

Wohnungsmarktbeobachtung 2002

Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen

Heft 9

**Niedersächsische Landestreuhandstelle
für das Wohnungswesen**

Norddeutsche Landesbank Girozentrale

Postfach 3707, 37007 Hannover
Hamburger Allee 4, 30161 Hannover
Telefon 05 11. 3 61 - 55 51
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
Robert Koschitzki	05 11. 3 61 - 59 81
Petra Lüdeke	05 11. 3 61 - 57 62

**Koordination des Wohnungsmarkt-
beobachtungssystems**

Niedersächsisches Innenministerium
Referat für Stadtentwicklung, Wohnungsmarkt
und frauenrelevante Belange in der Stadt-
entwicklung

Christian Kuthe

Hannover, September 2002

Vorwort

Das zurückliegende Jahrzehnt war wohnungspolitisch geprägt von dem Ziel, den Wohnungsmangel, der um 1990 bundesweit bestand, schnell aufzulösen. Zur Erreichung dieses Ziels hat die Landesregierung mit umfangreichen Wohnungsbauprogrammen, Verbesserungen bei den Förderbedingungen, bauordnungsrechtlichen Erleichterungen und Anreizen für das kostengünstige, energiesparende und wirtschaftliche Bauen beigetragen.

Zum Abbau des Wohnungsdefizits wurden seit 1990 insgesamt etwa 600.000 neue Wohnungen errichtet. Vor diesem Hintergrund ist der in den letzten Jahren spürbare Rückgang des Wohnungsneubaus als Normalisierung anzusehen. Aber auch oder gerade angesichts allgemein entspannter Wohnungsmärkte dürfen weder Politik noch Wirtschaft die wohnungspolitische Aufmerksamkeit verlieren.

Heute kristallisieren sich zwei neue Stossrichtungen wohnungspolitischen Handelns heraus. Zum einen wurden im neuen Wohnraumförderungsgesetz als Zielgruppe sozialer Wohnraumförderung „Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind“ bestimmt. Zum anderen zeigen die Sättigungstendenzen an den Wohnungsmärkten: Gefragt ist Klasse statt Masse. Daher richtet sich die staatliche Hilfe stärker als bisher auf die Bestands- und Modernisierungsförderung.

Sich wandelnde Wohnungsmärkte und die Herausbildung von räumlich und sektoral sehr unterschiedlichen Marktsituationen stellen insbesondere Wohnungsanbieter aber auch -politiker vor neue Herausforderungen. Die Wohnungsmarktbeobachtung gibt detaillierte Informationen zur aktuellen Situation und zur weiteren Entwicklung. Sie trägt dazu bei, möglichen Verunsicherungen vorzubeugen und die richtigen Strategien zu formulieren. Die in den Reihen „Berichte zu den Wohnungs- und Wohnbaulandmärkten in Niedersachsen“ erscheinenden Analysen bilden ein hilfreiches Frühwarnsystem, sowohl für das Land und die Kommunen als auch für die Unternehmen.

Dr. Klaus Ebke

Thomas Prinz

Wohnungsmärkte im Umbruch

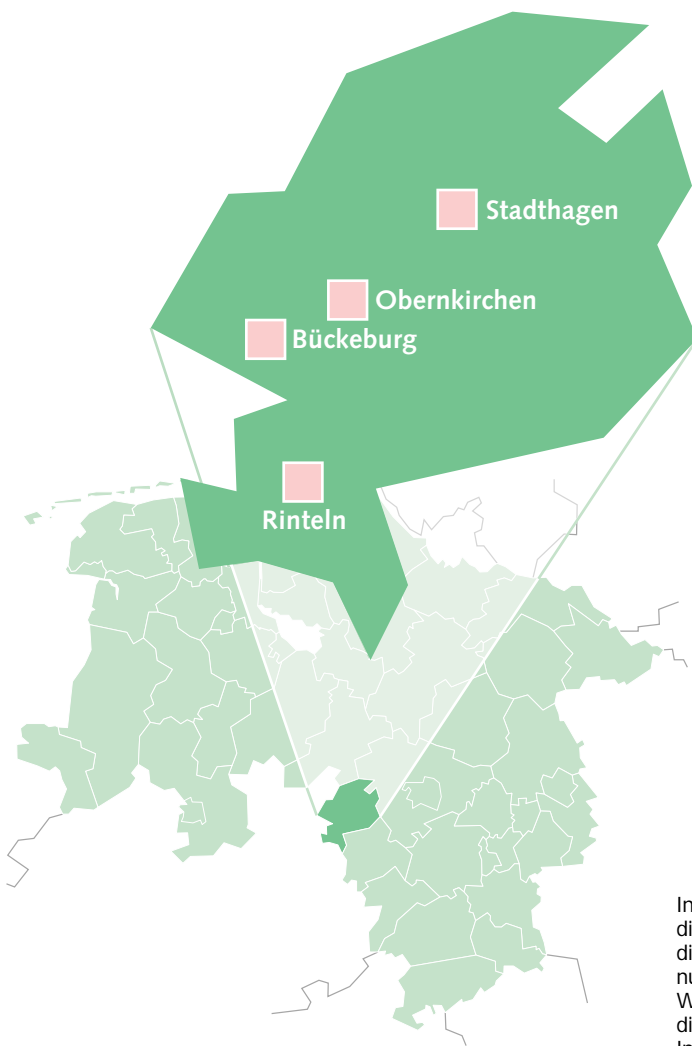


Zunehmend werden umfangreiche Investitionen in den Wohnungsbestand erforderlich. **Seite 9**

Schwerpunkt: Wohnen im Alter



Wohnen im Alter ist ein Wachstumsmarkt mit Zukunft. **Seite 17**



Marktbericht für den Landkreis Schaumburg

Im Landkreis Schaumburg wird der Neubaubedarf gedeckt. **Seite 77**



Wohnungsbauaktivitäten 2001



In Niedersachsen reicht die Bandbreite regional differenzierter Wohnungsmärkte von Wachstumsregionen, die Einwohner aus dem In- und Ausland anziehen bis hin zu Schrumpfungsregionen, in denen die Wohnungsnachfrage nachlässt. **Seite 31**

Inhaltsverzeichnis

Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung und wirtschaftliche Dynamik 2001



Kaufkraft ist Voraussetzung
für die Versorgung mit
angemessenem Wohnraum.
Seite 53

Vorwort	3
Zielsetzung und Aufbau des niedersächsischen Wohnungsmarktbeobachtungssystems	7
1. Die Wohnungsmarktsituation in Niedersachsen	9
Schwerpunkt: Wohnen im Alter - Wandel der Bewohneransprüche	17
2. Das Wohnungsangebot	
Entwicklung der Baulandmärkte und Immobilienpreise	31
Wohnungsbautätigkeit	37
Entwicklung des Wohnungsbestandes	43
Die Wohnungsbauaktivitäten im Überblick	49
3. Die Wohnungsnachfrage	
Bevölkerungsentwicklung	53
Haushaltsentwicklung	60
Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung	62
Wirtschaftliche Dynamik	69
Die Wohnungsnachfragepotenziale im Überblick	73
4. Exkurs: Marktbericht für den Landkreis Schaumburg	77
– verkürzte Darstellung als Interpretationshilfe –	
5. Anhang	
A: Tabellen	81
B: Glossar	89
C: Ausgewählte Ergebnisse der Kommunalbefragungen der Jahre 1998 bis 2001 sowie der Befragungen wohnungswirtschaftlicher Akteure 1999 bis 2001	91

Zielsetzung und Aufbau des niedersächsischen Wohnungsmarktbeobachtungssystems

Drei Module bilden die niedersächsischen Wohnungsmärkte ab

In Zeiten sich schnell wandelnder Märkte wird eine solide Informationsbasis immer wichtiger. Dies gilt auch und gerade für die Wohnungsmärkte. Wachsende regionale sowie sektorale Unterschiede und die zunehmende Individualisierung der Wohnungsnachfrage erschweren sowohl Investitions- als auch wohnungspoliti-

Das System besteht aus drei Modulen, die die Wohnungs- und vorgelagerten Märkte beschreiben. Die **Wohnbaulandumfrage** gibt kontinuierlich Aufschluss über Wohnbauflächen und deren Nutzungsmöglichkeiten. Alle zwei Jahre erstellt das IES im Auftrag der LTS eine regionalisierte **Wohnungsprognose** mit einem Zeithorizont von 12 - 15 Jahren. Die LTS betreibt schließlich die **aktuelle Wohnungs-**

Neu: Schwerpunktthema zum „Wohnen im Alter“:

Die Zahl der Älteren in Niedersachsen wächst. Jeder fünfte Einwohner wird im Jahr 2015 älter als 65 Jahre sein. Die Zahl der Hilfe- und Pflegebedürftigen nimmt damit zu. Zudem wollen immer mehr Ältere aktiv ihren Lebensabend bestreiten und informieren sich deshalb frühzeitig über Wohnalternativen. Hier standen viele Ältere allein da, weil es bislang in Niedersachsen weder umfassende, regional aufgeschlüsselte Daten zu den unterschiedlichen Wohnkonzeptionen im Alter, noch ein Kompetenzzentrum für Wohnberatung gab. Grund genug, beide Aspekte in der Wohnungsmarktbeobachtung 2002 aufzugreifen und in einem gesonderten Schwerpunktkapitel zu analysieren (siehe gelbe Seiten, S. 17ff).

sche Entscheidungen. In Niedersachsen erkannte das damalige Sozialministerium den Analysebedarf frühzeitig und rief 1996 das „Wohnungsmarktbeobachtungssystem für Niedersachsen (WOM)“ ins Leben. Seitdem bildet die **Niedersächsische Landestreuhandstelle (LTS)** zusammen mit dem **Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforchung (IES)** das niedersächsische Wohnungsmarktgeschehen regelmäßig ab.

marktbeobachtung.¹ Damit wird die gegenwärtige und kurzfristig zu erwartende Wohnungsmarktlage abgedeckt. Die Informationen werden auf Landkreisebene zur Verfügung gestellt. Neu in diesem Jahr ist die Einführung eines **Schwerpunktthemas** in die kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung. Jährlich sollen in einem eigenen Kapitel wohnungsmarktrelevante Themen diskutiert werden, die aktuell oder in Zukunft quantitative oder qualitative Bedeutung haben. Den Startpunkt bildet in diesem Jahr das Thema „Wohnen im Alter - Wandel der Bewohneransprüche“.

¹ Die vom Niedersächsischen Innenministerium herausgegebenen Wohnbaulandumfragen werden vom Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforchung (IES) durchgeführt und können im Internet unter www.ies.uni-hannover.de/publiste.php abgerufen werden. Die Wohnungsprognose 2015 und die aktuelle Wohnungsmarktbeobachtung können für je 10 € bei der Niedersächsischen Landestreuhandstelle, Tel. 0511/361-5981, Fax: 0511/361-985981, E-Mail: wom@lts-nds.de bestellt werden. Infos finden Sie auch im Internet (www.lts-nds.de) unter dem Stichwort Beratungsleistung-Wohnungsmarkt.

Neues Layout – bewährte Inhalte:

Das Layout der kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung präsentiert sich mit der Ausgabe 2002 neu. Bewährtes wurde jedoch beibehalten. Dies betrifft die Bündelung verschiedener Informationen in geografischen Karten auf der Ebene aller 47 niedersächsischen Landkreise und kreisfreien Städte. Beibehalten wurden auch die „Kästchen“ mit ergänzenden Ergebnissen der von der LTS durchgeführten Befragungen.

LTS-Befragungen:

Die jährlich von der LTS durchgeführten Befragungen in allen niedersächsischen Landkreisen und kreisfreien Städten sowie unter den Akteuren von fünf wohnungswirtschaftlichen Verbänden geben die Meinungen und Stimmungen der örtlichen Basis zur Wohnungsmarktlage wieder. Zu den Befragten wohnungswirtschaftlichen Akteuren gehören der Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen (BFW) – Landesverband Niedersachsen e.V., der Landesverband Niedersächsischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Vereine e.V., Ring Deutscher Makler (RDM) Landesverband Niedersachsen e.V., der Deutsche Mieterbund Niedersachsen und der Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw). Die Rücklaufquote bei der Kommunalbefragung beträgt 100%. Von den 447 im Frühjahr 2002 an die Akteure der Wohnungswirtschaft verschickten Fragebogen sind 134 (= 30%) beantwortet worden.

Kontinuität schafft Planungssicherheit

Da sich Trends und deren Änderungen nur aus der zeitlichen Entwicklung ablesen lassen, genügt die einmalige Abbildung der Wohnungsmarktgeschehnisse – so detailliert sie auch sein mag – nicht. Vielmehr ist eine kontinuierliche Marktbeobachtung notwendig, denn nur eine auf Dauer angelegte Analyse macht Trendänderungen zeitnah sichtbar und deckt dauerhafte Trends auf. Die Wohnungsmarktbeobachtung gibt detaillierte Informationen zur aktuellen Situation des Gesamtmarktes und einzelner Teilmärkte sowie zu deren weiterer Entwicklung. In die aktuelle Wohnungsmarktbeobachtung der LTS gehen Informationen aus Primärerhebungen (siehe Kasten) und aus der amtlichen Statistik ein. Kontinuierlich werden Indikatoren zum Bauland, zur Bautätigkeit und zur Struktur des Wohnungsbestandes berechnet und interpretiert. Über die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie deren Kaufkraft wird schließlich das Potenzial der Nachfrager errechnet, sich selbst mit Wohnraum versorgen zu können.

Wohnungsmarktbeobachtung auf Gemeindeebene

Die LTS bietet Wohnungsmarktanalysen einzelner Gemeinden zum Selbstkostenpreis an. Auf Wunsch blickt das IES mit seinen kommunalen Wohnungsprognosen 12 bis 15 Jahre in die Zukunft. Wie eine kommunale Analyse der Landestreuhandstelle aussehen kann, wird in Kapitel 4 am Ende des Berichtsheftes exemplarisch gezeigt. Als Beispielregion dient der Landkreis Schaumburg. Viele der hier getroffenen Aussagen lassen sich aus den Karten und Tabellen des vorliegenden Berichtsheftes ablesen, so dass dieser Exkurs gleichzeitig als Interpretationsbeispiel für alle übrigen niedersächsischen Landkreise und kreisfreien Städte dient.

1. Die Wohnungsmarktsituation in Niedersachsen

Die allgemeine Wohnungsmarktlage in Niedersachsen ist entspannt. Das Wohnungsangebot ist in weiten Teilen Niedersachsens größer als die Wohnungsnachfrage. Die LTS-Befragung wohnungswirtschaftlicher Akteure zeigt für 2001 rückläufige Mieten bei Bestandswohnungen und nur leicht gestiegene Mietpreise im Neubau (vgl. Kap. 3.3). Die Preise für Eigenheime gehen laut Aussage der Oberen Gutachterausschüsse leicht zurück. Wer über ein geregeltes Einkommen verfügt, kann sich daher in weiten Teilen Niedersachsens seinen Wünschen entsprechend mit Wohnraum versorgen. Umzüge zur Optimierung der Wohnsituation sind an der Tagesordnung.

² Vgl. Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen: Landesgrundstücksmarktbericht 2002, S.55ff. Auch nach RDM-Angaben gingen die Preise für Einfamilienhäuser zurück. Lediglich für Einfamilienhäuser mit gutem Wohnwert in guten Wohnlagen legten die Preise leicht zu. Vgl. Immobilien-Preisspiegel 2000/2001 und 2001/2002 des RDM.

Im Flächenland Niedersachsen variiert die Wohnungsmarktsituation in den unterschiedlich geprägten regionalen Märkten und in den Teilmärkten für Eigentum und Mietwohnraum beträchtlich. Nach jahrelangen Angebotsengpässen zeigen sich dauerhafte Leerstände in einzelnen Wohnquartieren. In Teilmärkten, wo Lage und Qualität nicht mehr den Wünschen der Verbraucher entsprechen, treten anhaltende Vermietungsschwierigkeiten auf.

Erstmals seit 1985 sind die Wohnnebenkosten weniger stark gestiegen als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Ihr Zuwachs ist jedoch immer noch stärker als der Anstieg der Nettokaltmieten. Damit verringert sich der Mieterhöhungsspielraum für die Vermieter.

Um im Markt bestehen zu können, müssen die Wohnungsunternehmen in der Zukunft eine Vielfalt an marktgerechten Wohnungstypen und Wohnungsgrößen, an technischen Standards (Multimedia) und an Ausstattungen anbieten. Zum Kerngeschäft der Wohnungs-

1 Frühindikatoren am Wohnungsmarkt stehen auf „Entspannung“

Wohnungsmarktlage

Preise für Eigenheime

Bestandsmieten

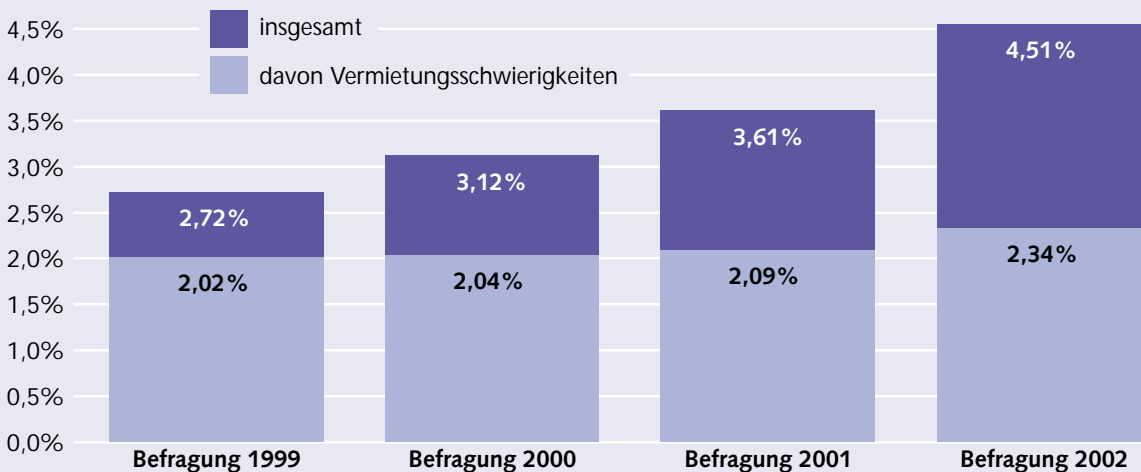
Neubau-mieten

Mieter-fluktuation

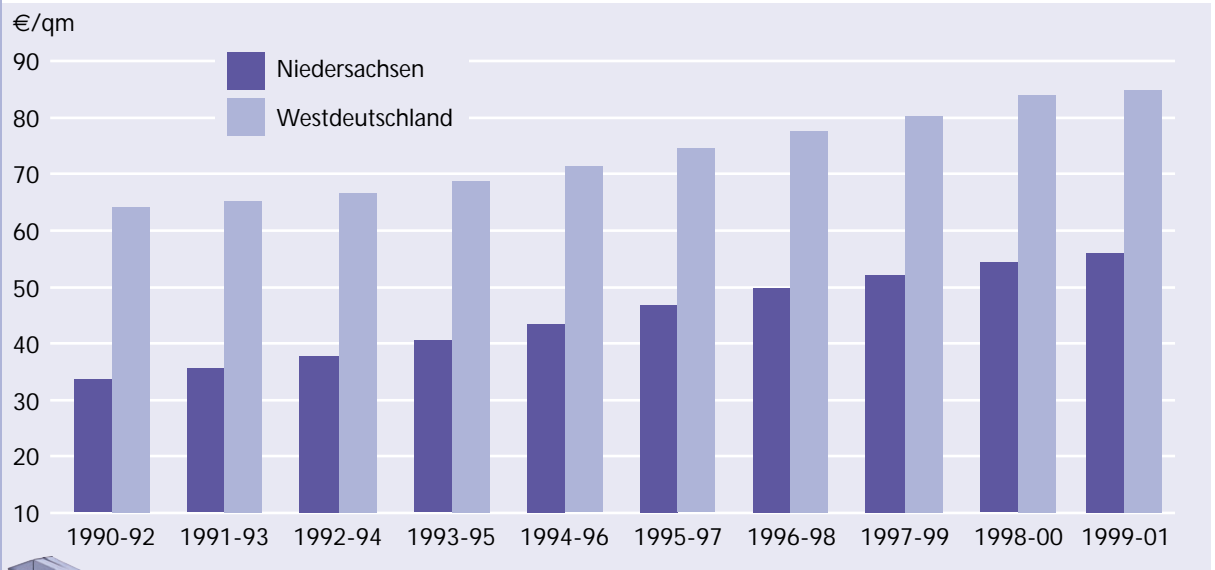
Ergebnis der Befragung wohnungswirtschaftlicher Akteure

Leerstehende Wohnungen

Die Leerstände in Niedersachsen haben seit 1999 um fast zwei Prozentpunkte zugenommen. Zum Jahresende 2001 standen insgesamt 4,5% aller Wohnungen im Bestand der befragten Unternehmen leer, mehr als 2,3% wegen Vermietungsschwierigkeiten.



2 Kaufwerte für baureifes Land im gleitenden 3-Jahres-Durchschnitt in Niedersachsen und Westdeutschland



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

unternehmen, also Vermietung und Verkauf von Wohnungen und Eigenheimen, treten verstärkt Dienstleistungen wie u. a. die im diesjährigen Schwerpunktthema herausgestellten Serviceangebote beim Wohnen im Alter oder Projekte gemeinschaftlichen Wohnens.

Die Erhöhung der Wohnqualität wird in Zukunft breiten Raum einnehmen. Wohnqualitäten werden nicht nur durch die Wohnung selbst, sondern in hohem Maße durch das Wohnumfeld geprägt. Qualitätsverbesserungen von Wohnraum und Wohnumfeld sind allerdings mit hohen Investitionsanstrengungen verbunden.

Ausreichend Bauland bei weiter steigenden Preisen

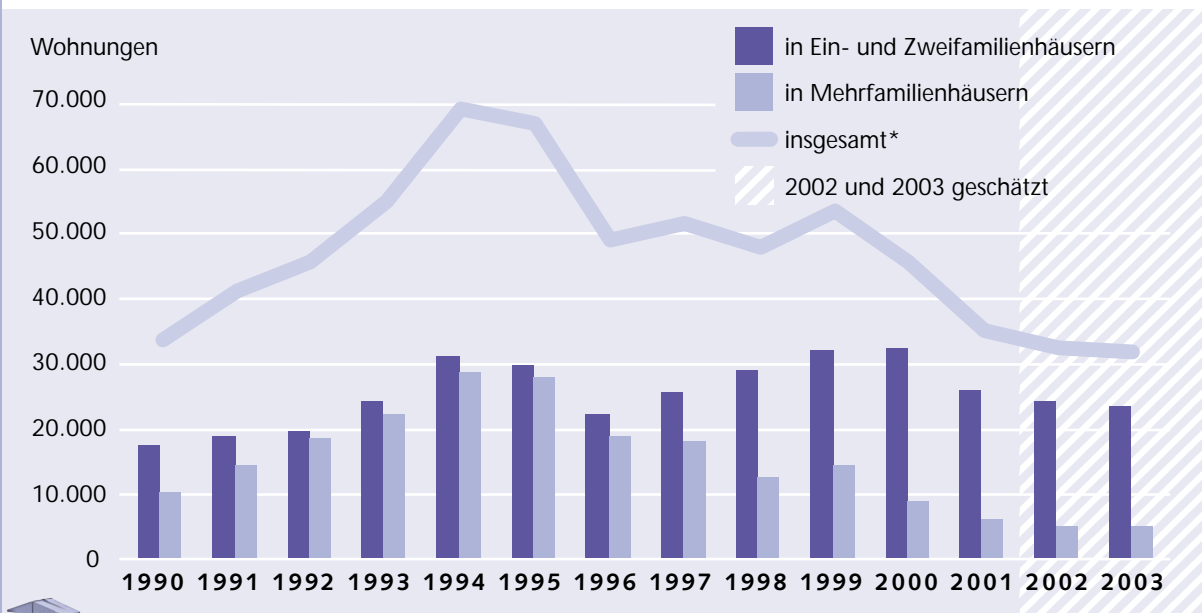
Bauwillige finden immer noch reichhaltige Baulandvorräte in den niedersächsischen Gemeinden, obwohl der Baulandbestand insgesamt leicht abgenommen hat. Bauland ist in Niedersachsen mit 56 €/qm vergleichsweise günstig zu haben.³ Im Durchschnitt aller westdeutschen Bundesländer beträgt der Quadratmeterpreis rund 85 €. Damit liegen die Baulandpreise sowohl in den alten Bundesländern als auch in Niedersachsen wieder über dem Vorjahresniveau.

Trotz erneutem Rückgang der Neubautätigkeit...

Im dritten Jahr in Folge ist die Neubautätigkeit mit einer zweistelligen Rate (-23%) gesunken. Verantwortlich hierfür war die verstärkte Zurückhaltung der Investoren im Mietwohnungsbau (-30%) bei gleichzeitigem Rückgang der Neubautätigkeit im Eigenheimsektor um fast 20%. Die Mietwohnungsneubautätigkeit ist mittlerweile so gering, dass bei den geschätzten 1,8 Mio. Mietwohnungen in Niedersachsen noch nicht einmal die Wohnungsabgänge ersetzt werden können.

³ 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-Jahres-Durchschnitt als Indikator gewählt.

3 Fertig gestellte Wohnungen in Niedersachsen



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

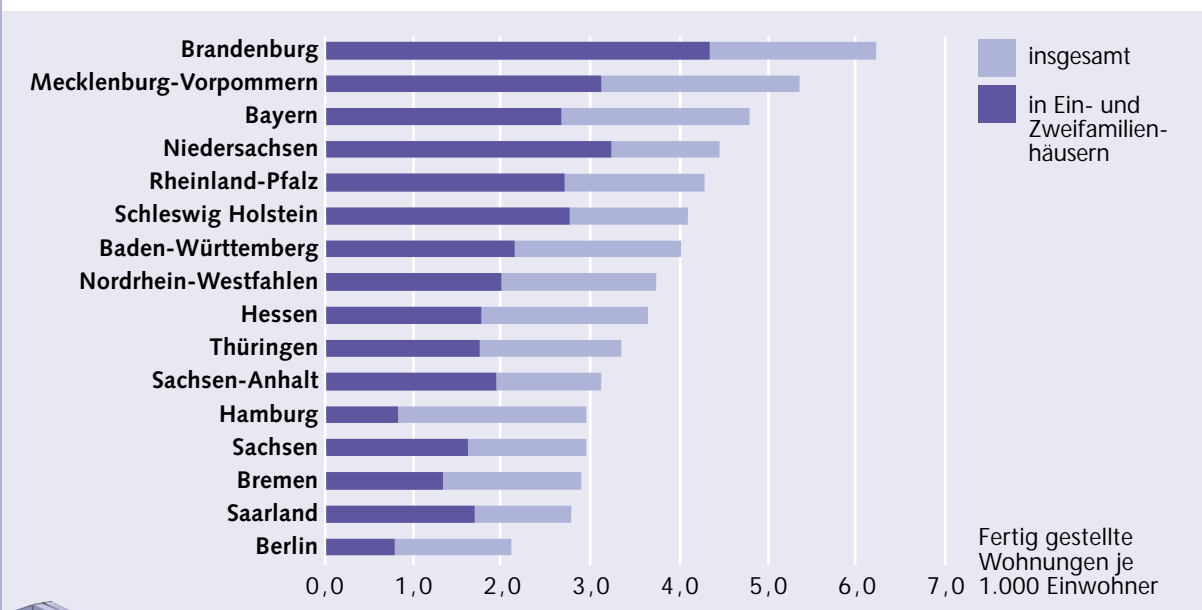
...Platz 4 bei der Baufertigstellungsdichte

Obwohl in Niedersachsen 2001 gut 10.000 Wohnungen weniger fertig gestellt worden sind als noch im Jahr 2000, ist die niedersächsische Bauleistung im Ländervergleich weit überdurchschnittlich. Mit 4,4 Wohnungsfertigstellungen je 1.000 Einwohner belegte Niedersachsen 2001 nach Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Bayern den vierten Platz.

Noch besser schneidet Niedersachsen beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern ab. Mit einer Dichte von 3,2 neu errichteten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern pro 1.000 Einwohner erreichte Niedersachsen hinter Brandenburg Platz zwei.

Niedersachsen liegt im Vergleich der alten Bundesländer auch in der Eigentümerquote ganz weit oben. Insgesamt 49 Prozent der

4 Baufertigstellungsdichten 2001 im Ländervergleich (bezogen auf die Einwohnerzahl am 30.06.2001)



Datenbasis: NLS, StBA

Das Investitionsklima im Eigenheimsektor wird härter

Das vor kurzem noch (sehr) gute Investitionsklima im Eigenheimbereich gehört für zahlreiche Befragte der Vergangenheit an. Nur noch jeder achte wohnungswirtschaftliche Akteur und etwa jeder vierte Vertreter aus den Kommunen bezeichnete im Frühjahr 2002 die Rahmenbedingungen für Investitionen als (sehr) gut. 1999 waren in den Kommunen noch über 80% dieser Meinung. Fast unverändert pessimistisch wird der Mietwohnungsbau eingestuft: 92% der wohnungswirtschaftlichen Akteure und 91% der kommunalen Vertreter stufen das Investitionsklima als (sehr) schlecht ein.

Haushalte besitzen Wohneigentum. Bundesweit sind es 41 Prozent. Dieser Spitzenwert wird nur noch von den südwestdeutschen, traditionell stark eigentumsorientierten Bundesländern Saarland und Rheinland-Pfalz übertroffen.

Neubautätigkeit bleibt schwach

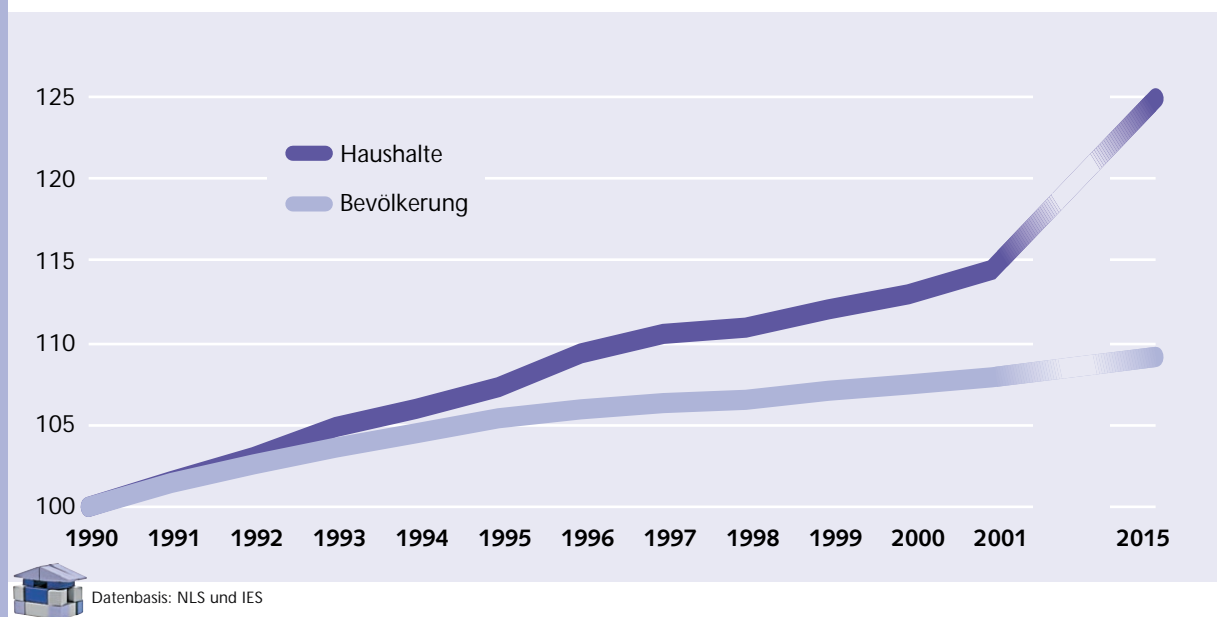
Im laufenden und im nächsten Jahr wird sich die Bauwirtschaft auf einen weiteren Rückgang der Neubautätigkeit einstellen müssen. Die vorliegenden Genehmigungszahlen und die Umfrage zur allgemeinen Lage an den Wohnungsmärkten führen zu der Schätzung in Abbildung 3, wonach der Wohnungsneubau 2002 und 2003 noch einmal nachgeben wird. Ein Ende der Talfahrt ist vor dem Hintergrund

der schwachen allgemeinen Nachfrage nach Wohnraum nicht in Sicht.

Langfristig rückläufige Bevölkerungszahlen

In der Vergangenheit ist die Wohnungsbautätigkeit in Deutschland durch einen stetigen Anstieg der Bevölkerung befördert worden. Seit einigen Jahren nimmt das Bevölkerungswachstum ab. Immer weniger Kinder werden geboren. Die Zuwanderungszahlen gehen durch eine restriktivere Zuwanderungspolitik zurück. Gleichzeitig altert die Gesellschaft. Die höheren Altersjahrgänge sind immer stärker besetzt. Dadurch nehmen die Sterbezahlen zu. Alles in allem wächst die Bevölkerung nicht mehr so schnell wie noch vor zehn bzw. zwanzig Jahren.

5 Bevölkerungsentwicklung und Entwicklung der Haushaltszahl in Niedersachsen bis 2015 (Indexdarstellung 1990 = 100)



In Niedersachsen nahm zwischen 1982 und 1987 die Einwohnerzahl ab. 1988 stieg die Bevölkerung leicht um 0,3%. Die deutsche Vereinigung löste einen Wachstumsschub aus. Von 1989 bis 1992 wuchs die Einwohnerzahl um durchschnittlich 1,3% pro Jahr. Mitte der 90er-Jahre lag das Niveau bei durchschnittlichen 0,9% pro Jahr und zwischen 1996 und 2001 bei durchschnittlich 0,4% pro Jahr. Im ersten Jahrzehnt des neuen Jahrtausends wird die Bevölkerung in Niedersachsen nach den

rungsanstieg schlägt sich erst nach 2015 in zurückgehender Nachfrage nach Wohnraum nieder. Bis 2015 wird die Zahl der Haushalte weiter ansteigen. Die Singularisierung und Individualisierung in der Gesellschaft führt zu durchschnittlich immer kleineren Haushalten. Diese demografischen Effekte der Nachfrage werden durch ökonomische Faktoren verstärkt. Der steigende Anspruch an größere Wohnungen und höhere Wohnqualität erhöht tendenziell die Nachfrage.

Regionale Unterschiede

Im „relativ jungen“ Westen Niedersachsens werden noch über einen längeren Zeitraum Bevölkerungsgewinne zu verzeichnen sein, während in den südlichen Landkreisen schon jetzt Bevölkerungsverluste auftreten. Dabei verzeichneten die Landkreise mit einem Bevölkerungsgewinn im Jahr 2001 gleichzeitig einen Wanderungsgewinn und einen Geburtenüberschuss, während die Landkreise mit Bevölkerungsverlusten überwiegend Sterbeüberschüsse und Wanderungsverluste hinzunehmen hatten. Regionen mit hohen Anteilen älterer Bevölkerung sind anscheinend weniger attraktiv für Zuwanderer ungeachtet der landschaftlichen Besonderheiten oder der Preissituation auf den Wohnungs- und Baulandmärkten. Die regionalen Unterschiede auch zu den anderen wohnungsmarktrelevanten Indikatoren werden in Kapitel 2 und 3 auf Landkreisebene ausführlich dargestellt.

verfügbaren Prognoserechnungen⁴ zwar noch zunehmen, aber zum Schluss nur noch minimal. Schon zu Beginn des zweiten Jahrzehnts muss mit stagnierenden oder sogar rückläufigen Einwohnerzahlen gerechnet werden. Zeitgleich wird der Anteil der Menschen an der Gesamtbevölkerung, die über 60 Jahre alt sind, von 24% im Jahr 2000 auf etwa 27% im Jahr 2015 zunehmen.

Langfristig müssen sich die Wohnungswirtschaft und die privaten Eigentümer jedoch auf eine zurückgehende Wohnungsnachfrage einstellen. Rasch zunehmende Geburtenzahlen sind auch bei konsequent familienfreundlicher Politik nicht zu erreichen. Wenn der prognostizierte Bevölkerungsverlust nicht durch Zuwanderung ausgeglichen wird, nimmt die Gefahr weiterer Leerstände zu.

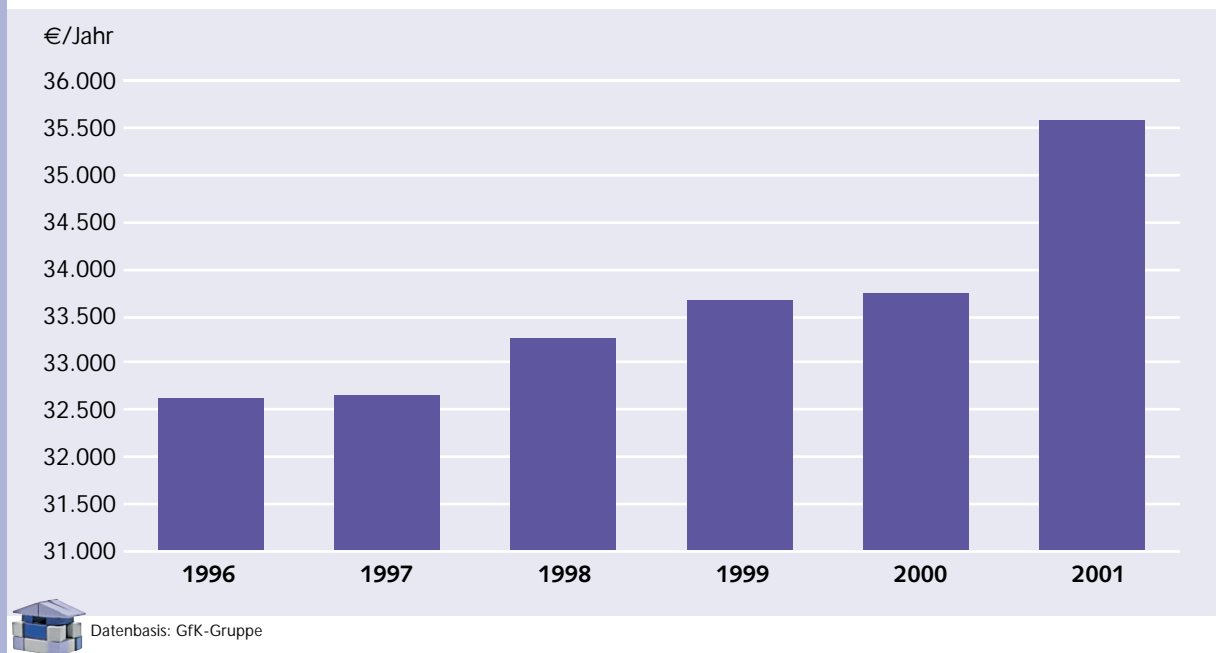
Langfristig veränderte Nachfragestrukturen

Fast alle Bereiche des gesellschaftlichen Lebens sind dadurch von Strukturveränderungen betroffen. Während die Nachfrage nach Kindergartenplätzen und schulischen Einrichtungen abnimmt, wächst der Bedarf an Infrastruktur bei der Betreuung älterer Menschen (vgl. Schwerpunktthema). Der langsamere Bevölke-

Bis 2015 liegen jedoch noch über zehn Jahre vor den Wohnungseigentümern, in denen über Strukturveränderungen im Bestand, über Neubau für bestimmte Nachfragergruppen, über die Versorgung von Menschen mit geringen Einkommen, über die Positionierung im Markt für Wohnimmobilien und über regionale Investitionsschwerpunkte entschieden werden muss. Die regionale und lokale Perspektive ist entscheidend für den Erfolg von Wohnungspolitikern.

⁴ Vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Wohnungsprognose 2015 (Bonn, 2001), Niedersächsisches Landesamt für Statistik (NLS): Regionale Vorausschätzung der Bevölkerung Niedersachsens unter Berücksichtigung von Wanderungen bis 2016 (Hannover, 2000), Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforchung (IES): Wohnungsprognose 2015 (Hannover, 2001) und GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH: Entwicklung des Wohnungsmarktes in Niedersachsen und Bremen (Hamburg, 2002).

6 Haushaltskaufkraft



Haushaltskaufkraft hat zugelegt

Die konkrete Wohnungsnachfrage hängt ab von der den einzelnen Haushalten zur Verfügung stehenden Kaufkraft und der Erwartung darüber, wie diese sich entwickeln wird. In den letzten fünf Jahren konnte die durchschnittliche Kaufkraft der Haushalte zwar zulegen und stieg um insgesamt 9% auf 35.600 €. Allein im Jahr 2001 nahm die Kaufkraft um mehr als 5% zu. Da die Kaufkraft wesentlich von der Erwerbssituation beeinflusst wird, sind die Aussichten jedoch nicht günstig.

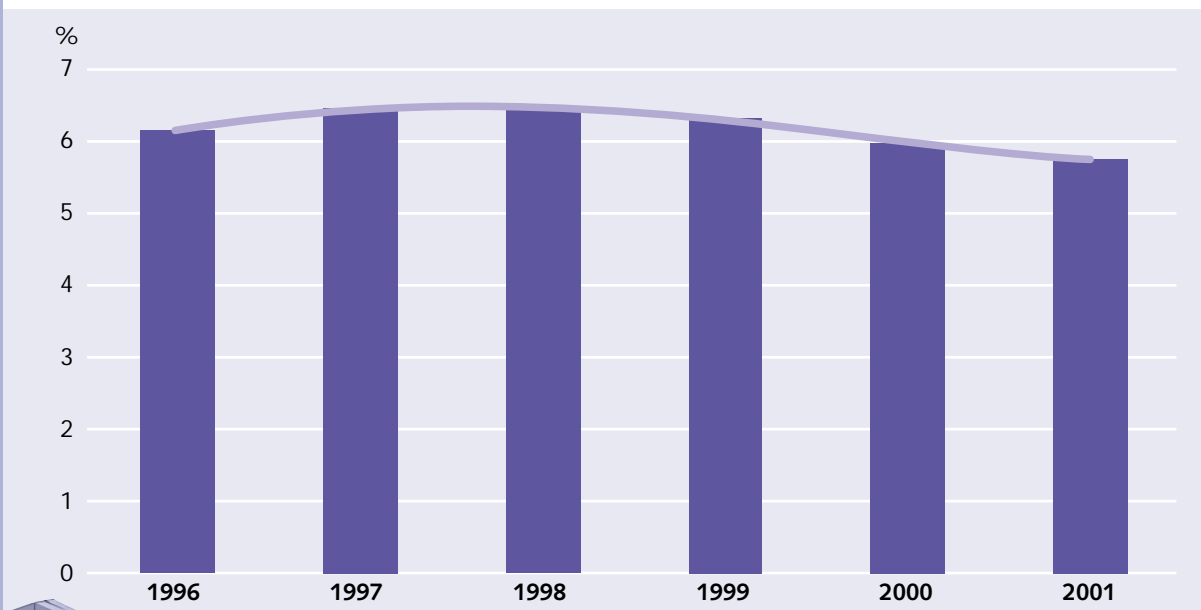
Weniger Transfereinkommensbezieher in Niedersachsen

Eine beträchtliche Zahl von Menschen, die nicht über ein geregelteres, selbst erworbenes Einkommen verfügen, müssen weiterhin mit günstigem Mietwohnraum versorgt werden. Dieser Personenkreis wird in der „Wohnungsmarktbeobachtung“ näherungsweise mit dem Sozialindikator erfasst. Seit 1997 nimmt der Sozialindikator und damit der Anteil der Empfänger laufender Hilfe zum Lebensunterhalt, der Empfänger von Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz und von Arbeitslosenhilfe an der Bevölkerung ab. Insgesamt waren im Jahr 2001 noch knapp 6% der Bevöl-

kerung von diesen Transferleistungen abhängig. Zunehmend verknüpft sich jedoch die Zahl der preiswerten Wohnungen, die für diese Personen zur Verfügung stehen. Jahr für Jahr fallen mehr Wohnungen aus der Mietpreis- und/oder Belegungsbindung heraus als neue Wohnungen gefördert werden.

Die Stadt-/Umlandwanderungen in den letzten Jahren hat Folgen für die soziale Schichtung in den einzelnen Wohnquartieren. Besser Verdienende ziehen weg. Übrig bleiben im ungünstigsten Fall Transfereinkommensbezieher. Eine im Sinne sozialen Friedens ausgewogene Stadtentwicklung ist gefährdet. Gleichzeitig ist die Wohnungsversorgung für die niedersächsische Bevölkerung so gut wie noch nie: Jedem Niedersachsen stehen durchschnittlich 42,5 qm zur Verfügung. Das ist mehr als im Bundesdurchschnitt.

7 Entwicklung des Sozialindikators



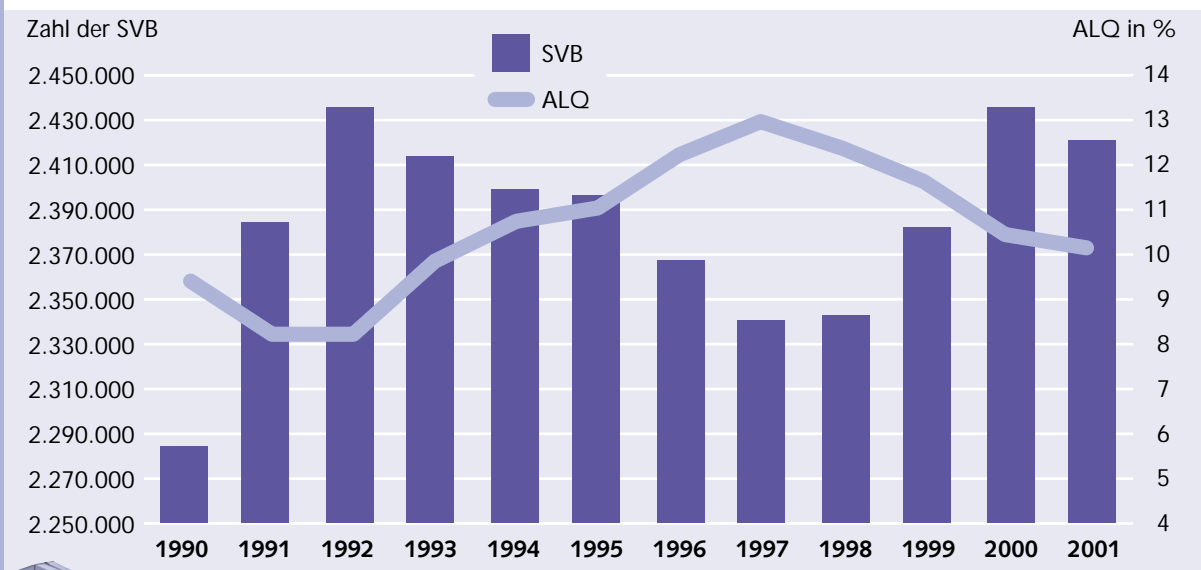
Datenbasis: NLS, Landesarbeitsamt Niedersachsen-Bremen (LAA NDS-HB)

Aktuelle Arbeitsmarktsituation gibt keine Impulse für die Wohnungsnachfrage

Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote nahm zwischen 1997 und 2000 von 12,9% auf 10,3% ab. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten konnte im gleichen Zeitraum um mehr als 4% zulegen. Im Jahresdurchschnitt 2001 nahm die Arbeitslosenquote

noch einmal leicht ab. Aber im Durchschnitt der Monate Januar bis August 2002 stieg die Arbeitslosenquote wieder an. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm von Juni 2000 bis Juni 2001 um knapp 0,7% ab.

