

# Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010

Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen 1997/2





LTS Niedersächsische  
Landestreuhandstelle für  
das Wohnungswesen

Norddeutsche  
Landesbank Girozentrale

Postfach 3707 · 30037 Hannover  
Hamburger Allee 4 · 30161 Hannover  
Telefon (05 11) 3 61 - 0  
Telefax (05 11) 3 61 - 59 91

Bearbeitung



Institut für Entwicklungsplanung  
und Strukturforchung

Lister Straße 15  
30163 Hannover

Angela Schnittger  
(05 11) 3 99 - 72 52

Dr. Herbert Schubert  
(05 11) 3 99 - 72 82

Hannover, Dezember 1997



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Zielsetzung des Wohnungsmarktbeobachtungssystems (WOM)</b> .....	<b>I</b>
<b>Einführung</b> .....	<b>III</b>
<b>1. Entwicklungsperspektiven des regionalen Wohnungsbedarfs in Niedersachsen</b> .....	<b>1</b>
1.1 <i>Bevölkerungsentwicklung</i> .....	3
1.2 <i>Haushaltsentwicklung</i> .....	6
1.3 <i>Entwicklung des Wohnungsbedarfs</i> .....	10
<b>2. Zusammenhänge der Bedarfsentwicklung mit sozioökonomischen Randbedingungen in den Regionen</b> .....	<b>21</b>
2.1 <i>Bestimmung der ökonomischen Stärke und Schwäche von Regionen</i> ....	21
2.2 <i>Wandel der regionalen Altersstrukturprofile als Entwicklungsrahmen</i> ...	23
2.3 <i>Regionaltypen der Entwicklung von Bevölkerungs- und Wohnungs- bedarfsentwicklung nach ökonomischer Stärke</i> .....	25
<b>3. Zusammenfassende Bewertung der Ergebnisse</b> .....	<b>33</b>
3.1 <i>Fortsetzung der Wachstumstendenzen in Niedersachsen</i> .....	33
3.2 <i>Bedeutungsgewinn des Wohnbedarfs im Alter</i> .....	39
<b>Anhang</b>	
<b>Methodische Grundlagen</b> .....	<b>A</b>
1 <i>Untersuchungsansatz</i>	
2 <i>Bausteine der Untersuchung</i>	
<b>Datenblätter</b> .....	<b>B</b>
B1 <i>Bevölkerungsentwicklung und Altersstrukturprofile</i>	
B2 <i>Haushaltsentwicklung</i>	
B3 <i>Entwicklung des Wohnungsbedarfs</i>	
B4 <i>Sozioökonomische Randbedingungen</i>	
<b>Verzeichnisse</b> .....	<b>C</b>



# I. ZIELSETZUNG DES WOHNUNGSMARKT- BEOBACHTUNGSSYSTEMS (WOM)

*Wohnungsmärkte* sind durch eine Reihe von Besonderheiten gekennzeichnet. Die lange Erstellungsdauer sowie begrenzte Produktionskapazitäten erschweren kurzfristige Reaktionen auf Marktveränderungen und verhindern den Marktausgleich.

Darüber hinaus kann das Gut "Wohnen" nicht ohne weiteres vom Markt genommen werden. Wohnungsersteller nutzen ihre Wohnung entweder selbst oder zur Erzielung einer Rendite. Den Bewohnern dienen sie zur Erfüllung eines ihrer Grundbedürfnisse. Zudem verpflichtet die niedersächsische Verfassung das Land darauf hinzuwirken, daß "... die Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum versorgt wird."

Deshalb nehmen die Wohnungsmärkte im Bewußtsein der Bevölkerung sowie der politischen Institutionen einen hohen Stellenwert ein.

*Aus diesem Grund* hat das Niedersächsische Sozialministerium das Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung (IES) und die Niedersächsische Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen (LTS) mit der gemeinschaftlichen Entwicklung einer laufenden Wohnungsmarktbeobachtung beauftragt. Hiermit soll gewährleistet werden, daß eine ständige Beobachtung der (regionalen) Wohnungsmarktsegmente stattfindet, die eine effiziente

bedarfsorientierte Wohnungsbaupolitik erleichtert. Aufgabe eines solchen Wohnungsmarktbeobachtungssystems (WOM) ist dabei nicht die Vorgabe von Handlungsempfehlungen, sondern die Verbesserung der Informationsgrundlage für die Träger der Wohnungspolitik.

*Die Ergebnisse* der Wohnungsmarktbeobachtung werden in der von der LTS herausgegebenen Schriftenreihe Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen festgehalten.

Die aktuelle "Wohnungsmarktbeobachtung" der LTS findet sich in Heft 1 und die diesem Bericht zugrundeliegende "Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010" des IES in Heft 2.





## II. VORAUSSCHAU AUF DIE BEDARFSENTWICKLUNG ALS DAUERAUFGABE

*Aufgrund der hohen Neubauleistungen* im Wohnungsbau seit Beginn der 90er Jahre, stellt sich Ende 1997 die Wohnungsmarktsituation in weiten Bereichen entspannt dar. Die schwache Konjunktur der deutschen Volkswirtschaft, die zunehmende Arbeitslosigkeit im Laufe der vergangenen Jahre und die zugrundeliegenden Schwankungen der Investitionstätigkeit haben zu einer Beruhigung auf den Wohnungsmärkten geführt. Trotz demographisch vorhandenem Bedarf unterbleibt in vielen Fällen die Nachfrage, weil sich die Einkommenslage der Haushalte verschlechtert hat oder weil beim Blick in die Zukunft eine zunehmende Entscheidungsunsicherheit herrscht. In solchen temporären konjunkturellen Stockungsphasen entwickeln sich Bedarfs- und Nachfrageentwicklung scherenartig auseinander.

*Nicht nur wegen der derzeitigen Trägheit* auf den Wohnungsmärkten benötigen die Träger der Wohnungspolitik verlässliche Daten zur Entwicklung des Wohnungsbedarfs und des Wohnungsbestandes. Mit Hilfe von Wohnungsbedarfsprognosen kann das Volumen des kurz-, mittel- und längerfristig benötigten Wohnungsneubaus abgeschätzt werden, um frühzeitig unterstützende Rahmenbedingungen zu schaffen und um Fehlinvestitionen zu vermeiden. Die Vorausschau auf die Bedarfsentwicklung ist deshalb eine wichtige

Grundlage für die wohnungspolitischen Steuerungsinstrumente.

*Wohnungsbedarfsprognosen* haben normativen Charakter. In ihnen spiegeln sich allgemein akzeptierte gesellschafts- und wohnungspolitische Wertvorstellungen wider. Denn Bedarfsprognosen gehen immer von einem idealen (d.h. wünschenswerten) Versorgungsniveau der Bevölkerung aus. Als allgemein anerkannte Versorgungsnorm gilt "für jeden Haushalt eine Wohnung".

Eine normgerechte Versorgung der Haushalte läßt sich darstellen, indem die Zahl der Wohnungen errechnet wird, die in den kommenden Jahren notwendig sein wird, um für neue Haushalte unter Berücksichtigung der Aufgabe bereits bestehender Haushalte jeweils eine abgeschlossene Wohneinheit zu haben.

*Die aktuellen Hemmungen* und Verzögerungen im Nachfrageverhalten sprechen nicht gegen weitere Bedarfsprognosen. Unter veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen schlägt das Bedarfspotential erfahrungsgemäß kurzfristig in Nachfrage um und löst in der Regel eine angespannte Lage auf den Wohnungsmärkten aus. In welchem Umfang Bedarf zu Nachfrage wird, beeinflussen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den Städten und Regionen. Zur Einschätzung, inwieweit der quantitative Umfang des ermittelten Bedarfs tatsächlich nachfragewirksam werden kann, sind regionale Wohnungsbedarfsvoraussetzungen mit sozioökonomischen Randbedingungen zu verknüpfen.

### III.

## BEITRAG DES IES ZUR NIEDERSÄCHSISCHEN WOHNUNGSMARKT- BEOBACHTUNG

*Das Institut für Entwicklungsplanung und Strukturfor-*  
*schung an der Universität Hannover ist Mitglied im*  
*Arbeitskreis "Wohnungsmarktbeob-*  
*achtung", den das Niedersächsische*  
*Sozialministerium konstituiert hat.*  
Zusammen mit der Niedersächsischen  
Landestreuhandstelle für das Woh-  
nungswesen wurde ein Bericht-  
system über die aktuelle Lage auf  
den Wohnungsmärkten und über die  
langfristig zu erwartende Entwick-  
lung des Wohnungsbedarfs ent-  
wickelt. Der Beitrag des IES ist ein  
Indikatorensystem zur wohnungs-  
politischen Raumbesichtigung, das  
Zusammenhänge der regionalen  
Bedarfsentwicklung in einem einfa-  
chen Modell darstellt.

Es ist in zwei Stufen angelegt:

- Auf der ersten Stufe wird der nor-  
mative Wohnungsbedarf in den nie-  
dersächsischen Landkreisen und  
kreisfreien Städten, auf der Grundla-  
ge demographischer Faktoren, bis  
zum Jahr 2010 vorausgeschätzt.
- Über diesen prognostischen  
Ansatz hinaus werden auf der zwei-  
ten Stufe regionale Bedarfszusam-  
menhänge ermittelt.

In der zweiten Stufe werden die  
ökonomischen und sozialen Potentiale  
von Städten und Regionen als  
Randbedingungen der geschätzten  
Bedarfsentwicklung berücksichtigt.  
Die daraus entstehenden regionalen  
Strukturprofile spiegeln das Verhält-  
nis von privater Kaufkraft in der Ge-  
genwart und Bedarfsentwicklung im  
kommenden Jahrzehnt wider. Die  
Ergebnisse sollen Aufschluß darüber  
geben, in welchen Regionen auf-  
grund eines relativ hohen Wohl-  
standspotentials mit einer weitrei-  
chenden Deckung des zukünftigen  
Wohnungsbedarfs aus eigenen Kräf-  
ten gerechnet werden kann und in  
welchen Regionen dies wahrschein-  
lich nicht der Fall sein wird.

## IV. AKTUALITÄT UND AUSSAGESICHERHEIT

*Grundlage der Berechnungen* sind Daten aus dem Jahr 1994, die im Jahr 1996 analysiert worden sind. Der Baustein des IES im Rahmen der Niedersächsischen Wohnungsmark-beobachtung wird zweijährlich bearbeitet. Die nächsten Berechnungen werden im Jahr 1998 auf der Daten-grundlage von 1996 vorgenommen.

*Die Daten des Bezugsjahres 1994* sind ein guter mittlerer Ausgangsrah-men, weil sie weder die Dynamik der frühen 90er Jahre repräsentieren, noch die abgeschwächte Konjunktur der späten 90er Jahre. Ein Aktua-litätsdruck mag bei Nachfragestudien sinnvoll sein, bei Bedarfsprognosen ist er es nicht. Denn die Vorausschät-zungen bauen auf demographischen Bestimmungsfaktoren auf, die über-wiegend aus der Vergangenheit her-aus wirken. So wurde der Personen-kreis, der in Niedersachsen bis zum Jahr 2010 neue Haushalte gründen und als Bedarfsträger auf den Woh-nungsmärkten eine Rolle spielen wird, in der Regel vor 1994 geboren. Und auch die Verteilungsstruktur der älteren Menschen, deren Haushalte im kommenden Jahrzehnt infolge von Sterblichkeit aufgelöst werden, hat sich von 1994 bis 1997 nicht geändert. Lediglich die Zuwanderun-gen nach Niedersachsen bilden

einen demographischen Bestim-mungsfaktor, der kurzfristigen Schwankungen unterworfen sein kann. Da im IES-Modell eine behut-same, mittlere Zuwanderungssper-spektive gewählt worden ist, hat der Datensatz bis Ende 1997 an Aktua-lität nicht eingebüßt.

*Im Hinblick auf* die demographisch begründete Entwicklung des Woh-nungsbedarfs in den Regionen Nie-dersachsens herrscht mit der Daten-grundlage des Jahres 1994 somit eine hohe Aussagesicherheit. Die Untersu-chungsergebnisse geben verlässlich Auskunft darüber, wie sich die Be-völkerungs- und Haushaltsstrukturen nach Status Quo bis 2010 entwickeln werden und welche Konsequenzen dies für die Entwicklung der regio-nalen Wohnungsbedarfe hat.



# 1. ENTWICKLUNGS- PERSPEKTIVEN DES REGIONALEN WOHNUNGSBEDARFS IN NIEDERSACHSEN

## 1.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

*Im Jahr 1988 vollzog sich in Niedersachsen eine Trendwende* in der Bevölkerungsentwicklung. Bis Mitte der 80er Jahre nahm die niedersächsische Bevölkerung pro Jahr um ca. 0,2 % ab; die Anzahl der Geburten konnte die Höhe der Sterbefälle nicht ausgleichen. Vor allem durch die gesellschaftlichen Umbrüche in den zentralistisch regierten Nachbarstaaten nahm die Zuwanderung durch deutschstämmige Aussiedler und Asylbewerber gegen Ende der 80er Jahre drastisch zu. Diese Zuwanderung erreichte in den Jahren 1992 und 1993 ihren Höhepunkt. Der Anteil der Aussiedler und Asylbewerber machte 1993 75 % der Wanderungen aus. Durch gesetzliche Reglementierungen forciert, nahm die Zuwanderung von außen seitdem stetig ab. Der Anteil der Zuwanderungen ging im Jahr 1995 auf einen Anteil von 43 % an den Wanderungen zurück. Insgesamt lebten 1995 7,77 Mio. Einwohner in Niedersachsen. Im Zeitraum von 1988 bis 1995 erhöhten sich damit die Bevölkerungszahlen jährlich um durchschnittlich 1,2 %. Die Zuwanderung von außen wird sich in den nächsten Jahren aller Wahrscheinlichkeit weiter abschwächen. Trotzdem wird

die niedersächsische Bevölkerung bis zum Jahr 2010 weiter anwachsen, wenn auch mit geringeren Zuwächsen als zu Beginn der 90er Jahre. Einen wichtigen Faktor stellen dabei Binnenwanderungen in Deutschland dar; so war in den vergangenen Jahren auch ein ungebrochener Zuwanderungsstrom aus den östlichen Nachbar-Bundesländern nach Niedersachsen zu verzeichnen. Diese Wanderungen haben in überdurchschnittlicher Weise die Stadtregionen zum Ziel.

Abbildung 1:

Annahmen - Bevölkerungsvorausschätzung	
<i>Erhöhung der Lebenserwartung</i>	
· Frauen 1994:	79,5 Jahre      2010: 81,8 Jahre
· Männer 1994:	73,0 Jahre      2010: 76,2 Jahre
<i>durchschnittliche jährliche Nettowanderung in Niedersachsen:</i>	
· IES-Prognose:	38.500 Personen
· NLS-Prognose:	Variante 1 - 30.854 Personen;
	Variante 2 - 37.012 Personen;
	Variante 3 - 43.171 Personen
Vorausschätzungsergebnis	
<i>Niedersächsische Bevölkerung am 31.12.2010:</i>	
· IES-Prognose:	8,14 Mio Personen
· NLS-Prognose:	Variante 1 - 7,86 Mio Personen;
	Variante 2 - 7,98 Mio Personen;
	Variante 3 - 8,09 Mio Personen

Quelle: 8. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik (NLS) 1995; IES-Prognose 1996

*Für die Bevölkerungsvorausschätzung* (Einwohner am Ort der Hauptwohnung) müssen neben den Geburten und Sterbefällen, die Wanderungen und der Umfang und die Struktur der Zuwanderung von Aussiedlern und Personen aus den ostdeutschen Bundesländern berücksichtigt werden. Von 1990 bis 1995 betrug der jährliche Wanderungssaldo + 83.800 Personen. Für die Entwicklung bis zum Jahr 2010 wird ein reduziertes durchschnittliches Wanderungssaldo von + 38.500 Personen erwartet. Die Höhe des Wanderungssaldos wird in dem Zeitraum von 1995 bis

2010 nach dem IES-Prognose-Modell degressiv von 66.800 auf 23.600 Personen reduziert. Insgesamt erreicht die Bevölkerung in Niedersachsen damit einen Umfang von 8,14 Mio. Einwohnern im Jahr 2010. Die Bevölkerungsentwicklung wird von einer starken Alterungstendenz geprägt: Die Altersgruppe der über 50jährigen wird um ca. + 458.000 Personen zunehmen und somit das zentrale Kennzeichen des Bevölkerungswachstums sein.

*Die Bevölkerungsentwicklung* bis zum Jahr 2010 wird, da sie auf regional vielfältigen Altersstrukturen und auf unterschiedlichen regionalen Wanderungsmustern aufbaut, in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens verschiedene Verlaufsformen haben (vgl. Karte 1 und Karte 2):

Emsland und Osnabrück wird die Bevölkerungszahl weiter in überdurchschnittlicher Weise wachsen. Dies ist insbesondere auf natürliche Faktoren der demographischen Entwicklung (Geburtenüberschüsse) zurückzuführen.

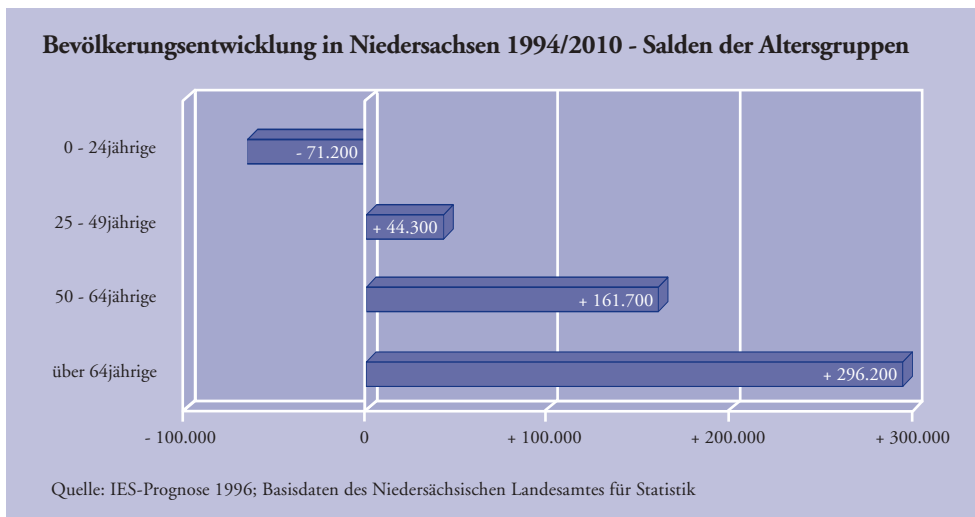
*– Wachstum im Umland der Kernstädte von Stadtregionen*

Im Umland der großen niedersächsischen Städte Hannover, Braunschweig und Wolfsburg, aber auch im niedersächsischen Umland der Stadtstaaten Bremen und Hamburg, ist mit einem hohen absoluten Bevölkerungswachstum zu rechnen.

*– Unterdurchschnittliches Wachstum der Kernstädte*

Die Landeshauptstadt Hannover ist die einzige kreisfreie Stadt in Nieder

Abbildung 2



*– Demographisch dynamische Wachstumsräume im Westen Niedersachsens*

In den durch eine junge Bevölkerung gekennzeichneten westniedersächsischen Landkreisen Oldenburg, Vechta, Cloppenburg,

sachsen, für die sich ein hohes absolutes Bevölkerungswachstum abzeichnet. Prozentual gesehen fällt dieser Anstieg weniger ins Gewicht. Keine niedersächsische kreisfreie Stadt kann bis zum Jahr 2010 mit einem überdurchschnittlichen

Bevölkerungswachstum rechnen. Die Wachstumseffekte werden sich im suburbanen Raum ereignen, wenn die Städte keine gezielten Strategien der Innenentwicklung verfolgen.

*– Geringe Bevölkerungsdynamik  
und Bevölkerungsrückgänge im  
Süden des Landes*

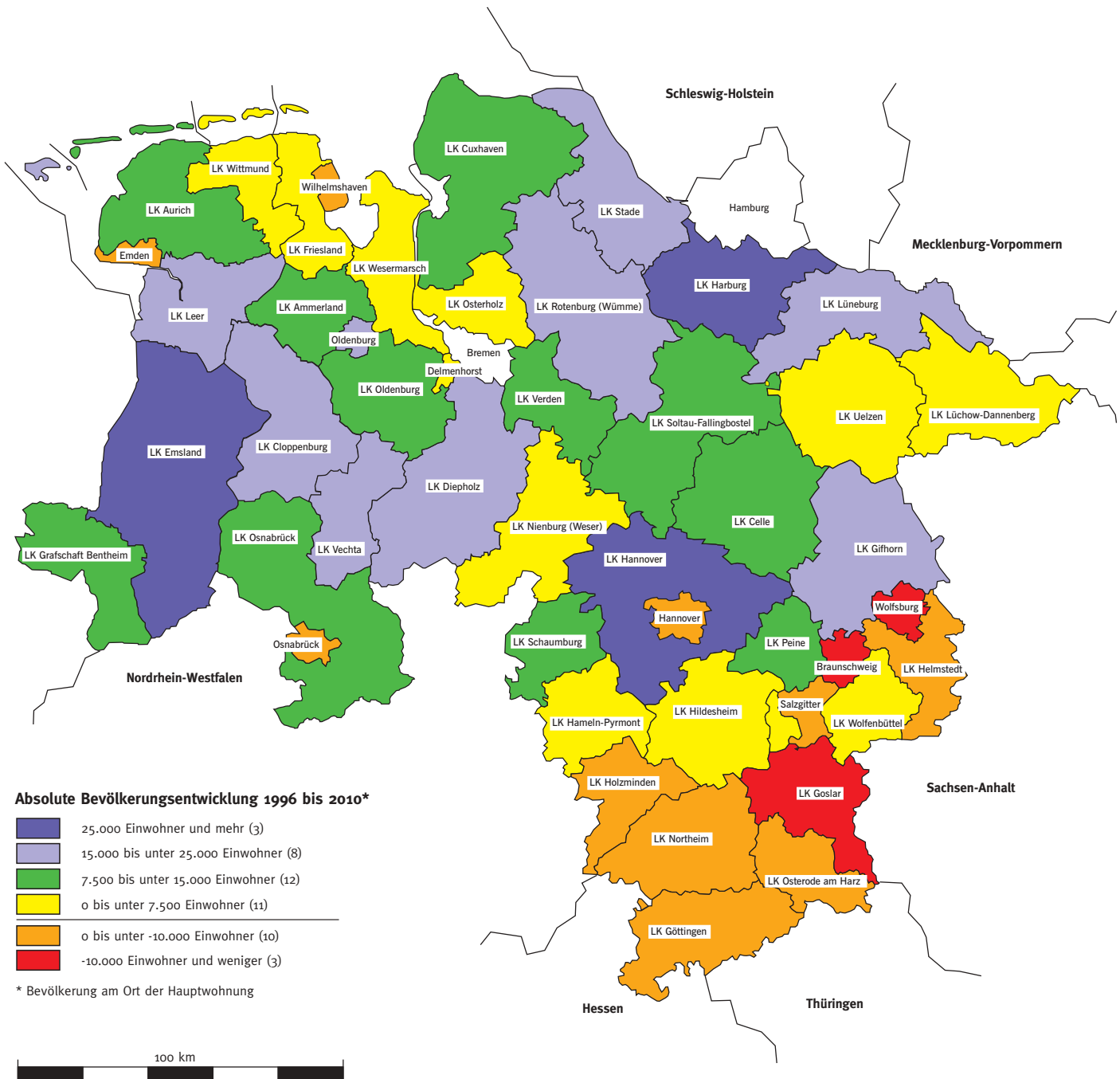
In vielen südniedersächsischen Landkreisen wird die Bevölkerungsentwicklung unterdurchschnittlich verlaufen; hierzu gehören Landkreise wie Hameln-Pyrmont, Holzminden und Helmstedt. Eine absolut rückläufige Bevölkerungsentwicklung werden bis 2010 wahrscheinlich Osterode am Harz und Goslar, aber auch Städte wie Wilhelmshaven und Emden sowie Wolfsburg und Braunschweig aufweisen, wenn sich an den Rahmenbedingungen der Innenentwicklung (von 1994) nichts ändert.

**GESPALTENE DEMOGRAPHISCHE  
STRUKTUR IN NIEDERSACHSEN**

*Die größte Zahl der Regionen* mit sehr hoher oder überdurchschnittlicher Bevölkerungsentwicklung befindet sich im westlichen und im nördlichen Teil von Niedersachsen. Diese Regionen waren im Basisjahr 1994 durch eine junge Bevölkerung bzw. durch eine große Zahl von Familien gekennzeichnet. Umgekehrt zeigen die Landkreise mit einem hohen Anteil von Einwohnern im Alter über 50 Lebensjahren im Basisjahr 1994 eine stark unterdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung. Diese Regionen bündeln sich auffallend im Süden des Landes.

*Die gegenwärtige Altersstruktur* zeichnet ein deutliches regionales Muster. Das Land Niedersachsen wird durch eine von Nordosten nach Südwesten verlaufende Diagonale in eine eher junge Bevölkerung im Nordwesten und eine eher alte Bevölkerung im (Süd-) Osten getrennt. Dieses Muster wird auch die Bevölkerungsstruktur Niedersachsens und den Altersaufbau in den Regionen im Jahr 2010 prägen. Eine Region, die gegenwärtig einen hohen Anteil 20- bis 30jähriger als Elterngeneration aufweist, wird trotz wanderungsbedingter Einflußfaktoren auch 20 Jahre später über einen vergleichsweise hohen Prozentsatz junger Menschen verfügen. In den heute von einem hohen Anteil älterer Menschen gekennzeichneten Regionen, wird 20 Jahre später ein vergleichsweise niedriger Anteil junger Menschen wohnen.

**Karte 1**  
**Absolute Bevölkerungsentwicklung 1996 bis 2010**  
 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens



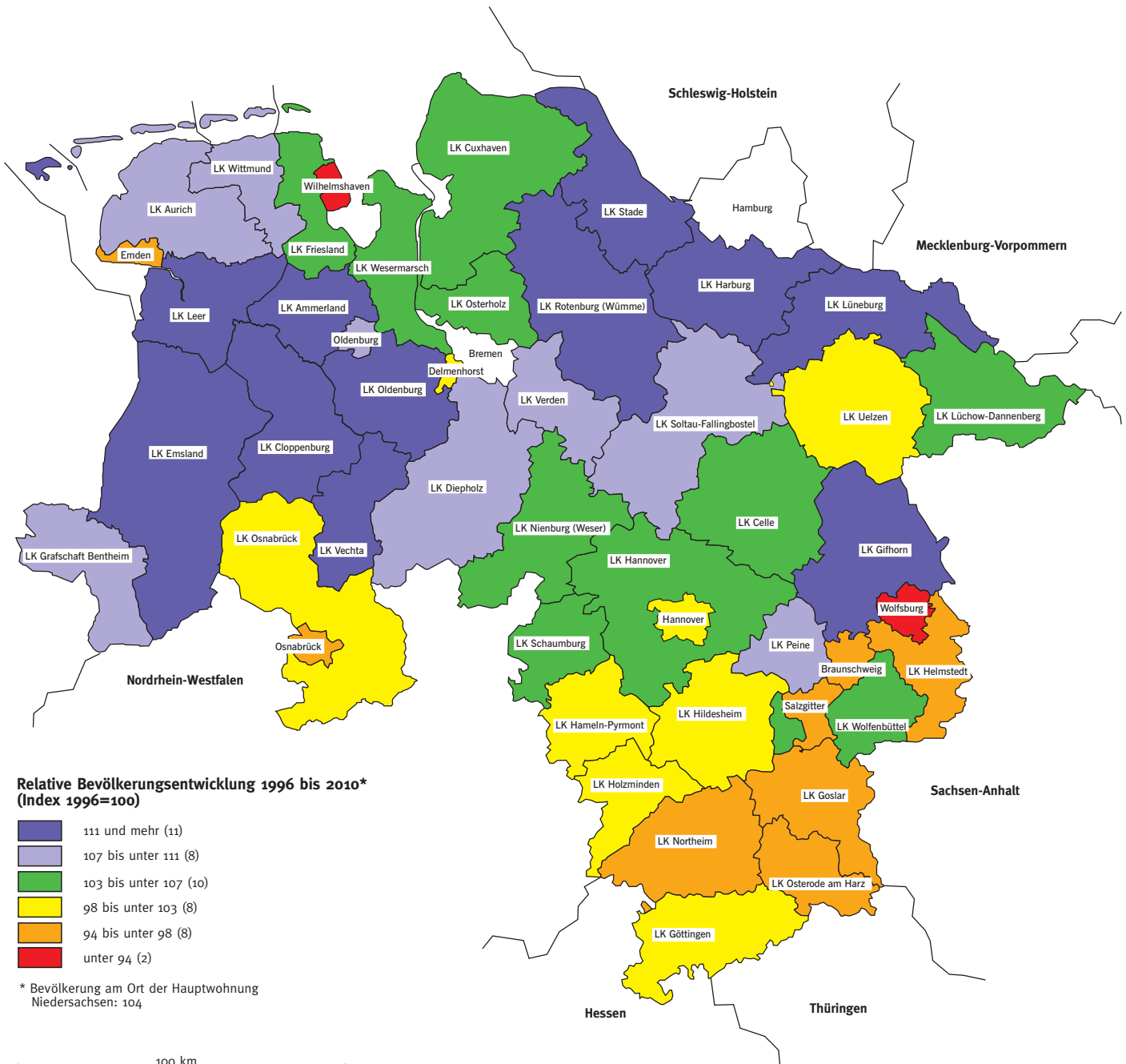
Quelle: IES-Prognose 1998, Basisdaten des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik

Lesebeispiel: In den Landkreisen Emsland, Harburg und Hannover werden im Zeitraum von 1996 bis 2010 Bevölkerungsgewinne von jeweils über 25.000 Einwohnern erwartet.



