

Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010 – Perspektive am Ende der 90er Jahre



Reihe
Berichte zu den
Wohnungsmärkten
in Niedersachsen

Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010 – Perspektive am Ende der 90er Jahre

Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen

Heft 4

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



Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforchung
an der Universität Hannover

Lister Straße 15
30163 Hannover

Telefon (05 11) 3 99-70
Telefax (05 11) 3 99-72 29

Autoren

Angela Schnittger, Dipl. Geographin (05 11) 3 99-72 52
Prof. Dr. Herbert Schubert

Bevölkerungs- und
Haushaltsprognosen

Uwe Tovote, Dipl. Mathematiker (05 11) 3 99-72 45

unter Mitarbeit von

Sönke Uhde
Maike Schaarschmidt
Hans-Peter Frisch
Gerhard Mair
Karin Dunse

Hannover, Oktober 1999

Bisher veröffentlichte Themenhefte in der Schriftenreihe „Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen“:

	Bearbeitung
Heft 1 Wohnungsmarktbeobachtung 1997	LTS
Heft 2 Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010	IES
Heft 3 Wohnungsmarktbeobachtung 1998	LTS
Heft 4 Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010 – Perspektive am Ende der 90er Jahre	IES
Heft 5 Wohnungsmarktbeobachtung 1999	LTS

Die Themenhefte sind zu beziehen bei der Niedersächsischen Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen, Hamburger Allee 4, 30 161 Hannover

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Zielsetzung und Aufbau des Wohnungsmarktbeobachtungssystems WOM	I
Einführung	III
Kurzfassung	
– Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung bis 2010 in Niedersachsen –	V
1 Vorausschätzungen des regionalen Wohnungsbedarfs in Niedersachsen bis 2010	1
1.1 Bevölkerungsentwicklung 1996 bis 2010	1
1.2 Haushaltsentwicklung 1996 bis 2010	6
1.3 Entwicklung des Wohnungsbedarfs 1996 bis 2010	10
2 Trends der 90er Jahre und ihre Auswirkungen auf die Wohnungsbedarfsentwicklung 2010	19
2.1 Entwicklungstendenzen der 90er Jahre	19
2.2 Trends des Wohnungsneubedarfs 2010 in der Prognosereihe der 90er Jahre	23
2.3 Bewertung der Trends	38
3 Demographische und sozioökonomische Potentiale als Entwicklungsrahmen des Wohnungsbedarfs bis 2010	40
3.1 Klassifikation strukturell ähnlicher Regionen	40
3.2 Wandel der regionalen Altersstrukturprofile	45
3.3 Zusammenhang von Wohnungsbedarfsentwicklung und sozioökonomischen Potentialen	49
4 Tendenzen des Wohnungsmarktes bis 2010	55
Anhang A: Datenblätter	60
Anhang B: Glossar	78
Anhang C: Verzeichnisse der Karten, Abbildungen und Datenblätter	83

Zielsetzung und Aufbau des Wohnungsmarktbeobachtungssystems (WOM)

Die niedersächsische Verfassung verpflichtet das Land darauf hinzuwirken, dass „...die Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum versorgt wird.“ Vor drei Jahren ist vom damaligen Niedersächsischen Sozialministerium der Aufbau einer kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung für Niedersachsen in Auftrag gegeben worden, um eine weiterhin effiziente und bedarfsorientierte Wohnungsbaupolitik zu ermöglichen, die den regionalen Besonderheiten im Land gerecht wird. Aufgabe der Wohnungsmarktbeobachtung ist nicht die Vorgabe von Handlungsempfehlungen, sondern die Verbesserung der Informationsgrundlage. Bis hinunter auf die Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte können Entwicklungslinien nachgezeichnet und Ausprägungen von Frühindikatoren erkannt werden.

Das Wohnungsmarktbeobachtungssystem (WOM) ist in zwei Teilen angelegt. Der erste Grundpfeiler ist die zeitnahe und kontinuierliche Beobachtung der Wohnungsmarktentwicklung durch die Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen (LTS). Unter dem Titel „Wohnungs-

marktbeobachtung“ werden jährlich Indikatoren zur Angebots- und zur Nachfrage-seite 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“.

Das Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforchung (IES) richtet im Rahmen des WOM das Augenmerk auf die zukünftig zu erwartende Entwicklung des Wohnungsbedarfs auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte in Niedersachsen. Auf der Grundlage der Ergebnisse der Bedarfsprognose werden langfristige Wohnungsmarktentwicklungen in den Landkreisen und kreisfreien Städten unter Berücksichtigung aktueller sozioökonomischer Potentiale öffentlicher und privater Haushalte aufgezeigt und bewertet. Der Prognose-Baustein „Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung“ erscheint in einem Zwei-Jahres-Rhythmus mit einem Prognosehorizont von ca. 15 Jahren.

Einführung

Nach einer konjunkturellen Abschwungphase im Wohnungsbau stieg die Nachfrage nach Wohnungen in den 80er Jahren in Niedersachsen stetig an. Diese Nachfrage war in erster Linie demographisch bedingt, weil die geburtenstarken Jahrgänge begannen, auf den Wohnungsmarkt zu drängen. Eine Entwicklung, die vorhersehbar war. Unerwartet traf Niedersachsen jedoch die Zuwanderungswelle aus Osteuropa und Ostdeutschland, die seit Ende der 80er Jahre die bestehenden Engpässe auf dem Wohnungsmarkt noch verstärkten. Binnen weniger Jahre war aus einem Wohnungsüberangebot mit Leerständen und der Forderung nach Rückbau eine Wohnungsnot entstanden. Die Bauwirtschaft reagierte auf diese Marktveränderung in zeitlicher Verzögerung mit hohen Neubauleistungen. Heute, Ende der 90er Jahre, hat sich die Situation am Wohnungsmarkt vor allem im mittleren und oberen Preissegment entspannt. Es stellt sich die Frage: Wie wird sich der Wohnungsmarkt in Niedersachsen in den kommenden Jahren entwickeln?

In Ergänzung der aktuellen Wohnungsmarktbeobachtung der LTS übernimmt das IES eine prognostische Funktion, mit dem Ziel, das Auf und Ab auf dem Wohnungsmarkt transparenter zu machen. Dazu wurde ein zweistufiges Indikatorensystem zur wohnungspolitischen Raumbearbeitung aufgebaut:

- Auf der Prognosestufe wird auf der Grundlage demographischer Faktoren der normative Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2010 ermittelt. Wohnungsbedarfsprognosen können zwar nicht das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt abbil-

den, dafür können sie aber die Zahl und die Strukturmerkmale derjenigen Haushalte ermitteln, die bedarfsgerecht mit Wohnraum zu versorgen sind.

- Auf der zweiten Stufe werden die ermittelten Bedarfe den sozioökonomischen Potentialen der niedersächsischen Landkreise und kreisfreien Städte gegenübergestellt. Es entstehen regionale Strukturprofile, die das Verhältnis von Kaufkraft der Privathaushalte in der Gegenwart und Bedarfsentwicklung im kommenden Jahrzehnt abbilden.

Die Wohnungsmarktbeobachtung des IES beschränkt sich nicht darauf, die Bedarfsentwicklung bis 2010 nur von einem Basisjahr aus zu untersuchen. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass unvorhergesehene äussere Einflussfaktoren, wie z.B. Zu- und Abwanderungsbewegungen, die Bedarfs- und Nachfrageentwicklung sehr kurzfristig verändern können. Im Sinne einer kontinuierlichen Raumbearbeitung wird daher die Bedarfsentwicklung 2010 regelmäßig zu verschiedenen Basisjahren fortgeschrieben. Erst in der Zeitreihenbetrachtung können aus den unterschiedlichen Ergebnissen Trends der regionalen Wohnungsmärkte abgeleitet werden. Auf dieser Grundlage kann dann transparent gemacht werden, warum in der Abfolge von Voraussetzungen abweichende Ergebnisse entstehen und welche Handlungskonsequenzen das nach sich zieht.

Im vorliegenden Berichtsheft werden zunächst die aktuellen Ergebnisse zur Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2010, auf der Grundlage des Jahres 1996, vorgestellt. Damit liegt die dritte Unter-

suchung zur regionalen Wohnungsbedarfsentwicklung 2010 vor. Die Auswirkungen der demographischen Verschiebungen und der Veränderungen am Wohnungsmarkt in den 90er Jahren auf die Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2010 zu den Basisjahren 1992, 1994 und 1996 werden in Kapitel 2 aufgezeigt und bewertet. Abschließend werden aus der sozioöko-

nomischen Lage der niedersächsischen Landkreise und kreisfreien Städte Stärken- und Schwächenprofile gebildet und die Ergebnisse der Wohnungsbedarfsentwicklung 1996/2010 daran gespiegelt.

Kurzfassung

– Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung bis 2010 in Niedersachsen –

Das IES stellt mit der vorliegenden Veröffentlichung die dritte Prognosereihe zur Wohnungsbedarfsentwicklung bis 2010 in Niedersachsen vor. Damit liegen Ergebnisse zur Bedarfsentwicklung 2010 zu den Basisjahren 1992, 1994 und 1996 vor. Die Aufeinanderfolge unterschiedlicher Prognose-Ergebnisse kann Ratlosigkeit hervorrufen, wenn die Bedeutung der einzelnen Prognose-Aussagen im Kontinuum sich wandelnder Tendenzen nicht mehr erfasst werden kann. Im vorliegenden Bericht werden die Gründe von Veränderungen von Prognosen über die Zeit transparent gemacht und zugleich werden im Vergleich der Prognosereihe die Trends der Wohnungsbedarfsentwicklung anschaulich abgesichert.

Um das Prinzip von Ursache und Wirkung im Rahmen der Wohnungsbedarfsentwicklung verstehen zu können, ist es wichtig, die zentralen Einflussgrößen des Prognosemodells zu kennen. Die Wohnungsbedarfs-vorausschätzung baut auf der zukünftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung auf. In die Berechnungen fließen verschiedene Stellgrößen ein, die von ihrer zeitlichen Beständigkeit her sehr unterschiedlich einzuschätzen sind. Bei der Bevölkerungsvorausschätzung sind u.a. die Geburten- und Sterberate sowie die Wanderungen zu berücksichtigen. Aus langjährigen Untersuchungen ist bekannt, dass sich die Geburten- und Sterberate im Zeitverlauf kontinuierlich ohne sprunghafte Verschiebungen verändert. Unter dem Gesichtspunkt der Alterung bleibt die Bevölkerungsentwicklung daher in der Zeitreihenbetrachtung recht konstant. Kurzfristig fluktuieren die Zuwanderungsbewegungen von außen durch Spätaussiedler, Asyl-suchende und Flüchtlinge. Hier können

unvorhergesehene Entwicklungen auftreten, wie die Vergangenheit gezeigt hat.

Bei der Haushaltsvorausschätzung wird der Haushaltsbildungsprozess modellhaft durch Quoten abgebildet. Das Quoten-gerüst wird über den Prognosezeitraum konstant gehalten: Ziel ist jeweils die Zuordnung der Bevölkerung nach Alter und Geschlecht auf Haushalte unterschiedlicher Größe. Entscheidende Stellgröße ist hier die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße (Anzahl der Personen in Privathaushalten je Haushalt). Nach der Status-Quo-Variante sind im IES-Berechnungsmodell die ermittelten Strukturveränderungen der Haushalte ausschließlich auf die künftigen Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur und nicht auf geändertes Haushaltsbildungsverhalten zurückzuführen.

Ergebnisse der aktuellen Vorausschätzung 1996 bis 2010

Niedersachsen gehört seit Ende der 80er Jahre bevölkerungsmäßig zu den Wachstumsregionen. Nach der deutschen Vereinigung und der Öffnung Osteuropas wurden die höchsten Bevölkerungszuwächse durch Zuwanderungsüberschüsse zwischen 1989 und 1992 erreicht. Seitdem werden die jährlichen Bevölkerungszuwächse allmählich geringer. Die Bevölkerung ist von 7,38 Mio. Einwohnern (1990) auf derzeit 7,86 Mio. (1998) gestiegen; prozentual entspricht das einem Anstieg um 6,3% bzw. einem jährlichen Wachstum um fast 0,8%.

Die Zuwanderung von außen wird sich aller Wahrscheinlichkeit nach in den nächsten Jahren weiter abschwächen. Von dieser Annahme ausgehend, wird im IES-

*Bevölkerungs-
entwicklung*

Prognose-Modell 2010 der Wanderungsüberschuss kontinuierlich verringert. Im Ergebnis reduziert sich dadurch die Höhe der jährlichen Bevölkerungszuwächse von 1997 bis 2010 degressiv von 30.000 auf 14.000 Personen. Insgesamt ist im Jahr 2010 in Niedersachsen mit einer Bevölkerung von 8,14 Mio. Einwohnern (Einwohner am Ort der Hauptwohnung) zu rechnen; dies entspricht, ausgehend vom Bezugsjahr 1996, einem relativen Wachstum von 4 % bzw. 0,28 % pro Jahr. Dabei wird sich die Zahl der älteren Bevölkerungsgruppen in überdurchschnittlicher Weise erhöhen und die der jüngeren Bevölkerung teilweise zurückgehen. Diese starke Alterungstendenz wird die demographische Struktur Niedersachsens im Jahr 2010 prägen. Nördlich der Stadtregionen-Achse Hannover-Braunschweig-Wolfsburg befinden sich Wachstumsräume und südlich dieser Achse Gebiete, die bis 2010 mit einer stagnierenden bis rückläufigen Bevölkerungsentwicklung zu rechnen haben. Insgesamt hat sich die Zahl der Gebiete mit rückläufiger Bevölkerungsentwicklung vom Prognose-Basisjahr 1994 zum Basisjahr 1996 mehr als verdoppelt.

Haushaltsentwicklung

Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag 1980 in Niedersachsen bei 2,48 Personen (Personen in Privathaushalten) und ist bis 1996 auf 2,26 Personen gesunken. In ganz Niedersachsen werden zwischen 1996 und 2010 knapp 190.000 neue Haushalte entstehen; dies entspricht einem prozentualen Zuwachs von +5 %. Insgesamt werden im Jahr 2010 rund 3,68 Mio. Haushalte bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,22 Personen (in Privathaushalten) erwartet.

Trotz der jährlichen Steigerungsraten im Wohnungsbau konnte die Bestandsentwicklung in der ersten Hälfte der 90er Jahre mit der Haushaltsentwicklung kaum Schritt halten. Der Wohnungsnachholbedarf – als aktuelles Wohnungsdefizit nicht versorgter Haushalte – stieg von 1992 bis 1994 um knapp 31.400 Wohneinheiten. Die zunehmenden Entspannungstendenzen am Wohnungsmarkt und die rege Bautätigkeit der letzten Jahre haben dazu geführt, dass der Wohnungsnachholbedarf von 1994 bis 1996 um ca. ein Drittel zurückgegangen ist. Mit 160.000 Wohneinheiten beträgt der Wohnungsnachholbedarf 1996 gut 4 % des Wohnungsbestands von 1996. Die höchsten Ausprägungen weist der Wohnungsnachholbedarf in den großen kreisfreien Städten mit überdurchschnittlicher Sozialbelastung der öffentlichen Haushalte und in Regionen mit hohen Anteilen studentischer Bevölkerung auf.

Wohnungsnachholbedarf 1996

Der Wohnungsneubedarf 2010 wird, unter Berücksichtigung einer 1%-igen Leerstandsreserve, aus den Ergebnissen der Haushaltsvorausschätzung hergeleitet. Als Versorgungsnorm wird festgelegt, dass jeder (statistische) Haushalt mit einer Wohnung versorgt sein soll. Danach ist in Niedersachsen mit einem Wohnungsneubedarf 1996 bis 2010 in Höhe von 191.000 WE zu rechnen, das entspricht knapp 6 % des Wohnungsbestands 1996. Die Summe aus Wohnungsnachholbedarf und Wohnungsneubedarf ergibt den Wohnungsbaubedarf. Von 1996 bis 2010 wird in Niedersachsen ein Wohnungsbaubedarf in Höhe von 351.000 Wohneinheiten entstehen, was 10,4 % des Wohnungsbestands

Wohnungsneubedarf 1996 bis 2010

Gesamter Wohnungsbaubedarf 1996 bis 2010

des von 1996 ausmacht. Die Schwerpunkte des Wohnungsbaus werden sich in Niedersachsen zu Beginn des 21. Jahrhunderts in den bevölkerungsdynamischen Landregionen in Westniedersachsen und im suburbanen Umland der Verdichtungsräume befinden. Der Wohnungsbaubedarf geht in den meisten kreisfreien Städten in erster Linie auf einen überdurchschnittlichen Wohnungsnachholbedarf zurück. Die Wohnungsnachfrage wird hier eher verhalten ausfallen, solange die Einkommenslage vieler Haushalte stagniert bzw. sich weiter verschlechtern wird. Im Süden und Osten des Landes wird aufgrund einer stagnierenden bis rückläufigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung der Wohnungsbaubedarf nur gering ausfallen. Für einige Gebiete wurde ein rechnerischer Wohnungsüberhang bis 2010 ermittelt.

Trends des Wohnungsneubedarfs 2010 in der Prognosereihe der 90er Jahre

Die demographischen Bestimmungsfaktoren der Vorausberechnung haben sich in dem Zeitraum von 1992 bis 1996 sukzessiv verändert. Von Prognosejahr zu Prognosejahr mussten die Annahmen modifiziert werden. So wurde die Zuwanderung von außen im Annahmengerüst reduziert, d.h. der Wanderungsüberschuss kontinuierlich verringert. Als weitere Anpassung wurden die Annahmen über die Lebenserwartung der Bevölkerung in den kommenden Jahren verändert, weil sich vor allem die Sterblichkeitsraten der älteren Menschen verringern werden. Und schließlich veränderten sich in der ersten Hälfte der 90er Jahre die Wohnungsbestände aufgrund des intensiven Wohnungsbaus positiv.

*Entwicklungs-
perspektive 2010
für die Woh-
nungsmärkte*

Mit der Dynamik der zu Beginn der 90er Jahre ansteigenden und Mitte der 90er Jahre nachlassenden Zuwanderungsfrequenz beschreibt der ermittelte Wohnungsneubedarf eine Wellenform: Der Wohnungsneubedarf 2010 auf der Basis des Jahres 1992 entsprach einem Anteil von ca. 6% des Wohnungsbestandes in Niedersachsen im Jahr 1992. Auf der Basis der demographischen Bestimmungsfaktoren des Jahres 1994 erhöhte sich der Wohnungsneubedarf 2010 auf einen Anteil von rd. 7% des niedersächsischen Wohnungsbestandes im Jahr 1994. Im Rahmen der Vorausberechnungen auf der Grundlage des Stichjahres 1996 verringerte sich der Wohnungsneubedarf 2010 für Niedersachsen auf 5,7% des niedersächsischen Wohnungsbestandes von 1996.

*Veränderung des
Wohnungs-
neubedarfs 2010
im Laufe der
90er Jahre*

Der längerfristige Neubedarf bis zum Jahr 2010 hat sich trotz der starken Wohnungsbauaktivitäten im Laufe der 90er Jahre nicht absolut verringert, weil der Einfluss der Haushaltsentwicklung stärker war. Der Wohnungsbau wurde quasi von der überproportionalen Zunahme der Haushalte kompensiert, deren Wachstumsrate in dieser Zeit mehr als das Doppelte des Bevölkerungswachstums ausmachte.

*Einfluss der
Haushalts-
entwicklung*

Ungeachtet des Auf und Abs von demographischen Bestimmungsfaktoren muss für Niedersachsen ein weiteres partielles Wachstum der Wohnungsmärkte bis 2010 angenommen werden. Trotz der starken Wohnungsbauaktivitäten im Laufe der 90er Jahre hat sich der Anteil des Wohnungsneubedarfs 2010 am Bestand vom Beginn bis in die zweite Hälfte der 90er Jahre nicht grundlegend verringert. Ausschlag-

*Partielles
Wachstum der
Wohnungsmärkte
in Niedersachsen*

gebend ist die stetige Zunahme der Zahl der Haushalte, die während dieses Jahrzehnts stärker ausfiel als das Bevölkerungswachstum. Die relativ stabile Tendenz für das gesamte Bundesland Niedersachsen darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass es große regionale Unterschiede in den Trends gibt und dass sich diese Unterschiede im Laufe der 90er Jahre verstärkt haben.

Zwei entgegengesetzte Entwicklungsrichtungen zu erkennen

In Niedersachsen gibt es einerseits Regionen, deren Wohnungsneubedarf 2010 in der Zeitabfolge der Prognosestichjahre 1992 bis 1996 anwächst, und andererseits Regionen, bei denen von Prognose zu Prognose eine entgegengesetzte Entwicklungsrichtung festzustellen ist. Bei rund einem Drittel der niedersächsischen Regionen fiel der Wohnungsneubedarf bis zum Jahr 2010 in der Berechnung des Prognosejahres 1996 deutlich niedriger aus als im Rahmen der Prognosen des Stichjahres 1992. Für zwei Drittel der niedersächsischen Regionen lässt sich hingegen feststellen, dass der Wohnungsneubedarf bis zum Jahr 2010 auf der Grundlage des Stichjahres 1996 deutlich höher berechnet wurde als in den Prognosen des Stichjahres 1992.

Sanftes und qualitatives Wachstum

Die Entwicklung der wachsenden Regionen in Niedersachsen wird im Laufe der nächsten zehn Jahre von einem sanften und eher qualitativen Wachstum geprägt sein. Als Triebkräfte sind der kontinuierliche Suburbanisierungsprozess in den Stadtregionen und die überdurchschnittliche Zahl der Haushaltsgründungen im bevölkerungsreichen Westen zu nennen. Nur in einigen Umlandkreisen von großen Stadtregionen und in den bevölkerungs-

dynamischen Landkreisen des westlichen Niedersachsens wird deshalb mit einem stärkeren Wachstumsdruck zu rechnen sein.

Der Rückgang der Außenwanderung im Laufe der 90er Jahre und insbesondere die Abschwächung der Aussiedlerwanderung haben in einigen Regionen zu einem Abwärtstrend des Wohnungsneubedarfs bis zum Jahr 2010 geführt. Betroffen sind vor allem die urbanen Wohnungsmärkte und die Wohnungsmärkte der Regionen mit Erstaufnahmeeinrichtungen für die Immigranten.

Wenn sich die Trends der 90er Jahre ungebrochen fortsetzen, werden sich der wachsende Neubedarf im Umland und der sinkende Neubedarf in den Städten im Sinne eines Null-Summen-Spiels gegenseitig ausgleichen. Vor diesem Hintergrund ist der gleichmäßige Landestrend der 90er Jahre ein Indikator, dass das Verhältnis des wachsenden Wohnungsneubedarfs auf der einen Seite und des abnehmenden Wohnungsneubedarfs auf der anderen Seite im nächsten Jahrzehnt über eine Umverteilung zwischen den Regionen bestimmt werden kann. Deshalb können die Trends der 90er Jahre auch dahingehend interpretiert werden, dass sich der Kernstadt-Umland-Kontrast auf den regionalen Wohnungsmärkten in den kommenden Jahren verschärfen und zuspitzen wird.

Die Veränderungen des Wohnungsneubedarfs 2010 im Rahmen der drei Prognosen der 90er Jahre können darüber hinaus als Anzeichen interpretiert werden, dass der ermittelte zukünftige Bedarf nicht mehr –

Wachsender Wohnungsneubedarf im Umland, Bedarfsrückgang in den großen Städten

Umverteilung zwischen den Regionen, Zuspitzung des Kernstadt-Umland-Kontrastes

Perspektive eines Wandels von Verhaltensstrukturen

wie in den 70er und 80er Jahren – die Obergrenze der möglichen Wohnungsnachfrage indiziert. Wahrscheinlich wird die Nachfragedimension über den normativen Bedarfsrahmen hinausweisen, weil sich Verhaltensstrukturen milieuspezifisch ändern. Der gegenwärtige Wandel von Lebensstilen und sozialen Milieus ist davon gekennzeichnet, dass die Menschen sich stärker an eigenen Motiven statt an der Struktur des Angebots orientieren. Wenn nicht mehr das Angebot, sondern die individuelle Motivlage ausschlaggebend ist, wird in der Zukunft vermehrt damit zu rechnen sein, dass Leerstände und starke Nachfrage nebeneinander existieren. Beispielsweise ist schon heute erkennbar, dass Haushalte der mittleren und oberen Einkommensklassen bestimmte Standorte meiden, obwohl dort ein quantitativ hinreichendes Wohnungsangebot besteht. Es sind qualitative Standortfaktoren und Aspekte der Wohnformen, die die Nachfrage dort nicht wirksam werden lassen. Standorte mit einem spezifischen Image finden keine Akzeptanz bei Nachfragegruppen bestimmter Wohnungsteilmärkte, wie das gegenwärtig in

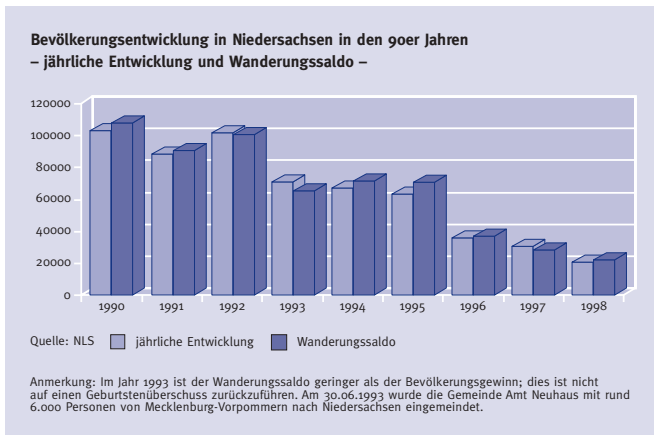
den Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre zu beobachten ist. Wenn solche motiv- und lebensstilgetragenen Standortentscheidungen auch im unteren Preissegment an Bedeutung gewinnen, kann es unter einer veränderten Bedarfs- und Angebotskonstellation auf den Wohnungsmärkten mittelfristig verstärkt zu einem Nebeneinander von Leerständen und Nachfrage kommen.

1 Vorausschätzungen des regionalen Wohnungsbedarfs in Niedersachsen bis 2010

1.1 Bevölkerungsentwicklung 1996 bis 2010

In Niedersachsen haben sich die Bevölkerungszahlen seit 1988 durch Zuwanderungen kontinuierlich erhöht. Der Wanderungssaldo betrug zwischen 1989 und 1992 durchschnittlich 100.000 Personen pro Jahr. Seitdem nimmt der jährliche Wanderungsüberschuss stetig ab. Zwischen 1993 und 1996 bewegte sich der Wanderungsgewinn zwischen 65.000 und 72.000 Personen, Ende 1997 sank der Wanderungssaldo auf knapp 30.000 Einwohner ab und befand sich zuletzt (Dezember 1998) auf einem Niveau von gut 22.000 Personen. Neben dem positiven Wanderungssaldo der 90er Jahre war in den Jahren 1992 und 1997 ein (geringer) Geburtenüberschuss zu verzeichnen. Insgesamt ist die Bevölkerung von 7,38 Mio. Einwohnern im Jahr 1990 auf derzeit 7,86 Mio. Einwohner (Dezember 1998) gestiegen; prozentual entspricht das einem Anstieg um 6,5 % bzw. einem jährlichen Wachstum von 0,8%.

Abbildung 1



Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung
 Grundgröße der Bevölkerungsvorausschätzung. Bevölkerung am Ort der alleinigen bzw. Hauptwohnung.
 (Definition des Statistischen Bundesamtes)

Bei der Bevölkerungsvorausschätzung wird ein eigenständiges IES-Berechnungsmodell der Status-Quo-Entwicklung mit reduzierter Zuwanderung angewendet. Bezugsgröße ist die „Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung“. Zur Vorausschätzung der natürlichen Entwicklung werden die aktuellen kreisspezifischen Fruchtbarkeitsziffern berücksichtigt. Die durchschnittliche Lebenserwartung wird entsprechend der aktuellen Trends kontinuierlich angehoben. Bei den Wanderungen werden die Einflussfaktoren der Zu- und Fortzüge aus den vergangenen Jahren fortgeschrieben. Entscheidende Stellgröße und schwer einschätzbar sind die zukünftigen Zuwanderungen von außen durch Spätaussiedler, Asylsuchende und Flüchtlinge.

IES-Prognose-Modell der Status-Quo-Entwicklung mit reduzierter Zuwanderung

Abbildung 2

Annahmen Bevölkerungsvorausschätzung 1996 bis 2010	
<i>Kontinuierliche Erhöhung der Lebenserwartung</i>	
• Frauen	1996: 79,8 Jahre 2010: 81,8 Jahre
• Männer	1996: 73,5 Jahre 2010: 76,2 Jahre
<i>Reduzierung der durchschnittlichen jährlichen Nettowanderung in Niedersachsen</i>	
• IES-Prognose 1996 (1994/2010)	38.500 Personen
• IES-Prognose 1998 (1996/2010)	28.000 Personen
Vorausschätzungsergebnis	
<i>Niedersächsische Bevölkerung am 31.12.</i>	
• 1996:	7,81 Mio. Personen
• 2010:	8,14 Mio. Personen
Quelle: IES-Berechnungen; Sterbetafeln des Bundesinstituts für Bevölkerungswissenschaft; Basisdaten des NLS	

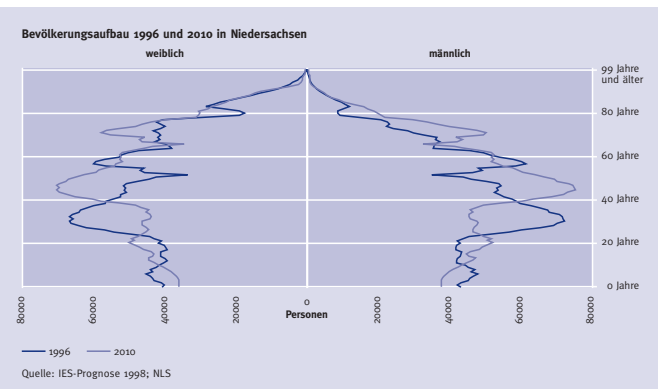
Veränderung demographischer Bestimmungsfaktoren in den 90er Jahren

Die Zuwanderung von außen wird sich aller Wahrscheinlichkeit nach in den nächsten Jahren weiter abschwächen. Von dieser Annahme ausgehend, wird im IES-Prognose-Modell 2010 der Wanderungsüberschuss kontinuierlich verringert. Im Ergebnis reduziert sich dadurch die Höhe der jährlichen Bevölkerungszuwächse von 1997 bis 2010 degressiv von 30.000 auf 14.000 Personen. Insgesamt ist im Jahr 2010 in Niedersachsen mit einer Bevölkerung von 8,14 Mio. Einwohnern (Einwohner am Ort der Hauptwohnung) zu rechnen; dies entspricht, ausgehend vom Bezugsjahr 1996, einem relativen Wachstum von 4% bzw. 0,28% pro Jahr.

Demographische Alterung als zentrales Kennzeichen der Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung wird in Niedersachsen bis 2010 von einer starken Alterungstendenz geprägt sein. Insgesamt wird die Bevölkerung von 1996 bis 2010 um ca. 330.000 Personen anwachsen. Die Altersgruppe der über 50-jährigen wird im gleichen Zeitraum um gut 450.000 Personen zunehmen und die Bevölkerungsstruktur im Land damit entscheidend prägen.

Abbildung 3



Regionale Unterschiede der Bevölkerungsentwicklung bis 2010

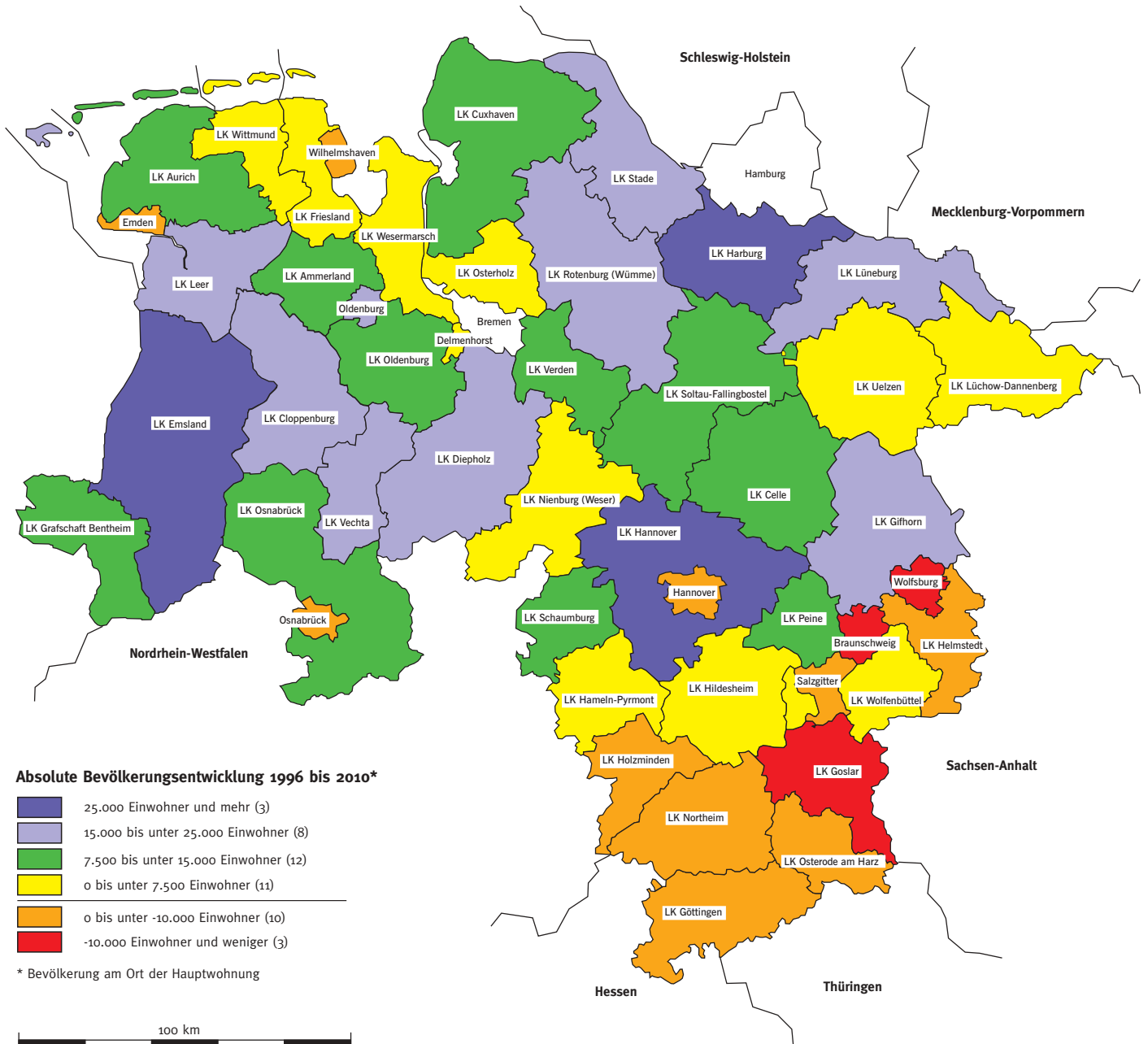
Regional betrachtet wird die Bevölkerungsentwicklung 1996 bis 2010 in den Landkreisen und kreisfreien Städten sehr unterschiedlich verlaufen. Hierbei kommen die regionsspezifischen Altersstrukturprofile und die unterschiedlichen regionalen Wanderungsmuster zum Tragen. Die Bandbreite bewegt sich von einer Bevölkerungszunahme von +18% (entspricht einer Zunahme um 21.000 Einwohner) im Landkreis Vechta bis zu einer rückläufigen Entwicklung von -13% (entspricht einer Abnahme um 15.000 Einwohner) in der Stadt Wolfsburg (siehe Karte 1 und Karte 2).

Die Bevölkerungsentwicklung bis 2010 wird in Niedersachsen durch ein Nord-Süd-Gefälle geprägt sein. Nördlich der Stadtregionen-Achse Hannover-Braunschweig-Wolfsburg befinden sich die Wachstumsräume und südlich dieser Achse Gebiete, die bis 2010 mit einer stagnierenden bis rückläufigen Bevölkerungsentwicklung zu rechnen haben. Insgesamt hat sich die Zahl der Gebiete mit rückläufiger Bevölkerungsentwicklung vom Prognose-Basisjahr 1994 zum Basisjahr 1996 mehr als verdoppelt. In der aktuellen Vorausschätzung ist in sechs Landkreisen in Südniedersachsen und in allen kreisfreien Städten bis auf die Städte Delmenhorst und Oldenburg, mit einem Rückgang der Bevölkerungszahlen zu rechnen.

