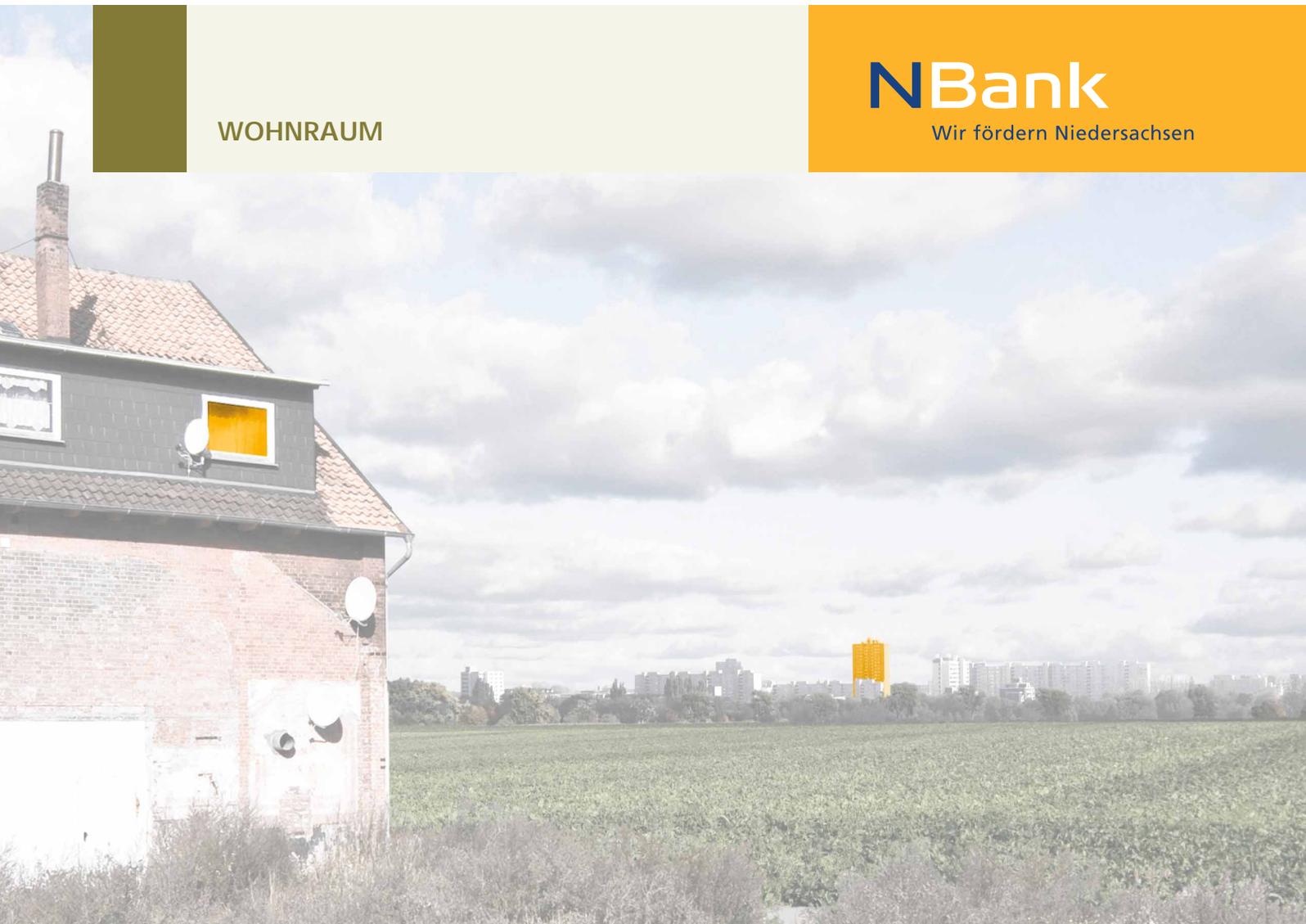


# Wohnungsmarktbeobachtung 2009: Strukturen und Qualitäten im Wohnungsbestand

WOHNRAUM

**NBank**

Wir fördern Niedersachsen





# Wohnungsmarktbeobachtung 2009

## Strukturen und Qualitäten im Wohnungsbestand

04 — VORWORT

06 — AUF EINEN BLICK

07 — WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG IN  
NIEDERSACHSEN

07 — Konjunkturelle Rahmenbedingungen

08 — Beschäftigung, Arbeitslosigkeit und  
Kaufkraft

12 — Bauland und Bautätigkeit

17 — Immobilienpreise und Mieten

19 — Bevölkerung und Haushalte

23 — Zukünftige Wohnungsqualitäten

27 — STRUKTUREN UND QUALITÄTEN IN DEN  
NIEDERSÄCHSISCHEN WOHNUNGS-  
BESTÄNDEN

28 — Experteninterviews

33 — Strukturen in den niedersächsischen  
Wohnungsbeständen

46 — Qualitäten der niedersächsischen  
Wohnungsbestände

53 — Zukünftige quantitative Wohnungsbedarfe

57 — SCHLUSSFOLGERUNGEN UND  
HANDLUNGSFELDER

61 — ANHANG

62 — Tabellen

76 — Karten

83 — Verweise

84 — Abkürzungen

85 — Glossar

# Vorwort



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

vor gut einem Jahr erfasste eine weltweite Krise die Finanzmärkte und führte nahezu unmittelbar zu Turbulenzen in der Weltwirtschaft. Von diesem tiefen Einschnitt sind auch die Bau- und Wohnungsmärkte betroffen.

Für die Bundesrepublik ist eine Immobilienblase, die ähnlich wie in den USA platzen und zu rapiden Preisverfallen führen könnte, nicht zu befürchten. Diese Bestandsaufnahme gilt für Niedersachsen mangels überhitzter Metropolenmärkte umso mehr.

Deutschland erholt sich aus heutiger Sicht schneller als erwartet von der Krise. Die Landespolitik unterstützt diesen Prozess und gab mit ihrer in kurzer Zeit geplanten und umgesetzten „Initiative Niedersachsen“ ein gutes Beispiel zur Krisenbewältigung. Zunächst sorgen die Konjunkturprogramme dafür, dass der noch vor wenigen Monaten befürchtete hohe Anstieg bei den Arbeitslosenzahlen ausbleibt. Dies hat auch Auswirkungen auf funktionierende Wohnungsmärkte. Für sie ist es unerlässlich, dass die Nachfrage erhalten bleibt und mit entsprechender Kaufkraft ausgestattet ist. Einen leichten Rückgang bei der Wohnungsnachfrage wird uns die Wirtschaftskrise jedoch bescheren. Auch im nächsten Jahr wird daher der Wohnungsbau nicht die zum Teil erhoffte Dynamik entfalten können. Diese Erkenntnisse liefert uns die kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung der NBank im Auftrag des Landes. Diese solide Informationsgrundlage für alle Marktakteure trägt zu funktionierenden Wohnungsmärkten bei. Die niedersächsische Landesregierung setzt sich dafür ein, dass gutes, qualitätsvolles und preisgünstiges Wohnen in sicheren Nachbarschaften für alle Menschen in Niedersachsen erhalten bleibt.

## Wer eine gute und langfristig tragfähige Entscheidung treffen will, der benötigt vor allem fundierte Informationen.

Der demografische Wandel eröffnet zugleich die Chance zum Umdenken, zur Stimulierung der Eigenheimnachfrage und zum altersgerechten Neu- und Umbau. Energiesparendes Bauen und Sanieren bleibt oberstes Gebot, um die angestrebten Klimaschutzziele zu erreichen. Angesichts des zurückhaltenden Wohnungsneubaus gilt es, Potenziale im Bestand zu identifizieren und zu nutzen, um Niedersachsen attraktiv auch für die nachfolgenden Generationen zu machen. Folgerichtig setzt die aktuelle Wohnungsmarktbeobachtung dieses Jahr einen deutlichen Akzent auf die Betrachtung der niedersächsischen Wohnungsbestände.

Ihre

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

# Auf einen Blick

## Ausgewählte Indikatoren des niedersächsischen Wohnungsmarktes

	2008	Veränderung zum Vorjahr	Aussicht für 2009/2010
<b>Rahmenbedingungen für das Wohnungsangebot</b>			
Preisindex für Bauleistungen (2005 = 100)	110,4	2,5	leicht steigend
Quadratmeterpreis für baureifes Land	72 Euro	3,0 %	unverändert
Preis für Einfamilienhäuser	138.000 Euro	-1,4 %	leicht sinkend
Hypothekarzinsen (5 Jahre fest)	5,2 %	0,0 Prozentpunkte	unverändert
Hypothekarzinsen (10 Jahre fest)	5,0 %	0,0 Prozentpunkte	unverändert
<b>Wohnungsangebot</b>			
Wohnungsbestand (Wohnungen insgesamt)	3.783.102	0,4 %	leicht steigend
davon zweckgebunden	84.909	-3,8 %	leicht sinkend
Baufertigstellungen	14.087	-27,2 %	sinkend
je 1.000 Einwohner	1,8	-0,6	sinkend
Baugenehmigungen	13.158	-10,3 %	sinkend
je 1.000 Einwohner	1,7	-0,1	sinkend
Wohnfläche je Wohnung	95,6 qm	0,1 qm	unverändert
Wohnfläche je Einwohner	45,5 qm	0,4 qm	leicht steigend
<b>Wohnungsbedarf und -nachfrage</b>			
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)	7.947.244	-0,3 %	leicht sinkend
Zahl der Haushalte (Haushaltsmitgliederquotenverfahren)	3.831.219	0,4 %	leicht steigend
Haushaltsgröße (Haushaltsmitgliederquotenverfahren)	2,07	-0,02	leicht sinkend
Haushaltskaufkraft	38.035	1,2 %	unverändert
Sozialindikator	8,7	-0,4 Prozentpunkte	steigend
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	2.415.920	2,5 %	sinkend
Arbeitslosenquote	7,7 %	-1,2 Prozentpunkte	steigend
<b>Marktanzeiger</b>			
<b>Wohnungsmarktbarometer</b>			
Wohnungsmarktlage	ausgewogen	unverändert	unverändert
Nettokaltmiete je qm	5,06 Euro	4,3 %	-
Wiedervermietung/Fertigstellung bis 1948	4,24 Euro	5,5 %	-
Wiedervermietung Fertigstellung nach 1948	4,92 Euro	3,6 %	-
Neubau/Erstvermietung	6,00 Euro	4,3 %	-
Marktbedingter Leerstand	1,6 %	-1,6 Prozentpunkte	unverändert
Mieterfluktuation	11,9 %	0,6 Prozentpunkte	unverändert
Investitionsbereitschaft	mittel	leicht gestiegen	unverändert
für neue Mietwohnungen	niedrig	unverändert	unverändert
für neue Eigentumsmaßnahmen	niedrig	unverändert	unverändert
für bestehende Mietwohnungen	mittel	unverändert	unverändert
für bestehendes selbst genutztes Wohneigentum	mittel	unverändert	unverändert
<b>Amtliche Statistik</b>			
Preisindex Nettomieten (2005 = 100)	108,7	3,8	leicht steigend
<b>Prognosen</b>			
	<b>2008</b>	<b>2025</b>	<b>Veränderung</b>
Bevölkerung (2008 - 2025)	7.947.244	7.492.675	-5,7 %
Haushalte (2008 - 2025)	3.831.219	3.841.343	0,3 %
Beschäftigte (2008 - 2020)	2.415.920	2.376.340	-1,6 %

# Wohnungsmarktentwicklung in Niedersachsen

## Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Hausbau oder Hauskaufabsichten werden bevorzugt in Zeiten sozialer Sicherheit und positiver Zukunftserwartungen umgesetzt. Die Angebots- und Nachfrageentscheidungen auf den Wohnungsmärkten hängen daher mit der konjunkturellen Entwicklung zusammen, die im folgenden Abschnitt beleuchtet wird.

### Konjunkturelle Talsohle in Deutschland zur Jahresmitte 2009 durchschritten

Nach einer mehrjährigen Phase hohen weltweiten Wirtschaftswachstums und kräftiger Expansion des Welthandels hat die globale Finanz- und Wirtschaftskrise auch Deutschland in diesem Jahr hart getroffen. Im ersten Halbjahr 2009 ging das Bruttoinlandsprodukt bundesweit preisbereinigt um 6,8 % zurück. Niedersachsen stand mit einem Rückgang um 6,3 % nur geringfügig besser da. Dies ist der mit Abstand stärkste Konjunkturreinbruch seit Bestehen der Bundesrepublik. Inzwischen verdichten sich jedoch die Signale, dass es mit der Auftrags- und Umsatzentwicklung in der Industrie wieder leicht aufwärtsgeht.

Aber auch wenn die Konjunkturxperten in der zweiten Jahreshälfte 2009 mit einer langsamen konjunkturellen Erholung rechnen, wird das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland im Jahr 2009 insgesamt um rund fünf Prozent schrumpfen. In 2010 wird wieder mit einem Wirtschaftswachstum von einem halben bis zweieinhalb Prozent gerechnet. Allerdings gehen Bundesbank- und andere Wirtschaftsexperten davon aus, dass das Wohlfahrtsniveau des Jahres 2008 erst im Jahr 2013 wieder erreicht wird.

### Krise wirkt auf den Arbeitsmarkt in Niedersachsen

Niedersachsen steht im Vergleich zu anderen Bundesländern gegenwärtig etwas besser da. Dies liegt zum einen an der besonderen Branchenstruktur – die stabile Ernährungswirtschaft ist in Niedersachsen besonders stark, der bundesweit besonders betroffene Maschinenbau ist in Niedersachsen eher schwach vertreten. Zum anderen hat die Automobilindustrie in Niedersachsen deutlich stärker von der Umweltprämie profitiert als in anderen Bundesländern. Allerdings lassen die Vorzieheffekte des Jahres 2009 einen deutlichen Absatzeinbruch im Jahr 2010 erwarten.

Auf den Arbeitsmarkt hat die Krise bisher kaum durchgeschlagen. Im September 2009 lag die Zahl der Arbeitslosen in Niedersachsen nur um 4,2 % höher als ein Jahr zuvor. Die Arbeitslosenquote betrug 7,5 % (Vorjahr 7,2 %). Allerdings waren im zweiten Quartal 2009 in Niedersachsen im Durchschnitt rund 4.500 Betriebe und rund 98.000 Beschäftigte von Kurzarbeit betroffen. Ohne die damit verbundene Arbeitszeitreduzierung wäre die Arbeitslosenzahl um rund 30.000 bis 40.000 gestiegen. Ob und in welchem Maß Kurzarbeit in den nächsten Monaten in Arbeitslosigkeit umschlagen wird, hängt vor allem von den Auftrags- und Umsatzperspektiven der Unternehmen ab. Sicherlich ist jedoch davon auszugehen, dass die Arbeitslosenzahl krisenbedingt steigen wird. Auch nach Ansicht des Institutes für Arbeitsmarkt-

und Berufsforschung (IAB) wird der Zwang zur Verbesserung der Stundenproduktivität ab Herbst 2009 vermehrt zu Entlassungen bei den Unternehmen führen, auch wenn diese qualifizierte Fachkräfte möglichst halten wollen. Die Verschlechterung der Lage am Arbeitsmarkt dämpft die private Konsumnachfrage mit entsprechenden Folgen für Unternehmen, die von der Binnennachfrage abhängig sind.

#### **Wohnungsmärkte stabilisierender Faktor**

Anders als beispielsweise die Verbrauchsgütermärkte entwickeln sich die Wohnungsmärkte in Niedersachsen langsam und stetig und reagieren erst mit Verzögerung auf den Konjunkturzyklus. In den letzten Jahren zog der dauerhafte Immobilienpreiserückgang aufgrund überzogener Preissteigerungserwartungen verstärkt ausländische Investoren an. Der Immobilienmarkt galt lange als unterbewertet. Mittlerweile wird die geringe Volatilität auf den Immobilienmärkten von Immobilieneigentümern wieder geschätzt. Es gibt keine Immobilienblase, die platzen kann und zu rapiden Preisverfällen führen könnte. Für Niedersachsen gilt diese Bestandsaufnahme umso mehr, da überhitzte Metropolenmärkte fehlen.

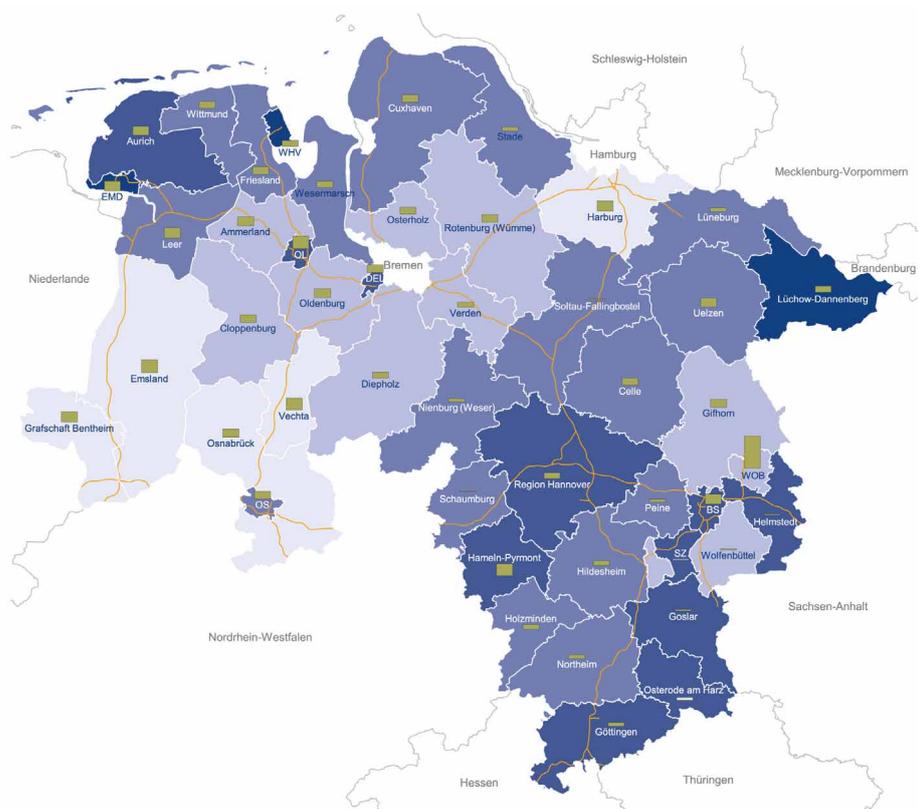
## **Beschäftigung, Arbeitslosigkeit und Kaufkraft in den niedersächsischen Regionen**

#### **Beschäftigung und Arbeitslosigkeit profitieren noch vom Aufschwung 2008**

Der bis ins dritte Quartal 2008 anhaltende Konjunkturaufschwung führte in Niedersachsen in einigen Regionen noch zu deutlichen Beschäftigungszuwächsen. Besonders stark entwickelte sich die Stadt Wolfsburg. Ansonsten waren vor allem in den westlichen Landkreisen günstige Zuwachsraten zu verzeichnen. Die geringsten Zuwachsraten fanden sich in den südöstlichen Regionen des Landes.

Gegenüber dem Vorjahr nahm die niedersächsische Arbeitslosenquote im Jahr 2008 von 8,9 auf 7,7 Prozent ab. Damit fiel die Zahl der Arbeitslosen auf den niedrigsten Stand seit 16 Jahren. Die geringsten Arbeitslosenquoten verzeichneten 2008 die Landkreise im Westen Niedersachsens, allen voran der Landkreis Vechta. Bis auf Wolfsburg haben alle kreisfreien Städte sowie die Landeshauptstadt im Landesvergleich überdurchschnittliche Arbeitslosenquoten gemeldet. Die Landkreise mit den höchsten Arbeitslosenquoten waren Lüchow-Dannenberg sowie die südlichen Landkreise. Am stärksten nahm die Arbeitslosenquote im Landkreis Gifhorn (-2,0 Prozentpunkte) ab. Am wenigsten (-0,7 bis -0,8 Prozentpunkte) sank die Arbeitslosenquote in den Landkreisen Oldenburg, Goslar, Hildesheim, Vechta und Verden sowie in der Region Hannover. Für die nahe Zukunft ist flächendeckend mit zunehmenden Arbeitslosenzahlen zu rechnen.

Arbeitsmarkt 2008 (Abb. 1-1)



Grafik: NBank

**Veränderung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten vom 30.06.2007 zum 30.06.2008 in Prozent**



Niedersachsen: 2,5    Landeshauptstadt Hannover: 1,6

**Jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote 2008 in Prozent**



Niedersachsen: 7,7    Landeshauptstadt Hannover: 11,4

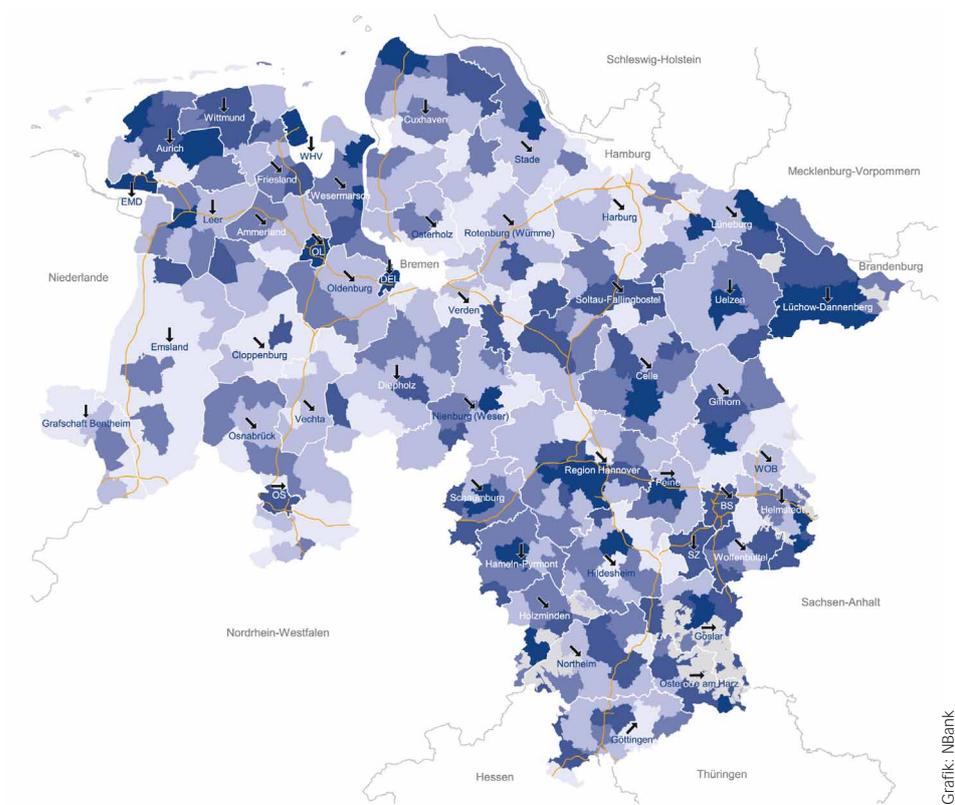
Datenbasis: BA Regionaldirektion NDS-HB  
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

**Sozialindikator und Kaufkraft unter Druck**

Zukünftig steigende Arbeitslosenzahlen bei gleichzeitigem Absinken der Beschäftigung führen zu einem längeren Verbleib in der Arbeitslosigkeit. Für das Jahr 2010 ist laut IAB arbeitsmarktbedingt mit einem tendenziellen Anstieg der Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II zu rechnen. Steigt die Zahl der Transfereinkommensbezieher schneller als die Zahl der Haushalte, so nimmt der Sozialindikator (Transfereinkommensbezieher je Haushalt) wieder zu, nachdem er aufschwungbedingt 2007 und 2008 zurückging.

Die aktuellen Daten zum Sozialindikator und zur Haushaltskaufkraft weisen auf ganz unterschiedliche Wohnbedürfnisse in den niedersächsischen Regionen hin. Der Sozialindikator erreicht eher in den städtischen Gebieten hohe Werte. In den Städten leben auf der einen Seite überdurchschnittlich viele Bedarfsgemeinschaften mit geringer Wohnkaufkraft, die auf öffentliche Transferzahlungen angewiesen sind.

Sozialindikator 2008 (Abb. 1–2)



Grafik: INBank

**Entwicklung von 2007 zu 2008 in den Landkreisen und kreisfreien Städten**

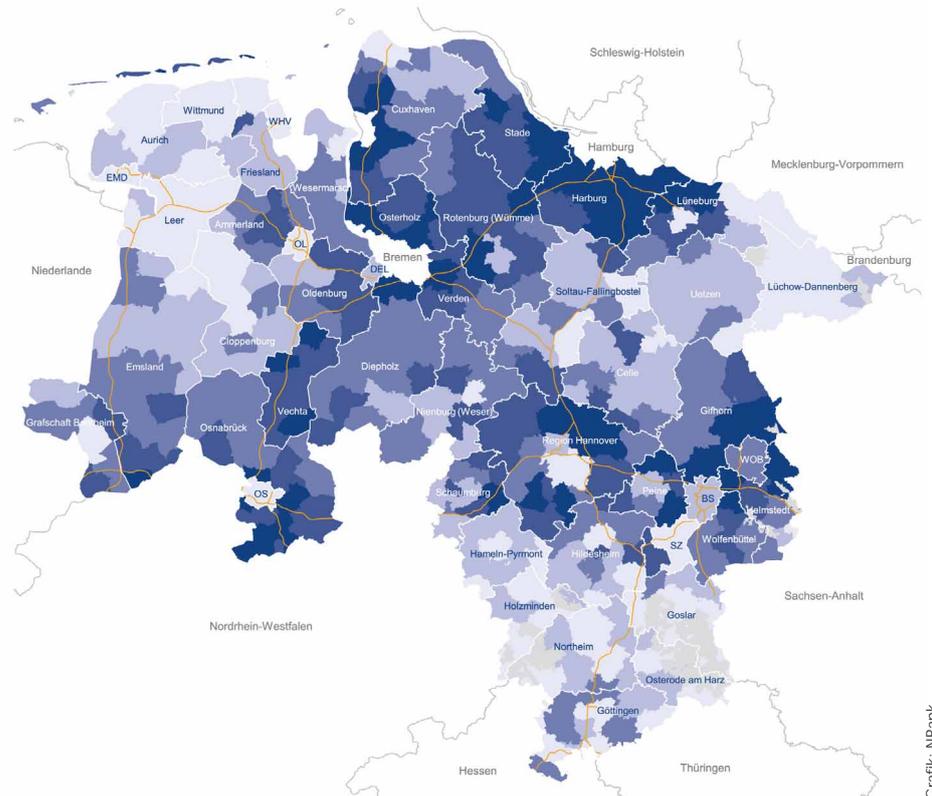
↓ unter -0,5   ↘ -0,5 bis -0,1   → -0,1 bis 0,1   ↗ über 0,1  
 Niedersachsen: -0,4   Landeshauptstadt Hannover: -0,6

**Bedarfsgemeinschaften je 100 Haushalte**

■ unter 5   ■ 5 bis 7   ■ 7 bis 9   ■ 9 bis 11   ■ über 11  
 Niedersachsen: 8,7   Landeshauptstadt Hannover: 12,5

Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit (BA), NIW  
 Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Haushaltskaufkraft 2008 (Abb. 1–3)



Grafik: NBank

**Kaufkraft je Haushalt und Jahr in Euro**

Niedersachsen: 38.035      Landeshauptstadt Hannover: 32.637

Datenbasis: GfK GeoMarketing, NIW  
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Auf der anderen Seite leben in den Städten auch zahlreiche kleine Haushalte, in denen beide Partner erwerbstätig sind und vergleichsweise hohe Summen für das Wohnen ausgeben können. Die Städte verspüren daher momentan eine Angebotslücke einerseits bei preiswerten, kleinen und andererseits bei hochpreisigen, exklusiv ausgestatteten Wohnungen. Die Kaufkraft der Wohneigentum nachfragenden Haushalte ist am höchsten im Umfeld der Zentren.

In den eher ländlichen Gebieten sind die Haushalte tendenziell größer und müssen trotzdem oftmals mit nur einem Erwerbseinkommen wirtschaften. Obwohl hier die Eigentumsangebote sehr viel günstiger ausfallen als in den Städten, finden zahlreiche Eigenheime älterer Bewohner aufgrund abnehmender Suburbanisierungstendenzen der jungen Familien keine Nachnutzer. Schlecht erreichbare oder mit wenig Infrastruktur ausgestattete Wohnstandorte haben zunehmend Schwierigkeiten, ihre Wohngebiete zu vermarkten. Steuerliche Erleichterungen wie die Pendlerpauschale

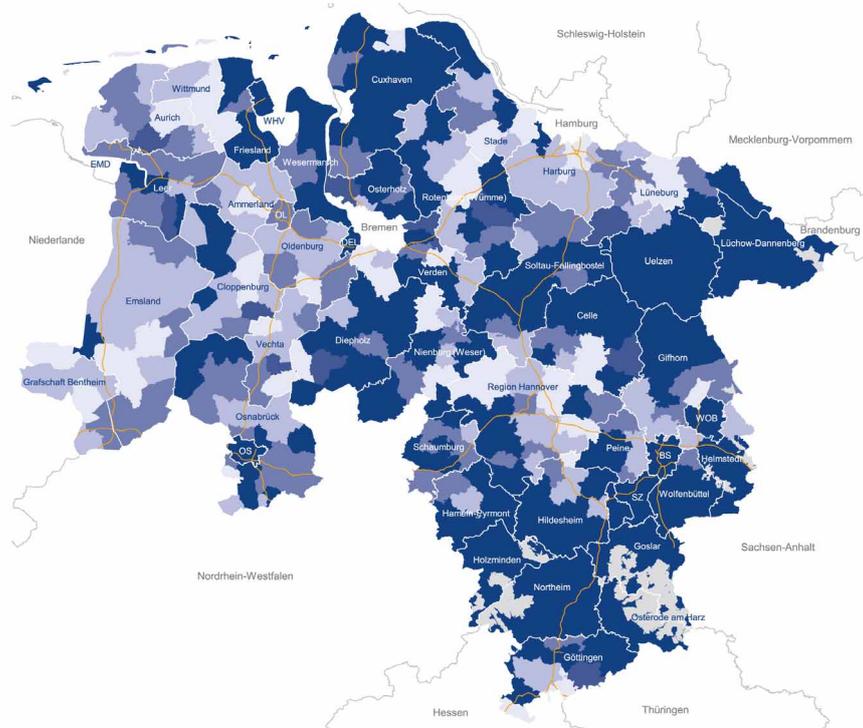
sind zeitweise weggefallen. Weniger Zeit für Familie bzw. geringere Freizeit durch tägliche Fahrzeiten und steigende Energiekosten rücken ins Bewusstsein der Bewohner. Von der Entwicklung dieser Rahmenbedingungen für ländliches Wohnen wird das Verhalten der zukünftigen Nachfrager abhängen.

## Bauland und Bautätigkeit

### Baulandsituation folgt dem Bedarf

Der notwendige Raum für zukünftige Bauaktivitäten ist in Niedersachsen vorhanden. Die meisten Gemeinden verfügen über schon mit Baurechten versehene Baulandreserven. Darüber hinaus sind noch zahlreiche weitere Flächen in der langfristigen Baulandbevorratung.

### Rechnerische Reichweite der Wohnbauland-Reserven (nach Wohneinheiten) Ende 2007 bei Entfaltung zusätzlicher Nachfrage durch die prognostizierte Haushaltsentwicklung bis 2025 (Abb. 1–4)



Grafik: NBank

#### Reichweite der Reserven Ende 2007 (mögliche Wohneinheiten) bis zum Jahr:

- 
 2008
- 
 2008 bis 2009
- 
 2011 bis 2015
- 
 2016 bis 2025
- 
 über 2026 hinaus

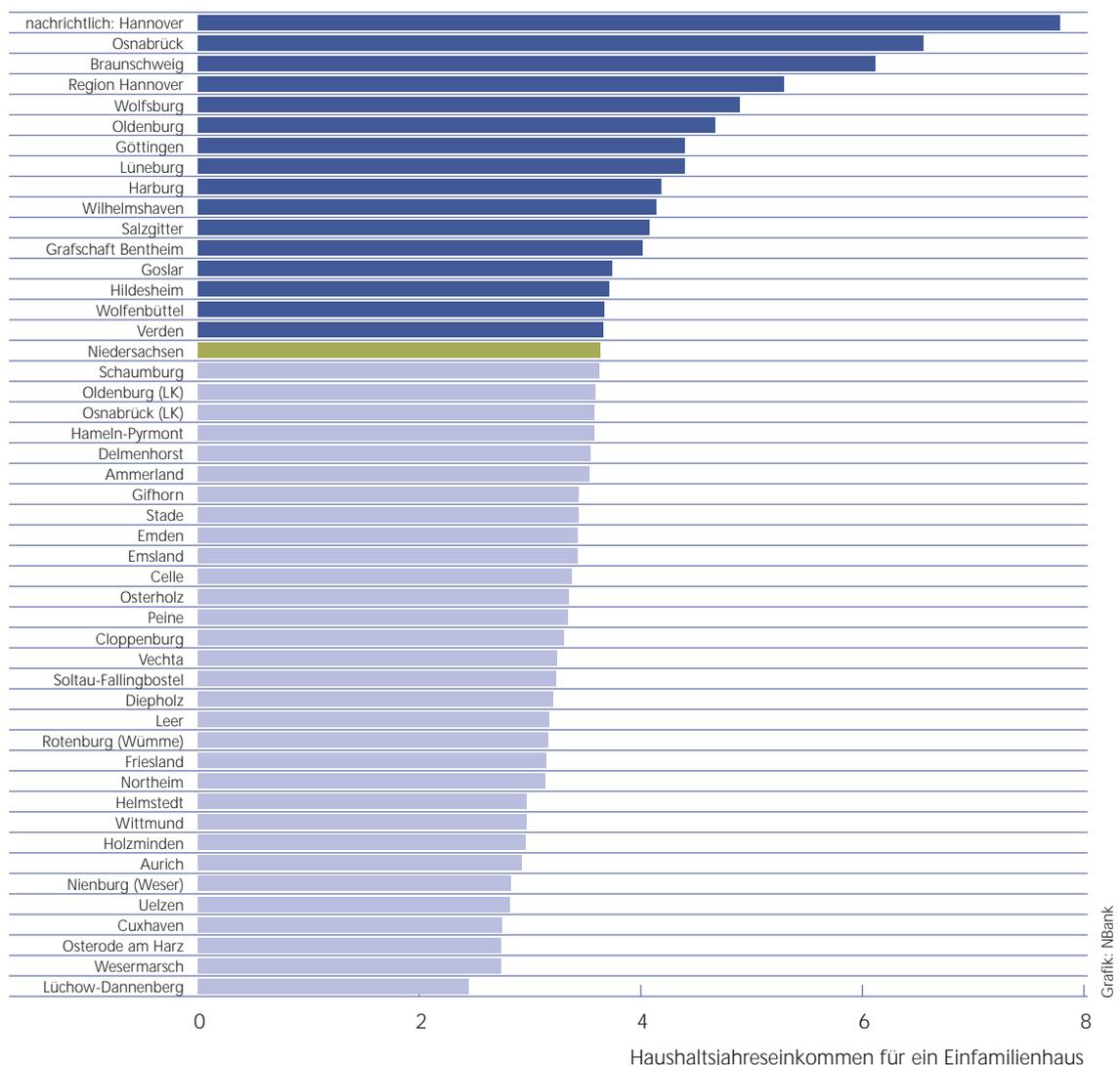
Niedersachsen: über 2026 hinaus    Landeshauptstadt Hannover: 2009

Datenbasis: Wohnbauland-Umfrage 2008, NBank-Haushaltsprognose des NIW (Berechnungsstand August 2008), Mikrozensus 2006 LSKN, Sonderauswertungen des Statistischen Bundesamtes für den Mikrozensus 2006  
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Die Baulandumfrage im Jahr 2008 ergab, dass die Neuausweisung von Wohnbauflächen abgenommen hat und auch der Baulandverbrauch zurückgegangen ist. Ein Indiz für gesättigte Baulandmärkte. Zahlreiche der vorhandenen Reserveflächen liegen in Gemeinden, deren Haushaltszahl mittelfristig schrumpfen wird. Dort wird kaum Neubaunachfrage generiert.

