

Niedersächsische
LANDESTREUHANDSTELLE
für das Wohnungswesen

Wohnungsprognose 2015



Reihe
Berichte zu den
Wohnungsmärkten
in Niedersachsen

Wohnungsprognose 2015

Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen

Heft 7

Herausgeber



Niedersächsische Landestreuhandstelle
für das Wohnungswesen

Norddeutsche Landesbank
Girozentrale

Hamburger Allee 4
30161 Hannover

Telefon (05 11) 3 61 - 58 38
Telefax (05 11) 3 61 - 92 85
Internet: www.lts-nds.de

Bearbeitung



Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung
an der Universität Hannover GmbH

Bereich: Wohnen, Stadt- und Regionalentwicklung
Lister Straße 15
30163 Hannover

Telefon (05 11) 3 99-70
Telefax (05 11) 3 99-72 29
Internet: www.ies.uni-hannover.de

Autoren

Ruth Rohr-Zänker (05 11) 3 99-72 30
rohr-zaenker@ies.uni-hannover.de

Thomas Schleifnecker (05 11) 3 99-72 66
schleifnecker@ies.uni-hannover.de

Berechnungen

Uwe Tovote (05 11) 3 99-72 45
tovote@ies.uni-hannover.de

Unter Mitarbeit von

Sönke Uhde

Koordination & Begleitung



Niedersächsisches Innenministerium
Referat für Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft

Christian Kuthe
Volker Preul

Hannover, Juni 2001

Vorwort



Zurückschauend können wir feststellen, dass die 90er Jahre ein wohnungspolitisch sehr erfolgreiches Jahrzehnt waren, das wir trefflich als „Jahrzehnt des Wohnungsbaus“ bezeichnen können. Rund 500.000 Wohnungen sind in Niedersachsen in den 90er Jahren neu errichtet worden.

Der Wohnungsmangel, der um 1990 bundesweit bestand, konnte in Niedersachsen auf Grund einer sehr starken Bautätigkeit, einer sehr hohen Förderleistung des Landes und einer entsprechend umfangreichen Baulandbereitstellung durch die Kommunen schneller als erwartet aufgelöst werden.

Die erfolgreiche Wohnungspolitik der Landesregierung hat zu einer deutlichen Entspannung auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt geführt. Insgesamt gesehen haben wir heute in Niedersachsen eine gute, teilweise sogar sehr gute Wohnungsversorgung.

Nach meiner Überzeugung ist allerdings zu erwarten, dass sich der Wohnungsmarkt in absehbarer Zeit wieder anspannen wird. Alle Prognosen sagen übereinstimmend für die nächsten 10 bis 15 Jahre zusätzlichen Wohnungsbedarf voraus. Die maßgeblichen Gründe sind dabei die Zunahme der Bevölkerung und die weitere Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, die vor allem aus der starken Zunahme der älteren Bevölkerung resultiert. Die Polarisierung in der Einkommensstruktur wird dazu führen, dass die Nachfrage nach preiswerten und geförderten Wohnungen wieder steigen wird.

Die gegenwärtig gute Wohnungsversorgung ist sehr erfreulich. Aber es besteht möglicherweise die Gefahr, jetzt die wohnungspolitische Aufmerksamkeit zu verlieren und eine erneute Anspannung des Marktes – im Wortsinne – zu verschlafen.

Wohnungsprognosen richten die Aufmerksamkeit auf den vor uns liegenden Handlungsbedarf. Sie zeigen die erwartbare zukünftige Entwicklung auf und bieten deshalb wichtige Informationen zur zukünftigen Nachfrage nach Wohnungen. Wohnungsprognosen sind daher unerlässlich für eine solide Wohnungspolitik – auf Landesebene ebenso wie für die Wohnungsmarktregionen.

Ich wünsche mir, dass die hier vorgelegte Wohnungsprognose bei Politik, Planung und Wohnungswirtschaft Beachtung finden wird und Hilfestellung gibt für die anstehenden Entscheidungen.

A handwritten signature in blue ink that reads "Heiner Bartling". The signature is fluid and cursive.

Heiner Bartling

Niedersächsischer Innenminister

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Zielsetzung und Aufbau des Wohnungsmarktbeobachtungssystems (WOM)	I
1 Entwicklung des regionalen Wohnungsbedarfs in Niedersachsen bis 2015	1
1.1 Prognosemodell und -komponenten	1
1.1.1 Bevölkerungsprognose	2
1.1.2 Haushaltsprognose	3
1.1.3 Wohnungsbedarf	4
1.2 Entwicklung und Prognosen	5
1.2.1 Bevölkerungsentwicklung	5
1.2.2 Haushaltsentwicklung	11
1.2.3 Wohnungsbedarf	14
1.3 Zusammenfassung	18
2 Wanderungsmobilität in Niedersachsen	19
2.1 Wanderungsmuster nach Alter und Geschlecht	20
2.2 Regionale Auswirkungen der Mobilität in Niedersachsen 1999	23
2.3 Wanderungsverflechtungen	26
2.4 Wanderungsverflechtungen ausgewählter Räume	27
2.5 Zusammenfassung	30
3 Demographische und sozioökonomische Aspekte der Wohnungsnachfrage	32
3.1 Zusammenhang von Bedarf und Nachfrage	32
3.2 Altersstrukturelle Einflüsse auf die Wohnungsnachfrage	34
3.2.1 Zusammenhang von Lebensphasen und Nachfrageverhalten auf dem Wohnungsmarkt	34
3.2.2 Demographische Entwicklung bis 2015	35
3.2.3 Absehbare Veränderungen der demographisch induzierten Wohnungsnachfrage	36
3.3 Sozioökonomische Potenziale als Entwicklungsrahmen für die zukünftige Wohnungsnachfrage	41
3.3.1 Sozioökonomische Potenziale	41
3.3.2 Nachfrageentwicklung in Abhängigkeit vom Wohnungsbedarf und aktuellen Kaufkraftpotenzialen	42
3.4 Folgerungen	47
4 Tendenzen des Wohnungsmarktes bis 2015	49
Anhang A: Tabellen	A I
Anhang B: Methodik	B I
Anhang C: Verzeichnis der Abbildungen und Karten	C I

Zielsetzung und Aufbau des Wohnungsmarktbeobachtungssystems (WOM)

Die kontinuierliche Beobachtung der Wohnungsmärkte ermöglicht, zukünftige Entwicklungen zu antizipieren und eine effiziente und bedarfsorientierte Wohnungspolitik zu betreiben. Vor nunmehr fünf Jahren hat das damalige Niedersächsische Sozialministerium den Aufbau einer kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung für Niedersachsen in Auftrag gegeben. Seitdem wird ein Grundlagensystem, das für alle Wohnungsmarktteilnehmer relevante Informationen enthält und regionale Besonderheiten berücksichtigt, in regelmäßigen Abständen aktualisiert. Bis hinunter auf die Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte werden Frühindikatoren analysiert, Entwicklungslinien nachgezeichnet und ihre Wirkung auf zukünftige Nachfragestrukturen dargestellt.

Das Wohnungsmarktbeobachtungssystem (WOM) ist in zwei Teilen angelegt. Der erste Grundpfeiler ist die zeitnahe und kontinuierliche Beobachtung der Wohnungsmarktentwicklung durch die Landes-treuhandstelle für das Wohnungswesen (LTS). Unter dem Titel „Wohnungsmarktbeobachtung“ werden jährlich Indikatoren zur Angebots- und zur Nachfrageseite der regionalen Wohnungsmärkte in Niedersachsen beschrieben und ausgewertet. Von der LTS durchgeführte Befragungen

der Landkreise und kreisfreien Städte sowie der Wohnungswirtschaft ergänzen das Bild der amtlichen Statistik um die „Kompetenz vor Ort“.

Das Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung (IES) übernimmt den Prognosepart. Auf der Grundlage einer Bevölkerungsprognose werden Aussagen zum zukünftigen Wohnungsbedarf der Landkreise und kreisfreien Städte gemacht. Zur Qualifizierung der Aussagen werden gruppenspezifische Nachfragemuster und aktuelle sozioökonomische Potenziale privater Haushalte in der Darstellung langfristiger Wohnungsmarktentwicklungen berücksichtigt. Der Prognose-Baustein „Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung“ erscheint in einem Zwei-Jahres-Rhythmus mit einem Prognosehorizont von 15 Jahren.

In einem festen Arbeitskreis, in dem neben der LTS und dem IES auch das Niedersächsische Ministerium des Inneren vertreten ist, werden die einzelnen Bausteine des Wohnungsmarktbeobachtungssystems den äußeren Entwicklungen kontinuierlich angepasst und weiter entwickelt. Darüber hinaus werden spezifische Wohnungsmarktbeobachtungssysteme nunmehr auch für die regionale und kommunale Ebene entwickelt.

1 Entwicklung des regionalen Wohnungsbedarfs in Niedersachsen bis 2015

Die Ermittlung des zu erwartenden Wohnungsbedarfs in Niedersachsen bis zum Jahr 2015 basiert auf Prognosen zu zukünftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklungen. Um Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Prognoseergebnisse zu gewährleisten, werden im Folgenden zunächst die Grundzüge und Annahmen der Prognosemodelle kurz vorgestellt. Eine detaillierte Darstellung der Prognosemethodik findet sich im Anhang dieser Veröffentlichung.

Basis der Wohnungsprognose ist die zukünftige Haushaltsentwicklung

Die Vorausschätzung der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung erfolgte durch eine gedämpfte Status-quo-Prognose. Ihr liegen demographische und soziale Entwicklungen der letzten Jahre zugrunde, die

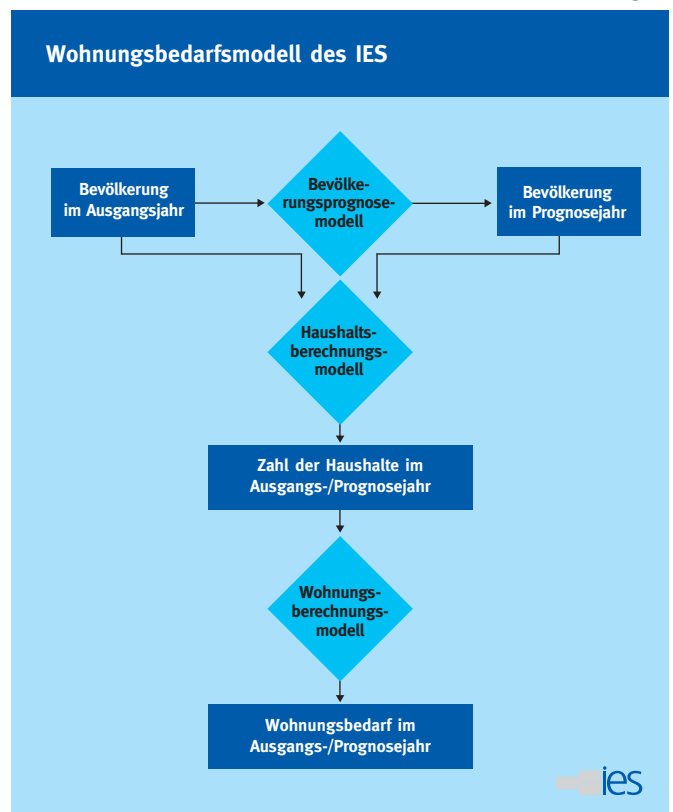
allerdings nicht einfach linear fortgeschrieben, sondern in ihrem quantitativen Umfang auf Grund von Plausibilitätsüberlegungen modifiziert wurden. Die Ergebnisse bilden demnach die zukünftige Entwicklung unter der Voraussetzung ab, dass sich Einflussgrößen nicht maßgeblich verändern.

Die Berechnungen erfolgen kleinräumlich und werden erst im zweiten Schritt auf Landesebene aggregiert. Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt in umgekehrter Reihenfolge, zunächst hoch aggregiert für das Bundesland Niedersachsen und im Anschluss heruntergebrochen auf die Landkreise und kreisfreien Städte.

1.1 Prognosemodell und -komponenten

Das IES-Prognosemodell zur Ermittlung des zukünftigen Wohnungsbedarfs setzt sich aus drei Komponenten zusammen. Abbildung 1 zeigt die Verknüpfung der Einzelkomponenten (Darstellung in Rauten) im Gesamtmodell der Wohnungsbedarfsberechnung. Im ersten Schritt erfolgt die Berechnung der Bevölkerung für das Prognosejahr (Bevölkerungsprognose). Darauf aufbauend wird die zu erwartende Zahl der Haushalte für das Prognosejahr ermittelt (Haushaltsprognose). Aus dem Abgleich der Anzahl bestehender und prognostizierter Haushalte lässt sich im dritten Schritt der künftige Wohnungsbedarf ableiten.

Abbildung 1



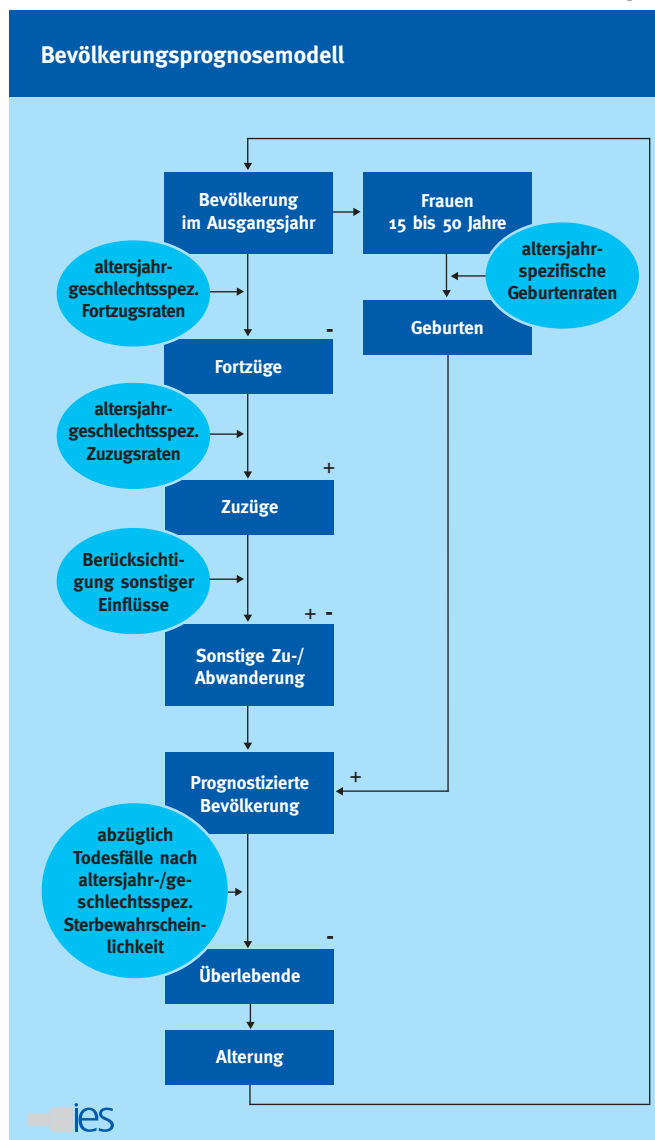
1.1.1 Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsprognose wird mit der sogenannten Komponentenmethode durchgeführt, bei der jede einzelne Bestimmungsgröße der Bevölkerungsentwicklung gesondert berücksichtigt wird. Sie basiert auf dem demographischen Zusammenhang, nach dem sich die Endbevölkerung aus der Anfangsbevölkerung minus Sterbefälle plus Geburten plus Zuwanderungen minus Abwanderungen zusammensetzt. Die Bestandteile Mortalität, Fertilität und Wanderungen werden getrennt prognostiziert und gehen anschließend in die Vorausschätzung der Bevölkerung zum nächsten Zeitabschnitt ein.

Bestimmungsgrößen der Bevölkerungsprognose.

Ausgangsgröße des IES-Prognosemodells zur Berechnung der zukünftigen Bevölkerung ist die „Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung“ (Erstwohnsitze) im Ausgangsjahr 1998 (31.12.1998). Der Berechnung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung liegen altersspezifische Fruchtbarkeitsziffern sowie alters- und geschlechtsspezifische Sterbewahrscheinlichkeiten zugrunde. Die Zu- und Abwanderungen werden getrennt nach Altersjahr und Geschlecht für jede regionale Einheit berechnet und gehen als spezifische Wanderungsraten in das Modell ein. Die natürliche und die wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung wird in Jahresschritten berechnet, nach jedem Prognosejahr altern die einzelnen Komponenten und die Prognose durchläuft die beschriebenen Schritte für die Folgejahre (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2



1.1.2 Haushaltsprognose

Die entscheidende Grundlage zur Abschätzung zukünftiger Wohnungsbedarfe ist weniger die Zahl der Bewohner, als die Anzahl und Struktur der zukünftigen Haushalte.

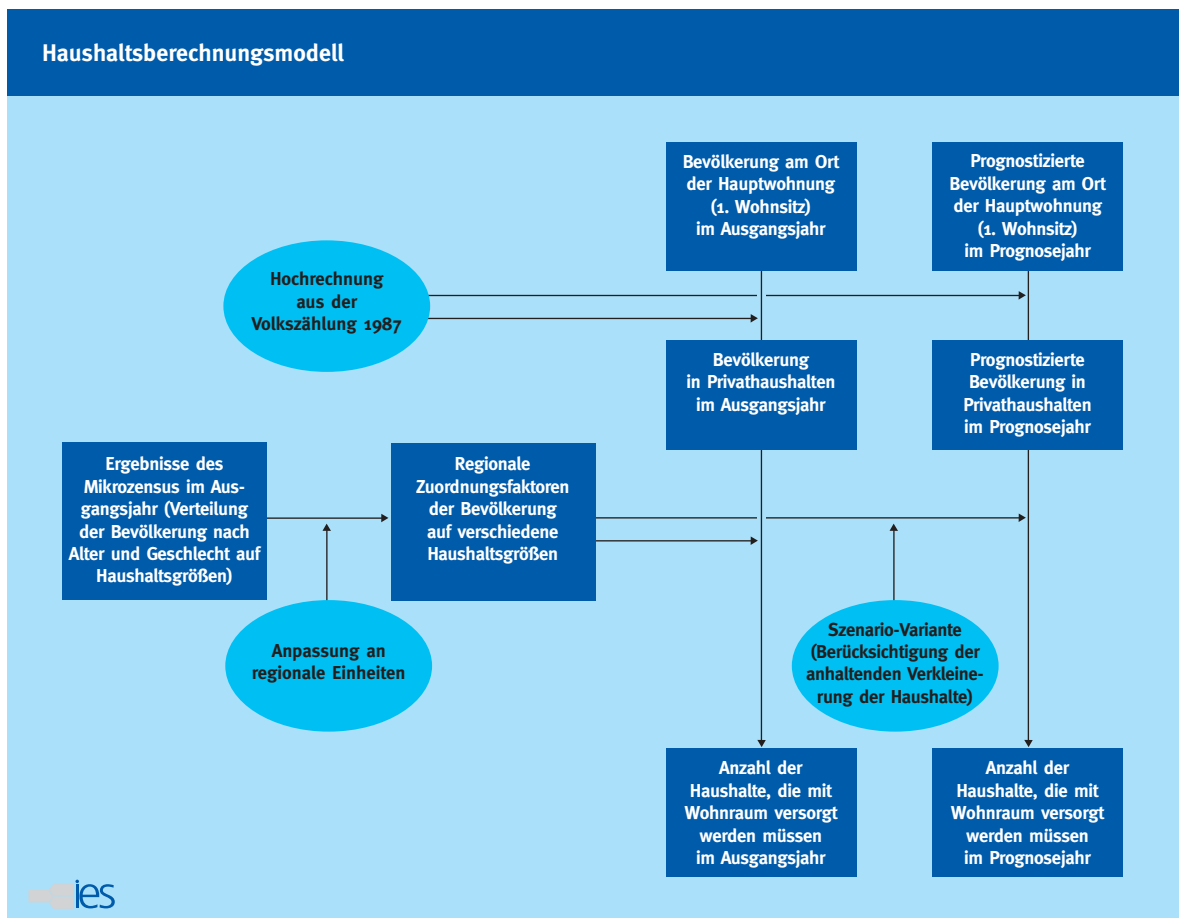
Ausgangspunkt der Haushaltsberechnung bildet der Bevölkerungsstand im Ausgangs- und Prognosejahr. Da aber nicht nur für die Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung, d. h. am Ort des gemeldeten Erstwohnsitzes, sondern auch für Haushalte mit Zweitwohnsitz ein Wohnungsbedarf besteht, wird die „Bevölkerung am Ort des Erstwohnsitzes“ über ein Schätzverfahren in die Größe „wohnberechtigte Bevölkerung“ umgerechnet.

Bestimmungsgrößen der Haushaltsprognose.

Zur Abschätzung der zukünftigen Haushaltsstrukturen legt das IES Daten einer Sonderauswertung des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik (NLS) über die Verteilung der Bevölkerung nach Geschlecht und Altersgruppen auf Haushalte verschiedener Größe in Niedersachsen zugrunde. Mittels eines Simulationsverfahrens (vgl. Kapitel Methodik im Anhang) wird die landesweite Haushaltsstruktur auf die regionalen Einheiten übertragen und bis zum Prognosejahr fortgeschrieben. Das veränderte Haushaltsbildungsverhalten der Bevölkerung wird dabei durch eine Szenario-Variante berücksichtigt (vgl. Abbildung 3).

Berücksichtigung des Haushaltsbildungsverhaltens durch Szenario-Variante.

Abbildung 3



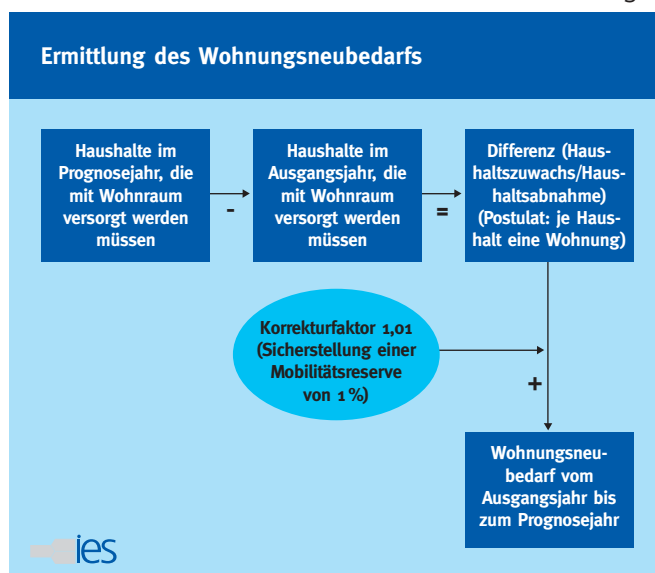
1.1.3 Wohnungsbedarf

Die Abschätzung zukünftiger Wohnungsbedarfe im IES-Modell erfolgt nach einem normativem Ansatz, der die Gesamtzahl der zukünftigen Haushalte als Bedarfsträger für Wohnraum zugrunde legt. Danach wird davon ausgegangen, dass eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung vorhanden ist, wenn jedem Haushalt eine Wohnung (Wohneinheit) zur Verfügung steht.

Wohnungsbedarf als normativer Ansatz.

Um die räumliche Mobilität der Bevölkerung zu gewährleisten, bedarf es eines Mindestbestandes an leeren Wohnungen, um Umzüge, Renovierungen und Instandsetzungen zu ermöglichen. Das IES legt in seinen Berechnungen hierfür 1% des Wohnungsbestandes als „Mobilitätsreserve“ fest. Der zukünftige Wohnungsneubedarf errechnet sich somit aus der Differenz zwischen der Anzahl von Haushalten im Ausgangs- und Prognosejahr zuzüglich der „Mobilitätsreserve“.

Abbildung 4



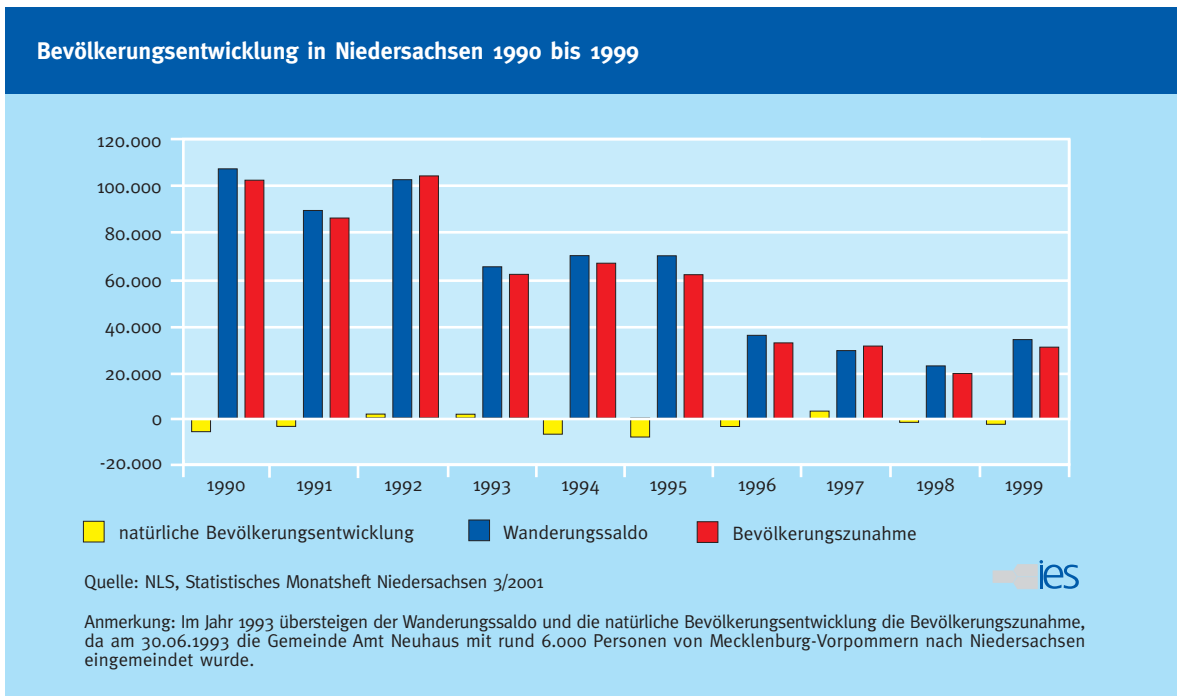
1.2 Entwicklung und Prognosen

Die Ergebnisse der IES-Wohnungsprognose bis zum Jahr 2015 werden im Folgenden getrennt nach den drei Prognosebausteinen vorgestellt. Dabei wird zunächst jeweils die zurückliegende Entwicklung auf-

gezeigt, dann die aus diesen Entwicklungen abgeleiteten Annahmen für die Prognosen erläutert und schließlich die jeweiligen Prognoseergebnisse für das Jahr 2015 vorgestellt und interpretiert.

1.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Abbildung 5



Nachlassende Bevölkerungszunahme in den 90er Jahren.

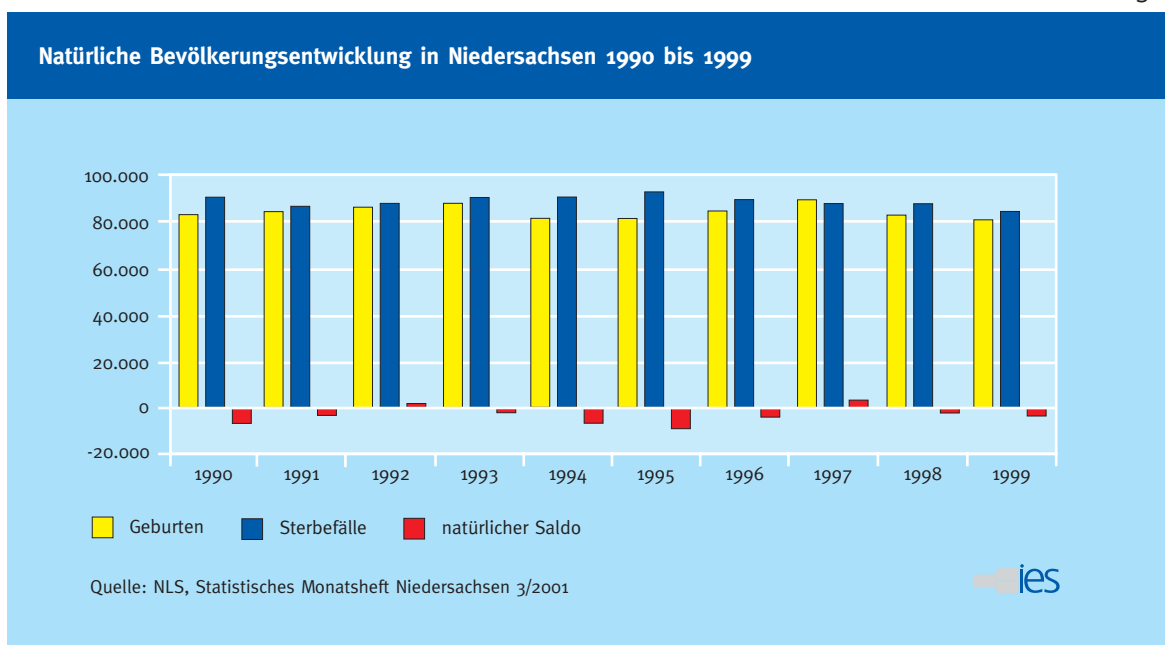
Nach dem politisch bedingten außergewöhnlich hohen Wachstum Anfang der 90er Jahre hat sich der Bevölkerungsgewinn in Niedersachsen kontinuierlich reduziert. Die hohen Zuwächse in den Jahren 1990 bis 1992 in Höhe von etwa 100.000 Einwohnern oder 1,3 % pro Jahr resultierten aus der grenzüberschreitenden Ost-West-Wanderung, hohen Aussiedler- und Asylbewerberzahlen sowie der Aufnahme von Bürgerkriegsflüchtlingen aus dem ehemaligen Jugoslawien. In der Phase zwischen 1993 und 1995 haben sich durch eine Abschwächung dieser Entwicklungen die Bevölkerungsgewinne auf etwa

67.000 oder 0,9 % pro Jahr reduziert. Seit 1996 hat sich infolge der vermehrten Rückführung von Bürgerkriegsflüchtlingen, einem nachlassenden Zustrom von Asylbewerbern und Aussiedlern der Bevölkerungszuwachs nochmals deutlich verringert. Im jährlichen Durchschnitt betrug das Wachstum in diesem Zeitraum etwa 28.000 Einwohner oder knapp 0,4 %.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung spielte für die gesamten 90er Jahre eine untergeordnete Rolle, insgesamt zeigte sie im angesprochenen Zeitraum sogar leicht rückläufige Tendenzen. (vgl. Abbildung 5).

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Abbildung 6



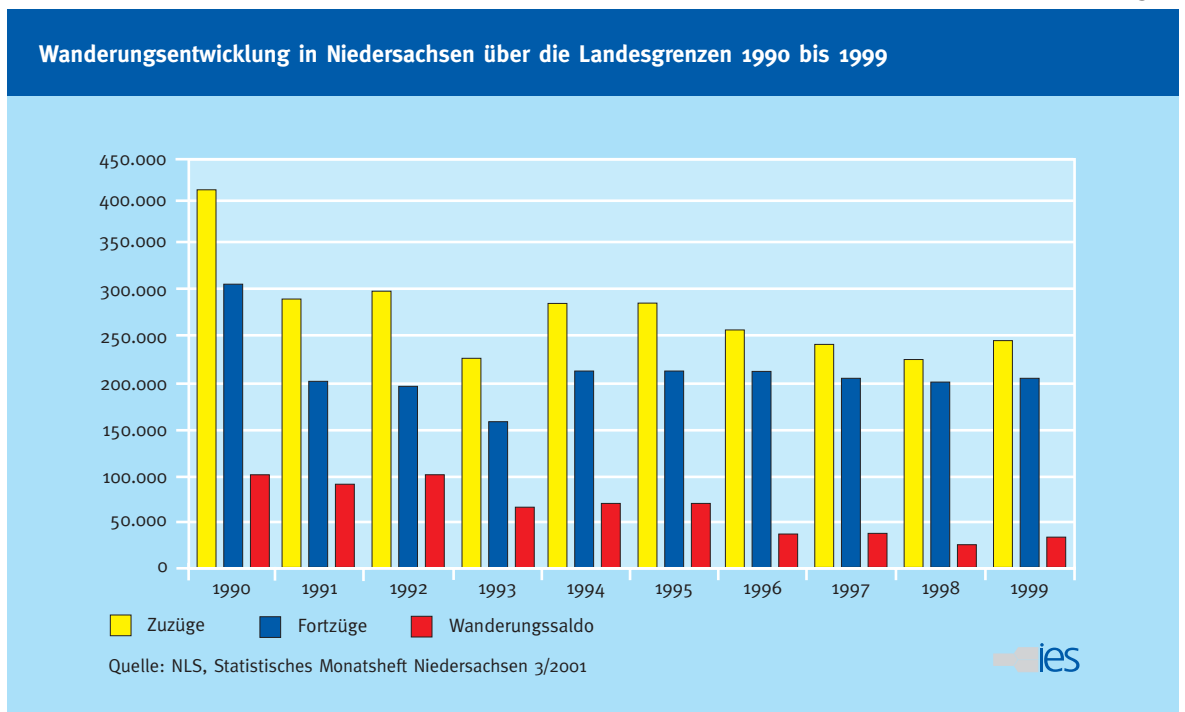
Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen war in den letzten 10 Jahren weitgehend von negativen Geburtenüberschüssen geprägt (vgl. Abbildung 6). Obwohl in den Jahren 1992 und 1997 leichte Geburtenüberhänge zu verzeichnen waren, starben im letzten Jahrzehnt in Niedersachsen im Jahresschnitt gut 2000 Menschen mehr als geboren wurden. Die Entwicklung verlief dabei – wenn auch mit leichten Schwankungen – auf einem relativ konstanten Niveau. Seit 1997 – dem Jahr mit den höchsten natürlichen Bevölkerungszuwächsen des letzten Jahrzehnts – sind wiederum Geburtenrückgänge zu verzeichnen.

Für die Prognose der natürlichen Bevölkerungsentwicklung bis 2015 wird mit einer Fortsetzung dieser Trends gerechnet. Dadurch wird die Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen auch weiterhin durch starke demographische Alterungstendenzen geprägt sein, die auf konstante Fertilitätsraten und eine steigende durchschnittliche Lebenserwartung der Bevölkerung zurückgeht (vgl. Kapitel Methodik im Anhang).

Niedrige Fertilitätsraten und steigende Lebenserwartung als Trend.

Fort- und Zuzüge

Abbildung 7



Der Wanderungssaldo ist entscheidend für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung spielte gegenüber der Zuwanderung eine untergeordnete Rolle bei der Bevölkerungsentwicklung (vgl. Abbildung 5). Die Entwicklung der Zu- und Fortzüge (vgl. Abbildung 7) bildet deutlich die politischen Turbulenzen der frühen 90er Jahre in Europa ab, in deren Folge es zu hohen Zuwanderungen und damit hohen positiven Wanderungssalden in Niedersachsen kam. Seitdem haben rückgängige Zahlen an Asylbewerbern und Bürgerkriegsflüchtlingen sowie die beginnende Rückführung von Bürgerkriegsflüchtlingen zu einer stetigen Reduzierung der Wanderungsüberschüsse geführt. Die Wanderungssalden seit 1997 deuten darauf hin, dass inzwischen die „Sondereinflüsse“ auf die Wanderungsbilanz abgearbeitet sein dürften und somit wieder eine „normale“ Situation erreicht ist. Der aktuelle Wanderungsüberschuss resultiert weitgehend aus Zuzügen durch Spätaussiedler und Zuwanderung aus den neuen Bundesländern (siehe dazu auch Kapitel 2).

