



Niedersächsische
LANDESTREUHANDSTELLE

Wohnungsmarkt- beobachtung 2007

Aktuelle Marktlage
Spezial: Zurück in die Städte?



Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen Heft 17

Herausgeber

Niedersächsische Landestreuhandstelle (LTS)
Norddeutsche Landesbank Girozentrale

Bearbeitung / Text

Achim Däbert

0511.361-5838, achim.daebert@lts-nds.de

Sebastian Hämker

0511.361-5754, sebastian.haemker@lts-nds.de

Christine Kastning

0511.361-5758, christine.kastning@lts-nds.de

Robert Koschitzki

0511.361-5981, robert.koschitzki@lts-nds.de

Koordination des Wohnungsmarktbeobachtungssystems

Ulrike Fritsche

Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit (MS)



Hannover, November 2007

Wir weisen darauf hin, dass das vorliegende Werk urheberrechtlich geschützt ist. Eine Verwertung des Werkes außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts ist ohne unsere ausdrückliche Zustimmung unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Koordination: PLATO Kommunikation; Text: LTS
Gestaltung: buerobeyrow, Berlin; Druck: H&P, Berlin



Niedersächsische
LANDESTREUHANDSTELLE

Wohnungsmarkt- beobachtung 2007

Aktuelle Marktlage
Spezial: Zurück in die Städte?



Mechthild Ross-Luttmann

VORWORT

Die Wohnungsversorgung in Niedersachsen ist gut. Die jedem Einwohner zur Verfügung stehende Wohnfläche steigt nach wie vor. Bestandsimmobilien werden immer preiswerter und die Mieten steigen nur geringfügig. Vielerorts werden und wurden die Bestände energetisch modernisiert. Etliche Immobilienbesitzer bauen ihre Häuser und Wohnungen altengerecht um. Dadurch steigt der Wohnwert. Die Kehrseite der Medaille ist, dass preiswerte Wohnungen mehr und mehr vom Markt verschwinden. Für einen guten Teil der niedersächsischen Bevölkerung werden jedoch auch in Zukunft günstige Wohnungen benötigt. Nicht nur für Ältere, deren Anteil kontinuierlich zunimmt.

Der demografische Wandel hat Niedersachsen erreicht. Bereits zum zweiten Mal in Folge ging die Gesamtbevölkerung zurück. Einwohnerzuwächse verbuchen nur noch wenige Gebiete. Ein „Zurück in die Städte“ können die Wohnungsmarktexterten nicht bestätigen. Allerdings ist ein „Bleiben in der Stadt“ zu beobachten, weil Fortzüge ins Umland rückläufig sind. Gleichzeitig verebbt jedoch der Zuwanderungsstrom aus den östlichen Bundesländern.

Demografischer Wandel bedeutet auch, dass bereits jetzt die Zahl derer sinkt, die typischerweise ein Eigenheim bauen. Andere Alters- bzw. Zielgruppen haben jedoch auch andere Bedürfnisse. Die Nachfragestrukturen ändern sich.

Auf diese Rahmenbedingungen müssen sich alle Wohnungsmarkttakteure einstellen. Es ist an der Zeit, Schrumpfungsprozesse strategisch zu begleiten und die darin liegenden Chancen der Stadt- und Dorfentwicklung zu nutzen. Chancen und Risiken sollten wohlüberlegt abgewogen werden. Mehr denn je sind dazu alle Beteiligten auf aussagefähige Analysen angewiesen. Die Wohnungsmarktbeobachtung bietet vielfältige Informationen, um gut gerüstet in den notwendigen Dialog zu treten und verantwortungsvolle Entscheidungen zu treffen.

Nutzen Sie diese Chance!

Mechthild Ross-Luttmann
Niedersächsische Ministerin für Soziales, Frauen,
Familie und Gesundheit

INHALT

Wohnungsmärkte in Niedersachsen	10
Spezial: Zurück in die Städte?	16
Das Wohnungsangebot in den niedersächsischen Regionen	28
2.1 Entwicklung der Baulandmärkte und Immobilienpreise	28
2.2 Bautätigkeit	36
2.3 Entwicklung des Wohnungsbestands	40
2.4 Zusammenfassung und Tendenzen der Wohnungsbauaktivitäten	44
Die Wohnungsnachfrage in den niedersächsischen Regionen	46
3.1 Bevölkerungsentwicklung	46
3.2 Haushaltsentwicklung	51
3.3 Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung	55
3.4 Wirtschaftliche Dynamik	62
3.5 Wohnungsnachfragepotenziale im Überblick	66
Regionale Analysen	70
4.1 Südwestniedersachsen	70
4.2 Südniedersachsen	78
Anhang	87
Tabellen	88
Glossar	104
Verweise	108

