



Niedersächsische
LANDESTREUHANDSTELLE

Perspektiven der Wohnungs- nachfrage

Wohnungsprognose 2010 / 2015



Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen Heft 14

Herausgeber

Niedersächsische Landestreuhandstelle (LTS)
Norddeutsche Landesbank Girozentrale

Bearbeitung

Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforchung GmbH (ies)
an der Universität Hannover
Lister Straße 15, 30 163 Hannover
Telefon: 0511.399-70, Fax: 0511.399-7229
www.ies.uni-hannover.de

Autoren

Ruth Rohr-Zänker
0511.399-7230, rohr-zaenker@ies.uni-hannover.de
Thomas Schleifnecker
0511.399-7266, schleifnecker@ies.uni-hannover.de

Berechnungen

Uwe Tovote
0511.399-7245, tovote@ies.uni-hannover.de

Koordination des Wohnungsmarktbeobachtungssystems

Ulrike Fritsche
Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit
Referat Soziales Wohnungswesen

Hannover, August 2005

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.

Koordination: PLATO Kommunikation, Berlin / Köln

Gestaltung: buerobeyrow, Berlin; Druck: H&P, Berlin

Fotos: von Mannstein, Solingen; Birgit Streicher, Hannover; Solarsiedlung GmbH, Freiburg



Niedersächsische
LANDESTREUHANDSTELLE

Perspektiven der Wohnungs- nachfrage

Wohnungsprognose 2010 / 2015



Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung GmbH
an der Universität Hannover



Dr. Ursula von der Leyen

VORWORT

Unsere Gesellschaft befindet sich in einem demographischen Wandel: Die Zahl jüngerer Menschen geht zurück, der Anteil älterer Menschen nimmt bei steigender Lebenserwartung zu. Insgesamt ist damit zu rechnen, dass sich die Einwohnerzahl Niedersachsens mittelfristig verringert. Diese Entwicklung hat Auswirkungen auf nahezu alle gesellschaftlichen Handlungsfelder, darunter auch die Wohnungsversorgung. Es ist deshalb wichtig, sich rechtzeitig auf neue Wohnbedürfnisse und veränderte Nachfrage einzustellen. Das aktuelle Heft der ies-Wohnungsprognose für Niedersachsen widmet sich diesen strukturellen Veränderungen und weist darauf hin, dass die Nachfrage künftig immer mehr von kleineren und älteren Haushalten ausgehen wird. Da diese Veränderungen regional sehr unterschiedlich ausfallen, wird sich das Wohnungsmarktgeschehen in einzelnen Landesteilen noch weiter differenzieren als bisher.

Gerade in Umbruchzeiten sind Informationen zur Wohnungsmarktentwicklung wichtig. Sie helfen, Herausforderungen und Chancen des Wandels zu erkennen, um unsere Siedlungsstrukturen nachfragegerecht zu entwickeln und ihre Zukunftsfähigkeit zu sichern. Die Städte und Gemeinden spielen dabei eine wichtige Rolle. Sie sind gefordert, daran mitzuwirken, dass attraktive Wohnangebote erhalten bleiben oder neu entstehen. Neben gesunden Wohn- und Lebensbedingungen werden künftig Standorte mit Infrastrukturen immer wichtiger, die auch den Bedürfnissen einer alternden Bevölkerung gerecht werden. Unsere Siedlungsstrukturen müssen alterungsfähig sein.

Welche Wohnungen werden in welchem Umfeld zu welchen Bedingungen in 25 Jahren benötigt und nachgefragt? Aus der demographischen Entwicklung allein lassen sich keine Antworten finden. Daher freue ich mich, dass mit der vorliegenden Wohnungsprognose der Blick in die weitere Zukunft ermöglicht wird. Mit dieser Wohnungsprognose wird den Entscheidungsträgern in der Politik, der Wohnungswirtschaft und in den niedersächsischen Kommunen eine Orientierungshilfe mit Entwicklungsszenarien für anstehende Entscheidungen an die Hand gegeben, die Ansätze für Antworten und Handlungsoptionen sowie eine fundierte Diskussionsgrundlage bieten.

A handwritten signature in black ink that reads "Ursula v. der Leyen".

Dr. Ursula von der Leyen

Niedersächsische Ministerin für Soziales, Frauen,
Familie und Gesundheit

INHALT

Einführung	8
Entwicklung der Wohnungsnachfrage bis 2015	10
2.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	10
2.1.1 Bevölkerungsentwicklung bis 2015	10
2.1.2 Haushaltsentwicklung bis 2015	12
2.2 Nachfrageveränderungen durch altersstrukturellen Wandel	14
2.2.1 Zusammenhang zwischen Lebensphasen und Nachfrageverhalten	14
2.2.2 Veränderung der Altersstruktur bis 2015	16
2.2.3 Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage	16
2.3 Nachfrageveränderungen durch den Wandel der Haushaltsgrößenstruktur	24
2.4 Zusammenfassung	29
Szenarien der Wohnungsnachfrage	30
3.1 Warum Szenarien?	30
3.2 Szenario 1: Status quo	34
3.3 Szenario 2: Marktliberalität	44
3.4 Szenario 3: Aktivierender Staat	54
3.5 Fazit: Folgen für den Wohnungsmarkt und Anforderungen an politische Akteure	66
Anhang	71

EINFÜHRUNG

Das aktuelle Heft 14 der Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen ergänzt die Wohnungsmarktprognose 2010/2015, die als Heft 12 veröffentlicht wurde. Stand im vergangenen Jahr die quantitative Entwicklung der Wohnungsnachfragepotenziale im Mittelpunkt, widmet sich das aktuelle Heft den strukturellen Nachfrageveränderungen. Es gliedert sich in zwei Abschnitte.

Der erste Teil der Untersuchung beschreibt die absehbaren Veränderungen der Nachfragestrukturen in den Regionen des Landes auf Grundlage der prognostizierten alters- und haushaltsstrukturellen Verschiebungen bis zum Jahr 2015.

Im zweiten Teil wird der Blick weiter in die Zukunft gerichtet. Über drei verschiedene Szenarien werden weitere wichtige Wechselwirkungen und Einflussgrößen für das künftige Marktgeschehen in stimmigen Zukunftsbildern mit jeweils spezifischen Strukturen beschrieben. Durch Hervorhebung alternativer Einflüsse und Wirkungen werden kontrastierende Szenarien entworfen, die mögliche Konsequenzen heutiger Entscheidungen verdeutlichen. Auf diese Weise soll die Komplexität des künftigen Marktgeschehens dargestellt und Material für strategische Debatten geliefert werden.



ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSNACHFRAGE BIS 2015

Mit nachlassender Nachfragedynamik auf den Wohnungsmärkten rücken die Veränderungen in der Art der Nachfrage immer stärker in den Blickpunkt von Wohnungsmarktanalysen und -prognosen. Auch wenn diese qualitativen Veränderungen über Rechenmodelle nicht umfassend abzubilden sind, ermöglichen Bevölkerungs- und Haushaltsvorausschätzungen Aussagen zur künftigen Nachfrageentwicklung. Insbesondere absehbare Veränderungen von Alters- und Haushaltsstrukturen und die damit verbundenen Folgen für die Wohnungsnachfrage in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens sind Inhalt der Kapitel 2.2 und 2.3. Diesen Betrachtungen vorangestellt sind die wichtigsten Ergebnisse der quantitativen Nachfrageabschätzung aus der im Herbst letzten Jahres veröffentlichten Wohnungsprognose 2010 / 2015, auf der die weiteren Ausführungen aufbauen.¹

2.1 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

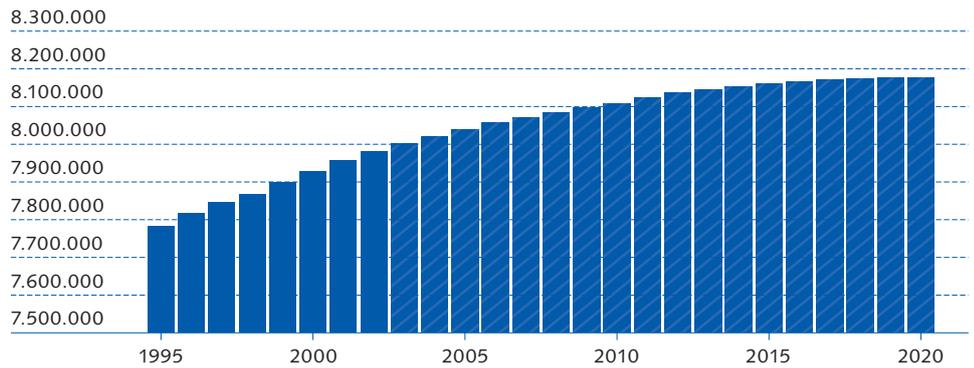
2.1.1 Bevölkerungsentwicklung bis 2015

Nach der jüngsten IES-Prognose wird die Bevölkerung in Niedersachsen zwischen 2002 und 2015 um rund 2,3 % auf 8,16 Millionen ansteigen. Gegenüber dem Jahr 2002 bedeutet das einen Einwohnerzuwachs von rund 180.000 Personen.²

Ursache dieser Gewinne sind Wanderungsüberschüsse, die trotz eines steigenden Geburtendefizits zu einem positiven Bevölkerungssaldo führen. Gegenüber der zurückliegenden Dekade lässt die Dynamik der Bevölkerungsentwicklung jedoch deutlich nach und beträgt nur noch ein Drittel der Zuwächse des vergleichbaren zurückliegenden Zeitraums. Grund sind steigende Geburtendefizite und sinkende Wanderungsüberschüsse. Als Folge werden die jährlichen Zuwächse immer kleiner, bis es im Jahr 2019 zur Stagnation und danach zu rückläufigen Bevölkerungszahlen kommt (vgl. Abbildung 1).

Bevölkerungsentwicklung und -prognose (Abb. 1)

Bevölkerung



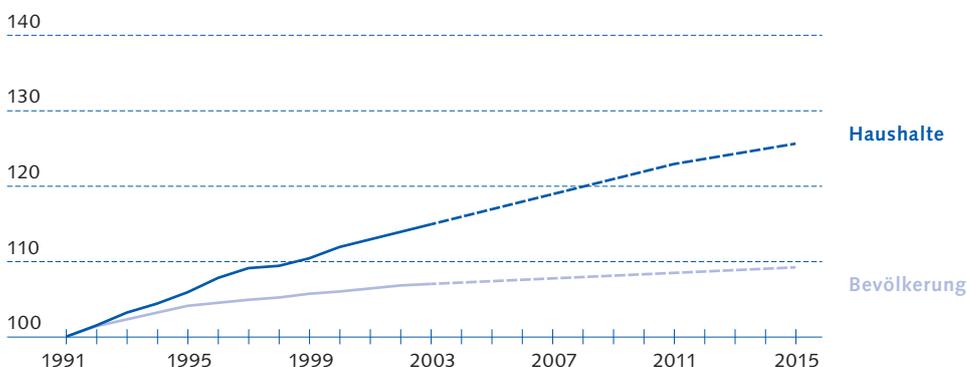
© ies Datengrundlage: DIW, NLS, StBA

Neben dem absehbaren Rückgang der Bevölkerungszahlen führt die demographische Entwicklung zu altersstrukturellen Veränderungen. Dabei wird die Zahl älterer Menschen künftig stark zu- und die Zahl jüngerer Menschen deutlich abnehmen.

Diese Entwicklungen betreffen alle Regionen des Landes. Allerdings führen regional abweichende Fertilitätsraten, Wanderungsmuster und Altersstrukturen zu unterschiedlichen Ausprägungen. Folge ist eine regional unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung bis zum Zieljahr 2015. Dabei reicht die Spannweite von Zuwächsen um 13 % oder gut 22.000 Einwohnern im Landkreis Lüneburg bis zu Verlusten von 9 % im Landkreis Osterode am Harz (-7.500).³

Bevölkerungs- und Haushaltentwicklung von 1991 bis 2015 (Abb. 2)

Index: 1991 = 100



© ies Datengrundlage: DIW, NLS, StBA, GfK

2.1.2 Haushaltentwicklung bis 2015

Entscheidend für den künftigen Umfang der Wohnungsnachfrage ist nicht die Zahl der Personen, sondern die künftige Zahl der Haushalte, die als Bedarfsträger für Wohnungen auf dem Markt in Erscheinung treten. Nach der jüngsten Haushaltsprognose des ies wird ihre Zahl in Niedersachsen zwischen 2002 und 2015 um rund 12 % ansteigen.

Die ungleiche Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten bis 2015 (vgl. Abbildung 2) geht darauf zurück, dass die Bevölkerung in immer kleineren Haushalten lebt. Maßgebliche Ursachen hierfür sind:

- Die Alterung der Gesellschaft. Ältere Menschen leben in kleineren Haushalten, so dass mit der Zunahme der Zahl älterer Menschen auch die Zahl kleinerer Haushalte ansteigt.
- Die Zahl an Kindern sinkt, die in den Haushalten geboren werden. Folge sind weniger größere (Familien-)Haushalte.
- Immer mehr Menschen leben allein. Diese als „Singularisierungstrend“ bezeichnete Entwicklung ist mit Ausnahme der über 65-Jährigen in allen Altersgruppen zu beobachten.

Unter dem Postulat, dass jeder Haushalt eine Wohnung nachfragt, entsteht durch die Haushaltszuwächse bis zum Jahr 2015 ein zusätzliches Nachfragepotenzial von insgesamt rund 430.000 Wohnungen. Heruntergebrochen auf die einzelnen Jahre bedeutet dies durchschnittlich 30.000 Wohnungen pro Jahr.

Diese erwarteten Haushaltszuwächse verteilen sich sehr unterschiedlich über die Regionen des Landes. Den Spitzenwert erzielt der Landkreis Lüneburg mit einem Haushaltszuwachs von 22 % (+ 17.000 Haushalte). Am unteren Ende liegt der Landkreis Osterode, in dem sogar ein leichter Haushaltsrückgang erwartet wird (- 300 Haushalte). Der landesweite Überblick in Abbildung 3 zeigt, dass der Norden und der Westen mit einer hohen Haushaltsdynamik rechnen können, während die südlichen Landesteile sowie die meisten kreisfreien Städte nur geringe Zuwächse und teilweise sogar stagnierende Haushaltszahlen zu erwarten haben.

2.2 Nachfrageveränderungen durch altersstrukturellen Wandel

2.2.1 Zusammenhang zwischen Lebensphasen und Nachfrageverhalten

Die Nachfrage nach Wohnraum hängt neben dem Einkommen von persönlichen Präferenzen und Lebensstilen der Menschen ab. Dennoch bestehen verallgemeinerbare Zusammenhänge zwischen Lebensalter und bestimmten Nachfragemustern auf den Wohnungsmärkten. Daher lassen sich aus den Veränderungen der Altersstruktur, unabhängig von der Zugehörigkeit zu den so genannten sozialen Milieus, qualitative Aussagen zur künftigen Nachfrageentwicklung ableiten.

Mit Auszug aus dem Elternhaus gründen junge Menschen einen eigenen Haushalt und treten erstmals als Nachfrager auf den Wohnungsmärkten auf. In diese Lebensphase fallen Ausbildung und Berufseinstieg, was die Möglichkeiten des Wohnungskonsums durch meist niedrige Einkommen beschränkt. Die Nachfrage dieser Altersgruppe richtet sich daher schwerpunktmäßig auf kleinere Wohnungen im unteren Preissegment.

Mit beruflicher Konsolidierung, steigendem Einkommen, ggf. fester Paarbindung und Familiengründung steigen die Ansprüche an Wohnungen. Dies bezieht sich sowohl auf Größe und Qualität wie auch auf die Lage und das Wohnumfeld. Vor allem beruflich konsolidierte Paare entscheiden sich in dieser Lebensphase oft für den Erwerb von Wohneigentum, überwiegend in Form von Familienheimen. Aber auch auf dem Mietwohnungsmarkt entfaltet diese Altersgruppe eine hohe Nachfrage, die – je nach Einkommen, Lebenssituation und Lebensstil – variiert, sich aber auf größere Wohnungen konzentriert. Im Alter von etwa Mitte 40 sind die eigenen Wohnvorstellungen bei stabiler Einkom-

mens- und Lebenssituation meist erreicht und die Nachfrage geht zurück. Wohnungswechsel gehen meist auf Arbeitsortwechsel oder Trennungen bzw. Scheidungen zurück. Letztere können dann wieder zur Nachfrage nach kleineren Wohnungen führen.

Der Eintritt in das Rentenalter führt bisher kaum zu Impulsen für die Wohnungsmärkte. Meist wird die bisherige Wohnung oder das Haus weiter bewohnt. Das gilt auch, wenn Kinder die elterliche Wohnung verlassen (Remanenzeffekte). Ruhestandsbedingte Umzüge, bei denen die angestammte großzügige Wohnung zugunsten einer kleineren aufgegeben wird, bilden derzeit die Ausnahme. Es bleibt jedoch abzuwarten, ob sich nicht künftig Änderungen im Nachfragerverhalten ergeben. Verhaltensmuster können sich durch andere Erfahrungshintergründe, weniger stabile Lebensbiographien und den variableren Umgang mit Wohneigentum ändern. Ferner ist damit zu rechnen, dass auch umfangreichere attraktive Angebote für das „Ruhestandswohnen“ diese Entwicklung unterstützen.

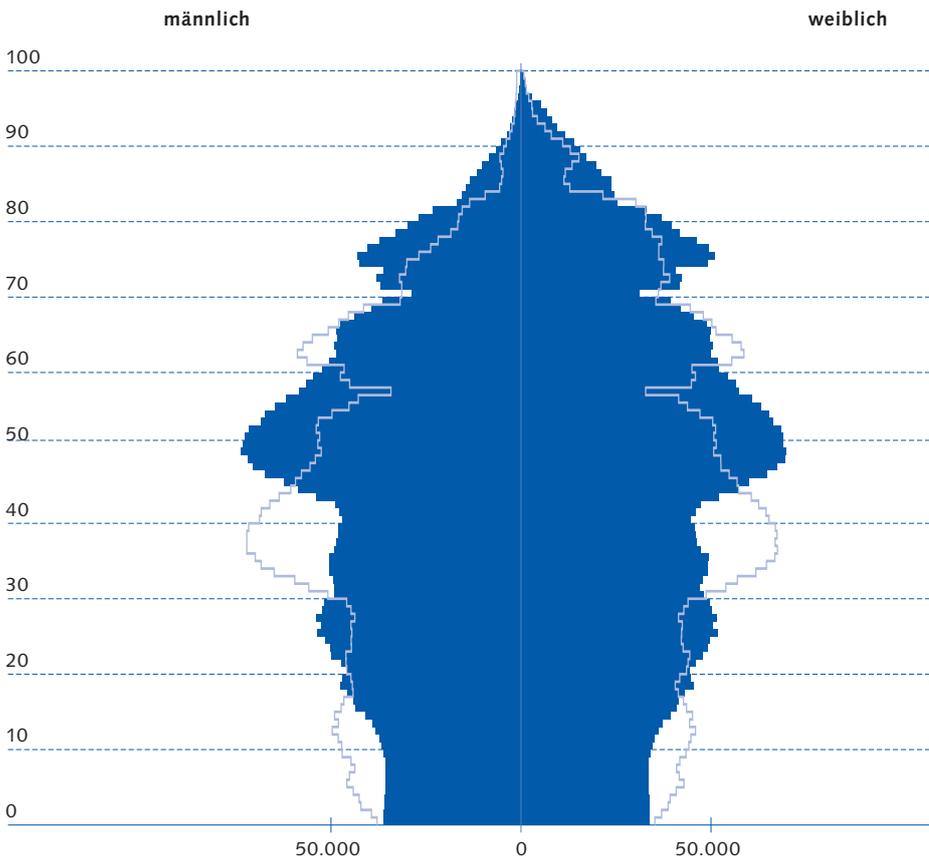
Zum heutigen Zeitpunkt wird aber in den meisten Fällen die angestammte Wohnung bewohnt, bis alters- und krankheitsbedingte Gründe oder der Verlust eines Lebenspartners eine eigenständige Haushaltsführung erschweren oder unmöglich machen. Damit steigt etwa ab dem Alter von 75 Jahren die Nachfrage nach altengerechten und / oder betreuten Wohnungen oder Wohnformen, sofern keine Unterbringung in Pflegeeinrichtungen oder ein Umzug zu den Kindern erfolgt. In beiden Fällen werden meist größere Wohnungen und Familienheime frei. Allerdings wird erwartet, dass sich nicht nur der Zeitpunkt der altersbedingten Wohnungswechsel mit einer wachsenden Zahl an Angeboten in frühere Lebensjahre verschiebt, sondern auch ihr Umfang zunimmt (vgl. Übersicht Abbildung 4).

Wohnungsnachfragemuster nach Lebensphasen (Abb. 4)

Altersphase	Lebenszyklus	Verallgemeinerbare Nachfragemuster
0–17 Jahre	Kinder und Jugendliche , zum überwiegenden Teil im Elternhaus lebend	keine eigenständige Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt
18–29 Jahre	junge Erwachsene , Haushaltsgründung für Ausbildung und Berufseinstieg, beginnende Familiengründung	starke Nachfrage schwerpunktmäßig nach kleineren Wohnungen im unteren Preissegment
30–44 Jahre	junge Familien, Singles, kinderlose Paare und weitere sogenannte neue Haushaltstypen mit steigenden Ansprüchen an Wohnraum	hohe Nachfrage Wohnraum- und Wohnstandort-optimierung, verstärkte Eigentumsbildung, Nachfrage auf allen Teilmärkten
45–59 Jahre	stabile Lebensphase , in der Regel kein Wohnungswechsel	geringe Mobilität und Nachfrageentwicklung
60–74 Jahre	Ruhestandsphase , ggf. Wahl eines Alterswohnsitzes	Ruhestandsmobilität in geringem Umfang, momentan geringe Nachfrageentwicklung , aber Nachfragepotenziale bei entsprechender Angebotsausweitung
75+ Jahre	verstärkt altersbedingter Wohnortwechsel Umzug in altengerechte Wohnungen oder Pflegeeinrichtungen bzw. Umzug in den Haushalt der Kinder	Nachfrage nach altengerechten Wohnformen

© ies

Bevölkerungsaufbau 2002 und 2015 in Niedersachsen (Abb. 5)



2002 2015

© ies Datengrundlage: DIW, NLS, StBA

2.2.2 Veränderung der Altersstruktur bis 2015

Die Alterung der Bevölkerung nimmt auf Grund wachsender Geburtendefizite und steigender Lebenserwartung immer mehr zu. Der Altersbaum wird durch diese Entwicklung im Bereich der höheren Altersjahrgänge breiter und im unteren Bereich der jüngeren Altersjahrgänge schlanker (vgl. Abbildung 5). Folge ist ein Anstieg des Durchschnittsalters in Niedersachsen von heute 41 Jahren auf etwa 44 Jahre im Jahr 2015.

2.2.3 Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage

Landesweite Entwicklung

Aus der Überlagerung von verallgemeinerbaren altersabhängigen Nachfragemustern nach Wohnraum (vgl. Kapitel 2.2.1) einerseits und den altersstrukturellen Veränderungen andererseits, lassen sich Aussagen zur künftigen Veränderung der Wohnungsnachfrage ableiten. Dazu werden Altersgruppen nach der von ihnen ausgehenden Nachfragedynamik auf den Wohnungsmärkten zu „wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen“ zusammengefasst. Als nachfragedynamisch gelten die Altersgruppen zwischen 18 und 45 Jahren sowie die Gruppe der über 75-Jährigen. Wenige Nachfrageimpulse entfaltet dagegen die Bevölkerung im Alter zwischen 45 und 75 Jahren.

Die Anteilsveränderungen der „wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen“ zwischen 2002 und 2015 sind in Abbildung 6 dargestellt. Die absoluten Gewinne und Verluste der wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen bis 2015 zeigt Abbildung 7.

Nachfragerelevante Veränderung der Altersstruktur bis 2015 (Abb. 6)



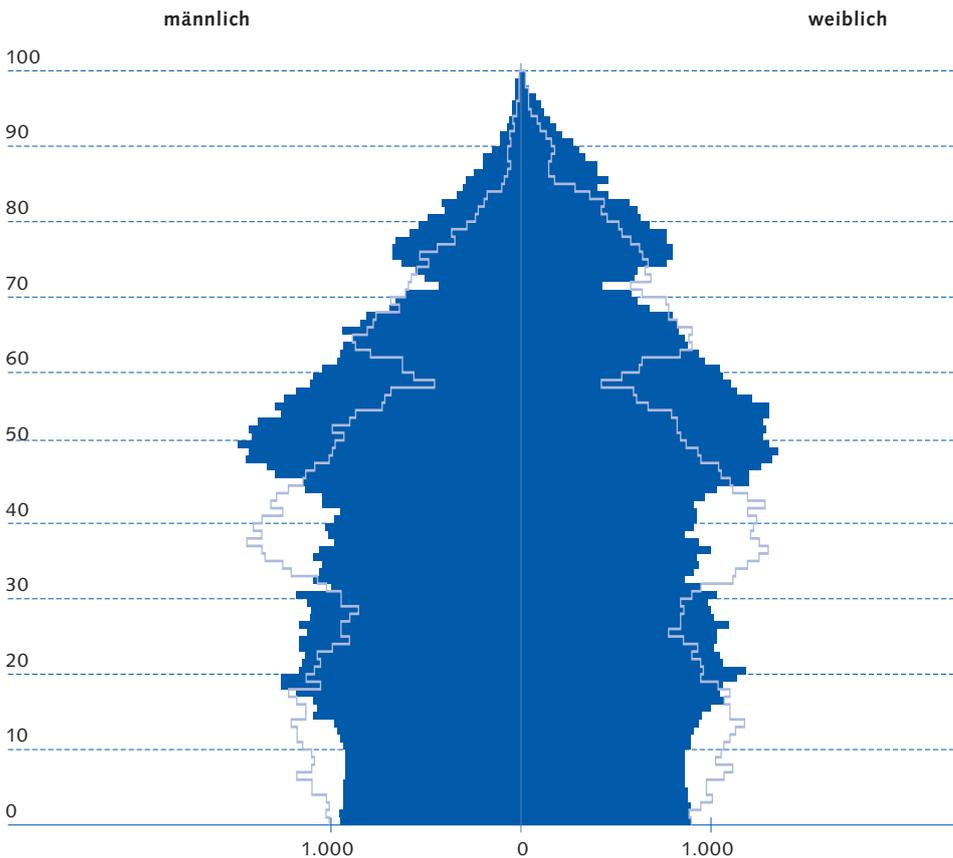
Absolute Veränderung der nachfragerelevanten Altersgruppen bis 2015 (Abb. 7)



Dank einem Zuwachs um rund 100.000 Personen bzw. 12 % wird der Anteil der 18- bis 29-Jährigen um einen Prozentpunkt ansteigen. Dies wird in den nächsten Jahren zu einer leicht steigenden Nachfrage nach schwerpunktmäßig kleineren Wohnungen führen. Da zu dieser Gruppe auch Zuwanderer aus den neuen EU-Ländern gehören, die eher den unteren Einkommensgruppen zugerechnet werden können, wird vor allem in den Arbeitsmarktzentren eine steigende Nachfrage nach Wohnungen des unteren Preissegments erwartet. Eine spürbare Abschwächung der Nachfrage auf den Wohnungsmärkten wird die Abnahme der 30- bis 45-Jährigen um knapp eine halbe Million Menschen bewirken. Da Wohneigentum typischerweise in diesem Alter gebildet wird, sind Nachfragerückgänge nach Familienheimen und größeren Eigentumswohnungen um ein knappes Drittel zu erwarten.