Karte 1

Absolute Bevölkerungsentwicklung 1996 bis 2010

in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens



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

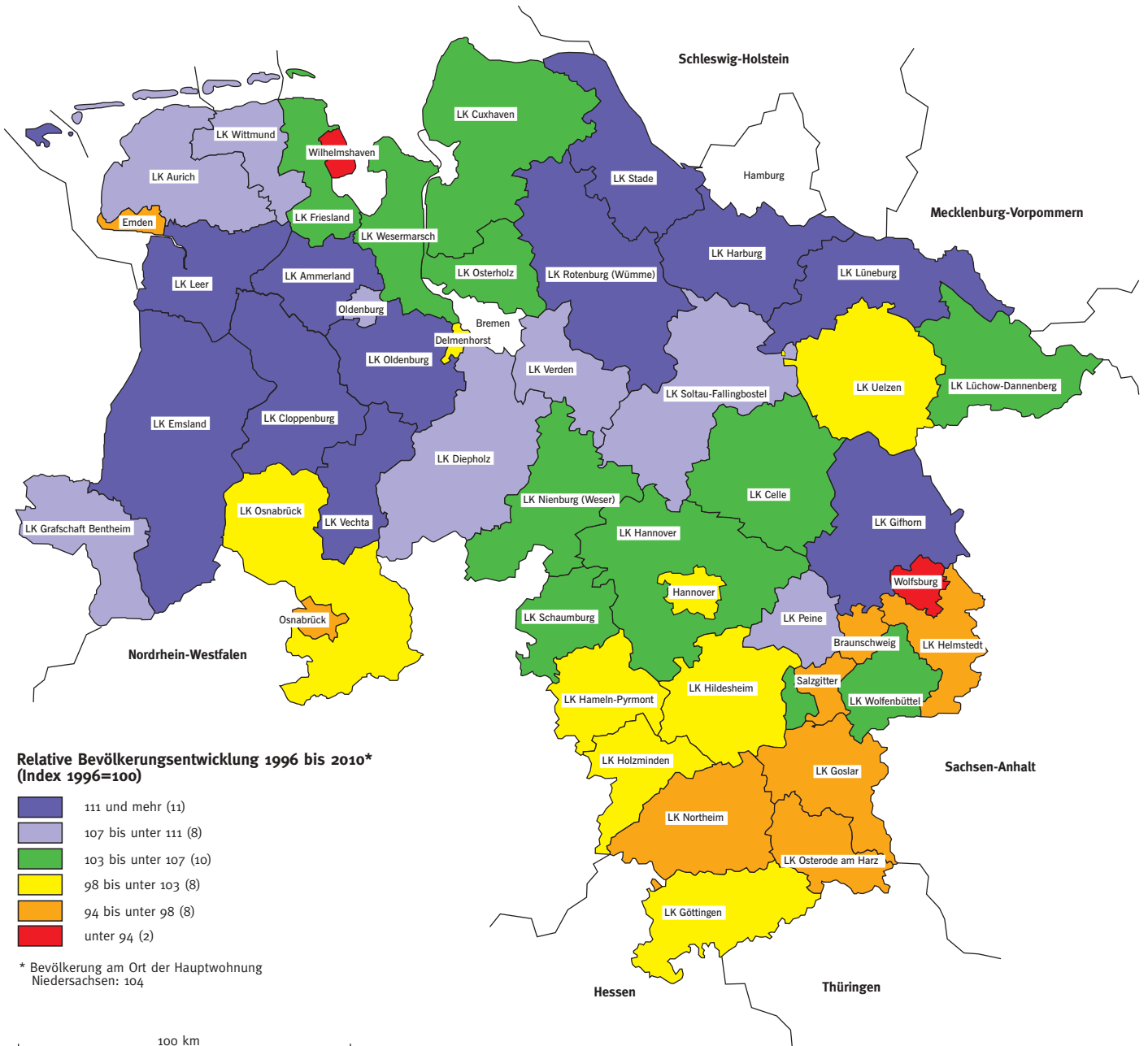
Lesebeispiel:
 In den Landkreisen Emsland, Harburg und Hannover werden im Zeitraum von 1996 bis 2010 Bevölkerungsgewinne von jeweils über 25.000 Einwohnern erwartet.



Karte 2

Relative Bevölkerungsentwicklung 1996 bis 2010

in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens



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

Lesebeispiel:

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



Die Ergebnisse der vorliegenden Bevölkerungsprognose 1996/2010 bestätigen die in der Prognose 1994/2010 aufgezeigten Entwicklungstrends in Niedersachsen:¹

Demographisch dynamische Wachstumsräume in Westniedersachsen und im Landkreis Gifhorn

In den Landkreisen Grafschaft Bentheim, Emsland, Cloppenburg, Vechta und Leer sowie im Landkreis Gifhorn ist in den 90er Jahren fast ein Drittel der Bevölkerung unter 25 Jahre und nur knapp ein Sechstel über 64 Jahre alt. Von 1996 bis zum Jahr 2010 wird die Bevölkerungszahl in diesen Gebieten um mehr als 11% anwachsen und weiterhin durch eine junge Bevölkerung geprägt sein. Die wachsende Bevölkerung ist primär auf Geburtenüberschüsse und sekundär auf Zuwanderungsgewinne zurückzuführen.

Wachstum im Umland der großen niedersächsischen Städte Hannover, Braunschweig und Wolfsburg und im niedersächsischen Umland der Stadtstaaten Hamburg und Bremen

Die höchsten absoluten Bevölkerungszuwächse sind bis 2010 in den Landkreisen Harburg und Hannover mit mehr als 25.000 Personen zu erwarten. Im Umland von Hamburg und Bremen werden bis 2010 relativ betrachtet die höchsten Bevölkerungsgewinne neben Westniedersachsen zu verzeichnen sein. In den Umlandgebieten von Hannover und Braunschweig ist von mittleren Wachstumsraten zwischen 3% und 7% auszugehen. Die Bevölkerungsgewinne resultieren in erster Linie aus einem positiven Wanderungssaldo.

In der Prognoseberechnung 2010 zum Basisjahr 1996 ist für fast alle kreisfreien Städte im Vergleich zur Prognose 1994/2010 eine „Korrektur nach unten“ erfolgt. Die Zuwanderungsbilanzen von Spätaussiedlern, Asylsuchenden und Flüchtlingen nach 1994 haben gezeigt, dass die gesetzlichen Reglementierungen greifen und sich

daher die Zuwanderungen von außen stärker abschwächen werden als im Prognosejahr 1994 abzusehen war. Bis Mitte der 90er Jahre haben die hohen Zuwanderungsquoten von Spätaussiedlern, Asylbewerbern und Flüchtlingen in die Kernstädte die Auswirkungen der Stadt-Umland-Wanderungen (Suburbanisierung) überdeckt. Die Landeshauptstadt Hannover hatte bis Mitte der 90er Jahre steigende Bevölkerungszahlen zu verzeichnen; seit 1995 sind geringe Bevölkerungsrückgänge bemerkbar. Mittelfristig ist davon auszugehen, dass die Suburbanisierungseffekte (wie bereits in den 80er Jahren) wieder überwiegen und die Landeshauptstadt sowie die übrigen kreisfreien Städte Bevölkerung verlieren werden. Nur für die beiden Städte Oldenburg (+8%) und Delmenhorst (+1%) sind bis 2010 steigende bzw. annähernd gleichbleibende Bevölkerungszahlen zu erwarten.

Geringe Bevölkerungsdynamik bzw. Bevölkerungsrückgänge in den kreisfreien Städten

In den meisten Landkreisen im Süden des Landes wird die Bevölkerungsentwicklung bis 2010 rückläufig sein. Hierzu zählen Landkreise wie Osterode am Harz, Goslar und Northeim, aber auch Göttingen, Holzminden und Helmstedt. In den Landkreisen Hameln-Pyrmont und Hildesheim wird die Bevölkerungsentwicklung unterdurchschnittlich mit Wachstumsraten unter 3% verlaufen. Der Süden Niedersachsens ist gegenwärtig und wird auch zukünftig von einem überdurchschnittlichen Anteil älterer Menschen geprägt sein. Aus heutiger Sicht werden die (geringen) Zuwanderungsgewinne das Geburtendefizit nicht überlagern können.

Bevölkerungsrückgänge in Südniedersachsen

¹ vgl. Schnittger, A.; Schubert, H. 1997: Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010. Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen, Heft 2, S. 2f; hrsg. von der Niedersächsischen Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen, Hannover

1.2 Haushaltsentwicklung 1996 bis 2010

Die durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen in Privathaushalten) lag 1980 in Niedersachsen bei 2,48 Personen und ist bis 1996 auf 2,26 Personen gesunken. Die stetige Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße bewirkt, dass auch bei konstanten oder leicht rückläufigen Einwohnerzahlen die Zahl der Haushalte zunimmt.

Die bestimmende Stellgröße zur Ermittlung des Wohnungsbedarfs ist die Zahl und die Struktur der vorhandenen und zukünftigen Privathaushalte. Dabei wird auf die Ergebnisse der Bevölkerungsvorausschätzung zurückgegriffen. Da Haushalte und nicht einzelne Personen Bedarfsträger sind, muss die statistisch erfasste

Zahl der Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung in die Größe „Bevölkerung in Privathaushalten“ umgerechnet werden, um auch die wohnberechtigte Bevölkerung (incl. der Nebenwohnsitze) berücksichtigen zu können.¹

Die Haushaltsvorausschätzungen des IES werden auf der Grundlage des sogenannten Haushaltsmitgliederquotenverfahrens berechnet, bei dem der Haushaltsbildungsprozeß modellmäßig durch Quoten abgebildet wird.² Ziel ist die Zuordnung der Bevölkerung nach Alter und Geschlecht auf Haushalte unterschiedlicher Größe. Zur Ermittlung dieser Zuordnungstabelle wird auf Sonderauswertungen des Mikrozensus über die Verteilung der in Haushalten lebenden Bevölkerung nach Alter, Geschlecht und Haushaltsgröße des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik zurückgegriffen. Die Größenordnung der Haushaltszahlen wird aus aktuellen Erhebungen der Gesellschaft für Konsumforschung gewonnen. Mit Hilfe eines Simulationsverfahrens wird die Verteilung der Privathaushalte nach Haushaltsgrößen im Jahr 1996 – unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung nach Alter und Geschlecht – bis 2010 fortgeschrieben.

Haushaltsvorausschätzung mit Hilfe des Haushaltsmitgliederquotenverfahrens

Bevölkerung in Privathaushalten

Alle Personen, die allein oder zusammen mit anderen eine wirtschaftliche Einheit (Privathaushalt) bilden, auch als Haushaltsmitglieder bezeichnet. Die Bevölkerung in Privathaushalten ergibt sich aus der wohnberechtigten Bevölkerung abzüglich der Bevölkerung in Gemeinschafts- und Anstaltsunterkünften. Da eine Person in mehreren Privathaushalten wohnberechtigt sein kann, sind Doppelzählungen möglich. Diese Regelung ist dadurch gerechtfertigt, daß Haushalte an jedem Wohnsitz entsprechenden Wohnraum in Anspruch nehmen. (Definition des Statistischen Bundesamtes)

Das IES-Berechnungsmodell zur Haushaltsvorausschätzung geht nach der Status-Quo-Variante von einem unveränderten Quotengerüst aus, d.h. die im Basisjahr ermittelten Haushaltsmitgliederquoten wer-

Anwendung der Status-Quo-Variante im IES-Prognose-Modell

¹ In Niedersachsen waren 1996 rund 7,815 Mio. Personen als „Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung“ registriert, in Privathaushalten lebten schätzungsweise 7,888 Mio. Personen; das entspricht einer Abweichung von ca. 1%.

² Die altersspezifische Haushaltsmitgliederquote gibt den prozentualen Anteil der in Haushalten einer bestimmten Größe lebenden Personen an der Gesamtzahl der Personen gleichen Alters und Geschlechts an, die der „Bevölkerung in Privathaushalten“ entspricht (vgl. Linke, W. 1983: Drei Verfahren zur Vorausschätzung der Privathaushalte. In: Zeitschrift für Bevölkerungswissenschaft 1/1983, S. 27 ff)

den für die einzelnen Jahre des Vorausschätzungszeitraumes konstant gehalten. Die dadurch berechneten Strukturveränderungen der Haushalte sind damit ausschließlich auf die künftigen Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur und nicht auf geändertes Haushaltsbildungsverhalten zurückzuführen.

Zusammenhang von demographischer Alterung und Verkleinerung der Haushalte

In ganz Niedersachsen werden zwischen 1996 und 2010 knapp 190.000 neue Haushalte entstehen; dies entspricht einem prozentualen Zuwachs von +5%. Insgesamt werden im Jahr 2010 rund 3,68 Mio. Haushalte mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,22 Personen (in Privathaushalten) erwartet. Aufgrund der tendenziell älter werdenden Bevölkerung verkleinern sich die Haushalte im Durchschnitt. Bis zum Jahr 2010 ist außerdem eine Steigerung bei den Drei- und Mehr-Personenhaushalten zu erwarten, weil sich die geburtenstarken Jahrgänge in diesem Zeitraum in der Familien(gründungs)phase befinden.

Abbildung 4

Annahmen Haushaltsvorausschätzung 1996 bis 2010	
<i>Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Niedersachsen</i>	
• 1996:	2,259 Personen in Privathaushalten
• 2010:	2,219 Personen in Privathaushalten
Vorausschätzungsergebnis	
<i>Anzahl der Haushalte im Jahr 2010 in Niedersachsen</i>	
• IES-Prognose 1998:	3,680 Mio. Haushalte
• Entwicklung 1996 bis 2010:	Zunahme von 188.600 Haushalten
<small>Quelle: IES-Berechnungen; Basisdaten des NLS und der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)</small>	

Regionale Unterschiede der Haushaltsentwicklung bis 2010

Die regionalen Ergebnisse der Haushaltsentwicklung sind den Trends der Bevölkerungsentwicklung sehr ähnlich. Die höchsten absoluten Haushaltszuwächse mit über 11.000 Haushalten sind in den Landkreisen Emsland, Hannover und Harburg zu verzeichnen. Weitere Schwerpunkte, d.h. überdurchschnittliche Haushaltsentwicklungen werden im übrigen Westniedersachsen und im Umland von Hamburg, Bremen und Hannover zu finden sein. Der Süden Niedersachsens sowie fast alle kreisfreien Städte werden mit stagnierenden bis rückläufigen Haushaltszahlen bis zum Jahr 2010 zu rechnen haben.

Karte 3

Absolute Haushaltsentwicklung 1996 bis 2010

in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens



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

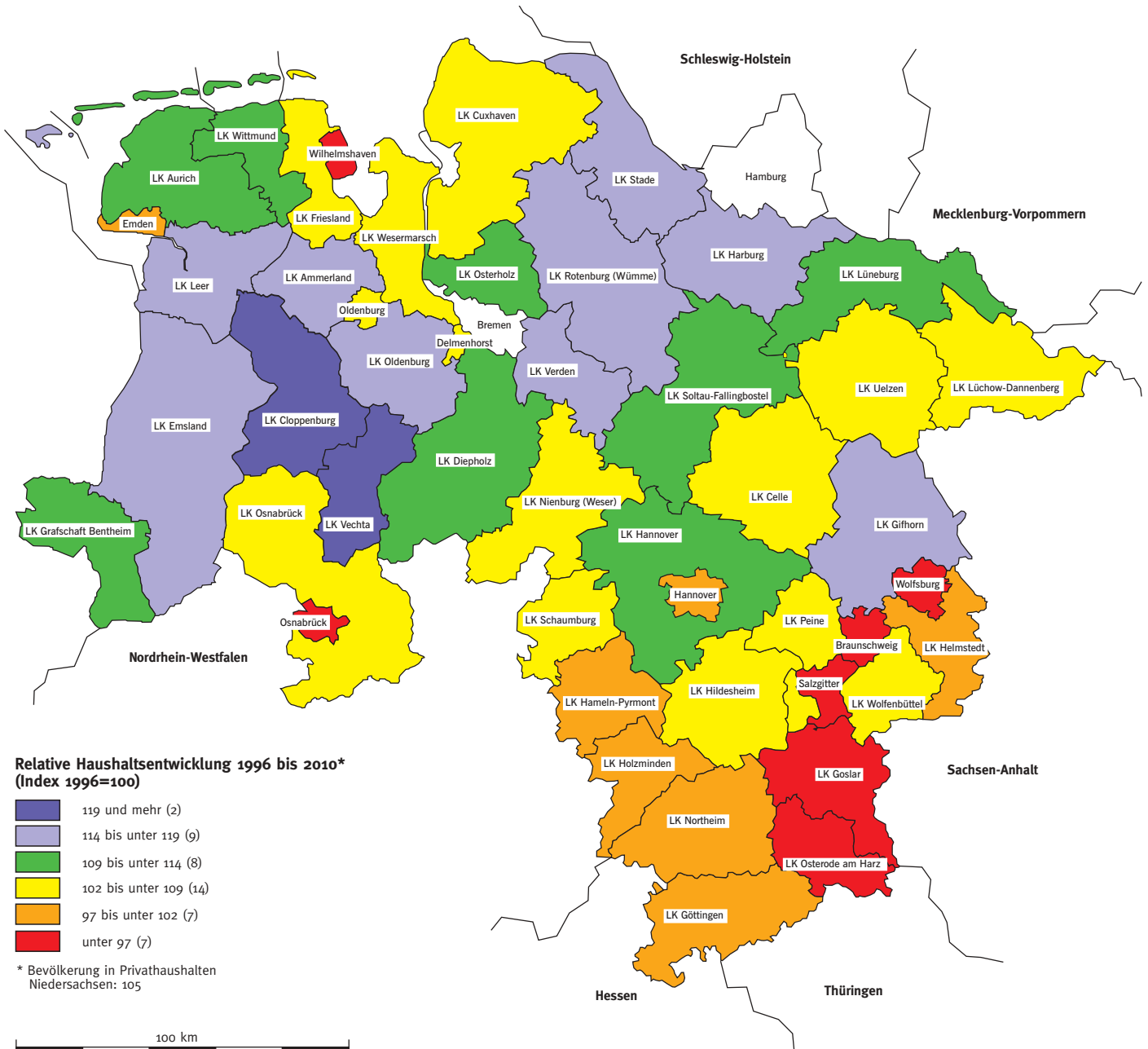
Lesebeispiel:
 In den Landkreisen Emsland, Harburg und Hannover sind im Zeitraum von 1996 bis 2010 Haushaltszuwächse von über 11.000 Haushalten zu erwarten.



Karte 4

Relative Haushaltsentwicklung 1996 bis 2010

in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens



Lesebeispiel:
Die Haushaltszahlen werden im Landkreis Cloppenburg und Vechta von 1996 bis 2010 um über 19% ansteigen. In der Landeshauptstadt Hannover (-2%) und im Landkreis Hameln-Pyrmont (+1%) wird die Haushaltsentwicklung bis 2010 unterdurchschnittlich verlaufen und mehr oder weniger stagnieren; die eher positive bzw. negative Tendenz ist dem Datenblatt im Anhang zu entnehmen.



1.3 Entwicklung des Wohnungsbedarfs 1996 bis 2010

Komponenten des Wohnungsbedarfs

Die mit Hilfe der Haushaltsvorausschätzung ermittelten Haushaltszahlen werden als gegenwärtige und zukünftige Bedarfsträger auf dem Wohnungsmarkt dem aktuellen Wohnungsangebot gegenübergestellt. Durch Bilanzierung des Wohnungsbedarfs mit den vorhandenen Wohnungsbeständen läßt sich der Wohnungsbaubedarf ermitteln. Er setzt sich aus den zwei Komponenten **Wohnungsnachholbedarf** und **Wohnungsneubedarf** zusammen. Der Wohnungsbedarf drückt sich anhand der vorliegenden Berechnungen in der Größe „Wohneinheit“ (WE) aus.

Wohnungsnachholbedarf

Der Wohnungsnachholbedarf beschreibt die Differenz zwischen bedarfsgerechter (je Haushalt eine Wohnung) und tatsächlicher Wohnungsversorgung.

Wohnungsneubedarf

Der Wohnungsneubedarf ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Wohnungsangebot im Ausgangsjahr und einer bedarfsgerechten Wohnungsversorgung im Stichjahr (2010) des Vorausschätzungszeitraumes, unter Berücksichtigung von Veränderungen der Haushaltszahlen und -strukturen gemäß der Haushaltsvorausschätzung. Bei wachsenden Haushaltszahlen ist er positiv (Neubedarf) und bei sinkenden Haushaltszahlen negativ (rechnerischer Wohnungsüberhang).

Den Berechnungen zur Wohnungsbedarfsentwicklung liegen folgende methodische Annahmen zugrunde:

- Der Wohnungsbedarf beschreibt einen idealen, wünschenswerten Versorgungszustand der Bevölkerung bzw. der Haushalte. Bei der Berechnung des Wohnungsbedarfs wird daher von einer normativen Größe ausgegangen. Als allgemein anerkannte Versorgungsnorm gilt, daß jeder Haushalt mit einer Wohnung versorgt sein soll.
- Um die räumliche Mobilität der Bevölkerung zu gewährleisten, ist ein Mindestbestand an leeren Wohnungen notwendig, um Instandsetzungen, Renovierungen und Umzüge zu ermöglichen. Je nach Einschätzung und Interessenslage wird in der Fachwelt die notwendige Leerstandsreserve zwischen ein und drei Prozent angegeben. Das IES berücksichtigt in seinen Berechnungen zur Wohnungsbedarfsentwicklung bis 2010 die untere Variante, d.h. eine 1%ige Leerstandsreserve.
- Die letzte Totalerhebung des Wohnungsbestandes geht auf die Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) von 1987 zurück. Seitdem wird die Bestandsstatistik unter Berücksichtigung der Meldestatistik für abgängige Wohnungen und für Baufertigstellungen fortgeschrieben. Nicht alle Vorgänge abgängiger Wohnungen sind meldepflichtig und werden den zuständigen Dienststellen mitgeteilt. Daher entspricht der fortgeschriebene Wohnungsbestand in

Versorgungsnorm: „je Haushalt eine Wohnung“

Berücksichtigung einer 1%igen Leerstandsreserve

Keine Korrektur der Wohnungsbestände

¹ Der auf der Basis der GWZ 1968 fortgeschriebene Wohnungsbestand in Niedersachsen mußte für das Jahr 1987, nach den Ergebnissen der GWZ 1987, um 5 % nach unten korrigiert werden.

der amtlichen Statistik im Allgemeinen nicht dem tatsächlichen Bestand.¹ In den Modellrechnungen des IES wird dieser Fortschreibungsfehler nicht berücksichtigt, da keine gesicherten Daten über den realen Wohnungsbestand vorliegen.

Entwicklung des Wohnungsbestands in Niedersachsen

In Niedersachsen nahm der Wohnungsbestand (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden) von 1990 bis 1996¹ insgesamt um 327.000 Wohnungen zu (vgl. Abbildung 5). Das entspricht einem

Wachstum von 11 % bzw. einer jährlichen Bestandsentwicklung von durchschnittlich 47.000 Wohnungen. Die regionalen Wohnungsmärkte entwickelten sich recht unterschiedlich. In den westniedersächsischen Landkreisen Emsland, Vechta und Cloppenburg sowie im Landkreis Gifhorn lagen die höchsten Zuwachsraten bei über 19 %. Die niedrigsten Zuwächse zwischen 3 % und 5 % wurden in den kreisfreien Städten Braunschweig, Hannover und Wilhelmshaven sowie in den Landkreisen Goslar, Osterode/Harz und Holzminden erreicht.

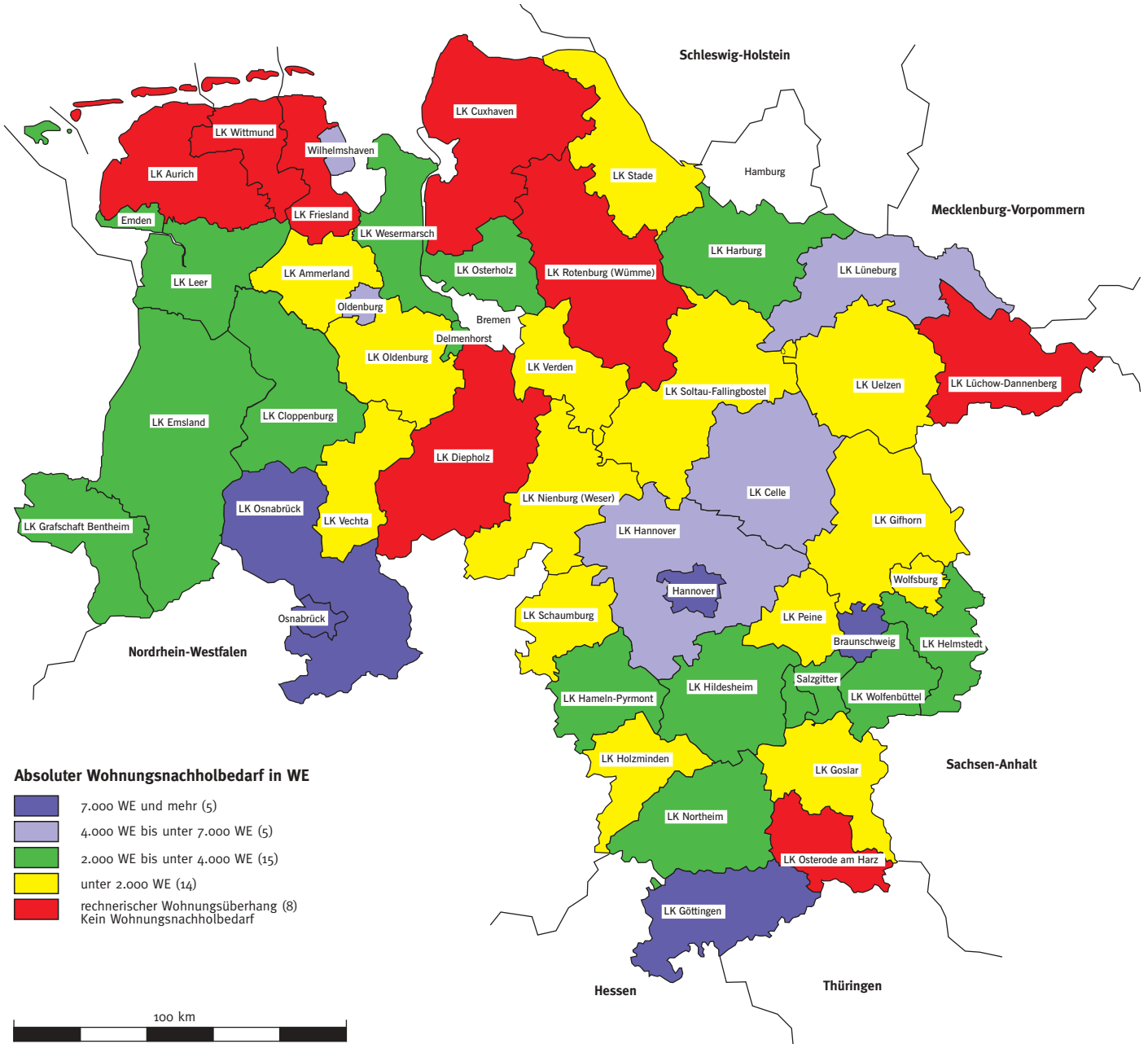
Abbildung 5

Entwicklung des Wohnungsbestands in Niedersachsen 1990 bis 1996 (jeweils Stand 31.12.)	
Sehr hohes Wachstum (> 19%)	Westniedersachsen: Landkreise Emsland, Vechta, Cloppenburg und Landkreis Gifhorn im Osten des Landes
Hohes Wachstum (13% bis 19%)	Umland von Hamburg: Landkreise Stade, Harburg und Lüneburg Umland von Bremen: Landkreise Verden und Diepholz und Rotenburg Nordwestniedersachsen: Landkreise Aurich, Friesland und Ammerland Westniedersachsen: Landkreis Osnabrück, Stadt und Landkreis Oldenburg Ost- und Südostniedersachsen: Landkreis Soltau-Fallingb. und Peine
Mittleres Wachstum (10% bis 12%)	Nord- und Nordwestniedersachsen: Landkreis Wittmund, Cuxhaven und Osterholz Westniedersachsen: Landkreis Leer und Grafschaft Bentheim Ostniedersachsen: Landkreis Uelzen und Lüchow-Dannenberg Südwestniedersachsen: Landkreis Schaumburg und Hannover
Geringes Wachstum (6% bis 9%)	Kreisfreie Städte Salzgitter, Wolfsburg, Delmenhorst, Emden und Osnabrück Nordniedersachsen: Landkreis Wesermarsch Süd- und Südwestniedersachsen: Landkreis Nienburg, Schaumburg, Hameln-Pyrmont, Hildesheim, Northeim und Göttingen Ost- und Südostniedersachsen: Landkreis Celle, Helmstedt und Wolfenbüttel
Sehr geringes Wachstum (3% bis 5%)	Kreisfreie Städte Braunschweig, Hannover und Wilhelmshaven Südwestniedersachsen: Landkreis Goslar, Osterode/Harz und Holzminden

Quelle: IES-Berechnungen; Basisdaten des NLS

¹ Amtliche Erfassung jeweils am 31.12

Karte 5 Absoluter Wohnungsnachholbedarf 1996 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens



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

Lesebeispiel:
Die höchsten absoluten Beträge für den Wohnungsnachholbedarf 1996 in Höhe von 7.000 WE und mehr wurden für die kreisfreien Städte Hannover, Braunschweig und Osnabrück und für die Landkreise Osnabrück und Göttingen berechnet.



Wohnungsnachholbedarf 1996

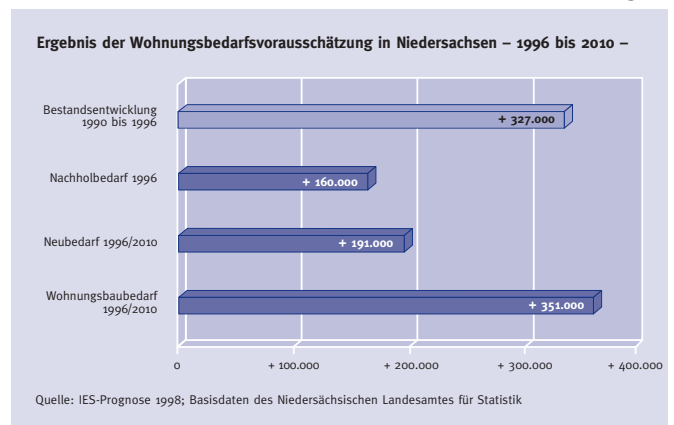
Mit dem Wohnungsnachholbedarf wird die Zahl der Wohnungen ermittelt, die notwendig ist, um alle Haushalte bedarfsgerecht (je Haushalt eine Wohnung) im Ausgangsjahr des Prognosezeitraumes (hier 1996) zu versorgen. Ein Nachholbedarf zeigt an, dass nicht alle (statistischen) Haushalte mit Wohnungen versorgt sind, z.B. Obdachlose und Untermieterhaushalte. Gerade in finanziell angespannten Zeiten wird der Wohnungsnachholbedarf nicht nachfragewirksam, da z.B. Haushaltsstarter erst später auf den Wohnungsmarkt drängen oder sich mehrere Einpersonenhaushalte (z.B. Studenten) eine Wohnung teilen. Auch die Zunahme von Arbeitslosigkeit und relativer Armut können dazu führen, dass Haushaltsgründungen aufgeschoben werden und Haushalte in Untermietverhältnissen verbleiben. Ein hoher Wohnungsnachholbedarf ist daher in den großen Kernstädten mit überdurchschnittlichen Quoten relativer Armut und in Regionen mit hohen Anteilen studentischer Bevölkerung zu erwarten.

Die Kommunalbefragung der LTS zur allgemeinen Wohnungsmarktlage 1998 ergab, dass über die Hälfte der Befragten die derzeitige Situation am Wohnungsmarkt als insgesamt entspannt bezeichnen. Diese Entspannungstendenzen gelten jedoch in erster Linie für das mittlere und obere Preissegment. Aufgrund der nach wie vor angespannten Arbeitsmarktsituation wird der Anteil der Haushalte, die sich nicht aus eigener Kraft mit angemessenem Wohnraum versorgen können weiter zunehmen. Nach den Ergebnissen der Kommunalbe-

fragung 1998 erwarten knapp zwei Drittel der Befragten eine Zunahme der Zahl der Empfänger von Transferleistungen und damit auch einen Anstieg in der Nachfrage nach Wohnungen im unteren Preissegment.¹

In Niedersachsen betrug der Nachholbedarf 1996 insgesamt fast 160.000 Wohneinheiten (WE), gut 4% des Wohnungsbestands von 1996. Die hohe Bautätigkeit in den 90er Jahren hat in vielen Gebieten Niedersachsens zu einer (rechnerisch) ausreichenden Versorgung

Abbildung 6



der Bevölkerung mit Wohnraum geführt. Der Wohnungsnachholbedarf 1996 liegt in 14 Landkreisen bzw. kreisfreien Städten unter 2.000 Wohneinheiten, in acht Landkreisen besteht kein Nachholbedarf mehr, d.h. es wurde ein rechnerischer Wohnungsüberhang ermittelt (siehe Karte 5).

Absolut betrachtet liegen die höchsten Bedarfswahlen des Nachholbedarfs von über 10.000 Wohneinheiten in den kreisfreien Städten Hannover, Braunschweig und

¹ vgl. Cordes, P.; Däbert, A.; Koschitzki, R.; Lüdeke, P. 1998: Wohnungsmarktbeobachtung 1998. Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen, Heft 3, S. 3f; hrsg. von der Niedersächsischen Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen, Hannover

Osnabrück sowie in den Landkreisen Osnabrück und Göttingen. Gemessen als Anteil am Wohnungsbestand 1996 bewegen sich die Bedarfszahlen in Größenordnungen zwischen 8% in der Stadt Braunschweig und 20% im Landkreis Göttingen.

Ein Wohnungsnachholbedarf zwischen 4.000 Wohneinheiten und 7.000 Wohneinheiten wurde für das Jahr 1996 in den kreisfreien Städten Wilhelmshaven und Oldenburg sowie in den Landkreisen Lüneburg, Celle und Hannover errechnet. Als Anteil am Wohnungsbestand 1996 variieren die Bedarfszahlen zwischen 2% im Landkreis Hannover und 10% in der Stadt Wilhelmshaven.

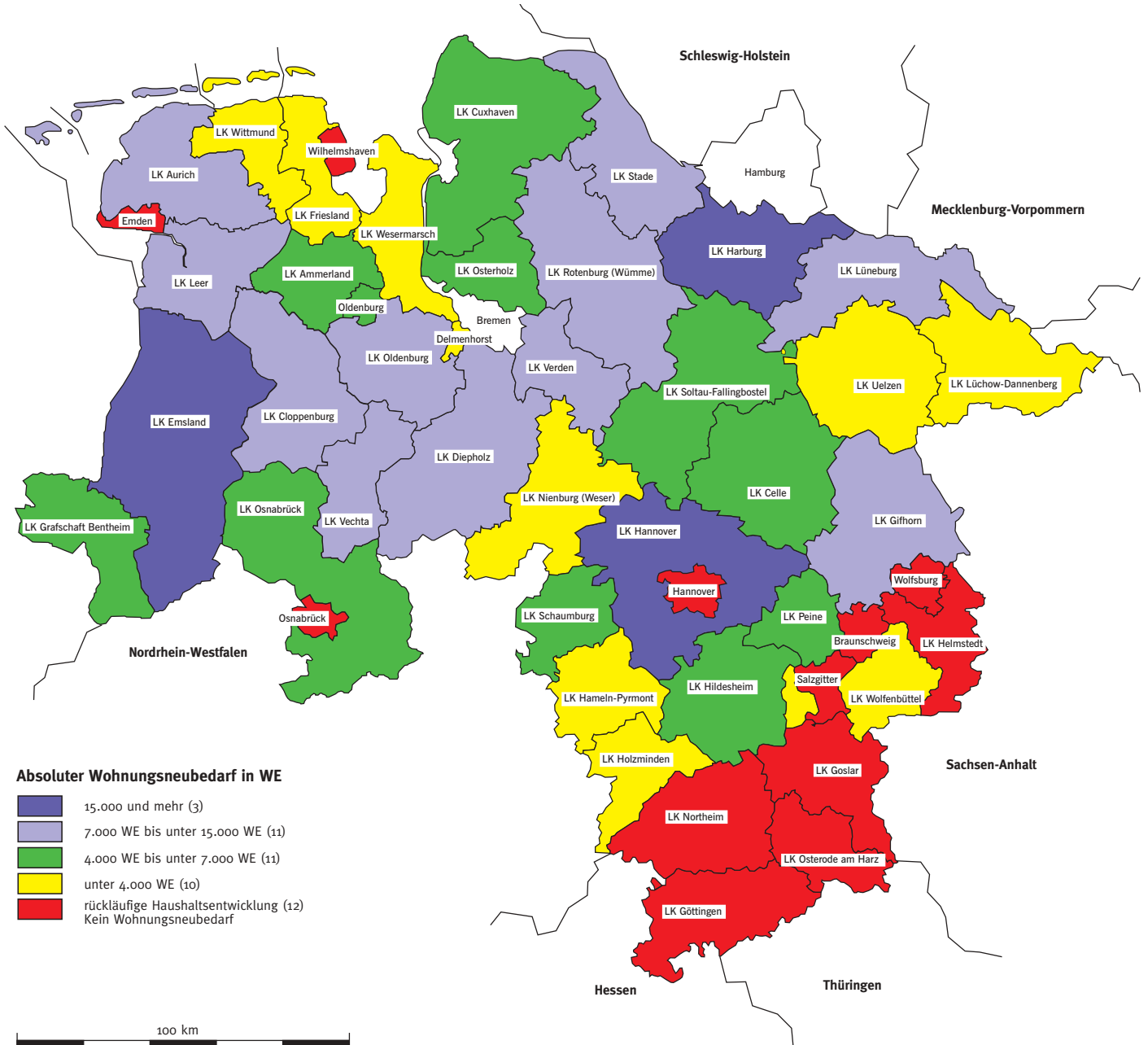
Bei mehr als der Hälfte aller Landkreise und kreisfreien Städte (insgesamt 29 Gebiete) liegen die Werte für den Nachholbedarf unter 4.000 Wohneinheiten; ausgedrückt als Anteil am Wohnungsbestand bedeutet dies eine Bandbreite zwischen 1% (Landkreis Peine) und 6% (Stadt Salzgitter). Ausreißerin ist hier die Stadt Delmenhorst mit einem Anteil von fast 11% (3.700 WE Nachholbedarf 1996).

