



Gebiet 1, Gebiet 2 und Gebiet 3

NBank

Wir fördern Niedersachsen

KOMMUNALPROFIL 2020

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, Mai 2021

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

N.N. _ Durchwahl: 690, Mail: n.n@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



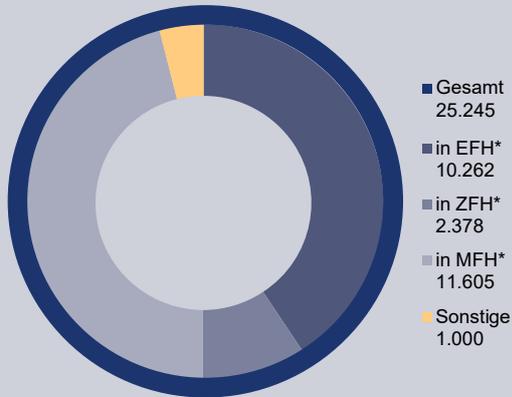
Niedersachsen

Gebiet 1

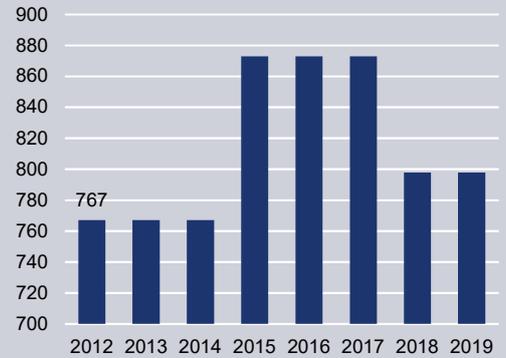
Wie viele Wohnungen gibt es in Gebiet 1?

[LSN, NBank]

Wohnungen 2019



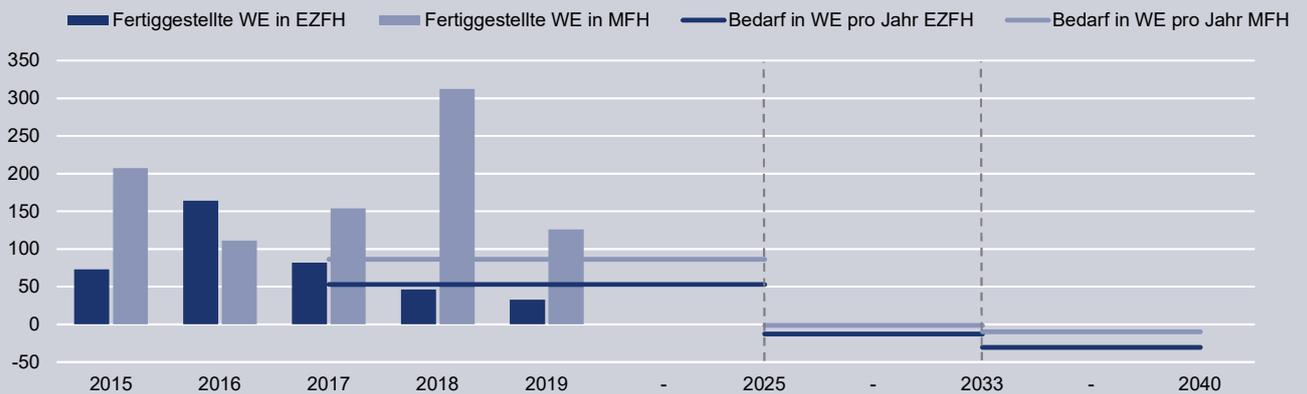
Geförderte Mietwohnungen**



Passt der Wohnungsneubau zum Wohnungsbedarf?

[LSN, NBank-Prognose 2017 - 2040]

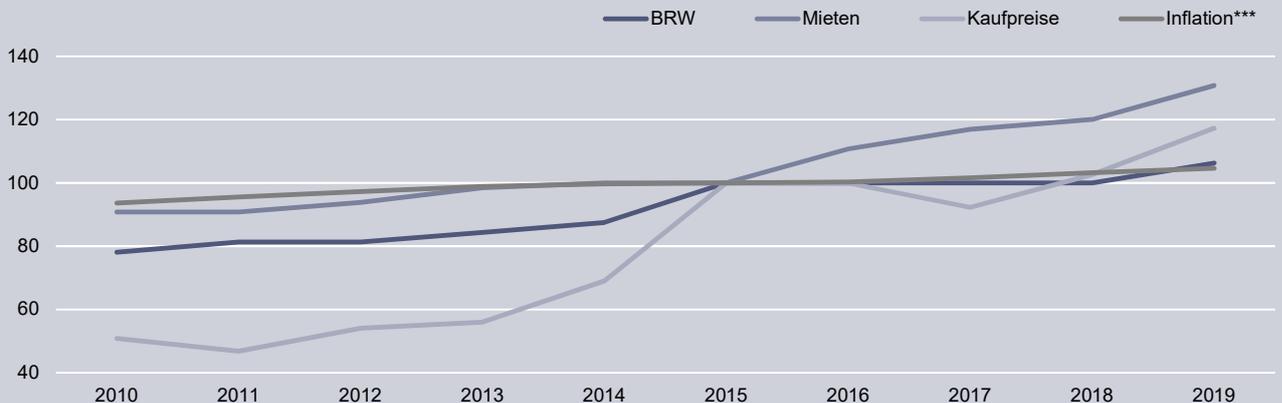
Fertiggestellte Wohnungen (bis 2019) und zukünftiger Bedarf an Wohnungen in EFZH und MFH in Gebiet 1



Wie haben sich die Immobilienpreise entwickelt?

