



Mustergebiet 1, Mustergebiet 2 und Mustergebiet 3

NBank

Wir fördern Niedersachsen

KOMMUNALPROFIL 2018

Inhalt	Seite
Ausgangslage	4
Wohnbauland	5
Wohnungsbestand	6
Wohnungsneubau	7
Bevölkerung und Haushalte	8
Bevölkerung und Haushalte	9
Preisdaten	10
Eigenpotenziale	11
Arbeitsmarkt	12
Kommunale Finanzlage	13
Karten	14
Erläuterungen	
Glossar	
Themenhefte	

Hannover, Januar 2019

Herausgeber

NBank _ Günther-Wagner-Allee 12 - 16 _ 30177 Hannover

Telefon 0511.30031-0 _ Telefax 0511.30031-300

info@nbank.de _ www.nbank.de

Kontakt

Beratung - Team Kommunen

0511. 30031 - Durchwahl

Sebastian Hämker _ Durchwahl: 681, Mail: sebastian.haemker@nbank.de

Robert Koschitzki _ Durchwahl: 798, Mail: robert.koschitzki@nbank.de

Svenja Lahner _ Durchwahl: 690, Mail: svenja.lahner@nbank.de

Wir weisen darauf hin, dass das vorliegende Werk urheberrechtlich geschützt ist.

Eine Verwertung des Werkes außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts ist ohne ausdrückliche Zustimmung unzulässig und strafbar.

Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und

Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die NBank ist die Investitions- und
Förderbank des Landes Niedersachsen



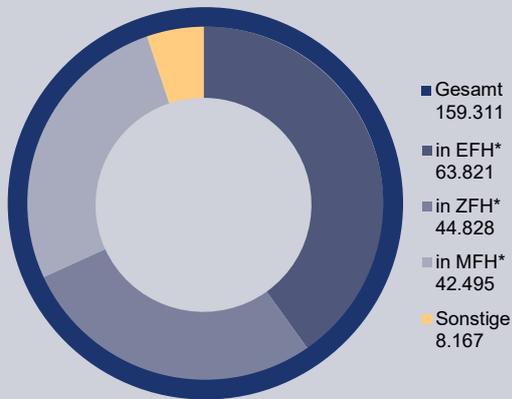
Niedersachsen

Mustergebiet 1

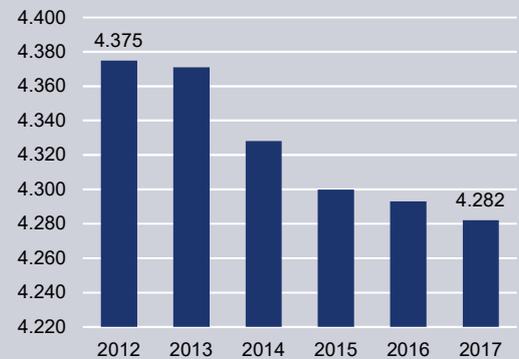
Wie viele Wohnungen gibt es in Mustergebiet 1?

[LSN, NBank]

Wohnungen 2017



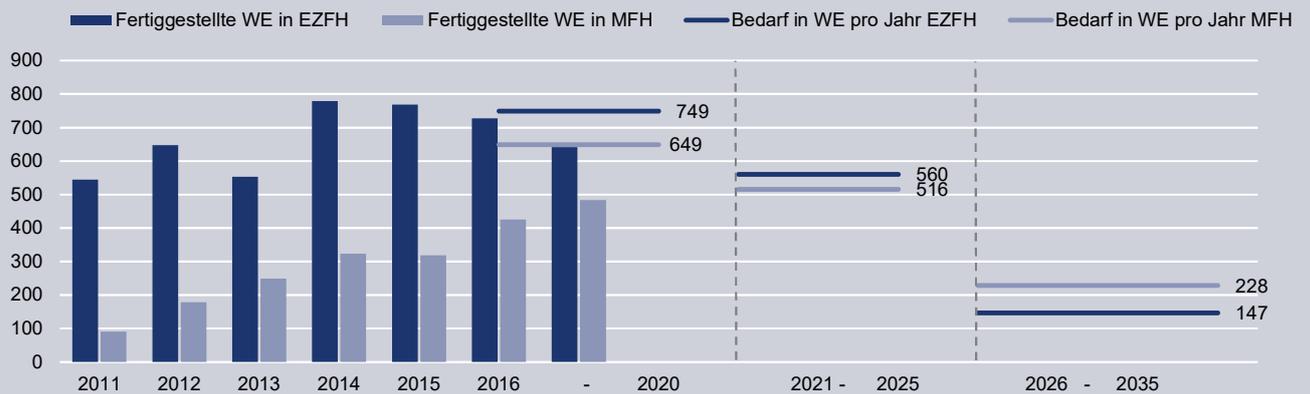
Geförderte Mietwohnungen**



Passt der Wohnungsneubau zum Wohnungsbedarf?

[LSN, NBank-Prognose 2015 - 2035]

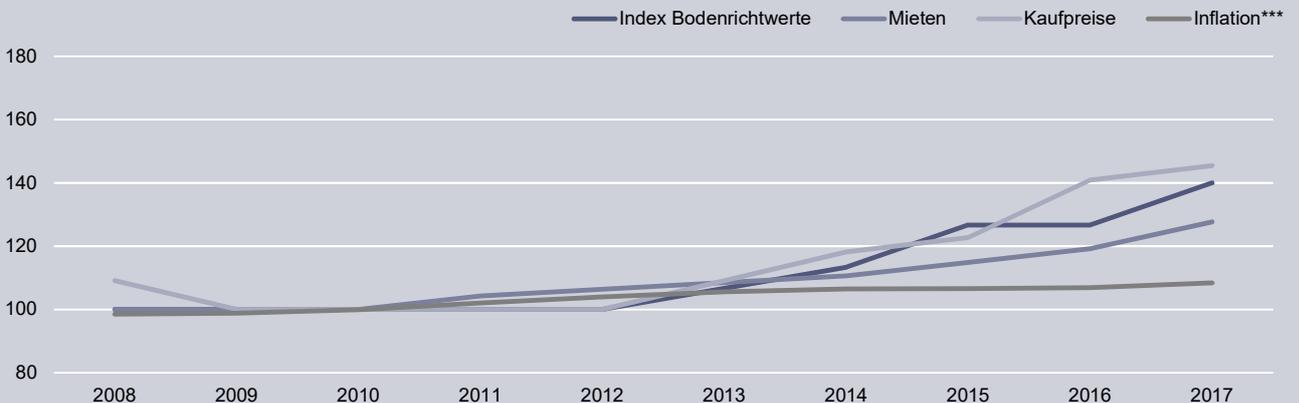
Fertiggestellte Wohnungen (bis 2017) und zukünftiger Bedarf an Wohnungen in EFZH und MFH in Mustergebiet 1



Wie haben sich die Immobilienpreise entwickelt?