Noch vor zehn Jahren wurden entlegene Baugebiete mit niedrigen Bodenpreisen aufgrund hohen Bedarfs von jungen Familien nachgefragt. Regionale Wohnkaufkraftunterschiede sorgen heutzutage nicht mehr dafür, dass das vorhandene Bauland auch nachgefragt wird. Während in der Stadt Hannover fast acht Haushaltsjahreseinkommen für ein Einfamilienhaus aufgebracht werden müssen, werden im Landkreis Lüchow-Dannenberg nur 2,5 Haushaltsjahreseinkommen benötigt und sorgen trotzdem nicht für erhöhte Nachfrage.

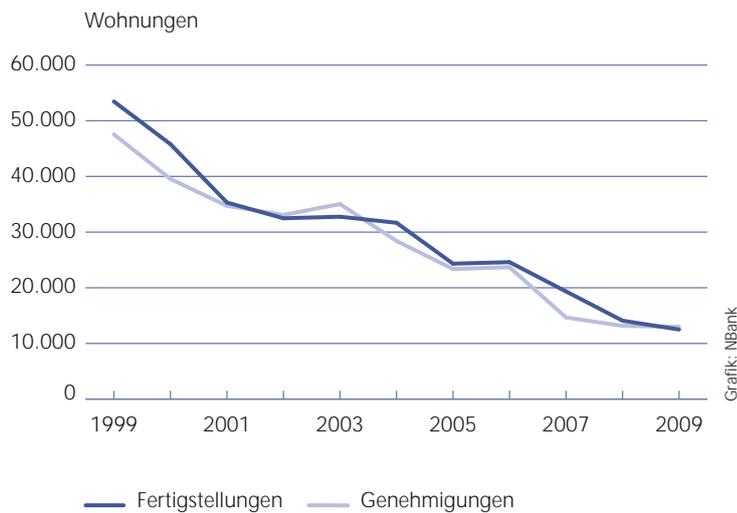
Verhältnis von Einfamilienhauskaufpreis zu Haushaltskaufkraft 2008 (Abb. 1–5)



### Wohnungsneubau auf historischem Tief

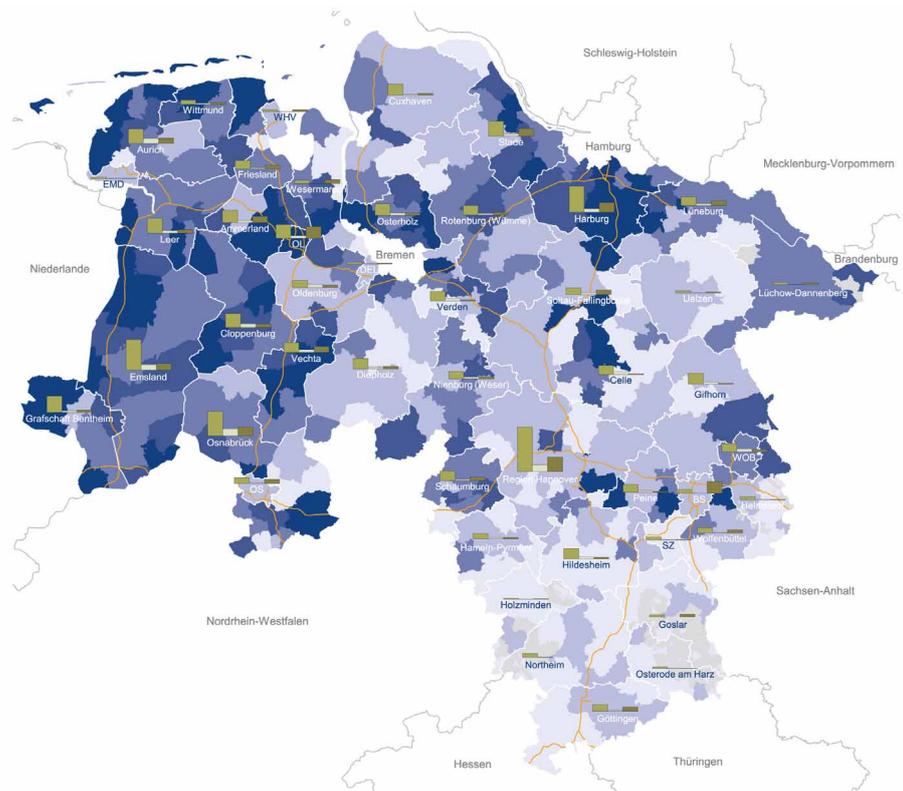
Der Wohnungsbau in Niedersachsen folgte im Jahr 2008 vor allen Dingen der schwindenden Nachfragebasis. Der Rückgang der Personen im wohnungsmarkt-aktiven Alter von 18 bis 45 Jahren führte zu einem negativen Mengeneffekt. Bau-relevante Kosten stagnierten oder gaben leicht nach (Preiseffekt), stimulierten jedoch nicht das Wohnungsangebot. Die Neubautätigkeit erreichte mit 14.087 Wohnungen einen historischen Tiefpunkt. Gleichzeitig gingen auch die Baugenehmigungszahlen weiter zurück, so dass 2009 und 2010 nur noch mit 12.000 bis 13.000 Wohnungen zu rechnen ist.

### Bautätigkeit in Niedersachsen 1999 bis 2009 (Abb. 1–6)



Nennenswerte Neubautätigkeit ist nur noch in Westniedersachsen, rund um die großen (Arbeitsmarkt-)Zentren und in den Fremdenverkehrsgebieten festzustellen. In den restlichen Gebieten ist die Neubautätigkeit fast zum Erliegen gekommen. In der Bauwirtschaft gingen daher die Auftragseingänge und der Umsatz zum Teil deutlich zurück.

Baufertigstellungsdichte 2008 (Abb. 1-7)



Grafik: NBank

**fertiggestellte Wohnungen absolut**



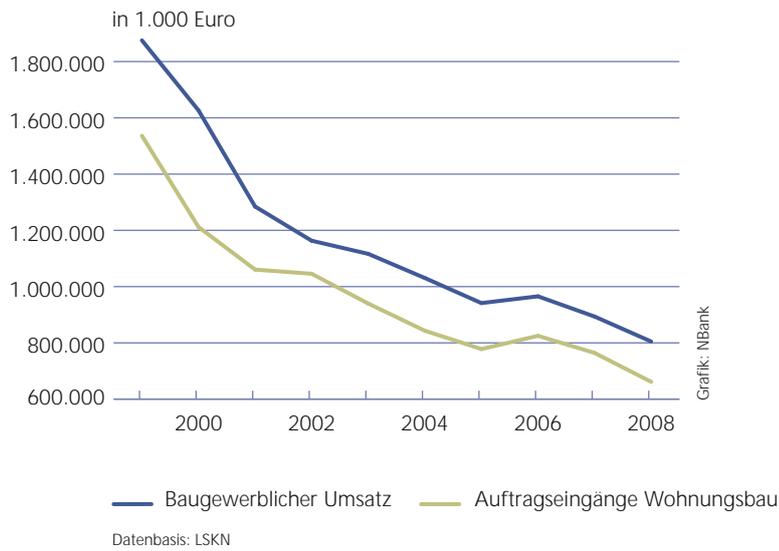
**fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner**



Niedersachsen: 1,8    Landeshauptstadt Hannover: 0,9

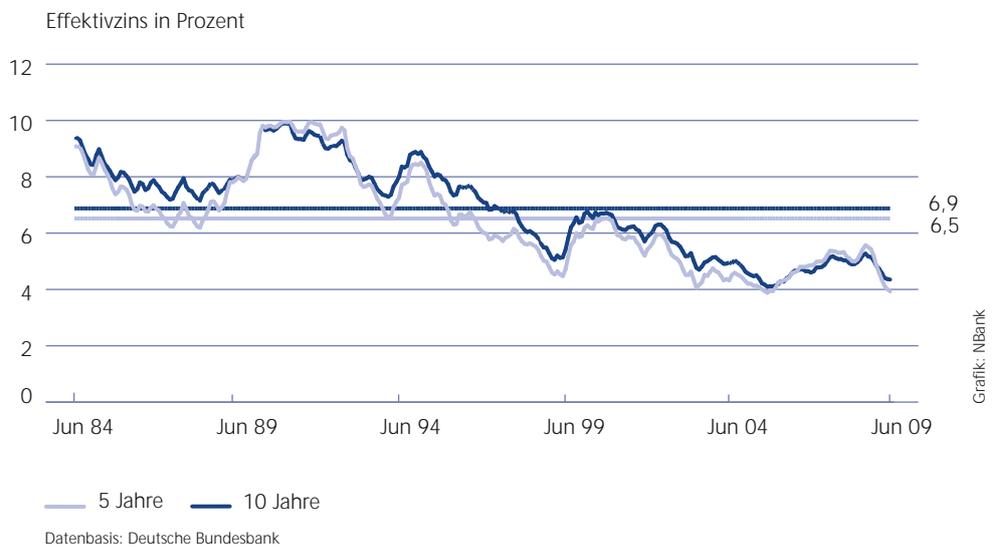
Datenbasis: LSKN  
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

**Baugewerblicher Umsatz und Auftragseingänge im Wohnungsbau 1999 bis 2008 (Jahressummen)** (Abb. 1–8)



Auch die günstigen Hypothekenzinsen konnten den Wohnungsneubau nicht stimulieren. Mitte 2009 verpassten die Preise für Baukredite nur knapp das historische Tief der letzten 30 Jahre. Diese Folge der Finanzkrise kam den Bauwilligen und Umschuldnern zugute, reicht jedoch nicht für einen dynamischen Impuls im Wohnungsneubau.

**Entwicklung der Baugeldzinsen** (Abb. 1–9)

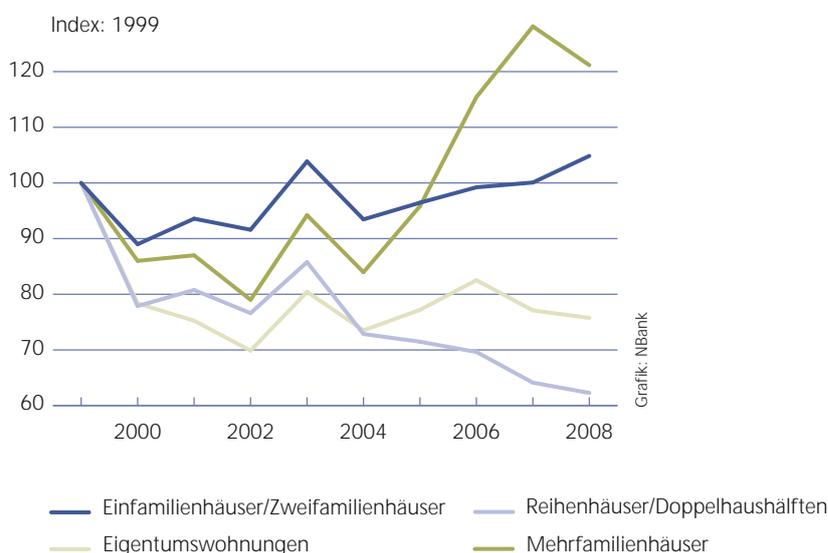


## Immobilienpreise und Mieten

### Preissituation begünstigt Käufe im Bestand

Die Aktivitäten im Wohnungsbestand entwickelten sich etwas dynamischer. Allerdings nahm seit 1999 die Zahl der Verkäufe von Bestandswohnungen nur bei den Mehrfamilienhäusern zu. Der Umsatz von Einfamilienhäusern stagnierte, während Reihenhäuser und Eigentumswohnungen noch weniger gefragt waren.

### Entwicklung der Kauffälle im Bestand 1999 bis 2008 (Abb. 1–10)



Die Preise für Wohngebäude in Niedersachsen befinden sich im laufenden Jahrzehnt in einer Abwärtsbewegung. Für viele Bauwillige wird es scheinbar zunehmend attraktiver, sich im Bestand zu versorgen.

Nur noch 138.000 Euro mussten die Käufer 2008 für ein Einfamilienhaus durchschnittlich ausgeben. Reihen- oder Doppelhäuser waren noch einmal 10.000 Euro billiger. Nur Neubauten konnten dem Niedersächsischen Immobilienindex (NIDEX) zufolge im letzten Jahr ihre Preise halten bzw. leicht steigern. Ältere Einfamilienhäuser verloren aufgrund mangelnder Nachfrage beständig an Wert.

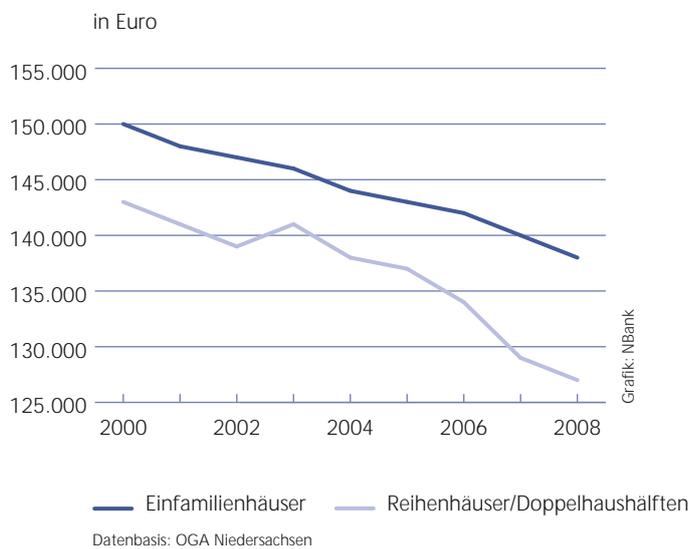
### Mietwohnungen sind gefragt

Die Wohnungsnachfrager versorgen sich jedoch nicht nur mit Eigentum im Bestand, sondern nutzen die Mietwohnungsmärkte in Niedersachsen, die für (fast) alle Präferenzen entsprechende Angebote vorhalten. Vermieter in den Stadtregionen Niedersachsens profitieren derzeit von steigenden Mietpreisen.

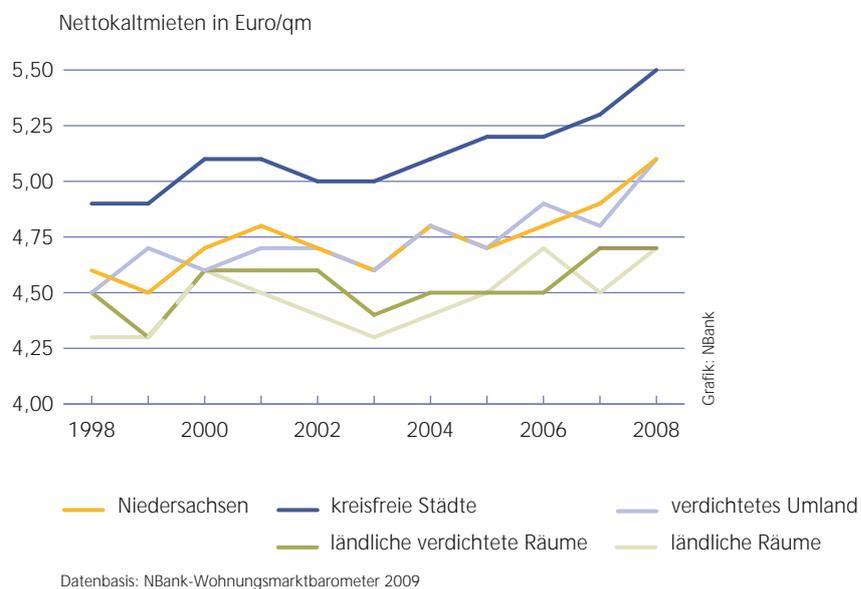
Im Vergleich zu den städtischen Zentren in anderen Bundesländern weist Niedersachsen jedoch sehr moderate Miethöhen auf. Die aktuelle Mietsteigerung löst daher noch keine Verdrängungsprozesse in den Zentren aus, wie in anderen Verdich-

tungsgebieten Deutschlands zu beobachten. Allerdings weist die Trendentwicklung der Mietpreise bei gleichzeitigem Rückgang des Leerstands auf leichte Marktanspannung hin. Das heißt, das Wohnungsangebot verknappt sich tendenziell in Relation zur Wohnungsnachfrage. Wenn die Preisentwicklungen eine direkte Reaktion auf die Marktlage darstellen, dann ist vor allem Mietwohnraum in Niedersachsen gefragt.

**Entwicklung der Preise für Wohngebäude in Niedersachsen 2000 bis 2008**  
(Abb. 1–11)



**Entwicklung der Mietpreise (Abb. 1–12)**

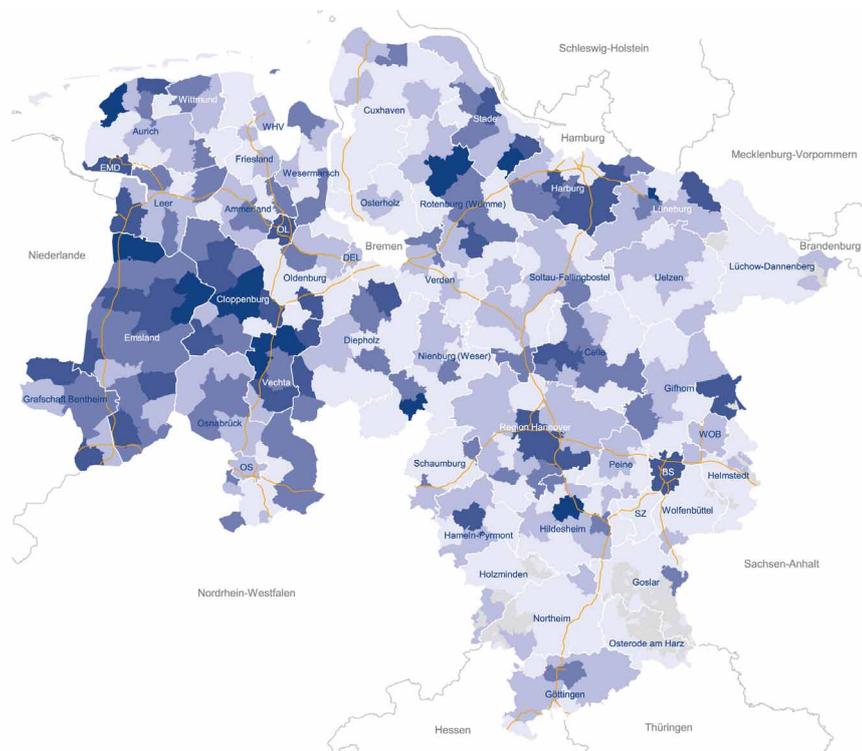


## Bevölkerung und Haushalte

### Junge Familien tragen immer weniger die Eigenheimnachfrage

Die Wohnungsnachfrage wird mehr und mehr durch die demografische Entwicklung beeinflusst. Weniger junge Familien mit Kindern führen zu einer geringeren Nachfrage nach familiengerechten Wohnungen. Nach der NBank-Bevölkerungsprognose des NIW wird nur noch in sieben Gemeinden die Zahl der 30- bis 44-Jährigen steigen. In 417 Gemeinden nimmt diese typischerweise Eigentum bildende Altersgruppe ab. Der Bevölkerungsstrukturwandel hinterlässt im Bereich der Eigentumsnachfrage Lücken. Marktstabilisierende Nachfrage nach selbstgenutztem Wohnraum im Eigentum muss daher in Zukunft aus anderen Bevölkerungsgruppen kommen, z. B. von sehr jungen Wohnungssuchenden oder den sogenannten Best-Agern (über 50-Jährige). Bisher werden jedoch kaum speziell für diese Altersgruppen entwickelte neue Wohnungsangebote auf den Markt gebracht.

### Bevölkerungsentwicklung der Altersgruppe 30 bis 44 Jahre bis zum Jahr 2025 in Niedersachsen (Abb. 1–13)



Grafik: NBank

### Bevölkerungsentwicklung der Altersgruppe 30 bis 44 Jahre 2008 bis 2025 in Prozent

unter -30  
  -30 bis -20  
  -20 bis -10  
  -10 bis 0  
  über 0

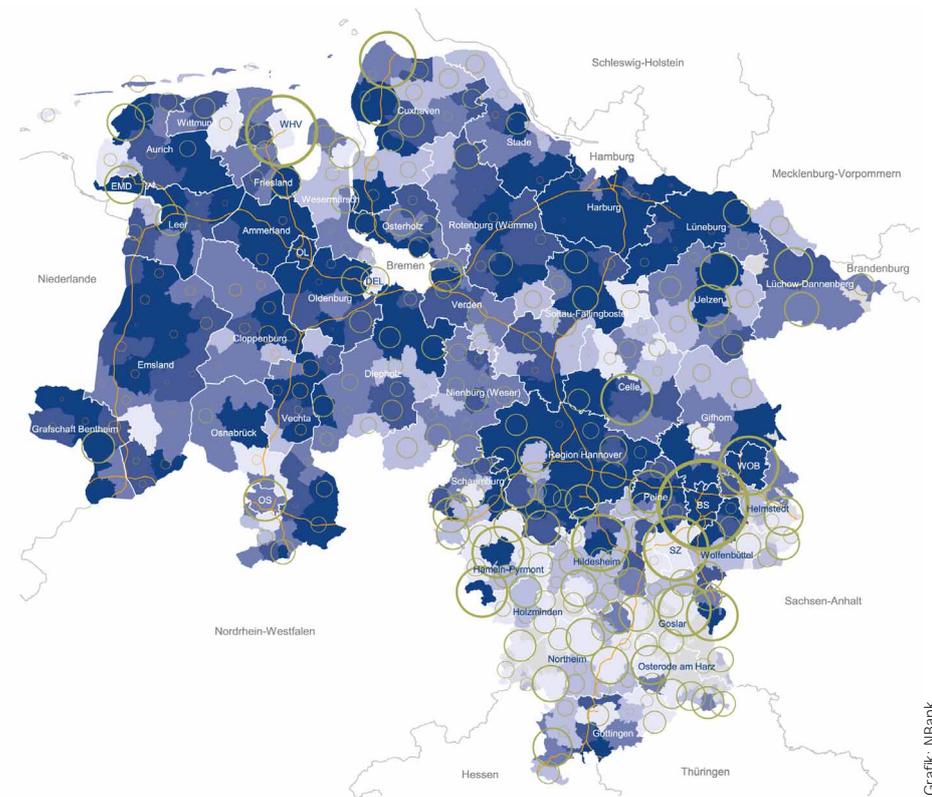
Niedersachsen: -21    Landeshauptstadt Hannover: -3

Datenbasis: NBank Haushaltsprognose des NIW (Berechnungsstand August 2008)  
 NBank-Bevölkerungsprognose des NIW Variante II B, bis 2008: Bevölkerungsfortschreibung des LSKN,  
 Mikrozensus 2006 LSKN, Sonderauswertungen des Statistischen Bundesamtes für den Mikrozensus 2006  
 Kartenbasis: GfK GeoMarketing

**Altersstruktur der Migration beeinflusst Zukunft der Gemeinden**

Im westlichen Niedersachsen trifft in weiten Teilen die positive natürliche Bevölkerungsentwicklung auf positive Zuwanderungszahlen, während in den meisten Gemeinden in Südniedersachsen nicht nur die zu erwartende Zahl der Sterbefälle über der Zahl der Geburten liegt, sondern auch die Zuwanderungszahlen zurückgehen bzw. Menschen per Saldo abwandern. Die regionalen Disparitäten werden zunehmen.

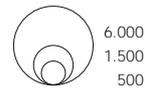
**Räumliche und natürliche Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2008 (Abb. 1–14)**



Grafik: INBank

**Geborene 2000 bis 2008 minus Gestorbene 2000 bis 2008**

Abnahme (green circle)    Zunahme (orange circle)



Niedersachsen: -116.665    Landeshauptstadt Hannover: -6.484

**Zuzüge 2000 bis 2008 minus Fortzüge 2000 bis 2008**

unter -250    -250 bis 0    0 bis 250    250 bis 500    über 500

Niedersachsen: 166.416    Landeshauptstadt Hannover: 11.420

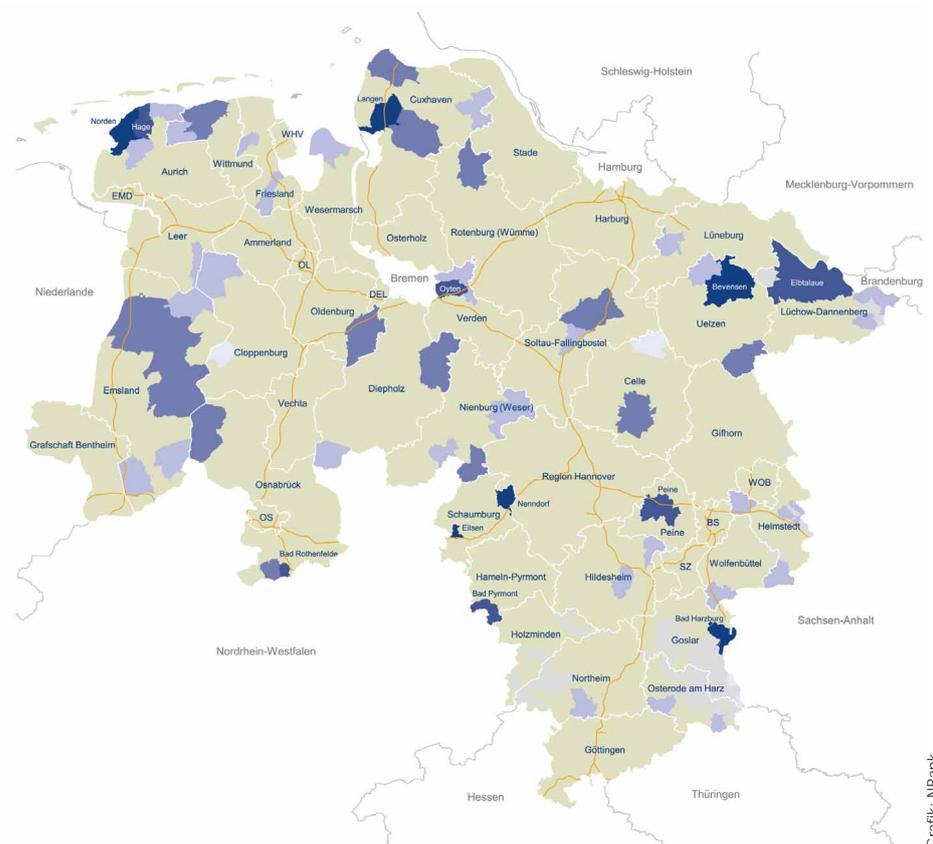
Datenbasis: LSKN  
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Die durchschnittlich älter werdende Gesellschaft macht auch vor den niedersächsischen Gemeinden nicht Halt. Die Attraktivität der niedersächsischen Wohnstandorte ist eng damit verbunden, wie sich die Kommunen auf die Bedürfnisse der zukünftigen

gen Altersgruppen einstellen. In einigen Gemeinden sind die über 50-Jährigen schon die vorherrschende Zuwanderergruppe. Hier „altert“ die Bevölkerung folglich noch schneller als in anderen Gebieten. Ist diese Zuwanderung durch eine besonders hohe Attraktivität begründet, z. B. als Altersruhesitz für Ältere, und kann diese Attraktivität im regionalen Vergleich und im Zeitablauf gehalten werden, so wird der Wohnungsmarkt in den entsprechenden Gebieten positiv beeinflusst. Vor allen Dingen die niedersächsischen Bäder und einige andere landschaftlich reizvolle Gemeinden profitieren von der Zuwanderung Älterer. Sind die dominierenden Wanderungsbewegungen jedoch nur deshalb bei den Älteren festzustellen, weil für Jüngere die betreffenden Gemeinden nicht mehr attraktiv sind und stehen dahinter nur geringe Zu- und Abwanderungsströme, so wird nur die ungünstige Wohnungsnachfragesituation gefestigt. Darunter leiden vor allen Dingen zahlreiche Gemeinden in Südniedersachsen.

### Gemeinden mit vorwiegend älterer Nettozuwanderung 2000 bis 2006

(Abb. 1–15)



Grafik: NBank

#### Nettozuwanderung Älterer (50 Jahre und mehr) absolut (2000 bis 2006)



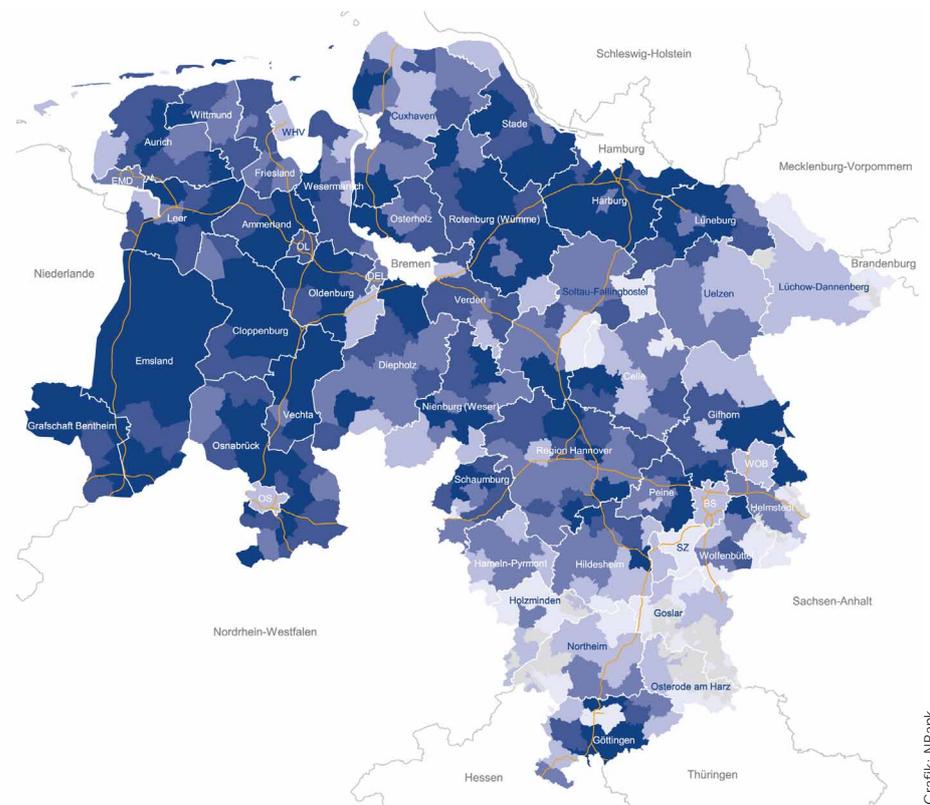
Niedersachsen: 38.922 (18-30 Jahre: 33.900, 0-18 und 30-50 Jahre: 92.026)

Datenbasis: LSKN  
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

**Haushaltswachstum sorgt noch für Nachfragedynamik**

Die Summe der Wohnungsnachfrage nimmt bis etwa 2016 aufgrund von steigenden Haushaltszahlen voraussichtlich zu. Immer mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte und immer mehr ältere Haushalte werden als Nachfrager auf den niedersächsischen Wohnungsmärkten auftreten. Bei gleichbleibender Eigentumsquote zieht damit die Nachfrage nach Mietwohnungen an.

**Haushaltsprognose 2008 bis 2025 (Ein- und Zweipersonenhaushalte) (Abb. 1–16)**



Grafik: NBank

**Entwicklung der Haushaltszahl (Ein- und Zweipersonenhaushalte) 2008 bis 2025 in Prozent**

unter -10    -10 bis 0    0 bis 10    10 bis 20    über 20

Niedersachsen: 1

Datenbasis: NBank Haushaltsprognose des NIW (Berechnungsstand August 2008)  
 NBank-Bevölkerungsprognose des NIW Variante II B, bis 2007: Bevölkerungsfortschreibung des LSKN,  
 Mikrozensus 2006 LSKN, Sonderauswertungen des Statistischen Bundesamtes für den Mikrozensus 2006  
 Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Die sich räumlich ausdifferenzierenden Wohnungsnachfrageprozesse werden von der Altersstrukturveränderung, den historisch unterschiedlichen Ausgangsbedingungen in Niedersachsens Regionen sowie der Attraktivität für Zuwanderer beeinflusst. Nur Zuwanderung ist in mittlerer Sicht überhaupt noch in der Lage, Altersstrukturen positiv zu beeinflussen. Veränderungen der Kinderzahl pro Frau wirken sich nur dann verjüngend auf die Altersstruktur aus, wenn die Zahl der weiblichen Bevölke-

zung im gebärfähigen Alter in Niedersachsen gleich bleibt oder steigt. Zumindest in der mittleren Sicht scheint diese Zahl jedoch abzusinken.

## Zukünftige Wohnungsqualitäten

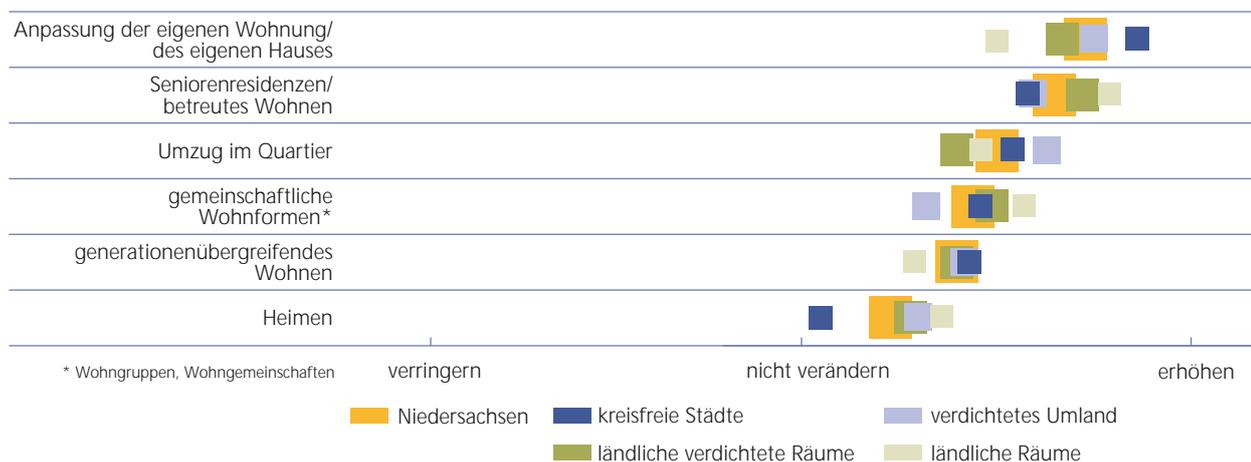
### Altersgerechte Wohnungen notwendig – bisher jedoch kaum nachgefragt

Angesichts des demografischen Wandels und entsprechender zukünftiger Wohnungsnachfrage ist für fast alle Gemeinden in Niedersachsen davon auszugehen, dass mehr altersgerechter Wohnraum geschaffen werden muss. Wie aber soll das bewerkstelligt werden, wenn für die Wohnungsanbieter die ökonomischen Anreize fehlen, d. h. momentan kaum Nachfrage nach spezifisch altersgerechtem Wohnraum zu spüren ist? Das Umzugsverhalten der Älteren verändert sich nur sehr langsam. Auf dem Wohnungsmarkt sind jüngere Bevölkerungsgruppen viel agiler.