[OGA, RegioKontext/ ImmobilienScout GmbH, LSN]

Index: 2015 = 100



* Abkürzungen siehe Erläuterungen (S. 15)

** zur Definition von gefördertem Mietwohnraum siehe Glossar (S. 16) - Daten liegen nur auf Ebene der Wohnraumförderstellen vor

*** Verbraucherpreisindex für Niedersachsen

Wohnbauland

Grundstückspreise

[OGA]

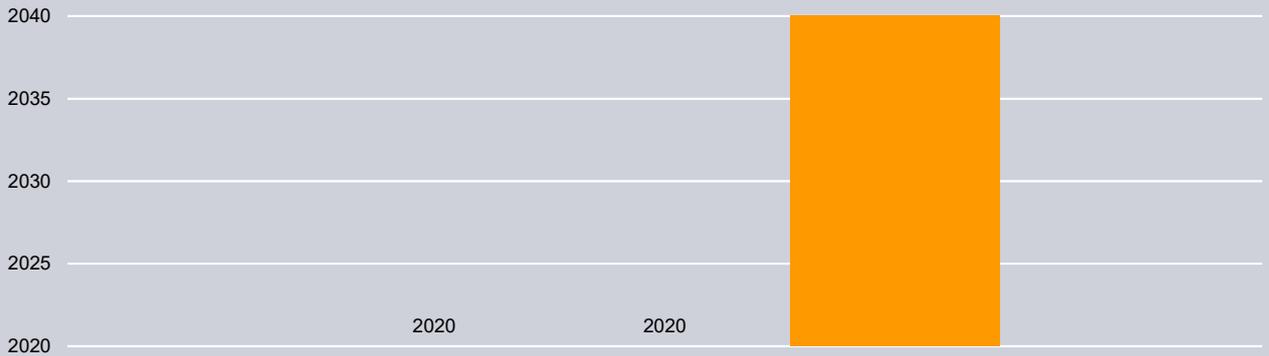
Bodenrichtwerte* für Bauflächen des individuellen Wohnungsbaus in Euro/qm und Veränderung 2010 bis 2019 in Prozent



Reichweite der Baulandreserve insgesamt

[NBank-Prognose 2017 - 2040, Wohnbauland-Umfrage 2020]

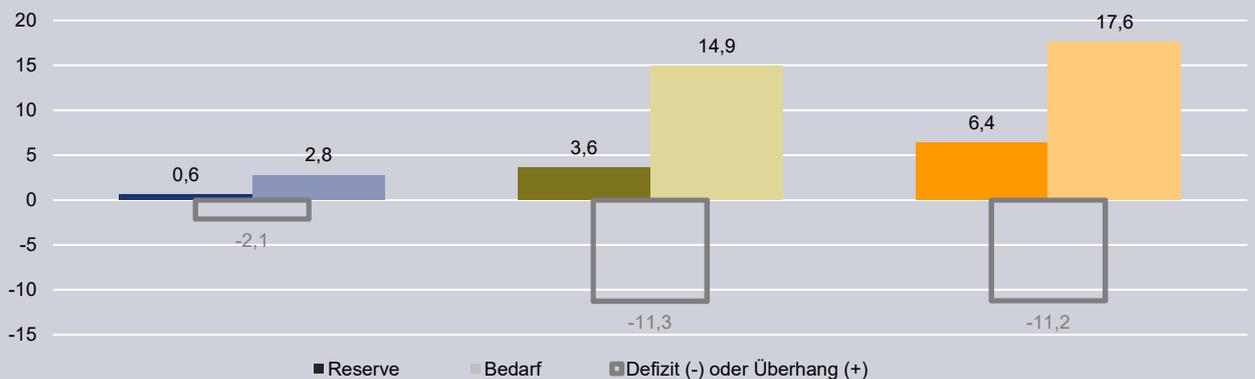
rechnerisch reicht die Baulandreserve** bis zum Jahr ...



Rechnerisches Baulanddefizit bis 2025 für Geschosswohnungen

[NBank-Prognose 2017 - 2040, Wohnbauland-Umfrage 2020]

