

Kommunalprofil für K1, K2 und K3

WOHNRAUM

NBank

Wir fördern Niedersachsen



Herausgeber

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

Telefon 0511.30031-0 _ Telefax 0511.30031-300

info@nbank.de _ www.nbank.de

Kontakt

Robert Koschitzki

0511. 30031-798

robert.koschitzki@nbank.de

Hannover, März 2011

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

Eine Verwertung des Werkes außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts ist ohne unsere 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.

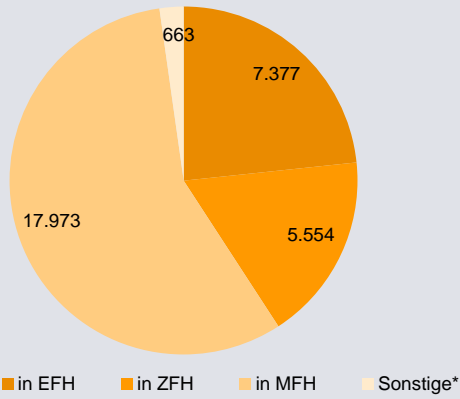


Niedersachsen

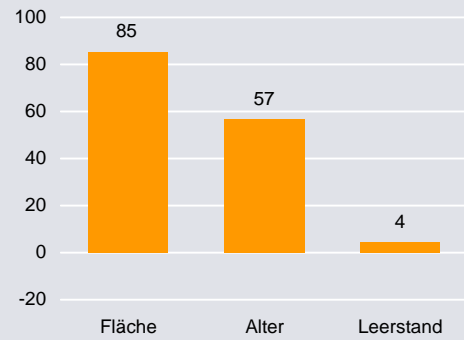
Überblick

Wohnungsbestand 2009

Wohnungen

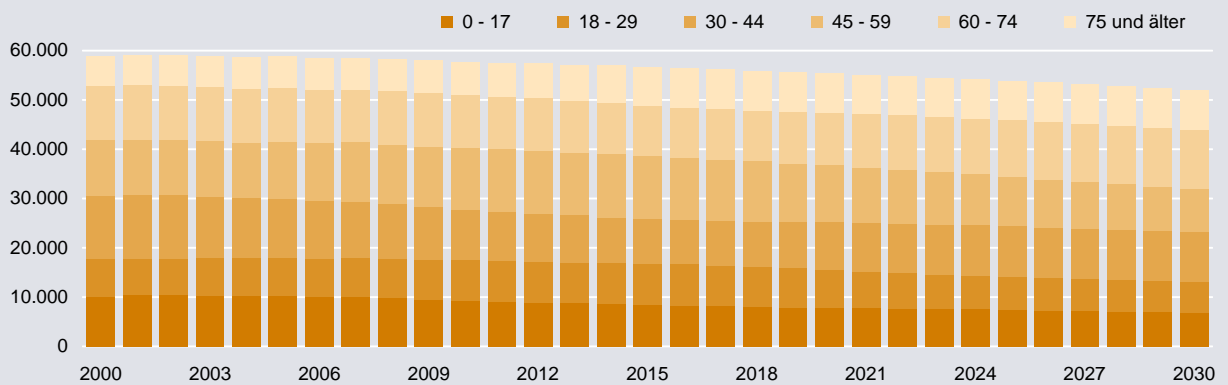


Fläche je Wohnung in qm, Baualter in Jahren, Leerstandsrisiko 2030 (Anteil am Gesamtwohnungsbestand in %)



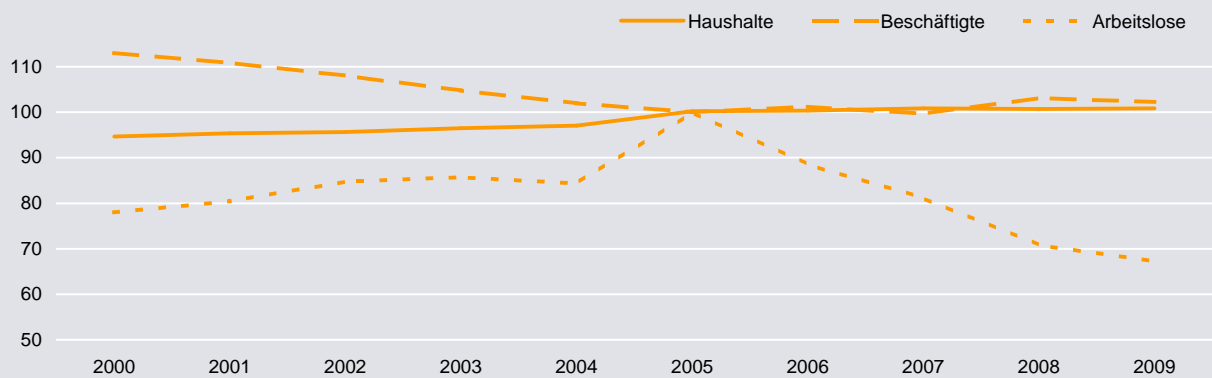
Bevölkerung

Einwohner nach Altersgruppen



Haushalte, Beschäftigte, Arbeitslose

Index: 2005 = 100 (entspricht 32000 Haushalten, 22977 Beschäftigten und 4305 Arbeitslosen)



