

Wohnungsmarktbeobachtung 2010/2011: Integrierte  
Entwicklung von Wohnstandorten und Regionen –  
Perspektive 2030

WOHNRAUM

**N**Bank

Wir fördern Niedersachsen





# Wohnungsmarktbeobachtung 2010/11

Integrierte Entwicklung von Wohnstandorten und Regionen –  
Perspektive 2030

**04 — VORWORT**

**06 — AUF EINEN BLICK**

**10 — AKTUELLE HERAUSFORDERUNGEN  
DER WOHNUNGSMÄRKTE**

**14 — TRENDS DER WOHNSTANDORT-  
ENTWICKLUNG**

14 — Immobilienpreise und Mieten

20 — Wohnungen und Haushalte

27 — Wohnstandortqualitäten

**32 — WOHNBAULANDUMFRAGE 2010**

32 — Neuausweisungen von Wohnbauland

37 — Wohnbauland-Reserven

42 — Baulandnachfrage

**45 — WOHNUNGSMARKTPROGNOSE 2030**

45 — Bevölkerungsprognose 2030

53 — Haushaltsprognose 2030

60 — Wohnungsbedarfsprognose 2030

66 — Erwerbstätigenprojektion 2030

**72 — SCHLUSSFOLGERUNGEN UND  
HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN**

**77 — ANHANG**

78 — Prognosemethodik

85 — Verweise

88 — Tabellen

101 — Abkürzungen

# Vorwort



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

Sie halten den Wohnungsmarktbericht 2010/2011 in Ihren Händen. Diese Informationsgrundlage wird alle zwei Jahre von der NBank erstellt und soll Sie in Ihren strategischen Planungen unterstützen. Der besondere Wert der hier beschriebenen Prognosen liegt in ihrer Konsistenz für Niedersachsen. Darüber hinaus berücksichtigt sie altersspezifische Wanderungsbewegungen. Als erste Institution für Niedersachsen legt die NBank die Prognosen in dieser regionalen Tiefe und bis zum Jahr 2030 vor.

Für einige Städte deuten die vorhergesagten Bevölkerungs- und Haushaltszahlenentwicklungen derzeit in eine wesentlich günstigere Zukunftsperspektive als noch vor zwei Jahren. Die Zentren haben sich scheinbar wettbewerbsgerecht positioniert und die Wanderungsbewegungen in Vororte und ländliche Bereiche kräftig zurückfahren können. Die andere Seite der Medaille zeigt zugleich, dass dies bei insgesamt abnehmenden Bevölkerungszahlen schmerzliche Einwohnereinbußen in einigen Gebieten bedeutet.

Ebenfalls bundesweit erstmalig hat sich das Niedersächsische Institut für Wirtschaftsforschung (NIW) im Auftrag der NBank an eine Erwerbstätigenprojektion auf Gemeindeebene gewagt. Ohne Arbeitsplätze keine Zuwanderung und keine ausgeglichene Wohnungsmarktentwicklung – dieser einfache Zusammenhang wird bei isolierten Wohnungsmarktuntersuchungen oft vernachlässigt. Arbeitsplätze entstehen dort, wo die Standortbedingungen günstig sind und die Menschen sich gerne niederlassen wollen. Die Kommunen müssen attraktiv sein für Unternehmen und Einwohner. Stärker denn je wird der Wettbewerb zwischen den Kommunen und Regionen in Deutschland ausgetragen werden.

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

Als Grundlage für konkretes Handeln in den Städten und Gemeinden empfiehlt es sich, kommunale und regionale Entwicklungskonzepte zu entwickeln, die durch Wohnungsmarktbeobachtungen gestützt werden. Ich freue mich sehr, dass sich dazu eine niedersächsische Arbeitsgruppe gebildet hat, die dazu beiträgt, dass die in diesem Bericht thematisierten Trends, Prognosen und Handlungsempfehlungen einen Mehrwert für unsere Kommunen bilden.

Ihre

Aygül Özkan

Niedersächsische Ministerin für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und  
Integration

# Auf einen Blick

## Ausgewählte Indikatoren des niedersächsischen Wohnungsmarktes

	2009	Veränderung zum Vorjahr	Aussicht für 2011
<b>Rahmenbedingungen für das Wohnungsangebot</b>			
Preisindex für Bauleistungen (2005 = 100)	112,1	1,7	leicht steigend
Preisindex Nettomieten (2005 = 100)	109,0	0,3	leicht steigend
Quadratmeterpreis für baureifes Land	77 Euro	5,5 %	unverändert
Preis für Einfamilienhäuser	137.000 Euro	-0,7 %	leicht sinkend
Hypothekarzinsen (1 – 5 Jahre fest)	4,0 %	-1,2 Prozentpunkte	leicht steigend
Hypothekarzinsen (5 – 10 Jahre fest)	4,4 %	-0,5 Prozentpunkte	leicht steigend
<b>Wohnungsangebot</b>			
Wohnungsbestand (Wohnungen insgesamt)	3.796.522	0,4 %	leicht steigend
Baufertigstellungen	13.347	-5,3 %	leicht steigend
je 1.000 Einwohner	1,7	-0,1	leicht steigend
Baugenehmigungen	15.431	-17,3 %	leicht steigend
je 1.000 Einwohner	1,9	0,3	leicht steigend
Wohnfläche je Wohnung	95,7 qm	0,1 qm	unverändert
Wohnfläche je Einwohner	45,8 qm	0,3 qm	leicht steigend
<b>Wohnungsbedarf und -nachfrage</b>			
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)	7.928.815	-0,2 %	leicht sinkend
Zahl der Haushalte (Haushaltsmitgliederquotenverfahren)	3.833.631	0,3 %	leicht steigend
Haushaltsgröße (Haushaltsmitgliederquotenverfahren)	2,07	-0,02	leicht sinkend
Haushaltskaufkraft	38.373	0,6 %	unverändert
Sozialindikator	8,6	-0,1 Prozentpunkte	leicht sinkend
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	2.416.282	0,0 %	steigend
Arbeitslosenquote	7,8 %	0,1 Prozentpunkte	sinkend
<b>NBank-Wohnungsmarktbarometer (Umfrageergebnisse)</b>			
Wohnungsmarktlage	ausgewogen	unverändert	ausgewogen
Nettokaltmiete je qm	5,10 Euro	0,8 %	-
Wiedervermietung/Fertigstellung bis 1948	4,20 Euro	-0,9 %	-
Wiedervermietung/Fertigstellung nach 1948	4,90 Euro	-0,4 %	-
Neubau/Erstvermietung	6,20 Euro	3,3 %	-
Marktbedingter Leerstand	1,9 %	0,2 Prozentpunkte	leicht sinkend
Mieterfluktuation	12,6 %	0,7 Prozentpunkte	leicht sinkend
Investitionsbereitschaft	niedrig	unverändert	mittel
für neue Mietwohnungen	niedrig	unverändert	niedrig
für neue Eigentumsmaßnahmen	niedrig	unverändert	niedrig
für bestehende Mietwohnungen	mittel	unverändert	mittel
für bestehendes selbst genutztes Wohneigentum	mittel	unverändert	mittel
<b>Prognosen</b>			
	<b>2009</b>	<b>2030</b>	<b>Veränderung</b>
Bevölkerung (2009 – 2030)	7.928.815	7.224.853	-8,9 %
Haushalte (2009 – 2030)	3.833.631	3.760.634	-1,9 %
<b>Projektion</b>			
	<b>2009</b>	<b>2030</b>	<b>Veränderung</b>
Erwerbstätige (2009 – 2030)	3.676.668	3.812.489	3,7 %

# Auf einen Blick

## Aktuelle Trends

Die Wohnungsmärkte differenzieren sich weiter aus. Mittel- und Oberzentren verzeichnen eine stabile Wohnungsnachfrage, während in peripheren, ländlichen Räumen zunehmend leer stehende Einfamilienhäuser beklagt werden. In den Zentren wird der Markt für neue Wohnungen und für geförderte Wohnungen aus Nachfragersicht enger, die mittleren Preissegmente bleiben ausgewogen. Der Wertverlust der niedersächsischen Wohnimmobilien betrug in den letzten zehn Jahren bei Eigenheimen elf Prozent und 14 % bei Eigentumswohnungen.

Trotz sehr zurückhaltender Bautätigkeit in den vergangenen Jahren ist ein Wohnungsmangel nicht zu befürchten. Nur im Oldenburger Raum, im Süden von Hamburg sowie im Raum Hannover stieg die Zahl der Haushalte in den letzten zehn Jahren stärker als die der Wohnungen.

Bevorzugt nachgefragt werden günstige Einfamilienhäuser und Geschosswohnungen in klassischen Mehrfamilienhäusern jeweils in (einfacher bis) mittlerer Wohnlage. Der Anteil hochwertiger Wohnungsnachfrage ist rückläufig.

## Wohnbauland-Umfrage 2010

In den Jahren 2008 und 2009 wurden in Niedersachsen nur knapp 1.200 ha für 16.900 Wohnungen neu ausgewiesen. 94 % der Fläche und 81 % der geplanten Wohnungen waren für den Familienheimbau vorgesehen. Gegenüber der ersten Hälfte des Jahrzehnts wurden Wohnbauflächen etwas intensiver ausgenutzt. Aktuell hat sich die mittlere Grundstücksgröße bei 700 qm Bruttowohnbauland je Wohneinheit stabilisiert (800 qm für Familienheime und 250 qm für Geschosswohnungen).

Da 2008 und 2009 geringfügig mehr Fläche bebaut als neu ausgewiesen wurde, schmolzen die Reserven minimal um etwa drei Prozent ab. 94 % der Reserveflächen waren für den Bau von Familienheimen vorgesehen. Die geringen Reserven für den Geschosswohnungsbau befanden sich zu 40 % in der Region Hannover und der Stadt Oldenburg. Nach wie vor liegt nur etwa ein Viertel der gesamten Reserveflächen für den Wohnungsbau in bebauten Ortsteilen bzw. in Baulücken. Brachflächen wurden kaum für Wohnzwecke wieder genutzt.

2008 und 2009 wurden in Niedersachsen knapp 1.450 ha Bruttowohnbauland für den Wohnungsneubau in Anspruch genommen; das waren 25 % weniger als 2006/2007. Die Mehrheit der Städte und Gemeinden ging davon aus, dass sich die Nachfrage nach Geschosswohnungsbau leicht erhöhen wird.

## Wohnungsmarktprognose 2030

### Bevölkerungsprognose

Bei einem jährlichen Wanderungsgewinn von etwa 4.300 Personen für Niedersachsen wird die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2030 um ca. 704.000 Personen oder neun Prozent sinken. Die Wanderungsgewinne in der Höhe des Durchschnitts der letzten fünf Jahre reichen nicht aus, die Einwohnerzahl in Niedersachsen konstant zu halten. Zusätzlich droht die Gefahr, dass der Bevölkerungsrückgang durch die Altersstruktur der Zu- und Fortzüge beschleunigt wird. Bis auf den Landkreis Vechta sehen sich erstmals alle kreisfreien Städte und Landkreise mit der Tatsache konfrontiert, dass ihre Einwohnerzahlen spätestens im Prognosezeitraum fallen werden. Insgesamt dürfen nur weniger als ein Prozent aller niedersächsischen Kommunen noch auf weiter leicht steigende Einwohnerzahlen hoffen.

Bereits in den kommenden zehn Jahren wird die für den Immobilienerwerb relevante Altersgruppe der 30-45-Jährigen viel schwächer besetzt sein als heute. Gleichzeitig wird die für die Bildung kleiner Haushalte besonders relevante Gruppe der 60- bis unter 75-Jährigen sehr stark anwachsen.

Insgesamt reicht die Bandbreite der Bevölkerungsentwicklung bis 2030 unter den niedersächsischen Stadt- und Landkreisen von Zuwächsen in Höhe von sechs Prozent im Landkreis Vechta bis zu Bevölkerungsrückgängen um 27 % im Landkreis Holzminden.

### Haushaltsprognose

Die Zahl der Haushalte in Niedersachsen wird bis zum Jahr 2017 von derzeit 3,83 noch weiter auf ca. 3,89 Mio. ansteigen. Danach geht die Haushaltszahl auf 3,76 Mio. im Jahr 2030 zurück. Von 2009 bis 2030 sinkt die Haushaltszahl insgesamt um 1,9 %. Die Perspektive 2030 deckt erstmalig den flächendeckend langfristige wirkenden Trend zurückgehender Haushaltszahlen auf. Spätestens gegen Ende des Prognosezeitraums sind in den allermeisten Kommunen die Zeiten des Wachstums vorbei.

Die Entwicklung der Haushaltszahlen in Niedersachsen wird auch zukünftig weiter durch den anhaltenden Singularisierungstrend und den Rückgang größerer Haushalte mit mehr als drei Personen geprägt sein.

Innerhalb Niedersachsens gibt es entsprechend der regionalen Unterschiede bei der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung erhebliche Gegensätze in der erwarteten Haushaltsentwicklung. So ist im Landkreis Vechta bis 2030 von einem Anstieg der Haushaltszahl um knapp 18 % auszugehen, während im Landkreis Goslar mit Rückgängen von etwa 21 % zu rechnen ist. Daher wird es zukünftig je nach räumlicher Lage sowohl Wohnungsneubedarfe als auch Wohnungsüberhänge in Niedersachsen geben.

### Wohnungsprognose

Bereits im Ausgangsjahr 2009 gab es in Niedersachsen anderthalb mal so viele Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern wie in Mehrfamilienhäusern. Das Nachfragepotenzial nach Mietwohnungen und Wohneigentum ist im Landesdurchschnitt jedoch nahezu ausgeglichen.

Die Summe der Wohnungsneubedarfe bis 2030 in den noch prosperierenden Gemeinden in Niedersachsen beträgt ohne gemeindeübergreifenden Ausgleich 265.000 Wohneinheiten. Ihnen stehen Wohnungsüberhänge in Höhe von insgesamt 156.000 Einheiten in schrumpfenden Kommunen gegenüber. Auch bei der differenzierten Betrachtung der Neubedarfe und Überhänge nach Gebäudetypen sind starke regionale Unterschiede festzustellen. Insgesamt ist für Niedersachsen bis zum Jahr 2030 (ohne Ausgleich nach Gebäudetypen, siehe auch Verweis 12 auf S. 85) von einem Neubedarf von 121.000 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern und 151.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auszugehen. Mit 118.000 Einheiten droht fast ebenso vielen Ein- und Zweifamilienhauswohnungen andernorts Leerstand, bei den Geschosswohnungen zeigt die Prognose 44.000 Überhänge an.

### Erwerbstätigenprojektion 2030

Die Erwerbstätigenzahlen werden in den nächsten zehn Jahren weiter deutlich steigen und erst ab Anfang des kommenden Jahrzehnts aufgrund von Engpässen im Arbeitskräftepotenzial sowie sinkender gesamtwirtschaftlicher Nachfrage aufgrund rückläufiger Einwohnerzahlen sinken. Bis dahin wird der zunehmende Fachkräftebedarf durch Abbau der Arbeitslosigkeit, Steigerung der Erwerbsbeteiligung von Frauen, Verschiebung des Renteneintritts, kürzere Schul- und Studienzeiten sowie auch Zuwanderungen gedeckt werden. Für Niedersachsen wird eine im bundesweiten Vergleich leicht überdurchschnittliche Erwerbstätigenentwicklung prognostiziert.

Der wirtschaftliche Strukturwandel wird sich weiter fortsetzen. Die Erwerbstätigenprojektion zeigt deutlich, dass Verlusten bei einfachen Produktionen, in der Landwirtschaft und im öffentlichen Sektor, Gewinne in den wissensorientierten Dienstleistungen sowie im Sozial- und Gesundheitsbereich gegenüberstehen.

In der zukünftigen Entwicklung werden die großstädtischen Regionen gegenüber den ländlichen Räumen etwas gewinnen. Die Spannweite der Erwerbstätigenentwicklung reicht von Zuwächsen um 13 % im Landkreis Vechta bis zu Verlusten um fünf Prozent in den Kreisen Osterode und Holzminden.

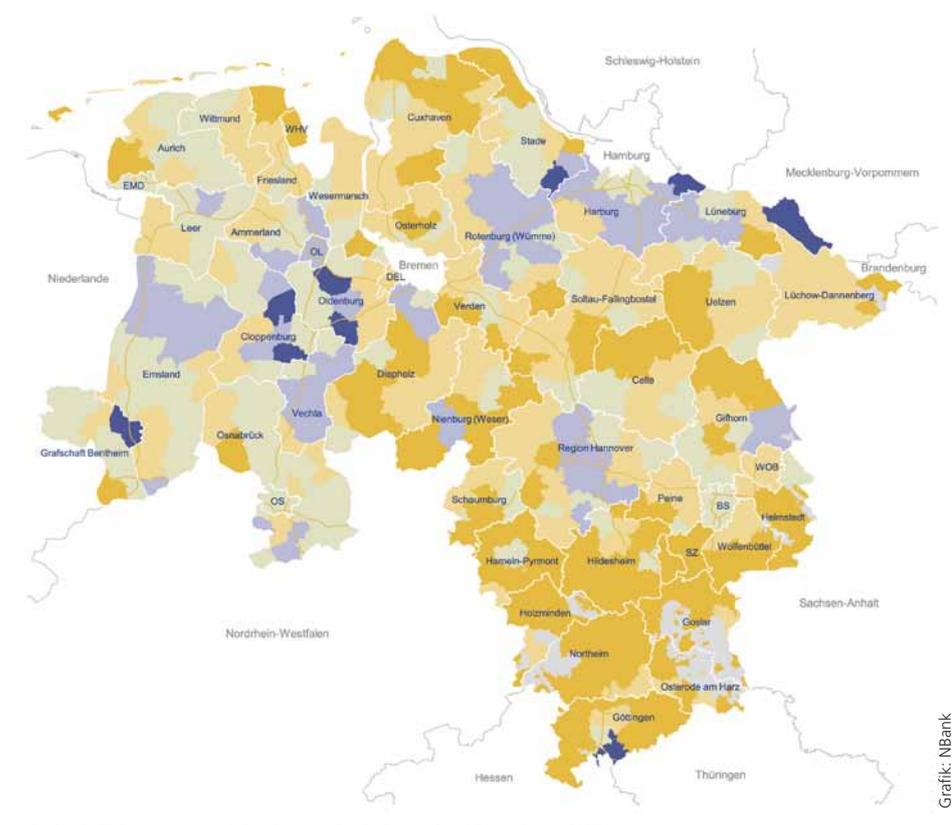
## Aktuelle Herausforderungen der Wohnungsmärkte: Neue Strategien für Stadt und Land

Die niedersächsischen Wohnungsmarktperspektiven sind vielfältig. Von Metropol-Wohnungsmärkten mit weiterhin dynamisch wachsenden Gemeinden bis zu Ortsteilen im ländlich-peripheren Raum, die erhebliche Leerstände zu erwarten haben, ist alles vorhanden. Auch kleinräumig sind ungleiche Entwicklungsgeschwindigkeiten festzustellen. Einige Orte bleiben attraktiv für ihre Bewohner und ziehen sogar neue Zuwanderer an, während andere Kommunen die Folgen des demografischen Wandels ungemildert spüren. Die kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung des Landes Niedersachsen begleitet diese Entwicklungen in regelmäßiger Folge und zeigt die Perspektiven auf, die sich vor dem aktuellen Hintergrund ergeben.

Die Wohnungsmarktentwicklungen sind dabei ganz wesentlich von langfristig wirksamen Faktoren, z. B. der demografischen Entwicklung und dem vorhandenen Wohnungsbestand beeinflusst. Aber auch der kurzfristige, durch Marktreaktionen ausgelöste Wandel der Rahmenbedingungen, z. B. der Preisentwicklung oder der Förderlandschaft, beeinflusst die Wohnungsmärkte maßgeblich. Die Ankündigung der britischen Streitkräfte, einige ihrer Standorte in Niedersachsen früher als geplant zu schließen, stellt einen sogenannten exogenen Schock für die Wohnungsmärkte der betroffenen Kommunen dar, der so nicht vorherzusehen war. Durch den Truppenabbau gehen jedoch nicht nur Wohnungsnachfrager verloren, sondern in erster Linie Menschen, die als Arbeitskräfte und Konsumenten Teil einer sozialen Gemeinschaft sind. An diesem aktuellen Beispiel wird der Zusammenhang zwischen wirtschaftlicher Prosperität, Arbeitsmarkt und Wohnungsmärkten besonders deutlich. In der Folge werden Wanderungsbewegungen ausgelöst, deren regionalökonomische Wirkungen bisher nur erahnt werden können.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der Tatsache, dass die betroffenen Truppenstandorte nicht in den prosperierenden Räumen Niedersachsens liegen, versprechen eindimensionale Lösungsvorschläge keinen Erfolg. Baulandausweisungen ziehen keine neuen Einwohner an, wenn Arbeitsplätze fehlen. Die Arbeitsmöglichkeiten oder die Voraussetzungen für die Bildung neuer Arbeitsplätze müssen erst in einem längeren Prozess geschaffen werden. Gelingen wird dies nur unter Beteiligung aller Fachbereiche und zahlreicher Marktakteure in einer Kommune. Über integrative Ansätze der Stadtentwicklung hinaus spielt die Kooperationsbereitschaft der Kommunen in einer Region eine große Rolle. Den Umbau bzw. die Anpassung von Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen sowie den Ausbau von Infrastrukturen im Freizeit-, Tourismus- und Kulturbereich können viele Kommunen nicht mehr allein bewältigen. Die auf konkrete Entwicklungsziele ausgerichtete Kooperation der Kommunen wird ein immer wichtigerer Erfolgsfaktor zur Steigerung der regionalen Attraktivitäten.

**Leerstandsrisiko 2030** (Abb. 1–1)



Grafik: NBank

**Drohender Wohnungsmangel (<0) bzw. Leerstand (>0) in Prozent des Wohnungsbestands 2030\***

- unter -15
- 15 bis -5
- 5 bis 5
- 5 bis 15
- über 15
- gemeindefreie Gebiete

**Lesebeispiel**

In Wildeshausen im Landkreis Oldenburg (dunkelblau) stehen aktuell knapp 8.000 Wohnungen zur Verfügung. Annahmegemäß gehen dem städtischen Wohnungsmarkt fast 400 Wohneinheiten durch Abriss, Umnutzung, Zusammenlegung o. ä. bis 2030 verloren, während gleichzeitig 840 neue Wohnungen entstehen. Damit stünden 2030 knapp 8.500 Wohnungen zur Verfügung. Aufgrund des Bevölkerungs- und Haushaltswachstums würden jedoch mehr als 10.000 Wohnungen benötigt, von denen 18 % fehlen.

In Barsinghausen bei Hannover (dunkelorange) stehen dagegen aktuell gut 16.000 Wohnungen zur Verfügung. Annahmegemäß gehen dem städtischen Wohnungsmarkt mehr als 800 Wohneinheiten durch Abriss, Umnutzung, Zusammenlegung o. ä. bis 2030 verloren, während gleichzeitig fast 1.400 neue Wohnungen entstehen. Damit stünden 2030 knapp 17.200 Wohnungen zur Verfügung. Aufgrund des Bevölkerungs- und Haushaltsrückgangs würden jedoch 15.000 Einheiten die Wohnungsverorgung sicherstellen. Die Überdeckung und damit das Leerstandsrisiko beträgt gut 15 %.

\* Das Risiko tritt ein, wenn erstens die Wohnungsbedarfsprognose 2030 zutrifft, zweitens die aktuelle Neubautätigkeit (2009) fortgeschrieben wird und drittens Wohnungsabgänge in Höhe von jährlich 0,2 % (bei Ein- und Zweifamilienhauswohnungen) bzw. 0,3 % (bei Mehrfamilienhauswohnungen) zutreffen.

Datenbasis: LSKN, NBank-Wohnungsprognose des NIW (Berechnungsstand November 2010), eigene Berechnungen  
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Die Karte zum Leerstandsrisiko (Abb. 1–1) stellt die Zusammenfassung der Erkenntnisse der aktuellen Wohnungsmarktbeobachtung dar. Sinkende Bevölkerungszahlen in der Mehrzahl der niedersächsischen Gemeinden und langsam abnehmende Zuwächse in den restlichen Gebieten führen spätestens Mitte des Jahrzehnts zu einem wachsenden Leerstandsrisiko im niedersächsischen Wohnungsbestand. Wenn weiter gebaut wird wie bisher und die aktuelle Haushaltsprognose im Wesentlichen eintrifft, besteht in zahlreichen Gemeinden im Süden Niedersachsens die Gefahr, dass im Jahr 2030 mehr als 15 % des Wohnungsbestandes leer stehen. In vielen Gemeinden ist schon jetzt die Neubautätigkeit Auslöser von steigendem Leerstand in den Siedlungskernen bzw. den unattraktiven Lagen. Die große Herausforderung für zahlreiche Kommunen ist, sich strategisch auf die Zeit zurückgehender Haushaltszahlen einzustellen, während aktuell die Haushaltszahlen noch steigen und sogar wieder eine leichte Anspannung am Wohnungsmarkt in den Zentren festzustellen ist.

Über den schon jetzt vorhandenen Wohnungsleerstand ist wenig bekannt. Das NBank-Wohnungsmarktbarometer befragt seit 13 Jahren wohnungswirtschaftliche Akteure und Kommunalvertreter aus Niedersachsen zur Entwicklung der Wohnungsmärkte in ihrer Region. Die Umfrageergebnisse ergänzen die amtliche Statistik oder spiegeln „harte“ Daten mit „weichen“ Einschätzungen der Marktteilnehmer. Die professionellen Wohnungsvermieter und Unternehmen haben laut NBank-Wohnungsmarktbarometer ihre Wohnungsbestände so weit optimiert und attraktiv erhalten, dass über den fluktuationsbedingten Leerstand hinaus derzeit kaum Mietwohnungen leer stehen. Andere Quellen jedoch, wie Umfragen vor Ort oder Auswertungen der Energieversorger, belegen einen durchaus nennenswerten Wohnungsleerstand. Der Großteil dieser Wohnungen befindet sich demnach in privatem Besitz. In den schrumpfenden Gebieten im ländlichen Raum, vornehmlich in Südniedersachsen, sind vor allem die Siedlungskerne durch Leerstand gefährdet. Darüber hinaus weisen Einfamilienhäuser der 1950er- bis 1970er-Jahre oft eine ungünstige Energiebilanz und nicht nachfragegerechte Grundrisse auf. Zieht man die Förderzahlen der KfW im ‚CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm‘ und ‚Energieeffizient Sanieren‘ als Maßstab für Aktivitäten im niedersächsischen Wohnungsbestand heran, offenbart sich Handlungsbedarf. Im Jahre 2009 wurden in Niedersachsen z. B. nur gut acht Prozent aller KfW-geförderten energetischen Modernisierungen durchgeführt, ca 1,5 Prozentpunkte unter dem Anteil Niedersachsens am Gesamtwohnungsbestand in Deutschland.

Die Baugeldzinsen bewegen sich weiterhin auf einem sehr günstigen Niveau und die Grundstückspreise stagnieren vielerorts: Schlüsselfertige „Sorglos“-Angebote minimieren zusätzlich das Risiko einer Hauskauf- oder Bauentscheidung. In vielen Kommunen ist der Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz daher aus der Sicht privater Eigentümer wirtschaftlich nicht darstellbar.

In zentrumsfernen Gebieten besteht darüber hinaus die Gefahr einer Homogenisierung der Altersstruktur. Junge Haushalte bleiben dank besserer Wohnraumangebote vermehrt in den Städten. Durch die abgeschwächte Suburbanisierung der letzten Jahre ziehen Jüngere in den Siedlungen nicht nach. Ältere bleiben jedoch zum Großteil in den Siedlungen wohnen. Bei älteren Haushalten steigt dementsprechend der Bedarf an Umbaumaßnahmen und Finanzierungsangeboten.

Zur bedarfsgerechten und ökonomischen Stadt- und Raumentwicklung werden regionale und kommunale Entwicklungskonzepte benötigt. Diese, alle Funktionsbereiche umfassenden integrierten Entwicklungskonzepte helfen, Investitionen in die ertragreichsten Projekte zu leiten. Schon bei der Planung von Siedlungsentwicklungen muss an die Bindung der zukünftigen Bewohner an die Gemeinde gedacht werden. Die Projektierung entsprechender Maßnahmen ist auf Basis solcher Konzepte möglich und einfacher politisch durchsetzbar. Aus dem NBank-Wohnungsmarkbarometer 2010 ging hervor, dass zahlreiche Kommunen in Niedersachsen hier noch Nachholbedarf haben. Neue Strategien sind gefragt.

# Trends der Wohnstandortentwicklung

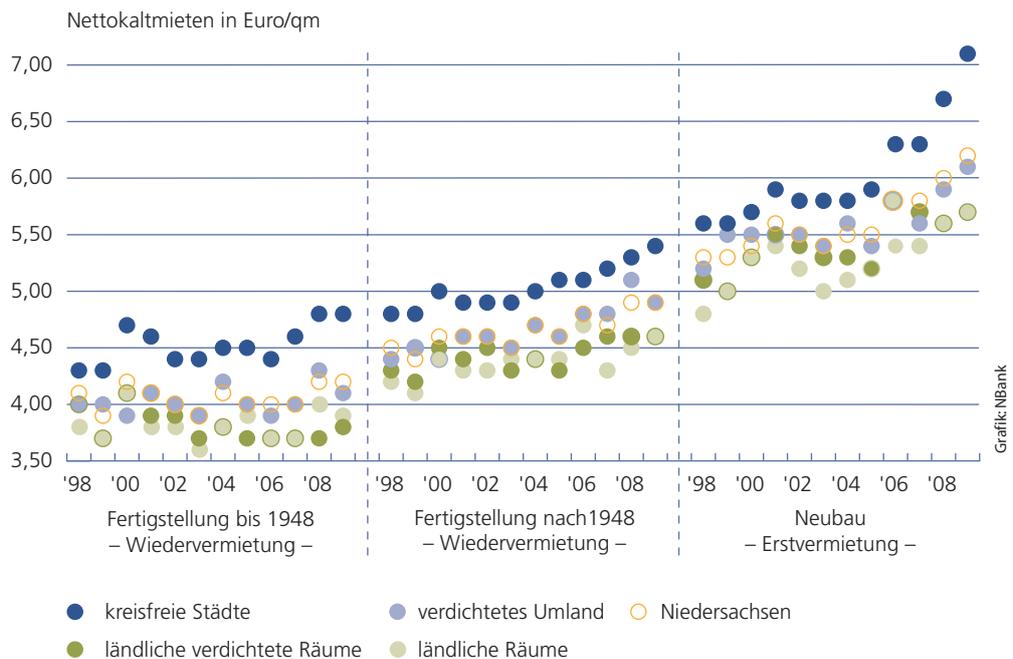
## Immobilienpreise und Mieten

### Entwicklung der Mieten

Aktuell profitieren Vermieter nach dem NBank-Wohnungsmarktbarometer von stark zunehmenden Mietpreisen in den größeren Städten. Sowohl in den gehobenen Marktsegmenten als auch bei geförderten Mietwohnungen schmelzen die Angebotsüberhänge ab. Im Gegensatz zu Wertverlusten im Wohneigentumssegment (Abb. 2–5, S. 17) steigen die Mieten in Niedersachsen seit vier Jahren an. Dies gilt vor allem für erstvermietete Neubauten (Abb. 2-1). Auch wenn die niedersächsischen Stadtregionen im Vergleich zu anderen Bundesländern noch moderate Mieten aufweisen, lässt diese Mietsteigerung bei gleichzeitigem Rückgang der Wohnungsleerstände auf eine Verknappung des vermieteten Wohnraums schließen (Abb. 2–2). Verdrängungsprozesse können die Folge sein. Die Nachfrage nach günstigem Wohnraum muss vermehrt auf Wohnraum in wenig beliebten Quartieren ausweichen.

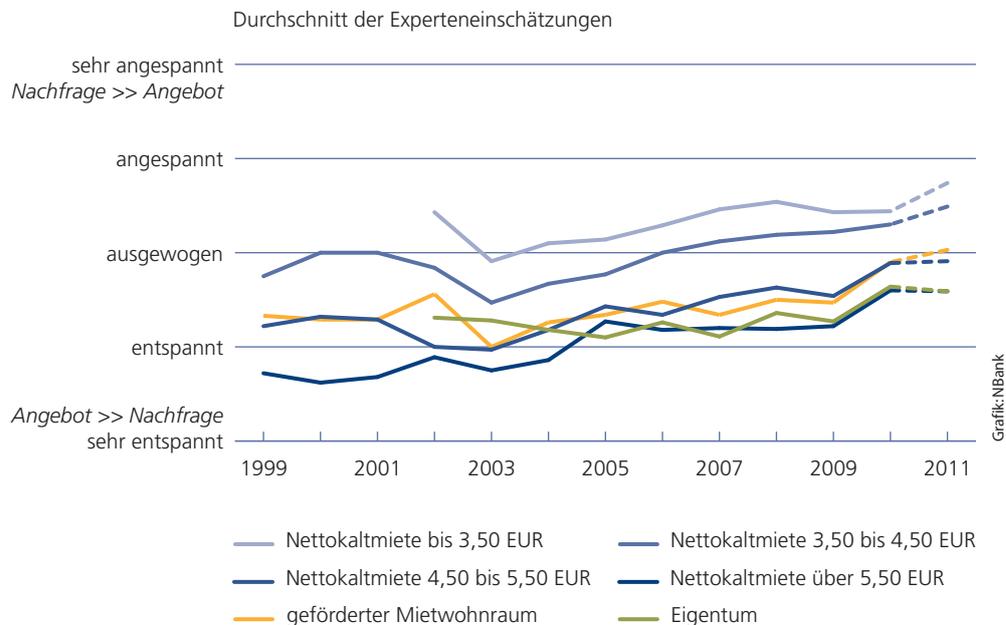
Knappheiten können jedoch nur für zentrale, attraktive Standorte beobachtet werden. Wegen der sonst schwachen Wohnungsnachfrage ist bei gleichzeitig geringerer Neubautätigkeit für die nächsten Jahre mit stabilen, wenn nicht sogar sinkenden Mieten zu rechnen.

Mieten 1998 – 2009 (Abb. 2–1)



Datenbasis: NBank-Wohnungsmarktbarometer 1999 – 2010

### Wohnungsmarktlage in den kreisfreien Städten 1999 – 2009 (Abb. 2–2)



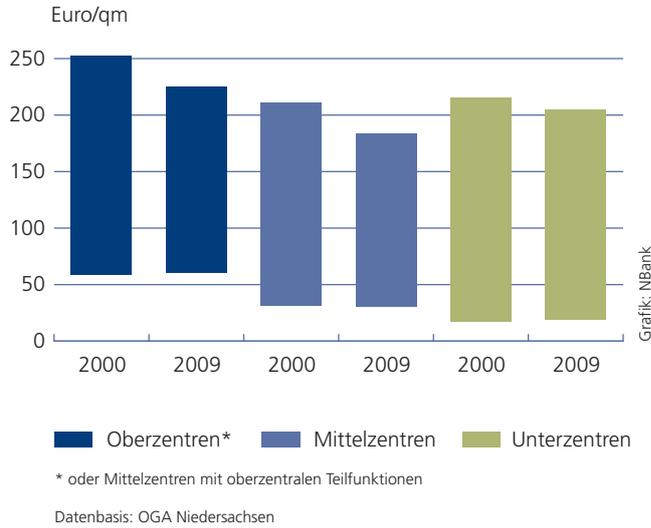
Datenbasis: NBank-Wohnungsmarktbarometer 2010

### Baulandpreise

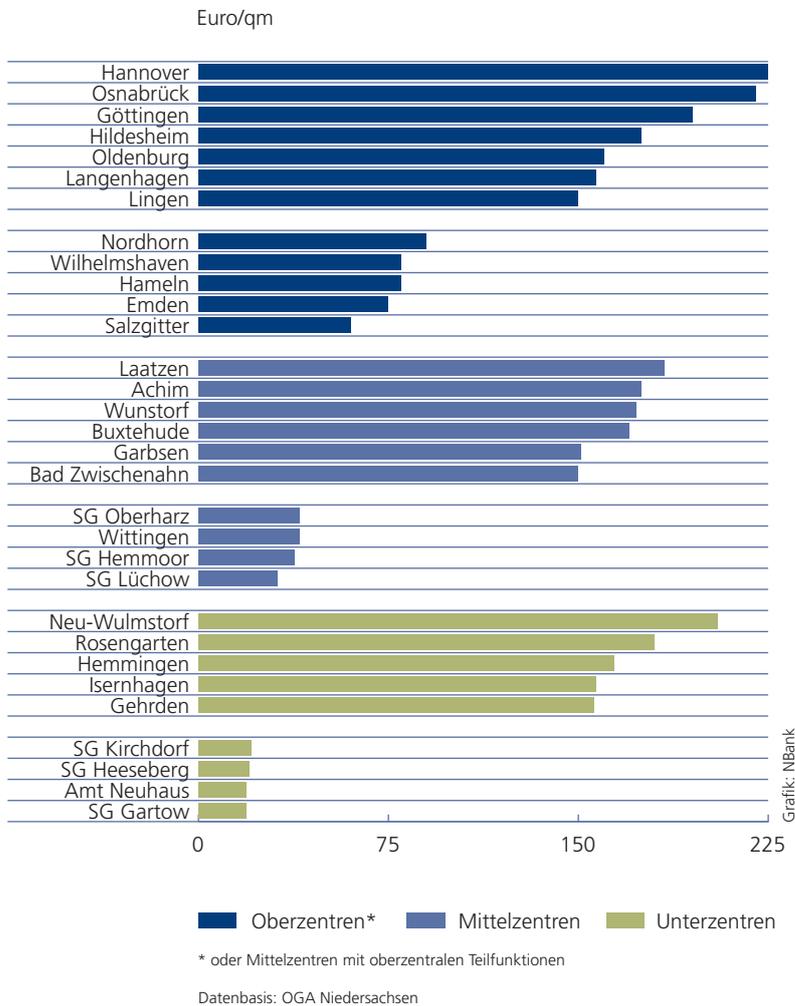
Bauwillige finden in Niedersachsen im Vergleich zu anderen westdeutschen Flächenländern vergleichsweise billiges Bauland. Nach 72 Euro in 2008 ermittelten die Gutachterausschüsse für 2009 aus den tatsächlichen Kauffällen durchschnittlich 77 Euro für einen Quadratmeter baureifes Land in Niedersachsen<sup>1</sup> (Bayern 205, Baden-Württemberg 169, Hessen 131, Schleswig-Holstein 116). Damit entwickelten sich die niedersächsischen Bodenpreise gegen den Bundestrend noch weiter aufwärts. Allerdings stagnieren die ebenfalls von den Gutachterausschüssen ausgewiesenen Bodenrichtwerte für niedersächsische Gemeinden seit 2004 bei durchschnittlich 73 Euro/qm. Vor allem die teuersten Standorte konnten ihr Preisniveau nicht halten. Die Spanne vom niedrigsten bis zum höchsten Wert verringerte sich.

