



Niedersächsische
LANDESTREUHANDSTELLE

Wohnungsmarkt- beobachtung 2006

Aktuelle Marktlage und Perspektiven 2020



Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen Heft 16

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

StadtRegion Büro für Raumanalysen und Beratung

Ergebnisse der Wohnbauland-Umfrage 2006

Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung (NIW)

Ergebnisse der LTS-Wohnungsprognose des NIW



Koordination des Wohnungsmarktbeobachtungssystems

Ulrike Fritsche

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



Hannover, November 2006

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

Wohnungsmarkt- beobachtung 2006

Aktuelle Marktlage und Perspektiven 2020



Mechthild Ross-Luttmann

VORWORT

In Niedersachsen haben wir einen weitgehend ausgeglichenen und gut funktionierenden Wohnungsmarkt. Das bestätigt die aktuelle Wohnungsmarktbeobachtung der LTS. Während in den Städten leichte Wiederanspannungstendenzen zu verzeichnen sind, führt die nachlassende Nachfrage vor allem in den peripheren ländlichen Regionen zu preiswerteren Wohnungsangeboten. Insgesamt stehen jedem Einwohner mittlerweile mehr als 44 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung. Für diese gute Wohnungsversorgung zeichnen Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik gemeinsam verantwortlich.

Ein einfaches „weiter so“ kann und wird es allerdings an den Wohnungsmärkten nicht geben. Zu vielfältig sind die Herausforderungen. Einerseits bleibt es gemeinsame Aufgabe von Marktakteuren und Politik, Wohnquartiere bzw. -bestände, die sich hinsichtlich ihres Modernisierungsgrads, ihres Zuschnitts und ihres Wohnumfelds unterscheiden, nachfragefähig zu machen oder zu erhalten. Hier können Wohnraum- und Städtebauförderung zusammen künftig ihren Beitrag leisten. Die Städte und Gemeinden können mit Hilfe von Wohnraumversorgungskonzepten dafür sorgen, dass eigene Mittel wie auch Fördermittel so effizient wie möglich eingesetzt werden. Andererseits wird uns der demographische Wandel dazu anspornen, zusammen mit der Wohnungswirtschaft für alle Nachfragergruppen adäquate und bezahlbare Wohnangebote zu schaffen.

Veränderungen kann nur meistern, wer Orientierung hat. Da helfen Kontakte zu den entsprechenden Marktakteuren. Beispielhaft hierfür ist die „Konzertierte Aktion Bauen und Wohnen in Niedersachsen“, an der Vertreter aller marktrelevanten Verbände teilnehmen. Darüber hinaus bietet die LTS mit der Wohnungsmarktbeobachtung seit vielen Jahren eine verlässliche Informationsgrundlage für alle niedersächsischen Landkreise und kreisfreien Städte. In der vorliegenden Veröffentlichung sind Wohnbauland-Umfrage, Wohnungsprognose und die aktuelle Marktanalyse einschließlich des LTS-Wohnungsmarktbarometers erstmalig zu einem kompakten, informativen Marktbericht zusammengefasst worden. Die LTS ist damit – gemeinsam mit ihren Partnern – gut aufgestellt für künftige Aufgaben der Marktbeobachtung.

Nutzen Sie die Chance und orientieren Sie sich!

Mechthild Ross-Luttmann
Niedersächsische Ministerin für Soziales, Frauen,
Familie und Gesundheit

INHALT

In eigener Sache	8
Auf einen Blick	10
Wohnungsmärkte in Niedersachsen – Lage und Perspektiven	12
Das Wohnungsangebot in den niedersächsischen Regionen	22
2.1 Entwicklung der Baulandmärkte und Immobilienpreise	22
2.2 Bautätigkeit	32
2.3 Entwicklung des Wohnungsbestands	35
2.4 Tendenzen der Wohnungsbauaktivitäten	40
Die Wohnungsnachfrage in den niedersächsischen Regionen	42
3.1 Bevölkerungsentwicklung	42
3.2 Haushaltsentwicklung	50
3.3 Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung	56
3.4 Wirtschaftliche Dynamik	62
3.5 Wohnungsnachfragepotenziale im Überblick	66
Regionale Analysen	72
4.1 Bremer Umland	72
4.2 Region Braunschweig	80
Prognose: Methoden / Vorgehen und Varianten	86
Anhang	91
Tabellen	92
Verweise	105
Glossar	106

IN EIGENER SACHE

Der diesjährige Marktbericht „Wohnungsmarktbeobachtung 2006 – Aktuelle Marktlage und Perspektiven 2020“ gibt gleich mehrfach Anlass, einige Worte in eigener Sache zu formulieren. Das Wohnungsmarktbeobachtungssystem Niedersachsen – WOM – feiert mittlerweile sein zehnjähriges Jubiläum. In dieser Zeit wurde das System ständig weiterentwickelt. Jüngste Neuerung ist die Zusammenführung aller Module – Wohnbauland-Umfrage, Wohnungsprognose und aktuelle Marktanalyse einschließlich der Befragung „LTS-Wohnungsmarktbarometer“ – zu einem Marktbericht, den die LTS hiermit vorlegt.

WOM für mehr Markttransparenz

Die Verfügbarkeit der Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung für alle Interessierten – besonders aber für Kommunen und Wohnungswirtschaft – ist uns ein wichtiges Anliegen. Daher haben wir im Zusammenhang mit der Neukonzeption des Marktberichtes auch unsere Internetpräsenz umgebaut und um wichtige Wohnungsmarktinformationen ergänzt. Seit Juli 2006 sind die Ergebnisse des LTS-Wohnungsmarktbarometers nach Regionaltypen gegliedert abrufbar. Die Ergebnisse der Wohnbauland-Umfrage und der Wohnungsprognose werden in geeigneter Form ebenfalls für den LTS-Internetauftritt vorbereitet. Der breiten Kommunikation der WOM-Ergebnisse dienen die jährlich erscheinenden Printpublikationen und regelmäßige Newsletter ebenso wie Vorträge bei den unterschiedlichsten Veranstaltungen.

Marktakteure diskutieren landesweit ...

Am 5.10.2006 fand in Hannover der fünfte „Wohnungspolitische Kongress in Niedersachsen“ statt. Unter dem Motto „Zukunftsmodell Niedersachsen – neue Stadtperspektiven“ begrüßten die Veranstalter – das Niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit (MS), der Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen (vdw) und die Niedersächsische Landestreuhandstelle (LTS) – rund 220 Teilnehmer. Die Gäste aus Politik, Verwaltung, Wissenschaft, Kredit- und Immobilienwirtschaft diskutierten über zukunftsfähige Modelle für Kommunen. Architektonische bzw. baukulturelle Aspekte waren dabei ebenso Thema wie die Vermischung von Wohntechnik und -sinnlichkeit oder die Optimierung von Produkten und Dienstleistungen für Ältere. Der Wohnungspolitische Kongress findet bereits seit 2001 statt und ist in Niedersachsen die jährliche Plattform, auf der Vertreter aus allen für den Wohnungs- und Städtebau relevanten Bereichen aufeinander treffen. Der Kongress dient nicht zuletzt dem Aufbau von Netzwerken. Als Bindeglied zwischen Regionen und Landesverwaltung kommt ihm eine zentrale Bedeutung zu.

... und vertiefend regional

Zusammen mit unseren Partnern aus dem Sozialministerium, dem Niedersächsischen Institut für Wirtschaftsforschung (NIW) und dem Institut StadtRegion hat die LTS die „Regionalkonferenzen zu den Wohnungsmärkten“ etabliert. Diese Veranstaltungen dienen u. a. zur Vermittlung unserer Wohnungsmarktinformationen. Im Besonderen sollen sie den Diskurs über die wichtigen strategischen Wohnungsmarktfragen, z. B. über die künftigen quantitativen und qualitativen Bedarfe, anregen und Foren für den Meinungs-, Informations- und Erfahrungsaustausch unter den Wohnungsmarktakeuren bieten. Die Fokussierung auf einige wenige Landkreise und kreisfreie Städte in einer niedersächsischen Region erlaubt eine tiefer gehende Analyse. Die Regionalkonferenzen geben einen Überblick über das Informationsangebot der LTS und ihrer Partner und beleuchten die Wohnungsmarktentwicklungen auch auf kommunaler Ebene. Denn nur kleinräumig lassen sich konkrete Handlungsempfehlungen ableiten. Zukünftige Trends und Entwicklungen in der jeweiligen Region werden gemeindeschärf aufgezeigt. Dabei verstehen wir uns vor allem als Katalysator für den Austausch der Akteure vor Ort. Regelmäßig kommen daher auch Marktteilnehmer, die lokal agieren, im Rahmen von Podiumsdiskussionen zu Wort.

Regionale Analysen

Angeregt durch die Regionalkonferenzen entstand der neue Berichtsabschnitt „Regionale Analysen“. In loser Folge wird hier die Wohnungsmarktlage in jeweils zwei niedersächsischen Regionen näher vorgestellt. Den Auftakt machen das Bremer Umland und der Raum Braunschweig.

Wohnungsmarktbeobachtung in anderen Bundesländern

Die meisten anderen Bundesländer und das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) betreiben Wohnungsmarktbeobachtungssysteme in ähnlicher Form wie auch die LTS. Nähere Informationen dazu erhalten Sie unter www.wohnungsmarktbeobachtung.de und www.bbr.bund.de.

Eine erkenntnisreiche Lektüre wünscht Ihnen Ihr Team
Wohnungsmarktbeobachtung der LTS
*Achim Däbert, Claudia Haake, Christine Kastning,
Robert Koschitzki*

AUF EINEN BLICK

Die wichtigsten Ergebnisse der Wohnungsprognose im Überblick

Aufbauend auf der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose wurde der künftige Wohnungsbedarf abgeschätzt. Die wesentlichen Ergebnisse der drei Prognosebausteine sind:

Bevölkerungsprognose:

Die Einwohnerzahl in Niedersachsen wird künftig sinken. Ab etwa 2011 wird sich der Rückgang beschleunigen. Insgesamt wird **die Bevölkerungszahl bis 2020 um 207.000 Personen oder 2,6 % abnehmen.**

Charakteristisch für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung sind nicht nur insgesamt abnehmende Einwohnerzahlen, sondern vor allem auch stark abweichende, teilweise gegensätzliche Entwicklungen in den einzelnen Altersgruppen, die aus den Besonderheiten im Altersaufbau resultieren.

Haushaltsprognose:

Bis zum Jahr 2016 wird die Zahl der Haushalte trotz bereits rückläufiger Einwohnerzahlen um knapp 70.000 Einheiten bzw. 1,8 % weiter zunehmen, danach ist auch die Zahl der Haushalte in jedem Jahr leicht rückläufig.

Im Jahr 2020 wird die Zahl der Haushalte in Niedersachsen um 1,3 % oder etwa 51.000 Einheiten höher sein als im Ausgangsjahr der Prognose 2005.

Während also die Bevölkerung bereits heute schrumpft, können die Haushaltszahlen auf Grund des Trends zu Singularisierung zunächst weiter anwachsen, der Rückgang der Haushalte setzt erst mit einer Verzögerung von etwa zehn Jahren ein.

Wohnungsprognose:

Die LTS-Wohnungsprognose des NIW berücksichtigt die unterschiedliche Haushaltsentwicklung auf der Ebene der Einheits- bzw. Samtgemeinden. Aufgrund der Immobilität von Häusern bzw. Wohnungen kommt es innerhalb der Landkreise teilweise zu einem Nebeneinander von Wohnungsneubedarfen (in Gemeinden mit steigenden Haushaltszahlen) und Wohnungsüberhängen (in Gemeinden mit sinkenden Haushaltszahlen). Der auf der Grundlage der Gemeindeprognosen und ohne Ausgleichstendenzen innerhalb von Landkreisen berechnete **Wohnungsneubedarf wird bis zum Jahr 2020 in Niedersachsen bei knapp 161.000 Wohnungen liegen.** Dies entspricht einem jährlichen Neubedarf von ca. 11.000 Wohnungen bzw. zusätzlichen Nachfragepotenzialen nach Wohnraum von 4,3 % des heutigen Wohnungsbestandes. Dem stehen allerdings im gleichen Zeitraum **Wohnungsüberhänge in Höhe von fast 110.000 Einheiten** gegenüber.

Die aktuellen Prognoseergebnisse zeigen, dass der demographische Wandel sich deutlich früher auf die Wohnungsmärkte auswirkt als bislang angenommen. Wohnungsüberhänge werden sich zukünftig regional differenziert stärker bemerkbar machen. Für alle niedersächsischen Regionen wird es zunehmend wichtiger, sich auf die veränderten Rahmenbedingungen einzustellen.

Ausgewählte Indikatoren des niedersächsischen Wohnungsmarktes

	2005	Veränderung zum Vorjahr	Aussicht für 2006 / 2007
Rahmenbedingungen für das Wohnungsangebot			
Preisindex für Bauleistungen (2000 = 100)	100,3	0,5	unverändert
Preis für baureifes Land	66 EUR	2,6 %	leicht steigend
Preis für Einfamilienhäuser	143.000 EUR	-0,7 %	leicht sinkend
Hypothekarzinsen (5 Jahre fest)	3,80 %	-0,33 %-Punkte	leicht steigend
Hypothekarzinsen (10 Jahre fest)	4,16 %	-0,64 %-Punkte	leicht steigend
Wohnungsangebot			
Wohnungsbestand (Wohnungen insgesamt)	3.724.595	0,7 %	leicht steigend
davon zweckgebunden	91.432	-6,2 %	sinkend
Baufertigstellungen	24.330	-23,2 %	sinkend
je 1.000 Einwohner	3,0	-1,0	sinkend
Baugenehmigungen	23.369	-17,8 %	leicht steigend
je 1.000 Einwohner	2,9	-0,7	leicht steigend
Wohnfläche je Wohnung	95,1 qm	0,8 qm	leicht steigend
Wohnfläche je Einwohner	44,3 qm	0,5 qm	leicht steigend
Wohnungsbedarf und -nachfrage			
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)	7.993.946	-0,1 %	leicht sinkend
Zahl der Haushalte (Mikrozensus)	3.758.763	-0,1 %	leicht steigend
Haushaltsgröße (Mikrozensus)	2,13	0,00	leicht sinkend
Haushaltskaufkraft	36.906 EUR	0,9 %	leicht steigend
Sozialindikator ¹			
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	2.305.451	-1,5 %	unverändert
Arbeitslosenquote ²	13,0 %		unverändert
Marktanzeiger			
WOHNUNGSMARKTBAROMETER			
Wohnungsmarktlage	entspannt	unverändert	leichte Anspannung
Nettokaltmiete insgesamt	4,70 EUR	-2,1 %	leicht steigend
Wiedervermietung / Fertigstellung bis 1948	4,00 EUR	-2,4 %	leicht steigend
Wiedervermietung / Fertigstellung nach 1948	4,60 EUR	-2,1 %	leicht steigend
Neubau / Erstvermietung	5,50 EUR	0,0 %	leicht steigend
Marktbedingter Leerstand	2,5 %	0,0 %-Punkte	unverändert
Mieterfluktuation	11,9 %	-0,3 %-Punkte	leicht sinkend
Investitionsbereitschaft insgesamt	niedrig	unverändert	unverändert
für neue Mietwohnungen	sehr niedrig – niedrig	unverändert	leicht sinkend
für neue Eigentumsmaßnahmen	niedrig	unverändert	sinkend
für bestehende Mietwohnungen	mittel	unverändert	unverändert
für bestehendes selbst genutztes Wohneigentum	mittel	unverändert	unverändert
AMTLICHE STATISTIK			
Preisindex Nettomieten (2000 = 100)	108,5	2,6 %	steigend

WOHNUNGSMÄRKTE IN NIEDERSACHSEN – LAGE UND PERSPEKTIVEN

Marktlage

Die niedersächsischen Wohnungsmärkte sind noch entspannt. Allerdings deuten sich Anzeichen für eine fortgesetzte leichte Wiederanspannung in den größeren Städten an. Die von der LTS befragten Wohnungsmarktexterten konstatieren sowohl für die unterschiedlichen Mietwohnraumpreissegmente als auch für Wohneigentum eine weniger entspannte Situation als noch vor Jahresfrist (Abb. 1). Für die nahe Zukunft kann von insgesamt ausgeglichenen Marktlagen ausgegangen werden.

Auch wenn regionale Disparitäten erhalten bleiben, zeigt der Blick auf die Wohnfläche, dass jeder Einwohner pro Jahr durchschnittlich einen halben Quadratmeter mehr Wohnfläche dazu gewinnt. Damit verbessert sich die durchschnittliche Wohnungsversorgung kontinuierlich.

Fortgesetzte leichte Anspannungstendenzen sind vor allem in den kreisfreien Städten zu beobachten. Hier stieg das Mietniveau den Angaben der befragten wohnungswirtschaftlichen Experten zufolge um weitere 2 % an. Mit 5,20 EUR/qm liegen die Preise für gemieteten städtischen Wohnraum weit oberhalb der Mieten in anderen Teilregionen. Auch in den ländlichen Räumen konnten leichte Mieterhöhungen durchgesetzt werden; insgesamt gingen die Mieten allerdings leicht auf 4,70 EUR/qm zurück. Steigende Mieten bewirken tendenziell, dass Umzugswillige ihren Wunsch zurückstellen. Niedersachsenweit kam es zu einem weiteren Rückgang der Fluktuationsrate, die erstmals seit Beginn des Wohnungsmarktbarometers unter zwölf Umzüge je 100 Bestandswohnungen sank.

Gleichzeitig blieb der marktbedingte Leerstand von Mietwohnungen in Niedersachsen bei etwa 2,5 %. Maßgeblichen Einfluss haben die Werte aus den kreisfreien Städten, in denen die Leerstandsquote ebenfalls konstant blieb. In allen anderen Teilbereichen können aber erstmals wieder sinkende Quoten beobachtet werden.

Die leichten Anspannungen in den größeren Städten führen noch nicht zu mehr Aufwendungen für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand. Für den Neubau wird mit einem erneuten Absinken der Investitionsbereitschaft gerechnet. Im regionalen Vergleich schätzten die Befragten die Investitionsneigung in städtischen Gebieten als stärker ausgeprägt ein als in den ländlichen Räumen.

Wohnungsmarktlage 1998 – 2007 (Abb. 1)

Durchschnitt der Experteneinschätzungen

sehr angespannt

angespannt

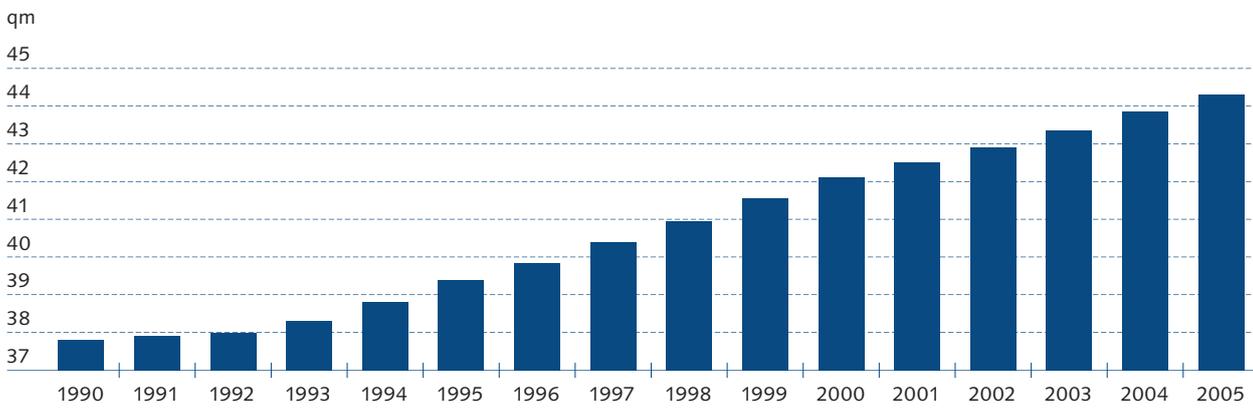
ausgewogen

entspannt

sehr entspannt



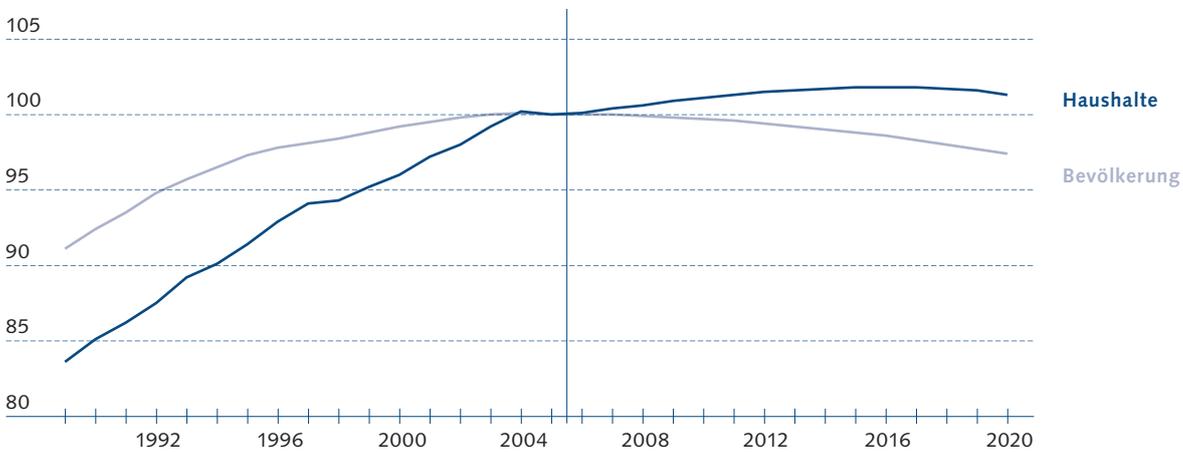
Wohnfläche je Einwohner 1990 – 2005 (Abb. 2)



Datenbasis: NLS

Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Niedersachsen 1990 bis 2020 (Abb. 3)

Index: 2005 = 100



Datenbasis: NLS, LTS-Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des NIW

Perspektiven – Niedersachsen verliert bis 2020 mehr als 200.000 Einwohner

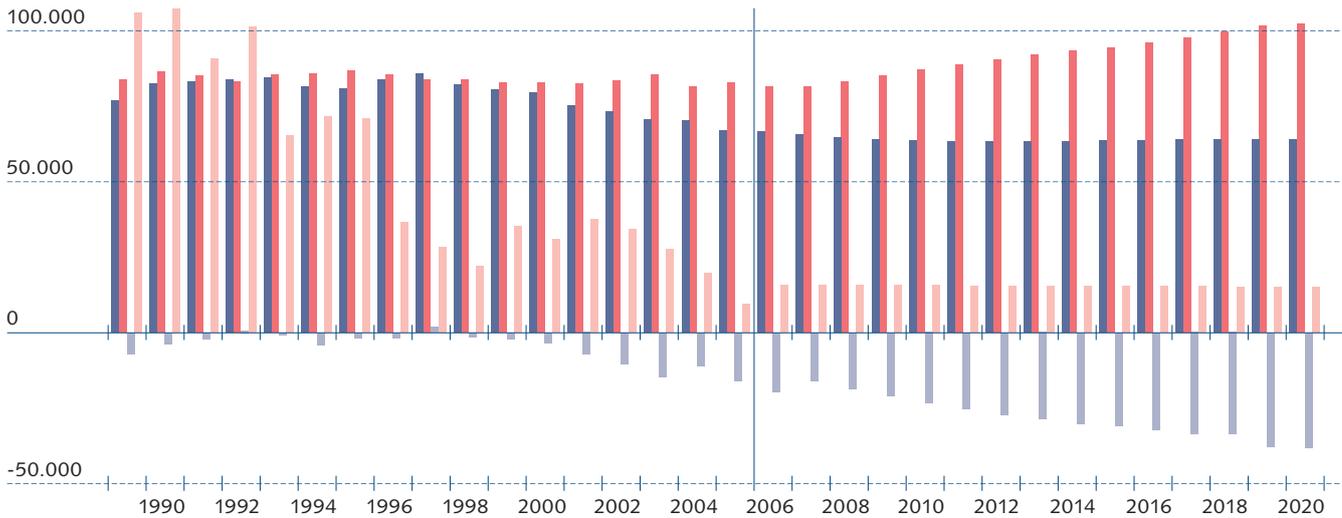
Erstmals seit 1987 war die Gesamtbevölkerungszahl Niedersachsens in 2005 rückläufig. Im gewichteten Durchschnitt der letzten drei Jahre verzeichnete Niedersachsen Nettozuwanderungen in Höhe von 15.000 Menschen pro Jahr. Das sind deutlich weniger als in den Jahren 2002 bis 2004. Die LTS-Wohnungsprognose des NIW geht davon aus, dass diese 15.000 Personen jährlich bis 2020 per Saldo zuwandern. Die Zahlen der Geborenen werden in den nächsten Jahren zunächst sinken und dann ab 2010 etwa konstant bleiben. Dafür steigen die Gestorbenenzahlen permanent bis zum Ende des Prognosezeitraums an (Abb. 4). Der negative Saldo aus Geborenen und Gestorbenen ist bereits jetzt höher als der Wanderungssaldo. Damit kann bereits ab 2006 von einem weiteren Bevölkerungsrückgang ausgegangen werden, wobei zunächst geringe, im weiteren Verlauf aber kräftig zunehmende Bevölkerungsverluste eintreten (Abb. 3). Insgesamt wird die Bevölkerung von 2005 bis 2020 um 207.000 Personen oder 2,6 % sinken. Bis 2010 ist mit einem Rückgang in Höhe von 21.000, im nächsten Jahrzehnt mit einer weiteren Abnahme um 186.000 Personen zu rechnen.³

Weniger Eigenheimnachfrager – mehr Ältere

Die Verschiebung der Altersstrukturen ist keine neue Entwicklung. Bereits in den letzten 15 Jahren hat es beträchtliche Verschiebungen gegeben. Die Bevölkerung im Alter bis unter 18 Jahre konnte von 1989 bis zum Jahr 2001 Zuwächse in Höhe von 221.000 Personen bzw. 18 % verzeichnen. Seitdem ging ihre Zahl um 45.000 Personen zurück. Dies wird sich auch über den gesamten Prognosezeitraum fortsetzen. 2020 wird die Bevölkerung unter 18 Jahre um ca. 22 % unter dem Niveau von 2005 liegen und 321.000 Personen weniger stark sein.

Die Altersjahrgänge im Alter von 18 bis unter 30 Jahre haben schon vor Beginn des Prognosezeitraums bis ungefähr Anfang 2000 einen enormen Rückgang erfahren. Zwischen 1989 und 2005 ist diese Altersgruppe um 378.000 Personen oder 26 % geschrumpft. Ab dem Jahr 2000 hat sich diese Altersgruppe aber auf einem stabilen Niveau gehalten und ist sogar bis zum Prognosebeginn wieder leicht gestiegen – jedoch weiter unter dem Ausgangsniveau von 1989, so dass im Prognosezeitraum auch wieder mit einem leichten Anstieg zu rechnen ist, der bis zur Mitte des nächsten Jahrzehnts andauern dürfte. Danach wird sich diese Altersgruppe wieder rückläufig entwickeln.

Komponenten der Bevölkerungsentwicklung (Abb. 4)

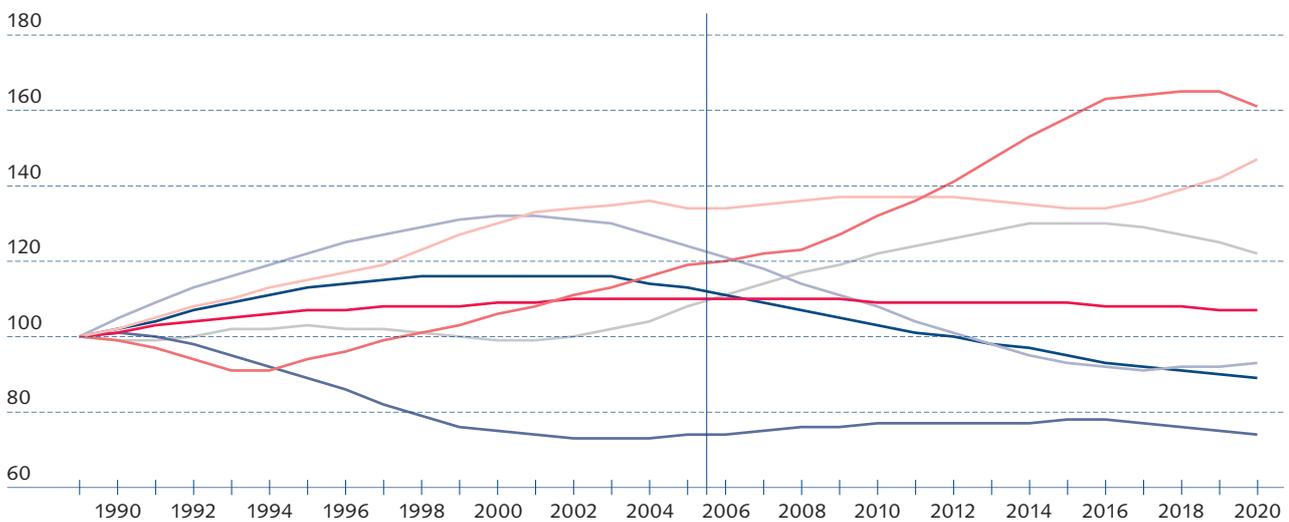


Geborene Sterbefälle Natürliche Entwicklung Wanderungssaldo

Datenbasis: NLS, LTS-Bevölkerungsprognose des NIW

Entwicklung ausgewählter Altersgruppen in Niedersachsen (Abb. 5)

Index: 1989 = 100



bis unter 18 Jahre

18 bis unter 30 Jahre

30 bis unter 45 Jahre

45 bis unter 60 Jahre

60 bis unter 75 Jahre

75 Jahre und älter

insgesamt

Datenbasis: NLS, LTS-Bevölkerungsprognose des NIW

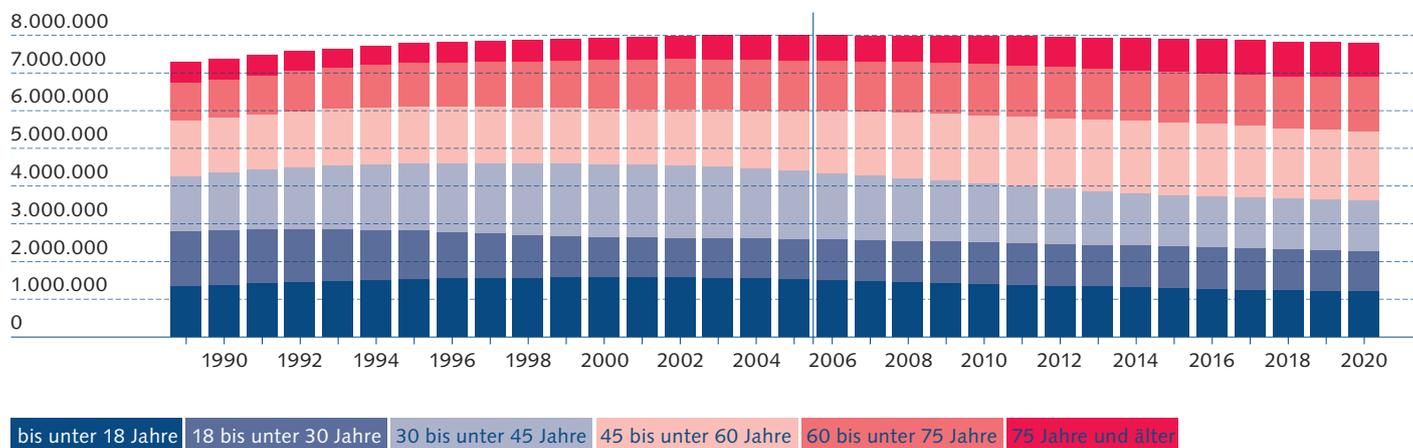
Die Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen ist ökonomisch besonders interessant, weil in diese „Konsolidierungsphase“ der Haushalte häufig Grund- und Immobilienerwerb fallen. Die Entwicklung dieser Altersgruppe repräsentiert das „Durchwachsen“ der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre durch die Bevölkerungspyramide (Abb. 64, Seite 86). Ihre Zahlen sind seit Ende der 1990er Jahre durchgehend sehr stark angewachsen, von 1989 bis heute um 24 %. In den kommenden Jahren werden sie dann aber ebenso schnell wieder schrumpfen. Insgesamt werden die 30- bis unter 45-Jährigen im Jahr 2020 um knapp 467.000 Personen oder 26 % unter dem Niveau von 2005 liegen.

Die Bevölkerung im Alter von 45 bis unter 60 Jahre konnte in den 1990er Jahren leichte Zuwächse verzeichnen, sank dann aber in den Jahren 2000 bis 2002 wieder auf das Niveau von 1989 ab, um dann aber bis zum Prognosebeginn um 135.000 Personen oder 9,2 % anzusteigen. Dieser Anstieg wird sich bis Mitte des kommenden Jahrzehnts fortsetzen und sich ab 2016 wieder in einen Rückgang umkehren. Insgesamt wird diese Altersgruppe im Jahr 2020 um 210.000 Personen stärker sein als im Ausgangsjahr der Prognose.

Die Altersjahrgänge der 60–75-Jährigen konnten seit Anfang der 1990er Jahre bis zum Jahr 2004 Zuwächse um die 35 % erzielen. Im letzten Jahr vor Prognosebeginn gab es einen leichten Einbruch. Bis in die Mitte des nächsten Jahrzehnts wird sich die Zahl der Personen in dieser Altersgruppe in etwa konstant halten, um dann noch einmal stark anzusteigen.

Die dynamischste Bevölkerungsentwicklung ist in der Gruppe der über 75-Jährigen zu konstatieren. Nach einem leichten Rückgang Anfang der 1990er Jahre konnte diese Gruppe seit Mitte der 1990er Jahre ungebrochen starke Zuwächse erzielen und allein bis zum Prognosebeginn um fast 20 % bzw. gut 242.000 Personen anwachsen. Zum Ende des Prognosezeitraums wird diese Altersgruppe um 60 % und damit um 350.000 Personen über dem Niveau von 1989 liegen.

Entwicklung der Altersgruppen in Niedersachsen 1989–2020 (Abb. 6)



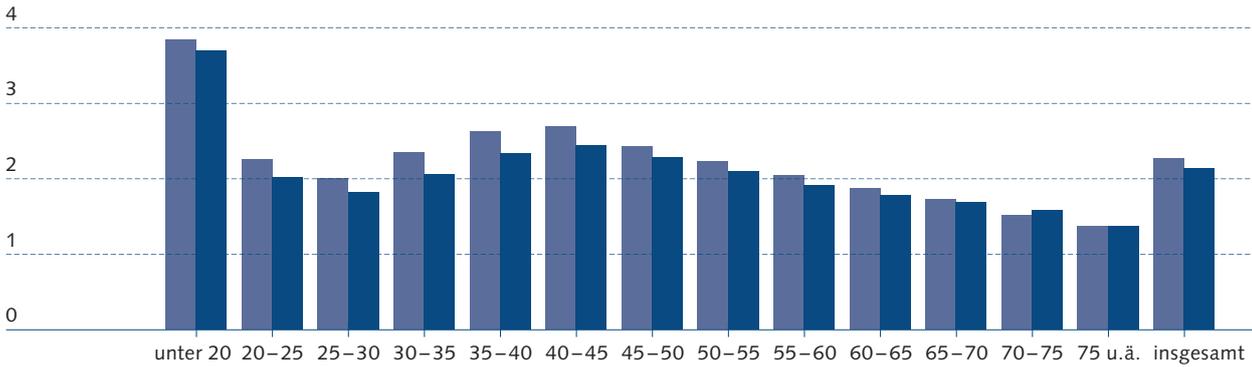
Datenbasis: NLS, LTS-Bevölkerungsprognose des NIW

Die Ausführungen haben gezeigt, dass es zu erheblichen Verschiebungen der Alterszusammensetzung der Bevölkerung Niedersachsens kommen wird (Abb. 6). Die drei jüngeren Altersgruppen, welche die Bevölkerung bis unter 45 Jahre abdecken, werden allesamt unter dem Niveau von 1989 liegen. Die drei älteren Gruppen ab 45 Jahre werden unterschiedlich starke Zuwächse zu verzeichnen haben und zwischen 20 und 60 % über dem Niveau von 1989 liegen. Machten die drei jüngeren Altersgruppen 1989 noch zusammen 58 % der Gesamtbevölkerung aus, so wird dieser Anteil bis zum Prognoseende auf 47 % absinken. Dementsprechend können die drei älteren Altersgruppen ihren Anteil von 42 % auf 53 % erhöhen. Die unter 18-Jährigen werden ca. 3,6 Prozentpunkte ihres heutigen Anteils an der Gesamtbevölkerung verlieren, dagegen kann die Gruppe der über 75-Jährigen ihren Anteil von 2005 bis 2020 um 3,3 Prozentpunkte erhöhen.

Charakteristisch für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung sind damit nicht nur die langfristig abnehmenden Zahlen der Gesamtbevölkerung. Aufgrund der Besonderheiten im Altersaufbau werden stark abweichende und teilweise zeitweilig gegensätzliche Entwicklungen in einzelnen Altersgruppen erwartet. Sie haben weit reichende Konsequenzen für die Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung, die Entwicklung des Bildungssektors, den Immobilienmarkt oder auch einzelne soziale Bereiche bzw. die Nachfrage von kommunalen Dienstleistungen. Relevante Gruppen sind Schüler unterschiedlicher Jahrgangsstufen, die ins Erwerbsleben überwechselnden Berufseinsteiger oder die besonders aktiven und ökonomisch interessanten Altersgruppen etwa zwischen dem 25. und 45. Lebensjahr. Auch Veränderungen in der Bevölkerung im Vorruhestands- und Ruhestandsalter stellen Herausforderungen für Politik und Wohnungswirtschaft dar. Künftige Veränderungen in der Altersstruktur werden gravierender wirken als die zu erwartende Verringerung der Bevölkerung insgesamt.

Durchschnittliche Haushaltsgrößen nach Altersgruppen 1994 und 2004 (Abb. 7)

Einwohner je Haushalt



1994 2004

Datenbasis: NLS, LTS-Haushaltsprognose des NIW

Haushaltsprognose

Aufbauend auf der Bevölkerungsprognose wird im Rahmen einer Haushaltsprognose – dem eigentlichen Kernstück der Wohnungsprognose – die Anzahl der Haushalte bestimmt, die im Ausgangsjahr und im Prognosejahr mit Wohnraum zu versorgen sind. Denn die entscheidende Grundlage zur Abschätzung zukünftiger Wohnungsbedarfe ist die Entwicklung der Anzahl und Struktur der Haushalte. Ausgewiesen werden die Zahlen der Haushalte in den Städten und Landkreisen von Niedersachsen für alle Jahre bis 2020 jeweils insgesamt und nach Ein-, Zwei-, Drei-, Vier- sowie Fünf- und mehr-Personenhaushalten.

Bis zum Jahr 2004 ist die Zahl der Haushalte in Niedersachsen nach den Ergebnissen der Mikrozensus⁴ permanent gestiegen (Abb. 3). Wurden im Jahr der Volkszählung 1987 noch 3,065 Mio. Haushalte gezählt, so ist diese Zahl auf 3,765 Mio. Haushalte im Jahr 2004 angewachsen. Erstmals seit 1970 weist der Mikrozensus des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik vom Jahr 2004 zum Jahr 2005 eine Stagnation bei 3,763 Mio. Haushalten aus.

Das Haushaltswachstum der Vergangenheit ist einhergegangen mit einer kontinuierlichen Verkleinerung der Haushalte (Abb. 7). Mit Ausnahme der Altersgruppen der über 70-Jährigen ist ausnahmslos ein langfristiger Trend zu kleineren Haushalten festzustellen. Entsprechend ist die durchschnittliche Haushaltsgröße in Niedersachsen von 2,27 Personen pro Haushalt im Jahr 1994 auf nur noch 2,13 Personen im Jahr 2005 gesunken.

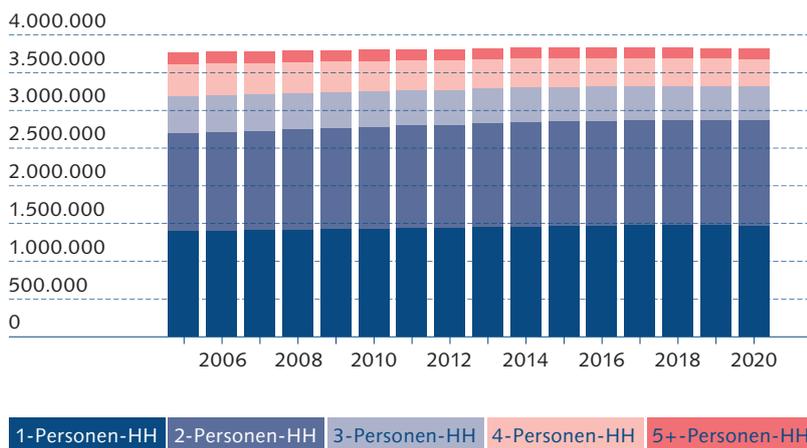
Der Zuwachs an Haushalten ist vor allem in dem anhaltenden Singularisierungstrend begründet. Die Zahl

der Ein-Personenhaushalte ist zwischen 1994 und 2005 um gut 24 % angestiegen. Die Zwei-Personenhaushalte nahmen im gleichen Zeitraum um 17,1 % zu. Die Zahlen der Drei-, Vier-, Fünf- und mehr-Personenhaushalte sind dagegen rückläufig, am stärksten betroffen sind die Fünf- und mehr-Personenhaushalte mit einem Rückgang von 18,5 %.

Der Trend zu kleineren Haushalten verändert die Haushaltsgrößenstrukturen. Die großen Haushalte haben insgesamt an Gewicht verloren. Den größten Rückgang mussten von 1994 bis 2005 die Drei-Personenhaushalte verbuchen, die 1994 noch 15,8 % der Haushalte insgesamt abgebildet haben und im Jahr 2005 noch 12,7 % der Haushalte ausmachen. Die Fünf- und mehr-Personenhaushalte haben 1994 noch 5,7 %, die Vier-Personenhaushalte 12,6 % der Haushalte ausgemacht. Heute liegen deren Anteile bei 4,1 % bzw. 11,4 %. Erhöht hat sich das Gewicht der Zwei-Personenhaushalte, die 2005 einen Anteil in Höhe von 34,2 % innehaben (1994: 32,4 %) sowie der Ein-Personenhaushalte, deren Anteil auf 37,5 % angewachsen ist (1994: 33,5 %).