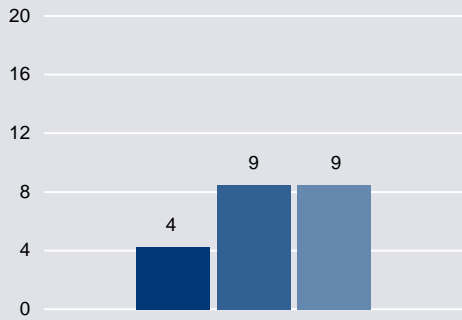
* in Nichtwohngebäuden und Wohnheimen

Quellen: LSKN, NIW, BA Statistik-Service Nordost

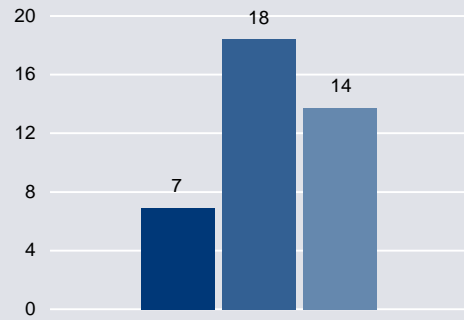
Wohnbauland

Wohnbaulandreserve

Reservedichte Ende 2009 in ha je 10.000 Einwohner

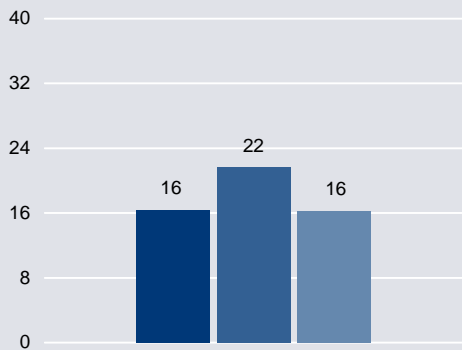


Reservedichte Ende 2009 in WE je 1.000 Einwohner



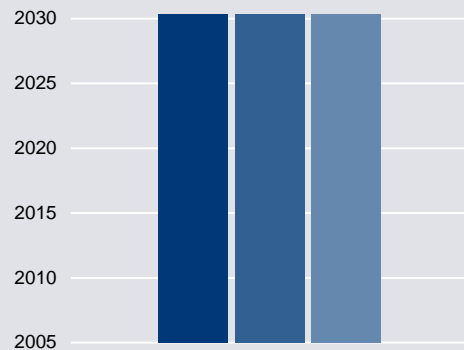
Bebauungsdichte

geplante Bebauungsdichte Ende 2009 in WE je ha



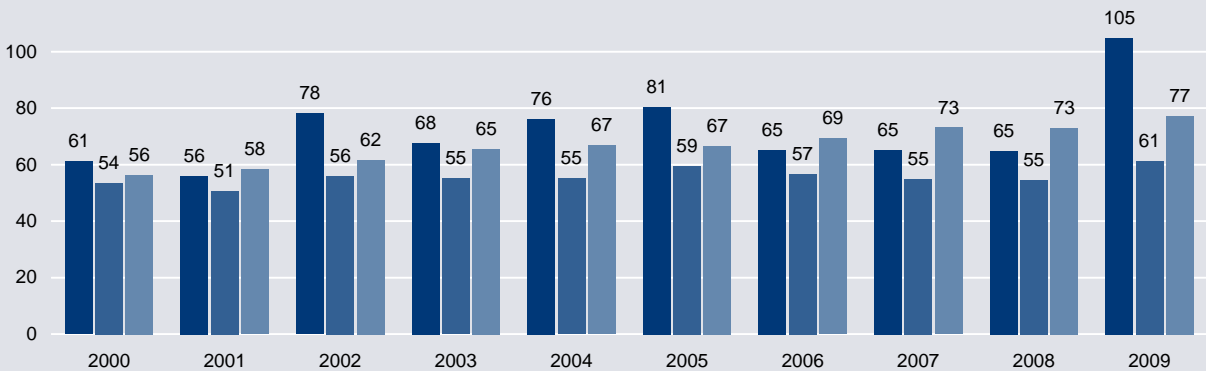
Reichweite der Baulandreserve

rechnerisch reicht die Baulandreserve bis zum Jahr ...