Bodenrichtwerte in Höhe von 150 Euro je Quadratmeter und deutlich darüber werden in den meisten niedersächsischen Großstädten sowie teilweise im Umland von Hamburg, Bremen und Hannover beobachtet<sup>2</sup>. Es zeigt sich, dass teures Bauland weniger von der Größe des einzelnen Standorts sondern vielmehr von den Möglichkeiten und Perspektiven abhängt, die die betreffende Region in Bezug auf Beruf, Familie und Freizeit bietet. Niedrige Richtwerte gelten daher vor allem für periphere ländliche Räume (Abb. 2–4).<sup>3</sup>

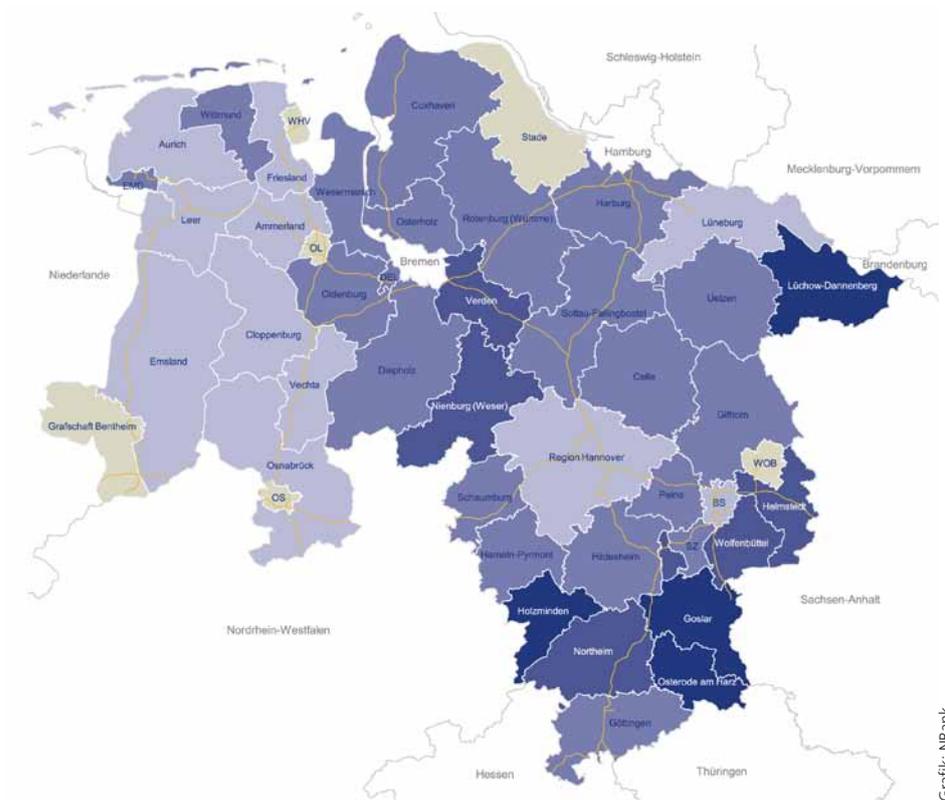
**Bandbreite Bodenrichtwerte 2000 und 2009 (Abb. 2-3)**



**Bodenrichtwerte 2009 (Abb. 2-4)**



## Wohneigentumspreise im Bestand 2001 – 2009 (Abb. 2–5)



Grafik: NBank

### Preisveränderung von Einfamilienhäusern (EFH) und Eigentumswohnungen (EigWo) von 2001 – 2009

	EFH (%)*	EigWo (%)*
sehr hoher Wertverlust	-22 bis -19	-61 bis -40
hoher Wertverlust	-19 bis -15	-40 bis -26
mittlerer Wertverlust	-15 bis -8	-26 bis -10
geringer Wertverlust	-8 bis -2	-10 bis 2
Werterhalt bis geringe Wertsteigerung	-2 bis 3	2 bis 13

Niedersachsen: -11 % (EFH), -14 % (EigWo)

\* Einzelne Werte für Landkreise bzw. kreisfreie Städte weichen von den Klassen ab:

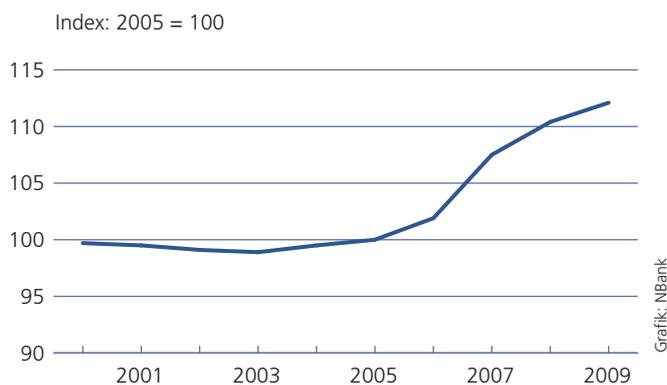
EFH: NOM (-21), HE (-22), DEL (-22), SZ (-18), WTM (-6), OL Stadt (-4), OS Stadt (-5), WHV (-6), WOB (-9)  
 EigWo: FRI (-27), AUR (-25), EMD (-9), WL (-8), LE (+4), NOH (-13)

Datenbasis: OGA Niedersachsen  
 Kartenbasis: GfK GeoMarketing

### Kaufpreise sowie Bau- und Finanzierungskosten

Der Wert von Wohnungsbeständen in peripheren und zunehmend in zentrumsnahen Gebieten sinkt (Abb. 2–5). Insbesondere in Lüchow-Dannenberg kosteten Eigentumswohnungen 2009 mit durchschnittlich 445 Euro je Quadratmeter weniger als die Hälfte des 2001er-Kaufpreises, Einfamilienhäuser wechselten für 80.000 statt 100.000 Euro den Besitzer. Mit einem Preisrutsch in Höhe von 20 % sahen sich auch die Verkäufer von Häusern und Wohnungen in den Landkreisen Osterode, Goslar und Holzminden konfrontiert. Aber auch in den Umland-Kreisen Verden und Wolfenbüttel gaben die Einfamilienhauspreise um 19 bzw. 16 % nach, die Preise für Eigentumswohnungen um 26 bzw. 35 %. Selbst im direkten südlichen Hamburger Umland sanken die Eigenheimpreise um 16 % (Eigentumswohnungen: -8 %). Nur wenig an Wert verloren die gehandelten Eigenheime in Westniedersachsen, in und um Lüneburg, in der Region Hannover und in Braunschweig. Von Wertsteigerungen profitierten vor allem Verkäufer von Eigentumswohnungen in Wilhelmshaven, Osnabrück und Wolfsburg. Im Landesdurchschnitt betrug der Preisrückgang seit 2001 elf Prozent für Einfamilienhäuser bzw. 14 % für Eigentumswohnungen. Während in Deutschland insgesamt der Preisindex für bestehende Wohngebäude erstmals seit 2005 wieder leicht gestiegen ist, gaben in Niedersachsen die Verkaufserlöse nochmals nach.

### Bauleistungspreise für Wohngebäude in Niedersachsen 2000 – 2009 (Abb. 2–6)



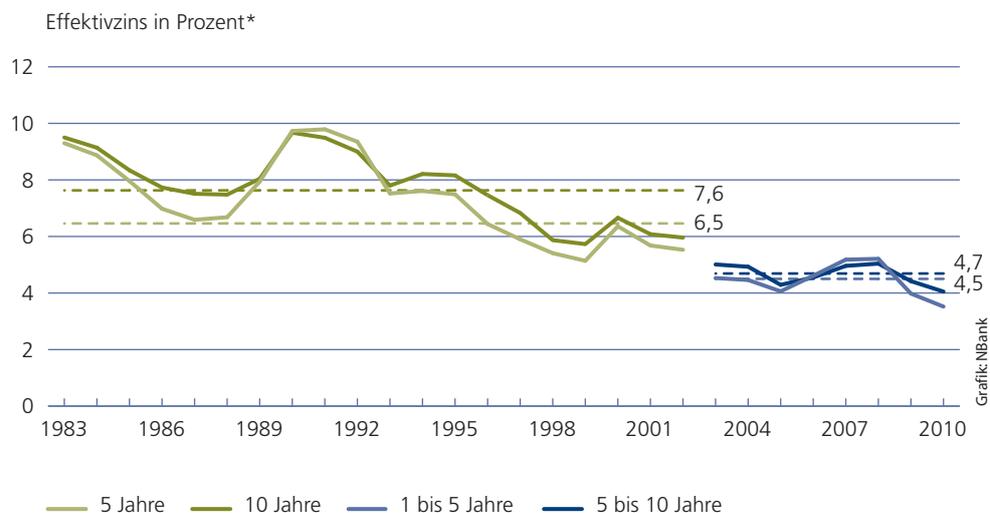
Datenbasis: LSKN

Diese zum Teil sehr deutlichen Preiskorrekturen nach unten gehen aus den notariell beurkundeten (tatsächlichen) Verkaufsfällen hervor. Empirische Erhebungen lassen eine erhebliche Dunkelziffer verkaufswilliger Wohneigentümer vermuten, die nach neuen Wohnformen oder -orten suchen, ohne jedoch das dafür notwendige Eigenkapital aus ihrem bisherigen Heim Erlösen zu können. Der am Markt erzielbare Preis liegt deutlich unter den Wertvorstellungen der potenziellen Verkäufer, weil Käufer die Immobilie nach den Kriterien Standortattraktivität, Lage, Wohnungszuschnitt und energetischer Zustand bewerten. Damit wird der Break-Even-Point, ab dem der Wohnungsbestand im Vergleich zum Neubau preislich attraktiv erscheint, vermutlich in vielen Fällen zu spät erreicht. Ein reibungsloser Eigentumsübergang wird behindert.

Sowohl für Wohnungsbestände, in die in der Regel spätestens bei Eigentumsübergang investiert werden muss, als auch für Neubauten wirken steigende Baukosten nachfragedämpfend. In den vergangenen drei Jahren stiegen die Bauleistungspreise in Niedersachsen um insgesamt zehn Prozent (Abb. 2–6).

Auch die günstigen Preise für Baukredite konnten den Wohnungsneubau wenig stimulieren. Die Hypothekenzinsen erreichten Mitte 2010 das historische Tief der letzten 30 Jahre (Abb. 2–7). In dieser Zeit gab es zwischen Baugeldpreisen und Neubautätigkeit sowohl parallele als auch gegenläufige Entwicklungen. Damit ist davon auszugehen, dass der die Neubaunachfrage stimulierende Einfluss niedriger bzw. fallender Hypothekenzinsen eher gering ist. Wahrscheinlicher ist, dass Neubauwünsche auch bei ungünstigen Zinskonditionen realisiert wurden und werden. Der Neubau fällt dann nur etwas bescheidener aus oder verdrängt – zumindest zeitweise – andere Konsumwünsche.

### Hypothekenzinsen in Deutschland 1983 – 2010 (Abb. 2–7)



\* Seit Januar wird nach einheitlicher Methode in den Ländern des Euroraums die MFI-Zinsstatistik erhoben (MFI = inländische Banken). Sie ersetzt die frühere Bundesbank-Zinsstatistik, die mit Ablauf des Referenzmonats Juni 2003 eingestellt wurde. Monatswerte wurden in Jahresdurchschnitte umgerechnet.

## Wohnungen und Haushalte

### Neubautätigkeit

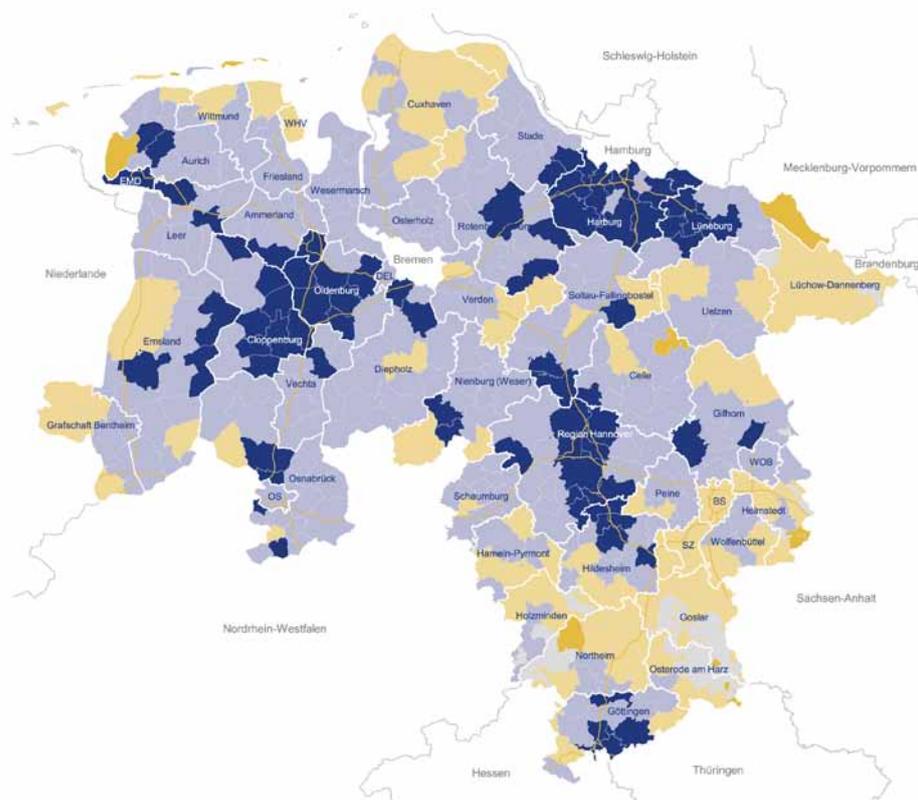
In Niedersachsen sind 2009 so wenige Wohnungen gebaut worden wie zuletzt Ende der 1940er- und Anfang der 1950er-Jahre. Trotz dieser mit 13.400 Wohnungen sehr zurückhaltenden Bautätigkeit ist ein Wohnungsmangel nicht zu befürchten. Nur im Oldenburger Raum, im Süden von Hamburg sowie im Raum Hannover stieg die Zahl der Haushalte in den letzten zehn Jahren stärker als die der Wohnungen (Abb. 2–8).

In der Regel wurden in Niedersachsen in den vergangenen zehn Jahren mehr Wohnungen gebaut als neue Haushalte hinzukamen. Allerdings ist die Ausweitung der Wohnungsbestände um Wohnungsabgänge im Bestand zu bereinigen (Kap. Wohnungsmarktprognose 2030, S. 45). Danach übersteigt die Angebotsausweitung noch in einem Drittel der niedersächsischen Kommunen die Zahl zusätzlicher Haushalte.

In einigen Städten sowie in vielen südniedersächsischen Kommunen wurde trotz sinkender Haushaltszahlen neu gebaut, was die Leerstandswahrscheinlichkeit in den Siedlungskernen erhöhte. Damit verbunden ist oft nicht nur eine Unterauslastung der Infrastrukturen mit den entsprechenden finanziellen Belastungen, sondern auch ein Attraktivitätsverlust des Wohnstandorts.

In 2009 wurden mit 15.400 erstmals seit 2003 wieder spürbar mehr neue Wohnungen genehmigt als im Vorjahr. Der Anstieg verteilte sich zu jeweils 1.000 Einheiten auf die Bereiche Ein- und Zweifamilienhauswohnungen und Geschosswohnungen. Für das Jahr 2010 zeichnet sich ein weiterer moderater Anstieg – fast ausschließlich im Einfamilienhaussegment – auf über 16.500 Wohnungen ab. Ein anhaltendes Wachstum der Neubautätigkeit ist damit allerdings noch nicht zu erwarten. Die Altersgruppe traditioneller Eigenheimnachfrager trifft zunehmend auf günstige Angebote aus dem Wohnungsbestand. Lediglich in wirtschaftlich dynamischen Regionen, wie zum Beispiel dem Umland von Hamburg und Bremen sowie in Westniedersachsen, wird der Neubau von Eigenheimen voraussichtlich wirtschaftlich sinnvoll sein. Sie bilden bereits heute Schwerpunkte der Neubautätigkeit und zeichnen sich durch eine junge Bevölkerung, neue Arbeitsplätze und eine gute Verkehrsanbindung aus. Von zukünftig steigenden Haushaltszahlen und damit steigendem Wohnraumbedarf ist nach wie vor in Westniedersachsen, im südlichen Hamburger Umland sowie in und um Hannover auszugehen (Kap. Wohnungsmarktprognose 2030, S. 45).

## Neue Haushalte und neue Wohnungen 2000 – 2009 (Abb. 2–8)



Grafik: INBank

### Anteil der Differenz neue Haushalte – neue Wohnungen (2000 – 2009) an allen Wohnungen (2009) in Prozent\*

- unter -5 (Die Leerstandswahrscheinlichkeit hat sich erhöht.)
- -5 bis 0 (Die Leerstandswahrscheinlichkeit hat sich leicht erhöht.)
- 0 bis 5 (Die Leerstandswahrscheinlichkeit hat sich leicht verringert.)
- über 5 (Es bestehen Neubaupotenziale.)

Niedersachsen: 3

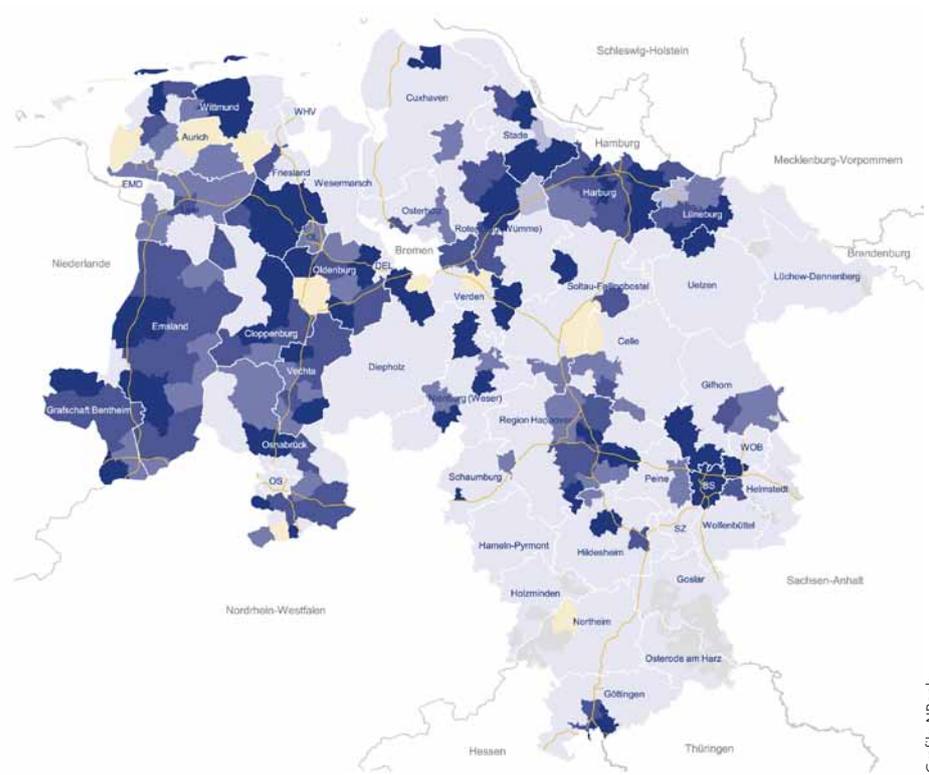
### Lesebeispiel

In Wildeshausen (dunkelblau, LK Oldenburg) wurden in den Jahren 2000 – 2009 deutlich weniger Wohnungen neu errichtet als neue Haushalte hinzukamen. Diese Differenz macht elf Prozent des aktuellen Wohnungsbestands aus. Damit bestehen in Wildeshausen noch Neubaupotenziale. In Dassel (dunkelorange, LK Northeim) wurde das Wohnungsangebot zwar nur wenig durch Neubau erweitert, allerdings ging gleichzeitig die Haushaltszahl zurück. Damit hat sich die Leerstandswahrscheinlichkeit auf sechs Prozent des aktuellen Wohnungsbestands erhöht bzw. etwaige aufgestaute Wohnungsnachfragen wurden mit großer Wahrscheinlichkeit inzwischen abgebaut.

\* Für einige touristisch geprägte Kommunen (v. a. in den Regionen Küste, Harz und Heide) gilt die Aussage nur eingeschränkt, weil sich Teile des Wohnungsneubaus auf Ferienhäuser erstrecken.

Zunehmend findet das Wohnungsbaugeschehen jedoch nicht mehr in neu erschlossenen Baugebieten, sondern im Wohnungsbestand bzw. im bisherigen Siedlungsbereich statt. Das vorhandene Bauland reicht in zahlreichen niedersächsischen Gemeinden rechnerisch unter der Annahme weiterhin geringer Bautätigkeit und des Zutreffens der Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsprognosen für einen langen Zeitraum (hellblau in Abb. 2–9). Diese Baulandreichweite in Jahren hat seit der Verbindung der Ergebnisse aus Baulandumfrage und Wohnungsprognose immer mehr zugenommen (vgl. Wohnungsmarktbeobachtung 2009 und 2006).

**Baulandreichweite** (Abb. 2–9)



Grafik: NBank

**Reichweite der Reserven Ende 2009 (mögliche Wohneinheiten) bis zum Jahr**

- bis 2010
- 2011 bis 2012
- 2013 bis 2020
- 2021 bis 2030
- über 2030 hinaus
- keine Angabe
- gemeindefreie Gebiete

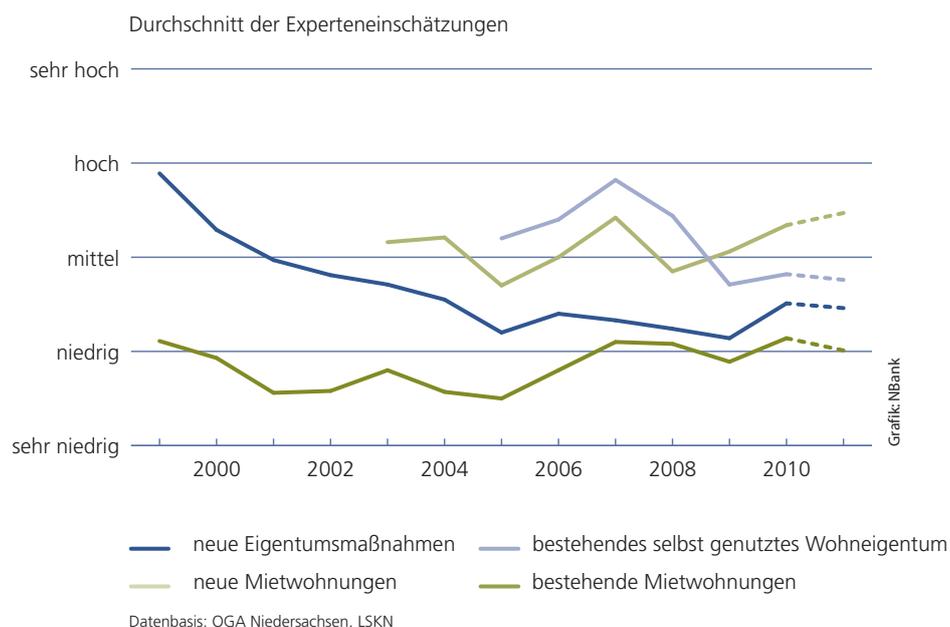
Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfrage 2010, NBank-Haushaltsprognose des NIW (Berechnungsstand November 2010), eigene Berechnungen, Mikrozensus 2006 LSKN, Sonderauswertungen des Statistischen Bundesamtes für den Mikrozensus 2006  
 Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Zusätzliche Nachfrage nach neuen Wohnungen könnte durch den zunehmenden Anteil Älterer und ihrem Wunsch nach selbstbestimmtem Wohnen im Alter entstehen. Diese potenzielle Nachfrage nach neuen generationengerechten Wohnungen bleibt jedoch bisher hinter den Erwartungen zurück. Die meisten Älteren ziehen ihre angestammten Wohnungen einem Umzug oder Neubau vor. Generationengerechte Modernisierungen oder Grundrissveränderungen spielen für die im NBank-Wohnungsmarktbarometer befragten wohnungswirtschaftlichen Akteure nach wie vor kaum eine Rolle.

### NBank-Wohnungsmarktbarometer 2010: Investitionsbereitschaft

Die Ergebnisse des NBank-Wohnungsmarktbarometers 2010 zeigen, dass die befragten Investoren zwar Wohnungsneubauten etwas optimistischer gegenüberstehen als im vergangenen Jahr. Ihre Neubauneigung bezeichnen sie jedoch immer noch als eher gering. In die Bestände wollen die Unternehmen weiterhin „mit Augenmaß“ investieren. 2009 modernisierten vor allem die großen Wohnungsunternehmen ihre Bestände energischer als ein Jahr zuvor. Mit 2.000 Euro je Wohnung engagieren sie sich neuerdings stärker als kleine und mittlere Anbieter. Dabei verbesserten die meisten Modernisierungen die Energiebilanz der Wohnungen. Fast genauso viele Maßnahmen dienten der optischen Aufwertung. Der dritte große Bereich waren die Maßnahmen, die den Wohnstandard z. B. durch Parkett oder Balkon anhoben.

### Investitionsbereitschaft in den kreisfreien Städten 1999 – 2011 (Abb. 2–10)

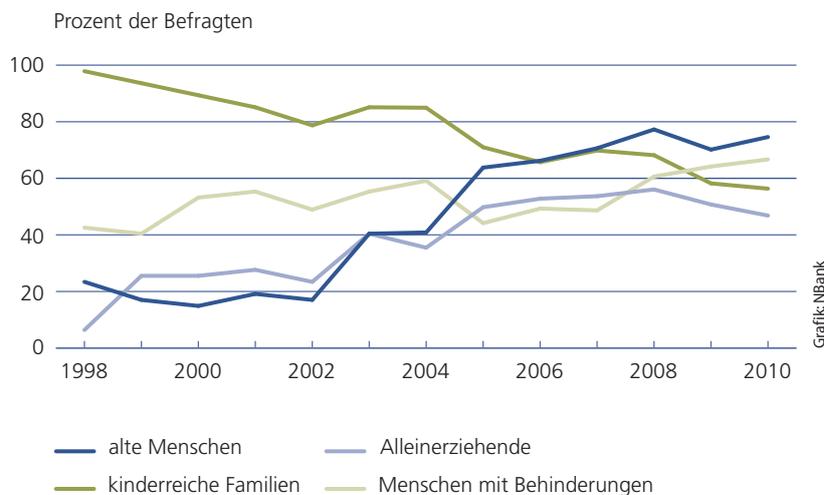


Die Investitionsbereitschaft der Unternehmen korrespondiert mit der Bevölkerungsdichte. Am ehesten wird in den kreisfreien Städten investiert. Dabei wird – wie in allen anderen Regionen auch – die Aufwertung von Mietwohnungsbeständen als lohnenswerteste bzw. dringendste Investition angesehen. Erstmals ist jedoch seit Beginn der Umfrage (2005) im Segment Wohneigentum die Neubaubereitschaft in den großen Städten annähernd so hoch wie der Modernisierungswille (Abb. 2–10). Sowohl die Investitionsbereitschaft bei neuen Eigentumsmaßnahmen als auch bei bestehendem selbst genutztem Wohneigentum wurde 2010 und auch in der Perspektive 2011 knapp mit „mittel“ bewertet.

**NBank-Wohnungsmarktbarometer 2010: Fördernotwendigkeiten**

Nach wie vor verlangt die Bildung von Wohneigentum ein mindestens durchschnittliches, eher jedoch überdurchschnittliches Haushaltseinkommen. Neue Nachfrager nach Wohneigentum achten zunehmend auf gute Erreichbarkeit nicht nur von Freizeitangeboten und Kindertagesstätten bzw. Schulen sondern auch des Arbeitsplatzes. Daher sind z. B. familiengerechte Wohneigentumsangebote in Städten derzeit sehr gefragt. Oft lassen sich diese Angebote leichter bzw. kostengünstiger durch Neubau als durch Bestandsanpassungen bereitstellen. Gleiches gilt für Wohnungsangebote, die auf die Bedürfnisse älterer Menschen oder von Menschen mit Behinderungen zugeschnitten sind. Da diese Menschen in allen Einkommensklassen zu finden sind, sollte nach Meinung der befragten wohnungswirtschaftlichen Akteure für diese Bevölkerungsgruppen (Miet-)Wohnraum (weiterhin) gefördert werden, wenn bestimmte Einkommensgrenzen unterschritten werden (Abb. 2–11).

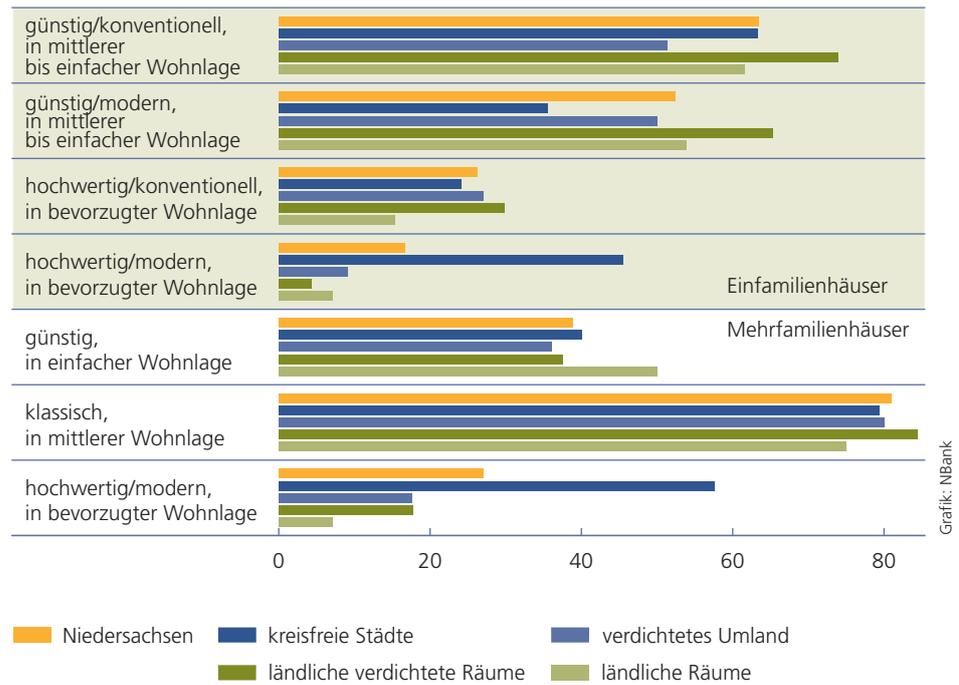
**Für welche Bevölkerungsgruppen sollte Wohnraum gefördert werden?** (Abb. 2–11)



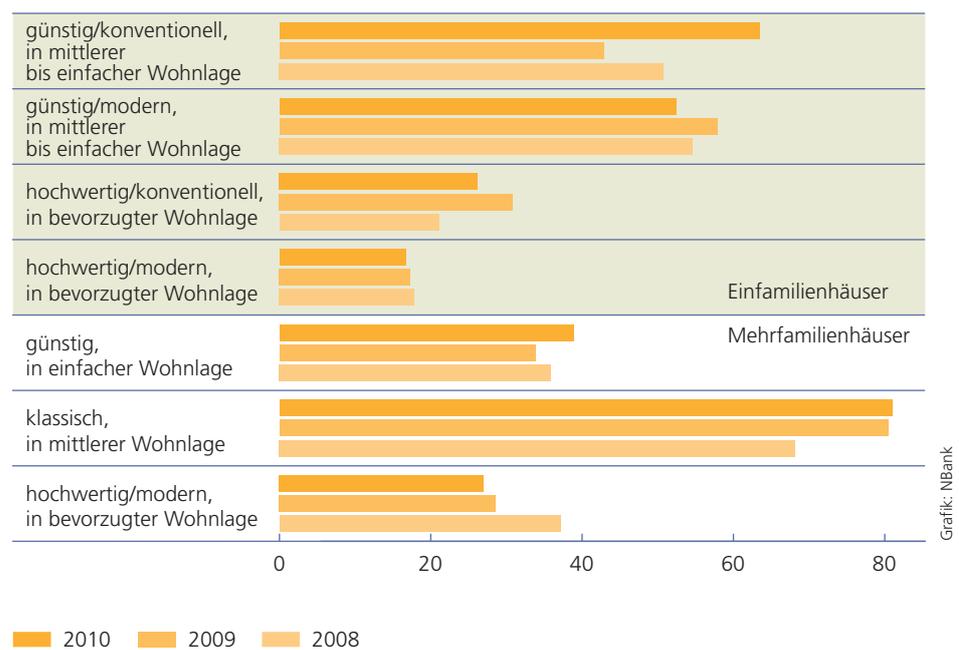
Datenbasis: NBank-Wohnungsmarktbarometer 2011

## Welche Wohnraumqualitäten wurden 2010 bevorzugt nachgefragt? (Abb. 2–12)

Prozent der Befragten



Prozent der Befragten

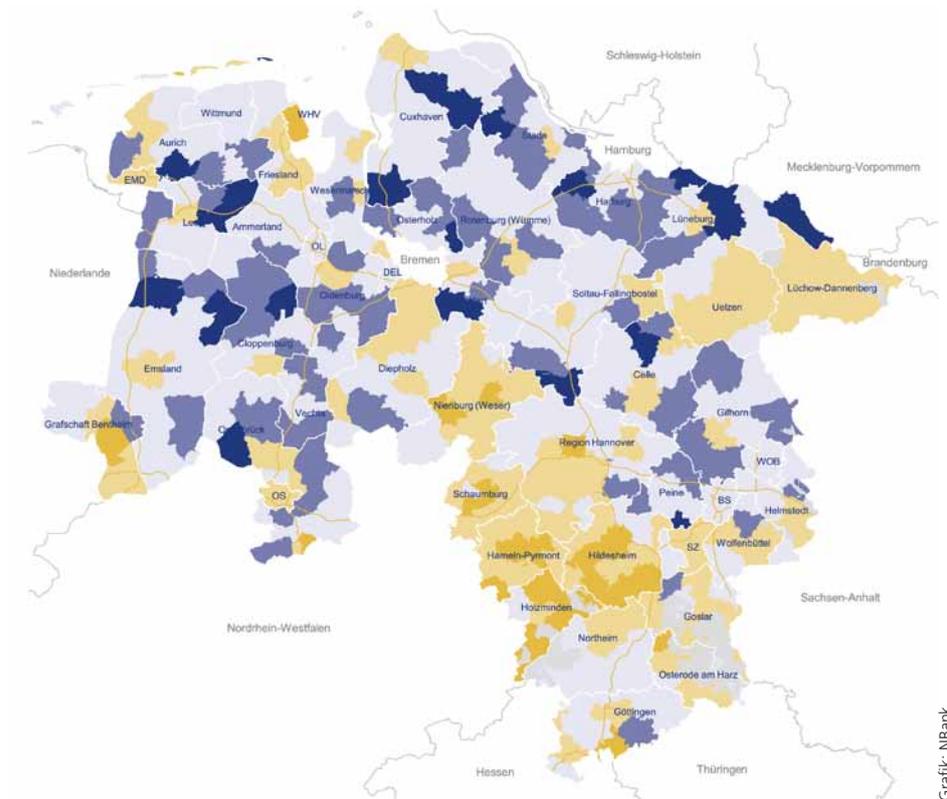


Datenbasis: NBank-Wohnungsmarktbarometer 2010

**Wohnwünsche und Kaufkraftentwicklung**

Jeder 30. Niedersachse zog 2009 innerhalb der Landesgrenze um. Im Rahmen der Wohnstiltypenbefragung, die die NBank und der vdw 2008 durch GEWOS haben durchführen lassen, bekundeten Mieterhaushalte erwartungsgemäß deutlich häufiger ein Umzugsinteresse als Eigentümerhaushalte. Neben einem gewünschten Wechsel in eine altengerechte Wohnung ist häufig der Grund ausschlaggebend, dass das Haus oder die Wohnung aus Familienzeiten als zu groß empfunden wird. Im Fall von Wohnungen (zur Miete oder im Eigentum) sind oft auch Ausstattungsdefizite wie ein fehlender Aufzug oder der Zuschnitt der Wohnung (zu kleines Bad) für einen altersbedingten Umzug ursächlich. Allerdings sind jüngere Haushalte mobiler als ältere. Rentnerhaushalte möchten ihre aktuelle Wohnsituation überwiegend beibehalten.

**Reale Kaufkraftentwicklung 2000 – 2009 (Abb. 2–13)**



Grafik: NBank

**Entwicklung der Kaufkraft je Haushalt von 2001 bis 2009 in Prozent, bereinigt um einen Anstieg der Verbraucherpreise um insgesamt 14,3 %**

- unter -9
  -9 bis -3
  -3 bis 3
  3 bis 9
  über 9
- gemeindefreie Gebiete

Niedersachsen: -2

Datenbasis: GfK GeoMarketing, LSKN, NIW  
 Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Die aus dieser Befragung hervorgegangenen verschiedenen Wohnstiltypen werden – leicht vereinfacht – jährlich im NBank-Wohnungsmarktbarometer als „nachgefragte Qualitäten“ evaluiert. Bevorzugt nachgefragt werden günstige Einfamilienhäuser und Geschosswohnungen in klassischen Mehrfamilienhäusern jeweils in mittlerer bis einfacher Wohnlage. Die Nachfrage nach hochwertigen Wohnungen ist rückläufig.

Dies überrascht wenig vor dem Hintergrund, dass in gut einem Drittel aller Städte und Gemeinden die Haushalte reale Kaufkraftverluste in Höhe von mehr als drei Prozent in den vergangenen zehn Jahren zu verkraften hatten (Abb. 2-13). Besonders viele Kommunen trifft dies in der Region zwischen Weser und Leine sowie in den Landkreisen Nienburg, Uelzen und Lüchow-Dannenberg. Mit mehr als 15 % verzeichneten die südniedersächsischen Kommunen Friedland, Holzminden, Eschershausen und Diekhöfen die deutlichsten Verluste. In fast der Hälfte aller Städte und Gemeinden stagnierten die Realeinkommen, und nur in knapp einem Viertel aller Kommunen konnten die Bewohner über deutlich mehr Geld in der Haushaltskasse verfügen als zehn Jahre zuvor.

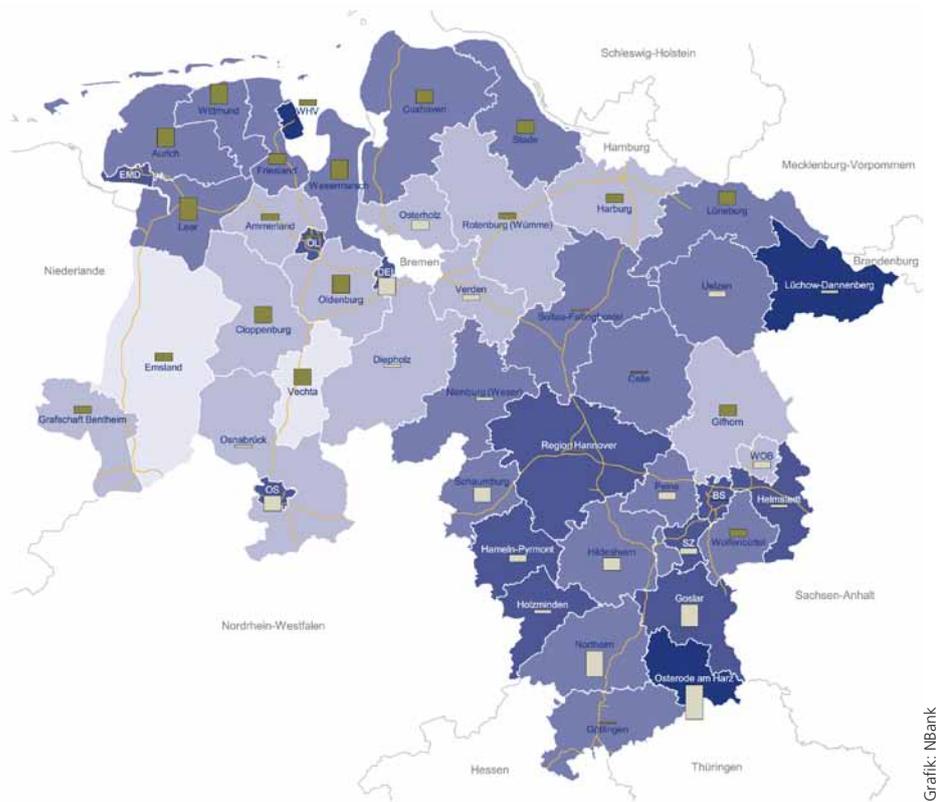
## Wohnstandortqualitäten

### **(Arbeitsplatz-)Wanderungen als Gradmesser der Standortattraktivität**

Die Arbeitsmärkte in Deutschland und auch in Niedersachsen haben die Finanz- und Wirtschaftskrise deutlich besser verkraftet als erwartet. Die niedrige Arbeitslosenquote in Höhe von 7,7 % in Niedersachsen in 2008 stieg nur geringfügig auf 7,8 % in 2009 und wird in 2010 bei etwa 7,6 % liegen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten blieb im Vergleich der Jahre 2008 und 2009 stabil. Damit war auch die Binnennachfrage nur kurzzeitig krisenbedingt geschwächt.