[OGA, RegioKontext/ ImmobilienScout GmbH, LSN]

Index: 2010 = 100



* Abkürzungen siehe Erläuterungen (S. 15)

** zur Definition von gefördertem Mietwohnraum siehe Glossar (S. 16)

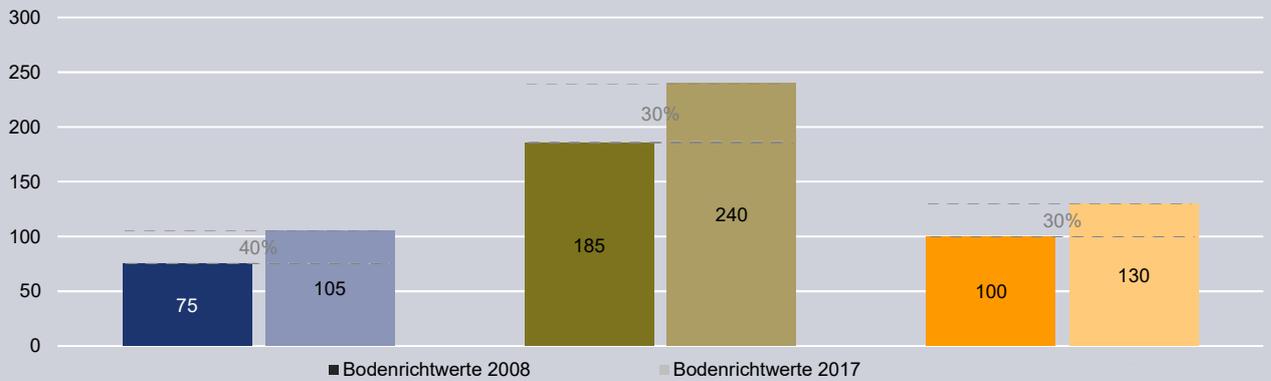
*** Verbraucherpreisindex für Niedersachsen

Wohnbauland

Grundstückspreise

[OGA]

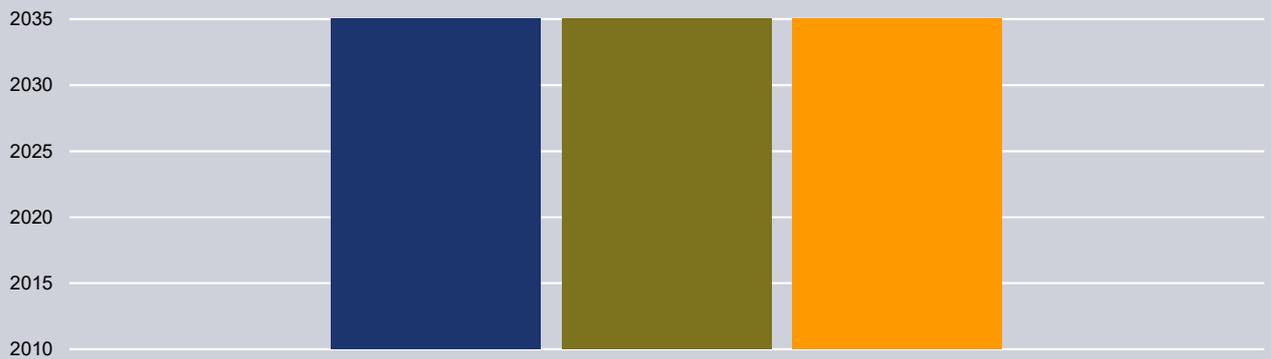
Bodenrichtwerte* für Bauflächen des individuellen Wohnungsbaus in Euro/qm und Veränderung 2008 bis 2017 in Prozent



Reichweite der Baulandreserve insgesamt

[NBank-Prognose 2015 - 2035, Wohnbauland-Umfrage 2018]

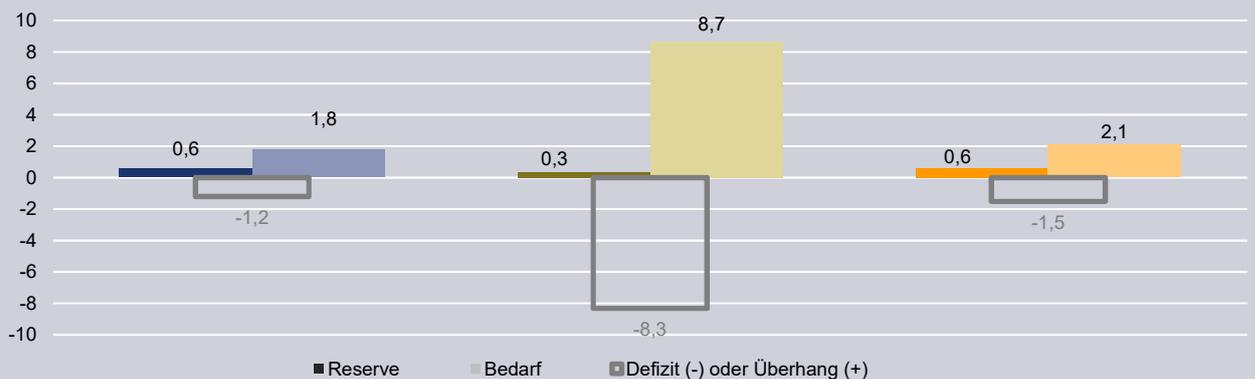
rechnerisch reicht die Baulandreserve** bis zum Jahr ...



Rechnerisches Baulanddefizit bis 2020 für Geschosswohnungen

[NBank-Prognose 2015 - 2035, Wohnbauland-Umfrage 2016]

Bauland für Geschosswohnungen in ha je 10.000 Einwohner



■ Mustergebiet 1

■ Mustergebiet 2

■ Mustergebiet 3

* zur Definition von Bodenrichtwerten siehe Glossar (S. 16)

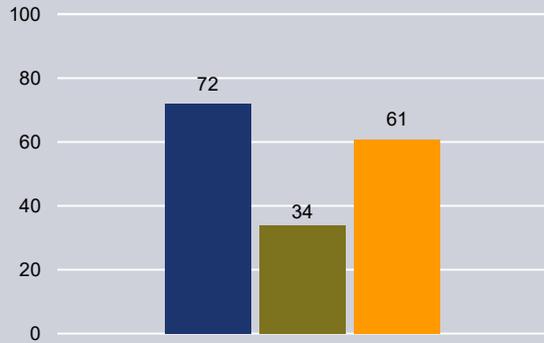
** zur Reichweite der Wohnbaulandreserve siehe Glossar (S. 16)

Wohnungsbestand

Eigenheimquote

[LSN]

Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen Wohnungen insgesamt in Prozent Ende 2017



Verfügbare Wohnfläche

[LSN]

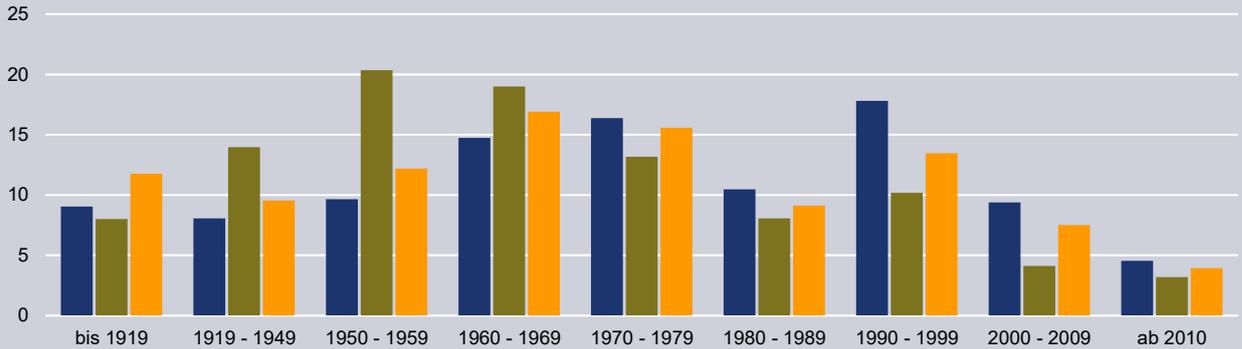
Wohnfläche je Wohnung in qm Ende 2017



Verteilung nach Baualtersklassen

[LSN]