Während bereits ab 2006 eine rückläufige Bevölkerung in Niedersachsen zu erwarten ist, wird die Zahl der Haushalte zunächst noch weiter ansteigen (Abb. 3). Dies liegt vor allem an dem bereits beschriebenen Trend zur Bildung kleinerer Haushalte. Im Jahr 2020 wird die Zahl der Haushalte um knapp 1,4 % oder fast 51.000 höher sein als im Ausgangsjahr 2005 der Prognose. Den Höhepunkt werden die Haushaltszahlen im Jahr 2016 mit insgesamt 3,827 Mio. Haushalten erreichen. Danach werden auch die Haushaltszahlen leicht rückläufig sein, wobei sich der Rückgang mit geringe-

Haushalte nach Haushaltsgrößen in Niedersachsen 2005 – 2020 (Abb. 8)



Datenbasis: NLS, LTS-Haushaltsprognose des NIW

rem Tempo als bei der Bevölkerung vollzieht. Das beschriebene Wachstum der Haushalte ist vor allem in der Verschiebung der Altersstruktur der Bevölkerung begründet. Selbst bei konstanten Haushaltmitgliedernquoten⁵ schrumpft die Zahl der größeren Haushalte zu Gunsten der Ein- und Zwei-Personenhaushalte (Abb. 8). Die Ein-Personenhaushalte werden bis zum Jahr 2020 um gut 5 % wachsen und 38,5 % der Haushalte insgesamt ausmachen. Die Zwei-Personenhaushalte werden sogar um knapp 8 % wachsen und einen Anteil von 36,8 % erreichen. Bei den Vier- sowie den Fünf- und-mehr-Personenhaushalten (Anteile 2020: 9,5 % bzw. 3,6 %) ist dagegen mit Rückgängen von über 14 %, bei den Drei-Personenhaushalten von immerhin knapp 7,5 % auf einen Anteil von 11,6 % auszugehen.

Den größten Einfluss auf die Haushaltsentwicklung hat der Zuwachs der Bevölkerung im Alter von über 60 Jahren. Über alle Haushaltsgrößen hinweg trägt diese Altersgruppe zum Haushaltswachstum bei, besonders stark ist dieser Einfluss bei den Ein- und Zwei-Personenhaushalten. Die Gruppe der 45- bis unter 60-Jährigen trägt dagegen eher zur Entwicklung der mittleren Haushaltsgrößen bei, kann aber beispielsweise bei den Vier- sowie Fünf- und-mehr-Personenhaushalten nicht den Rückgang vor allem der jüngeren Altersgruppen kompensieren. Die Kinderzahlen sind rückläufig. Besonders bei den Vier- bzw. Fünf- und-mehr-Personenhaushalten führt der Rückgang der Zahl junger Menschen zu einer Schrumpfung der Haushaltsgröße.

Wohnungsprognose

Auf der Grundlage der Haushaltsprognose kann die zukünftige Nachfrageentwicklung nach Wohnungen abgeleitet werden. Dabei wird nach einem normativen Ansatz davon ausgegangen, dass im Prinzip jeder Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen ist. Insgesamt ergibt sich für Niedersachsen ein Neubedarf an Wohnungen im Jahr 2020 in Höhe von 161.000 Wohneinheiten. Daraus ergeben sich zusätzliche Nachfragepotenziale in Höhe von 4,3 % des heutigen Wohnungsbestandes. Damit liegen die zusätzlichen Nachfragepotenziale nach Wohnraum erheblich über den für Niedersachsen prognostizierten Haushaltszuwachsen. Dies liegt daran, dass Wohnungen immobil sind. Haushaltszuwächse und Haushaltsabgänge dürfen demnach nicht „bilanziert“ werden.

Dem Neubedarf stehen Wohnungsüberhänge in Höhe von 110.000 Einheiten in anderen Regionen gegenüber. Die Differenz von Neubedarf und Wohnungsüberhang abzüglich der verwendeten Mobilitätsreserve ergibt wiederum den prognostizierten Haushaltszuwachs von 51.000 Wohneinheiten für Niedersachsen.

Wettbewerb um Nachfrager nimmt zu

Insgesamt zeigen die Ergebnisse, dass das niedrigere Niveau der Zuwanderungen der letzten Jahre sehr viel rascher zu rückläufigen Einwohnerzahlen und mit gewisser zeitlicher Verzögerung auch zu rückläufigen Haushaltszahlen führen wird. Der Zeitpunkt des Umschlagens von Wohnungsneubedarfen zu Wohnungsüberhängen rückt damit für immer mehr Standorte und Regionen deutlich näher und wird damit früher erfolgen als lange angenommen.

Die beträchtlichen weiteren Verschiebungen in der Größenstruktur der Haushalte und vor allem die stark steigenden Zahlen der kleinen Haushalte mit älteren Menschen begründen über die ohnehin bestehenden Modernisierungsnotwendigkeiten im Wohnungsbestand hinaus erhebliche Bedarfe hinsichtlich Anpassung von Größe, Zuschnitt und Ausstattung an die Bedürfnisse der Zielgruppen. In ähnlichem Maße gilt dies auch im Hinblick auf die Anforderungen älterer Menschen an das Wohnumfeld.

Die Veränderungen der Angebots-Nachfrage-Relationen auf den Wohnungsmärkten und die steigende Sensibilität hinsichtlich der Wohnqualitäten werden den Wettbewerb zwischen den Wohnstandorten und damit zwischen den Gemeinden und Regionen anfachen. Die Ausstattung mit der gesamten Bandbreite an einwohnerbezogener Infrastruktur sowie die Wohn- und Wohnumfeldqualitäten einschließlich der „Familienfreundlichkeit“ sind dabei wichtige Parameter im Wettbewerb um mobile Einwohner und Haushalte. Auf der anderen Seite werden auch zukünftig die „Wohnstandortkosten“ einschließlich der tendenziell deutlich steigenden „Mobilitätskosten“ eine entscheidende Rolle für die Nachfrager nach Wohnraum spielen. Vor diesem Hintergrund ist durchaus davon auszugehen, dass Städte und Gemeinden mit weniger attraktiven Standortbedingungen ihre Wettbewerbsposition nicht werden halten können. Zu befürchten ist hier eine zukünftig (noch) schwächere Entwicklung, als es in den vorliegenden Prognosen vorgezeichnet ist. Auf der anderen Seite können attraktive (benachbarte) Standorte und Regionen durchaus überdurchschnittlich profitieren.

Schwache Finanzlage der Kommunen erhöht den Handlungsdruck

Für die Städte und Gemeinden bedeuten rückläufige Einwohnerzahlen tendenziell rückläufige Einnahmen (Einkommensteuer, Finanzausgleich, Zweckzuweisungen) ohne dass die Ausgaben in vielen Fällen z. B. wegen der Kostenremanenz bei sinkender Auslastung von Infrastruktureinrichtungen oder der Verschlechterung der Sozialstrukturen in gleichem Maße sinken. Da finanzielle Spielräume in der Regel bereits weitestgehend ausgeschöpft sind, müssen sich die Kommunen im Rahmen einer vorausschauenden strategischen Stadt- bzw. Gemeindeentwicklungsplanung mit den Herausforderungen des demographischen Wandels für die einzelnen kommunalen Aufgabenfelder auseinandersetzen.

Z. B. wird die rückläufige Haushaltsentwicklung und Wohnungsnachfrage auch Konsequenzen für die Wohnbaulandpolitik der Städte und Gemeinden haben. Der demographische Wandel wird nicht nur durch frei werdende Wohnungen und Immobilien im Bestand die Nachfrage nach neu auszuweisenden Flächen stark dämpfen. Auch aus Gründen der Erschließungs- und vor allem der langfristigen Folgekosten ist die Neuausweisung von Flächen sorgfältig gegen eine Nachverdichtung im Bestand abzuwägen. Bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen sollten eindeutig Präferenzen auf hochwertige Flächen gelegt werden, die sich durch hohen Wohnwert, gute Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur, möglichst geringe oder keine Beeinträchtigungen durch benachbarte Nutzungen und gute äußere Anbindung wie z. B. Verkehrserschließung im ÖPNV auszeichnen.

Kooperation zwischen Gemeinden

Letztlich erlaubt eine strategische Stadt- bzw. Gemeindeentwicklungsplanung den Abgleich zwischen den zu erwartenden Einwohner- bzw. Haushaltsentwicklungen und den aus den Entwicklungsprojekten resultierenden fiskalischen und regionalwirtschaftlichen Effekten mit den Entwicklungskosten. Vor allem im Hinblick auf die Entwicklung der Infrastruktur können dabei vor dem Hintergrund der ohnehin erheblichen und sich tendenziell weiter verschärfenden Finanzprobleme der Städte und Gemeinden auch alle Möglichkeiten der gemeinde- und ggf. auch regionsübergreifenden Schwerpunktbildung und Kooperation ausgelotet werden.

Hinsichtlich der Wohnbauflächen ist anzuraten, das vorhandene Instrument der Flächennutzungsplanung konsequent zu nutzen, d. h. vor allem eine echte vorausschauende Planung zu betreiben, die auch das Handeln der Nachbargemeinden berücksichtigt. In diesem Zusammenhang sollten die Grundlagendaten zur demographischen Entwicklung und zur Haushalts- und Wohnungsentwicklung sowie zur Entwicklung der Wohnbauflächenentwicklung und -ausweisung erarbeitet sowie auch qualitative Bewertungen der Flächenreserven durchgeführt werden. Aufbauend auf diesen Daten und Entscheidungsgrundlagen können die kommunalen Entwicklungsstrategien weiterentwickelt und zwischen den Gemeinden abgestimmt werden.

Begleitung und Unterstützung durch das Land

Angesichts der steigenden Herausforderungen trägt das Land dazu bei, die regionalen Entscheidungsträger im Umfeld von Wohnungsbau und Wohnbauflächenpolitik und hier vor allem auch die kommunale Politik über die Auswirkungen des demografischen Wandels und seiner Folgen für den Wohnungsbau und auf die Siedlungsflächenentwicklung zu informieren. Hieran beteiligen sich die LTS und ihre Partner mit dem Wohnungspolitischen Kongress und den Regionalkonferenzen zur Wohnungsmarktentwicklung in den niedersächsischen Regionen.

DAS WOHNUNGSANGEBOT IN DEN NIEDERSÄCHSISCHEN REGIONEN

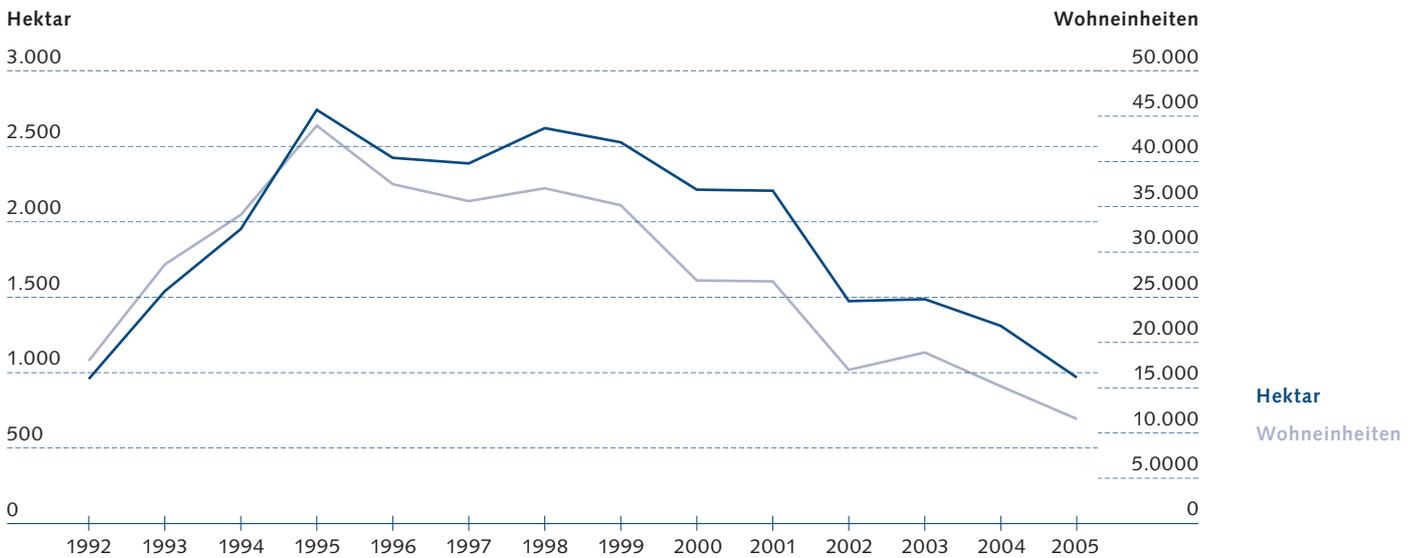
2.1 Entwicklung der Baulandmärkte und Immobilienpreise

Funktionierende Wohnungsmärkte bedeuten einen stetigen Abgleich von alten und neuen Wohnbeständen mit den Wohnwünschen der Bevölkerung. Ein Großteil der Wohnungsnachfrage kann aus dem Bestand bedient werden. Für die qualitativ oder quantitativ darüber hinausgehende Nachfrage wird der Wohnungsneubau benötigt. Dazu braucht es Wohnbauflächen in ausreichendem Maße. Die Informationen zur Neuausweisung und zum Verbrauch von Wohnbauflächen sowie zur Bauland-Reserve in den niedersächsischen Städten und Gemeinden entstammen der **Wohnbauflächen-Umfrage 2006** der LTS.⁶ Der Erhebungszeitraum der aktuellen Befragung umfasst die Jahre 2004 und 2005. Bei einer Rücklaufquote von über 90 % bildet die Bauland-Umfrage die Realität gut ab.

Deutlicher Rückgang der Neuausweisungen

In den Jahren 2004 und 2005 haben 75 % der niedersächsischen Städte und Gemeinden Baurechte geschaffen. Die Flächen summierten sich auf 2.277 Hektar (ha) und waren für etwa 26.680 neue Wohnungen vorgesehen. Damit wurde in Niedersachsen in den letzten zwei Jahren deutlich weniger Bauland für weniger Wohnungen ausgewiesen als in den vorherigen Perioden. Gegenüber 2002/2003 ging die Fläche um 23 % und die Zahl der potenziellen Wohnungen um 25 % zurück. Seit Mitte der 1990er Jahre setzt sich trotz zwischenzeitlich kurzfristiger Unterbrechungen ein klarer Abwärtstrend fort (Abb. 9).

Entwicklung der Neuausweisungen von Wohnbauland (Abb. 9)



Datenbasis: Wohnbauland-Umfragen 1994–2006

Neuausweisungen überwiegend im Familienhausbau

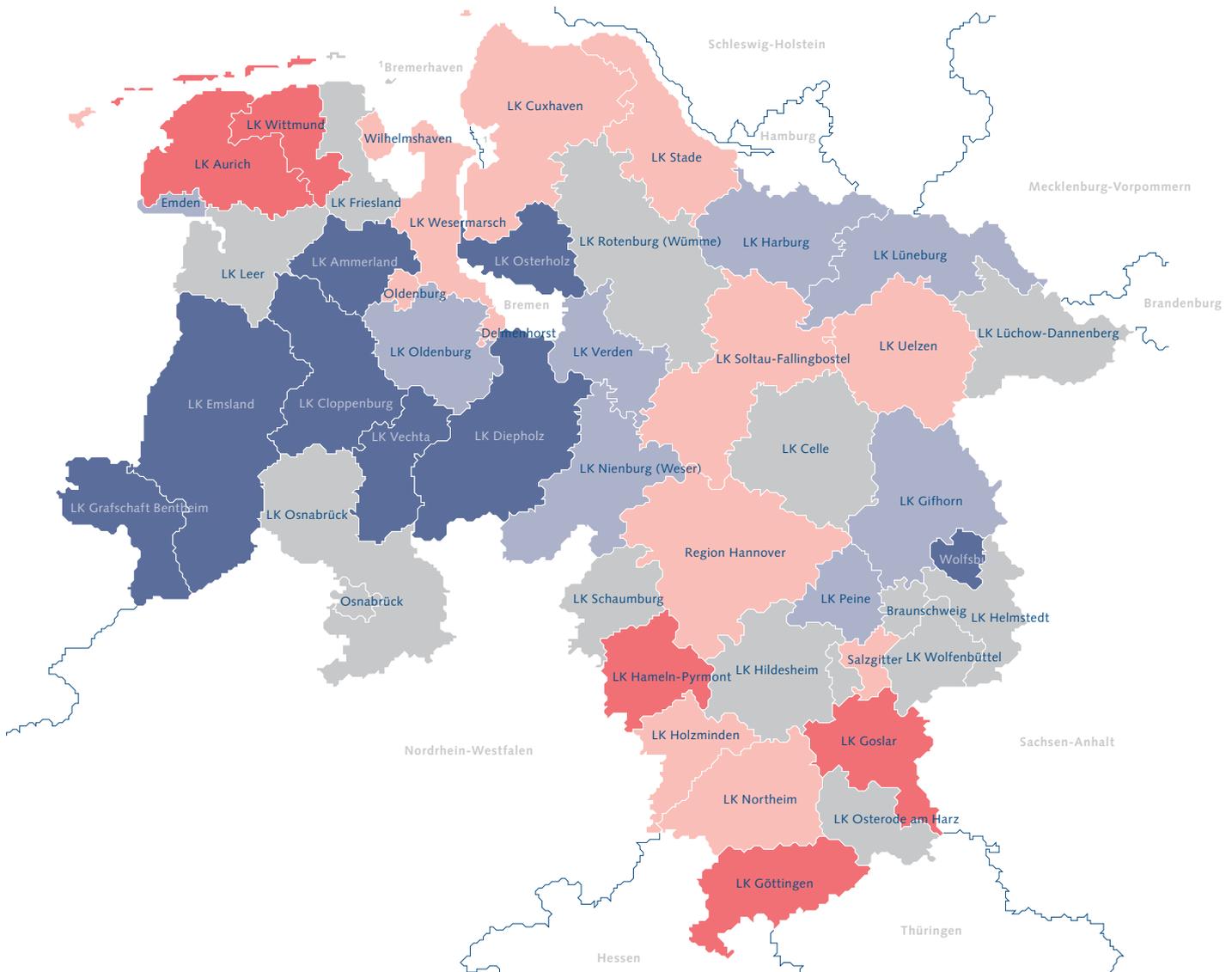
Das in den letzten zwei Jahren neu ausgewiesene Bauland war zu 98 % für Ein- und Zweifamilienhäuser vorgesehen. Auf diesen Flächen können 94 % der neuen Wohnungen entstehen. Für den Geschosswohnungsbau verbleiben somit 2 % der Fläche und wegen seiner höheren Dichte, 6 % der neu geplanten Wohnungen. Damit hat sich die Orientierung, auch der kreisfreien Städte und der Landeshauptstadt Hannover, auf Einfamilienhäuser weiter verstärkt. Allerdings spielte schon zu Beginn des Jahrzehnts der Geschosswohnungsbau mit weniger als 5 % bei weitem nicht mehr die Rolle bei der Flächenausweisung, die er noch in den frühen 1990er Jahren hatte; damals betrug sein Anteil 15 %. Die geplante Ausnutzung des neuen Baulands hat sich gegenüber der letzten Umfrage kaum verändert. Nach wie vor sind durchschnittlich über 800 qm Brutto-Bauland pro Wohneinheit bzw. zwölf Wohnungen pro Hektar vorgesehen. Damit bleibt der Flächenverbrauch je Wohneinheit konstant auf hohem Niveau.

Umfang und Intensität der Neuausweisungen unterscheiden sich, wie in der Vergangenheit, regional sehr stark. Ein Viertel bzw. 100 der Städte und Gemeinden in Niedersachsen haben 2004 und 2005 gar keine neuen Wohnbauflächen ausgewiesen. Es handelt sich dabei um kreisangehörige, aber nicht nur kleine Kommunen. Neben Goslar und Cloppenburg befinden sich weitere 17 Städte und Gemeinden mit mehr als 15.000 Einwohnern darunter. Auch die Stadt Göttingen hat keine Neuausweisungen vorgenommen.

Die Spanne der Neuausweisungen unter den Landkreisen und kreisfreien Städten ist sehr groß. Sie reicht von 4 ha bzw. 5 ha für jeweils knapp 50 Wohnungen in den Landkreisen Goslar und Wittmund bis zu 203 ha für 1.800 Wohnungen in Wolfsburg. Mit deutlich über 100 ha neuen Baulands stechen auch die Landkreise Emsland (185 ha) und Diepholz (128 ha) sowie die Region Hannover (119 ha; ohne die Landeshauptstadt: 110 ha) hervor. Der Vergleich mit den Jahren 2002/2003 zeigt, dass sich die landesweit geringere Ausweisung von Wohnbauland auch kleinräumig überall widerspiegelt.

Mit dem absoluten Rückgang sank auch die Ausweisungsintensität. Der Umfang des neuen Baulands bezogen auf die Bevölkerungszahl beträgt landesweit 2,8 ha auf 10.000 Einwohner (2002/2003 noch 3,7 ha). Auch bei dieser relativen Betrachtung ist Wolfsburg wiederum Spitzenreiter. Mit knapp 17 ha je 10.000 Einwohner liegt die Stadt doppelt so hoch wie der Landkreis Vechta, der mit knapp 8 ha je 10.000 Einwohner den zweiten Platz einnimmt. Die relativ zur Bevölkerungszahl geringsten Neuausweisungen gab es im Landkreis Goslar und in der Stadt Hannover mit jeweils 0,2 ha je 10.000 Einwohner.

Neuausweisungen von Wohnbauland 2004 und 2005 je 10.000 Einwohner (Abb. 10)



Neuausweisungen 2004/05 in ha je 10.000 EW



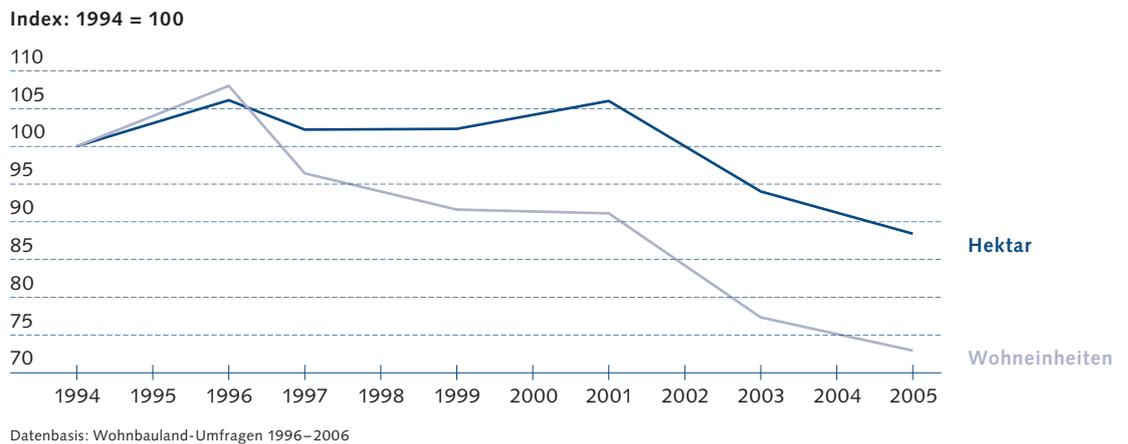
Niedersachsen: 2,8 Stadt Hannover: 0,2 Werte für den LK Aurich aufgrund des geringen Rücklaufs nicht belastbar.

Datenbasis: Wohnbauland-Umfrage 2006

Die regionalen Unterschiede in der Ausweisungsintensität lassen sich weitgehend mit der unterschiedlichen Nachfragedynamik erklären. In den Wachstumsregionen, also im Raum Hamburg, Braunschweig / Wolfsburg, Oldenburg und im Oldenburger Münsterland sowie im äußersten Westen wurden relativ zur Bevölkerungszahl die meisten Flächen ausgewiesen. Im Gegensatz zum Süden und Nord-Osten, wo die Städte und Gemeinden deutlich weniger Baurechte schufen (Abb. 10). Das regionale Muster wird durch zyklisches Verhalten überlagert. So gab es in einigen Landkreisen offenbar

ein Einhalten, nachdem in den vorangegangenen Jahren Bauland in sehr großem Umfang ausgewiesen worden war (wie in Soltau-Fallingb., Wittmund, Cuxhaven). In anderen Landkreisen ist es nach jahrelanger Zurückhaltung offenbar zu einem Nachholbedarf bei der Flächenausweisung gekommen, so in Emden und im Landkreis Lüneburg.

Entwicklung der Bauland-Reserven in Niedersachsen (Abb. 11)



Bauland-Reserven überwiegend für Familienheime

Als Bauland-Reserve gilt unbebautes Brutto-Wohnbauland mit bestehenden Baurechten. Stichtag der Erhebung war der 31.12.2005.

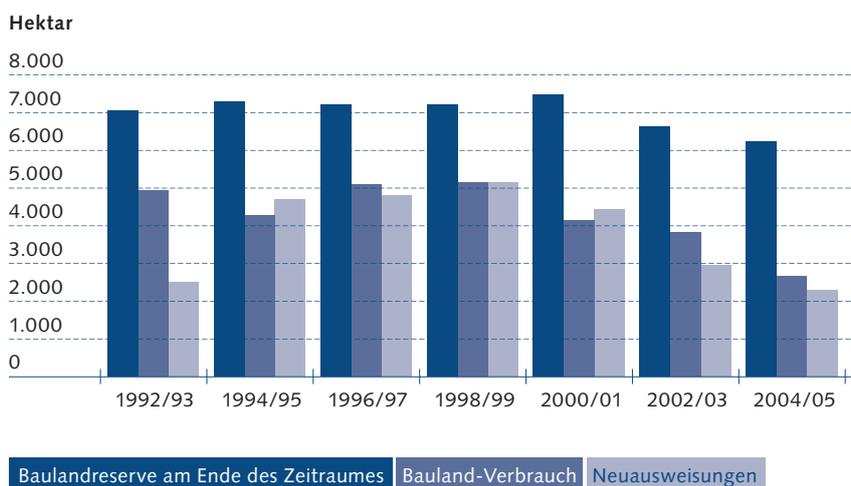
Im Januar 2006 summierten sich die Bauland-Reserven in Niedersachsen auf gut 6.200 ha für etwa 96.000 Wohnungen. Damit sind die Reserven, wie schon in den vorangegangenen Jahren weiterhin erheblich, d. h. um, gesunken (Abb. 11). Dennoch belaufen sie sich immer noch auf das Dreifache der in den beiden letzten Jahren neu ausgewiesenen Wohnbaulandfläche.

Der Anteil an Flächen, der für den Geschosswohnungsbau vorgesehen ist, ist unter den Reserven mit 18 % etwas höher als bei den neu ausgewiesenen Flächen, allerdings befindet sich über ein Drittel dieser Flächen in der Landeshauptstadt. Die differenzierte Betrachtung auf regionaler Ebene zeigt, dass die Gesamtreserveflächen für Familienheime und Geschosswohnungen im Land sehr unterschiedlich verteilt sind. Die Region Hannover verfügt mit über 390 ha über den größten Anteil, gefolgt von den Landkreisen Cuxhaven (320 ha) und Emsland (270 ha). Die Städte Wilhelmshaven, Salzgitter und Emden haben mit 14 ha bis 21 ha die geringsten Reserven.

Etwa ein Viertel der Reserveflächen für den Wohnungsbau stellen Baulücken. Dieser Anteil hat sich seit der letzten Umfrage nicht weiter verringert. Die Mobilisierung von Baulandpotenzialen in Baulücken hat somit an Dynamik verloren.

Die Betrachtung der Flächen bezogen auf die Zahl der Einwohner ist häufig aussagekräftiger als die absoluten Werte. Welche Bedeutung die Reserveflächen in Anbetracht der zukünftigen Nachfrage nach Wohnbauland haben könnte, und ob sich die Ausweisungspraxis in den Landkreisen und kreisfreien Städten in der Vergangenheit an der Nachfrageentwicklung orientiert hat, kann so beurteilt werden. Niedersachsenweit kommen auf 10.000 Einwohner nahezu 8 ha Baulandreserven. Dieser Durchschnittswert wird von je einem Drittel der Landkreise und kreisfreien Städte deutlich unterschritten bzw. deutlich überschritten (Abb. 12). Dabei ist kein klarer Zusammenhang zwischen Nachfrage nach Wohnbauland und Umfang der Reserven zu erkennen. Unter den Landkreisen und Städten mit sehr geringer Haushaltsdynamik verfügen manche über sehr hohe (wie Lüchow-Dannenberg, Holzminden und Osterode) andere nur über geringe Flächenreserven (wie Goslar, daneben auch die Städte Salzgitter und Wilhelmshaven). Und unter den Landkreisen mit hoher Haushaltsdynamik, also auch weiterhin kräftig steigender Nachfrage nach Wohnungen, haben manche hohe Reserveflächen (wie Osterholz und Cloppenburg), andere nur geringe (wie Lüneburg und Ammerland). Diese sehr unterschiedliche Verteilung der Reserveflächen, die nur in Maßen mit der regionalen Haushaltsdynamik und Nachfrageentwicklung zusammenhängt, ist ein Ergebnis der kleinräumig sehr unterschiedlichen Flächenpolitik. Dabei orientierte sich die Siedlungsflächenpolitik nicht in allen Teilräumen Niedersachsens an der Nachfrage. Teilweise wurden darüber hinaus gehende Angebote geschaffen.⁷

Bauland-Verbrauch in Niedersachsen 1992–2005 (Abb. 13)



Datenbasis: Wohnbauland-Umfrage 2006

Bauland-Verbrauch auf Tiefstand

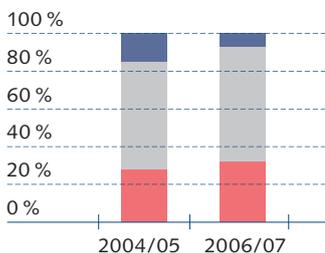
In den Jahren 2004 und 2005 sind rein rechnerisch etwa 2.670 ha Bauland „verbraucht“, d. h. bebaut worden. Dieser Wert ist der niedrigste seit Beginn der Bauland-Umfragen. 2002 und 2003 waren noch 3.800 ha bebaut worden, in den zwei Jahren davor 4.200 ha. Dieses spiegelt sich auch in den Baufertigstellungszahlen wider (Kapitel 2.2).

In Abbildung 13 ist der Baulandverbrauch in Relation zu den Reserven und zu den Neuausweisungen über die sieben Untersuchungsperioden dargestellt. Sie zeigt, wie sich die Reserven bis Anfang des Jahrzehnts aufgebaut hatten und wie langsam sie sich seitdem abbauen. Erst wenn sich die Schere zwischen den für den Wohnungsneubau verbrauchten und den neu ausgewiesenen Flächen stärker öffnet, werden auch die Reserveflächen deutlicher abschmelzen.

Aufgrund der regional sehr unterschiedlichen Ausgangsbedingungen stößt der Abbau hoher Reserveflächen aber auf viele Hindernisse. Manche Regionen sind mit Bauland völlig übersorgt, ohne Aussicht, dass es in absehbarer Zeit nachgefragt werden könnte. Andere haben einen hohen Nachfragedruck, aber kaum Reserven und werden weiterhin in hohem Umfang Neubauf Flächen ausweisen. Ein weiteres Problem ist häufig die mangelnde Eignung alter Reserveflächen für heutige Anforderungen, sowie die Weigerung von

Eigentümern, die Flächen überhaupt zu bebauen. Dennoch sollten die Städte und Gemeinden der Bebauung von Reserveflächen eine größere Bedeutung zumessen und die Reserven in stärkerem Maße in ihre längerfristige Siedlungsflächen-Politik einbeziehen. Dies gilt auch für Brachflächen, die sich für Wohnnutzung eignen. Sie machen mit 500 ha oder 8 % zwar nur einen geringen Teil der Gesamtreserven aus, könnten in einzelnen Regionen jedoch eine wichtige Ergänzung des Baulandangebots sein.

Einschätzung der Bauland-Nachfrage für Familienheime (Abb. 14)



Hoch Moderat Gering

Datenbasis: Wohnbauland-Umfrage 2006

Nachfrage-Erwartungen rückläufig

Im Rahmen der Bauland-Umfrage werden die Vertreter der Städte und Gemeinden auch um eine Bewertung der Nachfrage nach Wohnbauland in den vergangenen zwei Jahren sowie um eine Einschätzung der Nachfrage in den kommenden zwei Jahren gebeten.

Soweit es um den Geschosswohnungsbau geht, wird die Nachfrage fast überall als gering eingestuft. Für den Teilmarkt der Einfamilienhäuser ist die Einschätzung differenzierter (Abb. 14). In einem guten Viertel aller Städte und Gemeinden war die Nachfrage nach Wohnbauland für dieses Segment in den vergangenen zwei Jahren gering, dagegen in über der Hälfte moderat und in 15 % sogar hoch. Aber immer mehr Kommunen spüren einen Nachfrage-Rückgang. Für die Jahre 2002/2003 hatten noch 30 % der Städte und Gemeinden die Nachfrage als hoch und nur 10 % als gering bewertet. Auch für die kommenden Jahre wird eine weitere Abschwächung erwartet; in einem Drittel der Kommunen geht man von einer schwachen und nur noch in 6 % von einer weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnbauland für Einfamilienhäuser aus.

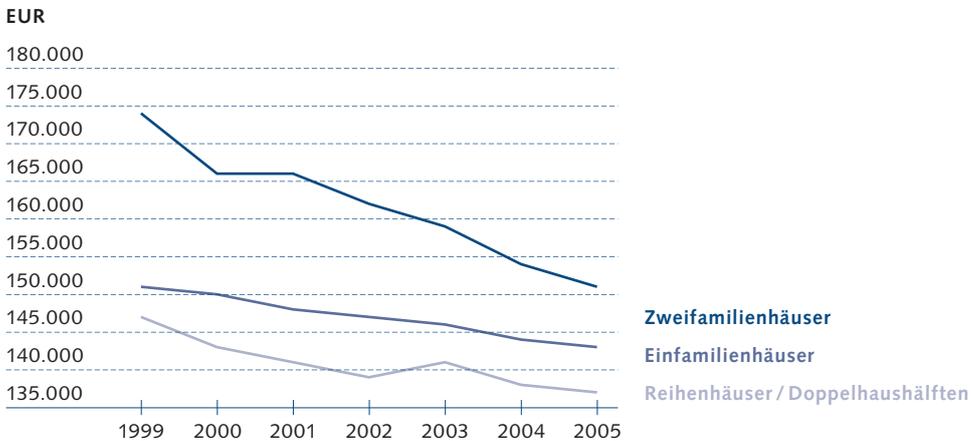
Preise für baureifes Land stagnieren

Die zurückhaltende Neuausweisung von Wohnbauland seitens der niedersächsischen Städte und Gemeinden hat in den vergangenen Jahren zu einem anhaltenden Anstieg der Grundstückspreise geführt. Im Drei-Jahres-Durchschnitt 2003 bis 2005 betragen die Kaufpreise für baureifes Land 66 EUR/qm. Allerdings schwächt sich die Preisdynamik der letzten Jahre weiter ab. So sind die Wohnbaulandpreise gegenüber dem Vorjahr (65 EUR/qm) nahezu konstant geblieben. Darüber hinaus steigt die Zahl der Landkreise, die schon einen abwärtsgerichteten Preistrend aufweisen.

Innerhalb Niedersachsens sind nach wie vor erhebliche regionale Preisunterschiede erkennbar (Abb. 15). Mit 291 EUR/qm liegt der Spitzenwert für baureifes Land in der Landeshauptstadt Hannover um das 17-fache über dem Durchschnittswert für den Landkreis Lüchow-Dannenberg (17 EUR/qm). In den eher ländlich geprägten Gebieten sind die Wohnbaulandpreise wegen geringerer Nachfrage tendenziell niedrig, während in den hoch verdichteten Regionen das Bauland knapp und dementsprechend teuer ist. In den kreisfreien Städten und im Umland der Großstädte Hannover, Hamburg und Bremen müssen die höchsten Preise pro Quadratmeter bezahlt werden.

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die größten Preissteigerungen in den Landkreisen Lüchow-Dannenberg (+17 %) und Vechta (+13 %) ergeben, jedoch ausgehend von zuvor geringen Preisniveaus. Die höchsten Rückgänge der Bodenpreise um mehr als 10 % sind in Delmenhorst sowie im Landkreis Goslar zu verzeichnen.

Entwicklung der Preise für Wohngebäude in Niedersachsen 1999–2005 (Abb. 16)



Datenbasis: OGA Niedersachsen

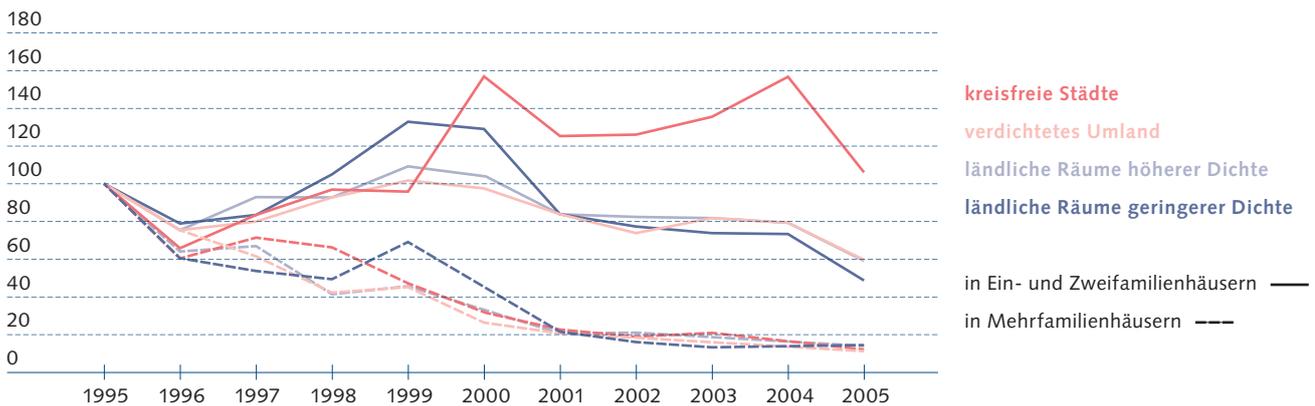
Preisgefälle bei Familienheimen bleibt bestehen

Dass es nicht immer das neue Haus auf der grünen Wiese sein muss, zeigt das Umsatzplus beim Verkauf gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser in Höhe von 3 % gegenüber dem Vorjahr. Dabei gingen die Kaufpreise leicht um 1,2 % zurück. Auch in den Jahren zuvor gaben die Preise für Wohngebäude in Niedersachsen stetig nach. Mussten Interessenten für ein freistehendes Einfamilienhaus 1999 noch 151.000 EUR bezahlen, waren es in 2005 nur noch 143.000 EUR (Abb. 16)

Geringere Kaufpreise als im Vorjahr waren in der überwiegenden Anzahl der Landkreise und kreisfreien Städte in Niedersachsen zu beobachten. Mit über 9 % verzeichnen die Landkreise Osterholz, Osterode am Harz und Gifhorn die stärksten Preisrückgänge, gefolgt von den Landkreisen Northeim und Wolfenbüttel. Deutlich höhere Kaufpreise als im Vorjahr mussten Kaufwillige in den Landkreisen Wittmund, Osnabrück und in der Stadt Wilhelmshaven hinnehmen. Festzuhalten bleibt, dass die höchsten Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser 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 sind (Abb. 17). Spitzenreiter 2005 waren die Städte Göttingen (267.000 EUR) und Hannover (258.000 EUR) vor Osnabrück (245.000 EUR) und Braunschweig (227.000 EUR). Im verdichteten Umland bezahlten Hauskäufer Preise zwischen 212.000 und 122.000 EUR, in den ländlichen Räumen höherer Dichte noch gut 130.000 EUR. Dagegen kostete ein Eigenheim im Landkreis Lüchow-Dannenberg mit 88.000 EUR etwa ein Drittel so viel wie in der Stadt Göttingen. Günstig waren Häuser auch in Südniedersachsen und an der Nordseeküste.

Wohnungsfertigstellungen 1995–2005 (Abb. 18)

Index: 1995 = 100



Datenbasis: NLS

2.2 Bautätigkeit

Fertigstellungen sinken in Niedersachsen

In Niedersachsen wurden 2005 insgesamt 24.300 Wohnungen fertig gestellt. Damit ging die Bautätigkeit – teilweise korrespondierend mit der stärkeren Versorgung aus dem Wohnungsbestand – um gut 20 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Der Rückgang fiel noch deutlicher aus als vor Jahresfrist prognostiziert und betraf alle Gebäudetypen, ganz besonders aber den Ein- und Zwei-Familienhausbau, der bis dahin die Bautätigkeit trug (Abb. 18). Auch waren sowohl die Verdichtungsräume als auch die ländlichen Regionen von geringerer Bautätigkeit betroffen. In den ländlichen Regionen und dem verdichteten Umland erreichten die Baufertigstellungen im Familienhausbau im Vergleich zu 1995 nur noch ein Niveau von knapp 60 %. Auch in den kreisfreien Städten ist im letzten Jahr eine spürbare Verringerung der Bautätigkeit auf das Ausgangsniveau von 1995 zu beobachten. Die Entscheidung über den Wegfall der Eigenheimzulage zum 01.01.2006 führte damit nicht mehr zu erkennbaren Vorzieheffekten. Der Trend im Geschosswohnungsneubau zeigt seit 1995 kontinuierlich nach unten. 2005 erreichten die Zahlen mit 3.500 Wohnungen einen neuen Tiefststand.

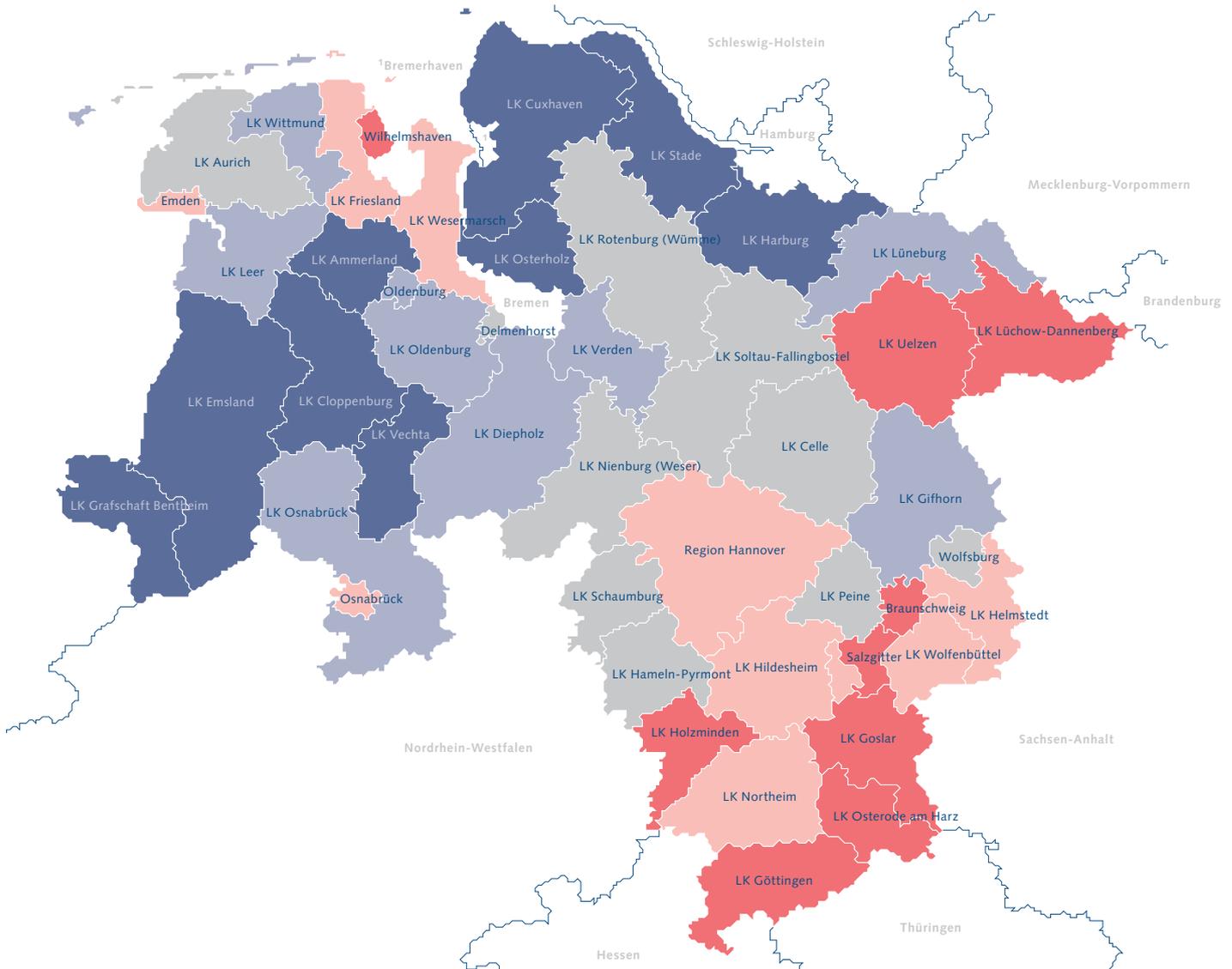
Erwartungsgemäß führten die ländlichen Räume höherer Dichte das Neubau-Ranking der Siedlungstypen mit knapp vier neuen Wohnungen je 1.000 Einwohner an. Die kreisfreien Städte wiesen mit durchschnittlich gut zwei neuen Wohnungen je 1.000 Einwohner die geringste Neubautätigkeit auf. Die höchsten Baufertigstellungsdichten verzeichneten die Landkreise Cloppenburg, Vechta, Ammerland und Emsland mit über fünf Wohnungen je 1.000 Einwohner –

allesamt im Nordwesten Niedersachsens gelegen (Abb. 19). Hingegen musste das südliche Niedersachsen auf Grund stagnierender Bevölkerungszahlen eine gedämpfte Bautätigkeit hinnehmen. Beispiele sind die Landkreise Goslar, Göttingen, Holzminden und Osterode am Harz.

