

Bezahlbares Wohnen für alle

Perspektiven für Niedersachsen 2015–2035



WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG
2016/2017

NBank
Wir fördern Niedersachsen

Wohnungsmarktbeobachtung 2016/2017

Bezahlbares Wohnen für alle – Perspektiven für Niedersachsen
2015 – 2035

Vorwort



Cornelia Rundt
Niedersächsische Ministerin für
Soziales, Gesundheit und Gleichstellung

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

der Wohnungsmarktbericht 2017 stellt die zentrale Aufgabe der Wohnungspolitik in den Mittelpunkt: die Schaffung von bezahlbaren Wohnungen in Niedersachsen für alle.

Die Haushaltsprognose in diesem Bericht geht davon aus, dass Niedersachsen bis 2028 um rund 100.000 Haushalte wachsen wird, bevor die Zahlen langsam wieder sinken. Von 2015 bis 2035 werden der Prognose zufolge in Niedersachsen fast 296.000 zusätzliche Wohnungen benötigt. Das entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Bedarf von etwa 14.800 Wohnungen. Tatsächlich liegt der Bedarf aber zunächst deutlich höher und nimmt im Verlauf der Jahre ab. Zugleich sind in dem Zeitraum bis 2035 Wohnungsüberhänge in einzelnen Regionen in einer Größenordnung von 70.000 Wohnungen zu erwarten. Sie nehmen im Zeitverlauf zu. Alle, die im Bereich Wohnen aktiv sind, haben die Aufgabe, individuelle Lösungen für die jeweiligen Standorte mit völlig unterschiedlichen Ausgangslagen zu finden.

Die Nachfrage wird vor allem in den Städten weiter wachsen, weil dort die meisten Arbeitsplätze vorhanden sind und entstehen. Neben vielen Menschen aus dem Inland zieht es auch zahlreiche Menschen aus dem europäischen Ausland zu uns. Hinzu kommen die Menschen, die bei uns Schutz suchen und dauerhaft bleiben wollen. Viele von ihnen streben in die Ballungsgebiete. Sie alle brauchen angemessenen und bezahlbaren Wohnraum. Wir müssen deshalb alle Anstrengungen unternehmen, um den Neubau von bezahlbaren Wohnungen weiter anzukurbeln. Das ist eine der vordringlichsten Aufgaben für die kommenden Jahre.

Es ist deutlich zu sehen, dass wir in Niedersachsen bereits auf einem guten Weg sind: Seit 2014 wurden jährlich mehr als 25.000 Wohnungen fertiggestellt. 2016 waren es über 34.000 genehmigte Wohnungen. Es ist ein gutes Zeichen, dass 2016 der Geschosswohnungsbau mehr als 40 % aller neuen Wohnungen ausmachte. Denn vor allem im Bereich der Mehrfamilienhäuser haben wir noch großen Nachholbedarf.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser haben wir noch großen Nachholbedarf.

Ganz wichtig ist, dass die Kommunen bezahlbare Grundstücke bereitstellen und zügige Planverfahren durchführen. Nur in den Kommunen können die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Außerdem haben es die Kommunen in der Hand, möglichst zügig über Bauanträge zu entscheiden. Zeitliche Verzögerungen bei den Genehmigungen sollten vermieden werden.

Es wird viel gebaut in Niedersachsen. Das ist gut so. Aber der Neubau darf sich nicht auf hochpreisige, renditestarke Wohnungen konzentrieren. Denn es gibt immer mehr Haushalte, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind. Die Probleme vor allem von Menschen mit niedrigem Einkommen, besonders in Ballungsgebieten geeigneten Wohnraum zu finden, sind uns nicht gleichgültig. Insbesondere Alleinerziehende, kinderreiche Familien und ältere Menschen werden durch teure Mieten immer stärker belastet. Ihr Einkommen reicht aber oft nicht aus, um die gestiegenen Mieten bezahlen zu können. Hier muss der Staat seiner sozialpolitischen Verantwortung gerecht werden. Deshalb ist es von größter Bedeutung, dass wir die soziale Wohnraumförderung als ein wirksames wohnungspolitisches Instrument wiederbelebt haben.

Wir haben es geschafft, für 2015 bis 2019 Mittel in Höhe von 800 Mio. Euro für die soziale Wohnraumförderung zur Verfügung zu stellen. Das hat es schon sehr lange nicht mehr gegeben. Davon können mindestens 7.000 Wohnungen gefördert werden. 2017 hat die Landesregierung eine Zuschussförderung in Form eines Tilgungsnachlasses eingeführt. Nach Ablauf von 20 Jahren soll den Investorinnen und Investoren ein Nachlass in Höhe von 15 % auf den ursprünglichen Darlehensbetrag gewährt werden. Wir haben diese Form der Förderung auf den Mietwohnungsbau für Haushalte mit geringen Einkommen beschränkt. Denn hier sehen wir den größten Handlungsbedarf und wollen daher speziell in diesem Segment einen zusätzlichen Anreiz setzen.

In diesem Zusammenhang richte ich die Bitte an die Kommunen, bei der Bauleitplanung einen konkreten, nicht zu niedrigen Anteil von förderfähigen Sozial-

wohnungen von vornherein festzulegen. Bei hohen Renditeerwartungen auf dem freien Wohnungsmarkt braucht es eine kommunale Steuerung, um sicherzustellen, dass in ausreichendem Umfang bezahlbarer Wohnraum verfügbar ist.

Ein Beitrag dazu, dass in den Ballungsgebieten und Feriengebieten ohnehin schon knapper Wohnraum nicht noch knapper wird, ist das von der Landesregierung 2017 in den Landtag eingebrachte Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. Mit diesem Gesetz wird es den Kommunen ermöglicht, die Zweckentfremdung von Wohnraum zu verbieten. Darunter kann die Umwandlung in Büro- oder Praxisräume fallen, aber auch die gewerbliche Nutzung als Ferienwohnung, spekulativer Leerstand oder Abbruch von Wohnraum. In Ausnahmefällen kann eine solche Zweckentfremdung genehmigt werden, jedoch wird von den Eigentümerinnen und Eigentümern im Regelfall angemessener Ersatzwohnraum zu schaffen oder ein finanzieller Ausgleich zu leisten sein.

Eine wesentliche Aussage des Wohnungsmarktberichtes 2017 ist es, dass die Veränderungen im Bereich Bauen und Wohnen nicht nur quantitativer Art sind, weshalb wir auch über qualitative Veränderungen sehr intensiv nachdenken müssen. Die demografische Entwicklung zeigt uns, dass in den nächsten Jahren und Jahrzehnten sehr viel mehr Menschen als heute altersgerechten Wohnraum benötigen. Aber auch jüngere Menschen fragen bei der Wohnungssuche oder beim Eigenheimbau vorsorglich nach, welche Möglichkeiten sie haben, ihren Wohnraum bei Bedarf so umzurüsten, dass sie darin weiterhin bequem und komfortabel leben können. Barrierefreiheit ist eben nicht nur für Menschen mit Behinderungen wichtig, sondern erhöht den Wohnwert für alle. Barrierefrei oder zumindest barrieararm sollte zum Standard im Wohnungsbau werden.

Dass es teuer wird, wenn eine nicht barrierefreie Wohnung nachträglich barrierefrei gemacht werden soll, liegt auf der Hand. Umso wichtiger ist es, von Anfang an – also insbesondere bei der Planung von Neubauten – auf Barrierefreiheit zu achten. Unser mittel- bis langfristiges Ziel muss es sein, im geförderten Wohnungsbau ebenso wie im nicht geförderten mit geeigneten Maßnahmen die Barrierefreiheit zu verankern.

Die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt sind groß und sie werden, das zeigt dieser Wohnungsmarktbericht in aller Klarheit, in den nächsten Jahren nicht kleiner werden. Deshalb bedarf es großer und vor allem gemeinsamer Anstrengungen aller Akteure im Bereich Wohnen und Bauen.

Ich danke der NBank und der CIMA für die Erstellung dieses Wohnungsmarktberichtes 2017. Ich bin sicher, dass er für viele in Niedersachsen eine wichtige Grundlage für ihre Planungen und Entscheidungen sein wird.

Ihre

Cornelia Rundt
Niedersächsische Ministerin für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung

Vorwort



Heiner Pott
Verbandsdirektor
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e. V. (vdw)

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

der Druck auf den Wohnungsmarkt in Niedersachsen ist gewaltig. Es fehlen bezahlbare Wohnungen, besonders sozial gebundene Wohnungen. Dieser Bedarf steigt und macht in den nächsten sechs Jahren den Neubau von sicherlich 30.000 neuen Sozialwohnungen erforderlich. Zeitgleich fallen von den 90.000 vorhandenen Sozialwohnungen in Niedersachsen 60.000 aus der Bindung. Nur die eine Hälfte dieser Wohnungen befindet sich im Besitz der Wohnungswirtschaft mit damit auch weiterhin gesicherten moderaten Mieten. Für die andere Hälfte ist mit einer deutlichen Erhöhung der Mieten zu rechnen. Deshalb muss hierfür Ersatz geschaffen werden.

Das ist eine Herkules-Aufgabe angesichts der Versäumnisse der letzten 20 Jahre. Sie erfordert einen immensen Mitteleinsatz. Mit dem derzeitigen Fördervolumen des Landes Niedersachsen ist sie – trotz deutlich verbesserter Förderkonditionen – nicht zu bewältigen. Die bereitgestellten Mittel reichen allenfalls aus, um insgesamt 5.000 bis 7.000 neue Sozialwohnungen zu bauen. Da der Bund sich ab 2019 aus der Wohnraumförderung herauszieht, muss dringend geklärt werden, wann und in welchem Umfang die benötigten Mittel vom Land Niedersachsen bereitgestellt werden.

Damit der notwendige Neubaubedarf überhaupt umgesetzt werden kann, müssen die Kommunen mehr preiswertes Bauland bereitstellen und die Genehmigungsverfahren beschleunigen.

Niedersachsen braucht für den sozialen Wohnungsbau – wie in den 90er-Jahren bereits erfolgreich durchgeführt – eine konzertierte Aktion von Land, Kommunen und Wohnungswirtschaft, ein „60.000 Wohnungen-Programm“.

Ihr Heiner Pott

Vorwort



RA Dr. jur. Wolfgang Bayer
Hauptgeschäftsführer
Bauindustrieverband Niedersachsen-Bremen e. V.

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

die Wohnungsmarktbeobachtung 2016/2017 wird jetzt zum zweiten Mal vom Niedersächsischen Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung gemeinsam mit dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. (vdw) und dem Bauindustrieverband Niedersachsen-Bremen e. V. herausgegeben. Begutachtet wird der Wohnungsbau im Flächenland Niedersachsen.

Wie sieht es aus mit dem bezahlbaren Wohnraum in Niedersachsen? Wo kommt die Wohnraumförderung des Landes an? Das Förderprogramm der Niedersächsischen Landesregierung für den sozialen Wohnungsbau reicht für den Bau von 5.000 bis 7.000 Wohnungen für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen.

In Niedersachsen zeichnet sich im Berichtszeitraum ab, dass bezahlbares Wohnen für Studierende, Migrantinnen und Migranten, Geringverdiener und Familien in zentralen Regionen gesteuert und unterstützt werden muss. Insbesondere die Wanderungsbewegungen haben hier den Wohnungsmarkt noch einmal beeinflusst. Bezahlbares Wohnen muss für alle möglich sein.

Der Bericht soll für kommunale wie private Investorinnen und Investoren eine Orientierung sein, an welchen Orten Wohnungsbau dringend notwendig ist. Die Bauwirtschaft benötigt zur Disposition Orientierungen hinsichtlich des Bedarfs und der Investitionsorte.

Die Absenkung von ausufernden energetischen Standards, die das Bauen enorm ver teuern, die Absenkung der Preise beim Verkauf von Flächen der öffentlichen Hand, der Verzicht auf Gewerbesteuer und der Einsatz von seriell Bauen zur Kostensen kung können hier zielführend sein.

Der aktuelle Wohnungsmarktbericht zeigt, dass auch künftig gezielte Maßnah men erforderlich sein werden, um Sozialwohnungsbestände in Niedersachsen zu steuern.

Im Übrigen sollten bei aller Euphorie nicht das Stadtbild und die Stadtentwick lung außen vor bleiben.

Ihr Wolfgang Bayer

Auf einen Blick

Ausgewählte Indikatoren des niedersächsischen Wohnungsmarktes

	2015	Veränderung zum Vorjahr	Aussicht für 2017
Rahmenbedingungen für das Wohnungsangebot			
Preisindex für Bauleistungen (2010 = 100)	113,3	1,5 %	steigend
Preisindex Nettokaltmieten (2010 = 100)	107,0	1,5 %	steigend
Angebotsmieten je qm (netto kalt)	6,15 EUR	4,2 %	steigend
Preisindex für Wohnbauland (2010 = 100)	112,9	4,1 %	steigend
Preis für Einfamilienhäuser (OGA)	154.000 EUR	7,8 %	steigend
Preis für Reihenhäuser/Doppelhaushälften (OGA)	151.000 EUR	7,9 %	steigend
Preis für Wohnungseigentum je qm (OGA)	1.360 EUR	4,6 %	steigend
Hypothekarzinsen (1 – 5 Jahre)	1,9 %	-0,3 %-Punkte	unverändert
Hypothekarzinsen (5 – 10 Jahre)	1,8 %	-0,6 %-Punkte	unverändert
Wohnungsangebot			
Wohnungsbestand (Wohnungen insgesamt)	3.914.139	0,7 %	leicht steigend
Wohnfläche je Wohnung	102,1 qm	0,1 qm	unverändert
Wohnfläche je Einwohner	50,4 qm	-0,3 qm	unverändert
Baufertigstellungen	25.453	-0,6 %	leicht steigend
je 1.000 Einwohner	3,2	-0,1	leicht steigend
Baugenehmigungen	30.333	15,4 %	leicht steigend
je 1.000 Einwohner	3,8	0,5	leicht steigend
Wohnungsbedarf und -nachfrage			
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)	7.926.599	1,3 %	leicht steigend
Zahl der Haushalte (Haushaltsmitgliederquotenverfahren)	3.900.606	1,9 %	leicht steigend
Haushaltsgröße (Haushaltsmitgliederquotenverfahren)	2,03	0,0	leicht sinkend
Haushaltskaufkraft	42.140	-0,3 %	unverändert
Sozialindikator	7,8	0,0 %-Punkte	unverändert
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	2.783.678	2,3 %	leicht steigend
Arbeitslosenquote (2016)	6,0 %	-0,1 %-Punkte	leicht sinkend
Prognosen	2015	2035	Veränderung
Bevölkerung insgesamt (2015 – 2035)	7.926.599	7.822.659	-1,3 %
Bevölkerung unter 18 (2015 – 2035)	1.322.320	1.285.385	-2,8 %
Bevölkerung 18 bis unter 30 (2015 – 2035)	1.125.774	893.222	-20,7 %
Bevölkerung 30 bis unter 45 (2015 – 2035)	1.377.395	1.459.187	5,9 %
Bevölkerung 45 bis unter 60 (2015 – 2035)	1.907.172	1.495.544	-21,6 %
Bevölkerung 60 bis unter 75 (2015 – 2035)	1.314.224	1.637.358	24,6 %
Bevölkerung über 75 (2015 – 2035)	879.714	1.051.963	19,6 %
Haushalte (2015 – 2035)	3.900.606	4.020.778	3,1 %
Ein- und Zweipersonenhaushalte (2015 – 2035)	2.864.074	3.132.337	9,4 %
Haushalte mit mehr als drei Personen (2015 – 2035)	963.982	888.441	-7,8 %
Wohnungsbedarfe und -überhänge bis 2035		absolut	in % Bestand
Wohnungsneubaubedarf insgesamt bis 2035		295.600	7,8 %
Wohnungsüberhänge insgesamt bis 2035		69.500	1,8 %

Wohnungsmangel und Leerstand sind direkte Nachbarn

In der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung bestehen große regionale Unterschiede in Niedersachsen, die sich in Zukunft noch weiter verschärfen werden. Wachsende Zentren und schrumpfende Gemeinden liegen oft nur wenige Kilometer voneinander entfernt. Damit sind nicht nur große Unterschiede in der Zahl der benötigten Wohnungen verbunden, sondern auch in den nachgefragten Wohnraumqualitäten. Die Verkleinerung von Haushalten und die Alterung der Bevölkerung treiben insbesondere den Bedarf an kleinen und barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungen in den kleinen und mittleren Städten sowie urbanen Zentren in die Höhe.

Bezahlbarer Wohnraum wird ohne expansiven Wohnungsbau immer knapper

Die zunehmende Einwohnerzahl in vielen Städten und Gemeinden wird begleitet von stark steigenden Miet- und Kaufpreisen. Trotz steigender Investitionen in den Wohnungsneubau bleiben die Baufertigstellungen im Geschosswohnungsbau immer noch deutlich hinter dem Bedarf zurück. Eine erhebliche Ausweitung des Wohnungsbaus in den Wachstumsregionen kann einen Beitrag leisten, die Preisentwicklung zu dämpfen.

Besondere Anstrengungen sind im sozialen Wohnungsbau und im unteren Preissegment erforderlich

Bereits heute hat fast jeder fünfte Haushalt in Niedersachsen eine Mietbelastung von über 40 %. Besonders kritisch ist die Situation für Single-Haushalte sowie Seniorinnen und Senioren, deren Zahl bis 2035 deutlich zunehmen wird. Vor allem altersgerechter Wohnraum ist aufgrund der großen Nachfrage von erheblichen Preissteigerungen betroffen. Gleichzeitig geht die Zahl der Sozialwohnungen zurück. Regional kann das zu einer deutlich eingeschränkten Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum führen. Um zu gewährleisten, dass sich auch Haushalte mit geringem Einkommen das Wohnen in Ballungsräumen leisten können, stehen Maßnahmen in verschiedenen Handlungsfeldern zur Verfügung.

Nicht nur fordern, sondern machen: Wohnungsbau als gesamtgesellschaftliche Aufgabe

Zur Bewältigung der Herausforderungen auf den niedersächsischen Wohnungsmärkten gibt es keine Patentlösungen. Es steht jedoch eine Vielzahl an Instrumenten und Handlungsansätzen zur Verfügung, um den zukünftigen Wohnungsbedarf zu decken. Einige Ansätze, etwa zur Steigerung der Verfügbarkeit von Bauland oder zur Senkung von Baukosten, werden in der Agenda dieses Berichtes vorgestellt. Die Entwicklung regional angepasster Lösungen erfordert eine zielorientierte und modulierte Zusammenarbeit aller Akteurinnen und Akteure des Wohnungsmarktes.

Inhalt

16 „Bezahlbares Wohnen für alle“

17 Wesentliche Rahmenbedingungen und Schlussfolgerungen

17 Zentrale Ergebnisse

19 Vorbemerkungen zu den Prognosen

20 Bevölkerungsstruktur und -prognose

27 Haushaltsstruktur und -prognose

30  **Schaufenster Hameln:**
Eigeninitiative durch aktive Wohnungsmarktbeobachtung

32 Wirtschaftliche Entwicklung

35 Wohnraumangebot und Bautätigkeit

40  **Schaufenster Wilhelmshaven:**
Geschosswohnungsneubau bei schwächerer Wirtschaftsdynamik

42 **Nachfrage nach Wohnen und Kosten von Wohnen in Niedersachsen**

42 Zentrale Ergebnisse mit Blick auf „Bezahlbares Wohnen für alle“

43 Entwicklung der Mietpreise

46 Kaufpreise und Transaktionen

52 Eigentum oder Miete?

54 Bezahlbares Wohnen für Sozialleistungsempfängerinnen und -empfänger

61 Bezahlbares Wohnen für Seniorinnen und Senioren



64  **Schaufenster Osterode:
Investitionen in altersgerechtes
Wohnen**

66  **Bezahlbares Wohnen für Familien**

69  **Bezahlbares Wohnen für Studierende**

71  **Schwarmstädte**

72  **Herausforderungen für die Wohnungs-
märkte in Niedersachsen**

72  **Wohnungsüberhänge und -neubaubedarfe**

77  **Wohnbauland-Versorgung**

84  **Schaufenster Landkreis Harburg:
Neugründung einer kommunalen
Wohnungsbaugesellschaft**

86  **Agenda bezahlbares Wohnen**

86  **Ansätze zur Deckung des Wohnungsbedarfs**

90  **Funktionales und flexibles Bauen**

92  **Schaufenster Samtgemeinde Artland:
Unternehmen bietet Mitarbeiter-
wohnungen**

94  **Anhang**

95  **Methodik**

100  **Verweise**

101  **Tabellen**

116  **Abkürzungen**

„Bezahlbares Wohnen für alle“

Wohnen ist ein zentrales menschliches Bedürfnis und Voraussetzung für gesellschaftliche Teilhabe. Aufgrund dieser hohen Bedeutung sind Menschen bereit, einen erheblichen Teil ihres Einkommens für Wohnen auszugeben. Problematisch wird es, wenn für andere Grundbedürfnisse wie Nahrung, Gesundheit oder Bildung nicht mehr ausreichend Mittel zur Verfügung stehen. In diesem Spannungsfeld bewegt sich die aktuelle gesellschaftliche und politische Debatte um die „Bezahlbarkeit des Wohnens“.

Bezahlbarkeit hängt ab vom Haushaltseinkommen ...

Bezahlbarkeit ist keine feste Größe und auch nicht gleichzusetzen mit dem Begriff „preisgünstig“. In der Regel wird die Bezahlbarkeit des Wohnens an der Mietbelastungsquote festgemacht. Diese setzt die Bruttokaltmiete ins Verhältnis zum Haushaltsnettoeinkommen. Gibt ein Haushalt 40 % und mehr seines verfügbaren Einkommens für Wohnen aus, wird davon ausgegangen, dass eine Überbelastung durch Wohnkosten vorliegt. Bezahlbarkeit ist aber nicht nur ein Thema für Mieterinnen und Mieter, sondern auch für Haushalte mit selbstgenutztem Wohneigentum.

... und von den regionalen Rahmenbedingungen

Die Belastung durch Wohnkosten ist stark vom Wohnungsmarkt einer Region abhängig. In Ballungsräumen sind die Wohnkosten in der Regel deutlich höher als in ländlichen Regionen. So können Mietpreise, die in einer ländlichen Gemeinde als hoch erachtet werden, in der Landeshauptstadt Hannover als besonders günstig gelten. Eine Abgrenzung von angemessenem und bezahlbarem Wohnraum muss also im Einzelfall unter Berücksichtigung des jeweiligen Standorts erfolgen. Weiterhin ist auch das regionale Einkommensniveau zu berücksichtigen. Dieses ist in größeren Städten im Durchschnitt zwar ebenfalls höher als in ländlichen Regionen, gleichzeitig ist der Anteil unterstützungsbedürftiger Menschen in den Ballungszentren sehr hoch.

Haushalte mit kleinem und mittlerem Einkommen besonders betroffen

Ein weiterer wichtiger Einflussfaktor für die Bezahlbarkeit von Wohnraum ist das individuelle Haushaltseinkommen. Vor allem bei Haushalten mit kleinerem und mittlerem Einkommen erreichen die Kosten für Wohnen sehr schnell eine kritische Höhe. Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für alle Haushalte ist die zentrale Herausforderung für die Akteurinnen und Akteure des Wohnungsmarktes.

Wesentliche Rahmenbedingungen und Schlussfolgerungen

Zentrale Ergebnisse

Prognose: Die Bevölkerungszahlen bleiben bis 2035 stabil

Ein geringfügiger Anstieg der Geburtenrate sowie die starke Zuwanderung führen in den nächsten Jahren zu einer leichten Zunahme der Bevölkerungszahl in Niedersachsen. Dennoch ist der demografische Wandel ungebrochen. Der zu erwartende Zuzug reicht nicht aus, um den natürlichen Bevölkerungsrückgang langfristig zu stoppen. Bis 2035 wird die Bevölkerungszahl voraussichtlich etwas unter dem aktuellen Wert liegen. Dabei sind große regionale Unterschiede zu erwarten, bei denen wachsende und schrumpfende Räume nah beieinander liegen.

Die Zahl kleiner Haushalte nimmt zu

Die Zahl der Wohnraum nachfragenden Haushalte wird bis 2035 zunehmen. Das Wachstum wird von den kleinen Haushalten mit ein bis zwei Mitgliedern getragen. Diese Haushaltsverkleinerung ist auf den anhaltenden Singularisierungstrend zurückzuführen. Die größten Haushaltszuwächse sind dabei in den urbanen Zentren und ihrem Umland zu erwarten.

Regional unterschiedliche Entwicklungsperspektiven der Wohnraumnachfrage

Die zu erwartende Haushaltsentwicklung führt in einigen Regionen zu einem Anstieg der Wohnraumnachfrage. Zusätzlicher Wohnraum ist jedoch nicht nur in den Großstädten und deren suburbanem Umland gefragt, sondern auch in Teilen des westlichen Niedersachsens. In vielen südlichen und östlichen Landkreisen wird der Wohnraumbedarf dagegen deutlich zurückgehen.

Soziale Disparitäten als Herausforderung für den Wohnungsmarkt

Die niedersächsische Wirtschaft hat sich in den vergangenen Jahren positiv entwickelt. In der Folge sind die Beschäftigungszahlen und die Kaufkraft gestiegen, die Arbeitslosigkeit ist gesunken. Dennoch bestehen im Land auch weiterhin große soziale Ungleichheiten. Fast jede sechste Person in Niedersachsen ist von Armut bedroht. Für diese Menschen ist es in angespannten Wohnungsmärkten besonders schwierig, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Im Einfamilienhaus-Land Niedersachsen legt der Geschosswohnungsbau zu

Der niedersächsische Wohnungsbestand ist geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser. Dies gilt besonders für die ländlichen Regionen. In den städtischen Verdichtungsräumen dominieren Mehrfamilienhäuser. Hier hat sich in den vergangenen Jahren auch der Neubau von Geschosswohnungen dynamisch entwickelt. Die Bauaktivität konzentriert sich insgesamt auf die Städte und Gemeinden mit einer günstigen Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung.

Hohe Grundstücks- und Baukosten verteuern das Wohnen

Trotz weiter sinkender Kapitalbeschaffungskosten ist das Bauen in Niedersachsen in den vergangenen Jahren deutlich teurer geworden. Ein Grund für diese Preissteigerungen sind die Baukosten, die aufgrund von steigenden Standards, etwa bei den Ausbaugewerken, stark angezogen haben. Aber auch bezahlbares Bauland ist in den urbanen Zentren knapp geworden. Diese Entwicklungen erschweren die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum im Neubau.

Wohnraumnachfrage schränkt Bezahlbarkeit im Wohnungsbestand ein

In entspannten Wohnungsmärkten nimmt die Qualität einer Immobilie mit der Zeit ab und wird somit theoretisch preisgünstiger. Durch diesen Prozess steht auch ehemals hochwertiger Wohnraum nach einem gewissen Zeitraum Haushalten mit kleinerem Einkommen zur Verfügung, sofern die Eigentümerinnen und Eigentümer nicht massiv in Modernisierung investieren. In stark angespannten Wohnungsmärkten funktioniert dieser Prozess jedoch kaum. Durch die hohe Nachfrage können Eigentümerinnen und Eigentümer auch für schlecht erhaltenen Wohnraum vergleichsweise hohe Preise erzielen. Das bedeutet, dass gerade für die unteren Einkommensschichten nicht ausreichend einfacher und bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht.

Vorbemerkungen zu den Prognosen

Die Bevölkerungsprognose für Niedersachsen bildet die Grundlage für alle im vorliegenden Wohnungsmarktbericht dargestellten Vorausberechnungen. Die Entwicklung der Flüchtlingszahlen im Jahr 2015 hat eindrucksvoll gezeigt, dass Wanderungszahlen einen starken Einfluss auf die demografische Entwicklung nehmen und damit auch die Bevölkerungsprognose beeinflussen.

Stabilität bei Wanderungen durch Binnenwanderungen und EU-Staatsangehörige

Während die Wanderungen von Hilfesuchenden aus Kriegs- und Krisengebieten in den vergangenen Jahren nicht vorhersehbar waren, zeichnen sich die Binnenwanderungen durch eine hohe Stabilität in den letzten Jahren und damit Vorhersagbarkeit aus. Dies gilt vor allem für die zentralen Trends wie beispielsweise die anhaltende Attraktivität von Städten. Auch die Mobilität von Personen aus dem EU-Ausland weist relativ stabile Muster auf, weil diese sich primär an Arbeitsmarktfaktoren und bestehenden regionalen Verteilungen bestimmter Nationalitäten orientieren. Daraus folgt unmittelbar eine bessere und stabilere Prognostizierbarkeit für den Wohnungsmarkt.

Erstmalige landesweite Prognose unter Berücksichtigung von Flüchtlingen

Mit dem aktuellen Wohnungsmarktbericht liegt für Niedersachsen erstmals eine Vorausberechnung unter Berücksichtigung der starken Flüchtlingszüge vor. Die Prognose berücksichtigt explizit die mit größeren Unsicherheiten verbundenen Auswirkungen des Flüchtlingszuzugs auf den Wohnungsbedarf.

Bevölkerungsstruktur und -prognose

Die aktuelle Einwohnerzahl, ihre Zusammensetzung sowie deren künftige Entwicklung sind die wesentlichen Grundlagen für die heutige und zukünftige Nachfrage nach Wohnraum. Einflussfaktoren sind einerseits die natürliche Entwicklung, also der Saldo aus Geburten und Sterbefällen, und andererseits die Wanderungsbewegungen.

Geborenenzahlen zuletzt wieder gestiegen

Die Fertilität in Deutschland und Niedersachsen ist seit vielen Jahren sehr stabil. In der jüngsten Vergangenheit hat die Anzahl der Geburten leicht zugenommen. Hierfür ist im Wesentlichen die günstige wirtschaftliche Entwicklung verantwortlich.

Natürliche Entwicklung trotzdem weiterhin negativ

Trotz der gestiegenen Geburtenzahl ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung weiterhin negativ. Nach wie vor übersteigen die Sterbefälle die Geburten. Durch den demografischen Wandel wird sich die Lücke zwischen Geburten und Sterbefällen sogar noch weiter vergrößern.

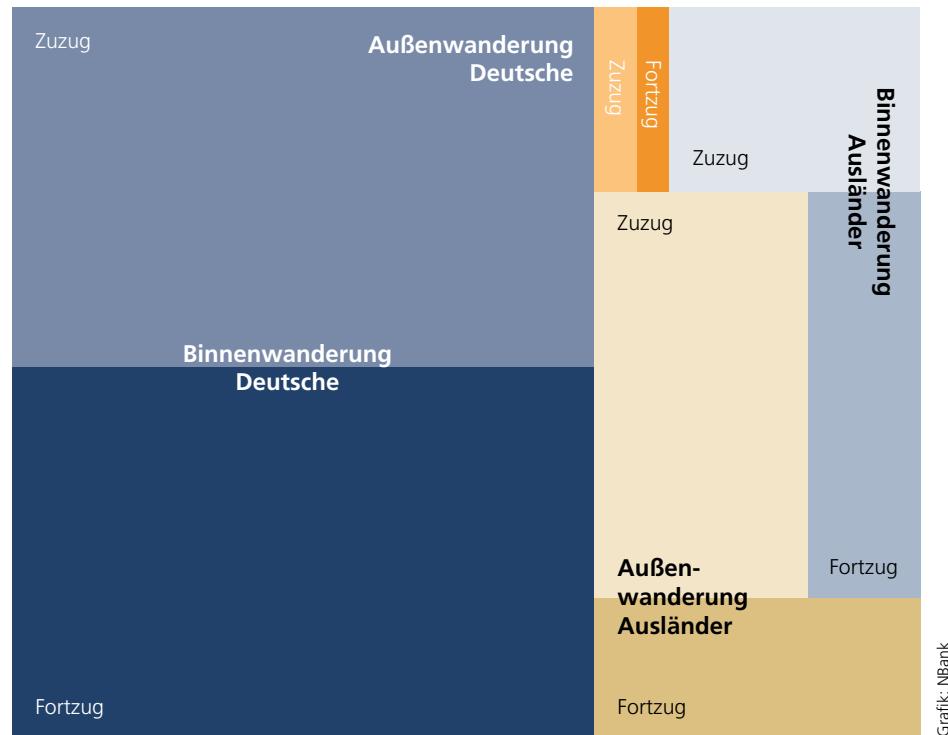
Wanderungsdynamik stark gestiegen

Das Wanderungsaufkommen hat sich gegenüber den frühen 2000er-Jahren fast verdreifacht. Neben der zunehmenden Binnenwanderung konnten vermehrt Zuzüge aus anderen Regionen und dem Ausland verzeichnet werden. In der jüngsten Vergangenheit haben hierzu auch die deutlich gestiegenen Zuzüge von Flüchtlingen aus Kriegs- und Krisengebieten beigetragen.

Attraktivität Niedersachsens als Wanderungsziel gestiegen

Seit einigen Jahren kann Niedersachsen positive Wanderungssalden verbuchen, die von Jahr zu Jahr weiter zunehmen. Das heißt, dass mehr Menschen nach Niedersachsen ziehen als das Bundesland verlassen. Die Attraktivität Niedersachsens als Wohn- und Arbeitsstandort steigt.

Wanderungsvolumen in Niedersachsen nach Typen im Durchschnitt der Jahre 2013 bis 2015 (Abb. 1)



Grafik: NBank

Datenbasis: LSN

Lesehilfe: Binnenwanderungen sind alle Wanderungen über Grenzen von Einheits- und Samtgemeinden innerhalb Niedersachsens. Außenwanderungen sind Wanderungen über die Bundesgrenze mit Quell- oder Zielort Niedersachsen.

Binnenwanderungen von Deutschen dominieren das Wanderungsgeschehen

Knapp zwei Drittel aller Wanderungen sind Zu- und Fortzüge deutscher Staatsbürgerinnen und Staatsbürger mit Quell- oder Zielort in Niedersachsen, sogenannte Binnenwanderungen (Abbildung 1). Dabei ist das Volumen der Zu- und Fortzüge in etwa ausgeglichen. Typische Motive dieser Wanderungen sind der Einstieg ins Erwerbsleben, die Familienzusammenführung oder ein Umzug zu Beginn des Ruhestands. Binnenwanderungen von Deutschen prägen somit in besonderer Weise die Wanderungstrends in Niedersachsen.

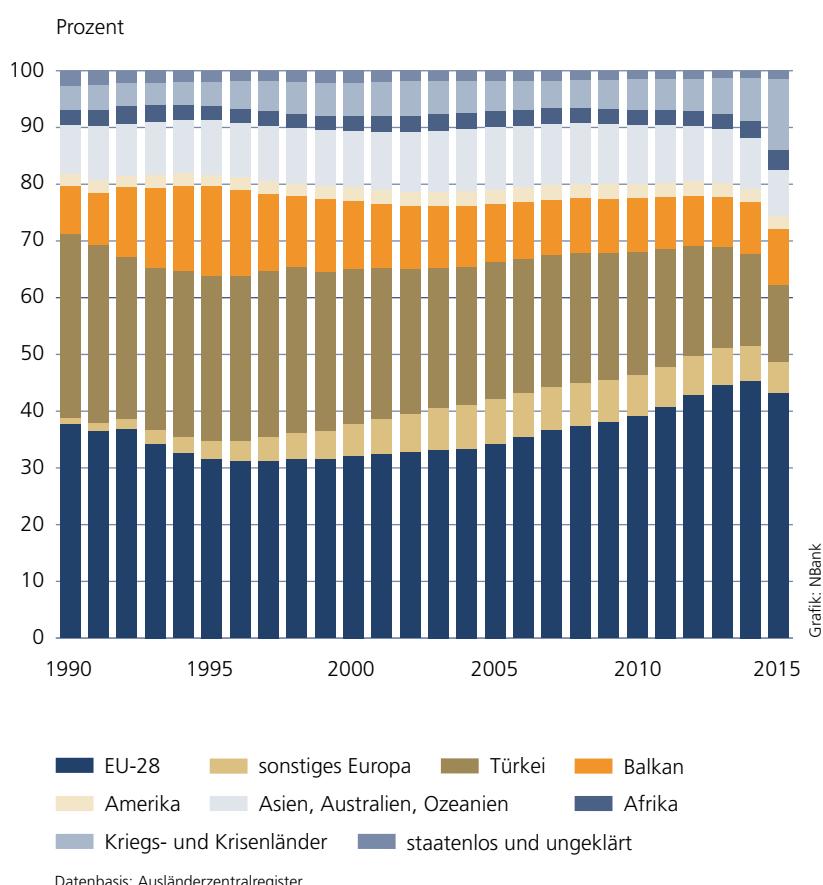
Deutsche kommen vermehrt zurück

Außenwanderungen deutscher Staatsangehöriger haben insgesamt nur einen geringen Anteil am Wanderungsgeschehen. In den vergangenen Jahren zieht es allerdings wieder mehr Menschen in die alte Heimat zurück. Über viele Jahre hinweg konnte eine entgegengerichtete Entwicklung beobachtet werden. Die Attraktivität Niedersachsens scheint folglich auch bei im Ausland lebenden Deutschen zugenommen zu haben.

Niedersachsen auch bei ausländischen Staatsangehörigen beliebt

Auch die Zahl der Außenwanderungen von Ausländerinnen und Ausländern hat sich in den letzten Jahren sehr dynamisch entwickelt. Insbesondere die Zuzüge haben stark zugenommen. Hierfür ist einerseits die deutlich gestiegene Anzahl von Zuwendungen aus Kriegs- und Krisengebieten verantwortlich. Andererseits tragen auch die erhöhten Zuzüge aus dem europäischen Ausland dazu bei, was die Freizügigkeit innerhalb der Europäischen Union sehr deutlich widerspiegelt.

Nationalität von ausländischen Staatsangehörigen 1990 bis 2015 (Abb. 2)



Anteil der Flüchtlinge an den ausländischen Staatsangehörigen gering

Die zuletzt stark angewachsene Zuwanderung aus Kriegs- und Krisengebieten hat die Bundesrepublik und auch das Land Niedersachsen vor enorme Herausforderungen gestellt. Jedoch machen Flüchtlinge insgesamt nur gut ein Prozent der niedersächsischen Bevölkerung aus. Von den in Niedersachsen lebenden Ausländerinnen und Ausländern stammte im Jahr 2015 gerade einmal jede und jeder Zehnte aus einem Kriegs- und Krisengebiet (Abbildung 2). Knapp die Hälfte der in Niedersachsen lebenden ausländischen Personen kommt hingegen aus einem europäischen Staat. Auch auf die Türkei als Herkunftsland entfällt ein Großteil der in Niedersachsen lebenden Ausländerinnen und Ausländer. Deren Anteil ist jedoch in den vergangenen Jahren aufgrund zunehmender Einbürgerungen sowie eines leicht gestiegenen Anteils von Rückwanderungen in das Heimatland rückläufig.

Binnenwanderungen ausländischer Staatsangehöriger häufig unterschätzt

Binnenwanderungen von Ausländerinnen und Ausländern weisen einen ähnlich großen Umfang auf wie die Außenwanderungen und sind eine oftmals unterschätzte Größe. Besonders mit dem gestiegenen Zuzug aus Kriegs- und Krisenländern haben die Binnenwanderungen von Personen mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit deutlich zugenommen. Hierfür ist insbesondere das deutsche Aufnahmesystem verantwortlich, welches zunächst eine Unterbringung in zentralen Erstaufnahmeeinrichtungen und im Anschluss eine Verteilung auf die Landkreise und kreisfreien Städte vorsieht. In Niedersachsen existieren derzeit drei Erstaufnahmeeinrichtungen: Braunschweig, Friedland im Landkreis Göttingen, und Bramsche im Landkreis Osnabrück. An diesen Standorten werden Flüchtlinge als Zuzug aus dem Ausland (Außenwanderung) erfasst und bei der sich anschließenden landesweiten Verteilung als Binnenwanderungen verbucht.