Der erwartete Arbeitsplatzabbau hat kaum stattgefunden. Vielmehr stellen Arbeitgeber wieder ein. Das bedeutet zugleich, dass Standorte nichts von ihrer Anziehungskraft verloren haben, soweit diese auf einem attraktiven Arbeitsplatzangebot beruht. Eine gesteigerte Anziehungskraft auf Zuwanderer verzeichneten die nördlichen bzw. nordwestlichen Landkreise in Niedersachsen, wo die Unternehmen die Zahl ihrer Mitarbeiter erhöht haben. Dies gilt auch für das Umland von Braunschweig und Wolfsburg.

**Arbeitsmarkt 2009** (Abb. 2–14)



Grafik: NBank

**Veränderung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten vom 30.06.2008 zum 30.06.2009 in Prozent**



■ Zunahme ■ Abnahme

Niedersachsen: 0,0    Landeshauptstadt Hannover: 0,1

**Jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote 2009 in Prozent**

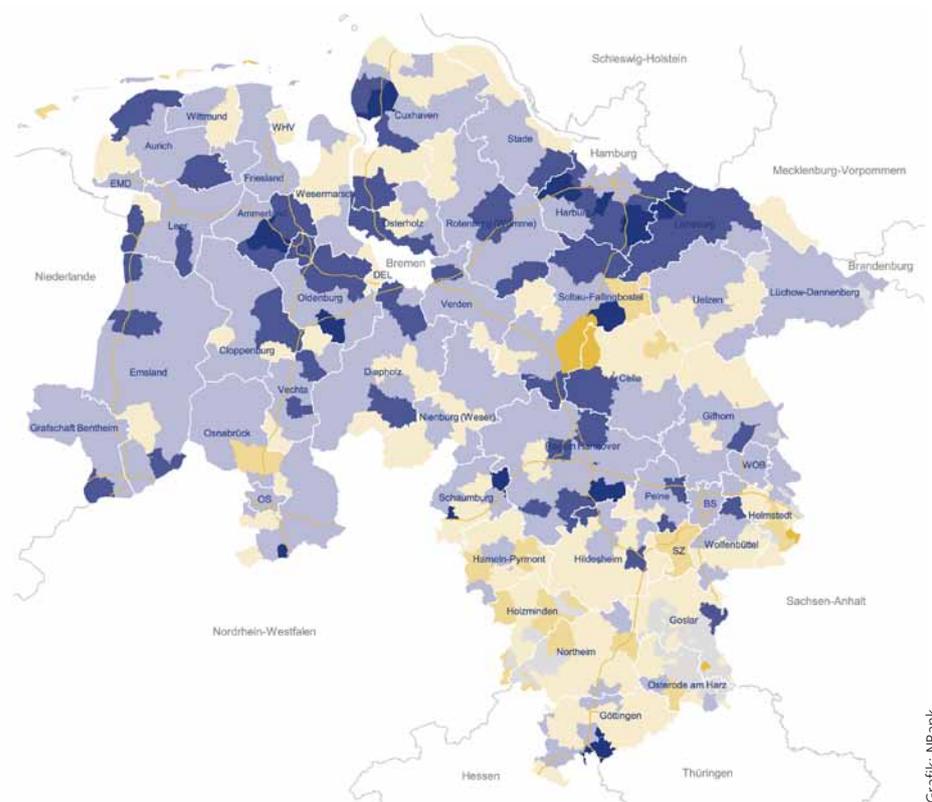
■ unter 5   ■ 5 bis 7   ■ 7 bis 9   ■ 9 bis 11   ■ über 11

Niedersachsen: 7,8    Landeshauptstadt Hannover: 11,5

Datenbasis: BA Regionaldirektion NDS-HB  
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

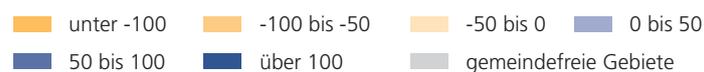
Positive Wanderungssalden verbuchten in den letzten zehn Jahren das südliche Hamburger Umland, die Region zwischen Bremen und Oldenburg sowie die Umlandgemeinden nördlich und südlich von Hannover. Am attraktivsten – gemessen an der Nettozuwanderung – waren jedoch die Kurbäder bzw. Erholungsorte Bad Rothenfelde, Bad Eilsen, Bad Zwischenahn, Wietzenorf und Bad Nenndorf sowie die Gemeinde Friedland. Letztere hat vor allem ihre gute Anbindung zu Göttingen und die Restrukturierung der Einrichtungen aus der Zeit als Grenzdurchgangslager positiv für sich genutzt, um bestehende Arbeitsplätze zu erhalten bzw. neue Beschäftigungsmöglichkeiten aufzubauen. Neben diesen Wohnstandorten haben durchaus auch

### Nettozuwanderung 2000 – 2009 (Abb. 2–15)



Grafik: NBank

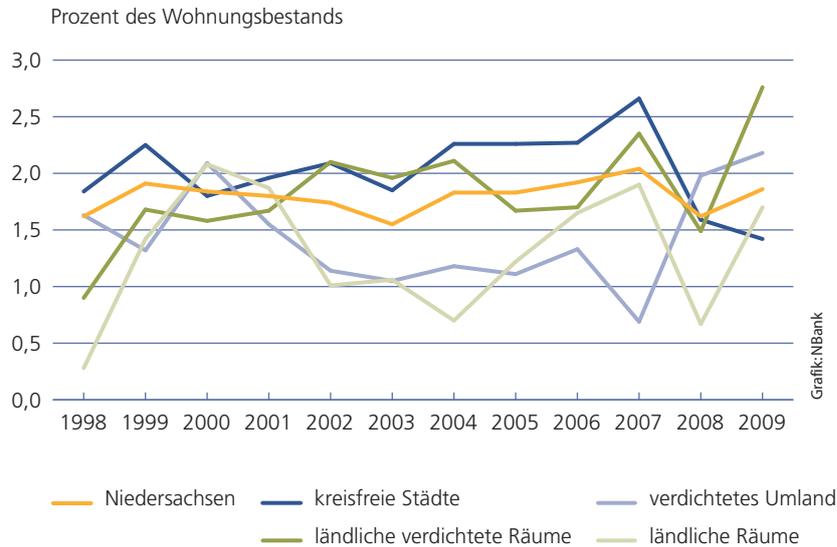
#### Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner 2000 – 2009 (Summe)



Datenbasis: GfK GeoMarketing, LSKN, NIW  
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

kleinere Städte wie Wildeshausen als Mittelzentrum und Langen als zweitgrößte Stadt im Landkreis Cuxhaven von überdurchschnittlichen Nettozuwanderungen profitiert. Arbeitsplätze werden auch in Zukunft vor allem die großen Zentren bieten. Die stärkste Dynamik hinsichtlich der Entwicklung der Erwerbstätigenzahlen entfalten die Landkreise von der holländischen Grenze über den Bremer bis zum Hamburger Raum (Kapitel Erwerbstätigenprojektion, S. 64 ff.). Hier bleiben gute Möglichkeiten zur Einkommenserzielung erhalten bzw. tun sich neue auf.

Negativ mit der Wohnstandortattraktivität korreliert der Wohnungsleerstand. Aussagefähige Leerstandsdaten liegen in Niedersachsen für die Mietwohnungsbestände der (organisierten) Wohnungswirtschaft vor. Abbildung 2–10 zeigt, dass jahrelang in den kreisfreien Städten die höchsten marktbedingten (wegen Vermietungsschwierigkeiten) Wohnungsleerstände gemessen wurden, mittlerweile allerdings die ländlichen Räume die höchsten Quoten verzeichnen.

**Marktbedingter Leerstand 1998 – 2009** (Abb. 2–16)**NBank Wohnungsmarktbarometer 2010: Wohnstandortqualitäten**

Erstmals hat die NBank Fragen zu Wohnumfeld- bzw. Wohnstandortqualitäten gestellt. Insgesamt sind die Befragten mit den Lebensbedingungen an ihrem Wohnstandort zufrieden. Im Detail fehlten in Stadt und Land vor allem Kindertagesstätten und Jugendeinrichtungen. In ländlich geprägten Kommunen sei zudem das Angebot im Einzelhandel, kultureller Einrichtungen sowie in Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr ausbaufähig. Insgesamt werden erwartungsgemäß die Versorgungsmöglichkeiten mit Dingen des täglichen Bedarfs für städtisch geprägte Kommunen deutlich besser bewertet als für ländlich geprägte Städte und Gemeinden. Die gefühlte Sicherheit ist in Stadt und Land eher hoch. Lediglich die Kriminalitätsrate wird für urbane Räume deutlich öfter als hoch bewertet als für ländliche Räume. Dunkle Straßen und Wege werden eher in ländlich geprägten Kommunen gesehen. Die für die integrierte Entwicklung von Standorten wichtige Kooperation aller Beteiligten ist allerdings nach Ansicht der Befragten sowohl in städtisch als auch in ländlich geprägten Kommunen zu schwach ausgeprägt.

## Wohnumfeldqualitäten in niedersächsischen Städten und Gemeinden 2010

(Abb. 2–17)

### Kooperation („Es kooperieren nicht alle an integrierter Standortentwicklung Beteiligten.“)

Kooperation (bei ISEK/IREK)

### Erreichbarkeit („Es gibt zu wenig ...“)

Spielmöglichkeiten für Kinder

Kindertagesstätten

Grundschulen

weiterführende Schulen

Jugendeinrichtungen

Einzelhandel

Lebensmittel/ Körperhygiene

Kleidung

Information

Oper/Theater/Kino

Sporteinrichtungen

Öff. Bäder/Wellness

Gaststätten

Übernachtungsangebote

Allgemeinmediziner

Fachärzte/Krankenhäuser

Apotheken

Seniorenbetreuung und -pflege

ÖPNV

### Sicherheit

hohe Kriminalitätsrate

Polizei zu weit weg

Straßen und Wege zu dunkel

Feuerwehr zu weit weg

vernachlässigte öff. Plätze/Grünanl.

kein ausreichender Winterdienst

Prozent Zustimmung 0 20 40 60 80 100

- Die Aussagen beziehen sich auf eher ländlich geprägte Kommunen.
- Die Aussagen beziehen sich auf eher städtisch geprägte Kommunen.
- Die Aussagen beziehen sich auf die Stadt Hannover.

Datenbasis: NBank-Wohnungsmarktbarometer 2010

## Wohnbaulandumfrage 2010

Die niedersächsischen Städte und Gemeinden werden im Abstand von zwei Jahren detailliert nach ihren Neuausweisungen und Reserven von Wohnbauland befragt. Die Wohnbaulandumfrage 2010 ist die zehnte in Folge; der Erhebungszeitraum umfasst die Jahre 2008 und 2009.

Die Rücklaufquote betrug 98 % und lag damit ähnlich hoch wie in den Vorjahren. Alle kreisfreien Städte, alle großen selbstständigen Städte und fast alle Landkreise sind vollständig erfasst<sup>4</sup>. Insgesamt ist die Belastbarkeit der empirischen Ergebnisse sehr hoch und die Neuausweisungen der Jahre 2008 und 2009 in Niedersachsen sind nahezu vollständig erfasst.

### Neuausweisungen von Wohnbauland

#### Neuausweisungen insgesamt

Die meisten Städte und Gemeinden haben sich bei der Baulandbereitstellung in deutlicher Zurückhaltung geübt. In Niedersachsen wurden in den Jahren 2008 und 2009 zusammen nur noch knapp 1.200 ha für 16.900 Wohnungen neu ausgewiesen. Damit lag der Umfang der Flächenausweisungen um ein Drittel unter dem seinerzeit schon sehr geringen Niveau von 2006 und 2007.

#### Neuausweisungen von Wohnbauland 1992 – 2009 (Abb. 3–1)



Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfragen 1994 – 2010

Zwar erscheint dieser erneute Rückgang um mehr als 30 % geradezu dramatisch; gemessen am Einbruch der Baufertigstellungen, der im gleichen Zeitraum in Niedersachsen nahezu 40 % erreichte, ist er aber grundsätzlich der Nachfrageentwicklung angemessen.

Für etwa 90 % des neuen Wohnbaulands wurden Freiflächen in Anspruch genommen, für zehn Prozent wurden ehemalige Brachflächen genutzt. Etwa die Hälfte dieser 120 ha umgewidmeter Brachflächen liegt in den Städten Braunschweig (20 ha) und Lüneburg (13 ha) sowie in den Gemeinden Ganderkesee (16 ha) im Landkreis Oldenburg und Achim (13 ha) im Landkreis Verden.

Die geplante Bebauungsdichte variiert wie in den vorangegangenen Jahren sehr stark. Der mittlere Wert von 700 qm Bruttowohnbauland je Wohneinheit entspricht weitgehend dem der letzten Baulandumfrage. Dasselbe gilt für die nach Gebäudetyp differenzierten mittleren Werte von 800 qm Bruttowohnbauland für Familienheime und 250 qm für Geschosswohnungen. Damit hat sich die etwas intensivere Flächenausnutzung offenbar stabilisiert; in der ersten Hälfte des Jahrzehnts betrug der Durchschnittswert noch 800 qm je Wohnung, dabei 850 qm für Familienheime und 300 qm für Geschosswohnungen.

### **Baulandausweisungen für Familienheime und Geschosswohnungen**

Der Rückgang an Baulandausweisungen in den Jahren 2008 und 2009 betraf ausschließlich den Sektor für Familienheime. In der vorangegangenen Periode waren noch 1.750 ha für 21.350 Wohnungen ausgewiesen worden, in den Jahren 2008 und 2009 nur noch 1.110 ha für 13.600 Wohnungen; der Rückgang beläuft sich auf 36 %.

Im Gegensatz dazu erhöhte sich die für Geschosswohnungen reservierte Fläche; 2006/2007 waren 50 ha für 2.000 Wohnungen ausgewiesen worden, in der Wohnbaulandumfrage 2010 wurden 75 ha für 3.350 Wohnungen gemeldet. Zwar ist die Steigerungsrate hoch, aber ein Trendumbruch lässt sich aufgrund der sehr geringen absoluten Werte daraus nicht ableiten.

Weiterhin werden Baurechte in erster Linie für Ein- und Zweifamilienhäuser geschaffen. Nur sechs Prozent des Wohnbaulands und 19 % der darauf vorgesehenen Wohnungen sind für den Geschosswohnungsbau reserviert.

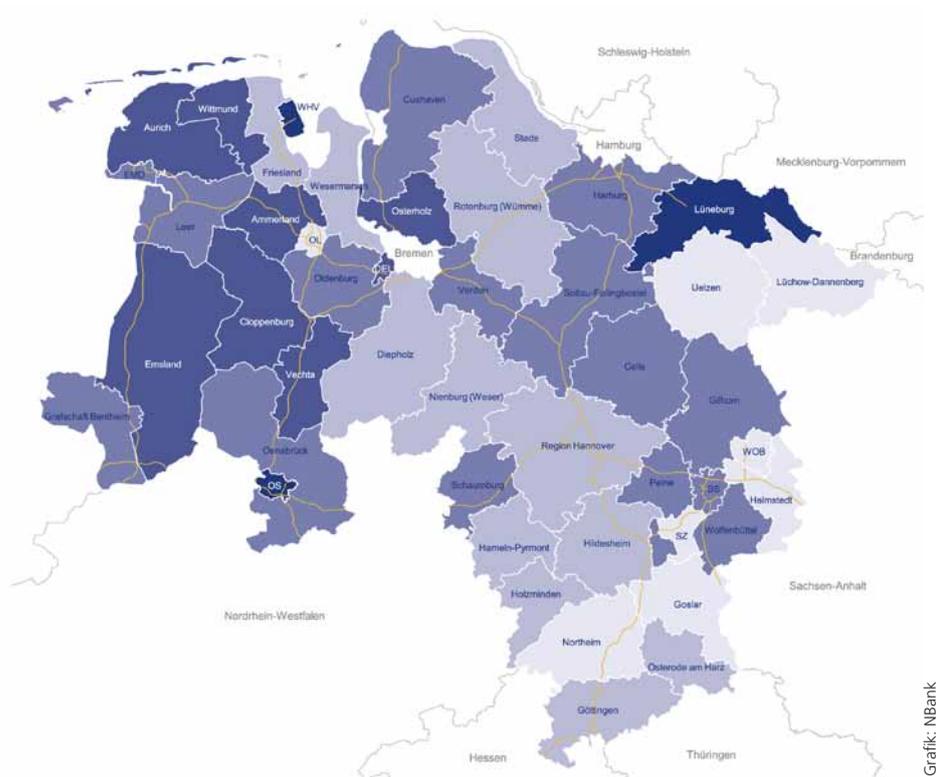
In vierzehn Landkreisen und drei kreisfreien Städten (Delmenhorst, Emden, Wolfsburg) wurde in den letzten zwei Jahren gar kein Bauland für den Geschosswohnungsbau vorgesehen; in weiteren fünfzehn Landkreisen und kreisfreien Städten (Oldenburg, Salzgitter) beliefen sich die Neuausweisungen für dieses Segment auf höchstens einen Hektar.

Die Ausnahmen finden sich in den Städten Wilhelmshaven, Lüneburg, Göttingen und Osnabrück; zusammen mit dem Umland von Hannover stellen sie mehr als die Hälfte der insgesamt in Niedersachsen ausgewiesenen Flächen für den Mehrfamilienhausbau.

Das neu ausgewiesene Bauland für Geschosswohnungen wurde in höherem Maße kurzfristig in Anspruch genommen als Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser. Obwohl zwei Drittel des neuen Baulands für Mehrfamilienhäuser erst 2009 ausgewiesen worden waren, waren Ende 2009 bereits für mehr als ein Viertel der gesamten Fläche Baugenehmigungen erteilt. Bei den für Familienheime vorgesehenen Flächen lag dieser Anteil unter 20 %; dabei war mehr als die Hälfte der Neuausweisungen schon 2008 erfolgt.

Dieser Unterschied könnte ein Indiz dafür sein, dass im Eigenheimbereich noch in größerem Umfang Angebotsplanungen vorherrschen, während sich beim Geschosswohnungsbau immer mehr durchsetzt, erst dann Baurechte zu schaffen, wenn konkrete Bauabsichten vorliegen.

**Neuausweisungen von Wohnbauland 2008 und 2009 (Abb. 3–2)**



**Neuausweisungen 2008/2009 in ha je 10.000 Einwohner**

- ☐ unter 0,5
- ☐ 0,5 bis 1,0
- ☐ 1,0 bis 2,0
- ☐ 2,0 bis 4,0
- ☐ über 4,0

Niedersachsen: 1,5      Landeshauptstadt Hannover: <0,1

Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfrage 2010, LSKN  
 Kartenbasis: GfK GeoMarketing

### Regionale Muster bei den Neuausweisungen

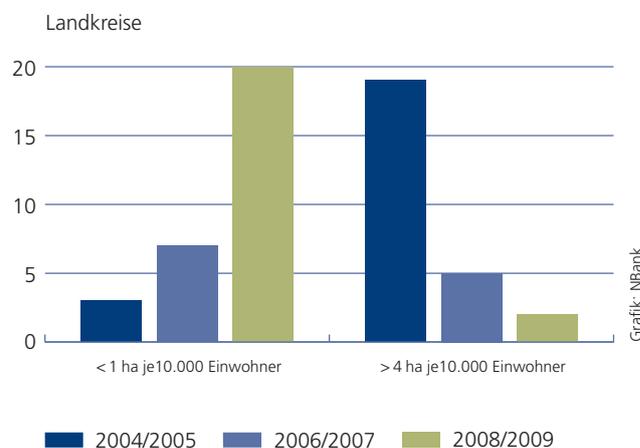
Das neu geschaffene Wohnbauland ist sehr ungleichmäßig im Land verteilt. Jeweils etwa zehn Prozent liegen in der Stadt Osnabrück (112 ha) und in der Region Hannover (104 ha). Zwei weitere regionale Schwerpunkte bilden die Landkreise Emsland (98 ha) und Lüneburg (72 ha). Zum fünften Platz (Landkreis Harburg mit 45 ha) ist der Sprung sehr groß, und am unteren Ende der Skala befinden sich sechs Landkreise und zwei kreisfreie Städte (Wolfsburg und Salzgitter) mit weniger als fünf Hektar neuen Baulands.

Da das Land sehr unterschiedlich dicht besiedelt ist, sind für Vergleichszwecke aber nicht die absoluten, sondern relative Werte heranzuziehen. 2008 und 2009 wurden landesweit 1,5 ha neuen Brutto-Wohnbaulands je 10.000 Einwohner ausgewiesen. Für die einzelnen Landkreise und kreisfreien Städte reicht die Spanne von kleiner als 0,1 ha im Landkreis Goslar bis nahezu sieben Hektar in der Stadt Osnabrück; auf vergleichsweise sehr hohe Werte kamen auch der Landkreis Lüneburg und die Stadt Wilhelmshaven mit jeweils vier Hektar je 10.000 Einwohner.

Abbildung 3–2 zeigt weitere sieben Städte und Landkreise mit weniger als 0,5 ha und weitere zwölf mit weniger als ein Hektar je 10.000 Einwohner. Diese sehr geringe Ausweisungsintensität findet sich konzentriert in Südniedersachsen, entlang der Weser, in der Region Hannover und im Nordosten. Die Landkreise mit einer relativ hohen Ausweisungsintensität liegen erwartungsgemäß im Raum Hamburg und im Westen Niedersachsens.

Damit reproduziert die Karte das regionale Muster der vorangegangenen Wohnbaulandumfragen. Die Ausweisungsintensität war grundsätzlich immer in den bevölkerungsdynamischen Regionen am höchsten und in den stagnierenden bzw. schrumpfenden Landesteilen am geringsten. Quer dazu gab es in jeder Umfrage einzelne Städte, die nicht in dieses Muster passten.

### Entwicklung der Ausweisungsintensität (Abb. 3–3)

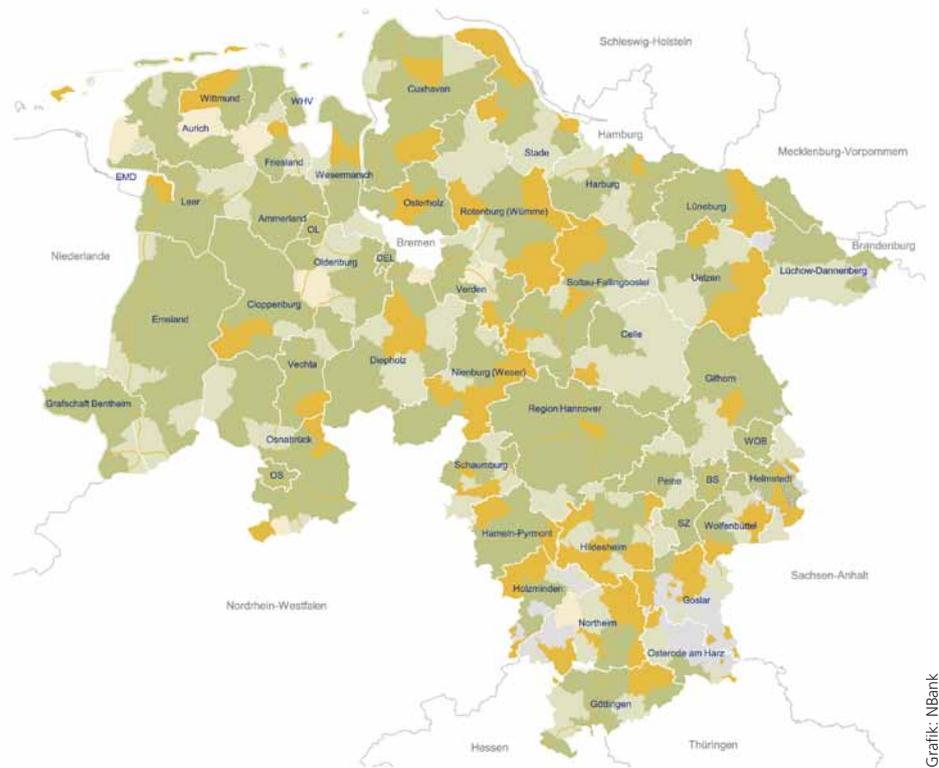


Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfragen 2006 – 2010

Vergleicht man die Werte, nach denen das regionale Muster gebildet wurde über die Zeit, wird deutlich, dass sich die Abstände zwischen „relativ hoher“ und „relativ geringer“ Ausweisungsintensität erheblich verringert haben.

Allein in den letzten vier Jahren wurden auch in den traditionellen Wachstumsregionen die Neuausweisungen stark zurückgefahren, so dass sich die Landkreise und kreisfreien Städte in ihrer Ausweisungsintensität zunehmend annähern und die Unterschiede abschmelzen.

**Neuausweisungen von Wohnbauland seit 2005 (Abb. 3–4)**



Grafik: NBank

**Neuausweisungen der Kommunen**

- kontinuierlich
- in 2006/2007 oder 2008/2009
- keine
- keine Antwort in 2010
- gemeindefreie Fläche

Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfrage 2010, LSKN  
 Kartenbasis: GfK GeoMarketing

### Gemeinden ohne Baulandausweisungen

45 % der Städte und Gemeinden haben in den Jahren 2008/2009 gar kein Wohnbauland ausgewiesen. Etwa die Hälfte dieser 189 Kommunen sind kleine Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern, aber es befinden sich auch 20 Städte und Gemeinden mit mehr als 20.000 Einwohnern darunter. 80 dieser 189 Städte und Gemeinden haben auch in den vorangegangenen Jahren 2006/2007 kein Bauland ausgewiesen; ihre Bautätigkeit speist sich also schon seit vier Jahren aus den Reserven. Davon sind nur Westniedersachsen und der Raum zwischen Hamburg und Hannover großflächig ausgespart (Abb. 3–4).

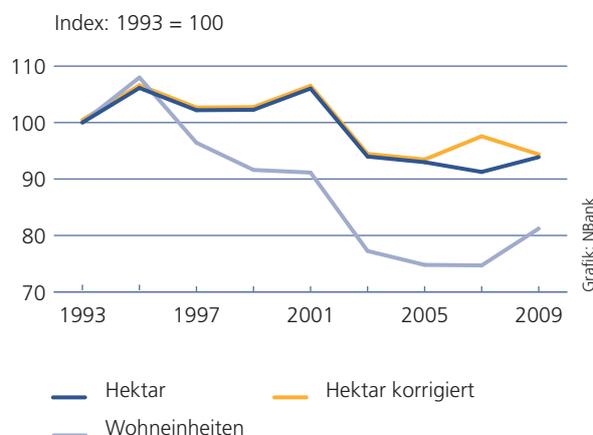
## Wohnbauland-Reserven

### Bauland-Reserven insgesamt

Zu Beginn des Jahres 2010 beliefen sich die Wohnbauland-Reserven<sup>5</sup> in Niedersachsen auf gut 6.600 ha für fast 107.000 Wohnungen. Etwa 15 % der Fläche und zwölf Prozent der Wohnungen (975 ha für 13.000 Wohneinheiten) stammen aus Neuausweisungen der vorangegangenen zwei Jahre.

Mehr als 20 % der gesamten Reserveflächen befinden sich in der Region Hannover (fast 450 ha, davon ein gutes Drittel in der Landeshauptstadt), der Stadt Oldenburg und in den Landkreisen Cuxhaven und Emsland (je 300 ha). Einen geringen Beitrag mit weniger als 30 ha leisten der Landkreis Wittmund sowie Braunschweig und Emden. Die Hälfte aller Landkreise und kreisfreien Städte verfügt über Reserven zwischen 100 und 200 ha.

### Entwicklung der Bauland-Reserven 1993 – 2009 (Abb. 3–5)



Mit dem Umfang von 6.600 ha liegen die Reserven um etwa 200 ha und 5.000 Wohnungen über dem Stand von vor zwei Jahren (Abb. 3–5). Dieser Wiederanstieg ist aber nicht auf eine reale Aufstockung, sondern auf neue Methoden in der Erfassung von Reserven in einer Reihe von Städten und Gemeinden zurückzuführen.

Eine nachträgliche Überprüfung der Angaben von 2008 in 25 Städten und Gemeinden ergab, dass ihre Reserven seinerzeit zu gering eingeschätzt wurden. Mit der Einführung von Bauflächenkataster, Überprüfung der älteren Baugebiete auf freie Bauplätze, Luftbilddauswertungen zu Baulücken im bebauten Innenbereich etc. sind diese ‚übersehenen Reserven‘ zutage getreten. Diese insgesamt gut 400 ha sind also nicht neu hinzugekommen, sondern gehören schon länger zu den Reserven.

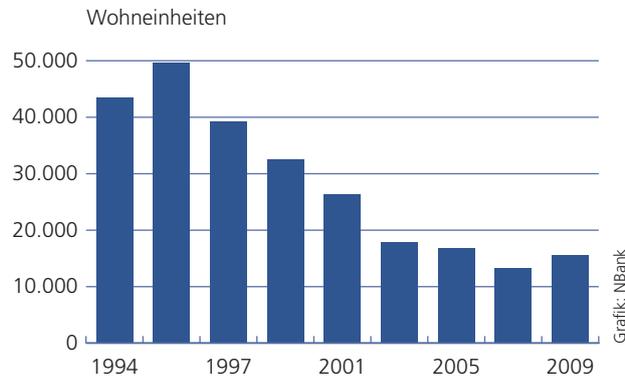
Werden sie nachträglich dem 2008 erfassten unbebauten Brutto-Wohnbauland mit bestehenden Baurechten zugerechnet, sind die Reserveflächen auch in den letzten zwei Jahren effektiv weiter abgebaut worden, allerdings in einem nur sehr geringen Umfang von 230 ha bzw. drei Prozent.

#### **Baulandreserven für den Geschosswohnungsbau**

An der nachrangigen Bedeutung von Flächen, die für den Geschosswohnungsbau vorgesehen sind, hat sich nichts geändert. 94 % der Reserveflächen sind für den Bau von Familienheimen vorgesehen. Nur knapp 340 ha für 16.000 Wohnungen stehen für den Geschosswohnungsbau zur Verfügung; fast 30 % davon liegen in der Region Hannover, dabei überwiegend in der Landeshauptstadt, und weitere zehn Prozent in der Stadt Oldenburg. In den anderen kreisfreien Städten sind die Flächenreserven für den Geschosswohnungsbau meist sehr gering. Die Hälfte von ihnen kommt nicht einmal auf fünf Hektar; in Delmenhorst, Salzgitter und Wolfsburg belaufen sie sich auf maximal einen, in Emden auf zwei Hektar. Da nicht alle Reserveflächen kurz- oder mittelfristig zu aktivieren sind, verfügen etliche Regionen in Niedersachsen effektiv wahrscheinlich über gar kein Bauland für Mehrfamilienhäuser.

Gegenüber 2007 haben die Flächenreserven für den Geschosswohnungsbau um 13 ha abgenommen, während die Zahl der möglichen Wohneinheiten um 2.000 bzw. 15 % angestiegen ist. Diese gegenläufige Entwicklung lässt sich zum Teil damit erklären, dass für die neu in den Reservepool eingegangenen Flächen eine dichtere Bebauung vorgesehen ist; ihr liegen aber auch neue Dichtebewertungen älterer Reserveflächen zugrunde, die sich aus der Anwendung neuer Instrumente bei der Erfassung der Reserven in den Städten und Gemeinden ergaben.

### Bauland-Reserven für Geschosswohnungen in Wohneinheiten (Abb. 3–6)



Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfrage 2010

#### Abbau der Reserveflächen

Die Reserveflächen befinden sich zu drei Viertel im Geltungsbereich von Bebauungsplänen nach §30 BauGB und zu einem Viertel innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bzw. sind Baulücken nach §34 BauGB. Der Umfang dieser Flächen in integrierter Lage hat sich in den letzten sechs Jahren nur wenig verändert. Wie weit der schleppende Abbau darauf zurückzuführen ist, dass die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu wenig forciert wird, und inwieweit die Flächen aufgrund von Eigentümerinteressen dem Markt gar nicht zur Verfügung stehen, ist hier nicht auszumachen.

Eine deutliche Veränderung zeigt sich dagegen im Einsatz des §13a BauGB. Unter den Flächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen liegt ihr Anteil mit 275 ha für knapp 6.000 Wohnungen bei mittlerweile sechs Prozent. Vor zwei Jahren hatte er die Einprozentmarke noch nicht erreicht. Allerdings nutzen bislang erst wenige Kommunen dieses vereinfachte Planungsverfahren; ganz intensiv wurde es in der Landeshauptstadt Hannover sowie im Umland von Hannover und in den Landkreisen Hildesheim, Stade und Osnabrück angewandt. In 13 Landkreisen und sämtlichen kreisfreien Städten hat es dagegen gar keine Rolle gespielt.

### **Regionale Unterschiede der Reserve-Intensität als Ergebnis langjährig vorherrschender Siedlungsflächenpolitik**

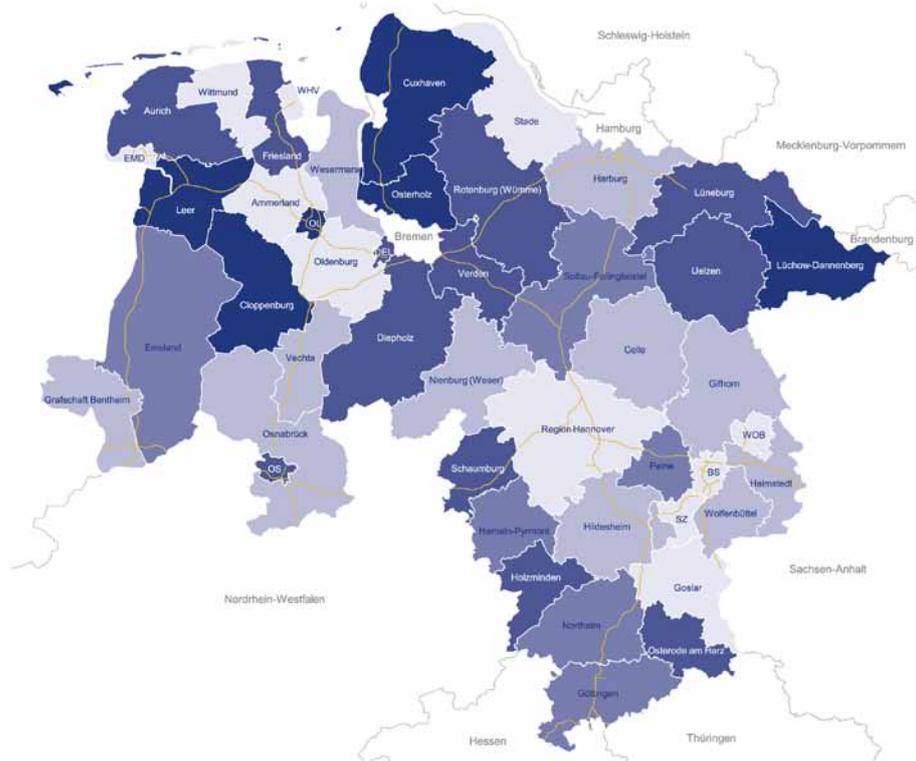
Landesweit belaufen sich die Reserveflächen auf 8,5 ha je 10.000 Einwohner. Die regionale Differenzierung zeigt aber große Unterschiede. Nur etwa ein Drittel der Landkreise und kreisfreien Städte kommt diesem Durchschnittswert nahe. Die meisten kreisfreien Städte sowie die Landeshauptstadt Hannover liegen, wie auch in der Vergangenheit, deutlich darunter; einige Landkreise sowie die Stadt Oldenburg dagegen um mehr als das Doppelte darüber.

Die Ursachen für die großen Unterschiede in der Reserve-Intensität liegen vor allem in der jeweils vorherrschenden Siedlungsflächenpolitik der 1990er-Jahre. In Regionen mit einer lokal sehr offensiven Angebotsplanung wurden in der Vergangenheit häufig große Reservepotenziale angehäuft. Mit der stark nachlassenden Nachfrage nach Bauland lassen sich viele dieser Flächen nur schwer vermarkten, so dass der große Reservepool kaum abgebaut wird. Drei der fünf Landkreise mit einer Quote von über 15 ha Reservefläche je 10.000 Einwohner gehören zu diesem Typ, die Landkreise Cuxhaven, Leer und Lüchow-Dannenberg, darüber hinaus auch die Landkreise Holzminden, Uelzen und Osterode. Aber auch in Regionen, in denen die Nachfrage nach Bauland weniger stark eingebrochen ist, halten sich die großen Reserven, wenn diese Form der Angebotsplanung weiterhin praktiziert und in großem Umfang immer neues Bauland ausgewiesen wird. Für diese Politik stehen die Städte und Gemeinden in den Landkreisen Cloppenburg und Osterholz; im Landkreis Osterholz wurde die Reserve, wie auch in den vorangegangenen Jahren, weiterhin aufgestockt. Im Landkreis Cloppenburg erreichten die Neuausweisungen nicht ganz den Umfang der Inanspruchnahme von Bauland, so dass die sehr hohen langjährigen Reserven leicht zurückgingen.

Eine ganz andere Siedlungsflächenpolitik herrscht offenbar schon seit vielen Jahren in den Landkreisen Ammerland, Oldenburg und Stade vor; trotz eines relativ dynamischen Baulandmarkts sind die dortigen Städte und Gemeinden zurückhaltend mit Neuausweisungen; durch dieses Verhalten haben sie ihre vergleichsweise geringen Reserven in den letzten zwei Jahren weiter abgebaut.

In anderen Landkreisen wie Goslar und Wittmund entspricht der kleine Reservepool der geringen Nachfrage. Und auch die großen Städte praktizieren selten eine extensive Vorratshaltung; daher verfügen die niedersächsischen kreisfreien Städte sowie die Stadt Hannover traditionell eher über geringe Reserveflächen.

**Baulandreserven Ende 2009 (Abb. 3–7)**



Grafik: NBank

**Reserven Ende 2009 in Hektar je 10.000 Einwohner**



Niedersachsen: 8,5    Landeshauptstadt Hannover: 2,9

Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfrage 2010, LSKN  
 Kartenbasis: GfK GeoMarketing

## Baulandnachfrage

### Verbrauch von Bauland

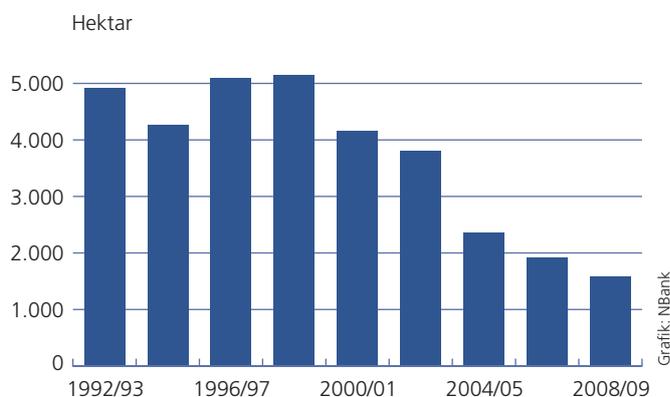
Die Bautätigkeit in Niedersachsen ist auch in den vergangenen Jahren weiter gesunken. 2008 und 2009 wurden nur noch knapp 1.450 ha Bruttowohnbauland für den Wohnungsneubau in Anspruch genommen.<sup>6</sup> Gegenüber 2006/2007 beläuft sich der Rückgang auf 25%. Damit hat sich die rapide Abnahme seit Beginn des Jahrzehnts auch in den letzten zwei Jahren nicht abgeschwächt. Da der Umfang der Neuausweisungen mit 1.200 ha noch geringer war als der Umfang des in Anspruch genommenen Wohnbaulands von 1.450 ha, wurden die Reserveflächen aber trotz dieses historisch tiefsten Stands an Baulandverbrauch leicht abgebaut (um 270 ha).

Die regionalen Schwerpunkte der Inanspruchnahme von Bauland befanden sich im Westen Niedersachsens, im Raum Hamburg und in der Region Hannover; in Südniedersachsen, dem Nordosten und dem Unterweserraum wurden dagegen nur sehr wenige Flächen bebaut.

