



Niedersächsische
LANDESTREUHANDSTELLE

Wohnungsmärkte regional analysiert 2005



Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen Heft 15

Herausgeber

Niedersächsische Landestreuhandstelle (LTS)
Norddeutsche Landesbank Girozentrale

Bearbeitung/Text

Achim Däbert

0511.361-5838, achim.daebert@lts-nds.de

Claudia Haake

0511.361-5754, claudia.haake@lts-nds.de

Christine Kastning

0511.361-5758, christine.kastning@lts-nds.de

Robert Koschitzki

0511.361-5981, robert.koschitzki@lts-nds.de

Koordination des Wohnungsmarktbeobachtungssystems

Ulrike Fritsche

Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit (MS)

Hannover, Oktober 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; Text: LTS

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



Niedersächsische
LANDESTREUHANDSTELLE

Wohnungsmärkte regional analysiert 2005



Dr. Ursula von der Leyen

VORWORT

Niedersachsen verfügt über einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt: Jedem Einwohner des Landes steht heute mit durchschnittlich 44 Quadratmetern so viel Wohnfläche zur Verfügung wie nie zuvor. Auch die Preissituation ist derzeit weitgehend entspannt. Diese gute Wohnungsversorgung ist das Ergebnis kontinuierlicher Bemühungen von Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik, auf das alle, die daran mitgewirkt haben, stolz sein können. Damit scheint nach heutigem Ermessen für die künftige, in den nächsten 15 Jahren entstehende Nachfrage auf den Wohnungsmärkten gesorgt.

Unsere Gesellschaft befindet sich in einem demographischen Wandel, der mittelfristig Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte haben wird. Deshalb ist eine regelmäßige Wohnungsmarktbeobachtung außerordentlich wichtig. Sie ermöglicht es der Wohnungswirtschaft, sich auf regional veränderte Wohnbedürfnisse einzustellen. Beispiele dafür sind die von der LTS registrierte steigende Nachfrage nach kleineren Wohnungen oder die sich nicht verringernde Zahl von Menschen, die sich nur schwer aus eigener Kraft angemessen am Wohnungsmarkt versorgen können. Diese Entwicklungen gilt es aufmerksam zu beobachten.

Erstmalig seit Aufnahme der kontinuierlichen Wohnungsmarktanalyse ziehen in Niedersachsen die Bodenpreise langsamer an. Ist dies ein Anzeichen für eine rückläufige Flächennachfrage? Wie sind die in einigen Mietwohnungsteilmärkten festgestellten leichten Tendenzen einer Wiederanspannung zu bewerten? Zeigt sich hier vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung etwa ein Trend zurück vom Land in die Stadt? Und welche Wohnungstypen werden in Zukunft in welcher Umgebung gefragt sein? Allen diesen Fragen wird die Wohnungsmarktbeobachtung in der nächsten Zeit verstärkt nachgehen müssen.

Der vorliegende Schwerpunktbericht über Wohnungsmarktpreise in Niedersachsen soll zu mehr Transparenz auf den Wohnungsmärkten beitragen. Ein gut funktionierender Wohnungsmarkt setzt voraus, dass alle gleichermaßen Zugang zu Informationen darüber haben, welche Wohnungen in welcher Region zu welchem Preis angeboten, vorgehalten oder nachgefragt werden. Dies erleichtert nicht zuletzt auch Entscheidungsprozesse der Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik.

Ursula v. der Leyen

Dr. Ursula von der Leyen

Niedersächsische Ministerin für Soziales, Frauen,
Familie und Gesundheit

INHALT

ZUSAMMENFASSUNG: Die Wohnungsmarktsituation in Niedersachsen	10
SCHWERPUNKT: Preise und Mieten der niedersächsischen Wohnungsmärkte – Markttransparenz lässt sich steigern	14
Das Wohnungsangebot in den niedersächsischen Regionen	32
2.1 Entwicklung der Baulandmärkte und Immobilienpreise	32
2.2 Bautätigkeit	41
2.3 Normativer Wohnungssollbestand versus tatsächlicher Wohnungsbestand	45
2.4 Tendenzen der Wohnungsbauaktivitäten	50
Die Wohnungsnachfrage in den niedersächsischen Regionen	52
3.1 Bevölkerungsentwicklung	52
3.2 Haushaltsentwicklung	59
3.3 Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung	61
3.4 Wirtschaftliche Dynamik	65
3.5 Wohnungsnachfragepotenziale im Überblick	68
Anhang	71
Tabellen	72
Verweise	79
Glossar	80

Ausgewählte Indikatoren des niedersächsischen Wohnungsmarktes

	2004	Veränderung zum Vorjahr	Aussicht für 2005 / 2006
Rahmenbedingungen für das Wohnungsangebot			
Preisindex für Bauleistungen (2000 = 100)	99,8	0,6	unverändert
Preis für baureifes Land	65 EUR	4,6 %	leicht steigend
Preis für Einfamilienhäuser	144.000 EUR	-1,4 %	leicht sinkend
Hypothekarzinsen (5 Jahre fest)	4,13 %	-0,19 %-Punkte	unverändert
Hypothekarzinsen (10 Jahre fest)	4,80 %	-0,18 %-Punkte	unverändert
Wohnungsangebot			
Wohnungsbestand (Wohnungen insgesamt)	3.699.832	0,9 %	leicht steigend
davon zweckgebunden	97.474	-6,3 %	sinkend
Baufertigstellungen	31.676	-3,3 %	leicht sinkend
je 1.000 Einwohner	4,0	-0,1	leicht sinkend
Baugenehmigungen	28.415	-18,9 %	unverändert
je 1.000 Einwohner	3,6	-0,8	unverändert
Wohnfläche je Wohnung	94,3 qm	0,3 qm	leicht steigend
Wohnfläche je Einwohner	43,8 qm	0,5 qm	leicht steigend
Wohnungsbedarf und -nachfrage			
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)	8.000.909	0,1 %	leicht steigend
Zahl der Haushalte (Mikrozensus)	3.764.300	0,9 %	leicht steigend
Haushaltsgröße (Mikrozensus)	2,13	-0,03	leicht sinkend
Haushaltskaufkraft	36.586 EUR	1,6 %	leicht steigend
Sozialindikator	6,7 %	0,3 %-Punkte	steigend
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	2.340.735	-1,5 %	leicht sinkend
Arbeitslosenquote	10,6 %	-0,1 %-Punkte	unverändert
Marktanzeiger			
WOHNUNGSMARKTBAROMETER			
Wohnungsmarktlage	entspannt	unverändert	leichte Anspannung
Nettokaltmiete insgesamt	4,80 EUR	4,3 %	steigend
Wiedervermietung / Fertigstellung bis 1948	4,10 EUR	5,1 %	steigend
Wiedervermietung / Fertigstellung nach 1948	4,70 EUR	4,4 %	steigend
Neubau / Erstvermietung	5,50 EUR	1,9 %	leicht steigend
Marktbedingter Leerstand	2,5 %	0,1 %-Punkte ¹	unverändert
Mieterfluktuation	12,2 %	-1,1 %-Punkte	unverändert
Investitionsbereitschaft insgesamt	niedrig	unverändert	unverändert
für neue Mietwohnungen	sehr niedrig – niedrig	unverändert	leicht sinkend
für neue Eigentumsmaßnahmen	niedrig	niedriger	unverändert
für bestehende Mietwohnungen	mittel	unverändert	unverändert
für bestehendes selbst genutztes Wohneigentum	mittel	unverändert	unverändert
AMTLICHE STATISTIK			
Preisindex Nettomieten (2000 = 100)	105,9	1,7 %	steigend

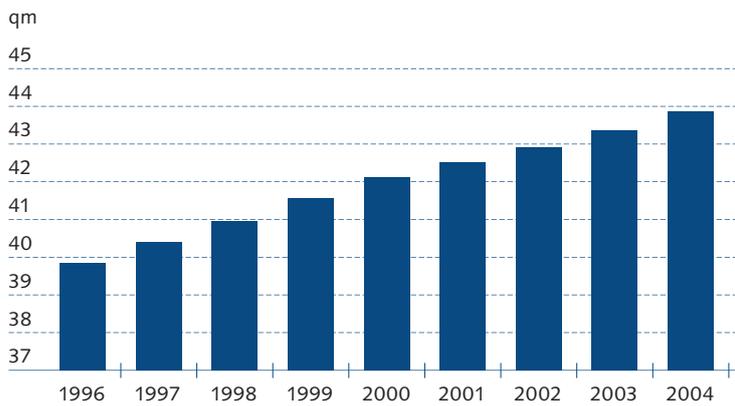
DIE WOHNUNGSMARKTSITUATION IN NIEDERSACHSEN

Die Wohnungsmärkte ziehen an – Neubau noch schwach

Die niedersächsischen Wohnungsmärkte zeigen ausgehend von der Situation eines Nachfragermarktes Anzeichen einer leichten Wiederanspannung. Nachdem im vergangenen Jahr die Marktindikatoren noch keine eindeutige Richtung vorgaben, aber schon erste Anzeichen vorhanden waren, kann dieses Jahr festgestellt werden: Die Zeit der anhaltenden Angebotsüberschüsse ist erst einmal vorbei. In der nahen Zukunft sind weitgehend ausgeglichene Wohnungsmärkte zu erwarten. Anbieter und Nachfrager auf den Wohnungsmärkten werden gleichermaßen zufrieden gestellt. Allerdings bleiben regionale Ungleichheiten erhalten. Es ist keine Bewegung in Richtung ausgeglichener regionaler Entwicklungen auszumachen. Das langsame Umschwenken der Marktlage bedeutet für die Wohnungswirtschaft: In einigen Regionen wird die Geschäftslage wieder besser. An diesem Prozess haben die Wohnungsunternehmen kräftig mitgewirkt. Die beträchtlichen Modernisierungsaufwendungen, Bestandsverkäufe und die Veränderung der Wohnqualitäten zeigen Wirkung. Diese Entwicklungen geschehen vor dem Hintergrund eines nie da gewesenen Niveaus der Wohnungsversorgung in Niedersachsen. Mittlerweile steht jedem Einwohner durchschnittlich fast 44 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung.

Das Wohnungsmarktbarometer der LTS ergab folgende Lage an den niedersächsischen Wohnungsmärkten: Die befragten regionalen Wohnungsmarkexperten beobachteten erstmals seit vier Jahren steigende Mieten. Die durchschnittliche Leerstandsquote stagnierte und deutlich weniger Mieter wechselten im Jahr 2004 die Wohnung. Dies alles sind Anzeichen für die These der wieder anziehenden Wohnungsmärkte. Gleichzeitig wurden jedoch noch Angebotsüberhänge in einzelnen Teilmärkten festgestellt. Nach Ansicht der Experten war in allen Marktsegmenten, ausgenommen der Markt für Eigentum, eine Bewegung in Richtung Marktgleichgewicht zu beobachten. Erstmals seit dem Boom der Eigenheimnachfrage Mitte der 90er Jahre wurde diese Aussage so eindeutig getroffen.²

Wohnfläche je Einwohner 1996 – 2004 (Abb. 1)



Datenbasis: NLS

Wohnungsmarktlage 1998 – 2004 (Abb. 2)

Durchschnitt der Experteneinschätzungen

sehr angespannt

angespannt

ausgewogen

entspannt

sehr entspannt

1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005

- Mietwohnraum Nettokaltmiete < 3,50 EUR
- Mietwohnraum Nettokaltmiete 3,50 – 4,50 EUR
- Mietwohnraum Nettokaltmiete 4,50 – 5,50 EUR
- Mietwohnraum Nettokaltmiete > 5,50 EUR
- Mietwohnraum gefördert
- Eigentum

Datenbasis: LTS Wohnungsmarktbarometer 2005

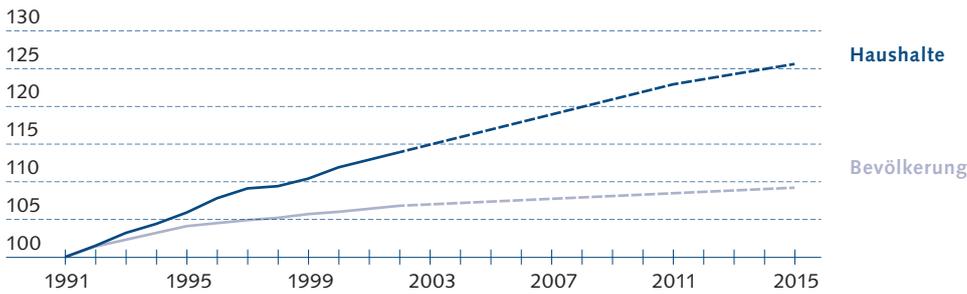
Die Nettokaltmieten nahmen in allen Siedlungsstrukturtypen Niedersachsens zu. Am stärksten stiegen die Wohnungsmieten im Umland der großen Städte. Im Vergleich zum Jahr 2003 mussten die Mieter gut vier Prozent mehr für das Wohnen ausgeben. Damit gleicht sich das Mietniveau zwischen Stadt und Umland immer mehr an. Es bleibt abzuwarten, ob damit auch wieder die Neigung der Wohnungswirtschaft zunimmt, in den Neubau zu investieren.

Bestandsmaßnahmen haben weiter Konjunktur. Nicht vom ersten Platz der Sanierungsliste zu verdrängen sind die Sanitärmaßnahmen, gefolgt von Investitionen in Fliesen und Bodenbeläge, Malerarbeiten sowie die Erneuerung von Heizungen und Elektrik. Im Jahr 2004 wurden je Wohnung 1.400 EUR für Modernisierung und Instandsetzung ausgegeben. Die Wohnungsunternehmen mit einem mittelgroßen Wohnungsbestand investierten sogar durchschnittlich 1.600 EUR je Wohnung. Umgerechnet auf den gesamten Mietwohnungsbestand ergibt sich für Niedersachsen ein Investitionsvolumen in Höhe von mehr als vier Mrd. EUR, das der Bauwirtschaft in den Jahren 2005/06 insgesamt zugute kommt.

Der marktbedingte Leerstand von Mietwohnungen stagnierte in Niedersachsen bei etwa 2,5 %.³ Nur in den ländlichen, peripheren Räumen war ein Rückgang des Leerstandes zu beobachten.

Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten (Abb. 3)

Index: 1991 = 100



Datenbasis: NLS, ies

Bevölkerungs- und Haushaltszahlen wachsen weiter

Der stetige Bevölkerungszuwachs in Niedersachsen, an den sich alle Marktteilnehmer in der Vergangenheit gewöhnt haben, wird immer kleiner. Im Jahr 2004 betrug das Bevölkerungsurplus nur noch knapp 7.500 Personen. Damit wurde erstmals die Marke von acht Millionen Einwohnern überschritten. Einerseits geht die Zahl der Nettozuwanderungen spürbar zurück. Andererseits bleibt die natürliche Bevölkerungsentwicklung durch den Überschuss der Sterbefälle über die Geburten deutlich negativ. Für die Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte ist allerdings zu beachten, dass sich hinter den relativ geringen Nettoströmen deutlich höhere Bruttoströme verbergen.

Dem Bevölkerungszuwachs von nur noch 0,1 % im Jahr 2004 stand eine Zunahme der Haushaltszahlen von 1,0 % oder 34.200 Haushalten gegenüber. Damit stieg der Wohnungsbedarf weiter an. Ein Teil des Bedarfs wurde aus dem Bestand gedeckt. Der andere Teil fragte die im Jahr 2004 knapp 31.700 neu gebauten Wohnungen nach. Davon entstanden nur noch 5.000 Wohneinheiten als Geschosswohnungen, der überwiegende Teil waren Wohnungen in Einfamilienhäusern.

Der aktuellen Wohnungsprognose des Instituts für Entwicklungsplanung und Strukturforschung (ies)⁴ zufolge wird bis 2015 eine Nachfrage nach 370.000 zusätzlichen Wohnungen in Niedersachsen am Markt wirksam werden. Grund dafür ist die anhaltende Verkleinerung der Haushalte aufgrund gesellschaftlicher und demographischer Veränderungen. Bis zum Jahr 2015 wird der Anteil der über 45-Jährigen an der Gesamtbevölkerung in Niedersachsen von 42 auf 51 % ansteigen. Gleichzeitig wird es immer weniger jüngere und größere (Familien-) Haushalte geben, die in dem bisher gewohnten Ausmaß Eigenheime nachfragen.

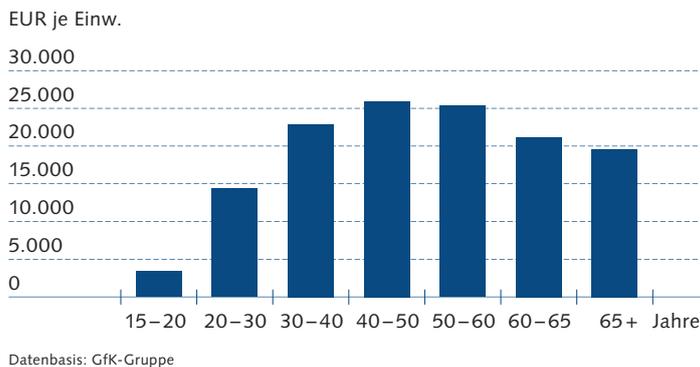
Wohnkaufkraft wächst nur langsam

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen folgten der zurückhaltenden wirtschaftlichen Konjunktur. Die Haushaltskaufkraft nahm leicht zu. Jedoch führte die mit 10,6 % stagnierende Arbeitslosenquote, verbunden mit einem Rückgang der Beschäftigtenzahlen um 1,5 %, zu einem weiteren Anstieg des Sozialindikators. 6,7 % der Bevölkerung waren 2004 auf Leistungen aus Arbeitslosen- und Sozialhilfe sowie aus Asylbewerberunterstützung angewiesen. Die Arbeitsmarktaussichten werden von den durch die LTS befragten Experten vor Ort sehr zurückhaltend beurteilt. Dabei sind die Menschen je nach Wohnort ganz unterschiedlich betroffen. Die Wohnkaufkraft ist nicht nur regional sehr unterschiedlich verteilt, sondern auch nach Alter der Menschen in Niedersachsen. Im Alter von 20–30 Jahren steht nur wenig Kaufkraft zur Verfügung, um das Alter zur Eigentumbildung wirksam zu senken. Nur eine kräftige Verschiebung des Eigentumbildungsverhaltens könnte jedoch den drohenden Rückgang der Eigenheimnachfrage kompensieren.

Unsichere Rahmenbedingungen behindern den Wohnungsneubau

Der im Jahr 2004 kurzfristig ausgelöste Nachfrageschub nach Eigenheimen aufgrund der Diskussion um die Abschaffung der Eigenheimzulage führte zu leicht steigenden Neubauzahlen in diesem Bereich. Der weitere Rückgang beim Bau von Zwei- und Mehrfamilienhäusern sorgte jedoch insgesamt für ein weiteres Absinken der Wohnungsbautätigkeit in Niedersachsen. Ausgehend von der schwachen Bautätigkeit im vergangenen Jahr, verbunden mit einem regelrechten Einbruch bei den Genehmigungszahlen, muss für das Jahr 2005, spätestens jedoch für 2006 ein erheblicher

Kaufkraft je Einwohner 2005 nach Altersgruppen in Niedersachsen (Abb. 4)



Rückgang der Wohnungsbautätigkeit erwartet werden. Ein wichtiger Bestandteil der Baukonjunktur – der Eigenheimbau – beginnt weg zu brechen.

Das LTS Wohnungsmarktbarometer zeigt, dass die befragten Marktteilnehmer weniger in neue Wohnungen als vielmehr in den Wohnungsbestand investieren wollen. Dieser Trend setzt sich in den kommenden Jahren fort. Die Werterhaltung bzw. -steigerung bestehender Wohneinheiten wird zunehmend wichtiger. Nur veränderte Rahmenbedingungen können dazu beitragen, dass die Eigentümerquote in Deutschland deutlich erhöht wird. Angesichts der Tatsache, dass die geburtenstarken Jahrgänge ihre Familiengründungsphase abgeschlossen und ihre Wohnwünsche weitgehend befriedigt haben, ist die Erhöhung der Eigentümerquote jedoch schwierig. Eine wesentlich bessere Kaufkraftposition durch eine merkliche Senkung der Arbeitslosenquoten und der Steuerbelastung könnte zu einer entsprechenden Dynamik des Nachfrageverhaltens führen.

Neubau und Bestandsmodernisierung bei gleichzeitigem Erhalt preiswerter Wohnungen

Mit der Altersstruktur ändert sich allerdings nicht nur der Umfang der Wohnungsnachfrage, sondern auch die Art der Nachfrage. Ältere Menschen fragen kleinere, altengerechte Wohnungen nach. Gefragt sind neue Wohnformen wie „Senioren-Wohngemeinschaften“ oder „betreutes Wohnen“. ⁵ Veränderungen im Nachfrageverhalten ergeben sich auch durch gesellschaftliche Veränderungen. Wohnungen und Wohnungsgrundrisse müssen zunehmend „flexibler“ gestaltbar sein, um beispielsweise auch das Pflegen und Betreuen zu Hause zu ermöglichen. Neue Wohnformen werden immer mehr im Bestand nachgefragt, da in vielen

Fällen der Wunsch besteht, im Quartier wohnen zu bleiben. Die Errichtung neuer Wohnungen und die großen Anstrengungen bei der Modernisierung des Bestandes bei gleichzeitigem Abschmelzen des sozial gebundenen Wohnungsbestandes gefährden den Bestand preiswerter Wohnungen.

Die Herausforderung für Wohnungswirtschaft und Politik besteht nicht nur darin, dass sich die erwarteten Wohnungsbedarfe ungleich auf die Landkreise und kreisfreien Städte verteilen. Auch zwischen Bestandsumbau und Neubau muss sorgfältig abgewogen werden. Daneben müssen Mechanismen greifen, die den Bestand preiswerter Wohnungen sichern. Nur so kann sozialen Schiefen vorgebeugt werden. Das weitgehend konfliktfreie Nebeneinander von Kulturen und Funktionen ist die wichtigste Errungenschaft niedersächsischer Städte und Gemeinden und muss gesichert werden. Die Förderung von Information, Transparenz, Kommunikation und Austausch über zukünftige Stadtentwicklung stellt für alle Marktteilnehmer die größte Herausforderung dar. Damit ergeben sich vor Ort jeweils vollkommen unterschiedliche Ausgangsbedingungen. „Alternde“ Regionen mit ungünstigen Arbeitsmarktperspektiven müssen sich darauf einstellen, neben vereinzelten Neubauvorhaben vor allem den aktuellen Wohnungsbestand marktgerecht zu erhalten – aber auch leer werdende Wohnungen zu verwalten. Bezogen auf den Arbeitsmarkt attraktive Landkreise und Städte mit entsprechendem Zuzugspotenzial können sich zusätzlich zur Erhaltung der Wohnungsbestände auch weiterhin auf die Ausweisung von neuem Wohnbauland und die Errichtung neuer Wohneinheiten einstellen.

PREISE UND MIETEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN WOHNUNGSMÄRKTE – MARKTTRANSPARENZ LÄSST SICH STEIGERN

Markttransparenz hinsichtlich der Preise für Wohnimmobilien ist eine wichtige Voraussetzung für das Funktionieren der Wohnungsmärkte. Preisinformationen sind ein grundlegender Indikator für die Beurteilung des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage an den Wohnungsmärkten. Die Feststellung angespannter oder entspannter auch regionaler Marktlagen ist u. a. auf die Verfügbarkeit von Informationen zu Preisen am Wohnungsmarkt angewiesen und kann neben anderen Indikatoren den Hintergrund für die Beurteilung von wohnungspolitischen Bedarfslagen bilden.

Der öffentlichen Hand, Wohnungsunternehmen und privaten Haushalten stehen unterschiedlichste Informationen zu Marktpreisen in Niedersachsen zur Verfügung. Wir greifen dieses Thema auf und geben einen Überblick über Quellen von Wohnungsmarktpreisen in Niedersachsen. Gleichzeitig zeigen wir ihre Nutzbarkeit bzw. regionale Vergleichbarkeit. Dabei geht es um Mietpreise und um Preise für Wohnimmobilien (Häuser und Grundstücke, Eigentumswohnungen). Wohnungsmarktexperten des Oberen Gutachterausschusses in Niedersachsen, des Immobilienverbandes Deutschland e. V. (IVD) und des Mietervereins Hannover wurden hierzu von uns befragt. Als Ergebnis unserer Betrachtungen zeigen wir Ansatzpunkte zur Erhöhung der Markttransparenz auf.

1. Mietspiegel und Mietdatenbanken

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) gibt Vermietern einen Rahmen für die Erhöhung von Wohnungsmieten (§§ 558 bis 560) vor. Gleichermaßen erhalten Mieter durch die BGB-Regelungen Hilfestellung bei der Einschätzung zulässiger Mietanpassungen. Obergrenze für zulässige Mieterhöhungen ist hiernach die so genannte ortsübliche Vergleichsmiete. Darüber hinaus muss die Miete vor einer Erhöhung seit mindestens 15 Monaten unverändert gewesen sein. Innerhalb von drei Jahren darf die Mieterhöhung nicht mehr als 20 % betragen. Nach § 558 Absatz 2 BGB wird die ortsübliche Vergleichsmiete „... gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, ..., geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.“ Nicht einbezogen sind Erhöhungen von Betriebskosten, sofern im Mietvertrag die Umlage einer Betriebskostenpauschale auf die Mieter vereinbart ist.

Zur Begründung einer Mieterhöhung unter Einhaltung des Maßstabes der ortsüblichen Vergleichsmiete können Vermieter Bezug nehmen auf

- einen Mietspiegel,
- eine Auskunft aus einer Mietdatenbank,
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder
- entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen. Hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.

Mietpreisbildende Faktoren (Abb. 5)

Mietpreisbildende Faktoren	Mögliche Merkmale
Art	Struktur des Hauses bzw. der Wohnung, z. B. Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus, Apartment oder Mehrzimmerwohnung.
Größe	Quadratmeter Wohnfläche.
Ausstattung	Einrichtungen bzw. Ausstattungen, die dem Mieter ohne besonderes Entgelt dauerhaft zur Verfügung stehen, z. B. Bad, Heizung, Bodenbeläge, Keller- / Speicherräume.
Beschaffenheit	Bauweise und baulicher sowie energetischer Zustand des Gebäudes. Der Gebäudezustand wird häufig am Baualter festgemacht. Bei sanierten Altbauwohnungen ist eine adäquate Einstufung erforderlich.
Lage	Häufig wird eine Unterteilung vorgenommen in gute, mittlere und weniger gute Lagen. Bei der Abgrenzung spielen z. B. Aspekte wie umliegender Gebäudebestand, Anbindung an Verkehrsinfrastruktur, Naherholung, Vorhandensein öffentlicher Einrichtungen, Lärmbelästigung (reine Wohnlage oder gewerbenaher Wohnort) eine Rolle.

Quelle: BMVBW

Mietspiegel sind Übersichten über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit sie von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden sind. Im Abstand von zwei Jahren sollen Mietspiegel gemäß BGB der Marktentwicklung angepasst werden, eine Pflicht hierzu besteht jedoch nicht. Bei diesen einfachen Mietspiegeln gibt es keine gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich

- der benötigten Daten,
- der Auswertungsmethode,
- der Dokumentation der methodischen Herangehensweise
- und der Art der Veröffentlichung.

Daneben sieht das BGB qualifizierte Mietspiegel vor. Sie werden nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und müssen auf repräsentativen Daten beruhen. Ein qualifizierter Mietspiegel kann zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden, wenn das Instrument von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt wurde. Im Abstand von zwei Jahren muss ein qualifizierter Mietspiegel der aktuellen Marktentwicklung angepasst werden. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

Für beide Mietspiegeltypen gilt⁶:

- Zum jeweiligen Stichtag des Mietspiegels werden Wohnungen erfasst, bei denen die Miete in den letzten 4 Jahren ausgehend von diesem Stichtag geändert wurde (geänderte Bestandsmieten) oder bei denen die Miete in dem 4-Jahreszeitraum neu vereinbart wurde (Neuvertragsmieten).

- Geförderter Wohnraum gemäß II. Wohnungsbau-gesetz (WoBauG), bei dem die Miethöhe unmittelbar festgelegt wurde, findet keine Berücksichtigung. Ebenso bleiben Wohnungen mit fixierten Mietobergrenzen in Sanierungsgebieten oder Milieuschutzgebieten unbeachtet.
- Den Kommunen bieten sich durch die eingeschränkten gesetzlichen Vorgaben Gestaltungsspielräume bei der Erstellung von Mietspiegeln. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) gibt jedoch Empfehlungen zu einem sinnvollen Aufbau und methodischen Herangehensweisen.
- Der Mietbegriff ist gesetzlich nicht geregelt. Empfohlen wird jedoch, die Nettokaltmiete oder Grundmiete (Miete ohne kalte Betriebskosten und Heizkosten) anzuwenden.

Das BGB definiert abschließend die mietpreisbildenden Faktoren, die bei der Ableitung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen werden können. Dies sind Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einer Wohnung (vgl. Abb. 5).