Auch auf dem Mietwohnungsmarkt wird die starke Abnahme der 30- bis 45-Jährigen zu weniger Nachfragedynamik führen. Welche Segmente dies überwiegend betrifft, ist jedoch offen. So könnte die Nachfrage nach Wohnungen im unteren und mittleren Segment weniger stark zurückgehen als im gehobenen Segment, falls wachsende Teile der Bevölkerung ihre Wohnungsansprüche wegen Einkommensverlusten nur noch in den unteren Segmenten realisieren können. Impulse für die Wohnungsmärkte ergeben sich künftig in erster Linie durch die Gruppe der älteren Bevölkerung ab 75 Jahren. Ihr Anwachsen um eine Viertelmillion Menschen lässt einen deutlichen Nachfrageschub nach altengerechten Wohnungen und Wohnformen erwarten. Ferner nimmt das Pflegepotenzial durch Familienangehörige ab, und auch die Leistungen der staatlichen Sicherungssysteme werden möglicherweise weiter eingeschränkt. Beides wird voraussichtlich dazu führen, dass altengerechte Wohnungen und Wohnformen an Attraktivität gewinnen und die Nachfrage künftig verstärken.

Bevölkerungsaufbau im Landkreis Cloppenburg (Abb. 8.1)



2002 2015

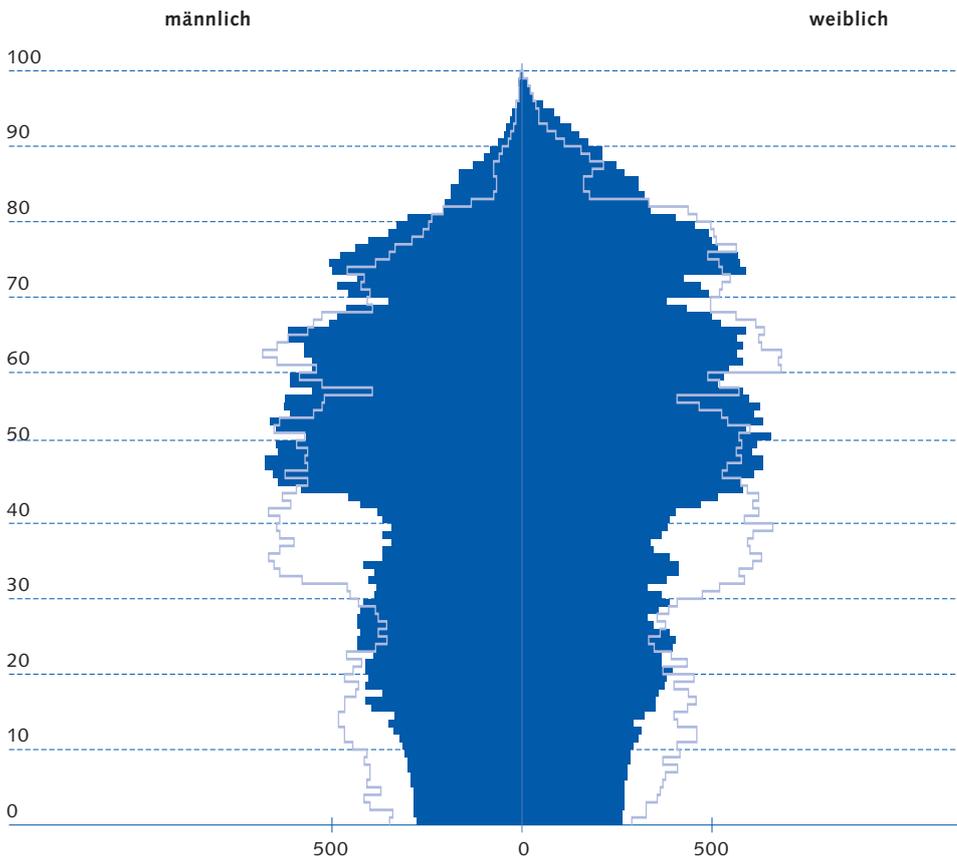
© ies Datengrundlage: DIW, NLS, StBA

Nachfragedämpfend wird sich dagegen die steigende Zahl der auf den Wohnungsmärkten wenig aktiven Bevölkerung zwischen 45 und 75 Jahren auswirken. In diesem Alter ist die Wohnmobilität gering, die Optimierung der eigenen Wohnsituation ist meist erfolgt und auch die Verkleinerung des Haushalts durch den Auszug von Kindern führt selten zu Wohnungswechseln (Remanenzeffekt). Lediglich Ortswechsel oder Haushaltsauflösungen als Folge von Trennungen lassen aus dieser Altersgruppe Nachfrageimpulse erwarten. Sie fallen jedoch gegenüber den Nachfrageverlusten, die aus dem Rückgang der nachfragedynamischen Bevölkerung zwischen 30 und 44 Jahren entstehen, kaum ins Gewicht. Es spricht jedoch einiges dafür, dass die Nachfragedynamik aus dieser Gruppe künftig größer werden könnte, wenn sich die bekannten Verhaltensmuster ändern sollten. So wird erwartet, dass die künftigen Ruheständler wegen anderer Erfahrungshintergründe und Lebenssituationen sowie mehr attraktiver Angebote früher als heute in altengerechte Wohnungen oder Wohnformen wechseln.

Regionale Entwicklung

Die für das Land beschriebenen Trends stehen für alle Regionen des Landes an. Allerdings führen regionale Abweichungen in der Altersstruktur und der demographischen Entwicklung dazu, dass die Bevölkerungsveränderungen in den nachfragerlevanten Alterskohorten unterschiedlich stark ausfallen. Abbildung 8 verdeutlicht, wie stark die Altersstrukturen bei Gegenüberstellung eines verhältnismäßig „jungen“ Landkreises (Cloppenburg) mit einem bereits stärker gealterten Landkreis (Osterode am Harz) voneinander abweichen. Die Folge sind erhebliche Unterschiede bei der Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen in den Regionen des Landes bis 2015 und damit den Veränderungen in der demographisch induzierten Nachfrage (vgl. Abbildung 9).

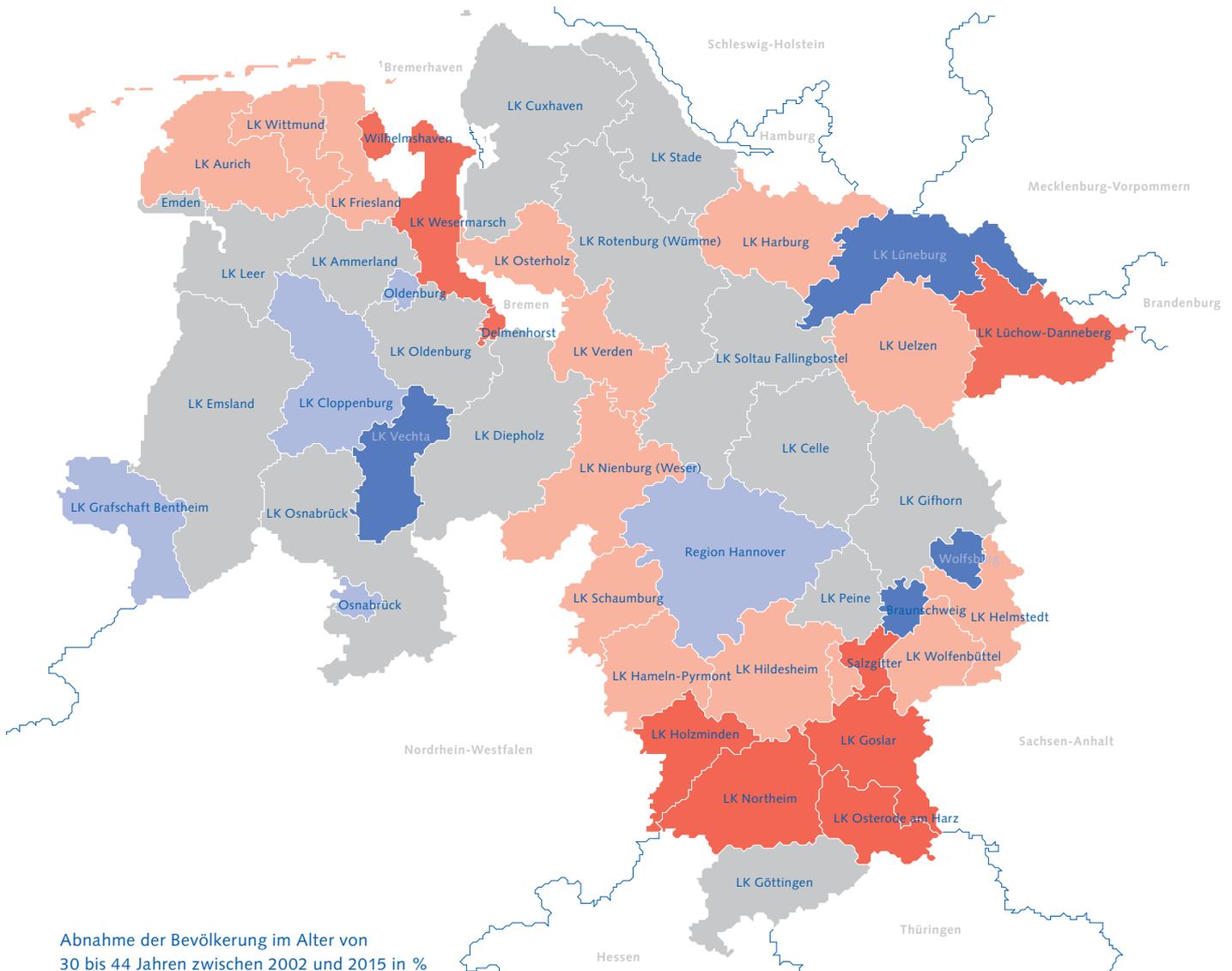
Bevölkerungsaufbau im Landkreis Osterode am Harz (Abb. 8.2)



2002 2015

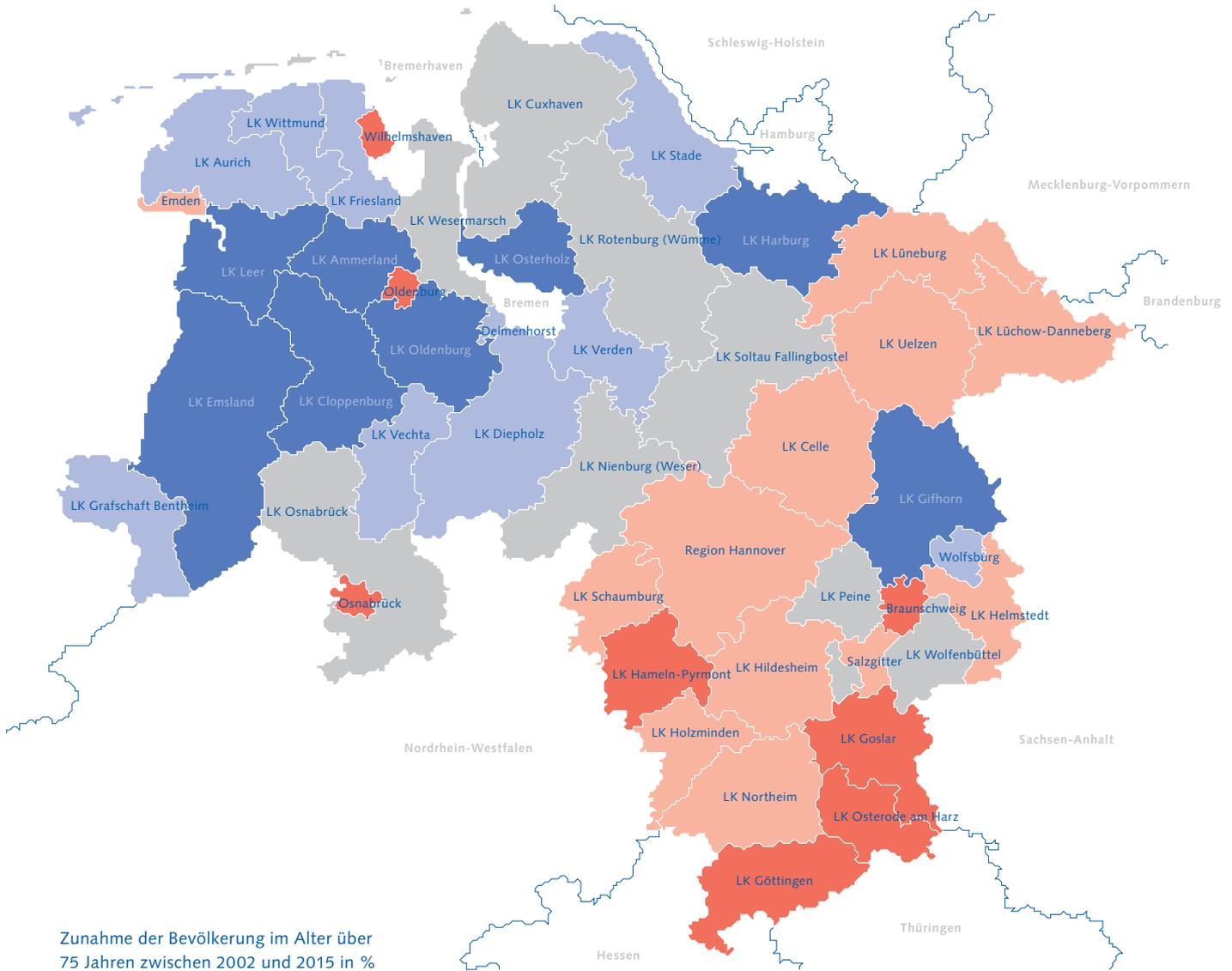
© ies Datengrundlage: DIW, NLS, StBA

Veränderungen unter der nachfragedynamischen Bevölkerungsgruppe von 30 bis 44 Jahren bis 2015 (Abb. 9.2)



© ies Datengrundlage: DIW, NLS, StBA

Veränderungen unter der nachfragedynamischen Bevölkerungsgruppe über 75 Jahren bis 2015 (Abb. 9.3)



Zunahme der Bevölkerung im Alter über 75 Jahren zwischen 2002 und 2015 in %



Niedersachsen: 41 % Landeshauptstadt Hannover: 9 %

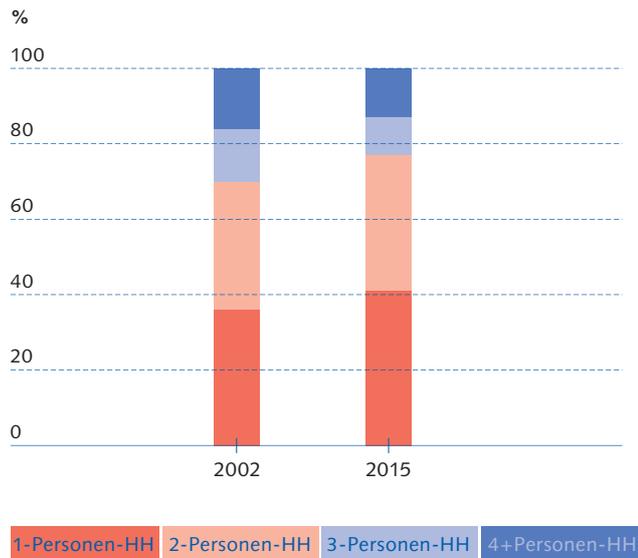
© ies Datengrundlage: DIW, NLS, StBA

Von der landesweit leichten Zunahme nachfrage-dynamischer Bevölkerung im Alter der Haushalts- und beginnenden Familiengründung (18–29 Jahre) werden die Regionen des Landes sehr unterschiedlich profitieren. Spitzenzuwächsen von über 20 % im Süden Hamburgs stehen leichte Verluste in den schrumpfenden Regionen Südniedersachsens gegenüber. In den meisten Regionen wird die Zunahme der Bevölkerung im Alter zwischen 18 und 29 Jahren zu einer höheren Nachfragedynamik nach überwiegend kleineren Wohnungen führen. In besonderem Maß betrifft dies neben den Regionen im Süden Hamburgs den erweiterten Oldenburger Raum (siehe Abbildung 9). Dagegen wird sich in den Regionen mit geringen Zuwächsen dieser Gruppe die Nachfrage nach kleineren Wohnungen aus dieser Altersgruppe voraussichtlich wenig verändern. Vom Rückgang der für die Wohnungsmärkte wichtigen Gruppe der 30- bis 45-Jährigen ist keine Region in Niedersachsen ausgenommen. Allerdings variiert der Umfang erheblich. Diese Altersgruppe, die sich durch hohe Nachfragedynamik nach großzügigen Wohnungen in Form von Familienheimen oder größeren Geschosswohnungen – oft in Verbindung mit der Bildung von Wohneigentum – auszeichnet, wird besonders in den schrumpfenden Regionen des Landes stark abnehmen. Für die Stadt Wilhelmshaven wird bis 2015 ein Rückgang von 40 % erwartet, in den übrigen dunkel eingefärbten Regionen der Randlagen gut 30 %. In der Mehrzahl der Regionen geht die Zahl der 30- bis 44-Jährigen um etwa ein Viertel zurück. Mit 10 % bis 15 % noch relativ moderat sind die Verluste dieser Gruppe in den Städten Hannover, Braunschweig und Wolfsburg sowie in den Landkreisen Lüneburg und Vechta. Ursache für diese verhältnismäßig geringen Verluste in den großen Städten ist der kontinuierliche Zuzug jüngerer

Bevölkerung für Ausbildung und Berufseinstieg, die teilweise verbleiben. In Lüneburg und Vechta nehmen nach wie vor hohe Wanderüberschüsse in dieser Altersgruppe starken Einfluss.

Die größte Veränderung der Nachfragedynamik ist durch das starke Anwachsen der Altersgruppe über 75 Jahren zu erwarten. Während die Zahl der potenziellen Nachfrager nach altengerechten Wohnformen und Wohnraum landesweit bis 2015 um rund 40% zunimmt, werden regional Zuwächse bis zu 75% erwartet (Landkreis Osterholz). In schrumpfenden Regionen sind die Zuwächse wegen des bereits heute hohen Anteils Hochbetagter deutlich geringer, so dass im südlichen Niedersachsen und einigen kreisfreien Städten die Zahl der über 75-Jährigen um weniger als 25 % zunimmt. Der Blick auf die Karte verdeutlicht, dass insbesondere Regionen mit einer verhältnismäßig jungen Bevölkerungsstruktur starke Zuwächse bei den Hochbetagten verzeichnen werden, wie insbesondere der Westen des Landes. Dort ist das Ausgangsniveau der über 75-Jährigen relativ gering und auch moderate absolute Zuwächse führen schnell zu hohen prozentualen Steigerungen.

Veränderung der Haushaltsgrößenstruktur von 2002 bis 2015 (Abb. 10)



© ies Datengrundlage: DIW, NLS, StBA

2.3 Nachfrageveränderungen durch den Wandel der Haushaltsgrößenstruktur

Die steigende Zahl an Haushalten wird für eine erhebliche zusätzliche Nachfrage auf den Wohnungsmärkten sorgen (vgl. Kapitel 2.1.2). Dieses Haushaltswachstum wird aber weniger durch Bevölkerungswachstum als vielmehr durch die Verkleinerung der Haushalte getragen. Neben dem quantitativen Wachstum werden somit auch die Veränderungen in der Haushaltsstruktur die Nachfrage nach Wohnungen beeinflussen. Dabei sind – wie bei den altersstrukturellen Veränderungen auch – erhebliche regionale Unterschiede zu erwarten.

Landesweite Entwicklung

Der Vergleich der Haushaltsstruktur Niedersachsens für die Jahre 2002 und 2015 in Abbildung 10 zeigt, dass sich das Übergewicht der kleinen Haushalte künftig weiter verstärken wird. Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte lag 1991 noch bei 64 %. Im Jahr 2002 betrug er bereits 70 % und für 2015 nähert er sich bereits der 80 %-Marke. Zwangsläufig geht der Anteil an größeren Haushalten zurück. Im Jahr 2015 wird nur noch gut jeder fünfte Haushalt aus mehr als zwei Personen bestehen. Die größte Dynamik in diesem Prozess geht von den Einpersonenhaushalten aus, deren Zahl zwischen 2002 und 2015 um fünf Prozentpunkte zunimmt. Die Zahl größerer Haushalte mit mehr als zwei Personen nimmt im gleichen Zeitraum um rund acht Prozentpunkte ab.

Angesichts der nach wie vor hohen Haushaltsdynamik bis 2015 werden die Veränderungen in der Haushaltsgrößenstruktur insbesondere bei Betrachtung der absoluten Gewinne und Verluste deutlich (Abbildung 11).

Absolute Haushaltsentwicklung nach Haushaltsgröße von 2002 bis 2015 (Abb. 11)



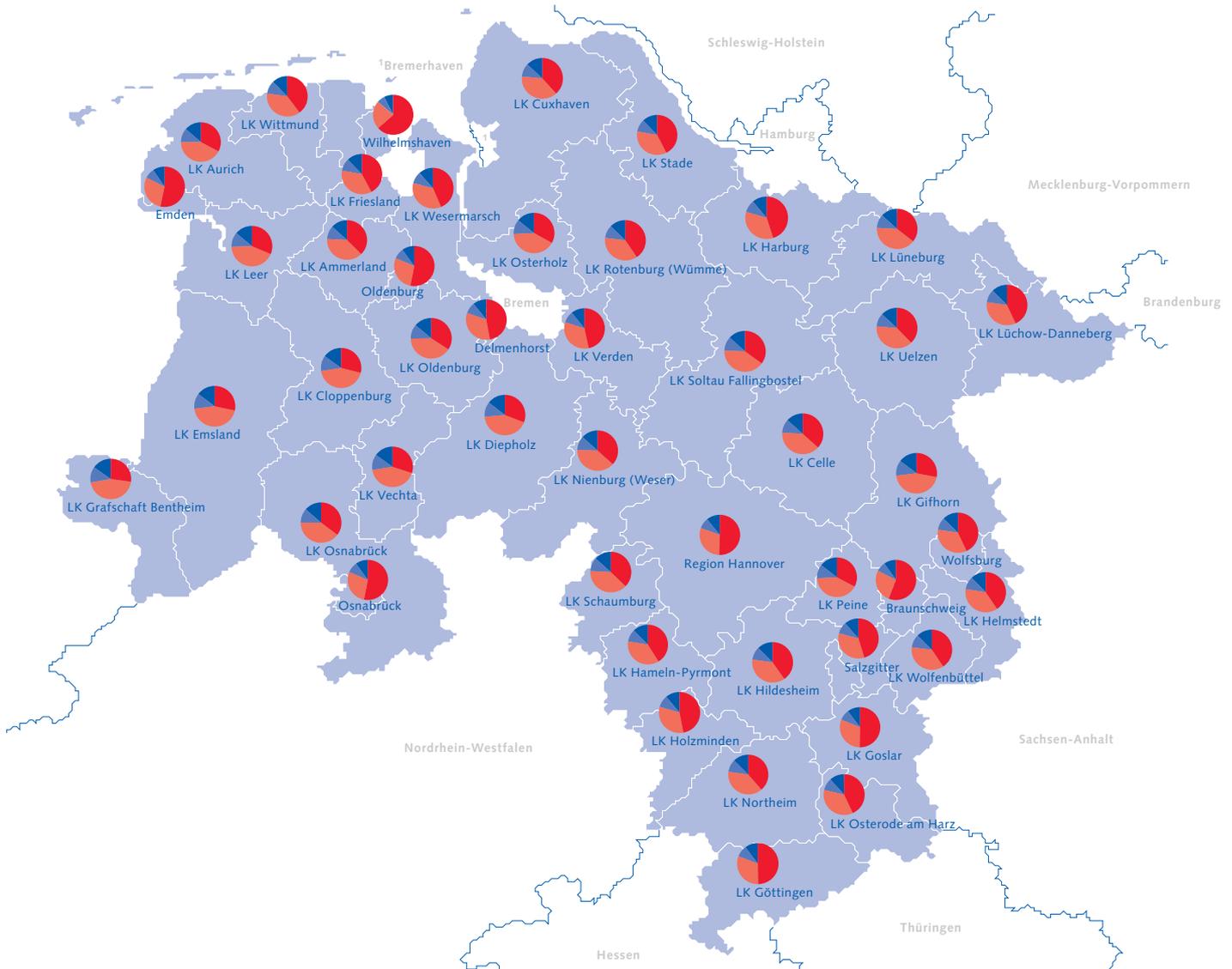
Danach steht dem Zuwachs von 370.000 Einpersonenhaushalten und einer Viertelmillion Zweipersonenhaushalten ein Rückgang der größeren Haushalte um zusammen knapp 170.000 Einheiten gegenüber. Die erhebliche Zunahme der kleinen Haushalte geht zum einen darauf zurück, dass immer weniger Kinder geboren und die Haushalte immer älter und damit kleiner werden. Zum anderen führen gesellschaftliche Veränderungen wie der Bedeutungsverlust der Ehe oder stabiler Partnerschaften und die Zunahme Alleinerziehender dazu, dass sich immer weniger Menschen eine Wohnung teilen bzw. immer mehr eine Wohnung für sich allein benötigen.

Die wachsende Zahl kleinerer Haushalte lässt künftig vor allem die Nachfrage nach kleineren Wohnungen ansteigen. Allerdings werden auch kleine Haushalte je nach Einkommen und Lebenssituation größere Wohnungen in allen Marktsegmenten nachfragen. Insgesamt wird der Wohnflächenkonsum ansteigen, da kleinere Haushalte höhere Pro-Kopf-Wohnflächen beanspruchen. Angesichts der alterstrukturellen Veränderungen ist die zusätzliche Nachfrage überwiegend durch jüngere Menschen zu erwarten, da ältere Menschen wegen Remanenzeffekten wenig Nachfrage entfalten.

Die sinkende Zahl größerer Haushalte bedeutet nicht automatisch einen deutlichen Rückgang der Nachfrage nach größeren Wohnungen. Denn es wird auch künftig noch zur Bildung größerer Haushalte kommen, die entsprechende Wohnungen nachfragen. Lediglich der Umfang ihrer Neugründungen wird geringer sein als die Zahl ihrer Auflösungen.

Insgesamt dokumentiert der Trend zur Bildung immer kleinerer Haushalte die wachsende Individualisierung der Gesellschaft und damit Pluralisierung von Lebensstilen. Dies führt zu einer zunehmend heterogenen Wohnungsnachfrage. Die Wohnwünsche der Haushalte und ihre individuellen Ansprüche an Wohnraum differenzieren sich immer mehr und lassen eine vielfältige Wohnungsnachfrage entstehen.

