleistungsgewerbe gegenüber. Angesichts der Eintrübung der weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit weniger expansiven Außenhandelseinflüssen und einer nur verhaltenen Investitionstätigkeit ist für die zweite Jahreshälfte nicht mit einer Wachstumsbeschleunigung zu rechnen. Für 2002 ist ohne Berücksichtigung der wirtschaftlichen Folgen nach den Terroranschlägen in den USA ein leicht beschleunigtes Wachstum von 1 % bis 1,5 % zu erwarten. Der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte wird im Jahr 2001 um etwa 3 % höher liegen als 2000.

*BIP-Wachstum
2001 nur 0,5 %.*

Die positive Wirkung auf die regionale Einkommensentwicklung und damit auf die Wohnungsnachfrage ist umso kräftiger, je stärker in einem Landkreis oder in einer kreisfreien Stadt die Zahl der Erwerbstätigen zunimmt und je höher der Rückgang bei der Arbeitslosenquote ausfällt. Die Angaben zu den **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** (am Arbeitsort) sowie die **Arbeitslosenquote** bezogen auf die abhängigen zivilen Erwerbspersonen dienen auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte als Indikator für die wirtschaftliche Dynamik.

¹⁹ Im Folgenden wird die Arbeitslosenquote bezogen auf die abhängigen zivilen Erwerbspersonen analysiert.



Beschäftigung in Niedersachsen nimmt im Jahr 2000 zu

*In drei Jahren
4 % mehr
Beschäftigung.*

Nachdem zwischen 1992 und 1997 die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) in Niedersachsen kontinuierlich abgenommen hat, legte die Beschäftigtenzahl im vergangenen Jahr zum dritten Mal in Folge zu und erreichte das Niveau von 1992 (vgl. Kap, 1, Abb. 14).

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 2,2 v.H. auf 2,436 Mio. Höhere Beschäftigtenzahlen beleben die Wohnungsnachfrage, weil für viele ein sicherer Arbeitsplatz Grundvoraussetzung für die Planung und Schaffung von Wohneigentum ist.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVB)

Definitionsgemäß umfasst die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 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, Selbstständige, mithelfende Familienangehörige und geringfügig Beschäftigte werden nicht erfasst. Im Jahr 2000 ist eine Umstellung der Auswertungsmethode erfolgt. Die Zahlen für 1999 sind nachträglich nach oben korrigiert worden, auf der Ebene Niedersachsens um gut 10.000 Beschäftigte. Der Indikator sozialversicherungspflichtig Beschäftigte basiert auf dem Stichtag 30.06.

Wolfsburg legt 2000 kräftig zu – Emden verliert Beschäftigte

*Spannbreite
von +6,39 %
bis -2,30 %.*

Regional hat sich die Beschäftigtenzahl in Niedersachsen sehr unterschiedlich entwickelt. Wolfsburg legte von Mitte 1999 bis Mitte 2000 wie schon ein Jahr zuvor mit einem Plus von über 6 % (siehe Karte 11 und Tab. 7 im Anhang) mit Abstand am stärksten zu. Im angrenzenden Landkreis Gifhorn, wo sich vor allem die Zulieferindustrie ansiedelte, gingen über 1000 Personen mehr (+ 3,2 %) einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach als Mitte 1999. Mit Wachstumsraten von über vier und knapp fünf Prozent war die Entwicklung in und um Hannover besonders positiv. Die Region profitierte von der Sonderkonjunktur rund um die EXPO 2000. Emden ist wie Wolfsburg stark von der Automobilindustrie geprägt. Trotzdem konnte die Stadt nicht mit Wolfsburg Schritt halten. Nach kräftigen Beschäftigungsschüben in den zwei vorangegangenen Jahren, musste

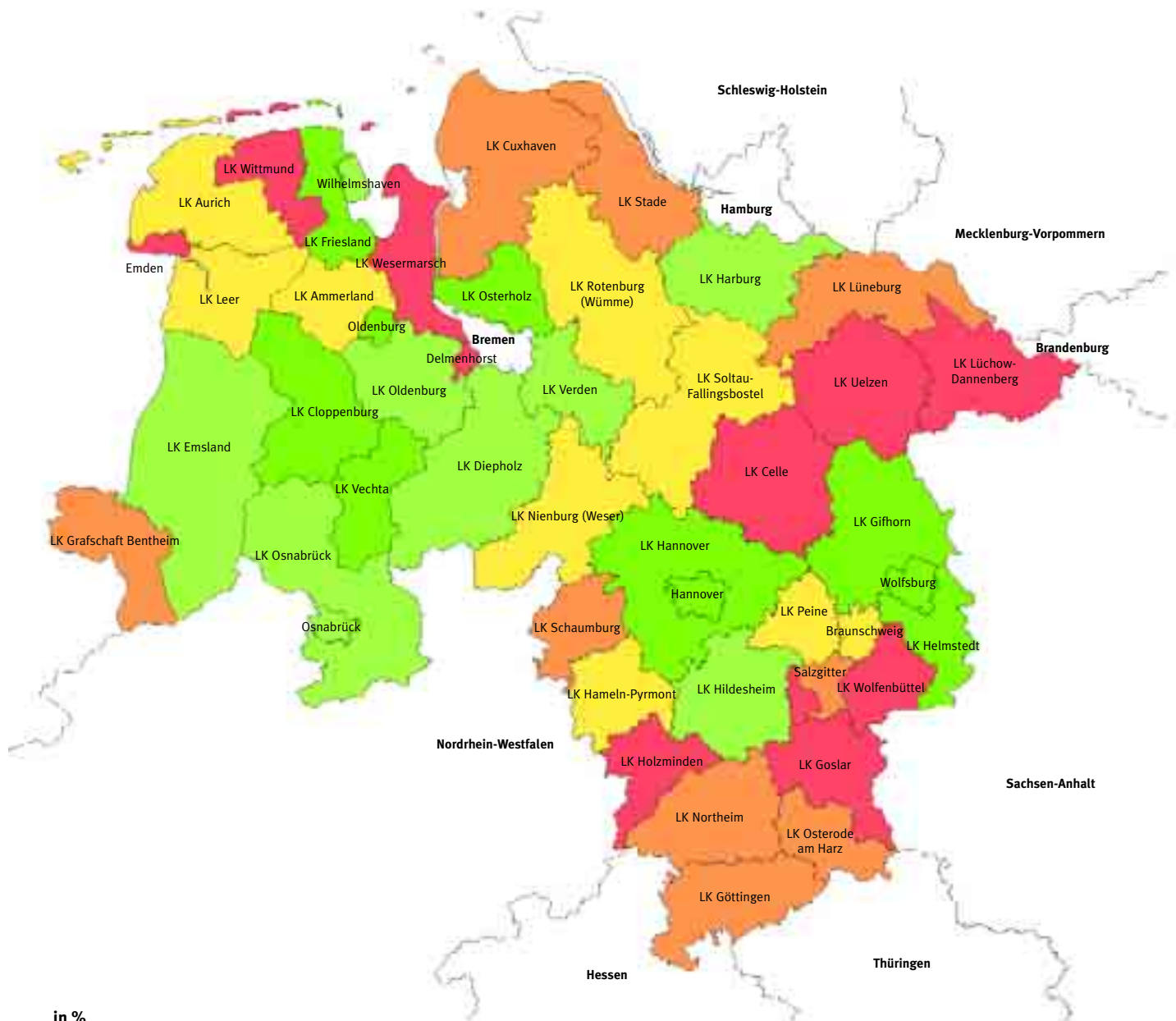
Emden das auf Kreisebene stärkste Minus in Höhe von 2,3 % hinnehmen. Daneben hat nur noch im Landkreis Wesermarsch, in Delmenhorst, Goslar und Uelzen die Beschäftigung abgenommen.

Absolut gesehen haben Wolfsburg und die Region Hannover zu der seit 1997 in Niedersachsen insgesamt positiven Beschäftigtenentwicklung am stärksten beigetragen. 36.000 der 96.000 neuen Stellen wurden in diesen beiden Regionen geschaffen. Abbildung 29 zeigt die relative Entwicklung von 1997 bis 2000 in den Landkreisen und kreisfreien Städten. Wolfsburg führt mit knapp 19 % das Ranking an. Mit einem Beschäftigtenplus von über 8 % konnten auch Emden und die Landkreise Vechta und Osterholz kräftig zulegen. Schlusslicht sind mit Beschäftigungsverlusten in Höhe von knapp drei bzw. knapp vier Prozent die Harz-Landkreise Osterode und Goslar.



Karte 11

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsplatz vom 30.06.1999 zum 30.06.2000



in %

	starke Zunahme: 2,89 bis unter 6,40
	deutliche Zunahme: 1,89 bis unter 2,89
	Zunahme: 1,11 bis unter 1,89
	leichte Zunahme: 0,49 bis unter 1,11
	Rückgang/Stagnation: -2,30 bis unter 0,49

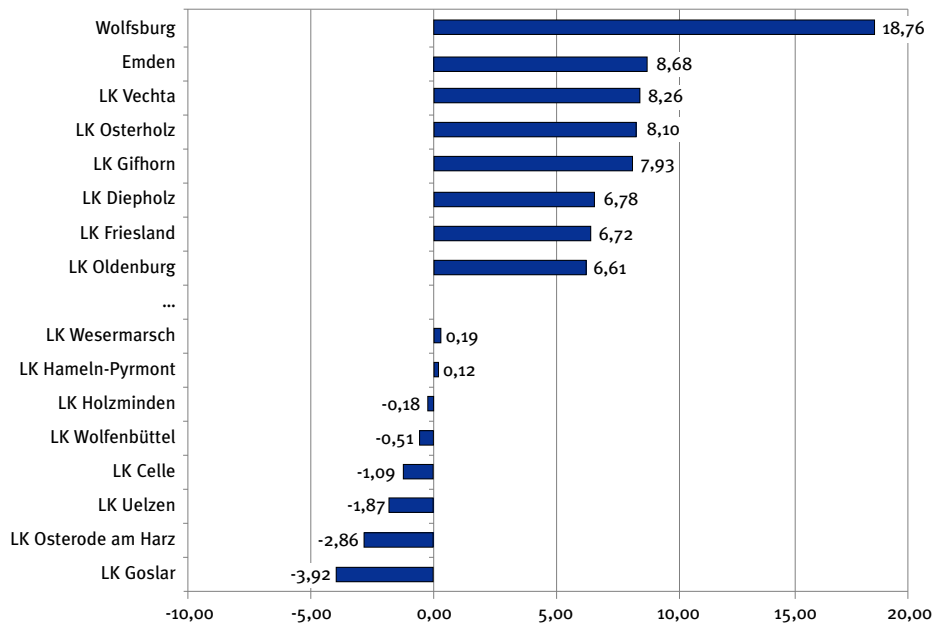
Niedersachsen insgesamt: 2,22

Lesebeispiel:
 Der Landkreis Goslar befindet sich in der Klasse mit Beschäftigungsrückgängen bzw. stagnierenden Beschäftigungszahlen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sank um 0,9 % (vgl. Tabelle 7 im Anhang).

Datenbasis: LAA NDS-HB



Abbildung 29: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen Juni 1997 und Juni 2000 in Prozent (dargestellt sind die ersten und letzten acht Ränge)



Datenbasis: Bundesanstalt für Arbeit

Arbeitslosenquote sinkt 2000 um 1,2 Prozentpunkte auf 10,3 %.

Positive Arbeitsmarktentwicklung wird sich 2001 nicht fortsetzen

Nach wie vor verläuft die niedersächsische Arbeitslosenquote der abhängigen zivilen Erwerbspersonen ungefähr 1,5 bis 2 Pro-

zentpunkte über der Quote der alten Bundesländer. Zwischen 1991 und 1997 nahmen die Quoten parallel zu, seitdem sind sie rückläufig (vgl. Kap. 1, Abb. 15).

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):

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



Arbeitslosigkeit im August 2001 höher als im Vorjahresmonat.

Allerdings werden sich die im Jahr 2000 bemerkenswert positiven Effekte 2001 nicht wiederholen. Infolge der schwachen wirtschaftlichen Entwicklung lag Ende August 2001 die Arbeitslosenzahl über dem Vorjahresstand. Bis zum Jahresende ist in Niedersachsen mit steigenden Arbeitslosenzahlen zu rechnen, weil nicht so viele Stellen neu geschaffen wurden, wie ursprünglich angenommen.