Bundesweit gibt es in rund 500 Gemeinden einen Mietspiegel.⁷ 457 Gemeinden mit Mietspiegeln haben 10.000 und mehr Einwohner. Größere Kommunen verfügen eher über Mietspiegel als kleinere. Von 106 Gemeinden mit 50.000 bis 100.000 Einwohnern arbeiten 76 mit einem Mietspiegel. Bei den Kommunen mit 100.000 bis 500.000 Einwohnern sind es 62 von 82. Zehn von zwölf Städten, die mehr als 500.000 Einwohner haben, haben einen Mietspiegel.⁸

Schwerpunkt: Markttransparenz

Beispiel: Mietspiegel Osnabrück

Die Stadt Osnabrück gibt einen einfachen Mietspiegel heraus, der unter Beteiligung der Vereine Haus und Grund Osnabrück, Mieterverein für Osnabrück und Umgebung e. V. sowie Ring Deutscher Makler – Bezirksverband Weser-Ems-Süd e. V. erstellt wird. Aktuell liegt der Mietpreisspiegel 2005 vor, der auf der Grundlage der amtlichen Wohngeldstatistik der Jahre 2001 bis 2004 und aus Daten dieser Kooperationspartner der Stadt Osnabrück erstellt wurde.

Wesentliche Eckpunkte, die die Stadt Osnabrück für den Mietpreisspiegel setzt, sind unter anderem:

- Lagebewertungen bleiben unberücksichtigt.
- Die Miete wird definiert als monatliche, durchschnittliche Nettomiete je qm (ohne Kosten für kleinere Instandhaltungsmaßnahmen, Schönheitsreparaturen und Betriebskosten).
- Für besondere Ausstattungen von Wohnungen (z. B. separates WC, besondere Isolierungen, Einbauten wie Küchen) werden Zuschläge empfohlen.
- Für Ausstattungsmängel (z. B. fehlende Warmwasserversorgung, kein Kellerraum) werden Abschläge nahe gelegt.

Der Osnabrücker Mietspiegel unterscheidet 7 Baualterklassen und 5 Wohnungsgrößen (vgl. Abb. 6). Erwartungsgemäß müssen für die kleinsten Wohnungen, die zuletzt fertig gestellt wurden, die höchsten Quadratmetermieten bezahlt werden.

Internet: www.osnabrueck.de

Beispiel: qualifizierter Mietspiegel Braunschweig

Die Stadt Braunschweig veröffentlicht einen qualifizierten, nach wissenschaftlichen Methoden erstellten Mietspiegel, zuletzt bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Braunschweig vom 15. Juli 2005.

Grundlage für den Mietspiegel sind Daten, die Anfang 2005 bei rund 900 Haushalten erhoben wurden und sich auf eine repräsentative Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen in Braunschweig beziehen. Die Erstellung des Mietspiegels erfolgte in Zusammenarbeit der Stadt Braunschweig mit dem Mieterverein Braunschweig und Umgebung e. V., dem Verein HAUS+GRUND Verein der Haus- Wohnungs- und Grundeigentümer Braunschweig e. V., der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Braunschweig–Salzgitter–Wolfenbüttel sowie einem wissenschaftlichen Institut.

Wesentliche Eckpunkte des Mietspiegels der Stadt Braunschweig sind:

- Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Wohnungen.
- Verschiedene Wohnungstypen fallen aus dem Anwendungsbereich des Mietspiegels heraus, u. a. größtenteils gewerblich genutzter Wohnraum, Wohnraum in Studenten- und anderen Wohnheimen, Untermietverhältnisse, möblierter Wohnraum, Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser.
- Beim Mietbegriff wird von der Nettokaltmiete pro qm Wohnfläche ausgegangen.

Mietpreisspiegel 2005 für die Stadt Osnabrück Nettomonatsmiete in (EUR) (Abb. 6)

Wohnungsgröße in qm	Fertigstellung der Wohnräume						
	bis 31.12.1948	1949–1965	1966–1971	1972–1979*	1980–1989*	1990–1999*	ab 2000*
bis 40	6,14	6,31	6,58	6,68	6,92	7,62	7,80
über 40–60	4,95	5,27	5,36	5,77	6,18	7,00	7,20
über 60–80	4,57	4,93	5,12	5,48	5,83	6,58	6,80
über 80–100	4,37	4,63	4,83	5,18	5,48	6,48	6,65
über 100	4,15	4,30	4,52	4,77	5,20	6,10	6,30

Ausstattung: Wohnungen mit Sammelheizungen und mit Bad oder Duschräum, *einschließlich Isolierverglasung

Quelle: Mietpreisspiegel 2005 der Stadt Osnabrück

Auszug aus dem Mietspiegel Braunschweig, mtl. Basis-Nettomiete (EUR) in Abhängigkeit von Wohnfläche und Baualter (Abb. 7)

Wohnfläche in qm	Baujahr				
	bis 1920	1921–1948	1949–1960	...	ab 1990
30	5,59	5,40	5,41	...	6,60
bis 32	5,47	5,29	5,30	...	6,46
bis 34	5,36	5,19	5,19	...	6,34
bis 36	5,28	5,11	5,12	...	6,24
...
bis 110	4,87	4,70	4,71	...	5,77
bis 120	4,86	4,69	4,70	...	5,76
bis 130	4,85	4,68	4,69	...	5,76

Quelle: Stadt Braunschweig: Mietspiegel von Braunschweig 2005, Amtsblatt für die Stadt Braunschweig, 32. Jahrgang, Nr. 8, 15. Juli 2005

Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete erfolgt über eine Tabelle von Basis-Nettomieten (vgl. Abb. 7), auf die Zu- und Abschläge nach mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmalen anzuwenden sind. Die quadratmeterbezogenen Ergebnisse sind auf die Wohnfläche der jeweiligen Wohnung umzurechnen, um die durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete zu erhalten. Als ortsüblich ist nach dem Mietspiegel der Stadt Braunschweig eine Miete anzusehen, wenn sie in dem Spektrum liegt, in dem sich zwei Drittel der Mieten der betreffenden Wohnungsklasse befinden. Hiernach kann die ortsübliche Vergleichsmiete in Braunschweig um bis zu 13 Prozent nach oben oder unten von der errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete abweichen.

Die Übersicht der Basis-Nettomieten unterscheidet 7 Baualtersklassen. Die Wohnungsgröße wird in 24 Stufen zwischen 30 und 130 qm abgebildet. Auch in Braunschweig sind die kleinsten und neuesten Wohnungen am teuersten.

Internet: www.braunschweig.de

Schwerpunkt: Markttransparenz

Beispiel: F + B Mietspiegelindex 2004

Das Beratungsunternehmen Beratung für Wohnen Immobilien und Umwelt GmbH (F + B GmbH) gibt seit mehreren Jahren einen Mietspiegelindex heraus. Hierbei handelt es sich um eine Auswertung von Mietspiegeln, die unterschiedliche Vergleiche örtlicher Durchschnittsmieten erlaubt.⁹

Für die Auswertung wurden durch die F + B GmbH Kommunen mit mindestens 20.000 Einwohnern herangezogen, sofern sie über einen Mietspiegel ab dem Jahr 2000 verfügen. Dies sind 291 Orte von 457 Gemeinden. Mit dem Ziel, die Vergleichbarkeit der Mietspiegel herzustellen, hat die F + B GmbH ein so genanntes Teilmarktraster definiert, nach dem sie Wohnungen für den Mietspiegelindex auswählt (vgl. Abb. 8).

Der hiernach abgegrenzte Wohnungstyp macht den wesentlichen Teil des Mietwohnungsmarktes aus. Verwendung findet die Nettokaltmiete pro Quadratmeter und Jahr. Aus den betrachteten Baujahren ergeben sich in Kombination mit weiteren Merkmalen (Wohnfläche usw.) sieben Referenzwohnungstypen. Im Ergebnis arbeitet die F + B GmbH mit einer „gewichteten Durchschnittsmiete, die um die Effekte unterschiedlicher Erhebungszeitpunkte und Wohnungsbestandsstrukturen bereinigt ist“.

Die Methodik ermöglicht den Vergleich einzelner Orte mit dem Durchschnitt genauso wie den Vergleich von Orten / Regionen untereinander – Rangfolgen können erstellt werden. Über diese Gesamtbetrachtung hinaus nimmt die F + B GmbH Indexberechnungen in den verschiedenen Teilmärkten nach Baualter vor. Auf Grundlage der Auswertungen der Vorjahre werden Aussagen zur Mietentwicklung im Zeitverlauf getroffen.

Die Auswertungen der F + B GmbH bieten Unterstützung bei der Einschätzung des Mietniveaus und der Marktlage im interkommunalen, regionalen und zeitlichen Vergleich. Aus Niedersachsen finden allerdings nur neun Kommunen Eingang in die Untersuchung. Dies sind Braunschweig, Peine, Cuxhaven, Verden, Osnabrück, Norden, Bramsche, Georgsmarienhütte und Wallenhorst. Aus Norddeutschland sind insgesamt 16 Orte in den Mietspiegelindex einbezogen. Die meisten Mietspiegel, die das Unternehmen F + B GmbH auswertet, stammen mit mehr als 160 aus Nordrhein-Westfalen.

Internet: www.F-und-B.de

Neben den Mietspiegeln dienen die Informationen aus Mietdatenbanken zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Voraussetzung ist, dass eine entsprechende Datenbank fortlaufend geführt wird und die Mietdatenbank von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam geführt oder anerkannt wird.

F + B Mietspiegelindex, Teilmarktraster (Abb. 8)

Teilmarktraster
Wohnfläche 65 qm
normale bzw. mittlere Ausstattung (mindestens mit WC, Bad/Dusche und Sammelheizung)
normaler Instandhaltungs- und Sanierungsgrad
normale bzw. mittlere Wohnlage
Baujahr 1905, 1925, 1955, 1965, 1975, 1985, 1995

Quelle: F + B GmbH

F + B Mietspiegelindex, Auszug aus einer Indexübersicht, Referenzwerte zum Stichtag 1.1.2004 (Abb. 9)

Ort	Einwohner 2001	1905	1925	...	1985	1995	Gesamtindex (BRD=100)
Braunschweig	245.516	95	93	...	89	84	89
Norden	24.845	98	99	...	87	76	90
Osnabrück	164.195	92	93	...	101	98	96
...

Quelle: F + B GmbH

Beispiel: MEA e. V. Mietdatenbank

Hannover ist bislang die einzige Stadt, in der eine Mietdatenbank betrieben wird, die entsprechend den BGB-Anforderungen der Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten dient. Träger ist der Verein zur Ermittlung und Auskunftserteilung über die ortsüblichen Vergleichsmieten e. V. (MEA), dessen Vorläufer bereits 1977 in Form einer GmbH gegründet worden war. Diesem Verein gehören heute neben HAUS & GRUND Hannover und dem Mieterverein Hannover und Umgebung e. V., der Ring Deutscher Makler – Bezirksverband Hannover e. V., der Bundesfachverband der Wohnungsverwalter und die Landeshauptstadt Hannover an.

Mit der Datenbank deckt der Verein MEA die Bereiche Hannover Stadt, Langenhagen und Laatzen ab. Insgesamt befinden sich in der Datenbank Informationen zu rund 14.000 Wohnungen. Datenbestand und Aktualisierungen beruhen auf den Informationen, die die MEA von den Vereinsmitgliedern sowie Mietern und Vermietern erhält. So werden Wohnungsdaten bei Neueintritten von Mitgliedern des Mietervereins ebenso mit Hilfe eines Katasterbogens erfasst wie bei Umzügen. HAUS & GRUND, der RDM und der Bundesfachverband der Wohnungsverwalter erfassen entsprechend Wohnungsdaten bei Neuabschlüssen von Mietverträgen. Abgefragt werden bauliche, Lage- und Ausstattungsmerkmale der Wohnung sowie die monatliche Nettomiete ohne Neben- und Heizkosten. Der MEA e. V. orientiert sich an den Empfehlungen zur Erfassung von Wohnungen, die das BMVBW für die Erstellung von Mietspiegeln gibt.

Interessierten Mietern und Vermietern wird gegen Gebühr Auskunft zur Vergleichsmiete erteilt. Gleichzeitig verpflichten sie sich, dem Verein Angaben zur betreffenden Wohnung, für die eine Vergleichsmiete angefragt wird, zur Verfügung zu stellen (Lage, Größe, Raumzahl und weitere qualitative Merkmale). Dies beinhaltet auch die Angabe der später erzielten Mieterhöhung.

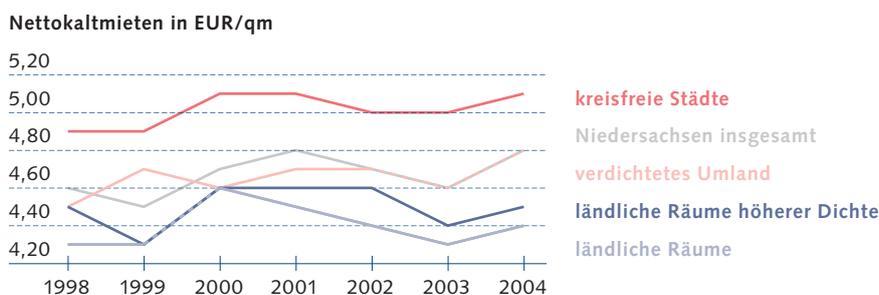
Bei einer Anfrage zu einer speziellen Wohnung erfolgt eine Einstufung dieser Wohnung in eines von 96 Rasterfeldern der Datenbank für Hannover bzw. je 24 Feldern für Langenhagen und Laatzen nach den Kriterien ¹⁰

- Stadtteil,
- Ausstattungsmerkmale,
- Baujahr,
- Lagebewertung (sehr gut, gut, mittel),
- Gebäudeart und
- Wohnungsgröße.

Aus dem betreffenden Rasterfeld ermittelt der MEA e. V. drei identifizierbare Vergleichswohnungen, die um maximal plus / minus zehn Prozent über oder unterhalb des Mittelwertes ¹¹ innerhalb des Rasterfeldes liegen. Auf Wunsch werden auch mehr als drei Wohnungen ermittelt.

Internet: www.vergleichsmieten-mea.de

Mieten 1998 bis 2004 nach Teilräumen (Abb. 10)



Datenbasis: LTS Wohnungsmarktbarometer 2005

Schwerpunkt: Markttransparenz

2. LTS Wohnungsmarktbarometer

Die LTS hat die jährliche Befragung wohnungswirtschaftlicher Akteure aus ganz Niedersachsen zu einem festen Bestandteil der landesweiten Wohnungsmarktbeobachtung gemacht.¹² Ziel der Befragung ist es, quantitative Analysen an den Einschätzungen der Wohnungsmarktakteure zu spiegeln, um ein Gesamtbild der Wohnungsmarktsituation in den Regionen Niedersachsens zu zeichnen. Das Wohnungsmarktbarometer ist eine Querschnittsstudie, die in diesem Jahr erneut in enger Kooperation mit dem

- Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen (BFW) – Landesverband Nds./Bremen e. V.,
- Landesverband Niedersächsischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Vereine e. V. (H & G),
- Immobilienverband Deutschland (IVD) – Landesverband Niedersachsen e. V.,
- Deutscher Mieterbund Niedersachsen (DMB),
- Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. (vdw) und
- den kommunalen Spitzenverbänden durchgeführt wurde.

Die Mitglieder der Verbände sowie die 47 Landkreise und kreisfreien Städte wurden u. a. zur erzielbaren Nettokaltmiete (Dreizimmer-Wohnung mittleren Wohnwerts, ca. 70 qm) befragt.

Insgesamt wurden in den vergangenen Jahren mit rund 200 Antworten jährlich Rücklaufquoten zwischen 30 und 40 % erreicht. Damit spiegeln die Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers die Stimmungslage in allen Regionen Niedersachsens wider.

Mieten steigen um vier Prozent

Die Ergebnisse des aktuellen Wohnungsmarktbarometers zeigen, dass sich die Veränderung der Marktlage in der Mietpreisentwicklung manifestiert. Erstmals seit dem Jahr 2000 stiegen in Niedersachsen die Nettokalmmieten wieder in allen Marktsegmenten und Teilräumen. Vor allem im Umland der Städte waren Mietsteigerungen durchsetzbar. Hier mussten Mieter mit 4,80 EUR / qm gut vier Prozent mehr für ihre Wohnung bezahlen als noch 2003. Damit verringerte sich der Unterschied zu den städtischen Mieten. Dort ist Mietwohnraum mit durchschnittlich 5,10 EUR / qm nach wie vor am teuersten. Je nach Marktsegment zahlen Mieter in den ländlichen Räumen zwischen 60 und 70 Cent weniger als in der Stadt.

Dennoch kostete auch in den weniger verdichteten Räumen der Quadratmeter im Jahr 2004 mit 4,50 EUR bzw. 4,40 EUR jeweils 10 Cent mehr als noch 2003. Damit zeigt der Preistrend 1998 – 2004 vor allem in den kreisfreien Städten und im verdichteten Umland nach oben. In den ländlichen Räumen hat sich das Auf und Ab im Beobachtungszeitraum weitgehend neutralisiert. Die Mieten bewegen sich hier um einen stabilen Durchschnitt in Höhe von 4,50 bzw. 4,40 EUR / qm.

Die Untergliederung nach Vor- und Nachkriegswohnungen, die zur Wiedervermietung anstehen, sowie Neubauten, die meist erstmalig vermietet werden, offenbart die gesamte Mietpreisspanne. Erwartungsgemäß machten die Interviewpartner mit 3,80 EUR die geringsten Quadratmetermieten in den Vorkriegswohnungen der ländlichen Räume aus. Demgegenüber müssen Nachfrager für neu gebaute Wohnungen in den kreisfreien Städten zwei Euro mehr bezahlen.

Internet: www.lts-nds.de

Auszug Verkaufspreise für Einfamilienhäuser (freistehend) inkl. ortsüblichem Grundstück und Garage, in EUR (Abb. 11)

Ort	Wohnwert	Bestand				Neubau – Erstbezug		
		einfach 100 qm	mittel 125 qm	gut 150 qm	sehr gut 200 qm	mittel 125 qm	gut 150 qm	sehr gut 200 qm
Bad Harzburg	100.000	...	...	...	...	...	...
Salzgitter	...	...	...	280.000	...	...	...
Wallenhorst	...	...	...	...	...	...	375.000

Quelle: Ring Deutscher Makler (RDM) Landesverband Niedersachsen e.V. im IVD – Regionalverband Nord-West e.V., Immobilien-Preisspiegel 2004/2005

Auszug Reihenhausmieten (ca. 100 qm Wohnfläche) mtl. Mietpreise pro Haus, in EUR (Abb. 12)

Ort	Wohnwert	Bestand			Neubau – Erstbezug	
		einfach	mittel	gut	mittel	gut
Bad Harzburg	700	...	...
Salzgitter	400	...	...	...
Wallenhorst	515	...

Quelle: Ring Deutscher Makler (RDM) Landesverband Niedersachsen e.V. im IVD – Regionalverband Nord-West e.V., Immobilien-Preisspiegel 2004/2005

3. RDM-Immobilien-Preisspiegel

Der RDM – Ring Deutscher Makler e. V. im IVD¹³ veröffentlicht jährlich den RDM-Immobilien-Preisspiegel, der Informationen zu Preisen in den Bereichen Wohnungs- und Gewerbeimmobilien liefert. Bezogen auf Wohnimmobilien werden Aussagen zu Baugrundstücken, Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Renditeobjekten getroffen. Darüber hinaus werden Informationen zu Wohnungsmieten bereitgestellt.

Die Berichterstattung des RDM-Bundesverbandes wird seit 1972 betrieben – ursprünglich für die alten Bundesländer – und hat damit eine lange Tradition. Seit 1992 existiert ein spezieller, jährlicher Immobilien-Preisspiegel des RDM – Landesverbandes Niedersachsen für Niedersachsen und Bremen. Der IVD Nord-West e. V. wird diese Untersuchung künftig fortführen. Die Zielgruppe für die Preisinformationen besteht im Wesentlichen aus den Verbandsmitgliedern. Darüber hinaus möchte der Verband aber auch die Öffentlichkeit erreichen. Mehr und mehr werden die Informationen von einzelnen Verbrauchern abgefragt.

Der Immobilien-Preisspiegel sowohl für Niedersachsen und Bremen als auch für die Bundesebene basiert auf Preisinformationen, die von Berichterstattern (Maklern) aus den Regionen gesammelt und untereinander abgeglichen werden. Zu unterschiedlichen Terminen erfolgen entsprechende Meldungen an den Verband auf regionaler Ebene bzw. Bundesebene. Bei Bedarf stellt der Verband Rückfragen bei den Gutachterausschüssen.¹⁴ In regionaler Hinsicht ist die Abdeckung in Niedersachsen und Bremen mit insgesamt 54 Bezirken bzw. Gemeinden recht breit. Das Netz der Berichterstatter des RDM reicht von Göttingen bis Norderney und von Lingen bis Lüneburg.

Folgende Marktsegmente deckt der Immobilien-Preisspiegel für Wohnimmobilien ab:

- Einfamilienhäuser
- Doppelhaushälften
- Reihenhäuser
- Eigentumswohnungen
- Mietwohnungen
- Reihenhäuser (Mietpreise)
- Baugrundstücke

Mit dem Ziel, die erhobenen Preise vergleichbar zu machen und den Wohnungsmarkt möglichst weitgehend zu erfassen, segmentiert der RDM die Wohnimmobilien in den Kategorien Baugrundstücke, Eigenheime usw. nach Wohnlage bzw. Wohnwert. So werden z. B. Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen nach Wohnwert erfasst (vgl. Abb. 11 und 12). Diesen leitet der RDM wiederum aus einer Lage- und einer Qualitätskomponente ab. Die Lagekomponente stellt auf Merkmale wie z. B. Bebauungsstruktur und Infrastruktur (Verkehrsanbindung, öffentliche Einrichtungen) ab, während die Qualitätskomponente bauliche Merkmale von Gebäuden und Wohnungen (Architektur, baulicher Zustand, Ausstattung) umfasst. Verkaufspreise für Eigenheime, Reihenhäuser, Eigentumswohnungen sowie Mieten werden unter der Annahme angegeben, dass es sich um bezugsfreie Immobilien handelt. Maklertätigkeiten können naturgemäß nur die Neuvermietungen abbilden. Mieten aus dem Bestand finden damit keine Berücksichtigung. Bei Renditeobjekten wird ein Multiplikator ermittelt. Die Verkaufspreise dieser Objekte werden damit als ein Vielfaches der erzielbaren Jahresnettokaltmiete angegeben.

Internet: www.rdm-niedersachsen.de

4. Gutachterausschüsse in Niedersachsen

Mit dem Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes wurden 1960 unabhängige und selbständige Gutachterausschüsse eingerichtet. Ihre Aufgaben regelt das Baugesetzbuch (BauGB, §§ 192 ff.), wobei Ausführungsbestimmungen auf Ebene der Länder getroffen werden. Die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte veröffentlichten Angaben beschreiben jeweils den Grundstücksmarkt ihres Zuständigkeitsbereichs. In Niedersachsen war dies bis Frühjahr dieses Jahres der Bereich eines Landkreises bzw. einer kreisfreien Stadt oder die Region Hannover. Mit Änderung der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB) zum 24. Mai 2005 wurde der Zuständigkeitsbereich neu gefasst und stimmt nun mit dem Zuständigkeitsbereich der vierzehn Behörden für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) überein. Für die Gutachterausschüsse werden Geschäftsstellen bei den örtlich zuständigen GLL geführt. Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses befindet sich bei der GLL in Oldenburg. Der Obere Gutachterausschuss stellt die von den einzelnen Gutachterausschüssen herausgegebenen Zahlen in einem Landesgrundstücksmarktbericht zusammen.

Die Gutachterausschüsse sollen nach dem Willen der Gesetzgeber die Transparenz des Grundstücksmarktes erhöhen. Zielgruppe sind alle am Immobilienmarkt Interessierten; neben Banken, Grundstücksmaklern, Bausparkassen, Behörden, freiberuflichen Sachverständigen und Steuerberatern gehören dazu auch wissenschaftliche Institutionen und nicht zuletzt Privatpersonen.

Den Gutachterausschüssen obliegen die Aufgaben der

- Erstellung von Verkehrswertgutachten von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken,
- Erstellung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust oder andere Vermögensnachteile,
- Führung einer Kaufpreissammlung sowie
- der Ermittlung von Bodenrichtwerten auf der Basis der Kaufpreissammlung und der Ermittlung sonstiger, zur Wertermittlung erforderlicher Daten.

Die Gutachterausschüsse bestehen aus einem Vorsitzenden (Bediensteter der jeweiligen Vermessungs- und Katasterbehörde) und weiteren ehrenamtlichen Gutachtern, z. B. sachverständige Architekten, in Wertermittlungsfragen erfahrene Personen aus den Bereichen Bau- und Immobilienwirtschaft, Kreditwirtschaft oder Landwirtschaft.

Grundlage der von den Gutachterausschüssen veröffentlichten Informationen ist eine automatisiert geführte Kaufpreissammlung (AKS). In der Kaufpreissammlung werden alle Kaufverträge erfasst, in denen sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen. Die beurkundenden Stellen sind gesetzlich verpflichtet, solche Verträge in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. Von der mit der Erfassung betrauten Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden dann durch Auswertung zusätzlicher Quellen, z. B. Liegenschaftsbuch und -karte, Bauleitpläne, Befragung des Eigentümers, Mitteilungen der Gemeinden über Erschließungsbeiträge, weitere und für den jeweiligen Kauffall wesentliche Informationen zusammengetragen. Im Einzelfall erteilen die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse Auskünfte aus der Kaufpreis-

sammlung. Dies kann dann geschehen, wenn die Daten hinreichend anonymisiert werden können und sie damit keine Rückschlüsse auf Personen und konkrete Grundstücke zulassen.

Auf Basis der Kaufpreissammlung ermitteln die Gutachterausschüsse so genannte Bodenrichtwerte für jedes Gemeindegebiet in Niedersachsen. Hierbei handelt es sich um Werte zum einen für baureife, zum anderen für landwirtschaftlich genutzte Flächen. Bei Bedarf können Bodenrichtwerte von den Gutachterausschüssen auch für anders genutzte bzw. in anderem Entwicklungszustand befindliche Grundstücke ermittelt werden.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich jeweils auf Gruppen von Grundstücken, die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse aufweisen. Bei Baugrundstücken sind dies

- der Entwicklungszustand,
- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- die Bauweise,
- die Zahl der Vollgeschosse,
- die Grundstücksgröße.

Unterschieden wird bei den Baugrundstücken nach erschließungsbeitragspflichtigen und erschließungsbeitragsfreien Grundstücken. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Über die Bereitstellung von Bodenrichtwerten hinaus veröffentlichen die Gutachterausschüsse jährlich Grundstücksmarktberichte. Dargestellt werden u. a. Indexreihen zur zeitlichen Entwicklung der Bodenpreise für unbebautes Bauland und für land- und forstwirtschaftliche Flächen, teilweise auch der Preise für Ein- und Mehrfamilienhäuser und für Eigentumswohnungen.

Den Berichten können Grundstücksumsätze ebenso entnommen werden wie Bodenrichtwerte. Im Landesgrundstücksmarktbericht wird seit kurzem der sog. NIDEX (Niedersächsischer Immobilienindex) als Preisindex jeweils für ein durchschnittliches Ein- / Zweifamilienhaus, für Reihenhäuser / Doppelhaushälften und für Eigentumswohnungen veröffentlicht. Weitere Informationen liefern die Gutachterausschüsse zu Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern, Gewerbeobjekten sowie Mieten und Pachten. Wohnungsmieten werden von den Gutachterausschüssen unterschiedlich umfassend bearbeitet. Daher werden Wohnungsmieten nicht flächendeckend für alle Gemeinden abgebildet.

Die wesentlichen Angaben der Grundstücksmarktberichte sind interkommunal vergleichbar, da die Kaufpreisanalysen in der AKS nach landesweit standardisierten Verfahren durchgeführt werden. Außerdem beziehen sie sich auf einheitliche Auswertungszeiträume und Grundstücksteilmärkte.

Allgemein zugänglich sind die Informationen der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses in Niedersachsen über das Internet. Gegen Gebühr können im direkten Zugriff oder als CD-ROM Informationen zu den Bodenrichtwerten bezogen werden.

Internet: www.gutachterausschuesse-ni.de

5. Preisinformationen der Statistischen Ämter

Das Statistische Bundesamt (StBA) veröffentlicht verschiedene Preisinformationen, die wohnungsmarktrelevant sind und im folgenden Überblick beschrieben werden.

Verbraucherpreisindizes

In den Verbraucherpreisindex des StBA fließen Preisdaten zu Wohnungsmieten ein sowie Preise für die regelmäßige Instandhaltung und Reparatur der Wohnung. Darüber hinaus werden Nebenkosten erfasst, die die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und anderen Brennstoffen betreffen ebenso wie Kosten für die Müllabfuhr und Abwasserentsorgung. Die jeweiligen Preise erscheinen monatlich als Indexreihen und sind gleichermaßen Teil des Gesamtverbraucherpreisindex. Damit werden für die genannten Verbrauchskomponenten der privaten Haushalte Preisveränderungen auf Deutschlandebene im Zeitverlauf beschrieben (vgl. Abb. 13).¹⁵ Der Gesamtindex wird auch auf Ebene der Bundesländer ausgewiesen.