Regionale Haushaltsstrukturen 2015 (Abb. 12)



1-Personen-HH 2-Personen-HH 3-Personen-HH 4+ Personen-HH

Stadt Hannover: 1-P-HH: 60 %, 2-P-HH: 24 %, 3-P-HH: 7 %, 4+P-HH: 9 %

© ies Datengrundlage: DIW, NLS, StBA, GfK

Regionale Entwicklung

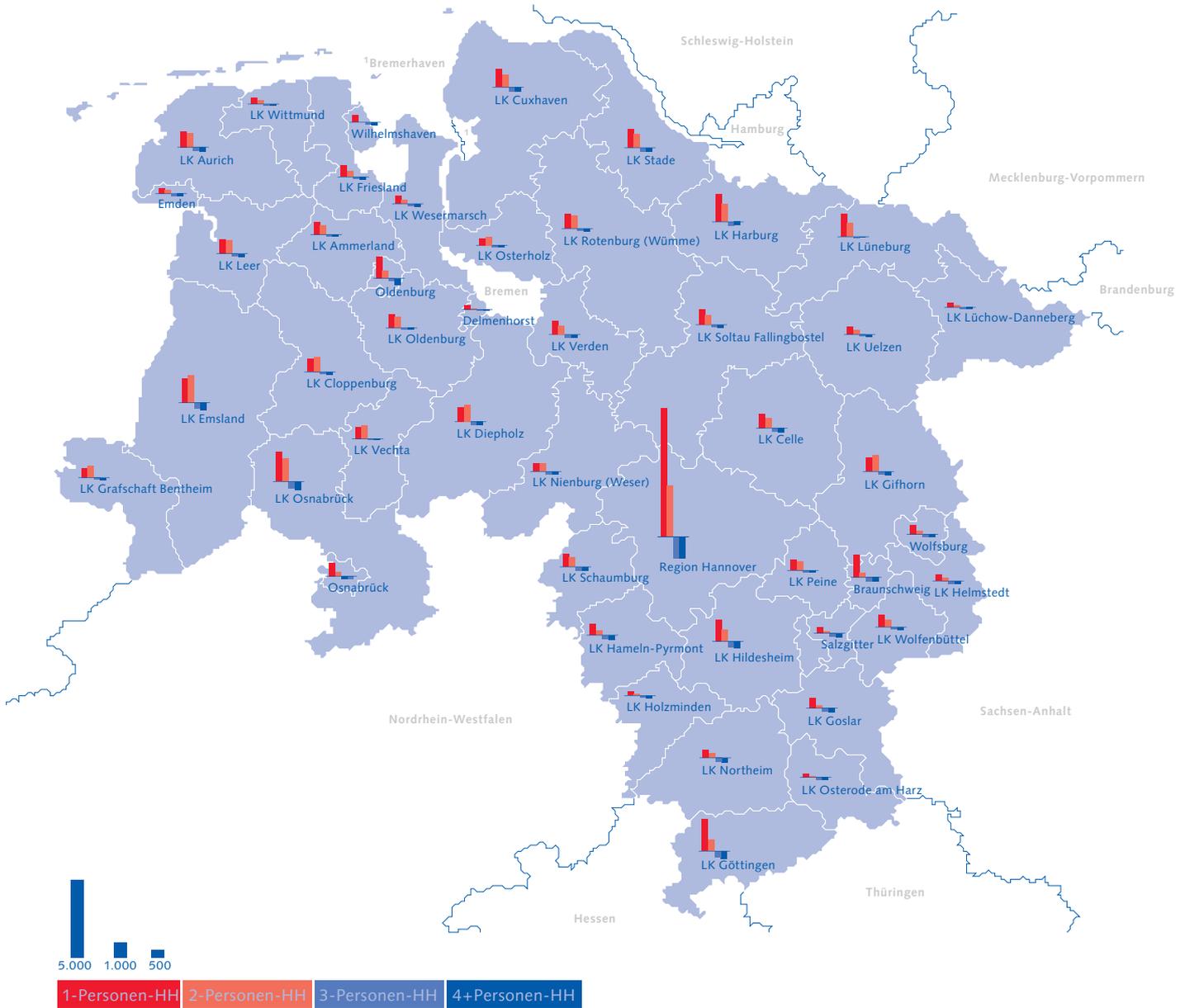
Der beschriebene Trend zu kleineren Haushalten zeigt sich in ganz Niedersachsen und damit auch in allen Regionen des Landes. Allerdings ist die Ausgangssituation in den Regionen aufgrund abweichender Alters- und Haushaltsstrukturen sehr unterschiedlich. So sind die Anteile größerer Haushalte in ländlich geprägten Regionen traditionell größer, während große Städte bereits heute sehr hohe Anteile kleinerer Haushalte aufweisen. Beispielsweise bilden im Landkreis Cloppenburg heute im Mittel gut 2,4 Personen einen Haushalt, während es in der Landeshauptstadt nur rund 1,8 Personen sind. Dementsprechend werden auch künftig stark abweichende Haushaltsstrukturen erwartet, wie die Aufschlüsselung der Haushalte nach Haushaltsgröße für das Jahr 2015 in Abbildung 12 zeigt.

Die größten regionalen Unterschiede zeigen sich bei den Einpersonenhaushalten. Während sie in den großen Städten die 50 %-Marke deutlich überschreiten werden, erreichen sie in einzelnen Regionen mit junger Bevölkerung wie im Westen des Landes keine 30 %. Dafür sind in diesen Regionen die Anteile der übrigen Haushaltstypen – insbesondere aber der Zweipersonenhaushalte – zwangsläufig deutlich höher. Bei den größeren Haushalten ab drei Personen fallen die regionalen Unterschiede wegen der insgesamt geringen Anteile weniger ins Gewicht. Dennoch gibt es auch hier eine große Spanne, die von 14 % in der Stadt Wilhelmshaven bis zu 28 % in der Grafschaft Bentheim reicht.

Entscheidend für die Entwicklung der Wohnungsnachfrage in den Regionen des Landes sind aber die absoluten Veränderungen bis 2015. Sie verdeutlichen, in welchem Umfang Haushalte verschiedener Größe in den Regionen des Landes bis 2015 hinzukommen oder wegfallen und damit die Nachfrage beeinflussen. In Abbildung 13 sind diese Veränderungen im Jahresmittel über den Prognosezeitraum 2002 bis 2015 dargestellt. Bei der Veränderung der absoluten Haushaltszahlen fällt vor allem die Größe der Landkreise und kreisfreien Städte ins Gewicht. So kommt die Region Hannover trotz nur durchschnittlicher Haushaltsdynamik auf die größten absoluten Zuwächse, weil hier immerhin ein Achtel aller Niedersachsen lebt.

Die Abbildung zeigt, dass die Haushaltsdynamik bis 2015 in allen Regionen vom Zuwachs der kleinen Ein- und Zweipersonenhaushalte getragen wird und die Zahl größerer Haushalte im ganzen Land rückläufig ist. In der Mehrzahl der Regionen sind die Zuwächse der Einpersonenhaushalte größer als die der Zweipersonenhaushalte. Besonders deutlich ist die größere Zunahme von Ein- gegenüber den Zweipersonenhaushalten in den größeren Städten, weil hier kontinuierlich junge Menschen zuziehen. In den stärker durch familiäre Strukturen und damit durch größere Haushalte geprägten Landkreisen im Westen des Landes und im Umland größerer Städte sind die Zuwächse der Einpersonenhaushalte gegenüber den Zweipersonenhaushalten weniger dominant. Hier führt vor allem der Auszug von Kindern zur Zunahme so genannter „empty nests“. In Einzelfällen verzeichnen sogar die Zweipersonenhaushalte die höchsten Zuwächse (u.a. Landkreise Emsland, Cloppenburg, Grafschaft Bentheim, Diepholz, Gifhorn).

Mittlere jährliche Haushaltszuwächse und -verluste zwischen 2002 und 2015 (Abb. 13)



Stadt Hannover: 1-P-HH: 2060, 2-P-HH: 460, 3-P-HH: -300, 4+P-HH: -280

© ies Datengrundlage: DIW, NLS, StBA, GfK

2.4 Zusammenfassung

Die altersstrukturellen Veränderungen und der Wandel der Haushaltsgrößenstrukturen werden die Nachfragestruktur nach Wohnungen verändern. Einer sinkenden Nachfrage durch klassische Nachfragergruppen im mittleren Lebensabschnitt werden hohe Nachfragezuwächse durch die Zunahme kleiner Haushalte junger und älterer Menschen gegenüberstehen.

Die heute größeren Haushalte sind überwiegend Familienhaushalte der geburtenstarken Jahrgänge aus den 60er und 70er Jahren. Bis zum Prognosejahr 2015 wird ein Großteil ihrer Kinder das Elternhaus verlassen und einen eigenen Haushalt gegründet haben. Das bedeutet, die ältere Generation der heutigen größeren Haushalte findet sich zu einem großen Teil in den zusätzlichen Ein- und Zweipersonenhaushalten des Jahres 2015 wieder. Da die Eltern die angestammte Wohnung meist auch nach Auszug der Kinder weiter bewohnen (Remanenzeffekte), führen die Veränderungen in der Elterngeneration weder zu zusätzlicher Nachfrage, noch zu zusätzlichen Angeboten auf dem Wohnungsmarkt. Die zusätzliche Nachfrage wird somit in erster Linie von den Kindern der geburtenstarken Jahrgänge getragen, die Wohnungen für die Haushalts- und Familiengründung nachfragen. Zusätzliche neue Nachfrageimpulse gehen darüber hinaus von der deutlich wachsenden Zahl älterer Menschen aus, die in größerem Umfang als bisher altengerechte Wohnungen und Wohnformen benötigen. Durch diesen Wechsel werden gleichzeitig größere und häufig familiengerechte Wohnungen frei.

Diese holzschnittartige Betrachtung verkürzt das sehr viel komplexere Marktgeschehen, soll aber die wesentlichen Veränderungen in der Nachfragestruktur herausstellen. Gleichzeitig muss jedoch darauf verwiesen werden, dass aktuelle Nachfragemuster auch zukünftig Bestand haben werden, da sich auch zukünftig größere Haushalte bzw. Familienhaushalte gründen werden,

die dann mit ihrer spezifischen Nachfrage auf den Markt kommen. Aber ihr Umfang wird abnehmen und damit auch ihre Dominanz auf den Wohnungsmärkten. Die unterstellte geringe Nachfragedynamik der Altersgruppe zwischen 45 und 75 Jahren bedeutet nicht, dass aus dieser Altersgruppe keine Wohnungsnachfrage erwächst. Auch sie wird durch den altersübergreifenden Singularisierungstrend an der Gründung neuer Haushalte und damit an der Nachfrage nach kleineren Wohnungen beteiligt sein, beispielsweise durch die Auflösungen von Paarbindungen⁴ oder aber den früheren Wechsel in ein altengerechtes Wohnumfeld.

Verhältnismäßig schwierig werden Aussagen zur künftigen Nachfrageentwicklung, wenn es darum geht, auf welche Wohnungstypen oder Marktsegmente sich diese Nachfrage richten wird, nicht zuletzt weil verallgemeinerbare Muster mit der Pluralisierung der Lebensstile und Individualisierung der Nachfrage an Trennschärfe verlieren. Generell ist zu beobachten, dass – begünstigt durch die allgemeine Entspannung der Märkte – die Ansprüche der Nachfrager an die Qualität der Wohnung und des Wohnumfeldes steigen. Damit sind Standard-Wohnangebote immer schwerer am Markt zu platzieren. Wie weit die Nachfragerpräferenzen in die Realität umgesetzt werden können, ist letztlich aber auch eine Frage der künftigen Einkommensentwicklung und der Angebotsvielfalt, die der Markt dann zu bieten hat. Gerade hinsichtlich dieser beider Komponenten ist die Unsicherheit über die künftige Entwicklung groß. Es ist zum heutigen Zeitpunkt nicht abzuschätzen, welche Folgen beispielsweise eine weitere Öffnung der Einkommensschere auf die Wohnungsnachfrage hat, oder ob die kleinen Haushalte künftig automatisch in die großen Wohnungen und Häuser nachrücken, die von den größeren Haushalten geräumt werden. Offensichtlich ist dagegen, dass das Marktgeschehen vielfältiger, komplexer und weniger berechenbar wird als in der Vergangenheit.

SZENARIEN DER WOHNUNGSNACHFRAGE

3.1 Warum Szenarien?

Mit dem Ziel, über die Ergebnisse der Prognose von Nachfragepotenzialen bis 2015 hinauszuschauen, wurden Szenarien der Wohnungsmarktentwicklung erarbeitet. Damit sollen mögliche Zukünfte der Wohnungsnachfrage und Herausforderungen zur Gestaltung der Wohnungsmärkte aufgezeigt werden. Wie alle komplexen Zusammenhänge sind auch die Wohnungsmärkte schwer zu überblicken. Diese Unübersichtlichkeit wird durch eine ganze Reihe struktureller Veränderungen verstärkt. Zuvorderst steht der Wandel vom Anbieter- zum Nachfragermarkt in Folge der nachlassenden Nachfragedynamik. Gleichzeitig führen die Alterung der Gesellschaft und die Verschiebungen bei den Haushaltsformen zu Veränderungen in der Struktur der Nachfrage. Auch auf der Anbieterseite entstehen neue Konstellationen. Hier kommt es durch große Eigentumsübertragungen zu einer stärkeren Betonung von wirtschaftlichen gegenüber sozialen Aspekten beim Engagement der Wohnungswirtschaft. Die Rentabilität von Wohnimmobilien wird somit stärker als in der Vergangenheit zum alleinigen Kriterium für Investitionsentscheidungen. Diese Veränderungen treten aber nicht in allen Segmenten gleichermaßen und in allen Regionen gleichzeitig auf, so dass es auf den Wohnungsmärkten ein vielfältiges Nebeneinander unterschiedlicher Ausprägungen gibt. Wenn aber die Unübersichtlichkeit bereits heute groß ist, worauf können sich Akteure auf den Wohnungsmärkten dann beziehen, wenn sie Entscheidungen für die Zukunft treffen? Woher bekommen sie eine Orientierung für ihr Handeln? Die Wohnungsprognose für Niedersachsen leistet hier eine wichtige Hilfestellung, indem sie die demographische Entwicklung sowie die Entwicklung der Bevölke-

rungs- und Haushaltsstrukturen mittels komplexer Rechenmodelle in die Zukunft projiziert. Dennoch sind ihre Möglichkeiten zur Beschreibung der Zukunft und ihr Einsatz als Instrument für längerfristige gesellschaftliche Planung und Gestaltung begrenzt. Als Status-quo-Prognose verlängert sie die aktuellen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklungen der letzten Jahre und zeigt damit auf, was zu erwarten ist, wenn keine Veränderungen eintreten. Damit sinkt die Wahrscheinlichkeit, dass ihre Ergebnisse tatsächlich eintreffen, mit der Verlängerung des Prognosezeitraums.

Die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose liefert also wichtige Informationen zu den Nachfragepotenzialen, ihren demographischen Strukturen und ihrer regionalen Verteilung über die nächsten 10 Jahre. Sie kann aber keine Aussage darüber treffen, wie sich diese Nachfragepotenziale längerfristig artikulieren, d.h. auf welche Wohnungen sich die Nachfrage richtet. Zudem kann sie keine Aussagen dazu machen, welche Angebote der Nachfrage gegenüberstehen.

Um also das Marktgeschehen prognostizieren zu können, müssten weitere wichtige Einflussgrößen und Wechselwirkungen, insbesondere die wirtschaftliche Entwicklung, die Entwicklung der Einkommensverteilung, die Entwicklung gesellschaftlicher Werte und Verhaltensänderungen sowie die künftige Wohnungs- und Siedlungsflächenpolitik in ein Prognosemodell integriert werden. Aber gerade wegen ihrer hohen Unsicherheit entziehen sich die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklungen und ihre Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage der Modellierbarkeit. Um sich dennoch ein Bild von der Zukunft machen zu können, sind alternative Methoden der Zukunftsforschung gefragt.

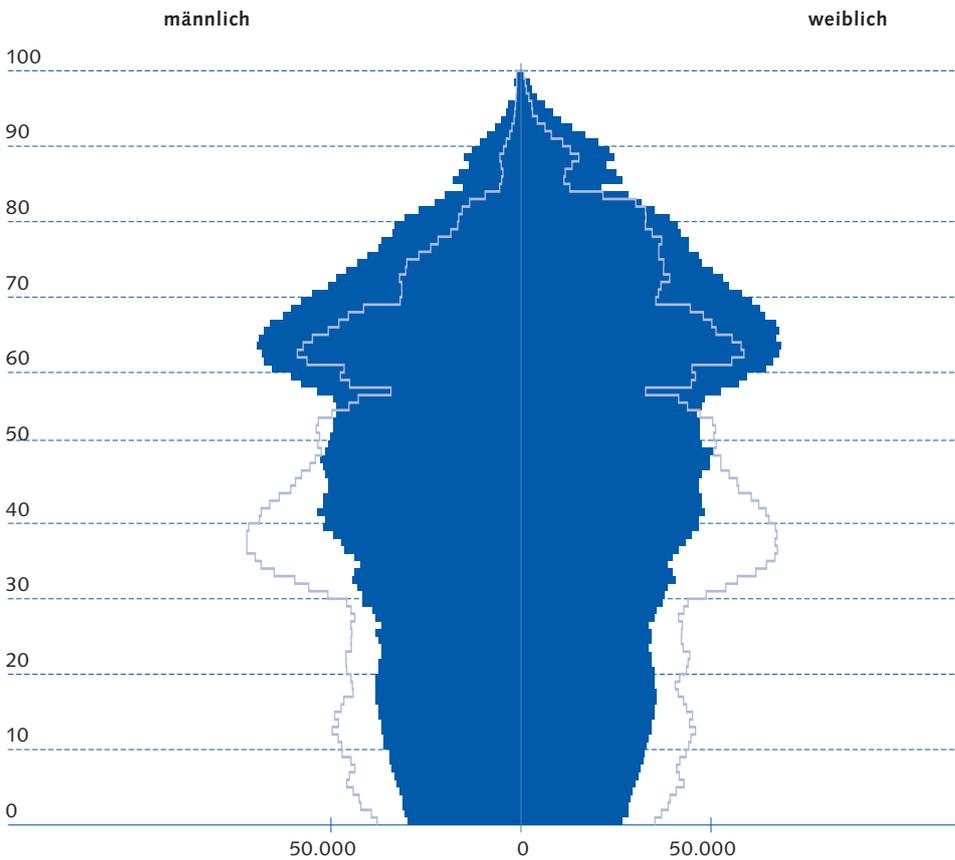
Die Szenario-Technik bietet die Möglichkeit, wahrscheinliche Entwicklungen zu entwerfen. Dabei geht es nicht um die eine höchstwahrscheinliche Zukunft, sondern darum, mehrere mögliche Zukünfte zu skizzieren und zu kontrastieren.

Auf der Grundlage gegenwärtiger Strukturen werden die großen Strömungen der Gegenwart verlängert, verschärft und zugespitzt in die Zukunft projiziert und in Zukunftsbilder vereinigt, die in sich stimmig sind.

Auf der Grundlage unterschiedlicher Zukunftsbilder lassen sich die Konsequenzen der Entwicklung dann auf der Wirkungsebene jeweils deutlich herauschälen. Die Bedeutung von Szenarien für Politik und Planung liegt in ihrer Handlungsorientierung:

- Szenarien zeigen mögliche Zukünfte auf und bieten damit praktische Orientierungen. Dazu müssen sie wirklichkeitsnah sein. Utopische Bilder bieten Politik und Wirtschaft keine Anknüpfungspunkte und lassen keine Handlungsorientierung zu.
- Szenarien bieten Veränderungsoptionen. Sie gehen über aktuelle Trends hinaus. In den verschiedenen Szenarien werden jeweils bestimmte Trends verstärkt, so dass sie dominant werden. Andere Trends werden abgeschwächt und in ihrer Wirkung vernachlässigt. Auf diese Weise sind mögliche Veränderungen aufzuzeigen.
- Szenarien zeigen Möglichkeitsräume mit jeweils spezifischen Strukturen und Wirkungen. Durch die Hervorhebung alternativer Einflüsse und Wirkungen und durch die Kontrastierung unterschiedlicher Zukünfte werden Optionen aufgezeigt. Die Szenarien stellen einzelne spezifische Rahmen zur Verfügung, innerhalb derer die Konsequenzen heutiger Entscheidungen auf zukünftige Entwicklungen verdeutlicht werden.

- Szenarien haben eine didaktische Funktion und bieten Material für strategische Debatten. Dazu müssen sie nachvollziehbar sein. Die Leser und Leserinnen sollen sich für bestimmte Zielsysteme oder Zukünfte entscheiden, sich darüber klar werden, welche sie favorisieren, warum sie die eine Option der anderen vorziehen. Wenn das gelingt, können sie ihr Handeln danach ausrichten, der gewünschten oder favorisierten Zukunft den Weg zu ebnen.



2002 2030

© ies Datengrundlage: DIW, NLS, StBA

Ausgangsbedingungen der Szenarien

Der Ausgangspunkt für die Szenarien ist die Gegenwart. Ausgehend von den gegenwärtigen Bedingungen wurden drei Bilder eines Wohnungsmarktes der Zukunft entwickelt. Das heißt, die Szenarien beschreiben drei in sich stimmige Gesellschaftszustände hinsichtlich der Wohnungs- und Siedlungsflächenpolitik und dem Nachfrage- und Investitionsverhalten. Der Zielhorizont ist das Jahr 2030.

Für alle drei Szenarien wird davon ausgegangen, dass die Wirtschaft in Niedersachsen weiterhin unter einem hohen nationalen und internationalen Wettbewerbsdruck steht und dass keine äußeren Sonderereignisse, wie in jüngster Vergangenheit der Zusammenbruch des Ostblocks, die Rahmenbedingungen völlig umwälzen. Die demographische Perspektive für alle drei Szenarien bildet die aktuelle Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des ies, die in das Jahr 2030 verlängert wurde. Danach wächst die Bevölkerung in Niedersachsen bis etwa 2020 auf einen Höchststand von knapp 8,18 Millionen. Anschließend geht die Zahl bis zum Jahr 2030 auf etwa 7,8 Millionen zurück. Damit werden im Jahr 2030 rund 200.000 Menschen weniger in Niedersach-

sen leben als im Jahr 2002. Die Bevölkerung wird erheblich gealtert sein, wie der Bevölkerungsbaum in Abbildung 14 verdeutlicht. Das Durchschnittsalter liegt bei 48 Jahren. 2030 wird es gegenüber 2002 rund 400.000 weniger Kinder und Jugendliche geben, die Zahl der Haushaltsgründer zwischen 18 und 29 Jahren wird um knapp 200.000, die der 30-bis 45-Jährigen um eine halbe Million niedriger liegen. Die Zahl der über 45-Jährigen ist dagegen um eine Million angewachsen.

Das Haushaltswachstum in Niedersachsen hält länger an als das Bevölkerungswachstum und wird erst zum Ende der 2020er Jahre auslaufen. Im Jahr 2030 ist die Zahl der Haushalte noch fast auf dem Niveau der späten 20er Jahre, wenngleich sich ein leichter Rückgang bereits bemerkbar macht. Verglichen mit der heutigen Situation gibt es 2030 aber deutlich mehr Haushalte, und die überwiegende Mehrheit der Bevölkerung lebt dann in kleinen, vor allem in Einpersonenhaushalten.

Bestimmung der Szenarien

Aktuell sind mehrere Strömungen auf den Wohnungsmärkten und in der Wohnungspolitik auszumachen. Durch die Entspannung auf den Märkten und der anhaltend angespannten Situation der öffentlichen Haushalte zieht sich der Staat zurück und überlässt der Privatwirtschaft mehr Raum. Gleichzeitig werden immer mehr Wohnungsbestände von Finanzinvestoren übernommen, deren originäres Ziel es ist, eine möglichst große Rendite zu erwirtschaften. Parallel dazu steigt die Bedeutung von selbstgenutztem Wohneigentum für die Alterssicherung und das mit Abstand attraktivste Wohneigentum ist nach wie vor das Einzelhaus. Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung und der absehbaren Folgekosten bei einer weiteren expansiven Ausdehnung von Siedlungsflächen werden die Forderungen nach einem haushälterischen Umgang mit Ressourcen lauter. Damit bekommen Kräfte Zuspruch, die eine an den Zielen der Nachhaltigkeit orientierte Politik favorisieren. Sollten diese Forderungen eine realistische Chance haben, müsste der Staat stärker als heute die Siedlungsflächen- und damit auch die Wohnungspolitik gestalten. Die Wohnungsmarktentwicklung wird sehr stark davon abhängen, welche direkten und welche indirekten Steuerungsinstrumente der Staat für die Siedlungsflächenentwicklung einsetzt. Die Ziele staatlicher Politik hinsichtlich der Siedlungsflächenentwicklung und das Ausmaß staatlicher Eingriffe durch den Einsatz von Steuerungsinstrumenten sind die maßgeblichen Unterscheidungsmerkmale für die Szenarien.

Die drei Szenarien zeichnen unterschiedliche Zukunftsbilder, in denen jeweils bestimmte gesellschaftliche Trends dominant geworden sind.

- Das Szenario 1: Status quo
Das Szenario schreibt aktuelle und zum Teil sich widersprechende Entwicklungslinien und Trends weiter fort, ohne dass die einen dominant werden und die anderen in den Hintergrund drängen. Die Szenarien zwei und drei sind Alternativen, in denen es aufgrund erheblicher gesellschaftlicher und politischer Veränderungen zu unterschiedlichen Auswirkungen auf den Wohnungsmärkten und auf die Siedlungsflächenentwicklung kommt.
- Das Szenario 2: Marktliberalität
Die Tendenz, dass der Staat sich zugunsten des Markts zurückzieht, hat sich durchgesetzt. In diesem Zusammenhang wird die Wohnungsversorgung nicht mehr als sozialstaatliche Aufgabe gesehen und die Siedlungsflächenentwicklung unterliegt keiner übergeordneten Kontrolle mehr.
- Das Szenario 3: Aktivierender Staat
Die Gesellschaft hat sich auf die Ziele einer nachhaltigen Entwicklung verständigt. Der haushälterische Umgang mit Boden und die Konzentration auf bestehende Siedlungskerne hat höchste politische Priorität.

3.2 Szenario 1: Status quo

DAS PRÄGENDE MERKMAL DEUTSCHLANDS IM ERSTEN DRITTEL DES 21. JAHRHUNDERTS IST DIE KONSTANZ ...

Situation und Entwicklung

Auf internationaler Ebene hat Deutschland seine Stellung weitgehend behauptet. Trotz einiger kurzfristiger Aufschwungphasen ist die wirtschaftliche Situation gegenüber dem Beginn des Jahrhunderts wenig verändert. Die leichten Wachstumsraten sind vor allem auf Erfolge im Exportgeschäft zurückzuführen. Die Binnennachfrage stagniert, nicht zuletzt aufgrund rückläufiger Bevölkerungszahlen und der Alterung der Gesellschaft. Obwohl in den international konkurrenzfähigen Wachstumsbranchen eine beachtliche Zahl neuer Arbeitsplätze geschaffen wurde, konnten die Verluste in den traditionellen Wirtschaftsbereichen nicht kompensiert werden. Somit besteht die hohe Sockelarbeitslosigkeit fort, obwohl die Zahl der Erwerbspersonen gesunken ist.

Trotz wechselnder Regierungen hat keine durchgreifende Veränderung der Politik stattgefunden. Die Verantwortlichen haben umfassende politische Gestaltungsansprüche aufgegeben. Politik beschränkt sich seit Jahrzehnten auf kleine Schritte, die die notwendigen Anpassungsmaßnahmen an veränderte Bedingungen durchsetzt und dafür parteiübergreifend Kompromisse herbeiführt. Die Entfremdung zwischen der Bevölkerung und der Politik hat zugenommen. Die Enttäuschung darüber, dass der nachhaltige Wirtschaftsaufschwung, mit dem Kürzungen im Sozialsystem und Einschränkungen staatlicher Leistungen gerechtfertigt wurden, nicht stattfand, hat das Vertrauen in das politische System weiter verringert. Die soziale Polarisierung hat zugenommen, Spannungen zwischen „Jung und Alt“ sowie zwischen „Deutsch und Nicht-Deutsch“ haben sich verstärkt, Interessengegensätze und Verteilungskämpfe sind schärfer geworden. Dennoch sind die sozialen Verhältnisse seit Jahrzehnten stabil.

Arbeitsmarkt

Die Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt haben dazu beigetragen, dass die Unterschiede in den Einkommen und bei der Sicherheit des Arbeitsplatzes sehr viel größer geworden sind. Weniger die Zahl als die Struktur der Arbeitsplätze hat sich seit Beginn des Jahrhunderts geändert. Das deutlichste Kennzeichen dafür ist das starke Wachstum des zweiten Arbeitsmarkts auf Kosten des ersten. Das liegt zum einen darin begründet, dass der erste Arbeitsmarkt durch die weitere Verlagerung von Arbeitsplätzen traditioneller Branchen des produzierenden sowie des verarbeitenden Gewerbes in Länder mit niedrigeren Lohnkosten geschwächt wurde, und die Zahl der neu entstandenen Arbeitsplätze in modernen Wachstumsbranchen die Verluste bei weitem nicht ausgleichen konnte. Zum anderen konnten durch Deregulierungen viele neue Arbeitsplätze im Billiglohnsektor und im zweiten Arbeitsmarkt entstehen. Diese finden sich vor allem bei den einfachen Dienstleistungen und beim Service.