Rechnerische Überhänge bzw. kein Nachholbedarf wurden für einige Landregionen im Süden, Osten, im Umland von Hamburg-Bremen und im Küstenbereich festgestellt.

Karte 6

Absoluter Wohnungsneubedarf 1996 bis 2010

in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens



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

Lesebeispiel:
Die höchsten Neubedarfszahlen 1996 bis 2010 in Höhe von 15.000 WE und mehr sind in den Landkreisen Hannover, Harburg und Emsland zu erwarten.



Wohnungsneubedarf 1996 bis 2010

Die Entwicklung des Wohnungsneubedarfs ist unmittelbar verknüpft mit der zukünftigen Haushaltsentwicklung. Bei der Berechnung wird, wie bei der Bestimmung des Wohnungsnachholbedarfs, eine 1%ige Leerstandsreserve berücksichtigt. Unter der Voraussetzung, dass

- sich die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,26 Personen (1996) auf 2,22 Personen im Jahr 2010 verringern wird und
- die Haushalte insgesamt um ca. 5% zunehmen werden, ist in Niedersachsen bis 2010 mit einem Wohnungsneubedarf in Höhe von 191.000 WE zu rechnen, knapp 6% des Wohnungsbestands 1996.

Berechnet als Anteil am Wohnungsbestand entfallen die höchsten Neubedarfe bis 2010 im Westen auf die Landkreise Cloppenburg und Vechta (über 20%) und die niedrigsten im Süden auf den Landkreis Hameln-Pyrmont (1%). Im Vergleich zur Prognose 1994/2010 ist die Zahl der Gebiete, für die kein Neubedarf entstehen wird, von drei auf aktuell zwölf Gebiete angewachsen.

Regionale Verteilung des Wohnungsneubedarfs

In Fortführung der regionalen Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsvoraus-schätzung wird in den Landkreisen Hannover (24.000 WE/9%)¹, Emsland (16.000 WE/16%) und Harburg (15.000 WE/16%) der Wohnungsneubedarf 1996/2010 absolut am höchsten ausfallen. Weiter wird der

Neubedarf mit 7.000 bis 15.000 Wohneinheiten überdurchschnittlich hoch ausfallen in den Umlandringen von Hamburg und Bremen (Landkreise Stade, Lüneburg und Rotenburg, Diepholz und Verden), im Osten (Landkreis Gifhorn), an der Küste (Landkreise Aurich und Leer) und im Westen des Landes (Landkreise Cloppenburg und Vechta), wo eine demographische Mentalität mit hohen Geburtenziffern Tradition hat.

Geringe Neubedarfsentwicklungen von unter 4.000 Wohneinheiten bis 2010 sind in der Stadt Delmenhorst, in den Landkreisen Wittmund, Friesland und Wesermarsch im Norden, in den Landkreisen Uelzen und Lüchow-Dannenberg im Osten, in Hameln-Pyrmont im Süden sowie im Landkreis Nienburg abzusehen.

Gesamter Wohnungsbaubedarf 1996 bis 2010

Der Wohnungsbaubedarf entspricht der Summe aus Wohnungsnachholbedarf und Wohnungsneubedarf. Die Addition ergibt für Niedersachsen einen Wohnungsbaubedarf in Höhe von 351.000 Wohnungen. Dies entspricht 10,4% des Wohnungsbestandes von 1996. Der Wohnungsneubedarf umfasst ca. 54% des gesamten Bedarfs.

Im Jahr 1997 wurden in Niedersachsen knapp 57.800 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden errichtet. Der für den Zeitraum 1996 bis 2010 berechnete Wohnungsbaubedarf in Höhe von 351.000 WE wird damit zu rund 16 % gedeckt.

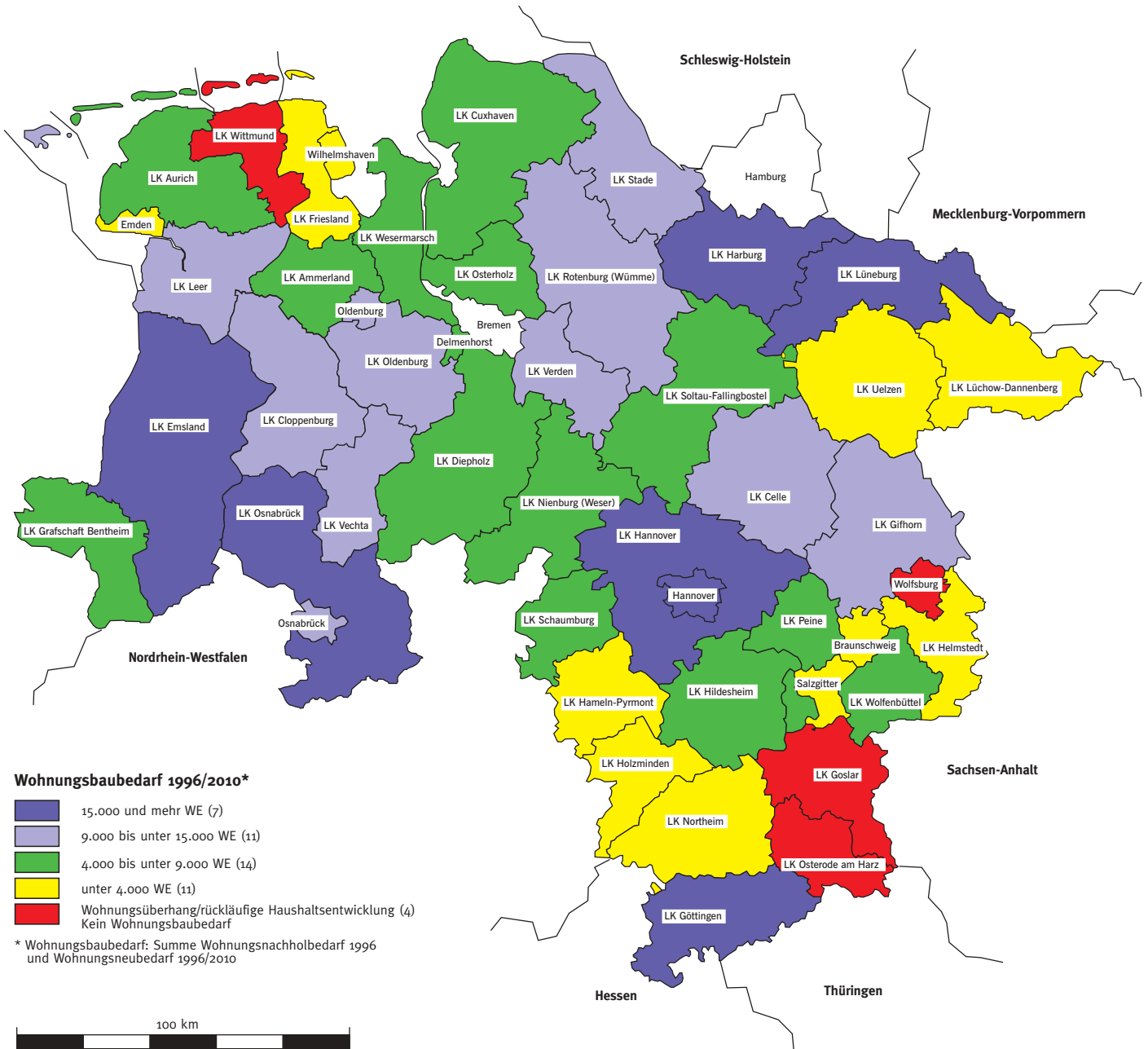
Die höchsten Ausprägungen weist der Wohnungsneubedarf in den Umlandringen der großen Städte und der Metropolen Hamburg und Bremen sowie in Westniedersachsen auf

¹ Angabe der absoluten Höhe des Neubedarfs 1996/2010 in Wohneinheiten (WE) und als Anteil am Wohnungsbestand 1996 in Prozent (%).

Karte 7

Absoluter Wohnungsbaubedarf 1996 bis 2010

in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens



Lesebeispiel:
 Die Schwerpunkte des Wohnungsbaubedarfs 1996 bis 2010 in Höhe von 15.000 WE und mehr befinden sich in der Landeshauptstadt Hannover und in den Landkreisen Emsland, Osnabrück, Harburg, Lüneburg, Hannover und Göttingen.



Regionale Verteilung des Wohnungsbaubedarfs

Schwerpunkte des Wohnungsbaus in bevölkerungsdynamischen Landregionen in Westniedersachsen und im suburbanen Umland der Verdichtungsräume

Analog zu den räumlichen Verteilungsmustern des Wohnungsnachhol- und Wohnungsneubedarfs haben die westniedersächsischen Landkreise Emsland, Cloppenburg, Osnabrück, Vechta und Leer, die im Einzugsbereich von Hamburg, Bremen und Hannover liegenden Landkreise Stade, Harburg, Lüneburg, Rotenburg, Verden, Oldenburg, Celle und Hannover sowie der Landkreis Gifhorn einen überdurchschnittlichen Wohnungsbaubedarf bis 2010 zu verzeichnen.

Wohnungsbaubedarf in den kreisfreien Städten aufgrund eines überdurchschnittlichen Nachholbedarfs

In fast allen kreisfreien Städten sowie in den Landkreisen Göttingen und Osnabrück geht der Wohnungsbaubedarf bis 2010 zum überwiegenden Teil auf den Nachholbedarf im Jahr 1996 zurück. Wann, in welchem Umfang und ob überhaupt dieser Bedarf in Nachfrage umschlagen wird,

ist schwer einschätzbar, da in erster Linie wirtschaftliche Rahmenbedingungen der Privathaushalte die Dynamik der Wohnungsnachfrage bestimmen. Solange ein Teil der Bevölkerung mit einer Stagnation oder einem Rückgang des Einkommens rechnen muss, wird die Wohnungsnachfrage zurückhaltend ausfallen.

Geringe Zuwanderungen, hohe Geburtendefizite und wachsende Anteile älterer Menschen führen in Süd- und Ostniedersachsen zu geringen Wohnungsbaubedarfen; in einigen Gebieten mit rückläufiger Haushaltsentwicklung wurde ein rechnerischer Wohnungsüberhang bis 2010 ermittelt.

Geringer Wohnungsbaubedarf im Süden und Osten des Landes

2 Trends der 90er Jahre und ihre Auswirkungen auf die Wohnungsbedarfsentwicklung 2010

2.1 Entwicklungstendenzen der 90er Jahre

Schwankungen zwischen Wohnungsmangel mit Nachfrage- druck und entspannter Marktlage

Das Wohnungsmarktgeschehen war zu Beginn der 90er Jahre bundesweit von einer Anspannungstendenz und ist seit Mitte der 90er Jahre von einer Entspannung gekennzeichnet. Auch in Niedersachsen zeigte das Wohnungsmarktgeschehen im Laufe der 90er Jahre Schwankungen zwischen Wohnungsmangel mit Nachfrage- druck und einer entspannteren Marktlage.

Teilräumliche Perspektive

Die niedersächsische Wohnungsmarktbeobachtung hat dazu herausgearbeitet, dass diese Wende von einer Anspannung zu einer Entspannung teilräumlich und sozio- ökonomisch variiert:¹ In der differenzierten teilräumlichen Perspektive lassen sich Regionen mit hoher Bautätigkeit, mit hohen Eigenpotentialen der Wohnungsversorgung und mit starker wirtschaftlicher Dynamik von Regionen unterscheiden, die ein entgegengesetztes Profil aufweisen. Während in den zuerst genannten Regionen große Bewegungen auf den Wohnungsmärkten zu beobachten sind, herrscht in den Regionen mit geringer Bautätigkeit und mit geringer wirtschaftlicher Dynamik eher eine entspannte Marktlage vor.

Sozioökonomische Perspektive

Unter der sozioökonomischen Perspektive wurde für die 90er Jahre ein Anstieg der Bevölkerungsgruppen konstatiert, die sich nicht aus eigener Kraft mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Der kontinuierliche Anstieg der Arbeitslosenquote seit 1992 und die Vervielfachung der Zahl der Empfängerinnen und Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt (Sozialhilfe) seit den 80er Jahren sind Indikatoren dafür. Die damit verbundene Verlagerung der Wohnungsnachfrage in Richtung des unteren Mietpreissegments löste gerade auf diesen Wohnungsteilmärkten Anspannungstendenzen aus.

Die Veränderungen des Wohnungsmarktgeschehens im Laufe der 90er Jahre lassen sich einerseits auf die gedämpfte wirtschaftliche Konjunktur zurückführen, die die Wohnungsnachfrage der privaten Haushalte beeinträchtigt hat. Es wird in dieser Hinsicht von einem ökonomisch bedingten „Nachfragestau“ gesprochen.

Ökonomisch bedingter Nachfragestau

Andererseits ist auf die rege Bautätigkeit zu verweisen, die zu einer hohen Baufertigstellungsichte in Niedersachsen geführt und dadurch die Rahmenbedingungen des Wohnungsangebots weitreichend verändert hat.

Hohe Baufertigstellungsichte

Darüber hinaus haben sich die demographischen Rahmenbedingungen in den 90er Jahren verschoben. Das Zusammenspiel dieser Faktoren wirkte sich nicht nur auf die Entwicklung in den 90er Jahre aus, sondern wird die Entwicklung des Wohnungsneubedarfs im Laufe des kommenden Jahrzehnts bis 2010 beeinflussen.

Verschiebung der demographischen Rahmenbedingungen

Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Das zentrale demographische Kennzeichen der 90er Jahre war der stetige Anstieg der Bevölkerungszahl und die parallele Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Niedersachsen.

Anstieg der Bevölkerungszahl und Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße

Allerdings sanken die Wachstumsraten von Bevölkerung und Haushalten, die zu Beginn der 90er Jahre ihren Höhepunkt hatten, in den weiteren Jahren kontinuierlich – vor allem in Folge veränderter Zuwanderungszahlen. Während der Anstieg der Bevölkerung im Jahr 1990 noch rund 100.000 Personen betragen hatte, nahm die Bevölkerungszahl Niedersachsens im Jahr 1996 nur noch um etwa 40.000 Einwohner zu.

Rückgang der Zuwanderungszahlen

¹ vgl. Cordes, P.; Däbert, A.; Koschitzki, R.; Lüdeke, P. 1998: Wohnungsmarktbeobachtung 1998. Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen, Heft 3; hrsg. von der Niedersächsischen Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen. Hannover

Äußere Einflüsse: deutsche Vereinigung und Öffnung der osteuropäischen Grenzen

Von 1990 bis 1996 hatte sich die Zahl der Bevölkerung in Niedersachsen um 5,8% erhöht. Als äußerer Einfluss machte sich insbesondere die deutsche Vereinigung und die Öffnung der osteuropäischen Grenzen bemerkbar. Der jährliche Bevölkerungszuwachs schwächte sich im Zeitverlauf deutlich ab, als die Zuwanderungszahlen zurückgingen. Der Höhepunkt der Zuwanderung ereignete sich in den Jahren 1992 und 1993. Einerseits handelte es sich um Aussiedler, Flüchtlinge und Asylbewerber, andererseits um Zuwanderer aus ostdeutschen Bundesländern, die zu einer überproportionalen Erhöhung der Zahl der 20-bis 50-jährigen geführt haben.

Landesinnere Einflüsse: Haushaltsbildungsprozesse der geburtenstarken Jahrgänge

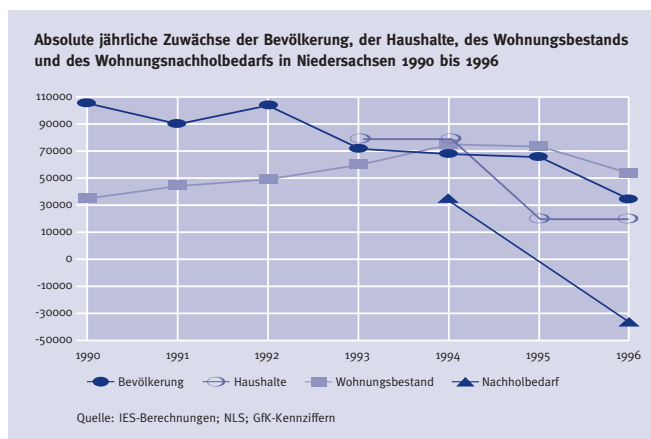
Als Einfluss aus dem Bundesland Niedersachsen heraus können die Haushaltsbildungsprozesse der geburtenstarken Jahrgänge am Ende der 80er Jahre und in der ersten Hälfte der 90er Jahre genannt werden. Im Zuge dieser Entwicklung verringerte sich die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,48 Personen je Haushalt im Jahr 1980 auf 2,26 Personen je Haushalt im Jahr 1996. Insbesondere in den kreisfreien Städten erhöhte sich die Zahl der Einpersonenhaushalte in kleinen Wohnungen.

Dieser „Singularisierung“ genannte Trend hängt aber auch mit der demographischen Alterung zusammen. Mit der Zunahme des Anteils der älteren Menschen in der Bevölkerung ist eine Erhöhung der Zahl der alleinlebenden Älteren verbunden.

Die stetige Zunahme der Zahl der Haushalte war im Laufe der 90er Jahre stärker ausgeprägt als das Bevölkerungswachstum: Während die Bevölkerung von 1992 bis 1994 um 1,8% und von 1992 bis 1996 um 3,1% wuchs, hat die Zahl der Haushalte von 1992 bis 1994 um 4,7% und von 1992 bis 1996 um 6,2% zugenommen. Die Wachstumsrate der Haushalte war in den 90er Jahren um das Zweifache größer als das Bevölkerungswachstum (vgl. Abbildung 7 und 8). Das hatte unmittelbare Auswirkungen auf den Wohnungsbedarf; er stieg unter dieser Konstellation – gemessen an der Bevölkerungsentwicklung – überproportional.

Wachstumsrate der Haushalte in den 90er Jahren um das Zweifache größer als das Bevölkerungswachstum

Abbildung 7



Entwicklung von Wohnungsangebot und Wohnungsnachholbedarf

*Auf und Ab
der Wohnungs-
baukonjunktur*

In der ersten Hälfte der 90er Jahre hatte die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt zu steigenden Wohnungsbauaktivitäten geführt. Die Zahl der Baufertigstellungen nahm von 1990 bis 1994 jährlich zu. Dem geförderten Wohnungsbau kam dabei ein besonderer Stellenwert zu.

Infolge der entspannteren Nachfrage schwächte sich die Wohnungsbaukonjunktur in der zweiten Hälfte der 90er Jahre wieder ab; die Baufertigstellungen zeigen seitdem eine rückläufige Tendenz (vgl. Abbildung 6). Auch der geförderte Wohnungsbau ging wegen der angespannten Haushaltslage der öffentlichen Hände und wegen des Rückzugs des Bundes aus der Finanzierung der Wohnungsbauförderung kontinuierlich zurück.

*Entspannung der
Wohnungsmärkte
durch Erhöhung
des Wohnungs-
bestands*

In der Summe leisteten die teilweise hohen Baufertigstellungsdichten dennoch einen wesentlichen Beitrag zur Entspannung der Wohnungsmärkte in Niedersachsen. In relativer Hinsicht wuchs der Wohnungsbestand von 1992 bis 1996 stärker als die Bevölkerung und die Zahl der Haushalte (vgl. Abbildung 7).

*Zunahme des
Wohnungs-
nachholbedarfs
von 1992 bis
1994*

Absolut betrachtet stieg die Zahl der Haushalte von 1992 bis 1994 um rund 154.000 an; im selben Zeitraum wurden etwa 124.200 Wohneinheiten (1993/94) neu geschaffen (vgl. Abbildung 6). Die Relation verdeutlicht, dass der Wohnungsbau in der ersten Hälfte der 90er Jahre – trotz der jährlichen Steigerungsraten – mit der Haushaltsentwicklung kaum Schritt halten konnte. Vor diesem Hintergrund wird deutlich, warum sich der Wohnungsnachholbedarf von 1992 bis 1994 nicht verringerte, sondern um knapp

31.400 Wohneinheiten erhöhte, was einer Steigerungsrate von 16 % entsprach.

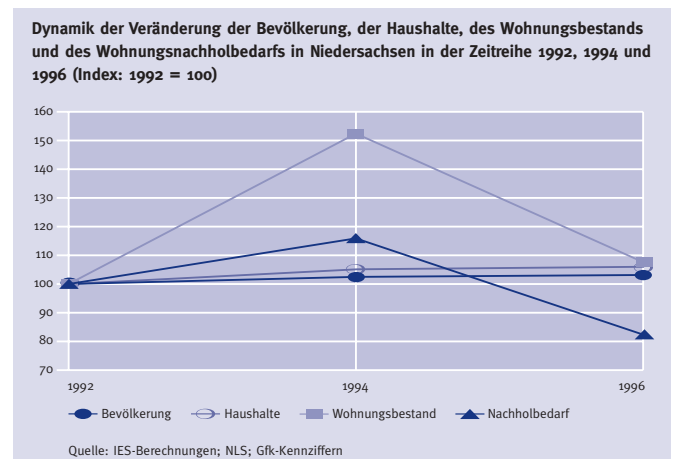
In der zweiten Hälfte der 90er Jahre beruhigte sich die Entwicklung in Niedersachsen. Als Indikator steht die Tendenz der Jahre 1994 bis 1996. Die Zahl der Haushalte wuchs nur noch um ca. 48.900 an, aber die Zahl der Baufertigstellungen erreichte über 116.000 Wohneinheiten. Der Wohnungsnachholbedarf verringerte sich in diesem Zeitraum um 18,3 % und unterschritt im Jahr 1996 die Größenordnung von 1994 um fast 36.000 Wohneinheiten.

*Verringerung des
Wohnungs-
nachholbedarfs
in der zweiten
Hälfte der 90er
Jahre (von 1994
bis 1996)*

Noch deutlicher stellt sich die Verlaufsfigur dar, wenn der Wohnungsnachholbedarf zum Wohnungsbestand in Bezug gesetzt wird: So stellte der Wohnungsnachholbedarf des Jahres 1992 einen Anteil von 6,3 % am Wohnungsbestand zu diesem Zeitpunkt dar. Im Jahr 1994 hatte sich der Anteil des Wohnungsnachbedarfes auf 7,0 % des Wohnungsbestandes erhöht. Bis zum Jahr 1996 hatte sich der Wohnungsnachholbedarf auf nur 4,7 % des Wohnungsbestandes in Niedersachsen 1996 verringert (vgl. Abbildung 8).

*Wohnungs-
nachholbedarf
anteilig am
Wohnungs-
bestand*

Abbildung 8



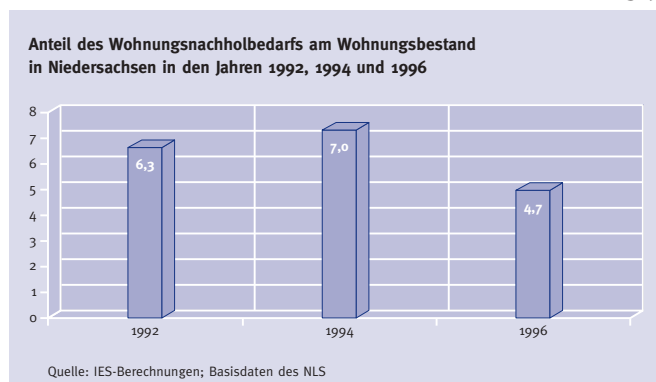
Verschiebung der Proportionen

Diese Verschiebung der Proportionen unterstreicht nachhaltig die Entspannungstendenzen auf den Wohnungsmärkten in Niedersachsen. In der zweiten Hälfte der 90er Jahre flachten das Bevölkerung- und Haushaltswachstum deutlich ab. Im Wohnungsbau wurden noch die Bauvorhaben realisiert, die in den Vorjahren während der angespannten Marktlage geplant und genehmigt worden sind. Dass die Baugenehmigungen nach 1995 auf einem konstanten Niveau geblieben sind, ist Ausdruck der weiterhin hohen Dynamik im frei finanzierten Ein- und Zweifamilienhausbau.

Insgesamt war die überproportionale Erweiterung des Wohnungsbestandes im Rahmen einer regen Wohnungsbau-tätigkeit im Laufe der ersten Hälfte der 90er Jahre ausschlaggebend für ein starkes Abschmelzen des Wohnungsnachholbedarfs.

Abschmelzen des Wohnungs-nachholbedarfs

Abbildung 9



2.2 Trends des Wohnungsneubedarfs 2010 in der Prognosereihe der 90er Jahre

Wohnungsbedarfsprognosen des IES im Rahmen der Niedersächsischen Wohnungsmarktbeobachtung

Mit Hilfe von Wohnungsbedarfsprognosen schätzt das IES u.a. die Größenordnung des mittel- und längerfristig wahrscheinlich erforderlichen Wohnungsneubaus ab. In den 90er Jahren bildeten drei Zeitpunkte die Basisjahre für Prognoseberechnungen. Auf der Grundlage der Jahre 1992, 1994 und 1996 wurden mit dem Instrument der Wohnungsbedarfsvorausschätzung die quantitative Dimension und die Strukturmerkmale derjenigen Haushalte ermittelt, die zukünftig bedarfsgerecht mit Wohnraum zu versorgen sind. Als zeitlicher Orientierungshorizont wurde das Jahr 2010 anvisiert.

Die demographischen Bestimmungsfaktoren der Vorausberechnung haben sich in dem Zeitraum von 1992 bis 1996 sukzessiv verändert. Von Basisjahr zu Basisjahr mussten die Annahmen modifiziert werden. So wurde die Zuwanderung von außen im Annahmengerüst reduziert, d.h. der Wanderungsüberschuss kontinuierlich verringert. Als weitere Anpassung wurden die Annahmen über die Lebenserwartung der Bevölkerung in den kommenden Jahren verändert, indem vor allem die Sterblichkeitsraten der älteren Menschen verringert wurden. Und schließlich veränderten sich in der ersten Hälfte der 90er Jahre die Wohnungsbestände aufgrund des intensiven Wohnungsbaus deutlich.

Veränderung der demographischen Bestimmungsfaktoren in den 90er Jahren

Die Bevölkerungs- und Haushaltsvorausschätzung sowie die aktuellen Wohnungsbestände sind im Prognosemodell die Grundlage zur Berechnung des Wohnungsneubedarfs im Jahr 2010. Die von 1992, 1994 bzw. 1996 bis zum Jahr 2010 ge-

schätzten Haushalte wurden als zukünftige Bedarfsträger auf dem Wohnungsmarkt dem jeweiligen aktuellen Wohnungsangebot gegenübergestellt. Durch die Bilanzierung mit den vorhandenen Wohnungsbeständen lässt sich der Wohnungsneubedarf bis zum Jahr 2010 ableiten. Das heißt: Der Wohnungsneubedarf zeigt – unter Berücksichtigung von Veränderungen der Haushaltszahlen – die zukünftige Differenz zwischen einer bedarfsgerechten Wohnungsversorgung und dem Wohnungsangebot in den Stichjahren 1992, 1994 und 1996 an. Im Trend der 90er Jahre verschiebt sich die Wohnungsbedarfsentwicklung 2010 in einer Richtung, die die Perspektiven der niedersächsischen Regionen für das kommende Jahrzehnt klarer konturiert.

Verschiebung der Wohnungsbedarfsentwicklung 2010 im Trend der 90er Jahre

Entwicklungsperspektive 2010 für den Wohnungsmarkt Niedersachsen

Der Wohnungsneubedarf bis 2010 zeigt in der Abfolge der Prognosen der 90er Jahre eine signifikante Verlaufsfigur. Mit der Dynamik der Zuwanderungsfrequenz zu Beginn der 90er Jahre steigt die Wohnungsbedarfsentwicklung bis 2010 in der ersten Hälfte der 90er Jahre an:

Anstieg und stabiler Trend des Wohnungsneubedarfs

- Der Wohnungsneubedarf 2010 auf der Basis des Jahres 1992 umfasste rd. 182.100 Wohneinheiten, was einem Anteil von 5,8% am Wohnungsbestand des Jahres 1992 in Niedersachsen entsprach.
- Auf der Basis der demographischen Bestimmungsfaktoren des Jahres 1994 fiel der Wohnungsneubedarf 2010 mit

rd. 232.900 Wohneinheiten deutlich höher aus; dieser erhöhte Wert entsprach einem Anteil von 7,2% am niedersächsischen Wohnungsbestand des Jahres 1994.

- Im Rahmen der Vorausberechnungen auf der Grundlage des Stichjahres 1996 verringerte sich der Wohnungsneubedarf 2010 für Niedersachsen wiederum auf rd. 191.400 Wohneinheiten und stellte somit nur 5,7% des niedersächsischen Wohnungsbestandes von 1996 dar.

Insgesamt zeigt sich ein stabiler, konstanter Trend. Danach ist bis zum Jahr 2010 mit einem demographisch bedingten Neubedarf an Wohnungen auszugehen, der zwischen 5,5% und 6,0% des Wohnungsbestandes in den 90er Jahren liegt.

Nach einem Anstieg des Wohnungsneubedarfs vom Prognosejahr 1992 zum Prognosejahr 1994 weist die Vorausschätzung des Jahres 1996 wieder eine Abnahme auf. Allerdings ist dabei nur ein relativer Rückgang unter den Wert von 1992 zu konstatieren. Denn absolut betrachtet fiel der Wohnungsneubedarf bis 2010 auf der Grundlage des Stichjahres 1996 um 5,1% höher aus als die Vorausschätzung auf der Basis des Stichjahres 1992.

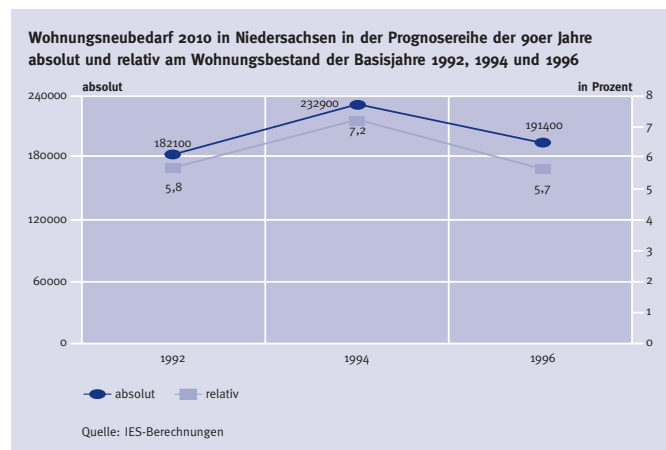
Der Trend der 90er Jahre zeigte nicht nur aufgrund des hohen Zuwanderungsdrucks von außen deutlich nach oben. Mit dem Abschwellen der Migration in der Mitte der

90er Jahre normalisierte sich der Wohnungsneubedarf auf hohem Niveau (vgl. Abbildung 10). Wenn der Wohnungsbedarf bis 2010 in den durchschnittlich pro Jahr anfallenden Neubedarf umgerechnet wird, ist dies deutlich zu erkennen. Nach den Berechnungen auf der Grundlage des Jahres 1992 lag der durchschnittliche jährliche Wohnungsneubedarf bis 2010 bei 9.600 Wohnungen. Auf der Basis der demographischen Bestimmungsfaktoren des Jahres 1994 betrug er durchschnittlich 13.700 Wohnungen pro Jahr bis 2010. Die Berechnungen von 1996, die auf aktualisierten Bestimmungsfaktoren beruhen, bestätigen mit durchschnittlich 12.800 WE pro Jahr bis 2010 dieses vergleichsweise hohe Niveau. Der durchschnittliche jährliche Wohnungsneubedarf bis 2010 verringerte sich in der zweiten Hälfte der 90er Jahre (Basisjahr 1996) gegenüber den Berechnungen auf der Grundlage des Stichjahres 1994 nur um 7%, blieb aber um 33% über der Prognose, die zu Beginn der 90er Jahre durchgeführt worden war.

Normalisierung auf hohem Niveau nach Abschwellen der Migration in der Mitte der 90er Jahre

Tendenzen der relativen und absoluten Entwicklung

Abbildung 10



Einfluss der Haushaltsentwicklung

Dass sich der längerfristige Neubedarf bis zum Jahr 2010 angesichts der starken Wohnungsbauaktivitäten und trotz Abschwelen der Migration im Laufe der 90er Jahre nicht grundlegend verringert hat, unterstreicht den Einfluss der Haushaltsentwicklung. Der Wohnungsbau wurde quasi von der überproportionalen Zunahme der Haushalte kompensiert, deren Wachstumsrate in dieser Zeit mehr als das Doppelte des Bevölkerungswachstums ausmachte.

Wachstum der Wohnungsmärkte bis 2010

Ungeachtet des Auf und Abs von demographischen Bestimmungsfaktoren muss für Niedersachsen ein weiteres partielles Wachstum der Wohnungsmärkte bis 2010 angenommen werden. Trotz der starken Wohnungsbauaktivitäten im Laufe der 90er Jahre hat sich der Anteil des Wohnungsneubedarfs 2010 am Bestand vom Beginn bis in die zweite Hälfte der 90er Jahre nicht grundlegend verringert. Ausschlaggebend ist die stetige Zunahme der Zahl der Haushalte, die während dieses Jahrzehnts stärker ausfiel als das Bevölkerungswachstum. Das erwartbare Wachstum der Wohnungsmärkte in Niedersachsen bis 2010 muß vor diesem Hintergrund bewertet werden.

Verstärkung regionaler Unterschiede

Die relativ stabile Tendenz des Wohnungsneubedarfs bis 2010 für das gesamte Bundesland Niedersachsen darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass es große regionale Unterschiede in den Trends gibt und dass sich diese Unterschiede im Laufe der 90er Jahre teilweise verstärken.

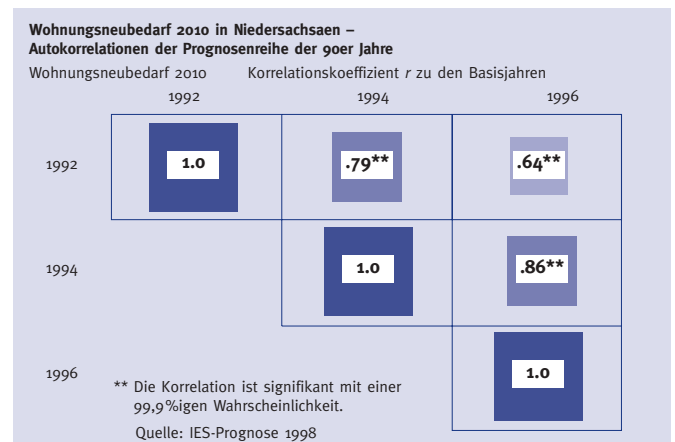
Trend 2010 für die Regionen in Niedersachsen

Eine Berechnung der Korrelation (Pearsons Produkt-Moment-Korrelationskoeffizient r) unter den prognostizierten Wohnungsneu-

bedarfswerten der Basisjahre 1992, 1994 und 1996 veranschaulicht die Trendumkehr, die sich in den 90er Jahren vollzogen hat. Zwischen den Jahren 1992 und 1996 ist der rechnerische Zusammenhang geringer als zwischen den jeweils zeitlich nebeneinanderliegenden Stichjahren 1992 und 1994 sowie 1994 und 1996 (vgl. Abbildung 11). Als besonders eng erweist sich die Kovariation der beiden Prognosejahre 1994 und 1996, was die Stabilität des Trends in der zweiten Hälfte der 90er Jahre unterstreicht.

Trendumkehr in den 90er Jahren

Abbildung 11



Dieses Strukturbild der Autokorrelationen der Prognosereihe der 90er Jahre kann so interpretiert werden, dass die Veränderung des Wohnungsbedarfs 2010 im Laufe der 90er Jahre von entgegengesetzten regionalen Trends beeinflusst worden ist. Die regionalen Entwicklungsverläufe ähneln sich zwischen den Stichjahren 1992 und 1994 bzw. 1994 und 1996 mehr als über den Gesamtzeitraum betrachtet. Offensichtlich nehmen einige Regionen seit der Mitte der 90er Jahre einen signifikant anderen Entwicklungsverlauf als andere. Diese Zuspitzung entgegengesetzter Tendenzen unter niedersächsischen Regionen soll im Folgenden dargestellt werden.