Bauland für Geschosswohnungen in ha je 10.000 Einwohner



Gebiet 1

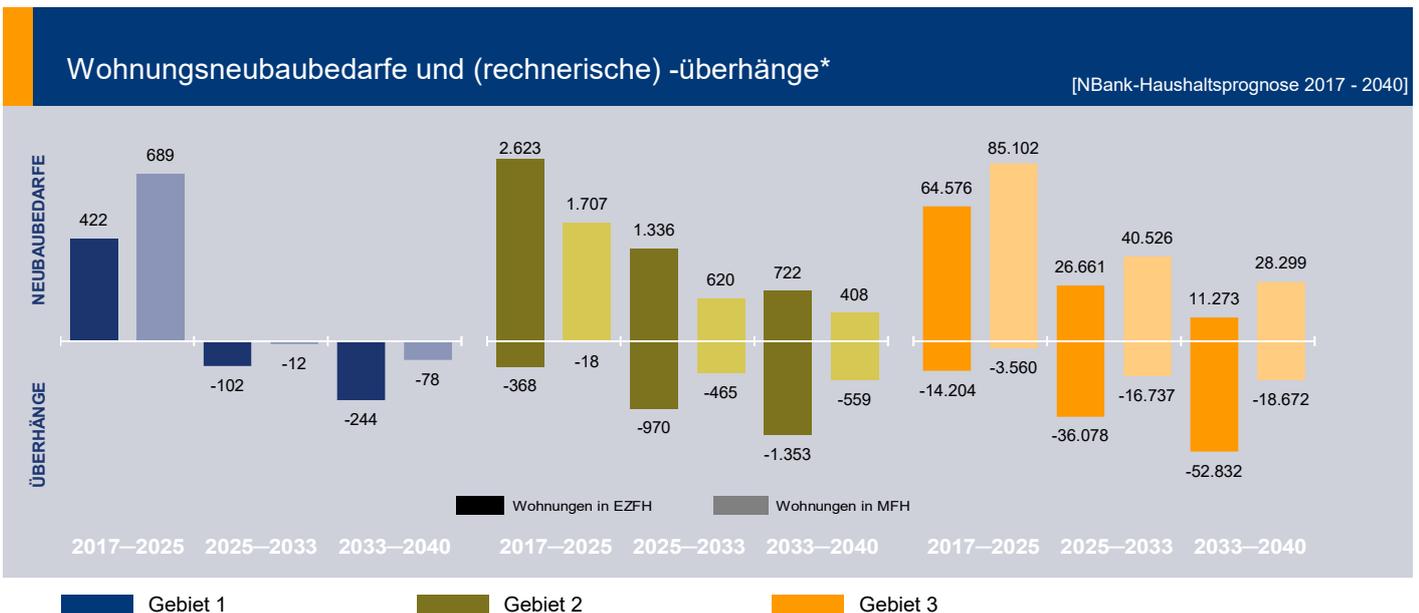
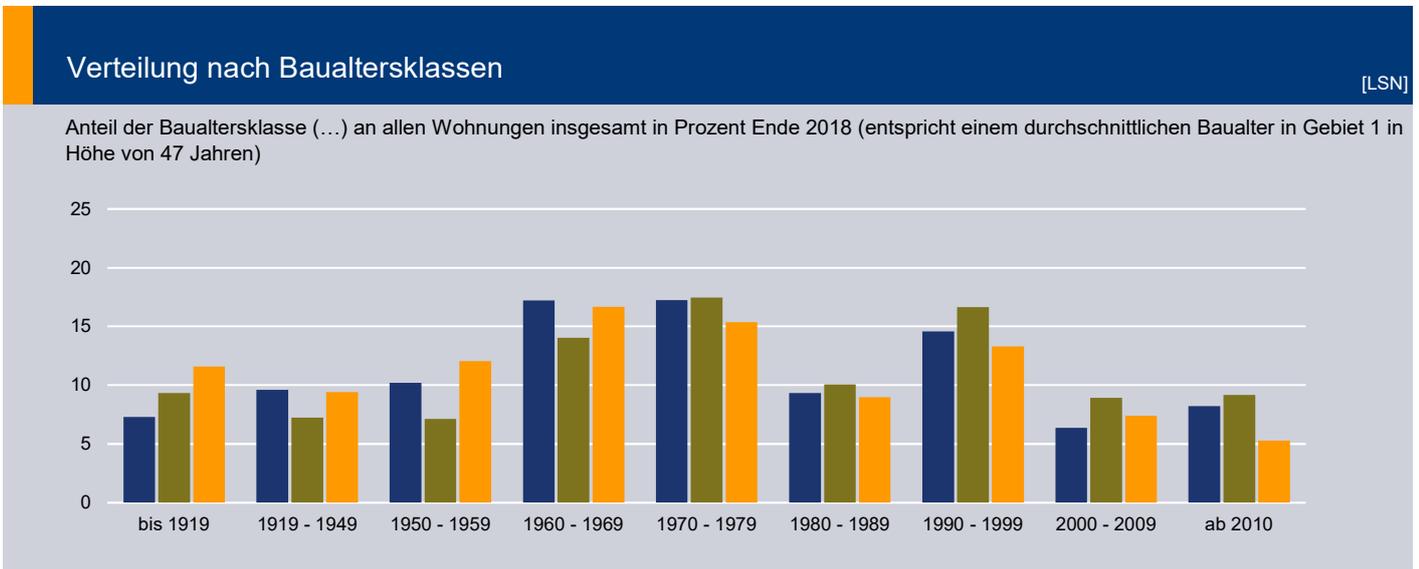
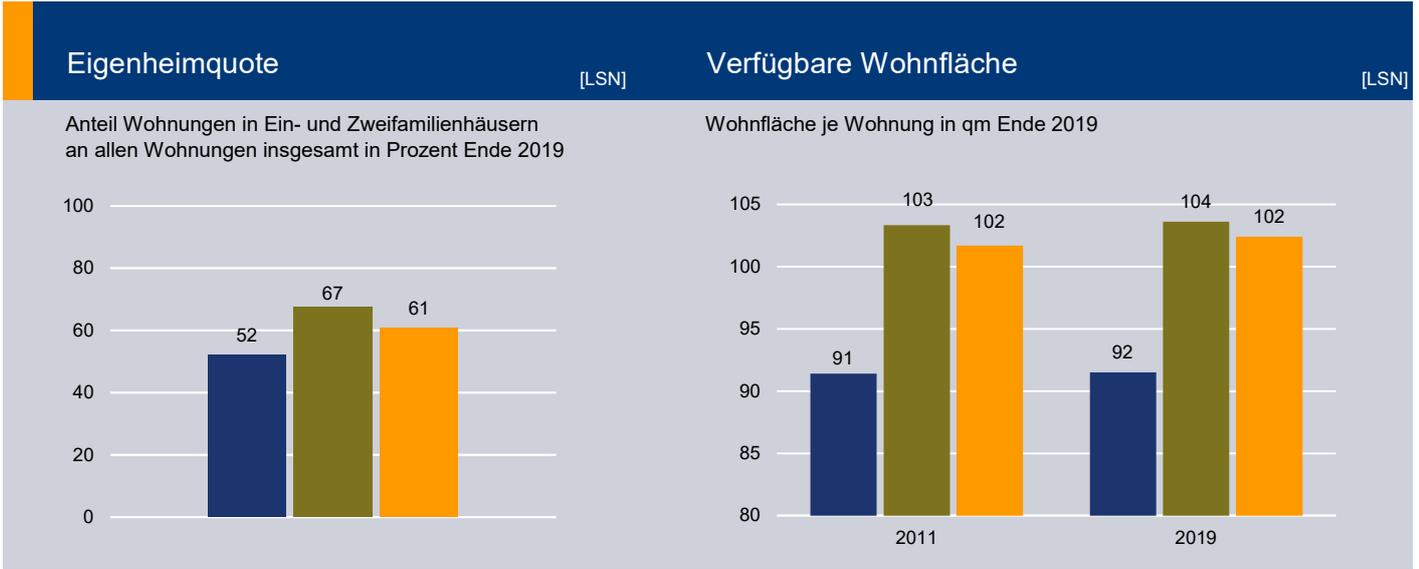
Gebiet 2

Gebiet 3

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

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

Wohnungsbestand



* Lesebeispiel siehe Glossar (S. 16)