Arbeitslosenquote – regionale Unterschiede machen fast 12 Prozentpunkte aus

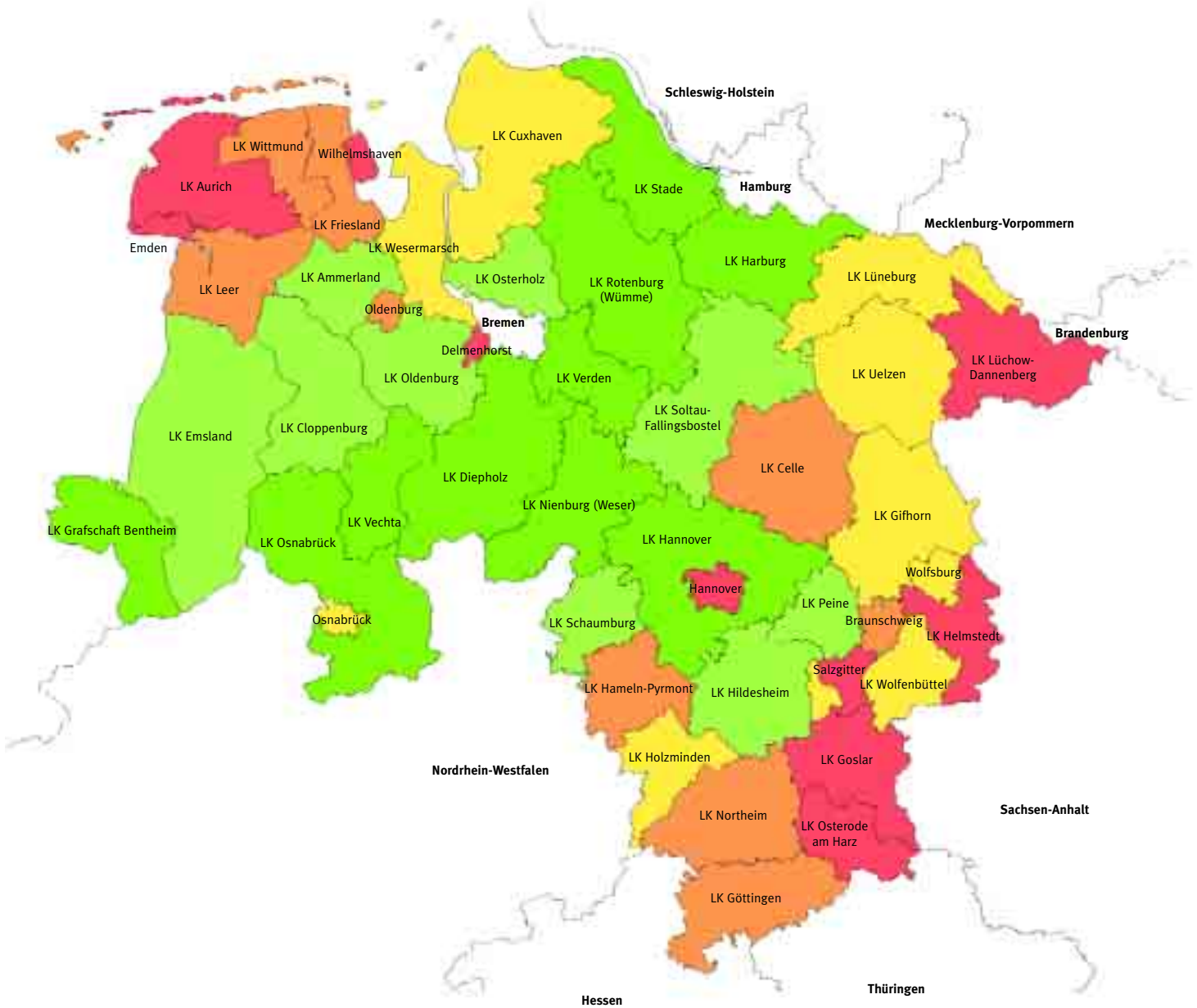
Karte 12 zeigt für das Jahr 2000 eine relativ günstige Arbeitsmarktlage in einem Gürtel quer durch Niedersachsen, der vom Landkreis Osnabrück hinüber bis zu den Kreisen Harburg und Stade reicht (vgl.

auch Tabelle 7). An der Nordsee und im südlichen Niedersachsen herrscht dagegen eine hohe Arbeitslosenquote vor. Die Spannweite reicht von 6,4 % in Vechta bis zu 18,3 % in Lüchow-Dannenberg. In den kreisfreien Städten ist die Arbeitsmarktsituation deutlich angespannter als in den Landkreisen. So gehören Hannover, Salzgitter, Emden, Delmenhorst und Wilhelmshaven zu den Gebieten mit der höchsten Quote. In Wilhelmshaven hat sich die Arbeitslosenquote um 2,5 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.

Höhere Arbeitslosigkeit in den Städten.



Karte 12 Arbeitslosenquote 2000



in %

	sehr niedrig: 6,4 bis unter 8,3
	niedrig: 8,3 bis unter 10,2
	mittel: 10,2 bis unter 11,5
	hoch: 11,5 bis unter 12,8
	sehr hoch: 12,8 bis unter 18,4

Niedersachsen insgesamt: 10,3

Lesebeispiel:
Der Landkreis Goslar befindet sich in der Klasse mit den höchsten Arbeitslosenquoten. Mit 13,4 % liegt die Quote deutlich über dem Landesdurchschnitt (vgl. auch Tabelle 7 im Anhang).

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).

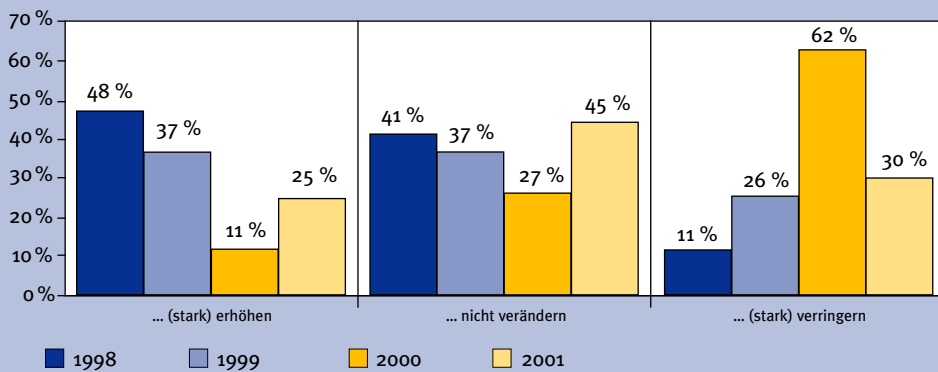
Datenbasis: LAA NDS-HB



Ergebnis der Kommunalbefragung 2001

2001 stuften die Experten in den Kommunen die Arbeitsmarktaussichten pessimistischer ein als noch in der 2000er-Befragung. Ein deutlicher Stimmungswandel ist ablesbar: Ein Viertel glaubt an zunehmende Arbeitslosenzahlen in den nächsten drei Jahren. Dieser Meinung waren in der 2000er-Befragung nur 11 %. Glaubten in der 2000er-Befragung noch 62 % an einen starken Rückgang der Arbeitslosenzahlen, sind es aktuell nur noch 30 %. Knapp die Hälfte aller befragten Kreise und kreisfreien Städte sahen zum Zeitpunkt der Befragung im Frühjahr 2001 zumindest einen stagnierenden Arbeitsmarkt voraus.

Die Arbeitslosigkeit wird sich in den Landkreisen und kreisfreien Städten in den nächsten drei Jahren ...



Schauten im Jahr 2000 die kreisfreien Städte noch optimistisch in die Zukunft, indem acht der neun einen Rückgang der Arbeitslosenzahlen erwarteten, hat sich die Meinung in den Städten deutlich geändert. Nur noch drei glauben an rückläufige Arbeitslosenzahlen in den nächsten drei Jahren, die anderen sechs rechnen mit einem stagnierenden Arbeitsmarkt. Die Städte, die von einer positiven Entwicklung der Arbeitslosigkeit ausgehen, begründen dies mit der allgemein immer noch guten wirtschaftlichen Entwicklung. In Wolfsburg wirkt die Sondersituation rund um das VW-Werk einschließlich der Autostadt und Existenzgründungen von Zulieferern für VW belebend.

Einige der Kreise, die im letzten Jahr noch sinkende Arbeitslosenzahlen vorausgesagt haben, stuften die Situation in diesem Jahr aufgrund der verhaltenen konjunkturellen Entwicklung nicht mehr so positiv ein und sagen „nur noch“ eine Stagnation der Arbeitslosenzahlen in den nächsten drei Jahren voraus. Auch diejenigen, die von steigender Arbeitslosigkeit sprechen, geben überwiegend eine schwache wirtschaftliche Entwicklung als Begründung an.



3.5. Die Wohnungsnachfragepotenziale im Überblick

Die Einwohnerzahl in Niedersachsen ist gestiegen und durch Altersstrukturverschiebungen bzw. Singularisierungstendenzen nahm die Haushaltszahl zu. Die leicht gestiegene Haushaltskaufkraft wird sich aufgrund der aktuellen Konjunkturdelle, den höheren Lebenshaltungskosten und den gestiegenen Mieten kaum in zusätzlicher Wohnungsnachfrage niederschlagen. Mit der gesunkenen Sozialbelastung ist der Bevölkerungsteil zurückgegangen, der von Arbeitslosen- und Sozialhilfe abhängig oder auf Leistungen für Asylbewerber angewiesen ist. Damit gibt es weniger Einwohner, die sich nur schwer aus eigener Kraft mit Wohnraum versorgen können und deshalb auf Wohnungen des unteren Preissegments oder geförderte Wohnungen angewiesen sind. In der Summe haben in Niedersachsen im Jahr 2000 die **Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung** zugenommen. Der Konjunkturaufschwung 2000 brachte positive Beschäftigungseffekte. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) nahm zu und die Arbeitslosenquote ging zurück. Die 2000 insgesamt **positive wirtschaftliche Dynamik** wird sich 2001 nicht in diesem Ausmaß wiederholen.

In der Summe positive Nachfrageeffekte in Niedersachsen.

Diese Quintessenz für die aggregierte Betrachtung auf Landesebene gilt nicht für alle Regionen. Einige Kreise tragen zur insgesamt positiven Entwicklung in Niedersachsen besonders viel bei und sind Spitzenreiter in fast allen Kategorien, andere Kreise rangieren bei den Indikatoren teilweise schon seit Jahren am unteren Rand der Skala.

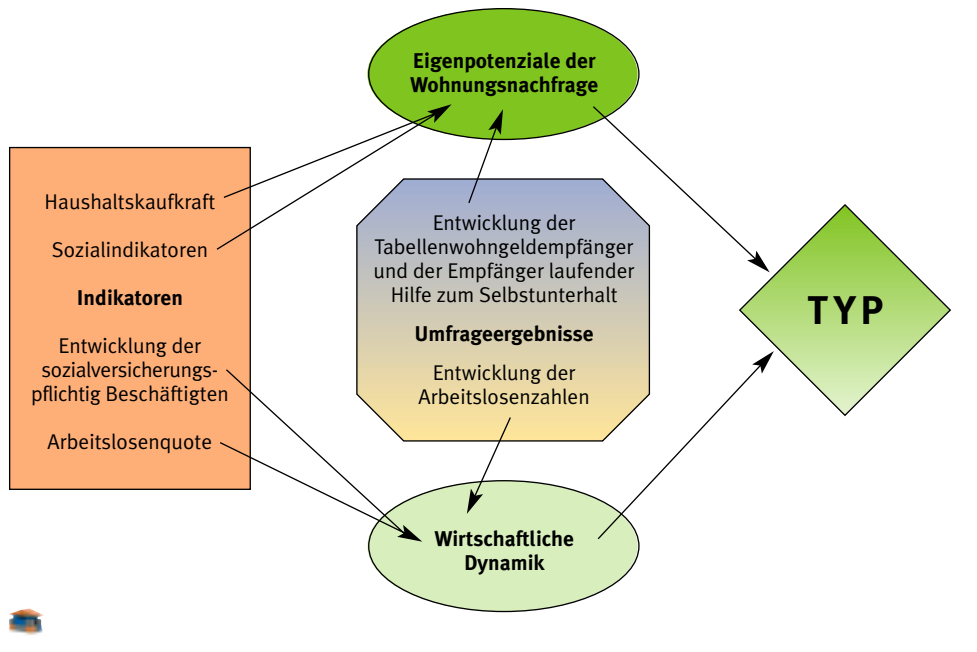
Auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städten lassen sich bei der Zusammenschau der Bevölkerungsentwicklung und Haushaltshalts(größen)entwicklung folgende Strukturen erkennen:

- ▶ Wie schon 1999 ist auch im Jahr 2000 ein wachsender Anteil großer junger Haushalte und Bevölkerungswachstum in den ländlichen Landkreisen im westlichen Niedersachsen sowie in einigen anderen Landkreisen wie Rotenburg und Gifhorn zu beobachten.
- ▶ In allen kreisfreien Städten hat sich in den letzten Jahren die Personenzahl je Haushalt verringert, sodass bis auf Wolfsburg und Salzgitter durchschnittlich weniger als 2 Personen einen Haushalt bilden.
- ▶ In Teilen des südlichen Niedersachsens ging weder von der Bevölkerungsentwicklung noch von der Entwicklung der Haushaltsgröße ein positiver Impuls auf die Wohnungsnachfrage aus.

Die sozioökonomischen Indikatoren bestimmen die aktuelle und künftige Nachfrage. Neben diesen „harten“ statistischen Daten fließen die Ergebnisse der Kommunalbefragung in die Beurteilung der Wohnungsnachfrage in den Landkreisen und kreisfreien Städten ein (vgl. zur Bündelung der Indikatoren auch Kap. 2.4).



Abbildung 30: Entwicklung der Nachfragetypen



Eigenpotenziale und wirtschaftliche Dynamik bestimmen Typ.