Grundstückspreise

Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus (mittlere Lage) in Euro je qm bzw. Kaufpreise für baureifes Land in Euro je qm (Landkreise, kreisfreie Städte und Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern)

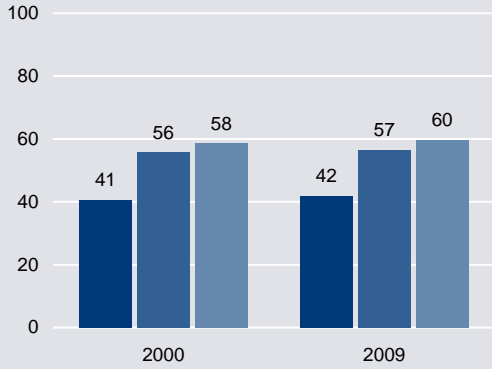


K1
 K2
 K3

Wohnungsbestand

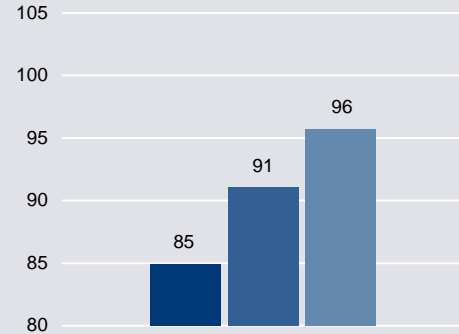
Eigenheimquote

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



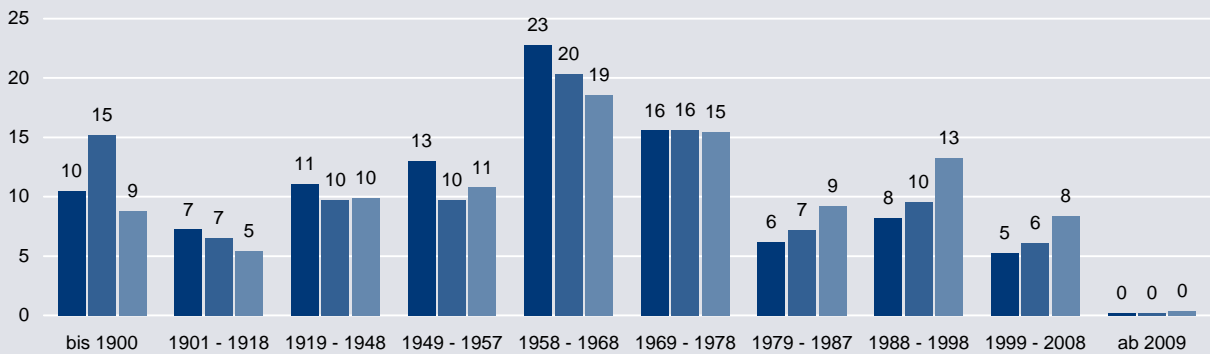
Wohnungsgröße

Wohnfläche je Wohnung Ende 2009 in qm



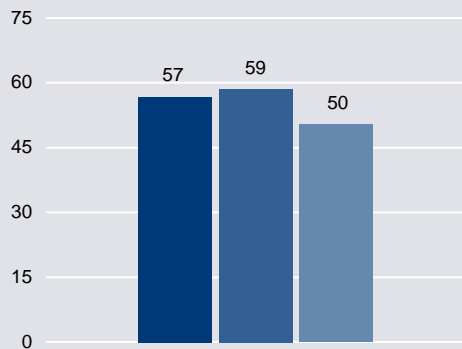
Verteilung nach Baualterklassen

Anteil Wohnungen der Baualterklasse ... an allen Wohnungen insgesamt in Prozent



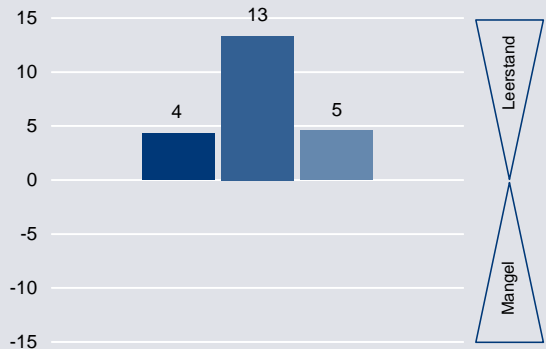
Baualter

durchschnittliches Baualter Ende 2009 in Jahren



Leerstandsrisiko 2030

Leerstandsrisiko > 0 > drohender Wohnungsmangel (geschätzter Anteil am Wohnungsbestand 2030 in Prozent)