Gleichzeitig ist die Situation auf dem Arbeitsmarkt durch Engpässe bei der Besetzung vakanter Stellen für hochqualifizierte Arbeitskräfte charakterisiert. Zwar haben Reformen im Bildungswesen und die Umsetzung von Konzepten des lebenslangen Lernens und der besseren Vereinbarkeit von Familien und Beruf das Qualifikationsniveau und die Erwerbsquoten erhöht. Dennoch wurde der Verlust an Innovationskraft im Zuge der Alterung der Erwerbstätigen nicht im notwendigen Maße kompensiert, zumal der Bedarf an hochqualifizierten Arbeitskräften kontinuierlich gestiegen ist. Bisher konnten die Lücken mit Zuwanderern weitgehend geschlossen werden. Für die Zukunft deuten sich aber größere Probleme an. Dies veranlasst die Wirtschaft, selbst in größerem Maße private Bil-



dungs- und Qualifizierungseinrichtungen zu schaffen. Das vorherrschende Verständnis über das bevorzugte soziale und politische System ist das eines Sozialstaats geblieben. Somit sind Strukturen und Institutionen des frühen 21. Jahrhunderts grundsätzlich auch 30 Jahre später gültig. Es ist jedoch zu Überformungen, Verschiebungen und Nuancierungen gekommen.

Die öffentliche Hand hat weiterhin nur wenige Spielräume. Aufgrund der schlechten Haushaltslage wurden Steuern und Abgaben erhöht und der Leistungsumfang der staatlichen Sicherungssysteme abgesenkt. Sie gewährleisten eine Grundversorgung für alle, die aber ohne zusätzliche private Absicherung für die Lebensführung kaum ausreicht. Die verfügbaren Einkommen der unteren und mittleren Einkommensgruppen sind deutlich gesunken. Die öffentliche Infrastrukturausstattung ist in den letzten Jahrzehnten ausgedünnt und auf zentrale Standorte konzentriert worden.

Räumliche Strukturen

Die Politik verfolgt zwar weiterhin Ziele des sozialen Ausgleichs und einer nachhaltigen Raumentwicklung, hat aber aufgrund verringerter Legitimation und einer permanenten Haushaltsschwäche immer mehr an gestaltender Kraft eingebüßt. Die räumliche und soziale Entwicklung widerspricht diesen Zielen daher in vielen Punkten. Als Folge der Dezentralisierung staatlicher Politik und der Ausweitung kommunaler Entscheidungsspielräume wurden Ausgleichsmechanismen geschwächt und die Konkurrenz zwischen Regionen bzw. Kommunen sowie räumliche Disparitäten erheblich verstärkt. Die Abstände zwischen schrumpfenden und wachsenden Regionen haben zugenommen. National und international profiliert haben sich vor allem die Regionen, die über günstige Wettbewerbsbedingungen

verfügen und eine kohärente regionale Wachstumsstrategie entwickelt und umgesetzt haben. In Niedersachsen sind dies die Metropolregion Hannover und Teile der Metropolregion Hamburg.

Auch die Entwicklung in den ländlichen Räumen hat sich polarisiert. Es gibt einige Regionen mit stark expandierenden Arbeitsmärkten und wachsender Bevölkerung. Dem stehen zahlreiche stark schrumpfende Regionen gegenüber, die wenige Entwicklungspotenziale haben.

Entgegen raumordnungspolitischer Zielsetzungen hat die Siedlungsfläche weiter zugenommen und sich auch in den ländlichen Räumen ausgedehnt. Zwar sind Konzepte der Innenentwicklung und Wiedernutzung von Brachen in vielen Städten erfolgreich umgesetzt worden und haben zur Aufwertung urbaner Zentren geführt, parallel sind aber neue Wohn- und Gewerbegebiete in den Randlagen entstanden und haben die Grenzen zwischen Stadt und Umland nivelliert. Die Stadtregionen bestehen somit aus einem engen Nebeneinander von attraktiven und wenig attraktiven Standorten für unterschiedlichste Nutzungen. Die Städtebauförderung ist ein wichtiges Politikfeld geblieben. Sie ist das maßgebliche Instrument, mit dem die Ziele des sozialen Ausgleichs und der nachhaltigen Raumentwicklung erreicht werden sollen. Fördermittel werden nach wie vor sowohl für städtebauliche Anpassungen und Aufwertungen als auch für soziale Ausgleichsmaßnahmen eingesetzt. Um den weiteren Verfall in strukturschwachen Regionen zu verhindern, wurden die Programme auf das gesamte Gebiet von Städten bzw. Gemeinden ausgeweitet. Die staatliche Wohnungspolitik wurde dagegen deutlich zurückgefahren. Außerhalb der Städtebauförderung werden Fördermittel nur noch für eng definierte Zwecke,



Szenario: Status quo

die einzelnen sozialen Gruppen oder der Energieeinsparung zugute kommen, und für innovative Modellprojekte eingesetzt, nicht aber zur allgemeinen Finanzierung von Baumaßnahmen. Eine Ausnahme ist die Förderung der Eigentumsbildung für Selbstnutzer. Sie wird im Rahmen der privaten Alterssicherung steuerlich begünstigt; dabei wird kein Unterschied zwischen Neubau und Bestandserwerb gemacht.

... AUCH BEI DEN GESELLSCHAFTLICHEN WERTEN UND LEBENSMUSTERN

Die Lebensstile und Milieugruppen haben sich seit dem Anfang des Jahrhunderts wenig verändert. Allerdings hat die soziale und kulturelle Separierung zugenommen. Großen Anteil an der kleinräumigen Separierung einzelner Gruppen und Schichten hat die wachsende Zahl alter Menschen. Dadurch haben sich das Sicherheitsbedürfnis und der Wunsch, in einem homogenen Quartier zu leben, in der Gesellschaft stärker durchgesetzt. Darüber hinaus wurde durch die Zunahme von Kindern und Jugendlichen mit Migrationshintergrund die Abwanderung deutscher Familien aus den Kernstädten weiter befördert. Sie befürchten Nachteile für ihre Kinder in Schulen und Freizeiteinrichtungen und ziehen in Umland- oder ländliche Gemeinden mit kulturell homogener Bevölkerungsstruktur. Drittens haben in vielen der ehemals sozial gemischten Stadtquartiere zahlungskräftige Bewohner andere Schichten verdrängt und die Vielfalt vermindert. In ländlichen Regionen sind diese Segregations- und Singularisierungstendenzen sehr viel schwächer ausgeprägt.

ENTSPANNUNG AUF DEN WOHNUNGSMÄRKTEN

Die Situation auf den Wohnungsmärkten hat sich seit 2020 wieder entspannt. In den ersten 20 Jahren des 21. Jahrhunderts hatte die Neubautätigkeit um einiges unter dem durch das Haushaltswachstum hervorgerufenen zusätzlichen Bedarf gelegen. Zwar gab es in den ersten Jahren noch ausreichend Reserven, später wurde das Angebot aber vor allem im unteren und mittleren Segment sehr knapp. Mittlerweile sind die Nachfrageüberhänge in den meisten Regionen abgebaut, in den Wachstumsräumen sind die Wohnungsmärkte allerdings noch immer sehr angespannt. In den strukturschwachen Räumen gibt es dagegen seit 25 Jahren erhebliche Angebotsüberhänge.

Wohnungspolitik

Der Staat hat sich aus der direkten Wohnungspolitik weitgehend zurückgezogen. Fast alle Wohnungsbestände in öffentlicher Hand wurden verkauft, auch die der Kommunen. Dahinter stand zum einen das Ziel, die Haushaltslage der Kommunen zu verbessern, zum anderen vertrauten die Politiker darauf, dass der private Markt die Versorgung mit Wohnraum leisten kann und es keiner direkten politischen Steuerung mehr bedarf. Gruppen, die sich nicht selbst auf dem Wohnungsmarkt versorgen können, werden über eine Subjektförderung bzw. die Anmietung einfacher Wohnungsbestände unterstützt. Bei der Wohnraumförderung ist der Staat nur noch in Sonderbereichen aktiv. Die Mittel aus Förderprogrammen zur Stärkung der Innenstädte oder der Stabilisierung benachteiligter Quartiere, die eher wirtschafts- bzw. sozialpolitisch ausgerichtet sind, werden in der Regel auch für den Wohnungsbau eingesetzt. Daneben gibt es noch einige spezielle Programme, zum Beispiel für die energetische Sanierung oder den altengerechten Umbau im Bestand.

Investitionen und Preise

Die konsequente Zurückhaltung bei Investitionen in den Neubau hatte zu Beginn des Jahrhunderts eingesetzt. Die Ursachen lagen in der demographischen Entwicklungsperspektive, den Warnungen über das Ausmaß der zu erwartenden Wohnungsleerstände, die sich nachträglich als übertrieben erwiesen, und der Abschaffung staatlicher Förderung für Investoren. Die Losung, in den Bestand statt in den Neubau zu investieren, hatte die Wohnungswirtschaft veranlasst, ihre Aktivitäten auf die Modernisierung und Aufwertung ihrer Bestände sowie auf den Rückbau unattraktiver Gebäude zu konzentrieren. Das Fehlen kleinräumiger Wohnungsmarktbeobachtungssysteme hatte diese Fehleinschätzungen der Marktentwicklung begünstigt. Unter den Kleineigentümern hatte die Investitionsinitiative der Großen die Befürchtung ausgelöst, dass sie längerfristig nicht mithalten und ihre Investitionen nicht refinanzieren könnten, so dass viele auf kontinuierliche Modernisierung und Marktanpassung verzichteten und ihre Bestände vernachlässigten. Investitionen in den Neubau erfolgten durchgängig nur im selbstgenutzten Eigenheimbau. Dieses Segment blieb auch lange das einzige, für das neues Bauland mobilisiert wurde, im Umland und in ländlichen Gemeinden durch Umwandlung von Freiflächen, in den Städten vor allem durch die Aufbereitung brachgefallener Flächen in integrierter Lage. Im Wettbewerb um zahlungskräftige Bewohner versuchten die größeren Städte, dieser Gruppe besonders attraktive Angebote zu machen und Bauland für Einfamilienhäuser sehr preisgünstig anzubieten. Dennoch lagen die Preise um einiges über denen in Umlandgemeinden. Das Gros der auf Neubau fixierten Erwerber von Einfamilienhäusern zog daher das Umland der Stadt vor.



Szenario: Status quo

Das Mieten- und Preisniveau hat sich während der sehr angespannten Marktsituation zwischen 2010 und 2020 erheblich erhöht. Allerdings hat gleichzeitig die Spreizung gegenüber dem vorherigen Jahrzehnt um einiges zugenommen. Das liegt vor allem an der Knappheit an attraktiven und dem Überangebot an unattraktiven Wohnungen und Wohngebäuden.

Marktbestimmend für die Attraktivität der Wohnungsangebote sind nach wie vor die Qualitätsmerkmale der einzelnen Wohnungen, wie Zustand, Größe, Schnitt und Ausstattung. Investitionen zur Aufwertung des Bestands haben damit grundsätzlich auch den Marktwert der Immobilien erhöht. Entscheidend für die eklatanten Preis- und Mietsteigerungen einerseits und deutliche Wertverluste bestimmter Immobilien andererseits waren aber vor allem Lagefaktoren.

In strukturschwachen Regionen ist die Investitionstätigkeit weit zurückgefallen. Dort haben vor allem die Städte längere Zeit versucht, durch attraktive Neubauprogramme für Einfamilienhäuser den Rückgang der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen zu bremsen, damit aber letztlich nur kleinräumliche Umverteilungen und höhere Leerstandsquoten im Mietwohnungsbestand herbeigeführt. Gesellschaften mit großen Beständen an Mietwohnungen haben auf diese Entwicklung mit umfangreichen Verkäufen reagiert, auch wenn dies große Abstriche bei den Preiserwartungen bedeutete. Durch das (Über-) Angebot preisgünstiger Wohnungen und Häuser wurde die Eigentümerquote in diesen Regionen innerhalb weniger Jahre erheblich gesteigert. Allerdings blieben die Privatisierungserfolge weit hinter den Erwartungen der Eigner zurück. Die Restbestände wurden als Pakete an kleinere Gesellschaften verkauft. Dagegen war das Investitionsvolumen in den besonders dynamischen Regionen sehr hoch. Aufwändige Umbau-

und Modernisierungsmaßnahmen zur langfristigen Sicherung der Rendite, sowie – im kleineren Umfang – exklusive Neubau-Anlagen für zahlungskräftige Gruppen durch Kapitalgesellschaften, haben dort ebenso wie der private Einfamilienhaus-Neubau den Bestand insgesamt stark aufgewertet.

WOHNUNGSNACHFRAGE UND WOHNUNGSVERSORGUNG

Im Jahr 2030 ist das Verhältnis von Angebot und Nachfrage weitgehend ausgeglichen. Auch innerhalb der einzelnen Marktsegmente und in den einzelnen Regionen gibt es keine größeren Verwerfungen bei der Wohnungsversorgung. Aber in qualitativer Hinsicht ist die Nachfrage trotz stagnierender Haushaltszahlen nicht gedeckt: Für die spezifischen Wohnbedürfnisse bestimmter Gruppen (Alte, Geringverdiener) gibt es keine ausreichenden Angebote. Insbesondere in den Wachstumsregionen ist es für Gruppen mit geringer Kaufkraft noch immer schwierig, sich angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Andererseits stoßen aber große Wohnungsbestände nur noch auf eine mäßige Nachfrage.

Die Verfestigung sozioökonomischer Unterschiede und Milieus sowie die Verschiebungen in der Altersstruktur haben die Nachfragemuster gegenüber dem Anfang des Jahrhunderts verändert. Damals schon ablesbare Tendenzen haben sich verstärkt. Zum einen ist durch die Verringerung der Zahl von Familien mit Kindern die Nachfrage nach Wohnen im Grünen zurückgegangen. Zum anderen ist das urbane Wohnen zur bevorzugten Wohnform zahlungskräftiger Einzel- und Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder geworden. Zum Dritten hat die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen immens zugenommen. Sie müssen einerseits über eine altengerechte Ausstattung und Aufzüge verfügen, andererseits in weitgehend homogenen Gebieten mit einem sicheren Wohnumfeld und guter Freiraumqualität liegen, sowie eine gute Versorgungsinfrastruktur und Anschluss an den Öffentlichen Nahverkehr aufweisen. Immer weniger Menschen wollen im Alter in einer Wohnung oder einem Haus verbleiben, das sie in ihrer Lebensqualität und dann später vor allem in der eigenständigen Lebensführung

einschränkt. Hinzu kommt, dass sich viele Haushalte mit dem Übergang in den Ruhestand ihre bisherige Wohnform finanziell nicht mehr leisten können. Ihnen bieten sich aber nur begrenzt Optionen. In den nächsten Jahren, wenn die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er und 1970er Jahre in das Alter hineinwachsen, werden die Nachfrageüberhänge für altengerechte Wohnungen noch sehr stark ansteigen.

Angebote altengerechter Wohnungen finden sich konzentriert im oberen Marktsegment der großen, mittleren und kleinen Städte. Das gilt für den Bestand ebenso wie für den Neubau. Fast alle neueren erfolgreichen Projekte sind quasi als Nischenprojekte realisiert worden. Für mittlere und untere Einkommensgruppen dagegen gibt es wenig Angebote. Zwar sind Teile des Wohnungsbestands in Mehrfamilienhäusern als altengerecht einzustufen, aber häufig sorgen Lage und städtebauliche Merkmale dafür, dass sie nicht als solche angenommen werden. Als völlig unattraktiv gelten größere unübersichtliche Gebiete, darunter die Siedlungen der 1960er und 1970er Jahre. Auch wenn die Wohnungen in diesen Siedlungen über großzügige Grundrisse und eine weitgehend altengerechte Gebäudeausstattung wie z.B. Fahrstühle verfügen, sind ältere Menschen kaum bereit dort einzuziehen.

Die meisten alten Menschen leben in Wohnungen, die eine eigenständige Lebensweise schon bei kleineren körperlichen Einschränkungen unmöglich machen. Da immer weniger Menschen auf die Hilfe durch Familienangehörige oder Verwandtschaft zählen können, sind sie häufig schon früh gezwungen, ihre eigene Wohnung aufzugeben. Mangels ausreichender altengerechter Wohnungen bleibt dann nur der Umzug in eine Einrichtung. In Folge der nicht mehr tragbaren Belastung für die Sozialkassen durch alte Menschen, die in



Szenario: Status quo

Pflegeeinrichtungen wechseln, wurde kürzlich ein größeres Förderprogramm für den Bau altengerechter Wohnungen in entsprechenden Wohnlagen aufgelegt. Im Gegensatz zum altengerechten Wohnen hat der Markt dem neuen Trend nach urbanem Wohnen besser entsprochen. In der Folge kam es zur Aufwertung ehemals Nutzungsgemischter innerstädtischer Stadtteile für zahlungskräftige Haushalte. Aufwändige Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen sowie ergänzende Neubaumaßnahmen zur Befriedigung der Wohn- und Lebensbedürfnisse dieser Gruppe haben neue Investitionsschübe in die Innenstädte gelenkt und gentrifizierte Quartiere geschaffen. Mittlere und untere Einkommensschichten sind entweder in weniger attraktive Stadtquartiere oder ins Umland abgewandert. In den Wachstumsregionen hat dieser Verdrängungsprozess zu erheblichen Versorgungsproblemen geführt und die Zuwanderung von jungen Menschen auf einige Jahre deutlich zurückfallen lassen. Die Schwierigkeit, als Einkommenssteiger auf dem Wohnungsmarkt eine kleine, günstige innerstädtische Wohnung zu finden, hat sie vom Zuzug abgehalten.

Eine weitere Verschiebung von Nachfragemustern ist im Umland der Städte zu beobachten. Zwar ist das „Wohnen im Grünen“ weiterhin sehr beliebt, denn nicht alle Haushalte bevorzugen urbane Wohnstandorte. Aber durch den Rückgang von Familien mit Kindern gibt es für diese Wohnform kaum mehr Wachstumspotenziale. Auch wenn für viele kleine und kinderlose Haushalte Einzelhäuser attraktiv sind, so gilt das fast nur für integrierte Lagen. In Randlagen geht die Nachfrage dagegen stark zurück.

WOHNUNGSBESTAND 2030

Der größte Teil des Wohnungsbestands 2030 besteht aus Gebäuden, die es schon zu Beginn des Jahrhunderts gab. Die maßgeblichen Veränderungen in den letzten 30 Jahren betrafen vor allem die Zunahme der Einzelhäuser, den etwas höheren Anteil selbstgenutzten Eigentums, die Aufwertung von Wohnungen in integrierter und innerstädtischer sowie die drastische Abwertung in Randlagen, insbesondere von Großsiedlungen.

Der Wohnungsneubau beschränkte sich in den letzten drei Jahrzehnten ganz überwiegend auf Einzelhäuser, einerlei ob die Bauaktivitäten in den Kernstädten, in Umlandgemeinden oder im ländlichen Raum stattfanden. Darüber hinaus wurden nur noch in den dynamischen Städten einzelne Neubaumaßnahmen im Geschosswohnungsbau durchgeführt. In der Regel handelte es sich dabei um höherwertige Anlagen für bestimmte Zielgruppen.

Der größere Teil der Bauaktivitäten ging in die Aufwertung des Bestands. Dabei wurden ganze Innenstadtkvartiere, soweit sie städtebaulich und architektonisch attraktiv waren, für zahlungskräftige Urbaniten und Reurbaniten umgebaut und angepasst. Wenn die Alteigentümer das notwendige Kapital nicht aufbringen konnten, fanden sich Investoren, die ihnen ihre Häuser zu guten Preisen abkauften. Die Aufwertung führte zu Wohnkosten in diesen Quartieren, die mittlere und vor allem untere Einkommensgruppen als Nutzer ausschloss. Die Modernisierung und Anpassung an höherwertige Anforderungen dehnte sich kaskadenhaft auf weitere zentrale und integrierte Lagen mit einem attraktiven Wohnungsbestand aus. Häufig beschränkten sich die Maßnahmen nicht auf die Modernisierung des Baubestandes, sondern schlossen das Umfeld oder den Abriss und Neubau auf einzelnen Grundstücken ein.

Die Eigentumsverhältnisse in diesen Gebieten blieben gemischt. Ein Teil der Wohnungen wurde nach Abschluss der Maßnahmen einzeln verkauft, viele werden weiterhin vermietet. Das Gros des Geschosswohnungsbestands aus dem letzten Jahrhundert blieb allerdings von solchen grundlegenden Aufwertungen ausgespart und bedient weiterhin die Nachfrage im mittleren Segment.

Ein nicht unerheblicher Anteil des Wohnungsbestands ist aber aufgrund unzureichender Anpassung und mangelnder Instandhaltung abgewertet und stellt das Billigsegment für untere Einkommensgruppen. Ein weiterer Teil der alten Bestände ist mittlerweile vom Markt genommen worden. Dabei handelte es sich vor allem um Wohnungen und Siedlungen in Randlagen aus den 1950er bis 1970er Jahren. Trotz angespannten Marktes und eines Mangels an preisgünstigen Wohnungen fanden sich kaum Mieter für diese Gebiete. In der Folge standen immer mehr Wohnungen leer und die sozialen Probleme eskalierten.

Auch von den Einfamilienhausgebieten des letzten Jahrhunderts haben nicht alle den Generationswechsel überstanden. Für einfache Häuser in wenig attraktiven Lagen im Stadtumland und im ländlichen Raum fanden sich kaum Interessenten. Der Verfall von Eigenheimsiedlungen in unattraktiven Lagen ist noch nicht abgeschlossen. Aufgrund der Alterung werden im nächsten Jahrzehnt noch sehr viele Einzelhäuser frei werden, und da die Familienbildung weiter rückläufig ist, wird auch die Zahl der Interessenten für diese Immobilien abnehmen.

Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse haben sich nicht grundlegend verändert. Zwar hat der Anteil selbstgenutzten Eigentums etwas zugenommen, vor allem als Folge der Privatisierung von Geschosswohnungen, die den Kauf auch

für einkommensschwächere Schichten erschwinglich machte. Aber die Erwartungen aus Politik und Wohnungswirtschaft, man könne Eigentümerquoten wie in Irland und Portugal erreichen, haben sich nicht bestätigt. Es hat sich gezeigt, dass für konsumorientierte Lebensstilgruppen, sehr mobile oder aufstiegsorientierte Arbeitskräfte, Wohneigentum wenig attraktiv ist. Für andere macht die fehlende Stabilität im Berufs- und Privatleben den Erwerb einer Immobilie uninteressant oder sie wollen oder können sich finanziell nicht längerfristig binden. Außerdem ist für viele der Erwerb einer Immobilie deshalb nicht attraktiv, weil sie an deren längerfristigem Wertbestand zweifeln.

Wohnungswirtschaft

Dagegen hat sich die interne Struktur in der Wohnungswirtschaft grundlegender verändert. Einerseits ist die klassische Form der Wohnungsgesellschaften, deren Unternehmenszweck in Bau, Vermietung und langjähriger Bewirtschaftung von Wohnungen liegt, mit dem Eindringen großer Kapitalgesellschaften auf dem deutschen Wohnungsmarkt Anfang des Jahrhunderts immer weiter zurückgedrängt worden. Andererseits hat sich die Position der Kleineigentümer gefestigt. Die Privatisierung der aufgekauften Bestände war nicht in dem Maße umzusetzen, wie von den Kapitalgesellschaften erwartet. Daher sind häufig private Kleineigentümer eingesprungen, um die restlichen Mietwohnungen günstig zu erwerben, und sie nun weiterhin zu vermieten. Aber die kapitalaufwändige Aufwertung der innerstädtischen Quartiere hat auch dazu geführt, dass das Kleineigentum dort stark abgenommen hat. Große Teile dieser Bestände wurden durch kapitalkräftige Investoren aufgekauft.



Szenario: Status quo

ATTRAKTIVITÄT DES ANGEBOTS

Die Merkmale einer attraktiven Wohnung haben sich in den letzten 30 Jahren nicht grundlegend verändert. Wohnlagen und Wohnungstypen, die zu Beginn des Jahrhunderts gesucht waren, sind es weiterhin. Die demographische Entwicklung und die allgemeine Entspannung auf den Wohnungsmärkten haben aber zu Verschiebungen geführt. Verallgemeinernd gilt, dass Wohnungen in integrierter und innerstädtischer Lage eine Aufwertung und Wohnungen in Randlagen eine Abwertung erfahren haben. Ebenso gilt, dass die Anforderungen an die Qualität einer Wohnung in den letzten Jahren erheblich gestiegen sind, so dass allein um den Standard zu halten, kontinuierlich investiert werden muss.

Dies führte zu einem sehr breiten Spektrum des Angebots: Wohnungen guter Qualität liegen hoch im Preis, für Wohnungen minderer Qualität sind auch in attraktiven Lagen nur sehr niedrige Preise zu realisieren. Aus diesem Grund sind Eigentümer entweder grundsätzlich investitionsfreudig oder sie halten sich ganz zurück und leben von der Substanz der Gebäude. Zu letzteren gehören vor allem die Eigentümergruppen, die über wenig Investitionsmittel verfügen und im Wettbewerb nicht mithalten können.

Sehr attraktive Wohnlagen sind nach wie vor gut angebundene Einzelhausgebiete im Stadtumland. Für dieses Segment ist die Nachfrage ungebrochen und die Preise sind weiter gestiegen. Einen großen Wertverlust mussten dagegen ältere Einfamilienhausgebiete hinnehmen, denen Sozial- und Versorgungsinfrastruktur in der Nähe fehlt. Außerhalb der dynamischen Wachstumsregionen, in denen sich immer noch Nachnutzer finden, gibt es in diesen Gebieten größere Leerstände und Verfallserscheinungen.

Innerstädtische Lagen haben dagegen stark an Attraktivität gewonnen. Sowohl die aufwändig aufgewerteten Gründerzeit-Quartiere als auch die mit Einzelhäusern neu entwickelten ehemaligen Brachen sind zu bevorzugten Wohnstandorten einkommensstarker Gruppen geworden. Die übrigen Innenstadt-Standorte mit modernisiertem und gut erhaltenem Wohnungsbestand gehören zu bevorzugten Lagen mittlerer Einkommensgruppen, soweit sie eine weitgehend homogene Bewohnerstruktur aufweisen.

Sozial gemischte Gebiete gehören in der Regel zu den am wenigsten gepflegten Wohnlagen und rangieren am Ende der städtischen Hierarchie. Hier konzentriert sich das Angebot von Wohnungen des unteren Marktsegments. Am Ende der Rangliste stehen Geschosswohnungen in Randlagen. Sie werden selbst von den unteren Einkommensgruppen nicht nachgefragt. Mit der Entspannung auf den Märkten finden sich für diese Lagen immer weniger Bewohner, so dass der Leerstand ansteigt.

Besonders nachgefragt sind altengerechte Wohnungen. Angebote finden sich konzentriert im oberen Marktsegment der großen, mittleren und kleinen Städte.

„IN A NUTSHELL“: FOLGEN DES „STATUS QUO“ FÜR DIE WOHNUNGSVERSORGUNG

Der Flächenverbrauch hat sich weiter erhöht. In Verdichtungsräumen, verdichteten und ländlichen Räumen gibt es expandierende wie schrumpfende Regionen. Auch wenn sich die Situation auf den Wohnungsmärkten im Jahr 2030 weiter entspannt hat, stehen vor allem in den verdichteten Regionen Angebots- und Nachfrageüberhänge nebeneinander. Bestimmte Wohnungsbestände werden von der Bevölkerung kaum noch angenommen, dazu gehören einfache Einfamilienhaus-Siedlungen und Siedlungen im Geschosswohnungsbau in Randlage sowie sozial und ethnisch stark gemischte Quartiere. Die Städtebauförderung hat es nicht verhindern können, dass solche Gebiete sozial, wirtschaftlich und städtebaulich weiter heruntergekommen sind. Die Investitionstätigkeit der vergangenen Jahrzehnte hat dazu geführt, dass die Wohnungsversorgung für einkommensstärkere Gruppen immer besser wurde, während die Nachfrage nach kostengünstigen Wohnungen im Geschosswohnungsbau immer weniger befriedigt wurde. Vor allem in den Städten fehlt es an kleinen altengerechten Wohnungen in integrierter Lage. Aber auch Einsteiger in den Wohnungsmarkt und Singles mit mäßigem Einkommen finden in den Städten kaum adäquate Angebote.