Die niedersächsischen Wohnungsmarkexperten rechnen zwar durchgängig mit einer steigenden Nachfrage nach fast allen Wohnformen, die im Alter nachgefragt werden können. Einzig das Interesse für das Wohnen im Heim wird nach Einschätzung der Wohnungsmarktakteure trotz allgemeiner Alterung der Gesellschaft kaum zunehmen. Ob sich die demografisch bedingten Zukunftseinschätzungen allerdings zügig im Markt bemerkbar machen, hängt wesentlich von den Verhaltensweisen und -änderungen der älteren Bevölkerung ab. Die Anpassung der eigenen Wohnung/des eigenen Hauses erfolgt überwiegend erst bei konkreter Veranlassung, z. B. aufgrund von Bewegungseinschränkungen. Bisher schlägt sich die auch in der GEWOS-Wohnstiltypenanalyse (siehe Wohnungsmarktbeobachtung 2008, S. 14) bekundete Absicht der „jungen Alten“, vorausschauend mit ihrer Wohnsituation im Alter umzugehen, noch nicht flächendeckend in konkreten Umbaumaßnahmen nieder.

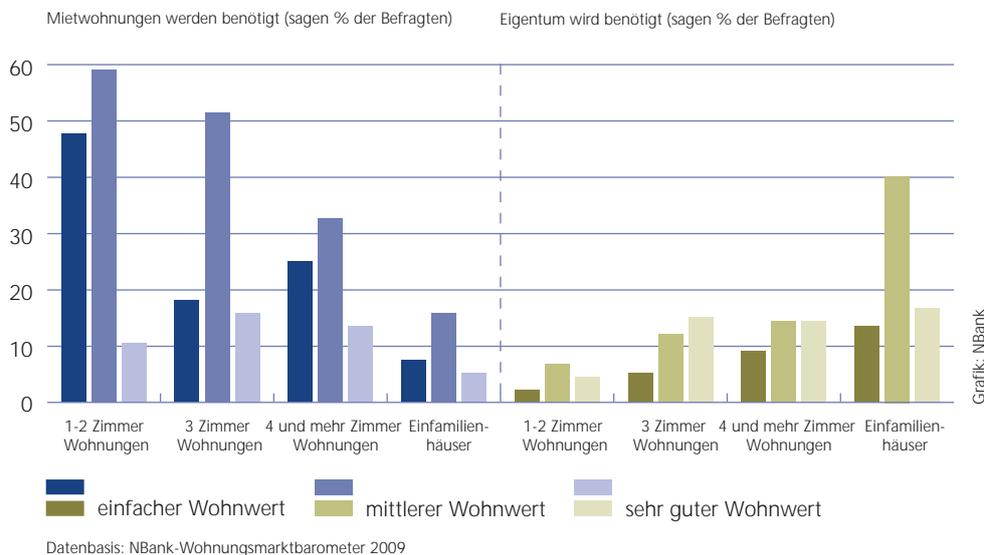
### Nachfrage nach Wohnformen im Alter (Abb. 1–17)

Durchschnitt der Experteneinschätzungen



Grafik: NBank

**Benötigte Bauobjekte** (Abb. 1–18)



**Kleine Wohnungen und preisgünstige Wohnungen sind gefragt**

Die Wohnungsmarkttakteure in Wohnungswirtschaft und Verwaltung gehen davon aus, dass zukünftig vor allen Dingen kleine, preiswerte Wohnungen mit einfachem und mittlerem Wohnwert fehlen. Die zunehmende Sanierungstätigkeit führt dazu, dass gleichzeitig hochwertiger Wohnraum neu entsteht und preisgünstiger Wohnraum vom Markt verschwindet. Es besteht ein klassischer Zielkonflikt zwischen Sanierungsdruck aufgrund von Energieeinsparvorgaben, Renditeerwartungen der Wohnungseigentümer und der Notwendigkeit, adäquaten Wohnraum für Menschen mit niedrigen Einkommen vorzuhalten.

Darüber hinaus werden mehrheitlich Wohnungen mit drei und mehr Zimmern mit mittlerem Wohnwert gefragt sein. Im Eigentumssektor fehlen aus Sicht eines Teils der Wohnungsmarkttakteure Einfamilienhäuser mit mittlerem Wohnwert.

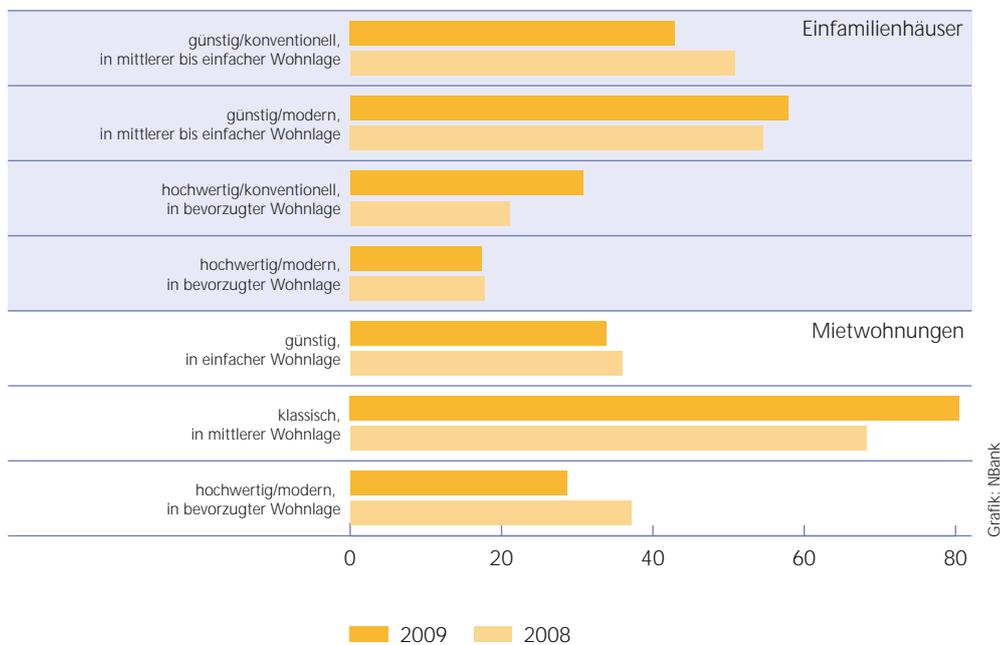
**Nachgefragte Baustile variieren regional**

Die aus der GEWOS-Wohnstiltypenanalyse hervorgegangenen präferierten Baustile der niedersächsischen Wohnungsnachfrager werden jährlich im NBank-Wohnungsmarktbarometer auf ihre Attraktivität überprüft. Die befragten Experten gaben an, dass von der Mehrzahl der Wohnungsnachfrager Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern im klassischen Stil gewünscht werden. Im Eigentumssektor fehlten vor allen Dingen günstige, moderne Angebote. Dies ist ein Hinweis auf auch dann nicht nachlassende Neubaunachfrage, wenn rechnerisch die Nachfrage im Bestand befriedigt werden könnte. Einfamilienhäuser auf dem Stand der Technik, architektonisch modern und heutigen Grundrissbedürfnissen angepasst, sind in den Neubaugebieten der 1950er- bis 1970er-Jahre vergleichsweise wenig vorhanden.

Regional weichen die Ergebnisse zum Teil deutlich vom Landesdurchschnitt ab. So sind nach Ansicht der Befragten günstige, konventionelle Einfamilienhäuser in den ländlichen Räumen sehr viel weniger gefragt als in den kreisfreien Städten. Hochwertige, moderne Einfamilienhäuser lassen sich in den großen Zentren deutlich besser vermarkten als in allen anderen Landesteilen. Gleiches gilt für hochwertige, moderne Geschosswohnungen in den bevorzugten städtischen Wohnlagen.

### Nachgefragte Qualitäten 2008 und 2009 (Abb. 1–19)

Prozent der Befragten



Datenbasis: NBank-Wohnungsmarktbarometer 2009

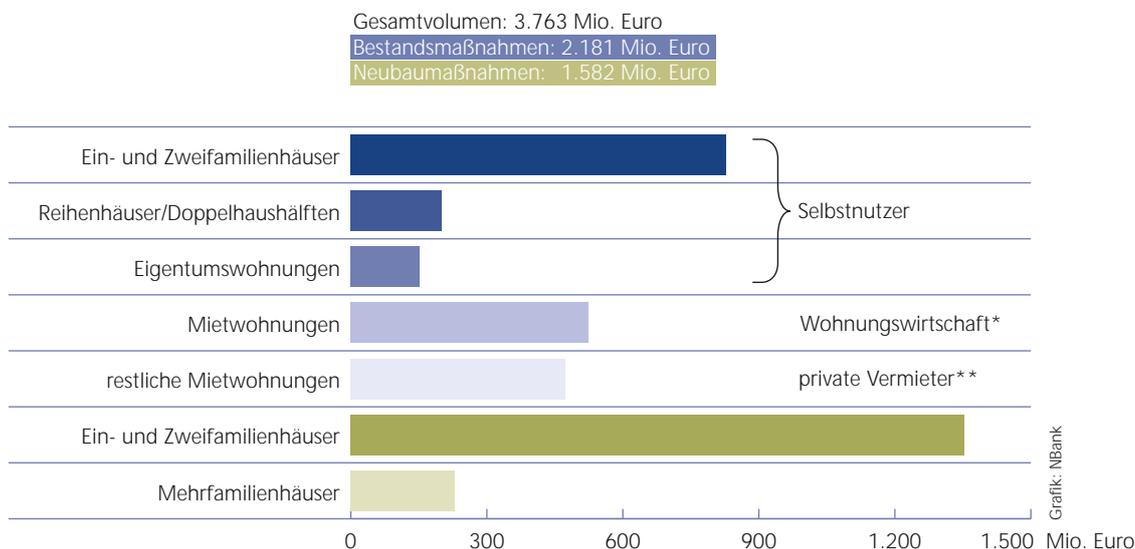
Grafik: NBank



## Strukturen und Qualitäten in den niedersächsischen Wohnungsbeständen

In Deutschland ist die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit einer Bruttowertschöpfung in Höhe von gut 250 Mrd. Euro und einem Anteil von mehr als zehn Prozent an der Gesamtwirtschaft ein wichtiger Wirtschaftszweig. Etwa die Hälfte resultiert aus dem Wohnungsbau, der sich wiederum 2008 zu 70 % aus Bestandsmaßnahmen und zu 30 % aus Neubau zusammensetzte. Für Wohnungsneubau und Bestandsmodernisierungen wurden in Niedersachsen im Jahr 2008 schätzungsweise rund 3,8 Mrd. Euro ausgegeben (Abb. 2–1). Die Marktfluktuation spielt sich allerdings regelmäßig nur in den freien Beständen und im Wohnungsneubau ab. Der Zugang aus der Neuerrichtung und aus dem Umbau von Wohngebäuden liegt jährlich bei rund einem Prozent des Gesamtbestands. Insgesamt kommt der Wohnungsversorgung bzw. den Wohnungsbeständen eine große gesellschaftliche und volkswirtschaftliche Bedeutung zu. Bei momentan abnehmender Neubautätigkeit wächst das Gewicht von Investitionen für Erhaltung und Modernisierung bzw. für strukturelle Anpassungen der Bestände noch.

**Neubau- und Modernisierungsvolumina in Niedersachsen 2008** (Abb. 2–1)



Datenbasis: TNS-Infratest-Wohneigentumsstudie 2004-2007, OGA, LSKN

\* GdW-Jahresstatistik 2008/2009, BFW – Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen (geschätzt)

\*\* Die Modernisierungs-Ausgaben der übrigen (privaten) Vermieter wurden auf maximal ein Viertel der Aufwendungen der professionellen Wohnungswirtschaft geschätzt.

Zur effektiven Steuerung des Marktes wird es zunehmend wichtiger, die Wohnungsbestände möglichst gut zu kennen. Darüber hinaus stellen der demografische Wandel und die Internationalisierung der Immobilienbranche erhöhte Anforderungen an die Informationsgrundlagen. Der Datenbedarf zur Beobachtung von Bestandsinvestitionen und qualitativen Prozessen im Wohnungsbestand steigt. Wohnungsbestandsdaten werden von der Statistik bzw. den Kommunen zumeist auf der Basis von Gebäude- und Wohnungsstichproben oder -zählungen fortgeschrieben. Je nachdem, wie exakt Wohnungszugänge und -abgänge erfasst werden, ist die Fortschreibung mehr oder weniger mit Fehlern behaftet bzw. wird der Bestand über- oder unterschätzt. Entwicklungen im Zeitverlauf sind daher aussagekräftiger als absolute Werte. Wohnungsgröße, Gebäudeart, Lage, energetischer Zustand sind Beispiele für Kriterien, die die Bestandsstruktur beschreiben. Allerdings liegen differenzierte Strukturdaten nicht immer vor. Dies erschwert z. B. die Beurteilung, ob für alle Einkommensklassen oder auch für Transferleistungsempfänger ausreichend Wohnraum vorhanden ist.

Das vorliegende Spezialthema zeigt die Situation in Niedersachsen – welche Informationen vorliegen und was sie leisten (können). Zunächst formulieren Experten in einem strukturierten Interview ihre Informationsbedürfnisse und Erwartungen stellvertretend für viele andere Marktteilnehmer. Anschließend folgt eine Bestandsaufnahme der niedersächsischen Wohnungsbestände.

## Experteninterviews

Drei Fachleute aus der Wohnungswirtschaft und ein Vertreter der Landesstatistik beleuchten die Wohnungsbestände bzw. die Marktgegebenheiten jeweils aus ihrer Sicht. Wilfried Buch ist Diplom-Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke. Er beschäftigt sich seit 25 Jahren als Immobilienmakler in Osnabrück mit den lokalen und regionalen Wohnungsmärkten und in diesem Zusammenhang besonders mit Fragen und Problemen der Finanzierung. Susanne Et-Taib ist Sprecherin des H + G Göttinger e. V., der Interessenvertretung Haus- und Grundeigentümer in Göttingen und Umgebung, und engagiert sich u. a. in den Themenfeldern Werterhaltung in den Beständen, Innenstadtgestaltung sowie Ver- und Entsorgung. Über langjährige Erfahrungen als Wohnungsunternehmer verfügt Reiner Fulst. Seit Juli 2009 gehört er dem Vorstand des Spar- und Bauvereins Hannover an. Im Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen leitet Heiko Irps seit dem Jahr 2000 das Fachgebiet „Produzierendes Gewerbe/Handwerk/Baugewerbe/Bautätigkeit“. Mit seinen Mitarbeitern liefert er u. a. die Grundlage für die jährliche Wohnungsfortschreibung. Er sieht die Informationen zur Entwicklung der Wohnungsbestände durch die „statistische Brille“.

### „Struktur und Zustand der Immobilien kleinerer privater Anbieter und Selbstnutzer sind zu wenig bekannt.“

Die lokalen Wohnungsmärkte mit ihren Beständen sind für die Akteure weitgehend transparent. Reiner Fulst verweist in diesem Zusammenhang auf die unternehmens-eigenen Erfahrungen als großer Marktteilnehmer. Susanne Et-Taib stützt sich vor allem auf Daten des H + G Göttingen e. V. und der beiden angegliederten Leistungsgesellschaften sowie regelmäßige Marktberichte der Gutachterausschüsse und andere wohnungsmarktrelevante Gutachten. Wilfried Buch baut auf jahrelange eigene Erfahrungen. Allerdings fehlen allen drei Wohnungswirtschaftlern Informationen über die nicht professionell gemanagten Wohnungsbestände privater (Einzel- oder Klein-) Eigentümer. Insbesondere Aussagen zum Grad der (energetischen) Modernisierung der Gebäude oder Hinweise über die Bevölkerungsgruppen, die in den entsprechenden Gebieten bzw. Quartieren wohnen, sind für die Befragten wissenswert.

Heiko Irps weist auf die Problematik der Bauabgangsstatistik hin. Da Abbrüche in Niedersachsen wie auch in anderen Bundesländern nur noch in Ausnahmefällen genehmigungs- oder anzeigepflichtig sind, erfahren weder die Gemeinden noch die Bauämter und damit auch die amtliche Statistik davon. Dies führt bei der Wohnungsfortschreibung dazu, dass der Bestand überzeichnet dargestellt wird. Andererseits gibt es laut Irps Hinweise darauf, dass nicht alle Baugenehmigungen den Statistikern angezeigt werden. Dadurch wird andererseits der Wohnungsbestand unterschätzt. Die gegensätzliche Wirkung dieser Effekte kann regional sehr unterschiedlich sein und lässt sich derzeit nicht näher beziffern. Hier wird – wenn auch nur für einen kurzen Zeitraum – die in 2011 vorgesehene Wohnungs- und Gebäudezählung zur Klärung beitragen.

### „Das Angebot passt bedingt zur Nachfrage.“

Für Reiner Fulst zeigen die geringe Fluktuation und der niedrige Leerstand in seinem Unternehmen, dass das gemischte und dabei hochwertige Angebot die Wünsche und Möglichkeiten der Wohnungsnachfrager in der Landeshauptstadt trifft. Zu seiner Unternehmensstrategie gehören neben umfangreichen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen aber auch der Neubau und der Abriss oder in Einzelfällen der Verkauf unwirtschaftlicher Bestände.

Laut Susanne Et-Taib gibt es auch für die umfangreichen Altbaubestände in der Göttinger Innenstadt ausreichend Wohnungsbedarf, der vor allem von den zahlreichen Studenten ausgeht. In guten Lagen sind Wohnungen eher knapp, Leerstände selten. Ihr fehlen zentrumsnahe Wohnungsangebote für Familien sowie barrierefreie und -arme Wohnungen. Nachfrager wollen heute zudem deutlich großzügiger und qualitätsvoller wohnen als vor zwanzig Jahren. Entsprechende Angebote sind im Altbaubestand nur mit erheblichem Aufwand zu schaffen. Et-Taib setzt sich daher für die staatliche Förderung des privaten Eigentums zur Erhaltung historischer Gebäude ein. Im übrigen Landkreis ist ein Überangebot an älteren, nicht energetisch sanierten Wohnungen vorhanden. Generell ist sie der Meinung, dass jüngere Familien es vorziehen, in neuen Wohngebieten und Ortsteilen selbst zu bauen.

Wilfried Buch sieht für Osnabrück Engpässe im gehobenen Marktsegment sowohl bei Miet- als auch bei Eigentumsobjekten. Speziell für sehr gut verdienende, alleinstehende Paare fehlen größere Eigentumswohnungen. Insgesamt achten sowohl Mieter als auch Selbstnutzer in allen Preisklassen laut Buch vermehrt auf die Gesamtbetriebskosten. Energetisch nicht sanierte Bestände haben kaum Vermarktungschancen. Auch fehlt innerstädtisch altersgerechtes (betreutes) Wohnen und Wohnen mit Parkmöglichkeiten. Mehr entsprechende Angebote sind nach Buch nur über (Abriss und) Neubau zu erreichen.

#### „Der demografische Wandel und das Denken in Lebensphasen beeinflussen das zukünftige Wohnungsangebot.“

Laut Reiner Fulst erwarten Nachfrager flexible Wohnungsangebote für verschiedene Lebensabschnitte. Wohnungssuchende sind zudem zunehmend darauf bedacht, stetig ihren Lebensstil zu verbessern. Auch beim (Miet-)Wohnen ist der Wunsch nach (mehr) Individualität spürbar. Meistens wird dabei eine hohe Wohnqualität – auch in ökologischer Hinsicht – zum kleinen oder fairen Preis erwartet. Gerne werden auch Angebote zur Wohnbegleitung (-betreuung) angenommen, die auf die individuellen Bedürfnisse abgestimmt sind.

Für Susanne Et-Taib führt die prognostizierte Zunahme der Zahl älterer Menschen unweigerlich dazu, dass mehr barrierefreier oder -armer Wohnraum angeboten werden muss. In diesem Zusammenhang gibt sie vor allem denjenigen Wohnungen eine Vermarktungschance, die eine gute Versorgungsinfrastruktur im fußläufig erreichbaren Wohnumfeld bieten und weist auf die Bedeutung der „weichen“ Standortfaktoren wie z. B. Kultur- und Freizeitangebote hin. Darüber hinaus wird sich der Wert der Wohnimmobilien immer mehr über ihre Energiebilanz definieren.

Wilfried Buch erwartet mehr Singlehaushalte und mehr kinderlose Paare. Vor allem die „Generation 50 plus“ wechselt heute frühzeitig von großer Bestandsimmobilie auf hochwertige Miet- oder Eigentumswohnung. Große Grundstücke oder alte Häuser werden zugunsten von Qualität, Komfort und kalkulierbaren Kosten aufgegeben. Regionen mit Arbeitsplätzen brauchen sich nach Buch keine Sorgen um ausreichende Wohnungsnachfrage zu machen, weil Arbeitnehmer zunehmend auf geringe Anfahrtswege und -zeiten achten, um sich so mehr Freizeit und damit Lebensqualität zu sichern. Weil Arbeitnehmer jedoch gleichzeitig immer mehr von wechselnden Arbeitsorten ausgehen müssen, erwartet Buch zukünftig mehr Miete als Kauf. Zumal nicht mehr sicher ist, dass die gekaufte Immobilie bei Wiederveräußerung noch die Anschaffungskosten erbringt. Wenn aber nach nur wenigen Jahren Wertverluste nicht ausgeschlossen werden können, ist dies ein weiteres Argument für die Mietwohnung.

**„Wohnungsunternehmen bzw. Vermieter können die Kosten für notwendige Bestandsanpassungen zu wenig über mehr Miete finanzieren – Banken finanzieren Modernisierungen älterer Kleineigentümer nur ungern.“**

Der Spar- und Bauverein eG Hannover finanziert die Modernisierungsmaßnahmen über den eigenen Cashflow bzw. die eigene Spareinrichtung. Ein echtes Finanzierungsproblem hat Reiner Fulst deshalb nicht. Jedoch bietet der Markt selbst in der Landeshauptstadt Hannover nur wenig Spielraum, um den Wohnmehrwert über höhere Mieten (auch) für die Genossenschaft rentabel zu machen. Darüber hinaus ist die Substanz älterer Immobilien zum Teil nicht mehr für eine Verlängerung der Nutzungsdauer oder die Anpassung des Wohnkomforts an die heutige Zeit durch umfassende Modernisierungen geeignet.

Auch Susanne Et-Taib ist davon überzeugt, dass der Aufwand bei Grundrissanpassungen oder Umstrukturierungen teilweise wirtschaftlich nicht zu vertreten ist. Die Wohnnebenkosten sind stark angestiegen. Zudem wandern insbesondere Mieter, die auf Transferleistungen angewiesen sind, vermehrt in den ländlichen Raum ab, wo Wohnraum teilweise weniger qualitativ, aber günstiger ist als im Zentrum. Dadurch lassen sich ausreichende Mieten zunehmend schwerer erzielen, Investitionen amortisieren sich langsamer. Eine generelle Kreditklemme sieht Et-Taib allerdings nicht. Sie begrüßt es als positive Entwicklung in der staatlichen Förderpolitik, dass jetzt auch energetische Einzelmaßnahmen finanziert bzw. bezuschusst werden. Vor umfangreichen „Sanierungspaketen“ schreckten Modernisierungswillige oft zurück.

Wo Fulst und Et-Taib keine Probleme sehen, setzt die Kritik von Buch an. Nach seinen Erfahrungen finanzieren Banken die von vielen älteren Wohnungseigentümern geplanten Modernisierungen gar nicht mehr oder nur unter großen Auflagen. Der Sanierungsbedarf ist jedoch groß, weil die Eigentümer nicht rechtzeitig eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung vorgenommen haben, die auch regelmäßige Maßnahmen zur Wert-erhaltung beinhalten sollte. Der Wertverlust führt bei vermieteten Objekten dazu, dass die gehobene Mieterschaft nach und nach auszieht und weniger zahlungskräftige Nachmieter einziehen. Der Vermieter gerät in einen Teufelskreis, weil die notwendigen Kredite für bestandsaufwertende Maßnahmen nicht gewährt werden. Dazu kommt nach Buch, dass die Immobilie mit zunehmender Entschuldung steuerlich unattraktiver wird bzw. die Steuerbelastung steigt. Buch mahnt deshalb von Anfang an eine professionelle Verwaltung gerade auch kleinerer Bestände oder wenigstens eine regelmäßige Beratung der Vermieter an, um eine nachhaltige Wertigkeit der betreffenden Immobilien zu sichern.

**„Die Fördermaßnahmen zur Verbesserung der Energiebilanz sind richtig.“**

Sowohl Reiner Fulst als auch Susanne Et-Taib begrüßen ausdrücklich die Förderung energetischer Bestandsoptimierungen. Vor dem Hintergrund steigender Energiekosten werden öffentliche Mittel damit in die richtige Richtung gelenkt. Fulst wünscht sich darüber hinaus mehr Unterstützung für generationengerechte Um- und Neubauten und für den Abriss von Wohngebäuden, die nicht mehr ökonomisch sanierungsfähig sind. Dabei sollten die Programme flexibel sein, zielgruppenorientiert verknüpft werden können und wenig Verwaltungsaufwand nach sich ziehen.

Et-Taib möchte gezielte Marktanreize durch ein gutes Beratungsangebot z. B. bei der Wahl neuer Heizsysteme oder eines neuen Energieversorgers unterstützt wissen. Darüber hinaus kann sie sich – soweit von den Kommunen noch nicht praktiziert – steuerliche Entlastungen oder andere Vergünstigungen, z. B. bei Bauland für Familien, vorstellen.

Buch plädiert für höhere Förderquoten für strukturschwache Bundesländer, zu denen er Niedersachsen zählt. Der entsprechende Etat der NBank bzw. des Landes muss vergrößert werden. Auch wünscht er sich mehr Beratung und eine höhere Motivation der Kreditinstitute, öffentliche (Förder-)Mittel zu vermitteln. Den Banken fehlen dafür entsprechende Anreize. Schließlich soll laut Buch die degressive AfA wieder eingeführt werden, um den Wohnungsneubau anzukurbeln.

#### **„Kommunen und Vermieter können vom neuen ExWoSt-Modellvorhaben Eigentümerstandortgemeinschaften profitieren.“**

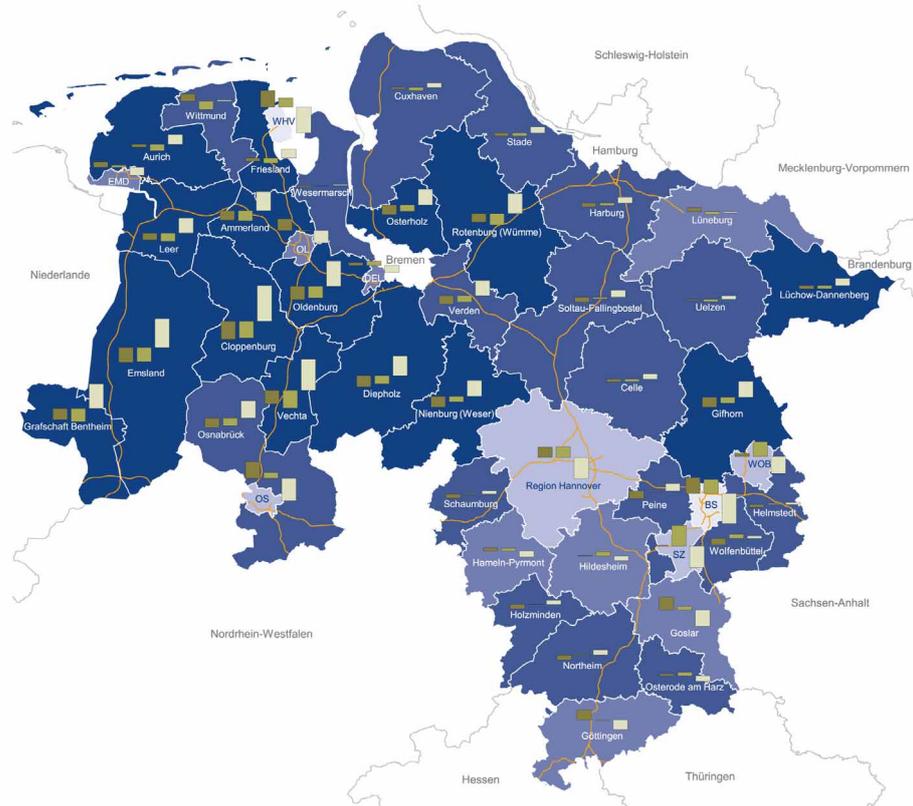
Viele Quartiere leiden laut Fulst darunter, dass die verschiedenen Eigentümer ihre Häuser auf unterschiedliche Art und Weise bewirtschaften bzw. entwickeln. Kommunikation der „Nachbarn und Konkurrenten“ findet kaum oder gar nicht statt, so dass auch sinnvolle Kooperationen nicht entstehen. Aus diesem Grund begrüßt Fulst die Bildung von Interessengemeinschaften bzw. deren Unterstützung durch moderierte Arbeitsgruppen und prozessbegleitende Forschung. Entscheidend für den Erfolg sind jedoch der kommunikative Umgang mit dem Projekt und die spätere Umsetzung in ein tragfähiges Programm.

Auch Et-Taib hält die gemeinsame Entwicklung innerstädtischer Quartiere für unumgänglich und freut sich darüber, dass in Göttingen staatliche Mittel für Stadtteilentwicklungsprogramme erfolgreich eingeworben und die entsprechenden Maßnahmen umgesetzt werden. An der Entwicklung des städtebaulichen Leitbilds 2010 beteiligen sich verschiedene Arbeitsgruppen, externe Experten und über die sogenannten „Innenstadtkonferenzen“ auch die Bürger. Den Erfolg von Eigentümerstandortgemeinschaften macht Et-Taib im Wesentlichen von den Akteuren (bzw. deren Kompetenz, Weitblick, Unabhängigkeit und Organisationstalent) vor Ort abhängig. Diese müssen insbesondere die Gewichtung der Ziele insgesamt im Auge behalten und nicht die Interessen (vielleicht besonders aktiver) Einzelner vor die Interessen der Allgemeinheit stellen.

Die Idee, Eigentümer benachbarter Immobilien mit dem Ziel zusammenzuschließen, die Attraktivität und damit auch die Rentabilität des Quartiers zu steigern, hält auch Buch für sehr gut und sinnvoll. Umsetzbar ist dieses Modell seines Erachtens nach jedoch nur, wenn der einzelne Eigentümer schon im Vorfeld den Sinn bzw. den Erfolg der Maßnahmen erkennen und die erforderlichen Investitionen finanzieren kann. Wichtige Motivationsverstärker sind Steuervorteile und vor allem Subventionen, die letztlich nicht nur dem Eigentümer, sondern auch der Kommune zugute kommen. Laut Buch ist das Instrument allerdings viel zu wenig bekannt. Er wünscht sich Multiplikatoren, die das Modellvorhaben und – soweit schon vorhanden – erfolgreiche Maßnahmen vor Ort vorstellen bzw. für eine Teilnahme werben.

## Strukturen in den niedersächsischen Wohnungsbeständen

Wohnungsgröße nach Gebäudeart und Anzahl Räume 2008 (Abb. 2-2)



Grafik: NBank

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

unter 30  
  30 bis 45  
  45 bis 60  
  60 bis 75  
  über 75

Niedersachsen: 60    Landeshauptstadt Hannover: 16

### Abweichung vom Niedersachsendurchschnitt in Prozentpunkten

Wohnungen mit 1 - 3 Räumen  
  Wohnungen mit 4 Räumen  
  Wohnungen mit 5 und mehr Räumen

	40
	20
	10

Niedersachsendurchschnitt

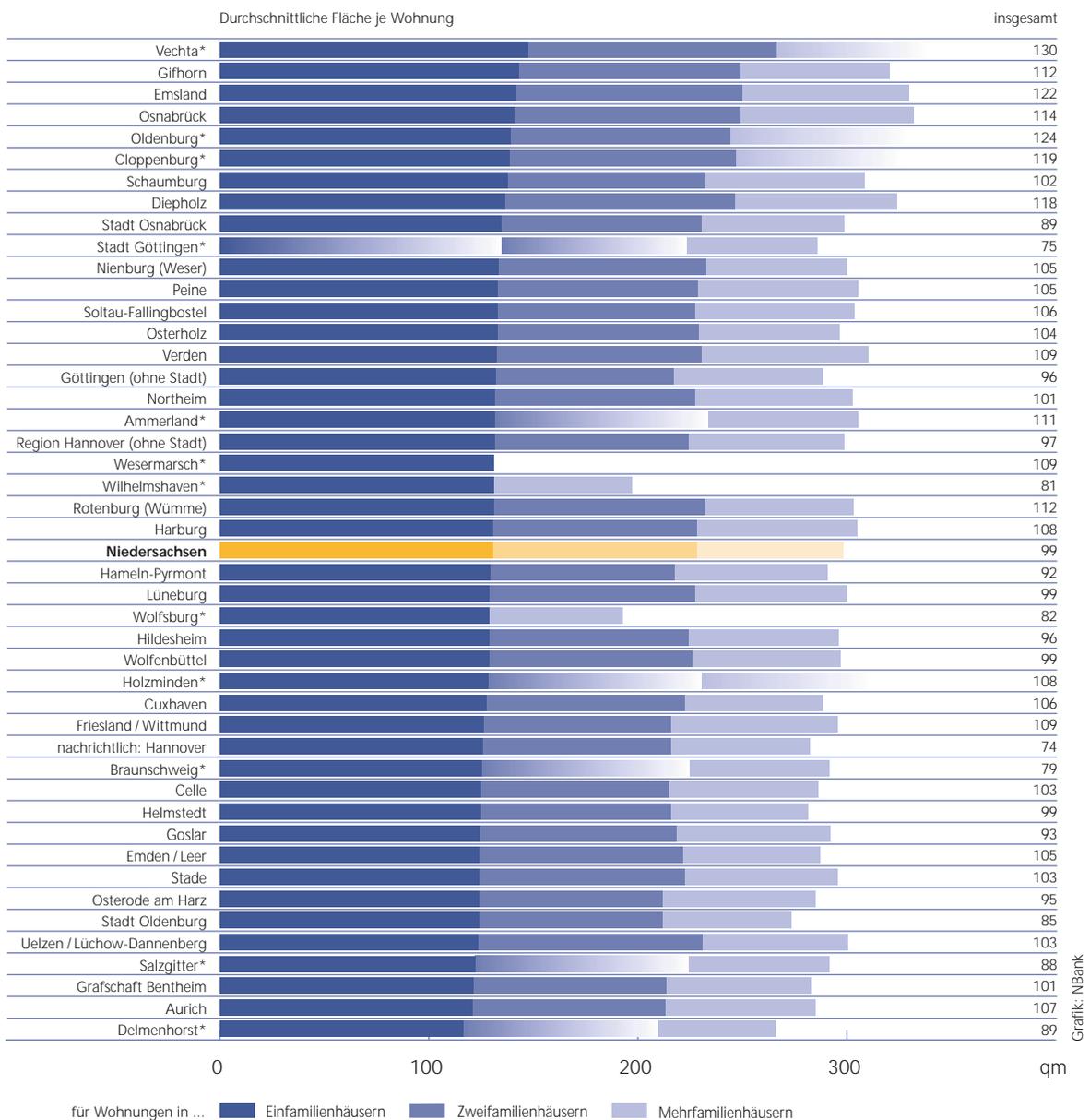
Wohnungen mit 1 - 3 Räumen: 23 %, ... mit 4 Räumen: 27 %, ... mit 5 und mehr Räumen: 50 %

Datenbasis: LSKN, eigene Berechnungen  
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

### Gebäude, Räume und Quadratmeter

Ende 2008 lebten in Niedersachsen 7.955.000 Menschen in 3.783.000 Wohnungen. Mit dem deutlichen Rückgang im Geschosswohnungsneubau stieg in den vergangenen zehn Jahren der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern leicht auf nunmehr 60 %. Die Angebotsstrukturen ändern sich nur langsam, weil der Wohnungsneubau im Vergleich zum Gesamtbestand nur ein geringes Gewicht hat.

