

Niedersächsische Landestreuhandstelle
für das
Wohnungswesen

Wohnungsmarktbeobachtung 1998



Reihe

Berichte zu den
Wohnungsmärkten
in Niedersachsen

Wohnungsmarktbeobachtung 1998

Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen

Heft 3

LTS Niedersächsische Landestreuhandstelle
für das Wohnungswesen

Norddeutsche Landesbank
Girozentrale

Postfach 3707 30037 Hannover
Hamburger Allee 4 30161 Hannover
Telefon (05 11) 3 61-55 00
Telefax (05 11) 3 61-92 85

Bearbeitung Patrick Cordes (05 11) 3 61-57 62
Achim Däbert (05 11) 3 61-58 38
Robert Koschitzki (05 11) 3 61-59 81
Petra Lüdeke (05 11) 3 61-57 62

Hannover, September 1998

Liebe Leserinnen, lieber Leser,

wir freuen uns, Ihnen die Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung 1998 für Niedersachsen vorstellen zu können. Im Vergleich zur ersten Bestandsaufnahme hat sich der Wohnungsmarkt in Niedersachsen weiter entspannt. Der niedersächsischen Bevölkerung steht durchschnittlich mehr Wohnraum zur Verfügung als 1996. Die Mieten und die Preise für den Eigentumserwerb stagnieren.

Diese globalen Feststellungen gelten für die einzelnen Marktsegmente allerdings nur eingeschränkt. Durchschnittsbetrachtungen auf Landesebene verführen zu Schlußfolgerungen, die für die einzelnen regionalen Wohnungsmärkte keine Gültigkeit besitzen. Nicht alle Wohnungsmärkte sind gleichermaßen entspannt und es gibt Marktsegmente, die weiterhin durch einen Nachfrageüberschuß gekennzeichnet sind. Unsere Wohnungsmarktbeobachtung in den Landkreisen und kreisfreien Städten zeigt deutlich, daß trotz allgemein entspannter Wohnungsmarktsituation wichtige Aufgaben auf die Wohnungspolitik warten.

Die Bevölkerung in Niedersachsen nimmt auch in Zukunft weiter zu. Der Trend zur Singularisierung aufgrund veränderter Lebensgewohnheiten ist ungebrochen. Die durchschnittlich immer älter werdende Bevölkerung führt zu immer mehr Einpersonenhaushalten. Dadurch entsteht zusätzlicher Wohnungsbedarf, der von der Wohnungswirtschaft befriedigt werden muß. Die anhaltende Zurückhaltung im Geschoßwohnungsbau kann wieder zu einer Situation führen, in der die Nachfrage nicht befriedigt werden kann. Erinnerung sei hier an die späten 80er Jahre, als ein akuter Wohnungsmangel zu kräftig steigenden (Miet-)Preisen führte. Eine Dämpfung der Nachfrage war die Folge, so daß in der darauf folgenden Entspannungsphase die Preise wieder zurückgenommen werden mußten. Gerade in Situationen wie diesen ist antizyklisches Verhalten des Staates notwendig, um die negativen Folgen großer Wohnungsbauschwankungen zu begrenzen. Es gibt weiter Bedarf für geförderten Wohnungsbau.

Die aktuelle Diskussion um soziale Brennpunkte, nicht nur in den großen Städten, sondern bis hinein in den ländlichen Raum, zeigt eine Entwicklung, die für die späten 90er Jahre typisch ist. Die Wohnungsmärkte spalten sich. Ein großer Teil der Bevölkerung ist mit relativ hohem Einkommen und großzügigem Wohnraum ausgestattet, während sich gleichzeitig ein anderer Teil der Bevölkerung aufgrund relativ niedriger Einkommen nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen kann. Diese Bevölkerungsgruppe mit geringer Kaufkraft nimmt schon seit Jahren erhebliche Ausmaße an, wie der Armutsbericht des Landes Niedersachsen zeigt. Der Sozialindikator, der Bestandteil unserer Wohnungsmarktbeobachtung ist, hat die Funktion eines Frühwarnindikators. Steigt die Sozialbelastung wie in den vergangenen Jahren, nimmt die Notwendigkeit staatlicher Unterstützung bei der Wohnungsverorgung zu.

Der geförderte Wohnungsbau in Niedersachsen befand sich in den letzten Jahren auf dem Rückzug. Es ist derzeit nicht mehr möglich, auslaufende Belegungsbindungen durch Neubauförderung auszugleichen. Die empirica-Studie zu „Überforderten Nachbarschaften“ weist auf die Gefahr hin, daß verstärkt soziale Brennpunkte entstehen, wenn die Belegungsbindungen deutlich zurückgehen. Wir hoffen, daß diese Entwicklung den niedersächsischen Regionen erspart bleibt. Die Analyse der Angebots- und Nachfragesituation unserer Wohnungsmarktbeobachtung soll helfen, bedarfsgerechten Wohnungsbau zu planen.

Wir danken allen, die zum Gelingen der Wohnungsmarktbeobachtung 1998 beigetragen haben. Unser ganz besonderer Dank gehört den Beteiligten an der Kommunalbefragung, die mit hohem Engagement und sehr gewissenhaft unseren Fragebogen beantwortet haben.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Zielsetzung und Aufbau des Wohnungsmarktbeobachtungssystems WOM	I
1. Die Wohnungsmarktsituation in Niedersachsen	1
– Zusammenfassung –	
2. Das Wohnungsangebot	5
2.1. Wohnbauland	5
2.2. Wohnungsbautätigkeit	9
2.3. Vom Land Niedersachsen geförderter Wohnungsbau	16
3. Die Wohnungsnachfrage	23
3.1. Bevölkerungsentwicklung	23
3.2. Haushaltsentwicklung	26
3.3. Eigenpotentiale der Wohnungsversorgung	28
3.4. Wirtschaftliche Dynamik	33
4. Typen des Wohnungsangebots und der Wohnungsnachfrage 1997	38
4.1. Angebotstypen	38
4.2. Nachfragetypen	42
4.3. Die Wohnungsmarktlage im Landkreis Lüneburg	44
– ein Lesebeispiel –	
Anhang A: Tabellen	A I
Anhang B: Glossar	B I
Anhang C: Ausgewählte Ergebnisse der Kommunalbefragung 1998	C I

Zielsetzung und Aufbau des Wohnungsmarktbeobachtungssystems (WOM)

Zielsetzung

Im letzten Konjunkturtief des Wohnungsbaus Mitte der 80er Jahre wurde von einigen Wohnungsmarktakteuren ein teilweiser Rückbau (Abriß) des Wohnungsbestandes gefordert. Nur wenig später – zu Anfang der 90er Jahre – folgte eine Anspannung der Wohnungsmärkte, die zu Wohnungsmangel in weiten Teilen der Bevölkerung führte. Schon damals gab es Stimmen, die vor einer 'stop-and-go-Strategie' der Wohnungspolitik warnten, aber offensichtlich bei den handelnden Akteuren nicht das nötige Gehör fanden.

Studien zur Wohnungsmarktsituation, die auf diese Fehlentwicklungen hinwiesen, waren entweder nicht regional differenziert, oder wurden nicht in regelmäßigen Zeitabständen wiederholt. Um Entwicklungslinien nachzeichnen und Ausprägungen von Frühindikatoren erkennen zu können, ist eine kontinuierliche Beobachtung der Wohnungsmärkte notwendig. Zudem verpflichtet die niedersächsische Verfassung das Land daraufhinzuwirken, daß „...die Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum versorgt wird.“ Vor zwei Jahren ist deshalb vom Ministerium für Frauen, Arbeit und Soziales der Aufbau einer Wohnungsmarktbeobachtung für Niedersachsen in Auftrag gegeben worden. Aufgabe dieser Wohnungsmarktbeobachtung (WOM) ist dabei nicht die Vorgabe von Handlungsempfehlungen, sondern die Verbesserung der Informationsgrundlage, um eine weiterhin effiziente und bedarfsorientierte Wohnungsbaupolitik zu ermöglichen.

Einer der zwei Grundpfeiler des Systems ist die zeitnahe und kontinuierliche Beobachtung der Wohnungsmarktentwicklung durch die Landestreuhandstelle für das

Wohnungswesen (LTS). Hierzu werden jährlich Indikatoren zur Angebots- und zur Nachfrageseite der regionalen Wohnungsmärkte in Niedersachsen beschrieben und ausgewertet. Von der LTS durchgeführte Befragungen der Landkreise und kreisfreien Städte sowie der Wohnungswirtschaft ergänzen das Bild der amtlichen Statistik um die „Kompetenz vor Ort“.

Der zweite Grundpfeiler des Wohnungsmarktbeobachtungssystems ist die Wohnungsbedarfsprognose des Instituts für Entwicklungsplanung und Strukturforchung (IES). Dieser Prognose-Baustein wird zweijährlich mit einem Prognosezeitraum von ca. 15 Jahren erstellt. Die Bedarfsprognose analysiert langfristige Wohnungsmarktentwicklungen in den Landkreisen und kreisfreien Städten in Niedersachsen.

Die vorliegende Veröffentlichung zur Wohnungsmarktsituation des Jahres 1997 baut auf der ersten Wohnungsmarktbeobachtung aus dem Jahr 1996 auf. Neben den Einflußfaktoren des Wohnungsangebots werden insbesondere die Bestimmungsfaktoren der nicht direkt meßbaren Wohnungsnachfrage analysiert. Erstmals werden hierzu die amtlichen Daten mit den Ergebnissen der von der LTS durchgeführten Kommunalbefragung verknüpft.

Aufbau der aktuellen Wohnungsmarktbeobachtung der LTS

Die Wohnungsmarktbeobachtung verlangt idealerweise die Betrachtung kleinräumiger Wohnungsmärkte auf kommunaler Ebene. Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Datenverfügbarkeit hat die LTS jedoch in Anlehnung an das IES für ihre Wohnungsmarktbeobachtung die Ebene der 47 Landkreise und kreisfreien Städte

gewählt. Zur Analyse der Ist-Situation auf den niedersächsischen Wohnungsmärkten werden im vorliegenden Bericht die Daten der amtlichen Statistik zu Wohnungsmarktangebot und -nachfrage auf regionaler Ebene aufbereitet. Diese Daten werden durch die Ergebnisse einer Befragung der Landkreise und kreisfreien Städte (blauer Hintergrund) zur Wohnungsmarktlage in Niedersachsen ergänzt.

Die Wohnungsmarktbeobachtung beginnt zunächst mit einer Gesamtschau der Wohnungsmarktlage 1997 in Niedersachsen (Kapitel 1). Anschließend werden die Einflußfaktoren des Wohnungsangebots (Kapitel 2) sowie die Einflußfaktoren der Wohnungsnachfrage (Kapitel 3) in den Landkreisen und kreisfreien Städten analysiert. Um die Vielfalt der Indikatoren- ausprägungen übersichtlich abbilden zu können, werden in Kapitel 4 analog zur Vorgehensweise des IES für die Angebots- und Nachfrageseite auf Grundlage der verwendeten Indikatoren und der Befragungsergebnisse jeweils „Typen“ von Regionen gebildet, die in ihren Merkmals- ausprägungen einander ähnlich sind.

Die sich in den Angebots- und Nachfrage- typen widerspiegelnde Quintessenz der Wohnungsmarktbeobachtung wird anhand des Landkreises Lüneburg exemplarisch gezeigt (Kapitel 4.3). Die Leser, die an den Ergebnissen anderer Regionen Niedersachsens interessiert sind, können sich nach dem gleichen Muster ein Bild für 'ihren Landkreis' machen. Alle an den Wohnungsmärkten Aktiven können diese Informationen in ihre Handlungsstrategien einfließen lassen.

1. Die Wohnungsmarktsituation in Niedersachsen

– Zusammenfassung –

Wohnungsangebot

70.000 neue Wohneinheiten geplant

In den beiden Jahren 1996 und 1997 wurden in Niedersachsen 4.702 ha **Wohnbauland** neu ausgewiesen. Die bestehenden Wohnbauflächen wurden damit um knapp 3% erweitert. Auf diesem Bauland planen die Kommunen die Errichtung von rund 70.000 Wohneinheiten. Die Fertigstellung dieser Wohnungen würde das heute vorhandene Wohnungsangebot in Niedersachsen um ca. 2% erhöhen.

Nur leicht gesunkene Baugenehmigungszahlen

1997 gingen in Niedersachsen die **Baugenehmigungen** weniger stark zurück als in Westdeutschland (vgl. Tab. 1a). Dabei nahm die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stärker ab (- 25%) als die Zahl der in Ein- und Zweifamilienhäusern genehmigten Wohnungen zunahm (+ 12%). Die Baugenehmigungsdichte war in Niedersachsen mit 5,7 genehmigten Wohnungen je 1.000 Einwohner etwa gleich hoch wie in den alten Bundesländern (5,6).

Zunahme der Fertigstellungen; dynamische Entwicklung im Eigentumsbereich

Die Zahl der 1997 in Niedersachsen **fertiggestellten Wohnungen** stieg im Vorjahresvergleich nach neuesten Berechnungen um knapp 6% auf 51.800 Wohnungen an (alte Bundesländer - 3,2%). Daraus resultierte eine Fertigstellungsdichte von 6,6 Wohnungen je 1.000 Einwohner, die den Durchschnitt der alten

Bundesländer um 0,6 übertraf. Die niedersächsische **Bauintensität** stieg auf 15,1 fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen, etwa gleich hoch wie im Durchschnitt der alten Bundesländer. Das Wachstum der Fertigstellungszahlen ist auf die regen Aktivitäten im Eigentumsbereich zurückzuführen. Die überaus dynamische Entwicklung der Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (+ 15%) konnte den Rückgang der in Mehrfamilienhäusern fertiggestellten Wohnungen (- 5%) mehr als wettmachen.

Der Index der **Auftragseingänge** im Wohnungsbau ging 1997 auf 96,5 zurück, nachdem er 1996 noch 101,2 betragen hatte. In den ersten fünf Monaten des Jahres 1998 fiel der Auftragseingangsindex nicht weiter ab und erreichte ähnliche Werte wie im gleichen Zeitraum des Vorjahres.

Stabilisierung der Auftragseingänge im Wohnungsbau 1998

Aufgrund der angespannten Haushaltslage in Niedersachsen konnte 1997 die Kürzung der Bundesfinanzhilfen für den Wohnungsbau nicht durch Landesmittel kompensiert werden. Um die durch die Reduzierung der Bundesfinanzhilfen entstandenen Lücken zu schließen, hat das Land Mietwohnungsbaumittel des Jahres 1997 zur Eigentumsförderung umgewid-

Tabelle 1a: Angebotsindikatoren der Wohnungsmärkte

Gebiet	Jahr	fertiggestellte Wohnungen	Baufertigstellungsdichte	Bauintensität	genehmigte Wohnungen	Baugenehmigungsdichte	geförderte Wohnungen	Förderdichte	Anteil gef. an fertiggest. Wohnungen
Niedersachsen	1997	51.772	6,6	15,1	44.424	5,7	2.412	0,3	4,7%
	96/97	+ 5,8%	+ 0,3	+ 0,4	- 3,4%	- 0,2	- 36,6%	- 0,2	- 3,7
alte Bundesländer	1997	402.871	6,0	13,6	373.578	5,6	71.903	1,1	17,9%
	96/97	- 3,2%	- 0,2	- 0,6	- 4,2%	- 0,3	- 9,3%	- 0,1	- 1,1

Quellen: StBA, NLS

Hoher Rückgang der Wohnungsbauförderung

met. Formelle Bewilligungen konnten hierfür im Jahr 1997 noch nicht ausgesprochen werden. Diese Umstände führten zu einem starken Rückgang der **geförderten Wohnungen** in Niedersachsen. Die Förderdichte betrug 1997 nur noch 0,3 Wohnungen je 1.000 Einwohner. In den alten Bundesländern wurde im gleichen Zeitraum ein Wert von 1,1 erreicht. Der Anteil der geförderten an den fertiggestellten Wohnungen belief sich in Niedersachsen auf weniger als 5% (Westdeutschland knapp 18%).

Wohnungsnachfrage

Ende 1997 wurden in Niedersachsen 7,85 Mio Einwohner gezählt (vgl. Tab. 1b). Der Zuwanderungsüberschuß lag 1997 mit 28.301 Personen um gut ein Fünftel unter dem Wert des Vorjahres. Nach 1971 und 1992 war 1997 erstmals wieder ein Überschuß der Geburten über die Zahl der Sterbefälle (+ 1.949) für die Bevölkerungsentwicklung mitverantwortlich. Der sich daraus ergebende Bevölkerungsanstieg um 30.250 Personen (+0,4%) fiel

Weitere Zunahme der Bevölkerung; Geburtenüberschuß

schnittlichen Haushaltsgröße auf 2,22 Personen je Haushalt führte in Niedersachsen zu einem Anstieg der **Haushaltszahl** auf 3,54 Mio. Während in Westdeutschland die Zahl der Haushalte nur geringfügig schneller zunahm als die Zahl der Einwohner, übertraf das Wachstum der niedersächsischen Haushaltszahl den Anstieg der Landesbevölkerung deutlich (vgl. Tab. 1b). Diese scherenartige Entwicklung, die sich schon 1996 angedeutet hatte, setzte sich auch 1997 fort.

Deutliche Zunahme der Haushaltszahlen

Die Höhe der aus dem (wachsenden) Wohnungsbedarf entstehenden Wohnungsnachfrage hängt entscheidend von dem zur Verfügung stehenden Einkommen, der **Haushaltskaufkraft**, ab. Die Haushaltskaufkraft in Niedersachsen nahm erstmals nach einer Periode steigender Einkommen nicht mehr zu und betrug wie schon 1996 ca. 63.800 DM. Dagegen standen in den alten Bundesländern jedem Haushalt mit ca. 65.300 DM 0,7% mehr Kaufkraft als im Vorjahr zur Verfügung.

Haushaltskaufkraft stagniert

Gebiet	Jahr	Bevölkerung	Haushalte	Haushaltsgröße	Haushaltskaufkraft	Sozialindikator	Arbeitslosenquote	Veränderung d. sozialvers.-pfl. Beschäftigten
Niedersachsen	1997	7.845.398	3.535.000	2,22	63.831 DM	6,43%	12,9%	-1,1%
	96/97	+0,4%	+1,2%	-0,01	+18 DM	+0,25	+0,8	+0,2
alte Bundesländer	1997	66.688.008	30.609.000	2,18	65.325 DM	5,41%	11,0	-1,1
	96/97	+0,2%	+0,5%	0,00	+443 DM	+0,36	+0,9	0,0

Quellen: StBA, NLS, GfK

zwar nicht so hoch aus wie noch Anfang der 90er Jahre, war jedoch der höchste im Vergleich aller Bundesländer.

Das **Bevölkerungswachstum** in Verbindung mit einer **Abnahme der durch-**

Die angespannte Arbeitsmarktlage war 1997 für einen Anstieg des **Sozialindikatoren** von 6,2% (1996) auf 6,4% in Niedersachsen verantwortlich. Während die hier einfließenden Zahlen der Sozialhilfeempfänger (-1338) und der Lei-

Wachsender Sozialindikator

stungsberechtigten nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (- 262) in Niedersachsen leicht zurückgegangen sind, stieg die ebenfalls in diesen Indikator eingehende Zahl der Arbeitslosenhilfeempfänger um 22.580. In Westdeutschland vergrößerte sich der Bevölkerungsanteil dieser Transfereinkommensbezieher um 0,4 Prozentpunkte auf 5,4%. Die stagnierende Haushaltskaufkraft und der gleichzeitig steigende Sozialindikator führten zu einem **leicht zurückgehenden Eigenpotential** der Wohnungsversorgung in Niedersachsen.

Der Rückgang der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 1,1% und die auf 12,9% gestiegene jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote deuten auf eine immer noch relativ **schwache wirtschaftliche Dynamik** hin. Der beginnende Konjunkturaufschwung war 1997 am Arbeitsmarkt noch nicht spürbar. Insgesamt hatten die sozioökonomischen Rahmenbedingungen 1997 zur Folge, daß ein Teil der niedersächsischen Bevölkerung mit einer Stagnation oder sogar einer Einbuße des Einkommens rechnen muß. Entsprechend zurückhaltend dürfte die Wohnungsnachfrage für diesen Bevölkerungsteil in Niedersachsen ausfallen.

Konjunkturaufschwung hat noch keinen Einfluß auf die Wohnungsnachfrage

Ausblick

Nach ersten Schätzungen für 1998 werden die Baugenehmigungen in Niedersachsen um 1,3% zunehmen und zu entsprechender Bautätigkeit in 1999 führen. Die Baufertigstellungen werden 1998 um 2,5% zurückgehen und sich damit den Genehmigungszahlen wieder annähern. Die ersten Zahlen für 1998 weisen außer-

Hohe Bautätigkeit 1998/99; Verbesserung der Wohnungsversorgung nur für einen Teil der Bevölkerung

dem darauf hin, daß die Haushaltszahlen sich weiter dynamisch entwickeln. Der daraus entstehende Wohnungsbedarf wird von weiten Teilen der Bevölkerung in eine marktwirksame Wohnungsnachfrage umgesetzt werden können. Damit werden in der Durchschnittsbetrachtung auch bei steigenden Haushaltszahlen keine neuen Anspannungstendenzen zu beobachten sein. Dieses Bild wird durch die gegenüber 1996 leicht verringerte **Belegungsdichte** von 2,29 Einwohner je Wohnung bestätigt.

Ergebnis der Kommunalbefragung

Auch die Resultate unserer diesjährigen Kommunalbefragung zur allgemeinen Wohnungsmarktlage weisen in die gleiche Richtung. Knapp drei Viertel der Befragten attestieren ihrem Landkreis bzw. ihrer kreisfreien Stadt eine entspanntere Wohnungsmarktlage im Vergleich zum Vorjahr. Fast 60% der Befragten bezeichnen die aktuelle Wohnungsmarktlage in ihrem Zuständigkeitsbereich als insgesamt entspannt. Kurzfristig erwarten gut 40% der Befragten sogar noch eine Verbesserung der Situation.

Dennoch deutet der steigende Sozialindikator darauf hin, daß eine zur Wohnungsnachfrage ausreichende Haushaltskaufkraft nicht allen Bevölkerungsgruppen zur Verfügung steht. Der Anteil derjenigen, die sich nicht aus eigener Kraft mit angemessenem Wohnraum versorgen können, nimmt weiter zu. Hält die negative Entwicklung der Arbeitslosenquote und der Beschäftigtenzahlen an, wird sich

Keine Entspannung im Niedrigpreissegment

die Wohnungsnachfrage zudem weiter in Richtung des unteren Mietpreissegments verlagern. Für dieses gelten die Entspannungstendenzen folglich nicht.

sorgung und eine starke wirtschaftliche Dynamik auf der anderen Seite deuten hier auf eine ausgeglichene Wohnungsmarktlage hin.

Ergebnis der Kommunalbefragung

Die Ergebnisse unserer Befragung stützen diese Aussage. Knapp zwei Drittel der Befragten erwarten eine zunehmende Zahl der Empfänger von Sozialhilfe.

Die Befragten gehen mehrheitlich von einer großen Nachfrage nach Bestandswohnungen im Preissegment bis 9,- DM/qm (Nettokaltmiete) aus. Für Wohnraum im Bestand über 9,- DM/qm wird nur eine geringe bzw. gar keine Nachfrage erwartet.

Für erstbezogene Neubauwohnungen bis 11,- DM/qm (Nettokaltmiete) besteht nach Meinung der kommunalen Vertreter in einem Drittel der Landkreise eine gute Chance zur Vermietung. Liegen die Quadratmetermieten darüber, ist nur noch für Objekte in sehr guter Lage eine Nachfrage zu erwarten.

*Ausgeglichene
Wohnungsmärkte
entlang eines
diagonalen
Bandes im
mittleren
Niedersachsen*

Die gesamtniedersächsische Wohnungsmarktlage ist das Ergebnis einer differenzierten regionalen Entwicklung. Die Ausprägungen der verwendeten Angebots- und Nachfrageindikatoren führen jedoch zu einem diagonalen Band, das Niedersachsen von Harburg im Nordosten bis zum Emsland im Südwesten durchläuft. Eine hohe aktuelle und zukünftige Bautätigkeit auf der einen Seite sowie ein hohes Eigenpotential der Wohnungsver-

2. Das Wohnungsangebot

Die Analyse der Angebotssituation an den niedersächsischen Wohnungsmärkten beginnt mit einer Beschreibung der **Wohnbaulandentwicklung**. Im Anschluß daran wird die **Bautätigkeit** des Jahres 1997 bzw. der nahen Zukunft anhand der fertiggestellten und genehmigten Wohnungen analysiert. Abschließend werden die vom Land Niedersachsen **geförderten Wohnungen** sowie der geförderte Mietwohnungsbestand betrachtet.

2.1. Wohnbauland

*Wohnbauflächen
um 3% gestiegen*

Aus der aktuellen Wohnbaulandumfrage des Niedersächsischen Ministeriums für Frauen, Arbeit und Soziales bei den Städten und Gemeinden geht hervor, daß diese in den Jahren 1996 und 1997 **4.702 ha Wohnbauland neu ausgewiesen** haben. Dies entspricht einer Ausweitung der in Niedersachsen bestehenden Wohnbauflächen um knapp 3%.

*Ausweitung der
Wohnbauflächen
im Westen
und in Umland-
gemeinden*

In den ländlichen Räumen des Regierungsbezirks Weser-Ems, im Umland der Städte Salzgitter, Braunschweig und Wolfsburg sowie in den Städten Emden und Hannover wurden landesübergreifende durchschnittliche Zunahmen der Wohnbaufläche bis zu + 6,5% registriert (vgl. Karte 1 und Tab. 1 im Anhang A). In der Küstenregion sowie in den Städten Emden und Hannover wurde 1994 und 1995 wenig Wohnbauland ausgewiesen. Dem standen 1996 und 1997 großzügige Neuausweisungen gegenüber. Ausgehend von einem hohen Niveau der Wohnbaulandausweisung legten die Landkreise Aurich, Emsland, Cloppenburg, Osnabrück, Stade und Gifhorn in den letzten zwei Jahren noch einmal stark zu.