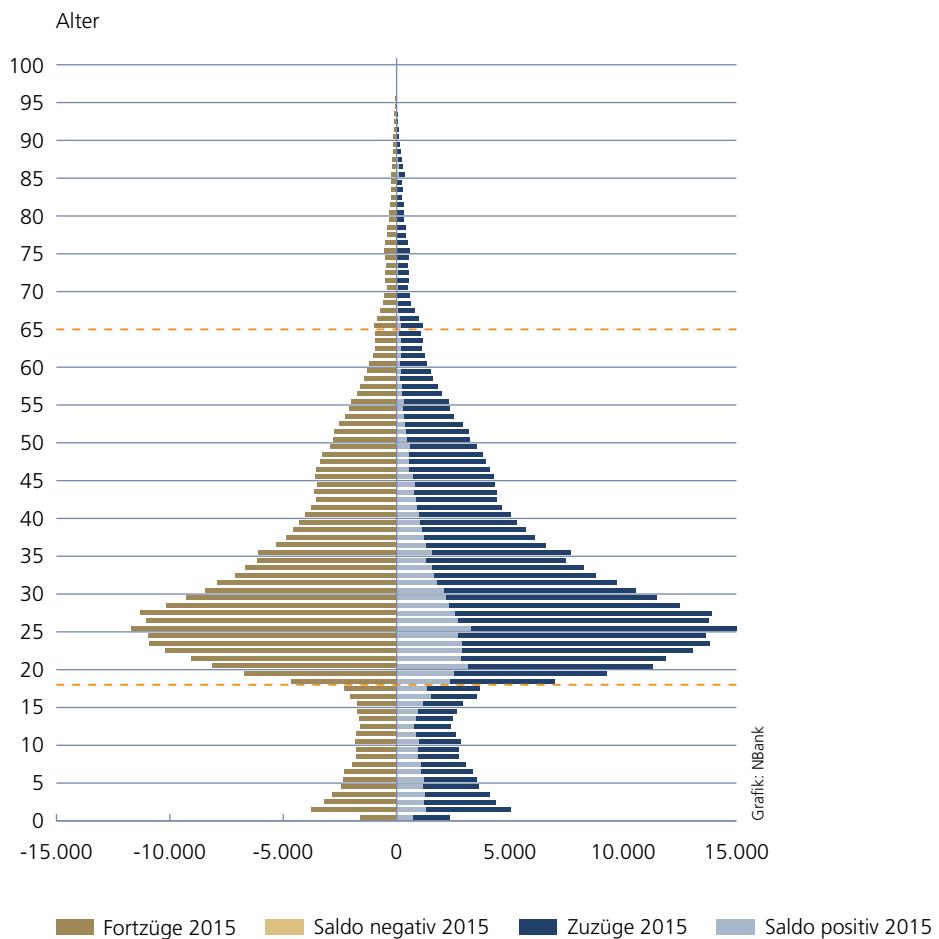
Binnenwanderung von Flüchtlingen mit Unsicherheiten behaftet

Wie sich die Flüchtlinge mittel- bis langfristig auf die niedersächsischen Städte und Gemeinden verteilen werden, ist noch unklar. Häufig wird vermutet, dass Flüchtlinge sich insbesondere in den größeren Städten niederlassen werden, welche mit guten Arbeitsmarktchancen in Verbindung gebracht werden. Aktuelle Wanderungsdaten bestätigen diesen Trend für Niedersachsen bislang aber nur teilweise. Auch ausgewählte ländliche Regionen mit guten Bildungs- und Versorgungsmöglichkeiten können für Flüchtlinge attraktiv sein.

Junge Altersgruppen besonders mobil

Wanderungen sind stark altersselektiv: Vor allem junge Altersgruppen von Anfang 20 bis Mitte 30 weisen ein hohes Wanderungsaufkommen im Zuge der Ausbildung und des Eintritts ins Erwerbsleben auf (Abbildung 3). Mit zunehmendem Alter nimmt die Wanderungsaktivität sukzessive ab. Dies hat nachhaltige Auswirkungen auf die Bevölkerungsstruktur und -entwicklung von Städten und Gemeinden – der Alterungsprozess der Bevölkerung beschleunigt sich deutlich oder wird abgebremst. Vor allem ländliche Regionen leiden häufig unter massiven Fortzügen der jüngeren Altersjahrgänge, während Städte meist von deren Zuzug profitieren.

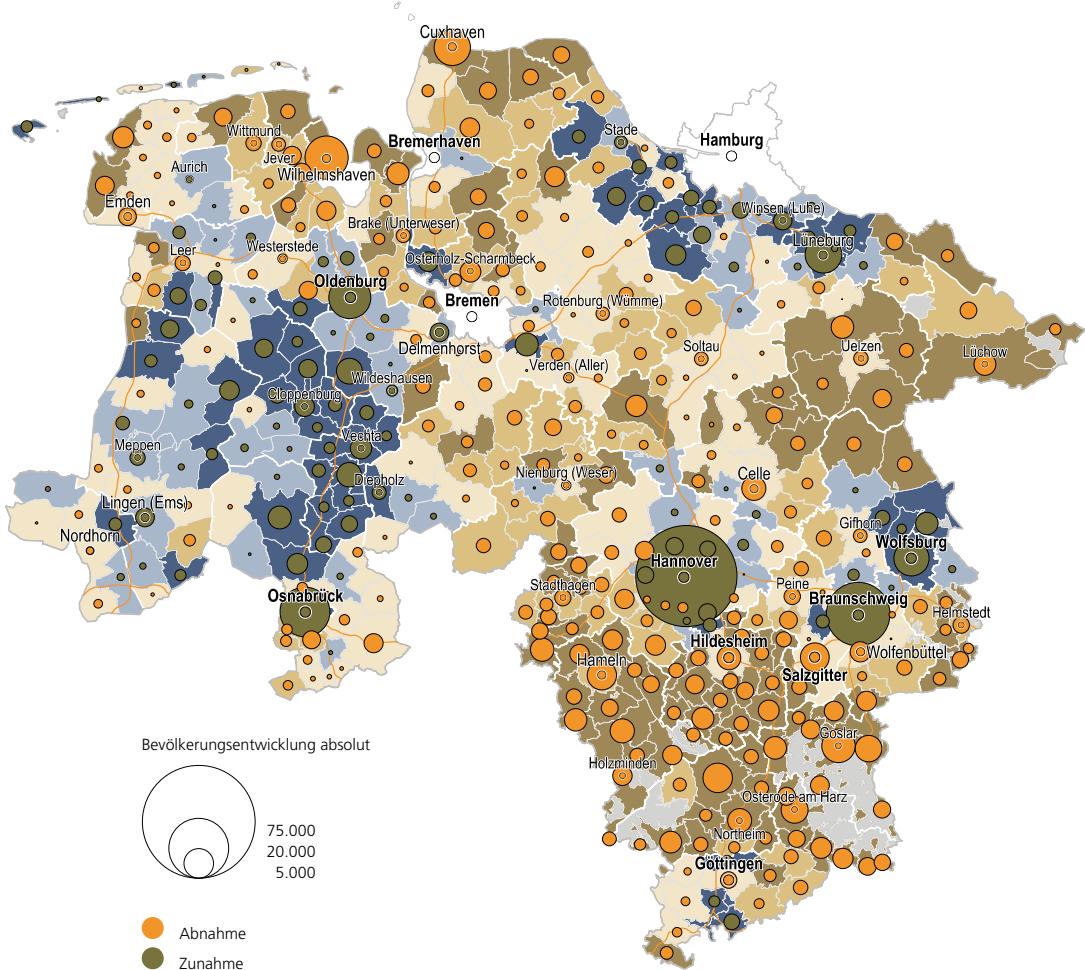
Wanderungspyramide 2015 (Abb. 3)



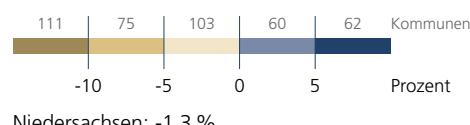
7,9 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner in Niedersachsen

Die Bevölkerungszahl in Niedersachsen ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich angestiegen und liegt mit 7,9 Millionen Einwohnerinnen und Einwohnern derzeit etwa auf dem Niveau von 2004. Hierfür sind vor allem Zuzüge aus dem In- und Ausland verantwortlich. Folglich konnte Niedersachsen seine Attraktivität als Arbeits- und Wohnstandort deutlich steigern. Die gestiegenen Zuzüge sowohl von Deutschen als auch von ausländischen Personen deuten darauf hin, dass die Ausstrahlungskraft des Landes auch weit über die Bundesgrenzen hinausreicht.

Bevölkerungsentwicklung 2015 bis 2035 (Karte 1)



Veränderung der Einwohnerzahl vom 31.12.2015 bis 31.12.2035



Datenbasis: NBank-Bevölkerungsprognose 2015 bis 2035

Kartenbasis: Lutum+Tappert DV-Beratung

Prognose: Niedersächsische Bevölkerung wird bis 2035 kaum weniger, ...

In der nahen Zukunft ist aufgrund der starken Zuwanderungen zunächst ein weiterer Anstieg der Bevölkerung zu erwarten. Im Laufe der nächsten 20 Jahre reichen die Wanderungsgewinne jedoch immer weniger aus, um die Einwohnerverluste infolge des demografischen Wandels auszugleichen. Daher wird die Zahl der niedersächsischen Einwohnerinnen und Einwohner bis zum Ende des Prognosezeitraums im Jahr 2035 leicht zurückgehen.

... aber regional sind deutliche Unterschiede zu erwarten

Während sich die Einwohnerzahl Niedersachsens insgesamt nur leicht verändern wird, sind in den Städten und Gemeinden teilweise deutlich unterschiedliche Entwicklungen zu erwarten (Karte 1). Vor allem die großen Arbeitsmarktzentren und deren Umland werden weiterhin Bevölkerungszuwächse verzeichnen können. Auch im westlichen Niedersachsen ist künftig mit einem weiteren Anstieg der Bevölkerung zu rechnen.

Wachsende und schrumpfende Räume liegen nah beieinander

Immer häufiger werden wachsende und schrumpfende Gemeinden nur wenige Kilometer voneinander entfernt liegen. Beispiele dafür sind etwa der Landkreis Gifhorn und die Region Hannover. Hier zeichnen sich die Unterschiede in der Erreichbarkeit von Arbeitsmarktzentren deutlich ab. Gemeinden ohne eine gute Verkehrsanbindung ins Zentrum werden auch trotz vergleichsweise geringer Entfernungen zu den Arbeitsmarktzentren an Bevölkerung verlieren.

Herausforderungen für wachsende und schrumpfende Städte und Gemeinden

Unabhängig davon, ob die Städte und Gemeinden mit einer wachsenden oder einer zurückgehenden Bevölkerungszahl konfrontiert sind, stehen sie vor der Herausforderung, ihre Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Die zunehmende Pluralisierung der Gesellschaft erschwert diese Aufgabe, da sich die Anforderungen an Wohnraum immer stärker ausdifferenzieren.

Haushaltsstruktur und -prognose

Die Bevölkerungsentwicklung ist eine wichtige Einflussgröße für die künftige Wohnungsnachfrage. Der konkrete Bedarf leitet sich jedoch nicht aus der Bevölkerungszahl selbst ab, sondern aus den Haushalten, die von der Bevölkerung gebildet werden.

Kleine Haushalte dominieren die Haushaltsstrukturen in Niedersachsen

Der überwiegende Teil der Bevölkerung Niedersachsens lebt mittlerweile in kleinen Haushalten mit ein oder zwei Personen. Nach wie vor prägt der Singularisierungstrend die Entwicklung der Haushaltsstrukturen. In der jüngsten Vergangenheit sind aber wieder leichte Zuwächse der kleinen Familienhaushalte mit drei Haushaltsgliedern erkennbar. Familienhaushalte mit Kindern stellen knapp ein Drittel aller Haushalte in Niedersachsen. Lediglich gut drei Prozent entfallen auf große Haushalte mit fünf Personen und mehr. Regional sind deutliche Unterschiede in den Haushaltsstrukturen erkennbar. In urbanen Zentren wohnen vor allem kleine Haushalte. In den Umlandgemeinden und im ländlichen Raum haben große Haushalte eine deutlich höhere Bedeutung.

Preissteigerungen bremsen den Urbanisierungstrend

Zwar haben die Städte und urbanen Zentren in den vergangenen Jahren einen deutlichen Zuzug erfahren. Allerdings sind in der jüngsten Vergangenheit durch die stark gestiegenen Wohnkosten erneut leichte Suburbanisierungstendenzen festzustellen. Insbesondere Familienhaushalte mit hohem Wohnflächenbedarf werden aufgrund der hohen Mieten und Preise für den Eigenheimerwerb zunehmend ins Umland verdrängt.

Zahl der Haushalte wird bis 2035 weiter ansteigen

Bis 2035 wird die Zahl der Haushalte niedersachsenweit um drei Prozent ansteigen. Die stärksten Zuwächse sind dabei in den kommenden Jahren zu erwarten. 2028 wird mit 4,06 Millionen Haushalten der Höchststand erreicht. Zum Ende des Prognosezeitraums ist wieder mit einem leichten Rückgang zu rechnen. Damit fällt die aktuelle Prognose – aufgrund der durch Wanderungsgewinne geprägten Bevölkerungsprognose – im Vergleich zu früheren Berechnungen etwas positiver aus.

Kleine Haushalte sind die Triebkraft für das Wachstum

Menschen leben zunehmend in kleinen Haushalten oder allein. Dieser Singularisierungstrend wird sich in den kommenden Jahren vor allem durch die weiter voranschreitende Alterung der Bevölkerung verstärken. Die Zahl der kleinen Haushalte mit ein oder zwei Mitgliedern wird bis 2035 deutlich zunehmen. Während die Zahl der Dreipersonenhaushalte weitgehend stabil bleibt, werden große Haushalte mit vier und mehr Personen hingegen weiter abnehmen. Wie eine Kommune die sich daraus ergebenden Herausforderungen für den lokalen Wohnungsmarkt erfassen kann, zeigt das Beispiel der Stadt Hameln (S. 30).

Städte und deren Umland zählen zu den Gewinnern

In den urbanen Zentren und deren Umland sind weitere Zunahmen der Haushaltszahlen zu erwarten (Karte 2). Je stärker die Wohnkosten in den Siedlungskernen steigen, desto mehr Menschen werden in das Umland ausweichen. Gerade in großen Ballungsräumen wie Hamburg, Hannover, Oldenburg und Braunschweig ist mit deutlichen Verdrängungseffekten zu rechnen. Doch auch die Siedlungskerne selbst wachsen weiter. Es besteht jedoch die Gefahr, dass die steigenden Mieten und Preise für Wohneigentum in den Zentren zu einer zunehmenden Gentrifizierung von Stadtteilen führen.

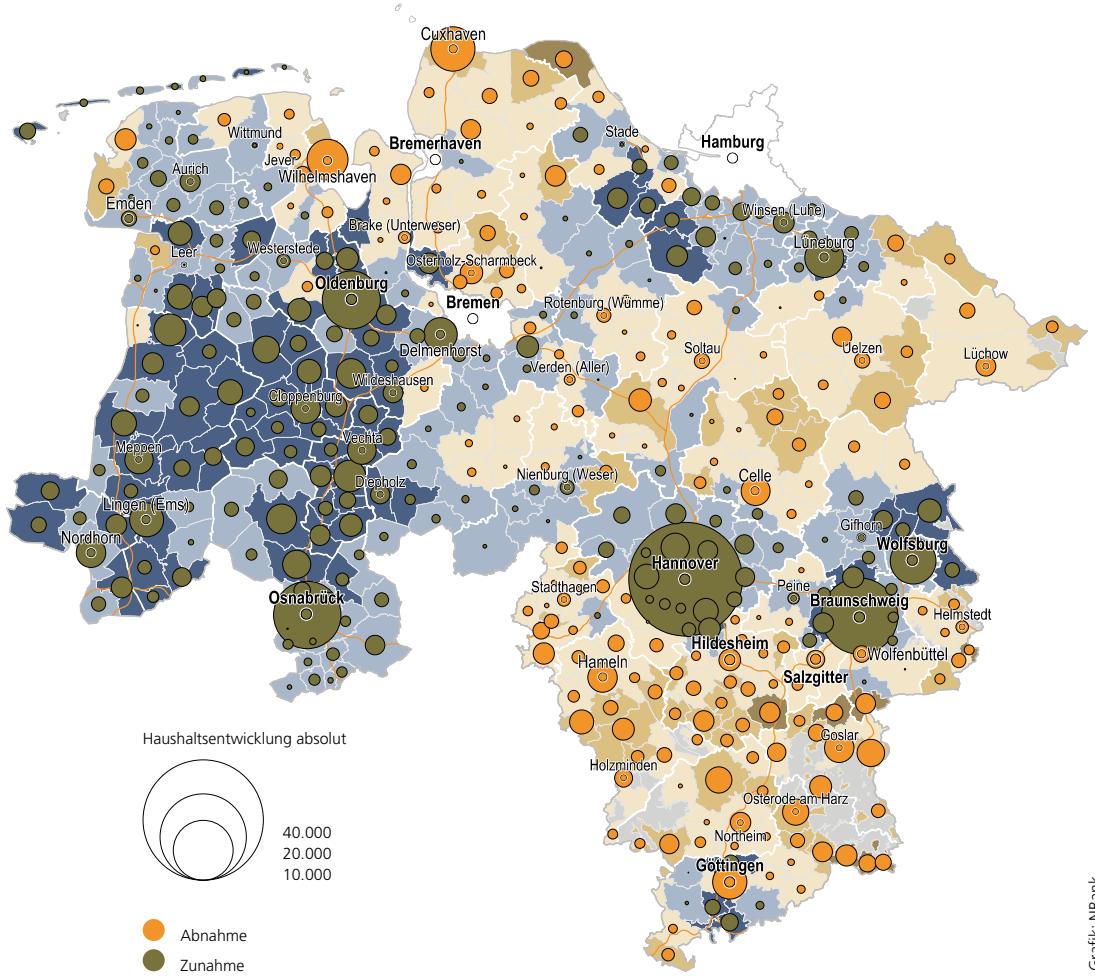
Große Unterschiede in ländlichen Räumen

Aber auch im ländlichen Raum – insbesondere in weiten Teilen Westniedersachsens – wird die Zahl der Haushalte deutlich zunehmen. Dieser Anstieg ist einerseits auf die zunehmende Alterung der Bevölkerung zurückzuführen. Dadurch werden aus den ehemals großen Familienhaushalten zwei oder mehr kleinere Haushalte. Andererseits tragen aber auch die zu erwartenden Zuzüge in Westniedersachsen zu dieser Entwicklung bei. Allerdings gibt es in Niedersachsen auch Regionen, in denen die Zahl der Haushalte abnehmen wird. Insbesondere vergleichsweise „alte“ und von Abwanderungen geprägte Landkreise sind hiervon betroffen. Zu ihnen zählen vor allem die südlichen und weite Teile der östlichen Landkreise Niedersachsens.

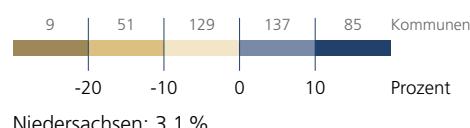
Divergente Herausforderungen für den niedersächsischen Wohnungsmarkt

Während einige Regionen aufgrund der Entwicklung der Haushaltszahlen mehr Wohnungen benötigen, wird es in anderen Regionen zu deutlichen Überhängen kommen. Folglich sind regional angepasste Strategien erforderlich, um allen Bevölkerungsschichten niedersachsenweit ein gutes Wohnraumangebot zur Verfügung stellen zu können (vgl. Agenda).

Haushaltsprognose 2015 bis 2035 (Karte 2)



Veränderung der Haushaltzahlen vom 31.12.2015 bis 31.12.2035



Datenbasis: NBank-Haushaltsprognose 2015 bis 2035

Kartenbasis: Lutum+Tappert DV-Beratung

□ Hameln

Eigeninitiative durch aktive Wohnungsmarktbeobachtung



Interview mit Michaela Klank, Abteilungsleiterin Stadtentwicklung und Planung der Stadt Hameln und Frank Bendel, Bearbeiter Stadtentwicklung

»Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung sichert die Handlungsfähigkeit der Wohnungsmarktakteure.«

Frau Klank, Herr Bendel, wie nehmen Sie die Entwicklung der Stadt Hameln in den letzten Jahren wahr?

Hameln ist eine prosperierende Mittelstadt mit einer guten Mischung aus produzierendem Gewerbe, Dienstleistungen und attraktivem Einzelhandel. Aber natürlich sind auch wir vom demografischen Wandel betroffen. Die Bevölkerungszahlen sind rückläufig. Dieser Prozess ist bei uns schon weiter fortgeschritten als in vielen anderen Teilen Niedersachsens. Zudem wurden im Jahr 2014 die letzten britischen Streitkräfte abgezogen. Dadurch kamen im Stadtgebiet rund 430 zusätzliche Wohnungen auf den Markt. In diesem Zusammenhang ist auch die Nachnutzung von militärischen Liegenschaften eine große Herausforderung für uns.

Die von Ihnen beschriebenen Entwicklungen sind wichtige Einflussfaktoren für den Wohnungsmarkt. Wie gehen Sie in Hameln damit um?

Wir haben im Jahr 2012 erstmals einen kommunalen Wohnungsmarktbericht erstellt und diesen in den Folgejahren um Leitlinien, Umfragen und Untersuchungen ergänzt. Im Rahmen der Analysen stellten wir fest, dass trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung die Zahl der Haushalte weiter steigt. Durch Singularisierung und Ausdifferenzierung von Lebensformen nimmt vor allem die Zahl der Single-Haushalte zu. Der Wohnungsbestand in Hameln ist aber geprägt durch größere Wohnungen mit drei oder vier Zimmern. Außerdem haben wir uns zum ersten Mal intensiv mit dem Thema Leerstand beschäftigt. Mit Hilfe der Stromzählermethode und einer Begehung haben wir

	2015	Aussicht
Bevölkerung	56.529	↘
kleine Haushalte ↑ +	27.384	↘
große Haushalte ↑ ↑ +	5.208	↘
Eigenheime	12.755	↘
Geschosswohnungen	17.429	→
Nettokaltmiete (Angebote)	5,16 EUR/qm	→
Wohnbauland (Bodenrichtwert)	100 EUR/qm	→



eine flächendeckende Leerstandsanalyse durchgeführt. Die so ermittelten Zahlen sind also sehr belastbar.

Inwiefern trägt die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung zur Steuerung des Wohnungsmarktes bei?

Mit vielen Entwicklungen konnten wir uns zum ersten Mal sehr konzentriert auseinandersetzen. Dazu trägt auch der regelmäßige Austausch im Arbeitskreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsen und in weiteren Gremien bei. Wir profitieren von den Erfahrungen der anderen Kommunen und können so auch Aspekte einbeziehen, die wir sonst womöglich gar nicht auf dem Schirm hätten. Im Anschluss an den Wohnungsmarktbericht wurden von uns in einem Wohnraumversorgungskonzept Leitlinien für die Entwicklung des Hamelner Wohnungsmarktes aufgestellt. Zudem haben wir im letzten Jahr auch eine Analyse zum sozialen Wohnraumbedarf durchgeführt. Damit liefert die Wohnungsmarktbeobachtung eine wichtige Infor-

mationsgrundlage, um die Akteurinnen und Akteure im Wohnungsmarkt bei ihren Entscheidungen zu unterstützen. Wichtig ist auch, dass wir das Themenfeld als Verwaltung weitgehend selbst bearbeiten.

In Hameln wird gerade das Zukunftskonzept Hameln2030 erarbeitet. Welche Entwicklung erwarten Sie bis zum Jahr 2030 bezogen auf den Wohnungsmarkt?

Mittel- bis langfristig wird sich die Bevölkerungsentwicklung in Hameln stabilisieren. Unser Fokus liegt daher auf der qualitativen Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes. Hameln hat ein breites Angebot an Wohnungen, aber vielerorts ist ein gewisser Sanierungsstau zu beobachten, etwa bei den Themen Barrierefreiheit und Energieeinsparung. Die Frage der Finanzierung spielt immer eine wichtige Rolle. Auch hier ist die Wohnungsmarktbeobachtung von Relevanz, weil wir mit dem Wohnraumversorgungskonzept eine wichtige Grundlage der Förderfähigkeit im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes hergestellt haben.

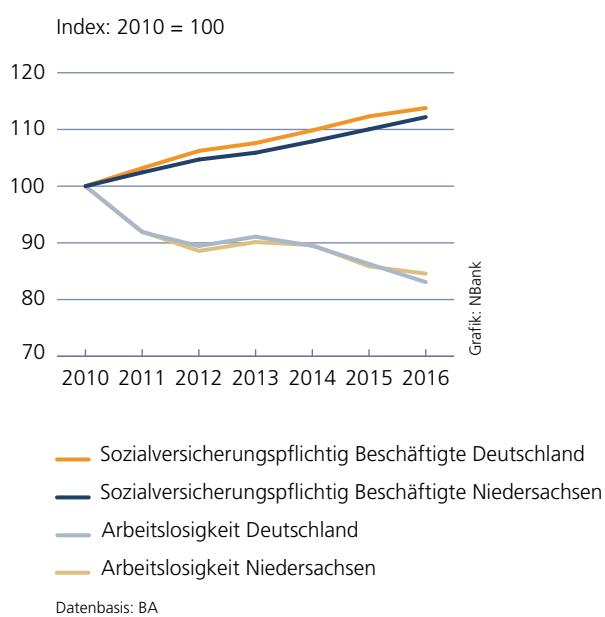
Wirtschaftliche Entwicklung

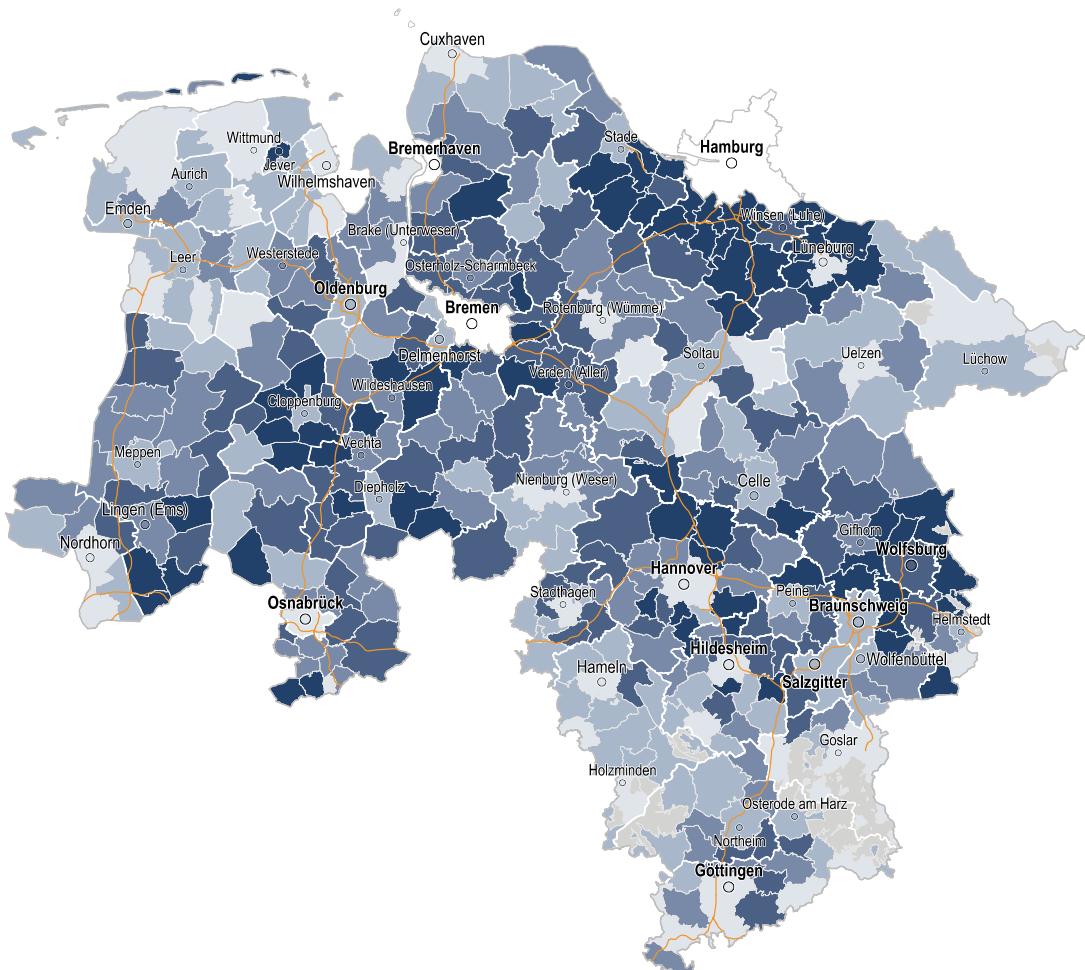
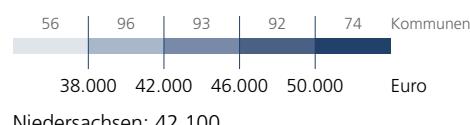
Die wirtschaftliche Entwicklung ist ein wesentlicher Einflussfaktor für die Entwicklung der und die Nachfrage auf den niedersächsischen Wohnungsmärkten. Das regionale Arbeitsplatzangebot ist eng mit dem Wanderungsgeschehen verknüpft und beeinflusst somit auch die Wohnraumnachfrage. Gleichzeitig bestimmt die Kaufkraft, in welcher Lage und mit welcher Ausstattung sich Haushalte Wohnraum leisten können. Dabei spielt auch die regionale Verteilung der Einkommen eine wichtige Rolle.

Regionen mit dynamischer Wirtschaftsentwicklung attraktiv für Zuzüge

Die deutsche und die niedersächsische Wirtschaft haben in den vergangenen Jahren einen deutlichen konjunkturellen Aufschwung erlebt, der sich in der Beschäftigungsentwicklung widerspiegelt (Abbildung 4). Dennoch bleiben regionale Strukturunterschiede in Niedersachsen bestehen. So ist die Arbeitslosigkeit in einigen Regionen, wie etwa dem westlichen Niedersachsen, weiten Teilen des Bremer Umlands, aber auch im Raum Wolfsburg besonders niedrig. Aufgrund der positiven Beschäftigungsperspektiven können diese Regionen auch von Zuzügen junger Erwachsener und Familien profitieren.

Entwicklungstrends von sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung¹ und Arbeitslosigkeit (Abb. 4)



Haushaltskaufkraft 2015 (Karte 3)**Kaufkraft je Haushalt 2015**

Datenbasis: GfK, LSN

Kartenbasis: Lutum+Tappert DV-Beratung

Die Kaufkraft steigt, ...

Die positive Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung hat in weiten Teilen Niedersachsens zu steigenden Einkommen geführt. Damit ist auch das für Konsumzwecke verfügbare Einkommen der privaten Haushalte gestiegen (Karte 3). Seit 2010 hat die Haushaltsaufkraft in Niedersachsen nominal um rund neun Prozent zugelegt. Allerdings sind auch hier große regionale Unterschiede zu beobachten. Hohe Kaufkraftwerte werden insbesondere im suburbanen Umland der Arbeitsmarktzentren Hamburg, Hannover und Wolfsburg sowie in Teilen des westlichen Niedersachsens erzielt. Demgegenüber ist die Kaufkraft in Teilen des südlichen und nordöstlichen Niedersachsens, entlang der Küste sowie in der Leine-Weser-Region vergleichsweise niedrig. Auch die Städte selbst weisen oftmals eine relativ niedrige Haushaltsaufkraft auf.

... doch gleichzeitig sind immer mehr Menschen von Armut bedroht

Nicht alle Haushalte profitieren gleichermaßen von der guten Wirtschaftsentwicklung. So lag die Armutgefährdungsquote in Niedersachsen im Jahr 2015 bei fast 16 % und erreichte damit den höchsten Wert seit Beginn der statistischen Beobachtung. Als armutsgefährdet gilt, wessen monatliches Nettoeinkommen weniger als 60 % des Medianeneinkommens beträgt. In Niedersachsen lag dieser Wert für einen Single-Haushalt zuletzt bei 930 Euro. Eine besonders hohe Armutgefährdung ist bei Menschen mit Migrationshintergrund, Erwerbslosen, Alleinerziehenden sowie Geringqualifizierten festzustellen. Auch regional gibt es deutliche Unterschiede. So sind im östlichen und südlichen Niedersachsen sowie in der Region Hannover deutlich mehr Menschen von Armut bedroht als in der Leine-Weser-Region und im westlichen Niedersachsen.

Soziale Disparitäten erschweren Wohnraumversorgung für alle

Zunehmende soziale Ungleichheiten stellen die Akteurinnen und Akteure in den niedersächsischen Wohnungsmärkten vor besondere Herausforderungen. Personen mit hohem Einkommen oder guter Vermögensbasis nutzen Investitionen in Wohnimmobilien als alternative Geldanlage. Vor allem hochpreisiger Wohnraum in guten Lagen bietet eine attraktive Rendite. Diese zusätzliche Nachfrage treibt die Preise. Allerdings leisten diese Investitionen keinen Beitrag zur Bereitstellung von Wohnraum im preisgünstigen Segment. Dadurch wird eine angemessene Wohnraumversorgung für Personen mit geringem Einkommen immer schwieriger. Insbesondere in Ballungsräumen konkurrieren Gering- und Besserverdienende um das knappe Wohnungsangebot.

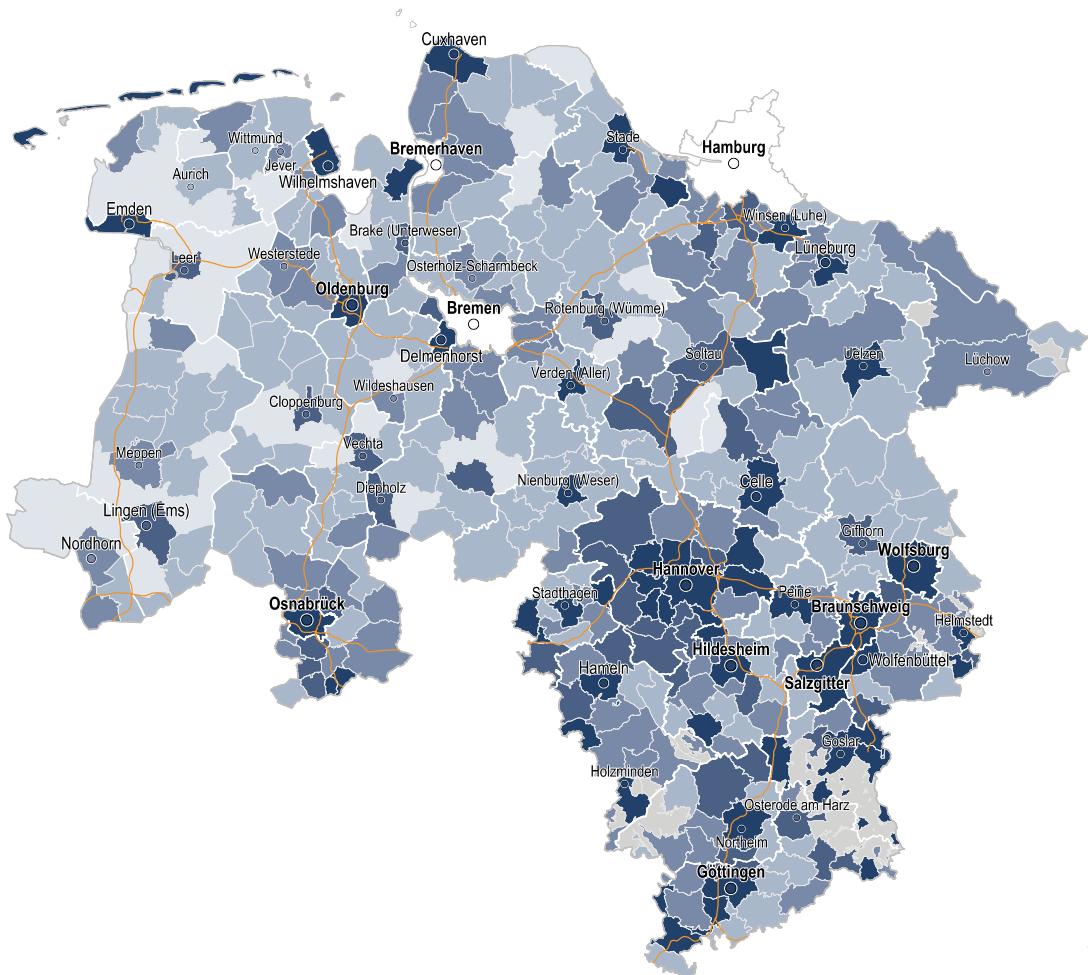
Wohnraumangebot und Bautätigkeit

Ein wesentlicher Faktor für die Sicherstellung von bezahlbarem Wohnen ist ein ausreichendes Wohnraumangebot in allen Preisklassen. Dieses wird im Wesentlichen durch den Wohnungsbestand bestimmt. Infolge der wachsenden Wohnraumnachfrage wird das Angebot zwar erweitert. Aufgrund der langen Realisierungszeiträume von Wohnungsneubau dauert es jedoch lange, bis neue Wohnungen dem Markt zur Verfügung stehen.

Niedersachsen bleibt Ein- und Zweifamilienhaus-Land, ...

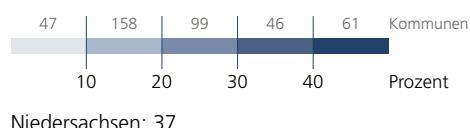
Im Vergleich zum Bundesgebiet ist Niedersachsen nach wie vor überdurchschnittlich stark von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Anfang 2015 weist die Wohnungsstatistik landesweit rund 3,9 Millionen Wohnungen aus, darunter etwa 40 % in Mehrfamilienhäusern. Hohe Anteile an Geschosswohnungsbau zeigen sich erwartungsgemäß in den Verdichtungsräumen Hannover, Braunschweig und Göttingen (Karte 4). Auch das südliche Niedersachsen ist vergleichsweise stark durch Mehrfamilienhäuser geprägt. Dagegen befindet sich im westlichen Niedersachsen teilweise nur jede zehnte Wohnung in einem Mehrfamilienhaus.

Mehrfamilienhausquote 2015 (Karte 4)



Grafik: NBank

Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen am Gesamtbestand 2015



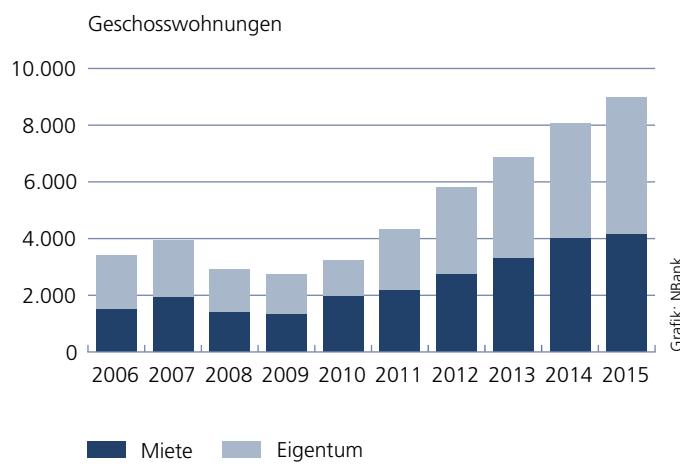
Datenbasis: LSN

Kartenbasis: Lutum+Tappert DV-Beratung

... aber der **Geschosswohnungsbau** legt deutlich zu

Die Bautätigkeit hat sich in den vergangenen Jahren positiv entwickelt. Für 2016 werden Fertigstellungen von über 25.000 Wohneinheiten erwartet. Für die flächen-deckende Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum kommt gerade dem Geschoss-wohnungsbau eine hohe Bedeutung zu. Für diesen Gebäudetyp haben die Bau-fertigstellungen zugenommen und liegen inzwischen deutlich über dem Niveau von vor zehn Jahren. Die Zahl der neuen Ein- und Zweifamilienhäuser ist dagegen landesweit erheblich zurückgegangen. Nach der jahrelangen Vernachlässigung des Geschosswohnungsbaus ist das eine Trendwende. Damit reagiert der Markt auf die steigende Nachfrage nach Geschosswohnungen durch die weitere Alterung der Gesellschaft und die zunehmende Singularisierung. Allerdings ist mehr als die Hälfte der neuen Geschosswohnungen in Niedersachsen dabei dem Eigentumssegment zuzuordnen (Abbildung 5). Insbesondere in den großen Städten machen die Eigen-tumswohnungen einen Großteil der Fertigstellungen aus.

Entwicklung der Baufertigstellungen im **Geschosswohnungsbau** (Abb. 5)



Bautätigkeit konzentriert sich auf Wachstumsregionen

Die regionalen Schwerpunkte der Bautätigkeit liegen in Städten und Gemeinden, die sich wirtschaftlich dynamisch entwickeln. Neue Ein- und Zweifamilienhäuser werden insbesondere in der Weser-Ems-Region sowie im suburbanen Umland der großen Städte gebaut. Neuer Geschosswohnungsbau ist im gesamten westlichen, mittleren sowie in Teilen des nördlichen Niedersachsens zu beobachten. Die größten absoluten Zuwächse im Geschosswohnungsbau verzeichnen die Städte Hannover, Oldenburg und Lüneburg. Im Harz und in der Leine-Weser-Region findet dagegen nur wenig Wohnungsneubau statt, obwohl auch in Regionen mit rückläufiger Bevölkerungszahl Wohnungsneubau in gewissem Umfang erforderlich ist. Das Beispiel der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft zeigt, wie in einem schwierigen Marktumfeld Wohnungsneubau realisierbar ist (□ S. 40).