Autokorrelationen der Prognosereihe der 90er Jahre

Korrelation und Autokorrelation

Als Korrelation wird im Allgemeinen das gemeinsame Auftreten oder das gemeinsame – gleich- oder gegensinnige – Variieren von zwei Merkmalen bezeichnet. Ein Merkmal steht mit einem zweiten in einer Wechselbeziehung, wenn die Werte des ersten Merkmals eine systematische Abhängigkeit mit der Verteilungsfunktion der zweiten haben. Die Korrelation zweier Merkmale ist nicht notwendig gleichbedeutend mit einem kausalen Zusammenhang.

Die Autokorrelation wird bei Zeitreihen berechnet. Dabei werden die Werte verschiedener Zeitpunkte miteinander korreliert. Eine Autokorrelation einer zeitlichen Reihe von Daten liegt immer dann vor, wenn die Werte eines Merkmals (hier: Wohnungsneubedarf 2010) von dem Merkmal Zeit (hier: Jahresprognosen 1992, 1994, 1996) beeinflusst werden, indem die Merkmalsausprägungen eines Zeitpunktes von den Werten der vorangegangenen Zeitpunkte mitbestimmt werden. Im vorliegenden Berechnungsbeispiel ist die Wechselbeziehung zwischen den unmittelbar zusammenliegenden Zeitpunkten stärker ausgeprägt als zwischen dem frühesten und dem letzten Prognosejahr.

Veränderung der Vorausschätzung des Wohnungsneubedarfs 2010 vom Prognosejahr 1992 zum Prognosejahr 1996

Entgegengesetzte Tendenzen des Wohnungsneubedarfs 2010

Die entgegengesetzten Tendenzen sind davon gekennzeichnet, dass es einerseits Regionen in Niedersachsen gibt, deren Wohnungsneubedarf 2010 in der Zeitabfolge der Prognosestichjahre 1992 bis 1996 anwächst, und dass ihnen andererseits Regionen gegenüberstehen, bei denen von Prognose zu Prognose das Gegenteil konstatiert werden muss. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die demographischen Entwicklungsfaktoren in einigen Regionen kontinuierlich fortwirken (z.B. suburbane Wanderungen, Geburtenentwicklung), während sich ihr Profil in anderen Regionen grundlegend verschiebt (z.B. Ausländer- und Aussiedlerzuwanderung).

In der Gegenüberstellung fällt auf: Bei rund einem Drittel der niedersächsischen Regionen (31,9%) fiel der Wohnungsneubedarf bis zum Jahr 2010 in der Berechnung des Stichjahres 1996 deutlich niedriger aus als

im Rahmen der Prognosen des Stichjahres 1992. Für zwei Drittel der niedersächsischen Regionen (68,1%) lässt sich hingegen feststellen, dass der Wohnungsneubedarf bis zum Jahr 2010 auf der Grundlage des Stichjahres 1996 deutlich höher berechnet wurde als in den Prognosen des Stichjahres 1992.

Wenn die Entwicklung des Wohnungsneubedarfs 2010 nach der Größe der Veränderungsdifferenz in den kreisfreien Städten und Landkreisen zwischen 1992 bis 1996 sortiert wird, sind folgende regionale Strukturbilder zu erkennen (vgl. Abbildung 11, siehe auch Karte 8):

- In 13 niedersächsischen Regionen ist ein starkes Wachstum des Wohnungsneubedarfs 2010 im Laufe des Prognosezeitraums von 1992 bis 1996 zu beobachten. Dort hat sich der Anteil des Neubedarfs 2010 am Wohnungsbestand von 1992 bis 1996 um 4 Prozentpunkte und mehr erhöht. Mit einem

Regionale Strukturbilder

Wachstum des Wohnungsneubedarfs 2010 von der Prognose 1992 bis zur Prognose 1996

Wachstum um 9,6 Prozentpunkte entfiel das Maximum auf die Stadt Oldenburg. Sie ist die einzige kreisfreie Stadt unter diesen Regionen. Ansonsten überwiegen Umlandkreise der Kernstädte Hamburg, Bremen, Braunschweig und Oldenburg sowie Landkreise des zweiten Rings von Stadtregionen wie zum Beispiel Rotenburg (Wümme), Schaumburg oder Hameln-Pyrmont.

- Weitere neun niedersächsische Regionen weisen im Laufe des Prognosezeitraums von 1992 bis 1996 ein mittleres Wachstum des Wohnungsneubedarfs 2010 auf, weil sich der Anteil des Neubedarfs 2010 am Wohnungsbestand von 1992 bis 1996 von 2 bis unter 4 Prozentpunkte erhöht hat. Es sind darunter vor allem geburtenstarke Gebietskörperschaften Westniedersachsens wie Cloppenburg und Aurich, Umlandkreise der Kernstädte Hamburg, Bremen, Hannover und Oldenburg sowie Landkreise des zweiten Rings von Stadtregionen wie zum Beispiel Hildesheim zu finden, aber auch periphere Regionen wie Holzminden.
- Ein geringes Wachstum des Wohnungsneubedarfs 2010 zeigt sich im Laufe des Prognosezeitraums von 1992 bis 1996 bei zehn niedersächsischen Regionen; der Anteil des Wohnungsneubedarfs 2010 am Wohnungsbestand von 1992 bis 1996 hat sich bis unter 2 Prozentpunkte erhöht. Neben der Stadt Delmenhorst gehören zwei Umlandkreise der Kernstädte Hamburg und Bremen sowie Landkreise des zweiten Rings von Stadtregionen wie zum Beispiel Celle und Nienburg dazu, aber auch eine periphere Region wie Lüchow-Dannenberg.
- Bei dieser Gruppe niedersächsischer Regionen verringerte sich der Wohnungsneubedarf 2010 im Laufe des Prognosezeitraums von 1992 bis 1996 – anteilig am Wohnungsbestand betrachtet. Für 12 dieser 15 Regionen ergab die Prognose des Jahres 1996 eine rückläufige Haushaltszahl, so dass bis zum Jahr 2010 mit keinem Wohnungsneubedarf gerechnet werden kann. Dieser Trend, dass es wahrscheinlich mittel- bis längerfristig bis zum Zeithorizont 2010 *keinen* Neubedarf geben wird, ist vor allem für die großen Städte in Niedersachsen festzustellen: Es sind die Städte Hannover, Braunschweig, Emden, Wilhelmshaven, Salzgitter, Wolfsburg und Osnabrück. Die Reduzierung der Zuwanderungszahlen in den 90er Jahren tendiert in den großen niedersächsischen Städten zu tiefgreifenden Auswirkungen auf den Wohnungsmärkten im Laufe des kommenden Jahrzehnts. Zu den Gebieten mit negativer Tendenz gehören auch die peripheren südöstlichen Regionen Northeim, Goslar, Osterode am Harz und Helmstedt, für die sich dieser Trend wegen ihrer Randlage schon seit längerem abzeichnet.

Negative Tendenz des Wohnungsneubedarfs 2010 von der Prognose 1992 bis zur Prognose 1996

Für drei Regionen wurde zwar auch eine Verringerung des Wohnungsneubedarfs 2010 (anteilig am Wohnungsbestand) im Laufe des Prognosezeitraums von 1992 bis 1996 ermittelt, aber die Haushaltszahlen sind in der Entwicklungsperspektive bis 2010 nicht rückläufig, so dass weiterhin von einem – wenngleich reduzierten – Wohnungsneubedarf bis 2010 ausgegangen werden kann. Dies gilt vor allem für die beiden Landkreise Gifhorn und Emsland, deren Prognose des Woh-

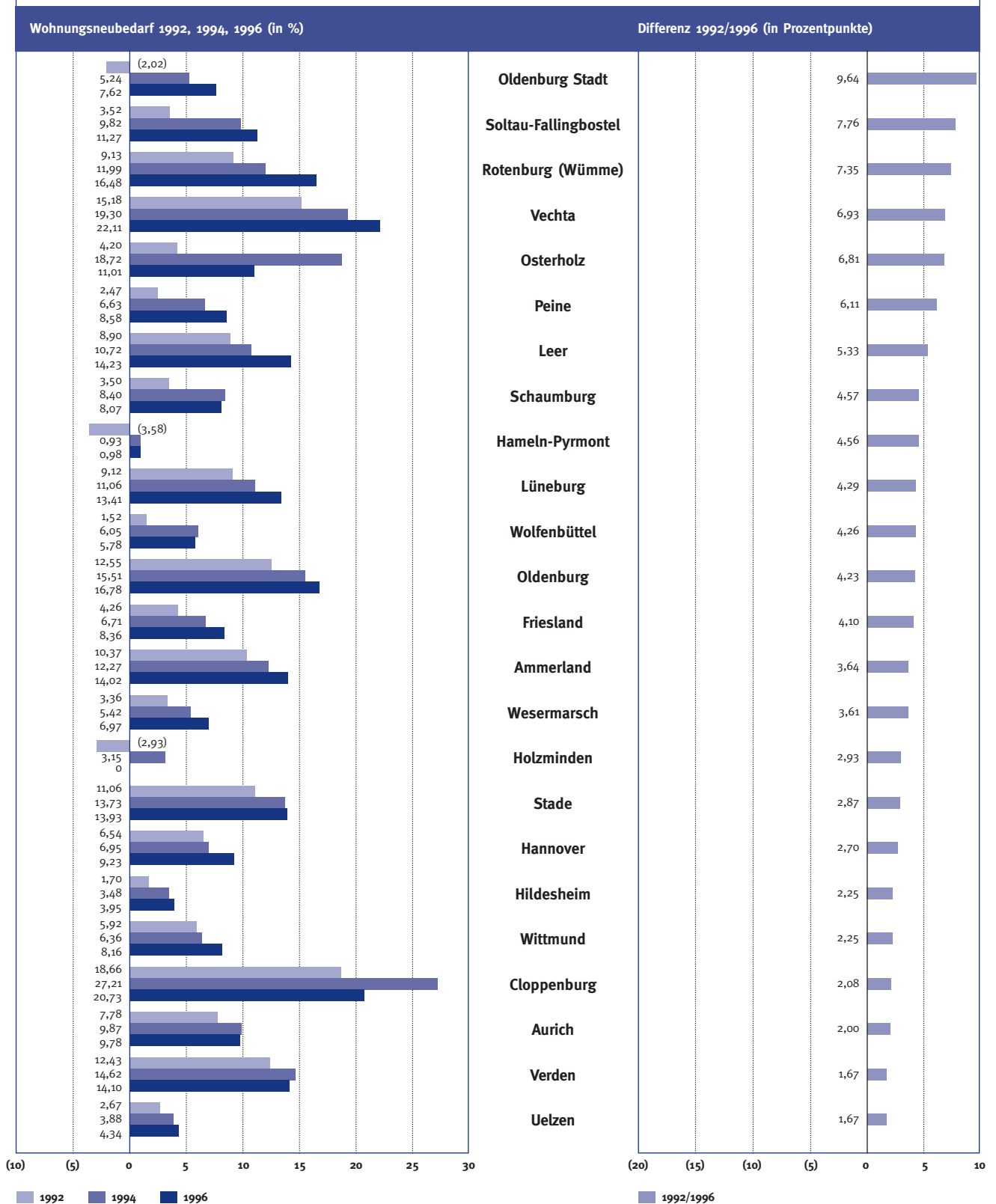
nungsbedarfs 2010 im Stichjahr 1996 nicht so hoch ausfiel wie im Jahr 1992. Allerdings entspricht der Wohnungsneubedarf bis zum Jahr 2010 fast einem Fünftel des Wohnungsbestandes von 1996.

Sonderfälle stellen die Landkreise Osnabrück und Göttingen in dieser Klasse dar. Der Wohnungsneubedarf 2010 betrug im Landkreis Osnabrück auf der Berechnungsgrundlage des Prognosejahres 1992 fast 12 % des damaligen Wohnungsbestandes. Aufgrund veränderter demographischer Rahmenbedingungen ist der Wohnungsneubedarf 2010 im Stichjahr 1996 nur noch auf rund 5 % geschätzt worden. Im Landkreis Göttingen ergab sich für das Prog-

nosejahr 1992 ein Wohnungsbedarf bis 2010 von über 10% des damaligen Wohnungsbestandes. Dort haben sich die demographischen Rahmenbedingungen im weiteren Verlauf ebenfalls grundlegend gewandelt; denn auf der Basis des Stichjahres 1996 ist kein Wohnungsneubedarf mehr bis 2010 ermittelt worden. Bei beiden Regionen macht sich insbesondere der Rückgang der Aussiedlerzuwanderung bemerkbar, die über die Erstaufnahmeeinrichtungen in Friedland (Landkreis Göttingen) und Bramsche (Landkreis Osnabrück) organisiert wird und sich deshalb in den Zu- und Fortzügen dieser Landkreise widerspiegelt.

Abbildung 12

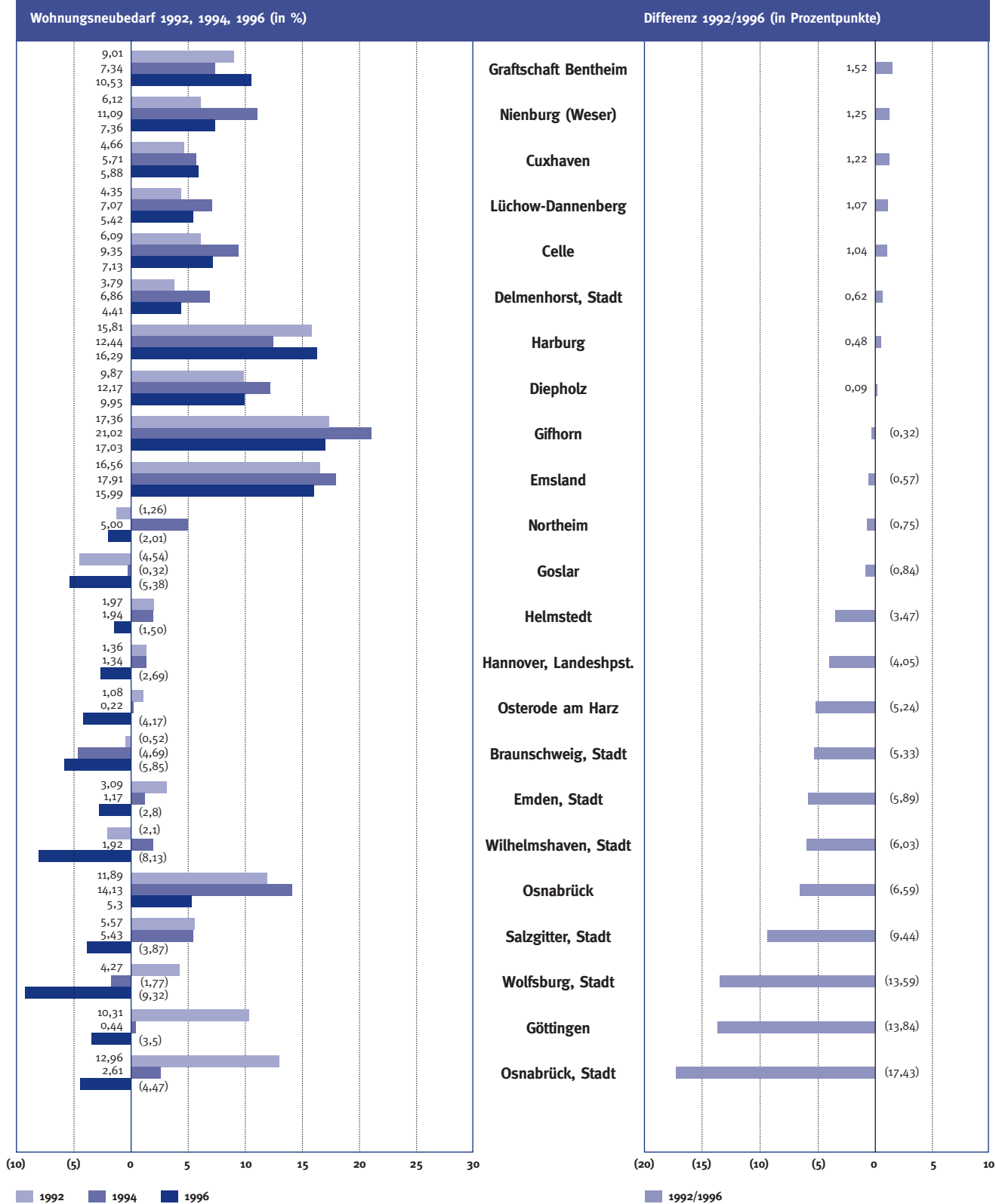
Entwicklung des Anteils des Wohnungsneubedarfs 2010 am Wohnungsbestand zwischen den Prognosejahren 1992 und 1996 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens



Quelle: IES-Prognose 1998

Fortsetzung Abbildung 12

Entwicklung des Anteils des Wohnungsneubedarfs 2010 am Wohnungsbestand zwischen den Prognosejahren 1992 und 1996 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens

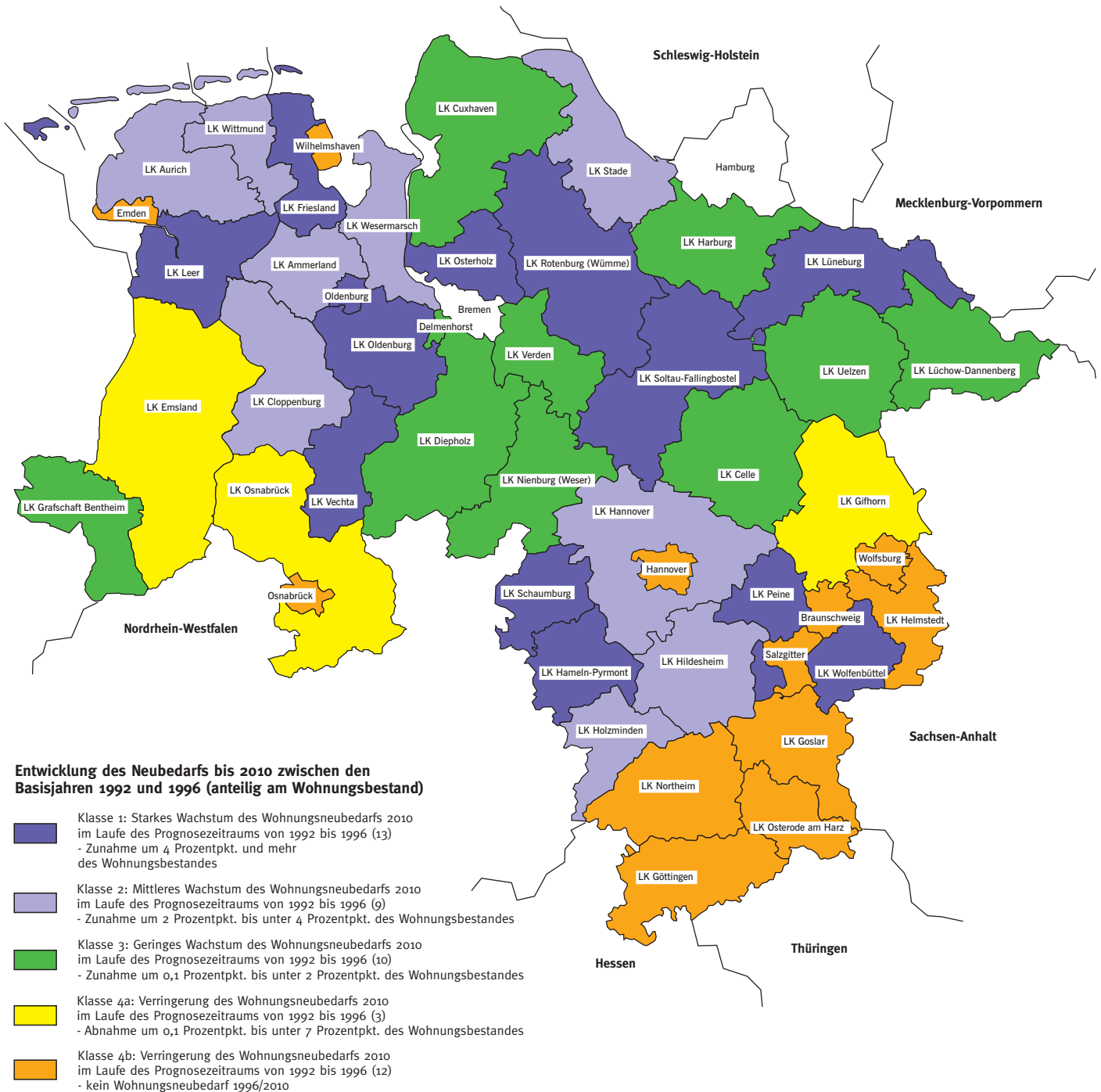


Quelle: IES-Prognose 1998

Karte 8

Entwicklung des Wohnungsneubedarfs bis 2010

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



100 km

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

*Gesamtbilanz
im Land
Niedersachsen*

In der Gesamtbilanz des Landes schlägt der Rückgang der regionalen Schätzungen des Wohnungsneubedarfs 2010 vom Basisjahr 1992 zum Basisjahr 1996 – auf den jeweiligen Wohnungsbestand bezogen – *relativ* stärker zu Buche als der Anstieg in der Mehrzahl der Regionen, da dabei auch die starken Wohnungsbauproduktivitäten der 90er Jahre zur Geltung kommen. *Absolut* betrachtet führt der in den Wachstumsregionen vom Prognosejahr 1992 zum Prognosejahr 1996 angestiegene Wohnungsneubedarf 2010 zu einer für Niedersachsen insgesamt höheren Vorausschätzung.

Regionale Trendtypen der Wohnungsbedarfsentwicklung 2010 in den Prognosen der 90er Jahre*Bündelung ähnlicher regionaler Trendmuster*

Im Rahmen einer Clusteranalyse wurden die Trends, die sich in den kreisfreien Städten und Landkreisen Niedersachsens in der Prognosereihe der 90er Jahre herauskristallisiert haben, zu regionalen Mustern zusammengefasst. Die Veränderung des Wohnungsneubedarfs 2010 vom Basisjahr 1992 zum Basisjahr 1996 wird in Niedersachsen von acht Trendtypen geprägt. Sie bilden zwei entgegengesetzte Entwicklungsrichtungen ab, die sich einerseits als Regionen ohne Wachstumsdruck und andererseits als Regionen mit Wachstumstendenzen umschreiben lassen:

(1) Regionen ohne Wachstumsdruck¹

Die regionalen Trendtypen 1 bis 3 weisen eine negative Tendenz auf. Wegen rückläufiger Haushaltszahlen ist bis zum Jahr

2010 kein Wohnungsneubedarf, sondern rechnerisch sogar ein Wohnungsüberhang zu erwarten (ohne Berücksichtigung eines evtl. Wohnungsnachholbedarfes). Darunter sind überdurchschnittlich die großen Städte und Landkreise aus dem südöstlichen Niedersachsen vertreten. Sie repräsentieren Regionen ohne Wachstumsdruck oder zugespitzter formuliert: stagnierende Regionen.

*Stagnierende
Regionen***(2) Regionen mit Wachstumstendenzen**

Eine positive Wachstumstendenz ist prägend für die regionalen Trendtypen 4 bis 7. Dies gilt besonders für Gebiete im nordwestlichen Niedersachsen und für die Umlandregionen von Hamburg, Bremen, Hannover und Braunschweig sowie deren zweite Ringe. Diese Typen stehen für Regionen mit Wachstumstendenzen, weil vom Basisjahr 1992 zum Basisjahr 1996 der im Jahr 2010 erwartbare Wohnungsneubedarf eine ansteigende Richtung aufweist.

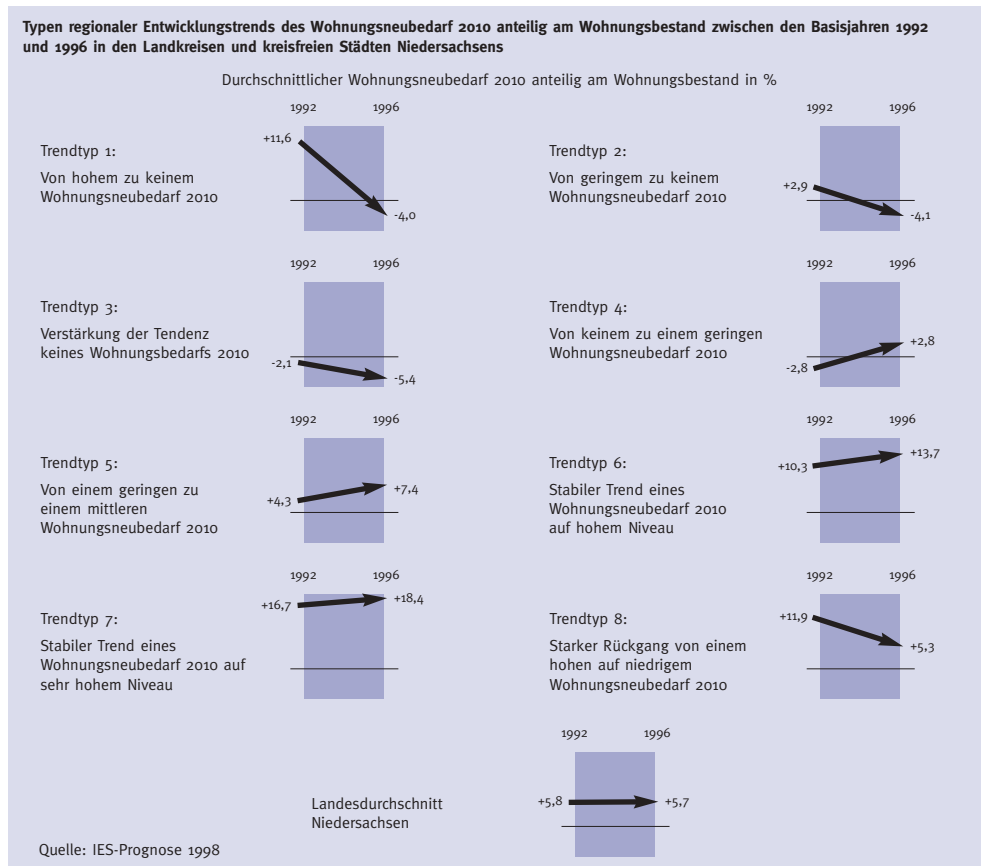
*Ansteigende
Richtung des
Wohnungs-
neubedarfs*

Die beiden Entwicklungsrichtungen wachsender Regionen auf der einen Seite und Regionen ohne Wachstumsdruck auf der anderen Seite setzen sich aus sieben homogenen Trendtypen und einem zusätzlichen Typ einer Region zusammen, die sich in differenzierter Form in folgender Weise charakterisieren lassen (vgl. Abbildung 13, siehe auch Karte 9):

*Acht
Trendtypen*

¹ Trotz dieser Gesamttendenz kann in Teilsegmenten der jeweiligen regionalen Wohnungsmärkte ein Bedarfsdruck bestehen. Vgl. dazu Cordes, P.; Däbert, A.; Koschitzki, R.; Lüdeke, P. 1998: Wohnungsmarktbeobachtung 1998. Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen, Heft 3; hrsg. von der Niedersächsischen Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen, Hannover.

Abbildung 13



– Trendtyp 1: Von hohem Wohnungsneubedarf 2010 zu einer rückläufigen Haushaltsentwicklung

Kennzeichen dieses Typs ist, dass sich der Wohnungsbedarf vom Basisjahr 1992 bis zum Basisjahr 1996 in sehr starkem Maße veränderte. Wurde auf der Grundlage der demographischen Bestimmungsfaktoren und des vorhandenen Wohnungsangebots im Jahr 1992 noch ein Neubedarf bis 2010 von durchschnittlich über einem Zehntel des Wohnungsbestandes 1992 prognostiziert, so ergab sich in der Vorausschätzung des Jahres 1994 nur noch ein geringer und in der Vorausschätzung 1996 gar kein Wohnungsneubedarf mehr. Rechnerisch wurde

am Ende der Prognosereihe sogar ein durchschnittlicher Überhang von 4% des 96er Wohnungsbestandes ermittelt (ohne Berücksichtigung eines evtl. Wohnungsnachholbedarfes), weil sich aktuell eine rückläufige Bevölkerungs- und Haushaltszahl abzeichnet.

Zwei Regionen gehören diesem Typ an. Es sind der Landkreis Göttingen und die Stadt Osnabrück. Der Trend wird weniger von den Aktivitäten im Wohnungsbau der vergangenen Jahre beeinflusst, sondern mehr von dem starken Rückgang der Außenwanderung. Insbesondere die Beruhigung der Aussiedlerzuwanderung verursacht den

Abwärtstrend des Wohnungsneubedarfs, weil aus den niedersächsischen Erstaufnahmeeinrichtungen in Friedland (LK Göttingen) und Bramsche (LK Osnabrück) weniger Entwicklungsdruck auf die beiden Regionen ausstrahlt.

– Trendtyp 2: Von geringem Wohnungsneubedarf 2010 zu einer rückläufigen Haushaltsentwicklung

Dieser Typ ist davon gekennzeichnet, dass im Basisjahr 1992 ein geringer Wohnungsneubedarf bis 2010 vorausberechnet worden ist, im Basisjahr 1996 sich aber rechnerisch kein Neubedarf mehr ergab. Der Wohnungsneubedarf 2010 betrug aus der 92er Perspektive im Durchschnitt rd. 3% des damaligen Wohnungsbestandes. In der Vorausschätzung des Jahres 1994 halbierte er sich und in der Vorausschätzung des Jahres 1996 ergab sich kein Wohnungsneubedarf mehr, sondern eine rückläufige Haushaltszahl, so dass bis 2010 sogar mit einem durchschnittlichen Überhang von 4% des 96er Wohnungsbestandes gerechnet werden kann (ohne Berücksichtigung eines evtl. Wohnungsnachholbedarfes).

Zu diesem Typ zählen insbesondere die kreisfreien Städte und Landkreise im Südosten des Landes. Es sind die großen Städte Hannover, Salzgitter und Wolfsburg sowie die Landkreise Helmstedt und Osterode am Harz. Außerdem gehört noch die ostfriesische Stadt Emden dazu.

– Trendtyp 3: Verstärkung einer rückläufigen Haushaltsentwicklung bis 2010

Bei Regionen dieses Typs geht die Zahl der zukünftigen Bedarfsträger auf dem Wohnungsmarkt deutlich zurück. Es ergab sich weder im Prognosejahr 1992 noch

im Prognosejahr 1996 ein Neubedarf bis zum Jahr 2010. Im Prognosejahr 1994 gab es zwar unter den Bedingungen eines angespannten Wohnungsmarktes einen geringfügigen Neubedarf 2010 von rd. 1% des 94er Wohnungsbestandes, aber es war nur eine kurzfristige Abweichung. Denn die Tendenz einer rückläufigen Haushaltsentwicklung im Jahr 1992 verstärkte sich über den gesamten Zeitraum bis zur 96er Prognose. Während in den Regionen aus dem 92er Blickwinkel im Jahr 2010 rund 2% mehr Wohnungen (bezogen auf den 92er Wohnungsbestand) vorhanden sein werden, als rechnerisch gebraucht würden, wurde im Rahmen der 96er Prognose sogar ein rechnerischer Überhang von durchschnittlich 5% des 96er Wohnungsbestandes ermittelt.

Unter den Regionen mit diesem zunehmenden Trend einer rückläufigen Haushaltsentwicklung bis zum Jahr 2010 sind die beiden kreisfreien Städte Braunschweig und Wilhelmshaven zu finden sowie die südöstlichen Landkreise Goslar und Nörtheim.

– Trendtyp 4: Von einer rückläufigen Haushaltsentwicklung zu einem geringen Wohnungsneubedarf 2010

Für einige wenige niedersächsische Landkreise, in denen aus der Perspektive des Berechnungsjahres 1992 mit einer rückläufigen Haushaltsentwicklung bis zum Jahr 2010 zu rechnen war, stellte sich die Entwicklung der Wohnungsmärkte nach den Rahmendaten des Jahres 1996 anders dar. Anstatt eines rechnerischen Überhangs des 92er Wohnungsbestandes gegenüber einer im Durchschnitt 3% niedrigeren Haushaltszahl zeigt die Tendenz nun in Richtung eines wachsenden Wohnungsneubedarfs

bis 2010, der im Durchschnitt rd. 3% des regionalen Wohnungsbestandes im Jahr 1996 ausmacht. Dieser Trend zeichnete sich bereits in der 94er Prognose ab.

Es handelt sich primär um die Stadt Oldenburg und sekundär um die Landkreise Hameln-Pyrmont sowie Holzminden, in denen wahrscheinlich ein sehr geringes Wachstum des Wohnungsneubedarfs bis 2010 auftreten wird.

– Trendtyp 5: Von einem geringen zu einem mittleren Wohnungsneubedarf 2010

Das Charakteristikum dieses zahlenmäßig größten Typs stellt die Tatsache dar, dass auf der Basis der Rahmendaten der 92er Prognose ein relativ geringer Wohnungsneubedarf bis zum Jahr 2010 vorausgeschätzt wurde. Er lag im Durchschnitt bei etwa 4% des Wohnungsbestandes von 1992. In der 96er Prognose wurden diese Werte deutlich übertroffen, denn der Wohnungsneubedarf, der bis zum Jahr 2010 erwartet werden kann, erreichte durchschnittlich über 7% des Wohnungsbestandes von 1996. Dies zeichnete sich bereits in der 94er Prognose ab.

Zu diesem Typ gehören 17 niedersächsische Regionen, also über ein Drittel aller niedersächsischen Landkreise und kreisfreien Städte (36,2%). Ihre siedlungsstrukturelle Lage verteilt sich ganz unterschiedlich: Einerseits sind Umlandregionen von Kernstädten darunter vertreten wie die Landkreise Peine, Wolfenbüttel, Hannover und Osterholz, aber auch die Stadt Delmenhorst. Andererseits sind Regionen zu finden, die zu großen Kernstädten einen zweiten Suburbanisierungsring bilden, wie etwa Hildesheim, Nienburg, Schaumburg,

Celle, Soltau-Fallingb. oder Uelzen. Und drittens tritt eine nordwestniedersächsische Gebietsgruppe hervor, zu der die Landkreise Aurich, Friesland, Wesermarsch und Wittmund gehören.

– Trendtyp 6: Stabiler Trend eines Wohnungsneubedarfs 2010 auf hohem Niveau

In Regionen dieses Trendtyps ist bis zum Jahr 2010 eine rege Wohnungsbautätigkeit zu erwarten. Bereits im Rahmen der Vorausschätzung des Jahres 1992 lag der prognostizierte Neubedarf 2010 im Durchschnitt über 10% des damaligen Wohnungsbestandes. In der 94er und in der 96er Prognose erhöhten sich diese Werte kontinuierlich weiter; der Wohnungsneubedarf bis zum Jahr 2010 entspricht durchschnittlich fast 14% des Wohnungsbestandes von 1996. Das hohe Niveau dieses Trends rechtfertigt die Interpretation, dass es sich um dynamische Regionen des nächsten Jahrzehnts handeln wird.

Die Regionen repräsentieren eine Ost-West-Achse im Norden des Landes. Einerseits handelt es sich um Umlandregionen des Hamburger und Bremer Agglomerationsraumes wie die Landkreise Stade, Lüneburg, Rotenburg (Wümme), Diepholz und Verden. Andererseits gehören aus dem Nordwesten die Landkreise Leer, Ammerland, Oldenburg und Grafschaft Bentheim dazu.

– Trendtyp 7: Stabiler Trend eines Wohnungsneubedarfs 2010 auf sehr hohem Niveau

Auf einem noch höheren Niveau als beim vorherigen Trendtyp wurde der Wohnungsneubedarf 2010 für diese Regionen vorausgerechnet. Die Prognose mit den

Datengrundlagen des Jahres 1992 führte zu einem sehr hohen Wohnungsneubedarf bis 2010, der eine Dimension von durchschnittlich knapp 17% des regionalen Wohnungsbestandes repräsentierte. Diese Perspektive wurde in den Prognosen der Jahre 1994 und 1996 übertroffen. Der Wohnungsneubedarf 2010 erhöhte sich in der Vorausschätzung 1994 sogar auf einen Durchschnitt von fast 20% des Wohnungsbestandes von 1994 und sank in der Vorausschätzung 1996 nur geringfügig auf über 18% des Wohnungsbestandes von 1996. Die Wohnungsbauaktivitäten der kommenden zehn Jahre können somit rund einem Fünftel des gegenwärtigen Wohnungsbestandes entsprechen. Auch diese Größenordnung rechtfertigt es, von sehr dynamischen Regionen zu sprechen, die beim Wohnungsbau des nächsten Jahrzehnts hervorragen werden.

Regional betrachtet handelt es sich um die westniedersächsischen Landkreise Cloppenburg, Vechta und Emsland sowie um die beiden Umlandregionen Harburg und Gifhorn.