Ausgewählte Indikatoren des niedersächsischen Wohnungsmarktes

	2006	Veränderung zum Vorjahr	Aussicht für 2007 / 2008
Rahmenbedingungen für das Wohnungsangebot			
Preisindex für Bauleistungen (2000 = 100)	102,2	1,9	leicht steigend
Quadratmeterpreis für baureifes Land	68 EUR	1,9 %	leicht steigend
Preis für Einfamilienhäuser	142.000 EUR	-0,7 %	leicht sinkend
Hypothekarzinsen (5 Jahre fest)	4,02 %	0,22 %-Punkte	leicht steigend
Hypothekarzinsen (10 Jahre fest)	4,25 %	0,09 %-Punkte	leicht steigend
Wohnungsangebot			
Wohnungsbestand (Wohnungen insgesamt)	3.749.357	0,7 %	leicht steigend
davon zweckgebunden	89.491	-2,1 %	sinkend
Baufertigstellungen	24.593	1,1 %	stagnierend / sinkend
je 1.000 Einwohner	3,1	0,1	stagnierend / sinkend
Baugenehmigungen	23.672	1,3 %	sinkend
je 1.000 Einwohner	3,0	0,1	sinkend
Wohnfläche je Wohnung	95,3 qm	0,2 qm	leicht steigend
Wohnfläche je Einwohner	44,8 qm	0,5 qm	leicht steigend
Wohnungsbedarf und -nachfrage			
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)	7.982.685	-0,1 %	leicht sinkend
Zahl der Haushalte (Mikrozensus) ¹	3.803.700	0,5 %	leicht steigend
Haushaltsgröße (Mikrozensus)	2,10	-0,01	leicht sinkend
Haushaltskaufkraft	37.244 EUR	0,9 %	leicht steigend
Sozialindikator	9,7 %	0,6 %-Punkte	steigend
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	2.320.167	0,6 %	leicht steigend
Arbeitslosenquote	11,8 %	-1,2 %-Punkte	leicht sinkend
Marktanzeiger			
WOHNUNGSMARKTBAROMETER			
Wohnungsmarktlage	ausgewogen	leichte Anspannung	unverändert
Nettokaltmiete je qm	4,80 EUR	2,1 %	leicht steigend
Wiedervermietung / Fertigstellung bis 1948	4,00 EUR	0,0 %	leicht steigend
Wiedervermietung / Fertigstellung nach 1948	4,80 EUR	4,3 %	leicht steigend
Neubau / Erstvermietung	5,80 EUR	5,5 %	leicht steigend
Marktbedingter Leerstand	2,9 %	0,4 %-Punkte	leicht steigend
Mieterfluktuation	12,1 %	0,2 %-Punkte	leicht steigend
Investitionsbereitschaft	niedrig	unverändert	unverändert
für neue Mietwohnungen	sehr niedrig / niedrig	unverändert	unverändert
für neue Eigentumsmaßnahmen	niedrig	unverändert	unverändert
für bestehende Mietwohnungen	mittel	unverändert	unverändert
für bestehendes selbst genutztes Wohneigentum	mittel	unverändert	unverändert
AMTLICHE STATISTIK			
Preisindex Nettomieten (2000 = 100)	110,9	2,4	steigend

WOHNUNGSMÄRKTE IN NIEDERSACHSEN

Gute Wohnungsversorgung – Verknappungstendenzen im unteren Preissegment

Die oft vorzufindende Feststellung, dass die Märkte entspannt seien, ist zwar weiterhin zutreffend, verliert angesichts der kleinräumigen Differenzierung und der unterschiedlichen Entwicklung der Marktsegmente jedoch immer mehr an Aussagekraft. Es gilt, die langsam wieder zunehmende Dynamik an den Wohnungsmärkten in den Blick zu nehmen. Die von der LTS im Frühjahr 2007 befragten Wohnungsmarktakeure gehen von leichten Wiederanspannungstendenzen in einzelnen Marktsegmenten und Regionen aus (Abb. 1.1). Insbesondere der Markt für preisgünstige Wohnungen ist betroffen. Einerseits nimmt aufgrund von Bestandsaufwertungen die Zahl sehr preisgünstiger Wohnungen ab. Andererseits nimmt die Nachfrage gerade in diesem Preissegment ständig zu. Die Wohnungsmarktexterten gehen davon aus, dass der Verknappungstrend hier anhalten wird.

Gleichzeitig strebt die durchschnittliche Wohnungsversorgung in Niedersachsen einem neuen Rekordwert zu (Abb. 1.2). Mittlerweile stehen jedem Einwohner knapp 45 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung. Auch hier gibt es große regionale Differenzen. In Gebieten mit jüngerer Einwohnerschaft (insbesondere Westniedersachsen) wohnen mehr Personen in einer Wohnung als in Gebieten mit durchschnittlich älteren Einwohnern.

Wohnungsmarktlage 1998 – 2008 (Abb. 1.1)