Wohnungsneubau

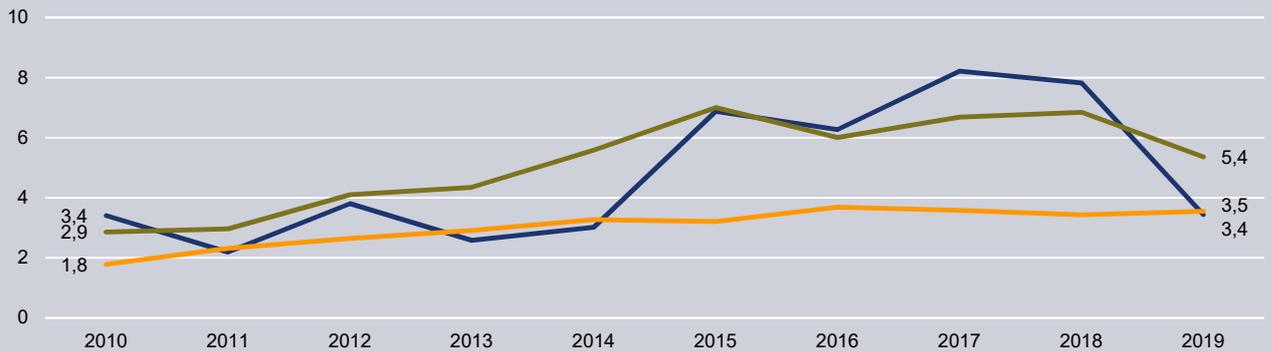
Baugenehmigungen insgesamt

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 2019



fertiggestellte Wohnungen in MFH je 1.000 Einwohner 2019



■ Gebiet 1

■ Gebiet 2

■ Gebiet 3

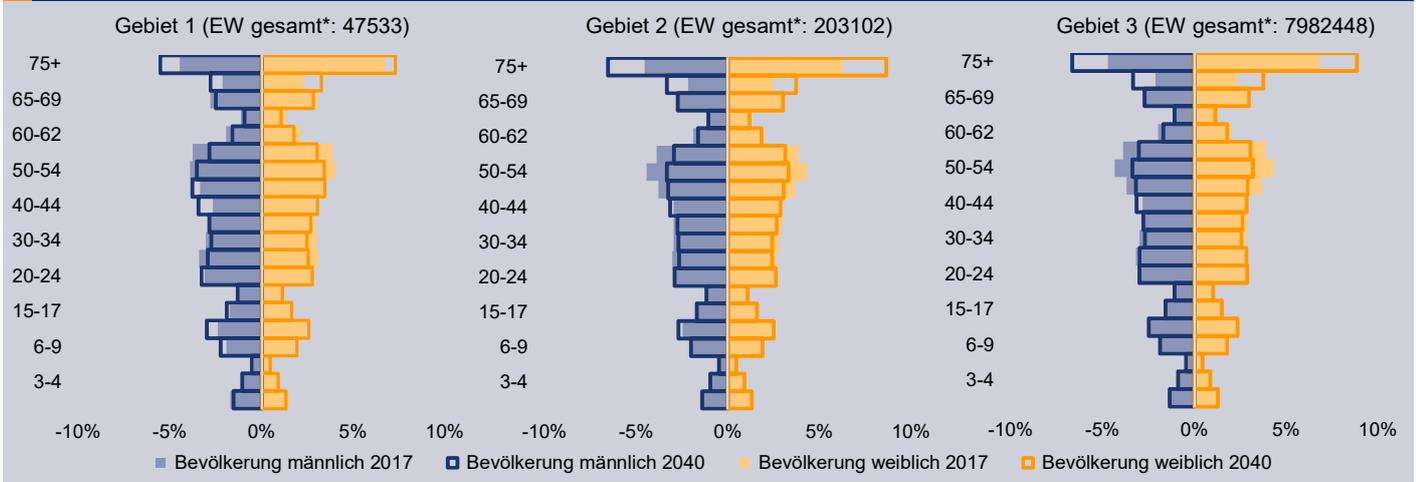
Datenbasis (gesamte Seite): LSN

* in Wohn- und Nichtwohnbäuden einschließlich Baumaßnahmen im Bestand

Bevölkerung und Haushalte

Bevölkerungsentwicklung

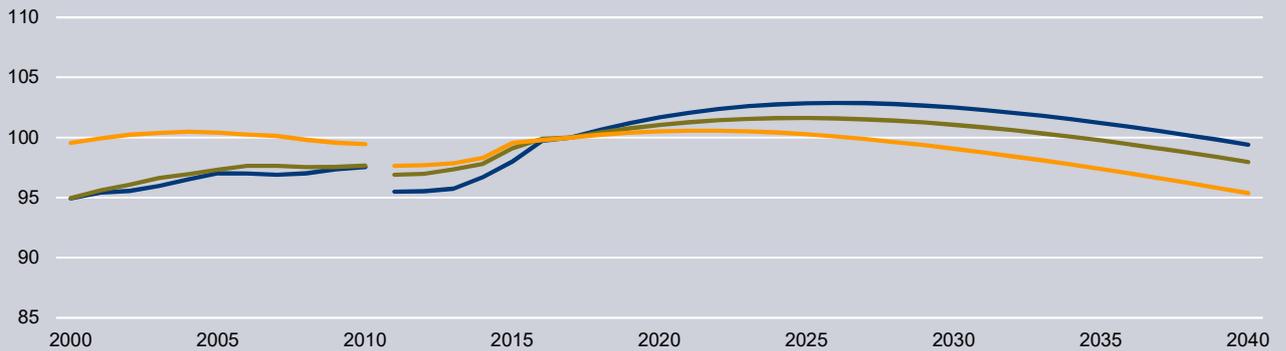
[LSN, NBank-Bevölkerungsprognose 2017 - 2040]



Bevölkerungsentwicklung

[LSN, NBank-Bevölkerungsprognose 2017 - 2040]

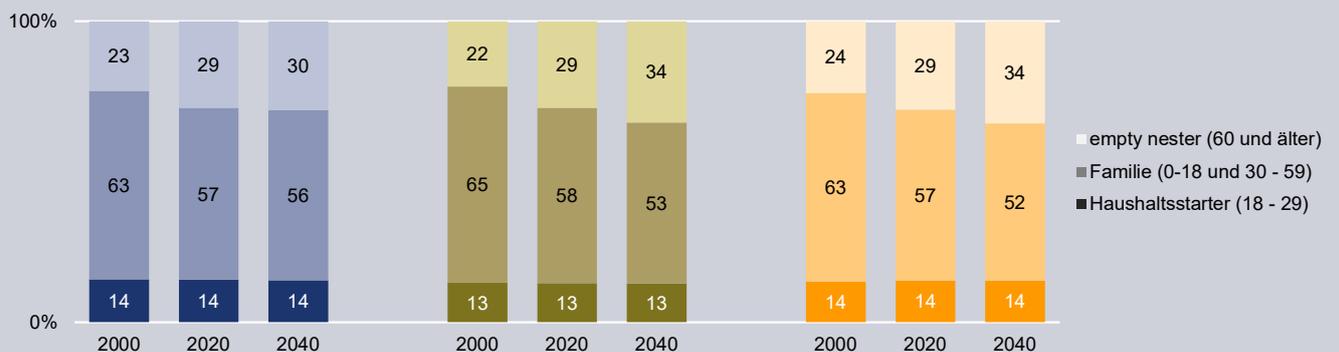
Index: 2017 = 100 (entspricht einer Einwohnerzahl in Gebiet 1 in Höhe von 47330)
(Zäsur durch Zensus 2011)