Die Daten des StBA beruhen auf den Ergebnissen monatlicher Preiserhebungen bei einer repräsentativen Auswahl von Unternehmen. Bei den Wohnungsmieten werden Angaben von Inhabern von Mietwohnungen und auch Vermietern erhoben. Dabei handelt es sich um Nettomieten für folgende Wohnungskategorien:

- Öffentlich geförderte Wohnungen:
Neubau, größer als 70 qm, Zentralheizung
- Frei finanzierte Wohnungen:
Neubau, größer als 70 qm, Bad, Zentralheizung
- Frei finanzierte Wohnungen:
Neubau, kleiner als 70 qm, Bad, Zentralheizung

Baupreisindizes

In vierteljährlicher Abfolge stellt das StBA Baupreisindizes zur Verfügung.¹⁶ Diese Indizes beschreiben die Entwicklung der Preise für den Neubau verschiedener Bauwerksarten des Hoch- und Tiefbaus und für Instandhaltungsmaßnahmen an Wohngebäuden. Mit Blick auf den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauweise nimmt das StBA eine Einteilung in Einfamiliengebäude, Mehrfamiliengebäude und gemischt genutzte Gebäude vor, für die die unterschiedlichen Arbeiten des Roh- und Ausbaus aufgeschlüsselt werden. Für Einfamiliengebäude werden daneben Indexreihen sowohl für Fertighäuser (mit und ohne Unterkellerung) als auch konventionell errichtete Einfamilienhäuser ausgewiesen. Datengrundlage sind für das StBA Erhebungen der statistischen Landesämter bei einer repräsentativen Auswahl von rund 5.300 baugewerblichen Unternehmen. Darüber hinaus fließen Daten von Fertighausherstellern in die Baupreisindizes ein.

Kaufwerte für Bauland

Auf der Grundlage von Meldungen der Finanzämter oder der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte führt das StBA vierteljährlich Angaben zur Anzahl der Kauffälle, der veräußerten Fläche und der umgesetzten Kaufsumme für Baulandveräußerungen zusammen. Kaufwerte für Bauland werden nach Baulandarten, im einzelnen baureifes Land, Rohbauland und sonstiges Bauland (z. B. Industrieland, Freiflächen) ausgewiesen. Die Abbildungen 14 und 15 zeigen beispielhaft Ausschnitte aus der Veröffentlichung für das 4. Quartal 2004.

Ausschnitt des Verbraucherpreisindex für Deutschland (Abb. 13)

2000=100	Gewichtung in %	2002	2003	2004
Wohnung, Wasser, Strom, Gas u. a. Brennstoffe	302,66	103,4	104,9	106,5
Wohnungsmieten (einschl. Mietwert von Eigentümerwohnungen)	212,17	102,5	103,6	104,5
Regelmäßige Instandhaltung und Reparatur der Wohnung	11,49	101,1	101,9	103,0
Erzeugnisse für die regelmäßige Instandhaltung und Reparatur der Wohnung	6,48	101,7	103,1	104,7
Dienstleistungen für die regelmäßige Instandhaltung und Reparatur der Wohnung	5,01	100,3	100,3	101,0
Wasserversorgung u. a. Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Wohnung	31,98	103,2	104,9	107,3
Wasserversorgung	10,78	102,4	103,4	106,2
Müllabfuhr	6,52	104,3	106,4	108,0
Abwasserentsorgung	8,98	103,6	106,0	109,1
Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Wohnung a. n. g.	5,70	102,4	104,4	105,6
Strom, Gas und andere Brennstoffe	47,02	108,0	111,8	116,1
Strom	18,65	108,7	114,1	118,7
Gas	9,41	114,4	120,2	121,4
Flüssige Brennstoffe (leichtes Heizöl)	7,90	85,5	88,7	98,8
Feste Brennstoffe	0,69	102,6	103,8	104,8
Zentralheizung, Fernwärme u. a.	10,37	118,3	118,0	120,5

Quelle: StBA

Kaufwerte für Bauland in Niedersachsen, den Verbraucherpreisindex für Niedersachsen und den Index für Bauleistungspreise in Niedersachsen veröffentlicht das Niedersächsische Landesamt für Statistik (NLS).

Internet: www.destatis.de (Statistisches Bundesamt)

www.nls.niedersachsen.de (Niedersächsisches Landesamt für Statistik)

	Insgesamt baureifes Land Rohbauland			sonstiges Bauland			
				insgesamt	Industrieland	Land für Freiflächen Verkehrszwecke	
Gemeinden unter 2.000 Einwohner							
Anzahl der Kauffälle	371	345	...	23	21	...	...
Veräußerte Fläche in 1.000 qm	517	371	...	134	134	...	...
Kaufsumme in 1.000 EUR	15.340	14.286	...	884	868	...	...
Durchschntl. Kaufwert in EUR/qm	29,65	38,53	...	6,58	6,49	...	...
Gemeinden mit 2.000 bis unter 5.000 Einwohner							
Anzahl der Kauffälle	480	445	7	28	20	...	...
Veräußerte Fläche in 1.000 qm	657	470	27	160	156	4	...
Kaufsumme in 1.000 EUR	20.152	18.358	691	1.103	1.077	14	...
Durchschntl. Kaufwert in EUR/qm	30,65	39,08	25,48	6,87	6,89	3,85	...
Gemeinden mit 5.000 bis unter 10.000 Einwohner							
Anzahl der Kauffälle	701	655	18	28	25	...	...
Veräußerte Fläche in 1.000 qm	1.040	649	110	281	281	...	...
Kaufsumme in 1.000 EUR	32.496	28.290	1.740	2.466	2.444	...	...
Durchschntl. Kaufwert in EUR/qm	31,24	43,60	15,81	8,76	8,71	...	...
Gemeinden mit 10.000 bis unter 20.000 Einwohner							
Anzahl der Kauffälle	1.169	1.102	12	55	42	...	...
Veräußerte Fläche in 1.000 qm	1.496	1.123	215	158	139	19	...
Kaufsumme in 1.000 EUR	68.500	57.862	6.241	4.397	4.037	355	...
Durchschntl. Kaufwert in EUR/qm	45,79	51,51	29,00	27,89	29,05	19,18	...
Gemeinden mit 20.000 bis unter 50.000 Einwohner							
Anzahl der Kauffälle	1.197	1.111	19	67	45	22	...
Veräußerte Fläche in 1.000 qm	1.209	904	101	203	188	16	...
Kaufsumme in 1.000 EUR	80.481	70.525	2.506	7.450	6.930	520	...
Durchschntl. Kaufwert in EUR/qm	66,58	77,97	24,80	36,64	36,93	33,25	...
Gemeinden mit 50.000 bis unter 100.000 Einwohner							
Anzahl der Kauffälle	317	285	20	12	9	...	...
Veräußerte Fläche in 1.000 qm	429	212	25	191	190	...	...
Kaufsumme in 1.000 EUR	21.333	18.924	1.011	1.397	1.321	...	...
Durchschntl. Kaufwert in EUR/qm	49,71	89,08	39,87	7,30	6,95	...	...
Gemeinden mit 100.000 bis unter 200.000 Einwohner							
Anzahl der Kauffälle	285	261	12	12	9	...	...
Veräußerte Fläche in 1.000 qm	385	203	120	63	61	...	...
Kaufsumme in 1.000 EUR	35.165	25.247	7.139	2.779	2.652	...	...
Durchschntl. Kaufwert in EUR/qm	91,27	124,66	59,39	44,44	43,35	...	...
Gemeinden mit 200.000 bis unter 500.000 Einwohner							
Anzahl der Kauffälle	102	97	...	...	...	...	...
Veräußerte Fläche in 1.000 qm	122	96	...	...	...	...	...
Kaufsumme in 1.000 EUR	21.163	19.441	...	...	...	...	...
Durchschntl. Kaufwert in EUR/qm	173,66	202,52	...	...	...	...	...
Gemeinden mit 500.000 Einwohner und mehr							
Anzahl der Kauffälle	102	92	...	...	...	5	...
Veräußerte Fläche in 1.000 qm	123	75	...	48	...	10	...
Kaufsumme in 1.000 EUR	25.815	20.449	...	5.275	...	1.000	...
Durchschntl. Kaufwert in EUR/qm	209,65	272,46	...	110,80	...	99,05	...
Insgesamt							
Anzahl der Kauffälle	4.724	4.393	93	238	176	...	...
Veräußerte Fläche in 1.000 qm	5.979	4.103	612	1.264	1.190	73	...
Kaufsumme in 1.000 EUR	320.444	273.383	19.601	27.460	24.927	2.418	...
Durchschntl. Kaufwert in EUR/qm	53,59	66,63	32,02	21,72	20,95	33,25	...

Kaufwerte für Bauland nach Baulandarten, Ländern und Baugebieten (Abb. 15)

	Insgesamt			sonstiges Bauland			
	baureifes Land	Rohbauland		insgesamt	Industrieland	Land für Freiflächen Verkehrszwecke	
Geschäftsgebiet							
Anzahl der Kauffälle	38	34	...	...	...	...	...
Veräußerte Fläche in 1.000 qm	92	82	...	...	...	...	...
Kaufsumme in 1.000 EUR	21.267	20.276	...	...	...	...	...
Durchschntl. Kaufwert in EUR/qm	230,03	247,77	...	...	...	...	...
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt							
Anzahl der Kauffälle	74	69	...	...	...	...	...
Veräußerte Fläche in 1.000 qm	88	69	...	...	...	...	...
Kaufsumme in 1.000 EUR	4.765	4.414	...	...	...	...	...
Durchschntl. Kaufwert in EUR/qm	54,29	63,62	...	...	...	...	...
Wohngebiet in geschlossener Bauweise							
Anzahl der Kauffälle	72	69	...	...	...	...	...
Veräußerte Fläche in 1.000 qm	57	56	...	...	...	...	...
Kaufsumme in 1.000 EUR	4.631	4.517	...	...	...	...	...
Durchschntl. Kaufwert in EUR/qm	80,91	80,59	...	...	...	...	...
Wohngebiet in offener Bauweise							
Anzahl der Kauffälle	3.803	3.711	70	22	...	20	...
Veräußerte Fläche in 1.000 qm	3.253	2.801	440	12	...	11	...
Kaufsumme in 1.000 EUR	231.054	214.081	16.524	449	...	348	...
Durchschntl. Kaufwert in EUR/qm	71,03	76,42	37,57	38,06	...	32,52	...
Wohngebiet insgesamt							
Anzahl der Kauffälle	3.875	3.780	73	22	...	20	...
Veräußerte Fläche in 1.000 qm	3.310	2.857	441	12	...	11	...
Kaufsumme in 1.000 EUR	235.685	218.598	16.639	449	...	348	...
Durchschntl. Kaufwert in EUR/qm	71,20	76,50	37,73	38,06	...	32,52	...
Industriegebiet							
Anzahl der Kauffälle	359	161	5	193	171	22	...
Veräußerte Fläche in 1.000 qm	1.963	683	48	1.231	1.180	51	...
Kaufsumme in 1.000 EUR	38.967	12.667	526	25.775	24.427	1.348	...
Durchschntl. Kaufwert in EUR/qm	19,86	18,54	10,92	20,94	20,70	26,54	...
Dorfgebiet							
Anzahl der Kauffälle	378	349	12	17	...	12	...
Veräußerte Fläche in 1.000 qm	526	411	105	10	...	5	...
Kaufsumme in 1.000 EUR	19.759	17.428	2.102	229	...	53	...
Durchschntl. Kaufwert in EUR/qm	37,53	42,39	20,00	22,42	...	11,71	...
Insgesamt							
Anzahl der Kauffälle	4.724	4.393	93	238	176	...	...
Veräußerte Fläche in 1.000 qm	5.979	4.103	612	1.264	1.190	73	...
Kaufsumme in 1.000 EUR	320.444	273.383	19.601	27.460	24.927	2.418	...
Durchschntl. Kaufwert in EUR/qm	53,59	66,63	32,02	21,72	20,95	33,25	...

Quelle: StBA

Herr Holger Benecke,

Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen

Herr Wolfgang Grasse,

IVD Nord West e. V.

Herr Manfred Jonas,

Mieterverein Hannover und Umgebung e. V.

Schwerpunkt: Experteninterview

Welche Bedeutung messen Sie Informationen zu Wohnungsmarktpreisen bei?

Holger Benecke Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienbranche ist mit einer jährlichen Bruttowertschöpfung von mehr als 250 Mrd. EUR enorm. Mit 22 Mio. Mietwohnungen verfügt Deutschland über den größten Mietmarkt in Europa. Nach Expertenmeinung stehen in den kommenden Jahren etwa drei Millionen Wohneinheiten zum Verkauf; dies lockt zunehmend auch ausländische Investoren an. Vor diesem Hintergrund sind Informationen zu Grundstücks- und Wohnungsmarktpreisen und die Transparenz der wirtschaftlichen Vorgänge auf dem zunehmend dynamischer werdenden Grundstücks- und Wohnungsmarkt sowohl für Anbieter und Investoren, vor allem aber auch für die Nachfrager nach Wohnraum und nach Bauland in Deutschland von großer Bedeutung.

Wolfgang Grasse Ich kann diese Einschätzung nur unterstreichen. Anhand einer intensiven Mitglieder- und Verbraucherbefragung wissen wir, dass die Feststellung der aktuellen Marktpreise im Immobilienbereich, die zu den Aufgaben unserer Verbandsarbeit zählt, die höchste Aufmerksamkeit genießt. Dies wird darüber hinaus durch ein lebhaftes Interesse der Presse an unserem Immobilienpreisspiegel belegt.

Manfred Jonas Informationen zu Wohnungsmarktpreisen sind unseres Erachtens unentbehrlich für alle, die am Wohnungsmarkt aktiv sind bzw. sich orientieren wollen. Dies gilt besonders auch für Mieter, die von außerhalb in einen Ort zuziehen oder am bisherigen Wohnort nach einer neuen Wohnung Ausschau halten.

Sind die allgemein verfügbaren Preisinformationen ausreichend hinsichtlich Marktsegmenten, Aktualität und Qualität?

Holger Benecke Die Aktualität und die Qualität allgemein verfügbarer Preisinformationen sind sicherlich ausreichend. Die von den Gutachterausschüssen jährlich herausgegebenen Grundstücksmarktberichte erfüllen bereits in wesentlichen Teilen die Aufgabe, zuverlässige Preisinformationen über den Grundstücksmarkt zu liefern. Legt man darüber hinaus die Vielzahl der Veröffentlichungen zum Wohnungs- und Grundstücksmarkt wie die Wohnungsmarktanalysen der LTS, von Wohnungsbaugesellschaften, die Daten des Niedersächsischen Landesamts für Statistik, des Statistischen Bundesamts, die Veröffentlichung von Miet spiegeln durch Gemeinden oder die Veröffentlichungen der Interessenverbände wie dem Ring Deutscher Makler zu Grunde, kann man durchaus von guten Informationsmöglichkeiten sprechen. Ein Mangel besteht jedoch hinsichtlich der Effizienz der Zugriffsmöglichkeiten, da diese keinen einheitlichen Standard aufweisen. Eine Bündelung der verfügbaren Daten und die Bereitstellung in einem Internetportal würde einen erheblichen Beitrag zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt leisten.

Welchen Beitrag zu mehr Transparenz an den Wohnungsmärkten in Niedersachsen leisten die Gutachterausschüsse, der RDM-Immobilien-Preisspiegel oder die Mietdatenbank des Vereins MEA e. V.?

Holger Benecke Die Aufgabe der Gutachterausschüsse, zur Transparenz des Grundstücksmarkts beizutragen, ist im Baugesetzbuch (BauGB) und ergänzend in der niedersächsischen Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch (DVOBauGB) geregelt. Sie umfasst im Wesentlichen die Führung der Kaufpreissammlung, die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten und sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten sowie die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken. Dazu werden alle Grundstückskaufverträge in Kaufpreissammlungen erfasst und mit Hilfe mathematischer Modelle und statistischer Methoden ausgewertet. Durch die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten, Umsatzzahlen, Indexreihen, Liegenschaftszinssätzen und anderen zur Wertermittlung erforderlichen Daten, bezogen auf differenzierte Teilmärkte, helfen sie Investoren und Kaufinteressenten gleichermaßen, den Markt und seine Entwicklung realistisch einzuschätzen und Fehlinvestitionen zu vermeiden. Darüber hinaus werden von vielen Gutachterausschüssen auch Erhebungen zu Miet- und Pachtzinsen in den Marktberichten veröffentlicht.

Manfred Jonas Die Mietdatenbank des MEA e. V. ist ein anerkanntes Instrument zur Ableitung der ortsüblichen Vergleichsmieten, das den gesetzlichen Anforderungen genügt. Sie ist geeignet, Vermietern und Mietern auf der Grundlage eines umfangreichen Datenpools, der laufend um aktuelle Daten ergänzt wird, fundierte Angaben zu Vergleichsmieten bereitzustellen. Dies gilt insbesondere dann, wenn kein Mietspiegel

vorhanden ist und alternativ alleine auf Vergleichsmieten dreier Wohnungen oder auf ein Sachverständigen-gutachten zurückgegriffen werden kann. Im Vergleich zu Letzterem ist die Datenbankauskunft wesentlich preisgünstiger. Bemerken möchte ich allerdings, dass dem nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellten qualifizierten Mietspiegel als Beweismittel für Mietanpassungen vor der Mietdatenbank der Vorrang zu geben ist.

Wolfgang Grasse Es liegt auf der Hand, dass die Recherche über die Preisinformationen sehr spezifisch und auch akribisch durchgeführt werden muss, um den Ansprüchen hinsichtlich Aktualität und Qualität gerecht zu werden. Der Ring Deutscher Makler, Landesverband Niedersachsen, hat in der Vergangenheit ein dichtes Netz an so genannten Marktberichterstatlern aufgebaut und damit durch eine breite regionale Sicherung einen wesentlichen Beitrag dazu geleistet, dass eine annähernd lückenlose Preisinformation gewährleistet ist. Unser Anliegen, zu mehr Transparenz an den Wohnungsmärkten in Niedersachsen beizutragen, ist im besonderen darauf gerichtet, Preistrends aufzuzeigen; weniger, um konkrete Preisdaten zu veröffentlichen, die ohnehin nur jeweils Durchschnittswerte darstellen können. Daher ist es eine wesentliche Aufgabe des Verbandes, die eingehenden Preisinformationen auf Plausibilität und Aktualität zu überprüfen und Unklarheiten mit den einzelnen Berichterstatlern zu erörtern.

Schwerpunkt: Experteninterview

Gibt es aus Ihrer Sicht Ansatzpunkte, verfügbare Informationen zu bündeln?

Holger Benecke Auf Grund der herausgehobenen Bedeutung des Immobilienmarktes gibt es mehrere Ansätze, Informationen gebündelt zur Verfügung zu stellen. Hier sei beispielhaft das Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte auf Bundesebene genannt (www.gutachterausschuesse-online.de), das neben allgemeinen Informationen den Zugriff auf die einzelnen Landesportale ermöglicht. Darüber hinaus bieten Dienstleister der Privatwirtschaft weitere Produkte auf Basis der Bodenrichtwertdateien der Gutachterausschüsse an.

Welche Überlegungen bestehen in Ihren Institutionen, die Informationslage zu Wohnungsmarktpreisen zu verbessern bzw. die Transparenz weiter zu erhöhen?

Holger Benecke Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen (GAG) haben mit dem Aufbau ihres Internetportals (www.gag.niedersachsen.de) in den letzten Jahren bereits die Voraussetzungen geschaffen, dass am Immobilienmarkt Interessierte sich über alle wesentlichen Daten des Grundstücksmarkts im Lande schnell und preiswert informieren können. So können Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbereiche gegen Gebühr online abgerufen werden, allgemeine Informationen und Zusammenfassungen sind sogar kostenlos erhältlich. Das Portal wird kontinuierlich verbessert und ausgebaut.

Wolfgang Grasse Der durch die Verschmelzung von RDM und VDM entstandene Immobilienverband Deutschland ist bestrebt, den Informationsgehalt des Immobilien-Preisspiegels weiter zu verbessern. Dazu beitragen wird die Vergrößerung des Informationsnetzes durch weitere Berichtersteller, aber auch dadurch, dass sonstige verfügbare Informationen anderer Quellen für die Erstellung des Preisspiegels erschlossen werden. Der neue Verband hat einen speziellen Ausschuss ins Leben gerufen, dem diese Aufgabe übertragen wird. Insbesondere durch die intensive Zusammenarbeit mit den einzelnen Gutachterausschüssen, die über sehr gutes Material verfügen, wird eine weitere Qualitätsverbesserung angestrebt. Darüber hinaus gehören dem Verband zahlreiche qualifizierte Sachverständige an, die dazu beitragen, die Aktualität der Datenlage zu verbessern.

Fazit

Aus der täglichen Arbeit in der LTS wissen wir, dass Preisinformationen der Grundstücks- und Wohnungsmärkte die gefragtesten Informationen der Marktteilnehmer darstellen. Rationale Entscheidungen von privaten sowie gewerblichen Mietern, Vermietern und Grundstückseignern sind nur möglich, wenn eine optimale Preistransparenz herrscht. Diese Transparenz ist nicht in allen Marktsegmenten und Gemeinden vorhanden. Oft kommt es vor, dass Investoren oder Wohnungssuchende viel Zeit (und Geld) investieren müssen, um auf eigene Faust (z. B. Umfragen) zu regionalen oder lokalen Informationen zu gelangen. Im Extremfall werden Investitionsentscheidungen verschoben oder zurückgezogen, weil das Risiko der Investition bei den vorliegenden Preisinformationen nicht abschätzbar ist. Noch fehlen in Niedersachsen Informationen zu zahlreichen lokalen Mietwohnungsmärkten und einigen regionalen Eigentumsmärkten. Die Institutionen, die bisher Preisinformationen zur Verfügung stellten, haben diese Informationslücken schon lange erkannt und verbessern ihr Angebot kontinuierlich (Internetauftritt der Gutachterausschüsse, Ausschuss des IVD). Diese Anstrengungen müssen von allen Marktteilnehmern unterstützt werden. Die Daten sind nur so gut, wie sie von den Marktteilnehmern angegeben werden. Darüber hinaus findet schon jetzt eine enge Zusammenarbeit von Maklern und Gutachterausschüssen statt. Verbesserungspotenzial gibt es bei den Mietdaten dieser Institutionen. Hier sind eher die Interessenvertreter von Vermietern und Mietern gefragt. Das einmalige Beispiel der Mietdatenbank in Hannover hat noch keine Schule gemacht, da von Seiten der Verbände, aber auch der Privaten die damit verbundenen Kosten gescheut werden. Die in einer solchen Datenbank vorhandenen

(Echt)-Daten könnten jedoch eine optimale Transparenz in diesem Marktsegment darstellen. Allerdings müssten vor einer niedersachsenweiten Installation solcher Datenbanken zahlreiche technische und organisatorische Fragen geklärt werden.

Der erste Schritt zu gesteigerter Markttransparenz ist jedoch, die vorhandenen Informationen zusammenzuführen, vergleichbar und einfach zugänglich zu machen. Dies ist der erste Wunsch der zahlreichen Kunden am Immobilien- und Wohnungsmarkt. Das im Interview vorgeschlagene Internet-Portal wäre ein großer Schritt in Richtung Markttransparenz und könnte die Optimierung der Preisbeschaffung in Niedersachsen nach sich ziehen.

DAS WOHNUNGSANGEBOT IN DEN NIEDERSÄCHSISCHEN REGIONEN

2.1 Entwicklung der Baulandmärkte und Immobilienpreise

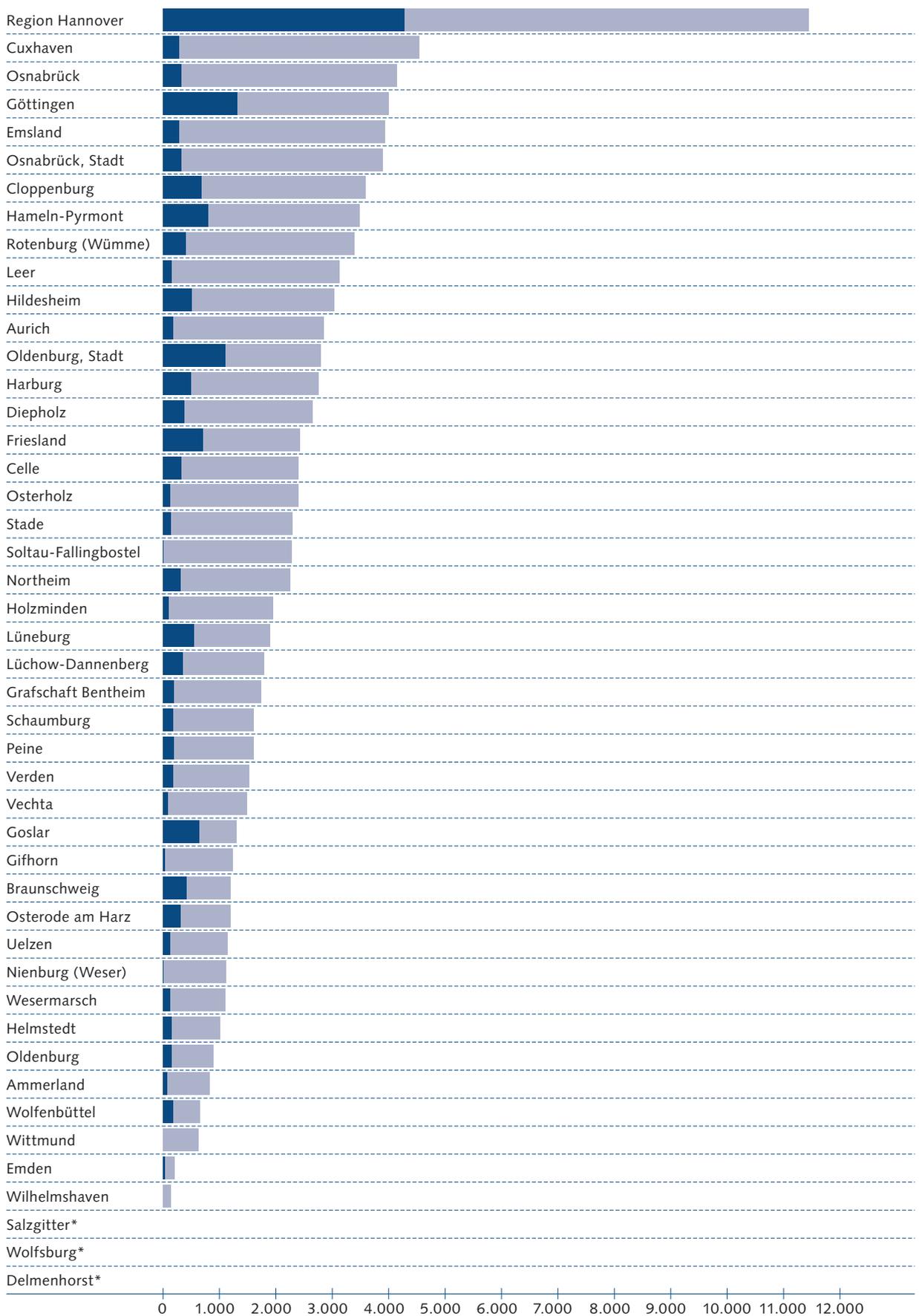
Ein konstituierendes Element der Wohnungsmärkte ist der Abgleich von alten und neuen Wohnungsbeständen mit den Wohnwünschen der Bevölkerung. Ein Großteil der Wohnungsnachfrage kann aus dem Wohnungsbestand bedient werden. Für die qualitativ oder quantitativ darüber hinausgehende Nachfrage wird der Wohnungsneubau benötigt. Den Investoren im Wohnungsbau ist daher daran gelegen, die Wohnbedürfnisse ihrer potenziellen Kunden möglichst genau zu kennen. Denn für den Neubau muss Bauland in ausreichendem Maß zur Verfügung stehen.

Baulandreserven überwiegend für Familienheime
Ende 2003 standen in Niedersachsen 6.624 ha zur Wohnbebauung bereit.¹⁷ Auf 93 % dieser Flächen konnten bzw. können 83.400 Familienheime neu errichtet werden. Auf den übrigen Flächen ist der Bau von 18.300 Geschosswohnungen vorgesehen. Rein rechnerisch reichen diese Flächen für den prognostizierten Wohnungsbedarf der nächsten zwei bis vier Jahre. Allein für die Jahre 2004 / 05 erwartet die LTS ein Neubausvolumen in Höhe von knapp 60.000 Wohneinheiten. Ob die Baulandreserven in den Jahren 2004 und 2005 weiter abgebaut wurden bzw. werden, wird die 2006er Umfrage zeigen.