### Wohnungsgröße nach Gebäudeart (Abb. 2–3)



\* Für Wolfsburg und Wilhelmshaven sowie für den Landkreis Wesermarsch können z. T. aufgrund nicht ausreichender Genauigkeit oder Repräsentativität keine Werte veröffentlicht werden. Hellere Balken zeigen statistisch relativ unsichere Werte an.

Datenbasis: LSKN

Besonders viele Ein- und Zweifamilienhäuser stehen in den ländlichen Räumen Westniedersachsens. Hier werden Quoten bis zu 86 % (LK Cloppenburg) erreicht. Drei Viertel aller Wohnungen in Westniedersachsen bieten fünf und mehr Räume, die Einfamilienhäuser mit bis zu 147 Quadratmetern (LK Vechta) den meisten Platz. Auch die übrigen Wohnungen in Westniedersachsen sind größer als im Süden und Osten des Landes oder in den Städten. Damit weichen diese Landkreise deutlich nach oben vom Landesdurchschnitt ab.

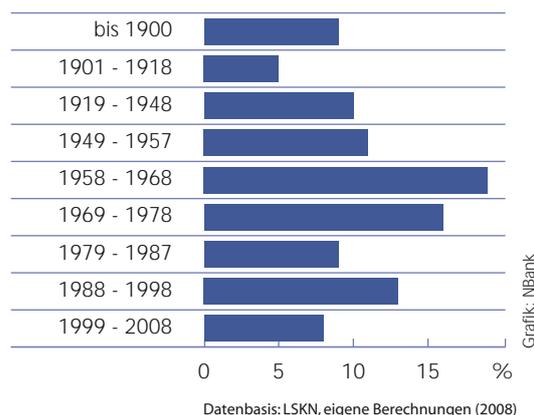
Umgekehrt befinden sich in den großen Städten sowie in den Landkreisen Goslar und Göttingen mehr als die Hälfte aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Spitzenreiter sind Hannover und Braunschweig mit 84 bzw. 77 %. In diesen beiden Städten und in den übrigen Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern sind die Wohnungen über alle Gebäudearten am kleinsten (unter 80 qm). Nur ein Viertel aller Wohnungen verfügt in den hoch verdichteten Städten über fünf oder mehr Räume. Darüber hinaus offenbart die Mikrozensus-Zusatzerhebung aus dem Jahr 2006, dass sich ein Viertel aller 94.000 niedersächsischen Wohnungen in Großwohnsiedlungen (Mehrfamilienhäuser mit jeweils mehr als 20 Wohnungen) in der Stadt Hannover befindet. Ein weiteres Viertel steht im Raum Braunschweig, weitere 11.000 Wohnungen bietet der Raum Göttingen und noch einmal jeweils etwa 6.000 Einheiten der ehemalige Landkreis Hannover, der Raum Lüneburg und der Elbe-Weser-Raum.<sup>1</sup>

### Niedersachsens Wohnungen sind durchschnittlich 49 Jahre alt

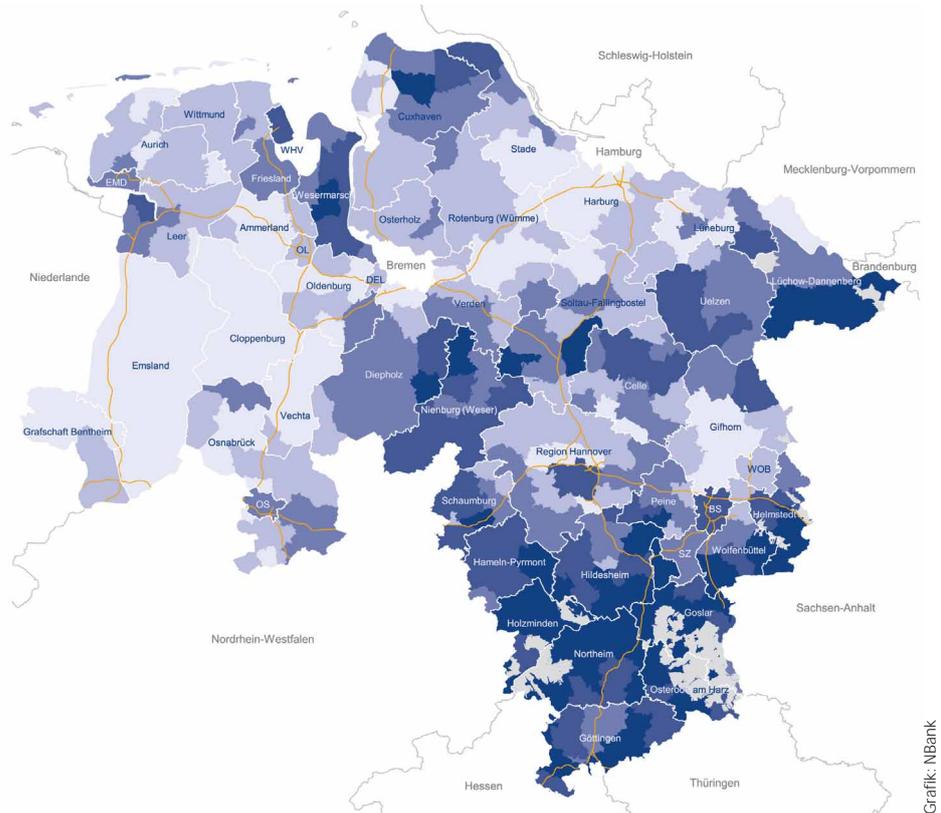
Erstmals hat die NBank die Wohnungsbestandsdaten der statistischen Totalerhebungen von 1987 mit den Zahlen der amtlichen Wohnungsfortschreibung kombiniert und aussagefähige Baualtersklassen für alle niedersächsischen Städte und Gemeinden generiert. Danach verteilt sich ein Viertel des Bestands auf Wohnungen, die vor 1948 errichtet wurden. Insgesamt am stärksten besetzt sind die Baualtersklassen der 1960er-, 1970er- und 1990er-Jahre. Das gewichtete Durchschnittsalter einer Wohnung bzw. eines (Einfamilien-)Hauses in Niedersachsen beträgt 49 Jahre. Die Spanne reicht von 36 Jahren in den Landkreisen Emsland, Cloppenburg und Vechta bis zu 66 Jahren im Landkreis Holzminden.

### Besetzung der Baualtersklassen in Niedersachsen (Abb. 2–4)

Altersklassen



Alter der Wohnungen 2008 (Abb. 2–5)



Grafik: NBank

**Durchschnittliches Baualter der Wohnungen in Jahren**

unter 41   
  41 bis 48   
  48 bis 55   
  55 bis 62   
  über 62

Niedersachsen: 49    Landeshauptstadt Hannover: 56

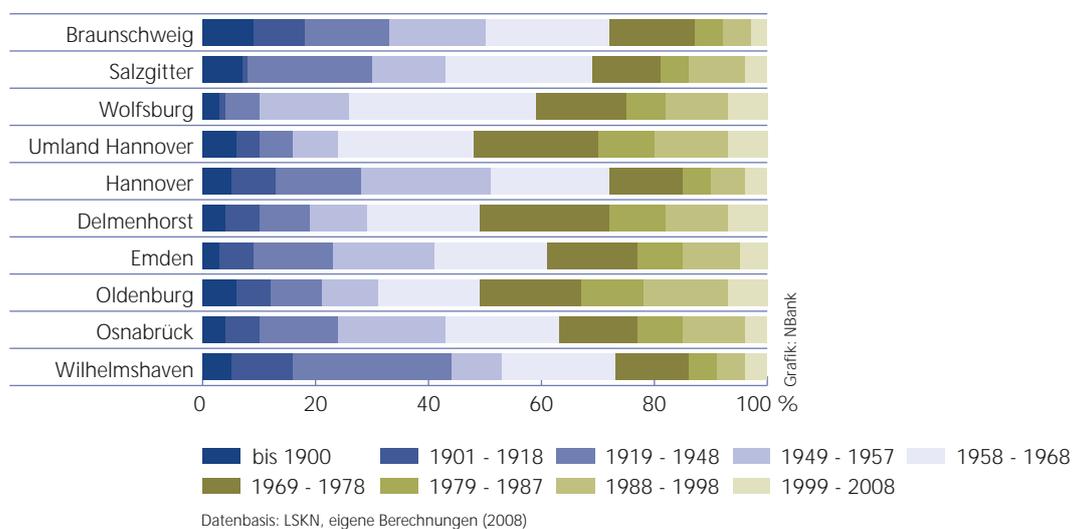
Datenbasis: LSKN, eigene Berechnungen  
 Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Für die in Abbildung 2–5 dargestellten Landkreise mit ungefähr gleichem Durchschnittswohnungsalter zeigt sich auch eine ganz ähnliche Besetzung der Altersklassen, so dass von weitgehend homogenen Gruppen gesprochen werden kann. Die westniedersächsischen Landkreise um Cloppenburg wie auch der Landkreis Harburg sind einerseits durch einen vergleichsweise geringen Besatz in der Gründerzeit – das sind die Baujahre um 1900 – und in den Baujahren 1958 bis 1968 gekennzeichnet. Andererseits wurden dort in den vergangenen beiden Jahrzehnten viele neue Wohnungen geschaffen. Insgesamt sind diese Wohnungsbestände im Schnitt um bis zu 13 Jahre jünger als die niedersächsische Durchschnittswohnung. Im Weserbergland und im Harz sowie im Landkreis Helmstedt ist das Durchschnittsalter dagegen sehr viel höher, stammen mit Abstand die meisten Wohnungen aus dem vorletzten Jahrhundert.

Die großen (kreisfreien) Städte in Niedersachsen weisen nur einen sehr geringen Gründerzeitbesatz aus. Gerade sie waren von Kriegszerstörungen stark betroffen, weil

nicht nur die Industriegebiete, sondern auch die zentrumsnahen Administrationen vorrangige Angriffsziele waren. Insbesondere die Wohnungsbestände der Landeshauptstadt stammen fast zur Hälfte aus den ersten beiden Nachkriegsjahrzehnten. Ähnliches gilt auch für die anderen (großen) Industriestandorte wie Braunschweig, Osnabrück, Hildesheim, Salzgitter, Emden, Garbsen und Langenhagen. Eine Besonderheit stellt die junge Volkswagen-Stadt Wolfsburg dar. Noch 1939 entstanden die ersten gemeinnützigen Wohnungsbestände. Der eigentliche Aufbau der Stadt und mit ihm der Wohnungsneubau fand dann in den 1950er- und vor allem 1960er-Jahren statt. In nur zehn Jahren – von 1958 bis 1968 – entstanden hier mehr als 20.000 Wohnungen oder ein Drittel des gesamten Bestands. In Wilhelmshaven hat der große Anteil Wohnungen aus den Jahren 1919 bis 1948 verwaltungstechnische Gründe. Der Zusammenschluss mit der Stadt Rüstringen und darauf folgende Eingemeindungen führten Ende der 1930er-Jahre zu einer schlagartigen Vergrößerung der Stadt und damit auch der Wohnungsbestände.

#### Besetzung der Baualtersklassen in den (kreisfreien) Städten (Abb. 2–6)

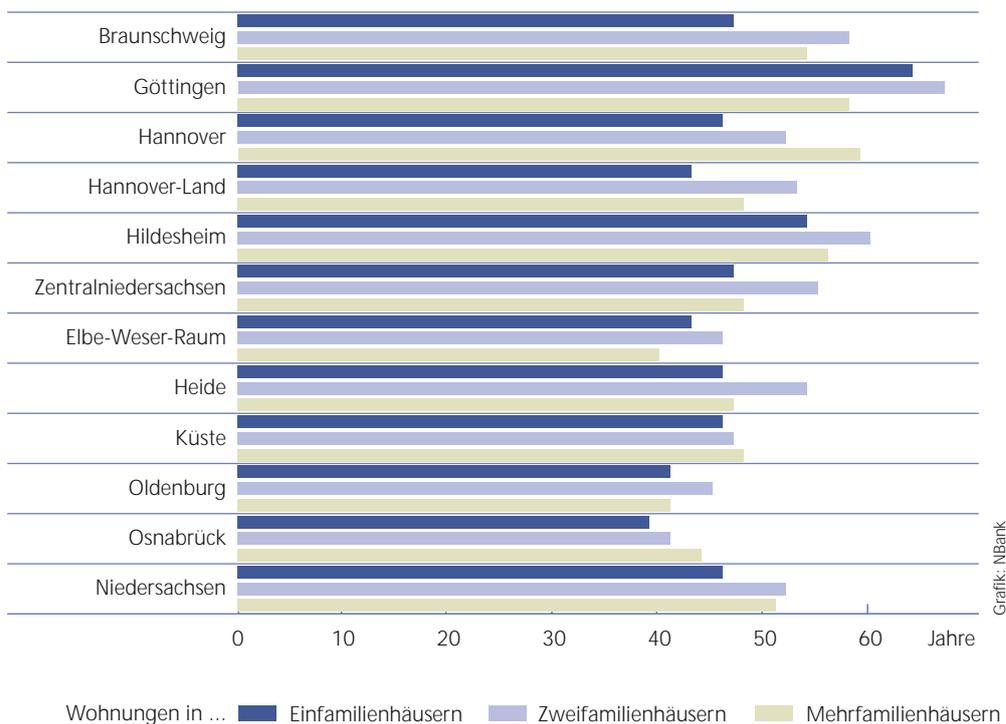


#### Älteste Wohnungen in den Räumen „Göttingen“, „Hildesheim“ und in der Landeshauptstadt Hannover

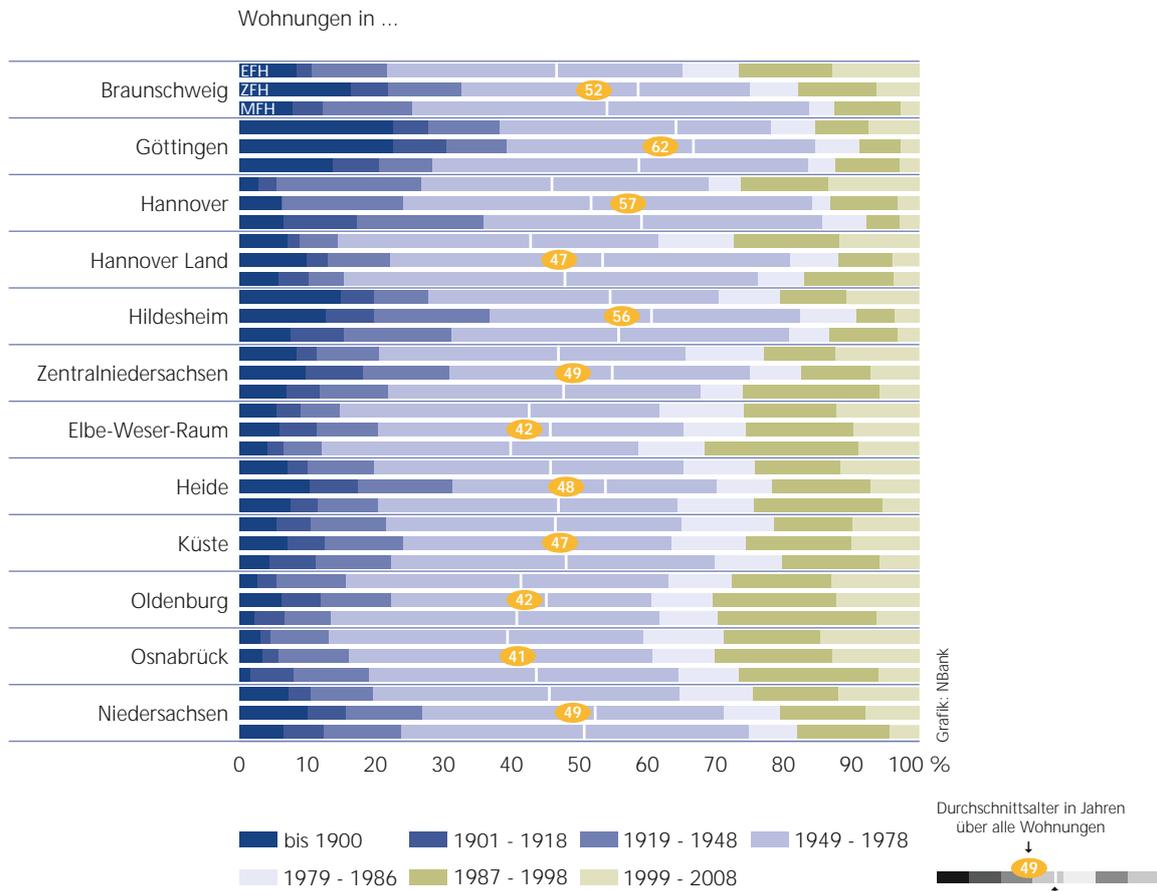
Die Möglichkeiten zur Differenzierung des Baualters nach Gebäudeart gibt der Mikrozensus vor (Verweis 1, S. 83). Die Bestandsdaten der Mikrozensus-Zusatzerhebungen zeigen in der Verschneidung mit den Wohnungsfortschreibungszahlen, dass die Einfamilienhäuser mit einem Durchschnittsalter in Höhe von 46 Jahren in Niedersachsen am jüngsten sind (Abb. 2–7a). Es folgen die Geschosswohnungen (51 Jahre) kurz vor den Wohnungen in Zweifamilienhäusern (52 Jahre). Im Raum Göttingen, im Elbe-Weser-Raum und im Raum Oldenburg<sup>2</sup> sind die Zweifamilienhäuser ebenfalls die ältesten Gebäude, allerdings sind die Geschosswohnungen jünger als die Einfamilienhäuser. In der Landeshauptstadt und in den Räumen Küste und Osnabrück sind die Geschosswohnungen am ältesten, gefolgt von den Zweifamilien- und

schließlich den Einfamilienhäusern. Abbildung 2–7b zeigt die Hintergründe: Dabei ist weniger die mit Abstand am stärksten besetzte Baualterklasse 1949 bis 1978 zu beachten, da der Mikrozensus die drei bauintensiven Nachkriegsjahrzehnte nicht unterteilt. Vielmehr geben die Randklassen Aufschluss über das Durchschnittsalter der Regionen, aber auch der Gebäudearten. Die Räume mit den jüngsten Beständen „Osnabrück“, „Oldenburg“ und „Elbe-Weser-Raum“ sind einerseits gekennzeichnet durch einen sehr geringen Besatz mit Wohnungen aus der Gründer- und Vorkriegszeit. Gleichzeitig stammen viele Wohnungen aus den letzten zwei Jahrzehnten. In „Göttingen“, „Hildesheim“ und in der Landeshauptstadt Hannover ist der Wohnungsbestand durch zahlreiche Wohnungen aus der Vorkriegszeit und wenige Neubauten aus den letzten zwei Jahrzehnten geprägt. Damit ist das Durchschnittsalter der Wohnungen hier am höchsten.

**Baualter in den regionalen Anpassungsschichten<sup>1</sup>** (Abb. 2–7a)



### Baualter in den regionalen Anpassungsschichten<sup>1</sup> (Abb. 2–7b)



Datenbasis: LSKN, eigene Berechnungen (2008)

Darüber hinaus gilt in neun von elf Räumen, dass der Anteil der vor 1949 errichteten Wohnungen bei den Zweifamilienhauswohnungen am höchsten ist, während der gleiche Gebäudetyp in der jüngeren Vergangenheit nicht mehr so beliebt war. Dies erklärt das hohe Durchschnittsalter der Zweifamilienhauswohnungen.

### Anbieterstrukturen

Als Wohnungsanbieter lassen sich in Niedersachsen drei große Gruppen abgrenzen. Fast die Hälfte aller Wohnungen und damit deutlich mehr als in Deutschland insgesamt (40 %) werden vom Eigentümer selbst genutzt (Abb. 2–8). Die Vermietung der anderen 51 % des Wohnungsbestands teilen sich die professionell-gewerblichen Anbieter und die privaten Klein- und Amateurvermieter. Letztere halten gut 40 % des Wohnungsbestands, darunter rund 645.000 Ein- und Zweifamilienhäusern und 800.000 Geschosswohnungen. Etwa jede fünfte Mietwohnung wird von den ehemals gemeinnützigen und den privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen sowie von Wohnungsverwaltern professionell gemanagt.

## Anbieterstrukturen 2006 (Abb. 2–8)

Wohnungsbestand in Niedersachsen 3.570.000 Wohnungen		
<b>Professionell-gewerbliche Anbieter</b>  400.000 Wohnungen  Mietwohnungen in Geschossbauweise  11 %	<b>Private Kleinanbieter/ Amateurvermieter</b>  1.445.000 Wohnungen  vermietete Geschosswohnungen, Einfamilienhäuser, Doppelhäufte und Reihenhäuser  40 %	<b>Selbstnutzer</b>  1.725.000 Wohnungen  Geschosswohnungen, Einfamilienhäuser, Doppelhäufte und Reihenhäuser  49 %
<b>Mehrfamilienhäuser</b>  400.000 Wohnungen  11 %	<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>  645.000 Wohnungen  18 %	<b>Ein- und Zweifamilienhäuser</b>  1.490.000 Wohnungen  42 %
	<b>Mehrfamilienhäuser</b>  800.000 Wohnungen  22 %	<b>Mehrfamilienhäuser</b>  235.000 Wohnungen  7 %

Datenbasis: LSKN (Mikrozensus-Zusatzerhebung 2006); GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, BFW – Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen, BFW – Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter, Landesverband Niedersächsischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

Vor allem nach der Jahrtausendwende nahm der Verkauf größerer Wohnungsportfolios in Deutschland deutlich zu. Die in Abbildung 2–8 gezeigten Anteile verschoben sich nur geringfügig durch Einzelprivatisierungen in Richtung privater Kleinvermieter oder Selbstnutzer. Die große Mehrheit der Transaktionen bewirkte innerhalb der Gruppe der gewerblichen Anbieter eine Verschiebung von kommunalen zu privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen. Dadurch ging der wohnungspolitische Einfluss der betroffenen Städte und Gemeinden zurück.

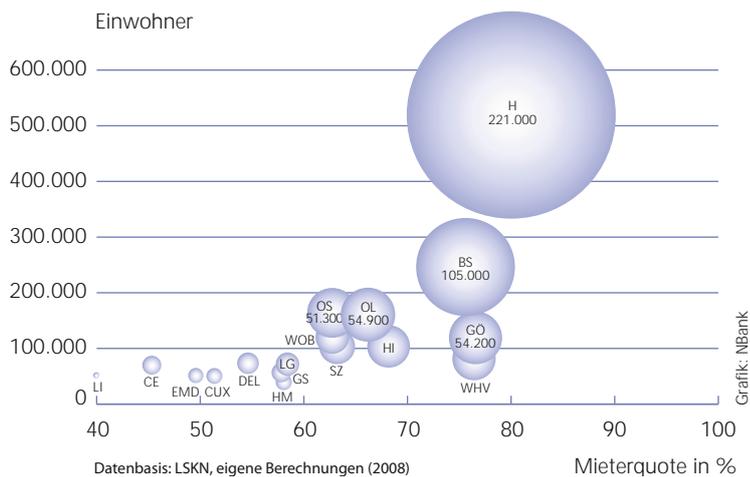
In Bezug auf die Bedeutung von Wohnungseigentümern und -mietern in den niedersächsischen Regionen gilt: je höher der Verdichtungsgrad, desto geringer die Selbstnutzer- bzw. Eigentumsquote. So stellen allein die vier größten Städte Hannover, Braunschweig, Oldenburg und Osnabrück zusammen zwar 16 % des gesamten niedersächsischen Wohnungsbestands. Die Eigentumsquote reicht jedoch nur von 20 % in der Landeshauptstadt über 24 % in Braunschweig bis zu 33 bzw. 37 % in Oldenburg und Osnabrück. Ähnlich geringe Selbstnutzerquoten sind in den Städten Wilhelmshaven, Göttingen, Wolfsburg und Salzgitter zu beobachten. Mit einem Marktanteil von mehr als 55 % repräsentieren diese niedersächsischen Großstädte die wichtigen Mietwohnungsmärkte. In den elf Landkreisen mit der dünnsten Besiedelung befinden sich ebenfalls 16 % der Landeswohnungsbestände. Hier liegen die Eigentumsquoten zwischen 50 % im Landkreis Uelzen und 66 % im Emsland. Einzig der geringfügig dichter besiedelte Landkreis Oldenburg weist mit 68 % eine noch höhere Selbstnutzerquote aus.



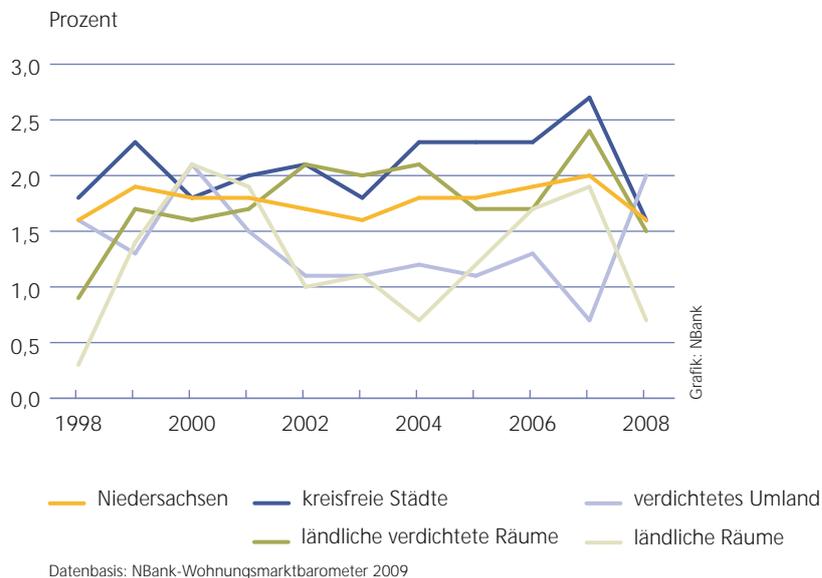
zehn Jahren schwankte die Quote nur geringfügig zwischen 1,5 und 2,0 %. Der langfristige Durchschnitt beträgt in den ländlichen Räumen und im verdichteten Umland etwa 1,3 % gegenüber 1,8 bzw. 2,1 % in den ländlichen verdichteten Räumen bzw. kreisfreien Städten. Während die Quoten bis 2003 eher zurückgingen, stiegen sie in der Folge bis 2007 wieder leicht an. In 2008 gingen mit Ausnahme der städtischen Umlandregionen die Leerstände überall recht deutlich zurück (im Mittel um 0,4 Prozentpunkte).

**Bevölkerung, Mieterquote<sup>3</sup> und Mietwohnungsmarkt in den großen niedersächsischen Städten 2008** (Abb. 2–10)

Einwohnerzahl, Anteil Mieterhaushalte an allen Haushalten und Anzahl Mieterhaushalte



**Marktbedingter Leerstand** (Abb. 2–11)



Auch die gemeinschaftlich vom Energiedienstleister Techem und vom empirica-Institut ermittelten Leerstandswerte sind in westdeutschen Städten bis 2007 leicht gestiegen. In Niedersachsen erreichte diese Quote im Jahr 2007 3,7 %. Die in der amtlichen Statistik im Jahr 2006 ausgewiesene Quote unbewohnter Geschosswohnungen betrug dagegen 7,2 %.

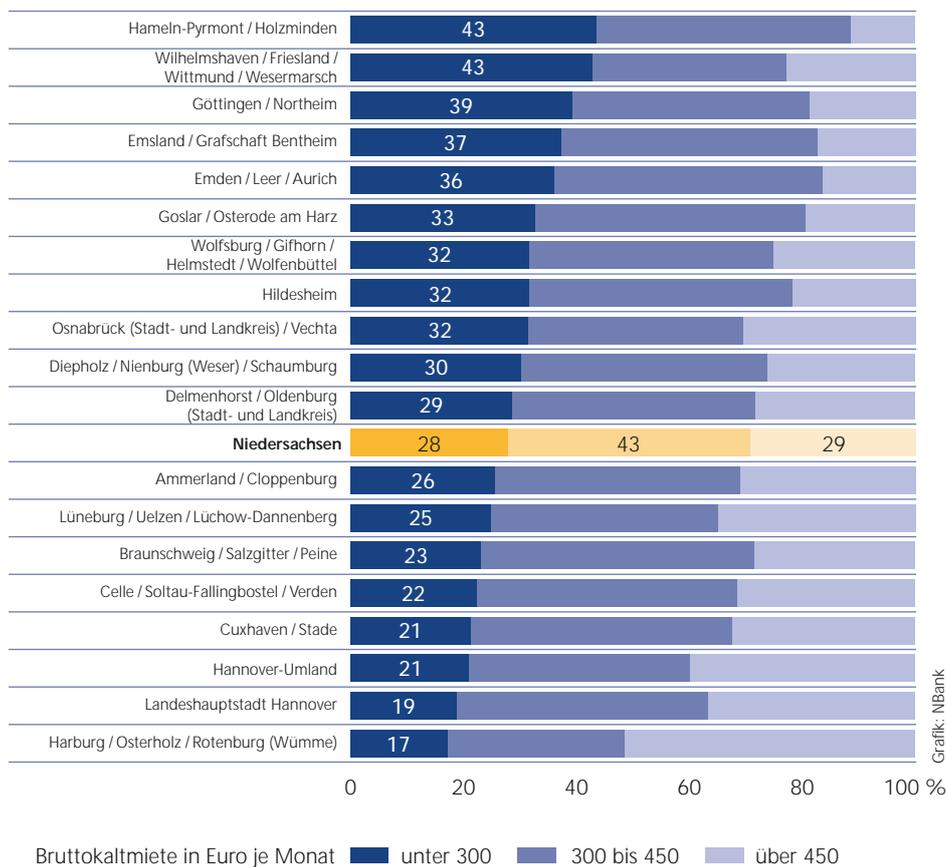
Zurückzuführen sind diese deutlichen Abweichungen auf die unterschiedlichen Erhebungsmethoden. Das NBank-Wohnungsmarktbarometer erfasst wie auch Techem/empirica vor allem professionell bewirtschaftete Geschosswohnungen mit Zentralheizung und/oder zentraler Warmwasserversorgung. Im Unterschied zu Techem/empirica, die eine zeitraumbezogene Quote messen – also die Leerstandsdauer im Jahr berücksichtigen – fragt das NBank-Wohnungsmarktbarometer die Zahl der am Jahresende (31.12.) leer stehenden Wohnungen ab. Beide Methoden unterscheiden sich zur Vorgehensweise des Mikrozensus vor allem dadurch, dass in der amtlichen Statistik eine Wohnung dann als ‚leer stehend‘ gilt, wenn nach mehrmaligem Aufsuchen der Wohnung nicht geöffnet wurde und die Wohnung nach äußerem Schein unbewohnt ist – unabhängig davon, ob für diese Wohnung evtl. noch Miete gezahlt wird oder nicht bzw. ob die Wohnung noch am Markt angeboten wird oder nicht. Auch fließen leer stehende Wohnungen, die gerade verkauft, modernisiert oder aber abgerissen werden sollen, in den Mikrozensus ein, wenn die oben genannten Kriterien erfüllt sind. Daher ist diese Leerstandsquote deutlich höher als die Werte von Techem/empirica oder NBank.

Wünschenswert wären flächendeckende und einheitliche Informationen zu Leerständen bei (kleineren) Privatvermietern einerseits und zu leer stehenden Einfamilienhäusern andererseits. Einzig die jüngste Leerstandsanalyse 2006 der Stadt Hannover zeigt, dass insgesamt anderthalb Prozent der Ein- und auch der Zweifamilienhauswohnungen leer stehen. Als häufigste Ursache für Leerstand wurde „fehlende Nachfrage oder Vermietungsschwierigkeiten“ genannt (51 % der Nennungen).

#### Teuer oder billig?

Im Jahr 2006 kamen in Niedersachsen 28 % aller Mieterhaushalte mit einer monatlichen Bruttokaltmiete in Höhe von 300 Euro oder darunter aus. Deutschlandweit waren lediglich 23 % aller Mietwohnungen zu diesen Konditionen vermietet. Gleichzeitig gab es in Deutschland insgesamt deutlich mehr teure Mietverhältnisse als in Niedersachsen.

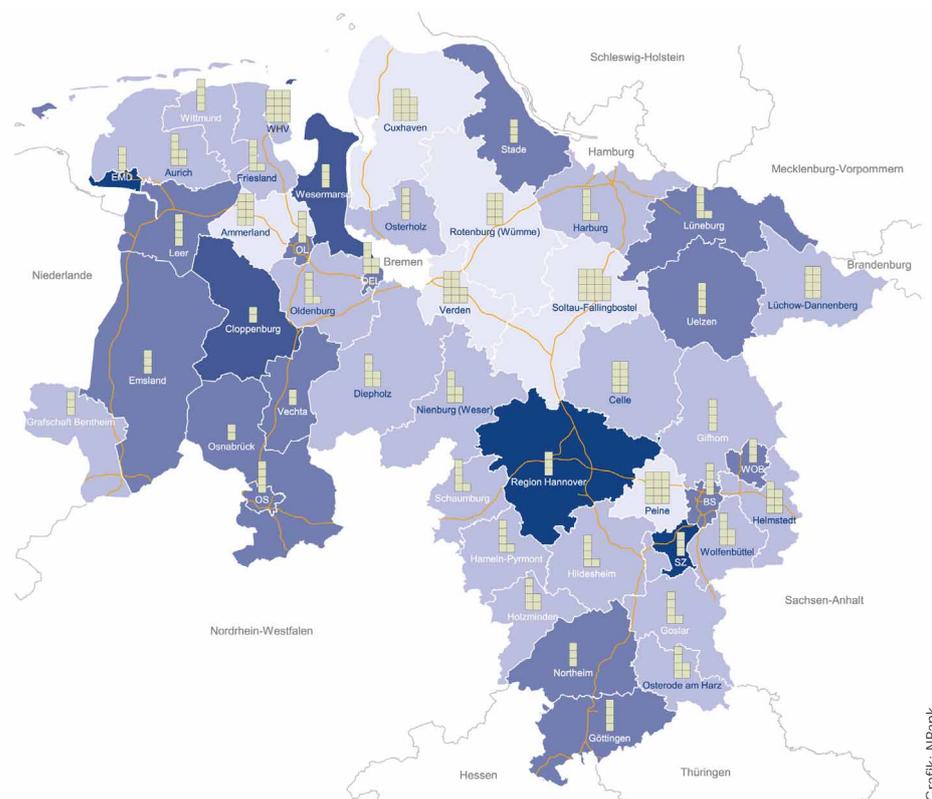
Der Anteil günstiger Mietverhältnisse am gesamten Mietmarkt ist in den ländlichen Räumen mit bis zu 43 % am höchsten. Darunter fallen Regionen wie Südniedersachsen und das Emsland genauso wie die Nordseeküste. In engeren Wohnungsmärkten wie den Agglomerationsräumen Hamburg, Bremen und Hannover stehen in Relation zum Gesamtmarkt deutlich weniger günstige Mietwohnungen zur Verfügung. In der Region „Harburg/Osterholz/Rotenburg (Wümme)“ dominieren sogar die teuren Mietwohnungen ab 450 Euro aufwärts den Markt. In der Landeshauptstadt sowie in den Regionen „Braunschweig/Salzgitter/Peine“ und „Delmenhorst/Oldenburg (Stadt- und Landkreis)“ sind die Anteilswerte günstiger Mietwohnungen (sehr) niedrig.