Die Politik hat auf die völlig unzureichende Wohnungsversorgung für alte Menschen erst sehr spät reagiert. Erst infolge der nicht mehr tragbaren Belastung für die Sozialkassen durch alte Menschen, die in Pflegeeinrichtungen wechseln, wurde ein größeres Förderprogramm für den Bau altengerechter Wohnungen in entsprechenden Wohnlagen aufgelegt.

Die Situation ist besonders ungünstig für Haushalte aus den unteren Einkommensgruppen, die aus den städtischen Gebieten herausgedrängt wurden. Zwar gibt es in fast allen Regionen quantitativ ein ausreichendes

Angebot an Wohnungen im unteren Segment, aber diese Wohnungen befinden sich meist in Gebieten mit sehr schlechter Versorgungs- und Lebensqualität und einer Konzentration sozialer Probleme und ethnischer Konflikte.

3.3 Szenario 2: Marktliberalität

FREIE MARKTKRÄFTE HABEN SICH DURCHGESETZT ...

Situation und Entwicklung

Der weitgehende Rückzug des Staates aus der wirtschaftlichen Regulierung hat die Marktkräfte befreit. Die Senkung der Lohnnebenkosten, der Abbau von Arbeitnehmerrechten und die damit einhergehende größere Flexibilität beim Einsatz von Arbeit haben die erwarteten Impulse erbracht und zu einem Wachstum der wirtschaftlichen Produktivität und der Zahl der Arbeitsplätze in Deutschland geführt. Diese Erfolge haben das Vertrauen in den Markt beflügelt und die Hoffnung auf weitere wirtschaftliche Prosperität gestärkt. Die in der Bevölkerung verbreitete Unzufriedenheit und Unsicherheit über die wirtschaftliche Perspektive wurde weitgehend überwunden und die Konsumzurückhaltung aufgegeben. In Deutschland zeigt sich, dass es auch in einer alternden Gesellschaft Zuversicht in die Zukunft geben kann, wenn Hindernisse für die Kräfte des Markts beseitigt und die Eigenverantwortung gestärkt werden. Mit diesem neuen Verständnis von Eigenverantwortung sind traditionelle gesellschaftspolitische Ziele, wie räumlicher und sozialer Ausgleich, in den Hintergrund getreten. Politik und Staat beschränken sich darauf, die Bedingungen für einen funktionierenden Markt zu sichern und zu verbessern.

Arbeitsmarkt

Das Wachstum an Arbeitsplätzen setzt sich aus mehreren Komponenten zusammen. Zum einen hat sich die Verlagerung von Arbeitsplätzen im produzierenden und verarbeitenden Gewerbe in andere europäische Länder erheblich verringert. Inzwischen steht Deutschland in Bezug auf Arbeitszeiten, Bezahlung und Flexibilität der Beschäftigten in der Gunst der internationalen Wirtschaft eher am oberen denn am unteren Ende beim Ranking wirtschaftsfreundlicher Länder in Europa.

Zum anderen haben Eliteförderung und Ausbau der privaten Universitäten für den erfolgreichen Ausbau von Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten gesorgt und viele neue Arbeitsplätze in Bereichen für hochqualifizierte Arbeitskräfte geschaffen.

Den größten Zuwachs an Arbeitsplätzen gab es allerdings bei gering bezahlten Tätigkeiten im Service- und Dienstleistungsbereich. Dabei spielte die gestiegene Nachfrage nach haushaltsbezogenen Dienstleistungen sowie speziellen Infrastrukturangeboten in den Bereichen Pflege, Gesundheit und Erziehung eine ganz maßgebliche Rolle. Dieses Nachfrageplus beruht auf der erheblich angestiegenen Frauenerwerbsquote. Sie ist zum einen Folge des hohen Anteils allein stehender Frauen, zum anderen aber auch der Tatsache geschuldet, dass nur noch in sehr wenigen Haushalten ein männlicher Verdiener das notwendige Einkommen allein erarbeiten kann.

Die Alterung der Gesellschaft hat nicht zu einem Mangel an qualifizierten Arbeitskräften geführt, wie noch zu Beginn des Jahrhunderts gefürchtet wurde. Die hohe Erwerbsquote von Frauen, die längere Lebensarbeitszeit durch früheren Eintritt in das Erwerbsleben und späteres Ausscheiden aus dem Arbeitsmarkt, sowie die gezielte Anwerbung ausländischer Arbeitskräfte, haben ein ausreichendes Arbeitskräfteangebot gesichert. Die Struktur der Arbeitsplätze und der Beschäftigten ist dadurch geprägt, dass sich die Gruppe der Geringverdiener (inkl. der nur kurzfristig oder Teilzeitbeschäftigten) erheblich erhöht hat, die Zahl der Beschäftigten mit einem sicheren Vollzeit-Arbeitsplatz sich dagegen erheblich verringert hat. Gleichzeitig ist die Arbeitslosenquote sehr gering. Aufgrund des Abbaus der sozialen Sicherungsleistungen bedeutet Arbeitslosigkeit schon nach einer kurzen Übergangsphase in der



Regel „ohne Einkommen“. Aus Deutschland ist eine beschäftigte Gesellschaft geworden, allerdings nur in Teilen eine wohlhabende.

Räumliche Entwicklung

Mit der positiveren Bewertung von Markt und Konkurrenz sowie der Aufgabe der Ziele „Gleichwertigkeit“ und „Ausgleich“ wurde die Förderung strukturschwacher Regionen weitgehend aufgegeben. Die Folge sind große regionale Divergenzen und eine starke Polarisierung regionalen Wachstums. Gleichzeitig hat der Staat mehr und mehr Zuständigkeiten auf die kommunale Ebene verlegt (Subsidiaritätsprinzip), den Kommunen eine größere Eigenverantwortung, aber auch die Pflicht übertragen, ihre Ausgaben in stärkerem Maße als zu Beginn des Jahrhunderts aus den eigenen Einnahmen zu finanzieren. Finanzielle Ausgleichsmechanismen wurden vollständig abgeschafft. Entsprechend hart ist die Konkurrenz um Einwohner und Betriebe, in den meisten Städten und Gemeinden prägt sie die kommunale Politik.

Der gesellschaftspolitische Anspruch auf eine Steuerung der Siedlungsentwicklung und Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Besiedelung wurde aufgegeben. Raumordnung als staatliche Aufgabe wurde als überflüssig angesehen. Statt strikter Vorgaben setzt die Politik auf weiche Instrumente und Verfahren wie Überzeugung und Beratung. Dies geschieht in erster Linie durch ein Monitoring, das frühzeitig auf problematische, weil wachstumshemmende Entwicklungen hinweisen soll. In schweren Fällen erfolgen dann Interventionen durch punktuelle Maßnahmen, die in erster Linie die Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung zum Ziel haben.

Städtebauförderung ist kein nennenswertes Politikfeld mehr. Der Staat fördert aber nach wie vor Quartiere mit besonderem Konfliktpotenzial, um soziale Unruhen zu vermeiden. Daneben fließen Finanzmittel vor allem in den Ausbau leistungsfähiger Netz-Infrastrukturen in den Wirtschaftszentren.



Szenario: Marktliberalität

... UND DIE GESELLSCHAFTLICHEN WERTE SOWIE DIE ART DES ZUSAMMENLEBENS VERÄNDERT

Mit dem wachsenden Vertrauen in den Markt wurden Individualität und Eigenverantwortung zu vorherrschenden gesellschaftlichen Werten. Staatliche Fürsorgepflicht wird nur mehr für besonders Benachteiligte und zur Vermeidung von Kinderarmut akzeptiert. Die Flexibilisierung des Arbeitsmarktes hat zu größerer Arbeitsplatzfluktuation geführt, Wohnortwechsel und Wochenendpendeln haben erheblich zugenommen. Immer weniger Menschen sind mit ihrem Wohnort verwurzelt. Gleichzeitig hat durch die Zunahme instabiler Lebensläufe und häufiger Wohnortwechsel der Wunsch nach Vertrautheit und Sicherheit zugenommen und Tendenzen zum Abschotten gegenüber allem Fremden verstärkt. Die bewusste Separierung sozialer Gruppen hat zugenommen. Das Wohnen unter Gleichgesinnten wird in fast allen Einkommens- und Lebensstilgruppen bevorzugt, soziale Mischung wird abgelehnt. Lebensstile haben sich weiter ausdifferenziert. Soziale Vielfalt, Vielfalt an Milieutypen und Lebensstilgruppen sind nicht mehr auf die Städte beschränkt, sondern haben sich ebenso im suburbanen Raum und mit leichten Abstrichen auch im ländlichen Raum durchgesetzt. Gleichzeitig ist auch die Separierung von Milieus und Sozialgruppen in allen Raumtypen vorzufinden. Ethnische Enklaven gibt es beispielsweise ebenso im ländlichen Raum, wie in den Innenstädten und im Umland. Ähnliches gilt für familienorientierte obere Einkommensgruppen oder für das studentische Milieu. Durch den verstärkten Einsatz der Informations- und Kommunikationstechnologie in der Lehre sind Studenten und Studentinnen nur mehr selten und unregelmäßig in den Gebäuden der Universität anwesend, ein Wohnort in ihrer Nähe ist daher nicht mehr notwendig.

Mit der weiteren Ausdehnung von Wohnungsmärkten und Arbeitsmärkten in das Umland haben die Innenstädte weiter an Bedeutung verloren. Zwar werden sie nach wie vor als kulturelles Zentrum der Stadtregionen anerkannt, tatsächlich haben sich aber Einzelhandel, Kultur- und Freizeiteinrichtungen auf immer mehr Standorte in den Regionen verteilt. Diese Entwicklung ist ein Ergebnis der starken interkommunalen Konkurrenz. Schließlich sind neben dem Flächen- bzw. Wohnungsangebot, die Leistungsfähigkeit kommunaler Infrastruktur, die Qualität des öffentlichen Raums und das Versorgungsangebot an privaten Waren und Diensten für potenzielle Zuwanderer wichtige Entscheidungskriterien bei der Wahl eines Wohn- oder Betriebsstandorts.

MARKT REGELT WOHNUNGSVERSORGUNG

Die Erwartung, dass der Markt die Wohnungsversorgung regeln kann, hat sich weitgehend bestätigt. Allerdings wurden bis 2030 mehr neue Wohnungen gebaut, als durch das Haushaltswachstum erforderlich waren.

Wohnungspolitik

Staatliches Handeln hat sich aus der direkten Förderung und Gestaltung des Wohnungsbaus zurückgezogen. Stattdessen konzentriert es sich darauf, Rahmenbedingungen zu schaffen und zu stärken, die Investitionen in Wohnimmobilien erleichtern. In diesem Zusammenhang wurde die Bereitstellung von Informationen und die Beratung für Investoren ausgedehnt. Marktanalysen und Monitoringsysteme schaffen Transparenz und zeigen Investitionspotenziale auf. An erster Stelle staatlicher Maßnahmen zur Erleichterung von Investitionen stand aber der Abbau von Auflagen und Normen. Dazu wurden alle Institutionen und Regulierungen im Wohnungsbausektor und in der Bauleitplanung überprüft und viele von ihnen abgeschafft. Dadurch sind Wohnungsbauinvestitionen durch eine hohe Marktübersicht, geringere Steuerlast, geringere Transaktionskosten, schnellere Entscheidungsprozesse und weniger Einschränkungen und Auflagen bei der Ausweisung von Bauland reizvoller geworden. Staatliche Versorgungsleistungen werden nur noch als Subjektförderung gewährt. Sie sind, um Obdachlosigkeit zu vermeiden, auf Gruppen begrenzt, die auf dem Markt keine Wohnung finden. Die Leistungen sichern nur einen minimalen Wohnstandard. Es liegt im Ermessen der Kommunen, ob sie die Mietkosten für Haushalte übernehmen, die sich nicht selbst auf dem Markt versorgen können. Die meisten Städte und Gemeinden halten zu diesem Zweck einen kleinen Pool an Niedrigstandard-Wohnungen bereit.

Eigentumsverhältnisse

Der Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums hat erheblich zugenommen. Dies hängt zum einen mit der größeren Bedeutung des Wohneigentums für die Alterssicherung zusammen, zum anderen mit den aggressiven Veräußerungsstrategien kommunaler und privater Gesellschaften, die zu ganz erheblichen Preissenkungen geführt haben. Schließlich ist es nicht zuletzt auf die sehr wirkungsvollen Marketingstrategien der Immobilienwirtschaft zurückzuführen. Ihrem Motto „Wer was darstellt, wohnt im Eigentum“, konnten sich letztendlich nur Wenige entziehen.

Neben den selbstnutzenden Einzeleigentümern hat sich auch der Marktanteil von Kleineigentümern erhöht. Sie bieten Wohnungen zur Miete in allen Lagen und Marktsegmenten an. Größere Kapitalgesellschaften haben sich auf spezifische Bestände konzentriert. Dazu zählen Angebote im höheren Segment für bestimmte Zielgruppen, wie Wohnungen in Boarding-Häusern oder Alten- und Singlewohnungen mit Full-Service-Angeboten, die häufig als Zweitwohnung genutzt werden, und in den Ballungsräumen darüber hinaus Schlichtwohnungen des unteren Segments.

Investitionen und Preise

Der Wohnungsmarkt ist durch einen Angebotsüberhang gekennzeichnet. Umfangreiche Bauaktivitäten haben das Angebot weit über die Nachfrage hinausgetrieben. Durch den Wegfall übergeordneter Beschränkungen für Siedlungsflächenerweiterungen, darunter auch für das Bauen in Landschafts- und Naturschutzgebieten, konnten die Kommunen großzügig Bauflächen ausweisen und Baugenehmigungen erteilen. Dieses große Flächenangebot senkte die Baulandpreise erheblich. Da gleichzeitig die Erstellungskosten und die Transaktions-



Szenario: Marktliberalität

kosten sanken, wurden Investitionen in den Neubau sehr attraktiv. Das gilt für private Nutzer, aber ebenso für Kapitalanleger. Weil Gewinnerwartungen hoch waren, ist viel neues Kapital in den Immobilienmarkt geströmt.

Infolge des Angebotsüberhangs hat sich der Wettbewerb um Käufer und Mieter erheblich verschärft. Weil Ausstattungsmerkmale aufgrund des Überangebots ubiquitär sind, ist weniger die Bausubstanz als besonderes Qualitätsmerkmal bestimmend für die Attraktivität des jeweiligen Wohnungsangebots als die Wohnqualität. Nachfrage und Preise orientierten sich zunehmend an der Lage im Raum, dem Wohnumfeld und der Nachbarschaft. Wohnungspreise sind mehr und mehr zu Marktpreisen geworden. Sie variieren innerhalb einzelner Regionen sehr stark, Preisverfall und Liebhaberpreise liegen räumlich häufig sehr nah beieinander.

Regionale Teilmärkte unterscheiden sich hinsichtlich der Investitionstätigkeit grundsätzlich. In strukturschwachen Regionen mit rückläufigen Haushaltszahlen ist der Wohnungsmarkt weitgehend zusammengebrochen. Dagegen ist in die besonders dynamischen Regionen sehr viel Kapital geflossen; private Entwicklungsgesellschaften haben in allen Marktsegmenten das Angebot erheblich ausgeweitet.

WOHNUNGSNACHFRAGE

In Niedersachsen ist die Nachfrage nach Wohnungen bis 2030 insgesamt gesehen kontinuierlich gestiegen. Ursache der Nachfragerhöhung ist zum einen das Haushaltswachstum, zum anderen der ungebrochene Wunsch nach einem Eigenheim und zum Dritten zwischen Angebot und Nachfrage.

Infolge des Arbeitsplatzwachstums, der größeren wirtschaftlichen Dynamik in Deutschland und der großzügigen Zuwanderungsmöglichkeiten für qualifizierte Arbeitskräfte, sind die Wanderungsgewinne der letzten 20 Jahre und damit die Zahl der Haushalte höher ausgefallen als noch Anfang des Jahrhunderts prognostiziert worden war.

Gleichzeitig haben das Wirtschaftswachstum und die abnehmende Arbeitslosigkeit dazu geführt, dass zurückgehaltene Wohnwünsche realisiert wurden und die Nachfrage auf den Wohnungsmärkten einen erheblichen Schub bekommen hat. Die größten Impulse richteten sich auf den Eigenheimmarkt. Neben dem Wunsch nach einem eigenen Haus hat sicher auch dazu beigetragen, dass die private Alterssicherung immer dringlicher wurde und das Wohneigentum sich als die am breitesten akzeptierte Form herauskristallisiert hat. Trotz zunehmender Angebote an Bestandsimmobilien richtete sich eine große Nachfrage auf den Neubau. Weitere Nachfrageimpulse kamen aus der ständig wachsenden Mobilität. Mieterfluktuation und Veräußerung bzw. Kauf (Umschlag) von Wohneigentum haben verglichen mit früheren Perioden extrem hohe Werte erreicht.

Durch die Konzentration des Arbeitsplatz- und des Bevölkerungswachstums auf die wirtschaftlich dynamischen Regionen konzentriert sich dort die Nachfrage nach zusätzlichen Wohnungen, während sie in den strukturschwachen Regionen aufgrund der stark sinken-

den Zahl von Haushalten zurückgegangen ist. Mit dem Wandel in den gängigen Nachfragemustern wurde eine beträchtliche Inkongruenz von Angebot und Nachfrage in qualitativer Hinsicht kurz nach der Jahrhundertwende deutlich. Die Menschen hatten sich an die größere Flexibilität und Instabilität ihrer Lebenssituation gewöhnt und waren bereit, ihre Wohnsituation den jeweils veränderten Lebensbedingungen anzupassen. In Anbetracht der vielen Single-Haushalte führen Arbeitsplatzwechsel sehr häufig auch zum Wohnortwechsel. Zusätzlich tragen die schwankende Einkommenssituation sowie die unsichere langfristige Berufsperspektive dazu bei, dass es im Laufe eines Lebens immer häufiger zu einem Absinken des Wohnstandards sowie der Wohnkosten kommt. Gleichermaßen wird auch der Wechsel in ein höheres Segment häufiger vollzogen.

Wohnbedürfnisse und Wohnwünsche in der Bevölkerung orientieren sich zunehmend kurzfristig an der aktuellen Lebenssituation. Ändert sich diese, wird auch die Möglichkeit des Wohnungswechsels ins Auge gefasst. Verkauf und erneuter Kauf von Wohneigentum ist üblicher geworden. So suchen sich Eltern nach dem Auszug ihrer Kinder häufiger als in früheren Perioden eine ihren Wohnbedürfnissen angemessenere Wohnung. Immer mehr ältere Menschen wollen beizeiten in eine altengerechte Wohnung umziehen.

Trotz der hohen Wohnmobilität und der Ausdifferenzierung von Wohnwünschen sowie ihrer Realisierung gelten drei Grundsätze für fast alle Nachfragergruppen:

- Höchste Priorität hat Wohnen im Eigentum. Die geringe Kostenhürde beim Erwerb einer Wohnung hat das „Wohnen in den eigenen vier Wänden“ zum Normalfall werden lassen. Der Erwerb von Eigentum hat sich auch für die mittelfristige Wohndauer durch-

gesetzt und schränkt die Mobilität und Flexibilität von Haushalten kaum ein, denn die Transaktionskosten sind sehr niedrig und das Angebot ist in den meisten Regionen groß und vielfältig.

- Als Standorte kommen in erster Linie Quartiere oder Siedlungen in Frage, in denen Haushalte mit ähnlichem sozioökonomischen Hintergrund und ähnlicher Lebensweise konzentriert sind.
- Wichtigstes Kriterium bei der Wahl einer Wohnung ist eine Analyse des Preis-Leistungsverhältnisses. Die meisten Nachfrager sind über die Angebotssituation gut informiert und entscheiden auf der Grundlage rationaler Kriterien. Dabei gehen stärker individuelle Bedürfnisse und Bewertungen als allgemeine Merkmale ein. In diesem Sinne sind Wohnungen zur Ware geworden.



Szenario: Marktliberalität

WOHNUNGSBESTAND 2030

Der größte Teil des Wohnungsbestands 2030 stammt aus dem letzten Jahrhundert. Starke Veränderungen gab es allerdings in Siedlungen mit Geschosswohnungsbau aus den 1950er bis 1970er Jahren, in Einfamilienhausgebieten in Randlage sowie in hochverdichteten Reihenhaussiedlungen.

Bestand

Verfall und Abriss großer Teile des Geschosswohnungsbaus in Siedlungen aus den 50er bis 70er Jahren sind durch die städtebaulichen und sozialen Aufwertungsprogramme bis 2010 nicht aufgehalten worden. Nach dem Auszug bzw. dem Ableben der älteren Generationen, die häufig über Jahrzehnte in ihren Wohnungen gelebt und stabilisierend auf die Umgebung gewirkt hatten, waren die meisten Wohnungen nicht wieder zu vermieten. Leerstände und Verwahrlosung nahmen zu und Privatisierungsprogramme waren erfolglos. Da selbst umfangreiche öffentliche Mittel die Abwärtsspirale dieser Quartiere nicht stoppen konnten, wurden die Förderungsprogramme ganz aufgegeben. Für Aufwertungsinvestitionen fanden sich keine Finanziere und viele dieser Siedlungen wurden im 3. Jahrzehnt abgerissen, um die Abwärtsspirale aufzuhalten und die sozialen Kosten nicht weiter wachsen zu lassen. Einfamilienhausgebiete haben sich extrem stark ausdifferenziert und aufgrund mäßiger Gesamtnachfrage bzw. großer Angebotsüberhänge überstanden nicht alle Bestände den Generationenwechsel. Zwar sind viele einfache Einfamilienhaussiedlungen, die stark an Wert verloren hatten, für Gruppen mit niedrigem Einkommen interessant geworden. Trotzdem fanden viele der Siedlungen, die Ende des 20. Jahrhunderts in flächensparender Bauweise auf sehr kleinen Grundstücken und in Randlage erstellt worden waren, keine Käufer.

Die Enge und Staffelung innerhalb der Häuser entpuppte sich für neue Nutzergruppen als wenig attraktiv. Sie stellten weder für ältere Menschen, die ein großes Haus gegen ein kleines tauschen wollten, einen Kompromiss dar, noch sind sie von den ethnischen Minderheiten akzeptiert worden, die im großen Stil ganze Einfamilienhausgebiete im Umland der Städte übernommen haben.

Die Folge war, dass viele der am Stadtrand gelegenen Schlichtsiedlungen und viele der Reihenhaussiedlungen verfielen. Für letztere fanden sich allerdings dann Investoren, wenn die Lage günstig für Abriss und Neubebauung war.

Neubau

Die Neubauaktivitäten der letzten Jahrzehnte richteten sich vor allem auf den Bau von Einfamilienhäusern im Umland der großen Städte und in ländlichen Räumen. Allerdings wurden auch die Städte selbst nicht ausgespart. Nachdem Bauland in den Städten in sehr großem Umfang ausgewiesen und das Niveau der Bodenpreise leicht gesunken war, löste dies geradezu einen Schub im Einfamilienhausbau aus.

Im Gegensatz zu den ländlichen Regionen wird das Neubaugeschäft innerhalb der Verdichtungsräume fast ausschließlich von großen Kapitalgesellschaften getragen. Sie erstellen jeweils zielgruppenbezogene Siedlungen oder Anlagen unterschiedlichster Qualitätsmerkmale und Verkaufspreise. Die schlechten Erfahrungen mit den großen sozial gemischten Siedlungen der 1950er bis 1970er Jahre und das mit der Alterung der Gesellschaft zunehmende Bedürfnis nach Sicherheit und Übersichtlichkeit haben kleine homogene Wohnquartiere immer beliebter gemacht. Der Markt hat sich auf diese Präferenzen mit zielgruppenspezifischen „Ready-

Mades“ eingestellt. Mit der Aussicht auf die künftig noch erheblich ansteigende Zahl alter Menschen gibt es erste Überlegungen von Investoren, ganze Kernbereiche von Kleinstädten aufzukaufen und altengerecht herzurichten.

Billigsegment

Eine weitere Veränderung gegenüber der Situation zu Beginn des Jahrhunderts ist die Ausdehnung des Billigsegments in Form von Niedrigstandardwohnungen. Dabei handelt es sich in der Regel um alte vernachlässigte Bestände in den Ballungsräumen und wirtschaftsdynamischen Regionen, die sich im Eigentum von Kapitalgesellschaften oder Einzeleigentümern befinden und die wachsende Zahl von Haushalten im unteren Einkommenssegment mit Wohnraum versorgen. Die Bewirtschaftung dieser Bestände ist nur unter der Maßgabe lukrativ, dass möglichst alle Wohnungen vermietet sind und keine Aufwertungs- oder Modernisierungsinvestitionen getätigt werden müssen. Dieses Segment erneuert sich durch Marktentwicklungen immer wieder wie von selbst. Es wird aufgefüllt, wenn in einzelnen Lagen die Nachfrage nachlässt oder bestimmte Bestände an Attraktivität verlieren, so dass sie in das „Billigsegment“ abrutschen. Am anderen Ende der Spirale werden dafür völlig heruntergekommene Bestände aufgegeben. Die Flächen werden dann, wenn sie sich in attraktiver Lage befinden, neu bebaut. Ansonsten verfallen sie vollständig und werden zu Brachen. In strukturschwachen Regionen ist selbst bei geringstem Einkommen das Angebotsspektrum ausreichend vielfältig, so dass sich diese Form konzentrierten Billigangebots dort nicht lohnen würde.

ATTRAKTIVITÄT DES ANGEBOTS

Die Standards für ein attraktives Wohnangebot haben sich nicht grundlegend geändert. Wohnlagen und Wohnungstypen, die zu Beginn des Jahrhunderts attraktiv waren, sind es weitgehend auch 2030. Dennoch gibt es Verschiebungen. Diese sind zum Teil auf die Alterung und stärkere Singularisierung der Gesellschaft, zum Teil aber auch auf das zunehmende Bedürfnis nach homogen strukturierten Wohnlagen zurückzuführen. Besonders nachgefragt sind altengerechte Wohnungen (kleinere Wohnungen mit großzügigen Schnitten und Fahrstuhl im Geschosswohnungsbau) in altengerechten Lagen (gute Versorgung, sicheres Wohnumfeld, gute Freiraumqualität und Anbindung an ÖPNV). Diese Angebote finden sich konzentriert im gehobeneren Segment der großen, mittleren und kleinen Städte. Für mittlere und untere Einkommensgruppen besteht ein erheblicher Mangel an entsprechenden Angeboten. Die Siedlungen der 1960er und 1970er Jahre, die durchaus über altengerechte Wohnungen verfügen, werden von älteren Menschen aufgrund ihrer Größe, der Bewohnerstruktur und des meist heruntergekommenen Zustands nicht als Zuzugsgebiete angenommen. Ebenfalls an Attraktivität gewonnen haben gut angebundene Stadtumlandlagen in der Nähe von Versorgungszentren sowie Umlandgemeinden mit hochwertigen Ortskernen und einem attraktiven Einzelhandelsangebot. Ein weiteres Segment, auf das sich eine große Nachfrage richtet, sind hochwertige, homogen strukturierte Wohnanlagen im zweiten und dritten Ring um die Kernstädte. Hier spielt die lokale Versorgungsinfrastruktur meist keine große Rolle, zumal das Umland über eine Vielzahl großer Versorgungseinrichtungen an den Autobahnen verfügt.