Private investieren wenig in Geschosswohnungsbau

Private sind nach wie vor die wichtigsten Investorinnen und Investoren im Wohnungsbau. Von ihnen werden fast neun von zehn Wohngebäuden errichtet. Der Schwerpunkt privater Bauvorhaben liegt aber auf der Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern; aus der Errichtung von Mehrfamilienhäusern haben sich private Bauherrinnen und Bauherren zunehmend zurückgezogen.

Weitere Zunahme der Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau erwartet

Einen Hinweis auf die zu erwartenden Bautätigkeiten in den kommenden Jahren geben die Baugenehmigungen. Im Jahr 2016 wurden in Niedersachsen fast acht Prozent mehr Wohnungen genehmigt als im Vorjahr. Die Zahl der genehmigten Mehrfamilienhäuser ist dabei um rund 20 % gestiegen, während das Niveau der genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser leicht zurückging. Die positive Entwicklung der Bautätigkeit wird sich also insbesondere im Geschosswohnungsbau voraussichtlich fortsetzen.

Grundstücks- und Baukosten sind wichtige Preistreiber im Wohnungsneubau

Die Preise für die Errichtung von neuen Wohngebäuden sind in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Hierfür spielt zum einen die Kaufpreisentwicklung für Bauland eine wichtige Rolle (vgl. Beitrag von Peter Ache, S. 44). Zum anderen haben auch die Baukosten erheblich zugelegt. Der Index der Bauleistungspreise für Wohngebäude ist seit 2010 um fast 16 % gestiegen. Damit lag die Steigerungsrate deutlich über der Entwicklung der Verbraucherpreise. Im gleichen Zeitraum sind die Hypothekenzinsen für Immobilienkredite mit mehr als zehnjähriger Laufzeit von rund 4,5 % auf gut 1,7 % zurückgegangen. Dieser Rückgang wird jedoch durch die Preisteigerungen infolge der starken Wohnraumnachfrage mehr als kompensiert.

Strengere Baustandards verteuern die Ausbaugewerke

Der Bauleistungspreisindex berücksichtigt allerdings nicht die qualitative Entwicklung von Bauleistungen, die sich etwa aus strengeren Baustandards und höheren Qualitätsansprüchen ergibt. Die tatsächlichen Preissteigerungen im Wohnungsneubau fallen also noch deutlich höher aus. Insbesondere die Regelungen im Bereich von Energieeinsparung, Barrierefreiheit und Brandschutz haben die Bauausführung verteuert. Diese Entwicklung macht sich besonders bei den Ausbaugewerken bemerkbar. Der Ausbau ist inzwischen für mehr als die Hälfte der gesamten Bauwerkskosten verantwortlich. Vor allem in Ballungsräumen werden oftmals sehr hohe Anforderungen an den Wohnungsneubau gestellt. Dies führt zu überdurchschnittlich hohen Baukosten, was die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum zusätzlich erschwert.

Eingeschränkte Wirkung von Sickereffekten

Die Qualität eines Wohngebäudes nimmt in der Regel mit der Zeit ab. Dadurch sinkt auch der Mietpreis, den die Eigentümerin oder der Eigentümer damit im Vergleich zu neueren Objekten erzielen kann. Als Folge von Umzugsketten werden somit auch ehemals hochpreisige Wohnungen im Zeitverlauf für einkommensschwächere Mieterinnen und Mieter verfügbar. Dieser Prozess wird als Sickereffekt bezeichnet. Hintergrund dieser Entwicklung ist, dass Haushalte versuchen, ihre Wohnsituation durch einen Umzug zu verbessern, sie also in der Regel in eine hochwertigere Wohnung ziehen. Dadurch entsteht eine aufwärts gerichtete Umzugskette. Gleichzeitig wird bei jedem Umzug eine Wohnung mit einem einfacheren Standard frei. Somit „sickert“ die Wohnung mit jedem Umzug weiter in Richtung des unteren Marktsegments. Ob dieser theoretisch beschriebene Effekt in der Praxis wirklich in dem erforderlichen Umfang eintritt, ist jedoch unklar. Gerade in angespannten Wohnungsmärkten kommt der Effekt nicht in vollem Umfang zum Tragen. Gründe sind etwa nachfragebedingt höhere Wiedervermietungsmieten und sogenannte Luxussanierungen, aber auch die zusätzliche Wohnungsnachfrage von Zugezogenen sowie zeitliche Verzögerungen aufgrund von Umzugsketten. Für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum reicht es also nicht aus, nur im oberen Preissegment zusätzlichen Wohnraum zu generieren und zu hoffen, dass durch Umzugsketten auch einkommensschwächere Haushalte profitieren.

Anstrengungen zur Ausweitung des Wohnraumangebots erforderlich

Die Wohnungsmärkte reagieren auf die steigende Wohnraumnachfrage mit einer Ausweitung des Angebots. Dennoch bleiben die Fertigstellungszahlen vielerorts hinter dem Bedarf zurück. Um alle Bevölkerungsgruppen mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, müssen die Akteurinnen und Akteure des niedersächsischen Wohnungsmarktes ihr Engagement weiter verstärken.

□ Wilhelmshaven

Geschosswohnungsneubau bei schwächerer Wirtschafts-



Interview mit Dieter Wohler,
Vorstandsvorsitzender der
Wilhelmshavener Spar- und
Baugesellschaft eG



Herr Wohler, welche Rahmenbedingungen beeinflussen den Wilhelmshavener Wohnungsmarkt?

Wilhelmshaven ist eine Arbeiterstadt, die sich vor etwa 160 Jahren aus einem Kriegshafen entwickelt hat. Auch heute noch ist die Marine ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Die Familien mitgerechnet, sind rund 20.000 Personen wirtschaftlich mit der Bundeswehr verbunden. Darüber hinaus haben wir keine großen Produktions- oder Dienstleistungsunternehmen. Dadurch ist das Gehaltsniveau in der Region nicht besonders hoch. Außerdem war die Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahrzehnten rückläufig. Wilhelmshaven hatte mal mehr als 100.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Mittlerweile ist die Bevölkerung auf unter 80.000 geschrumpft, was natürlich Folgen für den Wohnungsmarkt mit sich bringt. Der Wohnungsleerstand in der Stadt wird auf 2.000 bis 3.000 Einheiten geschätzt. Viele leer stehende Wohnungen sind in einem sehr schlechten Zustand und quasi unvermietbar.

Welche Bedeutung hat das Thema bezahlbares Wohnen für Wilhelmshaven?

Vordergründig ist der Wohnungsmarkt in Wilhelmshaven auf der Nachfragerseite entspannt. Eine Wohnung zu finden, ist kein Problem, eine gute Wohnung dagegen schon. Die Herausforderung in Wilhelmshaven besteht darin, qualitätsvollen Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung zu stellen. Als Wohnungsbaugenossenschaft gelingt uns das sehr gut. Wir stecken viel Geld in unseren Bestand, daher sind unsere Wohnungen in einem guten bis sehr guten Zustand. Das spiegelt sich auch in unserer Vermietungsquote wider, die in der Regel bei 99 % liegt. Wegen der Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum haben wir in den letzten Jahren zudem rund 300 Wohnungen neu errichtet.

dynamik



»Wohnungsneubau ist auch bei schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen möglich.«

Wie gelingt es Ihnen vor dem Hintergrund eines relativ moderaten Mietpreisniveaus, Neubau zu realisieren?

Hier bietet unsere Rechtsform sehr viele Vorteile. Es ist die ureigene Aufgabe einer Genossenschaft, Wohnraum für ihre Mitglieder zur Verfügung zu stellen. Wir sind sehr gut aufgestellt und können aufgrund unserer guten Bonität Kredite zu sehr günstigen Konditionen aufnehmen. Natürlich behalten wir dabei die Wirtschaftlichkeit im Auge. Das zeigt sich insbesondere in den Grundrissen. Wir achten auf flächensparendes Bauen und verzichten häufig auf eine Unterkellerung. Trotzdem sind unsere Wohnungen seniorengerecht und strahlen eine gewisse Großzügigkeit aus. Mit Quadratmetermieten zwischen 7,50 Euro und 8,50 Euro zählen unsere Neubauprojekte aber schon zum hochpreisigen Segment in Wilhelmshaven.

Welche Entwicklung erwarten Sie für den Wilhelmshavener Wohnungsmarkt für die kommenden Jahre?

Wilhelmshaven wird gerade zum größten Bundeswehrstandort der Bundesrepublik ausgebaut. Dadurch wird die Wohnungsnachfrage durch Bundeswehrangehörige weiter steigen. Auch der Jade-Weser-Port gewinnt zunehmend an Bedeutung. Dementsprechend wird Wilhelmshaven langsam wieder anfangen, zu wachsen. Das wird die Entwicklung unseres Wohnungsmarktes befördern und weitere Investitionen nach sich ziehen.

	2015	Aussicht
Bevölkerung	75.995	↘
kleine Haushalte 1 +	36.197	↘
große Haushalte 1 1 1 +	6.473	↘
Eigenheime	13.540	↘
Geschosswohnungen	30.221	↘
Nettokaltmiete (Angebote)	4,70 EUR/qm	→
Wohnbauland (Bodenrichtwert)	80 EUR/qm	→

Nachfrage nach Wohnen und Kosten von Wohnen in Niedersachsen

Zentrale Ergebnisse mit Blick auf „Bezahlbares Wohnen für alle“

Wohnen wird flächendeckend teurer, ...

Das Preisniveau für Wohnungsmieten, aber auch für Wohnungskäufe ist zuletzt in allen Teilen Niedersachsens gestiegen. Vor allem in den städtischen Zentren und ihrem Umland, aber auch in einigen kleineren Städten und Gemeinden im westlichen und nördlichen Niedersachsen waren deutliche Miet- und Kaufpreissteigerungen zu verzeichnen.

... aber starke regionale Preisunterschiede bleiben bestehen

Trotz flächendeckend steigender Wohnkosten ist weiterhin ein deutliches Preisgefälle innerhalb Niedersachsens zu beobachten. Da die Preise in den niedersächsischen Ballungsgebieten aufgrund der hohen Wohnraumnachfrage überproportional steigen, hat sich diese Entwicklung in den letzten Jahren noch verstärkt.

Wohnraumversorgung vieler Bevölkerungsgruppen wird schwieriger

Als Folge der landesweit steigenden Wohnkosten haben viele Wohnungssuchende Schwierigkeiten, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu finden. Dies betrifft die Bezieherinnen und Bezieher von Sozialleistungen, aber auch finanziell weniger gut situierte Familien, Seniorinnen und Senioren sowie Studierende. Der deutliche Rückgang von Sozialwohnungen verschärft diese Entwicklung. Der zu erwartende Anstieg der Haushaltszahlen in vielen Städten und Gemeinden zeigt, dass die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Zukunft bestehen bleibt.

Angebotsmieten aus Internetinseraten

Die ausgewerteten Angebotsmieten der ImmobilienScout GmbH stellen trotz ihrer großen Zahl von rund 60.000 ausgewerteten Fällen im Jahr 2015 nur einen bestimmten Ausschnitt aus dem Mietgefüge dar. Insbesondere preisgünstige Mietwohnungen müssen kaum im Internet angeboten werden. So ist davon auszugehen, dass die tatsächlichen Angebotsmieten insgesamt unter den hier dargestellten Werten liegen, insbesondere wenn kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen wenig repräsentiert sind. Mit Hilfe der vorliegenden Daten können jedoch das Preisgefüge kleinräumig dargestellt und die Entwicklungen betrachtet werden.

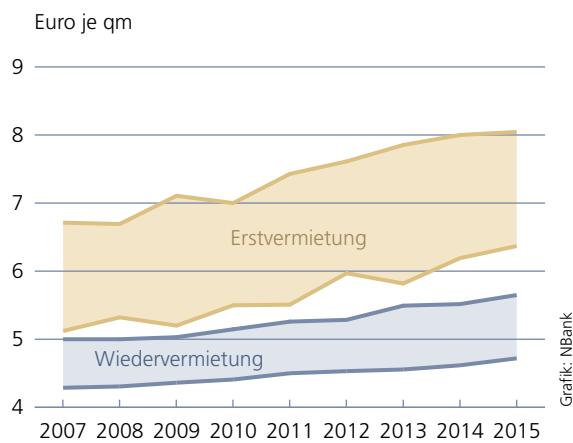
Entwicklung der Mietpreise

Die Angebotsmieten für Neu- und Wiedervermietungen zeigen die aktuellen Trends der Mietpreisbildung. Bestandsmieten unterliegen denselben Tendenzen wie die Angebotsmieten, verändern sich aufgrund der gesetzlichen Regelungen aber nur langsam.

Hohe Angebotsmieten in den Ballungsgebieten

Bezahlbare Wohnungen sind eher in Bestandsobjekten zu finden als im Neubau (Abbildung 6). Im Jahr 2015 lag die durchschnittliche Angebotsmiete für Bestandswohnungen (Wiedervermietung) in der mittleren Hälfte aller niedersächsischen Städte und Gemeinden zwischen 4,72 Euro und 5,65 Euro je Quadratmeter und damit unter dem Mittelwert aller untersuchten Fälle in Niedersachsen.² Bei Erstvermietungen wurden im Schnitt Mietpreise von 6,37 Euro bis 8,04 Euro je Quadratmeter gefordert. In angespannten Wohnungsmärkten sind auch durchschnittliche Neumieten von mehr als zehn Euro je Quadratmeter zu beobachten. Ein besonders hohes Mietpreisniveau ist in den Ballungsgebieten Hannover, Braunschweig, Wolfsburg, Göttingen und Oldenburg sowie dem südlichen Hamburger Umland zu beobachten. Vergleichsweise günstige Mietpreise verzeichnen dagegen die ländlichen Städte und Gemeinden im südlichen Niedersachsen.

Angebotsmieten für Geschosswohnungen in niedersächsischen Städten und Gemeinden 2007–2015 (Abb. 6)



Datenbasis: RegioKontext GmbH/ImmobilienScout GmbH
 Lesehilfe: Die Abbildung zeigt für Erst- und Wiedervermietung jeweils die durchschnittlichen Angebotsmieten in den niedersächsischen Städten und Gemeinden des zweiten und dritten Wertequartils. Damit repräsentieren die farblich markierten Bereiche jeweils die Hälften der niedersächsischen Städte und Gemeinden.

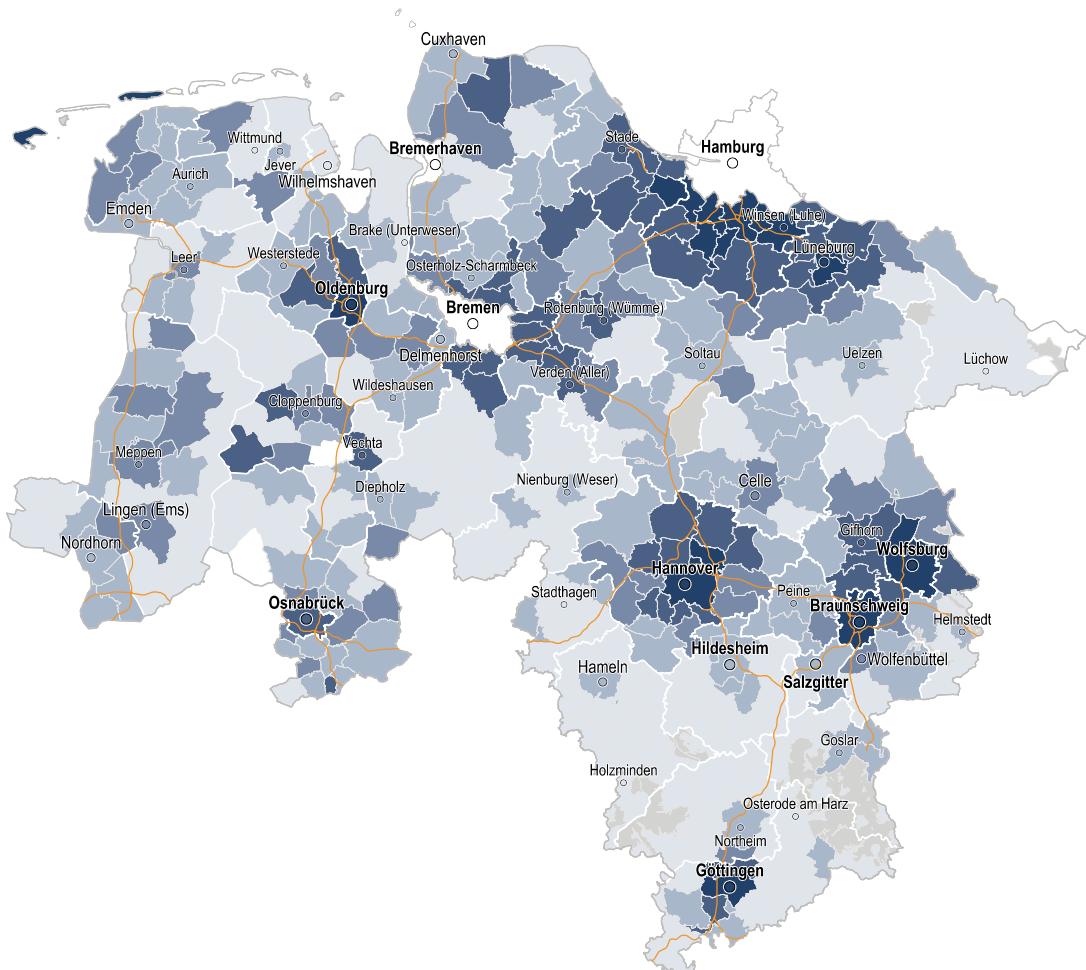
Steigende Angebotsmieten gefährden Bezahlbarkeit in Ballungsräumen

Wiedervermietete Bestandswohnungen wurden in den letzten fünf Jahren im Durchschnitt aller untersuchten Fälle um 60 Cent je Quadratmeter teurer (plus zwölf Prozent). Zum Vergleich: Die Verbraucherpreise haben im gleichen Zeitraum nur um etwa sieben Prozent zugelegt. Die Preissteigerungen waren dabei fast flächendeckend in allen Städten und Gemeinden des Landes zu beobachten (Karte 5). Besonders starke Mietsteigerungen erleben wohnungssuchende Haushalte in den ohnehin teuren Großstädten Hannover, Braunschweig, Göttingen, Oldenburg und Wolfsburg sowie den Städten und Gemeinden in deren Umland. Dies belastet insbesondere Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind.

Mietpreissteigerungen auch in ländlichen Räumen

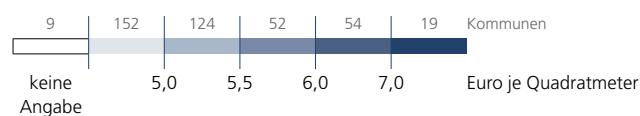
Auch in einigen ländlichen Städten und Gemeinden im Westen und im Norden Niedersachsens sind die Angebotsmieten in den letzten Jahren deutlich gestiegen, allerdings von einem oftmals deutlich niedrigeren Ausgangsniveau. Diese Preisentwicklung spiegelt die vermehrte Zuwanderung sowohl von Deutschen als auch von ausländischen Personen in die betroffenen Regionen wider.

Angebotsmieten für Geschosswohnungen 2015 – Wiedervermietungen (Karte 5)



Grafik: NBank

Nettokaltmiete (Median)



Niedersachsen: 6,00

Datenbasis: RegioKontext GmbH/ImmobilienScout GmbH

Kartenbasis: Lutum+Tappert DV-Beratung

Kaufpreise und Transaktionen

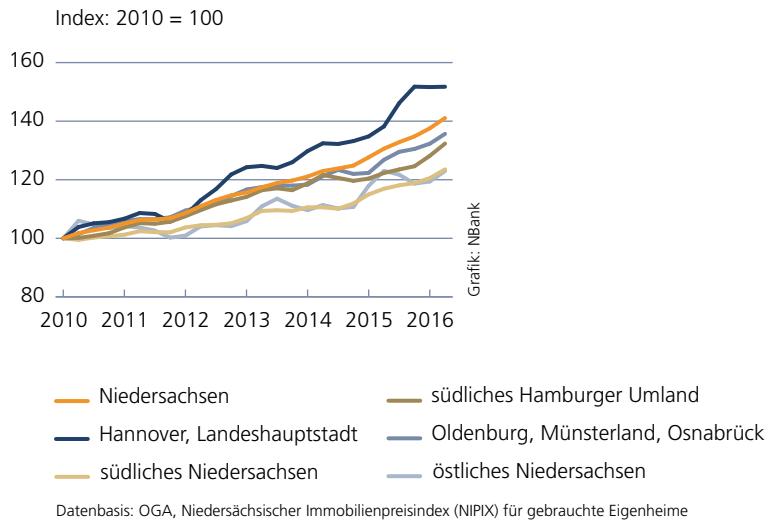
von Peter Ache, Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen (OGA)

Der Obere Gutachterausschuss ermittelt Immobilienmarktdaten auf der Grundlage von notariell abgeschlossenen Grundstückskaufverträgen. Nach § 195 Baugesetzbuch sind die beurkundenden Stellen verpflichtet, den Gutachterausschüssen Abschriften der Verträge zu übermitteln. Die Daten über Immobilienkäufe werden anonymisiert in die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse aufgenommen. Insgesamt haben in Niedersachsen im Jahr 2016 rund 108.000 Transaktionen stattgefunden. Dabei wurde ein Kaufinvestitionsvolumen von 18,4 Milliarden Euro aufgewendet. Im Jahr 2017 hat der Obere Gutachterausschuss erstmals den „Niedersächsischen Immobilienpreisindex für Eigenheime und für Eigentumswohnungen“ veröffentlicht. Mit diesem Instrument werden langjährige Preisentwicklungen in den unterschiedlichen Regionen Niedersachsens abgebildet.

Erhebliche Preissteigerungen für Eigenheime ...

Der Erwerb eines Eigenheims ist in den vergangenen Jahren in allen Regionen Niedersachsens deutlich teurer geworden. Im zweiten Quartal des Jahres 2016 lagen die Preise durchschnittlich gut 40 % über denen von 2010 (Abbildung 7). Besonders stark fiel die Preissteigerung in den wachsenden Städten aus. In der Landeshauptstadt Hannover haben die Kaufpreise seit 2010 beispielsweise um mehr als 50 % zugelegt. Somit lag der mittlere Preis für ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus in der Stadt Hannover bei rund 405.000 Euro. Auch die ländlichen Regionen sind teilweise von erheblichen Preissteigerungen betroffen. Allerdings liegt das Preisniveau hier immer noch deutlich unter dem der städtischen Räume. Im Landkreis Holzminden war ein Eigenheim im Jahr 2016 bereits für durchschnittlich 88.000 Euro zu bekommen.

Kaufpreise für gebrauchte Eigenheime an ausgewählten Standorten (Abb. 7)

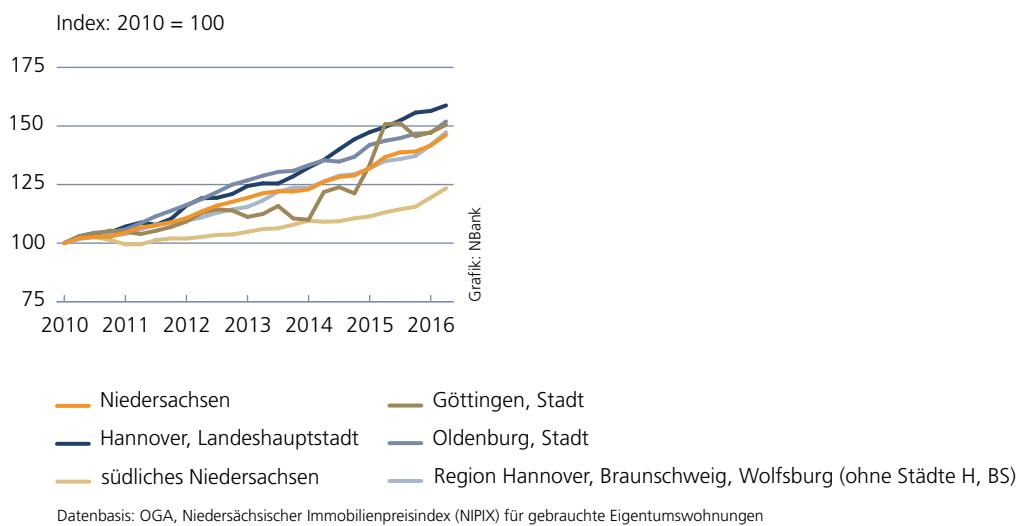


... und für Eigentumswohnungen

Auch im Segment der Eigentumswohnungen sind deutliche Preissteigerungen zu beobachten. Insgesamt sind die Preise in Niedersachsen für gebrauchte Eigentumswohnungen im Zeitraum 2010 bis zum zweiten Quartal 2016 um rund 46 % gestiegen (Abbildung 8). Damit haben sich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen noch stärker erhöht als bei den Eigenheimen. Die deutlichsten Anstiege gab es in den wachsenden Städten, wie etwa der Landeshauptstadt Hannover sowie den Städten Göttingen und Oldenburg. Vergleichsweise moderat war die Entwicklung dagegen im südlichen Niedersachsen. Hier haben die Preise nur um rund 25 % zugelegt.

Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen an ausgewählten Standorten

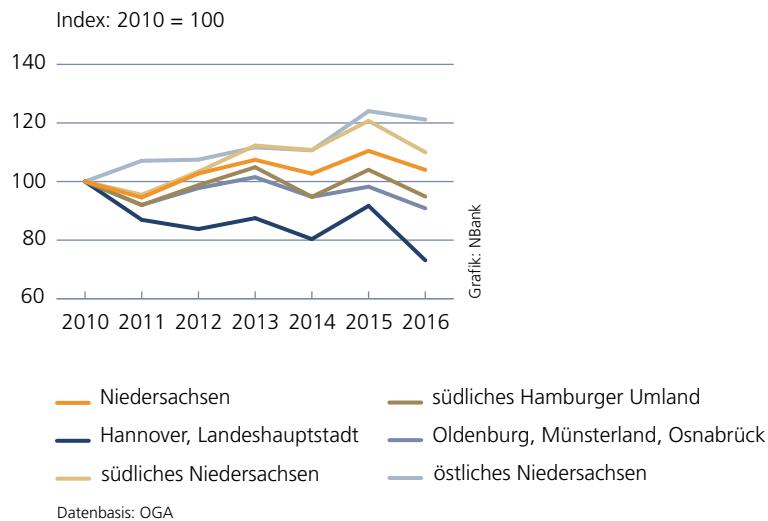
(Abb. 8)



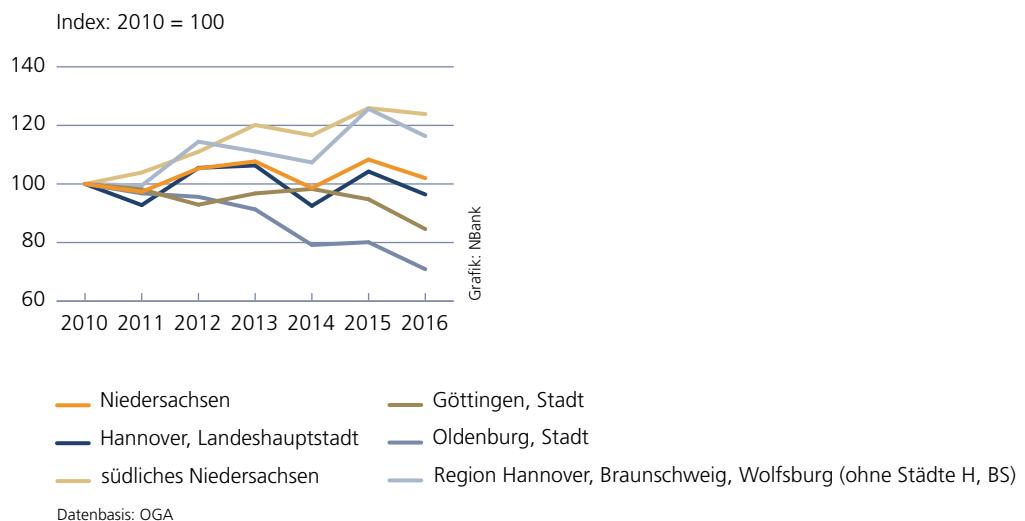
Zuletzt Rückgang bei den Transaktionszahlen

Bei den Transaktionszahlen zeigen sich sowohl bei den Eigenheimen als auch bei den Eigentumswohnungen deutliche Schwankungen (Abbildungen 9, 10). Insgesamt haben die Transaktionen seit 2010 leicht zugenommen. Während im Jahr 2015 noch rund zehn Prozent mehr Häuser und acht Prozent mehr Wohnungen den Eigentümer gewechselt haben, lag das Niveau im darauf folgenden Jahr nur noch knapp über dem von 2010. Auch hier sind deutliche regionale Unterschiede festzustellen. In den urbanen Räumen, wie der Landeshauptstadt Hannover, der Stadt Göttingen, dem südlichen Hamburger Umland sowie der Region Oldenburg, Münsterland, Osnabrück, haben die Transaktionszahlen tendenziell eher abgenommen. In den ländlichen Räumen des südlichen und östlichen Niedersachsens sowie den suburbanen Räumen der Region Hannover-Braunschweig-Wolfsburg (ohne die Städte Hannover und Braunschweig) haben die Transaktionen dagegen deutlich zugelegt. Diese Entwicklung dürfte eine Folge der hohen Kaufpreise in den Städten und der daraus resultierenden Verdrängung von Kaufinteressenten in die suburbanen und ländlichen Räume sein.

Käufe und Verkäufe (Transaktionen) von neuen und gebrauchten Eigenheimen an ausgewählten Standorten (Abb. 9)



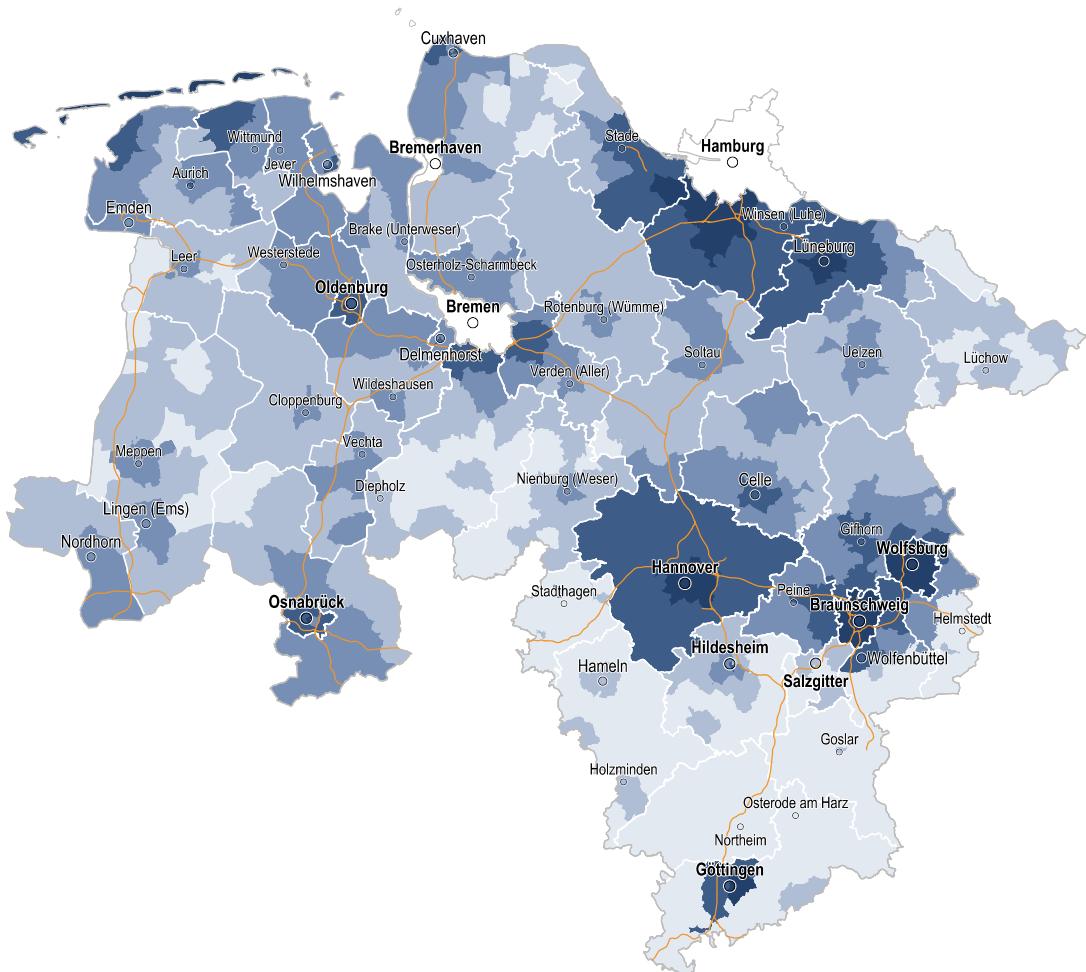
Käufe und Verkäufe (Transaktionen) von gebrauchten Eigentumswohnungen an ausgewählten Standorten (Abb. 10)



Wohneigentum kostet in Niedersachsen im Schnitt 170.000 Euro

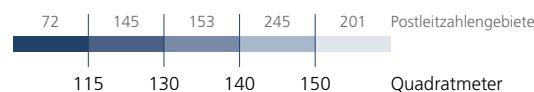
Niedersächsische Wohnimmobilienkäuferinnen und -käufer bezahlen durchschnittlich 170.000 Euro für ein 25 Jahre altes freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus mit einer Grundstücksfläche von 700 m² in mittlerer Lage. Es gibt jedoch große regionale Differenzen in der Wohnfläche, die für diese Summe erhältlich ist. Während Hauskäuferinnen und -käufer in den ländlichen Regionen des südlichen Niedersachsens 150 Quadratmeter Wohnfläche und mehr erhalten, sind es in den Städten Hannover, Braunschweig, Wolfsburg und Göttingen sowie dem südlichen Hamburger Umland und einigen ostfriesischen Inseln teilweise weniger als 115 Quadratmeter (Karte 6). Für Kaufinteressenten heißt dies, dass sie sich in den großen Städten mit weniger Wohn- und damit einhergehender geringerer Grundstücksfläche zufrieden geben müssen. Wer ein geräumiges Haus mit großer Gartenfläche erwerben möchte, wird am ehesten im Süden Niedersachsens fündig.

Wohnfläche für 170.000 Euro (Karte 6)



Grafik: NBank

Verfügbare Wohnfläche für einen Kaufpreis von 170.000 Euro



Datenbasis: OGA

Anmerkung: Angenommen ist ein 25 Jahre altes, freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus mit einer Grundstücksfläche von 700 Quadratmetern in mittlerer Lage.

Eigentum oder Miete?

Wohnungssuchende sind sowohl bei den Mieten als auch bei den Kaufpreisen mit deutlichen Preissteigerungen konfrontiert. Die Preisentwicklung hat in den vergangenen Jahren die Diskussion verstärkt, ob es günstiger ist, zur Miete zu wohnen oder in Wohneigentum zu investieren.

Niedrige Wohneigentumsquote in Deutschland

Im internationalen Vergleich ist die Wohneigentumsquote in Deutschland sehr niedrig. Nicht einmal jeder zweite Haushalt wohnt in den eigenen vier Wänden. Im „Eigenheim-Land“ Niedersachsen leben mehr als die Hälfte der Haushalte im Wohneigentum. Trotz der vermeintlich positiven Rahmenbedingungen durch niedrige Hypothekenzinsen hat sich die Quote in den vergangenen Jahren allerdings kaum verändert. Es gibt sogar Hinweise darauf, dass die Eigentumsquote in der für Wohneigentumsbildung besonders relevanten Altersgruppe der 25- bis 45-Jährigen etwas abgenommen hat.

Unterschiede in der Wohnkostenbelastung von Eigentümern und Mieter

Für den Vergleich von Eigentum und Miete reicht es nicht, nur die monatliche Mietbelastung und eine mögliche Kreditrate zu betrachten. Daher haben in den vergangenen Jahren verschiedene Studien versucht, sich der Frage wissenschaftlich zu nähern. Die meisten wissenschaftlichen Untersuchungen sehen den Vorteil auf-seiten der Wohneigentümerinnen und -eigentümer. So sei die finanzielle Belastung der frischgebackenen Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer aufgrund der Ratenzahlungen für ihr Annuitätendarlehen zwar zunächst höher als die der Mieter. Im Zeitablauf ändere sich dies jedoch. Dies liege zum einen daran, dass die Wohneigentümerinnen und -eigentümer in der Regel spätestens bei Eintritt in den Ruhestand eine schuldenfreie Immobilie ihr Eigen nennen. Dadurch wohnen sie im Rentenalter deutlich günstiger. Zum anderen müssen die Mieterinnen und Mieter ihre Zinsersparnis überhaupt erst so profitabel anlegen, dass sie die steigenden Mietpreise damit ausgleichen.

Nicht nur finanzielle Aspekte spielen eine Rolle

Allerdings hängt das Vergleichsergebnis wesentlich von den gewählten Annahmen ab. Die Berechnungen unterscheiden sich insbesondere hinsichtlich der Berücksichtigung des Tilgungsaufwands und der steigenden Instandhaltungskosten mit zunehmendem Alter der Immobilie sowie der Kalkulation von Risiken der Anschlussfinanzierung. Darüber hinaus unterstellen die Berechnungen Mietsteigerungen, die in der Praxis nicht von allen Vermietenden so umgesetzt werden. Zu beachten ist außerdem, dass die Nebenkosten, die einen wesentlichen Teil der Wohnkosten ausmachen, sowohl für Mietende als auch für Eigentümerinnen und Eigentümer den gleichen Preissteigerungen unterliegen.

Neben den rein finanziellen Fragen spielen aber auch weitere Aspekte eine nicht zu unterschätzende Rolle in der Abwägung. Hierzu gehört neben der individuellen Lebenssituation des Haushalts und seiner Wohnpräferenzen auch die Entwicklung der regionalen Wohnungsmärkte. Dies ist insbesondere für die Frage des Wiederverkaufswerts einer Immobilie wichtig. Neben der Bautätigkeit ist dabei auch die Bevölkerungsentwicklung zu beachten. Diese Abwägung kann insbesondere in Regionen, die bereits heute von Schrumpfungsprozessen betroffen sind, negativ ausfallen.

Pauschale Empfehlungen sind nicht sinnvoll

Im Ergebnis beeinflusst eine Vielzahl von Faktoren die Abwägung von Eigentum oder Miete. Diese Faktoren stehen zudem auch untereinander in Wechselwirkung. Eine pauschale Beantwortung dieser Frage kann daher nicht seriös vorgenommen werden. Für Haushalte, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, stellt sich die Frage nach Eigentum oder Miete in der Regel jedoch nicht. Aufgrund ihres geringen Einkommens sind diese Haushalte meistens auf das Mietwohnungssegment beschränkt.

Bezahlbares Wohnen für Sozialleistungsempfängerinnen und -empfänger

Bezahlbares Wohnen ist insbesondere für Haushalte mit geringem Einkommen von Bedeutung. Eine besondere Herausforderung ist die Versorgung von Beziehenden staatlicher Sozialleistungen mit angemessenem Wohnraum. Vielerorts stehen zu wenige Wohnungen zur Verfügung, welche die Unterstützungs voraussetzungen erfüllen.

Unterstützungsleistungen abhängig von persönlichen Rahmenbedingungen

Für Personen, die ihren Lebensunterhalt nicht aus eigenen Mitteln bestreiten können, stehen je nach Lebenslage verschiedene Unterstützungsangebote zur Verfügung (Tabelle 1). Die Angebote umfassen insbesondere das Arbeitslosengeld II und das Sozialgeld sowie die Hilfe zum Lebensunterhalt und die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit. Darüber hinaus können Haushalte mit geringen Einkommen, die keinen Anspruch auf eine der oben genannten Sozialleistungen haben, Wohngeld erhalten. Die Voraussetzungen für die Leistungsberechtigung und der Unterstützungs umfang bei den Wohnkosten sind dabei sehr unterschiedlich.