8 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort (SVB) und der Arbeitslosenquote (ALQ) in Niedersachsen



Datenbasis: LAA NDS-HB, Bundesanstalt für Arbeit (BA)

Zusammenfassend ist festzustellen:

- Die Nachfrage nach Eigentum macht einen zunehmenden Anteil an der Gesamtnachfrage nach Wohnraum aus.
- Im Mietwohnungsmarkt werden verstärkt höherwertige Wohnungen nachgefragt. Wohnungen in schlechten Lagen und mit ungünstigem Zuschnitt sind nur schwer zu vermarkten.
- Die Ergebnisse der LTS-Befragungen bestätigen die Erkenntnis, dass sich die Wohnungsmärkte zunehmend polarisieren. Neben der Nachfrage nach hochwertigen Wohnungen in guten Lagen mit besonderen Ausstattungen besteht nach wie vor ein Bedarf an preiswerten Wohnungen in regional unterschiedlicher Höhe.
- Die weiterhin hohe Arbeitslosigkeit sowie die hohe Zahl der Bezieher von Transferleistungen bedeuten, dass sich erhebliche Teile der Bevölkerung nicht aus eigener Kraft mit angemessenem Wohnraum versorgen können.
- Durch Modernisierungen und auslaufende Belegungsbindungen wird das Angebot an preiswerten Wohnungen in Zukunft knapper. Kontinuierliches Monitoring der Nachfragestruktur in den Quartieren ist eine Voraussetzung zur Vermeidung sozialer Polarisierungen.
- Die regional differenzierten Wohnungsmärkte in Niedersachsen sind eng mit dem regionalen Wirtschaftswachstum und Arbeitsplatzangebot verbunden. In Zukunft besteht die Gefahr, dass diese regionalen Differenzen noch zunehmen. Die Bandbreite reicht schon heute von schrumpfenden Regionen mit rückläufiger Wirtschaftskraft, Arbeitsplatzverlusten und Abwanderungen bis hin zu Wachstumsregionen, die aufgrund steigender Wirtschaftskraft und einer wachsenden Zahl an Arbeitsplätzen Einwohner aus dem In- und Ausland anziehen.

- Während die Wohnungsnachfrage in den Schrumpfungsregionen nachlässt und Leerstände sich manifestieren oder ausweiten können, steigt die Wohnraumnachfrage in einigen Wohnungsmarktsegmenten der Wachstumsregionen. In den Schrumpfungsregionen, insbesondere im südlichen Niedersachsen, bleiben überwiegend die älteren Einwohner wohnen, während die Jungen wegziehen – mit entsprechenden Auswirkungen auf die Altersstruktur und die Wohnungsnachfrage.

Wohnen im Alter – Wandel der Bewohneransprüche

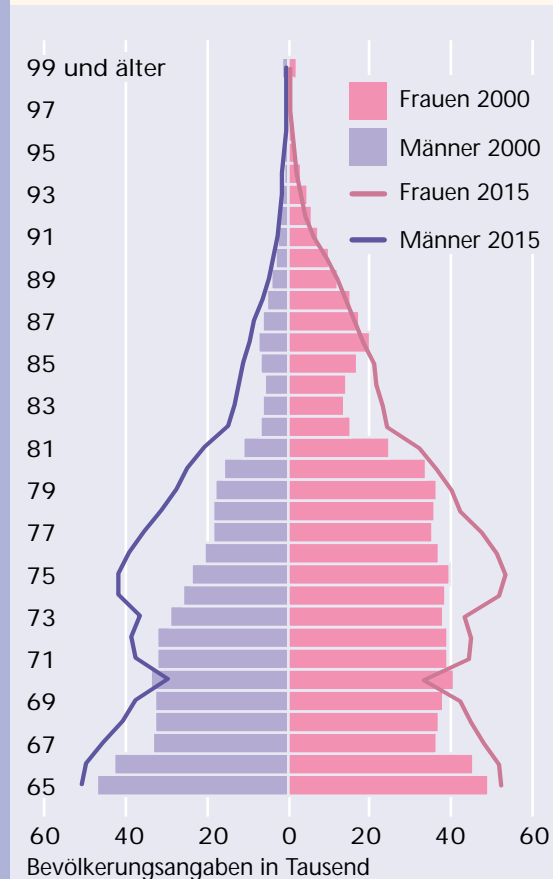
1. Einleitung

Jeder fünfte Einwohner ist im Jahr 2015 älter als 65 Jahre

Die Bevölkerungsgruppe der älteren Menschen in Niedersachsen nimmt zu. 1970 waren knapp 14% der Menschen in Niedersachsen 65 Jahre und älter, Ende 2000 waren es schon knapp 17% und bis zum Jahr 2015 wird ihr Anteil auf fast 21% steigen (vgl. Abb. 9). Über 90% der über 65-Jährigen wohnen in ihren angestammten Wohnungen und möchten dort auch wohnen bleiben. Der Bedarf an Pflege und Hilfe nimmt mit dem Alter zu. Von den 80- bis 85-Jährigen benötigen ca. 20% Pflege, bei den 85- bis 90-Jährigen sind es 35% und bei den über 90-Jährigen 55%. Trotzdem werden selbst von den über 90-jährigen Pflegebedürftigen 60% in der eigenen Wohnung betreut.

Mit der sich ändernden Altersstruktur wandeln sich die Familien- und Haushaltsstrukturen und damit die **Erfordernisse an das „Wohnen im Alter“**. Zwar ist der von den Älteren gewünschte Verbleib in der eigenen Wohnung aufgrund des Ausbaus ambulanter Dienste zunehmend leichter möglich, diese sind der älteren Bevölkerung aber nicht ausreichend bekannt. Auch fehlt es oft an bezahlbaren Hilfen im vorpflegerischen Bereich, weil das Unterstützungspotenzial durch Familienangehörige aufgrund rückläufiger Kinderzahlen und zunehmender Berufstätigkeit abnimmt. Neben diesen „ungünstigeren“ Rahmenbedingungen familiärer Hilfe sind auch die **Ansprüche der Älteren** gestiegen. Sie möchten zunehmend aktiv ihren Lebensabend gestalten und fragen häufiger gemeinschaftliche Wohnformen nach. Neben der angestammten Wohnung und der traditionellen Heimunterkunft werden deshalb seit einigen Jahren neue Wohnkonzeptionen für Ältere angeboten, die geprägt sind von selbstständigen Wohnformen mit Betreuungsleistun-

9 Bevölkerungspyramide in Niedersachsen 2000 und 2015 für die Altersgruppe der über 65-Jährigen



Datenbasis: NLS, IES

gen und/oder Gemeinschaftsangeboten. Bei der traditionellen Heimunterbringung ist ein Leitbildwandel weg von institutionellen Großformen hin zu bedürfnisorientierten kleinteiligen Wohnformen mit dezentraler Bewirtung eingetreten.⁵ Insgesamt wohnen in Niedersachsen aber noch weit unter 10% der über 65-Jährigen in Sonderwohnformen.

⁵ Vor diesem Hintergrund hat im Mai 2002 die Arbeitsgruppe „Wohnen im Alter“ der „Konzertierten Aktion Bauen und Wohnen“ in Niedersachsen auf Handlungsbedarfe aufmerksam gemacht und Handlungsempfehlungen ausgesprochen. Vgl. Bericht der Arbeitsgruppe Wohnen im Alter der „Konzertierten Aktion Bauen und Wohnen“, Mai 2002. Informationen über Tel. 0511/361-5838, E-Mail: achim.daeber@lts-nds.de.

Diese Entwicklungen nimmt die LTS zum Anlass, zusammen mit der **Niedersächsischen Fachstelle für Wohnberatung (NFW)**⁶ das Thema „Wohnen im Alter“ aufzugreifen. Da bislang umfassende regional gegliederte Daten zu den unterschiedlichen Wohnkonzeptionen im Alter und zu Beratungsangeboten rund um das „Wohnen im Alter“ fehlten, ...



...hat die niedersächsische Wohnungsmarktbeobachtung in der LTS ihre Datenbank um Informationen zum „Wohnen im Alter“ ergänzt und liefert quantitative Rahmenbedingungen zu den verschiedenen Wohnkonzeptionen für Ältere, zeigt Entwicklungen auf und bildet Versorgungsindikatoren ab.



...liefert die NFW entsprechend ihrem Ziel – Aufbau eines flächendeckenden und qualifizierten Beratungsnetzes zum selbstständigen Wohnen im Alter – einen Einblick in die niedersachsenweiten Wohnberatungsangebote.

⁶ NFW: Niedersächsische Fachstelle für Wohnberatung, Berliner Allee 9-11, 30175 Hannover, Tel. 0511/38828-95/96, Fax: 0511/38828-97, E-Mail: nfw-swa@web.de.

2. Wohnformen für Ältere – Quantitäten, Versorgungsgrade und Entwicklungen

Das altersgerechte Zuhause

Für die meisten älteren Menschen rangiert die angestammte Wohnung, unabhängig davon, ob zur Miete oder im Eigentum, beim „Wohnen im Alter“ an erster Stelle. Wer jedoch Wert darauf legt, bei Hilfs- und Pflegebedürftigkeit in seiner angestammten Wohnung zu bleiben, wird irgendwann Veränderungen an der eigenen oder gemieteten Wohnung vornehmen müssen.

Bereiche der baulichen Wohnungsanpassung sind:

- *Technische Hilfen (Haltegriffe etc.)*
- *Kleine Alltagserleichterungen (Erhöhung des Bettes etc.)*
- *Beseitigung von Barrieren (Einbau einer bodengleichen Dusche etc.)*
- *Beseitigung von Ausstattungsmängeln (Bad, WC, Zentralheizung etc.)*
- *Reorganisation der Wohnung bzw. des Hauses (Stockwerktausch, Wohnungsverkleinerung)*

Die mit der demografischen Alterung zunehmende Bedeutung von Wohnungsanpassungsmaßnahmen im Wohnungsbestand trifft insbesondere Wohnungsgesellschaften, die einen hohen Anteil älterer Mieter und Wohnungsbestände mit „Rentnernachbarschaften“ haben. Zahlreiche Unternehmen haben den Handlungsbedarf erkannt und bieten ihren Mietern schon heute aktiv Hilfen an. Die Angebotspalette geht dabei weit über Maßnahmen der Wohnungsanpassung hinaus. Neben allgemeiner Wohnberatung gibt es Wohnungsgesellschaften, die sich um die Installation von Notruftelefonen kümmern, eine Servicevermittlung bei Hilfe- und Pflegebedürftigkeit übernehmen, bei Finanzierungsfragen helfen und vieles mehr. Allerdings fehlen verlässliche statistische Angaben über das Ausmaß baulicher Wohnungsanpassungen für ältere Menschen.

Altenheim, Altenwohnheim, (Alten-)Pflegeheim

*Im **Altenwohnheim** wohnen alte Menschen, die zur Führung eines eigenen Haushaltes imstande sind, in abgeschlossenen Wohnungen. Zur Nutzung stehen Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung. Im Bedarfsfall wird für eine vorübergehende Zeit Verpflegung, Betreuung und Pflege gewährt. Einige Wohnheime verfügen über sogenannte Pflegeabteilungen, in denen die Bewohner während einer Krankheit vorübergehend, aber auch bei altersbedingter Pflegebedürftigkeit dauernd gepflegt werden. Andere Heime pflegen bei Krankheit und Pflegebedürftigkeit im Appartement, soweit der gesundheitliche Zustand des Bewohners und die Möglichkeiten des Pflegedienstes dies zulassen. Es gibt aber auch Altenwohnheime, in denen im Fall einer Pflegebedürftigkeit keine Betreuung möglich ist, so dass in einem solchen Fall die Verlegung in ein Pflegeheim erforderlich wird. Altenwohnheime werden manchmal auch Seniorenresidenz, Seniorenstift o. ä. genannt.*

*Im **Altenheim** wohnen alte Menschen, die zwar nicht pflegebedürftig, aber zur Führung eines Haushalts nicht mehr in der Lage sind, in der Regel in Einzel- oder Mehrbettzimmern, ohne Möglichkeit der Selbstbeköstigung. Altenheimbewohnern steht aber bei Bedarf Pflegepersonal für die Grundpflege (Betten machen, Ankleidehilfen, Waschhilfen, Essenshilfen) zur Verfügung. Altenheime verfügen meist über Pflegeabteilungen, in denen die Bewohner bei dauernder Pflegebedürftigkeit, d. h. auch bei Bettlägerigkeit, rund um die Uhr betreut werden.*

*Das **(Alten-)Pflegeheim** ist eine Einrichtung, in der wegen Krankheit, Alter oder Behinderung pflegebedürftige (alte) Menschen Unterkunft, Verpflegung, Betreuung und Pflege erhalten. Ärztliche Hilfe wird durch die eigene Arztwahl sichergestellt. In diesen Häusern leben pflegebedürftige Menschen, die auf fremde Hilfe angewiesen sind.*

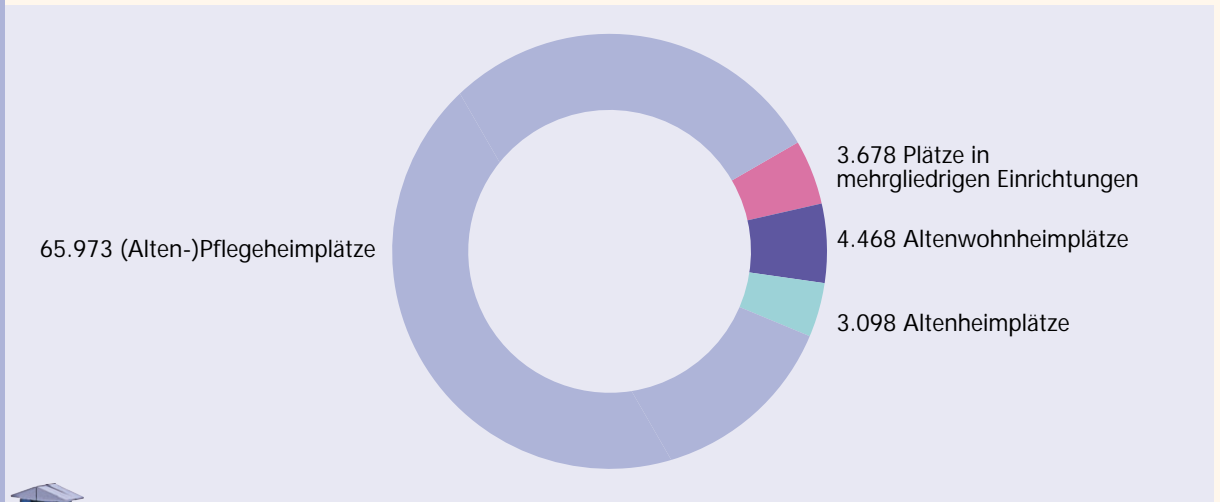
Altenwohnheim, Altenheim und (Alten-)Pflegeheim als traditionelle Alternativen zur angestammten Wohnung

Das Altenwohnheim, Altenheim bzw. (Alten-)Pflegeheim als traditionelle Alternativen zum Wohnen in der angestammten Wohnung sind bei den Älteren wenig beliebt und werden häufig nur als „letzte Lösung“ akzeptiert.

Allerdings trifft dies nicht für alle drei unter das Heimgesetz fallenden Bereiche gleichermaßen zu. Bei den Altenwohnheimen (zur Definition siehe Kasten) werden teilweise wie bei dem im nächsten Abschnitt vorgestellten „betreuten Wohnen“ bzw. „Service-Wohnen“ die Vorteile des eigenen Haushalts mit der Sicherheit gekoppelt, im Bedarfsfalle durch Betreuungs-, Hilfs- und Pflegeleistungen gut versorgt zu sein. Der Unterschied liegt lediglich darin begründet, dass Altenwohnheime dem Heimgesetz unterliegen. Bei der klassischen Heimunterbringung ist in den letzten Jahren ein Leitbildwandel eingetreten. Die Angebote richten sich heute stärker als früher an den Bedürfnissen und Wünschen der Bewohner aus.

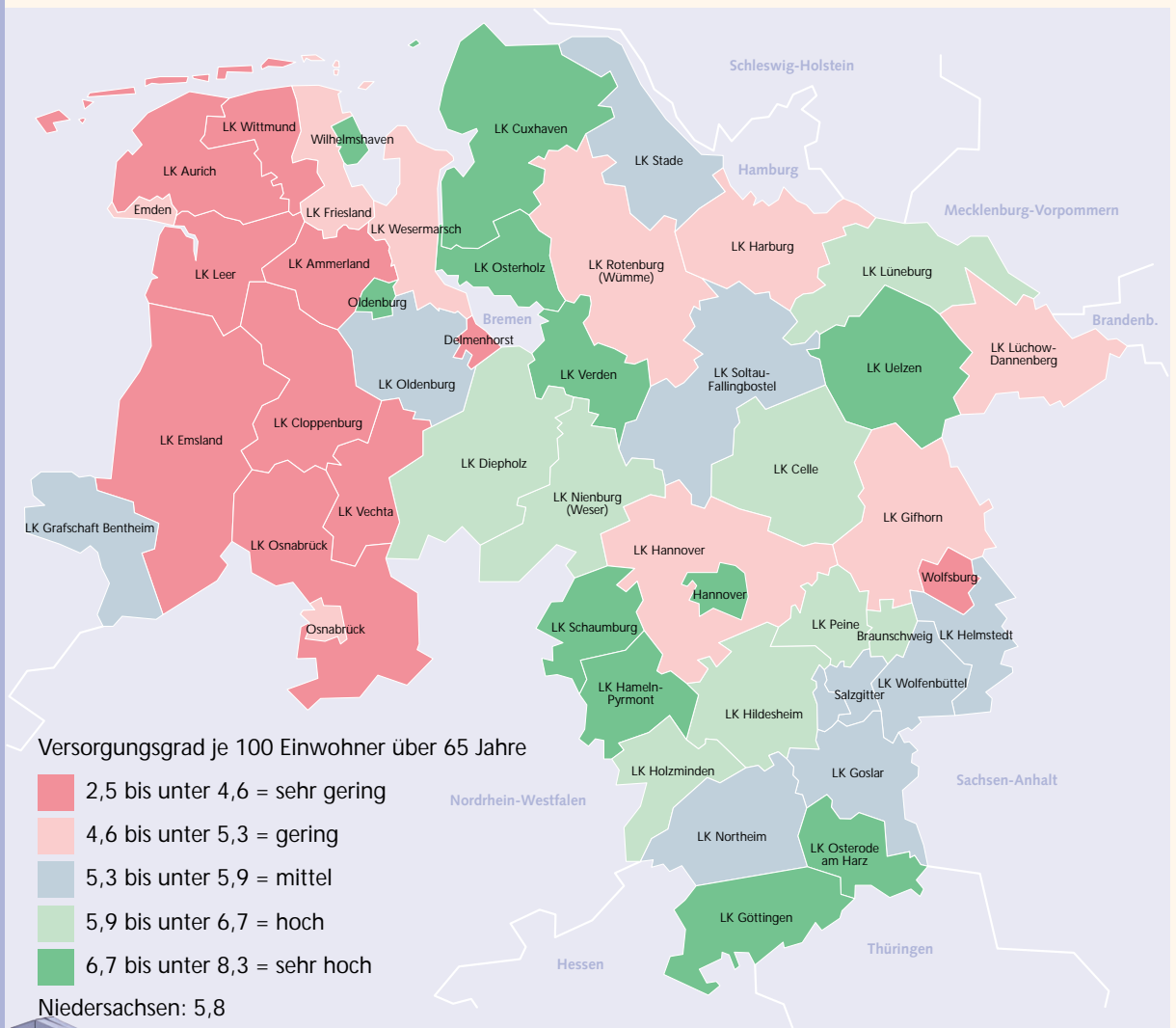
Mitte 2001 gab es in Niedersachsen knapp 1.200 Einrichtungen der traditionellen Altenpflege mit etwa 77.000 Plätzen. Über 85% davon waren Pflegeheimplätze, zumeist (57%) in privat-gewerblicher Trägerschaft, 39% in frei-gemeinnütziger Trägerschaft und nur in 4% waren Kommunen Betreiber der Einrichtung.

10 Zahl der Plätze in Altenheimen, Altenwohnheimen, (Alten-)Pflegeheimen und mehrgliedrigen Einrichtungen in Niedersachsen am 30.06.2001



Datenbasis: Heimaufsicht der Bezirksregierungen

11 Traditionelle Altenpflege: Versorgungsgrad mit Plätzen in Altenheimen, Altenwohnheimen, (Alten-)Pflegeheimen und mehrgliedrigen Einrichtungen am 30.06.2001



Datenbasis: Heimaufsicht der Bezirksregierungen

In der „**traditionellen Altenpflege**“ kommen in Niedersachsen auf 100 Einwohner über 65 Jahre knapp 5,8 Plätze oder anders ausgedrückt: Jeder siebzehnte Einwohner über 65 Jahre wohnt in Niedersachsen in einem traditionellen Altenheim. Auf regionaler Ebene ergibt sich ein sehr differenziertes Bild (vgl. Abb 11), wobei in vielen Gebieten Niedersachsens bei einem hohen Anteil Älterer an der Bevölkerung auch die Zahl der Heimplätze hoch ist und umgekehrt. Bezogen auf die Bevölkerung über 65 gibt es im ländlichen Westniedersachsen vergleichsweise wenige Plätze der traditionellen Altenpflege. Aufgrund der dort durchschnittlich größeren Haushalte als im restlichen Niedersachsen wird wahrscheinlich die Familie als Versorgungsgeber stärker genutzt. Den geringsten Versorgungsgrad mit etwa 2,5 Plätzen weisen die Landkreise Leer und Emsland auf. Im südlichen Niedersachsen ist der Anteil der Älteren an der Bevölkerung hoch, hier ist aber auch in weiten Teilen der Versorgungsgrad hoch. Am besten sind mit über 8 Plätzen je 100 Einwohner über 65 Jahre die älteren Mitbürger in den Landkreisen Göttingen und Schaumburg versorgt. Daneben hat nur noch Verden einen Versorgungsgrad von über 8 Plätzen je 100 Einwohner über 65.

Betreutes Wohnen oder Service-Wohnen

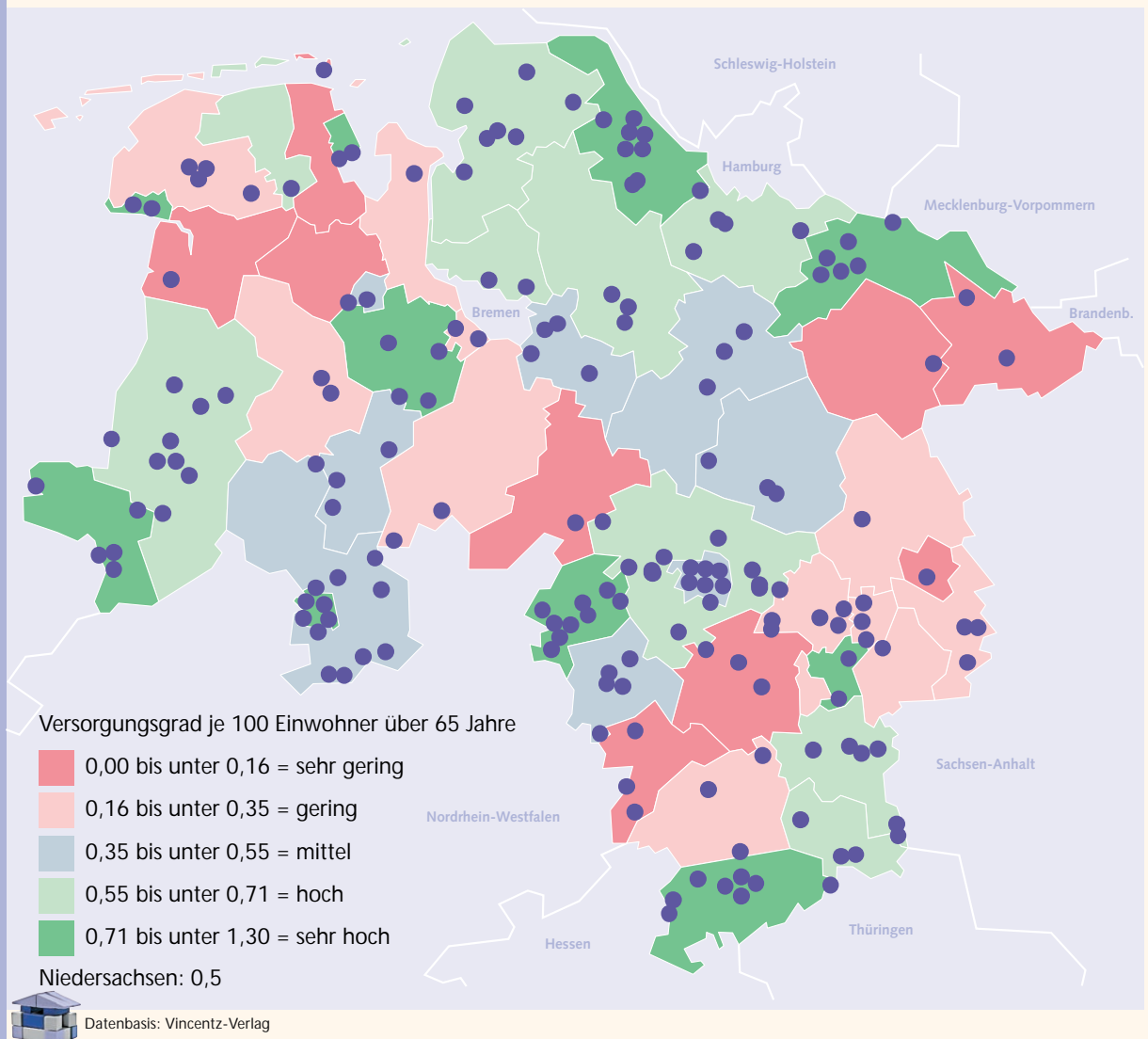
Die zunehmend „ungünstigeren“ Rahmenbedingungen familiärer Hilfe, die Einführung der Pflegeversicherung und die veränderten Präferenzen der Älteren haben neben der angestammten Wohnung und der klassischen Heimunterkunft neue Wohnkonzeptionen entstehen lassen. Einer dieser Wachstumsmärkte beim „Wohnen im Alter“ war in den letzten Jahren der Markt für „betreutes Wohnen“ bzw. „Service-Wohnen“. Diese Wohnprojekte verbinden die Eigenständigkeit in der eigenen Wohnung mit der Sicherheit durch verschiedene Serviceangebote bei Haushaltsführung und Pflege und/oder Freizeitgestaltung. Streng genommen erfüllt auch der oben dargestellte Bereich der konventionellen Altenwohnheime mit seinen knapp 4.500 Plätzen diese Kriterien. Da die Begriffe „betreutes Wohnen“ und „Service-Wohnen“ nicht geschützt sind, variieren die angebotenen Dienstleistungen stark.

Bei Wohnprojekten mit Serviceangeboten gibt es große Unterschiede in der Organisationsform sowie in der Art und im Umfang der Hilfen. Es wird u.a. danach unterschieden, ob die Serviceleistungen optional oder fester Bestandteil des Wohnungsangebots sind.

Einzig die Datenbank des Vincentz-Verlags ist relativ umfassend, aktuell und auf Niedersachsebene regional aufgeschlüsselt. Danach gab es Ende 2001 in Niedersachsen 175 Einrichtungen mit 6.745 Betten im Bereich „betreutes Wohnen“. Bezogen auf je 100 Einwohner, die älter als 65 Jahre sind, ergibt sich ein Versorgungsgrad von 0,5 Plätzen.⁷ In Abb. 12 kennzeichnen die Punkte die Standorte der Einrichtungen, die „betreutes Wohnen“ anbieten. Die regionalen Unterschiede im Versorgungsgrad können an den Einfärbungen der Landkreise und kreisfreien Städte abgelesen werden. Jedoch können die ausgewiesenen Versorgungsgrade aufgrund der rudimentären Datennlage nur als „untere Variante“ interpretiert werden. In den rot eingefärbten Gebieten ist das Angebot vergleichsweise gering, in den grün eingefärbten Gebieten hoch. Am besten schneidet mit einem Versorgungsgrad von 1,3 der Landkreis Lüneburg ab.

⁷ Die Datenbank des Vincentz-Verlags umfasst für Niedersachsen 1.311 Einrichtungen der Altenhilfe, davon bieten 252 Einrichtungen die Dienstleistung „betreutes Wohnen“ an. 175 Einrichtungen geben die Anzahl der Betten „betreutes Wohnen“ an. Insgesamt ergeben sich daraus als „untere Variante“ 6.745 Plätze im Bereich „betreutes Wohnen“ für Niedersachsen zum Stichtag 30.11.2001. Bezieht man die durchschnittliche Platzzahl von knapp 39 auf die 77 Einrichtungen, die betreutes Wohnen anbieten, aber keine Bettenzahl angegeben haben, kommen nochmals knapp 3.000 Plätze für Niedersachsen hinzu. Der aus diesen Zahlen errechnete Versorgungsgrad beträgt 0,75 Plätze je 100 Einwohner über 65 Jahre. Weitere Informationen unter E-Mail: wegner@vincentz.de oder www.vincentz.net.

12 Standorte der Einrichtungen und Versorgungsgrade mit Plätzen im „betreuten Wohnen“ am 30.11.2001



Projekte gemeinschaftlichen Wohnens

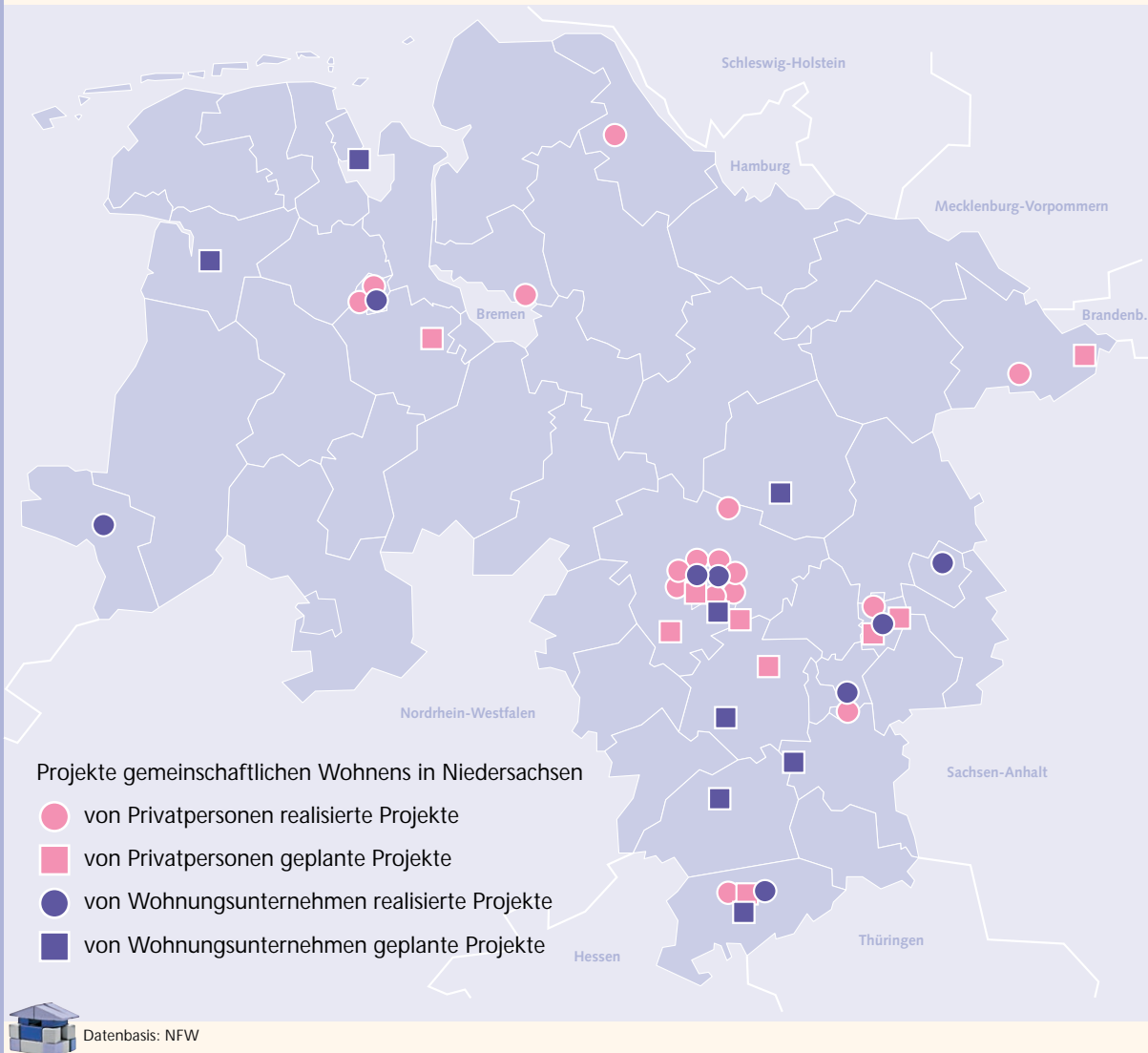
Neben das „betreute Wohnen“ sind andere neue Wohnformen für Ältere wie das „gemeinschaftliche Wohnen“ und die im nächsten Abschnitt beschriebenen „betreuten Wohn- und Hausgemeinschaften“ getreten.

Immer häufiger planen ältere Menschen, eine Wohn- oder Hausgemeinschaft zu gründen. Dieses wachsende Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen macht die Entwicklung der Anfragen beim Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter⁸ deutlich. Verzeichnete das Forum 1999 etwas mehr als 2.000 Anfragen, waren es im Jahr 2000 über 4.500 und im Jahr 2001 mehr als 5.400 Anfragen.

Bei selbstorganisierten Gemeinschaftswohnprojekten planen ältere Menschen ihr Projekt selbst, um in Wahlverwandtschaften zusammen zu leben. Sie kaufen oder mieten Häuser oder Wohnungen im Bestand, bauen diese evtl. nach ihren Wünschen um oder planen Neubauprojekte. Rückzugsmöglichkeit in der eigenen abgeschlossenen Wohnung sowie Kontakt und gegenseitige Unterstützung prägen das Zusammenleben der zumeist generationsübergreifenden Gruppen. Die bis Mitte 2002 von privater Seite realisierten Gemeinschaftswohnprojekte sind in Abb. 13 mit einem pinken Kreis

⁸ Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter, Bundesvereinigung e.V. – eine ehrenamtliche Organisation, die bundesweite Informationsquelle und Sprachrohr für selbst initiierte Wohnprojekte.

13 Realisierte und geplante Projekte gemeinschaftlichen Wohnens in Niedersachsen am 30.06.2002



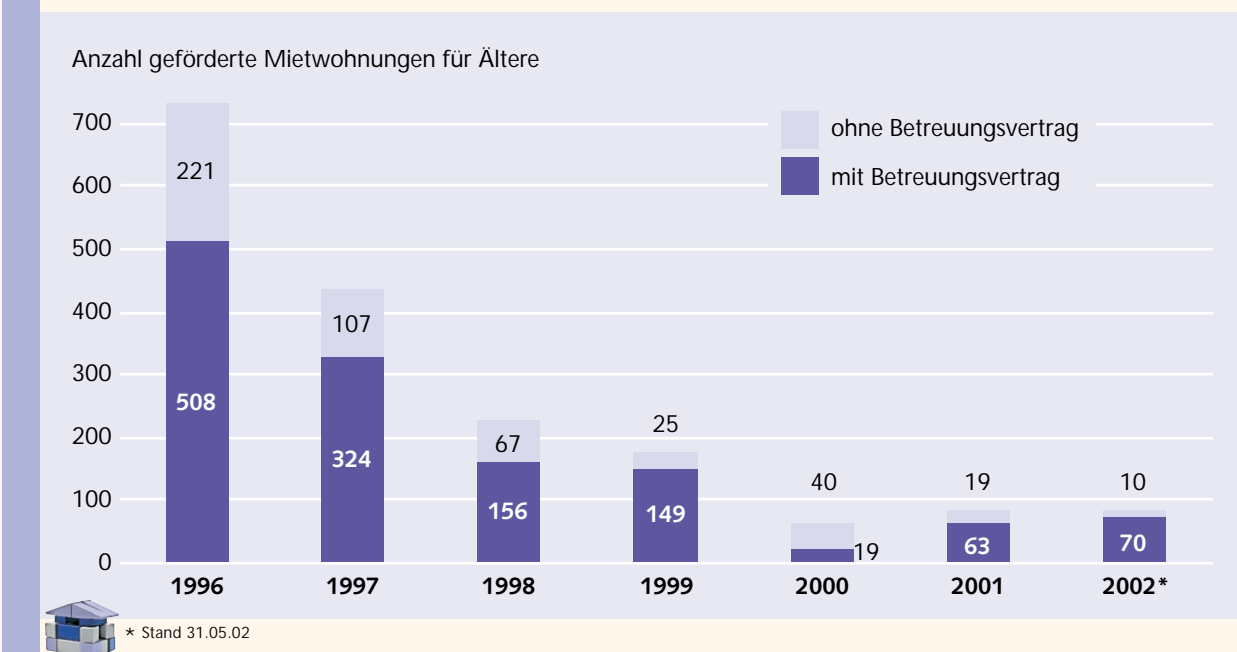
kenntlich gemacht, die geplanten Projekte mit einem pinken Kästchen. Die meisten Wohnprojekte gibt es in der Landeshauptstadt. Im Marktsegment gemeinschaftliches Wohnen waren auch Wohnungsunternehmen aktiv und haben Wohnprojekte (blaue Kreise) realisiert. Diese konzentrieren sich in den größeren Städten. Die von den Wohnungsunternehmen geplanten Projekte zum gemeinschaftlichen Wohnen sind regional stärker gestreut. Im südlichen Niedersachsen, wo der Anteil der Älteren an der Bevölkerung besonders hoch ist, planen gleich mehrere Wohnungsunternehmen entsprechende Wohnprojekte. Die Standorte sind mit blauen Kästchen kenntlich gemacht. Wie eingangs schon dargelegt, sind die Wohnungsunternehmen nicht nur im Segment gemein-

schaftliches Wohnen aktiv, vielmehr bieten sie auch andere Hilfen an. Vergleiche hierzu die Ausführungen im nächsten Kapitel.

Betreute Wohn- oder Hausgemeinschaften

Für ältere Menschen, die ihr Leben allein in der eigenen Wohnung nur schwer oder gar nicht mehr bewältigen können, gibt es auch betreute Wohn- oder Hausgemeinschaften. Die Konzepte sind vielfältig: dezentral als eigenständige Wohnungen bis hin zu betreuten Wohngruppen, die an ein Heim angegliedert sind. Im Vordergrund steht auch hier das gemeinschaftliche aktive Leben. Mehrere ältere Menschen wohnen zusammen in einer großen Wohnung, wobei bei der Bewältigung des Alltags die

14 Mietbauförderung für ältere Menschen 1996 bis Mai 2002



Bewohner von pädagogischen, pflegerischen oder hauswirtschaftlichen Hilfen unterstützt werden. Teilweise werden ambulante Dienste unterstützend hinzugezogen. Diese von vielen Fachleuten favorisierte Wohnform ist in Deutschland noch sehr selten realisiert. Für Niedersachsen liegen keine auswertbaren Daten vor.

Geförderte Altenwohnungen in Niedersachsen

Die LTS fördert seit 1959 Altenwohnungen in Niedersachsen, zunächst im ersten Förderweg (bis 1990 über 25.000 Wohnungen) und zweiten Förderweg (zwischen 1971 und 1985 knapp 200 Wohnungen) und seit 1989 in der vereinbarten Förderung (bis heute etwa 7.000 Wohnungen). In den letzten Jahren (vgl. Abb. 14) wurden hauptsächlich Altenwohnungen in Verbindung mit betreutem Wohnen gefördert, d.h. der Bauherr mußte in Betreuungsverträgen sicherstellen, dass mit den Bewohnern ein Vertrag über Grundleistungen des betreuten Wohnens abgeschlossen wird.⁹ Insgesamt wurden in Niedersachsen zwischen 1996 und Ende Mai 2002 1.778 Wohnungen für Ältere gefördert,

1.289 Wohnungen davon in Verbindung mit Betreuungsverträgen.

Der Wohnungsmarkt für Ältere hat sich in den letzten Jahrzehnten stark gewandelt. Die familiären Unterstützungsnetze sind rückläufig. Außerdem hat der Wertewandel bei der älteren Generation deren Nachfrageverhalten verändert. Unabhängig und selbstständig, ohne auf fremde Hilfe angewiesen zu sein, möchten viele Ältere möglichst lange in der angestammten Wohnung leben. Immer mehr Ältere erkundigen sich frühzeitig, welche Wohnformen es gibt und welche die passenden sein könnten. Dabei helfen Wohnberatungsangebote und hier setzt die Arbeit der NFW an.

⁹ Vgl. Wohnungsbauprogramm 2002, Abschnitt E, Neubau von Altenwohnungen.

3. Wohnberatung in Niedersachsen

Zum 1.1.2002 nahm die Niedersächsische Fachstelle für Wohnberatung (NFW) ihre Tätigkeit auf. Sie hat zur Aufgabe, örtliche Beratungsstellen zum selbstständigen Wohnen im Alter fachlich zu unterstützen mit dem Ziel, ein flächendeckendes und qualifiziertes Beratungsnetz in Niedersachsen aufzubauen. Hintergrund für die Einrichtung dieser Fachstelle, die durch das Land Niedersachsen gefördert wird, ist die Absicht, alten Menschen ein selbstständiges und selbstbestimmtes Wohnen bis ins hohe Alter zu ermöglichen. Dazu werden Beratungsangebote in erreichbarer Nähe benötigt, die alten Menschen bei allen Fragen des Wohnens weiterhelfen; denn...

- ...häufig fehlen den alten Menschen Informationen darüber, wie sie ihre Wohnung altersgerecht gestalten können und welche Dienstleistungen zur Erleichterung des Alltags zur Verfügung stehen.

- ...wird ein Umzug in Erwägung gezogen, richtet sich das Interesse häufig auf betreute Wohnformen. Hier stellt sich die Frage, welche Angebote vor Ort zur Verfügung stehen und welche Leistungen erwartet werden können.

- ...immer häufiger planen Menschen an der Schwelle zum Alter auch, eine Wohn- oder Hausgemeinschaft zu gründen, um ihren dritten Lebensabschnitt aktiv und mit gegenseitiger Hilfe zu verbringen. Sie benötigen Anlaufstellen, um Gleichgesinnte zu finden und fachliche Unterstützung bei der Umsetzung ihrer Projektidee.

Die NFW wendet sich an Kommunalverwaltungen, Wohlfahrtsverbände, Wohnungswirtschaft und weitere Institutionen und Initiativen, die zum Wohnen im Alter beraten oder ein Angebot aufbauen möchten und unterstützt sie durch die Bereitstellung aktueller Fachinformationen, Fortbildungen und Beratungen zu Finanzierungs- und Organisationsfragen. Wohnungsunternehmen, die altersgerecht modernisieren oder Wohnungsanpassungen etablieren möchten, werden in diesen Vorhaben unterstützt.

Bestandsaufnahme der Wohnberatungsangebote

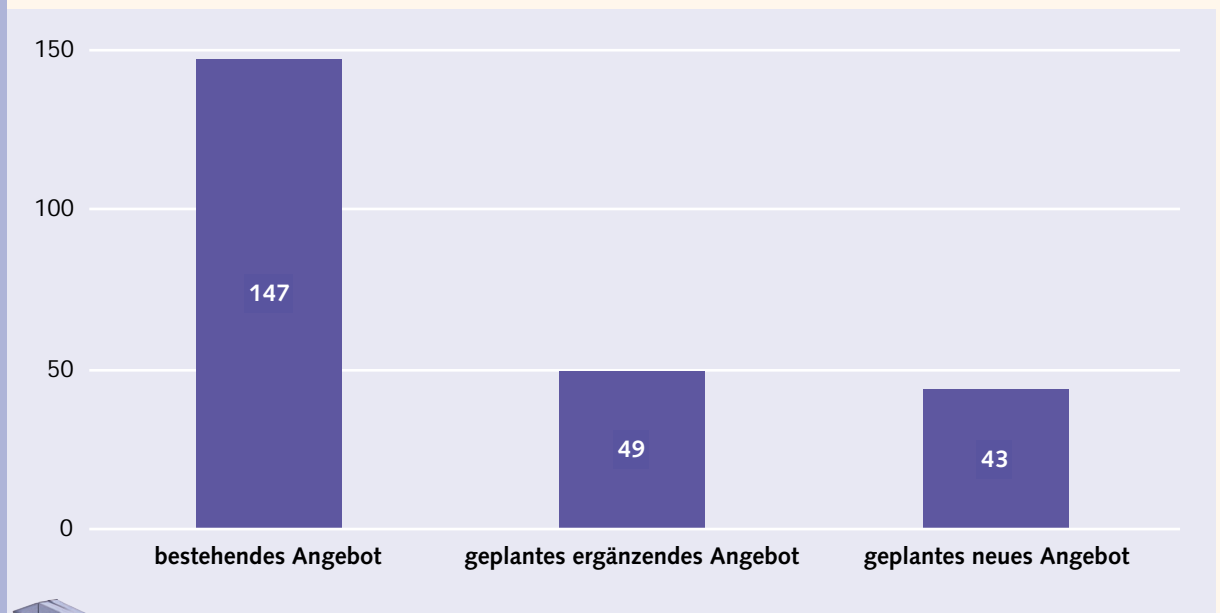
Mit Aufnahme ihrer Tätigkeit führte die NFW eine Bestandsaufnahme der Wohnberatungsangebote in Niedersachsen durch. Dazu wurden alle Institutionen befragt, die sich mit dem Wohnen alter Menschen beschäftigen: Kommunen und Landkreise, Wohlfahrtsverbände, Sozialstationen und Pflegedienste, Selbsthilfe- und Verbraucherorganisationen, Krankenhäuser, Kammern, Bildungseinrichtungen, Vereine, Seniorenbeiräte und Seniorenbüros. Zusätzlich wurde erfasst, welche Hilfestellungen die Wohnungsunternehmen ihren älteren Mietern anbieten.

Insgesamt wurden ca. 2.500 Fragebögen verschickt. Dabei wurde die Fachstelle von den Landesverbänden der Einrichtungen unterstützt. Sie leiteten entweder die Fragebögen weiter, kündigten die Befragung an oder stellten Adressen zur Verfügung. Der Rücklauf der Befragung betrug etwa 20%.