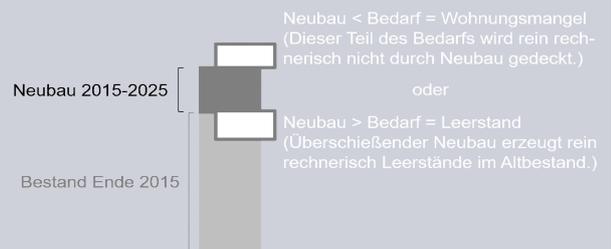
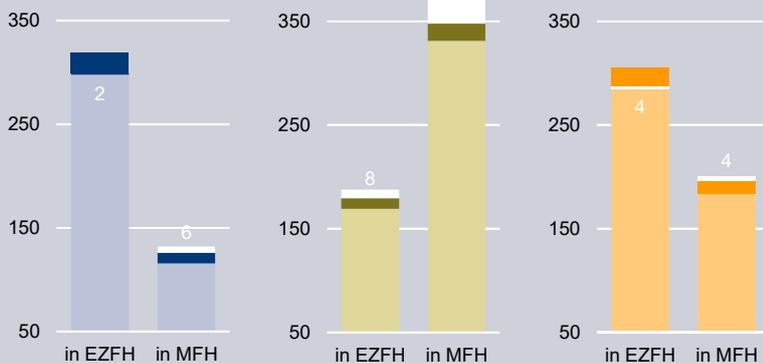
Anteil der Baualtersklasse (...) an allen Wohnungen insgesamt in Prozent Ende 2017 (entspricht einem durchschnittlichen Baualter in Mustergebiet 1 in Höhe von 46 Jahren)



Entspricht der voraussichtliche Neubau dem erwarteten Wohnungsbedarf bis 2025?*

[LSN, NBank-Prognose 2015 -2035]

jeweils: Wohnungen je 1.000 Einwohner



■ Mustergebiet 1 ■ Mustergebiet 2 ■ Mustergebiet 3

* Annahmen: Die Haushaltszahl entwickelt sich gemäß der NBank-Prognose, und jedes Jahr wird wie zuletzt (im Durchschnitt der Jahre 2013-2017) neu gebaut. Entweder entspricht der Neubau dem Bedarf, es besteht ein Wohnungsmangel, oder im Altbestand droht Leerstand.

Wohnungsneubau

Baugenehmigungen insgesamt

genehmigte Wohnungen insgesamt je 1.000 Einwohner*



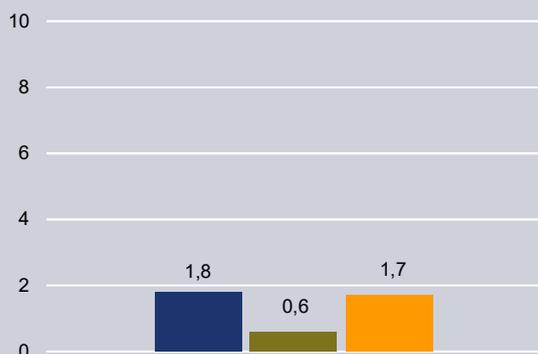
Baufertigstellungen insgesamt

fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner*

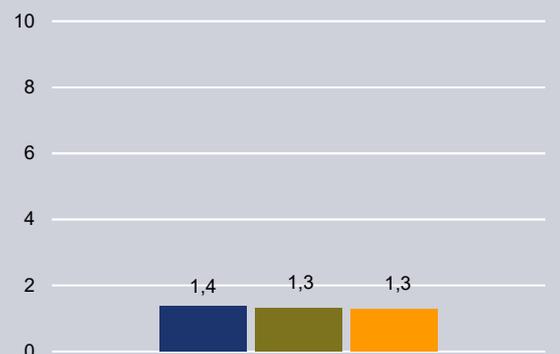


Baufertigstellungen nach Gebäudeart

fertiggestellte Wohnungen in EZFH je 1.000 Einwohner 2017



fertiggestellte Wohnungen in MFH je 1.000 Einwohner 2017

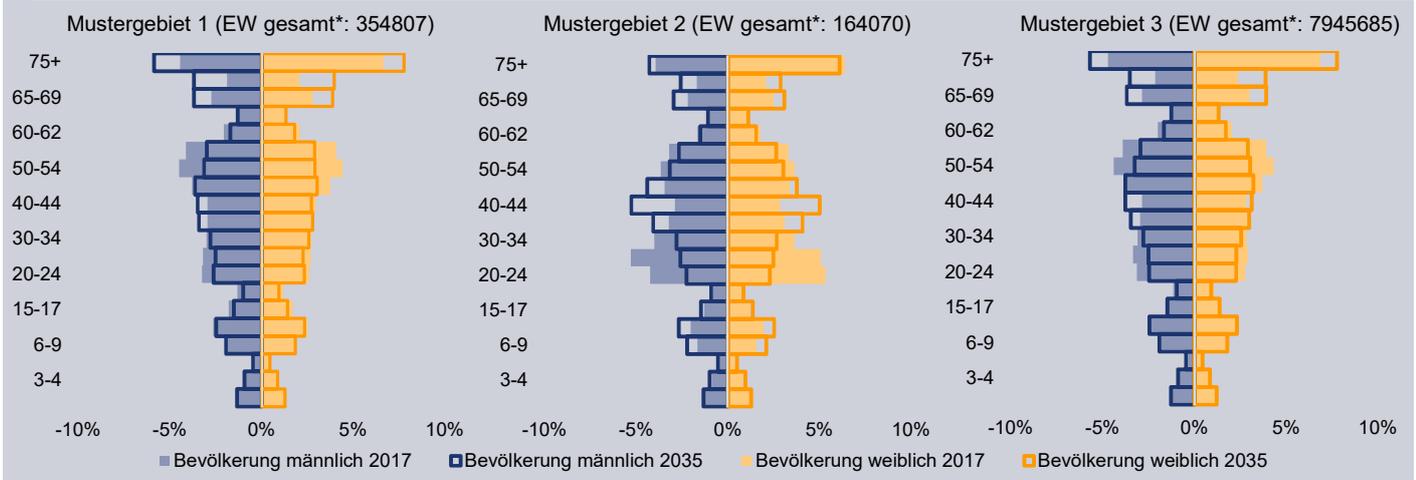


Mustergebiet 1
 Mustergebiet 2
 Mustergebiet 3

Bevölkerung und Haushalte

Bevölkerungsentwicklung

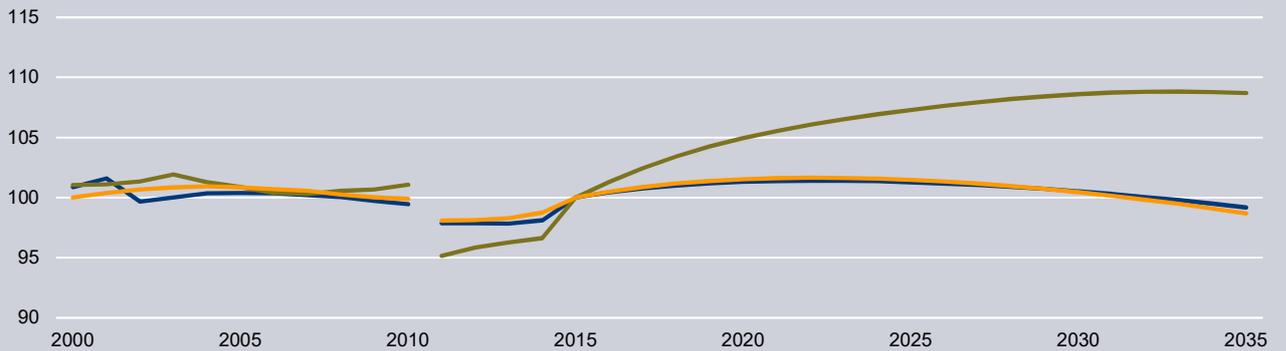
[LSN, NBank-Bevölkerungsprognose 2015 - 2035]