Staatliche Unterstützungsleistungen bei den Wohnkosten (Tab. 1)

Leistungsberechtigung	Unterstützung bei den Wohnkosten
Soziale Mindestsicherung	
SGB II	
<ul style="list-style-type: none"> — Arbeitslosengeld II (ALG II): Erwerbsfähige Personen, die dem Arbeitsmarkt zur Verfügung stehen, aber aufgrund von Arbeitslosigkeit oder geringem Einkommen hilfebedürftig sind (§ 7 I i. V. m. § 19 SGB II). — Sozialgeld: Personen, die mit erwerbsfähigen Leistungsberechtigten in einer Bedarfsgemeinschaft leben (§ 7 II i. V. m. § 19 SGB II). 	Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind (§ 22 I SGB II).
SGB XII	
<ul style="list-style-type: none"> — Hilfe zum Lebensunterhalt: Personen, die ihren notwendigen Lebensunterhalt nicht oder nicht ausreichend aus eigenen Kräften und Mitteln bestreiten können (§ 27 I SGB XII). Der Anspruch hat Nachrang gegenüber anderen Sozialleistungen (§ 2 I SGB XII). — Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung: Ältere und dauerhaft voll erwerbsgeminderte Personen, die ihrem notwendigen Lebensunterhalt nicht oder nicht ausreichend aus Einkommen und Vermögen bestreiten können (§ 41 I SGB XII). 	Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind (§§ 35, 42 SGB II).
Zuschuss zu den Wohnkosten	
WoGG	
<ul style="list-style-type: none"> — Wohngeld: Personen, die Unterstützung bei der wirtschaftlichen Sicherung von angemessenem und familiengerechtem Wohnen benötigen. Die Berechnung ergibt sich aus der Anzahl der Haushaltsglieder, der Miethöhe bzw. der Höhe der monatlichen Belastung bei selbst genutztem Wohnraum sowie der Einkommenssumme aller Haushaltsglieder (§ 1 I i. V. m. § 4 WoGG). Der Anspruch hat Vorrang gegenüber Leistungen der sozialen Mindestsicherung. 	Die Leistung erfolgt als Zuschuss zur Miete oder zur Belastung für den selbst genutzten Wohnraum. Die zu berücksichtigende Miete orientiert sich an einer gestaffelten kommunalen Quadratmetermiete (§ 1 II i. V. m. § 12 WoGG).

Sozialeistungsbeziehende sind auf einfache Wohnungen angewiesen

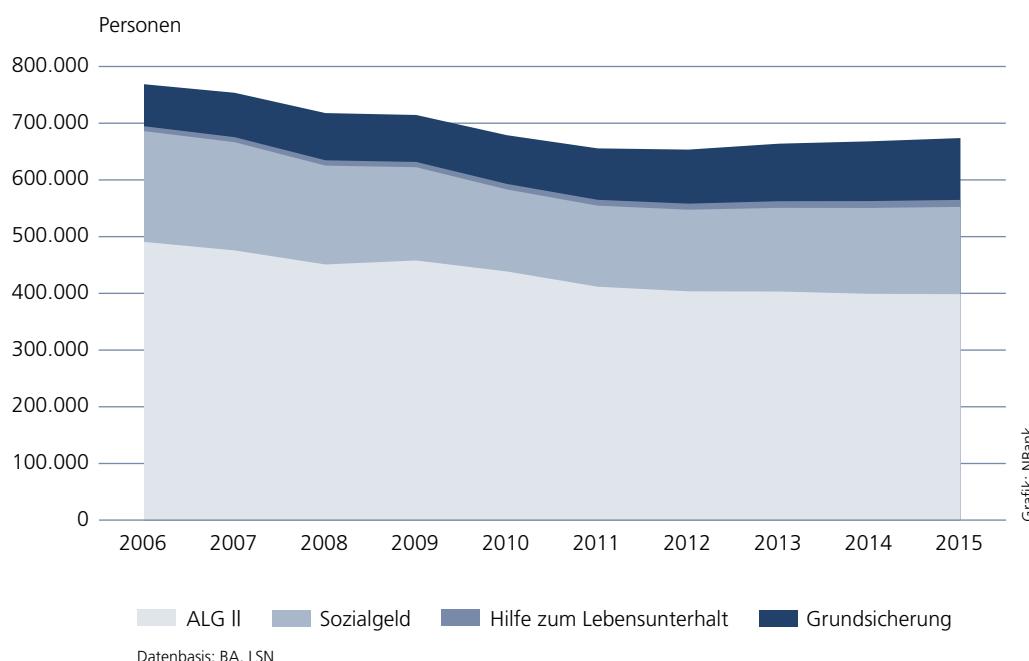
Bezieherinnen und Bezieher sozialer Mindestsicherung müssen sich bei ihren „Kosten der Unterkunft“ (KdU) an von den Kommunen festgelegten Angemessenheitsgrenzen orientieren. Die Bestimmung, in welcher Höhe die KdU angemessen sind, hängt von der spezifischen Situation der lokalen Wohnungsmärkte ab. Bezugspunkt sind dabei Wohnungen mit einfacherem Standard. Die Definition des einfachen Standards erfolgt über den Mietpreis, da davon auszugehen ist, dass Wohnungen mit einfacher Ausstattung preisgünstiger sind als solche mit höherem Standard.

Bedarf nach sozialer Mindestsicherung sinkt nur leicht

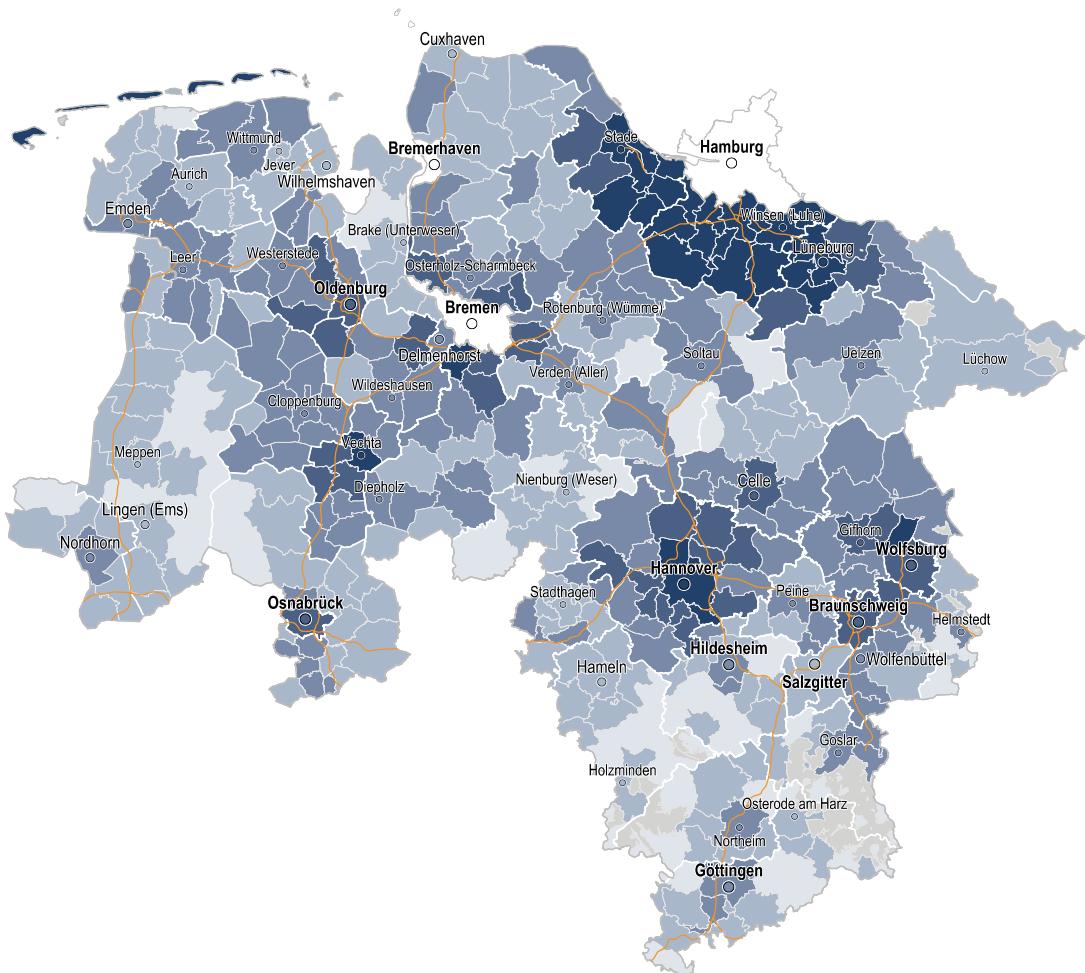
In Niedersachsen hat im Jahr 2015 rund jede zehnte Einwohnerin und jeder zehnte Einwohner Leistungen der sozialen Mindestsicherung erhalten. Trotz des verstärkten Flüchtlingszuzugs ist damit seit Mitte der 2000er-Jahre ein Rückgang der Leistungsbeziehenden zu beobachten (Abbildung 11). Aufgrund der positiven Beschäftigungsentwicklung in Niedersachsen hat insbesondere die Zahl der SGB II-Leistungsempfängerinnen und -empfänger abgenommen. Dieser Rückgang wurde jedoch durch eine Zunahme der Beziehenden von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung zum Teil kompensiert.

Entwicklungstrends von Sozialeistungsempfängerinnen und -empfängern

(Abb. 11)

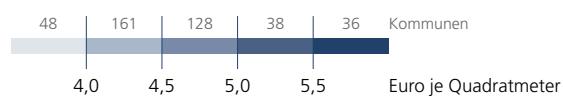


Kosten der Unterkunft 2015 (Karte 7)



Grafik: NBank

Unterkunftskosten pro Bedarfsgemeinschaft (Median)



Niedersachsen: 4,9

Datenbasis: BA

Kartenbasis: Lutum+Tappert DV-Beratung

Viele Sozialeistungsbeziehende in Regionen mit hohen Wohnkosten

Besonders hohe Anteile von Sozialeistungsbeziehenden sind in den Ballungsräumen zu finden. Gerade diese städtischen Räume verzeichneten in den vergangenen Jahren oftmals eine hohe Wohnraumnachfrage, was zu steigenden Wohnkosten führte.

Daher stellt die Versorgung von Sozialeistungsbeziehenden mit angemessenem Wohnraum eine besondere Herausforderung für diese Kommunen dar. Entsprechend hohe Kosten der Unterkunft weisen insbesondere die Region Hannover sowie das südliche Hamburger Umland auf (Karte 7).

Zahl der Sozialeistungsbeziehenden wird zunehmen

Trotz der guten Arbeitsmarktlage wird die Zahl der Sozialeistungsbeziehenden in Niedersachsen zunehmen. Kurzfristig wird die beginnende Arbeitsmarktintegration von Flüchtlingen zu einem Anstieg der SGB II-Leistungsempfängerinnen und -empfänger beitragen. Aufgrund des demografischen Wandels steigen auf lange Sicht auch die Bezugszahlen von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung erheblich. Betroffen sein werden vor allem Städte und Gemeinden in Südniedersachsen, der Küstenregion sowie im westlichen Niedersachsen. Die Bereitstellung von bezahlbarem und angemessenem Wohnraum gewinnt auch für ländliche Räume stärker an Bedeutung.

Wohngeldbeziehende können Wohnraum frei wählen

Gegenüber Beziehenden von sozialen Mindestsicherungsleistungen haben Wohngeldempfängerinnen und -empfänger den Vorteil, dass sie ihre Wohnung im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten grundsätzlich frei wählen können. Bei der Berechnung des Wohngeldes wird die tatsächliche Wohnkostenbelastung allerdings nur bis zu bestimmten Höchstbeträgen berücksichtigt. Dadurch wird das den Wohngeldbeziehenden tatsächlich zur Verfügung stehende Wohnungsangebot erheblich eingeschränkt.

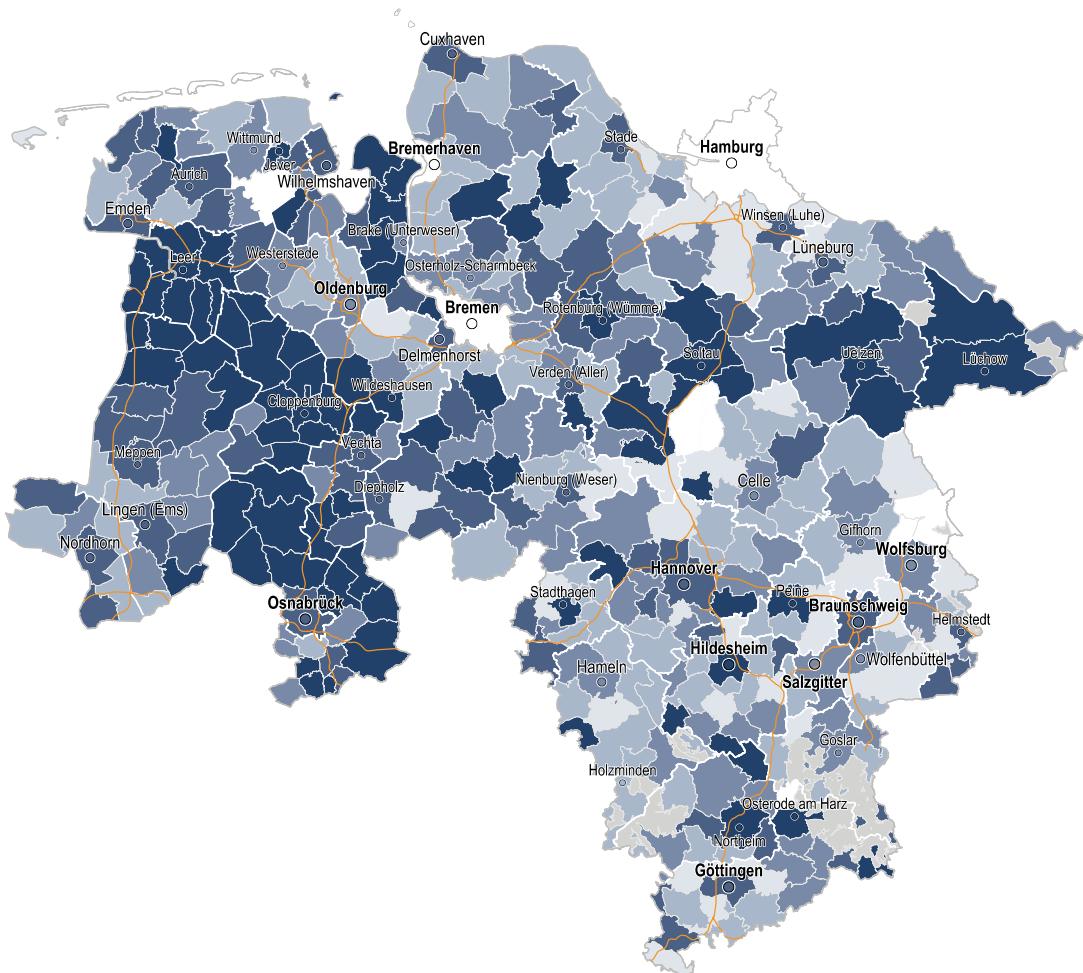
Anstieg der Wohngeldhaushalte nach mehrjährigem Rückgang

In den vergangenen Jahren ist die Zahl der Haushalte, die einen Zuschuss zu ihren Wohnkosten erhalten, deutlich zurückgegangen. Das liegt vor allem daran, dass das Wohngeld nicht automatisch an die Miet- und Einkommensentwicklung angepasst wird. Mit Inkrafttreten der Wohngeldreform zum 1. Januar 2016 wurde diese Angleichung vorgenommen. Die Zahl der leistungsberechtigten Haushalte in Niedersachsen ist daraufhin wieder etwas gestiegen und lag im Dezember 2016 bei gut 57.000.³

Wohngeld in ländlichen Regionen wichtige Sozialleistung

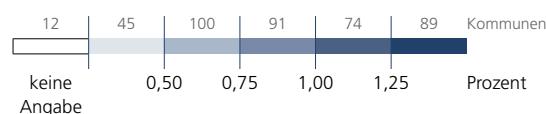
Vor allem in eher dünn besiedelten ländlichen Gebieten erhalten verhältnismäßig viele Haushalte Wohngeld (Karte 8). Insbesondere im westlichen Niedersachsen hat das Wohngeld eine hohe Bedeutung für die Sicherung von angemessenem Wohnraum. Ursache ist der hohe Anteil an Arbeitsplätzen mit relativ niedrigen Gehältern.

Wohngeldhaushalte 2015 (Karte 8)



Grafik: NBank

Anteil der reinen Wohngeldhaushalte an den Gesamthaushalten



Niedersachsen: 1,02

Datenbasis: LSN

Kartenbasis: Lutum+Tappert DV-Beratung

Wohngeld vor allem für ältere Menschen und Familien

Personen im Altersruhestand bilden die größte Empfängergruppe für Wohngeld. Aufgrund ihrer vergleichsweise niedrigen Altersbezüge sowie der höheren Lebenserwartung von Frauen sind vor allem Seniorinnen auf Wohngeld angewiesen. Daneben sind Familien mit Kindern eine wichtige Zielgruppe. Insbesondere Alleinerziehende, deren finanzielle Situation sich häufig schwierig gestaltet, erhalten überdurchschnittlich häufig Wohngeld.

Jede 16. Wohnung in Niedersachsen ist eine Sozialwohnung ...

Für die Wohnungsversorgung von Sozialleistungsbeziehenden ist das Angebot an öffentlich gefördertem Wohnraum, den sogenannten Sozialwohnungen, von Bedeutung. Diese sind bestimmt für Wohnungssuchende, deren Jahreseinkommen festgelegte Einkommensgrenzen nicht übersteigt. Insgesamt unterliegen allerdings nur etwa sechs Prozent der Geschosswohnungen einer Preisbindung. Höhere Anteile gibt es vor allem in den Mittelstädten, aber auch in ländlichen Gebieten aufgrund des dort geringen Bestands an Mehrfamilienhäusern (Karte 9). Der absolut größte Anteil an Sozialwohnungen finden sich mit rund 30.000 Wohneinheiten in der Region Hannover.

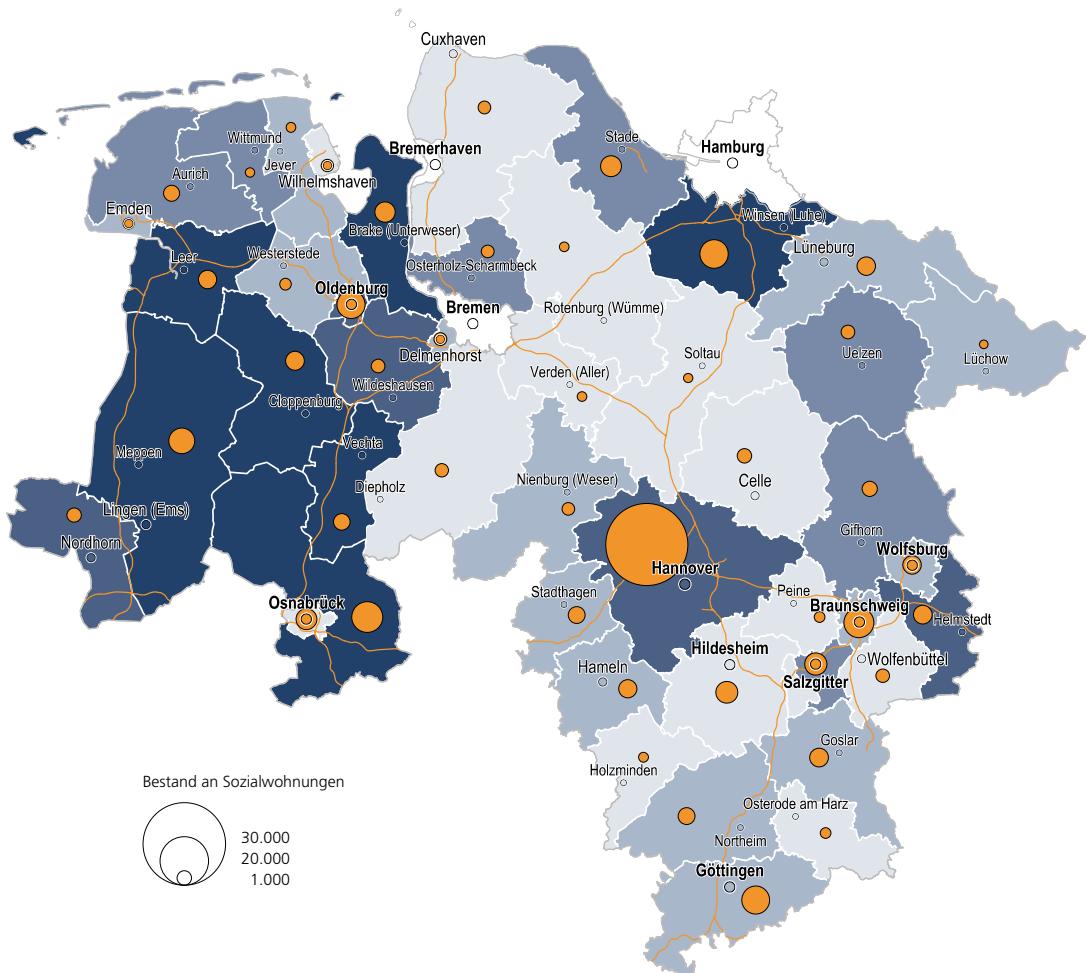
... und ihre Zahl ist weiter rückläufig

Niedersachsenweit gibt es immer weniger Sozialwohnungen. Ihre Zahl sank von knapp 97.000 im Jahr 2012 auf 86.000 im Jahr 2016. In den kommenden Jahren wird sich der Rückgang noch beschleunigen, da bei vielen Wohnungen die Sozialbindung ausläuft. In den Jahren 2016 bis 2020 werden rund 31.100 Wohnungen aus der Bindung fallen, in den darauf folgenden fünf Jahren weitere 21.000. In der Folge ist mit Mietsteigerungen für diese Wohnungen zu rechnen. Gleichzeitig kann der Neubau von preisgebundenen Wohnungen den Rückgang der Bestände nicht aufhalten. Im Jahr 2016 wurde in Niedersachsen die Errichtung von rund 1.200 Mietwohnungen öffentlich gefördert. Dies reicht jedoch bei Weitem nicht aus, um den Verlust an Sozialwohnungen auszugleichen. Darauf hat das Land Niedersachsen inzwischen reagiert und die Weichen für einen verstärkten sozialen Wohnungsbau gestellt.

Wohnungssuche wird für Sozialleistungsbeziehende immer schwieriger

Für Haushalte mit geringem Einkommen wird es somit schwieriger, geeigneten Wohnraum zu finden. Das zeigt auch ein Blick auf die Wohnungsangebote unterhalb der Mietobergrenze für Leistungsbeziehende der sozialen Mindestsicherung. In fast der Hälfte aller niedersächsischen Städte und Gemeinden sind für Sozialleistungsbeziehende bezahlbare Wohnungen kaum zu finden. Besonders betroffen sind dabei die Ballungsgebiete, in denen der Anteil von Leistungsbeziehenden besonders hoch ist. Dadurch wird die Konkurrenz um Wohnungen im preisgünstigen Segment weiter verstärkt.

Sozialwohnungen im Geschosswohnungsbau 2015 (Karte 9)



Anteil der Sozialwohnungen am Geschosswohnungsbestand



Datenbasis: NBank

Kartenbasis: Lutum+Tappert DV-Beratung

Bezahlbares Wohnen für Seniorinnen und Senioren

Mit dem Renteneintritt nimmt in vielen Haushalten das Einkommen deutlich ab, die Anforderungen an die Wohnraumgestaltung im Hinblick auf Barrierefreiheit und Funktionalität jedoch zu. Das Angebot altersgerechter Mietwohnungen ist in vielen Regionen so gering, dass in diesem Segment überdurchschnittliche Mietpreisseigerungen zu verzeichnen sind. Auch Wohneigentümerinnen und -eigentümer sehen sich im Alter mit Investitionen für altersgerechten Umbau konfrontiert, die sie vor erhebliche Herausforderungen stellen.

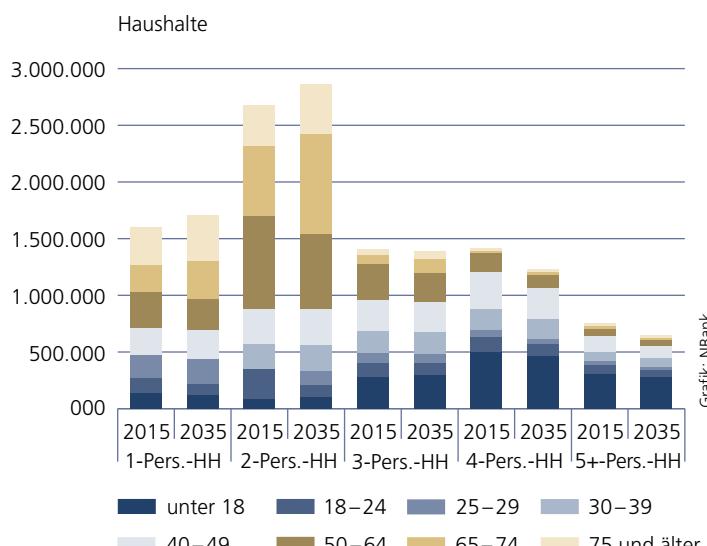
Jede und jeder Fünfte in Niedersachsen ist 65 Jahre und älter

Aktuell sind rund 20 % der Einwohnerinnen und Einwohner Niedersachsens 65 Jahre und älter. Regional zeigen sich deutliche Unterschiede in der Altersstruktur. Einen besonders hohen Altersdurchschnitt weisen das südliche Niedersachsen, die östlich gelegenen Landkreise Lüchow-Dannenberg und Uelzen sowie die Küstenregionen auf.

Ein- und Zweipersonenhaushalte häufigste Wohnform älterer Menschen

Seniorinnen und Senioren leben überwiegend in kleinen Haushalten mit ein oder zwei Personen. Auf sie entfällt gut ein Drittel aller in kleinen Haushalten lebenden Personen (Abbildung 12). Rund ein Drittel aller Personen, die 65 Jahre oder älter sind, lebt sogar allein. Hiervon sind besonders Frauen betroffen. In den vergleichsweise stark gealterten Landkreisen im südlichen Niedersachsen sowie den nordöstlichen Landkreisen Lüchow-Dannenberg und Uelzen prägen vorwiegend kleine Seniorenhäushalte die Strukturen.

Privathaushalte nach Alter der Bewohner und Haushaltsgröße (Abb. 12)



Datenbasis: NBank-Haushaltsprognose 2015 bis 2035

Spezifische Anforderungen an die Wohnraumgestaltung im Alter

Mit zunehmendem Alter verändern sich die Ansprüche an die Wohnraumgestaltung. Eine barrierearme bzw. -freie Ausstattung gewinnt an Bedeutung, um sich auch im hohen Alter noch eigenständig versorgen zu können. Diese Anforderungen betreffen nicht ausschließlich die eigenen vier Wände, sondern umfassen auch das Wohnumfeld. Folglich ist auch eine altersgerechte Gestaltung der Angebote der öffentlichen Daseinsvorsorge erforderlich, um Seniorinnen und Senioren die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs oder einen Arztbesuch zu ermöglichen. Ein weiterer Aspekt, um sich an einem Standort langfristig wohlfühlen zu können, ist die Sicherheit im Quartier. Gerade für ältere Menschen ist dies mitentscheidend bei der Wohnstandortwahl. Das Beispiel der Kreiswohnbau Osterode zeigt, wie ein Wohnungsunternehmen auf die Ansprüche einer alternden Gesellschaft reagieren kann (█ S. 64).

Mit dem Alter steigt die Wohnfläche

Im Alter nehmen die Mobilität der Bevölkerung und die Bereitschaft, aus einer langjährig bewohnten Wohnung oder dem Eigenheim auszuziehen, deutlich ab. Gerade bei Wohneigentum besteht häufig eine so enge emotionale Bindung, dass ein Wohnortwechsel nur in Frage kommt, wenn eine eigenständige Versorgung und Bewältigung des Alltags nicht mehr möglich ist. Zudem ist in vielen Regionen kein ausreichendes Angebot an altersgerechtem Wohnraum vorhanden, sodass ein Umzug in eine entsprechend ausgestattete Wohnung kaum möglich ist. Die Preise für barrierefreien Wohnraum übersteigen zudem oftmals die finanziellen Möglichkeiten der Seniorinnen und Senioren. Entsprechend wird das Familienheim nach dem Auszug der Kinder weiterhin allein von den Eltern bewohnt, auch wenn es nicht mehr den aktuellen Wohnraumanforderungen entspricht. Hierdurch steigt der Wohnflächenverbrauch pro Kopf im Alter deutlich an.

Zahlreiche Seniorinnen und Senioren von Altersarmut bedroht

Im Alter wird der Lebensunterhalt maßgeblich durch die Rente bzw. Pension bestimmt. Knapp ein Drittel aller Personen, die 65 Jahre oder älter sind, verfügt lediglich über ein persönliches Nettoeinkommen von weniger als 900 Euro im Monat. Insbesondere alleinlebende Frauen sind hiervon betroffen, da ihre Rente aufgrund von Unterbrechungen der Erwerbstätigkeit und Teilzeitanstellungen oft deutlich geringer ausfällt als die von Männern. Seniorinnen und Senioren mit geringen Renten und Pensionen sind in besonderer Weise auf preiswerten Wohnraum angewiesen.

Ältere Menschen geben knapp ein Drittel ihres Einkommens für Wohnen aus

Im Durchschnitt geben Seniorienhaushalte ein Drittel ihres Nettohaushaltseinkommens für Mietzahlungen aus. Regional sind jedoch deutliche Unterschiede erkennbar. Während Seniorinnen und Senioren in der Stadt Hannover und im Hamburger Umland niedersachsenweit die größten Anteile ihres Haushaltseinkommens für Wohnen aufwenden, werden in Südniedersachsen die geringsten Anteile aufgewendet.

Jeder vierte Seniorenhaushalt ist durch Mietzahlungen überlastet

Jeder vierte Seniorenhaushalt ist von einer zu hohen Mietbelastungsquote betroffen und gibt über 40 % seines Haushaltseinkommens für Wohnen aus. Besonders betroffen sind einerseits Seniorenhaushalte im Hamburger Umland. Hierfür sind insbesondere die vergleichsweise hohen Mieten verantwortlich. Andererseits ist auch im westlichen Niedersachsen ein hoher Anteil der Seniorenhaushalte von einer zu hohen Mietbelastung betroffen. Eine Ursache hierfür könnte die deutlich geringere Erwerbsbeteiligung von Frauen sein.

Seniorenhaushalte sind die größte Empfängergruppe von Wohngeld

Aufgrund der hohen Mietbelastung und der relativ geringen Haushaltseinkommen sind viele Seniorinnen und Senioren auf Wohngeld angewiesen. Knapp die Hälfte aller Wohngeldhaushalte in Deutschland entfällt auf Seniorenhaushalte. Damit sind sie die größte Empfängergruppe von Wohngeld. Rund 90 % der wohngeldbeziehenden Seniorinnen und Senioren lebt allein. Längerfristig wird die Zahl der Wohngeldempfängerinnen und -empfänger weiter ansteigen.

Deutliche Zunahme von Seniorenhaushalten – mit regionalen Unterschieden

Bis zum Jahr 2035 wird die Zahl der Personen, die 65 Jahre und älter sind, deutlich ansteigen. In der Folge wird auch die Zahl der kleinen Seniorenhaushalte bis 2035 insgesamt um ein Drittel zunehmen. Während im südlichen Niedersachsen mit Ausnahme der Stadt Göttingen sowie im östlichen Niedersachsen in den Landkreisen Lüchow-Dannenberg und Uelzen nur noch vergleichsweise geringe Zuwächse zu erwarten sind, wird die Anzahl der Seniorenhaushalte im westlichen Niedersachsen – wo die Bevölkerung heute noch vergleichsweise jung ist – um mehr als die Hälfte zunehmen. Auch im Hamburger Umland sowie in suburbanen Räumen sind deutlich geringere Zuwächse zu erwarten.

Größeres Angebot an altersgerechtem Wohnraum erforderlich

Mit der Zunahme der Seniorenhaushalte geht auch eine steigende Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum einher. Dies betrifft insbesondere die vergleichsweise jungen Landkreise des westlichen Niedersachsens, die vorwiegend durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt sind. Hierbei stehen vor allem zentrale Lagen in kleinen und mittleren Städten, die eine gute Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs bieten, im Vordergrund. Die Umsetzung von altersgerechtem Wohnen kann in städtischen und ländlichen Räumen durchaus unterschiedlich aussehen. Während in Städten eher Mietwohnungen in Geschossbauweise erforderlich sind, können in ländlichen Räumen auch Wohnanlagen in Bungalow-Bauweise o. Ä. gefragt sein.

□ Osterode

Investitionen in altersgerechtes Wohnen



Interview mit Hans-Peter Knackstedt,
Geschäftsführer der Kreiswohnbau
Osterode GmbH



»Investitionen in Wohnungsbestand und Service machen unser Angebot für alle Altersgruppen attraktiv.«

Herr Knackstedt, das südliche Niedersachsen zeichnet sich durch besondere demografische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen aus. Welche Folgen hat das für den Wohnungsmarkt in Osterode?

Die demografische Entwicklung der vergangenen Jahre ist in der Tat eine Herausforderung für Osterode. Die Alterung der Gesellschaft ist bei uns weiter fortgeschritten als in anderen Landesteilen. Aber Osterode ist keineswegs eine sterbende Stadt, wie das so häufig dargestellt wird. Wir sind nach wie vor ein wichtiger Industriestandort mit mehreren global tätigen Unternehmen. Das macht die Stadt auch attraktiv für jüngere Menschen. Das sehen wir bei unseren Mieterinnen und Mieter, von denen etwa die Hälfte unter 50 Jahre alt ist. Für uns heißt das, uns auf Mietende mit ganz unterschiedlichen Ansprüchen einstellen zu müssen.

Wie reagiert die Kreiswohnbau auf diese sich ändernden Rahmenbedingungen und Ansprüche?

Wir setzen ganz klar auf Qualität statt Quantität. Wir haben viele unrentable Bestandsobjekte abgerissen und auf den gleichen Grundstücken neue, bedarfsgerechte Wohnungen errichtet. Unser Wohnungsangebot weist dadurch einen hohen Standard auf. Wir können Interessierten von der Einfachwohnung bis zum Penthouse alles anbieten und das kommt auf dem Wohnungsmarkt sehr gut an. Darüber hinaus können unsere Mietenden einen „Rundum-sorglos-Service“ nutzen, mit kostenlosem Fahrdienst, Paketannahme, Einkaufshilfe und vielem mehr. Dadurch können unsere Mieterinnen und Mieter bis ins hohe Alter selbstständig und unabhängig in ihrem vertrauten Umfeld wohnen. Das ist ein echter Wettbewerbsvorteil!



Wie können Sie dieses Angebot in einem durch eher niedrige Mieten geprägten Marktumfeld finanzieren?

Da müssen natürlich alle Beteiligten an einem Strang ziehen. Zum einen haben wir durch interne Restrukturierungen eine sehr schlanke Verwaltung. Darüber hinaus haben wir bereits für die Planungsphase ein besonderes Kostenmanagement etabliert, welches gewährleistet, dass unsere Bauvorhaben wirtschaftlich sind. In den letzten Jahren haben wir zudem die verbesserten Angebote der sozialen Wohnraumförderung in Anspruch genommen. Aber auch im frei finanzierten Wohnungsbau gelingt es uns, durch kostengenaues Arbeiten eine Kaltmiete von 7 Euro/qm nicht zu überschreiten. Im Ergebnis liegen unsere Durchschnittsmieten etwas höher als im freien Markt. Die gute Nachfrage zeigt aber, dass es in Osterode einen Bedarf an höherwertigem Wohnraum gibt.

Im letzten Jahr wurden die Landkreise Osterode und Göttingen fusioniert. Welche Auswirkungen erwarten Sie für den Wohnungsmarkt in Osterode?

Dieser Zusammenschluss war ein wichtiger Schritt, von dem Osterode profitieren wird. Die Mieten und Kaufpreise sind bei uns sehr moderat im Vergleich zur Stadt Göttingen. Wenn es uns gelingt, Osterode besser in das Nahverkehrssystem von Göttingen zu integrieren, kann unsere Stadt ein noch attraktiverer Wohnstandort für Berufspendelnde werden. Auch das Thema Breitbandausbau, an dem zurzeit intensiv gearbeitet wird, spielt dafür natürlich eine wichtige Rolle.

	2015	Aussicht
Bevölkerung	73.885	↗
kleine Haushalte 1 +	28.134	↗
große Haushalte 1 1 1 +	43.809	↗
Eigenheime	25.606	↗
Geschosswohnungen	13.568	↗
Nettokaltmiete (Angebote)	4,80 EUR/qm	→
Wohnbauland (Bodenrichtwert)	40 EUR/qm	→

Bezahlbares Wohnen für Familien

Die Versorgung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum ist für Familien von hoher Bedeutung. Häufig verfügen Familien nur über knappe finanzielle Resourcen. Steigende Wohnkosten treffen sie daher besonders hart und können sie in beengte und nicht familiengerechte Wohnlagen drängen.

Familien leben hauptsächlich in suburbanen und ländlichen Räumen

Familienhaushalte sind Paare oder Alleinerziehende mit Kind(ern). Sie machen gut ein Viertel aller niedersächsischen Haushalte aus. In mehr als der Hälfte der Familienhaushalte lebt dabei nur ein Kind. Trotz der Reurbanisierungstendenzen der vergangenen Jahre leben die meisten Familien nach wie vor außerhalb von großen Städten. Viele Familienhaushalte finden sich insbesondere im westlichen Niedersachsen, im südlichen Hamburger Umland sowie im suburbanen Umland von Hannover, Braunschweig und Wolfsburg. In Abhängigkeit von der Familiengröße zeigen sich aber auch unterschiedliche räumliche Schwerpunkte. Während kleinere Familienhaushalte insbesondere im suburbanen Umland der größeren Städte zu Hause sind, konzentrieren sich die großen Familienhaushalte auf die ländlichen Räume des westlichen Niedersachsens und des Oldenburger Münsterlandes.

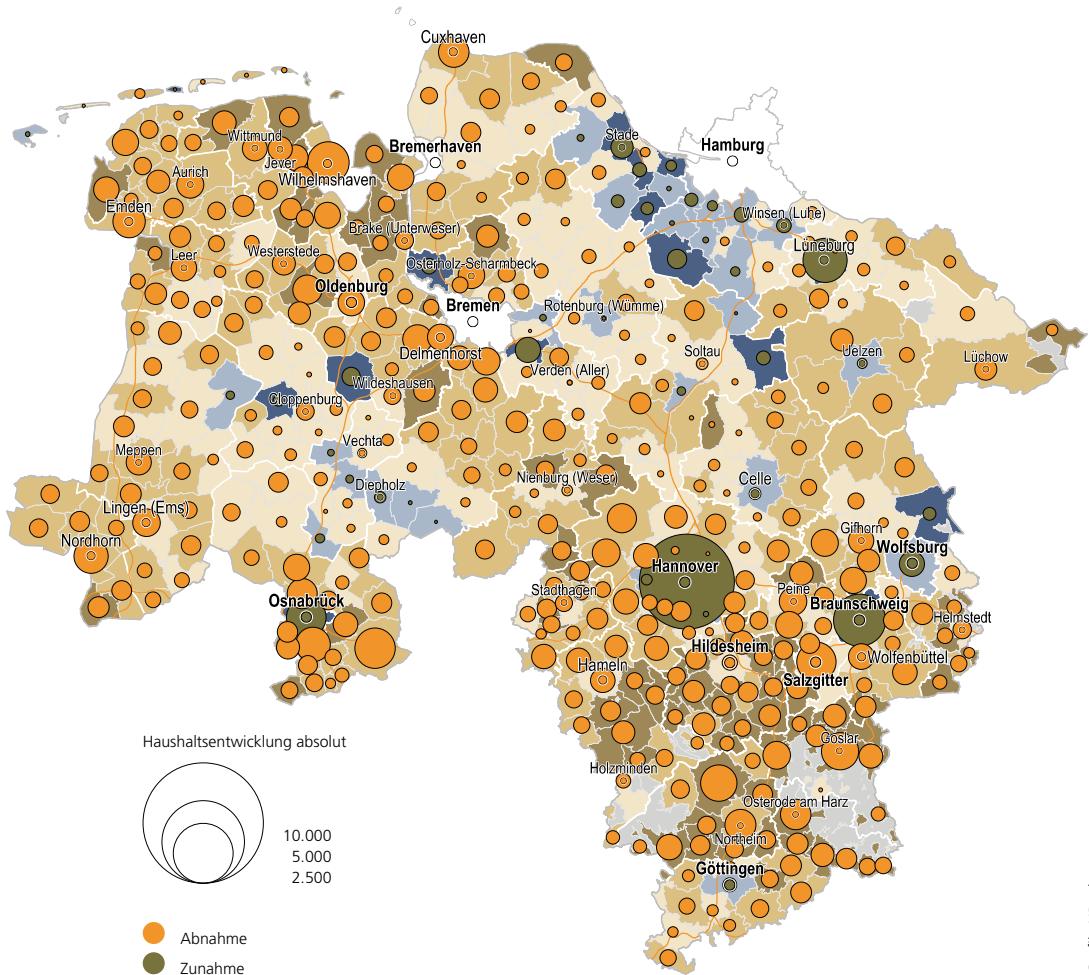
Hohe Kosten in Ballungsräumen

Die Wahl des Wohnstandortes im suburbanen oder ländlichen Raum ist aber nicht immer nur dem Wunsch nach Wohnen im Grünen geschuldet. Gerade in den städtischen Räumen konkurrieren Familienhaushalte mit gut verdienenden Ein- und Zweipersonenhaushalten um große Wohnungen. Vor dem Hintergrund steigender Wohnkosten in den Städten ist es für Familienhaushalte oftmals sehr schwierig, eine angemessene Wohnung in den städtischen Ballungsgebieten zu finden.