K1

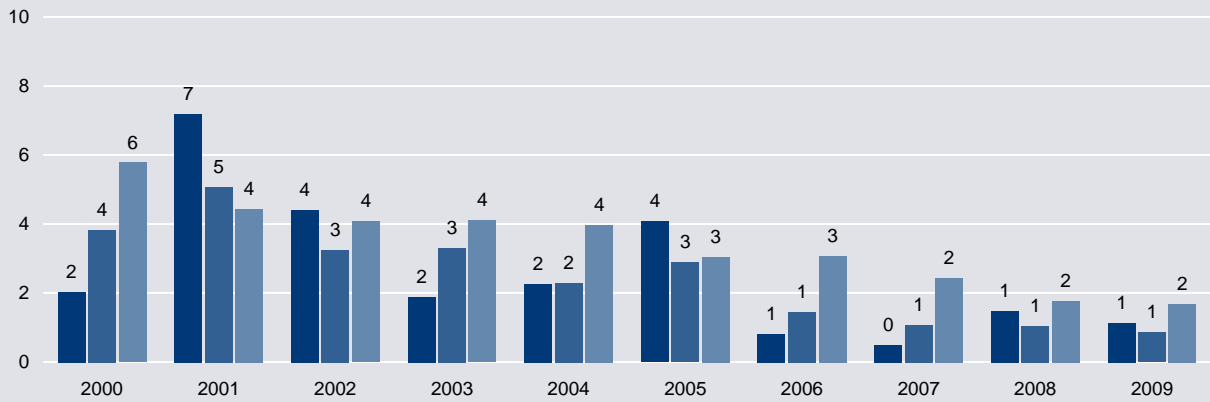
K2

K3

Wohnungsneubau

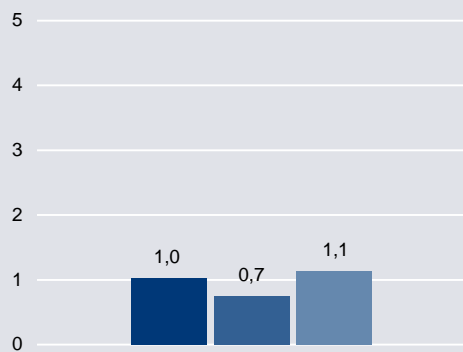
Baufertigstellungen insgesamt

fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner

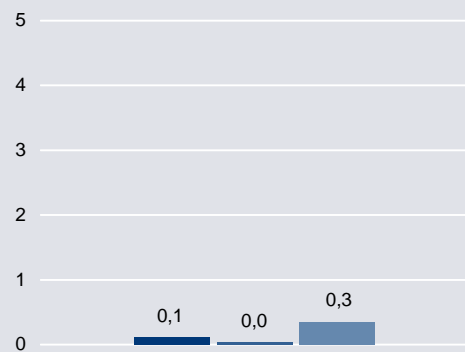


Baufertigstellungen nach Gebäudeart

fertiggestellte Wohnungen in EZFH je 1.000 Einwohner 2009

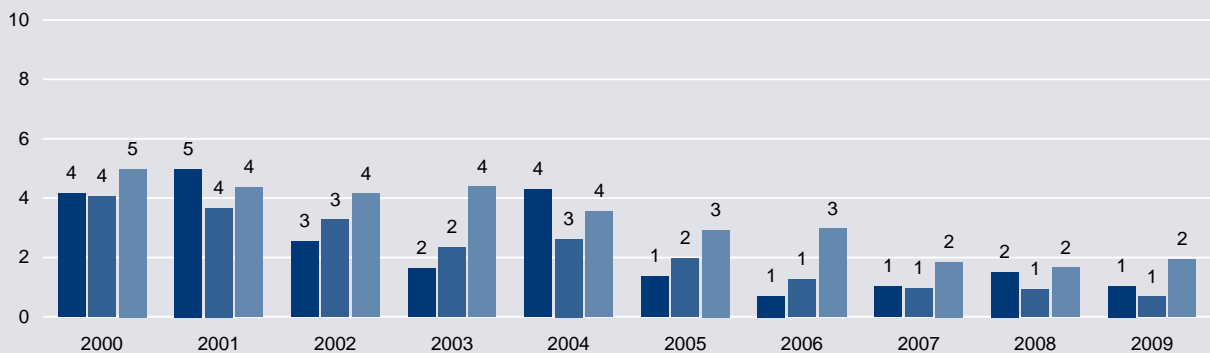


fertiggestellte Wohnungen in MFH je 1.000 Einwohner 2009



Baugenehmigungen insgesamt

genehmigte Wohnungen insgesamt je 1.000 Einwohner