Die „**Eigenpotenziale der Wohnungsver-sorgung**“ beinhalten 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 Indikatoren-bündeln wurden die Ausprägungen „hoch“ oder „gering“ bzw. „stark“ oder „schwach“ zugeordnet. Daraus ergeben sich vier Potenzialtypen der Wohnungsnachfrage. Im Einzelnen ist Karte 13 wie folgt zu interpretieren:

- Ein geringes Eigenpotenzial bei gleichzeitig schwacher wirtschaftlicher Dynamik (rote Gebiete) erschwert im südlichen Niedersachsen, aber auch in den Landkreisen nahe der Landesgrenzen zu Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern, in Wittmund, Wesermarsch und in den Städten Salzgitter und Emden

die Versorgung der Einwohner mit angemessenem Wohnraum. Die Zukunftsaussichten sind – das ergibt sich aus der Kommunalbefragung – aber nur teilweise unbefriedigend. Dies gilt zumindest für die Prognosen zum Arbeitsmarkt. Die meist über dem niedersächsischen Durchschnitt liegenden Arbeitslosenquoten werden sich in den nächsten drei Jahren nicht weiter erhöhen, so die Einschätzungen vor Ort. Nur drei der vierzehn glauben an steigende Arbeitslosenzahlen. Negativ sind hingegen die Einschätzungen bei der Sozialhilfe. Für die meisten wird sich der positive Abwärtstrend bei den Empfängern laufender Hilfe zum Lebensunterhalt aus dem Jahr 2000 in Zukunft nicht fortsetzen. Vielmehr gehen die meisten von stagnierenden oder wieder leicht steigenden Empfängerzahlen aus.

- Hohe Eigenpotenziale der Wohnungsver-sorgung und eine starke wirtschaftliche Dynamik (grüne Gebiete) zeigen sich vor allem in den ländlichen Kreisen



Karte 13 Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung und wirtschaftliche Dynamik 2000

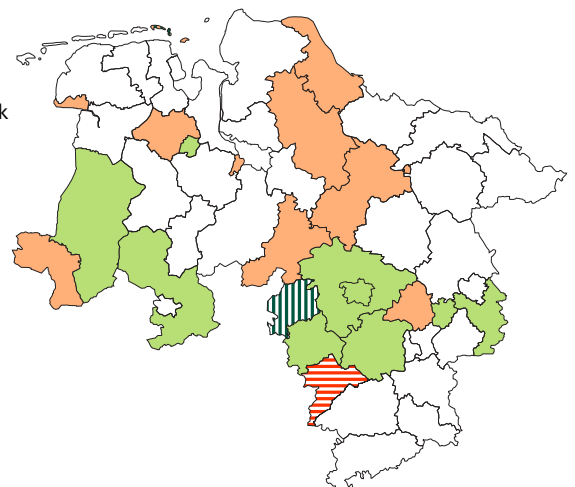


- hohe Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung, starke wirtschaftliche Dynamik
- hohe Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung, schwache wirtschaftliche Dynamik
- geringe Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung, starke wirtschaftliche Dynamik
- geringe Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung, schwache wirtschaftliche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

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

Datenbasis: LAA NDS-HB

Karte 13a Veränderung gegenüber 1999





im westlichen Niedersachsen, aber auch in Wolfsburg und im angrenzenden Gifhorn, im Landkreis Hannover und in Harburg südlich von Hamburg. Die Haushaltskaufkraft ist in diesen Landkreisen im Vergleich zum niedersächsischen Durchschnitt hoch und der Sozialindikator niedrig. Fast alle dieser Kommunen zählten 2000 weniger Sozialhilfeempfänger als zwei Jahre zuvor und glauben, dass die Zahl in den kommenden zwei Jahren stagnieren oder weiter abnehmen wird. Die statistischen Daten sowie die Ergebnisse der Kommunalbefragung weisen größtenteils auf eine positive Arbeitsmarktentwicklung hin.

➔ In den Landkreisen entlang der Nordseeküste – von Leer bis nach Wilhelmshaven mit der Ausnahme von Wittmund und Emden – aber auch in einigen anderen Landkreisen und kreisfreien Städten (blaue Gebiete) sind die Eigenpotenziale der Wohnungsnachfrage ge-

ring. Die anziehende wirtschaftliche Dynamik zeigt sich an der positiven Arbeitsmarktentwicklung mit einer zumindest leichten Zunahme der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und einem zum Teil starken Rückgang der Arbeitslosenquote – auch wenn das Niveau der Arbeitslosigkeit in den meisten dieser Gebiete nach wie vor hoch ist. Bestätigen sich mittelfristig diese Tendenzen, beleben Einkommenssteigerungen mit entsprechendem time-lag die Wohnungsnachfrage.

➔ In den gelben Landkreisen sind die heute noch hohen Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung nicht gesichert. Bei anhaltend schwacher wirtschaftlicher Dynamik droht ein Rückgang der Haushaltseinkommen mit entsprechend negativer Wirkung auf die Wohnungsnachfrage.

Exkurs

In der Rückschau stimmen in den meisten Gebietseinheiten die Erwartungen vom Vorjahr (vgl. Wohnungsmarktbeobachtung 2000) mit den aktuellen Beobachtungen überein. In 35 der 47 Landkreise/kreisfreien Städte geht die 2000 diagnostizierte wirtschaftliche Dynamik konform mit den aktuell ermittelten Eigenpotenzialen 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 neun Landkreisen und kreisfreien Städten ein Nachlassen der wirtschaftlichen Dynamik (vgl. kleine Karte 13 a). In neun anderen Gebieten entwickelte sich der Arbeits-

markt positiv und die Kommunen blicken optimistisch in die Zukunft, sodass die wirtschaftliche Dynamik stärker als im Durchschnitt Niedersachsens anzog. Im Landkreis Holzminden sind die Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung gesunken und in Schaumburg gestiegen.



4. Exkurs: WOM-KomDat für den Landkreis Goslar – beispielhafte Darstellung –

Mit „WOM-KomDat“ erhält die auftraggebende Kommune oder das auftraggebende Unternehmen eine umfassende Wohnungsmarktanalyse in den Grenzen ihrer bzw. seiner Gemeinde. Als Hauptinformationsquellen dienen die WOM-Datenbank der LTS und die von der LTS durchgeführten Umfragen zur Wohnungsmarktlage vor Ort. Der Aufbau ähnelt dem des vorliegenden Berichtsheftes. Zunächst werden die Rahmenbedingungen und die allgemeine Situation der Wohnungsmärkte in der betreffenden Region beschrieben. Das Kapitel Wohnungsangebot beinhaltet Informationen zum Bauland, zur Bautätigkeit und zum Wohnungsbestand. Der Wohnungsnachfrage teil analysiert die Bevölkerungsentwicklung, Wanderungen, Eigenpotenziale und wirtschaftliche Dynamik in der untersuchten Region. Ein Fazit fasst die wichtigsten Erkenntnisse bzw. Schlussfolgerungen zusammen.

Es folgt eine verkürzte Darstellung für den Landkreis Goslar, die auch als Lesebeispiel für die vorliegende Wohnungsmarktbeobachtung 2001 dient.

Rahmenbedingungen und allgemeine Wohnungsmarktlage

In Bezug auf wohnungsmarktrelevante Indikatoren hat sich die Position des Harzlandkreises Goslar unter den niedersächsischen Landkreisen und kreisfreien Städten von 1999 auf 2000 verschlechtert. Die Grundstückspreise lagen 1999 noch in der Klasse niedriger Werte²⁰, während der Landkreis im Jahr 2000 in die Klasse mittlerer Preise (mit weiter steigendem Trend)

eingeeordnet werden muss. Die Baufertigstellungsdichte war im Jahr 2000 im Landkreisvergleich stark unterdurchschnittlich (1999: unterdurchschnittlich). Die gleiche Entwicklung war bei der Haushaltskaufkraft zu beobachten. Der Sozialindikator stieg von einem mittleren auf einen hohen Wert. Die Arbeitslosenquote blieb unverändert sehr hoch.

Die Wohnungsmarktlage wird von den Experten vor Ort fast durchgängig als entspannt angesehen, da das Wohnungsangebot aus Sicht der Befragten die Nachfrage übersteigt. An dieser überwiegend entspannten Marktlage wird sich auch im kommenden Jahr nichts ändern. Die Indikatoren, die in der WOM-Datenbank genutzt werden, wie auch die Meinungen der Befragten zeigen geringe Potenziale für Neubauaktivitäten im Landkreis Goslar.

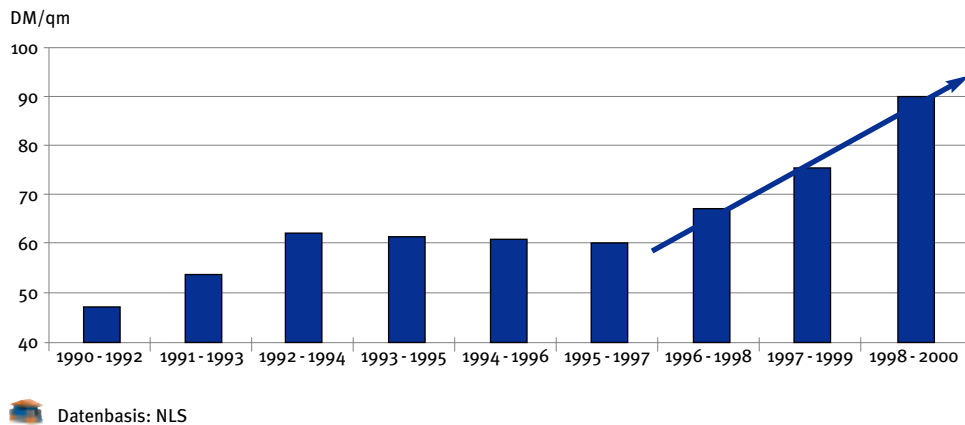
Wohnungsangebot

Im Landkreis Goslar stand 1999 Bauland zur Errichtung von 2.500 Wohneinheiten zur Verfügung. Aufgrund der relativ hohen Bautätigkeit in den letzten Jahren nahm damit die Baulandreserve im Bestand um knapp ein Sechstel ab. 1997 konnten nach der Wohnbaulandumfrage des Niedersächsischen Innenministeriums auf dem vorhandenen Bauland noch knapp 3.000 Wohneinheiten errichtet werden. Diese Entwicklung ist bemerkenswert, weil im gleichen Zeitraum im Regierungsbezirk Braunschweig und in den meisten anderen südniedersächsischen Landkreisen die Wohnbaulandreserve aufgrund von Baulandausweisungen zunahm.

²⁰ Vgl. Wohnungsmarktbeobachtung 2000, Reihe Berichte zu den Wohnungsmärkten hrsg. von der Niedersächsischen Landes-treuhandstelle für das Wohnungswesen, Hannover 2001, S. 11



Abbildung 31: Kaufwerte für baureifes Land im Landkreis Goslar



Gleichzeitig stiegen die Kaufwerte für baureifes Land kräftig an. In den letzten 10 Jahren wurde das Bauland im Landkreis Goslar um fast das Doppelte teurer. Mit unter DM 100 pro qm ist das Preisniveau im Vergleich zum Regierungsbezirk Braunschweig jedoch immer noch moderat.

In den Jahren 1997 bis 1999 wurde auf 53,3 Hektar Bauland neu ausgewiesen. Hiermit reagierten die kreisangehörigen Gemeinden auf die durch die Preissteigerung angezeigte Verknappung des Baulandes. Allerdings reichten diese Anstrengungen nicht, den Anstieg der Bodenpreise zu bremsen.

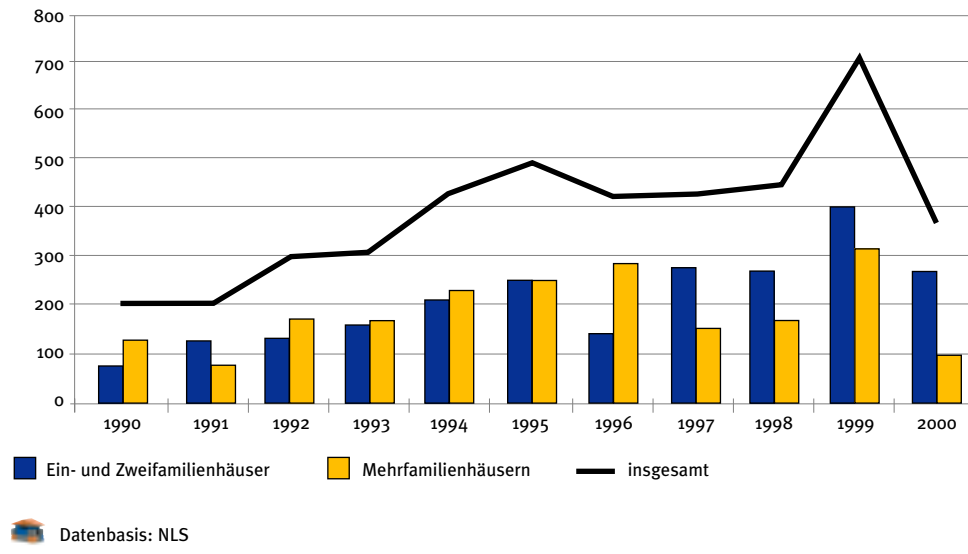
In den 90er-Jahren profitierte die Bauwirtschaft neben hohen Fertigstellungszahlen im Eigenheimbereich von großen Anstren-

gungen im Mietwohnungsbau. Derzeit halten sich private Bauherren wie auch Wohnungsbauunternehmen bei der Schaffung neuen Wohnraums jedoch wieder stärker zurück. Mit drei Fertigstellungen je 1.000 Einwohner waren die Aktivitäten nur halb so stark wie im Landesdurchschnitt (vgl. Karte 2). Zwar wurde das Gros der Wohnungen im Jahr 2000 in Ein- und Zweifamilienhäusern fertig gestellt (vgl. Abb. 32), jedoch ist im Landkreis Goslar wie auch in vielen anderen Regionen eine beginnende Zurückhaltung im Einfamilienhausbau auszumachen. Dies kann neben den steigenden Preisen für entsprechendes Bauland und wieder anziehenden Hypothekenzinsen ein erstes Anzeichen für eine beginnende Marktsättigung sein.