Bauaktivitäten schwächen sich weiter ab

Indikator für die zukünftige Bautätigkeit ist die Zahl positiv beschiedener Bauanträge. In Niedersachsen gehen die Baugenehmigungszahlen im zweiten Jahr in Folge deutlich um weitere 18 % auf 23.400 Wohneinheiten zurück und erreichen damit das Niveau von 1990. Dies entspricht einer Baugenehmigungsdichte von weniger als drei Wohnungen je 1.000 Einwohner und weist auf eine sich weiter abschwächende Bautätigkeit im nächsten Jahr hin. Die genehmigten Bauvorhaben stützen die bestehende Neubaustruktur. Denn der größte Teil aller Wohnungen wird weiterhin in Ein- und Zweifamilienhäusern entstehen, nur 15 % im Geschosswohnungsbau. Ebenso bleiben der Westen Niedersachsens sowie das Bremer und Hamburger Umland die regionalen Schwerpunkte. Die Landkreise Vechta, Ammerland und Emsland weisen mit rund sechs Baugenehmigungen je 1.000 Einwohner die höchsten Indikatorwerte auf. Aber auch um Bremen, südlich von Hamburg und nördlich von Braunschweig und Wolfsburg gibt es zukünftig viele neue Bauherren. Für diese Nachfragedynamik ist der anhaltende Bevölkerungszuwachs in diesen Regionen verantwortlich. Deutlich unterdurchschnittliche Baugenehmigungsdichten lassen in den südlichen Landkreisen wie Goslar und Holzminden und einigen kreisfreien Städten wie Salzgitter, Osnabrück und Wilhelmshaven geringe Neubautätigkeiten für 2006/2007 erwarten.

Baufertigstellungsdichte 2005 (Abb. 19)



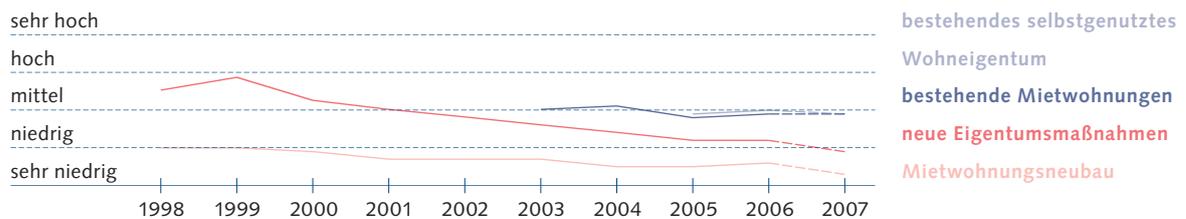
fertig gestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner



Niedersachsen: 3,0 Stadt Hannover: 1,3

Datenbasis: NLS

Investitionsbereitschaft 1998–2007 (Abb. 21)



Datenbasis: LTS-Wohnungsmarktbarometer 2006

Investitionsbereitschaft bei neuen Wohnungen weiter gering

Die Ergebnisse des LTS-Wohnungsmarktbarometers zur Investitionsbereitschaft in den Neubau bestätigen die amtlichen Zahlen zur Bautätigkeit. Nach Angaben der wohnungswirtschaftlichen Akteure verändert sich die Investitionsneigung kaum (Abb. 21). Die Bereitschaft in den Neubau von Wohneigentum oder Mietwohnungen zu investieren, ist nach Befragtenmeinung trotz günstiger Finanzierungsbedingungen nach wie vor gering. Ursächlich hierfür seien bezüglich des Wohneigentums die schwache Einkommensentwicklung der nachfragenden Haushalte, sowie Hemmnisse durch das Steuer- und Abschreibungsrecht. Hinsichtlich neuer Mietwohnungen wirkte sich die mangelnde Zahlungsfähigkeit der Nachfrager ebenso wie die soziale Struktur der zugewiesenen Mieter, das bestehende Mietrecht und die geringeren Renditeerwartungen nachteilig aus.

Dagegen gibt es aus Sicht der Befragten relativ viele Unternehmer, die sich Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorstellen können. Im Bereich des selbst genutzten Wohneigentums steht den günstigen Finanzierungsbedingungen allerdings vor allem die schwächelnde Kaufkraft der Nachfrager gegenüber. Bei Mietwohnungen im Bestand verhindert die unzureichende Zahlungsfähigkeit der Mieter sowie die geringe Renditeerwartung ein höheres Investitionsvolumen. Für das nächste Jahr wird für Bestandsmaßnahmen ein ähnliches Niveau erwartet, während für den Neubau mit einem erneuten Absinken der Investitionsbereitschaft gerechnet wird.

Im regionalen Vergleich wird sichtbar, dass die Neigung, in neue oder bereits gebaute Wohnungen zu investieren, in städtischen Gebieten stärker ausgeprägt ist als in den ländlichen Räumen.

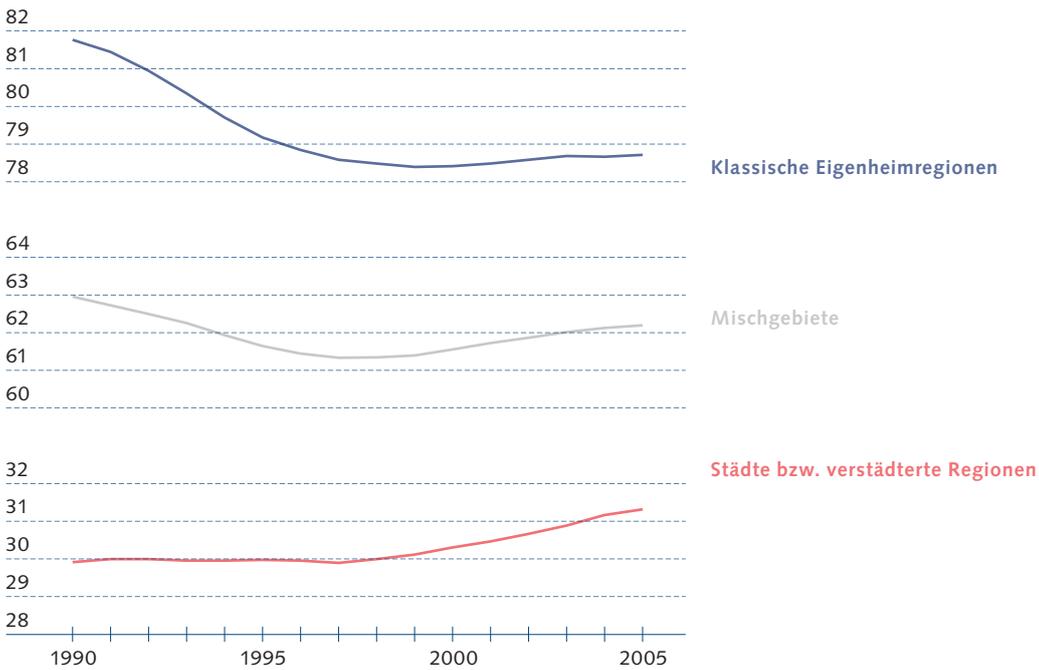
2.3 Entwicklung des Wohnungsbestands

Niedersachsen war und ist ein „Eigenheimer“- Land. Auf ein Mehrfamilienhaus kamen 2005 mehr als sieben Ein- oder Zweifamilienhäuser. Das reine Wohnungsverhältnis sieht hingegen anders aus. Von den gut 3,6 Mio. Wohnungen befanden sich immerhin 41 % in Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen. Die Eigenheimquote betrug dementsprechend 59 %.

Die Struktur des Wohnungsangebots bestimmt sich vor allem über die vorherrschende Gebäudeart. Gebiete mit einem hohen Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am Gesamtwohnungsbestand sind gleichzeitig gekennzeichnet durch einen sehr hohen Anteil großer Wohnungen. Dies gilt sowohl in Bezug auf die Wohnfläche als auch auf die Anzahl der Räume. Städte bzw. verstädterte Räume mit überwiegend Mehrfamilienhausbebauung weisen dagegen mit mehr als 10 % einen überdurchschnittlich hohen Anteil kleiner Wohnungen mit ein oder zwei Räumen auf. In typischen Eigenheimregionen liegt dieser Anteil zwischen 2 % und 5 %.

Typische Entwicklungen von Eigenheimquoten in Niedersachsen (Abb. 22)

Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am Gesamtwohnungsbestand in %



Datenbasis: NLS, eigene Berechnungen

Klassische Eigenheimregionen, Städte und Mischgebiete

In Niedersachsen lassen sich drei regionale Gruppen abgrenzen. Insbesondere die ländlichen Räume geringer bis mittlerer Bevölkerungsdichte in Mittel- und Westniedersachsen sind von einer hohen Eigenheimquote geprägt (Abb. 22 und 23). Mehr als drei Viertel aller Wohnungen befinden sich hier in Ein- oder Zweifamilienhäusern, in denen pro Kopf durchschnittlich 47 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung stehen. Der Anteil der großen Wohnungen mit fünf und mehr Räumen beträgt in diesen Landkreisen durchschnittlich 62 %. Gemeinsam ist diesen Landkreisen, dass die Eigenheimquote vor 15 Jahren höher lag, bis Mitte der 1990er Jahre zurückging und seitdem konstant ist (Abb. 22 oben).

In den Städten Braunschweig, Salzgitter, Wolfsburg, Wilhelmshaven und Osnabrück sowie in der Region Hannover wurden mehr als zwei Drittel aller Wohnungen in Geschossbauweise errichtet. In den Geschosswohnungen stehen jedem Einwohner durchschnittlich 39 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung. Der Anteil der großen Wohnungen mit fünf und mehr Räumen beträgt in diesen Städten noch 34 %. Allerdings stieg die Eigenheimquote in den letzten sieben bis acht Jahren an (Abb. 22 unten). In diesem Zeitraum haben die Städte verstärkt Flächen für Familienheime ausgewiesen, um über ein erhöhtes Angebot von Ein- und Zweifamilienhäusern der Stadtfucht entgegen

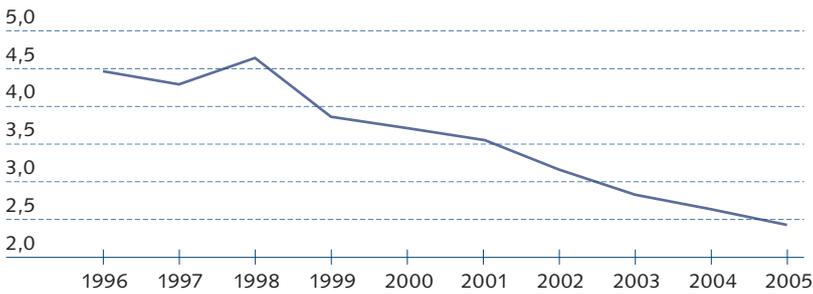
zu wirken. Die Landkreise Wolfenbüttel, Helmstedt und Goslar zeigen ebenfalls eine Zunahme der Eigenheimquote, jedoch auf deutlich höherem Niveau.

In den übrigen Landkreisen und kreisfreien Städten mit mittleren Eigenheimquoten zwischen 45 und 70 % ging der Indikatorwert im Verlauf der 1990er Jahre zunächst zurück, erreichte dann in der zweiten Dekadenhälfte einen Tiefpunkt und stieg bis 2005 etwa auf das Anfangsniveau des Jahres 1990 (Abb. 22 Mitte). Hier hat die Hälfte aller Wohnungen fünf Räume und mehr.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Städte bzw. verstäderten Räume in Bezug auf das Angebot an Einfamilienhäusern gegenüber dem flachen Land aufgeholt haben. Da die Eigenheimquote in den klassischen Einfamilienhausregionen fast konstant blieb, ist der deutliche Anstieg der Eigenheimquote in den Städten ab Mitte der 1990er Jahre nicht allein mit dem Einbruch der Geschosswohnungsneubautätigkeit zu begründen, sondern auch mit fortgesetzten Aktivitäten im Eigenheimbereich.

Entwicklung des Sozialwohnungsbestands in Niedersachsen (Abb. 24)

Bindungen je 100 Bestandswohnungen insgesamt



Datenbasis: NLS, eigene Berechnungen

Eigenheimförderung im Fokus

Im Jahr 2005 gewährte das Land in 477 Fällen Zuwendungen als Baudarlehen aus Bundes- und Landesmitteln zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Den Schwerpunkt bildete erneut die Förderung von 379 Eigentumsmaßnahmen. In diesem Bereich konnte für Familien mit drei und mehr Kindern sowie für schwer behinderte Menschen der Neubau, Ausbau, Umbau sowie die Erweiterung als auch der Kauf und Erwerb von selbst genutztem Wohnraum gefördert werden. In städtebaulichen Sanierungsgebieten, vor allem in Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf, sowie in ehemaligen Unterkunftsgebieten (Fördergebieten) konnte die Modernisierung und der Erwerb / Kauf von Wohnungen zur Selbstnutzung gefördert werden. Räumlich lag der Schwerpunkt der Eigentumsförderung (knapp ein Drittel) in der Region Hannover und den Landkreisen Hildesheim, Osnabrück und Vechta.

Insgesamt förderte das Land im Berichtsjahr 98 Mietwohnungen. In diesem Marktsegment konnte in den Fördergebieten die Modernisierung sowie der Ausbau, Umbau und die Erweiterung des bestehenden Wohnraumes gefördert werden. Die eröffneten Möglichkeiten der mittelbaren Belegung erleichtern eine Durchmischung der Mieterstruktur. Die im Wohnraumförderprogramm 2005 wieder aufgenommene Förderung von Altenwohnungen als Mietwohnungen genießt insbesondere in der Wohnform des „Betreuten Wohnens“ Vorrang. In diesem Falle sind neben den Mietverträgen Betreuungsverträge abzuschließen. In die Förderung konnten dann auch Wohnungen für das Betreuungs- und Hauspersonal einbezogen werden.

Zukünftig deutlich weniger Sozialwohnungen

Für Haushalte, die sich am freien Wohnungsmarkt nicht eigenständig mit angemessenem Wohnraum versorgen können, stehen weiterhin geförderte Sozialwohnungen bereit. Vor allem mittels Belegungsbindungen soll gewährleistet werden, dass Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten ausreichend mit Wohnraum versorgt sind. Das Sozialwohnungsangebot ist jedoch seit Jahren rückläufig, da die Zahl der auslaufenden Bindungen nicht durch neue Fördermaßnahmen kompensiert werden kann. Bis 2015 endet für rund 14.000 Wohnungen die Mietpreis- und / oder Belegungsbindung. Das sind rund 15 % des Ende 2005 vorhandenen Sozialwohnungsbestandes in Höhe von 91.400. Bei planmäßiger Tilgung fallen bis 2020 weitere 37.000 Wohnungen oder 40 % aus der Bindung.

Der Anteil der Sozialwohnungen am niedersächsischen Gesamtwohnungsbestand geht in allen Landkreisen und kreisfreien Städten zurück (Abb. 24 und 25). Lag der Anteil 1998 noch bei 4,6 % im Landesdurchschnitt, gab es im Jahr 2005 mit Salzgitter, Delmenhorst, Landkreis Cloppenburg und Region Hannover nur noch vier Gebiete mit einem Anteil in Höhe von 4 % oder mehr. Mit mehr als 70% haben die Landkreise Soltau-Fallingb. und Göttingen zwischen 1998 und 2005 die relativ meisten Sozialwohnungen verloren. Deutlich mehr als die Hälfte waren es auch für die Landkreise Peine, Wolfenbüttel, Cuxhaven, Northeim, Oldenburg, Rotenburg, Wittmund und Helmstedt. Relativ geringe Rückgänge verzeichneten dagegen die Landkreise Uelzen, Nienburg, Stade und Hameln sowie die Städte Wolfsburg und Hannover.

2.4 Tendenzen der Wohnungsbauaktivitäten

Das leichte Anziehen der Konjunktur hat noch keine Auswirkungen auf die Bauleistungspreise. Auch die Bauzinsen gaben 2005 weiter nach. Jedoch zeichnen sich aktuell erste Aufwärtstendenzen ab. Insgesamt bleiben die Preise auf den Märkten allerdings niedrig. Trotz restriktiver Neuausweisungen in weiten Teilen Niedersachsens bleiben auch die Kaufpreise für Bauland konstant. Insbesondere in den ländlichen Regionen lassen sich die eigenen vier Wände relativ preisgünstig errichten. Allerdings stellt sich die Lage in den Ballungszentren etwas differenzierter dar. Hier ist das Bauland knapp und dementsprechend teurer.

Baulandreserven werden weiter abgebaut

Zur Deckung der Nachfrage an den Wohnungsmärkten dient neben dem Bestand auch der Neubau. Hierfür werden alle zwei Jahre in der Wohnbauland-Umfrage die ausgewiesenen Neubaupläche, Reserven und Brachen ermittelt. Die aktuelle Umfrage bestätigt niedersachsenweit den kontinuierlichen Rückgang der neu ausgewiesenen Baugebiete. Gegenüber 2002/2003 gingen die Flächen um 23 % und die geplanten Wohnungen um 25 % zurück. Jedoch sind regionale Unterschiede erkennbar, die sich maßgeblich durch die unterschiedliche Nachfragedynamik einer Region erklären lassen. Gleich geblieben ist die Struktur des ausgewiesenen Baulandes und der vorhandenen Reserven, nämlich zum überwiegenden Teil für den Familienhausbau.

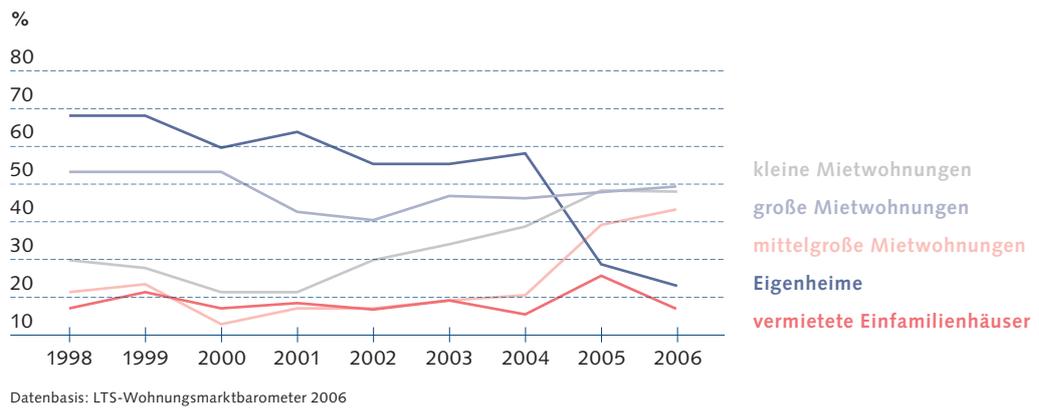
Die Stagnation beim Abbau von Reserveflächen im Allgemeinen und die Stagnation der Bebauung von Baulücken im Speziellen verweist auf Probleme in

der Siedlungsflächenpolitik bzw. der Mobilisierung von Reserven. Vor dem Hintergrund einer nachlassenden Nachfragedynamik auf den Wohnungsmärkten sind Neuausweisungen grundsätzlich mit der Gefahr verbunden, den Bestand abzuwerten und unproduktive Folgekosten hervorzurufen. Insbesondere in den Regionen, in denen der Umfang an Reserveflächen weit über die mittelfristig absehbare Nachfrage hinausreicht, bietet es sich an, die Eignung von Reserveflächen und Brachflächen zu überprüfen und geeignete Maßnahmen zu ihrer Mobilisierung bzw. zur Rückwidmung zu ergreifen.

Ein- und Zweifamilienhausbereich erholt sich kaum

Nach konstanten Bauaktivitäten in den Jahren 2001 bis 2004 in Höhe von etwa 20.000 fertig gestellten Familienheimen pro Jahr ist deren Zahl in 2005 um ein gutes Viertel deutlich zurückgegangen. Auch bei den Geschosswohnungen wurde noch einmal ein Rückgang um gut 10 % beobachtet. Für 2006 kann von einer Stabilisierung der Fertigstellungszahlen ausgegangen werden. Für 2007 erwartet die LTS ein leichtes Plus, das sich vor allem aus den stark gestiegenen Genehmigungszahlen des ersten Halbjahres 2006 ableitet. Insbesondere der Geschosswohnungsbau erhält Impulse aus einer verbesserten konjunkturellen Lage. Das zeigen auch die Ergebnisse des LTS-Wohnungsmarktbarometers. Zwar ist die Investitionsbereitschaft in neue Mietwohnungen insgesamt immer noch niedrig. Allerdings haben im Vergleich zum Vorjahr mehr Befragte eine erhöhte Investitionsneigung in diesem Marktsegment bekundet. Diese vorsichtig optimistischen Tendenzen sind nicht von Dauer. Schon für 2007 signalisieren die Befragten wieder eine geringere Investitionsneigung.

Benötigte Bauobjekte (Abb. 26)



Zu vermuten sind Vorzieheffekte aufgrund der angekündigten Erhöhung der Mehrwertsteuer zum 01.01.2007 um drei Prozentpunkte. Sie treffen sowohl den Eigenheim- als auch den Mietwohnungsneubau. Insgesamt rechnet die LTS für das Jahr 2006 mit 22.500 (-7 %) und 2007 mit etwa 24.000 (+7 %) Wohnungsfertigstellungen.

Welche Wohnungen werden gesucht?

Die jährliche Befragung der wohnungswirtschaftlichen Experten zeigt, dass bis 2004 das Eigenheim als meistbenötigte Wohnform angesehen wurde. Gleichzeitig wurden vor allem Familien mit Kindern als förderungsbedürftig betrachtet. Das Jahr 2005 brachte eine vollständige Kehrtwende (Abb. 26). Gefragt sind nunmehr Mietwohnungen jeder Größe. Immer kleinere Haushaltsgrößen in Verbindung mit sinkenden Realeinkommen können als Gründe angenommen werden.

Preiswertes Angebot geht zurück

Die Wohnungsunternehmen haben in den vergangenen Jahren verstärkt modernisiert und so einen Großteil ihrer Bestände marktfähig gemacht bzw. erhalten. Werthaltigere Wohnungen sind tendenziell auch höhere Mieten wert – Investitionen müssen sich rechnen. Fördermittel, die eine soziale Bindung nach sich ziehen, sind bei den Modernisierungsmaßnahmen allerdings kaum in Anspruch genommen worden. Parallel geht die Zahl der Sozialwohnungen zurück und neue (preiswerte) Mietwohnungen werden nur in geringem Umfang erstellt. Damit ging und geht das Angebot an preiswertem Wohnraum stetig zurück. Die Zahl derer, die auf günstige Wohnungen angewiesen sind, war zuletzt jedoch steigend. Von einer nachfrageseitigen Trendumkehr ist zunächst nicht auszugehen.

Darüber hinaus zielen die Aktivitäten auf Anbieterseite oft auf die lukrativen, weil kaufkräftigen Nachfragergruppen. Beispiele dafür sind Loftwohnungen oder Seniorenresidenzen. Kurz- und mittelfristig bestehen für diese Nischenprodukte gute Vermarktungschancen. Langfristig werden sich allerdings nur Angebote – ob aus dem Bestand oder neu errichtet – durchsetzen, die auch mittlere und untere Einkommensgruppen berücksichtigen.

Förderung neu definieren

Diese Überlegungen stellen auch eine Herausforderung für die Wohnraumförderung dar. Es gilt die Frage zu beantworten: Wie können Bausubstanz und stabile Quartiere erhalten werden, ohne gleichzeitig preiswerte Wohnungen zu verlieren? Die Ergebnisse der Föderalismusreform eröffnen neue Perspektiven für die Förderperiode 2007 bis 2013. Wie die neuen Spielräume am besten genutzt werden können, erarbeitet derzeit das Sozialministerium. Kommuniziert und diskutiert werden entsprechende Überlegungen z. B. in der Konzierten Aktion Bauen und Wohnen in Niedersachsen. Ziel ist ein breiter Konsens aller am Wohnungsmarktgeschehen beteiligten Akteure. Die LTS steht in diesen Prozessen mit ihrem Know-how beratend zur Seite.

DIE WOHNUNGSNACHFRAGE IN DEN NIEDERSÄCHSISCHEN REGIONEN

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Im Jahr 2005 ist die Einwohnerzahl in Niedersachsen erstmals seit der Volkszählung im Jahr 1987 zurückgegangen (Abb. 27 oben). Ende 2005 lebten mit 7,99 Mio. Einwohnern fast exakt genauso viele Menschen in Niedersachsen wie zwei Jahre zuvor.

Ursache dieses Rückgangs war der seit 1990 höchste Überschuss der Sterbefälle über die Geborenen in Höhe von knapp 16.000 Menschen in Verbindung mit einem kleiner gewordenen Wanderungsgewinn in Höhe von gut 9.000 Personen. In den letzten Jahren hat damit die Wanderungsdynamik deutlich nachgelassen (Abb. 27 unten). Die aktuelle Bevölkerungsprognose geht daher nur noch von jährlichen Nettozuwanderungen in Höhe von 15.000 Personen aus.

Bisher viele Wachstumsregionen

In den vergangenen 15 Jahren profitierten die meisten niedersächsischen Landkreise von steigenden Einwohnerzahlen. Um ein knappes Drittel wuchs die Bevölkerung beispielsweise im Landkreis Cloppenburg, um ein Viertel in Lüneburg, Vechta und Gifhorn (absolute Zahlen in Abb. 28). Damit waren die Gewinnerregionen vor allem das städtische Umland und die ländlichen Räume mit Geburtenüberschüssen in Westniedersachsen. Bevölkerungsrückgänge verzeichneten die südniedersächsischen Landkreise Helmstedt, Northeim, Holzminden, Goslar und Osterode (-2 % bis -9 %), vor allem aber die kreisfreien Städte – allen voran Wilhelmshaven (-8 %). Lediglich die Stadt Oldenburg konnte mit einem Plus in Höhe von 11 % einen deutlichen Zuwachs ihrer Einwohnerzahl verbuchen. In diesen Gebieten verstärkten meist noch Nettoabwanderungen die Überschüsse der Sterbefälle über die Geburten.

Geringere Zuwanderung offenbart Auswirkungen des demographischen Wandels

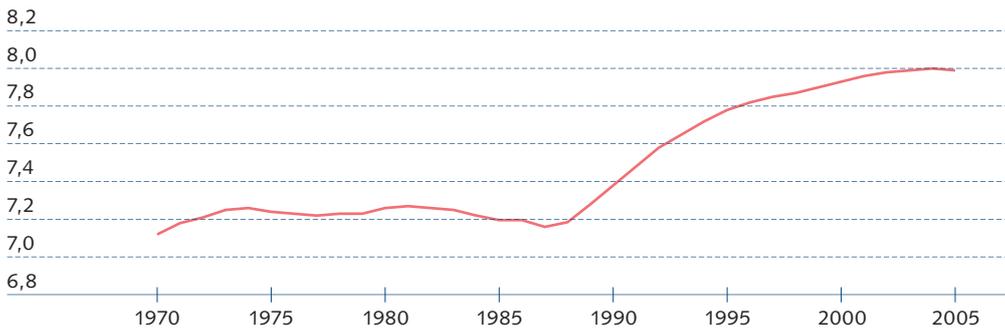
Konnten aufgrund der in der Vergangenheit erstellten Prognosen etwa drei Viertel aller niedersächsischen Landkreise von künftig zunehmenden Einwohnerzahlen ausgehen, hat sich unter Berücksichtigung der neuesten und vor allem geringeren Wanderungszahlen das Verhältnis genau umgekehrt. Die aktuelle LTS-Bevölkerungsprognose des NIW (kurz Bevölkerungsprognose) zeigt nur noch für neun Landkreise und zwei Städte eine positive Bevölkerungsentwicklung an. Besonders scharf und schnell werden die Regionen erfasst, die auf Grund seit langem anhaltender Wanderungsverluste bereits heute einen deutlich veränderten Altersaufbau aufweisen. Dies sind überwiegend die Regionen bzw. Städte und Gemeinden mit einem geringen Anteil von Kindern und Jugendlichen sowie einem überdurchschnittlichem Anteil von älteren Menschen.

Hohe Bandbreite der Bevölkerungsentwicklung

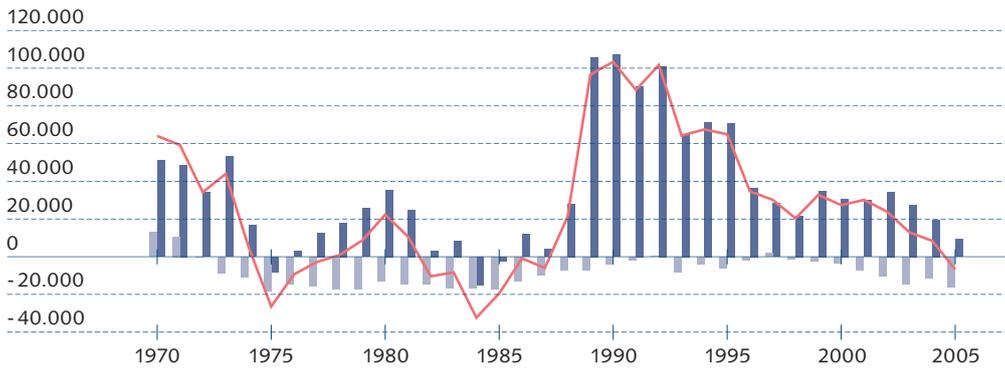
Insgesamt reicht die Bandbreite der Bevölkerungsentwicklung von Zuwächsen in Höhe von 9,3 % im Landkreis Vechta bis zu Bevölkerungsrückgängen um 17,5 % im Landkreis Holzminden. Neben Vechta erreichen auch Lüneburg und Cloppenburg bis 2020 Bevölkerungszuwächse um die 9 %. Die stärksten Bevölkerungsverluste werden neben Holzminden in Osterode (15,6 %) und der kreisfreien Stadt Salzgitter (16,2 %) zu verzeichnen sein.

Bevölkerung in Niedersachsen in den Jahren 1970–2020 (Abb. 27)

Einwohner in Mio.



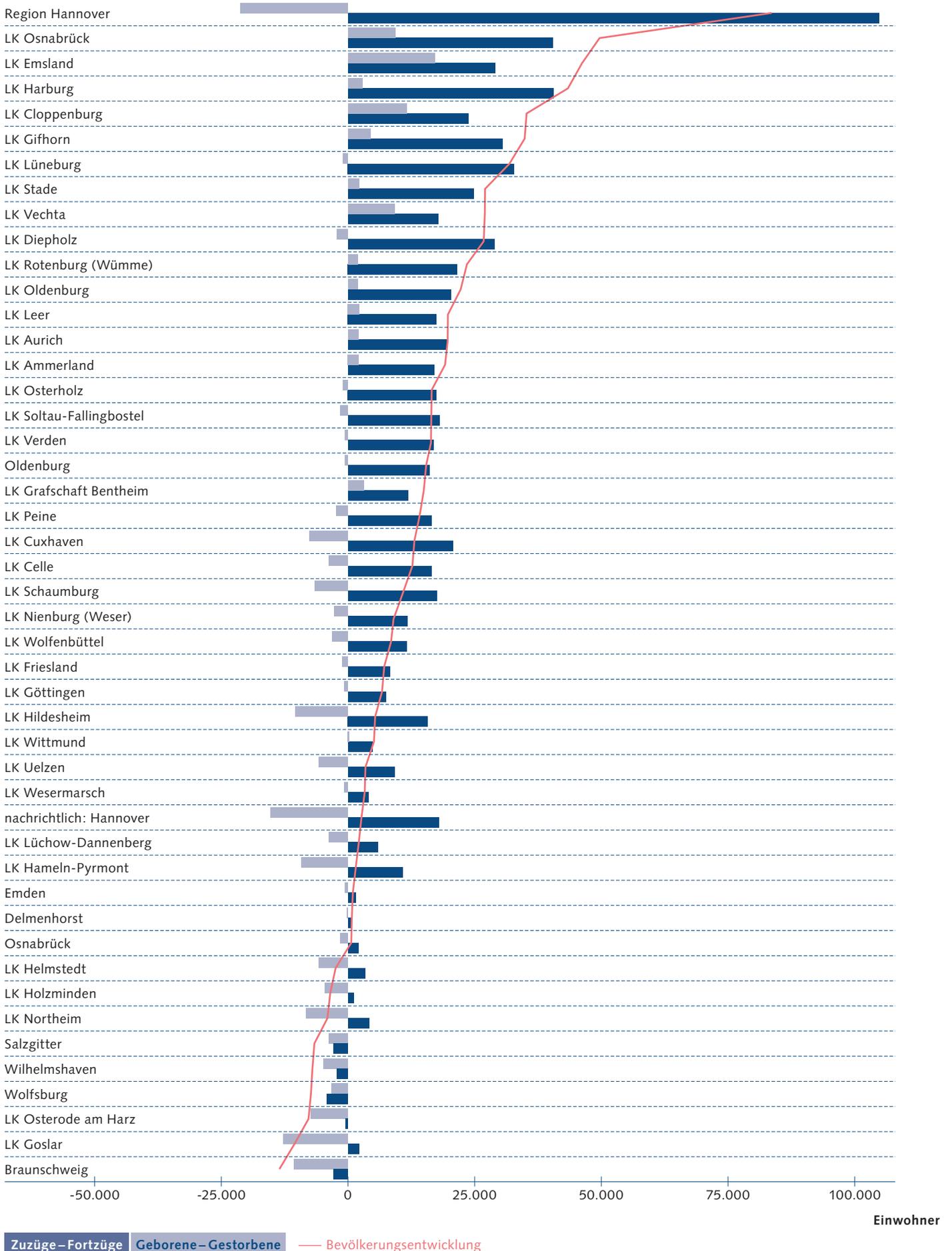
Einwohner



Geborene - Gestorbene Zuzüge - Fortzüge — Bevölkerungsentwicklung

Datenbasis: NLS

Wanderungssaldo und natürliche Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 1990–2005
in den niedersächsischen Landkreisen und kreisfreien Städten (Abb. 28)



Regionen mit zu erwartenden Bevölkerungsrückgängen

In der Mehrzahl der niedersächsischen Landkreise und kreisfreien Städte werden 2020 weniger Einwohner leben als im Jahr 2005 (Abb. 29). Dies gilt insbesondere für den Südosten Niedersachsens. Jedoch verteilen sich die Verluste über ganz Niedersachsen. So sind auch im nördlichen Niedersachsen in den Landkreisen Cuxhaven, Wesermarsch, Friesland und der kreisfreien Stadt Wilhelmshaven hohe absolute Bevölkerungsrückgänge zu erwarten.

Regionen mit zu erwartenden Bevölkerungszuwächsen

Anders sieht die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung im westlichen Niedersachsen aus. Vor allem in den Landkreisen Ammerland, Grafschaft Bentheim, Emden, Oldenburg, Emsland sowie in der kreisfreien Stadt Oldenburg werden in 15 Jahren mehr Menschen wohnen als heute. Auch das niedersächsische Hamburger Umland mit den Landkreisen Stade, Harburg und Lüneburg wird Zuwächse zu verzeichnen haben.

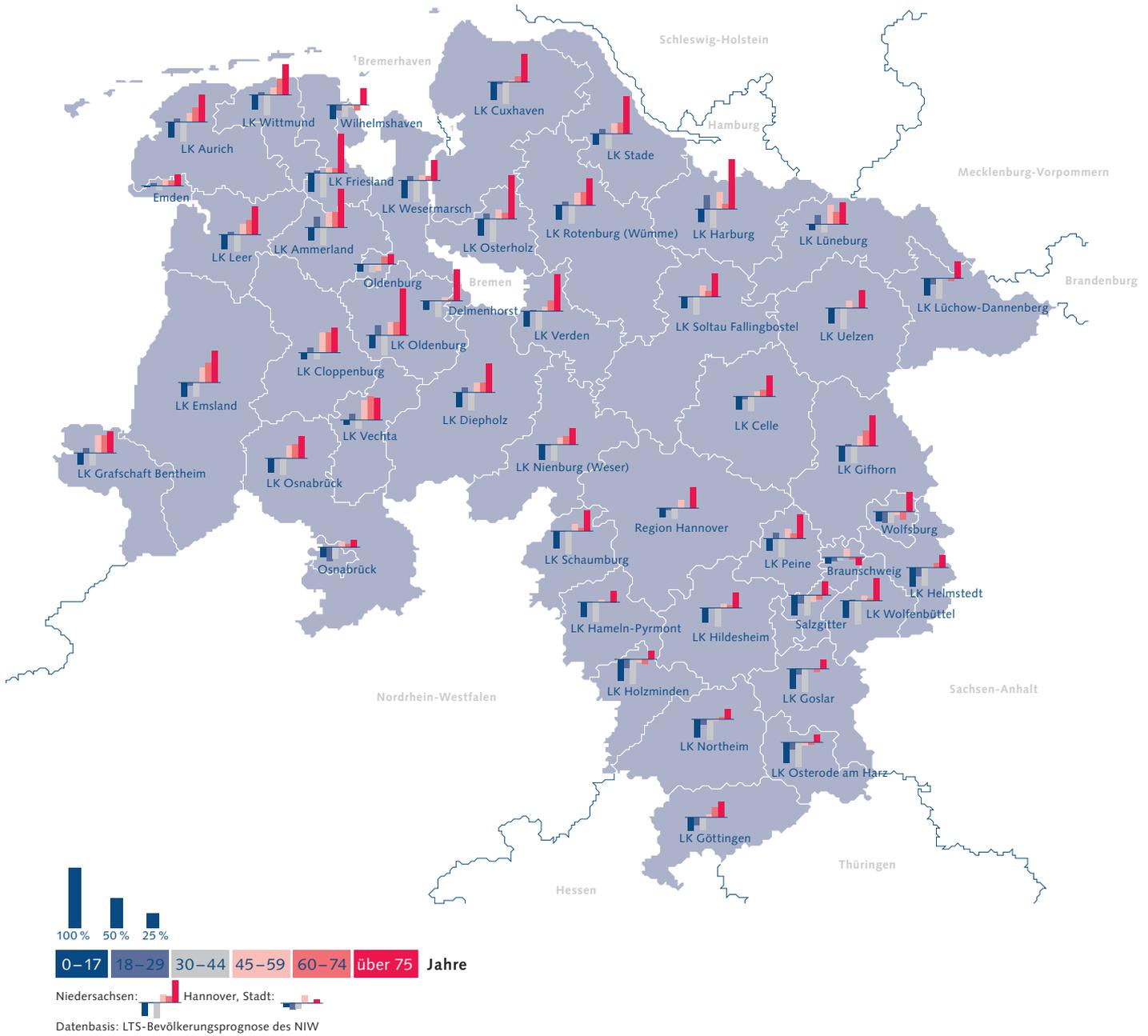
Zusammenspiel von Wanderungen und natürlicher Entwicklung: Wachstum ...

Können die Landkreise Vechta und Cloppenburg ihr Bevölkerungswachstum sowohl durch Wanderungsgewinne als auch durch einen Geborenenüberschuss erreichen, so kompensiert der Landkreis Lüneburg ein Geborenendefizit durch höhere Wanderungsgewinne und kann so im Prognosezeitraum weiter wachsen. Das Emsland weist zunächst noch einen Geborenenüberschuss auf. Ab dem Jahr 2010 überwiegen dann die Sterbefälle die Geburten. Insgesamt wächst das Emsland bis zum Ende des Prognosezeitraums durch weitere Wanderungsgewinne.

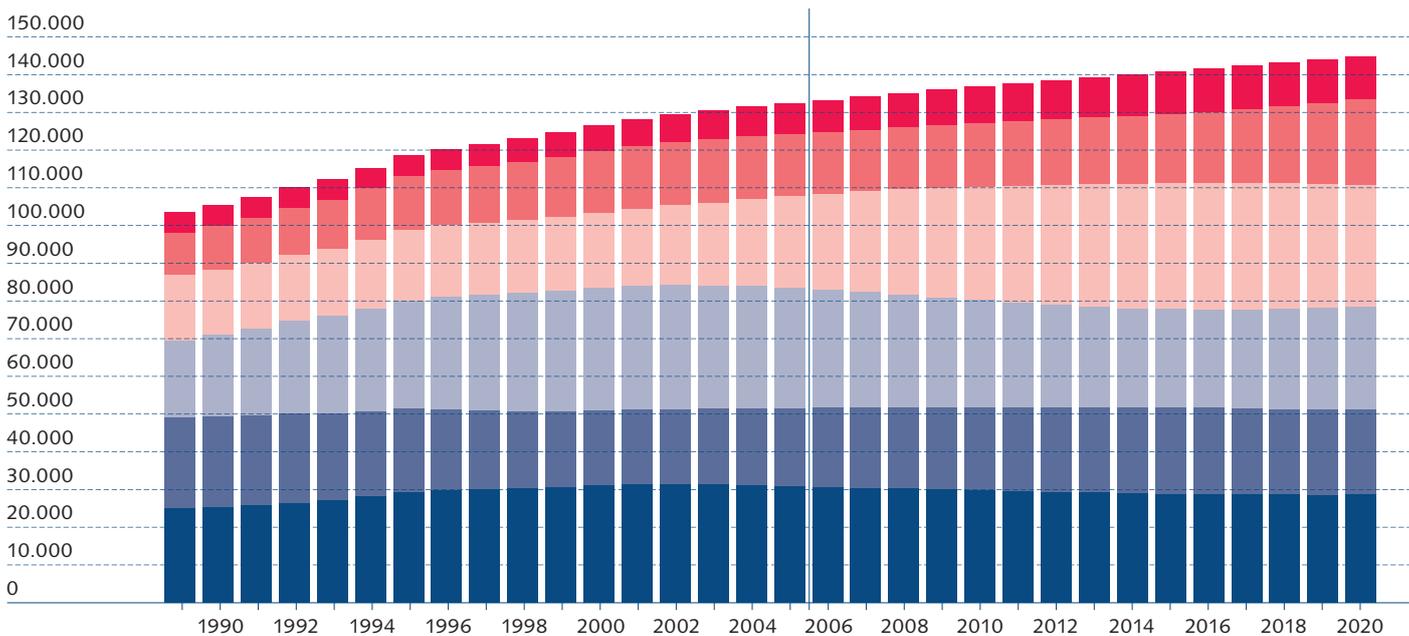
... und Schrumpfung

Während die Bevölkerungsrückgänge beispielsweise des Landkreises Holzminden und der kreisfreien Stadt Salzgitter sowohl durch einen Gestorbenenüberschuss als auch durch Wanderungsverluste zu Stande kommen, können die Wanderungsgewinne bei der Stadt Hannover und den Landkreisen Osnabrück und Cuxhaven das hohe Geborenendefizit jeweils nicht kompensieren.