K1

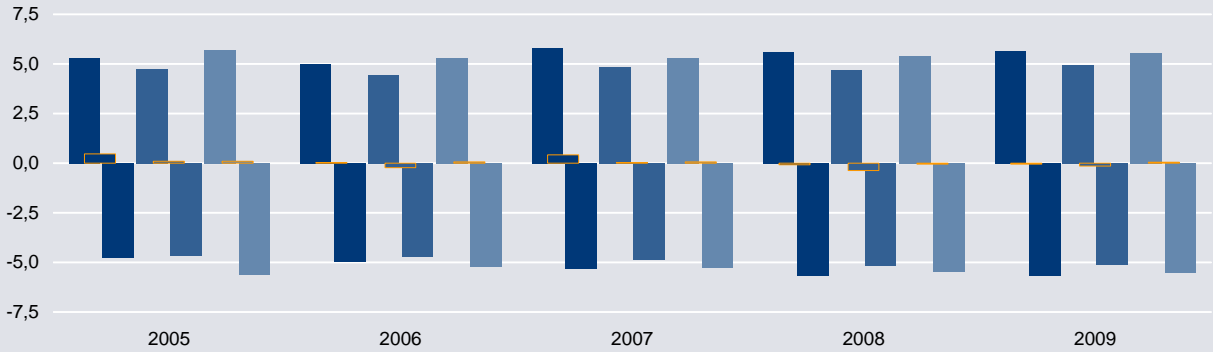
K2

K3

Bevölkerung

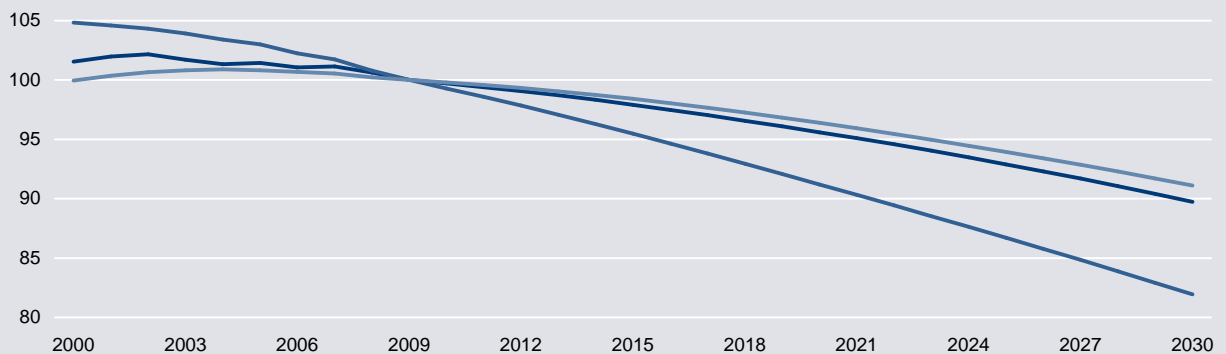
Wanderungen

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



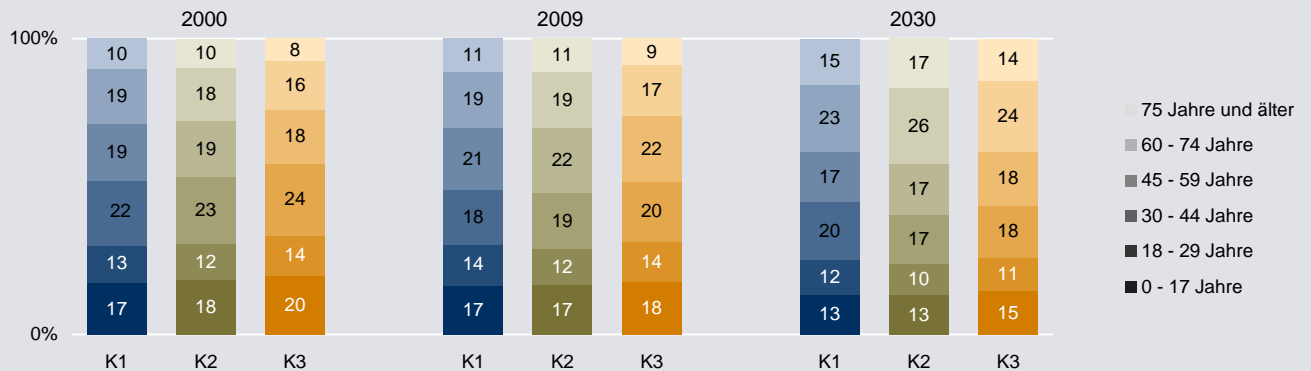
Bevölkerungsentwicklung

Index: 2009 = 100 (entspricht einer Einwohnerzahl in K1 in Höhe von 57906)



Bevölkerungsstruktur

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



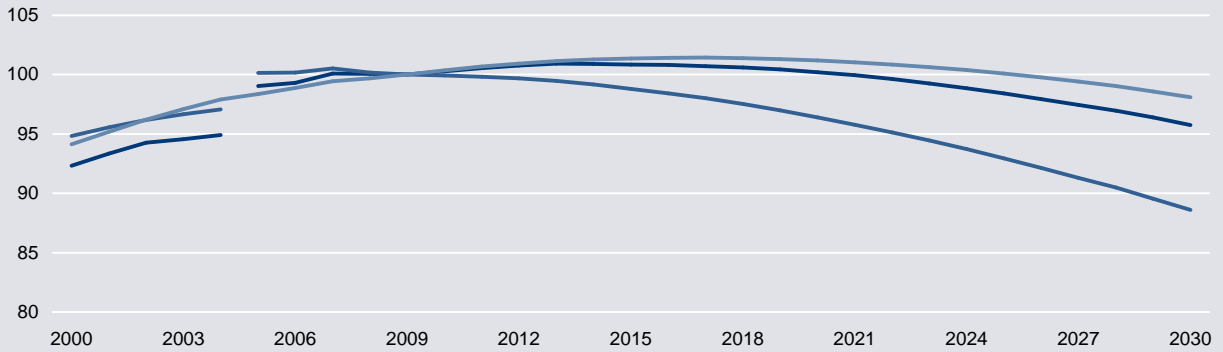
Legend: K1 (dark blue), K2 (medium blue), K3 (light blue)