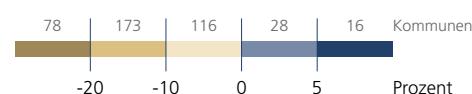
Familienhaushalte werden in einigen Regionen noch zulegen

Für die kommenden Jahre ist insgesamt mit einer Abnahme der Familienhaushalte zu rechnen. Dies betrifft vor allem das südliche Niedersachsen sowie die Küstenregion (Karte 10). Insbesondere die Zahl der großen Familienhaushalte wird deutlich zurückgehen. Bei den kleineren Familienhaushalten können einige Regionen dagegen noch einen Zuwachs erwarten. Dazu gehören neben den Großstädten auch das Oldenburger Münsterland sowie das südliche Hamburger Umland. Letztgenanntes profitiert von dem weiterhin hohen Bevölkerungsdruck auf die Hansestadt Hamburg und den guten Verkehrsanbindungen in das Stadtzentrum.

Familienhaushalte 2015 bis 2035 (Karte 10)



Veränderung der Haushaltzahlen mit drei und mehr Mitgliedern vom 31.12.2015 bis 31.12.2035



Niedersachsen: -7,7 %

Datenbasis: NBank-Haushaltsprognose 2015 bis 2035

Kartenbasis: Lutum+Tappert DV-Beratung

Generationenwechsel in Eigenheimen wird in einigen Regionen schwieriger

Als Folge der sinkenden Zahl von Familienhaushalten werden auch weniger Familien Wohnraum nachfragen. Dies wirkt sich insbesondere auf die Nachfrage nach Eigenheimen aus. Vor allem in Regionen wie dem südlichen Niedersachsen, die bereits heute von sinkenden Einwohnerzahlen und überdurchschnittlicher Alterung betroffen sind, ist mit Schwierigkeiten beim Generationenwechsel in Einfamilienhausgebieten zu rechnen. Demgegenüber wird in den Städten Hannover, Braunschweig und Lüneburg sowie dem Hamburger Umland die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern auch weiterhin hoch bleiben.

Die Wohnsituation von Paaren mit Kind(ern) ist relativ gut, ...

Rund die Hälfte aller Familienhaushalte leben in den eigenen vier Wänden. Bei Paaren mit Kind(ern) liegt dieser Anteil noch deutlich höher. Überdurchschnittlich häufig sind Familien mit Wohneigentum in einem Ein- oder Zweifamilienhaus zu Hause. Wohnen Familien zur Miete, geben sie in Niedersachsen gut ein Viertel ihres monatlichen Haushaltsnettoeinkommens für Mietzahlungen aus. Das ist etwas weniger als bei Haushalten ohne Kinder. Damit ist eine Überlastung durch Mietkosten bei Familienhaushalten vergleichsweise selten festzustellen. Während jeder fünfte Haushalt in Niedersachsen mehr als 40 % seines Nettoeinkommens für Mietzahlungen ausgibt, ist es bei den Familienhaushalten nur jeder neunte.

... aber für Alleinerziehende ist die Wohnungssituation häufig kritisch

Anders sieht dagegen die Situation von Alleinerziehenden aus. Der Großteil der Familienhaushalte mit nur einem Elternteil lebt zur Miete in einem Mehrfamilienhaus. Ihre Mietbelastung liegt deutlich höher als bei Paaren mit Kind(ern). So geben Alleinerziehende rund ein Drittel ihres Haushaltseinkommens für die Miete aus. Die Unterschiede in der Wohnkostenbelastung wirken sich auch auf die Wohnfläche aus. Alleinerziehenden Mieterhaushalten steht im Durchschnitt etwas weniger Wohnfläche pro Kopf zur Verfügung als Paaren mit Kind(ern) im Wohneigentum.

Wohngeld sichert vielen Familien eine angemessene Wohnung

Familienhaushalte sind eine der wichtigsten Zielgruppen für Wohngeld. Insbesondere Alleinerziehenden, deren wirtschaftliche Lage häufig schwierig ist, wird durch das Wohngeld die Finanzierung von familiengerechtem Wohnraum ermöglicht. Dementsprechend liegt ihr Anteil an den Wohngeldhaushalten deutlich höher als in der Gesamtbevölkerung. Aber auch im Wohneigentum lebende Paare mit Kind(ern) erhalten diese Sozialleistung. Sie stellen vor allem in den ländlichen Räumen Niedersachsens mehr als ein Drittel der Empfängerhaushalte.

Bezahlbares Wohnen für Familien bleibt eine Herausforderung

Trotz des relativen Rückgangs von Familienhaushalten bleibt die Versorgung mit familiengerechtem Wohnraum auch weiterhin ein wichtiges Thema. Dies gilt vor allem für die Städte, die bereits heute von steigenden Wohnkosten betroffen sind und zudem mit einer Zunahme von Familienhaushalten rechnen müssen. In den übrigen Landesteilen ist ein funktionierender Generationenwechsel in den Ein- und Zweifamilienhäusern und den großen Wohnungen sicherzustellen.

Bezahlbares Wohnen für Studierende

Unter den Haushalten mit geringem Einkommen bilden die Studierenden eine besondere Gruppe. Sie konzentrieren sich auf relativ wenige Hochschulstandorte in Niedersachsen. Zudem sind sie durch eine hohe Umzugshäufigkeit besonders von steigenden Wohnkosten betroffen, da Wiedervermietungen von den Vermietenden häufig für Mieterhöhungen genutzt werden.

Immer mehr Studierende konkurrieren um eine Bleibe

Aktuell sind über 200.000 Studierende an den niedersächsischen Hochschulen eingeschrieben. Verglichen mit dem Wintersemester 2007/2008 ist das ein Plus von gut 84 %. Diese Entwicklung ist nicht nur eine Folge der Umstellung des gymnasialen Schulsystems von neun auf acht Jahre in vielen Bundesländern, sondern auch der zunehmenden Studierneigung junger Menschen geschuldet. So zeigt die Studienanfängerquote, die den Anteil der Studienanfänger an der Bevölkerung eines entsprechenden Geburtsjahres angibt, dass sich zurzeit mehr als jede und jeder Zweite für ein Hochschulstudium entscheidet. Im Jahr 2000 war es erst ein Drittel.

Angespannte Wohnungsmärkte in den Universitätsstädten

Die meisten Studierenden in Niedersachsen sind an den Hochschulstandorten Göttingen und Hannover eingeschrieben. Die Wohnungsmärkte dieser, aber auch der anderen großen Universitätsstädte, wie Braunschweig, Oldenburg, Osnabrück oder Lüneburg, zeichnen sich durch wachsende Bevölkerungszahlen und folglich steigende Mietpreise aus.

Der Wohnungsmarkt für Studierende wird enger ...

Für viele Studierende ist es in den letzten Jahren immer schwieriger geworden, eine bezahlbare Wohnung, ein WG-Zimmer oder einen Platz in einem Studentenwohnheim zu finden. Jedes Jahr zu Beginn des Wintersemesters gibt es Berichte über Studierende, die in Notunterkünften unterkommen. Zudem konkurrieren Studierende nicht nur untereinander um Wohnraum, sondern stehen auch im Wettbewerb mit anderen alleinlebenden Geringverdienern, wie etwa Auszubildenden, Seniorinnen und Senioren oder Erwerbslosen.

... und damit auch teurer

Durchschnittlich geben Studierende rund ein Drittel ihrer monatlichen Einnahmen für Mietzahlungen aus. Für jede Vierte und jeden Vierten unter 25-Jährigen ist die Mietbelastung allerdings so hoch, dass von einer Überlastung auszugehen ist. Die häufigste Wohnform niedersächsischer Studierender ist die Wohngemeinschaft. Ein WG-Zimmer kostete zum Beginn des Wintersemesters 2015/16 knapp 350 Euro. Studentenwohnheime sind in der Regel zwar etwas günstiger – landesweit sind in den Städten aber nur für rund ein Zehntel der Studierenden Wohnheimplätze vorhanden. Zunehmend reagieren private Investorinnen und Investoren auf diese Situation, indem sie Mikroappartements in Hochschulnähe anbieten.

Die Lage ist für Studierende ein wichtiges Kriterium

Trotz steigender Mietpreise haben Studierende häufig nur eine geringe Bereitschaft, auf preisgünstigere Stadtquartiere oder Wohnstandorte mit längeren Anfahrtswegen auszuweichen. Stattdessen gehen sie Kompromisse bei der konkreten Ausstattung oder Größe ihrer Unterkunft ein, wenn sie dafür kurze Wege zur Universität sowie zu Kultur- und Freizeiteinrichtungen haben.

Entspannung ist für studentische Wohnungsmärkte nicht in Sicht

Für den Zeitraum bis zum Jahr 2035 ist damit zu rechnen, dass sich die Studierendenzahlen auf einem konstant hohen Niveau einpendeln werden. Aufgrund der weiter steigenden Studienanfängerquote und der hohen internationalen Anziehungs- kraft deutscher Hochschulen wird die Studierendenzahl zunächst weiter steigen. Zumindest kurzfristig wird die Entwicklung durch die vielerorts geplante Rücknahme des achtstufigen Gymnasiums gebremst. Darüber hinaus wird die Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen bis zum Jahr 2035 voraussichtlich um fast ein Fünftel zurückgehen. Damit verringert sich auch die potenzielle Nachfrage nach tertiären Bildungsangeboten. Die sich insgesamt daraus ergebenden konstant hohen Studierendenzahlen führen dazu, dass die Konkurrenzsituation um günstigen Wohnraum in den Universitätsstädten auch in Zukunft bestehen bleibt. Die Entwicklung von Lösungsansätzen für studentisches Wohnen, das die für Studierende spezifischen Kriterien der Wohnstandortwahl aufgreift, bleibt damit eine wichtige Herausforderung. Eine konkrete Abschätzung des zukünftigen Wohnraumbedarfs von Studierenden erfordert allerdings gezielte und detaillierte Untersuchungen.

Schwarmstädte

Mit der „Schwarmstadt“ hat sich ein neuer Begriff in der Diskussion der Wohnungsmarktakteurinnen und -akteure etabliert. Eine Stadt gilt als Swarmstadt, wenn die ursprüngliche Bevölkerungszahl eines Geburtsjahrgangs durch Zuzug einen festgelegten Wert überschreitet. Unterschieden wird zwischen jungen und alten Schwarmstädten. „Junge Schwarmstädte“ profitieren besonders stark vom Wanderungsverhalten der 20- bis 34-Jährigen. In Niedersachsen wird nur eine junge Schwarmstadt identifiziert, die Stadt Braunschweig. Auf die „alten Schwarmstädte“ konzentrieren sich dagegen die Ruhestandswanderungen der 60- bis 74-Jährigen. Zu ihnen gehören in Niedersachsen die Landkreise Ammerland, Lüchow-Dannenberg, Aurich, Wittmund und Leer. Andere Studien haben bereits gezeigt, dass die Küstenregion insbesondere für Seniorinnen und Senioren aus Nordrhein-Westfalen attraktiv ist.

Weiche Standortfaktoren sind Ursache von Schwarmverhalten

Als Ursache dieses Schwarmverhaltens werden nicht allein harte Standortfaktoren wie die Verfügbarkeit von Ausbildungs- und Studienangeboten oder Arbeitsplätzen gesehen. Entscheidend sei vielmehr der Wunsch, an einem Ort zu leben, der von möglichst vielen anderen Menschen der eigenen Altersklasse geprägt ist. Denn nur eine gewisse Dichte von Gleichaltrigen führt zu einem als attraktiv empfundenen Kultur- und Freizeitangebot und einer entsprechenden Lebendigkeit und Vielfältigkeit. Aufgrund des demografischen Wandels sei dies nur durch ein „Zusammenrotten“ an ausgewählten Orten zu erreichen.

Empfehlung: Mittelstädte im ländlichen Raum stärken

Für die Wohnungsmärkte bedeutet Schwarmverhalten eine zunehmende Verknappung des Wohnraumangebots in den Schwarmstädten. In den meist ländlichen Fortzugsregionen dagegen führt es zu steigenden Wohnungsüberhängen. Wichtig ist es daher, gezielt die zentralen Mittelstädte in den betroffenen ländlichen Räumen zu stärken und sich insbesondere auf die Innenentwicklung zu konzentrieren.

Hintergrund

Die Idee der Schwarmstadt geht auf eine Untersuchung des Forschungsinstituts Empirica im Jahr 2015 zurück, die sich der Frage widmete, wie demografischer Wandel auf der einen und Wohnungsknappheit auf der anderen Seite zusammenpassen.⁴ Grundlage ist die Beobachtung, dass einige Städte für bestimmte Altersklassen besonders attraktiv sind und bei diesen überproportionale Wanderungsgewinne generieren. Da sich solche Trends durch die Beobachtung der Wanderungsbewegungen allein nicht ausreichend darstellen lassen, konzentriert sich die Untersuchung auf die Analyse des Kohortenwachstums in den kreisfreien Städten und Landkreisen.

Herausforderungen für die Wohnungsmärkte in Niedersachsen

Wohnungsüberhänge und -neubaubedarfe

Die aktuelle Haushaltsprognose zeigt, dass Niedersachsen bis zum Jahr 2028 um rund 100.000 Haushalte wachsen wird, bevor die Zahlen langsam wieder sinken. Diese zusätzlichen Haushalte müssen mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum versorgt werden. Der Wohnungsbedarf in Niedersachsen wird in den kommenden Jahren also weiter steigen. Gleichzeitig treten vielerorts Wohnungsüberhänge auf, die zu Wohnungsleerständen führen. Für dieses Spannungsfeld müssen die Wohnungsmarktakteurinnen und -akteure an die jeweiligen Standorte angepasste Lösungen finden.

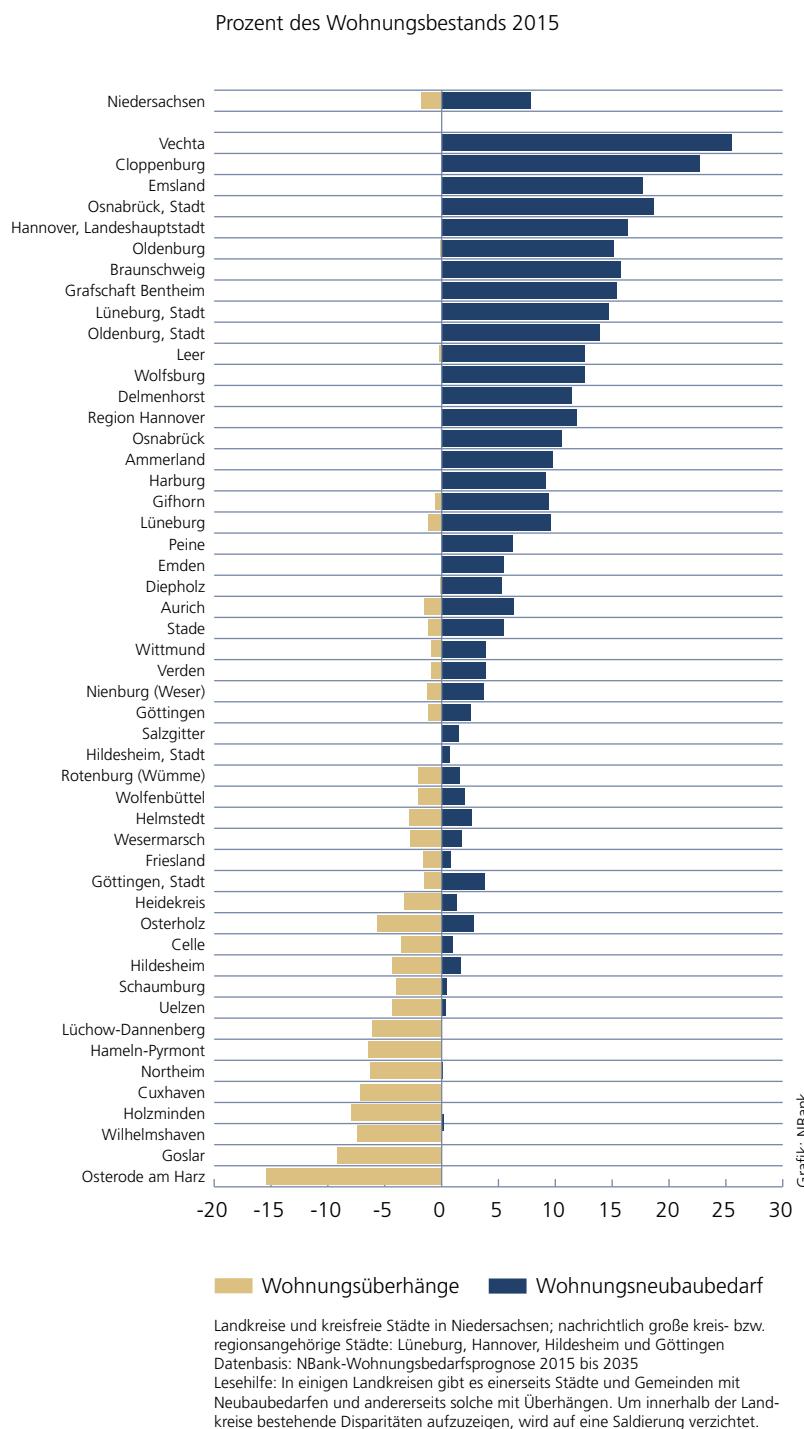
Hohe Wohnungsneubaubedarfe in den kommenden Jahren

Bis zum Jahr 2035 werden in Niedersachsen fast 296.000 zusätzliche Wohnungen benötigt. Entsprechend der prognostizierten Haushaltsentwicklung wird ein Großteil dieser zusätzlichen Wohnungen kurz- bis mittelfristig benötigt. Allein bis zum Jahr 2020 besteht ein quantitativer Wohnungsneubaubedarf von rund 151.000 Wohneinheiten. Bis 2025 steigt der Bedarf nochmals um 85.000 Wohnungen. Im Zeitraum bis 2035 nimmt der zusätzliche Wohnungsneubaubedarf dann sukzessive ab.

Wohnungsüberhänge und -neubaubedarfe treten parallel auf

Gleichzeitig sind bis 2035 aber auch Wohnungsüberhänge von rund 70.000 Wohneinheiten zu erwarten. Das Nebeneinander von Überhängen und Neubaubedarfen ergibt sich aus der regional unterschiedlichen Verteilung von Wohnungsangebot und -nachfrage. Während in den Wachstumsregionen Neubaubedarfe klar dominieren, sind in schrumpfenden Regionen hauptsächlich Wohnungsüberhänge zu erwarten (Abbildung 13). Zudem gibt es Städte und Gemeinden, die innerhalb des Prognosezeitraums einen Umschwung von Wohnungsneubaubedarf zu Wohnungsüberhängen erleben werden. In diesen „Regionen am Wendepunkt“ ist besonderes Augenmaß gefragt. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Kommunen im sogenannten „zweiten Ring“ des suburbanen Raums. Diese haben in der Vergangenheit von Zuzügen durch Suburbanisierungsprozesse profitiert. Im Zuge des demografischen Wandels müssen sich diese Kommunen in den kommenden Jahren jedoch zunehmend auf rückläufige Haushaltszahlen einstellen.

Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge bis 2035 (Abb. 13)



■ Wohnungsüberhänge ■ Wohnungsneubaubedarf

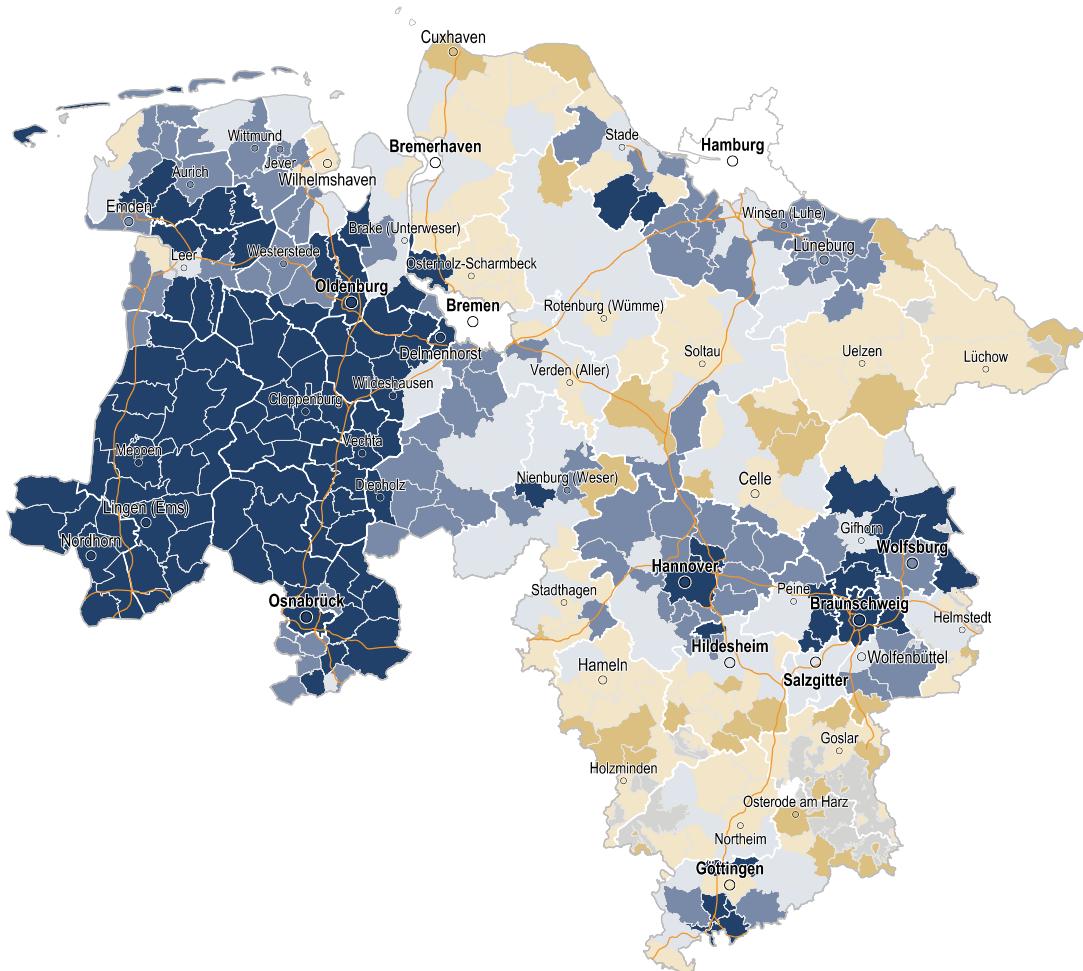
Landkreise und kreisfreie Städte in Niedersachsen; nachrichtlich große kreis- bzw.

regionsangehörige Städte: Lüneburg, Hannover, Hildesheim und Göttingen

Datenbasis: NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2015 bis 2035

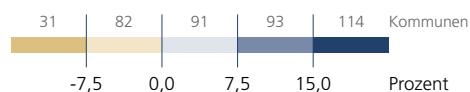
Lesehilfe: In einigen Landkreisen gibt es einerseits Städte und Gemeinden mit Neubaubedarfen und andererseits solche mit Überhängen. Um innerhalb der Landkreise bestehende Disparitäten aufzudecken, wird auf eine Saldierung verzichtet.

Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge in Mehrfamilienhäusern 2035 (Karte 11)



Grafik: NBank

Anteil der Wohnungsüberhänge (beige) und Wohnungsneubaubedarfe inklusive Abgang (blau) im Jahr 2035 am Wohnungsbestand 2015

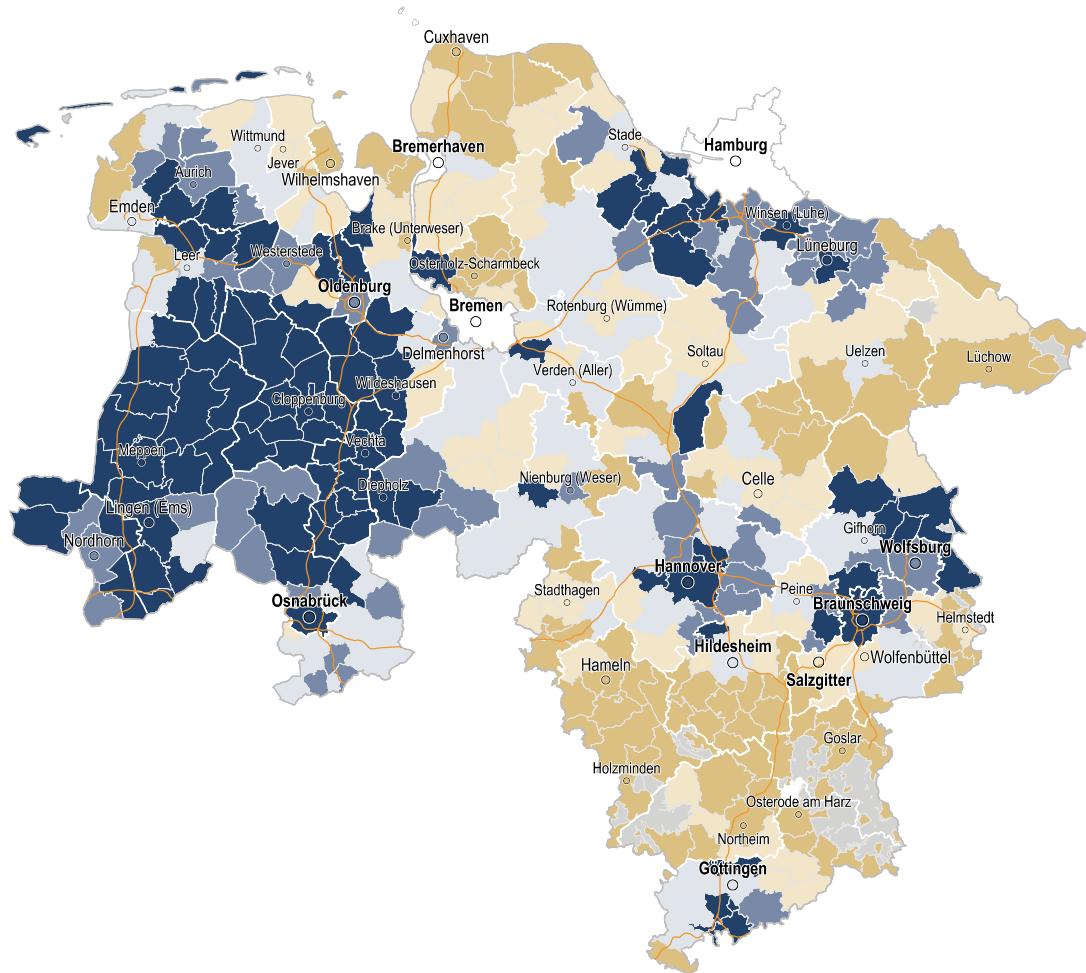


Niedersachsen: Überhänge: 1,3 Neubaubedarfe: 10,3

Datenbasis: NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2015 bis 2035

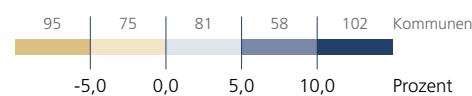
Kartenbasis: Lutum+Tappert DV-Beratung

Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge in Einfamilienhäusern 2035 (Karte 12)



Grafik: NBank

Anteil der Wohnungsüberhänge (beige) und Wohnungsneubaubedarfe inklusive Abgang (blau) im Jahr 2035 am Wohnungsbestand 2015



Niedersachsen: Überhänge: 2,2 Neubaubedarfe: 6,0

Datenbasis: NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2015 bis 2035

Kartenbasis: Lutum+Tappert DV-Beratung

Nachfrage nach Geschosswohnungen steigt in weiten Teilen Niedersachsens

Die Zahl der kleinen Haushalte wird in den kommenden Jahren weiter steigen. Kleinere Haushalte fragen typischerweise eher kleine bis mittelgroße Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nach. Die Nachfrage nach Wohnraum im Geschosswohnungsbau steigt daher in den meisten Regionen Niedersachsens, allerdings in unterschiedlichem Maße (Karte 11). Mit einer besonders hohen Nachfrage ist vor allem im westlichen Niedersachsen zu rechnen. Hier trifft eine stark steigende Zahl von älteren Menschen auf einen relativ geringen Bestand an altersgerechten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Auch die größeren Städte sowie deren Umland weisen teilweise hohe Neubaubedarfe auf. Eine besondere Bedeutung kommt dem Mietwohnungssegment zu, da insbesondere ältere Haushalte oftmals kein Wohneigentum mehr erwerben wollen oder können.

Neubaubedarf bei Ein- und Zweifamilienhäusern regional begrenzt

Demgegenüber fragen Familien typischerweise Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern nach. Die Zahl der Familienhaushalte wird bis 2035 insgesamt zwar etwas zurückgehen, allerdings können einige Regionen noch einen Zuwachs an Familien erwarten (Karte 12). In der Folge verzeichnen vor allem das westliche Niedersachsen, das südliche Hamburger Umland sowie die Verdichtungsräume Hannover, Braunschweig und Wolfsburg noch einen leicht steigenden Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern. Im südlichen und nordöstlichen Teil Niedersachsens sowie im Küstenraum und in der Leine-Weser-Region ist dagegen mit teilweise erheblichen Angebotsüberhängen zu rechnen.

Qualitative Zusatzbedarfe auch in Schrumpfungsregionen

Selbst wenn quantitativ ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht, passt das vorhandene Wohnraumangebot nicht immer zu den nachgefragten Wohnqualitäten. Oftmals bestehen Diskrepanzen hinsichtlich Wohnfläche, Zimmerzahl, Modernisierungsstand, Barrierefreiheit oder räumlicher Lage. Daher ist für ganz Niedersachsen mit einem geschätzten qualitativen Zusatzbedarf von zusätzlich gut 8.000 Wohnungen zu rechnen. Ein Großteil dieser Nachfrage entfällt auf Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Zusatzbedarfe bestehen insbesondere in den Schrumpfungsregionen. Um die geforderten Qualitäten bereitzustellen, ist daher auch in diesen Gebieten Wohnungsneubau in geringem Umfang erforderlich. Um zu verhindern, dass hierdurch zusätzlicher Leerstand geschaffen wird, ist eine sorgsame Steuerung des lokalen Wohnungsmarktes erforderlich. In den Wachstumsregionen ist der qualitative Zusatzbedarf dagegen gering. Die benötigten Wohnraumqualitäten werden hier in der Regel im Zuge des ohnehin erforderlichen quantitativen Wohnungsneubaus bereitgestellt.

Flüchtlingszuzug erhöht die Wohnungsnachfrage weiter

Aus der Prognose des Flüchtlingszuzugs ergibt sich bis zum Jahr 2020 ein zusätzlicher Wohnraumbedarf von rund 50.000 Einheiten in ganz Niedersachsen. Genaue Aussagen über die regionale Verteilung der Wohnraumnachfrage sind derzeit nicht möglich. Erwartet wird jedoch, dass sich die Flüchtlinge langfristig in die Arbeitsmarktzentren orientieren werden und dort die Wohnraumnachfrage weiter steigt. Durch eine verstärkte Nutzung von Leerständen und Wohnungsüberhängen kann der konkrete Wohnungsbedarf aber auch geringer ausfallen. Die vorliegende Schätzung bezieht aktuelle Informationen und Entwicklungen für Niedersachsen mit ein und kommt daher im Vergleich mit anderen Prognosen zu einem relativ moderaten Wohnraumbedarf.

Wohnbauland-Versorgung

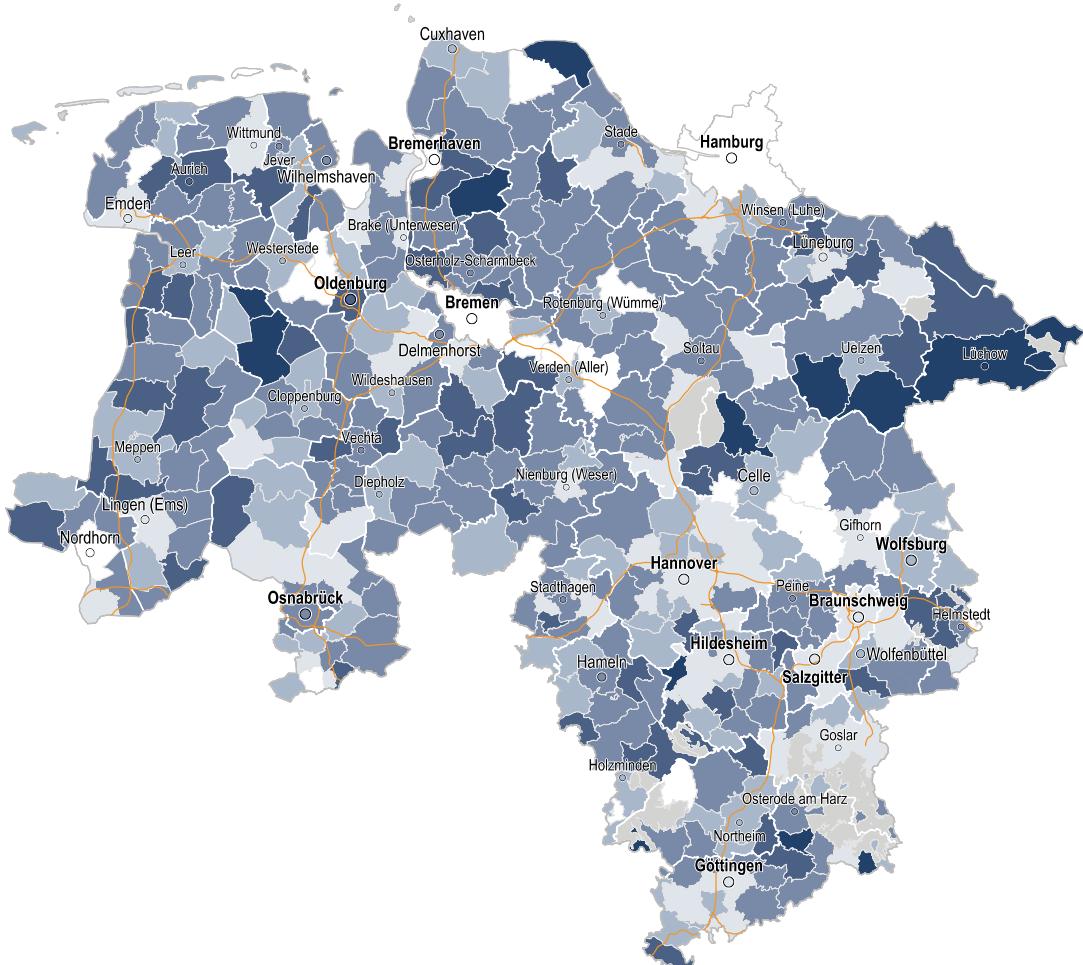
Baulandausweisungen gestiegen – Mangel an Flächen für den Geschosswohnungsbau

Die niedersächsischen Städte und Gemeinden haben auf die steigende Nachfrage nach Bauland mit einer Erhöhung ihrer neu geschaffenen Wohnbauflächen reagiert. Da zudem viele von ihnen über einen beträchtlichen Reserveflächen-Pool verfügen, stellt sich die Angebotssituation auf den Baulandmärkten in den meisten Regionen insgesamt weitgehend entspannt dar. Anfang 2016 summierten sich die planungsrechtlich gesicherten Reserveflächen für den Wohnungsbau in Niedersachsen auf etwa 5.200 Hektar mit einer Kapazität für etwa 83.000 Wohnungen. Das ist mehr als ein Viertel des Bedarfs bis 2035. Diese Situationsbeschreibung gilt aber nicht für alle Städte und Gemeinden gleichermaßen, und sie gilt vor allem nicht für das Segment der Geschosswohnungen.

Baulandreserven sehr unterschiedlich verteilt

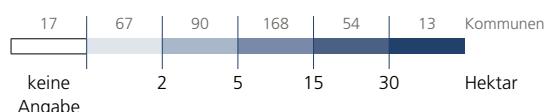
Absolut gesehen liegen die umfangreichsten Reservebestände in den bevölkerungsdynamischen und wirtschaftsstarken Landesteilen, vornehmlich in der Region Hannover und im Westen sowie im Südwesten Niedersachsens. Allerdings zeigt ein genauerer Blick ein diffuses Bild bei der Baulandversorgung (Karte 13). Sowohl in nachfragestarken als auch in nachfrageschwachen Regionen gibt es zahlreiche Gemeinden, die, gemessen an ihrer Einwohnerzahl, sehr große Reserven aufgebaut haben, während andere nur sehr wenig Bauland vorhalten. Auffällig dabei ist, dass ein Großteil der Kommunen mit hohen Baulandreserven in strukturschwachen Regionen liegt. Es gibt folglich zahlreiche Gemeinden, die hochgradig überversorgt sind und für die es wenig Aussicht gibt, dass ihre Baulandreserven vermarktet bzw. bebaut werden. Dagegen finden sich besonders geringe Baulandreserven in den Wachstumsregionen des südlichen Hamburger Umlands, in Hannover und Braunschweig sowie in den meisten großen selbstständigen Städten.

Wohnbaulandreserven 2015 (Karte 13)



Grafik: NBank

Baulandreserven je 10.000 Einwohner am 31.12.2015

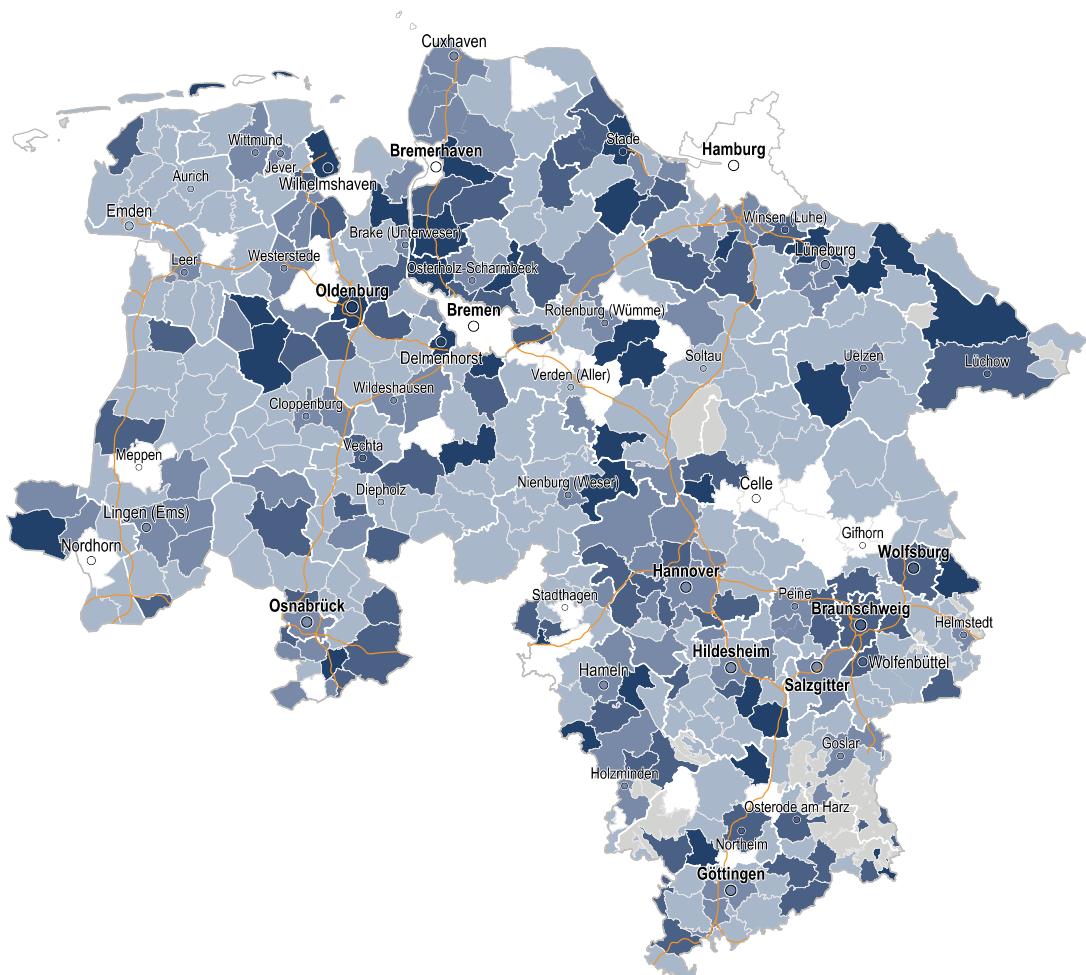


Niedersachsen: 6,8

Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfrage 2016

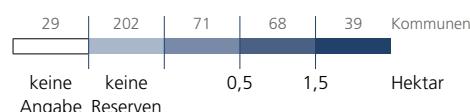
Kartenbasis: Lutum+Tappert DV-Beratung

Wohnbaulandreserven für den Geschosswohnungsbau 2016 (Karte 14)



Grafik: NBank

Reserven für Geschosswohnungen je 10.000 Einwohner am 1.1.2016



Niedersachsen: 1,5

Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfrage 2016

Kartenbasis: Lutum+Tappert DV-Beratung

Baulandreserven vorrangig für Familienheime

Die Baulandreserven sind überwiegend für Familienheime vorgesehen. Mit insgesamt fast 4.650 ha liegt ihr Anteil landesweit bei über 90 %. Die Baulandreserven für den Geschosswohnungsbau belaufen sich nur auf 440 ha.