Bevölkerungsentwicklung

[LSN, NBank-Bevölkerungsprognose 2015 - 2035]

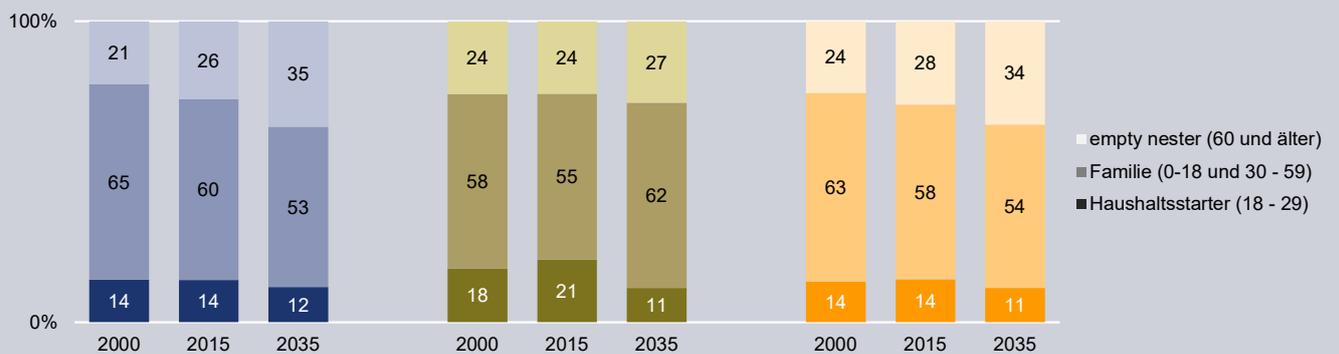
Index: 2015 = 100 (entspricht einer Einwohnerzahl in Mustergebiet 1 in Höhe von 358079)
(Zäsur durch Zensus 2011)



Bevölkerungsstruktur

[LSN, NBank-Bevölkerungsprognose 2015 - 2035]

Anteil Einwohner der Altersgruppe ... an allen Einwohnern in Prozent



■ Mustergebiet 1

■ Mustergebiet 2

■ Mustergebiet 3

* im Jahr 2016

Bevölkerung und Haushalte

Wanderungen

[LSN]

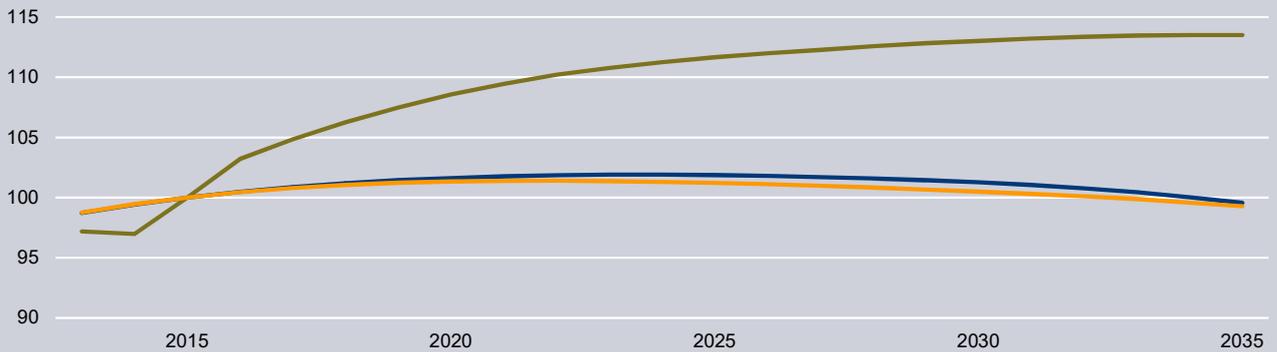
Zuzüge (positiv) und Fortzüge (negativ) je 100 Einwohner (□ = Saldo)



Entwicklung der Haushaltszahl*

[NBank-Haushaltsprognose 2015 - 2035]

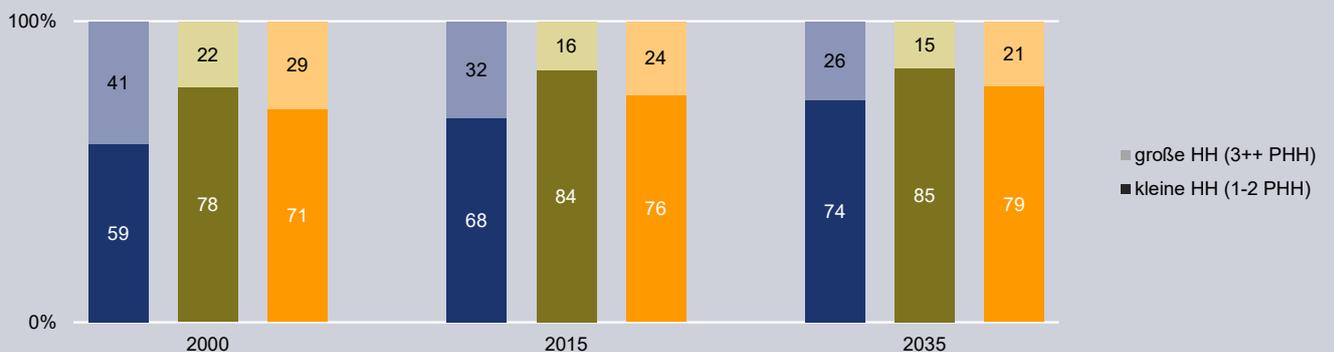
Index: 2015 = 100 (entspricht einer Haushaltszahl in Mustergebiet 1 in Höhe von 44382)



Haushaltsstruktur

[LSN, NBank-Haushaltsprognose 2015 - 2035]

Anteil der kleinen/großen Haushalte an allen Haushalten in Prozent



■ Mustergebiet 1 ■ Mustergebiet 2 ■ Mustergebiet 3

* zur Erhebung der Haushaltszahlen siehe Glossar (S. 16)

Preisdaten

Immobilienkaufpreise (Angebote)

[RegioKontext/ ImmobilienScout GmbH, Deutsche Bundesbank]