– Trendtyp 8: Starker Rückgang von einem hohen auf einen mittleren Wohnungsneubedarf 2010

Der achte Typ ist ein Sonderfall: Für den Landkreis Osnabrück wurde im Basisjahr 1992 ein hoher Wohnungsneubedarf bis 2010 von rd. 12% des damaligen regionalen Wohnungsbestandes vorausgeschätzt; in der 94er Prognose hatte sich diese Tendenz nochmals auf 14% des regionalen Wohnungsbestandes erhöht. In der 96er Vorausschätzung sank der Wohnungsneubedarf auf 5% des regionalen Wohnungsbestandes von 1996.

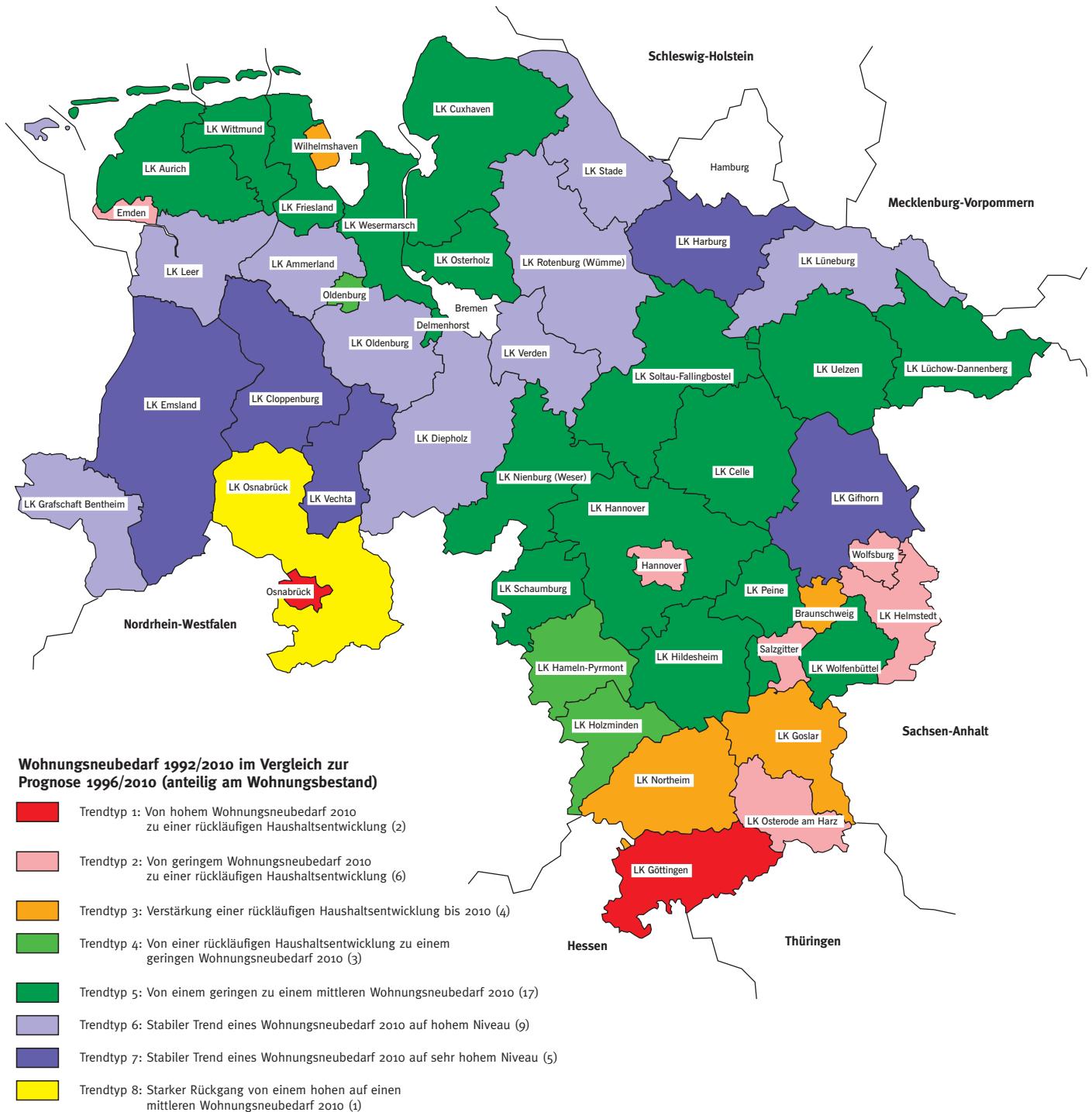
Verursacht wurde dieser Effekt von denselben Faktoren, die den Trendtyp 1 beeinflussen haben. Der Rückgang der Außenwanderung, der auch zu einer Beruhigung der Aussiedlerzuwanderung geführt hat, war für diesen Abwärtstrend des Wohnungsneubedarfs 2010 ausschlaggebend. Im Landkreis Osnabrück war davon die niedersächsische Erstaufnahmeeinrichtung in Bramsche betroffen, so dass deutlich weniger Entwicklungsdruck auf den Landkreis einwirkt.

Die skizzierten Trendtypen repräsentieren eine signifikante Beschreibung der Veränderung des Wohnungsbedarfs 2010 im Trend der 90er Jahre. In der Zusammenschau wird deutlich, dass sich im Landestrend zwei entgegengesetzte Regionaltrends überlagern. Es zeichnen sich deutlich zwei Arten von Regionen für Niedersachsen ab, die einerseits als Regionen ohne Wachstumsdruck und andererseits als Regionen mit Wachstumstendenzen umschrieben wurden. Die wachsenden Regionen befinden sich im nordwestlichen Niedersachsen und im Umkreis der Kernstädte Hamburg, Bremen, Hannover und Braunschweig. Die großen niedersächsischen Städte repräsentieren Regionen ohne Wachstumsdruck. Auch in einigen Regionen des südöstlichen Niedersachsens muss mit stagnierenden Märkten gerechnet werden.

Zwei entgegengesetzte Regionaltrends im Landestrend

Karte 9

Typen regionaler Entwicklungstrends des Wohnungsneubedarfs 2010 (anteilig am Wohnungsneubaubestand) zwischen den Basisjahren 1992 und 1996 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens



100 km

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

2.3 Bewertung der Trends

Die Trends der 90er Jahre können im Hinblick auf die niedersächsischen Wohnungsmärkte im ersten Jahrzehnt des kommenden Jahrhunderts interpretiert werden:

*Sanftes
und qualitatives
Wachstum*

Die Entwicklung der wachsenden Regionen in Niedersachsen wird im Laufe der nächsten zehn Jahre von einem sanften und eher qualitativen Wachstum geprägt sein. Als Triebkräfte sind der kontinuierliche Suburbanisierungsprozess in den Stadtregionen und die überdurchschnittliche Zahl der Haushaltsgründungen im bevölkerungsreichen Westen zu nennen. Nur in einigen Umlandkreisen von großen Stadtregionen und in den bevölkerungsdynamischen Landkreisen des westlichen Niedersachsens wird deshalb mit einem stärkeren Wachstumsdruck zu rechnen sein.

*Abwärtstrend des
Wohnungs-
neubedarfs auf
den urbanen
Wohnungsmärkten
und in
Zuwanderungs-
regionen der
90er Jahre*

Der Rückgang der Außenzuwanderung im Laufe der 90er Jahre und insbesondere die Abschwächung der Aussiedlerzuwanderung haben in einigen Regionen zu einem Abwärtstrend des Wohnungsneubedarfs bis zum Jahr 2010 geführt. Betroffen sind vor allem die urbanen Wohnungsmärkte und die Wohnungsmärkte der Regionen mit Aufnahmelagern für die Immigranten.

*Ausgleich des
wachsenden
Wohnungs-
neubedarfs im
Umland durch
Bedarfsrückgang
in den großen
Städten*

Wenn sich die Trends der 90er Jahre ungebrochen fortsetzen werden, steht der Bedarfsrückgang in den großen Städten mit den Wachstumstendenzen im Umland und in den geburtenstarken Regionen Westniedersachsens in einer komplementären Beziehung. Im Sinne eines Null-Summenspiels gleichen sich wachsender Neubedarf im Umland und sinkender Neubedarf in den Städten gegenseitig aus.

Der ausgeglichene Landestrend der 90er Jahre ist vor diesem Hintergrund ein Indikator, dass im nächsten Jahrzehnt das Verhältnis des wachsenden Wohnungsneubedarfs auf der einen Seite und des abnehmenden Wohnungsneubedarfs auf der anderen Seite über eine Umverteilung zwischen den Regionen bestimmt werden kann.

*Umverteilung
zwischen den
Regionen*

Vor diesem Hintergrund können die Trends der 90er Jahre auch dahingehend interpretiert werden, dass sich der Kernstadt-Umland-Kontrast auf den regionalen Wohnungsmärkten in den kommenden Jahren verschärfen und zuspitzen wird.

*Zuspitzung
des Kernstadt-
Umland-
Kontrastes*

Die zukünftigen Regionen Niedersachsens werden aller Voraussicht nach von den zuvor beschriebenen Trendtypen bestimmt: Das wohnungswirtschaftliche und das wohnungspolitische Handeln muss explizit berücksichtigen, ob sich die Landkreise und kreisfreien Städte in der Entwicklung zu stagnierenden Märkten befinden, weil sich infolge rückläufiger Haushaltszahlen kein Wohnungsneubedarf mehr abzeichnet, oder ob sie sich in der Entwicklung zu einem geringen, mittleren, hohen oder sehr hohen Wohnungsneubedarf befinden.

*Trendtypen
von Bedeutung
für wohnungs-
wirtschaftliches
und wohnungs-
politisches
Handeln*

Die Veränderungen des Wohnungsneubedarfs 2010 im Rahmen von drei Prognosen der 90er Jahre können darüber hinaus als Anzeichen interpretiert werden, dass der ermittelte zukünftige Bedarf nicht mehr – wie in den 70er und 80er Jahren – die Obergrenze der möglichen Wohnungsnachfrage indiziert. Wahrscheinlich wird die Nachfragedimension über den

*Perspektive eines
Wandels von
Verhaltens-
strukturen*

quantitativen Bedarfsrahmen hinausweisen, weil sich Verhaltensstrukturen milieuspezifisch ändern. Der gegenwärtige Wandel von Lebensstilen und sozialen Milieus ist davon gekennzeichnet, dass die Menschen sich stärker an den eigenen Motiven orientieren statt an der Struktur des Angebots. Wenn nicht mehr das Angebot, sondern die individuelle Motivlage ausschlaggebend ist, wird in der Zukunft vermehrt damit zu rechnen sein, dass Leerstände und starke Nachfrage nebeneinander existieren. Beispielsweise ist schon heute erkennbar, dass Haushalte der mittleren und oberen Einkommensklassen bestimmte Standorte meiden, obwohl dort ein quantitativ hinreichendes Wohnungsangebot besteht. Es sind qualitative Standortfaktoren und Aspekte der Wohnformen, die die Nachfrage dort nicht wirksam werden lassen. Standorte mit einem spezifischen Image finden keine Akzeptanz bei Nachfragegruppen bestimmter Wohnungsteilmärkte, wie das gegenwärtig in den Großsiedlungen der 60er und 70er

Jahre zu beobachten ist. Wenn solche motiv- und lebensstilgetragenen Standortentscheidungen auch im unteren Preissegment an Bedeutung gewinnen, kann es unter einer veränderten Bedarfs- und Angebotskonstellation mittelfristig zu einem Nebeneinander von Leerständen und Nachfrage kommen.

3 Demographische und sozioökonomische Potentiale als Entwicklungsrahmen des Wohnungsbedarfs bis 2010

3.1 Klassifikation strukturell ähnlicher Regionen

Das IES-Indikatorensystem zur „Regionalen Wohnungsbedarfsentwicklung bis 2010“ geht über einen reinen Prognoseansatz hinaus. In den vorangegangenen Kapiteln wurden die Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie der Wohnungsbedarfsentwicklung 2010 zu den Basisjahren 1992, 1994 und 1996 vorgestellt. Um zu einer qualitativen Bewertung der Vorausschätzungsergebnisse zu gelangen, werden im Folgenden die ermittelten Wohnungsbedarfe 1996/2010 an den aktuellen demographischen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen gespiegelt.

Um die Verbindungen zwischen den Indikatoren des Wohnungsbedarfs und der sozioökonomischen Rahmenbedingungen übersichtlich abbilden zu können, werden mit einer Clusteranalyse Zusammenhangsprofile ähnlich gelagerter Regionen berechnet. Gesucht werden Merkmalsprofile von Regionen, die einander sehr ähnlich sind und innerhalb bestimmter Homogenitätsgrenzen liegen. Das mittlere Profil ist für den betreffenden Merkmalszusammenhang „typisch“; es ist die wahrscheinlichste und beste Schätzung zur einfachen Abbildung regionaler Gemeinsamkeiten. Bei der Berechnung von Zusammenhangsprofilen bilden sich typische räumliche Muster heraus, die spezifische demographische Strukturen, Wohnungsbedarfe und sozioökonomische Potentiale repräsentieren. Es werden regionale Typen abgeleitet, die für die Wohnungspolitik des Landes unterschiedliche Rahmenbedingungen und unterschiedliche Steuerungsanforderungen erkennen lassen.

*Berechnung von
Zusammenhangs-
profilen ähnlich
gelagerter
Regionen*

Lebenssituationsansatz

Der Begriff Lebenssituation ist eng an die Alters- und Entwicklungsphasen von Menschen gebunden. Obwohl sich mittlerweile – bedingt durch den Wandel der Gesellschaftsstrukturen (z.B. Verlängerung der Jugendphase durch längere Ausbildungszeiten, spätere Erstgeburten durch Berufstätigkeit der Frau, verkürzte Kindererziehungszeiten durch schnelleres Aufeinanderfolgen der Geburten, längere nachelterliche Phase, verlängerte Altersphase durch höhere Lebenserwartung etc.) – eine Vielfalt möglicher persönlicher Biographien herausgebildet hat, können für eine große Mehrheit der Bevölkerung sechs Altersphasen (siehe nachfolgende Abbildung) unterschieden werden, die sich bestimmten privaten Lebensphasen und Nachfragesegmenten auf den Wohnungsmärkten zuordnen lassen.

(vgl. Höhn, E. 1982: Der Familienzyklus)

Die qualitative Nachfragerichtung des Wohnungsbedarfs hängt u.a. mit der Altersstruktur und der Lebenssituation der Bevölkerung zusammen. Unterschiedliche Alters- und Lebensphasen erzeugen unterschiedliche Anforderungen an die Versorgung mit Wohnraum. Der Bedarf nach einer eigenen Wohnung entsteht in der Lebensphase der jungen Erwachsenen, mit der Geburt von Kindern wächst der Bedarf in Bezug auf Wohnungsgröße und qualitativen Bedingungen an das Wohnum-

*Unterschiedliche
Alters- und
Lebensphasen
erzeugen
unterschiedliche
Anforderungen
an die Wohn-
ungsversorgung*

feld. Zusätzlicher Wohnungsbedarf entsteht bei Trennung und Scheidung, meist um die Lebensmitte herum; die Trennung eines Familienhaushaltes erfordert statt einer (größeren) zwei (kleinere) Wohnungen. Der Bedarf an großen Wohnungen sinkt in der nachelterlichen Phase. In der Zeit

nach der Erwerbsphase entsteht besonderer Bedarf an altengerechten und betreuten Wohnformen. In Abhängigkeit von der Alters- und Lebensphase lassen sich daher verallgemeinerbare Anforderungen an die Wohnung und die Wohnumwelt formulieren (siehe Abbildung 14).

Abbildung 14

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

Quelle: Zusammenstellung IES

* altengerechte Wohnungen: hierzu zählen u.a. Barrierefreiheit in der Wohnung und im Wohnumfeld sowie individuelle Wohnungsanpassungen (vgl. auch Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (1998): Zweiter Altenbericht, Wohnen im Alter, S. 107 ff.).

Demographische Altersstrukturprofile auf der Grundlage lebenssituationsspezifischer Altersklassen

Die Analyse der aktuellen und zukünftigen demographischen Struktur in den kreisfreien Städten und Landkreisen basiert auf den Differenzierungen nach den lebenssituationsspezifischen Altersklassen. Auf der Grundlage dieser Altersklassen lassen sich unterschiedliche räumliche Typen der Altersstruktur, sogenannte Altersstrukturprofile, abgrenzen.

Altersstrukturprofile bilden das relative Verhältnis der Generationen bzw. der Altersgruppen ab. Es handelt sich um eine Verteilungsfunktion, welche Generationen quantitativ den Bevölkerungsschwerpunkt kennzeichnen. Für jede niedersächsische Region wird die absolute und relative Verteilungsstruktur der ausgewählten Altersphasen ermittelt. Anschließend werden die Regionen, deren Generationenproportionen einander ähnlich sind, zu einem Altersstrukturtyp zusammengefaßt.

Sozioökonomische Stärken und Schwächen einer Region

Die demographischen Indikatoren des Wohnungsbedarfs werden ergänzt um aktuelle soziale und ökonomische Strukturdaten der kreisfreien Städte und Landkreise in Niedersachsen. In der Zusammenschau entsteht eine Verteilungsfunktion, die darüber Auskunft gibt, in welchem spezifischen Verhältnis private Kaufkraft, regionaler Bedarfsdruck sowie öffentliche Handlungsmöglichkeiten stehen. Ansatzpunkt bilden die sozioökonomischen Stärken und Schwächen einer Region (vgl. Abbildung 15).

Abbildung 15

Differenzierung sozioökonomischer Stärken und Schwächen einer Region	
<i>Starke Regionen</i>	<i>Die monetären Potentiale der privaten und öffentlichen Haushalte sind eine entscheidende Rahmenbedingung, in welchem Umfang die Landespolitik intervenieren muß, um ermittelte Bedarfslagen wohnungspolitisch zu entschärfen. Das Vorhandensein starker Eigenpotentiale verringert die Notwendigkeit der landespolitischen Intervention, weil die regionalen Wohnungsmärkte unter dem Vorzeichen hinreichender monetärer Eigenkräfte den aktuellen und zukünftigen Wohnungsbedarf selbstregulativ verarbeiten können.</i>
<i>Schwache Regionen</i>	<i>Monetäre Defizite der privaten und öffentlichen Haushalte sind im Allgemeinen als Hinweis zu interpretieren, daß bei hohem bzw. wachsendem Wohnungsbedarf die kompensierende Intervention des Landes erforderlich ist, um wohnungspolitische Brennpunkte zu vermeiden.</i>

Die Höhe der kaufkräftigen Nachfrage der privaten Haushalte und der finanzielle Handlungsspielraum der öffentlichen Haushalte wird über sieben Indikatoren abgebildet:

(1) Wirtschaftskraft der privaten Haushalte

- Erwerbsquote als Maßzahl für das Verhältnis der erwerbsfähigen zur erwerbstätigen Bevölkerung (Bezugszeitpunkt: 1996)
- Arbeitslosenquote als Maßzahl für das Verhältnis von Erwerbslosen und Erwerbstätigen (Bezugszeitpunkt: 1996)
- Wohneigentumsquote als Maßzahl für den Anteil der Haushalte, die in der eigenen Wohnung leben an allen Haushalten (Bezugszeitpunkt 1987)
- Kaufkraft in DM je Haushalt als Ausdruck der Marktkraft der privaten Haushalte (Bezugszeitpunkt: DM 1998 je Haushalt 1996)

(2) Monetärer Handlungsspielraum der öffentlichen Haushalte

- Zahl der Empfänger und Empfängerinnen von Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen (Bezugszeitpunkt 1996)
- Gemeindeanteil an der Einkommensteuer (Bezugszeitpunkt: 1996)

Die regionalen Ergebnisse zu den oben aufgeführten Indikatoren können dem Anhang entnommen werden.

Typisierung regionaler Zusammenhänge aus Bedarfsentwicklung und sozioökonomischen Rahmenbedingungen

Aus der Kombination von sozioökonomischen Strukturdaten mit den Ergebnissen der Wohnungsbedarfsentwicklung bis 2010 werden per Clusteranalyse regionale Entwicklungstypen ermittelt. Die niedersächsischen Landkreise und kreisfreien Städte, deren betrachtete Merkmale ähnlich ausgeprägt sind, werden zu einem Typ zusammen-

mengefaßt. Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden nicht alle bisher vorgestellten Indikatoren bei der Typisierung regionaler Bedarfszusammenhänge berücksichtigt.

In Heft 2 der LTS-Reihe „Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen“ hat das IES die erste Typisierung regionaler Bedarfszusammenhänge vorgestellt. Aus der Analyse zur Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und zum Wohnungsneubedarf 1994 bis 2010 wurden in Verbindung mit den aktuellen Potentialen der Privathaushalte in Niedersachsen sechs Regionaltypen abgeleitet. Das Nachfragepotential der privaten Haushalte wurde mit Hilfe der Merkmale „Kaufkraft je Haushalt 1994“ und „Wohneigentumsquote 1987“ qualitativ beschrieben. Nach dieser Typologie wurden z.B. Gebiete mit einer hohen Wohneigentumsquote und einer hohen Kaufkraft je Haushalt als Gebiete mit starken Eigenpotentialen auf den Wohnungsmärkten beschrieben.

In der jetzt vorgelegten IES-Typisierung wurden die sozioökonomischen Strukturdaten zur qualitativen Beschreibung des regionalen Wohnungsnachfragepotentials neu zusammengestellt. In Anlehnung an die LTS wird der Indikator „Eigenpotential der Wohnungsversorgung“ durch die Merkmale „Kaufkraft je Haushalt“ und „Sozialindikator“ der LTS abgebildet¹. Da die Altersstrukturprofile separat beschrieben werden, wurde in der Klassifizierung der „Entwicklungstypen 2010“ auf die Berücksichtigung der Altersproportionen verzichtet.

Die Maßzahl „Sozialindikator“ beschreibt den Anteil der Bevölkerung, der auf öffentliche Transferleistungen angewiesen ist. Da die Gruppe der Bezieher von Transfer-

Neue Zusammenstellung der berücksichtigten Indikatoren für die aktuelle IES-Typisierung

¹ vgl. Cordes, P.; Däbert, A.; Koschitzki, R.; Lüdeke, P. 1998: Wohnungsmarktbeobachtung 1998. Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen, Heft 3, S. 28f; hrsg. von der Niedersächsischen Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen. Hannover

leistungen vor allem geförderte Wohnungen und Wohnungen im Niedrigpreissegment nachfragen, gilt, je höher der Sozialindikator ausfällt, desto größer ist aller Voraussicht nach der Anteil der Bevölkerung, der sich nicht aus eigener Kraft mit angemessenem Wohnraum versorgen kann. Mit steigendem Sozialindikator nimmt die Sozialbelastung einer Region zu.

Sozialindikator der LTS

Der Sozialindikator ist laut der LTS definiert als der Anteil der Summe aus Empfängerinnen und Empfängern von Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen, Leistungsberechtigten nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbG) und Arbeitslosenhilfeempfängerinnen und -empfängern an der Bevölkerung: Sozialindikator = $(\text{HLU-Empfänger} + \text{Empfänger AsylbLG} + \text{Arbeitslosenhilfeempfänger}) / \text{Bevölkerung}$.

Für die aktuelle IES-Typisierung wurden aus dem Pool der vorhandenen Indikatoren folgende drei Merkmale ausgewählt:

- (1) Wohnungsneubedarf 1996 bis 2010, gemessen als Anteil am Wohnungsbestand 1996
- (2) Kaufkraft je Haushalt, Berücksichtigung der Werte von 1994, 1996 und 1998
- (3) Sozialindikator der LTS, Berücksichtigung der Werte von 1995, 1996 und 1997

Kaufkraft je Haushalt

Die Kaufkraft je Haushalt 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 usw.) ergänzt. Die Nettoeinkommen von Einkommensmillionären werden mit ca. 450.000 DM gedeckelt, um regionale Verzerrungen zu vermeiden.

Bezogen auf die mittleren Werte in Niedersachsen werden Gebiete mit einer sehr hohen Kaufkraft je Haushalt und einem niedrigen (sprich unterdurchschnittlichen) Sozialindikator als Gebiete mit sehr hohen Eigenpotentialen der Wohnungsversorgung beschrieben. Im Gegensatz dazu werden Gebiete mit einer unterdurchschnittlichen Kaufkraft je Haushalt und einem hohen (überdurchschnittlichen) Sozialindikator als Gebiete mit sehr geringen Eigenpotentialen der Wohnungsversorgung bezeichnet.

3.2 Wandel der regionalen Altersstrukturprofile

Ausgehend von den in Kapitel 3.1 dargestellten Zusammenhängen von Lebensphasen und Nachfragerichtungen auf den Wohnungsmärkten wurden für jeden der 47 Landkreise und kreisfreien Städte die Anteile der Altersklassen an der Gesamtbevölkerung (am Ort der Hauptwohnung) in den Jahren 1996 und 2010 berechnet. Gebiete, deren Verteilungsstruktur einander ähnlich sind, wurden zu einem Altersstrukturtyp zusammengefasst.

Zur Ermittlung der regionalen Altersstrukturprofile wurde die biographische Lebensspanne aus Gründen der Übersichtlichkeit von sechs auf vier Altersphasen reduziert:

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

Die regionalen Verteilungsmuster der ausgewählten Altersklassen werden für das Jahr 1996 und für das Jahr 2010 jeweils in vier Altersstrukturprofilen zusammengefasst. Jeder Profiltyp hebt die charakteristischen Merkmale der als ähnlich eingestuft Gebiete hervor.

Regionale Altersstrukturprofile 1996

Im Jahr 1996 lassen sich die niedersächsischen Landkreise und kreisfreien Städte nach folgenden Mustern der Altersstrukturverteilung beschreiben:

- Altersprofil 1: überdurchschnittlich hohe Anteile junger Bevölkerung (unter 25 Jahre) und unterdurchschnittliche Anteile über 50-Jähriger in Nordwest- und Westniedersachsen und im Landkreis Rotenburg und Gifhorn

Hohe Anteile junger Bevölkerung in Westniedersachsen und Ostfriesland

- Altersprofil 2: überdurchschnittliche Anteile von Bevölkerung im jungen, mittleren und hohen Erwerbsalter (25 bis 64 Jahre) und unterdurchschnittliche Anteile über 64-Jähriger im Umland von Hamburg, Bremen und Hannover
- Altersprofil 3: überdurchschnittlich hohe Anteile von Bevölkerung im jungen und mittleren Erwerbsalter (25 bis 49 Jahre) und stark unterdurchschnittliche Anteile junger Bevölkerung (unter 25 Jahre) in den kreisfreien Städten Osnabrück, Oldenburg, Hannover, Braunschweig und in den Landkreisen Lüneburg und Göttingen mit Universitätsstandorten
- Altersprofil 4: hohe Anteile von älterer Bevölkerung (über 64-Jährige) und durchschnittliche bis überdurchschnittliche Anteile von Bevölkerung im hohen Erwerbsalter (50 bis 64 Jahre) in den vorwiegend ländlich strukturierten Landkreisen an der Küste, im weiteren Umland der Stadtregionen und in Süd- und Ostniedersachsen

Hohe Anteile von Bevölkerung im Erwerbsalter im Umland von Hamburg, Bremen und Hannover

Hohe Anteile von Bevölkerung im jungen und mittleren Erwerbsalter in Hochschulstandorten

Hohe Anteile älterer Bevölkerung in Nord- und Südniedersachsen

Die gegenwärtige Altersstruktur wird im Land Niedersachsen durch eine von Nordosten nach Südwesten verlaufende Diagonale in eine eher junge Bevölkerung im Nordwesten und eine eher alte Bevölkerung im Süden getrennt.

Abbildung 16

Bevölkerungsanteile nach Altersklassen 1996 und 2010 in Niedersachsen				
	0 bis 24 Jahre	25 bis 49 Jahre	50 bis 64 Jahre	64 Jahre und älter
1996	27,5 %	37,7 %	18,6 %	16,2 %
2010	26,4 %	33,9 %	20,0 %	19,7 %
Veränderung (in Prozentpunkte)	- 1,1	- 3,8	+ 1,4	+ 3,5

Quelle: IES-Prognose 1998, Basisdaten des NLS

Altersstruktur 2010

Bis zum Jahr 2010 werden sich in Niedersachsen die Anteile der Bevölkerung an den vier ausgewählten Altersklassen zu Gunsten der älteren Altersgruppen verschieben (siehe Abbildung 16). Diese Verschiebungen fallen regional sehr unterschiedlich aus:

- Entwicklungsprofil 1: stark überdurchschnittliche Anteile junger Bevölkerung (unter 25 Jahre) und überdurchschnittliche Anteile von Bevölkerung im jungen und mittleren Erwerbsalter (25 bis 49 Jahre) in Westniedersachsen
- Entwicklungsprofil 2: durchschnittliche bis überdurchschnittlich hohe Anteile von Bevölkerung im höheren Erwerbsalter (50 bis 64 Jahre) und durchschnittliche bis überdurchschnittliche Anteile junger Bevölkerung (unter 25 Jahre) im Umland der Verdichtungsräume Hamburg, Bremen und Hannover und in Ostfriesland
- Entwicklungsprofil 3: überdurchschnittlich hohe Anteile von Bevölkerung im mittleren Erwerbsalter (25 bis 49 Jahre) und unterdurchschnittliche Anteile junger (unter 25 Jahre) und älterer Bevölkerung (50 Jahre und älter) in den kreisfreien Städten Osnabrück, Oldenburg, Hannover, Braunschweig und in den Landkreisen Lüneburg und Göttingen mit Universitätsstandorten

Westniedersachsen wird weiterhin durch junge Bevölkerung geprägt sein

Alterungstendenzen im Umland der Verdichtungsräume Hamburg, Bremen und Hannover

Hochschulstandorte werden auch zukünftig von Bevölkerung im Erwerbsalter profitieren

- Altersprofil 4: überdurchschnittliche bis stark überdurchschnittliche Anteile älterer Bevölkerung (50 Jahre und älter) und stark unterdurchschnittliche Anteile junger Bevölkerung (unter 25 Jahre) in Nord, Ost und Südniedersachsen

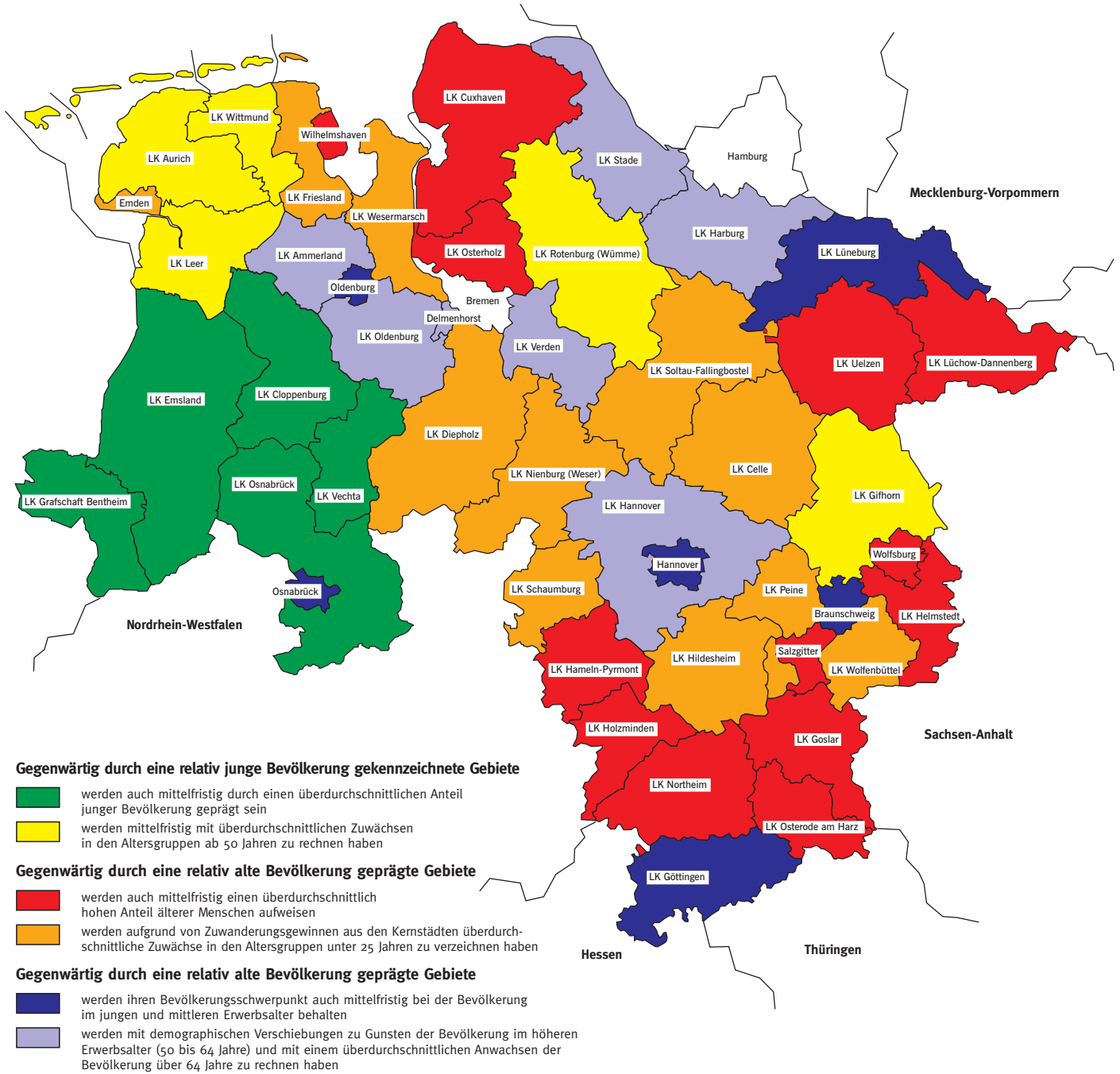
In Nord- und Südniedersachsen bleibt hoher Anteil älterer Bevölkerung bestehen

Altersstrukturell sind bis 2010 folgende Zyklen erkennbar (vgl. Karte 10):

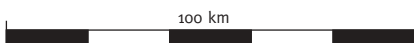
(1) Gegenwärtig durch eine junge Bevölkerung gekennzeichnete Gebiete werden

- auch mittelfristig durch einen überdurchschnittlichen Anteil junger Bevölkerung geprägt sein: hierzu gehören die Landkreise Grafschaft Bentheim, Emsland, Cloppenburg, Osnabrück und Vechta in Westniedersachsen;
- mittelfristig mit überdurchschnittlichen Zuwächsen in den Altersgruppen ab 50 Jahren zu rechnen haben: hier sind die Landkreise Leer, Aurich und Wittmund in Nordwestniedersachsen und die Landkreise Rotenburg und Gifhorn zu nennen.

Karte 10 Altersstrukturelle Veränderungen bis 2010 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens



*Berücksichtigte Altersklassen:
Prozentuale Anteile:
0 - 24-jährige
25 - 49-jährige
50 - 64-jährige
über 64-jährige



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



- (2) Gegenwärtig durch eine relativ alte Bevölkerung geprägte Gebiete werden
- auch mittelfristig einen überdurchschnittlich hohen Anteil älterer Menschen aufweisen: hierunter fallen die peripheren Regionen Wilhelmshaven, Cuxhaven und Osterholz in Nord-, die Landkreise Uelzen und Lüchow-Danenberg in Ost- und die Landkreise Hameln-Pyrmont, Holzminden, Nörthheim, Osterode, Goslar, Helmstedt sowie die Städte Salzgitter und Wolfsburg in Südniedersachsen;
 - aufgrund von Zuwanderungsgewinnen aus den Kernstädten überdurchschnittliche Zuwächse in den Altersgruppen unter 25 Jahren zu verzeichnen haben: von dieser Entwicklung werden die Landkreise Friesland, Wesermarsch, Diepholz, Nienburg, Schaumburg, Soltau-Fallingb., Celle, Peine, Hildesheim und Wolfenbüttel im weiteren Einzugsbereich der Stadtregionen Hamburg, Bremen, Hannover und Braunschweig aller Wahrscheinlichkeit nach profitieren.
- (3) Gegenwärtig durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Bevölkerung im Erwerbsalter gekennzeichnete Gebiete werden
- ihren Bevölkerungsschwerpunkt auch mittelfristig bei der Bevölkerung im jungen und mittleren Erwerbsalter behalten: hierzu zählen die Regionen mit Universitätsstandorten, d.h. die kreisfreien Städte Oldenburg, Osnabrück, Hannover, Braunschweig und die Landkreise Lüneburg und Göttingen;
 - mit demographischen Verschiebungen zu Gunsten der Bevölkerung im höheren Erwerbsalter (50 bis 64 Jahre) und mit einem überdurchschnittlichen Anwachsen der Bevölkerung über 64 Jahre zu rechnen haben: diese Entwicklung zeichnet sich in den Landkreisen im direkten Umland der großen Kernstädte, in Hannover, Harburg, Stade, Ammerland, Oldenburg und Verden sowie in der Stadt Delmenhorst ab.

3.3 Zusammenhang von Wohnungsbedarfsentwicklung und sozioökonomischen Potentialen

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Wohnungsbedarfsentwicklung bis 2010 den aktuellen sozioökonomischen Potentialen der Landkreise und kreisfreien Städte in Niedersachsen gegenübergestellt.