Einbruch im Jahr 2000: nur 93 MFH und 265 EZFH.



Abbildung 32: Fertig gestellte Wohnungen nach Gebäudetyp im Landkreis Goslar



Baufertigstellungsdichte – Boomjahr 1999.

Die Genehmigungszahlen 2000 zeigen ein leichtes Anziehen im Mehrfamilienhausbau und insgesamt eine stagnierende Entwicklung. Allerdings beurteilen die Befragten das Investitionsklima für neu zu bauende Mietwohnungen als schlecht. Daher bleibt abzuwarten, inwieweit die genehmigten Wohnungen tatsächlich realisiert werden.

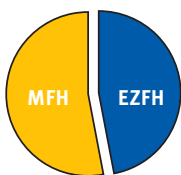
Stagnation der Baugenehmigungen.

Die geförderten Wohnungen machen im Landkreis Goslar seit geraumer Zeit weniger als 5 % der gesamten Bautätigkeit aus. Im Jahr 2000 wurden 15 Wohnungen gefördert. Während 1999 die meisten der geförderten Wohnungen für Mieter bestimmt waren, bestand im Jahr 2000 nur noch eine Nachfrage nach geförderten Eigenheimen. Der Bestand der geförderten Mietwohnungen macht knapp 3 % des gesamten Wohnungsbestandes im Landkreis Goslar aus. Bis 2010 werden davon noch einmal ein knappes Drittel der Wohnungen aus der Belegungsbindung herausfallen.

15 geförderte Wohnungen im Jahr 2000.

Mit gut 5.000 Wohnungen nahm der Wohnungsbestand im Landkreis Goslar seit 1990 um 6 % zu. Diese Ausweitung des Bestandes führte zwar zu einer besseren Wohnungsversorgung der Bevölkerung, lag jedoch weit unter den Werten des Regierungsbezirks Braunschweig bzw. des Landes Niedersachsen, die mehr als doppelt so hoch waren. Die Struktur des Wohnungsbestandes im Jahr 2000 ist durch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geprägt. (In Niedersachsen beträgt ihr Anteil 42 %.) Dies ist auf die besondere Siedlungsstruktur des Landkreises Goslar zurückzuführen, die sich mit „verstädterter Raum bzw. verdichteter Kreis“ beschreiben lässt, auch wenn keine Großstädte vorhanden sind.

53 % der Wohnungen sind MFH ...



... 47 % EZFH.

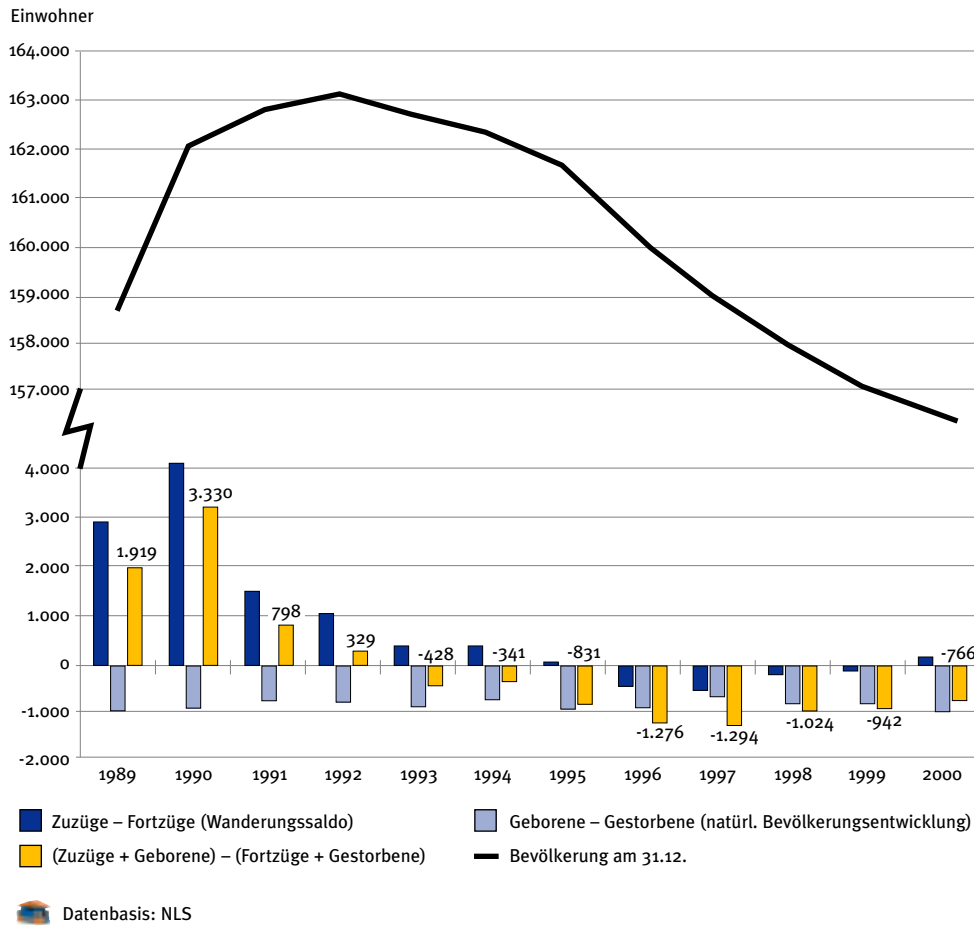
Wohnungsnachfrage

Der Landkreis Goslar konnte nur kurzfristig von der allgemeinen Bevölkerungszunahme zu Anfang der 90er Jahre profitieren. Seit 1992 sind die Einwohnerzahlen im Landkreis um über 4 % zurückgegangen. Hierfür ist neben den Wanderungsbewegungen vor allem die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung ausschlaggebend. Der hohe Anteil älterer Bevölkerung im Landkreis Goslar führte zu einem deutlichen Überhang der Sterbeziffern über die Geburtenrate.

Starke Bevölkerungsluste.



Abbildung 33: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Goslar



Weiter entfernte Zielorte der per Saldo abwandernden Personen waren die Region Hannover, Nordrhein-Westfalen und die südlichen Bundesländer. Diese Fernwanderungen sind vorrangig arbeitsplatzbedingt erfolgt. Die Zuwanderungen über die Kreisgrenze hatten als Ziel meist die beiden Zentren Goslar und Bad Harzburg. Diese Zuwanderungen sind ebenfalls arbeitsplatzbedingt oder durch Familienzusammenführung beeinflusst.

Auch der Landkreis Goslar ist nicht von den landesweit zu beobachtenden Stadt-Umlandwanderungen verschont geblieben. Attraktive Grundstücke bzw. Grundstückspreise führten dazu, dass mehr Menschen

die Stadtkerne verließen und in die Umlandgemeinden zogen als umgekehrt. Wie in den meisten Städten birgt dieser Trend zur Stadtumlandwanderung die Gefahr zunehmenden Leerstands in den Stadtkernen.

Per Saldo wanderten in das übrige Bundesgebiet sowohl die 18-25jährigen als auch die 25-30jährigen ab. Demgegenüber wandern per Saldo Personen zu, die 65 Jahre oder älter sind. Beide Entwicklungen erhöhen den Anteil der älteren Bevölkerungsgruppen. Sie werden durch Zuwanderungen aus dem Ausland leicht abgemildert.



*Schere zwischen
Bevölkerungs- und
Haushaltsgrößen-
entwicklung.*

Geburtendefizite und relativ ungünstige Wanderungsdaten führen nicht zwangsläufig in gleichem Umfang zur Entlastung der Wohnungsmärkte. Im Landkreis Goslar nahm die durchschnittliche Haushaltsgröße innerhalb von vier Jahren um 2 % ab, obwohl die Haushalte im Vergleich zum restlichen Niedersachsen aufgrund der hohen Anteilzahlen älterer Bevölkerung schon relativ klein sind. Der Trend zu immer kleineren Haushalten hat dazu geführt, dass die Zahl der Haushalte nur halb so stark zurückging wie die Bevölkerungszahl.

*Kaufkraft 6.000 DM
je Haushalt und
Jahr niedriger als
im niedersächsi-
schen Durchschnitt.*

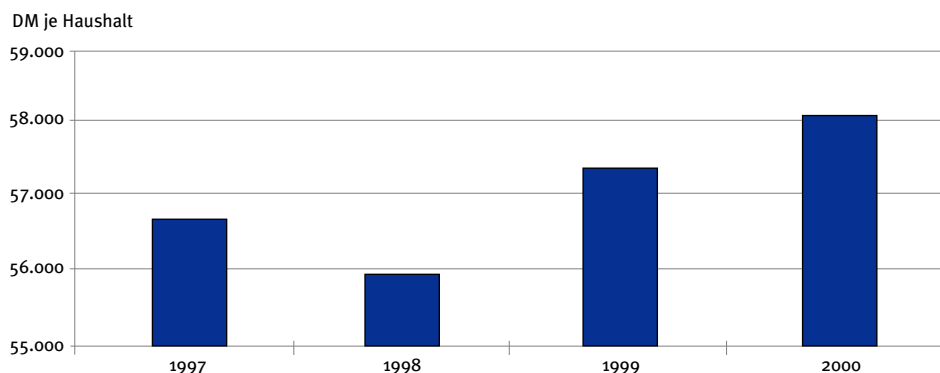
Im Jahr 2000 standen im Landkreis Goslar jedem Haushalt durchschnittlich DM 58.046 für Konsumzwecke zur Verfügung. Dies entsprach in etwa der durchschnittlichen Kaufkraft in den kreisfreien Städten Niedersachsens. Der Landesdurchschnitt lag bei knapp 66.000 DM. Ein Grund für die vergleichsweise niedrige Haushaltskaufkraft sind die durchschnittlich relativ kleinen Haushalte. In den letzten beiden Jahren

nahm die Kaufkraft jedoch um DM 2.000 je Haushalt zu (vgl. Abb 34). Sollte sich dieser Trend verstetigen, so ist auch mit entsprechender Nachfrage am Wohnungsmarkt zu rechnen. Insbesondere die Eigenheimnachfrage wäre davon positiv betroffen.

Die Zunahme der Haushaltskaufkraft bedeutet allerdings nicht für alle Haushalte eine Verbesserung ihrer wirtschaftlichen Situation. Der Anteil der Bevölkerung, der auf Transfereinkommen, d. h. auf Zuwendungen aus der Hilfe zum Lebensunterhalt, aus den Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz oder aus der Arbeitslosenhilfe angewiesen ist, lag im Jahr 2000 bei 6,3 % der gesamten Bevölkerung und damit weit unter dem Niveau in den größeren Städten Niedersachsens, jedoch über dem Durchschnitt in den übrigen Landkreisen. Dieser Sozialindikator ist von 1996 bis 1999 angestiegen, ging jedoch im Jahr 2000 um 0,3 Prozentpunkte zurück.

*Sozialbelastung
über dem Landes-
durchschnitt.*

Abbildung 34: Entwicklung der Haushaltskaufkraft im Landkreis Goslar



Datenbasis: NLS



*Durststrecke am
Arbeitsmarkt.*

Während im Jahr 1992 im Landkreis noch über 52.000 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt waren, konnten 2000 nur noch etwa 46.400 Personen einen entsprechenden Arbeitsplatz besetzen. Dieser Rückgang der Beschäftigung um über 10 % verschlechterte die Einkommensperspektive der Bewohner des Landkreises und verhinderte manche Wohnungsnachfrageentscheidung. Im Vorjahresvergleich ging die Beschäftigtenzahl um 0,9 % zurück. Allerdings sank im Jahr 2000 auch die Arbeitslosenquote um gut einen Prozentpunkt auf 13,3 %. Diese Entwicklung hängt zum einen mit dem Bevölkerungsverlust zusammen, d. h. Personen, die zum Teil auch arbeitslos waren, haben in anderen Landkreisen Beschäftigung gesucht und sind weggezogen. Zum anderen zeigt die Abnahme des Pendlersaldos, dass die Zahl der Auspendler im Verhältnis zu den Einpendlern größer geworden ist. D. h. ein Teil der Personen hat in den angrenzenden Zentren einen Arbeitsplatz gefunden, wohnt aber weiter im Landkreis Goslar. Die weiteren Aussichten sehen die Befragten pessimistisch. Sie erwarten aufgrund der sich abkühlenden Konjunktur und fehlender Großbetriebe mit entsprechendem Arbeitskräftebedarf eine Erhöhung der Arbeitslosenzahlen in den nächsten drei Jahren.

Fazit

Im Vergleich mit dem restlichen Niedersachsen haben sich die Rahmenbedingungen für die Wohnungsmärkte im Landkreis Goslar in den letzten Jahren ungünstig entwickelt. Die Baulandpreise nahmen zu. Die Dynamik der Bautätigkeit ging zurück. Trotzdem ist die allgemeine Versorgung mit Mietwohnraum im ganzen Landkreis gut. Angesichts der Bevölkerungsentwicklung ist nur dann der Neubau von Mietwohnungen zu rechtfertigen, wenn über eine Qualitätserhöhung des Wohnraums Ein-

wohner gehalten bzw. neue Menschen hinzugewonnen werden können. Insbesondere ist darauf zu achten, dass angemessener Wohnraum für Familien oder Alleinerziehende mit Kindern in ausreichendem Maß zur Verfügung steht. Aufgrund der vorhandenen Altersstruktur ist die Bindung der jüngeren Bevölkerung für den Landkreis von entscheidender Bedeutung. Entsprechend müssen auch Bauland- bzw. Bau-trägerangebote für Familien zur Verfügung stehen, die Eigentum bilden wollen.