Baulandreserven für Geschosswohnungen vorrangig in städtischen Gebieten

Fast 30 % des planungsrechtlich gesicherten Baulands für Geschosswohnungen befindet sich in den kreisfreien Städten und der Landeshauptstadt. Gleichzeitig hat etwa die Hälfte der Kommunen gar keine Reserven für Geschosswohnungen (Karte 14). Dabei handelt es sich zwar überwiegend um kleinere ländliche Gemeinden, aber es sind auch zahlreiche regionale Zentren, Kreisstädte und sogar die kreisfreie Stadt Emden in dieser Gruppe vertreten. In großen, zusammenhängenden ländlichen Räumen gibt es also nur sehr wenig bebaubares Land für Mehrfamilienhäuser. Wird die Versorgung mit Bauland für den Geschosswohnungsbau in Relation zur Bevölkerung gesetzt, zeigt sich aber auch, dass einige der strukturschwachen Regionen nicht nur mit Bauland an sich, sondern auch mit Bauland für den Bau von Mehrfamilienhäusern stark überversorgt sind.

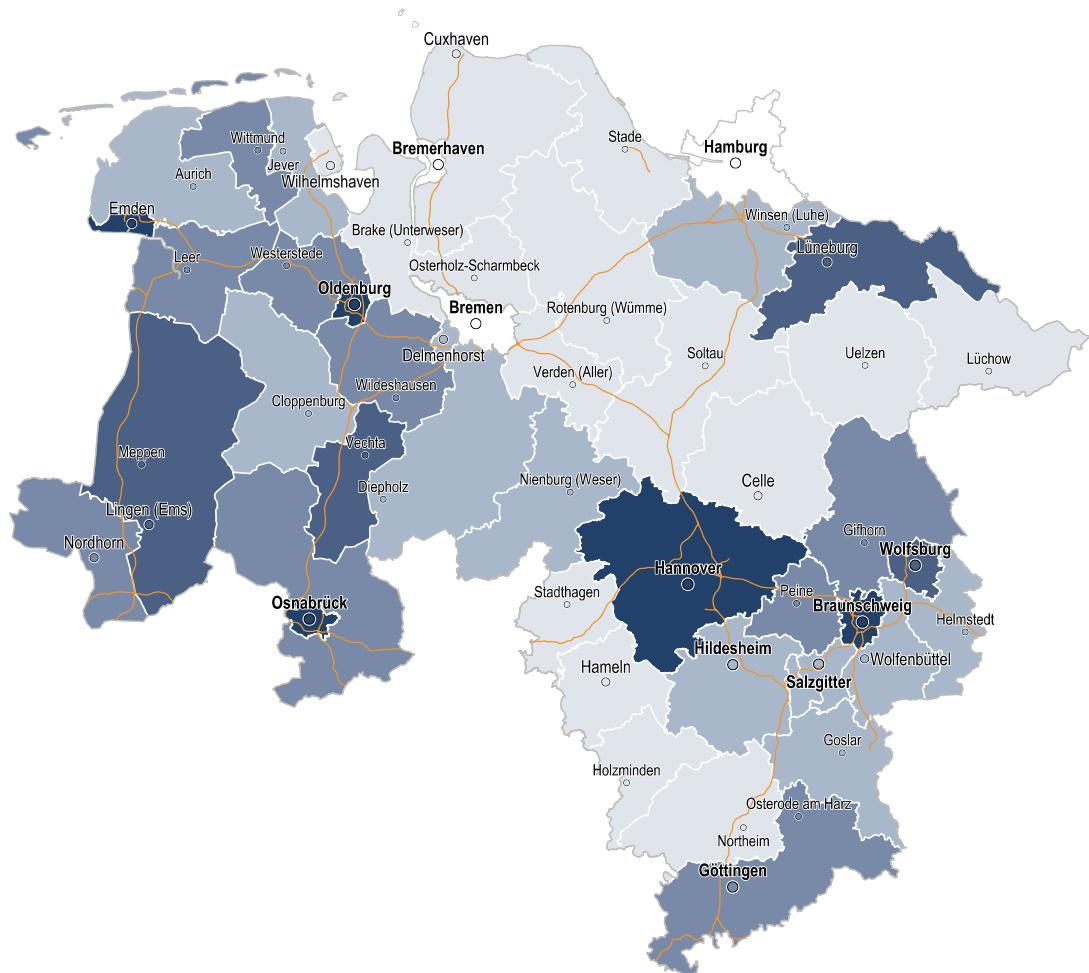
Kurzfristiger Baulandbedarf für Geschosswohnungen ...

Nach der Wohnungsbedarfsprognose müssen in nahezu allen Regionen Niedersachsens in den kommenden Jahren neue Wohnungen gebaut werden. Eine Voraussetzung dafür, dass der Neubau kurzfristig überhaupt stattfinden kann, sind ausreichende Baulandreserven. In Anbetracht der besonderen Herausforderungen, das Angebot mit Wohnungen für die wachsende Zahl kleiner Haushalte im Allgemeinen und mit bezahlbaren Wohnungen im Besonderen zu erhöhen, bedarf es vor allem des Baulands für Mehrfamilienhäuser.

... auf wenige Wachstumsräume konzentriert

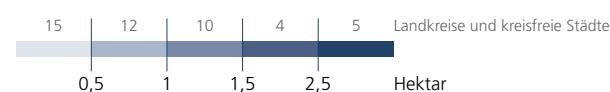
Nach der Bedarfsprognose werden in Niedersachsen von 2016 bis 2020 etwa 83.000 Geschosswohnungen zusätzlich benötigt. Für ihren Bau müssten etwa 1.600 ha Brutto-Wohnbauland zur Verfügung stehen. Die Hälfte dieser 1.600 ha entfällt auf die kreisfreien Städte und die Landeshauptstadt, weitere große Anteile auf das Umland von Hannover, Osnabrück und Hamburg sowie auf den Landkreis Emsland. Obwohl also in allen Landesteilen kurzfristig Geschosswohnungen geschaffen werden müssen, ist die Zahl der benötigten Einheiten und damit der Umfang des dafür benötigten Baulands im Süden, in der Mitte und an der Küste gering.

Defizite an Flächenreserven für Geschoßwohnungen bis 2020 (Karte 15)



Grafik: NBank

Differenz zwischen Flächenbedarf und -reserven für Geschoßwohnungen je 10.000 Einwohner



Stadt Hannover: 5,7

Niedersachsen: 1,5

Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfrage 2016, NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2015–2035

Kartenbasis: Lutum+Tappert DV-Beratung

Baulandbedarf in den Wachstumsräumen übersteigt Reserve deutlich

Dem Baulandbedarf von 1.600 ha standen Anfang 2016 landesweit nur 440 ha Reserveflächen gegenüber, also ein Anteil von knapp 30 %. In den Großstadtregionen, Universitätsstädten und im Westen Niedersachsens ist das Defizit allerdings sehr viel größer (Karte 15). In Osnabrück entspricht das planungsrechtlich gesicherte Bauland für Geschosswohnungen weniger als fünf Prozent des kurzfristigen Bedarfs, in der Region Hannover und in Braunschweig nur zehn Prozent und im Emsland 15 %.

Bezogen auf die Zahl der Einwohner liegt die Stadt Osnabrück mit einem Baulanddefizit von über acht Hektar pro 10.000 Einwohner an der Spitze aller Kreise und kreisfreien Städte, gefolgt von der Landeshauptstadt Hannover, der Stadt Braunschweig und der Stadt Oldenburg.

Das Ausmaß der fehlenden Flächenreserven ist nicht allein auf das prognostizierte Haushaltswachstum und entsprechenden Wohnraumbedarf zurückzuführen, sondern auch auf die kommunale Flächenpolitik. So haben zahlreiche Städte und Gemeinden trotz wachsenden Bedarfs in den vergangenen Jahren kaum Bauland für Geschosswohnungen geschaffen. Insbesondere in weiten Teilen Westniedersachsens wurden die zum Teil sehr umfangreichen Neuausweisungen fast ausschließlich für Familienheime reserviert.

Zahlreiche ländliche Regionen ohne zusätzlichen Baulandbedarf

Mehr als ein Drittel der Baulandreserven für Geschosswohnungen liegt in Kommunen, die mittelfristig keinen entsprechenden Bedarf haben werden. Diese 170 ha „überschüssiges“ Bauland verteilen sich relativ breit auf insgesamt fast 80 Städte und Gemeinden, sodass nur wenige Gemeinden hochgradig mit Bauland für Mehrfamilienhäuser überversorgt sind.

Abgesehen von Westniedersachsen ist der Baulandmarkt für Mehrfamilienhäuser in den meisten ländlichen Räumen entspannt. Sie haben, mit Ausnahme des Landkreises Stade, nur einen sehr geringen Bedarf an Bauland für Geschosswohnungen und verfügen über ausreichende Reserven.

Baulandbedarfe kurzfristig nicht zu stillen

Niedersachsen benötigt kurzfristig mehr Bauland für neue Geschosswohnungen. Zudem liegt ein großer Teil der knappen Reserveflächen nicht dort, wo Geschosswohnungen besonders stark benötigt werden, d. h. in den Arbeitsplatzzentren und Zuwanderungsregionen. Besonders groß ist die Diskrepanz zwischen Flächenbedarf und -reserve in den Großstädten. Dabei ist der Mangel an erschließungsreifen und unmittelbar bebaubaren Flächen dort noch deutlich größer als das Delta zwischen Baulandbedarf und Baulandreserven. Zum einen sind bei Weitem nicht alle planungsrechtlich gesicherten Flächen kurzfristig mobilisierbar und zum zweiten entspricht ein Teil der Reserveflächen nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen an Lage und Infrastrukturversorgung, sodass sie nicht entwickelt werden.

Wenn es nach den Planungen der Städte und Gemeinden geht, wird die Baulandlücke in den Wachstumsräumen kurzfristig kaum zu füllen sein. Zwar wollen viele Kommunen ihre Neuausweisungen deutlich aufstocken, aber dabei denken sie weiterhin vorrangig an Flächen für Eigenheime. Zum anderen hat sich insbesondere in den Groß- und Universitätsstädten bereits ein erheblicher Nachholbedarf für Geschosswohnungen aufgebaut. Wenn man berücksichtigt, dass neue Bebauungsplanverfahren mit einem erheblichen zeitlichen Vorlauf zu rechnen haben, die Erschließung und Flächenaufbereitung zum Teil sehr zeitaufwendig ist und die Fertigstellung von Neubauvorhaben durch Bauplanung, Baugenehmigung und Baudurchführung selbst auch etliche Zeit in Anspruch nimmt, dann wird klar, dass der kurz- und mittelfristige Neubaubedarf für Geschosswohnungen vielerorts nicht gedeckt werden kann.

In den kommenden Jahren ist auf dem Wohnungsmarkt für Geschoss- und Mietwohnungen folglich in weiten Teilen des Landes mit steigenden Engpässen zu rechnen. In den wachstumsdynamischen Regionen wird sich der Mangel an Bauland hemmend auf den bedarfsgerechten Neubau auswirken.

Umso mehr müssen Städte und Gemeinden in den Wachstumsräumen unternehmen, um zusätzliche Baurechte zu schaffen und Baulandreserven zu aktivieren. Zwar hängt der Wohnungsneubau nicht nur an der Verfügbarkeit von Bauland. Die Baulandsituation ist jedoch eine zentrale Voraussetzung dafür, dass überhaupt gebaut werden kann.

Harburg

Neugründung einer kommunalen Wohnungsbau



Interview mit Kai Uffelmann,
Erster Kreisrat und Kämmerer
des Landkreises Harburg

»Kommunale Wohnungsbau-
gesellschaften bieten langfristige
Steuerungsmöglichkeiten für
den Wohnungsmarkt.«

Herr Uffelmann, der Wohnungsmarkt im südlichen Hamburger Umland steht erheblich unter Druck. Welche Folgen hat das für den Landkreis Harburg?

Die Einwohnerzahlen im Landkreis steigen seit Jahren. Unter den Neubürgerinnen und Neubürgern pendeln viele zum Arbeiten nach Hamburg. Durch die zusätzliche Nachfrage steigen bei uns die Preise. Im Neubau sehen wir mittlerweile Mieten von mehr als 10 Euro je Quadratmeter. Das können sich Personen mit einem durchschnittlichen Einkommen nicht mehr leisten. Viele Unternehmen berichten uns, dass sie kaum noch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

finden, weil das Verhältnis von Gehalt und Wohnkosten nicht mehr stimmt. Häufig pendeln Beschäftigte aus den Nachbarkreisen ein, wo Wohnen noch etwas günstiger ist. Das führt zu einer höheren Personalfluktuation in den Unternehmen, mit entsprechenden Kosten für Personalsuche und Einarbeitung.

Wie reagiert der Landkreis Harburg auf diese Entwicklung?

Der Wohnungsmarkt im Landkreis Harburg unterliegt bislang vollständig dem freien Markt. Es gibt keine kommunalen Wohnungsbestände und auch Wohnungsgenossenschaften spielen kaum eine Rolle. Deswegen haben wir uns im Jahr 2016 entschieden, zusammen mit den Gemeinden und der Sparkasse Harburg-Buxtehude eine kommunale Wohnungsbau-gesellschaft zu gründen. Damit schaffen wir eine langfristige Steuerungsmöglichkeit, die z. B. weit über die normalen Bindungsfristen der sozialen Wohnbauförderung hinausgeht. Durch das landkreisweite Geschäftsgebiet wird die Gesellschaft

	2015	Aussicht
Bevölkerung	248.122	↗
kleine Haushalte 1+	81.376	↗
große Haushalte 1 1 1+	32.951	→
Eigenheime	81.695	↗
Geschosswohnungen	32.450	↗
Nettokaltmiete (Angebote)	7,52 EUR/qm	↗
Wohnbauland (Bodenrichtwert)	144 EUR/qm	↗

gesellschaft



so groß sein, dass sie wirtschaftlich arbeiten kann. Und im Gegensatz zu Zuschüssen an private Investo-
rinnen und Investoren wächst durch die Gesellschaft in den kommunalen Haushalten auch ein dauerhaf-
ter Vermögenswert.

Wie kann eine kommunale Wohnungsbaugesell- schaft zur Schaffung von bezahlbarem Wohn- raum beitragen?

Unser Angebot wird sich insbesondere an die Bevöl-
kerungsgruppen richten, die es derzeit schwer haben,
auf dem freien Markt eine angemessene Wohnung
zu finden. Dazu gehören etwa Beschäftigte aus
Branchen mit niedrigem Einkommen, insbesondere
aber auch Alleinerziehende, Berufseinsteigerinnen
und -einstieger, Auszubildende oder auch Menschen
mit körperlichen Einschränkungen. Wir werden vor
allem kleine und barrierearme Wohnungen errich-
ten. Die Mieten im Neubau sollen durchschnittlich
bei 8,50 Euro je Quadratmeter liegen. Für das Ham-
burger Umland ist das vergleichsweise günstig. Um

das zu erreichen, werden wir modular und standar-
disiert bauen. Wir sprechen über Mehrfamilienhäu-
ser mit sechs bis zehn Wohneinheiten. Das ist eine
typische Marktgröße, die in attraktiver Qualität zu
akzeptablen Preisen errichtet werden kann.

Wo wird die kommunale Wohnungsbaugesell- schaft in zehn Jahren stehen?

Die Gesellschaft wird ein Wohnungsportfolio von
mehr als 1.000 Wohneinheiten betreuen. Die meis-
ten davon werden wir selbst erstellt haben. Die ers-
ten Grundstücke dafür haben wir bereits. Darüber
hinaus werden wir aber auch mit anderen Akteurin-
nen und Akteuren im Wohnungsmarkt kooperieren
und z. B. Verwaltungsdienstleistungen anbieten. Die
Gründung der kommunalen Wohnungsbaugesell-
schaft entfaltet schon heute eine positive Marktwir-
kung. Viele private Akteurinnen und Akteure wollen
ebenfalls in den Wohnungsbau investieren. Das ist
wichtig, denn bis 2020 werden wir 3.000 zusätzliche
Wohneinheiten im Landkreis benötigen.

Agenda bezahlbares Wohnen

Ansätze zur Deckung des Wohnungsbedarfs

Die vorliegende Analyse des niedersächsischen Wohnungsmarktes hat gezeigt, dass bezahlbarer Wohnraum in vielen Teilen Niedersachsens ein knappes Gut ist. Dies führt mitunter dazu, dass Wohnungssuchende sich für nicht bedarfsgerechte Wohnformen entscheiden. Hierunter fällt etwa die unfreiwillige Verlagerung des Wohnstandortes in Regionen mit niedrigeren Wohnkosten, was für Berufstätige in der Regel zu einer Verlängerung des Arbeitsweges führt. Aktuell arbeiten bereits 60 % aller Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer bundesweit nicht in ihrer Wohngemeinde. Auch die Pendelwege werden immer länger. Eine weitere Option ist das Verharren in suboptimalen Wohnsituationen. Dies trifft beispielsweise auf Paare mit Kind(ern) und Alleinerziehende zu, die nach familiären Veränderungen keine angemessene Wohnung finden oder auf junge Erwachsene, deren Auszug aus dem Elternhaus sich verzögert. Auch ältere Haushalte sind davon betroffen, wenn sie es sich nach dem Auszug der Kinder bzw. nach dem Tod der Lebenspartnerin oder des Lebenspartners aufgrund von Preissteigerungen nicht leisten können, in eine kleinere, altersgerechte Wohnung zu ziehen. Eine weitere Konsequenz für viele Wohnungssuchende ist letztlich auch die Akzeptanz einer übermäßigen Belastung durch Wohnkosten, die zu Einschränkungen in anderen Lebensbereichen führt.

Investitionen in bezahlbares Wohnen attraktiver machen

Um der steigenden Wohnungs nachfrage zu begegnen, ist ein verstärkter Wohnungsneubau insbesondere in den Ballungsgebieten erforderlich. Die Wohnungsbautätigkeit ist durch privatwirtschaftliche Akteurinnen und Akteure geprägt, deren Investitionen mit bestimmten Renditeerwartungen verknüpft sind. Dies führt dazu, dass in den von hohen Grundstücks- und Baukosten belasteten Regionen häufig nur noch Wohnungen im oberen Preissegment realisiert werden. Finanzielle Anreize können dazu beitragen, die Wirtschaftlichkeit im Wohnungsneubau zu verbessern und Investitionen attraktiver zu machen. Dies kann mittelfristig auf bundespolitischer Ebene, etwa durch eine Anpassung steuerlicher Abschreibungen oder durch Investitionszulagen, erreicht werden.

Sozialen Wohnungsbau weiter fördern

Der soziale Wohnungsbau ist ein wichtiges Instrument zur Steuerung der Wohnungsmärkte. Die Analyse hat gezeigt, dass die Sozialwohnungsbestände stark rückläufig sind. Um dieses Steuerungsinstrument auch in Zukunft nutzen zu können, bieten sich gezielte Maßnahmen zur Steigerung des geförderten Wohnungsbaus an. Die niedersächsische Landesregierung hat bereits im vergangenen Jahr die Fördersumme für den sozialen Wohnungsbau erhöht. Zudem erhalten Investorinnen und Investoren seit Januar 2017 einen Tilgungsnachlass von 15 %. Folglich stehen hier bereits verbesserte Instrumente zur Verfügung. Zudem kann eine Überprüfung und

gegebenenfalls Anpassung der Qualitätsstandards im sozialen Wohnungsbau helfen, die Baukosten in diesem Teil des Wohnungsmarktes zukünftig stärker zu kontrollieren. Auch eine Anpassung der Grunderwerbsteuer oder ein vollständiger Verzicht kann dazu beitragen, die Flächenverfügbarkeit für sozialen Wohnungsbau zu verbessern.

Potenziale zur Baukostensenkung nutzen

Hohe Baukosten sind ein wesentliches Hindernis für die Realisierung von bezahlbarem Wohnraum. Zur Beschränkung der Baukosten können verschiedene Handlungsansätze kombiniert werden. So sollte etwa bei Entwicklung von zukünftigen Standards von Wärme-, Schall- und Brandschutz auf die Wirtschaftlichkeit geachtet werden. Anpassungen stehen hier allerdings oftmals im Konflikt mit den Klimaschutzz Zielen. Auch eine Reform der kommunalen Stellplatzsatzungen kann zur Dämpfung der Baukosten beitragen. Damit könnten Kommunen zudem den in urbanen Gebieten zu beobachtenden Trend zur Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel unterstützen. Auch die Bauherrinnen und Bauherren sowie die Bauwirtschaft können auf ein moderates Baukostenniveau hinwirken. Hier bieten sich kurzfristig Ansatzpunkte an, wie etwa einfachere Qualitätsstandards, flächensparende Grundrisse, gut geplante Barrierefreiheit sowie eine optimierte Kostenplanung. Eine Anpassung der Wohnungsrößen senkt zwar nicht die Baukosten, sehr wohl aber die für Bewohnerinnen und Bewohner wichtigen Kosten je Wohneinheit. Zudem können durch die zeitnahe Etablierung seriellen Bauens und die perspektivische Nutzung der Chancen des 3-D-Drucks Bauprozesse rationaler gestaltet und Kostenersparnisse realisiert werden.

Neugründung von Wohnungsbaugesellschaften

Für Kommunen, die sich für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum engagieren wollen, können auf lange Sicht öffentliche Wohnungsbaugesellschaften ein sinnvolles Instrument sein. Nachdem in Zeiten entspannter Wohnungsmärkte die kommunalen Wohnungsbestände vielerorts privatisiert wurden, erwägt inzwischen eine wachsende Zahl von Städten, Gemeinden und Landkreisen die Neugründung eigener Wohnungsunternehmen. Ein Beispiel dafür ist der Landkreis Harburg (S. 84). Der Vorteil öffentlicher Wohnungsbaugesellschaften besteht dabei nicht nur in den größeren Einflussmöglichkeiten für die Kommune. Die Gesellschaften können den Wohnraum in der Regel auch günstiger zur Verfügung stellen als private Unternehmen, wenn nur moderate Gewinnerwartungen bestehen. Im Bereich der Wohnungsbaugenossenschaften gibt es ebenfalls einige Neugründungsinitiativen. Zweck einer solchen Genossenschaft ist die Versorgung ihrer Mitglieder mit bezahlbarem Wohnraum. Dabei nehmen Genossenschaften oftmals eine Vorreiterrolle bei der Bewältigung gesellschaftlicher Herausforderungen ein, wodurch sie als wohnungswirtschaftliche Kooperationspartner von Kommunen weiter an Bedeutung gewinnen. Gleichermaßen gilt auch für lokale Projekte des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens, deren Ziel die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum ist.

Flächen für Geschosswohnungen im Innenbereich sichern

Die Nachfrage nach Geschosswohnungen wird sich weiterhin vor allem auf integrierte Lagen mit guter Infrastrukturversorgung richten. Die Baulandbereitstellung sollte sich daher auf die Aktivierung von Flächenreserven innerhalb oder am Rande der Siedlungsgebiete konzentrieren. Um dort aber das nötige Bauland mobilisieren zu können, müssen auch „schlummernde“ Potenziale in den Bestandsgebieten ausgeschöpft werden. Die Möglichkeiten für Verdichtung, Umnutzung, Wiedernutzung, Aufstockung, Rück- und Neubau untergenutzter Flächen sind häufig viel größer als wahrgenommen.

Neuausweisungen nur an Standorten mit langfristig tragfähiger Perspektive

In den wachsenden Großstädten werden sich nicht alle Flächenbedarfe für Mehrfamilienhäuser innerhalb der Siedlungsgebiete befriedigen lassen; Arrondierungen und Außenentwicklungen werden kaum zu vermeiden sein. Ein vorrangiges Ziel bei der Entwicklung von Baugebieten für Geschosswohnungen muss die langfristig tragfähige wirtschaftliche und soziale Perspektive sein. Darum sind Mischnutzungen und verdichtete Bauweisen anzustreben. Die neue Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ schafft dafür die Voraussetzungen.

Aktives Flächenmanagement einrichten

Für die praktische Umsetzung der Ziele zur bedarfsgerechten Wohnraumbeschaffung benötigen die Städte und Gemeinden ein kommunales Siedlungsflächenkonzept und aktives Flächenmanagement. Um ihre Flächenpotenziale zu nutzen, müssen sie sich einen fundierten Überblick über diese Potenziale verschaffen und ihre Mobilisierung proaktiv vorantreiben. Der Aufbau und Ausbau eines leistungsfähigen kommunalen Flächenmanagements muss einen angemessenen Platz auf der politischen Agenda der Städte und Gemeinden bekommen.

Umwidmung von Bauland für Eigenheime in Bauland für Geschosswohnungen

Neben der Neuausweisung von Bauland und der Aktivierung von Potenzialen für den Geschosswohnungsbau sollten die Kommunen auch prüfen, inwieweit sie bestehende Bebauungspläne ändern können. Vielerorts sind die Flächenreserven für den Bau von Familienheimen so groß, dass sich die Umwidmung eines Teils dieser Reserven für den Bau von Mehrfamilienhäusern geradezu anbietet.

Interkommunale und regionale Kooperation ausbauen

In den Verdichtungsräumen sind die Baulanddefizite häufig auf einen strukturellen Mangel an Flächenpotenzialen zurückzuführen und die Innenentwicklungsreserven schon weitgehend abgebaut. Damit wird die bedarfsgerechte Sicherung von Wohnraum mehr denn je zu einer regionalen Herausforderung, die auch regionale Lösungen verlangt. Die Städte und Gemeinden müssen die Grundsätze ihrer Siedlungsflächenpolitik regional und interkommunal abstimmen. In den Verdichtungsräumen werden unter Umständen auch Landesinitiativen für eine koordinierte regionale Siedlungs- und Verkehrsentwicklung erforderlich.

Matching bei der Wohnungssuche verbessern

Eine der wesentlichen Herausforderungen in den niedersächsischen Wohnungsmärkten besteht zurzeit darin, Wohnungssuchende und potenziell angemessene Wohnraumangebote zusammenzubringen. Dieser Prozess wird bislang meist vollständig dem Markt überlassen. Kommunen können sich hier engagieren, indem sie die Vermarktung von Wohnraum, der nicht den gängigen Suchkriterien entspricht, unterstützen. Beispiele dafür sind etwa „Jung kauft Alt“-Förderprogramme, bei denen junge Familien beim Erwerb und ggf. der Sanierung von Altbauten in Siedlungskernen unterstützt werden. Denkbar sind auch Unterstützungsangebote für ältere Menschen und Familien, die innerhalb eines Ortes ein Haus gegen eine kleinere Wohnung tauschen möchten. Hier könnten etwa Wohnungslotsen die suchenden Haushalte zusammenbringen. Auch eine Beratung etwa zum Umbau von zu groß gewordenen Einfamilienhäusern für eine anschließende teilweise Unter Vermietung wäre möglich.

Neue Formen des Mitarbeiterwohnens entwickeln

Für viele Wirtschaftsunternehmen ist die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum für ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu einem wichtigen Standortfaktor geworden. Dies gilt insbesondere für Branchen, die einerseits von Fachkräfteengpässen betroffen sind, andererseits aber bei der Zahlung übertariflicher Leistungen für das Wohnen in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten eingeschränkt sind. Für diese Unternehmen kann eine eigene Wohnraumversorgung ein Vorteil im Wettbewerb um qualifizierte Arbeitskräfte sein. Das Unternehmen H. Kemper GmbH & Co. KG im Landkreis Osnabrück folgt diesem Gedanken bereits seit mehreren Jahrzehnten (■ S. 92). Die neuen Modelle des Mitarbeiterwohnens zeichnen sich dadurch aus, dass sie an die regionalen und unternehmerischen Spezifika angepasst sind. Neben der klassischen Lösung, bei der ein gewerblich tätiges Unternehmen ein Wohngebäude baut und selbst bewirtschaftet, sind heutzutage vor allem Kooperationsmodelle gefragt, bei denen sich Wirtschaftsunternehmen mit einem wohnungswirtschaftlichen Partner zusammenschließen. Die Ausgestaltung des gewählten Modells hängt dabei stark vom jeweiligen Einzelfall ab.

Funktionales und flexibles Bauen

Notwendigkeit des funktionalen und flexiblen Bauens

Insbesondere in Ballungsräumen wurden in den letzten Jahren kleinere und bezahlbare Wohnungen durch Studierende und Auszubildende sowie Alleinstehende im Rentenalter vermehrt nachgefragt. Vielerorts passt das Wohnraumangebot nicht zu den durch demografischen Wandel sowie Singularisierung ausgelösten veränderten Bedarfen. Das vorhandene Angebot weist oftmals zu große Wohneinheiten auf, deren Umbau und Modernisierung häufig mit hohen Investitionen verbunden ist. Entsprechend selten wird hierdurch das Angebot an preisgünstigem Wohnraum erweitert – es bleibt nur der Neubau zur Schaffung entsprechender Angebote.

Charakteristika des funktionalen und flexiblen Bauens

An die heutigen Neubauten – den Bestand von morgen – werden sowohl in energetischer als auch architektonischer Hinsicht hohe Anforderungen gestellt, die sich in den Kosten für die Errichtung widerspiegeln. Neben höchsten Energiestandards ist vor allem ein hohes Maß an Flexibilität gefragt, welches eine dauerhafte Nutzung der Gebäude ermöglicht und Leerstände verhindert. Um diese Anforderungen zu erfüllen, müssen die Gebäude ganzheitlich betrachtet und in allen Aspekten nachhaltig gestaltet werden. So ist nicht nur ein verantwortungsvoller Ressourceneinsatz erforderlich, sondern auch eine architektonische Gestaltung, die verschiedene Nutzungsarten bzw. eine schnelle und kostengünstige Anpassung an neue Nutzungsformen ermöglicht. Eine Antwort auf diese Anforderungen liefert das funktionale und flexible Bauen.

Das funktionale und flexible Bauen berücksichtigt bereits bei der Planung eines Neubaus eine spätere Umnutzung. In einem Förderprogramm des Bundes wird derzeit die Realisierung entsprechender Konzepte mit einem Fokus auf Studierende gefördert. Ziel des Programms ist es, schnell und nachhaltig ein flexibel nutzbares Wohnraumangebot zu schaffen. Gefördert werden sogenannte „Variowohnungen“. Diese verfügen neben einem Individualraum über eine eigene Kochgelegenheit sowie ein Bad/WC. Die Gesamtgröße der Wohneinheit ist auf 30 qm begrenzt und die Warmmiete soll 300 Euro nicht übersteigen. Die geförderten Konzepte sehen vor, dass diese Wohneinheiten durch geringe Investitionskosten zusammengelegt werden können, um prinzipiell auch die Anforderungen anderer Nutzergruppen zu erfüllen. Zudem sollten sie sich nach Möglichkeit den Bedarfen älterer Menschen anpassen können. Wie Wohnraum flexibel und grundsätzlich für alle Altersgruppen ausgestaltet werden kann, wurde kürzlich im Forschungsprojekt „ready“ untersucht. Hierbei ging es konkret um die Festlegung eines Mindeststandards für Neubauten, der für die meisten Menschen altersgerechten Wohnraum bietet.⁵

Vorteile des funktionalen und flexiblen Bauens

Durch die vorausschauende Planung beim funktionalen und flexiblen Bauen können hohe Investitionen und Ressourcenaufwände zur späteren Realisierung einer veränderten Nutzungsform vermieden und eine dauerhafte Nutzung des Gebäudes ohne lange Leerstandsphasen gefördert werden. Entsprechend leistet das funktionale und flexible Bauen einen wichtigen Beitrag zur Ressourcenschonung sowie zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums.

□ Artland

Unternehmen bietet Mitarbeiterwohnungen



Interview mit Marcus Rieger, Geschäftsführer Personal, und Werner Lager (oben), Betriebsratsvorsitzender der H. Kemper GmbH & Co. KG

»Die Herausforderungen am Wohnungsmarkt müssen von allen gemeinsam angegangen werden.«

Herr Rieger, Herr Lager, was waren für Sie die Gründe, Ihren Mitarbeitern Werkwohnungen zur Verfügung zu stellen?

Unsere Werkwohnungen bestehen bereits seit den 60er-Jahren. Damals hatten wir Schwierigkeiten bei der Unterbringung von Gastarbeiterinnen und Gastarbeitern, da das Wohnraumangebot, ähnlich wie heute, sehr knapp war. Heute kommen unsere 52 Werkwohnungen der gesamten Gemeinde zugute, da wir sie nicht ausschließlich an Mitarbeitende vermieten. Die Mietpreise liegen deutlich unter den Vergleichsmieten, sodass das Angebot an preisgünstigem Wohnraum in der Gemeinde erhöht wird.

Wie beurteilen Sie die aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in der Samtgemeinde Artland und dem nördlichen Landkreis Osnabrück?

In unserer Region haben wir im Gegensatz zu vielen anderen ländlichen Gemeinden einen Bevölkerungszuwachs. Daher ist die Nachfrage nach Wohnraum

nach wie vor hoch. Während vor ein paar Jahren noch einige unserer Werkwohnungen leer standen, sind inzwischen alle Wohnungen vermietet. Außerdem haben sich die Anforderungen an die Wohnraumgestaltung verändert. Durch die Alterung der Menschen und die Verkleinerung der Haushalte werden heute verstärkt kleinere Wohnungen nachgefragt, die auf dem Land nur begrenzt verfügbar sind. Diese werden meist in höhengeschossigen Mehrfamilienhäusern errichtet. Während unsere Werkwohnungen im sog. „Hochhaus“, einem sechsgeschossigen Mehrfamilienhaus, damals noch etwas Ungewöhnliches für eine ländliche Gemeinde wie Nortrup waren, sieht man solche Wohngebäude heute zunehmend.

Wo liegen aus Ihrer Sicht die zentralen Herausforderungen hinsichtlich der Bereitstellung von preiswertem Wohnraum im nördlichen Landkreis Osnabrück?

Die niedrigen Zinsen haben die Nachfrage und die Preise für Bauland in den vergangenen Jahren deutlich



ansteigen lassen. Durch die großen Naturschutzflächen im Landkreis ist die zusätzliche Ausweisung neuer Flächen zu angemessenen Preisen kaum noch möglich. Eine Lösung des Problems liegt in der Umnutzung bzw. Nachnutzung bestehender Flächen. In vielen Gemeinden gibt es beispielsweise alte, ungenutzte Gasthöfe, die verfallen. Durch eine enge Zusammenarbeit und das Engagement von Gemeinde, Landkreis und Investoren können solche Gebäude rückgebaut und die Grundstücke für den Geschoßwohnungsbau genutzt werden. Hierdurch entsteht eine Win-win-Situation für alle. In vielen Gemeinden im Landkreis wurden bereits ähnliche Projekte realisiert.

Gibt es Ihrerseits Planungen zur Ausweitung Ihres Angebots an Werkswohnungen?

Derzeit sind keine umfassenden Angebotserweiterungen geplant, jedoch wurde vor Kurzem beschlossen, zwei Singlewohnungen in einem ungenutzten Teil eines Bestandsgebäudes zu realisieren. Außerdem investieren wir in die Modernisierung unserer Bestände.

Ein weiteres Engagement ist aktuell aus Firmensicht nicht notwendig, da die Wohnraumsituation im Landkreis aufgrund des Engagements der Wohnungsbaugenossenschaft vor Ort und weiterer kommunaler Baugesellschaften vergleichsweise günstig ist. Durch die enge Zusammenarbeit mit den umliegenden Gemeinden, dem Landkreis und den Wohnungsbaugesellschaften konnten wir bisher alle unsere Fachkräfte mit angemessenem Wohnraum versorgen. Jedoch schließen wir für die Zukunft die Errichtung weiterer Werkswohnungen nicht aus. Denn auch mit den sehr günstigen Mieten können wir eine Refinanzierung im üblichen Rahmen von 15 bis 20 Jahren realisieren.

	2015	Aussicht
Einwohner	22.839	↗
kleine Haushalte 1 +	6.676	↗
große Haushalte 1 1 1 +	3.165	↘
Eigenheime	7.228	↗
Geschoßwohnungen	2.238	↗
Nettokaltmiete (Angebote)	5,40 EUR/qm	↗
Wohnbauland (Bodenrichtwert)	55 EUR/qm	↗

Anhang

95 — METHODIK

100 — VERWEISE

101 — TABELLEN

- 101 — Wohnbaulandreserven 2015 und -bedarf bis 2020 (Tab. 1)
- 102 — Neuausweisungen von Wohnbauland 2014 und 2015 (Tab. 2)
- 103 — Preise (Tab. 3)
- 104 — Fertiggestellte Wohnungen (Tab. 4)
- 105 — Genehmigte Wohnungen (Tab. 5)
- 106 — Wohnungsbestand und Wohnraumförderung (Tab. 6)
- 107 — Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung und wirtschaftliche Dynamik (Tab. 7)
- 108 — Bevölkerungsentwicklung 2015 (Tab. 8)
- 109 — Bevölkerung und Haushalte 2015 und 2035 (Tab. 9)
- 110 — Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen 2015 (Tab. 10)
- 111 — Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen von 2015 bis 2035 (Tab. 11)
- 112 — Haushaltsstruktur nach Haushaltsgröße 2015 (Tab. 12)
- 113 — Haushaltsentwicklung nach Haushaltsgröße von 2015 bis 2035 (Tab. 13)
- 114 — Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge bei Ein- und Zweifamilienhäusern (Tab. 14)
- 115 — Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge bei Mehrfamilienhäusern (Tab. 15)

116 — ABKÜRZUNGEN

Methodik

Bevölkerungsprognose

Trennung des Prognosesystems in zwei Gruppen

Um die Anfälligkeit der Bevölkerungsprognose gegenüber sich kurzfristig verändernden Wanderungsbewegungen (Flüchtlingszustrom) zu minimieren, werden die Einwohnerinnen und Einwohner Niedersachsens in zwei Gruppen prognostiziert. Zentrales Unterscheidungsmerkmal ist dabei die eigenständige aktive Nachfrage am Wohnungsmarkt. In die Hauptgruppe fallen alle Personen am Hauptwohnsitz mit deutscher Staatsangehörigkeit und alle ausländischen Personen, die nicht aus Kriegs- oder Krisenländern stammen. Demgegenüber erfolgt die Vorausberechnung von Flüchtlingen in einem separaten Modul. Dabei ist jedoch zu beachten, dass Flüchtlinge ab der Registrierung in den Erstaufnahmeeinrichtungen als Teil der niedersächsischen Bevölkerung gelten.

Abgrenzung von Kriegs- und Krisenländern (Flüchtlingsstaaten)

Die Definition von Flüchtlingen orientiert sich im vorliegenden Wohnungsmarktbericht am Herkunftsstaat. Der jeweilige Anerkennungsstatus wird dabei nicht berücksichtigt, weil eine Weiterverarbeitung in nachfolgenden Prognoseschritten aufgrund fehlender Daten nicht möglich ist. Analog zur aktuellen Zuordnung des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) werden folgende Staaten zu den Kriegs- und Krisenländern gezählt: Afghanistan, Eritrea, Irak, Iran, Nigeria, Pakistan, Somalia und Syrien. Ausländerinnen und Ausländer aus diesen Ländern können für Niedersachsen mit Hilfe des Ausländerzentralregisters separat ausgewertet werden. Mitglieder von ausländischen Streitkräften und Personen des diplomatischen und konsularischen Dienstes werden dabei nicht berücksichtigt.

Prognose auf der Basis der Komponentenmethode

Das Modell der Bevölkerungsprognose basiert auf einer jahrgangsweisen Fortschreibung der nach Altersjahren und Geschlecht aufgegliederten Bevölkerung in den Stadt- und Landkreisen bzw. den Einheits- und Samtgemeinden (Komponentenmethode).

Schätzung der Geborenen

Die Schätzung eines neuen Geborenenjahrgangs erfolgt auf der Basis von (im Dreijahresdurchschnitt geglätteten) altersspezifischen Geborenenraten der Frauen (im Alter von 15 bis unter 50 Jahren) auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte. Auf diese Weise gehen regionsspezifische Unterschiede im generativen Verhalten in die Prognose ein. Darüber hinaus werden mit Hilfe längerer Zeitreihen Trends in das Modell integriert, sodass beispielsweise Angleichungstendenzen des generativen Verhaltens zwischen den Regionen berücksichtigt werden.