Die Aufgabenbereiche der Fachstelle im Einzelnen

- *allgemeine Öffentlichkeitsarbeit zum altengerechten Wohnen und zu Wohnformen im Alter*
- *Erstellen und Verbreiten von Informationsmaterialien für die Wohnberatung*
- *gezielte Informationsveranstaltungen für Fachleute und Multiplikatoren*
- *Unterstützung von Institutionen und Initiativen beim Aufbau von Wohnberatungsstellen (Organisations- und Finanzierungsberatung)*
- *Organisation des Erfahrungsaustauschs örtlicher Wohnberater*
- *Unterstützung von Wohnberatern (Fortbildung, Arbeitshilfen, Expertenpool)*
- *Entwicklung von Qualitätsstandards für die Wohnberatung*
- *Mitwirkung an der Entwicklung von Qualitätsstandards für die unterschiedlichen Wohnformen im Alter*
- *Beratung von Wohnungsunternehmen, die ihren Wohnungsbestand altersgerecht anpassen wollen*

15 Bestehende und geplante Wohnberatungsangebote in Niedersachsen (Stand: Juni 2002)

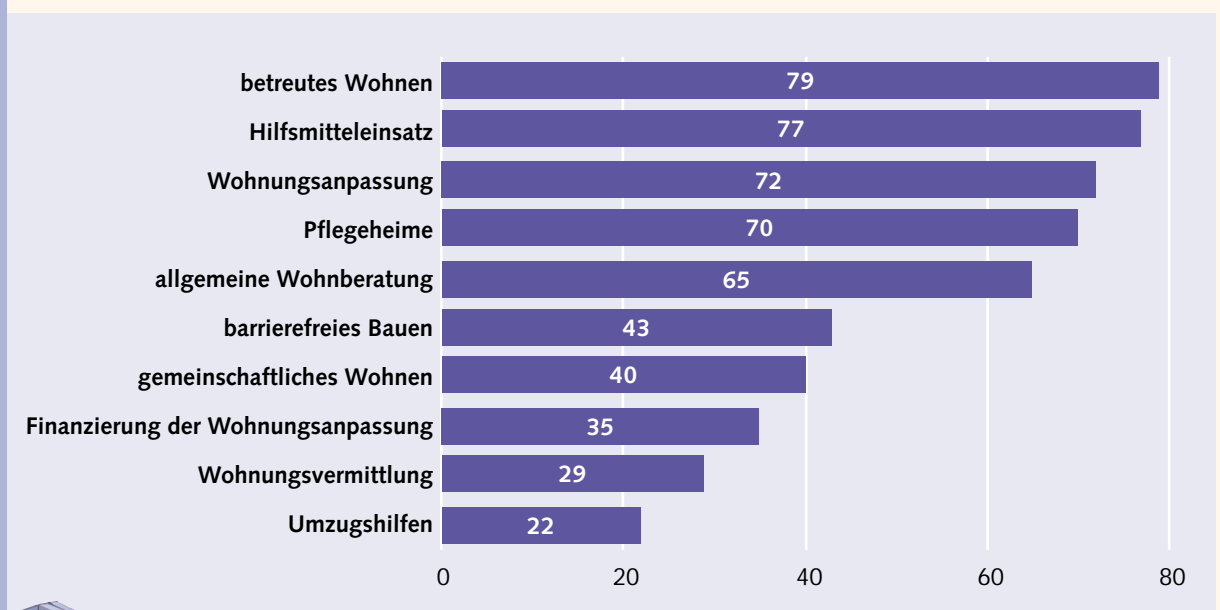


 Datenbasis: NFW

Die Auswertung hat ergeben, dass es bereits an vielen niedersächsischen Orten Institutionen gibt, die ältere Menschen hinsichtlich ihrer Wohnsituation informieren und beraten. 147 Institutionen halten – mehr oder weniger – Angebote mit unterschiedlichsten inhaltlichen Schwerpunkten vor. Von diesen wollen ca. ein Drittel ihr Angebot erweitern. Weitere 43 Einrichtungen beabsichtigen, neue Beratungs- und Informationsangebote aufzubauen (vgl. Abb.

15). Bei den bestehenden Beratungsangeboten richtet sich gut ein Drittel an besondere Zielgruppen wie z.B. Mitglieder bestimmter Organisationen, behinderte Menschen oder Inhaber eines B-Scheines und knapp zwei Drittel der Angebote wenden sich an die allgemeine Bevölkerung.

16 Wohnberatungsthemen (Stand: Juni 2002)



 Datenbasis: NFW

Beratungsthemen

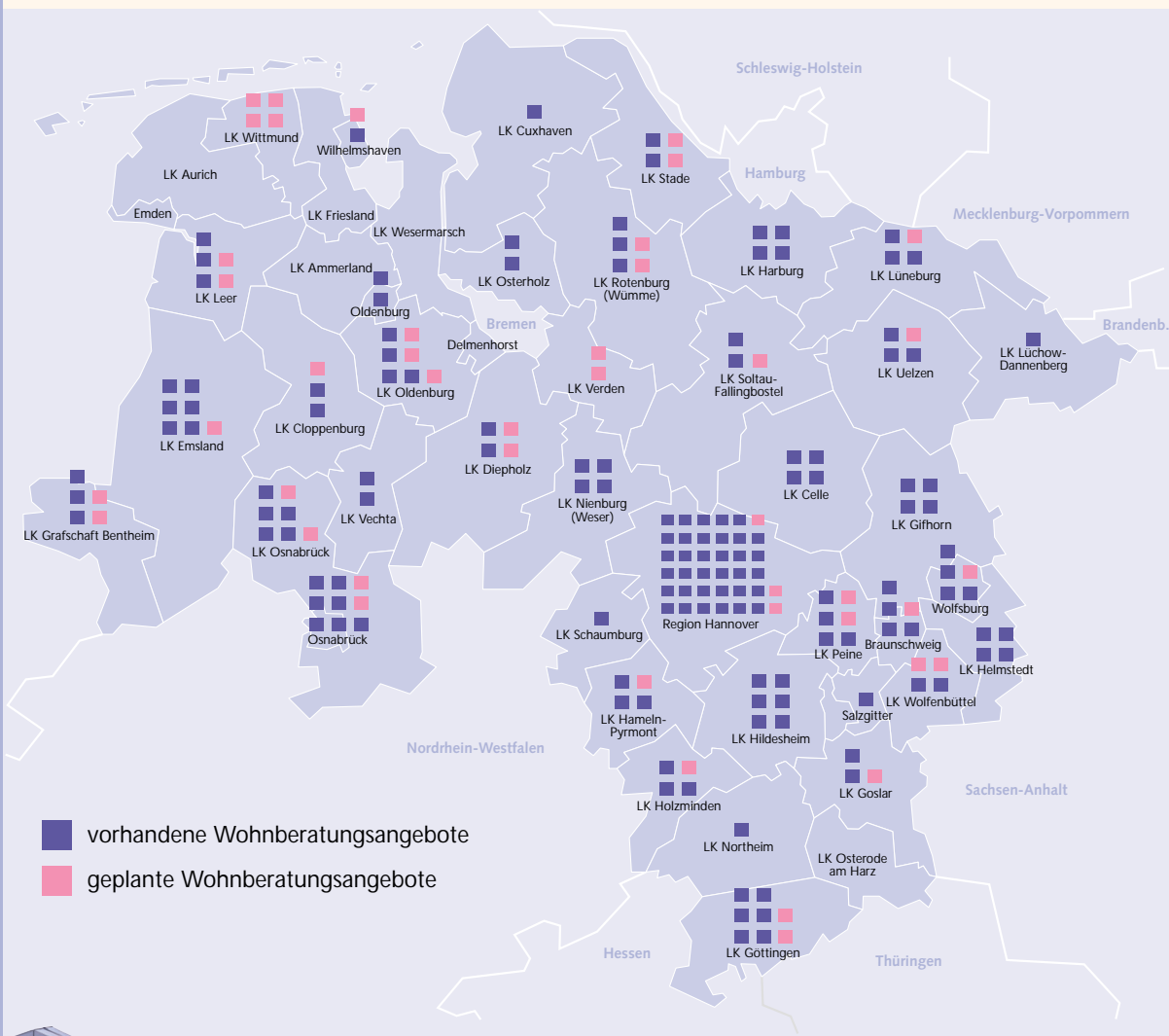
Bei den Beratungsthemen der bestehenden Einrichtungen stehen das betreute Wohnen und der Einsatz von Hilfsmitteln an erster Stelle gefolgt von der Wohnungsanpassung und der Beratung zum Thema Pflegeheim (vgl. Abb. 16). Auch bei den in Planung befindlichen neuen und ergänzenden Angeboten steht die Beratung zum betreuten Wohnen an erster Stelle, hier folgen an zweiter Stelle das gemeinschaftliche Wohnen und dann die allgemeine Wohnberatung.

Träger der Wohnberatung

Träger der Wohnberatung sind 12 Landkreise und 30 Kommunen/Gemeinden, 20 Sozialstationen und 10 Pflegedienste, 20 Bildungseinrichtungen, 11 Vereine und Initiativen, 9 Wohlfahrtsverbände, 7 Landwirtschaftskammern, 7 Seniorenbüros/-beiräte, 6 Krankenhäuser/Rehakliniken, 6 Architekturbüros, 5 Einrichtungen aus dem Behindertenbereich sowie 5 sonstige Einrichtungen

Die Anzahl der Beratungsangebote sagt wenig über die Qualität und den realisierten Umfang aus. Zum Teil wird nur zu bestimmten Schwerpunktthemen beraten wie z.B. zum Einsatz von

17 Regionale Verteilung der geplanten und vorhandenen Wohnberatungsangebote in Niedersachsen am 30.06.2002



Hilfsmitteln oder es werden geförderte Altenwohnungen vermittelt. Teilweise findet die Beratung nur für bestimmte Zielgruppen, unregelmäßig oder mit sehr geringem Arbeitsumfang statt. Bei den 61 Institutionen, die Angaben zu den Arbeitszeiten gemacht haben, reicht die Bandbreite von weniger als einer Stunde in der Woche bis hin zu 93 Stunden. 35 Institutionen sind bis zu 5 Stunden in der Woche wohnberatend tätig, 10 Institutionen bis 10 Stunden und nur 12 Beratungsstellen mehr als 35 Stunden. Im Durchschnitt werden in jeder Institution pro Woche 7,5 Arbeitsstunden durch hauptamtliche und 1,2 Arbeitsstunden durch ehrenamtliche Mitarbeiter erbracht.

Vor dem Hintergrund, dass es in Niedersachsen mehr als 1200 Gemeinden gibt, wird deutlich, dass das Beratungsangebot nicht ausreicht. Dazu kommt, dass sich die Beratungsangebote in einigen Regionen – vor allem in Hannover – konzentrieren, während die Städte Emden und Delmenhorst wie auch die Landkreise Ammerland, Aurich, Friesland, Wesermarsch und Osterode über gar kein Angebot verfügen (vgl. Abb. 17). In den Landkreisen Verden und Wittmund sind Wohnberatungsangebote lediglich in Planung.

Das Interesse an der Entwicklung neuer Beratungsangebote und ein großer Fortbildungsbedarf bei zwei Dritteln der Beratungsstellen (102 Nennungen) weisen jedoch darauf hin, dass die Beratungsangebote in den nächsten Jahren ausgeweitet werden.

Hilfsangebote der Wohnungsunternehmen

An der Befragung der Wohnungsunternehmen haben sich 65 Wohnungsunternehmen beteiligt, von denen 44 Hilfestellungen für ihre älteren Mieter anbieten. Die Hilfestellungen reichen von allgemeiner Wohnberatung und Umzugshilfen bis hin zu Wohnungsanpassung und barrierefreiem Bauen. An erster Stelle steht die Wohnungsanpassung gefolgt von der allgemeinen Wohnberatung (vgl. Abb. 18). 21 Unternehmen möchten ihr Angebot ergänzen und zwei möchten ein neues Angebot aufbauen. An erster Stelle bei den Hilfethemen stehen hier das gemeinschaftliche Wohnen, das betreute Wohnen und die Wohnungsanpassung mit jeweils 10 Nennungen.¹⁰

¹⁰ Die detaillierte Auswertung der Befragung sowie die Adressen und Angebote der Wohnberatungsstellen und Wohnungsunternehmen sind in einer Broschüre zusammengestellt. Diese kann in der NFW für 3 € zuzgl. Porto erworben werden. Niedersächsische Fachstelle für Wohnberatung, Berliner Allee 9-11, 30175 Hannover, Tel. 0511-3882895, Fax 3882897, E-Mail: nfw-swa@web.de.

18 Hilfsangebote der Wohnungsunternehmen am 30.06.2002



Datenbasis: NFW

4. Fazit

Die meisten Menschen möchten im Alter im angestammten Zuhause wohnen bleiben und wollen auch bei Pflegebedürftigkeit die eigenen vier Wände nicht verlassen. Insgesamt wohnen in Niedersachsen weniger als 10% der über 65-Jährigen in Sonderwohnformen, die meisten davon in den klassischen Alteneinrichtungen. Allerdings haben die Ausführungen gezeigt, dass der Markt für das „Wohnen im Alter“ in den letzten Jahren zunehmend in Bewegung geraten ist. Zahlreiche Angebote zum betreuten Wohnen sind geschaffen worden. Jedoch sind „gemeinschaftliche Wohnprojekte“ oder die von vielen Fachleuten favorisierte Wohnform der „betreuten Wohn- und Hausgemeinschaften“ heute noch seltene Ausnahmen. Die Anfragen bei der NFW und beim Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter zeigen aber gerade in diesen Marktsegmenten ein ständig wachsendes Interesse. Zudem lassen die demografische Entwicklung und der damit verbundene Rückgang des Pflegepotenzials durch die Angehörigen sowie das veränderte Nachfrageverhalten der älteren Generation erwarten, dass die Nachfrage nach diesen alternativen Wohnkonzepten zunehmen wird. Für diese Entwicklung spricht auch, dass die von den Älteren gewünschte Selbstbestimmung in diesen Wohnformen gewahrt und ein aktives gemeinschaftliches Wohnen möglich ist. Um diesem wachsenden Interesse gerecht zu werden, sollten gemeinschaftliche Wohnformen durch Anlauf- und Beratungsstellen gefördert werden.

Bei den Sonderwohnformen ist eine Verbesserung der Information – wie es die NFW bei den Wohnberatungsangeboten anstrebt – zwingende Voraussetzung für eine Vergleichbarkeit von altengerechten Wohnangeboten. Nur informierte Bürger können verantwortlich handeln. Zeitgleich verstärkt sich die räumliche Konzentration älterer Menschen in bestimmten Wohnquartieren und Regionen. Diese Konzentration trifft insbesondere Wohnungsgesellschaften, die in ihrem Bestand viele Wohnungen aus den 60er- und 70er-Jahren haben. Diese oftmals im Umland größerer Städte entstandenen Wachs-

tumsregionen werden heute (also 30 bis 40 Jahre später) zu „Rentnernachbarschaften“ mit einem hohen Anpassungsbedarf im Wohnungsbestand. Die Wohnungsunternehmen haben überwiegend die Problematik erkannt und bieten Hilfen an. Die Angebote müssten in Zukunft ausgeweitet werden, ebenso die Wohnungsanpassungsberatung für private Wohnungen und Häuser.

Der Nachfragekonzentration stehen Angebotsunterschiede bei den Wohnformen und Wohnberatungsangeboten gegenüber. Im Niedersachsenvergleich werden heute in der Region Hannover vergleichsweise viele Sonderwohnformen für Ältere angeboten, während in vielen ländlichen Gebieten die ältere Generation insbesondere bei den zukunftsweisenden neuen Wohnkonzeptionen kaum Wohnalternativen hat. Diese benachteiligte Position wird durch das geringe Wohnberatungsangebot verstärkt. Jedoch ist in den ländlichen Regionen teilweise die „familiäre Hilfestruktur“ ausgeprägter als in den Städten, so dass Pflege vergleichsweise häufiger von Familienangehörigen übernommen wird. Im ländlichen Bereich müsste die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und die (mobile) Pflegeinfrastruktur verbessert werden.

Insgesamt wird der Markt für „Wohnen im Alter“ aufgrund des demografischen Wandels in Zukunft ein Wachstumsmarkt bleiben, der vielfältige und zum Teil qualitativ hochwertige Angebote für zunehmend anspruchsvollere Kunden bereitstellen muß. Markt- und Standortanalysen können dabei helfen Marktnischen zu finden.

2. Das Wohnungsangebot

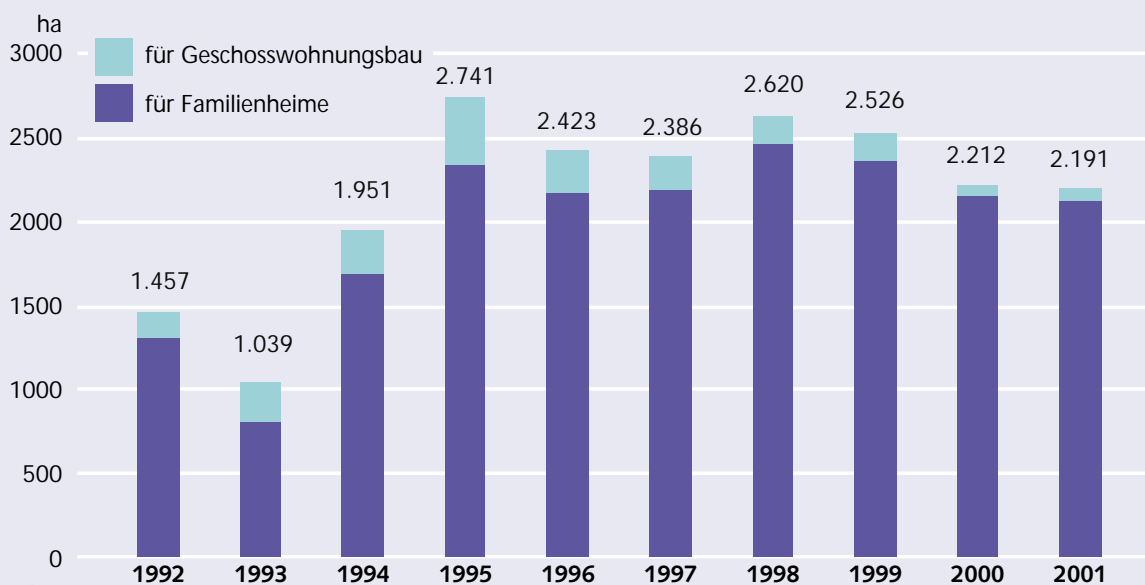
2.1 Entwicklung der Baulandmärkte und Immobilienpreise

Voraussetzung für den Bau neuer Wohnungen ist die ausreichende Bereitstellung von Wohnbauflächen durch Städte und Gemeinden. Geringe Flächenreserven führen immer dann zu Engpässen, wenn aufgrund des zeitaufwändigen Verfahrens Neuausweisungen akute Nachfrage nicht decken können.

Wieder weniger neue Baulandflächen in den Städten

Seit Mitte der 90er-Jahre haben die Städte und Gemeinden in Niedersachsen kontinuierlich mehr als 2.000 ha neues Wohnbauland pro Jahr ausgewiesen. Der Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre lag bei gut 1.700 ha jährlich. Der Anteil neuer Flächen für Familienheime am gesamten neu ausgewiesenen Bauland

19 Neuausweis von Wohnbauland in den Jahren 1992 bis 2001



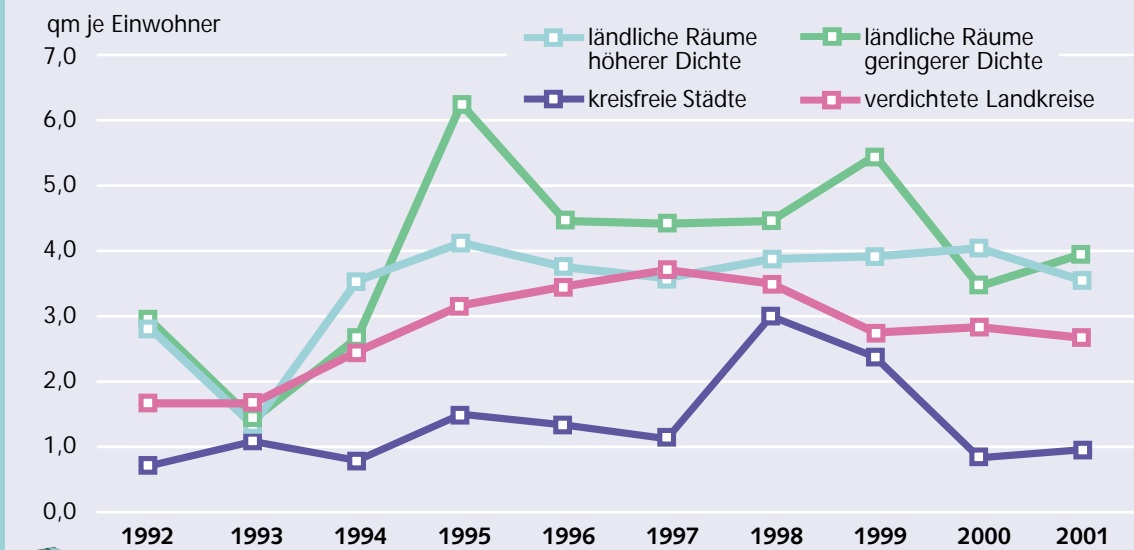
Datenbasis: IES

Die im Folgenden vorgestellten 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 werden.¹¹

ist fast jedes Jahr gestiegen und lag zuletzt bei 97%. Im Durchschnitt der letzten 10 Jahre waren 9 von 10 ha für die Errichtung neuer Familienheime bestimmt. Mit jeweils etwa 2.200 ha neuer Wohnbauflächen gingen die Neuausweisungen in den Jahren 2000 und 2001 zwar leicht zurück, das Niveau lag jedoch noch deutlich über den Aktivitäten zu Beginn der 90er-Jahre.

¹¹ Vgl. IES: Wohnbaulandumfrage (1994, 1996, 1998, 2000, 2002); hrsg. vom Niedersächsischen Innenministerium (MI); die aktuellen Ergebnisse können ab November 2002 unter <http://www.ies.uni-hannover.de/publiste.php> abgerufen werden.

20 Durchschnittlicher Neuausweis von Wohnbauland in den Jahren 1992 bis 2001 in niedersächsischen Regionen



Datenbasis: IES

Die Landkreise mit einer geringen Einwohnerdichte wiesen mehr Flächen je Einwohner aus als die höher verdichteten Landkreise oder die hoch verdichteten kreisfreien Städte¹². Zwar haben letztere in dem Bemühen, Bauwillige in den Kernstädten zu halten, in den Jahren 1998 und 1999 deutlich mehr Flächen neu ausgewiesen als in den Jahren zuvor, jedoch wurde schon in den Jahren 2000 und 2001 mit jeweils einem Quadratmeter je Einwohner wieder das niedrige Niveau der frühen 90er-Jahre erreicht. Als mögliche Ursachen kommen Ungewissheit darüber, ob die Flächen vermarktet werden können oder Probleme bei der Mobilisierung neuer Flächen in Betracht.

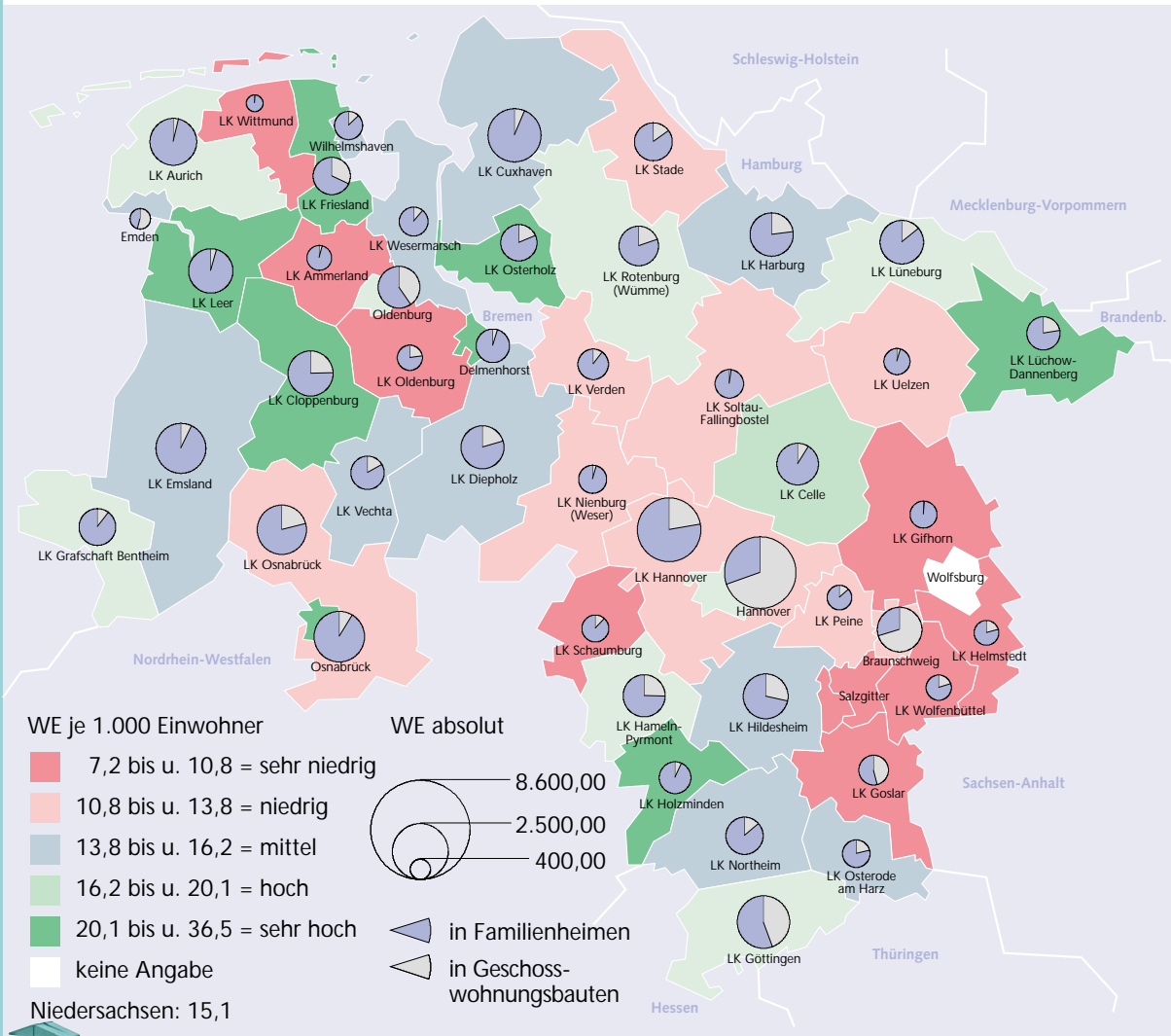
Für das Jahr 2002 rechnet die LTS mit ca. 32.500 Wohnungsfertigstellungen (vgl. Kap. 2.2). Die Baulandreserven beliefen sich zum Jahresende 2001 in Niedersachsen auf insgesamt 6.890 ha, auf denen gut 115.300 Wohnungen errichtet werden könnten. Umgerechnet auf 1.000 Einwohner ergibt dies 14,5 mögliche neue Wohneinheiten. Bei einer geschätz-

ten Baufertigstellungsdichte von etwa 4 Wohnungen je 1.000 Einwohner bedeutet das, dass die Ressource Bauland keine Restriktion für die aktuelle Bautätigkeit darstellt. Das gilt für alle Landkreise und kreisfreien Städte Niedersachsens. Auf den Flächenreserven im Landkreis Lüchow-Dannenberg können mit Abstand die meisten Wohneinheiten je 1.000 Einwohner (36) errichtet werden. Im Landkreis Gifhorn sind es mit sieben Wohneinheiten die wenigsten. Im südlichen Umland von Hamburg sowie im Umland der Städte Wolfsburg, Braunschweig und Salzgitter, Osnabrück und Oldenburg sind die potenziellen Bauaktivitäten gering. Dagegen werden im Umland der Landeshauptstadt Hannover erstmals seit Beginn der Befragungen im Jahr 1993 überdurchschnittlich viele neue Wohneinheiten möglich.

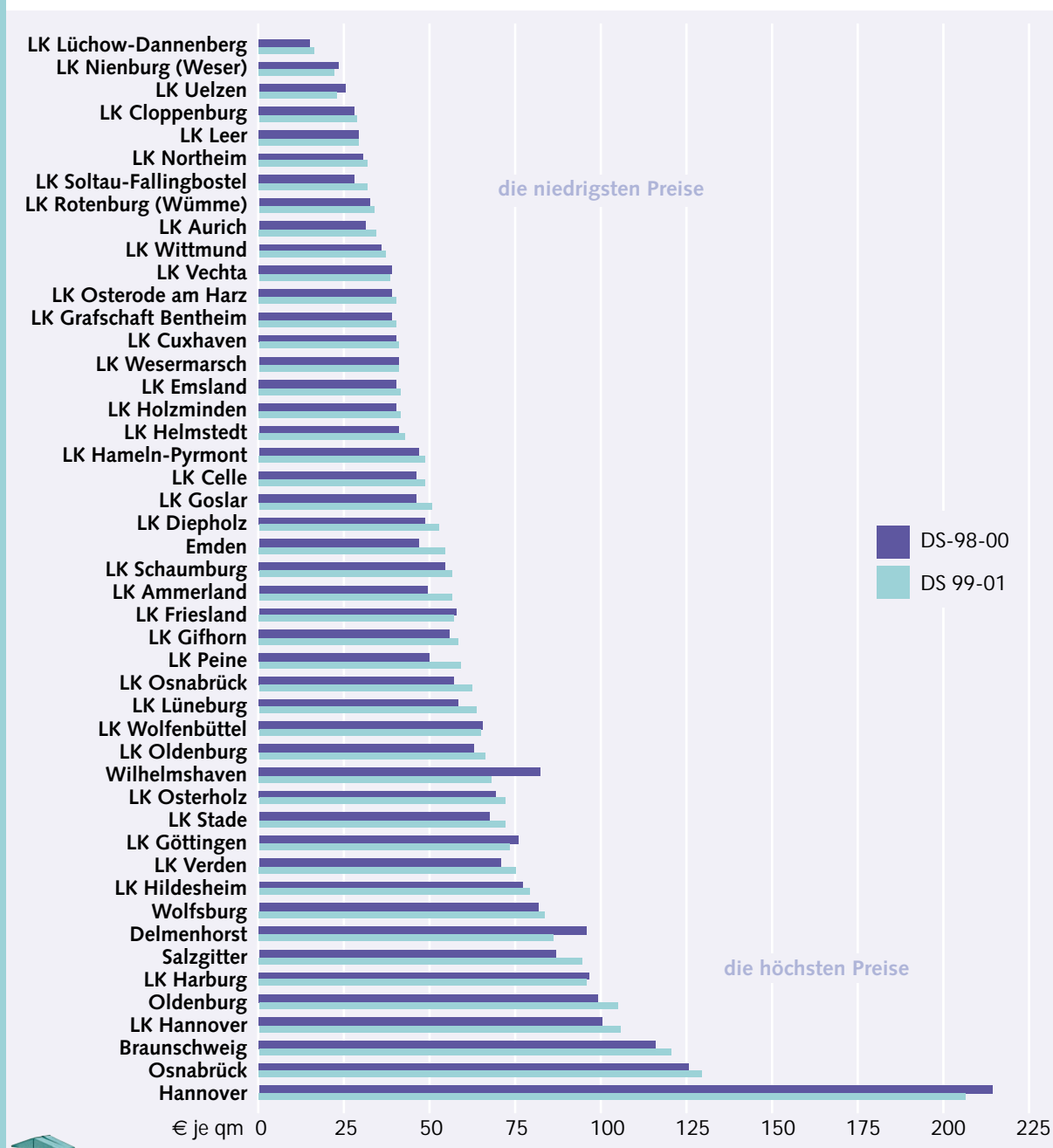
Flächenreserven stehen vor allem für den Bau von Familienheimen zur Verfügung. Lediglich in der Region Hannover, in den Städten Braunschweig, Oldenburg und Göttingen sowie im Landkreis Goslar liegt der Anteil möglicher neuer Geschosswohneinheiten über einem Drittel. 13% aller neuen Wohneinheiten in Niedersachsen werden in der Region Hannover geplant.

¹² Die seit dem 01.11.2001 bestehende Region Hannover (hervorgegangen aus Stadt und Landkreis Hannover) wird in der laufenden Wohnungsmarktbeobachtung weiterhin getrennt nach Stadt und (ehemaligem) Landkreis analysiert, solange die amtliche Statistik entsprechende Informationen zur Verfügung stellt.

21 Mögliche neue Wohneinheiten (WE) je 1.000 Einwohner auf den am 31.12.2001 insgesamt vorhandenen Wohnbaulandreserven



22 Kaufwerte für baureifes Land im gleitenden 3-Jahres-Durchschnitt (DS)



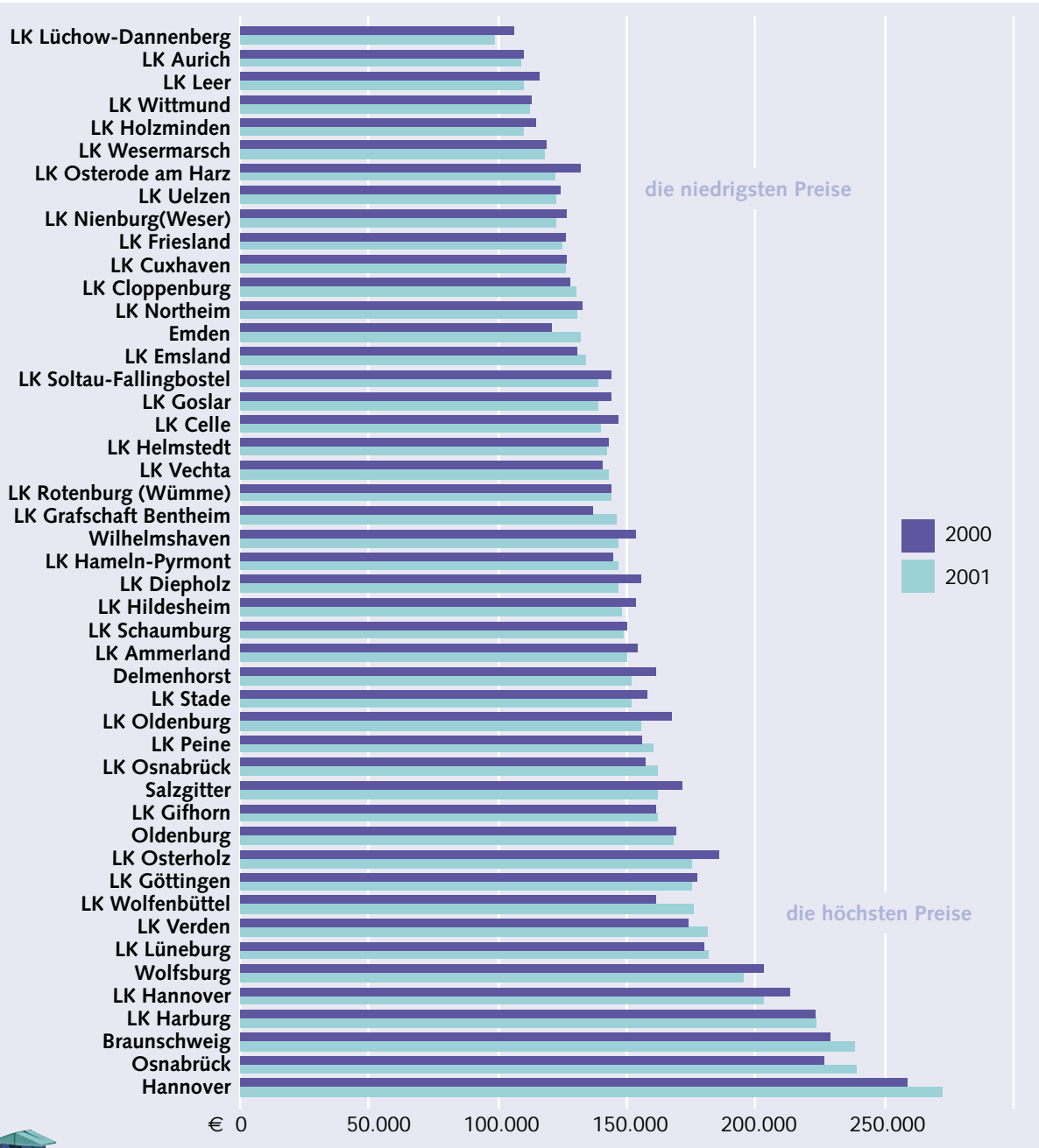
Datenbasis: NLS

Entwicklung der Baulandpreise

Das Stadt-Land-Gefälle bei den Baulandpreisen hat Bestand. Am teuersten waren im vergangenen Jahr Bauplätze in den niedersächsischen Verdichtungsräumen Hannover, Osnabrück, Braunschweig und Oldenburg. Hier mussten Quadratmeterpreise von knapp 100 € bis über 200 € bezahlt werden. Günstiger war Bauland in Wilhelmshaven (68 €) und Emden (mit 55 € leicht unter dem niedersächsischen Durch-

schnitt). In den peripheren bzw. ländlichen Gebieten reichten die Preise der gehandelten Grundstücke von 16 € im Landkreis Lüchow-Dannenberg bis 60 € im Landkreis Peine. In zehn Fällen gingen die Baulandpreise zurück, am stärksten in Delmenhorst und Wilhelmshaven. In allen anderen Gebieten lag das Preisniveau über dem Vorjahreswert.

23 Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhäuser



Datenbasis: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen

Preisentwicklung bei Wohnimmobilien vielerorts rückläufig

Im Jahr 2001 lagen die Durchschnittspreise für **Einfamilienhäuser** in den niedersächsischen Landkreisen und kreisfreien Städten laut Oberer Gutachterausschuss zwischen 99.000 € im Landkreis Lüchow-Dannenberg und 272.000 € in der Landeshauptstadt Hannover.¹³ Der Landesdurchschnitt lag mit 148.000 € um 2.000 € unter dem Vorjahresmittel.

Zu den Gebieten mit den höchsten Kaufpreisen für Einfamilienhäuser zählen neben der Landeshauptstadt die Städte Osnabrück, Braunschweig und Wolfsburg sowie das hannoversche und das südliche Hamburger Umland.

¹³ Vgl. Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen: Landesgrundstücksmarktbericht 2002, S. 55 ff. Zu berücksichtigen ist, dass Gebäudegröße und -baujahr sehr unterschiedlich sein können. Als Datengrundlage dienen alle in den automatisiert geführten Kaufpreissammlungen der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse in Niedersachsen abgelegten Kauffälle von Einfamilienhäusern.

Neben Lüchow-Dannenberg zählen die Landkreise Aurich, Leer, Wittmund und Wesermarsch im Nordwesten Niedersachsens zu den Gebieten mit den niedrigsten Kaufpreisen für Einfamilienhäuser. Auf dem Land sanken im Vergleich zum Vorjahr fast überall die Preise, während es vor allem in Hannover, Braunschweig und Osnabrück zu Preissteigerungen kam.

Mit Hilfe des Niedersächsischen Immobilienindex (NIDEX)¹⁴ lässt sich die Kaufpreisentwicklung von Einfamilienhäusern von 1998 bis 2001 nachvollziehen. Während die Preise für Neubauten und für Gebäude, die älter sind als 50 Jahre, in diesem Zeitraum nur geringfügig nachgaben, mussten Verkäufer bei Gebäuden, die zwischen 1960 und 1990 erstellt wurden, deutliche Preisabschläge in Kauf nehmen.

Die Spanne der Durchschnittspreise von **Reihenhäusern/Doppelhaushälften** lag im Jahr 2001 zwischen 90.000 € wiederum im Landkreis Lüchow-Dannenberg und 205.000 € in der Landeshauptstadt Hannover. Das landesdurchschnittliche Preisniveau lag mit 141.000 € ebenfalls um 2.000 € unter der Vorjahresmarke.

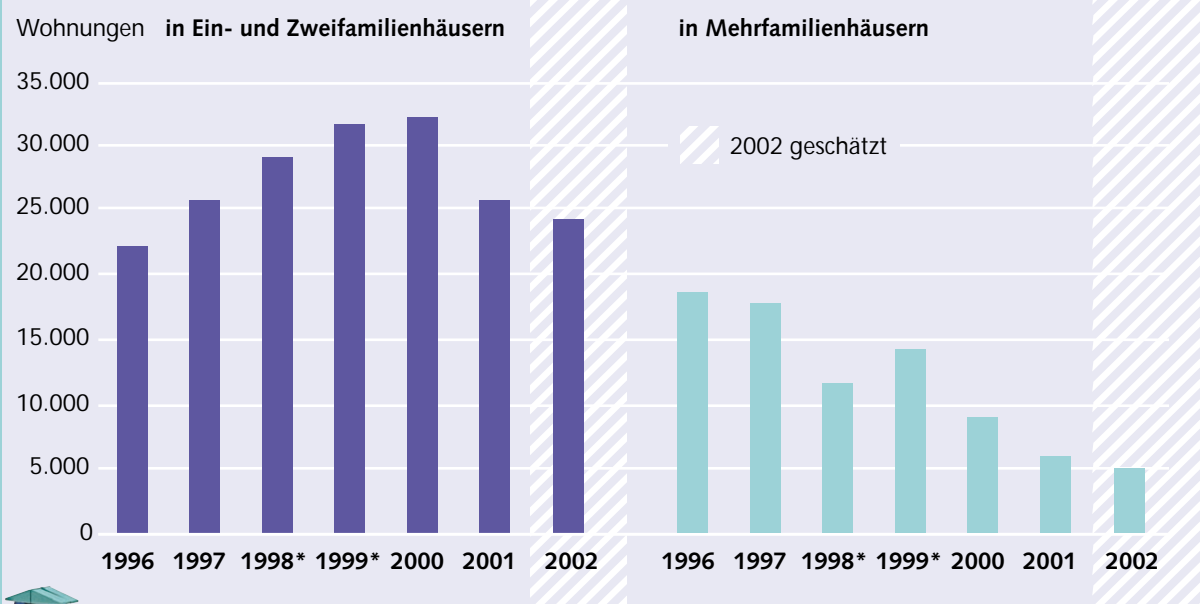
Zu den Gebieten mit den höchsten Kaufpreisen gehörten, ebenso wie im Segment der Einfamilienhäuser, die Städte Osnabrück, Braunschweig und Wolfsburg sowie die Region Hannover und der Landkreis Harburg. Hier waren im Gegensatz zu der Preisentwicklung bei den Einfamilienhäusern im Vergleich zum Vorjahr Preisstagnation bzw. -rückgänge zu beobachten.

Am unteren Ende der Preisskala liegen neben Lüchow-Dannenberg die nordwestlichen Landkreise Aurich, Leer und Grafschaft Bentheim sowie Emden. Mit Ausnahme der oben beschriebenen Stadtregionen kam es einzig im Landkreis Leer zu einem Anstieg der Kaufpreise im vergangenen Jahr. In den übrigen Gebieten stagnierten bzw. fielen die Immobilienpreise. Dabei ist besonders der Preisverfall in Höhe von 22% im Landkreis Holzminde hervorzuheben. Hier kostete ein Reihenhaus im Jahr 2001 noch 93.000 €.

Mehr als 2.000 €/qm mussten Interessenten für eine **neue Eigentumswohnungen** im Jahr 2001 in den Landkreisen Göttingen, Harburg und Cuxhaven sowie in der Region Hannover und in Braunschweig ausgeben. Weniger als 1.400 €/qm kostete eine Eigentumswohnung in den Landkreisen Emsland und Cloppenburg.

¹⁴ Die von den oberen Gutachterausschüssen für die Indexermittlung herangezogenen Vergleichswerte beziehen sich auf ein durchschnittliches freistehendes Einfamilienhaus in Niedersachsen (Musterhaus) mit folgenden Merkmalen: 130 qm Wohnfläche, gute Ausstattung, ohne Keller, auf einem 700 qm großen Grundstück zum Bodenrichtwert von 72 €/qm.

24 Baufertigstellungen in Niedersachsen...



2.2 Wohnungsbautätigkeit

Rückgang bei den Ein- und Zweifamilienhäusern

Im Jahr 2001 wurden in Niedersachsen 35.318 Wohnungen fertig gestellt. Das waren knapp 23% oder 10.456 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Vom Rückgang waren Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 30% besonders stark betroffen. Erstmals seit 1996 sank auch die Fertigstellungszahl bei den Ein- und Zweifamilienhäusern. Hier fiel der Rückgang mit 20% überraschend hoch aus.

Rückgang der Bautätigkeit hält 2002 an

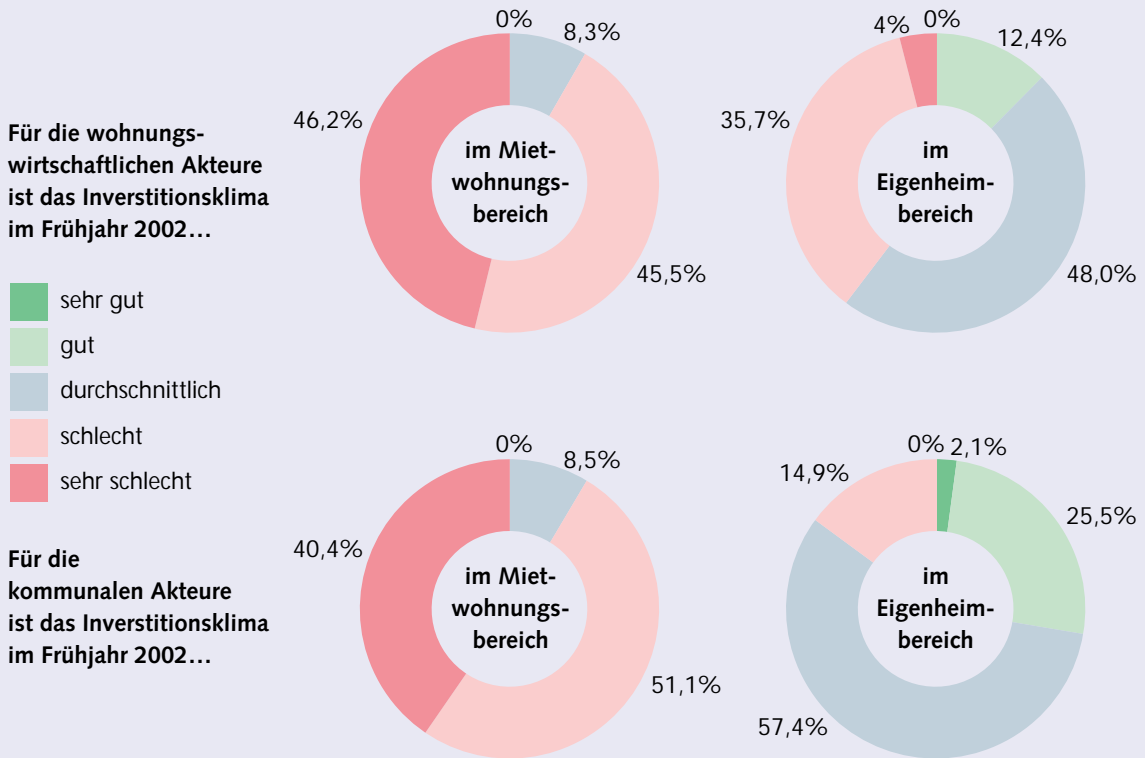
Im Jahr 2002 wird sich der rückläufige Trend bei den Baufertigstellungen etwas abschwächen, wobei sich die Marktteilnehmer im Mietwohnungsneubau stärker zurückhalten werden als bei den Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Investoren sind kritischer geworden gegenüber größeren Vorhaben und achten bei ihren Bauaktivitäten mehr als zuvor auf die lokalen Investitionsbedingungen. Die Bedeutung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an den gesamten Investitionen der Unternehmen nimmt zu. Im Eigenheimsektor

unterstützen vielfältige Aktivitäten zum kostengünstigen Bauen sowie relativ stabile Preise, niedrige Hypothekenzinsen und die Eigenheimzulage weiterhin die Bautätigkeit.

Jedoch führen Sättigungserscheinungen der Nachfrage und konjunkturell bedingte Kauf- und Investitionszurückhaltung auch 2002 zu einem Rückgang der fertig gestellten Ein- und Zweifamilienhäuser. Zum einen verliert der Nachfrageschub der geburtenstarken Jahrgänge aus den sechziger Jahren an Kraft. Zum anderen wird der Markt für freistehende Einfamilienhäuser im Bestand zunehmend attraktiv. Insbesondere wegen ihrer im Vergleich zu Neubauten meist großzügigeren Grundstücksgrößen und aufgrund der leicht gesunkenen Preise stehen diese Objekte in der Käufergunst ganz oben. Die anhaltende Zurückhaltung im Wohnungsbau wird von den LTS-Befragungen bestätigt. Mehr Befragte als in den Vorjahren sehen die Lage im Eigenheimbereich pessimistisch und stufen die Rahmenbedingungen für Investitionen zunehmend schlechter ein (siehe Kasten nächste Seite).