Das Wohnbaulandangebot wurde im gleichen Zeitraum in den kreisfreien Städten Wolfsburg, Salzgitter, Osnabrück und Delmenhorst, im Oldenburger Raum, in den südlichen Landkreisen sowie in den Landkreisen Cuxhaven, Harburg, Lüchow-Dannenberg, Soltau-Fallingb. und Hannover gar nicht oder nur geringfügig ausgeweitet. Mit Ausnahme der Stadt Salzgitter befindet sich die Neuausweisung in den genannten Städten und einigen peripheren Landkreisen damit weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

*Stagnation der
Wohnbauflächen
in den kreisfreien
Städten*

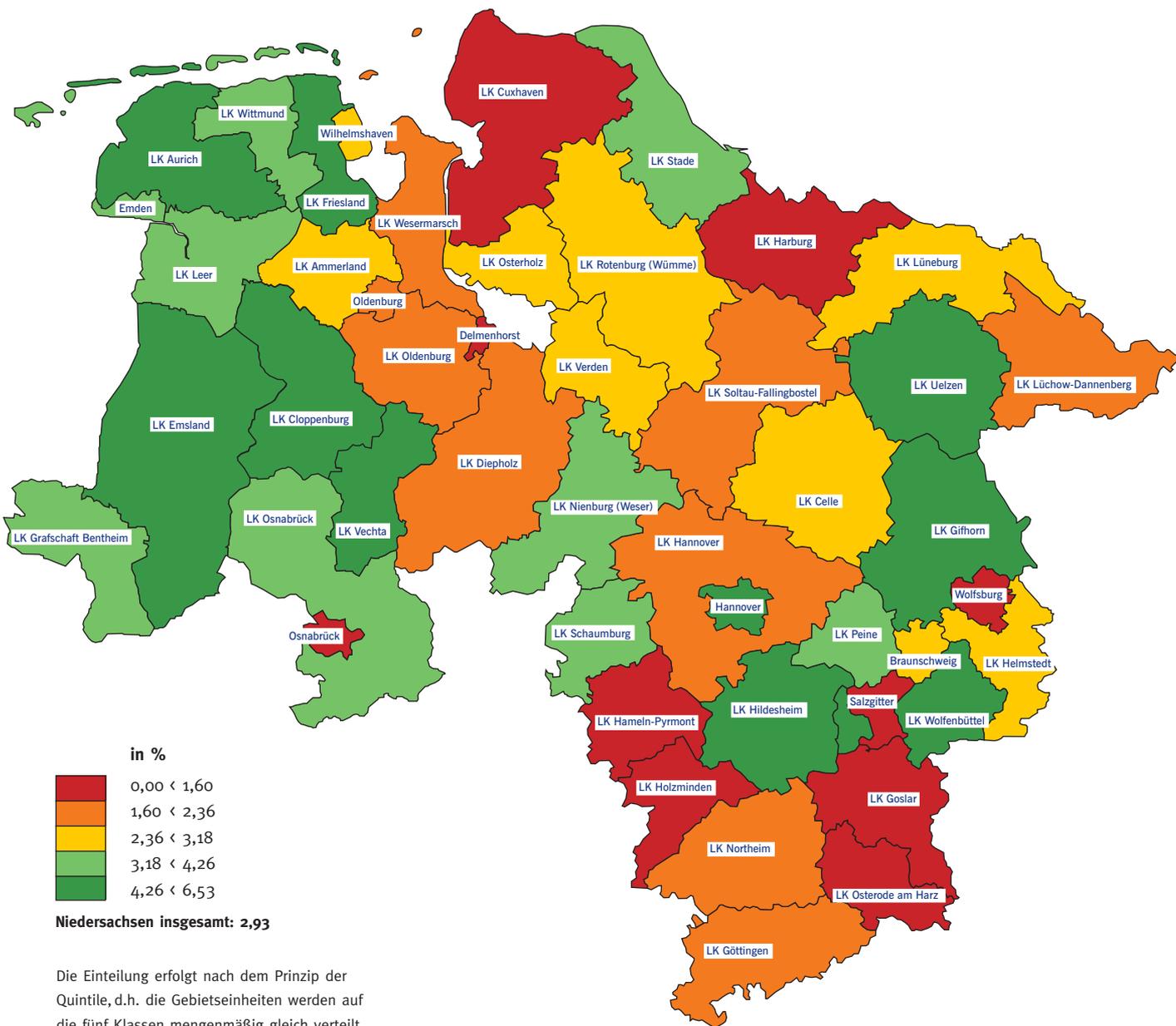
Auf den neu ausgewiesenen Flächen wurden 1996 und 1997 rund 70.000 Wohneinheiten geplant. Ihre Fertigstellung würde das Wohnungsangebot in Niedersachsen um gut zwei Prozent erhöhen.

*70.000
Wohneinheiten
geplant*

Karte 1

Wohnbauflächenausweitung 1996 und 1997

(Anteil des neu ausgewiesenen Wohnbaulandes an der Wohnbaufläche insgesamt)



Karte 1a



Quelle: MFAS

*Wohnungs-
angebots-
ausweitung in
Wolfenbüttel,
Cloppenburg und
Osterholz
über 4%*

Karte 2 zeigt diese potentielle Ausweitung des Wohnungsangebots in den Regionen Niedersachsens. Mit Zunahmen von 3,3% bis 4,3% liegen die Landkreise im Weser-Ems-Raum sowie Uelzen und Wolfenbüttel vorn (vgl. Tab. 1 im Anhang A). In der Landeshauptstadt Hannover liegt eine Sondersituation vor. Die im Rahmen der EXPO 2000 erfolgte Ausweisung von Wohnbauland auf dem Kronsberg wird zu einer hohen Angebotsausweitung (+ 3,2%) in Hannover führen. Die ländlichen Räume in Nordostniedersachsen rechnen mit einem landesdurchschnittlichen Wachstum des Wohnungsangebots.

Mit Zuwachsraten bis 1,7% planen vor allem die kreisfreien Städte – mit Ausnahme von Hannover und Oldenburg – aber auch die Landkreise Harburg, Diepholz, Wesermarsch und Cuxhaven sowie die Gebiete im Süden des Landes eine nur unterdurchschnittliche Angebotszunahme.

Lesebeispiel für die kleinen Karten anhand der Karte 2a

Die kleinen Karten zeigen die Veränderung der Zuordnung der Landkreise und kreisfreien Städte auf die Quintile im Vergleich zum Vorjahr (zum Begriff des Quintils vgl. Glossar, Anhang B).

Z. B. liegt im Landkreis Leer die potentielle Angebotsausweitung im fünften, dunkelgrünen Quintil der Karte 2. In der vergleichbaren Vorperiode führte der damals gültige Indikatorwert zum dritten, gelben Quintil. Dieser Sprung ist in der kleinen Karte 2a gelb markiert. Die relative Position des Landkreises Leer hat sich damit im Landesvergleich gegenüber 94/95 verbessert.

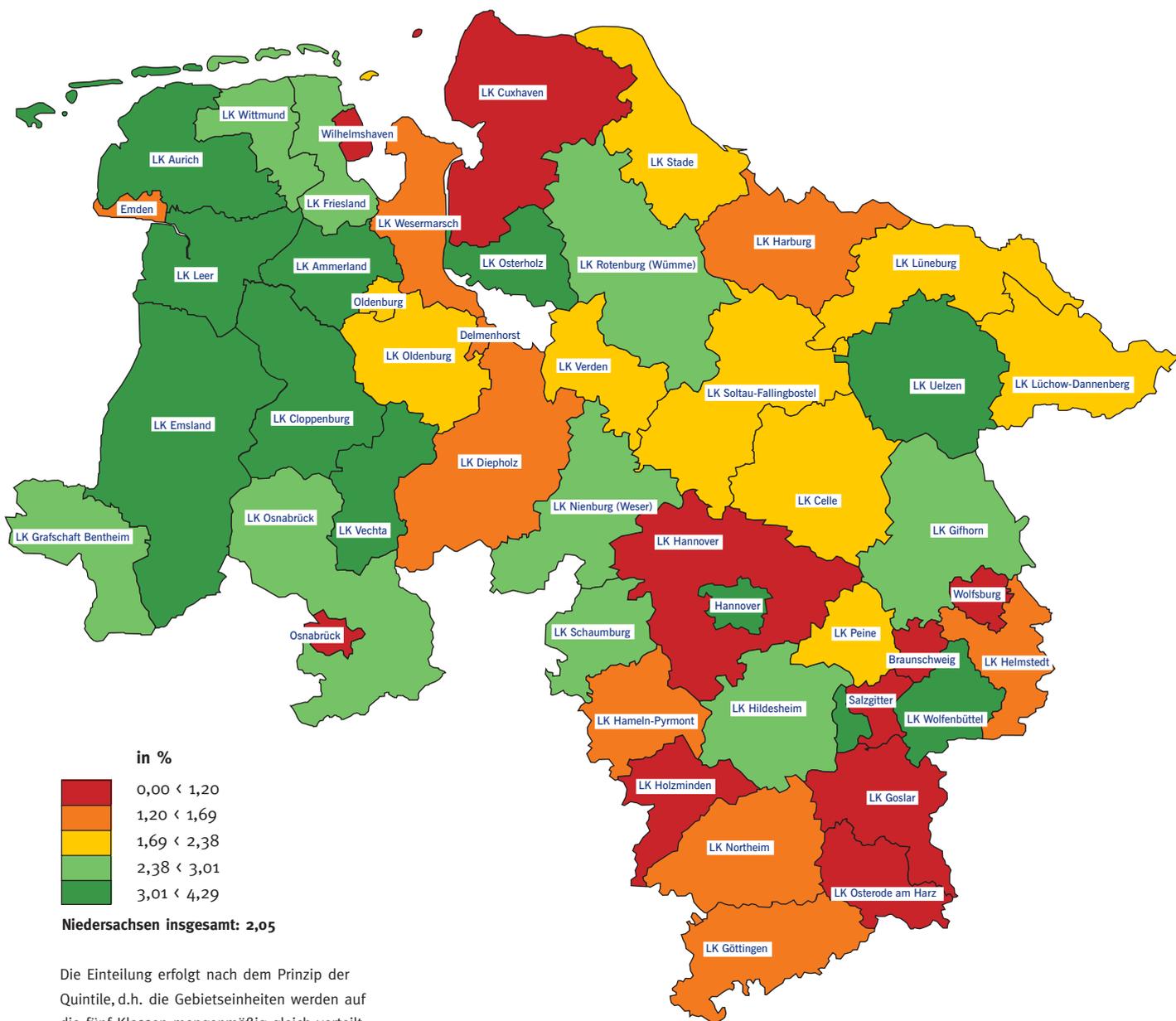
Einen Quintilssprung in die entgegengesetzte Richtung – vom zweiten (orange) in das erste (dunkelrote) Quintil – machte z. B. der Landkreis Holzminden, der deshalb in Karte 2a blau gekennzeichnet ist. Die relative Position des Landkreises Holzminden hat sich damit im Landesvergleich gegenüber 94/95 verschlechtert.

Die Ausweisung von Wohnbauland unterliegt von Jahr zu Jahr hohen Schwankungen. Daher verändert sich die Zuordnung der Landkreise und kreisfreien Städte zu den fünf Klassen unterschiedlicher potentieller Wohnungsangebotsausweitung von 94/95 auf 96/97 stark. Im Zeitvergleich nehmen ländliche Räume im Norden, einige Umlandkreise sowie die Städte Salzgitter und Braunschweig eine relativ schwächere Position im Gesamtgefüge aller niedersächsischen Gebiets-einheiten ein (blaue Gebiete in Karte 2a). Eine relativ bessere Position zeigt sich für die gelb kartierten Städte und Kreise.

*Diskontinuierliche
Ausweisung von
Wohnbauland*

Karte 2

Potentielle Wohnungsangebotsausweitung durch die 1996 und 1997 möglichen neuen Wohneinheiten



Karte 2a



Quelle: MFAS

2.2. Wohnungsbautätigkeit

Wie Abbildung 1 zeigt, wurden in Phasen zurückgehender Bautätigkeit die Genehmigungen von den Fertigstellungen übertroffen. In Niedersachsen war dies nach dem Bauboom zu Beginn der neunziger Jahre erstmals wieder 1995 der Fall.

Baufertigungsdichte

Revidierte Zahlen zeigen leichten Anstieg der Fertigstellungen

Nach einem deutlichen Rückgang der **Fertigstellungen** in 1996 stieg deren Zahl 1997 auf 51.800 und lag damit um 5,8% über dem Vorjahresergebnis. Die Fertigstellungsdichte erhöhte sich um 0,3 auf 6,6 Wohnungen je 1.000 Einwohner in Niedersachsen. Ursächlich hierfür sind die starken Aktivitäten im Eigentumsbereich. Die hohe Zunahme der fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (+ 15,4%) übertraf den Rückgang der Zahl der in Mehrfamilienhäusern fertiggestellten Wohnungen (- 4,6%) deutlich.

Ergebnis der Kommunalbefragung

Nach Meinung der Interviewpartner in den Landkreisen und kreisfreien Städten wird sich die aktuelle Entwicklung der Bauaktivitäten auch 1998 fortsetzen. Die Mehrzahl schätzt den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern als positiv oder stabil ein und glaubt an einen Rückgang bei den Mehrfamilienhäusern. Entsprechend wird das aktuelle Investitionsklima im Wohnungsneubau beurteilt. Die Befragten vergaben im Eigentumsbereich mehrheitlich die Note 'gut', während im Mietwohnungsbereich die Noten 'ausreichend' und 'mangelhaft' vorherrschten. Für die nächsten drei Jahre wird weiter ein gutes Klima bei Investitionen in Eigentumswohnungen bzw. Eigenheime erwartet. Dazu trägt einer-

Abbildung 1: **Fertiggestellte und genehmigte Wohnungen* in Niedersachsen in den Jahren 1965 bis 1998**

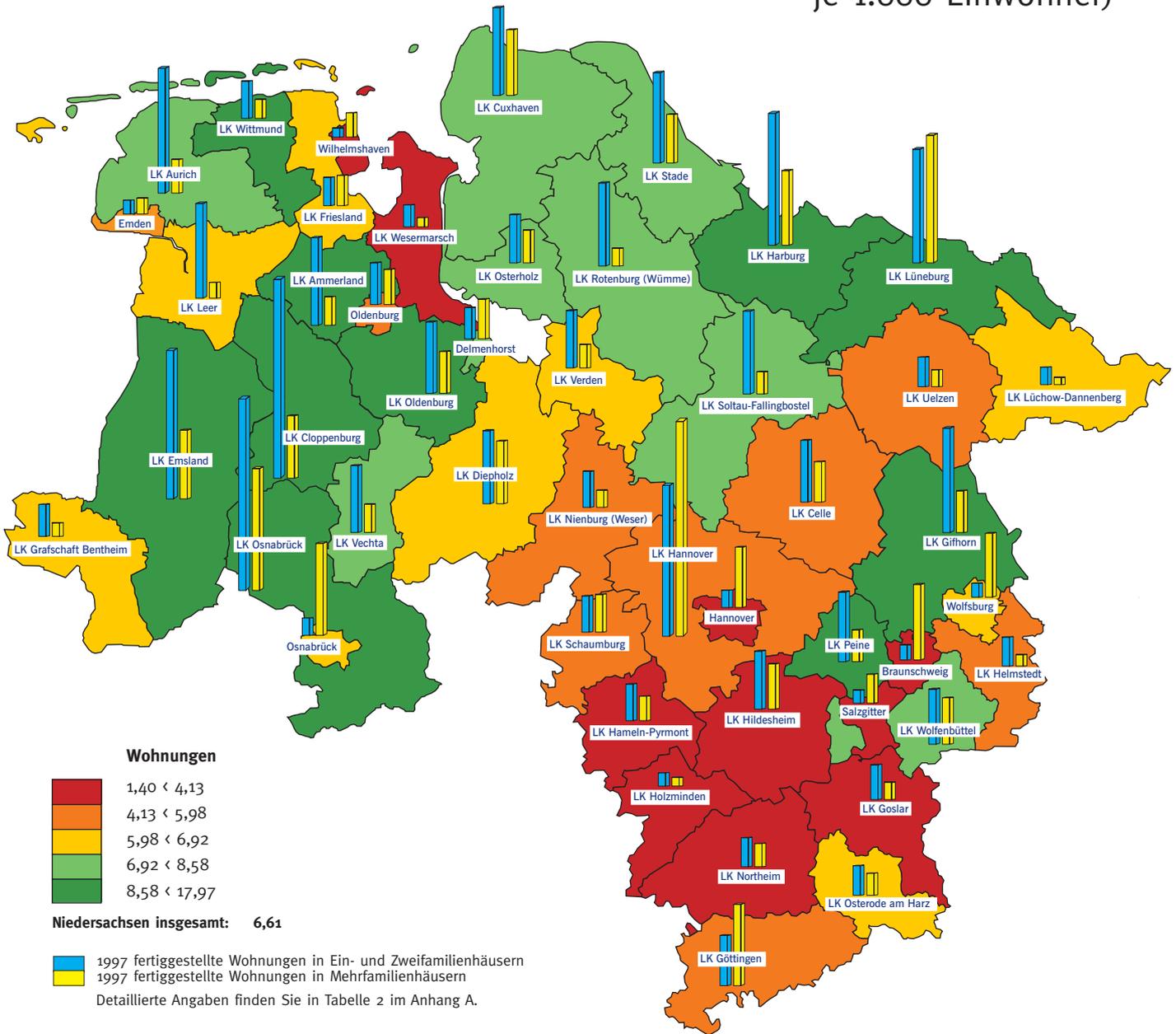


Quelle: NLS

* in Wohn und Nichtwohngebieten (einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden und Wohnungen in Wohnheimen); 1998 Schätzung Nord/LB, Volkswirtschaft

Karte 3

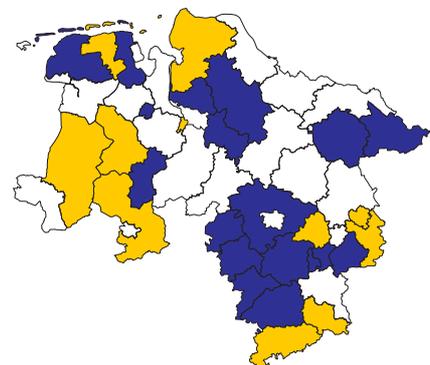
Baufertigstellungsdichte 1997
 und Aufteilung der fertiggestellten Wohnungen
 nach Bauform (fertiggestellte Wohnungen
 je 1.000 Einwohner)



Die Einteilung erfolgt nach dem Prinzip der Quintile, d.h. die Gebietseinheiten werden auf die fünf Klassen mengenmäßig gleich verteilt.

Die relative Position im Landesvergleich hat sich gegenüber 96 verschlechtert.
 keine Veränderung
 Die relative Position im Landesvergleich hat sich gegenüber 96 verbessert.

Karte 3a



seits der weiter bestehende Wunsch nach den eigenen vier Wänden und andererseits das zur Zeit niedrige Zinsniveau, die Eigenheimzulage und eine z. T. großzügige Baulandausweisung bei.

Im Mietwohnungsbereich wird sich die ohnehin schon als gering beurteilte Investitionsneigung nach Ansicht der Befragten weiter verringern. Marktsättigung und mangelnde Renditeerwartungen sind hierfür verantwortlich.

Mietwohnungsbau nur noch in Verdichtungsgebieten

Der Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern konzentriert sich nach wie vor in den kreisfreien Städten und deren Umland (vgl. Karte 3 und Tab. 2 im Anhang A). Nur in der Stadt Oldenburg, in der 1996 gezielt Bauland für Familienheime ausgewiesen wurde, überwiegen die in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellten Wohnungen leicht.

Geringe Fertigstellungsdichten im Süden

Die südniedersächsischen Landkreise und die meisten kreisfreien Städte weisen mit Werten von 1,4 bis 6,0 sehr geringe Fertigstellungsdichten auf. Nur die kreisfreien Städte Osnabrück und Wolfsburg erreichten landesdurchschnittliche Werte um 6,6. Wie in den Vorjahren lagen außer den Landkreisen im Nordwesten Peine und Gifhorn über dem Landesdurchschnitt. Hier waren die Umlandsituation und der konstante Zuzug für die hohe Fertigstellungsdichte in den letzten drei Jahren verantwortlich. Die hohen Werte für Delmenhorst und den Landkreis

Cloppenburg sind statistisch verzerrt, da aufgrund technischer Probleme 1996 fast keine Fertigstellungen gemeldet worden waren.

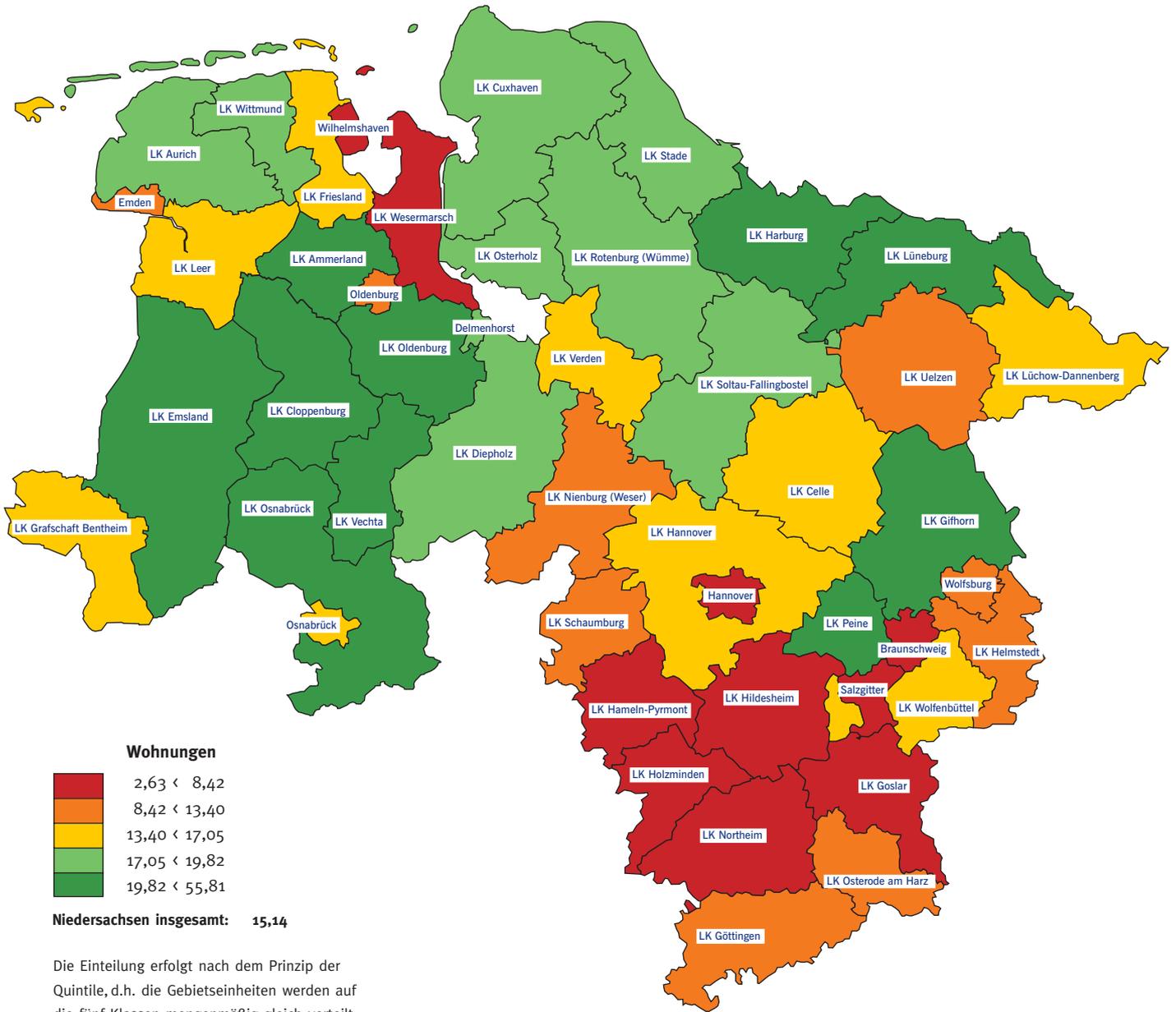
In Wolfsburg verdreifachte sich die Fertigstellungsdichte ausgehend von einem niedrigen Basiswert. Die Stadt nahm damit neben den übrigen gelb markierten Gebieten 1997 eine relativ bessere Position im Gesamtgefüge ein als 1996 (vgl. Karte 3a). Für die blaue Kennzeichnung vieler südniedersächsischer Landkreise dürften die auch schon 1996 beobachteten ungünstigen Wohnungsangebots- und -nachfragebedingungen verantwortlich sein.

Bauintensität

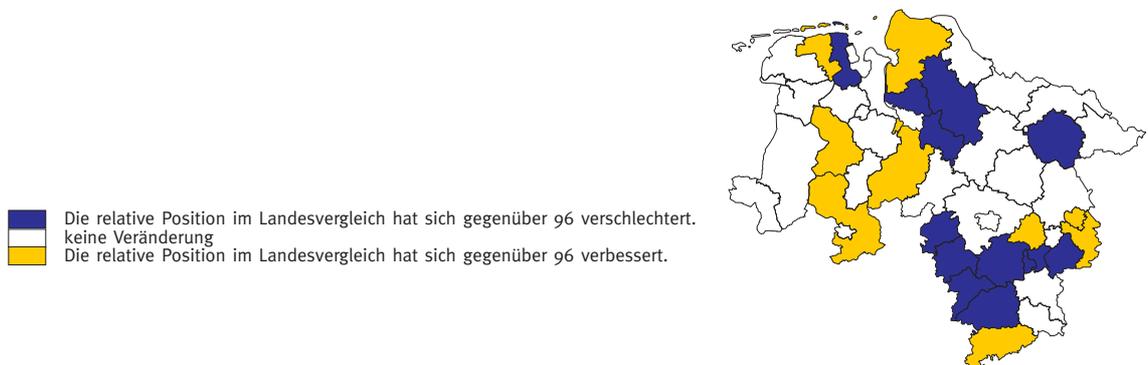
Die **Bauintensität** beschreibt die Bestandsveränderung des gesamten Wohnungsangebots. Knapp 51.800 fertiggestellte Wohnungen erhöhten den Bestand in Niedersachsen bis zum Jahresende 1997 auf gut 3,4 Mio. Daraus resultierte eine Bauintensität von 15,1 Fertigstellungen je 1.000 Bestandswohnungen.

In den nördlichen, ländlichen Räumen zwischen Ems und Elbe ergaben sich Bauintensitäten, die über dem niedersächsischen Durchschnitt lagen, während in Südniedersachsen und fast allen kreisfreien Städten unterdurchschnittliche Intensitäten zu beobachten waren. Am unteren Ende der Skala rangierte die Landeshauptstadt Hannover mit einem Wert von 2,6 (vgl. Karte 4 und Tab. 3 im Anhang A).

Karte 4 Bauintensität 1997 (fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen)



Karte 4a



*Wolfsburg
mit deutlichen
Zuwächsen*

Außer Cloppenburg und Delmenhorst konnten sieben Landkreise und die Stadt Wolfsburg ihre relative Position verbessern (vgl. kleine Karte 4a). Die Stadt Salzgitter und die Landkreise südlich des Ballungsraumes Hannover sowie die Landkreise Wesermarsch, Osterholz, Verden, Rotenburg (Wümme) und Uelzen rutschten im Berichtsjahr in geringere Bauintensitätsklassen ab.

Ergebnis der Kommunalbefragung

In den in Karte 4a blau gekennzeichneten Landkreisen wird die allgemeine Lage an den Wohnungsmärkten von den meisten kommunalen Vertretern als 'aktuell entspannt' und 'entspannter' im Vergleich zum Vorjahr angesehen, die Märkte werden als gesättigt eingeschätzt.