Die Region Hannover stellte 2003 mit Flächen für mehr als 11.000 Wohneinheiten das größte Neubaupotenzial Niedersachsens. Würden in den nächsten Jahren tatsächlich alle in Niedersachsen mit Baurechten versehenen Flächen bebaut, würde jede neunte Wohnung in der Region Hannover liegen. Dahinter rangierten die übrigen Landkreise und kreisfreien Städte in einer Spanne von 4.500 potenziellen Wohneinheiten im Landkreis Cuxhaven bis 145 Wohneinheiten in Wilhelmshaven.

Die Flächenreserven für den Wohnungsbau beliefen sich für ganz Niedersachsen Ende 2003 auf eine Größenordnung, die fast 13 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner entsprach. Diese einwohnerbezogene Kennzahl macht den Vergleich der Kommunen untereinander möglich und wird als Reservedichte bezeichnet. Insbesondere in der Region Hannover-Braunschweig einschließlich Umland und im Oldenburger Umland sowie in Emden und Wilhelmshaven ist die Reservedichte mit Werten zwischen zwei und zehn eher gering. Die höchsten Dichtewerte wurden in den gering verdichteten Landkreisen Lüchow-Dannenberg (35 WE) und Holzminden (34 WE) gemessen.

Mögliche neue Wohneinheiten in Familienheimen und Geschosswohnungsbauten
auf den am 31.12.2003 vorhandenen Wohnbaulandreserven (Abb. 16.1)

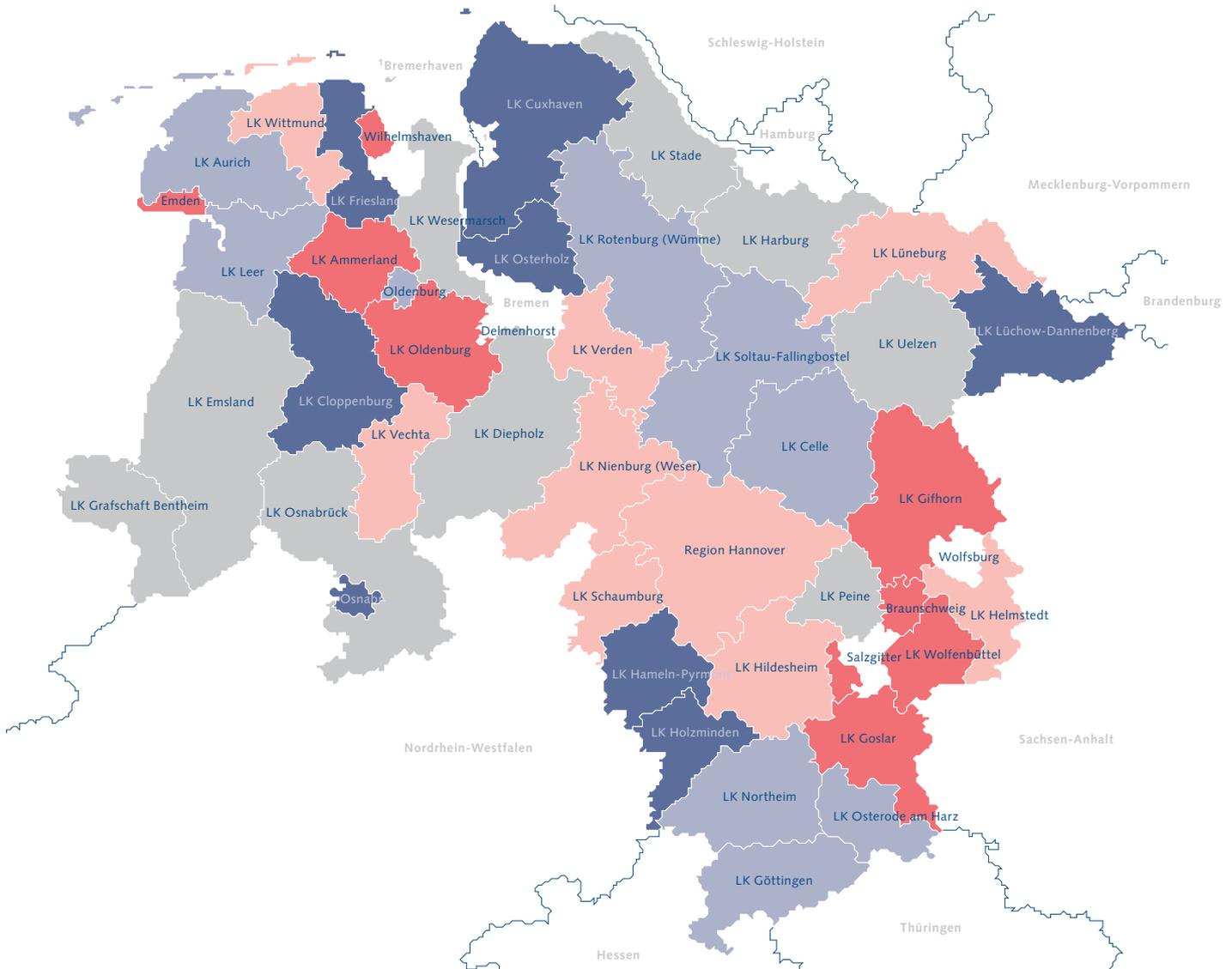


in Geschosswohnungsbauten in Familienheimen

* keine Angabe

Datenbasis: ies

Mögliche neue Wohneinheiten je 1.000 Einwohner auf den am 31.12.2003 vorhandenen Wohnbaulandreserven (Abb. 16.2)



WE je 1.000 Einwohner



Niedersachsen: 12,7 Landeshauptstadt Hannover: 9,7 Für Delmenhorst, Salzgitter und Wolfsburg liegen keine Angaben vor.

Datenbasis: ies

Hohe Grundstückspreise in den Städten und im angrenzenden Umland

Die Kaufpreise für baureifes Land (Wohnbauland) haben sich im 3-Jahresdurchschnitt 2002–2004 in Niedersachsen noch einmal leicht auf knapp 65 EUR/qm erhöht. Das bislang stetige Ansteigen der Grundstückspreise spiegelte die Verknappung des Wohnbaulandes durch geringere Neuausweisungen bei gleichzeitig anhaltend hoher Nachfrage wider. Allerdings gibt es erste Hinweise darauf, dass sich die Preisdynamik der letzten Jahre abschwächen wird. Zum ersten Mal seit Beginn der kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung ging 2004 der Quadratmeterpreis für Bauland insgesamt zurück – auch wenn dafür nicht das Wohnbauland, sondern Flächen für Gewerbe, Landwirtschaft und Verkehr verantwortlich waren. Darüber hinaus stieg die Zahl der Landkreise, die schon einen abwärtsgerichteten Preistrend zeigen.

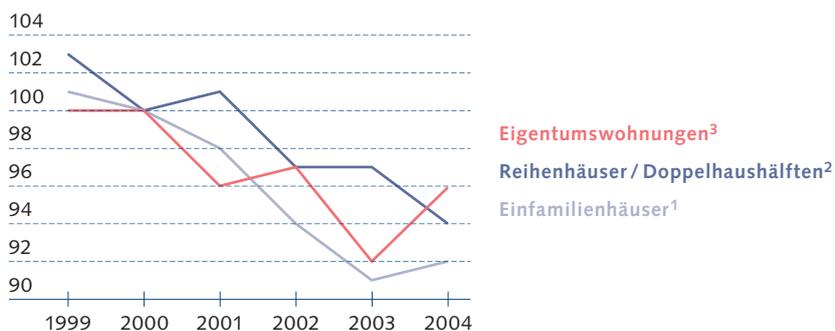
Ausgehend von einem mittleren bis niedrigen Niveau durften sich Bauwillige in den peripheren Landkreisen rund um den Jadebusen, in der Grafschaft Bentheim, in Lüchow-Dannenberg und in Goslar über einen Rückgang der Bodenpreise freuen. Auch in den Städten Salzgitter und Delmenhorst sowie im Landkreis Verden gingen die Bodenpreise 2002–2004 im Vergleich zum Zeitraum 2001–2003 zurück – allerdings ausgehend von einem höheren Niveau. Deutliche Preissteigerungen von mehr als 10 % mussten die Städte Wilhelmshaven, Braunschweig und Hannover sowie die Landkreise Nienburg und Helmstedt verkraften.

Im Ergebnis bleiben die zum Teil deutlichen regionalen Preisunterschiede bestehen. Die Spanne reicht von 14,50 EUR für den Quadratmeter in Lüchow-Dannenberg bis zu 270 EUR in der Landeshauptstadt Hannover. Hier wird deutlich, dass die Nähe zum Arbeitsplatz

sowie das städtische Angebot an öffentlicher und privater Infrastruktur die Nachfrage nach Baugrundstücken stark beeinflussen. Insbesondere in den kreisfreien Städten sowie in den Randlagen um Hamburg, Hannover und Bremen beobachtet die LTS denn auch anhaltend hohe Bodenpreise (vgl. Abb. 17). Die höchsten Quadratmeterpreise werden nach der Landeshauptstadt in den Städten Braunschweig (152 EUR) und Oldenburg (129 EUR) sowie in der Region Hannover (143 EUR) bezahlt.

Im Unterschied zu den Bodenpreisen stagnieren die Baukosten seit Mitte der 1990er-Jahre bei rund 1.000 EUR je Quadratmeter Wohnfläche. Auffallend ist die nur geringe Spannweite der Baukosten zwischen den Landkreisen. Die überwiegende Zahl der Landkreise wies 2004 Baukosten in Höhe von 900 bis 1.100 EUR je Quadratmeter Wohnfläche aus. Ausnahmen bildeten die Städte Emden mit nur 791 EUR einerseits und Oldenburg mit 1.428 EUR im anderen Extrem. Relativ geringe Baukosten waren darüber hinaus in den ländlichen Räumen zwischen Hamburg und Bremen sowie im Landkreis Leer zu beobachten. Leicht nach oben wichen die Landkreise Vechta, Schaumburg, Peine, Holzminden und Goslar ab. Nach diesen Ergebnissen sind die Baukosten im Gegensatz zu den Baulandpreisen kaum regionsabhängig.

Entwicklung der Preise für Wohngebäude in Niedersachsen 1999 bis 2004 (Abb. 19)



¹ 130 qm Wohnfläche, mittlere Ausstattung, ohne Keller, Grundstück 700 qm (Bodenrichtwert 72 EUR/qm)

² 110 qm Wohnfläche, mittlere Ausstattung, ohne Keller, Grundstück 340 qm (Bodenrichtwert 110 EUR/qm)

³ 70 qm Wohnfläche (Bodenrichtwert 100 EUR/qm)

Datenbasis: OGA Niedersachsen

Regionales Gefälle bei Gebäudekosten bleibt bestehen

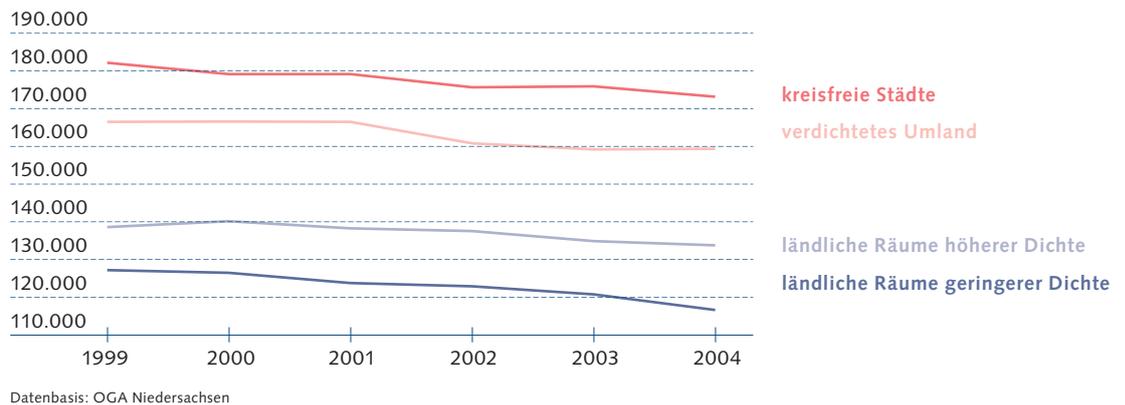
Im Gegensatz zu den Baulandpreisen gaben die Preise für Wohngebäude in Niedersachsen bis 2003 Jahr für Jahr leicht nach (vgl. Abb. 19). Seitdem sind die Preise für Einfamilienhäuser um ein Prozent und für Eigentumswohnungen um vier Prozent gestiegen.¹⁸ Der rückläufige Trend seit 1999 ist dadurch noch nicht gebrochen.

Mussten Interessenten für ein freistehendes Einfamilienhaus 1999 noch 151.000 EUR bezahlen, waren es in 2004 nur noch 144.000 EUR. Darüber hinaus werden zunehmend Häuser aus dem Wohnungsbestand am Markt angeboten. Sie stellen vielfach eine bezahlbare Alternative zum Neubau dar, die zudem mit weniger Einzelentscheidungen in punkto Ausstattung für den Käufer verbunden sein kann. Durch das erweiterte Angebot wird der Verhandlungsspielraum für Verkäufer neuer Immobilien weiter eingeengt.

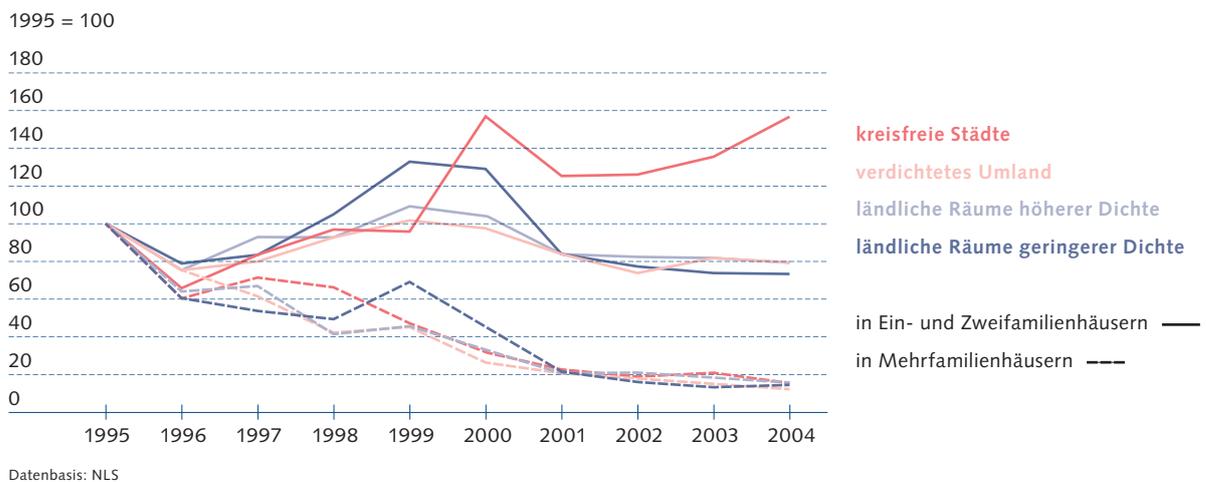
Die höchsten Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser sind nach wie vor in unmittelbarer Nähe der Arbeitsmarktzentren, d. h. in den großen Städten und deren Umland bzw. im Umland von Hamburg und Bremen zu beobachten. Spitzenreiter war 2004 die Landeshauptstadt Hannover (257.000 EUR) vor den Städten Osnabrück (240.000 EUR), Göttingen (239.000 EUR) und Braunschweig (234.000 EUR). Im verdichteten Umland bezahlten Hauskäufer Preise zwischen 221.000 und 121.000 EUR. In den ländlichen Räumen höherer Dichte betrug der maximale Kreisdurchschnitt immerhin noch 186.000 EUR. Dagegen kostete ein Eigenheim im Landkreis Lüchow-Dannenberg mit 92.000 EUR etwa ein Drittel so viel wie in Hannover. Günstig waren Häuser auch im Landkreis Uelzen, in Südniedersachsen und an der Nordseeküste zu haben. Der höchste Kreisdurchschnittswert in diesen peripheren ländlichen Räumen lag bei 137.000

EUR im Landkreis Rotenburg. An dem sich seit 2003 abzeichnenden Preisanstieg konnten nicht alle Landkreise und Städte teilhaben. Mit einem Minus in Höhe von 13 % musste Wilhelmshaven den mit Abstand größten Preisverfall im Vergleich zu 2003 verkraften. Aber auch in den Landkreisen Wittmund, Wesermarsch, Lüchow-Dannenberg und Helmstedt fielen die Preise von einem relativ niedrigen Niveau um sechs bis acht Prozent. Ein deutlicher Preisrückgang von einem hohen Niveau aus war allein in Wolfsburg zu verzeichnen. 194.000 EUR für ein freistehendes Einfamilienhaus bedeuteten 2004 nicht nur ein Minus in Höhe von sieben Prozent, sondern auch einen Preisrutsch unter die 200.000er Marke.

Entwicklung der Kaufpreise für Eigenheime (Abb. 21)



Index der Wohnungsfertigstellungen 1995 bis 2004 (Abb. 22)



2.2 Bautätigkeit

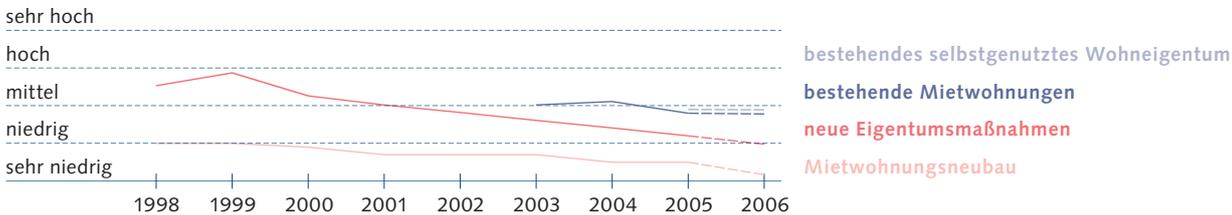
In Niedersachsen entstehen überwiegend neue Eigenheime

In Niedersachsen wurden 2004 insgesamt 31.676 Wohnungen fertig gestellt. Das sind gut 1.000 Wohnungen weniger als 2003. Der Rückgang betraf allein die Gebäude mit zwei oder mehr Wohnungen.

Die höchste Neubautätigkeit in Niedersachsen ist – gemessen in absoluten Zahlen – regelmäßig in den ländlichen Räumen höherer Bevölkerungsdichte und im verdichteten Umland zu beobachten. 2004 wurden hier mit 13.800 bzw. 11.300 Wohnungen 80 % aller Wohnungsfertigstellungen in Niedersachsen realisiert. Auch bezogen auf 1.000 Einwohner führen die ländlichen Räume höherer Dichte das Ranking mit durchschnittlich fünf neuen Wohnungen an. Die höchsten Baufertigstellungsdichten verzeichneten die Landkreise Emsland, Grafschaft Bentheim, Ammerland und Vechta (acht bzw. sieben Wohnungsfertigstellungen je 1.000 Einwohner).¹⁹ Dahinter folgen schon die ländlichen Räume geringerer Dichte mit gut vier fertig gestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner vor dem verdichteten Umland mit dreieinhalb Wohnungen. Die kreisfreien

Städte weisen mit knapp drei neuen Wohnungen je 1.000 Einwohner die geringste Neubautätigkeit beim Vergleich der Siedlungstypen auf. Einzelne Landkreise liegen jedoch weit darunter. Sehr geringe Dichtewerte waren in den südniedersächsischen Landkreisen Goslar, Holzminden, Osterode am Harz und Northeim zu beobachten (1,6 bis 1,9). Das Nordwest-Südost-Gefälle bleibt damit erhalten. Im Landesdurchschnitt betrug die Baufertigstellungsdichte 2004 vier Wohnungen je 1.000 Einwohner.

Investitionsbereitschaft 1998 bis 2006 (Abb. 25)



Datenbasis: LTS Wohnungsmarktbarometer 2005

Seit 1995 war das Niveau der Fertigstellungszahlen im Eigenheimbereich nach Siedlungstypen relativ konstant (vgl. Abb. 22). Erkennbar ist der auslaufende Bauboom Mitte der 1990er Jahre und die rege Neubautätigkeit um die Jahrtausendwende, die insbesondere in den peripheren ländlichen Regionen noch einmal zu Zuwächsen geführt hat. Ein fast durchgängig ansteigender Trend war einzig in den kreisfreien Städten zu beobachten. Nach einem Einbruch der Neubautzahlen von Ein- und Zweifamilienhäusern in den Städten von 1994 bis 1996 auf damals noch gut 1.100 Einheiten, haben sich in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre die Aktivitäten in diesem Marktsegment nahezu verdreifacht. Auch 2004 wurden insgesamt wieder knapp 2.800 neue Eigenheime in den niedersächsischen kreisfreien Städten neu errichtet.

Dagegen zeigt der Fertigstellungstrend neuer Geschosswohnungen seit 1995 nach unten. 2004 wurden mit insgesamt 3.900 neuen Wohnungen regionsabhängig nur noch 12 bis 16 % des 1995er Neubautvolumens erreicht.

Bauaktivitäten bleiben in Nordwestniedersachsen weiter auf hohem Niveau

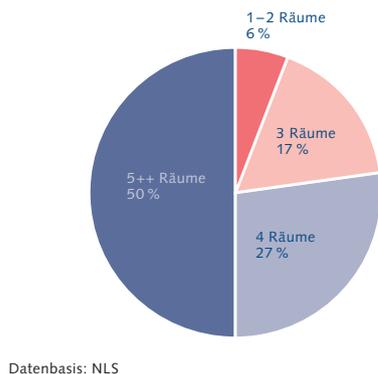
Sicherster Indikator für die zukünftige Neubautätigkeit ist die Zahl der Bauanträge. Im Vergleich zum Vorjahr gingen die Baugenehmigungen in Niedersachsen 2004 deutlich um 19 % zurück. Vorzieheffekte im Zusammenhang mit der Diskussion um eine veränderte Eigenheimförderung hatten 2003 zu Bauanträgen geführt, die 2004 nicht mehr zum Tragen kamen. Insgesamt 28.400 Anträge bedeuteten 2004 eine Baugenehmigungsdichte in Höhe von 3,6 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Die genehmigten Bauvorhaben bestätigen die bisherigen Neubaustrukturen. Drei Viertel aller Woh-

nungen werden in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern entstehen, nur 14 % im Geschosswohnungsbau. Ebenso bleibt Nordwestniedersachsen der regionale Schwerpunkt. Dort sind es vor allem die Landkreise Cloppenburg, Vechta, Emsland, Grafschaft Bentheim, Ammerland und Wittmund, die mit sechs bzw. sieben genehmigten Wohnungen je 1.000 Einwohner die höchsten Indikatorwerte erreichen. Auch im Bremer Umland, südlich von Hamburg und nördlich von Braunschweig und Wolfsburg gibt es viele zukünftige Bauherren. Dagegen wurden 2004 südlich einer gedachten Linie Hannover – Braunschweig – Wolfsburg und in fast allen Landkreisen deutlich unterdurchschnittliche Baugenehmigungsdichten gemessen. Die geringsten Indikatorwerte verzeichneten Wilhelmshaven, Salzgitter und die Landeshauptstadt Hannover sowie die Landkreise Goslar, Holzminden und Göttingen.

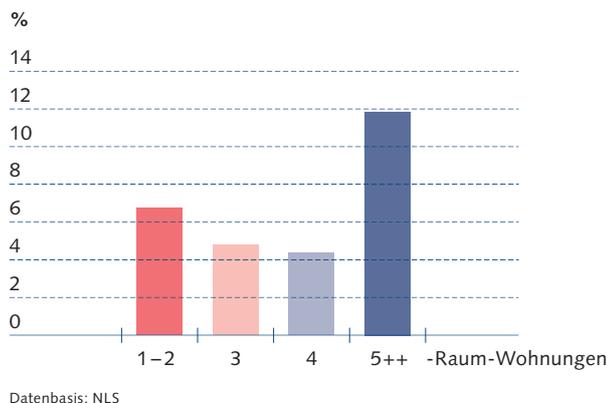
Zurückhaltung bei Neubauiinvestitionen

Das LTS Wohnungsmarktbarometer 2005²⁰ zeigt trotz erster Anzeichen für eine Wiederanspannung der Wohnungsmärkte eine anhaltend geringe Bereitschaft, in neues Wohneigentum oder neue Mietwohnungen zu investieren. Günstige Finanzierungsbedingungen bilden zwar nach wie vor einen Anreiz für Investitionen in den Neubau von Wohneigentum. Dieser Anreiz kommt jedoch nicht zum Tragen, weil gleichzeitig die Einkommensentwicklung der Nachfrager negativ und die Renditerwartungen gering eingeschätzt werden. Investoren im Mietwohnungsbau leiden nach eigener Aussage unter mangelnder Zahlungsfähigkeit der Nachfrager und der sozialen Struktur der Mieterschaft. Darüber hinaus werden u. a. die zu erwartenden geringen Renditen und das bestehende Mietrecht als Investitionshemmnisse benannt.

Wohnungen (im Bestand)
nach Anzahl der Räume 2004 (Abb. 26)



Ausweitung des Wohnungsbestands 1997 bis 2004 (Abb. 27)



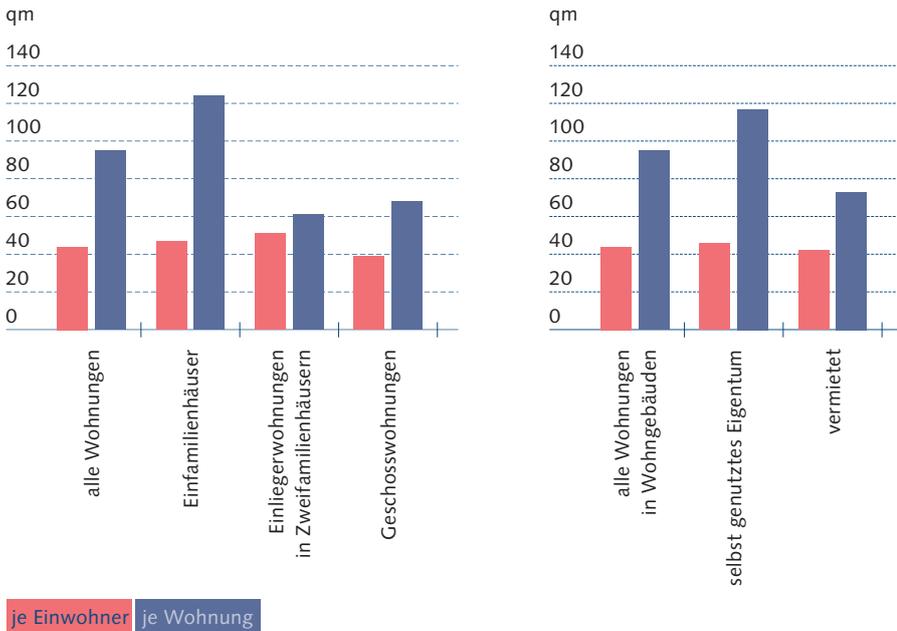
Ausgeprägter ist dagegen die Absicht von Investoren, bestehende Wohnungen zu sanieren bzw. zu modernisieren. Vor allem die derzeitigen günstigen Finanzierungsbedingungen wirken sich positiv auf Investitionen in selbst genutztes Wohneigentum im Bestand aus. Auch für 2006 zeichnet sich trotz steigender Mieten noch keine Belebung der Investitionsbereitschaft ab. Die befragten Wohnungsmarkttakteure bleiben bei ihrer Einschätzung, dass Bestandsmaßnahmen weiterhin betrieben werden. Für neue Wohnungen – sei es als selbst genutztes Eigentum oder zur Miete – möchte jedoch niemand Geld in die Hand nehmen. Hier fehlt (noch) das Vertrauen der Marktteilnehmer in eine positive wirtschaftliche Entwicklung, die wieder mehr Menschen Arbeit und damit stabile Einkommen bringt. Wesentliche regionale Unterschiede bei der Bereitschaft in den Neubau von Wohnungen und Bestandsmaßnahmen zu investieren, sind im Ergebnis der Befragung nicht festzustellen.