Pessimismus prägt weiter das Bild im Mietwohnungsneubau

Anhaltend schlecht stufen sowohl die Wohnungsunternehmer, -vermieter, -mieter und -makler als auch die Vertreter der Kommunalverwaltungen die Rahmenbedingungen für Investitionen im Mietwohnungsneubau ein. Für 92% der wohnungswirtschaftlichen Akteure ist das Investitionsklima (sehr) schlecht, in den Kommunen stieg der entsprechende Anteil auf 91%. Einig sind sich die Akteure beider Befragungen darin, dass sich an dieser Situation bis Ende 2003 nichts ändern oder es noch weitere Klimateintrübungen geben wird.



Auch im Eigenheimsektor wird das Investitionsklima härter

Nur noch 12,4% der Unternehmen beurteilten im Frühjahr 2002 das Investitionsklima als gut. Bei den kommunalen Vertretern fällt die Beurteilung etwas optimistischer aus: Knapp 28% sehen noch (sehr) gute Bedingungen für Investitionen im Eigenheimbereich. Jedoch waren 1999 in den Kommunen noch über 80% dieser Meinung.

Kreisfreie Städte beim Eigenheimbau optimistischer

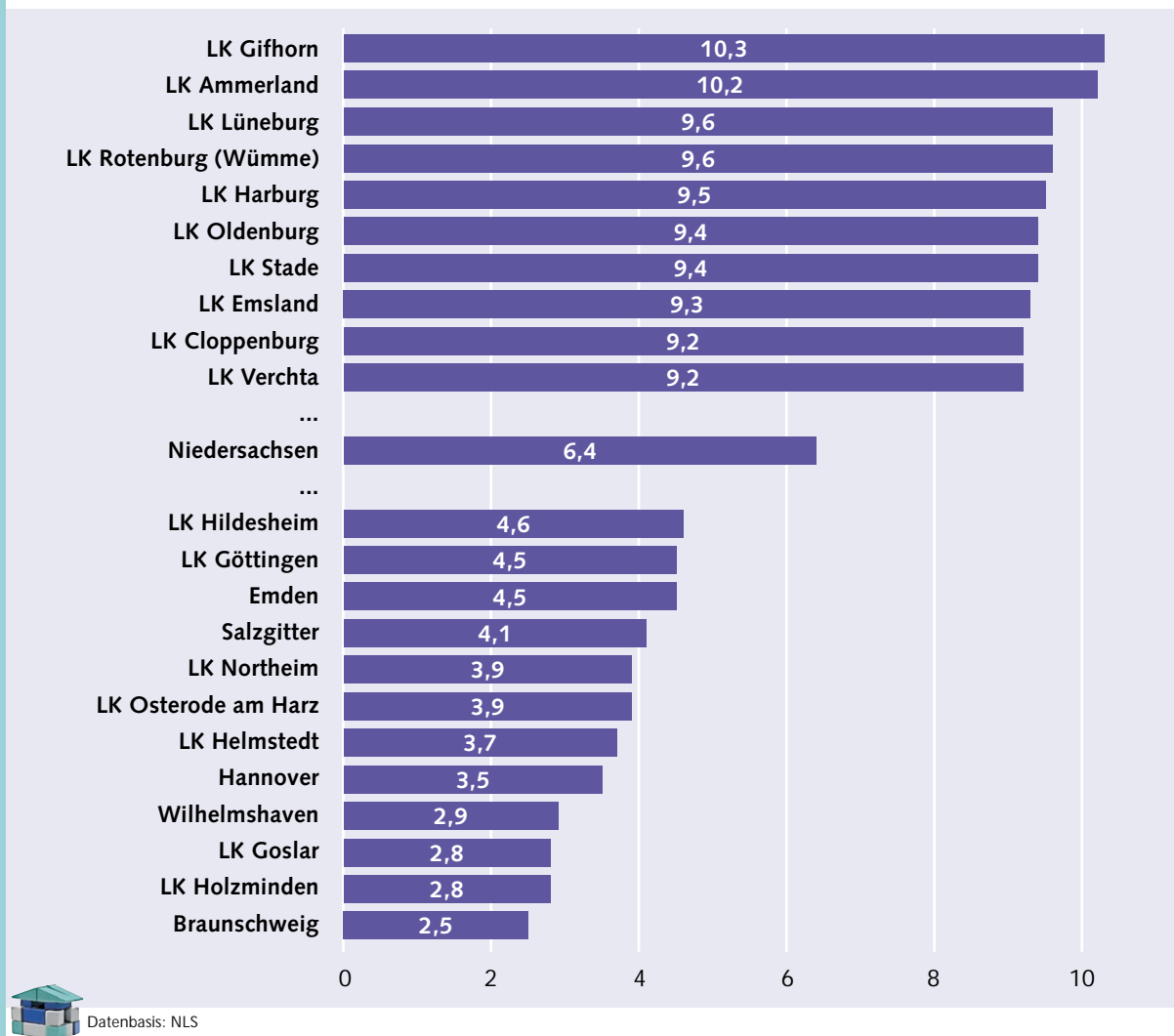
Vier der neun kreisfreien Städte bescheinigten dem Marktsegment Eigenheimbau ein (sehr) gutes Klima. Jedoch sieht keiner der kommunalen Akteure in den kreisfreien Städten ein gutes oder auch nur durchschnittliches Klima beim Mehrfamilienhausbau.

Baufertigstellungsdichte sinkt auf 4,4 Wohnungen je 1.000 Einwohner

Nachdem in den Jahren nach 1992 jeweils deutlich mehr als sechs Wohnungen je 1.000 Einwohner fertig gestellt wurden, sank 2000 die Baufertigstellungsdichte auf 5,8 und 2001 auf 4,4 Wohnungen und damit auf den niedrigsten Wert der letzten zehn Jahre. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ging die Baufertigstellungsdichte unter das Niveau von 1997

zurück. Im Mehrfamilienhausbereich wurde nicht einmal mehr eine Wohnung je 1.000 Einwohner fertig gestellt.

25 Durchschnittliche Baufertigstellungsdichte (1990 bis 2001) in ausgewählten Landkreisen und kreisfreien Städten



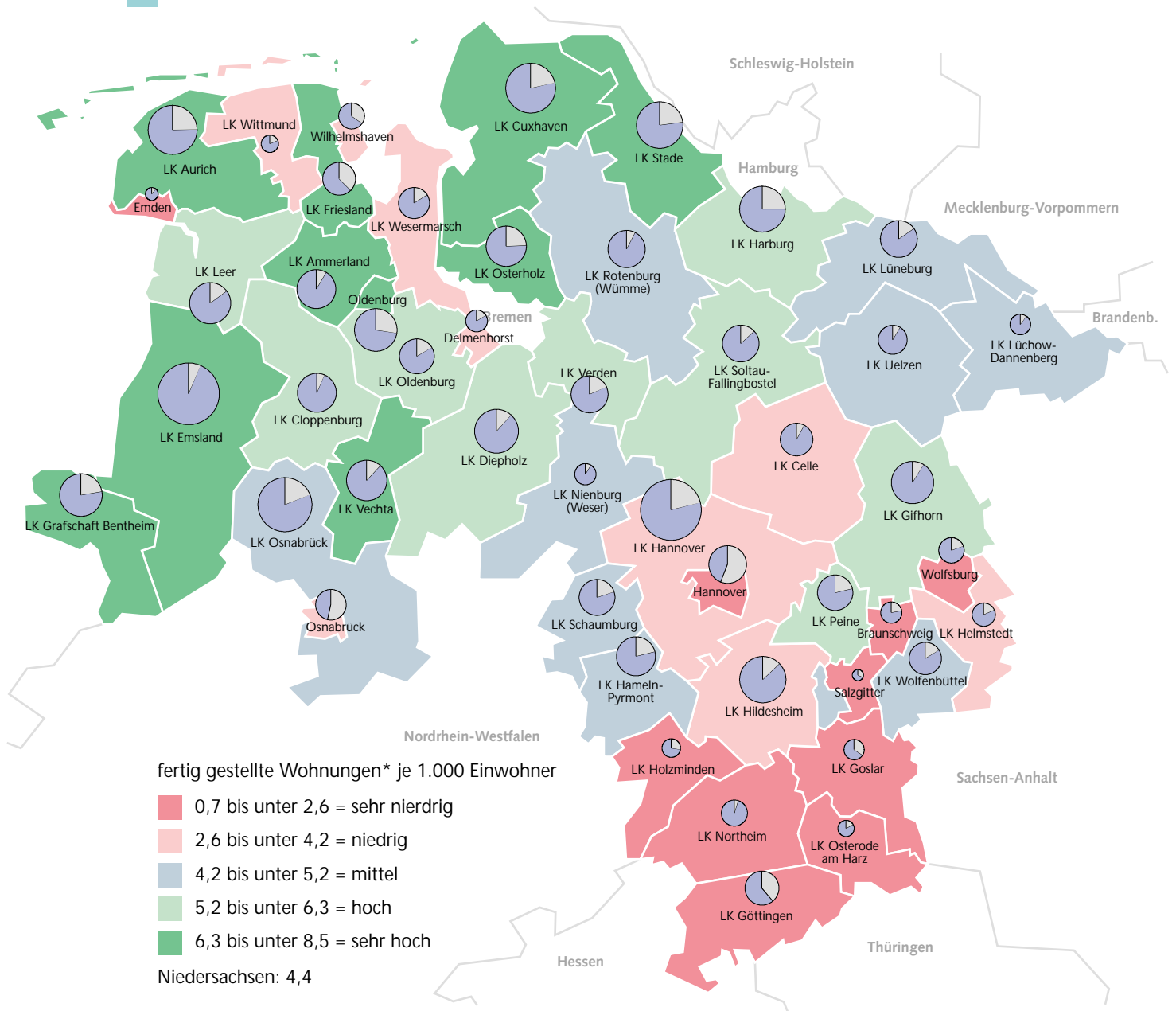
Geringe Bautätigkeit im südlichen Niedersachsen

Die Polarisierung der Bautätigkeit auf regionaler Ebene bleibt bestehen. Gemessen an der Baufertigstellungsdichte herrschte wie schon in den letzten Jahren eine hohe Bautätigkeit im Norden und Westen Niedersachsens, eine geringe Bautätigkeit in Mittel- und vor allem im südlichen Niedersachsen. Karte 1 zeigt die Spanne der im Jahr 2001 fertig gestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner von 0,7 – 1,9 in den Städten Salzgitter, Braunschweig, Hannover, Emden und Wolfsburg bis hin zu 7,0 – 8,5 in den Landkreisen Emsland, Vechta, Ammerland, Grafschaft Bentheim und Osterholz. Neben den genannten kreisfreien Städten wei-

sen die strukturschwachen und von Bevölkerungsverlusten betroffenen Landkreise im südlichen Niedersachsen – von Holzminden über Goslar bis nach Göttingen – niedrige Dichtewerte auf. Bei den kreisfreien Städten fällt die hohe Baufertigstellungsdichte in Oldenburg auf. Allerdings lassen die Genehmigungszahlen erwarten, dass diese gute Position im nächsten Jahr nicht erreicht wird.

Obwohl die Zahl der fertig gestellten Wohnungen und damit auch die Baufertigstellungsdichten stark schwanken, haben sich in den letzten zehn Jahren einzelne Strukturen verfestigt: Die Baufertigstellungsdichten in der Stadt Braunschweig und in den Landkreisen Holzminden und Goslar zählten fast durchgängig zu den

Baufertigstellungsdichte 2001 und Aufteilung der fertig gestellten Wohnungen nach Bauform

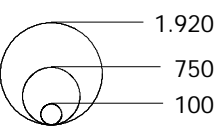


fertig gestellte Wohnungen* je 1.000 Einwohner

- 0,7 bis unter 2,6 = sehr niedrig
- 2,6 bis unter 4,2 = niedrig
- 4,2 bis unter 5,2 = mittel
- 5,2 bis unter 6,3 = hoch
- 6,3 bis unter 8,5 = sehr hoch

Niedersachsen: 4,4

- 2001 in Ein- und Zweifamilienhäusern fertig gestellte Wohnungen
- 2001 in Mehrfamilienhäusern fertig gestellte Wohnungen



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

niedrigsten in Niedersachsen. Auch andere Landkreise im südlichen Niedersachsen wie Osterode am Harz und Northeim schneiden seit Jahren schlecht ab. Auf der anderen Seite der Skala rangieren bevölkerungsdynamische Landkreise im westlichen Niedersachsen oder im Umland großer Städte.

Im Landkreis Gifhorn wurden im Durchschnitt der letzten 12 Jahre mit einer Baufertigstellungsdichte von gut 10 die meisten Wohnungen je 1.000 Einwohner fertig gestellt. Aktuell rangiert Gifhorn jedoch „nur“ in der Klasse mit hohen Dichten, im Jahr 2000 sogar nur in der Klasse mit mittleren Werten. Überraschend positiv entwickelte sich die Bautätigkeit zuletzt in Wilhelmshaven. Zählte die Stadt aufgrund struktureller Probleme und damit verbundener Bevölkerungsverluste jahrelang zu den Schlusslichtern, wird wieder mehr gebaut, so dass Wilhelmshaven aktuell mit einer Baufertigstellungsdichte von 4,2 im unteren Mittelfeld rangiert und damit deutlich über dem langjährigen Durchschnitt der letzten Jahre von weniger als 3 Fertigstellungen je 1.000 Einwohner (vgl. Abb. 25).

Eigentum geht vor Mietwohnungen

Die Kreisdiagramme in Karte 1 zeigen deutlich die Dominanz der Fertigstellungen im Ein- und Zweifamilienhausbereich für nahezu alle Landkreise und kreisfreien Städte. Im Landkreis Northeim wurden nur 16 Wohnungen – weniger als 5% der insgesamt fertig gestellten Wohnungen – in Mehrfamilienhäusern gebaut. Nur in den Städten Osnabrück und Hannover erreichte der Mehrfamilienhausanteil über 50%. Im Emsland wurden absolut gesehen mit 1.920 Wohnungen die meisten Wohnungen fertig gestellt – fast 94% davon in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Eine Rückkehr zu den hohen Fertigstellungszahlen Mitte der 90er-Jahre ist angesichts der verfügbaren Wohnungs(nachfrage)prognosen auf mittlere Sicht nicht zu erwarten. Insbesondere in wirtschaftlich schwachen und von Bevölkerungsverlusten betroffenen Regionen wird sich der Wohnungsbau in Zukunft ver-

stärkt dem Bestand zuwenden müssen. Hier besteht Wachstumspotenzial bei der Modernisierung und Wohnungsanpassung. Einerseits gibt es Anpassungsbedarf beim „Wohnen im Alter“ (siehe Schwerpunktkapitel). Ein anderer Wachstumsmarkt ist die Wohnungsmodernisierung für Nachfrager, die mit der Wohnung immer mehr ihren Lebensstil repräsentieren wollen und neue technische Standards (Multimedia), größere Wohnungen, veränderte Wohnungstypen und Ausstattungen wünschen. An diese veränderten Nachfragewünsche können viele (kleine) Wohnungen aus den 50er- bis 70er-Jahren nur mit umfangreichen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen angepasst werden.

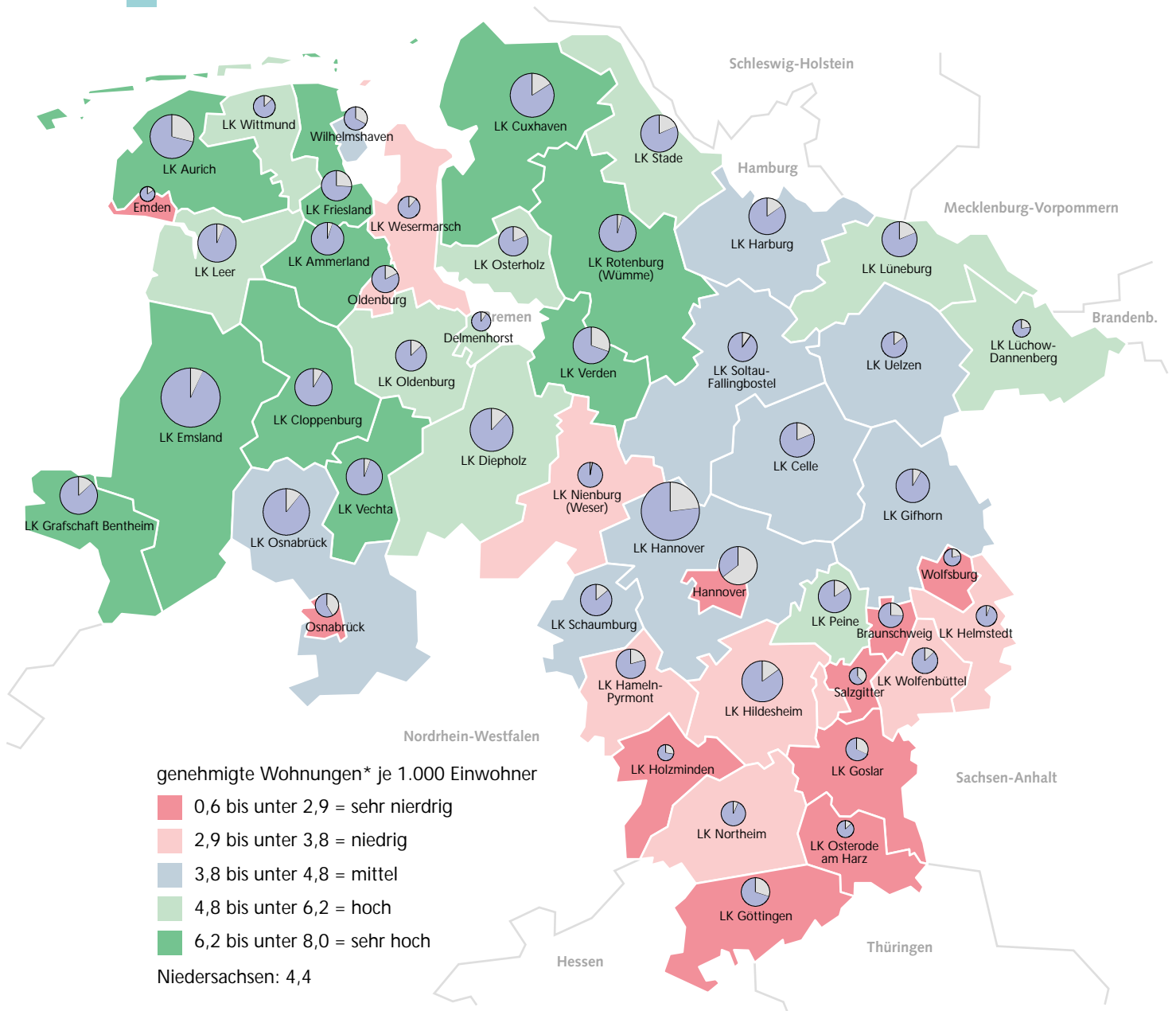
Baugenehmigungen in Niedersachsen auch 2002 rückläufig

Niedersachsenweit wurden im vergangenen Jahr 34.719 Wohnungen zum Bau genehmigt. Nachdem im Jahr 2000 die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen unter die 40.000 Grenze gesunken ist, wurden 2001 nochmals knapp 5.000 weniger Baugenehmigungen erteilt. Damit hat der Abwärtstrend bei den Baugenehmigungen 2001 beinahe unverändert angehalten. 2002 wird sich diese Entwicklung deutlich abschwächen. Werden die genehmigten Wohnungen tatsächlich gebaut, dann bleiben 2002 die relativ hohe Bautätigkeit im Norden und Westen und die geringen Aktivitäten in Mittel- und im südlichen Niedersachsen mit hoher Wahrscheinlichkeit erhalten.

Polarisierung bleibt bestehen

Bezogen auf die Einwohnerzahl ergibt sich 2001 für Niedersachsen eine Baugenehmigungsdichte von 4,4. Die wenigsten Baugenehmigungen je 1.000 Einwohner wurden in den Städten Wolfsburg (0,7), Salzgitter (1,7), Braunschweig (1,7) und Hannover (1,9) erreicht. Auch im südlichen Niedersachsen bleiben in den Landkreisen Göttingen, Northeim, Osterode am Harz, Holzminden und Goslar die Dichtewerte unter 3 Baugenehmigungen je 1.000 Einwohner. Die höchste Baugenehmigungsdichte mit Werten von mehr als 7 geneh-

Baugenehmigungsdichte 2001 und Aufteilung der genehmigten Wohnungen nach Bauform

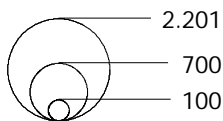


genehmigte Wohnungen* je 1.000 Einwohner

- 0,6 bis unter 2,9 = sehr niedrig
- 2,9 bis unter 3,8 = niedrig
- 3,8 bis unter 4,8 = mittel
- 4,8 bis unter 6,2 = hoch
- 6,2 bis unter 8,0 = sehr hoch

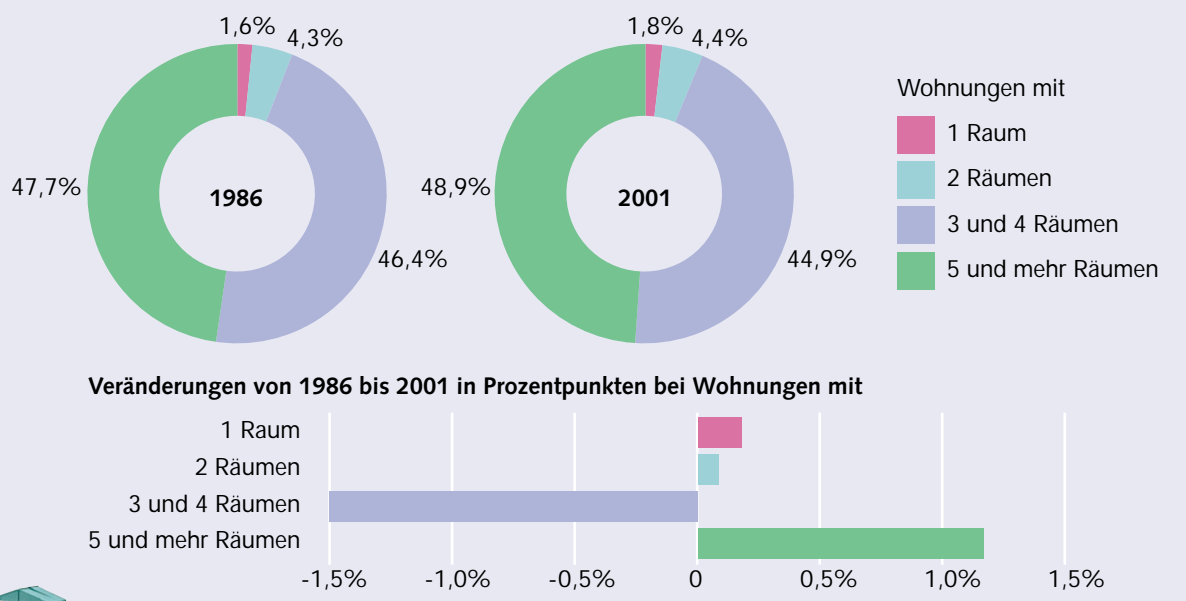
Niedersachsen: 4,4

- ◀ 2001 in Ein- und Zweifamilienhäusern genehmigte Wohnungen
- ◀ 2001 in Mehrfamilienhäusern genehmigte Wohnungen



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

26 Veränderungen in der niedersächsischen Wohnungsbestandsstruktur von 1986 bis 2001



miten Wohnungen je 1.000 Einwohner weisen die Landkreise im bevölkerungsdynamischen südlichen Weser-Ems-Gebiet (Emsland, Grafschaft Bentheim und Vechta) aus.

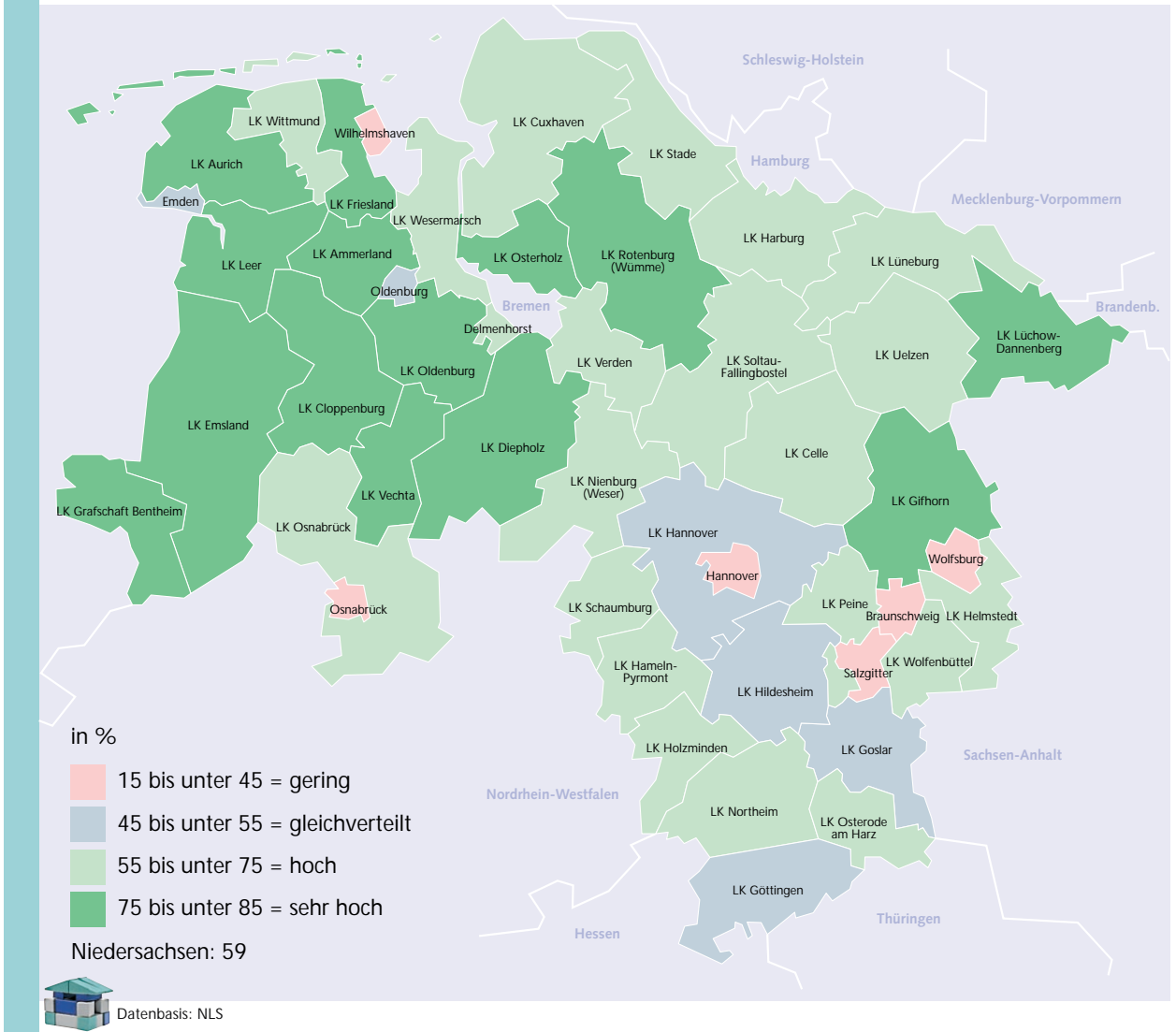
An der Dominanz des Eigenheimbaus ändert sich kaum etwas: In fast allen Landkreisen und kreisfreien Städten wurden zu mehr als drei Vierteln Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern genehmigt (vgl. Kreisdiagramme in Karte 2). Lediglich die Städte Salzgitter, Osnabrück und Wilhelmshaven wie auch – unter dem Einfluss der Stadt – der Landkreis Göttingen sowie die Landkreise Goslar und Verden weichen davon mit einem Mehrfamilienhausanteil zwischen 30% und 41% ab. Allein in der Stadt Hannover wurden mit 65% deutlich mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als in Ein- und Zweifamilienhäusern zum Bau genehmigt, allerdings beträgt die Baugenehmigungsdichte hier auch nur 1,9 was gut 800 Wohnungen entspricht.

2.3 Entwicklung des Wohnungsbestandes

Die Verlagerung der Bautätigkeit auf den Eigenheimbau während der letzten Jahre hat dazu geführt, dass der Anteil großer Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern – überwiegend Einfamilienhäuser – am Gesamtbestand in den letzten 15 Jahren um einen Prozentpunkt auf 49% stieg (vgl. Abb. 26). Die LTS-Befragungen der Kommunen haben gezeigt, dass diese Entwicklung – mehr große Wohnungen für kinderreiche Familien – in den letzten Jahren marktkonform war. Jedoch ist auch der Anteil der Ein- und Zweizimmerwohnungen gewachsen. Dementsprechend sank der Anteil von Drei- und Vierzimmerwohnungen deutlich auf 45% Ende 2001.

Die Quote der Ein- und Zweifamilienhauswohnungen lag im Jahr 2001 mit knapp 59% in Niedersachsen deutlich über dem Durchschnitt Westdeutschlands (49%). In den niedersächsischen Regionen reichte die Spanne von 15% in der Landeshauptstadt Hannover bis 85% im Landkreis Cloppenburg (vgl. Abb. 27). In Hannover, Braunschweig, Wolfsburg, Salzgitter, Osnabrück und Wilhelmshaven bestimmen Geschosswohnungen das städtebauliche Bild. Hier stehen 19% aller niedersächsischen

27 Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am Wohnungsbestand 2001



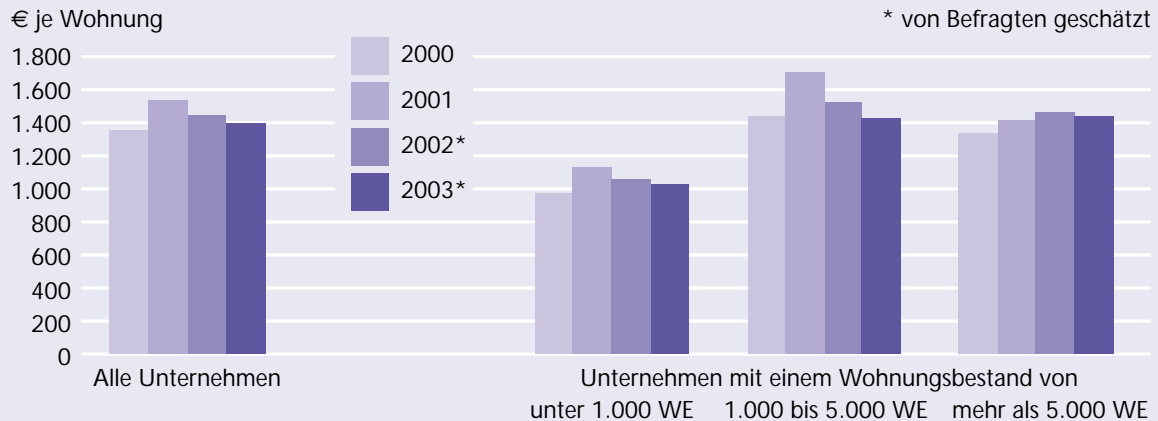
Wohneinheiten und sogar 35% aller Geschosswohnungen. In den übrigen kreisfreien Städten halten sich Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern einerseits und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern andererseits die Waage. Eine

Dominanz der Ein- und Zweifamilienhäuser ist vor allem in den ländlichen Regionen im nördlichen Niedersachsen zu beobachten.

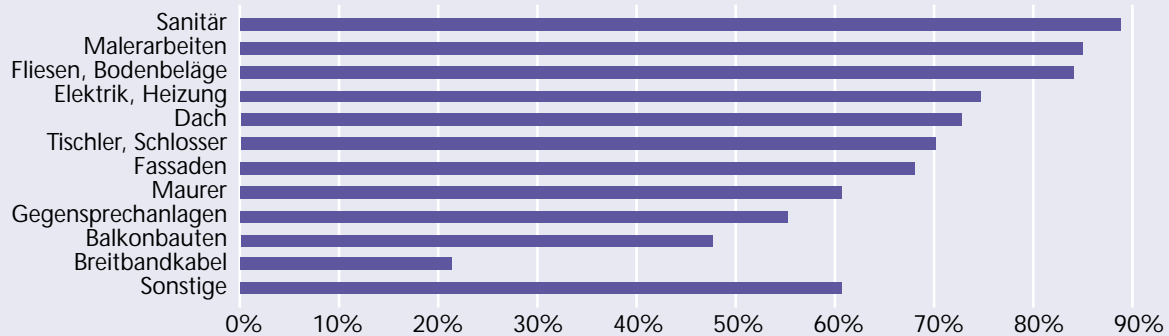
Mehr Ausgaben für Instandsetzung und Modernisierung

Die Summe der durchschnittlichen Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen je Wohnung stieg 2001 entgegen den Erwartungen vom Vorjahr von 1.350 auf 1.540 € an. Für die Jahre 2002 und 2003 werden - ähnlich wie vor einem Jahr - wieder leicht geringere Aufwendungen erwartet. Den höchsten Aufwand betreiben die Unternehmen mit einem mittleren Wohnungsbestand zwischen 1.000 und 5.000 Wohneinheiten (WE). Sie investierten 2001 fast 600 € mehr in jede Wohnung als die kleinen Unternehmen bzw. fast 300 € mehr als die großen Unternehmen. Allerdings planen einzig die Unternehmen mit mehr als 5.000 Bestandswohnungen für die nahe Zukunft höhere Aufwendungen als noch im Jahr 2001.

Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen in Niedersachsen



Für 2001 haben X% der Befragten nachfolgende Maßnahmen genannt (Mehrfachnennungen waren möglich)



Mehr Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen

Die Tatsache, dass es in Zeiten entspannter Wohnungsmärkte zunehmend schwieriger wird, diejenigen Wohnungen zu vermieten oder zu verkaufen, die heutigen Qualitätsanforderungen nicht (mehr) genügen, lässt Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen für Wohnungseigentümer immer wichtiger werden. Dabei steht wie schon in der letztjährigen Befragung die Sanierung der

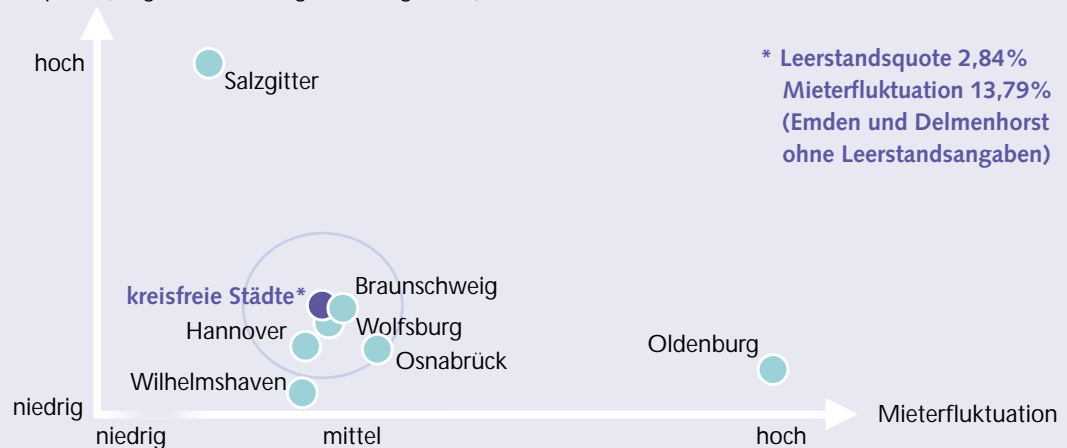
Bäder ganz oben auf der Prioritätenliste. Arbeiten an der Elektrik bzw. Heizung wurden nicht mehr ganz so häufig genannt wie noch vor einem Jahr, dafür wurden mehr Bodenbeläge ausgetauscht.

Zunehmender Wohnungsleerstand in Niedersachsen

Der Anteil leerstehender Wohnungen am Wohnungsbestand zum Jahresende stieg nach Angaben der Befragten in den letzten Jahren stetig an. Ergab die Befragung des Jahres 1999 noch, dass zum Jahresende 1998 insgesamt 2,7% aller Wohnungen und wegen Vermietungsschwierigkeiten 2% aller Wohnungen leerstanden, zeigt die diesjährige Befragung, dass zum Jahresende 2001 im Bestand der befragten Unternehmen insgesamt 4,5% aller Wohnungen und wegen Vermietungsschwierigkeiten gut 2,3% aller Wohnungen unbewohnt waren (vgl. Abb. auf Seite 8).

Die Situation in den kreisfreien Städten

Leerstandsquote (wegen Vermietungsschwierigkeiten)



In den kreisfreien Städten stieg die durchschnittliche Leerstandsquote wegen Vermietungsschwierigkeiten von 2,3% auf 2,8% und die durchschnittliche Mieterfluktuation von 13,5% auf 13,8%. Wie schon bei der Befragung 2001 sind die Städte Salzgitter (mit einer außergewöhnlich hohen Leerstandsquote) und Oldenburg (mit einer deutlich überdurchschnittlichen Mieterfluktuation) als Ausreißer zu erkennen.

Wohnungsleerstand nimmt deutlich zu

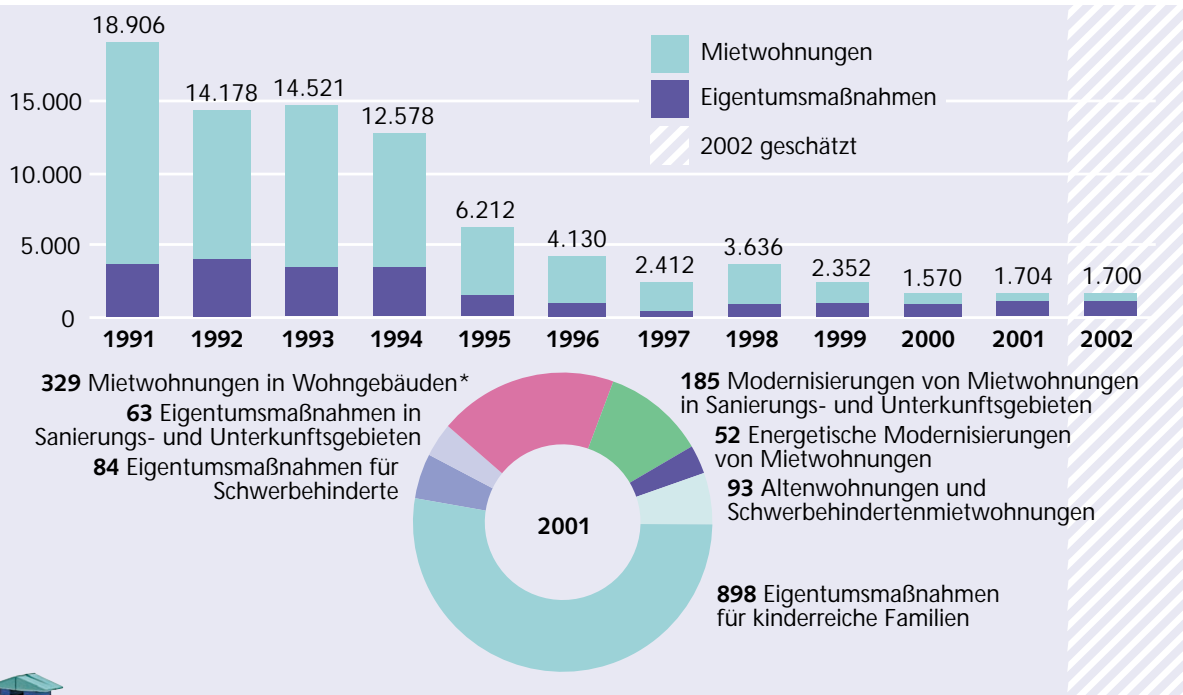
Die aktuelle Befragung wohnungswirtschaftlicher Akteure zeigt einen deutlichen Anstieg der Wohnungsleerstandsquote im Vergleich zum Vorjahr. Dabei stieg nicht nur der Leerstand wegen Modernisierung, Abriss oder Verkauf, sondern auch der marktbedingte Leerstand wegen Vermietungsschwierigkeiten. Betroffen sind vor allem ältere Kleinraumwohnungen, der nicht umfassend modernisierte Altbaubestand sowie Wohnungen in solchen Quartieren, die durch so genannte „überforderte Nachbarschaften“ gekennzeichnet sind.

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

Seit 1991 wurden in Niedersachsen rund 3,2 Mrd. € für den sozialen Wohnungsbau eingesetzt. Damit konnten rund 84.000 Wohnungen gefördert werden (vgl. Abb. 28). Das Schwergewicht der Wohnungsbauförderung lag eindeutig im Mietwohnungsbereich. Rund drei Viertel der geförderten Wohnungen waren Mietwohnungen für Bezieher niedriger und mittlerer Einkommen. Die hohen Förderzahlen zu Beginn der 90er-Jahre trugen dazu bei, dass sich die Wohnungssituation in Niedersachsen entspannt hat.

In den letzten Jahren lagen die Förderaktivitäten nur noch bei etwa 10% der Aktivitäten zu Beginn der 90er-Jahre. Mit 1.704 Wohnungen lag die Förderzahl 2001 um 9% über dem Vor-

28 Wohnungsbauförderung in Niedersachsen



jahresergebnis. Die Förderaktivitäten haben sich der Nachfrage entsprechend weiter auf die Eigentumsbildung verlagert. Gut 60% der im Jahr 2001 geförderten Wohnungen waren Eigentumsmaßnahmen für kinderreiche Familien bzw. Schwerbehinderte oder lagen in Sanierungs- und Unterkunftsgebieten (vgl. Abb. 28 unten). Für das laufende Jahr erwartet die LTS ein Förderergebnis in ähnlicher Größenordnung wie im Vorjahr.

Die durchschnittliche Förderdichte in Niedersachsen blieb 2001 nahezu konstant bei 0,2 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte reichte die Spanne von 0,02 im Landkreis Lüchow-Dannenberg bis 0,72 in der Landeshauptstadt Hannover, die wie schon in den Vorjahren die höchste Förderdichte aufwies.¹⁵ Allein hier steht gut die Hälfte aller Mietwohnungen, die 2001 in Niedersachsen gefördert wurden. Die regionale Verteilung der Förderdichten lässt eine Zweiteilung erkennen. Während die Landkreise und kreisfreien Städte der Regierungsbezirke Weser-Ems und Hannover – von wenigen Ausnahmen abgesehen – hohe Dichtewerte aufweisen, lag die Förderdichte in den Regierungsbezirken Braunschweig und

Lüneburg fast überall unter dem Landesdurchschnitt.

Ende 2001 unterlagen in Niedersachsen mit 127.900 Mietwohnungen 3,5% aller niedersächsischen Wohnungen einer Mietpreis- und/oder Belegungsbindung. Gegenüber dem Vorjahr hat sich dieser Bestand öffentlich geförderter Mietwohnungen um 4.400 verringert. Gut die Hälfte des Bestands wurden seit 1989 in der Vereinbarten Förderung gefördert.

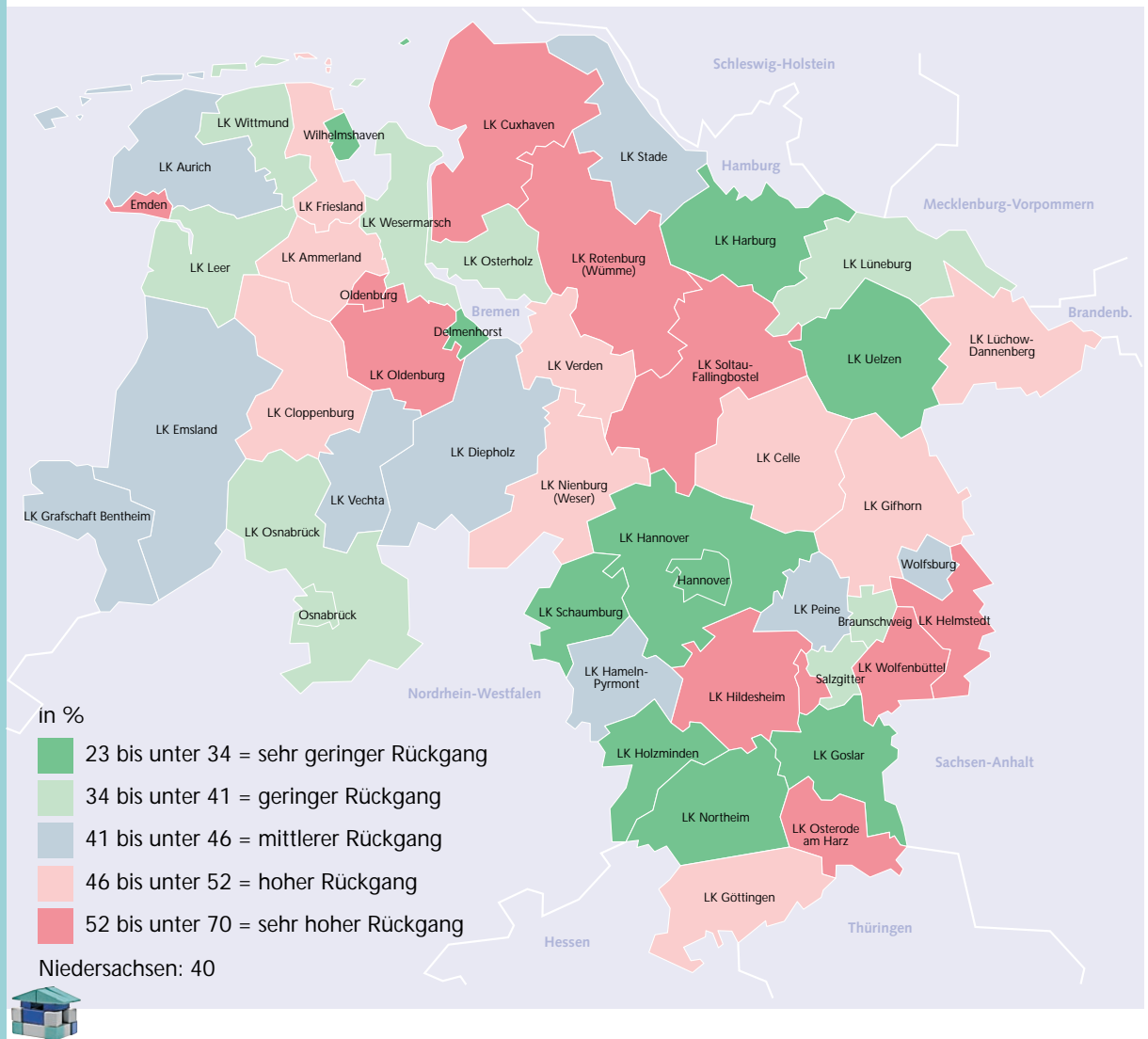
Sozialwohnungsbestand rückläufig

Der derzeitige Bestand geförderter Mietwohnungen ist entsprechend dem Bedarf in der Vergangenheit ungleich auf die Landkreise und kreisfreien Städte verteilt.¹⁶ Der Anteil gebundener Mietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand lag zwischen 1,4% im Landkreis Verden und 7,0% im Landkreis Cloppenburg. An der regionalen Verteilung der Förderschwerpunkte hat sich im Vergleich zum Vorjahr nichts verändert. Mit Ausnahme der Städte Wilhelms-

¹⁵ Die Förderdichte in den einzelnen Landkreisen und kreisfreien Städten ist aus der Tabelle 4 im Anhang A ersichtlich.