Bevölkerungsstruktur

[LSN, NBank-Bevölkerungsprognose 2017 - 2040]

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



■ Gebiet 1 ■ Gebiet 2 ■ Gebiet 3

* Ende 2018

Bevölkerung und Haushalte

Wanderungen

[LSN]

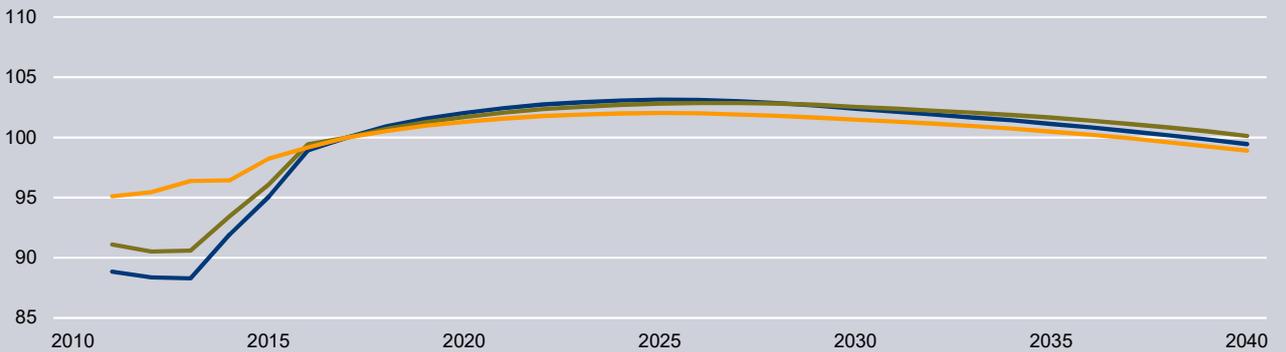
Zuzüge (positiv) und Fortzüge (negativ) je 100 Einwohner (□ = Saldo)



Entwicklung der Haushaltszahl*

[NBank-Haushaltsprognose 2017 - 2040]

Index: 2017 = 100 (entspricht einer Haushaltszahl in Gebiet 1 in Höhe von 26580)



Haushaltsstruktur

[LSN, NBank-Haushaltsprognose 2017 - 2040]

Anteil der kleinen/großen Haushalte an allen Haushalten in Prozent



Gebiet 1

Gebiet 2

Gebiet 3

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

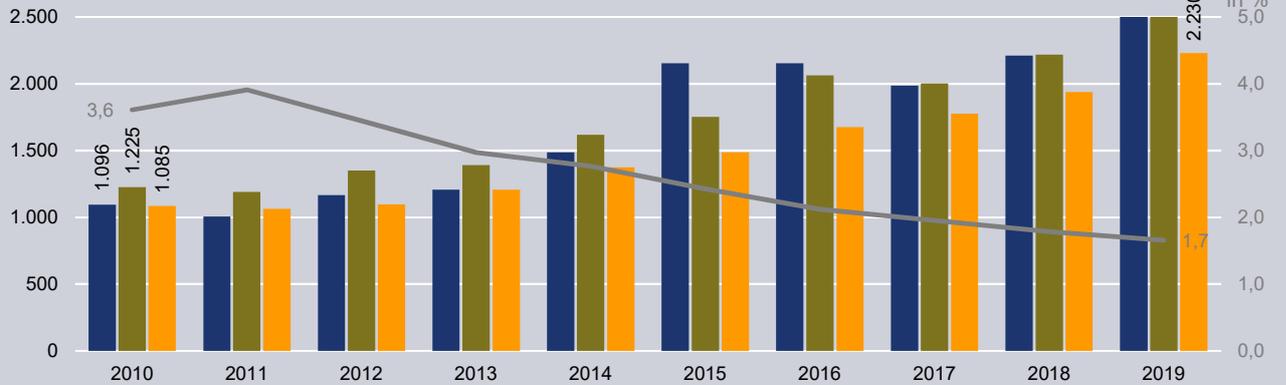
Preisdaten

Immobilienkaufpreise (Angebote)

[F+B-Marktmonitor 2019, Deutsche Bundesbank]

Durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungen in Euro je qm

Zinsentwicklung*

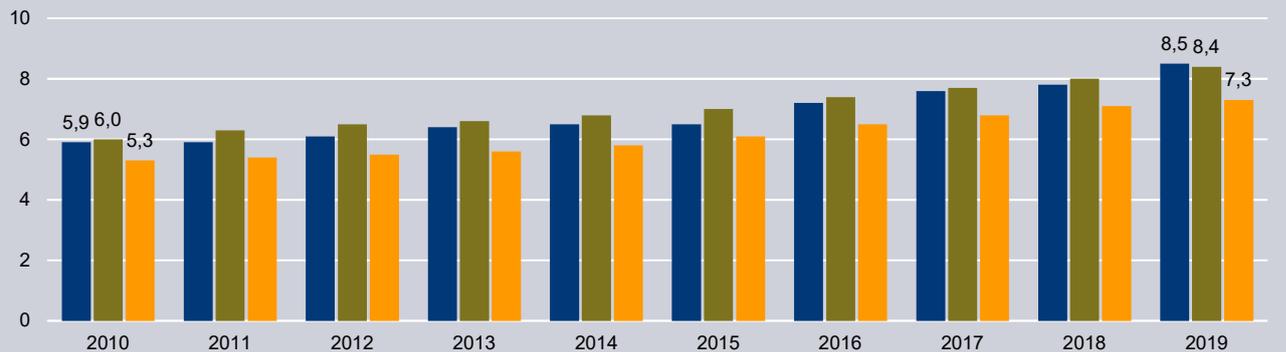


* Effektivzinssätze Banken Deutschland

Mietpreise (Angebote)

[F+B-Marktmonitor 2019]