Durchschnitt der Experteneinschätzungen

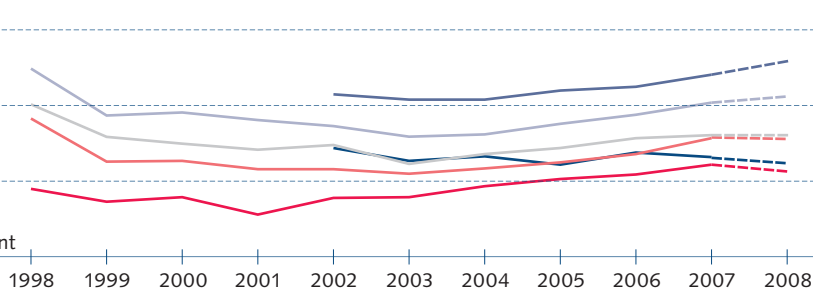
sehr angespannt

angespannt

ausgewogen

entspannt

sehr entspannt



MWR Nettokaltmiete < 3,50 EUR

MWR Nettokaltmiete 3,50 – 4,50 EUR

MWR Nettokaltmiete 4,50 – 5,50 EUR

MWR Nettokaltmiete > 5,50 EUR

MWR gefördert

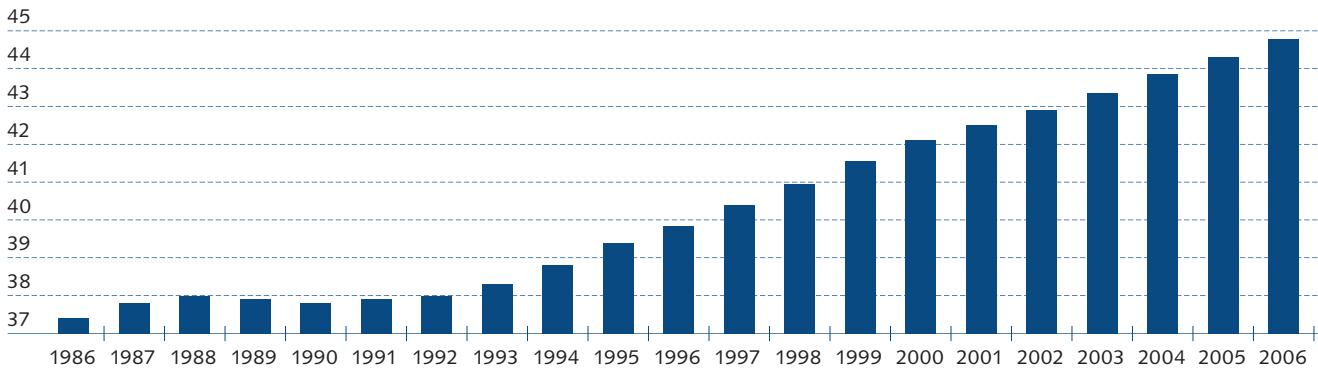
Eigentum

MWR = Mietwohnraum

Datenbasis: LTS-Wohnungsmarktbarometer 2007

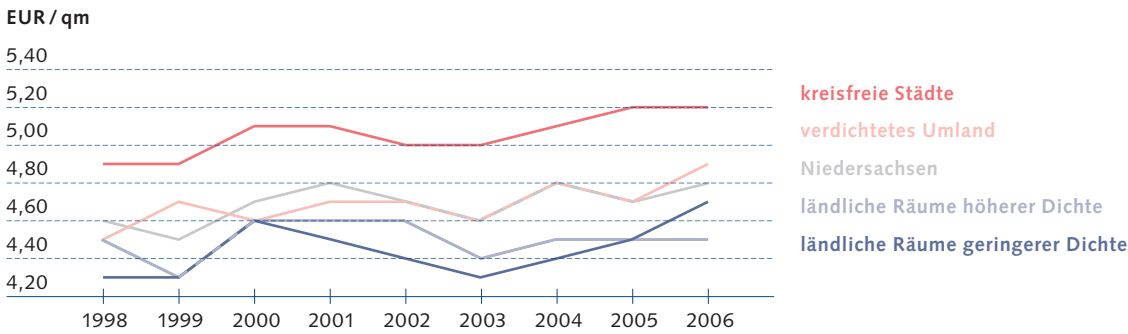
Wohnfläche je Einwohner 1986 – 2006 (Abb. 1.2)

qm



Datenbasis: Niedersächsisches Landesamt für Statistik (NLS)

Nettokaltmieten 1998 – 2006 (Abb. 1.3)



Datenbasis: LTS-Wohnungsmarktbarmeter 2007

Die seit 1992 ständig zunehmende Wohnflächeninanspruchnahme in Niedersachsen weist auf eine sehr gute Wohnungsversorgung hin. Allerdings sind die Wohnflächen sehr unterschiedlich auf die Altersgruppen verteilt. Es drängt sich daher die Frage nach einem örtlichen Wohnflächenmanagement auf.

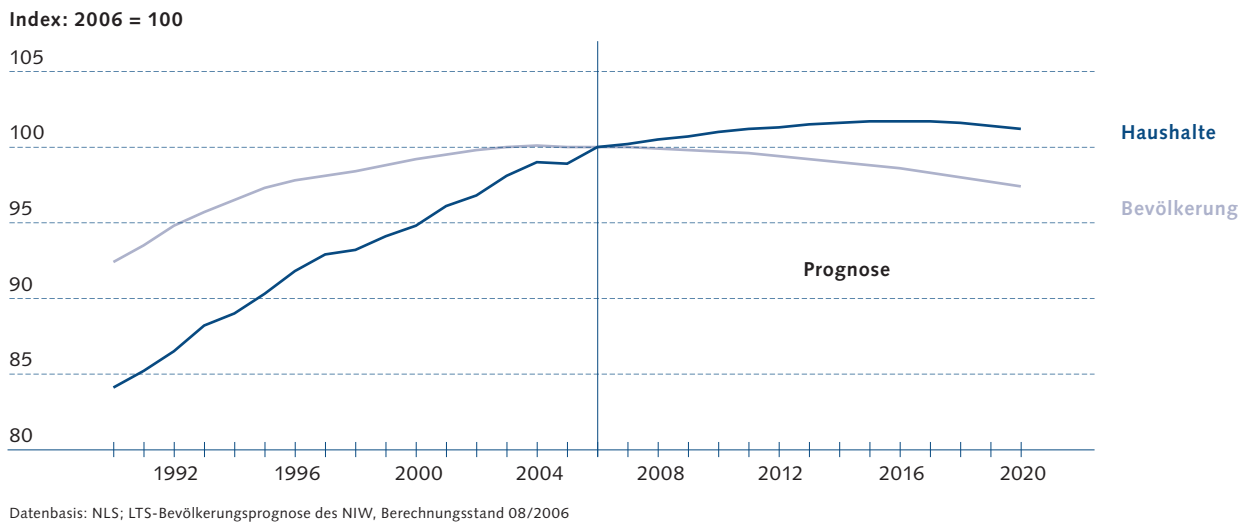
Fortgesetzte leichte Anspannungstendenzen bezüglich des Mietniveaus sind dieses Jahr im verdichteten Umland der Städte und in den peripheren Räumen zu beobachten (Abb. 1.3). Hier stieg das Mietniveau den Angaben der befragten wohnungswirtschaftlichen Experten zufolge um bis zu vier Prozent an. Allerdings liegen die durchschnittlichen Quadratmetermieten mit 4,70 bis 4,90 EUR deutlich unter den Preisen für gemieteten städtischen Wohnraum. Städtische Mieten stagnierten bei 5,20 EUR/qm. Nur die Erstvertragsmieten im Neubau konnten deutlich zulegen. Steigende Mieten bewirken tendenziell, dass Umzugswillige ihren Wunsch zurückstellen. Niedersachsenweit stagnierte die Fluktuationsrate dementsprechend bei etwa zwölf Umzügen je 100 Bestandswohnungen.

Der marktbedingte Leerstand von Mietwohnungen in Niedersachsen legte leicht zu und lag bei 2,9 %. Zunehmender Leerstand bei leicht anziehenden Märkten lässt sich nur damit erklären, dass ein Teil des Wohnungsbestandes nicht mehr marktgängig ist. Maßgeblichen Einfluss auf den Leerstandswert haben die kreisfreien Städte. Nur in den ländlichen Räumen höherer Dichte ging der Wohnungsleerstand leicht zurück. Die verfügbaren Statistiken weisen darauf hin, dass der Leerstand die Wohnungseigentümergruppen

unterschiedlich trifft. Mehr und mehr sind die privaten Eigentümer mit Häusern in mittleren und schlechten Lagen vom Leerstand betroffen.

Die Aufwendungen für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand sind im Jahr 2006 bei den niedersächsischen Wohnungsunternehmen höher ausgefallen als im Vorjahr. Nur die kleinen Unternehmen mit weniger als 1.000 Wohnungen hielten sich etwas zurück. Auch die Investitionsbereitschaft der Wohnungsunternehmen in den Neubau hat scheinbar seine Talsohle erreicht. Erstmals seit langer Zeit gaben die Unternehmen wieder eine zunehmende Investitionsbereitschaft an.

Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in Niedersachsen 1990 – 2020 (Abb. 1.4)



Demografischer Wandel rückt näher

Im Jahr 2006 war die Gesamtbevölkerungszahl Niedersachsens zum zweiten Mal in Folge rückläufig. Im gewichteten Durchschnitt der letzten drei Jahre verzeichnete Niedersachsen nur noch Nettozuwanderungen in Höhe von 10.000 Menschen pro Jahr. Das sind deutlich weniger als im vorangegangenen 3-Jahres-Zeitraum. Momentan ist nicht erkennbar, dass neue Wanderungsströme diesen Rückgang ausgleichen könnten. Die LTS-Wohnungsprognose des Niedersächsischen Instituts für Wirtschaftsforschung (NIW) geht davon aus, dass bis 2020 jährlich 15.000 Personen mehr zu als abwandern. Der Prognose zufolge wird sich der Bevölkerungsrückgang in den nächsten Jahren fortsetzen, wobei zunächst geringe, dann im weiteren Verlauf erheblich zunehmende Bevölkerungsverluste eintreten (Abb. 1.4). Insgesamt dürfte die Bevölkerung bis 2020 um 196.000 Personen oder 2,5 % sinken. Bis 2010 ist mit einem Rückgang in Höhe von knapp 10.000, im nächsten Jahrzehnt dann mit einer weiteren Abnahme um 186.000 Personen zu rechnen. Die Zahlen der Geborenen werden in den nächsten Jahren zunächst sinken und dann ab 2010 etwa konstant bleiben. Dafür steigen die Gestorbenenzahlen permanent bis zum Ende des Prognosezeitraums an.

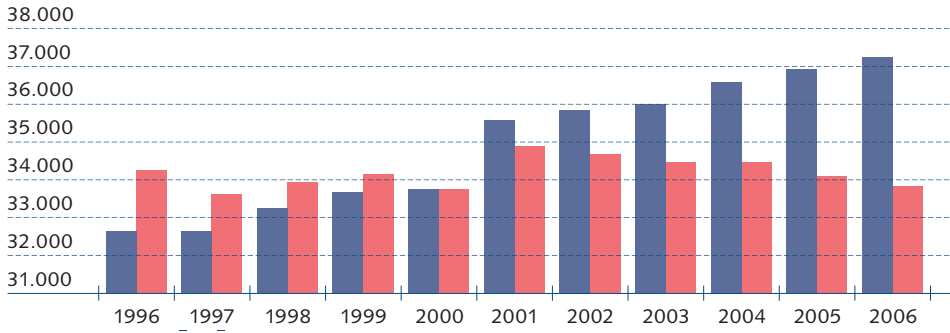
Neben der quantitativen Entwicklung spielt für die zukünftige Wohnungsnachfrage die Strukturveränderung der Bevölkerung eine maßgebliche Rolle. In allen Landesteilen wird das durchschnittliche Alter der Einwohner zunehmen. Die Bevölkerungsstruktur lässt kaum noch Raum für eine durchschnittliche Verjüngung der Bevölkerung innerhalb eines überschaubaren Zeitraums.² In Zukunft müssten die Frauen durch-

schnittlich ca. 2,1 Kinder bekommen, um alleine den Bevölkerungsstand (ohne Wanderungen) halten zu können. Auch in jetzt noch relativ jungen Gebieten Westniedersachsens tritt zukünftig eine verstärkte Alterung der Bevölkerung ein. Erhebliche Zuwanderungsströme, die diese Strukturveränderung aufhalten könnten, sind nicht zu erwarten. Die Attraktivität Niedersachsens als Anreiz für den Zuzug von Menschen wird damit zu einem Schlüssel der demografischen Perspektiven im Land.

Ungebrochen ist auch der Trend zu immer kleineren Haushalten. In Niedersachsen wohnten im Jahr 2006 nur noch durchschnittlich 2,12 Personen in einem Haushalt – dies bedeutete eine weitere Haushaltsverkleinerung um 0,01. Im Wesentlichen sorgt die zunehmende Alterung dafür, dass auch in Zukunft die durchschnittliche Haushaltsgröße weiter sinken wird. Hohe Scheidungsraten und ein sich wandelndes Wohnverhalten tragen zusätzlich zum Ansteigen der Zahlen weiterer Single-Haushalte bei. An der Nachfrage auf den Wohnungsmärkten macht sich der Haushaltsverkleinerungstrend seit einigen Jahren wieder bemerkbar. Kleinere Wohnungen werden nach Meinung der Experten zunehmend benötigt.

Haushaltskaufkraft in Niedersachsen 1996 – 2006 (Abb. 1.5)

