

Heute und in Zukunft Wohnen gestalten

Perspektiven für Niedersachsen bis 2040



NBank

Wir fördern Niedersachsen

WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG 2021

LANGFASSUNG

Heute und in Zukunft Wohnen gestalten

Perspektiven für Niedersachsen bis 2040

LANGFASSUNG

4 — VORWORT

4 — Olaf Lies

6 — VORWORT

6 — Dr. Susanne Schmitt

8 — AUF EINEN BLICK

WOHNUNGSANGEBOT IN

10 — NIEDERSACHSEN

10 — Wohnungsbestand



12 — Gute Beispiele für
geförderten Mietwohnungsbau

14 — Baugeschehen

16 — Wohnbauland-Versorgung

19 — Angebotsmieten



22 — Kaufpreise und Transaktionen

WOHNUNGSNACHFRAGE IN

26 — NIEDERSACHSEN

26 — Rahmenbedingungen

28 — Bevölkerungsstruktur

30 — Mögliche Auswirkungen der
Covid-19-Pandemie auf die
Wohnungsnachfrage



32 — Interview mit Schulenburg Architekten
zum Projekt „Herbstprinz“ in Jork

34 — Bevölkerungsprognose

35 — Haushaltsprognose

38 — Wohnungsprognose

ZUKUNFTSFÄHIGE WOHNUNGS-

44 — MÄRKTE FÜR NIEDERSACHSEN

45 — Bedarfsgerechtes Wohnen und
demografischer Wandel

46 — Bezahlbares Wohnen

46 — Klimaschutz und klimagerechte
Anpassungen

48 — HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

49 — Entwicklungspfade niedersächsischer
Kommunen bis 2040

52 — Wachstum der Haushaltszahlen (Typ 1)



58 — Interview mit der ÜSTRA
Versorgungseinrichtung

60 — Stabilität der Haushaltszahlen (Typ 2)

66 — Trendwechsel der Haushaltszahlen (Typ 3)



72 — „Jung kauft Alt“

74 — Konsolidierung der Haushaltszahlen (Typ 4)

80 — AUF DEN PUNKT GEBRACHT

82 — ANHANG

84 — Prognose-Methodik

89 — Tabellen

104 — Abkürzungen



LESEN SIE DEN KOMPLETTEN
BERICHT ONLINE UNTER:
Wohnungsmarktbeobachtung2021.nbank.de

Vorwort



Weil wir unsere Energie- und Klimaziele erreichen wollen und müssen, soll unser Gebäudebestand bis 2045 klimaneutral sein.

Olaf Lies, Niedersächsischer
Minister für Umwelt, Energie,
Bauen und Klimaschutz



STIMMEN
ZUM BERICHT:
OLAF LIES
IM VIDEOINTERVIEW

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

die Wohnung ist der Raum, der dem Menschen den notwendigen Schutz gibt, um friedlich und sicher zu leben; schon im Gotischen hatte das Wort für Wohnen auch die Bedeutung von „Frieden halten“. Die Coronapandemie hat uns diesen so grundlegenden Wert der Wohnung sehr deutlich vor Augen geführt: Die Wohnung wurde zum geschützten Bereich, in dem wir uns weitgehend sicher fühlen, in dem wir uns auch ohne Maske aufhalten dürfen.

Der vorliegende Bericht zur Wohnungsmarktbeobachtung zeigt, wie sehr die Coronapandemie Einfluss nimmt und neue Entwicklungen anstößt: Auf der einen Seite könnte der Bedarf an größeren Wohnungen zunehmen, denn das familiäre Leben fand vor allem innerhalb der Wohnung statt. Aber auch der Bedarf an barrierefreien kleinen Wohnungen steigt in einer älter werdenden Gesellschaft. Auch das Arbeitsleben wurde für viele ins eigene Zuhause verlegt. Arbeitszimmer werden künftig wohl mehr nachgefragt. Das gilt auch für Gärten und Balkone. Die räumliche Nähe zum Arbeitsplatz könnte unwichtiger werden, da Pendeln kaum mehr nötig ist. Zudem locken in ländlichen Räumen niedrigere Immobilienpreise.

Corona ist nur ein Faktor, der ganz unmittelbar Einfluss nimmt auf unser Wohnen. Viele weitere Fragen stellen sich: Wie gehen wir mit dem demografischen Wandel um? Wie schaffen wir es, eine alters-, eine generationengerechte Gesellschaft zu werden? Wie bewältigen wir die digitale Transformation? Schaffen wir die Verkehrswende? Welche Antworten finden wir auf den Klimawandel – vor allem: Wie können wir Klimaziele sozial und ökonomisch gerecht erreichen?

All diese Fragen betreffen das Thema Bauen und Wohnen ganz unmittelbar. Um Antworten zu finden, ist es nötig, eine gute Datengrundlage zu haben, auf der Planungen erfolgen und Entscheidungen getroffen werden können.

Der Bericht zur Wohnungsmarktbeobachtung gibt Planerinnen und Planern, Entscheiderinnen und Entscheidern in Niedersachsen wichtige Anhaltspunkte für ihre Arbeit. Er ist ein unverzichtbares Instrument in der Bau- und Wohnungspolitik der Kommunen und des Landes geworden.

Der Bericht macht deutlich, dass viele Entwicklungen sich fortsetzen: Der Zustrom in die Ballungsgebiete hält an, doch auch die Umlandgemeinden wachsen, oft sogar bis in die „dritte Reihe“. Demgegenüber gibt es in Niedersachsen viele Gebiete mit Wohnungsüberhängen, wo der demografische Wandel zu deutlichen Verringerungen der Bevölkerungszahlen führt. Deutlich wird auch, dass der Klimawandel eine immer wichtigere Rolle spielt, völlig zu Recht: Etwa 35 Prozent des gesamten deutschen Endenergieverbrauchs entfallen auf Gebäude. Sie verursachen in Deutschland bis zu 30 Prozent der Treibhausgasemissionen. Das ist kaum verwunderlich: Etwa 63 Prozent der Wohngebäude wurden vor dem Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung 1979 errichtet. Ältere Gebäude verbrauchen bis zu fünfmal mehr Energie als nach 2001 errichtete Neubauten.

Weil wir unsere Energie- und Klimaziele erreichen wollen und müssen, soll unser Gebäudebestand bis 2045 klimaneutral sein. Es werden immense Kosten für Klimaschutzinvestitionen im Gebäudesektor erforderlich sein. Nötig sind ein schnellerer Ausbau von Wärmepumpen und Wärmenetzen, ein Austausch aller Heiztechnologien mit fossilen Brennstoffen bis 2045, eine deutlich höhere Sanierungsrate im Gebäudebestand.

Gleichzeitig brauchen wir dringend mehr Wohnungen zu bezahlbaren Preisen für breite Bevölkerungsschichten. Es wird zu den wichtigsten Aufgaben der kommenden Jahre und Jahrzehnte gehören, diese Herausforderungen so zu bewältigen, dass wir nicht nur die Klimaziele erreichen, sondern den Prozess des Umbaus auch sozial so abfedern, dass alle ihn bewältigen können. Das ist eine gesellschaftspolitische Aufgabe ersten Ranges. Nur wenn die Menschen

überzeugt sind, dass es gerecht zugeht, dass sie nicht überfordert werden, sind sie auch bereit, sich mit einzubringen. Deshalb ist die Bezahlbarkeit des Wohnens von so herausragender Bedeutung für unsere Gesellschaft.

In unserem „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen“ sollten wir insbesondere das im Wohnungsmarktbericht deutlich hervorgehobene Spannungsfeld zwischen Wirtschaftlichkeit, Ökologie und Sozialem weiter thematisieren und die Diskussion vertiefen, um die bestehenden Zielkonflikte mit Augenmaß zu lösen. Ich glaube daran, dass Wohnungswirtschaft, Politik, Verwaltung, die planenden und ausführenden Berufe am Ende dazu fähig sind, gemeinsam an den Herausforderungen zu arbeiten und innovative Lösungen hervorzubringen.

Der Bericht zeigt, dass wir in Niedersachsen nach wie vor ein klassisches „Eigenheim-Land“ sind. 58 Prozent aller Wohnungen befinden sich in Ein- oder Zweifamilienhäusern. Das eigene Haus ist nach wie vor das Ziel zahlreicher Menschen, vor allem von jungen Familien. Aber wir sind auch im Bereich der Mehrfamilienhäuser und des Geschosswohnungsbaus deutlich vorangekommen. Von 2013 bis 2020 wurden die Fertigstellungen in diesem Segment mehr als verdoppelt. Beinahe die Hälfte aller fertiggestellten Wohnungen in Niedersachsen wurden 2020 in Mehrfamilienhäusern errichtet. Der Geschosswohnungsbau ist somit in besonderem Maße für den Anstieg der Baufertigstellungen verantwortlich. Die niedersächsische Wohnungswirtschaft hat hier eine enorme Leistung erbracht. Mit vollem Recht macht der Bericht deutlich, dass Wohnungen in Mehrfamilienhäusern Baulandflächen optimal ausnutzen, mehrheitlich zur Miete angeboten und z. B. über öffentliche Förderung unterhalb der

Marktmiete angeboten werden können. Damit leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Wohnungsversorgung – vor allem in den Ballungsräumen des Landes.

Das niedrige Zinsniveau auf den Finanzmärkten hat dazu beigetragen, dass die öffentliche Förderung des sozialen Wohnungsbaus nicht in dem Maße angenommen wurde, wie wir das erhofft hatten. Nach wie vor fallen viele öffentlich geförderte Wohnungen aus der Bindung, weil nach 30 Jahren die Fristen ablaufen. Abgesehen von wenigen Ausnahmen in unserem Land, konnte das nicht durch neue geförderte Wohnungen kompensiert werden. Die Landesregierung ist deshalb dabei, die Förderbedingungen noch einmal zu verbessern, damit der soziale Wohnungsbau auch auf den besonders angespannten Wohnungsmärkten in Niedersachsen stärker wird. Ich hoffe sehr, dass die Wohnungswirtschaft davon Gebrauch macht und so einen ganz wesentlichen Beitrag dazu leistet, dass Wohnen für alle Menschen bezahlbar ist. Gleichzeitig stellen wir auch Überlegungen an, wie das Land zukünftig noch stärker selber in Verantwortung kommen kann. Klar ist auf jeden Fall, dass öffentliche Hand und freier Markt gemeinsam gefordert sind.

Ich danke allen, die an diesem Bericht mitgewirkt haben. Er zeigt wichtige Entwicklungen auf, öffnet Perspektiven und macht Handlungsvorschläge für die Entscheiderinnen und Entscheider vor Ort. Der Wohnungsmarktbericht 2021 ist damit erneut ein wichtiger Orientierungsgeber dafür, wie wir in der Gegenwart die Weichen für die Zukunft stellen sollten.

Ihr

Dr. Susanne Schmitt
Verbandsdirektorin –
Verband der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft in
Niedersachsen und Bremen e. V.



STIMMEN
ZUM BERICHT:
DR. SUSANNE SCHMITT
IM VIDEOINTERVIEW

Der Wohnungsmarkt braucht eine langfristige, strukturelle Verbesserung.

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

der Wohnungsmarktbericht des Landes Niedersachsen, der NBank und des vdw Niedersachsen Bremen ist und bleibt die verlässlichste Datensammlung für Entscheiderinnen und Entscheider am Wohnungs- und Immobilienmarkt. Er dient keinen politischen und wirtschaftlichen Einzelinteressen, wie dies bei anderen Studien zum Geschehen an den Wohnungsmärkten mitunter der Fall ist. Die erneut sachliche und neutrale Analyse der Wohnungsmarktbeobachtung deckt auch in ihrer neuen Auflage die Versorgungslücken auf, die sich mehr oder weniger deutlich in niedersächsischen Landkreisen, Städten und Gemeinden auftun. Keineswegs anklagend, sondern immer verbunden mit konstruktiven Lösungsvorschlägen für Politik, Verwaltung und Wirtschaft.

Und es gibt weiterhin viel zu tun. Dies dürfte die allerwichtigste Botschaft unseres Wohnungsmarktberichts sein. Untersucht wurden dafür die Veränderungen im Wohnungsangebot und bei der Wohnungsnachfrage, bei der Bauland-Versorgung und den Angebotsmieten sowie bei Bevölkerungs- und Haushaltszahlen.

Besonders lobenswert sind die Aussagen des Berichts zu den wichtigsten Handlungsfeldern einer nachhaltigen Wohnungsmarktentwicklung: dem bedarfsgerechten Wohnen für alle Generationen, dem bezahlbaren Wohnen auch für Haushalte mit kleineren und mittleren Einkommen sowie dem Klimaschutz, der möglichst sozialverträglich realisiert werden sollte.

Die aktuelle Lage an den Wohnungsmärkten, die in Niedersachsen so heterogen sind wie eh und je, ist weiterhin angespannt. Zwar steigen die Baufertigstellungen signifikant, und die vorliegenden Baugenehmigungen deuten darauf hin, dass sich der Aufwärtstrend fortsetzen wird. Aber die großen Ziele beim bezahlbaren Wohnen haben wir noch nicht erreicht. Der Wohnungsmarkt braucht eine langfristige, strukturelle Verbesserung.

Der Landesregierung setzt alles daran, die Rahmenbedingungen für sozial verantwortungsbewusste Investorinnen und Investoren zu verbessern. Unser Verband hat diese Anstrengungen stets positiv konnotiert und zusätzlich mit eigenen Initiativen zu einer praxisgerechten Förderkulisse beigetragen.

Die niedersächsischen Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften unter dem Dach des vdw verfolgen seit je her ein wertorientiertes und nachhaltiges Geschäftsmodell und haben dies kürzlich auch in einem Leitbild festgehalten: Sie handeln sozial, wirtschaftlich und ökologisch verantwortungsbewusst. Sie setzen sich ein für einen zukunftsfähigen Wohnungsmarkt, der allen Gesellschaftsgruppen offensteht. Sie entwickeln Quartiere, in denen die Menschen gut und sicher leben. Sie fördern aktive Nachbarschaften. Und sie setzen sich ein für mehr Klimaschutz in unseren Städten und Gemeinden. Damit sind und bleiben die vdw-Mitglieder wichtige Partner für das Land Niedersachsen.

Es ist eine zukunftsweisende Leistung, dass sich der Bericht mit verschiedenen Aspekten einer nachhaltigen Wohnungsmarktentwicklung befasst. Darüber hinaus werden viele weitere Probleme benannt und analysiert, die es beim Wohnungsneubau zu meistern gilt. Dafür gilt allen Beteiligten an der Wohnungsmarktbeobachtung unser Dank.

Ihre

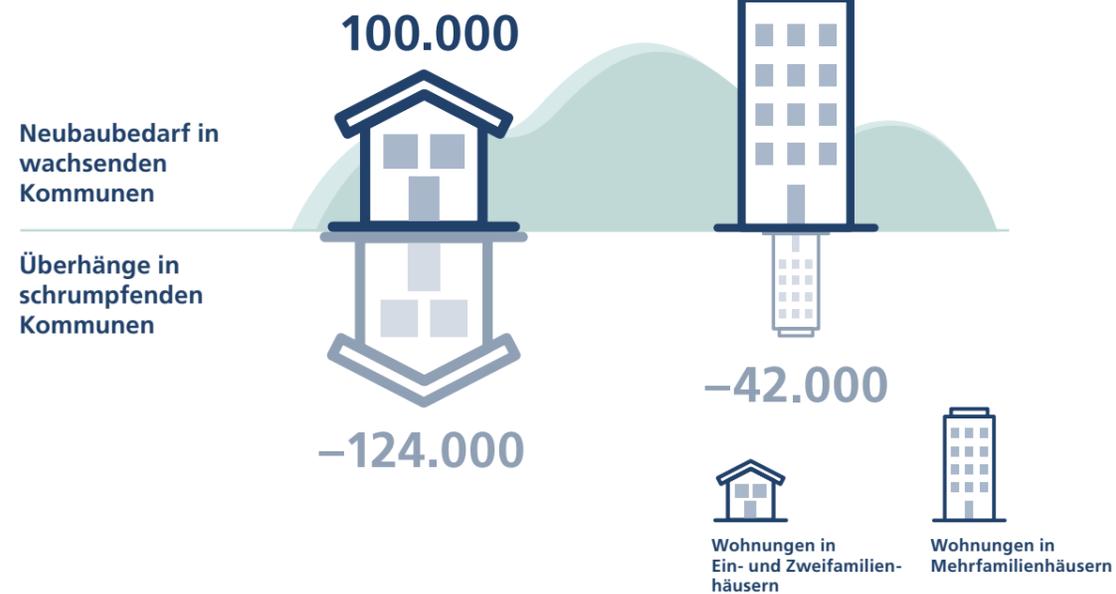
Auf einen Blick

 **STIMMEN ZUM BERICHT:**
VORSTANDSVORSITZENDER NBANK
MICHAEL KIESEWETTER
IM VIDEOINTERVIEW

Wohnungsbestand in 2019



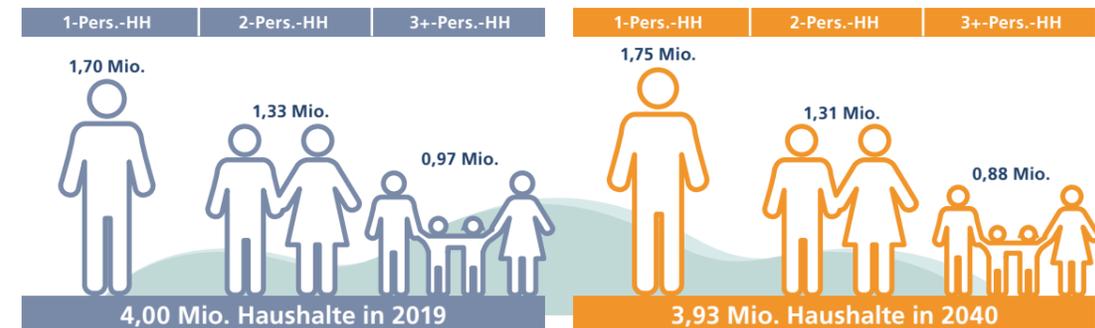
Wohnungsbedarf bis 2040



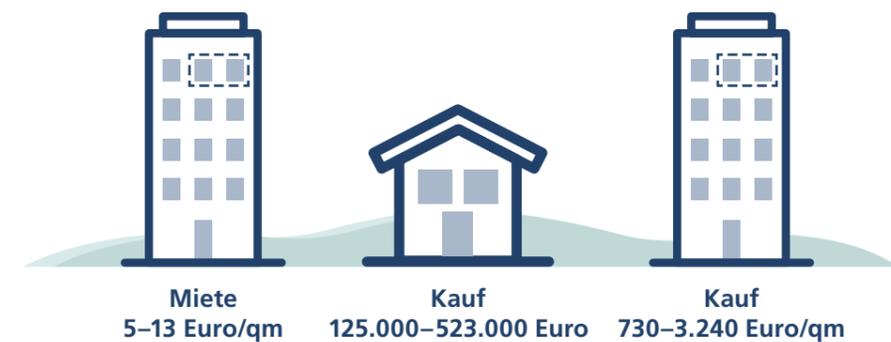
Einwohner



Lebensformen



Wohnraumkosten 2020

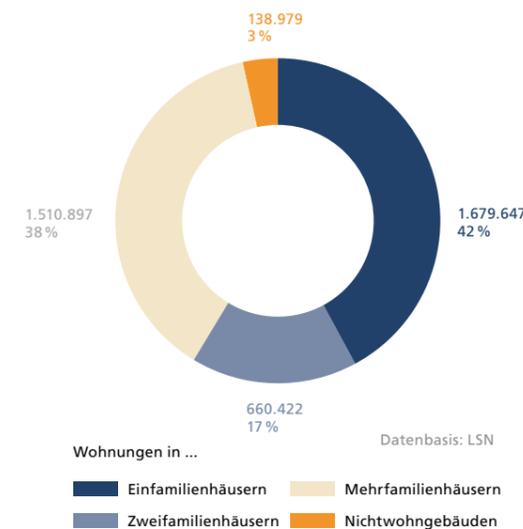


Wohnungsangebot in Niedersachsen

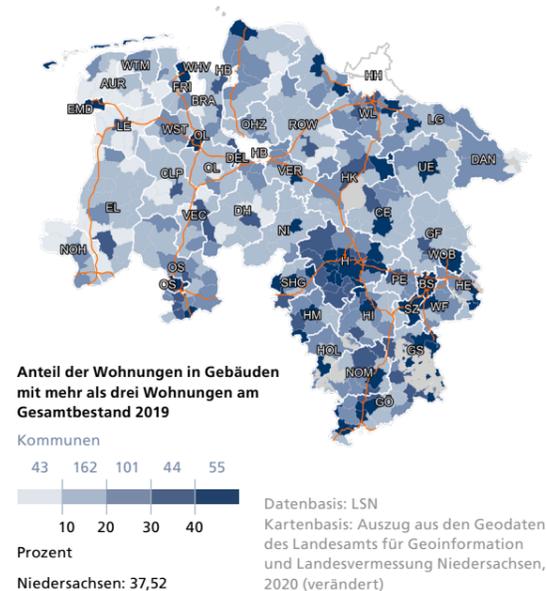
Wohnungsbestand

Das aktuelle Wohnungsangebot wird maßgeblich durch den Wohnungsbestand bestimmt. Der demografische Wandel und sich verändernde Haushaltsstrukturen führen zu neuen und zusätzlichen Anforderungen an den Wohnraum. Zugleich müssen die gestiegenen Zielvorgaben bei Klimaschutz und Klimaresilienz¹ in den anstehenden wohnungswirtschaftlichen Investitionszyklen im Bestand genauso wie im Neubau umgesetzt werden. Investitionsentscheidungen und wohnungspolitisches Handeln haben eine jahrzehntelange Reichweite und erfordern eine vorausschauende Planung. Vor diesem Hintergrund ist die Analyse der Struktur und der Dynamik des Bestands zentraler Ausgangspunkt für die Entwicklung von zukunftsfähigen Wohnungsmärkten.

Wohnungsbestand nach Gebäudeart 2019 (ohne Wohnheime), (Abb. 1)



Mehrfamilienhausquote 2019 (Karte 1)



Vorherrschender Anteil am Wohnungsbestand im Ein- und Zweifamilienhaussegment

In Niedersachsen befindet sich ein Großteil des Wohnungsbestands in Ein- und Zweifamilienhäusern. Mit 58 Prozent entfallen im Betrachtungsjahr 2019 mehr als die Hälfte der landesweit knapp vier Millionen Wohnungen auf dieses Segment (Abb. 1). Die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entspricht mit circa 1,5 Millionen Wohnungen rund 38 Prozent des Wohnungsbestands (ohne Wohnheimplätze). Weitere Wohnungen befinden sich in Gebäuden mit überwiegend gewerblicher Nutzung (drei Prozent).

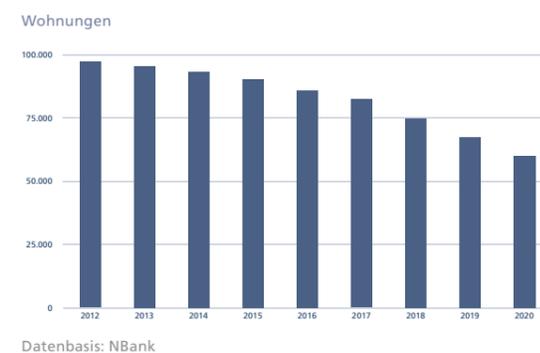
Mehrfamilienhausquote in Ballungsräumen hoch

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nutzen Baulandflächen optimal aus, werden mehrheitlich zur Miete angeboten und können z. B. über öffentliche Förderung unterhalb der Marktmiete angeboten werden. Damit leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Wohnungsversorgung – vor allem in den Ballungsräumen des Landes (Karte 1). Über ein Drittel der niedersächsischen Geschosswohnungen konzentrieren sich in der Landeshauptstadt Hannover und den Städten Braunschweig, Göttingen, Hildesheim, Osnabrück, Oldenburg und Wolfsburg. Auch einige Kommunen Südniedersachsens zeigen überdurchschnittlich viele Geschosswohnungen, während das eher ländlich geprägte Westniedersachsen vielfach nur Anteile unter 20 Prozent verzeichnet.

Weiterhin sinkender Bestand mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen

Die Bestandsentwicklung geförderter Mietwohnungen ist in Niedersachsen weiterhin von der hohen Anzahl auslaufender Bindungen bestimmt (Abb. 2). Die öffentliche Förderung für Wohnraum hat die Errichtung von Miet- und Eigentumswohnungen für Haushalte zum Ziel, die sich aus eigener Kraft nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Im Bereich der Mietwohnraumförderung unterliegen die so errichteten Wohnungen der Mietpreis- und Belegungsbindung für einen bestimmten Zeitraum. Seit 2015 zeigt sich ein Rückgang von rund 30.000 Bindungen, davon allein im Jahr 2020 rund 7.000 Wohnungen. Dem stehen knapp 1.500 neu geförderte

Bestand gebundener Mietwohnungen (Abb. 2)



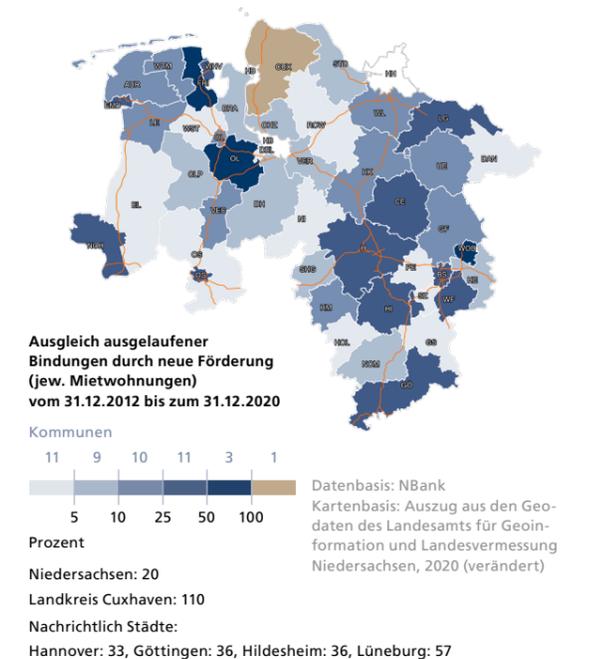
Mietwohnungen im Jahr 2020 gegenüber (knapp 6.700 von 2016 bis 2020). Trotz wieder ansteigender Förderzahlen kann der starke Rückgang derzeit nicht kompensiert werden, sodass der Bestand künftig weiter abnehmen wird.

Kompensation durch neue geförderte Wohnungen

Wenn in den niedersächsischen Landkreisen und kreisfreien Städten die ausgelaufenen Bindungen vom 31.12.2012 bis zum 31.12.2020 den neu geschaffenen Bindungen in diesem Zeitraum gegenübergestellt werden, zeigt sich ein räumlich differenziertes Bild. In der Stadt Wolfsburg sowie den Landkreisen Oldenburg und Friesland konnte die Hälfte der ausgelaufenen Bindungen durch neue geförderte Wohnungen ausgeglichen werden (Kategorie: 50 Prozent bis unter 100 Prozent in Karte 2).

Eine Ausnahme bildet der Landkreis Cuxhaven: Hier konnte mit der Realisierung von über 400 geförderten Wohneinheiten die Anzahl der auslaufenden Bindungen mehr als ausgeglichen und der Bestand an gebundenen Wohnungen auf 780 Wohnungen ausgebaut werden.

Bindungsauslauf und neue geförderte Mietwohnungen² (Karte 2)



¹ Klimaresilienz bezeichnet die Widerstandsfähigkeit bzw. Anpassungsfähigkeit gegenüber klimatischen Veränderungen.

² Tabelle 6 im Anhang zeigt die Anzahl der auslaufenden und geförderten Mietwohnungen nach Landkreisen und kreisfreien Städten.



Gute Beispiele für geförderten Mietwohnungsbau



Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland

Normannenstraße, Jever
Baujahr 2019
Allgemeine Mietwohnraumförderung



Hermine-Kölschky-Stiftung

Alteneschstraße, Oldenburg
Baujahr 2007
Mietwohnraum für ältere Menschen
und Menschen mit Behinderungen



Studentenwerk Osnabrück AÖR

Albert-Einstein-Straße, Osnabrück
Baujahr 2018
Wohnheimplätze
für Studierende

Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen



Alfred-Delp-Weg, Göttingen
Baujahr 2002
Allgemeine Mietwohnraumförderung



Möller-Payer GbR Grundstücksgesellschaft

Hagenstraße, Hannover
Baujahr 2020
Allgemeine Mietwohnraumförderung
Mietwohnraum für Obdachlose



gemeinschaft.sinn wohnprojekt GmbH

Meisterweg, Lüneburg
Baujahr 2018
Allgemeine Mietwohnraumförderung Modellvorhaben



Baugenossenschaft »Wiederaufbau« eG

Osnabrückstraße, Braunschweig
Baujahr 2007
Mietwohnraum für ältere Menschen
und Menschen mit Behinderungen



kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH

Salinenstraße, Bad Salzdetfurth
Baujahr 2019
Mietwohnraum für ältere Menschen
und Menschen mit Behinderungen

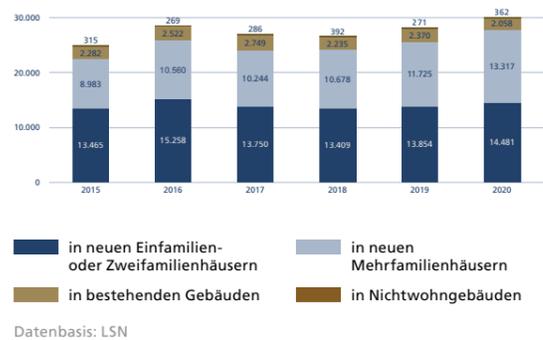


Baugeschehen

Verstärkte Aktivitäten im Geschosswohnungsbereich lassen Baufertigstellungen erneut ansteigen

Während die Baufertigstellungen in der ersten Hälfte des vergangenen Jahrzehnts kontinuierlich anstiegen, bewegten sich die Zahlen seit 2016 auf gleichbleibendem Niveau zwischen 27.000 und 29.000 Fertigstellungen (Abb. 3). Mit mehr als 30.300 fertiggestellten Wohnungen und einem deutlichen Plus von rund 1.900 Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr verzeichnen die Fertigstellungen im Jahr 2020 erstmals wieder einen klaren Zuwachs. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen nahm sowohl im Ein- und Zweifamilienhaussegment als auch im Geschosswohnungsbau zu. Die Zahl der fertiggestellten Geschosswohnungen legte 2020 um fast 1.600 zu. Der Ein- und Zweifamilienhausbereich verzeichnete dagegen nur einen leichten Anstieg um 600 Wohnungen. Im langjährigen Vergleich bestätigt sich, dass insbesondere der Geschosswohnungsbau für den Anstieg der Baufertigstellungen verantwortlich ist: Von 2013 bis 2020 wurden die Fertigstellungen in diesem Segment mehr als verdoppelt, während der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern relativ konstant zwischen 13.000 und 15.200 Wohnungen lag.

Baufertigstellungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2015–2020 (Abb. 3)

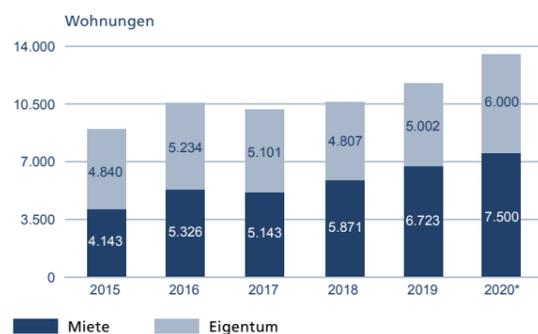


Datenbasis: LSN

Trend gleicher Teile von Miete und Eigentum setzt sich fort

Im Geschosswohnungsbereich wird zwischen Mietwohnungen und Eigentumswohnungen unterschieden. Ob die Eigentumswohnungen nach ihrer Fertigstellung selbst genutzt oder vermietet werden, erfasst die Baustatistik jedoch nicht. Mit rund 6.700 Mietwohnungen und 5.000 fertiggestellten Eigentumswohnungen liegen die Baufertigstellungszahlen beider Teilesegmente auch im Jahr 2019 sehr nah beieinander (Abb. 4). Dieser Trend der gleichmäßigen Verteilung der Segmente setzt sich voraussichtlich auch im Jahr 2020 weiter fort.

Baufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern 2015–2020 (Abb. 4)

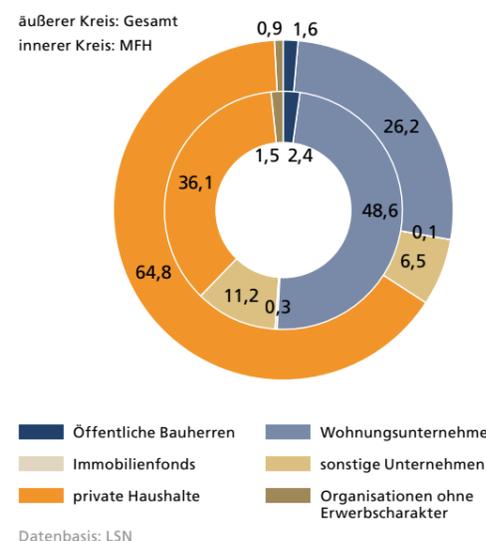


*Schätzung NBank auf Basis der Vorjahresgenehmigungen
Datenbasis: LSN

Private Haushalte beauftragen Wohnungsbau

Fast zwei Drittel aller Wohnungsneubauten in Niedersachsen werden von privaten Haushalten angestoßen. Dies korrespondiert mit dem nach wie vor großen Anteil neu errichteter Ein- und Zweifamilienhäuser. Mit 26 Prozent sind die Wohnungsunternehmen der zweitgrößte Auftraggeber neuer Wohnungen (Abb. 5). Betrachtet man allein die neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, dominieren Wohnungsunternehmen (49 Prozent), gefolgt von privaten Haushalten (36 Prozent). Öffentliche Auftraggeber und Auftraggeberinnen zeichneten hier für einen geringen Anteil verantwortlich (zwei Prozent).

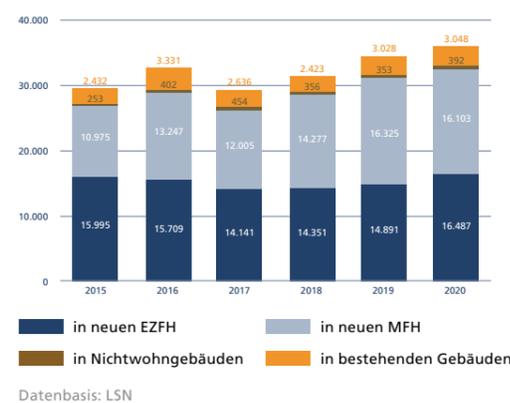
Fertiggestellte Wohnungen im Neubau nach Auftraggeber 2019 (Abb. 5)



Steigende Baugenehmigungszahlen im Ein- und Zweifamilienhaussegment

Nach einer Abnahme im Jahr 2017 entwickelten sich die Baugenehmigungszahlen wieder dynamisch (Abb. 6). So steigt ihre Zahl im Jahr 2020 auf mehr als 36.000 genehmigte Wohnungen und erreicht damit einen Höchstwert seit 2000. Durch die

Baugenehmigungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2015–2020 (ohne Wohnheime), (Abb. 6)



Datenbasis: LSN

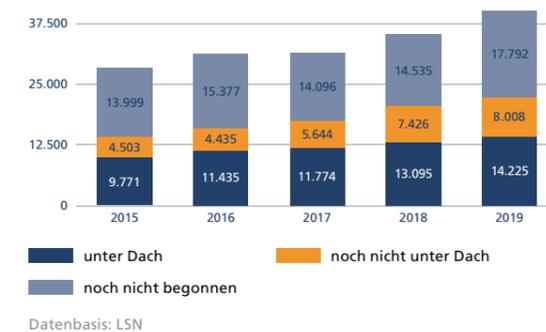
deutliche Zunahme der Genehmigungen im Ein- und Zweifamilienhausbereich um rund 1.600 Wohnungen entfiel 2020 knapp jede zweite Genehmigung auf dieses Segment.

Zahl der Bauüberhänge steigt

Während die Erteilung einer Baugenehmigung den Beginn und die Abnahme der fertiggestellten Wohnungen das Ende der Bauphase markieren, werden im Bauüberhang alle Wohnungen in der Bauphase erfasst. Die Baustatistik unterscheidet dabei nach Baufortschritt zwischen nicht begonnen, begonnen oder unter Dach. Anhand der Bauüberhänge lassen sich Rückschlüsse auf die künftig zu erwartenden Fertigstellungen ableiten.

Bis Ende 2019 liefen in Niedersachsen mehr als 40.000 Bauüberhänge auf. Mehr als ein Drittel dieser Wohnungen befinden sich zum Stichtag am 31.12.2019 bereits unter Dach. Jedoch wurde für etwas weniger als die Hälfte der Wohnungen (immer) noch kein Baubeginn angezeigt (Abb. 7). Die Bauüberhänge erreichten in den letzten Jahren jeweils neue Höchstwerte. Ursachen für den stetigen Anstieg der Bauüberhänge lassen sich einerseits in den mehrjährigen Realisierungszeiten finden. Andererseits können auch weitere Gründe wie z. B. juristische Verzögerungen, Bodenspekulation, Finanzierungsschwierigkeiten oder Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft eine Rolle spielen.

Bauüberhänge 2015–2019 (Abb. 7)



Datenbasis: LSN

Wohnbauland-Versorgung

Verfügbares und geeignetes Bauland ist eine elementare Voraussetzung für den Bau von Wohnungen. Die Schaffung von Bauland obliegt den Kommunen, die damit über ein wichtiges Steuerungsinstrument für die künftige Wohnbaulandentwicklung verfügen. So steuern sie u. a. den Flächenverbrauch, nehmen aber auch weiteren Einfluss auf das Segment und die Verortung des Wohnungsbaus.

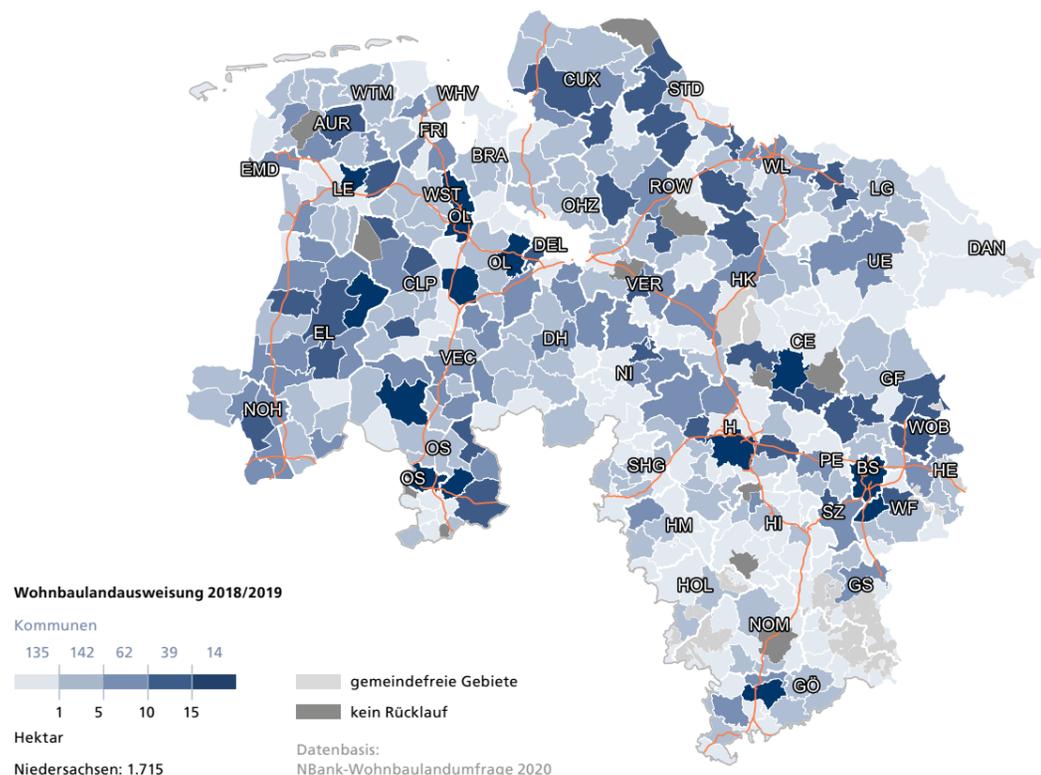
Bevölkerungsreiche und wachstumsdynamische Regionen schaffen besonders viel neues Bauland

In den Jahren 2018/2019 haben fast drei Viertel der Städte und Gemeinden in Niedersachsen Bauland für den Wohnungsbau ausgewiesen. Die höchsten Ausweisungszahlen mit über 100 Hektar verzeichneten die wachstumsstarken Landkreise

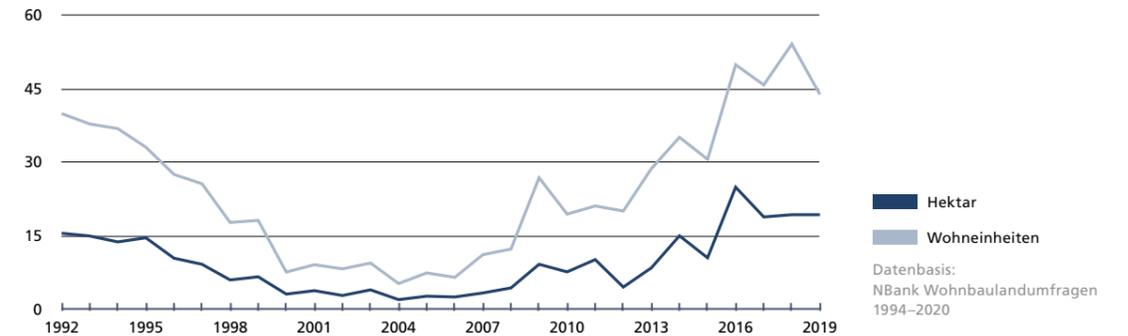
Emsland und Osnabrück sowie die Region Hannover. Deutlich zurückhaltender in ihren Neuausweisungen gegenüber den Vorjahren waren der Landkreis Gifhorn sowie die Städte Wolfsburg, Osnabrück und Braunschweig.

Die starke Konzentration von Neuausweisungen im Umfeld großer Städte der vergangenen Erhebungszeiträume schwimmt langsam (siehe Karte 3). Die neuen Wohnbauflächen konzentrieren sich auf einzelne Gemeinden mit räumlichem Schwerpunkt in den westlich gelegenen Gemeinden zwischen Emden und Osnabrück. Zugleich entfernen sich die Schwerpunkte der Ausweisungen der zur Metropolregion Hamburg gehörenden Gemeinden mehr und mehr von der Hansestadt in die „dritte Reihe“.

Neuausweisung von Wohnbauland (Karte 3)



Anteile von Geschosswohnungen auf neu ausgewiesenem Wohnbauland 1992–2019 (Abb. 8)



Zunahme der baulichen Dichte bei Neuausweisungen

In den Jahren 2018 und 2019 wurden rund 1.700 Hektar Wohnbauland für etwa 37.400 Wohnungen geschaffen. Der Umfang an Neuausweisungen bleibt auf dem Niveau der Vorjahre 2016/2017. Allerdings hat die bauliche Dichte auf diesen Flächen um knapp 3.000 mögliche Wohneinheiten mehr zugenommen. So wurden 2018/2019 im Geschosswohnungsbereich über 18.500 Wohneinheiten auf 324 Hektar geplant, rund 13 Wohneinheiten mehr pro Hektar gegenüber 2016/2017. Neben intensiven Ausweisungsaktivitäten der Landeshauptstadt Hannover liegen weitere Schwerpunkte in Hameln, Lüneburg, Wolfsburg, Oldenburg und Göttingen. Gleichwohl entfällt nur ein Fünftel der neuen Wohnbauflächen auf den Geschosswohnungsbereich. Ein Großteil der Ausweisungen ist weiterhin für Familienheime vorgesehen.