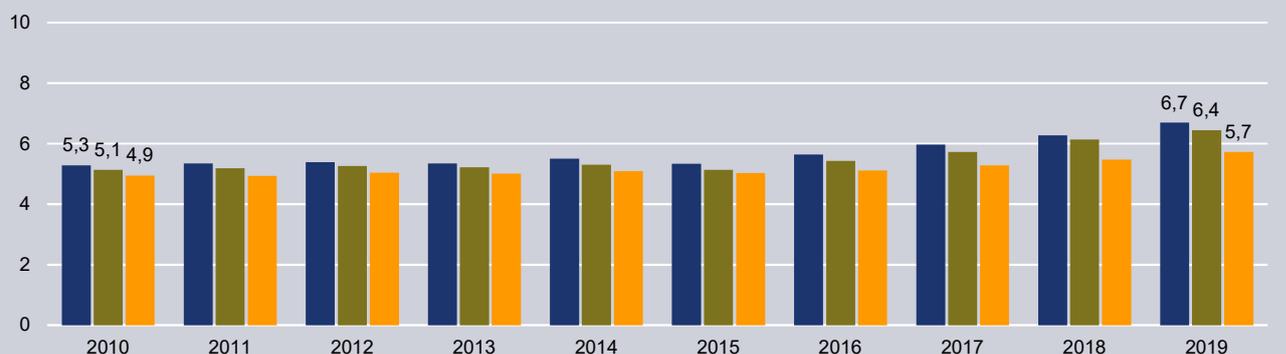
Durchschnittliche Nettokaltmieten in Mehrfamilienhäusern in Euro je qm



Vergleichsmieten Bestand**

[F+B-Marktmonitor 2019]

Ortsübliche Vergleichsmiete in Euro je qm***



*** für Landkreise keine Daten vorhanden

Gebiet 1
 Gebiet 2
 Gebiet 3

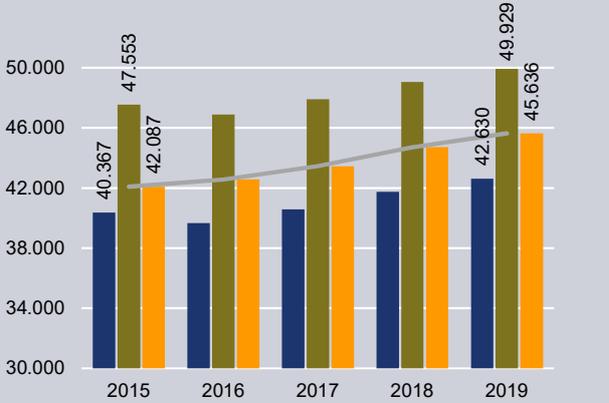
** zur Definition von Vergleichsmieten siehe Glossar (S. 16)

Eigenpotenziale

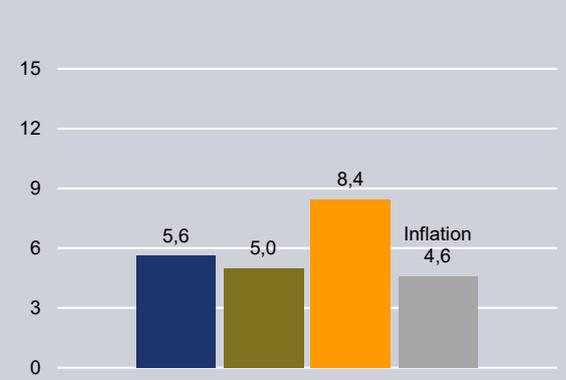
Haushaltskaufkraft

[NBank-Haushaltsprognose 2017 - 2040, GfK GeoMarketing GmbH]

Kaufkraft in Euro je Haushalt



Veränderung von 2015 bis 2019 in Prozent



Sozialindikator

[BA Statistik-Service Nordost]

Anteil Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten in Prozent



Veränderung von 2015 bis 2019 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



Gebiet 1
 Gebiet 2
 Gebiet 3

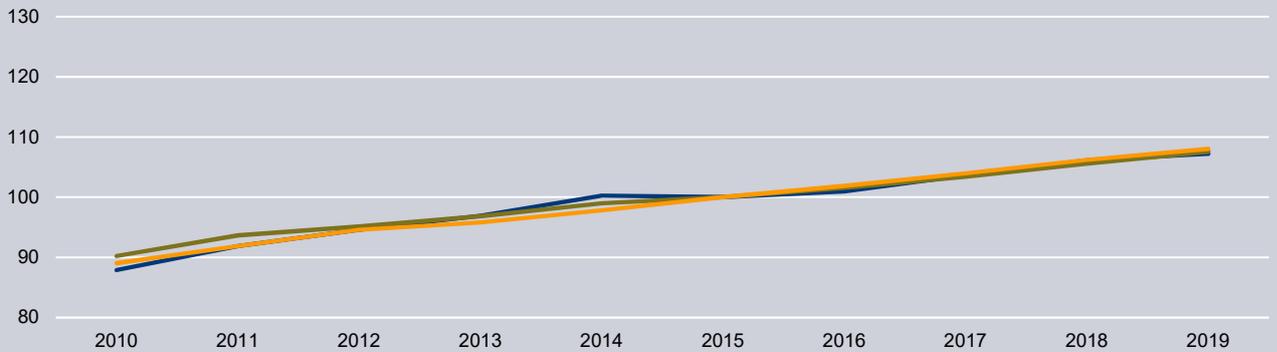
* zur Berechnung der Wohnkostenbelastun siehe Glossar (S. 16)

Arbeitsmarkt

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

[LSN]

SVB am Arbeitsort; Index: 2015 = 100 (entspricht einer Beschäftigtenzahl in Gebiet 1 in Höhe von 25572)



Arbeitsplatz und Arbeitskraft

[LSN]

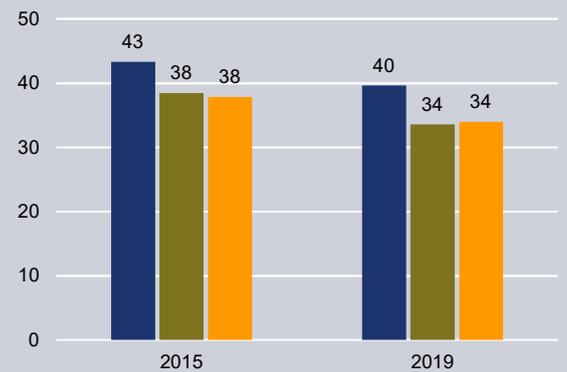
Einpendlerstandort > 100 > Auspendlerstandort*
(SVB am Arbeitsort / SVB am Wohnort x 100 am 30.06.2019)



Langzeitarbeitslose

[BA Statistik-Service Nordost]