Die Einwohnerzahl ist seit Jahren rückläufig. Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht davon auszugehen, dass in den nächsten fünf Jahren ein Zuwanderungsschub für den Landkreis einsetzen wird.²¹ Ein besonderes Augenmerk ist auf die Entwicklung der Haushaltsgröße in der nahen Zukunft zu richten. Stagniert die Zahl der durchschnittlich in einem Haushalt lebenden Personen, bringen weitere Bevölkerungsverluste einen steigenden Angebotsüberhang auf den Wohnungsmärkten mit sich.

Leicht positiv ist die jüngste Entwicklung der Eigenpotenziale zu bewerten. Die höhere Haushaltskaufkraft in Verbindung mit der Trendumkehr bei der Entwicklung des Sozialindikators verbessern die Möglichkeiten der Bevölkerung bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum. Allerdings täuscht der Rückgang der Arbeitslosenquote über das kleiner werdende Angebot an Arbeitsplätzen in der Region hinweg. Neben der Sicherung und Schaffung bzw. Ansiedlung von Arbeitsplätzen in der mittelständischen Industrie sind neue Produktangebote im Tourismus sowie Innovationen für erlebnisgerechtes Wohnen und Urlaub im Landkreis notwendig. Die (Wohn-)Attraktivität der Region kann gesteigert werden.

²¹ Die Osterweiterung der Europäischen Union vor 2004 wird zur Zeit als unrealistisch bezeichnet. Unter der Annahme, dass Bulgarien und Rumänien nicht zur ersten Beitrittsrunde gehören, schätzt das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) die jährliche Zuwanderung nach Deutschland nach der Erweiterung auf etwa 100.000 Personen. Als „10%-Land“ würden auf Niedersachsen ca. 10.000 Personen entfallen, die vorwiegend in Regionen mit einem entsprechendem Arbeitsplatzangebot ziehen werden. Die von Deutschland beantragte Aussetzung der Arbeitnehmerfreizügigkeit für die Bereiche Bauwirtschaft, Innenausstattung und industrielle Reinigung wird den Zuzug tendenziell eher mindern.



Anhang A: Tabellen

Tabelle 1

Datengrundlage für Landkreis / kreisfreie Stadt	nachrichtlich Mögliche neue Wohneinheiten je 1.000 Einwohner auf dem am 31.12.1999 vorhandenen Wohnbauland	Karte 1 Preise im gleitenden 3 Jahresdurchschnitt für baureifes Land in DM je qm	
		Durchschnitt 1997 - 99	Durchschnitt 1998 - 2000
Niedersachsen	15,2654	102,04	105,92
Braunschweig, Stadt	13,6853	233,81	226,67
Salzgitter, Stadt	3,0992	134,68	170,53
Wolfsburg, Stadt	4,9199	164,53	159,89
Gifhorn	9,2688	97,67	109,04
Göttingen	19,5697	151,07	148,71
Goslar	11,5850	75,15	90,01
Helmstedt	11,9940	73,85	80,22
Northeim	17,2808	54,40	59,82
Osterode am Harz	17,3334	77,80	76,31
Peine	13,9766	92,63	97,60
Wolfenbüttel	12,3809	127,97	127,65
Hannover, Ldshptst.	15,1539	411,54	419,68
Diepholz	11,5855	92,28	95,40
Hameln-Pyrmont	21,3272	86,83	91,18
Hannover	12,8767	191,27	196,80
Hildesheim	13,8273	140,59	151,13
Holz Minden	26,0291	66,90	78,63
Nienburg (Weser)	11,7301	45,86	45,74
Schaumburg	14,7643	99,02	106,11
Celle	11,0008	79,56	89,48
Cuxhaven	21,8120	77,08	78,12
Harburg	12,1281	188,50	188,97
Lüchow-Dannenberg	36,1758	26,94	28,50
Lüneburg	16,6112	105,79	114,25
Osterholz	32,7284	125,15	135,88
Rotenburg (Wümme)	13,9656	59,43	63,53
Soltau-Fallingb.ostel	13,0557	57,12	54,71
Stade	13,3593	116,91	131,27
Uelzen	15,8900	49,42	50,28
Verden	13,4180	123,20	138,67
Delmenhorst, Stadt	26,2018	187,12	187,37
Emden, Stadt	18,8381	97,99	91,49
Oldenburg, Stadt	31,7599	203,28	194,15
Osnabrück, Stadt	14,5194	226,12	245,84
Wilhelmshaven, Stadt	2,8686	171,75	160,80
Ammerland	9,2273	98,06	96,40
Aurich	20,3038	58,85	61,17
Cloppenburg	20,8866	59,43	54,83
Emsland	14,3683	74,05	78,47
Friesland	23,1126	115,05	112,42
Grafschaft Bentheim	16,3417	70,78	76,02
Leer	20,2666	55,25	57,17
Oldenburg	11,3410	111,68	123,54
Osnabrück	12,5312	105,53	111,50
Vechta	20,3442	73,97	76,33
Wesermarsch	9,4869	76,48	79,36
Wittmund	8,3598	67,07	70,08

Quellen: NLS, MI

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



Tabelle 2

Datengrundlage für Landkreis / kreisfreie Stadt	Karte 2				nachrichtlich
	Fertig gestellte Wohnungen ¹⁾ je 1.000 Einwohner		Fertig gestellte Wohnungen in neuen 1- und 2-FH	Fertig gestellte Wohnungen in neuen Mehr-FH	Fertig gestellte Wohnungen insgesamt ¹⁾
	1999	2000	2000	2000	2000
Niedersachsen	6,77	5,78	32.009	8.597	45.774
Braunschweig, Stadt	1,73	1,37	148	96	337
Salzgitter, Stadt	4,12	2,30	191	52	258
Wolfsburg, Stadt	4,53	4,96	328	219	604
Gifhorn	9,79	6,62	909	86	1.135
Göttingen	5,28	3,46	527	243	918
Goslar	5,23	2,91	265	93	454
Helmstedt	4,24	3,03	192	76	303
Northeim	1,98	4,57	472	54	691
Osterode am Harz	5,22	3,05	166	33	261
Peine	8,71	6,33	637	121	837
Wolfenbüttel	8,20	6,24	638	82	791
Hannover, Ldshptst.	4,00	2,97	633	823	1.528
Diepholz	8,92	7,17	1.088	241	1.515
Hamelnd-Pyrmont	6,80	3,82	466	67	621
Hannover	5,45	4,15	1.582	685	2.505
Hildesheim	4,10	4,61	951	277	1.352
Holzminden	3,57	3,18	163	76	259
Nienburg (Weser)	6,70	5,61	567	54	706
Schaumburg	2,44	7,42	862	247	1.232
Celle	6,67	4,42	591	63	804
Cuxhaven	11,52	10,09	1.307	544	2.066
Harburg	9,55	7,25	1.105	330	1.688
Lüchow-Dannenberg	6,32	7,89	233	115	411
Lüneburg	9,58	8,32	856	383	1.386
Osterholz	5,41	5,35	404	118	592
Rotenburg (Wümme)	15,00	11,55	1.393	228	1.868
Soltau-Fallingbostel	8,29	6,62	764	79	928
Stade	9,70	8,16	1.194	248	1.565
Uelzen	8,29	6,49	493	85	631
Verden	6,86	6,38	586	144	847
Delmenhorst, Stadt	4,54	10,12	545	162	776
Emden, Stadt	5,90	3,32	139	21	169
Oldenburg, Stadt	3,84	4,17	393	143	646
Osnabrück, Stadt	2,54	2,22	157	136	365
Wilhelmshaven, Stadt	2,29	3,72	244	35	317
Ammerland	7,98	13,40	1.088	225	1.483
Aurich	11,34	7,61	1.136	223	1.427
Cloppenburg	7,64	7,40	675	210	1.108
Emsland	8,90	8,21	1.961	265	2.488
Friesland	8,67	5,31	363	136	536
Grafschaft Bentheim	7,64	8,27	690	275	1.073
Leer	7,39	7,13	995	82	1.151
Oldenburg	10,52	8,27	799	115	1.001
Osnabrück	7,53	6,03	1.581	330	2.131
Vechta	10,43	8,52	809	116	1.077
Wesermarsch	7,53	6,46	446	74	608
Wittmund	13,02	6,78	277	87	389

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

Quelle: NLS

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



Tabelle 3

Datengrundlage für Landkreis / kreisfreie Stadt	Karte 3				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 ¹⁾
	1999	2000	1999	2000	2000
Niedersachsen	5,93	5,00	27.970	7.118	39.627
Braunschweig, Stadt	0,89	1,20	134	83	294
Salzgitter, Stadt	1,94	3,17	198	130	356
Wolfsburg, Stadt	5,25	3,97	324	107	484
Gifhorn	8,09	6,59	844	154	1.130
Göttingen	3,37	3,56	503	311	946
Goslar	2,09	2,39	213	91	374
Helmstedt	4,19	3,83	279	50	383
Northeim	2,81	2,96	345	42	448
Osterode am Harz	3,25	3,23	179	33	276
Peine	6,83	5,99	591	143	792
Wolfenbüttel	6,97	5,14	504	103	651
Hannover, Ldshptst.	4,99	1,54	439	279	792
Diepholz	8,40	6,17	936	184	1.304
Hameln-Pyrmont	5,76	4,05	532	62	659
Hannover	4,13	3,52	1.383	528	2.120
Hildesheim	4,52	3,76	845	145	1.102
Holzminde	3,57	2,26	124	44	184
Nienburg (Weser)	5,94	3,93	410	26	495
Schaumburg	5,08	4,55	513	173	756
Celle	5,20	4,36	506	110	793
Cuxhaven	9,14	7,82	1.062	394	1.602
Harburg	8,09	7,38	1.146	356	1.718
Lüchow-Dannenberg	6,16	5,47	220	12	285
Lüneburg	9,26	6,66	716	298	1.110
Osterholz	6,44	6,36	483	156	703
Rotenburg (Wümme)	10,80	7,79	992	106	1.260
Soltau-Fallingb. St.	7,21	6,82	722	132	956
Stade	7,46	7,98	1.085	269	1.529
Uelzen	6,25	5,30	442	40	516
Verden	7,36	6,20	541	146	824
Delmenhorst, Stadt	4,60	11,47	616	187	879
Emden, Stadt	5,22	3,12	135	21	159
Oldenburg, Stadt	5,03	4,24	426	149	657
Osnabrück, Stadt	1,74	2,50	199	158	411
Wilhelmshaven, Stadt	2,36	2,87	228	6	245
Ammerland	10,36	9,76	807	99	1.080
Aurich	9,73	6,27	907	206	1.175
Cloppenburg	6,09	8,17	802	158	1.223
Emsland	8,13	7,41	1.752	234	2.244
Friesland	6,91	5,04	320	152	508
Grafschaft Bentheim	7,40	7,38	599	293	958
Leer	6,64	6,16	736	194	994
Oldenburg	10,74	6,78	647	96	820
Osnabrück	7,36	5,00	1.366	197	1.766
Vechta	9,07	7,76	713	130	981
Wesermarsch	5,25	3,10	230	40	292
Wittmund	9,95	6,85	276	91	393

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

Quelle: NLS

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



Tabelle 4

Datengrundlage für	Karte 4		nachrichtlich	Karte 5		Abb. 23
Landkreis / kreisfreie Stadt	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 %
	1999	2000	2000	1999	2000	bis 2010
Niedersachsen	0,2978	0,1981	1.570	3,86	3,71	37,66
Braunschweig, Stadt	0,0365	0,0814	20	5,23	4,97	39,24
Salzgitter, Stadt	0,0708	0,1603	18	5,86	5,79	30,39
Wolfenbüttel, Stadt	0,2296	0,3202	39	4,07	3,99	25,75
Gifhorn	0,1059	0,0816	14	3,59	3,42	44,32
Göttingen	0,0978	0,0791	21	4,33	4,07	48,44
Goslar	0,1911	0,0960	15	2,79	2,75	28,20
Helmstedt	0,0596	0,0500	5	3,61	3,35	60,08
Northeim	0,0395	0,0331	5	4,37	4,24	32,14
Osterode am Harz	0,0580	0,1404	12	2,69	2,67	47,99
Peine	0,1980	0,0832	11	1,85	1,66	41,37
Wolfenbüttel	0,0557	0,1026	13	3,28	2,97	55,64
Hannover, Ldshptst.	1,6611	0,8524	439	6,90	6,66	23,25
Diepholz	0,0619	0,0615	13	2,01	1,93	39,77
Hameln-Pyrmont	0,6876	0,1844	30	3,38	3,24	39,78
Hannover	0,1518	0,1128	68	3,71	3,55	29,68
Hildesheim	0,1573	0,1741	51	3,57	3,45	52,71
Holz Minden	0,5741	0,1474	12	2,67	2,60	36,91
Nienburg (Weser)	0,0716	0,0715	9	2,25	2,13	41,33
Schaumburg	0,1208	0,1566	26	2,66	2,54	32,07
Celle	0,1047	0,1705	31	2,29	2,04	49,88
Cuxhaven	0,0883	0,0635	13	2,20	2,05	59,09
Harburg	0,1783	0,0558	13	2,06	1,58	23,21
Lüchow-Dannenberg	0,0576	0,0000	0	2,58	2,53	55,98
Lüneburg	0,2799	0,0660	11	3,78	3,61	33,05
Osterholz	0,0913	0,0723	8	2,20	2,15	37,26
Rotenburg (Wümme)	0,3374	0,1484	24	2,25	2,18	59,64
Soltau-Fallingb.ostel	0,1365	0,1569	22	2,00	1,86	62,17
Stade	0,5767	0,1304	25	4,08	3,95	31,63
Uelzen	0,3703	0,2467	24	2,45	2,45	20,96
Verden	0,1890	0,1882	25	1,55	1,41	43,62
Delmenhorst, Stadt	0,1560	0,2740	21	7,08	6,44	24,33
Emden, Stadt	0,1172	0,5494	28	2,74	2,58	52,88
Oldenburg, Stadt	0,3244	0,1873	29	5,36	5,18	46,68
Osnabrück, Stadt	0,1216	0,0914	15	4,11	3,94	35,06
Wilhelmshaven, Stadt	0,0694	0,0235	2	1,88	1,70	32,10
Ammerland	0,2284	0,2350	26	3,07	2,98	49,96
Aurich	0,1505	0,1387	26	3,13	2,99	39,01
Cloppenburg	0,7235	0,6616	99	7,55	7,38	47,56
Emsland	0,2491	0,2244	68	4,26	4,67	43,19
Friesland	0,1595	0,1189	12	2,83	2,82	49,19
Grafschaft Bentheim	0,1861	0,1464	19	3,80	3,64	43,53
Leer	0,2183	0,2106	34	4,21	4,02	37,18
Oldenburg	0,4023	0,1322	16	3,50	3,44	52,16
Osnabrück	0,2521	0,2547	90	5,08	4,97	35,15
Vechta	0,2647	0,3401	43	5,31	5,50	43,74
Wesermarsch	0,1487	0,0850	8	6,47	5,87	40,41
Wittmund	0,3665	0,2965	17	2,85	2,83	36,99