¹⁶ Tabelle 4 im Anhang A zeigt die regional unterschiedliche Bedeutung geförderter Mietwohnungen für die Wohnungsmärkte Niedersachsens.

29 Rückgang des Bestands gebundener Mietwohnungen bis 2015



haven und Emden weisen die kreisfreien Städte hohe Bestandsquoten auf. Hohe Werte erreichen auch viele ländlich geprägte Landkreise Westniedersachsens. Demgegenüber lagen die Bestandsquoten im Nordosten mit Ausnahme des Landkreises Stade unter dem Landesdurchschnitt.

Der Bestand an Sozialwohnungen wird in den nächsten Jahren weiter schrumpfen. Bis zum Jahr 2005 bedeuten 38.300 aus der Bindung auslaufende Wohnungen einen Bestandsrückgang um 30%. Mit 13.100 Wohnungen fallen dann in den Jahren 2006 bis 2015 deutlich weniger Wohnungen aus der Bindung. Insgesamt schrumpft der am Jahresende 2001 vorhandene Sozialwohnungsbestand bis 2015 um 40%. Wegen der zu erwartenden geringen

Fördervolumina kann dieser Rückgang weder durch die Förderung neuer Mietwohnungen noch durch die Modernisierungsförderung und dem damit verbundenen Erwerb von Belegungsbindungen im Bestand kompensiert werden. Unter status-quo-Bedingungen werden bis zum Jahr 2015 etwa 10.000 Mietwohnungen gefördert, so dass dann 83.000 gebundene Wohnungen knapp 4 Mio. Haushalten gegenüberstehen bzw. jeder 48. Haushalt eine öffentlich geförderte Wohnung beziehen kann – im Gegensatz zu jedem 28. Haushalt Ende 2001. Damit stehen für einkommensschwächere Familien, deren Kaufkraft nicht ausreicht, sich selbstständig mit angemessenem Wohnraum zu versorgen, weniger Mietwohnungen zur Verfügung.

Der Rückgang des Sozialwohnungsbestands fällt in den einzelnen Regionen Niedersachsens unterschiedlich aus (vgl. Abb. 29). Zu den Gebieten mit sehr hohen Abgängen aus dem gegenwärtigen geförderten Mietwohnungsbestand in Höhe von über 60% zählen die Landkreise Helmstedt, Rotenburg (Wümme) und Soltau-Fallingb. Die kreisfreien Städte Oldenburg und Emden verlieren mehr als die Hälfte ihres Sozialwohnungsbestands. Am anderen Ende der Skala laufen die Bindungen in den kreisfreien Städten Delmenhorst und Wilhelmshaven, in der Region Hannover sowie in den Landkreisen Harburg, Uelzen, Schaumburg, Goslar und Northeim in weniger als einem Drittel des Sozialwohnungsbestandes aus.

2.4 Die Wohnungsbauaktivitäten im Überblick

Zur Zusammenführung der bisher in Kapitel 2 abgebildeten Informationen zum Wohnungsangebot werden die Landkreise und kreisfreien Städte mit ähnlichen Indikatorenausprägungen sogenannten Typen von Wohnungsbauaktivitäten zugeordnet. In diese Typisierung fließen sowohl Ergebnisse der amtlichen Statistik als auch Resultate der Befragungen der Landes-treuhandstelle ein. Amtliche Daten werden stärker gewichtet als Umfrageergebnisse.

In das Indikatorenbündel „Aktuelle Wohnungsbauaktivitäten“ (vgl. Abb. 30) fließen aus der amtlichen Statistik die Baufertigstellungsdichten sowie aus den Befragungen der Kommunen bzw. der wohnungswirtschaftlichen Akteure die Einschätzungen zum Investitionsklima im Wohnungsneubau¹⁷ und zur Veränderung der Fertigstellungszahlen ein. Die Baugenehmigungsdichten und die Umfrageergebnisse zur Veränderung des Investitionsklimas bzw. der Baugenehmigungszahlen ergeben die „Erwarteten Wohnungsbauaktivitäten“. In Karte 3 werden vier verschiedene Typen von Wohnungsbauaktivitäten sichtbar.

¹⁷ Im Folgenden wird der Begriff ‚Investitionsklima‘ für die Bereitschaft zu Investitionen in den Wohnungsneubau verwendet.

30 Informationsverdichtung zu Typen der Wohnungsbauaktivität

Indikatoren

Baufertigstellungsdichten

Baugenehmigungsdichten

Umfrageergebnisse

Entwicklung der Baufertigstellungs- und Baugenehmigungszahlen

Investitionsklima und seine Entwicklung

Indikatorenbündel

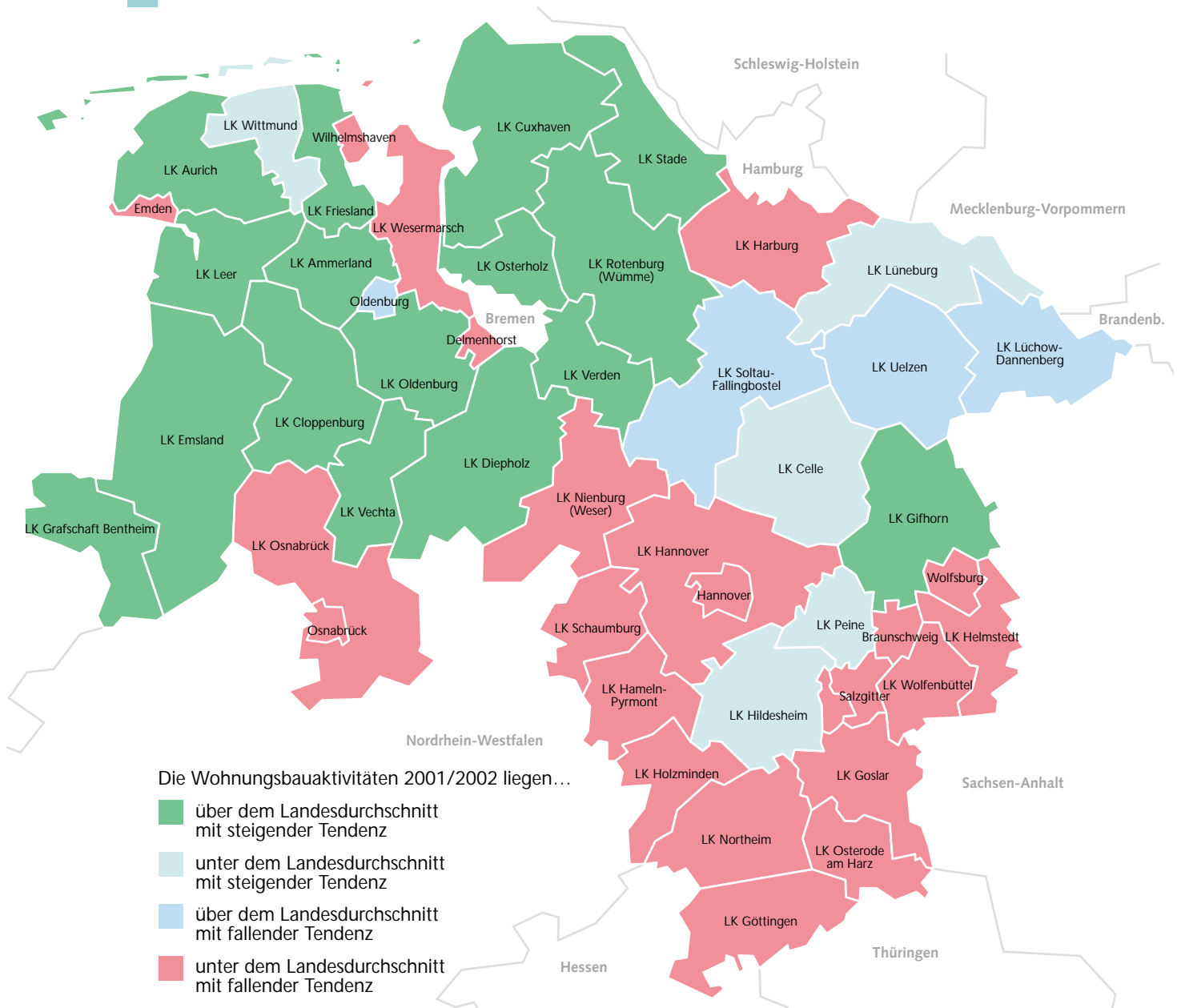
Aktuelle Wohnungsbauaktivitäten

Erwartete Wohnungsbauaktivitäten

Typen der Wohnungsbauaktivität

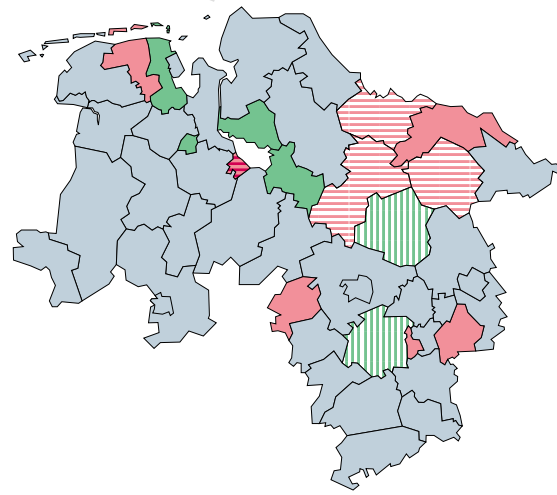


Karte 3 **Wohnungsbauaktivitäten 2001/2002**



Karte 3a
Veränderung gegenüber 2000

- erwartete Wohnungsbauaktivitäten gesunken
- aktuelle Wohnungsbauaktivitäten gesunken
- keine Veränderungen
- aktuelle Wohnungsbauaktivitäten gestiegen
- erwartete Wohnungsbauaktivitäten gestiegen



■ In den ländlichen Räumen Nordwestniedersachsens sowie zwischen Bremen und Hamburg liegen die Wohnungsbauaktivitäten über dem Landesdurchschnitt. Ein Investitionsklima, das bis Ende 2003 als gut angesehen wird, und landesüberdurchschnittliche Baugenehmigungszahlen weisen darauf hin, dass das Wohnungsangebot in diesen Gebieten weiter deutlich wachsen wird.

■ Ebenfalls durch landesüberdurchschnittliche Wohnungsbauaktivitäten im Jahr 2001 sind die Landkreise Lüchow-Dannenberg, Uelzen und Soltau-Fallingb. sowie die Stadt Oldenburg gekennzeichnet. Niedrige Baugenehmigungszahlen und eine nachlassende Investitionsneigung signalisieren jedoch deutlich geringere Wohnungsbauaktivitäten in der nahen Zukunft.

■ Die Landkreise Wittmund, Lüneburg und Celle sowie Peine und Hildesheim sind zwar im Jahr 2001 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 liegenden Baugenehmigungszahlen zum Ausdruck.

■ Fast im gesamten südniedersächsischen Raum wie auch in den kreisfreien Städten und den Landkreisen Wesermarsch und Harburg liegt der Wohnungsneubau 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.

Die Veränderung der Typenzugehörigkeit im Vergleich zum Vorjahr zeigt die kleine Karte 3a. Im Gegensatz zum Vorjahr werden für die Landkreise Wittmund, Lüneburg, Schaumburg und Wolfenbüttel wie auch für Delmenhorst aktuell landesunterdurchschnittliche Wohnungsbauaktivitäten diagnostiziert. Umgekehrt sind die Landkreise Friesland, Osterholz und Verden sowie die Stadt Oldenburg aktuell durch starke Aktivitäten im Wohnungsneubau gekennzeichnet, nachdem für diese Gebiete im Vorjahr ein schwaches Niveau festgestellt wurde.

Für Delmenhorst und die Landkreise Harburg, Soltau-Fallingb. und Uelzen wurden im Vorjahr für die nahe Zukunft noch starke Wohnungsbauaktivitäten erwartet, während aufgrund der aktuellen Erkenntnisse für die nahe Zukunft landesunterdurchschnittliche Aktivitäten prognostiziert werden. In den Landkreisen Celle und Hildesheim ist der Pessimismus einem neuen Optimismus gewichen. Hier wird ein landesüberdurchschnittliches Wohnungsbauniveau in der nahen Zukunft erwartet.

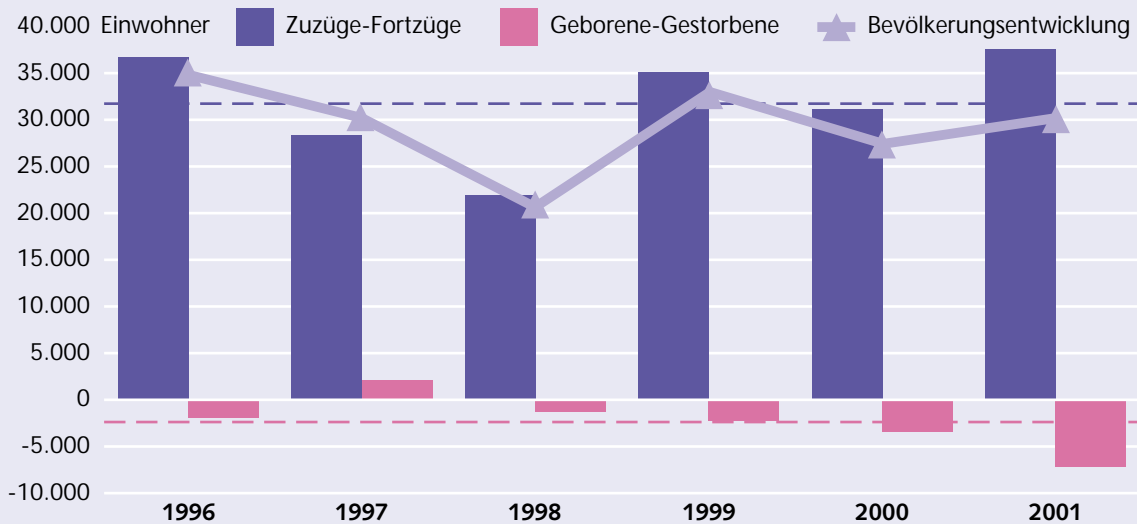
3. Die Wohnungsnachfrage

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Demografische Determinanten für die Wohnungsnachfrage sind die Bevölkerungszahl und vor allem Zahl und Struktur der Haushalte. Die Bevölkerungsentwicklung ist zum einen abhängig von der natürlichen Bevölkerungsbewe-

gung. Typische Nachfragemuster der unterschiedlichen Altersgruppen geben Aufschluss über die zu erwartende Wohnungsnachfrage. Wenn junge Erwachsene aus dem elterlichen Haushalt ausziehen, suchen sie sich oft zunächst kleine Mietwohnungen im unteren Preissegment. Familien mit einem oder mehreren Kindern fra-

31 Wanderungssaldo, natürliche Bevölkerungsentwicklung und daraus resultierende Bevölkerungszunahme in Niedersachsen



Datenbasis: NLS

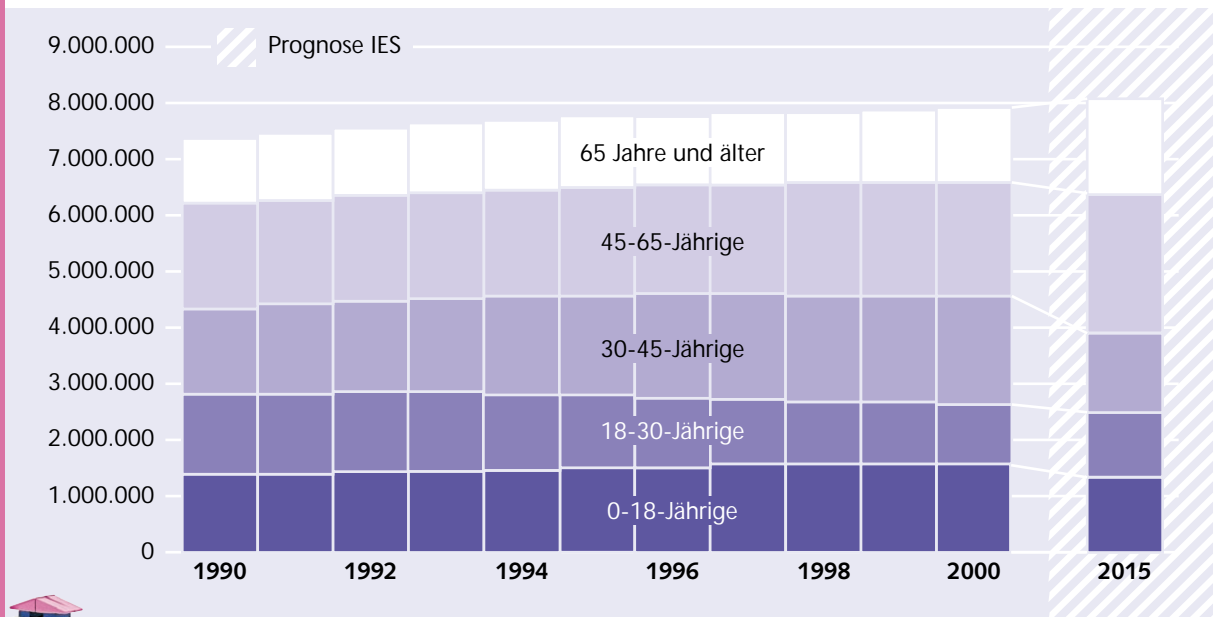
gung, das heißt von den Geburten- und Sterbefällen. Zum anderen wird die Bevölkerungsentwicklung durch die Zu- und Abwanderungen bestimmt.

Ende 2001 lebten mit knapp 7,96 Mio. 2,3% mehr Einwohner in Niedersachsen als noch vor sechs Jahren. In diesem Zeitraum stand einem durchschnittlichen Sterbeüberschuss in Höhe von jährlich fast 2.400 Personen ein durchschnittlicher positiver Wanderungssaldo in Höhe von jährlich gut 31.700 Personen gegenüber. Die Sterbeüberschüsse sind seit 1998 stets angestiegen.

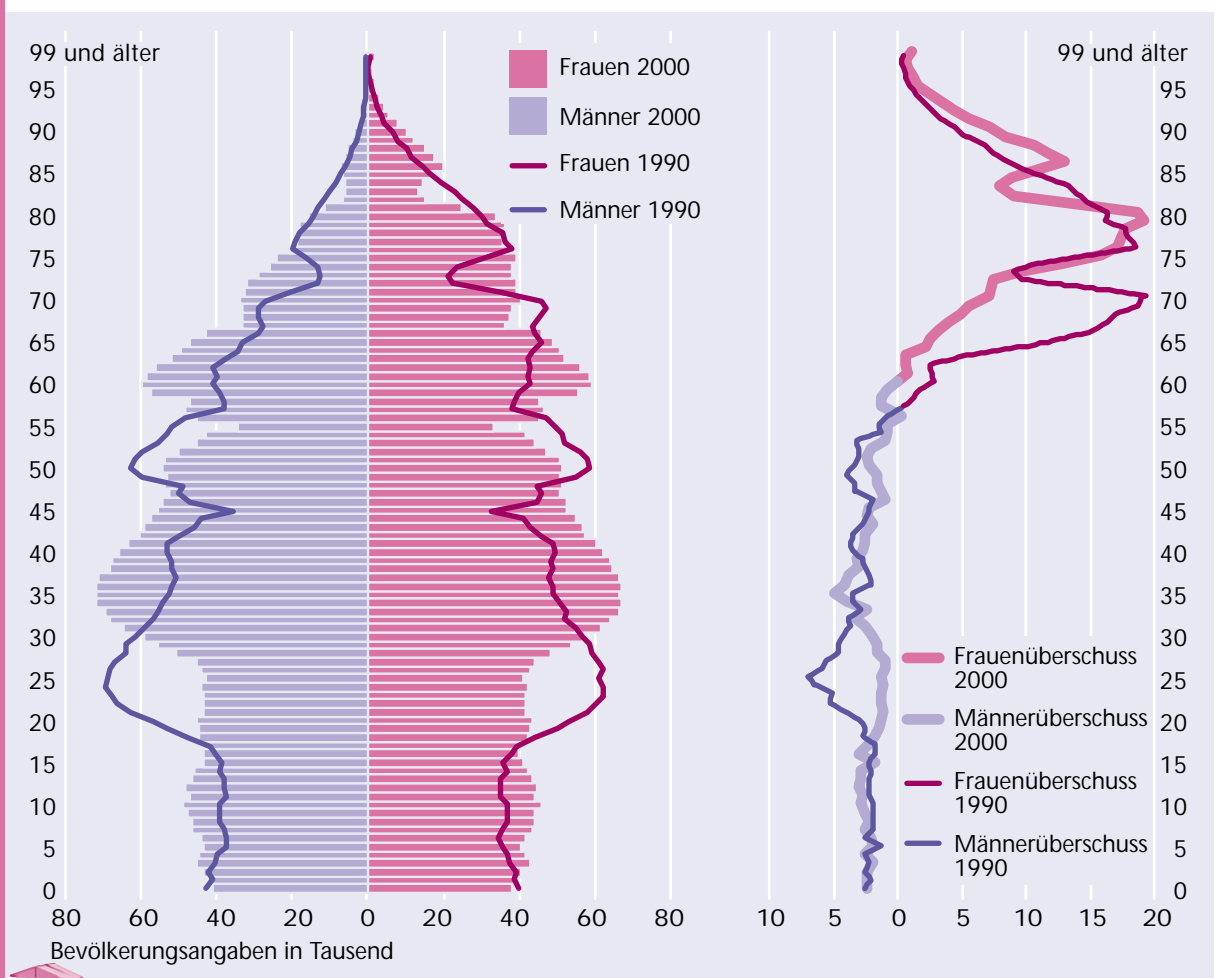
gen Wohnraum in allen Teilmärkten nach, ziehen aber mit gesichertem Einkommen vermehrt in größere Mietwohnungen oder bilden Eigentum. Die Trennung von Paaren und die damit verbundene Bildung von zwei Haushalten erhöht die Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt. Ältere bleiben in ihren Wohnungen oder ziehen in altengerechte Wohnungen bzw. Wohnformen.¹⁸

¹⁸ Vgl. auch IES: Wohnungsprognose 2015, Reihe Berichte zu den Wohnungsmärkten hrsg. von der LTS, Hannover 2001, S. 34ff.

32 Entwicklung der Altersstruktur in Niedersachsen



33 Bevölkerungspyramide in Niedersachsen 1990 und 2000



Deutlicher Frauenüberschuss bei den über 60-Jährigen

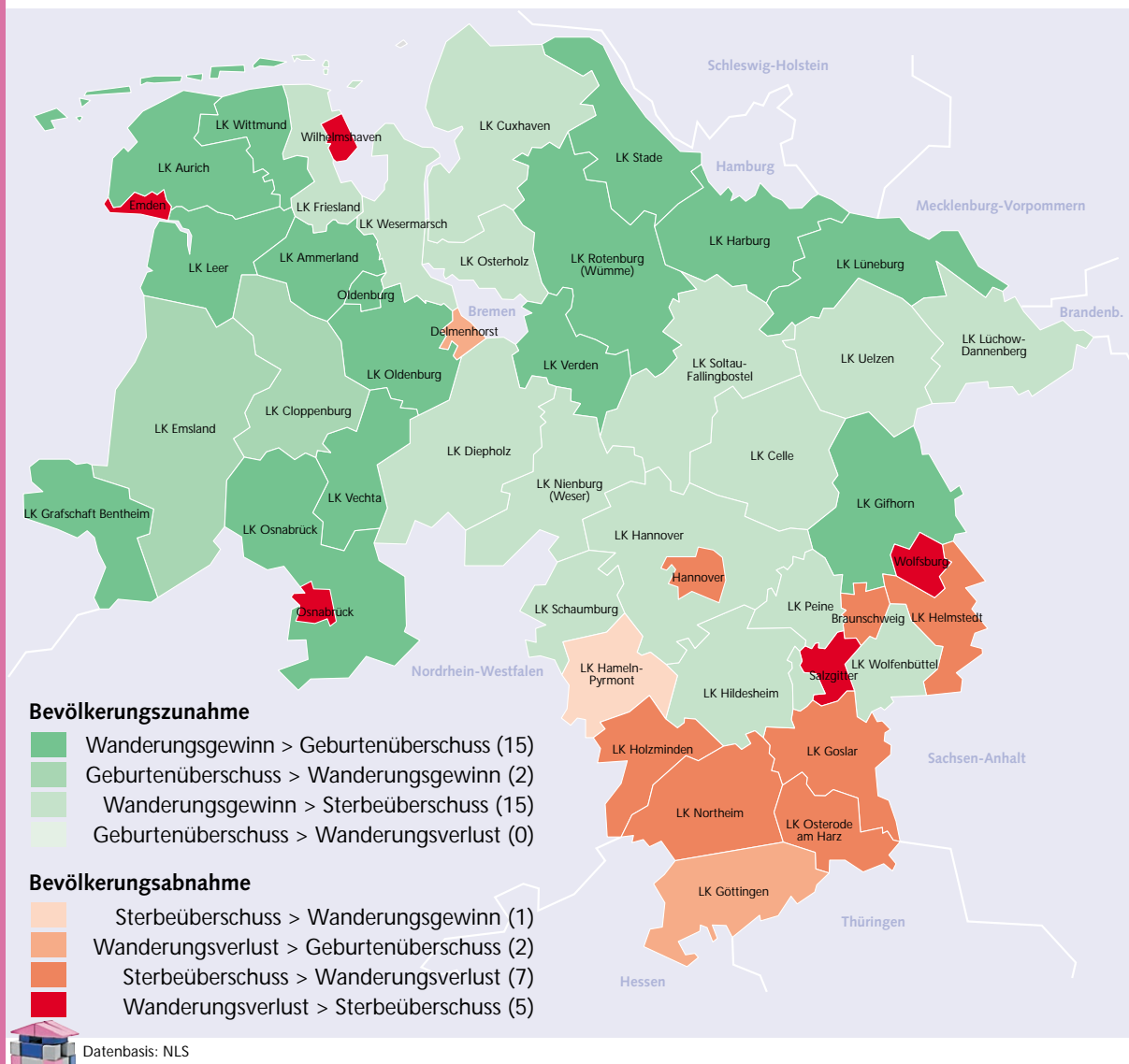
Die aktuelle Bevölkerungspyramide zeigt die jüngeren Jahrgänge stärker besetzt als vor 10 Jahren (vgl. Abb. 33). Die Männer und Frauen der geburtenstarken Jahrgänge sind heute 30 bis 45 Jahre alt, die der geburtenschwachen Nachkriegsjahre heute um die 55. Die Zahl der über 85-Jährigen wuchs um mehr als 50%. Im Jahr 2000 war das Verhältnis zwischen Männern und Frauen für die Altersjahrgänge bis 60 zahlenmäßig fast ausgeglichen. In den älteren Jahrgängen besonders bei den 75 bis 80-Jährigen überwog die Zahl der Frauen deutlich. Dies liegt einerseits an der um etwa 6 Jahre höheren Lebenserwartung für Frauen. Andererseits klafft bei den Männern gerade in den Alters-

jahrgängen eine Lücke, die während des zweiten Weltkriegs zwischen 15 und 30 Jahre alt waren. In den kommenden 20 bis 30 Jahren wird dieser kriegsbedingte 'Männermangel' aus der Bevölkerungspyramide herausaltern, während mit einer Angleichung der Lebenserwartung zwischen Männern und Frauen nicht gerechnet wird.

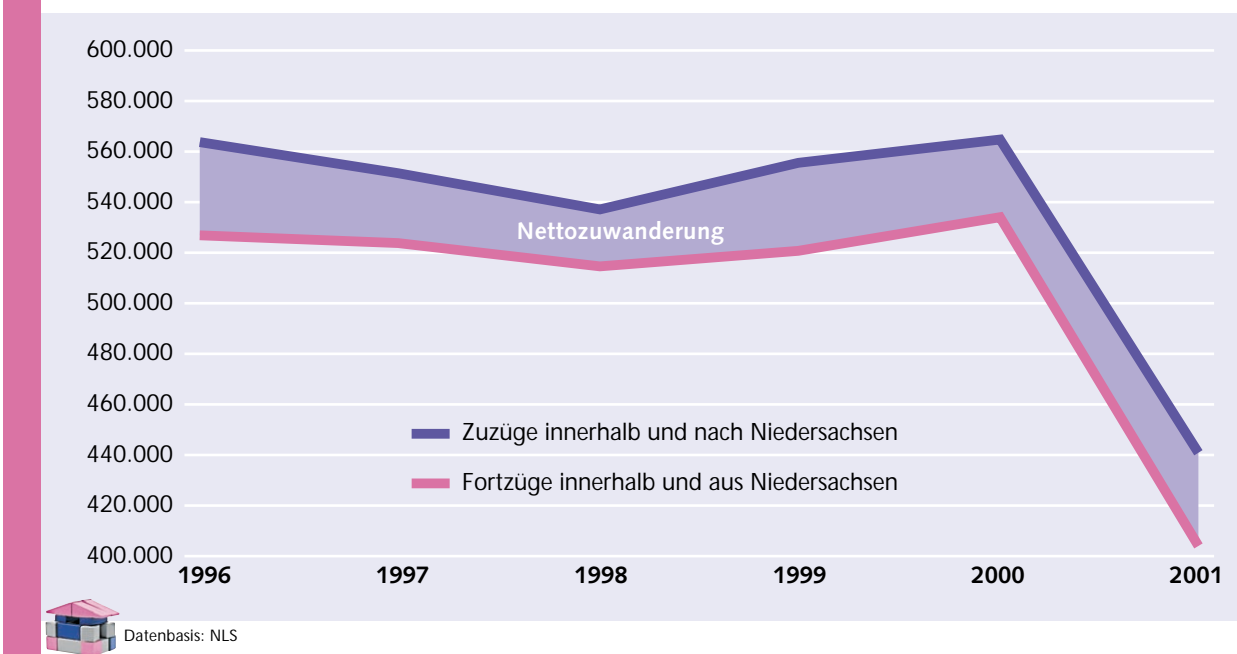
Bevölkerungsverluste in Südniedersachsen und fast allen kreisfreien Städten

Die Bevölkerungsdynamik verlief in den einzelnen niedersächsischen Regionen unterschiedlich. In den letzten sechs Jahren verzeichneten die Landkreise Harburg, Oldenburg, Vechta, Lüneburg und Ammerland die stärksten prozentualen Bevölkerungszuwächse in Höhe

34 Bevölkerungsdynamik in den Jahren 1996 bis 2001



35 Nettozuwanderung nach Niedersachsen und Wanderungsströme



von 8%. Bei verhältnismäßig geringem Sterbeüberschuss verzeichnete der ehemalige Landkreis Hannover durch den größten positiven Wanderungssaldo auch das größte absolute Bevölkerungplus in Höhe von 19.600 Personen (+ 3,3%). Die höchsten relativen Bevölkerungsverluste in Höhe von 6 bis 3% mussten die Städte Wilhelmshaven, Salzgitter, Wolfsburg, Braunschweig und Osnabrück sowie die Landkreise Osterode, Goslar und Holzminden hinnehmen. Mit Ausnahme von Oldenburg gehören auch alle übrigen kreisfreien Städte sowie die niedersächsischen Weserbergland- und Harzregionen zu den Verlierern der letzten sechs Jahre. Als einzige kreisfreie Stadt verzeichnete Oldenburg sowohl leichte Geburtenüberschüsse als auch Nettozuwanderungen.¹⁹

Bis zum Jahr 2015 wird die Bevölkerung der niedersächsischen Wohnungsprognose zufolge auf 8,06 Mio. Einwohner steigen. Das Wachstum bleibt wanderungsinduziert. Jahresdurchschnittlichen Sterbeüberschüssen in Höhe von 12.000 Personen stehen jahresdurchschnittliche Nettozuwanderungen in doppelter Höhe gegenüber. Wie in den vergangenen fünf Jahren werden auch in den kommenden 15 Jahren die Bevölkerungsgewinner die Landkreise Harburg und Lüneburg im hamburgischen Umland sowie Vechta und Oldenburg sein. Bevölke-

rungsverluste aus Sterbeüberschüssen und negativen Wanderungssalden werden auch weiterhin in fast allen kreisfreien Städten zu beobachten sein. Die bis 2001 im Landkreis Göttingen noch schrumpfende Bevölkerung wird wanderungsbedingt minimal wachsen, während im Landkreis Wesermarsch nach bislang leichten Bevölkerungszuwächsen jetzt mit einer leichten Schrumpfung der Einwohnerzahlen bis 2015 zu rechnen ist.²⁰

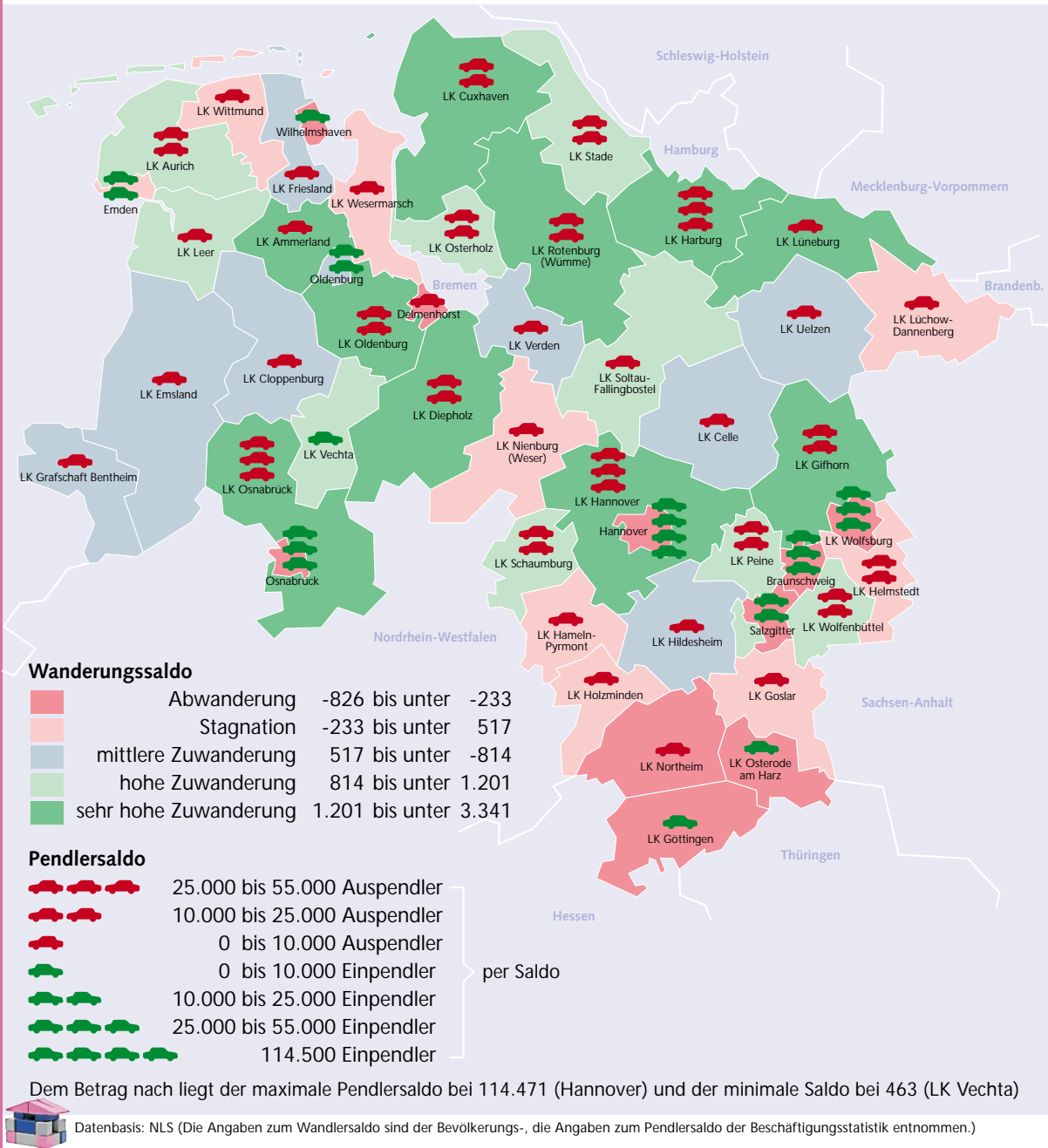
Die Saldierung vor allem der die Bevölkerungsentwicklung dominierenden Wanderungszahlen verbirgt deren volle Wirkung auf die Wohnungsmärkte. Das Bevölkerungswachstum seit 1996 beruht auf einer Nettozuwanderung in Höhe von 191 Tsd. Personen. Zuzüge und Fortzüge fanden jedoch jeweils in einer Größenordnung von über 3 Mio. Personen statt (vgl. Abb. 35), davon etwa die Hälfte über die Landes- oder Bundesgrenze hinweg.

¹⁹ Die relative Bevölkerungsentwicklung vom 31.12.2000 bis zum 31.12.2001 kann Tabelle 5 im Anhang A entnommen werden. Die aktuelle Entwicklung zeigt für die Städte Emden, Hannover, Oldenburg, Osnabrück und Wolfsburg Bevölkerungszunahmen.

²⁰ Vgl. IES: Wohnungsprognose 2015, hrsg. von der LTS und GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH: Entwicklung des Wohnungsmarktes in Niedersachsen und Bremen, Hamburg 2002.

36 Arbeits- und Wohnattraktivität in Niedersachsen

(Wanderungs- und Pendlersalden im Mittel der Jahre 1997 bis 2001)

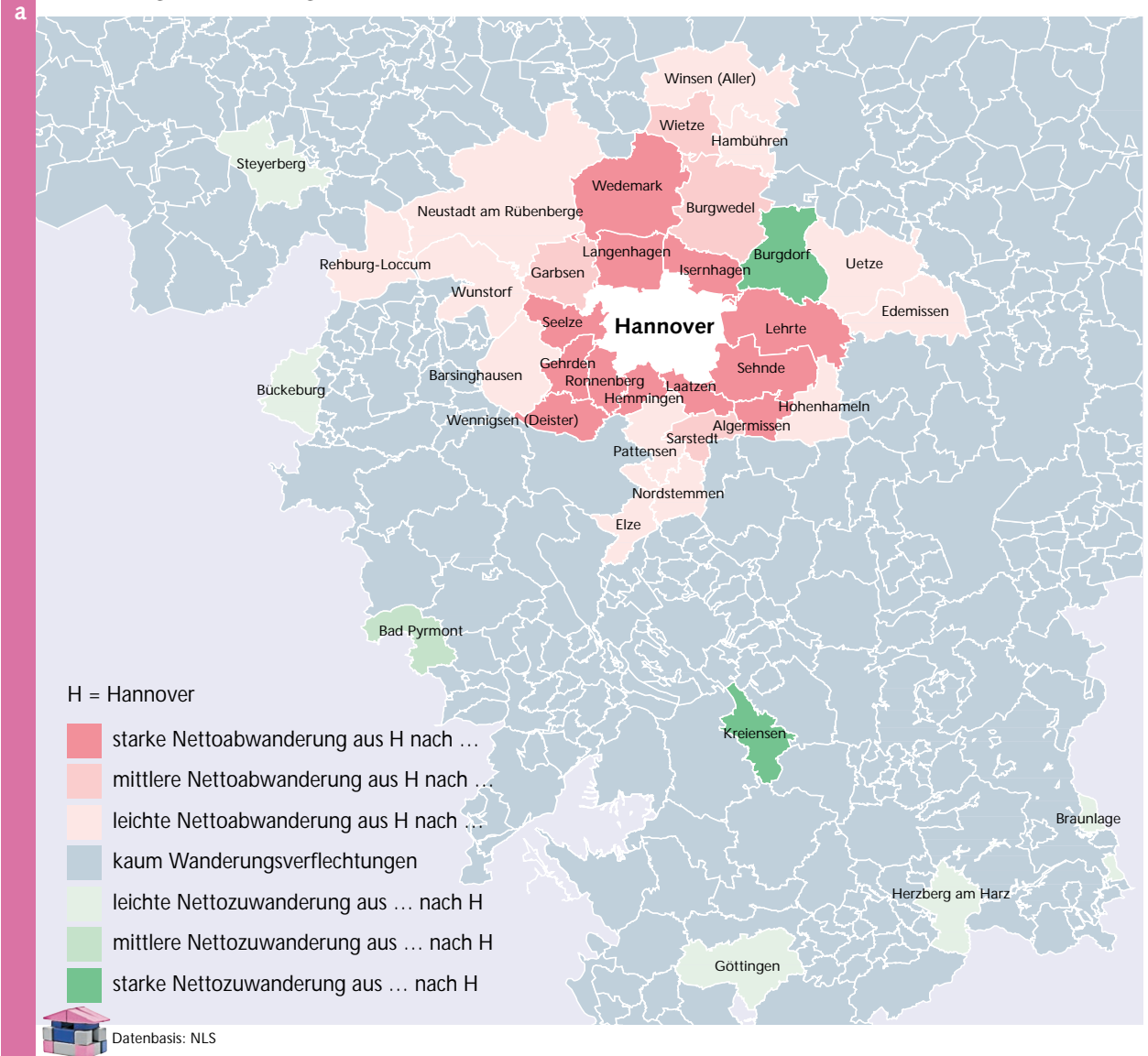


Arbeits- und Wohnstandorte

Im Durchschnitt der Jahre 1997 bis 2001 verzeichneten vor allem die Umlandgebiete der kreisfreien Städte – allen voran der ehemalige Landkreis Hannover – per Saldo große Wanderungsgewinne (vgl. Abb. 36). Verlierer sind die kreisfreien Städte und die südniedersächsischen Landkreise. Einer Beschäftigung wird allerdings vor allem in den Städten Hannover, Wolfsburg, Osnabrück und Braunschweig nachgegangen

wie die Pendlerzahlen zeigen (Hamburg und Bremen sind ebenfalls Einpendlerzentren). Bis auf Delmenhorst sind alle kreisfreien Städte wie auch Göttingen Einpendlergebiete. In die Landkreise Osterode am Harz, Vechta, Lüchow-Dannenberg und Goslar pendelten etwa gleich viele Beschäftigte ein wie aus. Weniger als 10.000 Einpendler waren in den Landkreisen Wittmund und Lüchow-Dannenberg sowie in Delmenhorst und Wilhelmshaven zu beobachten. In die Landeshauptstadt pendelten täglich

37 Wanderungsverflechtungen für Hannover (1996-2000)



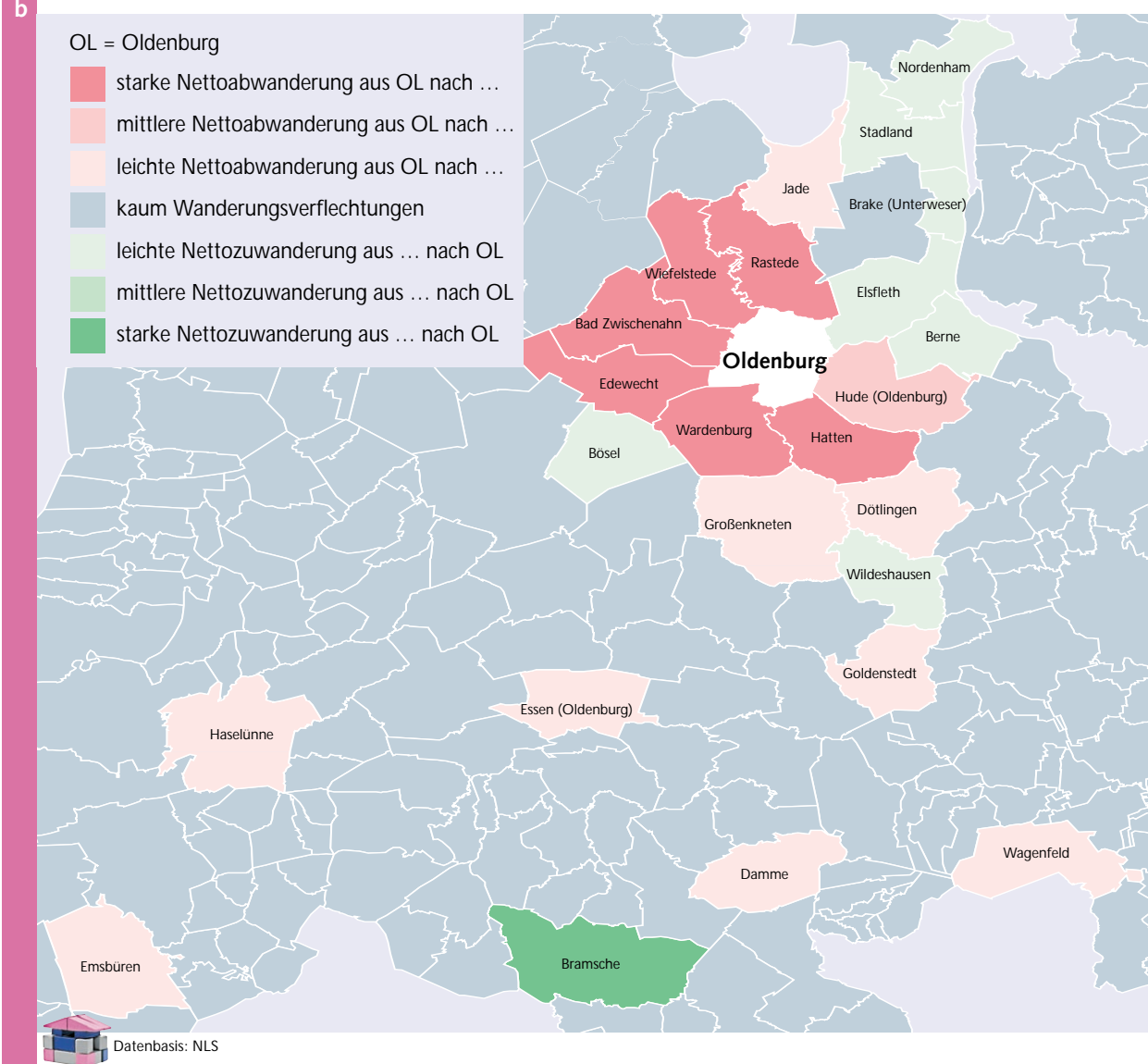
gut 150.000 Personen – vorwiegend aus dem ehemaligen Landkreis Hannover. Dieser nahm mit seinen Mittelzentren wie Garbsen, Langenhagen oder Laatzen allerdings selbst mehr als 90.000 Einpendler auf. Jeweils etwa 50.000 Beschäftigte pendelten täglich in die Städte Braunschweig, Wolfsburg und Osnabrück sowie in die Landkreise Göttingen, Hildesheim und Osnabrück. Die Wanderungsbewegungen und die Pendlerzahlen zeigen, dass die räumlichen Wohnpräferenzen meist in den Umlandgebieten der arbeitsplatz anbietenden Städte liegen – naturnäher und preiswerter bzw. mehr Wohnung für gleiches Geld.

Um Wanderungsverhalten besser nachvollziehen zu können, wurden für die vier niedersäch-

sischen Städte Hannover, Braunschweig, Oldenburg und Osnabrück die Wanderungsverflechtungen auf der Gemeindeebene in den letzten fünf Jahren untersucht. Indikator ist die Summe der Wanderungssalden der Jahre 1996 bis 2000 bezogen auf die Einwohner am Jahresende 2000. In den Abbildungen 37 a und b sind die Nettoabwanderungen aus der Stadt in das Umland jeweils rot, die Nettozuwanderungen aus dem Umland in die Stadt jeweils grün dargestellt.