2.3 Normativer Wohnungsollbestand²¹ versus tatsächlicher Wohnungsbestand

In Niedersachsen lebten Ende 2004 acht Millionen Menschen in knapp 3,8 Mio. Haushalten zusammen. Etwa je ein Drittel dieser Haushalte sind Singlehaushalte, kinderlose Paare und Familien mit Kindern. Singles lassen sich weiter nach Alter differenzieren, Familien bestehen in der Regel aus ein oder zwei Erwachsenen und ein oder mehreren Kindern. Je nach Alter und damit unterstellter Einkommenssituation oder Familienkonstellation können Wohnungsollgrößen angenommen werden. Beispielsweise wird ein Single unter 20 Jahren wahrscheinlich eine preisgünstige Einzimmerwohnung suchen, während kinderlose Paare – evtl. doppelt verdienend – eher in Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern wohnen wollen. Nach der Korrelation aller denkbaren Familienkonstellationen mit optimalen Wohnungsgrößen lässt sich für Niedersachsen ein „Wohnungsollbestand“ aufstellen.²²

Danach müsste es 236.000 Ein- bis Zweizimmerwohnungen (6 %), 664.000 Dreizimmerwohnungen (18 %), 1.121.000 Vierzimmerwohnungen (30 %) und 1.745.000 Wohnungen mit fünf und mehr Räumen (46 %) geben. Tatsächlich weicht der Ist-Wohnungsbestand auf Landesebene kaum von diesen Sollgrößen ab. Niedersachsen weist eine gute qualitative und quantitative Wohnungsverorgung auf. Die Hälfte aller Wohnungen bieten fünf oder mehr Zimmer, ein gutes Viertel immer noch vier Räume. Sechs Prozent des Wohnungsbestands

Wohnfläche in Niedersachsen (Abb. 28)



Datenbasis: NLS eigene Berechnungen bzw. Plausibilitätsüberlegungen

sind kleine Ein- bis Zweizimmerwohnungen. In den letzten sieben Jahren ist der Bestand großer Wohnungen am stärksten gestiegen. Damit hat sich ihr Anteil am Gesamtwohnungsbestand leicht auf 50 % erhöht. Knapp 60 % der 3,7 Mio. Wohnungen²³ in Niedersachsen befinden sich in Einfamilienhäusern bzw. Doppel- oder Reihenhäusern, gut 40 % in Geschosswohnungen. Damit wohnt – anders als in Deutschland insgesamt – die Mehrheit der Bevölkerung in Niedersachsen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Menschen leben in Wohnungen, die durchschnittlich 95 qm groß sind. Pro Kopf stehen durchschnittlich 44 qm Wohnfläche zur Verfügung. Einfamilienhäuser bieten durchschnittlich 124 qm Wohnfläche und sind damit fast doppelt so groß wie Geschosswohnungen. Pro Person stehen im Geschoss 39 qm zur Verfügung, 47 qm sind es im Familienheim.

Unter der Annahme, dass einerseits 15 % der Einfamilienhäuser vermietet sind und andererseits 15 % der Geschosswohnungen vom Eigentümer selbst genutzt werden²⁴, lassen sich weitere Aussagen zur Wohnungsbestandsstruktur treffen. Der Anteil vermieteter und selbst genutzter Wohnobjekte hält sich die Waage. Da

jedoch nicht alle (kleinen) Geschosswohnungen vermietet und nicht alle (großen) Einfamilienhäuser auch gleichzeitig „echte“ Eigenheime sind, beträgt der Unterschied zwischen der Pro-Kopf-Wohnfläche in selbst genutzten und vermieteten Wohnungen nur vier Quadratmeter (vgl. Abb. 28).

Seit Mitte der 1980er Jahre hat sich die Wohnsituation deutlich verbessert. Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche, bezogen auf alle Wohneinheiten, stieg seither um sieben Quadratmeter.

Haushaltsgröße und Wohnungsbestand passen in 14 Landkreisen und kreisfreien Städten gut zusammen

Abbildung 29 zeigt die Verknüpfung von Haushaltsgröße und Wohnungsbestand. In der südlichen Weser-Ems-Region stehen überwiegend große Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern für viele große Haushalte zur Verfügung. Die Landkreise Aurich, Friesland, Lüneburg und Uelzen zeigen eine mittlere Haushaltsgröße bei ausgewogener Wohnungsbestandsstruktur. Die Städte Osnabrück und Braunschweig gehören wie der Landkreis Goslar zu den Gebieten, in denen die relativ vielen kleinen Haushalte auch ein überdurchschnittlich

hohes Angebot an kleinen Wohnungen vorfinden. In den übrigen Landkreisen und kreisfreien Städten weicht das Verhältnis zwischen Haushaltsgröße und Bestandsstruktur mehr oder weniger voneinander ab. In den meisten dieser Gebiete (rot und hellrot) treffen überdurchschnittlich viele kleine Haushalte auf einen geringen bis mittleren Anteil kleiner Wohnungen. In Wolfsburg stehen bei mittlerer Haushaltsgröße relativ wenige große Wohnungen zur Verfügung. In Oldenburg – der Stadt mit den meisten Fertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern in den letzten Jahren – gibt es bei stadttypisch vielen kleinen Haushalten überdurchschnittlich viele große Wohnungen. Ein suboptimales Zusammenspiel von Haushaltsgröße und Wohnungsbestand bedeutet nicht zwangsläufig eine schlechte Wohnungsversorgung. Beispielsweise ist in Oldenburg die Versorgungslage gerade deswegen gut, weil den Haushalten auf Grund des hohen Anteils großer Wohnungen viel Wohnfläche zur Verfügung steht. Andererseits zeigt der Blick auf die Haushaltskaufkraft in Oldenburg, dass die Menschen sich die größeren Wohnungen nicht immer leisten können (vgl. Kapitel 3.3). Ziel dieser Gegenüberstellung ist es, auf die Zusammenhänge und evtl. zukünftige Engpässe aufmerksam zu machen. Hierbei wird deutlich, dass nicht nur das Bereitstellen von Wohnraum für eine optimale Wohnungsversorgung ausreicht, denn die Nachfrager sind gleichzeitig gewissen wirtschaftlichen Zwängen unterworfen. Somit ist eine ganzheitliche Betrachtung der Angebots- und Nachfrageseite von entscheidender Bedeutung.

Förderschwerpunkt: Eigenheimbau

Die LTS förderte im Jahr 2004 den Neubau sowie den Erwerb und die Modernisierung von 962 Wohnungen. Insgesamt wurden Baudarlehen in Höhe von 37,6 Mio. EUR bewilligt. Rund 67 Prozent der geförderten Wohnungen waren Eigentumsmaßnahmen. Der Anteil des selbst genutzten Wohneigentums an der Förderung erhöhte sich damit gegenüber dem Vorjahr um rund fünf Prozentpunkte. Zielgruppen der Förderung waren kinderreiche Familien und Familien mit schwer behinderten Angehörigen. Regionale Schwerpunkte im Eigentumsbereich waren die westniedersächsischen Landkreise Osnabrück (79 Eigenheime), Cloppenburg (42), Emsland (41) und Vechta (30) sowie das Umland von Hannover (51). Hier konzentrierte sich 42 % der Landesförderung. Drei Viertel der gut 300 Mietwohnungen wurden in der Landeshauptstadt Hannover (141 Einheiten) sowie in den Landkreisen Göttingen (55) und Aurich (33) gefördert.

Geringeres Angebot an Sozialwohnungen

Nach wie vor kommt dem mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum eine besondere Bedeutung auf den Wohnungsmärkten zu. Diese geförderten Wohnungen stehen Haushalten zur Verfügung, die auf dem freien Markt Schwierigkeiten haben, sich selbständig mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Der Bestand an Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen in Niedersachsen betrug Ende 2004 rund 97.500 Wohnungen. Damit unterliegen derzeit 2,6 % aller insgesamt vorhandenen Wohnungen einer solchen Bindung. Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich der Bestand – im Saldo der Zu- und Abgänge – um rund 6.200 Wohnungen bzw. um rund sechs Prozent. Der Sozialwohnungsbestand wird in den nächsten Jahren

2.4 Tendenzen der Wohnungsbauaktivitäten

Rahmenbedingungen für Neubau noch günstig

Solange die Konjunktur nicht deutlich anspringt und mehr als ein Jahr signifikante Wachstumsraten hervorbringt, ist nicht mit einem Preisanstieg auf den Märkten zu rechnen. Das heißt, auch die Bauzinsen und Bauleistungspreise bleiben vorerst niedrig. Vornehmlich in den ländlichen Regionen werden daher auch in der nahen Zukunft niedrige Baukosten und moderate Grundstückspreise den Hausbau erschwinglich machen.

Zurückgehende Bautätigkeit im Ein- und Zweifamilienhausbereich

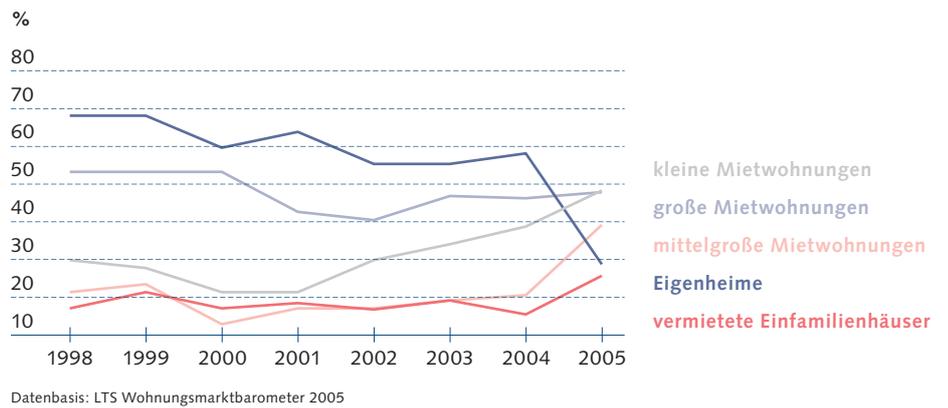
Für das Jahr 2004 ging die LTS im Vorjahreshaft von einem deutlichen Rückgang der Baugenehmigungen im Familienhausbereich aus. Mit einem Minus in Höhe von gut 20 % wurden diese Erwartungen noch übertroffen. Dies und die zu Beginn des Jahres 2005 nochmals deutlich zurückgegangenen Genehmigungszahlen lassen für die nahe Zukunft einen regelrechten Einbruch der Fertigstellungszahlen in diesem Segment erwarten. Damit bleiben Ein- und Zweifamilienhäuser zwar weiterhin die dominierende, nicht mehr jedoch eine treibende Kraft der Wohnungsbaukonjunktur. Einen Ausgleich durch mehr genehmigte Geschosswohnungen wird es 2005 nicht geben. Das erste Halbjahr weist in diesem Segment einen Rückgang gegenüber dem Vorjahreshalbjahr um 22 % aus. Vor diesem Hintergrund rechnet die LTS für 2005 mit 28.000 Wohnungsfertigstellungen (-12 %).

Neubau nachfragegerecht ausrichten...

Der quantitative Vergleich der jahresdurchschnittlichen Bauaktivitäten der letzten drei Jahre mit den prognostizierten zusätzlichen jährlichen Nachfragepotenzialen bis 2010²⁵ zeigt: Nur noch in einem Viertel aller Landkreise und kreisfreien Städte Niedersachsens entspricht die aktuelle Bautätigkeit der durch das Haushaltswachstum zusätzlich zu erwartenden Nachfrage. Mit Ausnahme von Salzgitter, Wilhelmshaven und Delmenhorst sind die Bauaktivitäten in den kreisfreien Städten zu gering, um die prognostizierte Nachfrage rein quantitativ zu befriedigen. Insgesamt gilt dies für 26 Landkreise bzw. kreisfreie Städte. Für elf Gebiete zeigen sich Überkapazitäten, auch wenn man einen gewissen Ersatzbedarf berücksichtigt. Insbesondere im Landkreis Osterode sind in den letzten drei Jahren 15 mal mehr Wohnungen neu entstanden, als laut Prognose notwendig wären.

Aussagen darüber, welche Wohnungen bzw. welche Qualitäten benötigt werden, erlauben vor allem Befragungsergebnisse. Das LTS Wohnungsmarktbarometer zeigt, dass seit Beginn der Befragungen im Jahr 1998 das Eigenheim und die großen Mietwohnungen die am meisten nachgefragten bzw. gewünschten Wohnungstypen waren. Eigenheime verlieren jedoch mit der aktuellen Umfrage im Frühjahr 2005 an Bedeutung. Stattdessen ist seit 2001 die Nachfrage bzw. der Wunsch nach kleinen Ein- bis Zweizimmer-Mietwohnungen kontinuierlich größer geworden und dominiert jetzt zusammen mit den großen Mietwohnungen (vgl. Abb. 31). Zukünftig muss von einer Veränderung der Bevölkerungsstruktur hin zu einem steigenden Anteil der Älteren ausgegangen werden. Dieses wird den Nachfragetrend für neue Wohnformen für das Alter weiter stärken.

Benötigte Bauobjekte (Abb. 31)



... und modernisieren sowie instand setzen

In Hinblick auf eine geänderte Nachfrage wird sich das Angebot und damit die zukünftige Bautätigkeit diesen geänderten Strukturen anpassen. Die bisherigen Erkenntnisse weisen darauf hin, dass zukünftig die Neubaутätigkeit an Bedeutung verlieren wird. Vielmehr werden Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen vor allem der älteren Mehrfamilienhäuser die Bauaktivitäten bestimmen. Zusätzliche Baumaßnahmen werden auf die Gestaltung eines marktgerechteren Zuschnitts vieler Wohnungen abzielen. Aber auch Ein- und Zweifamilienhausbesitzer beschäftigen sich zunehmend mit dem Gedanken einer (energetischen) Modernisierung. Insgesamt zeigt sich, dass sich das Verhältnis Neubau zu Bestandsmaßnahmen nicht nur in den großen Städten immer mehr in Richtung Wohnungsbestand verlagert.

DIE WOHNUNGSNACHFRAGE IN DEN NIEDERSÄCHSISCHEN REGIONEN

3.1 Bevölkerungsentwicklung

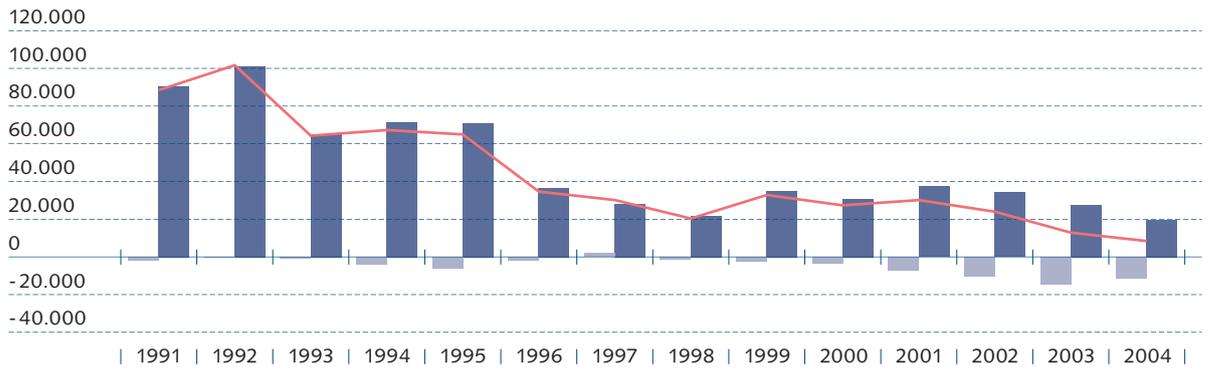
Im Jahr 2004 hat die Einwohnerzahl in Niedersachsen die acht Millionen Marke überschritten. Die Bevölkerungszahl hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 7.500 oder 0,1 % erhöht. Damit kann nur noch von einem marginalen Wachstum gesprochen werden. Ursache dieser leichten Gewinne sind allein Wanderungsüberschüsse. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen ist dagegen durch deutlich höhere Sterbefälle gegenüber den Geburten gekennzeichnet. 2004 starben 11.116 Personen mehr als geboren wurden. Dem stand ein positiver Wanderungssaldo von gut 19.500 Personen gegenüber. Der kontinuierliche Bevölkerungszuwachs von rund 207.000 Einwohnern zwischen den Jahren 1998 bis 2004 resultierte ebenfalls ausschließlich aus Wanderungsgewinnen. Seit dem Jahr 2001 sinkt jedoch die Zahl derer, die per Saldo nach Niedersachsen ziehen kontinuierlich – von rund 37.500 im Jahr 1998 auf nur noch 19.500 Personen im letzten Jahr. Die Dynamik der Bevölkerungsentwicklung lässt deutlich nach.

Mehr Einwohner auf dem Land – Rückgang in den Städten

Die Entwicklung in Stadt und Land verlief sehr differenziert: Seit 1997 verloren die kreisfreien Städte rund 1,4 % ihrer Einwohner. Hingegen konnten Bevölkerungszuwächse in den ländlichen Räumen niedriger Dichte (+2,8 %), in den ländlichen Räumen höherer Dichte (+3,6 %) und in den Umlandregionen (+1,5 %) beobachtet werden. Die absolut stärksten Zuwächse waren in den ländlichen Räumen höherer Dichte mit rund 96.000 Einwohnern zu verzeichnen. Im Betrachtungszeitraum haben die kreisfreien Städte in Niedersachsen rund 14.300 Einwohner eingebüßt. Auch in der Landeshauptstadt Hannover sanken zum wiederholten Mal die Einwohnerzahlen leicht. Einzige Ausnahme bildete die Stadt Oldenburg, die nach wie vor Bevölkerungsgewinne verzeichnen konnte (vgl. Abb. 33).

Bevölkerungsentwicklung insgesamt (Abb. 32)

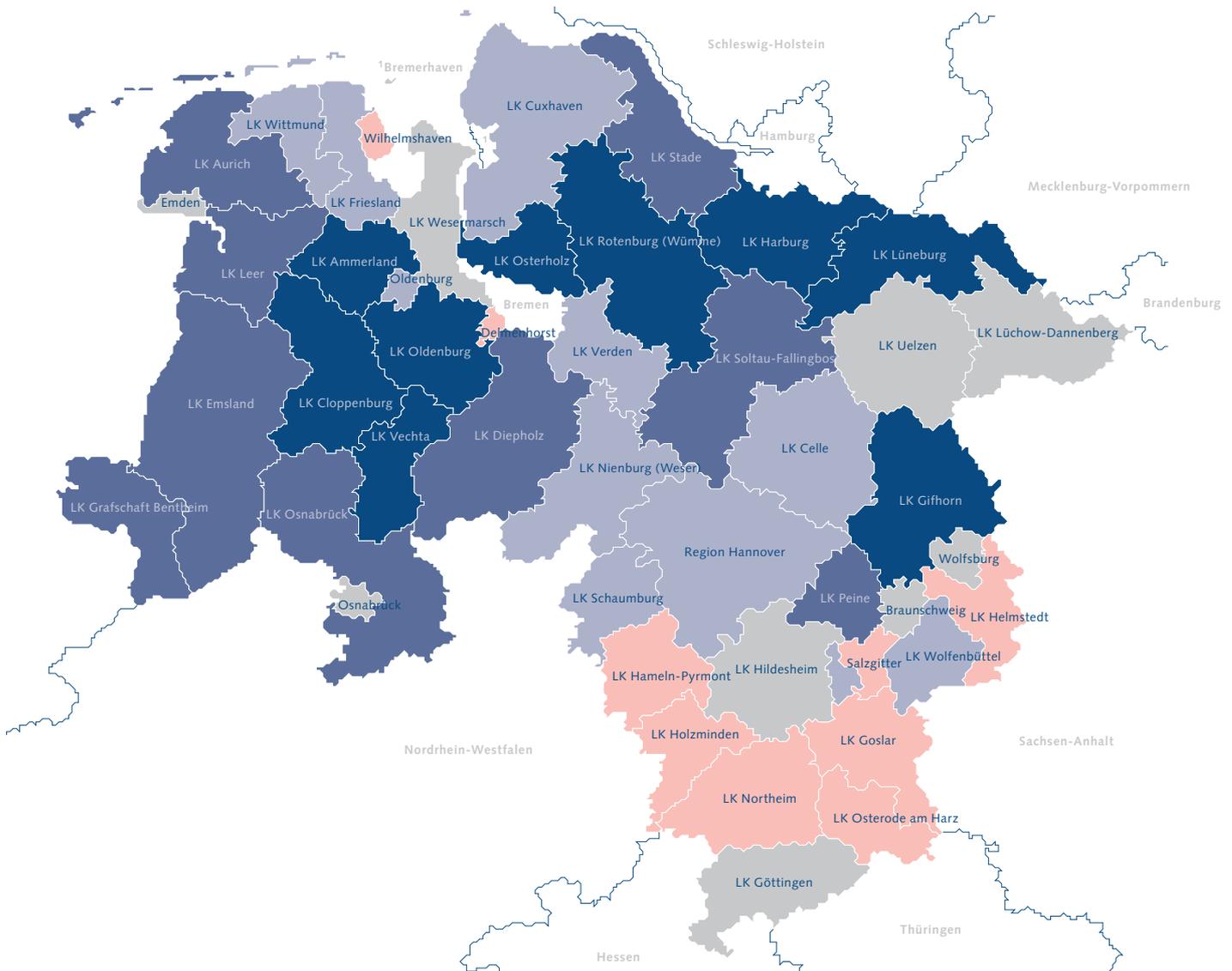
Hektar



Zuzüge - Fortzüge Geborene - Gestorbene — Bevölkerungsentwicklung

Datenbasis: NLS

Bevölkerungsentwicklung von 1997 bis 2004 – Gesamtentwicklung (Abb. 33)



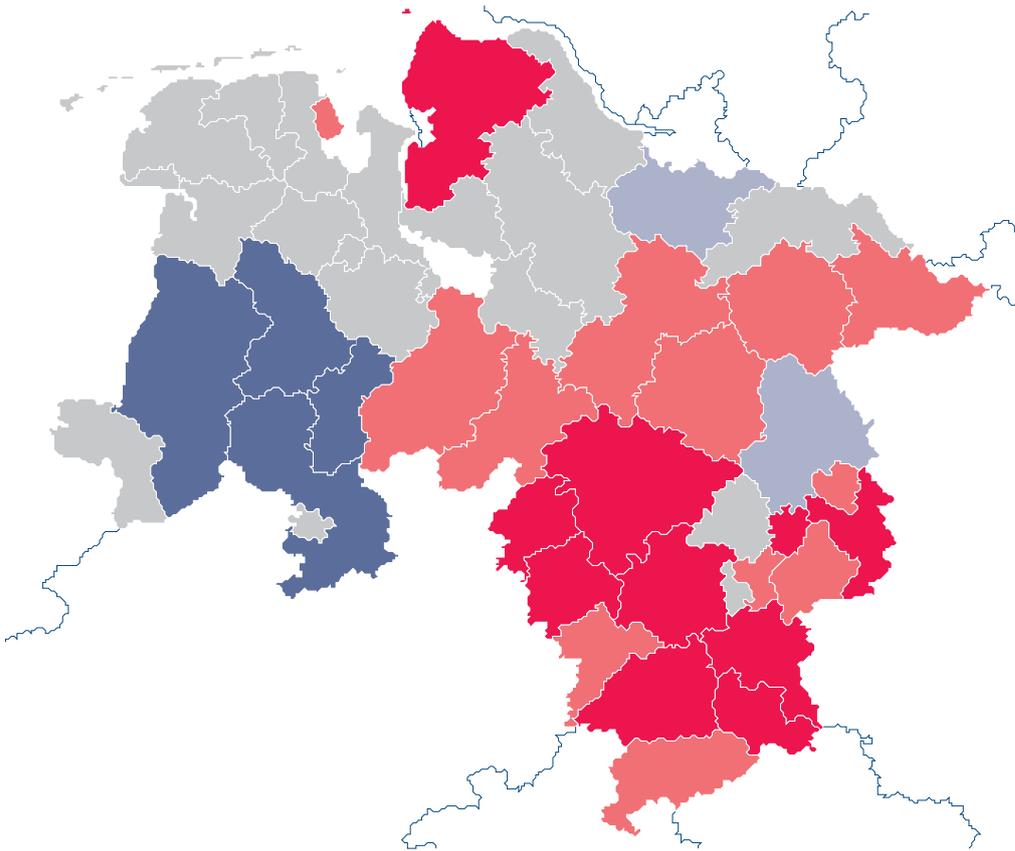
in %



Niedersachsen: 2,0 Stadt Hannover: -0,9

Datenbasis: NLS

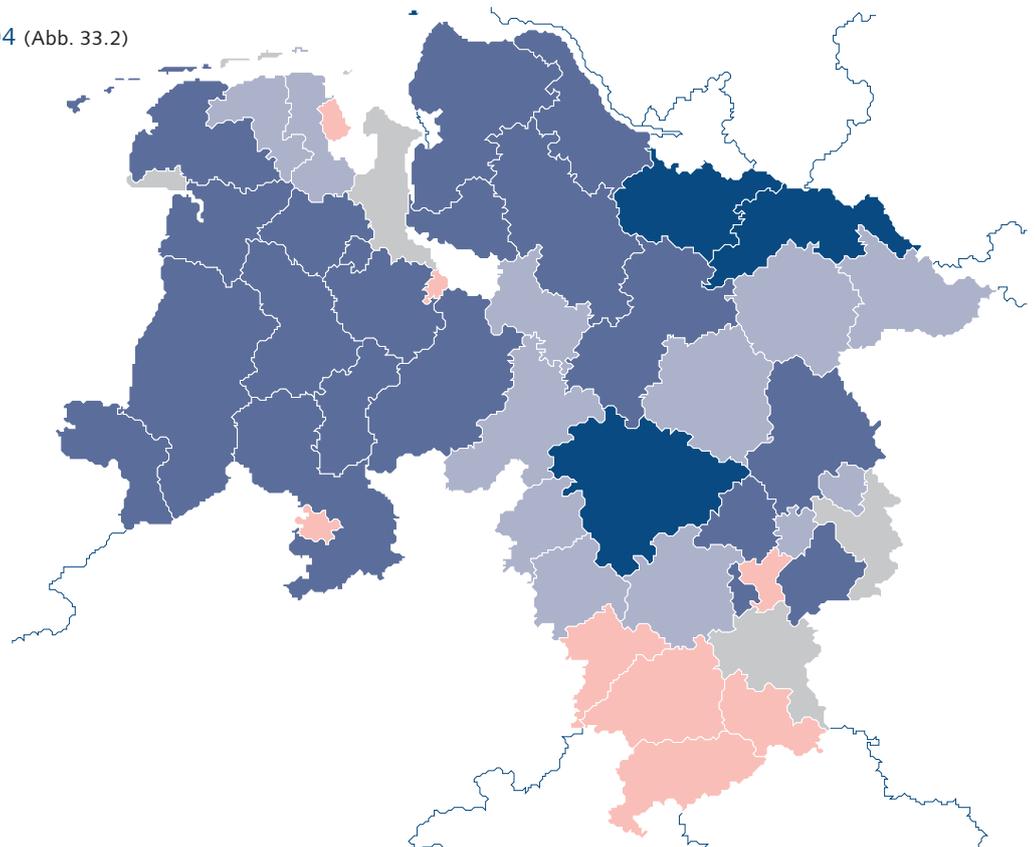
Geborene – Gestorbene von 1998 bis 2004 (Abb. 33.1)



-10.000 bis unter -3.000 -3.000 bis unter -1.000 -1.000 bis unter 1.000 1.000 bis unter 3.000 3.000 bis unter 10.000

Niedersachsen: -50.589 Landeshauptstadt Hannover: -5.880 Datenbasis: NLS

Zuzüge – Fortzüge von 1998 bis 2004 (Abb. 33.2)



-5.000 bis unter -1.000 -1.100 bis unter 1.000 1.000 bis unter 5.000 5.000 bis unter 10.000 10.000 bis unter 25.000

Niedersachsen: 207.109 Landeshauptstadt Hannover: 1.033 Datenbasis: NLS

Unterschiedliche Dynamik in den Landkreisen

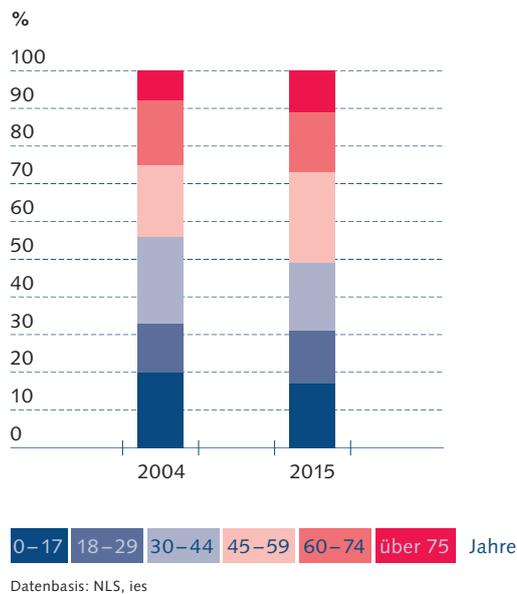
Nicht nach Siedlungsstrukturtypen sondern nach Landkreisen aufgeschlüsselt ergab sich ein weiter differenziertes Bild. Insbesondere um und zwischen den Ballungszentren Hamburg und Bremen sowie im westlichen Niedersachsen haben die Bevölkerungszahlen in den Jahren 1997 bis 2004 deutlich zugenommen. Besonders dynamisch zeigte sich die Entwicklung im Landkreis Lüneburg mit einer Wachstumsrate von über neun Prozent. Hier wie im Landkreis Harburg (7,7 %) war der zunehmende Einfluss der Metropolregion Hamburg zu spüren. Die Bevölkerungsgewinne resultierten fast ausschließlich aus einem positiven Wanderungssaldo. In den westlichen Landkreisen, die zu den ländlichen Räumen höherer Dichte zählen, z. B. Vechta (8,3 %), Ammerland (8,0 %), Oldenburg (7,9 %), Cloppenburg (7,1 %), war die dynamische Bevölkerungsentwicklung neben den positiven Wanderungsgewinnen auch auf günstige Effekte aus der Geburtenrate zurückzuführen. Beispielsweise setzt sich die Bevölkerungszunahme im Landkreis Vechta seit 1997 nahezu eins zu eins aus Geburtenüberschuss (4.254 Menschen) und Wanderungsgewinn (5.809 Menschen) zusammen. In den südlichen Landesteilen Niedersachsens war hingegen eine weitere Abnahme bzw. Stagnation der Bevölkerungszahlen zu verzeichnen. Hier kam neben den ausgeprägten Geburtendefiziten eine hohe Zahl von Fortzügen zum Tragen. Insbesondere die Landkreise Osterode am Harz und Holzminden sowie die Stadt Salzgitter litten unter Bevölkerungsrückgängen von über fünf Prozent. Aber auch die Landkreise Goslar, Northeim und Hameln-Pyrmont mussten Nettoverluste bei den Einwohnerzahlen verkraften. Charakteristisch für den Süden Niedersachsens sowie für die meisten kreisfreien Städte war eine gleichgerichtete Wirkung

von Nettoabwanderungen und Überschüssen der Todesfälle gegenüber den Geburtenzahlen (vgl. Abb. 33.1 und 2). Eine Sonderstellung nahm die Region Hannover ein. Hier war mit -9.568 Personen der höchste negative Geburtensaldo seit 1998 zu beobachten. Alleine in der Stadt Hannover überstiegen die Todesfälle die Geburtenzahlen in diesen sieben Jahren insgesamt um 5.880. Gleichzeitig fanden in der Region Hannover die meisten zugezogenen Personen ein neues Zuhause. Der positive Wanderungssaldo seit 1998 war mit kumulierten 23.991 der höchste Niedersachsens, worin die wirtschaftliche Anziehungskraft der Landeshauptstadt Hannover deutlich wird.