### Erwartungen an die Nachfrage nach Wohnbauland

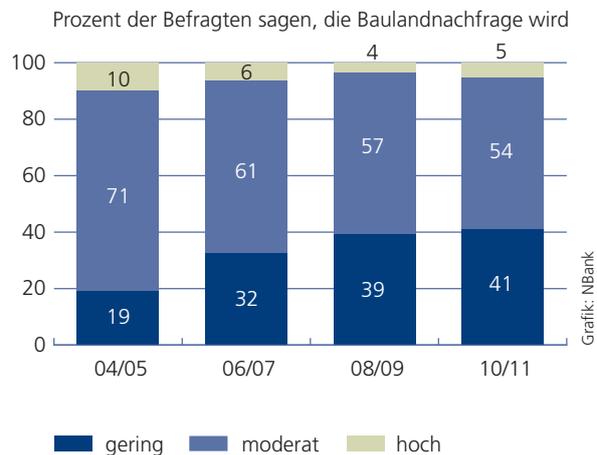
Die Erwartungen an die Nachfrage nach Wohnbauland sind insgesamt sehr verhalten. Für den Eigenheimsektor geht die Mehrheit der Vertreter von Städten und Gemeinden davon aus, dass sich die Nachfrage auf einem moderaten Niveau halten wird; gleichzeitig ist aber auch die Gruppe derer, die nur eine geringe Nachfrage erwartet, mit über 40% sehr groß und gegenüber der letzten Umfrage noch einmal leicht angewachsen. Erwartungen an eine hohe Nachfrage gibt es nach wie vor nur vereinzelt und fast ausschließlich im Umland der Großstädte.

### Bauland-Verbrauch (Abb. 3–8)



Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfragen 1994 – 2010

### Erwartung der Baulandnachfrage für Familienheime (Abb. 3–9)



Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfragen 2004 – 2010

### Baulandnachfrage für Geschosswohnungen

Die Nachfrage nach Bauland für den Geschosswohnungsbau wird seit Jahren landesweit als sehr gering eingeschätzt. Auf diesem Niveau scheint sich derzeit aber eine leichte Tendenz nach oben abzuzeichnen. In 13 % der Städte und Gemeinden wird für die nächsten zwei Jahre mit einer moderaten Nachfrage gerechnet; in der Stadt Oldenburg sogar mit einer hohen. Vor zwei Jahren wurde die Bewertung ‚moderat‘ nur in acht Prozent der Kommunen vergeben.

Vor dem Hintergrund der insgesamt sehr geringen Marktdynamik ist die Frage nach längerfristigen Flächenplanungen von vielen Städten und Gemeinden nicht beantwortet worden und unter den 55 % derer, die konkrete Angaben gemacht haben, sind die Zukunftsvorstellungen offenbar sehr unterschiedlich. In allen Regionen befinden sich Kommunen, die weniger als fünf Hektar und andere, die ein Vielfaches davon bis 2025 für Wohnzwecke beplanen wollen. Dabei fallen aber eine Reihe kleiner Gemeinden insbesondere in den westlichen Landesteilen auf, die vorhaben, in diesem Zeitraum 100 bis 200 ha Wohnbauland zu schaffen.

Auch unter den Großstädten ist das Spektrum sehr breit. So geht man in Hannover von weiteren 360 ha zu beplanendem Wohnbauland aus, in Oldenburg von 22 ha. Diese Unterschiede sind natürlich nur zum Teil Ausdruck der erwarteten Nachfragedynamik; sie hängen auch sehr stark mit dem Umfang der derzeitigen Reserveflächen sowie mit der Konkretisierung der längerfristigen Planungsabsichten zusammen. In der Summe wurden als Wohnbaulandpotenziale, die bis 2025 beplant werden sollen, niedersachsenweit 6.150 ha für 92.000 Wohnungen genannt.

### **Bauflächenmanagement und Innenentwicklung**

Nur relativ wenige Städte und Gemeinden in Niedersachsen setzten im Hinblick auf die Anforderungen an eine zukunftsfähige Siedlungsflächenpolitik die Instrumente des Bauflächenmanagements und der Innenentwicklung konsequent ein. Dennoch scheint diese Gruppe zu wachsen.

60 Städte und Gemeinden betreiben ein Bauflächenmanagement, weitere sechs bereiten entsprechende Instrumente vor. In zwei Drittel dieser 66 Kommunen kommt dabei ein flächendeckendes System zur Erfassung der Baulücken zum Einsatz. Damit praktizieren fast 85 % aller Städte und Gemeinden keine Form von Flächenmanagement und nur zehn Prozent setzen Instrumente ein, die ihnen ein umfassendes Bild über ihre Baulandreserven und Potenziale liefern können. Andererseits ist die Zahl der Städte und Gemeinden, die überhaupt eine Form von Flächenmanagement betreiben gegenüber 2007 um ein Drittel gestiegen.

Die Kommunen mit einem aktiven Bauflächenmanagement sind über das ganze Land verteilt. Dennoch liegt ihr Schwerpunkt in Südniedersachsen, während sich das Hamburger Umland und das Emsland als die Wachstumsregionen Niedersachsens auffällig wenig mit einem Bauflächenmanagement auseinandersetzen. Offenbar entwickeln Städte und Gemeinden erst dann steuernde Instrumente zum Flächenmanagement, wenn sie in hohem Maße mit den Folgen der demografischen Entwicklung und der nachlassenden Baulandnachfrage konfrontiert sind. Für eine wirksame Innenentwicklung sollten die Instrumente vorausschauend und in der Breite stärker Anwendung finden.

Erstmals wurde nach Aktivitäten zur Innenentwicklung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke gefragt. Dabei wurde deutlich, dass sich bisher nur wenige Städte und Gemeinden in Richtung einer offensiven, flächensparenden Siedlungspolitik umorientieren. Gut zehn Prozent der Städte und Gemeinden sind an Projekten bzw. Programmen beteiligt, zu deren Zielsetzung eine nachhaltige Siedlungsflächenpolitik gehört, und knapp 20 % haben Maßnahmen zur Innenentwicklung umgesetzt. Dabei geht es schwerpunktmäßig um Nachverdichtungen und um die Entwicklung von Wohnbauland in zentralen Lagen bzw. innerhalb des Siedlungsraumes.

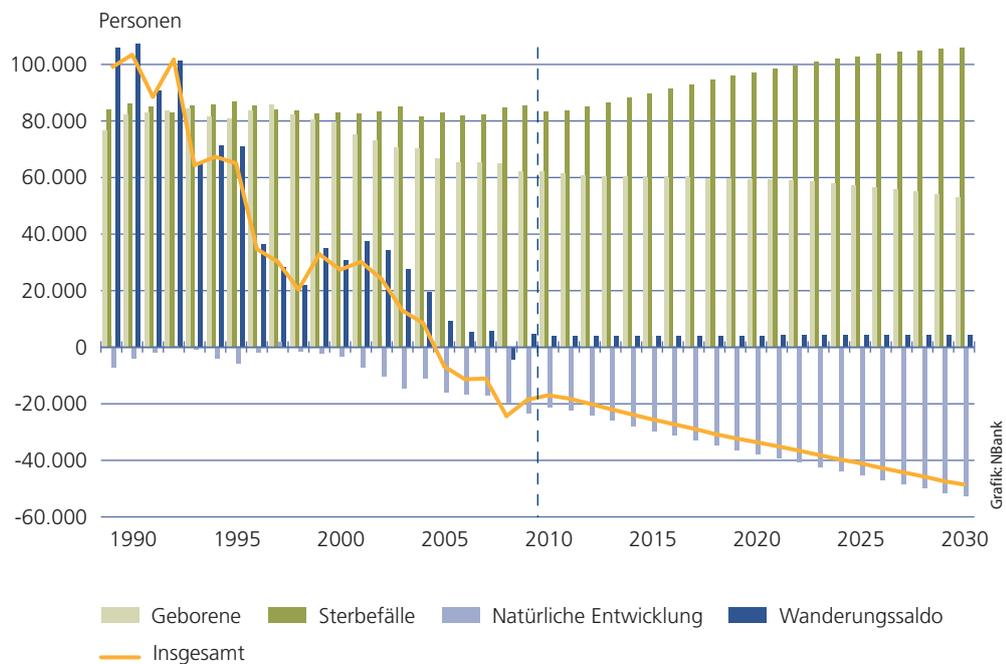
# Wohnungsmarktprognose 2030

## Bevölkerungsprognose 2030

### Geburten und Sterbefälle

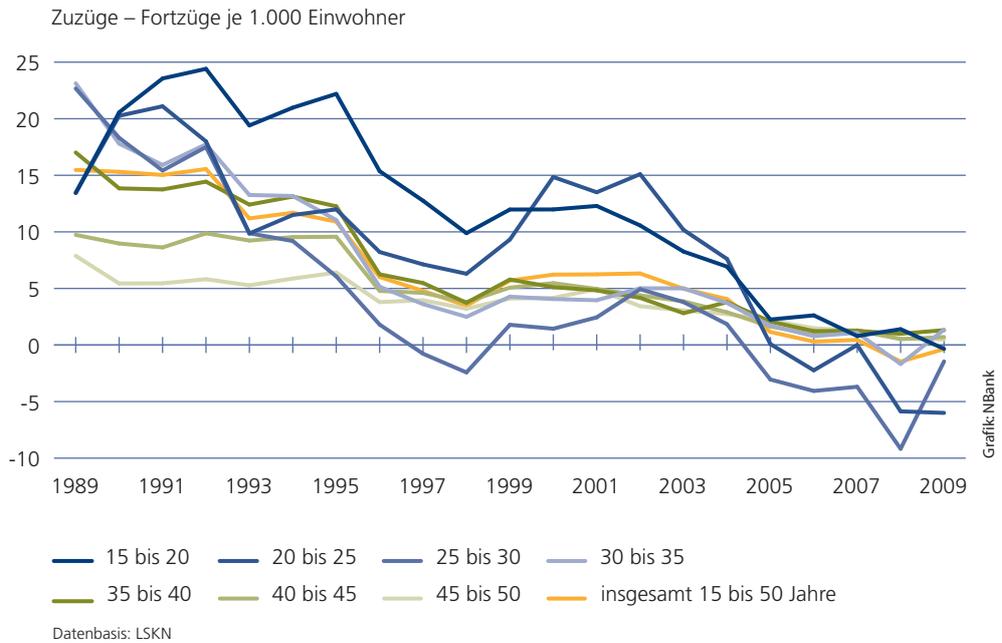
In den 1980er- und 1990er-Jahren hat sich das Geburtenverhalten noch relativ stark verändert. Zum einen ist die Zahl der Geburten beträchtlich gesunken und zum anderen der Zeitpunkt auch auf spätere Altersjahre der Mütter verschoben worden. In den letzten Jahren ist das Geburtenverhalten jedoch weitgehend stabil geblieben. Deshalb wird in der Prognose auch zukünftig mit konstanten altersspezifischen Fertilitätsraten gerechnet (Abb. 4–1). Trotz weitgehend stabiler Geborenenraten ist die Zahl der Geburten in Niedersachsen seit Mitte der 1990er-Jahre von fast 86.000 auf aktuell knapp 62.000 deutlich zurückgegangen. Dieser Rückgang ist neben der Verschiebung der Altersstruktur vor allem in einer zunehmenden Abwanderung bzw. geringen Zuwanderung von Frauen im Alter zwischen 15 und 49 Jahren begründet (Abb. 4–2).

### Komponenten der Bevölkerungsentwicklung 1989 – 2030 (Abb. 4–1)

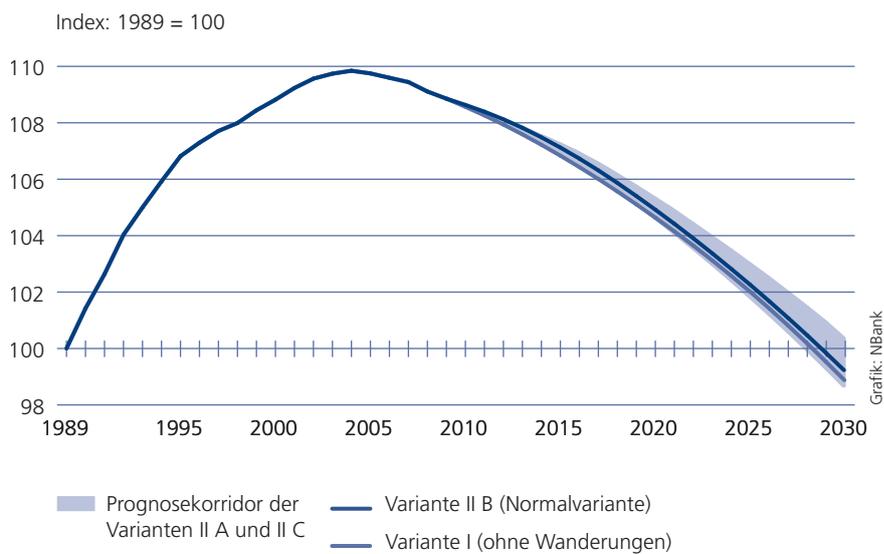


Datenbasis: NBank-Bevölkerungsprognose des NIW: Variante II B (mittlere Variante): Natürliche Entwicklung im Trend; Wanderungen ca. + 4.300 p. a., eigene Berechnungen, bis 2009: LSKN

### Wanderungssaldo nach Altersgruppen je 1.000 Frauen in Niedersachsen 1989 – 2009 (Abb. 4-2)



### Prognosevarianten I bis II C (Abb. 4-3)



NBank-Bevölkerungsprognose des NIW:

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

Variante II A (untere Variante): Natürliche Entwicklung im Trend; Wanderungen ca. + 2.500 p. a., eigene Berechnungen

Variante II B (mittlere Variante): Natürliche Entwicklung im Trend; Wanderungen ca. + 4.300 p. a., eigene Berechnungen

Variante II C (obere Variante): Natürliche Entwicklung im Trend; Wanderungen ca. + 7.900 p. a., eigene Berechnungen

Datenbasis bis 2009: LSKN

Die Gestorbenenzahlen weisen seit einigen Jahren ein relativ konstantes Niveau auf, was hauptsächlich auf gleichbleibende Besetzungszahlen der hoch betagten Altersjahrgänge mit einer hohen Sterbewahrscheinlichkeit zurückzuführen ist. Aufgrund der anstehenden Veränderungen der altersstrukturellen Zusammensetzung der Bevölkerung ist jedoch in den nächsten zwei Jahrzehnten mit einem starken Anstieg der Sterbefälle insgesamt zu rechnen.

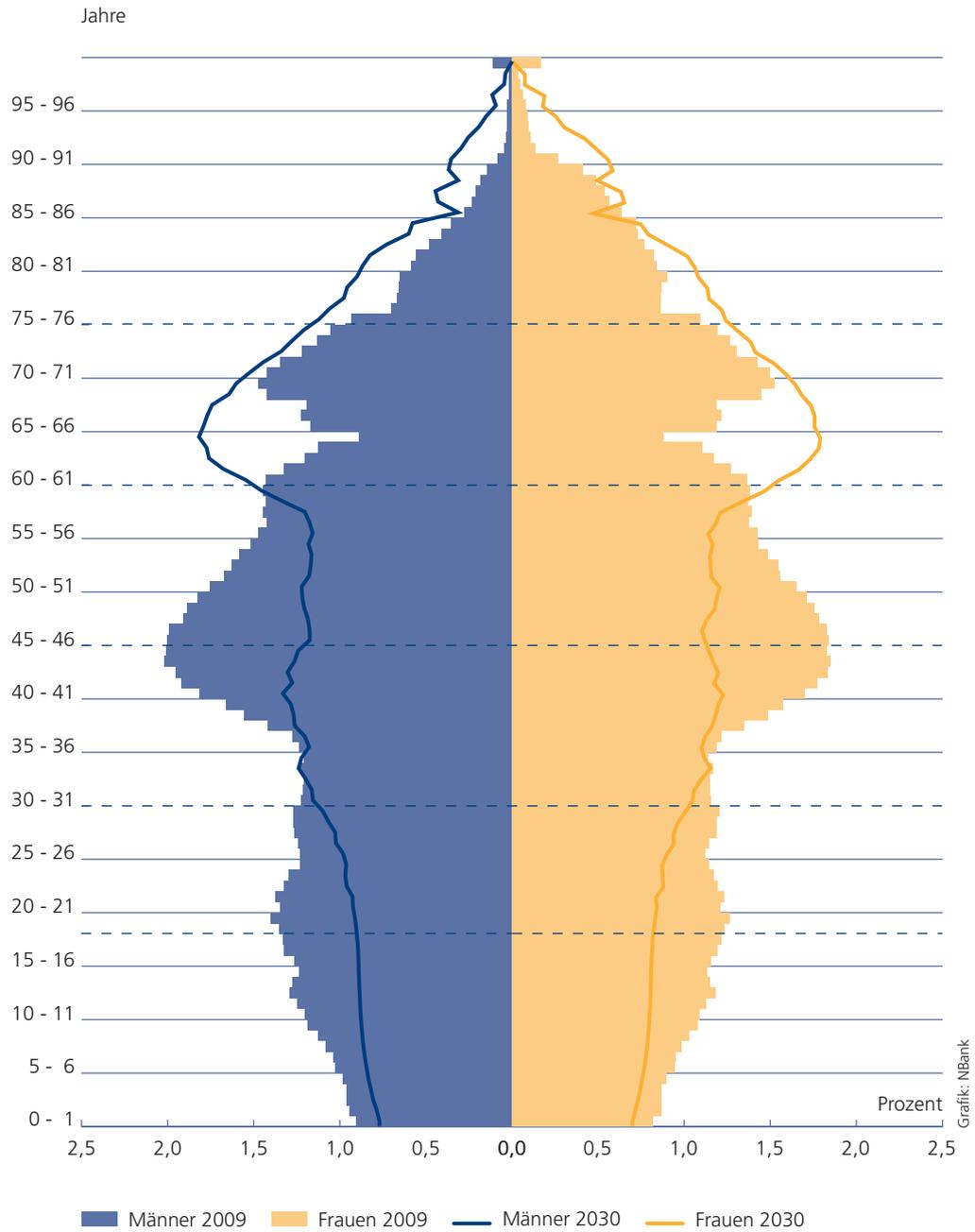
War die natürliche Entwicklung, also der Saldo aus Gestorbenen und Geborenen, zu Beginn der 1990er-Jahre noch weitgehend ausgeglichen, hat sich der Gestorbenenüberschuss im Laufe des letzten Jahrzehnts aufgrund des Rückgangs der Geburten deutlich vergrößert. In Kombination mit den abnehmenden Wanderungsgewinnen reichen seit dem Jahr 2005 die Wanderungsüberschüsse nicht mehr aus, um die Bevölkerungszahl zu stabilisieren.

#### **Jährliche Wanderungsgewinne in Höhe von 4.300 Personen**

Für die Bevölkerungsprognose wurden mehrere Varianten gerechnet. Am wahrscheinlichsten beschreibt die Variante II B die Zukunft. Diese „Normalvariante“ geht von Wanderungsgewinnen in der Größenordnung des Durchschnitts der letzten fünf Jahre aus, d. h. einem jährlichen Zuwanderungsüberschuss in Höhe von etwa 4.300 Personen. Trotz dieser Annahme ist bereits ab dem ersten Prognosejahr mit einem Bevölkerungsrückgang zu rechnen. Dieser Rückgang ist zunächst gering, im weiteren Verlauf jedoch deutlich stärker ausgeprägt (Abb. 4–3). Insgesamt dürfte die Bevölkerung von 2009 bis 2030 um 704.000 Personen oder neun Prozent schrumpfen. Bis 2015 ist mit einem Rückgang in Höhe von 126.000, im nächsten Jahrzehnt bis 2025 mit einer weiteren Abnahme um 355.000 Personen oder 4,5 % zu rechnen. Die Zahlen der Geborenen werden in den nächsten Jahren stetig sinken und ab 2025 stärker abnehmen (Abb. 4–1). Dagegen steigen die Gestorbenenzahlen in stärkerem Maße bis zum Ende des Prognosezeitraums an.

Insgesamt sind aus der Betrachtung der Varianten der Bevölkerungsprognose folgende grundlegende Schlussfolgerungen zu ziehen: Die Wanderungsgewinne in der Höhe des Durchschnitts der letzten (fünf) Jahre reichen nicht aus, um die Einwohnerzahl in Niedersachsen konstant zu halten. Auch bei jährlich steigenden Wanderungsgewinnen zeichnet sich ein zunehmender Bevölkerungsrückgang ab, weil der Gestorbenenüberschuss zukünftig kontinuierlich ansteigen wird. Aus den Ergebnissen der Varianten I und II A wird deutlich, dass einerseits die Wanderungsgewinne nicht nur ein weitaus höheres Niveau erreichen müssten, um die Bevölkerungszahl zu stabilisieren, sondern andererseits der Bevölkerungsrückgang auch durch die Altersstruktur der Zu- und Fortzüge zusätzlich beschleunigt werden kann. Ohne eine deutliche Steigerung der jährlichen Wanderungsüberschüsse und ohne eine Veränderung der Altersstruktur der Wanderungen kann Niedersachsen den fortschreitenden demografischen Wandel in den kommenden Jahren nicht aufhalten bzw. abschwächen.

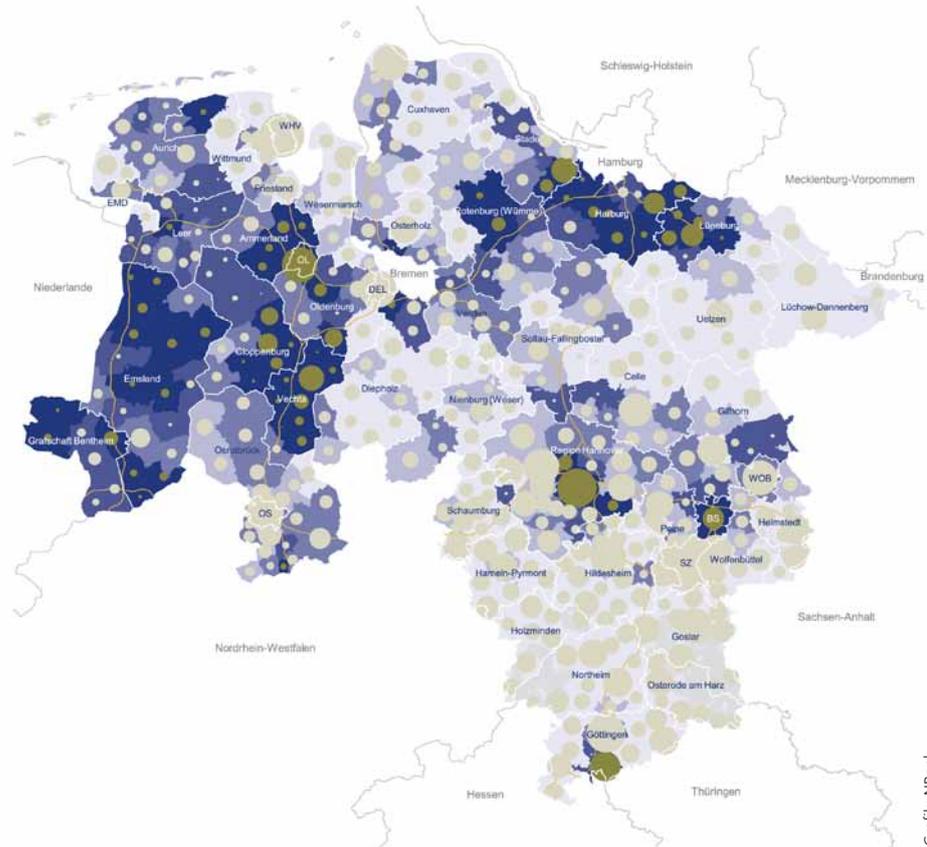
Altersaufbau der Bevölkerung in Niedersachsen 2009 und 2030 (Abb. 4-4)



Datenbasis: NBank-Bevölkerungsprognose des NIW: Variante II B (mittlere Variante): Natürliche Entwicklung im Trend; Wanderungen ca. + 4.300 p. a., eigene Berechnungen, bis 2009: LSKN

Grafik: NBank

Bevölkerungsprognose 2009 – 2030 (Abb. 4–5)

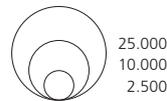


Grafik: NBank

Veränderung der Einwohnerzahlen vom 31.12.2009 zum 31.12.2030

absolut

- Zunahme
- Abnahme



Niedersachsen: -704.000

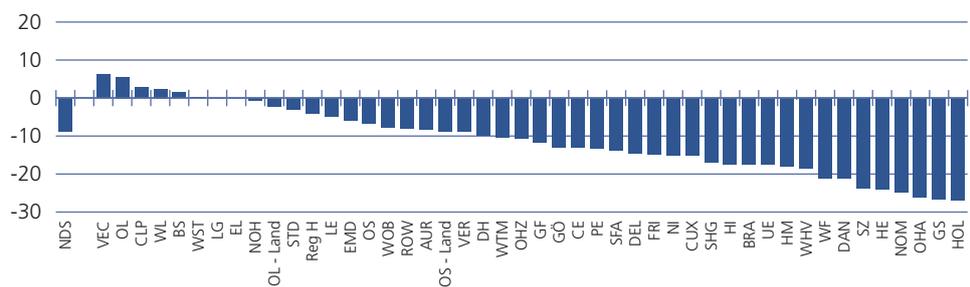
in Prozent

- unter -15
- -15 bis -10
- -10 bis -5
- -5 bis 0
- über 0

■ gemeindefreie Gebiete

Niedersachsen: -9

Veränderung 2009 – 2030 in Prozent



Grafik: NBank

Datenbasis: NBank-Bevölkerungsprognose des NIW: Variante II B (mittlere Variante): Natürliche Entwicklung im Trend; Wanderungen ca. + 4.300 p. a., eigene Berechnungen, bis 2009: LSKN

### Alterung der Bevölkerung

Die Grundproblematik der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung lässt sich anhand der „Alterspyramide“ der Bevölkerung ablesen. Dabei weicht der Alters- und Geschlechtsaufbau in Niedersachsen bereits im Ausgangsjahr der Prognose erheblich von der Idealform einer Pyramide ab (Abb. 4–4). Die Geburtenausfälle des Zweiten Weltkrieges werden in geringen Besetzungszahlen der heute 60-65-Jährigen deutlich sichtbar. Auffallend sind außerdem die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre, die heute im Alter zwischen 40 und 50 Jahren sind. Die Geburtenrückgänge nach 1965 haben zu deutlich schwächer besetzten Jahrgängen geführt. So sind die Jahrgänge im Alter von 25 bis unter 35 Jahren im Vergleich zu den 40-50-Jährigen unterbesetzt. Mit der Familiengründung der stark besetzten Jahrgänge der 1960er-Jahre kam es vorübergehend noch einmal zu steigenden Geborenenzahlen (Sekundärwelle), die heute ein Alter zwischen 15 und 25 Jahren erreicht haben. In den jüngeren Jahrgängen nehmen die Besetzungszahlen kontinuierlich ab. Der jüngste Jahrgang des Jahres 2009 (bis unter ein Jahr) ist beispielsweise mit insgesamt knapp 62.000 Kindern um ca. ein Drittel geringer besetzt als der Jahrgang der heute 18-Jährigen.

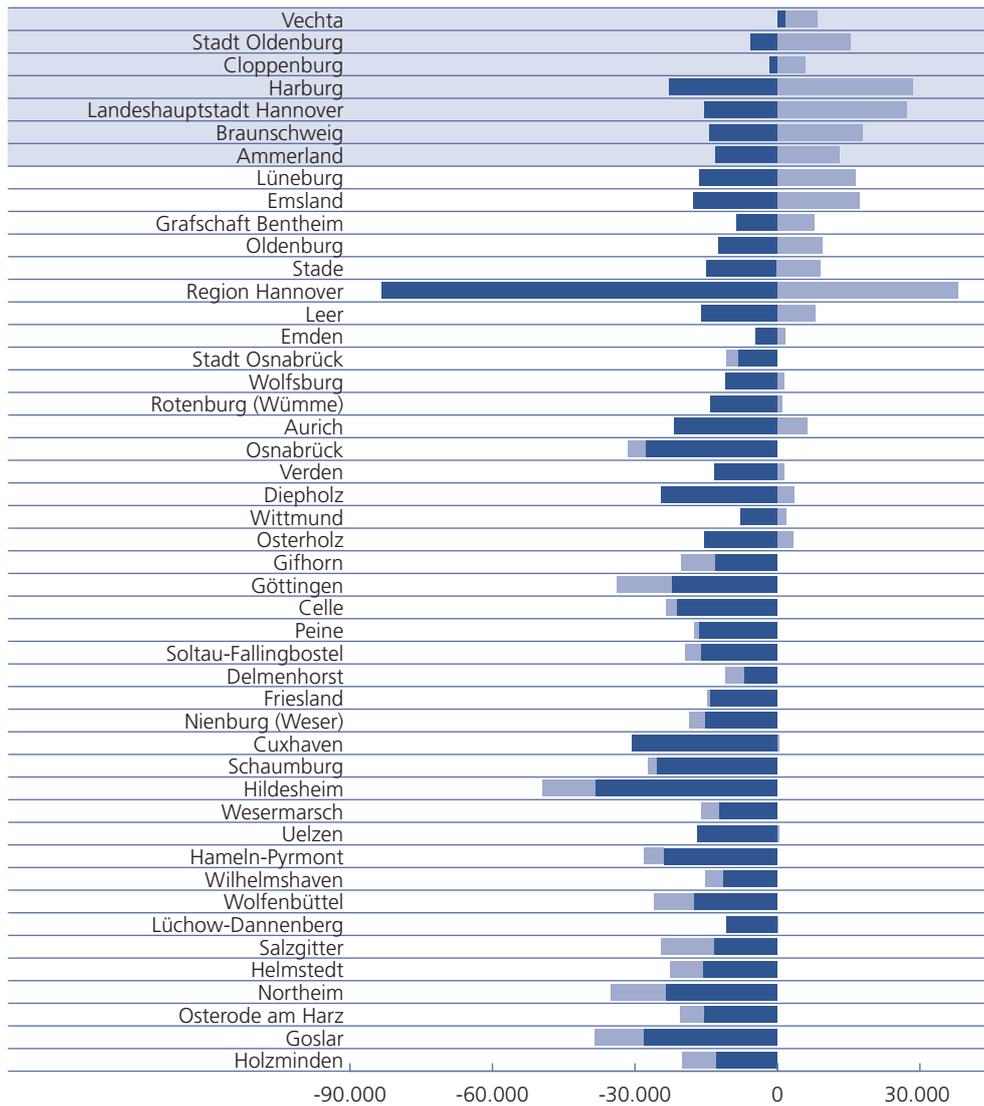
Der Vergleich des Altersaufbaus zu Beginn und gegen Ende des Prognosezeitraums zeigt die zunehmende Überalterung der Bevölkerung in Niedersachsen (Abb. 4–4). Die wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen im Jahr 2030 werden deutlich von denen des Ausgangsjahres der Prognose abweichen. Dies wird die Nachfragepotenziale nach Wohnungen stark beeinflussen, da besonders die für den Immobilienerwerb relevante Altersgruppe der 30-45-Jährigen in den kommenden zehn Jahren viel schwächer besetzt sein wird. Gleichzeitig wird die für die Bildung kleiner Haushalte relevante Gruppe der 60-75-Jährigen besonders stark wachsen.

### Regionale Unterschiede der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung

Der demografische Wandel ist nicht nur eine gesamtgesellschaftliche Herausforderung, sondern auch eine Entwicklung, die alle Regionen früher oder später in unterschiedlichem Ausmaß treffen wird. Besonders scharf und schnell werden die Regionen erfasst, die aufgrund seit langem anhaltender Wanderungsverluste bereits heute einen stark deformierten Altersaufbau aufweisen. Dies sind überwiegend diejenigen Regionen bzw. Städte und Gemeinden mit einem geringen Anteil von Kindern und Jugendlichen sowie einem überdurchschnittlichen Anteil von älteren Menschen.

Insgesamt reicht die Bandbreite der Bevölkerungsentwicklung bis 2030 unter den niedersächsischen Stadt- und Landkreisen von Zuwächsen in Höhe von sechs Prozent im Landkreis Vechta bis zu Bevölkerungsrückgängen um 27% im Landkreis Holzmin-den (Abb. 4–5). Neben dem Landkreis Vechta weisen die Stadt Oldenburg (6%) und die Landkreise Cloppenburg und Harburg mit knapp drei Prozent und gut zwei Prozent die höchsten Bevölkerungszuwächse bis zum Jahr 2030 auf. Insgesamt konzentrieren sich die wenigen Regionen mit positiver Bevölkerungsentwicklung im westlichen Niedersachsen, im südlichen Hamburger Umland und auf die Stadt Braunschweig.

**Kumulierte natürliche Entwicklung und Wanderungssalden in den Landkreisen und kreisfreien Städten in Niedersachsen bis 2030 (Abb. 4–6)**



Grafik: NBank

■ Natürliche Entwicklung ■ Wanderungssaldo

Datenbasis: NBank-Bevölkerungsprognose des NIW: Variante II B (mittlere Variante):  
 Natürliche Entwicklung im Trend; Wanderungen ca. + 4.300 p. a.,  
 eigene Berechnungen, bis 2009: LSKN

Wird in der Region Hannover zusätzlich zwischen der Stadt und dem ehemaligen Landkreis unterschieden, so zählt auch die Stadt Hannover zu den Standorten mit günstiger Bevölkerungsprognose. Die überwiegende Mehrzahl der niedersächsischen Landkreise und kreisfreien Städte wird jedoch Bevölkerungsverluste zu verzeichnen haben. Die stärksten Rückgänge werden neben dem Landkreis Holzminden in den Landkreisen Goslar (27 %), Osterode am Harz (26 %) und Northeim (25 %) erwartet. Außerdem ist im Südosten Niedersachsens auch mit den höchsten absoluten Bevölkerungsverlusten zu rechnen.

Bis zum Jahr 2030 wird der Landkreis Vechta als einzige Region in Niedersachsen sowohl jährliche Wanderungsgewinne als auch einen Geborenenüberschuss aufweisen. Alle anderen Regionen mit prognostiziertem Bevölkerungswachstum werden bis zum Ende des Prognosezeitraums nur durch einen Wanderungsüberschuss, der die Sterbeüberschüsse kompensiert, an Bevölkerung gewinnen.

Einige Regionen werden aufgrund eines Ausgleichs von Wanderungen und natürlicher Entwicklung ihre Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2030 weitgehend halten können und nur sehr geringe Zu- oder Abnahmen unter ein Prozent verzeichnen. Hierzu zählen die Landkreise Ammerland, Lüneburg, Emsland und die Grafschaft Bentheim.

Die meisten Regionen in Niedersachsen werden bis zum Ende des Prognosezeitraums aufgrund von Wanderungsverlusten und hohen Sterbeüberschüssen an Bevölkerung verlieren. Besonders für das südliche Niedersachsen wird mit weiterhin hohen Wanderungsverlusten bis 2030 gerechnet. In einigen Landkreisen wird vor allem die natürliche Entwicklung für die zu erwartenden Bevölkerungsverluste verantwortlich sein. Dazu zählen die Landkreise Cuxhaven, Uelzen und Lüchow-Dannenberg.

Bei der Betrachtung von Landkreisen ist zu berücksichtigen, dass auf der Ebene von einzelnen Städten und Gemeinden die Entwicklungsunterschiede in der Vergangenheit sehr stark sein können. In einzelnen Gemeinden können sich singuläre Ereignisse wie Ausweisungen von großen Baugebieten, Werksschließungen u. ä. sehr viel stärker auf die Altersstruktur der Bevölkerung auswirken. Innerhalb von Landkreisen ergibt sich damit ein mehr oder weniger starker Ausgleich abweichender Entwicklungen z. B. auch zwischen Zuwanderungs- und Abwanderungsgemeinden.

## Haushaltsprognose 2030

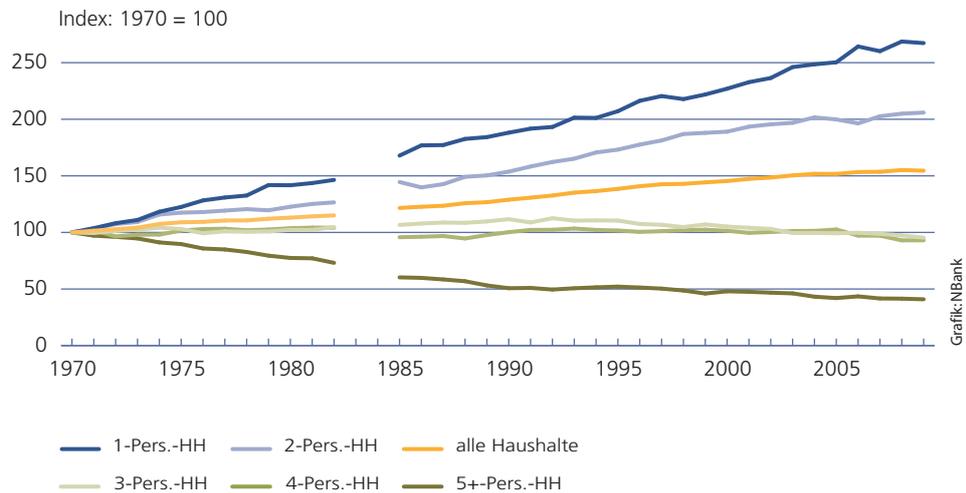
### Trends der Haushaltsentwicklung

Bis zum Jahr 2009 ist die Zahl der Haushalte in Niedersachsen nach den Ergebnissen des Mikrozensus permanent gestiegen. Dieses Haushaltswachstum ist einhergegangen mit einer stetigen Verkleinerung der Haushalte. Entsprechend ist die durchschnittliche Haushaltsgröße in Niedersachsen von 2,6 Personen pro Haushalt im Jahr 1980 auf nur noch 2,1 Personen im Jahr 2009 gesunken.

Der Haushaltszuwachs in der Vergangenheit ist zum einen auf ein Bevölkerungswachstum, zum anderen aber auch auf eine starke Zunahme der Ein-Personenhaushalte (Singularisierungstrend) zurückzuführen, deren Zahl seit der letzten Vollerhebung 1987 enorm gestiegen ist. Auch die Zwei-Personenhaushalte konnten im gleichen Zeitraum einen ähnlich starken Zuwachs verzeichnen. Die Zahlen der Drei- wie auch der Fünf- und mehr-Personenhaushalte sind dagegen rückläufig, wobei die Fünf- und mehr-Personenhaushalte am stärksten betroffen sind. Die Vier-Personenhaushalte konnten nach leichten Zuwächsen bis Ende der 1990er-Jahre und seitdem rückläufigen Zahlen das Niveau seit Anfang der 1970er-Jahre zuletzt weitgehend halten (Abb. 4–7).

Der Singularisierungstrend der Haushalte hat nicht nur direkte Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnraum, sondern ist auch mit anderen Entwicklungen verknüpft. Beispielsweise ist ein Teil „der gestiegenen Ungleichverteilung der Einkommen (...) darauf zurückzuführen, dass man sich in Deutschland offensichtlich immer weniger die Vorteile des Zusammenlebens zu Nutze macht“<sup>47</sup>. Da ein zunehmend größer werdender Anteil der Bevölkerung in eher kleinen Haushalten wohnt, muss ein entsprechend höherer Anteil des Haushaltseinkommens für Mieten oder Kredite ausgegeben werden. „Dadurch müssen höhere Einkommen erzielt werden, um den gleichen Einkommens- und Lebensstandard zu erlangen, der mit mehreren Personen im Haushalt eher erreicht wäre.“<sup>48</sup>

### Entwicklung der Privathaushalte nach Haushaltsgröße 1970 – 2009 (Abb. 4–7)



Die Durchführung des Mikrozensus in den Jahren 1983 und 1984 wurde durch den Gesetzgeber ausgesetzt.