Bevölkerungsggonose 2005–2020 nach wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen (Abb. 30)



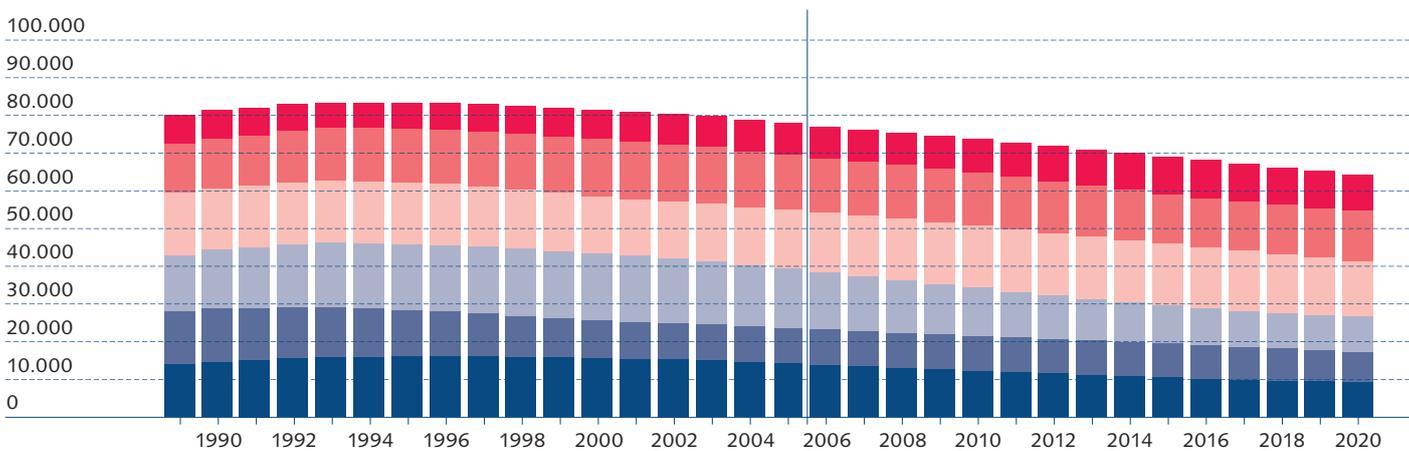
Entwicklung der Altersgruppen im Landkreis Vechta 1989 – 2020 (Abb. 31)



bis unter 18 Jahre 18 bis unter 30 Jahre 30 bis unter 45 Jahre 45 bis unter 60 Jahre 60 bis unter 75 Jahre 75 Jahre und älter

Datenbasis: NLS, LTS-Bevölkerungsprognose des NIW

Entwicklung der Altersgruppen im Landkreis Holzminden 1989 – 2020 (Abb. 32)



bis unter 18 Jahre 18 bis unter 30 Jahre 30 bis unter 45 Jahre 45 bis unter 60 Jahre 60 bis unter 75 Jahre 75 Jahre und älter

Datenbasis: NLS, LTS-Bevölkerungsprognose des NIW

Große Spanne bei Altersstrukturverschiebungen

In einigen Regionen kommt die Verschiebung der Altersstrukturen noch stärker zum Tragen als auf der Landesebene. In fast allen Landkreisen und kreisfreien Städten ist ein Rückgang der Altersgruppen der unter 18-Jährigen sowie der 30- bis unter 45-Jährigen zu erkennen (dunkel- und hellblaue Säulen in Abb. 30). Deutliche Gewinne bis hin zu nahezu einer Verdoppelung der Zahlen im Landkreis Harburg (+83 %) verzeichnet dagegen die Gruppe der über 75-Jährigen. Anhand der beiden Extrembeispiele Vechta (größtes prognostiziertes Bevölkerungswachstum bis 2020 in Prozent) sowie Holzminden (größter prognostizierter Bevölkerungsrückgang bis 2020 in Prozent) sollen mögliche Altersstrukturverschiebungen aufgezeigt werden.

Der Landkreis Vechta (Abb. 31) zeichnet sich durch einen ausgesprochen jungen Bevölkerungsaufbau sowie hohe altersspezifische Geborenenziffern aus. Der Anteil der unter 18-Jährigen ist mit 23 % relativ hoch. Auch die Altersgruppen von 18 bis unter 30 Jahre (16 %) und 30 bis unter 45 Jahre (24 %) haben einen im Vergleich zum Landesdurchschnitt hohen Anteil an der Gesamtbevölkerung des Landkreises. Die älteren Jahrgänge sind nicht so stark besetzt wie im Landesmittel. Die Gruppe der unter 18-Jährigen sowie die der 30- bis unter 45-Jährigen verlieren bis 2020 kräftig an der Landkreisbevölkerung. Die höchsten Zuwächse haben die 45- bis unter 60-Jährigen, die ihren Anteil an der Bevölkerung von 18 % auf 22 % erhöhen können, aber auch die Altersgruppen über 60 Jahre werden zusammengenommen um knapp 5 % anwachsen.

Einen stärker durch Ältere geprägten Altersaufbau weist der Landkreis Holzminden auf (Abb. 32). Die älteren Jahrgänge sind höher besetzt als im Landesdurchschnitt. Die Altersgruppe der 60- bis unter 75-Jährigen wird sich bis zum Prognoseende von heute 19 % auf 21 % erhöhen, die Altersgruppe der über 75-Jährigen wird um vier Prozentpunkte auf 15 % anwachsen. Die ohnehin unterdurchschnittlich besetzten Jahrgänge verlieren dementsprechend Anteile an der Gesamtbevölkerung des Landkreises, die Altersgruppe der unter 18-Jährigen wird 2020 knapp vier Prozentpunkte, die der 30- bis unter 45-Jährigen sogar sechs Prozentpunkte ihrer Anteile verlieren.

Generell bleibt für fast alle Landkreise festzuhalten: Mit dem Abschmelzen der jungen Familienhaushalte bricht die Gruppe der typischen Eigenheimnachfrager weg. Niedersachsenweit „fehlen“ 2020 gegenüber 2005 etwa eine halbe Million Menschen oder 250.000 Haushalte als potentielle Nachfrager in dieser Altersgruppe. Andererseits wächst ebenso flächendeckend die Zahl der Hochaltrigen – insbesondere in den heute noch „jungen“ Landkreisen im Nordwesten des Landes.

Auf der Gemeindeebene teilweise weiter reichende Entwicklungen möglich

Bei der Betrachtung dieser Beispiele von Landkreisen ist zu berücksichtigen, dass auf der Ebene von einzelnen Städten und Gemeinden die Entwicklungen noch sehr viel stärker ausgeprägt sein können. Je kleiner die betrachteten regionalen Einheiten sind, umso stärker wirken sich singuläre Ereignisse wie z. B. Ausweisungen von Baugebieten oder Werksschließungen auf die Altersstruktur und Entwicklung der Bevölkerung aus.

3.2 Haushaltsentwicklung

Wesentlicher Faktor der Wohnungsnachfrage ist nicht der Einzelne, sondern die Familie oder die Lebensgemeinschaft. Gemessen wird dies mit der Zahl der Haushalte. In Niedersachsen ist die Haushaltszahl bis zum Jahr 2004 permanent gestiegen. Wurden im Jahr der Volkszählung 1987 noch 3,065 Mio. Haushalte gezählt, so ist diese Zahl auf 3,765 Mio. Haushalte im Jahr 2004 angewachsen. Der Anstieg der Haushaltszahl fiel dabei deutlich höher aus als das Bevölkerungswachstum (Abb. 33). Erstmals seit 1970 weist der Mikrozensus des NLS vom Jahr 2004 zum Jahr 2005 eine Stagnation der Haushaltszahlen bei 3,763 Mio. Haushalten aus.

Aktuelle Haushaltsstrukturen in den niedersächsischen kreisfreien Städten und Landkreisen

Das Haushaltswachstum der Vergangenheit ist einhergegangen mit einer andauernden Verkleinerung der Haushalte. Vor allem die starke Zunahme der Ein-Personenhaushalte (Singularisierungstrend) hat dafür gesorgt. Deren Zahl stieg zwischen 1994 und 2005 um gut 24 % an. Die Zwei-Personenhaushalte hatten im gleichen Zeitraum einen Zuwachs in Höhe von 17 %. Die Zahlen der Drei-, Vier-, Fünf- und mehr-Personenhaushalte sind dagegen rückläufig, am stärksten betroffen sind die Fünf- und mehr-Personenhaushalte mit einem Rückgang von 19 %.

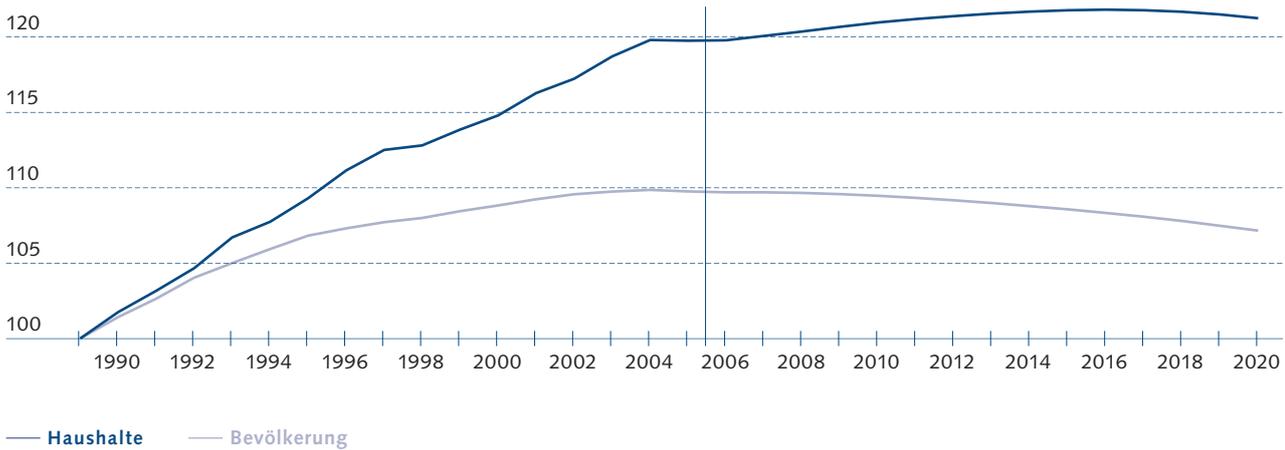
Nach wie vor gehen die regionalen Unterschiede in der Altersstruktur einher mit beträchtlichen Unterschieden in der Verteilung der Haushalte auf die unterschiedlichen Haushaltsgrößen (Abb. 34). Die Verteilung zeigt, dass beispielsweise in der Stadt Hannover der Anteil der Ein-Personenhaushalte an allen Haushalten insgesamt bei über 50 % liegt. Überdurchschnittlich ist die Zahl der Bevölkerung in Ein-Personenhaushalten in den Städten sowie in den Landkreisen mit vielen älteren Menschen. Auf der anderen Seite haben die ländlichen Regionen mit hohen Geborenenraten hohe Anteile an Vier- bzw. Fünf- und mehr-Personenhaushalten, während der Anteil an Ein-Personenhaushalten hier gering ist. Die Drei-Personenhaushalte sind in fast allen Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens relativ gleichgewichtig vertreten, lediglich in Regionen mit vielen Ein-Personenhaushalten ist der Anteil der Drei-Personenhaushalte geringer.

Weiterer Anstieg der Haushaltszahlen bei kleineren Haushaltsgrößen erwartet

Während nach der Bevölkerungsprognose die Einwohnerzahl in Niedersachsen bereits ab dem ersten Prognosejahr (2006) rückläufig ist, wird die Zahl der Haushalte zunächst noch weiter ansteigen (Abb. 33). Dies liegt vor allem an dem bereits beschriebenen Trend zur Bildung kleinerer Haushalte. Im Jahr 2020 wird die Zahl der Haushalte um knapp 1,4 % oder fast 51.000 höher sein als im Ausgangsjahr 2005 der Prognose. Den Höhepunkt werden die Haushaltszahlen im Jahr 2016 mit insgesamt 3,827 Mio. Haushalten erreichen. Danach werden auch die Haushaltszahlen leicht rückläufig sein, wobei sich der Rückgang mit geringerem Tempo als bei der Bevölkerung vollzieht.

Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten (Abb. 33)

Index: 1989 = 100



Datenbasis: NLS, LTS-Haushaltsprognose des NIW

Ausmaß regionaler Unterschiede der zukünftigen Haushaltsentwicklung

Innerhalb von Niedersachsen gibt es entsprechend der regionalen Unterschiede bei der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung auch erhebliche Gegensätze in der erwarteten Haushaltsentwicklung. Auf der Ebene der Landkreise liegt die Spannweite bei den Haushalten zwischen Zuwächsen in Höhe von 14,3 % in Cloppenburg und Rückgängen in Höhe von 13,7 % in Holzminden. Wie schon bei der Bevölkerungsprognose zählen auch bei den Haushalten darüber hinaus die Landkreise Vechta (14,2 %) und Lüneburg (13,4 %) zur Spitzengruppe, während neben Holzminden die kreisfreie Stadt Salzgitter (-12,6 %) sowie der Landkreis Osterode (-11,9 %) in 15 Jahren deutlich weniger Haushalte zählen wird als heute.

Haushaltszuwächse in Westniedersachsen und südlich von Hamburg

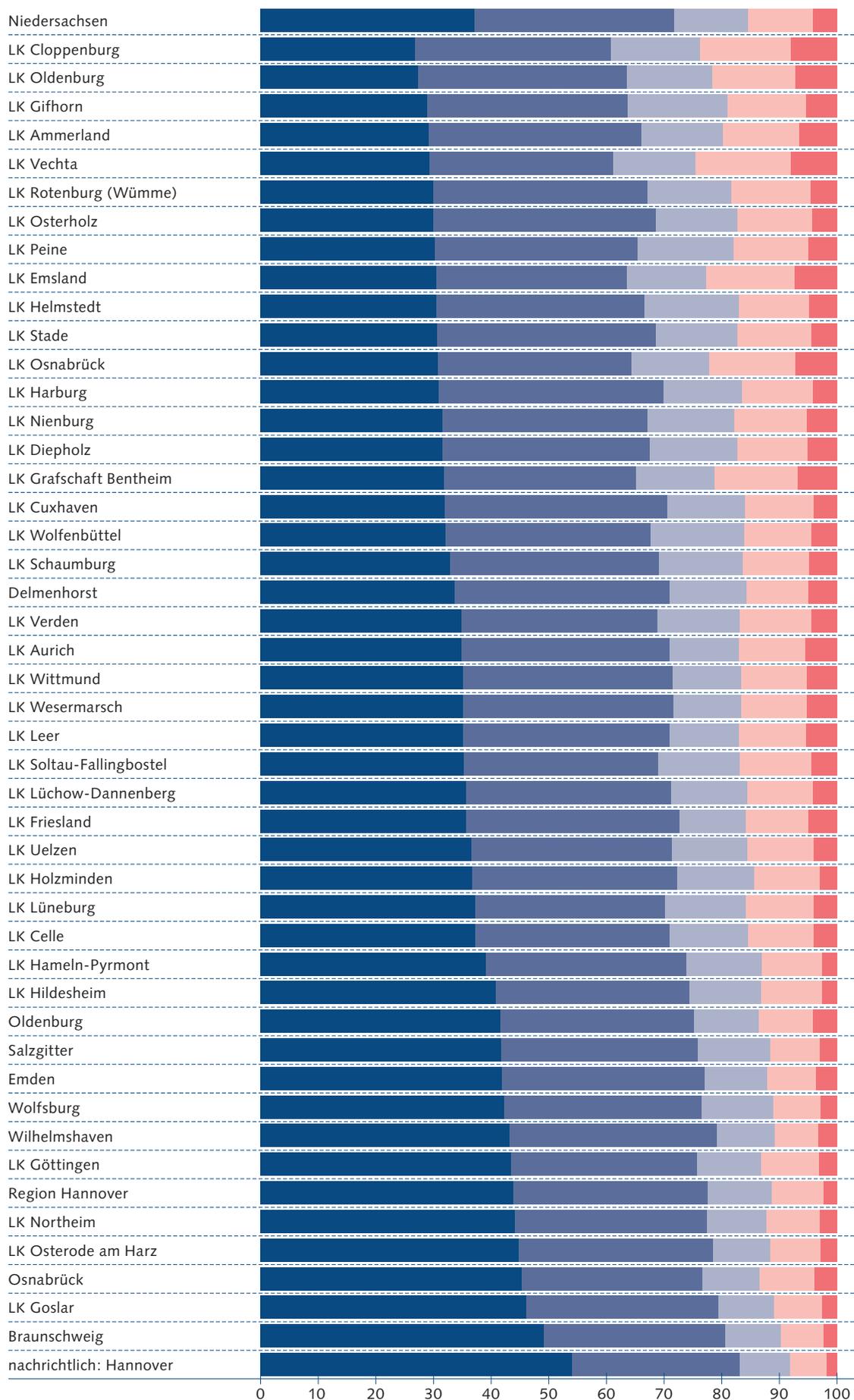
Während die meisten Landkreise und kreisfreien Städte künftig Bevölkerungsrückgänge erfahren, werden mehr als die Hälfte der Regionen 2020 mehr Haushalte als zum Prognosebeginn (Abb. 35) ausweisen. Bei der Verteilung der Haushaltszuwächse bzw. -schrumpfung zeigt sich ein deutlicheres Bild als bei der Bevölkerungsprognose. Die stärksten Zuwächse bei den Haushaltszahlen werden bis 2020 das niedersächsische Hamburger Umland (die Landkreise Stade, Harburg und Lüneburg) sowie das westliche Niedersachsen verbuchen können.

Besonders stark wird dagegen der Südosten Niedersachsens von rückläufigen Haushaltszahlen betroffen sein. Aber auch die Landkreise Uelzen und Lüchow-Dannenberg in Nordost-Niedersachsen, die Landkreise

Cuxhaven, Wesermarsch und die kreisfreie Stadt Wilhelmshaven sowie die Stadt Osnabrück müssen mit einer Abnahme ihrer Haushaltszahlen rechnen.

Der Anstieg der Haushalte ist vor allem in der Verschiebung der Altersstruktur der Bevölkerung begründet. Selbst bei konstanten Haushaltsmitgliederquoten schrumpft in den meisten niedersächsischen Gebieten die Zahl der größeren Haushalte zu Gunsten der Ein- und Zwei-Personenhaushalte (Abb. 36). In den Gebieten mit hohen Haushaltszuwächsen überwiegt die Zunahme der kleinen Haushalte die Abnahme der großen Haushalte deutlich. In den Landkreisen Cloppenburg und Vechta ist hingegen kaum ein Haushaltsrückgang bei den großen Haushalten zu erwarten. In den Gebieten mit den stärksten Haushaltsrückgängen kommt zur Abnahme der großen Haushalte noch eine Abnahme der kleinen Haushalte dazu. Besonders deutlich ist dies neben Holzminden und Salzgitter in den Landkreisen Northeim und Goslar sowie in Wolfsburg.

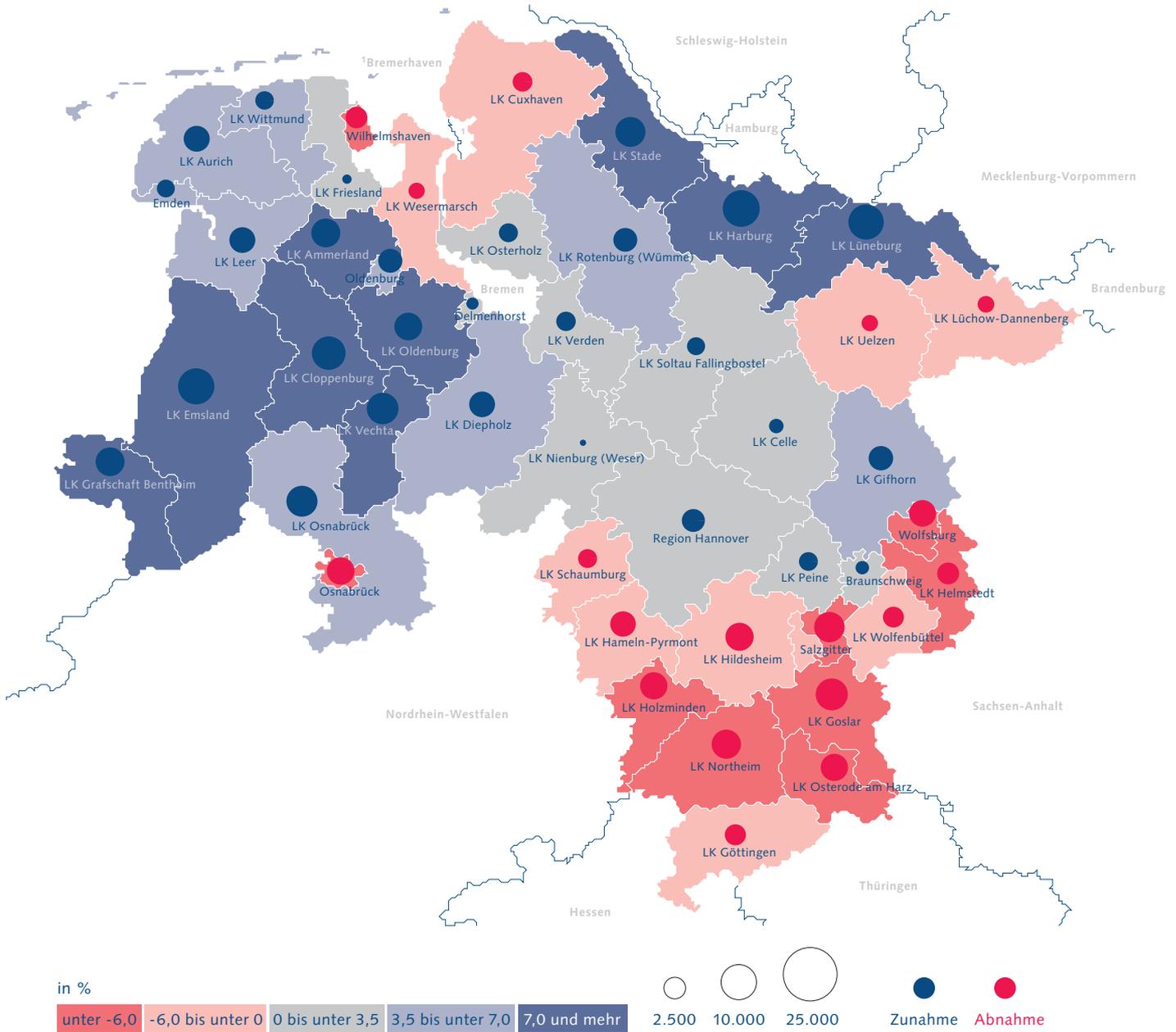
Haushalte nach Haushaltsgröße 2005 (Abb. 34)



1-Personen-HH 2-Personen-HH 3-Personen-HH 4-Personen-HH 5+-Personen-HH

Datenbasis: NLS, LTS-Bevölkerungsprognose des NIW

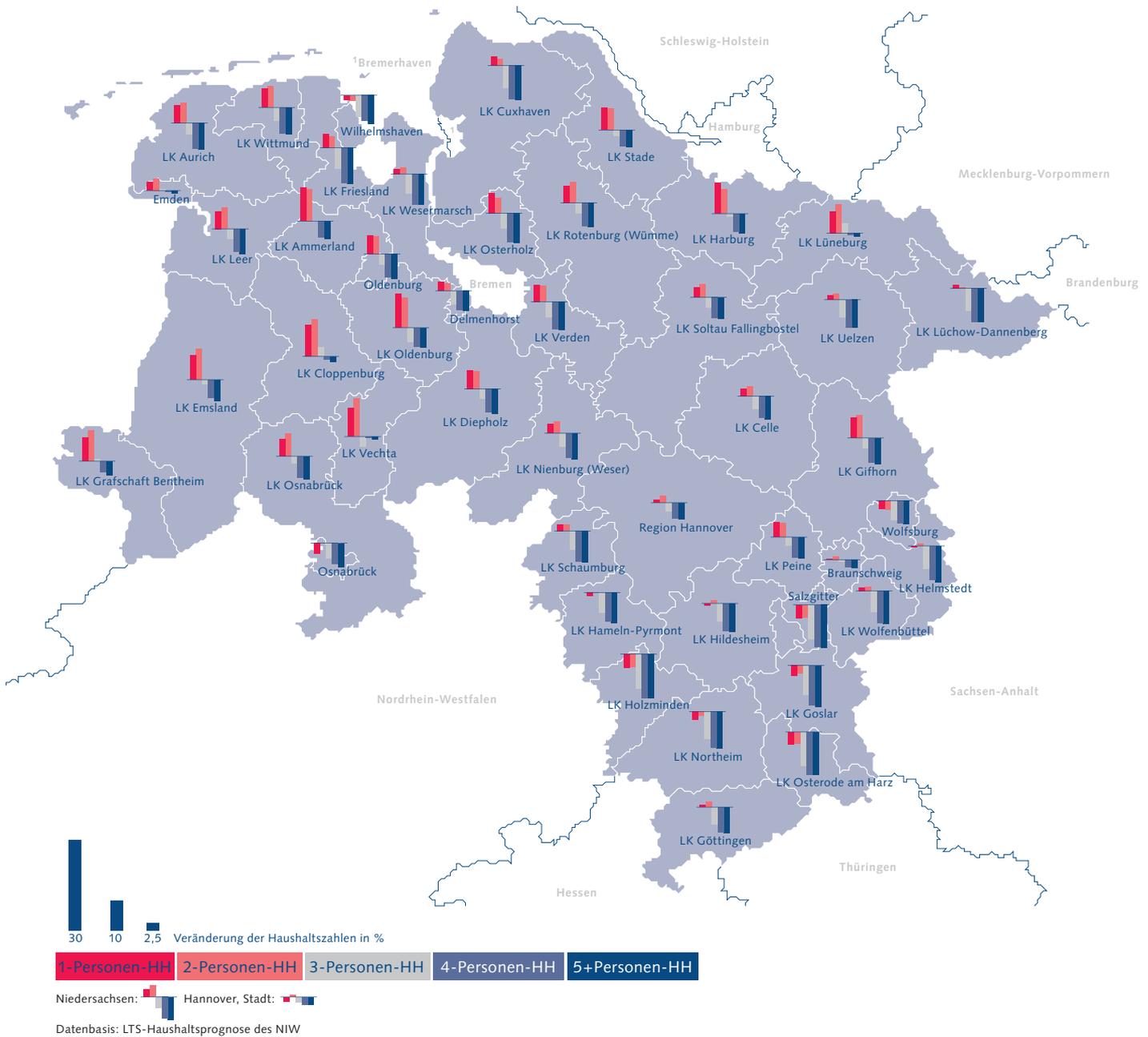
Haushaltsprognose 2005–2020 (Abb. 35)



Niedersachsen: 1,3 Hannover, Stadt: -2,0

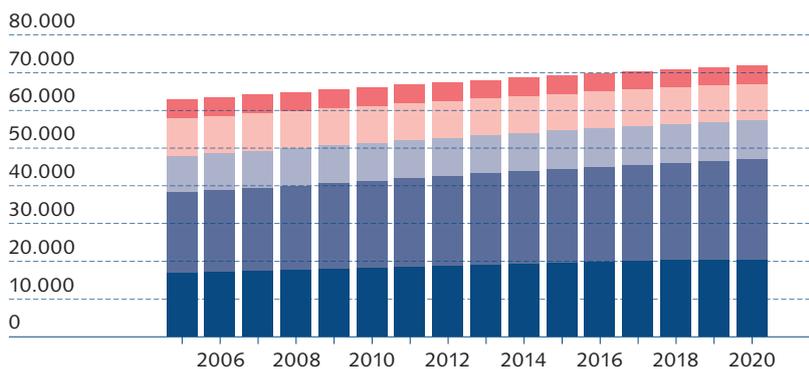
Datenbasis: LTS-Haushaltsprognose des NIW

Haushaltsprognose 2005–2020 nach Haushaltsgröße (Abb. 36)



Wie schon bei der Bevölkerungsprognose soll am Beispiel der beiden Extreme, Landkreis Cloppenburg (größtes relatives Haushaltswachstum) sowie Landkreis Holzminden (größter relativer Haushaltsrückgang), die mögliche Spanne der Haushaltsgrößenveränderung aufgezeigt werden. Der Landkreis Cloppenburg (Abb. 37) zeichnet sich durch eine relativ hohe durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,5 Personen pro Haushalt aus, welche zum Prognoseende bei 2,4 Personen liegen wird. Die Ein-Personenhaushalte werden um 21 % oder um 3.500 Haushalte, die Zwei-Personenhaushalte sogar um 24,4 % oder 5.200 Haushalte anwachsen. Selbst die Drei-Personenhaushalte, die in den meisten Fällen eine rückläufige Entwicklung durchlaufen, werden um 6,2 % oder um knapp 600 Haushalte zunehmen. Diese Zunahme der kleineren Haushaltsgrößen bedingt auch hier einen Rückgang der Vier- bzw. Fünf- und mehr-Personenhaushalte.

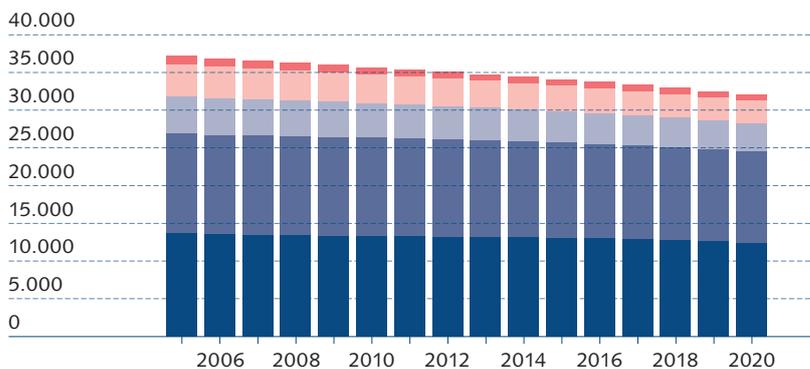
Haushalte nach Haushaltsgrößen im Landkreis Cloppenburg 2005–2020 (Abb. 37)



1-Personen-HH 2-Personen-HH 3-Personen-HH 4-Personen-HH 5+-Personen-HH

Datenbasis: LTS-Haushaltsprognose des NIW

Haushalte nach Haushaltsgrößen im Landkreis Holzminden 2005–2020 (Abb. 38)



1-Personen-HH 2-Personen-HH 3-Personen-HH 4-Personen-HH 5+-Personen-HH

Datenbasis: LTS-Haushaltsprognose des NIW

Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Landkreis Holzminden ist schon im Ausgangsjahr mit 2,1 Personen pro Haushalt relativ gering. Diese Kennziffer wird im Jahr 2020 bei 2,0 Personen pro Haushalt liegen. Über alle Haushaltsgrößen hinweg weist der Landkreis deutliche Rückgänge auf (Abb. 38). Die Vier- bzw. Fünf- und mehr-Personenhaushalte werden jeweils um fast 30 % oder zusammen 1.600 Haushalte zurückgehen, die Drei-Personenhaushalte werden Verluste in Höhe von knapp 23 % (1.100 Haushalte) und die Ein- und Zwei-Personenhaushalte von etwa 9 % (zusammen 2.400 Haushalte) zu verzeichnen haben.

Divergierende Entwicklungen setzen sich fort

Insgesamt machen die Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose deutlich, dass regional auch weiterhin mit immer stärker divergierenden Entwicklungen gerechnet werden muss. Die Hauptursache hierfür liegt in den Unterschieden in der Altersstruktur, die über einen langen Zeitraum gewachsen sind und die kurzfristig nur marginal verändert werden können. Erhöhte Wanderungen können damit die Trends zwar etwas verschieben, aber nicht grundlegend umkehren.

3.3 Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung

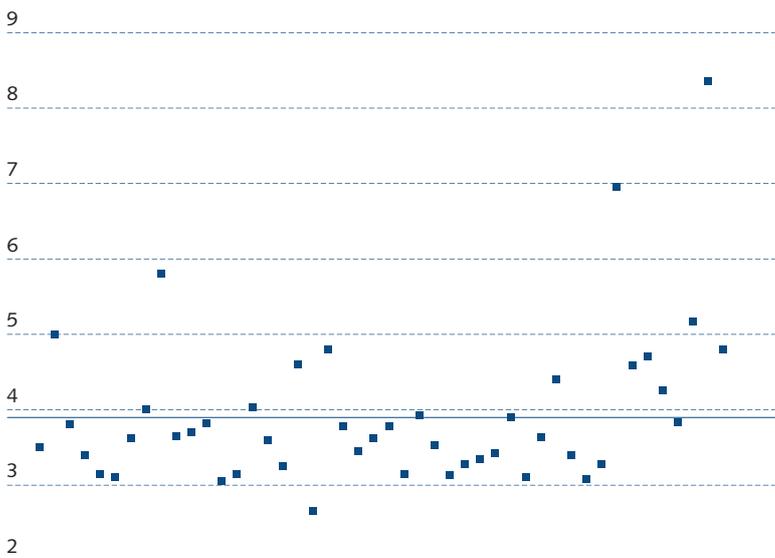
Die Einwohner- und Haushaltszahlen sind ursächlich für Niveau und regionale Verteilung der Wohnungsbedarfe. Vor allem die Prognose der Haushaltszahlen ist für die Wohnungspolitik und strategische Entscheidungen der regionalen öffentlichen und privaten Wohnungsmarktakeure von besonderer Bedeutung. Inwieweit die Haushalte ihre Wohnbedürfnisse am jeweiligen Markt befriedigen können, hängt jedoch nicht zuletzt von ihrer wirtschaftlichen Ausstattung ab.

Zur Abschätzung der Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung dienen die Indikatoren Haushaltskaufkraft und Sozialindikator. Die Haushaltskaufkraft umfasst das Einkommen, über das die Haushalte im Durchschnitt pro Jahr für Konsumzwecke – einschließlich der Ausgaben für das Wohnen – verfügen. Berücksichtigt sind Transfereinkommen wie Renten, Pensionen, Arbeitslosengeld oder Sozialhilfe.

Der Sozialindikator liefert zusätzliche Hinweise zu den Potenzialen, sich aus eigener Kraft mit Wohnraum zu versorgen. Er misst den Teil der Bevölkerung, der auf Transferleistungen angewiesen ist und seinen Lebensunterhalt mit vergleichsweise geringen Mitteln bestreiten muss. Diese Menschen sind in der Regel auf Wohnungen im unteren Preissegment bzw. auf geförderten Wohnraum angewiesen.

Die LTS erfasste mit dem Sozialindikator bis 2004 den Anteil der Bezieher von Arbeitslosenhilfe, Hilfe zum Lebensunterhalt und von Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz an der Bevölkerung insgesamt. Die zum 1. Januar 2005 in Kraft getretenen Reformen in der Sozialhilfe und der Arbeitsmarktpolitik machen eine neue Definition des Sozialindikators erforderlich. Aufgrund der Umstellungen und der damit verbundenen Änderungen auch in den entsprechenden Statistiken lag das Datenmaterial für den Sozialindikator 2005 nicht rechtzeitig für die Erstellung des LTS-Wohnungsmarktberichtes vor. Aus diesem Grund greifen wir im vorliegenden Bericht auf den Sozialindikator mit Stand 2004 zurück. Es ist davon auszugehen, dass sich die regionalen Strukturen innerhalb Niedersachsens bei der Abhängigkeit von den angesprochenen staatlichen Transfers im vergangenen Jahr nicht grundlegend geändert haben. Daher besitzt der Sozialindikator 2004 durchaus noch Aussagekraft. Ziel ist es, im kommenden Jahr in unserem Wohnungsmarktbericht den neu ermittelten Sozialindikator präsentieren und einen Vergleich 2006 / 2005 ziehen zu können.

Verhältnis von Kaufpreisen eines Einfamilienhauses zur durchschnittlichen Kaufkraft (Abb. 40)



Datenbasis: GfK, OGA

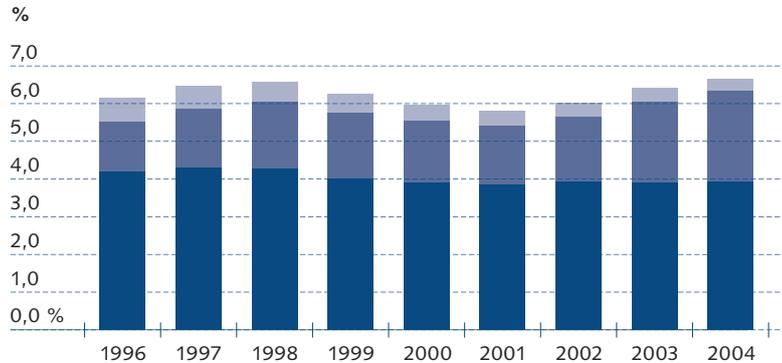
Kaufkraftgewinne im Umland von Göttingen und Hannover

In Niedersachsen standen jedem Haushalt im Jahr 2005 durchschnittlich 36.906 EUR für Konsumzwecke zur Verfügung. Die Spanne reichte von gut 29.100 EUR in Wilhelmshaven bis 45.500 EUR im Landkreis Harburg (Abb. 39). Zu den Regionen mit hoher Haushaltskaufkraft zählten neben dem Süden Hamburgs die Gebiete um Bremen und Oldenburg, sowie der Raum Wolfsburg-Gifhorn. Die Region Hannover teilt sich in das kaufkräftige Umland und die Landeshauptstadt mit relativ geringer Haushaltskaufkraft. Dies ist typisch für die kreisfreien Städte mit vielen kleinen Haushalten. Auch für den Landkreis Göttingen mit insgesamt unterdurchschnittlicher Haushaltskaufkraft gilt: geringe Werte im Oberzentrum und hohe Kaufkraft im Umland.

Das regionale Muster überdurchschnittlicher Kaufkraftkennziffern in den Umlandgemeinden der größeren Städte in den Landkreisen entlang der Autobahn A1 und im Einzugsgebiet der VW-Stadt Wolfsburg ist seit Jahren weitestgehend stabil. Die deutlichsten nominalen Kaufkraftgewinne seit 1996 waren jeweils im Umland von Göttingen (+ 44 %) und Hannover (+ 19 %) zu verzeichnen. Die Verbraucherpreise stiegen in diesem Zeitraum nur um gut 12 %. In den Städten Delmenhorst und Salzgitter erhöhte sich die Haushaltskaufkraft so sehr, dass sie damit nicht mehr in das Fünftel der Landkreise und kreisfreien Städte mit den

niedrigsten Kaufkraftwerten fallen. In mehr als der Hälfte aller niedersächsischen Landkreise und kreisfreien Städte mussten die Haushalte allerdings reale Kaufkraftverluste hinnehmen. Besonders betroffen waren die Landkreise Uelzen, Lüchow-Dannenberg, Northeim, Aurich und Leer sowie Emden und Wilhelmshaven. Die Entwicklung ging hier von einem relativ geringen Niveau aus.

Sozialindikator 1996 – 2004 nach Komponenten (Abb. 41)



Hilfe zum Lebensunterhalt | Arbeitslosenhilfe | Leistungen nach AsylbLG

Datenbasis: NLS

Kaufkraft relativiert die regionalen Preisunterschiede bei Eigenheimen

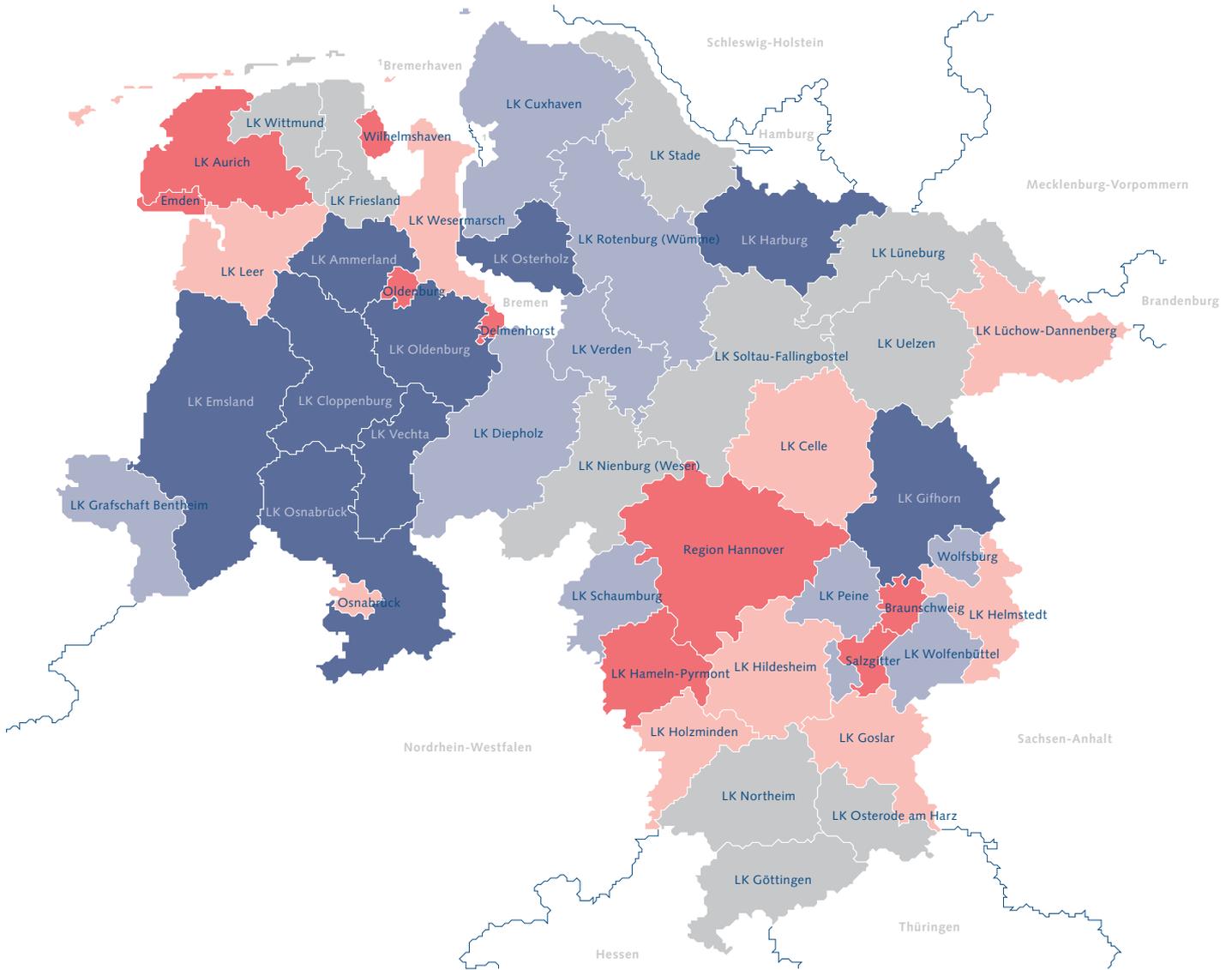
Ein Vergleich der Preise für Eigenheime offenbart eine große Spannweite innerhalb Niedersachsens (Kapitel 2.1, Entwicklung der Baulandmärkte und Immobilienpreise). In der Stadt Osnabrück muss für ein Eigenheim z. B. durchschnittlich ein Mehrbetrag von rund 150.000 EUR gegenüber dem Landkreis Lüchow-Dannenberg aufgewendet werden.