## Karte 2

### Relative Bevölkerungsentwicklung 1996 bis 2010 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens



Quelle: IES-Prognose 1998, Clusteranalyse (Methode Ward),  
Basisdaten des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik

Lesebeispiel: Ausgehend vom Basisjahr 1996 wird die Bevölkerungszunahme bis 2010 im Landkreis Emsland mehr als 11% betragen. In der Landeshauptstadt Hannover (-2%) und im Landkreis Uelzen (+2%) wird die Bevölkerungsentwicklung bis 2010 unterdurchschnittlich verlaufen und mehr oder weniger stagnieren; die eher positive bzw. negative Tendenz ist dem Datenblatt im Anhang zu entnehmen.

## 1.2

### HAUSHALTSENTWICKLUNG

*Zur Bestimmung des Wohnungsbedarfs* ist die Zahl der vorhandenen Haushalte eine wichtige Stellgröße.

Bei der Berechnung wird von der normativen Größe "eine Wohnung pro Haushalt" ausgegangen. Da Haushalte und nicht einzelne Personen

Bedarfsträger sind, muß die statistisch erfaßte Zahl der Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung in die

Größe "Bewohner in Privathaushalten" umgerechnet werden, um auch die wohnberechtigte Bevölkerung

incl. der Nebenwohnsitze zu berücksichtigen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag 1980 in Niedersachsen bei 2,48 Personen und ist

bis 1994 auf 2,26 Personen gesunken. Die stetige Verkleinerung bewirkt, daß auch bei konstanten oder leicht rückläufigen Einwohnerzahlen

die Zahl der Haushalte zunimmt. Damit steigt der Wohnungsbedarf überproportional.

### VERKLEINERUNG DER HAUSHALTE DURCH ALTERUNG

*Die Haushaltsvorausschätzung* wird mit Hilfe des Haushaltsmitgliedquotenverfahrens berechnet. Ziel ist die Zuordnung der Bevölkerung zu verschiedenen Haushaltstypen.

In ganz Niedersachsen werden zwischen 1994 und 2010 ca. 230.000 neue Haushalte entstehen, was

einem prozentualen Zuwachs von + 6,7 % entspricht. Insgesamt werden im Jahr 2010 rund 3,673 Mio.

Haushalte mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,24 Personen erwartet. Die im Vergleich zur

Bevölkerungsentwicklung etwas höher liegende Steigerungsrate der Haushaltsentwicklung (5,6 % zu

6,7 %) ist darauf zurückzuführen, daß die Haushaltsstruktur von der demographischen Verschiebung zu einer

älteren Bevölkerungsstruktur tangiert wird. Aufgrund der tendenziell älter werdenden Bevölkerung verkleinern

sich die Haushalte im Durchschnitt. Eine größere Zahl kleinerer Haushalte ist deshalb auf Altersstruktureffekte

und nicht auf eine Verhaltensänderung zurückzuführen. Bis zum Jahr 2010 ist außerdem eine Steigerung

bei den 3- und 4-Personenhaushalten zu erwarten, weil sich die geburtenstarken Jahrgänge noch so lange in

der Familien(gründungs)phase befinden werden.

Abbildung 3

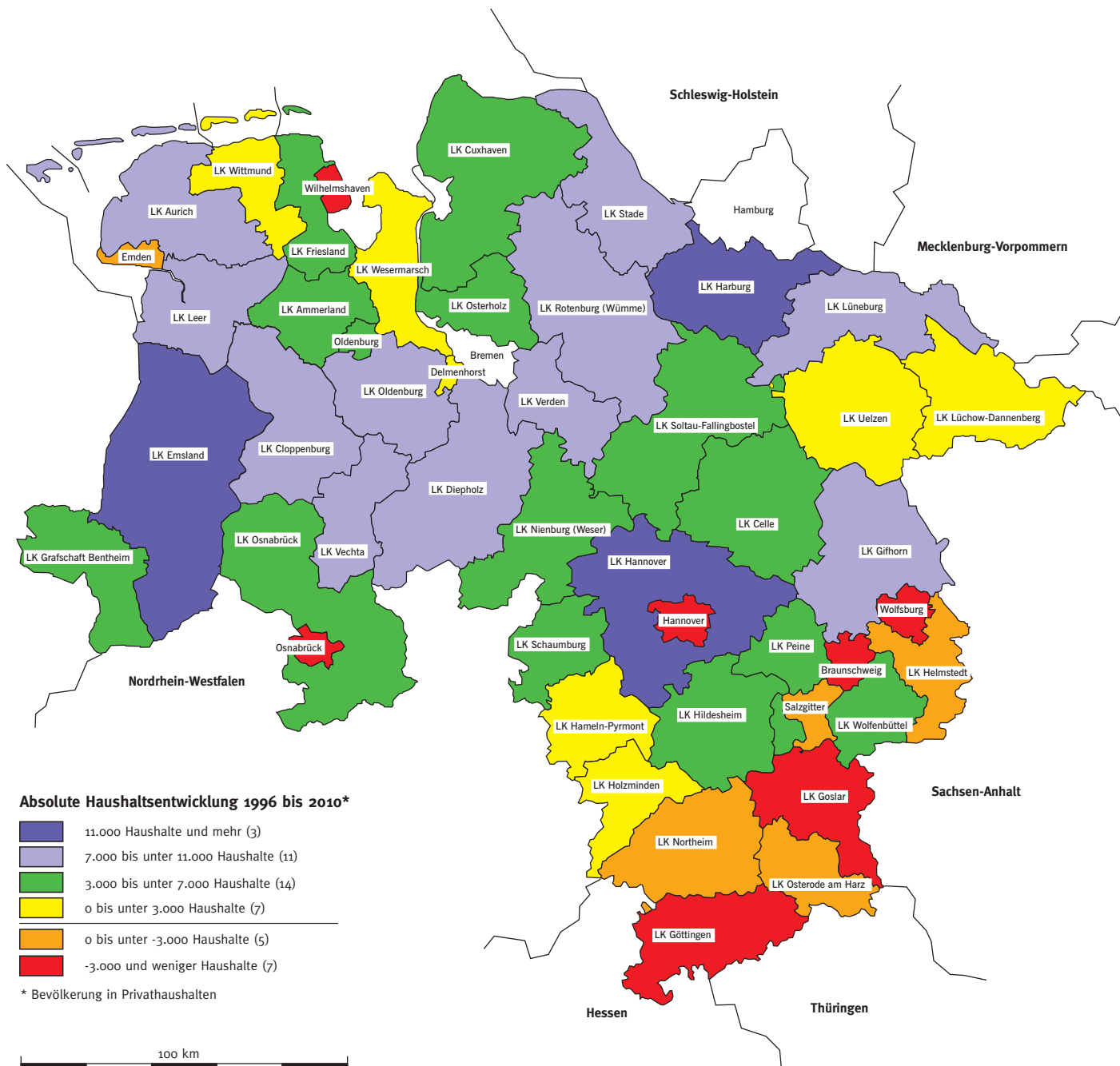
<b>Annahmen- Haushaltsvorausschätzung</b>
<i>Durchschnittliche Haushaltsgröße in Niedersachsen</i>
1994: 2,26 Personen
2010: 2,24 Personen
<b>Vorausschätzungsergebnis</b>
<i>Anzahl der Haushalte im Jahr 2010:</i>
3,673 Mio Haushalte
Entwicklung 1994/2010:
Zunahme von 230.553 Haushalte

## REGIONALE UNTERSCHIEDE DER HAUSHALTSENTWICKLUNG

*Die absoluten Zuwächse an Privathaushalten fallen regional sehr unterschiedlich aus:*

- Die größten absoluten Zuwächse werden in den Umlandkreisen Hannover, Harburg und Stade, Diepholz, Verden und Osterholz, Osnabrück, Gifhorn und Aurich zu verzeichnen sein.
- Daneben fallen die beiden westlichen Regionen Emsland und Cloppenburg besonders ins Gewicht.
- Trotz des positiven Landestrends wird die Haushaltsentwicklung in einigen Gebieten rechnerisch rückläufig sein; hierzu zählen die Städte Braunschweig und Wolfsburg sowie der südniedersächsische Landkreis Goslar. Durch eine konsequente Innenentwicklung können diese Tendenzen insbesondere in den Städten kompensiert werden.
- Die anderen südniedersächsischen Landkreise werden ein stark unterdurchschnittliches Wachstum zu verzeichnen haben, weil sich dort bis zum Jahr 2010 nur wenige neue Haushalte bilden werden.

# Karte 3 Absolute Haushaltsentwicklung 1996 bis 2010 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens

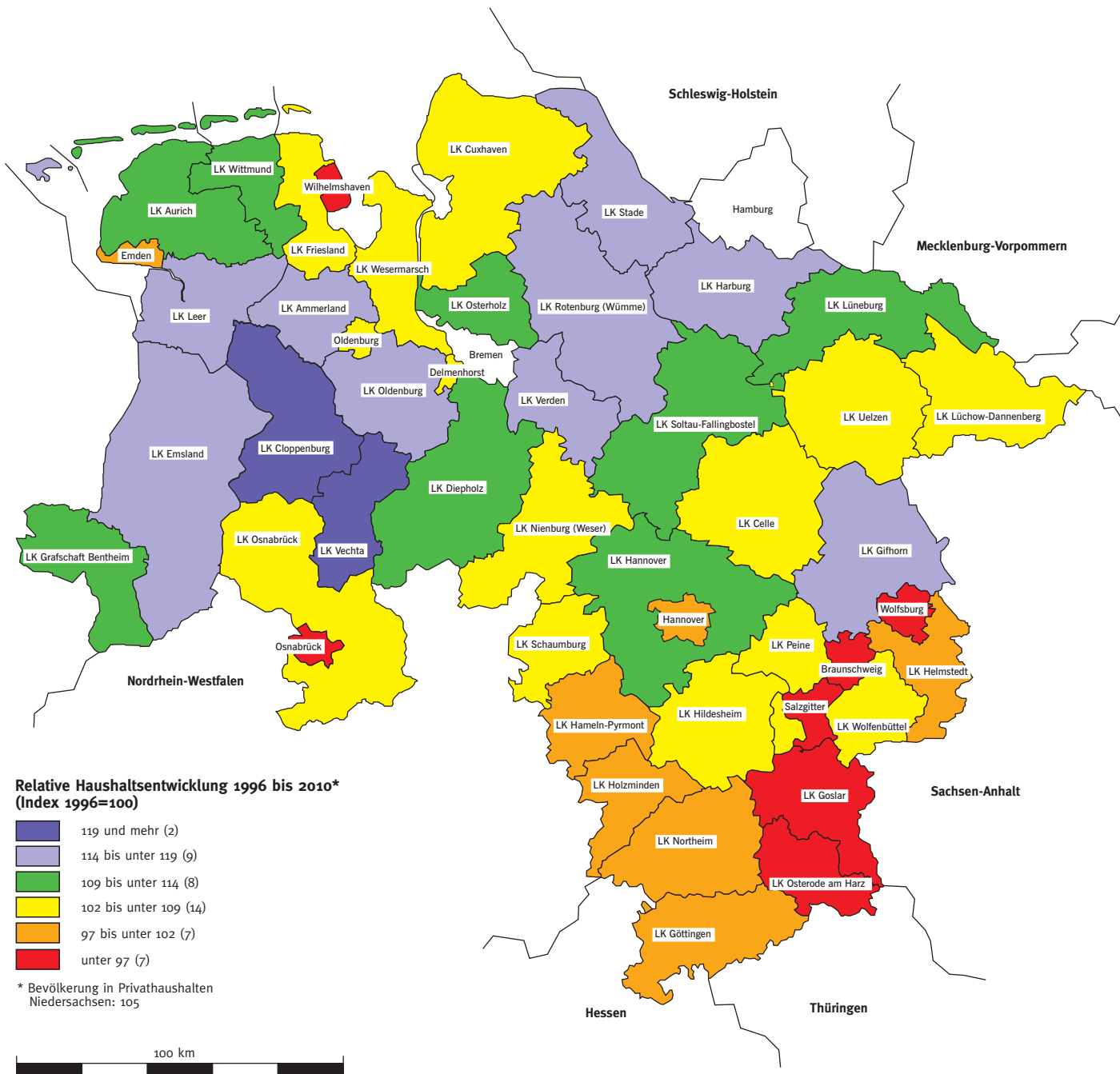


Quelle: IES-Prognose, GfK-Kennziffern, Basisdaten des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik

Lesebeispiel: In den Landkreisen Emsland, Harburg und Hannover sind im Zeitraum von 1996 bis 2010 Haushaltszuwächse von über 11.000 Haushalten zu erwarten.



# Karte 4 Relative Haushaltsentwicklung 1996 bis 2010 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens



Quelle: IES-Prognose 1998, GfK-Kennziffern,  
Basisdaten des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik

## 1.3 ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBEDARFS

*Grundlage zur Berechnung* der Wohnungsbedarfe sind die (vorangegangenen) Bevölkerungs- und Haushaltsvorausschätzungen sowie die aktuellen Wohnungsbestände. Die ermittelten Haushalte werden als gegenwärtige und zukünftige Bedarfsträger auf dem Wohnungsmarkt dem aktuellen Wohnungsangebot gegenübergestellt. Durch Bilanzierung des errechneten Wohnungsbedarfs mit den vorhandenen Wohnungsbeständen lässt sich der Wohnungsbaubedarf ermitteln. Er setzt sich aus den zwei Komponenten Wohnungsnachholbedarf und Wohnungsneubedarf zusammen:

- Der *Wohnungsnachholbedarf* beschreibt die Differenz zwischen bedarfsgerechter (je Haushalt eine Wohnung) und tatsächlicher Wohnungsversorgung.
- Der *Wohnungsneubedarf* zeigt die Differenz zwischen dem derzeitigen Wohnungsangebot und der bedarfsgerechten Wohnungsversorgung im Stichtag (2010) des Vorausschätzungszeitraumes an.

### ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSBESTÄNDE

*Das Ende der 80er Jahre* und die erste Hälfte der 90er Jahre war durch die starke Zuwanderung aus den ostdeutschen Bundesländern, von Aus- und Übersiedlern und durch zusätzliche Haushaltsbildungsprozesse der geburtenstarken Jahrgänge geprägt. Darauf war der Wohnungsmarkt nicht eingestellt.

Die sprunghaft erhöhte Nachfrage führte zu spürbaren Wohnungseingängen. Die Bauwirtschaft reagierte in zeitlicher Verzögerung mit einer intensiven Bautätigkeit. In Niedersachsen nahm der Wohnungsbestand (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden) von 1988 bis 1995 insgesamt um 335.000 Wohnungen zu. Das entspricht einer jährlichen Steigerung von 1,6 % bzw. durchschnittlich 47.900 Wohnungen pro Jahr. Die höchsten Zuwachsraten mit über 2 % lagen in den Jahren 1994 und 1995, in denen alleine 136.000 Wohnungen (40 %) fertiggestellt wurden.

### ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBEDARFS

*In früheren Untersuchungen* des IES Hannover, die auf der Datengrundlage von 1992 erstellt worden sind, ergab sich aus den damaligen Rahmenbedingungen ein Wohnungsbaubedarf in Höhe von 378.000 Wohnungen. Trotz der enormen Leistungen bei den Baufertigstellungen in den Jahren 1993 und 1994 liegt bei der aktuellen Wohnungsbedarfsprognose zum Basisjahr 1994 ein erhöhter Wohnungsbaubedarf vor. Nach Angaben des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik ist der Wohnungsbestand von 1992 bis 1994 um 4 % angewachsen. Im gleichen Zeitraum hat sich die Zahl der Haushalte in Niedersachsen um 4,7 % vergrößert. In der Summe macht das einen zusätzlichen Fehlbedarf (zusätzlich berechneter Wohnungsnachholbedarf) von knapp 30.000 Wohnungen aus. Die Vorausschätzung der Haushaltsentwicklung von 1994 bis 2010 wurde

den Haushaltsbildungsprozessen der vergangenen zwei Jahre angepaßt. Unter Berücksichtigung einer normgerechten Wohnungsversorgung hat sich damit auch der Wohnungsneubedarf 1994 bis zum Jahr 2010, gegenüber der Berechnung von 1992, um über 50.000 WE von 182.000 WE (1992) auf 233.000 WE erhöht.

*– Wohnungsnachholbedarf 1994 und Bautätigkeit*

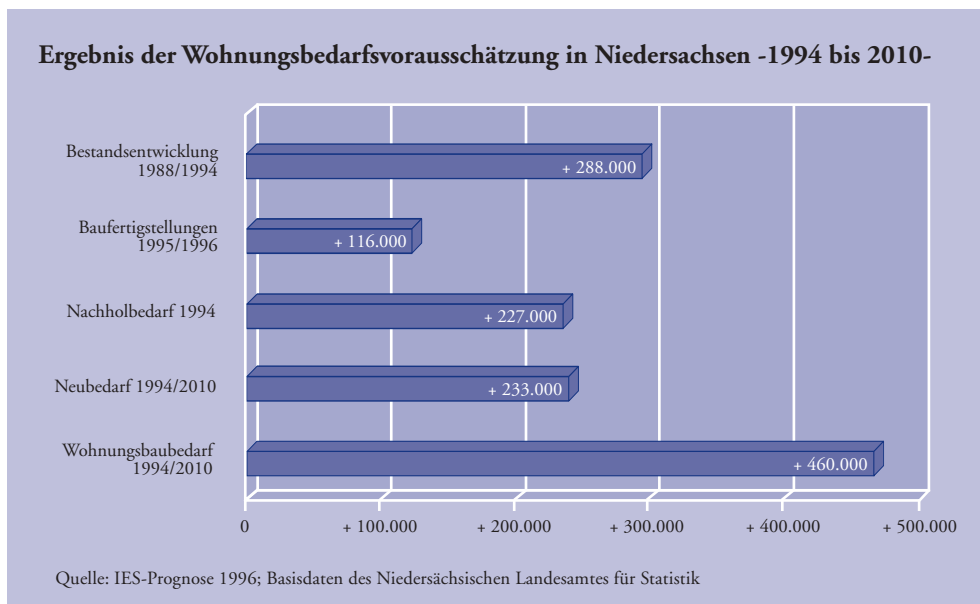
Der Wohnungsnachholbedarf beschreibt das aktuelle Wohnungsdefizit. In Niedersachsen betrug der Nachholbedarf 1994 insgesamt 227.000 Wohnungen. Bei der Berechnung dieses Wertes ist eine Leerstandsreserve von 1 % berücksichtigt. Damit der Wohnungsmarkt funktionieren kann, muß erfahrungsgemäß ein Anteil an Leerständen von 1% bis 3% als mobile Reserve für Umzüge und Renovierungen zur Verfügung stehen. Derzeitig zeichnen sich in Teilbereichen der Wohnungsmärkte, vor allem im mittleren

und oberen Preissegment, Entspannungstendenzen ab. Die rechnerische Diskrepanz zwischen dieser Entspannung und dem ermittelten Nachholbedarf weist auf verhinderte Haushalts(neu)gründungen hin. So wird in finanziell angespannten Zeiten der Wohnungsnachholbedarf nicht nachfragewirksam, da z.B. Haushaltsstarter erst später auf den Wohnungsmarkt drängen oder sich mehrere Einpersonenhaushalte (z.B. Studenten) eine Wohnung teilen. Auch die Zunahme von Arbeitslosigkeit und relativer Armut ist ein Grund, daß Haushaltsgründungen aufgeschoben werden.

*– Wohnungsneubedarf 1994/2010*

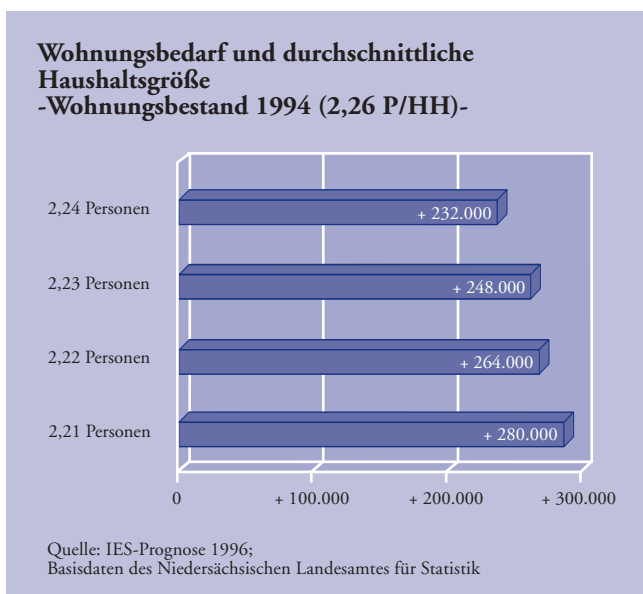
Die Ermittlung des Wohnungsneubedarfs ist abhängig von der zukünftigen Haushaltsentwicklung. Bei der Berechnung der absoluten Zahlen wird, wie bei der Bestimmung des Wohnungsnachholbedarfs, eine 1%ige Leerstandsreserve berücksichtigt.

Abbildung 4



Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,24 Personen wird im Jahr 2010 in Niedersachsen ein Wohnungsneubedarf in Höhe von 233.000 WE entstehen. Die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße ist dabei die bestimmende Einflußgröße. Eine geringfügige Veränderung in der Entwicklung der Haushaltsgröße hat einen wesentlich größeren Einfluß auf die Höhe des Wohnungsbedarfs als eine Veränderung von Bestimmungsfaktoren der Bevölkerungsvorausschätzung.

Abbildung 5



Verkleinern sich die Haushalte bei dem derzeitigen Wohnungsbestand auf 2,24 Personen je Haushalt, entsteht ein zusätzlicher Wohnungsbedarf in Höhe von 232.000 Wohnungen. Geht die durchschnittliche Haushaltsgröße auf 2,21 Personen zurück, wächst der zusätzliche Bedarf auf 280.000 Wohnungen an. In der Summe macht das eine Differenz von 50.000 Wohnungen aus, ohne daß sich die Bevölkerungszahlen verändern.

## GESAMTER WOHNUNGSBAUBEDARF 1994 BIS 2010

Die Addition des Wohnungsnachholbedarfs und des Wohnungsneubedarfs ergibt den gesamten Wohnungsbaubedarf, der für eine normgerechte Versorgung der Bevölkerung bis zum Jahr 2010 notwendig ist. Die Berechnungen ergeben für Niedersachsen einen Wohnungsbaubedarf in Höhe von 460.000 Wohnungen. Dies entspricht 14,2 % des Wohnungsbestandes von 1994. Der Wohnungsnachholbedarf beträgt 49 % des gesamten Wohnungsbaubedarfs.

Die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) von 1968 und 1987 haben gezeigt, daß der Wohnungsbestand mit wachsender zeitlicher Erfassung zur letzten Totalerhebung zunehmend zu hoch ausgewiesen wird. Der auf der Basis der GWZ 1968 fortgeschriebene Wohnungsbestand in Niedersachsen mußte für das Jahr 1987, nach den Ergebnissen der GWZ 1987, um 5 % nach unten korrigiert werden. In der vorliegenden Bedarfsprognose wurde dieser Fortschreibungsfehler nicht berücksichtigt. Wird der Wohnungsbestand 1994 für Niedersachsen um die in der GWZ 1987 ermittelte Fehlerquote von 0,27/Jahr korrigiert, ergibt sich für den Wohnungsnachholbedarf 1994 ein Wert von 288.500 Wohnungen. Damit läßt sich noch einmal unterstreichen, daß sich gegenwärtig ein großer Teil der Haushalte in einer unzureichenden Versorgungssituation befindet und aus wirtschaftlichen Gründen auf den Wohnungsmärkten nicht als Nachfrager auftritt.



*Die regionalen Schwerpunkte* folgen den Strukturen und Tendenzen der Bevölkerungs- und Haushaltsvorausschätzung:

– *Sehr hoher Wohnungsbaubedarf in westniedersächsischen Regionen:*

Ein sehr hoher Wohnungsbaubedarf wird bis zum Jahr 2010 in den westniedersächsischen Landkreisen Emsland, Cloppenburg und Osnabrück herrschen. Die dynamische Bevölkerung zeigt hierbei Wirkung.

– *Sehr hoher Wohnungsbaubedarf in den Umlandregionen der Verdichtungsräume:*

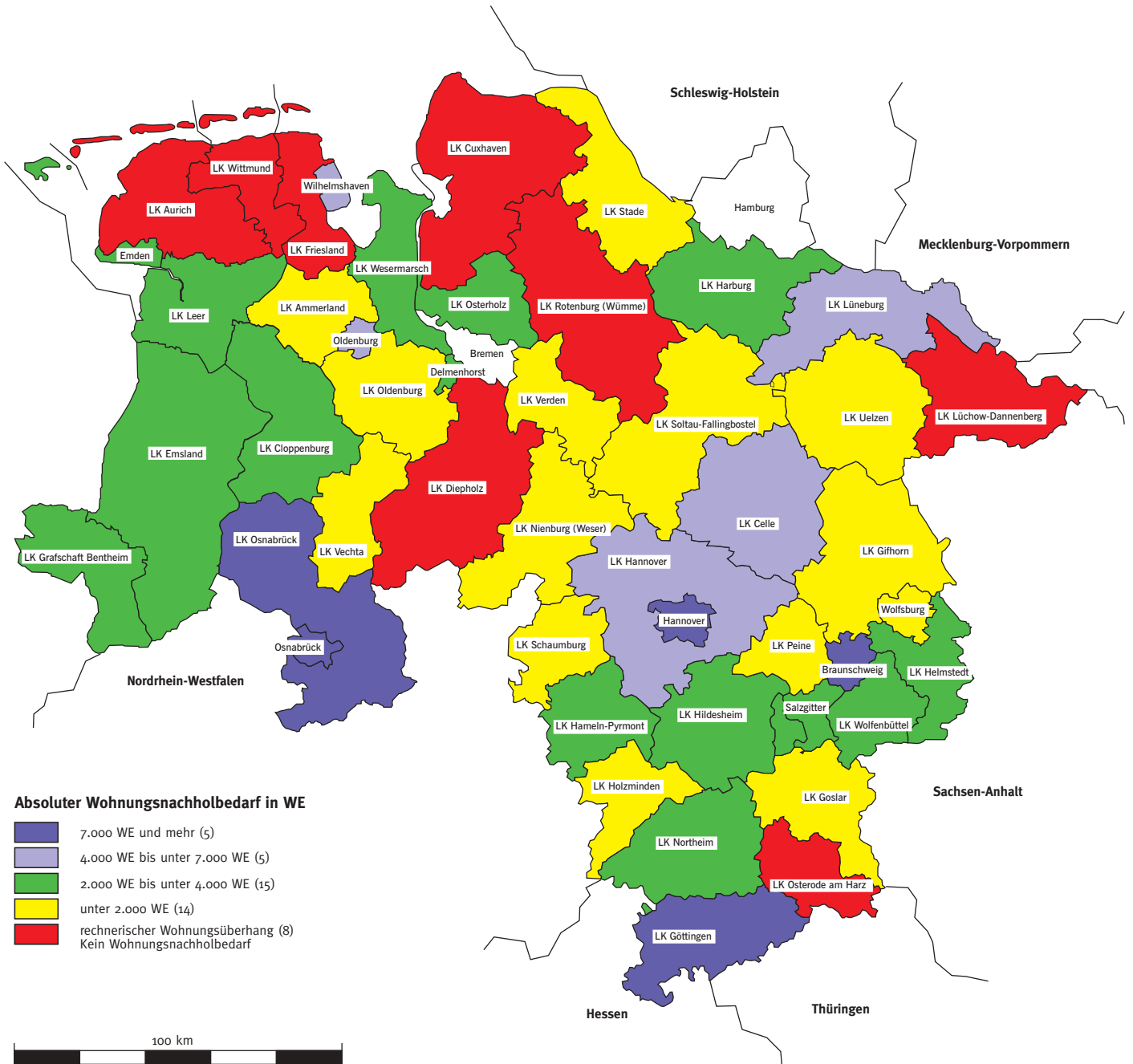
Der Wohnungsbaubedarf bis 2010 wird in den Umlandregionen der Verdichtungsräume ebenfalls hoch ausfallen. Die im Einzugsbereich von Hamburg liegenden Landkreise Lüneburg und Harburg werden davon betroffen sein. Auch die Regionen Hannover, Bremen und Braunschweig zeigen ein ähnliches Strukturbild. Dabei wird der Bedarf bis weit in den Verflechtungsbereich der Umlandregionen mit dem ländlichen Raum hineinreichen.