Weiterhin steigender Baulandverbrauch

Für Wohnungsneubau wurden in Niedersachsen in den Jahren 2018 und 2019 rund 2.250 Hektar Bruttowohnbauland in Anspruch genommen. Der rein rechnerische Wohnbaulandverbrauch liegt damit etwas höher als in der vergangenen Umfrage (+ 65 Hektar). Zuletzt war der Baulandverbrauch in den Jahren 2004/2005 vergleichbar hoch.

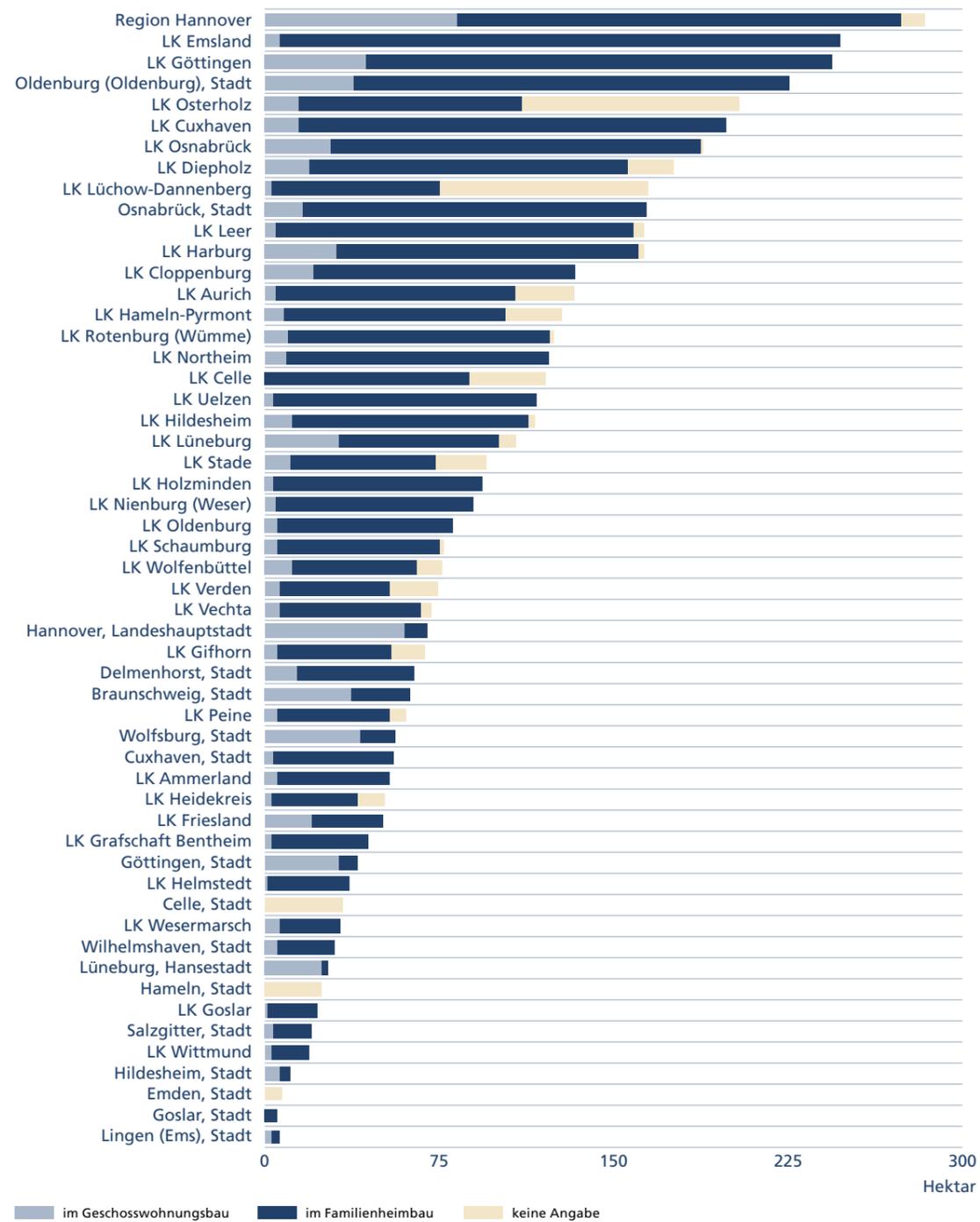
Bedeutung von Brachflächen nimmt zu

Knapp jede siebte in den Jahren 2018/2019 neu ausgewiesene Baulandfläche entstand infolge der Umwidmung einer Brachfläche. Die Nutzung von Brachflächen ist nachhaltig und schont Ressourcen. Rund ein Viertel der niedersächsischen Kommunen verfügt derzeit über Brachflächenreserven, die als Wohnbauland geeignet sind (insgesamt 1.350 Hektar). Damit erhöhte sich der Umfang an Brachflächen in der Summe um knapp 500 Hektar gegenüber der vorangegangenen Umfrage. Brachflächen im Siedlungsbereich wurden zuvor meist durch Industrie und Gewerbe sowie durch Post oder Bahn genutzt. Zwei von drei Brachflächen liegen jedoch außerhalb der Siedlungsbereiche und eignen sich daher nur bedingt für Wohnnutzung.

Neues Bauland für preiswerten Wohnraum im Blick

Knapp die Hälfte aller Kommunen in Niedersachsen setzt gezielt Instrumente zur Schaffung von Bauland für preiswerten Wohnraum ein. Dazu zählen vor allem der Erwerb und Verkauf von Grundstücken (auch unter Nutzung des Vorkaufsrechts), der Abschluss städtebaulicher Verträge und die Zusammenarbeit mit kommunalen Wohnungsunternehmen. Darüber hinaus finden Quoten für geförderten Mietwohnungsbau Anwendung. Die Nutzung von Förderprogrammen und Konzepten wurde durch die Gemeinden erst an sechster Stelle benannt. Insgesamt setzen Kommunen vermehrt solche Instrumente ein, um aktiv Bauland für bezahlbaren Wohnraum zu entwickeln.

Wohnbaulandreserven der Landkreise und kreisfreien Städte nach Gebäudeart Ende 2019 (Abb. 9)



Datenbasis: NBank Wohnbaulandumfrage 2020

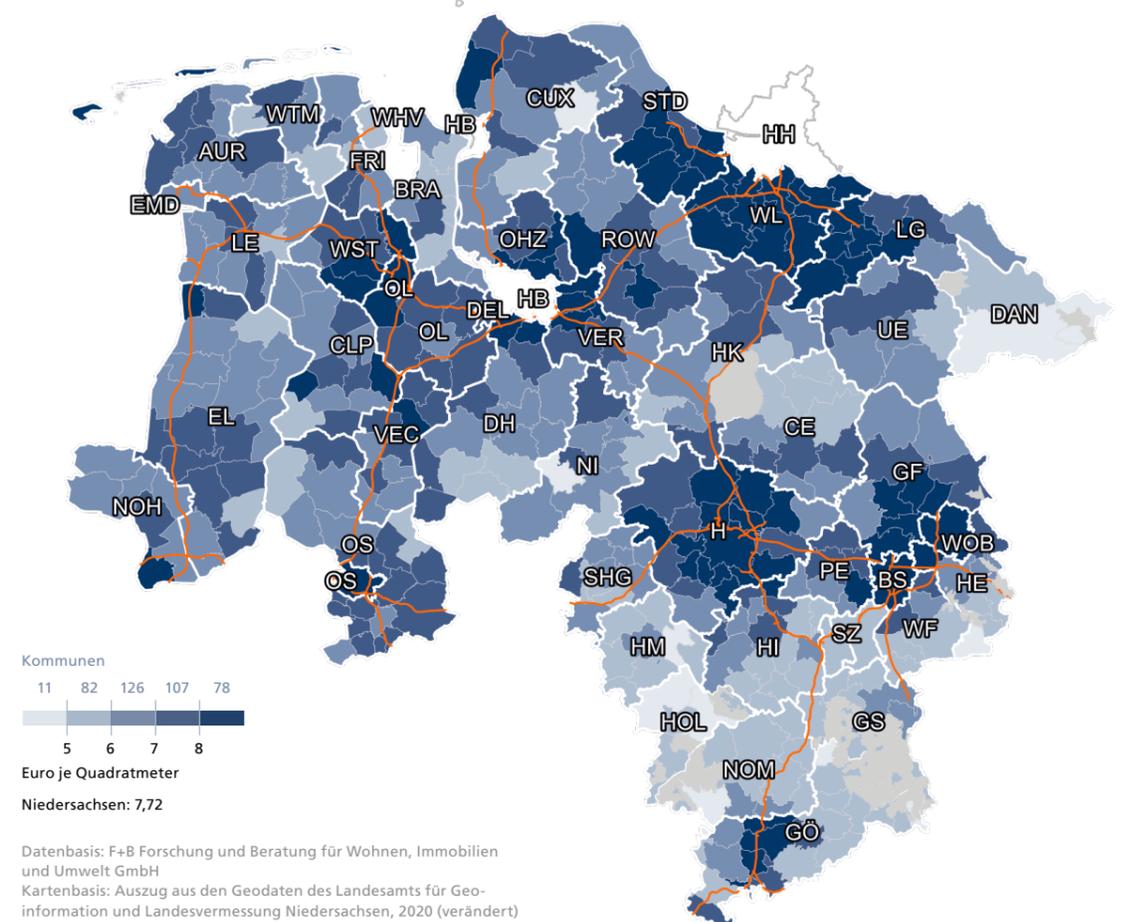
Angebotsmieten

Zentrales Element der Analyse des Mietwohnungsmarkts sind die Preise für angebotenen Wohnraum, die sogenannten Angebotsmieten. Hierfür werden öffentlich angebotene Mietwohnungen auf Immobilienportalen ausgewertet und bilden somit die Neu- und Wiedervermietungs-mieten ab (Neubau und Bestand). Nicht in den Portalen angebotene Wohnungen – bspw. der kommunalen Wohnungsgesellschaften – werden nicht erfasst. Neben dem Mietenniveau zeigt die Analyse der Angebotsmieten regionale Unterschiede und zeitliche Entwicklungen auf.

Erneuter Anstieg der Angebotsmieten

Die Angebotsmieten für Neubau- und Bestandswohnungen sind 2020 erneut angestiegen. Der kontinuierliche Anstieg der mittleren Angebotsmieten der vergangenen fünf Jahre setzt sich fort. Zwischen 2019 und 2020 steigt der Median von 7,31 Euro je Quadratmeter auf 7,72 Euro je Quadratmeter. Dies entspricht einem Wachstum von 5,6 Prozent. Gleichwohl zeigt sich eine deutliche räumliche Differenzierung der Medianwerte für Angebotsmieten (Karte 4).

Angebotsmieten (Median) 2020 (Karte 4)



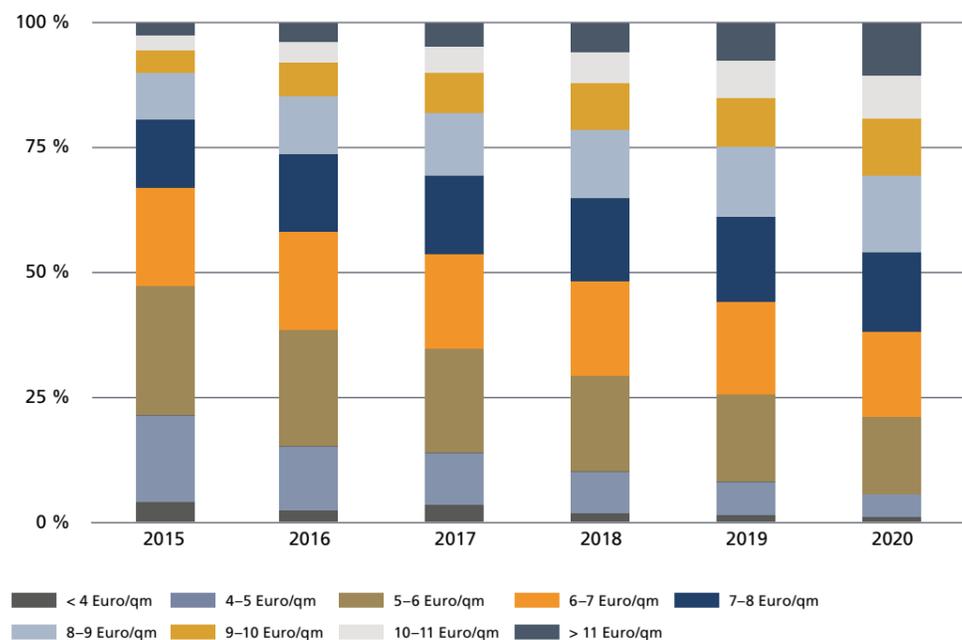
Größere Bandbreite im Preisniveau

Zur Analyse der Preisstruktur in Niedersachsen ist eine Betrachtung der mittleren 50 Prozent der Angebote bedeutsam. Diese Preisspanne der Angebotsmieten hat sich seit 2015 deutlich erweitert und erhöht. Während sie 2015 noch zwischen 5,04 Euro und 7,50 Euro je Quadratmeter lag (Preisspanne: 2,46 Euro), liegt sie 2020 zwischen 6,17 und 9,42 Euro je Quadratmeter (Preisspanne: 3,25 Euro).

Anteil günstiger Wohnungen sinkt

Dieser Trend zeigt sich auch für die teureren Wohnungsangebote über sieben Euro (Abb. 10). Im Zeitverlauf wird deutlich, dass der Anteil dieser teureren Angebote in den letzten fünf Jahren zugenommen hat, wohingegen der Anteil der Angebote unter sieben Euro je Quadratmeter gesunken ist. Während 2015 noch über 20 Prozent der Angebote unter fünf Euro je Quadratmeter lagen, machte diese Preisklasse 2020 nur noch gut fünf Prozent aus. Im Gegensatz dazu ist in den Preissegmenten von über zehn Euro je Quadratmeter bis 2020 ein starker Anstieg zu verzeichnen. Wurden 2015 nur knapp sechs Prozent der Wohnungen in diesem Preissegment angeboten, sind es 2020 fast 20 Prozent. Dabei ist zu beachten, dass 2020 insgesamt weniger Wohnungen inseriert wurden als 2015.

Verteilung der Angebotsmieten nach Preisklassen von Neubau- und Bestandswohnungen in Niedersachsen 2015–2020 (Anteil der Preisklasse in Prozent), (Abb. 10)



Datenbasis: F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

Preisniveau und Dynamik in Mietwohnungsmärkten

Zusätzliche Erkenntnis bringt zudem die Auswertung der 25 größten Mietwohnungsmärkte Niedersachsens (Abb. 11). Auch hier werden nur die Angebotsmieten (Neu- und Wiedervermietung in Neubau und Bestand) ausgewertet. Mietverhältnisse ohne Mieterwechsel werden nicht berücksichtigt. Betrachtet man die kreisfreien Städte und Landkreise mit den meisten Angeboten (Fallzahlen) anhand ihrer Miethöhe und der absoluten Mietpreisentwicklung in zwei Zeiträumen, so lassen sich weitere Rückschlüsse ziehen. In der Region Hannover wurden im Zeitraum 2018 bis 2020 im Mittel die mit Abstand meisten Wohnungen angeboten (vgl. Größe des Kreises in Abb. 11). Gleichzeitig bewegen sich die Angebote durchschnittlich auf einem vergleichsweise

hohen Niveau (8,80 Euro je Quadratmeter) und verzeichneten einen hohen Zuwachs im Vergleich der zwei Zeiträume (+ 1,20 Euro je Quadratmeter). Anders in der Stadt Göttingen: Mit mehr als neun Euro je Quadratmeter zeigt sich aktuell ein hohes Mietpreisniveau – allerdings bei vergleichsweise geringer Preisdynamik und mit weniger Angeboten auf öffentlich zugänglichen Internetportalen (vgl. Größe des Kreises in Abb. 11). Anhand dieser Auswertungen wird zudem deutlich, dass sich große Mietpreissteigerungen nicht flächendeckend zeigen, sondern in manchen Regionen verstärkt auftreten.

Angebotsmieten und Entwicklung der Angebotsmieten vom Zeitraum 2015–2017 zum Zeitraum 2018–2020 (Abb. 11)



Datenbasis: F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH



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 geschlossenen Grundstückskaufverträgen. Die beurkundenden Stellen sind dabei nach § 195 Baugesetzbuch verpflichtet, den Gutachterausschüssen Abschriften der Verträge zu übermitteln. Die Daten aus den Immobilientransaktionen werden anonymisiert in die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse aufgenommen. Anhand des 2017 eingeführten „Niedersächsischen Immobilienpreisindex für Eigenheime und Eigentumswohnungen (NIPIX)“ können Preisentwicklungen in unterschiedlichen Regionen Niedersachsens vergleichbar abgebildet werden. Die Immobilienmarktdaten sind auf der Internetseite www.immobilienmarkt.niedersachsen.de veröffentlicht.

Preise steigen während der Pandemie weiter an

Der Trend zu steigenden Kaufpreisen für Eigenheime und Eigentumswohnungen hat sich auch während der Coronapandemie in ganz Niedersachsen fortgesetzt. Dabei steigen die Preise im Umland der großen Städte deutlich schneller an als in anderen Landesteilen. Dies gilt in den letzten Jahren vor allem für Eigentumswohnungen. Gegenüber dem Jahr 2010 liegen die Preise für Eigentumswohnungen etwa um das Zweieinhalbfache höher. Bei Eigenheimen sind die Preise von 2010 bis 2020 um rund 85 Prozent gestiegen. So mussten Käufer dafür im Durchschnitt aller Verkaufsfälle im Jahr 2020 rund 240.000 Euro bezahlen. Die Preissteigerungsraten von 2010 bis 2020 sind durchgängig positiv, schwanken aber z. B. von 1,3 Prozent in Holzminden bis 2,1 Prozent im Landkreis Vechta und in der Stadt Oldenburg.

Für neuere Eigentumswohnungen (Baujahr 1991 bis 2017) wurden im Jahr 2020 im Mittel etwa 2.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gezahlt. Auch hier gehen die Preise in den Regionen sehr weit auseinander. Spitzenreiter bei den Kaufpreisen von Eigentumswohnungen sind der Landkreis Lüneburg und die Stadt Hannover mit etwa 3.200 Euro je Quadratmeter. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern liegt Hannover mit einem mittleren Preis von rd. 520.000 Euro weit vorne.

Zunahme der Transaktionen 2020 gestoppt

Trotz der steigenden Preise für Eigenheime und Eigentumswohnungen nahm auch die Zahl der Transaktionen in den letzten Jahren weiter zu. Vor allem nach 2017 (rd. 64.000 Transaktionen von Eigenheimen und Eigentumswohnungen) war eine stärkere Dynamik mit deutlich mehr Eigentümerwechseln zu beobachten (2019: 67.900 Transaktionen). 2020 stagnierte die Entwicklung allerdings – möglicherweise durch Verunsicherungen wegen der Coronapandemie – auf dem Niveau von ca. 67.400 Transaktionen. Gegenüber den Preisen sind die Transaktionszahlen zwar stärkeren Schwankungen unterworfen, der Trend der letzten Jahre ist jedoch eindeutig auch bei der Zahl der Eigentümerwechsel steigend; auch scheinen sich die Einflüsse der Coronapandemie nur kurzfristig ausgewirkt haben. Die längerfristigen Entwicklungen bleiben abzuwarten.

Umland um die großen Zentren in den letzten Jahren attraktiver

Obwohl die Trends der steigenden Preise und der zunehmenden Transaktionen landesweit zu beobachten sind, zeigt sich im Umland der großen Städte nochmals eine deutlich stärkere Dynamik und ein höheres Preisniveau als in den ländlichen Räumen. Dabei kommt der Definition des jeweiligen Umlands eine hohe Bedeutung zu, da zwischen Städten und ländlichen Regionen ein fließendes Preisgefälle besteht. Im Rahmen einer Sonderauswertung der niedersächsischen Kauffälle seit 2010 wurde die Entwicklung für Eigenheime und Eigentumswohnungen im direkten Umland (1. Ring) und weiter entfernten Standorten (2. Ring) vergleichend ausgewertet. Die Zuordnung der Kauffälle zu den beiden Ringen erfolgt auf der Grundlage von Pendlerverflechtungen aus der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit. Zum ersten Ring gehören auf dieser Grundlage Gemeinden, für die die nächste Großstadt den wichtigsten Arbeitsort mit dem größten Auspendlerstrom darstellt. Im zweiten Ring sind Gemeinden enthalten, für die das große Zentrum nur der zweitwichtigste Arbeitsort ist. So ist beispielsweise die Stadt Oldenburg für die Gemeinde Hude zwischen Oldenburg und Bremen der wichtigste Arbeitsort und die Stadt Bremen der zweitwichtigste; damit wird die Gemeinde Hude dem zweiten Ring von Bremen zugeordnet. Für die Betrachtung der Umlandentwicklung wurden die Städte Hamburg, Bremen, Hannover und Göttingen herangezogen, weil hier eine eindeutige Abgrenzung und Zuordnung des ersten und zweiten Ringes möglich ist.

Umlandeffekte weiten sich räumlich aus – aber nicht überall

Insgesamt zeigen sich sowohl bei Eigenheimen als auch bei Eigentumswohnungen deutliche Preissteigerungen im ersten und zweiten Ring. Vor allem im niedersächsischen Umland von Hamburg und um Hannover ist ein stärkerer Preisanstieg im zweiten Ring in den letzten vier Jahren zu beobachten. Hier scheinen sich Trends in der Preisentwicklung verstärkt auf den zweiten Ring zu übertragen. Im Bremer Umland verläuft die Preisentwicklung in den beiden Ringen dagegen weitgehend parallel. Um Göttingen herum tritt nur im ersten Ring eine stärkere Dynamik in der Preisentwicklung auf.

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Angebot an Eigentumswohnungen abseits der Städte häufig deutlich geringer ist und somit einzelne Verkäufe die Preise stärker beeinflussen können. Insgesamt geht die Preisentwicklung im gesamten Umland und vor allem die zuletzt stärkere Dynamik im zweiten Ring mit den seit 2015 zu beobachtenden Verschiebungen der Wanderungsströme einher. Offensichtlich gewinnen – nicht erst seit der Coronapandemie – auch weiter entfernte Standorte im Umfeld der großen Arbeitsmarktzentren zunehmend an Attraktivität für Immobilienkäufer.

Niedersächsisches Umland der
Hansestadt Hamburg

Index: 2010 = 100, geglättete Werte



Umland der
Hansestadt Bremen

Index: 2010 = 100, geglättete Werte



Umland der
Landeshauptstadt Hannover

Index: 2010 = 100, geglättete Werte



Umland der
Stadt Göttingen

Index: 2010 = 100, geglättete Werte



Wohnflächenpreise für Eigentumswohnungen

Index: 2010 = 100, geglättete Werte



Index: 2010 = 100, geglättete Werte



Index: 2010 = 100, geglättete Werte



Index: 2010 = 100, geglättete Werte



Hamburg Ring 1 Hamburg Ring 2

Bremen Ring 1 Bremen Ring 2

Hannover Ring 1 Hannover Ring 2

Göttingen Ring 1 Göttingen Ring 2

Wohnungsnachfrage in Niedersachsen

STIMMEN ZUM BERICHT:
LEITER CIMA INST. F. REGIONALWIRTSCHAFT
FABIAN BÖTTCHER
IM VIDEOINTERVIEW

Rahmenbedingungen

Gute Wirtschaftslage ...

Die positive wirtschaftliche Entwicklung Niedersachsens hat sich im Jahr 2019 fortgesetzt. Das BIP wuchs im Vergleich zum Vorjahr nominal um drei Prozent. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm ebenso zu und betrug im Jahr 2020 über drei Millionen. Die Arbeitslosigkeit war stetig rückläufig, bevor im Jahr 2020 infolge der Coronapandemie ein abrupter Anstieg zu verzeichnen war.

... führt zu steigender Kaufkraft ...

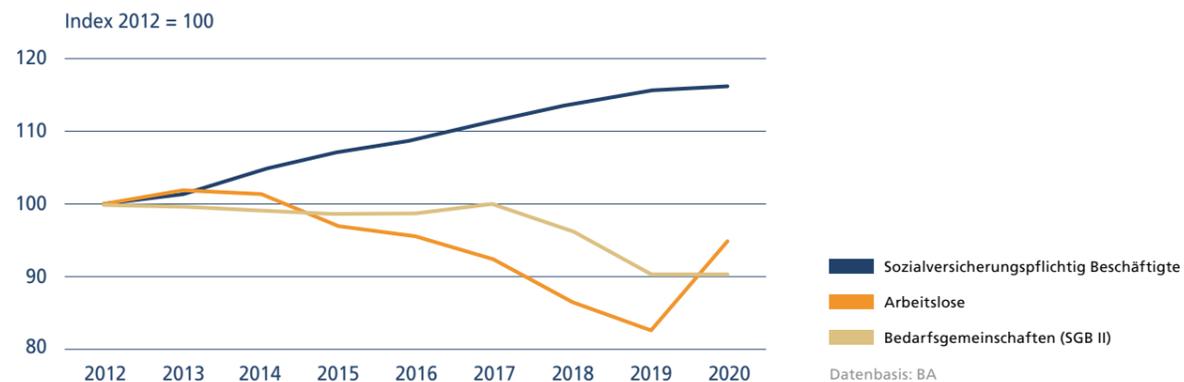
Die Löhne in Niedersachsen stiegen dank der guten wirtschaftlichen Entwicklung in den letzten Jahren kontinuierlich an und wuchsen im Zeitraum von 2014 bis 2018 nominal um gut zehn Prozent. Die Verbraucherpreise erhöhten sich hingegen nur um gut 3,5 Prozent. Die Kaufkraft der Haushalte in Niedersachsen insgesamt nahm also in diesem Zeitraum zu. Es gibt jedoch innerhalb Niedersachsens teils erhebliche Unterschiede bei der finanziellen Ausstattung der Haushalte. So sind die Haushalte in den Regionen um die Arbeitsmarktzentren Hannover,

Hamburg und Wolfsburg finanziell gut aufgestellt, ebenso wie in einigen Regionen im Westen Niedersachsens. In den Küstenregionen sowie im Osten und Südosten des Landes haben die Haushalte hingegen einen geringeren finanziellen Spielraum.

... aber die Coronapandemie dämpft die Entwicklung

Der sprunghafte Anstieg der Arbeitslosenzahlen zeigt, dass die Coronapandemie enorme Auswirkungen auf die Wirtschaftslage in Niedersachsen hatte. Das Bruttoinlandsprodukt brach 2020 ein. Gleichwohl konnte eine noch größere Erschütterung des Arbeitsmarkts durch das Instrument der Kurzarbeit vermieden werden. In Niedersachsen betrug der Anteil der Kurzarbeitenden an der Gesamtzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in fast allen Regionen zwischen 10 und 20 Prozent. Besonders hoch ist der Anteil im Tourismus und im verarbeitenden Gewerbe – in den Automobilstandorten Wolfsburg und Emden lag der Anteil an Kurzarbeit niedersachsenweit am höchsten. Auch zwischen den verschiedenen Branchen wird das Kurzarbeitergeld unterschiedlich intensiv eingesetzt.

Entwicklungstrends von Beschäftigung und Arbeitslosigkeit in Niedersachsen (Abb. 12)



Zinsen für Baukredite fallen weiter

Obgleich die Coronapandemie die Sparquote hat ansteigen lassen, werden die Einkommen weiter für den Kauf oder den Bau von Immobilien genutzt. Dabei setzt sich die Zinsentwicklung der letzten Jahre weiter fort. Der jahresdurchschnittliche Zinssatz für Wohnungsbaukredite an private Haushalte lag im Jahr 2020 bei 1,2 Prozent. Die niedrigen Zinsen steigern zusätzlich die hohe Attraktivität von Immobilien als Investitionsobjekt, denn diese gelten als risikoarme langfristige Anlagen. Gleichzeitig ist jedoch zu beachten, dass Zinsen und Kauf- bzw. Baupreise in einer engen Wechselbeziehung stehen, sodass die Vorteile niedriger Zinsen häufig durch entsprechend höhere Preise ausgeglichen werden.

Nicht alle Bevölkerungsgruppen profitieren

Die stabile Wirtschaftslage führt allerdings nicht für alle Bevölkerungsgruppen zu einer Verbesserung der Lebensumstände. Haushalte, die ihren

Entwicklung der Zinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte (Abb. 13)

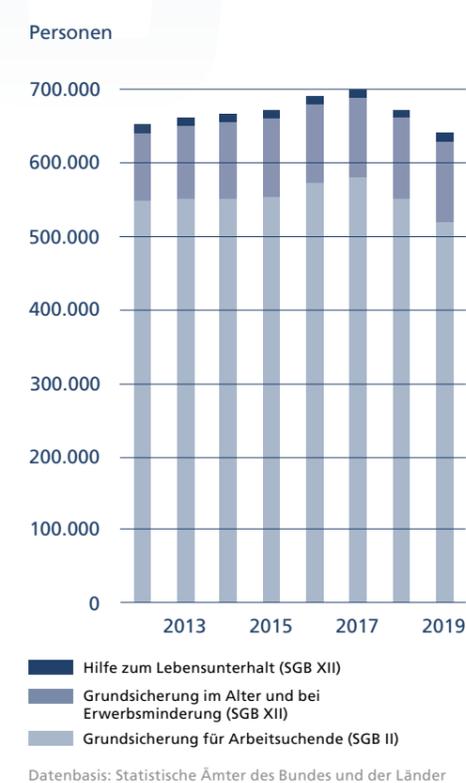


Lebensunterhalt nicht aus eigener Kraft bestreiten können, erhalten staatliche Mindestsicherung. Damit diese Personen in angemessenen Wohnungen leben können, übernehmen die Wohnort-Kommunen bei Bedarf für sie die Kosten der Unterkunft (KdU) im Rahmen des Arbeitslosengeldes II nach dem SGB II bzw. der Sozialhilfe nach dem SGB XII. Haushalte mit niedrigem Einkommen, die keinen Anspruch auf die genannten Leistungen haben, können mit dem sogenannten Wohngeld einen Lasten- bzw. Mietzuschuss nach dem Wohngeldgesetz (WoGG) erhalten. Damit reduziert sich die Wohnkostenbelastung.

Großteil der Transferhilfen sind auf die Grundsicherung der Arbeitsuchenden zurückzuführen

In Niedersachsen sowie auch im restlichen Bundesgebiet kommt insbesondere der Grundsicherung der Arbeitsuchenden (SGB II) eine hohe Bedeutung zu. Landesweit sank die Zahl der Bedarfsgemeinschaften in den letzten Jahren (Stand 2019)

Empfängerinnen und Empfänger von sozialen Mindestsicherungsleistungen (Abb. 14)



nur minimal. Die Anzahl der Haushalte, die in Niedersachsen Wohngeld beziehen, liegt weiterhin leicht über dem Bundesdurchschnitt. Damit vergrößert sich die Kluft zwischen (gut) verdienenden Erwerbstätigen auf der einen Seite und auf Transferleistungen angewiesenen Arbeitsuchenden auf der anderen Seite. Erstere haben steigende Ansprüche an die Qualität des Wohnraums und können dank der guten Wirtschaftslage auch höhere Preise bezahlen. Für Bedarfsgemeinschaften stellt angemessener Wohnraum eine stete Gratwanderung zwischen Bedarf und Bezahlbarkeit dar.

Transferleistungsempfänger vor allem in den Städten

Insbesondere in den Städten, in denen die Arbeitslosigkeit hoch ist und in denen sich einkommensschwache Bevölkerungsgruppen konzentrieren, ist der Anteil an Transferleistungsempfänger-Haushalten groß. Damit ist dort auch die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum am größten.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen in engem Zusammenhang mit Bevölkerungsentwicklung

Zwischen der wirtschaftlichen und der demografischen Entwicklung bestehen starke Wechselwirkungen. Regionen mit hohem Arbeitsplatzangebot und attraktivem Lohnniveau wirken anziehend auf viele Menschen und können dementsprechend eine positive Bevölkerungsentwicklung verbuchen. Gleichzeitig löst Bevölkerungswachstum in den Städten und Gemeinden häufig öffentliche und private Investitionen aus, die zum wirtschaftlichen Erfolg der Regionen beitragen.

Bevölkerungsstruktur

Der aktuelle Einwohnerstand, die Bevölkerungszusammensetzung und deren zukünftige Entwicklung sind wesentliche Faktoren für die Wohnungsnachfrage in niedersächsischen Gemeinden heute und in Zukunft. Starke Einfluss haben hier die Zu- und Fortzüge, da diese zeitlich und räumlich erheblichen Schwankungen unterliegen. Einen geringeren Einfluss auf die Bevölkerungszusammensetzung hat die natürliche Entwicklung, also das Verhältnis von Geburten und Todesfällen. Diese sind naturgemäß weniger starken Schwankungen unterworfen und die Unterschiede zwischen verschiedenen Regionen ändern sich nur langsam. Dadurch kann auch die zukünftige natürliche Entwicklung einfacher prognostiziert werden, als dies bei den Wanderungsbewegungen der Fall ist.

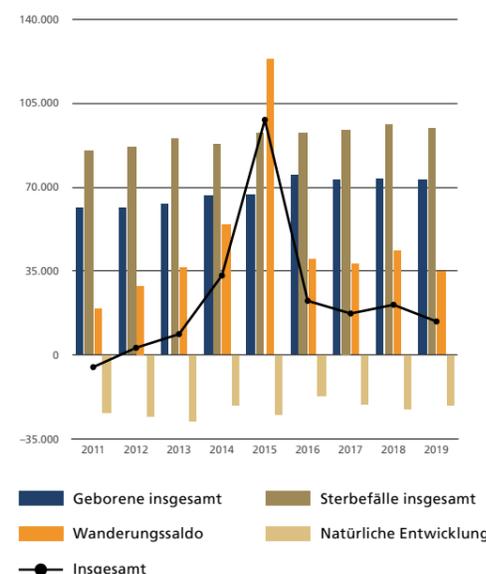
Einwohnerzahl in den letzten Jahren leicht gestiegen

Die Einwohnerzahl Niedersachsens stieg im Jahr 2019 leicht an und betrug gut 7,99 Millionen. Damit lebten gut zwei Prozent mehr Menschen im Land als noch im Jahr 2015. Der ausschlaggebende Faktor für dieses Bevölkerungswachstum war die Nettozuwanderung nach Niedersachsen.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung bleibt negativ

Die Anzahl der Geburten in Niedersachsen blieb von 2017 bis 2019 annähernd konstant. Mehr ältere Männer und Frauen ließen allerdings die Sterbefallzahlen steigen. Deshalb überstiegen die Todesfälle auch 2019 die Anzahl der Geburten, die natürliche Bevölkerungsentwicklung blieb folglich negativ. Auch dieser Trend ist seit mehreren Jahren stabil und gewinnt aufgrund des demografischen Wandels zukünftig weiter an Gewicht.

Komponentenbild Niedersachsen (Abb. 15)



Datenbasis: Statistisches Bundesamt

Positive Wanderungssalden sorgen für Bevölkerungswachstum

In den letzten zehn Jahren verzeichnet Niedersachsen durchgehend positive Wanderungssalden, d. h., es ziehen mehr Menschen nach Niedersachsen als das Bundesland verlassen. Nach den starken Wanderungsgewinnen infolge der Flüchtlingsbewegungen im Jahr 2015 haben sich die Wanderungsgewinne auf konstantem Niveau eingependelt.

Wanderungen beeinflussen die Wohnungsnachfrage direkt

Die Wanderungsbewegungen verschärfen oft bereits bestehende Trends auf dem Wohnungsmarkt. In Regionen mit Nettowegzug steigt der Wohnungsleerstand, während es in den beliebten Zuzugsregionen zu teils erheblicher Wohnungsknappheit kommen kann. Dieses Muster kann auch nur einzelne Segmente des Wohnungsmarkts betreffen, wenn altersbedingte Zu- oder Abwanderung häufig vorkommt und so bestimmte Arten von Immobilien besonders berührt sind.

Wanderungssalden – Gemeindegrenzen überschreitend – in Niedersachsen nach Alter und Raumtypen* (Abb. 16)

| | | 2011 bis 2013 | | 2017 bis 2019 |
|--------------------|------------------------------|---------------|---|---------------|
| unter 18 Jahre | Metropole und Großstadt | -707 | ↘ | -1.386 |
| | Mittelstadt | 7.292 | ↗ | 13.188 |
| | Städtisch (ländliche Region) | 6.156 | ↗ | 10.212 |
| | Dörflich (ländliche Region) | 4.885 | ↗ | 9.225 |
| 18–25 Jahre | Metropole und Großstadt | 33.938 | ↗ | 37.431 |
| | Mittelstadt | -984 | ↗ | 1.497 |
| | Städtisch (ländliche Region) | -8.268 | ↗ | -6.243 |
| | Dörflich (ländliche Region) | -12.355 | ↗ | -10.139 |
| 25–30 Jahre | Metropole und Großstadt | 5.925 | ↘ | 1.152 |
| | Mittelstadt | 1.611 | ↘ | 871 |
| | Städtisch (ländliche Region) | 1.748 | ↘ | 1.760 |
| | Dörflich (ländliche Region) | 1.921 | ↘ | 1.797 |
| 30–50 Jahre | Metropole und Großstadt | -5.541 | ↘ | -16.284 |
| | Mittelstadt | 11.007 | ↗ | 11.923 |
| | Städtisch (ländliche Region) | 11.148 | ↗ | 15.057 |
| | Dörflich (ländliche Region) | 8.783 | ↗ | 14.716 |
| 50–65 Jahre | Metropole und Großstadt | -190 | ↘ | -1.985 |
| | Mittelstadt | 3.405 | ↘ | 3.588 |
| | Städtisch (ländliche Region) | 2.264 | ↘ | 3.280 |
| | Dörflich (ländliche Region) | 1.955 | ↘ | 3.082 |
| 65 Jahre und älter | Metropole und Großstadt | -2.362 | ↘ | -3.015 |
| | Mittelstadt | 1.402 | ↘ | 2.198 |
| | Städtisch (ländliche Region) | 2.161 | ↘ | 2.397 |
| | Dörflich (ländliche Region) | 1.015 | ↘ | 1.687 |

*nach RegioStaRGem5
Datenbasis: Statistisches Bundesamt; BBSR

Je nach Lebensphase unterschiedliche Wandermuster

Die Wanderungsbewegungen in Niedersachsen sind sehr unterschiedlich und folgen mehreren Mustern. Ein Faktor ist die Altersstruktur der Bevölkerung. So ändern sich die Bedürfnisse der Bevölkerung je nach Lebensabschnitt. Mit diesen Lebensphasen stehen häufig bestimmte Regionen im Mittelpunkt der Wanderung, beispielsweise zu Ausbildungszwecken oder als Altersruhesitz.

Junge Erwachsene zieht es in die Großstädte

Auf junge Erwachsene üben nach wie vor die Großstädte die höchste Anziehungskraft aus. Treiber dieser Wanderungen sind oftmals Ausbildungsmöglichkeiten oder die Aufnahme eines Studiums. Hier bieten die Großstädte vielfältige Bildungsangebote, die in weniger urbanen Regionen oder Kleinstädten häufig nicht zu finden sind. Ein weiterer Faktor, der zur Attraktivität der Großstädte gerade für junge Menschen beiträgt, ist das vielfältige kulturelle Angebot. Aufgrund dieser Alleinstellungsmerkmale der Großstädte wird hier – und insbesondere in der Nähe der Stadtzentren – auch in Zukunft der Bedarf nach Wohnraum hoch sein.

Familien bevorzugen das Umland

Familien hingegen ziehen in den letzten Jahren vermehrt wieder ins Umland der Städte. Hierfür kann es mehrere Gründe geben: Häufig wünschen sich Personen in dieser Lebensphase größere Immobilien. Diese sollen bezahlbar sein und in einer kinderfreundlichen Umgebung liegen. Außerdem ist das Leben in unmittelbarer Nähe zur Natur für viele Familien ein positiver Standortfaktor. Letztlich sind die Motive für einen Umzug in das Umland sehr individuell und von vielen Aspekten beeinflusst. Ziele dieser Umlandzuzüge sind insbesondere Stadtumlandgebiete und ländlichere Regionen, die sich dennoch durch gute Verkehrsanbindung auszeichnen, sodass ein Berufspendelverkehr in die Arbeitsmarktzentren mit kurzen Anfahrtszeiten möglich ist.

Mögliche Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Wohnungsnachfrage

Die Coronapandemie hat einen großen Einfluss auf nahezu alle Bereiche des Lebens und damit natürlich auch auf den Wohnungsmarkt. Die Wohnung wurde aufgrund der teils erheblichen Einschränkungen des öffentlichen Lebens noch mehr zum Lebensmittelpunkt als ohnehin schon. Dies kann zu einer Veränderung der Anforderungen an Wohnraum seitens der Bevölkerung führen.

Bedarf an größeren Wohnungen könnte zunehmen

Aufgrund der Pandemie war die Bevölkerung gezwungen, die eigene Wohnung wesentlich intensiver zu nutzen. Auch Aktivitäten, die normalerweise an anderen Orten stattfinden, mussten in die Wohnung und – soweit vorhanden – den Garten verlagert werden, beispielsweise die Kinderbetreuung, Freizeitaktivitäten oder der Urlaub. Daher fragen Wohnungssuchende in Zukunft möglicherweise größere Wohnungen nach, um die verschiedenen Funktionen besser vereinen zu können. Zudem fand auch das familiäre Leben vor allem innerhalb der Wohnung statt. Auch hier könnte der Platzbedarf steigen, um für jede Person des Haushalts genügend persönlichen Raum schaffen zu können.

Arbeitszimmer als neues Must-have?

Auch das Arbeitsleben wurde für viele Berufsgruppen ins eigene Zuhause verlegt. Die Wohnung wurde dadurch nicht nur zum Raum für das private Leben, sondern auch für das Arbeiten. Durch ein Arbeitszimmer könnte die Trennung von Arbeitsplatz und Privatraum zumindest innerhalb der Wohnung wieder geschaffen werden. Einige Firmen setzen auch zukünftig stärker auf Homeoffice und wollen Büroflächen verkleinern. Es kann also davon ausgegangen werden, dass Arbeitszimmer innerhalb der Wohnung zukünftig häufiger nachgefragt werden.

Nachfrage nach Garten und Balkon könnte steigen

Abstand zu anderen Personen ist eine wichtige Strategie zum Beenden der Covid-19-Pandemie. Durch den Rückzug des privaten Lebens in die eigene Wohnung könnte auch die Nachfrage nach eigenen Gärten oder Balkonen steigen, da sie Naherholung auf privaten Freiflächen ermöglichen. Zudem war die Mobilität während des Lockdowns stark eingeschränkt. Eigene Freiflächen können trotz solcher Einschränkungen genutzt werden, was sie potenziell zu einem wichtigeren Faktor bei der Wohnungssuche macht.

Leben auf dem Land attraktiver?