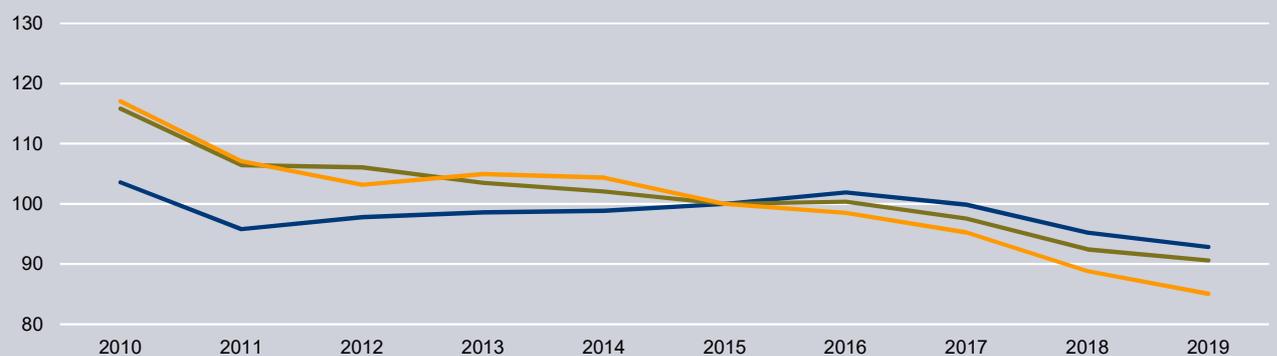
Anteil an allen Arbeitslosen in Prozent im Jahresdurchschnitt



Arbeitslose

[BA-Statistik-Service Nordost]

Index: 2015 = 100 (entspricht einer Arbeitslosenzahl in Gebiet 1 in Höhe von 2426)



Gebiet 1

Gebiet 2

Gebiet 3

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

** BA Statistik-Service Nordost

Kommunale Finanzlage

Öffentliche Baumaßnahmen

Investitionen in Euro je Einwohner*

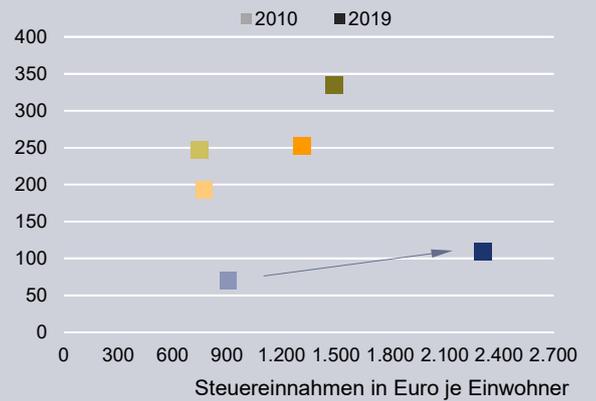


Öffentliche Steuereinnahmen und Investitionen für Baumaßnahmen

Netto-Steuereinnahmen in Euro je Einwohner*

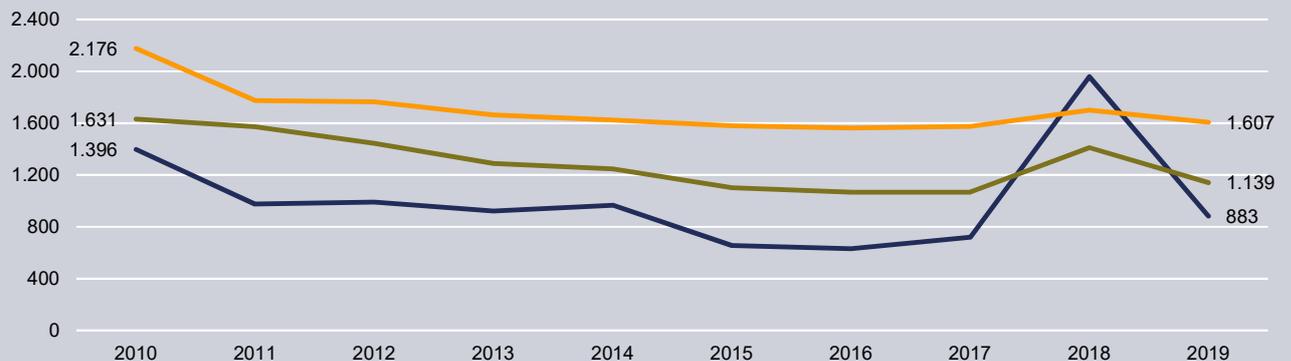


Investitionen in Euro je Einwohner*



Kommunaler Kernhaushalt

Verschuldung in Euro je Einwohner



■ Gebiet 1
 ■ Gebiet 2
 ■ Gebiet 3

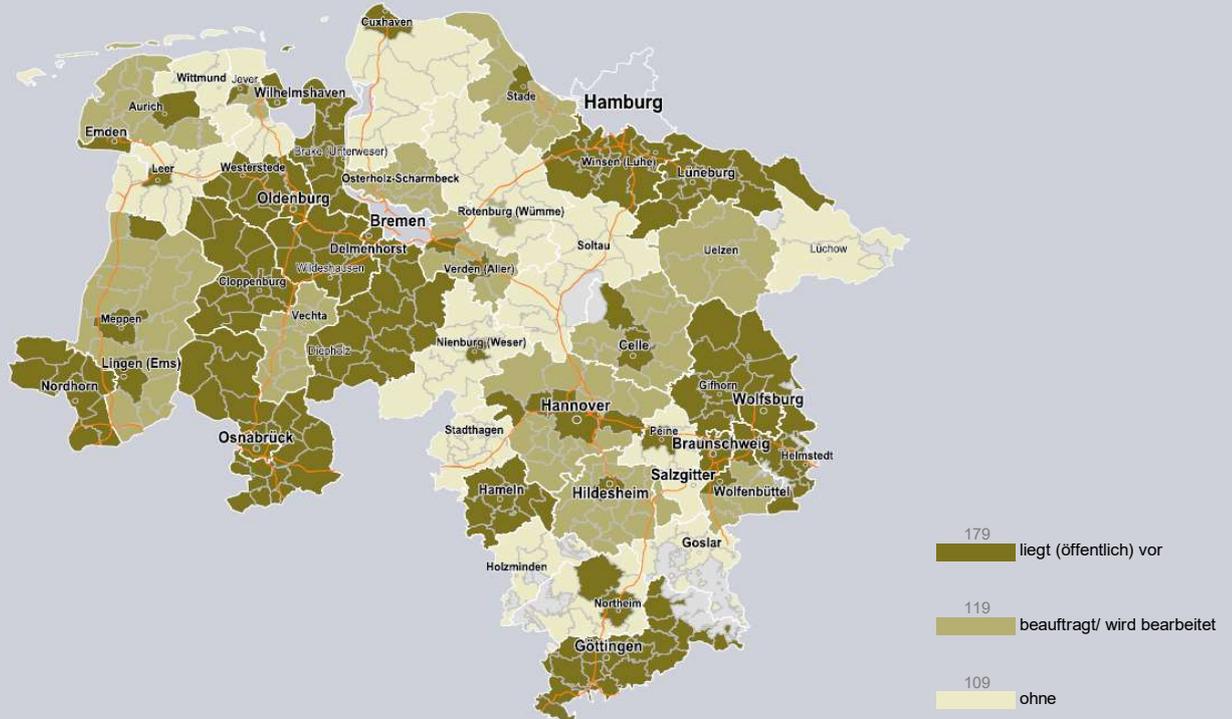
* zur Abgrenzung des Begriffes "öffentlich" siehe Glossar (S. 16)
 Datenbasis (gesamte Seite): LSN