– *Geringer Wohnungsbaubedarf im Süden und Osten von Niedersachsen:*

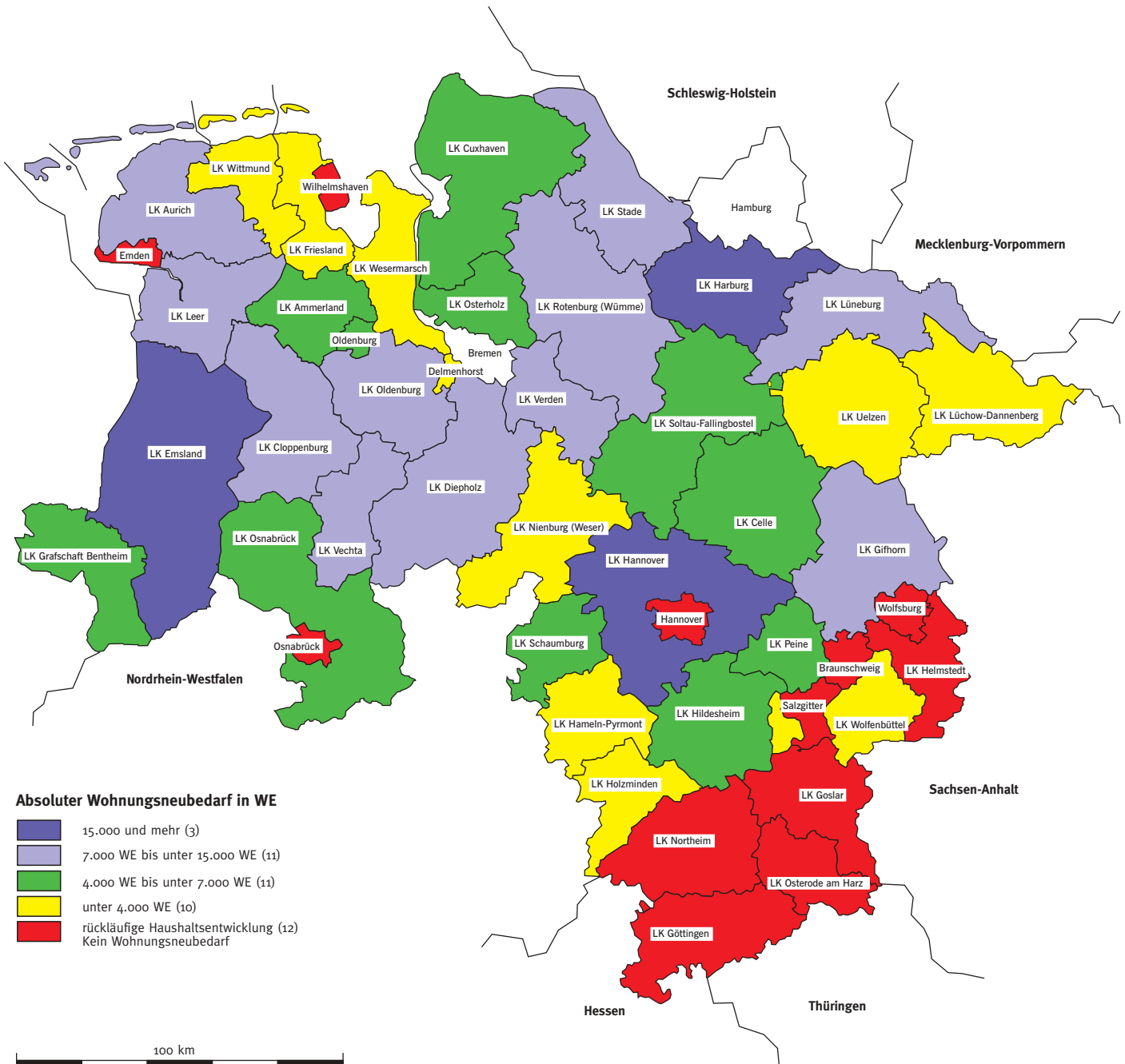
Umgekehrt sind - stark - unterdurchschnittliche Bedarfe in einigen Landkreisen des strukturschwachen nördlichen Teil Niedersachsens und im Süden sowie Osten des Landes zu finden.

Dieses Verteilungsbild verdeutlicht, daß sich im Rahmen des weiteren Wohnungsbedarfs bis 2010 die Dichte der Stadtregionen überdurchschnittlich erhöhen. Im Gegensatz zu den östlichen und südlichen ländlichen Regionen wird sich auch der westniedersächsische Raum überdurchschnittlich entwickeln.

# Karte 5 Absoluter Wohnungs- nachholbedarf 1996 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens

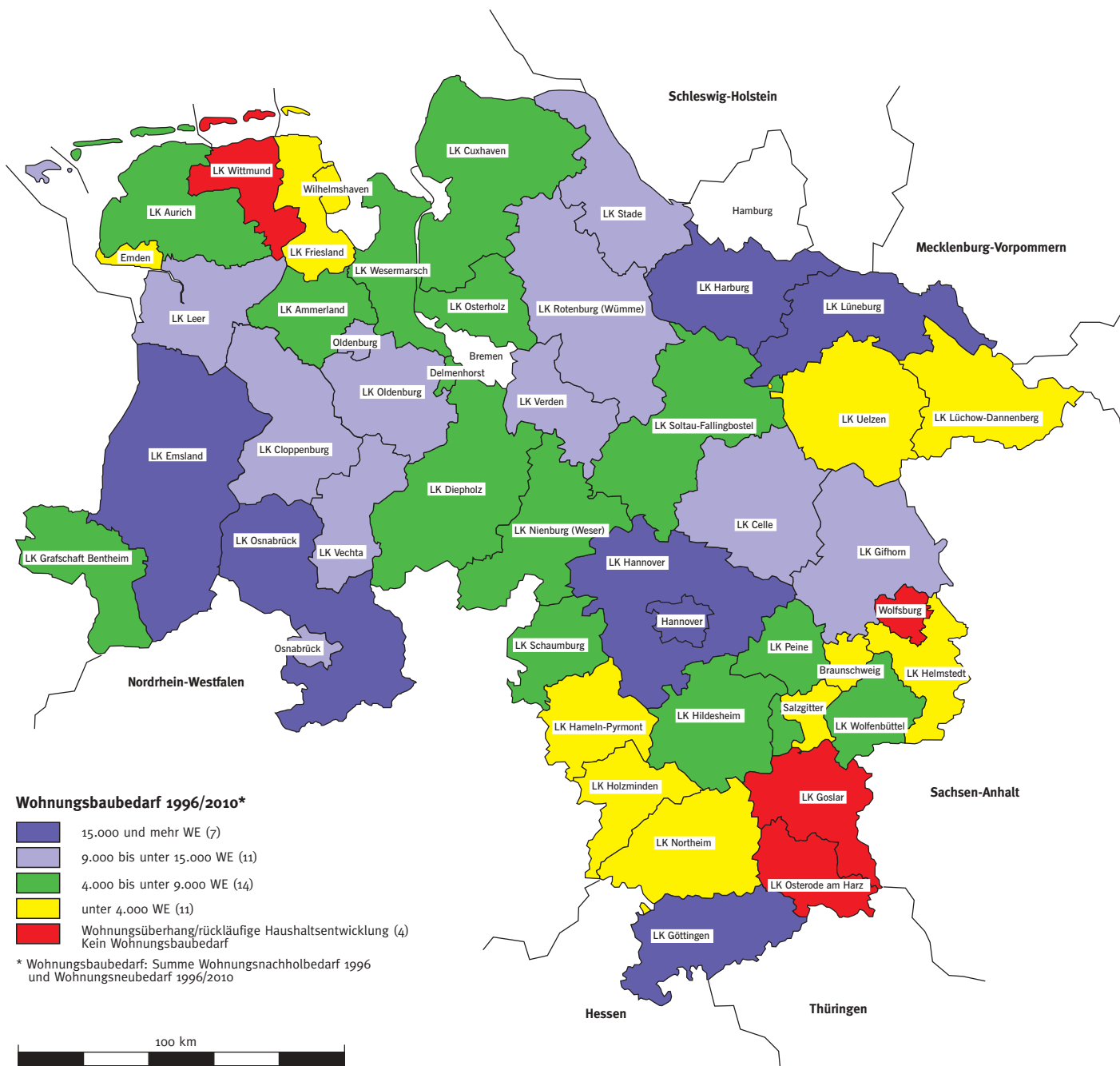


# Karte 6 Absoluter Wohnungsneubedarf 1996 bis 2010 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens



Quelle: IES-Prognose 1998,  
Basisdaten des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik

# Karte 7 Absoluter Wohnungsbaubedarf 1996 bis 2010 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens



Quelle: IES-Prognose 1998,  
Basisdaten des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik

### ABBAU DES WOHNUNGSBEDARFS 1994/2010 DURCH DIE BAUFERTIGSTELLUNGEN 1995/96

*In den Jahren 1995 und 1996* wurden in Niedersachsen insgesamt 116.075 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden errichtet. Der für den Zeitraum 1994 bis 2010 errechnete Wohnungsbaubedarf in Höhe von 460.000 Wohnungen in Niedersachsen (Wohnungsnachholbedarf plus Wohnungsneubedarf) wird damit bereits zu rund 25 % gedeckt. Mit anderen Worten: Die Fertigstellungen der Jahre 1995 und 1996 bauten rein rechnerisch die Hälfte des Wohnungsnachholbedarfs 1994 ab - oder - unter der Entwicklungsperspektive betrachtet, wurde etwa die Hälfte des Wohnungsneubedarfs der Jahre 1994 bis 2010 abgebaut. Regional gesehen variiert der Bedarfsdeckungsbeitrag der Baufertigstellungen 1995/96 am gesamten Wohnungsbedarf zwischen 7 % im Landkreis Göttingen und 83 % im Landkreis Goslar.

*In einigen Regionen* an der Nordseeküste und im Harz, d.h. in den Landkreisen Cuxhaven, Aurich, Friesland und Goslar, führten die Baufertigstellungen der Jahre 1995/96 dazu, daß bereits mehr als die Hälfte des gesamten vorausgeschätzten Wohnungsbedarfs abgebaut worden ist. Dabei liegt das Schwergewicht des Wohnungsbaubedarfs im Landkreis Goslar vollständig im Wohnungsnachholbedarf. Im Gegensatz dazu basiert der Wohnungsbaubedarf in den Küstenregionen zu über 80 % aus dem Wohnungsneubedarf als Funktion der vorausgeschätzten

Haushaltsentwicklung 1994/2010.

Es kann allerdings nicht differenziert werden, in welchem Umfang der Bau von Ferienwohnungen zu diesem hohen Deckungsgrad beigetragen hat. So ist es im Umkehrschluß auch nicht möglich darzustellen, zu welchem Anteil die Baufertigstellungen 1995/96 in den Regionen mit starkem Tourismus die endogenen Bedarfe der Regionalbevölkerung decken.

*In die Gruppe* mit einem relativ hohen Deckungsgrad fallen auch einige suburbane Zuwanderungsregionen zwischen Hamburg, Bremen, Hannover und Braunschweig sowie die westniedersächsischen Landkreise Emsland und Vechta, in denen innerhalb von zwei Jahren bereits mehr als ein Viertel des Wohnungsbaubedarfs 1994/2010 geleistet wurde.

*Für die kreisfreien Städte* Delmenhorst, Hannover, Wilhelmshaven, Osnabrück, Salzgitter, Emden und Oldenburg wurde ein überdurchschnittlich hoher Wohnungsnachholbedarf ermittelt. Die Gegenüberstellung der Baufertigstellungen der beiden Jahre 1995 und 1996 verdeutlicht, daß die Bauaktivitäten in diesen Jahren nur zu einem unterdurchschnittlichen Deckungsgrad geführt haben. Der bis 2010 vorausgeschätzte Wohnungsbedarf konnte um Anteile von 8 % bis 23 % reduziert werden. Gemessen an dem Gesamtzeitraum der Vorausschätzung von 17 Jahren sind damit bereits in den ersten Jahren vergleichsweise starke Effekte zu verzeichnen.

Außerdem ist ein geringerer Deckungsgrad in den ländlichen und peripheren Regionen sowie in einigen Landkreisen im Umland von Bremen, Osnabrück und Braunschweig festzustellen. Hierzu gehören einerseits die suburbanen Landkreise Gifhorn, Osterholz, Verden, Osnabrück und Göttingen, in denen, durch Zuwanderungen oder durch endogene Potentiale der nachwachsenden Generationen, ein relativ hoher demographischer Entwicklungsdruck herrscht. Andererseits sind es ländliche Gebiete wie Helmstedt, Northeim, Holzminden, Diepholz, Nienburg, Celle und Cloppenburg, die entweder peripher oder zwischen den Stadtregionen liegen und – teilweise mit einem Deckungsgrad unter 20 % – möglicherweise weniger wohnungswirtschaftliche Dynamik aufweisen.

Werden die absoluten Leistungszahlen der Baufertigstellungen 1995 und 1996 in diesen Regionen in den Blick genommen, so zeigen sich fast durchgängig relativ hohe Niveaus. In den Regionen mit geringeren Deckungsgraden sind die Effekte deshalb in den meisten Fällen nicht auf wohnungspolitische und wohnungswirtschaftliche Gründe zurückzuführen, sondern auf überdurchschnittliche Nachhol- und/oder Neubedarfe, also auf die demographischen Randbedingungen.

## TABELLE 1:

**ABBAU DES WOHNUNGSBEDARFS 1994/2010 DURCH  
DIE BAUFERTIGSTELLUNGEN 1995/96 IN NIEDERSACHSEN**

LK/kreisfreie Stadt	Baufertigstellungen 1995/96	Wohnungsbau- bedarf 1994/2010	Abbau des Nach- holbedarfs in %	Abbau des Neu- bedarfs in %	Abbau des Wohnungs- baubedarfs in %
Braunschweig,Stadt	2031	5160	18	kein Neubedarf	39
Salzgitter,Stadt	995	6896	24	36	14
Wolfsburg,Stadt	652	1965	22	kein Neubedarf	33
Gifhorn	3849	16229	103	31	24
Göttingen	2066	27696	8	415	7
Goslar	1128	1366	70	kein Neubedarf	83
Helmstedt	790	3767	27	94	21
Northeim	1457	6965	38	46	21
Osterode am Harz	921	730	144	1025	126
Peine	2602	6209	95	75	42
Wolfenbüttel	1991	6847	54	64	29
Hannover,Landeshtptst.	3858	32366	13	105	12
Diepholz	3109	12238	103	34	25
Hameln-Pyrmont	2057	5179	46	303	40
Hannover	9537	31271	69	55	30
Hildesheim	3698	11260	54	84	33
Holz Minden	678	3676	27	60	18
Nienburg (Weser)	1424	8387	43	28	17
Schaumburg	2975	9324	81	53	32
Celle	2263	12542	40	33	18
Cuxhaven	3136	6195	225	65	51
Harburg	4493	15610	98	41	29
Lüchow-Dannenberg	788	1980	204	49	40
Lüneburg	3888	15055	48	55	26
Osterholz	1739	11628	41	24	15
Rotenburg (Wümme)	3437	7883	313	51	44
Soltau-Fallingb.ostel	2449	6928	166	45	35
Stade	4087	13407	126	40	30
Uelzen	1651	3512	87	102	47
Verden	2121	10000	78	29	21
Delmenhorst,Stadt	460	5600	14	20	8
Emden,Stadt	599	2931	22	227	20
Oldenburg(Oldb),Stadt	2240	9730	38	57	23
Osnabrück,Stadt	2246	15584	17	111	14
Wilhelmshaven,Stadt	567	4072	18	67	14
Ammerland	1968	6323	146	40	31
Aurich	3611	5765	Überhang	49	63
Cloppenburg	1793	15611	43	16	11
Emsland	6018	22565	104	36	27
Friesland	1948	2940	3212	68	66
Grafschaft Bentheim	1766	6318	57	54	28
Leer	2464	9342	83	39	26
Oldenburg (Oldenburg)	2679	8715	121	41	31
Osnabrück	6798	30895	48	41	22
Vechta	2531	9296	113	36	27
Wesermarsch	1119	4037	60	51	28
Wittmund	1098	kein Wohnungsbaubedarf			
<b>Niedersachsen</b>	<b>115775</b>	<b>460000</b>	<b>51</b>	<b>50</b>	<b>25</b>

Quelle: IES-Prognose 1996; Basisdaten des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik (NLS) 1997





## 2. ZUSAMMENHÄNGE DER BEDARFS- ENTWICKLUNG MIT SOZIOÖKONOMISCHEN RANDBEDINGUNGEN IN DEN REGIONEN

### 2.1 BESTIMMUNG DER ÖKONOMISCHEN STÄRKE UND SCHWÄCHE VON REGIONEN

*Die demographischen Komponenten* des Wohnungsbedarfs werden im Untersuchungsansatz des IES ergänzt um ökonomische und soziale Indikatoren der regionalen Lage. Mit ihrer Hilfe soll die Höhe der kaufkräftigen Nachfrage der privaten Haushalte und der finanzielle Handlungsspielraum der öffentlichen Haushalte eingeschätzt werden. Im Unterschied zum normgerechten Bedarf signalisiert die sozioökonomische Situation die ökonomische Stärke oder Schwäche einer Region. Einerseits gibt sie Aufschluß über den – kommunal – politischen Handlungsspielraum, um mit wohnungspolitischen Strategien zur Deckung der vorausgeschätzten Wohnungsbedarfe beizutragen. Andererseits ist an sozioökonomischen Strukturdaten zu erkennen, welche Marktpotentiale zur zukünftigen Deckung des Bedarfs vorhanden sind.

Die regionalen Rahmenbedingungen der Bedarfsentwicklung werden über sozioökonomische Strukturprofile abgebildet. Damit lassen sich Verteilungsfunktionen darstellen, die das spezifische Verhältnis von privater Kaufkraft, regionalem Bedarfsdruck sowie öffentlichen Handlungsmöglichkeiten beschreiben.

#### SOZIOÖKONOMISCHE STRUKTURPROFILE

*Es werden zur strukturellen Abbildung* sieben Indikatoren in drei Indikatorengruppen herangezogen. Die Situation der privaten Haushalte in den kreisfreien Städten und Landkreisen von Niedersachsen wird abgebildet durch:

- die Erwerbsquote als Maßzahl für das Verhältnis der erwerbsfähigen zur erwerbstätigen Bevölkerung (Bezugszeitpunkt: 1994),
- die Wohneigentumsquote als Maßzahl für den Anteil der Haushalte, die in der eigenen Wohnung leben, an allen Haushalten (Bezugszeitpunkt: 1987),
- die Arbeitslosenquote als Maßzahl für das Verhältnis von Erwerbslosen und Erwerbstätigen (Bezugszeitpunkt: 1994) sowie
- die Kaufkraft in DM je Haushalt als Ausdruck der Marktkraft der privaten Haushalte (Bezugszeitpunkt: 1994).

*Die Situation der öffentlichen Haushalte* in den kreisfreien Städten und Landkreisen von Niedersachsen wird beschrieben mit:

- dem Anteil der Empfängerinnen und Empfänger von Sozialhilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen an der Bevölkerung (Bezugszeitpunkt: 1994) und mit
- dem Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer in DM je Einwohner (Bezugszeitpunkt: 1994).

*Die quantitativen Bedarfsentwicklungen auf den Wohnungsmärkten* der kreisfreien Städte und Landkreise in Niedersachsen werden jeweils beschrieben mit:

- dem Wohnungsnachholbedarf im Jahr 1994 bzw. mit
- dem Wohnungsneubedarf bis zum Jahr 2010.

## TYPISIERUNG REGIONALER ZUSAMMENHÄNGE

*Im vorliegenden Bericht* werden anhand der Strukturprofile regionale Entwicklungstypen für den Zeitraum bis 2010 bestimmt. Dabei wird betrachtet, in welcher Weise sich die Proportionen der Generationen im Rahmen der Bevölkerungsentwicklung aller Wahrscheinlichkeit nach bis zum Jahr 2010 verschieben werden. Die niedersächsischen Regionen, deren zukünftige Altersstrukturprofile und deren Wohnungsneubedarf 1994/2010 (relativ zu den

Haushalten 1994) ähnlich sind, werden zu einem Typ zusammengefasst.<sup>1</sup> Aus Gründen der Einfachheit und Übersichtlichkeit werden nicht alle genannten Indikatoren bei der Typisierung regionaler Zusammenhänge berücksichtigt.

Für die vorliegende Veröffentlichung wurden die Merkmale Kaufkraft je Haushalt 1994 und Wohneigentumsquote 1987 (als Indikatoren der sozioökonomischen Potentiale der privaten Haushalte) ausgewählt. Das Schwergewicht dieser Betrachtung liegt somit auf den Marktkräften in den Regionen. Die regionalen Ausprägungen der anderen Indikatoren, die aus Platzgründen hier nicht mit ins Blickfeld genommen werden, sind im Anhang dokumentiert. Nach der Typologie werden, bezogen auf die mittleren Werte in Niedersachsen, z.B. Regionen mit einer hohen Wohneigentumsquote und einer hohen Kaufkraft je Haushalt 1994 als Regionen mit starken Eigenpotentialen auf den Wohnungsmärkten beschrieben.

*Für die Wohnungspolitik* spielt das Wissen um den Kontext von abgegrenzten Typen eine große Rolle. Aus den Mustern typischer demographischer Strukturen, Wohnungsbedarfe und sozioökonomischer Potentiale lassen sich geeignete Handlungsstrategien ableiten. Für nahe beieinander liegende, d.h. ähnlich strukturierte Regionen, sind die wohnungspolitischen Konsequenzen einheitlich zu bewerten.

<sup>1</sup> Merkmalsprofile von Regionen, die einander sehr ähnlich sind, kennzeichnen einen "Typ". Das mittlere Profil ist für den betreffenden Merkmalszusammenhang "typisch"; es ist die wahrscheinlichste und beste Schätzung zur einfachen Abbildung regionaler Gemeinsamkeiten.

## 2.2

## WANDEL DER REGIONALEN ALTERSSTRUKTURPROFILE ALS ENTWICKLUNGSRAHMEN

*Altersstrukturprofile* bilden das relative Verhältnis der Generationen bzw. der Altersgruppen ab. Es handelt sich um eine Verteilungsfunktion, welche Generationen quantitativ den Bevölkerungsschwerpunkt kennzeichnen. Zur rechnerischen Abbildung von regionalen Altersstrukturprofilen wird die biographische Lebensspanne in vier Altersphasen unterteilt:

- 0- bis 24jährige (junge Bevölkerung),
- 25- bis 49jährige (Bevölkerung im jungen und mittleren Erwerbsalter),
- 50- bis 64jährige (Bevölkerung im höheren Erwerbsalter) und
- über 64jährige (alte Bevölkerung).

*Für jede niedersächsische Region* (kreisfreie Städte und Landkreise) wurde die absolute und relative Verteilungsstruktur der vier Altersphasen ermittelt. Anschließend wurden die Regionen, deren Generationenproportionen einander ähnlich sind, zu einem Strukturtyp zusammengefasst.

### FÜNF ALTERSSTRUKTURTYPEN

*Die Sortierung* der Verteilungsmuster nach Gesichtspunkten der Ähnlichkeit führt zu fünf Profiltypen im Jahr 1994. Danach werden die niedersächsischen Regionen gegenwärtig

von folgenden Mustern der Altersstrukturverteilung geprägt:

- überdurchschnittlich hohe Anteile von Bevölkerung im Erwerbsalter (25- bis 64jährige) und älterer Bevölkerung (über 64jährige) in den großen Kernstädten des südöstlichen Niedersachsens,

- überdurchschnittlich hohe Anteile von Bevölkerung im Erwerbsalter (25- bis 64jährige) in den Umlandkreisen der Stadtregionen und Stadtstaaten,

- überdurchschnittlich hoher Anteil von Bevölkerung im jungen und mittleren Erwerbsalter (25- bis 49jährige) in Städten und Regionen, die von Universitäts- und Fachhochschulstandorten geprägt werden,

- hohe Anteile von älterer Bevölkerung (über 64jährige) und teilweise von Bevölkerung im hohen Erwerbsalter (50- bis 64jährige) in süd- und ostniedersächsischen Landkreisen sowie in Regionen an der Küste Niedersachsens,

- hohe bis sehr hohe Anteile junger Bevölkerung (0- bis 24jährige) in Westniedersachsen und Ostfriesland.

*Die Ergebnisse* der Bevölkerungsvorausschätzung lassen sich in vergleichbarer Weise sortieren. Die Verteilung der regionalen Muster von Generationenproportionen nach der Ähnlichkeit führt zu fünf typischen Profilen, die im Jahr 2010 erwartet werden können.

Wahrscheinlich werden die niedersächsischen Regionen in der nahen bis mittelfristigen Zukunft von folgenden Altersstrukturprofilen charakterisiert:

- überdurchschnittliche Anteile von Bevölkerung im jungen und mittleren Erwerbsalter (25- bis 49jährige) in den großen Kernstädten des südöstlichen und nordwestlichen Niedersachsens sowie in Regionen, die als Universitätsstandorte besonderen Entwicklungsbedingungen unterliegen,
- überdurchschnittliche Anteile von alter Bevölkerung (über 64jährige) und von Bevölkerung im höheren Erwerbsalter (50- bis 64jährige) in südostniedersächsischen Städten, Landkreisen und Umlandregionen,
- überdurchschnittliche Anteile von junger (unter 25jährige) und alter Bevölkerung (über 64jährige) in Städten, Landkreisen und Umlandregionen des nordwestlichen und östlichen Niedersachsens,
- überdurchschnittliche Anteile von Bevölkerung im höheren Erwerbsalter (50- bis 64jährige) in den Umlandkreisen der Stadtregionen Braunschweig, Hannover, Bremen und Hamburg,
  - stark überdurchschnittliche Anteile junger Bevölkerung (0- bis 24jährige) und Bevölkerung im jungen sowie mittleren Erwerbsalter (25- bis 49jährige) in Westniedersachsen.