Wesentliche Standortvorteile von Städten sind die vielfältigen kulturellen und kulinarischen Angebote. Diese konnten jedoch aufgrund der Schließungen im Zuge der Pandemiebekämpfung nicht genutzt werden. Ländliche Gebiete waren hingegen weniger von Schließungen betroffen und wurden als Ausflugsziel genutzt. Durch die fehlenden Möglichkeiten in den Städten und die Zunahme der Arbeit im eigenen Zuhause könnten die Städte als Wohnort perspektivisch unattraktiver werden. Die Möglichkeit zur Naherholung in der Natur könnte die ländlichen Räume gerade für Familien zu attraktiveren Wohnorten machen. Aber auch für Personen, die nach Corona überwiegend von zu Hause aus arbeiten werden, könnte die räumliche Nähe zum Arbeitsplatz unwichtiger werden, da Pendeln kaum mehr nötig ist. Zudem locken in ländlichen Räumen niedrigere Immobilienpreise.

Ruhige Wohnlage könnte wichtiger werden

Durch die intensivere Nutzung der Wohnung wurde auch das Wohnumfeld wichtiger. Insbesondere ein hoher Lärmpegel etwa durch Nachbarn oder Straßenverkehr könnte in dieser Zeit stärker negativ aufgefallen sein. Eventuell bevorzugen Menschen zukünftig noch stärker als bisher ruhigere Wohnlagen, da Lärm ein großer Stressfaktor ist.

Büroflächen durch Wohnungen ersetzen?

Erste große Firmen geben bereits an, Büroflächen in den kommenden Jahren abbauen zu wollen, um Kosten einzusparen. Für diese ehemaligen Büroflächen, die häufig innenstadtnah liegen, muss eine Anschlussverwendung gefunden werden. Aktuell wird diskutiert, Büroflächen in Wohnungen umzuwandeln, um den Wohnungsmarkt zu entlasten und die Stadtzentren zu beleben. Zudem ist es das Ziel der Bundesregierung, weniger Flächen zu versiegeln. Durch die Innenverdichtung kann dieses Ziel erreicht werden.

Nähe zu Grünflächen und Parks könnte bedeutsamer werden

Grünflächen und Parks wirken innerhalb einer Stadt sowohl aktiv als auch passiv. Sie kühlen die Stadt, bilden Frischluftschneisen und säubern die Luft. Dies sorgt passiv für ein besseres Stadtklima. Aber auch bei der aktiven Benutzung wirken Grünflächen positiv auf die Menschen. Durch das Wegfallen von diversen Freizeitmöglichkeiten und die eingeschränkte Mobilität wurden Grünflächen intensiver als Orte der Begegnung und des Zusammenseins unter Menschen genutzt.



Interview mit Schulenburg Architekten zum Projekt „Herbstprinz“ in Jork



Herr Schulenburg, Sie haben mitten in Jork im Alten Land im Landkreis Stade ein Grundstück erworben, auf dem Sie ein Mehrfamilienhaus mit ausschließlich Ein- und Zweizimmerwohnungen gebaut haben. Was macht eine gute innerörtliche Nachverdichtung aus?

Wir bauen viel selbst und bekommen dadurch auch mit, wo es welchen Bedarf gibt. In Jork gab es lange Zeit keinen Wohnungsbau, aber es gibt ein großes Interesse an kleinen, bezahlbaren Mietwohnungen. Hier draußen wollen ja nicht nur Familien wohnen, sondern auch kleinere Haushalte in anderen Lebensphasen. Abgesehen von einigen wenigen Einliegerwohnungen gibt es aber vielfach gar nichts Entsprechendes zur Miete. Vor allem Starterhaushalte, auch Pärchen, die ihre erste gemeinsame Wohnung beziehen möchten, finden bei uns eine Wohnung. Es gibt auch einige, die in Hamburg arbeiten, aber zurück ins Alte Land ziehen möchten. Auch die haben bei uns das passende Angebot gefunden. Der demografische Wandel findet ja nicht nur in den Großstädten statt: Manche Bewohnerinnen und Bewohner im Eigenheim denken vielleicht auch über etwas Kompakteres nach, ein kleiner Teil der Wohnungen wird an ältere Personen vermietet.

Welche Chance sehen Sie für Mietwohnungsbau in einem eher ländlich geprägten Umfeld?

Wie gesagt, der Bedarf ist da. Wir sind ja beides: Vermieter und Wohnungsbauer. Da finden wir hier ein vergleichsweise gutes Verhältnis von Grundstückspreis und Zielmiete vor. Und weil wir eigentlich alles selbst machen – sprich: von der Planung über den Bau bis zur Vermietung –, können wir alle Stufen recht kostengünstig realisieren. Das merkt man dann auch in der eher moderaten Miete, und das in einem komplett neu gebauten Haus mit hohen Standards!

Stichwort Standards: Ihr Gebäude ist im KfW-Standard 70 gebaut worden. Welche Rolle spielt Klimaschutz für Sie?

Wir nehmen nicht wahr, dass das etwas ist, was für die Mieterinnen und Mieter relevant ist. Für uns stand Energieeffizienz bei der Umsetzung aber außer Frage, vor allem weil es sich für uns gerechnet hat. Heute ist die KfW-Förderung in diesem Bereich so gut, dass wir unsere aktuellen Projekte sogar eher mit Energieeffizienzstandard 55 bauen. Beim „Herbstprinz“ ist aus einem ursprünglich geplanten Blockheizkraftwerk dann letzten Endes eine solarthermisch unterstützte Heizanlage geworden. Auch hier entwickelt sich die Technik immer weiter. Heute verbauen wir eher eine Luftwärmepumpe und Photovoltaik, alles selbstverständlich immer mit einer Lüftungsanlage.



Wie können Gemeinden eine solche Nachverdichtung unterstützen?

Gemeinden sollten nicht nur kleinteilig planen und Wohnbauflächen ausweisen, sondern immer auch den Geschosswohnungsbau mitdenken. Dadurch wird der Wohnungsbau von vornherein vielfältiger und auch zukunftsfähiger. Günstige Grundstückspreise wirken sich selbstverständlich auch auf die Bezahlbarkeit der Wohnungen aus, gerade bei den heutigen Baupreisen ist dieser Faktor extrem wichtig. Zu viele Auflagen, zum Beispiel aus dem Bauamt, hemmen hingegen die Durchführung eines solchen Projekts. Beim „Herbstprinz“ haben wir uns ja gezielt um eine Gestaltung bemüht, die sich einerseits architektonisch gut einpasst, aber an einigen Stellen moderne Akzente setzt. Ganz offen:

Ich als Architekt würde mir manchmal noch etwas mehr Mut bei den Beteiligten wünschen. Auch traditionellen Ortsmitten könnten manchmal etwas mehr gegenwärtige Elemente zugetraut werden.

Dieses Modell verfolgen Sie ja auch andernorts. Welche Lehren haben Sie aus dem Projekt „Herbstprinz“ gezogen?

Man muss sich mit den Gegebenheiten und Bedarfen vor Ort auskennen. In Jork sahen wir deutlich die Nachfrage nach kleinen kompakten Wohnungen, auf die wir mit diesem und zwei weiteren Projekten gezielt reagiert haben. Mit Erfolg: Das ist alles komplett belegt.



„Eine gesunde Nachverdichtung bereichert jede Ortschaft.“

„Herbstprinz“ in Jork

- Gemeinde Jork im Alten Land, ca. 30 Kilometer von Hamburg entfernt
- Jahrelang Brandruine mitten im Ort
- Baubeginn 2016, Erstbezug 2017
- Neubau im Altländer Stil mit Fachwerk
- 13 Wohnungen, davon fünf Wohnungen im Erdgeschoss barrierefrei, 21 Stellplätze
- Wohnungen sind 42 bis 70 Quadratmeter groß
- Massive Bauweise als KfW-Effizienzhaus 70 nach EnEV 2016
- Fußbodenheizung

Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsrückgang in Niedersachsen bis 2040

In Niedersachsen wird die Bevölkerungszahl langfristig zurückgehen. Allerdings ist bis 2025 noch von einem Bevölkerungswachstum auszugehen, das sich vor allem auf Wanderungsgewinne stützt. Danach können die steigenden Sterbefälle der älter werdenden Gesellschaft nicht mehr durch die Zuwanderungsüberschüsse kompensiert werden. Zum Ende des Prognosezeitraums ist deshalb von einer um knapp fünf Prozent geringeren Bevölkerungszahl gegenüber dem Ausgangsjahr 2019 auszugehen.

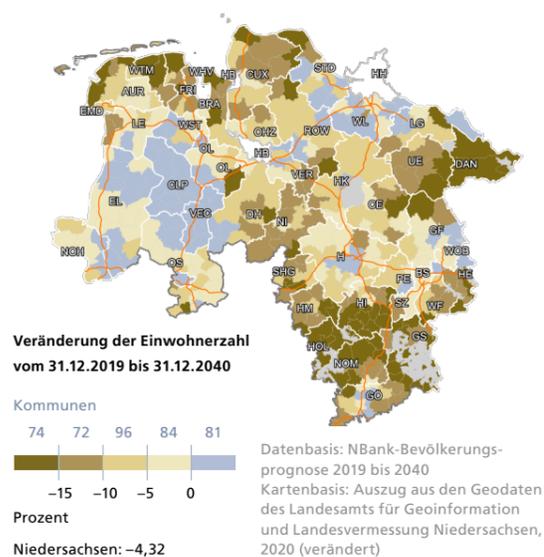
Wachstum in den großen Städten und im westlichen Niedersachsen

Bis 2040 wird ein Großteil der Gemeinden Niedersachsens erhebliche Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen haben. Für einige Städte gilt das jedoch nicht, insbesondere die Städte Hannover, Lüneburg, Oldenburg und Osnabrück werden ein durchgängiges Bevölkerungswachstum aufweisen. Gleiches gilt größtenteils für das Umland dieser Zentren, auch hier sind Bevölkerungsgewinne vorhersehbar. Bei den Umlandgemeinden, die dennoch Verluste hinnehmen werden müssen, fallen diese moderat aus. Ähnliches gilt für viele Gemeinden im westlichen Niedersachsen mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung. Teile des Oldenburger Münsterlandes können gar von weiteren Bevölkerungszuwächsen ausgehen.

Gravierende Rückgänge insbesondere im südlichen und östlichen Niedersachsen

Den Regionen, die auch in Zukunft mit stabiler oder zunehmender Einwohnerzahl rechnen können, stehen viele Regionen gegenüber, die deutliche Bevölkerungsrückgänge managen müssen. Sie sind vor allem im Süden und Osten Niedersachsens oder an der Nordseeküste verortet. Bereits heute ist hier eine Überalterung festzustellen. Diese Entwicklung wird sich in der Zukunft fortsetzen und verschärfen, sodass mit einer deutlich negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu rechnen ist. Darüber

Bevölkerungsentwicklung 2019 bis 2040 (Karte 5)



hinaus haben diese Gemeinden bereits heute mit der Abwanderung insbesondere junger Menschen zu kämpfen. Wandern junge Menschen ab, fehlen perspektivisch noch mehr Geburten. Der Saldo aus Geborenen und Sterbefällen wird noch negativer.

Prognose gegenüber dem letzten Bericht weitgehend stabil

Gegenüber der letzten Bevölkerungsprognose der NBank (2017 bis 2040) zeigt die aktuelle Vorausberechnung nur eine geringfügig negativere Bevölkerungsentwicklung bis 2040. Dabei rückt die unterschiedliche Entwicklung in den Landesteilen ein wenig zusammen – mathematisch ausgedrückt wird die Differenz zwischen maximalem Zuwachs und maximalem Rückgang kleiner.

Regionale Entwicklungen erfordern regionsspezifisches Handeln

Angesichts dieser anhaltenden strukturellen Veränderungen bleiben die Herausforderungen für die niedersächsischen Wohnungsmärkte bestehen.

Einige Regionen, in denen bereits heute ein Leerstand herrscht, werden mit weiteren Bevölkerungsrückgängen umgehen müssen. In den meisten Regionen führt eine stark veränderte Altersstruktur zu entsprechenden Anforderungen und Bedürfnissen nach angemessenem Wohnraum. Da diese Probleme regional begrenzt sind und sich voneinander deutlich unterscheiden, ist ein regionalspezifisches Handeln unerlässlich.

Haushaltsprognose

Für die Prognose des konkreten Wohnraumbedarfs ist nicht die Bevölkerungszahl die entscheidende Kennzahl, sondern die Anzahl der Haushalte, die sich aus dieser Bevölkerung bilden.

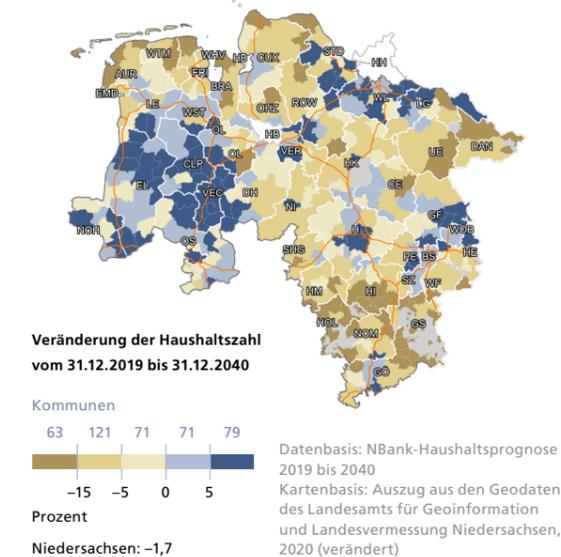
Singularisierung und Bevölkerungswachstum lassen Haushaltszahl steigen

Die Anzahl der Haushalte in Niedersachsen steigt seit Jahren beständig und liegt mittlerweile bei über vier Millionen. Der Hauptgrund für diesen Trend ist die Singularisierung der Haushalte. In den letzten fünf Jahren legte die Anzahl der Einpersonenhaushalte um über sechs Prozent zu. Da dieser Trend unter anderem aus der älter werdenden Gesellschaft resultiert, ist auch die zukünftige Haushaltsentwicklung davon betroffen.

Kurzfristig steigt die Zahl der Haushalte weiter ...

Bis zum Jahr 2025 ist davon auszugehen, dass die Zahl der Haushalte in Niedersachsen weiter leicht steigen wird bis zu einem Höchststand von gut 4,06 Millionen. Das entspricht einem Wachstum von rund einem Prozent. Getragen wird dieses Wachstum vor allem von den kleineren Haushalten mit ein bis zwei Personen. Die Zahl der Dreipersonenhaushalte verändert sich in diesem Zeitraum kaum, während die größeren Haushalte mit vier oder mehr Personen in der Familie bereits in den kommenden Jahren weniger werden.

Haushaltsentwicklung 2019 bis 2040 (Karte 6)



... aber eine Trendwende in der Haushaltsentwicklung ist absehbar

Ab 2025 wird sich die Zahl der Haushalte langsam verringern. Dieser Trend nimmt ab der Mitte der 2030er-Jahre deutlich zu. Für das Ende des Prognosezeitraums im Jahr 2040 wird von einem Rückgang von ca. zwei Prozent gegenüber 2019 ausgegangen. Die Haushaltszahl beträgt dann etwas weniger als vier Millionen. In besonderem Maße von dieser Abnahme betroffen sind die Haushalte mit vier Personen, doch alle Mehrpersonenhaushalte werden deutlich an Zahl verlieren. Die Zahl der Alleinlebenden (Singlehaushalte) wird dagegen leicht steigen.

Haushaltswachstum in den städtischen Regionen ungebrochen

Gegen den Trend werden die größten Städte Niedersachsens, also Hannover, Braunschweig, Oldenburg und Osnabrück, im gesamten Prognosezeitraum ein Haushaltswachstum verzeichnen. Von diesem Trend profitieren auch die Gemeinden im

jeweiligen Umland dieser Städte (Karte 6). Hier werden wie bereits heute vor allem die Haushalte ansässig, für die der Wohnraum in der Stadt nicht erschwinglich ist oder die bestimmte Anforderungen, wie größere Grundstücke oder ruhige und ländlichere Lagen, an ihren Wohnraum stellen.

Differenzierte Haushaltsentwicklung in den ländlichen Regionen

In den ländlichen Regionen zeichnen sich große Unterschiede bei der Haushaltsentwicklung ab (Karte 6). Viele Gemeinden des westlichen Niedersachsens und der Regionen um die Ballungszentren werden wachsende Haushaltszahlen zu verzeichnen haben. Dies liegt vor allem daran, dass durch die Alterung der Gesellschaft insgesamt aus großen Familienhaushalten mehrere kleine Haushalte werden, etwa weil Kinder erwachsen werden und einen eigenen Haushalt gründen, die Elterngeneration aber in der Regel im angestammten Wohnumfeld verbleibt. Teilweise erhebliche Verringerungen bei der Anzahl der Haushalte werden in den Küstenregionen sowie im östlichen und südlichen Niedersachsen auftreten. Hier besteht schon heute eine stärkere Überalterung, weshalb perspektivisch die Sterbefälle zu einer Verringerung der Haushalte führen. Außerdem kämpfen diese Regionen schon jetzt mit Abwanderung.

Haushaltsentwicklung in drei Phasen bleibt weiterhin prägendes Merkmal

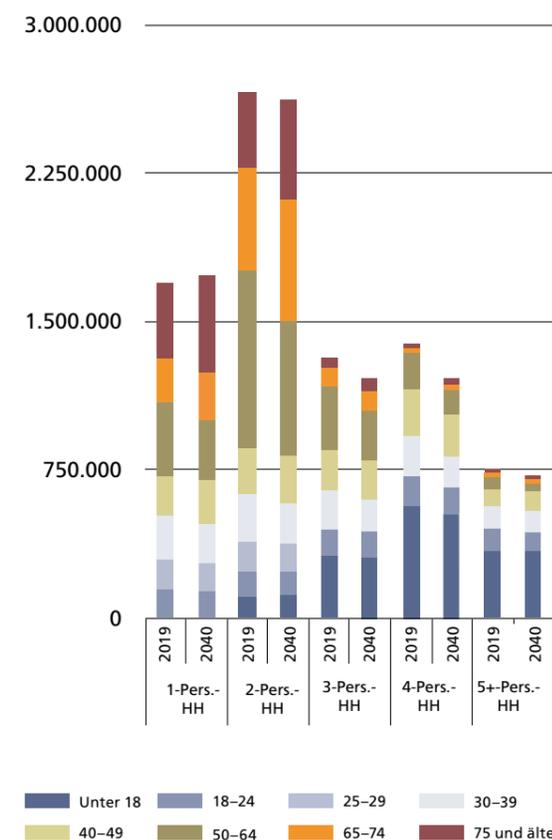
Wie bei der Bevölkerungsprognose zeigt sich auch beim Vergleich der aktuellen und der letzten Haushaltsprognose Kontinuität. Das Maximum der Haushaltszahl für Niedersachsen insgesamt wird wieder im Jahr 2025 erwartet. Über den gesamten Prognosezeitraum geht die Haushaltszahl nur leicht zurück. Für die Regionen, die mit einem weiteren Haushaltswachstum zu rechnen haben, steht wie schon heute die Schaffung zusätzlicher Wohnkapazitäten im Vordergrund, während die Schrumpfungsregionen Strategien für den Umgang mit dem Wohnungsleerstand (weiter-)entwickeln müssen. Besonders herausfordernd bleibt auch die Situation für die Regionen, die erst ab einem

bestimmten Zeitraum in der Zukunft weniger Haushalte verzeichnen. Hier muss zwar kurzfristig eine zusätzliche Nachfrage befriedigt werden, ohne jedoch langfristig einen Überschuss an Wohnungen zu produzieren.

Haushaltsstarter benötigen günstige Wohnungen in Bildungs- und Arbeitsmarktzentren

Menschen durchlaufen verschiedene Lebensphasen, in denen sie unterschiedliche Wohnbedürfnisse entwickeln. Haushaltsstarter im Alter von 18 bis 29 Jahren wohnen meist allein oder mit einer weiteren Person gemeinsam. Ebenfalls sind Wohngemeinschaften nach der Definition des Mikrozensus als Einpersonenhaushalte zu zählen. Diejenigen, die noch in Haushalten mit den Eltern oder bereits in eigenen Familienhaushalten wohnen, werden hier nicht berücksichtigt. Die Haushaltsstarter zeichnen sich durch eine hohe Mobilität auf dem Wohnungsmarkt aus. Junge Erwachsene sind eher bereit, für die Aufnahme eines Studiums oder einer Ausbildung den Wohnort zu wechseln. Attraktive Ziele sind hier die Ballungszentren mit vielfältigen Ausbildungsmöglichkeiten und großen Arbeitsmärkten. Bevorzugte Wohnobjekte sind kleine und insbesondere günstige Mietwohnungen, die über ein bis drei Zimmer verfügen. Die Zahl der Haushaltsstarter wird voraussichtlich langfristig stabil bleiben, auf mittlere Sicht jedoch kurzzeitig absinken. Grund dafür sind zwei gegenläufige Entwicklungen. Zwar werden aufgrund des demografischen Wandels die Alterskohorten, die die zukünftigen Haushaltsstarter ausmachen, stetig kleiner. Jedoch führt die höhere Studierneigung dieser Altersgruppen zu einer späteren Familiengründung, weshalb diese Menschen in der Tendenz länger in kleinen Haushalten von einer oder zwei Personen leben werden. Allerdings werden die Städte Hannover und Braunschweig sowie die Gemeinden in der Nähe zu den Hansestädten Hamburg und Bremen durchgehend eine hohe und steigende Wohnungsnachfrage verzeichnen, weil gerade die Haushaltsstarter stetig in die Städte drängen. Dies verstärkt den gegenteiligen Effekt in den „Geber“-Kommunen – insbesondere im ländlichen Raum und im westlichen Niedersachsen.

Haushalte nach Alterstypen in Niedersachsen 2019 und 2040 (Abb. 17)



Datenbasis: NBank-Haushaltsprognose

Wohnungsnachfrage im Settlement geht langfristig zurück

Die Settlement-Phase umfasst die Altersgruppe von 30 bis 49, die in Paaren oder Familien mit mindestens zwei Personen lebt. Da diese Menschen insgesamt eine höhere Kaufkraft haben, werden besonders Häuser oder Wohnungen mit drei bis fünf Zimmern bevorzugt – zur Miete oder im selbst genutzten Eigentum. Die Nachfrage nach Wohnungen von Menschen in der Settlement-Phase wird zurückgehen (Abb. 17). Kurzfristig deutliche Haushaltsrückgänge werden von einer längeren Stabilisierung abgelöst, bevor ab den 2030er-Jahren ein erneuter Rückgang einsetzt – je nachdem wie viele Jüngere in die (jeweils) nächste Lebensphase hineinaltern und wie stark der Trend zur Singularisierung auch in dieser Lebensphase zunimmt.

Westliches Niedersachsen noch mit steigenden Nachfragepotenzialen im Settlement

Die Prognose zum Rückgang des Nachfragepotenzials gilt nicht in allen Regionen Niedersachsens. Im Westen werden sich in vielen Städten und Gemeinden weiterhin oder erneut steigende Haushaltszahlen und somit eine höhere Nachfrage bemerkbar machen. Dies gilt auch für kleinere und mittlere Städte, beispielsweise Stadthagen, Nienburg (Weser) oder Rotenburg (Wümme). Am Ende des Prognosezeitraums wird dann allerdings überall ein Rückgang der Nachfrage feststellbar sein.

Steigende Wohnungsnachfrage im Ruhestand mit veränderten Wohnbedürfnissen

Die Ruhestandsphase umfasst alle Menschen ab dem 65. Lebensjahr, die in Haushalten von ein bis zwei Personen leben. Senioren in größeren Haushalten, also beispielsweise Mehrgenerationenfamilien, werden hier nicht betrachtet. In der Regel haben bei Menschen in der Ruhestandsphase die Nachkommen den Haushalt verlassen. Die finanziellen Spielräume der Menschen dieser Phase sind äußerst divers. Meist werden jedoch kleinere Wohnungen nachgefragt, die gemietet werden können oder zum Verkauf stehen. Aufgrund des fortgeschrittenen Lebensalters stehen

Wohnungen in integrierter Lage mit altersgerechter Ausstattung ganz oben auf der Wunschliste – am besten im gleichen Quartier. Außerdem werden Wohnungen mit Betreuungskonzepten wichtiger, die möglichst lang ein selbstständiges Leben gewährleisten. Ein wichtiger Faktor bei der Betrachtung der Ruhestandsphase ist der Remanenzeffekt. Er beschreibt die geringe Umzugsbereitschaft bei Menschen im Ruhestand, die so lange wie möglich in den ihnen vertrauten Umgebungen wohnen wollen – selbst wenn die bestehende Wohnsituation die neuen Bedürfnisse nicht befriedigen kann. Die vermehrte Nachfrage nach bedarfsgerechten Wohnungen für Ruheständler wird noch in diesem Jahrzehnt nahezu alle Regionen Niedersachsens treffen. Nur wenige Regionen an der Küste und im südlichen Niedersachsen sind davon ausgenommen. Hier ist bereits heute der Anteil älterer Bürgerinnen und Bürger vergleichsweise hoch. Eine Umkehrung dieses Trends ist ab den 2030er-Jahren absehbar. Nur in einigen westlichen Regionen Niedersachsens und im Umland der Städte Braunschweig, Hannover, Bremen und Hamburg ist dies nicht festzustellen.

Niedersachsens Städte und Gemeinden mit vielfältigen Nachfrageänderungen konfrontiert

Die in diesem Kapitel beschriebenen Veränderungen der Bevölkerungsstruktur und der Haushalte stellen die Wohnungsmärkte Niedersachsens vor große Herausforderungen. Die Alterskohorten in bestimmten Lebensphasen, die heute rückläufig sind, können langfristig wachsen und umgekehrt. Ein attraktiver Wohnungsmarkt muss diese Entwicklungen mitdenken und darf sich nicht nur von den Bedürfnissen von aktuell personenstarken Altersgruppen leiten lassen.

Wohnungsprognose

Die regional unterschiedliche Entwicklung der Haushaltspotenziale in den Kommunen wird zu unterschiedlichen Wohnungsbedarfen und -überhängen führen.

Neubaubedarfe bleiben hoch, Überhänge nehmen zu

Die insgesamt langsamer wachsende Haushaltszahl in Niedersachsen wird bis zum Jahr 2040 insgesamt gut 220.000 zusätzliche Wohnungen erfordern. Das sind deutlich weniger, als vor zwei Jahren prognostiziert wurden. Währenddessen wird ein rechnerischer Wohnungsüberschuss von insgesamt 166.000 Wohnungen in den Gemeinden mit sinkenden Haushaltszahlen erwartet.

Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern (Abb. 18)



Datenbasis: NBank-Wohnungsprognose
Hinweis: Es kommt zu rundungs- und zuordnungsbedingten Abweichungen.

Wohnungsneubedarfe und -überhänge regional und zeitlich unterschiedlich verteilt

Ein Ausgleich von zu viel Angebot in einer Kommune und zu wenig Angebot in einer anderen Kommune findet nicht statt, weil der Wohnraum stets ortsgebunden ist. Eine freistehende Wohnung in einer Schrumpfungregion kann keinen Bedarf nach Wohnraum in einer Wachstumsregion befriedigen. Daher ist eine einfache Aufrechnung der Bedarfs- und Überhangzahlen nicht sinnvoll. Des Weiteren gibt es Regionen, die in der kurzfristigen Zukunft mit einer höheren Nachfrage rechnen müssen, während langfristig ein Rückgang erwartbar ist. Würde hier also kurzfristig der gesamte Wohnungsbedarf gedeckt, entstünden so langfristig hohe Wohnungsüberhänge (vgl. Abb. 18).

Kurzfristig dominieren die Neubaubedarfe

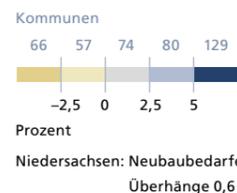
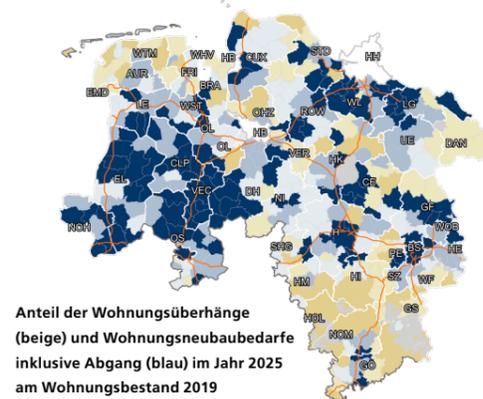
Der Neubaubedarf wird größtenteils bis zum Jahr 2025 ansteigen (Abb. 18). Bis zu diesem Zeitpunkt werden ca. 141.000 Wohnungen benötigt. Dabei ist das Verhältnis von Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern anders als noch in der vorangegangenen Prognose nahezu gleich. Dies ist unter

anderem auf die aktuell stärkere Nachfrage nach Familienwohnen im Umland der Städte zurückzuführen. Die Wohnungsüberhänge in diesem Zeitraum sind vergleichsweise moderat und summieren sich auf gut 38.000 Wohnungen in Niedersachsen. Drei Viertel davon entfallen auf Ein- und Zweifamilienhäuser.

Fast flächendeckender Bedarf an Geschosswohnungsbau

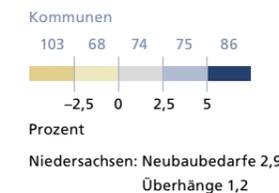
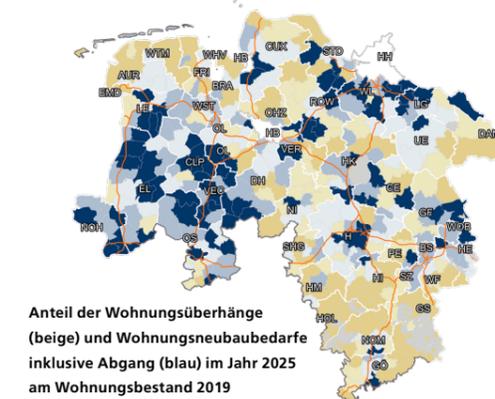
Der Bedarf an neuen Mehrfamilienhäusern wird in weiten Teilen Niedersachsens steigen (Karte 7), wohingegen der Neubaubedarf von Ein- und Zweifamilienhäusern regional äußerst ungleich verteilt ist (Karte 8). Diese Immobilien werden größtenteils von Familien nachgefragt, die vor allem ins Umland der Großstädte Hamburg und Bremen sowie Hannover, Braunschweig und Wolfsburg drängen. Auch der Westen Niedersachsens ist eine Region, in der die Nachfrage nach solchen Immobilien zunächst noch steigen wird. Im östlichen und südlichen Niedersachsen ist hingegen bereits bis 2025 ein Überhang an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern zu erwarten, da hier die Alterung der Bevölkerung bereits heute weit fortgeschritten ist.

Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge in Mehrfamilienhäusern bis 2025 (Karte 7)



Datenbasis: NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2019 bis 2040
Kartenbasis: Auszug aus den Geodaten des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2020 (verändert)

Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge in Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2025 (Karte 8)



Datenbasis: NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2019 bis 2040
Kartenbasis: Auszug aus den Geodaten des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2020 (verändert)

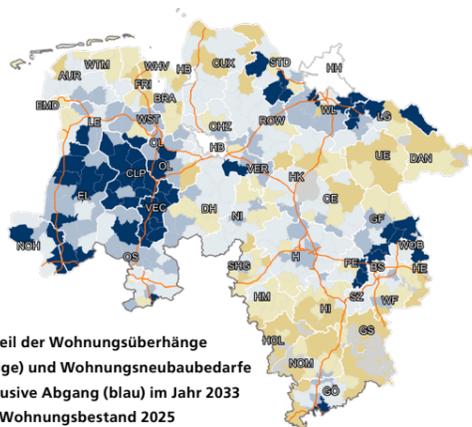
Mittelfristig erreichen die niedersächsischen Wohnungsmärkte ihren Wendepunkt

Zwischen 2025 und 2033 wird noch ein erheblicher Neubaubedarf bestehen. Insgesamt werden in Niedersachsen knapp 52.000 Wohnungen benötigt. Wären die Wohnungen und die Nachfrage nicht ortsgebunden, würde jedoch rechnerisch in Niedersachsen bereits in dieser Periode keine neue Wohnung benötigt. Denn gleichzeitig wächst der prognostizierte Wohnungsüberhang auf 54.000 an. Die Nachfrage nach verschiedenen Wohnungstypen beginnt sich in diesem Zeitraum zu verändern. Bis zum Jahr 2033 werden zu knapp 60 Prozent Wohnungen in Mehrfamilienhäusern benötigt. Auf der Seite der Überhänge besteht bereits ein deutliches Ungleichgewicht bei der Wohnungsart, hier entfallen über 70 Prozent des rechnerischen Leerstands auf Ein- oder Zweifamilienhäuser.

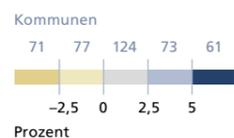
Parallelität der Neubaubedarfe und Überhänge bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern

In vielen Regionen Niedersachsens kommt es zukünftig zu einem Nebeneinander von Neubaubedarfen und Überhängen. Während bei Mehrfamilienhäusern häufig noch Neubaubedarfe bestehen, kommt es bei den Ein- und Zweifamilienhäusern bereits zu Überhängen. Mit jedem Prognosezeitraum wird die Zahl der Gemeinden mit zu erwartenden Wohnungsneubedarfen geringer. Langfristig konzentriert sich der Neubaubedarf wesentlich stärker als in den früheren Phasen der Prognose auf das westliche Niedersachsen und das Umland der Metropolen. Grund ist, dass in diesen Regionen der Wohnungsbestand größtenteils aus Ein- und Zweifamilienhäusern besteht, die Gesellschaft jedoch stetig altert und ältere Menschen tendenziell kleinere Wohnungen in

Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge in Mehrfamilienhäusern 2025 bis 2033 (Karte 9)



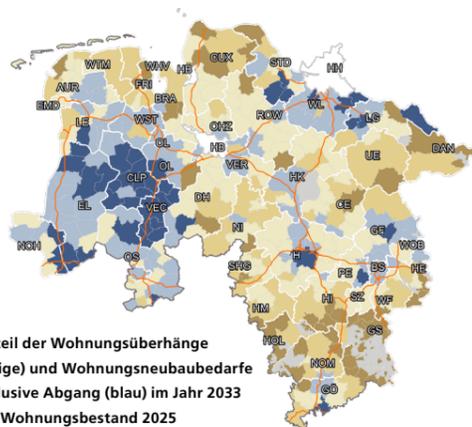
Anteil der Wohnungsüberhänge (beige) und Wohnungsneubaubedarfe inklusive Abgang (blau) im Jahr 2033 am Wohnungsbestand 2025



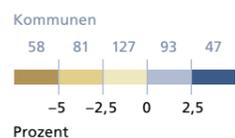
Niedersachsen: Neubaubedarfe 1,7
Überhänge 0,9

Datenbasis: NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2019 bis 2040
Kartenbasis: Auszug aus den Geodaten des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2020 (verändert)

Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge in Ein- und Zweifamilienhäusern 2025 bis 2033 (Karte 10)



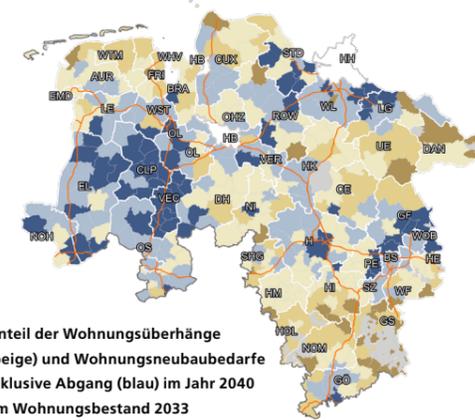
Anteil der Wohnungsüberhänge (beige) und Wohnungsneubaubedarfe inklusive Abgang (blau) im Jahr 2033 am Wohnungsbestand 2025



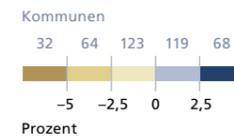
Niedersachsen: Neubaubedarfe 0,9
Überhänge 1,7

Datenbasis: NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2019 bis 2040
Kartenbasis: Auszug aus den Geodaten des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2020 (verändert)

Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge in Mehrfamilienhäusern 2033 bis 2040 (Karte 11)



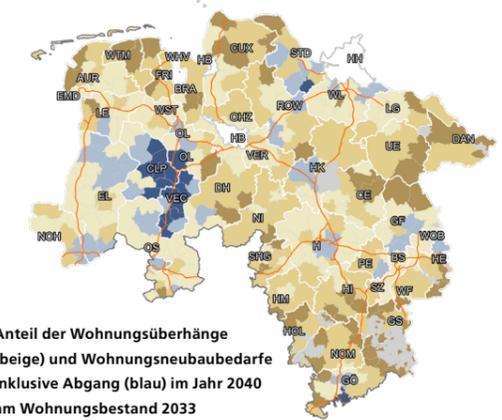
Anteil der Wohnungsüberhänge (beige) und Wohnungsneubaubedarfe inklusive Abgang (blau) im Jahr 2040 am Wohnungsbestand 2033



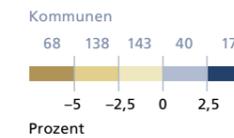
Niedersachsen: Neubaubedarfe 1,1
Überhänge 1,1

Datenbasis: NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2019 bis 2040
Kartenbasis: Auszug aus den Geodaten des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2020 (verändert)

Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge in Ein- und Zweifamilienhäusern 2033 bis 2040 (Karte 12)



Anteil der Wohnungsüberhänge (beige) und Wohnungsneubaubedarfe inklusive Abgang (blau) im Jahr 2040 am Wohnungsbestand 2033



Niedersachsen: Neubaubedarfe 0,3
Überhänge 2,5

Datenbasis: NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2019 bis 2040
Kartenbasis: Auszug aus den Geodaten des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2020 (verändert)

Mehrfamilienhäusern nachfragen. Im Zeitraum von 2025 bis 2033 werden auch bereits Großstädte wie Wolfsburg von einem Überhang der Ein- und Zweifamilienhäuser betroffen sein (Karte 10). Im Endeffekt entwickeln sich also in einigen Regionen die Überhänge bei Ein- und Zweifamilienhäusern und der Neubaubedarf bei Mehrfamilienhäusern parallel.

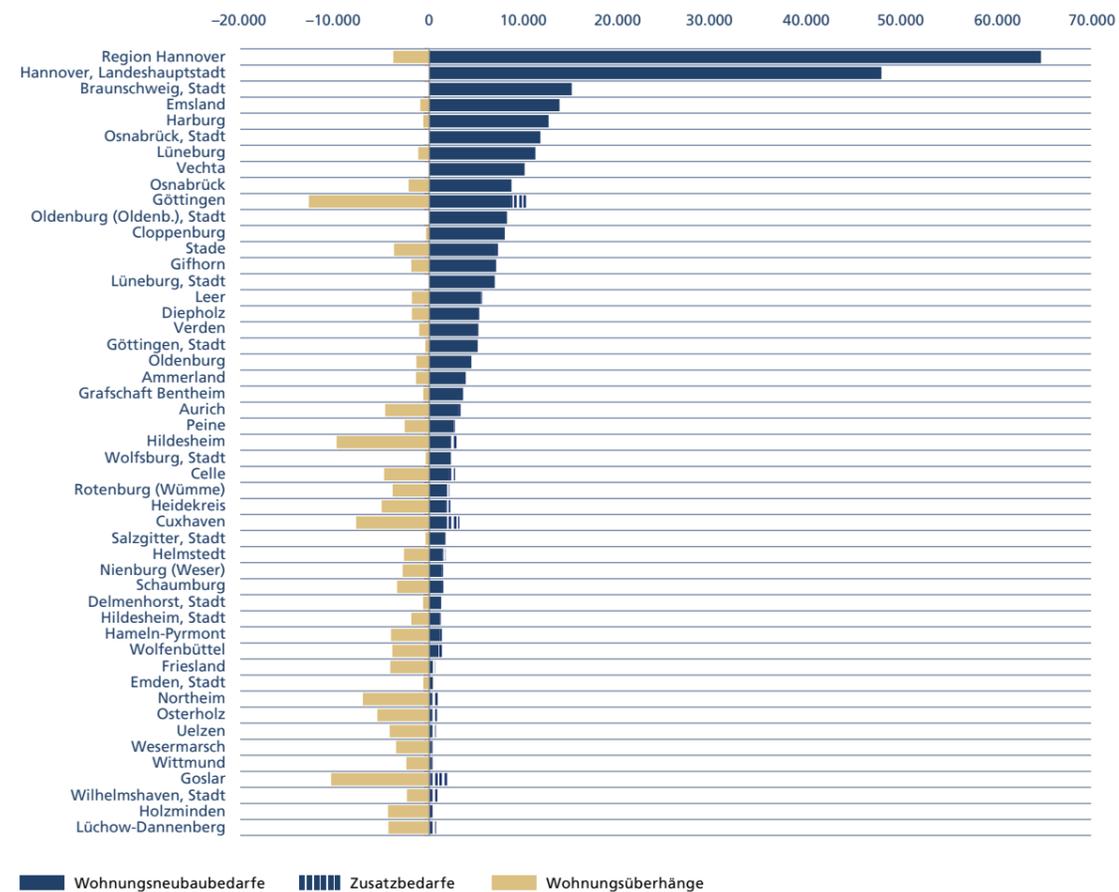
Langfristig übersteigen Wohnungsüberhänge die Neubaubedarfe

Im letzten Prognosezeitraum von 2033 bis 2040 nimmt der Bedarf nach Wohnungsneubauten deutlich ab. Landesweit werden lediglich 28.000 neue Wohnungen benötigt, wovon knapp drei Viertel auf Mehrfamilienhäuser entfallen. Die Überhänge steigen hingegen auf knapp 75.000 Wohnungen an. Gut drei Viertel dieser Überhangimmobilien sind Ein- und Zweifamilienhäuser.

Neubaubedarfe nur noch an wenigen Standorten im Land

Ein Großteil der Städte und Gemeinden Niedersachsens wird im Jahr 2040 einen Wohnungsüberschuss aufweisen. Die Küstenregionen sowie die Gemeinden im Süden und Osten Niedersachsens werden davon in hohem Maße betroffen sein. Dabei bestehen in diesen Regionen Überhänge sowohl bei Ein- bis Zweifamilienhäusern als auch bei Mehrfamilienhäusern. Beim Neubaubedarf ist das Bild regional vielfältiger, so werden Ein- und Zweifamilienhäuser nur noch in einigen wenigen Regionen im Westen benötigt. Mehrfamilienhäuser werden nach wie vor im Umland der Großstädte und in einigen Gebieten Westniedersachsens benötigt. Dennoch sinkt auch hier das Niveau des Bedarfs (Abb. 19).

Jährliche Wohnungsneubedarfe und -überhänge bis 2040* (Abb. 19)



*inkl. Fluktuationsreserven und ohne Ersatzneubau
 Datenbasis: NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2019 bis 2040

Qualitative Zusatzbedarfe erfordern Neubau auch in Schrumpfsregionen

Der demografisch begründbare Neubaubedarf macht den Großteil des Wohnungsneubaus aus, doch ein kleiner Anteil des Neubaus lässt sich nicht aus der Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte erklären. Bei diesen Neubauten entspricht das vorhandene Wohnungsangebot nicht den Bedürfnissen der Wohnungssuchenden. Die potenziellen Bedürfnisse können sich hierbei auf alle Merkmale des Wohnungsangebots beziehen, also beispielsweise Lage, Wohnfläche, Modernisierungsgrad oder Barrierefreiheit. Da diese Faktoren die Wohnraumqualität definieren, werden die Neubauten, die aus diesen Gründen errichtet werden, als qualitativer Zusatzbedarf bezeichnet. Dieser Bedarf wird sich bis zum Jahr 2040 in Niedersachsen auf ca. 13.000 Wohnungen belaufen. Der Bedarf ist hierbei zu nahezu gleichen Teilen auf Ein- bis Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser verteilt. Der qualitative Zusatzbedarf tritt größtenteils in Regionen auf, die von Haushaltsverlusten betroffen sind. In den Wachstumsregionen deckt der ohnehin nötige quantitative Neubau die veränderten Bedürfnisse ab. Der qualitativ notwendige Neubau entfällt in vergleichsweise hohem Maße auf die Regionen im Süden Niedersachsens. Das bedeutet, dass auch in Schrumpfsregionen weiterhin ein Wohnungsneubau nötig sein wird, um die Bedürfnisse der Haushalte befriedigen zu können. Dabei ist jedoch eine genaue Steuerung der Bauaktivitäten nötig. Um neue Leerstände zu vermeiden, sollten Abriss und Neubau und/oder Bestandssanierung im Fokus stehen.