Haushalte

Entwicklung der Haushaltszahl*

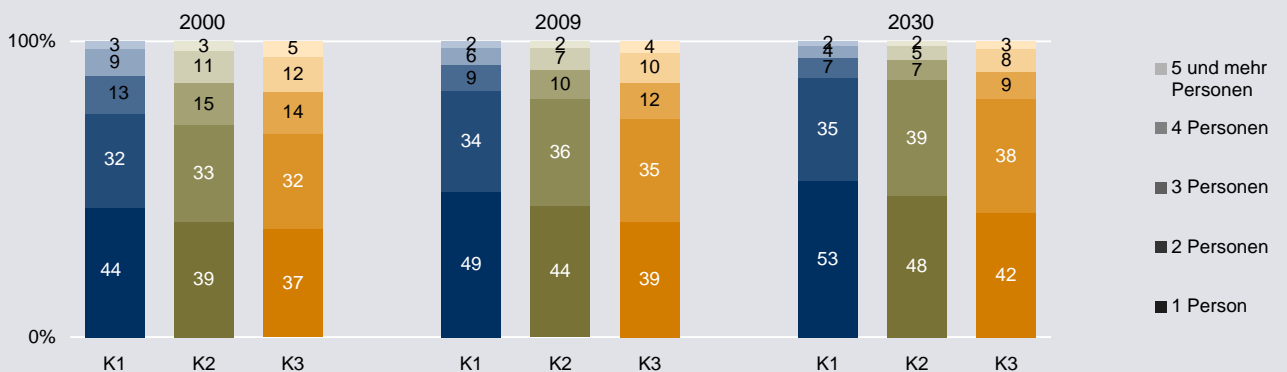
Index: 2009 = 100 (entspricht einer Haushaltszahl in K1 in Höhe von 32311)

* neue Datengrundlage (in tieferer regionaler Gliederung) zur Generierung der Haushaltszahlen ab 2005



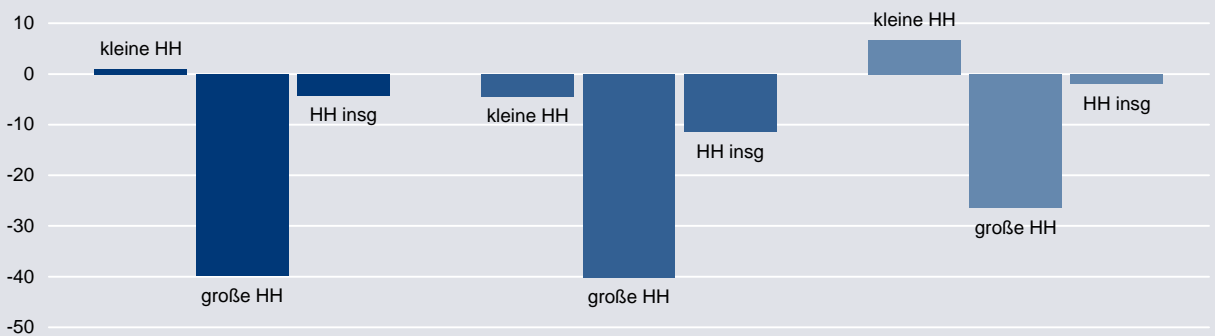
Haushaltsstruktur

Anteil Haushalte mit ... an allen Haushalten in Prozent



Zukünftige Entwicklung der Haushaltszahl nach Haushaltsgröße

Veränderung von 2009 bis 2030 in Prozent

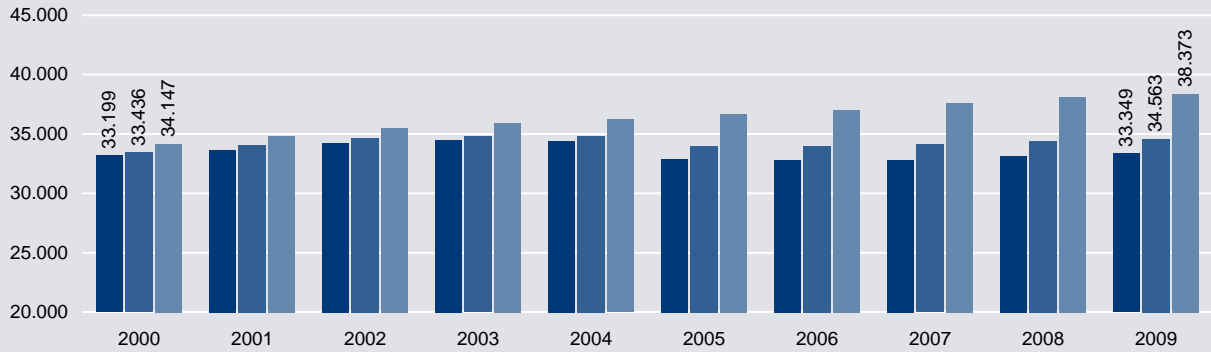


Legend: K1 (dark blue), K2 (medium blue), K3 (light blue)