Datenbasis: Mikrozensus des NLS bzw. LSKN, div. Jahrgänge bis 2009 (in den Jahren 1983 und 1984 wurde die Durchführung des Mikrozensus durch den Gesetzgeber ausgesetzt), eigene Berechnungen des NIV

### Bevölkerung in Privathaushalten

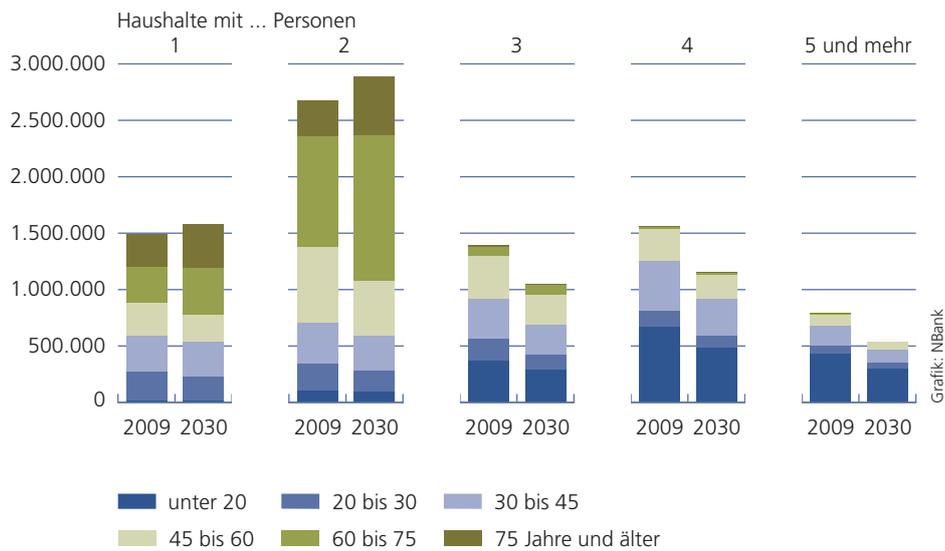
Die Veränderung der Besetzung der Haushaltsgrößenklassen geht mit deutlichen Verschiebungen der Altersstruktur der Haushaltsmitglieder einher. Anhand der Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung in Privathaushalten können diese Verschiebungen am deutlichsten beschrieben werden.

Den größten Einfluss auf die Haushaltsentwicklung hat der Zuwachs der Bevölkerung im Alter über 60 Jahre. Über alle Haushaltsgrößen hinweg trägt diese Altersgruppe zum Haushaltswachstum bei, während die Entwicklung aller übrigen Jahrgänge den Rückgang der Haushaltszahlen begünstigt. Da der größte Teil der über 60-Jährigen in kleinen Haushalten lebt, sind insgesamt steigende oder konstante Haushaltszahlen in allen Regionen Niedersachsens nahezu ausschließlich durch Zuwächse bei den kleinen Haushalten geprägt. So stellen in Niedersachsen im Jahr 2009 Personen über 60 Jahre knapp 46 % der Bewohner kleiner Haushalte (Abb. 4–8).

Bis zum Jahr 2030 wird die Dominanz der über 60-Jährigen bei den Ein- und Zwei-Personenhaushalten weiter zunehmen (Abb. 4–9). Demgegenüber wird in größeren Haushalten die Zahl der Kinder und Jugendlichen bis zu 30 % (unter 20-Jährige in Fünf-und-mehr-Personenhaushalten) und die der Personen im Alter von 30 bis unter 45 Jahren um bis zu 33 % (Fünf-und-mehr-Personenhaushalte) abnehmen.

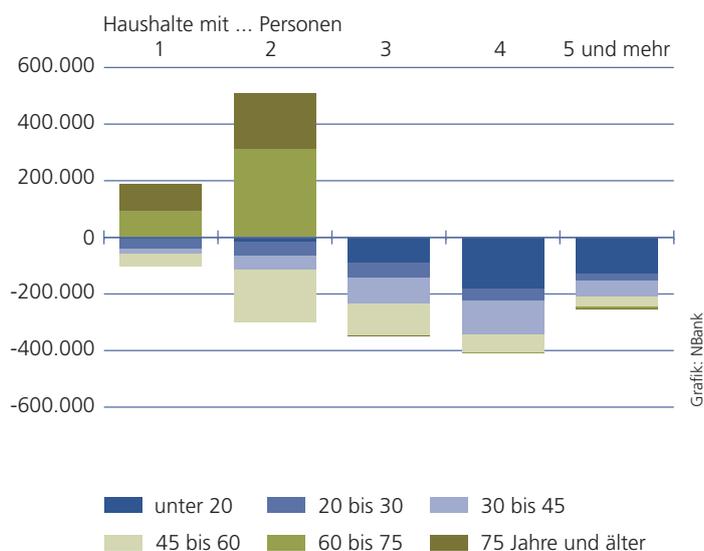
### Privathaushalte nach Altersgruppen und Haushaltsgrößen 2009 und 2030

(Abb. 4–8)

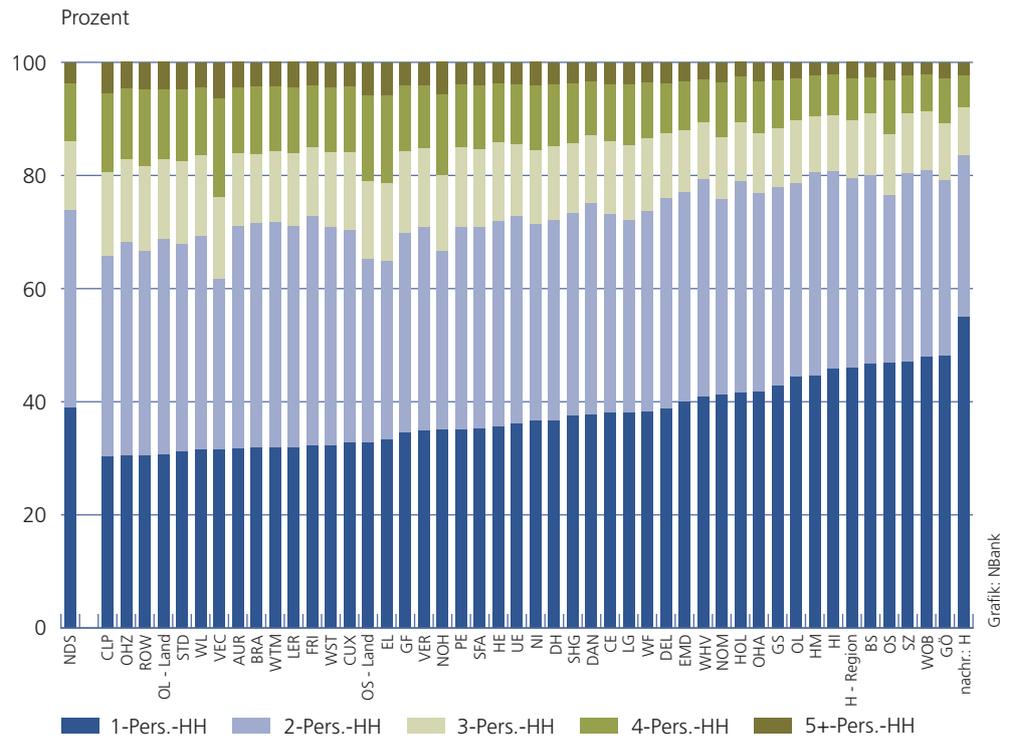


### Veränderung der Bevölkerung in Privathaushalten nach Altersgruppen und Haushaltsgrößen 2009 – 2030

(Abb. 4–9)



### Haushalte nach Haushaltsgrößenklassen in den niedersächsischen Landkreisen und kreisfreien Städten 2009 (Abb. 4–10)

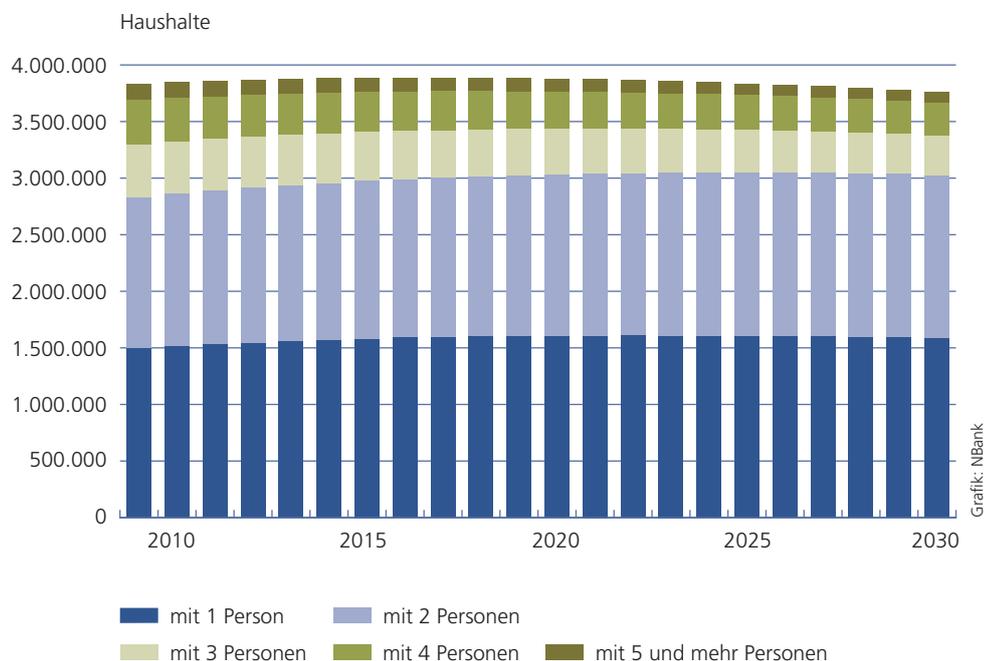


Datenbasis: NBank-Bevölkerungsprognose des NIW: Variante II B (mittlere Variante), Mikrozensus des LSKN bis 2007 sowie Sonderauswertungen des Statistischen Bundesamtes für den Mikrozensus 2006 und 2007, Bevölkerungsfortschreibung des LSKN bis 2009

### Haushalte und Haushaltsgrößenklassen

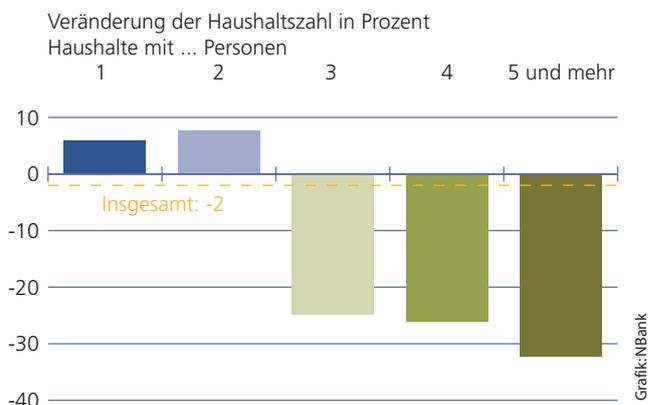
Aus den regionalen Unterschieden in der Altersstruktur und dem Haushaltsbildungsverhalten der Bevölkerung resultieren beträchtliche Abweichungen in der Verteilung der Haushalte auf die unterschiedlichen Haushaltsgrößen im Ausgangsjahr der Prognose (Abb. 4–10). In Niedersachsen stellen kleine Haushalte (Ein- und Zwei-Personenhaushalte) insgesamt knapp 74 % der Haushalte. Dabei sind insbesondere bei den Ein-Personenhaushalten deutliche Unterschiede zwischen kreisfreien Städten und Landkreisen zu beobachten. So beträgt im Jahr 2009 der Anteil der Ein-Personenhaushalte in der Stadt Hannover 55 %, während er im Landkreis Cloppenburg bei etwa 30 % liegt. Demgegenüber weisen ländliche Regionen mit vergleichsweise hohen Geborenensraten und einer entsprechend jüngeren Altersstruktur gegenüber städtisch geprägten Regionen vergleichsweise hohe Anteile an Vier- bzw. Fünf- und mehr-Personenhaushalten auf. Drei-Personenhaushalte sind dagegen relativ gleichgewichtig vertreten; lediglich in den größeren Städten ist der Anteil der Drei-Personenhaushalte geringer.

### Haushalte nach Haushaltsgrößenklassen 2009 bis 2030 (Abb. 4–11)



Datenbasis: NBank-Bevölkerungsprognose des NIW: Variante II B (mittlere Variante), Mikrozensus des LSKN bis 2007 sowie Sonderauswertungen des Statistischen Bundesamtes für den Mikrozensus 2006 und 2007, Bevölkerungsfortschreibung des LSKN bis 2009

## Haushalte nach Haushaltsgrößenklassen 2009 bis 2030 (Abb. 4–12)

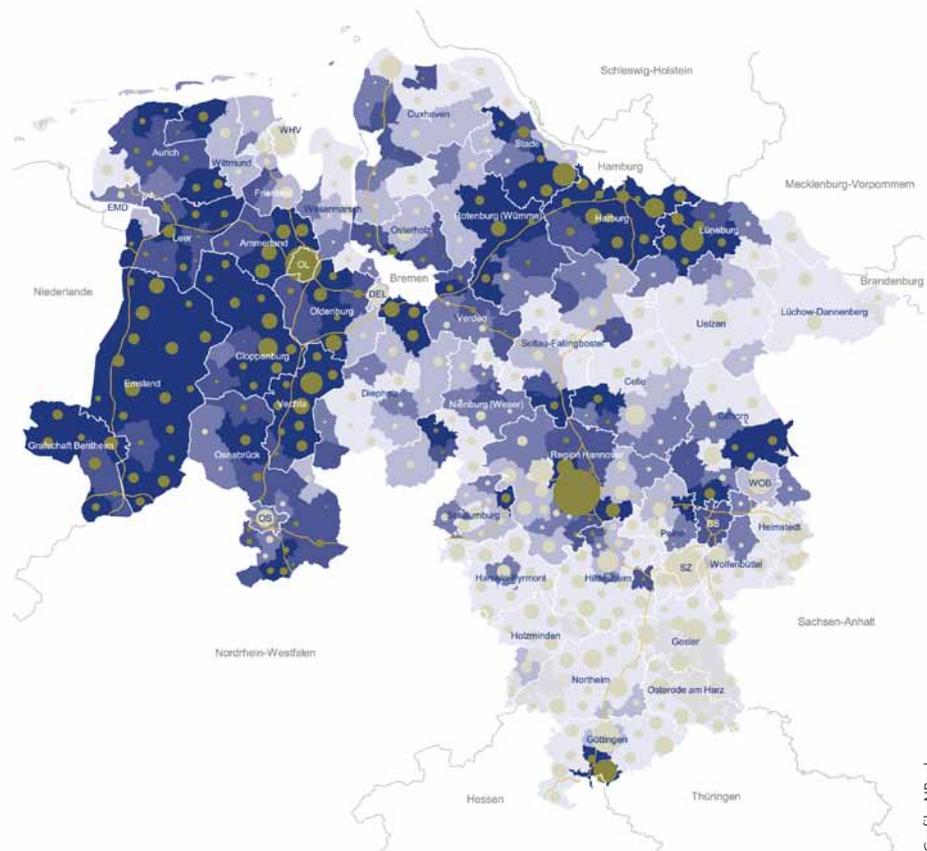


Datenbasis: NBank-Bevölkerungsprognose des NIW: Variante II B (mittlere Variante), Mikrozensus des LSKN bis 2007 sowie Sonderauswertungen des Statistischen Bundesamtes für den Mikrozensus 2006 und 2007, Bevölkerungsfortschreibung des LSKN bis 2009

Trotz bereits rückläufiger Bevölkerungszahlen wird die Zahl der Haushalte in Niedersachsen bis zum Jahr 2017 noch weiter auf ca. 3,9 Mio. ansteigen (Abb. 4–11). Dies liegt vor allem an der Verschiebung der Altersstruktur, die den Trend zur Bildung kleinerer Haushalte begünstigt. Danach werden die Haushaltszahlen abnehmen und im Jahr 2030 um etwa 73.000 Haushalte unter dem Ausgangsjahr 2009 liegen. Zuwächse werden lediglich die Ein- und Zwei-Personenhaushalte (5,9 % und 7,7 %) verzeichnen können, während die Zahl größerer Haushalte um insgesamt über ein Viertel zurückgehen wird (Abb. 4–12).

Innerhalb Niedersachsens gibt es entsprechend der regionalen Unterschiede bei der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung erhebliche Gegensätze in der erwarteten Haushaltsentwicklung (Abb. 4–13). Im westlichen Niedersachsen, insbesondere im Oldenburger Münsterland, ist noch mit Haushaltszuwächsen in Höhe von 18 % im Landkreis Vechta und 14 % im Landkreis Cloppenburg zu rechnen. Neben dem westlichen Niedersachsen werden auch für das südliche Hamburger Umland sowie für die Städte Hannover und Braunschweig steigende Haushaltszahlen prognostiziert. Im südlichen Niedersachsen ist dagegen bis 2030 von abnehmenden Haushaltszahlen in der Größenordnung von über 20 % auszugehen.

Haushaltsprognose 2009 – 2030 (Abb. 4–13)



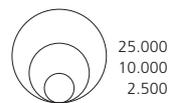
Grafik: NBank

Veränderung der Haushaltszahlen vom 31.12.2009 zum 31.12.2030

absolut

Zunahme Abnahme

Niedersachsen: -73.000



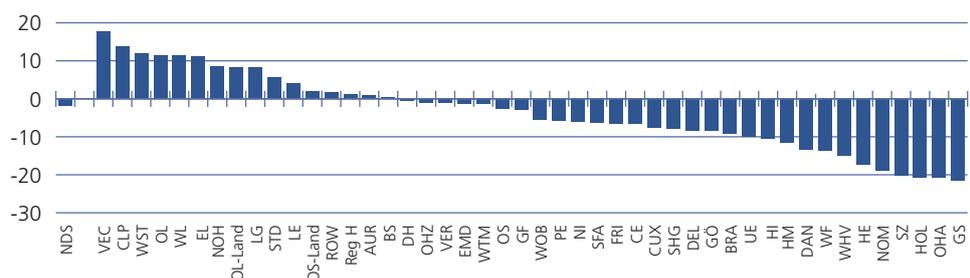
in Prozent

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

gemeindefreie Gebiete

Niedersachsen: -2

Veränderung 2009 – 2030 in Prozent



Grafik: NBank

Datenbasis: Bevölkerungsprognose Variante II B, Mikrozensus des LSKN bis 2007 sowie Sonderauswertungen des Statistischen Bundesamtes für den Mikrozensus 2006 und 2007, Bevölkerungsfortschreibung des LSKN bis 2009

## Wohnungsbedarfsprognose 2030

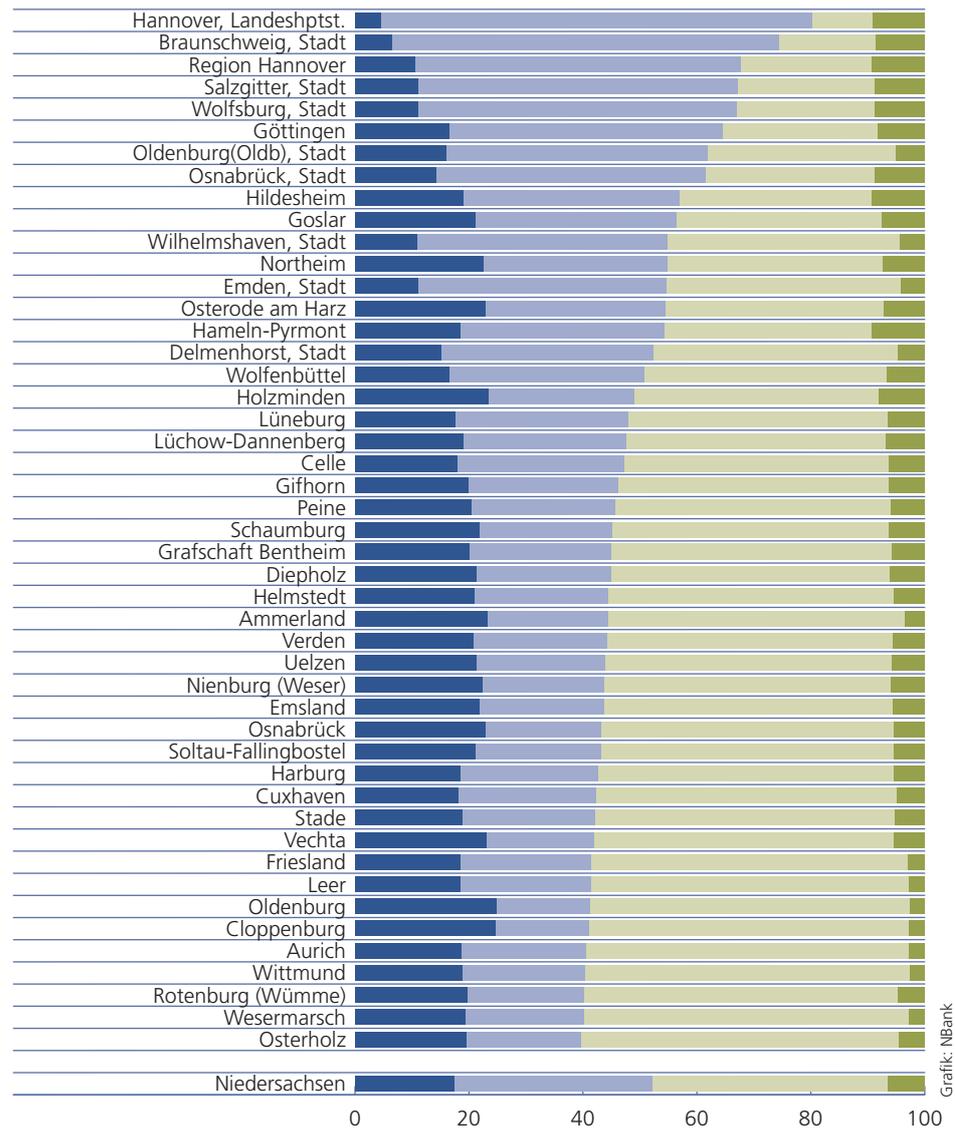
Wichtigste Einflussgröße für Umfang und Struktur der zukünftigen Wohnungsnachfrage ist die Zahl und Größe der privaten Haushalte. Der unter der Annahme, dass jeder Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen ist, abgeleitete Wohnungsbedarf spiegelt jedoch nicht spezifische Wohnwünsche der Haushalte wider. Die Bestimmung von Nachfragepotenzialen geht somit über die rein quantitative Betrachtung der Haushaltszahl hinaus und berücksichtigt zusätzlich Nachfragepräferenzen von Haushalten. Neben Eigentumswünschen der Haushalte wird auch der Gebäudetyp berücksichtigt, der eine Differenzierung zwischen Ein- und Zweifamilienhaus oder Mehrfamilienhaus ermöglicht.

In Niedersachsen überwiegen im Ausgangsjahr der Prognose mit knapp 60 % deutlich die Nachfragepotenziale nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, während nur etwa 40 % der Nachfrage auf Mehrfamilienhäuser entfällt (Abb. 4–14). Demgegenüber ist das Nachfragepotenzial nach Mietwohnungen (51 %) und Wohneigentum (49 %) im Landesdurchschnitt nahezu ausgeglichen. Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern machen im Jahr 2009 mit knapp sieben Prozent den geringsten Anteil bei den Nachfragepotenzialen aus, gefolgt von Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (17 %) und Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (34 %). Eigentumswohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern stellen dagegen mit ca. 42 % den größten Anteil bei den Nachfragepotenzialen. Bis zum Jahr 2030 ist aufgrund der Veränderungen der Haushaltszahl und -struktur mit einem leichten Anstieg der Nachfrage nach Mietwohnungen und einem Rückgang des Nachfragepotenzials nach Ein- und Zweifamilienhäusern zu rechnen.

Innerhalb Niedersachsens zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den Nachfragepotenzialen der einzelnen Landkreise und kreisfreien Städte. Vor allem in eher ländlich geprägten Regionen überwiegt die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern (Landkreis Cloppenburg mit 82 % bei Miete und Eigentum) sowie nach Wohneigentum (Landkreis Osterholz mit 61 % in allen Gebäudetypen). In den kreisfreien Städten und in Landkreisen mit größeren Städten zeigt sich – wie zu erwarten – ein gegenteiliges Bild. Beispielsweise dominiert in der Stadt Hannover im Jahr 2009 mit 80 % das Nachfragepotenzial nach Mietwohnungen, besonders in Mehrfamilienhäusern (ca. 75 %).

## Wohnungsnachfragepotenziale 2009 (Abb. 4–14)

Anteil Wohnungen in Prozent



Grafik: NBank

- in 1- und 2-Familienhäusern, Miete
- in Mehrfamilienhäusern, Miete
- in 1- und 2-Familienhäusern, Eigentum
- in Mehrfamilienhäusern, Eigentum

Datenbasis: NBank-Bevölkerungsprognose des NIW: Variante II B (mittlere Variante), Haushaltsprognose, Mikrozensus des LSKN bis 2007 sowie Sonderauswertungen des Statistischen Bundesamtes für den Mikrozensus 2006 und 2007, Bevölkerungsfortschreibung des LSKN bis 2009

### **Wohnungsneubedarf und Wohnungsüberhänge**

In Niedersachsen ergibt sich aus der Berechnung der Haushaltszuwächse und -rückgänge auf Gemeindebasis ein aufsummierter Neubedarf an Wohnungen im Jahr 2030 in Höhe von 168.000 Wohneinheiten. Dies entspricht einem zusätzlichen Nachfragepotenzial in Höhe von 4,4 % des heutigen Wohnungsbestandes.

Dem Neubedarf stehen allerdings Wohnungsüberhänge in Höhe von 247.000 Einheiten gegenüber<sup>9</sup>. Die Differenz von Neubedarf und Wohnungsüberhang abzüglich der verwendeten Fluktuationsreserve ergibt die prognostizierte Haushaltsabnahme für Niedersachsen von 73.000 Haushalten. In der Summe ist für Niedersachsen demnach mit einem deutlichen Rückgang des Wohnungsbedarfs bis 2030 zu rechnen. Allerdings bestehen erhebliche regionale Unterschiede bei den Neubedarfen und den Wohnungsüberhängen. Außerdem wird bei der Wohnungsprognose (zunächst) davon ausgegangen, dass es nicht zu einem Ausgleich innerhalb eines Landkreises kommt.

Wird bei der Bestimmung der Neubedarfe und Überhänge zusätzlich der zu erwartende Wohnungsabgang berücksichtigt, steigt der Neubedarf in Niedersachsen bis 2030 auf insgesamt 265.000 Wohneinheiten oder sieben Prozent des Wohnungsbestandes im Ausgangsjahr an. Die Wohnungsüberhänge hingegen reduzieren sich auf 156.000 Wohnungen. Insgesamt betrachtet weisen Regionen mit wachsenden Haushaltszahlen dadurch erhöhte Neubedarfe an Wohnungen auf, während in Regionen mit schrumpfenden Haushalten der erwartete Überhang reduziert wird. In Einzelfällen, wie z. B. in der Stadt Emden, kann trotz eines prognostizierten Haushaltsrückgangs bis 2030 bei Berücksichtigung von Wohnungsabgängen noch mit Neubedarfen gerechnet werden.

Die Regionen mit den stärksten Haushaltszuwächsen (Abb. 4–13) weisen erwartungsgemäß auch die höchsten zusätzlichen Nachfragepotenziale nach Wohnraum auf (Abb. 4–15). Dabei steht einem Anstieg des Nachfragepotenzials nach Wohnraum in Höhe von 23 % des Wohnungsbestandes im Landkreis Vechta ein geringes zusätzliches Nachfragepotenzial von nur 0,1 % im Landkreis Friesland gegenüber. Eine hohe zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum von über zehn Prozent des heutigen Wohnungsbestandes im Jahr 2030 wird außerdem für die Landkreise Cloppenburg, Ammerland, Harburg, Emsland, Grafschaft Bentheim und Lüneburg sowie für die kreisfreie Stadt Oldenburg prognostiziert. Dagegen kommt es in Regionen mit einer negativen Haushaltsentwicklung zu einem Übergewicht der Wohnungsüberhänge im Vergleich zu den prognostizierten Neubedarfen. Hierzu zählen insbesondere die Landkreise Goslar, Osterode am Harz, Holzminden und Northeim sowie die kreisfreie Stadt Salzgitter, die im Jahr 2030 jeweils Wohnungsüberhänge von über 20 % des Wohnungsbestandes des Jahres 2009 aufweisen werden.

### Neubedarf bei Mehrfamilienhäusern

Wird bei der Bestimmung der Wohnungsneubedarfe zwischen Ein- und Zwei- sowie Mehrfamilienhäusern differenziert, so ist im Jahr 2030 in Niedersachsen unter Berücksichtigung von Wohnungsabgängen bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Neubedarf von 121.000 Wohnungen oder 3,4 % des Bestandes<sup>10</sup> und bei Mehrfamilienhäusern mit 151.000 Wohnungen oder 9,6 % des Bestandes<sup>11</sup> im Ausgangsjahr der Prognose zu rechnen<sup>12</sup>. Insgesamt ist somit ein leicht erhöhter Neubedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu erwarten (Abb. 4–16).

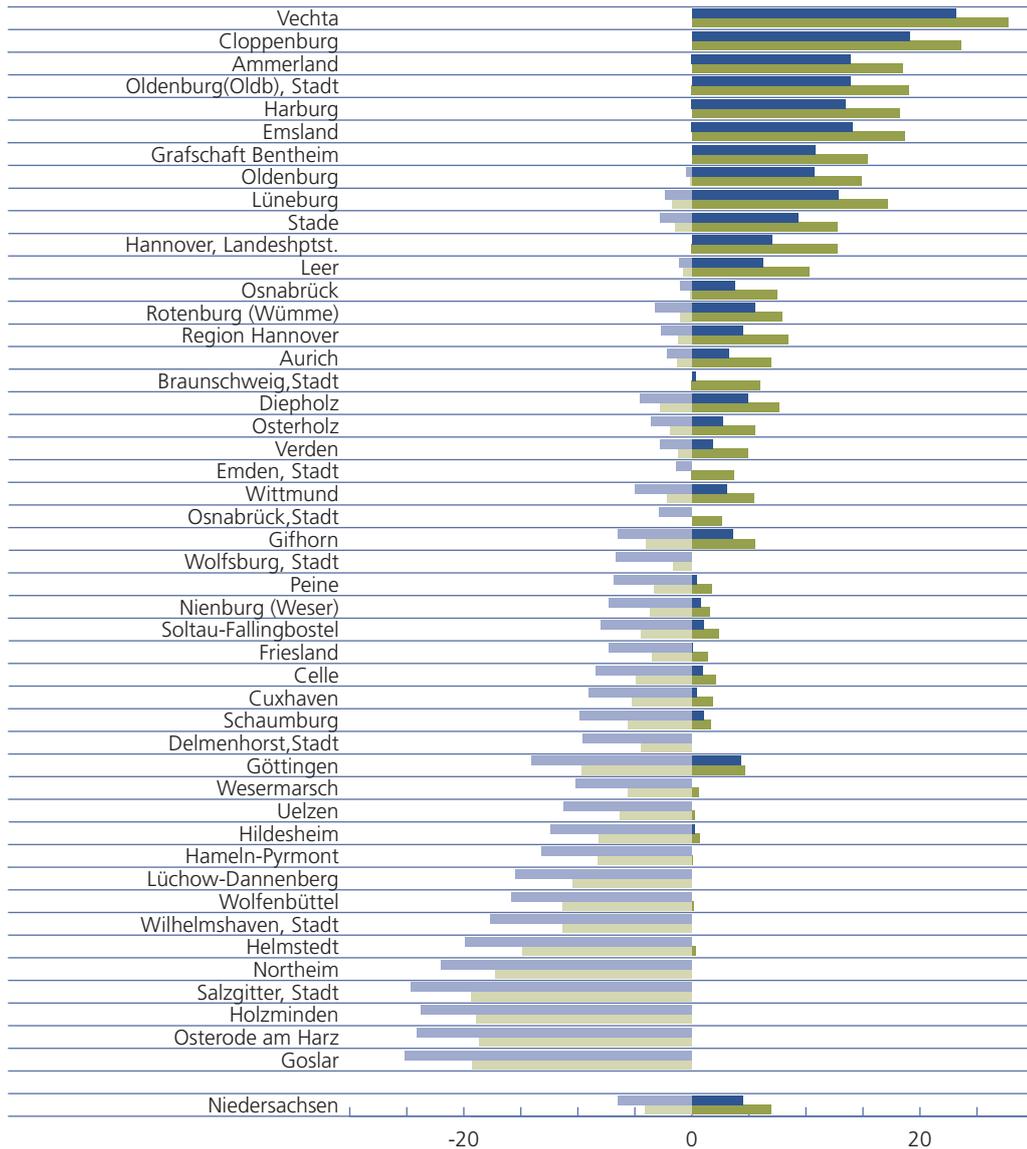
In der differenzierten Betrachtung nach Gebäudetypen stehen den prognostizierten Neubedarfen Wohnungsüberhänge in Höhe von 118.000 Wohneinheiten oder gut fünf Prozent des Bestandes bei Ein- und Zweifamilienhäusern und 44.000 Wohnungen (3 %) bei Mehrfamilienhäusern gegenüber. In der Bilanz ist somit ein deutlicher Wohnungsüberhang bei Ein- und Zweifamilienhäusern festzustellen, der unter anderem auf die starken Haushaltsrückgänge bzw. die rückläufigen Nachfragepotenziale in Südniedersachsen zurückzuführen ist.

Wie auch in der Gesamtbetrachtung der Wohnungszahl sind die regionalen Unterschiede bei den vorausgerechneten Wohnungsbedarfen und -überhängen nach Gebäudetypen ausgesprochen groß. Während z. B. im Landkreis Goslar Überhänge bei den Ein- und Zweifamilienhäusern von gut 23 % des heutigen Wohnungsbestandes zu erwarten sind, wird für den Landkreis Vechta bei diesem Gebäudetyp mit zusätzlichen Neubedarfen in Höhe von 22 % des Wohnungsbestandes gerechnet. Daneben zeigen sich ausgeprägte Stadt-Land-Unterschiede bei der Zusammensetzung der Neubedarfe und Überhänge, die auch in der Darstellung der Wohnungsnachfragepotenziale der Haushalte erkennbar sind.

Wird neben der zukünftigen Entwicklung der Haushalte noch die Entwicklung des Wohnungsbestandes berücksichtigt, ist davon auszugehen, dass sich die Zahl der Neubedarfe an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Niedersachsen auf 121.000 und in Mehrfamilienhäusern auf 151.000 erhöhen wird. Demgegenüber reduzieren sich die Wohnungsüberhänge auf 118.000 (Ein- und Zweifamilienhäuser) bzw. 44.000 Wohneinheiten (Mehrfamilienhäuser).

**Anteil Wohnungsneubedarfe und -überhänge bis 2030 am Wohnungsbestand 2009;  
Vergleich: mit und ohne Berücksichtigung des Wohnungsabganges** (Abb. 4–15)

Prozente des Wohnungsbestands



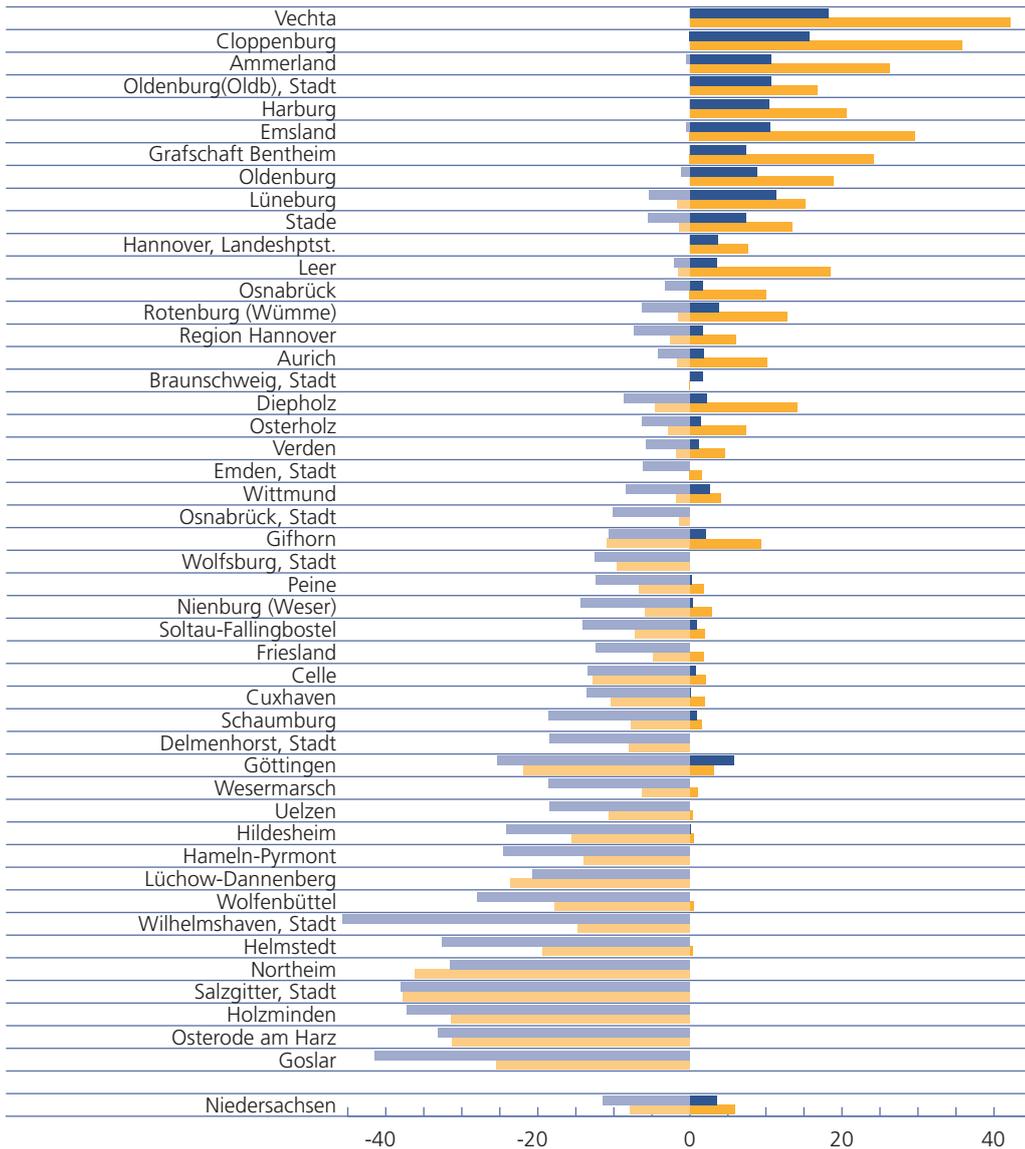
Grafik: NBank

■ Überhänge (ohne Wohnungsabgänge)    ■ Neubedarfe (ohne Wohnungsabgänge)  
■ Überhänge (mit Wohnungsabgängen)    ■ Neubedarfe (mit Wohnungsabgängen)

Datenbasis: NBank-Bevölkerungsprognose des NIW: Variante II B (mittlere Variante), Haushaltsprognose, Mikrozensus des LSKN bis 2007 sowie Sonderauswertungen des Statistischen Bundesamtes für den Mikrozensus 2006 und 2007, Bevölkerungsforschung des LSKN bis 2009

**Anteil Wohnungsneubedarfe und -überhänge bis 2030 am Wohnungsbestand 2009; Vergleich: Ein- und Zwei- gegenüber Mehrfamilienhäusern (Abb. 4–16)**

Prozente des Wohnungsbestands



Grafik: NBank

■ Überhänge (Ein- und Zweifamilienhäuser)     ■ Neubedarfe (Ein- und Zweifamilienhäuser)  
■ Überhänge (Mehrfamilienhäuser)     ■ Neubedarfe (Mehrfamilienhäuser)

Datenbasis: NBank-Bevölkerungsprognose des NIW: Variante II B (mittlere Variante), Haushaltsprognose, Mikrozensus des LSKN bis 2007 sowie Sonderauswertungen des Statistischen Bundesamtes für den Mikrozensus 2006 und 2007, Bevölkerungsfortschreibung des LSKN bis 2009

## Erwerbstätigenprojektion 2030

Die Zahlen der Erwerbstätigen am Arbeitsort<sup>13</sup> sind in Deutschland von 2000 bis 2008 um 1.135.000 oder drei Prozent gestiegen. In Niedersachsen war die Entwicklung deutlich stärker, denn im gleichen Zeitraum war insgesamt ein Zuwachs von 137.000 oder vier Prozent zu verzeichnen. Dabei war auch in Niedersachsen die erste Hälfte des Jahrzehnts durch die Auswirkungen der Rezession auf den Arbeitsmarkt geprägt. In der zweiten Hälfte stiegen die Erwerbstätigenzahlen dann bis 2008 stark an.