Nach dieser Projektion behalten die Kernstädte ihren Bevölkerungsschwerpunkt bei der Bevölkerung im jungen und mittleren Erwerbsalter. Im Süden Niedersachsens wird sich die gegenwärtige Altersstruktur fortsetzen; denn dort wird weiterhin die demographische Tendenz von den älteren Bevölkerungsgruppen geprägt werden. In einen deutlichen Alterungssog geraten aber auch die Umlandkreise der Stadtregionen. Überdurchschnittliche Anteile jüngerer Bevölkerungsgruppen werden weiterhin nur in den ländlichen Räumen des westlichen Niedersachsens zu finden sein.

## 2.3 REGIONALTYPEN DER ENTWICKLUNG VON BEVÖLKERUNGS- UND WOHNUNGSBEDARFSENT- WICKLUNG NACH ÖKONOMISCHER STÄRKE

*Aus der sozioökonomischen Lage* der Regionen lassen sich Stärken- und Schwächenprofile ablesen, die eine wichtige Informationsbasis für eine regionale, zielgruppenorientierte Ausrichtung der Wohnungspolitik darstellen können. Die monetären Potentiale der Haushalte sind eine bedeutsame Rahmenbedingung, um beurteilen zu können, ob die ermittelten Wohnungsbedarfe in den Regionen aus endogenen Kräften weitgehend über den freien Wohnungsmarkt gedeckt werden können.

*Aus der Analyse* von der Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und dem Wohnungsneubedarf bis 2010 in Verbindung mit den aktuellen Potentialen der privaten Haushalte lassen sich in Niedersachsen sechs Regionaltypen ableiten.

### DEMOGRAPHISCH GEALTERTE REGIONEN

**Typ A** Regionen mit geringem Bedarfsdruck und schwachen Eigenpotentialen

- auf den Wohnungsmärkten
- hoher Anteil über 50jähriger bis 2010
- geringe Kaufkraft je Haushalt 1994; niedrige Wohneigentumsquote 1987
- geringer Wohnungsneubedarf 1994/2010

*Zu diesem Typ* gehören die kreisfreien Städte Braunschweig, Salzgitter, Delmenhorst, Emden und Wilhelmshaven sowie die Landkreise Wolfenbüttel, Schaumburg und Lüneburg.

**Typ B** Regionen mit sehr geringem Bedarfsdruck und durchschnittlichen Eigenpotentialen

- auf den Wohnungsmärkten
- sehr hoher Anteil über 50jähriger und ein sehr niedriger Anteil unter 50jähriger bis 2010
- durchschnittliche Kaufkraft je Haushalt 1994; durchschnittliche Wohneigentumsquote 1987
- sehr geringer Wohnungsneubedarf 1994/2010

*Zu diesem Typ* gehören im Süden Niedersachsens die Landkreise Goslar, Helmstedt, Northeim, Osterode am Harz, Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Holzminden sowie der Küsten-Landkreis Cuxhaven, die Landkreise Lüchow-Dannenberg und Uelzen im Osten des Landes und die kreisfreie Stadt Wolfsburg.

## REGIONEN MIT HOHEM PERSONENANTEIL IM ERWERBSALTER

**Typ C** Regionen mit hohem Bedarfsdruck und sehr starken Eigenpotentialen auf den

- Wohnungsmärkten
- hoher Anteil mittlerer Altersgruppen von 25 bis unter 50 Jahren bis 2010
- sehr hohe Kaufkraft je Haushalt 1994; hohe Wohneigentumsquote 1987
- hoher Wohnungsneubedarf 1994/2010

*Zu diesem Typ* gehören in den Umlandregionen von Hamburg die Landkreise Harburg und Stade, in den Umlandregionen von Bremen die Landkreise Oldenburg, Diepholz, Verden, Osterholz, Rotenburg/Wümme sowie der Landkreis Gifhorn und die Landkreise Osnabrück und Hannover. Es handelt sich um Gebiete, die seit vielen Jahren von Suburbanisierung gekennzeichnet sind.

**Typ D** Regionen mit sehr geringem Bedarfsdruck und sehr schwachen Eigenpotentialen auf

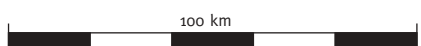
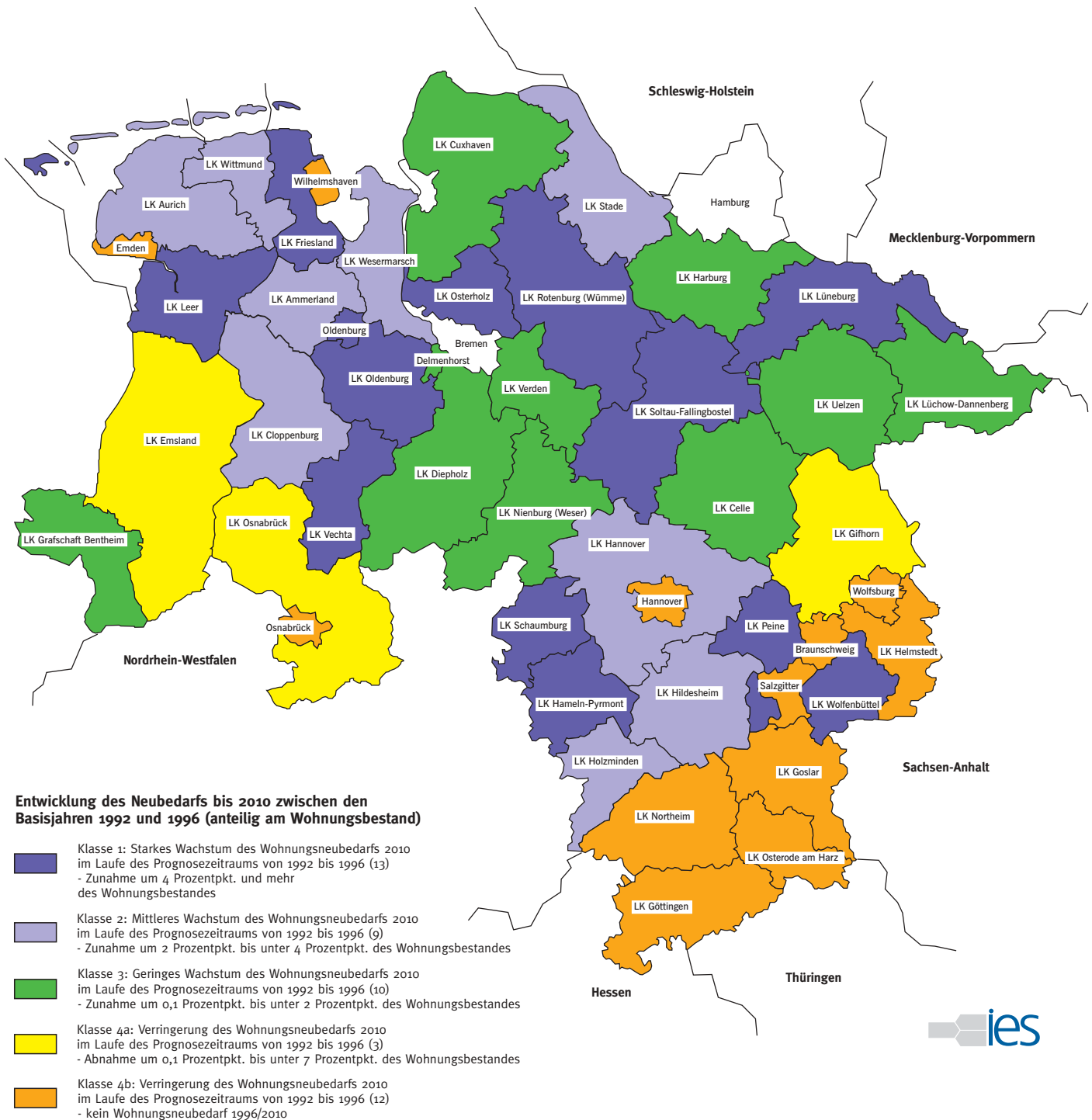
- den Wohnungsmärkten
- sehr hoher Anteil mittlerer Altersgruppen von 25 bis unter 50 Jahren bis 2010
- sehr geringe Kaufkraft je Haushalt 1994; sehr niedrige Wohneigentumsquote 1987
- sehr geringer Wohnungsneubedarf 1994/2010

*Zu diesem Typ* gehören die kreisfreien Städte Hannover, Oldenburg und Osnabrück und der Landkreis Göttingen. Es handelt sich um Städte, in denen neben einer großen Zahl von Dienstleistungs- und Industrieunternehmen auch große Universitäten zu finden sind.

# Karte 8

## Entwicklung des Wohnungsneubedarfs bis 2010

### anteilig am Wohnungsbestand zwischen den Basisjahren 1992 und 1996 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens



Quelle: IES-Prognose 1994 und 1998, Clusteranalyse (Methode Ward), Basisdaten des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik,



## DEMOGRAPHISCH JÜNGERE REGIONEN

**Typ E** Regionen mit durchschnittlichem Bedarfsdruck und mit Eigenpotentialen auf den

- Wohnungsmärkten
- überdurchschnittlicher Anteil junger Menschen im Alter unter 25 Jahren bis 2010
- durchschnittliche Kaufkraft je Haushalt 1994; hohe Wohneigentumsquote 1987
- durchschnittlicher Wohnungsneubedarf 1994/2010

*Zu diesem Typ* gehören die Landkreise um die Region Hannover, wie Peine, Nienburg, Celle, Soltau-Fallingb. und der Landkreis Grafschaft Bentheim im westlichen sowie die Landkreise Ammerland, Aurich, Friesland, Leer, Wesermarsch und Wittmund im nördlichen Teil Niedersachsens.

**Typ F** Regionen mit sehr hohem Bedarfsdruck und sehr starken Eigenpotentialen auf den Wohnungsmärkten

- sehr hoher Anteil unter 25-jähriger bis 2010
- sehr hohe Kaufkraft je Haushalt 1994; sehr hohe Wohneigentumsquote 1994/2010
- sehr hoher Wohnungsneubedarf 1994/2010

*Zu diesem Typ* gehören die drei westniedersächsischen Landkreise Cloppenburg, Emsland und Vechta.

Wenn die verschiedenen Typologien im Zusammenhang betrachtet werden, sind siedlungsstrukturelle Eigentümlichkeiten zu erkennen. Die Alterungsentwicklung in Niedersachsen wird sich entlang der siedlungsstrukturellen Besonderheiten von Kernstädten, Umlandregionen und Regionen im ländlichen Raum vollziehen. Dabei ist ein Zusammenhang von Alterung und Wohnungsbedarf festzustellen:

## STADTREGIONALE KERNSTÄDTE

*Es handelt sich* in Niedersachsen um die Städte Hannover, Braunschweig, Salzgitter, Wolfsburg, Wilhelmshaven, Delmenhorst, Oldenburg, Emden und Osnabrück. Ihr Profil wird gegenwärtig geprägt von überdurchschnittlichen Anteilen alter Bevölkerung, teilweise auch von überdurchschnittlichen Anteilen an Bevölkerung im Erwerbsalter. Bei den sozioökonomischen Profilen zeigt sich, daß meistens ein überdurchschnittlicher Wohnungsnachholbedarf und eine überdurchschnittliche Sozialbelastung durch Sozialhilfe und Arbeitslosigkeit bestehen. Deutliche Unterschiede sind bei den öffentlichen Einnahmen aus der Einkommensteuer, bei der Kaufkraft der privaten Haushalte und bei der Wohneigentumsquote zu verzeichnen.



*Im Jahr 2010* werden diese Städte teilweise von einem überdurchschnittlichen Anteil an Bevölkerung im jungen und mittleren Erwerbsalter und teilweise von einem überdurchschnittlichen Anteil an alter Bevölkerung gekennzeichnet sein. Dies wird mit einem unterdurchschnittlichen Wohnungsneubedarf korrespondieren. Im Wandel der Altersstruktur werden die höchsten Wachstumsraten bei der älteren Bevölkerung zu verzeichnen sein. In Städten mit hoher Standortbedeutung wie zum Beispiel Hannover, wird dieses Wachstum teilweise von Zuwanderungen jüngerer Personen gedämpft; in den Städten mit geringerer Zentralität wird allein die alte Bevölkerung wachsen und alle anderen Altersgruppen werden an Umfang verlieren. Dabei ist besonders zu beachten, daß der Alterungsprozeß dieser Städte einen vergleichsweise hohen Anteil von Armutsbevölkerung und von Arbeitslosen beinhaltet. Damit steht oft auch eine unterdurchschnittliche Kaufkraft der privaten Haushalte und eine relativ geringe Wohneigentumsquote in Verbindung. Die Wohnungswirtschaft und die Kommunen müssen den Alterungsprozeß in den Städten stärker wahrnehmen und die Konsequenzen für den sozialen Wohnungsbau untersuchen.

## UMLANDREGIONEN

*Als Umlandregionen* können in Niedersachsen die Landkreise Stade, Harburg und Lüneburg in der Stadtregion Hamburg, die Landkreise Osterholz, Verden, Diepholz, Ammerland und Oldenburg in der Stadtregion Bremen, der Landkreis Hannover in der gleichnamigen Region, die Landkreise Gifhorn, Peine und Wolfenbüttel in der Stadtregion Braunschweig, der Landkreis Rotenburg im Verflechtungsbereich zwischen den Stadtregionen Bremen und Hamburg sowie der Landkreis Osnabrück angesehen werden. Ihr aktuelles Profil umfaßt überdurchschnittliche Anteile von Bevölkerung im Erwerbsalter. Wegen einer relativ guten Versorgungssituation der Haushalte fällt der Wohnungsnachholbedarf meistens unterdurchschnittlich aus. Die Suburbanisierung in den vergangenen Jahrzehnten hat eine soziale Selektion befördert, so daß das sozioökonomische Profil meistens eine unterdurchschnittliche Sozialbelastung durch Sozialhilfe und Arbeitslosigkeit, eine überdurchschnittliche Kaufkraft der privaten Haushalte und eine überdurchschnittliche Wohneigentumsquote aufweist.

*Im Jahr 2010* wird mit einem überdurchschnittlichen Anteil von Bevölkerung im höheren Erwerbsalter und mit einem überdurchschnittlichen Wohnungsneubedarf zu rechnen sein. Die absolute Bevölkerungszahl wird sich beträchtlich erhöhen. Allerdings werden sich diese Gewinne schwerpunktmäßig in einer Zunahme der alten Bevölkerung um mehr als ein Drittel niederschlagen.

Die Bevölkerung im höheren Erwerbsalter wird teilweise um ein Zehntel anwachsen. Die anderen, jüngeren Altersgruppen werden entweder geringfügig zu- oder abnehmen.

*Die sozioökonomischen* Charakteristika bedürfen der besonderen Aufmerksamkeit. Es handelt sich um Regionen mit einer hohen privaten Wirtschaftskraft, mit einer überdurchschnittlichen Wohneigentumsquote und relativ geringen Sozialbelastungen aus der Sozialhilfe und Arbeitslosigkeit. Es kann somit davon ausgegangen werden, daß der zukünftige Wohnungsbedarf in diesen Regionen weiterhin überwiegend über den freien Markt gedeckt wird.

## BEVÖLKERUNGSDYNAMISCHE LANDREGIONEN

*Die bevölkerungsdynamischen* Landregionen befinden sich im Westen Niedersachsens. Zum einen handelt es sich um Ostfriesland mit den Landkreisen Aurich, Leer und Wittmund; zum anderen um die Gruppe der westniedersächsischen Landkreise Cloppenburg, Vechta, Emsland und Grafschaft Bentheim.

Für beide Regionen gilt, daß die Altersstruktur von einem überdurchschnittlichen Anteil junger Bevölkerung bestimmt wird.

*In der sozioökonomischen* Situation Ostfrieslands zeigt sich gegenwärtig ein unterdurchschnittlicher Wohnungsnachholbedarf. Traditionell ist dort die überdurchschnittliche Wohneigentumsquote – trotz einer unterdurchschnittlichen Kaufkraft der privaten Haushalte – hoch.

*Die Sozialbelastung* der Kommunen durch Sozialhilfe und Arbeitslosigkeit ist durchschnittlich ausgeprägt. In den anderen Landkreisen Westniedersachsens fällt der aktuelle Wohnungsnachholbedarf überdurchschnittlich aus, und die Sozialbelastung durch Sozialhilfe und Arbeitslosigkeit ist vergleichsweise gering. Die hohe Kaufkraft der privaten Haushalte und die Wohneigentumsquote verweisen auf eine gute Wirtschaftskraft.

*In Ostfriesland* wird sich die demographische Struktur bis zum Jahr 2010 wahrscheinlich ein wenig verschieben. Denn es ist dort sowohl mit überdurchschnittlichen Anteilen junger als auch mit überdurchschnittlichen Anteilen alter Bevölkerung zu rechnen. Absolut betrachtet wird in diesen Regionen aber die Bevölkerung im Alter unter 50 Jahren abnehmen oder stagnieren und die ältere Bevölkerung um ein Viertel größer werden. Der daraus resultierende überdurchschnittliche Wohnungsneubedarf kann genutzt werden, um den Bedarf an

alter(n)sgerechten Wohnungen zu decken und um im Rahmen gezielter Flächenausweisungen die Altersmischung in den Siedlungen zu sichern. Aber auch die Wohneigentumsquote und die ausgewogenere Altersstruktur bieten Ansatzpunkte, die Zunahme der älteren Menschen mit regionsspezifischen Konzepten zu begleiten.

*In den westniedersächsischen Regionen* Cloppenburg, Vechta und Emsland wird ebenfalls bis zum Jahr 2010 ein überdurchschnittlicher Anteil von junger Bevölkerung sowie von Bevölkerung im jungen und mittleren Erwerbsalter erwartet. Hier werden weiterhin alle Altersgruppen an Umfang zunehmen, wenngleich die Wachstumsrate umso höher ist, je älter die Bevölkerungsgruppe ist. Folglich wird in diesen Regionen bis zum Jahr 2010 ebenfalls mit einem überdurchschnittlichen Wohnungsneubedarf gerechnet. Die gute private Wirtschaftskraft kann als Entlastungsfaktor für die öffentlichen Hände gewertet werden.

### GEALTERTE LANDREGION

*Die Landregionen im Süden*, im Norden und im Osten Niedersachsens weisen bereits in der Gegenwart ein gealtertes Profil auf. Einerseits sind die peripheren Regionen wie Uelzen und Lüchow-Dannenberg an der nordöstlichen Landesgrenze zu nennen; andererseits die südostniedersächsischen Landkreise Helmstedt, Goslar, Northeim, Osterode/Harz, Peine, Wolfenbüttel, Hildesheim, Holzminden, Hameln-Pyrmont und Schaumburg. Und drittens gehören die Landkreise Cuxhaven, Friesland und

Wesermarsch an der Küste dazu. Es handelt sich um Regionen mit überdurchschnittlichen Anteilen von Bevölkerung im höheren Erwerbsalter und von alter Bevölkerung. Auf Grund dieser Alterungstendenz weist der Wohnungsnachholbedarf aktuell nur ein unterdurchschnittliches Niveau auf.

*Sozioökonomisch* sind zwei Profile voneinander zu unterscheiden. Im Südosten besteht gegenwärtig eine unterdurchschnittliche Sozialbelastung durch Sozialhilfe, jedoch eine überdurchschnittliche Arbeitslosigkeit. Die Kaufkraft der privaten Haushalte weist ein durchschnittliches Niveau auf und die Wohneigentumsquote ist vergleichsweise niedrig. Die Regionen im Norden und Nordosten sind ländlicher strukturiert und werden von einer durchschnittlichen Sozialbelastung durch Sozialhilfe, von einer unterdurchschnittlich ausgeprägten Arbeitslosigkeit und von einer durchschnittlichen Kaufkraft der privaten Haushalte charakterisiert.

Die Wohneigentumsquote ist – gemäß den Traditionen im ländlichen Raum – überdurchschnittlich.

*Bis zum Jahr 2010* wird sich auch die demographische Struktur der heute gealterten Landregionen in zwei verschiedene Muster zergliedern. Im Südosten des Landes werden die Altersstrukturprofile von überdurchschnittlichen Anteilen sowohl von Bevölkerung im höheren Erwerbsalter als auch von alter Bevölkerung geprägt werden. Die alte Bevölkerung erhöht sich um etwa ein Fünftel und die jüngeren Altersgruppen

werden tendenziell abnehmen. In der Folge wird ein unterdurchschnittlicher Wohnungsneubedarf bis zum Jahr 2010 prognostiziert.

*Die nördlichen Küstenregionen* und die nordostniedersächsischen Regionen werden im Jahr 2010 überdurchschnittliche Anteile junger und alter Bevölkerung aufweisen. Die alte Bevölkerung nimmt um rd. 40 % zu. Es ist mit einem überdurchschnittlichen Wohnungsneubedarf bis 2010 zu rechnen. Die vergleichsweise hohe Wohneigentumsquote verweist auf die Tradition, Wohnungsbedarfe in Privatinitiative zu decken.

## UNIVERSITÄTSREGIONEN

*Einen eigenen Typ* grenzen Regionen und Städte ab, die Hochschulfunktionen aufweisen. Als Universitätsstandorte bzw. als Fachhochschulstandorte spielen die Städte Emden, Osnabrück, Oldenburg und die Landkreise Göttingen und Lüneburg eine Rolle. Es handelt sich um Gebiete, die gegenwärtig durch einen überdurchschnittlichen Anteil von Bevölkerung im jungen und mittleren Erwerbsalter gekennzeichnet sind. Wegen der Fluktuation

auf den Wohnungsmärkten weisen sie einen überdurchschnittlichen Wohnungsnachholbedarf auf. Die Sozialbelastung durch Sozialhilfe und Arbeitslosigkeit fällt überdurchschnittlich aus; die Kaufkraft der privaten Haushalte ist – nicht zuletzt wegen des Studentenanteils – unterdurchschnittlich. Auf Grund gewachsener Traditionen erreicht die Wohneigentumsquote ein überdurchschnittliches Niveau.

*Im Jahr 2010* werden einige dieser Städte und Regionen ebenfalls wieder einen überdurchschnittlichen Anteil von Bevölkerung im jungen und mittleren Erwerbsalter aufweisen. Dies gilt insbesondere für die Stadt Osnabrück und den Landkreis Göttingen, wo die Bevölkerung im Erwerbsalter um ein Zehntel zunehmen wird. Dort wächst allerdings auch die alte Bevölkerung um ein Fünftel. Diese Alterungstendenz wird jedoch von der Dynamik bei den mittleren Altersgruppen überlagert. Dennoch wird der Wohnungsneubedarf im Jahr 2010 unterdurchschnittlich sein, weil die Bevölkerungsentwicklung an Hochschulstandorten nicht tiefgreifend den Wohnungsbedarf beeinflusst.

# 3. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG DER ERGEBNISSE

## 3.1 FORTSETZUNG DER WACHSTUMSTENDENZEN IN NIEDERSACHSEN

*Die neue zentrale Lage* Niedersachsens in der Mitte Deutschlands und im Kreuzungspunkt zwischen Ost-, West-, Nord- und Südeuropa machen sich in der weiteren Bevölkerungsentwicklung bemerkbar. Während bis Mitte der 80er Jahre Bevölkerungsabnahme das Thema war, gehört Niedersachsen heute und in der nächsten Zukunft zu den Wachstumsregionen. Der Wachstumsschub nach der deutschen Vereinigung und der Öffnung Osteuropas ist inzwischen abgeklungen. Das Bevölkerungswachstum hat sich normalisiert und wird sich wahrscheinlich auf einem niedrigeren Niveau bis ins nächste Jahrzehnt fortsetzen.

*Diese Tendenz* wird sich allerdings nicht über alle Altersgruppen gleichmäßig verteilen, da die Bevölkerungsentwicklung von einer starken Alterungstendenz geprägt sein wird. Bis 2010 wird die Altersgruppe der über 50jährigen überdurchschnittlich und die der 25- bis 49jährigen nur geringfügig anwachsen; die Zahl der unter 25jährigen wird sogar sinken.

*Neben der Verschiebung* des Altersstrukturprofils sind auch regional verschiedene Verlaufsformen der demographischen Entwicklung hervorzuheben:

- Der Westen Niedersachsens kann wegen der jungen Bevölkerung weiterhin als demographisch dynamischer Wachstumsraum gelten.

- Auch im suburbanen Umland der großen Stadtregionen Hamburg, Bremen, Hannover, Braunschweig und Osnabrück ist weiterhin mit einem hohen absoluten Bevölkerungswachstum zu rechnen.

- Abgesehen von der Landeshauptstadt Hannover, wo wegen der hohen Zentralität Metropoleneffekte zu erwarten sind, wird für die übrigen kreisfreien Städte in Niedersachsen nur ein schwaches Bevölkerungswachstum geschätzt.

- In den ländlichen Regionen des östlichen und südlichen Niedersachsens wird die Dynamik der Bevölkerungsentwicklung am schwächsten ausfallen. Teilweise sind sogar Bevölkerungsrückgänge absehbar.

*Bei der Bestimmung* des Wohnungsbedarfs wird von der idealtypischen normativen Größe ausgegangen, daß jeder Haushalt mit einer Wohnung versorgt sein soll. Das ermittelte Volumen der Vorausschätzung zeigt die maximale Größenordnung der möglichen Nachfrage an. Gegenwärtig unterbleibt die Nachfrage trotz des demographisch vorhandenen Bedarfs, weil sich die Einkommenslage der Haushalte verschlechtert hat. Unter veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen schlägt das ungedeckte Bedarfspotential erfahrungsgemäß zu großen Teilen in Nachfrage um und kann kurzfristig "unvorhergesehene" angespannte Lagen auf den Wohnungsmärkten auslösen.

*Die Haushalte sind die Bedarfsträger* auf den Wohnungsmärkten. Von 1980 bis 1994 ist die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,48 Personen auf 2,26 Personen gesunken. Diese Tendenz wird sich bis 2010 wahrscheinlich auf 2,24 Personen durchschnittliche Haushaltsgröße fortsetzen. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, daß die demographische Verschiebung zu einer älteren Bevölkerung auch zu kleineren Haushalten führt. Es wirken somit primär Altersstruktureffekte und nicht Effekte der Verhaltensänderung. Das absolute Wachstum der Haushalte korrespondiert mit den beschriebenen Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung.

*In der ersten Hälfte der 90er Jahre* hat sich zwar die Zahl der Wohnungsfertigstellungen stetig erhöht, parallel dazu konnte jedoch auch eine Zunahme bei den Bedarfsträgern, den Haushalten, festgestellt werden. Während sich die Zahl der Haushalte in Niedersachsen von 1992 bis 1994 um 4,7 % vergrößert hat, ist der Wohnungsbestand nur um – die nicht unbeträchtliche – Quote von 4 % angewachsen.

*Die Ergebnisse der Wohnungsbedarfs-  
vorausschätzung folgen den Strukturen der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Niedersachsen bis 2010:*

- Der Wohnungsnachholbedarf - als aktuelles Wohnungsdefizit nicht versorgter Haushalte - betrug im Jahr 1994 rund 227.000 Wohneinheiten.
- Der Wohnungsneubedarf wird in Abhängigkeit der zukünftigen Haushaltsentwicklung bis zum Jahr 2010 etwa 233.000 Wohneinheiten umfassen.

Dabei erweist sich die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße als wichtige Einflußgröße. Eine geringfügige Veränderung dieses Faktors hat einen größeren Einfluß auf die Höhe des Wohnungsbedarfs als geringfügige Veränderungen unter den demographischen Bestimmungsfaktoren der Bevölkerungsentwicklung. Wenn sich beispielsweise die durchschnittliche Haushaltsgröße weitergehend auf 2,21 Personen verkleinert, wächst der Wohnungsneubedarf bis 2010 um weitere 50.000 Wohneinheiten an, ohne daß sich die zugrundeliegenden Bevölkerungszahlen verändert hätten.