Um die Auswirkungen der politischen Besonderheiten nicht als Trend fortzuschreiben, wird der Prognose der künftigen Fort- und Zuzüge schwerpunktmäßig die Entwicklung der letzten zwei Jahre zugrundegelegt und ein weitgehend „gesicherter“ Wanderungsüberschuss von jährlich 20.000 Personen angenommen, von denen die Hälfte auf Spätaussiedler entfällt. Unvorhersehbare oder nicht quantifizierbare Ereignisse, die erheblichen Einfluss auf die zukünftige Zuwanderung erheblich nehmen könnten, wie Änderungen in der Einwanderungspolitik oder Zuwanderungen durch die bevorstehende EU-Osterweiterung bleiben unberücksichtigt. Damit ist der Wanderungssaldo für die Bevölkerungsprognose bis 2015 eher vorsichtig eingestellt.

Der Wanderungssaldo für die Bevölkerungsprognose bis 2015 ist vorsichtig eingestellt; die Prognose geht von moderater Zuwanderung aus.

Erwartungen an massive Zuwanderungen durch die EU-Osterweiterung werden sowohl von wissenschaftlicher als auch politischer Seite zurückgewiesen. Schätzungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung¹ von Zuwanderungen nach Deutschland in Höhe von 220.000 Personen im ersten Jahr (2002) und einer dann folgenden Abschwächung auf unter 100.000 pro Jahr bis 2010², fußen auf der Bedingung der Freizügigkeit für alle zehn Beitrittskandidaten ab dem Jahr 2002. Da aber der Zeitpunkt des Beitritts offen³, der gleichzeitige Beitritt aller zehn Länder

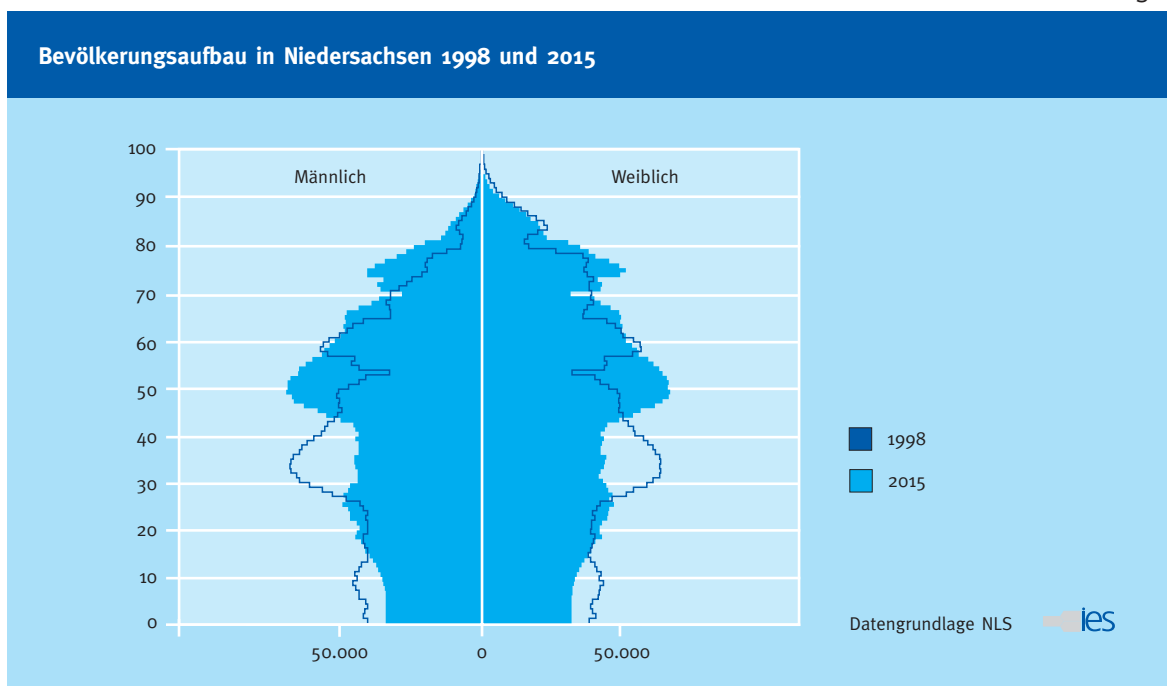
und die sofortige Einführung der Freizügigkeit unwahrscheinlich ist⁴, wurde in der aktuellen IES-Prognose von einer Quantifizierung der Zuwanderung durch die EU-Osterweiterung abgesehen. Ähnliche oder noch größere Zurückhaltung in den Wanderungsannahmen im Allgemeinen und den Effekten der EU-Osterweiterung wurde in allen jüngeren seriösen Prognosen zugrunde gelegt⁵. Da die IES-Prognose im Zweijahres-Abstand neu erstellt wird, können die Effekte bei besser abgesicherteren Annahmen im Jahr 2003 berücksichtigt werden.

Bevölkerungsprognose bis 2015

Auf Basis obiger Annahmen wird für Niedersachsen zwischen 1998 und 2015 ein Bevölkerungswachstum von 2,4 % bzw. 178.000 Einwohnern prognostiziert; das entspräche einer Bevölkerung von etwas

über 8 Millionen Einwohnern im Jahr 2015. Die Zuwächse liegen in den Jahren bis etwa 2012; danach wird die Bevölkerungszahl über wenige Jahre konstant bleiben und sich ab 2015 rückläufig entwickeln.

Abbildung 8



¹ DIW Wochenbericht 21/2000: EU-Osterweiterung: Keine massive Zuwanderung zu erwarten.

² Auf Niedersachsen würden dann etwa 20.000 Personen im ersten Jahr und knapp 10.000 Personen 2010 entfallen.

³ Vgl. Themenheft 'Aus Politik und Zeitgeschichte', Beilage zur Wochenzeitung 'Das Parlament', Heft 15, 04/2001; darunter insbesondere Ackermann, U.: Ein samtener Vorhang vor der Osterweiterung?, S. 3-5.

⁴ Vgl. Presse- und Informationsamt der Bundesregierung (Hrsg.) 2001: 'Notwendigkeit der Übergangsfristen bei der Herstellung der Arbeitnehmerfreizügigkeit bestätigt', in: Sozialpolitische Umschau Nr. 87 vom 26.03.2001, S.32.

⁵ Vgl. die '9. koordinierte Bevölkerungsvorausschätzung des statistischen Bundesamtes' vom Juli 2000; Birg, H. 1999: Demographisches Wissen und politische Verantwortung – Überlegungen zur Bevölkerungsentwicklung Deutschlands im 21. Jahrhundert, in: Zeitschrift für Ausländerrecht und Ausländerpolitik 5/99, S. 197; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) 1999: Die Bevölkerung in den Regionen der Bundesrepublik Deutschland – Eine Prognose des BBR, in: Informationen zur Raumentwicklung Heft 11/12 1999.

Der moderate Bevölkerungszuwachs geht einher mit...

Die Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen wird auch in Zukunft von starken demographischen Alterungstendenzen geprägt sein, was sich in einer Erhöhung des Durchschnittsalters von heute 40 auf über 43 Jahre im Jahr 2015 ausdrückt. Abbildung 8 verdeutlicht die Verschiebung von Bevölkerungsanteilen in ältere Altersjahrgänge. Die am stärksten besetzte Gruppe wird nicht mehr, wie aktuell, die der 30- bis 40jährigen, sondern die der Ende 40- bis Anfang 50jährigen sein und die Zahl der über 65jährigen wird im Prognosezeitraum um 29% anwachsen und im Jahr 2015 etwa 20% der niedersächsischen Bevölkerung ausmachen.

... starken Alterungstendenzen und...

Regional betrachtet wird die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2015 in den Landkreisen und kreisfreien Städten sehr unterschiedlich verlaufen. Dies geht auf regional verschiedene Altersstrukturprofile, Fertilitätsraten und Wanderungsmuster zurück, die dann in den prognostizierten Bevölkerungszahlen für 2015 zum Tragen kommen (vgl. Karte 1).

... regional unterschiedlichen Entwicklungen.

Die Spanne bewegt sich von Zuwächsen um +15% im Landkreis Harburg (entspricht einem absoluten Zuwachs von 33.000 Einwohnern) und Bevölkerungsverlusten von -18% in der Stadt Wilhelmshaven (entspricht einer absoluten Abnahme um 15.000 Einwohner).

Insgesamt bildet die vorliegende Bevölkerungsprognose folgende wesentlichen Entwicklungen bis zum Jahr 2015 ab:

- deutliche regionale Unterschiede bei der Bevölkerungsentwicklung,
- eine verstärkte Ausprägung des Nord-Süd-Gefälles und
- eine Steigerung der Zahl von Regionen mit rückläufiger Bevölkerungsentwicklung.

Zu den Regionen mit den höchsten Bevölkerungsgewinnen gehört vor allem das erweiterte südliche Umland Hamburgs,

weite Teile Nordwestniedersachsens sowie die Landkreise Gifhorn, Peine und Wolfenbüttel. Die erwarteten Bevölkerungsgewinne in Nordwestniedersachsen resultieren in erster Linie aus Geburtenüberschüssen einer verhältnismäßig jungen Bevölkerung, während im Umland von Hamburg und des Städtedreiecks Wolfsburg, Braunschweig und Salzgitter fortschreitende Suburbanisierungstendenzen der Zuwanderung höheres Gewicht verleihen.

Die Regionen mit geringen oder moderaten Bevölkerungszuwächsen durchziehen Niedersachsen bandartig von der Grafschaft Bentheim im Westen einschließlich der Landkreise Hannover und Hildesheim bis in den Landkreis Lüchow-Dannenberg im Osten. Im Westen gehen die leichten Bevölkerungszuwächse vor allem auf Geburtenüberschüsse zurück, in den übrigen Gebieten eher auf leichte Wanderungsüberschüsse.

In 16 Landkreisen und kreisfreien Städten ist bis 2015 mit Bevölkerungsrückgängen zu rechnen. Das betrifft fast alle kreisfreien Städte, den Süden Niedersachsens sowie den Landkreis Wesermarsch. Die Ursachen hierfür liegen in den Städten im wesentlichen in den hohen Wanderungsverlusten, in den ländlichen Kreisen zusätzlich in den hohen Geburtendefiziten, die aus einem überdurchschnittlichen Anteil älterer Menschen herrühren.

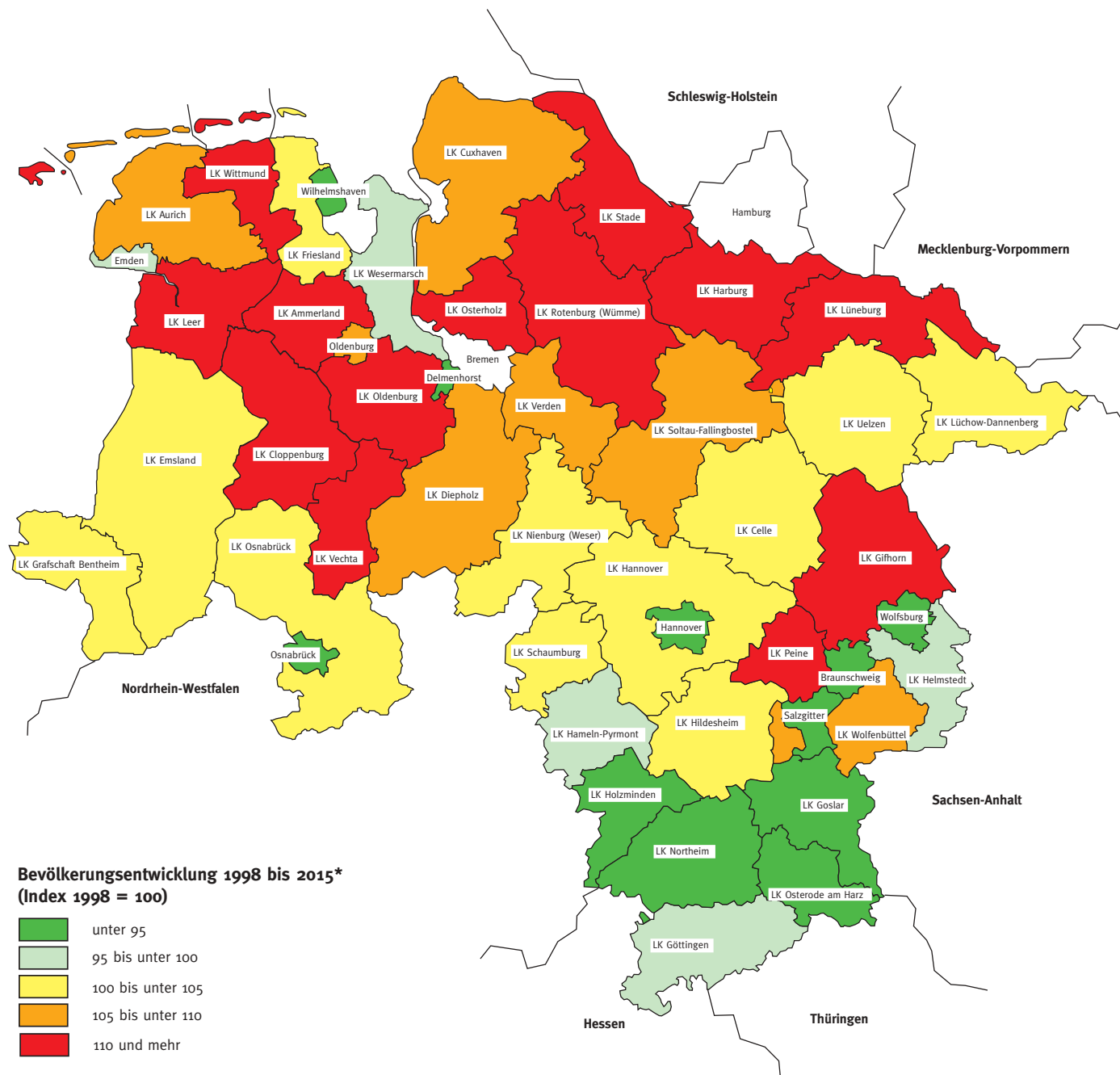
Die Zahl der Regionen mit Bevölkerungsrückgängen steigt.

Die diesjährige Prognose für 2015 bestätigt im Trend die Ergebnisse der vor zwei Jahren erstellten Prognose. Durch den erweiterten Prognosezeitraum (von 2010 auf 2015) und das geringere Bevölkerungswachstum haben sich die regionalen Unterschiede jedoch noch deutlicher herausgebildet. So ist beispielsweise die Anzahl an Landkreisen und kreisfreien Städten, die mit Bevölkerungsverlusten von über 6% rechnen müssen, im Vergleich zur Prognose von 1998 von zwei auf inzwischen 11 angestiegen.

Karte 1

Bevölkerungsentwicklung von 1998 bis 2015

in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens



* Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung

1.2.2 Haushaltsentwicklung

Trends der Haushaltsentwicklung

*Trend zur
Verkleinerung
von Haushalten.*

Der allgemein gültige Trend zur Bildung immer kleinerer Haushalte ist auch in Niedersachsen seit Jahren ungebrochen. Von 1991 bis 1999 ist die durchschnittliche Haushaltsgröße von knapp 2,3 auf 2,2 Personen je Haushalt gesunken (vgl. Abbildung 9), ein Prozess, der sich quer durch alle Altersgruppen zieht und somit nicht allein auf die demographische Alterung der Bevölkerung zurückgeht (vgl. Abbildung 10). In Zahlen bewirkte allein dieser Verhaltenstrend die Bildung von gut

150.000 neue Haushalte von 1991 bis 1999. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, wurde eine Szenario-Variante in die Haushaltsprognose aufgenommen, die die Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße für die nächsten Jahren fortschreibt, aber ab dem Jahr 2005 mit der Abschwächung dieses Trends rechnet. Damit ergibt sich ein weiterer Rückgang auf 2,1 Personen je Haushalt bis zum Jahr 2015.

Abbildung 9

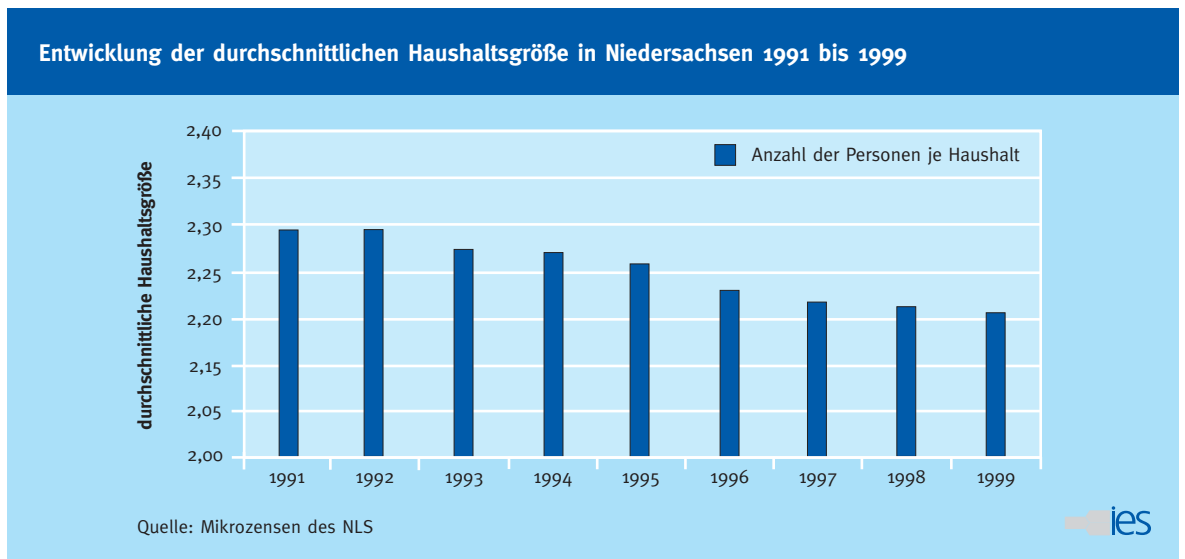
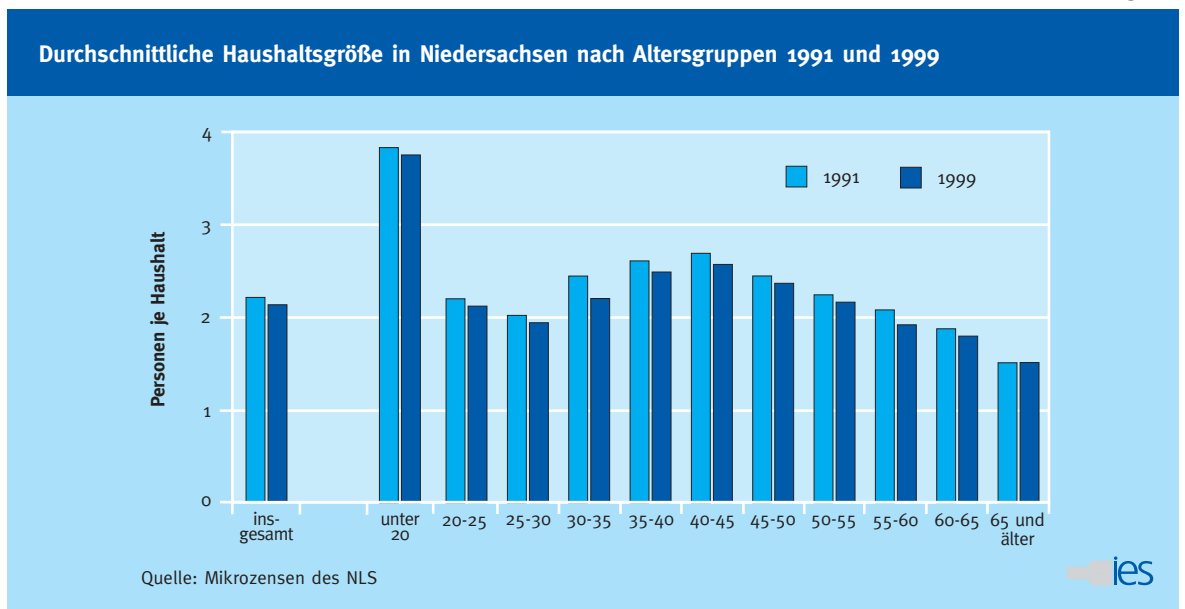


Abbildung 10



Haushaltsprognose bis 2015

Nach der jüngsten Haushaltsprognose des IES wird sich die Zahl der Haushalte in Niedersachsen zwischen 1998 und 2015 um gut 430.000 erhöhen; das entspricht einer Steigerung von etwa 12%. Damit setzt sich der Trend zu einer weiteren Öffnung der Schere zwischen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Niedersachsen fort (vgl. Abbildung 11).

Weitere Öffnung der Schere zwischen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung...

Die ungleiche Entwicklung von Bevölkerung (+2,4%) und Haushalten (+12,2%) für den Prognosezeitraum ist auf drei sich ergänzende Ursachen zurückzuführen:

- das Bevölkerungswachstum: der – wenn auch nur geringe – Bevölkerungszuwachs durch Zuwanderungen nach Niedersachsen wird zu einer höheren Anzahl an Haushalten führen;
- die Haushaltsgrößenentwicklung: durch das ungebrochene Singularisierungsverhalten in allen Altersgruppen wird sich die Bevölkerung auf immer mehr (kleinere) Haushalte verteilen;
- die demographische Alterung: da ältere Menschen vorwiegend in kleinen Haushalten leben (vgl. Abbildung 10), wird sich durch das absolute und relative Wachstum dieser Altersgruppen bis zum Jahr 2015 auch die Zahl an Haushalten erhöhen.

Auf Grund der regional sehr unterschiedlichen Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen weist auch die Haushaltsentwicklung bis zum Jahr 2015 deutliche regionale Disparitäten auf (vgl. Karte 2). Die Spannweite reicht dabei von erheblichen Zuwächsen um +28% im Landkreis Harburg bis zu Verlusten von -6% in den Städten Wilhelmshaven und Salzgitter.

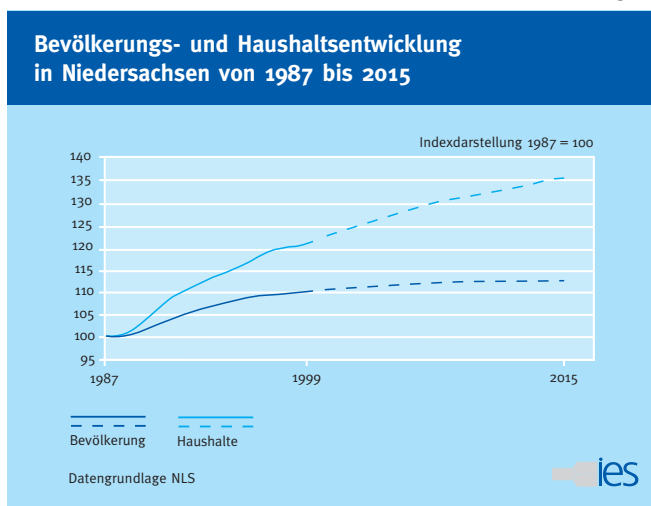
Dass viele der Landkreise mit rückläufiger Bevölkerungsentwicklung dennoch mit einem – wenn auch moderaten – Wachstum der Haushalte rechnen können, ist auf die Singularisierungstrends und die Alterung der Bevölkerung zurückzuführen. Dementsprechend wird in nur vier Regionen überhaupt mit abnehmenden Haushaltszahlen gerechnet, wobei die Negativwerte für die Städte Hannover und Osnabrück unter 1% liegen und man daher eher von einer Stagnation reden kann.

---mit regional unterschiedlicher Ausprägung.

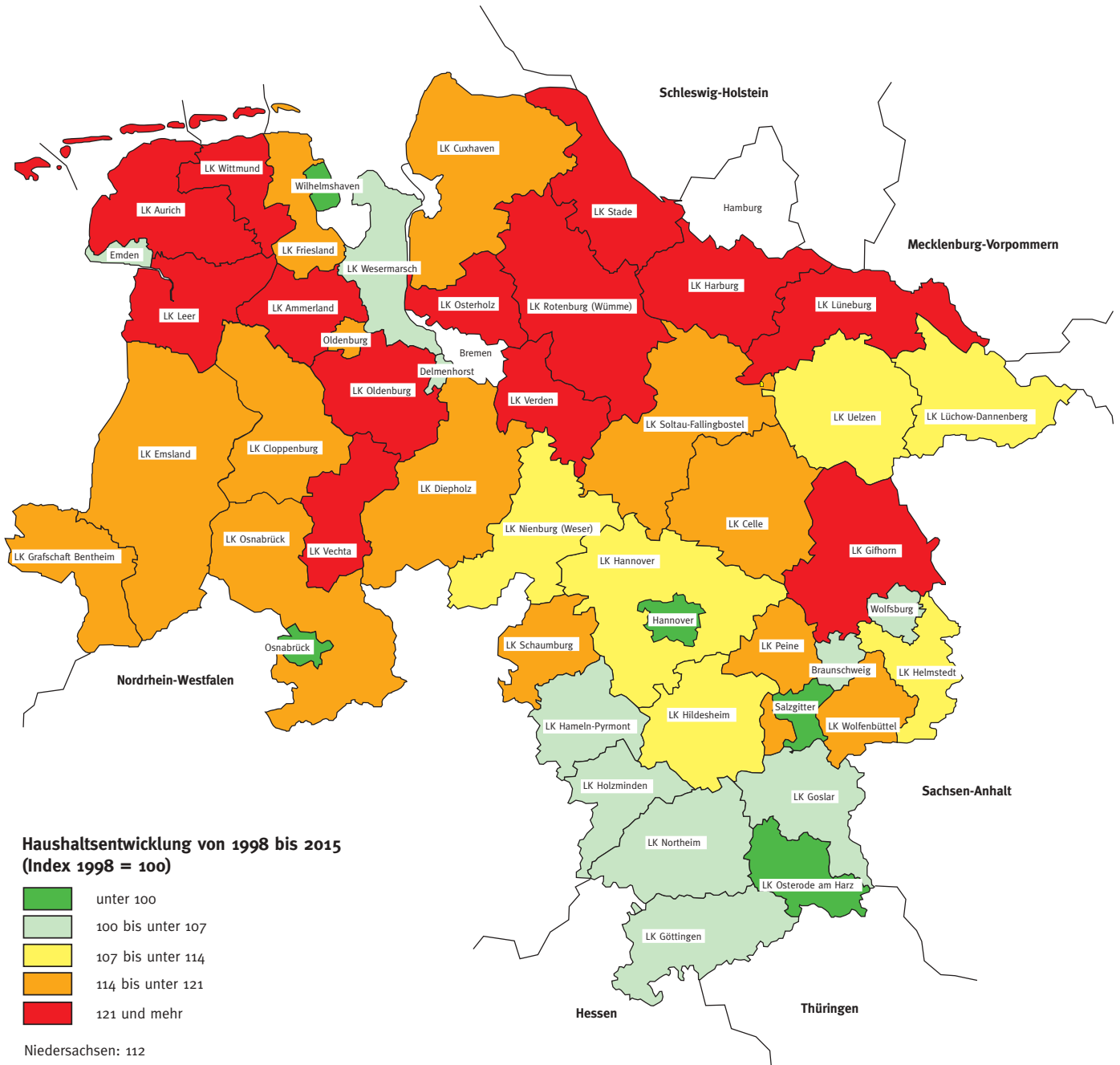
Zu der Gruppe mit moderaten aber deutlich unter dem Landesdurchschnitt liegenden Zuwächsen (bis unter 7% gegenüber 12%) gehören die restlichen kreisfreien Städte mit Ausnahme Oldenburgs, der südniedersächsische Raum sowie der strukturschwache Landkreis Wesermarsch.

Unter den Räumen mit einem deutlichen Haushaltswachstum stechen vor allem die Landkreise zwischen Hamburg und Bremen sowie das nordwestliche Niedersachsen heraus; entsprechend ihrer hohen Bevölkerungsgewinne ist dort auch mit den höchsten Zuwächsen an Haushalten zu rechnen.

Abbildung 11



Karte 2 Haushaltsentwicklung von 1998 bis 2015 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens



1.2.3 Wohnungsbedarf Wohnungsneubedarf bis 2015

Unter dem Postulat der bedarfsgerechten Wohnungsversorgung (je Haushalt eine Wohnung) besteht auf Grundlage der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose in Niedersachsen ein Wohnungsneubedarf bis zum Jahr 2015 von knapp 450.000 Wohnungen, was etwa 13 % des Wohnungsbestandes im Jahr 1998 entspricht und einen jährlichen Neubedarf von gut 26.000 bedeutet.

Den Gegenpol bilden Landkreise im breiten Korridor zwischen Hamburg und Bremen, weite Teile des Nordwesten Niedersachsens und der Landkreis Gifhorn mit über 20 % Neubedarf gegenüber des Wohnungsbestands von 1998. Dies sind die Regionen mit einem voraussichtlich hohen Bevölkerungs- und Haushaltswachstum, das aus hohen Wanderungsgewinnen oder überdurchschnittlichen Fertilitätsraten einer verhältnismäßig jungen Bevölkerung resultiert.

Deutliches Nord-Süd-Gefälle beim Wohnungsneubedarf.

Im großen Mittelfeld liegt der Wohnungsneubedarf bis zum Jahr 2015 aufgrund moderater Bevölkerungs- und Haushaltszuwächse auf einem Niveau zwischen 14 % und 20 % des Bestandes, in einzelnen, meist in Randlagen Niedersachsens gelegenen Landkreisen, bis auf 7 % darunter⁶.

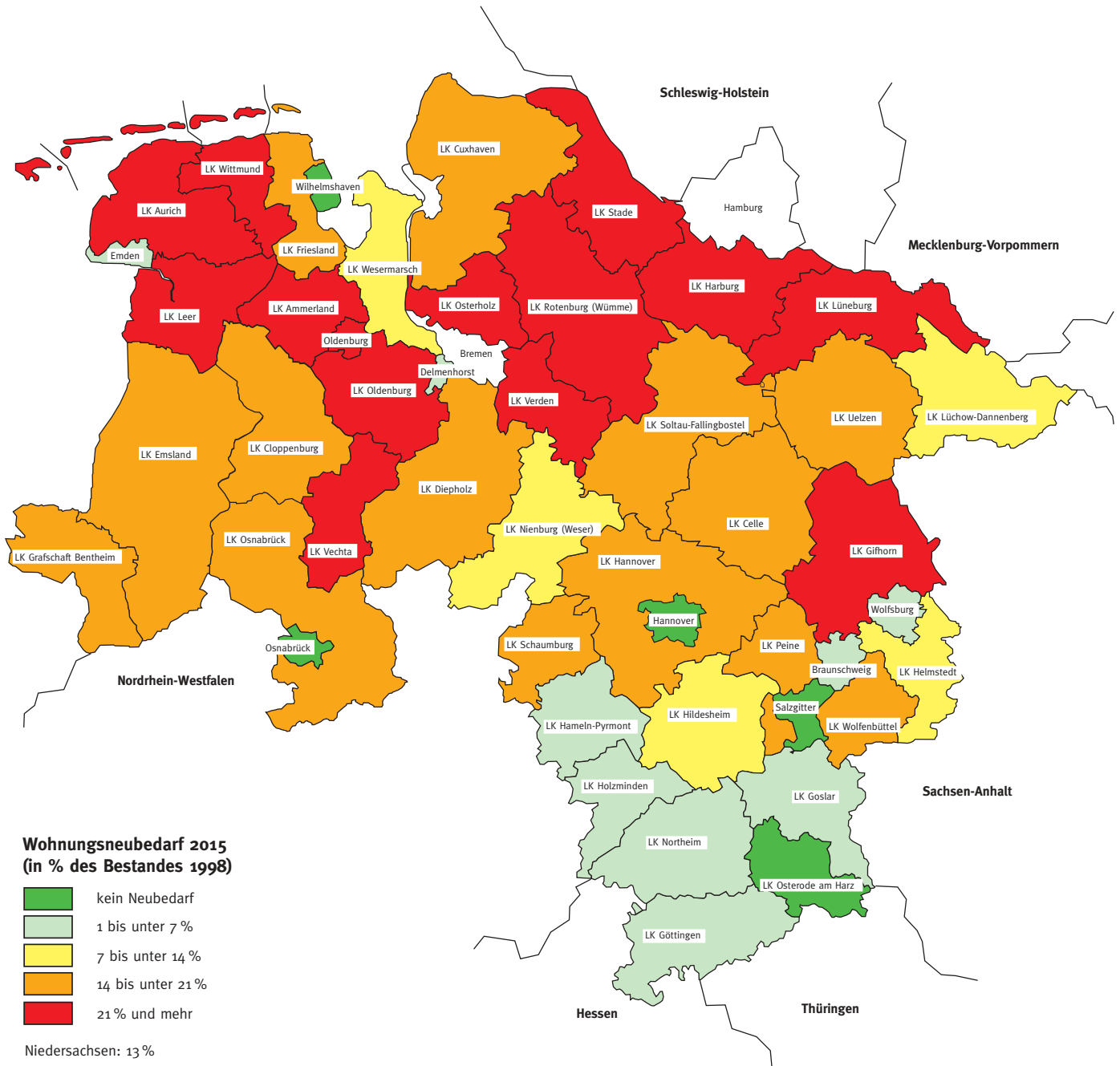
Jährlicher Neubedarf von etwa 26.000 Wohneinheiten.

Analog zur prognostizierten Haushaltsentwicklung verteilt sich auch der künftige Wohnungsneubedarf regional sehr unterschiedlich. Generell entsprechen sich die räumlichen Muster der Haushaltsentwicklung von 1998 bis 2015 (vgl. Karte 2) und des Wohnungsneubedarfs (vgl. Karte 3).

Danach besteht in der Mehrzahl der Landkreise in Südniedersachsen und in den meisten kreisfreien Städten auf Grund der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung und des geringfügigen Haushaltswachstums kein oder ein nur sehr geringer zusätzlicher Wohnungsbedarf bis 2015.

⁶ Die Abweichungen zwischen dem Umfang der zukünftigen Haushaltsentwicklung und des daraus erwachsenen zusätzlichen Wohnungsbedarfs wie sie sich in den Landkreisen Uelzen, Wesermarsch und Hannover zwischen Karte 2 und Karte 3 ergeben, sind von Index her gering (vgl. Anhang), aus Gründen der Gruppierung ergeben sich in der Kartendarstellung aber andere Kategorien.

Karte 3 Wohnungsneubedarf 2015 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens



Wohnungsnachholbedarf

Der normative Ansatz „je Haushalt eine Wohnung“ der einen wünschenswerten Versorgungszustand für die Bevölkerung postuliert, führt im Ergebnis nicht nur zu einem zukünftig neu entstehenden Wohnungsbedarf (Wohnungsneubedarf) für den Prognosezeitraum, sondern auch zu einem Nachholbedarf zum jetzigen Zeitpunkt.

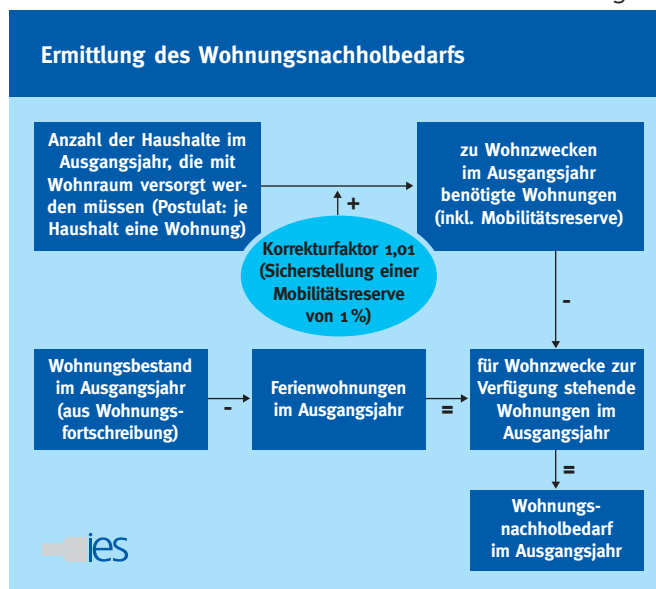
Methodisch entsteht der Nachholbedarf durch die Saldierung der Anzahl an Haushalten im Ausgangsjahr zuzüglich einer Mobilitätsreserve von 1% (normativer Bedarf) und den zu „Wohnzwecken zur Verfügung stehenden Wohnungen“ aus der amtlichen Wohnungsfortschreibung (vgl. Abbildung 12). Da die amtliche Wohnungsfortschreibung auch Ferienwohnungen beinhaltet, die jedoch für den Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen, wurde in der Prognose der Bestand an Ferienwohnungen mit Hilfe des NLS näherungsweise ermittelt und in das Modell eingearbeitet. Im Effekt wurden die Zahlen der Wohnungsfortschreibung um ca. 30.000 abgesenkt.