Die regionale Haushaltskaufkraft relativiert diese Unterschiede. Um dies zu verdeutlichen, zeigt Abbildung 40 das Verhältnis aus dem Kaufpreis für Eigenheime und der Haushaltskaufkraft. Diese Relation kann vereinfacht und rein rechnerisch (ohne Berücksichtigung unterschiedlicher Finanzierungsformen und von Zins-effekten) als die Anzahl der Jahreseinkommen verstanden werden, die in der jeweiligen Region dem Kaufwert eines Eigenheims entsprechen bzw. bezahlt werden müssen.

Von den 46 Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens befinden sich 33 innerhalb eines Bereichs von 3 bis unter 4. Damit schränken die Kaufkraftunterschiede in den Regionen Niedersachsens die hohen absoluten Preisunterschiede zum Teil ein. Den mit Abstand höchsten Wert von 8,4 weist die Stadt Osnabrück auf, gefolgt von Braunschweig und der Region Hannover. Alle drei weichen stark vom Durchschnitts-

wert des Landes (3,9) ab. Ursächlich hierfür sind die relativ hohen Eigenheimpreise verbunden mit der nur mäßigen Kaufkraft in diesen Städten. Die finanzielle Belastung aus dem Eigenheimerwerb ist in den kreisfreien Städten insgesamt vergleichsweise hoch ebenso wie im Umland von Hamburg und im Landkreis Göttingen. Demgegenüber befinden sich die geringsten relativen Kaufpreise für Einfamilienhäuser in den Landkreisen an der Nordseeküste, im östlichen sowie im südlichen Niedersachsen (mit Ausnahme des Landkreises Göttingen). Im Landkreis Lüchow-Dannenberg ist die Relation zwischen Kaufpreis und Kaufkraft mit 2,6 am niedrigsten in ganz Niedersachsen.

Sozialindikator 2004 (Abb. 42)



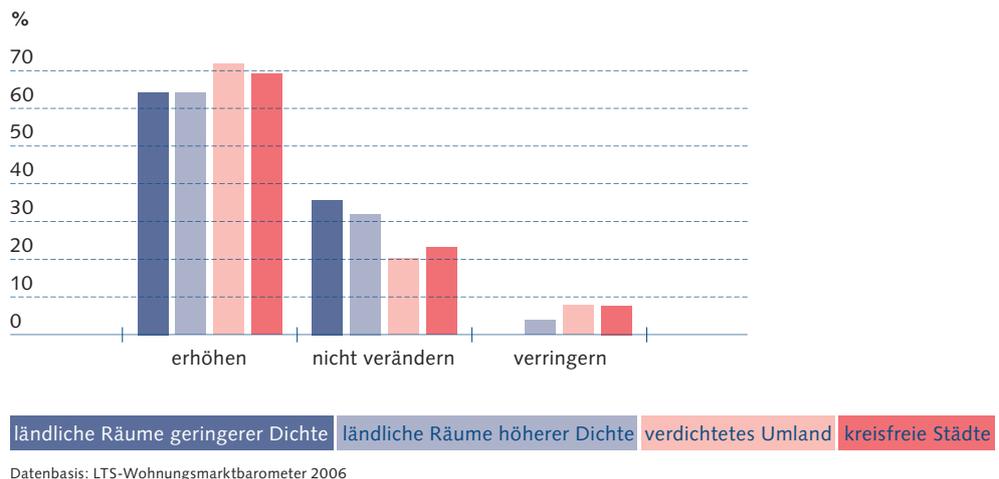
in %



Niedersachsen: 6,7 Landeshauptstadt Hannover: 11,1

Datenbasis: NLS

Der Sozialindikator wird sich in den nächsten 3 Jahren... (Abb. 43)



Arbeitsmarktlage für hohen Sozialindikator verantwortlich

Der Sozialindikator erreichte 2004 mit 6,7 % einen Höchststand in Niedersachsen (Abb. 41). Hauptursache war die weitere Verschärfung der Arbeitsmarktlage, die zu einem spürbaren Anstieg der Bezieher von Arbeitslosenhilfe geführt hatte. Ebenso hatte sich die Anzahl der Sozialhilfeempfänger leicht um 1 % erhöht.

Kreisfreie Städte mit hohem Sozialindikator

Die westlichen Landkreise Niedersachsens und einzelne Randlagen Hamburgs und Bremens wiesen 2004 relativ geringe Sozialindikatorwerte auf (Abb. 42). Aufgrund der positiven Beschäftigungslage lag der Sozialindikator in Vechta bei 3,2 %, in Osnabrück bei 4,2 % und in Cloppenburg bei 4,3 %. Auch in der Region Wolfsburg wurden deutlich unterdurchschnittliche Indikatorwerte gemessen. Neben der vergleichsweise günstigen Situation am Arbeitsmarkt und den relativ hohen Haushaltseinkommen verdeutlicht dies den besonderen Stellenwert des Volkswagenkonzerns am Standort Wolfsburg.

Ganz anders sah es in den übrigen kreisfreien Städten, wie beispielsweise in Delmenhorst, Wilhelmshaven oder auch Hannover aus. Hier lagen die Indikatorwerte mit 11 % und mehr am oberen Rand der Skala. Auch die Küstenregionen und die Gebiete um Hannover gehörten 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 8,3 % genannt. Die Mitte Niedersachsens war 2004 dominiert von durchschnittlichen bis geringen Indikatorwerten.

Die Schwierigkeit, den Sozialindikator 2005 mangels aktueller Daten zu ermitteln, wurde bereits beschrieben. Unabhängig hiervon haben die Umfrageteilnehmer des Wohnungsmarktbarometers 2006 der LTS ihre Einschätzung dazu abgegeben, wie sich die Zahl derer, die von Transferleistungen abhängig sind, entwickeln wird. Die Befragten gehen überwiegend davon aus, dass sich der Sozialindikator in den nächsten drei Jahren weiter erhöhen wird. Allerdings beträgt die Anzahl derer, die mit einer Erhöhung rechnen, noch etwa zwei Drittel der wohnungswirtschaftlichen Akteure, während es im Vorjahr rund drei Viertel waren. Stattdessen wird nun vermehrt von einem Verbleiben des Sozialindikators auf dem bisherigen Niveau ausgegangen. Einen Rückgang der Sozialbelastung erwartet aber weiterhin kaum jemand der Befragten.

3.4 Wirtschaftliche Dynamik

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen in Deutschland verbessert

Im Laufe des Jahres 2005 kam es in Deutschland zu einer spürbaren Belebung der wirtschaftlichen Aktivität.⁸ In der ersten Jahreshälfte wurde das Wirtschaftswachstum noch durch den hohen Ölpreis und den starken Euro gedämpft. Bei einem deutlich schwächeren Euro und einer merklichen Stimmungsaufhellung beschleunigte sich das Wachstum in der zweiten Jahreshälfte aber spürbar. Insgesamt erhöhte sich das reale Bruttoinlandsprodukt um 0,9 %. Wie bereits in den Vorjahren gingen die maßgeblichen Wachstumsimpulse von den deutschen Exporten aus. Die Binnen- nachfrage blieb dagegen schwach. Bei stagnierenden Einkommen und einer angespannten Arbeitsmarktlage haben die privaten Haushalte ihre Konsumausgaben erneut nicht ausgeweitet.

Trotz der konjunkturellen Belebung verlief die Entwicklung am Arbeitsmarkt enttäuschend. Die Zahl der Erwerbstätigen nahm leicht ab, insbesondere die Anzahl sozialversicherungspflichtiger Beschäftigungsverhältnisse ging weiter zurück. Infolge des ausgeprägten Ölpreisanstiegs bis zum Spätsommer und der erneuten Anhebung der Tabaksteuer stieg die deutsche Inflationsrate im Jahresverlauf stark an und lag im September mit 2,5 % auf dem höchsten Stand seit vier Jahren. Im Jahresdurchschnitt 2005 lag die Teuerungsrate bei 2,0 %.

Deutscher Wohnungsbau weiterhin rückläufig

Die langjährige Krise in der deutschen Bauwirtschaft setzte sich auch 2005 fort. Im Jahresdurchschnitt gingen die Bauinvestitionen um 3,4 % zurück. Aller-

dings verbesserte sich die Stimmung im Laufe des Jahres zusehends, auch bei den Auftragseingängen zeichnete sich eine Kehrtwende ab. 2005 kam es aber noch in allen Bereichen der Bauwirtschaft (Wohnungsbau, Wirtschaftsbau und öffentlicher Bau) zu Rückgängen. Trotz günstiger Finanzierungsbedingungen hat der Wohnungsbau weiter unter stagnierenden Einkommen, Arbeitsplatzunsicherheiten und Angebotsüberhängen gelitten.

Niedersachsen entwickelt sich im Bundestrend

Niedersachsens Wirtschaftswachstum lag 2005 real mit 0,9 % im Durchschnitt aller Länder. Wie in den Vorjahren trug insbesondere das Verarbeitende Gewerbe zu diesem Ergebnis bei. Die Auslandsnachfrage blieb auf einem hohen Niveau und zum Jahresende stabilisierte sich auch die Inlandsnachfrage. Die Bauwirtschaft war auch 2005 von Einbußen geprägt, so dass abermals kein positiver Beitrag zum Wirtschaftswachstum von diesem Wirtschaftszweig ausging. Im Dienstleistungssektor haben infolge der Entwicklung im Verarbeitenden Gewerbe vor allem die unternehmensorientierten Dienstleistungen für Dynamik gesorgt. Mit einer Arbeitslosenquote von 13,0 % war die Situation auf dem niedersächsischen Arbeitsmarkt weiter angespannt. Die Arbeitslosenquote lag damit über dem westdeutschen Durchschnitt von 11,0 %.

Eine differenzierte Betrachtung der niedersächsischen Bauwirtschaft zeigt, dass vor allem der Wohnungsbau deutliche Umsatzeinbußen aufwies, während der gewerbliche Bau stagnierte und der öffentliche und Verkehrsbau leichte Umsatzrückgänge zeigte.

Aufgehellte Konjunkturperspektiven für 2006

Zur Jahresmitte 2006 herrscht in der deutschen Wirtschaft eine optimistische Stimmung vor. Dabei kommen die entscheidenden Impulse für die Unternehmen weiter aus der Auslandsnachfrage. Allerdings kommt auch die Binnennachfrage langsam in Schwung. Im Zuge der konjunkturellen Belebung werden die Unternehmen ihre Investitionen im Laufe von 2006 spürbar ausweiten. Auch das Verbrauchervertrauen hat sich in den vergangenen Monaten merklich verbessert. Die im Laufe von 2005 gestiegenen Energiekosten belasten allerdings noch den privaten Konsum, ebenso wie die schwache Arbeitsmarktlage. Die Einkommenszuwächse bleiben verhalten.

Im Jahr 2006 hat jedoch eine deutliche Trendwende am Arbeitsmarkt eingesetzt. So ist die Zahl der Arbeitslosen gegenüber dem Vorjahr um rund 40.000 oder 10 % zurückgegangen. Diese Trendwende ist auch an der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ablesbar. Ihre Zahl lag im Juli 2006 um rund 15.000 über der des Vorjahres. Zuwächse gab es vor allem bei den unternehmensnahen Dienstleistungen. Diese Entwicklungen tragen dazu bei, dass auch der Konsum wieder etwas stärker wächst. Wegen Vorzieheffekten im Zusammenhang mit der 2007 anstehenden Mehrwertsteueranhebung wird der Konsumzuwachs im kommenden Jahr allerdings überzeichnet. Alles in allem kann für 2006 ein gesamtwirtschaftliches Wachstum von 2,2 % erwartet werden.

Die wirtschaftliche Dynamik wird in Niedersachsen mit einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts von 2,1 % nahezu der deutschen Entwicklung entsprechen. Das Wachstum wird weiterhin von der Industrieent-

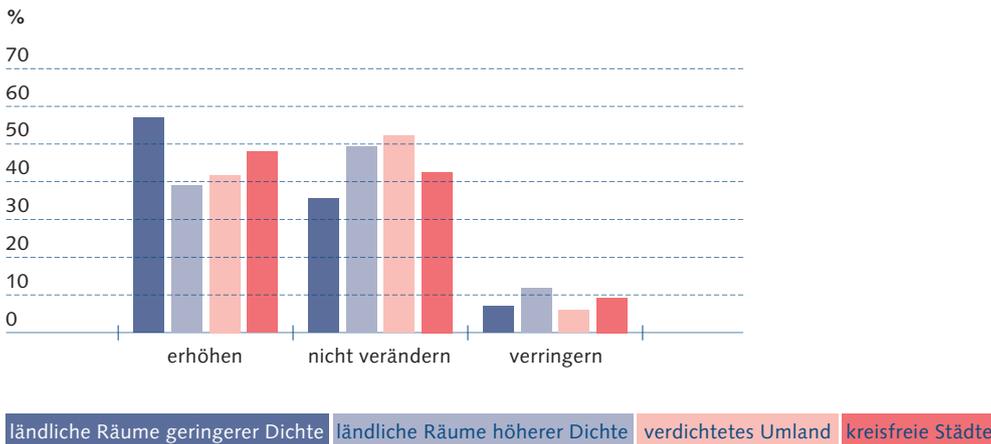
wicklung getrieben, wenngleich mit der angestrebten Erhöhung der Mehrwertsteuer in 2007 für das laufende Jahr auch Niedersachsen von Vorzieheffekten beim privaten Konsum profitiert.

Niedersächsische Arbeitsmarktlage in 2005 noch angespannt

Wie in Kapitel 3.3 erläutert, wurden zum 1. Januar 2005 Sozialhilfe und Arbeitslosenhilfe zusammengelegt. Viele erwerbsfähige Sozialhilfeempfänger wurden damit erstmals als Arbeitslose erfasst. Die Zahl der in Niedersachsen registrierten Arbeitslosen stieg dadurch deutlich auf 457.080 Personen im Jahresdurchschnitt. Fast 61.000 Arbeitslose (13,3 %) waren jünger als 25 Jahre.

Abgesehen von dem beschriebenen Niveaueffekt hat sich das regionale Muster am Arbeitsmarkt in Niedersachsen in den vergangenen Jahren kaum verändert. Bei einer Arbeitslosenquote von insgesamt 13,0 % im Jahresdurchschnitt 2005 sahen die Arbeitsmarktdaten in den Landkreisen vom südlichen Umland Hamburgs über die niedersächsischen Nachbarkreise Bremens bis in das westliche Niedersachsen vergleichsweise gut aus. In den meisten Landkreisen lag die Arbeitslosenquote hier im vergangenen Jahr zwischen 7,7 % und 10,4 % (Abb. 45). Harburg und Vechta waren dabei die einzigen Landkreise mit Arbeitslosenquoten unter 9 %. Mit im Landesvergleich hohen Arbeitslosenquoten musste sich vorrangig der Süden Niedersachsens auseinandersetzen. So lag die Quote in Hameln-Pyrmont bei 15,9 %, in Holzminden bei 16,1 % und in Osterode am Harz bei 16,3 %. In den Landkreisen Göttingen und Goslar waren mehr als 14 % der zivilen abhängigen Erwerbspersonen arbeitslos gemeldet.

Die Arbeitslosenzahl wird sich in den nächsten 3 Jahren... (Abb. 44)



Datenbasis: LTS-Wohnungsmarktbarometer 2006

Unabhängig von diesem bekannten regionalen Bild sind die Städte durch eine schwierige Arbeitsmarktlage geprägt. Die Stadt Wilhelmshaven muss eine Arbeitslosenquote von 20,0 % verkraften. Nah daran liegt Hannover mit 19,7 % und beeinflusst damit die Arbeitslosenquote in der Region Hannover insgesamt. Aber z. B. auch Oldenburg und Delmenhorst, die sich im Umfeld der nordwestlichen niedersächsischen Kreise mit relativ guter Beschäftigungslage befinden, weisen Arbeitslosenquoten von 15,6 % bzw. 19,1 % auf. Allein in Wolfsburg mit dem VW-Konzern am Standort ist die Situation besser. Die umliegenden Landkreise Gifhorn, Peine, Wolfenbüttel und Helmstedt profitieren hiervon.

Emden, Ammerland und Cloppenburg konnten die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze im vergangenen Jahr stabil halten. Sämtliche andere Regionen Niedersachsens waren von einem Rückgang der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse betroffen. Negativ auf die Beschäftigungsmöglichkeiten hat sich dies vor allem im südlichen Niedersachsen ausgewirkt. Gegenüber 2004 hielt der Abbau dieser Arbeitsplätze damit in Niedersachsen an – rund 35.300 oder 1,5 % gingen verloren. Insgesamt waren 2005 noch 2,3 Mio. Menschen in Niedersachsen sozialversicherungspflichtig beschäftigt.

Die von der LTS befragten Akteure der Wohnungswirtschaft schätzen die Situation am Arbeitsmarkt für die nächsten drei Jahre etwas besser ein als noch im vergangenen Jahr. Zwar liegt der Anteil derer, die mit einer Verringerung der Arbeitslosigkeit rechnen, unverändert niedrig bei 9 %. Die Mehrheit der Befragten ist allerdings der Auffassung, dass sich die Anzahl der arbeitslosen Menschen nicht verändern wird. Ein

weiterer Anstieg der Arbeitslosigkeit wurde demzufolge seltener erwartet als noch 2005. Für rund 43 % der Umfrageteilnehmer ist dies jedoch die wahrscheinlichste Entwicklung.

Die Perspektiven werden durch die Wohnungsmarktakteure in den niedersächsischen Regionen leicht unterschiedlich beurteilt. Vor allem innerhalb der ländlichen Räume gibt es voneinander abweichende Erwartungshaltungen: Während in den Regionen mit höherer Bevölkerungsdichte nur 39 % mit einem Anstieg der Arbeitslosenzahlen rechnen, so sind es in den gering verdichteten Gebieten 57 %.

Diejenigen, die einen Anstieg erwarten, begründen dies insbesondere mit der Verlagerung von Arbeitsplätzen ins Ausland. Daneben gelten betriebliche Insolvenzen und hohe Personalkosten als wichtige Gründe für eine sich verschlechternde Situation am Arbeitsmarkt.

3.5 Wohnungsnachfragepotenziale im Überblick

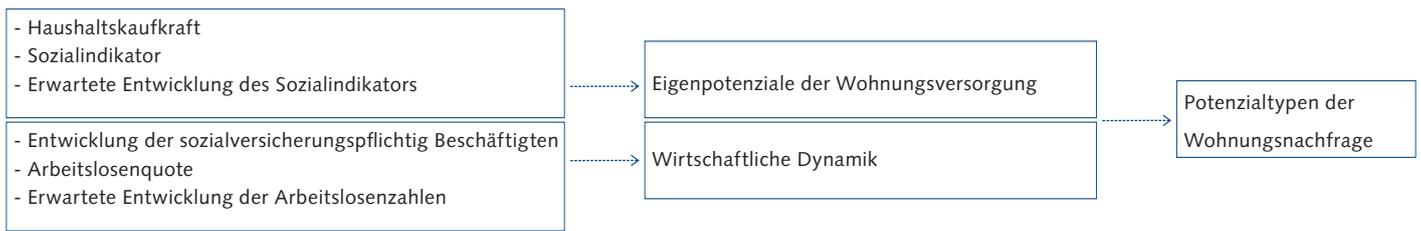
Die Wohnungsnachfrage speist sich aus verschiedenen Einflussfaktoren – dies haben die vorangegangenen Kapitel aufgezeigt. Das starke Wachstum der Haushaltszahlen der vergangenen Jahre wird sich künftig nur noch in deutlich reduziertem Ausmaß fortsetzen und schließlich in einen leichten Rückgang umschlagen. Bedingt durch den erwarteten Bevölkerungsrückgang und die Effekte, die sich aus einer fortschreitenden Alterung der Bevölkerung ergeben, sinkt die Zahl der Haushalte in Niedersachsen ab 2016. Die Regionen im Land haben an dieser Entwicklung sehr unterschiedlich teil. Dies wurde in Kapitel 3.2 beschrieben.

Auch am aktuellen Rand sind deutliche Unterschiede in der regionalen Situation innerhalb Niedersachsens festzustellen. Haushaltszahlen, Haushaltskaufkraft, Sozialindikator sowie Arbeitsmarktdaten schälen vorrangig Landkreise in einem Band im Norden und Nordwesten des Landes als Region heraus, in der eine dynamische Entwicklung und eine vergleichsweise starke Wohnungsnachfrage vorherrscht. Ähnlich stellt sich die Lage in Wolfsburg und einigen Nachbarkreisen dar. Dagegen ist besonders in Regionen im Süden Niedersachsens und im Nordwesten an der Küste mit verhaltener Wohnungsnachfrage zu rechnen.

In Deutschland zeigt sich zwar eine spürbare konjunkturelle Belebung – Niedersachsen bewegt sich mit einer für 2006 erwarteten Wachstumsrate des realen Bruttoinlandsproduktes von 2,1 % etwa im Bundesdurchschnitt. Die Arbeitsmarktlage ist dennoch weiterhin angespannt. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Zahl der Menschen, die auf Lohnersatzleistungen oder Sozialhilfe angewiesen sind, kurzfristig spürbar sinken wird. Weiterhin wird es einen nennenswerten Anteil von Haushalten geben, die sich nicht problemlos aus eigener Kraft mit Wohnraum versorgen können.

Mit dem Ziel, die nachfrageseitigen Unterschiede der regionalen Märkte herauszuarbeiten, wird im folgenden eine Typisierung der Landkreise und kreisfreien Städte auf Basis einer Bündelung verschiedener Bestimmungsgrößen der Wohnungsnachfrage einschließlich von Einschätzungen zu künftigen Entwicklungen vorgenommen. Sie werden zu den beiden Indikatoren Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung und wirtschaftliche Dynamik zusammengefasst (Abb. 46).

Potenzialtypen der Wohnungsnachfrage (Abb. 46)



Hohe Eigenpotenziale der Versorgung mit Wohnraum liegen in Regionen vor, in denen eine vergleichsweise günstige Kombination aus Haushaltskaufkraft, Sozialindikator und der erwarteten Entwicklung des Sozialindikators vorherrscht. Demgegenüber beschreibt eine im Vergleich zu anderen Landkreisen geringe Kaufkraftausstattung, mit hohen Sozialindikatorwerten bei gleichzeitig pessimistischen Erwartungen bzgl. des Sozialindikators ein geringes Eigenpotential. Die Arbeitslosenquote, die Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und die erwartete Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt sind der Maßstab für die wirtschaftliche Dynamik eines Landkreises. Eine starke wirtschaftliche Dynamik meint vergleichsweise günstige Situationen, die sich von deutlich negativeren Entwicklungen in anderen Landkreisen abheben.

Wie bereits in Kapitel 3.3 erläutert, findet in unserer Analyse mangels aktuellerer Datenlage der Sozialindikator 2004 Eingang. Größere strukturelle Verschiebungen sind bei diesem Indikator innerhalb eines Jahres in Niedersachsen nicht anzunehmen. Daher erfüllt der Wert aus 2004 noch seinen Zweck der regionalen Typisierung.

Starke Regionen im Norden und Westen Niedersachsens

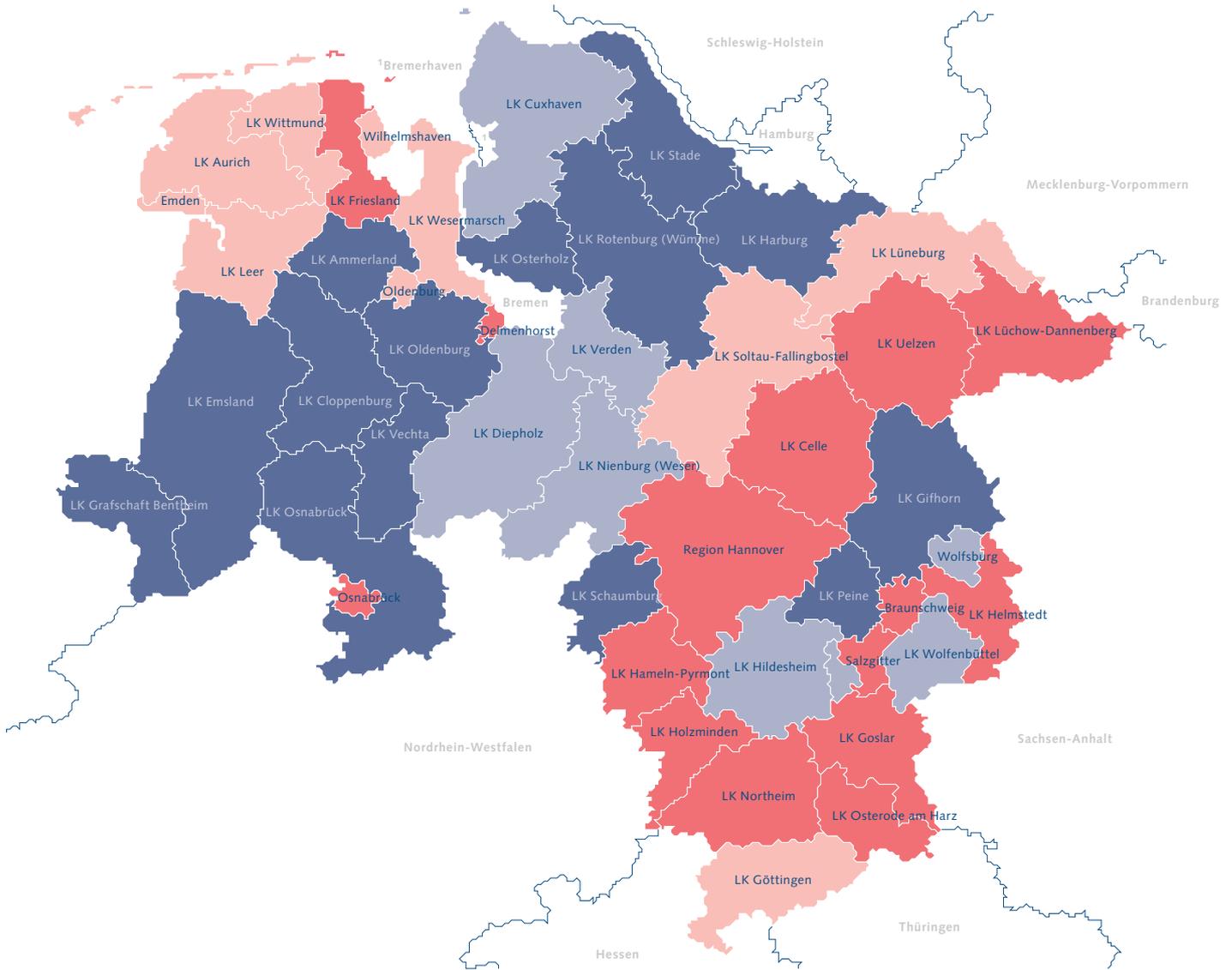
Die Region zwischen Hamburg und Bremen (Stade, Harburg, Rotenburg und Osterholz) genauso wie eine Zahl von Landkreisen westlich von Bremen bis ins Emsland (u. a. Ammerland, Oldenburg, Osnabrück), sind starke Regionen die Wohnungsnachfrage betreffend (Abb. 47). Sie zeichnen sich durch hohe Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung und eine starke wirtschaftliche Dynamik aus. Die dynamische Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung der vergangenen Jahre und eine vergleichsweise gute regionale wirtschaftliche Entwicklung sind Hintergrund relativ günstiger Arbeitsmarktdaten, Kaufkraftwerte und im Vergleich zu anderen Regionen Niedersachsens positiverer Erwartungen bzgl. der wirtschaftlichen Perspektiven. Südlich von Hamburg und angrenzend an Bremen wird dies durch die Wirtschafts- und Anziehungskraft beider Städte unterstützt. Im restlichen Niedersachsen sind es alleine Gifhorn und Peine, die ebenfalls hohe Eigenpotenziale der Wohnraumversorgung und eine starke wirtschaftliche Dynamik aufzuweisen haben.

Einige Landkreise in Niedersachsen zeigen eine schwache wirtschaftliche Dynamik und dennoch hohe Eigenpotenziale der Versorgung mit Wohnraum. Im Norden sind dies Cuxhaven, Diepholz und Verden, die sich in das Nordwestband der gut positionierten Kreise (s. dunkelblaue Färbung) einreihen. Verden und Diepholz haben gegenüber 2004 an wirtschaftlicher Dynamik verloren. Dennoch dürften die Menschen hier von der recht günstigen wirtschaftlichen Situation der benachbarten Landkreise bzw. von der Nähe zu Hamburg und Bremen profitieren.

Schwächere Wohnungsnachfragepotenziale zeigen sich im mittleren und südlichen Niedersachsen. In vielen Landkreisen in diesen Teilen des Landes bestehen nur geringe Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung bei gleichzeitig schwacher wirtschaftlicher Dynamik. Dies sind z. B. die Landkreise Lüchow-Dannenberg, Uelzen, Celle und die Region Hannover. Ganz im Süden Niedersachsens sind es u. a. Goslar und Osterode, beides Landkreise, die schon in der Vergangenheit nur eine relativ moderate Bevölkerungsentwicklung hatten.

In Küstennähe verfügen einige Landkreise nur über geringe Eigenpotenziale der Bevölkerung zur Versorgung mit Wohnraum bei gleichzeitig starker wirtschaftlicher Dynamik.

Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung und wirtschaftliche Dynamik 2005 (Abb. 47)



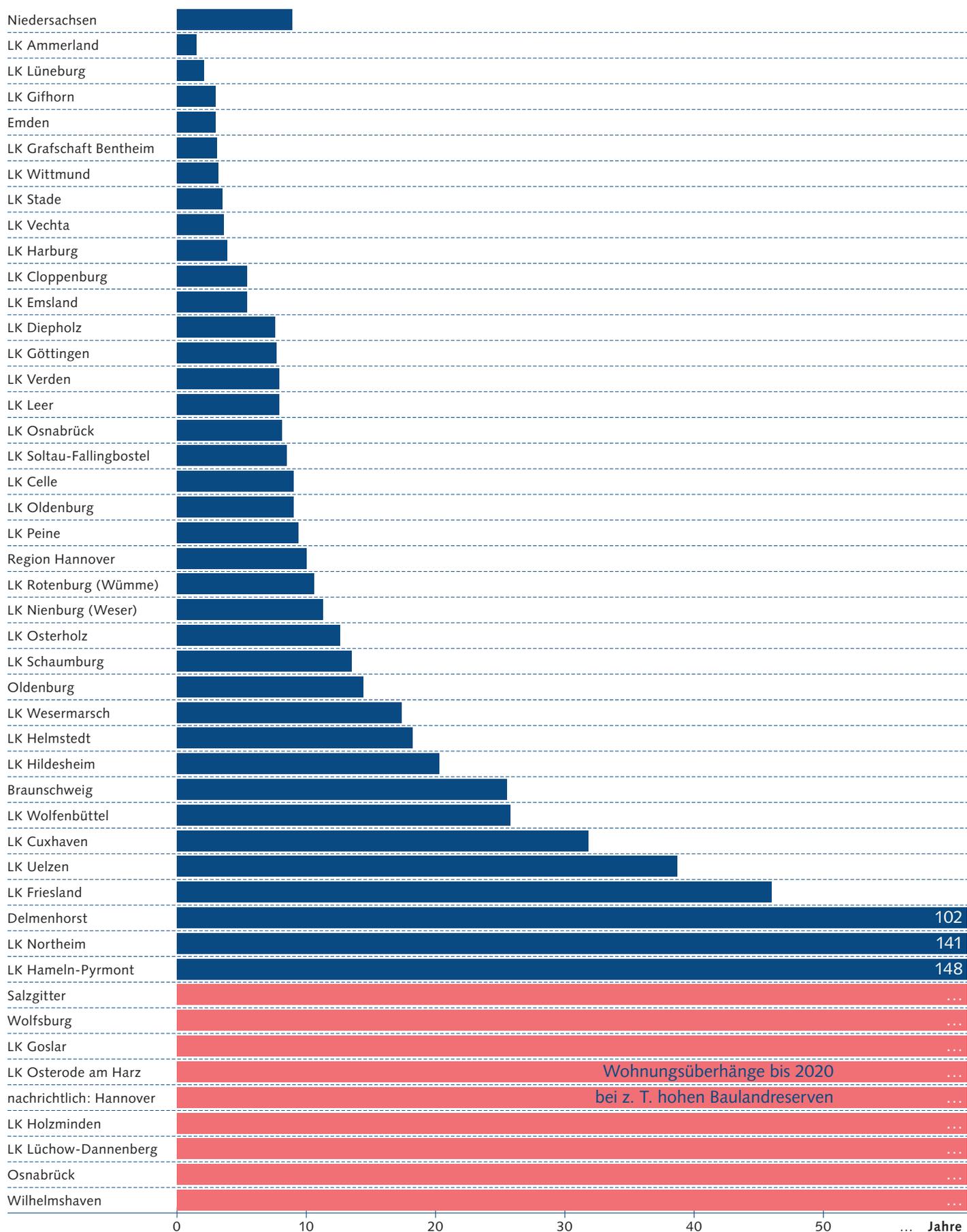
geringe Eigenpotenziale, schwache wirtschaftl. Dynamik	geringe Eigenpotenziale, starke wirtschaftl. Dynamik
hohe Eigenpotenziale, schwache wirtschaftl. Dynamik	hohe Eigenpotenziale, starke wirtschaftl. Dynamik

Wohnbaulandreserven und Nachfragepotenziale fallen auseinander

Die Wohnungsprognose (Kapitel 1) hat gezeigt, dass für Niedersachsen bis 2020 zum einen von einem Neubedarf an Wohnungen in Höhe von 161.000 Wohneinheiten auszugehen ist. Diesem Neubedarf stehen allerdings Regionen mit Wohnungsüberhängen in Höhe von 110.000 Einheiten gegenüber. Hier wird freier Wohnraum z. T. nicht wieder belegt, weil die Zahl der nachfragenden Haushalte zurückgeht. Das Bauland in Niedersachsen bietet Ende 2005 Platz für 95.000 neue Wohneinheiten. Bei dem festgestellten Bedarf in Höhe von jährlich etwa 11.000 Wohneinheiten bis 2020 reichen diese Reserven rein rechnerisch für rund neun Jahre oder bis zum Jahr 2015.

Diese Durchschnittsbetrachtung darf den Blick auf die regionalen Märkte nicht verstellen. Der Abgleich des Neubedarfes mit den vorhandenen Baulandreserven zeigt für die niedersächsischen Landkreise und kreisfreien Städte ein sehr differenziertes Bild (Abb. 48). Während die Baulandpolitik der vergangenen Jahre dazu geführt hat, dass einige Landkreise und kreisfreien Städte schon heute weit über den künftigen Bedarf hinaus mit Bauland ausgestattet sind (z. B. Friesland, Delmenhorst, Cuxhaven oder Northeim), gibt es wiederum Regionen, in denen die aktuellen Baulandreserven geringer ausfallen (Kapitel 2.1, Seite 27). Beispielsweise weisen Landkreise wie Gifhorn, Harburg, Stade, Vechta oder das Ammerland relativ geringe Baulandreserven auf. Da gleichzeitig die Wohnungsprognose hier von einer überdurchschnittlichen Nachfragedynamik ausgeht, könnten Engpässe bei der Baulandversorgung vergleichsweise schneller aufkommen als in anderen Regionen. In den in Abbildung 48 rot gekennzeichneten Landkreisen und kreisfreien Städten ist die Wahrscheinlichkeit hingegen sehr gering, dass die teilweise hohen Baulandreserven überhaupt in absehbarer Zeit abgenommen werden. Denn hier wird es künftig Angebotsüberhänge geben.

Rechnerische Reichweite der Wohnbauland-Reserven (nach Wohneinheiten) Ende 2005
 bei Entfaltung der zusätzlichen jährlichen Nachfragepotenziale bis 2020 (Abb. 48)



* Daten für den LK Aurich aufgrund des geringen Rücklaufs nicht belastbar.

REGIONALE ANALYSEN

Das Geschehen auf den Wohnungsmärkten wird zusehend komplexer und ausdifferenzierter. Die Wohnungsmärkte vor allem in den niedersächsischen Städten ziehen leicht an, so das Ergebnis der diesjährigen Befragung der wohnungswirtschaftlichen Akteure. Wenn auch die Mieten in den Landkreisen überwiegend konstant blieben (zwischen 4,50 und 4,70 EUR/qm), sanken gleichzeitig die Leerstände und die Mieterfluktuation. Gleichzeitig entwickelte sich das Mietpreisniveau in den kreisfreien Städten bis auf 5,20 EUR/qm deutlich nach oben. Die befragten Experten kommen immer mehr zu der Ansicht, dass sich die Nachfragestrukturen am Wohnungsmarkt verändern. Das klassische Eigenheim wird durch kleinere und mittlere Wohnungen als vorrangig benötigtes Wohnobjekt abgelöst. Die zu unterstützenden Nachfragegruppen verschieben sich zu Gunsten der älteren Menschen und der kinderlosen Singles und Paare. Damit verändern sich die Wohnwünsche grundlegend.

Regionale Unterschiede treten immer deutlicher zutage, eine Entwicklung die sich auch zukünftig weiter fortsetzen wird. Diese Tendenzen stellen besondere Anforderungen an die Wohnungsmarktakeure, die sich zunehmend auf regional differenzierte Märkte und Perspektiven einstellen müssen. Daher hat sich die LTS entschlossen, in loser Folge die Wohnungsmarktentwicklungen einzelner Regionen zu untersuchen. Begonnen wird in diesem Jahr mit den Regionen „Bremer-Umland“ und „Region Braunschweig“.

Anhand von ausgewählten Daten aus dem Indikatorensystem der Wohnungsmarktbeobachtung werden für die Beispielregionen der Wohnungsbedarf, Eigenpotenziale, Bautätigkeit und Wohnungsbestandsstruktur untersucht. Gegenstand der beiden Regionalteile ist die Analyse folgender Indikatoren:

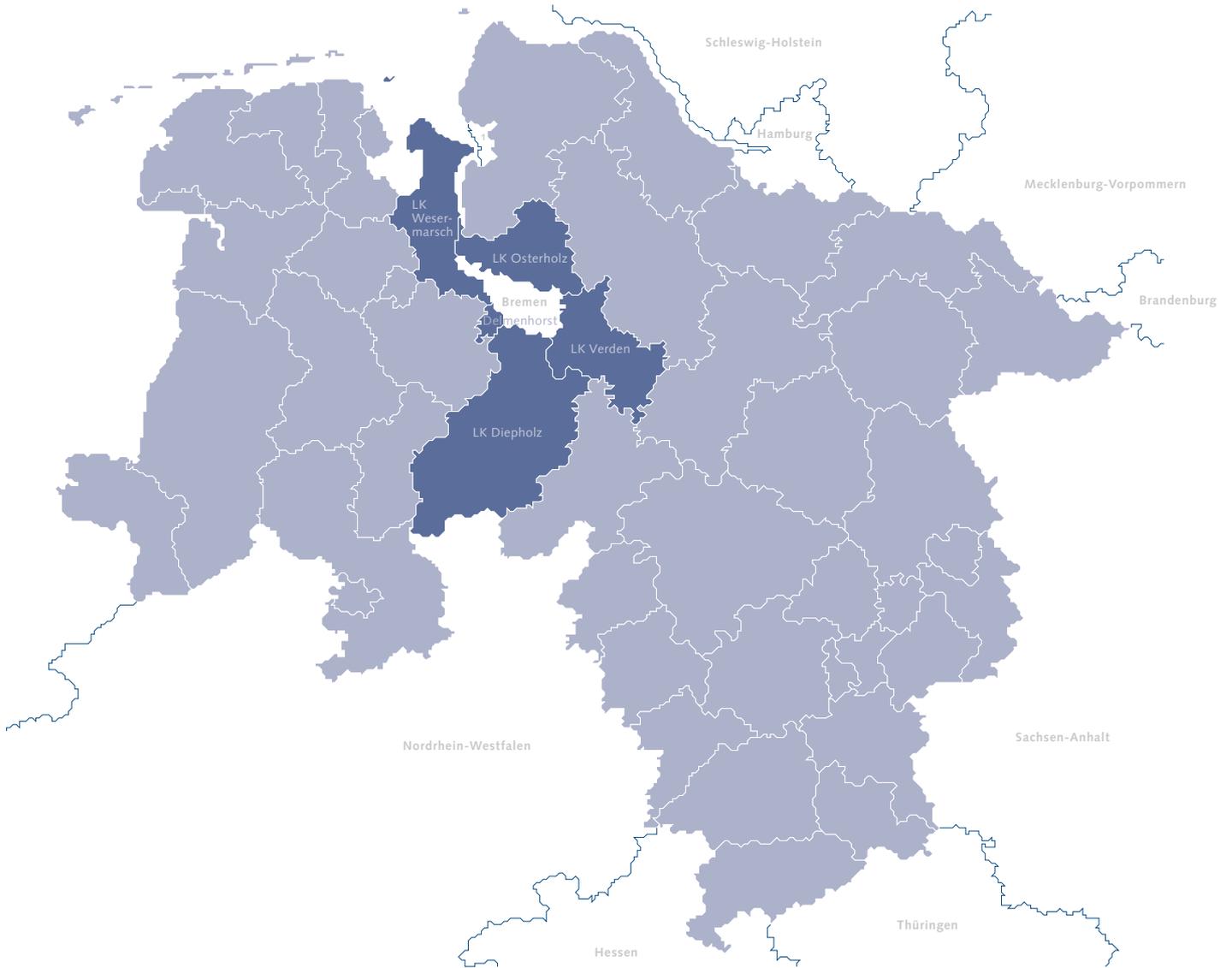
- Bevölkerungsentwicklung bis 2020
- Haushaltsentwicklung bis 2020
- Haushaltskaufkraft
- Sozialindikator
- Baufertigstellungsdichte
- Eigenheimquote

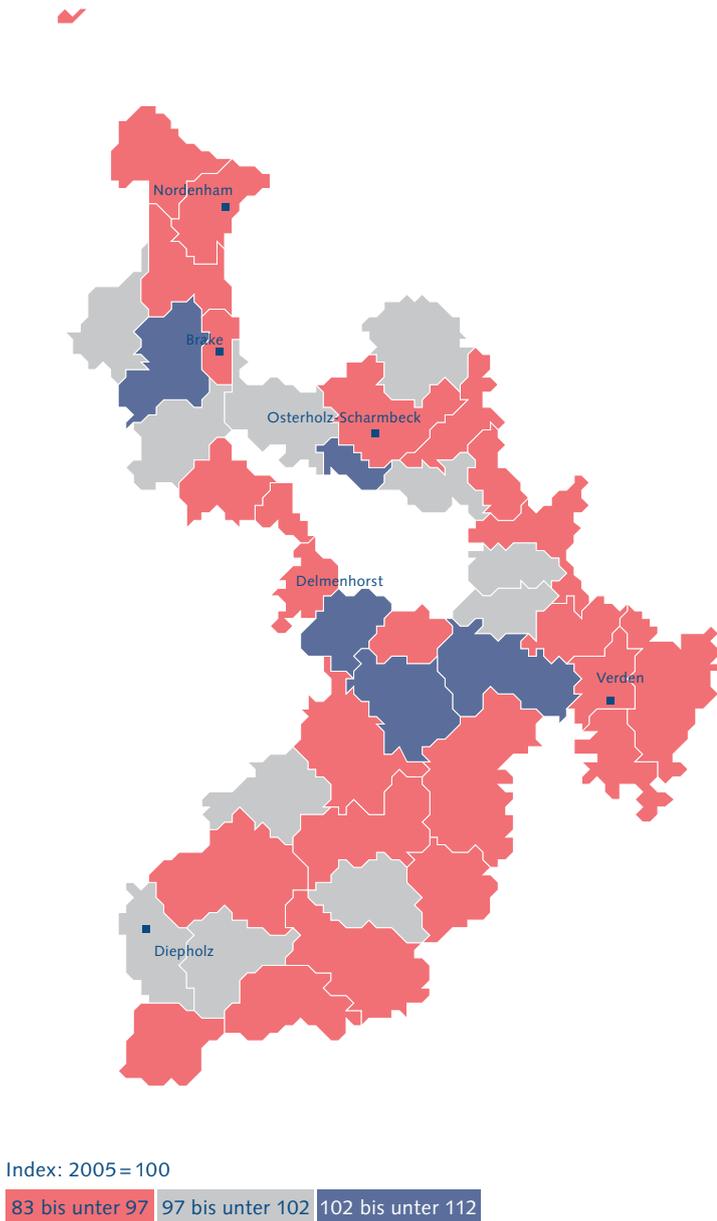
Da es für die Abgrenzung von Wohnungsmarktregionen in Niedersachsen noch keine wissenschaftlich fundierte Lösung gibt, hat die LTS in Anlehnung an das Raumordnungskonzept des BBR⁹ entsprechende Wohnungsmarktregionen entwickelt. In die Analyse wurden wirtschaftliche Verflechtungen sowie regionale Bezüge miteinbezogen.