Durchschnittliche Kaufpreise für Wohngebäude in Euro je qm

Zinsentwicklung*
in %

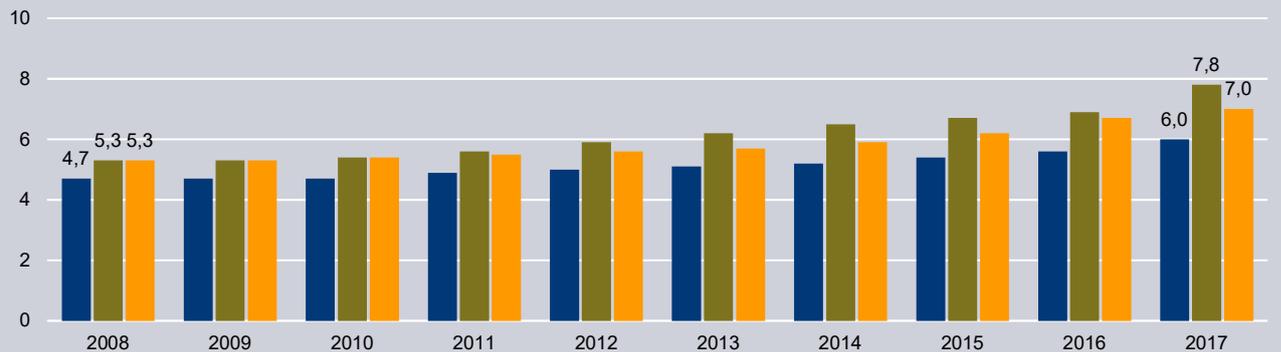


* Effektivzinssätze Banken Deutschland

Mietpreise (Angebote)

[RegioKontext/ ImmobilienScout GmbH]

Durchschnittliche Nettokaltmieten in Mehrfamilienhäusern in Euro je qm



Vergleichsmieten Bestand**

[F&B]

Ortsübliche Vergleichsmiete in Euro je qm***



*** für Landkreise keine Daten vorhanden

■ Mustergebiet 1 ■ Mustergebiet 2 ■ Mustergebiet 3

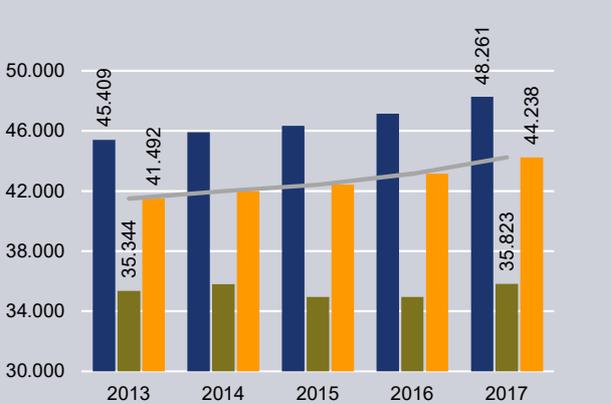
** zur Definition von Vergleichsmieten siehe Glossar (S. 16)

Eigenpotenziale

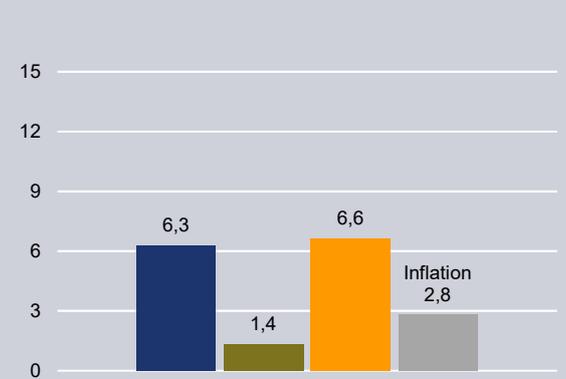
Haushaltskaufkraft

[NBank-Haushaltsprognose 2015 - 2035, GfK GeoMarketing GmbH]

Kaufkraft in Euro je Haushalt



Veränderung von 2013 bis 2017 in Prozent



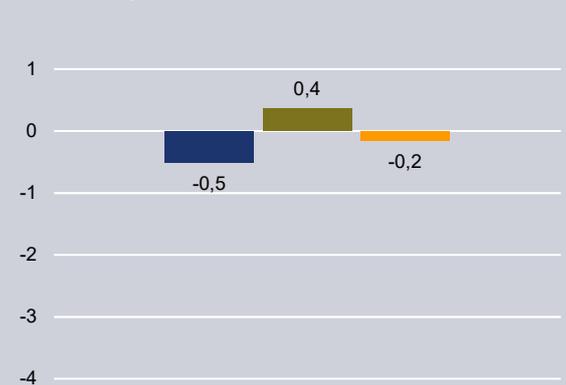
Sozialindikator

[BA Statistik-Service Nordost]

Anteil Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten in Prozent



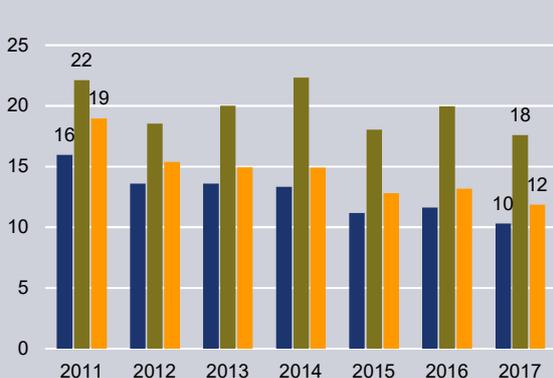
Veränderung von 2013 bis 2017 in Prozentpunkten



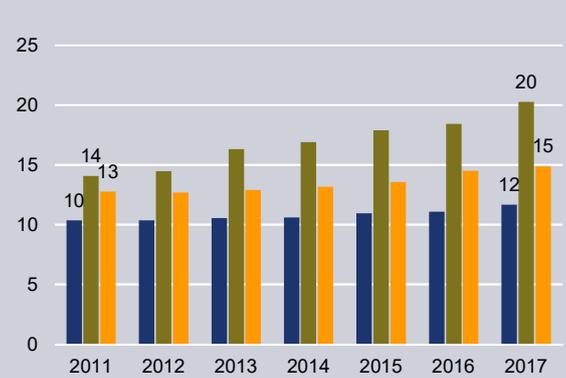
Wohnkostenbelastung*

[GfK GeoMarketing, RegioKontext/ ImmobilienScout GmbH, Deutsche Bundesbank, LSN]

Jährliche Kosten für Wohneigentum als Anteil am Haushaltseinkommen in Prozent



Jährliche Kosten für Mietwohnungen als Anteil am Haushaltseinkommen in Prozent



■ Mustergebiet 1 ■ Mustergebiet 2 ■ Mustergebiet 3

* zur Berechnung der Wohnkostenbelastung siehe Glossar (S. 16)

Arbeitsmarkt

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

[LSN]

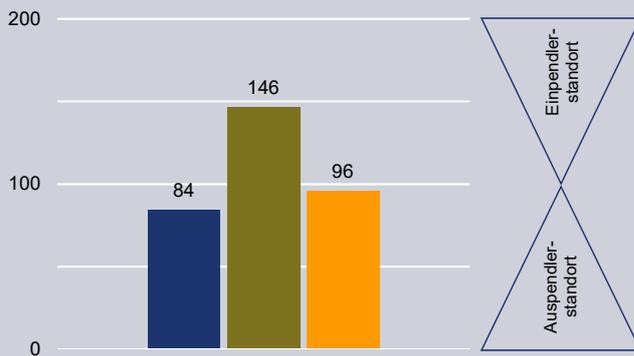
SVB am Arbeitsort; Index: 2010 = 100 (entspricht einer Beschäftigtenzahl in Mustergebiet 1 in Höhe von 100153)



Arbeitsplatz und Arbeitskraft

[LSN]