Günstige Mietwohnungen in den Regionen<sup>4</sup> 2006 (Abb. 2–12)

### Weniger Sozialwohnungen

Den geförderten Mietwohnungen, die einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen, kommt eine besondere Bedeutung auf den Wohnungsmärkten zu. Diese sogenannten Sozialwohnungen stehen Haushalten zur Verfügung, die auf dem freien Markt Schwierigkeiten haben, sich selbstständig mit bezahlbarem und angemessenem Wohnraum zu versorgen. Der Bestand an Mietwohnungen, die Bindungen unterliegen, ist jedoch seit Jahren leicht rückläufig. Die Städte Emden (4,5 %) und Salzgitter (4,0 %) sowie die Region Hannover (4,1 %) verfügen noch über die meisten Sozialwohnungen. Insgesamt ist der Sozialwohnungsbestand in Niedersachsen in Bezug auf den Gesamtwohnungsbestand von fünf Prozent in 1998 auf zuletzt zwei Prozent zurückgegangen. Neu hinzugekommene Belegungsbindungen konnten die in den vergangenen Jahren ausgelaufenen nicht ausgleichen.

Sozialwohnungen in Niedersachsen 2008 (Abb. 2-13)



Grafik: NBank

**Anteil der Sozialwohnungen an den Wohnungen insgesamt**

unter 1,0  
  1,0 bis 2,0  
  2,0 bis 3,0  
  3,0 bis 4,0  
  über 4,0

Niedersachsen: 2,2    Landeshauptstadt Hannover: 5,7

**Verfügbarkeit von Sozialwohnungen für Bedarfsgemeinschaften**

= 1 Bedarfsgemeinschaften je Sozialwohnung

Niedersachsen: 4    Landeshauptstadt Hannover: 2

Datenbasis: NBank  
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

In der Regel bedeutet ein größerer Sozialwohnungsbestand auch eine bessere Versorgung von Bedarfsgemeinschaften. In den genannten Gebieten kommen daher rein rechnerisch auf eine Sozialwohnung nur drei Bedarfsgemeinschaften. In den Landkreisen Cloppenburg, Vechta und Osnabrück steht sogar jeder zweiten Bedarfsgemeinschaft eine Sozialwohnung gegenüber, weil hier der Sozialindikator sehr gering ist.

Ein ungünstiges Verhältnis weisen die Landkreise Verden, Cuxhaven, Peine, Soltau-Fallingb. sowie die Stadt Wilhelmshaven auf. Hier stehen einer Sozialwohnung 10 bis 15 Bedarfsgemeinschaften gegenüber. Nach dem empirischen Miet- und Kaufpreis-Ranking (2. Quartal 2009) liegen die Mieten am freien Wohnungsmarkt in Wilhelmshaven allerdings im unteren Viertel der 118 kreisfreien Städte Deutschlands. Dies korrespondiert mit Abbildung 2–12, die vermuten lässt, dass in Wilhelmshaven relativ viele preiswerte Wohnungen zur Verfügung stehen, während in den Landkreisen Soltau-Fallingb., Cuxhaven, Verden und Peine der Anteil günstiger Mietwohnungen weit unter dem Landesdurchschnitt liegt. Daher ist – vor dem Hintergrund des ungünstigen Verhältnisses von Sozialwohnungen zu Bedarfsgemeinschaften – in den vier genannten Landkreisen eine deutlich größere Konkurrenz um preiswerten Wohnraum anzunehmen als in der großen Mehrheit der übrigen niedersächsischen Landkreise und kreisfreien Städte.

#### Mehr Mittel für Wohnraumförderung im Jahr 2008

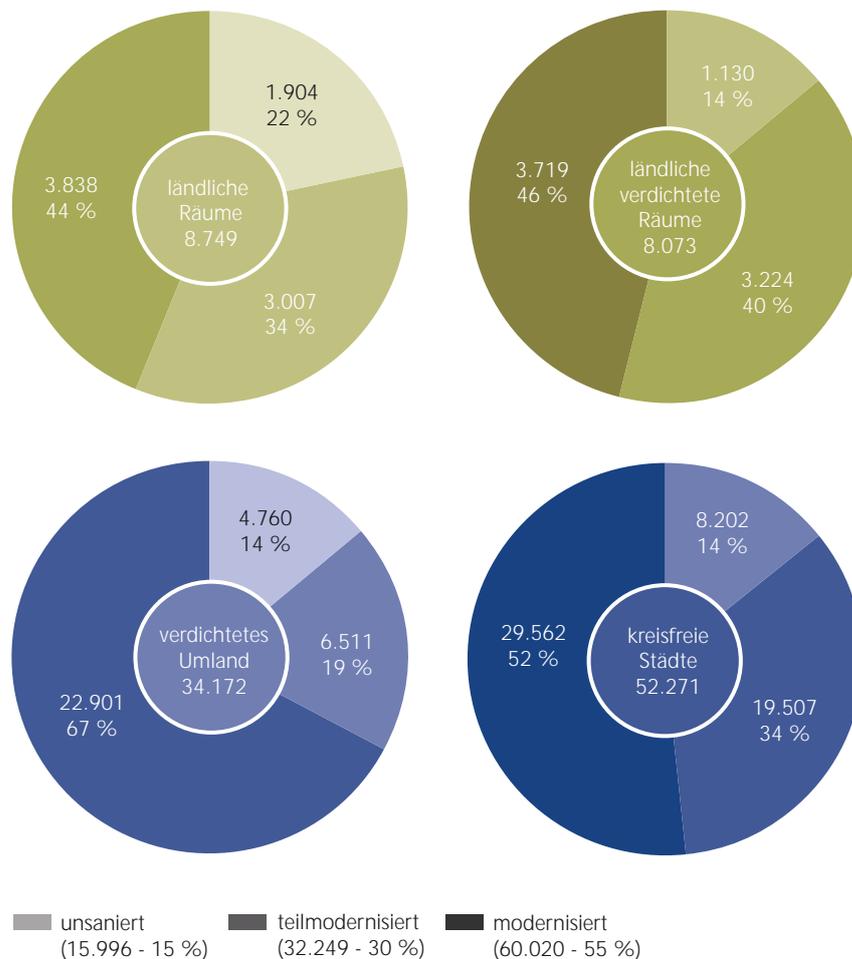
Zwar konnte der Rückgang des Sozialwohnungsbestands auch in 2008 nicht gestoppt werden. Jedoch versorgte das Land Niedersachsen mit der Wohnraumförderung 2008 deutlich mehr Menschen mit bezahlbaren Wohnungen als in den Vorjahren. Die Zahl der geförderten Einheiten erhöhte sich gegenüber 2007 um die Hälfte auf fast 2.000 Maßnahmen. Das Land gewährte dafür Baudarlehen sowie Zuschüsse für den nachträglichen Einbau von Aufzügen in Höhe von rund 51 Mio. Euro. Der Schwerpunkt der Wohnraumförderung liegt weiterhin bei der Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum. Mit 1.069 Wohnungen wurden 339 Einheiten mehr gefördert als in 2007. Auch die Förderung von Investitionen in den Mietwohnungsbau wurde erheblich auf 884 Maßnahmen ausgeweitet.

## Qualitäten der niedersächsischen Wohnungsbestände

#### Voll saniert oder modernisierungsbedürftig?

Der Sanierungsstand ist ein wichtiges Qualitätskriterium für Wohnungen. Informationen hierzu liegen jedoch nicht von amtlicher Seite und auch nicht flächendeckend vor. Erstmals hat die NBank deshalb ihr Wohnungsmarktbarometer dazu genutzt, vertiefte Bestandsinformationen bei den wohnungswirtschaftlichen Akteuren abzufragen. Gut 100.000 der insgesamt 1,5 Mio. vermieteten Geschosswohnungen in Niedersachsen wurden auf diese Weise erfasst. Differenziert nach den räumlichen Kategorien „ländliche Räume“, „verdichtete ländliche Räume“, „verdichtetes Umland“ und „kreisfreie Städte“ kann der Wohnungsbestand grob unterteilt werden in unsaniert, teilmodernisiert und modernisiert. Danach ist ein Großteil der Bestände mindestens teilmodernisiert. Der Anteil unsanierter Wohnungen am erhobenen Gesamtbestand lag in den verdichteteren Räumen und Städten durchgängig bei 14 %. In den ländlichen Räumen ist allerdings mehr als jede fünfte Wohnung der abgebildeten Bestände nicht saniert. Den höchsten Standard bieten der Befragung nach die Bestände im verdichteten Umland der Städte. Zwei von drei Wohnungen entsprechen dem erwartbaren Standard und ein knappes Viertel ist immerhin teilmodernisiert.

Bestandsstruktur nach Sanierungsstand (Abb. 2-14)

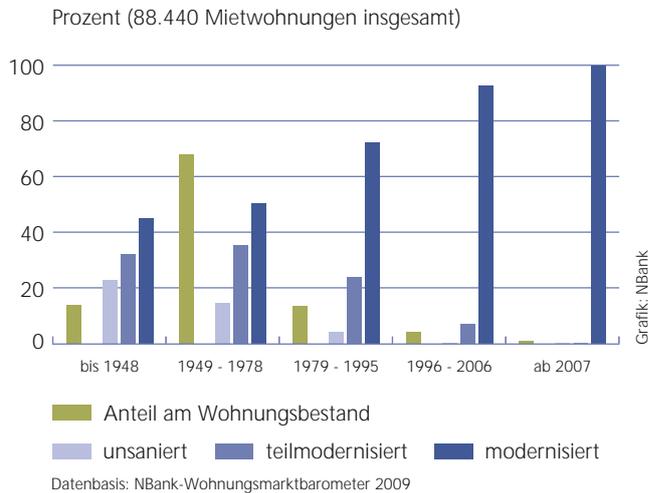


Datenbasis: NBank-Wohnungsmarktbarometer 2009

Grafik: NBank

Erwartungsgemäß genügen vor allem die in jüngster Zeit fertiggestellten Wohnungen den heutigen Ansprüchen an Größe, Schnitt, energetischen Zustand und Ausstattung. Nur sieben Prozent der Wohnungen ab Baujahr 1996 sind lediglich teilmodernisiert. Allerdings wurden 95 % aller abgefragten Bestände vor 1996 realisiert, zwei Drittel in den ersten drei Nachkriegsjahrzehnten. Gut die Hälfte davon ist modernisiert, etwa ein Drittel teilmodernisiert. Der Anteil unsanierter Wohnungen steigt mit dem Baualter und ist mit 23 % bei den Gründerzeit- bzw. Vorkriegswohnungen am höchsten.

### Sanierungsstand nach Baualter (Abb. 2–15)

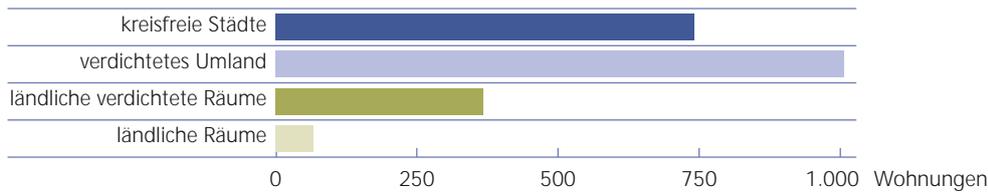


### Nur wenige generationengerechte Wohnungen

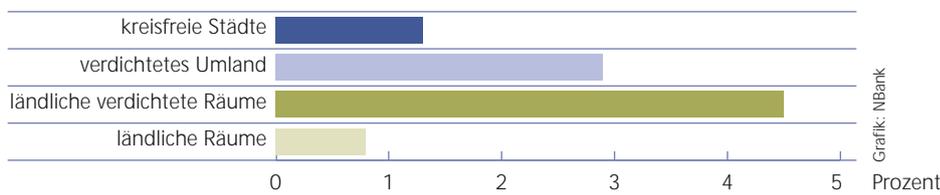
Damit sind zwar die meisten Wohnungen in einem (sehr) guten Zustand. Allerdings sehen die Befragten einen erheblichen Anpassungsbedarf der Wohnungsbestände an die Bedürfnisse einer alternden Bevölkerung. Zur Abgrenzung der Begriffe altersgerecht bzw. generationengerecht wurden im Fragebogen Kriterien wie z. B. „barrierefrei bzw. -arm (insbesondere Zugänge, Sanitärbereich, Küche), Haltegriffe, breite Türen, moderne Kommunikationstechnik“ genannt. Eine stark vereinfachende „Rechnung“ untermauert den Diskussionsbedarf zu diesem Thema: Wenn – wie die Befragten angeben – zwei Prozent der Bestände die genannten Kriterien erfüllen, entspräche dies weniger als 30.000 generationengerechten Mietwohnungen bei insgesamt fast 700.000 über 75-Jährigen oder mehr als zwei Millionen über 60-Jährigen. Beschränkt man sich auf die Altersgruppe der über 75-Jährigen, errechnet daraus überschlägig etwa 500.000 Haushalte und berücksichtigt zudem, dass davon rund die Hälfte im eigenen Haus lebt, ergibt sich für die restlichen 250.000 Mieterhaushalte immer noch eine theoretische qualitative Unterversorgung in Höhe von fast 90 %. Über die diesbezüglichen Qualitäten in Einfamilienhäusern gibt es keine Erkenntnisse.

### Generationengerecht modernisierte Wohnungen (Abb. 2-16)

generationengerechte Mietwohnungen (2.182 von insgesamt 119.617)

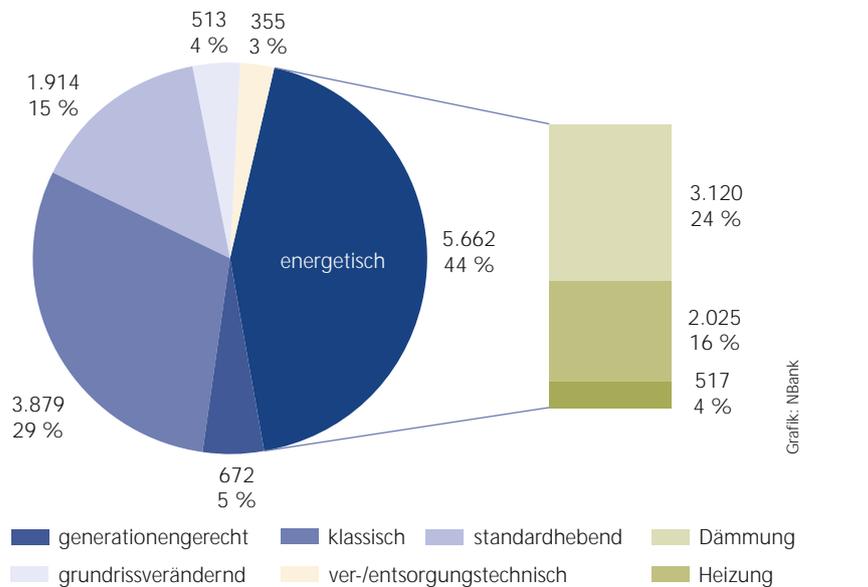


In Prozent des jeweiligen Wohnungsbestandes der Regionaltypen



Datenbasis: NBank-Wohnungsmarktbarometer 2009

### Sanierungsmaßnahmen 2008 (Abb. 2-17)



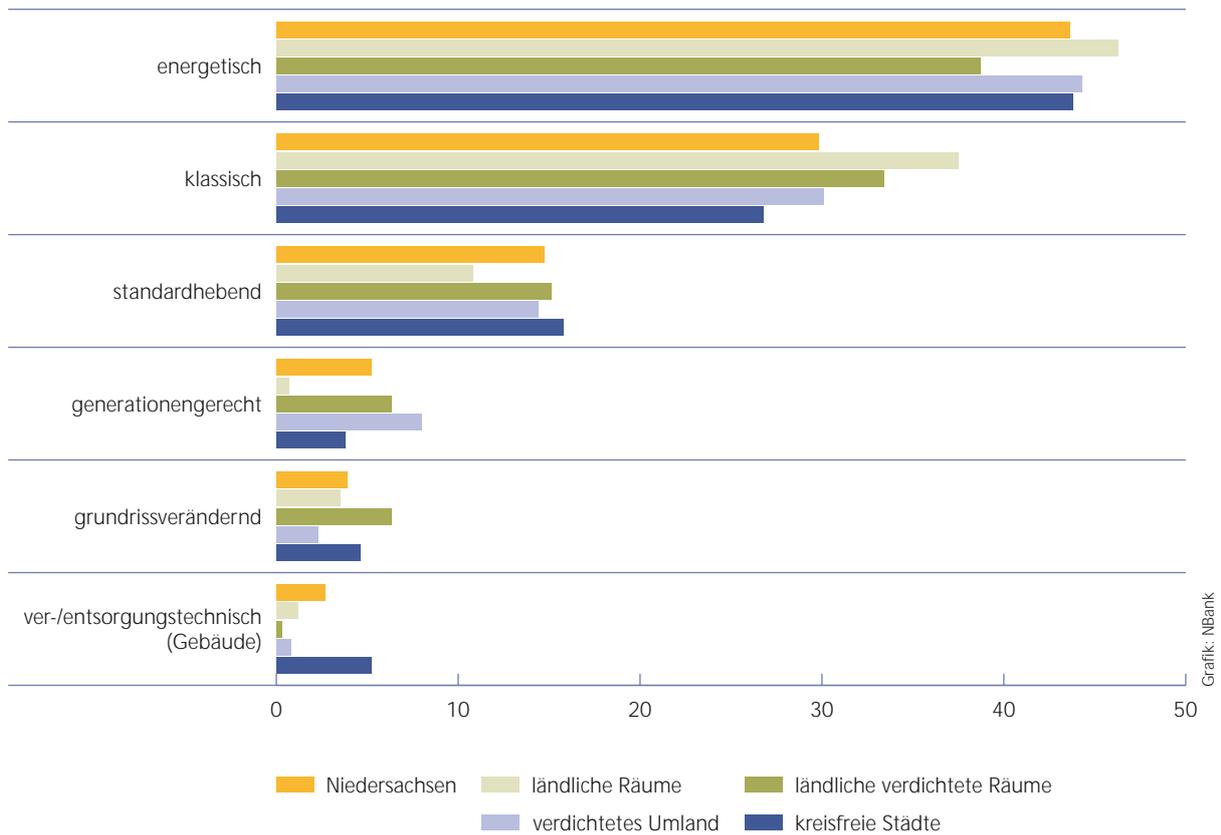
(Grundgesamtheit: 128.000 Mietwohnungen)

Datenbasis: NBank-Wohnungsmarktbarometer 2009

Zwar werden Wohnungsbestände auch generationengerecht modernisiert, jedoch liegt das Schwergewicht der Sanierungen eindeutig bei den energetischen und klassischen Maßnahmen (zusammen 73 % in 2008). Bei den energetischen Maßnahmen handelte es sich vorwiegend um eine (verstärkte) Dämmung und den Austausch der Heizungsanlage. Mit klassischer Modernisierung sind z. B. Maler-, Tischler- oder Dacharbeiten gemeint. Nur jede zwanzigste Modernisierung hatte in 2008 das Ziel, die Wohnung leichter zugänglich bzw. leichter bewohnbar zu machen.

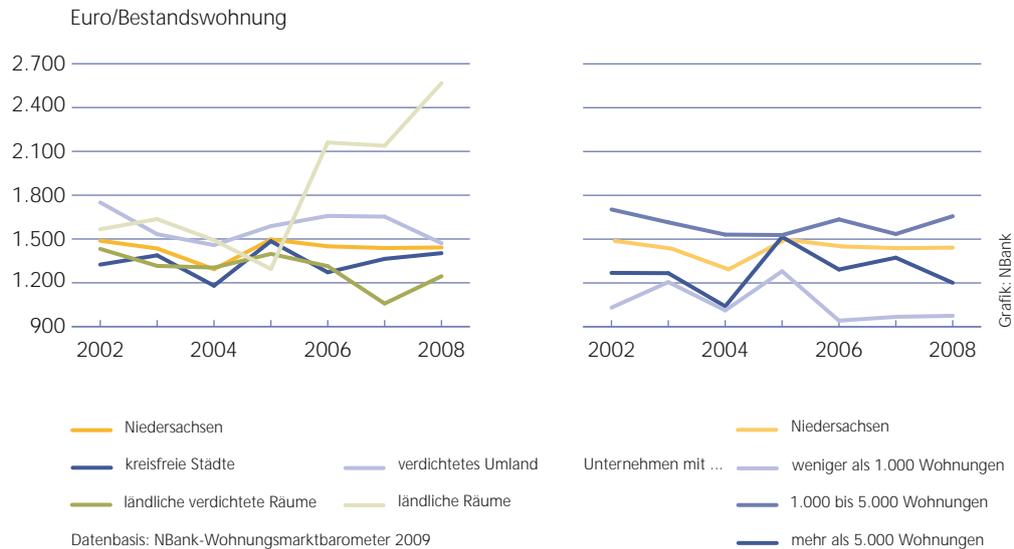
**Sanierungsmaßnahmen 2008 nach Regionen** (Abb. 2–18)

Prozent der Gesamtmaßnahmen (sanierte Mietwohnungen)



Datenbasis: NBank-Wohnungsmarktbarometer 2009

### Investitionen in die Mietwohnungsbestände in Niedersachsen (Abb. 2–19)



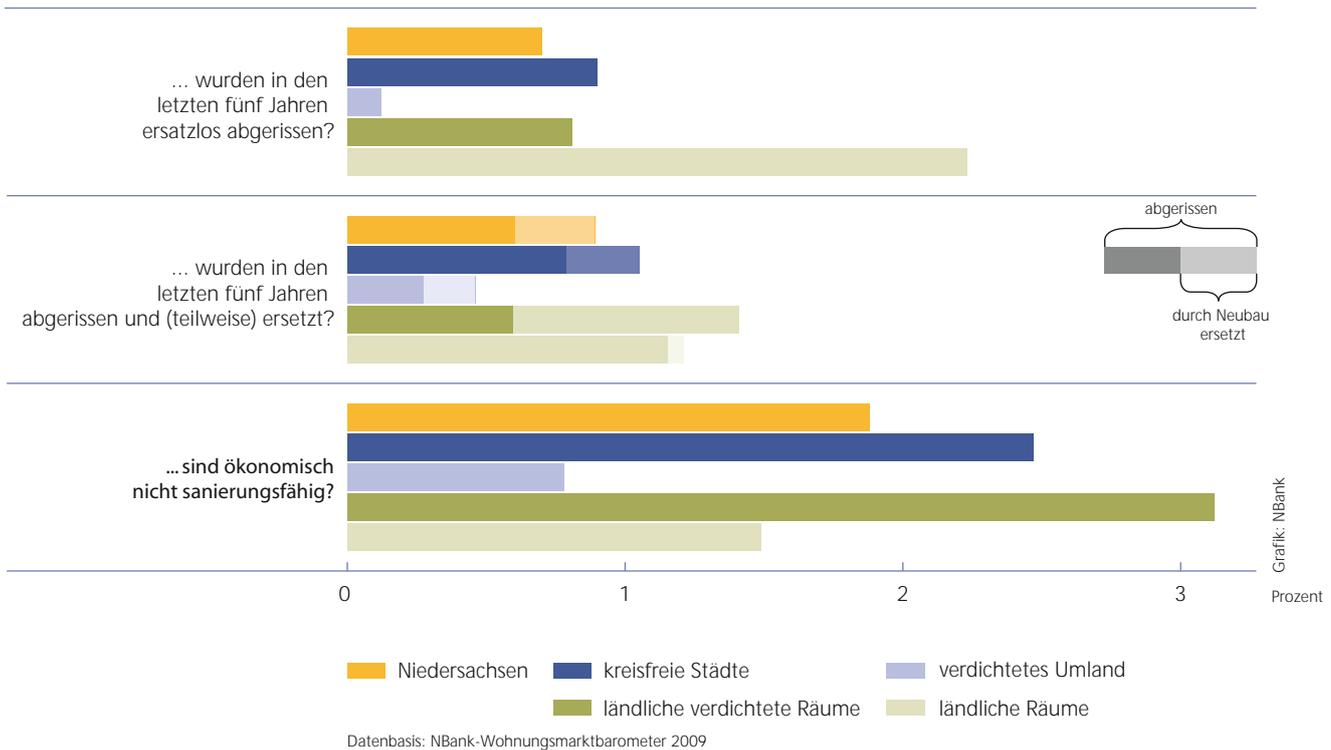
Das Wohnungsmarktbarometer zeigt auch: Bevor die Wohnungen generationengerecht modernisiert werden, ist es zunächst noch deutlich wichtiger, den Standard eines Objekts und damit die Mieterzielungsmöglichkeiten anzuheben. Immerhin 15 % aller Sanierungen zielten in diese Richtung. Diese Prioritäten setzen die Vermieter in allen Regionen etwa gleich: energetisch vor klassisch vor standardhebend. Unterschiede gibt es dennoch: So wird in den ländlichen Räumen zu fast 40 % „klassisch saniert“, während diese Maßnahmen in den kreisfreien Städten nur ein gutes Viertel der Gesamtaktivitäten ausmachen. In punkto generationengerechtes Modernisieren tut sich am meisten im verdichteten Umland und in den ländlichen verdichteten Räumen, während vor allem die städtischen Wohnungsanbieter Maßnahmen zur Verbesserung der Ver- und Entsorgung der Gebäude durchführen lassen.

In den letzten sechs Jahren wendeten die niedersächsischen Wohnungsunternehmen für Modernisierungen jährlich etwa 1.400 Euro pro Wohnung – bezogen auf ihren Gesamtwohnungsbestand – auf. Bei kleinen Unternehmen mit weniger als 1.000 Wohnungen im Bestand schwankten die Investitionsmittel zwischen 1.300 in 2005 und zuletzt 800 Euro pro Wohnung. Die mittelgroßen Betriebe investierten gemessen an ihren Wohnungsbeständen mit rund 1.600 Euro pro Wohnung am meisten. Die Unternehmen mit mehr als 5.000 Wohnungen setzten rein rechnerisch jährlich Investitionsmittel in Höhe von 1.000 bis 1.500 Euro pro Wohnung ein.

In den vergangenen drei Jahren nahmen Wohnungsunternehmen mit Sitz in den ländlichen Räumen überdurchschnittlich viel Geld für die Modernisierung ihrer Bestände in die Hand. In den ländlichen verdichteten Räumen wurde 2007 und 2008 dagegen deutlich weniger investiert als im Landesdurchschnitt.

**Ökonomisch sanierungsfähig?** (Abb. 2–20)

Wie viele Mietwohnungen (Prozent des Gesamtbestands) ...



**Wohnungsunternehmer halten Abriss bei ein bis drei Prozent ihrer Bestände für sinnvoll**

Insgesamt zeigen die Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers, dass die Bestände in unverminderter Intensität modernisiert werden. Gleichzeitig werden nur relativ wenige Wohnungen abgerissen. Trotzdem gibt es Wohnungen, die als ökonomisch nicht sanierungsfähig gelten. Sie machten über alle Befragten 2008 im Durchschnitt knapp zwei Prozent der erfassten Gesamtbestände aus. In den kreisfreien Städten lag der Anteil sanierungsunwürdiger Bestände bei zweieinhalb Prozent, in den ländlichen verdichteten Räumen bei gut drei Prozent.

Von 2003 bis 2008 wurden bereits 1,6 % der Bestände abgerissen – knapp die Hälfte davon ersatzlos, der Rest wurde zu einem Drittel wieder durch Neubau ersetzt. Obwohl vor allem Bestände in den ländlichen verdichteten Räumen als nicht sanierungswürdig gelten, wurden die relativ meisten Wohnungen in den ländlichen Räumen abgerissen – zumeist ersatzlos.

Über die Sanierungsaktivitäten in den Einfamilienhäusern oder deren Abriss liegen kaum Informationen vor. Nach der jüngsten Wohneigentumsstudie von TNS-Infratest, die im Auftrag verschiedener Finanzierungsinstitute von 2004 bis 2007 deutschlandweit insgesamt 1.516 Eigentumsübergänge untersucht hat, haben neun von zehn Eigenheimern ihr neues Zuhause vor dem Einzug für durchschnitt-

lich 38.700 Euro modernisiert. Dies deutet auf einen erheblichen Sanierungsbedarf in den Einfamilienhausbeständen hin.

Auch die Auswertung von Förderstatistiken ergibt nur vage Hinweise auf den Sanierungsbedarf im Wohnungsbestand. Vom Land Niedersachsen wurde seit Maßnahmebeginn in den vergangenen gut zweieinhalb Jahren die – ausschließlich energetische – Modernisierung von insgesamt rund 270 Eigenheimen gefördert. Die NBank hat dazu Mittel in Höhe von fast fünf Millionen Euro entsprechend 18.200 Euro pro Haus bewilligt. Gefördert wurden in der Regel jeweils 40 % der Gesamtinvestitionssumme. Weit größere Fördervolumina zur Unterstützung der Wohnungsbestands-sanierungen wurden über die KfW vergeben. Sie erteilte von 2001 bis 2008 126.500 Förderzusagen für Modernisierungsvorhaben in Niedersachsen. Die Summe der bewilligten Mittel erreichte fast die Marke von zwei Milliarden Euro. Dies entspricht einer Fördersumme pro Wohneinheit in Höhe von rund 16.000 Euro. Die KfW weist eine sektorale Untergliederung ihrer Förderzahlen nach Gebäudeart nicht aus.

## Zukünftige quantitative Wohnungsbedarfe

### Geschätzter jährlicher Wohnungsneubaubedarf bei 13.700 Wohnungen

Der leichte Anstieg der Haushaltszahlen bis 2025 bedeutet für die Wohnungsmarktbilanz des Landes weiterhin einen Wohnungsneubaubedarf. Allerdings bestehen in der Regel gleichzeitig regional unterschiedliche Neubedarfe und Wohnungsüberhänge, bei denen davon ausgegangen wird, dass es nur zufällig und damit in den wenigsten Fällen zu einem Ausgleich zwischen Bedarf und Überhang innerhalb eines Gebietes kommt. In der NBank-Wohnungsmarktprognose 2008 des NIW stehen einem Bedarf in Höhe von 171.512 Wohnungen Überhänge in Höhe von 145.104 Wohnungen gegenüber. Das entspricht einem jährlichen Neubaubedarf von rund 9.500 Wohnungen in den prosperierenden Regionen. Gleichzeitig werden an anderer Stelle jährlich etwa 8.000 Wohnungen auf den Markt kommen, für die Bewohner bzw. Haushalte fehlen.

Demografisch bedingt entsteht der höchste Neubaubedarf im Landkreis Vechta. Bis 2025 müssen jährlich 650 Wohneinheiten neu errichtet werden, um den Zusatzbedarf zu decken. Gemeinden mit Wohnungsüberhängen gibt es im Landkreis Vechta nicht. Eine ähnliche Entwicklung wird auch für die Landkreise Harburg, Ammerland, Grafschaft Bentheim, Cloppenburg, Emsland und die kreisfreien Städte Emden und Oldenburg erwartet.

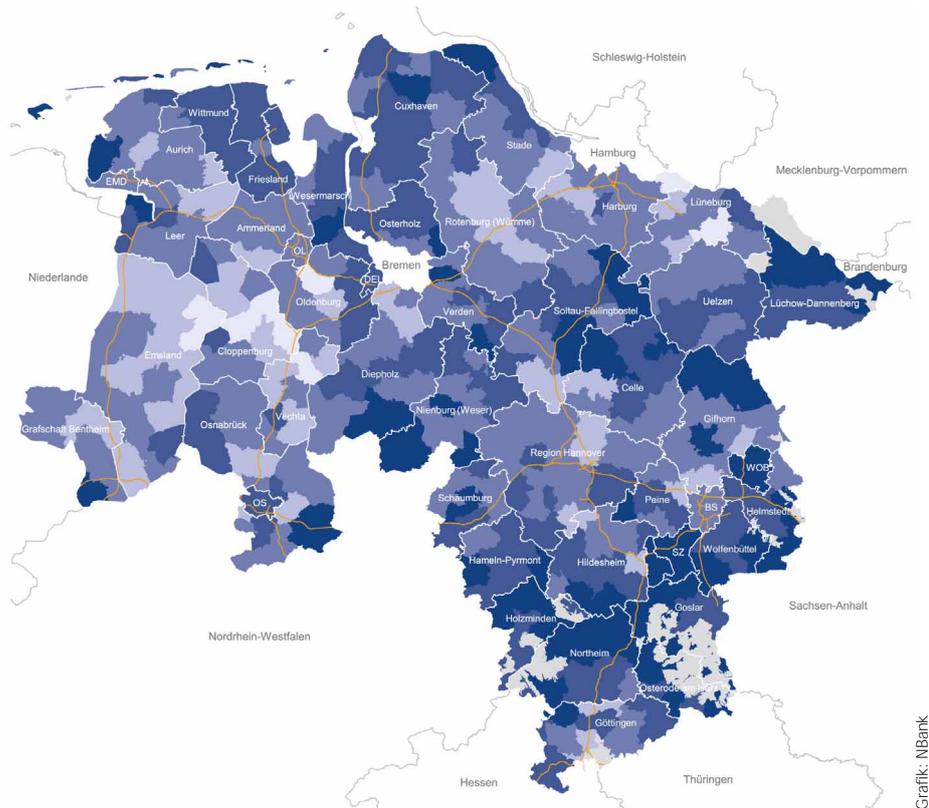
Dagegen kommt es in Regionen mit rückläufigen Haushaltszahlen zu einem teilweise deutlichen Übergewicht der Wohnungsüberhänge im Vergleich zu den prognostizierten Neubedarfen. Beispielsweise steht einem geringen Neubaubedarf im Landkreis Wolfenbüttel in Höhe von jährlich sechs Wohnungen ein Wohnungsüberhang von fast 130 Einheiten gegenüber. Ähnlich stellt sich die Entwicklung für den benachbarten Landkreis Helmstedt dar. Trotzdem gibt es auch hier zusätzliche Nachfragepotenziale nach Wohnraum.

Rechnet man die von den befragten Wohnungsmarkexperten genannten zwei Prozent nicht sanierungswürdiger Wohnungen hinzu, erhöht sich in Niedersachsen der jährliche Neubaubedarf um 4.200 Einheiten auf dann 13.700 Wohnungen. Für den Landkreis Vechta ergibt sich danach ein qualitativer Zusatzbedarf aus Abriss und

Neubau in Höhe von 55 Wohnungen. Im Landkreis Wolfenbüttel steigt der Neubaubedarf – soweit durch den Abriss keine Wohnungsüberhänge aufgefangen werden – um 67 Wohnungen.

Stellt man den prognostizierten Bedarfen (Wohnungsneubau oder -überhänge) die tatsächliche Neubautätigkeit im ersten Jahr des Prognosezeitraums gegenüber, lassen sich daraus mögliche Über- bzw. Unterproduktionen abschätzen, wenn so wie in 2008 weitergebaut würde. Regional ergeben sich deutlich voneinander abweichende Risiken von Wohnungsmangel einerseits und Wohnungsleerstand andererseits. In 15 % aller Städte und Gemeinden liegt die aktuelle Bautätigkeit unter dem durchschnittlichen Jahres-Neubaubedarf, den die Prognose ausweist. Diese Kommunen mit einem latenten Risiko eines zukünftigen Wohnungsmangels liegen in Westniedersachsen oder im Umland der Städte Hamburg, Bremen, Hannover und sind verkehrstechnisch gut angebunden.

Leerstandsrisiko (Abb. 2–21)



Drohender Wohnungsmangel (<0) bzw. Leerstand (>0) in Prozent bei Fortschreibung der aktuellen Bautätigkeit (2008) bis zum Jahr 2025

unter -15    -15 bis -5    -5 bis 5    5 bis 15    über 15

Landeshauptstadt Hannover: -2,6

Datenbasis: LSKN, NBank-Wohnungsmarktprogno des NIW (Berechnungsstand August 2008), eigene Berechnungen  
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Grafik: NBank

Eine Fortsetzung der aktuellen Bautätigkeit würde bei knapp 40 % aller Kommunen weder Wohnungsmangel noch Leerstände in nennenswertem Umfang hervorrufen. Beim größten Teil der niedersächsischen Städte und Gemeinden würde allerdings eine unverminderte Bautätigkeit zu Leerstandsrisiken von mehr als fünf Prozent führen. Dies trifft vor allem für die niedersächsischen Harzregionen, die Weser-Schiene bis kurz vor Bremen, Heide und Wendland sowie für weite Küstenteile zu. Für mehr als 70 Kommunen entstehen rechnerisch sogar Überkapazitäten von mehr als 15 %, wenn bis 2025 mit gleicher Intensität weiter gebaut wird.