4.1 Bremer Umland

Zur Region „Bremer-Umland“ zählen die Landkreise Wesermarsch, Osterholz, Verden und Diepholz sowie die kreisfreie Stadt Delmenhorst. Die direkte Nähe zur Stadt Bremen ist für die Entwicklung der Region entscheidend. Denn die für den Wohnungsmarkt relevanten Faktoren wie wirtschaftliche Dynamik, Arbeitsplatzentwicklung, Ausgestaltung der Infrastruktur aber auch Pendler und Wanderungsverflechtungen sind stark mit der Stadt Bremen verbunden. Anhand von ausgewählten Angebots- und Nachfrageindikatoren soll der Wohnungsmarkt in der Region kleinräumig dargestellt werden.

Bremer Umland (Abb. 49)



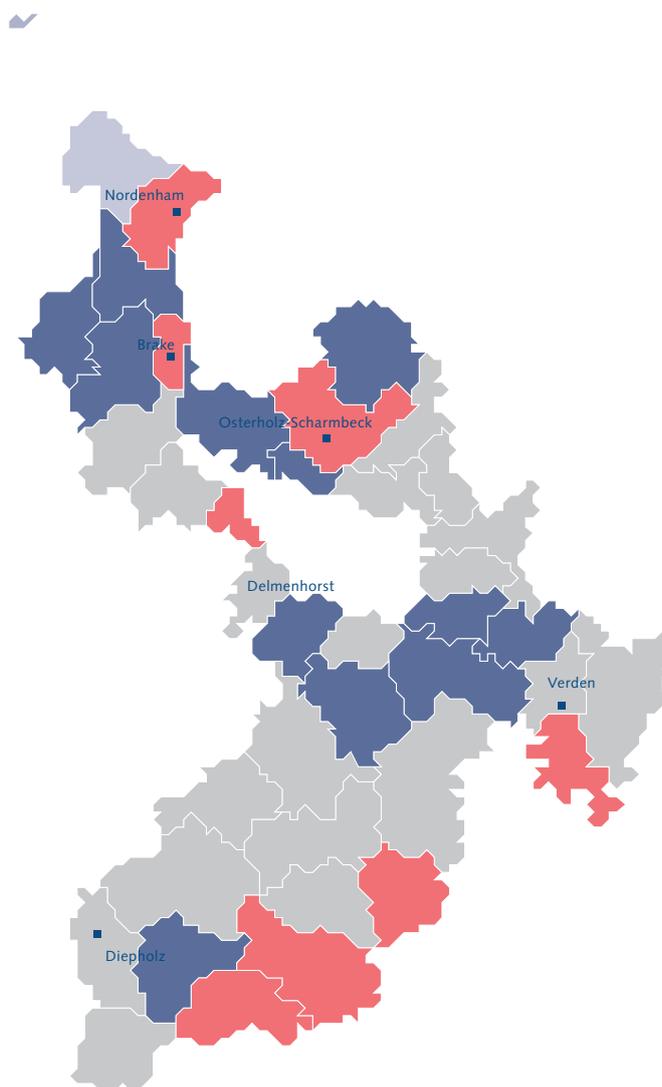


Datenbasis: LTS-Bevölkerungsprognose des NIW

Bevölkerungsprognose

In der Region lebten 2005 rund 632.000 Einwohner. In den vergangenen Jahren nahm die Bevölkerungszahl kontinuierlich zu (3,6 % seit 1995). Jedoch waren im Landkreis Wesermarsch und in der Stadt Delmenhorst in der jüngsten Vergangenheit bereits leicht rückläufige Bevölkerungszahlen zu beobachten. Diese Entwicklung wird sich bis zum Jahr 2020 auf viele Gemeinden der Region ausbreiten. Insgesamt wird die Bevölkerung bis 2020 voraussichtlich um 4 % auf rund 613.000 Einwohner sinken. In einem inneren Ring um die Stadt Bremen stagnieren die Bevölkerungszahlen bzw. steigen noch leicht. Hierzu zählen die Gemeinden Ritterhude (+3 %), Thedinghausen (+4 %), Syke (+5 %) und Stuhr (+11 %). Grund sind leicht positive Wanderungssalden, die mit der Nähe zur Metropole Bremen und der daraus resultierenden positiveren Arbeitsplatzsituation und Infrastrukturausstattung zusammenhängen.

In der überwiegenden Anzahl der Gemeinden wird jedoch die Bevölkerungszahl bis 2020 zurückgehen. Selbst der vormals so dynamische Landkreis Osterholz wird nun mit einer gebremsten Bevölkerungsentwicklung rechnen müssen. Besonders betroffen werden die Landkreise Wesermarsch und Diepholz mit den Gemeinden Lemwerder (-17 %), Wagenfeld (-16 %), Siedenburg (-15 %) und Nordenham (-11 %) sein. Für die Stadt Delmenhorst wird ein weiterhin leichter Rückgang der Einwohnerzahl von -3 % prognostiziert.



Haushaltsprognose

Die für den Wohnungsmarkt relevante Größe der Haushaltsentwicklung erreichte in 2005 einen Wert von 284.600 und ist damit in den letzten zehn Jahren um 14 % gestiegen. Im Verhältnis zum Anstieg der Bevölkerungszahl ist der Zuwachs der Haushalte damit überproportional. Der Bedarf an Wohnungen wuchs stärker als die Bevölkerung. Grund hierfür war die Verkleinerung der Haushalte. Auch bis 2020 kann die Region insgesamt mit einer weiteren leichten Zunahme der Haushalte um 2 % auf 292.000 rechnen. Dynamische Haushaltsentwicklungen wird es in den angrenzenden Gemeinden um Bremen, insbesondere im Südosten noch geben. Hier können einige Gemeinden mit Haushaltszuwächsen von über 10 % rechnen (Syke, Thedinghausen, Stuhr). Aber auch die nördlichsten Gemeinden im Landkreis Wesermarsch erwarten durch zunehmende Singularisierung moderate Wachstumsraten, wie in den Gemeinden Ovelgönne (9 %), Jade (9 %), oder Stadtland (4 %).

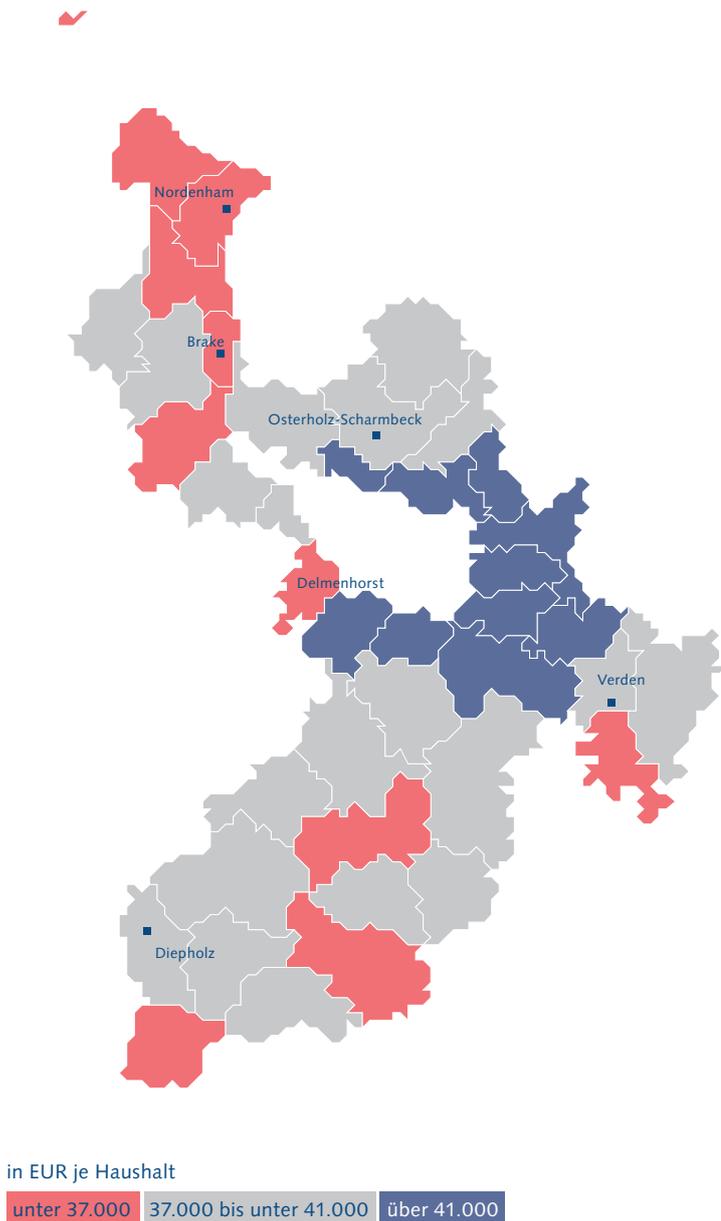
Index: 2005 = 100



Datenbasis: LTS-Haushaltsprognose des NIW

Der größte Anteil der Gemeinden, darunter auch Delmenhorst, wird bis 2020 trotz sinkender Einwohnerzahlen gleich bleibende Haushaltszahlen aufweisen. Grund ist insbesondere die Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen sowie sinkende Haushaltsgrößen.

In den Gemeinden Wagenfeld (-13 %), Lemwerder (-10 %), Siedburg (-9 %) und Nordenham (-8 %) wird die Haushaltsentwicklung bis 2020 deutlich negativ verlaufen, da die Einwohnerzahlen hier stark sinken. Aber auch in einigen Randzonen des Gebietes, wie im Süden der Landkreise Verden und Diepholz, muss mit schrumpfenden Haushaltszahlen umgegangen werden.

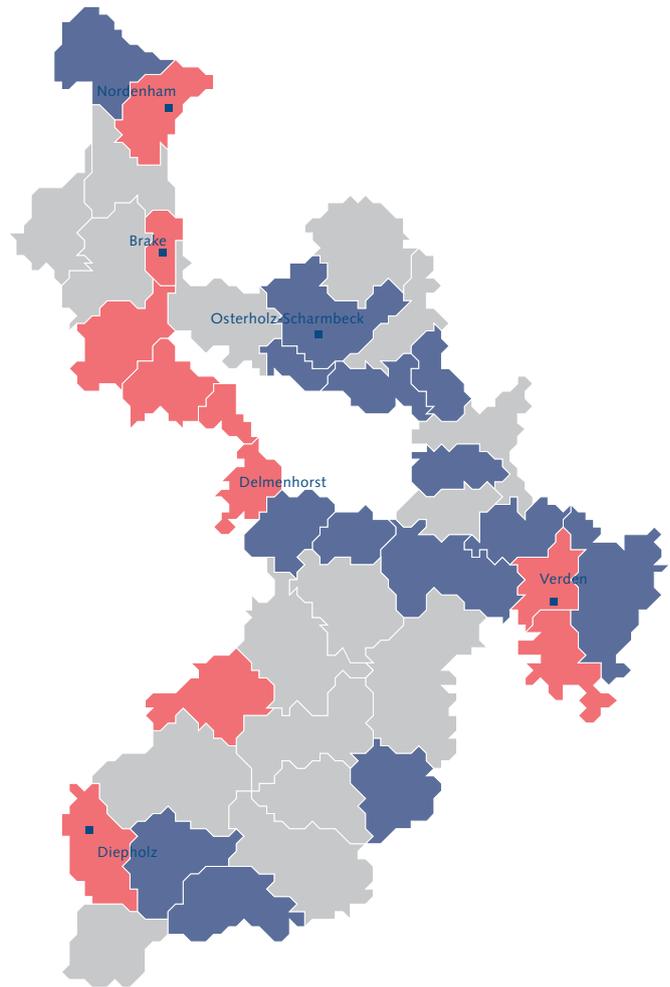


Datenbasis: GfK

Haushaltskaufkraft

Neben der Anzahl der Haushalte, die Wohnungen nachfragen, spielt deren finanzielle Ausstattung bzw. Kaufkraft für den Wohnungsmarkt eine maßgebliche Rolle. In den meisten Gemeinden der Region sind die Haushalte durchschnittlich besser mit Kaufkraft ausgestattet als in Niedersachsen insgesamt (36.900 EUR).

Über die besten finanziellen Möglichkeiten verfügen die Haushalte der Landkreise Verden und Osterholz (über 40.000 EUR). Aber auch einige Gemeinden aus Diepholz nehmen Spitzenwerte ein, wie beispielsweise die Gemeinden Stuhr (46.000 EUR). Deutlich zu erkennen ist, dass der innere Ring um Bremen und einige östlich gelegenen Gemeinden die höchsten Kaufkraftwerte aufweisen. Hier liegt die Annahme nahe, dass die Nähe zum Arbeitsplatz sowie das größere Infrastrukturangebot als Standortfaktor für kaufkräftige Haushalte eine maßgebliche Rolle spielen. Mit deutlich niedrigeren Kaufkraftwerten stehen die Gemeinden des Landkreises Wesermarsch und der Stadt Delmenhorst da. Schlusslichter der Region sind die Städte Brake (32.400 EUR) und Nordenham (32.8000 EUR). Die Stadt Delmenhorst erreicht mit Kaufkraftwerten von rund 34.200 EUR zwar einen der hinteren Plätze der Region, konnte aber ihre Haushaltskaufkraft gegenüber dem Vorjahr um fast 3 % steigern. In fast allen anderen Gemeinden mussten die Haushalte hingegen Kaufkraftverluste gegenüber dem Vorjahr hinnehmen.



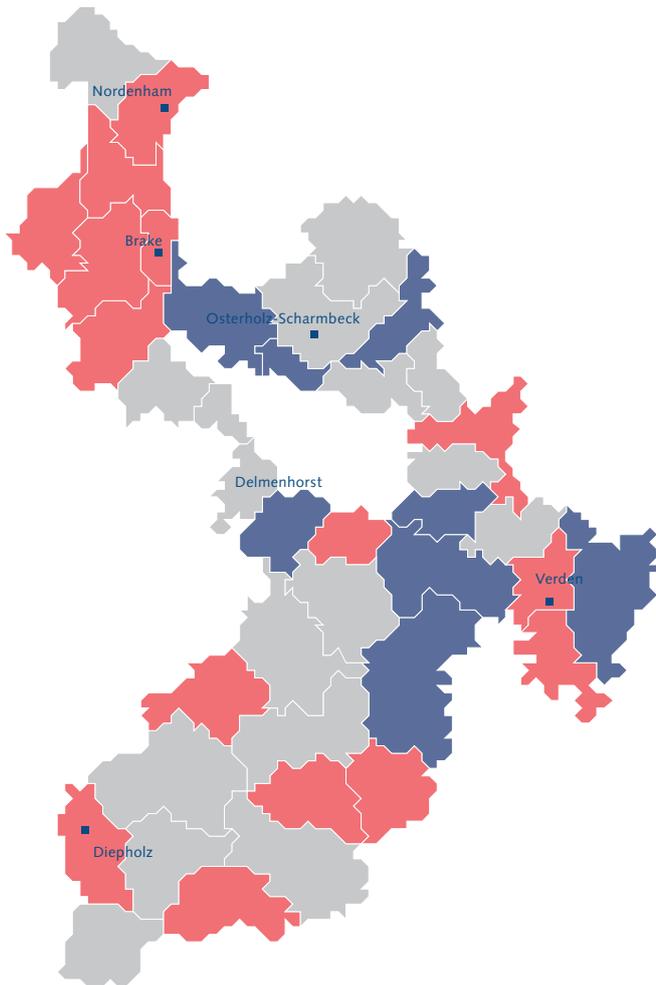
Sozialindikator

Spiegelbildlich zu den hohen Kaufkraftwerten der Region fällt der Sozialindikator mit 5,3 % geringer aus, als im Landesdurchschnitt (6,7 %).¹⁰ Auch hier ist ein innerer Ring mit niedrigen Sozialindikatorwerten rund um Bremen zu erkennen. Die niedrigsten Sozialindikatorwerte weisen die Gemeinden Lilienthal (2,2 %), Worpswede (2,5 %) und Osterholz-Scharmbeck (2,6 %) im Landkreis Osterholz auf. Deutlich höhere Werte findet man in den Randlagen der Region wie in Teilen von Diepholz und Verden. Die meisten Empfänger von Transferleistungen weisen die Städte Nordenham (9,1 %), Brake (9,3 %) und Delmenhorst (11,7 %) auf.

in %



Datenbasis: NLS



jährlich fertig gestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner

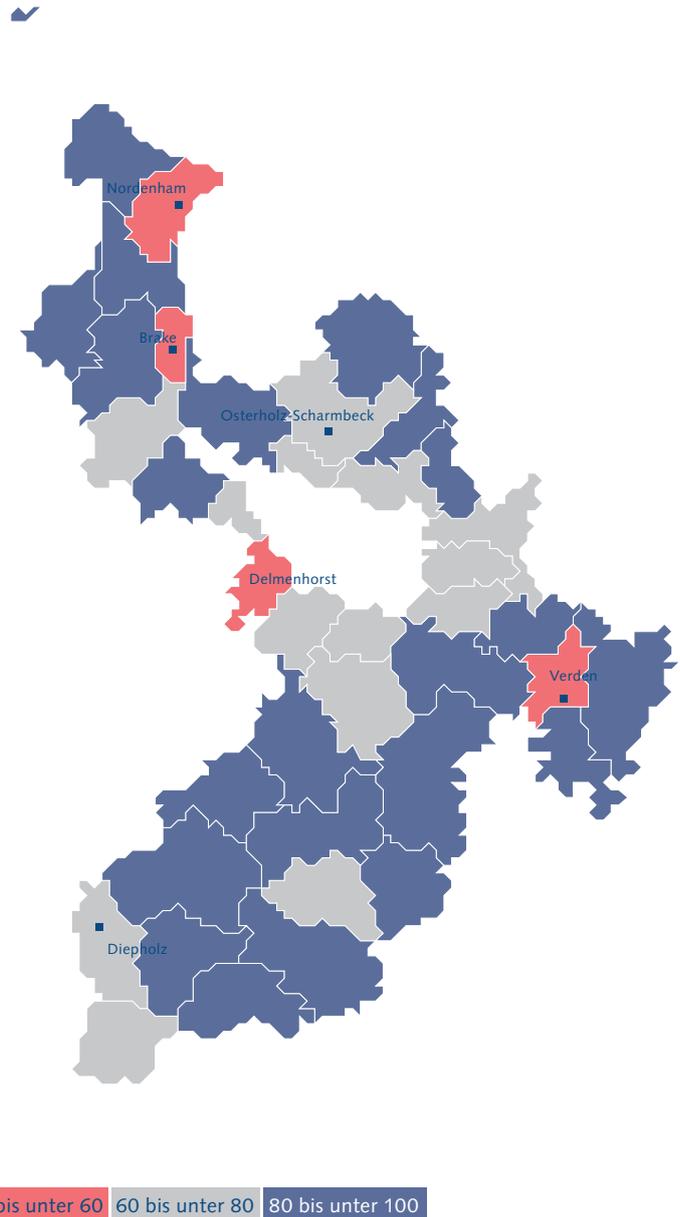
unter 3 3 bis unter 5 über 5

Datenbasis: NLS

Baufertigstellungsdichte 2005

In 2005 wurden in der Region insgesamt 2.315 neue Wohneinheiten geschaffen. Damit ging die Bautätigkeit, wie in Niedersachsen, deutlich um 20 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Bezogen auf die Einwohnerzahl lag die Baufertigstellungsdichte jedoch noch über den Landeswerten. Hierbei variieren die Baufertigstellungsdichten in der Region sehr stark von einer Wohnung je 1.000 Einwohner in Brake bis 7,7 in Ritterhude. Auffällig ist, dass die direkte Nachbarschaft zur Stadt Bremen als bevorzugte Bauregion weiterhin zu erkennen ist. Baufertigstellungsdichten über fünf weisen die Gemeinden Worpswede, Schwanewede, Bruchhausen-Vilsen, Achim, Stuhr, Kirchlinteln, Thedinghausen und Ritterhude aus. Jedoch ist die Bautätigkeit im letzten Jahr deutlich zurückgegangen. Dieses betrifft drei Viertel aller Gemeinden. Die stärksten Rückgänge gegenüber dem Vorjahr mussten die Landkreise Verden und Diepholz mit den Gemeinden Ottersberg (- 76 %), Wagenfeld (- 59 %), Dörverden (- 57 %) und Verden (- 52 %) verkraften.

Eine insgesamt gedämpfte Neubautätigkeit weisen die Randgebiete, insbesondere im Süden und Norden aus. Eine unterdurchschnittliche Bautätigkeit wurde vor allem im Landkreis Wesermarsch beobachtet. Auf den hinteren Plätzen befinden sich neben den Städte Brake und Nordenham aber auch die Gemeinden Ottersberg und Dörverden, die im Vergleich zum Vorjahr einen Einbruch in den Fertigstellungszahlen auswiesen.



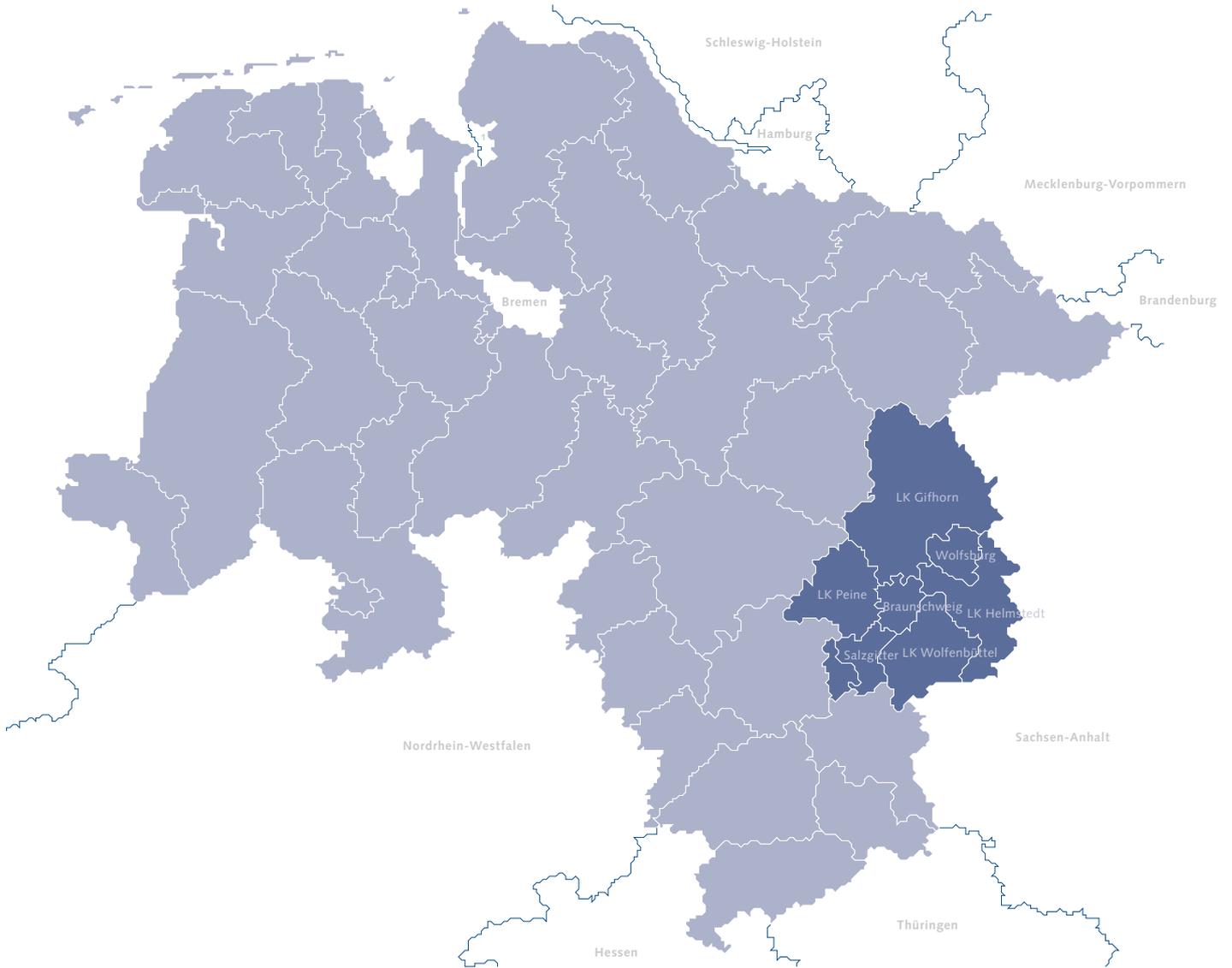
Datenbasis: NLS

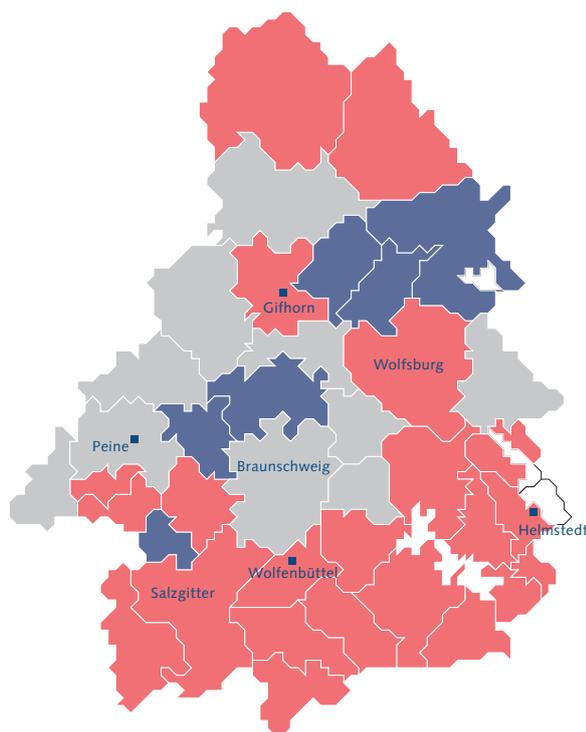
Eigenheimquote

Mit dem Indikator der Eigenheimquote kann die Wohnungs- und Siedlungsstruktur der Region aufgezeigt werden. In Niedersachsen entfallen 59 % der Wohneinheiten auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Haushalte im Bremer Umland bevorzugen diese Wohnform ebenfalls. Mit einer Quote von fast 80 % dominiert das Familienheim in der Region den Geschosswohnungsbau deutlich. Insbesondere in den ländlicher geprägten Räumen der Region ist der Anteil an Ein- und Zweifamilienheimen hoch. Der innere Ring um Bremen weist einen etwas höheren Geschosswohnungsanteil (Eigenheimquote 60–80 %) auf, als das weitere Umland. Noch höher ist der Geschosswohnungsanteil traditionell in den Stadtgebieten, wie in Nordenham, Brake, Verden und Delmenhorst (Eigenheimquote 50–60 %).

Die Wohnungsnachfragepotenziale entwickeln sich insgesamt in der Region Bremen leicht positiv. Bestehende regionale Disparitäten werden sich allerdings verfestigen. Insbesondere die Gemeinden mit der räumlichen Nähe zu Bremen werden eine dynamischere Entwicklung erleben als die Randgebiete. Diese räumlichen Strukturen spiegeln sich jüngst in der Bautätigkeit wider. Aber auch die sich ändernden Wohnwünsche, die auf eine Verschiebung der Altersstruktur in der Bevölkerung zurückzuführen sind, fordern die Wohnungsmarktakteure zum Handeln auf. In den Randlagen ist die Politik unlängst stärker gefragt, neue Strukturen zu schaffen, um u. a. die Fragen der Baulandpolitik, der öffentlichen Infrastruktur und der sich ändernden Wohnwünsche zu koordinieren, ggf. auch über interkommunale Kooperationen.

Region Braunschweig (Abb. 56)





Index: 2005 = 100



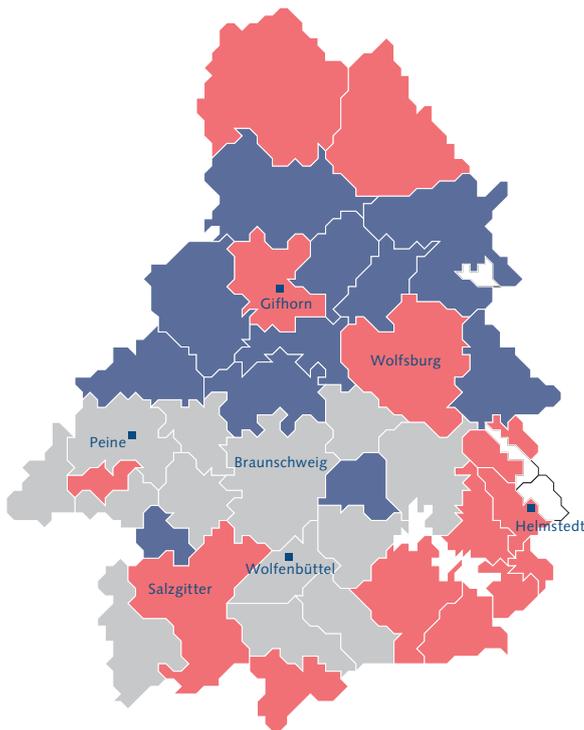
Datenbasis: LTS-Bevölkerungsprognose des NIW

4.2 Region Braunschweig

Zur Region Braunschweig haben wir für unsere Analyse die Landkreise Gifhorn, Peine, Helmstedt und Wolfenbüttel sowie die kreisfreien Städte Wolfsburg, Braunschweig und Salzgitter zusammengefasst. Die Entwicklungen in diesen Landkreisen sind eng mit dem Arbeitsplatzzentrum Wolfsburg verbunden. Die sich entwickelnde Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen kann positive Impulse für die Perspektiven in der Region – so auch für die Wohnungsmärkte – geben. Die im Vergleich zu anderen niedersächsischen Regionen relativ günstige Beschäftigungslage, die damit verbundene Wirtschaftskraft und Infrastruktur wirkt positiv auf den Wohnungsmarkt in der Region Braunschweig.

Bevölkerungsprognose

Ende 2005 lebten 1 Mio. Menschen in der Region Braunschweig. Während die Einwohnerzahl in den vergangenen 15 Jahren noch um rund 3 % anwuchs, muss die Region bis 2020 mit Bevölkerungsrückgängen rechnen. Diese Entwicklung betrifft die allermeisten Gemeinden, besonders diejenigen im Süden der Region. Selbst im vormals sehr dynamischen Landkreis Gifhorn wird der weitere Anstieg der Einwohnerzahlen gebremst, wobei nördlich von Wolfsburg mit Sassenburg (+ 7 %), Boldecker Land (+ 9 %) und Brome (+ 6 %) noch Gemeinden liegen, die auch künftig wachsen werden. In Wolfsburg und Salzgitter wird die Einwohnerzahl deutlich um 10 % bzw. 16 % sinken. Der bisherige Rückgang der Einwohnerzahl in Braunschweig setzt sich nicht fort. Hier wird die Bevölkerung in 15 Jahren etwa auf dem Niveau von 2005 liegen. Auch nördlich von Braunschweig gibt es mit Wendeburg und Papenteich zwei Gemeinden, die künftig spürbare Bevölkerungszuwächse haben werden.



Index: 2005 = 100

77 bis unter 96 | 96 bis unter 104 | 104 bis unter 123

Haushaltsprognose

Aufgrund der Verkleinerung der Haushalte sind die Haushaltszahlen in der Vergangenheit in der Region Braunschweig stärker gestiegen als die Einwohnerzahlen. Diese Entwicklung wird durch die weniger dynamische Bevölkerungsentwicklung und die Veränderungen in der Alterstruktur künftig gebremst. Im Jahr 2020 werden in der Region 2,3 % oder rd. 10.900 Haushalte weniger Wohnungen nachfragen als noch 2005. In der Stadt Braunschweig wird die Haushaltszahl auf dem Wert von 2005 verharren. Stagnieren wird die Zahl der Haushalte ebenfalls in den Gemeinden Baddeckenstedt und Oderwald. In weiteren 19 Gemeinden, überwiegend im Süden der Region, wird sich die Zahl der Haushalte zum Teil deutlich reduzieren. Schöppenstedt und Schöningen verlieren über ein Fünftel der Haushalte. In Salzgitter und Wolfsburg nimmt die Zahl der Haushalte um 12,6 % bzw. 7,8 % ab. Gleichzeitig wird es in 15 Gemeinden in der Region Braunschweig künftig einen Zuwachs an Haushalten geben. Dabei handelt es sich um eine Reihe von Gemeinden in der Mehrzahl nördlich von Wolfsburg und Braunschweig. An der Spitze liegen Brome, Papenteich, Sassenburg,

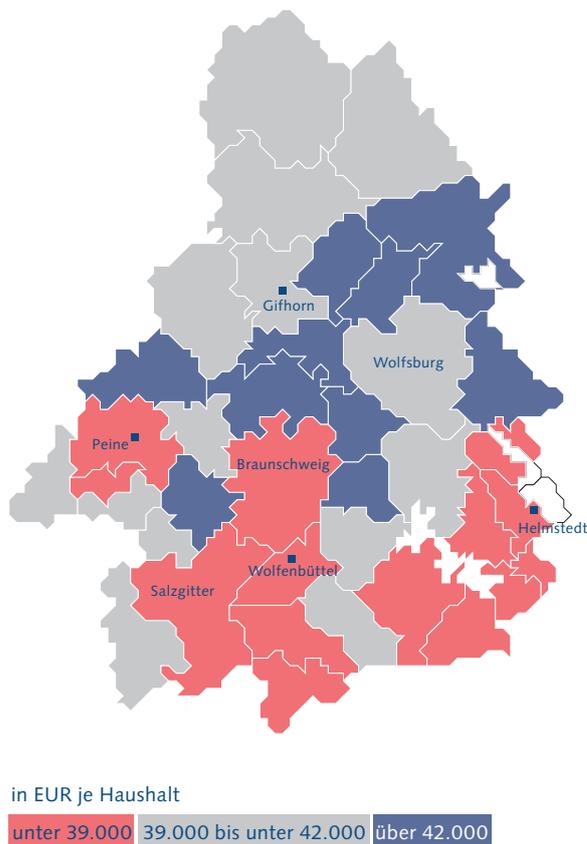
Boldecker Land, Wendeburg und Lengede mit Zuwachsraten zwischen 12 % und 22 %.

Diese regional stark ausdifferenzierten Entwicklungen zeigen, wie wichtig die Auseinandersetzung der Akteure am Wohnungsmarkt – Kommunen genauso wie Unternehmen der Wohnungswirtschaft – mit den Perspektiven ist, um eine angemessene strategische Ausrichtung zu formulieren.

Haushaltskaufkraft

In den meisten Gemeinden der Region Braunschweig verfügen die Haushalte über eine im Landesvergleich überdurchschnittliche Kaufkraft. Vor allem im Landkreis Gifhorn ist die Kaufkraft mit 43 TEUR sehr hoch. Dieses Bild wird durch fast alle Gemeinden in Gifhorn geprägt. Spitzenwerte nehmen hier Boldecker Land, Isenbüttel, Brome, Papenteich und Sassenburg ein, in denen die Kaufkraft zwischen rund 45 und 48 TEUR pro Jahr und Haushalt liegt. Gemeinsam mit den Gemeinden Lehre und Velpke aus dem Landkreis Helmstedt und Cremlingen aus dem Landkreis Wolfenbüttel bilden sie einen fast geschlossenen Ring um Wolfsburg, in dem die Haushalte eine überdurch-

Haushaltskaufkraft 2005 (Abb. 59)

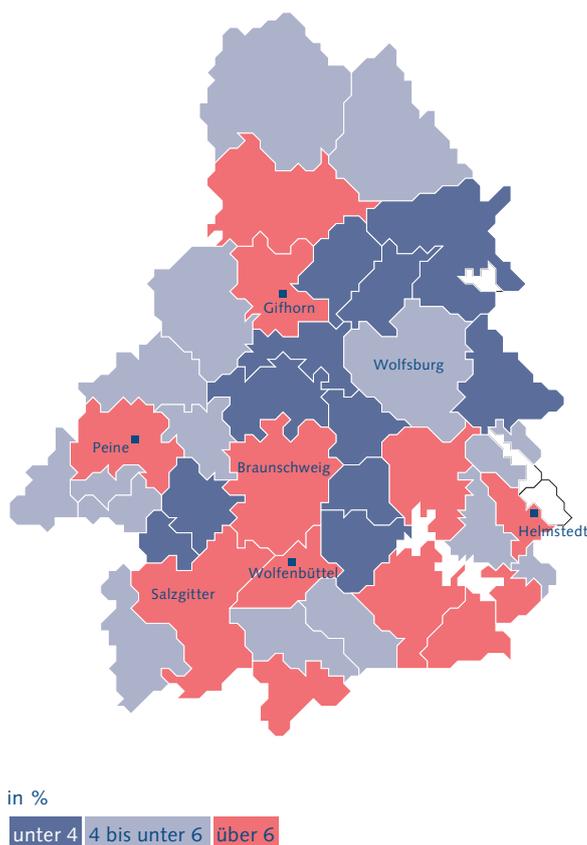


schnittliche Kaufkraft aufweisen. Auch in der Stadt Wolfsburg verfügen die Haushalte über eine im Niedersachsenvergleich hohe Kaufkraft. Braunschweig und Salzgitter ebenso wie die Städte Peine und Helmstedt fallen hinter den Landesdurchschnitt zurück. Relativ schwach ist die Kaufkraft der Haushalte in Schöningen (33 TEUR) und Bündenstedt (32 TEUR).

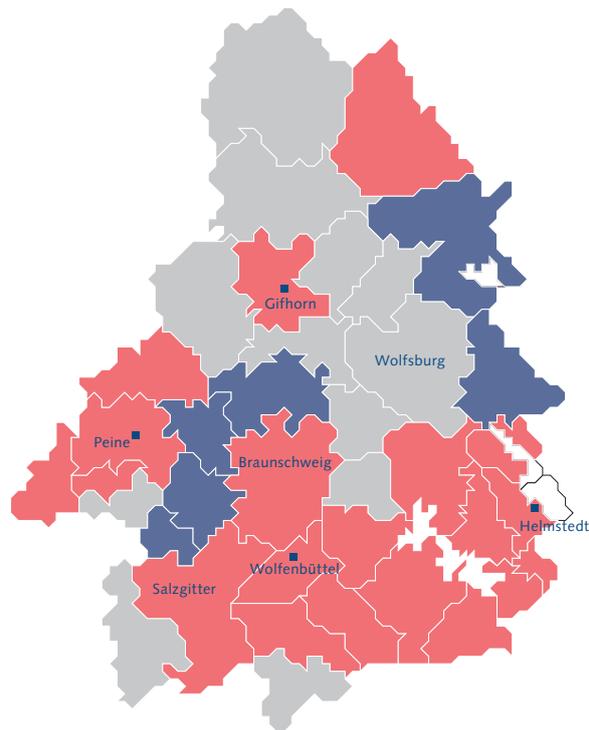
Sozialindikator

Im Jahr 2004 lag der Sozialindikator in Niedersachsen bei 6,7 %¹¹ und hatte damit einen Höchststand erreicht. Die allermeisten Gemeinden in der Region Braunschweig wiesen bessere Werte auf. Besonders in den Nachbargemeinden um Wolfsburg bezogen vergleichsweise wenige Menschen Hilfe zum Lebensunterhalt, Arbeitslosenhilfe oder Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Ein hoher Anteil Transferleistungsempfänger lebt in den Städten Helmstedt (11,5 %), Salzgitter (9,4 %), Schöningen (9,3 %), Peine (8,9 %), Wolfenbüttel (8,4 %), Gifhorn (8,4 %) und Braunschweig (8,0 %). Wolfsburg bildet hier mit einem Sozialindikator von 5,4 % eine Ausnahme.