Karten

Überblick zu den Wohnraumversorgungskonzepten in Niedersachsen

[NBank, GfK GeoMarketing GmbH]

Wohnraumversorgungskonzepte - Stand September 2019

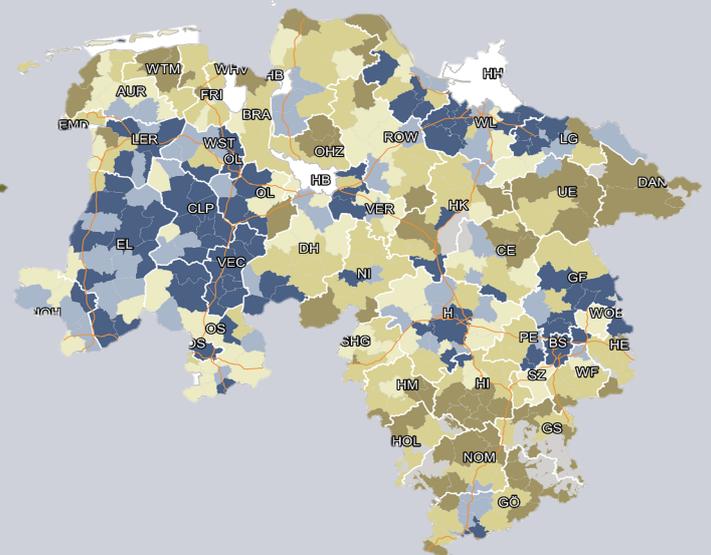
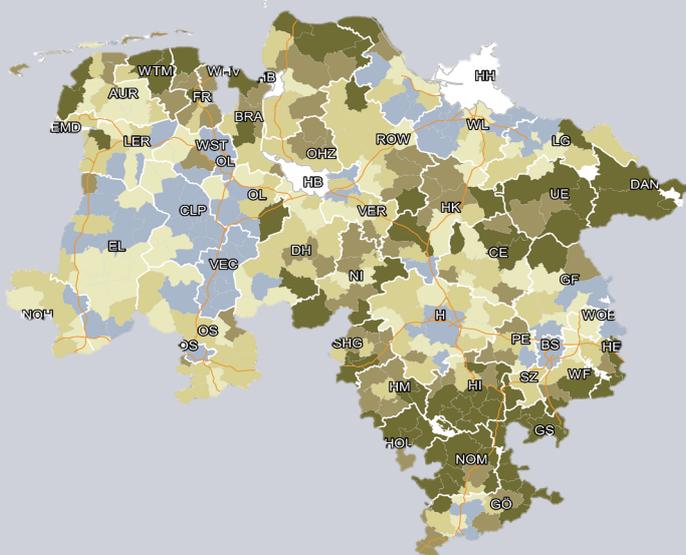


Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

[NBank-Prognose 2017 - 2040, GfK GeoMarketing GmbH]

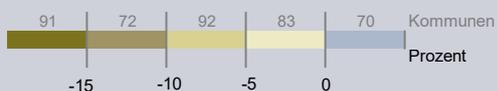
Bevölkerungsentwicklung von 2017 bis 2040 in Prozent

Haushaltsentwicklung von 2017 bis 2040 in Prozent



Niedersachsen: -4,6

Niedersachsen: -1,0



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 wieder.

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 2020 (die alle zwei Jahre durchgeführt wird) und beziehen sich damit auf den 31.12.2019.

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.

Lesebeispiel für Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge

Ist der Wert für den Zeitraum 2017 bis 2025 für die einzelne Gemeinde für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern positiv, so bestehen entsprechende Neubaubedarfe auf dem Markt (dunkelblau) - analog zu lesen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (hell-blau). Ist der Wert negativ, so sind rechnerisch entsprechend Wohnungen zu viel auf dem Markt. Für Landkreise und das Land Niedersachsen ist die Lesart zu differenzieren. Die wachsenden Kommunen des Kreises (Landes) verzeichnen Bedarfe, die schrumpfenden Kommunen zeitgleich rechnerische Überhänge. Daher sind in allen Prognosezeiträumen positive und negative Ausprägungen vorhanden.

Wohnungsmarktbeobachtung in Niedersachsen

Themenhefte und weiterführende Informationen

Heft 1	Wohnungsmarktbeobachtung 1997
Heft 2	Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010
Heft 3	Wohnungsmarktbeobachtung 1998
Heft 4	Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010 – Perspektiven am Ende der 90er Jahre
Heft 5	Wohnungsmarktbeobachtung 1999
Heft 6	Wohnungsmarktbeobachtung 2000
Heft 7	Wohnungsprognose 2015
Heft 8	Wohnungsmarktbeobachtung 2001
Heft 9	Wohnungsmärkte regional analysiert 2002
Heft 10	Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2007/2015
Heft 11	Wohnungsmärkte regional analysiert 2003
Heft 12	Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2010/2015
Heft 13	Wohnungsmärkte regional analysiert 2004
Heft 14	Wohnungsprognose 2010/2015 – Perspektiven der Wohnungsnachfrage
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
Heft 24	Wohnungsmarktbeobachtung 2019 – Zukunftsfähige Wohnungsmärkte Perspektiven für Niedersachsen bis 2040

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