Durch dieses Verfahren wurde niedersachsenweit für 1998 ein Nachholbedarf in Höhe von knapp 5% des Wohnungsbestandes im selben Jahr errechnet. Absolut entspricht dies gut 165.000 Wohneinheiten⁷.

Die Zusammenführung von Neu- und Nachholbedarf ergibt den Wohnungsgesamtbedarf von 1998 bis zum Jahr 2015. Er beträgt für ganz Niedersachsen etwa 615.000 Wohneinheiten, was 18% des Wohnungsbestandes von 1998 entspricht. Seine regional unterschiedliche Verteilung wie auch die jeweiligen Anteile des Neu- und Nachholbedarfs am Gesamtbedarf sind in Karte 4 dargestellt.

Korrektur des Wohnungsbestandes um Ferienwohnungen.

Abbildung 12



Da sich auch der rechnerisch ermittelte Nachholbedarf regional sehr unterschiedlich darstellt, verändert sich auch das Muster zwischen Karte 3 und Karte 4.

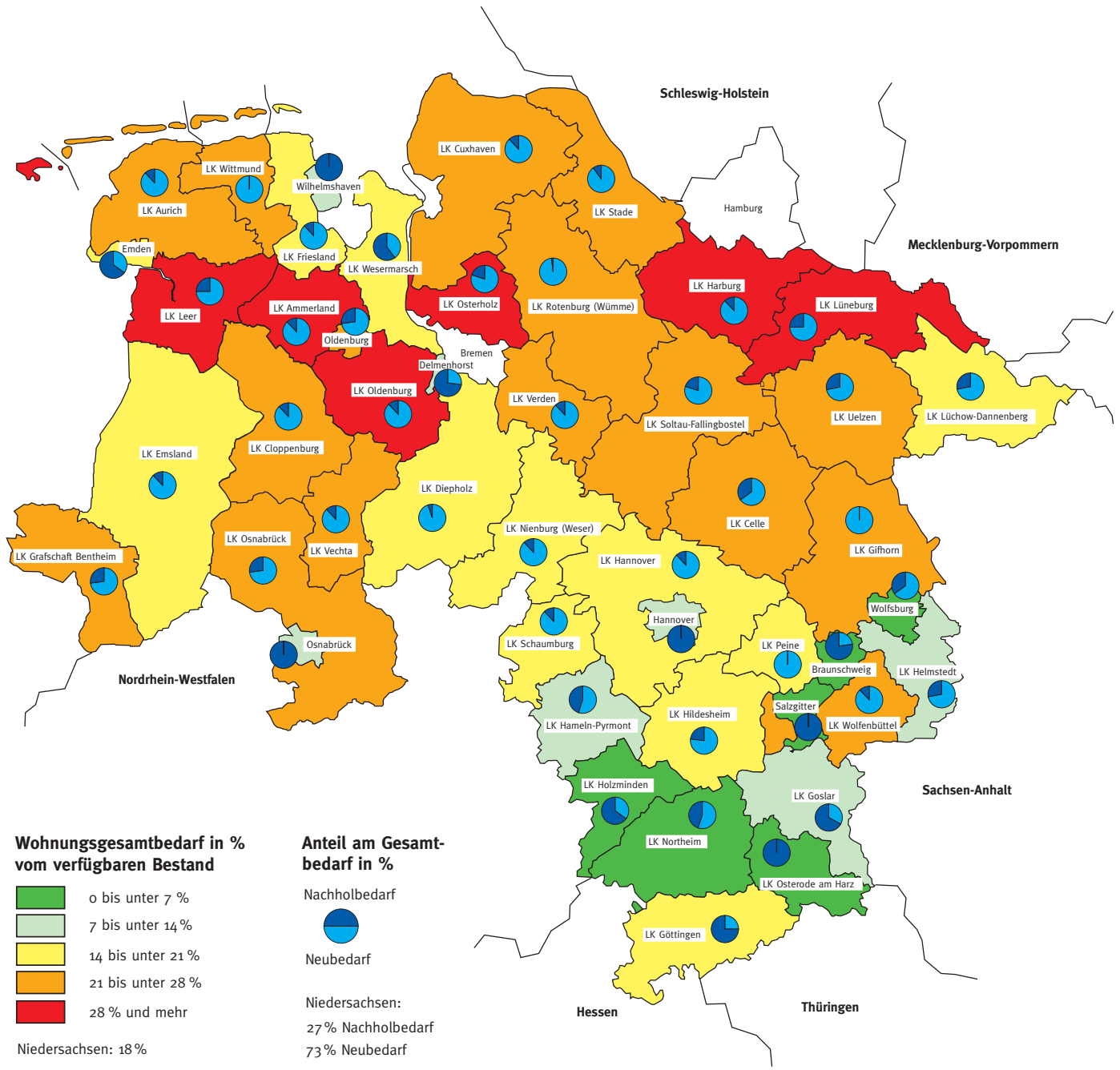
Regionen mit einem weitgehend ausgeglichenem Wohnungsmarkt oder gar Überhängen im Bestand, wie die Landkreise Peine, Wittmund, Rotenburg, rücken in ihrer relativen Stellung eine Kategorie tiefer, während insbesondere die kreisfreien Städten aber auch der Landkreis Göttingen mit stark überdurchschnittlichem Nachholbedarf in die nächsthöhere Kategorie aufrücken.

Die insbesondere in den Städten überproportional hohen Anteile des Nachholbedarfs bei gleichzeitigen Wohnungsleerständen deuten auf eine erhebliche Kluft zwischen normativem Bedarf und wirtschaftlicher Nachfrage hin. Die Gründe sind wahrscheinlich vielfältig; sie werden zum einen darin liegen, dass es für bestimmte Nachfragen kein adäquates Angebot gibt, sei es, weil einkommensschwache

Normativer Bedarf und wirtschaftliche Nachfrage.

⁷ Durch die Bautätigkeit der vergangenen zwei Jahre (gut 50.000 neue Wohnungen 1999 und etwa die gleiche zu erwartende Größenordnung für 2000) kann davon ausgegangen werden, dass sich der Nachholbedarf unter Berücksichtigung des Neubedarfs in den letzten 2 Jahren bis Ende 2000 auf rund 100.000 Wohneinheiten reduziert hat.

Karte 4 Wohnungsbedarf 2015 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens



Haushalte keine ihren Bedürfnissen entsprechende und gleichzeitig finanzierbare Wohnung finden, sei es, weil das lokale Wohnungsangebot hinsichtlich Lage, Größe, Zustand unzureichend ist. Sie werden

aber auch in Verhaltensmustern liegen, wie beispielsweise der immer späteren Haushaltsgründung junger Menschen⁸ oder der wachsenden Ansprüche an Wohnqualität.

1.3 Zusammenfassung

Ausgehend von dem normativen Ansatz, dass jeder Haushalt eine Wohnung braucht, wird durch das prognostizierte Bevölkerungs- bzw. Haushaltswachstum in Niedersachsen bis zum Jahr 2015 ein Wohnungsneubedarf in der Größenordnung von etwa 12 % des Wohnungsbestandes 1998 errechnet. Dieser Neubedarf geht in erster Linie auf die zunehmende Alterung und ein geändertes Haushaltsbildungsverhalten der Bevölkerung zurück, in deren Folge es zu immer mehr kleineren Haushalten kommt. Er ist aber auch auf ein moderates Bevölkerungswachstum durch Wanderungsgewinne zurückzuführen.

sie basiert also auf der Prämisse, dass sich bis zum Zieljahr 2015 die Rahmenbedingungen nicht maßgeblich verändern werden. Je stärker diese Annahme zutrifft, desto näher wird die Prognose die zukünftige Entwicklung abbilden.

Die Qualität der Wohnungsprognose liegt also vor allem in der Vorgabe von zukünftigen quantitativen und räumlich differenzierten Entwicklungslinien, indem sie Anhaltspunkte dafür liefert, wie viele Haushalte in welchen Regionen Niedersachsens in der Zukunft bedarfsgerecht mit Wohnraum zu versorgen sind.

Wohnungsprognose 2015 als zukünftiger Entwicklungsrahmen.

Diese für das gesamte Land zu erwartende Entwicklung wird sich regional sehr unterschiedlich niederschlagen. Während der nördliche Teil Niedersachsens mit zum Teil deutlichen Bevölkerungs- und Haushaltszuwachsen rechnen kann, wird der Zuwachs an Haushalten im südniedersächsischen Raum und in den meisten kreisfreien Städten ausgesprochen gering ausfallen. Damit wird sich auch der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen sehr ungleichmäßig verteilen und vor allem auf den Korridor zwischen Hamburg und Bremen und den Nordwesten des Landes konzentrieren.

Wie weit schließlich normative Bedarfe als entsprechende wirtschaftliche Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt auftreten, hängt mit einem Kanon weiterer marktwirtschaftlicher und förderungstechnischer Faktoren, Verhaltensentwicklungen, Einkommens- und Angebotsstrukturen zusammen.

Auf Grundlage der zu erwartenden Entwicklung ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Wohnungen in Niedersachsen wieder anwachsen und bis 2015 auf relativ hohem Niveau fortbestehen, es aber zu einer ausgeprägten Polarisierung zwischen Regionen mit dynamisch wachsenden und stagnierenden Wohnungsmärkten kommen wird (vgl. Kapitel 3).

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die hier prognostizierte Entwicklung ohne Abstriche realisieren wird, denn sowohl die Bevölkerungs- als auch die Haushaltsentwicklung unterliegen äußeren Einflüssen, die sich nicht vollständig vorhersehen lassen. Der vorgelegten Prognose liegen Entwicklungen der vergangenen Jahre zugrunde,

⁸ Vgl. Lauterbach, W., Lüscher, K. 1999: Wer sind die Spätauszieher? Oder: Herkunftsfamilie, Wohnumfeld und die Gründung des eigenen Haushalts; in: Zeitschrift für Bevölkerungswissenschaft 4/99, Seite 425ff.

2 Wanderungsmobilität in Niedersachsen

Individuelles Wanderungsverhalten beeinflusst in hohem Maße sowohl die gesamte Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen als auch die regional stark schwankenden Bewohnergewinne bzw. Bewohnerverluste. Eine genauere Betrachtung der Muster, die hinter den saldomäßig erfassten Wanderungsgewinnen oder -verlusten stehen, erhöht zum einen das Verständnis für die Entwicklungstrends der letzten Jahre und untermauert gleichermaßen die Annahmen, die der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung zugrunde liegen.

Die Bevölkerung in Niedersachsen hat innerhalb der letzten zehn Jahre um ca. 10 % zugenommen. Dieser Zuwachs entsteht nicht aus der natürlichen Entwicklung, sondern, neben der Zuwanderung aus den neuen Bundesländern, in erster Linie durch Migrationsströme aus der ehemaligen Sowjetunion und dem übrigen Osteuropa, aus Bürgerkriegsregionen auf dem Balkan und außereuropäischen Ländern. Auch der prognostizierte Bevölkerungszuwachs bis zum Jahr 2015 wird vorrangig aus Zuwanderungen aus dem Ausland erfolgen.

Aus den Angaben wanderungsbedingter Bevölkerungsgewinne als Saldo oder Nettowert für Niedersachsen lassen sich aber weder das Ausmaß der Mobilität, die Zielrichtung einzelner Wanderungsströme noch spezifische Wanderungsmuster ablesen. Um Mobilitätsstrukturen zu erkennen, müssen Wanderungsströme regional und sozio-demographisch differenziert betrachtet werden. Gerade diese Informationen sind bedeutsam für den Bedarf und die Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt.

*Wohnungsmarkt-
relevanz von
Wanderungs-
strömen.*

Wanderungsmotive sind vielfältig, sie können persönlicher, beruflicher oder politischer Art sein. Verallgemeinernd wird davon ausgegangen, dass internationalen bzw. interkulturellen Wanderungen meist die Flucht vor Gefahren, Armut oder Perspektivlosigkeit zugrunde liegt, interregionale Wanderungen überwiegend berufs- oder ausbildungsbedingt sind und kleinräumige Gemeindegrenzen überschreitende Wanderungen überwiegend aus der Absicht erfolgen, die Wohnsituation zu verändern. Letztere unterscheiden sich von alltäglicher Wohnmobilität nur dadurch, dass die neue Wohnung in einer anderen Gemeinde oder einem anderen Landkreis liegt.

Aber unabhängig davon, ob wohnungsmarktbedingte Pull- oder Push-Faktoren die Wanderung ausgelöst haben, ist jeder Wanderungsfall wohnungsmarktrelevant, da am neuen Standort eine Wohnung benötigt, am alten u. U. eine Wohnung aufgegeben wird.

Aus der näheren Betrachtung der Wanderungsmuster in Niedersachsen lassen sich somit Anhaltspunkte für die Nachfragestruktur-Entwicklung gewinnen.

Die folgende Darstellung basiert, wie die Bevölkerungsprognose, auf Zahlen vom 31.12.1998; soweit vorhanden werden zusätzlich die Bevölkerungszahlen vom 31.12.1999 verwendet. Als Wanderung zählt im allgemeinen der Wechsel des Wohnstandortes über eine Kreisgrenze, im besonderen (und jeweils kenntlich gemacht) auch schon der Wohnortwechsel über Gemeindegrenzen hinweg.

2.1 Wanderungsmuster nach Alter und Geschlecht

Nicht alle Bevölkerungsgruppen beteiligen sich gleichermaßen an der Wanderung: Migration ist selektiv und eng gekoppelt an die Stellung im Lebenszyklus. Das Wanderungsaufkommen ist am größten unter jungen Erwachsenen und sinkt dann kontinuierlich mit dem Alter, d.h. mit abnehmender Flexibilität und Risikobereitschaft, steigt dann im hohen Alter allerdings wieder leicht an.

Abbildung 13 verdeutlicht diesen Zusammenhang für Niedersachsen. Im Vergleich zum Altersbaum, zeigt der Wanderungsbaum, dass die Träger räumlicher Mobilität ganz überwiegend junge Erwachsene sind, wobei die Hoch-Mobilitätsphase bei jungen Frauen früher beginnt, ausgeprägter aber auch kürzer ist als bei jungen Männern.

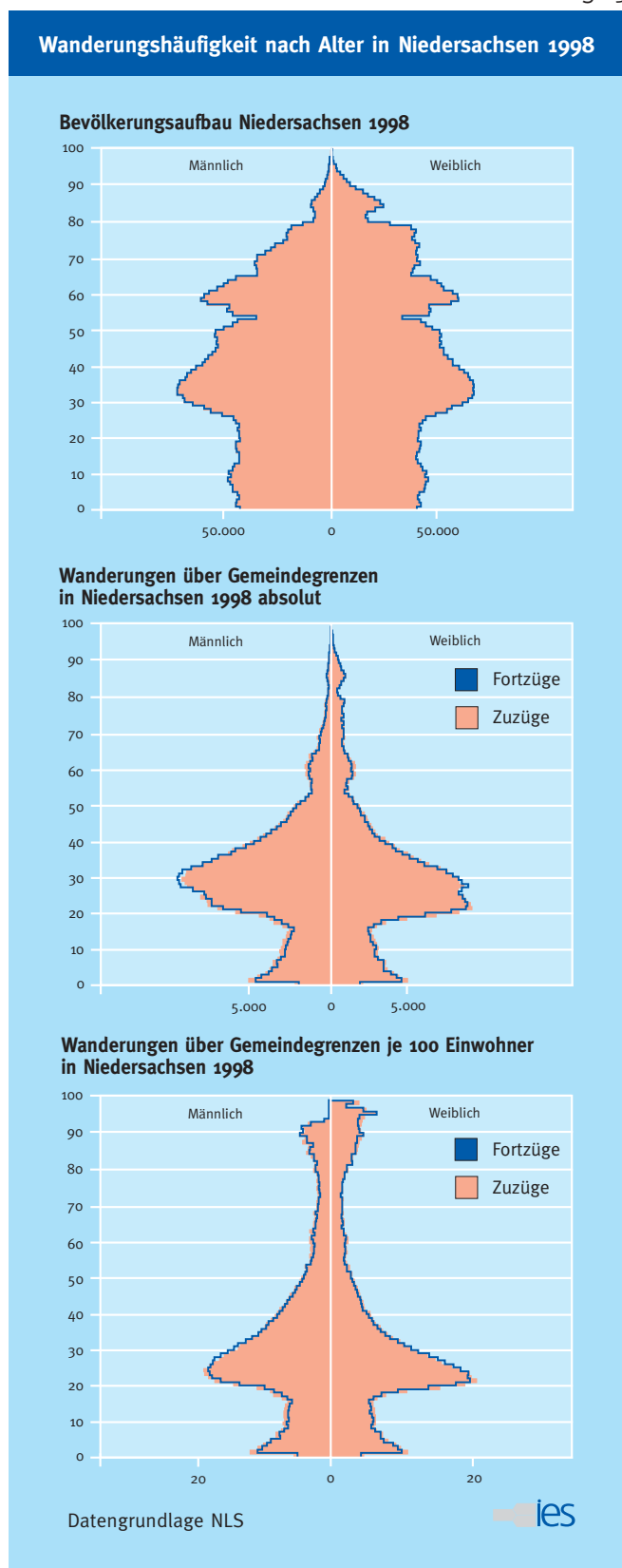
Deutliche Zusammenhänge zwischen Lebensphase und Mobilitätsmustern.

Am altersspezifischen Mobilitätsmuster lassen sich deutlich die Phasen im Lebenszyklus ablesen. Der Auszug aus dem Elternhaus ist sehr häufig mit einem Ortswechsel verbunden, Gründe hierfür werden ebenso in persönlichen Präferenzen als in berufs- und ausbildungsbedingten Erfordernissen liegen. Die leichten geschlechtsspezifischen Unterschiede in Abbildung 13 lassen sich zum einen dadurch erklären, dass Mädchen früher als Jungen das Elternhaus verlassen⁹, zum anderen ist die berufsbedingte Mobilität auf Grund größerer Karriereorientierung bei Männern ausgeprägter als bei Frauen, so dass sich ihre Mobilitätsneigung langsamer und später abschwächt.

An dem Verlauf des Wanderungsbaumes für die Altersgruppen von 1 bis ca. 15 Jahren lässt sich ablesen, dass Familien mit kleinen Kindern noch relativ häufig den Wohnort wechseln, die Mobilität aber mit dem Eintritt ins Schulalter deutlich abfällt.

Auch wenn das Ausscheiden aus dem Berufsleben anscheinend nur geringe Mobilitäts-Impulse gibt, sind es doch immerhin 5 von 100 Personen im Alter zwischen 50

Abbildung 13



⁹ Vgl. Lauterbach, W., Lüscher, K. 1999: Wer sind die Spätauszieher? Oder: Herkunftsfamilie, Wohnumfeld und die Gründung des eigenen Haushalts; in Zeitschrift für Bevölkerungswissenschaft 4/99, Seite 425ff.

Abbildung 14

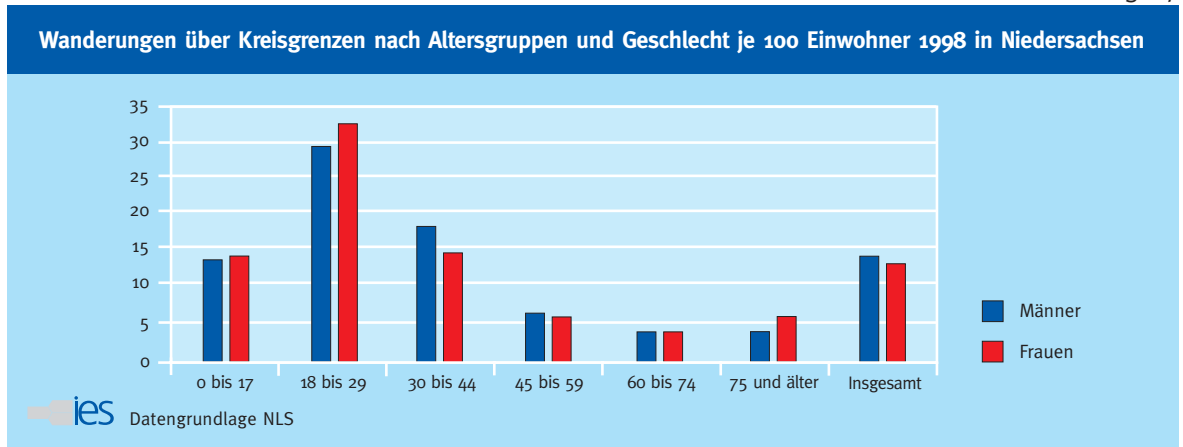
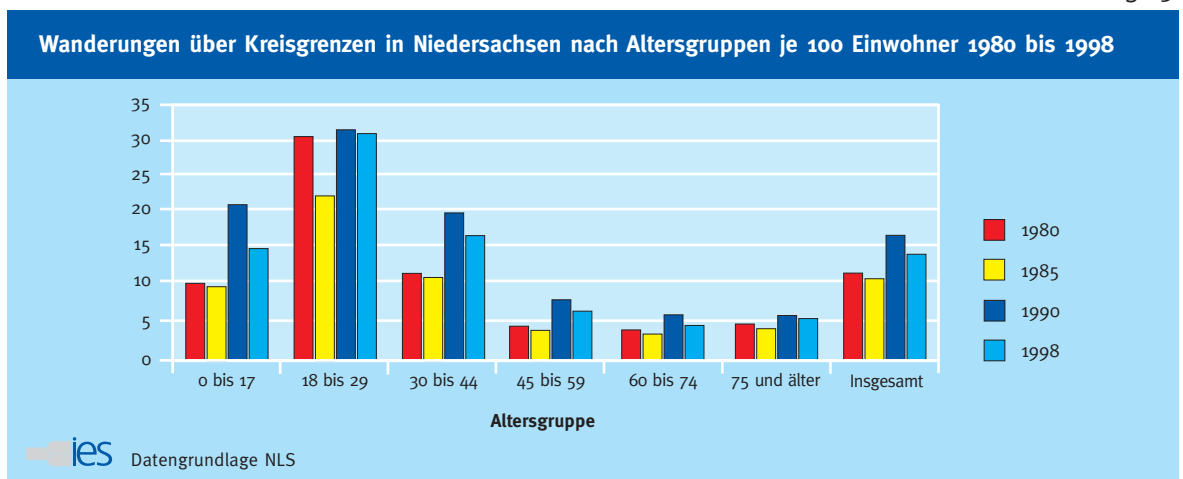


Abbildung 15



und 65 Jahren, die noch einen Ortswechsel vornehmen. Dem Wiederanstieg des Mobilitätsaufkommens unter den über 75jährigen Personen, das sich im Index-Baum mit fast 7 von 100 Personen zeigt, liegt wahrscheinlich eher die Pflegebedürftigkeit zugrunde als die Absicht, die Wohnqualität zu erhöhen.

Diese mit dem Lebenszyklus zusammenhängenden Wanderungsmuster zeigen sich gleichermaßen bei der insgesamt geringeren Zahl der Kreisgrenzen überschreitenden Wanderungen (vgl. Abbildung 14). Wechselten 1998 jährlich insgesamt 13-14 pro 100 Einwohner ihren Wohnsitz über Kreisgrenzen, waren es unter den 18-29jährigen mit 31 pro 100 Einwohnern mehr als doppelt so viele. Aus Abbildung 14 lassen sich zudem wiederum deutlich die geschlechtsspezifischen Unterschiede ablesen, wobei die größere Umzugsmobilität von Frauen

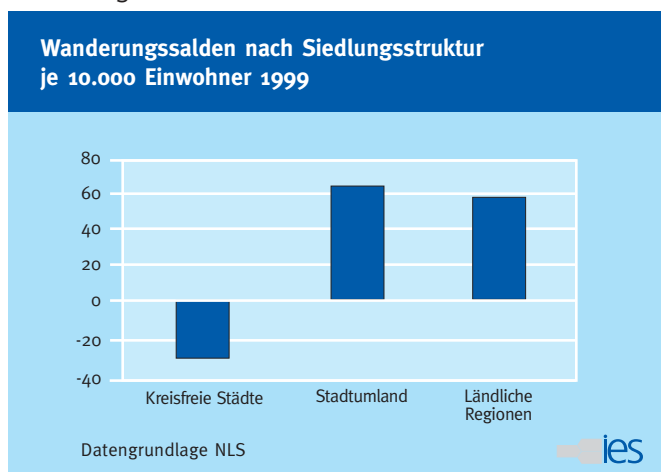
unter den alten Menschen über 75 Jahren mit ihrer größeren Lebenserwartung und damit vermutlich auch größeren Pflegebedürftigkeit zusammenhängt.

Der Vergleich der altersbedingten Wanderungsmobilität über die letzten 20 Jahre zeigt ein recht stabiles Muster (vgl. Abbildung 15), das im übrigen auch für die geschlechtsspezifische Differenzierung gilt. Sie zeigt zudem deutliche Entwicklungszusammenhänge: nachdem der Zusammenbruch des politischen Systems in der DDR und der Sowjetunion die allgemeine Mobilitätsabschwächung in den 80er Jahren jäh unterbrach, hat sich das Wanderungsaufkommen in den 90er Jahren wieder deutlich zurückgebildet, dabei aber offenbar auf einem höheren Niveau eingespielt, ein Trend, der auch durch die Daten von 1999 bestätigt wird.

Siedlungsstrukturelle Veränderung durch Wanderungsmobilität.

Durch die Wanderungsmobilität ergeben sich strukturelle Verschiebungen in der räumlichen Verteilung der Bevölkerung in Niedersachsen. Wie aus Abbildung 16 ersichtlich, verzeichneten die kreisfreien Städte in Niedersachsen wanderungsbedingte Bevölkerungsverluste, während die an die kreisfreien Städte angrenzenden Kreise und die ländlichen Regionen Bevölkerung hinzugewannen. Dieses Muster des Wachstums in den Randzonen und des Verlusts in den Kernstädten gilt bundesweit seit Ende der 70er Jahre und wurde Anfang der 90er Jahre nur kurzfristig durch den Zuzug ostdeutscher und osteuropäischer Zuwanderer in die Städte der alten BRD unterbrochen¹⁰.

Abbildung 16

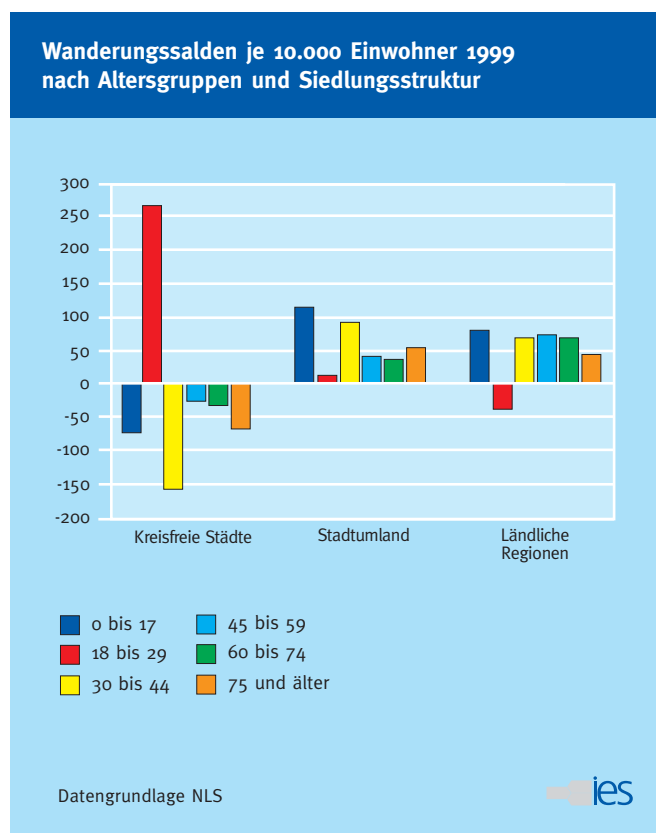


Altersgruppenspezifische Präferenzen bei Wanderungszielen.

Die vorrangigen Wanderungsziele wurden allerdings nicht von allen Altersgruppen gleichermaßen vorgezogen. Für junge Erwachsene bis 30 Jahre sind nach wie vor die größeren Städte der attraktivere Wohnstandort, sei es wegen des Berufseinstiegs, weil sie dort eine Aus- oder Weiterbildung beginnen oder weil sie das städtische Leben vorziehen. Aber bereits in der nächsten Phase des Lebenszyklus verlieren die Städte einen Teil ihrer Attraktivität als Wohnstandort und sowohl Stadtumland als

auch der ländliche Raum verzeichnen deutliche Wanderungsgewinne. Die Wanderungsverluste in den kreisfreien Städten ergaben sich in erster Linie durch überproportional hohe Abwanderungsraten junger Familien und kinderloser Erwachsener im Alter von 30 bis Mitte 40. Da in diesem Alter die Mobilitätsbereitschaft bereits wieder erheblich zurückgeht, kann man davon ausgehen, dass den meisten der überproportional vielen Abwanderungen aus den Städten langfristig geltende Entscheidungen über den Wohnstandort zugrunde liegen. Aus der Gruppe der an sich immobilsten Altersgruppen zwischen Mitte 40 und Mitte 70 werden, wenn der Wohnort noch einmal gewechselt wird, ländliche Räume bevorzugt; hier spielt sicher auch die Frage des Altersruhesitzes eine wichtige Rolle.

Abbildung 17



¹⁰ Birg, H.; E.-J.; Heins F.; Reiter, I.: Migrationsanalyse. Empirische Längsschnitt- und Querschnittanalysen auf der Grundlage von Mikro- und Makromodellen für die Bundesrepublik Deutschland. Forschung zur Raumentwicklung, Band 22, Hrsg. Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Bonn 1993

2.2 Regionale Auswirkungen der Mobilität in Niedersachsen 1999

Niedersachsen verzeichnete 1999 einen Wanderungsüberschuss von gut 35.000 Personen, der von fast allen Altersgruppen getragen wurde. Nur bei den jungen Männern und Frauen bis Anfang 30 überstieg die Zahl der Fortzüge die der Zuzüge, so dass sich für diese Altersgruppe ein geringfügiger negativer Wanderungssaldo ergab.

*Wanderungsverluste
in Städten und
strukturschwachen
Regionen.*

Aus Karte 5 ist ersichtlich, auf welche Regionen sich die Wanderungsgewinne konzentrierten, aber auch welche Verschiebungen sich durch Wanderungen innerhalb des Landes ergaben. Wie in der Analyse nach Siedlungsstrukturtypen bereits dargestellt (vgl. Abbildung 17), haben vor allem die größeren Städte Wanderungsverluste zu verzeichnen, aber auch Teile Süd-Niedersachsens und die Wesermarsch verloren Einwohner. Besonders hoch sind die Verluste in den Städten, die unter erheblichen wirtschaftlichen Strukturproblemen leiden, wie Wilhelmshaven mit einem Negativsaldo von 88 je 10.000 Einwohner, Salzgitter (76) und Delmenhorst (73). Räume mit überproportional hohen Zuwanderungsgewinnen liegen konzentriert auf der Schiene Hamburg-Bremen-Oldenburg; sie sind die „Gewinner“ der Suburbanisierungsprozesse. Spitzenreiter dabei sind die Landkreise Oldenburg, Harburg und Osterholz mit Wanderungsgewinnen zwischen 135 und 145 per 10.000 Einwohnern (vgl. Tabelle im Anhang A).

Wanderungssalden sind in der Regel aber nur die Spitze des „Mobilitätsberges“. Jeder Wanderungskanal besteht aus zwei gegenläufigen Strömen und da sich Zuwanderer und Abwanderer i. d. R. in ihrer sozio-demographischen Komposition unterscheiden, sind regionale Mobilitätseffekte mehr als der quantitative Bevölkerungsgewinn oder -verlust. Bezogen auf

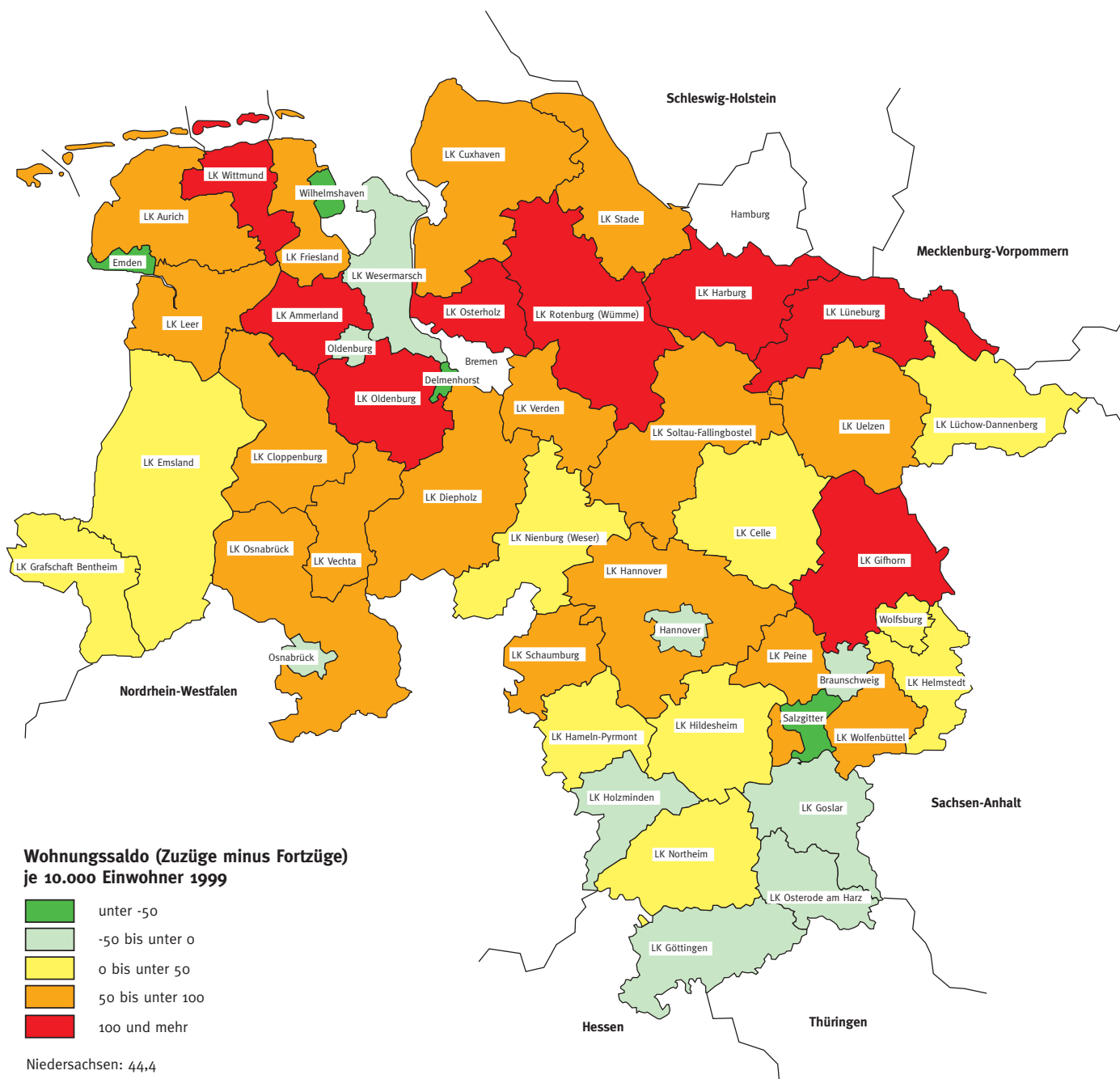
den Wohnungsmarkt führen hohe Zu- und Abwanderungsraten nicht nur zu einer Steigerung der Fluktuation, sondern auch zu Veränderungen in der Nachfragestruktur.