Über die räumliche Verteilung des Wohnungsbedarfs entstehen im Zusammenhang mit der Kaufkraft je Haushalt und dem Sozialindikator (der LTS) räumliche Bedarfs- und Nachfragemuster. Nach der Höhe des zu erwartenden Wohnungsneubedarfs bis 2010 lassen sich in Niedersachsen fünf Entwicklungstypen ableiten (vgl. Karte 11).

– Entwicklungstyp 1: Gebiete mit stark überdurchschnittlichem Wohnungsneubedarf und mit sehr hohen Eigenpotentialen der Wohnungsversorgung

Hohe Eigendynamik auf den regionalen Wohnungsmärkten in Westniedersachsen und im engeren und weiteren Umland der stadtregionalen Kernstädte zu erwarten

Der Wohnungsneubedarf bis 2010 wird in den Gebieten dieses Entwicklungstyps sehr hoch ausfallen (mehr als 13% des Wohnungsbestandes 1996). Die Regionen verfügen im Durchschnitt über die höchste Kaufkraft je Haushalt, der Sozialindikator und damit die Sozialbelastung der öffentlichen Haushalte ist gering bis durchschnittlich.

Zum Entwicklungstyp 1 gehören die dynamischen Wachstumsräume im Westen und Osten, d.h. die Landkreise Emsland, Cloppenburg, Vechta, Oldenburg, Ammerland und Gifhorn sowie die Umlandkreise Verden, Rotenburg, Stade und Harburg zwischen Hamburg und Bremen.

Die drei IES-Prognoseberechnungen zur Wohnungsbedarfsentwicklung bestätigen für alle Gebiete des Entwicklungstyps 1 einen stabilen Wachstumstrend bis 2010 auf hohem Niveau (vgl. Kapitel 2.2). Hier werden die höchsten Bevölkerungs- und Haushaltszuwächse in Niedersachsen zu erwarten sein. Alle Altersgruppen werden an Umfang zunehmen. Die Wachstumsrate fällt umso höher aus, je älter die Bevölkerungsgruppe ist. Die Altersgruppe der über 64-Jährigen wird in überdurchschnittlicher Weise ansteigen, Zuwächse zwischen 30% und 55% sind wahrscheinlich (vgl. dazu Datenblatt im Anhang). Trotz dieser Alterungstendenzen werden die westniedersächsischen Landkreise Emsland, Cloppenburg, Vechta und Osnabrück auch im Jahr 2010 von einem überdurchschnittlichen Anteil junger Bevölkerung sowie von Bevölkerung im jungen und mittleren Erwerbsalter geprägt sein. Im Gegensatz dazu werden sich die Altersproportionen in den übrigen Landkreisen im engeren Einzugsbereich der Kernstädte Hamburg und Bremen bis 2010 zu Gunsten der Bevölkerung im höheren Erwerbsalter verschieben.

Aufgrund der hohen Bautätigkeit in den 90er Jahren ist der Wohnungsnachholbedarf 1996 für alle Landkreise bis auf den Landkreis Cloppenburg gering. Das hohe Eigenpotential der Wohnungsversorgung läßt darauf schließen, dass aufgrund des neu entstehenden Wohnungsbedarfs die Nachfrageentwicklung bis 2010 weiter dynamisch verlaufen wird und der Bedarf

überwiegend über den freien Wohnungsmarkt gedeckt werden kann. Traditionell zielt die Nachfrage auf Ein- und Zweifamilienhäuser ab. Dies wird zu einem hohen Wohnbaulandbedarf in diesen Regionen führen. Aufgrund der überdurchschnittlichen Alterungstendenzen werden altengerechte Wohnformen an Bedeutung gewinnen.

– Entwicklungstyp 2: Gebiete mit überdurchschnittlichem Wohnungsneubedarf und hohen Eigenpotentialen der Wohnungsversorgung

In den Landkreisen des Entwicklungstyps 2 wird der Wohnungsneubedarf bis 2010 durchschnittliche bis überdurchschnittliche Werte erreichen (Streuung von 5 % bis 11 % des Wohnungsbestands 1996). Die Kaufkraft je Haushalt bewegt sich auf einem hohen Niveau, erreicht allerdings nicht die Werte vom Entwicklungstyp 1, die Sozialbelastung der öffentlichen Haushalte ist gering bis durchschnittlich.

Zum Entwicklungstyp 2 gehören in Westniedersachsen die Landkreise Grafschaft Bentheim und Osnabrück und im Siedlungsband von Bremen, Hannover, Salzgitter und Braunschweig die Landkreise Osterholz, Diepholz, Nienburg, Hannover, Peine und Wolfenbüttel.

Im Vergleich zum Entwicklungstyp 1 wird die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung und damit auch die Wohnungsbedarfsentwicklung bis 2010 in den Landkreisen des Entwicklungstyps 2 etwas abgeschwächerter verlaufen. Bevölkerungszuwächse sind in den Altersgruppen unter 25 Jahren und ab 50 Jahren zu erwarten. Der zusätzliche Wohnungsbedarf geht dabei auf unterschiedliche Einflussfaktoren zurück. Die Landkreise Wolfenbüttel, Peine, Hannover,

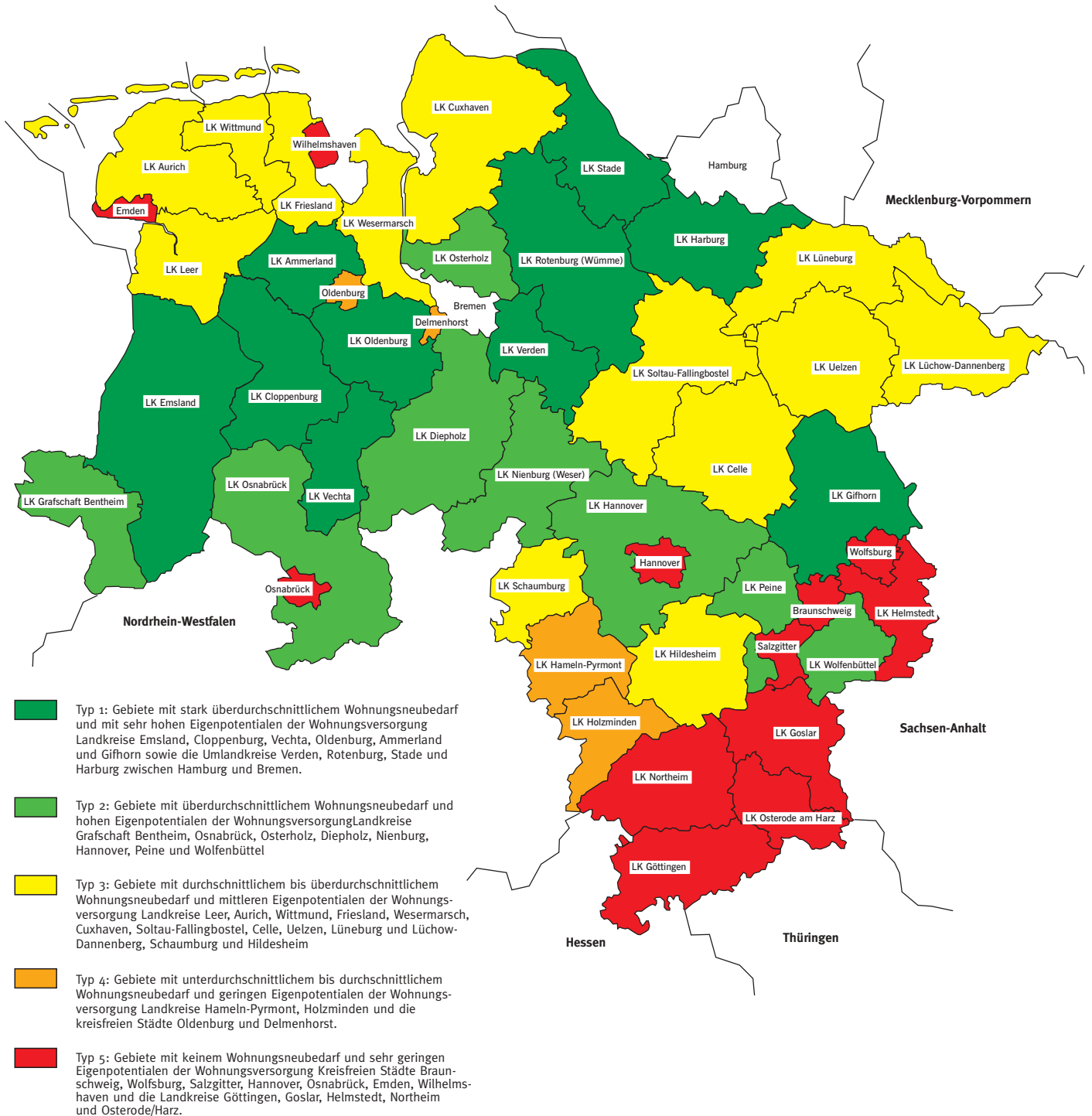
Nienburg und Diepholz werden von Zuwanderungsgewinnen aus den Kernstädten, vor allem von Familien mit Kindern, profitieren. Der Landkreis Hannover wird als Suburbanisierungsring der 70er und 80er Jahre darüber hinaus mit einem überdurchschnittlichen Wachstum der älteren Bevölkerung zu rechnen haben. Der Anteil der jungen Bevölkerung und der Bevölkerung im jungen und mittleren Erwerbsalter wird in den Landkreisen Grafschaft Bentheim und Osnabrück auch im Jahr 2010 überdurchschnittlich hoch ausfallen. Im Landkreis Osterholz wird der zusätzliche Wohnungsbedarf in erster Linie auf Altersstruktureffekte zurückzuführen sein; in den Altersgruppen über 64 Jahren wird aller Wahrscheinlichkeit nach mit Wachstumsraten von rund 50 % zu rechnen sein. Die Zahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte wird hier überproportional zunehmen.

Hinsichtlich der Eigenpotentiale der Wohnungsversorgung gilt Ähnliches wie für den Entwicklungstyp 1. Der zusätzlich entstehende Wohnungsbedarf wird vor dem Hintergrund einer hohen Kaufkraft je Haushalt und einer überdurchschnittlichen Wohneigentumsquote für einen dynamischen Wohnungsmarkt in ausgewählten Marktsegmenten sorgen. Günstige Wohnbaulandpreise und gute Verkehrsanbindungen machen den Eigenheimbau im Umland der Kernstädte für viele Familien weiterhin attraktiv. Darüber hinaus wird die Nachfrage nach barrierefreien Wohnformen und wohnungsnahen Service- und Pflegeangeboten steigen.

Karte 11

Entwicklungstypen 2010

Wohnungsneubedarf 1996 bis 2010 in Verbindung mit aktuellen Potentialen der Wohnungsversorgung



Berücksichtigte Indikatoren:

- Wohnungsneubedarf 1996/2010 (Anteil am WE-Bestand 1996)
- Eigenpotentiale der Wohnungsversorgung
- Sozialindikator der LTS, Werte 1995 bis 1997
- Kaufkraft je Haushalt, Wete 1992 bis 1998



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

– Entwicklungstyp 3: Gebiete mit durchschnittlichem bis überdurchschnittlichem Wohnungsneubedarf und mittleren Eigenpotentialen der Wohnungsvorsorgung

Die Höhe des Wohnungsneubedarfs ist ähnlich ausgeprägt wie bei dem Entwicklungstyp 2 und kann durchschnittliche bis überdurchschnittliche Werte erreichen (Streuung von 4% bis 14% des Wohnungsbestands 1996). Die Landkreise dieses Typs verfügen über eine mittlere Kaufkraft je Haushalt, die Sozialbelastung der öffentlichen Haushalte ist durchschnittlich bis überdurchschnittlich hoch ausgeprägt.

Mittlere Eigendynamik auf den regionalen Wohnungsmärkten an der Nordseeküste, im Osten und partiell im Süden Niedersachsens

Zum Entwicklungstyp 3 gehören die Landkreise Leer, Aurich, Wittmund, Friesland, Wesermarsch und Cuxhaven an der Küste, Soltau-Fallingb., Celle, Uelzen, Lüneburg und Lüchow-Dannenberg im Osten sowie Schaumburg und Hildesheim im Süden Niedersachsens.

Für die Landkreise Leer und Lüneburg konnte in den drei Prognoseberechnungen des IES ein stabiler Trend der Wohnungsbedarfsentwicklung bis 2010 auf hohem Niveau ermittelt werden. Bevölkerungszuwächse sind hier in allen Altersgruppen zu erwarten. Die Entwicklung des Landkreises Lüneburg wird von dem Universitätsstandort bestimmt, so dass ein überdurchschnittlicher Anteil bei der Bevölkerung im jungen und mittleren Erwerbsalter auch mittelfristig erhalten bleibt. Der Landkreis Leer wird bis 2010 vor allem in den älteren Jahrgängen mit Zuwächsen um mehr als ein Drittel zu rechnen haben. Die übrigen Landkreise gehören zu den Gebieten, in denen die Höhe des Wohnungsbedarfs bis 2010, aufgrund veränderter Rahmenbedingungen im Verlauf der 90er Jahre, in der aktuellen Vorausschät-

zung nach oben korrigiert wurde. Bis 2010 werden in den Landkreisen Hildesheim, Schaumburg, Celle, Soltau-Fallingb., Friesland und Wesermarsch durch die Suburbanisierungsprozesse der 90er Jahre vor allem die Altersgruppen unter 25 Jahren überdurchschnittlich an Bevölkerung gewinnen. Die Entwicklung der älteren Bevölkerung wird eher unterdurchschnittlich bis durchschnittlich verlaufen. Die Bevölkerungsgewinne in den Landkreisen Aurich, Wittmund, Cuxhaven, Lüchow-Dannenberg und Uelzen werden durch das überproportionale Anwachsen der älteren Bevölkerung geprägt sein. Die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse älterer Menschen und der Ausbau einer altersgerechten Infrastruktur wird an Bedeutung gewinnen.

In den Landkreisen im weiteren Einzugsbereich der Kernstädte Hamburg und Hannover sind, aufgrund einer durchschnittlichen bis überdurchschnittlichen Kaufkraft, mittlere Eigenpotentiale der Privathaushalte zur Bedarfsdeckung zu erwarten. Da die Wohneigentumsquote teilweise unterdurchschnittlich ist, kann durch eine gezielte Eigentumsförderung bestimmter Zielgruppen zusätzliches Nachfragepotential mobilisiert werden. Die sozioökonomische Situation der privaten Haushalte ist in den Landkreisen entlang der Nordseeküste und in den peripher gelegenen Landkreisen im Osten durch eine traditionell hohe Wohneigentumsquote, trotz unterdurchschnittlicher Haushaltskaufkraft, gekennzeichnet. Die Selbst- und Gemeinschaftshilfepotentiale können in diesen ländlichen Regionen eine monetäre Unter- ausstattung kompensieren. Die Entwick-

lung der Sozialbelastung der öffentlichen Haushalte zeigt in den 90er Jahren eine steigende Tendenz, d.h. Bevölkerungsgruppen, die auf billige Wohnungsangebote angewiesen sind, nehmen zu. Das Nachfragepotential ist ohne Förderung der unteren und mittleren Einkommensklassen als gering einzuschätzen.

– Entwicklungstyp 4: Gebiete mit unterdurchschnittlichem bis durchschnittlichem Wohnungsneubedarf und geringen Eigenpotentialen der Wohnungsversorgung

In den Regionen des Entwicklungstyps 4 wird ein geringer bis mittlerer Wohnungsneubedarf bis 2010 (Streuung zwischen 0% und 8% des Wohnungsbestands 1996) entstehen. Die Kaufkraft je Haushalt ist unterdurchschnittlich ausgeprägt, die Sozialbelastung der öffentlichen Haushalte ist überdurchschnittlich hoch.

Bedarfsdruck im unteren Preissegment in den Städten Oldenburg und Delmenhorst zu erwarten

Zum Entwicklungstyp 4 gehören die kreisfreien Städte Oldenburg und Delmenhorst und die Landkreise Hameln-Pyrmont und Holzminden.

Unter den Regionen mit geringen Eigenpotentialen der Wohnungsversorgung sind die kreisfreien Städte Oldenburg und Delmenhorst sowie die Landkreise Hameln-Pyrmont und Holzminden hervorzuheben. Die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung wird in der Stadt Oldenburg, als einzige unter den kreisfreien Städten, überdurchschnittlich verlaufen. Die Altersgruppen im jungen und mittleren Erwerbsalter werden auch mittelfristig den Bevölkerungsschwerpunkt bilden; trotzdem werden die höchsten Zuwachsraten bei der älteren Bevölkerung ab 50 Jahren liegen. Der Wohnungsneubedarf liegt mit knapp 8% des Wohnungsbestands von 1996 über

dem Landesdurchschnitt (5,6% des Wohnungsbestands 1996). Die Stadt Delmenhorst wird bis 2010 geringfügig wachsen. Hier finden demographische Verschiebungen zu Gunsten der Bevölkerung im höheren Erwerbsalter statt; die Bevölkerung über 64 Jahre wird am stärksten zunehmen. Mit rund 4% des Wohnungsbestands 1996 ist der Wohnungsneubedarf bis 2010 unterdurchschnittlich. Der Wohnungsnachholbedarf 1996 ist in beiden Städten überdurchschnittlich hoch. Bei einem vergleichsweise hohen Anteil an Haushalten, die Transferleistungen beziehen, ist eine hohe Nachfrage nach Wohnungen im unteren Preissegment zu erwarten.

Die Bevölkerungsentwicklung wird in den Landkreisen Hameln-Pyrmont und Holzminden bis 2010 voraussichtlich mehr oder weniger stagnieren. Aufgrund demographischer Verschiebungen wird die Bevölkerung ab 50 Jahren steigen und die Bevölkerung unter 50 Jahren sich rückläufig entwickeln. Dadurch wird die Zahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte anwachsen, wodurch ein geringer Wohnungsneubedarf bis 2010 entstehen wird. Das Nachfragepotential ist als gering einzuschätzen und der Wohnungsmarkt wird mehr oder weniger stagnieren.

– Entwicklungstyp 5: Gebiete mit keinem Wohnungsneubedarf und sehr geringen Eigenpotentialen der Wohnungsversorgung

Aufgrund einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung und Haushaltsentwicklung ist in den Landkreisen und kreisfreien Städten des Entwicklungstyps 5 kein Wohnungsneubedarf bis 2010 zu erwarten. Alle Gebiete weisen eine geringe Kaufkraft je Haushalt auf, die Sozialbelastung der öffentlichen Haushalte fällt überdurchschnittlich hoch aus.

Stagnierende Wohnungsmärkte in Südniedersachsen und in den kreisfreien Städten

Zum Entwicklungstyp 5 gehören die kreisfreien Städte Emden, Wilhelmshaven, Osnabrück, Hannover, Wolfsburg, Salzgitter und Braunschweig sowie die Landkreise Northeim, Göttingen, Osterode, Goslar und Helmstedt.

In den Städten Osnabrück, Hannover und Braunschweig sowie im Landkreis Göttingen werden die älteren Altersgruppen nur unterdurchschnittlich wachsen. Der Bevölkerungsschwerpunkt bleibt bei den Erwerbspersonen unter 50 Jahren. Bei den übrigen kreisfreien Städten sowie bei den Landkreisen im Süden handelt es sich um Gebiete, die bereits in der Gegenwart ein gealtertes Profil aufweisen. Bis 2010 wird sich die demographische Struktur nicht wesentlich verändern. Die Altersstrukturprofile werden von überdurchschnittlichen Anteilen sowohl an Bevölkerung im höheren Erwerbsalter als auch von alter Bevölkerung geprägt sein; die jüngeren Altersgruppen werden überdurchschnittlich abnehmen.

Das sozioökonomische Profil ist in den meisten kreisfreien Städten durch einen überdurchschnittlichen Wohnungsnachholbedarf und eine überdurchschnittliche Sozialbelastung durch Sozialhilfe und Arbeitslosigkeit gekennzeichnet. Da die Haushalts- und Bevölkerungsentwicklung insgesamt rückläufig ist, wird kein neuer Wohnungsbedarf bis 2010 entstehen. Dieser Prozess korrespondiert mit einer unterdurchschnittlichen Haushaltskaufkraft und einer geringen Wohneigentumsquote. Der Wohnungsnachholbedarf ist in den südlichen Landkreisen entweder nicht vorhanden oder nur schwach ausgeprägt, ein Wohnungsneubedarf ist nicht zu erwarten. Die

Eigenpotentiale der Wohnungsversorgung sind durch eine unterdurchschnittliche bis durchschnittliche Kaufkraft der Privathaushalte und eine zum Teil steigende Sozialbelastung der öffentlichen Haushalte gekennzeichnet.

Insgesamt zeichnet sich auf diesen Wohnungsmärkten keine Dynamik, sondern eher Stagnation ab. Aufmerksamkeit verdient die unterschiedliche Einkommensentwicklung der privaten Haushalte und der zunehmende Alterungsprozess in den Städten und Landkreisen. Die hohen Baufertigstellungszahlen der 90er Jahre haben zu einem entspannten Wohnungsmarkt vor allem im mittleren und oberen Preissegment geführt; sichtbare Leerstände an unattraktiven Standorten sind zum Teil die Folge. Steigende Arbeitslosenzahlen und zunehmende Einkommensunsicherheiten verstärken den Bedarf und die Nachfrage nach Wohnungen des unteren Preissegments. Vor dem Hintergrund auslaufender Belegrechtsbindungen muss überprüft werden, ob diesem Bedarf ein entsprechendes Wohnungsangebot gegenübersteht. Der Anteil älterer Menschen wird quantitativ zunehmen. Damit wird auch der Bedarf an altengerechten Wohnungen steigen. Sowohl die Wohnungswirtschaft als auch die Kommunen sind gefordert, das Wohnungsangebot mittelfristig an die Wohnbedürfnisse einer alternenden Bevölkerung anzupassen.

4 Tendenzen des Wohnungsmarktes bis 2010

Niedersachsen von großen regionalen Unterschieden gekennzeichnet

Niedersachsen gehört seit Ende der 80er Jahre bevölkerungsmäßig zu den Wachstumsregionen. Nach der deutschen Vereinigung und der Öffnung Osteuropas wurden die höchsten Bevölkerungszuwächse durch Zuwanderungsüberschüsse zwischen 1989 und 1992 erreicht. Seitdem werden die Bevölkerungszuwächse allmählich geringer.

Im Laufe des nächsten Jahrzehnts wird die Bevölkerung in Niedersachsen weiter geringfügig wachsen. Dabei wird sich die Zahl der älteren Bevölkerungsgruppen in überdurchschnittlicher Weise erhöhen und die der jüngeren Bevölkerung teilweise zurückgehen. Dies wird nicht nur quantitative, sondern vor allem auch qualitative Auswirkungen haben. Fünf wichtige Bestimmungsfaktoren werden die Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen prägen:

- die Alterung der Bevölkerung als zentrale Tendenz der natürlichen Entwicklung in ganz Niedersachsen,
- die ansteigenden Geburtenraten in den 90er Jahren mit regionalen Geburtenüberschüssen,
- die unterschiedlichen Mentalitäten der natürlichen Entwicklung im Westen und im Süden sowie in den Städten und den ländlichen Räumen,
- das Nachlassen der Zuwanderungen im Laufe der nächsten Jahre und
- die Fortsetzung der Wanderungsbewegungen von den Kernstädten ins Umland.

Die starke Alterungstendenz wird die demographische Struktur Niedersachsens im Jahr 2010 bestimmen. Diese wird überlagert durch besondere Entwicklungen in den einzelnen Teilräumen:

- Außer in Westniedersachsen sind hohe bis mittlere Bevölkerungszuwächse im

Umland der Stadtregionen Hamburg, Bremen, Hannover und Braunschweig zu erwarten.

- Die Landkreise im engeren Einzugsbereich der Kernstädte werden teilweise von dem Alterungsprozess der Bevölkerung besonders stark betroffen sein, denn die höchsten Wachstumsraten entfallen auf die ältere Bevölkerung. Die Landkreise im weiteren Einzugsbereich profitieren von den Stadt-Umland-Wanderungen der 90er Jahre. Hier werden bis 2010 die jüngeren Altersgruppen überdurchschnittlich anwachsen.
- In den kreisfreien Städten werden die Zuwanderungen vorwiegend junger Personen die Stadt-Umland-Wanderungen der mittleren Generationen kaum noch kompensieren können, die Bevölkerung wird sich daher bis 2010 rückläufig entwickeln oder stagnieren. Ausnahmen bilden die beiden Städte Oldenburg und Delmenhorst, wo mittlere bzw. geringe Zuwächse wahrscheinlich sind.
- Die Landregionen im Süden und teilweise im Osten weisen bereits heute ein Altersstrukturprofil auf, in denen der Schwerpunkt am weitesten zur älteren Bevölkerung verlagert ist. Bis zum Jahr 2010 wird sich der Anteil der älteren Bevölkerung weiter erhöhen und die jüngeren Altersgruppen werden tendenziell abnehmen. Insgesamt werden die Bevölkerungszahlen in diesen Regionen eher stagnieren oder zurückgehen.

Verstärkt durch die Haushaltsbildungsprozesse der geburtenstarken Jahrgänge in den 80er und 90er Jahren verringerte sich die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,48 Personen 1980 auf 2,26 Personen je Haushalt im Jahr 1996. Die Wachstumsrate der Haushalte war in den 90er Jahren um das Zweifache größer als die Rate des

Bevölkerungswachstums. Gemessen an der Bevölkerungsentwicklung stieg damit der Wohnungsbedarf überproportional. Die dadurch seit Ende der 80er Jahre verursachte angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt führte zu steigenden Wohnungsbauaktivitäten. Die Wohnungsnachfrage entspannt sich seitdem zunehmend. Die Bauwirtschaft reagiert auf diese Entwicklung seit Mitte der 90er Jahre mit geringeren Baufertigstellungszahlen.

Trotz der jährlichen Steigerungsraten im Wohnungsbau konnte die Bestandsentwicklung in der ersten Hälfte der 90er Jahre mit der Haushaltsentwicklung kaum Schritt halten. Der Wohnungsnachholbedarf – als aktuelles Wohnungsdefizit nicht versorgter Haushalte – stieg von 1992 bis 1994 um knapp 31.400 Wohneinheiten. Die zunehmenden Entspannungstendenzen am Wohnungsmarkt und die rege Bautätigkeit der letzten Jahre haben dazu geführt, dass der Wohnungsnachholbedarf von 1994 bis 1996 um ca. ein Drittel zurückgegangen ist. Mit 160.000 Wohneinheiten beträgt der Wohnungsnachholbedarf 1996 gut 4% des Wohnungsbestands von 1996. Die höchsten Ausprägungen weist der Wohnungsnachholbedarf in den großen kreisfreien Städten mit überdurchschnittlicher Sozialbelastung der öffentlichen Haushalte und in Regionen mit hohen Anteilen studentischer Bevölkerung auf.

In Abhängigkeit von der zukünftigen Haushaltsentwicklung wird der Wohnungsneubedarf 1996 bis 2010 ca. 191.000 Wohneinheiten umfassen. Regional betrachtet werden die höchsten Neubedarfszahlen in den Umlandringen der großen Städte und der Stadtstaaten Hamburg und Bremen sowie in Westniedersachsen entstehen.

Die Summe aus Wohnungsnachholbedarf und Wohnungsneubedarf ergibt den Wohnungsbaubedarf. Von 1996 bis 2010 wird in Niedersachsen ein Wohnungsbaubedarf in Höhe von 351.000 Wohneinheiten entstehen, was 10,4% des Wohnungsbestandes von 1996 ausmacht. Die Schwerpunkte des Wohnungsbaus werden sich in Niedersachsen zu Beginn des 21. Jahrhunderts in den bevölkerungsdynamischen Landregionen in Westniedersachsen und im suburbanen Umland der Verdichtungsräume befinden. In den kommenden Jahren sind in diesen Landesbereichen weiter dynamische Wohnungsmärkte zu erwarten. Der Wohnungsbaubedarf geht in den meisten kreisfreien Städten in erster Linie auf einen überdurchschnittlichen Wohnungsnachholbedarf zurück. Die Wohnungsnachfrage wird hier eher verhalten ausfallen, solange die Einkommenslage vieler Haushalte stagniert bzw. sich weiter verschlechtern wird. Im Süden und Osten des Landes wird aufgrund einer stagnierenden bis rückläufigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung der Wohnungsbaubedarf nur gering ausfallen. Für einige Gebiete wurde ein rechnerischer Wohnungsüberhang bis 2010 ermittelt.

Trends der regionalen Wohnungsmärkte bis 2010

Auf der Grundlage der bisher vorliegenden drei Prognose-Ergebnisse zeichnen sich zwei entgegengesetzte Entwicklungsrichtungen auf den regionalen Wohnungsmärkten bis 2010 ab. In Niedersachsen gibt es einerseits Regionen, deren Wohnungsneubedarf 2010 in der Zeitabfolge der Prognose-Stichjahre 1992 bis 1996 anwächst, und andererseits Regionen, bei denen von Prognose zu Prognose ein entgegengesetzter Trend festzustellen ist.

Die wachsenden Regionen befinden sich im nordwestlichen Niedersachsen und im Umkreis der Kernstädte Hamburg, Bremen, Hannover und Braunschweig. Die großen niedersächsischen Städte sowie die Landkreise im südlichen Teil Niedersachsens sind den Regionen ohne Wachstumsdruck zuzuordnen.

Westniedersachsen

In den bevölkerungsdynamischen Landkreisen in Westniedersachsen mit hohen Geburtenziffern wird die Altersstruktur 2010 trotz Alterungstendenzen von einem überdurchschnittlichen Anteil junger Bevölkerung sowie von Bevölkerung im jungen und mittleren Erwerbsalter geprägt sein. Der Wohnungsneubedarf wird wegen der weiterhin vergleichsweise jungen Altersstruktur überdurchschnittlich ausfallen. Die hohe Kaufkraft der Privathaushalte und die überdurchschnittliche Wohneigentumsquote verweisen auf eine gute Wirtschaftskraft, um den zukünftigen Wohnungsbedarf aus regionalen Eigenkräften zu decken. Die Nachfrage zielt traditionell auf das freistehende Einfamilienhaus, was den Wohnbaulandbedarf in diesen Regionen nach wie vor auf einem hohen Niveau halten wird. Mit flächensparenden Bauweisen können auch insbesondere untere und mittlere Einkommensgruppen angesprochen werden. Ansatzpunkte sind das Bauen eines Einfamilienhauses auf einem bereits bebauten Grundstück und Erweiterungsanbauten an bereits bestehende Gebäude.

Umlandringe der Kernstädte

In den stadtreionalen Umlandringen der Kernstädte wird bis 2010 mit einem hohen Wohnungsneubedarf bis 2010 zu rechnen sein. Die Zahl der Bevölkerung und der Haushalte wird weiter wachsen. Mit zunehmender räumlicher Entfernung

von der Kernstadt gehen die Zuwächse in der Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung 2010 von einem hohen auf ein mittleres Niveau zurück.

Die Landkreise im engeren Einzugsbereich der Kernstädte gehören zu den Suburbanisierungsringen der 70er und 80er Jahre und werden daher mit einem überdurchschnittlichen Wachstum der älteren Bevölkerung zu rechnen haben. Da es sich um Gebiete mit einer hohen Wirtschaftskraft, mit einer überdurchschnittlichen Wohneigentumsquote und geringen bis mittleren Sozialbelastungen der öffentlichen Haushalte handelt, wird der zukünftige Wohnungsneubedarf in diesen Gebieten überwiegend über den freien Markt gedeckt werden können.

Die Landkreise im weiteren Einzugsbereich der Kernstädte profitieren in erster Linie von den Stadt-Umland-Wanderungen der 90er Jahre und werden vor allem in den Altersgruppen unter 25 Jahren überdurchschnittlich an Bevölkerung gewinnen. In den drei IES-Vorausschätzungen wurden die Ergebnisse für diese Umlandkreise kontinuierlich nach oben korrigiert. Es bleibt abzuwarten, ob die Zuwanderungen aus den Kernstädten in diesen Umlandkreisen auch zukünftig anhalten werden. Zur Bedarfsdeckung sind mittlere Eigenpotentiale der privaten Haushalte zu erwarten. Da die Wohneigentumsquote teilweise unterdurchschnittlich ist, kann durch eine gezielte Eigentumsförderung bestimmter Zielgruppen zusätzliches Nachfragepotential mobilisiert werden.

In den meisten kreisfreien Städten wird die zukünftige Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung rückläufig sein, ein Wohnungs-

Stadtreionale Kernstädte

neubedarf bis 2010 ist nach heutigen Erkenntnissen nicht zu erwarten. Der Wohnungsbaubedarf wird deshalb allein vom Nachholbedarf sowie von besonderen qualitativen Bedarfen bestimmt, die aus den Verschiebungen der Altersstruktur resultieren. Dieser Prozeß korrespondiert mit einer unterdurchschnittlichen Haushaltskaufkraft und einer überdurchschnittlichen Sozialbelastung der öffentlichen Haushalte.

Süd-niedersachsen

In den südlichen Landkreisen wird sich die demographische Struktur nicht wesentlich verändern: die alte Bevölkerung wird weiter wachsen und die junge Bevölkerung tendenziell abnehmen. Ein Wohnungsnachholbedarf ist entweder nicht vorhanden oder nur schwach ausgeprägt, ein Wohnungsneubedarf wird nicht entstehen. Die Eigenpotentiale der Wohnungswirtschaft sind durchschnittlich, in einigen Gebieten ist aktuell eine steigende Sozialbelastung der öffentlichen Haushalte zu beobachten.

Bedeutungsgewinn des Wohnungsbedarfs im Alter

Die Gebäude- und Wohnungsstichprobe von 1993 ergab, dass 60% der über 65-Jährigen in Westdeutschland in Wohnungen mit drei und mehr Räumen leben, gut ein Drittel bewohnen Wohnungen mit mehr als fünf Räumen. Der älteren Bevölkerung stehen damit im Durchschnitt über 80 qm Wohnfläche pro Kopf zur Verfügung; die durchschnittliche Wohnfläche über die Gesamtbevölkerung betrachtet ist nur halb so groß. Im Verlauf der nächsten Jahre werden überdurchschnittlich viele Menschen in die höchsten Altersgruppen wechseln, was in vielen Regionen Niedersachsens Auswirkungen auf den Wohnungsbedarf haben wird. Auf der einen Seite wird damit der Wohnflächenverbrauch pro Kopf über-

durchschnittlich ansteigen und auf der anderen Seite wird ein großer Teil dieser Haushalte nicht bedürfnisgerecht versorgt sein, da die Wohnungen nicht altengerecht ausgestattet sind. Die damit einhergehende dynamische Entwicklung des Wohnflächenverbrauchs läßt sich dämpfen, in dem der Wohnungsbedarf nicht nur über den Wohnungsneubau, sondern auch über die Mobilisierung von Wohnflächen im Bestand gedeckt wird.

Durch ein Umzugsmanagement kann der Wohnungstausch im Bestand gefördert werden. Selbst wenn nur ein kleiner Teil älterer Menschen bereit ist, ihre zu groß gewordene Wohnung gegen eine kleinere, altengerechte Wohnung einzutauschen, lassen sich nicht unerhebliche Flächenreserven im Wohnungsbestand mobilisieren. Nach Angaben des Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung in Bochum (InWIS) konnten große Wohnungsunternehmen bei organisierten Wohnungstauschaktionen Wohnflächen zwischen 12 qm und 26 qm je Umzug gewinnen². Wichtig ist, dass eine Betreuung des gesamten Umzugsprozesses gewährleistet ist; reine Prämienzahlungen haben sich als wenig erfolgreich herausgestellt.

Die Wohnungswirtschaft muss sich darauf einstellen, dass der Bedarf an altengerechten Wohnungen mittelfristig zunehmen wird. Zum einen wird die altengerechte Wohnungsanpassung als qualitative Bestandserneuerung insgesamt an Bedeutung gewinnen. Zum anderen sollte darüber nachgedacht werden, ob nicht bereits heute bei Neubauten die künftige Marktlage berücksichtigt werden kann. D. h. es werden Wohnungen gebaut, die sich später um-

² vgl. Schader-Stiftung (Hrsg.) 1997: Forschungsprojekt Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen. Werkstattberichte, S. 41. Schader-Stiftung, Darmstadt

rüsten lassen oder bereits heute den Bedingungen des barrierefreien Wohnens entsprechen.

Neben der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der älteren Menschen wird auch der Ausbau einer altengerechten Infrastruktur an Bedeutung zunehmen, dazu gehören die Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und Erholungsangebote genauso wie nachbarschaftliche Unterstützungs- und Hilfpotenziale sowie wohnungsnahe Service- und Pflegeangebote.

Ausblick

Bis zum Jahr 2010 wird die Zahl der Haushalte steigen und der Trend des wachsenden Wohnflächenverbrauchs aufgrund demographischer und wirtschaftlicher Einflussfaktoren weiter anhalten. Neben einer Mehrzahl von Haushalten, die ihre Wohnsituation verbessern werden, ist allerdings auch von einem wachsenden Anteil an Haushalten auszugehen, die wegen der angespannten Marktverhältnisse über einen längeren Zeitraum keine bedarfsgerechte Nachfrage entwickeln werden. Hier wird der soziale Wohnungsbau weiterhin unterstützende Funktionen leisten müssen. Aufgrund der demographischen Alterung wird die Nachfrage und der Bedarf an altengerechten Wohnformen zunehmen.