Zusammenfassend zeigen Baufertigstellungsdichte und Bauintensität eine leichte Zunahme der Wohnungsbautätigkeit in Niedersachsen. Gewinner der unterschiedlichen regionalen Entwicklungen waren die Regierungsbezirke Braunschweig und Weser-Ems, während die Werte in den Regierungsbezirken Lüneburg und Hannover zurückgingen. Eine hohe aktuelle Bautätigkeit ist wie schon 1996 in den ländlichen Räumen zwischen Hamburg und Bremen, Weser und Ems sowie im Umland der Städte Salzgitter, Braunschweig und Wolfsburg zu beobachten.

Baugenehmigungen

Die 1997 erteilten Baugenehmigungen sind ein Frühindikator für die voraussichtliche Wohnungsbautätigkeit der Jahre 1998 und 1999. Bei der Interpretation der vorliegenden Daten muß jedoch

berücksichtigt werden, daß aufgrund von Erfassungslücken die Aussagefähigkeit dieses Indikators seit 1996 eingeschränkt ist. Allerdings dürften sich im Jahresvergleich der amtlichen Daten 1996/97 keine Verzerrungen ergeben. Mit 44.424 Wohnungen wurde 1997 in Niedersachsen das amtliche Vorjahresergebnis um 3,4% knapp unterschritten (vgl. Abb. 1, Seite 9). Die stabile Entwicklung der Baugenehmigungen ist der hohen Dynamik im Ein- und Zweifamilienhausbau zu verdanken. Während die Zahl der erfaßten Genehmigungen in diesem Bereich um 12% zunahm, ging die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um 25% zurück. Der Anteil geplanter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern stieg damit auf 67%.

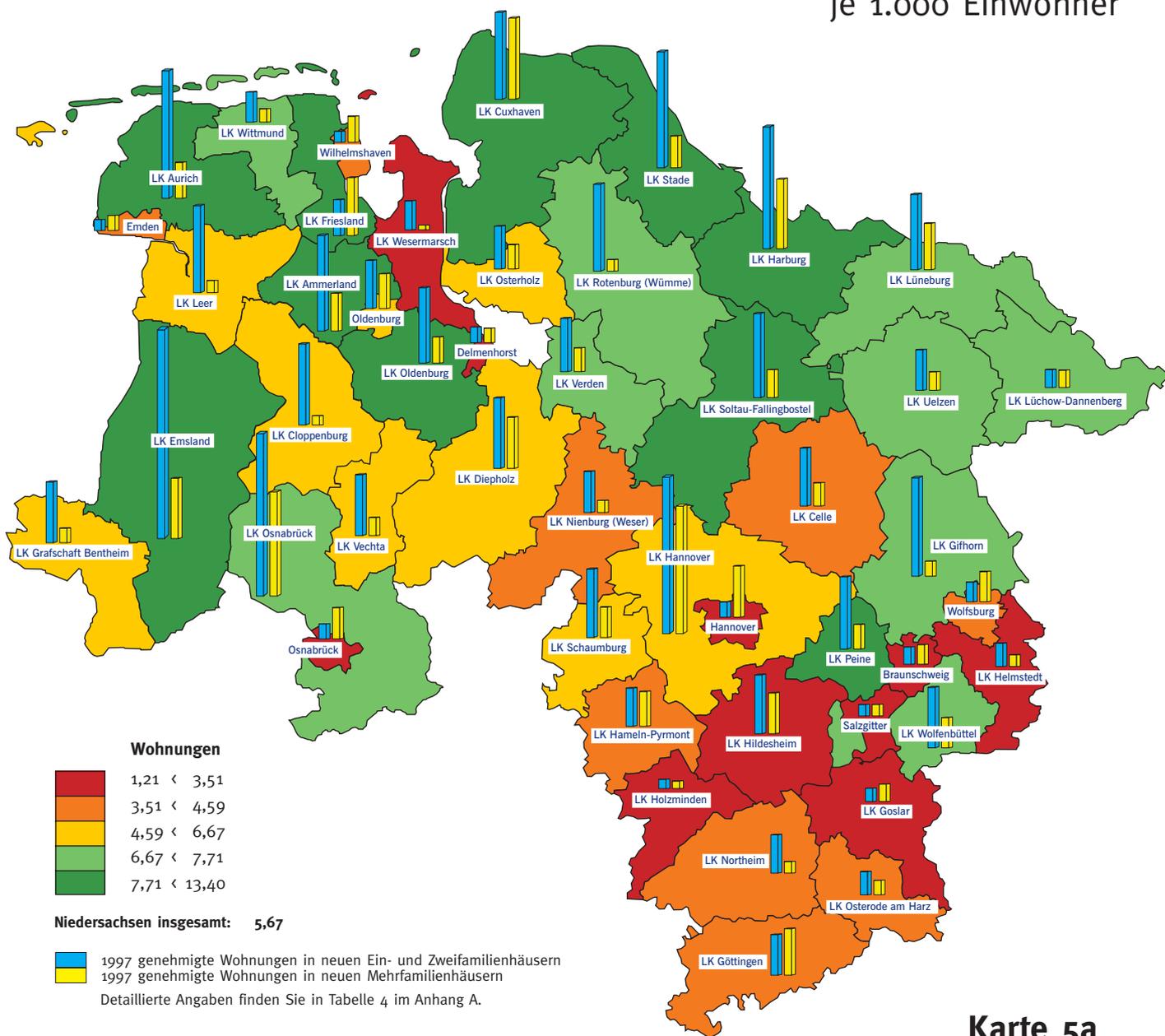
*Erfaßte
Baugenehmigungen weiter
unter Baufertigstellungen;
Zuwächse im
Ein- und
Zweifamilienhausbereich*

Ergebnis der Kommunalbefragung

Die Befragten bestätigen, daß der Schwerpunkt der Bautätigkeit auch für das Jahr 1998 im Bereich der Eigentumsmaßnahmen liegen wird. In den darauffolgenden Jahren wird sich dieser Trend nach Meinung der Kommunen mit einer leichten Abwärtstendenz fortsetzen, weil entweder nicht genügend Bauland zur Verfügung steht oder zusätzliche Nachfrage nicht mehr in dem Maße mobilisiert werden kann wie in den letzten Jahren nach Einführung der Eigenheimzulage.

Die durchschnittliche Baugenehmigungsdichte lag bei 5,7 Wohnungen je 1.000 Einwohner in Niedersachsen. Karte 5 zeigt eine sehr differenzierte Entwicklung in den einzelnen Regionen (vgl. Tab. 4 im Anhang A). In den gelb kartierten Landkreisen wurden 1997 landesdurchschnittliche Werte erreicht. Die Landkreise Weser-

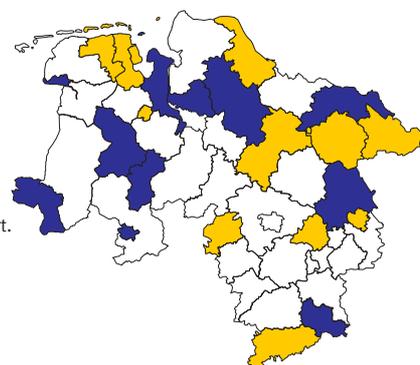
Karte 5 Baugenehmigungsdichte 1997 und Aufteilung der genehmigten Wohnungen nach Bauform genehmigte Wohnungen je 1.000 Einwohner



Die Einteilung erfolgt nach dem Prinzip der Quintile, d.h. die Gebietseinheiten werden auf die fünf Klassen mengenmäßig gleich verteilt.

■ Die relative Position im Landesvergleich hat sich gegenüber 96 verschlechtert.
□ keine Veränderung
■ Die relative Position im Landesvergleich hat sich gegenüber 96 verbessert.

Karte 5a



Das Bauordnungsamt der Landeshauptstadt Hannover hat 1997 für die Kronsbergbebauung im Zuge der EXPO 2000 ca. 2.000 neue Wohnungen genehmigt, die in der Bautätigkeitsstatistik nicht ausgewiesen werden. Unter Berücksichtigung dieser Baugenehmigung gehört die Stadt Hannover der gelben Klasse (4,59 bis unter 6,67) an. Dadurch wird der Landkreis Hannover in die hellrote Klasse und die Stadt Wilhelmshaven in die dunkelrote Klasse verdrängt.

*Geringe
Genehmigungs-
dichten im Süden*

marsch, Celle und Nienburg, das südliche Niedersachsen sowie alle kreisfreien Städte waren von unterdurchschnittlichen Baugenehmigungsdichten geprägt. Überdurchschnittliche Werte ergaben sich für das nordöstliche Niedersachsen, für Ostfriesland und die Region Oldenburg sowie für die Landkreise Emsland und Osnabrück. Im Bereich der Städte Braunschweig und Salzgitter verlagerte sich der Schwerpunkt der Siedlungsaktivitäten von den Kernen ins Umland bzw. in die Landkreise Peine und Wolfenbüttel, wo die Zahl der Genehmigungen anstieg, während sie in den beiden kreisfreien Städten selbst zurückging.

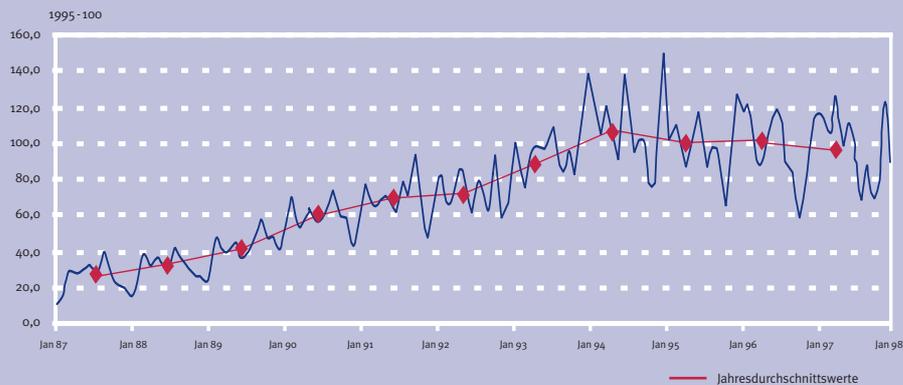
Besonders hohe Baugenehmigungszunahmen verzeichneten die Landkreise

Wittmund und Friesland, während in der Stadt Osnabrück und im Landkreis Cloppenburg ein deutlicher Rückgang der Zahlen zu beobachten war (vgl. kleine Karte 5a).

Auftragseingänge

Die Vorhersage der sich stabilisierenden Bautätigkeit in Niedersachsen wird durch den **Auftragseingangsindex für den Wohnungsbau** bestätigt (vgl. Abb. 2). Die jahresdurchschnittlichen Indexwerte erreichten 1994 ihr Maximum und nahmen seitdem leicht ab. Allerdings zeigte sich der Jahreswechsel 1997/98 baufreundlicher als ein Jahr zuvor. Das Winterminimum lag nach drei Perioden erstmals wieder über dem Vergleichswert des Vorjahres.

Abbildung 2: **Index des Auftragseingangs im Wohnungsbau in Niedersachsen in den Jahren 1987 bis 1998**



Quelle: NLS (Werte der Jahre 1987 bis 1995 mit Basisjahr 1985 umgerechnet, 1995: Umstellung von SYPRO auf WZ 93)

*Rückgang im
Wohnungsneubau
gestoppt*

Zusammenfassend ist festzuhalten, daß der 1995 einsetzende Rückgang der Wohnungsneubautätigkeit unterbrochen wurde. Genehmigungen und Auftragseingänge lassen für die nahe Zukunft eine Bautätigkeit auf ähnlichem Niveau wie 1997 erwarten. Im Norden ist in den ländlichen Räumen zwischen Ems und Elbe mit einer stabilen Neubautätigkeit vor allem im Eigenheimbereich zu rechnen. Dies gilt ebenso für die Umlandkreise der Städte Salzgitter, Braunschweig und Wolfsburg. In den südlichen Landkreisen und in den kreisfreien Städten rechnen wir mit einer eher zurückhaltenden Bautätigkeit sowohl für das laufende Jahr als auch für die nahe Zukunft. Die EXPO 2000 wird in Hannover zu höheren Genehmigungs- bzw. Fertigstellungszahlen führen, da diese zum Teil erst später in der Statistik erfaßt werden.

2.3. Vom Land Niedersachsen geförderter Wohnungsbau

*Zurückgehende
Förderzahlen*

Anfang der 90er Jahre entsprachen die hohen **Förderzahlen** in Niedersachsen der noch angespannten Wohnungsmarktlage. Mit dem Abbau des Wohnungsdefizits gingen in den letzten Jahren auch die Förderzahlen kontinuierlich zurück (vgl. Abb. 3). Die angespannte Haushaltsslage

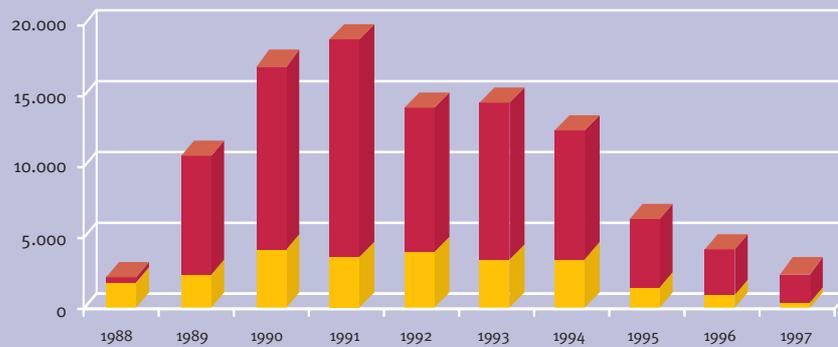
auf allen Ebenen der Gebietskörperschaften und der Rückzug des Bundes aus der Finanzierung der Wohnungsbauförderung, führte im Jahr 1997 zu einer weiteren Reduzierung der Förderzahlen in Niedersachsen.

Die Niedersächsische Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen bewilligte 1997 Fördermittel für die Schaffung von 2.412 Wohnungen. Im Förderergebnis sind allerdings noch nicht die Wohnungen des Wohnungsbauprogramms 1997 enthalten, die nach Umwidmung eines Teils der Mietwohnungsbaumittel in den Eigentumsbereich gefördert werden konnten. Der Anteil der geförderten Wohnungen an den gesamten Fertigstellungen reduzierte sich 1997 von 8% auf knapp 5%.

*Nur noch 5%
aller neuen
Wohnungen sind
gefördert*

Der Schwerpunkt der Wohnungsbauförderung in Niedersachsen lag auch 1997 im Mietwohnungsbereich. 85% aller geförderten Wohnungen waren Mietwohnungen (vgl. Abb. 3). Von diesen 2.039 Wohnungen wurden ca. 21% für ältere Menschen bereit gestellt. Im Rahmen des EXPO-Wohnungsbauprogramms wurde knapp ein Drittel der 1997 geförderten Mietwohnungen auf dem Kronsberg in Hannover erstellt.

*Schwerpunkt im
Mietwohnungs-
bau*

Abbildung 3: **Geförderte Wohnungen in Niedersachsen in den Jahren 1988 bis 1997**

Quelle: LTS

■ Eigentumsmaßnahmen ■ Mietwohnungen

*EXPO 2000 sorgt
für hohe
Förderdichte
in der
Landeshauptstadt
Hannover*

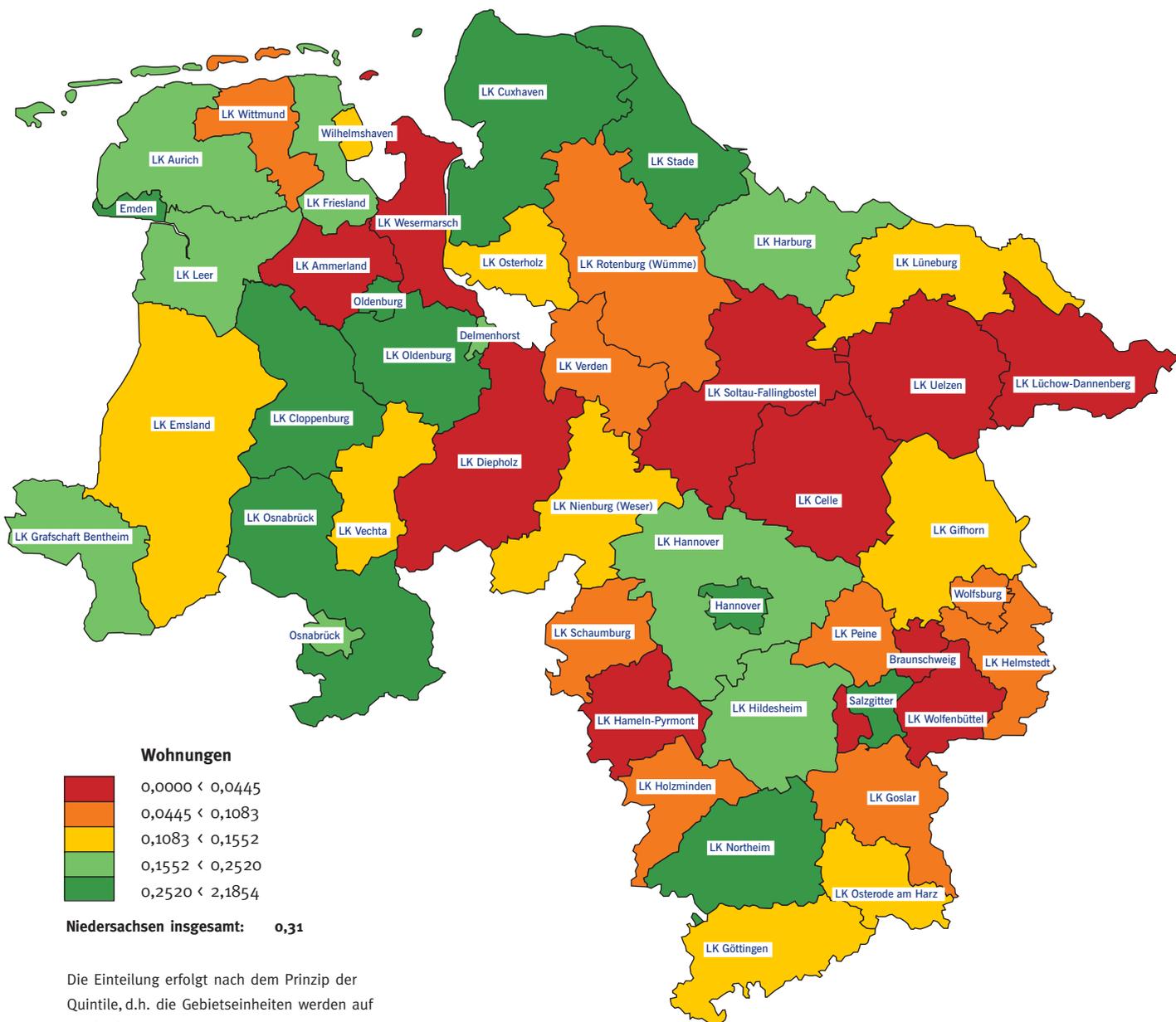
Aus der Fördertätigkeit resultierte eine **Förderdichte** von 0,31 Wohnungen je 1.000 Einwohner in Niedersachsen. Die Landeshauptstadt Hannover erreichte aufgrund der EXPO-Maßnahmen mit knapp der Hälfte aller geförderten Eigenheime und Mietwohnungen in Niedersachsen die maximale Förderdichte von 2,19. Daraus ergibt sich in Karte 6 aufgrund der Quintileinteilung eine disproportionale Verteilung mit einem großen Wertebereich innerhalb der dunkelgrünen Klasse, in die dabei auch der niedersächsische Durchschnitt fällt. In dieser Klasse sowie über dem Landesdurchschnitt lagen – allerdings mit großem Abstand zur Landeshauptstadt – die Städte Salzgitter und Emden sowie die Landkreise Stade, Northeim, Cuxhaven und Oldenburg (vgl. Karte 6 und Tab. 5 im Anhang A). In diesen Gebieten wurden hauptsächlich Mietwohnungen gefördert.

Nennenswerte Förderzahlen waren nur noch in Teilen Westniedersachsens, im Raum Hannover/Hildesheim und im Ham-

burger Umland zu beobachten. Die Förderschwerpunkte in diesen Gebieten waren Mittelzentren und Umlandgemeinden der Verdichtungsräume. In einigen gering verdichteten Gebieten wurden fast ausschließlich Wohnungen für ältere Menschen gefördert. In den Landkreisen Vechta, Emsland, Cloppenburg sowie in der Stadt Wolfsburg lag der Anteil der Eigentumsmaßnahmen weit über dem Landesdurchschnitt. In den dunkelrot markierten Gebieten wurden keine Mietwohnungen und nur sehr wenig Eigentum gefördert.

Das Hamburger Umland und Südniedersachsen sowie Ostfriesland konnten ihre Position gegenüber dem restlichen Niedersachsen im Vorjahresvergleich verbessern.

Karte 6 Förderdichte 1997 (geförderte Wohnungen je 1.000 Einwohner)



Karte 6a



Leicht steigende Bewilligungszahlen in 1998 1998 ist mit einem leichten Ansteigen der Bewilligungszahlen im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu rechnen. Hier wirkt sich die verstärkte Eigentumsförderung des Wohnungsbauprogrammes 1997 und der EXPO-Wohnungsbau aus.

Bestand geförderter Mietwohnungen

4,5% aller Wohnungen in Niedersachsen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung

Mit den in 1997 geförderten Mietwohnungen hat sich in Niedersachsen der Mietwohnungsbestand mit Mietpreis- und Belegungsbindungen bei ca. 154.000 Wohnungen eingependelt. Damit unterliegen 4,5% aller Wohnungen in Niedersachsen einer solchen Bindung.

Förderschwerpunkte in den letzten 50 Jahren waren die kreisfreien Städte sowie der südwestliche und südöstliche Teil Niedersachsens. In den 12 Landkreisen und kreisfreien Städten mit dem höchsten Anteil geförderter Mietwohnungen konzentrieren sich ca. 59% aller noch in der Bindung befindlichen Mietwohnungen Niedersachsens. Allein in der Stadt und im Landkreis Hannover ist gut ein Viertel aller belegungs- und mietpreisgebundenen Mietwohnungen zu finden.

Der **Anteil der in der Vergangenheit geförderten Mietwohnungen am Wohnungsgesamtbestand** (vgl. Karte 7) zeigt die Bedeutung geförderter Mietwohnungen für die Wohnungsmärkte Niedersach-

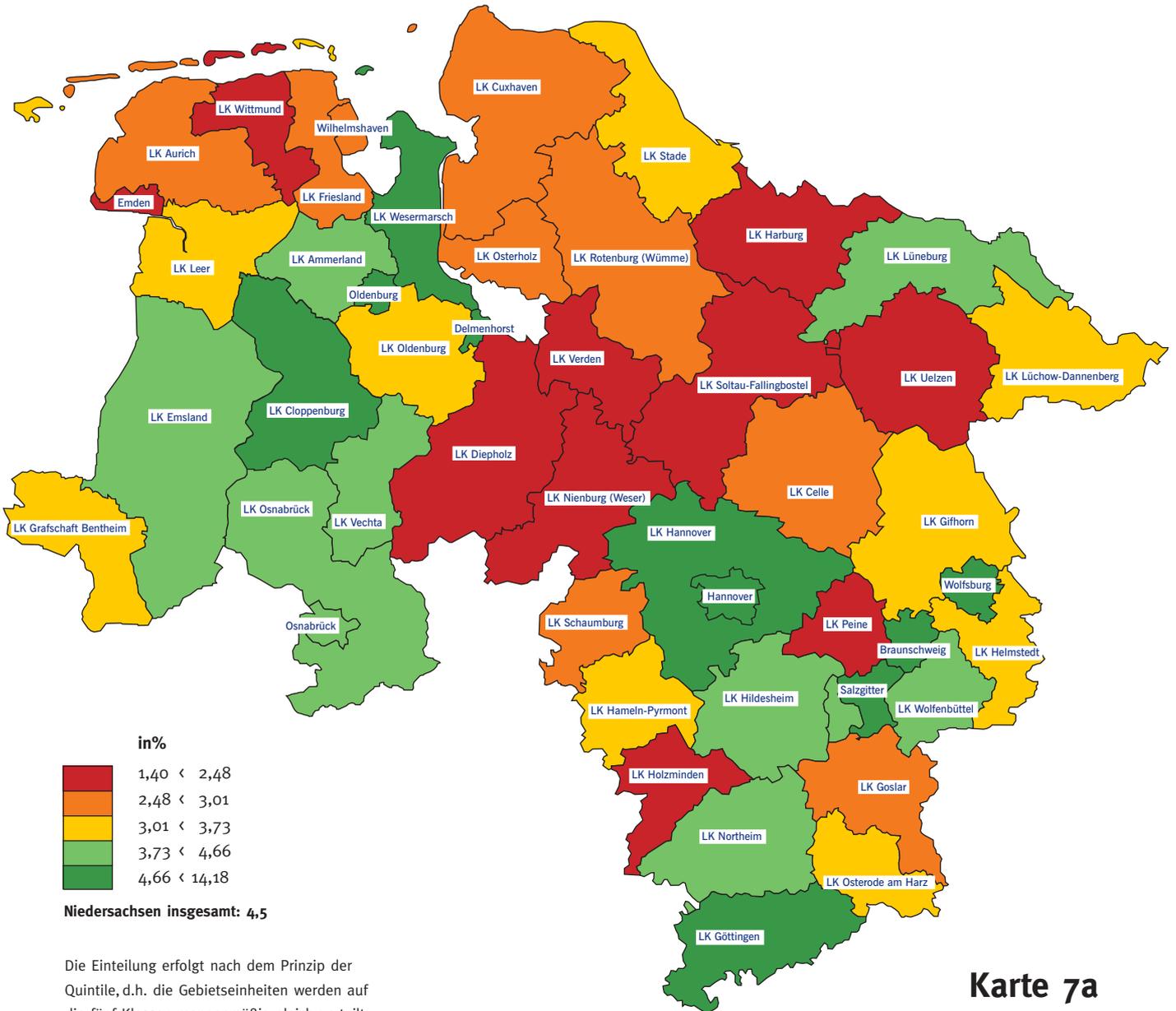
sens. Diese Quote ist in der Stadt Delmenhorst mit gut 14% am höchsten, gefolgt von den Städten Hannover (ca. 9%) und Wolfsburg (ca. 8%). Aufgrund verstärkter Fördermaßnahmen in den letzten 8 Jahren erreichen auch ländlich geprägte Landkreise wie Cloppenburg und Wesermarsch Anteile von mehr als 6%. Die geringste Quote weist der Landkreis Harburg auf.