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

Quelle: NLS

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



Tabelle 5

Datengrundlage für Landkreis / kreisfreie Stadt	Karte 7		nachrichtlich	Karte 8	
	Veränderung der Einwohnerzahl in %		Einwohner am 31.12	Einwohner je Haushalt	
	1999/1998	2000/1999	2000	1998	1999
Niedersachsen	0,419	0,347	7.926.193	2,21	2,20
Braunschweig, Stadt	-0,372	-0,205	245.816	1,80	1,79
Salzgitter, Stadt	-1,025	-0,560	112.302	2,11	2,10
Wolfsburg, Stadt	-0,189	-0,122	121.805	2,09	2,08
Gifhorn	1,307	0,863	171.501	2,67	2,66
Göttingen	-0,188	-0,159	265.396	2,03	2,02
Goslar	-0,596	-0,488	156.247	1,94	1,94
Helmstedt	-0,063	-0,597	100.033	2,17	2,16
Northeim	-0,175	-0,483	151.112	2,29	2,28
Osterode am Harz	-0,636	-0,860	85.451	2,12	2,12
Peine	0,992	0,725	132.243	2,32	2,31
Wolfenbüttel	0,874	0,876	126.697	2,20	2,19
Hannover, Ldshptst.	-0,279	0,055	515.001	1,74	1,73
Diepholz	0,858	0,582	211.227	2,57	2,55
HamelN-Pyrmont	-0,130	-0,140	162.663	2,09	2,07
Hannover	0,620	0,594	603.090	2,21	2,19
Hildesheim	-0,114	0,175	292.979	2,18	2,16
Holz Minden	-0,755	-0,588	81.389	2,19	2,17
Nienburg (Weser)	0,286	0,153	125.938	2,56	2,54
Schaumburg	0,495	0,294	166.020	2,26	2,24
Celle	0,260	0,193	181.792	2,19	2,20
Cuxhaven	0,807	0,496	204.843	2,26	2,26
Harburg	1,570	1,234	232.799	2,26	2,27
Lüchow-Dannenberg	-0,220	0,040	52.100	2,22	2,22
Lüneburg	1,256	1,408	166.661	2,14	2,14
Osterholz	1,345	0,953	110.582	2,39	2,39
Rotenburg (Wümme)	1,349	1,035	161.692	2,57	2,57
Soltau-Fallingb.ostel	0,691	0,740	140.203	2,27	2,28
Stade	0,787	0,504	191.690	2,31	2,31
Uelzen	0,283	0,056	97.285	2,11	2,12
Verden	0,666	0,404	132.820	2,38	2,38
Delmenhorst, Stadt	-0,601	-0,337	76.644	2,02	1,98
Emden, Stadt	-0,535	-0,410	50.963	1,95	1,92
Oldenburg, Stadt	-0,130	0,459	154.832	1,86	1,83
Osnabrück, Stadt	-0,450	-0,266	164.101	1,82	1,79
Wilhelmshaven, Stadt	-1,298	-1,349	85.287	1,77	1,74
Ammerland	1,338	1,089	110.650	2,39	2,35
Aurich	0,791	0,741	187.403	2,37	2,33
Cloppenburg	1,276	1,185	149.647	3,01	2,96
Emsland	0,734	0,649	303.034	2,83	2,78
Friesland	0,482	0,552	100.889	2,18	2,14
Grafschaft Bentheim	0,681	0,592	129.759	2,56	2,52
Leer	1,031	0,694	161.425	2,37	2,33
Oldenburg	1,707	1,438	121.017	2,44	2,40
Osnabrück	0,830	0,078	353.313	2,55	2,51
Vechta	1,360	1,427	126.434	2,96	2,91
Wesermarsch	-0,177	-0,049	94.084	2,15	2,11
Wittmund	1,147	0,063	57.334	2,44	2,40

Quellen: NLS, GfK, LTS

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



Tabelle 6

Datengrundlage für Landkreis / kreisfreie Stadt	Karte 9		Karte 10	
	Kaufkraft je Haushalt in DM		Sozialindikator ¹⁾	
	1999	2000	1999	2000
Niedersachsen	65.834	65.979	6,33	5,98
Braunschweig, Stadt	58.459	58.755	7,53	6,78
Salzgitter, Stadt	61.763	61.636	9,45	8,86
Wolfsburg, Stadt	67.764	68.104	4,81	4,75
Gifhorn	81.528	81.140	4,81	4,54
Göttingen	59.665	59.930	6,36	6,14
Goslar	57.411	58.046	6,62	6,27
Helmstedt	67.263	66.966	6,48	6,40
Northeim	66.783	67.137	6,97	6,57
Osterode am Harz	62.798	63.104	6,40	6,38
Peine	68.871	69.704	5,85	5,40
Wolfenbüttel	68.467	68.804	5,24	5,07
Hannover, Ldshptst.	56.628	56.062	10,93	10,09
Diepholz	78.158	77.859	4,62	4,17
Hamel-Pyrmont	63.495	63.591	7,99	7,62
Hannover	72.492	72.578	5,21	4,85
Hildesheim	67.521	67.818	6,42	6,07
Holz Minden	64.212	64.579	6,46	6,16
Nienburg (Weser)	72.021	72.316	6,22	5,84
Schaumburg	67.367	67.687	6,19	5,74
Celle	63.700	64.788	6,82	6,64
Cuxhaven	65.894	66.802	5,97	5,59
Harburg	78.917	79.964	4,31	4,05
Lüchow-Dannenberg	61.650	62.939	7,59	7,73
Lüneburg	63.879	64.541	6,94	6,32
Osterholz	74.242	74.739	5,05	4,81
Rotenburg (Wümme)	73.818	74.616	4,84	4,74
Soltau-Fallingb.ostel	65.102	65.834	6,20	6,03
Stade	72.687	73.664	6,08	6,02
Uelzen	62.591	63.611	6,09	5,83
Verden	74.725	75.316	5,53	5,09
Delmenhorst, Stadt	58.142	57.653	9,36	9,58
Emden, Stadt	55.346	54.590	9,23	8,36
Oldenburg, Stadt	56.319	56.640	9,55	8,80
Osnabrück, Stadt	52.839	52.537	6,75	6,32
Wilhelmshaven, Stadt	51.384	51.038	10,71	9,91
Ammerland	68.010	67.933	4,16	3,97
Aurich	62.304	62.044	6,91	6,81
Cloppenburg	73.855	73.481	4,50	4,13
Emsland	71.697	71.502	5,00	4,65
Friesland	62.569	62.082	6,50	6,03
Grafschaft Bentheim	68.283	67.934	4,80	4,58
Leer	59.079	58.859	6,76	6,49
Oldenburg	70.688	69.810	3,91	3,80
Osnabrück	69.851	69.428	4,19	4,29
Vechta	80.713	79.805	3,56	3,17
Wesermarsch	61.388	60.716	7,08	6,76
Wittmund	61.912	61.798	6,52	6,13

¹⁾ Anteil der Empfänger laufender Hilfe zum Lebensunterhalt, der Leistungsberechtigten nach dem AsylBLG und der Arbeitslosenhilfeempfänger an der Bevölkerung

Quellen: NLS, GfK

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



Tabelle 7

Datengrundlage für Landkreis / kreisfreie Stadt	Karte 11		nachrichtlich	Karte 12	
	Veränderung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) in %		SVB am 30.06.	Jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote in %	
	1999/1998	2000/1999	2000	1999	2000
Niedersachsen	1,75	2,22	2.436.007	11,5	10,3
Braunschweig, Stadt	1,45	1,36	109.067	13,0	12,0
Salzgitter, Stadt	2,01	0,59	48.965	14,7	13,7
Wolfsburg, Stadt	6,65	6,39	87.127	12,9	10,8
Gifhorn	3,35	3,24	33.102	12,1	10,7
Göttingen	1,61	0,59	89.503	13,9	12,7
Goslar	-0,69	-0,86	46.380	14,0	13,4
Helmstedt	-1,46	3,21	21.174	13,7	12,8
Northheim	0,93	0,95	43.361	13,1	11,9
Osterode am Harz	-1,63	0,69	27.479	15,1	13,9
Peine	1,30	1,79	29.603	10,7	9,8
Wolfenbüttel	0,54	0,30	21.957	11,5	11,0
Hannover, Ldshptst.	1,80	4,28	293.475	14,6	13,3
Diepholz	3,30	2,03	53.898	8,3	7,1
Hamelnd-Pyrmont	1,15	1,59	50.498	13,7	12,5
Hannover	0,63	4,86	155.696	9,1	8,1
Hildesheim	0,49	1,91	86.953	10,9	9,6
Holz Minden	-0,68	0,48	23.033	12,2	10,6
Nienburg (Weser)	1,49	1,38	33.048	9,2	8,1
Schaumburg	0,74	0,89	40.601	10,4	9,3
Celle	1,29	0,39	47.834	12,4	11,5
Cuxhaven	1,52	0,79	40.614	11,1	10,2
Harburg	2,17	2,21	44.987	8,4	7,6
Lüchow-Dannenberg	0,39	0,43	13.028	18,7	18,3
Lüneburg	1,33	0,76	45.691	11,4	10,8
Osterholz	1,35	4,56	21.450	9,7	8,3
Rotenburg (Wümme)	3,22	1,71	43.861	8,5	7,5
Soltau-Fallingb.ostel	2,05	1,57	40.663	9,5	8,7
Stade	2,50	1,10	50.247	8,6	7,7
Uelzen	1,17	-0,24	25.586	11,8	11,1
Verden	1,38	2,64	39.350	8,6	6,9
Delmenhorst, Stadt	3,17	-0,92	19.069	14,6	13,3
Emden, Stadt	3,58	-2,30	28.088	14,7	14,2
Oldenburg, Stadt	1,75	3,21	65.050	13,5	12,1
Osnabrück, Stadt	2,26	2,01	82.771	12,1	10,7
Wilhelmshaven, Stadt	2,93	2,88	27.412	17,8	15,3
Ammerland	1,94	1,88	31.715	10,6	9,5
Aurich	3,19	1,15	42.744	13,0	13,1
Cloppenburg	2,12	3,26	41.440	10,7	8,8
Emsland	1,06	2,40	90.007	10,9	9,5
Friesland	1,96	3,49	25.622	12,8	11,5
Grafschaft Bentheim	2,41	0,68	36.101	9,1	7,8
Leer	2,42	1,38	35.297	13,4	12,5
Oldenburg	4,07	2,17	26.515	9,3	8,5
Osnabrück	1,26	2,62	94.132	7,9	6,8
Vechta	2,52	3,27	43.989	7,4	6,4
Wesermarsch	1,00	-1,56	24.877	10,0	10,6
Wittmund	1,15	0,42	12.947	13,2	12,3

Quellen: NLS, LAA Niedersachsen-Bremen

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



Anhang B: Glossar

<i>Begriff</i>	<i>Erläuterung</i>
Agglomeration	zusammenhängende Siedlungsgebiete mehrerer Gemeinden um eine Kerngemeinde mit stark urbanem Charakter; ist durch starke Pendlerverflechtungen mit dem Umland gekennzeichnet
Anspannung am Wohnungsmarkt	Die Wohnungsnachfrage übersteigt das Wohnungsangebot.
Arbeitslosenquote	jahresdurchschnittliche Zahl aller Arbeitslosen in % aller abhängigen zivilen Erwerbspersonen (das ist die Summe aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, aller geringfügig Beschäftigten sowie der Beamten und Arbeitslosen); Definition gemäß: Landesarbeitsamt Niedersachsen-Bremen
auslaufende Belegungsbindungen	Mit dem Auslauf der Belegungsbindung einer Wohnung endet deren Eigenschaft „geförderte Wohnung“.
Baufertigstellungsdichte	im Berichtsjahr fertig gestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner am 30.12. des Berichtsjahres
Baugenehmigungsdichte	im Berichtsjahr genehmigte Wohnungen je 1.000 Einwohner am 30.12. des Berichtsjahres
Bautätigkeit	Die Bautätigkeitsstatistik erstreckt sich auf alle genehmigungspflichtigen bzw. ihnen gleichgestellten Baumaßnahmen im Hochbau, bei denen Wohnraum (oder sonstiger Nutzraum) geschaffen oder verändert wird. Auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte werden Baugenehmigungen und Baufertigstellungen erfasst.