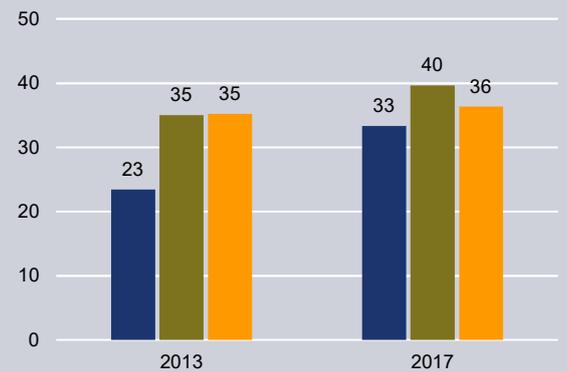
Einpendlerstandort > 100 > Auspendlerstandort*
(SVB am Arbeitsort / SVB am Wohnort x 100 am 30.06.2017)



Langzeitarbeitslose

[BA Statistik-Service Nordost]

Anteil an allen Arbeitslosen in Prozent im Jahresdurchschnitt



Arbeitslose

[BA-Statistik-Service Nordost]

Index: 2010 = 100 (entspricht einer Arbeitslosenzahl in Mustergebiet 1 in Höhe von 9459)



■ Mustergebiet 1
 ■ Mustergebiet 2
 ■ Mustergebiet 3

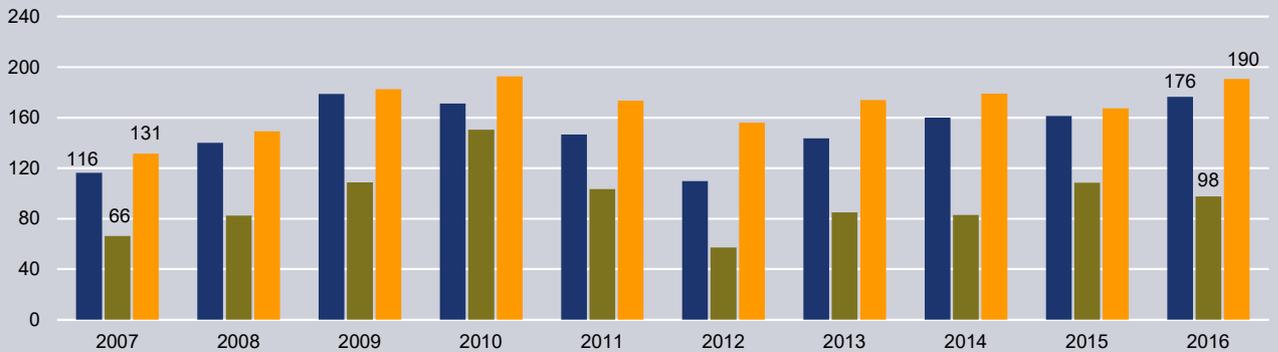
* zum Ein- und Auspendlerstandort siehe Glossar (S. 16)