Spannbreite von 1,4 bis 14,2%

Die bis Ende der 60er Jahre (vgl. Abb. 4) in Niedersachsen geförderten Mietwohnungen werden kurzfristig aus der Mietpreis- und Belegungsbindung herausfallen. Hierbei handelt es sich bis zum Jahr 2002 um rd. 20.000 Wohnungen, die 13,0% des heutigen geförderten Mietwohnungsbestandes ausmachen. Aufgrund der weiterhin angespannten Lage der öffentlichen Haushalte ist nicht damit zu rechnen, daß bis 2002 in gleichem Umfang Wohnungen neu gefördert werden können. Entsprechend wird sich der Gesamtbestand geförderter Mietwohnungen deutlich reduzieren. Gebiete, in denen in den nächsten Jahren ein hoher Anteil von Wohnungen aus der Bindung fällt (19% und mehr), sind außer den Städten Wilhelmshaven, Braunschweig und Emden die Landkreise Gifhorn, Wolfenbüttel, Celle, Osterode am Harz und Wesermarsch (vgl. Karte 8 und Tab. 6 im Anhang A).

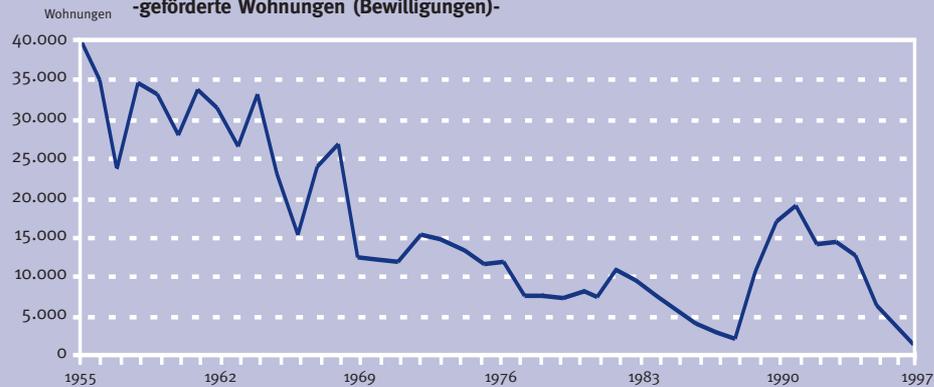
Zurückgehender Gesamtbestand geförderter Mietwohnungen in den nächsten Jahren

Karte 7 Bestand geförderter Mietwohnungen* (1948 - 1997) (als Anteil am Gesamtwohnungsbestand)



* die noch einer Mietpreis- und/oder Belegungsbindung unterliegen

Abbildung 4: **Wohnungsbauförderung in Niedersachsen seit 1956**
-geförderte Wohnungen (Bewilligungen)-



Quelle: LTS

Ergebnis der Kommunalbefragung

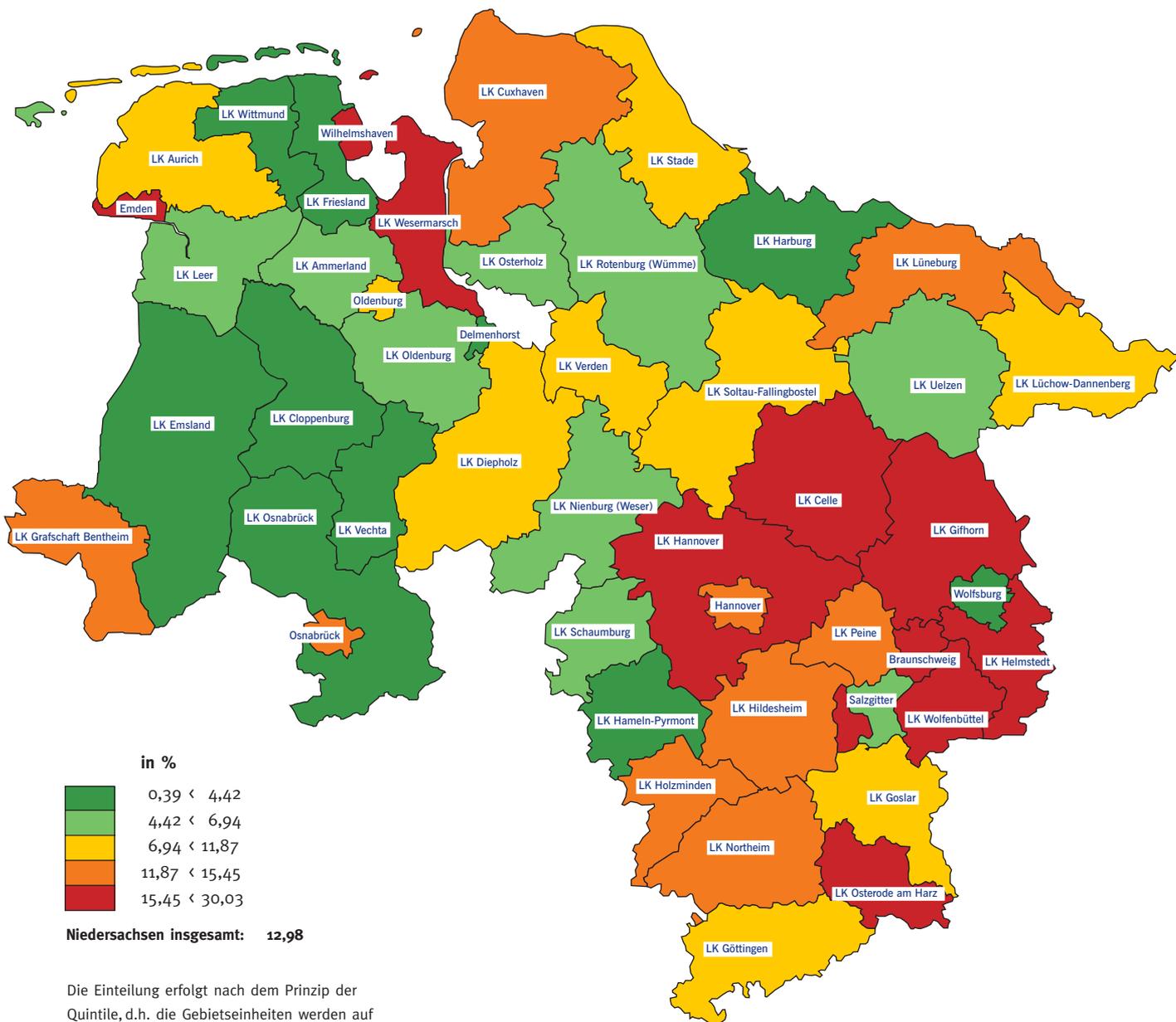
Die Fragen zu den Zielgruppen der Wohnungsbauförderung und zu den benötigten Bauformen wurden von den Landkreisen und kreisfreien Städten wie folgt beantwortet: 98% aller Befragten geben ein eindeutiges Votum zur Förderung von kinderreichen Familien ab. 43% der Landkreise und kreisfreien Städte sehen zusätzlich Bedarf an geförderten behindertengerechten Wohnungen. Gut ein Drittel der Befragten hält Hilfen für sogenannte Haushaltsstarter für sinnvoll (Personen, die erstmalig einen Haushalt gründen) während knapp ein Viertel auch Wohnungsneubau für ältere Menschen gefördert sehen möchte. Korrespondierend zur Hauptzielgruppe der regionalen Wohnungsbauförderer werden in 70% aller Landkreise und kreisfreien Städte mehr Eigenheime und bei gut der Hälfte der Befragten 4- und mehr-Zimmer-Wohnungen benötigt. Die Landkreise und kreisfreien Städte fordern nicht nur eine verstärkte Förderung für kinderreiche Familien,

sondern geben konkrete Vorschläge zur Veränderung der Förderlandschaft. Die Vorschläge beziehen sich nicht nur auf Maßnahmen des Landes Niedersachsen, sondern richten sich auch an den Bund und die eigenen Kommunen. Insbesondere Maßnahmen zur Bereitstellung preiswerten Baulandes müssen nach Meinung der Befragten entwickelt werden. Dieses Bauland soll bevorzugt für junge Familien mit Kindern bereit gestellt werden. Darüber hinaus soll das kostengünstige Bauen weiter gefördert werden. An den Bund richtet sich die Forderung, steuerliche Maßnahmen zu entwickeln, die sowohl weiterhin die Selbstnutzer, aber auch die Kapitalanleger und gewerbliche Investoren fördern. Die Vereinfachung von Bau- und Fördervorschriften soll zudem den Markt für geförderten Wohnraum beleben. Entsprechend der unterschiedlichen Wohnungsmarktlagen in den Regionen Niedersachsens gibt es auch eine Reihe von Vorschlägen, die nur jeweils einen Landkreis oder eine kreisfreie Stadt betreffen.

Karte 8

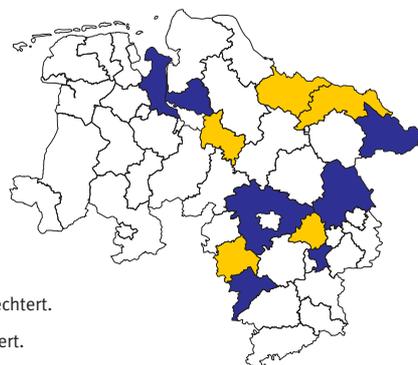
Auslaufende Belegungsbindungen

im Bestand geförderter Mietwohnungen bis zum Jahr 2002 (als Anteil am Bestand geförderter Mietwohnungen per 31.12.97)



Die Einteilung erfolgt nach dem Prinzip der Quintile, d.h. die Gebietseinheiten werden auf die fünf Klassen mengenmäßig gleich verteilt.

Karte 8a



Die relative Position im Landesvergleich hat sich gegenüber 96 verschlechtert.
 keine Veränderung
 Die relative Position im Landesvergleich hat sich gegenüber 96 verbessert.

3. Die Wohnungsnachfrage

Da die amtliche Statistik keine Daten zum Wohnungsbedarf bereitstellt, muß dieser auf der Basis von Hilfsindikatoren ermittelt werden. Auf der Grundlage der **Bevölkerungsentwicklung** und des **Haushaltsbildungsverhaltens** wird dazu vom IES die **Zahl der Haushalte** errechnet und dem Wohnungsbestand gegenübergestellt. Der resultierende Wohnungsbedarf wird um renovierungsbedingte Leerstände und um Untermietverhältnisse korrigiert.

Inwieweit sich der so ermittelte Wohnungsbedarf zur marktwirksamen Nachfrage entwickeln kann, hängt von der **Haushaltskaufkraft** ab. Um Aussagen über die Wohnungsnachfrage in Teilmärkten unterschiedlicher Preissegmente machen zu können, sind Daten zur Einkommensverteilung erforderlich. Hierüber sind aber auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte keine aktuellen Informationen verfügbar. Fest steht jedoch, daß ein Teil der Bevölkerung sich nicht aus eigener Kraft mit angemessenem Wohnraum versorgen kann. Der **Sozialindikator** gibt die Wahrscheinlichkeit in den Landkreisen und kreisfreien Städten an, daß Teile der Bevölkerung mit gefördertem Wohnraum versorgt werden müssen.

Zusammen bestimmen die Haushaltskaufkraft und der Sozialindikator das

‘Eigenpotential’ der Wohnungsversorgung einer Region. Mit zunehmender Haushaltskaufkraft und mit sinkendem Sozialindikator sind die Haushalte vermehrt in der Lage, Wohnraum auf dem freien Markt zu finden.

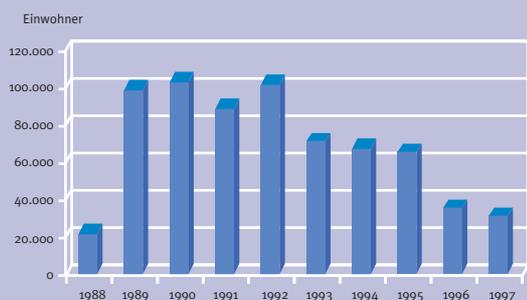
Ob sich der Wohnungsbedarf zur marktwirksamen Nachfrage entwickeln kann, hängt auch von der (erwarteten) Einkommensentwicklung ab. Diese wird von der Entwicklung der **Beschäftigten-** und **Arbeitslosenzahlen** bestimmt, die zum Indikator **‘wirtschaftliche Dynamik’** zusammengefaßt werden.

3.1. Bevölkerungsentwicklung

Seit 1988 stieg die Bevölkerung in Niedersachsen um 9,2% auf 7.85 Mio Einwohner Ende 1997. Anfang der neunziger Jahre – im Zuge der deutschen Vereinigung – fiel der Bevölkerungsanstieg besonders hoch aus. Seit 1993 schwächt sich der positive Trend in Niedersachsen ab und lag 1997 mit einem Bevölkerungszuwachs in Höhe von 30.250 nur noch knapp über dem Niveau von 1988 (vgl. Abb. 5). Der Zuwanderungsüberschuß fiel mit 28.301 Personen um gut ein Fünftel niedriger aus als im Vorjahr. Nach 1971 und 1992 war 1997 erstmals wieder ein Überschuß der Geburten über die Zahl der Sterbefälle (+ 1.949) für die positive Bevölkerungsentwicklung mitverantwortlich.

Abgeschwächtes Bevölkerungswachstum in Niedersachsen

Abbildung 5: Bevölkerungszunahme in Niedersachsen (1988 bis 1997)



Quelle: NLS

Starke Bevölkerungsgewinne im Hamburger Umland

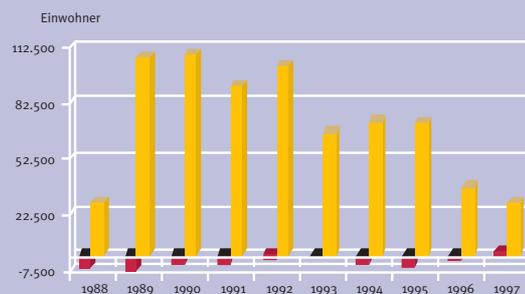
Die Landkreise Cloppenburg, Vechta und Ammerland sowie das Hamburger Umland (vor allem Lüneburg und Harburg) erzielten hohe Bevölkerungszuwächse von mehr als 1,3% (vgl. Tab. 6 im Anhang A). Ursache der hohen Wachstumsraten im Hamburger Umland sind vor allem Stadt-Umland-Wanderungen. In Cloppenburg und Vechta sind neben Wanderungsgewinnen relativ hohe Geburtenraten für die hohe Bevölkerungszunahme verantwortlich.

Eine gemischte Altersstruktur, eine 'normale' Siedlungsstrukturentwicklung und ein geringer Zuwanderungsdruck führte im Emsland, Aurich und Wittmund, im Gebiet nördlich von Bremen sowie in den Landkreisen Nienburg, Schaumburg und Peine zu durchschnittlichen Wachstumsraten (in Karte 9 gelb kartiert).

Kreisfreie Städte mit schwacher Bevölkerungsentwicklung

Eine schwache Bevölkerungsentwicklung verbuchten wie schon 1996 alle kreisfreien Städte mit Ausnahme von Oldenburg. Wolfsburg liegt mit einem Bevölkerungsrückgang von 1,47% am unteren Rand der Skala. Hohe Baulandpreise veranlassen immer mehr junge Familien und Gut-

■ natürliche Bevölkerungsentwicklung ■ Wanderungssaldo



Quelle: NLS

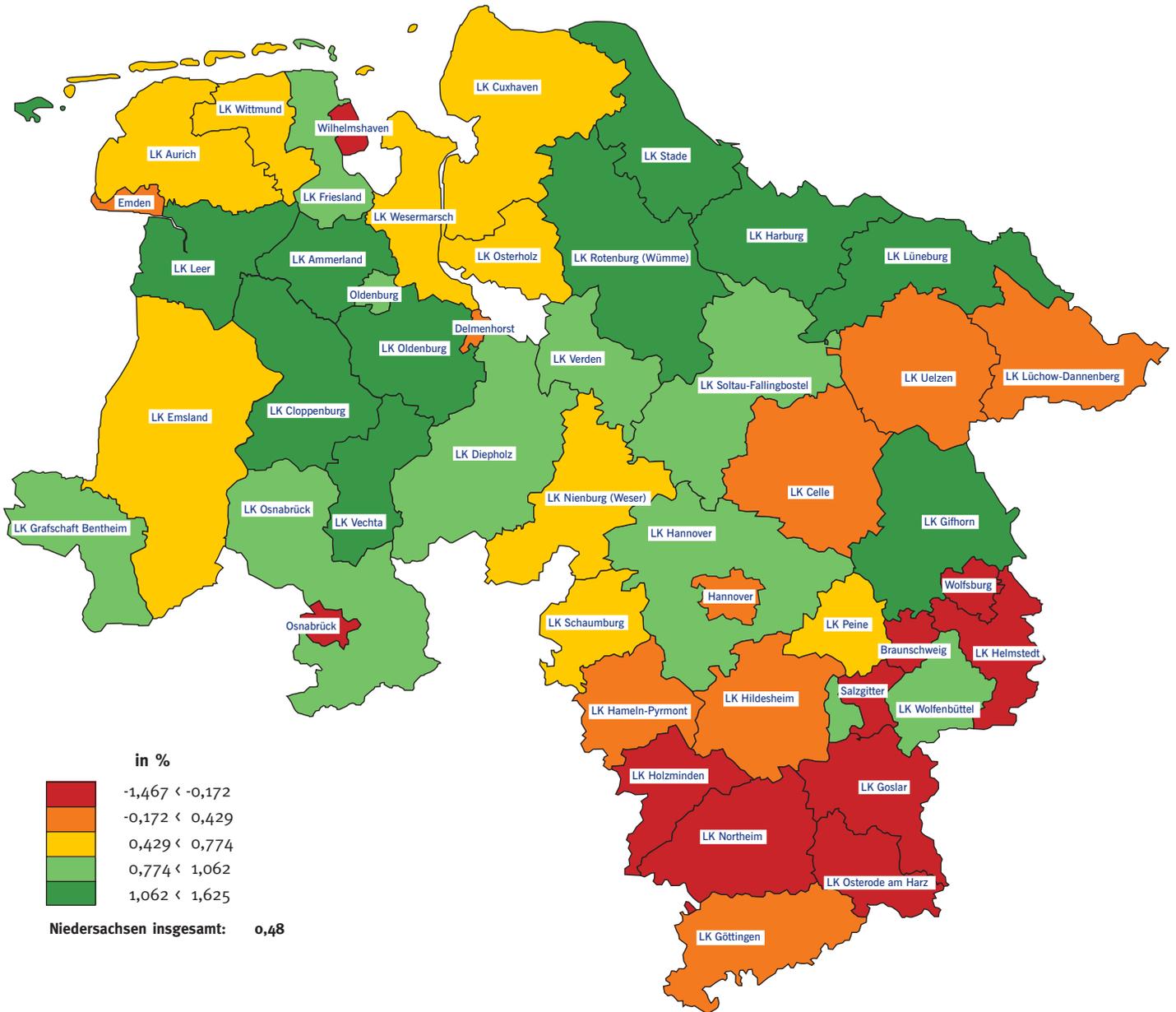
verdienende, in die angrenzenden Landkreise zu ziehen. Mitverantwortlich für die Entwicklung in Wolfsburg ist auch die überalterte Bevölkerung, die zu einem relativ hohen Überschuss der Sterbefälle über die Geburten führte. Ferner zählen der teilweise wirtschaftlich schwache Süden – von Hameln-Pyrmont und Hildesheim bis Göttingen – sowie die Landkreise Celle, Helmstedt, Uelzen und Lüchow-Dannenberg zu den Regionen mit einer schwachen Bevölkerungsentwicklung.

Die Position vom Emsland und Osnabrück, einiger Regionen an der Nordseeküste sowie der Landkreise Celle, Lüchow-Dannenberg, Nienburg und Holzminden ist 1997 schwächer als 1996 (vgl. Karte 9a). Bevölkerungsdynamischer als im Vorjahr waren die Landeshauptstadt und das angrenzende Umland. Auch die Grafschaft Bentheim, Osterholz und Wolfenbüttel sowie einige Landkreise im Nordwesten konnten ihre Position im Gesamtgefüge verbessern.

Karte 9

Bevölkerungsentwicklung 1997

(Veränderung der Einwohnerzahlen per 30.06. gegenüber dem Vorjahr)



Die Einteilung erfolgt nach dem Prinzip der Quintile, d.h. die Gebietseinheiten werden auf die fünf Klassen mengenmäßig gleich verteilt.

Karte 9a



3.2. Haushaltsentwicklung

Die Zahl der Haushalte hängt sowohl von der Bevölkerungsentwicklung als auch von der Entwicklung der Haushaltsgröße ab. In Niedersachsen hat sich die Haushaltsgröße auch 1997 weiter verringert. Sie lag mit 2,22 Personen je Haushalt um 0,01 unter dem Vorjahreswert (vgl. Tab. 7 im Anhang A). Insbesondere Altersstruktureffekte, die zu einer durchschnittlich immer älter werdenden Bevölkerung führen, machen sich hier bemerkbar.¹

*Haushaltsgröße
in Niedersachsen
rückläufig*

Auf regionaler Ebene (die Daten zur Haushaltsgröße in Karte 10 liegen nur auf der Basis von 11 Gebieten vor) fällt die geringe Haushaltsgröße in den südöstlichen und südlichen Gebieten sowie in der Stadt Hannover auf (hell- bzw. dunkelgrün). Am kleinsten sind die Haushalte in der Landeshauptstadt (1,83). Am höchsten ist die Personenzahl je Haushalt im äußersten Südwesten Niedersachsens (2,48 Personen je Haushalt).

*Nordwest-Südost-
Gefälle bei der
Haushaltsgröße*

Im Vorjahresvergleich ergibt sich für den Landstrich um Ammerland, Cloppenburg, Delmenhorst und Oldenburg ein – im Gegensatz zum allgemein rückläufigen Trend – Anstieg der Haushaltsgröße von durchschnittlich 2,34 auf 2,39 Personen. In Cloppenburg wurden angesichts einer relativ jungen Bevölkerungsstruktur in letzter Zeit viele Haushalte neugegründet, die aufgrund einer hohen Geburtenrate an Größe zunehmen. Auch im Landkreis Hannover hat die Haushaltsgröße gegenüber dem Vorjahr zugenommen.

Wie sich die Zuordnung der Landkreise und kreisfreien Städte auf die Klassen unterschiedlicher Haushaltsgröße von 1996 zu 1997 verändert, zeigt die kleine Karte 10a. Die gelb gekennzeichnete Region um Diepholz, Nienburg und Schaumburg gehört im Vergleich zum Vorjahr nicht mehr in die Klasse mit der höchsten Personenzahl je Haushalt, in der blau gekennzeichneten Gegend um Ammerland, Cloppenburg und Oldenburg (Stadt und Landkreis) und Delmenhorst hat die Haushaltsgröße gegen den Trend zugenommen.

Ein **Bevölkerungswachstum** in Verbindung mit **kleiner werdenden Haushalten** führte in Niedersachsen 1997 zu einer **steigenden Haushaltszahl**. Damit setzt sich die schon 1996 angedeutete scherenartige Entwicklung zwischen Bevölkerung und Haushaltszahl 1997 fort (vgl. Abb. 6).

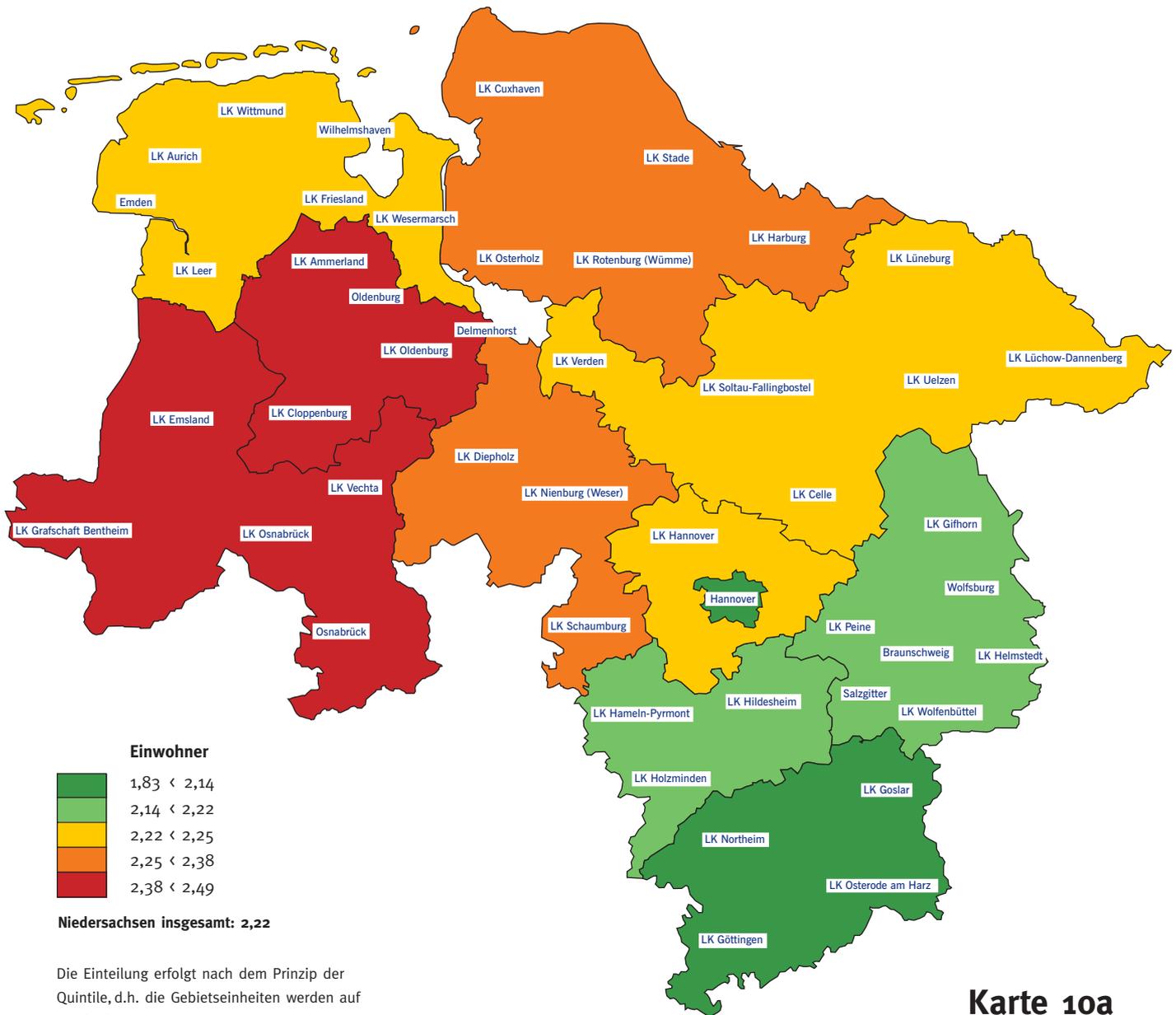
*Schere zwischen
Bevölkerung und
Haushalten öffnet
sich weiter*

In den Landkreisen und kreisfreien Städten im Süden des Landes sowie in der Landeshauptstadt Hannover fallen eine zurückgehende bzw. schwach zunehmende Bevölkerung mit relativ kleinen Haushalten zusammen. In den südwestlichen Landkreisen und kreisfreien Städten – mit Ausnahme des Landkreises Emsland und der Stadt Osnabrück – treffen hohe Bevölkerungszuwächse auf große Haushalte. In dieser Polarisierung spiegeln sich unterschiedliche Bevölkerungsstrukturen wider: überwiegend ältere Haushalte im Süden gegenüber vielen jungen Haushalten in den ländlichen Regionen in Westniedersachsen.