Sozialindikator 2004 (Abb. 60)



Baufertigstellungsdichte 2005 (Abb. 61)



jährlich fertig gestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner

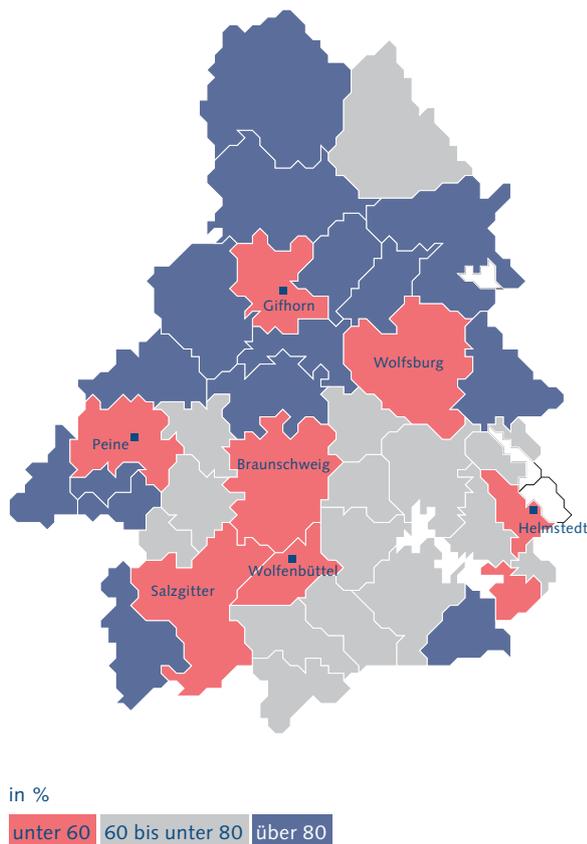
unter 3 3 bis unter 5 über 5

Baufertigstellungsdichte

In Niedersachsen wurden im vergangenen Jahr drei Wohnungen je 1.000 Einwohner fertig gestellt. Zwar lag die Fertigstellungsdichte in der Region Braunschweig leicht über dem Landesdurchschnitt, innerhalb der Region zeigten sich die Bauaktivitäten demgegenüber jedoch sehr unterschiedlich. Im nördlichen Braunschweiger Raum, der überwiegend den Landkreis Gifhorn umfasst (mit Ausnahme der Gemeinden Velpke, Lehre und Cremlingen) wurden durchschnittliche bis überdurchschnittliche Werte erreicht. In den Gemeinden im Süden der Region wurden im letzten Jahr weniger Wohnungen errichtet als im Landesvergleich. Die Spannweite bewegte sich dabei zwischen 0,4 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner in der Stadt Schöningen und fast neun Wohneinheiten in Brome.

Die Stadt Wolfsburg bewegt sich mit 3,3 Wohnungen je 1.000 Einwohner auf Landesniveau. Zurückhaltend war der Wohnungsbau in den Städten Salzgitter und Braunschweig. Hier wurden nur 0,9 bzw. 1,7 Wohnungen je 1.000 Einwohnern errichtet.

Eigenheimquote 2005 (Abb. 62)



Eigenheimquote

Die Eigenheimquote dient als Indikator zur Beschreibung der Wohnungs- und damit auch zur Siedlungsstruktur. In Niedersachsen entfallen 59 % der Wohneinheiten auf Ein- und Zweifamilienhäuser. In den großen, verdichteten Städten in der Region Braunschweig liegt die Eigenheimquote wesentlich niedriger (Braunschweig: 23 %, Wolfsburg: 35 %, Salzgitter: 35 %). Der Geschößwohnungsbestand hat hier ein wesentlich höheres Gewicht als in kleineren Städten und ländlichen Kommunen. Besonders im Landkreis Gifhorn und damit im nördlichen Teil der Region gibt es viele Gemeinden mit einer Eigenheimquote von über 80 %. Die im regionalen Vergleich relativ hohen Baufertigstellungen des vergangenen Jahres, die überwiegend im Eigenheimbau erfolgten, stärken diese Struktur.

Die Region Braunschweig blickt einer gedämpften Entwicklung des Wohnungsnachfragepotentials entgegen. Insgesamt gehen in der Region Einwohner- und Haushaltszahlen bis 2020 zurück. Allerdings bleiben Unterschiede innerhalb der Region bestehen. Die Gemeinden im Norden entwickeln sich dynamischer als die im Süden der Städte Braunschweig und Wolfsburg. Diese räumliche Struktur spiegelt sich bereits am aktuellen Rand in den Bauaktivitäten wider und wird sich fortsetzen. Kommunen und Wohnungswirtschaft müssen sich auf diese Entwicklungen einstellen. Berührt sind Fragen der Baulandpolitik, der öffentlichen Infrastruktur und der Berücksichtigung veränderter Wohnbedürfnisse durch die Verschiebungen in der Altersstruktur der Bevölkerung. Geeignete Strategien sind zu entwickeln, ggf. auch über interkommunale Kooperationen, um die Zukunft zu gestalten.

PROGNOSE: METHODEN / VORGEHEN UND VARIANTEN

Einleitung

Die Erfahrung zeigt, dass Prognosen für den Leser umso besser einschätzbar und damit wertvoller werden, je offener und genauer die Methoden und Annahmen dargelegt werden, die zu den einzelnen Ergebnissen geführt haben. Im Folgenden werden zunächst die Parameter und Annahmen gezeigt, die die Bevölkerungsprognose determiniert haben. Das sind vor allem Plausibilitätsüberlegungen zur Entwicklung der Wanderungen und der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Anschließend legen die Autoren dar, mit welchen Verfahren und unter welchen Annahmen die Haushaltszahlen für die niedersächsischen Städte und Gemeinden vorhergesagt wurden. Den Abschluss bilden die Überlegungen zur Ermittlung der Wohnungsbedarfe bzw. Wohnungsüberhänge.

Bevölkerungsprognose

Seit Ende der 1990er Jahre sind in Niedersachsen in jedem Jahr bei konstanten Fertilitätsraten¹² rückläufige Geborenenzahlen zu verzeichnen (Abb. 63). Erklären lässt sich dies durch einen Rückgang der Zahl der Frauen mit hohen Fertilitätsraten. Wurden im Jahr 1997 noch fast 86.000 Kinder zur Welt gebracht, so sank diese Zahl bis zum aktuellen Jahr auf knapp 67.000 Neugeborene.

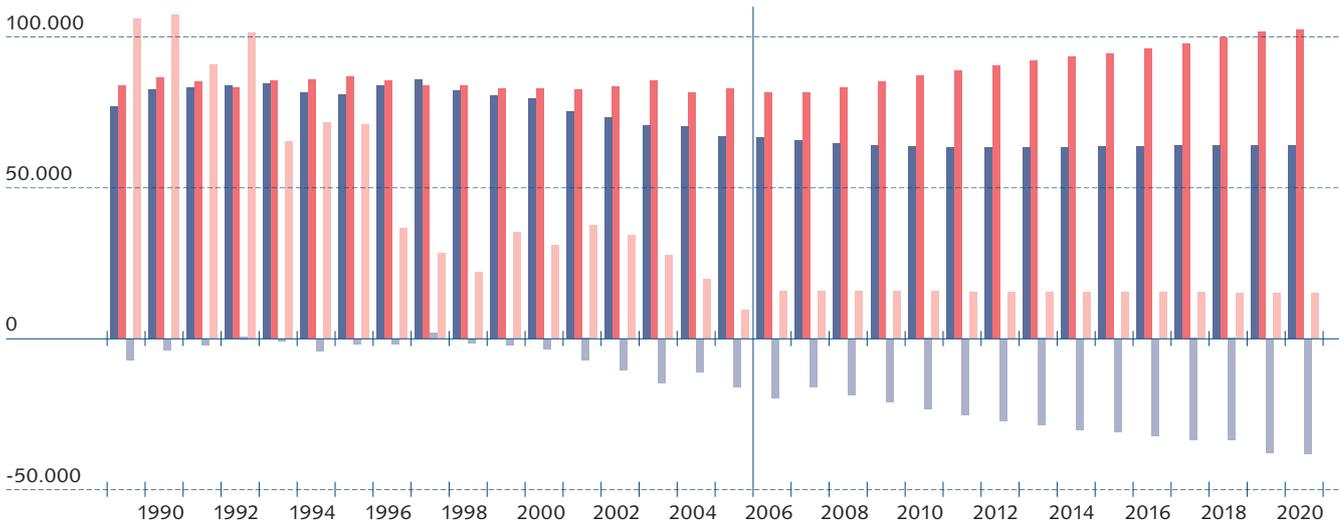
Die Gestorbenenzahlen weisen seit Jahren ein relativ konstantes Niveau auf, was hauptsächlich auf die geringe Besetzung der hoch betagten Altersjahrgänge mit einer hohen Sterbewahrscheinlichkeit zurückzuführen ist. Darüber hinaus kann ein Anstieg der Lebenserwartung konstatiert werden. Auf Grund der anstehenden Veränderungen der altersstrukturellen Zusammensetzung der Bevölkerung (Abb. 64) ist jedoch mit

einem Anstieg der Sterbefälle insgesamt zu rechnen (Abb. 63).

Der folglich insgesamt negative natürliche Saldo, der bis zum heutigen Zeitpunkt permanent angestiegen ist und mittlerweile bei knapp 16.000 Personen liegt, beruht somit auf einem Geborenenrückgang bei gleichzeitiger Konstanz der Fertilitätsraten. Für das Prognosemodell ergibt sich daraus die Verwendung konstanter Fertilitätsraten, die bei der bestehenden Altersstruktur der weiblichen Bevölkerung in den ersten Prognosejahren zu einem weiteren leichten Rückgang der Geborenenzahlen führen werden. Sie werden sich dann jedoch im nächsten Jahrzehnt auf einem konstanten Niveau halten. Daneben wird auf Grund der Überalterung der Bevölkerung die Annahme steigender Sterbefälle bei gleichzeitiger Steigerung der Lebenserwartung zugrunde gelegt, so dass sich das Geborenendefizit bis zum Ende des Prognosezeitraums weiter erhöhen wird.

Niedersachsen konnte Anfang der 1990er Jahre vor allem durch die Öffnung der Grenze zu den neuen Bundesländern, aber auch durch die Aufnahme von Spätaussiedlern und Bürgerkriegsflüchtlingen hohe Wanderungsgewinne erzielen (Abb. 63). Diese Wanderungsgewinne sind bis zum Ende der 1990er Jahre jedoch stark zurückgegangen. Bis 2001 ist die Zahl der Wanderungsgewinne wieder angestiegen, aber bei weitem nicht auf das Niveau vom Anfang der 1990er Jahre. Seit 2002 nimmt diese Zahl wieder Jahr für Jahr ab. Der aktuelle Wanderungsgewinn liegt nur noch bei knapp 10.000 Personen. Erstmals seit 1987 ist die Gesamtbevölkerungszahl Niedersachsens wieder gesunken und liegt aktuell bei 7,993 Mio. Personen (Vorjahr 8,000 Mio. Personen).

Komponenten der Bevölkerungsentwicklung (Abb. 63)



Geborene Sterbefälle Natürliche Entwicklung Wanderungssaldo

Abb. 63 und Abb. 4 sind identisch.

Datenbasis: NLS, LTS-Bevölkerungsprognose des NIW

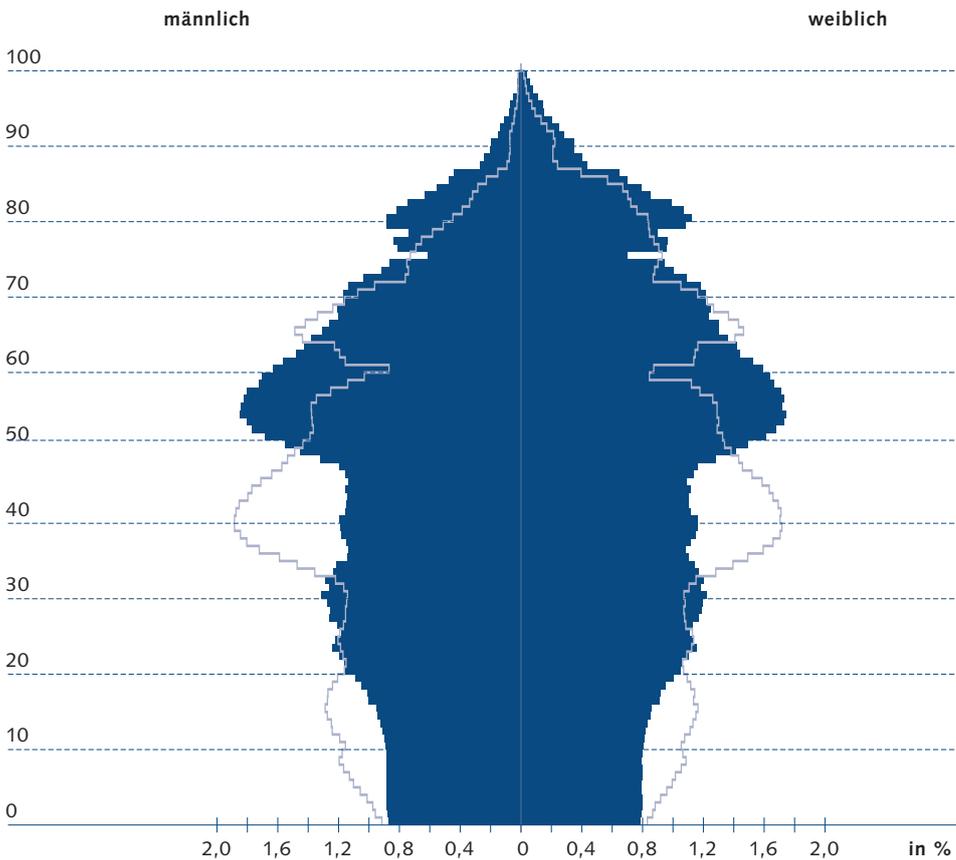
Auf Grund der Schwierigkeit, Fortzüge und Zuzüge zu prognostizieren wird die Entwicklung der letzten drei Jahre zur Fortschreibung herangezogen. Dabei wird auch der Trend des Rückgangs der Wanderungsgewinne berücksichtigt, indem der gewichtete Durchschnitt der letzten drei Jahre Verwendung findet.

Im folgenden Abschnitt werden zunächst die Ergebnisse der drei Prognosevarianten für die Entwicklung der Bevölkerungszahl insgesamt dargestellt (Abb. 65), die das NIW erarbeitet hat.

Nach der Kontrastvariante I, bei der es zukünftig lediglich eine natürliche Entwicklung und keine Wanderungen gibt, würde die Bevölkerung ab sofort schrumpfen. In 2005 würde die Bevölkerungszahl durch den Gestorbenenüberschuss um fast 20.000 Personen sinken. Dieser Gestorbenenüberschuss dürfte auf Grund der Besonderheiten des Altersaufbaus auf fast 40.000 im Jahr 2020 anwachsen. Die Geborenenzahlen würden von 67.000 in 2005 auf etwa 63.000 in 2020 sinken und die Sterbefälle von 86.000 auf 100.000 ansteigen. Um den Bevölkerungsbestand halten zu können, müssten damit die Wanderungsüberschüsse bis Ende des laufenden Jahrzehnts auf 20.000 und bis Ende des übernächsten Jahrzehnts auf deutlich über 30.000 ansteigen. Insgesamt würde nach der Variante I der Bevölkerungsstand in Niedersachsen 2020 um knapp 5,2 % oder 414.000 Personen unter dem Stand von 2005 liegen.

In der Variante II A wird mit einem Zuwanderungsüberschuss in der Größenordnung von etwa 8.000 Personen pro Jahr gerechnet, was knapp ein Fünftel unter dem Wanderungsgewinn des Jahres 2004 liegt. Demnach würde die Einwohnerzahl in Niedersachsen bis 2020 auf 7,666 Mio. absinken, d. h. um 327.000 oder 4,1 % unter dem derzeitigen Niveau von 2005 liegen. Da ab sofort bereits die Bevölkerungszahl zurückgehen würde, wäre bereits bis 2010 mit einem Bevölkerungsrückgang von 63.000 Personen zu rechnen. Von 2010 bis 2015 würde sich der Rückgang auf 115.000 Personen und von 2015 bis 2020 auf 150.000 Personen erhöhen.

In der mittleren Variante II B, die als „Normalvariante“ von Wanderungsgewinnen im gewichteten Durchschnitt der letzten drei Jahre ausgeht, wird ein jährlicher Zuwanderungsüberschuss von etwa 15.000 Personen angenommen. Erstmals seit 1987 ist die Gesamtbevölkerungszahl Niedersachsens wieder rückläufig, so dass auch unter diesen Annahmen bereits ab dem ersten Prognosejahr von einem weiteren Bevölkerungsrückgang ausgegangen werden kann. Dabei ist zunächst mit geringen, dann im weiteren Verlauf aber kräftig zunehmenden Bevölkerungsverlusten zu rechnen (Abb. 65). Insgesamt dürfte die Bevölkerung von 2005 bis 2020 um 207.000 Personen oder 2,6 % sinken. Bis 2010 ist von einem Rückgang in Höhe von 21.000, im nächsten Jahrzehnt mit einer weiteren



2005 2020

Datenbasis: NLS, LTS-Bevölkerungsprognose des NIW

Abnahme um 186.000 Personen auszugehen. Die Zahlen der Geborenen werden in den nächsten Jahren zunächst sinken und dann ab 2010 in etwa konstant bleiben (Abb. 63). Dafür steigen die Gestorbenenzahlen permanent bis zum Ende des Prognosezeitraums an.

Lediglich in der Variante II C mit einem jährlichen Wanderungsüberschuss von etwa 23.000 Personen wird zunächst von einem weiteren Bevölkerungswachstum ausgegangen. Bis zum Jahresende 2011 würde demnach die Bevölkerung um knapp 29.000 Personen oder 0,4 % anwachsen. Ab dem Jahr 2012 wird selbst bei Zuwanderungen über dem Durchschnitt der letzten drei Jahre die Bevölkerungszahl sinken. Von 2012 bis zum Jahr 2020 kommt es nach dieser Variante zu einem Bevölkerungsrückgang in Höhe von 77.000 Personen, so dass insgesamt die Bevölkerung 2020 um etwa 50.000 Personen oder 0,6 % unter dem Ausgangsniveau von 2005 liegen dürfte.

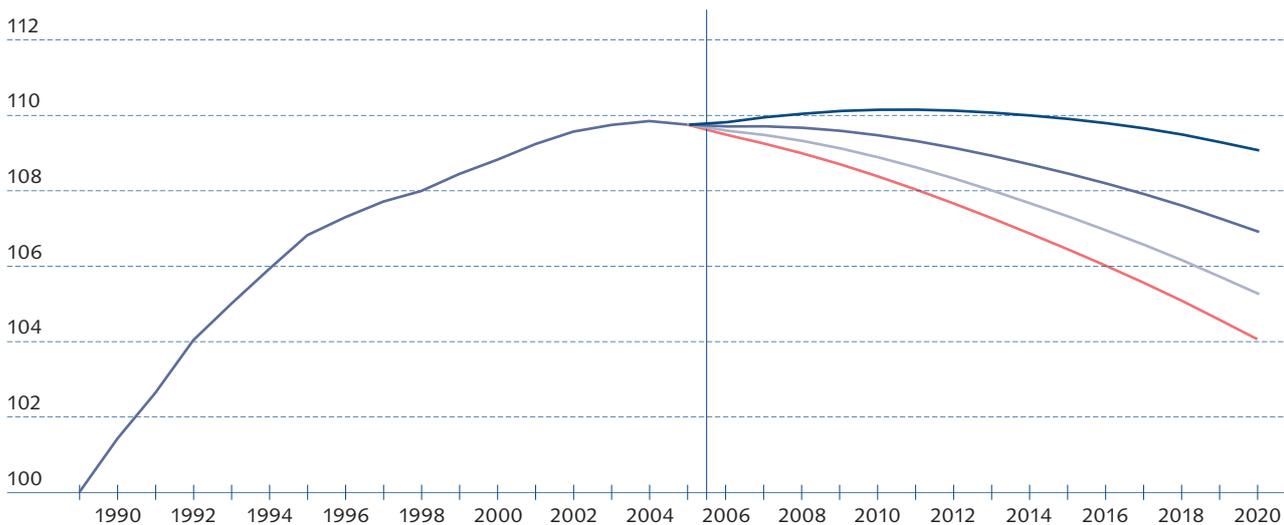
Insgesamt sind aus der Betrachtung der Varianten der Bevölkerungsprognose folgende grundlegenden Schlussfolgerungen zu ziehen:

- Ohne Wanderungen würde die Bevölkerung auf Grund der weitgehend durch den Altersaufbau vorgezeichneten natürlichen Entwicklung relativ deutlich und mit zunehmendem Tempo rückläufig sein.
- Selbst unter Annahme von Wanderungsgewinnen im gewichteten Durchschnitt der letzten drei Jahre würde die Bevölkerung bereits heute leicht schrumpfen.
- Auch bei höheren Wanderungsgewinnen ist ein zunehmender Bevölkerungsrückgang auf längere Sicht unvermeidlich. Der Zeitpunkt des „Umkippen“ der Bevölkerungsentwicklung hängt dabei vom Ausmaß der Wanderungsüberschüsse ab, und damit letztlich auch von der Attraktivität des Landes für Zuwanderung.

Die Ausführungen zu den Entwicklungstrends einzelner Altersgruppen und der Verschiebung der Altersstrukturen in Kapitel 3.1 basieren auf der Variante II B, da davon ausgegangen wird, dass diese Variante der zu erwartenden Entwicklung am nächsten kommt.

Varianten der Bevölkerungsprognosen für Niedersachsen 2005–2020 (Abb. 65)

Index: 1989 = 100



Datenbasis: NLS bis 2005, LTS-Bevölkerungsprognose des NIW

Variante I (Kontrastvariante): Natürliche Entwicklung im Trend; ohne Wanderungen

Variante II A (untere Variante): Natürliche Entwicklung im Trend; Wanderungen: ca. + 8.000 p.a.

Variante II B (mittlere Variante): Natürliche Entwicklung im Trend; Wanderungen: ca. + 15.000 p.a.

Variante II C (obere Variante): Natürliche Entwicklung im Trend; Wanderungen: ca. +23.000

Variante I

Variante II A

Variante II B

Variante II C

Haushaltsprognose

Aufbauend auf der Bevölkerungsprognose wird im Rahmen einer Haushaltsprognose – dem eigentlichen Kernstück der Wohnungsprognose – die Anzahl der Haushalte bestimmt, die im Ausgangsjahr und im Prognosejahr mit Wohnraum zu versorgen sind, denn die entscheidende Grundlage zur Abschätzung zukünftiger Wohnungsbedarfe ist die Entwicklung der Anzahl und Struktur der Haushalte.

Wesentliche Datenquelle zur Erstellung der Haushaltsprognose sind die Ergebnisse des aktuellsten verfügbaren Mikrozensus (Verbundauswertungen des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik). Die Ergebnisse des Mikrozensus weisen für Niedersachsen insgesamt, elf größere Regionen des Landes sowie acht Gemeindegrößenklassen¹³ eine Verteilung der Bevölkerung nach Altersgruppen und Geschlecht auf Haushaltsgrößen aus (Sonderauswertungen)¹⁴. Daraus können Zuordnungsquoten ermittelt werden, mit denen im sog. Haushaltsmitgliederquotenverfahren eine Schätzung der Haushaltszahlen möglich ist. Die so ermittelten Haushaltszahlen sind mit den Ergebnissen der Mikrozensus kompatibel.

Um sowohl regionsspezifische als auch gemeindegrößenklassenspezifische Besonderheiten zu berücksichtigen, wird für jede der elf Regionen eine eigene Matrix zur Bestimmung der Haushaltsmitgliederquoten erstellt. Diese enthält die Verteilung der Bevölkerung nach Altersgruppen in den einzelnen Gemeindegrößen sowie die Aufteilung der Bevölkerung der jeweiligen Region insgesamt auf Haushaltsgrößen. Was fehlt, ist die innere Verteilung der Bevölkerung nach Gemeindegrößenklassen auf die Haushaltsgrößen für jede Region. Mit Hilfe eines Schätzverfahrens, das sich an der Verteilung der Bevölkerung auf Haushaltsgrößen nach Gemeindegrößenklassen in Niedersachsen orientiert, kann die Verteilung der Bevölkerung auf die Haushaltsgrößen ermittelt werden. Anschließend können für jede Region und Gemeindegrößenklasse die Haushaltsmitgliederquoten bestimmt werden.

Die so errechneten Haushaltsmitgliederquoten können mit den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose verrechnet werden. Als Ergebnis liegt jetzt für jede Einheits- bzw. Samtgemeinde die Verteilung der Bevölkerung auf die unterschiedlichen Haushaltsgrößen vor. Diese kann einfach in die Zahl der Haushalte umgerechnet werden, indem die Bevölkerungszahl in einer Haushaltsgröße durch die jeweilige Haushaltsgröße dividiert wird. Die Haushaltsmitgliederquoten werden im gesamten Prognosezeitraum konstant gehalten. Die Summen der Einzelgemeinden sind für jede dieser elf Regionen an die hochgerechneten Summen des Mikrozensus angepasst, so dass die Ergebnisse für Niedersachsen und seine Teilräume mit den Mikrozensusdaten kompatibel sind.¹⁵

Ausgewiesen werden letztlich die Zahlen der Haushalte in den Stadt- und Landkreisen bzw. Einheits- und Samtgemeinden von Niedersachsen für alle Jahre bis 2020 jeweils insgesamt und nach Ein-, Zwei-, Drei-, Vier- sowie Fünf- und mehr-Personenhaushalten.

Wohnungsprognose

Auf der Grundlage der Haushaltsprognose kann die zukünftige Nachfrageentwicklung nach Wohnungen abgeleitet werden. Dabei wird nach einem normativen Ansatz davon ausgegangen, dass im Prinzip jeder Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen ist. Zu berücksichtigen ist dabei, dass es innerhalb eines Landkreises sowohl zu Haushaltszuwächsen in einigen Gemeinden als auch zu einem Rückgang der Haushaltszahlen in anderen Gemeinden kommen kann. Daher wird der Wohnungsneubedarf (Differenz zwischen einer zukünftigen bedarfsgerechten Wohnungsversorgung und dem derzeitigen Wohnungs-

angebot in den Stichjahren des Prognosezeitraums) für die Landkreise und kreisfreien Städten aus den Ergebnissen der Gemeindehaushaltsprognose ermittelt.

Bei stark rückläufiger Bevölkerung und sinkenden Haushaltszahlen kommt es dagegen zu einem Wohnungsüberhang. Dieser kann durch die Aufsummierung der Haushaltsrückgänge in den Gemeinden eines Landkreises bestimmt werden. Diese Ergebnisse können den ggf. bestehenden Wohnungsneubedarfen eines Landkreises gegenübergestellt werden, wodurch ein differenziertes Bild der Wohnungsnachfrage entsteht. Gerade in Landkreisen mit sehr gegensätzlicher Bevölkerungs- bzw. Haushaltsentwicklung kommt es damit zu einem Nebeneinander von Wohnungsneubedarfen und Wohnungsüberhängen.

In den Berechnungen ist eine sog. Mobilitätsreserve¹⁶ (beispielsweise für Umzüge) zu berücksichtigen. Der Wohnungsbedarf wird aus der Zahl der prognostizierten Haushalte zuzüglich der angesetzten Mobilitätsreserve errechnet.¹⁷

Berechnet werden zusätzliche Nachfragepotenziale nach Wohnraum sowie Wohnungsüberhänge bis 2020 als absolute Anzahl an Wohnungen und als Anteil des Wohnungsbestandes des Basisjahres der Prognose. Als Basis für das derzeitige Angebot an Wohnungen steht die Wohnungsfortschreibung der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden zur Verfügung.

ANHANG

Tabellen	
Wohnbauland-Reserven	92
Neuausweisungen von Wohnbauland 2004 und 2005	93
Preise	94
Fertig gestellte Wohnungen	95
Genehmigte Wohnungen	96
Geförderte Wohnungen	97
Kaufkraft und Sozialindikator	98
Arbeitsmarkt	99
Bevölkerung und Haushaltszahlen 2005 und 2020	100
Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen im Jahr 2005	101
Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen von 2005 bis 2020	102
Haushaltsstruktur nach Haushaltgröße im Jahr 2005	103
Haushaltsentwicklung nach Haushaltgröße von 2005 bis 2020	104
Verweise	105
Glossar	106

Wohnbauland-Reserven (Tab. 1)

Landkreis / kreisfreie Stadt	Wohnbauland-Reserven		Wohnbauland-Reserven		Anteil WE-Reserven Mögl. neue WE/1.000 EW			
	in ha		in WE		für FH in %		auf dem am ... vorh. Bauland	
	2003	2005	2003	2005	2003	2005	31.12.2003	31.12.2005
Niedersachsen	6.624	6.231	101.677	95.918	82	78	12,7	11,9
Braunschweig, Stadt	91	81	1.197	697	65	66	4,9	2,8
Salzgitter, Stadt	.	18	.	200	.	100	.	1,9
Wolfsburg, Stadt	.	153	.	1.258	.	92	.	10,4
Gifhorn	84	90	1.228	1.104	97	100	7,0	6,3
Göttingen	194	191	4.005	3.578	67	64	15,2	13,7
Goslar	54	54	1.303	1.052	50	59	8,5	6,7
Helmstedt	74	83	1.007	1.012	85	89	10,2	10,4
Northeim	137	117	2.257	2.032	86	82	15,2	13,9
Osterode am Harz	73	89	1.190	1.319	73	82	14,3	16,1
Peine	106	117	1.601	1.684	88	83	11,9	12,5
Wolfenbüttel	94	62	650	913	72	95	5,1	7,2
Region Hannover	437	394	11.450	8.416	63	46	10,2	7,3
<i>Hannover, Landeshauptstadt</i>	162	198	5.000	4.000	42	16	9,7	7,8
Diepholz	204	220	2.646	2.683	86	79	12,3	12,4
Hamelnd-Pyrmont	148	126	3.480	3.010	77	72	21,6	18,9
Hildesheim	213	250	3.033	3.778	83	77	10,4	13,0
Holzwinden	157	107	1.948	1.232	95	88	24,4	15,8
Nienburg (Weser)	81	124	1.114	1.255	99	98	8,8	10,0
Schaumburg	151	144	1.612	1.688	89	93	9,7	10,0
Celle	197	203	2.404	2.243	86	78	13,2	11,4
Cuxhaven	368	321	4.543	4.172	94	93	22,0	20,3
Harburg	184	175	2.752	3.025	82	74	11,5	12,5
Lüchow-Dannenberg	171	171	1.794	1.886	80	69	34,8	36,7
Lüneburg	133	111	1.899	1.523	71	86	11,0	8,7
Osterholz	146	150	2.398	1.947	95	99	21,3	17,3
Rotenburg (Wümme)	232	219	3.396	3.221	88	85	20,7	19,5
Soltau-Fallingbostel	181	140	2.287	1.731	100	83	16,0	12,1
Stade	144	120	2.292	1.671	94	90	11,8	8,5
Uelzen	105	85	1.144	1.149	89	97	11,8	11,9
Verden	114	91	1.535	1.182	89	90	11,5	8,8
Delmenhorst, Stadt	99	103	1.700	1.615	.	100	99,0	21,3
Emden, Stadt	21	21	210	270	86	89	4,1	5,2
Oldenburg, Stadt	100	113	2.800	3.394	61	65	17,7	21,4
Osnabrück, Stadt	107	110	3.890	3.864	92	92	23,5	23,6
Wilhelmshaven, Stadt	14	14	145	251	100	100	1,7	3,0
Ammerland	58	39	832	618	91	38	7,3	5,3
Aurich	241	42	2.854	479	94	68	15,1	0,6
Cloppenburg	254	248	3.582	3.384	81	77	23,4	21,7
Emsland	308	272	3.932	4.004	93	87	12,8	12,9
Friesland	164	132	2.429	2.413	71	69	23,9	23,8
Grafschaft Bentheim	113	96	1.741	1.254	89	67	13,1	9,3
Leer	280	254	3.133	3.114	95	77	19,0	18,9
Oldenburg	55	111	896	3.233	82	53	7,2	25,7
Osnabrück	309	242	4.141	4.132	92	91	11,6	11,5
Vechta	81	132	1.491	1.845	94	97	11,4	13,9
Wesermarsch	87	74	1.103	1.060	89	91	11,7	11,3
Wittmund	62	25	633	327	100	92	11,0	5,6

· keine Angabe Quelle: LTS-Wohnbauland-Umfrage 2006

Neuausweisungen von Wohnbauland 2004 und 2005 (Tab. 2)

Landkreis / kreisfreie Stadt	in ha für		in WE für		insgesamt		Anteil FH in %		Ausweisungsintensität in ha/10.000 EW	Bebauungsdichte in WE je ha
	GWB	FH	GWB	FH	in ha	in WE	in ha	in WE		
Niedersachsen	52	2.225	1.652	25.026	2.277	26.678	98	94	3	12
Braunschweig, Stadt	5	69	81	475	74	556	94	85	3	8
Salzgitter, Stadt	0	19	0	240	19	240	100	100	2	13
Wolfsburg, Stadt	3	200	124	1.677	203	1.801	98	93	17	9
Gifhorn	0	56	0	665	56	665	100	100	3	12
Göttingen	0	18	0	235	18	235	100	100	1	13
Goslar	0	4	0	48	4	48	100	100	0	13
Helmstedt	1	24	7	266	25	273	96	97	3	11
Northeim	0	18	0	257	18	257	100	100	1	15
Osterode am Harz	0	20	0	256	20	256	100	100	2	13
Peine	3	45	80	551	48	631	94	87	4	13
Wolfenbüttel	0	29	0	319	29	319	100	100	2	11
Region Hannover	12	107	313	1.795	119	2.108	90	85	1	18
<i>Hannover, Landeshauptstadt</i>	2	7	40	132	9	172	77	77	0	20
Diepholz	0	128	0	846	128	846	100	100	6	7
Hamelnd-Pyrmont	0	14	0	220	14	220	100	100	1	15
Hildesheim	3	71	30	736	75	766	96	96	3	10
Holz Minden	1	10	24	94	11	118	89	80	1	11
Nienburg (Weser)	0	47	25	401	47	426	100	94	4	9
Schaumburg	0	34	0	491	34	491	100	100	2	15
Celle	0	37	0	344	37	344	100	100	2	9
Cuxhaven	0	31	0	237	31	237	100	100	1	8
Harburg	4	75	193	824	79	1.017	95	81	3	13
Lüchow-Dannenberg	4	11	150	44	15	194	74	23	3	13
Lüneburg	0	57	0	574	57	574	100	100	3	10
Osterholz	6	62	135	1.030	68	1.165	91	88	6	17
Rotenburg (Wümme)	0	45	15	457	45	472	99	97	3	10
Soltau-Fallingb.ostel	0	27	0	314	27	314	100	100	2	12
Stade	1	35	50	251	35	301	98	83	2	8
Uelzen	0	14	0	99	14	99	100	100	1	7
Verden	1	47	30	507	47	537	99	94	4	11
Delmenhorst, Stadt	0	10	0	50	10	50	100	100	1	5
Emden, Stadt	0	23	18	320	23	338	99	95	4	15
Oldenburg, Stadt	4	22	280	575	26	855	83	67	2	33
Osnabrück, Stadt	0	40	8	497	40	505	100	98	2	13
Wilhelmshaven, Stadt	0	14	0	340	14	340	100	100	2	24
Ammerland	1	72	33	1.107	72	1.140	99	97	6	16
Aurich	1	11	14	83	12	97	93	86	1	8
Cloppenburg	0	84	6	947	84	953	100	99	5	11
Emsland	0	185	0	2.131	185	2.131	100	100	6	12
Friesland	0	27	0	312	27	312	100	100	3	12
Grafschaft Bentheim	0	87	0	913	87	913	100	100	7	10
Leer	0	46	0	394	46	394	100	100	3	9
Oldenburg	1	42	22	514	44	536	98	96	3	12
Osnabrück	0	98	0	1.290	98	1.290	100	100	3	13
Vechta	0	100	0	1.151	100	1.151	100	100	8	11
Wesermarsch	0	11	14	100	11	114	99	88	1	10
Wittmund	0	5	0	49	5	49	100	100	1	10

Quelle: NLS, LTS-Wohnbauland-Umfrage 2006

Preise (Tab. 3)

Landkreis / kreisfreie Stadt	Preise für baureifes Land in EUR/qm		Preise für Eigenheime in EUR		Preise für Reihenhäuser / Doppelhaushälften in EUR	
	im gleitenden 3-Jahresdurchschnitt		2004	2005	2004	2005
	2002–2004	2003–2005				
Niedersachsen	64,62	66,28	144.000	143.000	138.000	137.000
Braunschweig, Stadt	152,09	156,16	234.000	227.000	168.000	164.000
Salzgitter, Stadt	88,39	84,09	155.000	158.000	131.000	130.000
Wolfsburg, Stadt	75,95	82,55	194.000	190.000	171.000	158.000
Gifhorn	62,52	64,17	165.000	150.000	147.000	144.000
Göttingen	82,13	88,70	152.000	165.000	123.000	134.000
Goslar	47,52	42,60	133.000	126.000	102.000	95.000
Helmstedt	64,06*	59,61*	128.000	128.000	98.000	105.000
Northeim	32,40*	34,63*	119.000	111.000	89.000	91.000
Osterode am Harz	42,54	43,40	117.000	106.000	84.000	78.000
Peine	72,55	70,94	144.000	140.000	117.000	118.000
Wolfenbüttel	71,04	74,86	165.000	154.000	137.000	134.000
Region Hannover	143,54	151,89	206.068	212.804	182.209	183.886
<i>Hannover, Landeshauptstadt</i>	270,31	291,13	257.000	258.000	204.000	207.000
Diepholz	54,16	52,07	140.000	147.000	137.000	133.000
Hamelnd-Pyrmont	55,37	56,53	135.000	132.000	108.000	110.000
Hildesheim	78,12	82,00	144.000	141.000	126.000	131.000
Holz Minden	47,25	49,73	105.000	106.000	97.000	75.000
Nienburg (Weser)	30,39	30,98	118.000	116.000	100.000	108.000
Schaumburg	59,33	58,02	145.000	148.000	130.000	134.000
Celle	54,39	53,83	129.000	131.000	105.000	101.000
Cuxhaven	44,28*	44,50*	119.000	117.000	117.000	112.000
Harburg	99,21	97,26*	221.000	209.000	172.000	169.000
Lüchow-Dannenberg	14,53*	17,00*	92.000	88.000	87.000	81.000
Lüneburg	77,05	78,84	186.000	177.000	136.000	147.000
Osterholz	77,67	78,07	167.000	151.000	139.000	144.000
Rotenburg (Wümme)	41,84	42,98	137.000	133.000	115.000	112.000
Soltau-Fallingb.ostel	45,10	44,66	133.000	134.000	109.000	108.000
Stade	83,00	84,64	153.000	153.000	139.000	137.000
Uelzen	**	**	112.000	109.000	93.000	78.000
Verden	67,74	71,53	160.000	158.000	145.000	145.000
Delmenhorst, Stadt	90,44	78,66	151.000	145.000	122.000	110.000
Emden, Stadt	**	63,37*	115.000	120.000	93.000	94.000
Oldenburg, Stadt	129,07	128,61	166.000	166.000	130.000	135.000
Osnabrück, Stadt	**	**	240.000	245.000	184.000	186.000
Wilhelmshaven, Stadt	72,95*	76,95*	130.000	139.000	117.000	109.000
Ammerland	57,23	57,16	146.000	142.000	127.000	118.000
Aurich	34,80	34,13	106.000	108.000	94.000	93.000
Cloppenburg	36,24	33,38	130.000	130.000	108.000	110.000
Emsland	43,93	44,81	129.000	127.000	109.000	104.000
Friesland	58,05	60,44	121.000	122.000	105.000	94.000
Grafschaft Bentheim	41,65	38,67*	145.000	144.000	98.000	94.000
Leer	31,92	32,69	109.000	103.000	89.000	94.000
Oldenburg	71,07	68,68	148.000	148.000	125.000	123.000
Osnabrück	71,33	73,38	156.000	166.000	146.000	142.000
Vechta	39,07	44,06	146.000	140.000	111.000	111.000
Wesermarsch	41,71	38,98	106.000	106.000	96.000	92.000
Wittmund	43,81	42,78	105.000	111.000	109.000	90.000

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

Fertig gestellte Wohnungen (Tab. 4)

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*
	2004	2005	2005	2005	2005
Niedersachsen	3,96	3,04	17.966	3.462	24.330
Braunschweig, Stadt	2,72	1,66	261	79	406
Salzgitter, Stadt	2,01	0,94	80	11	101
Wolfsburg, Stadt	4,93	3,33	297	78	403
Gifhorn	5,11	3,96	589	39	694
Göttingen	2,03	1,51	288	47	396
Goslar	1,58	1,66	119	66	251
Helmstedt	2,93	2,55	207	27	249
Northeim	1,89	2,05	234	16	300
Osterode am Harz	1,86	1,60	87	8	131
Peine	4,67	3,26	331	72	439
Wolfenbüttel	2,65	1,94	205	21	245
Region Hannover	2,81	2,02	1.567	475	2283
<i>Hannover, Landeshauptstadt</i>	1,82	1,28	327	178	659
Diepholz	4,75	3,65	511	127	786
Hamelnd-Pyrmont	2,28	2,88	241	195	461
Hildesheim	3,05	2,24	525	52	651
Holz Minden	1,60	1,55	68	19	121
Nienburg (Weser)	4,39	3,07	286	15	387
Schaumburg	3,09	2,63	359	21	435
Celle	3,45	2,82	429	44	514
Cuxhaven	4,88	4,07	519	237	835
Harburg	5,04	4,04	712	149	976
Lüchow-Dannenberg	2,73	1,87	65	8	96
Lüneburg	4,30	3,72	442	136	652
Osterholz	5,07	4,91	427	77	554
Rotenburg (Wümme)	4,72	3,40	418	45	560
Soltau-Fallingbostel	3,85	2,87	341	19	410
Stade	4,51	4,49	638	147	882
Uelzen	2,72	1,34	104	8	130
Verden	5,73	3,98	349	112	533
Delmenhorst, Stadt	3,18	3,04	132	90	231
Emden, Stadt	2,19	2,03	94	6	105
Oldenburg, Stadt	3,37	3,78	421	125	599
Osnabrück, Stadt	2,68	1,96	187	77	321
Wilhelmshaven, Stadt	1,33	1,21	79	0	101
Ammerland	6,79	5,32	512	37	617
Aurich	6,40	2,89	453	70	550
Cloppenburg	6,35	5,88	655	112	915
Emsland	7,65	5,14	1.292	133	1595
Friesland	4,02	2,05	174	14	208
Grafschaft Bentheim	7,18	4,63	470	64	623
Leer	4,19	3,40	459	63	562
Oldenburg	4,77	3,79	376	35	477
Osnabrück	4,54	3,75	1.123	95	1349
Vechta	6,72	5,68	543	84	752
Wesermarsch	3,30	2,25	131	57	211
Wittmund	6,06	4,02	166	50	233

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

Genehmigte Wohnungen (Tab. 5)