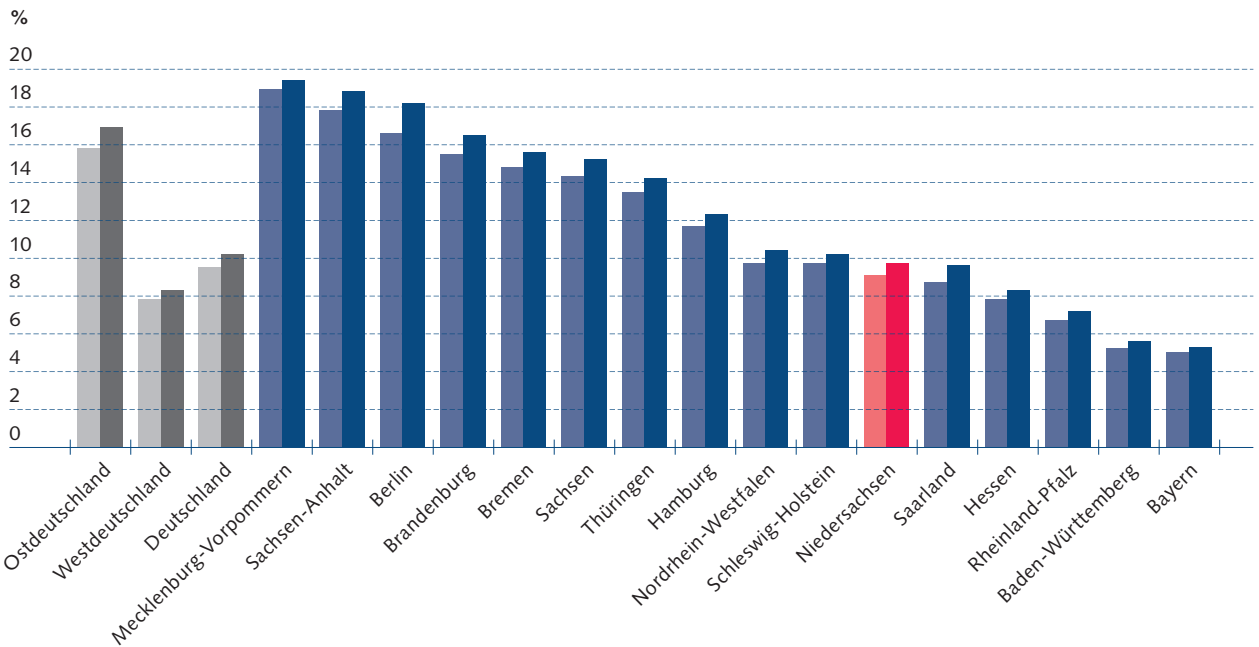
EUR / Haushalt



nominal real (in Preisen von 2000)

Datenbasis: NLS, GfK GeoMarketing GmbH

Sozialindikator³ in Niedersachsen 2005 und 2006 (Abb. 1.6)



2005 2006

Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit, GfK GeoMarketing GmbH

Eigenpotenziale hinken hinterher

Ein weiterer Grund für die angenommene Attraktivität von kleineren Wohnungen dürfte die individuelle wirtschaftliche Lage der Wohnungsnachfrager sein. Absolut betrachtet nahm die Kaufkraft je Haushalt in Niedersachsen seit dem Jahr 2000 zwar kräftig zu. Preisbereinigt sank die Haushaltskaufkraft jedoch das fünfte Jahr in Folge (Abb. 1.5).

Zur Begutachtung der Potenzialentwicklung der Haushalte, sich selbst mit angemessenem Wohnraum zu versorgen, wird zusätzlich der Sozialindikator herangezogen. Mit Umstellung der ehemaligen Arbeitslosenhilfe und der Hilfe zum Lebensunterhalt auf Bedarfsgemeinschaften nach SGB II war eine Neudefinition des Sozialindikators notwendig. Zukünftig werden wir den Sozialindikator als Anteil der Bedarfsgemeinschaften (Glossar) an allen Haushalten messen. Die neue Berechnung zu Grunde gelegt, ergibt sich in Niedersachsen ein Sozialindikator von 9,7 %. Zurück gerechnet auf 2005 hat der Sozialindikator trotz konjunktureller Erholung zugelegt. Der wirtschaftliche Aufschwung ist demnach noch nicht bei den privaten Haushalten angekommen. Diese Entwicklung ist in allen Bundesländern zu beobachten. Niedersachsen liegt knapp hinter dem Saarland auf dem sechsten Platz in einem Ranking des Sozialindikators und leicht über dem Durchschnitt der westdeutschen Bundesländer (Abb. 1.6).

Orientierung an neuen Zielgruppen

Zusammenfassend ist die Lage auf den Wohnungsmärkten von Zurückhaltung mit positiven Zukunftserwartungen geprägt. Für Wohnungsanbieter verbessern sich die Bedingungen durch steigende Mieten, verschlechtern sich allerdings durch leicht steigende Kapitalzinsen. Zur Erhaltung der Marktgängigkeit insbesondere des Bestandes sind weiter hohe Investitionen notwendig. Durch bessere Wärmedämmung können beispielsweise auch die Wohnnebenkosten reduziert werden.

Der wirtschaftliche Aufschwung ist noch nicht dauerhaft genug, als dass er sich im Portemonnaie der Wohnungsnachfrager bemerkbar macht. Daher sind die Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung nach wie vor gering. Gleichzeitig wird der klassische Eigenheimmarkt spätestens im Jahr 2008 unter den Vorzieheffekten in den letzten Jahren leiden. Die typische Nachfragergruppe der 30- bis 45-jährigen Familien wird kleiner. Damit geht die private Wohnungsnachfrage zurück. Einen ausgleichenden Ersatz könnten Eigentumsangebote an andere Bevölkerungsteile darstellen.

SPEZIAL: ZURÜCK IN DIE STÄDTE?

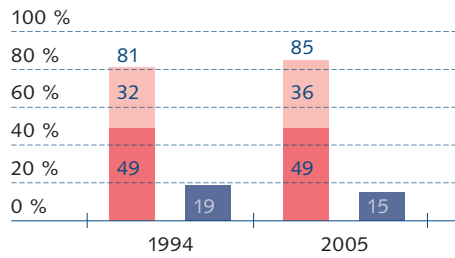
S.1 Einführung und Vorgehensweise

Während nach einer aktuellen Studie der Vereinten Nationen die Zahl der Städter die der Landbewohner weltweit erst in 2008 überholt, leben in Deutschland schon heute 85 % aller Einwohner in Städten bzw. halbstädtischen Regionen.⁴ In Niedersachsen ist der Anteil mit 79 % nicht ganz so hoch. Dabei gewannen in den vergangenen Jahren vor allem die halbstädtischen Regionen Einwohner hinzu. Deutschlandweit stieg der Anteil derer, die in halbstädtischen Regionen – oft auch Umlandregionen – leben, in elf Jahren von 32 auf 36 %, in Niedersachsen sogar von 45 auf 52 % (Abb. S.1). Spiegelbildlich sank der Anteil der Landbevölkerung im Flächenland Niedersachsen um sechs Prozentpunkte. In 2005 lebte nur noch jeder fünfte Niedersachse in einer ländlichen Region.