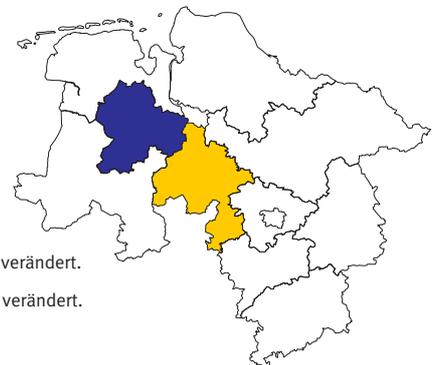
*Unterschiedliche
Bevölkerungs-
strukturen führen
zu Polarisierung*

¹ vgl. dazu auch die Ausführungen des IES zum Bedeutungsgewinn des Wohnbedarfs im Alter, Regionale Wohnungsmarktbeobachtung 2010, Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen 1997/2, S. 39f.

Karte 10 Haushaltsgröße* 1997 (Einwohner je Haushalt)



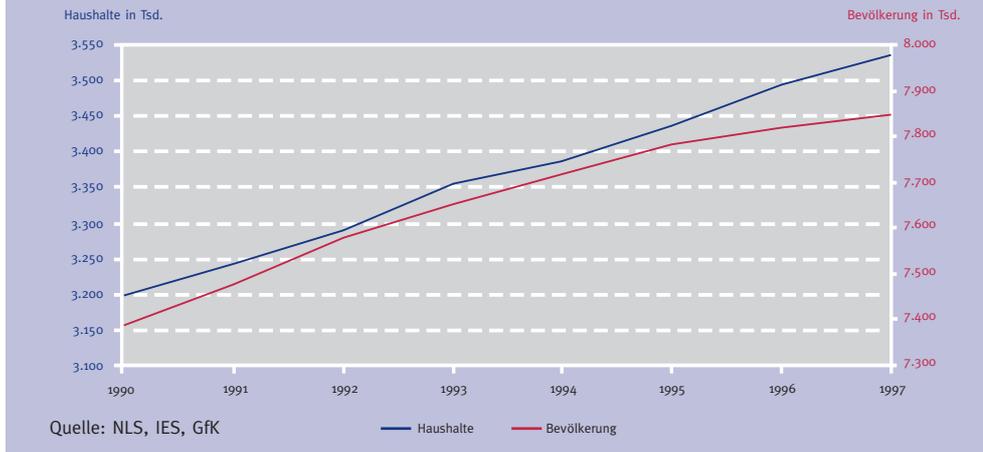
Karte 10a



■ Die relative Position im Landesvergleich hat sich gegenüber 96 in Richtung größerer Haushalte verändert.
■ keine Veränderung
■ Die relative Position im Landesvergleich hat sich gegenüber 96 in Richtung kleinerer Haushalte verändert.

*11 regionale Ebenen des Mikrozensus, daher abweichende Verteilung (2-2-3-2-2)

Abbildung 6: Zahl der Haushalte und der Bevölkerung in Niedersachsen in den Jahren 1990-1997



3.3. Eigenpotentiale der Wohnungsversorgung

Haushaltskaufkraft

Wohnraumwechsel sowie die Gründung neuer Haushalte hängen entscheidend von dem zur Verfügung stehenden Einkommen, der Haushaltskaufkraft, ab.

Stagnierende Haushaltskaufkraft in Niedersachsen

Die Haushaltskaufkraft lag 1997 in Niedersachsen mit durchschnittlich 63.831 DM nur um 18 DM höher als 1996. In den Jahren 1995 und 1996 betrug der Zuwachs dagegen 3.484 DM bzw. 2.308 DM.

Die Spannweite reichte von 50.440 DM in der Stadt Osnabrück bis zu 77.825 DM im Landkreis Vechta (vgl. Tab. 8 im Anhang A). Wie bereits 1996 wiesen die kreisfreien Städte, mit Ausnahme von Wolfsburg, eine geringe Haushaltskaufkraft auf (in Karte 11 orange bzw. dunkelrot).

Die Haushalte der Nordseeregion mußten wie im Vorjahr mit einem geringen verfügbaren Einkommen gemessen am Nie-

Haushaltskaufkraft

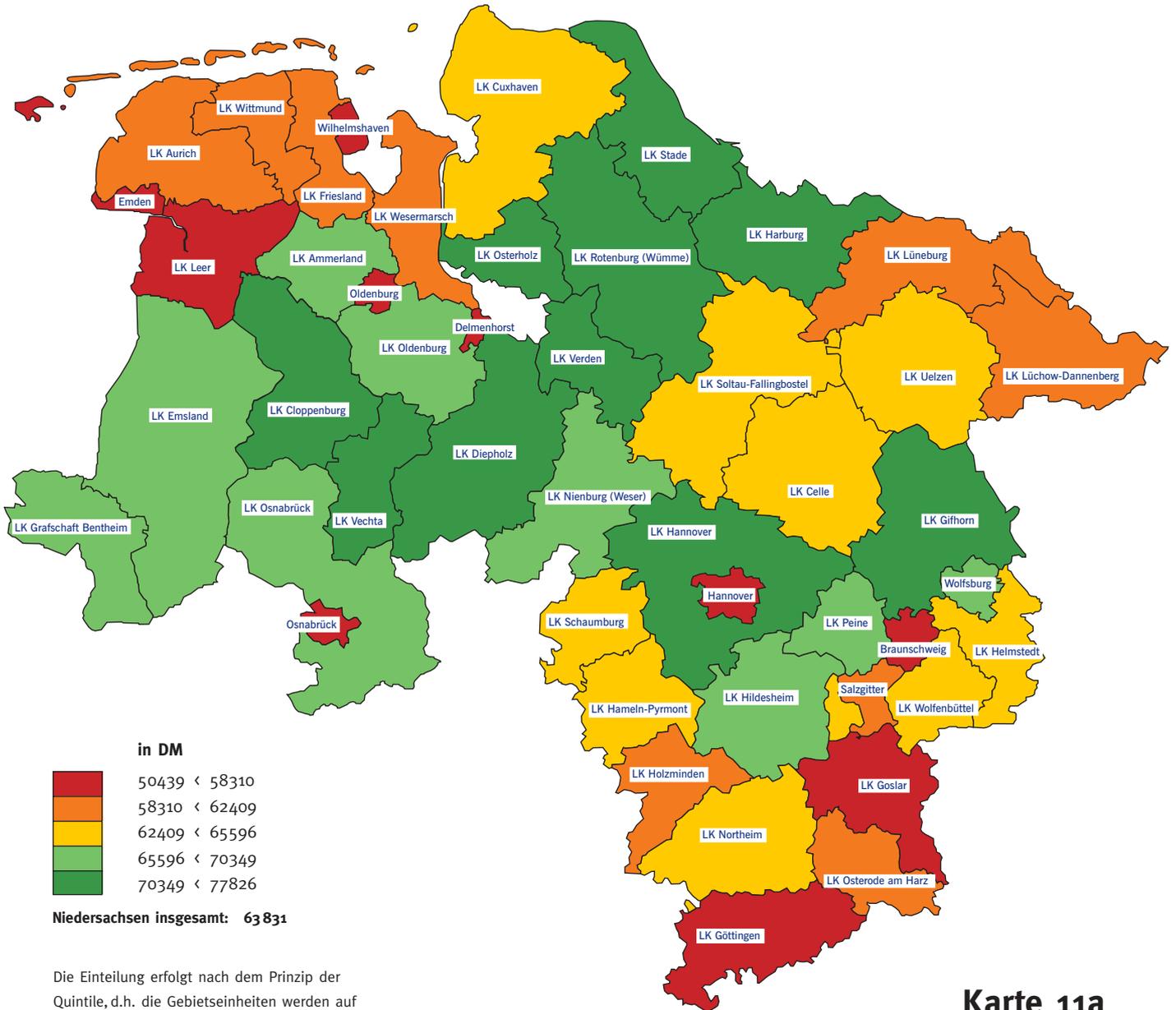
Die Haushaltskaufkraft ist das verfügbare Einkommen (ohne Vermögensanteile), das den Haushalten für Konsumzwecke jährlich zur Verfügung steht. Von der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) in Nürnberg wird hierzu die Lohn- und Einkommensteuerstatistik ausgewertet und um Transferleistungen (Arbeitslosenhilfe etc.) ergänzt. Die Nettoeinkommen von Einkommensmillionären werden mit ca. 450.000 DM gedeckelt, um regionale Verzerrungen zu vermeiden.

dersachsendurchschnitt wirtschaften. Auch in den Landkreisen im Süden des Landes war die Kaufkraft und damit das Wohnungsnachfragepotential vergleichsweise niedrig. Ein grüner Gürtel hoher Kaufkraft reichte von Stade und Harburg im Nordosten bis zur Grafschaft Bentheim im Südwesten.

Nordseeregion auch 1997 schwach

Die Zuordnung der Landkreise und kreisfreien Städte auf die fünf Klassen unter-

Karte 11 Haushaltskaufkraft 1997 (Kaufkraft je Haushalt)



schiedlicher Haushaltskaufkraft hat sich in acht Fällen geändert. Das Umland von Hannover, die geringer verdichteten Räume Hameln-Pyrmont und Peine sowie die Stadt Salzgitter nehmen im Vorjahresvergleich eine relativ bessere Position ein. Eine relativ schlechtere Position zeigt sich für die blau kartierten Kreise.

Sozialindikator

Der Sozialindikator ist im Gegensatz zum Kaufkraftindikator nicht Niveau-, sondern Strukturindikator der Wohnungsnachfrage. Er bezieht sich auf jenen Teil der Bevölkerung, der auf Transfereinkommen angewiesen ist. Die Gruppe der Transfer-einkommensbezieher fragt hauptsächlich geförderte Wohnungen und Wohnungen im Niedrigpreissegment nach. Ein sinkender Sozialindikator deutet eine Entspannung in diesem Bereich an.

Sozialindikator

Der Sozialindikator ist definiert als der Anteil der Summe aus Empfängern laufender Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen (HLU-Empfänger), Leistungsberechtigten nach dem AsylbLG und Arbeitslosenhilfeempfängern an der Bevölkerung.

Anstieg des Sozialindikators

Durch die angespannte Arbeitsmarktlage stieg der Sozialindikator in Niedersachsen 1997 um 0,24 Prozentpunkte auf 6,43%. Während die Zahl der Sozialhilfeempfänger (- 1.338) und die Zahl der Leistungsberechtigten nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (- 262) leicht zurückgegangen ist, stieg die Zahl der Arbeitslosenhilfeempfänger um 22.580. Entsprechend hat sich die Zahl derer erhöht, die sich aus eigener Kraft nur bedingt mit ausreichendem Wohnraum versorgen können.

Die Spannweite des Sozialindikators auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte reicht von 4,06% in Harburg bis zu 10,85% in Wilhelmshaven (vgl. Tab. 8 im Anhang A). Wie schon 1996 weisen die kreisfreien Städte – bis auf Wolfsburg – die höchsten Anteilswerte auf. Diese disproportionale Verteilung der Sozialbelastung führt dazu, daß der Niedersachsendurchschnitt in Karte 12 nicht in die gelbe, sondern in die orange Klasse fällt.

Kreisfreie Städte mit anhaltend hoher Sozialbelastung

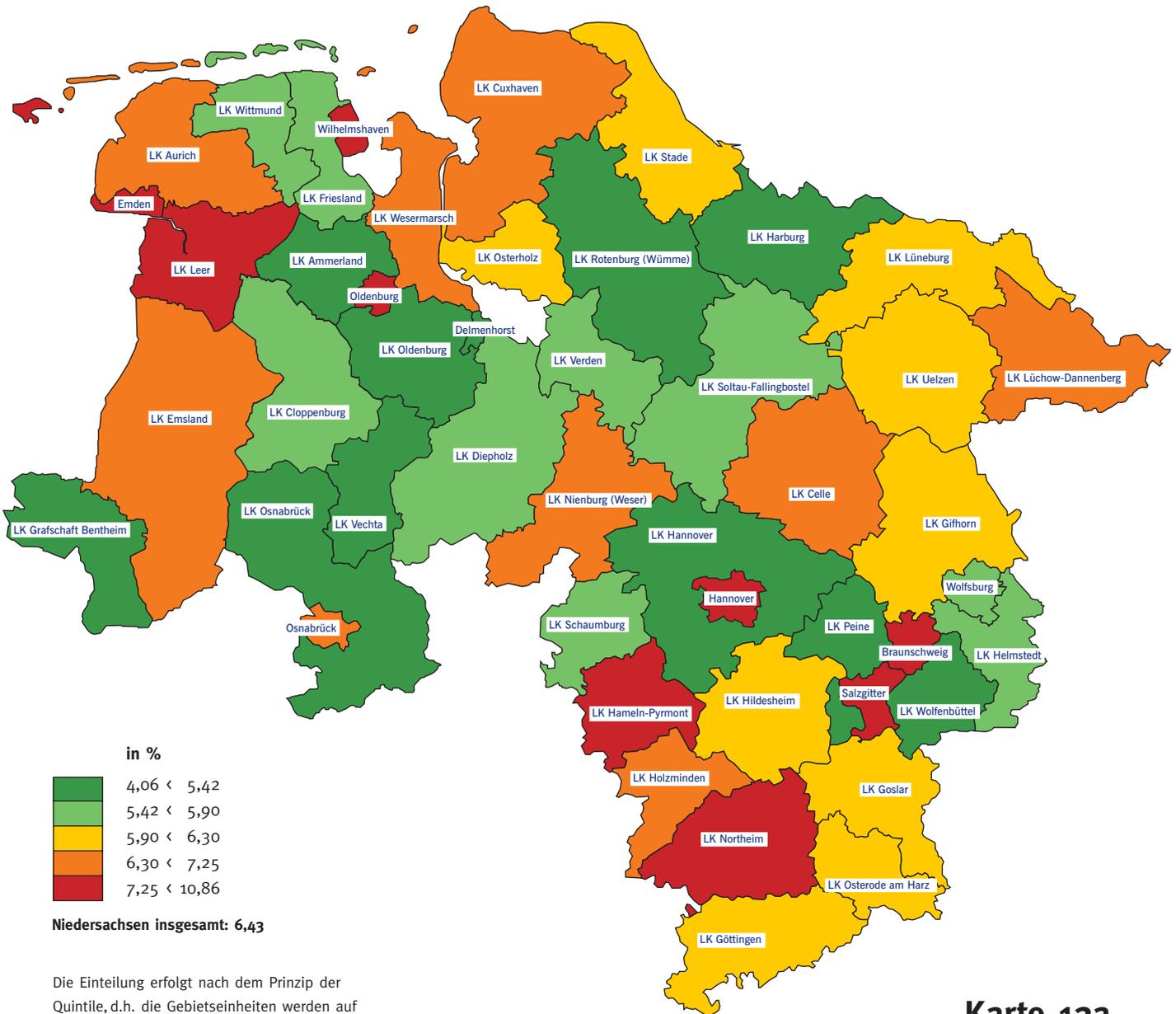
Ergebnis der Kommunalbefragung

Die Kommunalbefragung untermauert dieses Bild: Die Einschätzung der kommunalen Experten sowohl zur Zahl der Sozialhilfeempfänger als auch zur Zahl der Wohngeldempfänger stützen die Aussage, daß der Sozialindikator in den kreisfreien Städten relativ hoch und im Vergleich zu 1996 sogar noch gestiegen ist – mit entsprechender Anspannung auf dem Markt für Wohnungen im unteren Preisbereich. In fünf kreisfreien Städten ist die Zahl der Sozialhilfeempfänger in den Jahren 1996 und 1997 gestiegen, in zwei Städten hat sich die Situation nicht verändert und in zwei Städten sind die Zahlen rückläufig. Empfänger laufender Hilfe zum Lebensunterhalt erhalten seit April 1991 das sogenannte 'pauschalierte Wohngeld', das sich allein aufgrund der übernommenen Unterkunftskosten berechnet. Insbesondere die mit der schlechten Arbeitsmarktlage einhergehende Zunahme der Arbeitslosenzahl wird für die 1996 und 1997 gestiegenen Zahlen der Empfänger pauschalitem Wohngeldes verantwortlich gemacht. Beim Tabellenwohngeld geht die Beurteilung auf den ersten Blick in die entgegengesetzte Richtung.

Karte 12

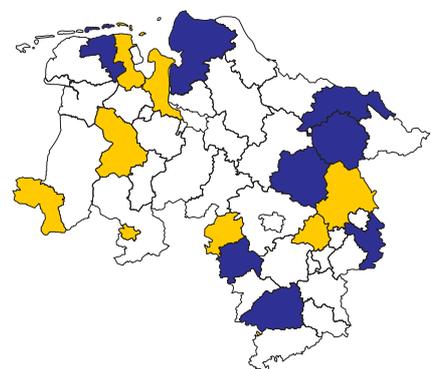
Sozialindikator 1997

(Bevölkerungsanteil der Empfänger laufender Hilfe zum Lebensunterhalt, der Leistungsberechtigten nach dem AsylbLG und der Arbeitslosenhilfeempfänger)



Karte 12a

■ Die relative Position im Landesvergleich hat sich gegenüber 96 verschlechtert.
■ keine Veränderung
■ Die relative Position im Landesvergleich hat sich gegenüber 96 verbessert.



In drei Städten ist die Zahl der Empfänger von Tabellenwohngeld gesunken, in fünf Fällen konstant geblieben und in einem Fall gestiegen. Die leicht positive Tendenz beim Tabellenwohngeld deutet jedoch nicht auf eine Entspannung hin. Vor allem die fehlende Anpassung der Miethöchstbeträge und Einkommensgrenzen und – aufgrund steigender Sozialhilfeabhängigkeit – die Verlagerung zum pauschalierten Wohngeld ist für die Entwicklung verantwortlich.

stanten oder rückläufigen Zahl der Sozialhilfeempfänger ausgehen, sehen die Ursachen weniger in einer Verbesserung der Rahmenbedingungen, sondern vielmehr in einer Änderung der Mittel, wie dem verstärkten Einsatz der Kommunen im Rahmen des Projekts 'Hilfe zur Arbeit'. In die gleiche Richtung wie die Prognose der Zahl der Sozialhilfeempfänger geht aufgrund des inhaltlichen Zusammenhangs auch die Prognose für die Empfänger von pauschaliertem Wohngeld. Beim Tabellenwohngeld sagen 19 eine Zunahme, 18 eine konstante Zahl der Anspruchsberechtigten voraus. Als Ursache wird auch hier die schlechte Arbeitsmarktlage genannt.

Grüner Gürtel
niedriger
Sozialbelastung

Für einige Umlandregionen großer Städte ist, wie schon 1996, eine geringe Sozialbelastung charakteristisch. Wie beim Kaufkraftindikator deutet sich ein grüner Gürtel niedriger Sozialbelastung an, der Niedersachsen von Nordosten nach Südwesten durchläuft.

Die kleine Karte 12a illustriert, wie sich die Zuordnung der einzelnen Landkreise und kreisfreien Städte auf die unterschiedlichen Sozialindikatorklassen von 1996 zu 1997 verändert hat.

Ergebnis der Kommunalbefragung

Auch für die nahe Zukunft erwarten die Fachleute vor Ort keine Besserung der Situation. Insgesamt befürchten zwei Drittel der Befragten eine steigende Zahl derer, die von Sozialhilfe abhängig sind und begründen diese pessimistische Einschätzung u.a. mit der schlechten Arbeitsmarktlage und mit Kürzungen bei anderen (vorrangigen) Sozialleistungen. Selbst jene, die in den nächsten Jahren von einer kon-

Ein hohes **'Eigenpotential'** der Wohnungsversorgung mit einer im Niedersachsenvergleich **hohen Haushaltskaufkraft** und einem **geringen Sozialindikator** ist charakteristisch für die meisten Umlandregionen großer Städte sowie für die Landkreise Rotenburg, Cloppenburg, Vechta und Grafschaft Bentheim. Damit ist hier das Wohnungsnachfragepotential höher als in den kreisfreien Städten, die – mit der Ausnahme von Wolfsburg – eine geringe Haushaltskaufkraft und einen hohen Sozialindikator aufweisen. Auch in den Landkreisen Leer, Aurich, Wesermarsch, Lüchow-Dannenberg und Holzminden ist die Haushaltskaufkraft niedrig und die Sozialbelastung hoch. Entsprechend eng sind die finanziellen Möglichkeiten der Bevölkerung, sich aus eigener Kraft auf dem freien Wohnungsmarkt mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

3.4. Wirtschaftliche Dynamik

Beschäftigten- und Arbeitslosenentwicklung bestimmen wirtschaftliche Dynamik

Die Nachfrage nach Wohnraum hängt nicht nur von der aktuellen Einkommenssituation, sondern auch von der (erwarteten) Einkommensentwicklung ab. Eine hohe **'wirtschaftliche Dynamik'** geht mit einer Zunahme der Zahl der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** und einem Rückgang der **Arbeitslosenzahlen** einher mit entsprechend positiver Wirkung auf die Einkommensentwicklung.

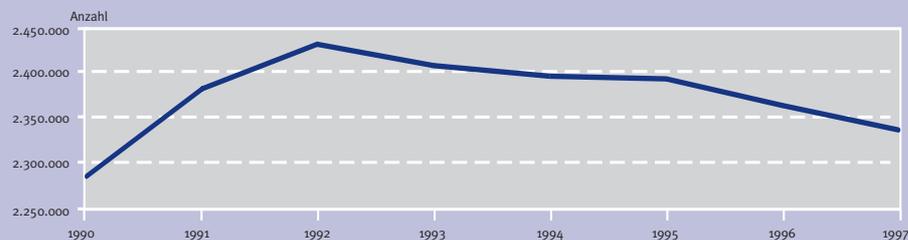
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
In Niedersachsen erreichte die Zahl der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** 1992 ihren Höhepunkt. Seit 1993 geht die Beschäftigtenzahl zurück und betrug 1997 2.34 Mio. (vgl. Abb.7).

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten umfaßt alle Arbeiter, Angestellten und alle Personen in beruflicher Ausbildung, die in der gesetzlichen Rentenversicherung, Krankenversicherung und/oder Arbeitslosenversicherung pflichtversichert sind oder für die Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt werden.

Die Entwicklung in den Regionen hängt von der Wirtschaftsstruktur und Existenz wachstumsstarker Unternehmen ab. In den meisten Regionen sank die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Der stärkste prozentuale Rückgang (-3,75 %) war im Landkreis Goslar zu beobachten (vgl. Karte 13 und Tab. 9 im Anhang A).² Da die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten u.a. von der Entwicklung des Betriebsbestands im Produktions- und Dienstleistungssektor abhängt, ist die beschäftigungsdynamisch schwache Entwicklung im Gebiet südlich der Linie Nienburg, Hannover, Wolfenbüttel teilweise Spiegelbild einer sich seit Ende der achtziger Jahre kaum vergrößernden Zahl der Betriebe im südlichen Niedersachsen.³

Abbildung 7: **Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Niedersachsen in den Jahren 1990 bis 1997**



Quelle: NLS

² Karte 13 basiert auf der Zahl der Menschen, die in den Landkreisen und kreisfreien Städten sozialversicherungspflichtig beschäftigt sind. Insbesondere in den Verdichtungsräumen wohnt ein großer Teil der Beschäftigten nicht am Ort des Arbeitsplatzes, sondern im Umland. Damit hängt die Kaufkraft für die Wohnungsnachfrage teilweise von der wirtschaftlichen Dynamik und damit von den Einkommenserzielungsmöglichkeiten in den Zentren ab.

³ vgl. Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung – NIW ; Norddeutsche Landesbank Girozentrale – Nord/LB: Wirtschaftsreport Hannover Region 1998, Der Wirtschaftsraum Hannover im überregionalen Wettbewerb, Eine Studie im Auftrag des Kommunalverband Großraum Hannover.

Uneinheitliches Bild in den kreisfreien Städten

Die Bandbreite in den kreisfreien Städten reicht von einem hohen Rückgang (-2,31%) in Hannover bis zu einer Zunahme von 0,25% in der Stadt Wolfsburg. In letzterer hat die positive Entwicklung in der Automobilindustrie zu der Erholung am Arbeitsmarkt beigetragen. In den von der Stahlindustrie geprägten Standorten Salzgitter und Peine war hingegen die Beschäftigtenentwicklung unterdurchschnittlich (orange).

Grüner Gürtel hoher Arbeitsmarktdynamik

Wie bei den Indikatoren zum Eigenpotential ist ein grüner Gürtel hoher Arbeitsmarktdynamik von Lüchow-Dannenberg im Nordosten bis zum Emsland im Südwesten zu erkennen. Mit positiven Werten zwischen 1,82% und 2,02% ist der Landstrich um das Emsland, Cloppenburg und Vechta besonders beschäftigungsdynamisch.

Arbeitslosenzahlen

Auch die Entwicklung der **Arbeitslosenzahlen** wirkt auf die Einkommensentwicklung und damit auf die Wohnungsnachfrage. Darüber hinaus hat die Arbeitslosenzahl eine psychologische Wir-

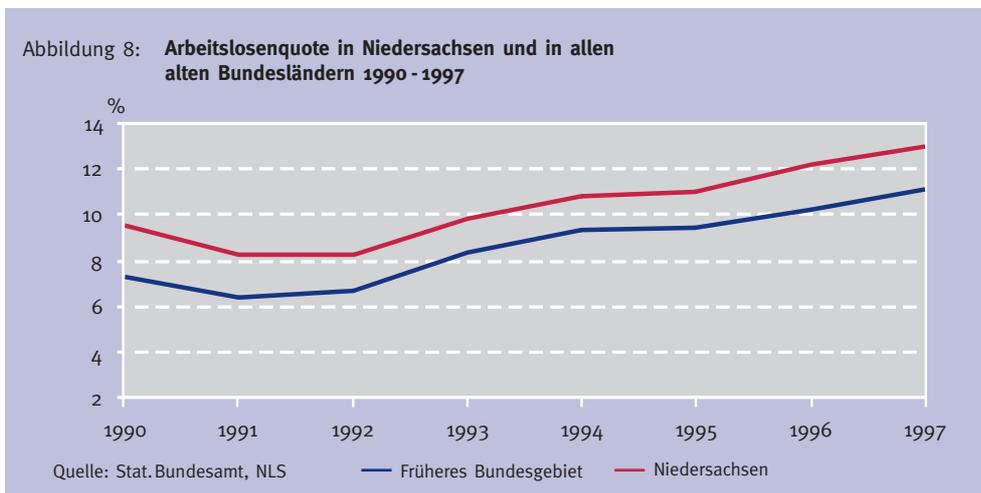
kung, die die Wohnungsnachfrage einer Region beeinflusst. Kontinuierlich steigende Arbeitslosenzahlen führen zu einem Konsumverzicht, der auch den Wohnraum betrifft.

Jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote

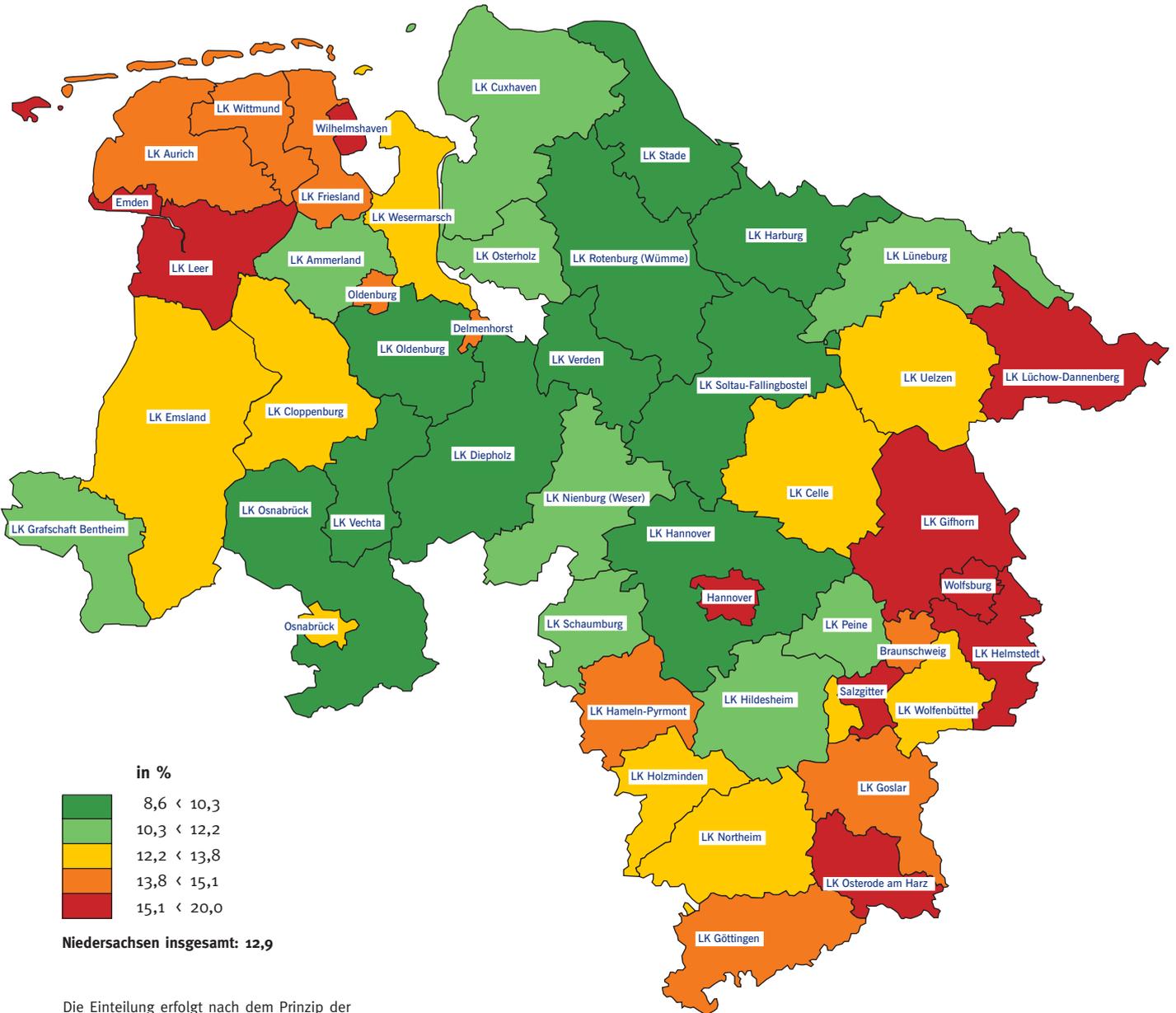
Die hier verwendete Arbeitslosenquote ist definiert als die jahresdurchschnittliche Zahl aller Arbeitslosen in Prozent aller abhängigen zivilen Erwerbspersonen (Summe aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, aller geringfügig Beschäftigten sowie der Beamten und Arbeitslosen).

Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote ist 1997 in Niedersachsen um 0,8 Prozentpunkte auf 12,9% gestiegen. Wie Abbildung 8 zeigt, liegt die Arbeitslosenquote in Niedersachsen auch 1997 über dem Durchschnitt aller alten Bundesländer.

Abstand der Arbeitslosenquoten zwischen Niedersachsen und dem Durchschnitt der alten Bundesländer unverändert bei ca. zwei Prozentpunkten

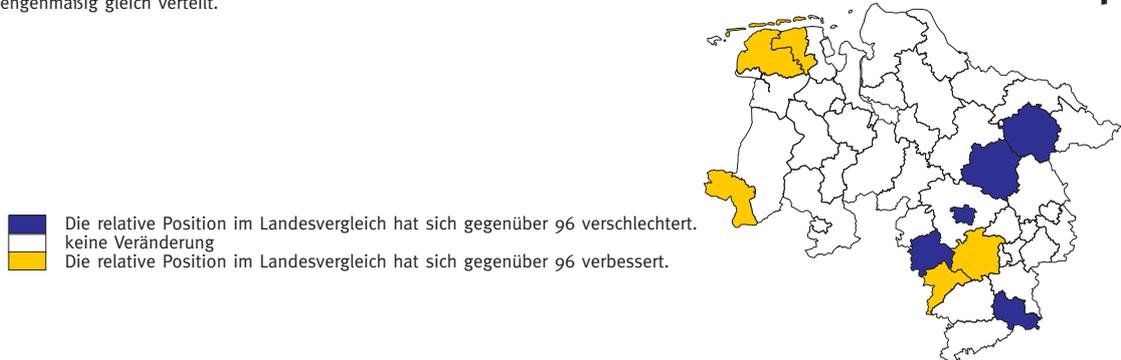


Karte 14 Arbeitslosenquoten* 1997 (Jahresdurchschnittswerte)



Die Einteilung erfolgt nach dem Prinzip der Quintile, d.h. die Gebietseinheiten werden auf die fünf Klassen mengenmäßig gleich verteilt.

Karte 14a



* Die Arbeitslosenquote ist definiert als die jahresdurchschnittliche Zahl aller Arbeitslosen in Prozent aller abhängigen zivilen Erwerbspersonen (Summe aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, aller geringfügig Beschäftigten sowie der Beamten und Arbeitslosen).

Große Unterschiede bei den Arbeitslosenquoten in den Landkreisen und kreisfreien Städten

Die regionale Spannweite der Arbeitslosenquoten reicht von 8,6% im Landkreis Harburg bis zu 19,9% in der Stadt Wilhelmshaven (vgl. Karte 14 und Tab. 9 im Anhang A). Der Abbau der Marinestützpunkte macht sich hier nachhaltig bemerkbar. Die Arbeitsmarktsituation ist in den kreisfreien Städten deutlich angespannter als in den Landkreisen.

Ergebnis der Kommunalbefragung

Für die nahe Zukunft erwarten drei Viertel der Wohnungsmarkexperten in den kreisfreien Städten ein Abbremsen der Talfahrt auf dem Arbeitsmarkt und eine konstante bzw. geringere Arbeitslosenzahl als 1997. Die Einschätzungen werden teilweise mit verbesserten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, Anstrengungen im Bereich der Wirtschaftsförderung und mit einem Stillstand beim Personalabbau begründet.

Peripherie mit landesübergreifend durchschnittlichen Arbeitslosenquoten

In den Städten und Landkreisen an der Nordsee und entlang der östlichen Landesgrenze sind die Arbeitslosenquoten hoch. Auch in den südniedersächsischen Landkreisen wird das Bild einer wirtschaftlich schwachen Region durch hohe Arbeitslosenquoten untermauert.

Ergebnis der Kommunalbefragung

Für die nahe Zukunft sagen die Wohnungsmarkexperten in den südniedersächsischen Räumen keine Trendwende am Arbeitsmarkt voraus. Teilweise werden hier aufgrund von Personalabbau und Betriebsschließungen sowie Produktionsverlagerungen auch in den nächsten drei Jahren steigende Arbeitslosenzahlen befürchtet, teilweise wird ein gleichbleibendes Niveau prognostiziert.

Wie schon 1996 verläuft auch 1997 ein grüner Gürtel niedriger Arbeitslosenquoten von Lüneburg im Nordosten bis zur Grafschaft Bentheim (mit Ausnahme der Landkreise Emsland und Cloppenburg) im Südwesten.

In der kleinen Karte 14a sind jene fünf Landkreise gelb markiert, die im Vorjahresvergleich eine relativ bessere Position hinsichtlich der Arbeitslosenquoten im Gesamtgefüge einnehmen, blau die schwächer positionierten Gebiete.

Eine hohe **'wirtschaftliche Dynamik'** mit einer im Niedersachsenvergleich **positiven Beschäftigtenentwicklung** und einer **geringen Arbeitslosenquote** ist charakteristisch für die meisten Umlandregionen großer Städte sowie für die Landkreise Cuxhaven, Rotenburg (Wümme) und Vechta. Hier ist die wirtschaftliche Dynamik und damit das Wohnungsnachfragepotential höher als in den südniedersächsischen Landkreisen Hameln-Pyrmont, Göttingen, Osterode am Harz und Goslar. Auch die Landkreise Wittmund und Helmstedt sowie die Städte Oldenburg, Hannover und Salzgitter sind wirtschaftlich wenig dynamisch, weil die Arbeitslosenquoten hoch und die Beschäftigtenzahlen relativ stark rückläufig sind. Aufgrund von Flächenknappheit und damit verbundenen hohen Bodenpreisen in den Stadtzentren sowie den vergleichsweise günstigen Bedingungen in den Umlandregionen wurden in der jüngsten Vergangenheit immer mehr Betriebe – und damit auch Arbeitsplätze – von den Kernstädten in die stadtnahen Gebiete verlagert. Zudem wurden in den Umlandregionen verstärkt Betriebsgründungen, die neue Arbeitsplätze schaffen, vorgenommen. Die Zahlen belegen dies vor allem für die Großräume Bremen, Hamburg und Hannover. Neben den Umlandregionen werden bei der Standortwahl die Gebiete entlang der großen Verkehrsachsen begünstigt.⁴

⁴ vgl. Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung – NIW ; Norddeutsche Landesbank Girozentrale – Nord/LB: Wirtschaftsreport Hannover Region 1998, Der Wirtschaftsraum Hannover im überregionalen Wettbewerb, Eine Studie im Auftrag des Kommunalverband Großraum Hannover.

4. Typen des Wohnungsangebots und der Wohnungsnachfrage

Gebiete mit ähnlichen Indikatorenprägungen werden zu **Angebots-** bzw. **Nachfragetypen** zusammengefaßt. Es fließen sowohl Ergebnisse der amtlichen Statistik als auch erstmals der Kommunalbefragung ein. Dabei werden die statistischen Daten stärker gewichtet als die Umfrageergebnisse.

4.1. Angebotstypen

Aktuelle und erwartete Bautätigkeit kennzeichnen die Angebotssituation auf den regionalen Wohnungsmärkten

Die für die Angebotsseite der Wohnungsmärkte herausgearbeiteten Indikatoren werden zu den Indikatorenbündeln **‘Aktuelle Bautätigkeit’** und **‘Erwartete Bautätigkeit’** zusammengefaßt. In die **‘Aktuelle Bautätigkeit’** fließen aus der amtlichen Statistik die Baufertigstellungsdichten sowie aus der Kommunalbefragung die erwartete Entwicklung der fertiggestellten Wohnungen und das Investitionsklima im Wohnungsneubau⁵ ein. In die **‘Erwartete Bautätigkeit’** gehen die Baugenehmigungsdichten (amtliche Statistik), die erwartete Entwicklung der genehmigten Wohnungen und des Investitionsklimas (Kommunalbefragung) sowie die potentielle Ausweitung des Wohnungsbestands ein.

Vier Angebotstypen

Unter bzw. über dem Landesdurchschnitt liegende Werte der **‘Aktuellen Bautätigkeit’** sind ein Ergebnis der verwendeten Einzelindikatoren und werden als schwache bzw. starke Bautätigkeit bewertet. Einzelne Indikatorenwerte können von dem beschriebenen Muster abweichen, ohne daß dadurch die Zugehörigkeit zu dem Angebotstyp in Frage gestellt wird. Es ergeben sich vier verschiedene Angebotstypen.

Karte 15 ist wie folgt zu interpretieren:

grüne Gebiete:

Hohe Fertigstellungszahlen im Jahr 1997 und ein gutes Investitionsklima führten zu landesüberdurchschnittlichen Wohnungsbauaktivitäten in diesen Gebieten. Die Baugenehmigungszahlen liegen ebenfalls über dem niedersächsischen Durchschnitt. Das gute Investitionsklima wird von den Befragten in den Kommunen als stabil angesehen. Auch die hohe Zahl geplanter neuer Wohneinheiten auf noch zu bebauenden neu ausgewiesenen Wohnbauflächen weist darauf hin, daß das Wohnungsangebot in diesen Gebieten in naher Zukunft weiter wachsen wird.

gelbe Gebiete:

Ein eher schlechtes Investitionsklima führte in diesen Gebieten zu unterdurchschnittlichen Baufertigungszahlen. Hohe Baugenehmigungszahlen und die Hoffnung auf eine Verbesserung des Investitionsklimas deuten jedoch auf eine Belebung der Bautätigkeit in der nahen Zukunft hin. In diesen Gebieten sind überdurchschnittlich viele neue Wohneinheiten in bezug auf den Wohnungsbestand geplant.

blaue Gebiete:

Die Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau lagen 1997 über dem niedersächsischen Durchschnitt. Niedrige Baugenehmigungszahlen und ein zurückhaltendes Investitionsklima sowie eine im Vergleich zu anderen Landkreisen bzw. kreisfreien Städten geringe Zahl geplanter neuer Wohneinheiten deuten aber auf eine zurückgehende Bautätigkeit in der nahen Zukunft hin.

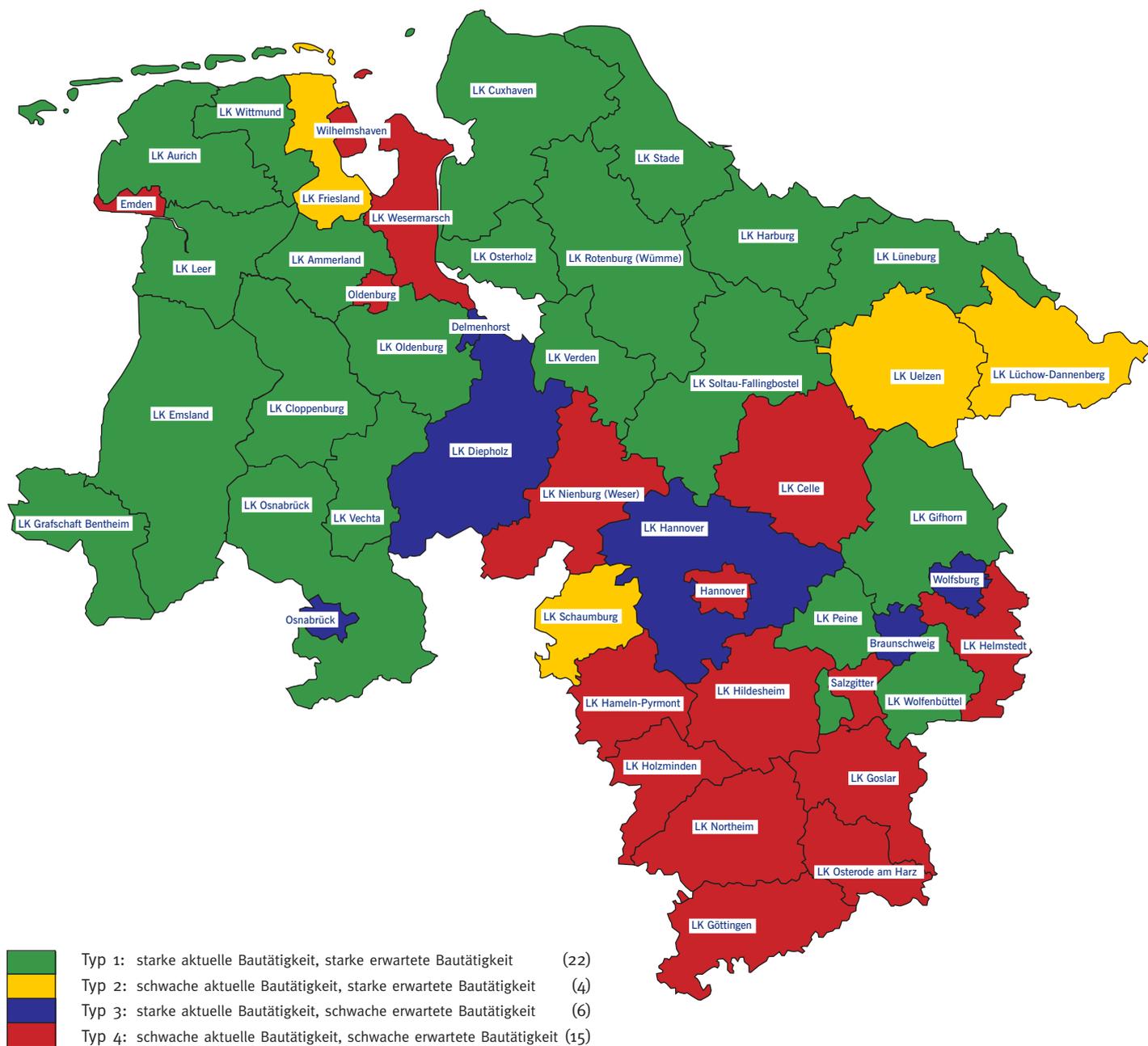
⁵ Im folgenden wird unter dem Begriff ‘Investitionsklima’ immer das Klima für Investitionen in den Wohnungsneubau verstanden.

rote Gebiete:

Ein schlechtes Investitionsklima führte in diesen Gebieten dazu, daß das Niveau der Bautätigkeit 1997 unter dem niedersächsischen Durchschnitt lag. Die Kommunen haben kaum neue Wohneinheiten geplant, was sich auch in unterdurchschnittlichen Baugenehmi-

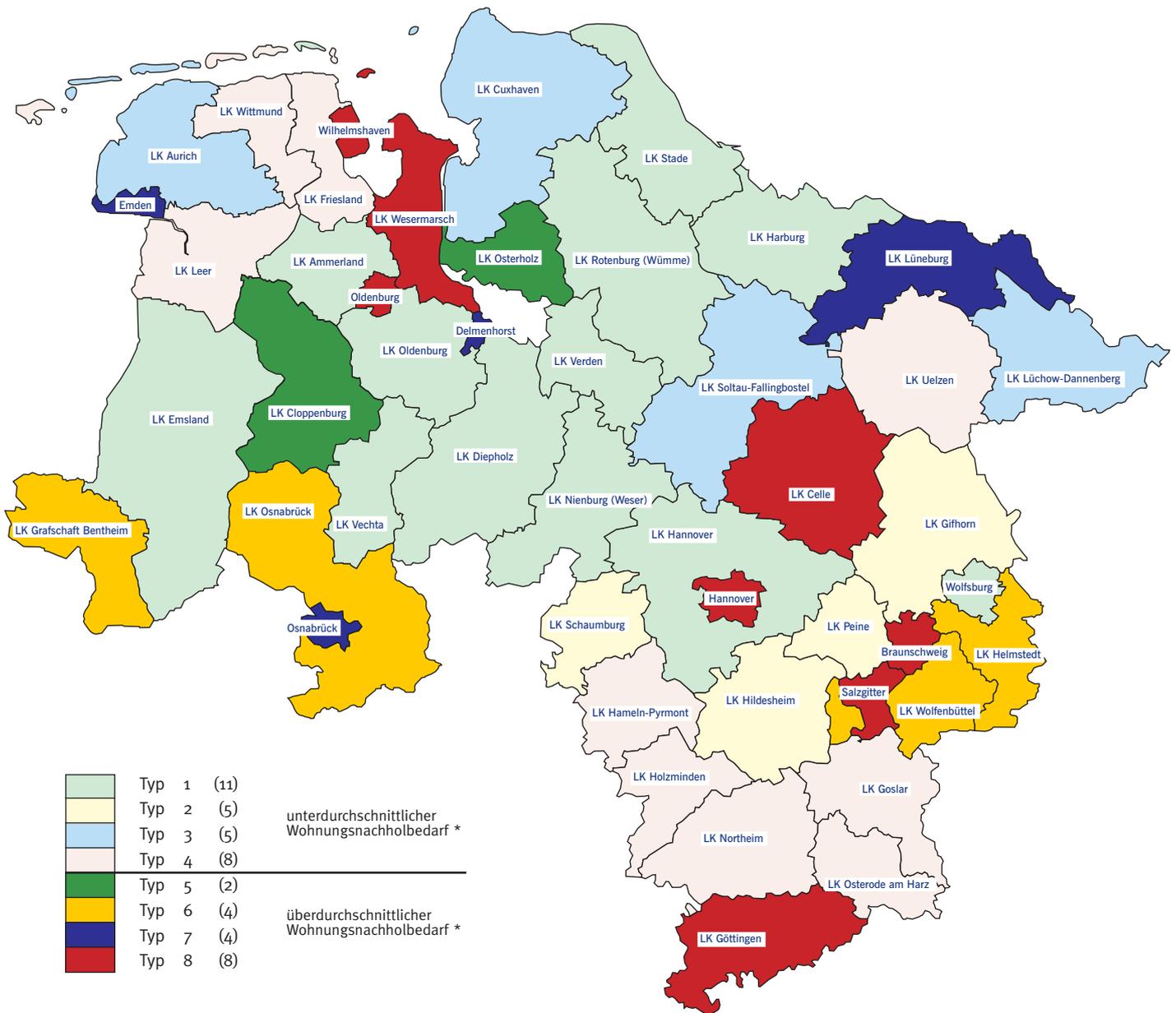
gungszahlen ausdrückt. Aufgrund der ungünstigen Rahmenbedingungen wird sich das Investitionsklima nach Meinung der Kommunen weiter verschlechtern. Diese Entwicklungen wirken dämpfend auf das zusätzliche Wohnungsangebot in der Zukunft.

Karte 15
Angebotstypen*
1997



Das Bauordnungsamt der Landeshauptstadt Hannover hat 1997 für die Kronsbergbebauung im Zuge der EXPO 2000 ca. 2.000 neue Wohnungen genehmigt, die in der Bautätigkeitsstatistik nicht ausgewiesen werden. Unter Berücksichtigung dieser Baugenehmigungen gehört die Stadt Hannover dem Angebotstyp 2 an.

Karte 16 Nachfragetypen 1997



grüne Nachfragetypen: hohe Eigenpotentiale der Wohnungsversorgung, starke wirtschaftliche Dynamik
gelbe Nachfragetypen: hohe Eigenpotentiale der Wohnungsversorgung, schwache wirtschaftliche Dynamik
blaue Nachfragetypen: geringe Eigenpotentiale der Wohnungsversorgung, starke wirtschaftliche Dynamik
rote Nachfragetypen: geringe Eigenpotentiale der Wohnungsversorgung, schwache wirtschaftliche Dynamik

* Der Wohnungsnachholbedarf basiert auf Datenmaterial des Jahres 1996.

4.2. Nachfragetypen

Wohnungsnachholbedarf
wichtig für
Typenbildung

Die Zuordnung der Regionen auf die Nachfragetypen in Karte 16 basiert auf dem **‘Wohnungsnachholbedarf’**. Grundlage der Berechnung ist die Analyse des IES zur Wohnungsbedarfsentwicklung bis 2010 in Niedersachsen.

Wohnungsnachholbedarf

Der Wohnungsnachholbedarf ist definiert als die Differenz zwischen der Zahl der Haushalte und dem Wohnungsbestand, korrigiert um einen Faktor, der die Leerstandsreserve berücksichtigt.

Ein im Vergleich zur Niedersachsebene über- bzw. unterdurchschnittlicher Wohnungsnachholbedarf beeinflusst die Farbgebung in Karte 16. Ein unterdurchschnittlicher Wohnungsnachholbedarf ist an der blassen, ein überdurchschnittlicher Nachholbedarf an der kräftigen Farbgebung abzulesen.

Ergänzung der
Indikatorenbindel
‘Eigenpotential’
und ‘wirtschaftliche
Dynamik’ um
Ergebnisse der
Kommunalbefragung

Wie bei der Angebotstypisierung fließen in die Bildung der Nachfragetypen außer den Daten der amtlichen Statistik auch die Ergebnisse der Kommunalbefragung ein. Das **‘Eigenpotential’** der Wohnungsversorgung ergibt sich aus der Haushaltskaufkraft sowie dem Sozialindikator, der um die Aussagen der Kommunen zur Entwicklung der Tabellenwohngeldempfänger und der Empfänger laufender Hilfe zum Lebensunterhalt erweitert wurde. Die **‘wirtschaftliche Dynamik’** umfaßt amtliche Arbeitsmarktdaten zu Beschäftigten und Arbeitslosen. Abgerundet werden die Daten der Arbeitslosenstatistik mit entsprechenden Ergebnissen der Kommunalbefragung.

Den Indikatorenbündeln **‘Eigenpotential’** der Wohnungsversorgung und **‘wirtschaftliche Dynamik’** werden die Ausprägungen ‘hoch’ oder ‘gering’ bzw. ‘stark’ oder ‘schwach’ zugeordnet. Unter Berücksichtigung des **‘Wohnungsnachholbedarfs’** ergeben sich zweimal vier Nachfragetypen.

Acht
Nachfragetypen

Da sich ‘Eigenpotential’ und ‘wirtschaftliche Dynamik’ aus dem Zusammenwirken mehrerer Indikatoren ergeben, können einzelne Indikatorenwerte von dem beschriebenen Muster abweichen, ohne das dadurch die Zugehörigkeit zu dem entsprechenden Nachfragetyp in Frage gestellt wird.