** BA Statistik-Service Nordost

Kommunale Finanzlage

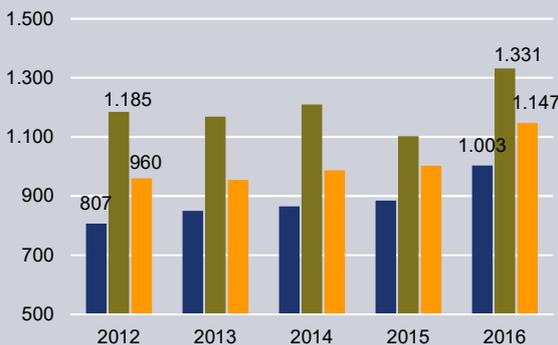
Öffentliche Baumaßnahmen

Investitionen in Euro je Einwohner*

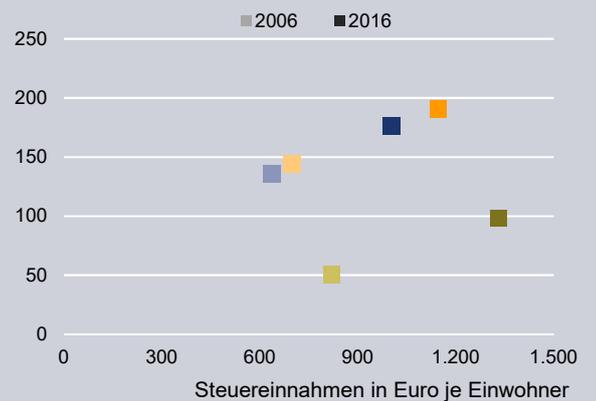


Öffentliche Steuereinnahmen und Investitionen für Baumaßnahmen

Netto-Steuereinnahmen in Euro je Einwohner*

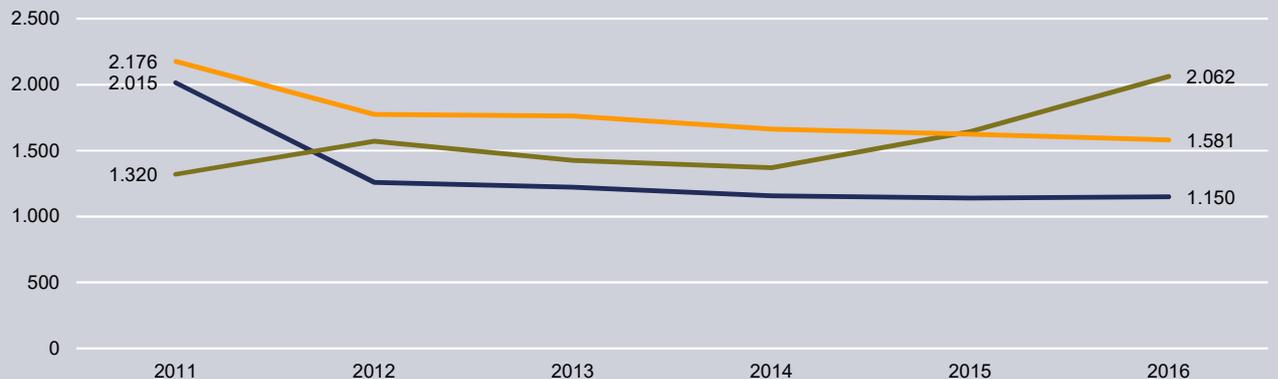


Investitionen in Euro je Einwohner*



Kommunaler Kernhaushalt

Verschuldung in Euro je Einwohner



■ Mustergebiet 1
 ■ Mustergebiet 2
 ■ Mustergebiet 3

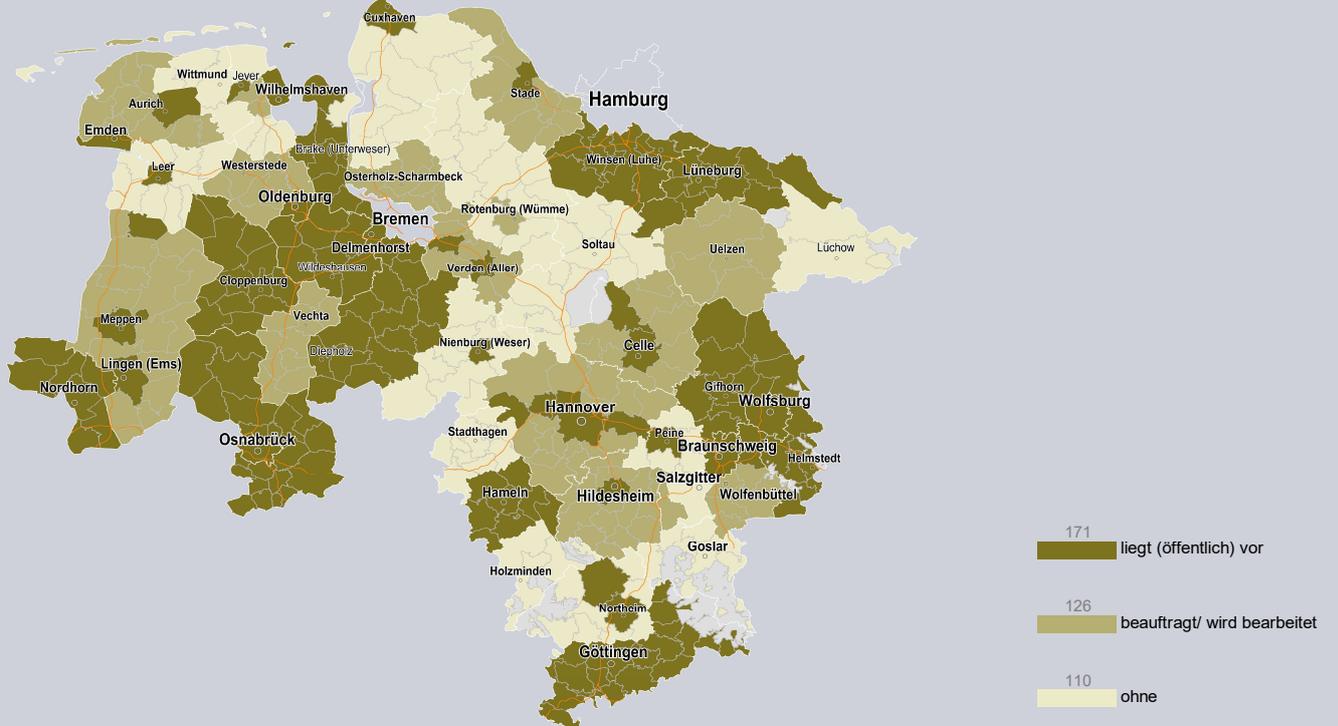
* zur Abgrenzung des Begriffes "öffentlich" siehe Glossar (S. 16)
 Datenbasis (gesamte Seite): LSN

Karten

Überblick zu den Wohnraumversorgungskonzepten in Niedersachsen

[NBank, GfK GeoMarketing GmbH]

Wohnraumversorgungskonzepte - Stand März 2018

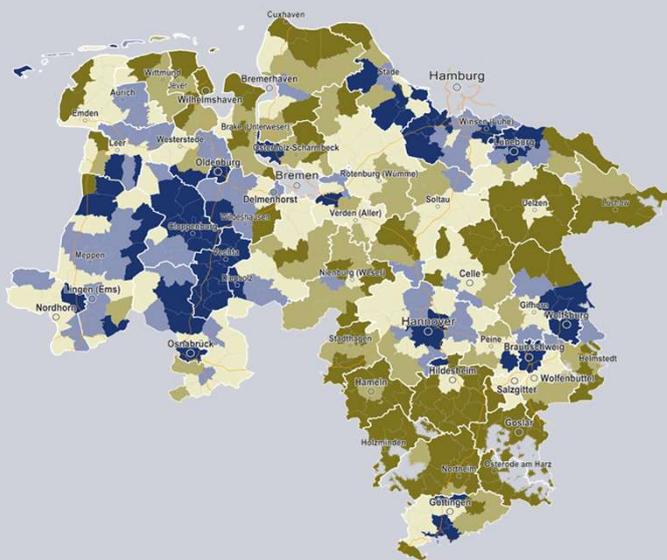


Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

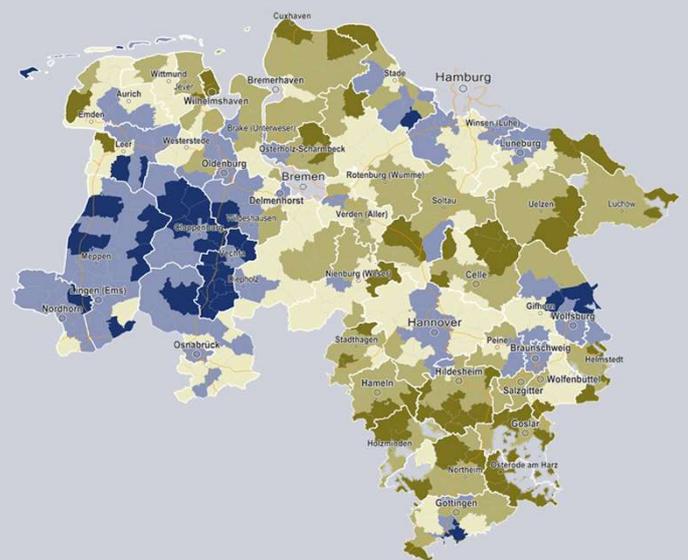
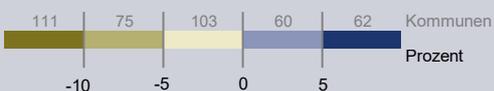
[NBank-Prognose 2015 - 2035, GfK GeoMarketing GmbH]

Bevölkerungsentwicklung von 2015 bis 2035 in Prozent

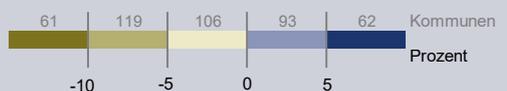
Haushaltsentwicklung von 2015 bis 2035 in Prozent



Niedersachsen: -4,5



Niedersachsen: 1,5



Erläuterungen

Regionale und sektorale Unterschiede

Die niedersächsischen Wohnungsmärkte differenzieren regional und sektoral immer weiter aus. Die unterschiedlichen Entwicklungen sind eng mit dem Wirtschaftswachstum und dem Arbeitsplatzangebot verbunden. Die Bandbreite reicht von schrumpfenden Regionen mit rückläufiger Wirtschaftskraft, Arbeitsplatzverlusten, Abwanderungen und hohen Leerstandsrisiken bis hin zu Wachstumsregionen, die aufgrund steigender Wirtschaftskraft und einer wachsenden Zahl an Arbeitsplätzen Einwohner aus dem In- und Ausland anziehen. Darüber hinaus ziehen unterschiedliche Lebensstile bzw. Milieuzugehörigkeiten spezielle Nachfragerwünsche nach sich.

Aufbau und Struktur der Kommunalprofile

Das Format der Kommunalprofile ermöglicht den Vergleich dreier Gebietseinheiten in Niedersachsen. Die Auswertungen bilden in graphischen Zeitreihenanalysen die wichtigsten wohnungsmarktrelevanten Indikatoren zu Wohnbauland, Wohnungsbestand und Neubautätigkeit sowie zu Bevölkerung, Haushalten und individueller Wirtschaftskraft ab.