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*
	2004	2005	2005	2005	2005
Niedersachsen	3,55	2,92	17.508	3.215	23.369
Braunschweig, Stadt	2,46	1,97	302	133	482
Salzgitter, Stadt	1,39	1,08	79	24	116
Wolfsburg, Stadt	2,76	4,69	412	119	568
Gifhorn	5,05	3,62	523	37	635
Göttingen	1,91	1,71	260	101	447
Goslar	1,41	0,98	93	12	148
Helmstedt	2,48	2,16	165	24	211
Northeim	2,15	1,90	212	14	278
Osterode am Harz	2,07	2,21	107	40	181
Peine	3,48	3,47	343	88	467
Wolfenbüttel	2,06	2,10	188	21	265
Region Hannover	2,26	1,66	1.491	244	1.877
<i>Hannover, Landeshauptstadt</i>	1,69	1,21	411	143	623
Diepholz	3,92	3,52	500	146	758
Hamelnd-Pyrmont	2,62	1,96	222	60	314
Hildesheim	2,88	1,89	420	64	550
Holz Minden	1,45	1,26	69	5	98
Nienburg (Weser)	3,43	3,17	253	16	399
Schaumburg	2,51	2,82	384	61	467
Celle	3,20	2,13	339	6	388
Cuxhaven	4,52	3,28	437	186	673
Harburg	4,74	4,26	756	164	1.030
Lüchow-Dannenberg	2,07	1,64	64	0	84
Lüneburg	4,19	2,70	362	57	474
Osterholz	5,29	4,13	369	48	466
Rotenburg (Wümme)	4,07	3,23	401	57	533
Soltau-Fallingbostel	3,65	2,71	286	60	386
Stade	4,90	3,96	602	86	778
Uelzen	2,52	1,95	158	15	189
Verden	5,00	3,46	351	68	464
Delmenhorst, Stadt	3,30	2,11	108	44	160
Emden, Stadt	2,32	2,28	93	21	118
Oldenburg, Stadt	3,79	3,27	391	103	519
Osnabrück, Stadt	2,60	1,52	165	70	249
Wilhelmshaven, Stadt	0,88	1,59	87	18	133
Ammerland	5,95	5,95	540	72	690
Aurich	4,57	3,88	561	144	738
Cloppenburg	6,63	4,90	562	82	763
Emsland	6,30	5,68	1.408	176	1.760
Friesland	3,41	3,20	247	50	325
Grafschaft Bentheim	5,97	4,25	435	56	572
Leer	3,88	3,35	443	63	553
Oldenburg	4,23	3,82	371	52	480
Osnabrück	4,75	3,68	1.066	124	1.321
Vechta	6,43	6,22	594	91	824
Wesermarsch	3,01	2,27	139	53	213
Wittmund	5,73	3,88	150	40	225

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

Geförderte Wohnungen (Tab. 6)

Landkreis / kreisfreie Stadt	Geförderte Wohnungen je 1.000 Einwohner		Geförderte Wohnungen 2005	Anteil geförderter Mietwo. am Gesamtwo.-Bestand*		Rückgang d. Bestandes geförderter Whg. in % bis 2020
	2004	2005		2004	2005	
Niedersachsen	0,1202	0,0597	477	2,63	2,45	55,76
Braunschweig, Stadt	0,0935	0,0326	8	3,20	2,95	40,89
Salzgitter, Stadt	0,0644	0,0464	5	4,32	4,11	75,95
Wolfsburg, Stadt	0,2129	0,0825	10	2,96	2,93	76,39
Gifhorn	0,0970	0,0399	7	2,05	1,96	70,78
Göttingen	0,2580	0,0191	5	3,03	2,76	54,70
Goslar	0,0327	0,0330	5	2,12	2,07	34,88
Helmstedt	0,0102	0,0000	0	1,90	1,68	37,69
Northeim	0,0609	0,0341	5	3,11	2,96	44,11
Osterode am Harz	0,0242	0,0122	1	1,60	1,47	44,20
Peine	0,0892	0,0149	2	0,95	0,80	55,40
Wolfenbüttel	0,0393	0,0395	5	1,72	1,43	37,53
Region Hannover	0,1843	0,0443	50	4,42	4,18	57,28
<i>Hannover, Landeshauptstadt</i>	<i>0,3044</i>	<i>0,0349</i>	<i>18</i>	<i>6,19</i>	<i>5,81</i>	<i>57,89</i>
Diepholz	0,0232	0,0742	16	1,30	1,21	47,53
Hamelnd-Pyrmont	0,1745	0,0688	11	2,46	2,41	56,28
Hildesheim	0,0720	0,0998	29	2,08	1,94	62,66
Holz Minden	0,1398	0,0385	3	2,02	1,86	39,75
Nienburg (Weser)	0,0634	0,0874	11	1,65	1,63	45,32
Schaumburg	0,1445	0,0785	13	1,79	1,73	42,76
Celle	0,0657	0,0384	7	1,38	1,24	42,61
Cuxhaven	0,0194	0,0097	2	0,99	0,88	52,49
Harburg	0,0458	0,0083	2	1,38	1,36	73,48
Lüchow-Dannenberg	0,0388	0,0195	1	1,63	1,53	55,33
Lüneburg	0,0344	0,0513	9	2,27	2,17	58,39
Osterholz	0,0975	0,1774	20	1,76	1,67	22,39
Rotenburg (Wümme)	0,1031	0,0728	12	1,14	0,97	51,24
Soltau-Fallingbostel	0,0210	0,0140	2	0,97	0,68	55,06
Stade	0,0664	0,1069	21	3,05	2,87	65,33
Uelzen	0,0206	0,0103	1	2,05	2,03	32,44
Verden	0,1936	0,1044	14	1,00	0,95	53,36
Delmenhorst, Stadt	0,1971	0,1581	12	5,26	5,08	31,53
Emden, Stadt	0,0387	0,0774	4	1,55	1,32	65,34
Oldenburg, Stadt	0,0758	0,0441	7	3,29	2,97	59,38
Osnabrück, Stadt	0,0669	0,0366	6	3,00	2,64	66,82
Wilhelmshaven, Stadt	0,1783	0,0838	7	1,28	1,15	36,97
Ammerland	0,1476	0,0949	11	1,91	1,55	55,96
Aurich	0,1946	0,0526	10	2,22	2,02	45,27
Cloppenburg	0,2713	0,0835	13	4,66	4,04	68,06
Emsland	0,1358	0,0645	20	2,56	2,39	67,61
Friesland	0,0786	0,0592	6	1,98	1,87	57,22
Grafschaft Bentheim	0,1195	0,1636	22	2,22	2,10	46,68
Leer	0,1459	0,1212	20	2,87	2,64	54,77
Oldenburg	0,0479	0,1113	14	1,60	1,44	59,57
Osnabrück	0,2198	0,0751	27	3,29	3,15	63,09
Vechta	0,2279	0,1284	17	3,37	3,13	73,02
Wesermarsch	0,0425	0,0320	3	3,74	3,41	57,55
Wittmund	0,2595	0,0173	1	2,15	1,95	33,00

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

Kaufkraft und Sozialindikator (Tab. 7)

Landkreis / kreisfreie Stadt	Kaufkraft je Haushalt in EUR		Sozialindikator*
	2004	2005	2004
Niedersachsen	36.586	36.906	6,66
Braunschweig, Stadt	32.935	33.005	8,05
Salzgitter, Stadt	34.392	34.740	9,37
Wolfsburg, Stadt	39.854	40.807	5,37
Gifhorn	42.675	43.047	4,83
Göttingen	32.186	33.229	6,57
Goslar	32.176	33.400	7,65
Helmstedt	37.654	38.084	7,18
Northeim	34.529	35.523	6,95
Osterode am Harz	33.786	34.880	6,73
Peine	38.112	38.754	6,09
Wolfenbüttel	38.781	38.961	6,18
Region Hannover	35.906	36.860	8,26
<i>Hannover, Landeshauptstadt</i>	31.317	31.635	11,06
Diepholz	41.227	40.182	4,97
Hamelnd-Pyrmont	34.885	36.140	8,22
Hildesheim	36.241	37.376	7,24
Holzminden	34.498	35.179	7,75
Nienburg (Weser)	37.942	36.827	6,87
Schaumburg	37.820	36.989	6,32
Celle	36.999	36.616	7,43
Cuxhaven	36.668	36.664	6,13
Harburg	44.727	45.521	4,43
Lüchow-Dannenberg	34.236	33.663	7,55
Lüneburg	36.840	37.030	7,08
Osterholz	40.292	40.426	4,64
Rotenburg (Wümme)	38.911	38.910	5,06
Soltau-Fallingbostel	37.187	37.153	6,75
Stade	40.247	40.878	6,75
Uelzen	35.479	34.930	6,62
Verden	41.225	40.630	5,15
Delmenhorst, Stadt	33.227	34.159	11,74
Emden, Stadt	31.554	31.561	9,68
Oldenburg, Stadt	32.059	32.280	8,58
Osnabrück, Stadt	29.369	29.324	7,21
Wilhelmshaven, Stadt	29.136	29.150	11,51
Ammerland	39.960	40.300	4,74
Aurich	34.803	34.746	8,18
Cloppenburg	40.308	40.045	4,32
Emsland	39.079	38.381	4,69
Friesland	35.783	35.725	7,06
Grafschaft Bentheim	37.648	37.038	5,21
Leer	32.842	33.371	7,83
Oldenburg	40.870	41.136	4,44
Osnabrück	38.173	37.997	4,16
Vechta	42.468	41.692	3,21
Wesermarsch	34.760	34.603	7,64
Wittmund	34.360	34.237	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. 8)

Landkreis / kreisfreie Stadt	Veränderung der Sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigten (SVB) in %		SVB am 30.06.2005	Jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquoten in %	
	2004/2003	2005/2004		2004	2005
Niedersachsen	-1,49	-1,51	2.305.451	10,6	13,0
Braunschweig, Stadt	-2,30	-1,53	103.445	12,7	14,3
Salzgitter, Stadt	-3,26	-2,02	45.250	13,2	15,4
Wolfsburg, Stadt	1,98	-3,53	92.250	8,7	11,5
Gifhorn	-0,33	-1,70	31.939	9,8	11,3
Göttingen	-2,18	-1,23	85.206	12,2	14,3
Goslar	-2,91	-2,99	40.920	11,9	15,0
Helmstedt	-2,57	-3,22	18.612	11,5	13,6
Northeim	-2,99	-2,74	38.916	12,2	13,7
Osterode am Harz	-1,49	-3,94	24.655	14,0	16,3
Peine	-1,55	-1,57	27.139	9,8	11,9
Wolfenbüttel	-0,95	-2,96	20.512	10,3	11,5
Region Hannover	-1,17	-1,32	415.602	11,3	15,5
<i>Hannover, Landeshauptstadt</i>	<i>-1,23</i>	<i>-1,20</i>	<i>267.779</i>	<i>14,1</i>	<i>19,8</i>
Diepholz	-1,62	-1,82	52.420	7,9	9,5
Hamelnd-Pyrmont	-2,69	-0,75	45.706	13,4	15,9
Hildesheim	-1,91	-2,20	79.799	9,6	12,8
Holz Minden	-2,85	-2,92	19.990	12,8	16,1
Nienburg (Weser)	-1,99	-1,68	30.231	9,8	12,3
Schaumburg	-1,05	-2,87	36.578	11,3	13,4
Celle	-1,79	-1,31	44.820	11,0	13,7
Cuxhaven	-1,86	-2,85	37.304	11,0	13,7
Harburg	-2,28	-0,78	43.662	7,9	8,9
Lüchow-Dannenberg	-1,33	-1,74	11.475	16,9	19,6
Lüneburg	-0,91	-0,52	43.985	11,5	12,6
Osterholz	-1,84	-1,08	19.884	9,0	10,4
Rotenburg (Wümme)	-2,65	-1,53	42.244	8,6	10,0
Soltau-Fallingb.ostel	-1,50	-0,60	38.909	9,8	12,6
Stade	-1,89	-0,65	48.755	8,7	11,7
Uelzen	-1,85	-3,08	23.500	12,3	14,5
Verden	-0,77	-2,52	37.943	7,5	9,7
Delmenhorst, Stadt	-4,83	-2,55	17.407	14,2	19,1
Emden, Stadt	-1,58	0,48	26.675	14,0	15,7
Oldenburg, Stadt	-1,48	-0,27	64.049	12,3	15,4
Osnabrück, Stadt	-1,15	-1,93	78.388	11,2	14,2
Wilhelmshaven, Stadt	-1,85	-0,58	25.199	14,8	20,0
Ammerland	-0,21	0,39	31.439	9,8	10,5
Aurich	-0,95	-1,06	40.608	13,4	14,5
Cloppenburg	0,73	0,29	42.950	8,7	10,9
Emsland	-1,38	-0,11	89.365	9,0	10,0
Friesland	-2,12	-3,79	23.349	11,5	13,7
Grafschaft Bentheim	-1,51	-1,38	33.067	9,0	10,3
Leer	-3,16	-0,59	32.942	13,2	15,6
Oldenburg	-2,45	-1,33	25.435	9,2	10,3
Osnabrück	-1,35	-1,41	90.647	7,7	9,2
Vechta	0,89	-0,30	46.699	6,5	7,8
Wesermarsch	-3,45	-1,21	23.596	10,3	11,4
Wittmund	-1,46	-0,69	11.985	13,0	15,1

Quelle: NLS, AA Niedersachsen-Bremen

Bevölkerung und Haushaltzahlen 2005 und 2020 (Tab. 9)

Landkreis / kreisfreie Stadt	Bevölkerung		Entwicklung (Index %)	Haushalte		Entwicklung (index %)
	2005	2020	2005 bis 2020	2005	2020	2005 bis 2020
Niedersachsen	7.993.946	7.786.642	97	3.758.763	3.809.499	101
Braunschweig, Stadt	245.273	244.093	100	133.737	134.142	100
Salzgitter, Stadt	107.726	90.254	84	54.286	47.427	87
Wolfsburg, Stadt	121.199	109.576	90	61.751	56.953	92
Gifhorn	175.298	173.294	99	74.839	78.555	105
Göttingen	262.091	248.181	95	131.952	129.608	98
Goslar	151.452	131.253	87	80.033	72.111	90
Helmstedt	97.749	87.350	89	43.063	40.406	94
Northeim	146.690	129.471	88	75.196	69.014	92
Osterode am Harz	81.916	69.150	84	42.567	37.499	88
Peine	134.581	132.037	98	58.617	60.211	103
Wolfenbüttel	126.460	115.424	91	56.747	54.471	96
Region Hannover	1.128.543	1.109.685	98	583.939	587.007	101
<i>Hannover, Landeshauptstadt</i>	515.729	505.112	98	296.926	291.007	98
Diepholz	215.548	213.045	99	95.563	99.888	105
Hamelnd-Pyrmont	159.840	146.155	91	78.416	74.229	95
Hildesheim	290.643	270.339	93	143.965	138.412	96
Holzminden	77.918	64.280	82	37.169	32.081	86
Nienburg (Weser)	125.870	120.490	96	55.502	55.715	100
Schaumburg	165.557	153.689	93	74.792	73.150	98
Celle	182.444	176.327	97	85.630	86.212	101
Cuxhaven	205.276	189.926	93	93.607	91.750	98
Harburg	241.827	252.316	104	109.096	120.474	110
Lüchow-Dannenberg	51.352	46.627	91	23.894	22.860	96
Lüneburg	175.441	191.630	109	81.857	92.000	112
Osterholz	112.741	109.211	97	50.116	51.752	103
Rotenburg (Wümme)	164.875	163.609	99	72.318	75.748	105
Soltau-Fallingbostel	142.678	139.549	98	65.096	66.472	102
Stade	196.475	201.228	102	87.530	94.140	108
Uelzen	96.940	90.809	94	45.411	44.461	98
Verden	134.084	129.907	97	61.054	62.845	103
Delmenhorst, Stadt	75.916	73.557	97	34.787	35.022	101
Emden, Stadt	51.693	53.648	104	26.042	27.368	105
Oldenburg, Stadt	158.565	161.673	102	78.191	81.702	104
Osnabrück, Stadt	163.814	151.220	92	83.056	77.825	94
Wilhelmshaven, Stadt	83.552	76.348	91	43.210	40.663	94
Ammerland	115.891	121.820	105	49.491	55.446	112
Aurich	190.128	188.262	99	86.736	91.142	105
Cloppenburg	155.642	169.602	109	62.768	71.716	114
Emsland	310.088	315.597	102	129.587	140.464	108
Friesland	101.412	95.469	94	47.228	47.591	101
Grafschaft Bentheim	134.442	140.995	105	57.426	63.352	110
Leer	165.056	165.047	100	75.451	79.790	106
Oldenburg	125.731	129.453	103	52.131	57.469	110
Osnabrück	359.449	355.576	99	151.355	158.596	105
Vechta	132.401	144.743	109	53.888	61.520	114
Wesermarsch	93.725	87.097	93	43.068	42.133	98
Wittmund	57.954	57.631	99	26.607	28.109	106

Quelle: LTS-Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des NIW

Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen im Jahr 2005 (Tab. 10)

Landkreis / kreisfreie Stadt	0–17 Jahre	18–29 Jahre	30–44 Jahre	45–59 Jahre	60–74 Jahre	75 Jahre und älter	insgesamt
Niedersachsen	1.521.029	1.060.926	1.813.307	1.597.995	1.330.474	670.215	7.993.946
Braunschweig, Stadt	36.854	39.562	57.252	46.761	41.305	23.539	245.273
Salzgitter, Stadt	19.512	13.816	22.193	22.070	20.074	10.061	107.726
Wolfsburg, Stadt	19.852	17.266	25.173	24.267	23.474	11.167	121.199
Gifhorn	37.695	22.177	41.197	36.059	26.457	11.713	175.298
Göttingen	44.076	45.632	60.365	51.785	39.245	20.988	262.091
Goslar	23.979	18.330	31.996	30.232	29.471	17.444	151.452
Helmstedt	17.468	11.864	21.262	20.620	17.171	9.364	97.749
Northeim	26.586	17.503	31.017	30.562	26.202	14.820	146.690
Osterode am Harz	13.757	9.211	16.484	17.019	15.958	9.487	81.916
Peine	26.729	15.825	31.318	27.149	22.209	11.351	134.581
Wolfenbüttel	23.867	14.258	28.963	26.223	22.303	10.846	126.460
Region Hannover	190.700	159.653	264.367	223.987	193.545	96.291	1.128.543
<i>Hannover, Landeshauptstadt</i>	77.621	85.544	126.629	97.500	80.815	47.620	515.729
Diepholz	42.215	25.178	49.821	44.882	36.279	17.173	215.548
Hamelnd-Pyrmont	28.723	18.915	33.767	32.212	29.239	16.984	159.840
Hildesheim	53.195	36.718	64.659	58.680	50.145	27.246	290.643
Holzminden	14.201	9.390	15.804	15.580	14.525	8.418	77.918
Nienburg (Weser)	25.324	15.843	27.980	25.443	20.330	10.950	125.870
Schaumburg	30.769	19.329	37.015	33.369	29.100	15.975	165.557
Celle	36.127	23.333	38.919	36.685	31.046	16.334	182.444
Cuxhaven	38.987	22.972	43.974	43.174	37.477	18.692	205.276
Harburg	47.221	25.878	57.783	50.233	43.052	17.660	241.827
Lüchow-Dannenberg	9.434	5.826	10.008	10.460	10.188	5.436	51.352
Lüneburg	33.298	25.453	43.024	33.838	26.427	13.401	175.441
Osterholz	22.073	12.207	26.309	24.008	19.869	8.275	112.741
Rotenburg (Wümme)	35.104	20.930	38.407	32.669	25.377	12.388	164.875
Soltau-Fallingbostel	28.261	18.646	32.185	27.730	23.879	11.977	142.678
Stade	40.352	24.476	45.542	40.246	31.797	14.062	196.475
Uelzen	17.863	11.357	20.842	19.090	17.855	9.933	96.940
Verden	27.039	16.219	30.463	28.450	22.032	9.881	134.084
Delmenhorst, Stadt	14.131	9.836	16.905	15.704	13.681	5.659	75.916
Emden, Stadt	9.478	7.927	11.186	10.192	8.342	4.568	51.693
Oldenburg, Stadt	26.262	26.333	38.736	31.078	23.320	12.836	158.565
Osnabrück, Stadt	25.086	29.941	37.864	30.917	25.352	14.654	163.814
Wilhelmshaven, Stadt	13.150	12.419	17.259	16.370	16.053	8.301	83.552
Ammerland	24.077	13.488	26.876	23.571	19.173	8.706	115.891
Aurich	39.943	23.782	42.086	38.389	31.081	14.847	190.128
Cloppenburg	38.206	23.278	35.792	28.260	20.318	9.788	155.642
Emsland	69.177	44.899	71.002	59.586	44.901	20.523	310.088
Friesland	20.042	11.236	22.247	20.567	18.798	8.522	101.412
Grafschaft Bentheim	29.477	18.211	30.147	25.700	20.517	10.390	134.442
Leer	35.164	21.396	37.296	32.424	26.516	12.260	165.056
Oldenburg	26.433	14.378	29.976	26.113	20.123	8.708	125.731
Osnabrück	77.236	47.409	82.656	70.542	54.041	27.565	359.449
Vechta	30.935	20.589	31.884	24.312	16.322	8.359	132.401
Wesermarsch	19.100	10.935	20.602	18.937	16.157	7.994	93.725
Wittmund	11.871	7.102	12.704	11.850	9.748	4.679	57.954

Quelle: LTS-Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des NIW

Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen von 2005 bis 2020 (Tab. 11)

Landkreis / kreisfreie Stadt	0–17 Jahre	18–29 Jahre	30–44 Jahre	45–59 Jahre	60–74 Jahre	75 Jahre und älter	insgesamt
Index: 2005 = 100							
Niedersachsen	78	99	74	113	110	137	97
Braunschweig, Stadt	90	94	95	114	97	112	100
Salzgitter, Stadt	66	86	66	89	93	123	84
Wolfsburg, Stadt	84	82	82	95	86	132	90
Gifhorn	74	103	72	116	126	151	99
Göttingen	78	87	79	105	116	126	95
Goslar	67	91	61	101	95	115	87
Helmstedt	68	86	70	101	107	120	89
Northeim	70	92	66	99	103	116	88
Osterode am Harz	66	89	59	95	96	112	84
Peine	80	110	70	116	109	140	98
Wolfenbüttel	72	102	61	108	103	137	91
Region Hannover	85	96	82	113	100	135	98
<i>Hannover, Landeshauptstadt</i>	80	104	73	113	101	162	99
Diepholz	75	108	70	116	116	148	99
Hamelnd-Pyrmont	75	100	68	104	100	119	91
Hildesheim	75	100	69	107	104	126	93
Holzminden	65	85	59	94	92	114	82
Nienburg (Weser)	75	99	73	111	114	127	96
Schaumburg	72	100	63	111	105	134	93
Celle	79	96	76	108	111	134	97
Cuxhaven	71	97	63	102	109	146	93
Harburg	79	123	69	128	109	183	104
Lüchow-Dannenberg	71	90	66	100	105	128	91
Lüneburg	91	115	86	133	120	136	109
Osterholz	72	108	62	115	110	173	97
Rotenburg (Wümme)	76	106	69	120	122	144	99
Soltau-Fallingbostel	81	99	70	118	110	138	98
Stade	82	107	76	117	118	162	102
Uelzen	75	101	65	113	102	129	94
Verden	75	102	68	107	117	162	97
Delmenhorst, Stadt	85	101	73	106	103	152	97
Emden, Stadt	98	104	92	111	109	120	104
Oldenburg, Stadt	87	99	88	113	117	126	102
Osnabrück, Stadt	83	77	80	110	105	112	92
Wilhelmshaven, Stadt	76	92	80	96	92	127	91
Ammerland	79	118	70	125	126	164	105
Aurich	75	106	68	115	125	145	99
Cloppenburg	88	109	89	134	134	141	109
Emsland	77	95	77	125	132	152	102
Friesland	68	104	60	110	109	160	94
Grafschaft Bentheim	80	107	80	129	129	135	105
Leer	76	104	72	118	124	147	100
Oldenburg	79	116	67	122	122	178	103
Osnabrück	77	100	72	120	124	136	99
Vechta	92	109	85	133	139	136	109
Wesermarsch	71	107	65	109	107	133	93
Wittmund	75	104	66	113	127	151	99

Quelle: LTS-Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des NIW

Haushaltsstruktur nach Haushaltsgröße im Jahr 2005 (Tab. 12)

Landkreis / kreisfreie Stadt	1-P-HH	2-P-HH	3-P-HH	4-P-HH	5+P-HH	Haushalte gesamt	Bevölkerung in P-HH	Mitglieder pro HH
Niedersachsen	1.396.463	1.299.977	481.061	421.724	159.538	3.758.763	7.993.947	2,13
Braunschweig, Stadt	65.676	42.158	12.903	9.822	3.179	133.737	245.273	1,83
Salzgitter, Stadt	22.652	18.457	6.887	4.661	1.628	54.286	107.725	1,98
Wolfsburg, Stadt	26.136	21.138	7.651	5.070	1.757	61.751	121.198	1,96
Gifhorn	21.596	25.999	13.045	10.185	4.015	74.839	175.299	2,34
Göttingen	57.270	42.554	14.726	13.276	4.125	131.952	262.091	1,99
Goslar	36.858	26.729	7.663	6.687	2.097	80.033	151.452	1,89
Helmstedt	13.143	15.498	7.061	5.286	2.075	43.063	97.749	2,27
Northeim	33.173	25.025	7.725	7.046	2.227	75.196	146.690	1,95
Osterode am Harz	19.033	14.385	4.190	3.773	1.187	42.567	81.916	1,92
Peine	17.678	20.628	9.832	7.532	2.947	58.617	134.581	2,30
Wolfenbüttel	18.165	20.210	9.232	6.620	2.519	56.747	126.460	2,23
Region Hannover	255.932	197.366	64.713	51.990	13.937	583.939	1.128.543	1,93
<i>Hannover, Landeshauptstadt</i>	160.241	86.391	26.219	18.682	5.393	296.926	515.729	1,74
Diepholz	30.154	34.369	14.470	11.724	4.847	95.563	215.548	2,26
Hamelnd-Pyrmont	30.663	27.261	10.264	8.174	2.054	78.416	159.840	2,04
Hildesheim	58.732	48.178	18.088	15.192	3.774	143.965	290.643	2,02
Holz Minden	13.665	13.199	4.953	4.248	1.104	37.169	77.918	2,10
Nienburg (Weser)	17.497	19.709	8.407	6.984	2.905	55.502	125.870	2,27
Schaumburg	24.568	27.123	10.815	8.700	3.586	74.792	165.557	2,21
Celle	31.894	28.835	11.713	9.719	3.470	85.630	182.444	2,13
Cuxhaven	29.859	36.131	12.718	11.138	3.761	93.607	205.276	2,19
Harburg	33.739	42.444	14.985	13.385	4.544	109.096	241.827	2,22
Lüchow-Dannenberg	8.509	8.487	3.165	2.729	1.004	23.894	51.352	2,15
Lüneburg	30.469	26.927	11.533	9.583	3.345	81.857	175.441	2,14
Osterholz	15.047	19.323	7.094	6.455	2.197	50.116	112.741	2,25
Rotenburg (Wümme)	21.648	26.909	10.512	9.857	3.393	72.318	164.875	2,28
Soltau-Fallingbostel	22.917	22.000	9.183	8.056	2.941	65.096	142.678	2,19
Stade	26.832	33.168	12.368	11.294	3.867	87.530	196.475	2,24
Uelzen	16.631	15.750	5.992	5.172	1.866	45.411	96.940	2,13
Verden	21.253	20.789	8.716	7.566	2.729	61.054	134.084	2,20
Delmenhorst, Stadt	11.695	12.965	4.693	3.711	1.723	34.787	75.916	2,18
Emden, Stadt	10.916	9.136	2.826	2.209	955	26.042	51.693	1,99
Oldenburg, Stadt	32.570	26.180	8.808	7.376	3.256	78.191	158.564	2,03
Osnabrück, Stadt	37.676	25.938	8.275	7.849	3.317	83.056	163.813	1,97
Wilhelmshaven, Stadt	18.656	15.497	4.351	3.297	1.410	43.210	83.553	1,93
Ammerland	14.400	18.305	6.969	6.543	3.274	49.491	115.891	2,34
Aurich	30.221	31.234	10.478	10.079	4.725	86.736	190.128	2,19
Cloppenburg	16.778	21.331	9.732	9.850	5.077	62.768	155.643	2,48
Emsland	39.496	42.788	17.938	19.802	9.562	129.587	310.088	2,39
Friesland	16.850	17.479	5.408	5.113	2.378	47.228	101.412	2,15
Grafschaft Bentheim	18.286	19.126	7.809	8.269	3.936	57.426	134.442	2,34
Leer	26.530	26.974	9.104	8.744	4.100	75.451	165.056	2,19
Oldenburg	14.244	18.844	7.778	7.503	3.762	52.131	125.731	2,41
Osnabrück	46.519	50.862	20.414	22.618	10.941	151.355	359.449	2,37
Vechta	15.800	17.156	7.683	8.905	4.344	53.888	132.401	2,46
Wesermarsch	15.109	15.739	5.024	4.910	2.285	43.068	93.725	2,18
Wittmund	9.328	9.676	3.169	3.021	1.413	26.607	57.954	2,18

Quelle: LTS-Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des NIW

Haushaltsentwicklung nach Haushaltsgröße von 2005 bis 2020 (Tab. 13)

Landkreis / kreisfreie Stadt	1-Personen Haushalte	2-Personen Haushalte	3-Personen Haushalte	4-Personen Haushalte	5+Personen Haushalte	insgesamt Haushalte
Index: 2005 = 100						
Niedersachsen	105	108	93	86	85	101
Braunschweig, Stadt	100	102	99	95	94	100
Salzgitter, Stadt	91	92	78	72	71	87
Wolfsburg, Stadt	95	94	87	85	85	92
Gifhorn	114	115	93	84	83	105
Göttingen	101	104	89	83	83	98
Goslar	93	94	81	74	73	90
Helmstedt	99	101	85	77	76	94
Northeim	95	97	82	76	76	92
Osterode am Harz	92	92	78	72	72	88
Peine	110	109	94	86	86	103
Wolfenbüttel	102	103	86	78	78	96
Region Hannover	102	104	94	89	89	101
<i>Hannover, Landeshauptstadt</i>	97	101	96	95	95	98
Diepholz	113	112	93	84	83	105
Hamelnd-Pyrmont	98	100	87	80	80	95
Hildesheim	98	102	88	82	81	96
Holzminden	91	91	77	71	71	86
Nienburg (Weser)	106	108	91	84	83	100
Schaumburg	104	104	87	80	79	98
Celle	105	107	91	85	85	101
Cuxhaven	106	105	85	77	77	98
Harburg	120	116	98	88	87	110
Lüchow-Dannenberg	102	101	85	78	78	96
Lüneburg	114	119	107	99	98	112
Osterholz	114	110	90	81	80	103
Rotenburg (Wümme)	112	114	93	85	84	105
Soltau-Fallingbostel	107	109	93	86	86	102
Stade	115	114	96	89	88	108
Uelzen	103	104	89	81	81	98
Verden	111	110	90	82	81	103
Delmenhorst, Stadt	106	105	91	87	87	101
Emden, Stadt	106	108	101	99	98	105
Oldenburg, Stadt	106	110	98	93	92	104
Osnabrück, Stadt	93	100	90	86	84	94
Wilhelmshaven, Stadt	97	97	86	83	81	94
Ammerland	122	121	100	89	88	112
Aurich	112	113	92	83	82	105
Cloppenburg	121	124	106	98	97	114
Emsland	116	120	97	88	86	108
Friesland	109	108	86	77	76	101
Grafschaft Bentheim	116	120	101	93	91	110
Leer	112	114	93	85	84	106
Oldenburg	123	120	98	87	87	110
Osnabrück	111	115	95	86	85	105
Vechta	119	125	106	99	98	114
Wesermarsch	103	104	87	80	80	98
Wittmund	113	114	91	83	82	106

Quelle: LTS-Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des NIW

VERWEISE

- 1 Die am 1.1.2005 in Kraft getretenen Reformen in der Sozialhilfe und Arbeitsmarktpolitik erfordern eine Neudefinition des Sozialindikators. Die hierfür erforderlichen Daten lagen nicht rechtzeitig vor (vgl. Kap 3.3).
- 2 Aufgrund der Zusammenlegung von Arbeitslosenhilfe und Sozialhilfe hat sich für 2005 die Arbeitslosenzahl statistisch erhöht (vgl. Kap. 3.4).
- 3 Vgl. auch Kap. 3.1, S. 42 ff. Zur Methodik bzw. zum Vorgehen bei der Bevölkerungsprognose siehe auch S. 86 ff.
- 4 Ergebnisse des Mikrozensus, Bevölkerung nach Haushalten, div. Jahrgänge
- 5 Vgl. Methoden – Vorgehen und Varianten, S. 86 ff.
- 6 Die Wohnbauland-Umfrage wird auf Veranlassung des Sozialministeriums seit 1992 alle zwei Jahre durchgeführt. Die Informationen aus der aktuellen Umfrage wurden im Auftrag der LTS vom Institut StadtRegion aufbereitet. Mehr Informationen zur aktuellen Umfrage erhalten Sie unter www.lts-nds.de unter dem Stichwort Wohnungsmarktbeobachtung.
- 7 Vgl. dazu auch Kapitel 3.5, S. 66 ff.
- 8 Die Einschätzungen zur konjunkturellen Entwicklung in Deutschland und Niedersachsen beruhen auf den Analysen und Prognosen der NORD/LB Volkswirtschaft.
- 9 Bundesamt für Bauwesen- und Raumordnung (BBR)
- 10 Wie in Kap. 2.3 bereits erläutert, wird hier nochmals auf die verfügbaren Daten aus dem Jahr 2004 zurückgegriffen.
- 11 Siehe vorherige
- 12 Die Fertilitätsrate liegt in Niedersachsen bei ca. 1,4 Kindern je Frau.
- 13 Vorgabe des Statistischen Bundesamtes
- 14 Zu beachten ist hierbei, dass die im Mikrozensus erfasste Bevölkerung in Privathaushalten von der Definition der Bevölkerung der Bevölkerungsfortschreibung abweicht. Während die Bevölkerung als „Personen am Ort ihrer alleinigen bzw. Hauptwohnung“ definiert wird, werden bei der Bevölkerung in Privathaushalten „Alle Personen, die allein oder zusammen mit anderen eine wirtschaftliche Einheit (Privathaushalt) bilden“ gezählt. [...] „Da eine Person in mehreren Privathaushalten wohnberechtigt sein kann, sind Doppelzählungen möglich“ (vgl. Statistische Berichte Niedersachsen. Ergebnisse des Mikrozensus, März 2004).
- 15 Die im Rahmen der Volkszählung 1987 ermittelte Verteilung der Bevölkerung auf verschiedene Haushaltsgrößen ist mittlerweile fast 20 Jahre alt und kann allenfalls für eine Kontrolle der gemeindespezifischen Haushaltszusammensetzungen herangezogen werden, weil damit letztlich unterstellt wird, dass sich die Unterschiede des Haushaltsbildungsverhaltens seitdem nicht grundlegend verändert haben.
- 16 oft auch als Leerstands- oder Funktionsreserve bezeichnet
- 17 In Absprache mit dem Auftraggeber wird eine Mobilitätsreserve in der Größenordnung von ein Prozent angesetzt.

GLOSSAR

Anspannung am Wohnungsmarkt Die Wohnungsnachfrage übersteigt das Wohnungsangebot.

Arbeitslosenquote Jahresdurchschnittliche Zahl aller Arbeitslosen in % aller abhängigen zivilen Erwerbspersonen (Summe aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, aller geringfügig Beschäftigten sowie der Beamten und Arbeitslosen), Definition gemäß: Arbeitsagentur 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.

Arbeitsmarktreform Die seit Anfang 2005 beim Arbeitslosengeld und der Sozialhilfe bestehende neue Systematik zeigt der folgende kurze Überblick auf. Die Leistungen für Arbeitslose werden unter dem Begriff des Arbeitslosengeldes zusammengefasst, wobei zwischen Arbeitslosengeld I und Arbeitslosengeld II zu unterscheiden ist. Beim Arbeitslosengeld I handelt es sich um eine Versicherungsleistung, die aus den Beiträgen zur Arbeitslosenversicherung finanziert wird. Arbeitslose mit Anspruch auf Arbeitslosengeld erhalten 67 % (mit einem oder mehr Kindern im Sinne des Steuerrechts) des um die gesetzlichen Abzüge pauschalisiert reduzierten Bruttoarbeitsentgeltes. Für Arbeitslose ohne Kinder beträgt das Arbeitslosengeld 60 %. Für den Anspruch auf Arbeitslosengeld ist grundsätzlich eine Anwartschaftszeit von zwölf Monaten Bedingung. Arbeitnehmer, die sich seit dem 1. Februar arbeitslos melden, müssen diese Zeit, in der sie arbeitslos versichert waren, innerhalb der letzten zwei Jahre vor Arbeitslosmeldung erfüllt haben. Die Bezugsdauer des Arbeitslosengeldes I wurde

gegenüber dem bisherigen Arbeitslosengeld reduziert. Unter Anwendung einer Übergangsregelung, die der Eigentumsschutz von Ansprüchen auf Arbeitslosengeld durch Art. 14 des Grundgesetzes erforderlich macht, stellt sich die Bezugsdauer für Arbeitnehmer, die den Anspruch auf Arbeitslosengeld nach dem 31.01.2006 erwerben, wie folgt dar:

Versicherungspflicht in den letzten 3 Jahren vor der Arbeitslosmeldung (Monate)	Vollendetes Lebensjahr	Höchstanspruchsdauer
12		6
16		8
20		10
24		12
30	55	15
36	55	18

Nach altem Recht lag die Höchstanspruchsdauer für 57-Jährige bei 32 Monaten, für 52-Jährige bei 26 Monaten, für 47-Jährige bei 22 Monaten, für 45-Jährige bei 18 Monaten und für Unter-45-Jährige bei zwölf Monaten in Abhängigkeit von der Beschäftigungsdauer in den letzten sieben Jahren vor der Arbeitslosmeldung.

Das Arbeitslosengeld II ersetzt die frühere Arbeitslosenhilfe und die Sozialhilfe für Erwerbsfähige. Erwerbsfähig sind die Personen, die nicht wegen Krankheit oder Behinderung gegenwärtig oder auf absehbare Zeit nicht in der Lage sind, unter den üblichen Bedingungen des allgemeinen Arbeitsmarktes mindestens drei Stunden täglich erwerbstätig zu sein. Alle erwerbsfähigen Hilfebedürftigen im Alter von 15 bis unter 65 Jahren,

die keinen Anspruch auf Arbeitslosengeld I haben, erhalten Leistungen nun nach den gleichen Regelungen. Anspruchsberechtigt sind auch die mit dem Arbeitslosen in einer Bedarfsgemeinschaft lebenden Angehörigen (u. a. nicht erwerbsfähige Partner und Kinder bis zum 15. Lebensjahr). Das Arbeitslosengeld II soll den Gesamtbedarf der Bedarfsgemeinschaft abdecken. Die Höhe des Arbeitslosengeldes II richtet sich nicht wie beim Arbeitslosengeld I nach dem früheren Verdienst sondern nach der Bedürftigkeit des Anspruchsberechtigten (Grundsicherung für Arbeitssuchende). Bei der Ermittlung der Anspruchshöhe – der Bedürftigkeitsprüfung – werden die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Bedarfsgemeinschaft herangezogen. Arbeitslosengeld II wird nur insoweit geleistet, als die Bedarfsgemeinschaft nach den aktuellen gesetzlichen Regelungen den Lebensunterhalt nicht aus eigener Kraft bestreiten kann. Das Arbeitslosengeld II gliedert sich in unterschiedliche Komponenten, die sog. Regelleistung, die Zahlungen für Miete und Heizung sowie Mehrbedarfe z.B. für Alleinerziehende. Die pauschalisierte Regelleistung liegt für Alleinstehende und Alleinerziehende bei 345 EUR, für volljährige Partner bei 311 EUR, für Kinder zwischen 15 und 25 Jahren, die mit den Eltern zusammenleben, bei 276 EUR und für Kinder unter 15 Jahren bei 207 EUR.

Die Kosten für das Wohnen werden in der tatsächlich anfallenden Höhe erstattet, wenn der Arbeitslose sie nicht aus Einkommen und Wohngeld leisten kann. Dabei wird von einer angemessenen Wohnung ausgegangen, die sich auf die Personenzahl des Haushalts bezieht und von folgenden Wohnungsgrößen ausgeht:

1 Person: ca. 45 – 50 qm

2 Personen: ca. 60 qm oder 2 Wohnräume

3 Personen: ca. 75 qm oder 3 Wohnräume

4 Personen: ca. 85 – 90 qm oder 4 Wohnräume für jedes weitere Mitglied der Familie ca. 10 qm oder ein Wohnraum mehr.

Bei der Beurteilung der angemessenen Wohnkosten sind die lokalen Wohnungsmarkt- und damit Preisbedingungen zu berücksichtigen.

Ob und in welchem Umfang das zum 01.01.2005 geänderte Sozialrecht Umzüge erforderlich macht und damit zu einer verstärkten Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen führt, ist in der Wohnungswirtschaft intensiv diskutiert worden. Ein Wohnungsproblem in größerem Umfang scheint bis dato aus den Neuregelungen nicht erwachsen zu sein. Allerdings sind die für das Arbeitslosengeld II zuständigen ARGEN nach wie vor nicht in der Lage zu quantifizieren, in wie vielen Fällen es inzwischen zu Umzügen gekommen ist, weil die Anspruchsberechtigten in zu teuren bzw. zu großen Wohnungen lebten. Mit Blick in die Zukunft ist die Angebotsentwicklung (Wohnungsgrößen und Preise) an den regionalen Wohnungsmärkten unter diesem Gesichtspunkt genau zu beobachten.

Nichterwerbsfähige und Personen ab 65 Jahre können weiterhin Sozialhilfe erhalten, wenn sie hilfebedürftig sind. Leistungen sind hier insbesondere die Hilfe zum Lebensunterhalt sowie die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung.

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.

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 Eigen-

potenzial 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.

Haushaltsmitgliederquote siehe → Haushaltsgröße

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 sonstige Gründe.

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. In dieser Abgrenzung verwendet der vorliegende Bericht Daten bis 2004. Aufgrund der ab dem 01.01.2005 umgesetzten → Arbeitsmarktreformen wird in Folge eine Neudefinition des Indikators vorgenommen werden.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Der Begriff umfasst die Zahl aller Arbeiter, Angestellten und 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.

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.

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

Wohnungsneubedarf Zahl der zukünftigen Wohnungsnachfrage aufgrund der prognostizierten Haushaltszuwächse.

Wohnungsüberhänge Zahl der zukünftig nicht mehr nachgefragten Wohnungen aufgrund der prognostizierten Haushaltsrückgänge.

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
- Heft 3 Wohnungsmarktbeobachtung 1998
- Heft 4 Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010 – Perspektiven am Ende der 90er Jahre
- Heft 5 Wohnungsmarktbeobachtung 1999
- Heft 6 Wohnungsmarktbeobachtung 2000
- Heft 7 Wohnungsprognose 2015
- Heft 8 Wohnungsmarktbeobachtung 2001
- Heft 9 Wohnungsmärkte regional analysiert 2002
- Heft 10 Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2007/2015
- Heft 11 Wohnungsmärkte regional analysiert 2003
- Heft 12 Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2010/2015
- Heft 13 Wohnungsmärkte regional analysiert 2004
- Heft 14 Wohnungsprognose 2010/2015 – Perspektiven der Wohnungsnachfrage
- Heft 15 Wohnungsmärkte regional analysiert 2005

in der Schriftenreihe „Berichte zum Wohnbauland in Niedersachsen“

- Heft 1 Wohnbaulandpotenziale regional erfasst 2002
- Heft 2 Wohnbaulandpotenziale regional erfasst 2004

Die vorangegangenen Wohnbauland-Umfragen seit 1992 wurden sämtlich durch das Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforchung bearbeitet und von der Niedersächsischen Landesregierung herausgegeben.

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