Schätzung der Sterbefälle

Die Zahlen der Sterbefälle nach Alter und Geschlecht werden über regions-, alters- und geschlechtsspezifische Sterberaten bzw. Überlebenswahrscheinlichkeiten ermittelt. Sie werden ebenfalls aus geglätteten Werten (Dreijahresdurchschnitt) der Sterbefälle für die einzelnen Stadt- und Landkreise berechnet. Die Sterbewahrscheinlichkeiten für die Altersgruppen 85 Jahre und älter, für die keine regionsspezifischen Ergebnisse vorliegen, werden aus der allgemeinen Sterbetafel des Landes entnommen. Darüber hinaus wird ein regionsspezifischer Trend zur Verlängerung der Lebenserwartung auf Basis der letzten zehn Jahre berücksichtigt.

Vorausberechnung von Wanderungen

Die Abschätzung der zukünftigen Wanderungen (Zu- und Fortzüge) geht mit größeren Unsicherheiten bei der Vorausberechnung einher. Als Ausgangsbasis werden die Zu- und Fortzüge über geschlechts- und altersspezifische Zu- und Fortzugsraten ermittelt, die aus den entsprechenden Werten der letzten fünf Jahre bestimmt werden. Darüber hinaus wird unterstellt, dass die Zuwanderung nach Niedersachsen in den ersten Jahren der Prognose höher ausfallen wird als gegen Ende des Prognosezeitraums. Diese Überlegung leitet sich aus der Annahme einer Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den aktuellen Herkunftsgebieten (vor allem Osteuropa, Südosteuropa und auch Südeuropa) und einem zugleich rückläufigen Potenzial mobiler Bevölkerung ab. Auch für den Zuzug aus Kriegs- und Krisenländern wird eine rückläufige Entwicklung angenommen, obgleich über den gesamten Prognosezeitraum mit Zuzügen von Flüchtlingen gerechnet wird.

Prognose der Einheits- und Samtgemeinden

Die Prognose der Einheits- und Samtgemeinden wird mit angepassten altersspezifischen Raten simultan zur jeweiligen Landkreisprognose gerechnet, sodass die Ergebnisse innerhalb des Landes konsistent sind. Um das Gewicht einzelner Ereignisse (wie z. B. einmalige Ausweisungen von Baugebieten oder den Wegfall von Arbeitsplätzen) abzumildern, werden Fünfjahresdurchschnitte bei der Anpassung zugrunde gelegt. Eine besondere Herausforderung für die Prognose von Einwohnerzahlen und -strukturen stellen kleinere Hochschulstandorte dar, weil in Relation zu den Einwohnerzahlen der 18- bis unter 30-Jährigen auf diese Standorte besonders hohe Wanderungszahlen entfallen. Daher werden die nicht kreisfreien Städte Göttingen, Lüneburg und Hildesheim sowie die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld (Standort der TU Clausthal) auf Basis von Sonderauswertungen des Statistischen Landesamtes (LSN) analog zur Ebene der Landkreise berechnet.

Haushaltsprognose

Bestimmung der Wohnraum nachfragenden Bevölkerung

Für die Haushaltsprognose müssen zunächst die in der Bevölkerungsprognose ermittelten Einwohnerinnen und Einwohner am Hauptwohnort in die Bevölkerung in Privathaushalten überführt werden. Hierfür werden Bewohnerinnen und Bewohner von Heimen und Anstalten (Anstaltsbevölkerung), die keine eigene Wohnung am Markt nachfragen, von der Einwohnerzahl abgezogen. Gleichzeitig müssen Personen mit Zweitwohnsitz addiert werden, da davon ausgegangen werden kann, dass diese Personen zusätzlichen Wohnraum nachfragen.

Haushaltsquotenmitgliederverfahren und Haushaltsdefinition

Die Zuordnung der Bevölkerung in Privathaushalten zu den Haushalten erfolgt mit Hilfe des Haushaltsquotenmitgliederverfahrens. Die Grundlage bilden regionale Zuordnungsmatrizen auf Basis des Zensus 2011 und des Mikrozensus, die sich nach wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen und fünf Haushaltsgrößenklassen (ein, zwei, drei, vier sowie fünf und mehr Personen) gliedern. Durch die Kombination der Bevölkerung in Privathaushalten mit den zuvor generierten Zuordnungsmatrizen werden alle Einwohnerinnen und Einwohner einer Einheits- oder Samtgemeinde ihrem Alter entsprechend einem Haushalt bzw. der entsprechenden Haushaltsgröße zugeordnet. Die Haushaltsdefinition folgt dabei dem im Mikrozensus verwendeten „gemeinsamen Wirtschaften“.

Berücksichtigung von Trends beim Haushaltsbildungsverhalten

Um Trends, wie die zunehmende Verkleinerung von Haushalten, in die Prognose zu integrieren, wird auf Ergebnisse des Mikrozensus 2011 bis 2015 zurückgegriffen. Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass der starke Trend zur Verkleinerung von Haushalten (Singularisierungstrend) sich zukünftig mit der gleichen Intensität fortsetzen wird, werden die ermittelten Trends innerhalb des Prognosezeitraums kontinuierlich abschwächend in die Prognose integriert.

Wohnungsnachfrageprognose

Quantitativer Wohnungsbedarf

Wichtigste Einflussgröße für zu erwartende Neubaubedarfe bzw. Wohnungsüberhänge ist die quantitative Wohnungsnachfrage (auch Wohnungsbedarf), die aus der Haushaltsprognose abgeleitet wird. Dabei wird in einem normativen Ansatz unterstellt, dass jeder Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen ist. Zusätzlich zur prognostizierten Haushaltzahl wird eine Fluktuationsreserve von einem Prozent des Wohnungsbestandes bei Ein- und Zweifamilienhäusern und drei Prozent bei Mehrfamilienhäusern angenommen. Auf der Kreisebene werden Neubaubedarfe und Wohnungsüberhänge in den zugehörigen Einheits- und Samtgemeinden nicht saldiert, weil davon ausgegangen wird, dass Wohnwünsche der privaten Haushalte ortsgebunden sind.

Differenzierung der Wohnungsneubaubedarfe

Der Neubaubedarf bzw. der Wohnungsurüberhang wird differenziert nach Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und Mehrfamilienhäusern (MFH) berechnet und ausgewiesen. Darüber hinaus erfolgt auf der Grundlage von Informationen aus einer Sonderauswertung der Zusatzerhebung „Wohnsituation“ des Mikrozensus 2010 und 2014 eine Zuteilung nach Wohneigentum und Mietwohnraum.

Berücksichtigung von Wohnungsabgängen

Neben der Veränderung der quantitativen Wohnungsnachfrage auf Basis der Haushaltsentwicklung ist der zu erwartende Ersatzbedarf infolge von Wohnungsabgängen eine weitere Einflussgröße. Daher werden auf der Grundlage der Wohngebäudefortschreibung die zukünftig zu erwartenden Abgänge prognostiziert. Als Startwert wird bei Ein- und Zweifamilienhäusern ein jährlicher Abgang von 0,1 % des Wohnungsbestandes und bei Mehrfamilienhäusern ein Abgang in Höhe von 0,2 % des Wohnungsbestandes angenommen. Die Grundlage für die Berechnungen bildet die Wohngebäudefortschreibung auf Basis des Zensus 2011. Der zu erwartende quantitative Neubaubedarf ergibt sich aus der vor allem demografisch bedingten Haushaltsentwicklung und dem prognostizierten Ersatzbedarf.

Qualitativer Zusatzbedarf (Wohnungsnachfrage)

Neben dem rein demografisch bedingten Wohnungsneubaubedarf wird ergänzend der qualitative Zusatzbedarf an Wohnungen bis 2035 in einer Modellrechnung vorausberechnet. Der qualitative Zusatzbedarf gibt die geschätzte Nachfrage nach Wohnraum wieder, die aufgrund mangelnder Qualitäten (unpassende Grundrisse, mangelnder energetischer Zustand, fehlende Barrierearmut oder -freiheit usw.) nicht im regionalen Wohnungsbestand gedeckt werden kann. Daher kann es selbst in sehr entspannten Wohnungsmärkten mit hohen Wohnungsurüberhängen zu Neubaubedarfen und einer entsprechenden Bautätigkeit kommen.

Schätzansatz für die qualitative Wohnungsnachfrage

Die Schätzung der qualitativen Wohnungsnachfrage basiert auf einem Regressionsmodell, das den Teil der Baufertigstellungen erklärt, der sich nicht auf der Basis der demografisch bedingten Nachfrage erklären lässt (abhängige Variable). Hierfür werden den Baufertigstellungen in allen Einheits- und Samtgemeinden die Wohnungsneubaubedarfe nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern aus der Haushaltsprognose gegenübergestellt. Mit Hilfe einer Regressionsanalyse wird anschließend der Zusammenhang des qualitativen Zusatzbedarfes (abhängige Variable) und mehrerer erklärender Faktoren (unabhängige Variablen) geprüft. Dabei kommen als erklärende Variablen die Entwicklung der Bevölkerung in Privathaushalten nach Haushaltsgrößenklassen und der Anteil der Mietwohnungen zum Einsatz. Die für den Zeitraum 2011 bis 2015 ermittelten Zusammenhänge werden anschließend unter Verwendung der aktuellen Haushaltsprognose und Trendfortschreibungen auf den Prognosezeitraum bis 2035 übertragen.

Schätzansatz zur Bedarfsdeckung Wohnbauland

Auf der Grundlage der Wohnungsbedarfsprognose wurde das zur Bedarfsdeckung erforderliche Bruttowohnbauland bis zum Jahr 2020 abgeschätzt.

Dieser Abschätzung lag die Annahme zugrunde, dass

- die Wohnungen für den quantitativen Neubaubedarf und die Wohnungen für den qualitativen Zusatzbedarf in voller Höhe neues Bauland benötigen;
- der Ersatzbedarf zu 70 % auf den vormals genutzten Flächen erbaut werden kann (Abriss und Neubau) und somit nur für 30 % des Ersatzbedarfs andernorts Bauland benötigt wird.

Für die Abschätzung des Flächenbedarfs wurden 220 qm Bruttowohnbauland für Geschosswohnungen zugrunde gelegt.

Verweise

- 1 Aufgrund eines Datenverarbeitungsfehlers sind nach den aktuell vorliegenden Erkenntnissen die endgültigen Werte des Berichtsmonats Juni 2016 leicht untererfasst.
- 2 Die mittlere Angebotsmiete (Median) aller erfassten Wohnungsangebote in Niedersachsen (Wiedervermietung) lag im Jahr 2015 bei 6,00 Euro je qm (Erstvermietung: 8,50 Euro je qm). Die Medianmiete aller zur Erst- und Wiedervermietung angebotenen Wohnungen lag 2015 bei 6,15 Euro je qm. Der Median bezeichnet den mittleren Wert einer Datenmenge, bei dem jeweils genau die Hälfte aller Werte größer bzw. kleiner als der Median ist.
- 3 Reine Wohngeldhaushalte und wohngeldrechtliche Teilhaushalte
- 4 Simons/Weiden (2015): Schwarmstädte in Deutschland. Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster
- 5 Vgl.: BBSR (Hrsg.) (2016): ready: vorbereitet für altersgerechtes Wohnen. Neue Standards und Maßnahmensets für die stufenweise, altengerechte Wohnungsanpassung im Neubau (= Zukunft Bauen Forschung für die Praxis Band 1).

Wohnbau landreserven 2015 und -bedarf bis 2020 (Tab. 1)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Wohnbau landreserven		Wohnbau landreserven GWB		Wohnbau landbedarf* GWB in ha	Deckung Bedarf durch Reserven GWB in %	Defizit Bau landreserven für GWB in ha/10.000 EW** 2016–2020
	in ha		in ha				
	31.12.2013	31.12.2015	31.12.2013	31.12.2015	2016–2020	2016–2020	2016–2020
Niedersachsen	5.308	5.183	371	436	1.549	28	1,5
Braunschweig	17	23	1	13	134	10	4,8
Salzgitter	19	18	1	2	12	17	1,0
Wolfsburg	23	43	0	10	39	27	2,3
Gifhorn***	91	63	6	2	12	13	1,0
Göttingen	155	148	5	6	45	14	1,5
Goslar	27	31	3	2	16	14	1,0
Helmstedt	62	80	2	3	8	35	0,6
Northeim***	100	113	9	9	2	436	-0,7
Osterode am Harz	98	93	6	5	0	–	-0,7
Peine	101	96	3	3	18	17	1,2
Wolfenbüttel	59	51	1	5	12	43	0,5
Region Hannover	304	298	20	44	468	9	3,7
nachrichtlich: Hannover	20	42	k. A.	23	326	7	5,7
Diepholz	197	190	9	17	27	63	0,5
Hameln-Pyrmont	131	125	11	11	2	475	-0,6
Hildesheim	157	140	16	9	29	32	0,7
Holzminden	82	100	1	3	1	610	-0,4
Nienburg (Weser)	80	85	4	3	14	18	1,0
Schaumburg	121	115	13	11	4	276	-0,7
Celle***	65	127	4	3	2	122	-0,1
Cuxhaven	246	228	13	12	2	508	-0,5
Harburg	159	122	12	12	36	34	1,0
Lüchow-Dannenberg	139	148	15	14	1	2098	-2,7
Lüneburg	175	124	35	23	53	44	1,7
Osterholz	169	148	26	15	4	329	-0,9
Rotenburg (Wümme)	141	154	5	8	6	148	-0,2
Heidekreis	86	78	2	1	1	105	0,0
Stade	146	131	16	33	15	223	-0,9
Uelzen	140	132	2	3	3	87	0,0
Verden***	95	75	12	3	3	87	0,0
Delmenhorst	40	57	0	17	24	71	0,9
Emden	12	7	0	0	13	0	2,6
Oldenburg	255	245	25	41	111	37	4,3
Osnabrück	151	118	10	5	139	4	8,3
Wilhelmshaven	44	40	16	14	4	375	-1,4
Ammerland***	33	31	0	1	12	11	1,4
Aurich	157	196	5	3	19	16	0,8
Cloppenburg	210	194	18	13	30	45	1,0
Emsland***	220	277	7	10	61	16	1,8
Friesland	104	90	6	4	11	35	0,8
Grafschaft Bentheim***	65	56	1	3	13	22	1,2
Leer	177	154	1	1	18	3	1,2
Oldenburg (LK)	59	49	3	4	21	20	1,3
Osnabrück (LK)	209	203	11	20	61	32	1,2
Vechta	103	102	2	4	32	14	2,0
Wesermarsch	57	42	16	10	6	159	-0,4
Wittmund	25	43	1	1	7	14	1,0
nachrichtlich: große selbstständige Städte							
Göttingen	20	22	1	2	28	7	2,2
Goslar	6	10	2	1	4	22	0,7
Hameln	31	28	3	3	1	215	-0,2
Hildesheim	13	3	11	2	18	13	1,6
Celle	8	20	3	k. A.	0	–	–
Cuxhaven	22	21	2	2	0	–	-0,4
Lüneburg	28	8	18	3	46	7	5,9
Lingen (Ems)	4	8	0	2	20	11	3,3

* Der Wohnbau land-Bedarf 2016–2020 leitet sich ab aus der Wohnungsbedarfsprognose bis 2020.

** positive Werte = Defizit; negative Werte = Überhang

*** Landkreise Gifhorn, Northeim, Celle, Verden, Ammerland, Emsland und Grafschaft Bentheim unvollständig erfasst

– = entfällt

Datenbasis: NBank-Wohnbau landumfrage 2016

Neuausweisungen von Wohnbauland 2014 und 2015 (Tab. 2)

	Landkreis/kreisfreie Stadt	Neuausweisungen in ha für		Neuausweisungen in WE für		Neuausweisungen insgesamt in		Anteil FH in % bezogen auf	geplante Bebauungs- dichte in
		GWB	FH	GWB	FH	ha	WE		
Niedersachsen	169,3	1.175,3	7.764	16.365	1.344,6	24.129	87	18	
Braunschweig	13,0	9,6	739	99	22,6	838	42	37	
Salzgitter	1,5	6,9	60	64	8,4	124	82	15	
Wolfsburg	10,8	25,2	256	210	36,0	466	70	13	
Gifhorn*	3,8	45,1	223	561	48,9	784	92	16	
Göttingen	0,8	17,6	25	294	18,4	319	96	17	
Goslar	0,0	13,0	0	180	13,0	180	100	14	
Helmstedt	0,0	19,4	0	205	19,4	205	100	11	
Northeim	1,5	3,4	65	106	4,9	171	70	35	
Osterode am Harz	0,0	0,0	0	0	0,0	0	–	–	
Peine	2,2	41,6	87	439	43,7	526	95	12	
Wolfenbüttel	2,4	21,1	138	324	23,4	462	90	23	
Region Hannover	20,1	87,8	1.519	1.492	107,9	3.011	81	28	
nachrichtlich: Hannover	10,7	16,2	860	324	26,9	1.184	60	44	
Diepholz	0,0	30,8	0	438	30,8	438	100	14	
Hameln-Pyrmont	0,8	2,4	45	44	3,2	89	75	28	
Hildesheim	2,3	9,3	191	175	11,6	366	80	32	
Holzminden	0,1	1,1	8	11	1,2	19	92	16	
Nienburg (Weser)	0,0	19,5	0	215	19,5	215	100	11	
Schaumburg	1,3	11,5	80	142	12,8	222	90	17	
Celle*	0,0	2,8	0	21	2,8	21	100	8	
Cuxhaven	6,9	40,0	284	550	46,9	834	85	18	
Harburg	7,9	28,8	100	314	36,7	414	78	12	
Lüchow-Dannenberg	0,0	0,0	0	0	0,0	0	–	–	
Lüneburg	3,8	42,0	162	378	45,7	540	92	12	
Osterholz	2,0	35,9	78	492	37,9	570	95	15	
Rotenburg (Wümme)	3,9	44,2	170	667	48,1	837	92	17	
Heidekreis	0,0	11,7	0	171	11,7	171	100	15	
Stade	15,5	40,2	315	537	55,7	852	72	15	
Uelzen	0,6	5,3	20	77	5,9	97	90	16	
Verden	1,3	25,9	40	320	27,2	360	95	13	
Delmenhorst	0,0	0,0	0	0	0,0	0	–	–	
Emden	1,6	3,6	157	100	5,2	257	69	49	
Oldenburg	32,6	2,7	1.533	59	35,3	1.592	8	45	
Osnabrück	1,3	1,6	36	62	2,9	98	55	34	
Wilhelmshaven	1,1	4,5	53	55	5,6	108	80	19	
Ammerland	4,4	27,1	153	360	31,4	513	86	16	
Aurich	0,8	35,0	68	549	35,8	617	98	17	
Cloppenburg	2,1	74,8	129	1.048	77,0	1.177	97	15	
Emsland	7,7	107,9	368	1.414	115,6	1.782	93	15	
Friesland	0,0	29,3	0	332	29,3	332	100	11	
Grafschaft Bentheim	1,7	18,2	86	263	19,9	349	91	18	
Leer	0,8	22,9	30	299	23,7	329	97	14	
Oldenburg (LK)	3,7	24,5	125	429	28,2	554	87	21	
Osnabrück (LK)	4,4	65,4	240	1.030	69,8	1.270	94	18	
Vechta	3,4	87,7	127	1.465	91,0	1.592	96	18	
Wesermarsch	1,0	7,2	42	107	8,1	149	88	18	
Wittmund	0,3	21,1	12	267	21,3	279	99	13	
nachrichtlich: große selbstständige Städte									
Göttingen	0,8	1,2	25	38	2,0	63	60	32	
Goslar	0,0	12,0	0	174	12,0	174	100	15	
Hameln	0,0	0,0	0	0	0,0	0	–	–	
Hildesheim	2,1	4,5	180	86	6,6	266	68	40	
Celle	0,0	0,0	0	0	0,0	0	–	–	
Cuxhaven	1,3	5,3	54	32	6,6	86	80	13	
Lüneburg	1,2	0,4	120	20	1,6	140	25	88	
Lingen (Ems)	2,4	7,7	78	118	10,0	196	76	20	

* Landkreis Celle unvollständig erfasst

– = entfällt

Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfrage 2016

Preise (Tab. 3)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Preise für baureifes Land im gleitenden 3-Jahres-Durchschnitt in Euro/qm			Preise für Einfamilienhäuser in Euro		Preise für Reihenhäuser/ Doppelhaushälften in Euro		durchschnittliche Angebotsmieten für Wohnungen 2015 (nettokernt je qm)	
	2012–2014	2013–2015	2015	2016	2015	2016	Bestand	Neubau	
Niedersachsen	74,90	75,99	154.000	166.000	151.000	163.000	6,00	8,50	
Braunschweig	145,85	165,10	290.000	299.000	215.000	225.000	7,00	9,90	
Salzgitter	75,50	80,74	160.000	170.000	130.000	122.000	5,00	7,40	
Wolfsburg	108,69	120,63	285.000	310.000	275.000	268.000	8,60	10,80	
Gifhorn	68,74	65,10	199.000	215.000	180.000	228.000	6,00	9,10	
Göttingen	70,27	73,68	211.000	246.000	168.000	211.000	7,50	9,70	
Goslar**	46,43	39,97	110.000	119.000	67.000	70.000	5,00	6,60	
Helmsdorf	69,90	73,24	135.000	158.000	78.000	103.000	5,00	7,80	
Northeim*	45,24	42,98	110.000	110.000	80.000	92.000	4,80	7,00	
Osterode am Harz*	29,59	31,40	80.000	95.000	60.000	70.000	4,70	7,50	
Peine	83,25	79,28	150.000	173.000	97.000	120.000	5,40	6,60	
Wolfenbüttel	105,70	107,29	150.000	162.000	140.000	157.000	5,50	8,20	
Region Hannover	158,83	168,63	276.000	322.000	242.000	274.000	6,80	10,00	
nachrichtlich: Hannover	245,14	273,29	335.000	405.000	285.000	330.000	7,30	11,50	
Diepholz	63,31	65,27	153.000	165.000	150.000	157.000	6,20	7,50	
Hameln-Pyrmont	58,45	58,04	125.000	135.000	103.000	116.000	4,90	7,30	
Hildesheim	107,23	98,76	135.000	154.000	149.000	140.000	5,20	8,00	
Holzminden**	35,36		78.000	88.000	66.000	65.000	4,40	7,30	
Nienburg (Weser)	39,69	41,84	120.000	130.000	101.000	98.000	5,10	7,30	
Schaumburg**	56,02		139.000	146.000	116.000	120.000	5,00	6,80	
Celle*	54,61	51,70	145.000	150.000	130.000	128.000	5,60	7,10	
Cuxhaven	52,94	45,25	120.000	138.000	125.000	126.000	5,50	7,90	
Harburg**	85,01	85,01	249.000	282.000	215.000	249.000	7,50	9,40	
Lüchow-Dannenberg***			82.000	90.000	73.000	76.000	4,20	6,70	
Lüneburg	81,86	95,55	192.000	240.000	198.000	210.000	7,40	9,20	
Osterholz	67,01	73,34	175.000	199.000	141.000	167.000	5,80	8,40	
Rotenburg (Wümme)	44,72	48,57	140.000	160.000	120.000	127.000	5,40	7,60	
Heidekreis*	44,66	45,36	135.000	154.000	90.000	99.000	5,00	7,00	
Stade	92,98	89,97	186.000	190.000	166.000	170.000	6,50	8,20	
Uelzen*	26,86	32,77	112.000	120.000	78.000	89.000	5,20	8,10	
Verden	90,08	97,23	180.000	200.000	173.000	179.000	6,20	8,40	
Delmenhorst	94,79	98,71	145.000	165.000	121.000	126.000	5,40	7,30	
Emden*	85,41	64,86	150.000	150.000	120.000	130.000	5,10	8,80	
Oldenburg	189,09	197,84	230.000	254.000	150.000	187.000	7,10	8,70	
Osnabrück	188,51	198,09	242.000	291.000	240.000	240.000	6,50	9,30	
Wilhelmshaven***			165.000	164.000	115.000	115.000	4,70	8,50	
Ammerland	78,53	83,32	180.000	200.000	166.000	185.000	5,80	7,70	
Aurich	49,99	52,08	134.000	140.000	124.000	131.000	5,40	8,20	
Cloppenburg	55,67	62,10	154.000	160.000	120.000	138.000	5,40	7,00	
Emsland**	44,73	44,73	150.000	159.000	135.000	144.000	5,30	6,80	
Friesland*	69,96	66,79	131.000	140.000	120.000	113.000	5,20	6,60	
Grafschaft Bentheim	79,87	70,30	153.000	175.000	110.000	117.000	5,40	6,50	
Leer	46,09	46,90	125.000	142.000	130.000	134.000	5,20	7,00	
Oldenburg (LK)	67,59	80,02	185.000	190.000	165.000	190.000	5,50	7,00	
Osnabrück (LK)	67,98	68,15	167.000	180.000	152.000	165.000	5,30	7,50	
Vechta	74,12	78,45	185.000	215.000	144.000	165.000	5,50	7,20	
Wesermarsch*	48,43	50,24	115.000	120.000	100.000	101.000	4,30	6,60	
Wittmund	55,64	43,66	119.000	140.000	117.000	134.000	5,10	7,10	
nachrichtlich: große selbstständige Städte									
Göttingen*	123,89	134,30	295.000	338.000	235.000	284.000	7,90	9,80	
Goslar	85,64	38,95	130.000	119.000	74.000	75.000	5,20	6,70	
Hameln*	66,79	76,35	173.000	170.000	110.000	128.000	5,10	7,30	
Hildesheim	166,49	159,08	235.000	242.000	175.000	180.000	5,40	8,00	
Celle	80,57	82,67	151.000	160.000	110.000	119.000	5,90	8,00	
Cuxhaven	114,97	74,39	140.000	157.000	126.000	117.000	5,30	8,40	
Lüneburg***			270.000	330.000	247.000	200.000	7,70	9,60	
Lingen (Ems)*	117,58	111,96	188.000	170.000	154.000	166.000	5,60	7,00	

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

** Kaufwerte lagen für mehr als einen Jahrgang nicht vor

*** Kaufwerte lagen für keinen Jahrgang vor

Datenbasis: LSN, OGA

Fertiggestellte Wohnungen (Tab. 4)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Fertiggestellte Wohnungen in neuen 1-und-2-FH		Fertiggestellte Wohnungen in neuen MFH		Fertiggestellte Wohnungen insgesamt*		Geförderte Wohnungen insgesamt**	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
	Niedersachsen	14.094	13.465	8.075	8.983	25.600	25.453	1.415
Braunschweig	116	102	161	246	496	403	42	4
Salzgitter	48	41	6	5	56	58	2	2
Wolfsburg	134	105	128	93	405	219	108	69
Gifhorn	497	494	189	141	729	693	18	6
Göttingen	190	159	115	193	491	499	140	5
Goslar	60	34	0	20	114	71	3	3
Helmsdorf	158	122	20	7	183	134	4	0
Northeim	66	57	13	12	92	95	7	8
Osterode am Harz	32	19	26	9	63	27	4	2
Peine	242	322	13	99	289	542	7	1
Wolfenbüttel	177	204	24	99	219	312	5	4
Region Hannover	1.160	1.308	866	1.236	2.498	2.735	323	362
nachrichtlich: Hannover	262	370	411	745	1.048	1.232	302	302
Diepholz	367	438	245	234	668	756	8	4
Hameln-Pyrmont	60	74	40	8	173	148	1	0
Hildesheim	210	248	158	176	403	478	139	48
Holzminden	17	56	3	7	19	80	0	1
Nienburg (Weser)	155	164	28	89	217	295	1	1
Schaumburg	168	188	16	89	200	337	5	20
Celle	281	258	48	37	369	398	55	5
Cuxhaven	351	323	431	208	800	591	101	1
Harburg	721	611	346	390	1.166	1.105	6	4
Lüchow-Dannenberg	44	35	9	8	104	72	0	0
Lüneburg	332	248	143	491	526	775	40	10
Osterholz	255	250	77	54	362	340	1	4
Rotenburg (Wümme)	359	331	168	120	619	548	12	11
Heidekreis	206	169	36	42	266	255	0	1
Stade	598	556	370	621	1.103	1.401	31	56
Uelzen	99	69	71	24	201	115	1	20
Verden	307	361	110	247	441	667	17	10
Delmenhorst	85	61	144	78	231	140	1	1
Emden	97	38	150	23	298	76	0	0
Oldenburg	214	239	470	790	749	1.106	123	143
Osnabrück	182	155	172	268	363	501	13	16
Wilhelmshaven	57	37	45	18	122	57	26	0
Ammerland	449	362	169	163	689	552	10	1
Aurich	547	472	196	268	810	818	18	17
Cloppenburg	735	617	371	182	1.222	916	7	4
Emsland	1.259	1.117	924	663	2.473	1.963	22	10
Friesland	279	220	183	138	542	389	18	14
Grafschaft Bentheim	413	385	332	284	846	767	2	32
Leer	546	584	192	268	805	932	8	22
Oldenburg (LK)	220	361	82	132	345	535	12	4
Osnabrück (LK)	779	768	324	318	1.325	1.238	47	61
Vechta	537	441	383	219	1.077	815	24	42
Wesermarsch	100	84	33	33	139	126	1	17
Wittmund	185	178	45	133	292	373	2	0
nachrichtlich: große selbstständige Städte								
Göttingen	65	47	105	146	345	299	136	136
Goslar	21	14	0	0	17	20	2	0
Hameln	24	23	31	0	61	89	0	0
Hildesheim	47	39	69	148	138	220	134	134
Celle	52	35	25	25	92	137	0	0
Cuxhaven	48	33	79	76	130	113	98	98
Lüneburg	49	35	92	332	156	371	36	36
Lingen (Ems)	182	146	335	169	534	330	1	1

* in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

** umfasst Förderung von Eigentums- und Mietwohnungen sowie Neuerrichtungen und Bestandsmaßnahmen

Datenbasis: LSN, NBank

Genehmigte Wohnungen (Tab. 5)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Genehmigte Wohnungen in neuen 1-und-2-FH		Genehmigte Wohnungen in neuen MFH		Genehmigte Wohnungen insgesamt*	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Niedersachsen	13.831	15.995	8.966	10.975	26.290	30.333
Braunschweig	106	99	206	282	535	430
Salzgitter	47	52	14	74	68	139
Wolfsburg	65	172	307	108	521	302
Gifhorn	538	560	156	210	763	844
Göttingen	140	224	107	256	315	679
Goslar	47	54	22	6	121	75
Helmstedt	228	278	51	51	282	339
Northeim	60	110	12	34	102	156
Osterode am Harz	36	38	0	13	16	51
Peine	310	360	79	78	507	466
Wolfenbüttel	142	234	9	94	160	337
Region Hannover	1.032	1.436	798	1.685	2.302	3.297
nachrichtlich: Hannover	136	392	194	816	700	1.297
Diepholz	402	476	231	296	731	863
Hameln-Pyrmont	83	85	8	43	124	199
Hildesheim	246	327	117	125	419	503
Holzminden	66	45	15	10	108	58
Nienburg (Weser)	194	238	93	58	331	325
Schaumburg	181	203	79	104	298	327
Celle	311	311	61	77	424	415
Cuxhaven	369	426	287	385	740	914
Harburg	740	714	499	466	1.330	1.295
Lüchow-Dannenberg	55	43	5	5	88	90
Lüneburg	306	299	291	501	634	1.220
Osterholz	250	247	125	69	407	338
Rotenburg (Wümme)	329	488	140	253	599	803
Heidekreis	185	231	43	94	283	375
Stade	557	645	606	431	1.356	1.192
Uelzen	73	91	49	62	237	158
Verden	368	388	212	154	617	592
Delmenhorst	71	69	109	134	180	241
Emden	59	28	69	154	133	220
Oldenburg	269	227	719	947	1.108	1.258
Osnabrück	141	164	109	282	263	515
Wilhelmshaven	47	60	42	57	100	145
Ammerland	482	340	200	253	733	787
Aurich	480	566	343	320	899	952
Cloppenburg	626	850	306	415	1.050	1.379
Emsland	1.065	1.348	736	663	1.978	2.259
Friesland	241	284	156	198	439	512
Grafschaft Bentheim	391	294	299	252	800	596
Leer	603	666	244	184	893	939
Oldenburg (LK)	389	326	144	132	569	520
Osnabrück (LK)	790	890	441	472	1.369	1.522
Vechta	434	621	317	419	910	1.167
Wesermarsch	102	138	31	11	149	154
Wittmund	175	250	79	58	299	385
nachrichtlich: große selbstständige Städte						
Göttingen	32	37	69	191	151	391
Goslar	12	11	6	6	29	18
Hameln	30	33	0	29	57	115
Hildesheim	48	50	86	94	165	182
Celle	69	57	51	54	138	124
Cuxhaven	32	50	112	128	151	182
Lüneburg	55	53	199	362	264	775
Lingen (Ems)	141	157	228	197	378	396

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

Wohnungsbestand und Wohnraumförderung (Tab. 6)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Wohnungsbestand insgesamt*	Wohnungsbestand in 1- und 2-FH	Wohnungsbestand in MFH	Eigenheimquote** in %	Anteil geförderter Mietwohnungsbestand am Gesamtwohnungsbestand in %	
					2015	2015
Niedersachsen	3.914.139	2.282.002	1.460.765	61		2,4
Braunschweig	137.475	32.918	98.870	25		3,1
Salzgitter	55.249	20.045	33.773	37		4,2
Wolfsburg	64.691	24.343	38.349	39		2,5
Gifhorn	78.369	59.073	16.657	78		0,3
Göttingen	133.463	58.219	66.187	47		0,2
Goslar	80.517	39.250	35.882	52		0,7
Helmstedt	47.691	29.294	16.586	64		2,1
Northeim	69.192	44.157	21.817	67		0,9
Osterode am Harz	41.127	25.606	13.568	65		0,8
Peine	62.312	43.029	17.387	71		0,6
Wolfenbüttel	60.712	35.932	22.678	61		0,8
Region Hannover	590.722	208.193	360.524	37		5,3
nachrichtlich: Hannover	293.352	45.170	235.002	16		7,9
Diepholz	98.892	72.355	21.837	77		0,7
Hameln-Pyrmont	80.053	43.504	33.181	57		0,3
Hildesheim	141.041	75.397	59.959	56		0,6
Holzminden	38.341	25.089	11.592	68		0,6
Nienburg (Weser)	56.695	40.291	13.623	75		0,3
Schaumburg	79.261	49.912	25.795	66		1,6
Celle	88.333	59.231	25.969	70		0,2
Cuxhaven	102.130	69.269	28.935	71		0,4
Harburg	117.999	81.695	32.450	72		0,2
Lüchow-Dannenberg	26.325	19.417	5.468	78		1,3
Lüneburg	87.648	50.647	33.471	60		0,7
Osterholz	51.635	39.691	9.827	80		0,7
Rotenburg (Wümme)	74.661	58.018	13.426	81		0,6
Heidekreis	67.239	45.560	18.800	71		0,4
Stade	95.870	63.047	29.228	68		0,7
Uelzen	47.821	31.588	14.051	69		0,6
Verden	62.826	44.603	15.813	74		0,1
Delmenhorst	38.260	21.416	15.553	58		2,0
Emden	26.122	13.998	10.619	57		2,2
Oldenburg	89.598	41.555	43.868	49		4,2
Osnabrück	86.081	27.487	53.749	34		2,4
Wilhelmshaven	45.384	13.540	30.221	31		1,6
Ammerland	57.466	43.920	10.507	81		1,1
Aurich	96.192	76.841	14.934	84		0,7
Cloppenburg	65.096	51.713	10.087	84		1,6
Emsland	135.112	104.761	23.692	82		1,6
Friesland	51.110	38.494	10.267	79		0,6
Grafschaft Bentheim	59.728	46.155	10.926	81		0,9
Leer	79.966	63.587	12.309	84		1,2
Oldenburg (LK)	56.660	45.138	8.739	84		1,2
Osnabrück (LK)	156.730	107.205	41.407	72		2,5
Vechta	56.143	43.029	10.228	81		1,8
Wesermarsch	45.819	30.813	12.591	71		3,4
Wittmund	30.382	22.977	5.365	81		1,4
nachrichtlich: große selbstständige Städte						
Göttingen	70.369	14.779	49.007	23		4,5
Goslar	28.612	12.837	14.232	47		2,8
Hameln	31.404	12.755	17.429	42		3,1
Hildesheim	54.401	15.243	36.519	29		2,2
Celle	36.336	18.872	16.031	54		2,2
Cuxhaven	30.199	12.795	16.337	44		1,2
Lüneburg	38.432	13.700	23.062	37		2,6
Lingen (Ems)	25.140	16.140	7.850	67		1,0

* Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Gebäudefortschreibung)

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

Datenbasis: LSN, NBank

Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung und wirtschaftliche Dynamik (Tab. 7)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Kaufkraft je Haushalt		Sozial-indikator*		Veränderung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) in %		SVB am 30.06.**	Jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquoten*** in %	
	in Euro		in %		2014/2015	2015/2016		2016	2015
	2014	2015	2014	2015					2016
Niedersachsen	42.260	42.140	7,9	7,7	2,26	1,31	2.820.257	6,1	6,0
Braunschweig	39.391	38.944	8,4	7,8	1,61	0,79	124.514	6,5	6,1
Salzgitter	39.865	38.239	11,0	10,7	0,62	-1,21	46.798	9,3	10,5
Wolfsburg	48.263	48.151	6,3	6,3	1,76	0,99	119.848	4,7	5,0
Gifhorn	48.461	48.943	6,0	5,8	3,16	0,14	40.490	4,6	4,7
Göttingen	36.690	36.126	7,0	6,4	2,08	1,19	100.433	6,1	6,0
Goslar	34.742	34.692	9,3	8,8	1,45	0,37	43.575	7,9	7,6
Helmstedt	43.319	45.130	8,9	9,0	3,04	1,20	21.543	7,0	6,8
Northeim	41.588	41.786	7,9	7,6	1,69	2,14	43.938	6,7	6,2
Osterode am Harz	42.688	39.557	9,5	8,2	0,56	-0,24	25.129	6,4	6,0
Peine	44.313	44.382	7,9	7,5	1,65	1,16	30.582	5,4	5,6
Wolfenbüttel	44.122	43.060	7,3	6,8	1,44	1,58	23.817	5,7	5,5
Region Hannover	41.725	42.359	10,4	10,5	2,23	1,49	487.986	7,8	7,5
nachrichtlich: Hannover	37.109	37.532	12,6	12,7	2,68	1,54	313.018	9,7	9,2
Diepholz	45.807	46.606	6,0	5,9	3,11	0,24	66.177	4,4	4,3
Hameln-Pyrmont	38.181	37.864	8,7	8,5	1,40	0,71	50.419	7,3	7,1
Hildesheim	41.290	40.400	8,4	8,2	1,00	1,84	87.642	7,0	6,6
Holzminden	38.963	38.543	8,6	8,2	1,50	0,83	21.174	7,4	7,2
Nienburg (Weser)	38.432	39.081	6,7	6,8	1,66	1,18	37.499	5,7	5,5
Schaumburg	44.024	42.023	8,4	7,8	4,30	1,46	43.368	6,6	6,3
Celle	42.349	42.563	8,9	8,9	1,63	-0,24	55.406	7,3	7,2
Cuxhaven	42.729	41.521	7,1	6,8	1,85	-0,34	44.176	6,1	5,8
Harburg	52.206	54.431	5,1	5,2	3,67	3,21	58.508	4,4	4,3
Lüchow-Dannenberg	36.941	37.531	9,8	9,5	4,16	-0,82	13.484	8,5	8,0
Lüneburg	41.902	44.218	7,7	7,7	1,74	1,43	54.675	6,0	5,8
Osterholz	48.334	46.784	5,0	4,6	1,75	2,62	24.535	4,1	3,8
Rotenburg (Wümme)	42.147	42.806	4,8	4,8	1,05	2,79	53.747	4,4	4,4
Heidekreis	44.771	42.770	8,7	8,2	1,65	0,93	44.930	6,1	6,1
Stade	48.085	47.550	7,5	7,4	1,00	0,83	59.302	5,8	5,8
Uelzen	38.243	39.798	7,3	7,2	1,01	1,28	28.798	6,3	6,1
Verden	48.076	48.501	6,7	6,5	1,00	1,27	44.567	5,2	5,1
Delmenhorst	42.609	39.373	15,2	14,0	2,28	2,05	19.983	10,8	10,6
Emden	41.306	40.775	12,2	11,5	6,14	-1,61	33.705	8,0	8,7
Oldenburg	38.131	38.151	10,4	10,2	2,15	1,40	79.595	8,0	7,5
Osnabrück	35.788	34.963	10,0	9,9	1,41	0,37	90.154	8,0	7,9
Wilhelmshaven	34.614	34.103	14,1	14,2	0,96	1,79	29.446	12,3	11,9
Ammernland	45.286	44.629	5,6	5,5	3,32	2,65	40.786	4,3	4,3
Aurich	40.765	38.481	8,6	7,8	3,19	2,11	58.133	7,1	7,2
Cloppenburg	42.931	43.203	6,3	6,3	3,05	3,20	59.534	5,3	5,2
Emsland	44.546	44.776	5,3	5,2	3,54	2,39	127.859	3,2	3,2
Friesland	41.063	41.292	6,6	6,4	2,34	0,40	27.674	5,5	5,2
Grafschaft Bentheim	34.833	36.361	5,0	5,1	3,08	2,24	46.541	4,0	3,9
Leer	39.378	39.111	7,0	6,8	2,87	1,13	45.242	6,2	6,1
Oldenburg (LK)	45.900	45.136	5,9	5,6	3,44	0,62	33.504	4,2	4,1
Osnabrück (LK)	45.860	45.075	5,3	5,0	2,88	2,23	119.729	3,7	3,7
Vechta	48.615	47.615	4,9	5,0	4,32	1,92	67.628	3,8	4,2
Wesermarsch	39.815	38.080	8,7	8,2	2,29	1,72	28.497	7,3	7,1
Wittmund	38.256	38.590	7,1	6,9	3,23	0,38	15.187	6,8	6,6
nachrichtlich: große selbstständige Städte									
Göttingen	32.807	32.343	8,1	7,6	1,54	1,01	67.818	7,5	7,4
Goslar	35.229	35.066	11,1	10,7	2,37	11,47	21.233	9,1	8,7
Hameln	36.019	36.916	11,3	11,2	2,15	1,32	25.642	9,7	9,0
Hildesheim	35.268	37.270	11,9	11,4	2,28	2,46	47.316	10,0	9,4
Celle	38.350	39.271	11,5	11,6	0,95	-1,95	34.728	9,3	9,2
Cuxhaven	32.307	34.374	8,7	8,4	0,82	0,86	17.847	8,7	8,4
Lüneburg	36.357	35.833	10,0	10,4	1,74	1,34	38.846	8,1	7,8
Lingen (Ems)	41.414	42.961	6,6	6,5	2,39	3,04	26.881	3,8	3,6

* Anteil Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten in Prozent

** Aufgrund eines Datenverarbeitungsfehlers sind nach den aktuell vorliegenden Erkenntnissen die endgültigen Werte des Berichtsmonats Juni 2016 leicht untererfasst.

*** bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen

Datenbasis: BA, LSN, Berechnungen der CIMA

Bevölkerungsentwicklung 2015 (Tab. 8)

	Landkreis/kreisfreie Stadt	Bevölkerung		Bevölkerungsbewegungen			Bevölkerung*	
		im Jahr 2015						am 31.12.2015
		am 31.12.2014	Geborene	Gestorbene	Zuzüge**	Fortzüge**	am 31.12.2015	
	Niedersachsen	7.826.739	67.183	92.460	646.238	522.891	7.926.599	
	Braunschweig	248.502	2.408	2.838	35.019	31.835	251.364	
	Salzgitter	98.966	864	1.390	7.155	4.542	101.079	
	Wolfsburg	123.027	1.260	1.480	7.470	6.270	124.045	
	Gifhorn	172.541	1.560	1.719	11.617	9.822	174.205	
	Göttingen	250.220	2.111	2.743	43.667	37.625	255.653	
	Goslar	137.256	937	2.070	9.752	7.651	138.236	
	Helmsdorf	90.908	717	1.347	6.188	4.980	91.500	
	Northeim	133.905	983	1.869	8.201	6.332	134.896	
	Osterode am Harz	73.793	506	1.274	4.354	3.500	73.885	
	Peine	130.601	1.044	1.593	8.376	6.142	132.320	
	Wolfenbüttel	120.035	857	1.492	8.032	6.458	120.981	
	Region Hannover	1.128.037	10.578	12.781	83.229	65.254	1.144.481	
	nachrichtlich: Hannover	523.642	5.545	5.621	40.328	32.259	532.163	
	Diepholz	211.093	1.642	2.528	16.821	13.076	213.976	
	Hameln-Pyrmont	147.813	1.116	2.148	9.533	8.059	148.281	
	Hildesheim	274.554	2.188	3.608	18.678	14.806	277.055	
	Holzminden	71.438	496	1.021	4.611	3.874	71.659	
	Nienburg (Weser)	119.631	970	1.583	10.276	8.672	120.632	
	Schaumburg	155.847	1.143	2.281	10.916	9.427	156.206	
	Celle	176.157	1.507	2.177	12.898	10.449	177.971	
	Cuxhaven	196.787	1.468	2.619	12.052	9.605	198.103	
	Harburg	245.199	2.160	2.579	18.366	15.067	248.122	
	Lüchow-Dannenberg	48.728	326	724	4.673	2.883	50.128	
	Lüneburg	178.122	1.543	1.890	15.698	12.753	180.719	
	Osterholz	111.484	868	1.259	8.037	5.567	113.579	
	Rotenburg (Wümme)	161.842	1.315	1.783	11.012	9.171	163.253	
	Heidekreis	136.200	1.153	1.656	13.330	8.798	140.264	
	Stade	197.448	1.762	2.107	15.936	13.031	200.054	
	Uelzen	92.533	644	1.375	6.639	5.320	93.131	
	Verden	133.215	1.227	1.472	8.963	7.299	134.645	
	Delmenhorst	74.804	715	847	5.693	4.110	76.323	
	Emden	50.016	439	633	3.505	2.653	50.694	
	Oldenburg	160.907	1.512	1.661	12.775	9.741	163.830	
	Osnabrück	156.897	1.498	1.616	16.640	11.061	162.403	
	Wilhelmshaven	75.534	594	1.105	5.619	4.662	75.995	
	Ammerland	119.917	1.007	1.329	8.879	7.059	121.435	
	Aurich	187.998	1.530	2.397	13.289	11.236	189.199	
	Cloppenburg	162.350	1.743	1.505	17.750	15.636	164.734	
	Emsland	315.757	2.889	3.260	23.265	19.183	319.488	
	Friesland	96.937	766	1.235	6.837	5.403	97.900	
	Grafschaft Bentheim	134.329	1.218	1.412	7.558	6.051	135.662	
	Leer	165.809	1.394	1.947	12.265	9.983	167.548	
	Oldenburg (LK)	126.798	973	1.394	12.451	10.234	128.608	
	Osnabrück (LK)	351.316	3.105	3.739	44.542	37.218	358.079	
	Vechta	136.184	1.363	1.130	13.803	12.382	137.866	
	Wesermarsch	88.765	622	1.144	5.626	4.632	89.239	
	Wittmund	57.173	462	700	4.242	3.379	57.173	
	nachrichtlich: große selbstständige Städte							
	Göttingen	117.665	1.084	1.183	11.954	10.636	118.914	
	Goslar	50.457	389	736	2.895	2.231	50.782	
	Hameln	56.310	475	790	3.756	3.231	56.529	
	Hildesheim	99.979	928	1.264	8.066	6.063	101.667	
	Celle	68.721	633	955	5.350	4.003	69.748	
	Cuxhaven	48.221	346	711	2.613	2.217	48.264	
	Lüneburg	72.546	688	757	7.356	5.761	74.072	
	Lingen (Ems)	52.503	483	556	3.098	2.239	53.284	

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

** über Gemeindegrenze, ab Samtgemeinde also einschließlich gebietsinterner Wanderung

Datenbasis: LSN

Bevölkerung und Haushalte 2015 und 2035 (Tab. 9)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Bevölkerung		Entwicklung bis 2035		Haushalte		Entwicklung bis 2035	
	2015	2035	Index: 2015 = 100	2015	2035	Index: 2015 = 100		
Niedersachsen	7.926.599	7.822.659	99	3.900.606	4.020.778	103		
Braunschweig	251.364	274.448	109	146.614	162.688	111		
Salzgitter	101.079	96.341	95	51.027	50.146	98		
Wolfsburg	124.045	131.113	106	61.407	67.227	109		
Gifhorn	174.205	174.586	100	78.673	83.532	106		
Göttingen	255.653	251.105	98	141.351	139.415	99		
Goslar	138.236	116.125	84	76.592	67.467	88		
Helmstedt	91.500	84.675	93	43.095	41.783	97		
Northeim	134.896	116.419	86	64.184	58.440	91		
Osterode am Harz	73.885	58.151	79	35.971	28.997	81		
Peine	132.320	127.946	97	62.388	64.584	104		
Wolfenbüttel	120.981	113.136	94	60.395	58.798	97		
Region Hannover	1.144.481	1.197.994	105	593.486	642.312	108		
nachrichtlich: Hannover	532.163	590.399	111	306.034	341.691	112		
Diepholz	213.976	208.622	97	98.194	100.746	103		
Hameln-Pyrmont	148.281	130.418	88	80.365	73.364	91		
Hildesheim	277.055	251.526	91	140.784	133.410	95		
Holzminden	71.659	60.735	85	36.107	32.285	89		
Nienburg (Weser)	120.632	111.639	93	60.686	60.644	100		
Schaumburg	156.206	140.522	90	76.447	71.797	94		
Celle	177.971	168.479	95	85.384	81.024	95		
Cuxhaven	198.103	180.390	91	97.026	87.814	91		
Harburg	248.122	259.768	105	114.328	121.797	107		
Lüchow-Dannenberg	50.128	45.057	90	24.859	22.760	92		
Lüneburg	180.719	187.034	103	85.742	90.482	106		
Osterholz	113.579	108.883	96	52.703	50.159	95		
Rotenburg (Wümme)	163.253	154.235	94	77.622	75.679	97		
Heidekreis	140.264	133.333	95	63.392	60.518	95		
Stade	200.054	203.120	102	96.060	97.599	102		
Uelzen	93.131	85.336	92	46.173	43.255	94		
Verden	134.645	134.343	100	60.921	61.226	101		
Delmenhorst	76.323	78.306	103	37.719	40.846	108		
Emden	50.694	48.909	96	23.448	24.089	103		
Oldenburg	163.830	173.895	106	93.066	102.328	110		
Osnabrück	162.403	176.511	109	92.449	104.930	114		
Wilhelmshaven	75.995	65.393	86	42.670	38.060	89		
Ammerland	121.435	121.369	100	56.973	61.004	107		
Aurich	189.199	183.066	97	92.021	94.318	102		
Cloppenburg	164.734	174.820	106	69.732	82.248	118		
Emsland	319.488	328.304	103	136.457	155.997	114		
Friesland	97.900	88.034	90	46.925	45.365	97		
Grafschaft Bentheim	135.662	135.907	100	68.164	75.540	111		
Leer	167.548	169.798	101	77.492	85.049	110		
Oldenburg (LK)	128.608	132.176	103	59.547	66.362	111		
Osnabrück (LK)	358.079	355.113	99	157.992	169.821	107		
Vechta	137.866	151.465	110	59.720	71.983	121		
Wesermarsch	89.239	81.050	91	46.855	45.311	97		
Wittmund	57.173	53.060	93	27.399	27.580	101		
nachrichtlich: große selbstständige Städte								
Göttingen	118.914	117.360	99	74.825	71.560	96		
Goslar	50.782	44.413	87	28.737	26.366	92		
Hameln	56.529	51.688	91	32.591	30.175	93		
Hildesheim	101.667	98.475	97	57.595	56.277	98		
Celle	69.748	66.441	95	37.131	34.827	94		
Cuxhaven	48.264	40.781	84	29.382	23.986	82		
Lüneburg	74.072	81.728	110	39.829	44.029	111		
Lingen (Ems)	53.284	55.302	104	26.890	30.080	112		

Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen 2015 (Tab. 10)

Landkreis/kreisfreie Stadt	0 – 17 Jahre	18 – 29 Jahre	30 – 44 Jahre	45 – 59 Jahre	60 – 74 Jahre	75 Jahre und älter	insgesamt
Niedersachsen	1.322.320	1.125.774	1.377.395	1.907.172	1.314.224	879.714	7.926.599
Braunschweig	36.050	45.872	50.219	53.345	38.202	27.676	251.364
Salzgitter	16.738	14.035	16.772	23.261	17.833	12.440	101.079
Wolfsburg	19.483	18.381	23.980	27.314	19.620	15.267	124.045
Gifhorn	31.288	22.733	30.559	45.144	27.641	16.840	174.205
Göttingen	39.527	47.128	44.615	57.367	40.103	26.913	255.653
Goslar	18.854	18.410	21.042	33.120	26.804	20.006	138.236
Helmsdorf	13.935	11.343	15.274	23.374	16.245	11.329	91.500
Northeim	20.817	16.263	20.939	34.207	24.590	18.080	134.896
Osterode am Harz	10.605	7.902	10.882	18.368	15.166	10.962	73.885
Peine	23.280	16.216	22.752	33.682	21.710	14.680	132.320
Wolfenbüttel	19.248	15.308	19.561	31.104	21.428	14.332	120.981
Region Hannover	186.064	170.358	218.040	263.741	180.647	125.631	1.144.481
nachrichtlich: Hannover	81.643	96.076	113.122	112.751	75.186	53.385	532.163
Diepholz	35.760	27.001	35.642	55.179	36.150	24.244	213.976
Hameln-Pyrmont	22.880	18.156	23.345	36.594	27.044	20.262	148.281
Hildesheim	43.658	38.979	45.363	67.853	47.426	33.776	277.055
Holzminden	10.773	9.352	10.798	17.374	13.453	9.909	71.659
Nienburg (Weser)	20.298	15.731	19.664	30.840	20.097	14.002	120.632
Schaumburg	24.629	18.725	24.737	39.928	27.948	20.239	156.206
Celle	30.508	23.011	29.673	42.344	31.664	20.771	177.971
Cuxhaven	32.371	23.394	31.437	48.675	38.139	24.087	198.103
Harburg	42.778	29.340	42.989	63.828	42.430	26.757	248.122
Lüchow-Dannenberg	7.784	5.921	7.568	12.110	9.973	6.772	50.128
Lüneburg	31.486	26.475	33.310	43.820	28.225	17.403	180.719
Osterholz	19.107	13.316	18.763	29.526	20.444	12.423	113.579
Rotenburg (Wümme)	28.680	22.543	27.782	40.703	26.677	16.868	163.253
Heidekreis	24.060	19.632	23.172	34.189	23.170	16.041	140.264
Stade	35.076	27.148	35.679	48.442	33.311	20.398	200.054
Uelzen	14.501	11.629	14.591	23.279	16.795	12.336	93.131
Verden	23.646	17.032	22.789	33.331	23.599	14.248	134.645
Delmenhorst	12.473	11.203	13.258	17.837	13.210	8.342	76.323
Emden	8.411	8.755	8.777	11.206	8.260	5.285	50.694
Oldenburg	25.436	30.012	31.471	36.834	24.658	15.419	163.830
Osnabrück	24.296	33.868	31.430	33.655	22.536	16.618	162.403
Wilhelmshaven	10.476	12.515	11.133	17.091	14.386	10.394	75.995
Ammerland	21.251	15.117	20.236	30.019	21.295	13.517	121.435
Aurich	32.311	25.239	31.255	46.098	34.392	19.904	189.199
Cloppenburg	34.121	26.543	30.126	38.609	21.419	13.916	164.734
Emsland	58.842	48.004	58.729	76.152	48.449	29.312	319.488
Friesland	15.854	11.676	14.709	24.362	18.948	12.351	97.900
Grafschaft Bentheim	25.244	18.906	23.447	32.711	21.476	13.878	135.662
Leer	29.620	23.573	28.902	40.331	28.096	17.026	167.548
Oldenburg (LK)	22.598	16.298	21.596	33.749	21.133	13.234	128.608
Osnabrück (LK)	65.536	50.245	61.670	87.902	54.986	37.740	358.079
Vechta	27.516	23.252	25.852	32.246	17.792	11.208	137.866
Wesermarsch	14.725	11.818	13.878	22.557	15.916	10.345	89.239
Wittmund	9.726	7.416	8.989	13.771	10.738	6.533	57.173
nachrichtlich: große selbstständige Städte							
Göttingen	16.349	29.010	22.436	23.153	16.482	11.484	118.914
Goslar	7.048	6.138	8.189	12.535	9.592	7.280	50.782
Hameln	8.910	7.519	9.158	13.315	10.069	7.558	56.529
Hildesheim	15.505	18.141	17.008	22.553	16.542	11.918	101.667
Celle	11.506	9.765	11.870	15.612	12.240	8.755	69.748
Cuxhaven	6.946	5.542	7.130	11.111	10.380	7.155	48.264
Lüneburg	11.976	14.170	14.527	15.939	10.472	6.988	74.072
Lingen (Ems)	8.971	8.497	9.502	12.473	8.497	5.344	53.284

Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen von 2015 bis 2035 (Tab. 11)

Landkreis/kreisfreie Stadt	0 – 17 Jahre	18 – 29 Jahre	30 – 44 Jahre	45 – 59 Jahre	60 – 74 Jahre	75 Jahre und älter	insgesamt
Index: 2015 = 100							
Niedersachsen	97	79	106	78	125	120	99
Braunschweig	124	66	128	112	119	108	109
Salzgitter	100	84	104	81	105	103	95
Wolfsburg	115	86	103	109	118	101	106
Gifhorn	94	88	95	76	137	142	100
Göttingen	106	60	118	82	119	124	98
Goslar	80	64	98	63	104	100	84
Helmstedt	91	82	94	74	116	108	93
Northeim	84	77	88	61	112	108	86
Osterode am Harz	73	75	81	55	97	99	79
Peine	90	93	96	71	134	117	97
Wolfenbüttel	94	80	104	67	118	114	94
Region Hannover	110	85	108	91	126	115	105
nachrichtlich: Hannover	130	74	118	109	130	111	111
Diepholz	93	86	102	71	131	123	97
Hameln-Pyrmont	87	81	93	64	109	105	88
Hildesheim	89	72	102	68	118	109	91
Holzminden	82	69	98	62	105	101	85
Nienburg (Weser)	84	78	99	66	128	119	93
Schaumburg	86	81	95	64	119	108	90
Celle	92	85	96	76	112	118	95
Cuxhaven	87	86	95	67	109	119	91
Harburg	100	100	105	80	135	128	105
Lüchow-Dannenberg	84	79	93	68	104	120	90
Lüneburg	97	83	110	82	139	132	103
Osterholz	86	91	95	69	125	134	96
Rotenburg (Wümme)	83	76	102	71	130	128	94
Heidekreis	85	77	105	73	125	120	95
Stade	97	85	105	82	127	130	102
Uelzen	93	78	101	64	118	108	92
Verden	99	92	101	74	121	134	100
Delmenhorst	106	81	114	85	118	122	103
Emden	95	68	118	84	115	108	96
Oldenburg	119	65	118	94	129	132	106
Osnabrück	130	59	134	103	131	110	109
Wilhelmshaven	95	61	117	67	92	96	86
Ammerland	92	89	102	74	128	136	100
Aurich	92	79	107	72	119	129	97
Cloppenburg	97	81	114	85	159	135	106
Emsland	93	79	105	86	141	138	103
Friesland	85	81	96	62	112	118	90
Grafschaft Bentheim	92	84	101	76	138	133	100
Leer	97	81	109	79	130	128	101
Oldenburg (LK)	93	88	113	74	140	134	103
Osnabrück (LK)	92	83	103	75	138	128	99
Vechta	106	78	119	88	163	144	110
Wesermarsch	85	74	105	64	118	117	91
Wittmund	86	81	101	66	112	132	93
nachrichtlich: große selbstständige Städte							
Göttingen	129	45	127	99	112	117	99
Goslar	83	73	91	67	112	103	87
Hameln	96	80	97	72	107	105	91
Hildesheim	108	64	124	80	111	106	97
Celle	103	83	99	85	105	98	95
Cuxhaven	94	78	90	67	90	96	84
Lüneburg	118	69	133	98	137	122	110
Lingen (Ems)	102	75	114	90	128	129	104

Haushaltsstruktur nach Haushaltsgröße 2015 (Tab. 12)

Landkreis/kreisfreie Stadt	1-Personen-Haushalte	2-Personen-Haushalte	3-Personen-Haushalte	4-Personen-Haushalte	5- und mehr-Personen-Haushalte	Haushalte insgesamt	Bevölkerung insgesamt	Einwohner/Haushalt
Niedersachsen	1.601.362	1.336.865	470.090	353.873	138.416	3.900.606	7.926.599	2,03
Braunschweig	79.687	43.045	13.001	7.950	2.931	146.614	251.364	1,71
Salzgitter	23.200	16.017	5.001	5.003	1.807	51.027	101.079	1,98
Wolfsburg	25.218	20.021	9.001	4.969	2.198	61.407	124.045	2,02
Gifhorn	25.222	30.032	10.001	9.938	3.480	78.673	174.205	2,21
Göttingen	71.400	43.504	14.959	8.719	2.770	141.351	255.653	1,81
Goslar	37.319	26.028	6.001	5.963	1.282	76.592	138.236	1,80
Helmstedt	12.104	20.021	6.001	3.574	1.395	43.095	91.500	2,12
Northeim	22.180	24.026	10.001	5.963	2.015	64.184	134.896	2,10
Osterode am Harz	14.119	14.015	3.893	2.936	1.009	35.971	73.885	2,05
Peine	24.204	21.022	9.001	5.963	2.198	62.388	132.320	2,12
Wolfenbüttel	24.211	22.022	6.001	5.963	2.198	60.395	120.981	2,00
Region Hannover	275.364	185.194	68.007	47.703	17.218	593.486	1.144.481	1,93
nachrichtlich: Hannover	171.477	79.083	29.003	19.876	6.594	306.034	532.163	1,74
Diepholz	33.271	36.038	14.002	9.938	4.946	98.194	213.976	2,18
Hameln-Pyrmont	39.339	26.027	8.001	5.718	1.280	80.365	148.281	1,85
Hildesheim	61.516	47.049	16.002	12.919	3.297	140.784	277.055	1,97
Holzminden	14.119	15.016	3.406	2.569	997	36.107	71.659	1,98
Nienburg (Weser)	27.227	18.019	9.001	4.288	2.150	60.686	120.632	1,99
Schaumburg	31.262	28.029	8.001	6.957	2.198	76.447	156.206	2,04
Celle	34.294	29.030	10.001	8.944	3.114	85.384	177.971	2,08
Cuxhaven	35.301	36.038	13.001	9.938	2.748	97.026	198.103	2,04
Harburg	38.331	43.045	16.002	12.919	4.030	114.328	248.122	2,17
Lüchow-Dannenberg	9.174	10.158	2.800	2.086	641	24.859	50.128	2,02
Lüneburg	34.293	28.029	10.001	9.938	3.480	85.742	180.719	2,11
Osterholz	18.147	21.023	6.001	4.969	2.564	52.703	113.579	2,16
Rotenburg (Wümme)	29.239	28.029	9.001	6.957	4.396	77.622	163.253	2,10
Heidekreis	24.201	21.024	11.001	4.969	2.198	63.392	140.264	2,21
Stade	37.317	33.035	12.001	8.944	4.762	96.060	200.054	2,08
Uelzen	17.031	18.874	5.201	3.876	1.191	46.173	93.131	2,02
Verden	21.186	22.023	9.001	5.963	2.748	60.921	134.645	2,21
Delmenhorst	16.139	12.013	4.866	3.670	1.032	37.719	76.323	2,02
Emden	7.966	8.603	3.949	2.078	851	23.448	50.694	2,16
Oldenburg	49.426	27.028	9.001	5.963	1.649	93.066	163.830	1,76
Osnabrück	51.443	26.027	7.001	5.963	2.015	92.449	162.403	1,76
Wilhelmshaven	21.181	15.016	2.919	2.202	1.352	42.670	75.995	1,78
Ammerland	18.151	25.026	6.001	5.963	1.832	56.973	121.435	2,13
Aurich	35.292	33.036	12.001	8.944	2.748	92.021	189.199	2,06
Cloppenburg	22.188	23.025	10.001	9.938	4.579	69.732	164.734	2,36
Emsland	43.357	47.051	19.002	17.888	9.159	136.457	319.488	2,34
Friesland	16.553	18.960	5.682	3.764	1.966	46.925	97.900	2,09
Grafschaft Bentheim	27.237	26.027	7.001	4.969	2.931	68.164	135.662	1,99
Leer	26.324	28.436	13.053	6.867	2.813	77.492	167.548	2,16
Oldenburg (LK)	21.179	22.022	8.001	5.963	2.381	59.547	128.608	2,16
Osnabrück (LK)	55.455	53.056	20.002	20.870	8.609	157.992	358.079	2,27
Vechta	21.172	17.018	9.001	7.950	4.579	59.720	137.866	2,31
Wesermarsch	19.158	18.020	6.001	2.144	1.533	46.855	89.239	1,90
Wittmund	9.664	11.070	3.319	2.199	1.148	27.399	57.173	2,09
nachrichtlich: große selbstständige Städte								
Göttingen	45.390	19.020	6.001	2.859	1.556	74.825	118.914	1,59
Goslar	14.224	9.696	2.207	2.176	434	28.737	50.782	1,77
Hameln	17.338	10.046	2.810	1.948	450	32.591	56.529	1,73
Hildesheim	30.333	17.419	5.090	3.697	1.056	57.595	101.667	1,77
Celle	17.594	12.025	3.596	2.898	1.018	37.131	69.748	1,88
Cuxhaven	13.225	10.646	3.008	1.987	516	29.382	48.264	1,64
Lüneburg	20.217	11.689	3.649	3.225	1.049	39.829	74.072	1,86
Lingen (Ems)	10.569	9.329	3.274	2.642	1.077	26.890	53.284	1,98

Haushaltsentwicklung nach Haushaltsgröße von 2015 bis 2035 (Tab. 13)

Landkreis/kreisfreie Stadt	1-Personen-Haushalte	2-Personen-Haushalte	3-Personen-Haushalte	4-Personen-Haushalte	5- und mehr-Personen-Haushalte	Haushalte insgesamt
Index: 2015 = 100						
Niedersachsen	106	107	98	87	87	103
Braunschweig	111	113	105	122	83	111
Salzgitter	101	100	88	97	78	98
Wolfsburg	111	113	101	113	88	109
Gifhorn	117	111	89	93	77	106
Göttingen	98	103	91	101	83	99
Goslar	90	91	75	82	65	88
Helmstedt	105	98	85	92	71	97
Northeim	98	94	78	83	64	91
Osterode am Harz	85	82	68	74	58	81
Peine	111	109	86	90	71	104
Wolfenbüttel	103	100	83	90	74	97
Region Hannover	107	115	115	88	82	108
nachrichtlich: Hannover	108	119	127	98	89	112
Diepholz	105	110	103	78	80	103
Hameln-Pyrmont	91	96	95	73	68	91
Hildesheim	95	101	98	75	66	95
Holzminden	89	93	96	72	69	89
Nienburg (Weser)	102	108	98	73	73	100
Schaumburg	94	100	98	74	70	94
Celle	90	101	107	83	90	95
Cuxhaven	85	95	100	79	88	91
Harburg	100	115	114	88	97	107
Lüchow-Dannenberg	87	97	100	76	84	92
Lüneburg	101	115	117	87	94	106
Osterholz	92	102	103	76	84	95
Rotenburg (Wümme)	92	106	108	78	87	97
Heidekreis	90	103	102	82	91	95
Stade	95	109	114	87	96	102
Uelzen	88	100	103	78	86	94
Verden	95	107	109	86	96	101
Delmenhorst	119	105	93	97	97	108
Emden	117	101	88	90	90	103
Oldenburg	115	109	97	96	102	110
Osnabrück	116	112	104	109	116	114
Wilhelmshaven	94	86	78	78	90	89
Ammerland	124	107	84	84	91	107
Aurich	115	101	84	84	91	102
Cloppenburg	138	124	94	92	99	118
Emsland	134	119	91	87	94	114
Friesland	111	96	77	75	84	97
Grafschaft Bentheim	124	113	85	79	89	111
Leer	125	111	90	87	94	110
Oldenburg (LK)	128	113	88	86	95	111
Osnabrück (LK)	124	111	85	84	91	107
Vechta	137	128	99	96	103	121
Wesermarsch	106	96	79	77	87	97
Wittmund	116	99	80	77	85	101
nachrichtlich: große selbstständige Städte						
Göttingen	92	101	96	118	91	96
Goslar	94	95	76	84	69	92
Hameln	91	96	102	80	82	93
Hildesheim	95	102	111	87	75	98
Celle	88	98	112	89	98	94
Cuxhaven	77	84	96	77	86	82
Lüneburg	103	118	133	102	112	111
Lingen (Ems)	124	113	91	91	99	112

Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge in Ein- und Zweifamilienhäusern* (Tab. 14)

	Landkreis/kreisfreie Stadt	Wohnungsneubaubedarfe	Wohnungsüberhänge	Wohnungsneubaubedarfe	Wohnungsüberhänge	Wohnungsneubaubedarfe	Wohnungsüberhänge	
2016–2020		2021–2025		2026–2035				
2016	2020	2021	2025	2026	2035			
Niedersachsen	71.638	7.357	41.927	10.051	35.906	42.952		
Braunschweig	1.500	0	1.342	0	1.557	0		
Salzgitter	227	0	25	0	0	380		
Wolfsburg	887	0	794	0	750	0		
Gifhorn	1.960	11	1.662	28	1.442	612		
Göttingen	1.376	88	633	86	565	949		
Goslar	256	366	16	1.088	35	2.952		
Helmstedt	452	167	273	239	247	1.055		
Northeim	158	551	22	706	26	2.388		
Osterode am Harz	4	1.280	4	873	7	2.083		
Peine	1.105	0	573	0	506	380		
Wolfenbüttel	268	209	267	193	142	893		
Region Hannover	8.681	0	4.674	0	3.279	1.143		
nachrichtlich: Hannover	2.328	0	2.036	0	2.394	0		
Diepholz	2.219	0	1.035	12	482	878		
Hameln-Pyrmont	103	189	17	610	37	2.264		
Hildesheim	751	775	267	1.097	253	3.192		
Holzminden	125	219	17	563	36	1.519		
Nienburg (Weser)	1.172	38	304	126	99	907		
Schaumburg	345	269	113	408	78	1.830		
Celle	755	293	216	370	225	1.636		
Cuxhaven	477	564	89	897	93	2.876		
Harburg	3.829	0	1.884	0	1.596	64		
Lüchow-Dannenberg	152	107	12	255	24	985		
Lüneburg	2.185	54	1.064	181	1.009	671		
Osterholz	502	980	346	263	421	1.067		
Rotenburg (Wümme)	985	19	267	210	201	1.142		
Heidekreis	440	311	270	207	210	980		
Stade	2.007	129	1.140	184	1.224	933		
Uelzen	345	168	61	322	101	1.192		
Verden	1.234	0	455	78	386	622		
Delmenhorst	934	0	549	0	161	0		
Emden	370	0	78	0	0	198		
Oldenburg	944	0	652	0	561	0		
Osnabrück	2.121	0	889	0	906	0		
Wilhelmshaven	0	254	0	408	0	811		
Ammerland	2.068	0	1.170	0	711	537		
Aurich	2.151	106	1.569	137	594	1.289		
Cloppenburg	3.677	0	3.040	0	3.513	0		
Emsland	7.091	0	4.480	0	3.837	148		
Friesland	838	81	57	218	13	1.630		
Grafschaft Bentheim	2.475	0	1.737	0	1.758	47		
Leer	3.880	6	2.144	32	1.754	496		
Oldenburg (LK)	2.407	0	1.774	0	1.656	212		
Osnabrück (LK)	3.746	0	2.801	0	1.685	213		
Vechta	3.251	0	2.755	0	3.527	0		
Wesermarsch	347	124	161	208	163	1.063		
Wittmund	839	0	230	50	37	714		
nachrichtlich: große selbstständige Städte								
Göttingen	270	0	0	43	0	79		
Goslar	38	0	0	254	0	773		
Hameln	53	0	3	115	5	603		
Hildesheim	285	0	24	0	25	251		
Celle	234	0	11	69	23	618		
Cuxhaven	0	459	0	419	0	1.005		
Lüneburg	1.173	0	551	0	482	0		
Lingen (Ems)	1.046	0	552	0	271	0		

* inklusive Fluktuationsreserve und qualitativen Zusatzbedarfen

Datenbasis: NBank-Wohnungsbedarfsprognose

Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge in Mehrfamilienhäusern* (Tab. 15)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Wohnungsneubaubedarfe	Wohnungsüberhänge	Wohnungsneubaubedarfe	Wohnungsüberhänge	Wohnungsneubaubedarfe	Wohnungsüberhänge
Niedersachsen	82.870	2.249	46.688	5.595	45.772	19.949
Braunschweig	6.784	0	4.697	0	5.319	0
Salzgitter	789	0	310	0	0	96
Wolfsburg	2.037	0	1.505	0	2.036	0
Gifhorn	1.019	0	858	0	757	47
Göttingen	2.537	3	525	984	492	1.966
Goslar	937	17	0	884	15	2.813
Helmstedt	473	17	246	26	159	263
Northeim	266	45	74	91	41	740
Osterode am Harz	0	508	0	295	0	935
Peine	966	0	552	0	530	0
Wolfenbüttel	682	37	392	54	235	523
Region Hannover	23.888	0	14.083	0	15.947	246
nachrichtlich: Hannover	16.504	0	10.557	0	13.314	0
Diepholz	1.353	0	787	0	526	62
Hameln-Pyrmont	315	19	6	327	0	1.851
Hildesheim	1.695	123	382	235	394	1.523
Holzminden	54	44	0	179	0	514
Nienburg (Weser)	757	7	296	18	112	165
Schaumburg	353	71	158	151	78	867
Celle	192	93	112	361	157	709
Cuxhaven	129	690	80	750	179	1.633
Harburg	1.865	0	712	0	1.028	25
Lüchow-Dannenberg	48	27	7	82	13	206
Lüneburg	2.629	0	739	51	861	138
Osterholz	187	250	156	59	153	162
Rotenburg (Wümme)	324	3	143	152	111	381
Heidekreis	96	247	77	143	86	343
Stade	869	17	342	35	438	441
Uelzen	220	29	14	194	34	493
Verden	516	2	192	56	279	185
Delmenhorst	1.208	0	855	0	575	0
Emden	688	0	344	0	125	0
Oldenburg	5.384	0	2.942	0	1.714	0
Osnabrück	6.696	0	2.755	0	2.238	0
Wilhelmshaven	392	0	0	460	0	1.658
Ammerland	997	0	696	0	470	80
Aurich	970	0	860	0	514	219
Cloppenburg	1.428	0	1.211	0	1.424	0
Emsland	3.467	0	2.537	0	2.319	0
Friesland	608	0	277	1	38	200
Grafschaft Bentheim	1.349	0	917	0	882	0
Leer	1.176	0	784	0	584	41
Oldenburg (LK)	1.021	0	814	0	811	7
Osnabrück (LK)	3.245	0	2.578	0	2.346	62
Vechta	1.505	0	1.237	0	1.591	0
Wesermarsch	387	0	216	8	71	296
Wittmund	366	0	223	0	87	60
nachrichtlich: große selbstständige Städte						
Göttingen	1.619	0	0	984	0	1.745
Goslar	311	0	0	177	0	694
Hameln	176	0	0	123	0	876
Hildesheim	1.099	0	65	0	0	744
Celle	0	17	0	282	0	550
Cuxhaven	0	671	0	653	0	1.374
Lüneburg	2.256	0	565	0	516	0
Lingen (Ems)	957	0	613	0	486	0

* inklusive Fluktuationsreserve und qualitativen Zusatzbedarfen
Datenbasis: NBank-Wohnungsbedarfsprognose

Abkürzungen

Abb.	Abbildung
ALG II	Arbeitslosengeld II
ASStA	Allgemeiner Studierendenausschuss
BA	Bundesagentur für Arbeit
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BMUB	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
CIMA	CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH
D	Deutschland
eG	eingetragene Genossenschaft
EU	Europäische Union
EUR	Euro
EW	Einwohner
EZFH	Ein- und Zweifamilienhäuser
FH	Familienheime
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GWB	Geschosswohnungsbau
ha	Hektar
HH	Haushalt
IAB	Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung
KdU	Kosten der Unterkunft
LSN	Landesamt für Statistik Niedersachsen
MFH	Mehrfamilienhäuser
Mio.	Millionen
Nds.	Niedersachsen
OECD	Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung
OGA	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte (in Niedersachsen)
Pers.	Personen
PHH	Personenhaushalte
qm	Quadratmeter
SG	Samtgemeinde
SGB II	Sozialgesetzbuch Zweites Buch – Grundsicherung für Arbeitssuchende
SGB XII	Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch – Sozialhilfe
Tab.	Tabelle
TU	Technische Universität
WE	Wohneinheit/Wohnung
WoGG	Wohngeldgesetz
WG	Wohngemeinschaft

Weitere Broschüren zur Wohnungsmarktbeobachtung

Bisher veröffentlichte Themenhefte

- Heft 1 **Wohnungsmarktbeobachtung 1997**
- Heft 2 **Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010**
(Bearbeitung: Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung – ies)
- Heft 3 **Wohnungsmarktbeobachtung 1998**
- Heft 4 **Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010 – Perspektiven am Ende der 90er Jahre (Bearbeitung: ies)**
- Heft 5 **Wohnungsmarktbeobachtung 1999**
- Heft 6 **Wohnungsmarktbeobachtung 2000**
- Heft 7 **Wohnungsprognose 2015 (Bearbeitung: ies)**
- Heft 8 **Wohnungsmarktbeobachtung 2001**
- Heft 9 **Wohnungsmärkte regional analysiert 2002**
- Heft 10 **Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2007/2015 (Bearbeitung: ies)**
- Heft 11 **Wohnungsmärkte regional analysiert 2003**
- Heft 12 **Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2010/2015 (Bearbeitung: ies)**
- Heft 13 **Wohnungsmärkte regional analysiert 2004**
- Heft 14 **Wohnungsprognose 2010/2015 – Perspektiven der Wohnungsnachfrage (Bearbeitung: ies)**
- Heft 15 **Wohnungsmärkte regional analysiert 2005**
- Heft 16 **Wohnungsmarktbeobachtung 2006 – Aktuelle Marktlage und Perspektiven 2020**
- Heft 17 **Wohnungsmarktbeobachtung 2007 – Aktuelle Marktlage, Spezial: Zurück in die Städte?**
- Heft 18 **Wohnungsmarktbeobachtung 2008: Aktuelle Marktlage und Perspektiven 2025**
- Heft 19 **Wohnungsmarktbeobachtung 2009: Strukturen und Qualitäten im Wohnungsbestand**
- Heft 20 **Wohnungsmarktbeobachtung 2010/2011: Integrierte Entwicklung von Wohnstandorten und Regionen – Perspektive 2030**
- Heft 21 **Wohnen in Niedersachsen 2012–2030: Investieren in zukunftssichere Bestände**
- Heft 22 **Generationengerechtes Wohnen in Niedersachsen – Perspektive 2035**

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

Neben den Themenheften bietet die NBank online vertiefende Informationen zur Wohnbauland-Umfrage, zum Thema Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung und zu Wohnraumversorgungskonzepten an.

Online können Sie außerdem unseren Kurzcheck für Ihre Kommune bestellen: das Kommunalprofil.

Besuchen Sie uns auf der Seite www.nbank.de (Stichwort „Wohnungsmarktbeobachtung“).

Impressum

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

Redaktion — NBank, Sebastian Hämker, Kay Hassenmeier, Robert Koschitzki, Svenja Lahner

Bearbeitung, Text — CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH Hannover, Fabian Böttcher, Dr. Arno Brandt, Esther Nolte, Meike Stüve

— Stadtregion – Büro für Raumanalysen und Beratung Hannover, Prof. Dr. Ruth Rohr-Zänker (Wohnbauland-Versorgung und Agenda bezahlbares Wohnen S.88)

Koordination — Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung, Dr. Stephan Walter

Titelbild — Geförderter Geschosswohnungsbau in Lüneburg

Fotografie — Felix — Senden

Konzept — wirDesign — Berlin, Braunschweig

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

Partner — Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw) — Bauindustrieverband Niedersachsen-Bremen e.V.



Rechtlicher Hinweis:

Diese Publikation wurde von der NBank erstellt und enthält Informationen, für die die NBank trotz sorgfältiger Arbeit keine Haftung, Garantie oder Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Eignung für einen bestimmten Zweck übernimmt.

Die Inhalte dieser Publikation sind nicht als Angebot oder Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder irgend einer anderen Handlung zu verstehen und sind nicht Grundlage oder Bestandteil eines Vertrags. Die vorliegende Publikation ist urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung des Werkes außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts ist ohne unsere ausdrückliche Zustimmung unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

NBank

Günther-Wagner-Allee 12–16 30177 Hannover

Telefon 0511.30031-0 Telefax 0511.30031-300

info@nbank.de www.nbank.de

Die NBank ist die Investitions- und
Förderbank des Landes Niedersachsen



Niedersachsen