Zukünftige Wohnungsmarktentwicklung stellt Akteure vor Herausforderungen

Die Wohnungsbedarfsprognose bis 2040 zeigt, dass große Herausforderungen auf den Wohnungsmarkt in Niedersachsen zukommen. Regionen, die bestehende und zukünftig wachsende Überhänge zu verzeichnen haben, sollten Neubauten sehr genau planen, um nachgefragte Qualitäten auf dem Wohnungsmarkt bereitzustellen. Gleichzeitig müssen auch Konzepte entwickelt werden, um mit dem Leerstand von Immobilien zu verfahren. In Wachstumsregionen hingegen muss der kurzfristig stark steigende Bedarf nach Wohnraum gedeckt werden, ohne dadurch einen mittel- bis langfristigen Überhang an Wohnungen zu produzieren.



Bezahlbarkeit des Wohnens aus individueller Perspektive (Abb. 21)

Bezahlbares Wohnen

Die Preise für Mietwohnraum wie auch für Eigentum und Wohnbauland steigen gerade in Ballungsräumen und deren Umland, auch wenn alle Regionen des Landes von den Steigerungen betroffen sind. Wenn sich die Einkommen nicht über alle Einkommensklassen und entsprechend den Preisentwicklungen gleichermaßen erhöhen, ist angemessener Wohnraum mindestens teilweise nicht mehr leistbar. Dies hängt ab von der individuell spezifischen Konstellation verschiedener Faktoren (Abb. 21).

Die für die individuelle Bezahlbarkeit wichtigen Faktoren sind u. a. die Haushaltsgröße und -struktur, die Größe der benötigten Wohnung sowie die Höhe des Einkommens und/oder der Transferleistungen. Weiterhin beeinflussen die Lage der Wohnung im Ort und die Art und Größe des Wohnortes selbst häufig die Höhe des Preises. Auch die Ausstattung der Wohnung und der allgemeine Standard haben einen Einfluss auf die Kosten. Dabei können der energetische Standard sowie der Sanierungszustand positive wie negative Effekte auf die Kosten haben. Nicht zu übersehen sind außerdem besondere Aufwendungen für Gesundheit oder Ausbildung.

Die Frage nach der Bezahlbarkeit des Wohnens für unterschiedliche Haushalte ist in der Regel trotz gleicher Einkommenssituation nicht einheitlich zu beantworten.

Die Herausforderung für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen liegt demnach darin, vor Ort möglichst viele der genannten Faktoren bei der Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes zu beachten. Dabei sind alle Marktakteurinnen und Marktakteure einzubeziehen, von den Kommunen sowie Investorinnen und Investoren bis hin zu den Vermieterinnen und Vermietern. Gleichzeitig sind unterschiedliche Wohnungsgrößen und -zuschnitte in verschiedenen Regionen und Lagen für heterogene Haushalte anzubieten.

Die Bezahlbarkeit des Wohnens ist gerade in den hochpreisigen Regionen für Menschen mit unterdurchschnittlichen Haushaltseinkommen kurz-, mittel- und langfristig eine Herausforderung und ist entsprechend durch politische Strategien zu verfolgen. In den Regionen des Landes, die bei eher ländlichen Strukturen niedrigere Preise und geringere Preissteigerung im Wohnen beobachten und die gleichzeitig über ausreichend Arbeitsplätze mit mittleren oder hohen Einkommen verfügen, wird diese Herausforderung eher nachgelagert sein.

Klimaschutz und klimagerechte Anpassungen

Die Planungs- und Bewirtschaftungszeiträume für neue Wohngebäude sind lang und ebenso die Investitionszyklen im Bestand. Heutige Sanierungen



Klimaschutz und Flächenverbrauch – Entwicklungspfade von Gemeinden (Abb. 22)

erfolgen in der Regel etwa für die nächsten zwei Jahrzehnte. Mit Blick auf das Klimaziel für das näher rückende Jahr 2045 bedeutet dies, dass bereits die jeweils nächste grundlegende Sanierung eines Gebäudes einen echten Beitrag in Richtung Klimaneutralität leisten muss. Faktisch wird jede weitere Anpassung ambitionierte energetische Ziele umsetzen müssen.

Hierin liegt eine große Herausforderung für alle Beteiligten. Klimaschutz und klimagerechte Anpassungen erstrecken sich auf breite Bereiche des Wohnens. Beginnend mit dem Verbrauch und der Versiegelung von Flächen über die Baustoffe für das Gebäude und dessen Hülle bis hin zur Versorgung mit Energie und Wärme sind verschiedenste Aspekte möglichst ganzheitlich zu berücksichtigen (vgl. Abb. 22).

Damit wird Klimaschutz das zentrale Thema: Bei der baulichen Ergänzung und Sanierung des Bestands sowie beim künftigen Wohnungsneubau sind energieeffiziente Gebäude und eine höhere Bebauungsdichte elementar. Der gleichzeitige ressourcenschonende Umgang mit Boden ermöglicht überdies den Erhalt von Frischluftschneisen innerhalb der Siedlungsbereiche. Begrünungen von Fassaden oder Dächern ermöglichen Kühlung und verringerte Verdunstung am Gebäude und im Quartier. Daneben gibt es weitere positive Effekte wie Lärmdämpfung, geringere Kosten für Klimaanlage und Heizung

sowie die Bindung von Staub und Schadstoffen.

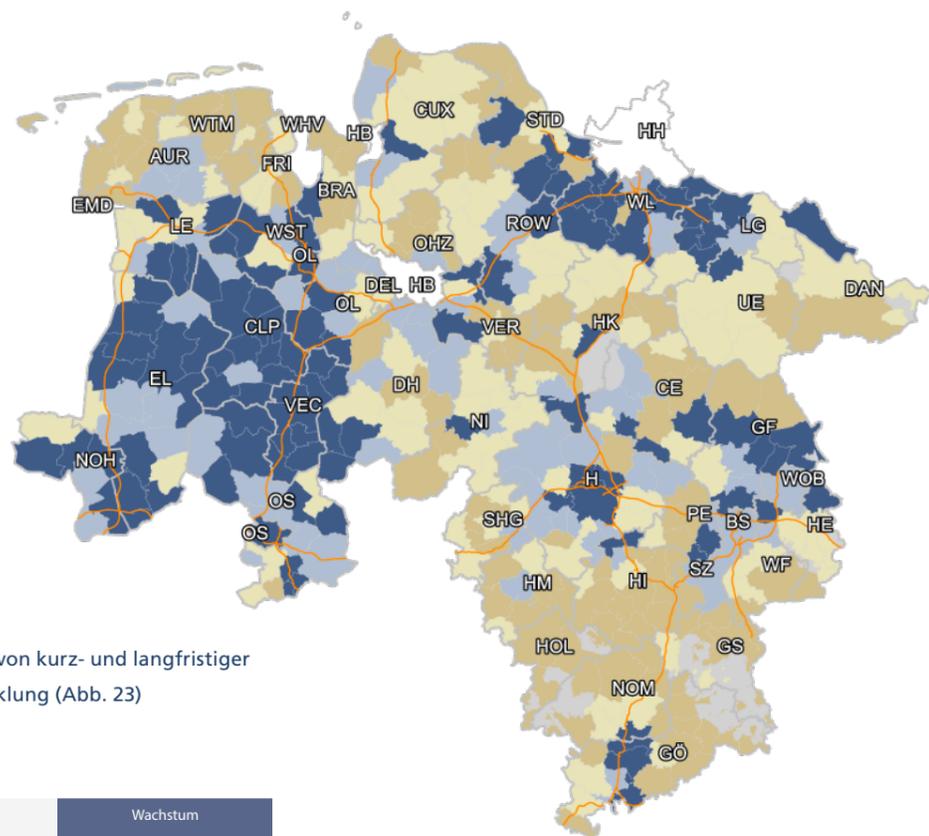
Die Gebäudedämmung ist ein elementarer Teil von Maßnahmen zur klimagerechten Bestandsanpassung. Wände, Dach und Kellerdämmung sowie der Einbau neuer Fenster können Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß senken. Demgegenüber umfasst die Heizungsoptimierung Effizienzsteigerungen durch Verbesserung der Steuerung, Einbau neuer Anlagen oder den Anschluss an bestehende Wärmenetze (mit hohem Anteil erneuerbarer Energien).

Denn mit den erhöhten Klimaschutzanforderungen gerät zunehmend auch die Energieversorgung der Wohngebäude in den Blick. Allein mit Maßnahmen an der Gebäudehülle und veränderter Haustechnik ist CO₂-Neutralität nicht zu erreichen. Es geht zunehmend um verbrauchsnahe Energieproduktion mithilfe von Solarenergie und Wärmepumpen direkt am einzelnen Objekt, aber auch um Nah-/Fernwärme oder Windenergie mit Blick auf größere Einheiten, Quartiere oder ganze Ortschaften – dies betrifft wachsende Gemeinden wie jene mit einer zurückgehenden Haushaltszahl.

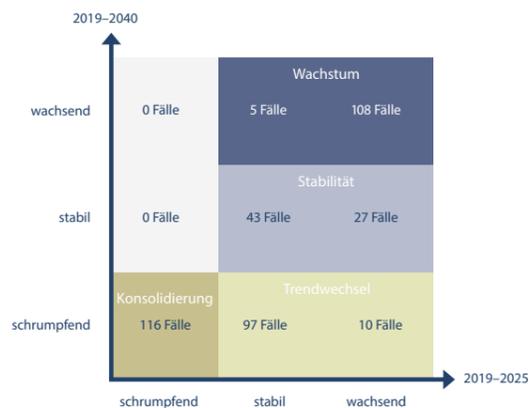
Im Rahmen des Klimaschutzprogrammes 2030 gibt es ab Juli 2021 die neue Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude (BEG), die durch die KfW ausgegeben wird. Dabei werden energetische Maßnahmen sowie die Sanierung zu oder der Neubau von Effizienzhäusern gefördert.

Handlungsempfehlungen

Kurz- und langfristige Haushaltsentwicklung (Karte. 13)



Zusammenhang von kurz- und langfristiger Haushaltsentwicklung (Abb. 23)



STIMMEN ZUM BERICHT:
WOHNUNGSMARKTANALYST NBANK
ROBERT KOSCHITZKI
IM VIDEOINTERVIEW

Datenbasis: NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2019 bis 2040
 Kartenbasis: Auszug aus den Geodaten des Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2020

Entwicklungspfade niedersächsischer Kommunen bis 2040

Die bisherigen Analysen und Beispiele zeigen deutlich die Unterschiedlichkeit und Komplexität der lokalen und regionalen Wohnungsmärkte. Die richtigen Strategien lassen sich nur dann entwickeln und festlegen, wenn die prioritären Herausforderungen ebenso bekannt sind wie der zukünftige Entwicklungspfad, den die Stadt oder die Gemeinde in der nahen und in der etwas weiteren Zukunft nehmen wird.

Dieses Kapitel ordnet jede niedersächsische Kommune einem Entwicklungstyp zu und nimmt Bezug auf die zuvor vorgestellten Handlungsfelder. Darauf aufbauend werden typenweise Handlungsempfehlungen entwickelt. Denn was vor Ort für eine zukunftsfähige Wohnungsmarktentwicklung getan werden muss, hängt in erster Linie von der zu erwartenden Wohnraumnachfrage ab. Diese Nachfrage wird sich unterschiedlich entwickeln, in manchen Kommunen wachsen, in anderen hingegen zurückgehen. Hinzu kommen Fälle, in denen nach einer Phase der Stabilität oder sogar des Wachstums langfristig eine Trendwende hin zu sinkender Nachfrage erwartet werden muss.

Werden für alle 406 niedersächsischen Kommunen jeweils die kurzfristige (2019 bis zur Trendwende 2025) und die langfristige (2019 bis 2040) Entwicklung der Haushaltszahl zusammen betrachtet, lässt sich jede Stadt und jede Gemeinde einem der vier Entwicklungstypen zuordnen (siehe Karte 13):

1. Wachstum
2. Stabilität
3. Trendwechsel
4. Konsolidierung

Dabei stehen die drei Entwicklungstypen Wachstum, Stabilität und Konsolidierung für eine stringente Entwicklungsperspektive. Städte und Gemeinden, die zunächst noch eine wachsende oder stabile Entwicklung erwarten können, aber langfristig Haushalte verlieren, gehören zum Typ Trendwechsel.

Ein weiterer wichtiger Unterschied mit Blick auf Herausforderungen und Handlungsempfehlungen ist die Struktur einer Kommune und ihre Lage im Land Niedersachsen. Um diesen Faktor analytisch zu erfassen, wurden die Städte und Gemeinden jedes oben beschriebenen Typs zusätzlich anhand ihrer Raum- und Siedlungsstruktur ausgewertet:

- **Metropole/Großstadt**
- **Zentrale Stadt/Mittelstadt**
- **Städtischer Raum**
- **Kleinstädtischer, dörflicher Raum³**

Dabei zeigen sich je nach Typ bestimmte Schwerpunkte (Abb. 24): In der Kategorie Metropole/Großstadt wird nur in einem einzigen Fall ein langfristiger Rückgang der Haushaltszahlen prognostiziert. Die überwiegende Zahl der Großstädte wächst oder erwartet eine stabile Haushaltsentwicklung. Umgekehrt verzeichnen umso mehr Kommunen einen Rückgang der Haushalte, je ländlicher die Region und je dörflicher der Raum ist. Gleichwohl können auch einige ländlich geprägte Kommunen ohne Bezug zu einer größeren Stadt mit anhaltend wachsenden Haushaltszahlen rechnen.

Der zusätzliche Analyseschritt verdeutlicht, dass Kommunen trotz der gleichen Entwicklungsperspektive über unterschiedliche Möglichkeiten zum Umgang damit verfügen. Diesen Sachverhalt greifen die Handlungsempfehlungen auf.

Die folgenden Handlungsempfehlungen werden anhand der vier Entwicklungstypen ausgeführt, um Verantwortlichen eine schnelle Orientierung zu ermöglichen. Sie nehmen jeweils Bezug auf die drei im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Handlungsfelder:

- 1. Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel**
- 2. Bezahlbares Wohnen**
- 3. Klimaschutz und klimagerechte Anpassungen**

Bei der Umsetzung ist zu beachten: Die Empfehlungen sollen eine grundsätzliche Orientierung bieten. Sie sind anhand der spezifischen kommunalen Herausforderungen zu sehen und entsprechend an die lokale Situation anzupassen. Die langfristige Entwicklungsperspektive ist als zentrales Element einzubeziehen.

| | Typ 1 Wachstum | Typ 2 Stabilität | Typ 3 Trendwechsel | Typ 4 Konsolidierung |
|--|--|---|--|--|
|  Metropole und Großstadt | 3 Hannover Braunschweig Oldenburg Osnabrück Göttingen | 4 Salzgitter Wolfsburg | 1 Hildesheim | |
|  Zentrale Stadt, Mittelstadt | 12 Lüneburg Vechta Cloppenburg | 17 Hameln Gifhorn Nordhorn | 13 Wolfenbüttel Northeim Uelzen | 15 Goslar Cuxhaven Celle |
|  Städtischer Raum | 27 Isernhagen Diepholz Jork | 20 Gehrden Bad Bentheim Weyhe | 27 Helmstedt Jever Bad Iburg | 26 Duderstadt Ilse Bad Lauterberg im Harz |
|  Kleinstädtischer, dörflicher Raum | 70 Boldecker Land Großenkneten Schwarmstedt | 30 Dötlingen Fürstenau Wendeburg | 67 Oderwald Beverstedt Seesen | 74 Bremervörde Eschede Uslar |

Typen der Haushaltsentwicklung nach Raumtypen (Abb. 24)

³ BMVI (2020) Regionalstatistische Raumtypologie (RegioStaR), letzte Änderung November 2020

1. Wachstum der Haushaltszahlen (Typ 1)

Ein anhaltendes Wachstum verzeichnen nicht nur die Großstädte Hannover, Oldenburg und Osna-brück. Zu dieser Gruppe gehören ebenso städtische und dörfliche Räume im weiteren Umland der Metropole Hamburg sowie zu Teilen im Umland von Hannover, Wolfsburg und Braunschweig. Weitere Wachstumsräume ohne Bezug zu Großstädten finden sich in den Landkreisen Leer, Cloppenburg, Vechta und Emsland in Westniedersachsen.

Für die Kommunen des Typs Wachstum lassen sich überschlägig folgende **Herausforderungen** identifizieren:

Eine anhaltende Wachstumsperspektive stellt alle betroffenen kommunalen Akteurinnen und Akteuren vor die Herausforderung, der steigenden Nachfrage durch zusätzlichen und möglichst zukunfts-fähigen Wohnraum zu begegnen.

Zukunftsfähigkeit umfasst in diesem Zusammen-hang vielfältige Aspekte: Zum einen muss der Neubau Anforderungen an die klimagerechte und klimaresiliente (d. h. klimatischen Veränderungen gegenüber widerstandsfähige) Ausgestaltung des Gebäudes erfüllen. Zukunftsfähigkeit bezieht sich zum anderen auf die Wohnungszuschnitte und -standards sowie die Bezahlbarkeit für die Haushalte. Gerade in angespannten Wohnungsmärkten wird die Bezahlbarkeit des Neubaus durch vielfäl-tige Faktoren überlagert: So löst steigende Nach-frage in allen Preissegmenten oft Konkurrenzen von bezahlbarem Wohnungsbau zu hochpreisigem Pro-jektgeschäft aus. Hinzu kommen Flächenkonkur-renzen zu anderen Nutzungen (z. B. Handel, soziale Infrastrukturen, Stadtgrün oder Gewerbe).

Kleinere Kommunen verfügen jedoch weniger als große Kommunen über die Ressourcen, unter-stützte stadtplanerische Instrumente zu aktivie-ren und damit Einfluss auf die Entwicklungen am Wohnungsmarkt zu nehmen.

Die Bereitstellung und die Sicherung bedarfs-gerechter Wohnangebote vor dem Hintergrund des demografischen Wandels stellen auch wachsen-de Gemeinden und Städte vor Herausforderungen. Von allen vier definierten Entwicklungstypen verzeichnen die wachsenden Gemeinden den ge-ringsten Anteil an Menschen in der Altersklasse ab 75 Jahren. Jedoch nimmt die absolute Zahl älterer Menschen, die auf barrierefreie Wohnangebote und ein barrierearmes Wohnumfeld angewiesen sind, auch in diesen Gemeinden zu. Gleichzeitig ist die Struktur der Haushalte zu beachten: Während die Zahl der Haushalte insgesamt steigt, werden die Haushalte im Durchschnitt kleiner und haben

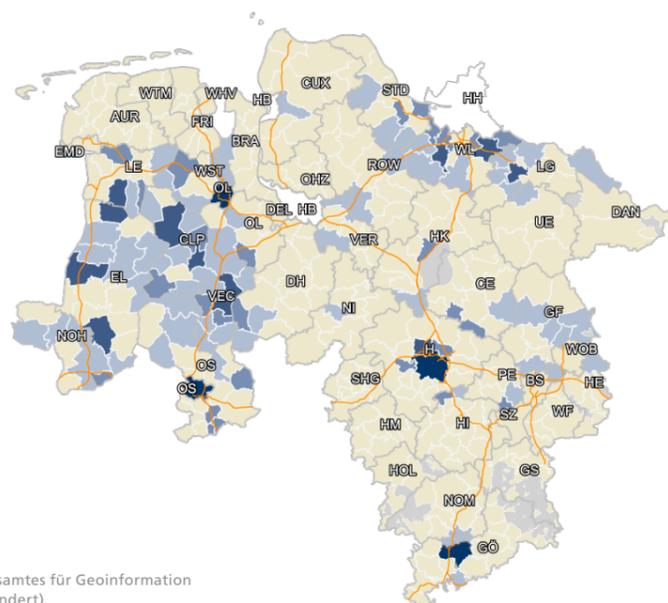
dadurch veränderte Wohnbedarfe. Zugleich dürfen weitere Zielgruppen wie Familien und Starterhaus-halte nicht übersehen werden. Weiterhin stehen die Kommunen bei einem Wachstum der Haushalts-zahlen vor der Herausforderung, auch die sozialen wie technischen Infrastrukturen mit weiterzuent-wickeln und bedarfsgerecht an die Entwicklung der Haushalte anzupassen.

Mit Blick auf den Klimaschutz liegen die Heraus-forderungen vor allem in einer schnellen Reaktions-fähigkeit. Gerade in wachsenden Kommunen, in denen Neubau den Nachfrageüberhang verringern soll, sind die entstehenden Gebäude konsequent klimagerecht zu errichten.

Auf den folgenden Seiten werden die Handlungs-empfehlungen für Kommunen des Typs 1 „Wachstum“ beschrieben.

Strukturtypisierung der Gemeinden des Typs 1 Wachstum (Karte 14)

- Metropole, Großstadt (4)
- Zentrale Stadt, Mittelstadt (12)
- Städtischer Raum (27)
- Kleinstädtischer, dörflicher Raum (70)
- Anderer Entwicklungstyp
- gemeindefreie Gebiete



Kartenbasis: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2020 (verändert).



Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel

- **Altersgerechte Wohnangebote im Neubau mitdenken.**
In den wachsenden Städten und Gemeinden wird die Wahrnehmung des demografischen Wandels oft durch anhaltenden Zuzug und positive Wachstumsprognosen überlagert. Die absolute Zahl älterer Menschen und der Bedarf an altersgerechten Wohnungen nimmt jedoch auch in diesen Regionen künftig deutlich zu. In den wachsenden Regionen besteht neben der Ertüchtigung des Bestands die Chance, altersgerechten Wohnraum im ohnehin entstehenden Neubau zu realisieren. Gerade Nachverdichtungen eröffnen die Chance, in bestehenden Nachbarschaften wohnortnah altersgerechte Wohnangebote zu schaffen. Auch ist die räumliche Nähe zu einer Betreuungseinrichtung, aber auch zu sozialer, medizinischer und weiterer Infrastruktur zu beachten. Altersgerechten Wohnraum im entstehenden Neubau zu realisieren, ist in allen Kommunen einschlägig – unabhängig von der Größe der Kommune. Hierbei gilt es, die unterschiedlichen Einkommenssituationen zu berücksichtigen und Wohnangebote auch für niedrige Renten zu schaffen.
- **Für unterschiedliche Zielgruppen barriere-reduzierende Modernisierung fördern.**
Gerade bei umfassenderen Modernisierungen in Bestandsgebäuden können Barrieren reduziert oder vollständig abgebaut werden. Der so ertüchtigte, d. h. qualifizierte Wohnraum wird dadurch nicht nur für Menschen mit Mobilitätseinschränkung, sondern auch für junge Familien nachhaltig attraktiv. Dabei stehen Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in integrierten Lagen im Fokus. Um die Bezahlbarkeit für die bewohnenden Haushalte nicht zu gefährden, stellt das Land Niedersachsen passgenaue Förderung zur Reduzierung von Barrieren sowohl im Wohngebäude als auch im Wohnumfeld zur Verfügung.

- **Familien als Ankerhaushalte auf den städtischen Wohnungsmärkten unterstützen.**
Familienhaushalte binden sich mit ihrer Wohnortentscheidung zumeist langfristig an einen Ort. Durch die langfristige Standortbindung sind sie wichtige Ankerhaushalte zur nachhaltigen Stärkung eines Wohnquartiers. Die Vielfalt der Familien sollte sich hinsichtlich ihrer Haushaltsstrukturen, Lebensstile und Einkommensniveaus auch in der Bandbreite familien-gerechter Wohnangebote wiederfinden. In wachsenden Groß- und Mittelstädten mit angespannten Wohnungsmärkten müssen Wohnstandorte für Familien in integrierten Lagen ausreichend erhalten und gesichert werden, damit preissensible Familienhaushalte nicht an die Ränder der Städte bzw. den ersten oder gar zweiten Umlandring gedrängt werden.
- **Kleine Haushalte benötigen preiswerten, kompakten Wohnraum.**
Die Auseinandersetzung mit der alternden Bevölkerung darf andere Nachfragegruppen nicht aus dem Fokus drängen. Insbesondere an Hochschul-, Berufsbildungs- und Arbeitsstandorten in den wachsenden Städten benötigen Starterhaushalte bedarfsgerechte Wohnangebote, die sie bezahlen können. Auch muss die zunehmende Anzahl von Einpersonenhaushalten quantitativ im Neubau eingeplant werden.
- **Zuzug als Chance für Vielfalt der Wohnangebote.**
Vor allem in den Mittel- und Kleinstädten mit anhaltendem Wachstum kann Zuzug als Chance für die Ausdifferenzierung und Schaffung eines vielfältigen Wohnangebots genutzt werden. Dies umfasst verschiedene Wohnformen, aber auch den Einbezug unterschiedlicher Akteurinnen und Akteure sowie Anbieterformen bei der Bereitstellung von Wohnangeboten. Alternative Wohnlösungen können u. a. Clusterwohnungen (Wohnmodell zwischen Wohngemeinschaft und eigener Kleinwohnung), Gemeinschaftswohnprojekte oder Mehrgenerationenwohnen

umfassen und einen wichtigen sozialen Beitrag in der Gemeinde leisten. Kommunen können mithilfe von Instrumenten der Stadtplanung diese Akteurinnen und Akteure in der Beschaffung von Bauland o. Ä. unterstützen.



Bezahlbares Wohnen

- **Vielfältige Wohnraumangebote im preiswerten Segment sind flächendeckend nötig – aber nicht überall in gleicher Form.**
In Wohnungsmärkten mit steigenden Preisen werden Wohnungswechsel zur Herausforderung. Dies betrifft vor allem Situationen, die mit einer Veränderung der Lebenssituation einhergehen (Starterhaushalte, im Alter, bei Trennung etc.). Die neu angemieteten Wohnungen sind aufgrund der Marktentwicklung zumeist teurer. Damit diese Haushalte im gleichen Stadtteil oder der gleichen Stadt verbleiben können, braucht es ein flächendeckendes Angebot an bezahlbaren Wohnungen, die unterschiedlich großen Haushalten ein Zuhause bieten. Zusätzlich differenziert sich der Bedarf nach Wohnungstypen je nach Kommune.
- **Bezahlbarkeit auch außerhalb der Förderung.**
Bezahlbares Wohnangebot darf sich nicht auf Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen reduzieren. Eine wichtige Versorgungsfunktion für breite Bevölkerungsgruppen übernehmen bezahlbare Wohnungen ohne Bindungen. In Kommunen mit Wachstumsperspektive stellt dieses Wohnsegment eine zentrale, wichtige Komponente dar, die durch die Einbindung verschiedener Akteurinnen und Akteure und den Einsatz stadtplanerischer Instrumente zu fördern und fordern ist. Darauf wird im Folgenden eingegangen.

- **Viele Akteurinnen und Akteure aktivieren und vernetzen.**
Nicht nur klassische Akteurinnen und Akteure wie kommunale, genossenschaftliche oder private Wohnungsunternehmen können für bezahlbaren Wohnraum sorgen. Auch Unternehmen, die Wohnraum für ihre Mitarbeitenden schaffen, Privatpersonen oder Organisationen ohne dezidierten Erwerbszweck können durch Neubau oder Bestandsentwicklungen für ein breiteres Angebot an bezahlbarem Wohnraum sorgen. Insbesondere in Städten und Gemeinden, in denen kein eigenes kommunales Wohnungsunternehmen aktiv ist, sollten andere Akteurinnen und Akteure aktiv in die Schaffung bezahlbaren Wohnraums durch die Gemeinden einbezogen werden.
- **Aktives Flächenmanagement und Nutzung des Instrumentariums.**
Für Wohnungsbauakteurinnen und -akteure, die Bezahlbarkeit für Haushalte im Blick haben, sind hohe Preise und mangelnde Verfügbarkeit von Bauland eine Hürde. Kommunale Akteurinnen und Akteure haben durch verantwortungsvolle Anwendung des vorhandenen Instrumentariums Spielräume zur Gestaltung der kommunalen (Wohnungs-)Situation. Das sind Instrumente wie Konzeptverfahren, die Ausweisung (oder Nichtausweisung) von Bauland für bestimmte Nutzungen, die Schaffung von Bau-/Planungsrecht (bspw. mit Quotenregelungen) und die Bündnisarbeit. Mit diesen können bestimmte Wohnangebote gezielt gefördert werden. Kleine Kommunen können Unterstützungsangebote wie z. B. den kommunalen Innenentwicklungsfonds im Landkreis Nienburg nutzen.
- **Rückgang von Bindungen durch neue Bindungen kompensieren.**
Mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen stellen seit Jahrzehnten einen wichtigen Baustein zur Versorgung von Haushalten mit



niedrigen und mittleren Einkommen mit angemessenem Wohnraum dar. Laufen diese Bindungen aus, sollten neue Bindungen im Neubau oder Bestand geschaffen werden. Erfolg versprechend ist eine vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen kommunalen Wohnungsmarktakteurinnen und -akteuren untereinander und (übergeordneten) Fördergebern. Ansprechpartner für Landes-, Bundes- und EU-Fördermittel ist in erster Linie die NBank.

— Innerstädtische Wanderungsbewegungen im Blick behalten.

Mit dem Wachstum von Kommunen können Segregation und ggf. Gentrifizierung einhergehen. Die Folgen sind u. a. die Verdrängung der Bestandsbevölkerung, die Verringerung der sozialen Mischung, Verstärkung der sozialen Ungleichheiten. Weitergehende Effekte sind für einzelne Quartiere und die Kommune als Ganzes häufig schwer absehbar. Bei allen wichtigen kommunalpolitischen Entscheidungen und städtebaulichen Entwicklungen sollte deswegen die Bezahlbarkeit des Wohnens berücksichtigt und so der Verdrängung von Bestandshaushalten entgegengewirkt werden.

— Neuausweisungen von Flächen für Wohnbebauung mit höherer Dichte planen.

Mit höherer baulicher Dichte gehen geringere Erschließungskosten und eine effizientere Grundstücksausnutzung einher. Das wirkt sich direkt auf die Bezahlbarkeit für die Haushalte aus.

Klimaschutz und klimagerechte Anpassungen

— Flächen effizient nutzen.

Auch die verschärften Klimaschutzanforderungen verlangen eine effizientere Flächennutzung. Das bedeutet insbesondere in wachsenden Gemeinden mehr bauliche Dichte beim Wohnungsneubau. Dabei sind die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen und ein konsequent hoher Geschosswohnungsanteil zwei Bausteine, die nicht nur in den Großstädten im Fokus stehen sollten.

— Wohnungsneubau systematisch auf Klimaschutz ausrichten.

Der Wohnungsneubau muss in den wachsenden Gemeinden – unabhängig von der Größe – systematisch auf den Klimaschutz und veränderte Klimabedingungen ausgerichtet werden. Die öffentliche Hand unterstützt mit inzwischen stark verbesserten Förderangeboten diesen zukunftsfähigen Wohnungsneubau, auch um ihn bezahlbar zu halten. Innovative, auf Klimaschutz ausgerichtete Bauformen und -materialien sind dabei in den Fokus zu stellen. Veränderte Rahmenbedingungen führen zu neuen Investitionsrechnungen und Bewirtschaftungsstrategien: Steigt der CO₂-Preis, werden Wohngebäude mit hohem Anteil an autarker oder erneuerbarer Energie bezahlbarer bleiben als konventionell versorgte Objekte.

— Klimaziele für 2045 in aktuellen Investitionszyklen mitdenken.

Die Gebäude des aktuellen Investitionszyklus werden bis zum wichtigen Klimaziel im Jahr 2045 kaum noch einmal substanziell angefasst werden. Deshalb müssen sie schon heute zumindest die Voraussetzungen für ihren erforderlichen Beitrag in 25 Jahren leisten. Das gilt auch für die Ausrichtung der Gebäude auf sich weiter verändernde klimatische Bedingungen – vor allem mit Blick auf intensivere Hitzeperioden oder andere Extremwetterereignisse.

— Alle Gebäudetypen müssen Klimabeitrag leisten.

Auch bei Eigenheimen in eher kleinstädtisch und dörflich geprägten Regionen sind Klimaschutz und Flächenverbrauch konsequent zu beachten: Bevor weitere Wohnbauflächen für diesen Gebäudetyp ausgewiesen werden, sind in bestehenden Siedlungsstrukturen alle Potenziale zu nutzen. Jeder Neubau in diesem Bereich sollte zudem von Anfang an so konzipiert werden, dass er hohen Energieeffizienzstandards entspricht. Die Wärmeversorgung sollte so konfiguriert werden, dass sie schon heute weitgehend klimaneutral funktioniert (z. B. durch kombinierte Energietechniken wie Wärmepumpe/Solarenergie) oder zu einem späteren Zeitpunkt mit wenig Aufwand klimaneutral gemacht werden kann (z. B. durch klimaneutrales „grünes“ Gas). Die entsprechenden Lösungen und ihre Schnittstellen (Anschlüsse) sind daher einzuplanen.

— Netzgebundene Wärmeversorgung als Baustein für Klimaschutz im Gebäudebereich.

Je mehr es gelingt, zusätzlichen Wohnungsbau durch stärkere Innenverdichtung und einen hohen Geschosswohnungsanteil „nach innen“ zu orientieren, umso besser lassen sich Energienetze wie Fern- oder Nahwärmesysteme aktivieren. Damit besteht die Chance eines sukzessiven Umstiegs auf klimaneutrale Energieträger, was moderatere Kosteneffekte des Klimaschutzes für die Haushalte ermöglicht.

— Klimaschutz bei Wohnraum sozialverträglich gestalten.

Klimafreundliche Wohngebäude sind in den Errichtungskosten kurzfristig häufig teurer als konventioneller Wohnungsbau. Gleichzeitig gibt es gute Beispiele, die zeigen, dass Bezahlbarkeit und hoher energetischer Standard nicht im Widerspruch stehen (Schaufenster ÜSTRA VE, S. 58). Zudem sind diese Häuser perspektivisch resilienter gegen steigende CO₂-Preise. Da sich auch hierbei die Strukturen von kalten und warmen Wohnkosten verschieben, ist mit Blick auf die Akzeptanz bei Neubau und Bestandsanpassungen möglichst viel Kostentransparenz für die Bewohnerinnen und Bewohner anzustreben.

— Klimabilanz des Quartiers in den Blick nehmen.

Die vorgenannten Aspekte öffnen in verdichteten Räumen zwangsläufig den Blick auf das Quartier: Jenseits der Einzelimmobilie können die Vorteile einer energetischen Anpassung deutlich effektiver erschlossen werden. Die Klimabilanzziele für das Quartier können erreicht werden, wenn der energetisch anspruchsvolle Neubau an der einen Stelle die „nur“ maßvolle Anpassung zum Erhalt bezahlbarer Strukturen an anderer Stelle ausgleicht. Dies setzt konzeptionelle Vorarbeiten im größeren Maßstab voraus, für die eine Unterstützung durch das Land Niedersachsen vorstellbar wäre. Auch ein Monitoring über den energetischen Gebäudezustand ist denkbar.



Interview mit der ÜSTRA Versorgungseinrichtung

Herr Burghardt, die Versorgungseinrichtung der ÜSTRA e. V. (kurz: ÜSTRA VE) hat letztes Jahr 139 Wohnungen gebaut, mitten in Hannover auf einem ehemaligen Betriebsgelände. Und das in innovativer Holzbauweise. Warum gerade aus Holz?

Dahinter steht die Vision der ÜSTRA Hannoverische Verkehrsbetriebe Aktiengesellschaft, konsequent auf CO₂-Neutralität des Unternehmens hinzuwirken. „Null Emission“ ist ein Ziel, das wir daher auch bei unserer speziellen Aufgabe, der betrieblichen Altersvorsorge, verfolgen. Und da war Holz der Baustoff der Wahl: Er ist nachwachsend, damit ressourcenschonend und bindet CO₂. Diese Vision eines ganzheitlichen ökologischen Ansatzes hat sich durch das gesamte Projekt gezogen: Wir haben neben dem Holz als Baustoff auch auf andere emissionsarme Produkte gesetzt, wir lassen das Regenwasser auf dem Grundstück versickern.

Die Dächer sind extensiv begrünt und bei den Stellplätzen sind wir schon heute auf mehr Elektromobilität vorbereitet.

Für welche Zielgruppen haben Sie gebaut?

In erster Linie bauen wir für die Belegschaft der ÜSTRA und ihrer verbundenen Unternehmen sowie deren Angehörige. Das macht bei diesem Projekt derzeit etwa ein Viertel der Wohnungen aus. Weitere 20 Prozent sind sozial gefördert und gehen damit an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein. Mehr als die Hälfte vermieten wir also frei am Markt. Und wir beobachten, dass sich viele Interessenten sehr bewusst für diese Häuser entscheiden. Es ist nicht nur der Baustoff Holz, wir haben ja insgesamt auf einen hohen baubiologischen Standard geachtet. Das ist für viele Leute besonders attraktiv.



„Wenn man wirklich will, lassen sich Bezahlbarkeit und Klimaschutz zugleich realisieren.“

Wie haben Sie den Widerspruch zwischen Bezahlbarkeit und Renditeanforderungen in den Griff bekommen?

Hier spielt natürlich auch die Frage nach der Höhe der Rendite eine große Rolle. Es ging ja auch um Wohnungen für die eigenen Kolleginnen und Kollegen: Daher hatten wir das klare Ziel, auf eine Miete unter 10 Euro zu kommen. Das haben wir geschafft, indem die Renditeerwartungen entsprechend reduziert wurden. Abgesehen von einem Anteil von 20 Prozent geförderter Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung, die von der Stadt gefordert werden, sind wir ohne weitere Förderung ausgekommen.

Zum Schluss die Gretchenfrage: Würden Sie wieder in Holz bauen? Was ist Ihre Empfehlung an andere Bauwillige?

Vorneweg: Holzbau ist keineswegs preiswerter als das Bauen mit konventionellen Baustoffen. Die Vorteile liegen in dem hohen Grad an Vorfertigung. Das Charmante ist: Die Bauweise ähnelt stark dem Fertighausbau. Sie müssen wirklich gut planen, dann können Sie die Bauzeit erheblich reduzieren. Und der Baustoff selbst: Natürlich ist Holz als nachwachsendes Material total interessant. Wenn ich die aktuellen Knappheiten bei Sand oder Kies sehe, da habe ich heute ein richtig gutes Gefühl.



Projektinformationen

- Baustart 2017, Bezug der ersten Mietwohnungen März 2020
- 139 Wohnungen und eine Kindertagesstätte
- 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen, barrierefrei erreichbar über einen Aufzug, einige sind speziell für Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrer geeignet
- Ökologische Bauweise durch innovative und nachhaltige Holzbauten sowie Nutzung ökologisch unbedenklichen Materials
- KfW-Standard 55 und kontrollierte Wärmelüftungsanlage
- Gelände des ehemaligen ÜSTRA Stadtbahnbetriebshofs in Vahrenwald

2. Stabilität der Haushaltszahlen (Typ 2)

Gemeinden des Entwicklungstyps Stabilität sind geprägt von einem (leichten) Wachstum im Zeitraum bis 2025 und einer langfristig überwiegend stabilen Entwicklung der Haushalte bis 2040. Dabei zeichnen sich viele Großstädte wie Wolfsburg, Braunschweig und Salzgitter durch eine stabile Haushaltsentwicklung über die kommenden Jahre aus. Auch Gemeinden im Umland größerer Städte, wie in der Region Hannover, um Osnabrück, Braunschweig sowie angrenzende Gemeinden der Hansestadt Bremen sind diesem Typ zuzuordnen. Zudem befinden sich in ländlichen Regionen einige städtische Anker wie Aurich, Nordhorn oder Nienburg/Weser.

Die niedersächsischen Groß- und Mittelstädte mit einer stabilen Haushaltsentwicklung haben in den vergangenen Jahren eine dynamische Entwicklung als attraktive Bildungs-, Arbeits- und Wohnstandorte erfahren. Dies zeigt sich in wachsenden

Haushaltszahlen, die zumeist durch positive Wanderungssalden getragen werden. Darauf sind aktuell die wohnungspolitischen Maßnahmen ausgerichtet. Da die Nachfrage in der langfristigen Perspektive absehbar nicht weiter steigen wird, müssen die Strategien künftig angepasst werden.

Für die Kommunen des Typs Stabilität ergeben sich u. a. folgende **Herausforderungen**:

Je nach Siedlungsstruktur und -typ sind unterschiedliche Ansätze und planvolles Handeln wesentlich: Zum einen erfordert die dynamische Entwicklung der letzten Jahre weiterhin ein schnelles und zielstrebiges Handeln der Kommunen, um benötigten Wohnungsbau möglichst zukunftsfähig zu realisieren, d. h. klimagerecht und -resilient, bedarfsgerecht und bezahlbar. Zum anderen darf die langfristige Perspektive sich stabilisierender Haushaltszahlen bei den aktuellen wohnungspolitischen

Entscheidungen nicht in den Hintergrund rücken. Es gilt, den Übergang von der heutigen Wachstumsphase hin zu einer langfristigen Stabilisierung frühzeitig nachhaltig und umfassend zu gestalten.

Bei konstanten Haushaltszahlen bleibt die Anzahl zusätzlicher Neubaubedarfe in Zukunft überschaubar. Bestehende und zu erwartende Defizite des Wohnungsbestands sind daher schon jetzt abzubauen, indem sie prioritär im entstehenden Neubau berücksichtigt werden. Hier sind wichtige Weichen zu stellen, um Wohngebäude für die Zukunft klimagerecht und für eine alternde Gesellschaft zu bauen. Dabei ist auch der sich verändernden Zusammensetzung der Bevölkerung und der entsprechenden Wohnbedürfnisse Rechnung zu tragen.

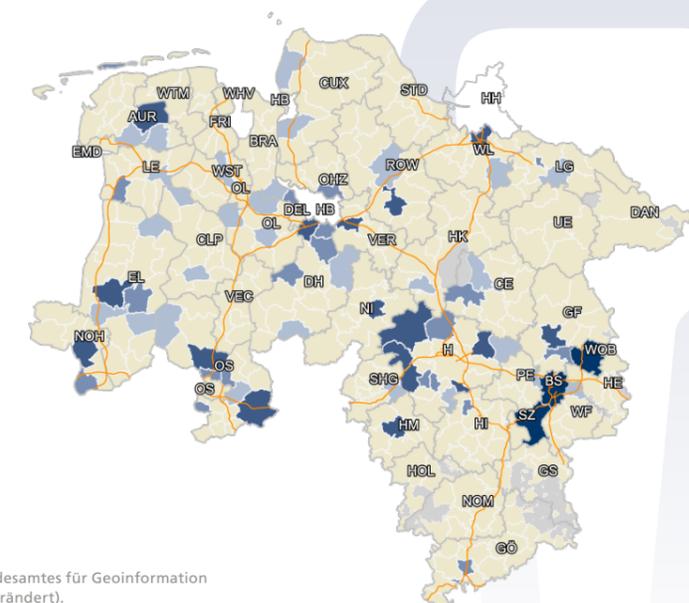
Zugleich besteht die Herausforderung, dass Wohnraum nicht „ideal verteilt“ ist. So leben beispielsweise Menschen im Eigenheim, die lieber eine kompakte Wohnung beziehen würden, und gleichzeitig besteht bei anderen Haushalten der Wunsch nach mehr Platz und Grün. Voraussetzung für mehr bedarfsgerechte und nachhaltige Verteilung des Wohnraums sind entsprechende Umzugsketten, für die es zusätzlicher Impulse bedarf.