### Übersicht über Datenquellen zum Thema Wohnungsbestand (Abb. 2–22)

Amtliche Statistik
<ul style="list-style-type: none"><li>— Wohnungsfortschreibung (jährlich)</li><li>— Mikrozensus-Zusatzerhebungen (alle 4 Jahre zur Wohnsituation)</li><li>— Volkszählungen (1981 in den neuen Ländern und 1987 im früheren Bundesgebiet)</li><li>— Einkommens- und Verbrauchsstichprobe: Wohnverhältnisse privater Haushalte (alle fünf Jahre, zuletzt 2008: 0,15 %ige Stichprobe)</li><li>— Gutachterausschussdaten (Transaktionen bzw. Umsätze und Preise)</li><li>— Techem-empirica-Leerstandsindex (jährlich)</li><li>— Sonderauswertungen des LSKN</li><li>— 1 %ige Gebäude- und Wohnungsstichprobe am 30. September 1993 in den alten und neuen Bundesländern (GWS 1993)</li><li>— Gebäude- und Wohnungszählung am 30. September 1995 in den neuen Ländern und Berlin-Ost (GWZ 1995)</li><li>— Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (Bruttowertschöpfung im Baugewerbe insgesamt auf Kreisebene)</li><li>— Geplant: Zensus 2011 (Minimalprogramm: Bevölkerung, Haushalt und Familie, Erwerbs- und Bildungssituation, Gebäude und Wohnungen)</li></ul>
Umfragen
<ul style="list-style-type: none"><li>— Bestandsdaten der Wohnungswirtschaft (Bestände der Privateigentümer fehlen): GdW-Umfragen (jährlich), NBank-Wohnungsmarktbarometer (Niedersachsen, jährlich)</li><li>— Angaben der regionalen oder örtlichen Haus- und Grundeigentümergevereine</li></ul>
Sonstige Informationsquellen
<ul style="list-style-type: none"><li>— Sozioökonomisches Panel (SOEP)</li><li>— DIW-Bauvolumen (Deutschland, Ost, West)</li><li>— BBSR (ExWoSt-Forschungsvorhaben mit ausgewählten Untersuchungsstädten, Ziel: Aufbau eines dauerhaften Bestandsmonitorings)</li><li>— Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung, Deutsche Immobiliendatenbank (DIX) (Mietentwicklung)</li><li>— Daten vom Verband Deutscher Pfandbriefbanken (vdp), Deutscher Sparkassen- und Giroverband (DSGV) (Finanzierungsdaten)</li><li>— Einzelne Studien oder Umfragen/Ortsbegehungen. In unregelmäßiger Folge werden (Forschungs-)Institute beauftragt, oder Kommunen befragen Wohnungswirtschaft und Privateigentümer in Eigenregie (um z. B. Stadtentwicklungskonzepte abzusichern). Oft bleiben allerdings die vielen Privateigentümer unberücksichtigt.</li><li>— Förderdaten der Landesförderinstitute und der KfW zu (energetischen) Modernisierungen bzw. Bestandsmaßnahmen</li></ul>



## Schlussfolgerungen und Handlungsfelder

Die Finanz- und Wirtschaftskrise bedeutete einen tiefen Einschnitt in die Märkte. Die Deutsche Bundesbank sieht die konjunkturelle Talsohle zwar erreicht, einen selbsttragenden Aufschwung jedoch noch nicht. Aktuell geht sie davon aus, dass Deutschland das Wohlstandsniveau von 2008 erst wieder im Jahr 2013 erreichen wird. Die Arbeitslosigkeit wird nach dem allmählichen Auslaufen der Kurzarbeit in 2010 und vielleicht auch in 2011 noch steigen. Voraussichtlich sinkende verfügbare Einkommen werden die Nachfrage nach Wohneigentum bzw. hochwertigem (Miet-)Wohnraum in der nahen Zukunft dämpfen.

### Regionalentwicklung

Die Angebotsstrukturen an den Wohnungsmärkten ändern sich nur langsam, weil Um- und Neubau im Vergleich zum Gesamtbestand nur ein geringes Gewicht haben. Zahlreiche niedersächsische Wohnstandorte müssen sich auf Schrumpfung einstellen, wenn nicht intensiv gegengesteuert wird. Maßnahmen der Wirtschafts- und Arbeitsmarkt- sowie der Wohnraumförderung sind wichtige Bausteine zur Begleitung eines wirkungsvollen Umbaus von städtischen und ländlichen Regionen. Sie unterstützen in allen Facetten die Bemühungen der Kommunen, attraktiv für nachwachsende Generationen und für Zuwanderer zu bleiben bzw. zu werden.

Gelingen kann dies nur, wenn Stadt- und Regionalentwickler, Arbeitsmarkt- und Wirtschaftsförderer, kommunale Stäbe und Entscheider eng kooperieren und zielgerichtet, realistisch und vorausschauend planen. Dazu braucht es ein aussagefähiges Informationsinstrumentarium. Jedoch sind in zahlreichen Gebieten Niedersachsens regionale Konzepte, laufende Analysen der Märkte und zielgerichtete Kooperationen kaum verbreitet oder zumindest bei den Wohnungsmarktakteuren nicht bekannt. Eine kommunale, eigenständige (Wohnungs-) Marktbeobachtung vor Ort wird als sinnvoll angesehen, um daraus z. B. kommunale Konzepte zum Thema Wohnen zu entwickeln, die die Marktlage berücksichtigen und Zukunftsstrategien bereithalten.

### Wohnungsneubau

Demografisch bedingt stehen in Niedersachsen einem jährlichen Neubaubedarf in Höhe von rund 9.500 in den prosperierenden Regionen etwa 8.000 Wohnungen in stagnierenden Räumen gegenüber, für die die Bewohner bzw. Haushalte fehlen werden. Über alle Regionen ist von einem zusätzlichen Ersatzbedarf für nicht sanierungswürdige Bestände in Höhe von jährlich 4.200 Wohnungen auszugehen. Solange der Wohnungsneubau kaum von angebotsseitigen Faktoren bestimmt wird, wird nur dort neu gebaut, wo Wohnungsnachfrager aktiv auf Bauträger oder Planer zugehen. Insbesondere in stagnierenden und schrumpfenden Regionen sollte die Bestandsentwicklung Vorrang vor Neuausweisungen haben.

Wenn bis 2025 mit gleicher Intensität weiter gebaut würde wie in 2008, käme es wahrscheinlich in den prosperierenden Gebieten in Westniedersachsen und rund um die großen Städte Hamburg, Bremen und Hannover zu Wohnraumengpässen. Dage-

gen entstünden in weiten Teilen Süd- und Ostniedersachsens sowie der Küstenregion deutliche Überkapazitäten.

## Wohnungsbestände

### Entwicklung der regionalen Disparitäten überwachen

In Niedersachsen sind in den großen Zentren eher relativ wenige preiswerte Mietwohnungen zu finden. Gerade hier ist jedoch der Sozialindikator meist sehr hoch. Eine Verschlechterung am Arbeitsmarkt wird in den Städten bei gleichbleibendem (Sozial-)Wohnungsangebot am schnellsten zu einer qualitativen Unterversorgung führen.

Viele Wohnungen stehen (zukünftig) am falschen Ort. In Gebieten mit demografisch und wirtschaftlich bedingtem Rückgang der Wohnungsnachfrage entsteht ein Leerstandsproblem auch im Einfamilienhausbestand. In zentralen Lagen mit günstiger Zukunftsprognose wird zu wenig gebaut.

In Zukunft werden vor allen Dingen ländliche Räume mit einem geringen Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebot von Leerstand betroffen sein. Damit nicht jede Kommune alle Angebote der Daseinsvorsorge vorhalten und finanzieren muss, ist es erforderlich, dass sich Dörfer und Kleinstädte in Bezug auf einzelne Wohn- und Arbeitsfunktionen spezialisieren. Dazu braucht es die passenden Umnutzungs- und Umstrukturierungsstrategien.

Wohnungsleerstände sind zurzeit nur ein spezifisch lokales Problem. In der organisierten Wohnungswirtschaft stehen insgesamt nur wenige Wohnungen wegen Vermietungsschwierigkeiten leer. Es ist allerdings nicht bekannt, in welchem Maß Ein- und Zweifamilienhäuser von Leerstand betroffen sind.

### Private Wohnungsbestände analysieren

Einfamilienhäuser sind in Niedersachsen deutlich jünger als Geschosswohnungen. Unbekannt ist allerdings, wie viele der älteren selbst genutzten Familienheime bereits modernisiert sind. Der Modernisierungsgrad hat zukünftig erheblichen Einfluss auf die Marktgängigkeit dieser Häuser.

Etwa 40 % des Gesamtwohnungsbestands werden in Niedersachsen von privaten Kleinanbietern vermietet, darunter rund 645.000 Einheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und 800.000 Geschosswohnungen. Weder über diese Bestände noch über die Präferenzen der Anbieter oder deren finanzielle Situation gibt es genügend Informationen.

Vermutlich befindet sich damit ein großer Teil der Wohnungen, die in der Zukunft problembehaftet sein können, in Privatbesitz. Die Beteiligung von Privateigentümern an Stadt- und Dorfentwicklungsprozessen sollte daher ein wichtiges Ziel sein, um die Wohnungsmärkte zu stabilisieren. Noch bedeutsamer ist jedoch eine Bestandsaufnahme bzw. ein Monitoring der selbst genutzten wie auch der vermieteten privaten Wohnungsbestände. Insgesamt gilt es, für diese Bestände ein Instrumentarium zu entwickeln, das Defizite bzw. Handlungserfordernisse erkennbar macht, Problemlagen differenziert beschreibt und möglichst passende Lösungen aufzeigt.

### Wohnungsabgänge thematisieren

Die Wohnungsbestandsstatistik weist Lücken auf. Es fehlen Informationen über Wohnungsabgänge, da Wohnungsabbrüche nur noch in Ausnahmefällen genehmigungs- oder anzeigepflichtig sind. Wohnungsabbrisse sind jedoch zu erwarten, wenn Mietwohnungsbestände, die als ökonomisch nicht sanierungsfähig gelten, dem Wohnungsmarkt nicht mehr als Schlichtwohnungsbestände zur Verfügung stehen sollen. Es ist beabsichtigt, diese Problematik im „Bundesarbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung“ zu diskutieren.

### Wohnungsbestände energieeffizient und generationengerecht umbauen – preiswertes Wohnen sichern

Die quantitativen Auswirkungen sich wandelnder Ansprüche an Wohnungsbestände sind nicht bekannt. Die Notwendigkeit qualitativer Anpassungen ist jedoch offensichtlich. Mindestens jede siebte Mietwohnung ist unsaniert. Auf der einen Seite ist damit noch ein großes Reservoir für preisgünstige Wohnungen vorhanden. Auf der anderen Seite besteht noch ein beträchtliches Energieeinsparungspotenzial. Die große Herausforderung für Vermieter ist demnach, altersgerecht umzubauen und zu sanieren und trotzdem bezahlbare Wohnungen anzubieten.

Zentrumsnahe Wohnungsangebote für Familien und barrierefreie bzw. -arme Wohnungsangebote sollten ausgebaut werden. Für bestimmte Engpässe im gehobenen Marktsegment und innerstädtische altersgerechte Wohnungen wird qualitativ hochwertiger Neubau (oder Abriss und Neubau) benötigt. Betriebswirtschaftlich sinnvollen Wohnungsumbau zur Anpassung an zukünftige Nachfragewünsche gilt es in vielfältiger Art und Weise zu unterstützen – sei es durch Beratung und Unterstützung oder in finanzieller Hinsicht, z. B. durch die Kreditinstitute und die öffentliche Hand.

Wohnungsangebote für gemeinschaftliche Wohnformen für Best-Ager und Haushalte über 65 Jahre werden noch verhalten entwickelt. Nur die konkrete Nachfrage wird befriedigt. Fördermöglichkeiten können insofern Anstöße geben.

Das Selbstnutzerpotenzial in den Städten ist nicht ausgeschöpft. Neue Wohnungsangebote für innerstädtisches Wohnen können die niedrige Quote selbst genutzten Eigentums in den Städten erhöhen. Gerade in den nachfragesicheren Ballungsräumen ist Wohneigentum ein stabiler Beitrag zur Altersvorsorge.

Insgesamt sollten Förderangebote der Kommunen, des Landes und/oder des Bundes, die zu einer Belebung des Marktes beitragen, einer ständigen Überprüfung und Anpassung unterzogen werden.



# Anhang

## 62 — TABELLEN

62 — Wohnbaulandreserven

63 — Neuausweisungen von Wohnbauland 2006 und 2007

64 — Preise

65 — Fertiggestellte Wohnungen

66 — Genehmigte Wohnungen

67 — Wohnungsbestand

68 — Geförderte Wohnungen

69 — Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung und wirtschaftliche Dynamik

70 — Bevölkerungsentwicklung 2008

71 — Bevölkerung und Haushalte 2008 und 2025

72 — Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen 2008

73 — Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen von 2008 bis 2025

74 — Haushaltsstruktur nach Haushaltsgröße 2008

75 — Haushaltsentwicklung nach Haushaltsgröße von 2008 bis 2025

## 76 — KARTEN

76 — Bevölkerungsprognose 2008 bis 2025

77 — Haushaltsprognose 2008 bis 2025

78 — Beschäftigtenprognose 2008 bis 2025

79 — Baulandreserven Ende 2007

80 — Entwicklung der Grundstückspreise

81 — Kaufpreise für Bestandseigenheime 2008

82 — Baugenehmigungsdichte 2008

## 83 — VERWEISE

## 84 — ABKÜRZUNGEN

## 85 — GLOSSAR

## Wohnbaulandreserven (Tab. 1)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Wohnbauland-Reserven		Wohnbauland-Reserven		Anteil WE-Reserven für FH		Mögliche neue WE/1.000 EW	
	in ha		in WE		in %		auf dem am ... vorh. Bauland	
	31.12.05	31.12.07	31.12.05	31.12.07	31.12.05	31.12.07	31.12.05	31.12.07
<b>Niedersachsen</b>	<b>6.677</b>	<b>6.431</b>	<b>101.708</b>	<b>98.316</b>	<b>81</b>	<b>86</b>	<b>13</b>	<b>12</b>
Braunschweig	81	73	697	652	66	63	3	3
Salzgitter	18	36	200	427	100	100	2	4
Wolfsburg	153	93	1.258	783	92	95	10	7
Gifhorn	90	126	1.104	1.428	100	100	6	8
Göttingen	191	190	3.578	3.586	69	71	14	14
Goslar	54	50	1.052	694	59	84	7	5
Helmstedt	83	74	1.012	1.018	89	92	10	11
Northeim	117	133	2.032	2.185	86	86	14	15
Osterode am Harz	90	99	1.336	1.417	81	78	16	18
Peine	117	106	1.684	1.548	83	83	13	12
Wolfenbüttel	62	49	913	715	95	97	7	6
Region Hannover	453	393	9.653	8.805	49	68	9	8
nachrichtlich: Hannover	198	101	4.000	2.580	16	34	8	5
Diepholz	220	232	2.683	2.674	86	88	12	12
Hamel-Pyrmont	126	120	3.010	2.797	72	79	19	18
Hildesheim	252	247	3.805	3.631	77	84	13	13
Holzminde	107	117	1.232	1.334	92	94	16	18
Nienburg (Weser)	124	120	1.255	1.221	98	98	10	10
Schaumburg	154	172	1.809	1.789	93	89	11	11
Celle	203	116	2.243	1.445	91	99	12	8
Cuxhaven	321	303	4.172	4.135	93	92	20	20
Harburg	230	172	3.632	2.421	71	70	15	10
Lüchow-Dannenberg	171	162	1.886	1.826	69	67	37	36
Lüneburg	176	165	1.927	1.948	83	95	11	11
Osterholz	150	161	1.947	2.442	99	95	17	22
Rotenburg (Wümme)	232	211	3.459	3.293	87	87	21	20
Soltau-Fallingb.ostel	140	124	1.731	1.707	99	98	12	12
Stade	120	124	1.671	1.906	90	88	9	10
Uelzen	98	131	1.321	1.570	94	95	14	16
Verden	137	122	1.821	1.812	94	95	14	14
Delmenhorst	103	105	1.615	1.719	100	100	21	23
Emden	21	27	270	420	89	93	5	8
Oldenburg	113	91	3.394	2.900	65	62	21	18
Osnabrück	110	125	3.864	4.341	92	93	24	27
Wilhelmshaven	14	14	251	250	100	100	3	3
Ammerland	48	66	750	839	77	92	6	7
Aurich	153	154	1.965	2.021	99	99	10	11
Cloppenburg	248	257	3.384	3.645	79	83	22	23
Emsland	329	324	4.672	4.306	92	93	15	14
Friesland	132	130	2.413	2.430	76	74	24	24
Grafschaft Bentheim	96	82	1.254	1.086	91	97	9	8
Leer	254	282	3.114	3.453	77	92	19	21
Oldenburg (LK)	111	70	3.233	1.161	53	90	26	9
Osnabrück (LK)	242	274	4.132	5.322	91	89	11	15
Vechta	132	105	1.845	1.815	97	96	14	14
Wesermarsch	78	83	1.102	1.131	91	92	12	12
Wittmund	25	19	327	268	92	100	6	5
nachrichtlich: große selbstständige Städte								
Göttingen	40	42	1.350	1.340	33	42	11	11
Goslar	9	8	100	79	80	85	2	2
Hamel	14	13	250	240	0	-	4	4
Hildesheim	21	32	335	575	96	57	3	6
Celle	10	-	130	-	100	-	2	-
Cuxhaven	22	22	370	456	86	78	7	9
Lüneburg	28	16	320	225	91	89	4	3
Lingen (Ems)	11	7	96	88	100	100	2	2

- = keine Angabe

Datenbasis: LSKN, NBank-Wohnbauland-Umfrage 2008

## Neuausweisungen von Wohnbauland 2006 und 2007 (Tab. 2)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Neuausweisungen in ha für		Neuausweisungen in WE für		Neuausweisungen insgesamt in		Anteil FH in % bezogen auf		Ausweisungsintensität in	Bebauungsdichte in
	GWB	FH	GWB	FH	ha	WE	ha	WE	ha/10.000 EW	WE/ha
<b>Niedersachsen</b>	<b>48,8</b>	<b>1.744</b>	<b>1.959</b>	<b>21.345</b>	<b>1.795</b>	<b>23.304</b>	<b>97</b>	<b>92</b>	<b>2,2</b>	<b>14</b>
Braunschweig	0,5	33	15	247	34	262	99	94	1,4	8
Salzgitter	0,5	38	12	318	39	330	99	96	3,6	9
Wolfsburg	0,0	4	0	43	4	43	100	100	0,4	10
Gifhorn	2,0	79	65	956	81	1.021	98	94	4,6	13
Göttingen	0,9	30	60	429	31	489	97	88	1,2	16
Goslar	0,0	18	0	206	18	206	100	100	1,2	12
Helmstedt	0,0	14	0	153	14	153	100	100	1,4	11
Northeim	0,0	20	0	243	20	243	100	100	1,4	12
Osterode am Harz	0,4	12	16	176	13	192	97	92	1,6	15
Peine	1,3	37	20	398	39	418	97	95	2,9	11
Wolfenbüttel	1,1	26	20	313	27	333	96	94	2,1	12
Region Hannover	4,8	163	332	2.456	167	2.788	97	88	1,5	17
nachrichtlich: Hannover	0,4	4	62	111	4	173	90	64	0,1	41
Diepholz	0,0	43	0	287	45	287	100	100	2,1	8
Hamel-Pyrmont	0,0	22	0	349	22	349	100	100	1,4	16
Hildesheim	0,9	28	96	423	29	519	97	82	1,0	18
Holz Minden	0,6	3	3	40	4	43	83	93	0,5	14
Nienburg (Weser)	1,0	15	57	303	16	360	93	84	1,2	23
Schaumburg	1,4	34	41	418	35	459	96	91	2,1	13
Celle	0,0	49	0	512	49	512	100	100	2,7	11
Cuxhaven	1,4	44	54	435	46	489	97	89	2,3	11
Harburg	10,0	102	158	1.304	112	1.462	91	89	4,6	14
Lüchow-Dannenberg	0,4	2	18	24	2	42	82	57	0,4	19
Lüneburg	2,0	101	100	891	103	991	98	90	5,8	13
Osterholz	1,0	23	20	301	24	321	96	94	2,2	13
Rotenburg (Wümme)	0,0	19	0	240	19	240	100	100	1,2	12
Soltau-Fallingb.ostel	0,4	16	24	302	17	326	98	93	1,2	20
Stade	1,5	58	40	729	59	769	97	95	3,0	13
Uelzen	0,0	17	0	149	17	149	100	100	1,8	9
Verden	0,0	26	0	336	26	336	100	100	1,9	13
Delmenhorst	0,0	18	0	211	18	211	100	100	2,3	12
Emden	0,0	8	0	190	8	190	100	100	1,5	24
Oldenburg	5,0	11	327	287	16	614	69	47	1,0	38
Osnabrück	0,0	27	0	461	27	461	100	100	1,7	17
Wilhelmshaven	2,0	1	40	20	3	60	26	33	0,3	22
Ammerland	2,5	54	150	614	56	764	96	80	4,8	14
Aurich	0,0	29	0	300	29	300	100	100	1,5	10
Cloppenburg	2,2	57	44	824	59	868	96	95	3,8	17
Emsland	1,1	121	44	1.308	122	1.352	99	97	3,9	11
Friesland	0,9	30	39	366	30	405	97	90	3,0	13
Grafschaft Bentheim	1,7	53	86	522	55	608	97	86	4,0	11
Leer	0,0	91	0	731	91	731	100	100	5,5	13
Oldenburg (LK)	0,6	38	20	559	38	579	99	97	3,0	15
Osnabrück (LK)	0,7	86	58	1.425	87	1.483	99	96	2,4	17
Vechta	0,0	40	0	464	40	464	100	100	3,0	12
Wesermarsch	0,0	8	0	82	8	82	100	100	0,8	12
Wittmund	0,0	0	0	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0
nachrichtlich: große selbstständige Städte										
Göttingen	0,9	5	60	77	6	137	84	56	0,5	24
Goslar	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0,0	0
Hamel	0,0	6	0	114	6	114	100	100	1,1	18
Hildesheim	0,5	2	80	22	2	102	77	22	0,2	46
Celle	0,0	2	0	28	2	28	100	100	0,3	12
Cuxhaven	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0,0	0
Lüneburg	2,0	2	100	15	4	115	43	13	0,5	33
Lingen (Ems)	0,0	2	0	25	2	25	100	100	0,3	14

## Preise (Tab. 3)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Preise für baureifes Land im gleitenden 3-Jahresdurchschnitt in Euro/qm		Preise für Einfamilienhäuser in Euro		Preise für Reihenhäuser/ Doppelhaushälften in Euro	
	2005-2007	2006-2008	2007	2008	2007	2008
	<b>Niedersachsen</b>	<b>69,68</b>	<b>71,80</b>	<b>140.000</b>	<b>138.000</b>	<b>129.000</b>
Braunschweig	156,78	156,82	220.000	223.000	156.000	153.000
Salzgitter	82,85	82,11	149.000	133.000	119.000	123.000
Wolfsburg	101,94	102,45	193.000	186.000	153.000	164.000
Gifhorn	67,36	67,86	139.000	146.000	131.000	135.000
Göttingen	94,62	87,37	144.000	145.600	117.000	117.800
Goslar	41,87	43,26	120.000	128.000	90.000	87.000
Helmstedt	55,49	55,25	128.000	120.000	94.000	80.000
Northeim	38,48	41,57	105.000	111.000	84.000	82.000
Osterode am Harz	38,94	38,27	92.000	96.000	68.000	70.000
Peine	65,65	66,02	135.000	135.000	102.000	106.000
Wolfenbüttel	84,67	90,05	138.000	147.000	126.000	118.000
Region Hannover	150,44	151,57	203.164	197.835	179.576	177.490
nachrichtlich: Hannover	244,68	230,78	250.000	254.000	206.000	204.000
Diepholz	43,46	48,15	138.000	133.000	116.000	119.000
Hamel-Pyrmont	57,01	55,43	126.000	126.000	105.000	90.000
Hildesheim	95,58	95,78	132.000	134.000	120.000	117.000
Holz Minden	51,74	46,97	98.000	103.000	79.000	76.000
Nienburg (Weser)	28,77	37,77	114.000	107.000	94.000	91.000
Schaumburg	58,82	56,59	142.000	142.000	107.000	116.000
Celle	52,98	55,58	126.000	126.000	101.000	93.000
Cuxhaven	49,70	53,35	110.000	108.000	107.000	104.000
Harburg	97,37	100,07	203.000	204.000	165.000	164.000
Lüchow-Dannenberg	17,73*	15,96*	90.000	83.000	58.000	60.000
Lüneburg	77,39	75,07	179.000	170.000	140.000	137.000
Osterholz	74,57	73,61	160.000	147.000	125.000	130.000
Rotenburg (Wümme)	41,97	40,66	139.000	128.000	107.000	106.000
Soltau-Fallingb.ostel	44,55	45,69	128.000	122.000	95.000	98.000
Stade	95,16	88,08	150.000	151.000	137.000	133.000
Uelzen	30,02*	30,68*	106.000	104.000	90.000	84.000
Verden	73,81	76,19	163.000	153.000	132.000	127.000
Delmenhorst	85,53	90,76	130.000	129.000	102.000	100.000
Emden	75,00*	83,87*	115.000	115.000	91.000	89.000
Oldenburg	136,98	145,01	172.000	163.000	135.000	130.000
Osnabrück	183,56	170,82	240.000	227.000	173.000	160.000
Wilhelmshaven	76,59*	72,07*	139.000	136.000	110.000	99.000
Ammerland	62,52	64,78	143.000	138.000	117.000	116.000
Aurich	38,48	41,53	107.000	103.000	92.000	90.000
Cloppenburg	36,88	41,52	121.000	120.000	94.000	99.000
Emsland	41,78	41,78	126.000	132.000	103.000	113.000
Friesland	62,68	62,55	118.000	117.000	95.000	98.000
Grafschaft Bentheim	47,90	56,98	151.000	150.000	89.000	90.000
Leer	35,65	38,15	105.000	108.000	96.000	95.000
Oldenburg (LK)	69,10	68,24	132.000	145.000	103.000	124.000
Osnabrück (LK)	78,46	76,94	148.000	149.000	126.000	128.000
Vechta	59,48	65,81	135.000	138.000	113.000	107.000
Wesermarsch	37,09	39,69	103.000	102.000	87.000	84.000
Wittmund	47,66	55,03	106.000	102.000	93.000	92.000
nachrichtlich: große selbstständige Städte						
Göttingen	185,07	157,89	226.000	208.000	167.000	161.000
Goslar	78,16*	146,78*	-	-	-	-
Hamel	70,37	65,15	-	-	-	-
Hildesheim	157,27	154,20	-	-	-	-
Celle	74,53	77,21	-	-	-	-
Cuxhaven	103,73	131,82	-	-	-	-
Lüneburg	106,22	104,82	-	-	-	-
Lingen (Ems)	91,14	100,97	-	-	-	-

\* Kaufwerte lagen für einzelne Jahre nicht vor, dafür wurde der Durchschnitt der verbleibenden Jahre herangezogen.

- = Häuserpreise werden auf der Gemeindeebene nicht ausgewiesen (Ausnahmen: Hannover; Göttingen).

Datenbasis: LSKN, OGA

## Fertiggestellte Wohnungen (Tab. 4)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Fertiggestellte Wohnungen* je 1.000 Einwohner		Fertiggestellte Wohnungen in neuen 1-und-2-FH	Fertiggestellte Wohnungen in neuen Mehr-FH	Fertiggestellte Wohnungen insgesamt*
	2007	2008	2008	2008	2008
<b>Niedersachsen</b>	<b>2,43</b>	<b>1,77</b>	<b>9.335</b>	<b>2.923</b>	<b>14.087</b>
Braunschweig	1,14	1,24	69	210	305
Salzgitter	1,04	0,68	59	10	71
Wolfsburg	3,34	1,99	196	42	240
Gifhorn	2,90	1,59	228	16	277
Göttingen	2,12	1,09	125	70	284
Goslar	0,59	0,70	36	51	103
Helmstedt	3,82	0,99	76	8	94
Northeim	1,91	0,67	69	0	96
Osterode am Harz	1,77	0,74	38	4	59
Peine	2,27	1,71	162	17	227
Wolfenbüttel	1,67	1,52	104	55	188
Region Hannover	1,75	1,15	908	256	1.297
nachrichtlich: Hannover	1,48	0,85	237	113	444
Diepholz	2,93	1,43	222	45	307
Hamel-Pyrmont	1,08	1,04	115	27	162
Hildesheim	1,64	0,89	221	31	254
Holz Minden	0,76	0,65	31	15	49
Nienburg (Weser)	2,20	2,11	168	39	261
Schaumburg	2,00	1,83	196	64	298
Celle	1,56	1,47	213	11	264
Cuxhaven	2,79	1,46	216	35	296
Harburg	3,09	3,14	516	165	769
Lüchow-Dannenberg	2,04	1,98	45	31	99
Lüneburg	3,27	1,84	187	80	325
Osterholz	2,45	2,89	247	43	325
Rotenburg (Wümme)	2,58	1,66	193	45	274
Soltau-Fallingb.ostel	2,03	2,01	156	84	283
Stade	3,55	2,61	303	132	514
Uelzen	1,45	0,87	52	23	83
Verden	2,62	2,03	212	23	271
Delmenhorst	2,50	0,90	47	14	67
Emden	1,06	0,83	36	7	43
Oldenburg	2,33	3,29	284	202	528
Osnabrück	1,14	1,52	119	77	248
Wilhelmshaven	1,17	0,85	33	34	69
Ammerland	4,32	3,40	254	108	398
Aurich	4,27	2,44	343	91	462
Cloppenburg	3,93	2,74	310	62	431
Emsland	4,15	2,70	634	117	847
Friesland	4,15	2,73	169	64	274
Grafschaft Bentheim	2,82	3,03	319	42	411
Leer	3,22	2,46	309	63	405
Oldenburg (LK)	2,55	1,92	173	40	242
Osnabrück (LK)	2,75	2,40	559	157	860
Vechta	4,35	3,00	224	106	404
Wesermarsch	1,48	1,52	59	68	140
Wittmund	4,24	3,18	100	39	183
nachrichtlich: große selbstständige Städte					
Göttingen	3,56	1,60	52	66	194
Goslar	0,31	1,17	9	35	49
Hamel	0,50	1,48	60	15	86
Hildesheim	2,44	0,88	95	18	91
Celle	1,47	0,71	30	3	50
Cuxhaven	3,82	1,13	41	6	58
Lüneburg	2,42	1,16	25	44	84
Lingen (Ems)	2,75	1,65	71	6	85

\* in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden  
Datenbasis: LSKN

## 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*
	2007	2008	2008	2008	2008
<b>Niedersachsen</b>	<b>1,84</b>	<b>1,66</b>	<b>8.721</b>	<b>2.834</b>	<b>13.158</b>
Braunschweig	1,33	1,91	112	284	470
Salzgitter	0,94	0,70	38	34	73
Wolfsburg	2,18	2,17	200	58	261
Gifhorn	1,84	1,61	245	13	279
Göttingen	1,24	0,85	126	37	222
Goslar	0,84	0,69	35	56	101
Helmstedt	0,62	0,57	35	14	54
Northeim	0,54	0,70	57	15	99
Osterode am Harz	0,81	0,60	31	0	48
Peine	2,10	2,05	147	85	272
Wolfenbüttel	1,24	1,50	104	68	185
Region Hannover	1,33	0,89	738	187	1.007
nachrichtlich: Hannover	0,75	0,64	231	45	333
Diepholz	1,99	1,62	197	101	347
Hamel-Pyrmont	0,96	0,92	135	4	144
Hildesheim	1,02	0,75	182	27	216
Holzminen	0,64	0,41	23	0	31
Nienburg (Weser)	1,08	1,47	109	35	182
Schaumburg	1,36	1,08	135	23	176
Celle	1,45	1,58	226	15	284
Cuxhaven	2,24	1,78	223	77	360
Harburg	3,10	2,71	448	136	664
Lüchow-Dannenberg	1,37	1,08	22	22	54
Lüneburg	2,12	1,67	193	54	295
Osterholz	2,28	2,29	210	20	258
Rotenburg (Wümme)	1,91	1,34	155	32	221
Soltau-Fallingb.ostel	2,09	1,44	169	10	203
Stade	2,17	3,17	305	275	625
Uelzen	0,99	0,45	39	0	43
Verden	2,14	2,14	218	31	286
Delmenhorst	1,69	1,23	80	4	92
Emden	0,46	1,44	50	20	74
Oldenburg	3,19	2,26	178	159	363
Osnabrück	1,04	1,09	105	42	178
Wilhelmshaven	1,07	1,45	46	59	118
Ammerland	4,31	2,70	231	53	316
Aurich	2,52	2,40	339	69	454
Cloppenburg	2,35	2,77	312	67	436
Emsland	2,79	3,51	798	157	1.102
Friesland	3,34	2,28	166	41	229
Grafschaft Bentheim	4,29	2,80	231	85	379
Leer	2,24	2,47	288	60	407
Oldenburg (LK)	2,03	2,03	161	54	256
Osnabrück (LK)	1,90	1,59	415	82	569
Vechta	3,07	3,69	327	108	496
Wesermarsch	1,91	0,96	65	20	88
Wittmund	4,00	2,45	72	41	141
nachrichtlich: große selbstständige Städte					
Göttingen	1,63	0,87	48	18	106
Goslar	0,26	1,12	8	35	47
Hamel	1,02	1,51	85	4	88
Hildesheim	1,37	0,87	58	27	90
Celle	1,04	1,13	48	8	80
Cuxhaven	2,75	1,66	36	21	85
Lüneburg	1,49	0,77	27	18	56
Lingen (Ems)	2,08	2,32	58	39	120