Szenario: Marktliberalität

An Attraktivität verloren haben viele Innenstadtstandorte. Die Heterogenität der Bewohner- und Nutzungsstruktur zieht durchaus noch bestimmte Lebensstilgruppen an, aber diese sind im Laufe der Jahre zahlenmäßig stark geschrumpft. Nachgezogen sind untere Einkommensgruppen, die den Wertverlust vieler städtischer Immobilien beschleunigt haben. Besondere Einbußen mussten Geschosswohnungen in Randlagen hinnehmen; für sie finden sich kaum mehr Bewohner. Dasselbe gilt für ältere Einfamilienhausgebiete, insbesondere Reihenhausergebiete im städtischen Einzugsgebiet ohne Infrastruktur und Versorgungsstruktur. Wenn sich in ihnen private Dienstleistungs- und Service-Angebote nicht halten können, rutschen sie ab ins Billigsegment.

Eine ganze Reihe der älteren Einfamilienhausgebiete im Umland der großen Städte wurde von ethnischen Minderheiten übernommen. Sie haben sowohl die Nutzungs- als auch die Baustruktur verändert, so dass diese Siedlungen heute weniger „reine Wohngebiete“ als vielmehr „Mischgebiete“ mit einem breiten Spektrum an Kultureinrichtungen und Kleingewerbe darstellen. Dafür müssen diese Siedlungen aber gewisse Spielräume eröffnen. Reihenhaussiedlungen mit Kleinstgrundstücken kommen dafür nicht in Frage.

„IN A NUTSHELL“: FOLGEN DER MARKTLIBERALISIERUNG FÜR DIE WOHNUNGSVERSORGUNG

Der Flächenverbrauch hat sich sehr stark erhöht und verläuft ohne Orientierung an ökologischen und räumlichen Zielen. In Verdichtungsräumen, verdichteten und ländlichen Räumen gibt es expandierende wie schrumpfende Regionen zum Teil in sehr enger Nachbarschaft.

Nach starken Verringerungen der Grundstücks- und Baukosten und ausgedehnten Neubauaktivitäten ist die Wohnungsversorgung für die meisten Sozial- und Einkommensgruppen gesichert. Preise für Immobilien sind ebenso wie Mieten stark gefallen, die Eigentümerquote hat sich innerhalb weniger Jahre ebenso wie der Wohnflächenverbrauch sehr stark erhöht.

Die Wohnungsmärkte aller Teilräume sind geprägt von einer starken Zunahme kompakter homogener Siedlungen für unterschiedliche Zielgruppen.

Soziale Gruppen sind qualitativ unterschiedlich gut mit Wohnraum versorgt. Probleme bestehen für Geringverdienende vor allem in den Zentren der wirtschaftlichen Aktivität und für viele alte Menschen.

Regionale Unterschiede auf den Wohnungsmärkten springen deutlich ins Auge. In strukturschwachen Räumen ruht die Bautätigkeit; der Markt ist fast zusammengebrochen. Nachfrage gibt es nur noch in landschaftlich attraktiven Regionen für Ferienhäuser, Zweitwohnungen und Alterssitze. Dagegen verzeichnen die dynamischen Räume eine extrem rege Bautätigkeit und eine hohe Wohnmobilität. Die Ausweitung von Bauland hat die Bautätigkeit und damit die Besiedelung weit in das Umland und in den ländlichen Raum hinausgeschoben.

Durch die große Konkurrenz zwischen Kommunen um Einwohner und Bauträger um Kunden übersteigt das Angebot die Nachfrage bei weitem. Die Folge sind Leerstand und Verfall in unattraktiven Beständen

und in unattraktiven Lagen. Viele Gemeinden leiden mittlerweile unter der Ausweitung ihrer Siedlungsfläche, da die Kosten für die Bereitstellung des Baulands und die Folgekosten der Infrastruktureinrichtungen durch mäßige Ansiedlungserfolge bei weitem nicht aufgewogen werden. Aber auch viele Bauträger und Investoren haben sich verkalkuliert und finanzielle Verluste erlitten. Profitiert von der Entwicklung haben die kleineren kompakten Städte innerhalb der Wachstumsregionen. Sie wurden zu favorisierten Zuzugsorten von Haushalten mittlerer Einkommen, denen die segregierten Wohnlagen in den großen Städten zu teuer waren und die dem Umland aufgrund der schlechten Nahversorgungssituation entfliehen wollten.

3.4 Szenario 3: Aktivierender Staat

EIN „AKTIVIERENDER STAAT“ SETZT AUF NACHHALTIGKEIT ...

Situation und Entwicklung

Am Ende des ersten Jahrzehnts des 21. Jahrhunderts ging ein „Ruck durch die Gesellschaft“. Die Krise des Wohlfahrtsstaates hatte sich vertieft, die Versuche wechselnder Regierungen, seine Rettung und wirtschaftliches Wachstum zu verbinden, waren erfolglos geblieben und hatten zu weit verbreiteter Politikverdrossenheit geführt. Daher setzte sich bei den politisch Verantwortlichen die Überzeugung durch, dass Gesellschaft und Politik sich auf grundlegend neue Ziele und Aufgaben verständigen müssen. Ihr zentraler Ausgangspunkt war, dass die Probleme nur gelöst werden können, wenn die Kräfte der Zivilgesellschaft mobilisiert werden. Diese Grundlage für eine neue Politik wurde in mehreren Wahlen von einer zunehmenden Mehrheit der Bevölkerung unterstützt.

Viele wichtige Gruppen aus Zivilgesellschaft, Wirtschaft und Politik fanden sich zusammen für Zieldiskussionen und Leitbildprozesse. Mit breiter Unterstützung und Beteiligung aus allen Schichten der Bevölkerung wurden Entscheidungen über Ziele und Organisationsformen der Gesellschaft getroffen und die Rolle des Staates neu definiert. Verbindliche Zusagen der Vertreter von Wirtschaft und Arbeit, die neue Politik aktiv zu unterstützen sowie ähnliche Entwicklungen in anderen europäischen Ländern, erleichterten die schwierigen Umsetzungsprozesse.

Der gesellschaftliche Umbau war nur auf der Grundlage einer stärkeren gesellschaftlichen und politischen Einheit in Europa möglich. In der globalen Konkurrenz der Großmächte hatte Europa sich als Modell gegen den aggressiven Kapitalismus der USA mit ihren Produktivitäts- und ökologischen Problemen und gegen den Wachstumskapitalismus der Billiglohnländer mit ihren sozialen und Umweltkrisen gesetzt.

Als vorrangige Aufgabe des Staates wird die Förderung einer nachhaltigen Gesellschaft angesehen. Dafür hatte die Durchsetzung des Subsidiaritätsprinzips eine zentrale Bedeutung. Die Kommunen wurden in ihren Aufgaben und Entscheidungsbefugnissen gestärkt. Gleichzeitig wurden neue Regionen mit erheblichen Entscheidungsbefugnissen konstituiert, um die Kommunen darin zu unterstützen, effektiv und konstruktiv zu arbeiten. Um die Wirkungsmöglichkeiten der Zivilgesellschaft auszuweiten und zu stärken und die Bürger zur Übernahme von Eigenverantwortung zu befähigen, wurden Möglichkeiten geschaffen, bislang staatlich erbrachte Leistungen im bottom-up-Prinzip auf geeignete Institutionen zu übertragen. Eine soziale Mindestsicherung der Bevölkerung gegen Risiken durch Krankheit und Alter wird vom Staat garantiert. Diese wird aus allgemeinen Steuermitteln finanziert, die vor allem durch stark gestiegene Verbrauchs- und Einkommenssteuern erzielt werden. Die Leistungen bei Arbeitslosigkeit wurden auf ein Minimum reduziert. Die obersten Ziele der neuen Politik bestehen in der Förderung von Bildung, Chancengleichheit, Leistungsorientierung und Eigenverantwortung sowie in einem häuslicheren Umgang mit natürlichen, wirtschaftlichen und sozialen Ressourcen. Durch Anwendung eines strikten Verursacherprinzips wurden bislang externalisierte Kosten im Umwelt- und Sozialbereich drastisch verringert.

Arbeitsmarkt

Erste politische Maßnahmen betrafen den Abbau von Subventionen und Transferleistungen und den Ausbau einer leistungsfähigen Infrastruktur in den Bereichen Bildung und Kinderbetreuung. Wirtschaft und Staat starteten eine Qualifizierungsoffensive und kooperierten



bei der bedarfsgerechten Ausbildung und Qualifizierung der Bevölkerung ebenso wie bei der Umsetzung von Konzepten des „lebenslangen Lernens“.

Abgesehen von wenigen Regelungen zum Arbeitsschutz hat sich der Staat aus der Einflussnahme auf die Beziehungen zwischen Kapital und Arbeit zurückgezogen. Dadurch eröffnete sich ein weites Feld zur Flexibilisierung von Arbeitsformen, die die Entstehung neuer Arbeitsplätze förderte. Die fast völlige Befreiung der Arbeitgeber von Lohnnebenkosten hat die Konkurrenzfähigkeit der deutschen Wirtschaft ebenfalls deutlich verbessert und fast unmittelbar zur Schaffung zahlreicher neuer Arbeitsplätze geführt. Auch die hohen Investitionen in Forschung und Bildung haben Früchte getragen. Dank der Investitionen in Zukunftsbereiche hat Deutschland seine Position als Forschungs- und Entwicklungsstandort gestärkt. Es sind neue Arbeitsplätze in den hochwertigen und wissensintensiven Wirtschaftsbereichen entstanden, viele davon als Folge von Existenzgründungen.

Der Zuwachs an Arbeitsplätzen deckt das ganze Spektrum ab. Neben der starken Zunahme von wissensbasierten Arbeitsplätzen für hochqualifizierte Beschäftigte hat auch die Zahl der Arbeitsplätze im Bereich der ergänzenden und haushaltsbezogenen Dienstleistungen für gering Qualifizierte deutlich zugenommen. Mittlerweile hat sich das Beschäftigungsniveau erhöht. Durch das Arbeitsplatzwachstum wurde die Arbeitslosenquote gesenkt. Auf Grund weiterer struktureller Reformen und größerer Flexibilität und Unterstützungsstrukturen in den Unternehmen ist die Erwerbsquote von Frauen sowie die der älteren Arbeitnehmer insgesamt erheblich gestiegen. Für ältere Menschen gibt es keine feste Altersgrenze für den Austritt aus dem Berufsleben mehr. Sehr flexible Möglichkeiten für die Weiter-

arbeit und die geringe finanzielle Grundsicherung haben aber zu erheblich längeren Lebensarbeitszeiten als zu Beginn des Jahrhunderts geführt.

Das verfügbare Einkommen hat sich für die Mehrheit der Bevölkerung allerdings verringert – trotz der günstigen Lage auf dem Arbeitsmarkt. Der Rückbau öffentlicher Infrastrukturleistungen und Subventionen hat alle betroffen: von der Kultur über die Industrie bis zur Landwirtschaft. Hohe Aufwendungen für die private Vorsorge und hohe Einkommens- und Verbrauchssteuern haben die Kaufkraft gesenkt.

Raumordnung

Ein zentraler Politikbereich für die Umsetzung des Nachhaltigkeitsziels ist die Raumordnungspolitik. Angesichts der demographischen Entwicklung wurde das Ziel der Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse aufgegeben, Maßnahmen des räumlichen Ausgleichs wurden abgeschafft. Strukturschwache Regionen werden nicht länger aufwändig gefördert, sondern sollen sich aus eigener Kraft entwickeln. In vielen ländlichen bzw. strukturschwachen Regionen wurden Entwicklungskonzepte erarbeitet, die den Rückzug von Nutzungen und Infrastrukturleistungen aus der Fläche und ihre Konzentration an tragfähigen Standorten gestalteten. Sie sind die Grundlage für eine staatliche Unterstützung beim Aufbau nachhaltiger und zukunftsfähiger Strukturen. Regionen, die keine derartigen Konzepte entwickeln, sind von den staatlichen Leistungen weitgehend ausgeschlossen.

Die zweite wichtige Zielsetzung ist die Minimierung der weiteren Flächeninanspruchnahme durch Besiedelung. Der Staat versucht, das Motto „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ in die tägliche Praxis umzusetzen, zum einen durch eine hohe Besteuerung



Szenario: Aktivierender Staat

auf Grundbesitz, zum anderen mit einer sehr strikten Politik der parametrischen Steuerung. Innerhalb dieses engen Rahmens und nur nach interkommunaler Abstimmung innerhalb der Region, stehen den Städten und Gemeinden erhebliche Spielräume zur Verfügung, sich im Standortwettbewerb um Einwohner und Arbeitsplätze zu positionieren.

Die Städtebauförderung ist ein wichtiges Instrument zur Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele geblieben, allerdings mit veränderten Schwerpunkten. Im Vordergrund steht der Demonstrationseffekt. Die Förderung ist auf wenige Schwerpunkte konzentriert, für die Bedarf und Erfolgsaussichten nachgewiesen wurden. Der Nachweis erfordert Konzepte mit strikten Ziel- und Zeitvorgaben, vertraglich gesicherte Kooperationen wichtiger Akteure und hohe Eigenleistungen der Städte.

Staatliche Wohnungspolitik ist ein wichtiges Politikfeld geblieben. Zwar hat der Staat jede Form der Finanzierung von Baumaßnahmen aufgegeben, doch zur Förderung von Nachhaltigkeit (ökologisch, sozial und wirtschaftlich) ist er sehr aktiv in der Öffentlichkeitsarbeit, Information, Forschung und Durchführung von Modellprojekten. Darüber hinaus werden Selbsthilfegruppen, Genossenschaften und Baugemeinschaften finanziell und durch Beratung unterstützt, wenn sie nachweisen, dass ihre Bauvorhaben die Kriterien der Nachhaltigkeit erfüllen.

... UNTERSTÜTZT DEN WANDEL GESELLSCHAFTLICHER WERTE UND STRUKTUREN ...

Die Politik wird von einem breiten Konsens in der Bevölkerung getragen. Mit der neuen Orientierung und den Erfolgen auf dem Arbeitsmarkt wuchs die Zuversicht, dass das Land wieder eine Perspektive hat. Mit dem Ausbau der Gestaltungsspielräume hat das zivilgesellschaftliche Engagement zugenommen, wodurch eine Aufbruchstimmung entstanden ist. Der Verlust von lieb gewonnenen Privilegien führte immer wieder zu Kritik und Konflikten. Durch diese kennzeichnet sich jedoch eine Gesellschaft, die sich darüber auseinandersetzt, auf welchem Wege und in welchen Formen sie Ziele der Nachhaltigkeit verwirklichen kann. Die Verringerung des verfügbaren Einkommens wird von der Mehrheit der Bevölkerung als Beitrag zu einer nachhaltigen Gesellschaft akzeptiert und angesichts der besseren Chancen auf dem Arbeitsmarkt und der sozialen Grundsicherung nicht als Verschlechterung des Lebensstandards gesehen. Der neue gesellschaftspolitische „Kontrakt“ beruht darauf, dass die Bevölkerung räumlich und sozial näher zusammenrückt und akzeptiert, dass sie in stärkerem Maße für sich selbst und ihre Zukunft sorgen muss. Die Ansprüche an Leistungen des Staats wurden deutlich verringert. Dies findet seinen Ausdruck darin, dass soziale Absicherung nur noch eine Grundsicherung ist und darüber hinausgehende Absicherungen in Eigeninitiative erbracht werden müssen. Sie wird dadurch gefördert, dass die Bereitschaft, sich in kleinen Gemeinschaften und im Nahbereich gegenseitig zu unterstützen, tatsächlich gewachsen ist.

Obwohl sich die Ausdifferenzierung der Lebensstile und Ausprägung unterschiedlicher Milieus fortgesetzt hat und deutliche Präferenzen bestehen, in homogenen Gruppen zusammenzuleben, ist das gesellschaftliche Zusammenleben entspannter geworden. Es gibt

...DIE AUCH DEN WOHNUNGSMARKT VERÄNDERN

Unterschiede zwischen den Gruppen und Kulturen, aber keine strikten Abgrenzungen: „Fremde“ werden sozial und räumlich weniger ausgegrenzt, weil akzeptiert ist, dass sie für die Entwicklungsfähigkeit einer alternativen Gesellschaft und die Sicherung des Wohlstandes notwendig sind und weil Integration sehr erfolgreich gefördert wird. Kinder kommen durch Ganztagsbetreuung und Deutschunterricht sehr früh aus ihrer isolierten kulturellen und ethnischen Umgebung heraus. Das Verständnis zwischen Jung und Alt ist gewachsen, nachdem ältere Menschen länger und aktiver in den Arbeitsprozess einbezogen sind und wichtige Aufgaben in der Nachbarschaftshilfe und bei ehrenamtlichen Tätigkeiten übernommen haben.

Aufgrund des fast vollkommenen Stopps bei der Siedlungsflächenerweiterung haben sich die Wahlmöglichkeiten für den Wohnstandort deutlich verringert. Die Mobilität hat aufgrund der drastisch erhöhten Energiekosten stark abgenommen. Die Bevölkerung hat gelernt, mit diesen beschränkten Freiheiten zu leben: Man konzentriert sich mit seinen Aktivitäten und sozialen Beziehungen auf den Nahbereich, sorgt sich um ein gutes Wohnumfeld und funktionierende Nachbarschaften. Zwar sind homogene Wohngebiete weiterhin sehr beliebt, sie haben sogar eine größere Bedeutung aufgrund der stärkeren Konzentration auf den Nahbereich. Aber die Tendenzen zu einer strikten und aggressiven Segregation wurden zurückgedrängt; vor allem städtische Wohngebiete sind weitgehend sozial gemischt.

Die Wohnungsmarktsituation in Niedersachsen ist im Jahr 2030 sehr angespannt. Weder konnte die zusätzliche Nachfrage nach Wohnungen, die durch das Haushaltswachstum bis in die 20er Jahre entstand, voll aufgefangen werden, noch wurde die Nachfrage nach Ersatz für unattraktive Wohnungen befriedigt. Zwar hat die leicht rückläufige Zahl der Haushalte zu einer gewissen Entspannung geführt, die Nachfrageüberhänge sind aber bei weitem nicht abgebaut.

Siedlungsentwicklung

Die angespannte Situation ist in erster Linie Folge der strikten Ausrichtung der Raumordnungs- und Städtebaupolitik auf die Durchsetzung der Ziele einer nachhaltigen Entwicklung. Das Primat des haushälterischen Umgangs mit Boden und der Entwicklung kompakter Siedlungsstrukturen hat zu einer sehr restriktiven Neuausweisung und damit zur Verteuerung von Bauland geführt. Auch die Bodensteuerreform hat dazu beigetragen, dass der Flächenverbrauch verteuert wurde. Vorrang hat die Sicherung und Entwicklung des Bestands und die Konzentration auf die Innenentwicklung. Dazu dienen Instrumente zur Förderung des Recyclings und der Revitalisierung von Brachflächen. Die Bodensteuer hat darüber hinaus die Funktion eines Steuerungsinstruments bekommen, mit dem ungenutzte oder stark untergenutzte Flächen an integrierten Standorten sehr hoch belastet und damit für die Branchenreaktivierung attraktiv werden. Langfristig untergenutzte oder ungenutzte Flächen gibt es immer weniger. Der Staat unterstützt die Innenentwicklung aber auch aktiv. Er finanziert Monitoringsysteme, mit denen potenzielle Bauflächen in integrierten Lagen lokalisiert werden. Zudem werden Regionalagenturen gefördert, die Revitalisierungs- und Vermarktungskon-



Szenario: Aktivierender Staat

zepte entwickeln und den Prozess der Wiedernutzung oder Umnutzung begleiten und managen. Eine weitere Aktivierung von Bauflächen erfolgt durch die kostenfreie Übergabe zentral gelegener Brachen, die sich im Eigentum des Bundes oder der Länder befinden, an die Kommunen. Voraussetzung ist allerdings ein regional abgestimmtes und umsetzungsreifes kommunales Wohnraumversorgungskonzept.

Insgesamt sind kommunale Entwicklungskonzepte eine wichtige Entscheidungsgrundlage für kommunale und regionale Politik geworden, nicht zuletzt, weil Siedlungsflächenenerweiterungen nur auf der Grundlage solcher Konzepte überhaupt bewilligt werden. Sie müssen regional abgestimmt sein und übergeordneten Anforderungen an eine nachhaltige Entwicklung genügen. In den meisten Kommunen sind sie mit breiter Beteiligung gesellschaftlicher Gruppen entwickelt worden.

Wohnungspolitik

Die staatliche Wohnungspolitik hat grundlegend neue Ziele und Schwerpunkte. Die klassische staatliche Wohnungsbauförderung wurde ebenso abgeschafft wie die Subjektförderung. Auch die Eigentumsbildung wird nicht direkt gefördert, obwohl sie als wichtige Säule der Altersvorsorge erwünscht ist. Für Gruppen, die sich nicht eigenständig mit Wohnraum versorgen können, sind die Kommunen zuständig. In der Regel stehen für diese Gruppen Wohnungen im Bestand der kommunalen Wohnungsgesellschaften zur Verfügung. Für nicht nachbarschaftsfähige Personen gibt es eigene Unterkünfte. Für diese Gruppe wurde der Anspruch auf Wohnfläche pro Kopf jedoch weit heruntersetzt. Auch die Wohnungspolitik ist auf die Durchsetzung von Nachhaltigkeitszielen ausgerichtet. Zur Förderung energiesparender und umweltschonender Bauweisen

und Siedlungsformen wurden Anschubfinanzierungen für Modernisierungen des Bestands bewilligt. Sie führten, auch aufgrund der geringen Alternativen für Bauinvestitionen, zu umfangreichen Investitionen und Substanzverbesserungen in den Altbaubeständen. In der Folge konnten für Vermietung und Verkauf von Wohnungen wieder Preise verlangt werden, die regelmäßige Modernisierung und qualitative Aufwertung der Bestände ermöglichen.

Ein weiterer Schwerpunkt staatlicher Wohnungspolitik ist die Förderung von Genossenschaften, Selbsthilfegruppen und Baugemeinschaften, die als dritte Säule des Eigentums stark zugenommen haben und zu wichtigen Akteuren auf den Wohnungsmärkten geworden sind. Sie bieten vielfältige Möglichkeiten zum Erwerb von Eigentumsanteilen, unterstützen und organisieren nachbarschaftlichen Zusammenhalt, sind ein Element im sozialen Sicherheitsnetz und helfen bei der Lösung von Problemen, die der Markt nicht abdecken kann. Eine wichtige Aufgabe haben sie vor allem beim altersgerechten Umbau des Wohnungsbestands in Städten und Gemeinde übernommen.

Investitionen und Preise

Mit dem Vordringen von Genossenschaften auf dem Wohnungsmarkt haben sich die Eigentumsverhältnisse leicht verschoben. Ihre neu hinzugekommenen Anteile stammen meist von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und von Kapitalgesellschaften. Ansonsten haben sich die Strukturen kaum verändert.

Der Paradigmenwechsel hinsichtlich der Siedlungsflächenausweisung und Wohnungspolitik hat dazu geführt, dass sich Bauaktivitäten auf die Modernisierung und den Umbau des Bestands konzentriert haben. Durch die Knappheit an Neubauf Flächen hat der Umbau eine

WOHNUNGSNACHFRAGE UND NACHFRAGEMUSTER

neue Dimension bekommen. Aufstockung und Verdichtung, Entkernung und völlig neuer Ausbau, auch Abriss und Wiederaufbau im Wohnungsbestand sind viel üblicher geworden als in früheren Zeiten, als einfacher auf neue Bauflächen ausgewichen werden konnte.

Fast der gesamte Wohnungsbestand wurde energetisch aufgewertet. Nachdem Energie sehr hoch besteuert wurde, flossen erhebliche Investitionen in die energetische Sanierung der Altbestände. Da sich die Kosten bereits nach recht kurzer Zeit amortisieren, gehört diese Ausstattung mittlerweile zum Standard.

Neubau fand überwiegend innerhalb der Siedlungsbereiche statt. Da alle Städte und Gemeinden über entsprechende Potenziale verfügten, konnte damit in strukturschwachen und ländlichen Räumen die Nachfrage gedeckt werden. In Verdichtungsräumen war dies allerdings nicht der Fall, dort ist es auch in größerem Maße zur Siedlungsflächenerweiterung, in der Regel für Einfamilienhausbau, gekommen. Sie fanden zwar überwiegend in erschlossenen Lagen, vereinzelt auch in Randlagen statt. Aufgrund der großen Nachfrage schreckten Investoren aber auch dann nicht von solchen Standorten zurück, wenn sie sämtliche Erschließungs- und technische Infrastrukturkosten selbst tragen mussten.

Die Beschränkung des Flächenverbrauchs und der Neubautätigkeit, die Erschwerung von Siedlungserweiterungen, die Zentrenorientierung der Siedlungspolitik und die Aufwertung der älteren Bestände haben die Wohnkosten erheblich erhöht. Als Folge wurde die Haushaltsverkleinerung gebremst und der Wohnflächenkonsum stagnierte.

Das Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist nicht ausgeglichen. Die Nachfrage nach Wohnungen ist aufgrund der Zunahme von Haushalten bis in die späten 2020er Jahre gestiegen. Dem steht kein ausreichendes Angebot gegenüber, weil vor allem die Neubautätigkeit nicht im erforderlichen Umfang erfolgte.

Die Folgen unterscheiden sich für Raumtypen und für soziale Gruppen. In den meisten ländlichen und strukturschwachen Regionen reicht das Angebot aus, weil die Zahl der Bewohner und Haushalte zurückgegangen ist. In Wachstumsregionen dagegen ist die Situation aufgrund der Zunahme von Arbeitsplätzen, die stärker ausfiel als erwartet worden war, durch erhebliche Engpässe des Wohnungsangebots gekennzeichnet. Die Strukturen der Nachfrage haben sich gegenüber dem Anfang des Jahrhunderts in wichtigen Aspekten verändert. Urbanes Wohnen in sozial gemischten Quartieren ist aufgrund der umfangreichen Investitionen in die Modernisierung und Aufwertung des Baubestands und die Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds für viele Haushalts- und Lebensstilgruppen sehr viel attraktiver geworden. Gesucht sind kleinteilige homogene Quartiere und kompakte Nachbarschaften, die die Bewohner bei der Bildung sozialer Netze zur gegenseitigen Hilfe unterstützen. Solche Wohnformen finden sich überwiegend in integrierten Lagen.

Integrierte bzw. zentrale Lagen sind besonders von Familien mit Kindern und von alten Menschen nachgefragt, weil dort die erforderliche Konzentration von Einrichtungen sozialer Infrastruktur zu finden ist. Obwohl durch die Investitionen in den Bestand ein breites Angebot hochwertiger Wohnungen in guten Stadtlagen geschaffen wurde, können sich nur Besser-



Szenario: Aktivierender Staat

verdienen ihre Wohnwünsche ohne Abstriche an der Wohnfläche erfüllen. Die hohen Miet- und Kaufpreise für solche Immobilien zwingen Bezieher geringerer Einkommen entweder, kleinere Wohnungen zu akzeptieren, oder auf andere Marktsegmente auszuweichen.

Ein durchaus erwünschter Effekt der Marktsituation ist, dass Remanenzeffekte verringert werden. Viele ältere Menschen geben ihre großen Familienwohnungen auf, weil sie die hohen Kosten nicht mehr tragen können. Dieser Effekt erschwert aber gleichzeitig die Bildung stabiler Nachbarschaften. Die Hoffnung, gerade ältere Menschen in Nachbarschaftsbeziehungen mit gegenseitiger Hilfe einzubinden und dadurch in ihrer Lebensführung zu unterstützen, konnte bisher nicht in ausreichendem Maße verwirklicht werden.

Das hängt auch damit zusammen, dass das Angebot für neue Wohnformen, wie Gemeinschaftswohnen von Jung und Alt oder Familien und Alleinstehenden, bisher nicht der Nachfrage entspricht. Diese Wohnformen sind seit einigen Jahren zu einem Schwerpunkt der Aktivitäten von Genossenschaften, Selbsthilfegruppen und Baugemeinschaften geworden und haben sich zu einem wichtigen Wachstumsmarkt entwickelt.