In den Stadtregionen wird es weiterhin eine starke Nachfrage nach individuellen Wohnformen im Umland geben. Mit wachsendem Wohlstand gewinnen qualitative Standortfaktoren für das Wohnen an Bedeutung. Angesichts sich verändernder Strukturen, in denen kurze Wege und die Verfügbarkeit von Zeit als neue Lebensqualitäten sowie die Bewertung des Wohnumfeldes eine

wichtige Rolle spielen, wird die Wohnlage und die Erreichbarkeit zu einer zentralen Bestimmungsgröße der Wohnungsnachfrage.

Die Nachfrage nach Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern wird sich ungebrochen fortsetzen. Aufgrund der nach wie vor bestehenden Preisvorteile im Umland, werden die Kernstädte vor allem Familien mit Kindern und Einwohner der mittleren und oberen Einkommensklassen ans Umland verlieren.

Für die Haushalte der jungen und mittleren Generation, die im Laufe der kommenden Jahre auf die Wohnungsmärkte drängen werden, haben städtische bzw. stadtnahe Standorte eine hohe Attraktivität. Bei einem entsprechenden Wohnungsangebot wäre neben der Stadt-Umland-Wanderung (Suburbanisierung) auch die Umland-Stadt-Wanderung (Re-urbanisierung) als eigenständiges Marktgeschehen denkbar. Die stadtorientierten Lebensstile können durch eine verstärkte Innenentwicklung aufgegriffen werden. Beispiele dafür sind das Zurückbringen der Wohnfunktion in innenstadtnahe Lagen und die attraktive Entwicklung innerstädtischer Brachen mit Nutzungsgemischten Strukturen für spezielle Zielgruppen.

Bevölkerungsentwicklung

Datenblatt zu Karte 1 und Karte 2 Bevölkerungsentwicklung 1996 bis 2010 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens					
GKZ	LK/kreisfreie Stadt	Entwicklung			
		1996 – absolut	2010 – absolut	1996 = 100	absolut
3000000	Niedersachsen	7815148	8145011	104,2	329863
3101000	Braunschweig, Stadt	251320	236430	94,1	-14890
3102000	Salzgitter, Stadt	116865	109923	94,1	-6942
3103000	Wolfsburg, Stadt	124655	108910	87,4	-15745
3151000	Gifhorn	163964	184298	112,4	20334
3152000	Göttingen	267233	264736	99,1	-2497
3153000	Goslar	160273	150094	93,6	-10179
3154000	Helmstedt	101237	97288	96,1	-3949
3155000	Northeim	153610	148569	96,7	-5041
3156000	Osterode am Harz	88209	82958	94,0	-5251
3157000	Peine	127902	137124	107,2	9222
3158000	Wolfenbüttel	122574	126957	103,6	4383
3201000	Hannover, Landeshptst.	522574	514340	98,4	-8234
3251000	Diepholz	205499	220991	107,5	15492
3252000	Hameln-Pyrmont	163831	163773	100,0	-58
3253000	Hannover	590418	624285	105,7	33867
3254000	Hildesheim	292970	297847	101,7	4877
3255000	Holzminen	83317	82439	98,9	-878
3256000	Nienburg (Weser)	124435	130521	104,9	6086
3257000	Schaumburg	163698	173020	105,7	9322
3351000	Celle	179742	187692	104,4	7950
3352000	Cuxhaven	199601	208587	104,5	8986
3353000	Harburg	219441	248422	113,2	28981
3354000	Lüchow-Dannenberg	51860	53930	104,0	2070
3355000	Lüneburg	157847	174536	110,6	16689
3356000	Osterholz	106011	111370	105,1	5359
3357000	Rotenburg (Wümme)	154643	175769	113,7	21126
3358000	Soltau-Fallingbostel	136085	147792	108,6	11707
3359000	Stade	185553	206131	111,1	20578
3360000	Uelzen	96176	98511	102,4	2335
3361000	Verden	129362	141591	109,5	12229
3401000	Delmenhorst, Stadt	78238	78987	101,0	749
3402000	Emden, Stadt	51470	49699	96,6	-1771
3403000	Oldenburg, Stadt	152846	164754	107,8	11908
3404000	Osnabrück, Stadt	167326	160204	95,7	-7122
3405000	Wilhelmshaven, Stadt	89604	79672	88,9	-9932
3451000	Ammerland	104962	116135	110,6	11173
3452000	Aurich	181548	195291	107,6	13743
3453000	Cloppenburg	142680	164960	115,6	22280
3454000	Emsland	295443	329939	111,7	34496
3455000	Friesland	98638	104388	105,8	5750
3456000	Grafschaft Bentheim	126676	136742	107,9	10066
3457000	Leer	155721	172987	111,1	17266
3458000	Oldenburg	114187	127910	112,0	13723
3459000	Osnabrück	344568	353997	102,7	9429
3460000	Vechta	120311	141788	117,9	21477
3461000	Wesermarsch	94401	98741	104,6	4340
3462000	Wittmund	55624	59983	107,8	4359

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

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

Altersstrukturprofile

Datenblatt zu Karte 10						
Bevölkerung nach Altersstrukturprofil im Jahr 1996 in den Landkreisen und kreisfreien Städten						
Niedersachsens						
GKZ	LK/kreisfreie Stadt	0-24 Jahre	25-49 Jahre	50-64 Jahre	65 Jahre und älter	Gesamt
3000000	Niedersachsen	2146864	2951173	1454127	1262984	7815148
3101000	Braunschweig, Stadt	58868	97949	47867	46636	251320
3102000	Salzgitter, Stadt	31076	42636	23197	19956	116865
3103000	Wolfsburg, Stadt	32037	44716	26921	20981	124655
3151000	Gifhorn	50033	63503	28787	21641	163964
3152000	Göttingen	73447	109999	43840	39947	267233
3153000	Goslar	37993	57296	31564	33420	160273
3154000	Helmstedt	26464	36961	19344	18468	101237
3155000	Northeim	40413	55252	28992	28953	153610
3156000	Osterode am Harz	22008	30205	17575	18421	88209
3157000	Peine	34425	47867	24556	21054	127902
3158000	Wolfenbüttel	31729	45918	24560	20367	122574
3201000	Hannover, Landeshptst.	121599	211388	95131	94456	522574
3251000	Diepholz	55884	78191	39204	32220	205499
3252000	Hamelnd-Pyrmont	41169	58281	31736	32645	163831
3253000	Hannover	154109	221517	124879	89913	590418
3254000	Hildesheim	76517	108904	55721	51828	292970
3255000	Holzwinden	22094	28799	16175	16249	83317
3256000	Nienburg (Weser)	35464	45993	22151	20827	124435
3257000	Schaumburg	42418	60273	31306	29701	163698
3351000	Celle	50906	64662	33431	30743	179742
3352000	Cuxhaven	53252	71919	39834	34596	199601
3353000	Harburg	56480	85128	46769	31064	219441
3354000	Lüchow-Dannenberg	13882	17467	10041	10470	51860
3355000	Lüneburg	42534	62333	27987	24993	157847
3356000	Osterholz	28305	40931	21690	15085	106011
3357000	Rotenburg (Wümme)	45252	59116	26959	23316	154643
3358000	Soltau-Fallingbostel	38418	50173	24952	22542	136085
3359000	Stade	53236	71398	34834	26085	185553
3360000	Uelzen	25309	33817	18400	18650	96176
3361000	Verden	36422	50231	24265	18444	129362
3401000	Delmenhorst, Stadt	21112	29998	15614	11514	78238
3402000	Emden, Stadt	14312	18967	9507	8684	51470
3403000	Oldenburg, Stadt	38214	64135	25925	24572	152846
3404000	Osnabrück, Stadt	43647	66163	29015	28501	167326
3405000	Wilhelmshaven, Stadt	22116	32739	18139	16610	89604
3451000	Ammerland	30099	40056	19566	15241	104962
3452000	Aurich	54606	66858	32462	27622	181548
3453000	Cloppenburg	50391	53189	21280	17820	142680
3454000	Emsland	101140	110561	46259	37483	295443
3455000	Friesland	26848	35982	19948	15860	98638
3456000	Grafschaft Bentheim	40167	45389	21571	19549	126676
3457000	Leer	47546	57213	27663	23299	155721
3458000	Oldenburg	32270	44993	21469	15455	114187
3459000	Osnabrück	108876	130087	57441	48164	344568
3460000	Vechta	40929	46986	17568	14828	120311
3461000	Wesermarsch	26422	34653	17871	15455	94401
3462000	Wittmund	16426	20381	10161	8656	55624

Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik

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

Datenblatt zu Karte 10					
Relative Bevölkerungsentwicklung nach Altersstrukturprofil 1996 bis 2010					
in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens (Index 1996 = 100)					
GKZ	LK/kreisfreie Stadt	0-24 Jahre	25-49 Jahre	50-64 Jahre	65 Jahre und älter
3000000	Niedersachsen	100,2	95,4	111,0	123,8
3101000	Braunschweig, Stadt	91,4	88,2	97,2	106,6
3102000	Salzgitter, Stadt	94,3	79,6	96,2	122,1
3103000	Wolfsburg, Stadt	79,2	74,9	85,5	128,9
3151000	Gifhorn	105,5	100,9	128,0	141,3
3152000	Göttingen	95,7	92,9	112,6	107,3
3153000	Goslar	90,1	83,3	101,1	108,3
3154000	Helmstedt	91,3	84,9	107,5	113,6
3155000	Northeim	92,4	87,6	106,9	110,0
3156000	Osterode am Harz	89,4	85,3	98,9	109,3
3157000	Peine	102,8	99,5	111,7	126,7
3158000	Wolfenbüttel	100,3	94,4	107,1	125,1
3201000	Hannover, Landeshptst.	99,7	94,4	103,0	101,2
3251000	Diepholz	103,4	96,6	115,5	131,6
3252000	Hameln-Pyrmont	99,6	91,2	104,5	111,5
3253000	Hannover	102,1	96,0	101,6	141,5
3254000	Hildesheim	97,0	94,3	107,5	117,8
3255000	Holzminde	95,7	91,0	103,1	113,2
3256000	Nienburg (Weser)	100,2	95,4	117,7	120,2
3257000	Schaumburg	103,9	97,2	110,4	120,4
3351000	Celle	100,2	94,6	113,5	122,3
3352000	Cuxhaven	101,1	93,0	109,7	127,6
3353000	Harburg	109,3	103,6	107,7	154,9
3354000	Lüchow-Dannenberg	97,6	93,4	114,6	119,8
3355000	Lüneburg	106,4	103,1	121,2	124,2
3356000	Osterholz	97,2	90,8	110,4	150,8
3357000	Rotenburg (Wümme)	110,3	104,4	124,3	131,3
3358000	Soltau-Fallingb.ostel	105,5	99,9	114,4	126,9
3359000	Stade	107,5	99,8	115,4	143,4
3360000	Uelzen	98,6	94,7	106,5	117,7
3361000	Verden	103,8	97,6	119,4	139,7
3401000	Delmenhorst, Stadt	98,3	86,9	103,4	139,1
3402000	Emden, Stadt	91,2	86,8	107,3	114,9
3403000	Oldenburg, Stadt	103,3	100,2	123,5	117,9
3404000	Osnabrück, Stadt	90,2	89,6	107,4	106,6
3405000	Wilhelmshaven, Stadt	85,3	78,1	90,6	113,3
3451000	Ammerland	104,2	99,2	120,1	141,3
3452000	Aurich	102,1	96,2	119,6	131,8
3453000	Cloppenburg	109,0	104,7	136,1	142,4
3454000	Emsland	101,1	101,9	133,3	142,5
3455000	Friesland	102,4	95,4	106,3	134,5
3456000	Grafschaft Bentheim	104,0	100,1	116,7	124,5
3457000	Leer	105,2	101,7	119,4	136,2
3458000	Oldenburg	106,1	99,9	121,1	147,2
3459000	Osnabrück	98,2	97,7	112,9	114,4
3460000	Vechta	113,3	108,2	140,6	133,8
3461000	Wesermarsch	104,4	93,3	108,4	125,9
3462000	Wittmund	99,6	98,4	117,9	133,7

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

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

Haushaltsentwicklung

Anzahl der Haushalte im Jahr 1996 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens									
GKZ	LK/kreisfreie Stadt	1996					Haushalte gesamt	Bevölkerung in PHH	Mitglieder pro Haush.
		1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5+-PHH			
3000000	Niedersachsen	1271515	980659	580273	454229	205317	3491993	7888701	2,26
3101000	Braunschweig, Stadt	75695	32649	16121	10663	4091	139219	254015	1,83
3102000	Salzgitter, Stadt	20982	16040	8685	6508	2380	54595	118001	2,16
3103000	Wolfsburg, Stadt	22041	17323	9850	6815	2475	58504	126726	2,17
3151000	Gifhorn	15277	19492	12677	9692	6252	63390	164478	2,60
3152000	Göttingen	59723	40985	20596	12750	4049	138103	276118	2,00
3153000	Goslar	34845	24047	12084	7481	2376	80833	161812	2,00
3154000	Helmstedt	16142	14724	8201	5096	2076	46239	101673	2,20
3155000	Northeim	21075	20359	11859	9337	3912	66542	155632	2,34
3156000	Osterode am Harz	14169	12859	7162	4451	1813	40454	88867	2,20
3157000	Peine	17410	16097	10560	8333	2773	55173	129356	2,35
3158000	Wolfenbüttel	19454	17853	9944	6180	2517	55948	123164	2,20
3201000	Hannover, Landeshptst.	169677	65841	32511	21504	8250	297783	529008	1,78
3251000	Diepholz	15083	23881	18510	15518	4935	77927	206999	2,66
3252000	Hameln-Pyrmont	27596	24655	13917	8218	2460	76846	164677	2,14
3253000	Hannover	104548	62186	41554	35161	18888	262337	595184	2,27
3254000	Hildesheim	44871	41633	22322	16323	6177	131326	293414	2,23
3255000	Holzminde	14863	8864	5923	5012	2692	37354	84801	2,27
3256000	Nienburg (Weser)	12041	13780	9436	8671	4327	48255	125719	2,61
3257000	Schaumburg	23627	21386	12657	9475	4025	71170	163886	2,30
3351000	Celle	30270	21701	12246	11843	4402	80462	181312	2,25
3352000	Cuxhaven	26156	25610	16877	13292	3989	85924	202496	2,36
3353000	Harburg	29510	29389	18854	12763	4802	95318	221567	2,33
3354000	Lüchow-Dannenberg	7609	6887	4076	3051	1296	22919	52795	2,30
3355000	Lüneburg	27979	21568	11679	8752	3201	73179	158265	2,16
3356000	Osterholz	12337	15555	6980	5753	3554	44179	106397	2,41
3357000	Rotenburg (Wümme)	13832	18090	11740	10780	4972	59414	154979	2,61
3358000	Soltau-Fallingb.ostel	18757	17546	10556	7986	3553	58398	136363	2,34
3359000	Stade	23558	24158	15384	11647	4178	78925	186950	2,37
3360000	Uelzen	19893	9079	5850	5606	3595	44023	97240	2,21
3361000	Verden	16136	15561	9419	8080	4063	53259	129556	2,43
3401000	Delmenhorst, Stadt	15667	11285	5878	3588	1582	38000	78692	2,07
3402000	Emden, Stadt	10050	8315	3904	2387	820	25476	52321	2,05
3403000	Oldenburg, Stadt	39195	24221	10559	6226	2154	82355	155733	1,89
3404000	Osnabrück, Stadt	49299	21984	10855	7180	2755	92073	169280	1,84
3405000	Wilhelmshaven, Stadt	26391	11511	5684	3759	1442	48787	89210	1,83
3451000	Ammerland	12084	12266	8412	6918	3056	42736	105857	2,48
3452000	Aurich	20065	22667	14665	12115	4686	74198	182902	2,47
3453000	Cloppenburg	6347	12777	8927	10588	8205	46844	144894	3,09
3454000	Emsland	18014	26934	18570	22546	15443	101507	300317	2,96
3455000	Friesland	15013	13139	7692	5701	2232	43777	99148	2,27
3456000	Grafschaft Bentheim	11856	13108	8881	8874	5267	47986	128367	2,68
3457000	Leer	17445	19230	13141	10256	3831	63903	156969	2,46
3458000	Oldenburg	12350	13829	9194	7427	3163	45963	114207	2,49
3459000	Osnabrück	34547	39046	26018	22637	12239	134487	346662	2,58
3460000	Vechta	5984	10751	8403	8833	6173	40144	121020	3,02
3461000	Wesermarsch	16041	13107	6422	4517	2924	43011	95219	2,21
3462000	Wittmund	6011	6691	4838	3936	1272	22748	56453	2,48

PHH: Privathaushalte

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

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

Anzahl der Haushalte im Jahr 2010 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens									
GKZ	LK/kreisfreie Stadt	2010					Haushalte gesamt	Bevölkerung in PHH	Mitglieder pro Haush.
		1-PHH	2-PHH	3-PHH	4-PHH	5+-PHH			
3000000	Niedersachsen	1336331	1092848	590631	453025	207795	3680637	8217399	2,22
3101000	Braunschweig, Stadt	71439	32133	14723	9540	3679	131514	237826	1,81
3102000	Salzgitter, Stadt	20756	16179	7789	5701	2127	52553	110773	2,11
3103000	Wolfsburg, Stadt	21542	16428	7960	5245	1930	53106	109575	2,06
3151000	Gifhorn	18426	24620	14070	10278	6662	74056	186597	2,52
3152000	Göttingen	57221	41920	19463	11679	3715	133996	266013	1,99
3153000	Goslar	32978	23961	10874	6526	2094	76432	150814	1,97
3154000	Helmstedt	16125	15412	7630	4536	1861	45564	97930	2,15
3155000	Northeim	20787	21174	11187	8493	3580	65222	149808	2,30
3156000	Osterode am Harz	13732	12919	6532	3932	1612	38728	83514	2,16
3157000	Peine	19136	18327	11021	8508	2847	59840	138023	2,31
3158000	Wolfenbüttel	20732	19714	10005	6076	2496	59023	127816	2,17
3201000	Hannover, Landeshptst.	163325	66536	31641	20754	8001	290257	517104	1,78
3251000	Diepholz	17125	28019	19545	15915	5106	85711	222933	2,60
3252000	Hameln-Pyrmont	27788	25975	13597	7848	2371	77578	164591	2,12
3253000	Hannover	118645	70467	42478	35325	19194	286109	630908	2,21
3254000	Hildesheim	46955	45300	22254	15849	6026	136385	299928	2,20
3255000	Holz Minden	15038	9343	5721	4707	2544	37354	83320	2,23
3256000	Nienburg (Weser)	13100	15762	9783	8691	4357	51693	132023	2,55
3257000	Schaumburg	25596	24131	13219	9692	4148	76785	174557	2,27
3351000	Celle	32851	24490	12480	11657	4359	85837	189197	2,20
3352000	Cuxhaven	28407	28596	16983	13057	3962	91005	209954	2,31
3353000	Harburg	35720	35250	20479	13684	5206	110339	250217	2,27
3354000	Lüchow-Dannenberg	8162	7710	4100	2942	1256	24171	54414	2,25
3355000	Lüneburg	31285	25389	12709	9312	3420	82114	175711	2,14
3356000	Osterholz	14387	18259	7007	5537	3460	48649	112566	2,31
3357000	Rotenburg (Wümme)	16296	22244	13259	11900	5522	69221	177731	2,57
3358000	Soltau-Fallingb.ostel	21060	20468	11289	8323	3726	64868	148984	2,30
3359000	Stade	27604	28899	16523	12241	4439	89706	207667	2,32
3360000	Uelzen	20935	9945	5898	5532	3573	45882	99743	2,17
3361000	Verden	18940	18895	10094	8353	4233	60516	143055	2,36
3401000	Delmenhorst, Stadt	16761	12335	5608	3322	1489	39515	79514	2,01
3402000	Emden, Stadt	9919	8496	3568	2109	729	24822	49949	2,01
3403000	Oldenburg, Stadt	41552	27220	10928	6273	2177	88150	165507	1,88
3404000	Osnabrück, Stadt	47174	22267	10089	6458	2480	88468	161062	1,82
3405000	Wilhelmshaven, Stadt	24976	11108	4802	3042	1181	45109	80081	1,78
3451000	Ammerland	14270	14878	9057	7219	3213	48637	117242	2,41
3452000	Aurich	22661	26580	15378	12329	4804	81752	196949	2,41
3453000	Cloppenburg	7923	16695	10316	11753	9137	55824	168118	3,01
3454000	Emsland	22020	34526	20626	23845	16321	117339	335568	2,86
3455000	Friesland	16711	14916	7873	5726	2265	47490	105217	2,22
3456000	Grafschaft Bentheim	13314	15220	9492	9243	5508	52777	138646	2,63
3457000	Leer	20330	23147	14255	10821	4063	72616	174538	2,40
3458000	Oldenburg	14866	17138	10079	7895	3390	53368	129082	2,42
3459000	Osnabrück	36328	43328	26691	22523	12169	141040	358199	2,54
3460000	Vechta	7339	14094	9982	10166	7130	48711	144246	2,96
3461000	Wesermarsch	17325	14583	6524	4490	2943	45866	99758	2,18
3462000	Wittmund	6769	7852	5050	3978	1290	24939	60431	2,42

PHH: Privathaushalte

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

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

Datenblatt zu Karte 3 und Karte 4					
Haushaltswentwicklung 1996 bis 2010 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens					
GKZ	LK/kreisfreie Stadt	Haushalte		Entwicklung	
		1996 – absolut	2010 – absolut	1996 = 100	absolut
3000000	Niedersachsen	3491993	3680637	105,4	188644
3101000	Braunschweig, Stadt	139219	131514	94,5	-7705
3102000	Salzgitter, Stadt	54595	52553	96,3	-2042
3103000	Wolfsburg, Stadt	58504	53106	90,8	-5398
3151000	Gifhorn	63390	74056	116,8	10666
3152000	Göttingen	138103	133996	97,0	-4107
3153000	Goslar	80833	76432	94,6	-4401
3154000	Helmstedt	46239	45564	98,5	-675
3155000	Northeim	66542	65222	98,0	-1320
3156000	Osterode am Harz	40454	38728	95,7	-1726
3157000	Peine	55173	59840	108,5	4667
3158000	Wolfenbüttel	55948	59023	105,5	3075
3201000	Hannover, Landeshptst.	297783	290257	97,5	-7526
3251000	Diepholz	77927	85711	110,0	7784
3252000	Hamelnd-Pyrmont	76846	77578	101,0	732
3253000	Hannover	262337	286109	109,1	23772
3254000	Hildesheim	131326	136385	103,9	5059
3255000	Holzminden	37354	37354	100,0	0
3256000	Nienburg (Weser)	48255	51693	107,1	3438
3257000	Schaumburg	71170	76785	107,9	5615
3351000	Celle	80462	85837	106,7	5375
3352000	Cuxhaven	85924	91005	105,9	5081
3353000	Harburg	95318	110339	115,8	15021
3354000	Lüchow-Dannenberg	22919	24171	105,5	1252
3355000	Lüneburg	73179	82114	112,2	8935
3356000	Osterholz	44179	48649	110,1	4470
3357000	Rotenburg (Wümme)	59414	69221	116,5	9807
3358000	Soltau-Fallingbostel	58398	64868	111,1	6470
3359000	Stade	78925	89706	113,7	10781
3360000	Uelzen	44023	45882	104,2	1859
3361000	Verden	53259	60516	113,6	7257
3401000	Delmenhorst, Stadt	38000	39515	104,0	1515
3402000	Emden, Stadt	25476	24822	97,4	-654
3403000	Oldenburg, Stadt	82355	88150	107,0	5795
3404000	Osnabrück, Stadt	92073	88468	96,1	-3605
3405000	Wilhelmshaven, Stadt	48787	45109	92,5	-3678
3451000	Ammerland	42736	48637	113,8	5901
3452000	Aurich	74198	81752	110,2	7554
3453000	Cloppenburg	46844	55824	119,2	8980
3454000	Emsland	101507	117339	115,6	15832
3455000	Friesland	43777	47490	108,5	3713
3456000	Grafschaft Bentheim	47986	52777	110,0	4791
3457000	Leer	63903	72616	113,6	8713
3458000	Oldenburg	45963	53368	116,1	7405
3459000	Osnabrück	134487	141040	104,9	6553
3460000	Vechta	40144	48711	121,3	8567
3461000	Wesermarsch	43011	45866	106,6	2855
3462000	Wittmund	22748	24939	109,6	2191

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

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

Entwicklung des Wohnungsbedarfs

Datenblatt zu Karte 5 Wohnungsnachholbedarf im Jahr 1996 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens					
GKZ	LK/kreisfreie Stadt	Wohnungen 1996	Haushalte 1996	Nachholbedarf 1996 - 1 % Leerstandsreserve absolut	Anteil am WE-Bestand (%)
3000000	Niedersachsen	3367028	3491993	159885	4,75
3101000	Braunschweig, Stadt	130418	139219	10193	7,82
3102000	Salzgitter, Stadt	52237	54595	2904	5,56
3103000	Wolfsburg, Stadt	57331	58504	1758	3,07
3151000	Gifhorn	63242	63390	782	1,24
3152000	Göttingen	116304	138103	23180	19,93
3153000	Goslar	80968	80833	673	0,83
3154000	Helmstedt	44433	46239	2268	5,11
3155000	Northeim	64888	66542	2319	3,57
3156000	Osterode am Harz	41008	40454	-149	-0,36
3157000	Peine	54947	55173	778	1,42
3158000	Wolfenbüttel	53758	55948	2749	5,11
3201000	Hannover, Landeshptst.	276799	297783	23962	8,66
3251000	Diepholz	78983	77927	-277	-0,35
3252000	Hameln-Pyrmont	75483	76846	2131	2,82
3253000	Hannover	260045	262337	4915	1,89
3254000	Hildesheim	129349	131326	3290	2,54
3255000	Holz Minden	36304	37354	1424	3,92
3256000	Nienburg (Weser)	47166	48255	1572	3,33
3257000	Schaumburg	70308	71170	1574	2,24
3351000	Celle	76150	80462	5117	6,72
3352000	Cuxhaven	87316	85924	-533	-0,61
3353000	Harburg	93126	95318	3145	3,38
3354000	Lüchow-Dannenberg	23344	22919	-196	-0,84
3355000	Lüneburg	67285	73179	6626	9,85
3356000	Osterholz	41003	44179	3618	8,82
3357000	Rotenburg (Wümme)	60103	59414	-95	-0,16
3358000	Soltau-Fallingb.ostel	57971	58398	1011	1,74
3359000	Stade	78162	78925	1552	1,99
3360000	Uelzen	43277	44023	1186	2,74
3361000	Verden	51976	53259	1816	3,49
3401000	Delmenhorst, Stadt	34707	38000	3673	10,58
3402000	Emden, Stadt	23135	25476	2596	11,22
3403000	Oldenburg, Stadt	76768	82355	6411	8,35
3404000	Osnabrück, Stadt	79797	92073	13197	16,54
3405000	Wilhelmshaven, Stadt	44760	48787	4515	10,09
3451000	Ammerland	42525	42736	638	1,50
3452000	Aurich	78033	74198	-3093	-3,96
3453000	Cloppenburg	43749	46844	3563	8,15
3454000	Emsland	100024	101507	2498	2,50
3455000	Friesland	44882	43777	-667	-1,49
3456000	Grafschaft Bentheim	45970	47986	2496	5,43
3457000	Leer	61845	63903	2697	4,36
3458000	Oldenburg	44561	45963	1862	4,18
3459000	Osnabrück	124955	134487	10877	8,70
3460000	Vechta	39136	40144	1409	3,60
3461000	Wesermarsch	41383	43011	2058	4,97
3462000	Wittmund	27114	22748	-4139	-15,26

Minus bedeutet kein Nachholbedarf (rechnerischer Wohnungs-Überhang)

Wohnungen/WE-Bestand: Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 1996

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

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

Datenblatt zu Karte 6						
Wohnungsneubedarf 1996 bis 2010 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens						
GKZ	LK/kreisfreie Stadt	Haushalte		Entwicklung 1996/2010	Neubedarf - 1 % absolut	Leerstandsreserve Ant. am WE-Best. (%)
		1996	2010			
3000000	Niedersachsen	3491993	3680637	188644	191387	5,66
3101000	Braunschweig, Stadt	139219	131514	-7705	-7628	-5,85
3102000	Salzgitter, Stadt	54595	52553	-2042	-2022	-3,87
3103000	Wolfsburg, Stadt	58504	53106	-5398	-5344	-9,32
3151000	Gifhorn	63390	74056	10666	10773	17,03
3152000	Göttingen	138103	133996	-4107	-4066	-3,50
3153000	Goslar	80833	76432	-4401	-4357	-5,38
3154000	Helmstedt	46239	45564	-675	-668	-1,50
3155000	Northeim	66542	65222	-1320	-1307	-2,01
3156000	Osterode am Harz	40454	38728	-1726	-1709	-4,17
3157000	Peine	55173	59840	4667	4714	8,58
3158000	Wolfenbüttel	55948	59023	3075	3106	5,78
3201000	Hannover, Landeshptst.	297783	290257	-7526	-7451	-2,69
3251000	Diepholz	77927	85711	7784	7862	9,95
3252000	Hameln-Pyrmont	76846	77578	732	739	0,98
3253000	Hannover	262337	286109	23772	24010	9,23
3254000	Hildesheim	131326	136385	5059	5110	3,95
3255000	Holzminde	37354	37354	0	0	0,00
3256000	Nienburg (Weser)	48255	51693	3438	3472	7,36
3257000	Schaumburg	71170	76785	5615	5671	8,07
3351000	Celle	80462	85837	5375	5429	7,13
3352000	Cuxhaven	85924	91005	5081	5132	5,88
3353000	Harburg	95318	110339	15021	15171	16,29
3354000	Lüchow-Dannenberg	22919	24171	1252	1265	5,42
3355000	Lüneburg	73179	82114	8935	9024	13,41
3356000	Osterholz	44179	48649	4470	4515	11,01
3357000	Rotenburg (Wümme)	59414	69221	9807	9905	16,48
3358000	Soltau-Fallingb.ostel	58398	64868	6470	6535	11,27
3359000	Stade	78925	89706	10781	10889	13,93
3360000	Uelzen	44023	45882	1859	1878	4,34
3361000	Verden	53259	60516	7257	7330	14,10
3401000	Delmenhorst, Stadt	38000	39515	1515	1530	4,41
3402000	Emden, Stadt	25476	24822	-654	-647	-2,80
3403000	Oldenburg, Stadt	82355	88150	5795	5853	7,62
3404000	Osnabrück, Stadt	92073	88468	-3605	-3569	-4,47
3405000	Wilhelmshaven, Stadt	48787	45109	-3678	-3641	-8,13
3451000	Ammerland	42736	48637	5901	5960	14,02
3452000	Aurich	74198	81752	7554	7630	9,78
3453000	Cloppenburg	46844	55824	8980	9070	20,73
3454000	Emsland	101507	117339	15832	15990	15,99
3455000	Friesland	43777	47490	3713	3750	8,36
3456000	Grafschaft Bentheim	47986	52777	4791	4839	10,53
3457000	Leer	63903	72616	8713	8800	14,23
3458000	Oldenburg	45963	53368	7405	7479	16,78
3459000	Osnabrück	134487	141040	6553	6619	5,30
3460000	Vechna	40144	48711	8567	8653	22,11
3461000	Wesermarsch	43011	45866	2855	2884	6,97
3462000	Wittmund	22748	24939	2191	2213	8,16

Minus bedeutet kein Neubedarf (rechnerischer Wohnungs-Überhang)

WE-Bestand: Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 1996

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

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

Datenblatt zu Karte 7					
Wohnungsbaubedarf 1996 bis 2010 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens					
GKZ	LK/kreisfreie Stadt	Nachholbedarf 1996	Neubedarf 1996/2010	Baubedarf 1996/2010 - 1 % Leerstandsreserve absolut	Anteil am WE-Bestand (%)
3000000	Niedersachsen	159885	191387	351272	10,4
3101000	Braunschweig, Stadt	10193	-7628	2565	2,0
3102000	Salzgitter, Stadt	2904	-2022	882	1,7
3103000	Wolfsburg, Stadt	1758	-5344	-3586	-6,3
3151000	Gifhorn	782	10773	11555	18,3
3152000	Göttingen	23180	-4066	19114	16,4
3153000	Goslar	673	-4357	-3684	-4,5
3154000	Helmstedt	2268	-668	1600	3,6
3155000	Northeim	2319	-1307	1013	1,6
3156000	Osterode am Harz	-149	-1709	-1858	-4,5
3157000	Peine	778	4714	5491	10,0
3158000	Wolfenbüttel	2749	3106	5855	10,9
3201000	Hannover, Landeshptst.	23962	-7451	16511	6,0
3251000	Diepholz	-277	7862	7585	9,6
3252000	Hameln-Pyrmont	2131	739	2871	3,8
3253000	Hannover	4915	24010	28925	11,1
3254000	Hildesheim	3290	5110	8400	6,5
3255000	Holz Minden	1424	0	1424	3,9
3256000	Nienburg (Weser)	1572	3472	5044	10,7
3257000	Schaumburg	1574	5671	7245	10,3
3351000	Celle	5117	5429	10545	13,8
3352000	Cuxhaven	-533	5132	4599	5,3
3353000	Harburg	3145	15171	18316	19,7
3354000	Lüchow-Dannenberg	-196	1265	1069	4,6
3355000	Lüneburg	6626	9024	15650	23,3
3356000	Osterholz	3618	4515	8132	19,8
3357000	Rotenburg (Wümme)	-95	9905	9810	16,3
3358000	Soltau-Fallingb.ostel	1011	6535	7546	13,0
3359000	Stade	1552	10889	12441	15,9
3360000	Uelzen	1186	1878	3064	7,1
3361000	Verden	1816	7330	9145	17,6
3401000	Delmenhorst, Stadt	3673	1530	5203	15,0
3402000	Emden, Stadt	2596	-647	1948	8,4
3403000	Oldenburg, Stadt	6411	5853	12264	16,0
3404000	Osnabrück, Stadt	13197	-3569	9628	12,1
3405000	Wilhelmshaven, Stadt	4515	-3641	874	2,0
3451000	Ammerland	638	5960	6598	15,5
3452000	Aurich	-3093	7630	4537	5,8
3453000	Cloppenburg	3563	9070	12633	28,9
3454000	Emsland	2498	15990	18488	18,5
3455000	Friesland	-667	3750	3083	6,9
3456000	Grafschaft Bentheim	2496	4839	7335	16,0
3457000	Leer	2697	8800	11497	18,6
3458000	Oldenburg	1862	7479	9341	21,0
3459000	Osnabrück	10877	6619	17495	14,0
3460000	Vechta	1409	8653	10062	25,7
3461000	Wesermarsch	2058	2884	4942	11,9
3462000	Wittmund	-4139	2213	-1926	-7,1

Minus bedeutet kein Baubedarf (rechnerischer Wohnungs-Überhang)

WE-Bestand: Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 1996

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

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

Zeitreihenbetrachtung – Wohnungsbedarfsentwicklung

Wohnungsnachholbedarf bis 2010 in Anteil am Wohnungsbestand zu den Basisjahren 1992, 1994, 1996 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens				
GKZ	LK/kreisfreie Stadt	Nachholbedarf bis 2010: Anteil am WE-Bestand (in %)		
		1992	1994	1996
3000000	Niedersachsen	6,3	7,0	4,7
3101000	Braunschweig, Stadt	8,9	8,7	7,8
3102000	Salzgitter, Stadt	7,7	8,0	5,6
3103000	Wolfsburg, Stadt	6,3	5,2	3,1
3151000	Gifhorn	5,7	6,3	1,2
3152000	Göttingen	21,1	23,8	19,9
3153000	Goslar	0,9	2,0	0,8
3154000	Helmstedt	6,0	6,7	5,1
3155000	Northeim	4,3	6,0	3,6
3156000	Osterode am Harz	1,1	1,6	-0,4
3157000	Peine	5,0	5,2	1,4
3158000	Wolfenbüttel	5,7	7,2	5,1
3201000	Hannover, Landeshptst.	9,6	10,5	8,7
3251000	Diepholz	2,4	4,0	-0,4
3252000	Hameln-Pyrmont	5,5	6,1	2,8
3253000	Hannover	5,1	5,5	1,9
3254000	Hildesheim	5,2	5,5	2,5
3255000	Holzminde	4,1	7,2	3,9
3256000	Nienburg (Weser)	4,3	7,3	3,3
3257000	Schaumburg	4,8	5,5	2,2
3351000	Celle	5,5	7,6	6,7
3352000	Cuxhaven	0,6	1,7	-0,6
3353000	Harburg	4,8	5,2	3,4
3354000	Lüchow-Dannenberg	-1,2	1,7	-0,8
3355000	Lüneburg	8,2	12,7	9,8
3356000	Osterholz	7,6	10,9	8,8
3357000	Rotenburg (Wümme)	3,3	1,9	-0,2
3358000	Soltau-Fallingb.ostel	2,9	2,7	1,7
3359000	Stade	5,1	4,4	2,0
3360000	Uelzen	4,5	4,6	2,7
3361000	Verden	4,6	5,4	3,5
3401000	Delmenhorst, Stadt	9,3	9,5	10,6
3402000	Emden, Stadt	10,0	11,8	11,2
3403000	Oldenburg, Stadt	8,3	7,8	8,4
3404000	Osnabrück, Stadt	16,6	17,5	16,5
3405000	Wilhelmshaven, Stadt	8,9	7,3	10,1
3451000	Ammerland	4,3	3,3	1,5
3452000	Aurich	-1,3	-2,1	-4,0
3453000	Cloppenburg	8,3	10,0	8,1
3454000	Emsland	6,0	6,2	2,5
3455000	Friesland	1,5	0,1	-1,5
3456000	Grafschaft Bentheim	5,9	6,9	5,4
3457000	Leer	4,8	5,0	4,4
3458000	Oldenburg	6,3	5,3	4,2
3459000	Osnabrück	9,5	12,0	8,7
3460000	Vechta	6,7	6,1	3,6
3461000	Wesermarsch	3,8	4,6	5,0
3462000	Wittmund	-14,7	-13,9	-15,3