Verschiebungen in der Altersstruktur

Der aktuelle Altersaufbau der Bevölkerung beeinflusst ganz entscheidend die regionale Wohnungsnachfrage. Zwischen Lebensalter und bestimmten Nachfragemustern am Wohnungsmarkt bestehen enge Zusammenhänge. Die erste für die Nachfrage wichtige Altersklasse ist die der jungen Erwachsenen (18–30 Jahre), die erstmals als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten. Schwerpunktmäßig richtet sich ihre Nachfrage auf eher kleinere Wohnungen. Mit sich festigenden Einkommensstrukturen und der Familiengründungsphase – Altersgruppe 30–45 Jahre – steht für viele der Wechsel ins Eigenheim oder in eine größere Wohnung an. Lag der Anteil der 18–45-Jährigen an der Gesamtbevölkerung 1991 noch bei 40 %, so befinden sich heute nur noch 36 % der Gesamtbevölkerung in dieser Altersgruppe. Bis zum Jahr 2015 wird dieser Anteil auf rund 32 % absinken. Auch der Anteil der Kinder / Jugendlichen wird sich von heute 20 % auf 17 % in 2015 reduzieren (vgl. Abb. 34)²⁶

Altersstrukturprofil Niedersachsen 2004 und 2015 (Abb. 34)



Immer mehr ältere Menschen ändern ihre Wohnbedürfnisse

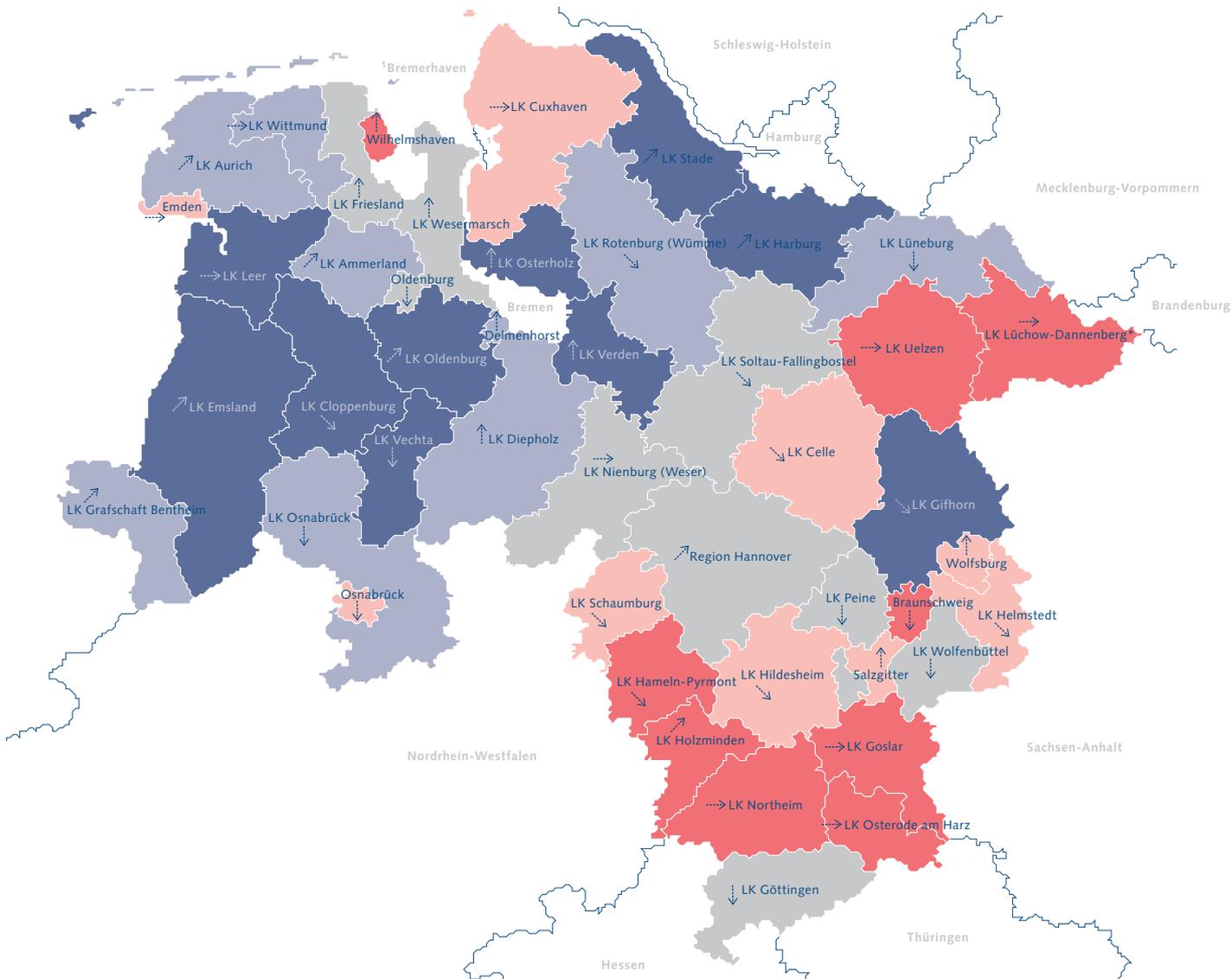
Überall in Niedersachsen nimmt der Anteil der über 75-Jährigen an der Bevölkerung bis 2015 zu. Dieser Lebensabschnitt ist für die Wohnungsnachfrage nochmals ein interessanter Zeitpunkt, da viele Menschen in diesem Alter ihr bisheriges Wohnumfeld verlassen und sich altengerechteren und / oder betreuten Wohnformen zuwenden. Aus heutiger Sicht werden die angestammten Wohnungen so lange bewohnt, bis alters- und krankheitsbedingte Gründe oder der Verlust des Lebenspartners eine eigenständige Haushaltsführung erschweren oder unmöglich machen. Damit steigt ab dem Alter von 75 Jahren die Nachfrage nach kleineren und / oder altengerechten Wohnungen. Gleichzeitig werden größere Wohnungen bzw. Familienheime frei. Aktuell liegt der Anteil der über 75-Jährigen an der Gesamtbevölkerung in Niedersachsen bei 8,2 % (vgl. Abb. 35). In den Landkreisen Osterode am Harz, Goslar, Holzminden und Hameln-Pyrmont ist dieser Anteil mit über zehn Prozent am höchsten. Die jüngsten Landkreise sind Vechta und Cloppenburg mit nur knapp sechs Prozent über 75-Jähriger an der Gesamtbevölkerung. Auch 2015 werden diese Landkreise die jeweiligen Endpunkte der Ranglisten der über 75-Jährigen belegen. In den südlichen Landkreisen wird das Niveau auf über 14 % steigen. Vechta, Cloppenburg und Gifhorn werden dann die einzigen Landkreise sein, in denen der Altenanteil noch unter neun Prozent liegt. Auffällig ist, dass insbesondere Landkreise im Einzugsbereich von Bremen verhältnismäßig starke Zuwächse in der Gruppe der über 75-Jährigen bis 2015 zu erwarten haben. Hierzu zählen u.a. die Landkreise Osterholz, Wesermarsch, Verden und Diepholz sowie die Stadt Delmenhorst. Der starke Zuwachs an alten Menschen ist auf eine heute

junge Bevölkerungsstruktur in dieser Region zurückzuführen. Ein relativ geringes Ausgangsniveau führt auch bei moderaten absoluten Gewinnen schnell zu hohen Prozentwerten.

Mit einem wachsenden Anteil an hochbetagten Personen wird sich der Umfang altersbedingter Wohnungswechsel erhöhen. Gleichzeitig wird erwartet, dass sich diese Nachfrageimpulse in frühere Lebensphasen verschieben werden.

Durch das Anwachsen der Gruppe der über 75-Jährigen werden Impulse für die Wohnungsnachfrage ausgelöst. Zusätzlich wird das Pflegepotenzial durch Familienangehörige abnehmen und die Leistungen der sozialen Sicherungssysteme möglicherweise weiter schrumpfen. Somit wird voraussichtlich ein deutlicher Nachfrageschub nach altengerechten Wohnungen und Wohnformen zu erwarten sein. Dieses wird verstärkt in Gebieten mit hohen Kaufkraftwerten auftreten (vgl. Kap. 3.3). Gleichzeitig führt der Rückgang der für die Wohnungsmärkte wichtigen Gruppe der 30-45-Jährigen zukünftig zu einer schrumpfenden Nachfragedynamik nach großzügigen Wohnungen und Familienheimen.

Anteil der über 75-Jährige an der Bevölkerung 2004 und prognostizierte Veränderung von 2004 zu 2015 (Abb. 35)



Anteil der über 75-Jährigen an der Gesamtbevölkerung 2004 in %



Niedersachsen: 8,2 Landeshauptstadt Hannover: 9,2

Erhöhung von 2004 zu 2015 in %



Niedersachsen: 2,6 Landeshauptstadt Hannover: 0,9

Datenbasis: NLS, ies

3.2 Haushaltsentwicklung

Haushaltszahlen steigen auf breiter Front – außer in den Städten

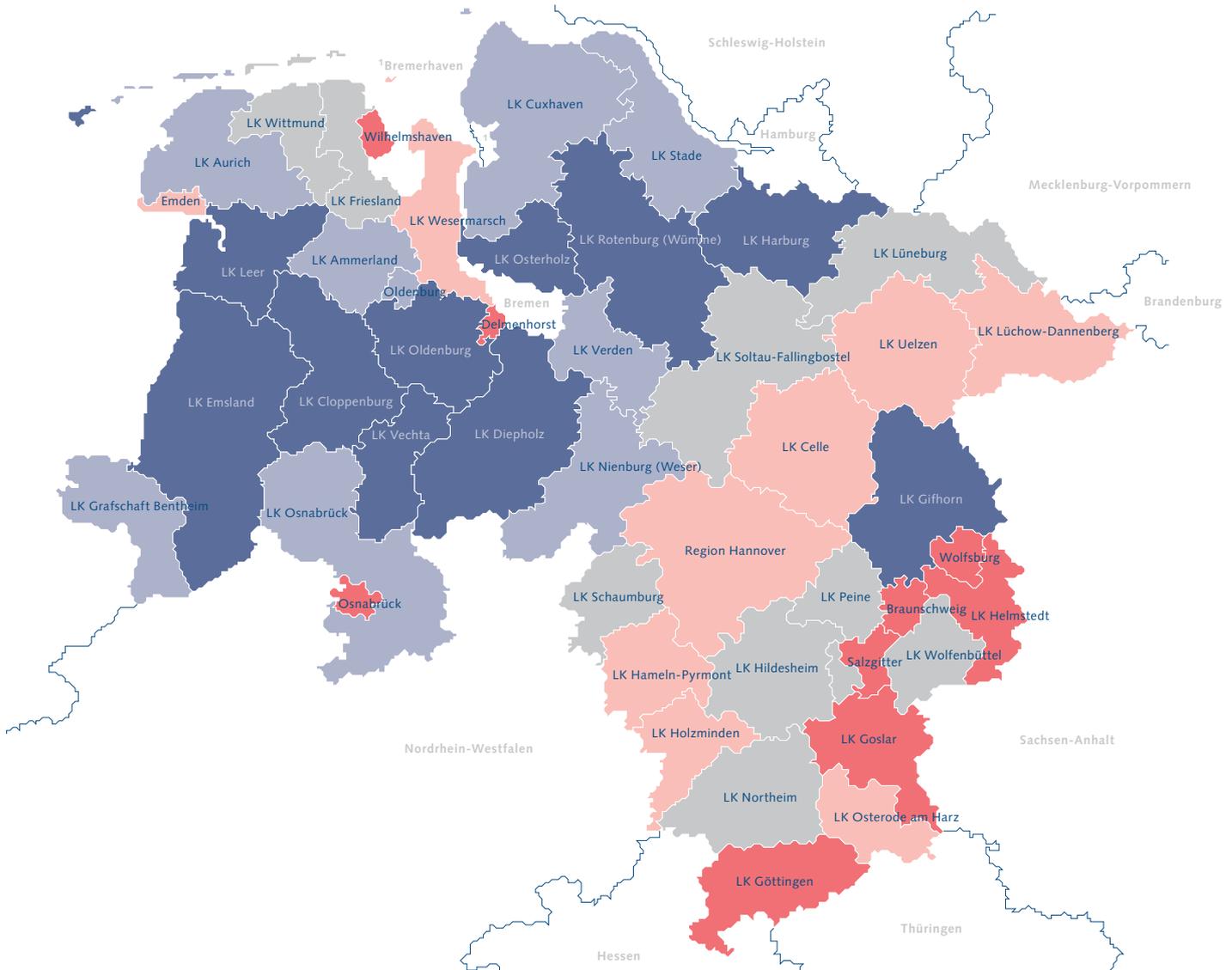
Wesentliche Größe für den Wohnungsmarkt ist die Zahl der Haushalte. 2003 gab es in Niedersachsen über 3,7 Mio. Haushalte, gegenüber 1996 ist das ein Anstieg von fast sieben Prozent. Damit erhöht sich die Haushaltszahl kontinuierlich. Im Verhältnis zum Anstieg der Bevölkerungszahlen ist der Zuwachs der Haushalte in den letzten Jahren überproportional ausgefallen. Seit 1996 hat die Zahl der Einwohner nur um zwei Prozent zugenommen. Der Bedarf an Wohnungen wuchs damit stärker als die Bevölkerung. In fast allen Landkreisen stiegen die Haushaltszahlen zwischen 1996 und 2003 (vgl. Abb. 36). Rückgänge gab es hauptsächlich in den kreisfreien Städten. Insbesondere Salzgitter weist mit - 3 % die größten Abgänge an Haushalten auf. Aber auch Braunschweig (- 1,8 %), Delmenhorst (- 1,1 %), Wilhelmshaven (- 0,8 %) und die Landeshauptstadt Hannover (- 0,7 %) müssen Verluste verkraften. Neben den Städten ist speziell der Süden Niedersachsens von stagnierenden oder nur leicht steigenden Haushaltszahlen betroffen, wie beispielsweise die Landkreise Göttingen (0,4 %) oder Goslar (0,5 %). Hingegen zeigen die Regionen, die eine dynamische Bevölkerungsentwicklung aufweisen, ebenfalls eine starke Zunahme an Haushalten. So entwickelte sich die Zahl der Haushalte seit 1996 in den Landkreisen Vechta (21,7 %), Cloppenburg (19,0 %) oder auch Harburg (14,2 %) weit überdurchschnittlich.

Mehr und kleinere Haushalte

Die anhaltende Singularisierung der Haushalte hat zwei Auswirkungen. Erstens nimmt die Zahl der in einem Haushalt gemeinsam lebenden bzw. wirtschaftenden Personen ab. Gleichzeitig nimmt die Haushaltszahl zu. Der Anteil der Haushalte mit ein oder zwei Personen liegt aktuell bei über 70 %. Heute leben im Durchschnitt 2,14 Personen in einem niedersächsischen Haushalt. Anfang der 1990er Jahre waren es noch 2,3 Personen. Nach wie vor sind die größten Haushalte in den ländlichen Regionen im Nordwesten Niedersachsens zu finden, beispielsweise in den Landkreisen Cloppenburg (2,75), Vechta (2,67) oder Emsland (2,60). In den kreisfreien Städten wie Wilhelmshaven, Osnabrück, Braunschweig oder Oldenburg liegt die Haushaltsgröße nur bei rund 1,8 Personen. In der Landeshauptstadt Hannover wurde mit 1,74 Haushaltsmitgliedern die geringste Haushaltsgröße gemessen.

Ein Grund für schrumpfende Haushaltsgrößen ist zum einen der steigende Bevölkerungsanteil älterer Menschen, die in der Regel in kleineren Haushalten leben. Aber auch in den anderen Altersklassen ist eine zunehmende Vereinzelung zu beobachten. Die typische Zwei-Kind-Familie mit verheirateten Eltern ist nicht mehr die vorrangig prägende Lebensweise. Verstärkt beeinflussen Alleinerziehende oder Patchwork-Familien die Wohnungsnachfrage. Es werden immer weniger Kinder geboren. Wie sich zeigt, sind insbesondere in den Städten die Lebensformen vielseitiger geworden.

Haushaltsentwicklung von 1996 bis 2003 (Abb. 36)



Niedersachsen: 6,9 Landeshauptstadt Hannover: -0,6

Datenbasis: GfK

Haushaltswachstum bis 2015

Gemäß der aktuellen Prognose²⁷ werden sich bis 2015 die Haushaltszahlen in Niedersachsen auf rund 4,2 Mio. erhöhen. Grund hierfür sind weiter steigende Bevölkerungszahlen und die Verkleinerung der Haushalte, dabei spielt der anhaltende Singularisierungstrend eine maßgebliche Rolle. Diese schwächer werdende Entwicklung wird sich regional unterschiedlich darstellen. In den nördlichen und nordwestlichen Gebieten kann mit Haushaltszunahmen gerechnet werden. Im Süden des Landes und in den kreisfreien Städten wird die Zunahme der Haushaltszahlen eher unterdurchschnittlich ausfallen bzw. stagnieren.

3.3 Eigenpotenziale der Wohnungsver-sorgung

Die Nachfrage am Wohnungsmarkt ist geprägt von den Einkommensverhältnissen und der Einkommensverteilung der privaten Haushalte. Deren finanzielle Möglichkeiten sind die Grundvoraussetzung zur Erfüllung entsprechender Wohnwünsche. Sie bilden den Rahmen für die Realisierung hinsichtlich Größe, Ausstattung und Lage der Wohnung, sei es im Mietwohnbereich oder Eigenheimbau. Ein hohes Einkommensniveau sichert die Umsetzung der Wohnwünsche der Bevölkerung. Für einige Haushalte ist es aufgrund wenig vorteilhafter Einkommens- und Beschäftigungssituationen nur schwer möglich, sich mit ausreichend Wohnraum zu versorgen.

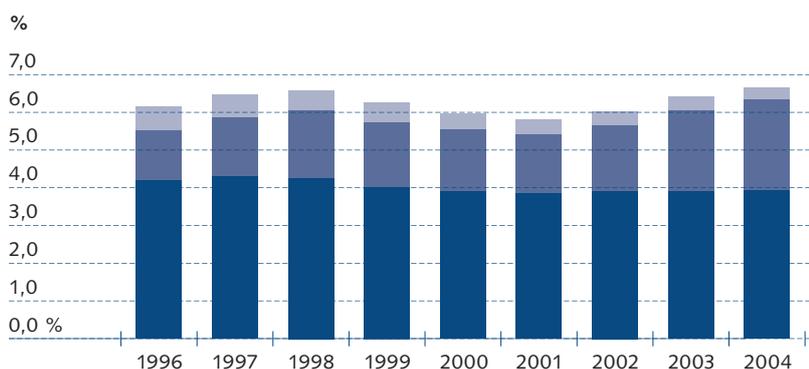
Das Abschätzen der Eigenpotenziale der Wohnungsver-sorgung für Niedersachsen erfolgt über die Indikatoren Haushaltskaufkraft und Sozialindikator. Hierbei beschreibt die Kennzahl Haushaltskaufkraft – unter Berücksichtigung der Transfereinkommen wie Renten, Pensionen, Arbeitslosengeld oder Sozialhilfe – das verfügbare Einkommen, das den Haushalten im Durchschnitt pro Jahr für Konsumausgaben zur Verfügung steht. Es zeigt also das durchschnittliche Nachfragepotenzial der Haushalte an und beinhaltet damit auch die Ausgaben für das Grundbedürfnis Wohnen. Die Einkommensstruktur bzw. -verteilung wird mit Hilfe des Sozialindikators gemessen. Er bildet den Teil der Bevölkerung ab, der auf Transferleistungen angewiesen ist und sich nur schwer aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen kann.

Haushaltskaufkraft abhängig von wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Der durchschnittliche niedersächsische Haushalt war 2004 mit einer Kaufkraft von 36.586 EUR ausgestattet (vgl. Abb. 37). Dies entspricht einem Anstieg von über 12 % seit 1996. Die Spannbreite der einzelnen Landkreise reicht von durchschnittlich 29.136 EUR in der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven bis 44.727 EUR im Landkreis Harburg. Die regionalen Unterschiede bei der Verteilung der Haushaltseinkommen sind in erster Linie von der wirtschaftlichen Lage bzw. vom Arbeitsmarkt abhängig. Allerdings tragen die Pendlerverflechtungen dazu bei, dass die Kaufkraftwerte im Umland in der Regel über denen der Stadt liegen.

Die höchste Kaufkraft wurde in dem Gürtel zwischen Hamburg, Bremen und Osnabrück gemessen. Gleichzeitig ist diese Region gekennzeichnet durch eine unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote und eine dynamische Haushaltsentwicklung. Insbesondere in den Landkreisen Harburg, Vechta, Diepholz und Verden wurden Kaufkraftwerte von über 40.000 EUR beobachtet. Überdurchschnittlich stellt sich die Ausstattung der Haushalte mit Kaufkraft auch in der Stadt Wolfsburg und im angrenzenden Landkreis Gifhorn dar. Damit fällt Wolfsburg aus dem für Städte typischen Rahmen heraus. Denn in den anderen kreisfreien Städten sowie der Landeshauptstadt Hannover ist die Ausstattung der Haushalte mit Kaufkraft mit unter 32.000 EUR durchgängig niedriger. Hier ist der Anteil der Bezieher staatlicher Transfereinkommen an der Gesamtbevölkerung relativ hoch. Auch in den Landkreisen Goslar, Göttingen und Leer sind die Kaufkraftwerte gering. Charakteristisch für diese Landkreise ist eine stagnierende bzw. sinkende Haushaltsentwicklung bei gleichzeitig überdurchschnittlichen Arbeitslosenzahlen (vgl. Kap. 3.4).

Sozialindikator 1996 – 2004 nach Komponenten (Abb. 38)



Hilfe zum Lebensunterhalt | Arbeitslosenhilfe | Leistungen nach AsylbLG

Datenbasis: NLS

Sozialindikator erreicht Höchststand

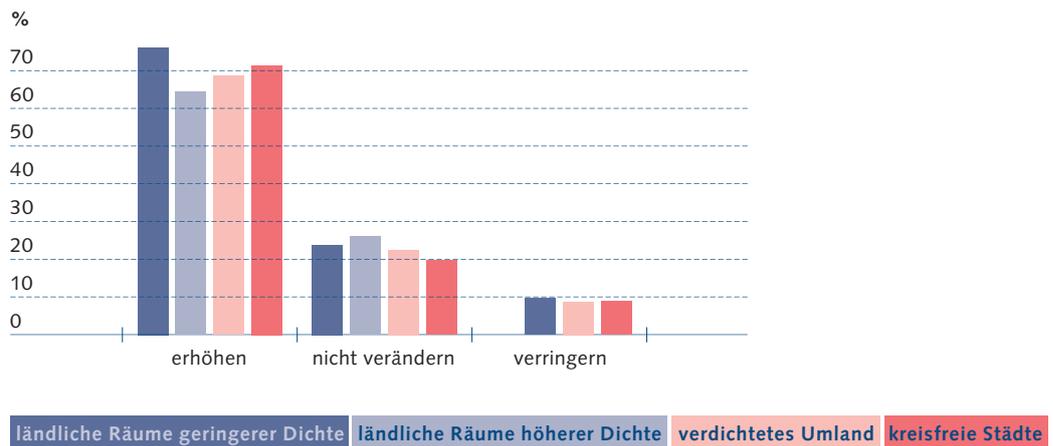
Haushalte mit geringer Kaufkraft sind in der Regel auf Wohnungen im unteren Preissegment bzw. auf geförderten Wohnraum angewiesen. In der Wohnungsmarktbeobachtung wird dieser Bevölkerungsanteil näherungsweise mit dem Sozialindikator erfasst. Der Sozialindikator setzt sich aus drei unterschiedlichen Komponenten zusammen. Konjunkturbedingt bleiben die Arbeitslosenzahlen hoch und die Zahl derer, die Arbeitslosenhilfe empfangen, ist 2004 nochmals um 18.000 Personen bzw. zehn Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Ebenso erhöhte sich die Anzahl der Sozialhilfeempfänger leicht um ein Prozent. Damit erreichte der Sozialindikator mit 6,7 % einen neuen Höchststand in Niedersachsen. Einzig der Anteil der Bezieher von Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz hat abgenommen.

Kreisfreie Städte mit hohem Sozialindikator

Nach wie vor weisen die westlichen Landkreise Niedersachsens und einzelne Randlagen Hamburgs und Bremens relativ geringe Sozialindikatorwerte auf (vgl. Abb. 39). Aufgrund der positiven Beschäftigungslage (vgl. Kapitel 3.4) liegt der Sozialindikator in Vechta bei 3,2 %, in Osnabrück bei 4,2 % und in Cloppenburg bei 4,3 %. Auch in der Region Wolfsburg sind deutlich unterdurchschnittliche Indikatorwerte gemessen worden. Neben der vergleichsweise günstigen Situation am Arbeitsmarkt und den relativ hohen Haushaltseinkommen verdeutlicht dies den besonderen Stellenwert des Volkswagenkonzerns am Standort Wolfsburg. Ganz anders sieht es in den übrigen kreisfreien Städten, wie beispielsweise in Delmenhorst, Wilhelmshaven oder auch Hannover aus. Hier liegen die Indikatorwerte mit elf Prozent und mehr am oberen Rand der Skala. Auch

die Küstenregionen und die Gebiete um Hannover gehören zu den Regionen mit mittleren bis hohen Sozialindikatorwerten. Beispielhaft seien hier die Region Hannover mit einem Sozialindikator von 8,3 % oder die Landkreise Hameln-Pyrmont und Aurich mit jeweils 8,2 % genannt. Die Mitte Niedersachsens ist dominiert von durchschnittlichen bis geringen Indikatorwerten. Die Befragten des Wohnungsmarktbarometers 2005²⁸ sehen eine Fortsetzung der Negativentwicklung des Sozialindikators. Etwa drei Viertel der Experten rechnen in den kommenden drei Jahren mit einer weiteren Verschlechterung. Nur acht Prozent erwarten einen Rückgang der Sozialbelastung. Seit dem 1. Januar 2005 finden bei der Bewertung der wirtschaftlichen Abhängigkeit von öffentlichen Transfers die Auswirkungen der so genannten Hartz IV-Maßnahmen der Bundesregierung Beachtung. Im Zusammenhang mit der Einführung des Arbeitslosengeldes II ist es hier zu verschiedenen Neuregelungen im Bereich der Sozial- und Arbeitslosenhilfe gekommen. Die Wohnungsmarktbeobachtung wird den Sozialindikator an die neuen Rahmenbedingungen anpassen.

Die Arbeitslosenzahl wird sich in den nächsten 3 Jahren... (Abb. 40)



Datenbasis: LTS Wohnungsmarktbarometer 2004

3.4 Wirtschaftliche Dynamik

Konjunkturschwäche wird nur zögerlich überwunden

Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kommt nur langsam in Schwung. Noch immer empfängt die Wirtschaft ihre Impulse vorrangig aus dem Ausland. In Deutschland fehlen die binnenwirtschaftlichen Antriebskräfte nach wie vor. Die Konsumnachfrage und vor allem die Nachfrage nach privaten Investitionsgütern bleiben zu schwach. Das Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts dürfte 2005 bei rund 1,0 % liegen, nach einer Zunahme in Höhe von 1,6 % im Jahr 2004. Ausgehend von einer weiteren Expansion des Außenhandels ist für das kommende Jahr ein Anstieg des Bruttoinlandsproduktes von 1,4 % zu erwarten.²⁹ Konjunkturbremse bleibt der private Konsum. Die privaten Haushalte geben ihre Kaufzurückhaltung nur zögerlich auf. Erst mit einer deutlichen Verbesserung der Aussichten am Arbeitsmarkt wird die Konsumneigung zunehmen. Vor diesem gesamtdeutschen Hintergrund wird für Niedersachsen in 2005 ein Wirtschaftswachstum von 0,9 % erwartet. In 2006 ist mit einer weiteren Belebung und mit einer etwas unter dem deutschen Durchschnitt liegenden Wachstumsperspektive von 1,2 % zu rechnen.³⁰ Die Aussichten der niedersächsischen Wirtschaft fallen uneinheitlich aus. Während in den Bereichen Industrie und Dienstleistungen weiterhin verhaltender Optimismus vorherrscht, sieht der Handel wenig Anzeichen für eine bessere Lage. Durch die zurückgehende Kaufneigung der Konsumenten hat sich die Situation im Einzelhandel weiter angespannt.