Das Wohnen in Einfamilienhäusern ist nach wie vor sehr beliebt. In integrierten Lagen sind ältere Einfamilienhäuser begehrt, sie werden mit viel Eigenarbeit aufgewertet und auf die erforderlichen Nachhaltigkeitsstandards gebracht. Im fernerem Umland dagegen hat das Wohnen im Einfamilienhaus an Attraktivität verloren. Ursache dafür sind hohe Bodenkosten, hohe Kosten für die Unterhaltung bzw. energetische Modernisierung der Gebäude und die hohen Mobilitätskosten.

Deutlich sind die veränderten Nachfragestrukturen im ländlichen Raum. Durch den Rückzug aus nicht tragfähigen, wenig verdichteten Siedlungsformen wurden kleine Städte und Zentren in ländlichen Räumen aufgewertet. Sie sind zu beliebten Wohnstandorten geworden.

WOHNUNGSBESTAND 2030

Der ganz überwiegende Teil des Wohnungsbestands 2030 besteht aus Gebäuden, die es schon am Anfang des Jahrhunderts gab. Dies ist auch das Ergebnis der Städtebau- und Wohnungspolitik, die konsequent auf die Beschränkung des Neubaus auf neuen Bauflächen sowie auf die Stärkung und Entwicklung des Bestands setzt. Veränderungen haben also vorwiegend im Bestand selbst und seiner Struktur stattgefunden.

Bestand

Die Veränderungen sind an erster Stelle durch die Aufwertung der Bestände in zentraler, integrierter Lage der Städte gekennzeichnet. Diese bestanden häufig in einem Umbau in kleinere Wohnungen. Ihr Anteil am Wohnungsbestand hat sich erhöht. Die modernisierten Wohnungen wurden zum Teil als Eigentumswohnungen verkauft, aber auch von Eigentümergesellschaften gehalten und vermietet. Deutlich erhöht hat sich der Anteil der Gebäude, die sich im Gemeinschaftseigentum der Wohnungsbesitzer befinden und von ihnen inklusive Gemeinschaftseinrichtungen selbst verwaltet werden. Teilweise erstreckt sich das Gemeinschaftseigentum auch über mehrere Gebäude. Diese Eigentumsform wird von der staatlichen Wohnungspolitik durch Beratung und organisatorische Unterstützung gefördert, weil ihr eine wichtige Funktion für die Identifikation mit dem Quartier und damit für den Aufbau nachbarschaftlicher Beziehungen zugeschrieben wird. Monostrukturierte, sozial und baulich heruntergekommene Großsiedlungen wurden dagegen häufig abgerissen, weil sich gezeigt hatte, dass ihre Wohnungen nicht mehr marktgängig waren. So wurden die umfangreichen Bestände der Großsiedlungen in Randlage der Städte fast vollständig beseitigt. Die freigewordenen Flächen wurden, insbesondere in besseren Lagen und wenn die

notwendige Versorgungsinfrastruktur vorhanden war, sukzessive mit kleinteiligen kompakten Siedlungstypen für bestimmte Zielgruppen neu bebaut.

Neubau

Auf städtischen Brachflächen, städtischen Restflächen und in Baulücken wurden für alle Marktsegmente neue kleinteilige Wohnanlagen gebaut. Bei größeren Projekten wurde darauf geachtet, dass sich die unterschiedlichen Siedlungstypen und Gebäudeformen im Stadtquartier oder Stadtbezirk zu einer Mischung sozialer Gruppen ergänzen und alle Marktsegmente bedienen. Damit sollte ausgeprägten Abschottungen und Ausgrenzungen vorgebeugt werden.

Der Neubau von Einzelhäusern hatte bis 2030 eine sehr geringe Bedeutung. Er fand als Einzelmaßnahme in integrierten Lagen und für Arrondierungen oder Erweiterungen vorhandener Siedlungen statt. Nur ganz vereinzelt kam es zum Neubau ganzer Siedlungen, die allerdings immer sehr klein blieben. In schlecht integrierten Lagen wird nur noch in Ausnahmefällen und für sehr hochwertige Wohnansprüche neu gebaut, weil dies mit sehr hohen Kosten für Flächen und Erschließung verbunden ist.



Szenario: Aktivierender Staat

ATTRAKTIVITÄT DES ANGEBOTS

Das Verständnis darüber, was Wohnungen und Wohnlagen attraktiv oder unattraktiv macht, ist relativ konstant und hat sich auch in den letzten 25 Jahren nicht grundlegend geändert. Allerdings haben Veränderungen sowohl in den Alters- und Haushaltsstrukturen als auch im gesellschaftlichen Wertemuster zu Verschiebungen geführt. Verallgemeinernd gilt, dass Wohnungen in integrierter zentraler Lage gegenüber Randlagen attraktiver geworden sind und dass Wohnungen, die gemeinschaftliche Wohnformen unterstützen, sehr beliebt sind und stark nachgefragt werden.

Dass auch kleine Wohnungen zunehmend nachgefragt werden, hat nur zum Teil mit ihrer Attraktivität für kleine Haushalte zu tun. Es liegt auch daran, dass immer weniger Menschen eine größere Wohnung bezahlen bzw. finanzieren können.

Das Wohnungsangebot ist den letzten Jahrzehnten attraktiver geworden als es zu Beginn des Jahrhunderts war. Dazu beigetragen hat zum einen die Tatsache, dass große Teile der unattraktiven Bestände abgerissen und die Flächen neu bebaut wurden. Zum anderen ist ein beachtlicher Teil des Altbestandes nutzergerecht bzw. mit Nutzerbeteiligung modernisiert und umgebaut worden. Auch die innerhalb der Siedlungsbereiche durch Ergänzung, Arrondierung, Nachverdichtung oder Wiedernutzung von Brachen neu gebauten Wohnhäuser genügen weitgehend hohen, häufig zielgruppenspezifischen Anforderungen.

Innerstädtische Lagen haben sehr stark an Attraktivität gewonnen und haben sich zu bevorzugten Wohnstandorten einkommensstarker Gruppen entwickelt. Entgegen früheren Perioden sind die städtischen bzw. zentralen Lagen mit der Aufwertung des Wohnumfelds und der Konzentration von Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen in den Siedlungskernen auch für Familien wieder

interessant geworden. Besonders großen Auftrieb in diesen Lagen gab es im gemeinschaftsorientierten Wohnungsbau. Die Zahl der Interessenten übersteigt bei weitem die Flächenpotenziale und die Organisationspotenziale der neu gegründeten Genossenschaften. Dieser Bereich ist offenbar der Wachstumsbereich auf dem Wohnungsmarkt.

Trotz der größeren Wertschätzung zentraler Lagen sind gut angebundene Einzelhausgebiete im Stadtumland auch weiterhin sehr gefragt. Da es in jüngster Zeit kaum einen Zuwachs dieser Lagen gab, haben sie eine immense Wertsteigerung erfahren und sind durchweg ins obere Segment aufgestiegen. Entsprechend aufwändig und hochwertig sind auch die ehemals einfacheren Gebäude umgebaut und erweitert oder durch Neubauten ersetzt worden. Der Wechsel der Nutzergenerationen erwies sich somit nicht als Problem, da die Baulandverknappung die Grundstücke interessant gemacht hatte.

Aufgrund der nicht befriedigten Nachfrage nach Einfamilienhäusern in den Wachstumsregionen konnten auch die Bestände in Randlagen für lange Zeit ihre Position auf dem Markt halten. Mittlerweile wird aber deutlich, dass sie, wie vorher in stagnierenden und ländlichen Regionen schon zu beobachten, weniger nachgefragt werden.

Die größere Beliebtheit, derer sich zentrale Lagen erfreuen, ist nicht auf die Stadtregionen der Wachstumsräume begrenzt. Auch in ländlichen Räumen und in strukturschwachen Städten hat die Konzentration der Investitionen auf die Siedlungskerne zu ihrer Aufwertung und Attraktivitätssteigerung beigetragen. In allen Regionen richtet sich eine besonders große Nachfrage auf altengerechte Wohnungen in altengerechten Lagen. Der Zuwachs an potenziellen Nutzern dieser Wohnungen ist so groß, dass die wachsende Zahl an Angeboten dieses Wohnungstyps die Nachfrage nicht decken kann.



Szenario: Aktivierender Staat

„IN A NUTSHELL“: FOLGEN DES „AKTIVIERENDEN STAATS“ FÜR DIE WOHNUNGSVERSORGUNG

In der Gesellschaft besteht Konsens, dass ein immer höherer Flächenverbrauch, wachsende Pendeldistanzen und ein immer größerer Wohnflächenkonsum, ebenso wie die flächendeckende Infrastrukturversorgung der nachhaltigen Entwicklung zuwiderlaufen. Vor diesem Hintergrund findet die Zurückhaltung beim weiteren Flächenverbrauch und die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf zentrale Standorte bei den Bürgern Zuspruch.

Diese Praxis hat aber auch ihren Preis: Besonders problematisch ist die Situation auf den Wohnungsmärkten für Gruppen mit einer geringen Kaufkraft. Darunter fallen junge Menschen, die als Haushaltsgründer in der Regel eine kleine kostengünstige Wohnung in zentraler Lage suchen. Darunter fallen aber auch viele ältere Menschen, die in eine altengerechte Wohnung wechseln wollen, sowie Familiengründer, die eine größere Wohnung suchen. In den Wachstumsregionen gibt es für diese Gruppen viel zu wenig adäquate Angebote. Sie müssen hinsichtlich Qualität, Größe und Lage erhebliche Abstriche machen.

Dass dabei die unteren Einkommensgruppen die größten Einschränkungen hinnehmen müssen bzw. die oberen Einkommensgruppen ihre Präferenzen nach wie vor gut durchsetzen können, ruft immer wieder größeren politischen Unwillen über die Wohnungsmarktsituation hervor. Allerdings sollte sich die soziale Ungleichheit mit dem weiteren Rückgang an Haushaltszahlen in Zukunft etwas abschwächen.

Sehr positive Impulse für die Wohnungsversorgung, gerade der mittleren und unteren Einkommensgruppen, gehen von der großen Zahl neuer Genossenschaften aus. Durch sie wird nicht nur die Angebotsqualität für die unterschiedlichsten Gruppen in der Bevölkerung verbessert, sie bieten vor allem auch eine

soziale Einbindung sowie Gestaltungsspielräume im eigenen Wohnumfeld. Diese Form des gemeinschaftlichen Zusammenlebens erfreut sich nicht nur einer hohen Wertschätzung der Bürger, sondern stärkt auch die Eigenverantwortung und Leistungsfähigkeit in der Gesellschaft.

Durch die starke Konzentration der Raumordnung und Städtebaupolitik auf Bestandsaufwertung und Innenentwicklung ist die Wohn- und Lebensqualität in den Kernstädten verbessert worden. Die hohen Energie- und Transportkosten haben aber auch dazu geführt, dass Versorgungszentren im ländlichen Raum konkurrenzfähig blieben.

Verlierer der Entwicklung sind größere Teile des ländlichen Raums. Einige landwirtschaftlich geprägte Regionen wurden durch die großen Erfolge bei der Vermarktung biologischer Produkte stabilisiert. Dagegen haben strukturschwache Räume in großem Umfang Arbeitsplätze und Bewohner verloren. Die Infrastrukturversorgung musste stark ausgedünnt und viele öffentliche Leistungen konnten nicht mehr aufrechterhalten werden. Öffentliche Mittel stehen nur für die Abfederung sozialer Härten und Maßnahmen zur Renaturierung zur Verfügung.

Für die schrumpfenden Städte und Gemeinden bietet die Politik des haushälterischen Umgangs mit der Ressource Boden aber auch strategische Vorteile, weil sie den geordneten Rückzug unterstützt. Durch die Aufwertung der Siedlungskerne und den damit verbundenen Verlust an Wohnqualität an den Rändern sind die ersten Schritte zur Aufgabe der Besiedelung und längerfristig zu ihrer Renaturierung getan.

3.5 Fazit: Folgen für den Wohnungsmarkt und Anforderungen an politische Akteure

Die drei Szenarien beschreiben mögliche Entwicklungen. Ihr gemeinsamer Ausgangspunkt sind die gegenwärtige Situation und die heute absehbaren Tendenzen, die sie in unterschiedlicher Weise gewichten und fortschreiben.

- Szenario 1 „Status quo“ schreibt die gegenwärtigen Bedingungen und die Tendenzen der letzten Jahre fort, ohne grundsätzliche politische Akzentverschiebungen.
- Im Szenario 2 „Marktliberalität“ zieht sich der Staat sehr viel stärker aus der Verantwortung zurück und überlässt dem Markt die führende Rolle als gesellschaftliches Regulierungsinstrument. Sozialstaatliche Ausgleichsziele werden weitestgehend aufgegeben, auch die Wohnungsversorgung ist nicht mehr Aufgabe des Staats.
- Das Szenario 3 „Aktivierender Staat“ setzt den Schwerpunkt auf Ziele einer nachhaltigen Entwicklung; dazu gehören die nachhaltige Siedlungsflächenentwicklung, nachhaltiges Bauen sowie die Stärkung der Zivilgesellschaft.

Alle drei Szenarien führen in wichtigen Bereichen zu ähnlichen Folgen der Wohnungsmarktentwicklung:

- Bei der Wahl von Wohnstandorten werden Gebiete bevorzugt, die sich durch ihre soziale Homogenität auszeichnen; Mischstrukturen werden immer unattraktiver. Damit wächst die Bedeutung des Wohnungsangebots für spezifische Ziel- und Lebensstilgruppen. Dies trifft auf fast alle Marktsegmente zu, gilt für den Bestand und Neubau, wie auch für die unterschiedlichsten Lagen.
- Die Lage und Nachbarschaft wird als Qualitätskriterium gegenüber den Ausstattungsmerkmalen der Wohnung an Bedeutung gewinnen. Neben der so-

zialen Struktur und Homogenität des Wohngebiets wird dabei die Versorgung mit unterschiedlichsten Einrichtungen der Infrastruktur immer wichtiger.

- Für Geringverdienende und einen großen Anteil alter Menschen entspricht das Angebot von Wohnraum quantitativ und qualitativ nicht der Nachfrage. Das Angebot an kleinen Wohnungen in altengerechten Lagen ist im unteren und mittleren Segment völlig unzureichend.
- Große Wohnsiedlungen des vergangenen Jahrhunderts haben ihre Bedeutung für die Wohnungsversorgung stark eingebüßt. Insbesondere in Randlagen sind sie für alle Nachfragergruppen unattraktiv geworden. Viele dieser Siedlungen sind deshalb, wenn auch in unterschiedlicher Form, vom Markt verschwunden.
- Die Eigentümerquote hat sich erhöht, allerdings in unterschiedlichem Ausmaß. Am stärksten ist der Anteil der Privateigentümer im Marktszenario gestiegen, vor allem infolge des Neubaus von Einfamilienhäusern. Dagegen haben Formen des Gemeinschaftseigentums im Szenario „Aktivierender Staat“ sehr an Bedeutung gewonnen.

Neben diesen Gemeinsamkeiten hat jedes Szenario unterschiedliche Konsequenzen für einzelne Aspekte des Wohnungsmarkts.

Wohnungsversorgung

Die Szenarien des „Status quo“ und „Marktliberalität“ haben bis 2030 zu einem quantitativ ausgewogenen Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt geführt. Vor allem das Szenario „Marktliberalität“ hat durch umfangreichen Neubau zu Angebotsüberhängen in vielen Teilräumen und Marktsegmenten und zu gesunkenen Immobilienpreisen geführt. Durch diese Entwicklung können sich die meisten Sozial- und Einkommensgruppen ausreichend mit Wohnraum versorgen. In der Folge ist der individuelle Wohnflächenkonsum erheblich gestiegen. Nicht ganz so entspannt ist die Situation im Szenario „Status quo“: Aufgrund der Investitionszurückhaltung in den beiden ersten Jahrzehnten gibt es vor allem in den expandierenden Stadtregionen noch Engpässe. Durch die längerfristigen Nachfrageüberhänge sind die Immobilienkosten in allen Marktsegmenten deutlich gestiegen. Insbesondere für einkommensstarke Gruppen ist nach beiden Szenarien das Angebot in allen Teilräumen gut. Dagegen ist es für Bezieher niedrigerer Einkommen in städtischen Lagen und den Wirtschaftszentren schwierig, Wohnraum in der gewünschten Qualität zu finden bzw. zu finanzieren. Vor allem im Szenario „Status quo“ sind die Belastungen für die unteren Einkommensgruppen sehr hoch, so dass sie ihre Wohnansprüche weiter zurückschrauben müssen. Aber auch für Einsteiger in den Wohnungsmarkt, Familiengründer und ältere Menschen, die in eine altengerechte Wohnung wechseln wollen, ist das Angebot knapp und teuer. Sehr viel angespannter ist der Wohnungsmarkt im Szenario „Aktivierender Staat“. Die Restriktionen bei der Bauflächenausweisung und die Konzentration der Bautätigkeit auf den Bestand in zentralen Lagen haben den Flächenverbrauch stark reduziert. Gleich-

zeitig hat der drastische Rückgang von Neubauaktivitäten in allen Marktsegmenten zu einer sehr angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt geführt. In der Folge haben sich die Wohnkosten stark erhöht und der individuelle Wohnflächenverbrauch verringert. Außer in den oberen Einkommensgruppen erzwingt die Situation von vielen Haushalten Abstriche bei der Qualität, Lage und Größe ihres Wohnraums zu machen. Angebotsdefizite gibt es vor allem in den expandierenden Städten und ihrem Umland und betreffen insbesondere die einkommensschwächeren Gruppen und die, die sich eine neue Wohnung suchen, also Zuwanderer, Haushalts- und Familiengründer.

Wohnungsnachfrage

Die Szenarien des „Status quo“ und des „Aktivierenden Staats“ zeigen ähnliche Muster der Nachfrageentwicklung. In beiden sind urbane Wohnformen und urbane Standorte attraktiver geworden und in beiden wurden die Angebote durch die Reaktivierung städtischer Brachflächen erweitert. Am stärksten hat sich die Hinwendung zum urbanen Wohnen im Szenario „Aktivierender Staat“ durchgesetzt. Dies ist als eine Folge der Aufwertung des städtischen Baubestands und konsequenter Innenverdichtung bei gleichzeitiger Einschränkung des Neubaus im Umland und in Randlagen zu sehen.

Im Szenario „Status quo“ hat die Nachfrage nach urbanen Wohnstandorten vor allem von besser verdienenden kleinen Haushalten zugenommen. In der Folge wurden Sozialgruppen mit geringerem Einkommen aus den städtischen Quartieren verdrängt (Gentrifizierung). Sowohl im Szenario „Status quo“ als auch im Szenario „Aktivierender Staat“ hat sich die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in Randlagen verringert. Im Szenario „Aktivierender Staat“ als politisch gewollte Folge stark beschnittener Flächenausweisungen, im Szenario „Status quo“ als Konsequenz der verschlechterten Versorgungsbedingungen und Infrastrukturangebote an Standorten im weniger verdichteten Umland der Städte und im ländlichen Raum.

Dagegen hat im Szenario „Marktliberalität“ die ungebrochene Nachfrage nach Einfamilienhäusern eine starke Erhöhung des individuellen Wohnflächenverbrauchs und des Siedlungsflächenverbrauchs zur Folge. Geschosswohnungen haben stark an Attraktivität verloren. Damit richtet sich nur noch eine geringe Nachfrage auf städtische Wohnlagen und Altbauquartiere. Viele zentrale Wohngebiete sind vernachlässigt und weisen zahlreiche größere Brachflächen auf.

Raumentwicklungen

Die Szenarien „Status quo“ und „Marktliberalität“ sind dadurch gekennzeichnet, dass sich der Verbrauch von Siedlungsfläche in allen Raumtypen erhöht hat. Die Nachfrage nach Bauflächen richtet sich vor allem auf die expandierenden Verdichtungsräume. In strukturschwachen Räumen haben Angebotsüberhänge zum Preisverfall geführt. Im Szenario „Marktliberalität“ ist die Bautätigkeit in diesen Räumen sogar weitgehend zusammengebrochen. Innerhalb der verdichteten, verstädterten und ländlichen Räume haben sich die Unterschiede zwischen Teilräumen und das kleinräumige Nebeneinander von schrumpfenden und expandierenden Gebieten noch verstärkt. Die unbeschränkte Herrschaft des Marktes und die üppige Flächenausweisung durch Umlandkommunen hat im Szenario „Marktliberalität“ zu einer starken Ausdehnung der Städte und zu einem relativen Bedeutungsverlust der Kernstädte geführt. Fehlallokation von Bauflächen, Leerstand und Verfall sind die Folge. Dagegen wird im Szenario „Aktivierender Staat“ der Siedlungsflächenverbrauch wirkungsvoll verringert und die Position und Attraktivität der Städte und zentralen Orte im ländlichen Raum gestärkt.

Schlussfolgerung

Alle drei Szenarien enthalten gemeinsame Elemente und Entwicklungen und haben in einigen wichtigen Bereichen ähnliche Folgen für den Wohnungsmarkt. Diese Folgen, wie die Tendenz zur sozialen Homogenität in Wohnquartieren, die unzureichende Wohnungsversorgung für ältere Menschen und der Verlust an Marktgängigkeit großer Wohnsiedlungen in Randlagen, werden mit sehr großer Wahrscheinlichkeit eintreffen und bezeichnen daher Handlungsfelder und Herausforderungen, denen sich die politisch Verantwortlichen und die Akteure auf dem Wohnungsmarkt mit besonderer Dringlichkeit stellen müssen. Gleichzeitig verdeutlicht jedes einzelne der Szenarien für sich innere Abhängigkeiten und Konsequenzen, mit jeweils unterschiedlichen Folgen für die Gesellschaft und den Wohnungsmarkt. So wird eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnraum für alle Sozial- und Haushaltsgruppen nicht möglich sein, ohne dass zugleich Abstriche bei den Zielen „Reduzierung des Flächenverbrauchs“ und „Verhinderung weiterer sozialer und räumlicher Segregation“ gemacht werden. Umgekehrt werden sich Ziele einer nachhaltigen Raumentwicklung und nachhaltiger Bauweisen nicht ohne negative Folgen für die Ausgeglichenheit des Wohnungsmarktes und die bedarfs- und sozialgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum durchsetzen lassen. Der einfache Kompromiss, in dem wünschenswerte Entwicklungen jedes Szenarios einfach zu einer Gesamtlösung addiert werden, ist nicht möglich. Vielmehr führt ihre jeweilige innere Logik zu unterschiedlichen Herausforderungen für die Handelnden. Es ist also unerlässlich, sich zwischen Entwicklungspfaden zu entscheiden und dann konsequent zu handeln, um die favorisierte Zukunft zu erreichen.

VERWEISE

- 1 ies 2004: Wohnungsmärkte regional prognostiziert – Wohnungsprognose 2010/2015, Heft 12 der Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen, Hrsg.: LTS, Niedersächsische Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen, Hannover
- 2 Einbezogen in diese Prognose sind die erwarteten Effekte der EU-Ost-Erweiterung, die an dem Zuwachs mit 0,5 Prozentpunkten oder gut 36.000 Personen beteiligt sind.
- 3 Ausführliche Darstellung der regionalisierten Bevölkerungsprognose für Niedersachsen in: ies 2004: Wohnungsmärkte regional prognostiziert – Wohnungsprognose 2010/2015, Heft 12 der Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen, Hrsg.: LTS, Niedersächsische Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen, Hannover
- 4 Vgl. Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BIB) 2005 (Hrsg.): Einstellungen zu demographischen Trends und zu bevölkerungsrelevanten Politiken, Wiesbaden

ANHANG

Bevölkerungsentwicklung	73
Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen	74
Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen	75
Haushaltsentwicklung	76
Haushaltsstruktur nach Haushaltsgröße	77
Haushaltsentwicklung nach Haushaltsgröße	78
Haushaltsanteile nach Haushaltsgröße	79
Mittlere jährliche Haushaltszuwächse nach Haushaltsgröße	80

Bevölkerungsentwicklung 2002 bis 2010 und 2015 (Tab. 1)

Landkreis / kreisfreie Stadt	Bevölkerung 2002	Bevölkerung 2010	Entwicklung 2002 bis 2010		Bevölkerung 2015*	Entwicklung 2002 bis 2015*	
			absolut	Index 2002 = 100		absolut	Index**
Niedersachsen	7.980.472	8.105.800	125.400	102	8.160.100	179.700	102
Braunschweig Stadt	245.391	242.600	-2.800	99	244.000	-1.400	99
Salzgitter Stadt	110.818	104.500	-6.300	94	101.800	-9.000	92
Wolfsburg Stadt	122.332	121.400	-900	99	121.500	-900	99
Gifhorn	173.863	181.900	8.000	105	185.400	11.500	107
Göttingen	264.952	264.000	-900	100	266.200	1.200	100
Goslar	154.640	148.100	-6.500	96	145.800	-8.800	94
Helmstedt	99.141	96.300	-2.900	97	94.900	-4.200	96
Northeim	149.345	143.200	-6.100	96	140.400	-9.000	94
Osterode am Harz	83.999	78.800	-5.200	94	76.200	-7.800	91
Peine	133.835	139.200	5.300	104	141.300	7.500	106
Wolfenbüttel	127.060	130.000	2.900	102	131.000	4.000	103
Region Hannover	1.125.878	1.143.100	17.200	102	1.157.100	31.200	103
<i>Hannover Landeshauptstadt</i>	517.311	519.200	1.900	100	527.300	10.000	102
Diepholz	213.964	221.500	7.600	104	223.900	10.000	105
Hamelnd-Pyrmont	161.870	158.300	-3.500	98	156.600	-5.300	97
<i>ehem. Lk Hannover</i>	608.567	623.900	15.300	103	629.800	21.200	103
Hildesheim	292.907	291.000	-1.900	99	289.600	-3.300	99
Holz Minden	80.338	76.200	-4.200	95	74.100	-6.200	92
Nienburg (Weser)	126.169	127.000	900	101	127.000	800	101
Schaumburg	166.750	168.400	1.700	101	168.800	2.000	101
Celle	182.422	183.200	700	100	183.000	600	100
Cuxhaven	206.305	211.100	4.800	102	211.900	5.600	103
Harburg	237.205	250.900	13.700	106	255.600	18.400	108
Lüchow-Dannenberg	51.766	50.700	-1.100	98	50.200	-1.600	97
Lüneburg	171.563	186.500	15.000	109	193.400	21.900	113
Osterholz	111.993	117.400	5.400	105	119.100	7.100	106
Rotenburg (Wümme)	163.565	171.400	7.800	105	174.300	10.700	107
Soltau-Fallingb.ostel	142.263	147.400	5.200	104	149.300	7.000	105
Stade	193.957	200.200	6.200	103	202.300	8.300	104
Uelzen	97.466	98.100	600	101	98.200	700	101
Verden	133.693	136.500	2.800	102	137.200	3.600	103
Delmenhorst Stadt	76.084	73.100	-2.900	96	71.900	-4.200	95
Emden Stadt	51.350	50.800	-500	99	50.600	-800	98
Oldenburg Stadt	157.437	161.600	4.200	103	164.500	7.100	104
Osnabrück Stadt	164.560	162.500	-2.000	99	163.300	-1.200	99
Wilhelmshaven Stadt	84.750	79.600	-5.200	94	77.500	-7.300	91
Ammerland	113.165	120.000	6.800	106	122.300	9.200	108
Aurich	188.979	194.700	5.700	103	196.200	7.200	104
Cloppenburg	152.300	160.700	8.400	106	163.900	11.600	108
Emsland	306.686	315.700	9.000	103	318.800	12.100	104
Friesland	101.655	103.200	1.500	102	103.200	1.500	101
Grafschaft Bentheim	132.255	137.900	5.600	104	139.900	7.600	106
Leer	163.789	171.000	7.200	104	173.600	9.900	106
Oldenburg (Oldenburg)	123.706	132.600	8.900	107	135.700	12.000	110
Osnabrück	356.874	362.600	5.700	102	364.200	7.300	102
Vechta	129.533	139.200	9.700	107	143.800	14.200	111
Wesermarsch	94.333	93.200	-1.200	99	92.100	-2.300	98
Wittmund	57.587	58.500	900	102	58.500	1.000	102

Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen im Jahr 2002 (Tab. 2)

Landkreis / kreisfreie Stadt	0–17 Jahre	18–29 Jahre	30–44 Jahre	45–59 Jahre	60–74 Jahre	75 Jahre und älter	insgesamt
Niedersachsen	1.566.499	1.052.140	1.916.776	1.484.907	1.335.747	624.403	7.980.472
Braunschweig Stadt	37.837	37.842	59.813	44.677	42.259	22.963	245.391
Salzgitter Stadt	20.763	14.111	24.486	21.427	20.615	9.416	110.818
Wolfsburg Stadt	20.769	16.690	26.997	23.442	24.393	10.041	122.332
Gifhorn	39.189	21.498	44.000	32.192	26.506	10.478	173.863
Göttingen	46.896	45.248	66.404	46.905	39.579	19.920	264.952
Goslar	25.371	18.589	34.810	28.983	30.017	16.870	154.640
Helmstedt	18.607	11.760	23.009	19.305	17.692	8.768	99.141
Northeim	27.836	17.754	33.712	28.466	27.407	14.170	149.345
Osterode am Harz	14.650	9.473	17.908	16.472	16.527	8.969	83.999
Peine	26.992	15.790	32.992	25.216	22.485	10.360	133.835
Wolfenbüttel	24.546	14.300	31.057	24.818	22.320	10.019	127.060
Region Hannover	193.620	157.890	276.758	213.103	193.295	91.212	1.125.878
<i>Hannover Landeshauptstadt</i>	78.354	84.775	131.842	92.619	82.645	47.076	517.311
Diepholz	43.077	24.917	52.636	41.089	36.268	15.977	213.964
Hamelnd-Pyrmont	29.678	18.976	36.381	30.552	29.941	16.342	161.870
<i>ehem. Lk Hannover</i>	115.266	73.115	144.916	120.484	110.650	44.136	608.567
Hildesheim	54.834	37.051	69.262	55.055	51.244	25.461	292.907
Holz Minden	15.163	9.705	17.133	15.140	15.179	8.018	80.338
Nienburg (Weser)	26.264	15.600	29.855	23.093	21.193	10.164	126.169
Schaumburg	31.849	19.564	39.652	31.234	29.462	14.989	166.750
Celle	37.419	22.953	41.058	34.643	30.927	15.422	182.422
Cuxhaven	40.656	23.267	46.785	41.103	36.863	17.631	206.305
Harburg	46.905	25.381	60.390	47.717	40.940	15.872	237.205
Lüchow-Dannenberg	9.928	5.807	10.789	9.792	10.350	5.100	51.766
Lüneburg	33.149	24.610	43.954	30.913	26.226	12.711	171.563
Osterholz	22.512	12.338	27.796	22.527	19.334	7.486	111.993
Rotenburg (Wümme)	35.942	20.881	40.149	29.746	25.227	11.620	163.565
Soltau-Fallingb.ostel	29.107	18.452	34.111	25.354	23.930	11.309	142.263
Stade	40.850	24.483	47.232	37.538	30.781	13.073	193.957
Uelzen	18.368	11.679	22.120	17.635	18.189	9.475	97.466
Verden	27.759	16.168	32.395	26.754	21.325	9.292	133.693
Delmenhorst Stadt	14.590	9.688	17.864	15.175	13.488	5.279	76.084
Emden Stadt	9.679	7.557	11.596	9.736	8.454	4.328	51.350
Oldenburg(Oldb) Stadt	26.841	24.940	41.197	28.910	22.779	12.770	157.437
Osnabrück Stadt	25.929	29.940	39.692	28.730	26.266	14.003	164.560
Wilhelmshaven Stadt	14.045	11.444	18.808	16.146	16.036	8.271	84.750
Ammerland	24.124	13.393	27.652	21.365	18.743	7.888	113.165
Aurich	41.062	24.164	44.006	35.124	31.160	13.463	188.979
Cloppenburg	39.072	22.353	36.824	24.211	21.280	8.560	152.300
Emsland	72.371	44.359	73.832	52.707	45.335	18.082	306.686
Friesland	20.946	11.304	23.690	19.500	18.263	7.952	101.655
Grafschaft Bentheim	30.117	17.947	30.738	23.093	21.016	9.344	132.255
Leer	36.282	21.358	39.041	29.567	26.511	11.030	163.789
Oldenburg (Oldenburg)	26.763	14.020	31.683	23.802	19.546	7.892	123.706
Osnabrück	80.726	48.893	88.106	62.170	53.649	23.330	356.874
Vechta	31.342	19.944	32.964	21.051	16.765	7.467	129.533
Wesermarsch	19.790	10.883	22.055	17.813	16.344	7.448	94.333
Wittmund	12.284	7.176	13.384	10.916	9.638	4.189	57.587

Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen von 2002 bis 2015 (Tab. 3)

Landkreis / kreisfreie Stadt	0–17 Jahre	18–29 Jahre	30–44 Jahre	45–59 Jahre	60–74 Jahre	75 Jahre und älter	insgesamt
Index 2002 = 100							
Niedersachsen	85	113	77	132	100	141	102
Braunschweig Stadt	86	110	85	122	90	115	99
Salzgitter Stadt	77	101	66	112	88	139	92
Wolfsburg Stadt	84	105	90	117	81	151	99
Gifhorn	86	119	77	145	107	163	107
Göttingen	83	115	76	137	92	125	100
Goslar	76	108	66	122	92	121	94
Helmstedt	75	109	71	123	94	131	96
Northeim	76	104	69	120	91	129	94
Osterode am Harz	74	98	64	111	93	123	91
Peine	90	116	79	140	100	144	106
Wolfenbüttel	86	116	75	135	101	143	103
Region Hannover	90	112	82	128	95	135	103
<i>Hannover Landeshauptstadt</i>	94	109	88	127	92	109	102
Diepholz	86	117	76	137	103	153	105
Hamelnd-Pyrmont	80	112	71	123	93	123	97
<i>ehem. Lk Hannover</i>	87	116	76	129	97	163	103
Hildesheim	83	110	73	128	94	134	99
Holz Minden	77	103	68	112	90	127	92
Nienburg (Weser)	81	113	74	134	97	144	101
Schaumburg	84	115	72	134	97	136	101
Celle	83	110	75	123	104	135	100
Cuxhaven	85	113	77	123	107	145	103
Harburg	91	122	74	139	107	169	108
Lüchow-Dannenberg	75	104	68	120	103	136	97
Lüneburg	97	120	90	147	111	140	113
Osterholz	87	118	75	135	107	176	106
Rotenburg (Wümme)	89	120	77	141	108	148	107
Soltau-Fallingbostel	85	117	77	143	101	142	105
Stade	85	114	77	130	110	157	104
Uelzen	82	109	75	133	97	135	101
Verden	84	113	74	126	110	159	103
Delmenhorst Stadt	79	107	63	115	98	152	95
Emden Stadt	78	110	78	117	103	131	98
Oldenburg (Oldb) Stadt	88	117	81	133	110	118	104
Osnabrück Stadt	87	106	84	123	91	117	99
Wilhelmshaven Stadt	72	108	61	115	92	124	91
Ammerland	89	116	78	140	111	164	108
Aurich	83	112	75	132	111	157	104
Cloppenburg	88	118	81	156	102	168	108
Emsland	81	108	77	144	109	168	104
Friesland	82	117	71	127	103	154	101
Grafschaft Bentheim	85	115	81	142	102	152	106
Leer	85	116	78	139	108	161	106
Oldenburg (Oldenburg)	90	123	77	145	111	173	110
Osnabrück	82	112	77	144	96	149	102
Vechta	93	117	85	159	109	156	111
Wesermarsch	79	114	68	127	97	143	98
Wittmund	82	107	70	129	112	154	102

Haushaltsentwicklung 2002 bis 2010 und 2015 (Tab. 4)

Landkreis / kreisfreie Stadt	Haushalte 2002	Haushalte 2010	Entwicklung 2002 bis 2010		Haushalte 2015*	Entwicklung 2002 bis 2015*	
			absolut	Index 2002 = 100		absolut	Index**
Niedersachsen	3.718.442	4.036.200	317.800	109	4.150.500	432.100	112
Braunschweig Stadt	131.652	138.600	6.900	105	141.000	9.300	107
Salzgitter Stadt	53.183	54.000	800	102	53.700	500	101
Wolfsburg Stadt	58.412	62.100	3.700	106	62.800	4.400	108
Gifhorn	72.354	81.200	8.800	112	84.800	12.400	117
Göttingen	135.951	145.800	9.800	107	149.900	13.900	110
Goslar	78.208	80.300	2.100	103	80.600	2.400	103
Helmstedt	45.651	47.600	1.900	104	47.900	2.200	105
Northeim	68.811	70.600	1.800	103	70.600	1.800	103
Osterode am Harz	39.798	39.900	100	100	39.500	-300	99
Peine	58.644	64.700	6.100	110	67.100	8.500	114
Wolfenbüttel	58.415	63.900	5.500	109	66.000	7.600	113
Region Hannover	572.575	618.300	45.700	108	636.400	63.800	111
<i>Hannover Landeshauptstadt</i>	291.648	308.900	17.300	106	316.900	25.300	109
Diepholz	89.412	98.500	9.100	110	101.900	12.500	114
Hamelnd-Pyrmont	79.259	82.600	3.300	104	83.400	4.100	105
<i>ehem. Lk Hannover</i>	280.927	309.400	28.500	110	319.500	38.600	114
Hildesheim	136.926	145.100	8.200	106	147.500	10.600	108
Holz Minden	37.563	38.100	500	101	37.800	200	101
Nienburg (Weser)	54.078	58.200	4.100	108	59.500	5.400	110
Schaumburg	74.365	80.000	5.600	108	82.000	7.600	110
Celle	82.023	88.100	6.100	107	90.000	8.000	110
Cuxhaven	93.032	101.600	8.600	109	104.500	11.500	112
Harburg	106.941	121.100	14.200	113	126.800	19.900	119
Lüchow-Dannenberg	24.873	26.400	1.500	106	26.800	1.900	108
Lüneburg	80.556	93.000	12.400	115	98.300	17.700	122
Osterholz	49.186	55.400	6.200	113	57.700	8.500	117
Rotenburg (Wümme)	70.544	78.900	8.400	112	82.200	11.700	116
Soltau-Fallingb.ostel	64.830	72.100	7.300	111	74.800	10.000	115
Stade	85.242	94.500	9.300	111	98.100	12.900	115
Uelzen	46.041	49.500	3.500	107	50.600	4.600	110
Verden	59.299	65.300	6.000	110	67.400	8.100	114
Delmenhorst Stadt	36.546	38.200	1.700	104	38.400	1.900	105
Emden Stadt	25.210	27.000	1.800	107	27.500	2.300	109
Oldenburg Stadt	82.524	91.000	8.500	110	94.600	12.100	115
Osnabrück Stadt	86.428	91.000	4.600	105	92.300	5.900	107
Wilhelmshaven Stadt	47.264	48.100	800	102	47.900	600	101
Ammerland	50.436	57.400	7.000	114	60.200	9.800	119
Aurich	81.925	90.500	8.600	111	93.600	11.700	114
Cloppenburg	63.950	72.500	8.600	113	75.800	11.900	118
Emsland	128.554	142.900	14.300	111	148.100	19.500	115
Friesland	47.101	51.300	4.200	109	52.700	5.600	112
Grafschaft Bentheim	55.401	61.500	6.100	111	63.900	8.500	115
Leer	70.492	78.800	8.300	112	82.000	11.500	116
Oldenburg	53.382	61.400	8.000	115	64.600	11.200	121
Osnabrück	156.236	170.700	14.500	109	175.500	19.300	112
Vechta	54.435	62.600	8.200	115	66.200	11.800	122
Wesermarsch	44.469	47.300	2.800	106	48.000	3.500	108
Wittmund	26.265	28.700	2.400	109	29.600	3.300	113

Haushaltsstruktur nach Haushaltsgröße im Jahr 2002 (Tab. 5)

Landkreis / kreisfreie Stadt	1-P-HH	2-P-HH	3-P-HH	4-P-HH	5+P-HH	Haushalte gesamt	Bevölkerung in P-HH*	Mitglieder pro HH
Niedersachsen	1.346.700	1.270.600	503.200	423.800	174.100	3.718.400	8.050.300	2,16
Braunschweig Stadt	67.500	34.800	13.500	11.300	4.600	131.700	247.900	1,88
Salzgitter Stadt	21.100	17.200	6.800	5.700	2.400	53.200	111.800	2,10
Wolfsburg Stadt	22.300	19.400	7.700	6.400	2.600	58.400	124.300	2,13
Gifhorn	16.700	29.600	11.800	10.000	4.100	72.400	174.300	2,41
Göttingen	59.800	41.500	16.000	13.300	5.400	136.000	273.600	2,01
Goslar	35.100	23.500	9.000	7.500	3.100	78.200	156.000	2,00
Helmstedt	16.200	15.800	6.300	5.300	2.200	45.700	99.500	2,18
Northeim	23.300	24.700	9.600	8.000	3.200	68.800	151.200	2,20
Osterode am Harz	15.100	13.400	5.200	4.300	1.800	39.800	84.600	2,13
Peine	16.600	22.700	8.900	7.500	3.100	58.600	135.300	2,31
Wolfenbüttel	20.600	20.200	8.000	6.800	2.800	58.400	127.600	2,18
Region Hannover	263.300	166.200	65.500	55.100	22.600	572.600	1.136.500	1,98
<i>Hannover Landeshauptstadt</i>	164.300	68.600	26.900	22.600	9.200	291.600	523.400	1,80
Diepholz	20.400	37.000	14.600	12.300	5.100	89.400	215.400	2,41
Hamelnd-Pyrmont	33.500	24.600	9.700	8.100	3.300	79.300	162.600	2,05
<i>ehem. Lk Hannover</i>	99.000	97.600	38.600	32.500	13.300	280.900	613.100	2,18
Hildesheim	50.900	46.500	18.200	15.200	6.200	136.900	293.200	2,14
Holz Minden	13.300	13.100	5.100	4.300	1.800	37.600	81.700	2,18
Nienburg (Weser)	14.100	21.300	8.500	7.200	3.000	54.100	127.400	2,36
Schaumburg	23.800	27.100	10.700	9.100	3.700	74.400	166.800	2,24
Celle	26.200	30.000	11.800	10.000	4.100	82.000	183.900	2,24
Cuxhaven	29.200	34.400	13.500	11.300	4.600	93.000	209.200	2,25
Harburg	34.300	39.100	15.400	12.900	5.300	106.900	239.300	2,24
Lüchow-Dannenberg	9.800	8.000	3.200	2.700	1.100	24.900	52.700	2,12
Lüneburg	30.700	26.600	10.600	9.000	3.700	80.600	171.900	2,13
Osterholz	14.500	18.700	7.300	6.200	2.500	49.200	112.300	2,28
Rotenburg (Wümme)	19.600	27.200	10.800	9.200	3.800	70.500	163.800	2,32
Soltau-Fallingb.ostel	22.600	22.400	9.000	7.700	3.200	64.800	142.500	2,20
Stade	24.800	32.600	12.800	10.700	4.400	85.200	195.300	2,29
Uelzen	17.300	15.400	6.100	5.100	2.100	46.000	98.500	2,14
Verden	18.600	21.700	8.700	7.300	3.000	59.300	133.800	2,26
Delmenhorst Stadt	14.500	11.900	4.600	3.900	1.600	36.500	76.500	2,09
Emden Stadt	10.300	8.100	3.100	2.600	1.100	25.200	52.200	2,07
Oldenburg Stadt	39.300	23.600	9.000	7.500	3.000	82.500	160.300	1,94
Osnabrück Stadt	42.100	24.200	9.300	7.700	3.100	86.400	166.400	1,93
Wilhelmshaven Stadt	26.900	11.000	4.300	3.600	1.500	47.300	84.300	1,78
Ammerland	15.900	18.200	7.400	6.300	2.600	50.400	114.100	2,26
Aurich	22.500	31.900	12.600	10.600	4.300	81.900	190.300	2,32
Cloppenburg	15.200	25.400	10.500	9.100	3.800	64.000	154.600	2,42
Emsland	29.700	51.800	21.200	18.200	7.600	128.600	311.600	2,42
Friesland	17.000	16.100	6.400	5.400	2.200	47.100	102.100	2,17
Grafschaft Bentheim	12.600	22.700	9.100	7.700	3.200	55.400	133.900	2,42
Leer	18.500	28.000	11.000	9.200	3.800	70.500	165.000	2,34
Oldenburg (Oldenburg)	15.200	20.200	8.200	6.900	2.900	53.400	123.700	2,32
Osnabrück	46.600	57.600	23.500	20.100	8.400	156.200	358.800	2,30
Vechta	13.700	21.200	8.800	7.600	3.200	54.400	130.200	2,39
Wesermarsch	16.700	14.900	5.900	5.000	2.000	44.500	95.100	2,14
Wittmund	8.800	9.200	3.700	3.200	1.300	26.300	58.400	2,22

Haushaltsentwicklung nach Haushaltsgröße von 2002 bis 2015 (Tab. 6)

Landkreis / kreisfreie Stadt	1-Personen Haushalte	2-Personen Haushalte	3-Personen Haushalte	4-Personen Haushalte	5+Personen Haushalte	insgesamt Haushalte
Index 2002 = 100						
Niedersachsen	127	118	84	88	79	112
Braunschweig Stadt	117	107	82	88	78	107
Salzgitter Stadt	116	105	75	77	70	101
Wolfsburg Stadt	122	111	83	88	79	108
Gifhorn	143	129	87	90	81	117
Göttingen	125	113	83	84	74	110
Goslar	115	107	76	80	71	103
Helmstedt	120	112	79	81	72	105
Northeim	118	110	77	80	72	103
Osterode am Harz	113	105	74	77	70	99
Peine	134	122	88	93	84	114
Wolfenbüttel	131	119	84	89	80	113
Region Hannover	123	114	85	90	81	111
<i>Hannover Landeshauptstadt</i>	116	109	86	92	82	109
Diepholz	138	124	87	91	82	114
Hamelnd-Pyrmont	117	110	80	83	74	105
<i>ehem. LK Hannover</i>	133	118	84	89	80	114
Hildesheim	123	113	82	85	76	108
Holz Minden	115	106	76	79	71	101
Nienburg (Weser)	130	120	83	86	77	110
Schaumburg	127	118	84	88	79	110
Celle	128	116	83	86	78	110
Cuxhaven	132	119	84	89	80	112
Harburg	142	124	87	93	84	119
Lüchow-Dannenberg	124	115	77	79	71	108
Lüneburg	138	127	94	100	89	122
Osterholz	142	124	86	90	82	117
Rotenburg (Wümme)	139	125	88	92	83	116
Soltau-Fallingbostel	134	122	86	90	80	115
Stade	139	122	85	89	80	115
Uelzen	125	116	83	87	78	110
Verden	137	120	83	86	78	114
Delmenhorst Stadt	124	108	75	78	70	105
Emden Stadt	126	112	79	82	73	109
Oldenburg Stadt	128	117	84	87	78	115
Osnabrück Stadt	117	108	84	87	77	107
Wilhelmshaven Stadt	113	100	71	72	64	101
Ammerland	142	127	87	92	83	119
Aurich	137	123	85	88	79	114
Cloppenburg	144	131	89	91	82	118
Emsland	143	128	85	87	77	115
Friesland	131	116	82	86	78	112
Grafschaft Bentheim	138	127	88	91	81	115
Leer	140	126	87	90	81	116
Oldenburg (Oldenburg)	146	130	89	93	84	121
Osnabrück	133	121	84	87	78	112
Vechta	146	133	92	95	85	122
Wesermarsch	125	113	78	81	73	108
Wittmund	134	120	81	85	77	113

Haushaltsanteile in Prozent nach Haushaltsgröße 2002 und 2015 (Tab. 7)

Landkreis / kreisfreie Stadt	1-P-Haushalte		2-P-Haushalte		3-P-Haushalte		4+P-Haushalte	
	2002	2015	2002	2015	2002	2015	2002	2015
Anteile in Prozent								
Niedersachsen	36	41	34	36	14	10	16	12
Braunschweig Stadt	51	56	26	26	10	8	12	10
Salzgitter Stadt	40	45	32	34	13	9	15	11
Wolfsburg Stadt	38	43	33	34	13	10	16	12
Gifhorn	23	28	41	45	16	12	20	15
Göttingen	44	50	31	31	12	9	14	10
Goslar	45	50	30	31	12	9	14	10
Helmstedt	35	41	35	37	14	10	16	12
Northeim	34	39	36	38	14	10	16	12
Osterode am Harz	38	43	34	36	13	10	15	12
Peine	28	33	39	41	15	12	18	14
Wolfenbüttel	35	41	35	36	14	10	16	12
Region Hannover	46	51	29	30	11	9	14	11
<i>Hannover Landeshauptstadt</i>	56	60	24	24	9	7	11	9
Diepholz	23	28	41	45	16	12	19	15
Hamelnd-Pyrmont	42	47	31	32	12	9	14	11
<i>ehem. LK Hannover</i>	35	41	35	36	14	10	16	12
Hildesheim	37	42	34	36	13	10	16	12
Holz Minden	35	40	35	37	14	10	16	12
Nienburg (Weser)	26	31	39	43	16	12	19	14
Schaumburg	32	37	36	39	14	11	17	13
Celle	32	37	37	39	14	11	17	13
Cuxhaven	31	37	37	39	15	11	17	13
Harburg	32	38	37	38	14	11	17	13
Lüchow-Dannenberg	39	45	32	34	13	9	16	11
Lüneburg	38	43	33	34	13	10	16	12
Osterholz	30	36	38	40	15	11	18	13
Rotenburg (Wümme)	28	33	38	41	15	12	18	14
Soltau-Fallingb.ostel	35	41	34	36	14	10	17	13
Stade	29	35	38	41	15	11	18	13
Uelzen	38	43	33	35	13	10	16	12
Verden	31	38	37	39	15	11	17	13
Delmenhorst Stadt	40	47	33	33	13	9	15	11
Emden Stadt	41	47	32	33	12	9	15	11
Oldenburg Stadt	48	53	29	29	11	8	13	9
Osnabrück Stadt	49	53	28	28	11	8	13	10
Wilhelmshaven Stadt	57	63	23	23	9	6	11	7
Ammerland	32	38	36	38	15	11	18	13
Aurich	27	33	39	42	15	11	18	14
Cloppenburg	24	29	40	44	16	12	20	15
Emsland	23	29	40	45	17	12	20	15
Friesland	36	42	34	36	14	10	16	12
Grafschaft Bentheim	23	27	41	45	16	13	20	15
Leer	26	32	40	43	16	12	18	14
Oldenburg (Oldenburg)	28	34	38	41	15	11	18	14
Osnabrück	30	35	37	40	15	11	18	14
Vechta	25	30	39	43	16	12	20	15
Wesermarsch	38	44	33	35	13	10	16	11
Wittmund	34	40	35	37	14	10	17	12

Mittlere jährliche Haushaltszuwächse nach Haushaltsgröße zwischen 2002 und 2015 (Tab. 8)

Landkreis / kreisfreie Stadt	Mittlere jährliche Haushaltszuwächse nach Größe zwischen 2002 und 2015				
	1-Personen Haushalte	2-Personen Haushalte	3-Personen Haushalte	4-Personen Haushalte	insgesamt Haushalte
Niedersachsen	28.420	17.840	-6.180	-6.840	33.240
Braunschweig Stadt	890	190	-180	-180	720
Salzgitter Stadt	260	70	-130	-150	40
Wolfsburg Stadt	380	160	-100	-100	340
Gifhorn	550	660	-110	-140	960
Göttingen	1.150	400	-210	-270	1.070
Goslar	410	120	-160	-180	180
Helmstedt	250	150	-100	-120	170
Northeim	320	190	-170	-190	140
Osterode am Harz	150	50	-110	-120	-20
Peine	430	380	-80	-80	650
Wolfenbüttel	490	290	-100	-100	580
Region Hannover	4.600	1.840	-760	-770	4.910
<i>Hannover Landeshauptstadt</i>	2.060	460	-300	-280	1.940
Diepholz	590	670	-150	-150	960
Hamelnd-Pyrmont	450	190	-150	-170	320
<i>ehem. LK Hannover</i>	2.540	1.380	-460	-490	2.970
Hildesheim	890	470	-260	-280	810
Holz Minden	150	60	-90	-110	20
Nienburg (Weser)	330	320	-110	-130	420
Schaumburg	500	370	-130	-150	590
Celle	570	380	-160	-170	610
Cuxhaven	720	510	-170	-170	880
Harburg	1.110	710	-150	-140	1.530
Lüchow-Dannenberg	180	90	-60	-70	150
Lüneburg	900	550	-50	-30	1.370
Osterholz	470	350	-80	-80	650
Rotenburg (Wümme)	580	520	-100	-110	900
Soltau-Fallingbostel	600	380	-100	-110	760
Stade	750	550	-150	-160	990
Uelzen	330	190	-80	-90	350
Verden	530	340	-120	-130	620
Delmenhorst Stadt	260	70	-90	-100	150
Emden Stadt	210	70	-50	-60	170
Oldenburg Stadt	860	300	-110	-130	930
Osnabrück Stadt	540	160	-110	-130	450
Wilhelmshaven Stadt	270	0	-100	-120	50
Ammerland	520	380	-70	-70	750
Aurich	650	570	-150	-170	900
Cloppenburg	510	600	-90	-110	910
Emsland	970	1.100	-250	-320	1.500
Friesland	410	200	-90	-90	430
Grafschaft Bentheim	370	460	-80	-100	660
Leer	570	550	-110	-120	890
Oldenburg (Oldenburg)	540	460	-70	-70	860
Osnabrück	1.190	930	-290	-350	1.480
Vechta	480	540	-50	-60	910
Wesermarsch	330	150	-100	-110	270
Wittmund	230	140	-50	-60	260

Weitere Broschüren zur Wohnungsmarktbeobachtung

Bisher von der LTS veröffentlichte Themenhefte

in der Schriftenreihe „Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen“

- Heft 1 [Wohnungsmarktbeobachtung 1997](#)
- Heft 2 [Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010](#) (Bearbeitung: 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](#)

in der Schriftenreihe „Berichte zum Wohnbauland in Niedersachsen“

- Heft 1 [Wohnbaulandpotenziale regional erfasst 2002](#) (Bearbeitung: ies)
- Heft 2 [Wohnbaulandpotenziale regional erfasst 2004](#) (Bearbeitung: ies)

Die vorangegangenen Wohnbauland-Umfragen 1992, 1994, 1996, 1998 und 2000 wurden sämtlich durch das ies bearbeitet und von der Niedersächsischen Landesregierung herausgegeben. Informationen unter www.ies.uni-hannover.de.

Sonderberichte

- [Wohnungsmarktbarometer 2001](#)
- [Wohnungsmarktbarometer 2002](#)
- [Wohnungsmarktbarometer 2003](#)
- [Wohnungsmarktbarometer 2004](#)
- [Wohnungsmarktbarometer 2005](#)

Die Themenhefte sind bei der LTS zu beziehen. Die jeweils aktuellen Hefte der Reihe „Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen“ kosten 15 EUR. Ältere Hefte, die „Berichte zum Wohnbauland in Niedersachsen“ und die „Wohnungsmarktbarometer“ sind sämtlich kostenlos und können im Internet als PDF-Datei heruntergeladen werden.

Telefon: 0511. 361 – 5981, Fax: 0511. 361 – 985981, wom@lts-nds.de, www.lts-nds.de

Niedersächsische Landestreuhandstelle

Schiffgraben 30, 30175 Hannover, Postfach 3707, 30037 Hannover

Fax: 0511.361-57 06, info@lts-nds.de

Call-Center: 0511.361-55 00