Begriff	Erläuterung
Befragung wohnungswirtschaftlicher Akteure	jährlich stattfindende Befragung durch die LTS von fünf niedersächsischen (Landes-) Verbänden der Wohnungswirtschaft zur Situation auf den jeweiligen Wohnungsmärkten (Ergebnisse sind gelb hinterlegt).
Bevölkerung	Einwohner am Ort der Hauptwohnung, Quelle: NLS
Eigenpotenzial der Wohnungsversorgung	Das Eigenpotenzial ist abhängig von der → Haushaltskaufkraft und dem → Sozialindikator. Mit steigendem Eigenpotenzial sind die Einwohner einer Region mehr und mehr in der Lage, sich aus eigener Kraft auf dem freien Markt mit Wohnraum zu versorgen.
Entspannung am Wohnungsmarkt	Das Wohnungsangebot übersteigt die Wohnungsnachfrage.
Förderdichte	im Berichtsjahr geförderte Wohnungen je 1.000 Einwohner am 31.12. des Berichtsjahres
GfK-Gruppe	Die GfK-Gruppe ist eines der führenden Marktforschungsunternehmen in Deutschland. Arbeitsbereiche sind u. a. die Ermittlung, Analyse und Interpretation von Marktinformationen in Konsum- und Gebrauchsgütermärkten.
Haushalt	allein wohnende 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



Begriff	Erläuterung
Haushaltskaufkraft	verfügbares Einkommen (ohne Vermögensanteile), das den Haushalten für Konsumzwecke jährlich zur Verfügung steht
Kommunalbefragung	jährlich stattfindende Befragung durch die LTS in den 47 Landkreisen und kreisfreien Städten in Niedersachsen zur Situation auf den jeweiligen Wohnungsmärkten
Preissegmente	Es wird unterschieden in das untere, mittlere und obere Mietpreissegment. Als Abgrenzungskriterium neben dem Preis 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.

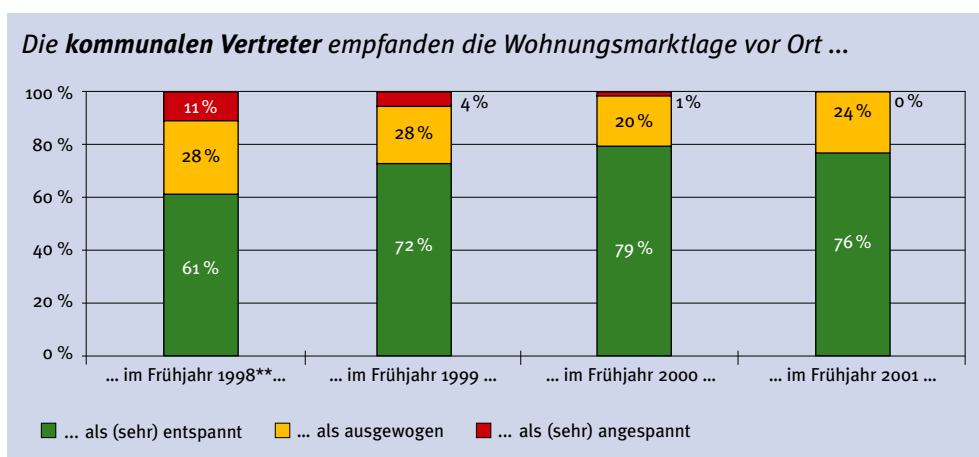
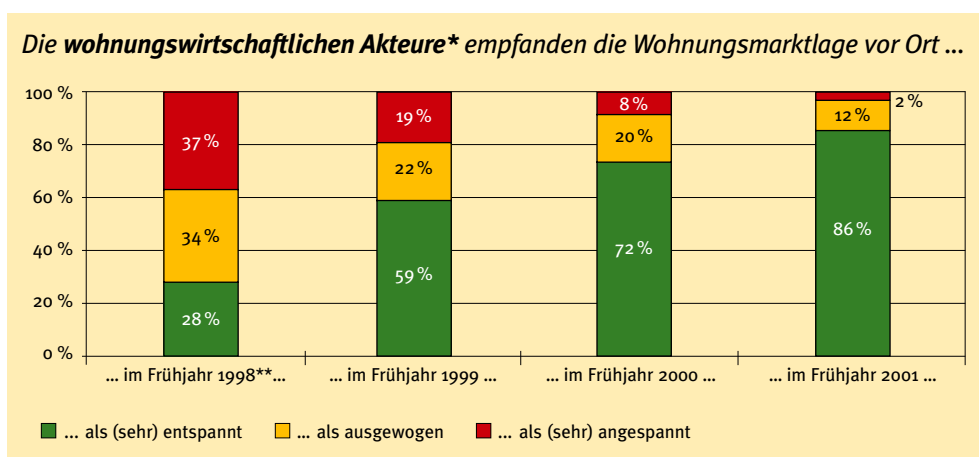


Begriff	Erläuterung
Wohnbauland	Bruttowohnbauland für Wohnzwecke, das gemäß BauGB bzw. MaßnG in Bebauungsplänen oder vergleichbaren Satzungen festgesetzt wurde.
Wohnflächenversorgung	durchschnittlich jedem Einwohner zur Verfügung stehende Wohnfläche
Wohnungsangebot	Zahl der Wohnungen, die durch Kauf oder Miete für Wohnzwecke zur Verfügung stehen
Wohnungsbauförderung	Gefördert wird der 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. Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts am 01.01.2002 gelten nur noch diejenigen Haushalte als Zielgruppe, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.
Wohnungsnachfrage	Zahl der Haushalte, die über eine ausreichende Kaufkraft verfügen, um ihren Wohnungsbedarf zu befriedigen, und die am Wohnungsmarkt als Nachfrager auftreten



Anhang C: Ausgewählte Ergebnisse der Kommunalbefragungen der Jahre 1998 bis 2001 sowie der Befragungen wohnungswirtschaftlicher Akteure 1999 und 2001

Die Wohnungsmarktlage



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

* 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 474 im Frühjahr 2001 an die Akteure der Wohnungswirtschaft verschickten Fragebogen 134 (= 28 %) zurückbekommen.

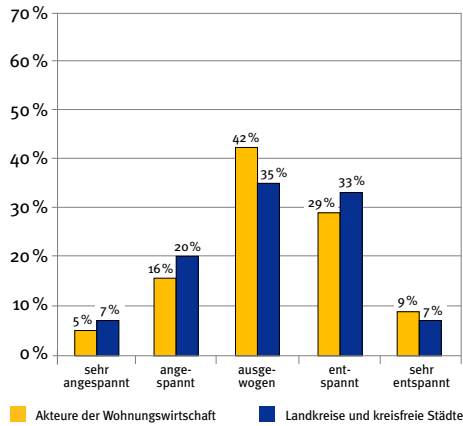
** Im Frühjahr 1998 wurden im Rahmen einer Pilotbefragung die Mitglieder der „Konzertierten Aktion Bauen und Wohnen“ als Repräsentanten der wohnungswirtschaftlichen Akteure in Niedersachsen befragt.



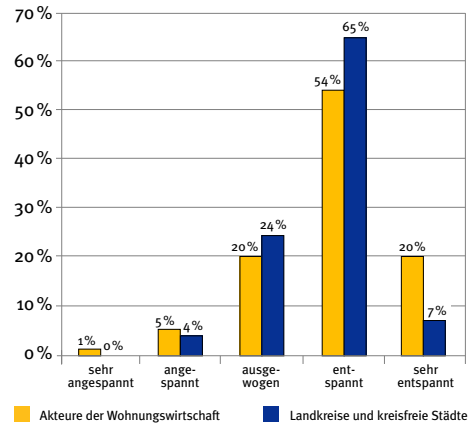
Die Wohnungsmarktlage im Frühjahr 2001 nach Preissegmenten

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

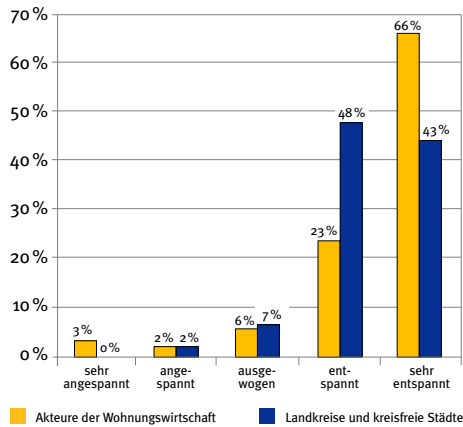
... unter 9 DM /qm*



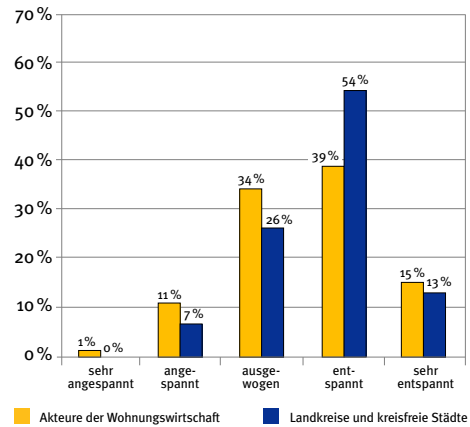
... von 9 bis 11 DM /qm*



... über 11 DM /qm*



... geförderter Wohnungen



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

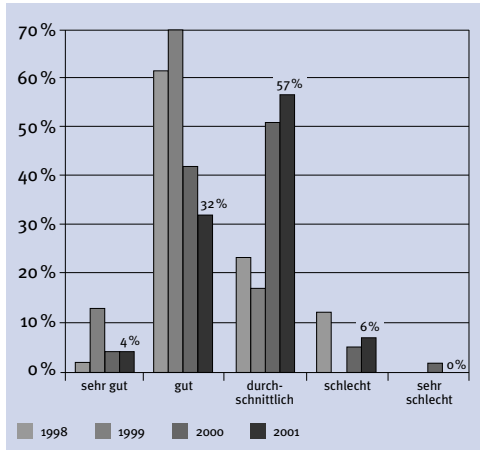
* Nettokaltmiete je Quadratmeter



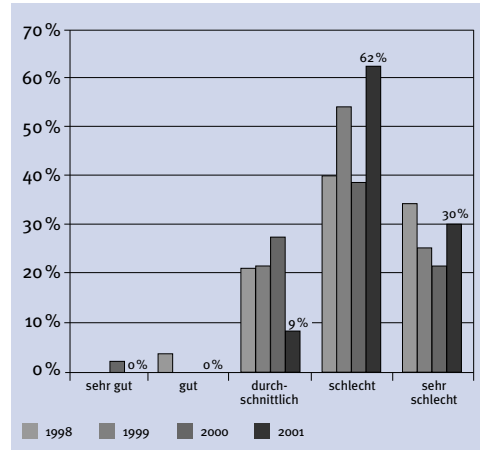
Aktuelles Investitionsklima im Wohnungsneubau

Landkreise und kreisfreien Städte

Eigentumsmaßnahmen

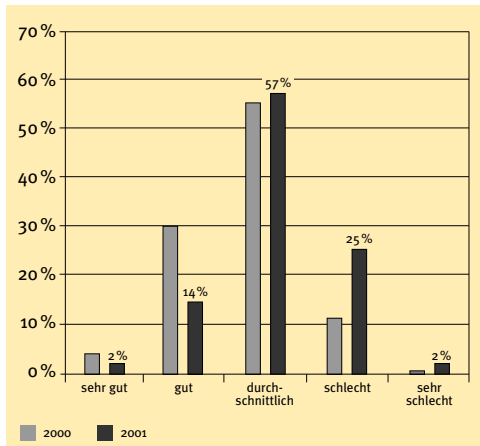


Mietwohnungsbau

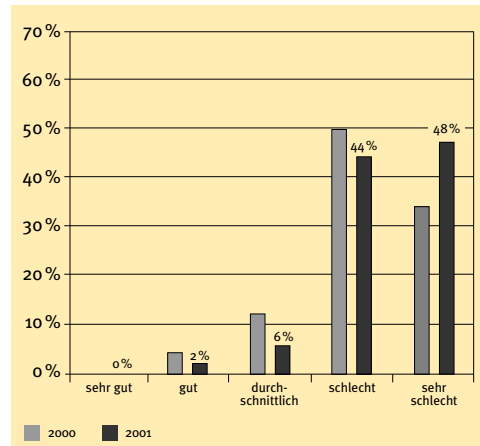


Akteure der Wohnungswirtschaft*

Eigentumsmaßnahmen

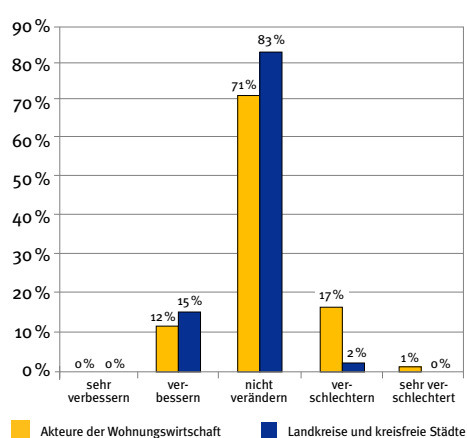


Mietwohnungsbau

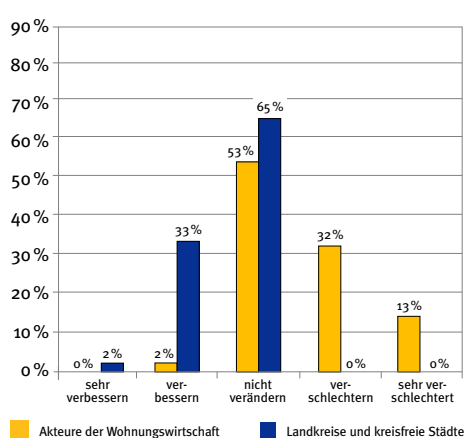


Wie wird sich das Investitionsklima bis Ende 2002 entwickeln?