Karte 6 zeigt die regionale Verteilung von Mobilität, d. h. die auf die ansässige Bevölkerung bezogene Häufigkeit an Zu- und Fortzügen im Jahr 1999. Durchschnittlich kamen auf 100 Einwohner 10 Zu- und Fortzüge, rein rechnerisch ein Austausch von 5 % der Bevölkerung. Zum Beispiel fielen auf Braunschweig mit seinen 246.300 Einwohnern knapp 15.100 Zuzüge und 15.300 Fortzüge, was bei einem Wanderungssaldo von minus 0,85 % einer Mobilitätsrate von über 12 % entspricht. Ähnlich hohe Mobilitätsraten erreichten nur die Universitätsstädte Oldenburg (17), Osnabrück (13) und Hannover (12) sowie die Landkreise Osnabrück (23) und Göttingen (36) mit ihren Grenzdurchgangslagern für Aussiedler. Unter den übrigen Landkreisen sind die Wanderungsaktivitäten in den von den großen Städten geprägten Räumen um Hamburg, Hannover, Bremen und Oldenburg deutlich höher als in den ländlichen Regionen (vgl. Tabelle im Anhang A).

*Hohe Mobilität
in den Stadt-
regionen.*

Der Vergleich von Karte 5 und Karte 6 zeigt, dass Wanderungssalden und Mobilitätsaufkommen sich nicht bedingen. Wanderungssalden können trotz geringer Mobilität hoch sein, wenn die Wanderungen ganz überwiegend nur in eine Richtung verlaufen, d. h. vorwiegend aus Zuzügen oder aus Fortzügen bestehen (z. B. Landkreis Gifhorn oder Stadt Salzgitter), und Wanderungssalden können trotz eines hohen Mobilitätsaufkommens gering sein, wenn nämlich Zu- und Abwanderung auf hohem Niveau parallel nebeneinander bestehen und sich ihre quantitativen Effekte gegenseitig weitgehend aufheben (z. B. Braunschweig).

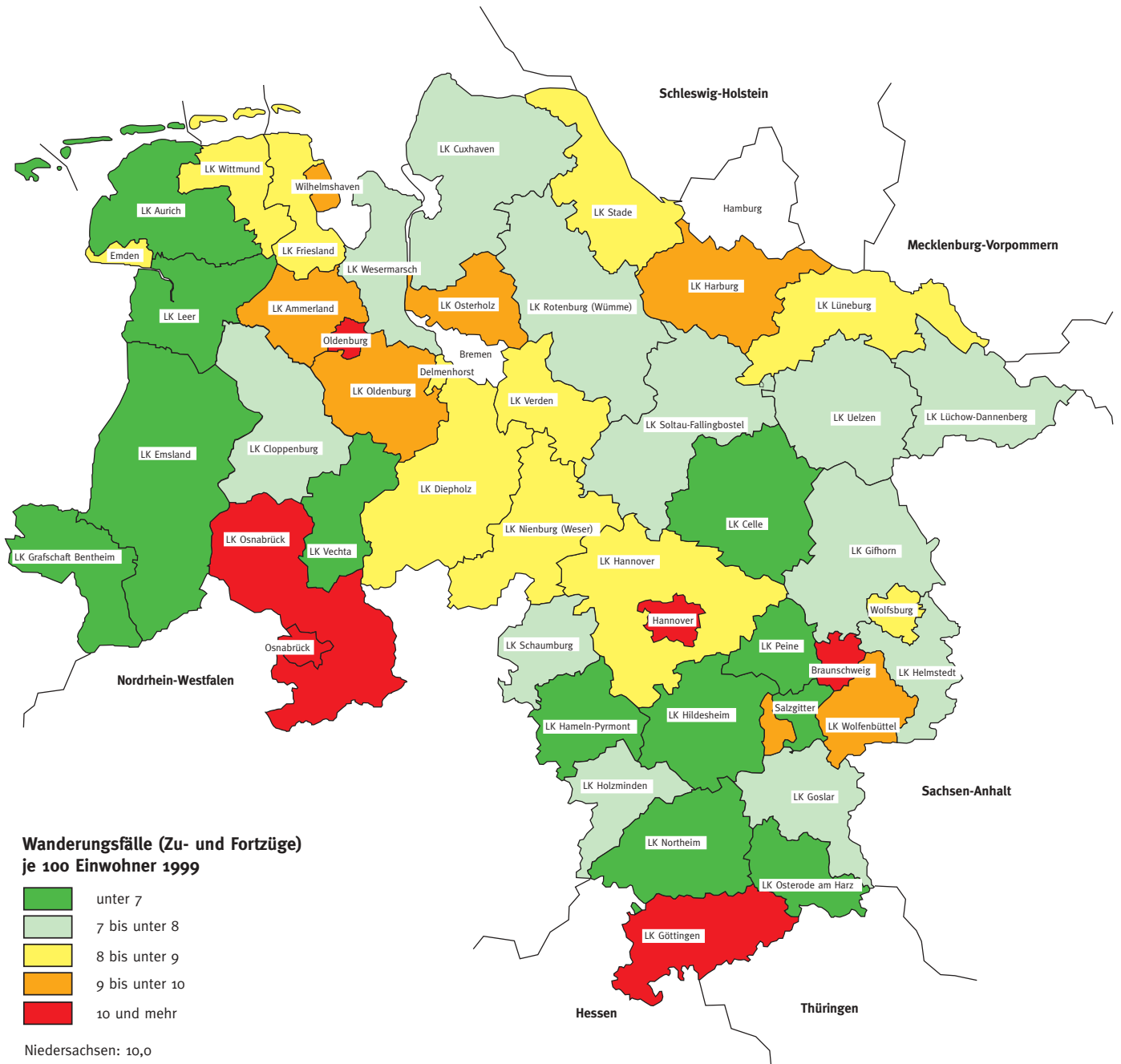
Karte 5 Wanderungssalden 1999 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens



Karte 6

Mobilität 1999

in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens



2.3 Wanderungsverflechtungen

Abbildung 18

Insgesamt gingen 50-60% der Wanderungsfälle in Niedersachsen, bei denen Kreisgrenzen überschritten werden, über die Landesgrenze hinaus (vgl. Abbildung 18).


Die Beziehungen mit dem Ausland sind erwartungsgemäß stärker von Zu- als von Abwanderungen geprägt. Allerdings ist auch der Umfang der Fortzüge ins Ausland nicht zu vernachlässigen; den insgesamt gut 118.000 Zuwanderungen standen knapp 49.000 Abwanderungen gegenüber, was gut 40% der Zuzüge ausmachte. Auch die Wanderungsverflechtungen mit den anderen Bundesländern sind unausgeglichen, allerdings mit negativem Effekt. Die Abwanderungen lagen um mehr als ein Drittel über den Zuwanderungen.

Starke Wanderungsverflechtungen mit angrenzenden Bundesländern...

Eine maßgebliche Ursache für den positiven Wanderungssaldo mit dem Ausland und dem negativen Wanderungssaldo mit den anderen Bundesländern liegt in der Funktion Niedersachsens als Ort der Aufnahme und Verteilung von Zuwanderern aus dem Ausland. Entsprechend konzentriert traten die Zuwanderungen aus dem Ausland und die Abwanderungen in andere Bundesländer in den Landkreisen Osnabrück und Göttingen als Standorte der Grenzdurchgangslager auf.

... und in den Nahbereichen.

Überproportional hohe Verflechtungen mit anderen Bundesländern zeigten sich darüber hinaus in den Grenzregionen zu Nordrhein-Westfalen und vor allem zu Bremen und Hamburg. In den Landkreisen Harburg, Cuxhaven, Osterholz und Oldenburg kommt als Folge der Suburbanisierungsprozesse mehr als die Hälfte der Zuwanderer aus den beiden Stadtstaaten.

Wanderungsverflechtungen niedersächsischer Kreise und kreisfreier Städte 1999		
	Zielort bei Abwanderung über Kreisgrenzen lag...	Herkunftsort bei Zuwanderung über Kreisgrenzen lag...
... innerhalb Niedersachsens	45 %	41 %
... im anderen Bundesland	42 %	30 %
... im Ausland	13 %	29 %
Insgesamt	100 %	100 %
Datengrundlage NLS 		

Wie in den Grenzregionen zu anderen Bundesländern sind auch innerhalb Niedersachsens die Wanderungsverflechtungen mit dem Nahbereich besonders ausgeprägt. Der Umzug in den unmittelbar angrenzenden Landkreis oder die angrenzende kreisfreie Stadt macht durchschnittlich mehr als ein Viertel der Wanderungen innerhalb Niedersachsens aus, im Umland der größeren Städte sogar bis zu 60%. Diese Anteile bilden weitgehend die wohnungsmarktbedingte Mobilität ab, in den städtischen Regionen speziell die dominierende Stadt-Umland-Wanderung.

Da sich Strukturen von Wanderungsverflechtungen und Wanderungsmuster in den niedersächsischen Landkreisen und Städten erheblich unterscheiden, wird im Folgenden versucht, anhand von Beispielregionen Unterschiede aufzuzeigen und spezielle Zusammenhänge herauszustellen.

2.4 Wanderungsverflechtungen ausgewählter Räume

Für eine tiefere Analyse wurden zwei Landkreise und zwei kreisfreie Städte ausgewählt, die 1999 jeweils einen positiven bzw. einen negativen Wanderungssaldo aufwiesen. Es handelt sich dabei um die Städte Wolfsburg und Wilhelmshaven sowie die Landkreise Cuxhaven und Holzminden. Ihr Mobilitätsaufkommen (Zu- und Wegzüge per 100 Einwohner) lag im moderaten Bereich und war, dem üblichen Muster gehorchend, für die Städte höher als für die ländlichen Kreise (vgl. auch Karte 6).

*Regional spezifische
Wanderungsmuster
erkennbar.*

Wolfsburg verzeichnete 1999 als einzige Stadt ein – wenn auch sehr geringes – Wanderungsplus (6 auf 10.000 Einwohner), Wilhelmshaven (88 auf 10.000 Einwohner) unter den Städten und der Landkreis Holzminden (26 auf 10.000 Einwohner) unter den Landkreisen das größte Wanderungsminus. Der Landkreis Cuxhaven als vierte Beispielsregion ist durch einen seit Jahren überproportional hohen Wanderungssaldo (96 auf 10.000 Einwohner) geprägt, ohne unmittelbar an einer der großen Städte anzugrenzen.

Gemein sind den Beispielregionen Zuwanderungen aus den Grenzdurchgangslagern, die als Wanderungsgewinne gegenüber

den Landkreisen Osnabrück und Göttingen auftauchen. Sie haben entweder den innerniedersächsischen positiven Wanderungssaldo erhöht (Cuxhaven) oder den negativen abgeschwächt (Holzminden, Wolfsburg, Wilhelmshaven).

Abbildung 19 zeigt die Art und Effekte der unterschiedlichen Wanderungsverflechtungen. Die Strukturen in den Landkreisen Holzminden und Cuxhaven sind insofern eindeutig, als sich ihre Verluste bzw. Gewinne über alle drei räumlichen Ebenen verteilen, d.h. sowohl mit dem Ausland als auch mit anderen Bundesländern und anderen Regionen in Niedersachsen. In den Städten stehen sich gegenläufige Salden gegenüber, positive mit dem Ausland und negative mit anderen Orten in Niedersachsen.

Weitere hinter den Salden stehende Verflechtungen sind aus Abbildung 20 abzulesen. Danach machen Nahwanderungen immer einen beträchtlichen Anteil aus (betrifft bei Cuxhaven auch die Verflechtung mit Bremen).

Abbildung 19

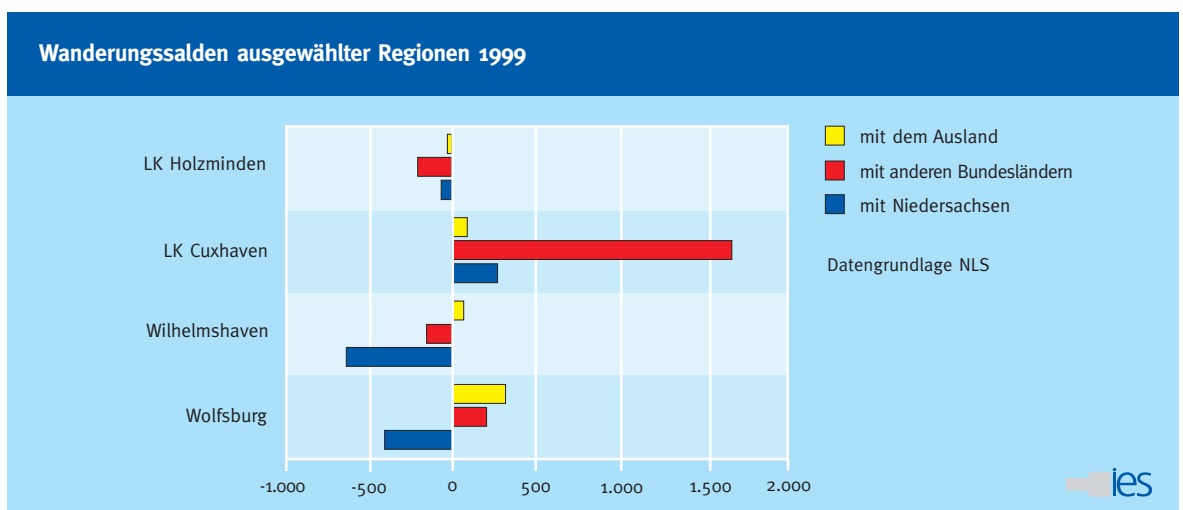



Abbildung 20

Zu- und Fortzüge in ausgewählten Räumen					
Mobilität (Zu- und Fortzüge) mit Orten in	Landkreis Holzminden	Landkreis Cuxhaven	Wilhelms-haven	Wolfsburg	Niedersachsen insgesamt
Niedersachsen	43 %	27 %	51 %	52 %	43 %
darunter Nachbarreise	25 %	12 %	25 %	31 %	26 %
anderen Bundesländern	46 %	63 %	39 %	23 %	36 %
darunter Hamburg	1,3 %	4,7 %	2,4 %	1,1 %	3,5 %
darunter Bremen	0,5 %	35,2 %	2,4 %	0,4 %	3,6 %
Ausland	11 %	10 %	10 %	25 %	21 %
Insgesamt	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Datengrundlage NLS 

Im einzelnen zeigen sich in den vier Beispielregionen jeweils Zusammenhänge, die auch für vergleichbare Raumtypen gelten:

Holzminden repräsentiert das typische Muster eines strukturschwachen ländlichen Raums. Verantwortlich für das negative Wanderungssaldo sind die überproportional hohen Abwanderungen der 18-50jährigen, dabei schwerpunktmäßig die der jungen Menschen zwischen 18 und 25 Jahren. Etwa die Hälfte der jüngeren Abwanderer verbleiben in Niedersachsen, während die meisten Erwachsenen im erwerbsfähigen Alter zwischen 25 und 50 Jahren in andere Bundesländer ziehen, dabei vorrangig nach Nordrhein-Westfalen. Innerhalb Niedersachsens hat der Landkreis Holzminden die höchsten Wanderungsverluste gegenüber der Region Hannover. Es ist anzunehmen, dass den Fortzügen der Gruppen im erwerbsfähigen Alter hauptsächlich berufs- und ausbildungsbezogene Ursachen zugrunde liegen. In den Altersgruppen über 50 Jahren verzeichnet der Landkreis Wanderungsgewinne, und zwar vorwiegend aus anderen Bundesländern, aber auch aus den Städten Hannover und Braunschweig. Ob es sich bei diesen Ruhestandswanderern vorrangig um „Rückkehrer“ handelt, die ehemals aus beruflichen Gründen abgewandert waren und im Alter zurückkamen, oder ob der Landkreis

an sich für ältere Menschen als attraktiver Wohnstandort gilt, ist aus den Daten nicht ersichtlich. Die wohnungsbedingten Verflechtungen im Nahbereich führten 1999 zu leichten Bevölkerungsverlusten gegenüber den nördlichen und zu leichten Gewinnen gegenüber den östlichen Landkreisen, wobei Familien mit Kindern in größerer Zahl zuzogen als wegzogen.

Der **Landkreis Cuxhaven** profitiert von seiner Nähe zu Bremen und seiner landschaftlichen Attraktivität gleichermaßen. Seine Wanderungsgewinne resultieren aus überproportional hohen Zuwanderungen aller Altersgruppen mit Ausnahme der 18-24jährigen. Herausragend dabei ist die Zuwanderung von 30-50jährigen mit Kindern, also Familien, aus Bremen, Bremerhaven und der Stadt Oldenburg. Damit besetzt der Landkreis Cuxhaven einen wichtigen Platz unter den Gewinnern der Suburbanisierung im zweiten Ring. Darüber hinaus sind die Herkunftsgebiete der Zuwanderer weit gestreut. Verantwortlich dafür sind offenbar insbesondere die hohe Zahl der Zuzüge von über 50jährigen Personen, die aus größeren Entfernungen kommend, sich den Landkreis als Altersruhesitz auswählten. Deutliche Wanderungsverluste weist der Landkreis Cuxhaven gegenüber den Städten Hamburg und Hannover und dem Stadtumland

Hamburgs, Bremens und Oldenburgs auf; dabei handelt es sich offensichtlich wiederum um ausbildungs- und berufsbedingte Umzüge.

Die **Stadt Wolfsburg** hatte 1999 zum ersten Mal seit Jahren einen positiven Wanderungsüberschuss oder, so kann man es bei einem Wert von plus 6 auf 10.000 Einwohnern auch sehen, eine Phase der ausgeglichenen Entwicklung erreicht. 1998 verzeichnete die Stadt noch einen Wanderungsverlust von 23 auf 10.000 Einwohner. Die Überschüsse resultierten aus überproportional vielen Fernwanderungen, die die Verluste der Nahwanderungen kompensierten. Insgesamt haben sich die Anteile der Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen bis 30 Jahre durch die Wanderungsmobilität erhöht, die der über 30jährigen verringert. Die Wanderungsmuster lassen sich eindeutig dahingehend interpretieren, dass die Zuwanderungen schwerpunktmäßig arbeitsplatzbedingt, die Abwanderungen in hohem Maße wohnungsbedingt sind, dass also die lokale Arbeitsmarktsituation zu Zuwanderungen aus großen Entfernungen und der Trend zur Suburbanisierung zur Abwanderung in das Umland führte. Die Wanderungsverflechtungen Wolfsburgs mit den anderen Bundesländern und dem Ausland erbrachten für alle Altersgruppen bis 50 Jahre einen Bevölkerungsgewinn, dieser wurde aber durch überproportional viele Abwanderungen der 30-50jährigen Bewohner innerhalb Niedersachsens und dabei schwerpunktmäßig in die benachbarten und nordwestlichen Kreise erheblich abgeschwächt. Wenngleich in viel geringerem Umfang beteiligt, gab es Verluste auch bei den über 50jährigen, und zwar sowohl bei den Fern- wie bei den Nahwanderungen, d.h. Wolfsburg ist für Ruheständler eindeutig ein Abwanderungsgebiet.

Wilhelmshaven hat durch seine wirtschaftliche Strukturschwäche seit Jahren erhebliche wanderungsbedingte Bevölkerungsverluste zu verkraften. Die Verluste gehen, wie auch in Wolfsburg, ganz überwiegend auf das Konto anderer niedersächsischer Standorte. Verglichen mit anderen Städten sind die Wanderungsverflechtungen mit dem Ausland und Wanderungsgewinne durch Ausländer – wahrscheinlich aufgrund der schlechten Arbeitsmarktsituation – gering. Andererseits ist Wilhelmshaven als Bundeswehrstandort durch hohe Wanderungsverflechtungen mit anderen Bundesländern geprägt, die Wanderungsströme zeigen aber wenig Wirkung auf die Bevölkerungszahl. Zwar gibt es bei den (männlichen) 18-24jährigen einen relativ hohen positiven Wanderungssaldo mit den anderen Bundesländern, dem stehen aber überproportional viele Abwanderungen der 25-29jährigen gegenüber. Insgesamt finden sich die größten Bewohnerverluste in den Gruppen der 25-50jährigen und bei Kindern und Jugendlichen bis 17 Jahre. Dabei bleiben die Familien überwiegend im Nordwesten und Norden Niedersachsens bis zum Raum Hamburg, während viele der jüngeren Erwachsenen in andere Bundesländer abwandern bzw. zurückkehren. Die geringe Zahl an Wanderungen der über 50jährigen, die in weiteren Verlusten Wilhelmshavens resultieren, finden ganz überwiegend nur innerhalb Niedersachsens statt. Die Wanderungsverflechtungen mit der ostfriesischen Halbinsel im Westen sind nicht nur besonders ausgeprägt sondern auch besonders verlustreich. In Wilhelmshaven scheinen sich somit zwei Trends zu überlagern: arbeitsplatzbedingte Wanderungsverluste (tendenziell eher Fernwanderungen) und wohnungsmarktbedingte Wanderungsverluste (Nahwanderungen).

2.5 Zusammenfassung

Durch Wanderungen verändern sich Zahl und Zusammensetzung der Bevölkerung. Durch ihre größere Mobilität sind es vor allem die jüngeren Menschen, die diese Prozesse durch ihr Verhalten beeinflussen. Ihre Wanderungsentscheidungen bestimmen maßgeblich, welche Regionen Bewohner verlieren und welche Bewohner hinzugewinnen.

*Überlagerung
von arbeits-
marktbedingter
Fern...*

Hinter positiven oder negativen Wanderungssalden von Orten, hier Landkreisen und kreisfreien Städten, können unterschiedliche Mobilitätsmuster stehen. Es gibt immer eine Vielzahl unterschiedlich großer, unterschiedlich motivierter und von unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen getragenen Wanderungsströme. Maßgeblich für die wanderungsbedingten Bewohnerentwicklungen der niedersächsischen Regionen sind die wohnungsbedingten Nahwanderungen, die auf Arbeitsplatz-Schwerpunkte gerichteten Fernwanderungen aus größeren Entfernungen in Niedersachsen, aus anderen Bundesländern und aus dem Ausland sowie die Ruhestandswanderungen ins Stadtumland und in ländliche Regionen.

*...und wohnungs-
bedingter Nah-
wanderung.*

Wanderungsaufkommen und Wanderungssalden sind stark abhängig von der Attraktivität einer Region als Arbeitsort und als Wohnstandort. Bislang liegt es an der regionalen Arbeitsmarktsituation, ob eine Region Zuwanderungs- oder Abwanderungsgebiet wird. Ob sich durch die zunehmende Alterung der Bevölkerung auch strukturschwache aber landschaftlich reizvolle Regionen zu Zuwanderungsregionen entwickeln können, ist zur Zeit noch nicht abzusehen.

Wanderungsverflechtungen mit dem Nahbereich nehmen eine sehr wichtige Rolle ein. Im Gegensatz zu Fernwanderungen lassen sich kleinräumige Wanderungsverflechtungen als regionale Ausweitung von Wohnungsmarktprozessen interpretieren. Wie die Beispiele zeigen, dehnen sich Wohnungsmarktregionen nicht nur im städtischen sondern auch im ländlichen Raum immer weiter aus.

Ob die Abwanderung der über 30jährigen aus den Städten eher der Attraktivität des Umlands oder dem unzureichenden hochwertigen Wohnungsangebot in den Städten zuzuschreiben ist¹¹, kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden. Die weiterhin starke Suburbanisierung zwischen Hamburg, Bremen und Oldenburg sowie die Wanderungsgewinne der ländlichen Regionen im Norden und Nordwesten verweisen aber auf ein Defizit im Wohnungsangebot innerhalb der Stadtregionen.

Die quantitativen Folgen von Bevölkerungsmobilität liegen auf der Hand. Wachsende Bevölkerung verweist auf Neubaubedarf und steigende Mieten und Preise für Bauland, sinkende Bevölkerung auf eine sinkende Wohnungsnachfrage, u. a. gar auf Leerstandsprobleme.

Aber nicht nur der Umfang der Wanderungsgewinne oder -verluste hat Folgen für den Wohnungsmarkt; neben den quantitativen Effekten als Zahl der zusätzlich nachgefragten oder freigemachten Wohnungen, kann Mobilität auch die Nachfragestrukturen verändern. Je nach schwerpunktmäßiger Ab- oder Zuwanderung werden bestimmte Altersgruppen, Haushaltstypen oder Einkommensgruppen ge-

¹¹ Vgl. Mäding, H. 2000: Wanderungsprozesse - Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft und die Städte, in: Aktuelle Informationen des Deutschen Instituts für Urbanistik, November 2000, Seite 14

stärkt oder geschwächt, d. h. es kommt zu Veränderungen in der Altersstruktur, in den Haushaltsgrößen und familiären Strukturen.

So altert der Landkreis Holzminden durch seine typischen Wanderungsmuster, während sich die Stadt Wolfsburg zwar verjüngt, aber gleichzeitig unter den gut bezahlten Arbeitskräften und einkommensstärkeren Familien Verluste hinnehmen muss.

Wanderungsdynamik induziert veränderte Nachfragestrukturen auf den Wohnungsmärkten.

Bei strukturellen Verschiebungen in der Bewohnerstruktur stellt sich die Frage, ob der Wohnungsbestand längerfristig angemessen ist. Die Attraktivität der Städte für Zuwanderer und junge Erwachsene und die Abwanderungstendenzen etablierter Haushalte im mittleren Alter führt auf Dauer zu einer wachsenden Nachfrage nach Mietwohnungen im Billigsegment, während im Stadtumland und

in entfernteren ländlichen Gebieten durch anhaltende Suburbanisierungsprozesse die Nachfrage nach Eigentum im Ein- und Zweifamilienhaus-Segment weiterhin anwachsen wird.

Ältere Bevölkerungsgruppen sind derzeit nur in geringem Umfang an Wanderungsprozessen beteiligt. Ihr Mobilitätsaufkommen ist aber auch nicht zu unterschätzen. Gerade vor dem Hintergrund zunehmender Alterung wird es an Bedeutung gewinnen und die Muster der Zuwanderung in attraktive Wohnstandorte in landschaftlich reizvoller, ländlicher Umgebung verstärken. Das relativ hohe Mobilitätsaufkommen unter den Hochbetagten dagegen folgt wahrscheinlich keinem räumlichen Muster, hierbei handelt es sich wohl eher um „Netzwerkwanderungen“¹², also Umzüge in die Nähe von Kindern, Verwandten und Freunden, um Unterstützung durch ein informelles Netzwerk zu suchen.

¹² Vgl. empirica – Marie-Therese Krings-Heckemeier et al. 1999: Wohnmobilität in der zweiten Lebenshälfte, Bonn

3 Demographische und sozioökonomische Aspekte der Wohnungsnachfrage

In Kapitel 1 wurde auf der Grundlage der regionalen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose und unter der Prämisse, dass jeder Haushalt eine Wohnung benötigt, der quantitative Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2015 ermittelt. Da die Zahl der Haushalte der sicherste Indikator für die Wohnungsnachfrage ist, wird der zusätzliche Bedarf auch weitgehend die Nachfrage am Wohnungsmarkt bestimmen. Dennoch kann man nicht von einer vollständigen Deckung des normativen Bedarfs und der marktrelevanten Nachfrage ausgehen, weil darüber hinaus eine Reihe weiterer, vor allem ökonomische und soziale Einflussfaktoren die Nachfrage bestimmen. Um die Vorausschätzungen des zukünftigen Wohnungsbedarfs weiter zu

qualifizieren, werden im Folgenden demographische und sozioökonomische Rahmenbedingungen untersucht, die Einfluss auf die Wohnungsnachfrage nehmen.

Ausgehend von der These, dass verschiedene Phasen im Lebenszyklus mit jeweils spezifischen Nachfragemustern korrespondieren, wird zum einen die Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung genauer analysiert. Da sich aber Nachfrage nur über entsprechende Kaufkraft realisiert, liefert die Ermittlung der sozioökonomischen Potenziale in den regionalen Einheiten wichtige Informationen, um die Nachfrage nach Wohnraum einschätzen zu können.

3.1 Zusammenhang von Bedarf und Nachfrage

Einfluss auf die Nachfrage am Wohnungsmarkt haben ökonomische Rahmenbedingungen, ...

Die Lücke zwischen normativem Bedarf und realer Nachfrage auf den Wohnungsmärkten erklärt sich aus dem Zusammenspiel einer Vielzahl von nachfrage- und angebotsseitigen Wirkfaktoren. So nimmt die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung und die regionale Arbeitsmarktsituation in hohem Maß Einfluss darauf, inwieweit Wohnraum finanziert werden kann und nachgefragt wird. Die zunehmend ungleiche Einkommensentwicklung und die gestiegenen Kosten für Wohnraum führen zu Verschiebungen in den Eigenversorgungspotenzialen; einerseits ist die Eigentümerquote in den letzten Jahren erheblich angewachsen, andererseits steigt der Anteil in der Bevölkerung, der sich aus eigenen finanziellen Mitteln nicht angemessen mit Wohnraum versorgen kann. Letzteres kann

dazu führen, dass auf Grund mangelnder finanzieller Möglichkeiten auf die Bildung eines eigenen Haushalts verzichtet wird und Bedarf nicht als Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt auftritt.

Neben ökonomischen Faktoren führen auch individuelle Präferenzen dazu, dass nicht jeder statistische Haushalt tatsächlich eine Wohnung nachfragt. Durch die zunehmende Pluralisierung von Lebensstilen haben sich Formen von Wohn- und Lebensgemeinschaften herausgebildet, bei denen sich mehrere Haushalte freiwillig eine Wohnung teilen oder auch ein Haushalt zwei Wohnungen belegt. Im Gegensatz zu den einkommensschwachen Haushalten geht es hier nicht in erster Linie um das „Können“ sondern um das „Wollen“.

... individuelle Präferenzen der Nachfrager...

Einen wichtigen Einfluss auf die Nachfrage haben auch die gewachsenen finanziellen Spielräume großer Teile der Bevölkerung, darunter auch bereits sehr junger Gruppen, und die Alterung der Gesellschaft. Durch diese Entwicklungen haben sich Wohnbedürfnisse und damit qualitative Anforderungen an das Wohnen immer weiter ausdifferenziert und in konkreten Nachfragefaktoren hinsichtlich Lage und Nachbarschaft, Größe, Zuschnitt und Ausstattung von Wohnungen niedergeschlagen.

... und die Qualität des Wohnungsangebots.

Auf Grund der wachsenden qualitativen Anforderungen der Nachfrager an Wohnraum ist es wichtiger denn je, den Bestand bzw. das Angebot an Wohnungen auf seine Markttauglichkeit zu überprüfen. Eine sich zunehmend in ihren Ansprüchen spezifizierende Nachfrage wird immer weniger durch ein „Standardangebot“ gedeckt werden können. Besteht in

bestimmten Marktsegmenten ein qualitativ unzureichendes Angebot, wird sich die unbefriedigte Nachfrage nicht unbedingt auf andere Teilmärkte oder Wohnobjekte lenken lassen. Vor diesem Hintergrund kann es durchaus dazu kommen, dass Knappheit und Überangebot parallel bestehen und sich gegenseitig nur unzureichend ausgleichen.

Durch diese Vielzahl einflussnehmender Faktoren ist eine Bewertung der zukünftigen Nachfrage über die Bestimmungsgröße „Haushaltsentwicklung“ hinaus nur annähernd möglich. Dennoch können mittels demographischer und sozioökonomischer Parameter weitere qualitative Einschätzungen zu allgemeinen Nachfragemustern und -potenzialen gegeben werden.

3.2 Altersstrukturelle Einflüsse auf die Wohnungsnachfrage

3.2.1 Zusammenhang von Lebensphasen und Nachfrageverhalten auf dem Wohnungsmarkt

Induzierung spezifischer Nachfragemuster je nach Lebensphase.

Anforderungen an das Wohnen und somit Nachfragemuster nach Wohnraum richten sich nach den ökonomischen Möglichkeiten und den persönlichen Präferenzen und Lebensstilen. Dennoch zeichnen sich je nach Alter und Lebensphase bestimmte Muster ab. Ziehen junge Menschen aus dem Elternhaus aus und gründen ihren eigenen Haushalt, nehmen sie sich entweder eine kleine Wohnung, bilden mit anderen in etwa Gleichaltrigen eine Wohngemeinschaft oder ziehen in ein Studentenwohnheim. In der Regel richtet sich ihre Nachfrage auf preisgünstige Wohnungen im unteren Segment, zum Teil aber auch auf den hochwertigeren Teilmarkt. Mit der Etablierung im Berufsleben, fester Paarbindung oder der Familiengründung ab etwa 30 Jahren tritt zumeist eine Stabilisierung der Lebenssituation ein, die mit steigenden Ansprüchen an das Wohnumfeld und an Wohnraum hinsichtlich Größe und Ausstattung einhergeht. Beruflich konsolidierte Paare mit oder ohne Kindern wechseln häufig in Wohneigentum, in Form von Familienheimen, oder in komfortable Geschosswohnungen. Auch Alleinstehende ziehen, wenn es die finanzielle Situation erlaubt, in größere und höherwertige Wohnungen. Die Nachfrage einkommensschwächerer Gruppen, darunter überproportional viele

Familien mit nur einem Elternteil und kinderreiche Familien, richtet sich vor allem auf Mietwohnungen im unteren Marktsegment. Altersgruppen in der mittleren Lebensphase ab etwa 45 Jahren treten, soweit ihre Lebenssituation stabil geblieben ist und ihr Arbeitsort sich nicht geändert hat, seltener als Nachfrager auf den Wohnungsmärkten auf. Allerdings führt der sinkende Anteil langfristig stabiler (Paar)-Beziehungen in allen Altersgruppen zu einem erheblichen Anteil von Haushaltsverkleinerungen (vergl. Kapitel 1) und als Folge zu einer wachsenden Nachfrage nach kleineren und preisgünstigeren Wohnungen. Ein weiterer Impuls für den Wohnungsmarkt entsteht bei ruhestandsbedingten Umzügen; hierfür werden in der Regel große Wohnungen geräumt und kleinere bezogen. Mit steigendem Alter ab etwa 74 Jahren nimmt die Wohnmobilität der Bevölkerung wieder zu, wenn nämlich der Verlust eines Partners zum Umzug in eine kleinere altengerechte Wohnung oder die zunehmende Pflege- und Betreuungsbedürftigkeit zu einem Wechsel in altengerechte Wohnformen führt. Im Gegenzug werden dadurch zumeist größere Wohnungen frei. Abbildung 21 gibt einen Überblick über verallgemeinerbare Zusammenhänge zwischen Alter und Wohnungsnachfragemuster.