Eigenpotenziale

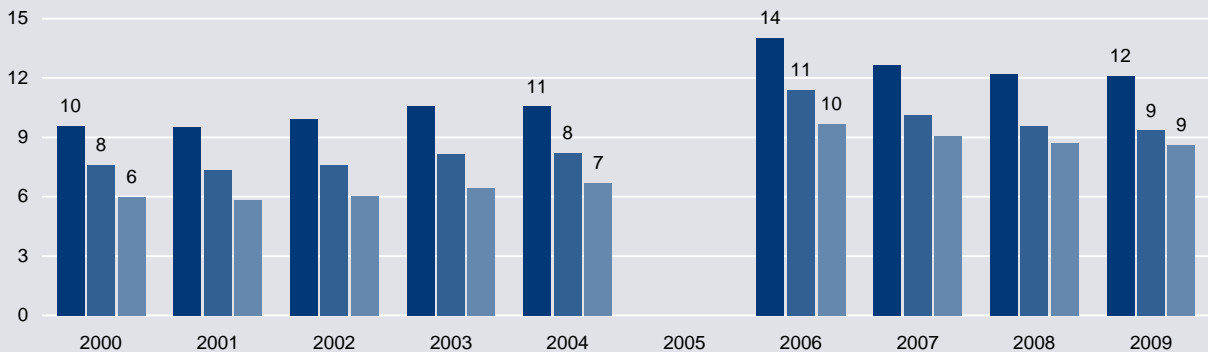
Haushaltskaufkraft

Kaufkraft in Euro je Haushalt



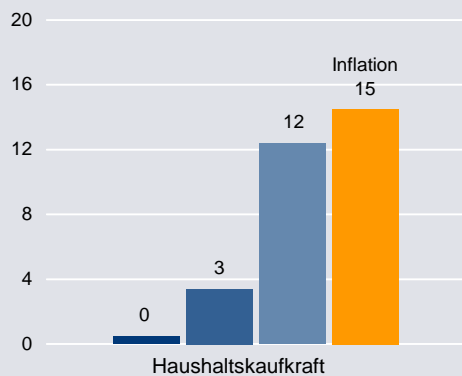
Sozialindikator

Anteil Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten in Prozent (ab 2006)
(bis 2004: Anteil Transferleistungsempfänger an allen Einwohnern in Prozent)



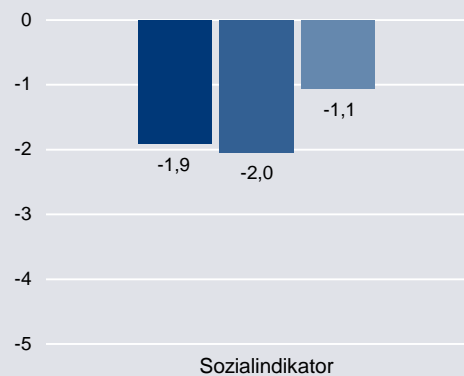
Entwicklung der Kaufkraft

Veränderung von 2000 bis 2009 in Prozent



Entwicklung des Sozialindikators

Veränderung von 2006 bis 2009 in Prozentpunkten



K1
 K2
 K3

Arbeitsmarkt

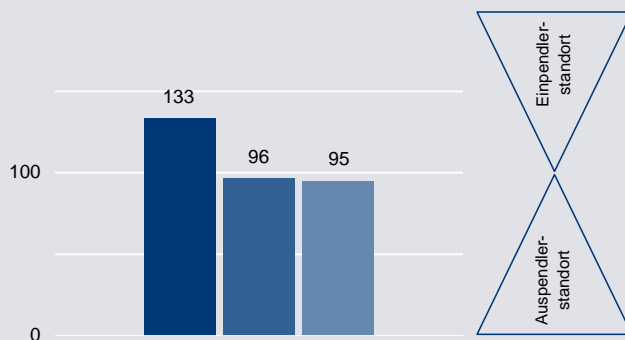
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

SVB am Arbeitsort; Index: 2005 = 100 (entspricht einer Beschäftigtenzahl in K1 in Höhe von 23258)



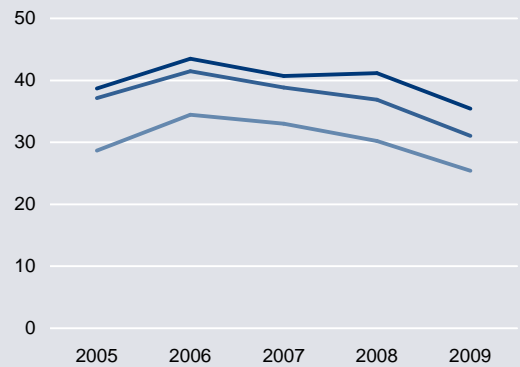
Pendlerbezogene Arbeitsplatzausstattung

Einpendlerstandort > 100 > Auspendlerstandort
(SVB am Arbeitsort / SVB am Wohnort x 100 am 30.06.2009)