Eigentumsmaßnahmen



Mietwohnungsbau

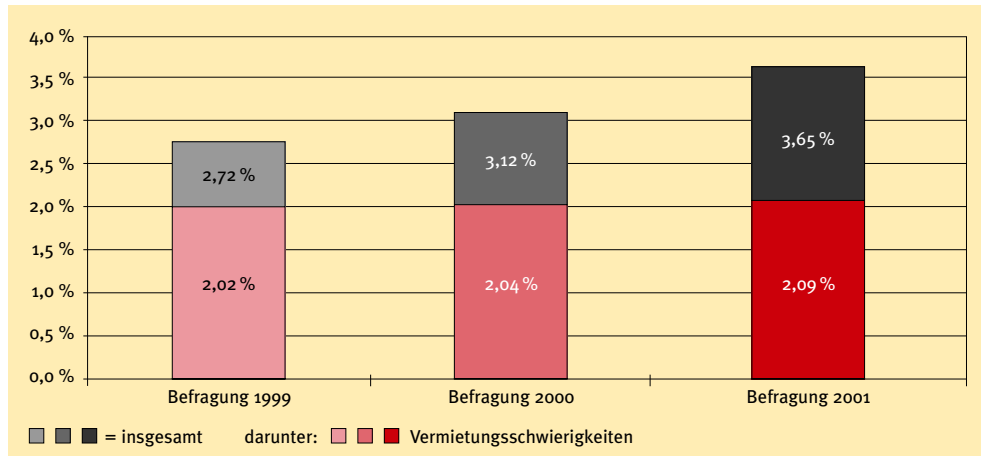




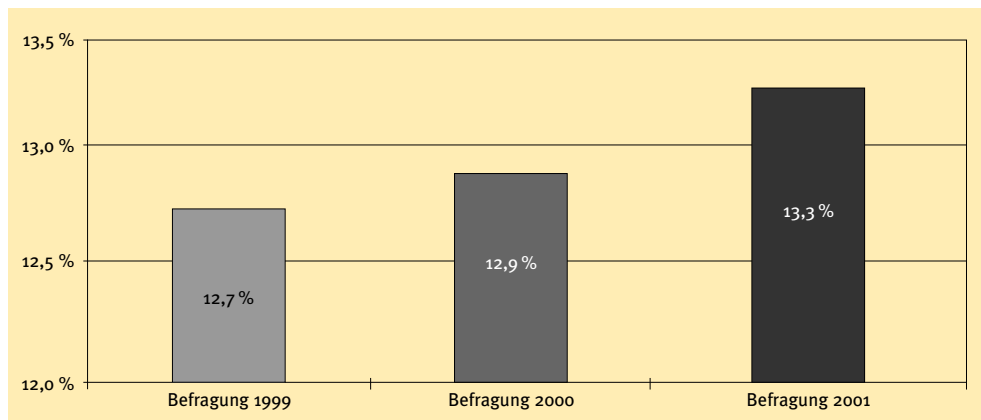
Leerstände, Umzüge, Mieten

Wohnungswirtschaftliche Akteure

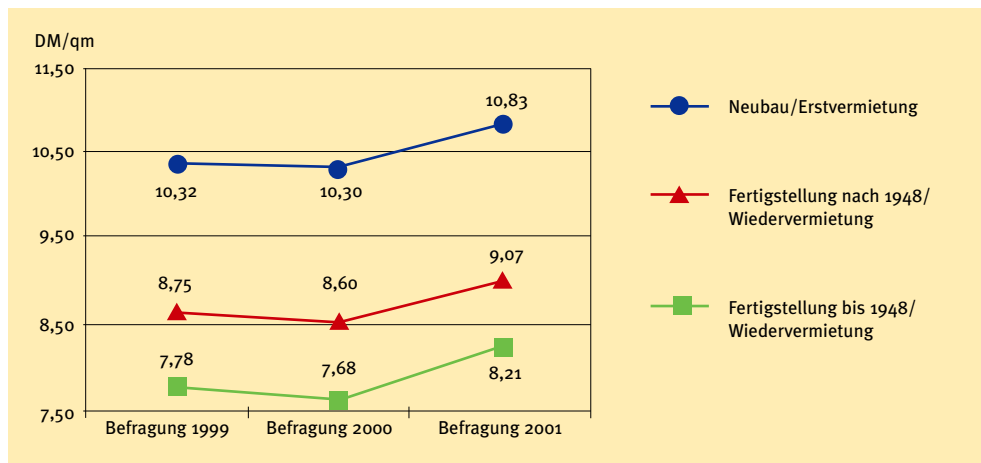
Leerstandquote



Mieterfluktuation



Nettokaltmiete



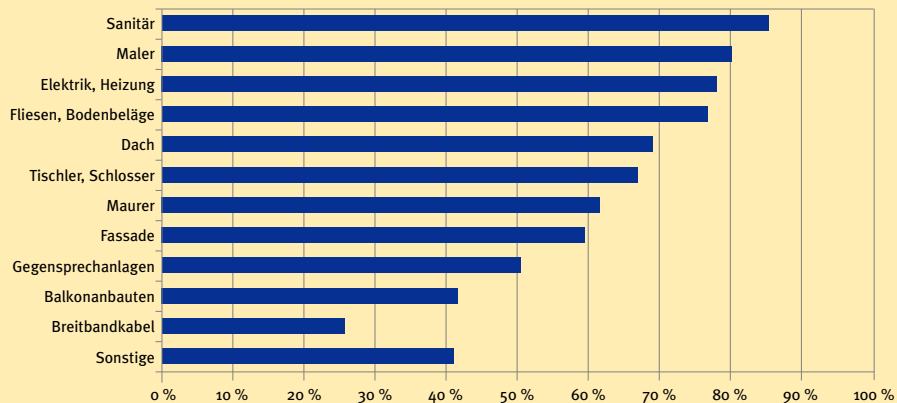


Instandsetzung und Modernisierung

Wohnungswirtschaftliche Akteure

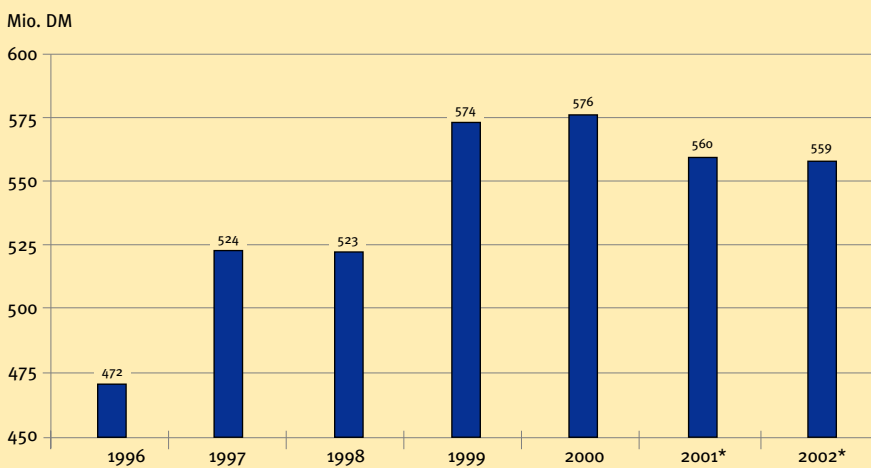
Im Jahr 2000 durchgeführte Maßnahmen

Die nachfolgenden Maßnahmen haben ...



... X % der Befragten genannt (Mehrfachnennungen waren möglich).

Aufwendungen in Mio. DM



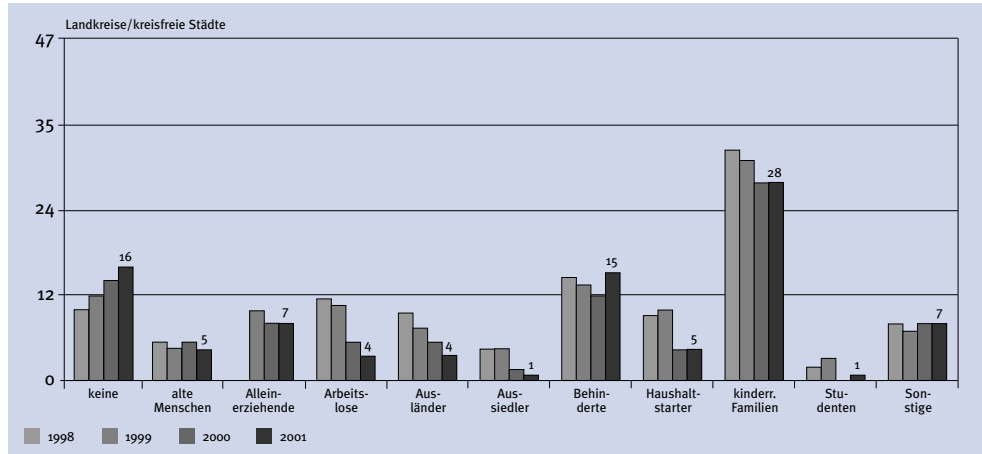
* von den Befragten geschätzt



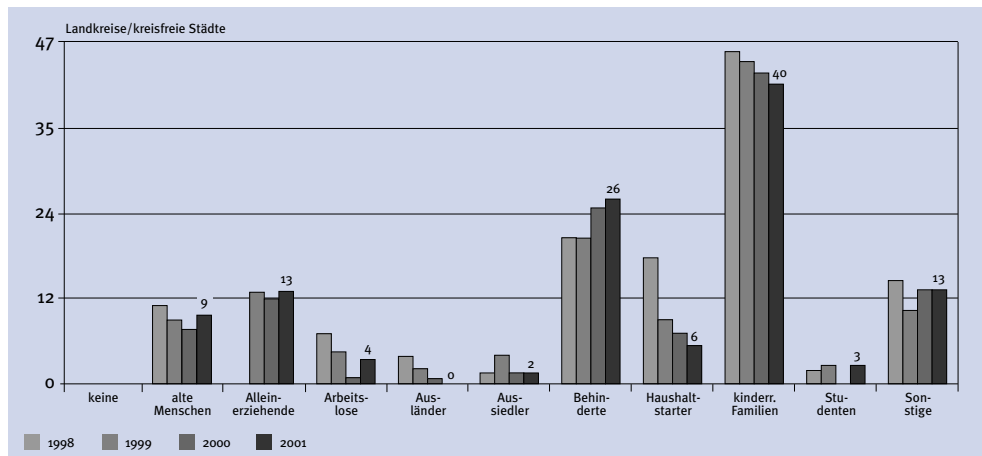
Wohnungsversorgung

Landkreise und kreisfreie Städte

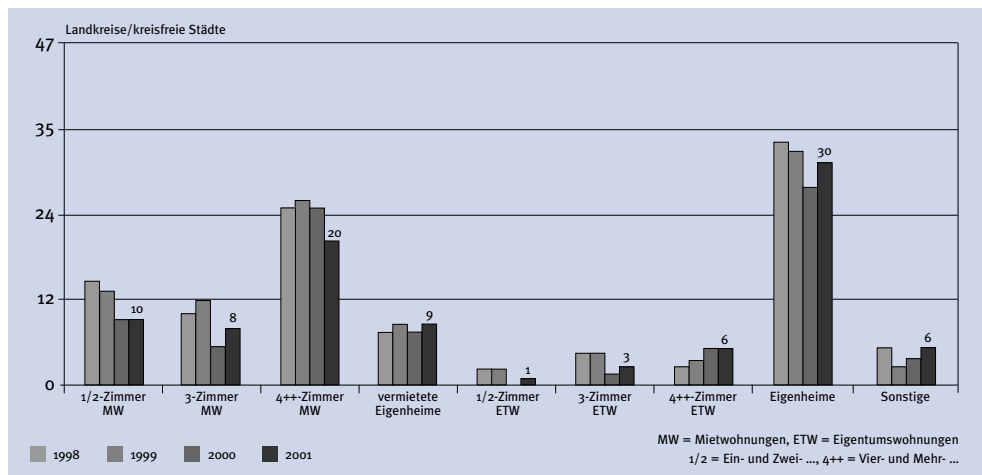
Welche Bevölkerungsgruppe ist mit Wohnraum unterversorgt?*



Für welche Bevölkerungsgruppe sollten Wohnungen gefördert werden?*



Welcher Wohnungstyp wird vorrangig benötigt?*



*Mehrfachnennungen waren möglich.