Abbildung 21

Wohnungsnachfragemuster in Abhängigkeit von Lebensphasen		
Altersphase	Lebenszyklus	verallgemeinerbare Nachfragemuster
0-17 Jahre	Kinder und Jugendliche, zum überwiegenden Teil im Elternhaus lebend	keine eigenständige Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt
18-29 Jahre	Junge Erwachsene, Haushaltsgründung für Ausbildung und Berufseinstieg, beginnende Familiengründung	starke Nachfrage, insbesondere nach kleineren Wohnungen, schwerpunktmäßig im unteren Marktsegment
30-44 Jahre	Junge Familien, Singles, kinderlose Paare und neue Haushaltstypen mit steigenden Ansprüchen an Wohnraum	hohe Nachfrage, insbesondere nach größerem Wohnraum, verstärkte Eigentumsbildung, Nachfrage auf allen Teilmärkten
45-59 Jahre	Berufliche Konsolidierung, stabile Lebensphase in der Regel kein Wohnungswechsel	geringe Mobilität und Nachfrageentwicklung
60-74 Jahre	Ruhestandsphase, ggf. Wahl eines Alterswohnsitzes	Ruhestandsmobilität in geringem Umfang, geringe Nachfrageentwicklung
75 Jahre und älter	Verstärkter altersbedingter Wohnortwechsel, Umzug in altengerechte Wohnungen oder Pflegeeinrichtungen bzw. Umzug in den Haushalt der Kinder	Nachfrage nach altengerechten Wohnformen, Wohnraumfreisetzung v.a. größerer Wohnungen

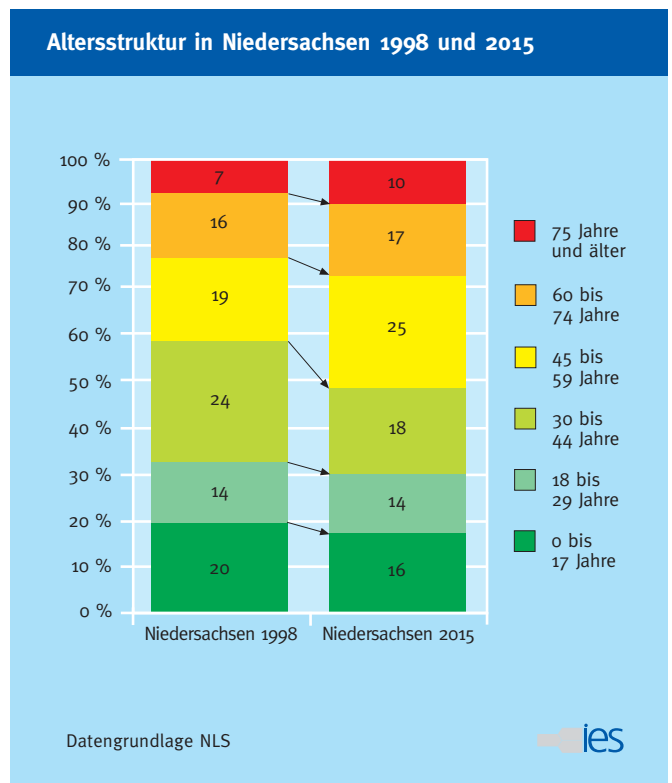


3.2.2 Demographische Entwicklung bis 2015

Die niedersächsische Bevölkerung wird bis zum Jahr 2015 deutlich älter werden (vgl. auch Kapitel 1.2.1). Der Bevölkerungsanteil der unter 45jährigen wird von heute 58 % auf 48 % im Jahr 2015 abnehmen, was eine Steigerung des Anteils der über 45jährigen von aktuell 42 % auf 52 % bedeutet. Dieser Verschiebung im Altersprofil liegt das Herauswachsen der geburtenstarken Jahrgänge der 60er und frühen 70er Jahre aus der Gruppe der 30-44jährigen zu Grunde. Nachfolgende geburten schwache Jahrgänge können diese Altersgruppe nicht mehr im gleichen Umfang auffüllen. Eine weitere Ursache der gesellschaftlichen Alterung liegt in der steigenden Lebenserwartung und dem wachsenden Anteil der Hochbetagten. Als Folge der zunehmend schwächeren Besetzung jüngerer Bevölkerungsgruppen sinkt die Geburtenrate und damit der Anteil der 0-17jährigen bis 2015 ab.

mit Ausnahme der 18-29jährigen; sie werden ihren heutigen Bevölkerungsanteil bis 2015 halten.

Abbildung 22



Datengrundlage NLS



Starker Anstieg der älteren Bevölkerungsgruppen bis 2015

Abbildung 22 vergleicht die Altersprofile 2015 gegenüber 1998; danach wachsen die Anteile aller älteren Gruppen über 45 Jahren zu Lasten aller jüngeren Gruppen

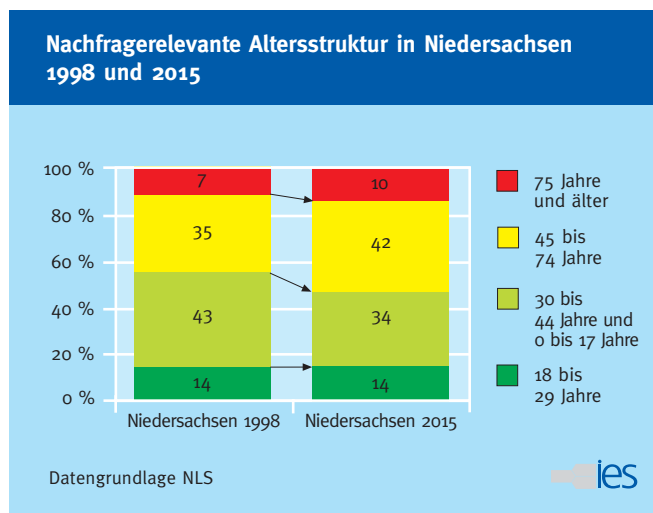
3.2.3 Absehbare Veränderungen der demographisch induzierten Wohnungsnachfrage

Abbildung 23

Da jeder Altersgruppe verallgemeinerbare spezifische Nachfragemuster unterstellt werden können (vgl. Abbildung 21), wird die Verschiebung der Altersgruppenanteile auch die demographisch induzierte Struktur der Wohnungsnachfrage in Niedersachsen verändern. Die strukturell wichtigste Veränderung liegt darin, dass sich der Anteil der auf den Wohnungsmärkten besonders aktiven Bevölkerungsgruppen zugunsten der relativ immobilien Gruppen erheblich reduziert:

- besonders mobil und aktiv auf den Wohnungsmärkten sind die Gruppe der jungen Erwachsenen (18-29 Jahre), der jungen Familien und mobilen Erwachsenen (30-44 und 0-17 Jahre),
- wenig Aktivität auf den Wohnungsmärkten entwickeln die Bevölkerungsgruppen im Alter zwischen 45 und 74 Jahren, während
- bei den über 75jährigen verstärkt altersbedingte Wohnungswechsel stattfinden (Umzug zu den Kindern bzw. in Pflegeeinrichtungen).

Für die demographisch induzierte Nachfragestruktur nach Wohnraum lassen sich aus dieser Entwicklung einige allgemeine Tendenzen für Niedersachsen ableiten. Durch den gleichbleibenden Anteil junger Erwachsener im Alter von 18-29 Jahren wird die Nachfrage nach überwiegend kleineren Wohnungen zur Haushaltsgründung weitgehend stabil bleiben. Steigende qualitative Ansprüche an Wohnraum und Entspannungstendenzen auf den Wohnungsmärkten lassen jedoch vermuten, dass, zumindest von den Einkommensstärkeren, zukünftig auch in dieser Altersgruppe die Nachfrage nach größeren und hochwertigeren Wohnungen anwachsen wird.



Bei der Gruppe der 30-44jährigen ist zukünftig mit einer Abschwächung der demographisch induzierten Nachfrage zu rechnen, da sie deutlich kleiner wird. Dies betrifft zum einen große, hochwertige Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Eigenheime, aber auch günstige familiengerechte Mietwohnungen. Allerdings wird sich der sinkende Anteil dieser nachfragegestarken Altersgruppe vorerst kaum in sinkende Nachfrage in diesen Marktsegmenten niederschlagen. Da – trotz weitgehender Entspannung auf den Wohnungsmärkten – aktuell erhebliche Defizite im Angebot an günstigen familiengerechten sowie großen qualitativ hochwertigen Wohnungen bestehen, dürfte der nachlassende Nachfragedruck dazu führen, dass sich die Haushalte bedienen, die ihre Bedürfnisse bislang zurückgestellt haben. Darüber hinaus wird durch den Trend des wachsenden Wohnflächenverbrauchs pro Kopf dieser Bestand weiter an Attraktivität gewinnen.

Rückgänge bei den auf den Wohnungsmärkten aktiven Bevölkerungsgruppen...

... führen zur Abschwächung der demographisch induzierten Nachfrage.

Die Altersgruppen der über 45jährigen spielen auf den Wohnungsmärkten eine vergleichsweise geringe Rolle, da sie weitgehend mit Wohnungen versorgt sind. Zwar führt auch in dieser Gruppe der Trend zur Singularisierung zur weiterhin steigenden Nachfrage nach kleineren Wohnungen, aber die zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum durch Auflösung und Neugründung von Haushalten

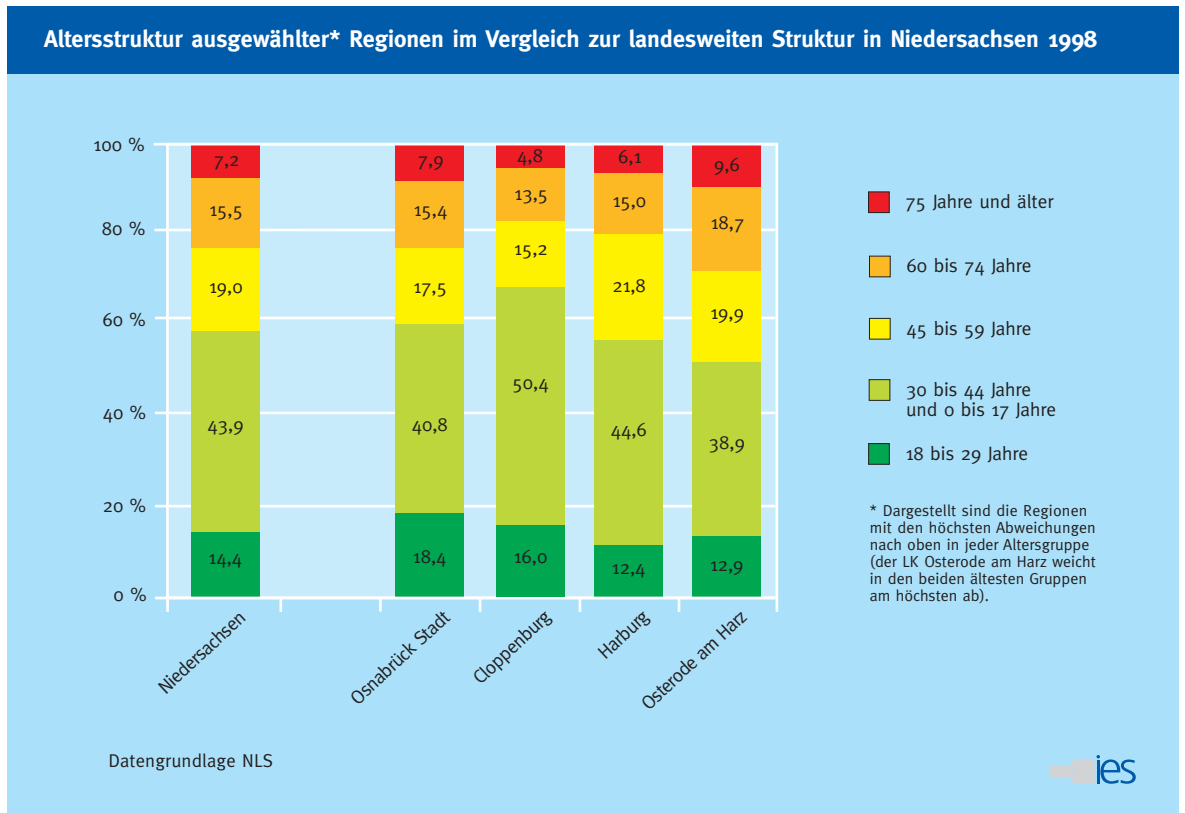
sollte sich in Grenzen halten. Durch die wachsende Gruppe der über 75jährigen wird allerdings die Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen steigen, während die von ihnen zuvor bewohnten Wohnungen im Gegenzug wieder auf den Markt kommen. Dabei handelt es sich in der Regel um größere Wohnungen und Eigenheime.

Regionale Unterschiede

Das allgemein für Niedersachsen geltende Altersstrukturprofil und das darauf beruhende Nachfragemuster auf den Wohnungsmärkten prägt sich regional unterschiedlich aus. Dabei ist eine maßgebliche Differenzierung an unterschiedlichen Siedlungsstrukturen festzumachen. Große Städte verzeichnen allgemein

höhere Anteile junger Erwachsener und älterer Menschen, während die Altersgruppen der erwerbsfähigen Bevölkerung über 30 Jahre den Städten zunehmend den Rücken kehrt oder sie meidet. In Abbildung 24 wird dieser Zusammenhang zwischen Siedlungstyp und Altersstrukturprofil verdeutlicht.

Abbildung 24



*Regional
spezifische
Altersstrukturen
bedingen Nach-
fragemuster auf
den Wohnungs-
märkten.*

Städte besitzen für die jungen Menschen durch vielfältige Angebote hinsichtlich Ausbildung, Beruf oder Kultur einen besonderen Reiz und werden daher vorzugsweise als Wohnort gewählt. Dagegen setzt die nächst ältere Gruppe anscheinend andere Prioritäten. Für viele von ihnen scheint der Traum von den eigenen vier Wänden oder einer größeren hochwertigen Wohnung zu finanziellen Preisen in den Städten nicht realisierbar. Ihre bevorzugten Wohnorte befinden sich im erweiterten Stadtumland der Verdichtungsräume oder – in größerer Entfernung zu den Arbeitsplatzzentren aber verkehrlich gut angeschlossenen – ländlichen Gebieten, wo ihre Wohnansprüche zu finanziellen Preisen zu verwirklichen sind. Im direkten Umland der Städte befinden sich eher die älteren Bevölkerungsgruppen; sie waren Teil der Suburbanisierungswellen seit den 70er Jahren, bevor das Bauland im ersten Ring knapper und teurer wurde. Überproportionale Anteile der hochbetagten Bevölkerung finden sich insbesondere in ländlichen und strukturschwachen Regionen. Auf Grund ihres Mangels an Arbeitsplätzen wandern die Jüngeren seit geraumer Zeit ab und lassen die Älteren zurück. In landschaftlich reizvollen ländlichen Regionen steigt der Anteil der älteren Menschen zusätzlich dadurch an, dass sie zum bevorzugten Ziel von

Ruhestandswanderern werden – wenn gleich dieser Effekt quantitativ bislang erst wenig zu Buche schlägt (vgl. Kapitel 2).

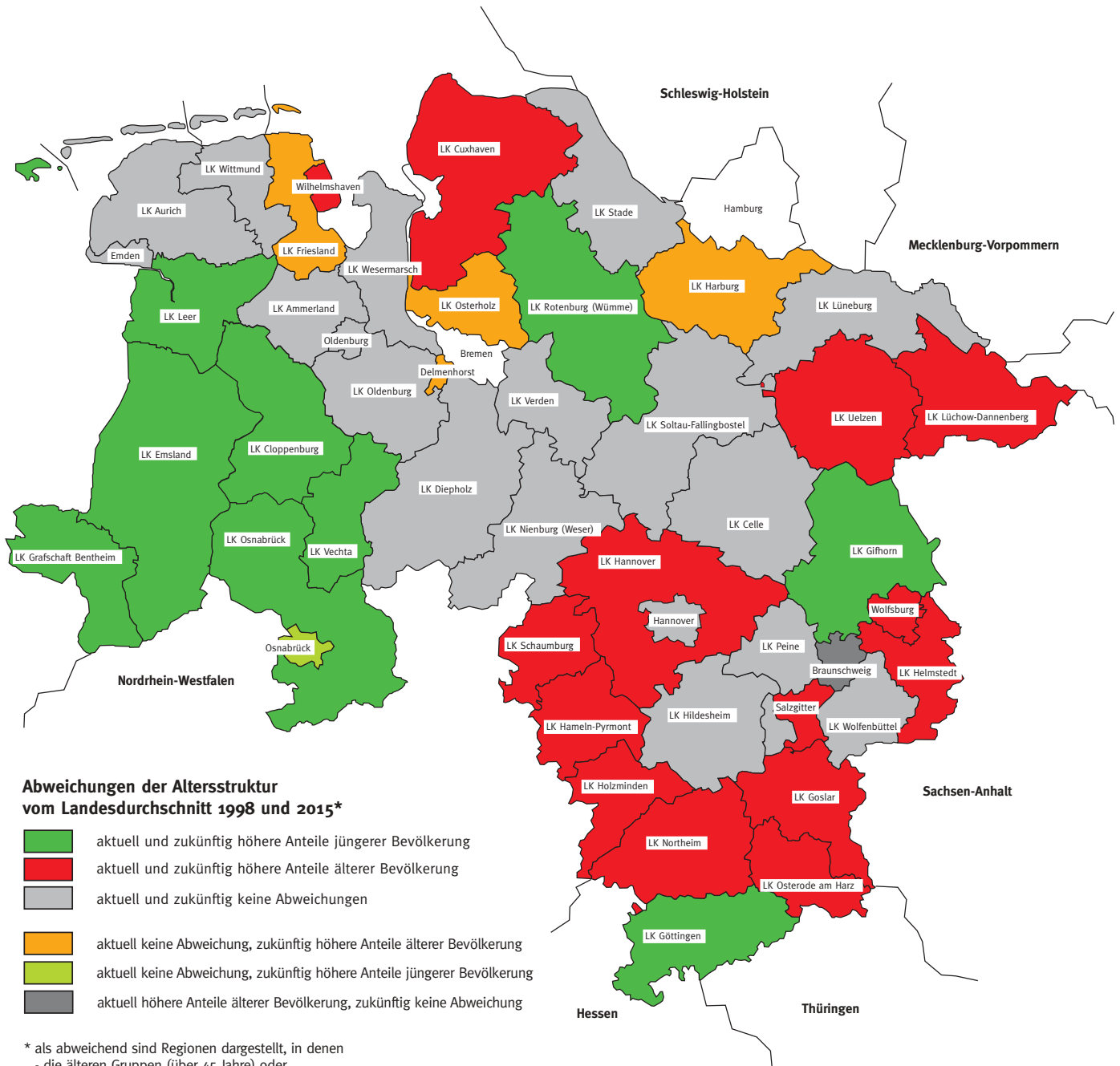
In Karte 7 sind die Regionen in Niedersachsen dargestellt, in denen individuelles Wohnstandortverhalten der Bevölkerung zu Konzentrationen bestimmter Altersgruppen führte und die Bevölkerung entweder weniger oder stärker altern wird als der Landesdurchschnitt. In diesen Regionen sind leicht abweichende Nachfragemuster auf dem Wohnungsmarkt zu erwarten. Farblich dargestellt (d. h. abweichend vom Grau) sind Landkreise und kreisfreie Städte mit überproportionalen Anteilen junger mobiler Bewohner bis 45 Jahre oder überproportionalen Anteilen älterer und wenig mobiler Menschen über 45 Jahre¹³ (vgl. auch Tabellen im Anhang).

Wie Karte 7 zeigt, sind an den aktuellen regionalen Strukturmustern bis 2015 wenig Änderungen zu erwarten. In vier Regionen wird der Anteil der älteren Bevölkerung deutlich stärker anwachsen als im Landesschnitt, während die Alterung in den Städten Braunschweig und Osnabrück geringer ausfallen wird. Neben den Zuwanderungsgewinnen durch junge Erwachsene ist dies auch auf das Ableben der hohen Anteile der heute hochbetagten Bevölkerung zurückzuführen.

¹³ Abweichungen vom Landesdurchschnitt wurden berücksichtigt, wenn der Anteil einer Altersgruppe mehr als 2 Prozentpunkte über dem Landesdurchschnitt lag.

Karte 7

Von der landesweiten Altersstruktur 1998 und 2015 abweichende Regionen in Niedersachsen



* als abweichend sind Regionen dargestellt, in denen
 - die älteren Gruppen (über 45 Jahre) oder
 - die jüngeren Gruppen (unter 45 Jahren)
 mehr als 2 Prozentpunkte vom Landesschnitt abweichen.

Überproportionale Anteile junger Bevölkerung in Westnieder- sachsen.

Es gibt mehrere Gründe für die überproportional hohen Anteile der jüngeren oder älteren Bevölkerung. Im westniedersächsischen Raum und in den Landkreisen Rotenburg und Gifhorn sind insbesondere Kinder sowie 30-44jährige sehr stark vertreten. Neben den hohen Geburtenraten einer vergleichsweise jungen Bevölkerung trägt die Zuwanderung aus den Städten in das erweiterte Umland zu dieser Altersstruktur bei. In diesen Regionen ist eine deutlich höhere demographisch induzierte Nachfrage nach Familienheimen und größeren Wohnungen als im Landesdurchschnitt zu erwarten. Im Landkreis Göttingen dagegen führt vor allem der Zuzug junger Erwachsener bis 30 Jahre dazu, dass die Alterung weniger ausgeprägt ist als im Landesdurchschnitt. Im Effekt bedeutet dies eine überproportionale Nachfrage nach Mietwohnungen dieser Altersgruppe.

Überproportional hohe Anteile älterer Bevölkerungsgruppen in Südnieder- sachsen.

Die Regionen mit überproportionalen Anteilen älterer Bevölkerungsgruppen gehören schwerpunktmäßig entweder zu den strukturschwachen Abwanderungsgebieten, in denen die ältere Bevölkerung zurückbleibt und die „normale“ Alterung verstärkt (wie die Landkreise in Südniedersachsen, zukünftig auch Friesland), oder

sie setzen sich aus den älter werdenden Umlandgemeinden zusammen, die Zielorte der frühen Suburbanisierung waren (wie aktuell schon der Landkreis Hannover, zukünftig auch Harburg und Osterholz). In den Landkreisen des ersten Typs ist im Vergleich zum Landesschnitt mit einer unterdurchschnittlichen Nachfrageentwicklung auf den Wohnungsmärkten zu rechnen, da die älteren Bevölkerungsgruppen wenig Aktivität auf den Wohnungsmärkten entwickeln und nachfragestärkere jüngere Bevölkerungsgruppen unterrepräsentiert sind. Im Stadtumland dagegen ist aufgrund der guten Wohnlagen dann wieder mit einer wachsenden Dynamik zu rechnen, wenn die Alterung soweit fortgeschritten ist, dass es zum Generationswechsel kommt.

3.3 Sozioökonomische Potenziale als Entwicklungsrahmen für die zukünftige Wohnungsnachfrage

Neben der Altersstruktur sind die ökonomischen Möglichkeiten der Bevölkerung ein weiterer Aspekt zur qualitativen Einschätzung von Nachfragestrukturen auf den Wohnungsmärkten. Schließlich kann

ein normativer Bedarf nach Wohnraum nur in eine entsprechende Nachfrage münden, wenn die Haushalte in der Lage sind, diesen zu finanzieren.

3.3.1 Sozioökonomische Potenziale

Die Ermittlung sozioökonomischer Potenziale in den niedersächsischen Landkreisen und kreisfreien Städten erfolgt über Parameter, die die jeweiligen ökonomischen Stärken und Schwächen beschreiben. Für die ökonomische Stärke wurde ein Einkommensindikator, für die Schwäche der Sozialindikator der Niedersächsischen Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen (LTS) verwendet:

- der Einkommensindikator ist als „Anzahl der Steuerfälle, deren Gesamtbetrag aller Einkünfte vor Steuern 75.000 DM übersteigt, bezogen auf die Anzahl der Haushalte“¹⁴ definiert;
- der Sozialindikator der LTS ist als „Anteil der Summe aus Empfängern laufender Hilfe zum Lebensunterhalt außerhalb von Einrichtungen (HLU-Empfänger), der Leistungsberechtigten von Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) und der Arbeitslosenhilfeempfänger an der Bevölkerung“¹⁵ definiert.

Durch eine Clusteranalyse bildeten sich drei Gruppen mit ähnlichen Merkmalsausprägungen:

- in Gruppe 1 fanden sich Kreise und kreisfreie Städte mit niedrigen Anteilen sozial Schwacher und hohen Anteilen einkommensstarker Bevölkerung zusammen;
- in Gruppe 2 fanden sich Kreise und kreisfreie Städte mit weitgehend durchschnittlichen Anteilen sozial Schwacher und hoher Einkommensgruppen zusammen;
- in Gruppe 3 fanden sich Kreise und kreisfreie Städte mit hohen Anteilen sozial Schwacher und niedrigen Anteilen einkommensstarker Einwohner zusammen.

Gruppe 1 wurde ein hohes Kaufkraftpotenzial, Gruppe 2 ein durchschnittliches und Gruppe 3 ein niedriges Kaufkraftpotenzial zugeschrieben.

Sozioökonomische Stärken und Schwächen einer Region als Indikatoren für die Kaufkraftpotentiale privater Haushalte.

¹⁴ Die Daten entstammen der niedersächsischen Lohn- und Einkommenssteuerstatistik des NLS aus dem Jahr 1995. Sie ist die jüngste verfügbare Einkommensstatistik.

¹⁵ Die Bestandteile des Sozialindikators beziehen sich auf die jeweils aktuell verfügbaren Daten. Siehe dazu: Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen (LTS) 2000: Wohnungsmarktbeobachtung 2000, Seite 40, Stand Oktober 2000.

3.3.2 Nachfrageentwicklung in Abhängigkeit vom Wohnungsbedarf und aktuellen Kaufkraftpotenzialen

Inwieweit sich Wohnungsbedarf in eine entsprechende Nachfrage für Wohnraum niederschlägt, hängt von der Wirtschaftskraft der privaten Haushalte ab. Dabei kann unterstellt werden, dass sich aus den Kaufkraftpotenzialen der Bevölkerung bestimmte Nachfragemuster ergeben. Zur qualitativen Einschätzung der zukünftigen regionalen Wohnungsnachfrage werden daher die Ergebnisse der Wohnungsbedarfsentwicklung bis 2015 den aktuellen Kaufkraftpotenzialen der Bevölkerung in den Landkreisen und kreisfreien Städten gegenübergestellt. Daraus ergeben sich für Niedersachsen sieben Entwicklungstypen (vgl. Karte 8).

Entwicklungstyp 1: Gebiete mit niedrigem Wohnungsbedarf und hohem Kaufkraftpotenzial

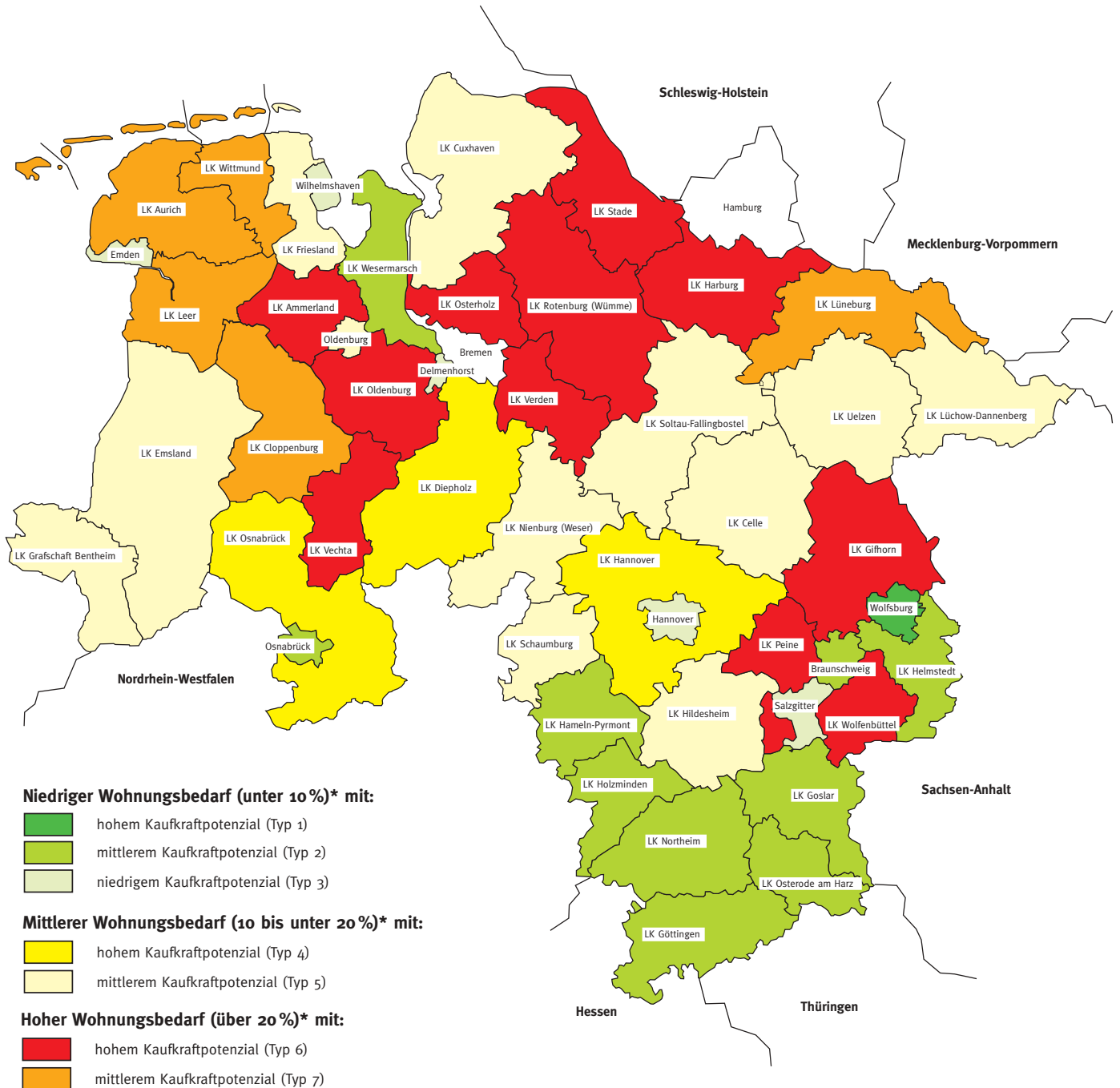
Dieser Typ wird nur von der Stadt Wolfsburg repräsentiert. Das hohe Kaufkraftpotenzial ergibt sich aus der Kombination des deutlich unterdurchschnittlichen Anteils an Bewohner, die Sozialleistungen aus dem öffentlichen Haushalts beziehen und des leicht überdurchschnittlichen Anteils einkommensstarker Bewohnern, beides ein Effekt der lokalen Arbeitsmarktsituation. Dass der künftige Wohnungsbedarf dennoch niedrig sein wird, hängt mit dem Suburbanisierungstrend der jüngeren städtischen Bevölkerung zusammen, die ihren Wohnstandort und damit die Nachfragedynamik aus der Stadt in die angrenzend oder nahegelegene ländliche Gemeinde verlegt. Die zurückbleibenden mehrheitlich älteren Bewohner und die zuwandernden meist jungen Arbeitsmigranten (vgl. Kapitel 2) treten entweder kaum als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt auf oder können sich aus dem Bestand versorgen. Die Abwanderungstendenzen könnten mit einer Angebotsstruktur, die der Nachfrage der Abwanderer entgegenkäme, eingedämmt werden.

Entwicklungstyp 2: Gebiete mit niedrigem Wohnungsbedarf und durchschnittlichem Kaufkraftpotenzial

Zu diesem Typ gehören große Teile Südniedersachsens, die Wesermarsch und die Städte Braunschweig und Osnabrück. Der geringe zukünftige Wohnungsbedarf ist vor allem auf den prognostizierten Bevölkerungsrückgang der Bewohner im erwerbsfähigen Alter zurückzuführen. In den peripheren und strukturschwachen Landkreisen liegt der Abwanderung der Mangel an Arbeitsplätzen zugrunde, in den Städten, ähnlich wie in der Stadt Wolfsburg (Typ 1), die Wohnstandortverlagerung in das städtische Umland. In beiden Fällen verlagert sich mit der Abwanderung die Nachfragedynamik auf dem Wohnungsmarkt in andere Regionen. Von den zurückbleibenden älteren Bevölkerungsgruppen, die insbesondere in den südniedersächsischen Kreisen überproportional stark vertreten sind und auch zukünftig sein werden, ist an sich keine große Belebung der Wohnungsnachfrage zu erwarten. Vielmehr werden sie aus Altersgründen in Zukunft verstärkt Wohnungen freimachen, so dass zunehmend Bestandswohnungen auf den Markt kommen. Allerdings könnte sich insbesondere in landschaftlich reizvollen Regionen die Nachfrage nach altengerechten Wohnformen erhöhen, wenn vermehrt Ruhestandswanderer zuzögen. In den Städten könnte sich bei veränderter Angebotsstruktur die Abwanderung einkommensstärkerer Gruppen ins Umland aufhalten und die lokale Nachfrage beleben (vgl. Typ 1). Trotz einer auch zukünftig zu erwartenden entspannten Wohnungsmarktsituation ist in den Städten Braunschweig und Osnabrück auf Grund des hohen Anteils junger Leute bis 30 Jahre und Zuwanderern aus dem Ausland dennoch mit einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum im unteren Marktsegment zu rechnen.

Geringe Nachfragedynamik in strukturschwachen Regionen.

Karte 8 Entwicklungstypen 2015 in Niedersachsen – Wohnungsneubedarf bis 2015 in Verbindung mit aktuellen Kaufkraftpotenzialen



* in % des Wohnungsbestandes 1998

Insbesondere im unteren Preissegment keine Abschwächung der Nachfragedynamik in den größeren Städten zu erwarten.

Entwicklungstyp 3: Gebiete mit niedrigem Wohnungsbedarf und geringem Kaufkraftpotenzial

Hierbei handelt es sich um einen reinen Stadt-Typen, der von Hannover, Delmenhorst, Emden, Wilhelmshaven und Salzgitter gebildet wird. Das Merkmal des geringen Kaufkraftpotenzials, das in diesen Städten mehr als ein Drittel über dem Landesdurchschnitt liegt (zwischen 10 % und 11,6 % gegenüber 6,6 %), fußt insbesondere auf den stark überproportional hohen Werten für den Sozialindikator, aber auch die einkommensstarken Gruppen sind unterrepräsentiert (vgl. Tabellen im Anhang). Die sozioökonomische Situation in diesen Städten ist sowohl auf die relativ schlechte Arbeitsmarktsituation und die sich daraus ergebende Abwanderung von Arbeitskräften wie auch auf die Suburbanisierung der einkommensstärkeren Gruppen zurückzuführen. Wie in den Typen 1 und 2 könnte ein für die einkommensstärkere Bevölkerung attraktiveres Wohnungsangebot in den Städten die Abwanderung der Nachfragedynamik in das Umland aufhalten, die lokale Nachfrage beleben und die soziale Polarisierung in den Stadtregionen abmildern. Dass sich trotz des geringen zusätzlichen Bedarfs kaum eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt einstellen wird, hängt mit der besonderen Bedürftigkeit zusammen. Der hohe Sozialindikator verweist darauf, dass große Anteile der Bewohner und Bewohnerinnen auf das untere Marktsegment angewiesen sind und bei einem unzureichendem Angebot auf diesem Teilmarkt nicht in einen anderen wechseln können. Somit könnte die Nachfrage weit unter dem Bedarf rangieren und trotz rechnerischer bzw. quantitativer Ausgeglichenheit von Haushalten und Wohnungen ein Überangebot im oberen und ein Mangel im unteren Segment parallel bestehen. Die soziale Polarisierung innerhalb der Städte würde durch diese Konstellation weiter vorangetrieben.

Entwicklungstyp 4: Gebiete mit mittlerem Wohnungsbedarf und hohem Kaufkraftpotenzial

Dieser Typ ist nur mit den drei Landkreisen Hannover, Diepholz und Osnabrück besetzt; alle drei gehören zum Umland großer Städte, sind seit langem Ziel von Suburbanisierungsprozessen der Wohnbevölkerung und haben in der jüngeren Vergangenheit auch ein erhebliches Arbeitsplatzwachstum zu verzeichnen. Entsprechend der selektiven Zuwanderung und der Arbeitsplatzsituation ist der Sozialindikator in diesen Landkreisen mit einem unterdurchschnittlichen Wert belegt, während der Anteil einkommensstärkerer Haushalte vergleichsweise hoch liegt. In allen drei Landkreisen wird die Bevölkerung durch moderate Wanderungsgewinne, in Osnabrück darüber hinaus auch durch die natürliche Entwicklung weiterhin wachsen. Vor dem Hintergrund der vorhandenen Siedlungsstruktur und dem hohen Kaufkraftpotenzial wird sich der Bedarf als Nachfrage vor allem im Einfamilienhaus-Segment oder in verdichteteren Lagen im hochwertigen Geschosswohnungsbau niederschlagen. Auch die Zuwanderer werden sich auf diesem Teilmarkt versorgen; Gruppen, die das nicht finanzieren können, werden einen Zuzug kaum ins Auge fassen. Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wird sich mit Werten zwischen 14 % (Landkreis Hannover) und 18 % (Landkreis Diepholz) des aktuellen Wohnungsbestandes bis 2015 moderat entwickeln. Die Dynamik der Eigenentwicklung im Landkreis Hannover wird auf Grund des überproportional hohen Anteils älterer Menschen gebremster verlaufen als in den anderen Regionen, dagegen sind im Landkreis Osnabrück durch den hohen Anteil jüngerer Haushalte besondere Marktpulse zu erwarten.