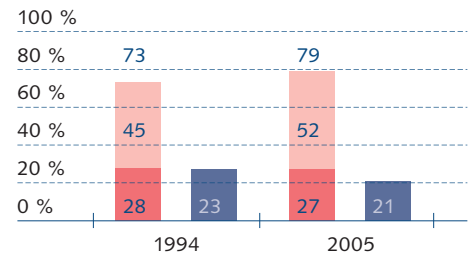
Jüngere Pressenotizen legen mit Überschriften wie „Renaissance der Städte“, „Zurück in die Stadt“ oder gar „Landflucht“ die Vermutung nahe, dass es verstärkt Wanderungsbewegungen (zurück) in die Städte gibt. Im Folgenden wird der Frage nachgegangen, ob diese Landflucht schon jetzt zu beobachten ist und ob sie sich in Zukunft noch verstärken wird. Hierzu werden die Wanderungsverflechtungen in Niedersachsen in den vergangenen zehn Jahren (1996 bis 2005) näher untersucht. Die erstmals in dieser Ausführlichkeit ausgewerteten Wanderungsmatrizen des NLS enthalten je Jahr für jede Gemeinde alle Herkunfts- und Zielgebiete. Aus allen Gemeinden wurden die 20 größten Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern und zehn kleinere Städte in Niedersachsen ausgewählt. Die Addition der Wanderungssalden über den gesamten Betrachtungszeitraum erlaubt eine Kategorisierung der größten „Geber- und Nehmer-Gemeinden“. Anders ausgedrückt: Welche Region oder Gruppe von Gemeinden profitiert von Einwohnerverlusten der betrachteten Stadt und welche Region oder Gruppe von Gemeinden gibt ihrerseits Einwohner an die betrachtete Stadt ab? Identifiziert wurden die vier Wanderungsziele bzw. Herkunftsregionen Ostdeutschland, Ausland, Umland und Ausbildungs-/Arbeitsmarktzentren. Um Entwicklungstrends aufzeigen zu können, werden die Wanderungssalden dieser vier Kategorien im Zeitablauf dargestellt. Das Umland betreffend werden schließlich nicht nur die Salden, sondern auch die Wanderungsströme – also die absoluten Fortzüge und Zuzüge – untersucht. Dadurch wird z. B. erkennbar, ob ein steigender Wanderungssaldo auf steigenden Zuzugszahlen bei gleich bleibenden Fortzügen oder sinkenden Fortzugszahlen bei gleich bleibenden Zuzügen beruht.

Bevölkerungsanteile in Stadt und Land in den Jahren 1994 und 2005 (Abb. S.1)

Deutschland



Niedersachsen



leben städtisch | leben halbstädtisch | leben ländlich

Datenbasis: NLS

Bevölkerungsentwicklung vom 31.12.1996 – 31.12.2005 (Abb. S.2)

	Niedersachsen	ausgewählte Städte	übrige Städte und Gemeinden
Zuzüge	4.738.770	1.314.692	3.424.078
Fortzüge	4.494.094	1.305.714	3.188.380
Zuzüge – Fortzüge	244.676	8.978	235.698
Geborene	684.392	214.884	469.508
Gestorbene	749.015	253.016	495.999
Geborene – Gestorbene	-64.623	-38.132	-26.491
Bevölkerungsentwicklung insgesamt	180.053	-29.154	209.207

Datenbasis: NLS

Herkunft- und Zielgebiete für ausgewählte niedersächsische Städte in den Jahren 1996 – 2005 (Abb. S.3)

Stadt	Einwohner			gewann per Saldo Einwohner aus				verlor per Saldo Einwohner an			
	1996	2005	Veränderung in %	Ostdeutsch- land	Ausland	Ausbildungs-/ Arbeitsmarktzentren	Umland	Ausland	Ausbildungs-/ Arbeitsmarktzentren	benachbarte Großstädte	Umland
Hannover	522.574	515.729	-1	●	●				●		●
Braunschweig	251.320	245.273	-2	●	●				●		●
Osnabrück	167.326	163.814	-2	●					●		●
Oldenburg	152.846	158.565	4	●	●				●		●
Göttingen	126.451	121.884	-4	●	●				●		●
Wolfsburg	124.655	121.199	-3	●	●				●	●	●
Salzgitter	116.865	107.726	-8	●	●				●	●	●
Hildesheim	106.098	102.575	-3	●	●				●	●	●
Wilhelmshaven	89.604	83.552	-7	●				●	●	●	●
Delmenhorst	78.238	75.916	-3	●	●	HB			●		●
Lüneburg	65.071	71.842	10	●	●	SH, NW, HH					●
Celle	73.559	71.336	-3	●		BS			●	●	●
Garbsen	62.813	63.123	0	●	●	H			●		●
Hameln	58.762	58.739	0	●			●	●	●	●	
Wolfenbüttel	53.602	54.461	2	●	●	BS, SZ			●		●
Nordhorn	51.313	53.085	3	●	●		●	● (NW)			
Cuxhaven	54.693	52.095	-5	●		NW		●	● (HB, HH)		●
Emden	51.470	51.693	0	●	●		●	●			●
Lingen (Ems)	52.289	51.317	-2	●				●	● (NW, BW)	●	●
Langenhagen	49.449	50.883	3	●	●	H			●		●
Peine	49.285	49.884	1	●	●	BS, SZ	●		●		●
Stade	45.237	45.923	2	●			●		●		●
Goslar	45.686	43.119	-6	●		BS, SZ	●	●	●		●
Vechta	25.892	30.114	16	●	●		●		●	●	
Verden (Aller)	26.946	26.828	0	●			●		●	●	●
Holzminden	22.020	20.789	-6	●			●		●		
Friesoythe	19.191	20.493	7	●		NW	●		●		●
Bremervörde	19.160	19.113	0	●			●		●	●	
Wildeshausen	16.287	18.275	12	●	●		●		●		
Diepholz	16.278	16.593	2	●	●		●		●		●

● trifft hauptsächlich zu ● trifft zu

Datenbasis: NLS

S.2 Wanderungsbewegungen in niedersächsischen Stadtregionen

Mit großer Wahrscheinlichkeit markiert der hier untersuchte Zeitraum in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung des Landes die vorerst letzten Jahre einer langen Wachstumsperiode (Kap. 3.1). Noch einmal profitierte Niedersachsen von Nettozuwanderungen in Höhe von etwa 245.000 Personen. Im gleichen Zeitraum starben 65.000 Personen mehr als geboren wurden, so dass die Gesamtbevölkerungszahl um 180.000 auf gut 7,99 Mio. Menschen stieg. Dies entsprach einem Wachstum in Höhe von 2,3 %. In den ausgewählten 30 Städten, die ein Drittel der Landesbevölkerung repräsentieren, stand dagegen knapp 9.000 Nettozuwanderern ein Überschuss der Sterbefälle über die Geburten in Höhe von gut 38.000 Personen gegenüber. Damit verloren die betrachteten Städte per Saldo 29.000 Einwohner oder 1,1 %. Alle übrigen, eher ländlichen Gebiete inklusive vieler Umlandregionen gewannen – vor allem aufgrund hoher Nettozuwanderungen – mehr als 200.000 Einwohner hinzu (+ 4,0 %). Dies bestätigt, dass noch immer vor allem die halbstädtischen Regionen die Nutznießer der Wanderungen sind.