In der Wirtschaftskrise stagnierten die Erwerbstätigenzahlen in Deutschland, in Westdeutschland insgesamt gingen sie sogar zurück. Niedersachsen war aufgrund seiner Wirtschaftsstruktur von den Folgen der weltweiten Rezession sehr viel schwächer getroffen als die stärker internationalisierten Bundesländer. Entsprechend stiegen die Erwerbstätigenzahlen von 2008 auf 2009 sogar um knapp 15.000 oder 0,4 % weiter leicht an.

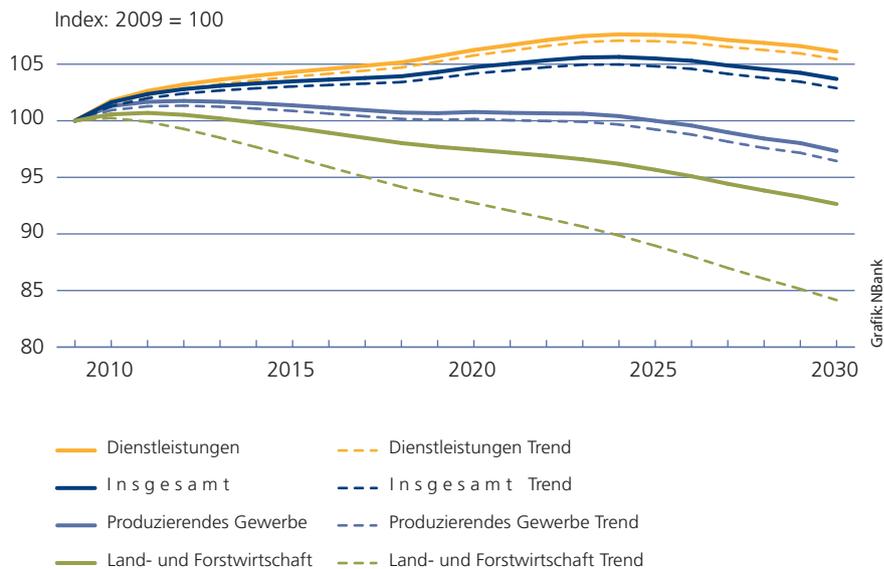
Für das Jahr 2010 liegen bislang nur erste Schätzungen der Beschäftigtenzahlen auf Bundesländerebene vor. Danach sind sie von Mitte 2009 bis 2010 in Deutschland um 1,2 % und in Niedersachsen um 1,6 % gestiegen<sup>14</sup>. Damit ist Niedersachsen auch im weiteren Verlauf der Überwindung der Krise deutlich besser vorangekommen. Dies drückt sich auch in einer stärkeren Abnahme der Arbeitslosenzahlen aus.

Für die zukünftige Entwicklung wird für Deutschland von einer Zunahme der Erwerbstätigenzahlen bis etwa zum Jahr 2025 ausgegangen und danach von einem zunehmenden Rückgang. Von 2009 bis 2025 werden die Erwerbstätigenzahlen um knapp fünf Prozent oder weitere 1.940.000 Personen ansteigen. Bis 2030 ist dann mit einem Rückgang um etwas mehr als 800.000 oder 1,8 % zu rechnen. Wichtigste Ursache für die sich abschwächende Erwerbstätigenzunahme in der ersten Hälfte des kommenden Jahrzehnts und den zunehmenden Rückgang in der zweiten Hälfte ist die demografische Entwicklung und die damit verbundene Verknappung des Arbeitskräftepotenzials. Während im weiteren Verlauf dieses Jahrzehnts noch die weitere Ausschöpfung des Arbeitskräftepotenzials durch Abbau der Arbeitslosigkeit, Verkürzung von Schul- und Studienzeiten, Ausweitung der Erwerbstätigkeit von Frauen und Verschiebung des Renteneintrittsalters im Vordergrund steht, dürften diese Möglichkeiten im kommenden Jahrzehnt ohne massive weitere Zuwanderungen (von Fachkräften) zunehmend nicht mehr zur Verfügung stehen.

In Niedersachsen ist von einem Anstieg bis 2025 um 202.000 Erwerbstätige oder 5,5 % auszugehen und im weiteren Verlauf bis 2030 von einer Abnahme um 66.000 Personen oder 1,7 %. Die Entwicklung wird demnach über den gesamten Prognosezeitraum leicht günstiger als im Bundestrend sein.

Der wirtschaftliche Strukturwandel wird sich auch zukünftig unvermindert fortsetzen. Während im Produzierenden Gewerbe und vor allem in der Landwirtschaft die Erwerbstätigenzahlen sinken, dürften sie sich im Dienstleistungssektor erheblich positiver entwickeln und bis Mitte des kommenden Jahrzehnts sogar noch deutlich steigen (Abb. 4–17). In Niedersachsen ist sowohl im Produzierenden Gewerbe als auch bei den Dienstleistungen mit einer etwas günstigeren Entwicklung zu rechnen. Auch in der Landwirtschaft wird der Rückgang der Erwerbstätigkeit geringer ausfallen.

### Projektion der Erwerbstätigen in Deutschland (Trend) und in Niedersachsen 2009 – 2030 (Abb. 4–17)

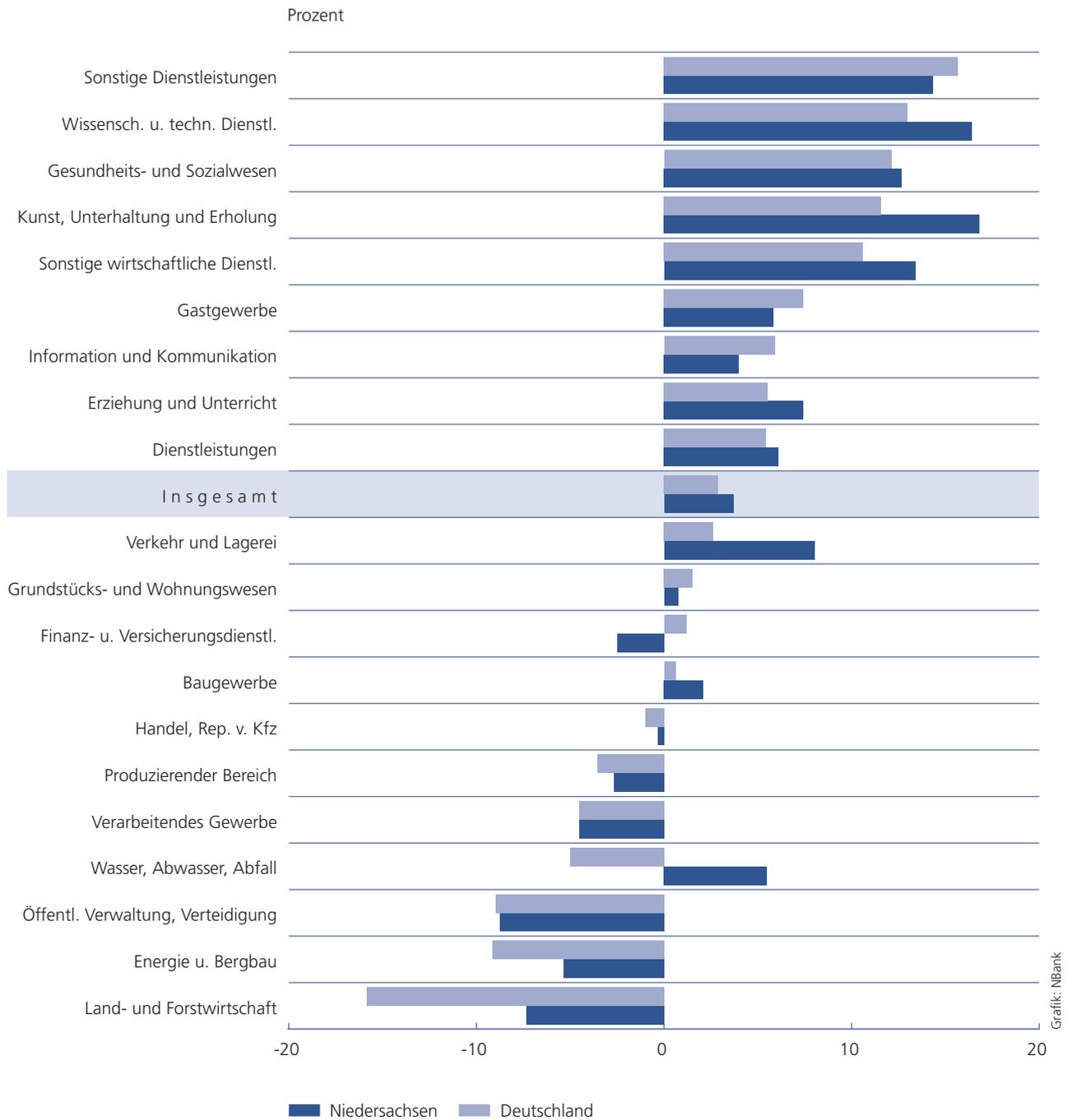


Datenbasis: NBank-Erwerbstätigenprojektion des NIW 2009-2030 für Niedersachsen, Berechnungsstand 12/2010

In tieferer wirtschaftlicher Gliederung wird deutlich, dass vor allem in den wissensintensiven Dienstleistungen sowie im Sozial- und Gesundheitsbereich die Erwerbstätigkeit deutlich steigen wird (Abb. 4–18). Andere Bereiche wie die Finanzdienstleistungen sowie das Baugewerbe und der Handel dürften stagnieren oder nur schwache Zuwächse verzeichnen. Im Verarbeitenden Gewerbe sowie im Öffentlichen Sektor und in der Landwirtschaft ist hingegen mit deutlichen Rückgängen zu rechnen. Innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes werden sich allerdings die wissensintensiven Zweige wie etwa der Fahrzeugbau, der Maschinenbau oder die Elektrotechnik besser entwickeln als die einfacheren Produktionen.

Der wirtschaftliche Strukturwandel folgt auch in Niedersachsen dem gleichen Grundmuster. Aber vor allem die wissensintensiven Dienstleistungen sowie Erziehung und Unterricht werden sich voraussichtlich etwas günstiger als im Bundestrend entwickeln. Auch der Verkehrssektor dürfte aufgrund der Lagevorteile überdurchschnittliche Impulse erhalten. Der Rückgang im Verarbeitenden Gewerbe und im Öffentlichen Sektor entspricht etwa dem Bundestrend.

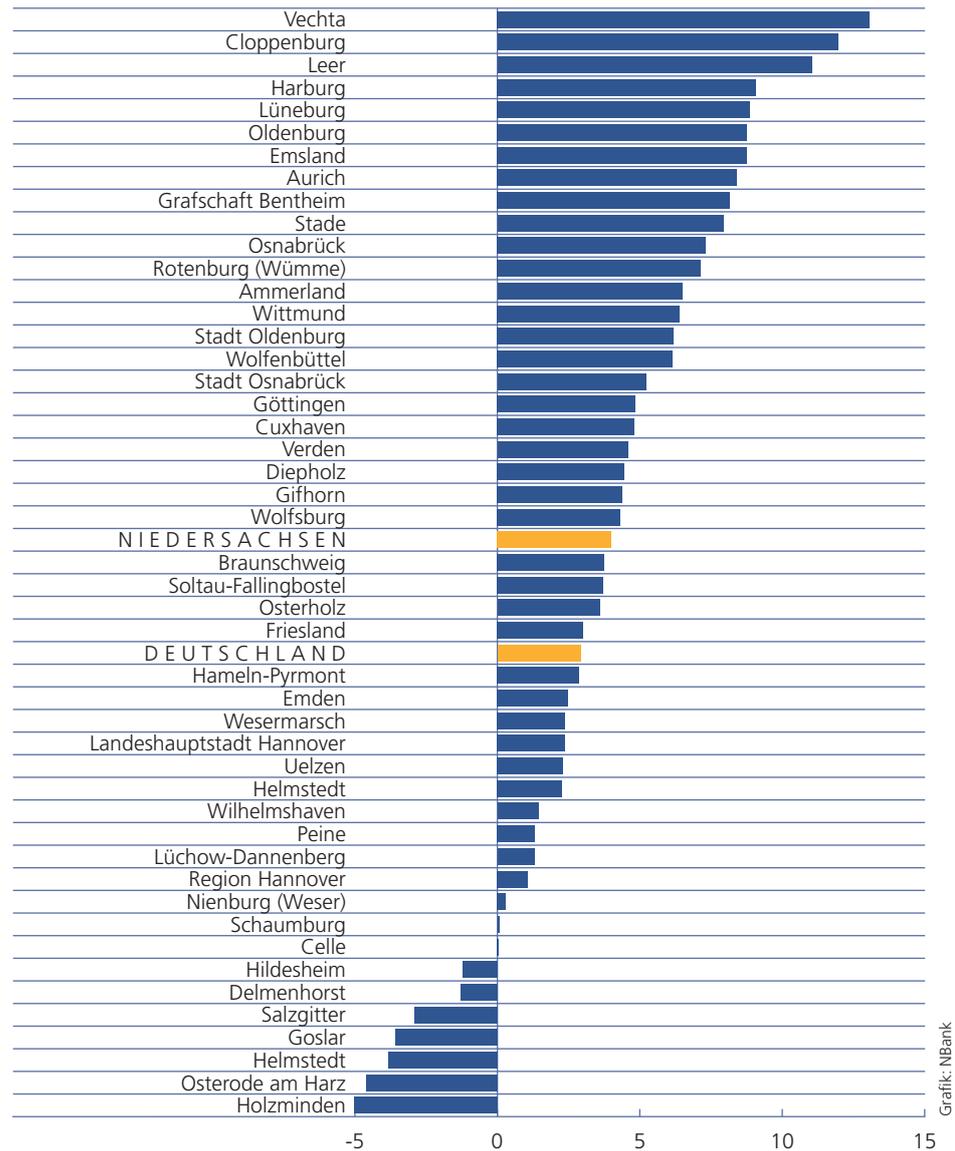
**Projektion der Erwerbstätigen nach Wirtschaftsabschnitten in Deutschland und Niedersachsen 2009 – 2030 (Abb. 4–18)**



Datenbasis: NBank-Erwerbstätigenprojektion des NIW 2009-2030 für Niedersachsen, Berechnungsstand 12/2010

## Projektion der Erwerbstätigen nach Wirtschaftsabschnitten in Deutschland und Niedersachsen 2009 – 2030 (Abb. 4–19)

Prozent



Grafik: NBank

Datenbasis: NBank-Erwerbstätigenprojektion des NIW 2009-2030 für Niedersachsen,  
Berechnungsstand 12/2010

### Regionale Unterschiede der zukünftigen Erwerbstätigenentwicklung

Nach der vorliegenden Projektion wird sich die Erwerbstätigkeit in Niedersachsen bis 2030 besser entwickeln als im Bundesdurchschnitt. Insgesamt wird bis 2015 ein Zuwachs von etwa 128.000 Personen prognostiziert, von 2015 bis 2020 ist mit einer Zunahme um 46.000 Personen und von 2020 bis 2025 von 28.000 Personen zu rechnen. Von 2025 bis 2030 dürften dann die Erwerbstätigenzahlen in Niedersachsen um 66.000 Personen sinken (Übersicht 4–18).

Insgesamt bleiben nach den Annahmen<sup>15</sup> die regionalen Unterschiede in der Erwerbstätigenentwicklung beträchtlich. An der Spitze liegen weiterhin die westniedersächsischen Landkreise Vechta, Cloppenburg, Leer und Emsland. Eine sehr starke Entwicklung wird auch für den Raum Oldenburg, das unmittelbare Umland von Hamburg und Bremen sowie den Wirtschaftsraum Osnabrück erwartet.

Im Verdichtungsraum Braunschweig/Salzgitter/Wolfsburg stehen der relativen Stärke von Braunschweig, Wolfsburg sowie Wolfenbüttel und Gifhorn deutliche Entwicklungsschwächen in der Stadt Salzgitter sowie in den Landkreisen Peine und Helmstedt gegenüber. Die Region Hannover dürfte sich auch zukünftig voraussichtlich weniger dynamisch entwickeln als die norddeutschen Verdichtungsräume Bremen und Hamburg.

Die schwächste Entwicklung wird in Niedersachsen für den nordöstlichen Küstenraum sowie für das südliche Niedersachsen und das ehemalige Zonenrandgebiet prognostiziert. Die höchsten Erwerbstätigenverluste werden für die Landkreise Goslar, Osterode am Harz, Helmstedt und Holzminden erwartet.

### Zusammenhänge zwischen Beschäftigten- und Bevölkerungsentwicklung

In der Zusammenschau der Ergebnisse der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung und der zu erwartenden Beschäftigtenentwicklung bis 2030 fällt auf der Ebene der Stadt- und Landkreise ein relativ enger Zusammenhang auf. Die von der Bevölkerungsentwicklung her stärksten Kreise im Land zählen auch zu den Regionen mit der höchsten wirtschaftlichen Dynamik (Abb. 4–20). Umgekehrt geht eine ungünstige Bevölkerungsentwicklung in den meisten Fällen auch mit einer schwachen Beschäftigtenentwicklung einher.

Die regionalwirtschaftlichen Zusammenhänge sind komplex und können an dieser Stelle nicht ausreichend gewürdigt werden. Die Zusammenschau sensibilisiert jedoch für Entwicklungsschwächen und -stärken in einzelnen Teilräumen des Landes. Für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung spielen die Arbeitsmarktsituation und die Entwicklung der Erwerbsmöglichkeiten offensichtlich eine bedeutsame Rolle.



## Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen – Integrierte Entwicklung steigert Attraktivität

### Demografie und räumliche Differenzierung

Die meisten mittleren und größeren Zentren in Niedersachsen wachsen oder können sich im regionalen Wettbewerb gut behaupten. Die ländlichen und peripheren Gebiete bekommen zunehmend die Auswirkungen des demografischen Wandels zu spüren. Kommunen, die in den 1990er-Jahren noch teils beträchtliche Zuzüge zu verzeichnen hatten und in der Vergangenheit ohne Attraktivität erhaltende oder verbessernde Maßnahmen nur auf ihre geringen Grundstückspreise vertraut haben, werden von der Entwicklung abgekoppelt. Einige Gemeinden, die bisher auf den Strukturwandel noch keine Antwort finden konnten, verlieren perspektivisch bis zu 50 % ihrer Haushalte. Vor dem erweiterten Zeithorizont der aktuellen Prognosen bis 2030 treten diese Entwicklungen noch stärker als bisher zutage. Die Siedlungskerne in den schrumpfenden Gebieten werden durch Leerstände im Wohnungsbestand und Einzelhandel gefährdet.

In vielen Gebieten Niedersachsens ist der Scheitelpunkt des Haushaltswachstums Mitte bis Ende des laufenden Jahrzehnts erreicht. Zahlreiche größere Wohnbauinvestitionen laufen Gefahr, rein rechnerisch dauerhaften Leerstand und damit Wertverlust an anderer Stelle zu erzeugen. Insgesamt müssen sich alle Akteure auf den Wohnungsmärkten darauf einstellen, dass sich allein auf Grund der quantitativen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung der Wettbewerb der Regionen um mobile Bürger weiter verschärfen wird.

Die Wohnwünsche der Wohnungsnachfrager betreffen nicht nur die Qualität der Wohnungen, sondern in zunehmendem Maße auch die Qualität des Wohnstandortes. Steigende Sensibilität hinsichtlich der Wohnqualitäten wird den Wettbewerb zwischen den Wohnstandorten zusätzlich anfachen. Die „Wohnstandortkosten“ einschließlich der tendenziell deutlich steigenden „Mobilitätskosten“ werden eine entscheidende Rolle spielen.

Der enge Zusammenhang zwischen regionaler Bevölkerungs- und Erwerbstätigenentwicklung macht deutlich, dass eine Stabilisierung entwicklungsschwacher Regionen nur durch umfassende regionale Entwicklungsstrategien erreicht werden kann. Nur wenn es gelingt, neue Erwerbsmöglichkeiten zu schaffen, kann die Abwanderung gestoppt und die Attraktivität für Zuwanderungen erhöht werden.

### Zukunftsfähige Siedlungsflächenpolitik

In Anbetracht der demografischen Entwicklung ist die Baulandentwicklung als Angebotsplanung in weiten Teilen Niedersachsens kein erfolgversprechendes Vorgehen mehr für die Entwicklung von Städten und Gemeinden. Stattdessen muss sich die lokale Politik auf die Stabilisierung und Sicherung der Siedlungskerne, die Anreicherung und Ergänzung von Wohngebieten und auf die Schaffung einer größeren Vielfalt im Wohnungsangebot orientieren.

Für diese kleinteilige und bestandsorientierte Politik gewinnt die offensive Nutzung von Baulandreserven und Brachenpotenzialen im Innenbereich eine wachsende Bedeutung. Gleichzeitig ist der Einsatz von Beobachtungs- und Monitoring-Instrumenten als Grundlage der entsprechenden Managementkonzepte empfehlenswert. Bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen sind eindeutig Präferenzen auf hochwertige Flächen zu legen, die sich durch hohen Wohnwert, gute Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur, möglichst geringe oder keine Beeinträchtigungen durch benachbarte Nutzungen und gute äußere Anbindung wie z. B. Verkehrserschließung im ÖPNV auszeichnen.

In besonders vom demografischen Wandel betroffenen Regionen ist die Erarbeitung von regionalen „Wohnbauflächenentwicklungskonzepten“ anzuraten, die vor allem die Informations- und Entscheidungsgrundlagen für die kommunale Wohnbauflächenpolitik verbessern. In diesem Zusammenhang sollten die Grundlagendaten zur demografischen Entwicklung und zur Haushalts- und Wohnungsentwicklung sowie zur Wohnbauflächenentwicklung und -ausweisung erarbeitet sowie auch qualitative Bewertungen der Flächenreserven durchgeführt werden. Aufbauend auf diesen Daten und Entscheidungsgrundlagen können die kommunalen Entwicklungsstrategien weiterentwickelt und zwischen den Gemeinden abgestimmt werden. Die positiven Erfahrungen der Gewerbeflächenentwicklungskonzepte in verschiedenen Landesteilen können hierbei genutzt werden.

### **Wohnungsneubau und Wohnungsbestände**

Der zukünftige Wohnungsbedarf bis 2030 ist nicht gleichmäßig über die nächsten 20 Jahre verteilt. Bis Ende des laufenden Jahrzehnts werden zur Deckung des aktuellen Wohnungsbedarfs leicht höhere Neubauzahlen benötigt. Hinzu kommen qualitativ notwendige Neubauten, die eine Nachfrage auf den örtlichen Wohnungsmärkten finden, obwohl sie an anderer Stelle Leerstände schaffen.

Die Zentren der größeren Städte erfreuen sich zunehmender Beliebtheit und die Gesamtwohnungsnachfrage steigt. Dies ermöglicht Wohnungsanbietern, die die Qualität ihrer Wohnungen u. a. durch Modernisierung, Abriss und Neubau verbessern, höhere Mieten zu erzielen. Damit werden preiswerte Mietwohnungen immer seltener. Die Nachfrage nach günstigem Mietwohnraum ist jedoch konstant und der Bedarf für günstige bzw. geförderte Wohnungen steigt weiter.

Über die Wohnungsbestände in privater Hand sowie über die Präferenzen dieser Anbieter oder deren finanzielle Situation gibt es nicht genügend Informationen. Es darf vermutet werden, dass Anpassungsprozesse dieser Bestände mit dem Ziel einer Qualitätssteigerung bisher deutlich hinter den entsprechenden Anstrengungen der organisierten Wohnungswirtschaft zurückgeblieben sind. Eine Bestandsaufnahme bzw. ein Monitoring der selbst genutzten wie auch der vermieteten privaten Wohnungsbestände ist überfällig. Die Gebäude- und Wohnungszählung 2011 kann als Grundlage genutzt werden. Es bleibt über die nächsten Jahre eine große Herausforderung, Anreizinstrumente zu schaffen, die entweder den Abriss oder die Sanierung bzw. Umnutzung befördern.

In den nachgefragten Zentren und gut integrierten Lagen auch der kleineren Städte müssen verstärkt barrierefreie bzw. -arme Wohnungsangebote für Familien und ältere Wohnungsnachfrager geschaffen werden. Auch qualitativ hochwertiger

Neubau (oder Abriss und Neubau) rechnet sich, da im gehobenen Marktsegment punktuell Nachfrageüberhänge bestehen. Kommunen und Wohnungsanbieter sollten gemeinsam Strategien zur zukünftigen Wohnraumversorgung entwickeln.

### **Kommunale Herausforderungen**

Während die Wohnungsnachfrage nach preiswerten Wohnungen zunimmt, lassen die kommunalen Finanzen kaum Spielraum für kommunale Förderprogramme. Im Gegenteil, kommunale Funktionen können nur bei einer Effizienzsteigerung der kommunalen Verwaltungen bzw. einer Konzentration von Aufgaben aufrechterhalten werden. Verstärkte Kooperationen von Kommunen im Infrastrukturbereich bieten sich an. Die Herausforderungen des demografischen Wandels schlagen sich in allen kommunalen Aufgabenfeldern nieder. Rückläufige Einwohnerzahlen führen zu tendenziell rückläufigen Einnahmen (Einkommensteuer, Finanzausgleich, Zweckzuweisungen), ohne dass die Ausgaben in vielen Fällen, z. B. wegen der Kostenremanenz bei sinkender Auslastung von Infrastruktureinrichtungen oder der Verschlechterung der Sozialstrukturen, in gleichem Maße sinken.

Im Bundesländervergleich werden die niedersächsischen Regionen attraktiver, wenn Impulse aus innovativen (wirtschaftlichen) Prozessen vor Ort die Wanderungsbewegungen und damit die Wohnungsmärkte stimulieren. Die Effizienzsteigerung öffentlicher Verwaltungen (Fusionen kommunaler Körperschaften), attraktive Bildungsangebote mit entsprechenden Anschlussarbeitsplätzen sowie Imagebildung können dazu beitragen.

Zur Attraktivitätssteigerung sind in Anlehnung an Prof. Ulf Hahne und seinen Vortrag auf dem 8. Wohnungspolitischen Kongress 2009 unterschiedliche Entwicklungsstrategien denkbar, wie z. B.:

- Spezialisierung (z. B. familienfreundliche Kommune, Künstlerdorf, Themenort etc.)
- Gesundshrumpfen (Anpassung) mit in der Folge attraktiven Wohn- bzw. Lebenshaltungskosten durch z. B. den Rückbau der Infrastruktur
- Kooperation und Funktionsteilung benachbarter Kommunen
- Gegensteuern – Angebote in die Zentren zurückholen

Dies ist nur ein Teil denkbarer Strategien. Die große Herausforderung in Bezug auf die Wohnungsmärkte wird sein, städtebaulich interessante, aber für die Wohnungsnachfrage derzeit unattraktive Bestände umzubauen und an die zukünftigen Herausforderungen anzupassen.

Voraussetzung für die Aufstellung und Umsetzung der Strategien sind vermittelbare Kennzahlen und Zielgrößen, die nur auf der Grundlage einfacher, aber kontinuierlich betriebener Monitoringsysteme gewonnen werden können (integrierte Quartiers-, Stadt- und Regionalentwicklung; kommunale Wohnungsmarktbeobachtung). Der Aufbau kommunaler Wohnungsmarktbeobachtungen in Niedersachsen ist ein vielversprechender Ansatz zur Bewältigung der sich abzeichnenden kommunalen Probleme. Dieser Ansatz wird aktuell durch einen im Dezember 2010 von der NBank und zahlreichen niedersächsischen Kommunen gegründeten Arbeitskreis gefördert und vorangetrieben. Vor allem geht es um eine intensivere Kommunikation vorbildlicher Initiativen und Lösungswege, die stärkere Förderung regionaler Kooperationen

und Modellprojekte sowie langfristig auch um die Etablierung von Entwicklungspartnerschaften für vom demografischen Wandel besonders betroffene Regionen. Z. B. reifte in dem freiwilligen Zusammenschluss der drei Gemeinden Bad Essen, Ostercappeln und Bohmte (Wittlager Land) die Idee einer regionalen Wohnungsmarktbeobachtung, die mit Unterstützung der NBank im Jahr 2011 zu einem ersten Bericht führen wird. Das Regionalmanagement Wittlager Land geht damit, auch weil die Region noch weiter wachsen wird, vorausschauend auf zukünftige Herausforderungen (z. B. Leerstand im älteren Wohnungsbestand) ein.

Die Ergebnisse dieser Strategien und vor allem der konkreten Initiativen und Projekte sollten schließlich vor dem Hintergrund der angestrebten Ziele einer sorgfältigen Evaluierung unterzogen werden, damit die Maßnahmen ggf. angepasst und weiterentwickelt werden können.



# Anhang

## 78 — PROGNOSEMETHODIK

## 85 — VERWEISE

## 88 — TABELLEN

88 — Wohnbaulandreserven (Tab. 1)

89 — Neuausweisungen von Wohnbauland 2008 und 2009 (Tab. 2)

90 — Preise (Tab. 3)

91 — Fertiggestellte Wohnungen (Tab. 4)

92 — Genehmigte Wohnungen (Tab. 5)

93 — Wohnungsbestand und Wohnraumförderung (Tab. 6)

94 — Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung und wirtschaftliche Dynamik (Tab. 7)

95 — Bevölkerungsentwicklung 2009 (Tab. 8)

96 — Bevölkerung und Haushalte 2009 und 2030 (Tab. 9)

97 — Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen 2009 (Tab. 10)

98 — Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen von 2009 bis 2030 (Tab. 11)

99 — Haushaltsstruktur nach Haushaltsgröße 2009 (Tab. 12)

100 — Haushaltsentwicklung nach Haushaltsgröße von 2009 bis 2030 (Tab. 13)

## 101 — ABKÜRZUNGEN

## Prognosemethodik

### Bevölkerungsprognose/Komponentenmethode

Die NBank-Bevölkerungsprognose des NIW beruht auf einer geschlechtsspezifischen, jahrgangsweisen Fortschreibung der Geborenen, der Sterbefälle, der Zuzüge und der Fortzüge (Komponentenmethode) für Niedersachsen bzw. seine Teilräume. Für die Projektion der Geborenenzahlen werden die alters- und geschlechtsspezifischen Geborenenraten des jeweiligen Stadt- bzw. Landkreises im Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2009 und für die Sterbefälle die mit einem leichten Trend zur weiteren Erhöhung der Lebenserwartung fortgeschriebenen alters- und geschlechtsspezifischen Sterbewahrscheinlichkeiten für den Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2009 zugrunde gelegt. Da die Wanderungen von einer Vielzahl von Faktoren beeinflusst werden und sich – im Gegensatz zur natürlichen Entwicklung – relativ kurzfristig verändern können, werden vier Varianten mit unterschiedlichen Annahmen zu den künftigen Zu- und Fortzügen berechnet. Vom Ausgangszeitpunkt 31.12.2009 ausgehend werden auf dieser Basis die natürliche Entwicklung sowie die Wanderungen jahresweise bis zum Jahr 2030 prognostiziert.

### Annahmen der Bevölkerungsprognose

Für die Vorausberechnung der Zu- und Fortzüge wird angenommen, dass die zukünftigen alters- und geschlechtsspezifischen Wanderungsintensitäten im Durchschnitt der Jahre 2005 bis 2009 liegen. Ausgehend von dieser zentralen Annahme der Bevölkerungsprognose werden drei weitere Varianten berechnet, die einen Prognosekorridor bis zum Jahr 2030 aufspannen (vgl. Abb. 4–3). Abweichend zu früheren Prognosen des NIW wurde der Stützzeitraum auf fünf Jahre ausgedehnt, damit mögliche Verzerrungen, die durch Registerbereinigungen auf der Grundlage von Steueridentifikationsnummern in den Fortzügen des Jahres 2008 entstanden sein können, reduziert werden.

#### „Kontrastvariante“ I

In einer Variante I (Kontrastvariante) wird davon ausgegangen, dass die zukünftige Bevölkerungszahl ausschließlich durch die natürliche Entwicklung verändert wird und im Prognosezeitraum keinerlei Zu- und Fortzüge stattfinden. In der Gegenüberstellung von Variante I mit den übrigen Varianten lassen sich damit die Auswirkungen der Wanderungsbewegungen auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung deutlich machen. Nach der „Kontrastvariante“ I wird die Bevölkerung ab sofort stark schrumpfen. Insgesamt wird bis 2030 ein Minus in Höhe von 9,2% oder 729.000 Personen erreicht. Dabei wird der jährliche Bevölkerungsverlust kontinuierlich ansteigen und gegen Ende des Prognosezeitraums bei über 50.000 Personen liegen.

#### „Normalvariante“ II B

In der Variante II B, die als „Normalvariante“ gilt, wird für Niedersachsen ein jährlicher Wanderungsüberschuss von ca. 4.300 Personen unterstellt, was etwa dem Durchschnitt der Jahre 2005 bis 2009 entspricht. Diese Variante bildet außerdem die Basis für die Haushalts- und Wohnungsprognose.

#### „Untere Variante“ II A

Die Variante II A geht als „untere Variante“ gegenüber dem Durchschnitt der Jahre 2005 bis 2009 von einem leicht reduzierten jährlichen Wanderungsgewinn für Niedersachsen in der Größenordnung von etwa 2.500 Personen aus. Demnach würde die Einwohnerzahl in Niedersachsen bis 2030 um 745.000 Personen oder 9,4% unter dem derzeitigen Niveau von 2009 liegen. Auffällig hierbei ist, dass die Variante II A trotz Wanderungsüberschuss bis 2030 einen stärkeren Bevölkerungsrückgang aufweist als die Kontrastvariante I. Dies ist in der Altersstruktur der prognostizierten Zu- und Fortzüge begründet, die den Rückgang der Geburten und den Anstieg der Sterbefälle fördert. Die altersspezifische Zusammensetzung der Wanderungen unterstützt somit die Überalterung und damit auch den Bevölkerungsrückgang in Niedersachsen.

#### „Obere Variante“ II C

Die Variante II C ist als „obere Variante“ an die Wanderungsannahmen der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des LSKN angepasst worden, um mögliche Auswirkungen einer veränderten Wanderungspolitik abschätzen zu können. Während des Prognosezeitraums wird für Niedersachsen von einem kontinuierlich steigenden Wanderungsüberschuss ausgegangen, der ab dem Jahr 2028 bei konstant 10.000 Personen pro Jahr liegt. Der durchschnittliche jährliche Wanderungsüberschuss während des Prognosezeitraums 2010 bis 2030 beträgt etwa 7.900 Personen, so dass bis zum Jahr 2030 die Einwohnerzahl um 620.000 Personen oder 7,8% unter dem Ausgangsniveau von 2009 liegen wird.

### Gemeindeprognose als Teil der Landkreisprognosen

Da für die Einheits- und Samtgemeinden (Verwaltungseinheiten) die Bevölkerungszahlen (in der Regel) nur nach ausgewählten Altersgruppen zur Verfügung stehen<sup>16</sup> werden zunächst auf der Grundlage der Landkreisergebnisse die Alterspyramiden um die nicht ausgewiesenen Altersjahrgänge „vervollständigt“, so dass die gleichen Rechenoperationen wie auf Kreisebene angewandt werden können. Die Prognoseschritte für alle Einheits- und Samtgemeinden werden jeweils zunächst mit den landkreisdurchschnittlichen alters- und geschlechtsspezifischen Koeffizienten durchgeführt und dann um das jeweilige standortspezifische Geborenen-, Sterbe- sowie Zu- und Fortzugsniveau nach oben oder unten „korrigiert“. Die dann noch verbleibenden Abweichungen werden in einem dritten Anpassungsschritt für alle Gemeinden beseitigt, so dass das Landkreisergebnis der Summe der Einheits- und Samtgemeinden entspricht. Um verzerrende Ereignisse, wie beispielsweise die einmalige Ausweisung von Neubaugebieten, besser kompensieren zu können, wird auch auf der Gemeindeebene für die Wanderungsannahmen die Durchschnittsbetrachtung auf der Basis der letzten fünf Jahre durchgeführt.

### Aussagekraft der Bevölkerungsprognose

Eine Bevölkerungsprognose ist immer eine Projektion der zukünftigen Entwicklung unter bestimmten Annahmen. Zur Aussagekraft der Prognose ist anzumerken, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung durch den Altersaufbau weitgehend vorgezeichnet ist. Sterblichkeit und Geburtenverhalten ändern sich jeweils nur sehr all-

mählich, so dass sich die künftige natürliche Entwicklung vergleichsweise verlässlich vorausberechnen lässt. Eine Prognose der Wanderungen ist hingegen mit größeren Unwägbarkeiten verbunden. Die Wanderungsüberschüsse sind in den letzten Jahren kontinuierlich geschrumpft. Die vorliegende Bevölkerungsprognose, die zukünftig von durchschnittlichen Wanderungen in der Größenordnung der Jahre 2005 bis 2009 ausgeht, ist somit relativ „optimistisch“. Umfang und Richtung der Wanderungsströme sind dabei immer von den Entwicklungen in der Herkunfts- und der Zielregion bestimmt. Es ist davon auszugehen, dass beispielsweise in den wichtigsten Herkunftsregionen in Ostdeutschland der Bestand an mobiler (vor allem junger) Bevölkerung bereits gesunken ist und weiter sinken wird. Das Potenzial an mobilen älteren Menschen dürfte hingegen eher anwachsen. Vor dem Hintergrund der veränderten Rahmenbedingungen ist darüber hinaus damit zu rechnen, dass insgesamt der Wettbewerb um mobile Einwohner steigt. Auf der anderen Seite könnten bislang nicht absehbare internationale Entwicklungen und Krisen zu stark steigenden Außenwanderungsgewinnen führen. In der Variante II C wird daher versucht, derartige Ereignisse in die Wanderungsannahmen der Prognose durch Anpassung an die letzte koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung einzubinden.

Abweichungen zu vorliegenden älteren Prognosen ergeben sich durch den aktuelleren Startzeitpunkt, der die tatsächlich abgelaufene Entwicklung des Jahres 2009 bzw. weiter zurückliegender Jahre mit einbezieht. Dadurch werden aktualisierte Annahmen zu den zukünftigen Geborenensraten, Sterberaten und vor allem zu den alters- und geschlechtsspezifischen Zu- und Fortzugsraten, deren Niveau in Niedersachsen gerade in den letzten drei Jahren weiter gesunken ist, berücksichtigt. Des Weiteren liegt die NBank-Bevölkerungsprognose des NIW flächendeckend für alle niedersächsischen Einheits- und Samtgemeinden (Verwaltungseinheiten) vor<sup>17</sup> und wird nicht auf ausgewählte Standorte oder eine Mindesteinwohnerzahl begrenzt.

### Haushaltsprognose

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

### Haushaltsquotenmitgliederverfahren

Wesentliche Datenquelle zur Erstellung der Haushaltsprognose sind die Ergebnisse des aktuell verfügbaren Mikrozensus (Verbundauswertungen des Landesbetriebes für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen sowie Sonderauswertungen im Rahmen der kontrollierten Datenfernverarbeitung des Statistischen Bundesamtes). Diese Ergebnisse weisen für Niedersachsen insgesamt, für elf größere Regionen des Landes sowie für acht Gemeindegrößenklassen<sup>18</sup> eine Verteilung der Bevölkerung nach Altersgruppen und Geschlecht auf Haushaltsgrößen aus (Sonderauswertungen)<sup>19</sup>. Daraus können Zuordnungsquoten ermittelt werden, mit denen im sog. „Haushaltsmitgliederquotenverfahren“ eine Schätzung der Haushaltszahlen möglich ist. Die so geschätzten Haushaltszahlen sind mit den Ergebnissen des Mikrozensus kompatibel.

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

Um den Trend zur Bildung kleinerer Haushalte in der Prognose zu berücksichtigen, werden die Haushaltsmitgliederquoten während des Prognosezeitraums nicht konstant gehalten, sondern auf Basis der Entwicklung in den letzten zehn Jahren bis 2030 kontinuierlich angepasst. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich der Singularisierungstrend in Zukunft nicht mit einer abgeschwächten Intensität fortsetzen wird.