\* in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden  
Datenbasis: LSKN

## Wohnungsbestand (Tab. 6)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Wohnungsbestand insgesamt*		Wohnungsbestand in 1-und-2-FH	Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern	Eigenheimquote** in %
	2007	2008	2008	2008	2008
<b>Niedersachsen</b>	<b>3.768.824</b>	<b>3.783.102</b>	<b>2.205.005</b>	<b>1.491.726</b>	<b>60</b>
Braunschweig	136.414	136.712	31.313	103.686	23
Salzgitter	54.872	54.943	19.332	34.947	36
Wolfsburg	62.391	62.631	21.866	39.695	36
Gifhorn	74.667	74.949	57.189	16.437	78
Göttingen	124.725	125.017	57.412	65.351	47
Goslar	84.853	84.980	39.783	43.361	48
Helmstedt	48.497	48.593	29.592	18.262	62
Northeim	69.497	69.593	45.790	22.298	67
Osterode am Harz	43.803	43.866	27.113	15.612	63
Peine	62.821	63.049	43.552	18.458	70
Wolfenbüttel	59.862	60.053	35.712	23.400	60
Region Hannover	574.066	575.382	198.824	368.929	35
nachrichtlich: Hannover	288.930	289.378	45.025	241.194	16
Diepholz	91.810	92.123	70.324	19.347	78
Hamel-Pyrmont	81.749	81.910	45.069	34.768	56
Hildesheim	139.900	140.171	75.526	62.196	55
Holz Minden	38.212	38.263	25.475	12.028	68
Nienburg (Weser)	53.003	53.272	38.791	12.802	75
Schaumburg	77.590	77.893	49.910	26.002	66
Celle	84.074	84.348	57.196	25.571	69
Cuxhaven	101.948	102.245	68.066	31.346	68
Harburg	108.437	109.232	75.758	30.790	71
Lüchow-Dannenberg	25.983	26.094	19.613	5.567	78
Lüneburg	78.992	79.319	46.026	31.548	59
Osterholz	47.801	48.131	37.075	9.694	79
Rotenburg (Wümme)	71.703	71.981	56.062	13.905	80
Soltau-Fallingb.ostel	66.125	66.411	45.093	19.684	70
Stade	91.093	91.607	60.859	28.798	68
Uelzen	47.875	47.964	31.789	15.076	68
Verden	60.189	60.460	42.899	15.988	73
Delmenhorst	37.844	37.910	21.214	16.190	57
Emden	24.869	24.912	12.994	11.527	53
Oldenburg	83.901	84.438	39.831	43.252	48
Osnabrück	85.024	85.250	27.311	56.371	33
Wilhelmshaven	47.115	47.189	13.023	33.323	28
Ammerland	52.668	53.077	41.244	9.628	81
Aurich	91.376	91.842	72.302	16.163	82
Cloppenburg	56.003	56.437	46.844	7.846	86
Emsland	124.433	125.281	100.220	21.044	83
Friesland	51.212	51.491	37.791	12.132	76
Grafschaft Bentheim	55.441	55.856	44.416	10.078	82
Leer	71.413	71.818	58.194	10.900	84
Oldenburg (LK)	52.891	53.138	42.610	8.609	83
Osnabrück (LK)	146.127	146.990	102.916	38.772	73
Vechta	49.407	49.812	39.517	9.065	81
Wesermarsch	44.981	45.122	30.053	13.413	69
Wittmund	31.167	31.347	21.516	7.867	73
nachrichtlich: große selbstständige Städte					
Göttingen	64.058	64.255	15.057	48.037	24
Goslar	24.655	24.729	9.315	14.968	38
Hamel	31.419	31.505	12.871	17.970	42
Hildesheim	54.783	54.885	15.645	38.239	29
Celle	36.485	36.543	18.858	16.996	53
Cuxhaven	32.031	32.090	12.607	18.610	40
Lüneburg	35.398	35.483	12.540	22.137	36
Lingen (Ems)	23.753	23.836	15.889	7.229	69

\* Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Gebäudefortschreibung)

\*\* Anteil der Wohnungen in 1-und-2-FH an den Wohnungen in Wohngebäuden

Datenbasis: LSKN

## Geförderte Wohnungen (Tab. 7)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Geförderte Wohnungen je 1.000 Einwohner		Geförderte Wohnungen	Anteil des geförderten Mietwohnungsbestandes am Gesamtwohnungsbestand* in %		Rückgang des Bestandes an geförderten Wohnungen in %
	2007	2008	2008	2007	2008	bis 2025
<b>Niedersachsen</b>	<b>0,16</b>	<b>0,25</b>	<b>1.953</b>	<b>2,34</b>	<b>2,24</b>	<b>62</b>
Braunschweig	0,26	0,12	30	2,90	2,87	45
Salzgitter	0,15	1,18	123	4,06	4,01	78
Wolfsburg	0,27	1,01	122	2,81	2,78	77
Gifhorn	0,31	0,08	14	1,87	1,84	83
Göttingen	0,07	0,06	15	2,56	2,12	51
Goslar	0,24	0,14	21	1,95	1,91	37
Helmstedt	0,02	0,04	4	1,44	1,28	26
Northeim	0,06	0,16	23	2,87	2,79	50
Osterode am Harz	0,21	0,05	4	1,38	1,35	49
Peine	0,10	0,14	18	0,77	0,75	57
Wolfenbüttel	0,06	0,13	16	1,45	1,35	42
Region Hannover	0,27	0,41	466	4,14	4,07	68
nachrichtlich: Hannover	0,49	0,74	382	6,06	5,71	68
Diepholz	0,08	0,14	31	1,13	1,08	45
Hamelnd-Pyrmont	0,02	0,19	30	2,23	1,86	57
Hildesheim	0,09	0,12	35	1,84	1,66	59
Holzwinden	0,00	0,04	3	1,81	1,63	50
Nienburg (Weser)	0,06	0,06	8	1,55	1,46	43
Schaumburg	0,11	0,13	21	1,69	1,67	50
Celle	0,09	0,15	27	1,38	1,27	38
Cuxhaven	0,04	0,04	9	0,77	0,74	54
Harburg	0,07	0,13	31	1,12	1,08	80
Lüchow-Dannenberg	0,02	0,14	7	1,41	1,30	49
Lüneburg	0,07	0,37	66	2,12	2,08	62
Osterholz	0,06	0,05	6	1,58	1,53	23
Rotenburg (Wümme)	0,11	0,15	24	0,89	0,85	56
Soltau-Fallingbostel	0,04	0,07	10	0,61	0,56	52
Stade	0,47	0,66	130	2,76	2,74	71
Uelzen	0,02	0,04	4	1,98	2,16	54
Verden	0,14	0,31	41	0,76	0,72	43
Delmenhorst	0,12	0,19	14	4,81	2,45	63
Emden	0,06	0,12	6	1,18	4,47	21
Oldenburg	0,43	0,39	62	2,88	2,75	65
Osnabrück	0,31	0,29	47	2,55	2,45	73
Wilhelmshaven	0,01	0,45	37	1,15	1,08	28
Ammerland	0,13	0,22	26	1,39	0,84	81
Aurich	0,09	0,09	17	1,89	1,56	48
Cloppenburg	0,25	0,41	64	3,63	3,98	73
Emsland	0,12	0,18	57	2,16	2,11	84
Friesland	0,21	0,17	17	1,73	1,39	61
Grafschaft Bentheim	0,13	0,27	36	1,94	1,87	54
Leer	0,07	0,28	46	2,47	2,19	67
Oldenburg (LK)	0,17	0,13	16	1,33	1,41	48
Osnabrück (LK)	0,31	0,29	105	2,96	2,85	77
Vechta	0,17	0,36	48	2,82	2,69	85
Wesermarsch	0,05	0,08	7	3,04	3,07	62
Wittmund	0,10	0,16	9	1,84	1,76	30

\* Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Gebäudefortschreibung)  
Datenbasis: NBank, LSKN

## Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung und wirtschaftliche Dynamik (Tab. 8)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Kaufkraft je Haushalt		Sozial- indikator		Veränderung der sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigten (SVB) in %		SVB am 30.06.	Jahresdurch- schnittliche Arbeitslosenquoten in %	
	in Euro		in %						
	2007	2008	2007	2008	07/06	08/07	2008	2007	2008
<b>Niedersachsen</b>	<b>37.566</b>	<b>38.035</b>	<b>9,1</b>	<b>8,7</b>	<b>1,57</b>	<b>2,52</b>	<b>2.415.920</b>	<b>8,9</b>	<b>7,7</b>
Braunschweig	35.861	36.461	11,1	10,7	1,85	3,18	108.755	10,4	9,2
Salzgitter	32.404	32.620	11,0	10,4	-0,35	-0,34	44.872	11,4	9,6
Wolfsburg	37.482	38.015	7,1	6,8	-1,65	10,42	99.600	8,9	7,0
Gifhorn	41.941	42.499	7,5	7,1	0,20	2,57	32.056	8,7	6,7
Göttingen	32.709	33.128	8,3	8,4	0,63	1,17	87.039	11,6	9,7
Goslar	34.146	34.242	10,4	10,3	0,83	0,54	41.311	10,4	9,7
Helmstedt	40.173	40.474	10,8	10,2	-0,63	0,38	18.255	11,0	9,1
Northeim	35.021	35.407	8,8	8,4	1,36	1,27	39.815	9,1	8,2
Osterode am Harz	34.739	35.040	9,5	9,6	3,02	-0,86	25.046	11,1	9,9
Peine	39.908	40.466	8,9	8,8	0,71	0,98	27.620	9,2	8,0
Wolfenbüttel	39.729	40.118	8,4	8,1	0,22	0,32	20.557	7,9	6,8
Region Hannover	36.970	37.402	10,6	10,2	0,67	1,91	426.678	9,9	9,1
nachrichtlich: Hannover	32.189	32.637	13,1	12,5	0,41	1,60	272.897	11,9	11,4
Diepholz	40.854	41.465	7,0	6,5	2,08	1,96	55.508	6,4	5,3
Hamel-Pyrmont	35.061	35.249	10,4	9,8	-0,60	3,93	47.304	10,9	9,4
Hildesheim	35.817	36.070	8,9	8,5	1,22	1,60	81.523	8,8	8,1
Holz Minden	34.558	34.806	9,8	9,4	-0,85	1,64	19.671	10,5	8,9
Nienburg (Weser)	37.405	37.845	8,6	8,3	2,37	1,07	31.454	8,3	7,3
Schaumburg	38.757	39.179	9,5	9,0	1,74	0,24	37.282	9,5	8,6
Celle	36.976	37.377	9,9	9,5	2,20	2,43	47.623	9,5	8,4
Cuxhaven	38.955	39.385	9,1	8,5	1,19	2,51	38.691	9,1	7,9
Harburg	48.152	48.834	5,7	5,4	2,69	3,33	47.179	6,0	4,9
Lüchow-Dannenberg	33.652	33.926	11,8	11,3	-0,38	2,03	11.787	12,9	12,0
Lüneburg	38.161	38.706	9,8	9,4	2,65	1,24	46.058	8,6	7,6
Osterholz	43.350	43.884	6,0	5,6	3,41	2,21	21.219	6,9	5,1
Rotenburg (Wümme)	40.050	40.546	7,2	6,9	1,13	2,49	43.804	6,9	5,4
Soltau-Fallingb.ostel	37.295	37.723	8,6	8,3	2,86	0,46	40.509	9,8	8,2
Stade	43.343	43.995	8,7	8,4	1,08	1,28	51.231	8,3	7,2
Uelzen	36.644	36.899	9,8	9,2	2,19	2,98	24.647	10,0	8,6
Verden	41.251	41.810	7,2	7,1	1,97	1,64	39.358	6,9	6,1
Delmenhorst	36.037	36.449	15,4	14,5	1,68	2,54	18.176	11,8	10,2
Emden	33.237	33.556	12,2	11,6	0,78	3,19	28.222	12,9	11,0
Oldenburg	34.491	34.880	11,9	11,5	1,24	4,14	68.063	11,0	9,7
Osnabrück	34.123	34.670	10,1	10,0	1,23	2,55	82.680	9,2	8,1
Wilhelmshaven	32.923	32.871	15,4	14,8	1,84	2,04	25.632	13,2	12,1
Ammerland	38.522	39.035	6,8	6,4	1,78	2,97	33.211	7,4	6,2
Aurich	34.835	35.246	10,2	9,5	3,23	2,96	43.872	10,8	9,2
Cloppenburg	35.825	36.363	6,8	6,4	4,41	2,47	46.635	7,3	6,4
Emsland	37.859	38.526	6,4	5,8	5,22	4,19	101.045	6,1	4,6
Friesland	36.971	37.228	8,6	8,1	1,72	2,50	24.192	8,6	7,6
Grafschaft Bentheim	37.036	37.371	6,7	5,9	3,38	3,45	37.062	6,1	4,6
Leer	33.626	34.039	9,3	8,4	5,19	3,42	37.308	10,0	8,5
Oldenburg (LK)	39.841	40.420	7,2	6,8	2,90	2,87	27.536	6,7	6,0
Osnabrück (LK)	40.835	41.681	6,3	6,1	2,73	2,70	97.155	5,6	4,7
Vechta	41.660	42.535	5,8	5,4	3,06	3,90	51.172	5,0	4,2
Wesermarsch	36.873	37.247	10,3	10,0	2,20	2,07	24.851	9,1	8,1
Wittmund	33.929	34.404	9,3	8,5	1,54	2,20	12.656	10,1	8,5
nachrichtlich: große selbstständige Städte									
Göttingen	29.752	30.338	9,5	9,8	0,44	1,13	59.125	-	-
Goslar	34.791	34.885	13,7	13,6	0,99	-0,35	18.160	-	-
Hamel	34.012	34.236	13,1	12,6	-1,51	3,40	23.686	-	-
Hildesheim	32.085	32.421	11,7	11,3	0,36	1,74	42.306	-	-
Celle	35.169	35.514	12,7	12,3	2,86	3,19	30.841	-	-
Cuxhaven	35.035	35.451	11,7	11,2	0,92	1,83	15.821	-	-
Lüneburg	34.788	35.359	13,2	12,8	2,65	1,22	32.779	-	-
Lingen (Ems)	38.799	39.608	8,3	7,8	4,71	2,54	21.604	-	-

- = Arbeitslosenquoten werden auf der Gemeindeebene nicht ausgewiesen.  
Datenbasis: BA Regionaldirektion NDS-HB, GfK GeoMarketing, LSKN, NIW

## Bevölkerungsentwicklung 2008 (Tab. 9)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Bevölkerung		Bevölkerungsbewegungen			Bevölkerung*
	am 31.12.07	Geborene	Gestorbene	im Jahr 2008		am 31.12.08
				Zuzüge **	Fortzüge **	
<b>Niedersachsen</b>	<b>7.971.684</b>	<b>64.887</b>	<b>84.874</b>	<b>445.749</b>	<b>450.086</b>	<b>7.947.244</b>
Braunschweig	245.810	2.127	2.806	13.439	12.565	246.012
Salzgitter	105.320	839	1.293	3.267	3.709	104.423
Wolfsburg	120.009	944	1.258	5.743	4.900	120.538
Gifhorn	174.401	1.513	1.563	9.070	9.657	173.765
Göttingen	261.260	1.972	2.526	20.803	21.605	259.902
Goslar	148.091	982	2.116	7.163	7.943	146.187
Helmstedt	95.871	662	1.202	4.425	4.889	94.870
Northeim	144.044	1.046	1.846	5.814	6.738	142.321
Osterode am Harz	80.300	525	1.093	3.259	3.640	79.355
Peine	133.560	1.077	1.540	5.532	6.010	132.613
Wolfenbüttel	124.652	840	1.299	6.169	6.699	123.663
Region Hannover	1.130.039	9.801	11.469	60.404	58.873	1.129.797
nachrichtlich: Hannover	518.069	4.969	5.438	30.562	28.450	519.619
Diepholz	215.142	1.698	2.201	13.274	13.536	214.379
Hamel-Pyrmont	157.867	1.195	1.982	7.344	8.033	156.398
Hildesheim	288.623	2.183	3.345	14.358	15.156	286.663
Holz Minden	76.103	508	1.046	3.595	4.072	75.092
Nienburg (Weser)	124.895	993	1.496	8.327	8.839	123.881
Schaumburg	164.172	1.171	2.012	9.670	10.032	162.971
Celle	181.115	1.455	2.063	9.629	9.992	180.130
Cuxhaven	202.933	1.558	2.596	11.581	11.356	202.124
Harburg	243.888	2.014	2.220	14.878	13.883	244.640
Lüchow-Dannenberg	50.465	303	691	3.420	3.529	49.965
Lüneburg	176.445	1.473	1.833	13.280	12.851	176.512
Osterholz	112.679	794	1.124	5.915	5.779	112.486
Rotenburg (Wümme)	165.074	1.355	1.566	9.154	9.418	164.603
Soltau-Fallingb.ostel	141.692	1.116	1.558	7.143	7.609	140.792
Stade	197.091	1.673	1.901	13.314	13.294	196.891
Uelzen	95.983	670	1.281	5.576	6.006	94.940
Verden	133.767	1.109	1.375	7.271	7.215	133.560
Delmenhorst	75.135	608	785	2.988	3.195	74.751
Emden	51.714	411	550	2.572	2.567	51.562
Oldenburg	159.563	1.378	1.571	10.943	10.033	160.279
Osnabrück	162.870	1.487	1.639	10.181	9.617	163.286
Wilhelmshaven	82.192	583	1.029	3.966	4.300	81.411
Ammerland	117.041	923	1.123	6.213	5.953	117.102
Aurich	190.293	1.553	2.061	10.334	10.736	189.381
Cloppenburg	157.164	1.557	1.440	12.856	12.864	157.268
Emsland	313.533	2.815	2.811	17.276	16.996	313.824
Friesland	100.779	704	1.117	5.205	5.264	100.307
Grafschaft Bentheim	135.270	1.221	1.285	5.908	5.610	135.508
Leer	165.088	1.350	1.686	9.135	8.944	164.947
Oldenburg (LK)	126.131	995	1.181	6.751	6.753	125.943
Osnabrück (LK)	358.852	3.201	3.476	18.013	18.346	358.236
Vechta	134.404	1.354	1.061	12.682	12.875	134.506
Wesermarsch	92.622	699	1.116	4.556	4.791	91.968
Wittmund	57.742	452	642	3.353	3.414	57.492
nachrichtlich: große selbstständige Städte						
Göttingen	121.513	997	1.049	10.128	10.140	121.455
Goslar	42.484	293	616	1.870	2.248	41.785
Hamel	58.563	500	739	3.248	3.309	58.267
Hildesheim	103.593	865	1.161	5.985	5.992	103.288
Celle	70.930	600	882	3.575	3.479	70.745
Cuxhaven	51.587	355	676	2.143	2.162	51.249
Lüneburg	72.299	663	777	6.061	5.756	72.492
Lingen (Ems)	51.554	421	523	2.443	2.271	51.625

\* Durch bestandsrelevante Veränderungen kann es vorkommen, dass die Aufrechnung der Bevölkerungsbewegungen nicht der Stichtagsveränderung entspricht.

\*\* Über Gemeindegrenze, ab Samtgemeinde also einschließlich gebietsinterner Wanderung

Datenbasis: LSKN

## Bevölkerung und Haushalte 2008 und 2025 (Tab. 10)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Bevölkerung		Entwicklung bis 2025	Haushalte		Entwicklung bis 2025
	2008	2025	Index: 2008 = 100	2008	2025	Index: 2008 = 100
<b>Niedersachsen</b>	<b>7.947.244</b>	<b>7.492.675</b>	<b>94</b>	<b>3.831.219</b>	<b>3.841.343</b>	<b>100</b>
Braunschweig	246.012	243.277	99	131.384	129.260	98
Salzgitter	104.423	82.741	79	56.255	46.962	83
Wolfsburg	120.538	102.445	85	65.063	57.813	89
Gifhorn	173.765	159.630	92	79.844	79.793	100
Göttingen	259.902	240.078	92	139.265	133.247	96
Goslar	146.187	116.984	80	75.450	63.959	85
Helmstedt	94.870	78.096	82	44.695	39.393	88
Northem	142.321	117.390	82	71.286	62.518	88
Osterode am Harz	79.355	63.877	80	40.206	34.359	85
Peine	132.613	122.199	92	61.983	61.138	99
Wolfenbüttel	123.663	103.102	83	59.303	53.483	90
Region Hannover	1.129.797	1.097.653	97	593.747	602.847	102
nachrichtlich: Hannover	519.619	523.109	101	300.840	309.323	103
Diepholz	214.379	202.906	95	98.261	101.405	103
Hamel-Pyrmont	156.398	137.707	88	80.322	75.289	94
Hildesheim	286.663	265.243	93	149.283	146.179	98
Holz Minden	75.092	59.454	79	37.532	31.964	85
Nienburg (Weser)	123.881	112.999	91	56.426	55.848	99
Schaumburg	162.971	145.326	89	75.893	73.656	97
Celle	180.130	164.614	91	86.679	84.130	97
Cuxhaven	202.124	174.571	86	92.611	86.875	94
Harburg	244.640	252.138	103	111.397	123.774	111
Lüchow-Dannenberg	49.965	42.139	84	24.622	22.271	90
Lüneburg	176.512	180.471	102	84.342	91.603	109
Osterholz	112.486	104.827	93	50.386	51.350	102
Rotenburg (Wümme)	164.603	159.256	97	72.829	76.286	105
Soltau-Fallingb.ostel	140.792	128.795	91	66.109	64.615	98
Stade	196.891	195.961	100	88.563	95.080	107
Uelzen	94.940	84.563	89	45.598	43.280	95
Verden	133.560	124.427	93	62.481	62.770	100
Delmenhorst	74.751	66.301	89	36.674	34.650	94
Emden	51.562	51.025	99	25.887	26.581	103
Oldenburg	160.279	163.240	102	84.849	90.792	107
Osnabrück	163.286	147.846	91	82.718	78.272	95
Wilhelmshaven	81.411	68.604	84	41.925	36.757	88
Ammerland	117.102	120.539	103	54.062	60.710	112
Aurich	189.381	184.159	97	87.228	91.305	105
Cloppenburg	157.268	167.301	106	68.757	78.936	115
Emsland	313.824	326.879	104	133.016	150.916	113
Friesland	100.307	89.208	89	46.899	45.510	97
Grafschaft Bentheim	135.508	138.027	102	58.343	64.061	110
Leer	164.947	161.066	98	75.821	79.994	106
Oldenburg (LK)	125.943	124.382	99	56.532	60.837	108
Osnabrück (LK)	358.236	336.771	94	152.236	157.147	103
Vechta	134.506	149.807	111	55.486	66.339	120
Wesermarsch	91.968	80.735	88	42.342	40.219	95
Wittmund	57.492	53.916	94	26.630	27.173	102
nachrichtlich: große selbstständige Städte						
Göttingen	121.455	110.082	91	70.764	64.505	91
Goslar	41.785	34.957	84	22.058	19.349	88
Hamel	58.267	54.023	93	31.306	30.553	98
Hildesheim	103.288	100.956	98	59.376	59.769	101
Celle	70.745	63.735	90	36.238	33.928	94
Cuxhaven	51.249	42.590	83	25.629	22.615	88
Lüneburg	72.492	74.840	103	36.850	39.179	106
Lingen (Ems)	51.625	49.889	97	23.574	24.534	104

## Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen 2008 (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
<b>Niedersachsen</b>	<b>1.436.394</b>	<b>1.075.137</b>	<b>1.661.869</b>	<b>1.722.800</b>	<b>1.355.977</b>	<b>695.067</b>	<b>7.947.244</b>
Braunschweig	36.170	40.753	54.360	49.883	41.653	23.193	246.012
Salzgitter	17.963	13.668	19.790	22.920	19.715	10.367	104.423
Wolfsburg	18.791	17.665	23.835	25.506	22.867	11.874	120.538
Gifhorn	34.936	22.535	36.703	40.120	26.867	12.604	173.765
Göttingen	41.498	45.032	54.503	57.061	40.290	21.518	259.902
Goslar	21.756	17.928	27.914	31.971	29.349	17.269	146.187
Helmstedt	15.902	11.732	18.803	21.895	17.029	9.509	94.870
Northeim	24.141	17.321	27.332	32.469	25.886	15.172	142.321
Osterode am Harz	12.625	9.057	14.553	17.623	15.883	9.614	79.355
Peine	25.166	15.808	28.261	29.298	22.483	11.597	132.613
Wolfenbüttel	22.046	14.038	25.732	27.966	22.712	11.169	123.663
Region Hannover	185.519	161.793	247.143	239.983	195.966	99.393	1.129.797
nachrichtlich: Hannover	77.384	87.172	121.470	105.012	81.433	47.148	519.619
Diepholz	39.805	25.452	45.356	48.284	37.306	18.176	214.379
Hamelnd-Pyrmont	26.530	19.167	30.151	34.192	29.246	17.112	156.398
Hildesheim	49.744	37.945	57.957	62.686	50.566	27.765	286.663
Holzwinden	12.739	9.340	13.889	16.310	14.361	8.453	75.092
Nienburg (Weser)	23.458	16.026	25.189	27.522	20.325	11.361	123.881
Schaumburg	28.804	19.240	33.081	36.036	29.329	16.481	162.971
Celle	33.598	23.428	35.502	39.077	31.725	16.800	180.130
Cuxhaven	36.417	22.987	39.994	44.883	38.589	19.254	202.124
Harburg	45.685	26.955	53.108	54.574	45.368	18.950	244.640
Lüchow-Dannenberg	8.552	5.694	9.029	10.966	10.178	5.546	49.965
Lüneburg	32.433	24.960	40.331	37.564	27.530	13.694	176.512
Osterholz	20.933	12.523	23.726	25.676	20.921	8.707	112.486
Rotenburg (Wümme)	33.063	21.818	34.835	35.641	26.298	12.948	164.603
Soltau-Fallingbostel	26.381	18.543	29.024	30.276	24.015	12.553	140.792
Stade	38.239	25.222	42.255	42.890	33.553	14.732	196.891
Uelzen	16.606	11.080	18.849	20.585	17.755	10.065	94.940
Verden	25.473	16.622	27.610	30.432	23.217	10.206	133.560
Delmenhorst	13.226	9.853	15.190	16.416	14.095	5.971	74.751
Emden	9.025	8.052	10.517	10.642	8.631	4.695	51.562
Oldenburg	25.873	26.864	36.234	33.945	24.604	12.759	160.279
Osnabrück	24.415	29.280	36.173	33.400	25.217	14.801	163.286
Wilhelmshaven	11.925	12.347	15.249	17.108	16.562	8.220	81.411
Ammerland	22.999	13.796	24.840	25.607	20.549	9.311	117.102
Aurich	37.368	24.287	38.570	40.686	32.797	15.673	189.381
Cloppenburg	36.408	24.268	33.700	32.064	20.156	10.672	157.268
Emsland	65.040	46.571	67.412	66.333	45.799	22.669	313.824
Friesland	18.623	11.447	19.984	21.563	19.764	8.926	100.307
Grafschaft Bentheim	27.986	18.917	28.455	28.222	20.779	11.149	135.508
Leer	32.925	22.060	34.328	35.055	27.492	13.087	164.947
Oldenburg (LK)	24.886	14.831	27.355	28.613	20.892	9.366	125.943
Osnabrück (LK)	72.477	48.437	75.294	78.232	54.409	29.387	358.236
Vechta	29.595	21.513	30.011	27.893	16.438	9.056	134.506
Wesermarsch	17.606	11.141	18.255	20.304	16.431	8.231	91.968
Wittmund	11.044	7.141	11.487	12.428	10.380	5.012	57.492
nachrichtlich: große selbstständige Städte							
Göttingen	16.947	27.480	25.446	25.100	17.323	9.159	121.455
Goslar	6.313	5.042	8.072	9.026	8.451	4.881	41.785
Hamelnd	9.826	7.972	11.042	12.154	10.846	6.427	58.267
Hildesheim	16.450	16.992	20.387	21.495	17.991	9.973	103.288
Celle	11.954	10.160	13.601	14.977	12.617	7.436	70.745
Cuxhaven	7.904	6.147	9.174	10.701	11.501	5.822	51.249
Lüneburg	11.673	13.094	17.447	14.109	10.420	5.749	72.492
Lingen (Ems)	9.521	7.800	10.371	11.705	8.084	4.144	51.625

## Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen von 2008 bis 2025 (Tab. 12)

Landkreis/kreisfreie Stadt	0 - 17 Jahre	18 - 29 Jahre	30 - 44 Jahre	45 - 59 Jahre	60 - 74 Jahre	75 Jahre und älter	insgesamt
Index: 2008 = 100							
<b>Niedersachsen</b>	<b>77</b>	<b>86</b>	<b>79</b>	<b>89</b>	<b>122</b>	<b>139</b>	<b>94</b>
Braunschweig	99	85	94	98	108	119	99
Salzgitter	67	71	66	71	99	117	79
Wolfsburg	81	69	78	82	94	119	85
Gifhorn	71	81	71	83	142	149	92
Göttingen	79	76	81	79	136	137	92
Goslar	62	70	63	73	102	117	80
Helmstedt	68	68	66	75	112	120	82
Northeim	65	74	66	74	112	117	82
Osterode am Harz	63	73	63	74	101	115	80
Peine	72	92	71	89	121	141	92
Wolfenbüttel	61	81	60	79	112	136	83
Region Hannover	87	89	87	94	111	135	97
nachrichtlich: Hannover	101	87	97	101	114	111	101
Diepholz	73	91	74	89	125	152	95
Hamel-Pyrmont	71	85	78	78	109	120	88
Hildesheim	79	88	83	81	114	129	93
Holz Minden	63	71	67	72	99	112	79
Nienburg (Weser)	72	81	75	85	129	128	91
Schaumburg	68	85	68	83	118	135	89
Celle	74	81	76	84	119	139	91
Cuxhaven	64	78	66	81	110	147	86
Harburg	82	106	80	100	119	185	103
Lüchow-Dannenberg	65	74	64	79	110	122	84
Lüneburg	79	102	79	105	137	147	102
Osterholz	71	92	66	87	119	179	93
Rotenburg (Wümme)	76	90	78	91	133	152	97
Soltau-Fallingb.ostel	75	82	69	88	124	140	91
Stade	78	91	84	96	123	168	100
Uelzen	69	86	68	85	116	126	89
Verden	75	86	73	83	122	170	93
Delmenhorst	73	83	72	81	107	153	89
Emden	86	89	94	95	118	128	99
Oldenburg	87	89	94	96	131	141	102
Osnabrück	83	75	76	94	118	115	91
Wilhelmshaven	76	66	73	76	98	134	84
Ammerland	76	102	78	99	134	180	103
Aurich	75	89	76	92	132	156	97
Cloppenburg	87	95	95	104	162	136	106
Emsland	79	84	91	105	156	151	104
Friesland	64	86	65	84	110	164	89
Grafschaft Bentheim	78	90	86	104	146	137	102
Leer	74	87	79	95	135	153	98
Oldenburg (LK)	75	99	75	92	133	174	99
Osnabrück (LK)	71	86	75	90	141	136	94
Vechta	94	99	101	106	172	138	111
Wesermarsch	67	85	72	79	116	134	88
Wittmund	67	87	69	90	125	163	94
nachrichtlich: große selbstständige Städte							
Göttingen	92	47	86	91	140	136	91
Goslar	67	76	65	78	102	124	84
Hamel	77	82	91	85	106	124	93
Hildesheim	92	71	103	91	112	132	98
Celle	81	66	80	86	114	123	90
Cuxhaven	67	66	72	79	85	143	83
Lüneburg	96	73	81	129	138	127	103
Lingen (Ems)	83	69	83	85	148	144	97

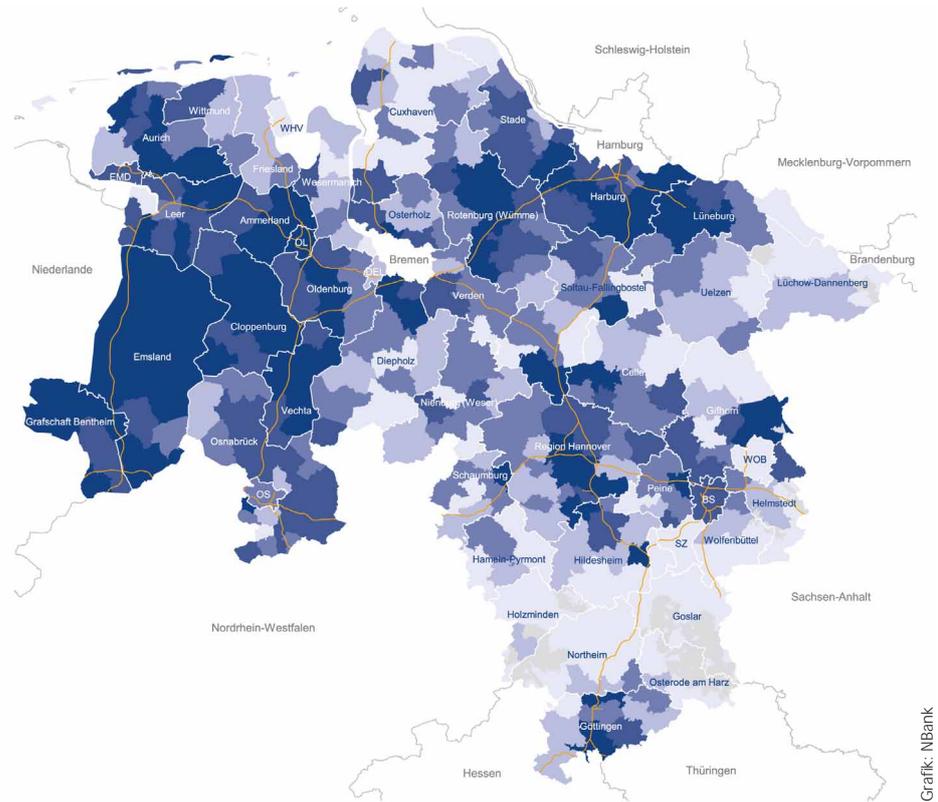
## Haushaltsstruktur nach Haushaltsgröße 2008 (Tab. 13)

Landkreis/kreisfreie Stadt	1- Personen- Haushalte	2- Personen- Haushalte	3- Personen- Haushalte	4- Personen- Haushalte	5 und mehr- Personen- Haushalte	Haushalte insgesamt	Bevölkerung insgesamt	Einwohner/ Haushalt
<b>Niedersachsen</b>	<b>1.519.713</b>	<b>1.290.525</b>	<b>473.447</b>	<b>394.678</b>	<b>152.857</b>	<b>3.831.219</b>	<b>7.961.467</b>	<b>2,08</b>
Braunschweig	60.967	42.826	15.685	9.357	2.548	131.384	245.976	1,87
Salzgitter	27.119	17.856	6.360	3.454	1.467	56.255	104.198	1,85
Wolfsburg	31.791	20.627	7.203	3.836	1.607	65.063	119.286	1,83
Gifhorn	28.292	26.934	12.115	9.043	3.460	79.844	174.054	2,18
Göttingen	67.095	43.907	13.966	10.373	3.923	139.265	260.652	1,87
Goslar	32.851	26.479	7.697	6.193	2.230	75.450	146.543	1,94
Helmstedt	16.261	15.663	6.495	4.574	1.703	44.695	95.023	2,13
Northheim	29.730	24.774	7.751	6.597	2.435	71.286	142.817	2,00
Osterode am Harz	17.003	14.194	4.194	3.520	1.295	40.206	79.504	1,98
Peine	22.413	21.220	9.146	6.685	2.519	61.983	133.229	2,15
Wolfenbüttel	22.890	20.051	8.316	5.857	2.189	59.303	123.755	2,09
Region Hannover	276.982	193.785	57.384	46.766	18.830	593.747	1.130.715	1,90
nachrichtlich: Hannover	167.471	86.051	23.272	16.226	7.819	300.840	519.071	1,73
Diepholz	34.565	34.143	13.541	11.327	4.686	98.261	215.025	2,19
Hamel-Pyrmont	34.087	28.137	9.602	6.361	2.135	80.322	156.983	1,95
Hildesheim	65.860	50.878	17.223	11.314	4.008	149.283	287.624	1,93
Holzminde	15.044	13.608	4.525	3.232	1.123	37.532	75.237	2,00
Nienburg (Weser)	19.843	19.272	7.742	6.720	2.850	56.426	124.465	2,21
Schaumburg	27.625	26.507	9.910	8.357	3.493	75.893	163.479	2,15
Celle	33.633	29.890	10.944	8.934	3.278	86.679	180.542	2,08
Cuxhaven	31.743	33.312	13.225	10.409	3.922	92.611	201.810	2,18
Harburg	37.234	40.402	15.881	12.953	4.926	111.397	245.091	2,20
Lüchow-Dannenberg	9.659	9.057	2.765	2.289	852	24.622	50.093	2,03
Lüneburg	32.796	28.166	10.986	9.076	3.318	84.342	177.045	2,10
Osterholz	16.221	18.249	7.468	6.118	2.330	50.386	112.632	2,24
Rotenburg (Wümme)	23.481	25.247	11.082	9.368	3.652	72.829	165.097	2,27
Soltau-Fallingb.ostel	24.155	23.267	8.609	7.349	2.728	66.109	141.292	2,14
Stade	29.418	31.174	12.891	10.852	4.227	88.563	197.470	2,23
Uelzen	17.188	16.373	5.510	4.750	1.777	45.598	95.552	2,10
Verden	22.600	22.215	8.200	6.924	2.542	62.481	133.605	2,14
Delmenhorst	14.684	12.675	4.587	3.450	1.277	36.674	74.812	2,04
Emden	11.117	8.573	2.904	2.334	960	25.887	51.741	2,00
Oldenburg	39.811	27.371	9.364	5.845	2.458	84.849	160.004	1,89
Osnabrück	38.797	24.020	9.183	7.598	3.121	82.718	162.390	1,96
Wilhelmshaven	18.399	14.446	4.339	3.383	1.359	41.925	81.588	1,95
Ammerland	18.670	19.646	7.186	6.183	2.378	54.062	117.590	2,18
Aurich	30.598	31.305	10.993	10.045	4.286	87.228	190.355	2,18
Cloppenburg	22.177	23.024	10.378	9.436	3.742	68.757	157.933	2,30
Emsland	43.616	40.230	18.954	21.786	8.429	133.016	314.850	2,37
Friesland	16.817	17.336	5.533	5.053	2.161	46.899	100.430	2,14
Grafschaft Bentheim	19.747	17.773	8.298	9.090	3.436	58.343	135.683	2,33
Leer	26.879	26.940	9.508	8.744	3.749	75.821	165.223	2,18
Oldenburg (LK)	18.370	20.315	8.201	6.998	2.649	56.532	126.399	2,24
Osnabrück (LK)	49.690	47.497	21.156	24.431	9.462	152.236	358.517	2,36
Vechta	17.381	16.192	8.103	9.879	3.930	55.486	135.333	2,44
Wesermarsch	15.008	15.284	5.065	4.852	2.132	42.342	92.125	2,18
Wittmund	9.406	9.687	3.280	2.983	1.275	26.630	57.697	2,17
nachrichtlich: große selbstständige Städte								
Göttingen	39.114	20.506	6.047	3.648	1.449	70.764	121.207	1,71
Goslar	9.901	7.701	2.114	1.718	623	22.058	42.125	1,91
Hamel	14.659	10.353	3.455	2.127	712	31.306	58.405	1,87
Hildesheim	31.041	18.641	5.656	2.919	1.120	59.376	103.558	1,74
Celle	16.002	12.035	4.091	3.027	1.083	36.238	70.674	1,95
Cuxhaven	10.454	9.122	3.090	2.170	793	25.629	51.210	2,00
Lüneburg	16.412	11.544	4.425	3.299	1.171	36.850	72.601	1,97
Lingen (Ems)	9.131	7.054	3.074	3.155	1.160	23.574	51.567	2,19