Auf den folgenden Seiten werden die Handlungsempfehlungen für Kommunen des Typs 2 „Stabilität“ beschrieben.

Strukturtypisierung der Gemeinden des Typs 2 Stabilität (Karte 15)



Kartenbasis: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2020 (verändert).





Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel

— Altersgerechten Wohnraum im Neubau priorisieren.

In Städten und Gemeinden mit stabiler Haushaltsprognose wird ein verstärkter Bedarf an altersgerechten Wohnungen entstehen. Da die zusätzlichen Neubaubedarfe überschaubar sind, sollten Defizite in diesem Segment bereits jetzt prioritär im Wohnungsneubau abgebaut werden. In bestehenden Wohnsiedlungen sollten im Zuge von baulicher Nachverdichtung und Ersatzneubau altersgerechte Wohnangebote im Fokus stehen, die das bestehende Wohnangebot erweitern.

— Eigenheimgebiete durch integrierten Geschosswohnungsbau ergänzen.

Auch Gemeinden und Städte, die überwiegend von Eigenheimen geprägt sind, sollten bei zusätzlicher Nachfrage nach Wohnraum Mehrfamilienhaus-Typologien in den Blick nehmen. Mehrfamilienhäuser, die sich gestalterisch in die Eigenheimumgebung einpassen, können die Mischung vor Ort forcieren und wichtige Umzugsketten anstoßen. Ältere Menschen finden so in direkter Umgebung bedarfsgerechte Wohnangebote und ziehen Bestandsobjekte im Eigenheimsegment für die nachfolgende Generation früher frei. Diese lokalen Umzugsketten zu aktivieren, ist eine langfristige Aufgabe der Gemeinden.

— Familienwohnen in integrierten Lagen ausreichend erhalten.

Mit Blick auf die sich stabilisierende Haushaltsprognose sollten Familienhaushalte als wichtige Ankerhaushalte mit langfristigen Wohnstandortscheidungen in den Fokus rücken. Durch ein vielfältiges familiengerechtes Wohnangebot im Miet- und Eigentumssegment sollten der Heterogenität der Familien hinsichtlich ihrer Haushaltsstrukturen, Lebensstile und Ein-

kommensniveaus Rechnung getragen werden. Wohnstandorte für Familien sind in integrierten Lagen ausreichend zu erhalten und zu sichern.

— Generationenwechsel im Eigenheim forcieren.

Insbesondere in derzeit angespannten Wohnungsmarktregionen ist der Eigenheimwunsch junger Haushalte schwer zu realisieren. Werden in den „überalternden“ Eigenheimgebieten gezielt neue wohnortnahe, altersgerechte und bezahlbare Wohnungen angeboten, kann dies auch in urban geprägten Räumen einen Generationswechsel im Eigenheim forcieren. Wenn Wohnformen in Eigentum und Miete sowie große und kleine Wohnungen in einem Quartier ineinandergreifen, führt dies im Zusammenspiel zu einer optimierten Verteilung des verfügbaren Wohnraums.

— Verkleinerung der Haushalte berücksichtigen.

Gemeinden des Typs Stabilisierung müssen beim Wohnungsangebot einen Umgang mit der zunehmenden Anzahl kleiner Ein- und Zweipersonenhaushalte finden. In den Mittelstädten mit aktuell hoher Wohnraumnachfrage und einer strukturell gewachsenen hohen Eigenheimquote sollte bevorzugt die Errichtung kleiner Wohnungen im Mehrfamilienhausbau erfolgen.

— Vielfältiges Wohnangebot schaffen.

Bei stabiler Haushaltsprognose darf die sich auch künftig verändernde Zusammensetzung der Bevölkerung mit den entsprechenden Wohnbedürfnissen nicht verkannt werden. Im derzeit geplanten Neubau sollten verschiedene Wohn- und Anbieterformen, aber auch unterschiedliche Akteurinnen und Akteure bei der Bereitstellung von (alternativen) Wohnangeboten einbezogen werden. Die Angebote können bspw. Clusterwohnungen (Wohnmodell zwischen Wohngemeinschaft und Kleinwohnung), Gemeinschaftswohnprojekte oder Mehrgenerationenwohnen umfassen und einen

wichtigen sozialen Beitrag in der Gemeinde leisten. Kommunen können mithilfe von Instrumenten der Stadtplanung diese Akteurinnen und Akteure in der Beschaffung von Bauland, der Netzbildung o. Ä. unterstützen.



Bezahlbares Wohnen

— Bezahlbares Wohnen auch in größeren Städten ermöglichen.

Die Versorgung der Gesellschaft mit gutem Wohnraum ist eine Herausforderung, der gerade größere Städte gegenüberstehen. Bei stabiler Entwicklungsperspektive kann es (weiter) zu Engpässen am Wohnungsmarkt kommen. Dies äußert sich in steigenden Mieten und dem Mangel an bestimmten Wohnungstypen, aber auch im Zugang zu Wohnraum. So erfahren Haushalte, die in prekärer Situation leben oder zusätzliche Herausforderungen mitbringen, Diskriminierung und Zugangsschwierigkeiten – gerade in größeren Städten und verdichteten Räumen, wo soziale Infrastruktur, Arbeitsplätze, Unterstützungsangebote und Weiteres räumlich nah beieinanderliegen. Die Vernetzung und Finanzierung von Unterstützungsstrukturen kann helfen, Haushalten durch die Versorgung mit gutem Wohnraum eine Perspektive zu bieten.

— Bindungen langfristig aufbauen.

Mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen stellen seit Jahrzehnten einen wichtigen Baustein zur angemessenen Wohnungsversorgung von Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen dar. Aktuell schmilzt in den Kommunen der Bestand an Mietpreis- und Belegungsbindung überwiegend stark ab. Die (ehemals) geförderten Wohnungen gehen

in den freien Markt über. Für Kommunen mit stabiler Entwicklungsperspektive ist jedoch ein ausreichendes Maß an räumlich verteiltem geförderten Wohnungsbau wichtig. Daher sind Kooperationsmodelle von unterschiedlichen Akteurinnen und Akteure im Wohnungsneubau durch den Einsatz stadtplanerischer Instrumente, wie bspw. Quotenmodellen, aktiv zu flankieren. Erfolg versprechend ist eine vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen kommunalen Wohnungsmarktakteurinnen und -akteuren untereinander und (übergeordneten) Fördergebern. Zudem tragen präzise Bedarfsermittlungen im Rahmen kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte zur klaren Zielbestimmung und zum adäquaten Aufbau eines gebundenen Mietwohnungsbestands bei.

— Planerische Instrumente aktiv und gestaltend einsetzen.

Größere Kommunen können aufgrund ihres komplexeren Verwaltungsapparats auf eine Vielzahl stadtplanerischer Instrumente zurückgreifen. Durch deren gezielten Einsatz haben sie vergleichsweise große Spielräume zur Gestaltung der lokalen (Wohnungs-)Situation. Mit Instrumenten wie Konzeptverfahren, der Schaffung von Bau-/Planungsrecht (bspw. mit Quotenregelungen) oder aktiver Bündnisarbeit lassen sich bestimmte Wohnangebote gezielt forcieren. Wichtige Unterstützungsangebote für kleinere Kommunen sollten ausgebaut werden (bspw. kommunaler Innenentwicklungsfonds im Landkreis Nienburg).

— Vielfalt an Akteurinnen und Akteure für Bewirtschaftung gewinnen.

Gute Beispiele zeigen, dass es gerade in städtischen Räumen gelingen kann, neben den klassischen Anbieterinnen und Anbietern von Wohnraum (Wohnungsunternehmen, Genossenschaften) vermehrt engagierte private Zusammenschlüsse und Modelle zur langfristigen



Sicherung von bezahlbarem Wohnen zu etablieren. Hier geht es um gemeinschaftliche Modelle wie das Mietshäuser Syndikat oder neu gegründete Genossenschaften. Auch stellen mittlerweile vermehrt gewerbliche Unternehmen ihren Angestellten bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung. Dies sind zugleich willkommene Beiträge zur Entlastung und Diversifizierung lokaler Wohnungsmärkte. Insbesondere Kommunen ohne eigenes Wohnungsunternehmen sollten sich daher um zusätzliche Akteurinnen und Akteure bemühen, die aktiv zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums beitragen (Runder Tisch, Bündnis für das Wohnen).

— Synergien durch interkommunale Kooperation schaffen.

Gerade unter stabilen Entwicklungsperspektiven ist die Zusammenarbeit und Vernetzung von Kommunen in enger räumlicher Nähe auch auf dem Wohnungsmarkt zentral zur Vermeidung von Doppelstrukturen. In Kommunen ohne eigenes kommunales Wohnungsunternehmen kann die Beteiligung an einem vorhandenen kommunalen oder regionalen Wohnungsunternehmen oder sogar die Schaffung eines Wohnungsunternehmens des Landkreises eine wichtige Entlastungsfunktion bieten. Gerade bei der Baulandausweisung und der Schaffung von Baurecht sind die Bedarfe und konkurrierende Nutzungen über die Gemeindegrenzen hinweg abzustimmen, um unnötige Ausgaben (und Flächenversiegelung über Bedarf) zu vermeiden.

Klimaschutz und klimagerechte Anpassungen

— Klimaschutz im Neubau konsequent mitdenken.

Der aktuell und künftig entstehende Neubau muss konsequent „klimatauglich“ sein: Das heißt beispielsweise auch, dass neue Gebäude zu CO₂-Speicher („senken“) werden können, indem Holz als Baustoff verwendet wird. Regionale natürliche Baumaterialien stehen zudem für geringere Anteile an sogenannter „grauer Energie“. Alle neu entstehenden Gebäude des aktuellen Investitionszyklus können und müssen besonders große und wirksame Beiträge bis zum wichtigen Klimaziel für das Jahr 2045 leisten.

— Bestand durch Klimaanpassungen sozialverträglich und zukunftsfähig gestalten.

Bei der Anpassung bestehender Wohngebäude ist Transparenz über alle Kosten (kalte/warme Wohnkosten) zu gewährleisten, um eine Balance zwischen sozialen und klimatisch-energetischen Erfordernissen zu schaffen. Gerade in stärker verdichteten Gemeinden können quartiersbezogene Klimaschutzmaßnahmen Synergieeffekte und ausgewogene Kostenverteilungen ermöglichen. Klimagerechte Erneuerung kann Objekte in vielfältiger Hinsicht zukunftsfähig machen. Das betrifft die gekoppelte Sanierung, bei der Barrieren reduziert werden und gleichzeitig energiesparende Maßnahmen erfolgen. Durch die Kopplung der Maßnahmen werden kostendämpfende Synergien möglich.

— Flächeneffizienz und bauliche Dichte für Klimaschutz.

Die Anforderungen an den Klimaschutz wie auch die zunehmende Flächenknappheit erfordern eine effiziente Ausnutzung der Wohnbauflächen. Hier gilt es, konsequent im Sinne der Strategie „Innen vor Außen“ zu agieren und die bauliche Dichte in neu geplanten Arealen zu erhöhen sowie bestehende Siedlungen behutsam nachzuverdichten. Indem dies besonders in zentralen Lagen vorangetrieben wird, können sich Klimaschutz und Stadtentwicklung wechselseitig verstärken. Zentrales Wohnen wird durch kurze Wege zusätzlich attraktiv und profitiert besonders von engmaschigen Infrastrukturen.

— Versorgungsoption mit grünen Energien prüfen.

Mit zunehmend überschaubarem Neubaubestand rückt der bereits vorhandene Gebäudebestand in den Fokus. In den überwiegend verdichteten städtischen Räumen zeichnen sich Wärmenetze als eine wichtige Option zur Reduktion der CO₂-Emissionen ab. Durch Fernwärme mit wachsendem Anteil erneuerbarer Energien (z. B. grünes Gas) kann eine hohe Anzahl an Wohngebäuden zunehmend „grüner“ energievorsorgt werden – ohne dass beispielsweise alle Gebäude maximal gedämmt werden müssen. Das wirkt sich auch positiv auf die Bezahlbarkeit aus, die beim Klimaschutz im Bestand ein besonders sensibles Thema ist.

Weitere CO₂-Einsparoptionen bieten sich durch kleinteiligere grüne Energiequellen wie Photovoltaik (mit Wärmepumpe) oder Solarthermie, die vor allem in Gemeinden mit ländlicherer Struktur bereits heute einen wichtigen Beitrag leisten.

— Klimaschutz heißt auch Weiternutzung.

Eine „aktivierende Neuverteilung“, also der Generationenwechsel der Bewohnerschaft in Bestandsgebäuden, gewinnt auch aus der Perspektive des Klimaschutzes an Bedeutung. Dadurch lassen sich neubaubedingte CO₂-Emissionen (graue Energien) und zusätzliche Flächenversiegelung auf ein notwendiges Minimum reduzieren. Dies setzt wirksame Umzugsketten voraus und kann nur gelingen, wenn in den Quartieren wohnortnah altersgerechte Wohnangebote entstehen, z. B. auch als kleinteiliger Geschosswohnungsbau in verbliebenen Lücken oder durch Grundstücksteilungen in der sogenannten „2. Reihe“. Insgesamt bieten gerade ältere Eigenheimgebiete oft erhebliche Potenziale für bauliche Ergänzungen im Rahmen von Nachverdichtung und Ersatzneubau, die ihrerseits Anknüpfungspunkte für Klimaschutzmaßnahmen bieten.

— Energetischen Zustand der Gebäude erfassen.

Der energetische Zustand von Wohnungen und Wohngebäuden ist häufig allenfalls den Eigentümerinnen und Eigentümern bekannt. So fehlt beispielsweise Kommunen der Überblick über den energetischen Gesamtzustand der Gebäude vor Ort. Hier können neue Monitoringsysteme helfen, um zukünftig einen besseren Überblick zu erlangen und gezielt Förderangebote zu platzieren.

3. Trendwechsel der Haushaltszahlen (Typ 3)

Dem dritten Entwicklungstyp Trendwechsel werden Kommunen zugeordnet, deren Haushaltszahlen ab 2025 abnehmen werden. Kurzfristig ist noch von einer stabilen oder leicht wachsenden Entwicklung auszugehen, langfristig wird die Anzahl der Haushalte jedoch zurückgehen. Städte und Gemeinden dieses Typs befinden sich überwiegend abseits der Ballungsräume und können dabei sowohl städtisch als auch dörflich geprägte Gemeinden sein. Schwerpunkte lassen sich in Niedersachsen vom Südosten im Harz bis in den Nordwesten an der Nordseeküste ausmachen. Die größeren Städte dieses Typs sind neben Hildesheim u. a. Leer, Wilhelmshaven, Uelzen und Northeim.

Für die Kommunen des Typs Trendwechsel ergeben sich u. a. folgende **Herausforderungen**:

Mit dieser besonderen Entwicklungsperspektive gilt es, frühzeitig Maßnahmen zu ergreifen und zu implementieren, die den Wechsel hin zu einer schrumpfenden Nachfrage begleiten. Die Vermeidung zukünftiger Überkapazitäten als Thema für wohnungspolitische Debatten einzubringen, ist gerade dann eine Herausforderung, wenn die Haushaltszahlen aktuell ggf. sogar noch steigen. Umso wichtiger sind fundierte Planungsgrundlagen und die Erarbeitung passgenauer Handlungsansätze. In Abgrenzung zu den anderen Entwicklungstypen, die durch eine stringente Entwicklungsperspektive gekennzeichnet sind, ist eine Akzeptanz des prognostizierten Trendwechsels durch alle lokalen Entscheidungsträgerinnen und -träger sowie die transparente Kommunikation eine große Herausforderung und wichtige Voraussetzung, um den Wandel erfolgreich zu gestalten. Die widersprüchliche Perspektive aus aktueller Stabilität und künftiger Schrumpfung sollte offen kommuniziert werden, um Akzeptanz für eine differenzierte Bau- und Umbaustrategie zu gewinnen.

Mit dem Trendwechsel der Haushaltszahlen wird der zusätzliche Neubaubedarf in Zukunft sehr überschaubar bleiben. Eine stärkere Fokussierung auf Bestandsanpassungen ist absehbar. Um bestehende und zu erwartende Defizite des Wohnungsbestands auszugleichen, bietet sich bei perspektivisch konsolidierenden Haushaltszahlen an besonders relevanten Stellen der Ersatzneubau an. Auf diese Weise kann der Bestand punktuell bedarfsgerecht ergänzt werden, ohne die Kapazitäten über die Maßen hinaus auszuweiten. Mit diesem so entstehenden Neubau können wichtige Weichen gestellt werden, um klimagerecht und für eine alternde Gesellschaft zu bauen. Damit wird auch der sich verändernden Zusammensetzung der Bevölkerung und den entsprechenden Wohnbedürfnissen Rechnung getragen.

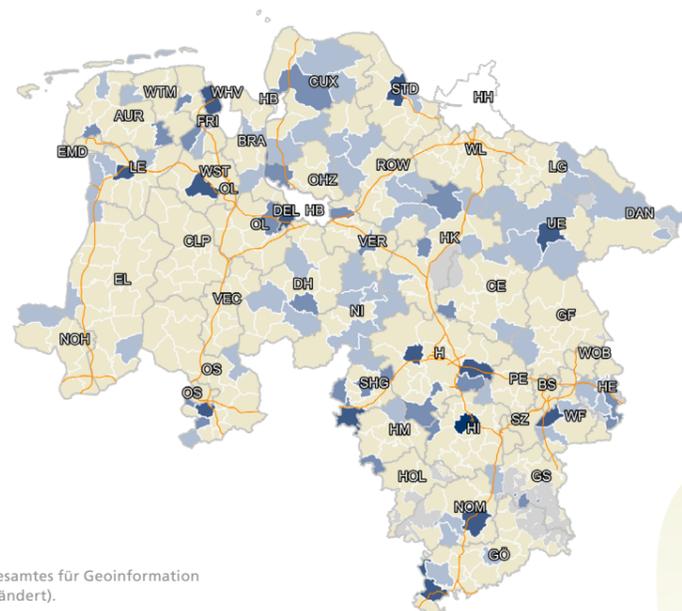
Zugleich besteht die Herausforderung, dass Wohnraum nicht „ideal verteilt“ ist. So leben beispielsweise Menschen im Eigenheim, die lieber eine kompakte Wohnung beziehen würden. Gleichzeitig besteht bei anderen Haushalten der Wunsch nach mehr Platz und Grün. Funktionierende Umzugsketten tragen zu einer bedarfsgerechten und nachhaltigen Verteilung des Wohnraums bei.

Dabei ist je nach Siedlungstyp und -struktur ein passgenaues Vorgehen nötig, das sich in einem stetigen Aushandlungsprozess zwischen aktuellen Erfordernissen und künftigen Bedarfen befindet.

Auf den folgenden Seiten werden die Handlungsempfehlungen für Kommunen des Typs 3 „Trendwechsel“ beschrieben.

Strukturtypisierung der Gemeinden des Typs 3 Trendwechsel (Karte 16)

- Metropole, Großstadt (1)
- Zentrale Stadt, Mittelstadt (13)
- Städtischer Raum (27)
- Kleinstädtischer, dörflicher Raum (66)
- Anderer Entwicklungstyp
- gemeindefreie Gebiete



Kartenbasis: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2020 (verändert).



Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel

- **Altersgerechte Wohnangebote im Bestand schaffen.**
Mit zunehmend geringeren Neubaubedarfen müssen bei der Schaffung altersgerechter Wohnangebote verstärkt die Möglichkeiten im Bestand genutzt werden. Dies betrifft neben baulichen Maßnahmen zur Reduzierung von Schwellen/Barrieren auch den gezielten Einsatz von Hilfsmitteln (Bedienelemente, Sanitär-objekte etc.). Die Wohnraumförderung des Landes kann dabei Wohnungsunternehmen, Genossenschaften oder auch Privatpersonen unterstützen, um eine kostendeckende Finanzierung sicherzustellen.
- **Altersgerechten Wohnraum im Neubau prioritär betrachten.**
Kommunen mit perspektivisch schrumpfender Nachfrage und begrenztem Neubaubedarf sollten sicherstellen, dass der Schwerpunkt auf altersgerechtem Wohnen liegt. Defizite bei altersgerechten Wohnangeboten sind dabei prioritär in entstehenden Mehrfamilienhäusern abzubauen. Kompakte Mehrfamilienhäuser, die sich gestalterisch in EFH-Gebiete einfügen, sollten auch in Regionen mit hohem Eigenheimanteil integriert werden.
- **Generationenwechsel im Eigenheim forcieren.**
Durch die Integration altersgerechter und bezahlbarer Wohneinheiten in den bestehenden Eigenheimgebieten werden wichtige Umzugsketten im Sinne einer „aktivierenden Neuverteilung“ angestoßen. Kleinteilige Mehrfamilienhäuser in verbliebenen Lücken oder durch Grundstücksteilungen in der sogenannten „2. Reihe“ gestalten das Wohnangebot in den homogenen Wohngebieten vielfältig und bedarfsgerecht. Von kompakten Wohnformaten

in Eigenheimgebieten profitieren sowohl umzugswillige ältere Haushalte als auch andere Haushaltstypen, z. B. Alleinerziehende oder Singles.

- **Anreiz für Eigentumsbildung in EFH-Bestandsobjekten schaffen.**
In Gemeinden mit einem hohen Eigenheimanteil und geringer Zusatznachfrage können die Kommunen junge Haushalte mit Eigenheimwunsch gezielt beim Erwerb von Bestandseigenheimen unterstützen. Dies kann von der Bewerbung eines solchen Modells über die Empfehlung dazu bis zur Förderung eines Gebäudegutachtens geschehen. Bestandsobjekte werden hierdurch für junge Haushalte attraktiver und zugleich kann dem Leerstand und Verfall der Eigenheime entgegengewirkt werden (Schaufenster „Jung kauft Alt“, S. 72).
- **Gute Nachbarschaft trotz veränderter Entwicklungsperspektive erhalten.**
Bei der widersprüchlichen Perspektive aus aktueller Stabilität und künftiger Schrumpfung gilt es auch, elementare Infrastrukturangebote für die Bevölkerung im Wohnumfeld weiterhin aufrechtzuerhalten. In diesem Übergang können zivilgesellschaftlich initiierte Projekte zusätzliche soziale Angebote ermöglichen und die Identifikation mit der Nachbarschaft erhöhen. Initiativen wie das Bündnis für gute Nachbarschaft in Niedersachsen stellen Lösungsansätze vor und vernetzen Akteurinnen und Akteure vor Ort. Zudem können in Gemeinden des Typs Trendwechsel Mittel der Städtebauförderung zum Erhalt der sozialen und technischen Infrastrukturen und damit zur Attraktivität des Wohnstandorts beitragen.



Bezahlbares Wohnen

- **Punktuelle Ergänzungen des Wohnungsangebots schaffen.**
In einer Situation, in der sich die Haushaltszahlen in der Gemeinde stabil halten oder geringer werden, wird sich der Neubau auf Ersatzneubau oder punktuelle Anpassungen beschränken. Hierbei ist durch genaue Analyse der Bedarfe auf die Diversifizierung des Wohnraumangebots zu achten – mit Blick auf die Größe und Art der Wohnungen ebenso wie auf die Preissegmente.
- **Diversifizierung durch Bestandsanpassungen ermöglichen.**
Gerade im Bestand sind hier die Möglichkeiten auszuloten und mithilfe von Wohnraumförderung und Aktivierung der Eigentümerinnen und Eigentümer zu forcieren. Dies umfasst auch (Ersatz-)Neubau.
- **Akzente durch Städtebauförderung setzen.**
Mithilfe der Städtebauförderung des Bundes können städtebaulich relevante Einzelobjekte in zentralen Lagen erhalten oder modifiziert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dabei stehen die Bezahlbarkeit in der weiteren Nutzung sowie die Rolle im Quartier im Vordergrund. Gezielte Anpassungen im Wohnumfeld können wichtige Investitionsanreize für private Eigentümerinnen und Eigentümer darstellen und für bestehenden Wohnraum eine Perspektive eröffnen.

- **Vielfalt an Akteurinnen und Akteuren für Bewirtschaftung gewinnen.**
Neben den klassischen Anbieterinnen und Anbietern von Wohnraum wie Wohnungsunternehmen und Genossenschaften gibt es vermehrt engagierte private Zusammenschlüsse und Modelle zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Wohnen. Modelle wie das Miethäuser Syndikat zeigen, dass durch gemeinschaftliches Handeln dauerhaft bezahlbarer Wohnraum gesichert werden kann. Daneben sind mittlerweile vermehrt Unternehmen anderer Branchen aktiv, um ihren Angestellten bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Zugleich entsteht dadurch eine Entlastungsfunktion in angespannten Märkten und die Diversifizierung des Angebots an Wohnraum. Insbesondere in Gemeinden im städtischen und dörflichen Raum, in denen kein eigenes kommunales Wohnungsunternehmen aktiv ist, sollten zusätzliche Akteurinnen und Akteure aktiv in die Schaffung bezahlbaren Wohnraums durch die Gemeinden einbezogen werden (Runder Tisch Wohnen, Bündnis für das Wohnen).



Klimaschutz und klimagerechte Anpassungen

— Klimaschutz durch bedarfsgerechte Wohnangebote erreichen.

Der bevorstehende Trendwechsel stellt die betreffenden Kommunen vor besondere Herausforderungen, was die bedarfsgerechte Verteilung des bestehenden Wohnraums betrifft. Auch aus Klimaschutzperspektive gewinnen die Forcierung von Umzugsketten und der Generationenwechsel in Eigenheimen wachsende Bedeutung. Programme wie „Jung kauft Alt“ (Schaufenster „Jung kauft Alt“, S. 72) können ein gutes Ineinandergreifen verschiedener Wohnsegmente und -typologien (Miete/Eigentum, große/kleine Wohneinheiten) bewirken. So werden Umzugsketten angestoßen, die den vorhandenen Wohnraum besser verteilen und zusätzlichen Neubau auf das Nötigste minimieren. Nur auf diese Weise lassen sich künftige Überangebote und damit Leerstand aktiv verhindern. Zugleich wird die weitere Flächenversiegelung durch Neubauten minimiert.

— Strategische Ausrichtung auf bauliche Ergänzung und Nachverdichtung in integrierten Lagen.

Planerisch sind die Kommunen des Typs Trendwechsel konsequent von der jeweiligen Stadt- oder Ortsmitte her zu denken. Das bedeutet auch, dass Ersatzneubau hier vor allem im Innenbereich entsteht – gerade dann, wenn es um eine Stabilisierung und Qualifizierung der Ortszentren geht.

— (Wohnungs-)wirtschaftliche Spielräume in den Trendwechsel-Regionen nutzen.

Die zeitnahe „klimataugliche“ Anpassung und Ergänzung der Bestände unter Nutzung der aktuellen Finanzierungskonditionen sichern bezahlbare Wohnangebote langfristig. Wenn hingegen später, d. h. unter den Bedingungen bereits anziehender CO₂-Preise, energetisch saniert werden muss, könnten die wirtschaftlichen Spielräume enger werden. Umso wichtiger ist es, bereits heute die Wohnbestände mit Zukunftsperspektive zu identifizieren und für diese eine energetische Strategie festzulegen.

— Graue Energie konsequenter berücksichtigen.

Was schon gebaut ist, bindet CO₂. Neubau hingegen setzt große Mengen zusätzlicher Klimagase frei, bei der Produktion der Baustoffe sowie bei deren Transport und Verarbeitung. Im Falle von erforderlichen baulichen Ergänzungen geht es deshalb darum, die baubezogenen Emissionen zu minimieren und möglichst zugleich im Gebäude systematisch CO₂ zu binden. Vor diesem Hintergrund ist das Bauen mit entsprechenden, möglichst auch regionalen Rohstoffen ein wichtiger Baustein einer ganzheitlichen Neubaustrategie mit entsprechenden Wertschöpfungseffekten auch für die Region. Gerade der regional verfügbare Baustoff Holz erschließt hier die doppelten Potenziale von CO₂-sparenden wie auch -bindenden Bauweisen.

— Versorgungsoptionen mit grünen Energien nutzen.

In den Kommunen des Typs Trendwechsel rückt der bereits vorhandene Gebäudebestand in den Fokus. In überwiegend kleinstädtisch und ländlich geprägten Gemeinden bieten sich CO₂-Einsparoptionen durch dezentrale grüne Energiequellen wie Photovoltaik oder Solarthermie, Biomasse oder Wind an. Die Versorgung von Wohngebäuden mit wachsenden Anteilen grüner Energie schafft klimataugliche Lösungen – ohne dass die Gebäude maximal gedämmt werden müssen.

— Klimaanpassungen im Bestand sozialverträglich gestalten.

Für die Bezahlbarkeit des Wohnens sind die warmen Wohnkosten entscheidend. Daher ist es wichtig, in diesem Kontext die Perspektive von der reinen Nettokaltmiete hin zur Bruttowarmmiete zu weiten. Zumindest Teile einer durch energetische Sanierung erhöhten Kaltmiete werden durch Einsparungen bei den Heizkosten aufgefangen. Diese Wirkungszusammenhänge gilt es, gerade bei der Anpassung bestehender Wohngebäude transparent zu machen und auch nachzuhalten, um eine Balance zwischen sozialen Anforderungen und klimatisch-energetischen Erfordernissen zu schaffen.

— Klimazustand der Gebäude erfassen.

Um vor Ort tragfähige Anpassungsstrategien entwickeln zu können, ist eine gute Kenntnis der energetischen Zustände von Wohnungen und Wohngebäuden hilfreich. Diese wichtigen Informationen liegen in der Regel nicht gesammelt vor. Eine Erfassung etwa im Rahmen geeigneter Monitoringsysteme kann entsprechende Entscheidungsgrundlagen auch für ganzheitliche Lösungen in Quartier oder Ortsteil schaffen.



„Jung kauft Alt“

Frischer Wind für alte Wohnhäuser

Traumhaus Ortsmitte

Durch die alternde Bevölkerung und die Attraktivität der Zentren und deren Umland für junge Menschen werden sich viele eher ländlich geprägte Gegenden perspektivisch einem zunehmenden Leerstand von Immobilien stellen müssen. Insbesondere in den Ortskernen werden viele Immobilien nicht nachgenutzt, wenn ältere Bewohnerinnen und Bewohner ausziehen. Dies liegt meist an den Wohnwünschen der Zuziehenden, denen die Häuser, die oftmals in den 50er- und 60er-Jahren gebaut wurden, nicht genügen. Junge Familien, die ihren Wohnort in diese Gemeinden verlegen wollen, bauen eher selbst neue Häuser in den ausgewiesenen Neubaugebieten der Gemeinden, anstatt alte Immobilien zu sanieren, ohne die Kosten genau zu kennen. Der Neubau am Ortsrand erscheint da häufig der einfachere und sicherere Weg, führt jedoch zu einem erhöhten Flächenverbrauch und lässt Ortskerne häufig veröden.

Wie bleibt eine Gemeinde auch in Zukunft lebendig?

Ein Weg zur Lösung dieses komplexen Problems ist die gezielte Förderung von Altbauten und deren Erwerb in den Orten. Viele Kommunen in Niedersachsen verfolgen diesen Ansatz schon und haben dafür eigene Förderrichtlinien aufgestellt unter dem Motto: „Jung kauft Alt – junge Menschen kaufen alte Häuser“. Dabei werden jüngere Menschen beim Kauf von älteren Immobilien finanziell unterstützt. Die Förderung wird auf mehrere Jahre verteilt ausgezahlt und die Geförderten erhalten für mehrere Jahre einen Grundbetrag, der meist mit der Zahl minderjähriger Kinder im Haushalt steigt. Um Sicherheit bei den eventuell anfallenden Sanierungskosten zu schaffen, wird darüber hinaus die Erstellung eines



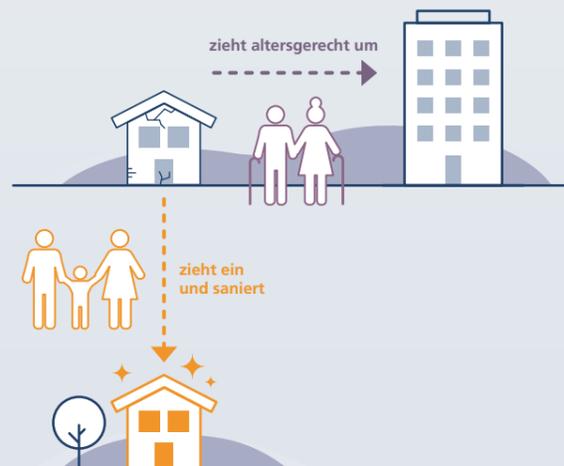
STIMMEN ZUM BERICHT:
STADTBAURAT LINGEN (EMS)
LOTHAR SCHREINEMACHER
IM VIDEOINTERVIEW

Altbaugutachtens gefördert. Das gekaufte Haus muss jedoch ein bestimmtes Mindestalter haben, um von der Förderung profitieren zu können, und die gekaufte Immobilie muss als Hauptwohnsitz angemeldet werden.

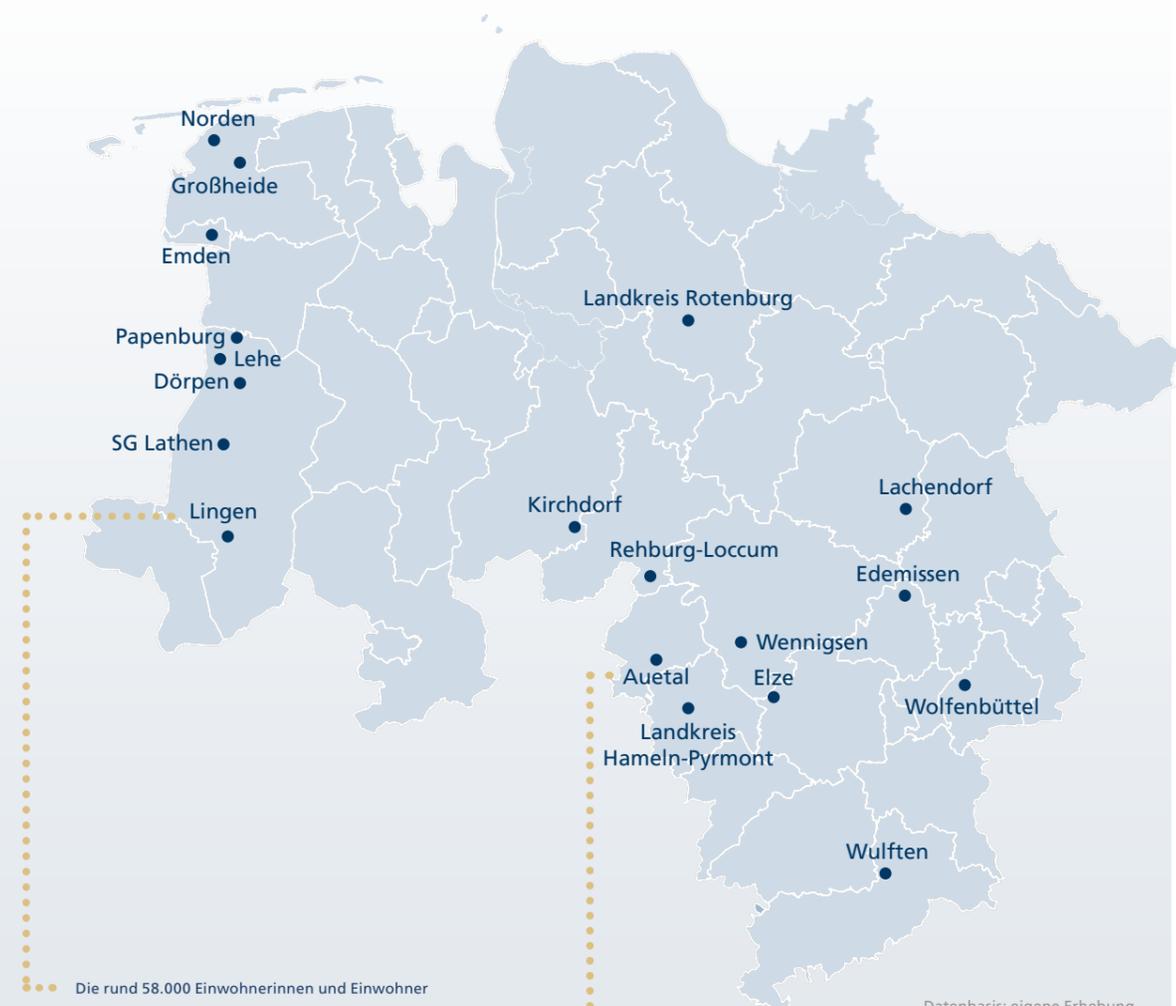
Jede Kommune legt selbst fest, wie viel Haushaltsmittel sie dafür bereitstellen möchte. In einer Förderrichtlinie können dann die Details, wie bspw. zur Höhe der auszahlenden Beträge, zum Mindestalter der Altbauimmobilie oder zur Laufzeit der Förderung, festgelegt werden.

Altbau als Chance

Ziel dieser Förderung ist es, den Leerstand im Ortszentrum zu beheben und den Dorfkern wieder zu verjüngen. Des Weiteren sollen die bestehenden Freiflächen der Gemeinde geschont und die Ausweisung neuen Baulands vermieden werden. Die Förderung gerade von jungen Familien kann außerdem die Kindergärten und Schulen der Gemeinde besser auslasten und stärken.



Kommunen und Landkreise, die den Ansatz „Jung kauft Alt“ verfolgen oder verfolgt haben



Datenbasis: eigene Erhebung

„

Die rund 58.000 Einwohnerinnen und Einwohner zählende Stadt Lingen (Ems) bietet seit 2016 unter dem Titel „Jung kauft Alt“ eine Förderung für den Kauf von Altbauten. Ziel ist es dabei, vorhandene, gewachsene Siedlungs- und Bevölkerungsstrukturen langfristig zu erhalten und Sanierungen zu fördern. So wurden im Jahr 2020 rund 80 Anträge für diese finanzielle Unterstützung gestellt. Die Förderung beginnt bei 2.000 Euro für Alleinstehende und beträgt für eine Familie mit vier Kindern maximal 12.000 Euro. An die Auszahlung der Förderung sind enge Kriterien geknüpft. Dazu zählt u. a. der Ausschluss bereits vorhandenen Wohneigentums, die Vorlage einer energetischen Beratung und die Verpflichtung, die gekaufte Immobilie selbst zu bewohnen. Die Antragszahlen nehmen seit Beginn der Fördermaßnahme stetig zu. Insbesondere Familien nehmen das Programm in Anspruch, die sich mit dieser Form der Unterstützung den Wunsch vom Eigenheim erfüllen.

„ In der knapp 6.300 Einwohnerinnen und Einwohner zählenden Gemeinde Auetal werden seit 2018 Altbauten in dieser Form gefördert. So wurden bis heute 48 Altbaukäufe finanziell unterstützt. Die Gemeinde hat durch diesen Ansatz einen Zuwachs von insgesamt 84 Erwachsenen, hier überwiegend junge Erwachsene zwischen 25 bis 40 Jahren und insgesamt 47 Kinder, hier überwiegend zu zwei Dritteln im Kindergartenalter und einem Drittel im schulpflichtigen Alter. Dabei konnten nicht nur alteingesessene Haushalte gehalten, sondern zu erheblichem Teil neue Gemeindeglieder gewonnen werden.

„

4. Konsolidierung der Haushaltszahlen (Typ 4)

Kommunen des Entwicklungstyps 4 Konsolidierung sind von kontinuierlich sinkenden Haushaltszahlen geprägt. Vom Nachfragerückgang betroffen sind überwiegend kleinstädtische und dörfliche Räume, aber auch Kommunen in städtischen Räumen und vereinzelt Mittelstädte.

Räumliche Schwerpunkte befinden sich in den südniedersächsischen Gemeinden im Umland der Städte Uslar, Goslar und Northeim sowie in den östlich gelegenen Landkreisen Uelzen und Lüchow-Dannenberg. Auch im Norden Niedersachsens müssen einige Gemeinden und die Mittelstädte Cuxhaven, Nordenham, Wittmund und Osterholz-Scharmbeck einen Umgang mit rückläufigen Haushaltszahlen finden.

Es braucht Anreize, um den Wohnungsbestand kostendeckend zeitgemäß und bedarfsgerecht für die Zukunft zu gestalten. Die Städte und Gemeinden mit einer kontinuierlich sinkenden Zahl an Nachfragehaushalten stehen vor der Herausforderung, bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum im bereits vorhandenen Wohnungsbestand zu sichern und weiterzuentwickeln. Die Anpassung und Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnungsbestände an die alternde Bevölkerung muss in konsolidierenden Gemeinden unter der Maßgabe gelingen, künftige Überkapazitäten und Leerstand beim Wohnungsangebot zu minimieren. Zugleich muss ein Umgang mit bereits bestehenden Leerständen gefunden werden.

Mit Blick auf den Klimaschutz ist eine kritische Bestandsaufnahme der aktuellen Situation und schnelles Handeln nötig, um die Ziele bis zum Klimazieljahr 2045 zu erreichen – gerade im Wohnungsbausektor mit sehr langen Investitionszeiträumen. Auch in Gemeinden mit perspektivisch schrumpfenden Haushaltszahlen müssen die Herausforderungen des Klimaschutzes bewältigt werden.

Die schrumpfenden Gemeinden müssen den lokalen Wohnungsbestand und die gestellten Anforderungen mit den ihnen zur Verfügung stehenden Mitteln und Instrumenten konsequent erfassen, um die verschiedenen Herausforderungen auf dem

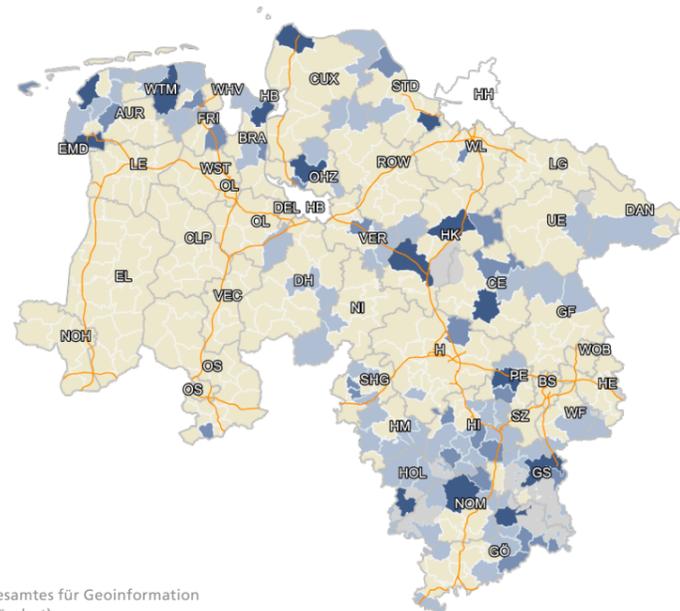
Wohnungsmarkt ausgewogen zu gestalten. Hier sind zum einen die schrumpfenden Gemeinden in ihrer strategischen Ausrichtung selbst gefragt, zum anderen bedarf es gerade bei kleineren Gemeinden der zielgerichteten finanziellen wie auch fachlichen Unterstützung.

Auf den folgenden Seiten werden die Handlungsempfehlungen für Kommunen des Typs 4 „Konsolidierung“ beschrieben.

Strukturtypisierung der Gemeinden des Typs 4 Konsolidierung (Karte 17)

- Zentrale Stadt, Mittelstadt (15)
- Städtischer Raum (26)
- kleinstädtischer, dörflicher Raum (75)
- Anderer Entwicklungstyp
- gemeindefreie Gebiete

Kartenbasis: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2020 (verändert).





Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel

- **Altersgerechte Wohnangebote im Bestand schaffen.**
Der Anteil älterer Menschen ist in konsolidierenden Kommunen häufig besonders hoch. Gleichzeitig wird quantitativ kaum Neubau benötigt. Die bestehende Nachfrage nach altersgerechten Wohnangeboten muss daher zu großen Teilen im Wohnungsbestand und durch die Anpassung und Ertüchtigung desselben erfolgen. Dies betrifft neben baulichen Maßnahmen zur Reduzierung von Schwellen/Barrieren auch den gezielten Einsatz von Hilfsmitteln (Bedienelemente, Sanitärobjekte etc.), die den gewünschten längeren Verbleib in den eigenen vier Wänden ermöglichen.
- **Förderung für altersgerechten Umbau im Mietwohnungsbestand.**
Auch der vorhandene Wohnungsbestand im Mietsegment bedarf einer Anpassung, um der hohen Nachfrage nach barrierefreien bzw. seniorengerechten Wohneinheiten gerecht zu werden. Die Wohnraumförderung des Landes unterstützt dabei Wohnungsunternehmen, Genossenschaften oder auch Privatpersonen.
- **Qualitativen Ersatzneubau in integrierten Lagen mitdenken.**
Für ältere, nicht mehr nachfragegerechte Gebäude sollte in schrumpfenden Gemeinden neben dem Rückbau auch qualitativ ergänzender Ersatzneubau entstehen. Gerade in integrierten Lagen besteht die Chance, das Wohnangebot altengerecht zu ertüchtigen und gleichzeitig den (künftigen) Wohnungsleerstand zu begrenzen. Zugleich bietet sich durch Ersatzneubau die Chance zur gezielten Ortsbildreparatur und zur Revitalisierung bestehender Wohnquartiere.

- **Anreiz für Eigentumsbildung in EFH-Bestandsobjekten schaffen.**
Auch in Gemeinden mit einem hohen Eigenheimanteil und geringer Zusatznachfrage können junge Haushalte mit Eigenheimwunsch gezielt durch die Gemeinden beim Erwerb von Bestandseigenheimen unterstützt werden – z. B. durch die Förderung eines Gebäudegutachtens. Bestandsobjekte werden hierdurch für junge Haushalte attraktiver und zugleich kann dem Leerstand und Verfall der Eigenheime entgegengewirkt werden (Schaufenster „Jung kauft Alt“, S. 72).
- **Gute Nachbarschaft trotz rückläufiger Haushaltszahlen.**
Auch bei rückläufigen Haushaltszahlen sind elementare Infrastrukturangebote für die Bevölkerung weiterhin aufrechtzuerhalten. Hierbei können zivilgesellschaftlich initiierte Projekte zusätzliche Angebote ermöglichen und weiterhin lebenswerte Gemeinden sichern. Initiativen wie das Bündnis für gute Nachbarschaft in Niedersachsen stellen Lösungsansätze vor und vernetzen Akteurinnen und Akteure vor Ort. Zudem können in konsolidierenden Gebieten Mittel der Städtebauförderung zum Erhalt der sozialen und technischen Infrastrukturen und damit zur Attraktivität des Wohnstandorts beitragen.



Bezahlbares Wohnen

- **Bestandsanpassungen fördern.**
Bei sinkenden Haushaltszahlen ist die Weiterentwicklung des Wohnungsbestands eine wichtige Stellschraube, um weiterhin attraktive Wohnangebote bereitzustellen. Dies betrifft den Erhalt des Wohnungsbestands auf einem zeitgemäßen Standard, für den Umbau- oder umfassende Modernisierungsmaßnahmen nötig sind. Damit die Kosten der Anpassungsmaßnahmen nicht die Bezahlbarkeit für die Mieterinnen und Mieter gefährden, aber gleichzeitig die Wirtschaftlichkeit für die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer erhalten bleibt, kann die Förderung des Landes und des Bundes unterstützen. Für zusätzlichen Bedarf nach punktuellen Ergänzungsangeboten im Neubau, die bspw. durch ein Wohnraumversorgungskonzept nachgewiesen werden können, lassen sich die Wohnraumfördermittel des Landes nutzen.
- **Vielfältige Akteurinnen und Akteure aktivieren.**
In den Städten und Gemeinden ohne öffentliche Wohnungsunternehmen lassen sich über die Aktivierung alternativer Akteurinnen und Akteure Umsetzungskonzepte entwickeln und verwirklichen. Akteurinnen und Akteure können lokal aktive Unternehmen (Schaufenster ÜSTRA VE, S. 58), aber auch Privatpersonen (Schaufenster Schulenburg Architekten zum Projekt „Herbstprinz“ in Jork, S. 32) sein.
- **Städtebauförderung einsetzen.**
Bei Neubau- oder Umbauvorhaben in städtebaulich relevanter Lage lassen sich zudem Mittel der Städtebauförderung einsetzen. So können gezielt zusätzliche Anreize für Investitionen geschaffen und teilweise die Finanzierung ermöglicht werden. Weiterhin können Städte und Orte auf diese Weise prägnante Einzelobjekte wieder mit Leben füllen sowie Baulücken nutzen. Ein Beispiel für die Wiedereinnutzung von Gebäuden und die Belebung von Orten ist das Modell „Jung kauft Alt“, das an vielen Stellen für neue Impulse für die Gemeinde sorgen kann (Schaufenster „Jung kauft Alt“, S. 72).
- **Flächenmanagement planvoll gestalten.**
Ein kontinuierliches Flächenmonitoring wie auch ein aktives Flächenmanagement können dafür sorgen, dass eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung oder Ergänzung des Bestands nachhaltig und planvoll erfolgt. Die Flächenausweisungen für Bauland sind an die Entwicklungsperspektive anzupassen. Dennoch können Bodenbevorratung, Konzeptverfahren und Erbpachtmodelle wichtige Stellschrauben einerseits zur Gestaltung der Kommune, andererseits auch für eine künftige Bezahlbarkeit darstellen. Zudem werden so die kommunalen Handlungsspielräume für folgende Generationen erhalten.



Klimaschutz und klimagerechte Anpassungen

- **Klimaschutz als aktuelle Aufgabe verstehen.**
Die Sicherung eines klimagerechten und zukunftsfähigen Wohnungsbestands, der altersgerecht und bezahlbar sein soll, ist Aufgabe der Gegenwart und nicht erst der kommenden Jahrzehnte. Dies gilt auch für Kommunen mit schrumpfenden Haushaltszahlen. Aufgrund der sich eher verengenden Spielräume gilt es hier, wohnungspolitisch besonders treffsicher zu agieren.
- **Kostendeckende Finanzierung langfristig rechnen.**
Die energetische Modernisierung von Gebäudehüllen (Dämmung) steht unter eher entspannten Marktbedingungen vor der Herausforderung, dass eine wirtschaftliche Refinanzierung über die Miete schwerfällt. Auch im Eigenheim muss zunächst mit Mehrkosten gerechnet werden. Gleichzeitig zeigen sich bei genauerer Betrachtung finanzielle Spielräume – insbesondere unter langfristiger Perspektive. Aufgrund geringerer Heizkosten, aber auch bei steigenden CO₂-Preisen wird die Marktfähigkeit klimafreundlicherer Gebäude im Vergleich steigen, da sie unabhängig von der Preisdynamik der Energiekosten sind. Solche Gebäude werden langfristig am ehesten auch unter entspannten Marktbedingungen auf Nachfrage stoßen und damit wertstabiler sein.

- **Klimazustand der Gebäude erfassen.**
Mit Blick auf die verbleibenden Zeiträume bis zum Klimaziel im Jahr 2045 und die langen Investitionszyklen im Wohnungsbau gilt es, möglichst schnell in die kritische Bestandsaufnahme zu gehen. Entsprechende Analysen oder Monitorings schaffen eine wichtige Grundlage für wohnungspolitische Entscheidungen. Ziel ist es, diejenigen Gebäude im Geschosswohnungsbestand zu identifizieren, die sich am ehesten für eine energetische Modernisierung eignen – und diese dann konsequent umzusetzen. Die hier verbaute graue Energie und das gebundene CO₂ gilt es zu sichern. Wo es – z. B. aus städtebaulichen Gründen – unvermeidlich ist, kann Ersatzneubau eine Alternative darstellen – immer im Wissen darüber, dass hierbei deutlich mehr CO₂ und graue Energie aufgewendet wird als bei der Bestandsentwicklung. Auf eine klimafreundliche Bauweise und die Verwendung entsprechender Baustoffe sollte daher geachtet werden.
- **Nutzungsperspektive der Wohngebäude abwägen.**
Klimaschutz in Konsolidierungsregionen bedeutet, noch mehr als anderswo abzuwägen, welche Wohnangebote tatsächlich eine langfristige Perspektive bieten – und welche nicht. Wenn eine energetische Ertüchtigung besonders aufwändig ausfallen würde und auch erneuerbare Energien nicht im ausreichenden Maße aktiviert werden können, kann auch die Möglichkeit des Rückbaus oder Ersatzneubaus ins Spiel kommen. Bei der Abwägung müssen lokale Parameter, wie z. B. die Lage innerhalb des Siedlungsgebiets, einbezogen werden.

- **Nur stark eingeschränkte Ausweisung neuer Eigenheimgebiete.**
Die Konsolidierungsstrategien müssen sich auch auf das Segment der Eigenheime erstrecken. Zwar lässt es die augenblickliche Nachfragesituation nicht immer vermuten, aber ein konsequentes Zurückfahren des Neubaus von Eigenheimen ist in den Konsolidierungsgemeinden unvermeidlich, um künftige Überkapazitäten, aber auch heutigen Flächenverbrauch zu minimieren.
- **Potenziale erneuerbarer Energieträger im ländlichen Raum nutzen.**
Gerade im ländlichen Raum bestehen große Chancen, die Vorteile erneuerbarer Energieträger zu nutzen. Hier entfallen vielfach die Restriktionen, die für dichter besiedelte Strukturen charakteristisch sind. Die Möglichkeiten, erneuerbare Energien in unmittelbarer Nähe der Wohnung zu generieren, sind zudem ungleich größer – sei es aus Biomasse oder Wind. Auch Solarenergie kann hier vielfach deutlich größer dimensioniert werden. Damit ist in diesen Regionen das Erfordernis engmaschiger Energienetze geringer ausgeprägt, bei lokalem Verbrauch entfallen zudem Gebühren für Einspeisung oder Durchleitung.

Auf den Punkt gebracht



Die Analysen des Berichts zeigen eine große Vielfalt allgemeiner und spezifischer Herausforderungen, vor denen Kommunen und Wohnungsmarktakteurinnen und -akteure in ihrem täglichen Handeln stehen. Gleichzeitig gibt es viele Möglichkeiten, diesen Herausforderungen zu begegnen. Diese Schlussbetrachtung soll die Befunde und Ergebnisse in Kernaussagen zuspitzen und deutlich machen, welche zentralen Aspekte für die strategischen Ansätze aufzugreifen sind.

Wohnungspolitik ist Klimaschutzpolitik.

Klimaschutz ist eine große globale Herausforderung und erfordert damit planvolles und gemeinsames Handeln in vielen Bereichen und Branchen. Gerade im klassischen Wohnungsneubau wird überwiegend CO₂ freigesetzt, anstatt es zu binden. Eine gezielte Ausrichtung und Priorisierung der Bestandsanpassungen würde den Beitrag des Wohngebäudesektors zum Klimaschutz voranbringen und ggf. sogar weniger – CO₂-intensiven – Neubau notwendig machen. Gleichwohl ist Klimaschutz im Wohnungsbereich nicht nur bei Investitionen in den energetischen Standard oder in die Energieversorgung relevant, sondern gerade hier werden auch Verhaltensänderungen der Haushalte deutlich spürbar – beim Heizen, Pendeln, aber auch bei Realisierung der Eigenheimbedarfe im Bestand statt im Neubau. Der Wohnungsbestand ist also effizient auszunutzen, bevor Wohnungsneubau ins Spiel kommt. Wenn dieser geplant wird, dann so, dass alle Anforderungen an die Zukunftsfähigkeit erfüllt werden (Klimaschutz, alternde Bevölkerung, Bezahlbarkeit).



Bedarfsgerechte Wohnungen in allen Landesteilen benötigt.

Wohnungsneubau wird in unterschiedlichem Maße und unterschiedlicher Art landesweit benötigt, denn die Nachfrage nach Wohnraum bleibt unverändert hoch. Dies betrifft vor allem die Städte und zunehmend deren Umland. Das Umland erfährt als Zuzugsraum eine vielfältigere Nachfrage. Dies zeigt auch: Es braucht nicht überall und zu jeder Zeit alle Wohnungstypen in allen Segmenten, sondern hierfür jeweils eine fundierte Analyse der konkreten Bedarfe. Zu berücksichtigen sind die zunehmende Alterung der Bevölkerung in Niedersachsen und die daraus resultierenden Anforderungen an Wohnraum für Senioren und kleine Haushalte. Je nach Lebensphase wird anderer Wohnraum benötigt – und ebenso je nach Lebenssituation.

Bedarfsgerecht umfasst in diesem Zusammenhang auch die Kosten des Wohnens. Die individuelle Bezahlbarkeit ist dabei abhängig von der Haushaltskonstellation und spezifischen Bedarfen bezogen auf die Art und Lage der Wohnung.



Wissensbasierte Entscheidungen vor Ort treffen.

Wohnungspolitische Entscheidungen haben häufig eine langfristige Perspektive. Darum gilt es, die strategischen Entscheidungen auf Grundlage möglichst objektiver und fundierter Informationen zu treffen. Klassische Themen des Monitorings sind hierbei nachfrageseitige Betrachtungen wie Bevölkerungsentwicklungen, Wanderungsbewegungen, aber auch die Altersstruktur vor Ort. Angebotsseitig sind dabei Aspekte wie Fertigstellungen, Preisentwicklungen in Bauland, Eigentum und Miete, aber auch Leerstand oder die Flächennutzung in einem Kataster hilfreich zur Bewertung der Situation vor Ort. Betrachtungen zu dem energetischen Standard der Wohngebäude stehen bislang häufig noch nicht im Fokus. Dies entwickelt sich jedoch gerade mit Blick auf die zu erreichenden Klimaziele zu einem zentralen Handlungsfeld. Die entsprechenden Informationen sind in Gänze häufig nur den Eigentümerinnen und Eigentümern bekannt. Neue Monitoringsysteme können hier Kommunen einen Überblick über den energetischen Gesamtzustand der Gebäude vor Ort ermöglichen und damit die Grundlage für eine gleichermaßen klima- wie bedarfsgerechte kommunale Wohnungspolitik schaffen.

Anhang

84 — PROGNOSE-METHODIK

89 — TABELLEN

89 — Neuausweisungen von Wohnbauland 2018 und 2019 sowie Wohnbaulandreserven (Tab. 1)

90 — Preise (Tab. 2)

91 — Fertiggestellte Wohnungen (Tab. 3)

92 — Genehmigte Wohnungen (Tab. 4)

93 — Wohnungsbestand und Wohnraumförderung (Tab. 5)

94 — Bestand sozial gebundener Mietwohnungen – Entwicklung in den Jahren 2013–2020 (Tab. 6)

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

96 — Bevölkerungsentwicklung 2019 (Tab. 8)

97 — Bevölkerung und Haushalte 2019 und 2040 (Tab. 9)

98 — Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen 2019 (Tab. 10)

99 — Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen von 2019 bis 2040 (Tab. 11)

100 — Haushaltsstruktur nach Haushaltsgröße 2019 (Tab. 12)

101 — Haushaltsentwicklung nach Haushaltsgröße von 2019 bis 2040 (Tab. 13)

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

103 — Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge in Mehrfamilienhäusern (Tab. 15)

104 — ABKÜRZUNGEN

Prognose-Methodik



Bevölkerungsprognose

Prognose auf der Basis der Komponentenmethode

Das Modell der Bevölkerungsprognose basiert auf einer jahrgangswisen Fortschreibung der nach 100 Altersjahren und Geschlecht aufgliederten Bevölkerung in den Stadt- und Landkreisen (Komponentenmethode).

Schätzung der Geborenen

Die Schätzung eines neuen Geborenenjahrgangs erfolgt auf der Basis von (im Drei-Jahres-Durchschnitt geglätteten) altersspezifischen Geborenenraten der Frauen (im Alter von 15 bis unter 50 Jahren) auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte. Auf diese Weise gehen regionsspezifische Unterschiede im generativen Verhalten in die Prognose ein. Darüber hinaus werden auf der Grundlage der letzten zehn Jahre längerfristige 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 (Drei-Jahres-Durchschnitt) der Sterbefälle für die einzelnen kreisfreien Städte 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 Jahre 2012 bis 2019 bestimmt werden. Allerdings bleiben hierbei die Jahre 2015 und 2016 aufgrund starker Verzerrungen infolge des hohen Flüchtlingszuzugs und dessen regionaler Verteilung unberücksichtigt. 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.

Auswirkungen der Coronapandemie auf die Wanderungen

Bei Fertigstellung der Prognosen (Stand: Juni 2021) waren die Auswirkungen der Coronapandemie auf die demografische Entwicklung noch nicht vollständig abbildbar. Nach ersten Informationen war das Wanderungsvolumen innerhalb Deutschlands und der Zuzug aus dem Ausland aufgrund von Einreisebeschränkungen und einer allgemeinen Unsicherheit gegenüber den Vorjahren reduziert. Dies wurde bei der Schätzung der Zu- und Fortzüge für das Jahr 2020 berücksichtigt. Gleichzeitig wurde der Stützzeitraum verlängert, um etwaigen Schwankungen über einen mehrjährigen Durchschnitt besser abfangen zu können.

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 Fünf-Jahres-Durchschnitte 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 Landesamts (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 Hauptwohnnort 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 Haushalten erfolgt mithilfe des Haushaltsquotenmitgliederverfahrens. Grundlage bilden regionale Zuordnungsmatrizen auf Basis des Zensus 2011 und des Mikrozensus, die sich nach wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen und fünf Haushaltsgrößenklassen (eine, 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 ihrem Alter entsprechend einem Haushalt bzw. der entsprechenden Haushaltsgröße zugeordnet. Die Haushaltsdefinition folgt dabei dem im Mikrozensus verwendeten „gemeinsamen Wirtschaften“. Mit dem Mikrozensus 2016 wurden die Auswahlbezirke dem Zensus 2011 entsprechend angepasst, wodurch neuere Gebäude besser berücksichtigt werden. Dies führt unter anderem zu einem höheren Anteil größerer Haushalte in den Mikrozensusjahrgängen 2016 und 2017, da Neubauwohnungen häufiger von Familien genutzt werden.

Berücksichtigung von Trends beim Haushaltsbildungsverhalten

Um Trends, wie die zunehmende Verkleinerung von Haushalten, in die Prognose zu integrieren, wird auf die Ergebnisse des Mikrozensus 2011 bis 2019 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.

Wohnungsprognose

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 Haushaltszahl wird eine Fluktuationsreserve von einem Prozent des Wohnungsbestands bei Ein- und Zweifamilienhäusern und drei Prozent bei Mehrfamilienhäusern angenommen. Auf der Landes- und Kreisebene werden Neubaubedarfe und Wohnungsüberhänge in den zugehörigen Einheits- und Samtgemeinden nicht saldiert, weil davon ausgegangen wird, dass Wohnwünsche der privaten Haushalte ortsgelunden sind.

Differenzierung der Wohnungsneubaubedarfe

Für die Kommunen wird zunächst jeweils der Neubaubedarf bzw. der Wohnungsüberhang insgesamt berechnet und ausgewiesen. In einem weiteren Schritt erfolgt eine Differenzierung nach Ein-/Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern. Dabei werden die Wohnungen in Nichtwohngebäuden den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zugeordnet. Da es aufgrund von Verhaltenseffekten der Haushalte zu einer Verschiebung zwischen Nachfrage- und Bestandsstrukturen kommen kann, können die Bedarfe nach Gebäudetyp in Summe höher ausfallen als der Gesamtbedarf, der davon ausgeht, dass ein jeder Haushalte mit einer Wohnung zu versorgen ist. Eine Zuteilung nach Wohneigentum und Mietwohnraum erfolgt auf der Basis des Zensus 2011 und der Zusatz-erhebung aus dem Mikrozensus 2014 und 2018.

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 empirisch abgeleitet. Als Startwert wird bei Ein- und Zweifamilienhäusern ein jährlicher Abgang von 0,1 Prozent des Wohnungsbestands und bei Mehrfamilienhäusern ein Abgang in Höhe von 0,2 Prozent des Wohnungsbestands angenommen. Grundlage für die Berechnungen bildet die Wohngebäudefortschreibung auf Basis des Zensus 2011.

Differenzierung der Wohnungsneubaubedarfe nach Zeiträumen

Der zu erwartende quantitative Neubaubedarf ergibt sich aus der vor allem demografisch bedingten Haushaltsentwicklung und dem prognostizierten Ersatzbedarf. Wo dieser negativ ausfällt, ergeben sich Wohnungsüberhänge. Die Berechnung erfolgt dabei für einzelne Zeiträume, die auf Basis von prägenden Phasen der Haushaltsentwicklung auf Landesebene abgegrenzt wurden. Die Entwicklung des Gesamtprognosezeitraums entspricht dabei der Summe der Einzelzeiträume.

Qualitativer Zusatzbedarf

Neben dem rein demografisch bedingten Wohnungsneubaubedarf wird ergänzend der qualitative Zusatzbedarf an Wohnungen bis 2040 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 Wohnungsüberhängen zu Neubedarfen 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 Wohnungsbedarfe nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern aus der quantitativen Wohnungsprognose getrennt nach kreisfreien Städten und Kreisstädten auf der einen Seite und übrigen Kreisgebiet auf der anderen Seite gegenübergestellt. Mithilfe einer Regressionsanalyse wird anschließend der Zusammenhang der qualitativen Zusatzbedarfe (abhängige Variable) und mehrerer erklärender Faktoren (unabhängige Variablen) geprüft. Dabei kommen als erklärende Variablen die Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen, die Entwicklung von Privathaushalten nach Haushaltsgrößenklassen sowie Mieterhaushalten zum Einsatz. Zudem wird das geänderte Investitionsverhalten im Wohnungsmarkt und das generell erhöhte Bauvolumen der letzten Jahre berücksichtigt. Die für den Zeitraum 2014 bis 2017 ermittelten Zusammenhänge werden anschließend unter Verwendung der aktuellen Haushaltsprognose und Trendfortschreibungen auf den Prognosezeitraum bis 2040 übertragen. Anschließend erfolgt eine Verteilung auf die einzelnen Zeiträume (2019 bis 2025, 2025 bis 2033 und 2033 bis 2040) entsprechend deren Anteil an den Neubaubedarfen in der jeweiligen Einheits- und Samtgemeinde.



Neuausweisungen von Wohnbauland 2018 und 2019 sowie Wohnbaulandreserven (Tab. 1)

| Landkreis/ kreisfreie Stadt | Neuausweisungen für FH | | Neuausweisungen für GWB | | Neuausweisungen insgesamt | | Geplante Bebauungs- dichte in qm/WE | Wohnbaulandreserven in ha 31.12.2019 | |
|--|---------------------------|---------------|----------------------------|---------------|------------------------------|---------------|---|---|--------------|
| | in | | in | | in | | | insgesamt | GWB |
| | ha | WE | ha | WE | ha | WE | | | |
| Niedersachsen | 1.351,69 | 18.843 | 324,3 | 18.539 | 1.714,5 | 37.382 | 450 | 4.863,8 | 609,9 |
| Braunschweig | 22,8 | 277 | 13,0 | 1.110 | 35,8 | 1.387 | 258 | 62,8 | 37,5 |
| Salzgitter | 7,2 | 85 | 0,0 | 0 | 7,2 | 85 | 847 | 20,0 | 3,8 |
| Wolfsburg | 0,5 | 3 | 13,0 | 402 | 13,5 | 405 | 333 | 56,0 | 41,2 |
| Gifhorn | 52,0 | 758 | 9,7 | 481 | 61,7 | 1.239 | 498 | 68,8 | 5,7 |
| Goslar | 7,5 | 98 | 0,7 | 11 | 8,2 | 109 | 754 | 22,9 | 1,2 |
| Helmstedt | 24,4 | 402 | 0,6 | 30 | 25,0 | 432 | 578 | 36,5 | 1,0 |
| Northeim | 7,6 | 114 | 0,9 | 30 | 8,5 | 144 | 589 | 122,0 | 9,1 |
| Peine | 17,3 | 262 | 8,1 | 415 | 25,4 | 677 | 375 | 60,9 | 5,3 |
| Wolfenbüttel | 21,2 | 243 | 5,4 | 240 | 37,5 | 483 | 550 | 75,9 | 11,5 |
| Göttingen | 28,0 | 367 | 35,4 | 684 | 65,6 | 1.051 | 603 | 243,3 | 43,6 |
| Region Hannover | 66,2 | 1.208 | 56,2 | 5.716 | 122,4 | 6.924 | 177 | 283,6 | 82,6 |
| nachrichtlich: Hannover | 19,6 | 446 | 35,0 | 4.104 | 54,6 | 4.550 | 120 | 70,0 | 60,0 |
| Diepholz | 54,0 | 797 | 4,3 | 129 | 58,3 | 926 | 629 | 175,5 | 18,8 |
| Hamelnd-Pyrmont | 8,1 | 105 | 4,0 | 182 | 12,2 | 287 | 424 | 127,9 | 8,4 |
| Hildesheim | 13,9 | 192 | 3,0 | 144 | 16,9 | 336 | 503 | 116,3 | 12,3 |
| Holzminde | 2,8 | 21 | 1,0 | 40 | 3,8 | 61 | 623 | 93,2 | 3,9 |
| Nienburg (Weser) | 33,5 | 347 | 4,8 | 131 | 38,3 | 478 | 802 | 89,9 | 4,5 |
| Schaumburg | 11,6 | 146 | 2,5 | 68 | 14,0 | 214 | 514 | 77,2 | 5,2 |
| Celle | 50,2 | 546 | 2,4 | 170 | 52,6 | 716 | 734 | 120,8 | 0,0 |
| Cuxhaven | 43,8 | 450 | 5,6 | 360 | 49,5 | 810 | 611 | 198,2 | 14,9 |
| Harburg | 37,4 | 605 | 19,1 | 1.031 | 56,4 | 1.636 | 345 | 162,9 | 30,8 |
| Lüchow-Dannenberg | 0,6 | 4 | 0,0 | 0 | 1,3 | 4 | 1.500 | 165,0 | 2,8 |
| Lüneburg | 29,3 | 370 | 13,9 | 884 | 43,2 | 1.254 | 345 | 108,0 | 31,9 |
| Osterholz | 13,4 | 306 | 4,2 | 183 | 19,6 | 489 | 360 | 203,9 | 14,2 |
| Rotenburg (Wümme) | 47,6 | 581 | 9,0 | 218 | 56,7 | 799 | 709 | 123,8 | 9,7 |
| Heidekreis | 29,2 | 253 | 10,4 | 446 | 39,6 | 699 | 566 | 52,0 | 3,2 |
| Stade | 54,7 | 606 | 10,4 | 805 | 65,1 | 1.411 | 364 | 95,1 | 11,0 |
| Uelzen | 21,1 | 324 | 1,1 | 81 | 22,2 | 405 | 548 | 116,8 | 3,7 |
| Verden | 22,7 | 388 | 6,9 | 127 | 29,6 | 515 | 575 | 74,7 | 6,7 |
| Delmenhorst | 12,6 | 108 | 1,5 | 42 | 14,1 | 150 | 943 | 64,5 | 14,0 |
| Emden | - | - | - | - | 7,4 | - | - | 7,4 | - |
| Oldenburg | 4,9 | 245 | 20,6 | 1.810 | 25,5 | 2.055 | 124 | 226,0 | 38,0 |
| Osnabrück | 17,4 | 220 | 5,1 | 259 | 22,5 | 479 | 470 | 164,0 | 16,0 |
| Wilhelmshaven | 1,6 | 55 | 2,5 | 300 | 4,1 | 355 | 115 | 29,8 | 5,7 |
| Ammerland | 37,8 | 512 | 1,3 | 64 | 39,1 | 576 | 640 | 53,6 | 5,2 |
| Aurich | 43,8 | 559 | 1,2 | 85 | 48,5 | 644 | 700 | 133,1 | 4,3 |
| Cloppenburg | 58,2 | 1.157 | 2,8 | 172 | 61,0 | 1.329 | 459 | 133,6 | 20,7 |
| Emsland | 120,2 | 1.972 | 6,6 | 262 | 126,8 | 2.234 | 568 | 247,4 | 6,1 |
| Friesland | 17,0 | 175 | 7,0 | 122 | 24,0 | 297 | 808 | 50,4 | 19,9 |
| Grafschaft Bentheim | 31,5 | 444 | 3,1 | 215 | 46,6 | 659 | 526 | 44,1 | 2,9 |
| Leer | 50,4 | 570 | 1,6 | 106 | 52,1 | 676 | 770 | 163,1 | 4,8 |
| Oldenburg (LK) | 55,3 | 651 | 6,4 | 314 | 61,7 | 965 | 639 | 80,6 | 5,6 |
| Osnabrück (LK) | 104,8 | 1.369 | 10,7 | 338 | 115,4 | 1.707 | 676 | 188,4 | 27,9 |
| Vechta | 49,1 | 699 | 2,6 | 111 | 51,6 | 810 | 638 | 71,7 | 6,2 |
| Wesermarsch | 3,6 | 42 | 3,1 | 118 | 6,7 | 160 | 420 | 32,7 | 6,0 |
| Wittmund | 15,0 | 207 | 2,4 | 103 | 17,4 | 310 | 562 | 19,5 | 2,5 |
| nachrichtlich: große selbstständige Städte | | | | | | | | | |
| Goslar | 4,6 | 68 | 0,7 | 11 | 5,3 | 79 | 667 | 6,1 | 0,9 |
| Göttingen | 1,1 | 15 | 33,3 | - | 34,4 | 15 | 559 | 40,2 | 31,7 |
| Hamelnd | 0,9 | 16 | 2,9 | 148 | 3,9 | 164 | 235 | 24,5 | - |
| Hildesheim | 3,3 | 55 | 1,6 | 77 | 4,9 | 132 | 371 | 11,0 | 6,0 |
| Celle | 14,0 | 100 | 2,4 | 170 | 16,4 | 270 | 607 | 33,2 | - |
| Cuxhaven | 3,6 | 47 | 1,3 | 142 | 4,9 | 189 | 259 | 55,2 | 3,6 |
| Lüneburg | 1,2 | 40 | 11,3 | 770 | 12,5 | 810 | 154 | 27,5 | 25,0 |
| Lingen (Ems) | 2,7 | 59 | 2,2 | 102 | 4,9 | 161 | 304 | 6,1 | 2,9 |

- = keine Angabe

Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfrage 2020

Preise (Tab. 2)

| Landkreis/ kreisfreie Stadt | Preise für baureifes Land im gleitenden 3-Jahres-Durchschnitt | | | Preise für Einfamilienhäuser | | | Preise für Reihenhäuser/ Doppelhaushälften | | | Angebotsmiete nettokalt Wohnungen Median 2020 in Euro/qm | |
|--|---|-----------|-----------|------------------------------|----------------|----------------|---|----------------|----------------|--|-------------|
| | in Euro/qm | | | in Euro | | | in Euro | | | Bestand | Neubau |
| | 2016–2018 | 2017–2019 | 2018–2020 | 2018 | 2019 | 2020 | 2018 | 2019 | 2020 | | |
| Niedersachsen | 87 | 93 | 98 | 190.000 | 213.000 | 240.000 | 195.000 | 215.000 | 235.000 | 7,32 | 9,44 |
| Braunschweig | 252 | 310 | 352 | 360.000 | 386.000 | 410.000 | 316.000 | 325.000 | 373.000 | 8,79 | 11,52 |
| Salzgitter | 98 | 108 | 137 | 178.000 | 215.000 | 250.000 | 130.000 | 140.000 | 190.000 | 5,56 | 9,79 |
| Wolfsburg | 207 | 254 | 249 | 340.000 | 367.000 | 400.000 | 320.000 | 330.000 | 349.000 | 9,00 | 11,62 |
| Gifhorn | 82 | 79 | 90 | 250.000 | 270.000 | 285.000 | 241.000 | 270.000 | 277.000 | 7,71 | 9,46 |
| Goslar* | 60 | 62 | 63 | 142.000 | 130.000 | 140.000 | 75.000 | 95.000 | 95.000 | 5,85 | 6,44 |
| Helmstedt | 64 | 59 | 57 | 176.000 | 199.000 | 201.000 | 110.000 | 125.000 | 145.000 | 5,87 | 6,92 |
| Northeim | 61 | 53 | 55 | 125.000 | 129.000 | 140.000 | 85.000 | 70.000 | 120.000 | 5,56 | 8,60 |
| Peine | 88 | 99 | 109 | 208.000 | 235.000 | 260.000 | 165.000 | 179.000 | 199.000 | 6,79 | 9,34 |
| Wolfenbüttel | 127 | 149 | 160 | 193.000 | 220.000 | 246.000 | 199.000 | 190.000 | 249.000 | 6,78 | 10,20 |
| Göttingen | 76 | 77 | 82 | 150.000 | 160.000 | 172.000 | 145.000 | 155.000 | 160.000 | 8,00 | 10,11 |
| Region Hannover | 197 | 208 | 218 | 300.000 | 320.000 | 365.000 | 280.000 | 305.000 | 335.000 | 8,96 | 11,30 |
| nachrichtlich: Hannover | 375 | 356 | 379 | 420.000 | 460.000 | 523.000 | 340.000 | 386.000 | 400.000 | 9,75 | 12,50 |
| Diepholz | 72 | 79 | 85 | 193.000 | 226.000 | 244.000 | 199.000 | 211.000 | 230.000 | 6,97 | 8,30 |
| Hamelnd-Pyrmont** | 59 | 55 | 50 | 145.000 | 145.000 | 174.000 | 120.000 | 145.000 | 160.000 | 5,93 | 6,67 |
| Hildesheim | 70 | 67 | 86 | 168.000 | 185.000 | 190.000 | 160.000 | 181.000 | 195.000 | 6,97 | 9,03 |
| Holzminden*** | | 42 | 42 | 93.000 | 100.000 | 125.000 | 75.000 | 75.000 | 73.000 | 5,07 | 7,14 |
| Nienburg (Weser)* | 43 | 51 | 53 | 140.000 | 157.000 | 178.000 | 129.000 | 119.000 | 150.000 | 6,33 | 7,94 |
| Schaumburg* | 53 | 52 | 53 | 167.000 | 169.000 | 200.000 | 154.000 | 137.000 | 175.000 | 6,20 | 8,23 |
| Celle | 51 | 56 | 63 | 175.000 | 189.000 | 225.000 | 128.000 | 155.000 | 170.000 | 6,71 | 9,02 |
| Cuxhaven | 55 | 58 | 53 | 150.000 | 165.000 | 185.000 | 149.000 | 168.000 | 165.000 | 6,80 | 8,89 |
| Harburg | 127 | 141 | 151 | 310.000 | 350.000 | 388.000 | 270.000 | 291.000 | 320.000 | 9,22 | 11,69 |
| Lüchow-Dannenberg** | 17 | 17 | 17 | 94.000 | 113.000 | 130.000 | 104.000 | 80.000 | 80.000 | 4,79 | **** |
| Lüneburg | 90 | 106 | 117 | 270.000 | 293.000 | 340.000 | 250.000 | 270.000 | 315.000 | 9,21 | 10,54 |
| Osterholz* | 83 | 82 | 80 | 230.000 | 255.000 | 270.000 | 216.000 | 229.000 | 250.000 | 7,50 | 9,51 |
| Rotenburg (Wümme) | 49 | 51 | 58 | 175.000 | 200.000 | 230.000 | 139.000 | 160.000 | 158.000 | 6,89 | 9,03 |
| Heidekreis* | 47 | 51 | 56 | 169.000 | 190.000 | 210.000 | 152.000 | 145.000 | 149.000 | 6,45 | 9,60 |
| Stade | 94 | 101 | 106 | 225.000 | 249.000 | 264.000 | 220.000 | 218.000 | 250.000 | 8,33 | 10,05 |
| Uelzen* | 47 | 49 | 49 | 134.000 | 145.000 | 185.000 | 94.000 | 100.000 | 125.000 | 6,28 | 9,79 |
| Verden | 112 | 108 | 121 | 250.000 | 265.000 | 285.000 | 218.000 | 238.000 | 269.000 | 7,55 | 9,89 |
| Delmenhorst** | 115 | 125 | 123 | 200.000 | 236.000 | 250.000 | 165.000 | 167.000 | 216.000 | 7,19 | 8,91 |
| Emden*** | 60 | 45 | | 159.000 | 180.000 | 225.000 | 135.000 | 142.000 | 140.000 | 6,45 | 7,18 |
| Oldenburg | 314 | 353 | 411 | 300.000 | 320.000 | 370.000 | 214.000 | 254.000 | 284.000 | 8,75 | 10,82 |
| Osnabrück* | 202 | 231 | 236 | 350.000 | 370.000 | 390.000 | 240.000 | 303.000 | 300.000 | 8,48 | 10,05 |
| Wilhelmshaven** | 69 | 69 | 69 | 189.000 | 218.000 | 225.000 | 145.000 | 150.000 | 183.000 | 5,95 | 8,56 |
| Ammerland | 116 | 121 | 121 | 228.000 | 245.000 | 280.000 | 233.000 | 228.000 | 280.000 | 7,54 | 8,97 |
| Aurich | 74 | 82 | 91 | 160.000 | 178.000 | 193.000 | 134.000 | 161.000 | 160.000 | 6,78 | 8,42 |
| Cloppenburg | 71 | 76 | 84 | 190.000 | 220.000 | 250.000 | 160.000 | 189.000 | 171.000 | 6,47 | 7,70 |
| Emsland*** | | 47 | 53 | 175.000 | 196.000 | 220.000 | 159.000 | 179.000 | 195.000 | 6,50 | 8,33 |
| Friesland | 75 | 83 | 91 | 163.000 | 185.000 | 200.000 | 135.000 | 145.000 | 150.000 | 6,44 | 8,53 |
| Grafschaft Bentheim | 85 | 94 | 95 | 180.000 | 200.000 | 225.000 | 124.000 | 134.000 | 147.000 | 6,50 | 8,04 |
| Leer | 64 | 69 | 70 | 150.000 | 162.000 | 192.000 | 149.000 | 166.000 | 175.000 | 6,67 | 7,90 |
| Oldenburg (LK) | 97 | 111 | 127 | 240.000 | 251.000 | 290.000 | 198.000 | 230.000 | 275.000 | 7,04 | 8,78 |
| Osnabrück (LK) | 84 | 84 | 95 | 210.000 | 235.000 | 263.000 | 185.000 | 205.000 | 210.000 | 6,61 | 8,07 |
| Vechta | 106 | 121 | 137 | 255.000 | 277.000 | 295.000 | 210.000 | 205.000 | 247.000 | 6,93 | 8,11 |
| Wesermarsch | 56 | 57 | 60 | 140.000 | 153.000 | 172.000 | 108.000 | 105.000 | 143.000 | 5,65 | 8,07 |
| Wittmund* | 53 | 53 | 56 | 150.000 | 159.000 | 181.000 | 134.000 | 155.000 | 172.000 | 6,52 | 8,17 |
| nachrichtlich: große selbstständige Städte | | | | | | | | | | | |
| Goslar** | 76 | 83 | 89 | 150.000 | 135.000 | 137.000 | 86.000 | 102.150 | 125.000 | 6,19 | 7,53 |
| Göttingen*** | | | 97 | 388.000 | 450.000 | 400.000 | 270.000 | 295.000 | 330.000 | 9,72 | 11,56 |
| Hamelnd** | 77 | 64 | 46 | 175.000 | 170.000 | 220.000 | 135.000 | 139.000 | 159.000 | 6,16 | 6,00 |
| Hildesheim* | 137 | 99 | 93 | 275.000 | 325.000 | 330.000 | 215.000 | 240.000 | 270.000 | 7,50 | 9,56 |
| Celle* | 72 | 78 | 78 | 195.000 | 200.000 | 261.000 | 122.000 | 146.000 | 175.000 | 7,18 | 9,48 |
| Cuxhaven* | 103 | 118 | 90 | 161.000 | 190.000 | 200.000 | 155.000 | 167.000 | 185.000 | 7,38 | 10,00 |
| Lüneburg** | 174 | 174 | 162 | 360.000 | 399.000 | 400.000 | 249.000 | 270.000 | 319.000 | 9,76 | 11,07 |
| Lingen (Ems)** | 85 | 82 | 72 | 200.000 | 238.500 | 277.000 | 176.000 | 180.000 | 216.000 | 6,63 | 8,81 |

* Preise für baureifes Land lagen für einzelne Jahre nicht vor. Der Durchschnitt wurden aus den Werten der verbleibenden Jahre ermittelt.