*Die regionalen Schwerpunkte der Entwicklung des Wohnungsbedarfs zeigen folgendes Profil:*

- Ein sehr hoher Wohnungsbaubedarf wird bis zum Jahr 2010 in den westniedersächsischen Landkreisen Emsland, Cloppenburg und Osnabrück herrschen.
- Auch in den Umlandregionen der Verdichtungsräume wird der Wohnungsbaubedarf hoch ausfallen. Betroffen werden davon die im Einzugsbereich von Hamburg liegenden Landkreise sein. Auch die Regionen Hannover, Bremen und Braunschweig zeigen ein ähnliches Strukturprofil. Dabei wird der Bedarf bis weit in den Verflechtungsbereich der Umlandregionen mit dem ländlichen Raum hineinreichen.
- Umgekehrt sind – stark – unterdurchschnittliche Bedarfe in einigen Landkreisen des strukturschwachen nördlichen Teil Niedersachsens und im Süden sowie Osten des Landes zu finden.

*Dieses Verteilungsbild* verdeutlicht, daß sich im Rahmen des weiteren Wohnungsbedarfs bis 2010 die Dichte der Stadtregionen überdurchschnittlich erhöhen wird. Im Gegensatz zu den östlichen und südlichen ländlichen Regionen wird sich auch der westniedersächsische Raum überdurchschnittlich entwickeln.

*Da sich die Bedarfsberechnungen* auf das Basisjahr 1994 beziehen, wurden durch die Baufertigstellungen seit 1995 bereits Teile des Wohnungsbedarfs gedeckt. Rein rechnerisch haben die Fertigstellungen in den beiden Jahren 1995 und 1996 etwa die Hälfte des Wohnungsnachholbedarfs oder - unter zukunftsbezogener Perspektive - die Hälfte des Wohnungsneubedarfs abgedeckt. Insgesamt wurden mit den Bauleistungen von 1995 und 1996 rund 25 % des gesamten Wohnungsbedarfs (Wohnungsnachholbedarf plus Wohnungsneubedarf) erfüllt. Daß in 2 von 17 Jahren ein Viertel des Bedarfs abgetragen werden konnte, unterstreicht eindrucksvoll die großen Anstrengungen der niedersächsischen Wohnungspolitik und der niedersächsischen Wohnungswirtschaft.

*Unter regionaler Perspektive haben die Baufertigstellungen der Jahre 1995/96 einen ganz unterschiedlichen Deckungsgrad erzielt:*

– Die höchsten Deckungsquoten, mit über 25 % am vorausgeschätzten gesamten Wohnungsbedarf, lassen sich rein rechnerisch für Regionen an der Nordseeküste und im Harz konstatieren. Die vorliegenden Statistiken erlauben allerdings keine Aussage, wie hoch der Anteil von Ferien-

wohnungen darunter ist. Ebenfalls sehr hohe Deckungsquoten wurden in den suburbanen Zuwanderungsregionen zwischen Hamburg, Bremen, Hannover und Braunschweig sowie in den westniedersächsischen Regionen mit dynamischer Bevölkerungsentwicklung erreicht, wo die Marktpotentiale der Haushalte gut ausgeprägt und die Nachfrage nach Einfamilienhaus-Wohnformen ungebrochen hoch sind.

– Deckungsquoten von unter 25 % wurden in den anderen Gebieten erzielt. Einerseits betrifft dies die meisten kreisfreien Städte, wo vor allem der überdurchschnittliche Wohnungsnachholbedarf dafür verantwortlich ist. Andererseits ist ein geringer Deckungsgrad für ländliche Regionen und für periphere Gebiete kennzeichnend. Allerdings gilt dies auch für einige Regionen im suburbanen Gürtel von Bremen, Osnabrück und Braunschweig.

*Mit Hilfe von ökonomischen und sozialen Indikatoren der regionalen Lage* läßt sich die Höhe der kaufkräftigen Nachfrage der privaten Haushalte tendenziell einschätzen. Im Unterschied zum normgerechten Bedarf signalisiert die sozioökonomische Situation die ökonomische Stärke oder Schwäche einer Region. Es ist zu erkennen, welche Marktpotentiale zur zukünftigen Deckung des Bedarfs vorhanden sind. Aus Gründen der Einfachheit und Übersichtlichkeit werden dazu die Merkmale Kaufkraft je Haushalt 1994 und Wohneigentumsquote 1987 bei einer Typisierung regionaler Zusammenhänge berücksichtigt.

Insgesamt lassen sich sechs Regionaltypen der Entwicklung des Wohnungsbedarfs in Niedersachsen ableiten. *Zwei Regionaltypen entfallen auf die demographisch gealterten Regionen:*

**Typ A:** *Regionen mit geringem Bedarfsdruck und schwachen Eigenpotentialen auf den Wohnungsmärkten*

Dieser Typ wird von einem hohen Anteil über 50jähriger bis 2010, von einer geringen Kaufkraft je Haushalt 1994, einer niedrigen Wohneigentumsquote 1987 und einem geringen Wohnungsneubedarf 1994/2010 gekennzeichnet. Dazu gehören die kreisfreien Städte Braunschweig, Salzgitter, Delmenhorst, Emden und Wilhelmshaven sowie die Landkreise Wolfenbüttel, Schaumburg und Lüneburg.

**Typ B:** *Regionen mit sehr geringem Bedarfsdruck und durchschnittlichen Eigenpotentialen auf den Wohnungsmärkten*

Das Profil dieses Typs wird von einem sehr hohen Anteil über 50jähriger und einem sehr niedrigen Anteil unter 50jähriger bis 2010, von einer durchschnittlichen Kaufkraft je Haushalt 1994, einer durchschnittlichen Wohneigentumsquote 1987 und von einem sehr geringen Wohnungsneubedarf 1994/2010 geprägt. Dazu gehören im Süden Niedersachsens die Landkreise Goslar, Helmstedt, Northeim, Osterode am Harz, Hameln-Pyrmont, Hildesheim und Holzminden sowie der Küsten-Landkreis Cuxhaven, die Landkreise Lüchow-Dannenberg und Uelzen im Osten des Landes und die kreisfreie Stadt Wolfsburg.

*Zwei weitere Regionaltypen entfallen auf die Regionen mit hohem Personenanteil im Erwerbsalter:*

**Typ C:** *Regionen mit hohem Bedarfsdruck und sehr starken Eigenpotentialen auf den Wohnungsmärkten*

Die Kennzeichen des dritten Typs sind ein hoher Anteil mittlerer Altersgruppen von 25 bis unter 50 Jahren bis 2010, eine sehr hohe Kaufkraft je Haushalt 1994, eine hohe Wohneigentumsquote 1987 und ein hoher Wohnungsneubedarf 1994/2010. Zu diesem Typ gehören in den Umlandregionen von Hamburg die Landkreise Harburg und Stade, in den Umlandregionen von Bremen die Landkreise Oldenburg, Diepholz, Verden, Osterholz, Rotenburg/Wümme sowie die Landkreise Osnabrück, Hannover und Gifhorn. Es handelt sich um Gebiete, die seit vielen Jahren von Suburbanisierung gekennzeichnet sind.

**Typ D:** *Regionen mit sehr geringem Bedarfsdruck und sehr schwachen Eigenpotentialen auf den Wohnungsmärkten*

Bei diesem Typ fallen ein sehr hoher Anteil mittlerer Altersgruppen von 25 bis unter 50 Jahren bis 2010, eine sehr geringe Kaufkraft je Haushalt 1994, eine sehr niedrige Wohneigentumsquote 1987 und ein sehr geringer Wohnungsneubedarf 1994/2010 auf. Hierzu gehören die kreisfreien Städte Hannover, Oldenburg und Osnabrück und der Landkreis Göttingen. Es handelt sich um Städte, in denen neben einer großen Zahl von Dienstleistungs- und Industrieunternehmen auch große Universitäten zu finden sind.



*Die beiden letzten Regionaltypen repräsentieren demographisch jüngere Regionen:*

**Typ E:** *Regionen mit durchschnittlichem Bedarfsdruck und mit Eigenpotentialen auf den Wohnungsmärkten*

Hier sind die Kennzeichen ein überdurchschnittlicher Anteil junger Menschen im Alter unter 25 Jahren bis 2010, eine durchschnittliche Kaufkraft je Haushalt 1994, eine hohe Wohneigentumsquote 1987 und ein durchschnittlicher Wohnungsneubedarf 1994/2010. Zu diesem Typ gehören die Landkreise um die Region Hannover, wie Peine, Nienburg, Celle, Soltau-Fallingb. und der Landkreis Grafschaft Bentheim im westlichen sowie die Landkreise Ammerland, Aurich, Friesland, Leer, Wesermarsch und Wittmund im nördlichen Teil Niedersachsens.

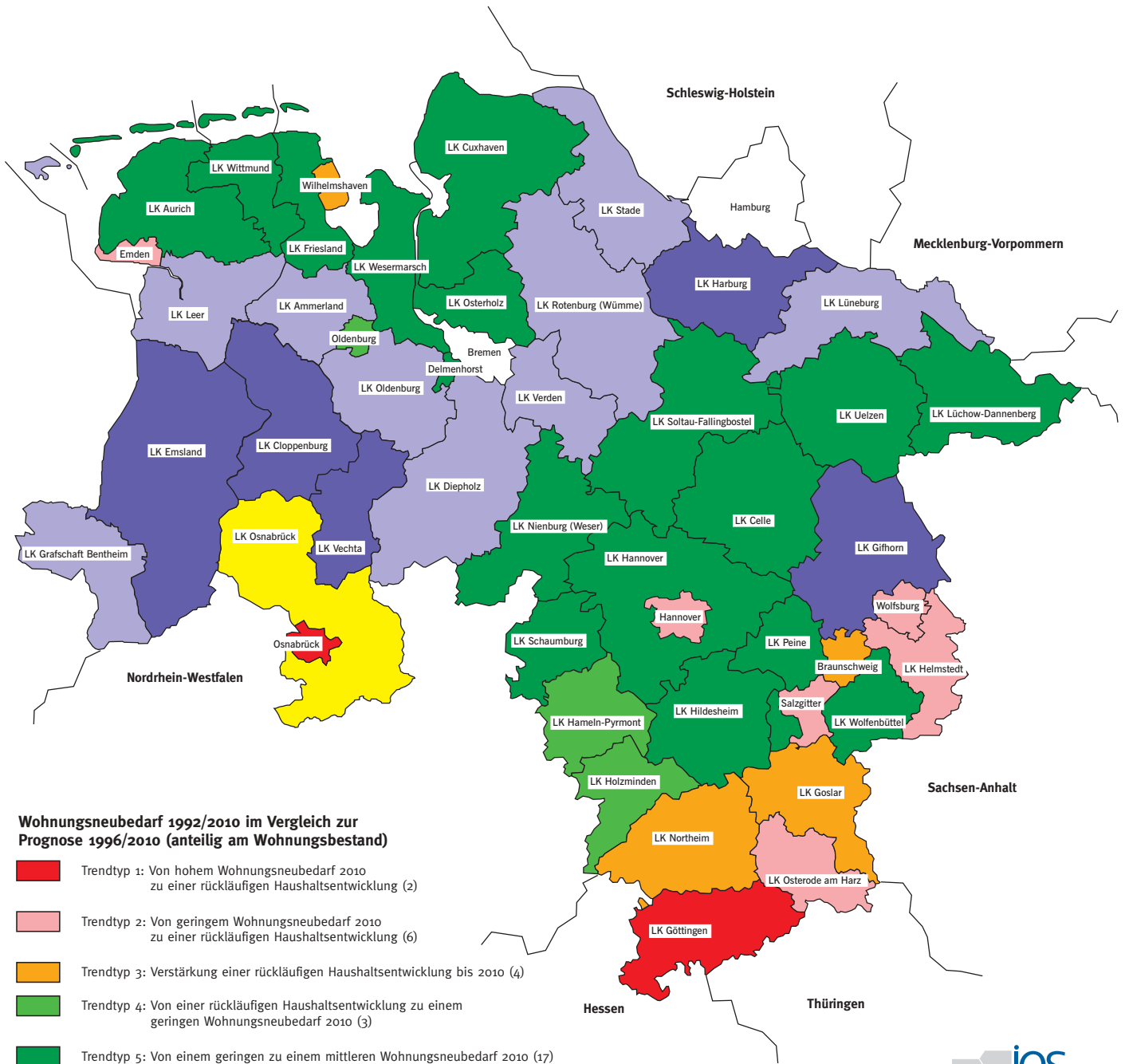
**Typ F:** *Regionen mit sehr hohem Bedarfsdruck und sehr starken Eigenpotentialen auf den Wohnungsmärkten*

Dieser Typ besteht aus einem sehr hohen Anteil unter 25-jähriger bis 2010, aus einer sehr hohen Kaufkraft je Haushalt 1994, einer sehr hohen Wohneigentumsquote 1994/2010 und aus einem sehr hohen Wohnungsneubedarf 1994/2010. Dies trifft vor allem in den drei westniedersächsischen Landkreisen Cloppenburg, Emsland und Vechta zu.

Aus der sozioökonomischen Lage der Regionen lassen sich Stärken- und Schwächenprofile ablesen, die eine wichtige Informationsbasis für eine regionale, zielgruppenorientierte Ausrichtung der Wohnungspolitik darstellen können. Die monetären Potentiale der Haushalte sind eine bedeutsame Rahmenbedingung, um beurteilen zu können, ob die ermittelten Wohnungsbedarfe in den Regionen aus endogenen Kräften weitgehend über den freien Wohnungsmarkt gedeckt werden können.

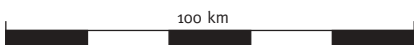
*Vor diesem Hintergrund* haben die Städte und Gemeinden in den kommenden Jahren einen hohen Abstimmungs- und Orientierungsbedarf. Insbesondere zwischen den Kernstädten und dem stadtreionalen Umland stellt sich die Aufgabe, die Umsetzungsstrategien der Bedarfsdeckung zu koordinieren. Dabei müssen sie sich auch vergewissern, welche Leitbilder für die weitere Richtung der Siedlungsentwicklung verfolgt werden sollen. Es ist das Verhältnis von Innenentwicklung und äußere Siedlungserweiterung zu bestimmen.

# Karte 9 Typen regionaler Entwicklungstrends des Wohnungsneubedarfs 2010 anteilig am Wohnungsbestand zwischen den Basisjahren 1992 und 1996 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens



**Wohnungsneubedarf 1992/2010 im Vergleich zur  
Prognose 1996/2010 (anteilig am Wohnungsbestand)**

- Trendtyp 1: Von hohem Wohnungsneubedarf 2010 zu einer rückläufigen Haushaltsentwicklung (2)
- Trendtyp 2: Von geringem Wohnungsneubedarf 2010 zu einer rückläufigen Haushaltsentwicklung (6)
- Trendtyp 3: Verstärkung einer rückläufigen Haushaltsentwicklung bis 2010 (4)
- Trendtyp 4: Von einer rückläufigen Haushaltsentwicklung zu einem geringen Wohnungsneubedarf 2010 (3)
- Trendtyp 5: Von einem geringen zu einem mittleren Wohnungsneubedarf 2010 (17)
- Trendtyp 6: Stabiler Trend eines Wohnungsneubedarf 2010 auf hohem Niveau (9)
- Trendtyp 7: Stabiler Trend eines Wohnungsneubedarf 2010 auf sehr hohem Niveau (5)
- Trendtyp 8: Starker Rückgang von einem hohen auf einen mittleren Wohnungsneubedarf 2010 (1)



Quelle: IES-Prognose 1994 und 1998,  
Clusteranalyse (Methode Ward),  
Basisdaten des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik,  
GfK-Kennziffern

## 3.2 BEDEUTUNGSGEWINN DES WOHNBEDARFS IM ALTER

*Im Gesamtzusammenhang* wird offenbar, daß das gesamte Land Niedersachsen im Verlauf der Jahre bis 2010 von einer Alterungstendenz geprägt sein wird.

Die Bevölkerungszahl wird sich insgesamt erhöhen, aber das Schwergewicht des Wachstums wird bei der alten Bevölkerung liegen. Es werden überdurchschnittlich viele Menschen in die höchste Altersgruppe wechseln; die Zahl der jüngeren Altersgruppen wird sich in einigen Regionen verringern.

Der damit in Verbindung stehende Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2010 kann gesenkt werden, wenn es mit flankierenden Maßnahmen gelingt, den durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch pro Kopf unter der alternden Bevölkerung tendenziell abzusenken.

*Besonderes Augenmerk* ist darauf zu richten, wie betreute Wohnformen im Bestand geschaffen werden können, wie das generationenübergreifende Wohnen im Familien- oder vertrauten Nachbarschaftsverband gefördert werden kann und wie neue Wohnformen (im Sinne von Zweckgemeinschaften) älterer Menschen in Quartieren und Dörfern initiiert werden können.

Denn bei einem Rückgang der jüngeren und bei einer Zunahme der älteren Bevölkerung kann die strukturelle Ausdünnung der Unterstützungsnetzwerke nur durch eine

zunehmende Selbstorganisation des Hilfeausstausches unter den älteren Generationen kompensiert werden.

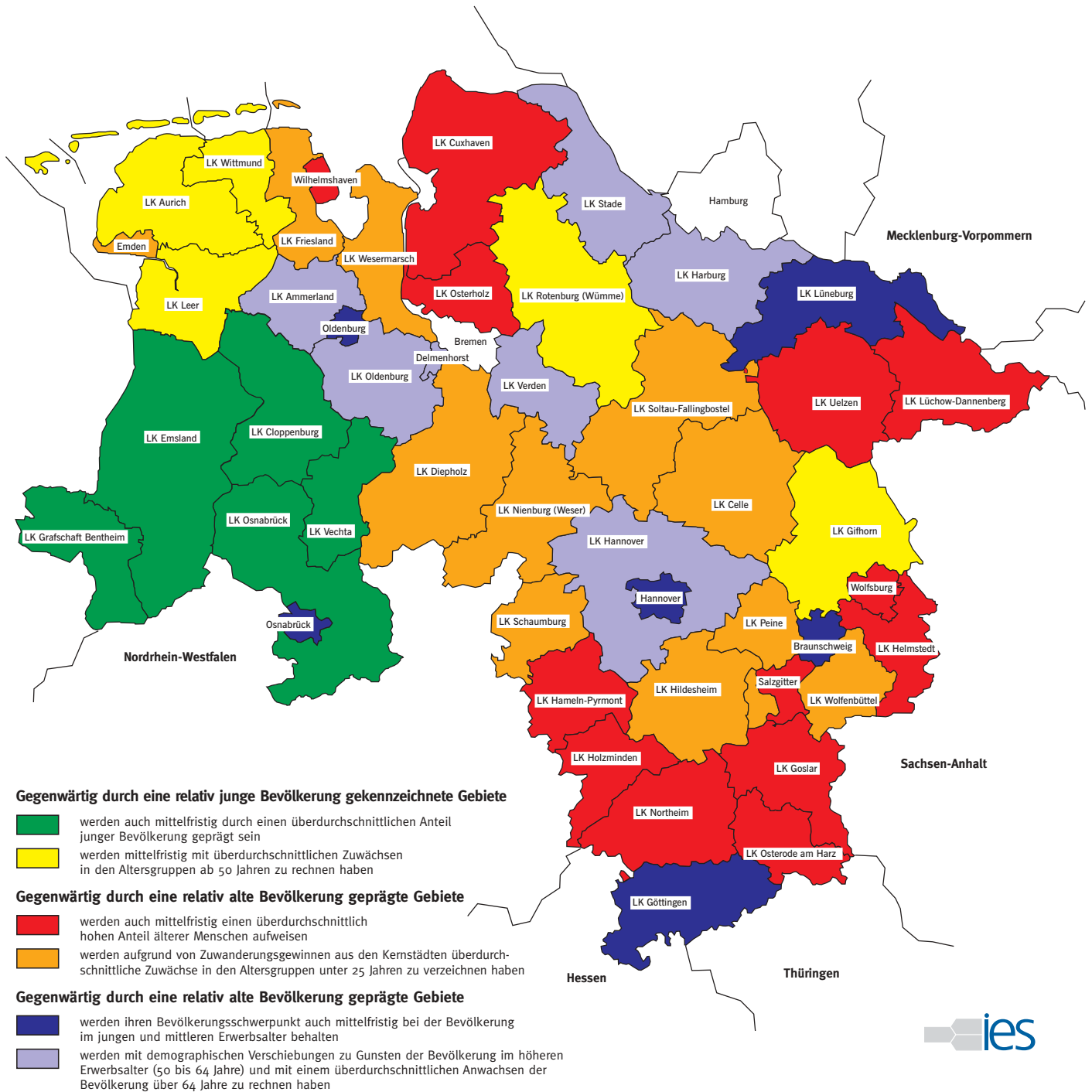
*Mit der beschriebenen Tendenz* ist vor allem in ländlichen Regionen zu rechnen, die abseits von Agglomerationen bzw. in den Räumen zwischen den Stadtregionen liegen und wo der Wohnungsneubedarf in den kommenden Jahren vergleichsweise gering sein wird. Dort bieten die überdurchschnittliche Wohneigentumsquote und ländliche Traditionen Ansatzpunkte für präventive Entwicklungsstrategien. Beispielsweise ist an die Initiierung von Selbsthilfegenossenschaften u.ä. zu denken, um einen Verbleib in den angestammten Wohnungen zu sichern. Dazu muß an die Reste intermediärer Strukturen (lokale, regionale Vereine, Kirchengemeinden etc.) angeknüpft werden.

*Andere Regionen* des Landes, die gegenwärtig noch von einer jüngeren Bevölkerungsstruktur geprägt sind, werden im kommenden Jahrzehnt von der Alterungstendenz "überrascht" werden. Hier sind insbesondere die Stadtregionen zu nennen. Als Folgen der Suburbanisierung der 70er und 80er Jahre haben die Umlandkreise der Stadtregionen Bremen, Hamburg, Hannover und Braunschweig mit einem besonders hohen Wachstum der älteren Bevölkerung zu rechnen.

*Bis zum Jahr 2010* wird beispielsweise im Landkreis Hannover die Zahl der über 64jährigen um fast 35.000 Personen zunehmen,

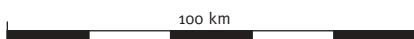
# Karte 10

## Altersstrukturelle Veränderungen bis 2010 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens



\*Berücksichtigte Altersklassen:  
Prozentuale Anteile:

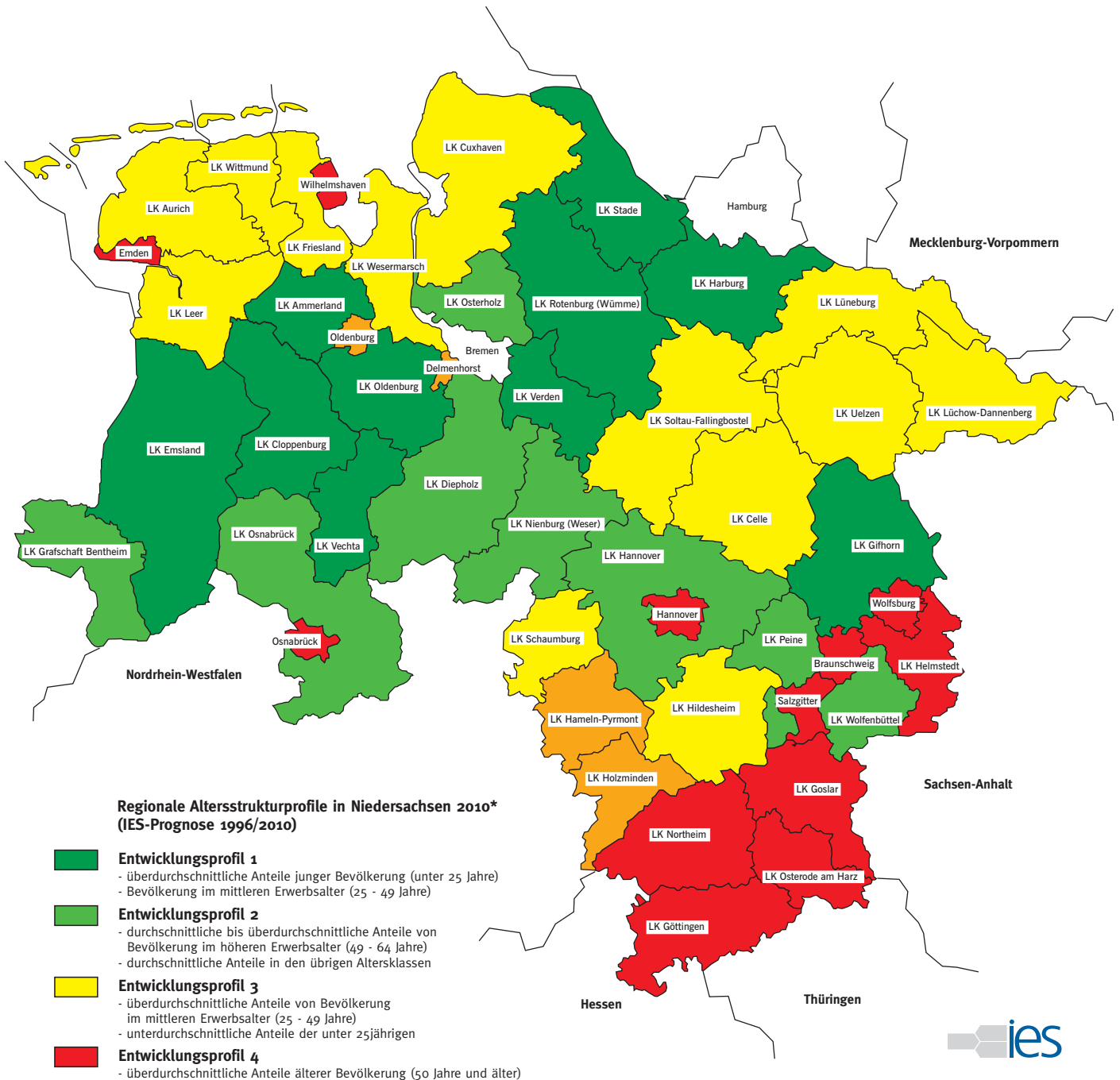
- 0 - 24-jährige
- 25 - 49-jährige
- 50 - 64-jährige
- über 64-jährige



Quelle: IES 40 Prognose 1998, Clusteranalyse (Methode Ward), LTS 1998, Basisdaten des NLS, GfK-Kennziffern

# Karte 11

## Wohnungsneubedarf 1996 bis 2010 in Verbindung mit aktuellen Potentialen der Wohnungsversorgung



100 km  
Quelle: IES-Prognose 1998, Clusteranalyse (Methode Ward)

während sich die Zahlen der 50- bis 64jährigen um gut 3.000, der 25- bis 49jährigen knapp 4.000 und die Zahl der unter 25jährigen um rund 13.000 Personen verringern werden.

Zwar werden die Umlandregionen ihren demographischen Schwerpunkt noch nicht bei der alten Bevölkerung haben, sondern bei der Altersgruppe im höheren Erwerbsalter. Aber die quantitative Dimension des Übergangs wird in diesen Regionen erhöhte Anforderungen an eine angemessene Erweiterung der unterstützenden wohnungsnahen Dienste stellen.

*Da in den suburbanen Gebieten gegenwärtig eine überdurchschnittliche Wohneigentumsquote, eine überdurchschnittliche Kaufkraft der privaten Haushalte und eine unterdurchschnittliche Sozialbelastung der öffentlichen Haushalte durch Arbeitslosigkeit und Sozialhilfe besteht, sind hier die wirtschaftlichen Eigenpotentiale der Haushalte zu mobilisieren, die den Alterungseffekt der kommenden Jahre bestimmen werden.*

*In den Kernstädten, mit bisher schon vielen älteren Menschen, fallen die Zuwachsraten deutlich geringer aus als in den Umlandregionen. Die Dynamik der Alterung verlagert sich aus den bereits gealterten Regionen in die heute noch demographisch jüngeren. Allerdings gibt es unter den Städten große Unterschiede:*

Die Stadt Wolfsburg beispielsweise, eine Stadtgründung zwischen den Weltkriegen, die ein starkes Wachstum in den 50er Jahren zu verzeichnen hatte, gerät in eine spezifische Alterungssituation. Der geringe Wohnungsneubedarf und der hohe Anteil von Mietwohnungen erfordert dort spezielle Maßnahmen im Bestand, damit das Wachstum von fast 8.000 über 64jährige und die Verringerung um über 12.000 unter 65jährige bis zum Jahr 2010 mit wohnungsbezogenen Strategien begleitet wird. Ein ähnliches Strukturmuster ist auch bei der Stadt Salzgitter festzustellen.