Entwicklungstyp 5: Gebiete mit mittlerem Wohnungsbedarf und durchschnittlichem Kaufkraftpotenzial

Dieser Typ repräsentiert weitgehend den Landesdurchschnitt hinsichtlich Kaufkraftpotenzial, Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbedarf bis 2015 und ist mit 11 Landkreisen und der kreisfreien Stadt Oldenburg stark besetzt. Abgesehen von der Stadt Oldenburg, von der als einziger kreisfreier Stadt auch zukünftig eine erhebliche zusätzliche Nachfrage nach Wohnungen erwartet wird, handelt es sich um ländliche Regionen mit auch zukünftig leichten bis moderaten Wanderungsgewinnen oder, wie im Westen des Landes, mit hohen Geburtenraten. Auf Grund der Bevölkerungsentwicklung wird sich bis 2015 ein zusätzlicher Bedarf an Wohnungen zwischen 11% (Hildesheim) und 19% (Cuxhaven und Soltau Fallingb.ostel) des aktuellen Bestandes ergeben. Die Nachfrage bis 2015 wird schwerpunktmäßig durch Eigenentwicklung und von Zuwanderern aus den Stadtregionen getragen werden, die aufgrund des niedrigeren Preisniveaus in den zweiten Ring ziehen. Beide Gruppen werden konzentriert Eigenheime nachfragen. In den landschaftlich reizvollen Gebieten der Lüneburger Heide, an der Nordsee und im Weserbergland, die Wanderungsgewinne der Bevölkerung im Ruhestand verzeichnen, wird die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen zunehmen. Insgesamt sind für diesen Entwicklungstyp eine moderate Nachfragedynamik und wenig Disparitäten auf den Wohnungsmärkten wahrscheinlich. Etwas angespannter wird die Wohnungsmarktlage für die Stadt Oldenburg sein; obwohl in geringerer Ausprägung wird – wie auch in anderen Städten – die Angebotssituation in der Stadt weiterhin zur Abwanderung kaufkräftiger Bewohner und Bewohnerinnen führen, während ein erheblicher Teil der Bevölkerung auf preisgünstige Wohnungen im unteren Segment angewiesen ist.

Entwicklungstyp 6: Gebiete mit hohem Wohnungsbedarf und hohem Kaufkraftpotenzial

Dieser Typ repräsentiert die Landkreise mit den dynamischsten Wohnungsmärkten. Das Kaufkraftpotenzial, das prognostizierte Bevölkerungs- und Haushaltswachstum und der zusätzliche Wohnungsbedarf bis 2015 mit mehr als 20% des gegenwärtigen Bestands liegen jeweils auf höchstem Niveau. Dieser Entwicklungstyp ist mit 11 Landkreisen stark besetzt. Sie liegen mit Ausnahme Vechtas in direkter Nachbarschaft zu den Städten Hamburg, Bremen, Oldenburg, Braunschweig sowie Wolfsburg und haben sich bereits seit längerer Zeit als Zuwanderungsgebiete der einkommensstärkeren städtischen Bevölkerungsgruppen etabliert. Ihre Wanderungsgewinne sind die höchsten im Land und eine Umkehr des Trends ist nicht abzusehen. Seine Abschwächung wäre nur über geänderte Angebotsstrukturen in den Städten oder durch wirtschaftlich oder politisch induzierte Einschnitte in der Eigentumsbildung möglich. Es ist also wahrscheinlich, dass in diesen Stadtumland-Gebieten die hohe Dynamik auf den Wohnungsmärkten durch die einkommensstarken Zuwanderer erhalten bleibt. In den Landkreisen Gifhorn und Rotenburg wird aufgrund des höheren Anteils junger Menschen ein größerer Anteil der zukünftigen Nachfrage aus der Eigenentwicklung erwachsen als in den übrigen Landkreisen. In jedem Fall aber ist abzusehen, dass sich die Nachfrage vor allem auf den Eigentumsmarkt, vorzugsweise auf Einfamilienhäuser, richten wird. Der Landkreis Vechta stellt insofern eine Ausnahme in dieser Gruppe dar, als dass die Dynamik auf dem Wohnungsmarkt in viel größerem Maße aus Eigenentwicklung entsteht. Vechta ist kein Einzugsgebiet der Suburbanisierung und erlangte seine hohe private Wirtschaftskraft weniger durch die Zuwanderung einkommensstarker Gruppen denn aus der günstigen eigenständigen Wirtschaftsentwicklung. Der überproportional

hohe Anteil junger Bevölkerungsgruppen wird die zu erwartende Nachfrage bis 2015 maßgeblich tragen und sie wird sich, der Siedlungsstruktur und regionalen Tradition entsprechend, auf Einfamilienhäuser konzentrieren.

Entwicklungstyp 7: Gebiete mit hohem Wohnungsbedarf und durchschnittlichem Kaufkraftpotenzial

Zu diesem Entwicklungstyp gehören ausschließlich periphere ländliche Kreise, die schwerpunktmäßig im Nordwesten Niedersachsens liegen, sowie Cloppenburg und Lüneburg. Das Kaufkraftpotenzial der Bewohner und Bewohnerinnen in diesen fünf Landkreisen wird zwar noch als weitgehend durchschnittlich beschrieben, liegt aber für die Nordwest-Region an der unteren Grenze dieser Kategorie. Der bis 2015 hohe prognostizierte Wohnungsbe-

darf von mehr als 20% des gegenwärtigen Bestands entsteht aus einer Mischung von Eigenentwicklung durch eine relativ junge Bevölkerung in Ostfriesland und Cloppenburg und moderater bis erheblicher Zuwanderung (Lüneburg, Wittmund). Lüneburg hat sich mit seiner günstigen Verkehrsanbindung als Ziel der Suburbanisierungsprozesse aus Hamburg etabliert, wird sich auch in Zukunft in diese Richtung entwickeln und damit auch einen dynamischen Wohnungsmarkt für diese Klientel beibehalten. Auch in den übrigen Gebieten wird sich die Nachfrage auf den Eigentumsmarkt konzentrieren. Aufgrund der niedrigen Baulandpreise und der siedlungsstrukturellen Tradition wird sich auch ein großer Teil der Nachfrage im mittleren und unteren Segment auf Einfamilienhäuser richten.

3.4 Folgerungen

Obwohl die Zahl der Haushalte in Niedersachsen bis zum Jahr 2015 weiterhin anwachsen wird und damit ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von ca. 13 % des gegenwärtigen Bestandes entsteht, wird sich die zukünftige Nachfragestruktur auf Grund demographischer und sozioökonomischer Entwicklungen zunehmend von den Mustern der vergangenen Jahre entfernen. Die Polarisierung zwischen Regionen mit einem dynamisch wachsenden Wohnungsmarkt und Regionen, in denen es zur Stagnation oder gar zu wachsenden Überhängen im Wohnungsangebot kommt, wird erheblich zunehmen.

Zunehmende Polarisierung zwischen dynamischen und stagnierenden Wohnungsmärkten.

Ursache ist das ungleiche Haushalts- und Bevölkerungswachstum in den einzelnen Regionen Niedersachsens. Regionen mit hoher Lagegunst zu Arbeitsmarktzentren und hoher Attraktivität für junge Familien mit Kindern können durch ihre jüngere Bevölkerungsstruktur und Zuzüge einkommensstarker junger Familien von einer zunächst anhaltenden hohen Dynamik auf den Wohnungsmärkten ausgehen. Andere Regionen mit bereits heute hohen Anteilen älterer Bevölkerungsgruppen müssen dagegen mit deutlich weniger dynamischen Nachfragestrukturen rechnen, da sie zunehmend Anteile der auf den Wohnungsmärkten aktiven Bevölkerungsgruppen verlieren. Damit scheinen insbesondere wirtschaftsstrukturelle Rahmenbedingungen und der Grad weiterer Suburbanisierung weitgehend über Aktivität und Stagnation auf den Wohnungsmärkten zu entscheiden.

Die demographische Alterung in Niedersachsen wird bis 2015 deutlich voranschreiten. Die relative Abnahme der jüngeren nachfragestarken Bevölkerung bis 45 Jahre zugunsten der älteren, weitgehend mit Wohnraum versorgten Bevölkerung ab 45 Jahre um 10 Prozentpunkte bis 2015, verweist auf eine zukünftig geringere Dynamik auf den Wohnungsmärkten. Die Nachfrage nach Wohnungen wird immer weniger von jungen Familien und jüngeren Erwerbstätigen mit ihrer eindeutigen Orientierung auf den Eigenheimmarkt getragen. Ein zunehmender Anteil der künftigen Nachfrage beruht auf der Verkleinerung bestehender Haushalte durch Trennung oder Scheidung und auf der Haushaltsgründung junger mobiler Altersgruppen. Durch die regional differenzierte Altersstruktur sind die Auswirkungen dieser Entwicklung ungleich verteilt; der Wohnungsmarkt im „jungen“ Westen wird sich dynamischer entwickeln als der im „alten“ Süden. Aber trotz regionaler Unterschiede in den Alterungstendenzen werden altersgerechte Wohnformen und altengerechte Wohnungen in Zukunft im gesamten Land stark an Bedeutung gewinnen; wegen der geringen Zahlen an Wohnungs-Neuzugängen sind entsprechende Angebote auch aus dem Bestand zu entwickeln.

Auf Grund der zukünftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in den strukturschwachen Regionen und großen Städten ist an diesen Standorten eine Belebung der kaufkräftigen Nachfrage nach Wohnraum nicht zu erwarten. Die Konzentration einkommensschwächerer Gruppen gerade in diesen Regionen verweist auf wachsende Probleme in der bedarfsgerechten Versorgung.

Die Wohnungsmarktdynamik wird sich damit voraussichtlich weiterhin vor allem auf attraktive Standorte im Umland der großen Städte und in abgeschwächerter

Form auf günstig gelegene ländliche Regionen richten. Solange die Angebotsstruktur von Wohnungen in den Städten und die politischen Rahmenbedingungen zur Förderung von Wohneigentum nicht geändert werden, bleibt das Umland Zuwanderungsziel der kaufkräftigen städtischen Bevölkerung. Diese wohnungsbedingten Wanderungsmuster werden die sozialräumliche Polarisierung voraussichtlich weiter vorantreiben.

4 Tendenzen des Wohnungsmarktes bis 2015

Der Wohnungsbau befindet sich seit nunmehr fünf Jahren im Abwärtstrend. Nach den nahezu exorbitanten Steigerungsraten in der ersten Hälfte der 90er Jahre ist der Neubau von Mehrfamilienhäusern fast völlig zum Stillstand gekommen und mittlerweile scheint auch der Markt für Einfamilienhäuser viel von seiner Dynamik verloren zu haben. Einschätzungen zum weiteren Verlauf der Wohnungsbaukonjunktur sind überwiegend pessimistisch.

Über die Folgen des rückläufigen Wohnungsneubaus gehen die Meinungen auseinander. Werden sie einerseits als unbedenklich und als marktkonforme Reaktion auf Nachfragerückgänge aufgrund der demographischen Entwicklung gesehen, mehren sich andererseits Stimmen, die bereits eine neue Wohnungsnot auf uns zukommen sehen.

Angesichts der Unsicherheit über die Nachfrageentwicklung sind Informationen zur zukünftigen Entwicklung von hoher Bedeutung. Bei einer zu starken Reduzierung des Wohnungsbaus stellt sich die Frage, wie weit sich diese Entwicklung noch fortsetzen kann, ohne dass es zu erheblichem Mangel kommt. Entscheidungsträger der Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft müssen die Zukunft gestalten und dürfen sich nicht ausschließlich von kurzfristigen Entwicklungen beeindrucken lassen. Schließlich vergehen Jahre, bis die Wohnungswirtschaft angemessen auf Veränderungen in Ausmaß und Struktur von Bedarf und Nachfrage reagiert und ihre Anpassungsmaßnahmen Erfolge zeigen.

Die regionalisierte Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnbedarfsprognose des IES bietet wichtige Informationen zur zukünftigen Entwicklung des Wohnungsmarktes. Wie alle Prognosen kann sie die Zukunft

nicht eins zu eins abdecken. Sie zeigt vielmehr die wahrscheinliche Entwicklung unter der Annahme auf, dass sich die Rahmenbedingungen nicht wesentlich verändern. Unter diesen Voraussetzungen liefert sie Anhaltspunkte dafür, wie viel Haushalte in Zukunft eine Wohnung benötigen werden. Es ist naheliegend, dass der Deckungsgrad zwischen Prognose und realer Entwicklung für die ersten Jahre größer sein wird als für das Zieljahr 2015. Da diese Prognosen aber kontinuierlich, d. h. im Zweijahres-Abstand, erstellt werden, können Trendänderungen oder Veränderungen der Rahmenbedingungen kurzfristig berücksichtigt werden.

Die Bedeutung von Prognosen wird dann missverstanden, wenn sie unhinterfragt als Aussage über die Zukunft verstanden oder (nachträglich) nur daran gemessen werden, wie genau sie die tatsächliche Entwicklung abgebildet haben. Es kommt, nach Perikles, nicht darauf an, die Zukunft zu wissen, sondern darauf vorbereitet zu sein. Der Sinn von Prognosen liegt vor allem in der Anregung zum Mitdenken und in der Ableitung von Handlungserfordernissen: „Jeder muß oder kann sich selbst ein Bild davon machen, ob die „Wenn-Bedingungen“ der Vorausberechnungen wahrscheinlich sind oder nicht. Hält er sie für hoch wahrscheinlich, dann muß er den aus ihnen abgeleiteten „Dann-Folgerungen“ die gleiche hohe Wahrscheinlichkeit zuerkennen...“.¹⁶

Nach der IES-Prognose wird die Zahl der Haushalte in Niedersachsen von 1998 bis zum Jahr 2015 um über 430.000 steigen. Dieser Zahl liegt die Annahme zugrunde, dass die internationale Zuwanderung in den nächsten Jahren in etwa die aktuelle Größenordnung beibehält und die anstehende Osterweiterung der EU keine größeren Zuwanderungsströme hervorruft.

¹⁶ Herwig Birg, Demographisches Wissen und politische Verantwortung – Überlegungen zur Bevölkerungsentwicklung Deutschlands im 21. Jahrhundert. In: Zeitschrift für Ausländerrecht und Ausländerpolitik 5/1999, S.197

Da die Bevölkerungs- und die Haushaltsentwicklung die wichtigsten Indikatoren für Aussagen zur zukünftigen Nachfrage nach Wohnungen sind, muss auf dem Wohnungsmarkt mit einem weiterhin hohen Neubedarf in der Größenordnung von insgesamt knapp 450.000 Wohnungen gerechnet werden. Auf den Prognosezeitraum verteilt, heißt das seit 1999 einen Bedarf von durchschnittlich gut 26.000 neuen Wohnungen pro Jahr.

Motor des Haushaltswachstums wird weniger das Anwachsen der Bevölkerung als vielmehr die weitere Verkleinerung der Haushalte sein. Zwar ist durch den Umfang der internationalen Zuwanderungen bis etwa 2012 noch mit einem moderaten Bevölkerungswachstum zu rechnen, danach wird die negative natürliche Entwicklung (mehr Sterbefälle als Geburten) aber kaum mehr durch Zuwanderungen kompensiert werden können, so dass ab 2012/15 die Bevölkerung zu schrumpfen beginnt. Dennoch steigt aufgrund der Alterung der Bevölkerung und des anhaltenden Trends zur Singularisierung in allen Altersgruppen die Zahl der Haushalte vorerst noch in erheblichem Ausmaß.

Kann der Umfang der künftigen Nachfrage als direkte Funktion der Haushaltsentwicklung bestimmt werden, ist die Art der Nachfrage nach Wohnungen von demographischen Entwicklungstrends, von der Struktur der Haushaltstypen, deren Eigentumsbildungs- und Wohnflächenverbrauch abhängig.

Eine absehbare Folge der demographischen Entwicklung wird der Rückgang der Dynamik auf den Wohnungsmärkten sein. Ältere Menschen, deren Anteil an der Bevölkerung erheblich wachsen wird, sind weitgehend mit Wohnraum versorgt, weniger mobil als jüngere Menschen und treten daher seltener als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt auf. Und wenn sie ihre Wohnung wechseln, steht seltener als bei anderen Alters-

gruppen die Absicht dahinter, sich zu vergrößern, qualitativ zu verbessern oder in den Eigentumssektor zu wechseln. Gleichzeitig wird die geringe Umzugsmobilität der älteren Menschen dazu führen, dass in Zukunft mehr noch als heute große Wohnungen und Einfamilienhäuser von nur einer oder zwei Personen bewohnt werden. Eine andere Veränderung, die sich auf die Wohnungsnachfrage auswirken wird, ist die wachsende Zahl von Haushaltsauflösungen und Neubildungen durch die häufigere Trennung von Paaren sowie die Zunahme sog. neuer Haushaltstypen, wie Singles, kinderlosen Paaren und Alleinerziehenden. Das bedeutet, dass die Pluralität der Nachfrage weiter zunehmen, die zukünftige Nachfrage neben der Haushaltsgründung junger mobiler Altersgruppen und der Zuwanderer stärker denn je auf der Verkleinerung von Haushalten beruhen und der Wohnungsmarkt weniger von jungen kaufkräftigen Familien mit ihrer Orientierung auf den Eigenheimmarkt getragen wird als dies in der Vergangenheit der Fall war.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, welche Art von Wohnungen zukünftig nachgefragt werden. Steigende Anforderungen an Größe und Qualität, wie sie zur Zeit das Wohnungsmarktgeschehen beeinflussen, werden sich voraussichtlich auch in Zukunft fortsetzen. Dabei wird die Wohnungswahl immer mehr zu einer lebensstilgetragenen Entscheidung, die Wohnbedürfnisse werden auf Grund der Pluralisierung der Lebensstile immer ausdifferenzierter. Ein Problem der Zukunft wird darin liegen, das Wohnungsangebot trotz relativ geringen Neubedarfs den steigenden und unterschiedlichen Wohnbedürfnissen anzupassen. Eine besondere Herausforderung liegt in der Anpassung an eine alternde Gesellschaft. Altersgerechte Wohnformen und altengerechte Wohnungen werden an Bedeutung gewinnen und entsprechende Angebote müssen neben ihrer Berücksichtigung beim Neubau auch aus dem Bestand entwickelt werden.

Schon heute deutet sich an, dass sog. Standardwohnungen immer weniger nachgefragt werden. War die Wohnungswirtschaft bisher gewohnt, alles vermieten und fast alles verkaufen zu können, scheint sich hier ein Wandel zu vollziehen. Mieter und Käufer können auf Grund der gegenwärtig entspannten Wohnungsmarktsituation stärker auf Qualität achten und ihre Vorstellungen von adäquaten Wohnungen leichter realisieren als in der Vergangenheit. Vermarktungsschwierigkeiten und Leerstände finden sich vor allem in dem Bestand mit unzeitgemäßer Qualität und unattraktiven Lagen. Für die Nachfrage nach großen und hochwertigen Wohnungen ist dagegen das Angebot vielerorts nicht ausreichend.

Aus dem Überangebot an manchen Standorten lässt sich folglich nicht ableiten, der Wohnbedarf sei gedeckt, Wohnungsneubau kaum mehr erforderlich. Der Entspannungsprozess der letzten Jahre hat offenbar nicht dazu geführt, die Polarisierung der Wohnungsmärkte aufzuheben. Vielmehr zeigt die Differenzierung nach Teilmärkten und Regionen, dass gleichzeitig sowohl Überangebote als auch Knappheit bestehen. Diese Heterogenität von Marktgeschehen wird in Zukunft zunehmen.

In Niedersachsen finden sich unterhalb der generellen Entwicklungslinien, die ein moderates Wachstum der Haushalte und der Wohnungsnachfrage erwarten lassen, gegenläufige bzw. deutlich unterschiedliche Ausprägungen. Ursache divergierender Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt ist das regional ungleiche Bevölkerungswachstum, das wiederum in erster Linie an die Arbeitsplatzentwicklung gekoppelt ist. Regionen mit hoher Lagegunst zu Arbeitsmarktzentren, vor allem also das nördliche Niedersachsen, können folglich von einer weiterhin hohen Wohnungsnachfrage ausgehen. In wirtschaftlich stagnierenden Gebieten, vor allem also in Regionen im südniedersächsischen Raum,

wird es zu weiteren Abwanderungen der jüngeren Bewohnergruppen und folglich zu einer weiter nachlassenden Wohnungsnachfrage kommen. Ob sich durch die zunehmende Alterung der Bevölkerung Mobilitätsmuster ändern und in deren Folge auch strukturschwache, aber landschaftlich reizvolle Regionen zu Zuwanderungsregionen werden, ist zur Zeit noch nicht abzusehen.

Neben den wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen wird der Grad weiterer Suburbanisierung über Aktivität und Stagnation auf den Wohnungsmärkten entscheiden. Zumindest mittelfristig wird sich die Suburbanisierung fortsetzen und die Wohnungsmarktdynamik vor allem auf attraktive Standorte im Umland der großen Städte gerichtet bleiben. Ob die Abwanderung aus den Städten eher der Attraktivität des Umlands oder dem unzureichenden hochwertigen Wohnungsangebot in den Städten zuzuschreiben ist, ließe sich erst durch ein attraktiveres Wohnungsangebot in den Kernstädten klären. Solange allerdings die Angebotsstruktur von Wohnungen in den Städten und die politischen Rahmenbedingungen zur Förderung des Wohneigentums nicht geändert werden, bleibt das Umland Zuwanderungsziel der kaufkräftigen städtischen Bevölkerung.

Diese wohnungsbedingten Wandermuster werden die sozialräumliche Polarisierung weiter vorantreiben. Die Attraktivität der Städte für Zuwanderer und junge Erwachsene führt zu strukturellen Verschiebungen der städtischen Bevölkerung; selbst wenn der Wanderungssaldo gering ist, wird der Anteil sozioökonomisch stärkerer Gruppen an der Gesamtbevölkerung sinken, der Anteil sozioökonomisch schwächerer Gruppen steigen. Damit ist die Folge der Suburbanisierung für die Städte weniger ein quantitatives Problem als vielmehr eine zusätzliche sozialpolitische Belastung. Die Konzentration einkommensschwächerer Gruppen

wird trotz stagnierender Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt zu wachsenden Problemen in der bedarfsgerechten Versorgung führen.

Die prognostizierte Entwicklung muss nicht in vollem Umfang eintreten, sie ließe sich durch den Einsatz von Steuerungsinstrumenten zumindest in Maßen modifizieren. Gerade deshalb verweisen die Ergebnisse der regionalisierten Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnbedarfsprognose auf die Notwendigkeit umsichtiger längerfristiger Strategien, bei denen weniger Quantität als Fragen der Qualität im Vordergrund stehen sollten. Nur über einen qualifizierten Umgang mit dem Bestand kann die weitere sozialräumliche Polarisierung und das unqualifizierte Siedlungswachstum zugunsten eines haushälterischen Umgangs mit Boden gebremst und das Angebot den sich wandelnden Bedürfnissen und letztlich der sich wandelnden Nachfrage angepasst werden. Eine Strategie, den Bestand aufzuwerten und ihn zukunftsfähig zu machen, würde die Gefahr mindern, dass es zu einem weiteren Auseinanderfallen zwischen Angebot und Nachfrage und damit mittelfristig zu umfangreicheren Leerständen kommt.

Grundlage einer solchen Strategie-Diskussion wäre sowohl eine Überprüfung der qualitativen Aspekte der Wohnungspolitik, Wohnbauförderung und Investitionsstrategien als auch eine Überprüfung der Zielgruppen-Orientierung und eine stärkere Berücksichtigung der Pluralität der Nachfrage. Auf dem Wohnungsmarkt werden sich immer weniger junge Familien tummeln, dagegen wird er stärker von kleinen und mobilen Haushalten getragen werden.

Die vorliegende kleinräumige Prognose bietet hinreichend Informationen und Hinweise auf Handlungserfordernisse. Für die Entwicklung spezifischer wohnungspolitischer und wohnungswirtschaftlicher Strategien müssen aber die Gegebenheiten vor Ort berücksichtigt werden. Dafür wäre eine kommunale Wohnungsmarktbeobachtung als ergänzendes Instrument vonnöten.

Bevölkerungsentwicklung

Tabelle 1				
Bevölkerungsentwicklung 1998 bis 2015 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens				
LK/kreisfreie Stadt	1998 – absolut		Entwicklung 1998 – 2015	
	1998 – absolut	2015 – absolut	1998 = 100	absolut
Niedersachsen	7.865.840	8.057.599	102	191.759
Braunschweig, Stadt	247.241	230.161	93	-17.080
Salzgitter, Stadt	114.104	96.553	85	-17.551
Wolfsburg, Stadt	122.185	113.011	92	-9.174
Gifhorn	167.840	186.226	111	18.386
Göttingen	266.320	258.251	97	-8.069
Goslar	157.955	147.941	94	-10.014
Helmstedt	100.697	98.693	98	-2.004
Northeim	152.111	141.583	93	-10.528
Osterode am Harz	86.744	78.935	91	-7.809
Peine	130.002	143.254	110	13.252
Wolfenbüttel	124.509	133.615	107	9.106
Hannover, Landeshauptstadt	516.157	477.486	93	-38.671
Diepholz	208.218	221.800	107	13.582
Hameln-Pyrmont	163.103	155.467	95	-7.636
Hannover	595.837	608.606	102	12.769
Hildesheim	292.801	293.129	100	328
Holzminde	82.493	77.453	94	-5.040
Nienburg (Weser)	125.386	129.052	103	3.666
Schaumburg	164.718	168.018	102	3.300
Celle	180.971	187.063	103	6.092
Cuxhaven	202.202	217.637	108	15.435
Harburg	226.407	259.565	115	33.158
Lüchow-Dannenberg	52.194	52.961	101	767
Lüneburg	162.308	183.835	113	21.527
Osterholz	108.084	120.403	111	12.319
Rotenburg (Wümme)	157.906	176.524	112	18.618
Soltau-Fallingb.ostel	138.218	146.822	106	8.604
Stade	189.239	208.487	110	19.248
Uelzen	96.957	100.999	104	4.042
Verden	131.410	141.880	108	10.470
Delmenhorst, Stadt	77.368	70.962	92	-6.406
Emden, Stadt	51.448	50.051	97	-1.397
Oldenburg, Stadt	154.325	163.937	106	9.612
Osnabrück, Stadt	165.283	151.037	91	-14.246
Wilhelmshaven, Stadt	87.590	72.151	82	-15.439
Ammerland	108.013	120.919	112	12.906
Aurich	184.564	202.445	110	17.881
Cloppenburg	146.031	160.849	110	14.818
Emsland	298.886	311.357	104	12.471
Friesland	99.854	102.554	103	2.700
Grafschaft Bentheim	128.123	133.568	104	5.445
Leer	158.677	176.740	111	18.063
Oldenburg	117.300	130.864	112	13.564
Osnabrück	350.133	363.012	104	12.879
Vechta	122.983	137.139	112	14.156
Wesermarsch	94.297	91.221	97	-3.076
Wittmund	56.648	63.381	112	6.733

Anmerkung: Blau unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten.

 Basisdaten des NLS

Haushaltsentwicklung

Tabelle 2

Anzahl der Haushalte im Jahr 1998 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens

LK/kreisfreie Stadt	1-P-HH	2-P-HH	1998 3-P-HH	4-P-HH	5+-P-HH	Haushalte gesamt	Bevölkerung in P-HH	Mitglieder pro Haush.
Niedersachsen	1.300.350	1.019.181	597.487	441.638	194.814	3.553.470	7.939.004	2,23
Braunschweig, Stadt	74.672	32.107	15.854	10.486	4.023	137.142	249.895	1,82
Salzgitter, Stadt	20.169	16.951	9.224	5.738	1.968	54.050	115.214	2,13
Wolfsburg, Stadt	23.756	16.803	8.828	6.553	2.655	58.595	124.249	2,12
Gifhorn	13.041	19.424	13.072	11.286	6.008	62.831	168.362	2,68
Göttingen	51.930	39.885	20.949	13.662	4.821	131.247	274.963	2,10
Goslar	38.265	22.566	9.832	7.416	3.166	81.245	159.479	1,96
Helmstedt	16.389	14.272	8.600	5.427	1.625	46.313	101.127	2,18
Northeim	20.920	20.420	12.714	9.163	3.285	66.502	154.112	2,32
Osterode am Harz	14.714	13.071	7.379	4.357	1.304	40.825	87.391	2,14
Peine	18.329	15.908	10.263	8.151	3.364	56.015	131.519	2,35
Wolfenbüttel	21.149	17.210	8.432	5.931	3.839	56.561	125.018	2,21
Hannover, Landeshauptstadt	170.245	64.548	31.873	21.081	8.088	295.835	522.514	1,77
Diepholz	19.591	24.841	16.156	12.352	7.968	80.908	209.738	2,59
Hameln-Pyrmont	30.767	23.816	12.509	8.158	2.879	78.129	163.946	2,10
Hannover	91.310	82.411	53.114	34.040	9.170	270.045	600.648	2,22
Hildesheim	47.161	41.443	24.973	15.759	4.719	134.055	293.225	2,19
Holzminden	12.676	11.526	7.429	4.761	1.283	37.675	83.917	2,23
Nienburg (Weser)	11.817	14.294	10.498	8.473	3.890	48.972	126.583	2,58
Schaumburg	29.032	17.221	11.508	9.737	5.231	72.729	164.906	2,27
Celle	30.805	25.121	12.309	8.657	5.603	82.495	182.550	2,21
Cuxhaven	30.467	26.988	15.260	11.430	5.461	89.606	205.132	2,29
Harburg	34.286	28.966	17.870	13.382	5.471	99.975	228.598	2,29
Lüchow-Dannenberg	8.795	6.373	3.596	3.478	1.293	23.535	53.152	2,26
Lüneburg	27.087	24.414	13.781	8.138	2.435	75.855	162.825	2,15
Osterholz	13.839	13.177	8.462	6.951	2.832	45.261	108.520	2,40
Rotenburg (Wümme)	14.457	17.803	13.700	11.713	3.786	61.459	158.251	2,57
Soltau-Fallingb.ostel	18.560	20.547	11.258	7.819	2.581	60.765	138.499	2,28
Stade	26.264	24.160	15.815	11.215	4.418	81.872	190.503	2,33
Uelzen	17.549	13.901	7.550	4.975	1.879	45.854	97.944	2,14
Verden	15.949	17.779	9.963	8.425	3.091	55.204	131.611	2,38
Delmenhorst, Stadt	16.471	10.931	5.849	3.832	1.237	38.320	77.820	2,03
Emden, Stadt	11.702	7.683	3.861	2.390	759	26.395	52.268	1,98
Oldenburg, Stadt	39.459	24.479	10.672	6.293	2.177	83.080	157.241	1,89
Osnabrück, Stadt	48.431	21.765	10.747	7.108	2.727	90.778	167.210	1,84
Wilhelmshaven, Stadt	28.556	10.747	5.306	3.510	1.347	49.466	87.208	1,76
Ammerland	13.068	13.549	9.010	6.992	2.574	45.193	108.922	2,41
Aurich	22.500	25.119	14.078	11.906	4.368	77.971	185.943	2,38
Cloppenburg	5.902	12.810	11.187	12.125	6.494	48.518	148.293	3,06
Emsland	21.290	27.850	20.335	20.135	15.955	105.565	303.814	2,88
Friesland	15.998	14.210	8.563	5.403	1.618	45.792	100.367	2,19
Grafschaft Bentheim	12.057	15.387	10.007	7.651	4.935	50.037	129.834	2,59
Leer	21.387	20.092	10.939	9.243	5.299	66.960	159.683	2,38
Oldenburg	12.123	15.393	10.767	7.381	2.360	48.024	117.348	2,44
Osnabrück	37.862	40.586	22.560	20.730	15.459	137.197	352.262	2,57
Vechta	6.512	10.963	8.867	9.348	5.851	41.541	123.705	2,98
Wesermarsch	16.495	13.010	7.398	5.118	1.858	43.879	95.112	2,17
Wittmund	6.546	6.664	4.570	3.759	1.660	23.199	57.493	2,48

P-HH: Privathaushalte

Anmerkung: Blau unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten.


 Basisdaten des NLS

Tabelle 3			
Haushaltentwicklung 1998 bis 2015 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens			
LK/kreisfreie Stadt	Haushalte		Entwicklung 1998 = 100
	2015 – absolut	absolut	
Niedersachsen	3.988.274	434.804	112
Braunschweig, Stadt	138.871	1.729	101
Salzgitter, Stadt	50.620	-3.430	94
Wolfsburg, Stadt	60.091	1.496	103
Gifhorn	78.365	15.534	125
Göttingen	136.076	4.829	104
Goslar	83.271	2.026	102
Helmstedt	50.042	3.729	108
Northeim	67.932	1.430	102
Osterode am Harz	40.656	-169	100
Peine	67.681	11.666	121
Wolfenbüttel	67.313	10.752	119
Hannover, Landeshauptstadt	293.735	-2.100	99
Diepholz	95.595	14.687	118
Hameln-Pyrmont	81.652	3.523	105
Hannover	306.913	36.868	114
Hildesheim	148.318	14.263	111
Holzminde	38.388	713	102
Nienburg (Weser)	55.505	6.533	113
Schaumburg	83.693	10.964	115
Celle	94.331	11.836	114
Cuxhaven	106.342	16.736	119
Harburg	128.052	28.077	128
Lüchow-Dannenberg	26.374	2.839	112
Lüneburg	94.117	18.262	124
Osterholz	56.796	11.535	125
Rotenburg (Wümme)	76.019	14.560	124
Soltau-Fallingb.ostel	71.602	10.837	118
Stade	100.958	19.086	123
Uelzen	52.230	6.376	114
Verden	67.098	11.894	122
Delmenhorst, Stadt	39.637	1.317	103
Emden, Stadt	27.880	1.485	106
Oldenburg, Stadt	94.782	11.702	114
Osnabrück, Stadt	90.089	-689	99
Wilhelmshaven, Stadt	46.332	-3.134	94
Ammerland	56.698	11.505	125
Aurich	94.847	16.876	122
Cloppenburg	58.346	9.828	120
Emsland	123.293	17.728	117
Friesland	52.465	6.673	115
Grafschaft Bentheim	57.435	7.398	115
Leer	82.867	15.907	124
Oldenburg	59.938	11.914	125
Osnabrück	158.721	21.524	116
Vechta	51.007	9.466	123
Wesermarsch	46.825	2.946	107
Wittmund	28.476	5.277	123

Anmerkung: Blau unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten.