Abkürzungen

BA = Arbeitsagentur
CIMA = CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH
EFH = Einfamilienhäuser
EW = Einwohner
EZFH = Ein- und Zweifamilienhäuser
F+B = Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH
HH = Haushalte
LK = Landkreis
LSN = Landesamt für Statistik Niedersachsen
MFH = Mehrfamilienhäuser
OGA = Oberer Gutachterausschuss Niedersachsen
PHH = Personen Haushalte
qm = Quadratmeter
SVB = Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
WE = Wohneinheiten
ZFH = Zweifamilienhäuser

Glossar

Abgrenzung öffentlicher Investitionen

Die Daten der öffentlichen Investitionen und Steuereinnahmen beziehen sich auf den öffentlichen Gesamthaushalt (Kern- und Extrahaushalte) und bilden die sonstigen öffentlichen Fonds, Einrichtungen und Unternehmen nicht ab. Da der Investitionsbegriff im Rahmen der Umstellung von der Kameralistik auf die Doppik zwischen 2006 und 2011 im Sinne der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung verengt wurde, sind in diesem Zeitraum die Investitionen für öffentliche Baumaßnahmen tendenziell rückläufig.

Bodenrichtwerte

Die Bodenrichtwerte werden auf Grundlage der amtlichen Kaufpreissammlung von Grundstücken ermittelt und geben die durchschnittlichen Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands wider.

Wohnkostenbelastung

Die Wohnkostenbelastung zeigt den durchschnittlichen Anteil der jährlichen Haushaltskaufkraft, der für Mietwohnraum bzw. Wohneigentum aufgewendet werden muss. Die Kosten für Mietwohnungen bzw. Wohneigentum berechnen sich aus den durchschnittlichen Jahres-Nettokalmmieten und Wohnflächen bzw. Kaufpreisen und Wohnflächen der jeweiligen Region. Für Wohneigentum wird zudem eine 30-jährige Nutzungsdauer angenommen, innerhalb derer die Restschuld jährlich zu 1,5 % getilgt wird. Die Restschuld entspricht nach 30 Jahren dem Restwert (Annahme). Weiterhin fließen die aktuellen Zinssätze der Bundesbank für Wohnungsbaukredite (5-10 Jahre) in die Berechnung ein.

Haushaltszahlen

Die Haushaltszahlen basieren sämtlich auf dem verwendeten Prognosemodell. Diesem liegen sowohl Mikrozensuszahlen als auch Zahlen des Zensus 2011 zugrunde. Erstere bestimmen das Niveau, letztere die Verteilung der Haushalte. Da der Mikrozensus auf den Haushaltsbegriff "zusammen wirtschaften" abstellt, fallen die Werte höher als im Zensus 2011, der Menschen, die "zusammen wohnen" in einem Haushalt zählt. Ein Abgleich zwischen aktuellem Wohnungsbestand und modellierten Haushaltszahlen ist daher nicht möglich. Ziel der Haushaltsprognose ist, den zukünftigen Wohnungsbedarf abzuschätzen.

Ein- und Auspendlerstandort

Von einem 'Einpendlerstandort' ist die Rede, wenn die Zahl der Einpendler die der Auspendler übersteigt. Bei einem Einpendlerstandort ist der Quotient aus Beschäftigten am Arbeitsort und Beschäftigten am Wohnort dementsprechend größer als 1, respektive 100. Mit anderen Worten, ist die Zahl der vorhandenen Arbeitsplätze höher als das potentielle Arbeitskräfteangebot des Standortes.

Reichweite der Wohnbaulandreserve

Wenn sich die Haushaltszahl wie prognostiziert entwickelt und alle neuen Haushalte neues Bauland benötigen, reicht die Baulandreserve bis zum Jahr X. Die Prognosewerte entstammen der NBank-Haushaltsprognose. Die Werte der Baulandreserve stammen aus der Baulandumfrage 2016 (die alle zwei Jahre durchgeführt wird) und beziehen sich damit auf den 31.12.2014.

Geförderter Mietwohnraum

Zum öffentlich geförderten Mietwohnraum zählen Wohnungen, die einer Belegungsbedingung bzw. einer Mietbindung nach dem Niedersächsischen Wohnraumfördergesetz (NWoFG) unterliegen. Vermieter dürfen diese Wohnungen nur an Menschen mit definierten niedrigen Einkommen vermieten, und die Miete darf die gesetzlich festgesetzten Höchstbeträge nicht überschreiten.

Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete bildet sich aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Im Gegensatz zu den Immobilien- und Mietpreisen, die ebenfalls auf S. 10 dargestellt werden, bezieht sich die Vergleichsmiete nicht auf das Angebot an Wohnungen und Immobilieninseraten, sondern auf den bestehenden Mietverhältnisse.

Wohnungsmarktbeobachtung in Niedersachsen

Themenhefte und weiterführende Informationen

- Heft 1 Wohnungsmarktbeobachtung 1997
- Heft 2 Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010
(*Bearbeitung: Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung – ies*)
- Heft 3 Wohnungsmarktbeobachtung 1998
- Heft 4 Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010 – Perspektiven am Ende der 90er Jahre (*Bearbeitung: ies*)
- Heft 5 Wohnungsmarktbeobachtung 1999
- Heft 6 Wohnungsmarktbeobachtung 2000
- Heft 7 Wohnungsprognose 2015 (*Bearbeitung: ies*)
- Heft 8 Wohnungsmarktbeobachtung 2001
- Heft 9 Wohnungsmärkte regional analysiert 2002
- Heft 10 Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2007/2015 (*Bearbeitung: ies*)
- Heft 11 Wohnungsmärkte regional analysiert 2003
- Heft 12 Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2010/2015 (*Bearbeitung: ies*)
- Heft 13 Wohnungsmärkte regional analysiert 2004
- Heft 14 Wohnungsprognose 2010/2015 – Perspektiven der Wohnungsnachfrage (*Bearbeitung: ies*)
- Heft 15 Wohnungsmärkte regional analysiert 2005
- Heft 16 Wohnungsmarktbeobachtung 2006 –
Aktuelle Marktlage und Perspektiven 2020
- Heft 17 Wohnungsmarktbeobachtung 2007 –
Aktuelle Marktlage, Spezial: Zurück in die Städte?
- Heft 18 Wohnungsmarktbeobachtung 2008 –
Aktuelle Marktlage und Perspektiven 2025
- Heft 19 Wohnungsmarktbeobachtung 2009 –
Aktuelle Marktlage, Spezial: Strukturen und Qualitäten im Wohnungsbestand
- Heft 20 Wohnungsmarktbeobachtung 2010/11 –
Integrierte Entwicklung von Wohnstandorten und Regionen – Perspektive 2030
- Heft 21 Wohnungsmarktbeobachtung 2012/13 –
Investieren in zukunftssichere Bestände
- Heft 22 Wohnungsmarktbeobachtung 2014/15 –
Generationengerechtes Wohnen in Niedersachsen – Perspektive 2035
- Heft 23 Wohnungsmarktbeobachtung 2016/17 –
Bezahlbares Wohnen für alle – Perspektive 2035

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

Das Portal www.wohnungsmarktbeobachtung.de zielt darauf ab, den Erfahrungsaustausch und den Wissenstransfer unter Wohnungsmarktbeobachtern zu fördern, die Weiterentwicklung der Marktbeobachtung inhaltlich und methodisch zu unterstützen sowie die interessierte Fachöffentlichkeit zu informieren. Das Portal gliedert sich in die drei Bereiche "Bundesarbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung (Bund und Länder)", "Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung" und "Regionale Wohnungsmarktbeobachtung".

NBank

Günther-Wagner-Allee 12 – 16 _ 30177 Hannover

Telefon 0511.30031-0 _ Telefax 0511.30031-300

info@nbank.de _ www.nbank.de

Die NBank ist die Investitions- und
Förderbank des Landes Niedersachsen



Niedersachsen