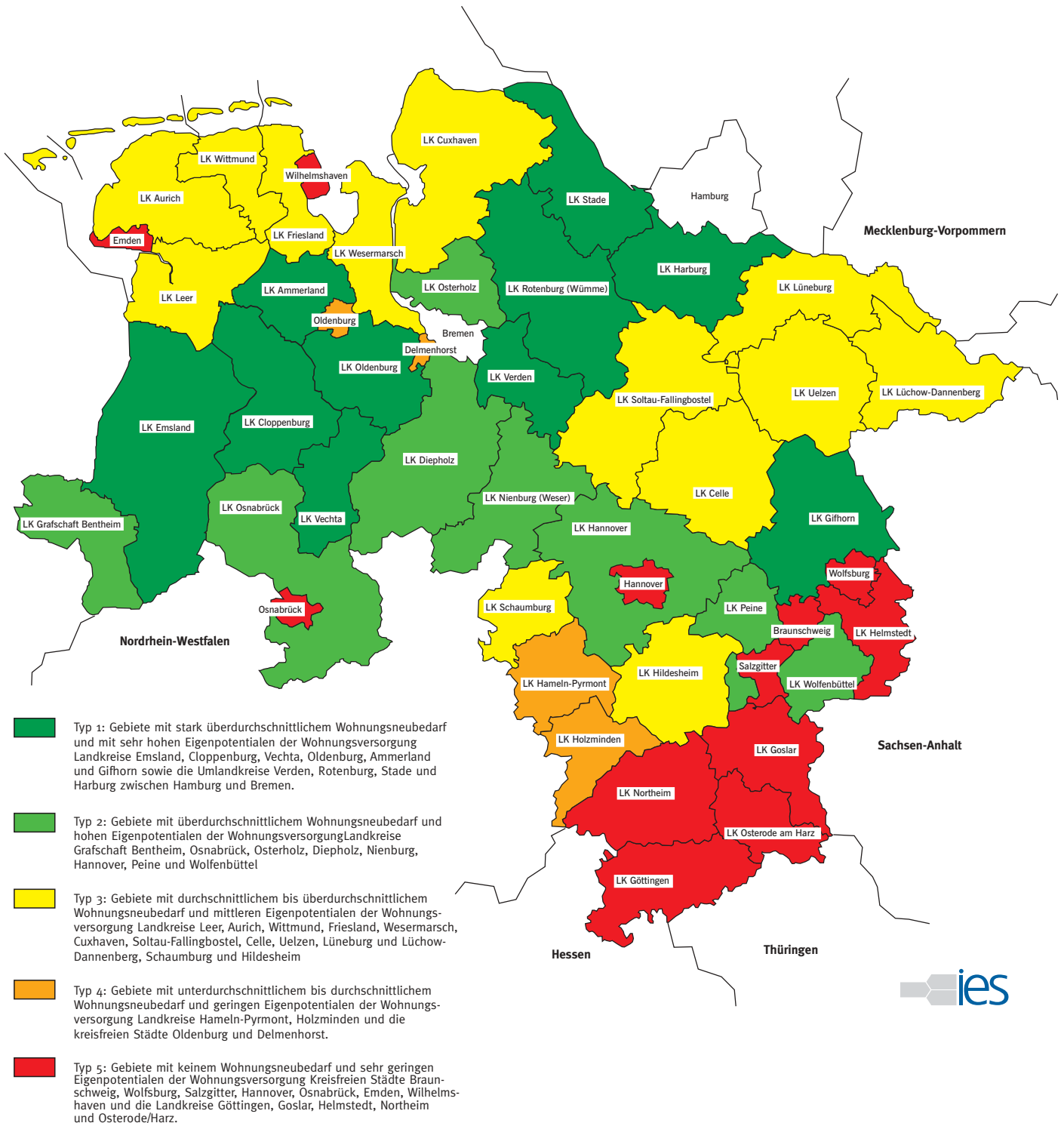
Die Landeshauptstadt Hannover, die Stadt Osnabrück und der Landkreis Göttingen stellen Ausnahmen dar. Sie können mit einem Wachstum der über 24jährigen rechnen. Ausschlaggebend sind hier die standortbedingten Zuwanderungsmuster, die kontinuierlich junge Menschen in diese Städte führen.

*Eine weitere Ausnahme stellen westniedersächsische Landkreise im Radius von Emsland, Cloppenburg und Vechta dar. Wegen der natürlichen Bevölkerungsdynamik in diesen Regionen werden fast alle Altersgruppen zunehmen.*

# Karte 12

## Entwicklungstyp 2010

### Wohnungsneubedarf 1996 bis 2010 in Verbindung mit aktuellen Potentialen der Wohnungsversorgung



Berücksichtigte Indikatoren:

100 km







# ANHANG A

## METHODISCHE GRUNDLAGEN

### 1

## UNTERSUCHUNGSANSATZ

### BEDARF UND NACHFRAGE

*Seit Mitte der 80er Jahre* ist auf der Grundlage demographischer Entwicklungen ein zunehmender Bedarf auf den regionalen Wohnungsmärkten in Niedersachsen festzustellen. Er verteilt sich nicht gleichmäßig über die einzelnen Landkreise und kreisfreien Städte, sondern variiert regional. Neben diesem rein quantitativen Mengengerüst sind zur Beurteilung der Bedarfe auch die qualitativen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Ein grundlegender methodischer Ansatz zur Einordnung der qualitativen Nachfrageoptionen besteht in der Analyse der verschiedenen Lebenssituationen von Individuen und Haushalten. Der Bedarfsbegriff wird dabei als normative Größe aufgefaßt. Dem Nachfragebegriff wird zugrundegelegt, daß die Haushalte einen Bedarf decken, wenn sie potentiell oder effektiv mit Kaufkraft ausgestattet sind.

### AUFBAU DES INDIKATORENSYSTEMS ZUR WOHNUNGSMARKTPOLITISCHEN RAUMBEOBACHTUNG

*Die Untersuchung* der regionalen Wohnungsbedarfsentwicklung in Niedersachsen bis 2010 beruht auf einem dreidimensionalen Indikatorensystem. Darin werden

- demographische Indikatoren,

- Indikatoren zum Wohnungsbedarf und
- sozioökonomische Indikatoren zur Bewertung der wirtschaftlichen Eigenkräfte in den Regionen systematisch integriert.

*Das Indikatorensystem* erfüllt damit zwei Funktionen: Einerseits soll der Wohnungsbedarf in Niedersachsen auf der Grundlage der aktuellen und erwartbaren demographischen Tendenzen bis zum Jahr 2010 regional differenziert vorausgeschätzt werden. Andererseits soll typologisch aufgezeigt werden, wo die sozioökonomischen Randbedingungen dazu beitragen können, die ermittelten Bedarfe aus eigener Kraft zu decken.

*Anhand sozioökonomischer* Indikatoren lassen sich somit qualitative Nachfrageoptionen ableiten. Anhand der drei Indikatorenbündel werden die wichtigsten Einflüsse auf den regionalen Wohnungsmärkten herausgearbeitet. Die Analyse dieser Indikatoren-Konstellationen bildet die Grundlage für die Einordnung in verschiedene Bedarfsstufen. In der verknüpften Interpretation dieser Merkmalskonstellationen können Einsichten für die Wohnungswirtschaft und für die Wohnungspolitik im Land sowie in den Landkreisen und kreisfreien Städte gewonnen werden.

*Durch die Verknüpfung* mehrerer Dimensionen unterscheidet sich das Indikatorensystem deutlich von reinen Prognosemodellen. Das Indikatorensystem verfolgt keinen erklärenden Ansatz, sondern das Ziel,

"Transparenz" herzustellen. Als "wohnungsmarktpolitisches Beobachtungsinstrument" verschafft es eine Übersicht der demographischen Ausgangsfaktoren, der resultierenden wohnbezogenen Bedarfe und der sozioökonomischen Rahmenbedingungen. In der Verknüpfung liefert es Bewertungsmaßstäbe, die dem Informationsbedürfnis der Wohnungspolitik gerecht werden.

Abbildung 6

<b>IES Report: Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010</b>
<b>Funktion</b>
(1) Prognose Wohnungsbedarf (2) Typenbildung regionaler Bedarfszusammenhänge
<b>Prognose</b>
(1) Bevölkerungsvorausschätzung 1994/2010 nach IES-Modell (2) Haushaltsvorausschätzung 1994/2010 nach IES-Modell (3) Wohnungsbedarfsvorausschätzung 1994/2010 · Nachholbedarf 1994 · Neubedarf 1994 bis 2010 · Gesamtbedarf 1994/2010
<b>Typenbildung</b>
(1) Merkmalsverknüpfungen · regionale Altersstrukturprofile · Wohnungsbedarf · sozioökonomische Regionalmerkmale privater und öffentlicher Wirtschaftskraft (2) Bildung von Regionaltypen durch Clusteranalyse

**LEBENSITUATIONSANSATZ**

*Ein grundlegender* methodischer Ansatz zur Einordnung der qualitativen Nachfrageoptionen besteht in der Analyse der verschiedenen Lebenssituationen von Individuen bzw. Haushalten. Die qualitative Nachfragerichtung des Wohnungsbedarfs hängt u.a. mit der Altersstruktur und der Lebenssituation der Bevölkerung zusammen. In Abhängigkeit von der Lebenssituation lassen sich verallgemeinerbare Anforderungen an die Wohnung und die Wohnumwelt feststellen. Der hier verwendete Begriff Lebenssituation ist in der Definition von HÖHN eng an die Alters- und Entwicklungsphase von Menschen gebunden.<sup>1</sup> Obwohl sich mittlerweile – bedingt durch den Wandel der Gesellschaftsstrukturen (z.B. Verlängerung der Jugendphase durch längere Ausbildungszeiten, spätere Erstgeburten durch Berufstätigkeit der Frau, verkürzte Kindererziehungszeiten durch schnelleres Aufeinanderfolgen der Geburten, längere nachelterliche Phase, verlängerte Altersphase durch höhere Lebenserwartung etc.) – eine Vielfalt möglicher persönlicher Biographien herausgebildet hat, können für eine große Mehrheit der Bevölkerung sechs Altersphasen unterschieden werden, die sich bestimmten Bedarfskonstellationen von Lebensphasen und Nachfragesegmenten auf den Wohnungsmärkten zuordnen lassen (vgl. Tabelle 2).

<sup>1</sup> vgl. Höhn, E.: Der Familienzyklus, 1982

Dennoch kann kein Zweifel darüber bestehen, daß die größere Variabilität im Zusammenleben von Erwachsenen mit Kindern unmittelbare Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage hat. Die Trennung eines Familienhaushaltes erfordert beispielsweise statt einer größeren – zumindest temporär – zwei kleinere Wohnungen. Im überwiegend ländlich geprägten Flächenland Niedersachsen ist die Pluralisierung der familiären Lebensformen bisher jedoch auf die Kernstädte und die Verdichtungsräume beschränkt geblieben. Deshalb werden diese Phänomene des sozialen

Wandels als Faktoren der Bedarfsentwicklung (noch) nicht ausdrücklich einbezogen. Wenn die neuen Haushalts- und Familienformen in Niedersachsen einen größeren quantitativen Umfang und flächendeckende Strukturen umfassen, werden sie auch in der Ermittlung des Wohnungsbedarfs auf den regionalen Wohnungsmärkten gesondert zu berücksichtigen sein. Gegenwärtig werden die geringen Bedarfseffekte durch Sonderwohnformen des sozialen Wohnungsbaus wie Wohnungen für Alleinerziehende und durch die Berücksichtigung einer höheren Fluktuationsreserve kompensiert.

Tabelle 2

Lebensphasen und Nachfragerichtung auf den Wohnungsmärkten			
Altersphase	Private Lebensphase	Schulische und berufliche Situation	Nachfragerichtung auf den Wohnungsmärkten
0 bis 17 Jahre	frühe Kindheit, spätere Kindheit und Jugend	Krippe, Kindergarten, Vorschule, schulische und berufliche Ausbildung	
18 bis 24 Jahre	Haushaltsgründung	berufliche Orientierungsphase / Studium	kleine 1-2-Zimmer-Wohnungen, preiswert, Miete, Neubedarf, hohe Mobilität
25 bis 29 Jahre	beginnende Familienphase Geburt des ersten Kindes	berufliche Aufbauphase, Studienabschluß	2-3-Zimmer-Wohnungen, preiswert, Miete, z.T. Neubedarf, erhöhter Wohnungswechselbedarf
30 bis 49 Jahre	aktive Familienphase: Expansion u. Konsolidierung  unterbrochene Familienphase: Scheidung, Trennung  neue Familienphase: Familienhaushalte von Geschiedenen, Getrenntlebenden	Karrierehöhepunkt	3-5-Zimmer-Wohnungen, erhöhter Wohnungswechselbedarf, Eigentumsbildung
50 bis 64 Jahre	nachelterliche Phase, Auszug der Kinder, Haushaltskontraktion	berufliche Konsolidierungsphase	Eigentumsbildung
> 64 Jahre	Altersphase, Witwen-/Witwerschaft	Ausscheiden aus dem Berufsleben, Ruhestand	altengerechte Wohnungen  flexible Betreuungskonzepte

Quelle: Zusammenstellung IES Hannover.

## 2

## BAUSTEINE DER UNTERSUCHUNG

*Grundlage des Indikatorensystems* ist die "Lebenszyklus-Theorie", nach der der Wandel demographischer Strukturen als "Prediktor" für zahlreiche politik- und gesellschaftsrelevante Verhaltenskonsequenzen bestätigt worden ist.<sup>2</sup> Das heißt: Auf der Grundlage von demographischen Entwicklungsdaten können Haushaltsgründungen und die daraus resultierenden Wohnungsbedarfe mit ziemlicher Sicherheit vorausgeschätzt werden. Operationalisiert wurde das System mit erhobenen Variablen der Verwaltungsstatistik, die systematisch ausgewählt, getestet und zu einem dauerhaft anwendbaren Katalog verknüpft worden sind.<sup>3</sup>

*Die zugrundeliegende Modell-Logik* des Indikatorensystems zur wohnungspolitischen Raumbesichtigung umfasst zwei Stufen. Auf der ersten Stufe ermittelt das Indikatorensystem empirisch Strukturbilder des aktuellen sowie des zukünftigen Wohnungsbedarfs. Dies erfolgt auf der Grundlage des IES-Prognose-Modells zur Vorausschätzung der Bevölkerung, der Haushalte und des Wohnungsbedarfs. Auf der zweiten Stufe werden die Proportionen der Generationen und der Wohnungsbedarfe den aktuellen sozioökonomischen Regionalprofilen gegenübergestellt.

Dabei bilden die sozioökonomischen Regionalprofile einen Bezugs- und Entscheidungsrahmen für wohnungspolitische Bewertungen.

### DEMOGRAPHISCHE GRUNDLAGEN DES WOHNUNGSBEDARFS

*Mit den Indikatoren* der regionalen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie der Altersstruktur lassen sich die quantitativen Bedarfe auf den Wohnungsmärkten beschreiben. Sie zeigen zugleich, wie die regionalen Altersverteilungen ausgeprägt sind und im Laufe der kommenden Jahre sein werden. Das Indikatorenbündel weist auf besondere qualitative Anforderungen bei der gegenwärtigen und zukünftigen Wohnungsversorgung hin, ob der Schwerpunkt bei jungen, bei mittleren oder bei alten Altersklassen liegt. Die Entwicklung der Bevölkerung - unter Berücksichtigung der Altersstrukturprofile - und die Entwicklung der Haushalte wird mittels der demographischen Indikatoren für die niedersächsischen Regionen bis zum Jahr 2010 vorausgeschätzt. Diese Berechnungsergebnisse sind die Grundlage für die quantitative Dimension des zu erwartenden Wohnungsbedarfs.

#### – *Natürliche Entwicklung und Wanderungen*

Bei der Bevölkerungsvorausschätzung (Bezug: Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung) fand ein eigen-

<sup>2</sup> vgl. J.B. Lansing, L. Kish: Family life cycle as an independent variable. In: American Sociological Review, Vol. 22 (1957), S. 512-519; vgl. auch: R. Stone: Demographic accounting and modelbuilding. Paris 1971; J. Friedrichs, K. Kamp: Methodologische Probleme des Konzeptes "Lebenszyklus". In: M. Kohli (Hrsg.): Soziologie des Lebenslaufes. Darmstadt, Neuwied 1978, S. 173-189.

<sup>3</sup> vgl. u.a. IES-Bericht 204.95: Regionalreport zur Entwicklung der Wohnungs- und Baulandmärkte in Niedersachsen bis 2010. Test des Indikatorenmodells.

ständiges Modell der Status-quo-Entwicklung mit reduzierter Zuwanderung Anwendung. Neben den Geburten und Sterbefällen und neben den Wanderungen unter Status-quo-Bedingungen werden zusätzlich Umfang und Struktur der Zuwanderung von Aussiedlern und von Personen aus den neuen Bundesländern berücksichtigt.

*– Haushaltsbildungsverhalten*

Die Bedarfsträger auf dem zukünftigen Wohnungsmarkt sind die Haushalte. Die Haushaltsvorausschätzung baut auf den vorausgerechneten Bevölkerungszahlen auf. Die Berechnungen erfolgten nach dem Haushaltsmitglieder-Quotenverfahren. Die Bevölkerung in Privathaushalten wird den Haushaltsgrößen nach Alter und Geschlecht zugeordnet, indem durch ein Angleichungsverfahren die Haushaltsstruktur und die Altersklassenverteilung berücksichtigt werden. Die Vorausschätzung folgt der Annahme, daß sich das Haushaltsbildungsverhalten der regionalen Bevölkerung über den Vorausschätzungszeitraum nicht verändern wird. Denn die Verkleinerung der Haushalte in den letzten Jahren war ein Altersstruktureffekt und nicht das Ergebnis veränderten Verhaltens.

*– Angebotsseite und Bedarfsseite*

Die regionalen Bedarfsindikatoren der Wohnungsmärkte bilden den aktuellen und zukünftigen Bedarf auf den Wohnungsmärkten ab. Die Angebotsseite wird durch das zahlenmäßige Wohnungsangebot

im Basisjahr beschrieben. Die Bedarfsseite wird durch die demographischen Strukturen – umgerechnet in Haushalte als Bedarfsträger im Basisjahr und im Stichjahr 2010 – dargestellt.

Abbildung 7

<b>Modell-Bevölkerungsvorausschätzung</b>
· Eigenständiges IES-Berechnungsmodell · Status Quo-Entwicklung mit reduzierter Zuwanderung
<b>Annahmen natürliche Entwicklung</b>
· Kreisspezifische Fruchtbarkeitsziffern; konstant bis 2010 · Alters- und geschlechtsspezifische Sterbewahrscheinlichkeiten · Kontinuierliche Erhöhung der Lebenserwartung
<b>Annahmen Wanderung</b>
· Kreisspezifische Zuzugs- und Fortzugsfaktoren; konstant bis 2010 · Annahme einer durchschnittlichen jährlichen Nettozuwanderung

Durch den Vergleich der demographischen Struktur im Bezugsjahr und der Entwicklung bis zum Jahr 2010 mit dem Wohnungsangebot im Bezugsjahr läßt sich in einer Bilanz der aktuelle und zukünftige Bedarf auf den Wohnungsmärkten der Regionen einschätzen.

Abbildung 8

<b>Modell-Haushaltsvorausschätzung</b>
· Eigenständiges IES-Berechnungsmodell · Umrechnung der Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung in Bevölkerung in Privathaushalten
<b>Parameter</b>
· Wohnberechtigte Bevölkerung in Privathaushalten · Zahl und Größenverteilung der Haushalte · Durchschnittliche Haushaltsgröße
<b>Methode</b>
· Hochrechnung der Haushaltsstruktur 1994 nach dem Haushaltsmitglieder-Quotenverfahren · Angleichung von Haushaltsstruktur und Altersverteilung

## BERECHNUNG DES WOHNUNGSBEDARFS

*Grundlage zur Berechnung der*  
Wohnungsbedarfe sind die  
Bevölkerungs- und  
Haushaltsvorausschätzungen sowie  
die Wohnungsbestände. Die  
ermittelten Haushalte werden als  
gegenwärtige und zukünftige  
Bedarfsträger auf dem  
Wohnungsmarkt dem derzeitigen  
Wohnungsangebot  
gegenübergestellt. Bei der  
Berechnung wird von der  
normativen Größe "einer Wohnung  
pro Haushalt" ausgegangen. Durch  
Bilanzierung des Wohnungsbedarfs  
mit den derzeit vorhandenen  
Wohnungsbeständen läßt sich der  
zur Deckung des Wohnungsbedarfs  
erforderliche Wohnungsbau  
ermitteln. Dieser Wohnungsbau-  
bedarf setzt sich aus zwei  
Komponenten zusammen:

- *Wohnungsnachholbedarf 1994*  
Differenz zwischen der bedarfs-  
gerechten und der tatsächlich  
ermittelten Wohnungsversorgung  
im Basisjahr 1994;

- *Wohnungsneubedarf 1994 bis 2010*  
Differenz zwischen dem Wohnungs-  
angebot 1994 und einer bedarfsge-  
rechten Wohnungsversorgung im  
Jahr 2010, unter Berücksichtigung  
demographisch bedingter Verände-  
rungen der Haushaltszahlen.

## TYPEN DER ÖKONOMISCHEN STÄRKE UND SCHWÄCHE VON REGIONEN

In einem weiteren Schritt werden  
die demographischen Komponen-  
ten des Wohnungsbedarfs um öko-  
nomische und soziale Indikatoren  
der regionalen Lage ergänzt. Mit ih-  
rer Hilfe soll die Höhe der kaufkräf-  
tigen Nachfrage der privaten Haus-  
halte einerseits und der finanzielle  
Handlungsspielraum der öffentli-  
chen Haushalte andererseits einge-  
schätzt werden. Für diesen Untersu-  
chungsschritt werden regionale  
Typen auf der Grundlage eines Klas-  
sifikationsverfahrens gebildet. Dabei  
werden Gruppen von Regionen her-  
ausgesucht, die unter den Ausprä-  
gungen der Indikatoren ähnliche  
Konstellationen aufweisen.  
Die gewonnenen Typen werden  
auf der Ebene von Strukturprofilen  
dargestellt.

Aus der Kombination von demogra-  
phischen und sozioökonomischen  
Komponenten wird z.B. ersichtlich,  
in welchen Regionen ein hoher  
demographisch bedingter Woh-  
nungsbedarf mit einer begrenzten  
Kaufkraft der Bevölkerung zusam-  
mentrifft und wo etwa umgekehrte  
Konstellationen vorzufinden sind.

Abbildung 9

<b>Modell-Wohnungsbedarfsvorausschätzung</b>
· Eigenständiges IES-Berechnungsmodell <i>Normativer Orientierungsrahmen ist die Versorgungsnorm „1 Wohnung pro Haushalt“</i>
<b>Leerstandsreserve</b>
· Minimalansatz: 1 % des Bestands
<b>Strukturschiefe der Wohnungsversorgung</b>
· Keine Berücksichtigung der Unter- bzw. berversorgung von Haushalten nach der Norm „1 Zimmer pro Person“

Aus der sozioökonomischen Lage der Regionen lassen sich Stärken- und Schwächenprofile ablesen. Dies stellt eine wichtige Informationsbasis für eine regionale und zielgruppenorientierte Ausrichtung der Wohnungspolitik dar.

Die monetären Potentiale der privaten und öffentlichen Haushalte sind eine entscheidende Rahmenbedingung, in welchem Umfang die Landespolitik mit wohnungspolitischen Strategien intervenieren muß, um ermittelte Bedarfe zu entschärfen. Das Vorhandensein von Wohlstandspotentialen bei der überwiegenden

Mehrheit der Haushalte verringert im allgemeinen die Notwendigkeit einer landespolitischen Intervention, weil die regionalen Wohnungsmärkte und Wohnbaulandmärkte unter dem Vorzeichen hinreichender monetärer Eigenkräfte Bedarfssituationen selbstregulativ verarbeiten können.

Die monetären Defizite der privaten und öffentlichen Haushalte sind demgegenüber als Hinweise zu interpretieren, daß bei hohen bzw. wachsenden Bedarfen die kompensierende Intervention des Landes erforderlich ist, um wohnungspolitische Brennpunkte zu vermeiden.