** Preise für baureifes Land lagen nur für ein Jahr vor. Dieser Wert wurde verwendet.

*** Preise für baureifes Land lagen für kein Jahr vor.

****In 2020 wurde keine Neubauwohnung zur Vermietung angeboten.

Datenbasis: LSN, OGA, F+B-Marktmonitor

Fertiggestellte Wohnungen (Tab. 3)

| Landkreis/ kreisfreie Stadt | Fertiggestellte Wohnungen in neuen 1- und 2-FH | | | Fertiggestellte Wohnungen in neuen MFH | | | Fertiggestellte Wohnungen insgesamt* | | | Geförderte Wohnungen insgesamt** | | |
|--------------------------------|---|---------------|---------------|---|---------------|---------------|---|---------------|---------------|-------------------------------------|--------------|--------------|
| | 2018 | 2019 | 2020 | 2018 | 2019 | 2020 | 2018 | 2019 | 2020 | 2018 | 2019 | 2020 |
| Niedersachsen | 13.409 | 13.854 | 14.481 | 10.678 | 11.725 | 13.317 | 27.366 | 28.356 | 30.272 | 1.534 | 1.451 | 1.584 |
| Braunschweig | 86 | 124 | 183 | 372 | 284 | 517 | 633 | 482 | 813 | 63 | 118 | 7 |
| Salzgitter | 48 | 52 | 69 | 15 | 55 | 50 | 78 | 109 | 127 | 1 | 2 | 19 |
| Wolfsburg | 71 | 42 | 225 | 155 | 329 | 454 | 226 | 375 | 698 | 58 | 128 | 25 |
| Gifhorn | 488 | 510 | 533 | 259 | 244 | 285 | 833 | 834 | 883 | 4 | 9 | 10 |
| Goslar | 34 | 92 | 60 | 19 | 23 | 16 | 63 | 166 | 87 | 5 | 1 | 2 |
| Helmstedt | 211 | 167 | 204 | 69 | 82 | 68 | 287 | 270 | 296 | 0 | 0 | 0 |
| Northeim | 142 | 98 | 127 | 26 | 144 | 37 | 201 | 280 | 182 | 2 | 16 | 42 |
| Peine | 308 | 456 | 422 | 170 | 163 | 157 | 524 | 670 | 601 | 2 | 3 | 0 |
| Wolfenbüttel | 123 | 135 | 184 | 129 | 170 | 107 | 256 | 319 | 325 | 20 | 31 | 13 |
| Göttingen | 218 | 239 | 272 | 210 | 240 | 299 | 522 | 569 | 684 | 318 | 64 | 90 |
| Region Hannover | 954 | 1.012 | 775 | 1.765 | 1.948 | 1.908 | 3.172 | 3.274 | 2.847 | 291 | 454 | 469 |
| nachrichtlich: Hannover | 113 | 125 | 130 | 1.074 | 948 | 1.006 | 1.526 | 1.295 | 1.185 | 225 | 287 | 217 |
| Diepholz | 409 | 345 | 408 | 285 | 425 | 282 | 781 | 816 | 735 | 7 | 4 | 10 |
| Hamelnd-Pyrmont | 100 | 99 | 92 | 0 | 77 | 48 | 109 | 166 | 162 | 0 | 114 | 9 |
| Hildesheim | 279 | 314 | 344 | 225 | 136 | 186 | 567 | 534 | 588 | 59 | 35 | 34 |
| Holzminden | 40 | 38 | 44 | 22 | 13 | 0 | 69 | 57 | 51 | 0 | 0 | 0 |
| Nienburg (Weser) | 254 | 203 | 159 | 61 | 126 | 58 | 351 | 381 | 269 | 2 | 0 | 1 |
| Schaumburg | 266 | 240 | 192 | 108 | 123 | 185 | 402 | 402 | 412 | 1 | 27 | 0 |
| Celle | 359 | 375 | 378 | 161 | 58 | 247 | 569 | 489 | 692 | 5 | 2 | 42 |
| Cuxhaven | 382 | 503 | 361 | 163 | 255 | 254 | 576 | 812 | 664 | 84 | 33 | 1 |
| Harburg | 468 | 600 | 595 | 324 | 696 | 822 | 858 | 1.385 | 1.538 | 39 | 2 | 53 |
| Lüchow-Dannenberg | 44 | 67 | 76 | 26 | 21 | 46 | 100 | 128 | 138 | 0 | 0 | 0 |
| Lüneburg (LK) | 273 | 25 | 173 | 277 | 123 | 265 | 610 | 160 | 468 | 48 | 50 | 133 |
| Osterholz | 283 | 343 | 234 | 77 | 172 | 172 | 375 | 565 | 445 | 1 | 2 | 0 |
| Rotenburg (Wümme) | 411 | 438 | 477 | 194 | 226 | 230 | 640 | 785 | 776 | 5 | 4 | 13 |
| Heidekreis | 229 | 185 | 424 | 91 | 151 | 297 | 345 | 356 | 827 | 2 | 2 | 3 |
| Stade | 627 | 580 | 561 | 641 | 471 | 583 | 1.391 | 1.097 | 1.180 | 1 | 0 | 0 |
| Uelzen | 76 | 122 | 135 | 101 | 89 | 58 | 180 | 264 | 204 | 0 | 0 | 0 |
| Verden | 243 | 325 | 229 | 146 | 344 | 118 | 423 | 721 | | | | |

Genehmigte Wohnungen (Tab. 4)

| Landkreis/ kreisfreie Stadt | Genehmigte Wohnungen in neuen 1- und 2-FH | | | Genehmigte Wohnungen in neuen MFH | | | Genehmigte Wohnungen insgesamt* | | |
|--|--|---------------|---------------|--------------------------------------|---------------|---------------|------------------------------------|---------------|---------------|
| | 2018 | 2019 | 2020 | 2018 | 2019 | 2020 | 2018 | 2019 | 2020 |
| | Niedersachsen | 14.351 | 14.891 | 16.487 | 14.277 | 16.325 | 16.103 | 31.992 | 35.074 |
| Braunschweig | 176 | 177 | 107 | 311 | 466 | 472 | 645 | 759 | 634 |
| Salzgitter | 66 | 87 | 70 | 46 | 84 | 61 | 118 | 291 | 135 |
| Wolfsburg | 148 | 191 | 108 | 661 | 794 | 511 | 848 | 1.009 | 764 |
| Gifhorn | 570 | 563 | 608 | 180 | 185 | 551 | 831 | 782 | 1.272 |
| Goslar | 56 | 109 | 106 | 34 | 29 | 90 | 92 | 189 | 192 |
| Helmstedt | 143 | 217 | 179 | 58 | 103 | 35 | 246 | 367 | 230 |
| Northeim | 140 | 117 | 180 | 152 | 145 | 128 | 346 | 301 | 347 |
| Peine | 369 | 450 | 360 | 266 | 207 | 203 | 677 | 701 | 597 |
| Wolfenbüttel | 103 | 181 | 230 | 162 | 192 | 102 | 275 | 397 | 356 |
| Göttingen | 286 | 245 | 312 | 428 | 431 | 342 | 900 | 825 | 1.369 |
| Region Hannover | 989 | 994 | 1.173 | 2.311 | 3.360 | 3.031 | 3.705 | 5.156 | 4.594 |
| nachrichtlich: Hannover | 153 | 202 | 231 | 1.083 | 2.575 | 2.021 | 1.506 | 3.446 | 2.470 |
| Diepholz | 347 | 371 | 406 | 360 | 355 | 241 | 750 | 800 | 706 |
| Hameln-Pyrmont | 106 | 99 | 188 | 28 | 138 | 65 | 141 | 247 | 291 |
| Hildesheim | 305 | 336 | 381 | 253 | 314 | 296 | 622 | 708 | 754 |
| Holzminden | 27 | 47 | 61 | 21 | 29 | 0 | 58 | 78 | 67 |
| Nienburg (Weser) | 194 | 192 | 371 | 123 | 70 | 172 | 345 | 311 | 635 |
| Schaumburg | 244 | 243 | 250 | 136 | 171 | 161 | 405 | 499 | 440 |
| Celle | 361 | 375 | 387 | 243 | 175 | 273 | 654 | 621 | 706 |
| Cuxhaven | 464 | 476 | 524 | 256 | 434 | 403 | 760 | 1.003 | 1.033 |
| Harburg | 574 | 570 | 804 | 830 | 1.143 | 917 | 1.475 | 1.820 | 1.901 |
| Lüchow-Dannenberg | 76 | 79 | 119 | 41 | 166 | 27 | 158 | 294 | 168 |
| Lüneburg (LK) | 290 | 212 | 330 | 295 | 268 | 201 | 613 | 531 | 588 |
| Osterholz | 311 | 294 | 202 | 240 | 112 | 57 | 595 | 467 | 300 |
| Rotenburg (Wümme) | 450 | 453 | 468 | 229 | 282 | 280 | 761 | 819 | 821 |
| Heidekreis | 268 | 281 | 333 | 213 | 219 | 429 | 545 | 550 | 825 |
| Stade | 596 | 630 | 563 | 571 | 469 | 620 | 1.224 | 1.157 | 1.277 |
| Uelzen | 111 | 125 | 179 | 66 | 58 | 119 | 217 | 277 | 331 |
| Verden | 263 | 235 | 194 | 238 | 189 | 123 | 587 | 457 | 364 |
| Delmenhorst | 51 | 54 | 81 | 90 | 113 | 200 | 164 | 176 | 293 |
| Emden | 22 | 45 | 38 | 31 | 68 | 65 | 60 | 159 | 114 |
| Oldenburg | 283 | 353 | 389 | 795 | 718 | 800 | 1.332 | 1.091 | 1.246 |
| Osnabrück | 86 | 38 | - | 271 | 99 | - | 578 | 183 | - |
| Wilhelmshaven | 50 | 34 | 17 | 24 | 144 | 29 | 82 | 239 | 66 |
| Ammerland | 453 | 349 | 369 | 506 | 219 | 390 | 1.095 | 664 | 860 |
| Aurich | 448 | 476 | 509 | 338 | 351 | 403 | 838 | 950 | 994 |
| Cloppenburg | 655 | 765 | 945 | 214 | 502 | 647 | 946 | 1.378 | 1.684 |
| Emsland | 1.211 | 1.251 | 1.590 | 875 | 787 | 949 | 2.268 | 2.210 | 2.774 |
| Friesland | 270 | 234 | 227 | 294 | 471 | 280 | 606 | 778 | 566 |
| Grafschaft Bentheim | 336 | 348 | 441 | 359 | 409 | 486 | 744 | 853 | 993 |
| Leer | 459 | 467 | 558 | 312 | 295 | 198 | 829 | 838 | 875 |
| Oldenburg (LK) | 327 | 343 | 378 | 177 | 243 | 244 | 543 | 625 | 678 |
| Osnabrück (LK) | 693 | 851 | 865 | 589 | 701 | 811 | 1.505 | 1.783 | 1.882 |
| Vechta | 564 | 571 | 540 | 468 | 385 | 413 | 1.124 | 1.077 | 1.096 |
| Wesermarsch | 247 | 155 | 130 | 71 | 52 | 162 | 343 | 219 | 345 |
| Wittmund | 163 | 208 | 217 | 111 | 180 | 116 | 342 | 435 | 410 |
| nachrichtlich: große selbstständige Städte | | | | | | | | | |
| Goslar (Stadt) | 16 | 46 | 61 | 0 | 3 | 0 | 18 | 79 | 64 |
| Göttingen (Stadt) | 52 | 38 | 39 | 252 | 329 | 158 | 385 | 438 | 836 |
| Hameln | 36 | 25 | 49 | 28 | 118 | 33 | 66 | 147 | 98 |
| Hildesheim (Stadt) | 63 | 40 | 87 | 134 | 138 | 201 | 245 | 204 | 330 |
| Celle (Stadt) | 35 | 67 | 81 | 97 | 131 | 155 | 145 | 237 | 254 |
| Cuxhaven (Stadt) | 66 | 64 | 77 | 109 | 111 | 146 | 181 | 196 | 257 |
| Lüneburg | 23 | 17 | 17 | 129 | 120 | 68 | 158 | 156 | 119 |
| Lingen (Ems) | 123 | 118 | 105 | 452 | 207 | 145 | 597 | 358 | 273 |

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

Wohnungsbestand und Wohnraumförderung (Tab. 5)

| Landkreis/ kreisfreie Stadt | Wohnungen insgesamt* | | Wohnungen in 1- und 2-FH | | Wohnungen in MFH | | Eigenheimquote** in % | | Anteil geförderter Mietwohnungs- bestand am Gesamt- wohnungsbestand in % | |
|--|-------------------------|------------------|-----------------------------|------------------|---------------------|------------------|--------------------------|-------------|--|------------|
| | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 |
| | Niedersachsen | 4.027.384 | 4.057.466 | 2.340.069 | 2.354.905 | 1.510.897 | 1.525.682 | 58,1 | 60,7 | 1,7 |
| Braunschweig | 139.318 | 140.131 | 33.309 | 33.490 | 100.125 | 100.692 | 23,9 | 25,0 | 2,7 | 2,6 |
| Salzgitter | 55.624 | 55.750 | 20.281 | 20.346 | 33.918 | 33.979 | 36,5 | 37,5 | 2,2 | 1,5 |
| Wolfsburg | 66.400 | 67.091 | 24.865 | 25.089 | 39.383 | 39.844 | 37,4 | 38,6 | 2,3 | 2,5 |
| Gifhorn | 81.787 | 82.670 | 61.228 | 61.770 | 17.832 | 18.161 | 74,9 | 77,3 | 0,9 | 0,8 |
| Goslar | 81.015 | 81.099 | 39.491 | 39.548 | 36.136 | 36.158 | 48,7 | 52,2 | 1,3 | 1,2 |
| Helmstedt | 48.737 | 49.030 | 30.067 | 30.277 | 16.832 | 16.913 | 61,7 | 64,2 | 2,3 | 2,1 |
| Northeim | 69.981 | 70.165 | 44.610 | 44.736 | 22.111 | 22.163 | 63,7 | 66,9 | 1,0 | 1,0 |
| Peine | 64.671 | 65.273 | 44.502 | 44.928 | 18.215 | 18.389 | 68,8 | 71,0 | 0,5 | 0,5 |
| Wolfenbüttel | 61.863 | 62.184 | 36.512 | 36.697 | 23.084 | 23.217 | 59,0 | 61,2 | 1,2 | 0,9 |
| Göttingen | 177.036 | 177.700 | 84.825 | 85.091 | 80.876 | 81.238 | 47,9 | 51,2 | 1,9 | 1,2 |
| Region Hannover | 602.855 | 605.678 | 212.420 | 213.183 | 367.782 | 369.809 | 35,2 | 36,6 | 4,2 | 4,0 |
| nachrichtlich: Hannover | 298.085 | 299.249 | 45.779 | 45.909 | 238.658 | 239.689 | 15,4 | 16,1 | 6,5 | 6,3 |
| Diepholz | 101.962 | 102.698 | 73.969 | 74.389 | 23.271 | 23.579 | 72,5 | 75,9 | 0,5 | 0,5 |
| Hameln-Pyrmont | 80.558 | 80.716 | 43.904 | 43.997 | 33.284 | 33.347 | 54,5 | 56,9 | 1,4 | 1,3 |
| Hildesheim | 143.067 | 143.663 | 76.523 | 76.881 | 60.811 | 61.043 | 53,5 | 55,7 | 1,2 | 1,0 |
| Holzminden | 38.572 | 38.623 | 25.222 | 25.266 | 11.662 | 11.669 | 65,4 | 68,4 | 0,6 | 0,4 |
| Nienburg (Weser) | 58.075 | 58.341 | 41.221 | 41.393 | 14.071 | 14.161 | 71,0 | 74,5 | 0,5 | 0,4 |
| Schaumburg | 80.629 | 81.036 | 50.807 | 50.998 | 26.269 | 26.487 | 63,0 | 65,8 | 1,2 | 1,0 |
| Celle | 90.255 | 90.947 | 60.625 | 61.004 | 26.449 | 26.759 | 67,2 | 69,5 | 1,1 | 0,9 |
| Cuxhaven | 105.112 | 105.771 | 70.990 | 71.363 | 30.146 | 30.436 | 67,5 | 70,1 | 0,8 | 0,7 |
| Harburg | 122.794 | 124.323 | 84.227 | 84.825 | 34.601 | 35.506 | 68,6 | 70,5 | 0,5 | 0,4 |
| Lüchow-Dannenberg | 26.751 | 26.890 | 19.677 | 19.770 | 5.636 | 5.683 | 73,6 | 77,7 | 1,0 | 0,9 |
| Lüneburg (LK) | 90.573 | 91.006 | 51.740 | 51.918 | 34.926 | 35.186 | 57,1 | 59,6 | 1,5 | 1,3 |
| Osterholz | 53.316 | 53.757 | 40.858 | 41.102 | 10.324 | 10.526 | 76,6 | 79,6 | 1,0 | 0,9 |
| Rotenburg (Wümme) | 77.540 | 78.322 | 59.825 | 60.306 | 14.410 | 14.713 | 77,2 | 80,4 | 0,2 | 0,2 |
| Heidekreis | 68.712 | 69.539 | 46.524 | 46.949 | 19.296 | 19.650 | 67,7 | 70,5 | 0,4 | 0,4 |
| Stade | 100.879 | 102.041 | 65.441 | 65.992 | 31.518 | 32.129 | 64,9 | 67,3 | 1,5 | 1,3 |
| Uelzen | 48.810 | 49.012 | 32.021 | 32.159 | 14.465 | 14.530 | 65,6 | 68,9 | 1,4 | 1,4 |
| Verden | 65.075 | 65.448 | 45.941 | 46.174 | 16.708 | 16.848 | 70,6 | 73,3 | 0,5 | 0,5 |
| Delmenhorst | 39.096 | 39.271 | 21.629 | 21.675 | 16.117 | 16.241 | 55,3 | 57,2 | 1,9 | 1,8 |
| Emden | 26.562 | 26.641 | 14.110 | 14.142 | 10.948 | 10.989 | 53,1 | 56,3 | 1,9 | 1,8 |
| Oldenburg | 94.381 | 95.589 | 42.496 | 42.889 | 47.304 | 48.115 | 45,0 | 47,1 | 2,2 | 1,8 |
| Osnabrück | 87.956 | 87.961 | 27.867 | 27.872 | 55.035 | 55.035 | 31,7 | 33,6 | 1,5 | 1,2 |
| Wilhelmshaven | 45.759 | 45.877 | 13.743 | 13.786 | 30.313 | 30.387 | 30,0 | 31,2 | 1,3 | 1,1 |
| Ammerland | 60.782 | 61.592 | 45.533 | 45.932 | 11.882 | 12.282 | 74,9 | 78,9 | 0,5 | 0,4 |
| Aurich | 99.063 | 99.903 | 78.689 | 79.136 | 15.939 | 16.299 | 79,4 | 82,9 | 0,8 | 0,7 |
| Cloppenburg | 70.203 | 71.510 | 54.894 | 55.703 | 11.873 | 12.346 | 78,2 | 81,9 | 1,1 | 0,8 |
| Emsland | 143.470 | 145.743 | 109.450 | 110.760 | 26.912 | 27.850 | 76,3 | 79,9 | 1,1 | 0,6 |
| Friesland | 53.173 | 53.875 | 39.603 | 39.848 | 11.189 | 11.620 | 74,5 | 77,4 | 0,8 | 0,8 |
| Grafschaft Bentheim | 62.219 | 63.091 | 47.553 | 47.934 | 11.938 | 12.399 | 76,4 | 79,4 | 0,9 | 0,9 |
| Leer | 83.223 | 84.037 | 65.708 | 66.223 | 13.336 | 13.634 | 79,0 | 82,9 | 1,0 | 0,8 |
| Oldenburg (LK) | 58.741 | 59.313 | 46.392 | 46.713 | 9.536 | 9.782 | 79,0 | 82,7 | 1,2 | 1,2 |
| Osnabrück (LK) | 162.116 | 163.776 | 110.200 | 111.077 | 43.732 | 44.472 | 68,0 | 71,4 | 1,4 | 1,0 |
| Vechta | 60.451 | 61.518 | 45.433 | 45.998 | 12.071 | 12.566 | 75,2 | 78,5 | 1,0 | 0,5 |
| Wesermarsch | 46.620 | 46.916 | 31.402 | 31.581 | 12.800 | 12.911 | 67,4 | 71,0 | 1,9 | 1,8 |
| Wittmund | 31.602 | 31.949 | 23.742 | 23.995 | 5.831 | 5.939 | 75,1 | 80,2 | 0,8 | 0,7 |
| nachrichtlich: große selbstständige Städte | | | | | | | | | | |
| Goslar (Stadt) | 28.778 | 28.829 | 12.922 | 12.962 | 14.310 | 14.316 | 44,9 | 47,5 | 1,9 | 1,8 |
| Göttingen (Stadt) | 71.357 | 71.630 | | | | | | | | |

Bestand sozial gebundener Mietwohnungen – Entwicklung in den Jahren 2013–2020 (Tab. 6)

| Landkreis/ kreisfreie Stadt | Bestand sozial gebundener Mietwohnungen | Geförderte Mietwohnungen (neue Bindungen) | Ausgelaufene Verträge (verlorene Bindungen) | Bestand sozial gebundener Mietwohnungen | Bestandsrückgang sozial gebundener Mietwohnungen | Bindungsverluste zu X % durch neue Förderung aufgefangen |
|--|---|--|--|---|--|---|
| | 31.12.2012 | 2013–2020 | 2013–2020 | 31.12.2020 | 2013–2020 | in % 2013–2020 |
| Niedersachsen | 97.409 | 9.032 | -46.176 | 60.265 | -37.144 | -38,1 % |
| Braunschweig | 4.286 | 338 | -917 | 3.707 | -579 | -13,5 % |
| Salzgitter | 2.544 | 18 | -1.749 | 813 | -1.731 | -68,0 % |
| Wolfsburg | 1.962 | 469 | -729 | 1.702 | -260 | -13,3 % |
| Gifhorn | 1.076 | 84 | -522 | 638 | -438 | -40,7 % |
| Goslar | 1.813 | 0 | -828 | 985 | -828 | -45,7 % |
| Helmstedt | 1.853 | 55 | -887 | 1.021 | -832 | -44,9 % |
| Northeim | 1.213 | 54 | -578 | 689 | -524 | -43,2 % |
| Peine | 532 | 0 | -212 | 320 | -212 | -39,8 % |
| Wolfenbüttel | 834 | 96 | -374 | 556 | -278 | -33,3 % |
| Göttingen | 4.050 | 781 | -2.636 | 2.195 | -1.855 | -45,8 % |
| Region Hannover | 32.282 | 2.937 | -10.710 | 24.509 | -7.773 | -24,1 % |
| nachrichtlich: Hannover | 23.431 | 2.242 | -6.721 | 18.952 | -4.479 | -19,1 % |
| Diepholz | 733 | 15 | -261 | 487 | -246 | -33,6 % |
| Hamel-Pyrmont | 1.564 | 172 | -694 | 1.042 | -522 | -33,4 % |
| Hildesheim | 2.308 | 345 | -1.256 | 1.397 | -911 | -39,5 % |
| Holzminden | 436 | 0 | -272 | 164 | -272 | -62,4 % |
| Nienburg (Weser) | 718 | 9 | -479 | 248 | -470 | -65,5 % |
| Schaumburg | 1.329 | 60 | -614 | 775 | -554 | -41,7 % |
| Celle | 958 | 93 | -240 | 811 | -147 | -15,3 % |
| Cuxhaven | 741 | 425 | -386 | 780 | 39 | 5,3 % |
| Harburg | 1.194 | 94 | -768 | 520 | -674 | -56,4 % |
| Lüchow-Dannenberg | 335 | 0 | -95 | 240 | -95 | -28,4 % |
| Lüneburg (LK) | 1.686 | 428 | -898 | 1.216 | -470 | -27,9 % |
| Osterholz | 856 | 19 | -369 | 506 | -350 | -40,9 % |
| Rotenburg (Wümme) | 424 | 10 | -311 | 123 | -301 | -71,0 % |
| Heidekreis | 307 | 14 | -65 | 256 | -51 | -16,6 % |
| Stade | 2.112 | 68 | -900 | 1.280 | -832 | -39,4 % |
| Uelzen | 903 | 24 | -234 | 693 | -210 | -23,3 % |
| Verden | 420 | 8 | -121 | 307 | -113 | -26,9 % |
| Delmenhorst | 2.565 | 46 | -1.886 | 725 | -1.840 | -71,7 % |
| Emden | 546 | 34 | -98 | 482 | -64 | -11,7 % |
| Oldenburg | 3.758 | 623 | -2.633 | 1.748 | -2.010 | -53,5 % |
| Osnabrück | 2.121 | 392 | -1.453 | 1.060 | -1.061 | -50,0 % |
| Wilhelmshaven | 662 | 68 | -236 | 494 | -168 | -25,4 % |
| Ammerland | 608 | 0 | -348 | 260 | -348 | -57,2 % |
| Aurich | 1.106 | 46 | -408 | 744 | -362 | -32,7 % |
| Cloppenburg | 1.614 | 77 | -1.084 | 607 | -1.007 | -62,4 % |
| Emsland | 3.097 | 100 | -2.390 | 807 | -2.290 | -73,9 % |
| Friesland | 545 | 148 | -276 | 417 | -128 | -23,5 % |
| Grafschaft Bentheim | 931 | 190 | -579 | 542 | -389 | -41,8 % |
| Leer | 1.616 | 110 | -1.037 | 689 | -927 | -57,4 % |
| Oldenburg (LK) | 844 | 173 | -280 | 737 | -107 | -12,7 % |
| Osnabrück (LK) | 4.375 | 143 | -2.933 | 1.585 | -2.790 | -63,8 % |
| Vechta | 1.239 | 159 | -1.086 | 312 | -927 | -74,8 % |
| Wesermarsch | 1.850 | 65 | -1.075 | 840 | -1.010 | -54,6 % |
| Wittmund | 463 | 42 | -269 | 236 | -227 | -49,0 % |
| nachrichtlich: große selbstständige Städte | | | | | | |
| Goslar (Stadt) | 879 | 0 | -363 | 516 | -363 | -41,3 % |
| Göttingen (Stadt) | 2.836 | 620 | -1.725 | 1.731 | -1.105 | -39,0 % |
| Hamel | 976 | 172 | -509 | 639 | -337 | -34,5 % |
| Hildesheim (Stadt) | 1.261 | 278 | -764 | 775 | -486 | -38,5 % |
| Celle (Stadt) | 776 | 93 | -218 | 651 | -125 | -16,1 % |
| Cuxhaven (Stadt) | 305 | 389 | -116 | 578 | 273 | 10,5 % |
| Lüneburg | 1.137 | 397 | -700 | 834 | -303 | -26,6 % |
| Lingen (Ems) | 223 | 80 | -179 | 124 | -99 | -44,4 % |

Datenbasis: NBank

Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung und wirtschaftliche Dynamik (Tab. 7)

| Landkreis/ kreisfreie Stadt | Kaufkraft je Haushalt | | Sozial- indikator* | Veränderung der sozial- versicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) | | SVB am 30.06. | Jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote** | | |
|--|--------------------------|---------------|-----------------------|--|-------------|------------------|--|------------|------------|
| | in Euro | | in % | in % | | | in % | | |
| | 2018 | 2019 | 2019 | 2020 | 2018/2019 | 2019/2020 | 2020 | 2019 | 2020 |
| Niedersachsen | 44.710 | 45.636 | 7,0 | 6,9 | 1,72 | 0,31 | 3.016.855 | 5,0 | 5,8 |
| Braunschweig | 42.041 | 42.573 | 7,2 | 7,1 | 1,63 | -0,64 | 131.379 | 4,9 | 5,4 |
| Salzgitter | 40.739 | 41.958 | 12,4 | 11,8 | 1,33 | -1,34 | 47.962 | 8,8 | 9,9 |
| Wolfsburg | 49.458 | 51.094 | 6,6 | 6,7 | 0,45 | -0,36 | 120.864 | 4,5 | 5,2 |
| Gifhorn | 50.997 | 52.759 | 5,3 | 5,2 | 2,49 | 0,73 | 43.338 | 4,0 | 4,5 |
| Goslar | 37.004 | 37.847 | 7,4 | 7,5 | 0,62 | -2,10 | 44.659 | 5,9 | 6,9 |
| Helmstedt | 47.173 | 48.796 | 8,0 | 7,6 | 2,85 | 1,05 | 23.371 | 5,8 | 6,2 |
| Northeim | 43.447 | 44.162 | 6,7 | 6,6 | 0,45 | -1,52 | 44.991 | 5,1 | 5,6 |
| Peine | 47.230 | 48.556 | 6,5 | 6,6 | 2,69 | -0,73 | 32.788 | 4,4 | 5,2 |
| Wolfenbüttel | 45.866 | 47.232 | 6,1 | 6,0 | 0,86 | 3,34 | 25.930 | 4,4 | 4,9 |
| Göttingen | 38.174 | 38.826 | 6,0 | 6,1 | 1,00 | -0,13 | 130.207 | 5,3 | 6,1 |
| Region Hannover | 44.793 | 45.532 | 9,4 | 9,4 | 1,47 | 0,28 | 518.606 | 6,4 | 7,5 |
| nachrichtlich: Hannover | 40.109 | 40.639 | 11,3 | 11,3 | 1,34 | -0,26 | 328.211 | 7,8 | 9,0 |
| Diepholz | 49.790 | 50.913 | 5,3 | 5,1 | 1,84 | 0,75 | 72.262 | 3,9 | 4,6 |
| Hamel-Pyrmont | 41.841 | 42.714 | 8,4 | 8,2 | 0,15 | -0,63 | 51.777 | 6,1 | 6,7 |
| Hildesheim | 42.623 | 43.512 | 7,3 | 7,3 | 0,95 | -0,07 | 92.750 | 5,7 | 6,5 |
| Holzminden | 37.506 | 38.233 | 7,1 | 7,3 | 1,65 | 0,31 | 22.930 | 6,3 | 6,6 |
| Nienburg (Weser) | 43.394 | 44.367 | 7,1 | 6,9 | 2,72 | 0,02 | 40.806 | 4,8 | 5,4 |
| Schaumburg | 45.735 | 46.855 | 7,0 | 6,6 | 1,21 | 1,01 | 46.180 | 5,3 | 5,7 |
| Celle | 43.515 | 44.345 | 7,7 | 7,5 | 1,73 | 0,15 | 58.261 | 5,7 | 6,4 |
| Cuxhaven | 42.162 | 43.054 | 6,1 | 5,8 | 3,16 | -0,05 | 49.137 | 5,2 | 5,9 |
| Harburg | 57.108 | 58.084 | 4,3 | 4,3 | 2,85 | 1,60 | 67.601 | 3,7 | 4,4 |
| Lüchow-Dannenberg | 39.027 | 39.686 | 8,3 | 8,3 | 1,01 | -0,33 | 14.361 | 7,3 | 7,9 |
| Lüneburg | 46.428 | 47.161 | 6,5 | 6,2 | 1,94 | 0,11 | 59.560 | 5,3 | 6,0 |
| Osterholz | 49.526 | 50.317 | 4,1 | 4,2 | 2,51 | 0,55 | 27.205 | 3,3 | 3,8 |
| Rotenburg (Wümme) | 47.562 | 48.575 | 4,5 | 4,3 | 2,24 | 2,28 | 58.278 | 3,6 | 4,0 |
| Heidekreis | 44.321 | 45.349 | 7,2 | 6,9 | 1,18 | -0,05 | 48.019 | 5,3 | 6,1 |
| Stade | 49.065 | 49.929 | 6,9 | 6,8 | 1,89 | 0,42 | 63.523 | 5,0 | 5,9 |
| Uelzen | 41.480 | 42.312 | 6,3 | 6,0 | 1,41 | 0,30 | 30.117 | 5,0 | 5,5 |
| Verden | 48.507 | 49.291 | 5,3 | 5,1 | 1,92 | 1,47 | 48.971 | 4,0 | 4,1 |
| Delmenhorst | 40.834 | 40.845 | 13,8 | 13,9 | -0,39 | -0,73 | 20.295 | 9,4 | 10,5 |
| Emden | 42.420 | 42.853 | 12,0 | 12,2 | -4,02 | -2,19 | 32.535 | 8,2 | 9,0 |
| Oldenburg | 37.817 | 38.352 | 9,7 | 9,6 | 2,04 | 1,26 | 85.452 | 6,1 | 7,0 |
| Osnabrück | 38.154 | 38.776 | 9,4 | 8,8 | 3,13 | 0,76 | 97.405 | 6,6 | 7,5 |
| Wilhelmshaven | 37.321 | 37.891 | 14,0 | 13,2 | 1,40 | 1,06 | 30.857 | 10,3 | 11,8 |
| Ammerland | 49.514 | 50.423 | 5,0 | 5,1 | 2,30 | 1,72 | 45.005 | 3,6 | 4,1 |
| Aurich | 41.881 | 42.838 | 7,3 | 7,8 | 0,32 | -1,48 | 60.244 | 6,3 | 7,0 |
| Cloppenburg | 46.171 | 47.428 | 5,5 | 5,5 | 2,59 | 1,32 | 68.511 | 3,9 | 4,5 |
| Emsland | 45.864 | 47.023 | 4,7 | 4,5 | 3,03 | 1,39 | 142.651 | 2,4 | 3,0 |
| Friesland | 45.366 | 46.451 | 5,2 | 5,0 | 0,38 | 1,11 | 29.785 | 4,3 | 4,7 |
| Grafschaft Bentheim | 41.034 | 41.953 | 4,5 | 4,3 | 2,61 | 1,22 | 51.328 | 2,5 | 3,0 |
| Leer | 40.588 | 41.544 | 5,9 | 5,7 | 2,43 | 0,09 | 48.211 | 5,2 | 5,9 |
| Oldenburg (LK) | 52.787 | 54.054 | 4,8 | 4,7 | 4,58 | 1,36 | 37.544 | 3,1 | 3,6 |
| Osnabrück (LK) | 49.661 | 50.719 | 3,9 | 3,8 | 2,31 | 0,35 | 131.232 | 3,4 | 3,5 |
| Vechta | 52.520 | 53.856 | 4,5 | 4,5 | 2,45 | 0,53 | 73.209 | 3,9 | 4,3 |
| Wesermarsch | 42.177 | 43.114 | 7,6 | 7,4 | 2,08 | 0,00 | 30.482 | 6,8 | 6,7 |
| Wittmund | 42.209 | 42.996 | 5,4 | 5,7 | 3,32 | -1,05 | 16.276 | 6,3 | 6,2 |
| nachrichtlich: große selbstständige Städte | | | | | | | | | |
| Goslar | 37.819 | 38.642 | 9,0 | 9,0 | 1,03 | -4,04 | 21.283 | 7,1 | 8,1 |
| Göttingen | 31.940 | 32.353 | 7,1 | 7,2 | 1,31 | 0,15 | 71.500 | 6,7 | 7,7 |
| Hamel | 39.959 | 40.728 | 11,5 | 10,8 | -0,08 | -1,03 | 25.966 | 7,9 | 8,7 |
| Hildesheim | 37.375 | 37.936 | 10,8 | 10,7 | 1,03 | -0,28 | 50.206 | 8,6 | 9,6 |
| Celle | 39.200 | 39.840 | 9,8 | 9,8 | 1,25 | -1,23 | 35.565 | 7,6 | 8,4 |
| Cuxhaven | 34.170 | 35.049 | 7,3 | 7,6 | 2,50 | -1,20 | 19.721 | 6,9 | 8,5 |
| Lüneburg | 39.366 | 39.996 | 8,9 | 8,8 | 1,75 | -0,14 | 41.868 | 7,4 | 8,3 |
| Lingen (Ems) | 42.390 | 43.345 | 5,7 | 5,6 | 3,93 | 0,49 | 29.152 | 3,2 | 3,8 |

* Anteil Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten in Prozent

**bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen

Datenbasis: NBank, BA, LSN, Berechnungen der CIMA

Bevölkerungsentwicklung 2019 (Tab. 8)

| Landkreis/ kreisfreie Stadt | Bevölkerung | | Bevölkerungsbewegungen | | | Bevölkerung* |
|--|------------------|---------------|------------------------|----------------|----------------|------------------|
| | am | | im Jahr 2019 | | | am |
| | 31.12.2018 | Geborene | Gestorbene | Zuzüge** | Fortzüge** | 31.12.2019 |
| Niedersachsen | 7.982.448 | 73.286 | 94.256 | 550.502 | 515.473 | 7.993.608 |
| Braunschweig | 248.292 | 2.431 | 2.756 | 16.412 | 14.921 | 249.406 |
| Salzgitter | 104.948 | 1.127 | 1.385 | 6.048 | 6.465 | 104.291 |
| Wolfsburg | 124.151 | 1.297 | 1.439 | 6.794 | 6.348 | 124.371 |
| Gifhorn | 175.920 | 1.783 | 1.882 | 10.395 | 9.646 | 176.523 |
| Goslar | 137.014 | 929 | 2.235 | 9.619 | 9.022 | 136.292 |
| Helmstedt | 91.307 | 809 | 1.329 | 5.601 | 5.053 | 91.297 |
| Northeim | 132.765 | 1.031 | 1.875 | 6.924 | 6.580 | 132.285 |
| Peine | 133.965 | 1.247 | 1.581 | 8.184 | 7.011 | 134.801 |
| Wolfenbüttel | 119.960 | 993 | 1.475 | 6.546 | 6.371 | 119.622 |
| Göttingen | 328.074 | 2.635 | 4.034 | 33.930 | 34.337 | 326.041 |
| Region Hannover | 1.157.624 | 10.898 | 12.740 | 72.151 | 69.517 | 1.157.115 |
| nachrichtlich: Hannover | 538.068 | 5.423 | 5.415 | 34.612 | 34.539 | 536.925 |
| Diepholz | 216.886 | 1.949 | 2.543 | 14.614 | 13.730 | 217.089 |
| Hamelnd-Pyrmont | 148.559 | 1.287 | 2.114 | 9.099 | 8.238 | 148.549 |
| Hildesheim | 276.594 | 2.339 | 3.649 | 16.330 | 15.700 | 275.817 |
| Holz Minden | 70.975 | 498 | 1.065 | 4.056 | 3.991 | 70.458 |
| Nienburg (Weser) | 121.386 | 1.065 | 1.523 | 9.166 | 8.676 | 121.390 |
| Schaumburg | 157.781 | 1.253 | 2.222 | 10.813 | 9.791 | 157.820 |
| Celle | 178.936 | 1.643 | 2.308 | 11.699 | 10.927 | 179.011 |
| Cuxhaven | 198.213 | 1.521 | 2.689 | 11.075 | 10.011 | 198.038 |
| Harburg | 252.776 | 2.279 | 2.694 | 18.144 | 16.010 | 254.431 |
| Lüchow-Dannenberg | 48.424 | 358 | 754 | 2.761 | 2.381 | 48.412 |
| Lüneburg | 183.372 | 1.656 | 1.909 | 14.364 | 13.261 | 184.139 |
| Osterholz | 113.517 | 990 | 1.410 | 6.589 | 5.743 | 113.928 |
| Rotenburg (Wümme) | 163.455 | 1.475 | 1.945 | 10.339 | 9.529 | 163.782 |
| Heidekreis | 139.755 | 1.286 | 1.738 | 13.639 | 12.197 | 140.673 |
| Stade | 203.102 | 1.934 | 2.192 | 14.760 | 13.052 | 204.512 |
| Uelzen | 92.572 | 728 | 1.348 | 5.924 | 5.471 | 92.389 |
| Verden | 136.792 | 1.269 | 1.586 | 8.679 | 7.977 | 137.133 |
| Delmenhorst | 77.607 | 849 | 931 | 4.485 | 4.453 | 77.559 |
| Emden | 50.195 | 468 | 597 | 2.686 | 2.838 | 49.913 |
| Oldenburg | 168.210 | 1.587 | 1.669 | 12.473 | 11.548 | 169.077 |
| Osnabrück | 164.748 | 1.625 | 1.633 | 13.727 | 13.235 | 165.251 |
| Wilhelmshaven | 76.278 | 672 | 1.172 | 5.370 | 5.034 | 76.089 |
| Ammerland | 124.071 | 1.166 | 1.391 | 8.817 | 7.787 | 124.859 |
| Aurich | 189.848 | 1.656 | 2.351 | 12.740 | 12.118 | 189.694 |
| Cloppenburg | 169.348 | 1.982 | 1.584 | 18.679 | 17.713 | 170.682 |
| Emsland | 325.657 | 3.268 | 3.330 | 24.283 | 22.777 | 326.954 |
| Friesland | 98.460 | 804 | 1.330 | 6.588 | 5.825 | 98.704 |
| Grafschaft Bentheim | 136.511 | 1.314 | 1.404 | 6.943 | 6.177 | 137.162 |
| Leer | 169.809 | 1.588 | 2.033 | 12.108 | 10.654 | 170.756 |
| Oldenburg (LK) | 130.144 | 1.172 | 1.431 | 12.022 | 10.997 | 130.890 |
| Osnabrück (LK) | 357.343 | 3.582 | 3.914 | 23.966 | 22.880 | 358.080 |
| Vechta | 141.598 | 1.666 | 1.189 | 11.785 | 11.051 | 142.814 |
| Wesermarsch | 88.624 | 741 | 1.125 | 5.479 | 5.127 | 88.583 |
| Wittmund | 56.882 | 436 | 752 | 3.696 | 3.303 | 56.926 |
| nachrichtlich: große selbstständige Städte | | | | | | |
| Goslar | 50.753 | 392 | 766 | 2.644 | 2.525 | 50.554 |
| Göttingen | 119.801 | 1.116 | 1.186 | 10.392 | 11.234 | 118.911 |
| Hamelnd | 57.510 | 597 | 779 | 3.307 | 3.155 | 57.434 |
| Hildesheim | 101.990 | 992 | 1.235 | 6.677 | 6.699 | 101.693 |
| Celle | 69.602 | 663 | 945 | 4.296 | 4.064 | 69.540 |
| Cuxhaven | 48.371 | 356 | 746 | 2.464 | 2.254 | 48.164 |
| Lüneburg | 75.351 | 774 | 750 | 6.794 | 6.421 | 75.711 |
| Lingen (Ems) | 54.422 | 535 | 600 | 3.019 | 2.661 | 54.708 |

* 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 2019 und 2040 (Tab. 9)

| Landkreis/ kreisfreie Stadt | Bevölkerung | | Entwicklung bis 2040 | | Haushalte | | Entwicklung bis 2040 | |
|--|------------------|------------------|----------------------|-------------------|------------------|------------------|----------------------|-------------------|
| | 2019 | | 2040 | | 2019 | | 2040 | |
| | 2019 | 2040 | Index: 2019 = 100 | Index: 2019 = 100 | 2019 | 2040 | Index: 2019 = 100 | Index: 2019 = 100 |
| Niedersachsen* | 7.993.608 | 7.647.915 | 96 | 96 | 3.999.443 | 3.930.639 | 98 | 98 |
| Braunschweig | 249.406 | 248.892 | 100 | 100 | 140.612 | 143.020 | 102 | 102 |
| Salzgitter | 104.291 | 101.067 | 97 | 97 | 51.499 | 51.538 | 100 | 100 |
| Wolfsburg | 124.371 | 121.959 | 98 | 98 | 62.779 | 62.884 | 100 | 100 |
| Gifhorn | 176.523 | 170.995 | 97 | 97 | 79.654 | 80.418 | 101 | 101 |
| Goslar | 136.292 | 111.252 | 82 | 82 | 77.683 | 63.407 | 82 | 82 |
| Helmstedt | 91.297 | 81.828 | 90 | 90 | 43.951 | 42.011 | 96 | 96 |
| Northeim | 132.285 | 111.480 | 84 | 84 | 65.974 | 57.507 | 87 | 87 |
| Peine | 134.801 | 129.602 | 96 | 96 | 66.863 | 64.336 | 96 | 96 |
| Wolfenbüttel | 119.622 | 107.492 | 90 | 90 | 58.976 | 54.239 | 92 | 92 |
| Göttingen | 326.041 | 306.302 | 94 | 94 | 182.491 | 173.876 | 95 | 95 |
| Region Hannover | 1.157.115 | 1.159.768 | 100 | 100 | 608.149 | 627.003 | 103 | 103 |
| nachrichtlich: Hannover | 536.925 | 564.483 | 105 | 105 | 305.452 | 328.464 | 108 | 108 |
| Diepholz | 217.089 | 206.506 | 95 | 95 | 104.612 | 103.773 | 99 | 99 |
| Hamelnd-Pyrmont | 148.549 | 132.223 | 89 | 89 | 74.856 | 68.607 | 92 | 92 |
| Hildesheim | 275.817 | 247.856 | 90 | 90 | 144.271 | 131.276 | 91 | 91 |
| Holz Minden | 70.458 | 58.172 | 83 | 83 | 37.356 | 30.590 | 82 | 82 |
| Nienburg (Weser) | 121.390 | 107.685 | 89 | 89 | 57.417 | 53.668 | 93 | 93 |
| Schaumburg | 157.820 | 140.280 | 89 | 89 | 77.882 | 71.458 | 92 | 92 |
| Celle | 179.011 | 165.551 | 92 | 92 | 92.088 | 86.818 | 94 | 94 |
| Cuxhaven | 198.038 | 172.761 | 87 | 87 | 98.890 | 93.130 | 94 | 94 |
| Harburg | 254.431 | 255.149 | 100 | 100 | 124.380 | 130.380 | 105 | 105 |
| Lüchow-Dannenberg | 48.412 | 39.983 | 83 | 83 | 24.723 | 20.922 | 85 | 85 |
| Lüneburg | 184.139 | 183.354 | 100 | 100 | 95.123 | 99.160 | 104 | 104 |
| Osterholz | 113.928 | 106.577 | 94 | 94 | 52.642 | 48.192 | 92 | 92 |
| Rotenburg (Wümme) | 163.782 | 150.723 | 92 | 92 | 75.764 | 71.756 | 95 | 95 |
| Heidekreis | 140.673 | 131.101 | 93 | 93 | 67.173 | 62.946 | 94 | 94 |
| Stade | 204.512 | 198.563 | 97 | 97 | 99.462 | 99.029 | 100 | 100 |
| Uelzen | 92.389 | 80.220 | 87 | 87 | 45.933 | 41.581 | 91 | 91 |
| Verden | 137.133 | 132.023 | 96 | 96 | 67.628 | 66.117 | 98 | 98 |
| Delmenhorst | 77.559 | 76.990 | 99 | 99 | 37.254 | 36.297 | 97 | 97 |
| Emden | 49.913 | 46.721 | 94 | 94 | 25.064 | 23.137 | 92 | 92 |
| Oldenburg | 169.077 | 178.275 | 105 | 105 | 94.825 | 101.649 | 107 | 107 |
| Osnabrück | 165.251 | 171.382 | 104 | 104 | 90.712 | 97.407 | 107 | 107 |
| Wilhelmshaven | 76.089 | 65.103 | 86 | 86 | 42.640 | 37.544 | 88 | 88 |
| Ammerland | 124.859 | 122.811 | 98 | 98 | 58.389 | 58.616 | 100 | 100 |
| Aurich | 189.694 | 174.460 | 92 | 92 | 94.578 | 86.528 | 91 | 91 |
| Cloppenburg | 170.682 | 184.318 | 108 | 108 | 71.240 | 78.869 | 111 | 111 |
| Emsland | 326.954 | 328.306 | 100 | 100 | 143.658 | 150.339 | 105 | 105 |
| Friesland | 98.704 | 85.798 | 87 | 87 | 49.765 | 42.969 | 86 | 86 |
| Grafschaft Bentheim | 137.162 | 133.436 | 97 | 97 | 69.025 | 70.262 | 102 | 102 |
| Leer | 170.756 | 165.716 | 97 | 97 | 82.838 | 82.927 | 100 | 100 |
| Oldenburg (LK) | 130.890 | 127.037 | 97 | 97 | 57.866 | 57.843 | 100 | 100 |
| Osnabrück (LK) | 358.080 | 345.162 | 96 | 96 | 160.611 | 162.770 | 101 | 101 |
| Vechta | 142.814 | 154.861 | 108 | 108 | 67.824 | 77.453 | 114 | 114 |
| Wesermarsch | 88.583 | 78.877 | 89 | 89 | 45.263 | 41.110 | 91 | 91 |
| Wittmund | 56.926 | 49.299 | 87 | 87 | 29.062 | 25.279 | 87 | 87 |
| nachrichtlich: große selbstständige Städte | | | | | | | | |
| Goslar | 50.554 | 43.143 | 85 | 85 | 29.142 | 25.150 | 86 | 86 |
| Göttingen | 118.911 | 122.470 | 103 | 103 | 76.824 | 79.157 | 103 | 103 |
| Hamelnd | 57.434 | 54.056 | 94 | 94 | 29.947 | 29.542 | 99 | 99 |
| Hildesheim | 101.693 | 97.647 | 96 | 96 | 59.432 | 56.682 | 95 | 95 |
| Celle | 69.540 | 63.482 | 91 | 91 | 40.924 | 36.993 | 90 | 90 |
| Cuxhaven | 48.164 | 39.737 | 83 | 83 | 30.474 | 24.816 | 81 | 81 |
| Lüneburg | 75.711 | 79.472 | 105 | 105 | 45.804 | 47.577 | 104 | 104 |
| Lingen (Ems) | 54.708 | 54.938 | 100 | 100 | 28.585 | 29.429 | 103 | 103 |

*Es kommt zu rundungsbedingten Abweichungen.