 Basisdaten des NLS

Entwicklung des Wohnungsbedarfs

LK/kreisfreie Stadt	Haushalte		Entwicklung	Neubedarf	Neubedarf Anteil	Wohnungsüber-
	1998	2015	1998 – 2015	absolut*) 2015	am WE-Bestand (%)	hänge 2015
Niedersachsen	3.553.470	3.988.274	434.804	448.768	13,11	9.618
Braunschweig, Stadt	137.142	138.871	1.729	1.747	1,33	
Salzgitter, Stadt	54.050	50.620	-3.430			3.465
Wolfsburg, Stadt	58.595	60.091	1.496	1.511	2,59	
Gifhorn	62.831	78.365	15.534	15.690	24,14	
Göttingen	131.247	136.076	4.829	4.878	4,13	
Goslar	81.245	83.271	2.026	2.047	2,65	
Helmstedt	46.313	50.042	3.729	3.766	8,34	
Northeim	66.502	67.932	1.430	1.444	2,19	
Osterode am Harz	40.825	40.656	-169			170
Peine	56.015	67.681	11.666	11.783	20,71	
Wolfenbüttel	56.561	67.313	10.752	10.859	19,62	
Hannover, Landeshauptstadt	295.835	293.735	-2.100			2.121
Diepholz	80.908	95.595	14.687	14.834	18,35	
Hameln-Pyrmont	78.129	81.652	3.523	3.559	4,65	
Hannover	270.045	306.913	36.868	37.237	14,03	
Hildesheim	134.055	148.318	14.263	14.405	10,99	
Holzminde	37.675	38.388	713	720	1,98	
Nienburg (Weser)	48.972	55.505	6.533	6.598	13,68	
Schaumburg	72.729	83.693	10.964	11.074	15,41	
Celle	82.495	94.331	11.836	11.954	15,68	
Cuxhaven	89.606	106.342	16.736	16.903	19,15	
Harburg	99.975	128.052	28.077	28.358	29,46	
Lüchow-Dannenberg	23.535	26.374	2.839	2.868	12,76	
Lüneburg	75.855	94.117	18.262	18.444	26,25	
Osterholz	45.261	56.796	11.535	11.650	27,45	
Rotenburg (Wümme)	61.459	76.019	14.560	14.705	23,88	
Soltau-Fallingb.ostel	60.765	71.602	10.837	10.945	18,51	
Stade	81.872	100.958	19.086	19.277	23,89	
Uelzen	45.854	52.230	6.376	6.439	14,79	
Verden	55.204	67.098	11.894	12.013	22,31	
Delmenhorst, Stadt	38.320	39.637	1.317	1.330	3,76	
Emden, Stadt	26.395	27.880	1.485	1.500	6,34	
Oldenburg, Stadt	83.080	94.782	11.702	11.819	15,03	
Osnabrück, Stadt	90.778	90.089	-689			696
Wilhelmshaven, Stadt	49.466	46.332	-3.134			3.166
Ammerland	45.193	56.698	11.505	11.620	26,10	
Aurich	77.971	94.847	16.876	17.044	22,33	
Cloppenburg	48.518	58.346	9.828	9.926	20,92	
Emsland	105.565	123.293	17.728	17.905	17,13	
Friesland	45.792	52.465	6.673	6.740	14,95	
Grafschaft Bentheim	50.037	57.435	7.398	7.472	15,67	
Leer	66.960	82.867	15.907	16.066	25,68	
Oldenburg	48.024	59.938	11.914	12.033	25,99	
Osnabrück	137.197	158.721	21.524	21.739	16,70	
Vechta	41.541	51.007	9.466	9.561	23,37	
Wesermarsch	43.879	46.825	2.946	2.975	7,39	
Wittmund	23.199	28.476	5.277	5.330	22,38	

* inkl. 1% Mobilitätsreserve

Anmerkung: Blau unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten.


 Basisdaten des NLS, GfK-Kennziffern

Tabelle 5					
Wohnungsnachholbedarf im Jahr 1998 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens					
LK/kreisfreie Stadt	Wohnungen* 1998	Haushalte 1998	Nachholbedarf 1998 absolut	Nachholbedarf 1998 Anteil am WE-Bestand (%)	Wohnungsüber- hänge 1998
Niedersachsen	3.422.595	3.553.470	168.658	4,93	2.247
Braunschweig, Stadt	131.707	137.142	6.806	5,17	
Salzgitter, Stadt	52.724	54.050	1.867	3,54	
Wolfsburg, Stadt	58.407	58.595	774	1,33	
Gifhorn	64.998	62.831			1.539
Göttingen	118.246	131.247	14.313	12,10	
Goslar	77.162	81.245	4.895	6,34	
Helmstedt	45.173	46.313	1.603	3,55	
Northeim	65.828	66.502	1.339	2,03	
Osterode am Harz	40.474	40.825	759	1,88	
Peine	56.893	56.015			318
Wolfenbüttel	55.346	56.561	1.781	3,22	
Hannover, Landeshauptstadt	276.850	295.835	21.943	7,93	
Diepholz	80.844	80.908	873	1,08	
Hameln-Pyrmont	76.457	78.129	2.453	3,21	
Hannover	265.424	270.045	7.321	2,76	
Hildesheim	131.122	134.055	4.274	3,26	
Holzminen	36.356	37.675	1.696	4,66	
Nienburg (Weser)	48.246	48.972	1.216	2,52	
Schaumburg	71.851	72.729	1.605	2,23	
Celle	76.213	82.495	7.107	9,33	
Cuxhaven	88.266	89.606	2.236	2,53	
Harburg	96.252	99.975	4.723	4,91	
Lüchow-Dannenberg	22.475	23.535	1.295	5,76	
Lüneburg	70.259	75.855	6.355	9,05	
Osterholz	42.448	45.261	3.266	7,69	
Rotenburg (Wümme)	61.590	61.459	484	0,79	
Soltau-Fallingbostal	59.123	60.765	2.250	3,81	
Stade	80.685	81.872	2.006	2,49	
Uelzen	43.535	45.854	2.778	6,38	
Verden	53.853	55.204	1.903	3,53	
Delmenhorst, Stadt	35.361	38.320	3.342	9,45	
Emden, Stadt	23.662	26.395	2.997	12,67	
Oldenburg, Stadt	78.620	83.080	5.291	6,73	
Osnabrück, Stadt	81.192	90.778	10.494	12,92	
Wilhelmshaven, Stadt	45.370	49.466	4.591	10,12	
Ammerland	44.524	45.193	1.121	2,52	
Aurich	76.331	77.971	2.420	3,17	
Cloppenburg	47.444	48.518	1.559	3,29	
Emsland	104.496	105.565	2.125	2,03	
Friesland	45.072	45.792	1.178	2,61	
Grafschaft Bentheim	47.680	50.037	2.857	5,99	
Leer	62.555	66.960	5.075	8,11	
Oldenburg	46.292	48.024	2.212	4,78	
Osnabrück	130.196	137.197	8.373	6,43	
Vechta	40.918	41.541	1.038	2,54	
Wesermarsch	40.254	43.879	4.064	10,10	
Wittmund	23.821	23.199			390

*) Wohnungsfortschreibung des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik
(Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden insgesamt) abzüglich Ferienwohnungen
Anmerkung: Blau unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten.

 Basisdaten des NLS

Tabelle 6				
Wohnungsbedarf 1998 bis 2015 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens				
LK/kreisfreie Stadt	Nachholbedarf 1998	Wohnungs-neubedarf 2015	Bedarf 1998 – 2015 absolut	Anteil am WE-Bestand (%)
Niedersachsen	168.658	448.768	617.426	18,0
Braunschweig, Stadt	6.806	1.747	8.553	6,5
Salzgitter, Stadt	1.867	0	1.867	3,5
Wolfsburg, Stadt	774	1.511	2.285	3,9
Gifhorn	0	15.690	15.690	24,1
Göttingen	14.313	4.878	19.191	16,2
Goslar	4.895	2.047	6.942	9,0
Helmstedt	1.603	3.766	5.369	11,9
Northeim	1.339	1.444	2.783	4,2
Osterode am Harz	759	0	759	1,9
Peine	0	11.783	11.783	20,7
Wolfenbüttel	1.781	10.859	12.640	22,8
Hannover, Landeshauptstadt	21.943	0	21.943	7,9
Diepholz	873	14.834	15.707	19,4
Hameln-Pyrmont	2.453	3.559	6.012	7,9
Hannover	7.321	37.237	44.558	16,8
Hildesheim	4.274	14.405	18.679	14,2
Holzminden	1.696	720	2.416	6,6
Nienburg (Weser)	1.216	6.598	7.814	16,2
Schaumburg	1.605	11.074	12.679	17,6
Celle	7.107	11.954	19.061	25,0
Cuxhaven	2.236	16.903	19.139	21,7
Harburg	4.723	28.358	33.081	34,4
Lüchow-Dannenberg	1.295	2.868	4.163	18,5
Lüneburg	6.355	18.444	24.799	35,3
Osterholz	3.266	11.650	14.916	35,1
Rotenburg (Wümme)	484	14.705	15.189	24,7
Soltau-Fallingb.ostel	2.250	10.945	13.195	22,3
Stade	2.006	19.277	21.283	26,4
Uelzen	2.778	6.439	9.217	21,2
Verden	1.903	12.013	13.916	25,8
Delmenhorst, Stadt	3.342	1.330	4.672	13,2
Emden, Stadt	2.997	1.500	4.497	19,0
Oldenburg, Stadt	5.291	11.819	17.110	21,8
Osnabrück, Stadt	10.494	0	10.494	12,9
Wilhelmshaven, Stadt	4.591	0	4.591	10,1
Ammerland	1.121	11.620	12.741	28,6
Aurich	2.420	17.044	19.464	25,5
Cloppenburg	1.559	9.926	11.485	24,2
Emsland	2.125	17.905	20.030	19,2
Friesland	1.178	6.740	7.918	17,6
Grafschaft Bentheim	2.857	7.472	10.329	21,7
Leer	5.075	16.066	21.141	33,8
Oldenburg	2.212	12.033	14.245	30,8
Osnabrück	8.373	21.739	30.112	23,1
Vechta	1.038	9.561	10.599	25,9
Wesermarsch	4.064	2.975	7.039	17,5
Wittmund	0	5.330	5.330	22,4

*) Wohnungsfortschreibung des NLS (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden insgesamt) abzüglich Ferienwohnungen
Anmerkung: Blau unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten.

 Basisdaten des NLS, GfK-Kennziffern

Mobilität

Tabelle 7					
Mobilität: Wanderungen über Kreisgrenzen 1999					
LK/kreisfreie Stadt	Einwohner 1999	Zuzüge 1999	Fortzüge 1999	Mobilität Zu- u. Fortzüge	Mobilität pro 100 Einwohner
Niedersachsen	7.898.758	410.822	375.733	786.555	10,0
Braunschweig, Stadt	246.322	15.091	15.300	30.391	12,3
Salzgitter, Stadt	112.934	3.383	4.243	7.626	6,8
Wolfsburg, Stadt	121.954	5.458	5.381	10.839	8,9
Gifhorn	170.033	7.566	5.770	13.336	7,8
Göttingen	265.819	47.091	47.614	94.705	35,6
Goslar	157.013	6.128	6.234	12.362	7,9
Helmstedt	100.634	3.743	3.360	7.103	7,1
Northeim	151.845	4.927	4.725	9.652	6,4
Osterode am Harz	86.192	2.485	2.663	5.148	6,0
Peine	131.291	5.204	3.910	9.114	6,9
Wolfenbüttel	125.597	6.290	5.077	11.367	9,1
Hannover, Landeshauptstadt	514.718	30.671	31.468	62.139	12,1
Diepholz	210.004	10.045	8.174	18.219	8,7
Hameln-Pyrmont	162.891	5.627	5.325	10.952	6,7
Hannover	599.531	28.570	24.560	53.130	8,9
Hildesheim	292.466	8.725	8.349	17.074	5,8
Holzminde	81.870	2.981	3.197	6.178	7,5
Nienburg (Weser)	125.745	5.387	4.803	10.190	8,1
Schaumburg	165.534	6.394	5.310	11.704	7,1
Celle	181.441	6.513	5.834	12.347	6,8
Cuxhaven	203.833	8.621	6.661	15.282	7,5
Harburg	229.961	12.614	9.360	21.974	9,6
Lüchow-Dannenberg	52.079	2.048	1.933	3.981	7,6
Lüneburg	164.347	8.088	6.136	14.224	8,7
Osterholz	109.538	5.774	4.269	10.043	9,2
Rotenburg (Wümme)	160.036	6.882	4.919	11.801	7,4
Soltau-Fallingb.ostel	143.653	5.842	4.782	10.624	7,4
Stade	190.729	8.316	7.042	15.358	8,1
Uelzen	97.231	3.696	3.107	6.803	7,0
Verden	132.285	5.931	5.058	10.989	8,3
Delmenhorst, Stadt	76.903	3.123	3.682	6.805	8,8
Emden, Stadt	51.173	2.100	2.361	4.461	8,7
Oldenburg, Stadt	154.125	12.687	12.889	25.576	16,6
Osnabrück, Stadt	164.539	10.234	10.999	21.233	12,9
Wilhelmshaven, Stadt	86.453	3.824	4.583	8.407	9,7
Ammerland	109.458	5.553	4.262	9.815	9,0
Aurich	186.022	6.515	5.249	11.764	6,3
Cloppenburg	147.894	5.997	4.993	10.990	7,4
Emsland	301.079	9.193	8.339	17.532	5,8
Friesland	100.335	4.524	4.022	8.546	8,5
Grafschaft Bentheim	128.995	3.335	2.732	6.067	4,7
Leer	160.313	5.776	4.394	10.170	6,3
Oldenburg	119.302	6.561	4.828	11.389	9,5
Osnabrück	348.558	41.069	39.107	80.176	23,0
Vechta	124.655	4.143	3.159	7.302	5,9
Wesermarsch	94.130	3.234	3.334	6.568	7,0
Wittmund	57.298	2.863	2.236	5.099	8,9

Anmerkung: Blau unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten.

 Basisdaten des NLS

Tabelle 8				
Wanderungssalden: Wanderungen über Kreisgrenzen 1999				
LK/kreisfreie Stadt	Einwohner 1999	Zuzüge pro 100 Einw.	Fortzüge pro 100 Einw.	Wanderungssaldo pro 10.000 Einw.
Niedersachsen	7.898.758	5,2	4,8	44,4
Braunschweig, Stadt	246.322	6,1	6,2	-8,5
Salzgitter, Stadt	112.934	3,0	3,8	-76,2
Wolfsburg, Stadt	121.954	4,5	4,4	6,3
Gifhorn	170.033	4,4	3,4	105,6
Göttingen	265.819	17,7	17,9	-19,7
Goslar	157.013	3,9	4,0	-6,8
Helmstedt	100.634	3,7	3,3	38,1
Northeim	151.845	3,2	3,1	13,3
Osterode am Harz	86.192	2,9	3,1	-20,7
Peine	131.291	4,0	3,0	98,6
Wolfenbüttel	125.597	5,0	4,0	96,6
Hannover, Landeshauptstadt	514.718	6,0	6,1	-15,5
Diepholz	210.004	4,8	3,9	89,1
Hameln-Pyrmont	162.891	3,5	3,3	18,5
Hannover	599.531	4,8	4,1	66,9
Hildesheim	292.466	3,0	2,9	12,9
Holzminden	81.870	3,6	3,9	-26,4
Nienburg (Weser)	125.745	4,3	3,8	46,4
Schaumburg	165.534	3,9	3,2	65,5
Celle	181.441	3,6	3,2	37,4
Cuxhaven	203.833	4,2	3,3	96,2
Harburg	229.961	5,5	4,1	141,5
Lüchow-Dannenberg	52.079	3,9	3,7	22,1
Lüneburg	164.347	4,9	3,7	118,8
Osterholz	109.538	5,3	3,9	137,4
Rotenburg (Wümme)	160.036	4,3	3,1	122,7
Soltau-Fallingb.ostel	143.653	4,1	3,3	73,8
Stade	190.729	4,4	3,7	66,8
Uelzen	97.231	3,8	3,2	60,6
Verden	132.285	4,5	3,8	66,0
Delmenhorst, Stadt	76.903	4,1	4,8	-72,7
Emden, Stadt	51.173	4,1	4,6	-51,0
Oldenburg, Stadt	154.125	8,2	8,4	-13,1
Osnabrück, Stadt	164.539	6,2	6,7	-46,5
Wilhelmshaven, Stadt	86.453	4,4	5,3	-87,8
Ammerland	109.458	5,1	3,9	117,9
Aurich	186.022	3,5	2,8	68,1
Cloppenburg	147.894	4,1	3,4	67,9
Emsland	301.079	3,1	2,8	28,4
Friesland	100.335	4,5	4,0	50,0
Grafschaft Bentheim	128.995	2,6	2,1	46,7
Leer	160.313	3,6	2,7	86,2
Oldenburg	119.302	5,5	4,0	145,3
Osnabrück	348.558	11,8	11,2	56,3
Vechta	124.655	3,3	2,5	78,9
Wesermarsch	94.130	3,4	3,5	-10,6
Wittmund	57.298	5,0	3,9	109,4

Anmerkung: Blau unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten.

 Basisdaten des NLS

Altersstrukturprofile

Tabelle 9 Bevölkerung nach Altersstrukturprofil im Jahr 1998 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens							
LK/kreisfreie Stadt	0 bis 17 Jahre	18 bis 29 Jahre	30 bis 44 Jahre	45 bis 59 Jahre	60 bis 74 Jahre	75 Jahre und älter	ins- gesamt
Niedersachsen	1.559.888	1.132.871	1.890.616	1.493.288	1.220.896	568.281	7.865.840
Braunschweig, Stadt	38.665	39.110	60.142	47.271	39.758	22.295	247.241
Salzgitter, Stadt	21.751	15.705	25.830	22.538	19.806	8.474	114.104
Wolfsburg, Stadt	21.795	16.610	27.484	24.950	22.806	8.540	122.185
Gifhorn	38.596	22.544	43.242	30.817	23.542	9.099	167.840
Göttingen	48.972	48.521	68.093	46.236	36.260	18.238	266.320
Goslar	26.248	21.111	35.630	30.366	28.881	15.719	157.955
Helmstedt	19.469	12.767	23.732	19.348	17.309	8.072	100.697
Northeim	28.959	20.090	34.688	28.915	26.368	13.091	152.111
Osterode am Harz	15.427	11.174	18.348	17.256	16.218	8.321	86.744
Peine	26.056	17.194	31.439	25.307	20.565	9.441	130.002
Wolfenbüttel	23.904	16.050	30.166	25.267	19.939	9.183	124.509
Hannover, Landeshauptstadt	78.342	86.405	131.365	94.998	79.792	45.255	516.157
Diepholz	42.117	27.391	51.018	40.814	32.281	14.597	208.218
Hamelin-Pyrmont	30.014	20.811	37.063	31.322	28.405	15.488	163.103
Hannover	113.277	77.790	143.706	125.033	96.899	39.130	595.837
Hildesheim	55.191	40.434	69.322	56.292	48.017	23.545	292.801
Holzminde	15.922	10.859	17.812	15.750	14.704	7.446	82.493
Nienburg (Weser)	26.496	17.203	29.708	22.664	20.061	9.254	125.386
Schaumburg	31.534	21.418	39.170	31.641	26.992	13.963	164.718
Celle	37.438	24.918	41.229	34.951	28.318	14.117	180.971
Cuxhaven	40.021	26.013	45.374	41.540	33.486	15.768	202.202
Harburg	43.992	28.139	57.018	49.425	33.972	13.861	226.407
Lüchow-Dannenberg	10.231	6.752	11.126	9.782	9.652	4.651	52.194
Lüneburg	31.469	24.301	41.174	30.377	23.313	11.674	162.308
Osterholz	21.780	13.457	26.908	22.906	16.296	6.737	108.084
Rotenburg (Wümme)	34.251	22.999	38.333	29.140	22.662	10.521	157.906
Soltau-Fallingb.ostel	28.394	19.703	32.859	25.281	21.752	10.229	138.218
Stade	40.217	26.344	46.498	37.817	26.653	11.710	189.239
Uelzen	18.302	13.257	21.771	17.901	16.978	8.748	96.957
Verden	27.687	17.850	32.167	26.730	18.460	8.516	131.410
Delmenhorst, Stadt	14.824	11.238	18.489	15.906	11.948	4.963	77.368
Emden, Stadt	10.093	7.957	11.525	9.877	8.041	3.955	51.448
Oldenburg, Stadt	26.516	25.280	40.967	28.650	20.655	12.257	154.325
Osnabrück, Stadt	27.089	30.429	40.333	28.947	25.384	13.101	165.283
Wilhelmshaven, Stadt	14.780	12.638	19.704	17.806	14.507	8.155	87.590
Ammerland	23.158	14.668	26.126	21.051	16.246	6.764	108.013
Aurich	40.480	27.541	42.027	34.450	28.282	11.784	184.564
Cloppenburg	38.262	23.377	35.365	22.269	19.678	7.080	146.031
Emsland	73.558	47.999	71.878	49.301	40.904	15.246	298.886
Friesland	20.451	12.892	22.915	20.385	15.895	7.316	99.854
Grafschaft Bentheim	29.754	19.113	29.334	21.861	19.959	8.102	128.123
Leer	35.631	23.405	37.061	28.706	24.203	9.671	158.677
Oldenburg	25.119	15.470	29.914	23.315	16.649	6.833	117.300
Osnabrück	81.518	52.462	86.456	59.914	49.048	20.735	350.133
Vechta	30.240	20.521	31.371	19.224	15.470	6.157	122.983
Wesermarsch	19.703	12.434	22.039	18.227	15.148	6.746	94.297
Wittmund	12.190	8.535	12.701	10.767	8.736	3.719	56.648

Anmerkung: Blau unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten.

 Basisdaten des NLS

Tabelle 10

Relative Bevölkerungsentwicklung nach Altersstrukturprofil 1998 bis 2015
in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens (Index 1998 = 100)

LK/kreisfreie Stadt	0 bis 17 Jahre	18 bis 29 Jahre	30 bis 44 Jahre	45 bis 59 Jahre	60 bis 74 Jahre	75 Jahre und älter	ins- gesamt
Niedersachsen	84	103	76	133	113	139	102
Braunschweig, Stadt	76	101	73	114	100	106	93
Salzgitter, Stadt	70	91	56	99	93	141	85
Wolfsburg, Stadt	72	96	72	110	90	160	92
Gifhorn	84	114	83	154	124	170	111
Göttingen	80	103	67	141	102	115	97
Goslar	77	96	64	120	103	118	94
Helmstedt	78	104	72	131	100	129	98
Northeim	77	94	68	118	100	127	93
Osterode am Harz	73	91	72	106	98	120	91
Peine	92	110	83	146	115	144	110
Wolfenbüttel	89	106	80	138	121	135	107
Hannover, Landeshauptstadt	84	93	72	119	99	100	93
Diepholz	88	104	80	137	118	151	107
Hameln-Pyrmont	78	99	69	123	103	117	95
Hannover	82	102	73	126	114	163	102
Hildesheim	83	103	73	128	108	131	100
Holzminden	79	94	73	116	97	124	94
Nienburg (Weser)	85	101	75	141	107	142	103
Schaumburg	82	104	73	136	111	130	102
Celle	83	107	80	127	118	129	103
Cuxhaven	86	105	85	128	124	144	108
Harburg	95	112	80	142	137	171	115
Lüchow-Dannenberg	77	104	76	130	113	129	101
Lüneburg	96	109	84	150	131	139	113
Osterholz	92	109	78	134	133	180	111
Rotenburg (Wümme)	94	111	83	149	126	146	112
Soltau-Fallingb.ostel	83	108	78	144	118	140	106
Stade	88	110	80	140	133	159	110
Uelzen	86	99	76	140	112	130	104
Verden	86	107	80	128	136	162	108
Delmenhorst, Stadt	66	91	65	112	117	145	92
Emden, Stadt	79	96	78	117	111	125	97
Oldenburg, Stadt	87	104	79	145	132	110	106
Osnabrück, Stadt	75	95	71	121	95	110	91
Wilhelmshaven, Stadt	56	91	51	99	105	115	82
Ammerland	88	113	79	141	133	176	112
Aurich	88	105	85	136	126	166	110
Cloppenburg	86	111	82	164	117	188	110
Emsland	79	97	77	150	123	179	104
Friesland	80	105	76	126	119	146	103
Grafschaft Bentheim	84	106	78	145	108	153	104
Leer	90	107	88	149	120	160	111
Oldenburg	89	111	80	145	131	172	112
Osnabrück	83	104	80	147	108	147	104
Vechta	94	111	81	168	117	166	112
Wesermarsch	82	90	70	123	111	139	97
Wittmund	92	107	90	136	126	158	112

Anmerkung: Blau unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten.

 Basisdaten des NLS

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Tabelle 11
Sozioökonomische Rahmenbedingungen in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens

LK/kreisfreie Stadt	Sozialindikator*	Anteil Einkommen über 75.000 DM**
Niedersachsen	6,6	18,5
Braunschweig, Stadt	8,1	17,2
Salzgitter, Stadt	10,0	16,1
Wolfsburg, Stadt	5,3	19,5
Gifhorn	5,6	23,7
Göttingen	6,4	16,1
Goslar	6,5	14,8
Helmstedt	5,9	18,1
Northeim	7,7	17,0
Osterode am Harz	6,6	15,8
Peine	5,7	21,0
Wolfenbüttel	5,2	20,8
Hannover, Landeshauptstadt	10,5	15,4
Diepholz	5,5	22,6
Hamelnd-Pyrmont	8,2	17,8
Hannover	5,2	24,8
Hildesheim	6,4	19,6
Holzminden	6,6	16,2
Nienburg (Weser)	7,0	17,5
Schaumburg	6,3	19,2
Celle	6,6	18,5
Cuxhaven	6,5	17,4
Harburg	4,1	29,3
Lüchow-Dannenberg	7,4	14,0
Lüneburg	6,3	18,5
Osterholz	5,9	23,3
Rotenburg (Wümme)	4,9	20,1
Soltau-Fallingbostel	6,1	17,0
Stade	6,3	23,3
Uelzen	6,1	15,6
Verden	5,6	24,6
Delmenhorst, Stadt	10,2	17,1
Emden, Stadt	9,9	13,0
Oldenburg, Stadt	8,4	15,5
Osnabrück, Stadt	7,2	13,2
Wilhelmshaven, Stadt	11,6	11,9
Ammerland	4,6	19,4
Aurich	7,0	13,7
Cloppenburg	5,1	16,6
Emsland	6,0	17,8
Friesland	6,8	16,2
Grafschaft Bentheim	5,2	16,8
Leer	7,3	12,2
Oldenburg	4,2	21,1
Osnabrück	5,2	19,6
Vechta	3,9	22,0
Wesermarsch	7,2	15,5
Wittmund	6,6	12,6

*) Sozialindikator nach Definition der Niedersächsischen LTS für das Wohnungswesen

**) Quelle: Niedersächsische Lohn- und Einkommensteuerstatistik 1995
des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik

Anmerkung: Blau unterlegt sind die Angaben zu den kreisfreien Städten.

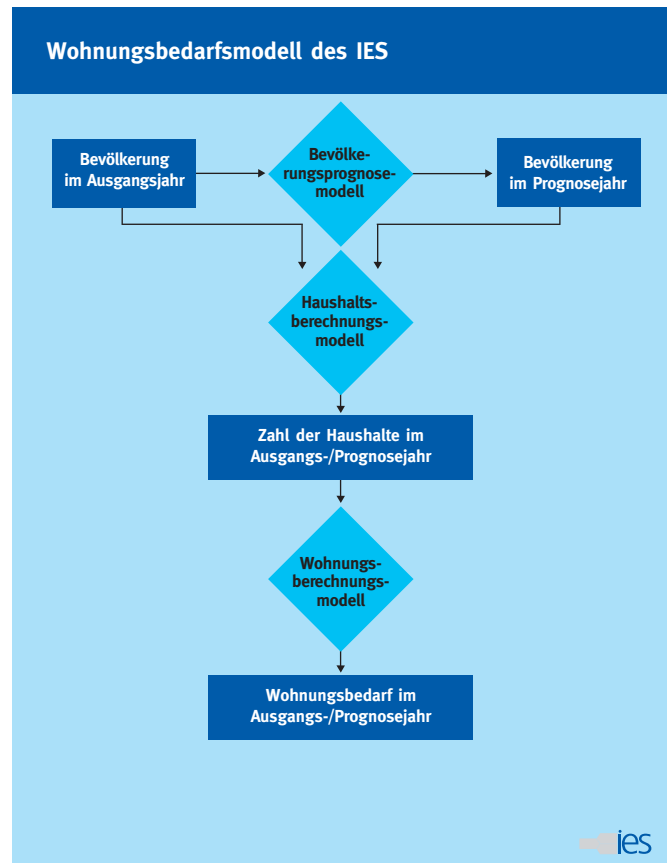
 Basisdaten des NLS

1 Das Wohnungsmodell des IES

Die Methode besteht aus drei unterschiedlichen Bausteinen, die nacheinander abgearbeitet werden müssen:

Zuerst wird die zukünftige Bevölkerung für jede regionale Einheit mit Hilfe des Bevölkerungsprognosemodells abgeschätzt. Im nächsten Schritt wird die Zahl der Haushalte im Ausgangs- und den Prognosejahren berechnet. Abschließend erfolgt die Berechnung des Gesamtwohnungsbedarfs als Summe des Wohnungsnachholbedarfs für das Ausgangsjahr und des Wohnungsneubedarfs bis zum Ende des Prognosezeitraums.

Abbildung 1



1.1 Beschreibung der Methodik der Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsprognose

1.1.1 Methodik der Bevölkerungsprognose

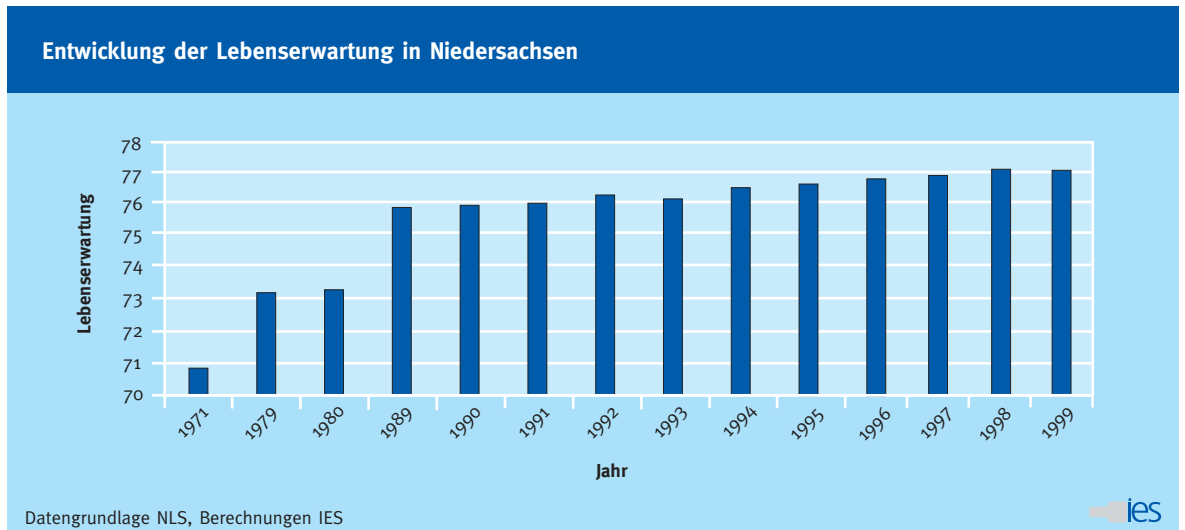
Die Bevölkerungsprognose basiert auf dem Kohorten- oder Komponentenmodell. Dazu müssen für jede kreisfreie Stadt und jeden Landkreis die Bevölkerung (in der Regel am Ort der Hauptwohnung – Erstwohnsitze), die Zuzüge und die Fortzüge nach 100 Altersjahren und Geschlechtern getrennt für das Ausgangsjahr vorliegen. In der Regel werden für jede regionale Einheit die Bevölkerungsbewegungen (Geburten, Zuzüge und Fortzüge) der letzten Jahre gemittelt, da die Bewegungen eines einzigen Jahres evtl. mit Ausreißern behaftet sind.

In der Prognose werden die Zuzüge, Fortzüge und Sterbefälle für jedes Altersjahr und Geschlecht (jede Komponente) einzeln ermittelt und mit der vorhandenen

Bevölkerung saldiert. Außerdem werden die Geburten anhand altersjahrspezifischer Geburtenziffern der Frauen im gebärfähigen Alter berechnet. Nach jedem Prognosejahr altern die Komponenten und die oben skizzierten Arbeitsschritte werden bis zum Ende der Prognose erneut durchgeführt.

In den letzten Jahrzehnten ist die Lebenserwartung beider Geschlechter in Niedersachsen erheblich gestiegen. Es ist anzunehmen, dass sich diese Entwicklung in Zukunft, wenn auch in schwächerer Form, fortsetzen wird. Deshalb wird bei der Bevölkerungsprognose die Lebenserwartung im Laufe der Prognosejahre kontinuierlich leicht gesteigert.

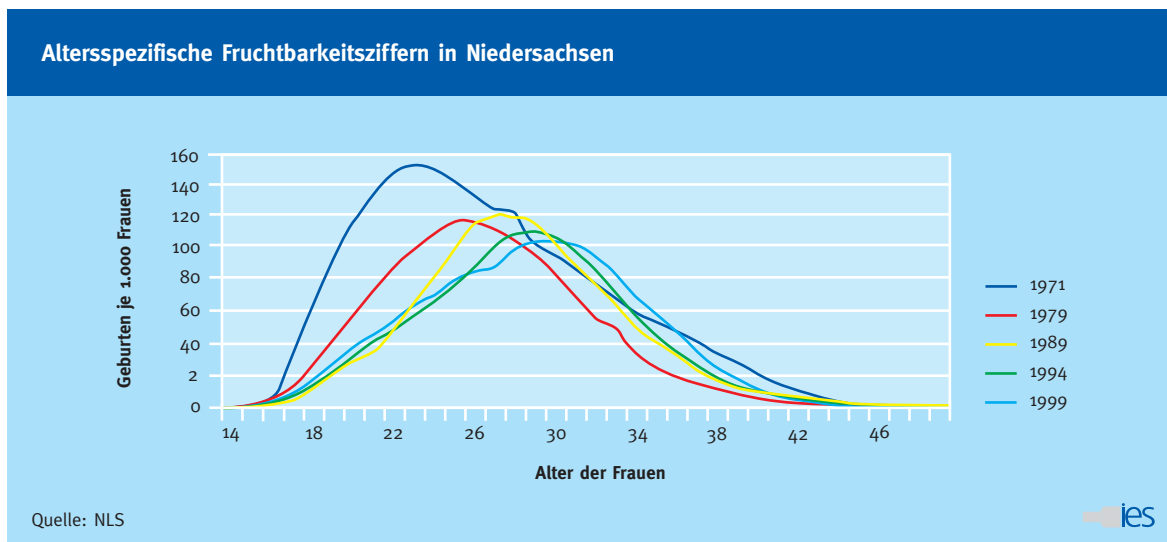
Abbildung 2



In den 60er- und den frühen 70er-Jahren lag die Fertilität in Niedersachsen teilweise deutlich über dem Bestandserhaltungsniveau von 2,1 Geburten je Frau. Danach sank die Fertilität erheblich und blieb seitdem in den letzten beiden Dekaden weitgehend konstant bei etwa 1,4 Geburten je Frau. Im Unterschied zu den 60er- und frühen 70er-Jahren, als die

größte Geburtenhäufigkeit bei Frauen im Alter von 25 Jahren lag, gebären die Frauen ihre Kinder inzwischen fünf Jahre später. Da mittlerweile auch die Fertilität ausländischer Frauen nur geringfügig von der deutscher Frauen abweicht, besteht kein Anlass, das Ausmaß der Fertilität im Laufe der Prognose zu verändern.

Abbildung 3



Bei der Fertilität wird im Ausgangsjahr für jede regionale Einheit die Zahl der theoretischen Geburten mit Hilfe der altersspezifischen Geburtenziffern ermittelt und auf die tatsächliche Geburtenzahl abgeglichen. Mit dem dabei ermittelten individuellen Korrekturfaktor der jeweiligen regionalen Einheit werden in jedem Prognosejahr die errechneten Geburten der Realität angepasst. Dadurch ist sichergestellt, dass z. B. die im Ausgangsjahr in ländlichen Gebieten festgestellten überdurchschnittlichen Geburtenraten in die Prognose eingehen.

Die Wanderungen werden in der Bevölkerungsprognose mittels altersjahr- und geschlechtsspezifischen Fort- und Zuzugswahrscheinlichkeiten ermittelt. Das IES-Bevölkerungsmodell berechnet die Fort- und Zuzüge getrennt. Es operiert nicht mit Wanderungssalden.

Abbildung 4

Da der Wohnungsbedarf für die zukünftig in der jeweiligen regionalen Einheit lebenden Bevölkerung ermittelt werden soll, muss zu der prognostizierten Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung noch die Bevölkerung mit Zweitwohnsitz addiert werden. Als Anhaltspunkt dient dabei die anlässlich der letzten Volkszählung festgestellte Relation zwischen der wohnberechtigten Bevölkerung und der Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung.