Die Lage im Baugewerbe bleibt angesichts der anhaltenden ungünstigen Auftragslage unbefriedigend – wird sich jedoch geringfügig verbessern. Der langfristige Trend rückläufiger Wohnungsbauinvestitionen, der von stagnierenden Haushaltseinkommen, Arbeitsplatzrisiken und

einem entspannten Wohnungsmarkt geprägt ist, wird sich nicht umkehren. Auch gewerbliche Bauinvestitionen sind weiter rückläufig. Der bei mäßigem Wirtschaftswachstum fehlende Erweiterungsbedarf und der Angebotsüberhang vor allem bei Büroimmobilien wird weiterhin für einen negativen Trend bei den Wirtschaftsbauten sorgen. Einzig bei den öffentlichen Bauinvestitionen könnte sich eine leichte Erholung abzeichnen. Steigende Einnahmen der LKW-Maut, die überwiegend in die Verkehrsinfrastruktur fließen sollen, werden in der nahen Zukunft zu Belebungen der Investitionstätigkeit führen können.

Leichte Belebung des Arbeitsmarktes

Aufgrund der nur zurückhaltenden Wachstumsperspektiven für 2005 werden keine weiterreichenden Impulse für den Arbeitsmarkt erwartet. In Niedersachsen belebt sich der Arbeitsmarkt nur leicht. Die Zahl der arbeitslos gemeldeten Erwerbspersonen ist Ende 2004 um rund 3.600 Personen auf 376.145 gesunken. Die Arbeitslosenquote, bezogen auf die abhängigen Beschäftigten, erreichte mit 10,6 % nicht mehr das Vorjahresniveau von 10,7 %. Gleichzeitig nahm die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten allerdings um weitere 1,5 Prozentpunkte ab. In Niedersachsen gingen 2004 rund 2.340.735 Personen einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach. Bis 2006 wird die Arbeitslosenzahl aufgrund der Ausweitung von Zusatzjobs, wie den Mini-Jobs oder Ein-Euro-Jobs, leicht zurückgehen. Allerdings ist nicht auszuschließen, dass die geschaffenen Mini-Jobs bestehende sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze verdrängen. Die Abnahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigtenzahlen wird sich abschwächen. Bei fortschreitender konjunktureller Erholung und wenn die Instrumente des eingeleiteten Reform-

prozesses greifen, wird sich die Arbeitsmarktsituation insgesamt leicht verbessern. Die aktuelle Stagnation auf dem Arbeitsmarkt wird von den von der LTS befragten Akteuren der Wohnungswirtschaft bestätigt. Die überwiegende Mehrheit von fast 70 % der Experten befürchtet einen weiteren Anstieg der Arbeitslosenzahlen in den nächsten drei Jahren. Noch nicht einmal acht Prozent beurteilen die zukünftige Arbeitsmarktentwicklung positiv. Die pessimistische Grundhaltung hat sich gegenüber den Vorjahren noch verstärkt, denn nur noch knapp ein Viertel der Befragten schätzt die Lage als unverändert ein. In den strukturell und wirtschaftlich eher schwachen Räumen geringerer Bevölkerungsdichte ist die negative Einschätzung der Arbeitsmarktentwicklung am stärksten ausgeprägt. Auch zukünftig rechnen hier drei Viertel der Befragten mit einer weiteren Erhöhung der Arbeitslosenzahlen, ein Viertel geht von einer Stagnation aus. Daneben gestaltet sich die Arbeitsmarktsituation in den kreisfreien Städten ebenfalls als schwierig. Hier liegt die Arbeitslosenquote um einiges höher als auf dem Lande und es wird ebenfalls eine weitere Verschlechterung der Lage prognostiziert.

Die negative Einschätzung wird überwiegend mit der schwachen Konjunktur und den daraus resultierenden betrieblichen Insolvenzen begründet. Zusätzlich wirken die anhaltenden Diskussionen über den Abbau von Steuervergünstigungen und die hohen Lohnnebenkosten als Investitionshemmnis. Viele Befragte befürchten einen weiteren Stellenabbau durch Verlagerungen von Betriebsstätten ins Ausland. Des Weiteren wirken die Unsicherheiten über die sozialen Sicherungssysteme sowie eine pessimistische Grundstimmung in der Bevölkerung als Konjunkturbremse.

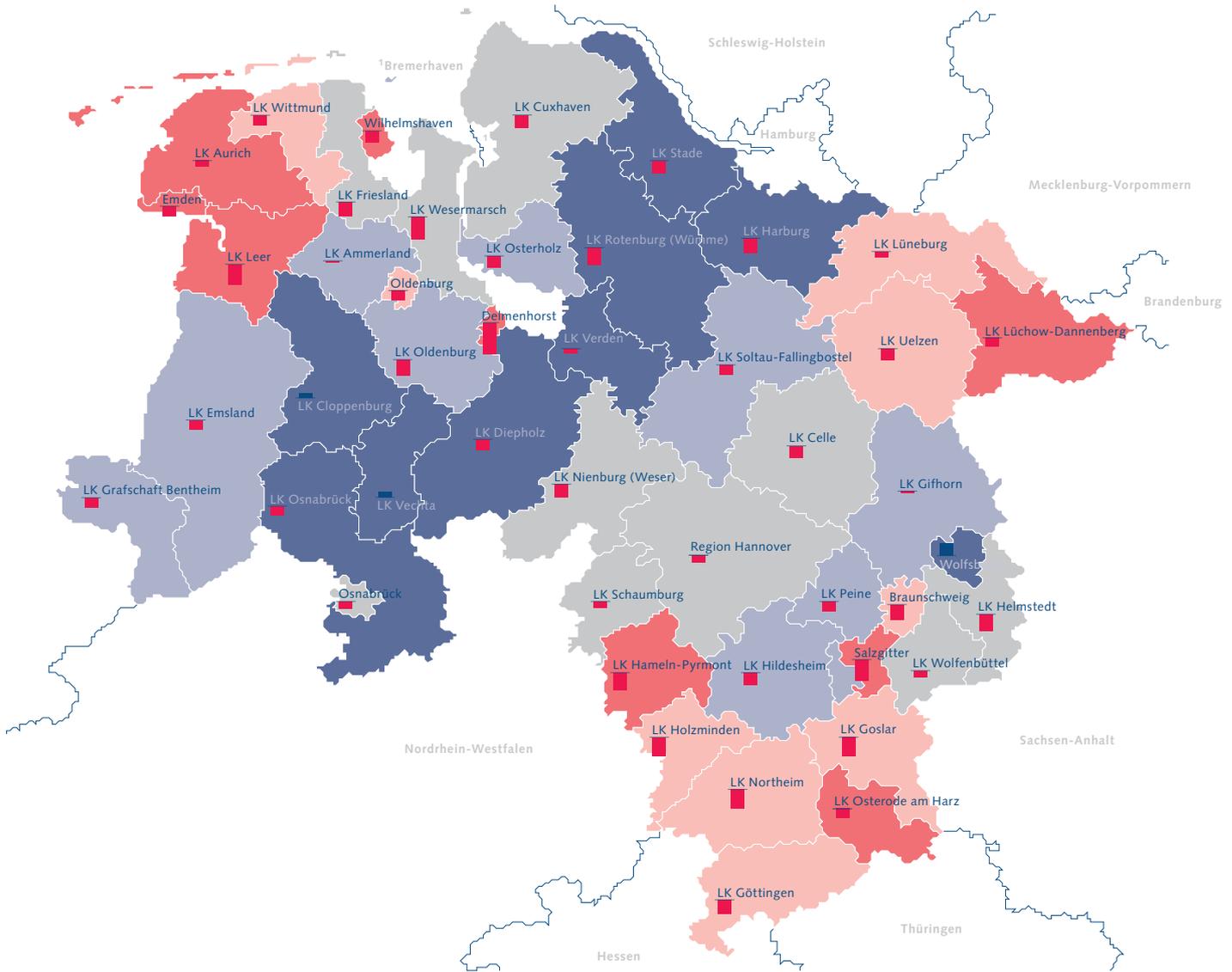
Positive Arbeitsmarktdaten im Westen und Norden Niedersachsens

In den Randlagen sowie wirtschaftlich und strukturell eher schwächeren Gebieten Niedersachsens ist die Arbeitsmarktsituation weiterhin angespannt. Gleiches gilt für die Mehrheit der kreisfreien Städte. Schlusslicht des regionalen Vergleiches (vgl. Abb. 41) ist wie in den Vorjahren der Landkreis Lüchow-Dannenberg mit einer Arbeitslosenquote von 17 %. Gefolgt von den Städten Wilhelmshaven (15 %), Delmenhorst und Emden (beide 14 %). Auch die Landeshauptstadt Hannover reiht sich mit 14 % in die Liste der Gebiete mit hoher Arbeitslosigkeit ein. Betroffen sind daneben die Küstenregionen mit Landkreisen wie Aurich und Leer (beide 13 %) sowie das südliche Niedersachsen.

Häufig weisen die Landkreise mit hohen Arbeitslosenquoten auch die höchsten Verluste bei der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf. Dieses trifft beispielsweise auf die Städte Delmenhorst (- 5 %) und Salzgitter (- 3 %) zu. Auch in den anderen strukturschwächeren Regionen wie Leer oder Northeim, Goslar und Holzminden (alle rund - 3 %) korrelieren diese Werte. Jedoch ist ein deutliches Abschwächen des Rückganges der sozialversicherungspflichtig Beschäftigtenzahlen zu spüren. So weisen die Landkreise Lüchow-Dannenberg und Aurich nur noch einen Rückgang der Beschäftigtenzahlen in Höhe von einem Prozent aus.

Deutlich positiver gestaltet sich die Arbeitsmarktlage in den westlichen und nördlichen Regionen Niedersachsens. In der wachstumsstärksten Region Niedersachsens zwischen Hamburg und Osnabrück liegen die Landkreise mit den geringsten Arbeitslosenquoten, bei gleichzeitig relativ konstant bleibender Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter. Mit einer Arbeitslosenquote unter acht Prozent gehören Vechta, Verden,

Arbeitsmarkt 2004 (Abb. 41)



Arbeitslosenquoten* 2004 in %



Niedersachsen: 10,6 Landeshauptstadt Hannover: 14,1

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

Datenbasis: AA NDS HB

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort
Veränderung 30.06.2003 bis 30.06.2004 in %



Niedersachsen: -1,5 Landeshauptstadt Hannover: -1,2

Osnabrück, Harburg und Diepholz zu den wirtschaftlich stärksten Landkreisen Niedersachsens. In den Landkreisen Cloppenburg und Vechta konnte die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sogar gesteigert werden.

Einen gesonderten Stellenwert nimmt auch in diesem Jahr die VW-Stadt Wolfsburg mit einer Arbeitslosenquote von 8,7 % und einem deutlichen Plus bei der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 6,5 % ein.

3.5 Die Wohnungsnachfragepotenziale im Überblick

Die Wohnungsnachfrage wird derzeit von sich gegenläufig entwickelnden Faktoren geprägt. Einerseits wird die Anzahl der Haushalte sich in den nächsten Jahren weiter erhöhen und damit zusätzliche Wohnungsnachfrage generieren. Ein Grund für die steigenden Haushaltszahlen ist neben einer leichten Bevölkerungszunahme die stetige Verkleinerung der Haushalte.

Andererseits stagniert aufgrund der schwachen konjunkturellen Entwicklung die Kaufkraft der Haushalte. Die durchschnittliche Haushaltskaufkraft stieg in Niedersachsen gegenüber dem Vorjahr nur um 1,6 % an. Gleichzeitig wirkt die schwache wirtschaftliche Situation einschränkend auf die Arbeitsmarktlage. Die Arbeitslosenquote hat sich verstetigt. Zusätzlich gibt es immer mehr Haushalte, die sich nicht problemlos aus eigener Kraft mit Wohnraum versorgen können. Zusammenfassend wirken diese wirtschaftlichen Faktoren in Richtung gedämpfter Wohnungsnachfrage.

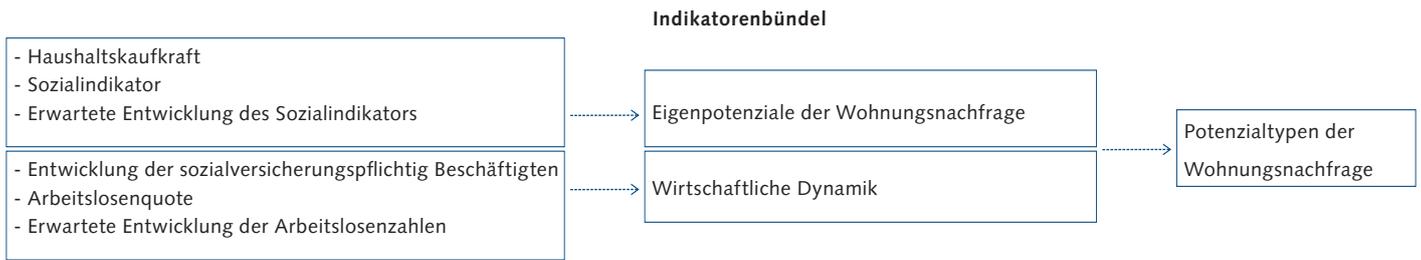
Die konjunkturelle Entwicklung wird in diesem Jahr nur sehr verhalten ausfallen und sich erst im nächsten Jahr beleben. Welche Impulse aus dem Wachstum auf den Arbeitsmarkt übergreifen werden, bleibt abzuwarten. Dieses bedeutet, dass sich an der jetzigen Nachfragesituation auf den Wohnungsmärkten kurzfristig keine grundlegenden Änderungen ergeben werden. Zudem besteht die Gefahr eines weiteren Anstieges des Sozialindikators.

Jedoch gibt es in Niedersachsen deutliche regionale Unterschiede in den Indikatoren der Wohnungsnachfrage und deren Zusammensetzung. Um diese Unterschiede deutlich zu machen, wurde eine Bündelung der heutigen und zukünftigen Bestimmungsgrößen vorgenommen. Die verschiedenen Kennzahlen werden zu zwei Indikatoren zusammengefasst (vgl. Abb. 42):

- Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung
- und wirtschaftliche Dynamik.

Mit hohen Eigenpotenzialen der Wohnungswirtschaft ist eine vergleichsweise günstige Kombination aus Haushaltskaufkraft, Sozialindikator und der erwarteten Entwicklung des Sozialindikators³¹ gemeint. Entsprechend beschreibt eine im Vergleich zu anderen Landkreisen geringe Kaufkraftausstattung mit hohen Sozialindikatorwerten bei gleichzeitig pessimistischen Erwartungen bzgl. des Sozialindikators ein geringes Eigenpotenzial. Die wirtschaftliche Dynamik eines Landkreises wird anhand der Kennzahlen Arbeitslosenquote, Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten³² und der Erwartung hinsichtlich der Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt beschrieben. In Niedersachsen ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im letzten Jahr nur in den Landkreisen Vechta und Cloppenburg sowie in der Stadt Wolfsburg gestiegen. In allen anderen Landkreisen ging die Zahl zurück. Im Folgenden beschreibt eine starke wirtschaftliche Dynamik im Bereich der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten eine vergleichsweise günstigere Situation, die sich dann von deutlich negativen Entwicklungen in anderen Landkreisen abhebt.

Potenzialtypen der Wohnungsnachfrage (Abb. 42)



Der Westen liegt vorne

Der Westen von Niedersachsen ist geprägt durch hohe Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung und gleichzeitig durch eine starke wirtschaftliche Dynamik (vgl. Abb. 43). Zu dieser Gruppe gehören die Landkreise Cloppenburg, Vechta, Ammerland, Emsland, Grafschaft Bentheim und Osnabrück. Kennzeichnend ist hier, dass neben dem wirtschaftlichen Wachstum auch die höchsten Bevölkerungs- und Haushaltszuwächse verzeichnet werden. Auch einige Umlandregionen von Bremen, wie die Landkreise Verden und Osterholz, können wieder in diese Spitzengruppe aufschließen. Der Grund ist eine gestiegene wirtschaftliche Dynamik. Kennzeichnend sind gute Arbeitsmarktdaten und eine schwache Abnahme der Zahl an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Auch die Landkreise Gifhorn, Peine und Wolfenbüttel sowie die Stadt Wolfsburg weisen nicht zuletzt aufgrund ihrer Nähe zum Volkswagen-Konzern gute wirtschaftliche Daten auf.

Ein gemischtes Bild geben die Landkreise in der Mitte Niedersachsens und in der Umlandregion von Hamburg ab. Hier haben insbesondere die Landkreise Harburg, Stade und Rotenburg an wirtschaftlicher Dynamik verloren. Der Grund dafür sind Verluste an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gegenüber dem Vorjahr. Trotzdem weisen die zur Metropolregion Hamburg zählenden Landkreise nach wie vor hohe Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung auf. Zu den Landkreisen mit starker wirtschaftlicher Dynamik, aber eher schwachen Eigenpotenzialen konnten nun auch die Landkreise Lüneburg und Lüchow-Dannenberg sowie die Region Hannover aufschließen.

Die Küstenregion ist geprägt durch niedrige Eigenpotenziale und schwache wirtschaftliche Dynamik. Einzig die Landkreise Aurich und Wittmund stehen aufgrund der etwas günstigeren Entwicklung bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigtenzahlen etwas positiver da. Auch der Süden Niedersachsens – mit den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Hildesheim, Holzminden, Northeim, Goslar und Göttingen – weist wirtschaftliche und strukturelle Schwächen auf. Die Landkreise kämpfen mit steigenden Beschäftigungsrückgängen und hohen Arbeitslosenzahlen. Die schlechte Arbeitsmarktsituation wirkt hier direkt auf die Ausstattung der Haushalte mit Kaufkraft und den Anteil der Bevölkerung, der auf staatliche Transfereinkommen angewiesen ist. Gleichzeitig ist die Region von sinkenden Bevölkerungszahlen und einem nur mäßigen Anstieg der Haushaltszahlen betroffen. Auch zukünftig wird diese Region durch Schrumpfung oder nur gedämpftes Wachstum gekennzeichnet sein.

ANHANG

Tabellen	72
Bauland und Preise	72
Fertig gestellte Wohnungen	73
Genehmigte Wohnungen	74
Geförderte Wohnungen	75
Einwohnerzahl	76
Kaufkraft und Sozialindikator	77
Arbeitsmarkt	78
Verweise	79
Glossar	80

Bauland und Preise (Tab. 1)

Landkreis / kreisfreie Stadt	Mögl. neue Wohneinheiten je 1.000 Einw.		Preise für baureifes Land in EUR/qm		Preise für Eigenheime	
	auf dem am ... vorhandenen Bauland		im gleitenden 3-Jahresdurchschnitt		in EUR	
	31.12.2001	31.12.2003	2001 – 2003	2002 – 2004	2003	2004
Niedersachsen	14,5	12,7	61,78	64,63	146.000	144.000
Braunschweig, Stadt	13,8	4,9	136,20	152,09	224.000	234.000
Salzgitter, Stadt	keine Angabe	keine Angabe	95,30	88,39	158.000	155.000
Wolfsburg, Stadt	keine Angabe	keine Angabe	70,33	75,95	209.000	194.000
Gifhorn	7,3	7,0	60,62	62,52	159.000	165.000
Göttingen	17,5	15,2	78,03	82,13	168.000	174.000
Goslar	9,7	8,5	51,04	47,52	135.000	133.000
Helmstedt	10,7	10,2	53,26*	64,06*	136.000	128.000
Northeim	15,7	15,2	31,48*	32,41*	125.000	119.000
Osterode am Harz	15,5	14,3	40,44	42,54	116.000	117.000
Peine	7,9	11,9	71,91	72,55	148.000	144.000
Wolfenbüttel	8,7	5,1	68,23	71,04	162.000	165.000
Region Hannover	13,7	10,2	134,87	143,54	196.000	206.000
<i>Hannover, Landeshauptstadt</i>	16,7	9,7	231,35	270,31	257.000	257.000
Diepholz	14,8	12,3	54,55	54,16	148.000	140.000
Hamelnd-Pyrmont	18,6	21,6	53,94	55,37	141.000	135.000
Hildesheim	11,6	10,4	75,63	78,12	148.000	144.000
Holzwinden	21,3	24,4	46,88	47,25	108.000	105.000
Nienburg (Weser)	10,8	8,8	27,52	30,39	123.000	118.000
Schaumburg	7,5	9,7	58,14	59,33	147.000	145.000
Celle	16,2	13,2	53,27	54,39	133.000	129.000
Cuxhaven	23,1	22,0	43,52	44,29*	120.000	119.000
Harburg	13,6	11,5	98,40	99,21	205.000	221.000
Lüchow-Dannenberg	36,4	34,8	15,24*	14,53*	98.000	92.000
Lüneburg	19,1	11,0	74,78	77,05	176.000	186.000
Osterholz	20,2	21,3	73,89	77,67	162.000	167.000
Rotenburg (Wümme)	16,3	20,7	40,00	41,84	139.000	137.000
Soltau-Fallingbostel	9,9	16,0	42,16	45,10	136.000	133.000
Stade	12,7	11,8	82,14	83,00	155.000	153.000
Uelzen	12,1	11,8	**	**	115.000	112.000
Verden	12,0	11,5	71,28	67,74	165.000	160.000
Delmenhorst, Stadt	25,2	99,0	92,44	90,44	148.000	151.000
Emden, Stadt	14,5	4,1	**	**	120.000	115.000
Oldenburg, Stadt	19,0	17,7	128,40	129,07	168.000	166.000
Osnabrück, Stadt	26,3	23,5	**	**	230.000	240.000
Wilhelmshaven, Stadt	16,2	1,7	66,15*	72,96	150.000	130.000
Ammerland	9,6	7,3	63,27	57,23	147.000	146.000
Aurich	19,7	15,1	35,03	34,80	108.000	106.000
Cloppenburg	22,8	23,4	36,15	36,24	129.000	130.000
Emsland	13,8	12,8	42,12	43,93	125.000	129.000
Friesland	23,4	23,9	59,20	58,05	127.000	121.000
Grafschaft Bentheim	17,6	13,1	42,74	41,65	149.000	145.000
Leer	20,5	19,0	29,43	31,92	105.000	109.000
Oldenburg	9,0	7,2	70,76	71,07	153.000	148.000
Osnabrück	11,6	11,6	69,53	71,33	165.000	156.000
Vechta	14,8	11,4	37,02	39,07	141.000	146.000
Wesermarsch	15,2	11,7	43,46	41,71	114.000	106.000
Wittmund	8,7	11,0	46,73	43,81	114.000	105.000

Quelle: NLS * Es lagen nur zwei von drei Jahrgängen vor. ** Es lagen weniger als zwei Jahrgänge vor.

Fertig gestellte Wohnungen (Tab. 2)

Landkreis / kreisfreie Stadt	Fertig gest. Wohnungen* je 1.000 Einwohner		Fertig gest. Wohnungen in neuen 1- und 2-FH	Fertig gest. Wohnungen in neuen Mehr-FH	Fertig gest. Wohnungen insgesamt*
	2003	2004	2004	2004	2004
Niedersachsen	4,10	3,96	24.714	3.909	31.676
Braunschweig, Stadt	3,03	2,72	424	193	670
Salzgitter, Stadt	2,46	2,01	161	53	219
Wolfsburg, Stadt	3,50	4,93	481	98	602
Gifhorn	4,89	5,11	735	80	896
Göttingen	2,16	2,03	424	44	536
Goslar	1,59	1,58	179	38	242
Helmstedt	5,85	2,93	229	42	289
Northeim	1,70	1,89	222	7	279
Osterode am Harz	1,63	1,86	113	21	154
Peine	6,51	4,67	534	47	628
Wolfenbüttel	3,25	2,65	289	35	337
Region Hannover	2,42	2,81	2.345	663	3.169
<i>Hannover, Landeshauptstadt</i>	1,99	1,82	588	279	937
Diepholz	5,01	4,75	772	104	1.023
Hamelnd-Pyrmont	3,30	2,28	299	38	366
Hildesheim	3,59	3,05	719	99	890
Holzminden	1,88	1,60	105	4	126
Nienburg (Weser)	3,00	4,39	459	29	554
Schaumburg	3,24	3,09	411	86	514
Celle	3,44	3,45	541	49	631
Cuxhaven	4,84	4,88	726	188	1.006
Harburg	4,82	5,04	929	169	1.210
Lüchow-Dannenberg	3,95	2,73	96	7	141
Lüneburg	4,20	4,30	548	145	750
Osterholz	5,05	5,07	423	68	572
Rotenburg (Wümme)	5,21	4,72	637	47	778
Soltau-Fallingbostel	3,86	3,85	491	17	550
Stade	5,88	4,51	672	76	883
Uelzen	3,42	2,72	230	8	265
Verden	5,29	5,73	544	126	770
Delmenhorst, Stadt	3,43	3,18	174	44	242
Emden, Stadt	1,71	2,19	98	3	113
Oldenburg, Stadt	2,99	3,37	431	66	534
Osnabrück, Stadt	1,90	2,68	289	85	441
Wilhelmshaven, Stadt	2,44	1,33	129	4	112
Ammerland	6,75	6,79	567	152	782
Aurich	4,78	6,40	1.030	108	1.217
Cloppenburg	6,63	6,35	764	95	983
Emsland	7,26	7,65	1.908	165	2.367
Friesland	7,18	4,02	319	64	409
Grafschaft Bentheim	7,55	7,18	762	121	962
Leer	5,10	4,19	566	76	689
Oldenburg	4,91	4,77	509	45	597
Osnabrück	5,13	4,54	1.278	132	1.633
Vechta	8,64	6,72	680	44	885
Wesermarsch	3,29	3,30	251	36	310
Wittmund	5,90	6,06	221	88	350

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

Genehmigte Wohnungen (Tab. 3)

Landkreis / kreisfreie Stadt	Genehmigte Wohnungen* je 1.000 Einwohner		Genehmigte Wohnungen in neuen 1- und 2-FH	Genehmigte Wohnungen in neuen Mehr-FH	Genehmigte Wohnungen insgesamt*
	2003	2004	2004	2004	2004
Niedersachsen	4,38	3,55	21.423	3.876	28.415
Braunschweig, Stadt	2,72	2,46	339	204	606
Salzgitter, Stadt	2,34	1,39	112	21	151
Wolfsburg, Stadt	4,76	2,76	261	57	337
Gifhorn	4,66	5,05	745	32	885
Göttingen	2,27	1,91	319	102	504
Goslar	1,66	1,41	146	47	216
Helmstedt	3,51	2,48	194	36	244
Northeim	2,24	2,15	243	23	317
Osterode am Harz	2,06	2,07	123	25	171
Peine	4,24	3,48	377	56	468
Wolfenbüttel	3,24	2,06	223	14	262
Region Hannover	2,81	2,26	1.899	500	2.545
<i>Hannover, Landeshauptstadt</i>	1,97	1,69	561	186	872
Diepholz	5,45	3,92	574	95	844
Hameln-Pyrmont	2,34	2,62	223	170	421
Hildesheim	3,56	2,88	740	35	839
Holz Minden	2,08	1,45	80	19	114
Nienburg (Weser)	4,47	3,43	336	19	433
Schaumburg	3,71	2,51	350	27	417
Celle	4,77	3,20	504	44	584
Cuxhaven	5,39	4,52	655	178	933
Harburg	5,46	4,74	844	174	1.138
Lüchow-Dannenberg	3,78	2,07	74	5	107
Lüneburg	4,71	4,19	482	170	732
Osterholz	4,64	5,29	454	75	597
Rotenburg (Wümme)	6,38	4,07	498	73	671
Soltau-Fallingb.ostel	3,92	3,65	455	27	521
Stade	5,18	4,90	656	166	959
Uelzen	3,93	2,52	213	12	245
Verden	5,77	5,00	476	93	672
Delmenhorst, Stadt	3,15	3,30	147	88	251
Emden, Stadt	2,33	2,32	101	11	120
Oldenburg, Stadt	3,20	3,79	446	91	601
Osnabrück, Stadt	1,96	2,60	283	63	428
Wilhelmshaven, Stadt	2,83	0,88	71	18	74
Ammerland	6,52	5,95	538	92	685
Aurich	6,93	4,57	710	105	869
Cloppenburg	7,85	6,63	793	107	1.027
Emsland	8,84	6,30	1.523	184	1.947
Friesland	4,53	3,41	265	52	347
Grafschaft Bentheim	8,17	5,97	586	135	800
Leer	5,82	3,88	529	73	638
Oldenburg	4,66	4,23	434	32	529
Osnabrück	5,40	4,75	1.307	160	1.706
Vechta	8,31	6,43	662	58	846
Wesermarsch	4,24	3,01	207	41	283
Wittmund	7,23	5,73	226	67	331