Im einzelnen ist Karte 16 wie folgt zu interpretieren:

dunkelgrüne Gebiete:

Die Haushaltseinkommen sind hoch und der Sozialindikator ist niedrig. Statistische Daten sowie die Ergebnisse der Kommunalbefragung weisen auf eine hohe wirtschaftliche Dynamik und eine auch in Zukunft geringe Sozialbelastung hin, so daß die Einkommensentwicklung positiv zu bewerten ist. Das hohe Wohnungsnachfragepotential trägt dazu bei, den im Niedersachsenvergleich hohen Wohnungsnachholbedarf abzubauen. Zudem löst die positive Einschätzung der nahen Zukunft einen zusätzlichen Nachfrageschub aus. In diesen Regionen kann die Mehrheit der Haushalte eine Wohnungsnachfrage entfalten, die weitgehend ihren Bedürfnissen entspricht.

hellgrüne Gebiete:

Ein hohes Eigenpotential und eine starke wirtschaftliche Dynamik sorgen dafür, daß neu entstehender Wohnungsbedarf unmittelbar in Nachfrage umgesetzt werden kann. Der Nachholbedarf aus früheren Jahren ist im Niedersachsenvergleich gering. Die Bewohner entfalten eine Wohnungsnachfrage, die weitgehend ihren Bedürfnissen entspricht. Bei entsprechend positiven Angebotsindikatoren ist eine ausgeglichene Lage der Wohnungsmärkte zu erwarten.

dunkelgelbe Gebiete:

Der Wohnungsnachholbedarf liegt über dem niedersächsischen Durchschnitt. Aufgrund hoher Haushaltseinkommen und niedriger Sozialbelastung kann zunächst ein guter Teil des Bedarfs aus früheren Jahren in Nachfrage umgewandelt werden. Allerdings deutet die nachlassende wirtschaftliche Dynamik, die auch von der Kommunalbefragung bestätigt wird, einen möglichen Umschwung an. Bei anhaltendem Trend führt dies mittelfristig insbesondere bei hoch- und mittelpreisigen Wohnungen zu rückläufiger Nachfrage.

hellgelbe Gebiete:

Der unterdurchschnittliche Wohnungsnachholbedarf kann weitgehend in Wohnungsnachfrage umgewandelt werden. Die relativ hohen Haushaltseinkommen und die niedrige Sozialbelastung sind allerdings nicht dauerhaft abgesichert, da die relativ schwache wirtschaftliche Dynamik bei anhaltendem Trend einen Umschwung auslöst. Die wirtschaftliche Lage führt aber nicht in gleichem Maße zu einem Nachfragestau wie bei den dunkelgelben

Gebieten, da der Wohnungsnachholbedarf in der Ausgangssituation kleiner ist. Bei anhaltendem Trend besteht aber auch hier die Gefahr, daß ein Teil der Nachfrage unbefriedigt bleibt.

dunkelblaue Gebiete:

Der überdurchschnittlich hohe Wohnungsnachholbedarf kann aufgrund niedriger Haushaltseinkommen und hoher Sozialbelastung zur Zeit nicht abgebaut werden. Die amtlichen Arbeitsmarktdaten und die Arbeitsmarkteinschätzungen der Kommunalbefragung zeigen jedoch, daß die Regionen wirtschaftlich dynamisch sind. Bestätigt sich mittelfristig diese positive Entwicklung, können Einkommenssteigerungen mit entsprechendem time-lag zu einem Abbau des Wohnungsnachholbedarfs führen.

hellblaue Gebiete

In den hellblauen Gebieten ist der Wohnungsnachholbedarf niedrig. Die Wohnungsnachfrage ist gering, da die Haushaltskaufkraft niedrig und die Sozialbelastung hoch ist. Die zukünftige Einkommenssituation wird aufgrund der Arbeitsmarktdaten – das bestätigt auch die Kommunalbefragung – positiv bewertet. Festigen sich diese Beschäftigungsimpulse, wirkt das stabilisierend auf die finanzielle Situation der Haushalte. Ein wachsender Wohnungsbedarf kann bei anhaltend positiver Arbeitsmarktentwicklung befriedigt werden.

dunkelrote Gebiete:

Die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum ist aufgrund unterdurchschnittlicher Einkommen und überdurchschnittlich hoher Sozialbelastung nicht gesichert. Der

überproportionale Wohnungsnachholbedarf verschärft die Situation. Die Zukunftsaussichten sind – das ergibt sich auch aus der Kommunalbefragung – aufgrund der Arbeitsmarktdaten eher pessimistisch. Ein Teil der Bewohner dieser Regionen werden weder heute noch in der nahen Zukunft ihre Wohnungsbedarfe in Nachfrage umwandeln können.

hellrote Gebiete:

Der Wohnungsnachholbedarf ist im Gegensatz zu den dunkelroten Gebieten unterdurchschnittlich. Bestehender Bedarf kann aufgrund niedriger Einkommen nur bedingt befriedigt werden. Die Zahl derer, die auf staatliche Hilfe angewiesen sind, ist hoch. Die Gebiete sind zudem wirtschaftlich wenig dynamisch, so daß die zukünftige Entwicklung eher pessimistisch einzuschätzen ist. Steigt der Bedarf durch zunehmende Haushaltszahlen, so wird dies zu einem Nachfragestau führen.

4.3. Die Wohnungsmarktlage im Landkreis Lüneburg – ein Lesebeispiel –

Der Landkreis Lüneburg wird in diesem Bericht dem grünen Angebotstyp zugeordnet, der durch eine sowohl aktuell als auch in der nahen Zukunft erwartete hohe Bautätigkeit gekennzeichnet ist. Ein hoher Wohnungsnachholbedarf verbunden mit im Vergleich zum niedersächsischen Durchschnitt günstigen sozioökonomischen Rahmenbedingungen führten zum dunkelblauen Nachfragetyp. Die Kommunalbefragungsergebnisse wurden dabei einbezogen, um regionale Besonderheiten zu erfassen, die aus der amtlichen Statistik nicht ablesbar sind.

Die sich in den Angebots- und Nachfragetypen widerspiegelnde Quintessenz der Wohnungsmarktbeobachtung für den Landkreis Lüneburg wird im folgenden exemplarisch erläutert. Die Leser, die an den Ergebnissen anderer Regionen Niedersachsens interessiert sind, können sich nach dem gleichen Muster ein Bild für 'ihren Landkreis' machen.

Der Angebotstyp läßt sich wie folgt herleiten:

1. Aktuelle Bautätigkeit

1997 wurden im Landkreis Lüneburg 2.445 Wohnungen fertiggestellt (1996: 2.431). Angesichts einer um 1,4% gestiegenen Einwohnerzahl ergab sich daraus eine Fertigstellungsdichte von 15,4 Wohnungen je 1.000 Einwohner (1996: 15,5), die weit über dem niedersächsischen Durchschnittswert von 6,6 lag (Tab. 2). Die Bautätigkeit ist sowohl bei Ein- und Zweifamilienhäusern als auch bei Mehrfamilienhäusern hoch (Karte 3, Tab. 2). Zusammen mit dem in der Kommunalbefragung festgestellten relativ guten Investitionsklima bei Eigentumsmaßnahmen ergibt sich die hohe aktuelle Bautätigkeit des grünen Typs.

2. Erwartete Bautätigkeit

Mit 1.201 Baugenehmigungen ging zwar 1997 die Baugenehmigungsdichte im Landkreis Lüneburg um 22,7% zurück (Tab. 4), lag aber mit 7,6 immer noch über dem niedersächsischen Durchschnitt von 5,7 und damit im grünen Bereich der Karte 5. Die Genehmigungsdichte lag sowohl bei Ein- und Zweifamilienhäusern als auch bei Mehrfamilienhäusern höher als in Niedersachsen. Das 'vor Ort' erwartete zukünftige Investitionsklima ist relativ gut. Im niedersächsischen Vergleich ist die potentielle Angebotsausweitung

auf vorhandenen Wohnbauflächen (Karte 2) durchschnittlich. Daraus ergibt sich eine hohe erwartete Bautätigkeit in der nahen Zukunft, die allerdings nicht mehr das Niveau von 1997 erreichen wird.

Weitere Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung zum Wohnungsangebot

Im Jahr 1997 machten 24 geförderte Wohnungen (1996: 222) nur noch einen kleinen Teil des zusätzlichen Wohnungsangebots aus. Die Förderdichte lag weit unter dem niedersächsischen Durchschnitt (Karte 6). Zwar war der insgesamt vorhandene geförderte Mietwohnungsbestand 1997 noch relativ umfangreich (Karte 7), wird aber bis zum Jahr 2002 beträchtlich abnehmen (Karte 8). Die Bautätigkeit 1997 im Landkreis Lüneburg (vgl. Punkt 1) erhöhte den Wohnungsbestand, der bezogen auf die Einwohnerzahl zu einer im Vorjahresvergleich gesunkenen Belegungsdichte von 2,30 Personen je Wohnung führte. Die Belegungsdichte näherte sich damit dem Landesdurchschnitt an.

Der Nachfragetyp ergibt sich folgendermaßen:

3. Wohnungsnachholbedarf

Eine Gegenüberstellung der Haushaltszahlen mit dem Wohnungsbestand im Landkreis Lüneburg führt zu einem rechnerischen Wohnungsnachholbedarf, der in den letzten Jahren zwar kontinuierlich abgenommen hat, aber immer noch über dem niedersächsischen Durchschnitt liegt (kräftige Farbgebung in Karte 16).

4. Eigenpotential der Wohnungsverorgung

Das wie schon in den letzten Jahren kräftige Bevölkerungswachstum des Jahres 1997 (Karte 9) führte bei einer abneh-

menden durchschnittlichen Haushaltsgröße (Karte 10) zu spürbar wachsenden Haushaltszahlen. Verantwortlich hierfür ist der Umfang und die Struktur der Zuwanderung.⁶ Die Haushaltskaufkraft lag unter dem niedersächsischen Durchschnitt (Karte 11). Der im Vergleich zu 1996 gestiegene Sozialindikator weist für den Landkreis Lüneburg mit über 6% der Bevölkerung annähernd den gleichen Wert auf wie für Niedersachsen (Karte 12). Zusammen mit den Ergebnissen der Kommunalbefragung zur zukünftigen Entwicklung der Tabellenwohngeldempfänger sowie der Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt ergibt sich eine relativ hohe Sozialbelastung im Landkreis. Ein Teil der Bevölkerung kann sich kaum aus eigener Kraft mit angemessenem Wohnraum versorgen.

5. Wirtschaftliche Dynamik

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ging 1997 weniger stark zurück als in Niedersachsen (Tab. 9, Karte 13). Die Arbeitslosenquote nahm zwar relativ stark auf 11,1 % zu, liegt aber immer noch weit unter dem niedersächsischen Durchschnitt (Karte 14). Zusammen mit dem Ergebnis der Kommunalbefragung zur Entwicklung der Arbeitsmarktlage ergibt sich im Vergleich zu Niedersachsen eine relativ starke wirtschaftliche Dynamik (Karte 16), die positiv auf die Wohnungsnachfrage wirkt. Dies Gesamtbild kann aber nach Meinung der Befragten umschlagen, da Arbeitsplatzverluste durch in Konkurs gehende Betriebe drohen.

Zusammenfassend ist der Landkreis Lüneburg wie im Vorjahr durch einen Angebotstyp hoher Bautätigkeit gekennzeichnet. Der Nachfragetyp weist derzeit

⁶ vgl. LBS Norddeutsche Landesbausparkasse (Hrsg.): Kommunale Wohnungspolitik im Wettbewerb um Bevölkerung – Der Wohnungsmarkt im Landkreis Lüneburg bis 2010, 1998.

ein geringes Eigenpotential der Wohnungsversorgung auf, das auf den Rückgang der Haushaltskaufkraft zurückzuführen ist. Die starke wirtschaftliche Dynamik läßt jedoch auf zukünftig steigende Einkommen und eine entsprechende Wohnungsnachfrage schließen. Insgesamt haben sich die Wohnungsmärkte im Landkreis Lüneburg 1997 entspannt. Darauf weisen auch die steigen-

de Mieterfluktuation und die Abnahme der Zahl der Wohnungssuchenden hin.⁷ Genau beobachtet werden muß weiterhin das Marktsegment geförderter Wohnungen, da ein möglicher Wohnungsneubedarf aufgrund der sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Landkreis nicht vollständig durch den freien Wohnungsmarkt bedient werden kann.⁸

⁷ vgl. Lüneburger Wohnungsbau GmbH: Geschäftsbericht 1997.

⁸ Die Ergebnisse sind nicht ohne weiteres auf einzelne Gemeinden des Landkreises übertragbar, da je nach räumlicher Verdichtung unterschiedlich zu bewertende Wohnungsmärkte bestehen. Dies bedarf einer Untersuchung auf Gemeindeebene.

Anhang A: Tabellen

Tabelle 1

Datengrundlage für Landkreis / kreisfreie Stadt	Karte 1		Karte 2	
	Anteil des neu ausgewiesenen Wohnbaulandes an der Wohnbaufläche in %			
	1994 - 1995	1996 - 1997	1994 - 1995	1996 - 1997
Niedersachsen	2,98	2,93	2,35	2,05
Braunschweig, Stadt	3,48	2,55	2,07	0,60
Salzgitter, Stadt	7,77	0,03	3,11	0,02
Wolfsburg, Stadt	0,64	0,00	0,25	0,00
Gifhorn	4,61	4,78	3,00	2,66
Göttingen	2,76	2,21	1,98	1,43
Goslar	3,09	1,49	1,26	1,04
Helmstedt	2,15	2,65	1,18	1,20
Northeim	2,06	1,94	1,33	1,36
Osterode am Harz	1,04	1,59	0,75	0,72
Peine	3,86	3,57	2,14	2,19
Wolfenbüttel	4,19	6,52	2,24	4,29
Hannover, Ldshpvtst.	1,95	5,17	1,39	3,17
Diepholz	2,78	1,93	3,42	1,62
Hamelnd-Pyrmont	3,83	1,43	2,78	1,22
Hannover	3,46	2,25	2,75	1,19
Hildesheim	2,41	4,47	1,43	2,45
Holz Minden	2,21	1,02	1,37	0,71
Nienburg (Weser)	2,07	3,33	1,33	2,76
Schaumburg	2,15	3,87	1,55	2,39
Celle	1,69	2,38	1,42	1,96
Cuxhaven	1,65	0,43	1,54	0,29
Harburg	1,96	1,47	1,81	1,30
Lüchow-Dannenberg	1,55	2,32	1,32	1,86
Lüneburg	3,18	3,09	4,24	2,05
Osterholz	1,30	2,69	1,94	4,05
Rotenburg (Wümme)	2,67	2,57	3,59	2,46
Soltau-Fallingbostel	5,27	2,35	4,19	2,37
Stade	3,40	3,26	2,74	2,03
Uelzen	3,23	5,23	2,56	3,83
Verden	1,53	2,44	1,44	1,85
Delmenhorst, Stadt	1,21	1,18	1,23	1,37
Emden, Stadt	1,59	3,61	1,19	1,68
Oldenburg, Stadt	0,17	2,33	0,27	2,26
Osnabrück, Stadt	0,35	0,39	0,50	0,41
Wilhelmshaven, Stadt	1,41	3,17	0,35	0,98
Ammerland	3,21	2,62	3,92	3,90
Aurich	3,42	4,31	3,03	3,29
Cloppenburg	7,40	4,91	8,65	4,23
Emsland	6,80	4,70	5,39	3,34
Friesland	1,83	4,59	2,18	2,91
Grafschaft Bentheim	2,27	3,45	3,89	2,60
Leer	2,53	4,25	2,44	3,75
Oldenburg	3,38	1,66	3,52	1,85
Osnabrück	3,23	3,23	3,56	3,00
Vechta	6,81	4,41	7,93	3,28
Wesermarsch	0,81	1,90	0,73	1,41
Wittmund	2,38	3,60	2,73	2,68

Quellen: MFAS, NLS

Anm.: Blau unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten, fett umrandet sind die Regierungsbezirke.

Tabelle 2

Datengrundlage für	Karte 3				nachrichtlich
Landkreis / kreisfreie Stadt	Fertiggestellte Wohnungen ¹⁾ je 1.000 Einwohner		Fertiggestellte Wohnungen in neuen 1- und 2-FH	Fertiggestellte Wohnungen in neuen Mehr-FH	Fertiggestellte Wohnungen insgesamt ¹⁾
	1996	1997	1997	1997	1997
Niedersachsen	6,28	6,61	25.594	17.811	51.772
Braunschweig, Stadt	2,90	4,12	133	687	1.031
Salzgitter, Stadt	3,79	3,54	114	240	412
Wolfsburg, Stadt	2,22	6,28	118	591	778
Gifhorn	9,70	8,76	900	360	1.443
Göttingen	2,99	5,25	433	689	1.404
Goslar	3,16	3,01	276	148	480
Helmstedt	2,76	4,17	242	63	421
Northeim	4,38	3,54	232	169	543
Osterode am Harz	4,75	6,18	254	166	543
Peine	9,11	9,39	606	270	1.203
Wolfenbüttel	9,50	7,58	460	396	932
Hannover, Ldshptst.	2,78	1,40	136	521	731
Diepholz	5,62	6,80	627	542	1.408
Hamelnd-Pyrmont	5,25	3,91	315	208	640
Hannover	6,72	5,97	1.268	1.854	3.537
Hildesheim	5,05	3,57	500	384	1.044
Holzwinden	4,16	2,94	115	78	245
Nienburg (Weser)	3,97	4,71	311	142	589
Schaumburg	7,50	5,14	375	325	843
Celle	5,41	5,95	533	348	1.071
Cuxhaven	6,95	7,97	757	566	1.592
Harburg	9,55	10,00	1.135	643	2.209
Lüchow-Dannenberg	7,09	6,35	151	63	330
Lüneburg	15,53	15,40	979	1.099	2.445
Osterholz	11,29	7,77	416	283	825
Rotenburg (Wümme)	10,11	7,00	716	154	1.087
Soltau-Fallingbostel	7,76	8,57	714	191	1.172
Stade	8,65	7,77	779	419	1.449
Uelzen	8,36	5,43	255	146	523
Verden	7,17	6,91	495	203	898
Delmenhorst, Stadt	0,01	8,40	269	342	657
Emden, Stadt	4,29	5,33	120	137	275
Oldenburg, Stadt	5,76	4,77	360	303	731
Osnabrück, Stadt	6,28	6,75	149	793	1.126
Wilhelmshaven, Stadt	2,26	3,67	78	209	328
Ammerland	9,46	11,24	755	247	1.188
Aurich	9,20	8,36	1.075	291	1.525
Cloppenburg	0,21	17,96	1.713	539	2.586
Emsland	9,03	9,92	1.778	592	2.941
Friesland	8,02	6,62	244	260	655
Grafschaft Bentheim	5,67	6,14	551	117	780
Leer	6,53	6,52	816	136	1.019
Oldenburg	11,90	9,80	615	360	1.127
Osnabrück	6,91	9,33	1.649	1.050	3.238
Vechta	9,52	7,85	576	243	951
Wesermarsch	1,83	2,99	189	81	282
Wittmund	6,85	9,57	312	163	535

¹⁾ in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

FH = Familienhäusern

Quelle: NLS

Anm.: Blau unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten, fett umrandet sind die Regierungsbezirke.

Tabelle 3

Datengrundlage für Landkreis / kreisfreie Stadt	Karte 4 Fertiggestellte Wohnungen ¹⁾ je 1.000 Bestandswohnungen ²⁾	
	1996	1997
Niedersachsen	14,54	15,14
Braunschweig, Stadt	5,61	7,84
Salzgitter, Stadt	8,52	7,82
Wolfsburg, Stadt	4,87	13,39
Gifhorn	24,95	22,30
Göttingen	6,86	11,93
Goslar	6,27	5,89
Helmstedt	6,30	9,37
Northeim	10,39	8,30
Osterode am Harz	10,24	13,06
Peine	21,09	21,42
Wolfenbüttel	21,54	17,04
Hannover, Ldshptst.	5,26	2,63
Diepholz	14,61	17,51
Hameln-Pyrmont	11,38	8,41
Hannover	15,17	13,42
Hildesheim	11,42	8,01
Holz Minden	9,56	6,70
Nienburg (Weser)	10,47	12,33
Schaumburg	17,37	11,85
Celle	12,74	13,87
Cuxhaven	15,84	17,90
Harburg	22,29	23,17
Lüchow-Dannenberg	15,72	13,93
Lüneburg	36,13	35,08
Osterholz	29,10	19,72
Rotenburg (Wümme)	25,82	17,76
Soltau-Fallingb.ostel	18,15	19,81
Stade	20,39	18,20
Uelzen	18,58	11,94
Verden	17,74	16,97
Delmenhorst, Stadt	0,03	18,57
Emden, Stadt	9,55	11,75
Oldenburg, Stadt	11,41	9,43
Osnabrück, Stadt	13,21	13,91
Wilhelmshaven, Stadt	4,54	7,27
Ammerland	23,16	27,16
Aurich	21,34	19,17
Cloppenburg	0,69	55,80
Emsland	26,57	28,56
Friesland	17,54	14,38
Grafschaft Bentheim	15,55	16,68
Leer	16,33	16,21
Oldenburg	30,34	24,67
Osnabrück	19,02	25,26
Vechta	29,05	23,72
Wesermarsch	4,16	6,77
Wittmund	14,02	19,35

¹⁾ in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

²⁾ Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Gebäudefortschreibung)

Quelle: NLS

Anm.: Blau unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten, fett umrandet sind die Regierungsbezirke.

Tabelle 4

Datengrundlage für	Karte 5				nachrichtlich
Landkreis / kreisfreie Stadt	Genehmigte Wohnungen ¹⁾ je 1.000 Einwohner		Genehmigte Wohnungen in neuen 1- und 2-FH	Genehmigte Wohnungen in neuen Mehr-FH	Genehmigte Wohnungen insgesamt ¹⁾
	1996	1997	1997	1997	1997
Niedersachsen	5,90	5,67	24.517	12.146	44.424
Braunschweig, Stadt	2,53	1,87	148	172	469
Salzgitter, Stadt	3,00	2,11	108	106	245
Wolfsburg, Stadt	2,27	3,98	169	260	493
Gifhorn	9,42	7,70	844	130	1.269
Göttingen	3,57	4,24	349	398	1.134
Goslar	3,12	2,81	227	152	448
Helmstedt	3,60	3,26	200	63	330
Northeim	4,32	4,33	303	89	664
Osterode am Harz	5,50	4,58	183	125	403
Peine	6,97	8,35	622	211	1.069
Wolfenbüttel	6,55	6,91	522	256	849
Hannover, Ldshptst.	1,96	1,21	133	441	633
Diepholz	5,99	5,84	608	404	1.209
Hamelnd-Pyrmont	4,84	4,22	330	278	691
Hannover	5,81	4,90	1.379	1.106	2.902
Hildesheim	3,29	3,22	507	351	942
Holzwinden	3,30	2,21	80	68	184
Nienburg (Weser)	5,18	4,41	359	104	551
Schaumburg	5,38	5,79	590	272	949
Celle	5,09	4,58	486	194	824
Cuxhaven	8,61	8,55	781	708	1.709
Harburg	9,36	9,26	1.088	518	2.046
Lüchow-Dannenberg	6,37	7,68	158	144	399
Lüneburg	9,79	7,56	635	414	1.201
Osterholz	7,45	5,71	352	156	606
Rotenburg (Wümme)	8,19	7,41	789	142	1.151
Soltau-Fallingbostel	7,08	10,50	726	240	1.437
Stade	7,95	8,02	968	270	1.495
Uelzen	5,58	6,80	345	157	655
Verden	6,42	6,84	466	204	889
Delmenhorst, Stadt	4,17	3,25	134	102	254
Emden, Stadt	5,73	4,44	94	126	229
Oldenburg, Stadt	5,36	5,11	415	296	784
Osnabrück, Stadt	5,51	3,29	116	270	549
Wilhelmshaven, Stadt	2,94	3,78	96	202	338
Ammerland	9,53	13,39	813	316	1.416
Aurich	8,99	9,19	1.162	306	1.675
Cloppenburg	10,34	6,56	741	83	945
Emsland	8,58	9,54	1.796	519	2.829
Friesland	5,85	9,68	317	491	958
Grafschaft Bentheim	6,42	5,84	523	123	742
Leer	6,28	5,83	745	107	912
Oldenburg	10,61	8,68	652	218	999
Osnabrück	7,39	6,87	1.408	540	2.385
Vechta	8,08	6,66	523	157	806
Wesermarsch	4,41	3,50	259	41	331
Wittmund	4,33	7,62	268	116	426

¹⁾ in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Quelle: NLS

Anm.: Blau unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten, fett umrandet sind die Regierungsbezirke.

Tabelle 5

Datengrundlage für	Karte 6		nachrichtlich	Karte 7	
Landkreis / kreisfreie Stadt	Geförderte Wohnungen je 1.000 Einwohner		Geförderte Wohnungen	Anteil des geförderten Mietwohnungsbestandes am Gesamtwohnungsbestand ¹⁾ in %	
	1996	1997	1997	1996	1997
Niedersachsen	0,5298	0,3080	2.412	4,63	4,50
Braunschweig, Stadt	0,7294	0,0359	9	5,72	5,61
Salzgitter, Stadt	0,4005	0,6276	73	5,47	5,43
Wolfsburg, Stadt	1,3675	0,0807	10	7,95	7,72
Gifhorn	0,6702	0,1153	19	3,45	3,37
Göttingen	0,3826	0,1345	36	4,86	4,80
Goslar	0,1555	0,0941	15	3,12	3,00
Helmstedt	0,2755	0,0594	6	3,84	3,62
Northeim	0,5459	0,3781	58	4,25	4,14
Osterode am Harz	0,2034	0,1138	10	3,38	3,12
Peine	0,4167	0,0468	6	2,11	1,82
Wolfenbüttel	0,4593	0,0244	3	4,47	4,19
Hannover, Ldshptst.	0,9546	2,1853	1.141	9,09	9,01
Diepholz	0,2729	0,0387	8	1,97	1,90
Hameln-Pyrmont	0,6419	0,0183	3	3,73	3,48
Hannover	0,6215	0,1554	92	4,95	4,88
Hildesheim	0,2187	0,1640	48	4,06	3,94
Holz Minden	0,1680	0,1082	9	2,43	2,41
Nienburg (Weser)	0,1527	0,1200	15	2,55	2,44
Schaumburg	0,2395	0,0915	15	2,75	2,69
Celle	0,1282	0,0444	8	2,88	2,55
Cuxhaven	0,3969	0,3102	62	2,60	2,54
Harburg	0,2853	0,1630	36	1,61	1,40
Lüchow-Dannenberg	0,0579	0,0000	0	3,07	3,02
Lüneburg	1,4179	0,1511	24	4,66	3,78
Osterholz	0,1135	0,1319	14	2,60	2,55
Rotenburg (Wümme)	0,2085	0,0644	10	2,95	2,85
Soltau-Fallingb.ostel	0,1623	0,0219	3	2,40	2,32
Stade	0,5534	0,7672	143	3,72	3,65
Uelzen	0,4054	0,0312	3	2,51	2,47
Verden	0,3731	0,0769	10	2,28	1,59
Delmenhorst, Stadt	0,4607	0,1789	14	14,47	14,17
Emden, Stadt	0,4467	0,6586	34	3,05	2,10
Oldenburg, Stadt	0,4406	0,2805	43	5,66	5,60
Osnabrück, Stadt	1,3355	0,1559	26	4,50	4,16
Wilhelmshaven, Stadt	0,2332	0,1118	10	3,18	2,70
Ammerland	0,4515	0,0284	3	4,33	4,20
Aurich	0,1879	0,1810	33	3,05	2,95
Cloppenburg	1,1398	0,3056	44	6,40	6,03
Emsland	0,6555	0,1551	46	4,84	4,65
Friesland	0,4075	0,2426	24	2,73	2,69
Grafschaft Bentheim	0,4443	0,2519	32	3,54	3,42
Leer	0,2974	0,1598	25	3,78	3,72
Oldenburg	0,3345	0,4954	57	3,35	3,27
Osnabrück	0,9268	0,3053	106	4,50	4,29
Vechta	0,8538	0,1486	18	4,46	4,34
Wesermarsch	0,2234	0,0212	2	7,41	7,28
Wittmund	0,3245	0,1074	6	2,47	2,42

¹⁾ Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Gebäudefortschreibung)

Quellen: NLS, LTS

Anm.: Blau unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten, fett umrandet sind die Regierungsbezirke.