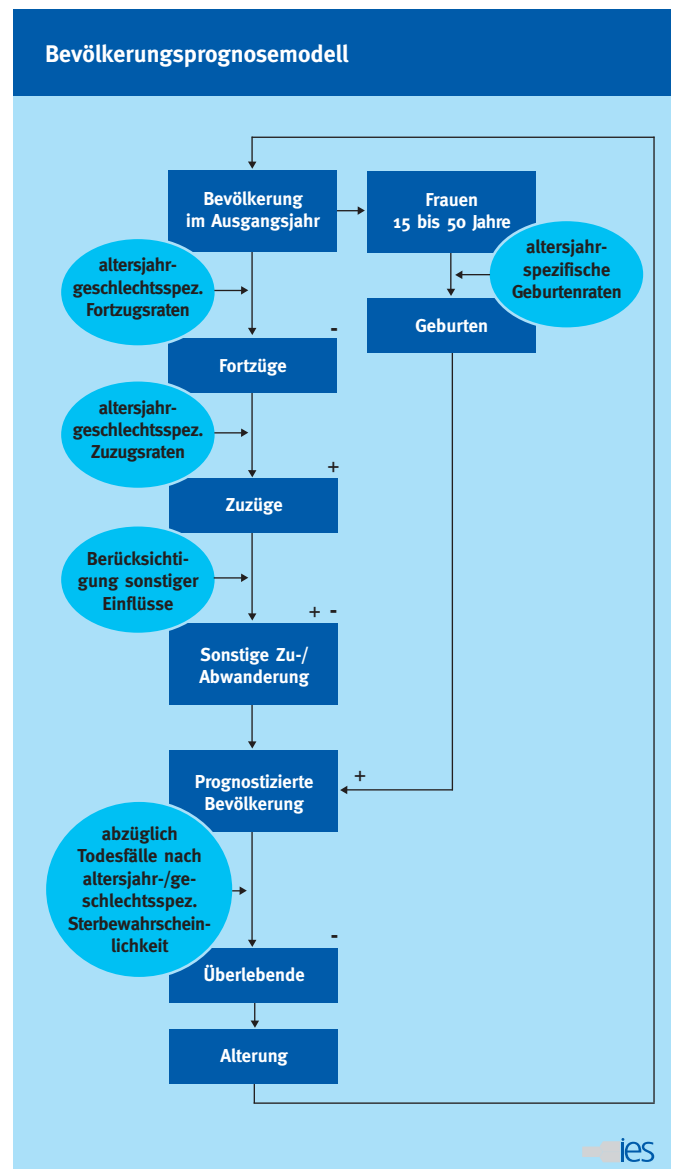
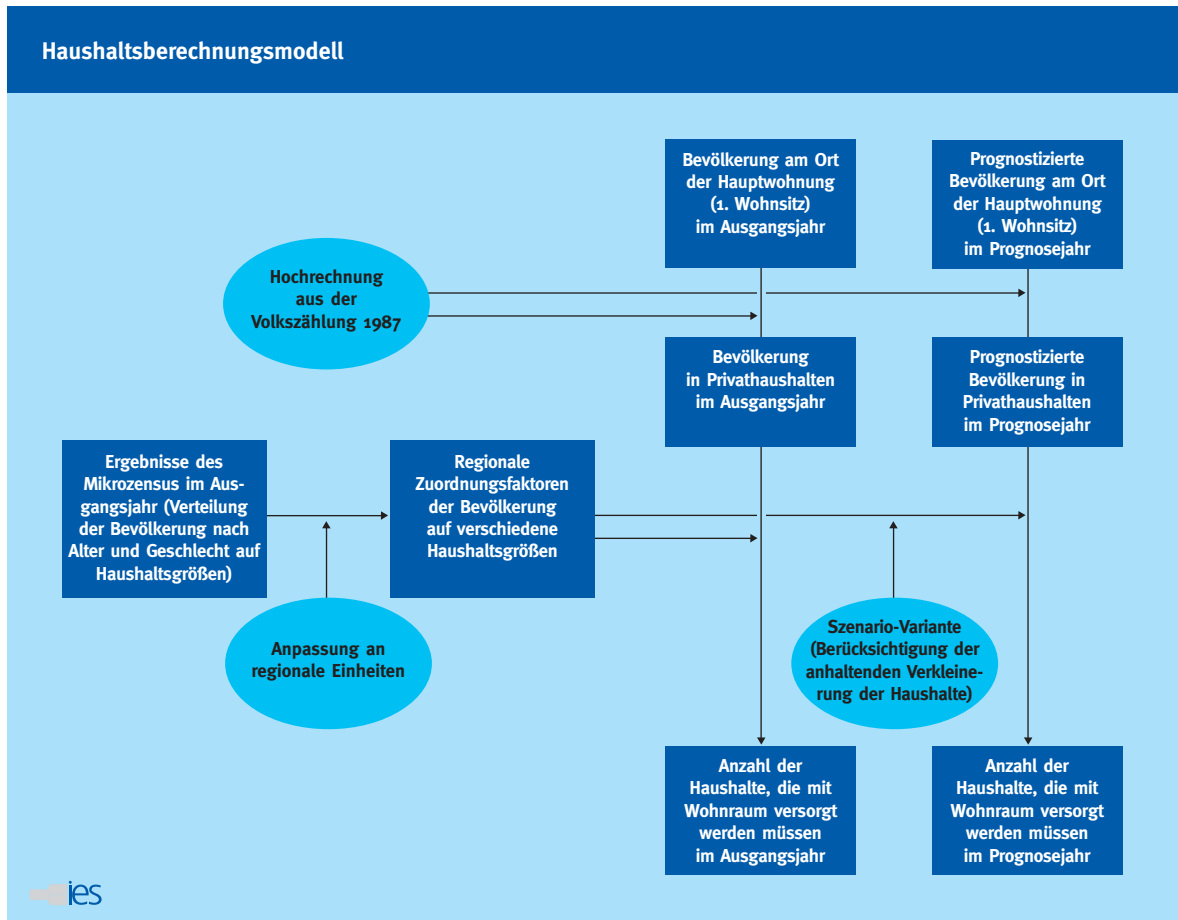


Abbildung 5



1.1.2 Das Haushaltsmodell

Aus der Bevölkerungsprognose lässt sich der Wohnungsbedarf nicht direkt ableiten, da nicht einzelne Personen sondern Haushalte als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt auftreten. Deshalb wird im IES-Modell eine Haushaltsprognose zwischengeschaltet.


Beschreibung der Methodik für das Land Niedersachsen insgesamt

Die Methodik der IES-Haushaltsprognose basiert auf einer Sonderauswertung des

jeweils aktuellsten Mikrozensus¹, der vom Niedersächsischen Landesamt für Statistik (NLS) für das IES aufbereitet wird. In dieser Sonderauswertung entsteht eine Tabelle, in der die Zuordnung der Bevölkerung nach Altersgruppen und Geschlecht getrennt auf Haushalte verschiedener Größe landesweit dargestellt wird. Eine tiefere Regionalisierung ist laut NLS wegen der zu geringen Fallzahlen nicht mehr möglich.

Abbildung 6

Zuordnung der Bevölkerung nach Alter und Geschlecht auf Haushalte nach Größen						
Ergebnisse des Mikrozensus vom April 1999 in Niedersachsen						
Altersgruppe	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.-HH	5+Pers.-HH	Summe
Männer						
unter 18	200	34.324	180.946	345.680	240.500	801.700
18-24	44.400	36.076	69.154	77.920	42.000	269.500
25-29	71.600	67.200	64.500	35.900	15.200	254.400
30-49	217.800	231.400	279.200	330.200	138.700	1.197.300
50-64	96.100	429.900	155.700	76.200	28.400	786.300
Über 64	86.700	381.500	40.600	10.400	9.500	528.700
Frauen						
unter 18	500	37.787	173.447	323.650	222.902	758.300
18-24	48.400	53.113	60.053	67.250	36.198	265.000
25-29	50.500	84.000	57.000	41.90	15.700	249.100
30-49	113.200	258.500	301.600	344.700	146.200	1.164.200
50-64	127.500	481.500	130.100	45.300	16.100	800.500
über 64	394.100	324.500	39.900	14.500	14.200	787.200
Insgesamt	1.251.000	2.419.800	1.552.200	1.713.600	925.600	7.862.200


Datengrundlage NLS, Neuberechnungen der Altersgruppen IES 

Bei Division der Zellen durch die jeweiligen Zeilensummen ergeben sich folgende

Zuordnungsquoten für das Land insgesamt.

¹ 1%-ige Stichprobenbefragung aller Haushalte in Niedersachsen

Zuordnungsquoten der Bevölkerung nach Alter und Geschlecht auf Haushalte nach Größen						
Zuordnungsquoten in % für das Land Niedersachsen						
Altersgruppe	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.-HH	5+Pers.-HH	Summe
Männer						
unter 18	0,0	4,3	22,6	43,1	30,0	100,0
18-24	16,5	13,4	25,7	28,9	15,6	100,0
25-29	28,1	26,4	25,4	14,1	6,0	100,0
30-49	18,2	19,3	23,3	27,6	11,6	100,0
50-64	12,2	54,7	19,8	9,7	3,6	100,0
über 64	16,4	72,2	7,7	2,0	1,8	100,0
Frauen						
unter 18	0,1	5,0	22,9	42,7	29,4	100,0
18-24	18,3	20,0	22,7	25,4	13,7	100,0
25-29	20,3	33,7	22,9	16,8	6,3	100,0
30-49	9,7	22,2	25,9	29,6	12,6	100,0
50-64	15,9	60,1	16,3	5,7	2,0	100,0
über 64	50,1	41,2	5,1	1,8	1,8	100,0
Insgesamt	18,2	30,8	18,9	20,8	11,2	100,0

Datengrundlage NLS, Berechnungen IES 

Es ist deutlich zu erkennen, dass die unter 18jährigen viel stärker in großen Haushalten leben als die übrige Bevölkerung. Im Gegensatz dazu leben ältere Menschen überproportional in kleinen Haushalten.

Mit diesen Zuordnungsquoten wird unter Status-Quo-Annahmen (keine Veränderung im Haushaltsbildungsverhalten) die im Laufe der Prognose geschätzte Bevölkerung für Niedersachsen insgesamt nach Alter und Geschlecht auf die Haushalte nach Größe verteilt. In der Summenzeile erscheint der Besatz an Personen pro Haushaltsgröße. Werden diese Werte noch durch die jeweilige Haushaltsgröße dividiert, ergibt sich schließlich die Zahl der Haushalte.

Obige Zuordnungsmatrix kann nur für das Land insgesamt verwendet werden. Da die durchschnittliche Haushaltsgröße zwischen Städten und ländlichen Kreisen erheblich abweicht, muss mit regional differenzierten Zuordnungsmatrizen operiert werden. Im IES wurde eine Methode entwickelt, mit deren Hilfe für jeden Landkreis und für jede kreisfreie Stadt eine individuelle Zuordnungsmatrix erstellt werden kann. Die Methode soll

hier am Beispiel der Landeshauptstadt Hannover erläutert werden.

Methodik der Haushaltsprognose für die Landkreise und kreisfreien Städte

Die Zahlen der privaten Haushalte und ihre Verteilung nach Haushaltsgrößen ist auf kommunaler Ebene in der Regel nicht bekannt. Lediglich durch Großzählungen oder Stichproben, wie z. B. dem Mikrozensus, bei dem jedes Jahr 1% aller Haushalte in Niedersachsen erfasst werden, lassen sich die Zahl und Struktur der privaten Haushalte annähernd erkennen. Darüber hinaus haben Marktforschungsinstitute durch intensive Beobachtung die Möglichkeit, zumindest die Gesamtzahl der Privathaushalte einer Kommune anzugeben. Deshalb beschafft sich das IES im Vorfeld einer Haushaltsprognose die Zahl der Privathaushalte für alle Landkreise und kreisfreien Städte von einem renommierten Marktforschungsinstitut.


Durch Division der Einwohnerzahl mit der Zahl der Privathaushalte ergibt sich für jede kreisfreie Stadt und für jeden Landkreis die durchschnittliche Haushaltsgröße. Mittels einer Simulationsmethode, in die die jeweilige Haushaltsgröße und

die Einwohnerzahl eingeht, lässt sich mit Hilfe der aus der Volkszählung bekannten Verteilungsmuster der Haushalte auf 1-Personenhaushalte, 2-Personenhaushalte, 3-Personenhaushalte, 4-Personenhaushalte und 5 u. m. -Personenhaushalte für jeden Landkreis und für jede kreisfreie Stadt die Haushaltsstruktur abschätzen.

Da die Zahl der Bevölkerung nach Alter und Geschlecht für das jeweilige Ausgangsjahr ebenfalls vorliegt, kann die Randverteilung der Abbildung 6 durch die für die Stadt Hannover ermittelten Werte ersetzt werden (s. grau unterlegte Zahlen).

Abbildung 8

Ersetzen der Randverteilung der Niedersachsenmatrix durch die Werte der Stadt Hannover						
Ersetzen der Randverteilung durch die Ausgangswerte 1998 der Stadt Hannover						
Altersgruppe	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.-HH	5+Pers.-HH	Summe
Männer						
unter 18	200	34.324	180.946	345.680	240.500	38.053
18-24	44.400	36.076	69.154	77.920	42.000	18.338
25-29	71.600	67.200	64.500	35.900	15.200	20.610
30-49	217.800	231.400	279.200	330.200	138.700	86.157
50-64	96.100	429.900	155.700	76.200	28.400	47.153
über 64	86.700	381.500	40.600	10.400	9.500	35.120
Frauen						
unter 18	500	37.787	173.447	323.650	222.902	35.882
18-24	48.400	53.113	60.053	67.250	36.198	20.632
25-29	50.500	84.000	57.000	41.900	15.700	21.146
30-49	113.200	258.500	301.600	344.700	146.200	81.018
50-64	127.500	481.500	130.100	45.300	16.100	48.803
über 64	394.100	324.500	39.900	14.500	14.200	63.286
Insgesamt	168.187	127.536	94.463	83.304	42.708	516.198

Datengrundlage NLS, Berechnungen IES 


Aus mathematischer Sicht gibt es unendlich viele Matrixverteilungen, die mit der vorgegebenen Randverteilung übereinstimmen. Somit ist es notwendig, eine „optimale“ Zuordnungsmatrix zu gewinnen. Die Ausgangs-Zuordnungsmatrix wird deshalb den speziellen Gegebenheiten der jeweiligen regionalen Einheit mittels einer „Iterative-Proportional-Fitting-Methode“ (IPF) angepasst². Die IPF-Methode stellt sicher, dass die innere

Struktur der Zuordnungsmatrix für Niedersachsen mit einer minimalen Varianz – also maximaler Wahrscheinlichkeit – auf die individuellen Gegebenheiten durch die vorgegebene Randverteilung der jeweiligen regionalen Einheit übertragen wird. Für die Landeshauptstadt Hannover ergibt sich nach Anpassung durch die IPF-Methode folgende individuelle Zuordnungsmatrix:

² Die IPF-Methode wird z. B. in der Medizin bei der Computertomographie oder im Verkehrswesen bei der Simulation von Verkehrsflüssen eingesetzt.

Abbildung 9

Zuordnungsmatrix für die Stadt Hannover						
Ergebnis der IPF-Methode für die Stadt Hannover						
Altersgruppe	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.-HH	5+Pers.-HH	Summe
Männer						
unter 18	26	1.770	10.240	15.574	10.443	38.053
18-24	6.325	2.012	4.232	3.797	1.972	18.338
25-29	10.326	3.794	3.997	1.771	723	20.610
30-49	31.968	13.295	17.606	16.577	6.711	86.157
50-64	12.357	21.639	8.602	3.351	1.204	47.153
über 64	11.703	20.159	2.355	480	423	35.120
Frauen						
unter 18	65	1.937	9.759	14.497	9.623	35.882
18-24	7.686	3.302	4.097	3.653	1.895	20.632
25-29	8.383	5.459	4.065	2.379	859	21.146
30-49	17.981	16.073	20.582	18.727	7.655	81.018
50-64	15.84	23.425	6.947	1.926	660	48.803
über 64	45.520	14.672	1.980	573	541	63.286
Insgesamt	168.187	127.536	94.463	83.304	42.708	516.198


Datengrundlage NLS, Berechnungen IES 

Durch Division der einzelnen Zellen durch die jeweilige Zeilensumme ergeben sich

für die Stadt Hannover folgende Zuordnungsquoten:

Abbildung 10

Zuordnungsquoten für die Stadt Hannover						
Zuordnungsquoten in % für die Stadt Hannover 1998						
Altersgruppe	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.-HH	5+Pers.-HH	Summe
Männer						
unter 18	0,1	4,7	26,9	40,9	27,4	100,0
18-24	34,5	11,0	23,1	20,7	10,8	100,0
25-29	50,1	18,4	19,4	8,6	3,5	100,0
30-49	37,1	15,4	20,4	19,2	7,8	100,0
50-64	26,2	45,9	18,2	7,1	2,6	100,0
über 64	33,3	57,4	6,7	1,4	1,2	100,0
Frauen						
unter 18	0,2	5,4	27,2	40,4	26,8	100,0
18-24	37,3	16,0	19,9	17,7	9,2	100,0
25-29	39,6	25,8	19,2	11,3	4,1	100,0
30-49	22,2	19,8	25,4	23,1	9,4	100,0
50-64	32,5	48,0	14,2	3,9	1,4	100,0
über 64	71,9	23,2	3,1	0,9	0,9	100,0
Insgesamt	32,6	24,7	18,3	16,1	8,3	100,0

Datengrundlage NLS, Berechnungen IES 

Ein Vergleich zwischen der Abbildung 6 und der Abbildung 10 zeigt, dass sich die geringere durchschnittliche Einwohnerzahl je Haushalt in Hannover deutlich in den Zuordnungsquoten widerspiegelt, dass aber die innere Logik der Niedersachsen-Zuordnungsquoten (z.B. jüngere Menschen leben vermehrt in großen Haushalten) erhalten bleibt.

Auf Grundlage der Bevölkerungsprognose für die Stadt Hannover wird für jedes Prognosejahr die prognostizierte Bevölkerung nach Alter und Geschlecht mittels der regionalisierten Zuordnungsmatrix auf die Haushalte nach Größen verteilt. Nach Bildung der jeweiligen Spaltensummen und Division durch die entsprechende Haushaltsgröße wird die Zahl der Haushalte für das jeweilige Prognosejahr abgeleitet.

Die Szenario-Variante

Die Zahl der Haushalte und der daraus resultierende Wohnungsbedarf kann sich auch bei abnehmender Bevölkerung erhöhen. So lässt sich aus der Beobachtung der niedersächsischen Mikrozensusergebnisse der letzten Jahre erkennen, dass in der Vergangenheit ein Trend zur Bildung immer kleinerer Haushalte über alle Altersgruppen sowohl bei Frauen als auch bei Männern bestand. Diese Tendenz war in den letzten Jahren konstant und soll hier quantitativ als jährliches Mittel abgeschätzt werden. Zur Verdeutlichung dieses Trends sind die Originalwerte der Mikrozensusveröffentlichungen des NLS für die Jahre 1991 und 1999 in den folgenden Abbildungen dargestellt:

Abbildung 11

Bevölkerung 1991 in Privathaushalten nach Altersgruppen und Haushaltsgrößen (Angaben in 1.000)						
1991 Alter	Haushaltsgröße					Summe
	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.-HH	5+Pers.-HH	
unter 20	9,0	63,4	339,5	655,3	483,5	1.550,7
20-24	110,2	107,2	156,9	142,7	89,7	606,8
25-29	127,8	167,4	139,6	105,5	51,7	591,9
30-34	73,9	102,8	139,4	152,7	68,7	537,5
35-39	53,1	77,3	112,3	167,8	82,1	492,6
40-44	41,2	88,7	126,8	169,6	75,3	501,6
45-49	44,1	122,9	136,1	119,5	51,8	474,4
50-54	60,8	233,4	164,8	102,0	47,7	608,7
55-59	48,9	237,4	105,9	45,1	23,9	461,0
60-64	68,4	262,1	75,0	20,2	15,1	440,8
65 und älter	443,5	574,1	81,4	29,3	35,5	1.163,7
Insgesamt	1.080,8	2.036,6	1.577,6	1.709,7	1.025,2	7.429,9



Quelle: NLS 

Abbildung 12

Bevölkerung 1999 in Privathaushalten nach Altersgruppen und Haushaltsgrößen (Angaben in 1.000)						
1999 Alter	Haushaltsgröße					Summe
	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.-HH	5+Pers.-HH	
unter 20	12,4	77,4	380,6	719,2	496,1	1.685,8
20-24	81,2	83,9	103,0	95,2	45,5	408,8
25-29	122,1	151,2	121,6	77,8	30,8	503,5
30-34	122,6	144,1	167,8	157,0	55,4	647,0
35-39	85,0	102,2	141,7	203,1	94,9	626,9
40-44	63,6	97,4	128,1	185,3	82,1	556,5
45-49	59,8	146,1	143,1	129,6	52,6	531,1
50-54	55,2	201,3	117,0	64,8	21,9	460,2
55-59	77,3	334,6	99,0	36,0	15,8	563,7
60-64	91,0	375,5	68,8	20,7	6,8	562,8
65 und älter	480,8	705,9	80,6	24,8	23,9	1.315,9
Insgesamt	1.251,0	2.419,6	1.551,3	1.713,5	925,8	7.862,2

Quelle: NLS 

Durch Division der Zellen durch die jeweiligen Zeilensummen ergeben sich folgende Quoten:

Abbildung 13

Aufteilung der Bevölkerung 1991 in Privathaushalten nach Altersgruppen und Haushaltsgrößen (Angaben in %)						
1991 Alter	Haushaltsgröße					Summe
	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.-HH	5+Pers.-HH	
unter 20	0,6	4,1	21,9	42,3	31,2	100,0
20-24	18,2	17,7	25,9	23,5	14,8	100,0
25-29	21,6	28,3	23,6	17,8	8,7	100,0
30-34	13,7	19,1	25,9	28,4	12,8	100,0
35-39	10,8	15,7	22,8	34,1	16,7	100,0
40-44	8,2	17,7	25,3	33,8	15,0	100,0
45-49	9,3	25,9	28,7	25,2	10,9	100,0
50-54	10,0	38,3	27,1	16,8	7,8	100,0
55-59	10,6	51,5	23,0	9,8	5,2	100,0
60-64	15,5	59,5	17,0	4,6	3,4	100,0
65 und älter	38,1	49,3	7,0	2,5	3,1	100,0
Insgesamt	14,5	27,4	21,2	23,0	13,8	100,0



Datengrundlage NLS, Berechnungen IES 

Abbildung 14

Aufteilung der Bevölkerung 1999 in Privathaushalten nach Altersgruppen und Haushaltsgrößen (Angaben in %)						
1999 Alter	Haushaltsgröße					Summe
	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.-HH	5+Pers.-HH	
unter 20	0,7	4,6	22,6	42,7	29,4	100,0
20-24	19,9	20,5	25,2	23,3	11,1	100,0
25-29	24,3	30,0	24,2	15,5	6,1	100,0
30-34	19,0	22,3	25,9	24,3	8,6	100,0
35-39	13,6	16,3	22,6	32,4	15,1	100,0
40-44	11,4	17,5	23,0	33,3	14,8	100,0
45-49	11,3	27,5	26,9	24,4	9,9	100,0
50-54	12,0	43,7	25,4	14,1	4,8	100,0
55-59	13,7	59,5	17,6	6,4	2,8	100,0
60-64	16,2	66,7	12,2	3,7	1,2	100,0
65 und älter	36,5	53,6	6,1	1,9	1,8	100,0
Insgesamt	15,9	30,8	19,7	21,8	11,8	100,0


Datengrundlage NLS, Berechnungen IES 

Die Differenz zwischen den Zellen in den Matrizen von 1999 und 1991 zeigt eine

deutliche Veränderung im Haushaltsbildungsverhalten über alle Altersgruppen.

Abbildung 15

Veränderung im Haushaltsbildungsverhalten zwischen 1991 und 1999 insgesamt (Angaben in %)					
Alter	Haushaltsgröße				
	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.-HH	5+Pers.-HH
unter 20	0,16	0,50	0,68	0,41	-1,75
20-24	1,70	2,85	-0,67	-0,23	-3,65
25-29	2,66	1,75	0,57	-2,37	-2,62
30-34	5,20	3,15	0,00	-4,14	-4,22
35-39	2,78	0,61	-0,19	-1,67	-1,53
40-44	3,21	-0,18	-2,26	-0,51	-0,26
45-49	1,96	1,60	-1,75	-0,79	-1,02
50-54	2,01	5,40	-1,65	-2,68	-3,08
55-59	3,13	7,99	-5,37	-3,38	-2,37
60-64	0,65	7,26	-4,79	-0,90	-2,22
65 und älter	-1,57	4,31	-0,87	-0,63	-1,23
Insgesamt	1,37	3,37	-1,50	-1,21	-2,02


Datengrundlage NLS, Berechnungen IES 

In den blau hinterlegten Zellen sind die Altersgruppen und Haushaltsgrößen ausgewiesen, in denen seit 1991 eine Zunahme stattgefunden hat. Mit Ausnahme der Bevölkerung im Alter von 65 und höher, betrifft dies alle kleineren Haushalte. In der höchsten Altersgruppe hat sich im Laufe der letzten Jahre durch die

steigende Lebenserwartung der Anteil der Männer dem der Frauen stärker angenähert, wodurch die Zahl der 2-Personenhaushalte zu Lasten der 1-Personen-Witwen-Haushalte zugenommen hat. Die mittlere jährliche Steigerungsrate ist in Abbildung 16 ausgewiesen.

Abbildung 16

Durchschnittliche jährliche Veränderung im Haushaltsbildungsverhalten zwischen 1991 und 1999 (Angaben in %)					
Alter	Haushaltsgröße				
	1-Pers.-HH	2-Pers.-HH	3-Pers.-HH	4-Pers.-HH	5+Pers.-HH
unter 20	0,02	0,06	0,09	0,05	-0,22
20-24	0,21	0,36	-0,08	-0,03	-0,46
25-29	0,33	0,22	0,07	-0,30	-0,33
30-34	0,65	0,39	0,00	-0,52	-0,53
35-39	0,35	0,08	-0,02	-0,21	-0,19
40-44	0,40	-0,02	-0,28	-0,06	-0,03
45-49	0,25	0,20	-0,22	-0,10	-0,13
50-54	0,25	0,67	-0,21	-0,33	-0,38
55-59	0,39	1,00	-0,67	-0,42	-0,30
60-64	0,08	0,91	-0,60	-0,11	-0,28
65 und älter	-0,20	0,54	-0,11	-0,08	-0,15
Insgesamt	0,17	0,42	-0,19	-0,15	-0,25

Datengrundlage NLS, Berechnungen IES 

Bis auf die Bevölkerung im Alter unter 20 hat in allen Altersgruppen der Trend zu kleineren Haushalten zwischen 1991 und 1999 deutlich zugenommen. Insgesamt hat sich der Anteil der 1- und 2-Personenhaushalte jährlich um rund 0,6 % erhöht. Dieser Trend wird sich vermutlich in der Zukunft fortsetzen und wurde des-

halb in der IES-Haushaltsprognose berücksichtigt. Dabei wird unterstellt, dass die zwischen 1991 und 1999 festgestellte Tendenz zur Bildung kleinerer Haushalte in den nächsten Jahren weiterhin bestehen und sich erst ab 2005 verringern wird.

1.1.3 Die Methodik der Wohnungsprognose

Aus der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose wird der Wohnungsbedarf abgeleitet. Um die ansässige Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum versorgen zu können, wird für jeden Haushalt eine Wohnung gefordert. Da die Möglichkeit des Wohnungswechsels ein Minimum an leerstehenden Wohnungen voraussetzt, wurde eine sehr moderate Mobilitätsreserve von 1% berücksichtigt. Daraus leitet sich folgende Formel für den Wohnungsbedarf der regionalen Einheiten im Ausgangsjahr und in allen Prognosejahren ab:

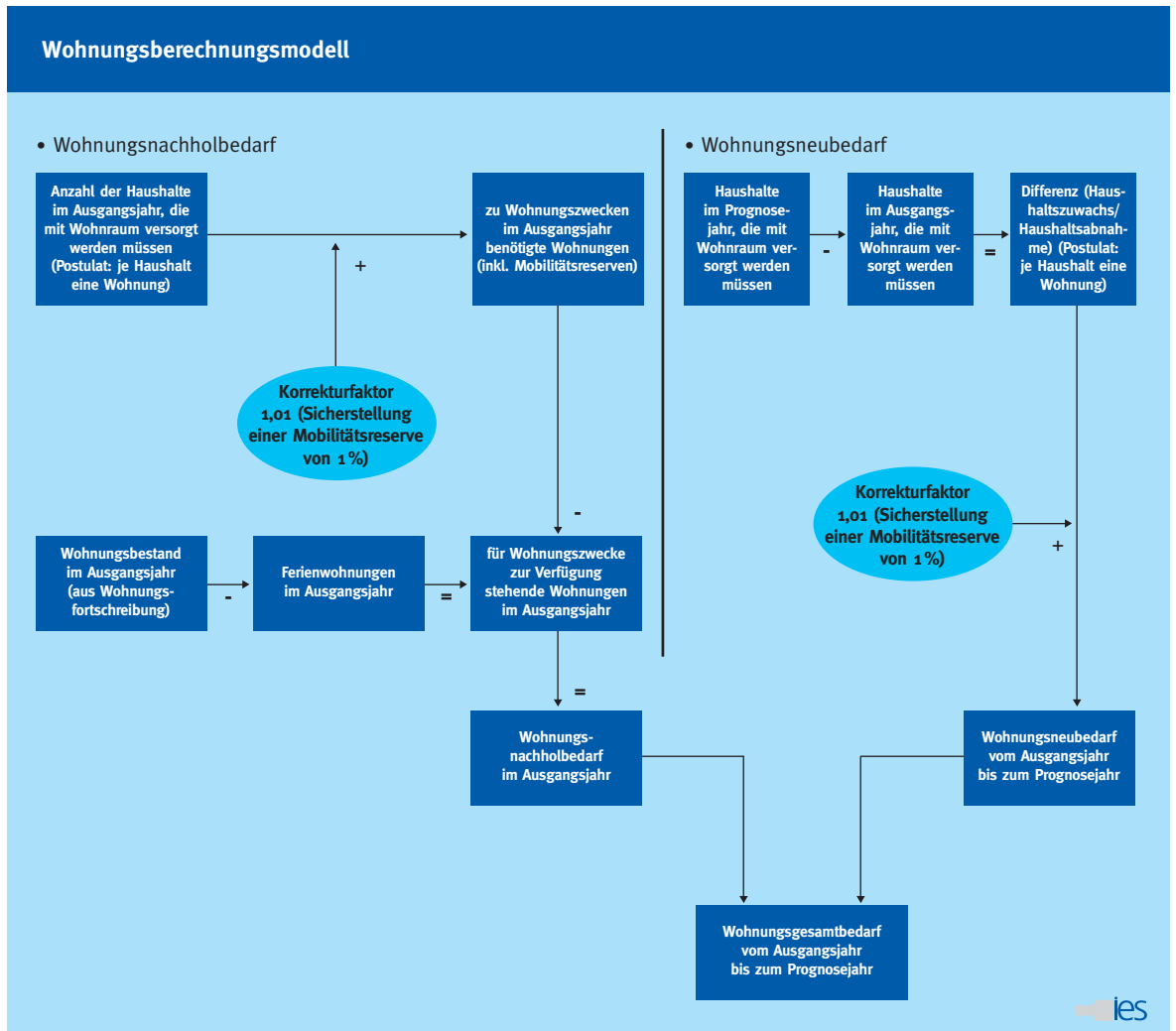
$$\text{Wohnungsbedarf} = \text{Zahl der Haushalte} \times 1,01.$$

Dieser rechnerische Wohnungsbedarf wird im Ausgangsjahr mit dem sich aus der Wohnungsfortschreibung ergebenden Wohnungsbestand verrechnet. Daraus leitet sich der Wohnungsnachholbedarf für das Ausgangsjahr ab. In Einzelfällen kann sich ein „negativer Nachholbedarf“, also ein Wohnungsüberhang ergeben. Dies tritt vor allen Dingen in Feriengebieten ein, in denen die Ferienwohnungen in der Wohnungsfortschreibung nicht extra ausgewiesen werden. Deshalb sollten diese Ferienwohnungen gesondert ermittelt und aus dem Bestand herausgerechnet werden. Der Wohnungsneubedarf wird dadurch ermittelt, dass der Wohnungsbedarf des jeweiligen Prognosejahrs von dem Wohnungsbedarf im

Ausgangsjahr abgezogen wird. Bei starkem Bevölkerungsrückgang kann der rechnerische Wohnungsneubedarf negativ ausfallen. Der Wohnungsgesamtbedarf ergibt sich aus der Summe von Wohnungsnachhol- und -neubedarf.

tiv ausfallen. Der Wohnungsgesamtbedarf ergibt sich aus der Summe von Wohnungsnachhol- und -neubedarf.

Abbildung 17



Verzeichnisse der Abbildungen und Karten

Abbildungsverzeichnis	Seite
Abbildung 1 Wohnungsbedarfsmodell des IES	1
Abbildung 2 Bevölkerungsprognosemodell	2
Abbildung 3 Haushaltsberechnungsmodell	3
Abbildung 4 Ermittlung des Wohnungsneubedarfs	4
Abbildung 5 Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen 1990 bis 1999	5
Abbildung 6 Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen 1990 bis 1999	6
Abbildung 7 Wanderungsentwicklung in Niedersachsen über die Landesgrenzen 1990 bis 1999	7
Abbildung 8 Bevölkerungsaufbau in Niedersachsen 1998 und 2015	8
Abbildung 9 Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Niedersachsen 1991 bis 1999	11
Abbildung 10 Durchschnittliche Haushaltsgröße in Niedersachsen nach Altersgruppen 1991 und 1999	11
Abbildung 11 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Niedersachsen von 1987 bis 2015	12
Abbildung 12 Ermittlung des Wohnungsnachholbedarfs	16
Abbildung 13 Wanderungshäufigkeit nach Alter in Niedersachsen 1998	20
Abbildung 14 Wanderungen über Kreisgrenzen nach Altersgruppen und Geschlecht je 100 Einwohner 1998 in Niedersachsen	21
Abbildung 15 Wanderungen über Kreisgrenzen in Niedersachsen nach Altersgruppen je 100 Einwohner 1980 bis 1998	21

	Seite
Abbildung 16 Wanderungssalden nach Siedlungsstruktur je 10.000 Einwohner 1999	22
Abbildung 17 Wanderungssalden je 10.000 Einwohner 1999 nach Altersgruppen und Siedlungsstruktur	22
Abbildung 18 Wanderungsverflechtungen niedersächsischer Kreise und kreisfreier Städte 1999	26
Abbildung 19 Wanderungssalden ausgewählter Regionen 1999	27
Abbildung 20 Zu- und Fortzüge in ausgewählten Räumen	28
Abbildung 21 Wohnungsnachfragemuster in Abhängigkeit von Lebensphasen	35
Abbildung 22 Altersstruktur in Niedersachsen 1998 und 2015	35
Abbildung 23 Nachfragerelevante Altersstruktur in Niedersachsen 1998 und 2015	36
Abbildung 24 Altersstruktur ausgewählter Regionen im Vergleich zur landesweiten Struktur in Niedersachsen 1998	37

Kartenverzeichnis		Seite
Karte 1	Bevölkerungsentwicklung von 1998 bis 2015 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens	10
Karte 2	Haushaltsentwicklung von 1998 bis 2015 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens	13
Karte 3	Wohnungsneubedarf 2015 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens	15
Karte 4	Wohnungsbedarf 2015 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens	17
Karte 5	Wanderungssalden 1999 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens	24
Karte 6	Mobilität 1999 in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens	25
Karte 7	Von der landesweiten Altersstruktur 1998 und 2015 abweichende Regionen in Niedersachsen	39
Karte 8	Entwicklungstypen 2015 in Niedersachsen – Wohnungsneubedarf bis 2015 in Verbindung mit aktuellen Kaufkraftpotenzialen	43

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
Heft 6 Wohnungsmarktbeobachtung 2000	LTS
Heft 7 Wohnungsprognose 2015	IES

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