Abbildung 10

<b>Modell-Bildung regionaler Entwicklungstypen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>· Klassifikationsverfahren Suche nach Gruppen von Regionen mit ähnlichen Konstellationen von Indiktorausprägungen</li> </ul>
<b>Merkmalsverknüpfung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>· Altersstrukturprofile 0 - bis 24jährige (junge Bevölkerung), 25 - bis 49jährige (Bevölkerung im jungen und mittleren Erwerbsalter), 50 - bis 64jährige (Bevölkerung im höheren Erwerbsalter) und über 64jährige (alte Bevölkerung).</li> <li>· Wohnungsbedarf Wohnungsnachholbedarf 1994 Wohnungsneubedarf 1994 bis 2010</li> <li>· Sozioökonomische Randbedingungen Erwerbsquote 1994 Arbeitslosenquote 1994 Wohneigentumsquote 1987 Kaufkraft in DM je Haushalt Anteil der Empfängerinnen und Empfänger von Sozialhilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen an der Bevölkerung (Bezugszeitpunkt: 1994) Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer in DM je Einwohner (Bezugszeitpunkt: 1994).</li> </ul>
<b>Methode</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>· Clusteranalyse WARD-Verfahren: Ähnlichkeit zwischen Regionen wird nach dem Durchschnitt aller paarweisen Ähnlichkeiten bestimmt</li> </ul>





**ANHANG B1**  
**DATENBLÄTTER**  
**BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG**  
**UND ALTERSSTRUKTURPROFILE**

## DATENBLATT ZU KARTE 1 UND KARTE 2

*Bevölkerungsentwicklung in den Landkreisen und kreisfreien Städten  
Niedersachsens 1994 bis 2010*

GKZ	LK/kreisfreie Stadt	1994 absolut	2010 absolut	Entwicklung (1994=100)	Entwicklung absolut
	Niedersachsen	7715342	8144883	105,6	429541
3101000	Braunschweig Stadt	254175	245787	96,7	-8388
3102000	Salzgitter Stadt	117803	123340	104,7	5537
3103000	Wolfsburg Stadt	126921	122225	96,3	-4696
3151000	Gifhorn	158767	181630	114,4	22863
3152000	Göttingen	266317	273241	102,6	6924
3153000	Goslar	162358	162196	99,9	-162
3154000	Helmstedt	101935	102343	100,4	408
3155000	Northeim	154152	160472	104,1	6320
3156000	Osterode am Harz	89024	88134	99,0	-890
3157000	Peine	125792	132836	105,6	7044
3158000	Wolfenbüttel	121370	126832	104,5	5462
3201000	Hannover Landeshptst.	525812	537380	102,2	11568
3251000	Diepholz	201502	220242	109,3	18740
3252000	Hameln-Pyrmont	163137	165258	101,3	2121
3253000	Hannover	581614	604297	103,9	22683
3254000	Hildesheim	291198	297604	102,2	6406
3255000	Holz Minden	83273	85938	103,2	2665
3256000	Nienburg (Weser)	122454	131761	107,6	9307
3257000	Schaumburg	161065	170246	105,7	9181
3351000	Celle	177474	190430	107,3	12956
3352000	Cuxhaven	197429	205326	104,0	7897
3353000	Harburg	212449	232419	109,4	19970
3354000	Lüchow-Dannenberg	51186	54411	106,3	3225
3355000	Lüneburg	153320	166352	108,5	13032
3356000	Osterholz	104580	118385	113,2	13805
3357000	Rotenburg (Wümme)	149592	161410	107,9	11818
3358000	Soltau-Fallingb.ostel	132908	142079	106,9	9171
3359000	Stade	180363	198039	109,8	17676
3360000	Uelzen	95489	98640	103,3	3151
3361000	Verden	126538	139445	110,2	12907
3401000	Delmenhorst Stadt	77866	81136	104,2	3270
3402000	Emden Stadt	51810	51758	99,9	-52
3403000	Oldenburg(Oldb) Stadt	149705	157041	104,9	7336
3404000	Osnabrück Stadt	168009	174393	103,8	6384
3405000	Wilhelmshaven Stadt	91221	90674	99,4	-547
3451000	Ammerland	102495	110695	108,0	8200
3452000	Aurich	178435	191282	107,2	12847
3453000	Cloppenburg	136552	163726	119,9	27174
3454000	Emsland	286397	319619	111,6	33222
3455000	Friesland	97247	101818	104,7	4571
3456000	Grafschaft Bentheim	124333	129182	103,9	4849
3457000	Leer	152108	162147	106,6	10039
3458000	Oldenburg (Oldenburg)	110960	121612	109,6	10652
3459000	Osnabrück	335179	367021	109,5	31842
3460000	Vechta	115342	129875	112,6	14533
3461000	Wesermarsch	93083	96713	103,9	3630
3462000	Wittmund	54599	57493	105,3	2894

Quelle: IES-Prognose 1996; Basisdaten des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik

# BEVÖLKERUNG NACH ALTERSSTRUKTURPROFIL 1994

in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens

GKZ	Name	0-24 Jahre	25-49 Jahre	50-64 Jahre	65J. und älter	Gesamt
3000000	Niedersachsen	2154863	2855593	1469283	1235624	7715363
3101000	Braunschweig Stadt	61099	96966	49142	46923	254130
3102000	Salzgitter Stadt	31740	42678	23959	19465	117842
3103000	Wolfsburg Stadt	33597	45103	28245	20020	126965
3151000	Gifhorn	49040	60078	29074	20578	158770
3152000	Göttingen	74372	107485	44486	39954	266297
3153000	Goslar	39887	56660	32252	33581	162380
3154000	Helmstedt	27201	36408	19873	18455	101937
3155000	Northeim	41397	54106	29940	28757	154200
3156000	Osterode am Harz	22836	29943	17995	18242	89016
3157000	Peine	34591	45766	24916	20482	125755
3158000	Wolfenbüttel	32129	44431	24852	19955	121367
3201000	Hannover Landeshptst.	123315	209121	97142	96185	525763
3251000	Diepholz	55839	75058	39461	31156	201514
3252000	Hameln-Pyrmont	41286	57061	32399	32469	163215
3253000	Hannover	154010	215792	125696	86333	581831
3254000	Hildesheim	77652	105618	56785	51265	291320
3255000	Holzminden	22516	28166	16461	16120	83263
3256000	Nienburg (Weser)	35394	43935	22800	20338	122467
3257000	Schaumburg	42278	57979	31756	29094	161107
3351000	Celle	50856	62678	33652	30282	177468
3352000	Cuxhaven	53633	70130	39625	33949	197337
3353000	Harburg	55588	81614	45516	29698	212416
3354000	Lüchow-Dannenberg	13963	16829	10122	10274	51188
3355000	Lüneburg	41814	58970	28005	24461	153250
3356000	Osterholz	28641	40097	21467	14369	104574
3357000	Rotenburg (Wümme)	44394	55536	26965	22704	149599
3358000	Soltau-Fallingb.ostel	38004	47749	25161	21960	132874
3359000	Stade	52261	68701	34171	25236	180369
3360000	Uelzen	25668	32537	18823	18481	95509
3361000	Verden	36181	48281	23993	18035	126490
3401000	Delmenhorst Stadt	21480	29650	15578	11191	77899
3402000	Emden Stadt	14802	18957	9483	8563	51805
3403000	Oldenburg (Oldb) Stadt	38153	61443	25498	24597	149691
3404000	Osnabrück Stadt	45255	64734	29833	28228	168050
3405000	Wilhelmshaven Stadt	22955	33415	18208	16652	91230
3451000	Ammerland	30282	38298	19361	14551	102492
3452000	Aurich	55145	64262	32470	26514	178391
3453000	Cloppenburg	49033	49432	21579	16508	136552
3454000	Emsland	100619	104153	46614	34896	286282
3455000	Friesland	27067	35016	19754	15399	97236
3456000	Grafschaft Bentheim	40088	43287	22309	18665	124349
3457000	Leer	47426	54553	27732	22352	152063
3458000	Oldenburg (Oldenburg)	32068	42768	21375	14703	110914
3459000	Osnabrück	106458	123232	58733	46784	335207
3460000	Vechta	39731	43814	17805	13960	115310
3461000	Wesermarsch	26429	33539	18132	14972	93072
3462000	Wittmund	16699	19538	10083	8287	54607

Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik

## RELATIVE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG NACH ALTERSSTRUKTURPROFIL 1994 BIS 2010

in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens (Index: 1994=100)

GKZ	LK/kreisfreie Stadt	0-24 Jahre	25-49 Jahre	50-64 Jahre	65J. und älter
3000000	Niedersachsen	96,7	101,6	111,0	124,0
3101000	Braunschweig Stadt	95,2	93,3	97,1	105,4
3102000	Salzgitter Stadt	100,2	101,3	98,8	126,6
3103000	Wolfsburg Stadt	85,7	91,1	88,4	136,6
3151000	Gifhorn	98,3	111,8	124,8	145,5
3152000	Göttingen	94,5	99,6	117,7	109,0
3153000	Goslar	93,7	97,2	103,0	108,7
3154000	Helmstedt	88,9	97,3	110,5	112,6
3155000	Northeim	94,2	103,1	110,1	113,9
3156000	Osterode am Harz	87,3	93,9	108,2	112,8
3157000	Peine	95,9	105,5	105,1	123,1
3158000	Wolfenbüttel	93,5	105,3	104,5	120,3
3201000	Hannover Landeshptst.	99,7	105,2	101,6	99,4
3251000	Diepholz	96,1	108,5	111,5	132,0
3252000	Hameln-Pyrmont	94,0	100,9	103,6	108,8
3253000	Hannover	91,7	101,7	97,3	140,5
3254000	Hildesheim	94,1	100,4	104,9	115,0
3255000	Holz Minden	97,9	102,3	105,1	110,2
3256000	Nienburg (Weser)	99,3	103,6	114,1	123,5
3257000	Schaumburg	94,7	106,2	107,5	118,5
3351000	Celle	97,1	106,6	113,2	119,3
3352000	Cuxhaven	91,9	99,6	109,9	125,7
3353000	Harburg	96,4	106,7	105,3	147,5
3354000	Lüchow-Dannenberg	93,2	103,4	112,7	122,5
3355000	Lüneburg	96,2	108,7	115,8	121,1
3356000	Osterholz	97,9	110,8	113,0	150,8
3357000	Rotenburg (Wümme)	94,9	107,1	114,9	126,9
3358000	Soltau-Fallingb.ostel	95,4	108,9	108,5	120,7
3359000	Stade	95,3	108,0	112,7	140,8
3360000	Uelzen	95,8	102,3	103,1	115,6
3361000	Verden	97,2	106,5	117,4	136,9
3401000	Delmenhorst Stadt	92,9	100,3	105,5	134,0
3402000	Emden Stadt	91,3	96,0	107,9	114,7
3403000	Oldenburg (Oldb) Stadt	94,7	104,0	119,2	108,3
3404000	Osnabrück Stadt	96,2	107,0	108,5	103,6
3405000	Wilhelmshaven Stadt	96,6	94,3	98,9	114,1
3451000	Ammerland	91,1	102,8	118,8	142,6
3452000	Aurich	91,3	107,6	116,4	128,4
3453000	Cloppenburg	107,7	119,4	128,1	147,0
3454000	Emsland	95,1	109,2	126,3	147,1
3455000	Friesland	96,7	100,1	101,7	133,1
3456000	Grafschaft Bentheim	92,0	103,0	107,8	126,9
3457000	Leer	90,1	103,6	118,1	135,0
3458000	Oldenburg (Oldenburg)	95,1	105,2	116,0	144,9
3459000	Osnabrück	97,2	110,0	117,6	125,9
3460000	Vechta	98,6	109,5	129,4	140,9
3461000	Wesermarsch	97,4	99,7	103,1	125,8
3462000	Wittmund	91,1	103,3	114,8	127,0

Quelle: IES-Prognose 1996; Basisdaten des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik

ANHANG B2  
DATENBLÄTTER  
HAUSHALTSENTWICKLUNG

# ANZAHL DER HAUSHALTE IM JAHR 1994

*in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens*

GKZ	LK/kreisfreie Stadt	1994					Haushalte gesamt	Bevölkerung in PHH
		1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5+ PHH		
	Niedersachsen	1153444	1116841	543623	434614	194531	3443053	7796219
3101000	Braunschweig Stadt	64799	44274	15895	9823	3406	138197	258529
3102000	Salzgitter Stadt	18300	18983	9421	6230	1870	54804	119444
3103000	Wolfsburg Stadt	19278	21166	9709	6323	2580	59056	129819
3151000	Gifhorn	16274	20747	9497	9146	6833	62497	159365
3152000	Göttingen	59775	45406	18792	12191	3878	140042	276455
3153000	Goslar	32535	26133	11515	7907	2557	80647	164641
3154000	Helmstedt	14612	16473	7274	5574	2113	46046	102970
3155000	Northeim	18967	22386	12149	10028	3015	66545	156413
3156000	Osterode am Harz	12799	14429	6372	4883	1851	40334	90199
3157000	Peine	15236	19215	9976	7476	2629	54532	127550
3158000	Wolfenbüttel	17293	18974	10072	6764	1826	54929	122273
3201000	Hannover Landeshptst.	165705	73986	30087	20854	8016	298648	530200
3251000	Diepholz	14484	27688	17022	13949	4908	78051	202955
3252000	Hameln-Pyrmont	25840	27890	12965	8024	2406	77125	165471
3253000	Hannover	87040	87746	40814	32602	13504	261706	587561
3254000	Hildesheim	41641	46945	20729	15885	6023	131223	293451
3255000	Holz Minden	12576	12678	5898	4711	1951	37814	84898
3256000	Nienburg (Weser)	12642	16118	7378	7105	5308	48551	123803
3257000	Schaumburg	22706	22578	11669	9526	3800	70279	161284
3351000	Celle	25564	25682	13048	10240	4194	78728	179449
3352000	Cuxhaven	24039	28833	14221	13142	4447	84682	200705
3353000	Harburg	27452	31744	15229	12565	5274	92264	215077
3354000	Lüchow-Dannenberg	6677	7859	4112	3066	979	22693	52228
3355000	Lüneburg	23632	24514	12166	8045	2414	70771	154241
3356000	Osterholz	11281	14382	8141	6811	2479	43094	104962
3357000	Rotenburg (Wümme)	12493	19374	10369	9248	5652	57136	149550
3358000	Soltau-Fallingb.ostel	16447	18453	10376	8150	2962	56388	132913
3359000	Stade	22969	25839	11586	10259	5892	76545	181934
3360000	Uelzen	14330	14446	6719	5368	2223	43086	96733
3361000	Verden	13616	17359	9827	8221	2993	52016	126697
3401000	Delmenhorst Stadt	14353	11949	5170	4022	1633	37127	78577
3402000	Emden Stadt	9647	8031	3475	2703	1098	24954	52815
3403000	Oldenburg (Oldb) Stadt	40001	20402	9040	7503	2614	79560	151909
3404000	Osnabrück Stadt	40743	29840	10713	6621	2295	90212	171313
3405000	Wilhelmshaven Stadt	23064	12316	5457	4530	1578	46945	90621
3451000	Ammerland	10430	13771	7503	6948	2815	41467	103319
3452000	Aurich	18133	23944	13046	12080	4894	72097	179637
3453000	Cloppenburg	7036	13445	8171	8707	8325	45684	137764
3454000	Emsland	16410	28198	19082	20364	14449	98503	288738
3455000	Friesland	12523	14742	7712	5751	1837	42565	97966
3456000	Grafschaft Bentheim	9393	15810	8766	7511	5333	46813	125860
3457000	Leer	15321	20715	11806	9675	4221	61738	153430
3458000	Oldenburg (Oldenburg)	11153	13443	8319	7322	3403	43640	110473
3459000	Osnabrück	29639	45213	24218	19402	12539	131011	337348
3460000	Vechta	5544	11313	7240	8495	5860	38452	115192
3461000	Wesermarsch	13575	13949	6850	5261	2059	41694	94072
3462000	Wittmund	5477	7460	4027	3603	1595	22162	55415

Quelle: IES-Berechnungen 1996; Basisdaten des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik

# ANZAHL DER HAUSHALTE IM JAHR 2010

*in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens*

GKZ	LK/kreisfreie Stadt	2010					Haushalte gesamt	Bevölkerung in PHH
		1 PHH	2 PHH	3 PHH	4 PHH	5+ PHH		
0	Niedersachsen	1226114	1252869	561566	437002	196052	3673606	8212452
3101000	Braunschweig Stadt	61252	43819	14907	9097	3157	132233	246878
3102000	Salzgitter Stadt	19373	20568	9511	6230	1876	57558	123987
3103000	Wolfsburg Stadt	20172	21510	8705	5450	2224	58062	122995
3151000	Gifhorn	20201	26821	10776	9818	7236	74853	184123
3152000	Göttingen	59395	47999	18279	11306	3556	140535	274463
3153000	Goslar	32166	27061	11198	7538	2432	80395	163036
3154000	Helmstedt	14868	17712	7117	5223	1962	46882	103020
3155000	Northeim	19851	24623	12396	9872	2940	69682	161486
3156000	Osterode am Harz	12842	15310	6100	4480	1690	40423	88717
3157000	Peine	16301	21265	10244	7527	2633	57970	133744
3158000	Wolfenbüttel	18357	20873	10277	6726	1799	58032	127452
3201000	Hannover Landeshptst.	165176	76694	30921	21338	8140	302269	540186
3251000	Diepholz	16609	32730	18281	14506	5061	87187	221986
3252000	Hamelnd-Pyrmont	25681	29198	12815	7784	2320	77798	166058
3253000	Hannover	96642	97043	40559	31637	13068	278949	608802
3254000	Hildesheim	42901	50515	20750	15529	5861	135557	299625
3255000	Holzminde	12882	13536	5950	4642	1913	38924	86597
3256000	Nienburg (Weser)	14147	18819	7872	7305	5427	53571	133632
3257000	Schaumburg	24693	25403	12221	9720	3840	75878	171569
3351000	Celle	27982	29187	13741	10428	4228	85566	191887
3352000	Cuxhaven	26025	32192	14244	12697	4280	89437	206801
3353000	Harburg	31953	36936	15962	12915	5409	103175	234281
3354000	Lüchow-Dannenberg	7229	8868	4206	3013	956	24271	54741
3355000	Lüneburg	25928	28137	12917	8278	2457	77717	167197
3356000	Osterholz	13728	17782	8970	7264	2624	50369	119288
3357000	Rotenburg (Wümme)	14221	23000	11173	9630	5829	63854	163420
3358000	Soltau-Fallingbostel	18292	21086	11017	8382	3007	61784	143114
3359000	Stade	26787	30868	12351	10580	6028	86614	200116
3360000	Uelzen	14788	15574	6789	5333	2201	44685	99399
3361000	Verden	15971	21019	10610	8541	3088	59229	140508
3401000	Delmenhorst Stadt	15446	13376	5163	3893	1575	39453	81679
3402000	Emden Stadt	9977	8425	3325	2486	1003	25215	52104
3403000	Oldenburg(Oldb) Stadt	41696	22432	9285	7450	2565	83428	157925
3404000	Osnabrück Stadt	40852	31614	10928	6574	2246	92214	175166
3405000	Wilhelmshaven Stadt	23535	13020	5345	4362	1524	47784	91199
3451000	Ammerland	12148	16676	7856	6925	2785	46390	111654
3452000	Aurich	20385	28100	13744	12242	4899	79370	192971
3453000	Cloppenburg	9212	18124	9915	10142	9590	56984	167032
3454000	Emsland	20454	36602	21386	21574	15101	115117	324827
3455000	Friesland	13662	16451	7781	5699	1824	45416	102447
3456000	Grafschaft Bentheim	10416	17954	9000	7431	5227	50027	130984
3457000	Leer	17530	24645	12239	9518	4108	68040	163564
3458000	Oldenburg (Oldenburg)	13335	16577	9020	7619	3517	50068	122824
3459000	Osnabrück	33818	54107	26402	20282	12928	147537	371467
3460000	Vechta	6822	14745	8288	9268	6325	45448	132057
3461000	Wesermarsch	14394	15327	6907	5195	2033	43855	97414
3462000	Wittmund	6019	8546	4123	3553	1560	23801	58030

Quelle: IES-Prognose 1996

# DATENBLATT ZU KARTE 3 UND KARTE 4

*Haushaltsentwicklung in den Landkreisen und kreisfreien Städten  
Niedersachsens 1994 bis 2010*

GKZ	LK/kreisfreie Stadt	Haushalte 1994	Haushalte 2010	Entwicklung (1994=100)	Entwicklung absolut
0	Niedersachsen	3443053	3673606	106,7	230553
3101000	Braunschweig Stadt	138197	132233	95,7	-5964
3102000	Salzgitter Stadt	54804	57558	105,0	2754
3103000	Wolfsburg Stadt	59056	58062	98,3	-994
3151000	Gifhorn	62497	74853	119,8	12356
3152000	Göttingen	140042	140535	100,4	493
3153000	Goslar	80647	80395	99,7	-252
3154000	Helmstedt	46046	46882	101,8	836
3155000	Northeim	66545	69682	104,7	3137
3156000	Osterode am Harz	40334	40423	100,2	89
3157000	Peine	54532	57970	106,3	3438
3158000	Wolfenbüttel	54929	58032	105,6	3103
3201000	Hannover Landeshptst.	298648	302269	101,2	3621
3251000	Diepholz	78051	87187	111,7	9136
3252000	Hameln-Pyrmont	77125	77798	100,9	673
3253000	Hannover	261706	278949	106,6	17243
3254000	Hildesheim	131223	135557	103,3	4334
3255000	Holz Minden	37814	38924	102,9	1110
3256000	Nienburg (Weser)	48551	53571	110,3	5020
3257000	Schaumburg	70279	75878	108,0	5599
3351000	Celle	78728	85566	108,7	6838
3352000	Cuxhaven	84682	89437	105,6	4755
3353000	Harburg	92264	103175	111,8	10911
3354000	Lüchow-Dannenberg	22693	24271	107,0	1578
3355000	Lüneburg	70771	77717	109,8	6946
3356000	Osterholz	43094	50369	116,9	7275
3357000	Rotenburg (Wümme)	57136	63854	111,8	6718
3358000	Soltau-Fallingb.ostel	56388	61784	109,6	5396
3359000	Stade	76545	86614	113,2	10069
3360000	Uelzen	43086	44685	103,7	1599
3361000	Verden	52016	59229	113,9	7213
3401000	Delmenhorst Stadt	37127	39453	106,3	2326
3402000	Emden Stadt	24954	25215	101,0	261
3403000	Oldenburg(Oldb) Stadt	79560	83428	104,9	3868
3404000	Osnabrück Stadt	90212	92214	102,2	2002
3405000	Wilhelmshaven Stadt	46945	47784	101,8	839
3451000	Ammerland	41467	46390	111,9	4923
3452000	Aurich	72097	79370	110,1	7273
3453000	Cloppenburg	45684	56984	124,7	11300
3454000	Emsland	98503	115117	116,9	16614
3455000	Friesland	42565	45416	106,7	2851
3456000	Grafschaft Bentheim	46813	50027	106,9	3214
3457000	Leer	61738	68040	110,2	6302
3458000	Oldenburg (Oldenburg)	43640	50068	114,7	6428
3459000	Osnabrück	131011	147537	112,6	16526
3460000	Vechta	38452	45448	118,2	6996
3461000	Wesermarsch	41694	43855	105,2	2161
3462000	Wittmund	22162	23801	107,4	1639

Quelle: IES-Prognose 1996; Basisdaten des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik



# ENTWICKLUNG DER DURCHSCHNITTlichen HAUSHALTSGRÖSSE 1994 UND 2010

*in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens*

GKZ	LK/kreisfreie Stadt	Mitglieder je Haushalt		Entwicklung
		1994	2010	1994/2010
0	Niedersachsen	2,26	2,24	-0,02
3101000	Braunschweig Stadt	1,87	1,87	0,00
3102000	Salzgitter Stadt	2,18	2,15	-0,02
3103000	Wolfsburg Stadt	2,20	2,12	-0,08
3151000	Gifhorn	2,55	2,46	-0,09
3152000	Göttingen	1,97	1,9	-0,02
3153000	Goslar	2,04	2,03	-0,01
3154000	Helmstedt	2,24	2,20	-0,04
3155000	Northeim	2,35	2,32	-0,03
3156000	Osterode am Harz	2,24	2,20	-0,04
3157000	Peine	2,34	2,31	-0,03
3158000	Wolfenbüttel	2,23	2,20	-0,03
3201000	Hannover Landeshptst.	1,78	1,79	0,01
3251000	Diepholz	2,60	2,55	-0,05
3252000	Hamelnd-Pyrmont	2,15	2,13	-0,01
3253000	Hannover	2,25	2,18	-0,06
3254000	Hildesheim	2,24	2,21	-0,03
3255000	Holzwinden	2,25	2,23	-0,02
3256000	Nienburg (Weser)	2,55	2,49	-0,06
3257000	Schaumburg	2,30	2,26	-0,03
3351000	Celle	2,28	2,24	-0,04
3352000	Cuxhaven	2,37	2,31	-0,06
3353000	Harburg	2,33	2,27	-0,06
3354000	Lüchow-Dannenberg	2,30	2,26	-0,05
3355000	Lüneburg	2,18	2,15	-0,03
3356000	Osterholz	2,44	2,37	-0,07
3357000	Rotenburg (Wümme)	2,62	2,56	-0,06
3358000	Soltau-Fallingbostel	2,36	2,32	-0,04
3359000	Stade	2,38	2,31	-0,07
3360000	Uelzen	2,25	2,22	-0,02
3361000	Verden	2,44	2,37	-0,06
3401000	Delmenhorst Stadt	2,12	2,07	-0,05
3402000	Emden Stadt	2,12	2,07	-0,05
3403000	Oldenburg(Oldb) Stadt	1,91	1,89	-0,02
3404000	Osnabrück Stadt	1,90	1,90	0,00
3405000	Wilhelmshaven Stadt	1,93	1,91	-0,02
3451000	Ammerland	2,49	2,41	-0,09
3452000	Aurich	2,49	2,43	-0,06
3453000	Cloppenburg	3,02	2,93	-0,09
3454000	Emsland	2,93	2,82	-0,11
3455000	Friesland	2,30	2,26	-0,05
3456000	Grafschaft Bentheim	2,69	2,62	-0,07
3457000	Leer	2,49	2,40	-0,08
3458000	Oldenburg (Oldenburg)	2,53	2,45	-0,08
3459000	Osnabrück	2,58	2,52	-0,06
3460000	Vechta	3,00	2,91	-0,09
3461000	Wesermarsch	2,26	2,22	-0,03
3462000	Wittmund	2,50	2,44	-0,06

Quelle: IES-Prognose 1996; Basisdaten des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik



ANHANG B3  
DATENBLÄTTER  
ENTWICKLUNG DES  
WOHNUNGSBEDARFS

## DATENBLATT ZU KARTE 5

*Wohnungsnachholbedarf in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens 1994*

GKZ	Name	WE-Bestand 1994	Haushalte 1994	Nachholbedarf absolut	Anteil Nachholbedarf am WE-Bestand 1994
0	Niedersachsen	3250322	3443053	227162	7,0
3101000	Braunschweig,Stadt	128395	138197	11184	8,7
3102000	Salzgitter,Stadt	51238	54804	4114	8,0
3103000	Wolfsburg,Stadt	56678	59056	2969	5,2
3151000	Gifhorn	59373	62497	3749	6,3
3152000	Göttingen	114244	140042	27198	23,8
3153000	Goslar	79833	80647	1620	2,0
3154000	Helmstedt	43584	46046	2922	6,7
3155000	Northeim	63414	66545	3796	6,0
3156000	Osterode am Harz	40097	40334	640	1,6
3157000	Peine	52341	54532	2736	5,2
3158000	Wolfenbüttel	51765	54929	3713	7,2
3201000	Hannover,Landeshptst.	272926	298648	28708	10,5
3251000	Diepholz	75821	78051	3011	4,0
3252000	Hamelnd-Pyrmont	73397	77125	4499	6,1
3253000	Hannover	250467	261706	13856	5,5
3254000	Hildesheim	125653	131223	6882	5,5
3255000	Holz Minden	35637	37814	2555	7,2
3256000	Nienburg (Weser)	45720	48551	3317	7,3
3257000	Schaumburg	67313	70279	3669	5,5
3351000	Celle	73880	78728	5635	7,6
3352000	Cuxhaven	84136	84682	1393	1,7
3353000	Harburg	88597	92264	4590	5,2
3354000	Lüchow-Dannenberg	22534	22693	386	1,7
3355000	Lüneburg	63439	70771	8040	12,7
3356000	Osterholz	39245	43094	4280	10,9
3357000	Rotenburg (Wümme)	56610	57136	1097	1,9
3358000	Soltau-Fallingbostel	55474	56388	1478	2,7
3359000	Stade	74073	76545	3237	4,4
3360000	Uelzen	41620	43086	1897	4,6
3361000	Verden	49821	52016	2715	5,4
3401000	Delmenhorst,Stadt	34248	37127	3250	9,5
3402000	Emden,Stadt	22536	24954	2668	11,8
3403000	Oldenburg(Oldb),Stadt	74532	79560	5824	7,8
3404000	Osnabrück,Stadt	77552	90212	13562	17,5
3405000	Wilhelmshaven,Stadt	44190	46945	3224	7,3
3451000	Ammerland	40531	41467	1351	3,3
3452000	Aurich	74399	72097	-	-
3453000	Cloppenburg	41943	45684	4198	10,0
3454000	Emsland	93703	98503	5785	6,2
3455000	Friesland	42930	42565	61	0,1
3456000	Grafschaft Bentheim	44209	46813	3072	6,9
3457000	Leer	59378	61738	2977	5,0
3458000	Oldenburg (Oldenburg)	41854	43640	2222	5,3
3459000	Osnabrück	118117	131011	14204	12,0
3460000	Vechta	36606	38452	2231	6,1
3461000	Wesermarsch	40257	41694	1854	4,6
3462000	Wittmund	26012	22162	-	-

Quelle: IES-Prognose 1996; Basisdaten des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik

## DATENBLATT ZU KARTE 6

*Wohnungsneubedarf in den Landkreisen und kreisfreien  
Städten Niedersachsens 1994 bis 2010*