Repräsentierten die 30 ausgewählten Städte Ende 1996 noch 33,2 % der niedersächsischen Bevölkerung, waren es Ende 2005 nur noch 32,1 %. Der Überblick in Abbildung S.3 zeigt die Hintergründe für diese Entwicklung auf:

- Fast alle untersuchten Städte verloren Einwohner an ihr Umland und an Ausbildungs- bzw. Arbeitsmarktzentren.
- Die großen niedersächsischen Städte gewannen hauptsächlich Einwohner aus den ostdeutschen Bundesländern – spezielle Universitätsstandorte wie Göttingen oder Oldenburg eher aus dem Ausland. Sie verloren hauptsächlich Einwohner an ihr Umland.
- Städte unter 50.000 Einwohner gewannen hauptsächlich Einwohner aus ihrem Umland. Sie verloren hauptsächlich Einwohner an Ausbildungs- bzw. Arbeitsmarktzentren. Einige Städte (z. B. Stade, Friesoythe) generierten ihre Wanderungen fast ausschließlich über ihr Umland.
- Einige Mittelzentren wie Delmenhorst, Garbsen und Langenhagen sowie Wolfenbüttel und Goslar profitierten in besonderem Maß von Großstädten in direkter Nachbarschaft.
- Alle untersuchten Städte gewannen Einwohner aus den ostdeutschen Bundesländern. Die meisten Städte gewannen zusätzlich Einwohner aus dem Ausland.

S.3 Detaillierte Ergebnisse für Beispielstädte

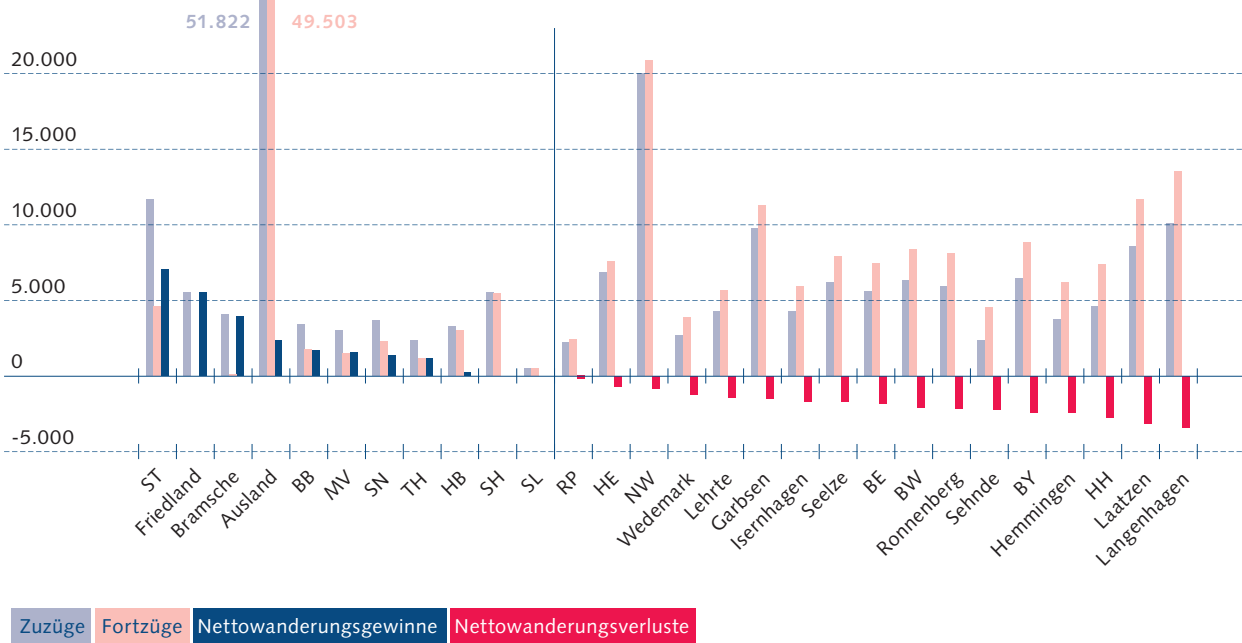
Stellvertretend für die Oberzentren werden detaillierte Ergebnisse für Hannover und Lüneburg vorgestellt. Für die Mittelzentren stehen Stade und Wildeshausen. Zunächst wird sichtbar, zu welchen Gemeinden und Bundesländern besonders starke Wanderungsbeziehungen bestehen. Daneben zeigen zwei weitere Grafiken jeweils, wie sich typische Wanderungen im Zeitablauf verändert haben.

Bevölkerungsgewinne aus Ostdeutschland – Verluste an Umlandgemeinden

Hannover Die Landeshauptstadt Hannover – mit mehr als 500.000 Einwohnern die mit Abstand größte Stadt Niedersachsens – verlor mit 7.000 Einwohnern in den Jahren 1996 bis 2005 ein Prozent ihrer Bevölkerung. Die aktuelle Analyse lässt Geber- und Nehmerregionen erkennen. Hannover hat im beobachteten Zehn-Jahres-Zeitraum vor allem Einwohner aus Sachsen-Anhalt gewonnen (Abb. S.4a). Auch mit den anderen ostdeutschen Bundesländern und mit dem Ausland war die Stadt durch positive Wanderungssalden verbunden. Dagegen profitierten in erster Linie andere Städte in der Region wie Langenhagen, Laatzen oder Hemmingen von Nettoabwanderungen aus der Landeshauptstadt. Hannoveraner gingen jedoch auch nach Hamburg, Bayern, Baden-Württemberg und Berlin. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Bewegungen vorwiegend um Bildungs- bzw. Arbeitsplatzwanderungen handelt.