Minus bedeutet kein Nachholbedarf (rechnerischer Wohnungs-Überhang)

WE-Bestand: Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden im jeweiligen Basisjahr der Vorausschätzung

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

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

Datenblatt zu Karte 8 und Karte 9
Wohnungsneubedarf bis 2010 in Anteil am Wohnungsbestand zu den Basisjahren 1992, 1994, 1996
in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens

Typ	GKZ	LK/kreisfreie Stadt	Neubedarf bis 2010: Ant. am WE-Bestand (in %)			Differenz in %Pkt 1992 bis 1996
			1992	1994	1996	
	3000000	Niedersachsen	5,8	7,2	5,7	-0,2
1	3152000	Göttingen	10,3	0,4	-3,5	-13,8
1	3404000	Osnabrück, Stadt	13,0	2,6	-4,5	-17,4
2	3102000	Salzgitter, Stadt	5,6	5,4	-3,9	-9,4
2	3103000	Wolfsburg, Stadt	4,3	-1,8	-9,3	-13,6
2	3154000	Helmstedt	2,0	1,9	-1,5	-3,5
2	3156000	Osterode am Harz	1,1	0,2	-4,2	-5,2
2	3201000	Hannover, Landeshptst.	1,4	1,3	-2,7	-4,1
2	3402000	Emden, Stadt	3,1	1,2	-2,8	-5,9
3	3101000	Braunschweig, Stadt	-0,5	-4,7	-5,8	-5,3
3	3153000	Goslar	-4,5	-0,3	-5,4	-0,8
3	3155000	Northeim	-1,3	5,0	-2,0	-0,8
3	3405000	Wilhelmshaven, Stadt	-2,1	1,9	-8,1	-6,0
4	3252000	Hamel-Pyrmont	-3,6	0,9	1,0	4,6
4	3255000	Holzminen	-2,9	3,1	0,0	2,9
4	3403000	Oldenburg, Stadt	-2,0	5,2	7,6	9,6
5	3157000	Peine	2,5	6,6	8,6	6,1
5	3158000	Wolfenbüttel	1,5	6,1	5,8	4,3
5	3253000	Hannover	6,5	7,0	9,2	2,7
5	3254000	Hildesheim	1,7	3,5	4,0	2,3
5	3256000	Nienburg (Weser)	6,1	11,1	7,4	1,2
5	3257000	Schaumburg	3,5	8,4	8,1	4,6
5	3351000	Celle	6,1	9,3	7,1	1,0
5	3352000	Cuxhaven	4,7	5,7	5,9	1,2
5	3354000	Lüchow-Dannenberg	4,3	7,1	5,4	1,1
5	3356000	Osterholz	4,2	18,7	11,0	6,8
5	3358000	Soltau-Fallingbostel	3,5	9,8	11,3	7,8
5	3360000	Uelzen	2,7	3,9	4,3	1,7
5	3401000	Delmenhorst, Stadt	3,8	6,9	4,4	0,6
5	3452000	Aurich	7,8	9,9	9,8	2,0
5	3455000	Friesland	4,3	6,7	8,4	4,1
5	3461000	Wesermarsch	3,4	5,4	7,0	3,6
5	3462000	Wittmund	5,9	6,4	8,2	2,2
6	3251000	Diepholz	9,9	12,2	10,0	0,1
6	3355000	Lüneburg	9,1	11,1	13,4	4,3
6	3357000	Rotenburg (Wümme)	9,1	12,0	16,5	7,4
6	3359000	Stade	11,1	13,7	13,9	2,9
6	3361000	Verden	12,4	14,6	14,1	1,7
6	3451000	Ammerland	10,4	12,3	14,0	3,6
6	3456000	Grafschaft Bentheim	9,0	7,3	10,5	1,5
6	3457000	Leer	8,9	10,7	14,2	5,3
6	3458000	Oldenburg	12,6	15,5	16,8	4,2
7	3151000	Gifhorn	17,4	21,0	17,0	-0,3
7	3353000	Harburg	15,8	12,4	16,3	0,5
7	3453000	Cloppenburg	18,7	27,2	20,7	2,1
7	3454000	Emsland	16,6	17,9	16,0	-0,6
7	3460000	Vechta	15,2	19,3	22,1	6,9
8	3459000	Osnabrück	11,9	14,1	5,3	-6,6

Minus bedeutet kein Neubedarf (rechnerischer Wohnungs-Überhang)

WE-Bestand: Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden im jeweiligen Basisjahr der Vorausschätzung

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

Differenzierung nach Typen regionaler Entwicklungstrends des Wohnungsneubedarfs 2010 (Karte 9).

Wohnungsbaubedarf bis 2010 in Anteil am Wohnungsbestand zu den Basisjahren 1992, 1994, 1996 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens				
GKZ	LK/kreisfreie Stadt	Baubedarf bis 2010: Anteil am WE-Bestand (in %)		
		1992	1994	1996
3000000	Niedersachsen	12,1	14,2	10,4
3101000	Braunschweig, Stadt	8,4	4,0	2,0
3102000	Salzgitter, Stadt	13,2	13,5	1,7
3103000	Wolfsburg, Stadt	10,5	3,5	-6,3
3151000	Gifhorn	23,1	27,3	18,3
3152000	Göttingen	31,4	24,2	16,4
3153000	Goslar	-3,6	1,7	-4,5
3154000	Helmstedt	8,0	8,6	3,6
3155000	Northeim	3,0	11,0	1,6
3156000	Osterode am Harz	2,2	1,8	-4,5
3157000	Peine	7,4	11,9	10,0
3158000	Wolfenbüttel	7,2	13,2	10,9
3201000	Hannover, Landeshptst.	11,0	11,9	6,0
3251000	Diepholz	12,2	16,1	9,6
3252000	Hamelnd-Pyrmont	1,9	7,1	3,8
3253000	Hannover	11,6	12,5	11,1
3254000	Hildesheim	6,9	9,0	6,5
3255000	Holzwinden	1,2	10,3	3,9
3256000	Nienburg (Weser)	10,4	18,3	10,7
3257000	Schaumburg	8,3	13,9	10,3
3351000	Celle	11,6	17,0	13,8
3352000	Cuxhaven	5,3	7,4	5,3
3353000	Harburg	20,6	17,6	19,7
3354000	Lüchow-Dannenberg	3,2	8,8	4,6
3355000	Lüneburg	17,3	23,7	23,3
3356000	Osterholz	11,8	29,6	19,8
3357000	Rotenburg (Wümme)	12,4	13,9	16,3
3358000	Soltau-Fallingbostel	6,5	12,5	13,0
3359000	Stade	16,1	18,1	15,9
3360000	Uelzen	7,2	8,4	7,1
3361000	Verden	17,1	20,1	17,6
3401000	Delmenhorst, Stadt	13,1	16,3	15,0
3402000	Emden, Stadt	13,0	13,0	8,4
3403000	Oldenburg, Stadt	6,3	13,1	16,0
3404000	Osnabrück, Stadt	29,6	20,1	12,1
3405000	Wilhelmshaven, Stadt	6,8	9,2	2,0
3451000	Ammerland	14,6	15,6	15,5
3452000	Aurich	6,4	7,7	5,8
3453000	Cloppenburg	26,9	37,2	28,9
3454000	Emsland	22,5	24,1	18,5
3455000	Friesland	5,8	6,8	6,9
3456000	Grafschaft Bentheim	14,9	14,3	16,0
3457000	Leer	13,7	15,7	18,6
3458000	Oldenburg	18,9	20,8	21,0
3459000	Osnabrück	21,4	26,2	14,0
3460000	Vechta	21,9	25,4	25,7
3461000	Wesermarsch	7,2	10,0	11,9
3462000	Wittmund	-8,8	-7,6	-7,1

Minus bedeutet kein Baubedarf (rechnerischer Wohnungs-Überhang)

WE-Bestand: Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden im jeweiligen Basisjahr der Vorausschätzung

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

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

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Erwerbsquote am 31.12.1996 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens			
GKZ	LK/kreisfreie Stadt	Erwerbsquote	Abweichung vom Land in %
3000000	Niedersachsen	70,4	0,0
3101000	Braunschweig, Stadt	71,2	1,3
3102000	Salzgitter, Stadt	67,8	-3,7
3103000	Wolfsburg, Stadt	68,4	-2,7
3151000	Gifhorn	72,4	2,9
3152000	Göttingen	69,1	-1,8
3153000	Goslar	70,3	-0,1
3154000	Helmstedt	70,6	0,4
3155000	Northeim	71,1	1,1
3156000	Osterode am Harz	70,8	0,6
3157000	Peine	70,5	0,2
3158000	Wolfenbüttel	70,1	-0,3
3201000	Hannover, Landeshptst.	73,1	3,9
3251000	Diepholz	71,8	2,0
3252000	Hamelnd-Pyrmont	72,1	2,5
3253000	Hannover	71,6	1,8
3254000	Hildesheim	71,3	1,4
3255000	Holzminen	68,2	-3,0
3256000	Nienburg (Weser)	69,9	-0,7
3257000	Schaumburg	69,1	-1,8
3351000	Celle	69,8	-0,8
3352000	Cuxhaven	68,6	-2,5
3353000	Harburg	72,2	2,6
3354000	Lüchow-Dannenberg	69,4	-1,3
3355000	Lüneburg	73,2	4,1
3356000	Osterholz	70,6	0,4
3357000	Rotenburg (Wümme)	72,5	3,0
3358000	Soltau-Fallingbostel	72,3	2,8
3359000	Stade	71,4	1,4
3360000	Uelzen	71,4	1,5
3361000	Verden	71,4	1,5
3401000	Delmenhorst, Stadt	71,9	2,2
3402000	Emden, Stadt	65,1	-7,5
3403000	Oldenburg, Stadt	72,0	2,3
3404000	Osnabrück, Stadt	68,8	-2,2
3405000	Wilhelmshaven, Stadt	69,7	-1,0
3451000	Ammerland	70,8	0,6
3452000	Aurich	64,5	-8,3
3453000	Cloppenburg	69,7	-1,0
3454000	Emsland	66,5	-5,5
3455000	Friesland	68,7	-2,3
3456000	Grafschaft Bentheim	67,9	-3,4
3457000	Leer	64,8	-7,8
3458000	Oldenburg	71,2	1,2
3459000	Osnabrück	70,4	0,0
3460000	Vechta	70,9	0,8
3461000	Wesermarsch	69,0	-1,9
3462000	Wittmund	67,0	-4,8

Quelle: IES-Berechnungen, Basisdaten des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik
Anmerkung: Blau unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten, fett umrandet sind die Regierungsbezirke.

Arbeitslosenquote 1996 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens			
GKZ	LK/kreisfreie Stadt	Arbeitslosen- quote	Abweichung vom Land in %
300000	Niedersachsen	10,1	0,0
3101000	Braunschweig, Stadt	12,3	22,3
3102000	Salzgitter, Stadt	15,5	53,6
3103000	Wolfsburg, Stadt	18,3	81,3
3151000	Gifhorn	13,9	38,1
3152000	Göttingen	11,6	15,6
3153000	Goslar	11,0	8,9
3154000	Helmstedt	14,1	39,7
3155000	Northeim	11,3	12,6
3156000	Osterode am Harz	12,2	21,0
3157000	Peine	10,1	0,3
3158000	Wolfenbüttel	10,3	2,4
3201000	Hannover, Landeshptst.	12,3	22,3
3251000	Diepholz	7,0	-30,9
3252000	Hamelnd-Pyrmont	11,0	9,1
3253000	Hannover	8,1	-19,1
3254000	Hildesheim	10,1	0,3
3255000	Holzwinden	11,4	13,5
3256000	Nienburg (Weser)	8,5	-15,3
3257000	Schaumburg	8,2	-18,4
3351000	Celle	9,8	-2,8
3352000	Cuxhaven	8,6	-14,8
3353000	Harburg	6,5	-35,5
3354000	Lüchow-Dannenberg	13,7	36,1
3355000	Lüneburg	8,0	-20,4
3356000	Osterholz	8,5	-15,7
3357000	Rotenburg (Wümme)	6,6	-34,3
3358000	Soltau-Fallingbostel	7,7	-23,4
3359000	Stade	7,6	-24,7
3360000	Uelzen	9,5	-5,4
3361000	Verden	7,3	-27,9
3401000	Delmenhorst, Stadt	12,6	25,5
3402000	Emden, Stadt	14,8	46,6
3403000	Oldenburg, Stadt	11,0	8,7
3404000	Osnabrück, Stadt	10,9	8,2
3405000	Wilhelmshaven, Stadt	15,4	53,4
3451000	Ammerland	8,6	-14,9
3452000	Aurich	11,2	11,1
3453000	Cloppenburg	9,6	-4,2
3454000	Emsland	9,7	-3,6
3455000	Friesland	10,7	6,4
3456000	Grafschaft Bentheim	9,7	-3,5
3457000	Leer	11,6	14,8
3458000	Oldenburg	7,8	-22,6
3459000	Osnabrück	7,8	-22,2
3460000	Vechta	6,9	-31,2
3461000	Wesermarsch	10,3	2,0
3462000	Wittmund	9,4	-6,3

Quelle: IES-Berechnungen, Basisdaten des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik
Anmerkung: Blau unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten, fett umrandet sind die Regierungsbezirke.

Wohneigentumsquote 1987 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens		
GKZ	LK/kreisfreie Stadt	Wohneigentums- quote
3000000	Niedersachsen	0,46
3101000	Braunschweig, Stadt	0,23
3102000	Salzgitter, Stadt	0,29
3103000	Wolfsburg, Stadt	0,28
3151000	Gifhorn	0,61
3152000	Göttingen	0,35
3153000	Goslar	0,39
3154000	Helmstedt	0,47
3155000	Northeim	0,49
3156000	Osterode am Harz	0,47
3157000	Peine	0,53
3158000	Wolfenbüttel	0,47
3201000	Hannover, Landeshptst.	0,16
3251000	Diepholz	0,62
3252000	Hamel-Pyrmont	0,43
3253000	Hannover	0,44
3254000	Hildesheim	0,41
3255000	Holz Minden	0,49
3256000	Nienburg (Weser)	0,56
3257000	Schaumburg	0,49
3351000	Celle	0,50
3352000	Cuxhaven	0,57
3353000	Harburg	0,59
3354000	Lüchow-Dannenberg	0,59
3355000	Lüneburg	0,45
3356000	Osterholz	0,64
3357000	Rotenburg (Wümme)	0,63
3358000	Soltau-Fallingb.ostel	0,51
3359000	Stade	0,54
3360000	Uelzen	0,49
3361000	Verden	0,58
3401000	Delmenhorst, Stadt	0,42
3402000	Emden, Stadt	0,40
3403000	Oldenburg, Stadt	0,35
3404000	Osnabrück, Stadt	0,27
3405000	Wilhelmshaven, Stadt	0,22
3451000	Ammerland	0,62
3452000	Aurich	0,70
3453000	Cloppenburg	0,70
3454000	Emsland	0,67
3455000	Friesland	0,59
3456000	Grafschaft Bentheim	0,65
3457000	Leer	0,68
3458000	Oldenburg	0,63
3459000	Osnabrück	0,54
3460000	Vechta	0,64
3461000	Wesermarsch	0,52
3462000	Wittmund	0,68

Quelle: Gebäude- und Wohnungszählung 1987 (GWZ 87)

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

Kaufkraft je Haushalt 1998 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens			
GKZ	LK/kreisfreie Stadt	Kaufkraft je Haushalt in DM	Abweichung vom Land in %
300000	Niedersachsen	65916	0,0
3101000	Braunschweig, Stadt	57455	-12,8
3102000	Salzgitter, Stadt	60987	-7,5
3103000	Wolfsburg, Stadt	67659	2,6
3151000	Gifhorn	78617	19,3
3152000	Göttingen	55923	-15,2
3153000	Goslar	57673	-12,5
3154000	Helmstedt	66464	0,8
3155000	Northeim	66134	0,3
3156000	Osterode am Harz	63358	-3,9
3157000	Peine	68545	4,0
3158000	Wolfenbüttel	67680	2,7
3201000	Hannover, Landeshptst.	55898	-15,2
3251000	Diepholz	79497	20,6
3252000	Hamelnd-Pyrmont	64095	-2,8
3253000	Hannover	73194	11,0
3254000	Hildesheim	68070	3,3
3255000	Holzwinden	63888	-3,1
3256000	Nienburg (Weser)	71956	9,2
3257000	Schaumburg	67848	2,9
3351000	Celle	64760	-1,8
3352000	Cuxhaven	67708	2,7
3353000	Harburg	80568	22,2
3354000	Lüchow-Dannenberg	62454	-5,3
3355000	Lüneburg	64862	-1,6
3356000	Osterholz	74490	13,0
3357000	Rotenburg (Wümme)	74723	13,4
3358000	Soltau-Fallingbostel	66375	0,7
3359000	Stade	73771	11,9
3360000	Uelzen	64319	-2,4
3361000	Verden	75774	15,0
3401000	Delmenhorst, Stadt	58353	-11,5
3402000	Emden, Stadt	56377	-14,5
3403000	Oldenburg, Stadt	55932	-15,1
3404000	Osnabrück, Stadt	51499	-21,9
3405000	Wilhelmshaven, Stadt	51942	-21,2
3451000	Ammerland	69822	5,9
3452000	Aurich	63906	-3,0
3453000	Cloppenburg	74485	13,0
3454000	Emsland	72965	10,7
3455000	Friesland	64018	-2,9
3456000	Grafschaft Bentheim	69688	5,7
3457000	Leer	60655	-8,0
3458000	Oldenburg	71860	9,0
3459000	Osnabrück	69437	5,3
3460000	Vechta	81434	23,5
3461000	Wesermarsch	61671	-6,4
3462000	Wittmund	61649	-6,5

Quelle: GfK-Kennziffern

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

Zahl der Empfänger/innen von Hilfe zum Lebensunterhalt 1996 außerhalb von Einrichtungen in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens					
 GKZ	 LK/kreisfreie Stadt	 Einwohner	 Empfänger	 Empfänger pro 1000 E	 Abweichung vom Land in %
3000000	Niedersachsen	7815148	327748	41,9	0,0
3101000	Braunschweig, Stadt	251320	12837	51,1	21,8
3102000	Salzgitter, Stadt	116865	7701	65,9	57,1
3103000	Wolfsburg, Stadt	124655	4455	35,7	-14,8
3151000	Gifhorn	163964	6507	39,7	-5,4
3152000	Göttingen	267233	9522	35,6	-15,0
3153000	Goslar	160273	5553	34,6	-17,4
3154000	Helmstedt	101237	3149	31,1	-25,8
3155000	Northeim	153610	7043	45,8	9,3
3156000	Osterode am Harz	88209	3189	36,2	-13,8
3157000	Peine	127902	4020	31,4	-25,1
3158000	Wolfenbüttel	122574	3562	29,1	-30,7
3201000	Hannover, Landeshptst.	522574	36011	68,9	64,3
3251000	Diepholz	205499	7387	35,9	-14,3
3252000	Hamelnd-Pyrmont	163831	7695	47,0	12,0
3253000	Hannover	590418	19396	32,9	-21,7
3254000	Hildesheim	292970	11361	38,8	-7,5
3255000	Holzminden	83317	3335	40,0	-4,6
3256000	Nienburg (Weser)	124435	6543	52,6	25,4
3257000	Schaumburg	163698	6257	38,2	-8,9
3351000	Celle	179742	8133	45,2	7,9
3352000	Cuxhaven	199601	7434	37,2	-11,2
3353000	Harburg	219441	5492	25,0	-40,3
3354000	Lüchow-Dannenberg	51860	1803	34,8	-17,1
3355000	Lüneburg	157847	6437	40,8	-2,8
3356000	Osterholz	106011	4018	37,9	-9,6
3357000	Rotenburg (Wümme)	154643	4954	32,0	-23,6
3358000	Soltau-Fallingbostel	136085	5660	41,6	-0,8
3359000	Stade	185553	8205	44,2	5,4
3360000	Uelzen	96176	3650	38,0	-9,5
3361000	Verden	129362	4891	37,8	-9,8
3401000	Delmenhorst, Stadt	78238	5312	67,9	61,9
3402000	Emden, Stadt	51470	3679	71,5	70,4
3403000	Oldenburg, Stadt	152846	9253	60,5	44,4
3404000	Osnabrück, Stadt	167326	7962	47,6	13,5
3405000	Wilhelmshaven, Stadt	89604	5803	64,8	54,4
3451000	Ammerland	104962	2936	28,0	-33,3
3452000	Aurich	181548	8099	44,6	6,4
3453000	Cloppenburg	142680	5986	42,0	0,0
3454000	Emsland	295443	12821	43,4	3,5
3455000	Friesland	98638	2914	29,5	-29,6
3456000	Grafschaft Bentheim	126676	3971	31,3	-25,3
3457000	Leer	155721	7553	48,5	15,7
3458000	Oldenburg	114187	2769	24,2	-42,2
3459000	Osnabrück	344568	12234	35,5	-15,3
3460000	Vechta	120311	4095	34,0	-18,8
3461000	Wesermarsch	94401	4173	44,2	5,4
3462000	Wittmund	55624	1985	35,7	-14,9

Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik

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

Gemeindeanteil an der Einkommensteuer 1996 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens				
GKZ	LK/kreisfreie Stadt	in 1000 DM	DM je Einwohner	Abweichung vom Land in %
300000	Niedersachsen	3780173	487,62	0,0
3101000	Braunschweig, Stadt	151329	603,22	23,7
3102000	Salzgitter, Stadt	59845	512,74	5,2
3103000	Wolfsburg, Stadt	93951	751,12	54,0
3151000	Gifhorn	85342	527,61	8,2
3152000	Göttingen	128457	484,56	-0,6
3153000	Goslar	75297	470,95	-3,4
3154000	Helmstedt	56919	563,14	15,5
3155000	Northeim	69522	454,28	-6,8
3156000	Osterode am Harz	42912	487,51	0,0
3157000	Peine	63948	505,55	3,7
3158000	Wolfenbüttel	66413	547,76	12,3
3201000	Hannover, Landeshtptst.	299504	576,14	18,2
3251000	Diepholz	97747	478,94	-1,8
3252000	Hamelnd-Pyrmont	80904	497,32	2,0
3253000	Hannover	355950	609,41	25,0
3254000	Hildesheim	153341	526,88	8,1
3255000	Holzwinden	37110	447,66	-8,2
3256000	Nienburg (Weser)	50973	411,88	-15,5
3257000	Schaumburg	77862	480,81	-1,4
3351000	Celle	84348	472,9	-3,0
3352000	Cuxhaven	88484	447,04	-8,3
3353000	Harburg	135026	624,79	28,1
3354000	Lüchow-Dannenberg	18636	361,98	-25,8
3355000	Lüneburg	72725	467,06	-4,2
3356000	Osterholz	55181	525,03	7,7
3357000	Rotenburg (Wümme)	65860	431,47	-11,5
3358000	Soltau-Fallingbostel	59407	440,77	-9,6
3359000	Stade	96893	528,55	8,4
3360000	Uelzen	41777	436,72	-10,4
3361000	Verden	68640	536,46	10,0
3401000	Delmenhorst, Stadt	39349	506,36	3,8
3402000	Emden, Stadt	23634	461,52	-5,4
3403000	Oldenburg, Stadt	74839	494,9	1,5
3404000	Osnabrück, Stadt	75025	449,78	-7,8
3405000	Wilhelmshaven, Stadt	43338	484,01	-0,7
3451000	Ammerland	43565	420,86	-13,7
3452000	Aurich	66243	368,16	-24,5
3453000	Cloppenburg	42999	304,21	-37,6
3454000	Emsland	98794	337,39	-30,8
3455000	Friesland	43170	442,2	-9,3
3456000	Grafschaft Bentheim	47564	379,46	-22,2
3457000	Leer	50598	328,9	-32,5
3458000	Oldenburg	50793	449,65	-7,8
3459000	Osnabrück	140144	409,42	-16,0
3460000	Vechta	45361	381,8	-21,7
3461000	Wesermarsch	42463	454,28	-6,8
3462000	Wittmund	17991	326,09	-33,1

Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik

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

Glossar

	<i>Begriff</i>	<i>Erläuterung</i>
	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 des Landesarbeitsamtes Niedersachsen-Bremen)
	Auslaufende Belegungsbindungen	Mit dem Auslaufen der Belegungsbindung einer Wohnung endet deren Eigenschaft „geförderte Wohnung“
	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.
	Bedarfsträger	Privathaushalte
	Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)	Grundgröße der Bevölkerungsvorausschätzung „Bevölkerung am Ort der alleinigen bzw. Hauptwohnung“ (Definition des Statistischen Bundesamtes)
	Bevölkerung in Privathaushalten	Grundgröße der Haushaltsvorausschätzung. Alle Personen, die allein oder zusammen mit anderen eine wirtschaftliche Einheit (Privathaushalt) bilden, auch als Haushaltsmitglieder bezeichnet. Die Bevölkerung in Privathaushalten ergibt sich aus der wohnberechtigten Bevölkerung abzüglich der Bevölkerung in Gemeinschafts- und Anstaltsunterkünften. Da eine Person in mehreren Privathaushalten wohnberechtigt sein kann, sind Doppelzählungen möglich. Diese Regelung ist dadurch gerechtfertigt, dass Haushalte an jedem Wohnsitz entsprechenden Wohnraum in Anspruch nehmen. (Definition des Statistischen Bundesamtes)

	<i>Begriff</i>	<i>Erläuterung</i>
Eigenpotential der Wohnungsversorgung		Das Eigenpotential ist abhängig von der → Kaufkraft je Haushalt 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
Erwerbspersonen		Summe aus Erwerbstätigen und Erwerbslosen. Als erwerbstätig gelten alle Personen, die eine haupt- oder nebenberufliche Erwerbsarbeit ausüben, während zu den Erwerbslosen alle Nichtbeschäftigten zählen, die sich nach eigenen Angaben um eine Arbeitsstelle bemühen, unabhängig davon, ob sie beim Arbeitsamt registriert sind oder nicht. (Definition des Statistischen Bundesamtes)
Erwerbsquote		Anteil der → Erwerbspersonen an der gesamten Bevölkerung (Definition des Statistischen Bundesamtes)
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 11. 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 Privathaushalt; Basis ist die Bevölkerung in Privathaushalten

	<i>Begriff</i>	<i>Erläuterung</i>
	Haushaltsmitgliederquotenverfahren	Grundlage für die Haushaltsvorausschätzung. Der Haushaltsbildungsprozess wird modellmäßig durch Quoten abgebildet, die die Aufteilung der Bevölkerung auf Haushalte unterschiedlicher Größe wiedergibt. Die altersspezifische Haushaltsmitgliederquote gibt den prozentualen Anteil der in Haushalten einer bestimmten Größe lebenden Personen an der Gesamtzahl der Personen gleichen Alters und Geschlechts an, die der → Bevölkerung in Privathaushalten entspricht
	Kaufkraft je Haushalt / Haushaltskaufkraft	Verfügbares Einkommen (ohne Vermögensanteile), das den Haushalten für Konsumzwecke jährlich zur Verfügung steht
	Leerstandsreserve	Bei der Bedarfsermittlung wird ein Wohnungsleerstand von 1% bis 3%, die sogenannte Leerstandsreserve, berücksichtigt. Die Leerstandsreserve ist notwendig, um einen Mindestbestand an leeren Wohnungen für Instandsetzungen, Renovierungen und Umzüge vorzuhalten
	Preissegmente	Es wird unterschieden zwischen dem unteren, mittleren und oberen Mietpreissegment. Als Abgrenzungskriterium gelten → Wohnwertkategorien
	Sozialindikator (nach Definition der LTS)	Anteil der Empfänger laufender Hilfe zum Lebensunterhalt (außerhalb von Einrichtungen), der Leistungsberechtigten nach dem AsylbLG und der Arbeitslosenhilfempänger an der Bevölkerung. Mit steigendem Sozialindikator nimmt die Sozialbelastung einer Region zu.

<i>Begriff</i>	<i>Erläuterung</i>
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 des Statistischen Bundesamtes)
Wohnberechtigte Bevölkerung in Privathaushalten	Ausgangspunkt der Wohnungsbedarfsvoraussetzung ist die wohnberechtigte Bevölkerung in Privathaushalten, differenziert nach Alter und Geschlecht. Alle in der Gemeinde wohnhaften Personen, unabhängig davon, ob sie noch eine weitere Wohnung oder Unterkunft besitzen. (Definition des Statistischen Bundesamtes)
Wohneigentumsquote	Anteil der vom Eigentümer bewohnten Wohnungen an allen bewohnten Wohnungen. (Gebäude- und Wohnungszählung von 1987)
Wohnungsbaubedarf	Summe aus → Wohnungsnachholbedarf und → Wohnungsneubedarf
Wohnungsbedarf	Mit Hilfe der Größe Wohnungsbedarf kann bestimmt werden, wie hoch die maximale Anzahl an Wohnungen sein müsste, um jeden (statistischen) Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen
Normativer Wohnungsbedarf	Bei der Berechnung des Wohnungsbedarfs wird eine Versorgungsnorm „je Haushalt eine Wohnung“ zu Grunde gelegt
Wohnungsbestand / Wohnungsangebot	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Statistik des NLS

<i>Begriff</i>	<i>Erläuterung</i>
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 an einem bestimmten Stichtag
Wohnungsneubedarf	Differenz zwischen dem Wohnungsangebot im Ausgangsjahr und einer bedarfsgerechten Wohnungsversorgung im Stichjahr (2010) des Vorausschätzungszeitraumes, unter Berücksichtigung der Veränderungen der Haushaltszahlen und -strukturen gemäß der Haushaltsvorausschätzung
Wohnwertkategorien	Einteilung nach Größe, Lage, Ausstattung und Baujahr einer Wohnung

Verzeichnisse der Karten, Abbildungen und Datenblätter in Anhang A

Kartenverzeichnis		Seite
Karte 1	Absolute Bevölkerungsentwicklung 1996 bis 2010 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens	3
Karte 2	Relative Bevölkerungsentwicklung 1996 bis 2010 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens	4
Karte 3	Absolute Haushaltsentwicklung 1996 bis 2010 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens	8
Karte 4	Relative Haushaltsentwicklung 1996 bis 2010 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens	9
Karte 5	Absoluter Wohnungsnachholbedarf 1996 bis 2010 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens	12
Karte 6	Absoluter Wohnungsneubedarf 1996 bis 2010 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens	15
Karte 7	Absoluter Wohnungsbaubedarf 1996 bis 2010 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens	17
Karte 8	Entwicklung des Wohnungsneubedarfs 2010 anteilig am Wohnungsbestand zwischen den Basisjahren 1992 und 1996 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens	31
Karte 9	Typen regionaler Entwicklungstrends des Wohnungsneubedarfs 2010 anteilig am Wohnungsbestand zwischen den Basisjahren 1992 und 1996 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens	37
Karte 10	Altersstrukturelle Veränderungen bis 2010 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens	47
Karte 11	Entwicklungstypen 2010 Wohnungsneubedarf 1996 bis 2010 in Verbindung mit aktuellen Potentialen der Wohnungsversorgung	51

Abbildungsverzeichnis		Seite
Abbildung 1	Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen in den 90er Jahren – jährliche Entwicklung und Wanderungssaldo	1
Abbildung 2	Annahmen Bevölkerungsvorausschätzung 1996 bis 2010	1
Abbildung 3	Bevölkerungsaufbau 1996 und 2010 in Niedersachsen	2
Abbildung 4	Annahmen Haushaltsvorausschätzung 1996 bis 2010	7
Abbildung 5	Entwicklung des Wohnungsbestands in Niedersachsen 1990 bis 1996	11
Abbildung 6	Ergebnis der Wohnungsbedarfsvorausschätzung in Niedersachsen 1996 bis 2010	13
Abbildung 7	Absolute jährliche Zuwächse der Bevölkerung, der Haushalte, des Wohnungsbestands und des Wohnungsnachholbedarfs in Niedersachsen 1990 bis 1996	20
Abbildung 8	Dynamik der Veränderung der Bevölkerung, der Haushalte, des Wohnungsbestandes und des Wohnungsnachholbedarfes in Niedersachsen in der Zeitreihe 1992, 1994 und 1996	21
Abbildung 9	Anteil des Wohnungsnachholbedarfs am Wohnungsbestand in Niedersachsen in den Jahren 1992, 1994 und 1996	22
Abbildung 10	Wohnungsneubedarf 2010 in Niedersachsen in der Prognosereihe der 90er Jahre absolut und relativ am Wohnungsbestand der Basisjahre 1992, 1994 und 1996	24
Abbildung 11	Wohnungsneubedarf 2010 in Niedersachsen – Autokorrelationen der Prognosereihe der 90er Jahre	25
Abbildung 12	Entwicklung des Anteils des Wohnungsneubedarfs 2010 am Wohnungsbestand zwischen den Prognosejahren 1992 und 1996 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens	29

	Seite
Abbildung 13 Typen regionaler Entwicklungstrends des Wohnungsneubedarfs 2010 anteilig am Wohnungsbestand zwischen den Basisjahren 1992 und 1996 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens	33
Abbildung 14 Lebensphasen und Nachfragerichtung auf den Wohnungsmärkten	41
Abbildung 15 Differenzierung sozioökonomischer Stärken und Schwächen einer Region	42
Abbildung 16 Bevölkerungsanteile nach Altersklassen 1996 und 2010 in Niedersachsen	45

	Seite
Verzeichnis über die Datenblätter in Anhang A	
Anhang A1 Bevölkerungsentwicklung und Altersstrukturprofile	
Bevölkerungsentwicklung 1996 bis 2010 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens Datenblatt zu Karte 1 und Karte 2	60
Bevölkerung nach Altersstrukturprofil im Jahr 1996 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens Datenblatt zu Karte 10	61
Relative Bevölkerungsentwicklung nach Altersstrukturprofil 1996 bis 2010 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens Datenblatt zu Karte 10	62
Anhang A2 Haushaltsentwicklung	
Anzahl der Haushalte im Jahr 1996 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens	63
Anzahl der Haushalte im Jahr 2010 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens	64
Haushaltsentwicklung 1996 bis 2010 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens Datenblatt zu Karte 3 und Karte 4	65
Anhang A3 Entwicklung des Wohnungsbedarfs	
Wohnungsnachholbedarf im Jahr 1996 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens Datenblatt zu Karte 5	66
Wohnungsneubedarf 1996 bis 2010 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens Datenblatt zu Karte 6	67
Wohnungsbaubedarf 1996 bis 2010 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens Datenblatt zu Karte 7	68

	Seite
Anhang A4 Zeitreihenbetrachtung – Wohnungsbedarfsentwicklung	
Wohnungsnachholbedarf bis 2010 in Anteil am Wohnungsbestand zu den Basisjahren 1992, 1994, 1996 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens	69
Wohnungsneubedarf bis 2010 in Anteil am Wohnungsbestand zu den Basisjahren 1992, 1994, 1996 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens Datenblatt zu Karte 8 und Karte 9	70
Wohnungsbaubedarf bis 2010 in Anteil am Wohnungsbestand zu den Basisjahren 1992, 1994, 1996 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens	71
Anhang A5 Sozioökonomische Rahmenbedingungen	
Erwerbsquote am 31.12.1996 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens	72
Arbeitslosenquote 1996 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens	73
Wohneigentumsquote 1987 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens	74
Kaufkraft je Haushalt 1998 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens	75
Zahl der Empfänger/innen von Hilfe zum Lebensunterhalt 1996 außerhalb von Einrichtungen in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens	76
Gemeindeanteil an der Einkommensteuer 1996 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens	77