Am deutlichsten sichtbar werden die Wanderungsringe bei der Abbildung für die Stadt Hannover. Die Stadt verliert die meisten Einwohner an die unmittelbar angrenzenden Gemeinden des ersten Rings. Geringere negati-

37 Wanderungsverflechtungen für Oldenburg (1996-2000)



ve Wanderungssalden je 1.000 Einwohner verbindet die Landeshauptstadt mit den Gemeinden des zweiten Rings. Da all diese Gemeinden verkehrstechnisch sehr gut an die Stadt angebunden sind, ist zu vermuten, dass hier wenig Arbeitsplatzwanderungen stattgefunden haben. Vielmehr werden eine bessere Wohnqualität und/oder geringere Wohnkosten den Ausschlag für den Umzug in das nahe Umland gegeben haben.²¹ Eine Ausnahme bildet die Gemeinde Burgdorf. Von hier zogen mehr Personen nach Hannover zu als umgekehrt.

²¹ Eine Befragung der Landeshauptstadt Hannover zu den Wanderungen zwischen der Stadt und dem ehemaligen Landkreis Hannover ergab, dass 60 aller Fortgezogenen hauptsächlich ihre Wohnsituation verbessern wollten. Berufsbezogene Gründe spielten eine eher untergeordnete Rolle (10). Vgl. dazu: Wanderungsbefragung 2001, hrsg. von der Landeshauptstadt Hannover, Hannover 2001

Ähnlich deutlich wie in der Region Hannover ist auch der erste Wanderungsring um die Stadt Oldenburg zu erkennen. Trotz guter Eigenheimversorgung im Stadtgebiet sind in den letzten fünf Jahren mit Ausnahme von Elsfleth deutlich mehr Personen in die unmittelbar angrenzenden Gemeinden abgewandert als von dort in die Stadt zogen. Wanderungen innerhalb des zweiten Rings (Jade, Großenkneten, Dötlingen) sind nur in Ansätzen erkennbar. Negative Wanderungssalden mit einzelnen Gemeinden im Weser-Ems-Gebiet wie z. B. Haselünne oder Damme beruhen auf Arbeitsplatzwanderungen. Hohe Nettozuwanderungszahlen verbindet Oldenburg wie die meisten größeren niedersächsischen Städte mit den beiden Gemeinden Bramsche und Friedland. Aus

den dortigen – seit 1999 für ganz Deutschland einzigen – Grenzdurchgangslagern wandern heute vor allem Spätaussiedler auf der Suche nach einem Arbeitsplatz und/oder wegen familiärer Gründe in andere Regionen weiter.

Auch für die Städte Braunschweig und Osnabrück gelten diese Wanderungsmuster. In der Region Braunschweig werden die „Wanderungsringe“ allerdings durch die Entwicklungen in den Städten Salzgitter und Wolfsburg überlagert.

Festzuhalten bleibt, dass bei guten Verkehrsanbindungen Wegzüge aus der Stadt in das jeweilige Umland nicht arbeitsplatzbedingt sind, sondern vielmehr auf ein im Umland besseres Kosten-Nutzen-Verhältnis zurückzuführen sind. Die Wanderungsbefragung der Stadt Hannover zeigt, dass weiterführende Schlüsse wie „Fortzug aus der Stadt ins Umland gleich Eigenheim für die Familie mit Kind“ nicht zutreffend sind: Weniger als die Hälfte aller aus Hannover ins Umland Fortziehenden bildete Eigentum. 42 aller Fortziehenden waren kinderlose Paare, 19 Singles und nur 29 Familien mit Kindern.²²

²² Vgl. Wanderungsbefragung 2001, hrsg. von der Landeshauptstadt Hannover, Hannover 2001

²³ 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.

3.2 Haushaltsentwicklung

Es sind die Haushalte und nicht einzelne Personen, die Wohnraum nachfragen. Entscheidende Größen für die Wohnungsnachfrage in einer Region sind daher neben den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die **Zahl und Struktur der Haushalte**.

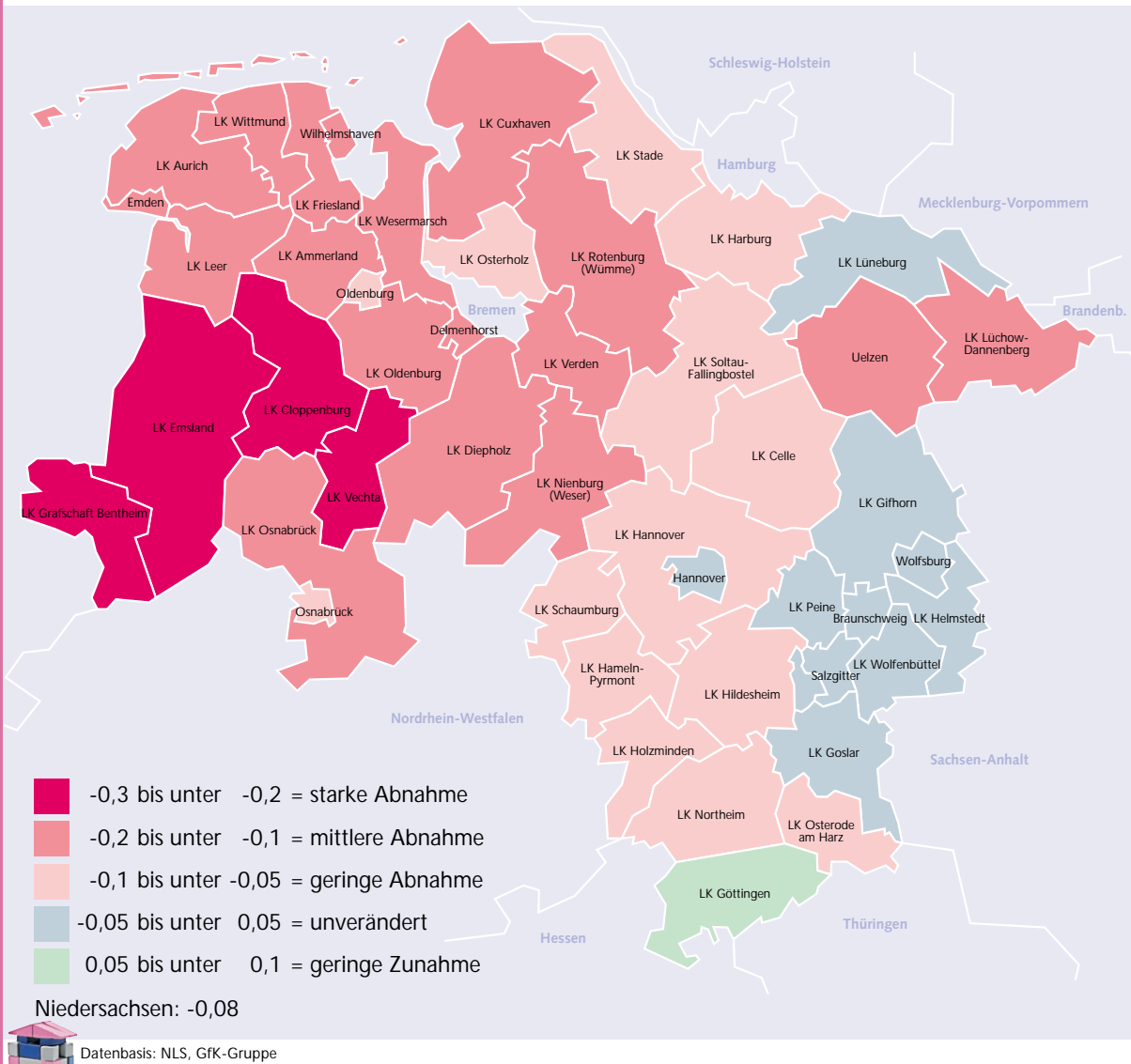
Die Entwicklung der Haushaltsgröße und -struktur hängt neben der Altersstruktur der Bevölkerung wesentlich von der Pluralisierung der Lebensstile ab. Einfluss hat beispielsweise die Zahl der Eheschließungen, die in Niedersachsen seit 1999 um mehr als 10% zurückging, sowie die Zahl der Ehescheidungen, die zuletzt gestiegen ist. Der Anteil der Frauen, die zeitlebens kinderlos bleiben, hat in den letzten Jahren kontinuierlich zugenommen. Heute bleibt von den jüngeren Frauen etwa ein Drittel kinderlos. Bei der vorhergehenden Generation betrug dieser Anteil nur 10%.²³ 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.

In Niedersachsen wurden Anfang 2001 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. Nach wie vor leben in den ländlichen Regionen in Nordwestniedersachsen am meisten Personen in einem Haushalt zusammen. Erwartungsgemäß sind dies auch die Landkreise, in denen sich die Haushalte in den letzten fünf Jahren am deutlichsten verkleinert haben. Stellvertretend seien hier die Landkreise Cloppenburg und Vechta genannt, deren Haushaltsgröße von 3,1 auf 2,8 Personen je Haushalt zurückging. In den kreisfreien Städten sowie in den Landkreisen Goslar, Göttingen und Hameln-Pyrmont sind die geringsten

38 Veränderung der Haushaltsgröße von 1995 bis 2000 (in absoluten Zahlen)



Haushaltsgrößen zu beobachten. Hier ist die Anzahl der durchschnittlich in einem Haushalt lebenden Personen seit 1995 nahezu konstant, im Landkreis Göttingen leicht gestiegen. Sie beträgt zum Teil deutlich unter zwei Personen je Haushalt. In Emden, Wilhelmshaven und Delmenhorst ist der Singularisierungstrend allerdings ungebrochen. Gegen diesen Trend hat sich nur der Landkreis Gifhorn entwickelt. In der Region mit den viertgrößten Haushalten leben heute noch genauso viele Personen in einem Haushalt wie 1995.

In den meisten Landkreisen stiegen sowohl die Einwohner- als auch die Haushaltszahlen. Vor allem in den Städten und Landkreisen mit geringer Haushaltsgröße gingen umgekehrt sowohl die Einwohner- als auch die Haushaltszahlen zurück. Ausnahmen bilden die Städte Delmenhorst, Emden und Osnabrück. Hier stieg die Haushaltszahl trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung leicht. Ganz von rückläufigen Entwicklungen abgekoppelt ist die Stadt Oldenburg. Bei stadttypischer geringer Haushaltsgröße stiegen sowohl die Einwohner- als auch die Haushaltszahlen – in etwa vergleichbar mit der Grafschaft Bentheim, die zu den Landkreisen mit den größten Haushalten zählt – deutlich an.

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 viereinhalb auf heute 42,5 Quadratmeter. Ein Grund hierfür ist nicht (nur) verändertes Nachfrageverhalten, sondern auch die Tatsache, dass immer noch viele Menschen nach dem Auszug ihrer Kinder und/oder nach dem Tod des Ehepartners in den gewohnten vier Wänden bleiben, allein in einem Einfamilienhaus oder einer großen Mietwohnung.

3.3 Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung

Einkommensniveau und Einkommensverteilung bestimmen die Eigenpotenziale der Haushalte zur Wohnungsversorgung. Ein hohes Einkommensniveau sichert bei gleichmäßiger Verteilung die Realisierung der Wohnwünsche der Bevölkerung. Der Indikator **Haushaltskaufkraft** bildet das Einkommensniveau ab und zeigt das durchschnittliche Nachfragepotenzial der Haushalte. Als Struktur- bzw. Verteilungsindikator dient der **Sozialindikator**. Er bildet den Teil der Bevölkerung ab, der auf Transfereinkommen angewiesen ist und sich daher am freien Markt nur schwer aus eigener Kraft ausreichend mit Wohnraum versorgen kann.

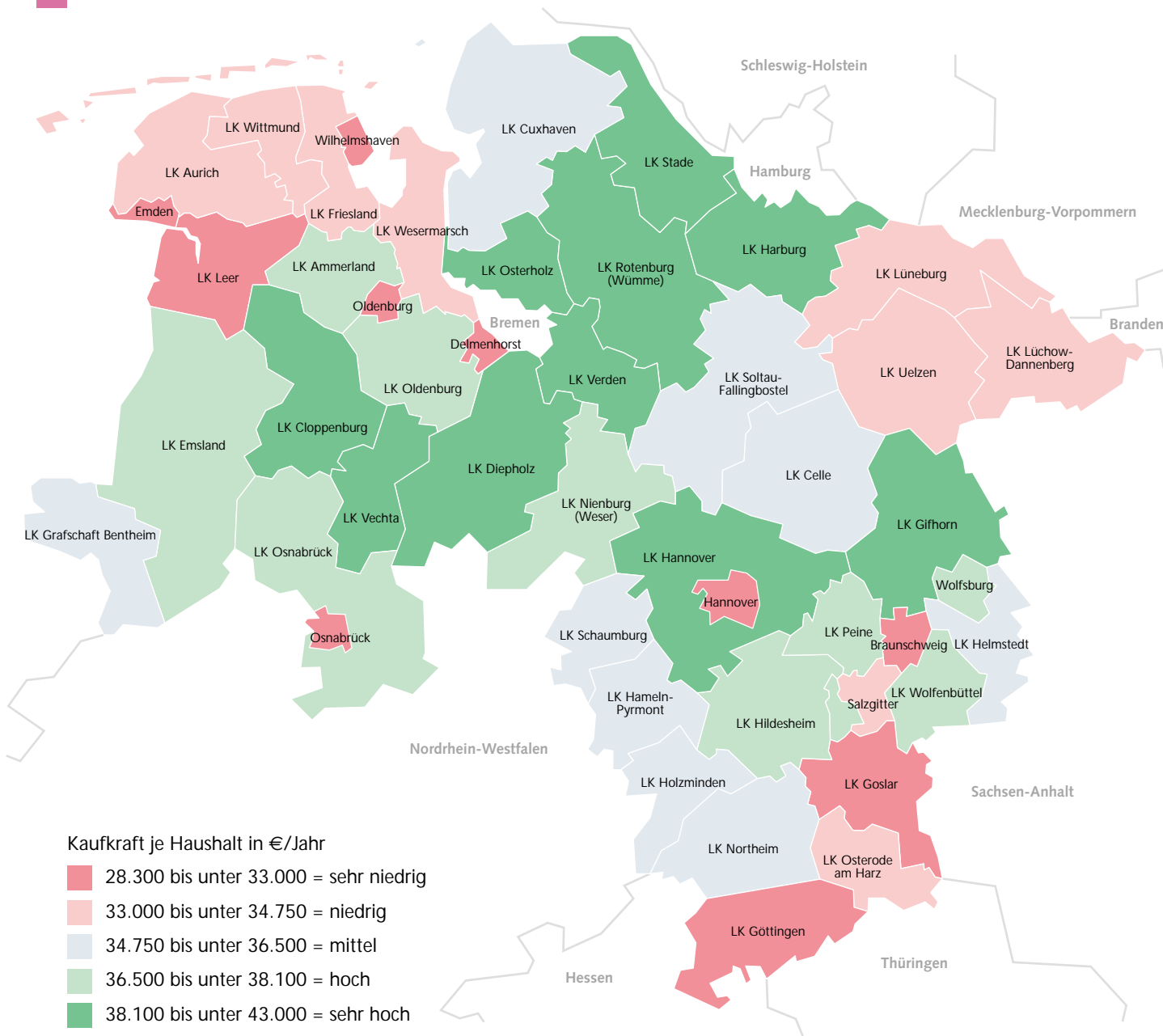
Haushaltskaufkraft legt zu

In den letzten fünf Jahren stieg die durchschnittliche Haushaltskaufkraft (vgl. Definition im Glossar) in Niedersachsen um insgesamt 9% auf 35.600 €. Allein im Jahr 2001 konnte die Kaufkraft um mehr als 5% zulegen.

Wie in den Vorjahren gab es auch im Jahr 2001 nur leichte Verschiebungen im regionalen Gefüge (vgl. Karte 4). Der Landkreis Hameln-Pyrmont schaffte im Jahr 2001 den Sprung von den zweiten 20 aller Landkreise und kreisfreien Städte Niedersachsens (2. Quintil mit niedrigen Kaufkraftwerten) in das mittlere 3. Quintil, der Landkreis Hildesheim verbesserte sich in das 4. Quintil mit hohen Kaufkraftwerten. Lüneburg rutschte in das Quintil niedriger, die Grafschaft Bentheim in das Quintil mittlerer Haushaltskaufkraft ab.

Gering war das durchschnittliche Nachfragepotenzial in den Landkreisen Goslar, Osterode und Göttingen sowie an der Nordseeküste und im Nordosten. Die niedrigsten Kaufkraftwerte verzeichneten mit Ausnahme von Wolfsburg die kreisfreien Städte. Ein hohes durchschnittliches Einkommensniveau war dagegen entlang einer geografischen Linie vom Hamburger Umland im Norden bis ins Emsland an der holländischen Grenze zu beobachten.

Karte 4 Haushaltskaufkraft 2001



- Kaufkraft je Haushalt in €/Jahr
- 28.300 bis unter 33.000 = sehr niedrig
 - 33.000 bis unter 34.750 = niedrig
 - 34.750 bis unter 36.500 = mittel
 - 36.500 bis unter 38.100 = hoch
 - 38.100 bis unter 43.000 = sehr hoch

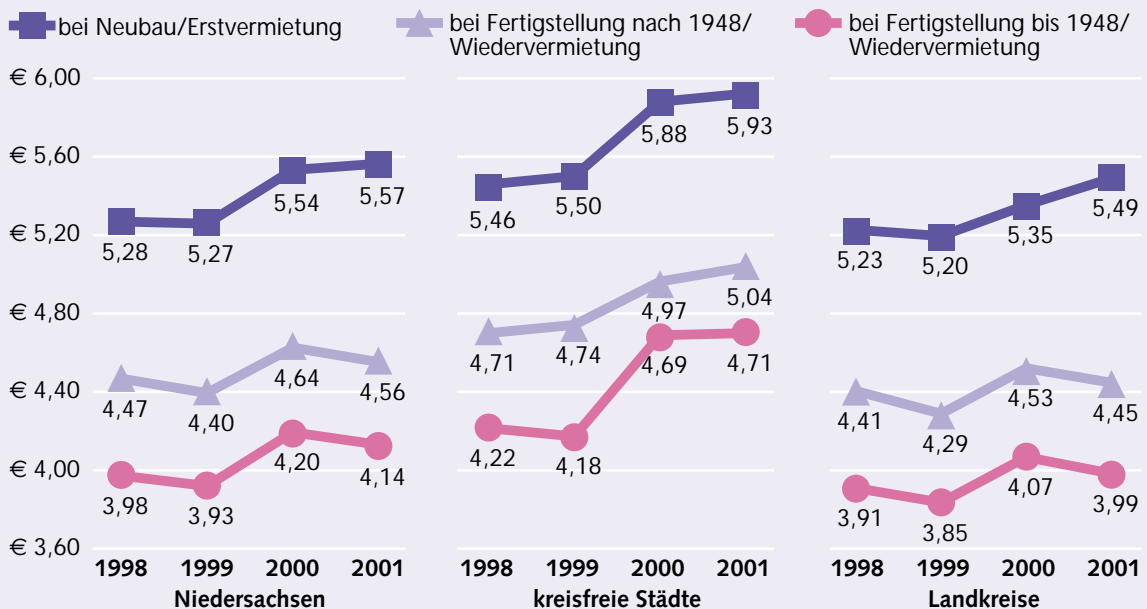
Niedersachsen: 35.569

Datenbasis: GfK-Gruppe

Mietsteigerungen nur in neuen Wohnungen

Nach deutlichen Steigerungen in allen Marktsegmenten im Jahr 2000 entwickelten sich die Mieten nach Ansicht der Befragten im vergangenen Jahr uneinheitlich. Im Landesdurchschnitt tendierten die Bestandsmieten rückläufig (-1,5%), während Mieten für neue Wohnungen noch einmal leicht zulegten (+0,6%). Das Mietpreisgefälle zwischen Stadt und Land blieb erhalten. Mit durchschnittlich 5,23 € mussten Städter für ihre Wohnung deutlich tiefer in das Portemonnaie greifen als Mieter in ländlichen Regionen (4,64 €). Bei Wohnungen im Bestand vergrößerte sich das Preisgefälle zwischen Stadt und Land. In den kreisfreien Städten stiegen die Bestandsmieten um 0,3 bzw. 1,4%, während in den Landkreisen ein Rückgang von rund 2% konstatiert wurde. Lediglich für neugebaute Wohnungen stiegen die Mieten auf dem Land mit 2,6% erstmals seit Beginn der Befragungen 1998 deutlich stärker als in den kreisfreien Städten (+0,9%). Damit zahlen Mieter auf dem Land 27% weniger, wenn sie statt in eine Neubauwohnung in eine ältere Bestandswohnung ziehen, während Städter mit der gleichen Entscheidung weniger einsparen (21%). Ein Grund dafür ist die in den letzten Jahren durchgeführte Modernisierung von Altbauten, die gerade in den Städten nachgefragt werden. Dadurch haben sich die Mieten von älteren und neueren Bestandswohnungen in den kreisfreien Städten angeglichen.

Durchschnittliche Nettokaltmiete/qm für eine Dreizimmerwohnung



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

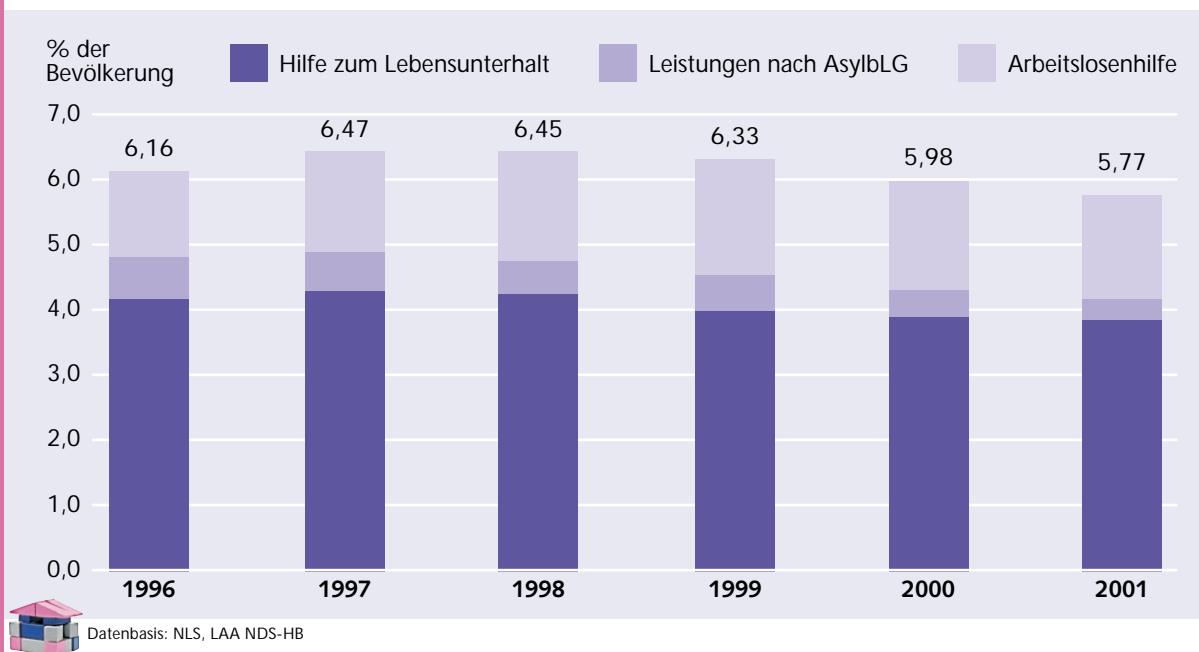
Grundsätzlich bestimmen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Stärke oder Schwäche einer Region und damit die Einkommenshöhe. Fast durchweg gehen in Niedersachsen hohe Kaufkraftwerte mit einer geringen Arbeitslosenquote einher (vgl. Kap. 3.4). Im Landkreis Harburg betrug die Haushaltskaufkraft fast 43.000 € und damit der Abstand zu den meisten kreisfreien Städten am anderen Ende der Skala fast 15.000 €. Ein Grund für diese Niveauunterschiede ist die in den Städten geringere Personenzahl – und die damit verbundene niedrigere Zahl an Einkommensbeziehern – je Haushalt.

Mietpreisberuhigung auf hohem Niveau

Kaufkraftmindernd wirken Kostensteigerungen.²⁴ Wohnungsnachfrager merken dies vor allem bei den Mieten und Wohnnebenkosten. Letztere treffen Mieter wie Eigentümer gleichermaßen. Sie stiegen deutschlandweit im Jahr 2001 mit 1,6% weniger stark als ein Jahr zuvor und auch deutlich geringer als die allgemeinen Lebenshaltungskosten (+2,5%). Die Nettokaltmieten erhöhten sich um 1,1%. Diese Preisbe-

²⁴ Diese sind bereits in den Kaufkraftsteigerungen berücksichtigt.

39 Entwicklung des Sozialindikators und seiner Komponenten in Niedersachsen



ruhigung fand auf relativ hohem Niveau statt. Im längerfristigen Vergleich verteuerten sich in Deutschland die Nettokaltmieten seit 1996 mit 7% nur halb so stark wie die Wohnnebenkosten, die Lebenshaltungskosten stiegen in diesem Zeitraum um 8%. Maßgeblich verantwortlich für diese Entwicklung ist das in den 90er-Jahren deutlich gestiegene Wohnungsangebot.²⁵

Nach Angaben des Rings Deutscher Makler (RDM)²⁶ stiegen die Bestandsmieten in niedersächsischen Städten im letzten Jahr um 1,7% und die Neubaumieten um 2,3%. Die durchschnittliche Nettokaltmiete je Quadratmeter lag für Wohnungen im Bestand bei 4,86 €, für vergleichbare neue Mietwohnungen bei 5,62 €. Die Spanne der Bestandsmieten reichte von 3 € in Uelzen bis knapp 6 € in Lüneburg. In der 2002er-Umfrage der LTS wurde von den wohnungswirtschaftlichen Akteuren gegenüber ländlichen Regionen in den Städten ein höheres (Miet-)Preisniveau festgestellt, das die dortige Kaufkraft mindert.

²⁵ Vgl. ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V.: HausbauInformationen Folge 2/2002

²⁶ Der RDM-Niedersachsen bezieht seine Informationen von seinen Mitgliedern, die in 50 niedersächsischen Städten als Makler tätig sind. Aus diesen Angaben wurden jeweils Durchschnittswerte ermittelt.

Alle Komponenten des Sozialindikators gehen zurück

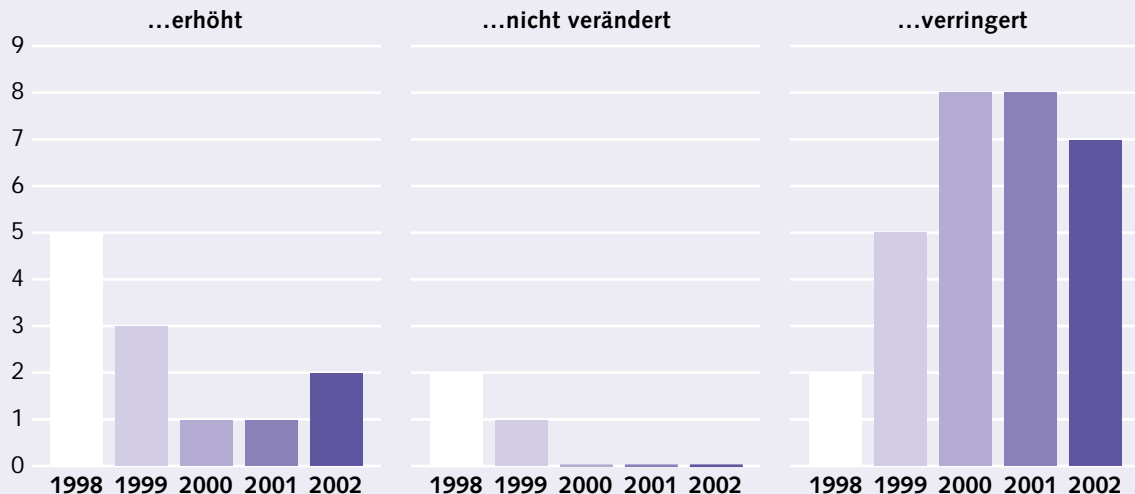
Aufgrund der ungleichen Kaufkraftverteilung kann sich ein Teil der Bevölkerung nur schwer aus eigener Kraft am freien Markt mit ausreichendem Wohnraum versorgen und ist deshalb auf Wohnungen im Niedrigpreissegment bzw. auf geförderte Wohnungen angewiesen. In der Wohnungsmarktbeobachtung wird dieser Bevölkerungsanteil näherungsweise mit dem Sozialindikator erfasst (vgl. Definition im Glossar).

Die Erholung auf dem Arbeitsmarkt in den letzten Jahren führte mit einem geringen zeitlichen Verzug zum Rückgang des Sozialindikators in Niedersachsen. Auch 2001 nahm die Sozialbelastung der Regionen in Niedersachsen ab. Schon im zweiten Jahr in Folge wird die 6%-Schwelle unterschritten. Der durchschnittliche Sozialindikator in Niedersachsen lag nur noch bei 5,77% der Bevölkerung. Wie schon im Vorjahr sind im Jahr 2001 alle Komponenten des Sozialindikators zurückgegangen (vgl. Abb. 39). Die schwache Konjunktur im Jahr 2001 bzw. die zu erwartenden niedrigen Wachstumszahlen im Jahr 2002 lassen jedoch befürchten, dass der Sozialindikator in Zukunft wieder ansteigen wird.

Zahl der HLU-Empfänger in den Städten weiter rückläufig

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 noch sieben von neun kreisfreien Städten an, dass sich die Empfängerzahlen in den letzten zwei Jahren verringert haben.

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



Für die kommenden zwei Jahre befürchten - wie schon im Jahr zuvor - vier von neun kreisfreien Städten einen Anstieg der Empfängerzahlen. Niedersachsenweit steigt allerdings der Anteil derer, die niedrigere Empfängerzahlen voraussehen, von 21% auf 32%.

Der wichtigste Bestandteil des Sozialindikators ist die Anzahl der Empfänger laufender Hilfen zum Lebensunterhalt (HLU-Empfänger, dunkelblau in Abb. 39). Ende 2001 wurden 306.767 Personen in Niedersachsen gezählt, die HLU-Empfänger waren. Seit 1997 konnte damit in Niedersachsen diese Bevölkerungsgruppe um ein knappes Zehntel verringert werden. Beschäftigungswirksame Maßnahmen der Kommunen blieben, begünstigt durch die Konjunkturlage der letzten Jahre, nicht wirkungslos. Jedoch ist immer noch jeder 25. Bewohner Niedersachsens von HLU-Zuwendungen abhängig.

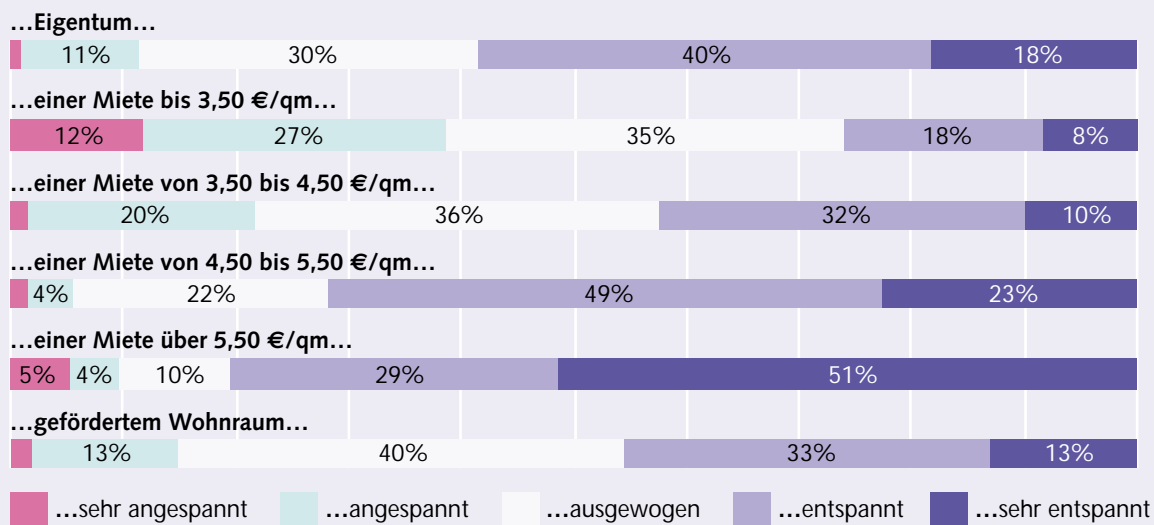
Die zweitgrößte Komponente des Sozialindikators ist die Zahl der Arbeitslosenhilfeempfänger (hellblau in Abb. 39). Im zweiten Jahr in Folge ging nach langen Jahren des Anstiegs diese Zahl um weitere knapp 6% zurück. Diese Folge der zunehmenden Dynamik auf den Arbeitsmärkten in den letzten Jahren gerät in Gefahr zu erlahmen. Immerhin noch 125.168 Personen waren auf die zuletzt stark diskutierte Transferleistung angewiesen.

Die dritte Komponente des Sozialindikators nahm weiterhin mit fast unveränderter Geschwindigkeit ab. Seit 1993 ist die Anzahl der Leistungsberechtigten nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (mittelblau in Abb. 39) stark rückläufig. Im Jahr 2001 wurden nur noch 27.118 Asylbewerber in Niedersachsen registriert, knapp 18% weniger als im Vorjahr. Verantwortlich hierfür dürfte die anhaltende Rückkehr von Bürgerkriegsflüchtlingen nach Bosnien-Herzegowina, Kroatien, Jugoslawien und in das Kosovo sowie die Verschärfung der Asylgesetzgebung sein.

Aktuelle Marktlage in oberen Preissegmenten entspannter als in unteren Preissegmenten

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 2002 sahen 7 bzw. 8 von 10 Interviewpartnern in den oberen Marktsegmenten (über 4,50 €/qm Nettokaltmiete) Wohnungsüberhänge (vgl. untenstehende Abb.). In den Segmenten unter 4,50 €/qm wurde mehrheitlich eine ausgewogene Marktlage konstatiert, auch wenn im untersten Preissegment 39% der Befragten Nachfrageüberhänge sahen. Im Segment geförderten Wohnraums waren nur 15% dieser Meinung. Der Markt für Wohneigentum war nach Ansicht der Experten durch Angebotsüberhänge gekennzeichnet.

Die aktuelle Mietwohnungsmarktlage (Frühjahr 2002) ist bei...



Bis Ende 2003 geht die Mehrheit der Befragten in allen Marktsegmenten von einer unveränderten Wohnungsmarktlage aus. Im Preissegment bis 3,50 €/qm rechnet ein Fünftel der Befragten mit einer (starken) Anspannung, bei gefördertem Wohnraum sind 16% der Befragten dieser Meinung.

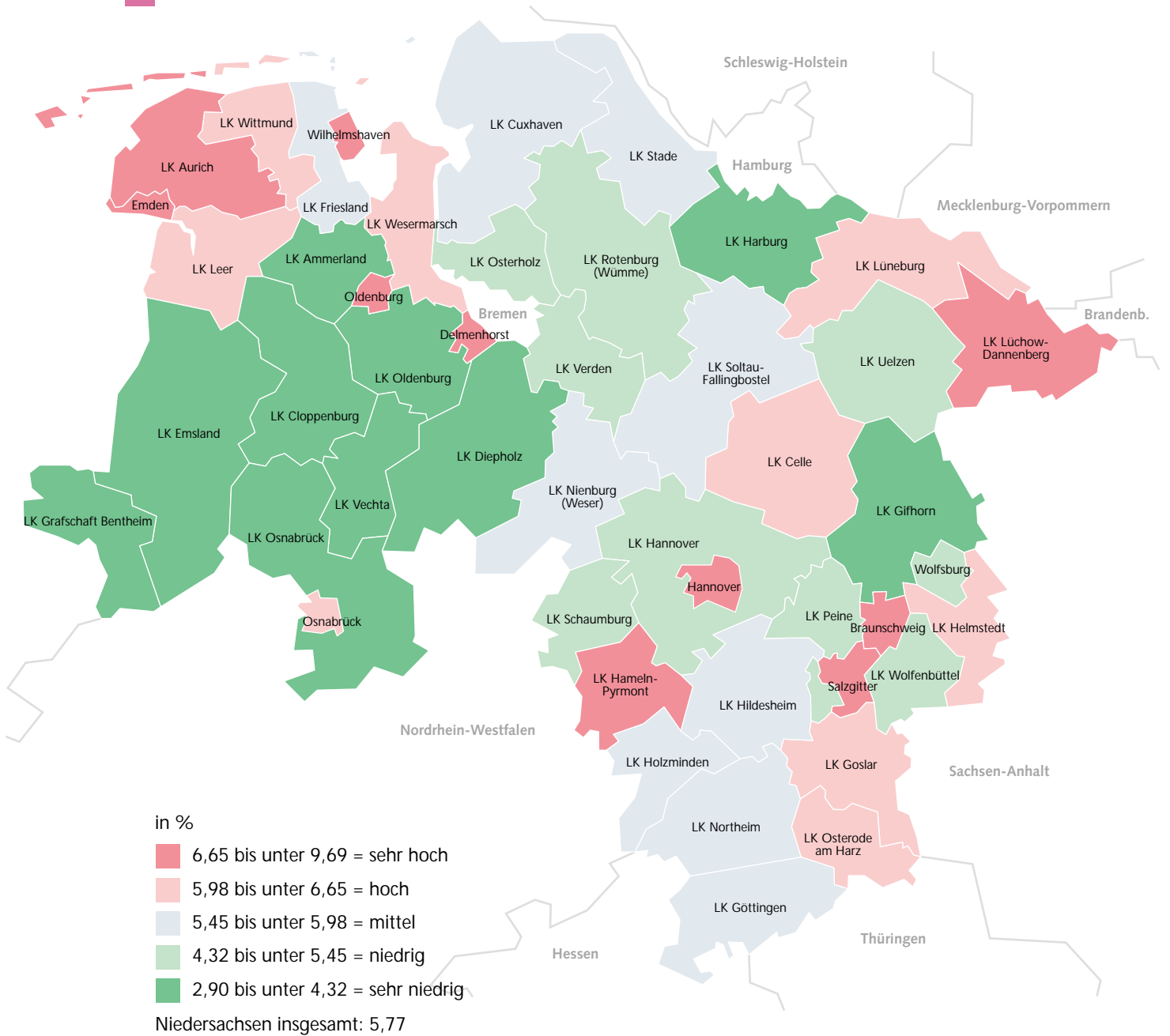
Sozialindikator auf breiter Front zurückgegangen

In fast allen Landkreisen und kreisfreien Städten sank die Sozialbelastung durch Transfereinkommensbezieher. Nur sechs Landkreise bzw. Städte verzeichneten einen leichten Anstieg des Sozialindikators. Betroffen war hiervon die Oldenburger Region mit den Landkreisen Ammerland und Oldenburg und der Stadt Oldenburg sowie die Landkreise Goslar und Harburg und die Stadt Braunschweig. In den beiden Städten wuchsen die Komponenten HLU-Empfänger und Asylbewerber gleichzeitig, während in den Landkreisen nur die HLU-Empfänger zunahm. Der Landkreis Aurich bildet eine Ausnahme mit einem kräftigen Anstieg der Arbeitslosenhilfempfeänger.

Die Abnahme des Sozialindikators fiel in den restlichen Gebieten Niedersachsens unterschiedlich stark aus, so dass sich das regionale Sozialbelastungsgefüge leicht veränderte. Die beiden Landkreise Göttingen und Northeim in Südniedersachsen konnten ihre Position im Vergleich aller niedersächsischen kreisfreien Städte und Landkreise um mehr als 5 Ränge verbessern und liegen jetzt im Mittelfeld, während der Landkreis Goslar um 6 Plätze nach hinten auf Platz 35 rutschte. Wie in den Vorjahren weisen die Städte wesentlich höhere Sozialindikatorwerte auf als die ländlichen Gebiete. Aufgrund fehlender Beschäftigungsperspektiven für die Transferleistungsempfänger müssen die Städte weiterhin eine hohe Sozialbelastung hinnehmen. Zwar fiel in der Landeshauptstadt Hannover der Sozialindikatorwert erstmals seit 1996 unter die 10-Prozentmarke – mit 9,6% jedoch zusammen mit

Karte 5 Sozialindikator 2001

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



 Datenbasis: NLS

Wilhelmshaven immer noch der höchste Wert in Niedersachsen. Wolfsburg bleibt dank Wolfsburg AG und VW der Musterknabe unter den Städten und bildet mit Rang 14 eine deutliche Ausnahme. Im innerniedersächsischen Vergleich (Karte 5 bzw. Tabelle 6) rückten 2001 die Landkreise Northeim und Uelzen in die nächste Klasse geringerer Sozialindikatorwerte vor, während die Landkreise Wesermarsch und Cuxhaven sich schlechter stellten.

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, Cloppenburg, 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.

3.4 Wirtschaftliche Dynamik

Wachstumsflaute in Niedersachsen ...

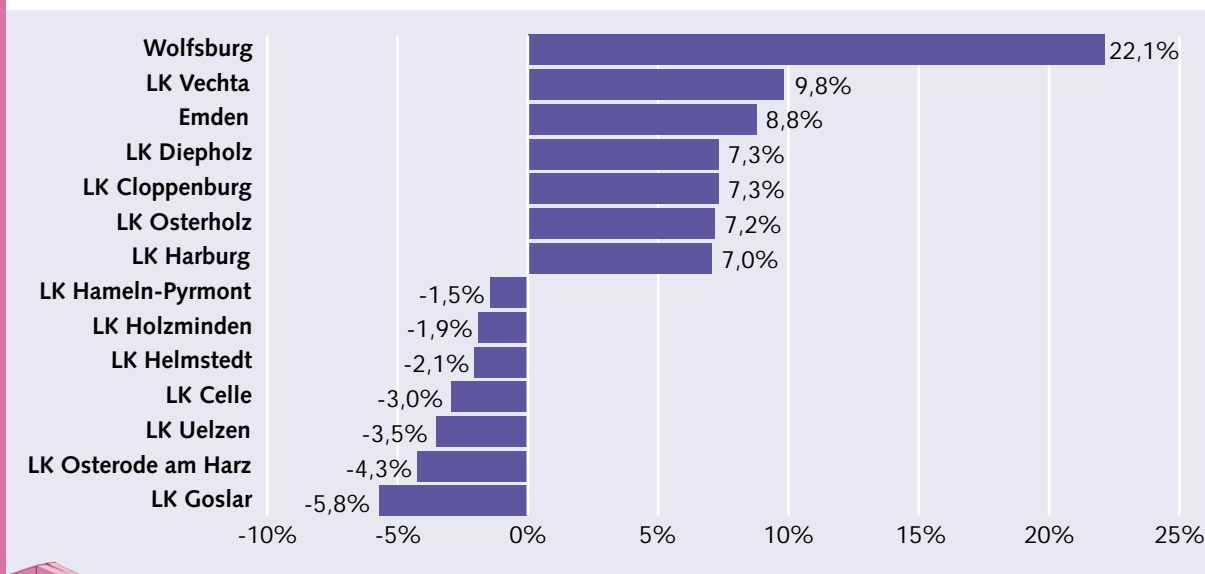
Im Jahr 2001 hat sich das Wirtschaftswachstum in Niedersachsen deutlich abgeschwächt. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg real um 0,4% gegenüber dem Vorjahr, während im Jahr 2000 der Wert der in Niedersachsen hergestellten Güter und erbrachten Dienstleistungen noch um 2,5% zugenommen hatte. Die industrielle Produktion in Niedersachsen wurde vor allem durch die mangelnde Auslastung des Baugewerbes gedämpft. Auch der Handel und das Gastgewerbe standen 2001 etwas schlechter als im Vorjahr da. Die anderen Dienstleistungsbranchen konnten dagegen insgesamt recht positiv zum BIP beitragen. Das Jahr 2001 verlief in den übrigen Teilen des Bundesgebiets mit einem BIP-Wachstum in Höhe von 0,6% nur geringfügig besser als in Niedersachsen.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum schrumpfte die niedersächsische Wirtschaft im ersten Halbjahr 2002 um 0,3%. Insbesondere im Baugewerbe hat sich das Abwärtstempo verstärkt. Hierbei ist der Wohnungsbau stark betroffen. Im verarbeitenden Gewerbe insgesamt dagegen hat sich die Wertschöpfung stabilisiert. Eine starke Kaufzurückhaltung ist insbesondere bei langlebigen Konsumgütern zu beobachten, nicht zuletzt angesichts der unsicheren Arbeitsmarktperspektiven.

... führte verstärkt zu Unternehmensinsolvenzen

Durch die Konjunkturflaute hat die Zahl der Unternehmenszusammenbrüche in den vergangenen Jahren eine steigende Tendenz entwickelt. Im Jahr 2001 meldeten die niedersächsischen Gerichte 2.869 und damit im Vorjahresvergleich 22,3% mehr Unternehmensinsolvenzen. Weniger als acht Insolvenzen je 1.000 Unternehmen waren in den vier Landkreisen Wittmund, Friesland, Wesermarsch und Nienburg zu beobachten. Mehr als 14 hatten die Landkreise Cuxhaven, Osterholz und Verden, Lüchow-Dannenberg, Celle, Gifhorn und Hildesheim sowie Braunschweig und Emden zu beklagen. Am stärksten betroffen von den

40 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen Juni 1997 und Juni 2001
(dargestellt sind die ersten und letzten acht Ränge in %)



Datenbasis: Bundesanstalt für Arbeit

Unternehmenszusammenbrüchen war wie im Vorjahr das Baugewerbe. In dieser Branche wurden von 772 Unternehmen Insolvenzverfahren beantragt, fast 24 mehr als im Jahr 2000. Damit kam auch im vergangenen Jahr wieder jeder 4. Insolvenzantrag von einem Bauunternehmen.

Zögerliche Beschleunigung der Konjunktur

Zum Jahresende 2002 dürfte die Produktion etwas an Schwung gewinnen. Für das Gesamtjahr prognostizieren die Volkswirte der NORD/LB ein leichtes Wachstum, das in seiner Höhe der Vorjahresentwicklung entspricht (+0,4%) und damit nur knapp unter dem Bundesdurchschnitt (+0,6%) bleibt. Der erwartete Konjunkturaufschwung wird den Arbeitsmarkt zunächst nicht entlasten.

Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten geht wieder zurück – Wolfsburg legt 2001 erneut kräftig zu, Hannover verliert Beschäftigte

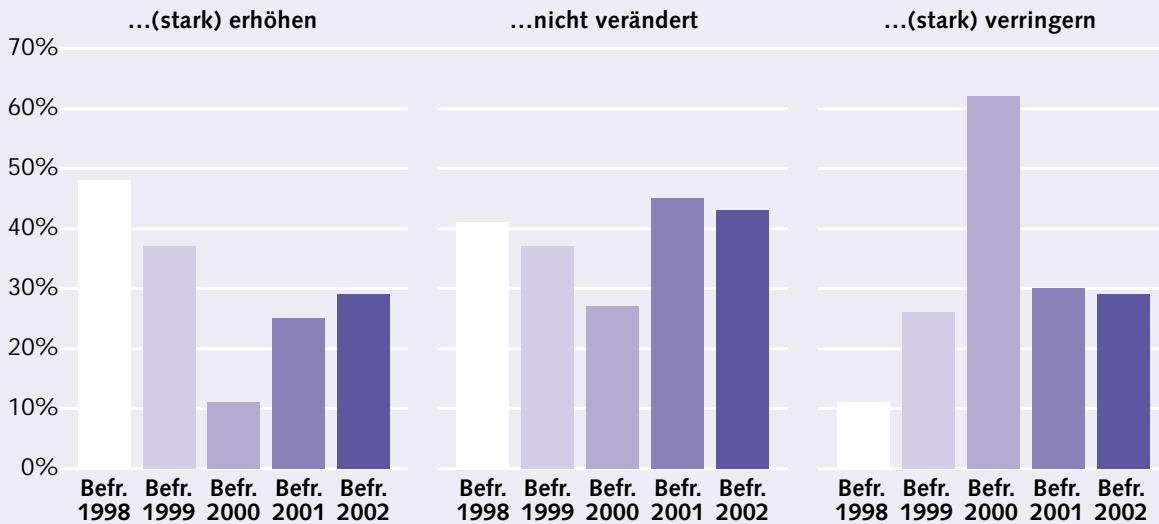
Erstmals seit 1997 nahm die Zahl der Beschäftigten wieder ab. Der Rückgang um knapp 16.000 Arbeitsplätze (-0,7%) war der schwachen Konjunktur geschuldet. Überdurchschnittlich betroffen vom Arbeitsplatzabbau war das Baugewerbe.