#### **Umrechnung der Bevölkerungsprognose in Bevölkerung in Privathaushalten**

Bevor die ermittelten Haushaltsmitgliederquoten mit den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose verrechnet werden können, muss die Bevölkerung am Ort der alleinigen bzw. Hauptwohnung (Ergebnis der Bevölkerungsprognose) in die Bevölkerung in Privathaushalten umgerechnet werden. Dazu wird die Bevölkerungszahl um Bewohner in Gemeinschafts- und Anstaltsunterkünften (z. B. Wohnheime) reduziert und um Personen am Nebenwohnsitz ergänzt. Aufgrund der so einbezogenen Bevölkerung mit Nebenwohnsitz müssen Zweitwohnungen in der Haushaltsprognose nicht gesondert ausgewiesen werden. Die Umrechnung in die Bevölkerung in Privathaushalten basiert ebenfalls auf Ergebnissen des Mikrozensus.

Als Ergebnis liegt für jede Einheits- bzw. Samtgemeinde die Verteilung der Bevölkerung in Privathaushalten auf die unterschiedlichen Haushaltsgrößen vor. Diese kann einfach in die Zahl der Haushalte umgerechnet werden, indem die Bevölkerungszahl in einer Haushaltsgröße durch die jeweilige Haushaltsgröße dividiert wird.

#### **Einschränkungen bei der Interpretation der Ergebnisse**

Die Bildung von Haushalten hängt von einer Vielzahl von Einflussfaktoren ab, die sich durch komplexe Wechselwirkungen gegenseitig beeinflussen. Während Trends in der Bevölkerungsentwicklung relativ stabil sind, können in der Haushaltsentwicklung innerhalb kürzerer Zeiträume Veränderungen eintreten. Weiterhin ist zu beachten, dass die Haushaltsprognose auf einer Vorausberechnung der Bevölkerung und Ergebnissen des Mikrozensus beruht, welche mit Schätzfehlern behaftet sind<sup>20</sup>. Diese Einschränkungen gilt es bei der Interpretation zu berücksichtigen.

Ausgewiesen werden die Zahlen der Haushalte sowie die Bevölkerung in Privathaushalten für die Jahre 2005 bis 2030 jeweils insgesamt sowie nach Ein-, Zwei-, Drei-, Vier-, sowie Fünf- und mehr-Personenhaushalten.

### **Wohnungsprognose**

Auf der Grundlage der Haushaltsprognose kann die zukünftige Nachfrageentwicklung nach Wohnungen abgeleitet werden. Dabei wird nach einem normativen Ansatz davon ausgegangen, dass im Prinzip jeder Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen ist. Als Basis für das derzeitige Angebot an Wohnungen steht die Wohnungsfortschreibung der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden zur Verfügung.

### **Nachfragepotenziale nach Wohnungen**

Aufbauend auf der Haushaltsprognose werden regionale Nachfragepotenziale nach Wohnungen in Ein-/Zweifamilien- und Mehrfamilienhäusern sowie in Wohneigentum und Mietwohnungen berechnet. Hierfür kommen Ergebnisse der Wohnzusatzserhebung des Mikrozensus<sup>21</sup> (Sonderauswertung) zum Einsatz, auf deren Grundlage regionale Zuordnungsquoten gebildet werden. Diese Zuordnungsquoten werden während des Prognosezeitraums konstant gehalten, so dass die Veränderung der Nachfragepotenziale nur auf der Veränderung der Haushaltszahl und -struktur basiert.

### **Berücksichtigung der Fluktuationsreserve**

In den Berechnungen ist eine sog. Fluktuationsreserve<sup>22</sup> (bspw. für Umzüge) zu berücksichtigen. Da bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Vergleich zu Ein- und Zweifamilienhäusern von einer deutlich höheren Frequenz des Bewohnerwechsels auszugehen ist, werden unterschiedliche Fluktuationsreserven für die beiden Teilmärkte angenommen<sup>23</sup>. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern wird eine Fluktuationsreserve von ein Prozent des Bestandes angesetzt, während für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von drei Prozent ausgegangen wird. Der Wohnungsbedarf wird daher aus der Zahl der prognostizierten Haushalte zuzüglich der angesetzten Fluktuationsreserve errechnet.

### **Bestimmung von Wohnungsneubedarfen und Wohnungsüberhängen**

Zur Bestimmung der Wohnungsneubedarfe bis zum Jahr 2030 werden die Zahl der Haushalte bzw. die Nachfragepotenziale dem Wohnungsbestand gegenübergestellt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es innerhalb eines Landkreises sowohl zu Haushaltszuwächsen in einigen Gemeinden als auch zu einem Rückgang der Haushaltszahlen in anderen Gemeinden kommen kann. Daher wird der Wohnungsneubedarf (Differenz zwischen einer zukünftigen bedarfsgerechten Wohnungsversorgung und dem derzeitigen Wohnungsangebot in den Stichjahren des Prognosezeitraums) für die Landkreise und kreisfreien Städte aus den Ergebnissen der Gemeindehaushaltsprognose ermittelt.

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

lungen transparent darzustellen, wird bewusst kein Ausgleich zwischen Wohnungsbedarfen und Wohnungsüberhängen vorgenommen, obwohl es in der Realität sicherlich zwischen benachbarten Kommunen zumindest teilweise zu einem Ausgleich kommt.

Neben der zu erwartenden Veränderung der Haushaltszahlen wird in einem zweiten Szenario zur Bestimmung der Wohnungsneubedarfe und -überhänge zusätzlich die Entwicklung des Wohnungsbestandes berücksichtigt. Die Vorausberechnung des zukünftigen Wohnungsbestandes erfolgt dabei, ausgehend vom heutigen Wohnungsbestand, aus der Wohnungsfortschreibung und einem jährlich zu erwartenden Wohnungsabgang. Für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser werden dabei unterschiedliche Abgangsquoten unterstellt. In Anlehnung an die aktuelle Wohnungsmarktprognose des BBSR<sup>24</sup> wird bei Ein- und Zweifamilienhäusern eine jährliche Abgangsquote von 0,2 % des Bestandes und bei Mehrfamilienhäusern von 0,3 % des Bestandes angenommen. Bei der Gegenüberstellung der Nachfrage- und Angebotsseite am Wohnungsmarkt werden die Wohnungen in Nichtwohngebäuden der Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zugerechnet.

#### **Hinweise zur Interpretation**

Der Haushaltsbegriff der Haushaltsprognose folgt der Definition im Mikrozensus. Damit ist das wesentliche Haushaltskriterium das eigenständige Wirtschaften. Somit ist es möglich, dass die Zahl der ausgewiesenen Haushalte stark von der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden aus der Wohnungsfortschreibung abweicht. In Regionen, die in den letzten Jahren besonders starke Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen hatten, kann der Wohnungsbestand die Zahl der Haushalte deutlich übersteigen. Weiterhin kann die Zahl der Haushalte auch den Bestand an Wohnungen übersteigen. Neben Stichprobenfehlern im Mikrozensus und Problemen der Wohnungsfortschreibung, wie etwa bei Wohnungszusammenlegungen und Umwidmungen, können nach der Haushaltsdefinition des Mikrozensus mehrere Haushalte zu einer Wohnung gehören. So werden in der Wohnung lebende eigenständige Kinder und weitere Verwandte, wie z. B. Großeltern, jeweils als eigener Haushalt betrachtet<sup>25</sup>. Des Weiteren stellen im Mikrozensus auch Untermieter und Mitglieder von Wohngemeinschaften eigene (Single-)Haushalte dar. Zusätzlich kann es auch innerhalb amtlicher Daten zu Unterschieden in der Zahl der Haushalte kommen. So weichen Ergebnisse des Mikrozensus von den Haushaltszahlen aus den Volkszählungen<sup>26</sup> ab, da die entsprechenden Interviewer bei den Befragungen entweder ein Interesse daran haben, möglichst viele Haushalte in einer Wohnung anzutreffen (Mikrozensus) oder alle in einer Wohnung lebenden Personen als einen Haushalt zu betrachten (Volkszählung)<sup>27</sup>. Diese Einschränkungen, die durch die Annahme entstehen, dass jeder Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen ist, gilt es bei der Interpretation der Ergebnisse zu berücksichtigen.

#### **Erwerbstätigenprojektion**

Die Erwerbstätigenprojektion für das Land Niedersachsen, seine Landkreise und kreisfreien Städte sowie seine Verwaltungseinheiten ist aus einer nationalen Wirtschafts- und Beschäftigtenprognose 2008-2035 abgeleitet, die Prognos im Sommer 2010 im Rahmen des Deutschland Report 2035 auf der Basis von 60 Wirtschaftsabteilungen vorgelegt hat.

Die Ergebnisse für Niedersachsen sowie seine kreisfreien Städte und Landkreise werden über regionsspezifische Abweichungen von den bundesdurchschnittlichen Branchentrends im Stützbereich 2000 bis 2008 geschätzt, wobei von degressiven Abweichungen im Zeitablauf ausgegangen wird. Basis der Prognose des NIW sind die Beschäftigten in den kreisfreien Städten und Landkreisen im Jahr 2009 nach 88 Wirtschaftsabteilungen der Wirtschaftszweigsystematik WZ 08. Der Prognosezeitraum reicht von 2009 bis 2030. Zur Verknüpfung mit der gesamtwirtschaftlichen Prognose sowie zur Berechnung der regionsspezifischen Abweichungen für den Zeitraum 2000 bis 2008 war es notwendig, sowohl die Ergebnisse der gesamtwirtschaftlichen Prognose als auch die regionalen Werte, die in der Wirtschaftszweigsystematik WZ 03 vorlagen, nach WZ 08 umzuschlüsseln. In Fällen mit Brüchen in der Zeitreihe wurde mit verkürzten Stützbereichen gearbeitet<sup>28</sup>. Für das Jahr 2010 wurden die für Deutschland und Niedersachsen vorliegenden Schätzwerte der Beschäftigung auf der Basis der aktuellen Auszählung zugrunde gelegt<sup>29</sup>. Die Branchenprognosen nach Wirtschaftsabteilungen konnten abschließend zu 19 Wirtschaftsabschnitten zusammengefasst werden.

Die Erwerbstätigen am Arbeitsort nach 21 Wirtschaftsabschnitten sind auf der Basis der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Hilfe von Hochrechnungsfaktoren geschätzt worden, in die die regionsspezifischen Anteile von Selbstständigen und Beamten eingehen. Die Schätzungen wurden in die vorliegenden Erwerbstätigendaten der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung auf Kreisebene eingepasst.<sup>30</sup>

Die Ergebnisse der Erwerbstätigenprojektion in den Verwaltungseinheiten<sup>31</sup> nach 19 Wirtschaftsabschnitten werden auf der Basis von branchenspezifischen Anteilswerten der Beschäftigten am Landkreisergebnis ermittelt. Ausgangspunkt sind die entsprechenden Anteilswerte für 2009. Aus Gründen der Schutzwürdigkeit von Einzeldaten fehlende Werte in der Ausgangsdatei nach Gemeinden und Wirtschaftsabschnitten wurden nach einem vom NIW entwickelten Verfahren auf der Basis der Randverteilungen geschätzt.

## Verweise

- 1 Der Kaufwert für baureifes Land bezieht sich auf unbebaute, in ortsüblicher Weise erschlossene Grundstücke und ist als Durchschnitt aus Grundstücken für freistehende Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser zu verstehen.
- 2 Die hohen Bodenpreise auf den niedersächsischen Inseln bleiben dabei unberücksichtigt.
- 3 Mehr Informationen zur Bauland- und Immobilienpreisentwicklung können dem Landesgrundstücksmarktbericht 2010 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen entnommen werden.
- 4 Allein für den Landkreis Aurich weisen die Angaben größere Lücken auf. Dort haben sich wiederum die Kreisstadt Aurich und zwei weitere kleinere Gemeinden nicht an der Umfrage beteiligt. In ihnen leben fast 30 % der Bevölkerung des Landkreises.
- 5 Als Bauland-Reserve gilt unbebautes Brutto-Wohnbauland mit bestehenden Baurechten. Stichtag für die Angaben der Reserveflächen war der 31.12.2009.
- 6 Der Baulandverbrauch wird nicht erfragt, sondern überschlägig aus den Reserven 2007 und 2009 sowie den Neuausweisungen der letzten zwei Jahre errechnet.
- 7 Peichl, Andreas; Pestel, Nico; Schneider, Hilmar (2009): Demografie und Ungleichheit: der Einfluss von Veränderungen der Haushaltsstruktur auf die Einkommensverteilung in Deutschland. vol. 4197, IZA Discussion Paper Series. Bonn: Institute for the Study of Labor (IZA).
- 8 Peichl, Andreas; Pestel, Nico; Schneider, Hilmar (2009): Demografie und Ungleichheit: der Einfluss von Veränderungen der Haushaltsstruktur auf die Einkommensverteilung in Deutschland. vol. 4197, IZA Discussion Paper Series. Bonn: Institute for the Study of Labor (IZA).
- 9 aufsummierte Gemeindeergebnisse, ohne (möglichen) Ausgleich zwischen Gemeinden (vgl. Methodik)
- 10 bezogen auf den Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern
- 11 bezogen auf den Bestand an Mehrfamilienhäusern

- 12 Bei der Bestimmung des Neubedarfs bzw. Überhangs an Wohnungen insgesamt wird jedem Haushalt eine Wohnung zugemessen unabhängig vom Gebäudetyp. Wenn jedoch bei der Bedarfsbestimmung zwischen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern einerseits und Mehrfamilienhauswohnungen andererseits unterschieden wird, erfolgt auf der Ebene der Einheits- und Samtgemeinden (Verwaltungseinheiten) keine Verrechnung von Nachfragepotenzialen (z. B. Neubedarf an Ein- und Zweifamilienhauswohnungen und Überhang an Mehrfamilienhauswohnungen). Daher übersteigt die Summe der Neubedarfe bzw. Überhänge aus den beiden Gebäudetypen den Gesamtneubedarf bzw. -überhang.
- 13 nach der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung, Stand: Juni 2010
- 14 Auch diese Entwicklung ist bereits in die NIW-Erwerbstätigenprognose eingearbeitet worden.
- 15 Dabei ist ein degressiver Effekt der regionalen Abweichungen in den einzelnen Branchen mit zunehmendem Abstand zum Ausgangsjahr eingerechnet.
- 16 0 bis unter 3 Jahre, 3 bis unter 5, 5 bis unter 6, 6 bis unter 10, 10 bis unter 15, 15 bis unter 18, 18 bis unter 20, 20 bis unter 25, 25 bis unter 30, 30 bis unter 35, 35 bis unter 40, 40 bis unter 45, 45 bis unter 50, 50 bis unter 55, 55 bis unter 60, 60 bis unter 63, 63 bis unter 65, 65 bis unter 70, 70 bis unter 75, 75 Jahre und älter
- 17 Lediglich für wenige Standorte, wie beispielsweise die Gemeinde Friedland, wird auf die Ausweisung der Altersstruktur verzichtet, da bestimmte Entwicklungen in diesen Gemeinden zu einem bereits stark verzerrten Altersaufbau der Bevölkerung geführt haben, der zu unplausiblen Ergebnissen in der Bevölkerungsprognose führt.
- 18 Vorgabe des Statistischen Bundesamtes
- 19 Zu beachten ist hierbei, dass die im Mikrozensus erfasste Bevölkerung in Privathaushalten von der Definition der Bevölkerung der Bevölkerungsfortschreibung abweicht. Während die Bevölkerung in der Bevölkerungsfortschreibung als „Personen am Ort ihrer alleinigen bzw. Hauptwohnung“ definiert wird, werden bei der Bevölkerung in Privathaushalten „Alle Personen, die allein oder zusammen mit anderen eine wirtschaftliche Einheit (Privathaushalt) bilden“ gezählt. [...] „Da eine Person in mehreren Privathaushalten wohnberechtigt sein kann, sind Doppelzählungen möglich“ (vgl. Statistische Berichte Niedersachsen. Ergebnisse des Mikrozensus, April 2008).
- 20 vgl. Statistisches Bundesamt (2007): Entwicklung der Privathaushalte bis 2025, Wiesbaden.

- 21 Die aktuellste verfügbare Erhebung stammt aus dem Jahr 2006, da die Wohnzuserhebung nur alle vier Jahre durchgeführt wird.
- 22 oft auch als Leerstands-, Mobilitäts- oder Funktionsreserve bezeichnet
- 23 Die Festlegung erfolgte in Absprache mit dem Auftraggeber.
- 24 Waltersbacher, Matthias und Scharmanski, André (2010): Wohnungsmärkte im Wandel. Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025. In: BBSR-Berichte KOMPAKT 1/2010. Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), S. 8
- 25 vgl. Brachat-Schwarz, Werner, Schmidt, Heike und Schwarck, Cornelia (2007): „Neue regionalisierte Wohnungsbedarfsprognose für Baden-Württemberg bis 2025.“ In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg, (7), S. 13-21.
- 26 Im westdeutschen Bundesgebiet wurde die letzte Volkszählung 1987 durchgeführt.
- 27 Ursache ist der unterschiedliche Modus zur Berechnung der Höhe des Entgelts von Interviewern in beiden Erhebungsarten. Vgl. hierzu: Wagner, Gerd G. (2010): Zensus 2010/11 – eine längst überfällige Erhebung. In: Wochenbericht des DIW, (4), S. 11-14.
- 28 So sind beispielsweise die Werte des Jahres 2000 für die Region Hannover wegen der damals laufenden EXPO 2000 nicht repräsentativ.
- 29 Zwei Monate nach dem Stichtag legt die Bundesagentur für Arbeit jeweils eine erste Schätzung der Beschäftigten insgesamt für die Bundesländer auf der Basis einer Stichprobe vor. Danach sind die Beschäftigtenzahlen im Juni 2010 gegenüber dem Vorjahr in Deutschland bereits wieder um 338.000 Personen oder 1,2 % und in Niedersachsen sogar um 38.000 Personen oder 1,6 % angestiegen.
- 30 Diese Daten für die Stadt- und Landkreise in Niedersachsen liegen seit August 2010 in einer Zeitreihe bis einschließlich des Jahres 2009 vor.
- 31 Einheits- und Samtgemeinden (VE)

## Wohnbaulandreserven (Tab. 1)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Wohnbauland-Reserven		Wohnbauland-Reserven		Anteil WE-Reserven für FH		Mögliche neue WE/1.000 EW	
	in ha		in WE		in %		auf dem am ... vorh. Bauland	
	31.12.2007	31.12.2009*	31.12.2007	31.12.2009*	31.12.2007	31.12.2009	31.12.2007	31.12.2009*
<b>Niedersachsen</b>	<b>6.431</b>	<b>6.617</b>	<b>98.316</b>	<b>106.898</b>	<b>86</b>	<b>84</b>	<b>12</b>	<b>14</b>
Braunschweig	73	25	652	377	63	50	3	2
Salzgitter	36	45	427	500	100	96	4	5
Wolfsburg	93	61	783	536	95	93	7	4
Gifhorn	126	123	1.428	1.317	100	92	8	8
Göttingen	190	214	3.586	3.905	71	63	14	15
Goslar	50	41	694	622	84	72	5	4
Helmstedt	74	73	1.018	971	92	90	11	10
Northeim	133	130	2.185	2.073	86	86	15	16
Osterode am Harz	99	101	1.417	1.430	78	84	18	18
Peine	106	127	1.548	1.850	83	89	12	14
Wolfenbüttel	49	92	715	1.536	97	94	6	13
Region Hannover	393	443	8.805	11.578	68	60	8	10
nachrichtlich: Hannover	101	152	2.580	5.000	34	40	5	10
Diepholz	232	237	2.674	2.937	88	87	12	16
Hamel-Pyrmont	120	132	2.797	2.855	79	76	18	18
Hildesheim	247	199	3.631	3.116	84	87	13	11
Holzminde	117	106	1.334	1.235	94	94	18	17
Nienburg (Weser)	120	97	1.221	1.174	98	90	10	10
Schaumburg	172	166	1.789	1.664	89	89	11	10
Celle	116	141	1.445	1.881	99	96	8	11
Cuxhaven	303	303	4.135	4.199	92	89	20	21
Harburg	172	192	2.421	2.608	70	89	10	11
Lüchow-Dannenberg	162	150	1.826	1.807	67	63	36	36
Lüneburg	165	182	1.948	3.035	95	77	11	17
Osterholz	161	180	2.442	2.496	95	97	22	22
Rotenburg (Wümme)	211	197	3.293	3.279	87	87	20	20
Soltau-Fallingb.ostel	124	136	1.707	2.144	98	98	12	15
Stade	124	110	1.906	1.771	88	88	10	9
Uelzen	131	132	1.570	1.557	95	91	16	16
Verden	122	125	1.812	1.956	95	90	14	16
Delmenhorst	105	111	1.719	1.695	100	100	23	23
Emden	27	27	420	360	93	92	8	7
Oldenburg	91	303	2.900	7.534	62	78	18	47
Osnabrück	125	168	4.341	4.602	93	92	27	28
Wilhelmshaven	14	37	250	391	100	62	3	5
Ammerland	66	43	839	504	92	91	7	4
Aurich	154	148	2.021	1.940	99	98	11	14
Cloppenburg	257	237	3.645	3.518	83	85	23	22
Emsland	324	299	4.306	4.078	93	94	14	13
Friesland	130	127	2.430	2.417	74	76	24	24
Grafschaft Bentheim	82	85	1.086	1.325	97	93	8	10
Leer	282	260	3.453	3.203	92	95	21	19
Oldenburg (LK)	70	55	1.161	951	90	66	9	8
Osnabrück (LK)	274	263	5.322	5.156	89	94	15	15
Vechta	105	105	1.815	1.628	96	97	14	12
Wesermarsch	83	70	1.131	927	92	94	12	10
Wittmund	19	19	268	260	100	100	5	6
nachrichtlich: große selbstständige Städte								
Göttingen	42	60	1.340	1.476	42	40	11	12
Goslar	8	4	79	60	85	80	2	1
Hamel	13	25	240	400	-	-	4	7
Hildesheim	32	16	575	410	57	74	6	4
Celle	-	7	-	108	-	44	-	2
Cuxhaven	22	26	456	532	78	81	9	10
Lüneburg	16	29	225	920	89	54	3	13
Lingen (Ems)	7	5	88	95	100	100	2	2

\* Werte insgesamt höher, wegen neuer Berechnungsgrundlage

- = keine Angabe

Datenbasis: LSKN, NBank-Wohnbauland-Umfrage 2010

## Neuweisungen von Wohnbauland 2008 und 2009 (Tab. 2)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Neuweisungen in ha für		Neuweisungen in WE für		Neuweisungen insgesamt in		Anteil FH in % bezogen auf		Ausweisungsintensität in	Bebauungsdichte in
	GWB	FH	GWB	FH	ha	WE	ha	WE	ha/10.000 EW	WE/ha
<b>Niedersachsen</b>	<b>45,7</b>	<b>452,0</b>	<b>2.172</b>	<b>5.920</b>	<b>498</b>	<b>8.092</b>	<b>91</b>	<b>73</b>	<b>0,6</b>	<b>16</b>
Braunschweig	2,9	27,0	100	258	30	358	90	72	1,2	12
Salzgitter	0,7	0,0	30	0	1	30	0	0	0,1	43
Wolfsburg	0,0	0,0	0	0	0	0	-	-	0,0	-
Gifhorn	1,0	14,5	50	182	15	232	94	78	0,9	15
Göttingen	5,4	9,1	298	148	14	446	63	33	0,6	31
Goslar	0,0	0,4	0	4	0	4	100	100	0,0	10
Helmstedt	0,0	1,4	0	18	1	18	100	100	0,1	13
Northeim	0,0	1,6	0	15	2	15	100	100	0,1	9
Osterode am Harz	0,0	1,5	0	31	2	31	100	100	0,2	21
Peine	0,0	10,2	0	79	10	79	100	100	0,8	8
Wolfenbüttel	3,0	10,5	80	105	14	185	78	57	1,1	14
Region Hannover	1,9	42,8	99	480	45	579	96	83	0,4	13
nachrichtlich: Hannover	0,3	0,0	8	0	0	8	0	0	0,0	28
Diepholz	0,5	11,4	12	144	12	156	96	92	0,6	13
Hamel-Pyrmont	0,0	7,6	0	87	8	87	100	100	0,5	11
Hildesheim	2,3	12,5	80	226	15	306	84	74	0,5	21
Holzminde	0,0	1,5	0	9	2	9	100	100	0,2	6
Nienburg (Weser)	0,0	2,5	0	36	3	36	100	100	0,2	14
Schaumburg	0,0	0,0	0	0	0	0	-	-	0,0	-
Celle	0,0	9,1	0	172	9	172	100	100	0,5	19
Cuxhaven	1,9	5,8	80	66	8	146	76	45	0,4	19
Harburg	2,6	23,7	67	266	26	333	90	80	1,1	13
Lüchow-Dannenberg	0,0	2,3	0	15	2	15	100	100	0,5	6
Lüneburg	11,9	34,4	575	524	46	1.099	74	48	2,6	24
Osterholz	0,0	16,7	0	176	17	176	100	100	1,5	11
Rotenburg (Wümme)	0,9	7,1	30	89	8	119	89	75	0,5	15
Soltau-Fallingb.ostel	0,2	10,8	8	168	11	176	98	95	0,8	16
Stade	2,4	4,5	90	69	7	159	65	43	0,3	23
Uelzen	0,0	4,3	0	36	4	36	100	100	0,5	8
Verden	3,3	13,3	357	254	17	611	80	42	1,2	37
Delmenhorst	0,0	1,3	0	8	1	8	100	100	0,2	6
Emden	0,0	0,0	0	0	0	0	-	-	0,0	-
Oldenburg	0,1	4,5	25	64	5	89	99	72	0,3	19
Osnabrück	0,0	9,1	0	52	9	52	100	100	0,6	6
Wilhelmshaven	1,1	0,9	35	24	2	59	45	41	0,2	30
Ammerland	0,2	8,2	16	80	8	96	97	83	0,7	11
Aurich	0,0	10,2	0	119	10	119	100	100	0,5	12
Cloppenburg	0,5	32,0	20	664	32	684	99	97	2,1	21
Emsland	1,2	53,4	34	556	55	590	98	94	1,7	11
Friesland	0,0	0,2	0	4	0	4	100	100	0,0	18
Grafschaft Bentheim	0,7	1,5	52	29	2	81	69	36	0,2	37
Leer	0,0	12,8	0	140	13	140	100	100	0,8	11
Oldenburg (LK)	0,8	5,3	24	123	6	147	87	84	0,5	24
Osnabrück (LK)	0,0	8,1	0	171	8	171	100	100	0,2	21
Vechta	0,0	16,7	0	208	17	208	100	100	1,2	12
Wesermarsch	0,3	0,7	10	9	1	19	71	47	0,1	19
Wittmund	0,0	0,8	0	12	1	12	100,0	100,0	0,1	14
nachrichtlich: große selbstständige Städte										
Göttingen	5,0	2,4	270	50	7	320	32	16	0,6	43
Goslar	0,0	0,0	0	0	0	0	-	-	0,0	-
Hamel	0,0	3,3	0	37	3	37	100	100	0,6	11
Hildesheim	2,3	6,5	80	115	9	195	74	59	0,9	22
Celle	0,0	0,0	0	0	0	0	-	-	0,0	-
Cuxhaven	0,0	0,8	0	16	1	16	100	100	0,1	21
Lüneburg	8,9	8,7	490	330	18	820	49	40	2,4	47
Lingen (Ems)	0,0	3,7	0	63	4	63	100	100	0,7	17

- = keine Angabe

Datenbasis: LSKN, NBank-Wohnbauland-Umfrage 2010

## Preise (Tab. 3)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Preise für baureifes Land im gleitenden 3-Jahresdurchschnitt in Euro/qm		Preise für Einfamilienhäuser in Euro		Preise für Reihenhäuser/ Doppelhaushälften in Euro	
	2006-2008	2007-2009	2008	2009	2008	2009
	<b>Niedersachsen</b>	<b>71,80</b>	<b>74,48</b>	<b>138.000</b>	<b>137.000</b>	<b>127.000</b>
Braunschweig	156,82	137,09	223.000	221.000	153.000	152.000
Salzgitter	82,11	92,92	133.000	133.000	123.000	118.000
Wolfsburg	102,45	102,46	186.000	178.000	164.000	159.000
Gifhorn	67,86	66,33	146.000	140.000	135.000	125.000
Göttingen	87,37	87,27	145.600	155.000	117.800	150.000
Goslar	43,26	42,75	128.000	110.000	87.000	74.000
Helmstedt	55,25	54,95	120.000	111.000	80.000	86.000
Northeim	41,57	41,13	111.000	104.000	82.000	83.000
Osterode am Harz	38,27	40,12	96.000	96.000	70.000	65.000
Peine	66,02	75,35	135.000	137.000	106.000	100.000
Wolfenbüttel	90,05	97,60	147.000	147.000	118.000	110.000
Region Hannover	151,57	151,82	197.835	198.000	177.490	178.000
nachrichtlich: Hannover	230,78	230,30	254.000	256.000	204.000	206.000
Diepholz	48,15	61,91	133.000	126.000	119.000	117.000
Hamel-Pyrmont	55,43	56,94	126.000	126.000	90.000	94.000
Hildesheim	95,78	101,10	134.000	130.000	117.000	118.000
Holzminde	46,97	44,63	103.000	90.000	76.000	61.000
Nienburg (Weser)	37,77	40,90	107.000	105.000	91.000	92.000
Schaumburg	56,59	51,93	142.000	133.000	116.000	104.000
Celle	55,58	54,48	126.000	123.000	93.000	103.000
Cuxhaven	53,35	53,59	108.000	111.000	104.000	99.000
Harburg	100,07	97,11	204.000	189.000	164.000	163.000
Lüchow-Dannenberg	15,96*	15,90	83.000	80.000	60.000	67.000
Lüneburg	75,07	82,09	170.000	168.000	137.000	147.000
Osterholz	73,61	70,35	147.000	152.000	130.000	125.000
Rotenburg (Wümme)	40,66	42,78	128.000	122.000	106.000	106.000
Soltau-Fallingb.ostel	45,69	44,83	122.000	118.000	98.000	93.000
Stade	88,08	93,03	151.000	156.000	133.000	136.000
Uelzen	30,68*	28,51	104.000	102.000	84.000	86.000
Verden	76,19	82,44	153.000	147.000	127.000	122.000
Delmenhorst	90,76	87,23	129.000	119.000	100.000	103.000
Emden	83,87*	87,03	115.000	112.000	89.000	85.000
Oldenburg	145,01	157,13	163.000	162.000	130.000	127.000
Osnabrück	170,82	164,70*	227.000	227.000	160.000	154.000
Wilhelmshaven	72,07*	72,90	136.000	138.000	99.000	100.000
Ammerland	64,78	69,37	138.000	142.000	116.000	118.000
Aurich	41,53	44,86	103.000	107.000	90.000	92.000
Cloppenburg	41,52	44,32	120.000	121.000	99.000	103.000
Emsland	41,78	43,74	132.000	130.000	113.000	110.000
Friesland	62,55	62,04	117.000	120.000	98.000	97.000
Grafschaft Bentheim	56,98	63,41	150.000	148.000	90.000	94.000
Leer	38,15	42,11	108.000	102.000	95.000	91.000
Oldenburg (LK)	68,24	69,50	145.000	140.000	124.000	130.000
Osnabrück (LK)	76,94	73,62	149.000	159.000	128.000	123.000
Vechta	65,81	65,70	138.000	134.000	107.000	106.000
Wesermarsch	39,69	42,85*	102.000	102.000	84.000	76.000
Wittmund	55,03	70,69	102.000	105.000	92.000	102.000
nachrichtlich: große selbstständige Städte						
Göttingen	157,89	149,20*	208.000	219.000	161.000	172.000
Goslar	146,78*	115,42*	–	–	–	–
Hamel	65,15	78,33	–	–	–	–
Hildesheim	154,20	161,97	–	–	–	–
Celle	77,21	76,63	–	–	–	–
Cuxhaven	131,82	149,27	–	–	–	–
Lüneburg	104,82	116,10	–	–	–	–
Lingen (Ems)	100,97	107,42*	–	–	–	–

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

\*\* Kaufwerte lagen für mehr als einen Jahrgang nicht vor.

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

Datenbasis: LSKN, OGA

## Fertiggestellte Wohnungen (Tab. 4)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Fertiggestellte Wohnungen* je 1.000 Einwohner		Fertiggestellte Wohnungen in neuen 1-und-2-FH	Fertiggestellte Wohnungen in neuen Mehr-FH	Fertiggestellte Wohnungen insgesamt*
	2008	2009	2009	2009	2009
<b>Niedersachsen</b>	<b>1,8</b>	<b>1,7</b>	<b>8.933</b>	<b>2.748</b>	<b>13.347</b>
Braunschweig	1,2	1,2	159	117	309
Salzgitter	0,7	0,8	53	28	84
Wolfsburg	2,0	1,8	196	26	220
Gifhorn	1,6	1,5	217	23	261
Göttingen	1,1	1,1	129	98	293
Goslar	0,7	0,5	36	26	74
Helmstedt	1,0	0,9	68	0	80
Northeim	0,7	0,7	65	15	92
Osterode am Harz	0,7	0,6	37	0	46
Peine	1,7	1,5	127	55	196
Wolfenbüttel	1,5	1,1	85	30	130
Region Hannover	1,1	1,0	701	312	1.117
nachrichtlich: Hannover	0,9	0,8	244	133	428
Diepholz	1,4	1,9	226	125	404
Hamel-Pyrmont	1,0	0,9	116	6	132
Hildesheim	0,9	1,1	188	69	302
Holzminen	0,7	0,7	23	21	51
Nienburg (Weser)	2,1	1,2	91	6	146
Schaumburg	1,8	1,0	114	28	169
Celle	1,5	1,6	225	8	279
Cuxhaven	1,5	2,1	246	107	413
Harburg	3,1	2,5	440	114	623
Lüchow-Dannenberg	2,0	0,6	26	0	30
Lüneburg	1,8	2,1	232	93	363
Osterholz	2,9	2,5	219	37	278
Rotenburg (Wümme)	1,7	1,2	150	4	203
Soltau-Fallingbostal	2,0	1,4	172	10	202
Stade	2,6	2,4	254	192	477
Uelzen	0,9	0,6	60	0	58
Verden	2,0	2,9	243	68	390
Delmenhorst	0,9	1,0	68	8	76
Emden	0,8	1,0	37	13	52
Oldenburg	3,3	2,2	181	129	359
Osnabrück	1,5	1,1	95	34	177
Wilhelmshaven	0,8	0,9	47	11	69
Ammerland	3,4	3,7	283	103	435
Aurich	2,4	2,7	345	110	509
Cloppenburg	2,7	3,0	327	85	467
Emsland	2,7	3,5	764	169	1.082
Friesland	2,7	2,0	149	19	204
Grafschaft Bentheim	3,0	3,9	342	127	524
Leer	2,5	2,5	303	72	405
Oldenburg (LK)	1,9	2,3	184	70	292
Osnabrück (LK)	2,4	1,5	441	47	553
Vechta	3,0	3,5	313	81	468
Wesermarsch	1,5	1,2	79	20	107
Wittmund	3,2	2,5	77	32	146
nachrichtlich: große selbstständige Städte					
Göttingen	1,6	1,0	44	58	120
Goslar	1,2	0,1	2	0	5
Hamel	1,5	1,1	59	6	65
Hildesheim	0,9	1,3	41	66	136
Celle	0,7	1,2	59	5	82
Cuxhaven	1,1	2,2	30	55	114
Lüneburg	1,2	1,5	48	50	108
Lingen (Ems)	1,6	2,6	62	46	133

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

## Genehmigte Wohnungen (Tab. 5)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Genehmigte Wohnungen* je 1.000 Einwohner		Genehmigte Wohnungen in neuen 1-und-2-FH	Genehmigte Wohnungen in neuen Mehr-FH	Genehmigte Wohnungen insgesamt*
	2008	2009	2009	2009	2009
<b>Niedersachsen</b>	<b>1,7</b>	<b>1,9</b>	<b>9.756</b>	<b>3.852</b>	<b>15.431</b>
Braunschweig	1,9	1,2	149	99	305
Salzgitter	0,7	1,1	55	54	111
Wolfsburg	2,2	2,1	221	62	258
Gifhorn	1,6	1,6	242	10	275
Göttingen	0,9	1,2	164	98	301
Goslar	0,7	0,5	40	3	75
Helmstedt	0,6	0,8	41	31	77
Northeim	0,7	0,8	79	3	107
Osterode am Harz	0,6	0,6	37	0	46
Peine	2,1	1,3	138	22	177
Wolfenbüttel	1,5	1,0	108	12	123
Region Hannover	0,9	0,9	627	296	1.005
nachrichtlich: Hannover	0,6	0,6	169	95	293
Diepholz	1,6	2,0	255	132	437
Hamel-Pyrmont	0,9	0,7	88	16	105
Hildesheim	0,8	1,0	155	79	272
Holzminde	0,4	0,5	23	3	35
Nienburg (Weser)	1,5	1,3	115	15	164
Schaumburg	1,1	1,7	125	94	274
Celle	1,6	1,9	231	78	335
Cuxhaven	1,8	2,8	242	282	554
Harburg	2,7	3,0	517	116	725
Lüchow-Dannenberg	1,1	0,8	34	0	42
Lüneburg	1,7	2,4	250	84	433
Osterholz	2,3	2,3	205	32	261
Rotenburg (Wümme)	1,3	1,9	201	72	314
Soltau-Fallingb.ostel	1,4	1,5	155	10	212
Stade	3,2	3,1	303	260	618
Uelzen	0,5	1,1	73	15	100
Verden	2,1	2,1	186	42	279
Delmenhorst	1,2	1,2	65	8	87
Emden	1,4	1,1	50	6	57
Oldenburg	2,3	3,2	231	260	516
Osnabrück	1,1	1,0	86	34	168
Wilhelmshaven	1,4	2,0	46	76	160
Ammerland	2,7	4,6	344	133	542
Aurich	2,4	4,0	451	210	750
Cloppenburg	2,8	4,0	442	129	634
Emsland	3,5	4,4	948	290	1.368
Friesland	2,3	2,3	160	50	231
Grafschaft Bentheim	2,8	4,4	259	282	602
Leer	2,5	2,9	389	83	485
Oldenburg (LK)	2,0	2,6	251	61	330
Osnabrück (LK)	1,6	1,8	453	80	627
Vechta	3,7	4,0	328	98	539
Wesermarsch	1,0	1,1	72	17	103
Wittmund	2,5	3,7	122	15	212
nachrichtlich: große selbstständige Städte					
Göttingen	0,9	1,0	61	38	122
Goslar	1,1	0,3	6	0	12
Hamel	1,5	1,0	50	16	60
Hildesheim	0,9	1,2	34	79	119
Celle	1,1	1,2	41	32	87
Cuxhaven	1,7	1,1	38	3	57
Lüneburg	0,8	1,2	54	28	86
Lingen (Ems)	2,3	3,2	77	71	163

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

## Wohnungsbestand und Wohnraumförderung (Tab. 6)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Wohnungsbestand insgesamt*		Wohnungsbestand in 1-und-2-FH	Wohnungsbestand in Mehr-FH	Eigenheimquote** in %	Geförderte Wohnungen je 1.000 Einwohner		Geförderte Wohnungen	
	2008	2009	2009	2009	2009	2008	2009	2009	
<b>Niedersachsen</b>	<b>3.783.102</b>	<b>3.796.522</b>	<b>2.214.502</b>	<b>1.495.335</b>	<b>60</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>1.285</b>	
Braunschweig	136.712	137.028	31.483	103.826	23	0,1	0,3	80	
Salzgitter	54.943	55.027	19.387	34.975	36	1,2	0,4	38	
Wolfsburg	62.631	62.850	22.061	39.720	36	1,0	0,3	38	
Gifhorn	74.949	75.209	57.423	16.461	78	0,1	0,1	11	
Göttingen	125.017	125.309	57.549	65.491	47	0,1	0,1	16	
Goslar	84.980	85.058	39.824	43.391	48	0,1	0,0	4	
Helmstedt	48.593	48.675	29.665	18.270	62	0,0	0,0	1	
Northeim	69.593	69.690	45.862	22.322	67	0,2	0,1	11	
Osterode am Harz	43.866	43.912	27.158	15.612	63	0,1	0,1	5	
Peine	63.049	63.250	43.683	18.526	70	0,1	0,6	75	
Wolfenbüttel	60.053	60.186	35.804	23.438	60	0,1	0,1	13	
Region Hannover	575.382	576.510	199.537	369.318	35	0,4	0,2	233	
nachrichtlich: Hannover	289.378	289.813	45.275	241.369	16	0,7	0,2	126	
Diepholz	92.123	92.528	70.569	19.511	78	0,1	0,0	6	
Hamel-Pyrmont	81.910	82.039	45.192	34.774	57	0,2	0,1	12	
Hildesheim	140.171	140.471	75.720	62.277	55	0,1	0,3	88	
Holzminde	38.263	38.313	25.504	12.049	68	0,0	0,0	1	
Nienburg (Weser)	53.272	53.420	38.910	12.828	75	0,1	0,0	3	
Schaumburg	77.893	78.062	50.039	26.038	66	0,1	0,1	10	
Celle	84.348	84.624	57.440	25.602	69	0,1	0,1	22	
Cuxhaven	102.245	102.657	68.335	31.473	68	0,0	0,0	9	
Harburg	109.232	109.840	76.212	30.933	71	0,1	0,1	17	
Lüchow-Dannenberg	26.094	26.123	19.644	5.563	78	0,1	0,1	3	
Lüneburg	79.319	79.678	46.259	31.667	59	0,4	0,1	20	
Osterholz	48.131	48.413	37.298	9.751	79	0,1	0,1	6	
Rotenburg (Wümme)	71.981	72.182	56.231	13.938	80	0,1	0,1	19	
Soltau-Fallingb.ostel	66.411	66.611	45.275	19.702	70	0,1	0,0	5	
Stade	91.607	92.111	61.120	29.035	68	0,7	0,1	22	
Uelzen	47.964	48.020	31.848	15.074	68	0,0	0,0	2	
Verden	60.460	60.873	43.166	16.130	73	0,3	0,2	32	
Delmenhorst	37.910	37.987	21.282	16.198	57	0,2	0,1	11	
Emden	24.912	24.964	13.033	11.540	53	0,1	0,0	1	
Oldenburg	84.438	84.793	40.004	43.404	48	0,4	0,3	53	
Osnabrück	85.250	85.426	27.409	56.440	33	0,3	0,2	33	
Wilhelmshaven	47.189	47.256	13.065	33.357	28	0,5	0,1	5	
Ammerland	53.077	53.523	41.541	9.765	81	0,2	0,2	20	
Aurich	91.842	92.352	72.661	16.309	82	0,1	0,1	16	
Cloppenburg	56.437	56.902	47.212	7.937	86	0,4	0,3	53	
Emsland	125.281	126.375	101.059	21.259	83	0,2	0,2	57	
Friesland	51.491	51.696	37.952	12.167	76	0,2	0,2	16	
Grafschaft Bentheim	55.856	56.382	44.781	10.226	81	0,3	0,2	24	
Leer	71.818	72.218	58.502	10.984	84	0,3	0,1	18	
Oldenburg (LK)	53.138	53.432	42.812	8.688	83	0,1	0,3	33	
Osnabrück (LK)	146.990	147.549	103.392	38.840	73	0,3	0,3	98	
Vechta	49.812	50.280	39.858	9.179	81	0,4	0,2	26	
Wesermarsch	45.122	45.225	30.140	13.433	69	0,1	0,0	4	
Wittmund	31.347	31.493	21.601	7.914	73	0,2	0,3	15	
nachrichtlich: große selbstständige Städte									
Göttingen	64.255	64.375	15.106	48.104	24	–	–	–	
Goslar	24.729	24.734	9.319	14.967	38	–	–	–	
Hamel	31.505	31.567	12.931	17.973	42	–	–	–	
Hildesheim	54.885	55.020	15.685	38.310	29	–	–	–	
Celle	36.543	36.621	18.923	17.010	53	–	–	–	
Cuxhaven	32.090	32.204	12.638	18.684	40	–	–	–	
Lüneburg	35.483	35.590	12.587	22.191	36	–	–	–	
Lingen (Ems)	23.836	23.972	15.953	7.299	69	–	–	–	

\* Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Gebäudefortschreibung)

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

– = Förderzahlen werden auf der Gemeindeebene nicht ausgewiesen.