Tabelle 6

Datengrundlage für	Karte 8		Karte 9	
Landkreis / kreisfreie Stadt	Auslaufende Belegungsbindungen als Anteil am Mietwohnungsbestand bis 2002 in %		Veränderung der Einwohnerzahl in %	
	1996	1997	1996/1995	1997/1996
Niedersachsen	13,45	12,34	0,650	0,476
Braunschweig, Stadt	22,00	21,04	-0,530	-0,727
Salzgitter, Stadt	5,04	5,04	-0,280	-0,896
Wolfsburg, Stadt	2,06	0,42	-0,790	-1,467
Gifhorn	20,94	20,94	1,580	1,307
Göttingen	11,78	11,67	-0,110	0,428
Goslar	11,91	8,95	-0,690	-0,84
Helmstedt	21,40	17,53	-0,200	-0,533
Northeim	13,79	12,26	-0,190	-0,312
Osterode am Harz	26,86	21,78	-0,490	-0,684
Peine	25,19	15,17	0,800	0,697
Wolfenbüttel	33,35	30,00	0,350	0,814
Hannover, Ldshptst.	13,64	13,04	-0,350	-0,114
Diepholz	9,77	8,12	1,150	0,832
Hamelnd-Pyrmont	9,59	4,03	0,100	0,122
Hannover	16,97	16,92	0,600	0,824
Hildesheim	14,50	12,76	0,280	0,020
Holzminden	12,47	12,47	0,210	-0,173
Nienburg (Weser)	8,57	5,58	1,200	0,438
Schaumburg	6,57	5,49	0,840	0,639
Celle	26,97	18,66	0,590	0,352
Cuxhaven	15,73	15,44	0,690	0,429
Harburg	12,02	1,35	1,770	1,624
Lüchow-Dannenberg	7,40	7,40	0,710	0,338
Lüneburg	26,77	12,82	1,490	1,426
Osterholz	4,97	4,97	0,580	0,470
Rotenburg (Wümme)	7,74	6,20	1,690	1,216
Soltau-Fallingbostel	10,12	8,95	1,200	0,957
Stade	10,66	10,66	1,370	1,117
Uelzen	6,62	6,11	0,530	0,077
Verden	37,25	11,86	1,070	1,061
Delmenhorst, Stadt	3,58	3,35	0,100	0,136
Emden, Stadt	44,19	19,92	-0,270	0,254
Oldenburg, Stadt	9,83	9,79	1,050	0,830
Osnabrück, Stadt	20,65	15,22	-0,070	-0,580
Wilhelmshaven, Stadt	40,11	30,02	-1,000	-0,621
Ammerland	7,06	6,86	1,090	1,583
Aurich	11,17	9,77	0,880	0,773
Cloppenburg	0,46	0,39	2,390	1,314
Emsland	5,43	4,41	1,800	0,699
Friesland	3,76	3,76	0,660	0,789
Grafschaft Bentheim	15,20	13,82	0,870	0,804
Leer	6,97	6,93	0,970	1,115
Oldenburg	6,77	6,77	1,570	1,286
Osnabrück	4,15	2,13	1,470	0,873
Vechta	2,87	2,70	2,350	1,369
Wesermarsch	20,08	19,21	0,660	0,503
Wittmund	4,18	4,18	1,000	0,741

Quellen: NLS, LTS

Anm.: Blau unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten, fett umrandet sind die Regierungsbezirke.

Tabelle 7

Datengrundlage für	Karte 10	
Landkreis / kreisfreie Stadt	Einwohner je Haushalt	
	1996	1997
Niedersachsen	2,23	2,22
Braunschweig, Stadt		
Salzgitter, Stadt		
Wolfsburg, Stadt		
Gifhorn	2,18	2,15
Helmstedt		
Peine		
Wolfenbüttel		
Göttingen		
Goslar	1,99	1,93
Northeim		
Osterode am Harz		
Hannover, Ldshptst.	1,84	1,83
Hannover	2,21	2,24
Hameln-Pyrmont		
Hildesheim	2,17	2,14
Holz Minden		
Diepholz		
Nienburg (Weser)	2,40	2,37
Schaumburg		
Cuxhaven		
Harburg		
Osterholz	2,38	2,37
Rotenburg (Wümme)		
Stade		
Celle		
Lüchow-Dannenberg		
Lüneburg	2,24	2,22
Soltau-Fallingb.ostel		
Uelzen		
Verden		
Emden, Stadt		
Wilhelmshaven, Stadt		
Aurich		
Friesland	2,25	2,24
Leer		
Wesermarsch		
Wittmund		
Delmenhorst, Stadt		
Oldenburg, Stadt		
Ammerland	2,34	2,39
Cloppenburg		
Oldenburg		
Osnabrück, Stadt		
Emsland		
Grafschaft Bentheim	2,51	2,48
Osnabrück		
Vechta		

Quelle: NLS

Anm.: Blau unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten, fett umrandet sind die 11 regionalen Ebenen des Mikrozensus.

Tabelle 8

Datengrundlage für	Karte 11		Karte 12	
Landkreis / kreisfreie Stadt	Kaufkraft je Haushalt in DM		Sozialindikator ¹⁾	
	1996	1997	1996	1997
Niedersachsen	63.813	63.831	6,19	6,43
Braunschweig, Stadt	55.034	56.204	7,40	7,57
Salzgitter, Stadt	58.751	59.756	9,67	9,91
Wolfsburg, Stadt	67.696	66.572	5,81	5,88
Gifhorn	75.140	75.185	6,31	6,12
Göttingen	53.779	54.182	5,85	6,29
Goslar	55.603	56.643	5,83	5,92
Helmstedt	64.493	64.984	4,97	5,62
Northeim	63.905	64.654	6,87	7,33
Osterode am Harz	61.233	61.944	5,90	6,23
Peine	64.951	66.007	5,46	5,41
Wolfenbüttel	64.903	65.595	4,96	5,17
Hannover, Ldshtpst.	54.814	54.550	8,93	9,76
Diepholz	76.686	76.577	5,57	5,52
Hamelnd-Pyrmont	62.477	62.538	6,91	7,44
Hannover	69.859	70.660	4,78	4,82
Hildesheim	65.797	66.073	6,00	6,24
Holzwinden	62.448	62.131	6,09	6,35
Nienburg (Weser)	69.623	69.597	6,57	7,01
Schaumburg	65.316	65.584	5,92	5,89
Celle	62.810	62.784	6,05	6,41
Cuxhaven	66.075	65.552	5,66	6,47
Harburg	76.961	77.201	3,83	4,06
Lüchow-Dannenberg	61.331	60.593	6,58	7,11
Lüneburg	62.748	62.408	5,60	6,11
Osterholz	72.381	71.989	6,08	6,00
Rotenburg (Wümme)	71.800	71.782	4,70	4,84
Soltau-Fallingbostel	64.562	63.847	5,54	5,81
Stade	70.782	70.979	5,92	6,08
Uelzen	63.373	62.456	5,66	6,02
Verden	73.450	72.995	5,36	5,56
Delmenhorst, Stadt	56.849	56.765	8,86	9,62
Emden, Stadt	56.669	54.973	9,89	10,20
Oldenburg, Stadt	54.144	53.890	8,42	8,63
Osnabrück, Stadt	50.390	50.440	7,16	7,24
Wilhelmshaven, Stadt	51.816	51.077	9,24	10,85
Ammerland	67.567	67.025	4,51	4,66
Aurich	62.362	61.645	6,30	7,14
Cloppenburg	72.746	71.442	6,51	5,82
Emsland	71.270	70.348	6,34	6,68
Friesland	62.675	61.845	5,93	5,68
Grafschaft Bentheim	68.177	67.058	5,10	5,38
Leer	59.514	58.309	7,77	7,33
Oldenburg	69.798	69.093	4,16	4,18
Osnabrück	66.881	67.115	5,08	5,06
Vechta	78.631	77.825	4,82	4,66
Wesermarsch	61.046	59.948	7,38	7,06
Wittmund	60.081	59.814	4,92	5,89

1) Anteil der Empfänger laufender Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen, der Leistungsberechtigten nach dem AsylbLG und der Arbeitslosenhilfeempfänger an der Bevölkerung.

Quelle: NLS, GfK

Anm.: Blau unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten, fett umrandet sind die Regierungsbezirke.

Tabelle 9

Datengrundlage für	Karte 13		Karte 14	
Landkreis / kreisfreie Stadt	Veränderung der sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigten in %		Arbeitslosenquote in %	
	1996/1995	1997/1996	1996	1997
Niedersachsen	-1,27	-1,12	12,1	12,9
Braunschweig, Stadt	-1,89	-1,31	13,6	14,7
Salzgitter, Stadt	-4,79	-1,68	16,6	17,5
Wolfsburg, Stadt	-3,50	0,25	18,1	17,8
Gifhorn	-1,51	-1,13	15,9	15,5
Göttingen	-0,04	-1,84	14,0	14,9
Goslar	-2,41	-3,75	13,0	14,4
Helmstedt	-1,74	-2,16	15,4	16,0
Northeim	-3,17	-1,86	12,9	13,7
Osterode am Harz	-2,79	-3,40	14,2	15,1
Peine	3,82	-1,79	11,5	12,1
Wolfenbüttel	-3,91	-1,21	11,8	12,8
Hannover, Ldshptst.	-1,22	-2,31	14,3	15,7
Diepholz	-0,31	-0,68	8,7	9,3
Hameln-Pyrmont	-2,32	-1,91	12,6	14,2
Hannover	-0,15	0,59	9,3	10,1
Hildesheim	-2,17	-1,92	11,5	12,1
Holz Minden	-2,90	-1,73	13,1	13,7
Nienburg (Weser)	-3,55	-1,26	10,4	10,9
Schaumburg	-1,55	-1,88	9,8	11,1
Celle	-0,50	-3,31	11,5	12,5
Cuxhaven	-1,89	-0,60	10,7	11,6
Harburg	-0,43	0,05	7,8	8,6
Lüchow-Dannenberg	-1,66	-0,03	17,5	18,7
Lüneburg	-1,48	-0,89	9,9	11,1
Osterholz	-2,24	0,10	10,0	10,3
Rotenburg (Wümme)	-0,53	-0,82	8,3	9,1
Soltau-Fallingb.ostel	-3,38	-1,11	9,8	10,2
Stade	-0,90	0,16	9,2	9,7
Uelzen	-2,10	-2,73	11,5	12,6
Verden	-0,70	-0,02	8,7	9,3
Delmenhorst, Stadt	-2,91	-0,44	14,1	15,0
Emden, Stadt	-1,99	0,24	16,9	17,7
Oldenburg, Stadt	1,57	-1,90	13,1	14,2
Osnabrück, Stadt	-1,09	-0,83	12,9	13,5
Wilhelmshaven, Stadt	-3,93	-0,90	19,0	19,9
Ammerland	-2,14	-1,25	10,8	11,5
Aurich	-1,75	0,72	14,5	14,9
Cloppenburg	1,54	1,99	12,9	12,8
Emsland	-0,29	2,02	12,2	12,7
Friesland	1,38	-1,62	13,8	14,5
Grafschaft Bentheim	-0,96	-1,69	11,6	11,7
Leer	0,12	-1,16	14,8	15,6
Oldenburg	0,19	-0,57	9,6	10,2
Osnabrück	0,02	-2,02	9,2	9,6
Vechta	1,31	1,82	8,7	9,0
Wesermarsch	-3,91	-3,40	12,4	13,6
Wittmund	-3,04	-2,21	14,5	15,0

Quelle: NLS

Anm.: Blau unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten, fett umrandet sind die Regierungsbezirke.

Anhang B: Glossar

<i>Begriff</i>	<i>Erläuterung</i>
Agglomeration	zusammenhängende Siedlungsgebiete mehrerer Gemeinden um eine Kerngemeinde mit stark urbanem Charakter; ist durch starke Pendlerverflechtungen mit dem Umland gekennzeichnet
Anspannung am Wohnungsmarkt	Wohnungsnachfrageüberschuß
Arbeitslosenquote	jahresdurchschnittliche Zahl aller Arbeitslosen in % aller abhängigen zivilen Erwerbspersonen (das ist die Summe aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, aller geringfügig Beschäftigten sowie der Beamten und Arbeitslosen); Definition gemäß Landesarbeitsamt Niedersachsen-Bremen
Auftragseingangsindex im Wohnungsbau	Indexwert der von Unternehmen fest akzeptierten Aufträge für Bauten, die überwiegend Wohnzwecken dienen, entsprechend der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB)
auslaufende Belegungsbindungen	Mit dem Auslaufen der Belegungsbindung einer Wohnung endet deren Eigenschaft 'geförderte Wohnung'.
Baufertigstellungsdichte	im Berichtsjahr fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner am 30.06. des Berichtsjahres
Baugenehmigungsdichte	im Berichtsjahr genehmigte Wohnungen je 1.000 Einwohner am 30.06. des Berichtsjahres
Bauintensität	im Berichtsjahr fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen am Ende des Berichtsjahres

Bautätigkeit	Die Bautätigkeitsstatistik erstreckt sich auf alle genehmigungspflichtigen bzw. ihnen gleichgestellten Baumaßnahmen im Hochbau, bei denen Wohnraum (oder sonstiger Nutzraum) geschaffen oder verändert wird. Auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte werden Baugenehmigungen und Baufertigstellungen erfaßt. Auf Landesebene wird zusätzlich der → Auftragseingangsindex im Wohnungsbau betrachtet.
Belegungsdichte	Zahl der Einwohner je Wohnung
Bevölkerung	Einwohner am Ort der Hauptwohnung, Quelle: NLS
Eigenpotential der Wohnungsversorgung	Das Eigenpotential ist abhängig von der → Haushaltskaufkraft und dem → Sozialindikator. Mit steigendem Eigenpotential sind die Einwohner einer Region mehr und mehr in der Lage, sich aus eigener Kraft auf dem freien Markt mit Wohnraum zu versorgen.
Entspannung am Wohnungsmarkt	Wohnungsangebotsüberschuß
Förderungsdichte	im Berichtsjahr geförderte Wohnungen je 1.000 Einwohner am 30.06. des Berichtsjahres
Geförderter Wohnungsbau	Bau von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Miete oder Belastung für die breiten Schichten der Bevölkerung geeignet sind. Im engeren Sinne handelt es sich bei der Wohnungsbauförderung um die Förderung nach dem II. Wohnungsbaugesetz. Vgl. auch Tätigkeitsbericht 1997 der LTS.
Haushalt	alleinwohnende Einzelpersonen oder Gemeinschaften von Personen, die zusammen wohnen und mit einem gemeinsamen Budget wirtschaften

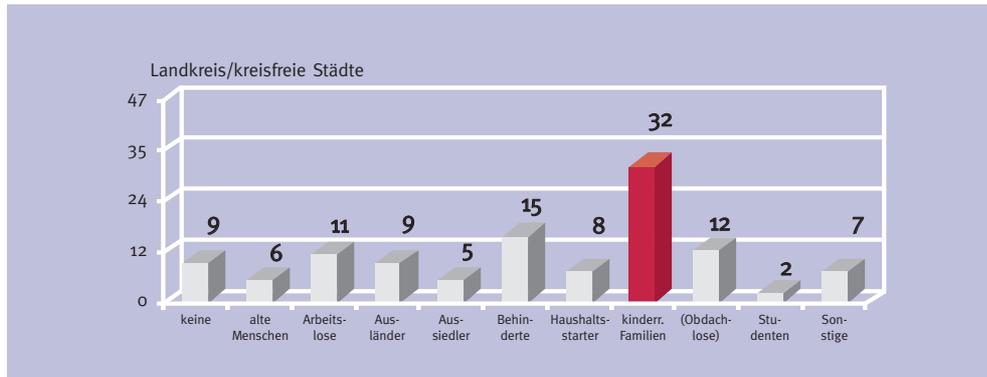
Haushaltsgröße	Personen je Haushalt, Basis ist die Zahl der Einwohner am Ort der Hauptwohnung gemäß Mikrozensus
Haushaltskaufkraft	verfügbares Einkommen (ohne Vermögensanteile), das den Haushalten für Konsumzwecke jährlich zur Verfügung steht
Kommunalbefragung	jährlich stattfindende Befragung durch die LTS von Vertretern der 47 Landkreise und kreisfreien Städte in Niedersachsen zur Situation auf den jeweiligen Wohnungsmärkten
Preissegmente	Es wird unterschieden zwischen dem unteren, mittleren und oberen Mietpreissegment. Als Abgrenzungskriterium gelten → Wohnwertkategorien.
Quintil	Fünf Quintile trennen die 47 möglichen Werte eines Indikators (47 Merkmalsausprägungen). Dabei erfaßt das erste Quintil die ersten 20% der Ausprägungen, das zweite Quintil die nächsten 20% usw. Um annähernd eine Gleichverteilung zu erzielen, wurden 10 Einheiten dem ersten Quintil zugeordnet, jeweils 9 Einheiten dem zweiten, dritten und vierten Quintil und nochmals 10 Einheiten dem fünften Quintil.
Sozialbelastung bzw. Sozialindikator	Anteil der Empfänger laufender Hilfe zum Lebensunterhalt (außerhalb von Einrichtungen), der Leistungsberechtigten nach dem AsylbLG und der Arbeitslosenhilfempfänger an der Bevölkerung. Mit steigendem Sozialindikator nimmt die Sozialbelastung einer Region zu.

sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten umfaßt alle Arbeiter, Angestellten und alle Personen in beruflicher Ausbildung, die in der gesetzlichen Rentenversicherung, Krankenversicherung und/oder Arbeitslosenversicherung pflichtversichert sind oder für die Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt werden, Definition gemäß Stat. Bundesamt.
SYPRO	Systematik der Wirtschaftszweige, Fassung für die Statistik im Produzierenden Gewerbe
Typen der Wohnungsnachfrage	Zusammenfassung von Landkreisen und kreisfreien Städten mit ähnlichen Ausprägungen der Nachfrageindikatoren
Typen des Wohnungsangebots	Zusammenfassung von Landkreisen und kreisfreien Städten mit ähnlichen Ausprägungen der Angebotsindikatoren
Verdichtungsraum	→ Agglomeration
wirtschaftliche Dynamik	Aufschluß über die wirtschaftliche Dynamik geben die Entwicklung der Zahl der → sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und der → Arbeitslosenquote. Bei der Bewertung wird angenommen, daß steigende Beschäftigtenzahlen und eine rückläufige Arbeitslosenquote positiv auf die wirtschaftliche Dynamik wirken.
Wohnbaufläche	entspricht der Katasterfläche 'Gebäude- und Freifläche Wohnen'
Wohnbauland	Bruttowohnbauland für Wohnzwecke, das gemäß BauGB bzw. MaßnG in Bebauungsplänen oder vergleichbaren Satzungen festgesetzt wurde
Wohnflächenversorgung	durchschnittlich jedem Einwohner zur Verfügung stehende Wohnfläche

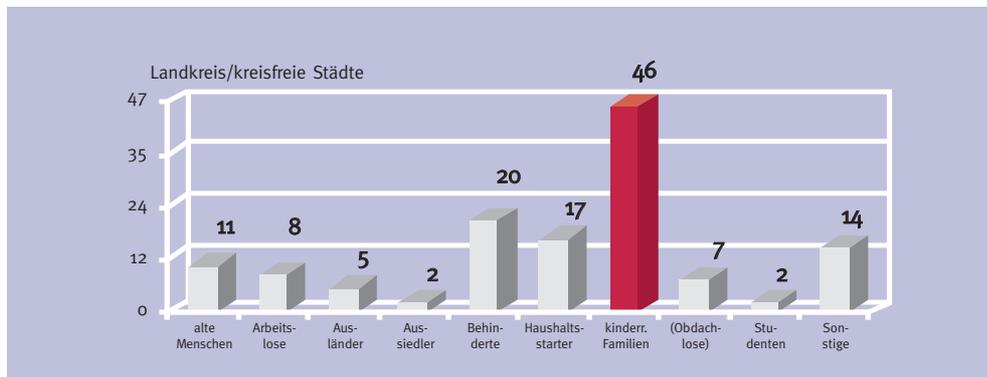
Wohnungsangebot	Zahl der Wohnungen, die durch Kauf oder Miete für Wohnzwecke zur Verfügung stehen
Wohnungsbedarf	Differenz zwischen der auf der Basis der Bevölkerungsentwicklung und des Haushaltsbildungsverhaltens errechneten Zahl der Haushalte und dem Wohnungsbestand. Bei der Berechnung wird eine Leerstandsreserve berücksichtigt.
Wohnungsnachfrage	Zahl der Haushalte, die über eine ausreichende Kaufkraft verfügen, um ihren Wohnungsbedarf zu befriedigen und am Wohnungsmarkt als Nachfrager auftreten
Wohnungsnachholbedarf	Differenz zwischen der Zahl der Haushalte (unter Berücksichtigung einer Leerstandsreserve) und dem Wohnungsbestand am Ende des Berichtsjahres
Wohnwertkategorie	Einteilung nach Größe, Lage, Ausstattung und Baujahr einer Wohnung
WZ 93	Klassifikation der Wirtschaftszweige – Ausgabe 1993

Anhang C: Ausgewählte Ergebnisse der Kommunalbefragung 1998

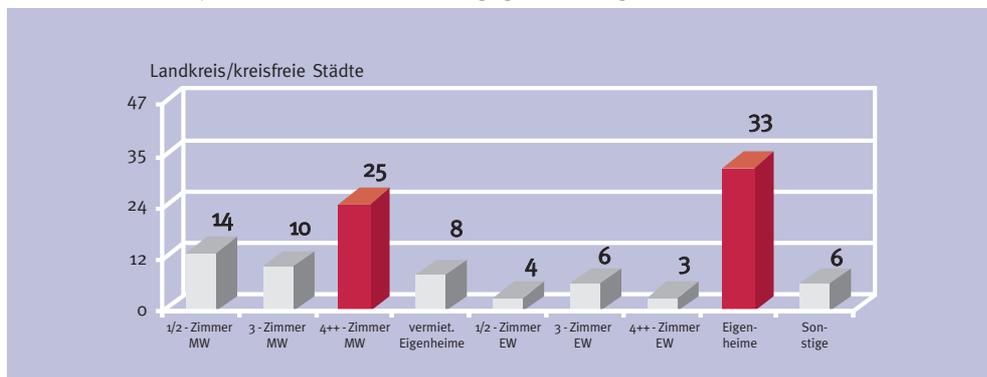
Welche Bevölkerungsgruppe ist mit Wohnraum unterversorgt? *



Für welche Bevölkerungsgruppe sollten Wohnungen gefördert werden? *



Welche Bauobjekte werden vorrangig benötigt? *

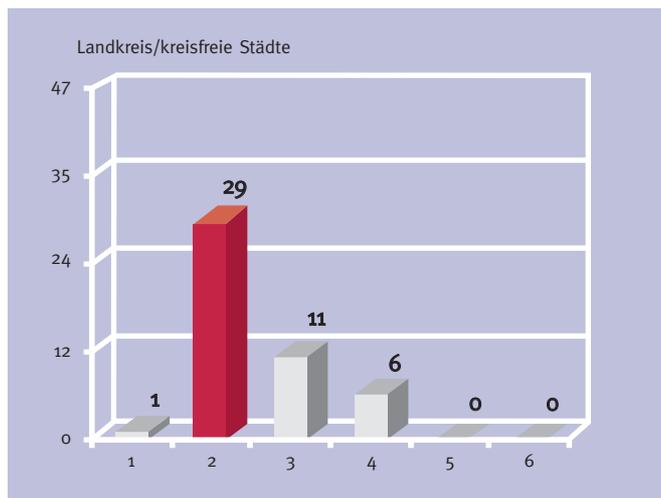


*Mehrfachnennungen waren möglich.

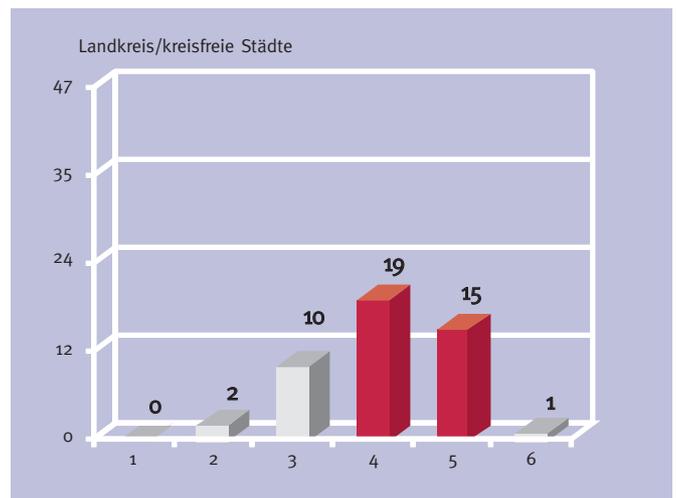
MW = Mietwohnungen EW = Eigentumswohnungen
 1/2 = Ein- und Zwei- ... 4++ = Vier- und Mehr ...

Welches **Investitionsklima** im Wohnungsneubau herrscht **zur Zeit**?

Eigentumsmaßnahmen



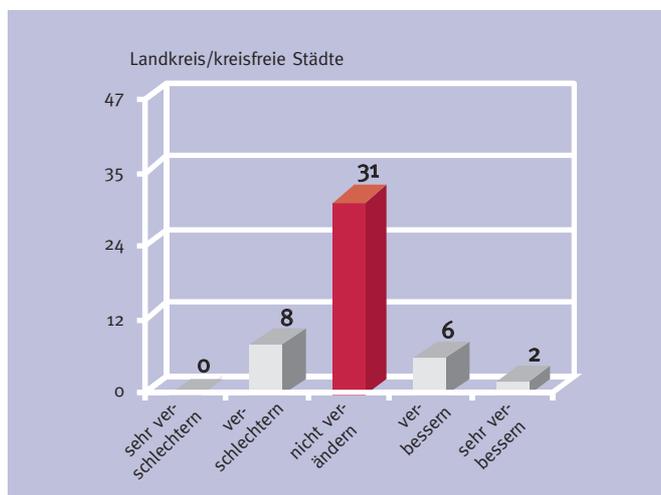
Mietwohnungsbau



1 = sehr gut 2 = gut 3 = befriedigend 4 = ausreichend 5 = mangelhaft 6 = ungenügend

Wie wird sich das **Investitionsklima** in den **nächsten 3 Jahren** entwickeln?

Eigentumsmaßnahmen



Mietwohnungsbau