Wolfsburg legte von Mitte 2000 bis Mitte 2001 wie schon die Jahre zuvor mit einem Plus von über 2,8% (siehe Karte 6 und Tab.7 im Anhang) mit Abstand am stärksten zu. Allerdings ging der Wolfsburg-Effekt für den angrenzenden Landkreis Gifhorn verloren. Erstmals seit 1997 war dort wieder ein Rückgang der Beschäftigten um ca. 2% festzustellen. Größere Beschäftigungszuwächse wurden zum wiederholten Male im südlichen Teil des Regierungsbezirks Weser-Ems registriert. Mit Ausnahme des Landkreises Grafschaft-Bentheim konnte die Beschäftigung um ein bis zwei Prozent zulegen. Aber auch der Landkreis Wesermarsch wies eine steigende Beschäftigungstendenz auf. Die Region Hannover konnte von der Sonderkonjunktur rund um die EXPO 2000 nicht länger profitieren. Nach Wachstumsraten

Leichte Verschiebung zu höherer Arbeitslosigkeit

Die Entwicklung der Arbeitslosigkeit ist in den vergangenen Jahren von den befragten Experten in den Kommunen relativ treffsicher vorhergesagt worden. Die profunde Kenntnis der lokalen Arbeitsmärkte und der wahrscheinlichen Entwicklung der wichtigsten Arbeitgeber machte sich bemerkbar. Die Umfrageergebnisse für die nächsten drei Jahre entsprechen denen des Vorjahres mit einer leichten Verschiebung in Richtung höherer Arbeitslosigkeit.

Nach Meinung der Befragten wird sich die Arbeitslosigkeit in den Landkreisen und kreisfreien Städten in den nächsten drei Jahren ...



Allerdings sind die Befragten in den kreisfreien Städten überwiegend so optimistisch, gleichbleibende oder abnehmende Arbeitslosenzahlen vorherzusehen. Nur einige Vertreter der Landkreise gehen davon aus, dass die Arbeitslosenquoten steigen könnten.

von fast fünf Prozent im Vorjahr, erfolgte 2001 die Ernüchterung mit Rückgängen von 3,5% bzw. 1% in Stadt bzw. ehemaligen Landkreis Hannover. Damit war die Stadt Hannover das Schlusslicht bei der Beschäftigtenentwicklung und für gut 2/3 des gesamten Rückgangs bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Niedersachsen verantwortlich. Nur noch die Landkreise Lüchow-Dannenberg und Helmstedt mussten Beschäftigungsrückgänge von über 2% hinnehmen. Der konjunkturelle Einbruch schlug sofort auf die Beschäftigtenentwicklung durch, so dass 60% der Landkreise und kreisfreien Städte sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze verloren, während die restlichen Gebietseinheiten Arbeitsplätze hinzugewinnen konnten. Im Vorjahr lag das „Verliererverhältnis“ nur bei 10% aller Landkreise und kreisfreien Städte.

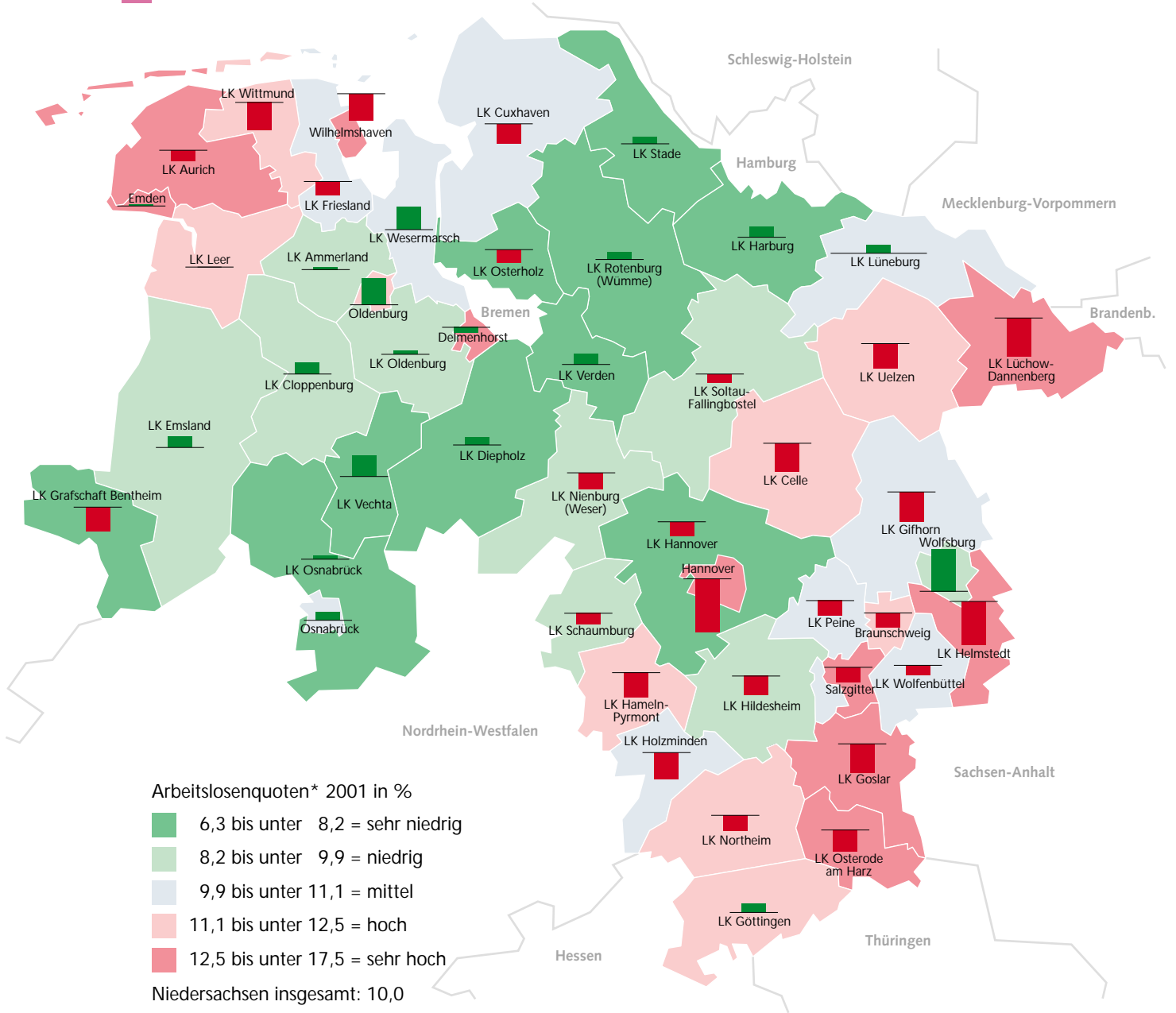
Das mittelfristige Ranking der Beschäftigtenentwicklung von 1997 bis 2001 hat sich durch die jüngsten Entwicklungen kaum geändert. Nach wie vor steht Wolfsburg vor Vechta und Emden an der Spitze der Skala. Daneben ist ein beachtlicher Zugewinn an Arbeitsplätzen auch in Diepholz, Cloppenburg, Osterholz und Harburg zu beobachten. Schlusslichter sind mit Beschäftigungseinbußen in Höhe von mehr als 4% die Landkreise Uelzen, Osterode am Harz und Goslar.

Wieder zunehmende Arbeitslosigkeit

Die Wachstumschwäche machte sich 2001 und im bisherigen Verlauf 2002 verstärkt am niedersächsischen Arbeitsmarkt bemerkbar. Im Jahresdurchschnitt 2001 lag die Arbeitslosenquote zwar noch 0,3 Prozentpunkte unter der des Vorjahres, aber im Durchschnitt der Monate Januar bis August hat sich die Entwicklung 2002 zu 2001 wieder genau umgekehrt.

Karte 6 **Arbeitsmarkt 2001**

Arbeitslosenquoten* 2001 und Veränderung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten vom 30.06.2000 bis zum 30.06.2001



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

Datenbasis: LAA NDS-HB

Nach wie vor verläuft die niedersächsische Arbeitslosenquote der abhängigen zivilen Erwerbspersonen ungefähr 1,5 bis 2 Prozentpunkte über der Quote der alten Bundesländer. Zwischen 1991 und 1997 nahmen die Quoten parallel zu, 1997 bis 2001 ab und seit Anfang 2002 steigen sie wieder an.

Wie in der letztjährigen Wohnungsmarktbeobachtung prognostiziert, haben sich die im Jahr 2000 bemerkenswert positiven Effekte 2001 nicht wiederholt. Die leichte Verbesserung der Arbeitslosenquote zeigt nicht den tendenziell schwächer werdenden Verlauf innerhalb des Jahres.

Regionale Unterschiede der Arbeitslosenquote von 6,3% bis 17,5%

Während im Landkreis Verden 2001 die niedrigste Arbeitslosenquote gemessen werden konnte, war das Schlusslicht nach wie vor der Landkreis Lüchow-Dannenberg. Immerhin konnte Lüchow-Dannenberg den dritten Platz bei der Verringerung der Arbeitslosigkeit verbuchen (- 0,8 Prozentpunkte). Lüchow-Dannenberg wurde in dieser Hinsicht nur von den Städten Emden und Wilhelmshaven überholt, die ihre Arbeitslosigkeit um 1,5 bzw. 1,7 Prozentpunkte abbauen konnten. Karte 6 zeigt für das Jahr 2001 nach wie vor 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 bleibt die hohe Arbeitslosenquote jedoch erhalten. In den kreisfreien Städten ist die Arbeitsmarktsituation deutlich angespannter als in den Landkreisen. Weiterhin gehören Hannover, Salzgitter, Emden, Delmenhorst und Wilhelmshaven zu den Gebieten mit der höchsten Quote. Positiv stimmt der anhaltende Rückgang der Quote in Emden und Wilhelmshaven.

3.5 Die Wohnungsnachfragepotenziale im Überblick

Die Wohnungsnachfrageindikatoren entwickelten sich 2001 positiv. Die Einwohnerzahl in Niedersachsen stieg und mit ihr – durch Altersstrukturverschiebungen bzw. Singularisierungstendenzen verstärkt – die Haushaltszahl. Die Haushaltskaufkraft nahm zu und 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 2001 die **Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung zugenommen**. Dagegen hat sich der Konjunkturaufschwung des Jahres 2000 nicht fortgesetzt. Die Konjunkturdelle 2001 brachte negative Beschäftigungseffekte. Zwar ging die Arbeitslosenquote noch einmal leicht zurück, jedoch schrumpfte auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort). Weniger Beschäftigung bedeutet auch immer eine gesunkene Bereitschaft, teure (langlebige) Güter wie z. B. Wohnungen zu kaufen. Die positive **wirtschaftliche Dynamik** aus dem Vorjahr ist **gebremst**.

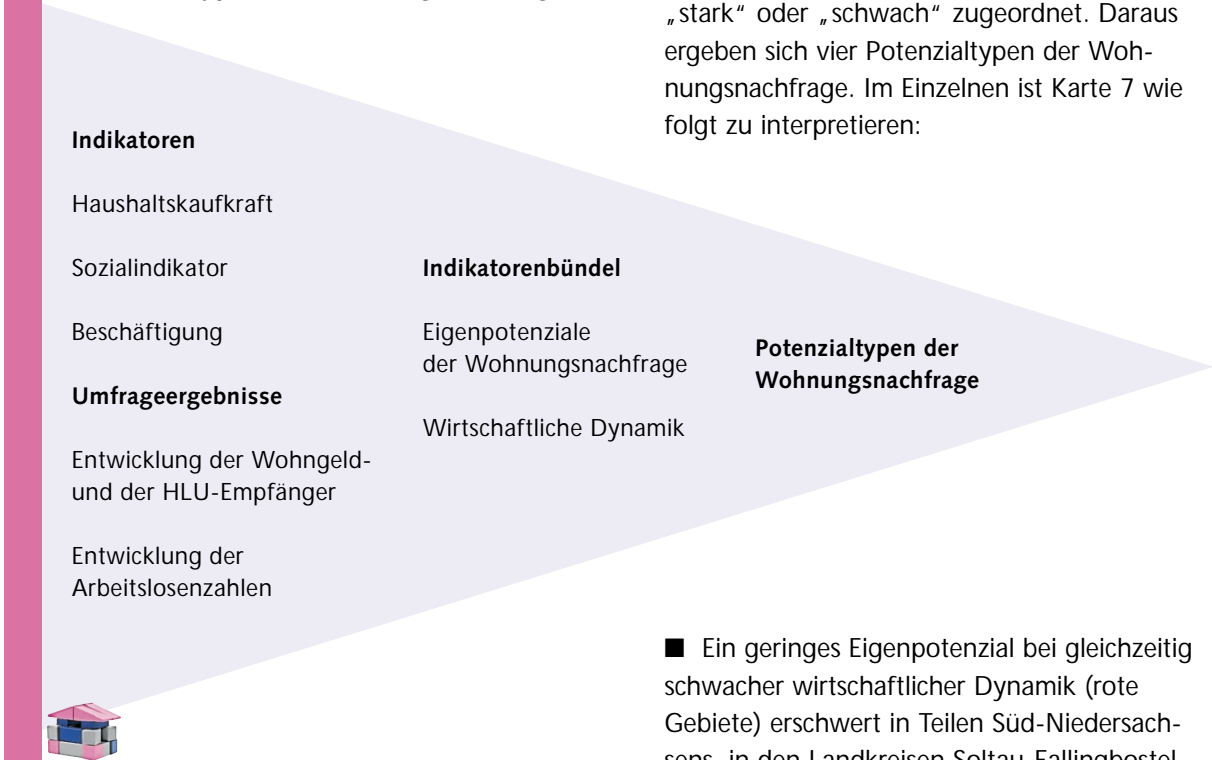
Diese Quintessenz für die aggregierte Betrachtung auf Landesebene gilt nicht für alle Regionen. Einige Landkreise tragen zur insgesamt positiven Entwicklung in Niedersachsen besonders viel bei und sind Spitzenreiter in fast allen Kategorien, andere rangieren bei den Indikatoren teilweise schon seit Jahren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

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

- Große, junge Haushalte und Bevölkerungswachstum in den ländlichen Landkreisen im nordwestlichen Niedersachsen sowie in einigen anderen Landkreisen wie Peine und Gifhorn.
- In allen kreisfreien Städten hat sich in den letzten Jahren die Personenzahl je Haushalt verringert, sodass heute durchschnittlich nicht einmal mehr 1,9 Personen einen Haushalt bilden.
- Nicht überall steigt wie im niedersächsischen Durchschnitt mit der Bevölkerungszahl die Haushaltszahl.
- 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). Die „Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung“ beinhalten neben den Daten zur Haushaltskaufkraft und zum Sozialindikator Aussagen der Kommunen zur Entwicklung der Wohngeldempfänger und der Empfänger laufender Hilfe zum Lebensunterhalt. Die „wirtschaftliche Dynamik“ umfasst neben amtlichen Arbeitsmarktdaten zu Beschäftigten und Arbeitslosen entsprechende Ergebnisse der Kommunalbefragung. Den Indikatorenbündeln wurden ähnlich wie bei der zusammenfassenden Karte 3 zu den Wohnungsbauaktivitäten die Ausprägungen „hoch“ oder „gering“ bzw. „stark“ oder „schwach“ zugeordnet. Daraus ergeben sich vier Potenzialtypen der Wohnungsnachfrage. Im Einzelnen ist Karte 7 wie folgt zu interpretieren:

41 Informationsverdichtung zu Potenzialtypen der Wohnungsnachfrage



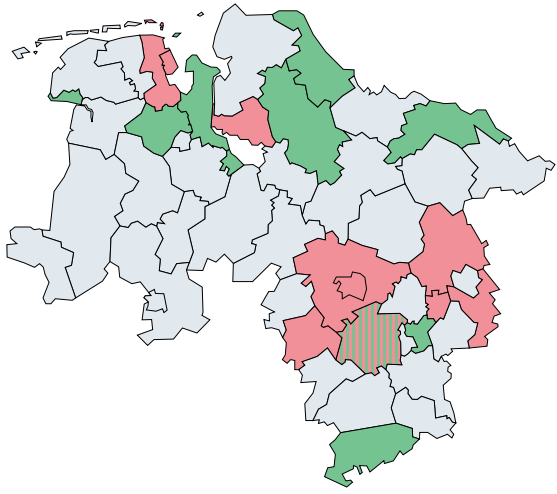
- Ein geringes Eigenpotenzial bei gleichzeitig schwacher wirtschaftlicher Dynamik (rote Gebiete) erschwert in Teilen Süd-Niedersachsens, in den Landkreisen Soltau-Fallingbostal, Celle, Uelzen und Lüchow-Dannenberg sowie Wittmund und Friesland und in den Städten Braunschweig, Hannover und Wilhelmshaven die Versorgung aller 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

Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung und wirtschaftliche Dynamik 2001



Karte 7a Veränderung gegenüber 2000

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



Durchschnitt liegenden Arbeitslosenquoten werden sich in den nächsten drei Jahren nicht weiter erhöhen, so die Einschätzungen vor Ort. Nur Vier der Fünfzehn glauben an steigende Arbeitslosenzahlen. In den meisten betroffenen Gebieten gehen die Befragten von einem positiven Abwärtstrend bei den Empfängern laufender Hilfe zum Lebensunterhalt aus.

■ Hohe Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung und eine starke wirtschaftliche Dynamik (grüne Gebiete) zeigen sich vor allem in einem Band, das sich von der holländischen Grenze bis nach Hamburg zieht. Auch die Stadt Wolfsburg profitiert von diesen Bedingungen. Die Haushaltskaufkraft ist in diesen Gebieten im Vergleich zum niedersächsischen Durchschnitt hoch und der Sozialindikator niedrig. Die meisten dieser Kommunen zählten 2002 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 im Landesvergleich positive Arbeitsmarktentwicklung hin.

■ Im äußersten Nordwesten Niedersachsens, in den Landkreisen Göttingen, Lüneburg und Wesermarsch sowie in den kreisfreien Städten Delmenhorst, Oldenburg, Osnabrück und Salzgitter sind die Eigenpotenziale der Wohnungsnachfrage gering (blaue Gebiete). Die anziehende wirtschaftliche Dynamik zeigt sich an der leicht positiven Arbeitsmarktentwicklung mit einer zumindest in Teilen leichten Zunahme der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und einem Rückgang der Arbeitslosenquote – auch wenn das Niveau der Arbeitslosigkeit in den meisten dieser Gebieten nach wie vor hoch ist. Bestätigen sich mittelfristig diese Tendenzen, beleben Einkommenssteigerungen mit entsprechendem time-lag die Wohnungsnachfrage.

■ In den übrigen 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.

Ungünstige Entwicklungen am Arbeitsmarkt im Vergleich zum niedersächsischen Durchschnitt bei teilweise pessimistischen Einschätzungen der Kommunen zeigen in zehn Landkreisen und kreisfreien Städten ein Nachlassen der wirtschaftlichen Dynamik (vgl. kleine Karte 7a). In neun anderen Gebieten entwickelte sich der Arbeitsmarkt positiv und die Kommunen blicken optimistisch in die Zukunft, sodass die wirtschaftliche Dynamik stärker als im Durchschnitt Niedersachsens anzog. Im Landkreis Hildesheim sind die Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung gestiegen.

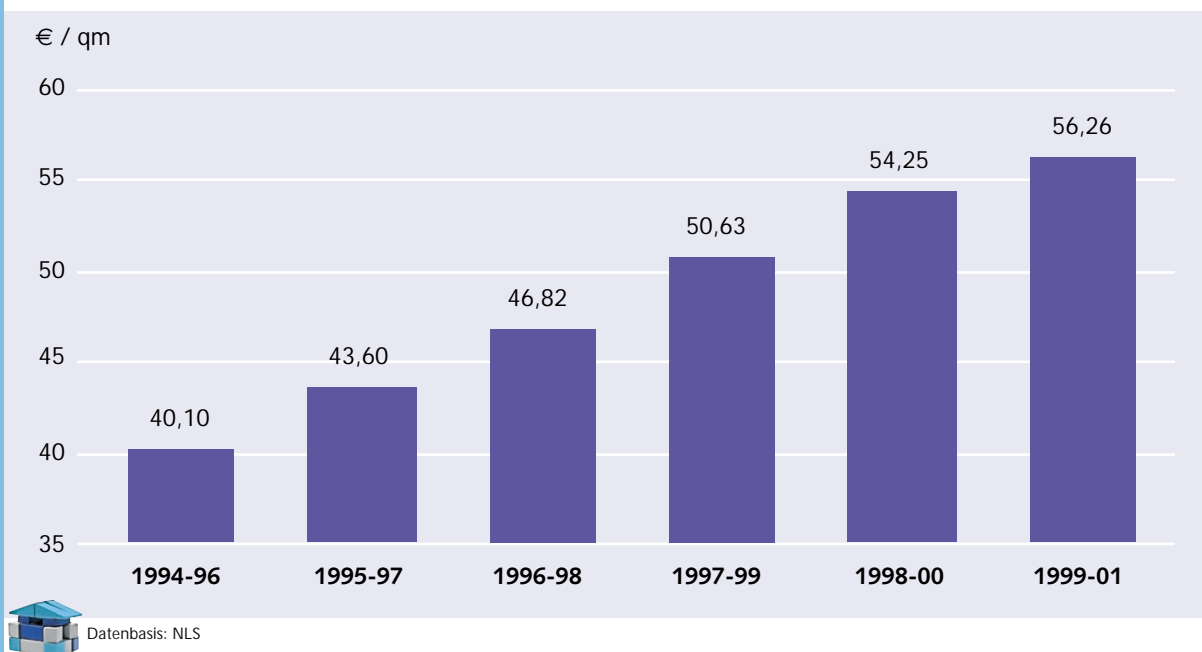
4. Exkurs: Marktbericht für den Landkreis Schaumburg – verkürzte Darstellung als Interpretationshilfe –

Die verkürzte Darstellung des von der LTS für die Kreiswohnungsbaugesellschaft mbH erstellten Marktberichts für den Landkreis Schaumburg dient als Interpretationshilfe für die Wohnungsmarktbeobachtung 2002.

Wie in anderen Regionen Niedersachsens zogen die Baulandpreise im Landkreis Schaumburg mit der Einführung der Eigenheimzulage

Trotz der geringen Aktivitäten im Mietwohnungsbau waren im Jahr 2000 mit 7,4 Fertigstellungen je 1.000 Einwohner die Wohnungsbauaktivitäten in Schaumburg höher als im Landesdurchschnitt (5,8). Im Jahr 2001 lag die Fertigstellungsdichte mit einem Wert von 4,2 knapp unter dem Landesdurchschnitt. Sowohl die im Landesvergleich hohen Fertigstellungs-

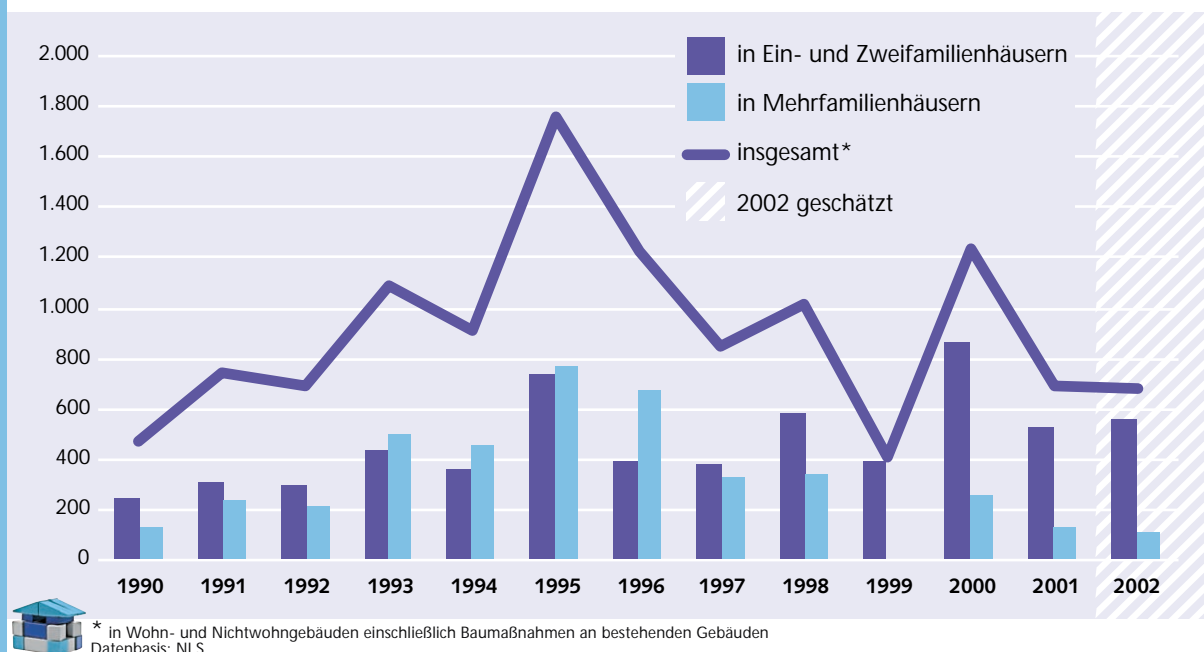
42 Kaufwerte für baureifes Land im gleitenden 3-Jahres-Durchschnitt



im Jahr 1996 und der daraus resultierenden verstärkten Nachfrage nach Eigenheimen kräftig an und zeigen einen kontinuierlichen Trend nach oben. Seit 1996 ist das Preisniveau um 40% auf inzwischen 56 € je Quadratmeter gestiegen. Damit ist der Quadratmeter baureifes Land in Schaumburg exakt so teuer wie im niedersächsischen Durchschnitt.

zahlen neuer Ein- und Zweifamilienhäuser als auch die Zahl neuer Mehrfamilienhäuser des Vorjahres konnten nicht wiederholt werden. Damit büßt auch im Landkreis Schaumburg der Eigenheimbau seine stützende Funktion für die Baukonjunktur ein. Dies korrespondiert mit der Einschätzung des Investitionsklimas durch die Wohnungsmarktakteure vor Ort. Die meisten sehen im Eigentumsbereich ein durchschnittliches Investitionsklima, während für Mietwohnungen durchgängig keine Anreize bestehen.

43 Fertig gestellte Wohnungen



Der Wohnungsbestand im Landkreis Schaumburg betrug Ende 2001 rund 74.500 Wohnungen. Dies entspricht einer Zunahme seit 1990 um 17% oder fast 11.000 Wohnungen. Diese Ausweitung des Bestandes hat zu einer besseren Wohnungsversorgung der Bevölkerung geführt. Die Struktur des Wohnungsbestandes teilte sich im Jahr 2001 beinahe gleichmäßig zu jeweils einem Drittel auf Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern auf.

Die geförderten Wohnungen machen im Landkreis Schaumburg seit geraumer Zeit weniger als 5% der gesamten Bautätigkeit aus. Der Bestand geförderter Mietwohnungen beträgt rund 3% des gesamten Wohnungsbestandes. Bis 2015 wird ein Drittel dieser Wohnungen aus der Belegungsbindung herausfallen.

Wohnungsnachfrage

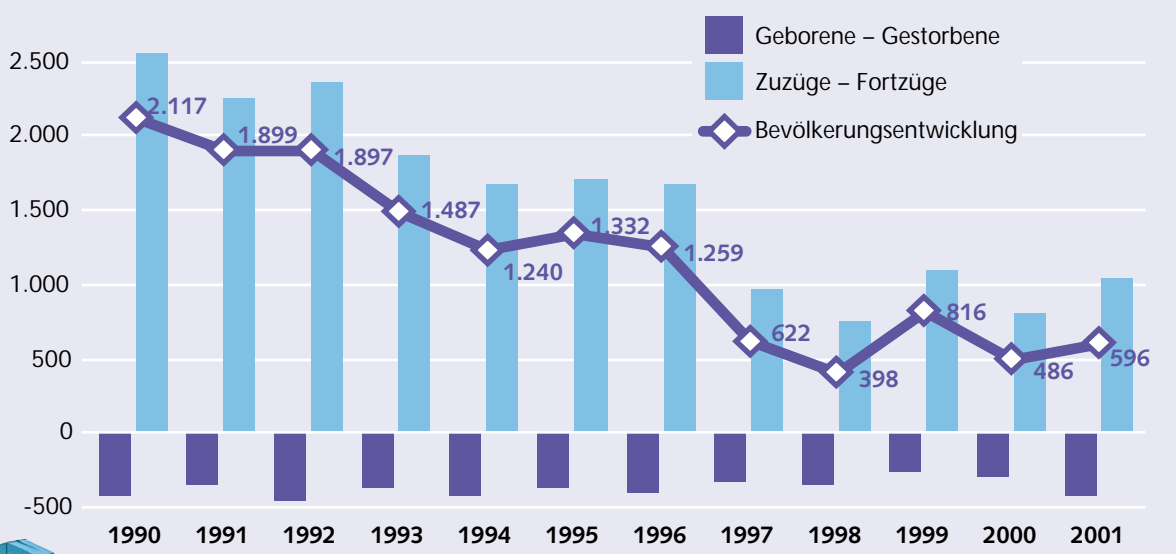
Der Landkreis Schaumburg hat mit seinen annähernd 166.000 Einwohnern auf 676 qkm eine relativ hohe Bevölkerungsdichte. Er profitierte in der ersten Hälfte der 90er Jahre von der Deutschen Vereinigung und konnte 5 % Bevölkerung hinzu gewinnen. Danach flachte das Einwohnerwachstum ab. In den Jahren 1995 bis 2001 stieg die Bevölkerungszahl nur noch um knapp 2,5 %. Der langsamere Bevöl-

kerungsanstieg entspricht weitgehend dem niedersächsischen Trend.

Die Aufspaltung der Bevölkerungsentwicklung zeigt: In den letzten zehn Jahren wurden jedes Jahr weniger Kinder geboren als Menschen starben. Die Bevölkerungszunahme resultierte demnach aus positiven Wanderungssalden. Die für zuwandernde Personen gleich bleibend hohe Attraktivität des Landkreises zeigt sich in der konstanten Zahl der Zuzüge in Höhe von mehr als 11.000 Personen in jedem Jahr. Dagegen stiegen die Fortzüge von 1990 bis 1998 an und nahmen dann wieder ab.

Im Laufe der letzten fünf Jahre nahm die Haushaltszahl im Vergleich zur Einwohnerzahl überproportional um 6,4 % zu. Diese starke Zunahme der Haushalte, die zu einer stetigen Wohnungsnachfrage im Landkreis Schaumburg führte, war im Wesentlichen auf die durchschnittliche Verkleinerung der Haushalte aufgrund der Zunahme älterer Bevölkerungsgruppen zurückzuführen. Wohnten 1995 durchschnittlich noch 2,32 Personen in einem Haushalt, waren es im Jahr 2000 nur 2,23 Personen. Dieser Wert lag leicht über dem niedersächsischen Durchschnitt und wird sich in den kommenden Jahren aufgrund abnehmender Zuwanderung von Familien mit Kindern und weiterer Zunahme älterer Bevölkerung verringern.

44 Wanderungssaldo, natürliche Bevölkerungsentwicklung und daraus resultierende Bevölkerungszunahme



Datenbasis: NLS

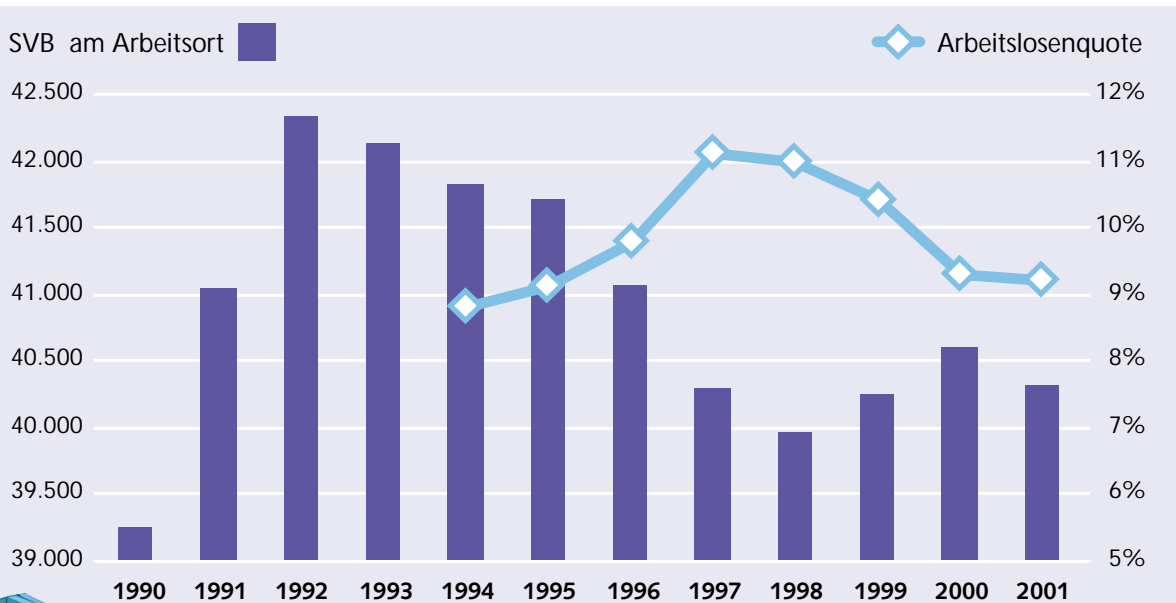
Im Jahr 2001 standen im Landkreis Schaumburg jedem Haushalt durchschnittlich 36.453 € für Konsumzwecke zur Verfügung. Damit lag die in den letzten fünf Jahren stetig gestiegene Haushaltskaufkraft wie schon in den vergangenen Jahren leicht über dem niedersächsischen Durchschnitt.

Im kleinstädtisch geprägten Schaumburg sind nicht ganz so viele Menschen (5,3%) von

Transfereinkommen, d. h. Zuwendungen aus der Hilfe zum Lebensunterhalt, aus den Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz oder aus der Arbeitslosenhilfe abhängig wie im gesamten Niedersachsen (5,8%).

Die Arbeitsplatzsituation ist im Landkreis Schaumburg aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung nicht so gut. Während 1992 im Landkreis über 42.300 Personen sozialversiche-

45 Arbeitsmarktentwicklungen



Datenbasis: NLS

zungspflichtig beschäftigt waren, konnten 2001 noch etwa 40.300 Personen einen entsprechenden Arbeitsplatz besetzen. Die Arbeitslosenquote sank im Jahr 2001 gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig auf 9,2%. Für das Jahr 2002 ist mit einem Anstieg der Arbeitslosigkeit zurechnen.

Ausblick

In den nächsten Jahren wird sich das regionale Baulandpreisgefüge nicht wesentlich verändern, d. h. Wohnbaugrundstücke werden im Landkreis Schaumburg deutlich günstiger bleiben als in der Region Hannover. Dieser Standortvorteil gilt insbesondere für den Ein- und Zweifamilienhausbau. Auch für die Immobilie selbst zahlen die Kreisbewohner deutlich weniger als in der benachbarten Hauptstadtregion. Die für Pendler wichtigen Verkehrsanbindungen werden aller Voraussicht nach noch ausgebaut werden. Die Attraktivität des Landkreises für Zuwanderer bleibt damit erhalten.

Trotz des nach Befragtenmeinung gegenwärtig schlechten Investitionsklimas werden jährlich so viele neue Wohnungen fertig gestellt, dass der errechnete jährliche durchschnittliche Neubedarf im Landkreis Schaumburg bis 2015 in Höhe 650 Wohnungen (mehr als) gedeckt wird.²⁷ Unter der Annahme, dass dies bis zum Prognosehorizont 2015 so bleibt, stellt sich weniger die Frage, ob das neue Wohnungsangebot ausreicht als vielmehr, ob die sozioökonomischen Voraussetzungen zur realen Nachfrage gegeben sind bzw. sein werden. Angesichts eines Käufer- bzw. Mietermarktes muss der derzeitige Wohnungsbestand dahingehend überprüft werden, ob tatsächlich alle „funktionsfähigen“ Wohnungen auch marktgerecht sind, d. h. ob sie den Anprüchen und Wünschen der heutigen und zukünftigen Nachfrager genügen.

Die Zahl der potenziellen Nachfrager für Wohnungen wird im Landkreis Schaumburg bis zum Jahr 2015 um mehr als 10.000 Haushalte steigen. Dies sind sowohl per Saldo zuwandernde als auch sich aus bestehenden Haushalten lösende und damit neubildende Haushalte. Vor allem Letzteres ist positiv mit den sozioökonomischen Rahmenbedingungen korreliert. Z. B. erleichtern bezahlbare Mieten und ein geregeltes Einkommen Haushaltsstärkern die Gründung eines eigenen Haushalts. Die Wohnungsnachfrage im Landkreis Schaumburg stützte sich in den letzten Jahren auf die stetig steigende Haushaltskaufkraft, die regelmäßig leicht über dem niedersächsischen Durchschnitt lag. Die weitere Entwicklung der Kaufkraft hängt neben der wirtschaftlichen Entwicklung davon ab, welche Bevölkerungsgruppen zu- bzw. abwandern. Während die jüngere Bevölkerung zu Ausbildungs- bzw. Beschäftigungszwecken in die angrenzenden Agglomerationen bzw. in die Städte mit entsprechender Bildungsausstattung zieht, wandern die Personen mittleren Alters in die Umlandbereiche der Zentren. Die Versorgung mit altersgerechter Infrastruktur ist im Landkreis Schaumburg so gut, dass ein hoher Teil der zuwandernden Personen 65 Jahre und älter ist. Damit bleibt die Bevölkerungsstruktur durch einen hohen Anteil älterer Personen gekennzeichnet. Dienstleistungsangebote für „Wohnen im Alter“ erhalten einen höheren Stellenwert.

²⁷ Vgl. IES: Wohnungsprognose 2015, hrsg. von der Niedersächsischen Landestreuhandstelle, Hannover 2001

5. Anhang A: Tabellen

Tabelle 1

Landkreis / kreisfreie Stadt	Mögliche neue Wohn- einheiten je 1.000 Einwohner	Mögliche neue Wohn- einheiten je 1.000 Einwohner	Kaufwerte für baureifes Land im gleitenden 3-Jahres-Durchschnitt in € je qm	
	auf dem am 31.12.1999 vor- handenen Wohnbauland	auf dem am 31.12.2001 vor- handenen Wohnbauland	Durchschnitt 1998-2000	Durchschnitt 1999-2001
Niedersachsen	15,27	15,08	54,15	56,26
Braunschweig, Stadt	13,69	13,75	115,89	120,83
Salzgitter, Stadt	3,10	9,40	87,19	94,35
Wolfsburg, Stadt	4,92	*	81,75	83,64
Gifhorn	9,27	9,90	55,75	58,43
Göttingen	19,57	17,51	76,04	73,36
Goslar	11,59	9,73	46,02	50,72
Helmstedt	11,99	10,70	41,01	42,47
Northeim	17,28	15,94	30,58	31,69
Osterode am Harz	17,33	15,52	39,02	40,13
Peine	13,98	11,02	49,9	59,3
Wolfenbüttel	12,38	8,71	65,27	64,7
Hannover, Ldshptst.	15,15	16,65	214,58	207,07
Diepholz	11,59	14,75	48,78	52,21
Hameln-Pyrmont	21,33	18,56	46,62	48,55
Hannover	12,88	12,08	100,62	105,43
Hildesheim	13,83	16,01	77,27	78,93
Holz Minden	26,03	21,34	40,2	41,66
Nienburg (Weser)	11,73	10,81	23,39	22,12
Schaumburg	14,76	8,72	54,25	56,26
Celle	11,00	16,20	45,75	48,64
Cuxhaven	21,81	23,38	39,94	41,03
Harburg	12,13	15,01	96,62	95,83
Lüchow-Dannenberg	36,18	36,41	14,71	15,9
Lüneburg	16,61	19,07	58,41	63,26
Osterholz	32,73	20,18	69,47	71,79
Rotenburg (Wümme)	13,97	16,29	32,48	33,44
Soltau-Fallingb.ostel	13,06	10,84	27,97	31,7
Stade	13,36	12,68	67,12	72,25
Uelzen	15,89	13,57	25,1	22,92
Verden	13,42	12,03	70,9	75,05
Delmenhorst, Stadt	26,20	25,16	95,8	86,15
Emden, Stadt	18,84	14,46	46,78	54,62
Oldenburg, Stadt	31,76	19,00	99,27	105,02
Osnabrück, Stadt	14,52	26,27	125,7	129,7
Wilhelmshaven, Stadt	2,87	16,18	82,22	68,33
Ammerland	9,23	9,58	49,29	56,48
Aurich	20,30	19,66	31,28	34,27
Cloppenburg	20,89	22,83	28,04	28,62
Emsland	14,37	13,84	40,12	41,22
Friesland	23,11	23,36	57,48	57,18
Grafschaft Bentheim	16,34	17,64	38,87	40,51
Leer	20,27	20,50	29,23	29,34
Oldenburg	11,34	8,99	63,16	65,94
Osnabrück	12,53	11,55	57,01	61,97
Vechta	20,34	14,81	39,03	38,18
Wesermarsch	9,49	15,15	40,58	41,12
Wittmund	8,36	8,67	35,83	36,81
* keine Angabe				

Quellen: NLS, IES; Anm.: Blau unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten.

Tabelle 2

Landkreis / kreisfreie Stadt	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⁾
	2000	2001	2001	2001	2001
Niedersachsen	5,78	4,44	25.671	5.999	35.318
Braunschweig, Stadt	1,37	1,16	182	50	286
Salzgitter, Stadt	2,30	0,73	46	21	82
Wolfsburg, Stadt	4,96	1,94	268	64	236
Gifhorn	6,62	6,01	833	79	1.039
Göttingen	3,46	2,52	361	228	667
Goslar	2,91	1,60	141	73	249
Helmstedt	3,03	3,15	228	50	314
Northeim	4,57	2,60	332	16	391
Osterode am Harz	3,05	2,22	116	23	188
Peine	6,33	5,32	505	135	707
Wolfenbüttel	6,24	4,57	449	85	580
Hannover, Ldshptst.	2,97	1,58	319	405	818
Diepholz	7,17	5,21	864	112	1.109
Hamelnd-Pyrmont	3,82	5,08	613	161	824
Hannover	4,15	3,38	1.478	392	2.045
Hildesheim	4,61	4,00	951	139	1.173
Holzminden	3,18	2,41	129	49	195
Nienburg (Weser)	5,61	4,43	415	78	559
Schaumburg	7,42	4,18	528	128	696
Celle	4,42	3,54	501	42	644
Cuxhaven	10,09	6,61	990	265	1.363
Harburg	7,25	5,27	797	265	1.238
Lüchow-Dannenberg	7,89	5,08	197	21	263
Lüneburg	8,32	4,52	588	105	763
Osterholz	5,35	8,48	626	199	945
Rotenburg (Wümme)	11,55	5,20	653	52	848
Soltau-Fallingbostel	6,62	5,43	598	89	766
Stade	8,16	6,41	847	248	1.237
Uelzen	6,49	4,78	395	36	467
Verden	6,38	5,86	569	126	781
Delmenhorst, Stadt	10,12	3,38	206	39	258
Emden, Stadt	3,32	1,76	78	9	90
Oldenburg, Stadt	4,17	6,57	671	251	1.025
Osnabrück, Stadt	2,22	3,31	222	254	544
Wilhelmshaven, Stadt	3,72	4,15	226	119	353
Ammerland	13,40	7,65	706	64	857
Aurich	7,61	6,71	920	299	1.263
Cloppenburg	7,40	6,27	720	48	946
Emsland	8,21	7,03	1.800	120	2.141
Friesland	5,31	6,40	344	206	649
Grafschaft Bentheim	8,27	7,90	718	205	1.035
Leer	7,13	5,66	737	127	921
Oldenburg	8,27	5,53	520	100	678
Osnabrück	6,03	4,77	1.206	276	1.699
Vechta	8,52	7,52	736	97	964
Wesermarsch	6,46	2,72	215	20	257
Wittmund	6,78	2,87	127	29	165

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

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

Tabelle 3

Landkreis / kreisfreie Stadt	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⁾
	2000	2001	2001	2001	2001
Niedersachsen	5,00	4,36	26.176	5.328	34.719
Braunschweig, Stadt	1,20	1,73	290	97	425
Salzgitter, Stadt	3,17	1,69	114	71	189
Wolfenbüttel, Stadt	3,97	0,70	151	40	85
Gifhorn	6,59	4,75	658	59	821
Göttingen	3,56	2,26	364	154	600
Goslar	2,39	2,65	229	107	412
Helmstedt	3,83	3,13	264	15	312
Northeim	2,96	2,92	358	23	439
Osterode am Harz	3,23	2,73	162	23	231
Peine	5,99	5,51	564	102	733
Wolfenbüttel	5,14	3,54	368	53	449
Hannover, Ldshptst.	1,54	1,89	326	597	978
Diepholz	6,17	6,17	1.029	139	1.312
Hameln-Pyrmont	4,05	3,67	438	112	596
Hannover	3,52	3,87	1.646	486	2.345
Hildesheim	3,76	3,81	909	156	1.118
Holz Minden	2,26	2,41	122	46	195
Nienburg (Weser)	3,93	3,70	382	11	467
Schaumburg	4,55	4,03	540	85	672
Celle	4,36	4,30	609	139	783
Cuxhaven	7,82	6,47	1.022	192	1.334
Harburg	7,38	4,25	722	125	999
Lüchow-Dannenberg	5,47	4,86	155	44	252
Lüneburg	6,66	5,09	636	144	859
Osterholz	6,36	5,55	448	99	619
Rotenburg (Wümme)	7,79	6,27	828	37	1.022
Soltau-Fallingb. St.	6,82	4,19	485	52	592
Stade	7,98	4,94	714	158	954
Uelzen	5,30	4,57	359	59	446
Verden	6,20	6,94	598	258	925
Delmenhorst, Stadt	11,47	3,25	215	22	248
Emden, Stadt	3,12	2,87	122	21	147
Oldenburg, Stadt	4,24	3,17	387	82	495
Osnabrück, Stadt	2,50	2,26	205	144	371
Wilhelmshaven, Stadt	2,87	4,33	232	113	368
Ammerland	9,76	6,71	643	32	752
Aurich	6,27	6,78	862	350	1.277
Cloppenburg	8,17	6,84	807	73	1.033
Emsland	7,41	7,85	2.052	149	2.393
Friesland	5,04	6,20	432	150	629
Grafschaft Bentheim	7,38	7,45	778	115	976
Leer	6,16	6,04	869	57	983
Oldenburg	6,78	5,70	534	76	698
Osnabrück	5,00	4,33	1.217	144	1.542
Vechta	7,76	7,49	786	45	960
Wesermarsch	3,10	3,57	277	34	337
Wittmund	6,85	6,03	268	38	346

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

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

Tabelle 4

Landkreis / kreisfreie Stadt	Geförderte Wohnungen je 1.000 Einwohner		Geförderte Wohnungen	Anteil des geförderten Mietwohnbestandes am Gesamtwohnungs- bestand ¹⁾ in %		Rückgang des Bestandes an geförderten Wohnungen in %
	2000	2001	2001	2000	2001	bis 2015
Niedersachsen	0,1981	0,2142	1.704	3,71	3,55	40,21
Braunschweig, Stadt	0,0814	0,0652	16	4,97	4,43	34,85
Salzgitter, Stadt	0,1603	0,1164	13	5,79	5,60	35,23
Wolfsburg, Stadt	0,3202	0,3528	43	3,99	3,93	41,33
Gifhorn	0,0816	0,1041	18	3,42	3,24	48,11
Göttingen	0,0791	0,0453	12	4,07	3,94	51,61
Goslar	0,0960	0,0450	7	2,75	2,72	30,50
Helmstedt	0,0500	0,0402	4	3,35	3,02	60,95
Northeim	0,0331	0,0866	13	4,24	4,17	31,44
Osterode am Harz	0,1404	0,0472	4	2,67	2,57	52,27
Peine	0,0832	0,2406	32	1,66	1,59	44,27
Wolfenbüttel	0,1026	0,1183	15	2,97	2,89	55,60
Hannover, Ldshpvt.	0,8524	0,7204	372	6,66	6,56	23,99
Diepholz	0,0615	0,1316	28	1,93	1,87	41,36
Hamelnd-Pyrmont	0,1844	0,2465	40	3,24	3,16	45,94
Hannover	0,1128	0,1288	78	3,55	3,32	32,65
Hildesheim	0,1741	0,0989	29	3,45	3,19	57,73
Holzminden	0,1474	0,3463	28	2,60	2,50	34,40
Nienburg (Weser)	0,0715	0,3088	39	2,13	2,05	49,81
Schaumburg	0,1566	0,2041	34	2,54	2,47	33,30
Celle	0,1705	0,1814	33	2,04	1,91	51,88
Cuxhaven	0,0635	0,0485	10	2,05	1,93	58,11
Harburg	0,0558	0,0213	5	1,58	1,52	27,37
Lüchow-Dannenberg	0,0000	0,0193	1	2,53	2,80	50,86
Lüneburg	0,0660	0,0770	13	3,61	3,46	36,22
Osterholz	0,0723	0,2332	26	2,15	2,27	36,35
Rotenburg (Wümme)	0,1484	0,1472	24	2,18	2,12	61,38
Soltau-Fallingbostel	0,1569	0,0779	11	1,86	1,73	69,20
Stade	0,1304	0,1088	21	3,95	3,83	44,03
Uelzen	0,2467	0,0615	6	2,45	2,39	23,62
Verden	0,1882	0,2701	36	1,41	1,41	48,94
Delmenhorst, Stadt	0,2740	0,3277	25	6,44	6,26	31,38
Emden, Stadt	0,5494	0,1563	8	2,58	2,47	53,33
Oldenburg, Stadt	0,1873	0,1604	25	5,18	5,00	53,41
Osnabrück, Stadt	0,0914	0,0731	12	3,94	3,81	35,03
Wilhelmshaven, Stadt	0,0235	0,5530	47	1,70	1,66	33,03
Ammerland	0,2350	0,2500	28	2,98	2,86	50,51
Aurich	0,1387	0,2973	56	2,99	2,68	43,21
Cloppenburg	0,6616	0,6425	97	7,38	7,02	49,44
Emsland	0,2244	0,3938	120	4,67	4,27	46,58
Friesland	0,1189	0,1578	16	2,82	2,68	50,88
Grafschaft Bentheim	0,1464	0,2441	32	3,64	3,44	43,97
Leer	0,2106	0,1536	25	4,02	3,89	40,90
Oldenburg	0,1322	0,2203	27	3,44	3,19	56,93
Osnabrück	0,2547	0,2557	91	4,97	4,85	37,81
Vechta	0,3401	0,3666	47	5,50	5,32	43,74
Wesermarsch	0,0850	0,1484	14	5,87	5,50	41,23
Wittmund	0,2965	0,4006	23	2,83	2,76	38,45

¹⁾ Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Gebäudefortschreibung)

Quelle: NLS, LTS; Anm.: Blau unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten.