Datenbasis: LSKN

## Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung und wirtschaftliche Dynamik (Tab. 7)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Kaufkraft je Haushalt		Sozial- indikator		Veränderung der sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigten (SVB) in %		SVB am 30.06.	Jahresdurch- schnittliche Arbeitslosenquoten* in %	
	in Euro		in %		08/07	09/08	2009	2008	2009
	2008	2009	2008	2009					
<b>Niedersachsen</b>	<b>38.035</b>	<b>38.373</b>	<b>8,7</b>	<b>8,6</b>	<b>2,52</b>	<b>0,01</b>	<b>2.416.282</b>	<b>7,7</b>	<b>7,8</b>
Braunschweig	36.461	36.242	10,7	10,4	3,18	-0,01	108.747	9,2	9,3
Salzgitter	32.620	32.569	10,4	10,4	-0,34	-0,75	44.537	9,6	10,4
Wolfsburg	38.015	37.662	6,8	6,6	10,42	-0,86	98.744	7,0	6,6
Gifhorn	42.499	42.594	7,1	7,2	2,57	1,37	32.494	6,7	6,4
Göttingen	33.128	33.456	8,4	8,4	1,17	0,21	87.221	9,7	8,6
Goslar	34.242	34.686	10,3	10,6	0,54	-2,80	40.154	9,7	10,2
Helmstedt	40.474	40.652	10,2	10,1	0,38	-0,40	18.182	9,1	9,1
Northeim	35.407	36.122	8,4	8,6	1,27	-3,25	38.523	8,2	8,6
Osterode am Harz	35.040	35.695	9,6	9,9	-0,86	-4,33	23.961	9,9	11,2
Peine	40.466	40.801	8,8	8,9	0,98	-1,00	27.343	8,0	7,7
Wolfenbüttel	40.118	39.848	8,1	7,9	0,32	0,89	20.740	6,8	7,0
Region Hannover	37.402	37.598	10,2	10,4	1,91	-0,15	426.035	9,1	9,3
nachrichtlich: Hannover	32.637	33.117	12,5	12,8	1,60	0,05	273.040	11,4	11,5
Diepholz	41.465	41.026	6,5	6,4	1,96	-0,33	55.325	5,3	5,3
Hamel-Pyrmont	35.249	34.563	9,8	9,3	3,93	-0,90	46.877	9,4	9,2
Hildesheim	36.070	35.466	8,5	8,2	1,60	-1,64	80.189	8,1	8,5
Holzminde	34.806	34.249	9,4	8,9	1,64	-0,42	19.588	8,9	9,1
Nienburg (Weser)	37.845	37.606	8,3	8,1	1,07	-0,40	31.327	7,3	7,5
Schaumburg	39.179	38.840	9,0	8,7	0,24	-1,86	36.590	8,5	8,6
Celle	37.377	38.099	9,5	9,7	2,43	0,18	47.711	8,4	8,4
Cuxhaven	39.385	40.131	8,5	8,2	2,51	1,62	39.316	7,8	7,0
Harburg	48.834	50.019	5,4	5,4	3,33	1,08	47.688	4,9	5,2
Lüchow-Dannenberg	33.926	34.785	11,3	11,0	2,03	-0,39	11.741	12,0	11,6
Lüneburg	38.706	39.423	9,4	9,3	1,24	1,65	46.818	7,5	7,5
Osterholz	43.884	44.952	5,6	5,7	2,21	-1,19	20.966	5,1	5,6
Rotenburg (Wümme)	40.546	41.640	6,9	6,8	2,49	0,74	44.129	5,4	5,3
Soltau-Fallingb.ostel	37.723	38.771	8,3	8,3	0,46	0,20	40.590	8,2	8,2
Stade	43.995	45.315	8,4	8,5	1,28	1,65	52.075	7,2	7,3
Uelzen	36.899	37.889	9,2	9,1	2,98	-0,69	24.476	8,6	8,2
Verden	41.810	42.798	7,1	7,4	1,64	-0,73	39.069	6,1	6,5
Delmenhorst	36.449	36.775	14,5	14,2	2,54	-2,11	17.792	10,2	10,7
Emden	33.556	34.360	11,6	11,7	3,19	-0,11	28.192	11,0	10,4
Oldenburg	34.880	35.741	11,5	11,9	4,14	0,29	68.263	9,7	9,4
Osnabrück	34.670	34.719	10,0	10,4	2,55	-1,94	81.074	8,1	9,4
Wilhelmshaven	32.871	32.982	14,8	14,8	2,04	0,70	25.812	12,1	12,7
Ammerland	39.035	39.910	6,4	6,2	2,97	0,78	33.470	6,2	5,8
Aurich	35.246	36.157	9,5	9,3	2,96	2,32	44.888	9,2	8,9
Cloppenburg	36.363	37.361	6,4	6,3	2,47	2,07	47.601	6,4	6,6
Emsland	38.526	38.769	5,8	5,5	4,19	1,04	102.098	4,6	4,7
Friesland	37.228	37.930	8,1	7,7	2,50	1,37	24.524	7,6	7,3
Grafschaft Bentheim	37.371	36.934	5,9	5,7	3,45	0,94	37.412	4,6	5,4
Leer	34.039	34.854	8,4	8,0	3,42	2,83	38.362	8,5	8,5
Oldenburg (LK)	40.420	41.157	6,8	6,7	2,87	2,25	28.155	6,0	6,3
Osnabrück (LK)	41.681	41.832	6,1	6,1	2,70	-0,31	96.849	4,7	5,4
Vechta	42.535	42.972	5,4	5,3	3,90	2,04	52.215	4,2	4,3
Wesermarsch	37.247	38.196	10,0	9,9	2,07	2,39	25.444	8,1	7,9
Wittmund	34.404	35.352	8,5	8,3	2,20	2,52	12.975	8,5	8,2
nachrichtlich: große selbstständige Städte									
Göttingen	30.338	30.286	9,8	9,6	1,13	0,13	59.201	12,1	10,6
Goslar	34.885	35.583	13,6	14,0	-0,35	-4,96	17.259	11,9	12,4
Hamel	34.236	33.349	12,6	12,1	3,40	-0,79	23.498	11,9	11,4
Hildesheim	32.421	31.977	11,3	11,0	1,74	-1,78	41.554	11,2	11,6
Celle	35.514	35.950	12,3	12,5	3,19	-0,49	30.689	10,4	10,4
Cuxhaven	35.451	36.028	11,2	10,8	1,83	2,20	16.169	10,7	9,9
Lüneburg	35.359	35.793	12,8	12,7	1,22	1,60	33.304	9,8	9,6
Lingen (Ems)	39.608	39.278	7,8	7,4	2,54	2,27	22.095	5,1	4,9

\* bezogen auf alle zivilen Erwerberspersonen

Datenbasis: BA Regionaldirektion NDS-HB, GfK GeoMarketing, LSKN, NIW

## Bevölkerungsentwicklung 2009 (Tab. 8)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Bevölkerung		Bevölkerungsbewegungen			Bevölkerung*
	am 31.12.2008	Geborene	Gestorbene	Zuzüge **	Fortzüge **	
<b>Niedersachsen</b>	<b>7.947.244</b>	<b>62.228</b>	<b>85.673</b>	<b>455.355</b>	<b>450.503</b>	<b>7.928.815</b>
Braunschweig	246.012	2.113	2.763	14.226	12.197	247.400
Salzgitter	104.423	769	1.299	3.439	3.896	103.446
Wolfsburg	120.538	999	1.286	5.750	4.896	121.109
Gifhorn	173.765	1.395	1.531	9.320	9.726	173.223
Göttingen	259.902	1.971	2.643	21.604	21.537	259.281
Goslar	146.187	867	1.997	7.401	7.780	144.680
Helmstedt	94.870	600	1.177	4.566	4.955	93.903
Northeim	142.321	924	1.836	5.754	6.604	140.553
Osterode am Harz	79.355	501	1.099	3.335	3.839	78.253
Peine	132.613	1.006	1.523	5.835	5.866	132.066
Wolfenbüttel	123.663	783	1.323	6.392	6.707	122.806
Region Hannover	1.129.797	9.524	11.726	61.776	59.152	1.130.262
nachrichtlich: Hannover	519.619	4.928	5.370	30.730	28.957	520.966
Diepholz	214.379	1.563	2.259	13.685	13.757	213.634
Hamel-Pyrmont	156.398	1.072	2.053	7.675	7.933	155.164
Hildesheim	286.663	1.982	3.363	14.154	14.887	284.551
Holzminde	75.092	537	1.059	3.560	4.044	74.094
Nienburg (Weser)	123.881	919	1.437	8.594	8.966	122.989
Schaumburg	162.971	1.106	2.048	9.594	9.882	161.746
Celle	180.130	1.431	2.112	9.540	9.740	179.247
Cuxhaven	202.124	1.471	2.544	11.274	11.147	201.188
Harburg	244.640	1.867	2.373	15.771	14.286	245.624
Lüchow-Dannenberg	49.965	315	698	3.451	3.330	49.699
Lüneburg	176.512	1.496	1.733	13.723	12.956	177.042
Osterholz	112.486	801	1.281	5.784	5.762	112.029
Rotenburg (Wümme)	164.603	1.329	1.577	9.195	9.490	164.064
Soltau-Fallingb.ostel	140.792	1.108	1.583	7.467	7.740	140.053
Stade	196.891	1.640	1.925	13.820	13.479	196.952
Uelzen	94.940	653	1.281	5.626	5.512	94.428
Verden	133.560	1.065	1.354	7.290	7.236	133.328
Delmenhorst	74.751	544	733	3.071	3.121	74.512
Emden	51.562	436	607	2.438	2.527	51.292
Oldenburg	160.279	1.423	1.610	11.276	10.052	161.334
Osnabrück	163.286	1.363	1.582	10.353	9.910	163.514
Wilhelmshaven	81.411	549	1.062	4.335	4.102	81.137
Ammerland	117.102	850	1.153	6.760	6.041	117.517
Aurich	189.381	1.470	2.133	10.679	10.431	188.973
Cloppenburg	157.268	1.573	1.461	13.872	13.750	157.506
Emsland	313.824	2.721	2.915	16.876	17.406	313.098
Friesland	100.307	700	1.112	5.390	5.436	99.851
Grafschaft Bentheim	135.508	1.167	1.257	5.530	5.604	135.346
Leer	164.947	1.337	1.727	9.101	8.828	164.837
Oldenburg (LK)	125.943	1.007	1.210	7.515	6.685	126.571
Osnabrück (LK)	358.236	2.880	3.478	17.766	18.357	357.056
Vechta	134.506	1.318	1.085	12.611	12.505	134.838
Wesermarsch	91.968	647	1.062	4.629	4.957	91.228
Wittmund	57.492	436	603	3.552	3.489	57.391
nachrichtlich: große selbstständige Städte						
Göttingen	121.455	1.002	1.131	10.087	9.970	121.457
Goslar	41.785	278	533	2.043	2.117	41.455
Hamel	58.267	430	762	3.255	3.285	57.906
Hildesheim	103.288	770	1.161	5.930	5.929	102.903
Celle	70.745	592	872	3.573	3.590	70.446
Cuxhaven	51.249	359	710	2.273	2.328	50.846
Lüneburg	72.492	700	713	6.024	5.708	72.800
Lingen (Ems)	51.625	451	505	2.349	2.455	51.459

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

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

Datenbasis: LSKN

## Bevölkerung und Haushalte 2009 und 2030 (Tab. 9)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Bevölkerung		Entwicklung bis 2030	Haushalte		Entwicklung bis 2030
	2009	2030	Index: 2009 = 100	2009	2030	Index: 2009 = 100
<b>Niedersachsen</b>	<b>7.928.815</b>	<b>7.224.853</b>	<b>91</b>	<b>3.833.631</b>	<b>3.760.634</b>	<b>98</b>
Braunschweig	247.400	250.958	101	134.234	134.669	100
Salzgitter	103.446	78.830	76	56.218	44.863	80
Wolfsburg	121.109	111.727	92	66.666	62.977	94
Gifhorn	173.223	153.073	88	80.303	77.952	97
Göttingen	259.281	225.462	87	139.622	127.825	92
Goslar	144.680	106.292	73	74.067	58.179	79
Helmstedt	93.903	71.422	76	44.438	36.748	83
Northeim	140.553	105.560	75	69.930	56.751	81
Osterode am Harz	78.253	57.742	74	39.368	31.230	79
Peine	132.066	114.541	87	61.823	58.286	94
Wolfenbüttel	122.806	96.877	79	59.734	51.536	86
Region Hannover	1.130.262	1.084.826	96	596.949	603.596	101
nachrichtlich: Hannover	520.966	532.783	102	301.230	317.035	105
Diepholz	213.634	192.663	90	100.337	99.959	100
Hamel-Pyrmont	155.164	127.164	82	82.086	72.722	89
Hildesheim	284.551	235.166	83	152.270	136.360	90
Holzminde	74.094	54.088	73	37.990	30.167	79
Nienburg (Weser)	122.989	104.441	85	57.272	53.886	94
Schaumburg	161.746	134.525	83	76.911	70.914	92
Celle	179.247	155.778	87	85.531	79.943	93
Cuxhaven	201.188	170.815	85	91.379	84.501	92
Harburg	245.624	251.461	102	110.219	122.720	111
Lüchow-Dannenberg	49.699	39.193	79	24.068	20.823	87
Lüneburg	177.042	177.040	100	83.898	90.767	108
Osterholz	112.029	99.977	89	49.601	49.109	99
Rotenburg (Wümme)	164.064	150.908	92	71.576	72.827	102
Soltau-Fallingb.ostel	140.053	120.784	86	64.685	60.693	94
Stade	196.952	191.108	97	87.152	92.166	106
Uelzen	94.428	77.893	82	44.443	40.055	90
Verden	133.328	121.465	91	61.668	61.032	99
Delmenhorst	74.512	63.642	85	36.664	33.594	92
Emden	51.292	48.240	94	25.588	25.252	99
Oldenburg	161.334	171.019	106	84.110	93.750	111
Osnabrück	163.514	152.767	93	83.945	81.825	97
Wilhelmshaven	81.137	66.027	81	41.593	35.386	85
Ammerland	117.517	117.699	100	53.596	59.939	112
Aurich	188.973	173.503	92	85.895	86.654	101
Cloppenburg	157.506	161.792	103	67.940	77.337	114
Emsland	313.098	312.656	100	134.866	150.023	111
Friesland	99.851	85.160	85	46.230	43.246	94
Grafschaft Bentheim	135.346	134.485	99	59.627	64.786	109
Leer	164.837	156.900	95	74.929	77.910	104
Oldenburg (LK)	126.571	123.713	98	56.305	60.980	108
Osnabrück (LK)	357.056	325.544	91	153.954	156.915	102
Vechta	134.838	143.213	106	56.098	66.069	118
Wesermarsch	91.228	75.288	83	41.586	37.816	91
Wittmund	57.391	51.430	90	26.267	25.897	99
nachrichtlich: große selbstständige Städte						
Göttingen	121.457	109.924	91	71.986	66.089	92
Goslar	41.455	31.953	77	21.520	17.580	82
Hamel	57.906	51.964	90	32.311	30.942	96
Hildesheim	102.903	92.887	90	60.784	57.597	95
Celle	70.446	62.025	88	36.000	33.069	92
Cuxhaven	50.846	41.231	81	25.346	21.665	85
Lüneburg	72.800	76.733	105	36.891	40.771	111
Lingen (Ems)	51.459	48.575	94	24.290	24.520	101

## Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen 2009 (Tab. 10)

Landkreis/kreisfreie Stadt	0 - 17 Jahre	18 - 29 Jahre	30 - 44 Jahre	45 - 59 Jahre	60 - 74 Jahre	75 Jahre und älter	insgesamt
<b>Niedersachsen</b>	<b>1.407.429</b>	<b>1.080.349</b>	<b>1.608.522</b>	<b>1.754.539</b>	<b>1.362.886</b>	<b>715.090</b>	<b>7.928.815</b>
Braunschweig	36.048	41.480	53.722	50.915	41.675	23.560	247.400
Salzgitter	17.428	13.782	18.916	23.158	19.549	10.613	103.446
Wolfsburg	18.732	17.989	23.707	25.774	22.490	12.417	121.109
Gifhorn	34.076	22.492	35.235	41.150	27.080	13.190	173.223
Göttingen	40.654	44.954	52.934	57.989	40.706	22.044	259.281
Goslar	21.036	17.894	26.577	32.483	29.146	17.544	144.680
Helmstedt	15.260	11.675	18.085	22.178	16.974	9.731	93.903
Northeim	23.295	17.093	26.105	32.708	25.788	15.564	140.553
Osterode am Harz	12.157	8.906	13.924	17.596	15.877	9.793	78.253
Peine	24.674	15.739	27.358	29.866	22.493	11.936	132.066
Wolfenbüttel	21.358	14.142	24.530	28.440	22.814	11.522	122.806
Region Hannover	184.122	161.968	241.088	244.970	195.638	102.476	1.130.262
nachrichtlich: Hannover	77.480	87.544	119.343	107.554	81.127	47.918	520.966
Diepholz	38.829	25.716	43.537	49.094	37.612	18.846	213.634
Hamel-Pyrmont	25.833	19.243	28.905	34.579	29.168	17.436	155.164
Hildesheim	48.325	38.041	55.578	63.410	50.813	28.384	284.551
Holzminde	12.334	9.345	13.310	16.203	14.350	8.552	74.094
Nienburg (Weser)	22.661	16.129	24.099	28.112	20.318	11.670	122.989
Schaumburg	27.957	19.148	31.661	36.695	29.420	16.865	161.746
Celle	32.843	23.337	34.301	39.659	31.917	17.190	179.247
Cuxhaven	35.531	23.230	38.532	45.272	38.825	19.798	201.188
Harburg	45.074	27.384	51.441	56.000	45.884	19.841	245.624
Lüchow-Dannenberg	8.294	5.684	8.781	11.075	10.157	5.708	49.699
Lüneburg	32.252	24.750	39.257	38.657	28.084	14.042	177.042
Osterholz	20.374	12.593	22.674	26.286	21.151	8.951	112.029
Rotenburg (Wümme)	32.277	21.891	33.541	36.268	26.680	13.407	164.064
Soltau-Fallingb.ostel	25.813	18.506	27.864	30.956	23.969	12.945	140.053
Stade	37.650	25.504	40.811	43.761	33.935	15.291	196.952
Uelzen	16.211	11.035	18.236	20.966	17.706	10.274	94.428
Verden	24.913	16.841	26.532	30.835	23.610	10.597	133.328
Delmenhorst	12.907	10.066	14.637	16.568	14.162	6.172	74.512
Emden	8.801	7.988	10.265	10.762	8.701	4.775	51.292
Oldenburg	25.722	27.511	35.544	34.714	24.945	12.898	161.334
Osnabrück	24.149	29.578	35.599	33.907	25.181	15.100	163.514
Wilhelmshaven	11.635	12.510	14.551	17.534	16.568	8.339	81.137
Ammerland	22.519	14.081	23.928	26.239	21.039	9.711	117.517
Aurich	36.548	24.362	37.312	41.175	33.450	16.126	188.973
Cloppenburg	35.839	24.541	32.887	32.919	20.312	11.008	157.506
Emsland	63.505	46.550	65.579	67.640	46.412	23.412	313.098
Friesland	18.052	11.642	19.004	21.946	20.012	9.195	99.851
Grafschaft Bentheim	27.382	18.992	27.704	28.765	20.906	11.597	135.346
Leer	32.195	22.393	33.250	35.645	27.801	13.553	164.837
Oldenburg (LK)	24.545	15.174	26.451	29.380	21.217	9.804	126.571
Osnabrück (LK)	70.685	48.477	72.749	80.172	54.697	30.276	357.056
Vechta	29.145	21.622	29.282	28.884	16.597	9.308	134.838
Wesermarsch	16.984	11.212	17.389	20.721	16.497	8.425	91.228
Wittmund	10.805	7.159	11.150	12.513	10.560	5.204	57.391
nachrichtlich: große selbstständige Städte							
Göttingen	16.694	27.635	24.714	25.662	17.387	9.365	121.457
Goslar	6.118	5.083	7.759	9.168	8.341	4.986	41.455
Hamel	9.561	8.086	10.638	12.260	10.859	6.502	57.906
Hildesheim	16.121	17.083	19.672	21.801	18.101	10.125	102.903
Celle	11.806	10.031	13.281	15.118	12.625	7.585	70.446
Cuxhaven	7.695	6.129	8.833	10.722	11.491	5.976	50.846
Lüneburg	11.733	12.912	17.123	14.596	10.653	5.783	72.800
Lingen (Ems)	9.313	7.922	10.014	11.750	8.229	4.231	51.459

## Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen von 2009 bis 2030 (Tab. 11)

Landkreis/kreisfreie Stadt	0 - 17 Jahre	18 - 29 Jahre	30 - 44 Jahre	45 - 59 Jahre	60 - 74 Jahre	75 Jahre und älter	insgesamt
<b>Index: 2009 = 100</b>							
<b>Niedersachsen</b>	<b>75</b>	<b>76</b>	<b>80</b>	<b>74</b>	<b>128</b>	<b>143</b>	<b>91</b>
Braunschweig	106	86	99	91	118	119	101
Salzgitter	67	63	69	59	100	115	76
Wolfsburg	94	76	90	85	100	118	92
Gifhorn	68	69	72	68	149	159	88
Göttingen	72	67	75	68	136	144	87
Goslar	57	56	60	57	105	110	73
Helmstedt	58	57	63	60	115	120	76
Northeim	57	58	61	58	113	118	75
Osterode am Harz	57	59	58	57	102	115	74
Peine	67	76	70	70	128	142	87
Wolfenbüttel	57	65	64	60	118	139	79
Region Hannover	88	85	88	82	119	135	96
nachrichtlich: Hannover	103	89	99	94	124	114	102
Diepholz	71	75	74	69	133	156	90
Hamel-Pyrmont	66	68	75	63	112	122	82
Hildesheim	66	70	72	63	117	131	83
Holz Minden	58	57	65	58	99	110	73
Nienburg (Weser)	66	66	74	66	133	132	85
Schaumburg	63	69	66	63	125	135	83
Celle	70	70	74	70	121	144	87
Cuxhaven	68	70	70	66	114	147	85
Harburg	85	92	87	81	134	183	102
Lüchow-Dannenberg	53	60	63	65	111	129	79
Lüneburg	78	93	81	85	149	159	100
Osterholz	67	75	71	68	128	178	89
Rotenburg (Wümme)	70	75	80	73	140	160	92
Soltau-Fallingb.ostel	69	70	69	69	131	139	86
Stade	80	80	88	81	127	172	97
Uelzen	61	69	66	67	121	127	82
Verden	75	75	76	70	126	179	91
Delmenhorst	73	72	76	68	109	148	85
Emden	85	79	87	78	123	135	94
Oldenburg	99	89	102	87	141	150	106
Osnabrück	88	75	84	87	127	119	93
Wilhelmshaven	76	59	74	62	104	130	81
Ammerland	74	83	80	78	146	195	100
Aurich	69	73	76	73	137	163	92
Cloppenburg	80	82	96	90	174	146	103
Emsland	76	73	86	88	163	164	100
Friesland	65	69	70	64	114	164	85
Grafschaft Bentheim	79	78	86	88	154	146	99
Leer	73	74	84	80	141	157	95
Oldenburg (LK)	77	83	81	74	145	185	98
Osnabrück (LK)	70	73	77	74	148	147	91
Vechta	87	85	97	91	184	153	106
Wesermarsch	63	66	72	62	122	137	83
Wittmund	67	71	72	71	130	162	90
nachrichtlich: große selbstständige Städte							
Göttingen	90	69	88	67	135	141	91
Goslar	61	61	68	63	102	112	77
Hamel	73	75	96	72	109	124	90
Hildesheim	82	74	92	69	114	128	90
Celle	79	71	83	75	112	120	88
Cuxhaven	74	64	73	69	91	123	81
Lüneburg	90	101	88	99	149	132	105
Lingen (Ems)	81	71	98	76	134	134	94

## Haushaltsstruktur nach Haushaltsgröße 2009 (Tab. 12)

Landkreis/kreisfreie Stadt	1- Personen- Haushalte	2- Personen- Haushalte	3- Personen- Haushalte	4- Personen- Haushalte	5 und mehr- Personen- Haushalte	Haushalte insgesamt	Bevölkerung insgesamt	Einwohner/ Haushalt
<b>Niedersachsen</b>	<b>1.493.200</b>	<b>1.338.651</b>	<b>466.208</b>	<b>390.356</b>	<b>145.217</b>	<b>3.833.631</b>	<b>7.949.343</b>	<b>2,07</b>
Braunschweig	62.566	44.796	14.678	8.706	3.488	134.234	246.169	1,83
Salzgitter	26.488	18.634	6.041	3.722	1.333	56.218	103.057	1,83
Wolfsburg	31.988	21.887	7.028	4.257	1.505	66.666	118.519	1,78
Gifhorn	27.745	28.297	11.675	9.229	3.358	80.303	173.613	2,16
Göttingen	67.164	43.293	14.095	10.915	4.156	139.622	260.065	1,86
Goslar	31.758	25.862	7.740	6.274	2.433	74.067	144.955	1,96
Helmstedt	15.783	16.212	6.113	4.663	1.668	44.438	94.174	2,12
Northeim	28.783	24.184	7.703	6.709	2.551	69.930	141.562	2,02
Osterode am Harz	16.401	13.878	4.150	3.584	1.356	39.368	78.702	2,00
Peine	21.717	22.095	8.734	6.802	2.475	61.823	132.874	2,15
Wolfenbüttel	22.821	21.219	7.677	5.888	2.129	59.734	122.794	2,06
Region Hannover	274.002	200.486	61.446	44.044	16.972	596.949	1.131.031	1,89
nachrichtlich: Hannover	165.816	85.824	25.457	16.873	7.261	301.230	519.966	1,73
Diepholz	36.766	35.558	13.073	10.951	3.989	100.337	214.834	2,14
Hamel-Pyrmont	36.512	29.580	8.221	5.870	1.904	82.086	156.074	1,90
Hildesheim	69.760	53.217	15.030	10.910	3.353	152.270	286.600	1,88
Holzminde	15.800	14.173	3.963	3.112	943	37.990	74.367	1,96
Nienburg (Weser)	20.940	19.967	7.445	6.589	2.331	57.272	124.028	2,17
Schaumburg	28.886	27.439	9.542	8.134	2.910	76.911	162.747	2,12
Celle	32.481	30.076	10.959	8.731	3.285	85.531	179.915	2,10
Cuxhaven	29.925	34.317	12.590	10.603	3.944	91.379	200.643	2,20
Harburg	34.665	41.650	15.741	13.234	4.929	110.219	246.181	2,23
Lüchow-Dannenberg	9.066	9.007	2.898	2.257	840	24.068	49.706	2,07
Lüneburg	31.908	28.584	11.127	8.954	3.326	83.898	177.594	2,12
Osterholz	15.095	18.750	7.239	6.233	2.285	49.601	112.567	2,27
Rotenburg (Wümme)	21.796	25.902	10.737	9.618	3.523	71.576	165.086	2,31
Soltau-Fallingb.ostel	22.742	23.084	8.841	7.337	2.682	64.685	140.845	2,18
Stade	27.186	31.969	12.694	11.208	4.096	87.152	197.786	2,27
Uelzen	16.067	16.254	5.663	4.761	1.698	44.443	95.086	2,14
Verden	21.475	22.286	8.515	6.841	2.551	61.668	133.408	2,16
Delmenhorst	14.228	13.618	4.202	3.273	1.344	36.664	74.458	2,03
Emden	10.230	9.496	2.761	2.214	887	25.588	51.762	2,02
Oldenburg	37.315	28.813	9.262	6.345	2.375	84.110	160.436	1,91
Osnabrück	39.327	24.835	9.119	7.860	2.803	83.945	161.881	1,93
Wilhelmshaven	17.010	16.006	4.125	3.190	1.261	41.593	80.972	1,95
Ammerland	17.286	20.724	7.074	6.122	2.390	53.596	118.096	2,20
Aurich	27.170	33.869	11.016	10.053	3.787	85.895	190.383	2,22
Cloppenburg	20.599	24.036	10.084	9.534	3.687	67.940	158.669	2,34
Emsland	45.006	42.426	18.556	20.908	7.970	134.866	316.086	2,34
Friesland	14.882	18.798	5.583	5.080	1.887	46.230	100.041	2,16
Grafschaft Bentheim	20.851	18.887	7.958	8.556	3.375	59.627	136.054	2,28
Leer	23.945	29.198	9.647	8.816	3.323	74.929	165.326	2,21
Oldenburg (LK)	17.285	21.428	7.940	6.951	2.701	56.305	126.634	2,25
Osnabrück (LK)	50.520	49.880	21.042	23.587	8.924	153.954	358.061	2,33
Vechta	17.664	17.001	8.097	9.738	3.599	56.098	136.261	2,43
Wesermarsch	13.219	16.519	5.095	4.982	1.771	41.586	91.615	2,20
Wittmund	8.378	10.464	3.290	3.012	1.123	26.267	57.625	2,19
nachrichtlich: große selbstständige Städte								
Göttingen	39.848	20.362	6.209	4.041	1.526	71.986	120.960	1,68
Goslar	9.459	7.481	2.165	1.733	682	21.520	41.754	1,94
Hamel	15.939	10.967	2.854	1.902	650	32.311	58.238	1,80
Hildesheim	32.708	19.394	4.914	2.861	907	60.784	103.514	1,70
Celle	15.731	12.241	4.015	2.873	1.140	36.000	70.397	1,96
Cuxhaven	10.055	9.531	2.833	2.103	824	25.346	50.824	2,01
Lüneburg	16.246	11.888	4.392	3.135	1.230	36.891	72.880	1,98
Lingen (Ems)	9.816	7.572	2.874	2.872	1.156	24.290	51.566	2,12

## Haushaltsentwicklung nach Haushaltsgröße von 2009 bis 2030 (Tab. 13)

Landkreis/kreisfreie Stadt	1- Personen- Haushalte	2- Personen- Haushalte	3- Personen- Haushalte	4- Personen- Haushalte	5 und mehr- Personen- Haushalte	Haushalte insgesamt
Index: 2009 = 100						
<b>Niedersachsen</b>	<b>106</b>	<b>108</b>	<b>75</b>	<b>74</b>	<b>68</b>	<b>98</b>
Braunschweig	96	107	101	97	99	100
Salzgitter	84	84	69	53	69	80
Wolfsburg	98	95	90	72	95	94
Gifhorn	110	109	72	66	65	97
Göttingen	93	106	70	63	67	92
Goslar	81	90	55	54	52	79
Helmstedt	92	92	62	57	55	83
Northeim	86	93	56	57	52	81
Osterode am Harz	84	90	55	55	51	79
Peine	105	104	72	66	66	94
Wolfenbüttel	96	95	64	56	57	86
Region Hannover	108	105	77	82	87	101
nachrichtlich: Hannover	109	107	88	93	100	105
Diepholz	113	110	69	68	68	100
Hamel-Pyrmont	95	96	62	57	62	89
Hildesheim	96	98	62	54	62	90
Holz Minden	87	86	54	52	52	79
Nienburg (Weser)	107	105	65	66	63	94
Schaumburg	105	102	62	62	60	92
Celle	100	105	72	69	62	93
Cuxhaven	104	102	70	66	64	92
Harburg	128	120	87	81	80	111
Lüchow-Dannenberg	96	96	62	57	49	87
Lüneburg	117	122	84	79	70	108
Osterholz	116	111	71	67	63	99
Rotenburg (Wümme)	118	115	76	71	67	102
Soltau-Fallingb.ostel	101	108	70	68	58	94
Stade	122	114	83	79	75	106
Uelzen	98	103	66	63	53	90
Verden	109	111	74	72	64	99
Delmenhorst	99	98	75	68	62	92
Emden	103	105	79	80	82	99
Oldenburg	115	119	99	79	88	111
Osnabrück	101	103	87	85	75	97
Wilhelmshaven	88	92	67	68	69	85
Ammerland	129	125	81	75	61	112
Aurich	112	114	70	72	65	101
Cloppenburg	128	131	90	85	66	114
Emsland	126	127	84	90	59	111
Friesland	106	103	64	67	60	94
Grafschaft Bentheim	119	123	85	91	63	109
Leer	115	117	74	77	69	104
Oldenburg (LK)	123	123	81	77	62	108
Osnabrück (LK)	117	116	76	81	54	102
Vechta	135	133	92	100	65	118
Wesermarsch	103	101	62	66	58	91
Wittmund	111	111	68	70	63	99
nachrichtlich: große selbstständige Städte						
Göttingen	90	105	79	66	85	92
Goslar	85	91	61	60	58	82
Hamel	102	99	73	64	74	96
Hildesheim	98	100	76	55	84	95
Celle	94	99	79	74	72	92
Cuxhaven	93	88	72	66	70	85
Lüneburg	114	120	94	88	85	111
Lingen (Ems)	110	106	84	90	67	101

## Abkürzungen

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

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

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

## Weitere Broschüren zur Wohnungs- marktbeobachtung

### Bisher veröffentlichte Themenhefte

- Heft 1 Wohnungsmarktbeobachtung 1997**
- Heft 2 Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010**  
(Bearbeitung: Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung – ies)
- Heft 3 Wohnungsmarktbeobachtung 1998**
- Heft 4 Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010 – Perspektiven am  
Ende der 90er Jahre** (Bearbeitung: ies)
- Heft 5 Wohnungsmarktbeobachtung 1999**
- Heft 6 Wohnungsmarktbeobachtung 2000**
- Heft 7 Wohnungsprognose 2015** (Bearbeitung: ies)
- Heft 8 Wohnungsmarktbeobachtung 2001**
- Heft 9 Wohnungsmärkte regional analysiert 2002**
- Heft 10 Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2007/2015** (Bearbeitung: ies)
- Heft 11 Wohnungsmärkte regional analysiert 2003**
- Heft 12 Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2010/2015** (Bearbeitung: ies)
- Heft 13 Wohnungsmärkte regional analysiert 2004**
- Heft 14 Wohnungsprognose 2010/2015 – Perspektiven der Wohnungs-  
nachfrage** (Bearbeitung: ies)
- Heft 15 Wohnungsmärkte regional analysiert 2005**
- Heft 16 Wohnungsmarktbeobachtung 2006 –  
Aktuelle Marktlage und Perspektiven 2020**
- Heft 17 Wohnungsmarktbeobachtung 2007 –  
Aktuelle Marktlage, Spezial: Zurück in die Städte?**
- Heft 18 Wohnungsmarktbeobachtung 2008:  
Aktuelle Marktlage und Perspektiven 2025**
- Heft 19 Wohnungsmarktbeobachtung 2009:  
Strukturen und Qualitäten im Wohnungsbestand**

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

Die Themenhefte sind sämtlich kostenlos bei der NBank zu beziehen. Das aktuelle Heft kann per E-Mail bestellt werden ([wom@nbank.de](mailto:wom@nbank.de)). Ältere Hefte können im Internet als PDF-Datei heruntergeladen werden unter [www.nbank.de](http://www.nbank.de) (Fachthemen Wohnungsmarktbeobachtung).

## Impressum

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

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

**Kooperationspartner** — Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung (NIW),  
Prof. Dr. Hans-Ulrich Jung — Stadtregion – Büro für Raumanalysen und Beratung,  
Prof. Dr. Ruth Rohr-Zänker

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

**Titelfoto** — Bildunion, Christian Köhler

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

Wir weisen darauf hin, dass das vorliegende Werk urheberrechtlich geschützt ist.

Eine Verwertung des Werkes außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts ist ohne unsere  
ausdrückliche Zustimmung unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen,  
Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

## Heft 20

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



**Niedersachsen**

**NBank**

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

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

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