Datenbasis: LSN, NBank-Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen 2019 (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 | 1.332.042 | 1.107.441 | 1.401.655 | 1.839.639 | 1.381.858 | 930.973 | 7.993.608 |
| Braunschweig | 36.598 | 43.392 | 50.746 | 51.355 | 38.130 | 29.185 | 249.406 |
| Salzgitter | 18.932 | 14.548 | 17.801 | 22.119 | 18.106 | 12.785 | 104.291 |
| Wolfsburg | 20.793 | 16.779 | 25.271 | 25.983 | 19.787 | 15.758 | 124.371 |
| Gifhorn | 31.960 | 21.384 | 31.836 | 42.863 | 30.319 | 18.161 | 176.523 |
| Goslar | 18.361 | 18.178 | 20.752 | 31.534 | 27.020 | 20.447 | 136.292 |
| Helmstedt | 14.496 | 10.620 | 16.042 | 21.753 | 17.121 | 11.265 | 91.297 |
| Northeim | 19.995 | 15.777 | 20.669 | 31.601 | 26.190 | 18.053 | 132.285 |
| Peine | 23.787 | 16.375 | 23.612 | 32.823 | 22.811 | 15.393 | 134.801 |
| Wolfenbüttel | 18.693 | 14.815 | 19.397 | 29.373 | 22.181 | 15.163 | 119.622 |
| Göttingen | 49.559 | 52.808 | 55.677 | 70.956 | 57.809 | 39.232 | 326.041 |
| Region Hannover | 191.353 | 170.811 | 221.704 | 254.502 | 184.410 | 134.335 | 1.157.115 |
| nachrichtlich: Hannover | 84.319 | 96.984 | 113.940 | 109.859 | 76.907 | 54.916 | 536.925 |
| Diepholz | 36.329 | 26.697 | 36.520 | 53.054 | 38.797 | 25.692 | 217.089 |
| Hamel-Pyrmont | 23.648 | 17.879 | 23.452 | 34.722 | 28.021 | 20.827 | 148.549 |
| Hildesheim | 43.194 | 38.793 | 45.418 | 64.264 | 49.261 | 34.887 | 275.817 |
| Holzminde | 10.648 | 8.734 | 10.762 | 16.281 | 13.872 | 10.161 | 70.458 |
| Nienburg (Weser) | 20.483 | 15.657 | 19.793 | 29.125 | 22.055 | 14.277 | 121.390 |
| Schaumburg | 24.713 | 19.200 | 25.311 | 38.243 | 29.143 | 21.210 | 157.820 |
| Celle | 30.895 | 22.095 | 30.664 | 40.611 | 32.624 | 22.122 | 179.011 |
| Cuxhaven | 32.088 | 22.512 | 31.263 | 46.935 | 39.463 | 25.777 | 198.038 |
| Harburg | 43.927 | 29.612 | 44.185 | 62.751 | 43.529 | 30.427 | 254.431 |
| Lüchow-Dannenberg | 7.376 | 5.007 | 7.228 | 11.275 | 10.340 | 7.186 | 48.412 |
| Lüneburg (LK) | 31.505 | 26.392 | 33.624 | 43.375 | 29.888 | 19.355 | 184.139 |
| Osterholz | 19.135 | 12.730 | 18.821 | 28.206 | 21.178 | 13.858 | 113.928 |
| Rotenburg (Wümme) | 27.824 | 21.975 | 27.947 | 39.538 | 28.757 | 17.741 | 163.782 |
| Heidekreis | 23.790 | 18.705 | 23.782 | 32.843 | 24.616 | 16.937 | 140.673 |
| Stade | 35.982 | 26.868 | 36.653 | 47.414 | 34.978 | 22.617 | 204.512 |
| Uelzen | 14.008 | 11.137 | 14.341 | 22.265 | 17.736 | 12.902 | 92.389 |
| Verden | 24.120 | 17.141 | 23.170 | 32.203 | 24.714 | 15.785 | 137.133 |
| Delmenhorst | 13.756 | 10.728 | 13.734 | 17.237 | 13.263 | 8.841 | 77.559 |
| Emden | 8.271 | 8.110 | 8.796 | 10.894 | 8.452 | 5.390 | 49.913 |
| Oldenburg | 26.002 | 31.621 | 33.125 | 35.750 | 25.850 | 16.729 | 169.077 |
| Osnabrück | 24.833 | 35.653 | 31.577 | 32.926 | 23.481 | 16.781 | 165.251 |
| Wilhelmshaven | 11.073 | 12.336 | 11.874 | 15.979 | 13.942 | 10.885 | 76.089 |
| Ammerland | 21.520 | 15.244 | 20.961 | 29.563 | 15.050 | 10.500 | 124.859 |
| Aurich | 31.204 | 24.673 | 30.527 | 45.283 | 37.080 | 20.927 | 189.694 |
| Cloppenburg | 34.450 | 26.945 | 31.765 | 38.370 | 24.955 | 14.197 | 170.682 |
| Emsland | 59.123 | 46.937 | 60.444 | 75.372 | 54.085 | 30.993 | 326.954 |
| Friesland | 15.582 | 11.634 | 15.072 | 23.510 | 19.297 | 13.609 | 98.704 |
| Grafschaft Bentheim | 24.732 | 18.568 | 23.806 | 32.302 | 23.368 | 14.386 | 137.162 |
| Leer | 29.430 | 23.256 | 29.575 | 40.079 | 30.359 | 18.057 | 170.756 |
| Oldenburg (LK) | 22.451 | 16.403 | 21.806 | 32.894 | 22.743 | 14.593 | 130.890 |
| Osnabrück (LK) | 63.931 | 47.107 | 62.189 | 84.508 | 60.758 | 39.587 | 358.080 |
| Vechta | 28.194 | 23.022 | 27.248 | 32.084 | 20.594 | 11.672 | 142.814 |
| Wesermarsch | 14.163 | 11.468 | 13.908 | 21.531 | 16.653 | 10.860 | 88.583 |
| Wittmund | 9.135 | 7.115 | 8.807 | 13.390 | 11.601 | 6.878 | 56.926 |
| nachrichtlich: große selbstständige Städte | | | | | | | |
| Goslar (Stadt) | 7.113 | 6.040 | 8.147 | 12.038 | 9.804 | 7.412 | 50.554 |
| Göttingen (Stadt) | 16.799 | 28.188 | 23.262 | 21.519 | 17.084 | 12.059 | 118.911 |
| Hamel | 9.687 | 7.603 | 9.375 | 12.527 | 10.322 | 7.920 | 57.434 |
| Hildesheim (Stadt) | 15.663 | 18.301 | 17.263 | 21.203 | 16.779 | 12.484 | 101.693 |
| Celle (Stadt) | 11.925 | 9.184 | 12.203 | 14.572 | 12.454 | 9.202 | 69.540 |
| Cuxhaven (Stadt) | 7.077 | 5.405 | 7.165 | 10.659 | 10.166 | 7.692 | 48.164 |
| Lüneburg | 12.277 | 14.387 | 14.693 | 15.888 | 10.846 | 7.620 | 75.711 |
| Lingen (Ems) | 9.300 | 8.173 | 10.286 | 12.012 | 9.436 | 5.501 | 54.708 |

Datenbasis: NBank-Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen von 2019 bis 2040 (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 |
|--|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------|-----------|
| Niedersachsen | 97 | 90 | 91 | 80 | 103 | 127 | 96 |
| Braunschweig | 112 | 73 | 101 | 103 | 107 | 108 | 100 |
| Salzgitter | 108 | 100 | 95 | 86 | 92 | 106 | 97 |
| Wolfsburg | 100 | 98 | 80 | 103 | 107 | 105 | 98 |
| Gifhorn | 92 | 104 | 81 | 79 | 106 | 151 | 97 |
| Goslar | 85 | 67 | 88 | 67 | 85 | 104 | 82 |
| Helmstedt | 90 | 98 | 78 | 78 | 92 | 117 | 90 |
| Northeim | 83 | 82 | 80 | 66 | 87 | 121 | 84 |
| Peine | 94 | 103 | 86 | 77 | 110 | 128 | 96 |
| Wolfenbüttel | 92 | 85 | 88 | 69 | 98 | 123 | 90 |
| Göttingen | 97 | 96 | 95 | 75 | 92 | 124 | 94 |
| Region Hannover | 102 | 95 | 91 | 93 | 110 | 120 | 100 |
| nachrichtlich: Hannover | 112 | 89 | 94 | 111 | 116 | 120 | 105 |
| Diepholz | 94 | 95 | 88 | 74 | 104 | 136 | 95 |
| Hamel-Pyrmont | 92 | 93 | 86 | 70 | 91 | 115 | 89 |
| Hildesheim | 95 | 78 | 92 | 73 | 95 | 117 | 90 |
| Holzminde | 82 | 79 | 85 | 66 | 83 | 110 | 83 |
| Nienburg (Weser) | 88 | 85 | 86 | 67 | 96 | 132 | 89 |
| Schaumburg | 88 | 87 | 86 | 69 | 97 | 118 | 89 |
| Celle | 90 | 96 | 84 | 80 | 95 | 122 | 92 |
| Cuxhaven | 85 | 92 | 83 | 68 | 88 | 122 | 87 |
| Harburg | 97 | 106 | 92 | 79 | 116 | 132 | 100 |
| Lüchow-Dannenberg | 80 | 93 | 77 | 63 | 80 | 117 | 83 |
| Lüneburg (LK) | 96 | 86 | 98 | 80 | 117 | 145 | 100 |
| Osterholz | 91 | 105 | 84 | 71 | 101 | 134 | 94 |
| Rotenburg (Wümme) | 92 | 83 | 88 | 73 | 103 | 135 | 92 |
| Heidekreis | 91 | 85 | 90 | 77 | 102 | 129 | 93 |
| Stade | 97 | 94 | 89 | 81 | 106 | 134 | 97 |
| Uelzen | 88 | 82 | 87 | 66 | 93 | 117 | 87 |
| Verden | 97 | 99 | 90 | 79 | 99 | 133 | 96 |
| Delmenhorst | 108 | 102 | 93 | 87 | 99 | 116 | 99 |
| Emden | 95 | 76 | 98 | 85 | 99 | 119 | 94 |
| Oldenburg | 115 | 105 | 96 | 91 | 110 | 135 | 105 |
| Osnabrück | 124 | 73 | 109 | 103 | 112 | 119 | 104 |
| Wilhelmshaven | 103 | 71 | 98 | 75 | 79 | 95 | 86 |
| Ammerland | 95 | 98 | 90 | 79 | 107 | 141 | 98 |
| Aurich | 93 | 84 | 94 | 72 | 94 | 138 | 92 |
| Cloppenburg | 107 | 91 | 104 | 93 | 125 | 162 | 108 |
| Emsland | 97 | 89 | 91 | 86 | 114 | 153 | 100 |
| Friesland | 85 | 87 | 82 | 67 | 91 | 122 | 87 |
| Grafschaft Bentheim | 93 | 89 | 89 | 79 | 110 | 147 | 97 |
| Leer | 98 | 89 | 92 | 80 | 105 | 138 | 97 |
| Oldenburg (LK) | 95 | 94 | 94 | 73 | 111 | 141 | 97 |
| Osnabrück (LK) | 94 | 93 | 87 | 77 | 108 | 144 | 96 |
| Vechta | 108 | 90 | 103 | 91 | 128 | 173 | 108 |
| Wesermarsch | 90 | 81 | 89 | 69 | 94 | 129 | 89 |
| Wittmund | 80 | 82 | 87 | 68 | 88 | 133 | 87 |
| nachrichtlich: große selbstständige Städte | | | | | | | |
| Goslar (Stadt) | 87 | 78 | 78 | 71 | 93 | 110 | 85 |
| Göttingen (Stadt) | 122 | 100 | 102 | 90 | 93 | 122 | 103 |
| Hamel | 100 | 96 | 94 | 79 | 91 | 114 | 94 |
| Hildesheim (Stadt) | 113 | 68 | 111 | 88 | 95 | 111 | 96 |
| Celle (Stadt) | 94 | 95 | 88 | 87 | 88 | 101 | 91 |
| Cuxhaven (Stadt) | 90 | 88 | 87 | 69 | 78 | 93 | 83 |
| Lüneburg | 117 | 68 | 120 | 94 | 120 | 130 | 105 |
| Lingen (Ems) | 103 | 86 | 91 | 97 | 102 | 141 | 100 |

Datenbasis: NBank-Bevölkerungsprognose

Haushaltsstruktur nach Haushaltsgröße 2019 (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 je Haushalt |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Niedersachsen* | 1.702.100 | 1.331.700 | 461.800 | 363.025 | 140.818 | 3.999.443 | 7.993.608 | 2,00 |
| Braunschweig | 73.830 | 40.834 | 14.949 | 8.274 | 2.724 | 140.612 | 249.406 | 1,77 |
| Salzgitter | 20.837 | 18.315 | 5.980 | 4.523 | 1.844 | 51.499 | 104.291 | 2,03 |
| Wolfsburg | 28.350 | 18.916 | 8.073 | 5.313 | 2.128 | 62.779 | 124.371 | 1,98 |
| Gifhorn | 27.448 | 26.622 | 12.757 | 9.770 | 3.058 | 79.654 | 176.523 | 2,22 |
| Goslar | 37.166 | 27.523 | 7.275 | 4.236 | 1.483 | 77.683 | 136.292 | 1,75 |
| Helmstedt | 17.932 | 14.312 | 6.877 | 3.590 | 1.241 | 43.951 | 91.297 | 2,08 |
| Northeim | 26.246 | 23.820 | 8.671 | 5.241 | 1.996 | 65.974 | 132.285 | 2,01 |
| Peine | 27.248 | 22.519 | 8.073 | 7.078 | 1.946 | 66.863 | 134.801 | 2,02 |
| Wolfenbüttel | 23.441 | 21.318 | 6.877 | 5.284 | 2.057 | 58.976 | 119.622 | 2,03 |
| Göttingen | 91.962 | 58.648 | 15.483 | 11.556 | 4.842 | 182.491 | 326.041 | 1,79 |
| Region Hannover | 288.509 | 189.557 | 61.491 | 49.746 | 18.846 | 608.149 | 1.157.115 | 1,90 |
| nachrichtlich: Hannover | 167.595 | 83.569 | 25.812 | 21.434 | 7.042 | 305.452 | 536.925 | 1,76 |
| Diepholz | 38.969 | 38.832 | 13.155 | 9.172 | 4.484 | 104.612 | 217.089 | 2,08 |
| Hamel-Pyrmont | 32.057 | 24.821 | 8.870 | 6.978 | 2.131 | 74.856 | 148.549 | 1,98 |
| Hildesheim | 66.016 | 46.138 | 15.647 | 13.060 | 3.410 | 144.271 | 275.817 | 1,91 |
| Holz Minden | 15.928 | 14.012 | 3.579 | 2.807 | 1.031 | 37.356 | 70.458 | 1,89 |
| Nienburg (Weser) | 24.343 | 16.614 | 7.774 | 5.982 | 2.706 | 57.417 | 121.390 | 2,11 |
| Schaumburg | 35.162 | 23.419 | 8.172 | 8.274 | 2.854 | 77.882 | 157.820 | 2,03 |
| Celle | 43.176 | 28.624 | 9.468 | 8.374 | 2.446 | 92.088 | 179.011 | 1,94 |
| Cuxhaven | 40.271 | 35.129 | 11.461 | 8.175 | 3.854 | 98.890 | 198.038 | 2,00 |
| Harburg | 47.684 | 46.038 | 13.654 | 12.761 | 4.244 | 124.380 | 254.431 | 2,05 |
| Lüchow-Dannenberg | 10.866 | 8.370 | 2.650 | 1.884 | 953 | 24.723 | 48.412 | 1,96 |
| Lüneburg (LK) | 44.679 | 29.424 | 10.863 | 7.377 | 2.780 | 95.123 | 184.139 | 1,94 |
| Osterholz | 17.230 | 20.017 | 7.973 | 5.383 | 2.038 | 52.642 | 113.928 | 2,16 |
| Rotenburg (Wümme) | 27.849 | 25.221 | 9.567 | 10.069 | 3.058 | 75.764 | 163.782 | 2,16 |
| Heidekreis | 25.645 | 26.122 | 6.976 | 6.281 | 2.150 | 67.173 | 140.673 | 2,09 |
| Stade | 38.768 | 35.029 | 12.458 | 9.371 | 3.836 | 99.462 | 204.512 | 2,06 |
| Uelzen | 20.188 | 15.550 | 4.924 | 3.500 | 1.771 | 45.933 | 92.389 | 2,01 |
| Verden | 26.947 | 24.520 | 6.578 | 7.377 | 2.205 | 67.628 | 137.133 | 2,03 |
| Delmenhorst | 14.025 | 13.211 | 4.983 | 3.446 | 1.588 | 37.254 | 77.559 | 2,08 |
| Emden | 10.145 | 8.485 | 3.195 | 2.154 | 1.085 | 25.064 | 49.913 | 1,99 |
| Oldenburg | 48.786 | 27.923 | 10.265 | 5.682 | 2.168 | 94.825 | 169.077 | 1,78 |
| Osnabrück | 47.584 | 26.322 | 7.873 | 6.580 | 2.353 | 90.712 | 165.251 | 1,82 |
| Wilhelmshaven | 23.141 | 12.310 | 3.340 | 2.620 | 1.229 | 42.640 | 76.089 | 1,78 |
| Ammerland | 19.534 | 23.019 | 7.574 | 5.982 | 2.279 | 58.389 | 124.859 | 2,14 |
| Aurich | 35.663 | 34.829 | 11.660 | 9.072 | 3.354 | 94.578 | 189.694 | 2,01 |
| Cloppenburg | 21.738 | 22.619 | 11.162 | 10.069 | 5.652 | 71.240 | 170.682 | 2,40 |
| Emsland | 50.289 | 46.138 | 18.736 | 20.138 | 8.357 | 143.658 | 326.954 | 2,28 |
| Friesland | 18.720 | 19.461 | 6.481 | 3.524 | 1.579 | 49.765 | 98.704 | 1,98 |
| Grafschaft Bentheim | 30.654 | 23.219 | 6.877 | 6.181 | 2.094 | 69.025 | 137.162 | 1,99 |
| Leer | 33.532 | 28.045 | 10.559 | 7.118 | 3.585 | 82.838 | 170.756 | 2,06 |
| Oldenburg (LK) | 17.431 | 21.318 | 8.471 | 8.274 | 2.372 | 57.866 | 130.890 | 2,26 |
| Osnabrück (LK) | 54.296 | 57.147 | 22.822 | 18.044 | 8.302 | 160.611 | 358.080 | 2,23 |
| Vechta | 28.851 | 18.515 | 9.069 | 6.978 | 4.410 | 67.824 | 142.814 | 2,11 |
| Wesermarsch | 18.032 | 17.514 | 4.676 | 3.668 | 1.373 | 45.263 | 88.583 | 1,96 |
| Wittmund | 10.932 | 11.365 | 3.785 | 2.058 | 922 | 29.062 | 56.926 | 1,96 |
| nachrichtlich: große selbstständige Städte | | | | | | | | |
| Goslar (Stadt) | 14.165 | 10.254 | 2.676 | 1.546 | 501 | 29.142 | 50.554 | 1,73 |
| Göttingen (Stadt) | 48.786 | 17.915 | 4.819 | 3.780 | 1.525 | 76.824 | 118.911 | 1,55 |
| Hamel | 14.126 | 9.580 | 3.115 | 2.377 | 749 | 29.947 | 57.434 | 1,92 |
| Hildesheim (Stadt) | 32.544 | 17.082 | 4.977 | 3.737 | 1.092 | 59.432 | 101.693 | 1,71 |
| Celle (Stadt) | 22.150 | 11.856 | 3.405 | 2.713 | 799 | 40.924 | 69.540 | 1,70 |
| Cuxhaven (Stadt) | 15.086 | 10.378 | 2.652 | 1.634 | 724 | 30.474 | 48.164 | 1,58 |
| Lüneburg | 26.338 | 12.270 | 3.964 | 2.394 | 838 | 45.804 | 75.711 | 1,65 |
| Lingen (Ems) | 12.252 | 9.148 | 3.228 | 2.974 | 982 | 28.585 | 54.708 | 1,91 |

*Es kommt zu rundungsbedingten Abweichungen.
Datenbasis: NBank-Haushaltsprognose

Haushaltsentwicklung nach Haushaltsgröße von 2019 bis 2040 (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: 2019 = 100 | | | | | | |
| Niedersachsen | 103 | 98 | 93 | 87 | 93 | 98 |
| Braunschweig | 101 | 103 | 103 | 97 | 103 | 102 |
| Salzgitter | 102 | 98 | 101 | 97 | 104 | 100 |
| Wolfsburg | 101 | 103 | 98 | 91 | 97 | 100 |
| Gifhorn | 110 | 103 | 92 | 86 | 91 | 101 |
| Goslar | 83 | 81 | 79 | 73 | 78 | 82 |
| Helmstedt | 100 | 95 | 90 | 85 | 90 | 96 |
| Northeim | 93 | 86 | 81 | 75 | 80 | 87 |
| Peine | 101 | 97 | 90 | 84 | 89 | 96 |
| Wolfenbüttel | 97 | 92 | 86 | 80 | 86 | 92 |
| Göttingen | 99 | 93 | 92 | 85 | 91 | 95 |
| Region Hannover | 106 | 104 | 99 | 92 | 97 | 103 |
| nachrichtlich: Hannover | 108 | 109 | 106 | 100 | 106 | 108 |
| Diepholz | 106 | 99 | 91 | 85 | 92 | 99 |
| Hamel-Pyrmont | 96 | 91 | 86 | 82 | 87 | 92 |
| Hildesheim | 94 | 91 | 86 | 82 | 87 | 91 |
| Holz Minden | 85 | 81 | 78 | 73 | 77 | 82 |
| Nienburg (Weser) | 100 | 93 | 86 | 80 | 86 | 93 |
| Schaumburg | 97 | 92 | 85 | 80 | 85 | 92 |
| Celle | 98 | 94 | 90 | 83 | 87 | 94 |
| Cuxhaven | 99 | 93 | 89 | 83 | 90 | 94 |
| Harburg | 111 | 105 | 97 | 90 | 96 | 105 |
| Lüchow-Dannenberg | 89 | 83 | 80 | 74 | 79 | 85 |
| Lüneburg | 108 | 106 | 97 | 88 | 94 | 104 |
| Osterholz | 98 | 92 | 86 | 80 | 86 | 92 |
| Rotenburg (Wümme) | 101 | 96 | 88 | 83 | 88 | 95 |
| Heidekreis | 98 | 94 | 88 | 82 | 87 | 94 |
| Stade | 104 | 100 | 94 | 88 | 94 | 100 |
| Uelzen | 95 | 90 | 85 | 79 | 84 | 91 |
| Verden | 103 | 97 | 93 | 87 | 92 | 98 |
| Delmenhorst | 100 | 96 | 96 | 92 | 99 | 97 |
| Emden | 95 | 93 | 89 | 84 | 88 | 92 |
| Oldenburg | 109 | 108 | 105 | 97 | 105 | 107 |
| Osnabrück | 106 | 108 | 110 | 107 | 113 | 107 |
| Wilhelmshaven | 88 | 86 | 91 | 89 | 96 | 88 |
| Ammerland | 108 | 101 | 93 | 87 | 92 | 100 |
| Aurich | 98 | 90 | 86 | 80 | 85 | 91 |
| Cloppenburg | 120 | 113 | 103 | 96 | 104 | 111 |
| Emsland | 112 | 107 | 97 | 90 | 96 | 105 |
| Friesland | 91 | 85 | 82 | 75 | 82 | 86 |
| Grafschaft Bentheim | 107 | 102 | 94 | 87 | 93 | 102 |
| Leer | 105 | 100 | 93 | 87 | 94 | 100 |
| Oldenburg (LK) | 110 | 101 | 91 | 87 | 92 | 100 |
| Osnabrück (LK) | 110 | 103 | 92 | 86 | 93 | 101 |
| Vechta | 120 | 117 | 106 | 97 | 106 | 114 |
| Wesermarsch | 96 | 90 | 85 | 80 | 84 | 91 |
| Wittmund | 94 | 86 | 80 | 73 | 77 | 87 |
| nachrichtlich: große selbstständige Städte | | | | | | |
| Goslar | 89 | 86 | 81 | 75 | 80 | 86 |
| Göttingen | 103 | 103 | 106 | 99 | 109 | 103 |
| Hamel | 102 | 97 | 96 | 92 | 98 | 99 |
| Hildesheim | 95 | 95 | 98 | 96 | 101 | 95 |
| Celle | 92 | 90 | 90 | 84 | 88 | 90 |
| Cuxhaven | 83 | 79 | 82 | 76 | 82 | 81 |
| Lüneburg | 103 | 106 | 104 | 98 | 105 | 104 |
| Lingen (Ems) | 107 | 104 | 97 | 93 | 98 | 103 |

Datenbasis: NBank-Haushaltsprognose

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

| Landkreis/ kreisfreie Stadt | Wohnungs- neubaubedarfe | Wohnungs- überhänge | Wohnungs- neubaubedarfe | Wohnungs- überhänge | Wohnungs- neubaubedarfe | Wohnungs- überhänge |
|--|----------------------------|------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|------------------------|
| | 2019–2025 | 2019–2025 | 2026–2033 | 2026–2033 | 2034–2040 | 2034–2040 |
| Niedersachsen** | 69.219 | 27.982 | 22.654 | 38.431 | 8.244 | 57.437 |
| Braunschweig | 1.290 | | 200 | | | 267 |
| Salzgitter | 760 | | | 177 | | 250 |
| Wolfsburg | 636 | | | 16 | | 279 |
| Gifhorn | 2.137 | 341 | 783 | 437 | 168 | 957 |
| Goslar | 226 | 1.706 | 269 | 2.460 | 216 | 2.382 |
| Helmstedt | 1.425 | 124 | 206 | 988 | 86 | 1.122 |
| Northeim | 479 | 1.372 | 144 | 2.059 | 111 | 2.182 |
| Peine | 603 | 901 | 390 | 490 | 181 | 867 |
| Wolfenbüttel | 294 | 634 | 55 | 891 | 47 | 1.283 |
| Göttingen | 3.267 | 3.370 | 1.499 | 3.111 | 980 | 3.270 |
| Region Hannover | 5.546 | 430 | 1.465 | 1.355 | 491 | 3.075 |
| nachrichtlich: Hannover | 2.369 | | 1.147 | | 461 | |
| Diepholz | 2.530 | 161 | 231 | 802 | 33 | 1.790 |
| Hameln-Pyrmont | 643 | 1.005 | 89 | 1.361 | 75 | 1.626 |
| Hildesheim | 680 | 2.144 | 213 | 2.464 | 162 | 2.918 |
| Holz Minden | 61 | 1.407 | 74 | 1.339 | 62 | 1.268 |
| Nienburg (Weser) | 605 | 384 | 68 | 1.177 | 33 | 1.502 |
| Schaumburg | 550 | 756 | 61 | 1.417 | 52 | 1.851 |
| Celle | 1.570 | 704 | 152 | 1.177 | 80 | 1.855 |
| Cuxhaven | 1.226 | 813 | 162 | 2.379 | 137 | 2.855 |
| Harburg | 4.411 | 91 | 1.143 | 164 | 180 | 745 |
| Lüchow-Dannenberg | 72 | 459 | 87 | 1.021 | 71 | 1.097 |
| Lüneburg (LK) | 3.169 | 77 | 856 | 423 | 16 | 824 |
| Osterholz | 300 | 1.411 | 109 | 556 | 70 | 1.266 |
| Rotenburg (Wümme) | 1.139 | 890 | 245 | 1.084 | 76 | 1.753 |
| Heidekreis | 2.170 | 1.029 | 168 | 1.146 | 101 | 1.936 |
| Stade | 3.044 | 1.029 | 1.047 | 814 | 407 | 1.239 |
| Uelzen | 440 | 153 | 70 | 1.220 | 60 | 1.465 |
| Verden | 960 | 465 | 229 | 371 | 13 | 864 |
| Delmenhorst | | 54 | 35 | | | 214 |
| Emden | | 390 | | 202 | | 307 |
| Oldenburg | 2.067 | | 983 | | 562 | |
| Osnabrück | 2.055 | | 447 | | 261 | |
| Wilhelmshaven | 188 | | 93 | 699 | 83 | 604 |
| Ammerland | 1.372 | 35 | 560 | 271 | 6 | 745 |
| Aurich | 564 | 2.007 | 192 | 1.336 | 64 | 2.706 |
| Cloppenburg | 2.791 | 20 | 2.778 | | 1.111 | 131 |
| Emsland | 5.000 | 31 | 2.210 | 48 | 280 | 905 |
| Friesland | 337 | 1.361 | 55 | 1.685 | 46 | 1.887 |
| Grafschaft Bentheim | 2.429 | | 434 | 266 | 15 | 883 |
| Leer | 2.813 | 158 | 605 | 371 | 127 | 1.308 |
| Oldenburg (LK) | 1.430 | 414 | 670 | 454 | 157 | 968 |
| Osnabrück (LK) | 3.781 | 195 | 704 | 427 | 182 | 1.698 |
| Vechta | 3.637 | | 2.744 | | 1.362 | |
| Wesermarsch | 385 | 586 | 92 | 952 | 51 | 1.170 |
| Wittmund | 135 | 871 | 37 | 822 | 31 | 1.125 |
| nachrichtlich: große selbstständige Städte | | | | | | |
| Goslar (Stadt) | 60 | 368 | 68 | 646 | 52 | 636 |
| Göttingen (Stadt) | 299 | | 209 | | 257 | |
| Hameln | 518 | | | 237 | | 316 |
| Hildesheim (Stadt) | 165 | | 29 | 161 | 24 | 312 |
| Celle (Stadt) | 37 | 391 | 48 | 524 | 41 | 695 |
| Cuxhaven (Stadt) | 103 | 569 | 129 | 766 | 110 | 796 |
| Lüneburg | 507 | | 348 | | | 4 |
| Lingen (Ems) | 658 | | 202 | | | 205 |

* inklusive Fluktuationsreserve und qualitativer Zusatzbedarfe
**Es kommt zu rundungsbedingten Abweichungen.
Datenbasis: NBank-Wohnungsmarktprognose

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

| Landkreis/ kreisfreie Stadt | Wohnungs- neubaubedarfe | Wohnungs- überhänge | Wohnungs- neubaubedarfe | Wohnungs- überhänge | Wohnungs- neubaubedarfe | Wohnungs- überhänge |
|--|----------------------------|------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|------------------------|
| | 2019–2025 | 2019–2025 | 2026–2033 | 2026–2033 | 2034–2040 | 2034–2040 |
| Niedersachsen** | 71.963 | 9.371 | 29.735 | 15.085 | 20.177 | 17.385 |
| Braunschweig | 5.371 | | 741 | | 102 | |
| Salzgitter | 1.399 | | 45 | | 128 | |
| Wolfsburg | 1.119 | | 439 | | 409 | |
| Gifhorn | 904 | 40 | 595 | 45 | 311 | 129 |
| Goslar | 352 | 1.014 | 411 | 2.401 | 328 | 2.151 |
| Helmstedt | 928 | 16 | 145 | 442 | 117 | 537 |
| Northeim | 443 | 448 | 138 | 672 | 98 | 745 |
| Peine | 310 | 331 | 337 | 64 | 261 | 178 |
| Wolfenbüttel | 615 | 103 | 189 | 443 | 132 | 555 |
| Göttingen | 3.235 | 1.443 | 1.587 | 1.416 | 1.714 | 1.413 |
| Region Hannover | 20.867 | 116 | 9.611 | 173 | 7.479 | 634 |
| nachrichtlich: Hannover | 16.032 | | 7.879 | | 6.826 | |
| Diepholz | 1.344 | | 489 | 58 | 190 | 127 |
| Hameln-Pyrmont | 1.112 | 245 | 39 | 603 | 32 | 767 |
| Hildesheim | 1.182 | 706 | 233 | 1.295 | 112 | 1.267 |
| Holz Minden | 102 | 752 | 125 | 565 | 104 | 479 |
| Nienburg (Weser) | 667 | 11 | 50 | 190 | 17 | 335 |
| Schaumburg | 641 | 114 | 109 | 598 | 66 | 775 |
| Celle | 720 | 497 | 308 | 418 | 180 | 658 |
| Cuxhaven | 891 | 659 | 474 | 1.169 | 316 | 1.253 |
| Harburg | 2.770 | 9 | 1.294 | 38 | 757 | 70 |
| Lüchow-Dannenberg | 139 | 83 | 169 | 228 | 140 | 274 |
| Lüneburg | 2.873 | 8 | 1.169 | 61 | 286 | 151 |
| Osterholz | 183 | 299 | 229 | 25 | 99 | 120 |
| Rotenburg (Wümme) | 661 | 162 | 247 | 193 | 106 | 265 |
| Heidekreis | 605 | 504 | 174 | 302 | 52 | 372 |
| Stade | 1.387 | 405 | 535 | 244 | 353 | 395 |
| Uelzen | 455 | 6 | 86 | 470 | 70 | 564 |
| Verden | 516 | 46 | 308 | 48 | 121 | 103 |
| Delmenhorst | 65 | | 232 | | 129 | |
| Emden | | 195 | | 10 | | 66 |
| Oldenburg | 3.338 | | 1.668 | | 1.310 | |
| Osnabrück | 5.575 | | 584 | | 913 | |
| Wilhelmshaven | 588 | | 199 | 1.788 | 177 | 1.086 |
| Ammerland | 551 | | 348 | 40 | 194 | 149 |
| Aurich | 426 | 266 | 284 | 206 | 84 | 389 |
| Cloppenburg | 1.156 | | 1.144 | | 674 | |
| Emsland | 1.959 | | 1.401 | | 572 | 2 |
| Friesland | 175 | 391 | 30 | 326 | 21 | 321 |
| Grafschaft Bentheim | 879 | | 233 | | 110 | 121 |
| Leer | 520 | 125 | 224 | 64 | 93 | 111 |
| Oldenburg (LK) | 648 | 53 | 377 | 27 | 182 | 81 |
| Osnabrück (LK) | 2.677 | 13 | 1.322 | 49 | 586 | 247 |
| Vechta | 1.345 | | 1.286 | | 948 | |
| Wesermarsch | 189 | 203 | 79 | 330 | 69 | 318 |
| Wittmund | 79 | 105 | 49 | 84 | 33 | 176 |
| nachrichtlich: große selbstständige Städte | | | | | | |
| Goslar | 115 | 332 | 131 | 627 | 100 | 550 |
| Göttingen | 2.117 | | 785 | | 1.188 | |
| Hameln | 915 | | | 127 | | 130 |
| Hildesheim | 655 | | | 648 | | 563 |
| Celle | 93 | 425 | 121 | 343 | 106 | 512 |
| Cuxhaven | 254 | 642 | 317 | 995 | 268 | 1.014 |
| Lüneburg | 1.607 | | 639 | | 47 | |
| Lingen (Ems) | 562 | | 315 | | 73 | |

* inklusive Fluktuationsreserve und qualitativer Zusatzbedarfe
**Es kommt zu rundungsbedingten Abweichungen.
Datenbasis: NBank-Wohnungsmarktprognose

Abkürzungen

| | |
|----------------|---|
| BA | Bundesagentur für Arbeit |
| BBSR | Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung |
| BIP | Bruttoinlandprodukt |
| EZFH | Ein- und Zweifamilienhäuser |
| FH | Familienheime |
| GWB | Geschosswohnungsbau |
| ha | Hektar |
| HH | Haushalt |
| KdU | Kosten der Unterkunft |
| LK | Landkreis |
| LSN | Landesamt für Statistik Niedersachsen |
| MFH | Mehrfamilienhäuser |
| NIPIX | Niedersächsischer Immobilienpreisindex für Eigenheime und Eigentumswohnungen |
| OGA | Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte (in Niedersachsen) |
| qm | Quadratmeter |
| SGB II | Sozialgesetzbuch Zweites Buch – Grundsicherung für Arbeitsuchende |
| SGB XII | Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch – Sozialhilfe |
| TU | Technische Universität |
| WE | Wohneinheit/Wohnung |
| WOGG | Wohngeldgesetz |

Abkürzungen der kreisfreien Städte und Landkreise

| | |
|------------|--|
| AUR | Landkreis Aurich |
| BRA | Landkreis Wesermarsch |
| BS | kreisfreie Stadt Braunschweig |
| CE | Landkreis Celle |
| CLP | Landkreis Cloppenburg |
| DAN | Landkreis Lüchow-Dannenberg |
| DH | Landkreis Diepholz |
| EL | Landkreis Emsland |
| EMD | kreisfreie Stadt Emden |
| FRI | Landkreis Friesland |
| GF | Landkreis Gifhorn |
| GÖ | Landkreis Göttingen |
| GS | Landkreis Goslar |
| H | Region Hannover |
| HB | Hansestadt Bremen/Bremerhaven |
| HE | Landkreis Helmstedt |
| HH | Hansestadt Hamburg |
| HI | Landkreis Hildesheim |
| HK | Landkreis Heidekreis |
| HM | Landkreis Hameln-Pyrmont |
| HOL | Landkreis Holzminden |
| LER | Landkreis Leer |
| LG | Landkreis Lüneburg |
| NI | Landkreis Nienburg (Weser) |
| NOH | Landkreis Grafschaft Bentheim |
| NOM | Landkreis Northeim |
| OHZ | Landkreis Osterholz |
| OL | Landkreis Oldenburg/kreisfreie Stadt Oldenburg |
| OS | Landkreis Osnabrück/kreisfreie Stadt Osnabrück |
| PE | Landkreis Peine |
| ROW | Landkreis Rotenburg (Wümme) |
| SHG | Landkreis Schaumburg |
| SZ | kreisfreie Stadt Salzgitter |
| UE | Landkreis Uelzen |
| VEC | Landkreis Vechta |
| VER | Landkreis Verden |
| WF | Landkreis Wolfenbüttel |
| WHV | Landkreis Wilhelmshaven |
| WL | Landkreis Harburg |
| WOB | kreisfreie Stadt Wolfsburg |
| WST | Landkreis Ammerland |
| WTM | Landkreis Wittmund |

Weitere Broschüren zur Wohnungsmarktbeobachtung

Bisher veröffentlichte Themenhefte

- Heft 1 Wohnungsmarktbeobachtung 1997
- Heft 2 Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010 (Bearbeitung: Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforchung – 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
- Heft 23 Bezahlbares Wohnen für alle – Perspektiven für Niedersachsen 2015–2035
- Heft 24 Zukunftsfähige Wohnungsmärkte – Perspektiven für Niedersachsen bis 2040

Bildverzeichnis

Adobe Stock/Fabio (S. 81), Adobe Stock/ILIA (S. 81), Adobe Stock/Tiberius Gracchus (S. 44), Architekturbüro Schulenburg (S. 32, 33), B&B. Markenagentur GmbH (Titelbild), Baugenossenschaft Wiederaufbau eG (S. 13), Gemeinschaft.Sinn e. V./Tatzel (S. 13), Hans-Jochen Wiemken (S. 12), Jochen Stüber Fotografie (S. 12), kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH (S. 13), NBank (S. 13), picture alliance/Holger Holleman/dpa (S. 5), Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen (S. 12), ÜSTRA Hannoversche Verkehrsbetriebe Aktiengesellschaft (S. 58, 59), VDW Niedersachsen und Bremen e. V. (S. 7), Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland (S. 12)

Impressum

Impressum

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

Redaktion — NBank, Achim Däbert, Sebastian Hämker, Robert Koschitzki, Svenja Lahner

Bearbeitung, Text — CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH Hannover, Fabian Böttcher, Sascha Vandrey, Rabea Lenz — RegioKontext GmbH Berlin, Lena Abstiens, Julia Grünky

Koordination — Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Dr. Stephan Walter

Titelbild — Geförderter Geschosswohnungsbau in Hannover (c) Möller-Payer GbR Grundstücksgesellschaft

Layout, Satz — B&B. Markenagentur GmbH — Hannover

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



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 irgendeiner anderen Handlung zu verstehen und sind nicht Grundlage oder Bestandteil eines Vertrags. Die vorliegende Publikation ist urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung des Werks 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.

Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank
Günther-Wagner-Allee 12–16 _ 30177 Hannover
Telefon 0511 30031-0 _ Telefax 0511 30031-300
info@nbank.de _ www.nbank.de
Folgen Sie uns auf Twitter: @nbank_de

Die NBank ist die Investitions- und
Förderbank des Landes Niedersachsen



Niedersachsen