Tabelle 5

Landkreis / kreisfreie Stadt	Veränderung der Einwohnerzahl in %		Einwohner am 31. 12.	Einwohner je Haushalt	
	2000/1999	2001/2000	2001	1999	2000
Niedersachsen	0,347	0,381	7.956.414	2,20	2,19
Braunschweig, Stadt	-0,205	-0,122	245.516	1,79	1,80
Salzgitter, Stadt	-0,560	-0,540	111.696	2,10	2,10
Wolfsburg, Stadt	-0,122	0,067	121.887	2,08	2,09
Gifhorn	0,863	0,804	172.880	2,66	2,58
Göttingen	-0,159	-0,127	265.058	2,02	2,02
Goslar	-0,488	-0,408	155.610	1,94	1,96
Helmstedt	-0,597	-0,506	99.527	2,16	2,17
Northeim	-0,483	-0,670	150.100	2,28	2,25
Osterode am Harz	-0,860	-0,820	84.750	2,12	2,12
Peine	0,725	0,571	132.998	2,31	2,29
Wolfenbüttel	0,876	0,114	126.842	2,19	2,19
Hannover, Ldshptst.	0,055	0,273	516.409	1,73	1,75
Diepholz	0,582	0,726	212.761	2,55	2,47
Hameln-Pyrmont	-0,140	-0,229	162.290	2,07	2,08
Hannover	0,594	0,421	605.627	2,19	2,19
Hildesheim	0,175	0,038	293.091	2,16	2,16
Holzminden	-0,588	-0,643	80.866	2,17	2,18
Nienburg (Weser)	0,153	0,295	126.310	2,54	2,47
Schaumburg	0,294	0,318	166.548	2,24	2,23
Celle	0,193	0,094	181.962	2,20	2,20
Cuxhaven	0,496	0,659	206.192	2,26	2,25
Harburg	1,234	0,993	235.110	2,27	2,26
Lüchow-Dannenberg	0,040	-0,537	51.820	2,22	2,21
Lüneburg	1,408	1,244	168.734	2,14	2,15
Osterholz	0,953	0,806	111.473	2,39	2,35
Rotenburg (Wümme)	1,035	0,845	163.058	2,57	2,51
Soltau-Fallingb.ostel	0,740	0,705	141.192	2,28	2,28
Stade	0,504	0,669	192.973	2,31	2,30
Uelzen	0,056	0,360	97.635	2,12	2,12
Verden	0,404	0,353	133.289	2,38	2,35
Delmenhorst, Stadt	-0,337	-0,470	76.284	1,98	1,98
Emden, Stadt	-0,410	0,436	51.185	1,92	1,96
Oldenburg, Stadt	0,459	0,695	155.908	1,83	1,81
Osnabrück, Stadt	-0,266	0,057	164.195	1,79	1,79
Wilhelmshaven, Stadt	-1,349	-0,344	84.994	1,74	1,77
Ammerland	1,089	1,215	111.994	2,35	2,34
Aurich	0,741	0,512	188.363	2,33	2,34
Cloppenburg	1,185	0,886	150.973	2,96	2,85
Emsland	0,649	0,549	304.698	2,78	2,72
Friesland	0,552	0,508	101.402	2,14	2,18
Grafschaft Bentheim	0,592	1,023	131.086	2,52	2,49
Leer	0,694	0,830	162.765	2,33	2,34
Oldenburg	1,438	1,267	122.550	2,40	2,39
Osnabrück	0,078	0,724	355.871	2,51	2,48
Vechta	1,427	1,388	128.189	2,91	2,81
Wesermarsch	-0,049	0,264	94.332	2,11	2,14
Wittmund	0,063	0,152	57.421	2,40	2,40

Quelle: NLS, GfK; Anm.: Blau unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten.

Tabelle 6

Landkreis / kreisfreie Stadt	Kaufkraft je Haushalt in €		Sozialindikator ¹⁾	
	2000	2001	2000	2001
Niedersachsen	33.734	35.569	5,98	5,77
Braunschweig, Stadt	30.041	31.841	6,78	7,05
Salzgitter, Stadt	31.514	33.240	8,86	8,47
Wolfsburg, Stadt	34.821	37.221	4,75	4,61
Gifhorn	41.486	42.773	4,54	4,29
Göttingen	30.642	32.323	6,14	5,64
Goslar	29.678	31.603	6,27	6,40
Helmstedt	34.239	36.352	6,40	6,21
Northheim	34.327	36.030	6,57	5,97
Osterode am Harz	32.265	34.266	6,38	6,11
Peine	35.639	37.303	5,40	5,19
Wolfenbüttel	35.179	36.926	5,07	4,90
Hannover, Ldshptst.	28.664	30.489	10,09	9,63
Diepholz	39.809	40.917	4,17	3,86
HamelN-Pyrmont	32.514	34.752	7,62	7,26
Hannover	37.109	39.227	4,85	4,59
Hildesheim	34.675	36.536	6,07	5,94
Holz Minden	33.019	35.154	6,16	5,91
Nienburg (Weser)	36.975	38.057	5,84	5,79
Schaumburg	34.608	36.453	5,74	5,34
Celle	33.126	35.083	6,64	6,56
Cuxhaven	34.155	36.033	5,59	5,48
Harburg	40.885	42.970	4,05	4,06
Lüchow-Dannenberg	32.180	33.238	7,73	7,59
Lüneburg	32.999	34.713	6,32	6,18
Osterholz	38.214	39.846	4,81	4,45
Rotenburg (Wümme)	38.151	39.415	4,74	4,39
Soltau-Fallingb.ostel	33.660	35.606	6,03	5,86
Stade	37.664	39.676	6,02	5,77
Uelzen	32.524	34.544	5,83	5,44
Verden	38.508	40.210	5,09	4,67
Delmenhorst, Stadt	29.478	31.104	9,58	9,56
Emden, Stadt	27.912	29.844	8,36	8,33
Oldenburg, Stadt	28.960	30.186	8,80	9,11
Osnabrück, Stadt	26.862	28.342	6,32	6,28
Wilhelmshaven, Stadt	26.095	28.484	9,91	9,60
Ammerland	34.734	36.753	3,97	3,89
Aurich	31.723	33.440	6,81	6,93
Cloppenburg	37.570	38.980	4,13	3,85
Emsland	36.558	37.954	4,65	4,31
Friesland	31.742	34.185	6,03	5,79
Grafschaft Bentheim	34.734	36.372	4,58	4,23
Leer	30.094	31.990	6,49	6,28
Oldenburg	35.693	37.463	3,80	3,92
Osnabrück	35.498	37.226	4,29	4,02
Vechta	40.804	41.577	3,17	2,90
Wesermarsch	31.044	33.323	6,76	6,66
Wittmund	31.597	34.006	6,13	6,06

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

Landkreis / kreisfreie Stadt	Veränderung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) in %		SVB am 30. 06.	Jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquoten in %	
	2000/1999	2001/2000	2001	2000	2001
Niedersachsen	2,22	-0,65	2.420.079	10,3	10,0
Braunschweig, Stadt	1,36	-0,98	108.002	12,0	11,7
Salzgitter, Stadt	0,59	-0,97	48.491	13,7	13,0
Wolfsburg, Stadt	6,39	2,79	89.557	10,8	9,3
Gifhorn	3,24	-2,00	32.439	10,7	10,1
Göttingen	0,59	0,58	90.026	12,7	12,2
Goslar	-0,86	-1,93	45.485	13,4	12,9
Helmstedt	3,21	-2,88	20.565	12,8	12,5
Northeim	0,95	-1,02	42.918	11,9	11,9
Osterode am Harz	0,69	-1,43	27.085	13,9	13,5
Peine	1,79	-1,01	29.304	9,8	10,1
Wolfenbüttel	0,30	-0,65	21.815	11,0	10,5
Hannover, Ldshptst.	4,28	-3,56	283.018	13,3	13,3
Diepholz	2,03	0,51	54.173	7,1	7,0
Hameln-Pyrmont	1,59	-1,64	49.669	12,5	12,4
Hannover	4,86	-0,94	154.230	8,1	8,0
Hildesheim	1,91	-1,27	85.847	9,6	9,6
Holzminde	0,48	-1,75	22.629	10,6	10,8
Nienburg (Weser)	1,38	-1,06	32.698	8,1	8,2
Schaumburg	0,89	-0,75	40.298	9,3	9,2
Celle	0,39	-1,89	46.929	11,5	11,2
Cuxhaven	0,79	-1,31	40.081	10,2	10,0
Harburg	2,21	0,74	45.320	7,6	7,4
Lüchow-Dannenberg	0,43	-2,53	12.698	18,3	17,5
Lüneburg	0,76	0,59	45.961	10,8	10,8
Osterholz	4,56	-0,86	21.265	8,3	7,7
Rotenburg (Wümme)	1,71	0,52	44.089	7,5	7,4
Soltau-Fallingb.ostel	1,57	-0,58	40.429	8,7	8,6
Stade	1,10	0,47	50.481	7,7	7,4
Uelzen	-0,24	-1,69	25.154	11,1	11,1
Verden	2,64	0,73	39.638	6,9	6,3
Delmenhorst, Stadt	-0,92	-0,38	18.996	13,3	13,1
Emden, Stadt	-2,30	0,10	28.117	14,2	12,7
Oldenburg, Stadt	3,21	1,76	66.198	12,1	11,4
Osnabrück, Stadt	2,01	0,57	83.241	10,7	10,2
Wilhelmshaven, Stadt	2,88	-1,76	26.929	15,3	13,6
Ammerland	1,88	0,17	31.770	9,5	9,6
Aurich	1,15	-0,72	42.437	13,1	12,6
Cloppenburg	3,26	0,79	41.768	8,8	8,7
Emsland	2,40	0,72	90.655	9,5	8,8
Friesland	3,49	-0,94	25.382	11,5	10,8
Grafschaft Bentheim	0,68	-1,63	35.512	7,8	8,0
Leer	1,38	0,01	35.300	12,5	11,9
Oldenburg	2,17	0,23	26.576	8,5	8,5
Osnabrück	2,62	0,23	94.348	6,8	6,7
Vechta	3,27	1,38	44.598	6,4	6,3
Wesermarsch	-1,56	1,50	25.250	10,6	9,9
Wittmund	0,42	-1,85	12.708	12,3	12,0

Quelle: NLS, LAA NDS-HB; Anm.: Blau unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten.

5. Anhang B: Glossar

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 Prozent aller abhängigen zivilen Erwerbspersonen (das ist die Summe aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, aller geringfügig Beschäftigten sowie der Beamten und Arbeitslosen); Definition gemäß: LAA NDS-HB.

auslaufende Belegungsbindungen Mit 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.

Befragung wohnungswirtschaftlicher Akteure Jährlich stattfindende Befragung durch die LTS von fünf niedersächsischen (Landes-) Verbänden der Wohnungswirtschaft zur Situation auf den jeweiligen Wohnungsmärkten.

Bevölkerung Einwohner am Ort der Hauptwohnung.

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

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

Haushaltskaufkraft verfügbares Einkommen (ohne Vermögensanteile), das den Haushalten für Konsumzwecke jährlich zur Verfügung steht. Sie kann vereinfacht als Summe aller Nettoeinkünfte pro Haushalt bezeichnet werden und ist Indikator für das Konsum- und Wohnraumnachfragepotenzial. Von der GfK-Gruppe in Nürnberg wird hierzu die Lohn- und

Einkommensteuerstatistik ausgewertet und um Transferleistungen (Arbeitslosengeld, Kindergeld, Wohngeld etc.) ergänzt. Die Nettoeinkommen von Einkommensmillionären werden bei 500.000 Euro gedeckelt, um regionale Verzerrungen zu vermeiden. Anhand von Prognosen führender Wirtschaftsforschungsinstitute projiziert die GfK-Gruppe die Kaufkraft auf das aktuelle Jahr. Wird die Kaufkraft einer Region in Relation zu deren Haushalten gesetzt, ergibt sich die Haushaltskaufkraft in den Landkreisen und kreisfreien Städten.

Kommunalbefragung Jährlich stattfindende Befragung durch die LTS in den 47 Landkreisen und kreisfreien Städten in Niedersachsen zur Situation auf den jeweiligen Wohnungsmärkten.

Sozialbelastung bzw. Sozialindikator 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), Leistungsberechtigten von Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) und Arbeitslosenhilfeempfängern an der Bevölkerung. Mit steigendem Sozialindikator nimmt die Sozialbelastung einer Region zu.

sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten umfasst alle Arbeiter, Angestellten und alle Personen in beruflicher Ausbildung, die kranken- bzw. rentenversicherungspflichtig oder beitragspflichtig nach dem Sozialgesetzbuch III sind oder für die Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt werden. Beamte, Selbstständige, mithelfende Familienangehörige und geringfügig Beschäftigte werden nicht erfasst. 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.

Verdichtungsraum → Agglomeration

wirtschaftliche Dynamik Aufschluss über die wirtschaftliche Dynamik gibt 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.

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.

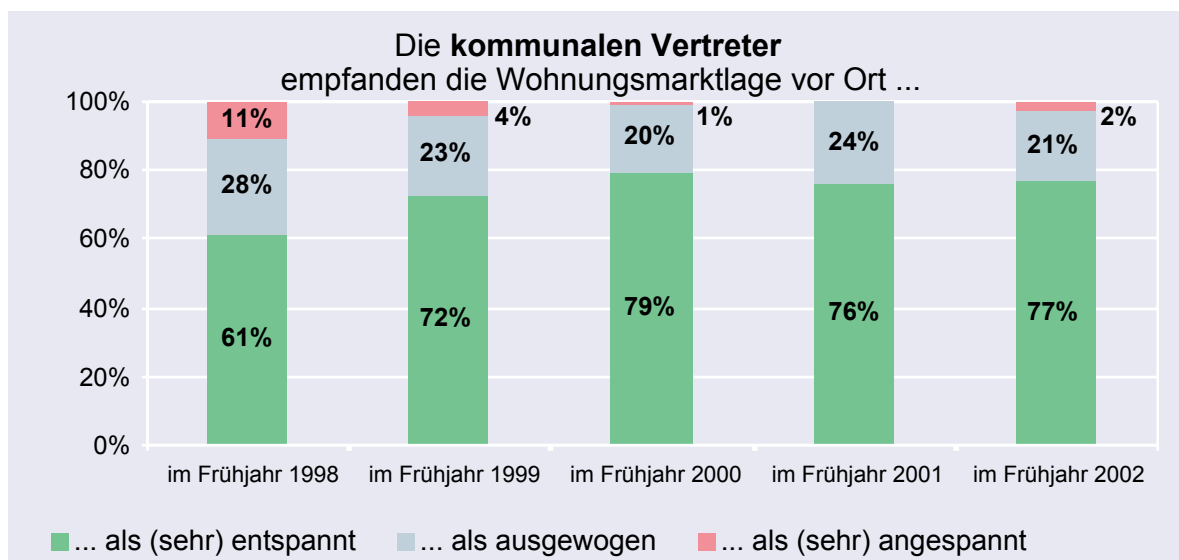
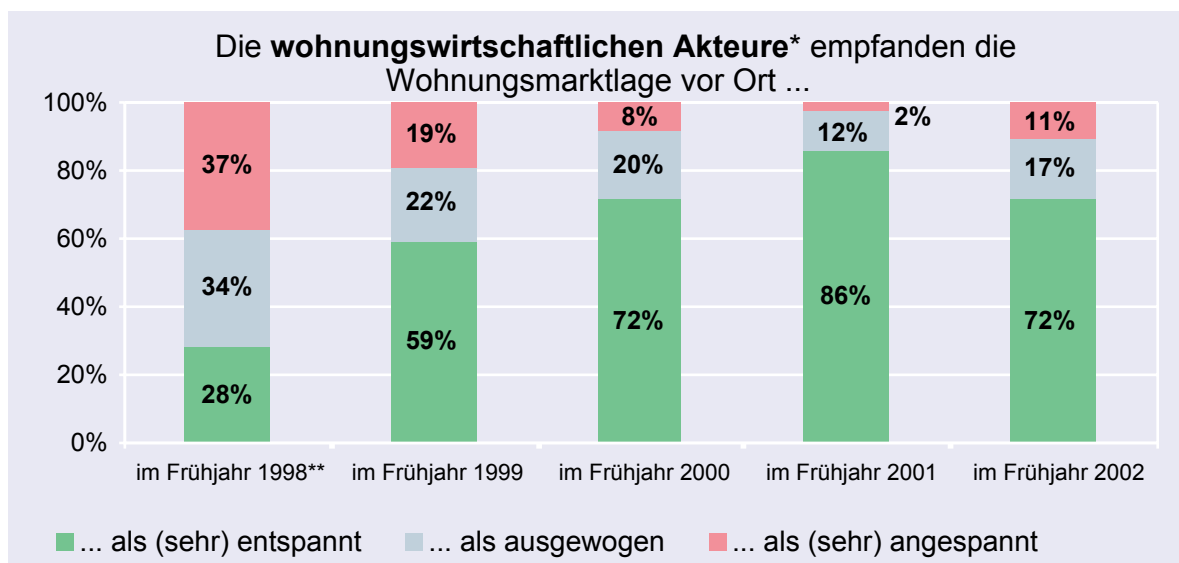
Wohnungsbauförderung Gefördert wird der Bau von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Miete oder Belastung für die breiten Schichten der Bevölkerung geeignet sind. Im engeren Sinne wird unter Wohnungsbauförderung der erste und zweite Förderweg sowie die vereinbarte Förderung nach dem II. Wohnungsbaugesetz 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.

5. Anhang C: Ausgewählte Ergebnisse der Kommunalbefragungen der Jahre 1998 bis 2002 sowie der Befragungen wohnungswirtschaftlicher Akteure 1999 bis 2002

Abb. 1 Die Wohnungsmarktlage



Entspannung bedeutet ein die Wohnungsnachfrage übersteigendes Angebot.

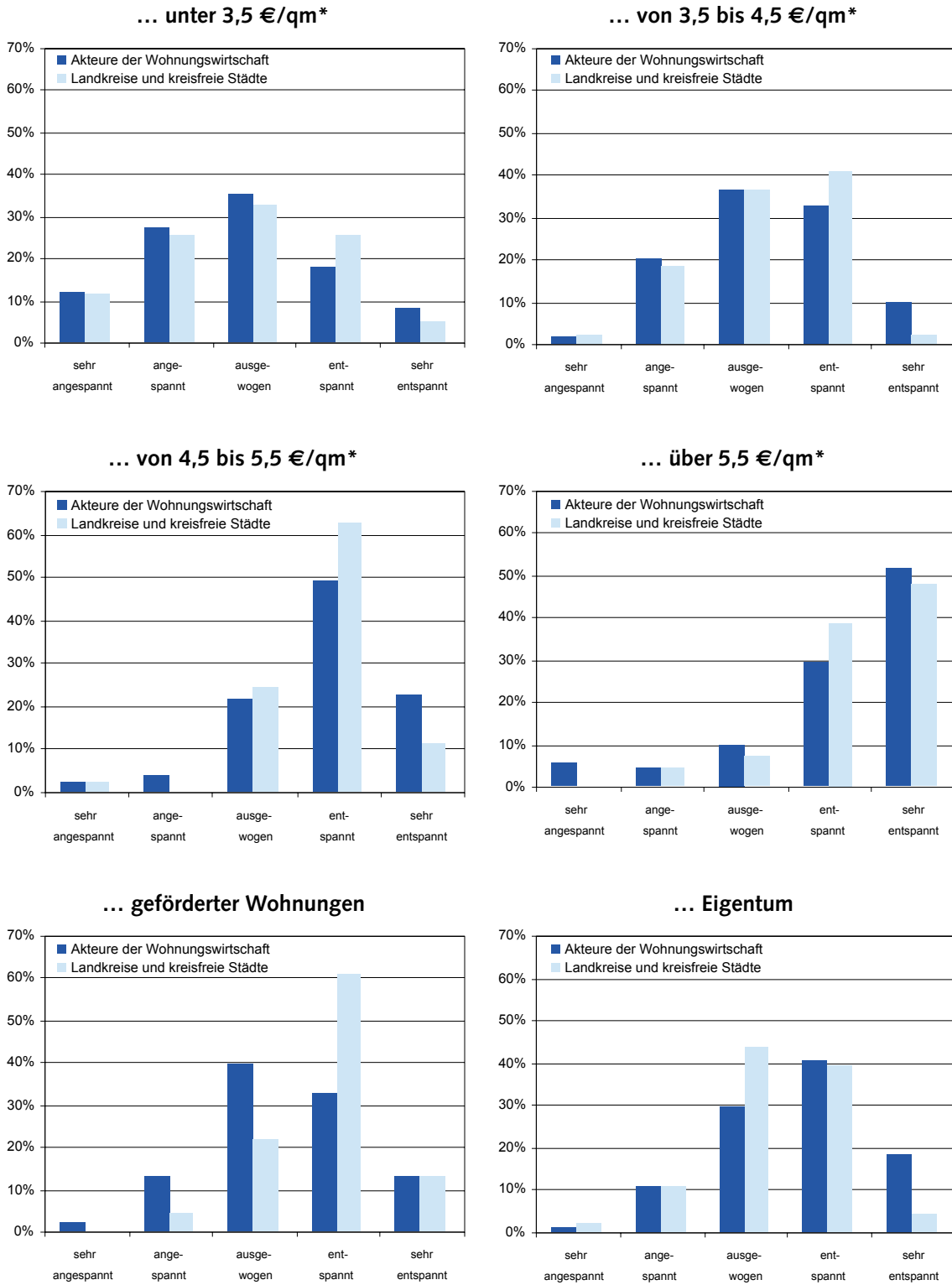
Anspannung bedeutet eine das Wohnungsangebot übersteigende Nachfrage.

* 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 450 im Frühjahr 2002 an die Akteure der Wohnungswirtschaft verschickten Fragebogen 134 (= 30%) 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.

Abb. 2 Die Wohnungsmarktlage im Frühjahr 2002 nach Preissegmenten

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



* Nettokaltmiete je Quadratmeter

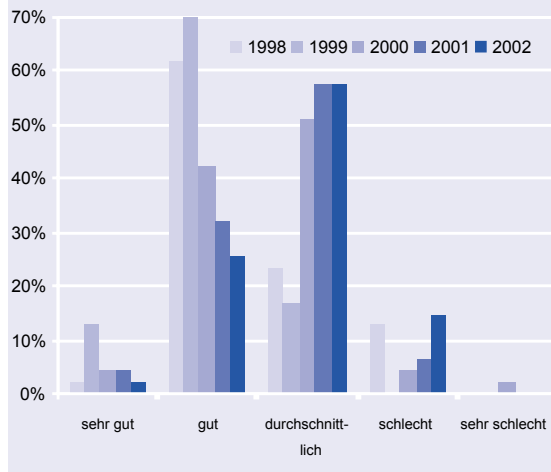
Entspannung bedeutet ein die Wohnungsnachfrage übersteigendes Angebot.

Anspannung bedeutet eine das Wohnungsangebot übersteigende Nachfrage.

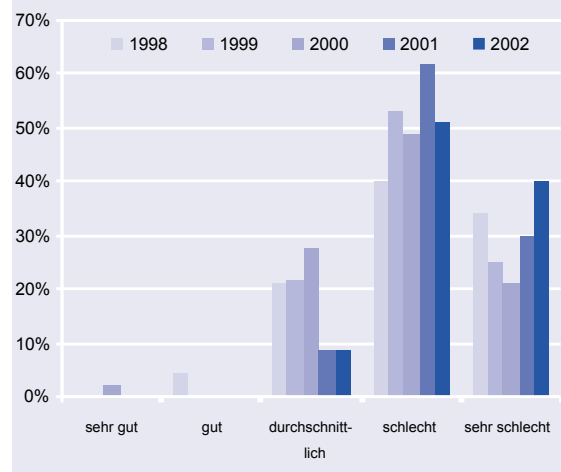
Abb. 3 Aktuelles Investitionsklima im Wohnungsneubau

Landkreise und kreisfreie Städte

Eigentumsmaßnahmen

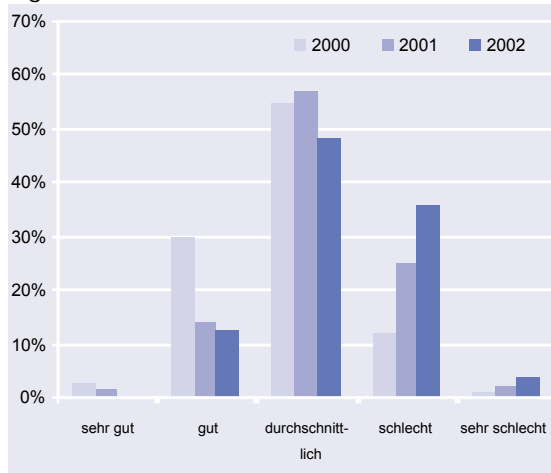


Mietwohnungsbau

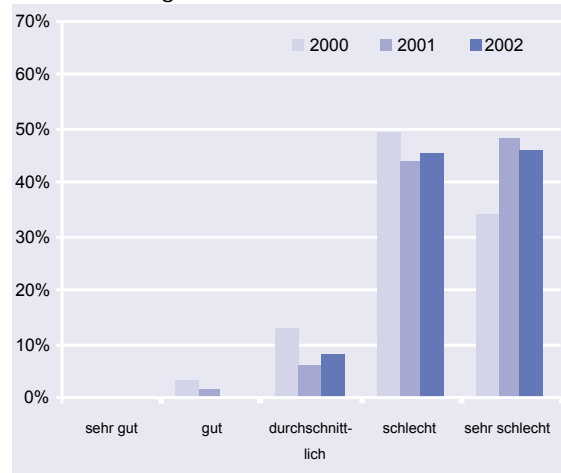


Akteure der Wohnungswirtschaft

Eigentumsmaßnahmen

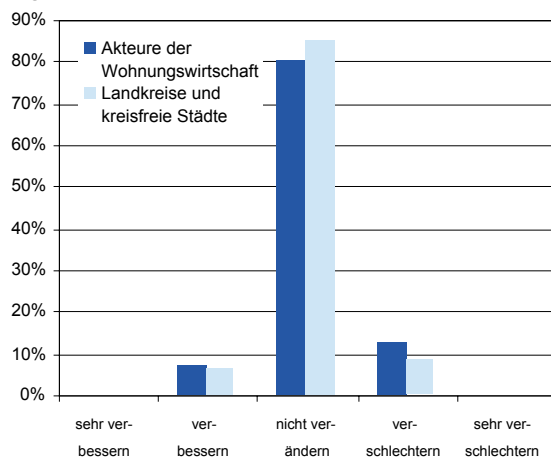


Mietwohnungsbau



Wie wird sich das Investitionsklima bis Ende 2003 entwickeln?

Eigentumsmaßnahmen



Mietwohnungsbau

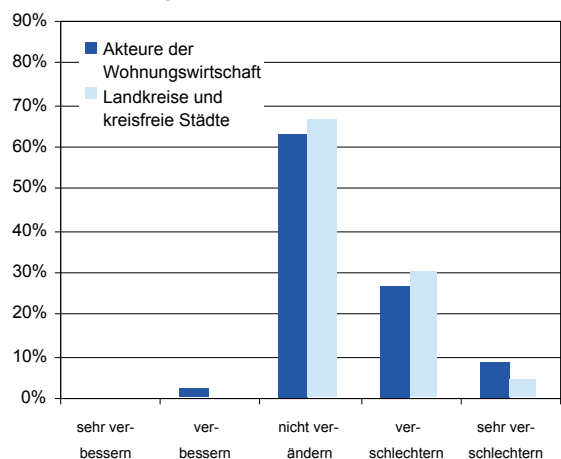
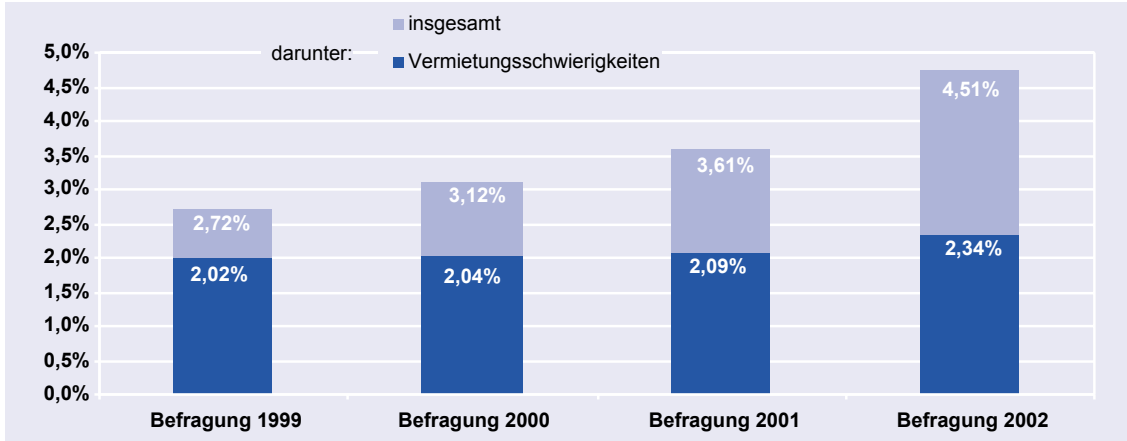


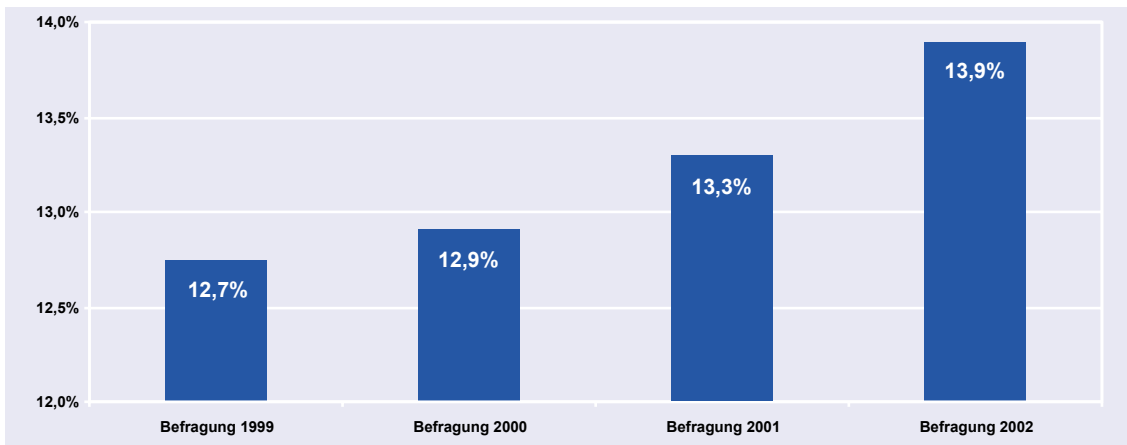
Abb. 4 Leerstände, Umzüge, Mieten

Wohnungswirtschaftliche Akteure

Leerstandquote



Mieterfluktuation



Nettokaltmiete

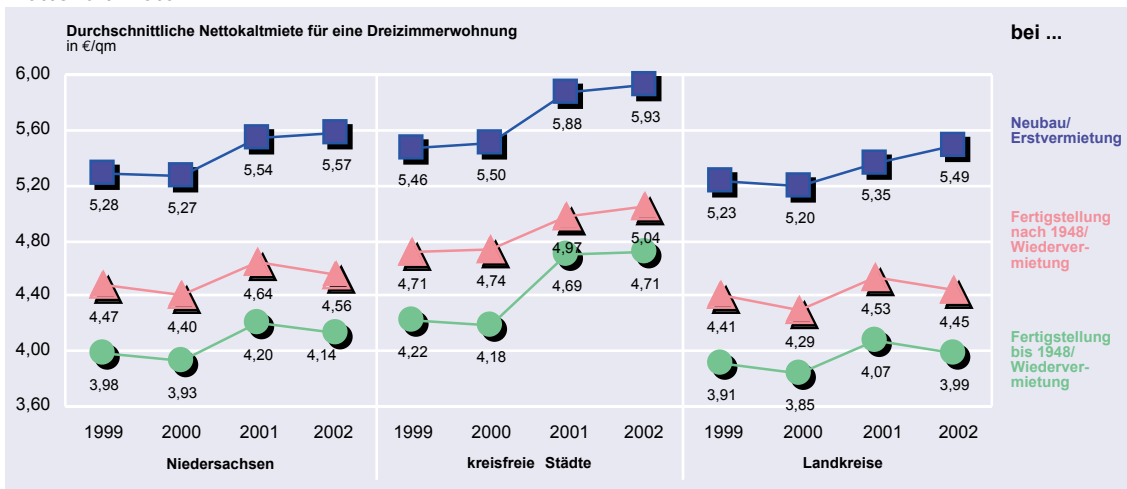
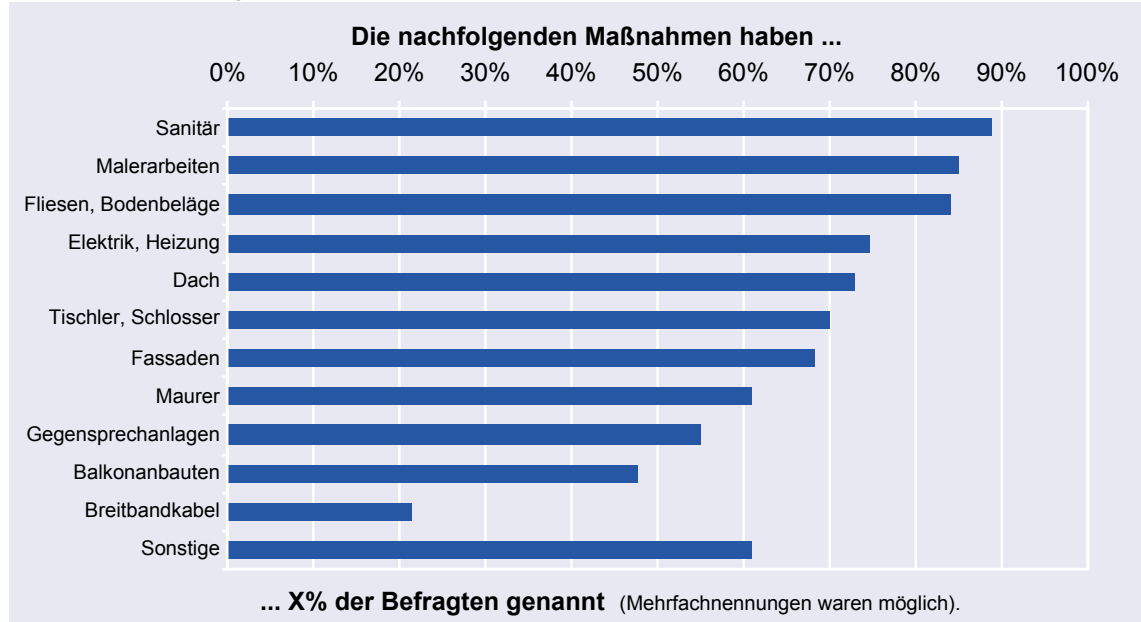


Abb. 5 Instandsetzung und Modernisierung

Wohnungswirtschaftliche Akteure

Im Jahr 2001 durchgeführte Maßnahmen



Aufwendungen in Mio. €

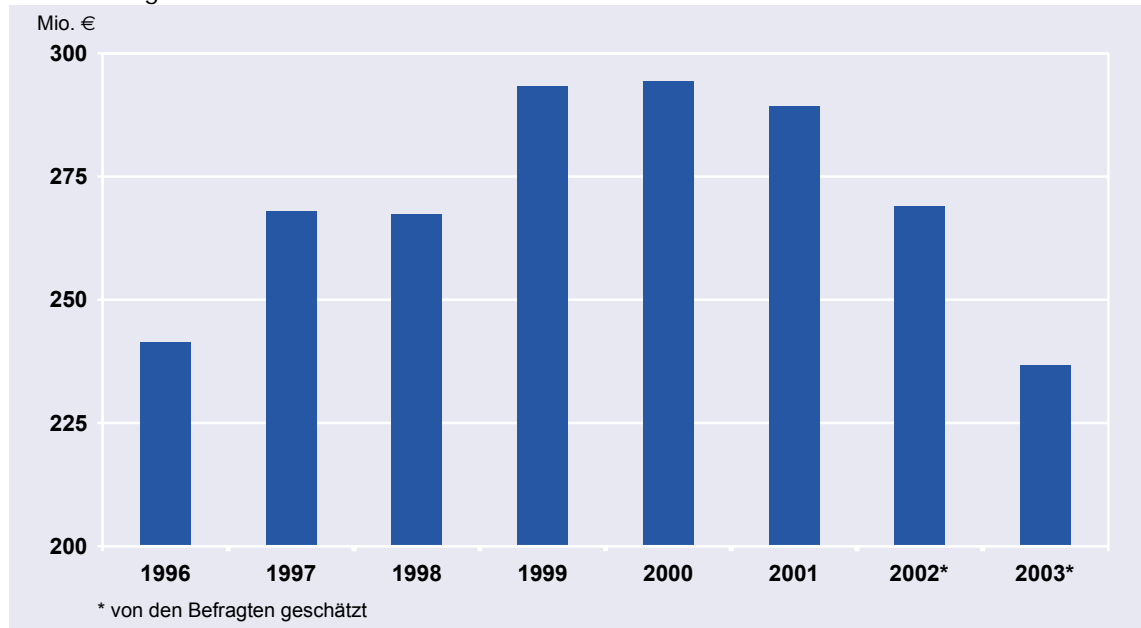
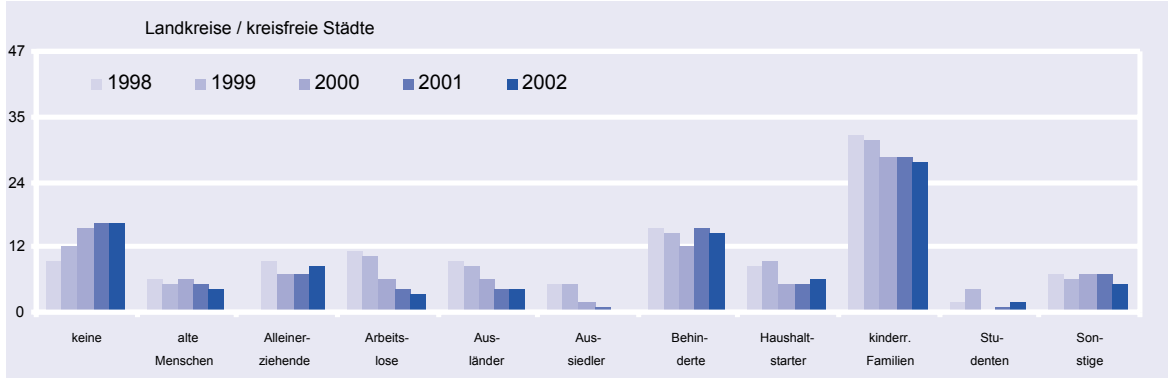


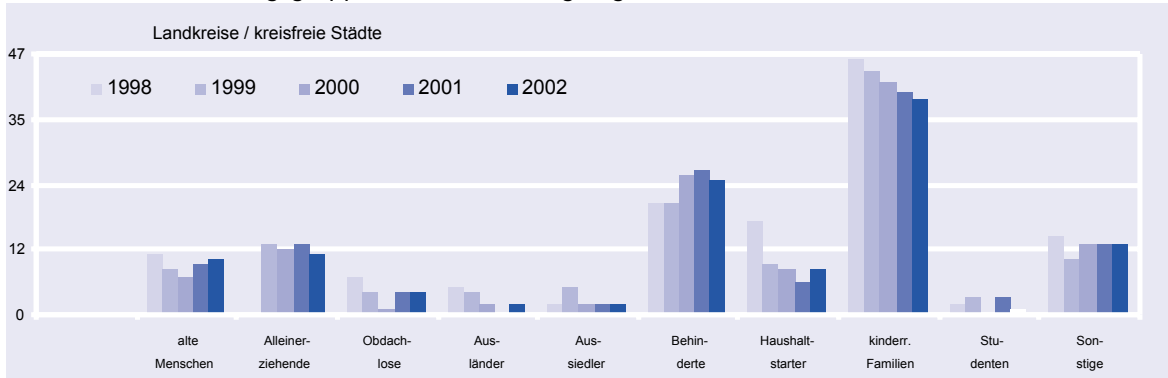
Abb. 6 Wohnungsversorgung

Landkreise und kreisfreie Städte

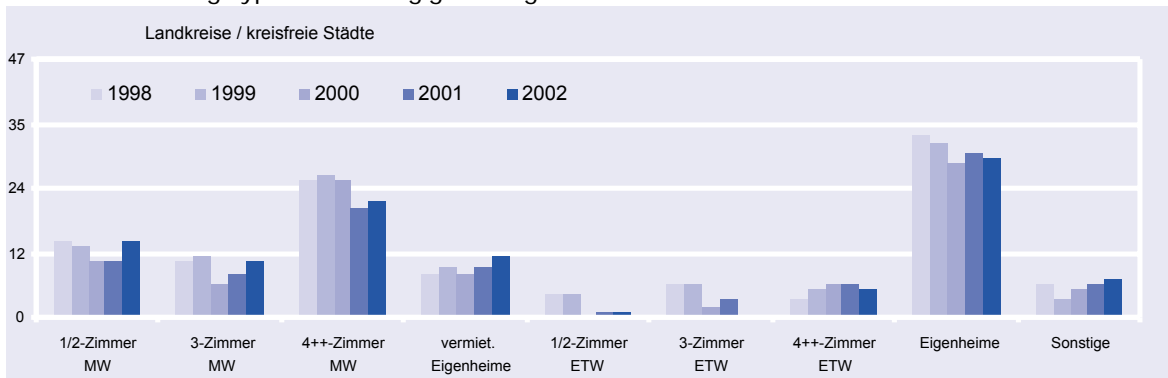
Welche Bevölkerungsgruppe ist mit Wohnraum unterversorgt? *



Für welche Bevölkerungsgruppe sollten Wohnungen gefördert werden? *



Welcher Wohnungstyp wird vorrangig benötigt? *



* Mehrfachnennungen waren möglich.

MW = Mietwohnungen

ETW = Eigentumswohnungen

1/2 = Ein- und Zwei- ...

4++ = Vier- und Mehr- ...

Weitere Broschüren zur Wohnungsmarktbeobachtung

Bisher von der LTS 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 - Perspektiven 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

Sonderberichte

Bearbeitung

Wohnungsmarktbarometer 2001 -
Ergebnisse der Befragungen von Kommunen,
Unternehmen und Verbänden 1998-2001 **LTS**

Wohnungsmarktbarometer 2002 - Ergebnisse
der Befragungen von Kommunen, Unterneh-
men und Verbänden 1998-2002 **LTS**

Die Themenhefte sind zu beziehen bei der LTS.
Die jeweils aktuellen Hefte kosten 10 €, ältere
Hefte sind sämtlich kostenlos.

Die Wohnungsmarktbarometer können Sie
kostenlos im Internet als PDF-Datei herunter-
laden.

Internet: www.lts-nds.de

E-Mail: wom@lts-nds.de

Fax: 0511. 361 - 92 85

Telefon: 0511. 361 - 58 38, - 59 81
oder - 57 62