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

Geförderte Wohnungen (Tab. 4)

Landkreis / kreisfreie Stadt	Geförderte Wohnungen je 1.000 Einwohner		Geförderte Wohnungen 2004	Anteil des geförd. Miet- wohnungsbestandes* in %		Rückgang d. Bestandes geförderter Whg. in % bis 2020
	2003	2004		2003	2004	
Niedersachsen	0,1760	0,1202	962	2,83	2,63	58,88
Braunschweig, Stadt	0,1347	0,0935	23	3,47	3,20	45,23
Salzgitter, Stadt	0,1456	0,0644	7	4,39	4,32	76,57
Wolfsburg, Stadt	0,3259	0,2129	26	3,42	2,96	76,52
Gifhorn	0,0916	0,0970	17	2,19	2,05	73,89
Göttingen	0,0416	0,2580	68	3,10	3,03	58,53
Goslar	0,1170	0,0327	5	2,22	2,12	37,09
Helmstedt	0,0304	0,0102	1	2,28	1,90	44,70
Northeim	0,0741	0,0609	9	3,48	3,11	46,50
Osterode am Harz	0,0480	0,0242	2	1,88	1,60	48,63
Peine	0,0447	0,0892	12	1,10	0,95	54,78
Wolfenbüttel	0,0550	0,0393	5	2,08	1,72	47,79
Region Hannover	0,3302	0,1843	208	1,33	4,42	69,00
<i>Hannover, Landeshauptstadt</i>	<i>0,6355</i>	<i>0,3044</i>	<i>157</i>	<i>6,33</i>	<i>6,19</i>	<i>61,64</i>
Diepholz	0,0838	0,0232	5	1,41	1,30	50,47
Hamelnd-Pyrmont	0,1736	0,1745	28	2,57	2,46	56,96
Hildesheim	0,2668	0,0720	21	2,40	2,08	65,51
Holzminden	0,2133	0,1398	11	2,13	2,02	43,60
Nienburg (Weser)	0,0952	0,0634	8	1,83	1,65	49,12
Schaumburg	0,2105	0,1445	24	1,85	1,79	44,98
Celle	0,1423	0,0657	12	1,52	1,38	48,03
Cuxhaven	0,0339	0,0194	4	1,11	0,99	61,23
Harburg	0,0545	0,0458	11	1,44	1,38	73,73
Lüchow-Dannenberg	0,0775	0,0388	2	1,73	1,63	57,89
Lüneburg	0,0231	0,0344	6	2,50	2,27	60,00
Osterholz	0,1067	0,0975	11	1,79	1,76	26,25
Rotenburg (Wümme)	0,0791	0,1031	17	1,34	1,14	60,72
Soltau-Fallingbostel	0,0350	0,0210	3	1,04	0,97	68,20
Stade	0,1025	0,0664	13	3,23	3,05	67,10
Uelzen	0,0205	0,0206	2	2,17	2,05	33,06
Verden	0,6118	0,1936	26	1,13	1,00	55,33
Delmenhorst, Stadt	0,2632	0,1971	15	5,71	5,26	33,38
Emden, Stadt	0,0194	0,0387	2	1,83	1,55	70,42
Oldenburg, Stadt	0,1579	0,0758	12	3,37	3,29	61,11
Osnabrück, Stadt	0,1208	0,0669	11	3,03	3,00	67,43
Wilhelmshaven, Stadt	0,2956	0,1783	15	1,34	1,28	42,71
Ammerland	0,1310	0,1476	17	2,05	1,91	63,70
Aurich	0,1002	0,1946	37	2,32	2,22	50,28
Cloppenburg	0,4958	0,2713	42	5,50	4,66	72,34
Emsland	0,2047	0,1358	42	2,77	2,56	69,80
Friesland	0,1574	0,0786	8	2,14	1,98	59,50
Grafschaft Bentheim	0,1880	0,1195	16	2,39	2,22	49,58
Leer	0,0851	0,1459	24	3,01	2,87	58,24
Oldenburg	0,0803	0,0479	6	1,98	1,60	69,73
Osnabrück	0,2318	0,2198	79	3,68	3,29	66,03
Vechta	0,2989	0,2279	30	3,64	3,37	74,56
Wesermarsch	0,2971	0,0425	4	4,52	3,74	61,36
Wittmund	0,2601	0,2595	15	2,26	2,15	38,84

Quelle: NLS * Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Gebäudefortschreibung)

Einwohnerzahl (Tab. 5)

Landkreis / kreisfreie Stadt	Veränderung der Einwohnerzahl in %		Einwohner am 31.12.2004	Einwohner je Haushalt	
	2003/2002	2003/2004		2002	2003
Niedersachsen	0,162	0,020	8.000.909	2,16	2,14
Braunschweig, Stadt	-0,129	-0,012	245.872	1,81	1,79
Salzgitter, Stadt	-0,868	-0,058	108.763	2,10	2,08
Wolfsburg, Stadt	0,321	-0,005	122.148	2,10	2,10
Gifhorn	0,479	0,056	175.192	2,46	2,41
Göttingen	-0,252	-0,017	263.611	1,90	1,91
Goslar	-0,526	-0,039	152.758	1,89	1,89
Helmstedt	-0,412	-0,024	98.470	2,17	2,14
Northeim	-0,599	-0,034	147.772	2,08	2,08
Osterode am Harz	-0,741	-0,055	82.706	2,02	2,01
Peine	0,390	0,045	134.492	2,25	2,23
Wolfenbüttel	0,127	0,029	127.134	2,19	2,17
Region Hannover	0,075	0,012	1.128.336	1,96	1,94
<i>Hannover, Landeshauptstadt</i>	-0,222	-0,009	515.841	1,76	1,74
Diepholz	0,385	0,040	215.273	2,40	2,36
Hamelnd-Pyrmont	-0,378	-0,020	160.469	2,02	2,02
Hildesheim	-0,188	-0,004	291.620	2,06	2,05
Holz Minden	-0,775	-0,052	78.683	2,10	2,09
Nienburg (Weser)	-0,107	0,009	126.134	2,40	2,35
Schaumburg	-0,281	0,011	166.111	2,24	2,22
Celle	0,134	0,014	182.737	2,22	2,20
Cuxhaven	0,117	0,028	206.308	2,19	2,17
Harburg	0,498	0,077	239.973	2,20	2,19
Lüchow-Dannenberg	-0,274	-0,011	51.578	2,19	2,16
Lüneburg	0,933	0,090	174.566	2,17	2,17
Osterholz	0,455	0,055	112.793	2,23	2,21
Rotenburg (Wümme)	0,486	0,056	164.932	2,36	2,33
Soltau-Fallingb.ostel	0,335	0,040	142.819	2,29	2,27
Stade	0,589	0,045	195.727	2,23	2,22
Uelzen	-0,144	0,008	97.271	2,14	2,11
Verden	0,250	0,029	134.267	2,29	2,27
Delmenhorst, Stadt	-0,127	-0,024	76.094	2,02	2,03
Emden, Stadt	0,183	0,002	51.670	1,96	1,96
Oldenburg, Stadt	0,574	0,032	158.394	1,82	1,82
Osnabrück, Stadt	0,581	-0,013	164.489	1,82	1,79
Wilhelmshaven, Stadt	-0,195	-0,054	84.118	1,75	1,75
Ammerland	1,202	0,080	115.176	2,39	2,40
Aurich	0,356	0,039	190.110	2,29	2,29
Cloppenburg	0,646	0,071	154.804	2,76	2,75
Emsland	0,342	0,039	309.245	2,67	2,60
Friesland	0,004	0,024	101.760	2,16	2,16
Grafschaft Bentheim	0,545	0,050	133.903	2,50	2,46
Leer	0,459	0,048	164.522	2,27	2,27
Oldenburg	0,695	0,079	125.175	2,42	2,44
Osnabrück	0,327	0,033	359.399	2,47	2,42
Vechta	0,724	0,083	131.660	2,72	2,67
Wesermarsch	-0,096	-0,005	94.075	2,13	2,13
Wittmund	0,148	0,031	57.800	2,32	2,31

Quelle: NLS, GfK

Kaufkraft und Sozialindikator (Tab. 6)

Landkreis / kreisfreie Stadt	Kaufkraft je Haushalt in EUR		Sozialindikator*	
	2003	2004	2003	2004
Niedersachsen	35.997	36.586	6,42	6,66
Braunschweig, Stadt	32.553	32.935	7,68	8,05
Salzgitter, Stadt	34.020	34.392	9,24	9,37
Wolfsburg, Stadt	38.364	39.854	4,96	5,37
Gifhorn	42.352	42.675	4,76	4,83
Göttingen	31.352	32.186	6,26	6,57
Goslar	31.488	32.176	7,33	7,65
Helmstedt	37.479	37.654	6,85	7,18
Northeim	33.969	34.529	6,87	6,95
Osterode am Harz	33.418	33.786	6,68	6,73
Peine	37.498	38.112	5,71	6,09
Wolfenbüttel	38.347	38.781	5,63	6,18
Region Hannover	35.491	35.906	8,08	8,26
<i>Hannover, Landeshauptstadt</i>	31.121	31.317	11,15	11,06
Diepholz	40.619	41.227	4,59	4,97
Hamelnd-Pyrmont	34.503	34.885	8,14	8,22
Hildesheim	35.871	36.241	6,76	7,24
Holz Minden	34.507	34.498	7,16	7,75
Nienburg (Weser)	38.033	37.942	6,57	6,87
Schaumburg	37.442	37.820	5,90	6,32
Celle	36.391	36.999	7,22	7,43
Cuxhaven	36.011	36.668	5,85	6,13
Harburg	42.962	44.727	4,38	4,43
Lüchow-Dannenberg	34.080	34.236	7,95	7,55
Lüneburg	35.658	36.840	7,08	7,08
Osterholz	39.295	40.292	4,46	4,64
Rotenburg (Wümme)	38.223	38.911	4,70	5,06
Soltau-Fallingb.ostel	36.492	37.187	6,34	6,75
Stade	39.536	40.247	6,60	6,75
Uelzen	35.555	35.479	6,31	6,62
Verden	40.675	41.225	5,03	5,15
Delmenhorst, Stadt	32.390	33.227	11,15	11,74
Emden, Stadt	30.344	31.554	9,31	9,68
Oldenburg, Stadt	30.673	32.059	8,52	8,58
Osnabrück, Stadt	29.215	29.369	6,94	7,21
Wilhelmshaven, Stadt	28.922	29.136	10,75	11,51
Ammerland	38.458	39.960	4,54	4,74
Aurich	33.993	34.803	7,48	8,18
Cloppenburg	38.937	40.308	4,14	4,32
Emsland	38.573	39.079	4,58	4,69
Friesland	35.170	35.783	6,57	7,06
Grafschaft Bentheim	37.126	37.648	5,00	5,21
Leer	32.153	32.842	7,27	7,83
Oldenburg	39.118	40.870	4,61	4,44
Osnabrück	37.901	38.173	4,14	4,16
Vechta	41.608	42.468	3,04	3,21
Wesermarsch	34.260	34.760	7,38	7,64
Wittmund	33.629	34.360	5,95	6,41

Quelle: NLS, GfK * Anteil der Empfänger laufender Hilfe zum Lebensunterhalt, der Leistungsberechtigten nach dem AsylbLG und der Arbeitslosenhilfeempfänger an der Bevölkerung

Arbeitsmarkt (Tab. 7)

Landkreis / kreisfreie Stadt	Veränderung der Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigten (SVB) in %		SVB am 30.06.2004	Jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquoten in %	
	2003/2002	2004/2003		2003	2004
Niedersachsen	-1,47	-1,49	2.340.735	10,7	10,6
Braunschweig, Stadt	-0,68	-2,30	105.055	12,7	12,7
Salzgitter, Stadt	-1,29	-3,26	46.183	13,0	13,2
Wolfsburg, Stadt	5,42	1,98	95.630	8,8	8,7
Gifhorn	-0,50	-0,33	32.490	10,3	9,8
Göttingen	-1,19	-2,18	86.271	12,2	12,2
Goslar	-3,07	-2,91	42.181	12,3	11,9
Helmstedt	-2,59	-2,57	19.231	11,8	11,5
Northeim	-2,37	-2,99	40.012	12,4	12,2
Osterode am Harz	-0,82	-1,49	25.666	13,9	14,0
Peine	-2,43	-1,55	27.573	9,8	9,8
Wolfenbüttel	-1,48	-0,95	21.138	10,2	10,3
Region Hannover	-2,02	-1,17	421.153	11,7	11,3
<i>Hannover, Landeshauptstadt</i>	<i>-2,07</i>	<i>-1,23</i>	<i>271.033</i>	<i>14,7</i>	<i>14,1</i>
Diepholz	-1,05	-1,62	53.390	7,7	7,9
Hamelnd-Pyrmont	-2,71	-2,69	46.051	13,5	13,4
Hildesheim	-2,05	-1,91	81.598	9,8	9,6
Holz Minden	-3,58	-2,85	20.592	12,3	12,8
Nienburg (Weser)	-3,24	-1,99	30.748	9,7	9,8
Schaumburg	-3,60	-1,05	37.660	10,8	11,3
Celle	-0,91	-1,79	45.417	10,8	11,0
Cuxhaven	-2,00	-1,86	38.399	10,5	11,0
Harburg	-0,81	-2,28	44.004	8,4	7,9
Lüchow-Dannenberg	-5,24	-1,33	11.678	17,4	16,9
Lüneburg	-2,57	-0,91	44.217	12,4	11,5
Osterholz	-3,01	-1,84	20.102	8,4	9,0
Rotenburg (Wümme)	-1,52	-2,65	42.902	8,3	8,6
Soltau-Fallingb.ostel	-1,32	-1,50	39.145	9,6	9,8
Stade	-1,10	-1,89	49.073	8,3	8,7
Uelzen	-1,14	-1,85	24.247	12,6	12,3
Verden	-2,35	-0,77	38.925	7,4	7,5
Delmenhorst, Stadt	-3,02	-4,83	17.863	14,4	14,2
Emden, Stadt	-2,63	-1,58	26.548	13,8	14,0
Oldenburg, Stadt	-0,27	-1,48	64.220	11,9	12,3
Osnabrück, Stadt	-1,52	-1,15	79.932	11,0	11,2
Wilhelmshaven, Stadt	-2,75	-1,85	25.346	14,7	14,8
Ammerland	-2,15	-0,21	31.316	9,9	9,8
Aurich	-2,20	-0,95	41.044	13,0	13,4
Cloppenburg	0,75	0,73	42.826	8,7	8,7
Emsland	-1,25	-1,38	89.460	9,0	9,0
Friesland	-2,70	-2,12	24.268	11,7	11,5
Grafschaft Bentheim	-3,58	-1,51	33.530	9,2	9,0
Leer	-2,33	-3,16	33.136	13,6	13,2
Oldenburg	-1,07	-2,45	25.778	9,1	9,2
Osnabrück	-1,42	-1,35	91.944	7,8	7,7
Vechta	0,36	0,89	46.839	6,4	6,5
Wesermarsch	-2,07	-3,45	23.886	9,9	10,3
Wittmund	-1,70	-1,46	12.068	12,9	13,0

Quelle: NLS, LAA Niedersachsen-Bremen

VERWEISE

- 1 In Wohnungsmärkte regional analysiert 2004 wurde über rückläufige Leerstände auf 1,7 % berichtet. Nach einer Bereinigung der zur Verfügung stehenden Daten ist für 2003 von einer Leerstandsquote von 2,4 % auszugehen.
- 2 Zu den Umfrageergebnissen vgl. Wohnungsmarktbarometer 2005, LTS, Hannover 2004. Auf aktuelle Umfrageergebnisse wird auch in den folgenden Kapiteln immer wieder Bezug genommen.
- 3 Vgl. Übersicht Ausgewählte Indikatoren des niedersächsischen Wohnungsmarktes, S. 9 dieses Berichtes.
- 4 Zur Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsprognose vgl. Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2010/2015, Verfasser: ies, Reihe: Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen, Heft 12, Hrsg.: LTS, Hannover 2004.
- 5 Vgl. Wohnungsmärkte regional analysiert 2002, LTS, Hannover 2002, S. 17 ff.
- 6 Vgl. Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Hrsg.: BMVBW, Juli 2002.
- 7 Vgl. Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln, Hrsg.: BMVBW, Juli 2002.
- 8 Vgl. F+B-Mietspiegelindex 2004, Hrsg.: Beratung für Wohnen Immobilien und Umwelt GmbH (F+B GmbH).
- 9 Vgl. F+B-Mietspiegelindex 2004, Hrsg.: F+B GmbH.
- 10 Vgl. Mietdatenbanken nach neuem Recht, Verfasser: Bernd Stöver, Februar 2002.
- 11 Berechnung des Mittelwertes ohne Höchst- und Niedrigstwert des Rasterfeldes.
- 12 Vgl. Wohnungsmarktbarometer 2005, LTS, Juni 2005.
- 13 Der IVD ist im Jahr 2004 als Zusammenschluss aus den bis dahin selbständigen Verbänden der Immobilienmakler dem Ring Deutscher Makler (RDM) und dem Verband Deutscher Makler (VDM) entstanden.
- 14 Vgl. Abschnitt 4.: Gutachterausschüsse in Niedersachsen.
- 15 Vgl. Verbraucherpreisindizes für Deutschland, Hrsg.: StBA: Fachserie 17, Reihe 7, Juni 2005.
- 16 Vgl. Baupreisindizes, Hrsg.: StBA, Fachserie 17, Reihe 4, Mai 2005.
- 17 Vgl. Wohnbaulandpotentiale regional erfasst 2004, Verfasser: ies, Hrsg.: LTS, Hannover 2004.
- 18 In den jährlichen Grundstücksmarktberichten der Oberen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte wird zwischen einem Gesamtdurchschnittspreis aus allen Kauffällen und einem Index unterschieden, der auf vergleichbaren Objekten (z. B. freistehende Einfamilienhäuser mit 130 qm Wohnfläche, mittlerer Ausstattung, ohne Keller, Grundstück 700 qm, Bodenrichtwert 72 EUR/qm) beruht.
- 19 Die Landkreise Emsland und Grafschaft Bentheim gehören zu den ländlichen Räumen geringerer Bevölkerungsdichte.
- 20 Vgl. Wohnungsmarktbarometer 2005, LTS, Hannover 2005.
- 21 Wohnungssollbestand: siehe Glossar.
- 22 Die Aufstellung beruht neben Plausibilitätsüberlegungen auf Daten des Mikrozensus 2004.
- 23 Die oben aufgeführte Haushaltszahl ist dem Mikrozensus 2004 entnommen (exakt: 3,764 Mio.), der mit einem Prozent der Haushalte durchgeführt wird. Die Wohnungszahl (exakt: 3,699 Mio.) entstammt der Gebäude- und Wohnungsfortschreibung, die die Ergebnisse der letzten Zählung aus 1987 fortschreibt. Selbst wenn beide Datenquellen zu 100 % korrekt wären, würde die Tatsache, dass mehrere Haushalte in einer Wohnung leben (z. B. Wohngemeinschaften, die getrennt wirtschaften), dazu führen, dass trotz eines Haushaltsüberhangs Wohnungsleerstände zu beobachten sind.
- 24 Vgl. Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation der Haushalte im April 2002.
- 25 Vgl. Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2010/2015, Verfasser: ies, Reihe: Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen, Heft 12, Hrsg.: LTS, Hannover 2004.
- 26 Vgl. Perspektiven der Wohnungsnachfrage in Niedersachsen, Verfasser: ies, Reihe: Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen, Heft 14, Hrsg.: LTS, Hannover 2005.
- 27 Vgl. Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2010/2015, Verfasser: ies, Reihe: Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen, Heft 12, Hrsg.: LTS, Hannover 2004.
- 28 Vgl. Wohnungsmarktbarometer 2005, LTS, Hannover 2005, S. 13.
- 29 Schätzung des BIP-Wachstums: NORD/LB, Volkswirtschaftliche Regionalwirtschaft, Stand: Juli 2005.
- 30 Schätzung des BIP-Wachstums für Niedersachsen: NORD/LB, Volkswirtschaftliche Regionalwirtschaft, Stand: Juli 2005.
- 31 Zu den Erwartungen bzgl. Sozialindikator und Arbeitslosenzahlen vgl. Wohnungsmarktbarometer 2005, LTS, Hannover 2005.
- 32 Die hier verwendeten Zahlen sind die der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) am Arbeitsort. Die getroffenen Aussagen werden auch durch die Zahlen der SVB am Wohnort bestätigt, da diese in der Tendenz weitestgehend gleich gerichtet sind.

GLOSSAR

Anspannung am Wohnungsmarkt Die Wohnungsnachfrage übersteigt das Wohnungsangebot.

Arbeitslosenquote Jahresdurchschnittliche Zahl aller Arbeitslosen in % aller abhängigen zivilen Erwerbspersonen. Das ist die Summe aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, aller geringfügig Beschäftigten sowie der Beamten und Arbeitslosen. Definition gemäß: Landesarbeitsamt Niedersachsen-Bremen (Die in der Öffentlichkeit eher verbreitete Definition bezieht die Arbeitslosen auf das gesamte Erwerbspersonenpotenzial. Die so berechnete Quote ist immer geringer als die im Bericht verwendete Quote.)

Auslaufende Belegungsbindungen Mit dem Auslauf der Belegungsbindung einer Wohnung endet deren Eigenschaft als „geförderte Wohnung“.

Baufertigstellungsdichte Im Berichtsjahr fertig gestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner am 31.12. des Berichtsjahres.

Baugenehmigungsdichte Im Berichtsjahr genehmigte Wohnungen je 1.000 Einwohner am 31.12. des Berichtsjahres.

Bautätigkeit Die Bautätigkeitsstatistik erstreckt sich auf alle genehmigungspflichtigen bzw. ihnen gleichgestellten Baumaßnahmen im Hochbau, bei denen Wohnraum (oder sonstiger Nutzraum) geschaffen oder verändert wird. Auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte werden Baugenehmigungen und Baufertigstellungen erfasst.

Betriebskosten Auch Bewirtschaftungskosten genannt. Es handelt sich um Kosten für die laufende Unterhaltung einer Immobilie. Bewirtschaftungskosten lassen sich unterteilen in: a. Umlagefähige Betriebskosten, z. B. Grundsteuer, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Entwässerung, Wasserverbrauch, Allgemeinstrom, Hausmeister, Hausreinigung, Schornsteinfeger, Versicherungen und b. Nicht umlagefähige Betriebskosten, z. B. Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten. Nicht umlagefähige Betriebskosten dürfen nicht mit dem Mieter abgerechnet werden.

Bevölkerung Einwohner am Ort der Hauptwohnung. Quelle: NLS.

Bruttokaltmiete Auch kalte Leerraummiete genannt. In der Miete enthaltene Zahlungen für Zentralheizung, Wasser, Möblierung etc. werden nicht berücksichtigt.

Eigenpotenzial der Wohnungsversorgung Das Eigenpotenzial ist abhängig von der → Haushaltskaufkraft und dem → Sozialindikator. Mit steigendem Eigenpotenzial sind die Einwohner einer Region mehr und mehr in der Lage, sich aus eigener finanzieller Kraft auf dem freien Markt mit Wohnraum zu versorgen.

Entspannung am Wohnungsmarkt Das Wohnungsangebot übersteigt die Wohnungsnachfrage.

GfK-Gruppe Die GfK-Gruppe ist eines der führenden Marktforschungsunternehmen in Deutschland. Arbeitsbereiche sind u. a. die Ermittlung, Analyse und Interpretation von Marktinformationen in Konsum- und Gebrauchsgütermärkten.

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

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

Haushaltskaufkraft Verfügbares Einkommen (ohne Vermögensanteile), das den Haushalten für Konsumzwecke jährlich zur Verfügung steht. Sie kann vereinfacht als Summe aller Nettoeinkünfte pro Haushalt bezeichnet werden und ist Indikator für das Konsum- und Wohnraumnachfragepotential. Von der → GfK-Gruppe in Nürnberg wird hierzu die Lohn- und Einkommensteuerstatistik ausgewertet und um Transferleistungen (z. B. Arbeitslosengeld, Kindergeld, Wohngeld) ergänzt. Die Nettoeinkommen von Einkommensmillionären werden bei 500.000 Euro gedeckelt, um regionale Verzerrungen zu vermeiden. Anhand von Prognosen führender Wirtschaftsforschungsinstitute projiziert die GfK-Gruppe die Kaufkraft auf das aktuelle Jahr. Wird die Kaufkraft einer Region in Relation zu deren Haushalten gesetzt, ergibt sich die regionale Haushaltskaufkraft.

Leerstandsquote Anteil der leerstehenden Wohnungen am Mietwohnungsbestand insgesamt, Stichtag: 31.12.

Marktbedingter Leerstand Leerstand von Mietwohnungen, der begründet ist durch Vermietungsschwierigkeiten, nicht jedoch durch Instandsetzungs- / Modernisierungsmaßnahmen, Verkauf, Abriss oder Sonstiges.

Mieterfluktuation Zahl der Mieterwechsel eines Jahres im Verhältnis zum Mietwohnungsbestand am Jahresende.

Nettokaltmiete Die Nettokaltmiete ergibt sich aus der → Bruttokaltmiete abzüglich der umlagefähigen → Betriebskosten.

Preisindex für Bauleistungen Der Index spiegelt die Entwicklung der Preise für den Neubau und die Instandhaltung von Bauwerken wider.

Preissegmente Es werden untere, mittlere und obere Mietpreissegmente unterschieden. Zur Abgrenzung dienen Größe, Lage, Ausstattung und Baujahr einer Wohnung.

Sozialbelastung bzw. Sozialindikator Da für Niedersachsen auf Kreisebene keine aktuellen Einkommensstrukturdaten vorliegen, wird in der „Wohnungsmarktbeobachtung“ der Sozialindikator betrachtet. Der Sozialindikator ist definiert als der Anteil der Zahl der Transferleistungsempfänger (laufende Hilfe zum Lebensunterhalt, Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz und Arbeitslosenhilfe) an der Bevölkerung insgesamt. Mit steigendem Sozialindikator nimmt die Sozialbelastung einer Region zu.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Der Begriff umfasst die Zahl aller Arbeiter, Angestellten und aller Personen in beruflicher Ausbildung, die kranken- bzw. rentenversicherungspflichtig oder beitragspflichtig nach dem Sozialgesetzbuch III sind oder für die Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt werden. Beamte, Selbständige, mithelfende Familienangehörige und geringfügig Beschäftigte werden nicht erfasst. Der Indikator „Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte“ basiert auf dem Stichtag 30.06.

Wirtschaftliche Dynamik Aufschluss über die wirtschaftliche Dynamik geben die Entwicklung der Zahl der → sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und der → Arbeitslosenquote. Bei der Bewertung wird angenommen, dass steigende Beschäftigtenzahlen und eine rückläufige Arbeitslosenquote Zeichen einer positiven wirtschaftlichen Dynamik sind.

Wohnbauland Bruttowohnbauland für Wohnzwecke, das gemäß BauGB bzw. MaßnG in Bebauungsplänen oder vergleichbaren Satzungen festgesetzt wurde.

Wohnflächenversorgung Durchschnittlich jedem Einwohner zur Verfügung stehende Wohnfläche.

Wohnungsangebot Zahl der Wohnungen, die zum Kauf oder zur Miete für Wohnzwecke zur Verfügung stehen.

Wohnraumförderung Gefördert wird der Bau oder die Modernisierung von Wohnraum, der nach Größe, Ausstattung und Miete oder Belastung für Haushalte geeignet ist, die sich am Markt nicht angemessen versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Im engeren Sinne wird unter Wohnraumförderung der erste und zweite Förderweg sowie die vereinbarte Förderung nach dem II. Wohnungsbaugesetz zusammengefasst.

Wohnungsnachfrage Zahl der Haushalte, die über eine ausreichende Kaufkraft verfügen, um ihren Wohnungsbedarf zu befriedigen, und die am Wohnungsmarkt als Nachfrager auftreten.

Wohnungssollbestand Eigentlich: optimales Portfolio von Wohnungen mit unterschiedlichen Qualitäten hinsichtlich Größe, Lage, Ausstattung etc. Im vorliegenden Bericht wird näherungsweise allein die Wohnungsgröße (Anzahl der Zimmer) als Qualitätskriterium angewandt. Je nach Alter und damit unterstellter Einkommenssituation oder Familienkonstellation werden optimale Wohnungsgrößen angenommen. Daten der Mikrozensus-Zusatzerhebungen erlauben dann die Berechnung des Wohnungssollbestandes.

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
- Heft 14 Wohnungsprognose 2010/2015 – Perspektiven der Wohnungsnachfrage (Bearbeitung: ies)

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 kosten 15 EUR. Ältere Hefte ebenso wie 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