GKZ	Name	WE-Bestand	Haushalte	Haushalte	Entwicklung	Neubedarf	Anteil Neubedarf
		1994	1994	2010	1994/2010	absolut	am WE-Bestand 1994
0	Niedersachsen	3250322	3443053	3673606	230553	232859	7,2
3101000	Braunschweig,Stadt	128395	138197	132233	-5964	-6024	-
3102000	Salzgitter,Stadt	51238	54804	57558	2754	2782	5,4
3103000	Wolfsburg,Stadt	56678	59056	58062	-994	-1004	-
3151000	Gifhorn	59373	62497	74853	12356	12480	21,0
3152000	Göttingen	114244	140042	140535	493	498	0,4
3153000	Goslar	79833	80647	80395	-252	-255	-
3154000	Helmstedt	43584	46046	46882	836	844	1,9
3155000	Northeim	63414	66545	69682	3137	3168	5,0
3156000	Osterode am Harz	40097	40334	40423	89	90	0,2
3157000	Peine	52341	54532	57970	3438	3472	6,6
3158000	Wolfenbüttel	51765	54929	58032	3103	3134	6,1
3201000	Hannover,Landeshptst.	272926	298648	302269	3621	3657	1,3
3251000	Diepholz	75821	78051	87187	9136	9227	12,2
3252000	Hamel-Pyrmont	73397	77125	77798	673	680	0,9
3253000	Hannover	250467	261706	278949	17243	17415	7,0
3254000	Hildesheim	125653	131223	135557	4334	4377	3,5
3255000	Holzminde	35637	37814	38924	1110	1121	3,1
3256000	Nienburg (Weser)	45720	48551	53571	5020	5070	11,1
3257000	Schaumburg	67313	70279	75878	5599	5655	8,4
3351000	Celle	73880	78728	85566	6838	6906	9,3
3352000	Cuxhaven	84136	84682	89437	4755	4803	5,7
3353000	Harburg	88597	92264	103175	10911	11020	12,4
3354000	Lüchow-Dannenberg	22534	22693	24271	1578	1594	7,1
3355000	Lüneburg	63439	70771	77717	6946	7015	11,1
3356000	Osterholz	39245	43094	50369	7275	7348	18,7
3357000	Rotenburg (Wümme)	56610	57136	63854	6718	6785	12,0
3358000	Soltau-Fallingb.ostel	55474	56388	61784	5396	5450	9,8
3359000	Stade	74073	76545	86614	10069	10170	13,7
3360000	Uelzen	41620	43086	44685	1599	1615	3,9
3361000	Verden	49821	52016	59229	7213	7285	14,6
3401000	Delmenhorst,Stadt	34248	37127	39453	2326	2349	6,9
3402000	Emden,Stadt	22536	24954	25215	261	264	1,2
3403000	Oldenburg(Oldb),Stadt	74532	79560	83428	3868	3907	5,2
3404000	Osnabrück,Stadt	77552	90212	92214	2002	2022	2,6
3405000	Wilhelmshaven,Stadt	44190	46945	47784	839	847	1,9
3451000	Ammerland	40531	41467	46390	4923	4972	12,3
3452000	Aurich	74399	72097	79370	7273	7346	9,9
3453000	Cloppenburg	41943	45684	56984	11300	11413	27,2
3454000	Emsland	93703	98503	115117	16614	16780	17,9
3455000	Friesland	42930	42565	45416	2851	2880	6,7
3456000	Grafschaft Bentheim	44209	46813	50027	3214	3246	7,3
3457000	Leer	59378	61738	68040	6302	6365	10,7
3458000	Oldenburg (Oldenburg)	41854	43640	50068	6428	6492	15,5
3459000	Osnabrück	118117	131011	147537	16526	16691	14,1
3460000	Vechta	36606	38452	45448	6996	7066	19,3
3461000	Wesermarsch	40257	41694	43855	2161	2183	5,4
3462000	Wittmund	26012	22162	23801	1639	1655	6,4

Quelle: IES-Prognose 1996; Basisdaten des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik

# DATENBLATT ZU KARTE 7

*Wohnungsbaubedarf in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens 1994 bis 2010*

GKZ	Name	Nachholbedarf	Neubedarf	Wohn.baubedarf	Anteil Wohn.baubedarf	
		WE 1994	1994	1994/2010	1994/2010	am WE-Bestand 1994
	Niedersachsen	3250322	227162	232859	460020	14,2
3101000	Braunschweig,Stadt	128395	11184	-6024	5160	4,0
3102000	Salzgitter,Stadt	51238	4114	2782	6896	13,5
3103000	Wolfsburg,Stadt	56678	2969	-1004	1965	3,5
3151000	Gifhorn	59373	3749	12480	16229	27,3
3152000	Göttingen	114244	27198	498	27696	24,2
3153000	Goslar	79833	1620	-255	1366	1,7
3154000	Helmstedt	43584	2922	844	3767	8,6
3155000	Northeim	63414	3796	3168	6965	11,0
3156000	Osterode am Harz	40097	640	90	730	1,8
3157000	Peine	52341	2736	3472	6209	11,9
3158000	Wolfenbüttel	51765	3713	3134	6847	13,2
3201000	Hannover,Landeshptst.	272926	28708	3657	32366	11,9
3251000	Diepholz	75821	3011	9227	12238	16,1
3252000	Hamelnd-Pyrmont	73397	4499	680	5179	7,1
3253000	Hannover	250467	13856	17415	31271	12,5
3254000	Hildesheim	125653	6882	4377	11260	9,0
3255000	Holzminden	35637	2555	1121	3676	10,3
3256000	Nienburg (Weser)	45720	3317	5070	8387	18,3
3257000	Schaumburg	67313	3669	5655	9324	13,9
3351000	Celle	73880	5635	6906	12542	17,0
3352000	Cuxhaven	84136	1393	4803	6195	7,4
3353000	Harburg	88597	4590	11020	15610	17,6
3354000	Lüchow-Dannenberg	22534	386	1594	1980	8,8
3355000	Lüneburg	63439	8040	7015	15055	23,7
3356000	Osterholz	39245	4280	7348	11628	29,6
3357000	Rotenburg (Wümme)	56610	1097	6785	7883	13,9
3358000	Soltau-Fallingbostel	55474	1478	5450	6928	12,5
3359000	Stade	74073	3237	10170	13407	18,1
3360000	Uelzen	41620	1897	1615	3512	8,4
3361000	Verden	49821	2715	7285	10000	20,1
3401000	Delmenhorst,Stadt	34248	3250	2349	5600	16,3
3402000	Emden,Stadt	22536	2668	264	2931	13,0
3403000	Oldenburg(Oldb),Stadt	74532	5824	3907	9730	13,1
3404000	Osnabrück,Stadt	77552	13562	2022	15584	20,1
3405000	Wilhelmshaven,Stadt	44190	3224	847	4072	9,2
3451000	Ammerland	40531	1351	4972	6323	15,6
3452000	Aurich	74399	-1581	7346	5765	7,7
3453000	Cloppenburg	41943	4198	11413	15611	37,2
3454000	Emsland	93703	5785	16780	22565	24,1
3455000	Friesland	42930	61	2880	2940	6,8
3456000	Grafschaft Bentheim	44209	3072	3246	6318	14,3
3457000	Leer	59378	2977	6365	9342	15,7
3458000	Oldenburg (Oldenburg)	41854	2222	6492	8715	20,8
3459000	Osnabrück	118117	14204	16691	30895	26,2
3460000	Vechta	36606	2231	7066	9296	25,4
3461000	Wesermarsch	40257	1854	2183	4037	10,0
3462000	Wittmund	26012	-3628	1655	-1973	-

Quelle: IES-Prognose 1996; Basisdaten des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik

ANHANG B4  
DATENBLÄTTER  
SOZIOÖKONOMISCHE  
RANDBEDINGUNGEN

# ERWERBSQUOTE

*in den Landkreisen und kreisfreien  
Städten Niedersachsens am 31.12.1994*

GKZ	LK/kreisfreie Stadt	Erwerbsquote	Abweichungen vom Land in %
3000000	Niedersachsen	37,0	100,0
3101000	Braunschweig,Stadt	39,1	105,8
3102000	Salzgitter,Stadt	40,1	108,5
3103000	Wolfsburg,Stadt	41,9	113,3
3151000	Gifhorn	39,1	105,6
3152000	Göttingen	35,6	96,4
3153000	Goslar	36,4	98,5
3154000	Helmstedt	38,3	103,7
3155000	Northeim	37,6	101,6
3156000	Osterode am Harz	37,8	102,2
3157000	Peine	38,9	105,3
3158000	Wolfenbüttel	37,4	101,1
3201000	Hannover,Landeshptst.	39,6	107,1
3251000	Diepholz	36,3	98,2
3252000	Hamelu-Pyrmont	38,1	103,1
3253000	Hannover	39,4	106,6
3254000	Hildesheim	38,0	102,8
3255000	Holzmindeu	36,8	99,5
3256000	Nienburg (Weser)	35,7	96,6
3257000	Schaumburg	36,3	98,2
3351000	Celle	35,4	95,7
3352000	Cuxhaven	34,2	92,5
3353000	Harburg	37,9	102,6
3354000	Lüchow-Dannenberg	31,9	86,3
3355000	Lüneburg	35,7	96,6
3356000	Osterholz	37,2	100,6
3357000	Rotenburg (Wümme)	36,8	99,6
3358000	Soltau-Fallingbostel	36,7	99,3
3359000	Stade	37,8	102,3
3360000	Uelzeu	34,9	94,3
3361000	Verdeu	37,2	100,6
3401000	Delmeuhorst,Stadt	40,7	110,1
3402000	Emdeu,Stadt	34,0	92,0
3403000	Oldenburg(Oldb),Stadt	36,4	98,4
3404000	Osnabrück,Stadt	35,5	96,1
3405000	Wilhelmshaveu,Stadt	34,0	91,8
3451000	Ammerland	37,2	100,6
3452000	Aurich	33,6	90,7
3453000	Cloppenburg	34,7	93,7
3454000	Emsland	33,7	91,0
3455000	Friesland	34,5	93,4
3456000	Grafschaft Bentheim	34,4	93,0
3457000	Leer	32,9	89,0
3458000	Oldenburg (Oldenburg)	36,7	99,2
3459000	Osnabrück	37,1	100,3
3460000	Vechta	36,8	99,6
3461000	Wesermarsch	36,7	99,3
3462000	Wittmuud	32,7	88,3

Quelle: IES-Berechnungeu; Basisdateu des Niedersächsischeu Landesamtes für Statistik



# ARBEITSLSENQUOTE

*in den Landkreisen und kreisfreien  
Städten Niedersachsens 1994*

GKZ	LK/kreisfreie Stadt	Arbeitslosen- quote	Abweichung vom Land
3000000	Niedersachsen	11,4	100,0
3101000	Braunschweig	13,7	120,8
3102000	Salzgitter, Stadt	15,8	139,2
3103000	Wolfsburg,Stadt	16,5	145,2
3151000	Gifhorn	14,6	128,9
3152000	Göttingen	12,9	113,8
3153000	Goslar	12,6	110,7
3154000	Helmstedt	14,6	128,0
3155000	Northeim	11,8	104,0
3156000	Osterode am Harz	13,3	117,0
3157000	Peine	10,7	93,7
3158000	Wolfenbüttel	10,9	95,9
3201000	Hannover, Landeshptst.	15,5	136,6
3251000	Diepholz	8,0	70,3
3252000	Hameln-Pyrmont	11,7	102,7
3253000	Hannover	9,4	83,0
3254000	Hildesheim	12,1	106,2
3255000	Holzminde	12,3	108,5
3256000	Nienburg (Weser)	8,4	73,8
3257000	Schaumburg	9,8	86,5
3351000	Celle	10,6	93,2
3352000	Cuxhaven	9,4	82,8
3353000	Harburg	7,4	65,1
3354000	Lüchow-Dannenberg	16,1	141,4
3355000	Lüneburg	10,4	91,6
3356000	Osterholz	9,3	81,9
3357000	Rotenburg (Wümme)	7,1	62,5
3358000	Soltau-Fallingbostel	8,0	70,0
3359000	Stade	8,2	71,7
3360000	Uelzen	10,6	93,5
3361000	Verden	8,1	71,5
3401000	Delmenhorst, Stadt	12,8	112,5
3402000	Emden, Stadt	17,1	150,7
3403000	Oldenburg(Oldb), Stadt	13,0	114,2
3404000	Osnabrück, Stadt	14,2	125,2
3405000	Wilhelmshaven, Stadt	20,1	177,0
3451000	Ammerland	8,8	77,8
3452000	Aurich	12,0	105,9
3453000	Cloppenburg	10,9	95,6
3454000	Emsland	10,4	91,3
3455000	Friesland	12,3	108,4
3456000	Grafschaft Benthe	10,4	91,9
3457000	Leer	12,9	113,5
3458000	Oldenburg	8,6	75,8
3459000	Osnabrück	8,9	78,3
3460000	Vechta	7,8	68,2
3461000	Wesermarsch	10,6	93,6
3462000	Wittmund	10,9	95,6

Quelle: IES-Berechnungen; Basisdaten des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik

# WOHNEIGENTUMSQUOTE 1987

*in den Landkreisen und kreisfreien  
Städten Niedersachsens*

GKZ	LK/kreisfreie Stadt	Wohneigentums- quote
3101000	Braunschweig,Stadt	0.23
3102000	Salzgitter,Stadt	0.29
3103000	Wolfsburg,Stadt	0.28
3151000	Gifhorn	0.61
3152000	Göttingen	0.35
3153000	Goslar	0.39
3154000	Helmstedt	0.47
3155000	Northeim	0.49
3156000	Osterode am Harz	0.47
3157000	Peine	0.53
3158000	Wolfenbüttel	0.47
3201000	Hannover,Landeshptst.	0.16
3251000	Diepholz	0.62
3252000	Hamelu-Pyrmont	0.43
3253000	Hannover	0.44
3254000	Hildesheim	0.41
3255000	Holzminen	0.49
3256000	Nienburg (Weser)	0.56
3257000	Schaumburg	0.49
3351000	Celle	0.50
3352000	Cuxhaven	0.57
3353000	Harburg	0.59
3354000	Lüchow-Dannenberg	0.59
3355000	Lüneburg	0.45
3356000	Osterholz	0.64
3357000	Rotenburg (Wümme)	0.63
3358000	Soltau-Fallingbostel	0.51
3359000	Stade	0.54
3360000	Uelzen	0.49
3361000	Verden	0.58
3401000	Delmenhorst,Stadt	0.42
3402000	Emden,Stadt	0.40
3403000	Oldenburg(Oldb),Stadt	0.35
3404000	Osnabrück,Stadt	0.27
3405000	Wilhelmshaven,Stadt	0.22
3451000	Ammerland	0.62
3452000	Aurich	0.70
3453000	Cloppenburg	0.70
3454000	Emsland	0.67
3455000	Friesland	0.59
3456000	Grafschaft Bentheim	0.65
3457000	Leer	0.68
3458000	Oldenburg (Oldenburg)	0.63
3459000	Osnabrück	0.54
3460000	Vechta	0.64
3461000	Wesermarsch	0.52
3462000	Wittmund	0.68

Quelle: GWZ 1987

# KAUFKRAFT JE HAUSHALT 1994

in den Landkreisen und kreisfreien  
Städten Niedersachsens

GKZ	LK/kreisfreie Stadt	Kaufkraft in Mio. DM	Kaufkraft je Haushalt in DM	Abweichung vom Land
3000000	Niedersachsen	194600,3	58111,7	100,0
3101000	Braunschweig Stadt	7098,0	52736,9	90,8
3102000	Salzgitter Stadt	2918,3	54946,0	94,6
3103000	Wolfsburg Stadt	3759,9	66446,0	114,3
3151000	Gifhorn	4080,5	67201,0	115,6
3152000	Göttingen	6665,0	49998,6	86,0
3153000	Goslar	4104,3	52296,5	90,0
3154000	Helmstedt	2739,8	61363,6	105,6
3155000	Northeim	3814,2	59414,9	102,2
3156000	Osterode am Harz	2271,9	58071,3	99,9
3157000	Peine	3160,8	59981,1	103,2
3158000	Wolfenbüttel	3239,8	60685,0	104,4
3201000	Hannover Landeshptst.	14609,7	49828,9	85,7
3251000	Diepholz	5121,4	67838,2	116,7
3252000	Hamelnd-Pyrmont	4266,7	57100,6	98,3
3253000	Hannover	16086,7	63301,5	108,9
3254000	Hildesheim	7668,0	60125,0	103,5
3255000	Holzminde	2065,1	56737,8	97,6
3256000	Nienburg (Weser)	2908,2	62020,4	106,7
3257000	Schaumburg	4043,4	58676,2	101,0
3351000	Celle	4359,4	57049,4	98,2
3352000	Cuxhaven	4943,6	60619,2	104,3
3353000	Harburg	6187,9	69223,7	119,1
3354000	Lüchow-Dannenberg	1209,2	55547,2	95,6
3355000	Lüneburg	3827,2	55320,0	95,2
3356000	Osterholz	2708,4	64471,7	110,9
3357000	Rotenburg (Wümme)	3631,2	65260,9	112,3
3358000	Soltau-Fallingbostel	3193,9	57836,0	99,5
3359000	Stade	4741,3	63797,3	109,8
3360000	Uelzen	2442,6	58647,0	100,9
3361000	Verden	3306,8	65165,8	112,1
3401000	Delmenhorst Stadt	1894,2	52237,6	89,9
3402000	Emden Stadt	1281,7	53243,0	91,6
3403000	Oldenburg(Oldb) Stadt	3826,8	49305,1	84,8
3404000	Osnabrück Stadt	4092,5	46878,0	80,7
3405000	Wilhelmshaven Stadt	2297,7	49134,5	84,6
3451000	Ammerland	2447,6	60907,2	104,8
3452000	Aurich	3954,6	56478,1	97,2
3453000	Cloppenburg	2780,6	63137,1	108,6
3454000	Emsland	6054,1	63754,0	109,7
3455000	Friesland	2368,1	57188,2	98,4
3456000	Grafschaft Bentheim	2812,1	62354,0	107,3
3457000	Leer	3239,6	54068,0	93,0
3458000	Oldenburg (Oldenburg)	2713,5	63279,4	108,9
3459000	Osnabrück	7606,0	59798,5	102,9
3460000	Vechta	2615,2	69886,2	120,3
3461000	Wesermarsch	2272,0	56120,8	96,6
3462000	Wittmund	1170,8	54831,9	94,4

Quelle: IES-Berechnungen; GfK Kennziffern

# ZAHL DER EMPFÄNGER/INNEN VON HILFE ZUM LEBENSUNTERHALT 1994

*außerhalb von Einrichtungen in den Landkreisen  
und kreisfreien Städten Niedersachsens*

GKZ	LK/kreisfreie Stadt	Einwohner	Empfänger	Empfänger pro 1000 E	Abweichung vom Land
3000000	Niedersachsen	7715363	289680	37,5	100,0
3101000	Braunschweig,Stadt	254130	11100	43,7	116,3
3102000	Salzgitter,Stadt	117842	7126	60,5	161,1
3103000	Wolfsburg,Stadt	126965	4051	31,9	85,0
3151000	Gifhorn	158770	6207	39,1	104,1
3152000	Göttingen	266297	8499	31,9	85,0
3153000	Goslar	162380	6218	38,3	102,0
3154000	Helmstedt	101937	2023	19,8	52,9
3155000	Northeim	154200	6387	41,4	110,3
3156000	Osterode am Harz	89016	2869	32,2	85,8
3157000	Peine	125755	3788	30,1	80,2
3158000	Wolfenbüttel	121367	3854	31,8	84,6
3201000	Hannover,Landeshptst.	525763	27807	52,9	140,9
3251000	Diepholz	201514	6358	31,6	84,0
3252000	Hamelnd-Pyrmont	163215	5864	35,9	95,7
3253000	Hannover	581831	17118	29,4	78,4
3254000	Hildesheim	291320	9957	34,2	91,0
3255000	Holzminden	83263	3108	37,3	99,4
3256000	Nienburg (Weser)	122467	5955	48,6	129,5
3257000	Schaumburg	161107	5347	33,2	88,4
3351000	Celle	177468	8103	45,7	121,6
3352000	Cuxhaven	197337	7793	39,5	105,2
3353000	Harburg	212416	4666	22,0	58,5
3354000	Lüchow-Dannenberg	51188	1638	32,0	85,2
3355000	Lüneburg	153250	5293	34,5	92,0
3356000	Osterholz	104574	5749	55,0	146,4
3357000	Rotenburg (Wümme)	149599	3763	25,2	67,0
3358000	Soltau-Fallingbostel	132874	4216	31,7	84,5
3359000	Stade	180369	9755	54,1	144,0
3360000	Uelzen	95509	3532	37,0	98,5
3361000	Verden	126490	4381	34,6	92,2
3401000	Delmenhorst,Stadt	77899	4252	54,6	145,4
3402000	Emden,Stadt	51805	2515	48,5	129,3
3403000	Oldenburg(Oldb),Stadt	149691	8333	55,7	148,3
3404000	Osnabrück,Stadt	168050	7534	44,8	119,4
3405000	Wilhelmshaven,Stadt	91230	4252	46,6	124,1
3451000	Ammerland	102492	2619	25,6	68,1
3452000	Aurich	178391	6403	35,9	95,6
3453000	Cloppenburg	136552	5599	41,0	109,2
3454000	Emsland	286282	11103	38,8	103,3
3455000	Friesland	97236	2013	20,7	55,1
3456000	Grafschaft Bentheim	124349	3363	27,0	72,0
3457000	Leer	152063	7158	47,1	125,4
3458000	Oldenburg (Oldenburg)	110914	2649	23,9	63,6
3459000	Osnabrück	335207	10928	32,6	86,8
3460000	Vechta	115310	3090	26,8	71,4
3461000	Wesermarsch	93072	3657	39,3	104,7
3462000	Wittmund	54607	1687	30,9	82,3

Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik

## GEMEINDEANTEIL AN DER EINKOMMENSTEUER 1994

*in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens*

GKZ	LK/kreisfreie Stadt	in 1000 DM	DM je Einwohner	Abweichung vom Land
3000000	Niedersachsen	4223543	549,91	100,0
3101000	Braunschweig, Stadt	169160	661,82	120,4
3102000	Salzgitter, Stadt	66931	568,45	103,4
3103000	Wolfsburg, Stadt	105036	822,69	149,6
3151000	Gifhorn	95311	611,84	111,3
3152000	Göttingen	143581	537,94	97,8
3153000	Goslar	84196	518,02	94,2
3154000	Helmstedt	63634	625,40	113,7
3155000	Northeim	77695	504,32	91,7
3156000	Osterode am Harz	47971	537,61	97,8
3157000	Peine	71469	572,76	104,2
3158000	Wolfenbüttel	74225	613,90	111,6
3201000	Hannover, Landeshtpt.	334831	636,05	115,7
3251000	Diepholz	109157	543,66	98,9
3252000	Hamel-Pyrmont	90414	554,84	100,9
3253000	Hannover	397654	685,48	124,7
3254000	Hildesheim	171391	589,53	107,2
3255000	Holz Minden	41477	497,93	90,5
3256000	Nienburg (Weser)	56929	468,54	85,2
3257000	Schaumburg	86986	543,01	98,7
3351000	Celle	94253	534,16	97,1
3352000	Cuxhaven	98887	504,39	91,7
3353000	Harburg	150787	717,61	130,5
3354000	Lüchow-Dannenberg	20816	408,60	74,3
3355000	Lüneburg	81212	535,27	97,3
3356000	Osterholz	61618	593,07	107,8
3357000	Rotenburg (Wümme)	73556	495,72	90,1
3358000	Soltau-Fallingb. St.	66400	503,37	91,5
3359000	Stade	108203	605,11	110,0
3360000	Uelzen	46692	488,98	88,9
3361000	Verden	76650	612,87	111,4
3401000	Delmenhorst, Stadt	43963	567,13	103,1
3402000	Emden Stadt	26406	507,37	92,3
3403000	Oldenburg, Stadt	83611	562,31	102,3
3404000	Osnabrück, Stadt	83842	500,79	91,1
3405000	Wilhelmshaven, Stadt	48497	530,81	96,5
3451000	Ammerland	48626	478,34	87,0
3452000	Aurich	73995	417,32	75,9
3453000	Cloppenburg	47958	357,42	65,0
3454000	Emsland	110299	389,56	70,8
3455000	Friesland	48230	498,42	90,6
3456000	Grafschaft Bentheim	53153	429,93	78,2
3457000	Leer	56517	374,21	68,0
3458000	Oldenburg (Oldbg.)	56685	514,49	93,6
3459000	Osnabrück	156483	469,60	85,4
3460000	Vechta	50624	445,85	81,1
3461000	Wesermarsch	47459	512,82	93,3
3462000	Wittmund	20100	369,62	67,2

Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik



# ANHANG C

## KARTENVERZEICHNIS      SEITE

<b>KARTE 1:</b>	
Absolute Bevölkerungsentwicklung in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens 1994 bis 2010 .....	4
<b>KARTE 2:</b>	
Relative Bevölkerungsentwicklung in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens 1994 bis 2010 .....	5
<b>KARTE 3:</b>	
Absolute Haushaltsentwicklung in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens 1994 bis 2010 .....	8
<b>KARTE 4:</b>	
Relative Haushaltsentwicklung in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens 1994 bis 2010 .....	9
<b>KARTE 5:</b>	
Absoluter Wohnungsnachholbedarf in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens 1994 .....	14
<b>KARTE 6:</b>	
Absoluter Wohnungsneubedarf in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens 1994 bis 2010 .....	15
<b>KARTE 7:</b>	
Absoluter Wohnungsbaubedarf in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens 1994 bis 2010 .....	16
<b>KARTE 8:</b>	
Regionaltypen der Entwicklung von Bevölkerungsstruktur und Wohnungs(neu)- bedarf in Niedersachsen bis 2010 .....	27

ABBILDUNGSVERZEICHNIS      SEITE

ABBILDUNG 1:  
Annahmen - Bevölkerungsvorausschätzung .....1

ABBILDUNG 2:  
Bevölkerungsentwicklung  
in Niedersachsen 1994/2010 .....2

ABBILDUNG 3:  
Annahmen - Haushaltsvorausschätzung .....6

ABBILDUNG 4:  
Annahmen - Wohnungsbedarfsvorausschätzung .....11

ABBILDUNG 5:  
Wohnungsbedarf und durchschnittliche  
Haushaltsgröße .....12

ABBILDUNG 6:  
IES Report:  
Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010 .....A 2

ABBILDUNG 7:  
Modell - Bevölkerungsvorausschätzung .....A 5

ABBILDUNG 8:  
Modell - Haushaltsvorausschätzung .....A 5

ABBILDUNG 9:  
Modell - Wohnungsbedarfsvorausschätzung .....A 6

ABBILDUNG 10:  
Modell - Bildung regionaler Entwicklungstypen .....A 7



**TABELLENVERZEICHNIS      SEITE**

<b>TABELLE 1:</b> Abbau des Wohnungsbedarfs 1994/2010 durch die Baufertigstellungen 1995/96 in Niedersachsen . . . . .	19
<b>TABELLE 2:</b> Lebensphasen und Nachfragerichtung auf den Wohnungsmärkten . . . . .	A 3

**VERZEICHNIS ÜBER DIE  
DATENBLÄTTER IN ANHANG B      SEITE**

**ANHANG B 1:**

**DATENBLATT ZU KARTE 1 UND KARTE 2:**

Bevölkerungsentwicklung in den Landkreisen  
und kreisfreien Städten  
Niedersachsens 1994 bis 2010 .....B2

Bevölkerung nach Altersstrukturprofil 1994  
in den Landkreisen und kreisfreien  
Städten Niedersachsens .....B3

Relative Bevölkerungsentwicklung nach  
Altersstrukturprofil 1994 bis 2010 in den  
Landkreisen und kreisfreien  
Städten Niedersachsens .....B4

**ANHANG B 2:**

Anzahl der Haushalte im Jahr 1994  
in den Landkreisen und kreisfreien  
Städten Niedersachsens .....B6

Anzahl der Haushalte im Jahr 2010  
in den Landkreisen und kreisfreien  
Städten Niedersachsens .....B7

**DATENBLATT ZU KARTE 3 UND KARTE 4:**

Haushaltsentwicklung in den  
Landkreisen und kreisfreien Städten  
Niedersachsens 1994 bis 2010 .....B8

Entwicklung der durchschnittlichen Haus-  
haltsgröße 1994 und 2010 in den Landkreisen  
und kreisfreien Städten Niedersachsens .....B9

## SEITE

<b>ANHANG B 3:</b>	
<b>DATENBLATT ZU KARTE 5:</b>	
Wohnungsnachholbedarf in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens 1994 . . . . .	.B12
<b>DATENBLATT ZU KARTE 6:</b>	
Wohnungsneubedarf in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens 1994 bis 2010 . . . . .	.B13
<b>DATENBLATT ZU KARTE 7:</b>	
Wohnungsbaubedarfe in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens 1994 bis 2010 . . . . .	.B14
<b>ANHANG B 4:</b>	
Erwerbsquote in den Landkreisen und kreis- freien Städten Niedersachsens am 31.12.1994 . . . . .	.B16
Arbeitslosenquote in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens 1994 . . . . .	.B17
Wohneigentumsquote 1987 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens . . . . .	.B18
Kaufkraft je Haushalt 1994 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens . . . . .	.B19
Zahl der Empfänger/innen von Hilfe zum Lebensunterhalt 1994 außerhalb von Einrichtungen in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens . . . . .	.B20
Gemeindeanteil an der Einkommensteuer 1994 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens . . . . .	.B21