## Haushaltentwicklung nach Haushaltsgröße von 2008 bis 2025 (Tab. 14)

Landkreis/kreisfreie Stadt	1- Personen- Haushalte	2- Personen- Haushalte	3- Personen- Haushalte	4- Personen- Haushalte	5 und mehr- Personen- Haushalte	Haushalte insgesamt
Index: 2008 = 100						
<b>Niedersachsen</b>	<b>107</b>	<b>108</b>	<b>82</b>	<b>79</b>	<b>73</b>	<b>100</b>
Braunschweig	95	104	99	95	95	98
Salzgitter	88	87	72	58	70	83
Wolfsburg	93	90	82	67	83	89
Gifhorn	112	110	79	71	71	100
Göttingen	96	107	80	74	77	96
Goslar	88	94	65	62	59	85
Helmstedt	96	96	72	66	64	88
Northeim	92	97	67	66	61	88
Osterode am Harz	90	94	65	64	60	85
Peine	108	107	82	73	73	99
Wolfenbüttel	99	98	72	64	63	90
Region Hannover	107	105	82	84	89	102
nachrichtlich: Hannover	105	103	90	94	99	103
Diepholz	117	112	79	75	74	103
Hamel-Pyrmont	101	100	73	66	70	94
Hildesheim	104	104	79	70	77	98
Holz Minden	93	92	64	60	60	85
Nienburg (Weser)	111	109	75	74	71	99
Schaumburg	109	105	73	71	69	97
Celle	103	107	80	75	68	97
Cuxhaven	104	103	74	68	65	94
Harburg	126	117	92	84	82	111
Lüchow-Dannenberg	97	98	71	66	59	90
Lüneburg	115	120	92	84	76	109
Osterholz	117	111	80	73	70	102
Rotenburg (Wümme)	118	115	85	79	75	105
Soltau-Fallingb.ostel	104	109	79	75	66	98
Stade	121	115	88	82	78	107
Uelzen	102	104	76	72	63	95
Verden	110	110	80	76	68	100
Delmenhorst	101	101	79	73	65	94
Emden	107	108	88	87	87	103
Oldenburg	111	114	95	78	83	107
Osnabrück	98	99	86	83	74	95
Wilhelmshaven	91	94	72	72	72	88
Ammerland	126	123	89	81	68	112
Aurich	114	116	80	79	73	105
Cloppenburg	126	128	97	91	75	115
Emsland	127	127	93	96	69	113
Friesland	108	106	71	70	64	97
Grafschaft Bentheim	120	122	93	94	69	110
Leer	116	117	81	80	74	106
Oldenburg (LK)	121	120	87	79	66	108
Osnabrück (LK)	117	115	83	85	61	103
Vechta	133	132	101	107	77	120
Wesermarsch	105	103	72	73	66	95
Wittmund	113	113	76	74	68	102
nachrichtlich: große selbstständige Städte						
Göttingen	88	103	83	74	89	91
Goslar	92	95	69	66	64	88
Hamel	104	102	80	72	79	98
Hildesheim	103	105	89	71	95	101
Celle	96	101	82	77	74	94
Cuxhaven	96	91	74	67	68	88
Lüneburg	106	117	96	90	86	106
Lingen (Ems)	113	113	86	88	69	104

## Bevölkerungsprognose 2008 bis 2025 (Karte 1)



Grafik: NBank

### Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2025 in Prozent

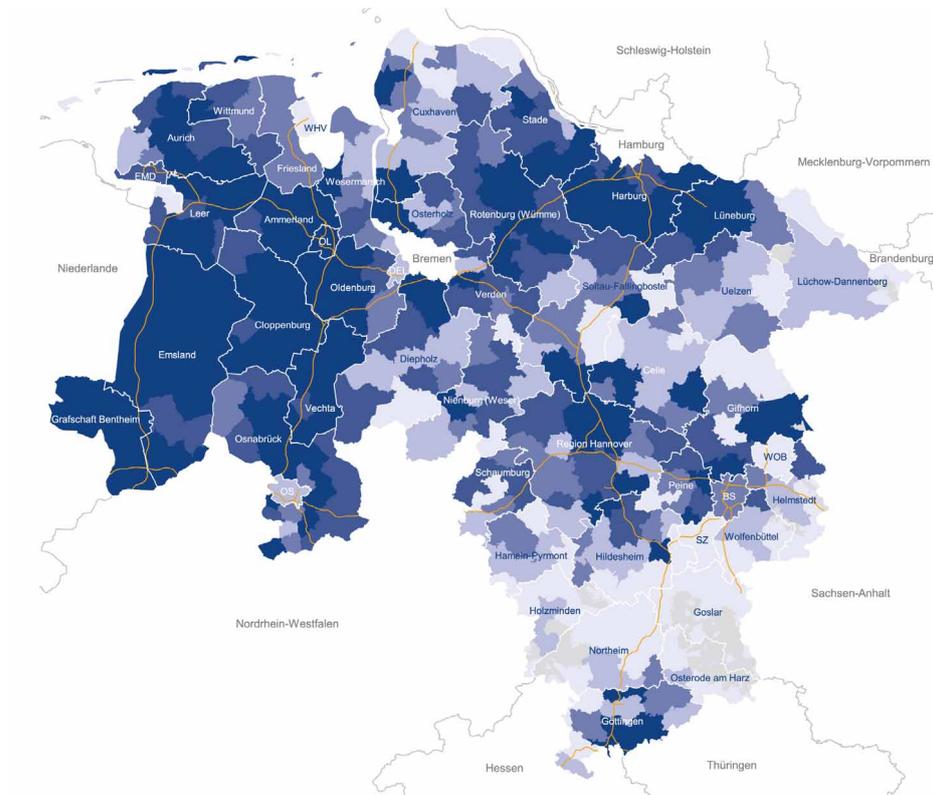
unter -15    
  -15 bis -5    
  -5 bis 5    
  5 bis 15    
  über 15

Niedersachsen: -5,7     Landeshauptstadt Hannover: 0,7

Datenbasis: LSKN, NBank-Bevölkerungsprognose des NIW (Berechnungsstand August 2008), Berechnungen NIW, bis 2008: Bevölkerungsfortschreibung des LSKN

Kartenbasis: GfK GeoMarketing

## Haushaltsprognose 2008 bis 2025 (Karte 2)



Grafik: NBank

### Entwicklung der Haushaltszahl 2008 bis 2025 in Prozent

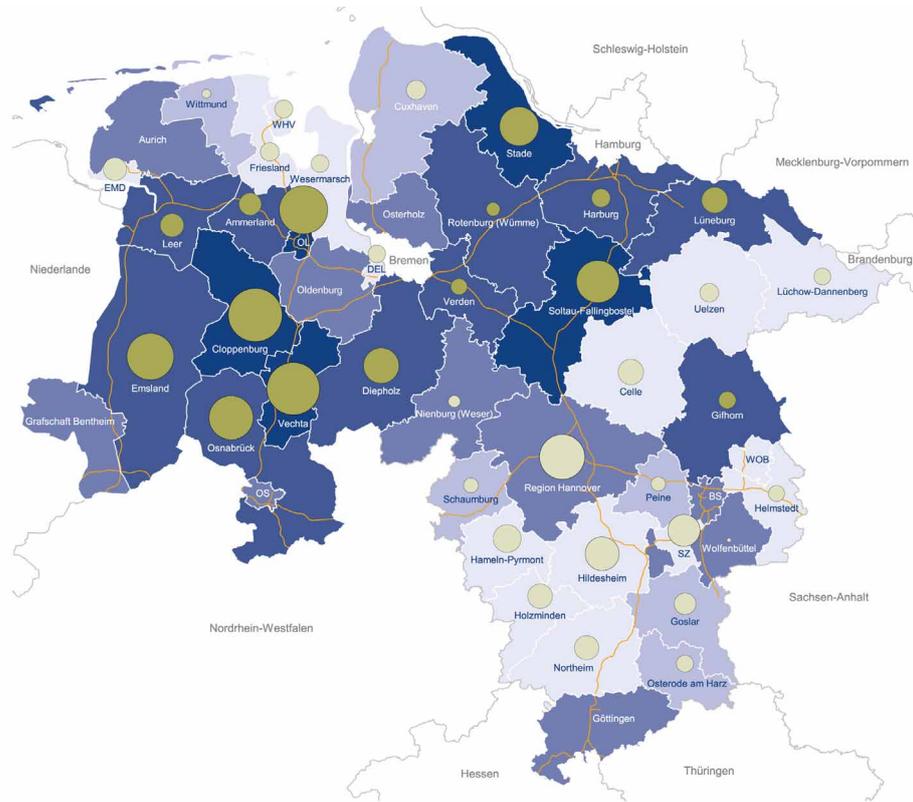
unter -10  
  -10 bis -5  
  -5 bis 0  
  0 bis 5  
  über 5

Niedersachsen: 0    Landeshauptstadt Hannover: 3

Datenbasis: LSKN, NBank-Haushaltsprognose des NIW (Berechnungsstand August 2008), NBank-Bevölkerungsprognose des NIW Variante II B, bis 2007: Bevölkerungsfortschreibung des LSKN, Mikrozensus 2006 LSKN, Sonderauswertungen des Statistischen Bundesamtes für den Mikrozensus 2006

Kartenbasis: GfK GeoMarketing

## Beschäftigtenprognose 2008 bis 2025 (Karte 3)



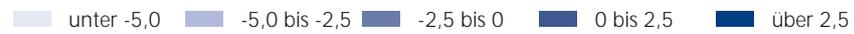
Grafik: NBank

### Beschäftigtenentwicklung absolut



Niedersachsen: -39.580    Landeshauptstadt Hannover: -8.470

### Beschäftigtenentwicklung in Prozent



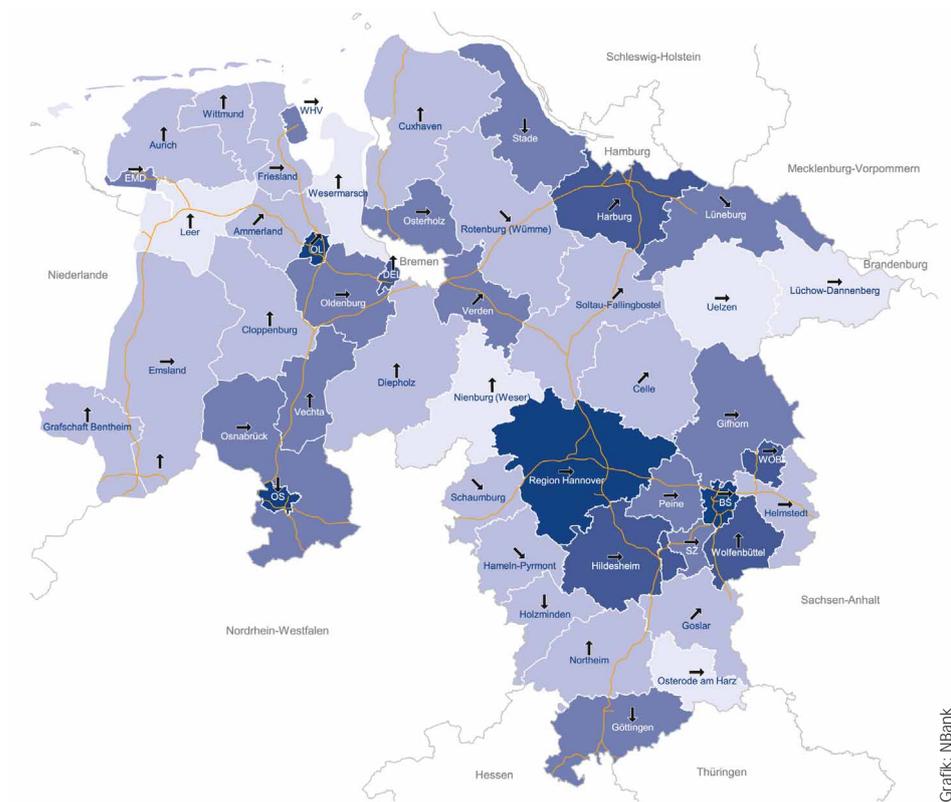
Niedersachsen: -1,6    Landeshauptstadt Hannover: -3,1

Datenbasis: NBank-Beschäftigtenprognose des NIW 2007-2020, Berechnungsstand: August 2008, Beschäftigtenstatistik der BA bis 2008, Berechnungen und Schätzungen des NIW

Kartenbasis: GfK GeoMarketing



## Entwicklung der Grundstückspreise (3-Jahresdurchschnitt der Kaufwerte für baureifes Land 2006 bis 2008) (Karte 5)



Grafik: INBank

### 3-Jahresdurchschnitt der Kaufwerte 2006 bis 2008 in Euro/qm

unter 40    
  40 bis 65    
  65 bis 90    
  90 bis 115    
  über 115

Niedersachsen: 72     Landeshauptstadt Hannover: 231

### Veränderung von 2005 bis 2007 zu 2006 bis 2008 in Prozent

↓ unter -6,0    
  ↘ -6,0 bis -2,0    
  → -2,0 bis 2,0    
  ↗ 2,0 bis 6,0    
  ↑ über 6,0

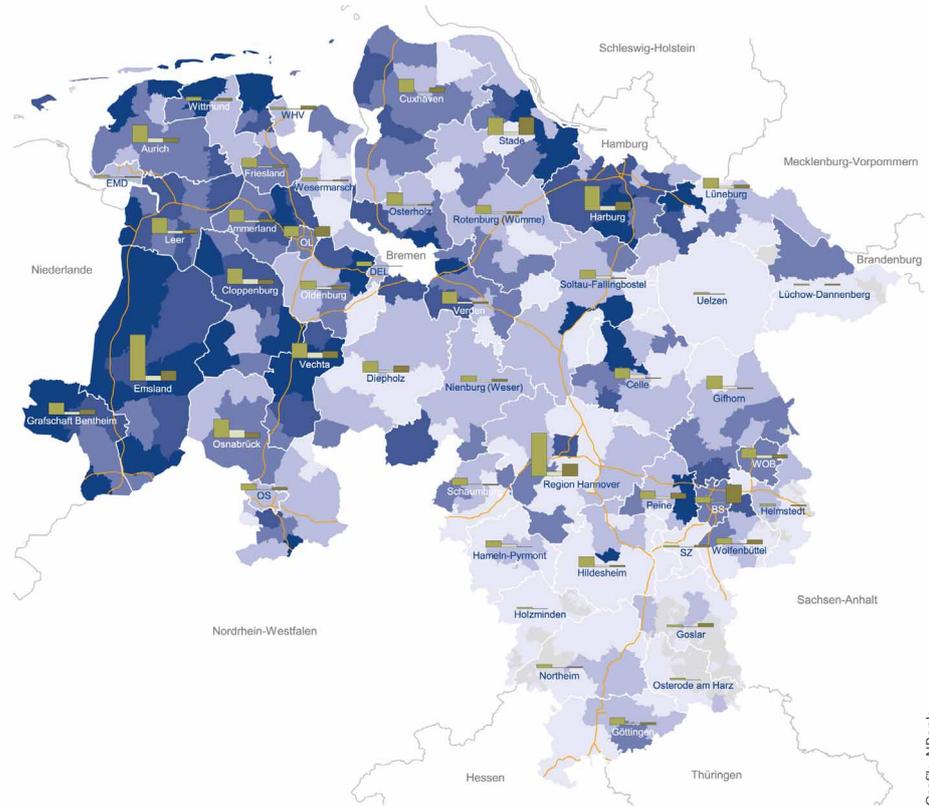
Niedersachsen: 3,0     Landeshauptstadt Hannover: -5,7

Datenbasis: LSKN

Kartenbasis: GfK GeoMarketing



## Baugenehmigungsdichte 2008 (Karte 7)



Grafik: NBank

### genehmigte Wohnungen absolut



### genehmigte Wohnungen je 1.000 Einwohner



Niedersachsen: 1,8    Landeshauptstadt Hannover: 0,9

Datenbasis: LSKN

Kartenbasis: GfK GeoMarketing

## Verweise

- 1 Die Regionalen Anpassungsschichten und die dazugehörigen Landkreise und kreisfreien Städte:

Raum Braunschweig	Braunschweig, Salzgitter, Wolfsburg, LK Gifhorn, LK Helmstedt, LK Peine, LK Wolfenbüttel
Raum Göttingen	LK Göttingen, LK Goslar, LK Northeim, LK Osterode am Harz
Hannover	Landeshauptstadt Hannover
Hannover Land	Region Hannover (ohne Landeshauptstadt Hannover)
Raum Hildesheim	LK Hameln-Pyrmont, LK Hildesheim, LK Holz Minden
Zentralniedersachsen	LK Diepholz, LK Nienburg/Weser, LK Schaumburg
Elbe-Weser-Raum	LK Cuxhaven, LK Harburg, LK Osterholz, LK Rotenburg/Wümme, LK Stade
Raum Lüneburg	LK Celle, LK Lüneburg, LK Lüchow-Dannenberg, LK Soltau-Fallingb., LK Uelzen, LK Verden
Küste	Emden, Wilhelmshaven, LK Aurich, LK Leer, LK Friesland, LK Wesermarsch, LK Wittmund
Raum Oldenburg	Delmenhorst, Oldenburg, LK Ammerland, LK Cloppenburg, LK Oldenburg
Raum Osnabrück	Osnabrück, LK Emsland, LK Grafschaft Bentheim, LK Osnabrück, LK Vechta
- 2 Im Folgenden werden aus den Mikrozensus-Auswertungen abgeleitete Räume in Anführungszeichen gesetzt, um sie z. B. gegenüber den Landkreisen abzugrenzen.
- 3 Anteil der vermieteten Wohnungen an allen bewohnten Wohnungen in Prozent
- 4 Zwischen der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte (46 Gebietseinheiten) und den elf Regionalen Anpassungsschichten erlaubt der Mikrozensus Auswertungen für die in Abbildung 2–12 dargestellten 19 Regionen.

## Abkürzungen

Abb.	Abbildung
AfA	Absetzung für Abnutzung
BA	Bundesagentur für Arbeit
BA Regional- direktion NDS-HB	Bundesagentur für Arbeit Regionaldirektion- Niedersachsen-Bremen
EFH	Einfamilienhäuser
EW	Einwohner
FH	Familienheime
GDW	Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunter- nehmen
GWB	Geschosswohnungsbau
ha	Hektar
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
LK	Landkreis
LSKN	Landesbetrieb für Statistik und Kommunikation Niedersachsen
MFH	Mehrfamilienhäuser
NIW	Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung
OGA	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nieder- sachsen
qm	Quadratmeter
SGB II	Sozialgesetzbuch Zweites Buch – Grundsicherung für Arbeits- suchende –
SGB III	Sozialgesetzbuch Drittes Buch – Arbeitsförderung –
SVB	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
WE	Wohneinheiten
ZFH	Zweifamilienhäuser

### Abkürzungen für kreisfreie Städte und Landkreise (Autokennzeichen)

AUR = Aurich, BRA = Wesermarsch, BS = Braunschweig, CE = Celle,  
 CLP = Cloppenburg, CUX = Cuxhaven, DAN = Lüchow-Dannenberg,  
 DEL = Delmenhorst, DH = Diepholz, EL = Emsland, EMD = Emden,  
 FRI = Friesland, GF = Gifhorn, GÖ = Göttingen, GS = Goslar, H = Landeshauptstadt  
 Hannover, H-Region = Region Hannover, HE = Helmstedt,  
 HI = Hildesheim, HM = Hameln-Pyrmont, HOL = Holzminden, LER = Leer,  
 LG = Lüneburg, NI = Nienburg (Weser), NOH = Grafschaft Bentheim,  
 NOM = Northeim, OHA = Osterode am Harz, OHZ = Osterholz, OL = Stadt Olden-  
 burg, OL-Land = Landkreis Oldenburg, OS = Stadt Osnabrück,  
 OS-Land = Landkreis Osnabrück, PE = Peine, ROW = Rotenburg (Wümme),  
 SFA = Soltau-Fallingb., SHG = Schaumburg, STD = Stade, SZ = Salzgitter,  
 UE = Uelzen, VEC = Vechta, VER = Verden, WF = Wolfenbüttel,  
 WHV = Wilhelmshaven, WL = Harburg, WOB = Wolfsburg, WST = Ammerland,  
 WTM = Wittmund

## Glossar

**Agglomerationsräume** Regionale Konzentration von Einwohnern und Arbeitsplätzen mit entsprechender Bebauung und Infrastruktur und mit intensiven internen sozioökonomischen Verflechtungen

**Anspannung am Wohnungsmarkt** Die Wohnungsnachfrage übersteigt das Wohnungsangebot

**Arbeitslosenquote** Jahresdurchschnittliche Zahl aller Arbeitslosen in Prozent aller zivilen Erwerbspersonen

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

**Baufertigstellungsdichte** Bis zum 31.12. des Berichtsjahrs fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner

**Baugenehmigungsdichte** Bis zum 31.12. des Berichtsjahres genehmigte Wohnungen je 1.000 Einwohner

**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.

**Bedarfsgemeinschaften (nach SGB II)** Personen, die im gleichen Haushalt leben, gemeinsam wirtschaften und unter denen mindestens ein → erwerbsfähiger Hilfebedürftiger sein muss

**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.

**Degressive AfA** Bei der degressiven AfA wird ein fester Prozentsatz in jedem Jahr erneut vom Buchwert des Vorjahres abgezogen. Dabei darf der Prozentsatz höchstens das 2,5-fache des bei der linearen AfA anzuwendenden Abschreibungssatzes (= 100/Jahre der Nutzung) betragen und 25 % nicht übersteigen. Bei Mietwohngebäuden besteht die Möglichkeit der degressiven Abschreibung, wenn in Herstellungsfällen der Bauantrag vor dem 1. Januar 2006 gestellt worden ist oder in Anschaffungsfällen der Notarvertrag rechtswirksam vor dem 1. Januar 2006 abgeschlossen worden ist. Für Neufälle ab dem 1. Januar 2006 kommt nur noch die Inanspruchnahme der linearen Gebäudeabschreibung (derzeit 2 %) der Anschaffungs-/Herstellungskosten in Betracht gem. § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2a EStG.

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

**Erwerbsfähige Hilfebedürftige (nach SGB II)** Personen im Alter von 16 bis 65, die

- nicht durch Krankheit oder Behinderung auf absehbare Zeit außerstande sind, unter den üblichen Bedingungen des allgemeinen Arbeitsmarktes mindestens drei Stunden täglich erwerbstätig zu sein (erwerbsfähig)
- ihre Eingliederung in Arbeit sowie ihren Lebensunterhalt und den Lebensunterhalt der mit ihnen in Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen nicht oder nicht ausreichend aus eigenen Kräften und Mitteln, v. a. nicht durch Aufnahme einer zumutbaren Arbeit oder dem zu berücksichtigenden Einkommen oder Vermögen sichern können und die erforderliche Hilfe auch nicht von anderen (Angehörigen, andere Leistungsträger) erhalten.

**ExWoSt-Modellvorhaben Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau**

Das geplante ExWoSt-Forschungsfeld ordnet sich mit seinem Titel in den Stadtumbaukontext ein. Vor dem skizzierten Hintergrund kann das ExWoSt-Forschungsfeld dazu dienen,

- den Grundgedanken der Selbstorganisation von Eigentümern in Eigentümerstandortgemeinschaften zu propagieren und dabei die Grundfragen der Selbstorganisation zu klären,
- die Notwendigkeit einer öffentlichen Förderung und Unterstützung von Eigentümerstandortgemeinschaften zu diskutieren und damit verbunden auch die Möglichkeiten der Integration in die vorhandenen Förderstrukturen zu erörtern,
- die Grundprobleme des rechtlichen Rahmens, in denen sich Eigentümerstandortgemeinschaften bewegen, zu diskutieren.

**GfK GeoMarketing** gehört zur GfK-Gruppe, einem 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 Wohnraumnachfragepotenzial. Von der GfK-Gruppe in Nürnberg werden hierzu die Lohn- und Einkommensteuerstatistiken ausgewertet und um Transferleistungen (Arbeitslosengeld, Kindergeld, Wohngeld etc.) 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.

**Marktanspannung am Wohnungsmarkt** Die Wohnungsnachfrage übersteigt das Wohnungsangebot.

**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.

**Sozialindikator** Anteil der Zahl der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an allen Haushalten

**Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II)** – Grundsicherung für Arbeitssuchende – Regelt die Förderung (einschließlich finanzieller Förderung) von erwerbsfähigen Personen ab 15 und unter 65 Jahren sowie deren Angehöriger, soweit diese über kein (ausreichendes) Arbeitseinkommen verfügen.

**Sozialgesetzbuch Drittes Buch (SGB III)** – Arbeitsförderung – Regelt das deutsche Arbeitsförderungsrecht und umfasst sämtliche Leistungen und Maßnahmen zur Arbeitsförderung. Es bildet die Grundlage für die Arbeit der Bundesagentur für Arbeit und der Arbeitsagenturen. Das SGB III enthält zudem Regelungen zur Arbeitslosenversicherung.

**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, Selbstständige, mithelfende Familienangehörige und geringfügig Beschäftigte werden nicht erfasst. Der Indikator „Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte“ basiert auf dem Stichtag 30.06.

**Suburbanisierung** Dekonzentrationsprozess von Agglomerationsräumen, verursacht durch den Prozess der Stadt-Rand-Wanderung von Bevölkerung und Wirtschaftsunternehmen. Suburbanisierung führt zu einem flächenhaften Wachstum größerer Städte und Agglomerationsräume über die Stadtgrenzen hinaus in den suburbanen Raum.

**Volatilität** Bezeichnet in der Statistik die Schwankung von Zeitreihen.

**Wirtschaftliche Dynamik** Aufschluss über die wirtschaftliche Dynamik geben die Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und die Entwicklung 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

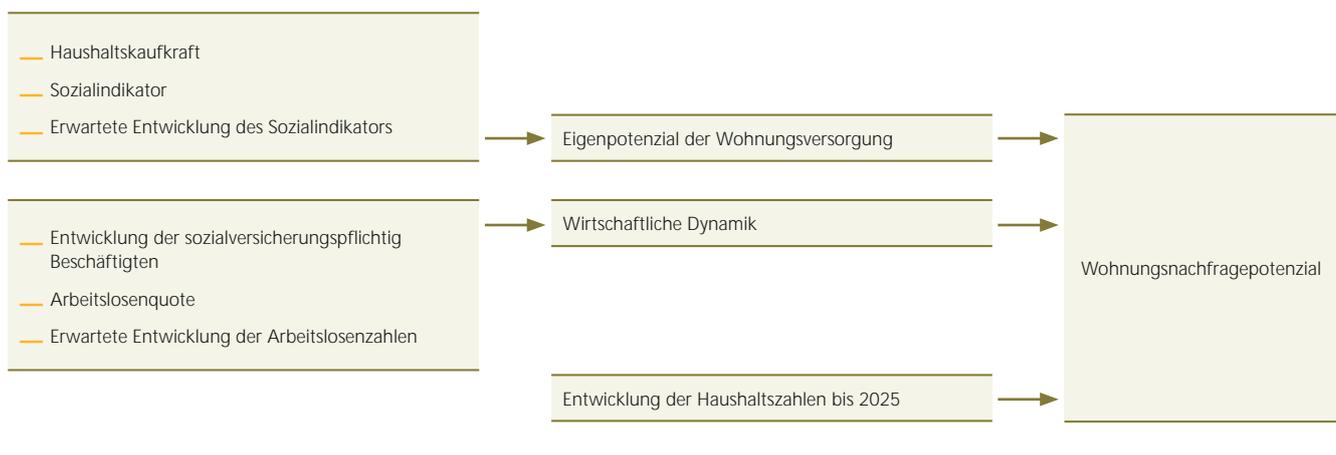
**Wohnraumförderung** Gefördert wird der Bau oder die Modernisierung von Wohnraum, der nach Größe, Ausstattung und Miete oder Belastung für Haushalte geeignet ist, die sich am Markt nicht angemessen versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Im engeren Sinne werden unter Wohnraumförderung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

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

#### **Wohnungsnachfragepotenziale – Methodik**

In den jeweiligen Analysen zu den Wohnungsmärkten werden z. T. signifikant voneinander abweichende Regionaldaten deutlich, die je nach Indikator mal ein ähnliches und mal ein unterschiedliches regionales Muster erzeugen. Die Typisierung der Wohnungsnachfragepotenziale (Abb. G-1) zielt darauf ab, die nachfrageseitigen Unterschiede der regionalen Märkte herauszuarbeiten. Dazu werden die verschiedenen Bestimmungsfaktoren einschließlich der Einschätzungen über künftige Entwicklungen gebündelt und zu ‚Eigenpotenzialen der Wohnungsversorgung‘ und ‚wirtschaftliche Dynamik‘ zusammengefasst. Zusammen mit der ‚künftigen Entwicklung der Haushaltszahlen‘ (Haushaltsdynamik) ergeben sich die Wohnungsnachfragepotenziale. Hohe Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung liegen dann vor, wenn die Kombination aus Haushaltskaufkraft, Sozialindikator und dessen erwarteter Entwicklung

### Potenzialtypen der Wohnungsnachfrage (Abb. G-1)



vergleichsweise günstig ist. Der entsprechende Zahlenwert ist maximal fünf. Eine unterdurchschnittliche Ausstattung der Haushalte mit Kaufkraft kombiniert mit einem hohen Anteil von Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten und der Befürchtung, dass dieser Anteil noch steigt, kennzeichnen dagegen geringe Potenziale, sich aus eigener Kraft mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Der entsprechende minimale Zahlenwert ist eins. Für eine starke wirtschaftliche Dynamik stehen wachsende Beschäftigtenzahlen, eine niedrige Arbeitslosenquote und die Erwartung, dass diese auch niedrig bleibt (maximal gleich fünf). Demgegenüber werden Regionen mit schrumpfendem Arbeitsplatzangebot und hoher Arbeitslosenquote in dieser Typisierung der Kategorie schwache wirtschaftliche Dynamik zugeordnet (minimal gleich eins). Steigen schließlich die Haushaltszahlen bis 2025 deutlich an, liegt eine starke Haushaltsdynamik vor (maximal gleich fünf). Stagnierende oder sinkende Haushaltszahlen kennzeichnen dagegen eine schwache Haushaltsdynamik (minimal gleich eins).

**Wohnungsneubaubedarf** Zahl der zukünftigen Wohnungsnachfrage aufgrund der prognostizierten Haushaltszuwächse

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

## Weitere Broschüren zur Wohnungs- marktbeobachtung

### Bisher veröffentlichte Themenhefte

- Heft 1 Wohnungsmarktbeobachtung 1997**
- Heft 2 Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010**  
(Bearbeitung: Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung – ies)
- Heft 3 Wohnungsmarktbeobachtung 1998**
- Heft 4 Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010 – Perspektiven am  
Ende der 90er Jahre** (Bearbeitung: ies)
- Heft 5 Wohnungsmarktbeobachtung 1999**
- Heft 6 Wohnungsmarktbeobachtung 2000**
- Heft 7 Wohnungsprognose 2015** (Bearbeitung: ies)
- Heft 8 Wohnungsmarktbeobachtung 2001**
- Heft 9 Wohnungsmärkte regional analysiert 2002**
- Heft 10 Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2007/2015** (Bearbeitung: ies)
- Heft 11 Wohnungsmärkte regional analysiert 2003**
- Heft 12 Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2010/2015** (Bearbeitung: ies)
- Heft 13 Wohnungsmärkte regional analysiert 2004**
- Heft 14 Wohnungsprognose 2010/2015 – Perspektiven der Wohnungs-  
nachfrage** (Bearbeitung: ies)
- Heft 15 Wohnungsmärkte regional analysiert 2005**
- Heft 16 Wohnungsmarktbeobachtung 2006 –  
Aktuelle Marktlage und Perspektiven 2020**
- Heft 17 Wohnungsmarktbeobachtung 2007 –  
Aktuelle Marktlage, Spezial: Zurück in die Städte?**
- Heft 18 Wohnungsmarktbeobachtung 2008:  
Aktuelle Marktlage und Perspektiven 2025**

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

Darüber hinaus erhalten Sie mit dem kostenfreien Wohnort-Blitzlicht schnelle und mit dem Wohnort-Profil ausführliche Marktinformationen für alle niedersächsischen Städte und Gemeinden.

Die Themenhefte sind sämtlich kostenlos bei der NBank zu beziehen. Das aktuelle Heft muss bestellt werden. Ältere Hefte können im Internet als PDF-Datei heruntergeladen werden.

### Impressum

**Herausgeber** — NBank — Günther-Wagner-Allee 12 – 16 — 30177 Hannover

**Bearbeitung/Text** — Achim Däbert, Sebastian Hämker, Robert Koschitzki

**Koordination** — Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit (MS), Ulrike Fritsche

**Fotografie** — Friedhelm Naumilkat, Volker Hanuschke

**Layout, Satz** — Naumilkat – Agentur für Kommunikation und Design, Düsseldorf

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.

### Heft 19

Die NBank ist die Investitions- und Förderbank des Landes Niedersachsen.



**Niedersachsen**

NBank

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

Telefon 0511. 30031-0 \_ Telefax 0511. 30031-300

info@nbank.de \_ [www.nbank.de](http://www.nbank.de)