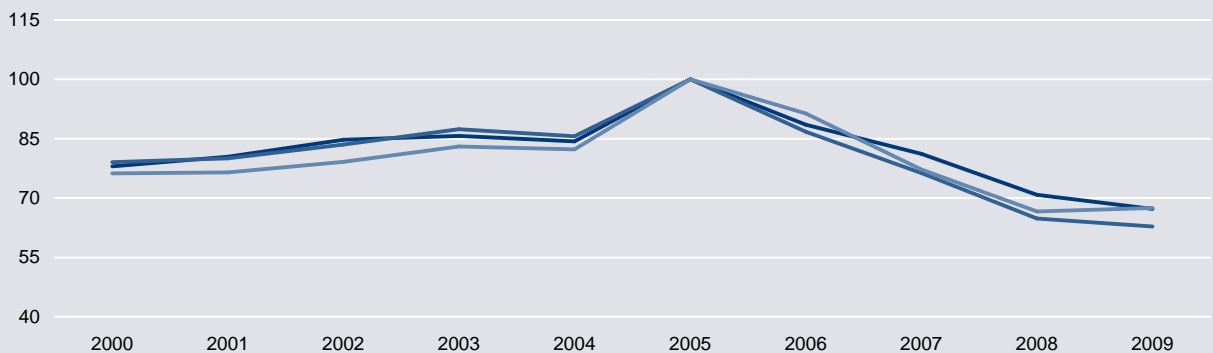
Langzeitarbeitslose

Anteil 2009 an allen Arbeitslosen in Prozent
(nur nicht optierende Kommunen)



Arbeitslose

Index: 2005 = 100 (entspricht einer Arbeitslosenzahl in K1 in Höhe von 4305)



Legend: K1 (dark blue), K2 (medium blue), K3 (light blue)

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 wohnungsmarkt-relevanten Indikatoren zu Wohnbauland, Wohnungsbestand und Neubautätigkeit sowie zu Bevölkerung, Haushalten und individueller Wirtschaftskraft ab.

Glossar

— Reservedichte

Baulandreserven (in ha oder als mögliche Wohneinheiten auf den ausgewiesenen Flächen) je 1.000 Einwohner

— Reichweite der Wohnbaulandreserve

Wenn sich die Haushaltszahl wie prognostiziert entwickelt und alle neuen Haushalte neues Bauland benötigen, reicht die Baulandreserve bis zum Jahr X.

— Leerstandsrisiko 2030

Wenn sich die Haushaltszahl wie prognostiziert entwickelt und jedes Jahr wie zuletzt (in 2009) gebaut wird, besteht 2030 entweder eine Deckungslücke bzw. ein Wohnungsmangel (Haushaltszahl > Wohnungszahl) oder eine Überdeckung bzw. ein Leerstand (Wohnungszahl > Haushaltszahl).

— Pendlerbezogene Arbeitsplatzausstattung

Von einem 'Einpendlerstandort' ist die Rede, wenn die Zahl der Einpendler die der Auspendler übersteigt. Dann ist auch der Quotient aus Beschäftigten am Arbeitsort und Beschäftigten am Wohnort größer als eins.

Abkürzungen

BA = Arbeitsagentur
EZFH = Ein- und Zweifamilienhäuser
ha = Hektar
HH = Haushalte
LSKN = Landesbetrieb für Statistik
und Kommunikationstechnologie

MFH = Mehrfamilienhäuser
NIW = Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung
qm = Quadratmeter
SVB = Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
WE = Wohneinheiten

Wohnungsmarktbeobachtung in Niedersachsen

Themenhefte und weiterführende Informationen

Heft 1	Wohnungsmarktbeobachtung 1997
Heft 2	Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010 (<i>Bearbeitung: Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung – ies</i>)
Heft 3	Wohnungsmarktbeobachtung 1998
Heft 4	Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010 – Perspektiven am Ende der 90er Jahre (<i>Bearbeitung: ies</i>)
Heft 5	Wohnungsmarktbeobachtung 1999
Heft 6	Wohnungsmarktbeobachtung 2000
Heft 7	Wohnungsprognose 2015 (<i>Bearbeitung: ies</i>)
Heft 8	Wohnungsmarktbeobachtung 2001
Heft 9	Wohnungsmärkte regional analysiert 2002
Heft 10	Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2007/2015 (<i>Bearbeitung: ies</i>)
Heft 11	Wohnungsmärkte regional analysiert 2003
Heft 12	Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2010/2015 (<i>Bearbeitung: ies</i>)
Heft 13	Wohnungsmärkte regional analysiert 2004
Heft 14	Wohnungsprognose 2010/2015 – Perspektiven der Wohnungs- nachfrage (<i>Bearbeitung: ies</i>)
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 (<i>in Vorbereitung</i>)

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 (Fachthemen: Wohnungsmarktbeobachtung).

Neben den Themenheften bietet die NBank online vertiefende Informationen aus der Wohnbauland-Umfrage, der Wohnungsprognose und dem Wohnungsmarktbarometer. Auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte stehen unter www.nbank.de (Fachthemen: Wohnungsmarktbeobachtung) kostenfrei aktuelle Ergebnisse in Tabellen- und Kartenform zur Verfügung.

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".