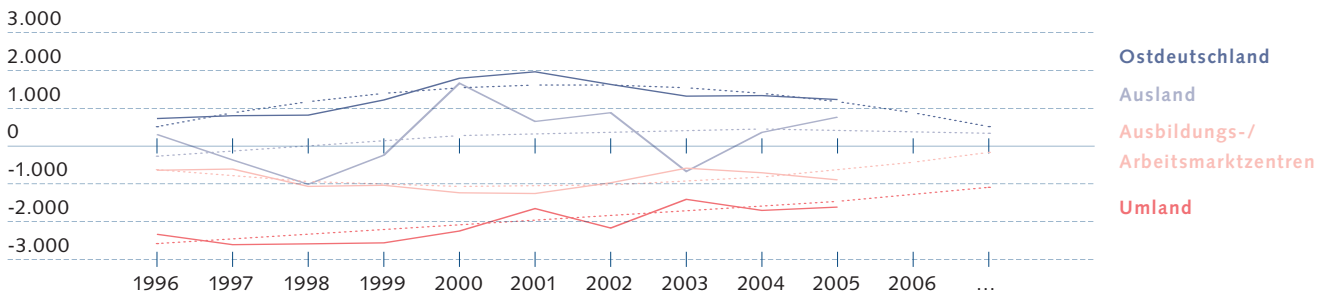
Die Darstellung der Wanderungssalden Hannovers im Zeitablauf zeigt, dass sich das Muster (Gewinne aus Ostdeutschland und dem Ausland gegenüber Verlusten in Richtung Arbeitsmarktzentren und Umland) nur langsam verändert (Abb. S.4b). Am deutlichsten sind ein rückläufiger Wanderungssaldo aus Ostdeutschland und geringer werdende Verluste an das Umland zu erkennen. Die gestrichelten Entwicklungslinien sind allerdings nicht Ergebnis einer Prognose, sondern lediglich ein mathematischer Trend. Die dritte Grafik (Abb. S.4c) erklärt schließlich die sinkenden Bevölkerungsverluste an die Umlandgemeinden. Sie zeigt, dass nicht die Zahl der Zuzüge in die Stadt steigt, sondern die Zahl der Fortzüge langsam zurückgeht. Damit gibt es für Hannover kein „Zurück in die Stadt“, sondern eher ein „Bleiben in der Stadt“.

Wanderungsherkunft und -zielgebiete in den Jahren 1996 bis 2005 – Hannover ⁵ (Abb. S.4a)

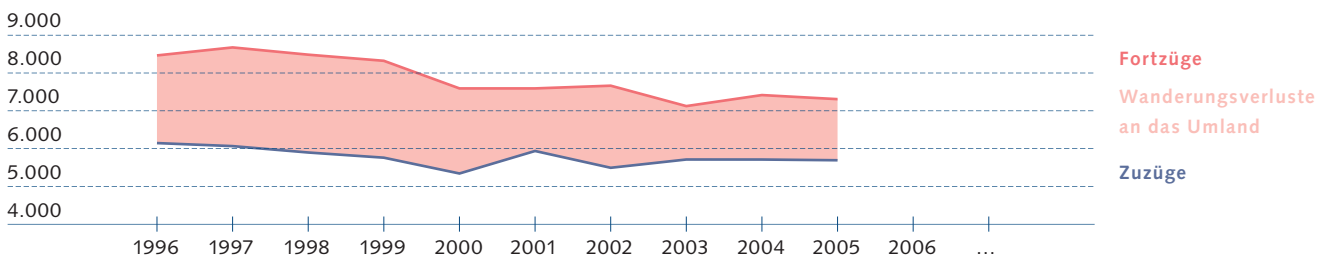


Wanderungssaldo nach Herkunfts- und Zielgebieten – Hannover ⁶ (Abb. S.4b)

Zuzüge – Fortzüge

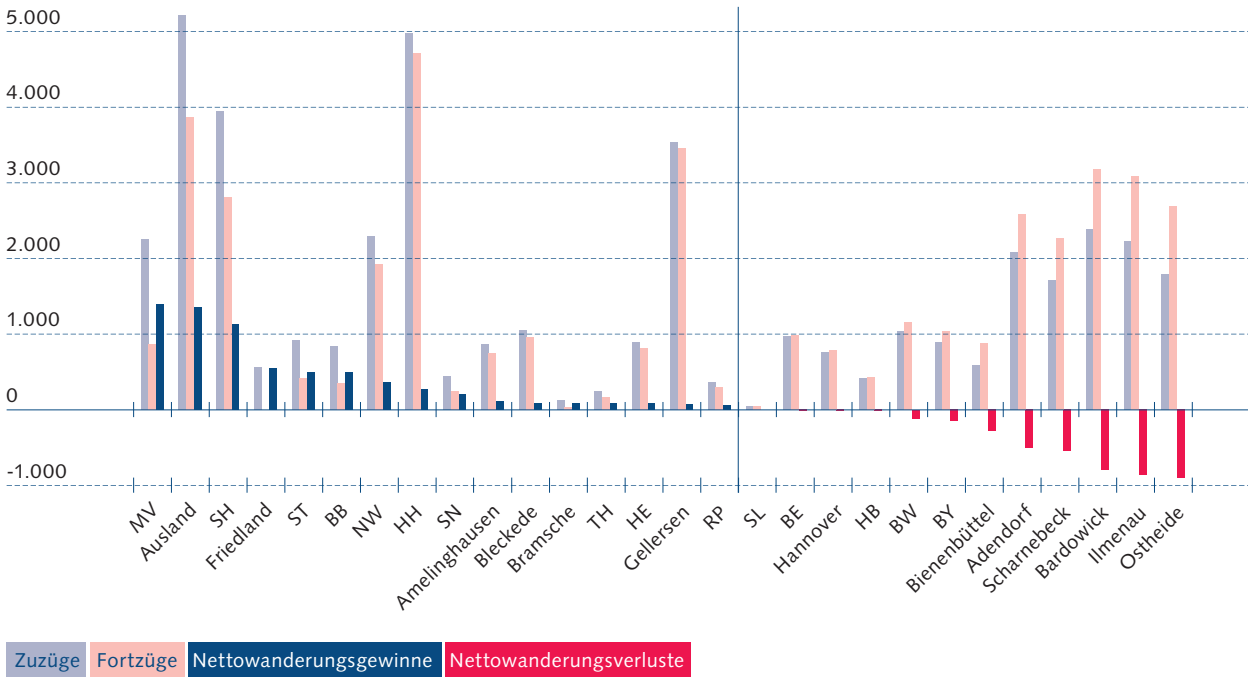


Zuzüge nach bzw. Fortzüge von Hannover aus bzw. ins Umland (Abb. S.4c)



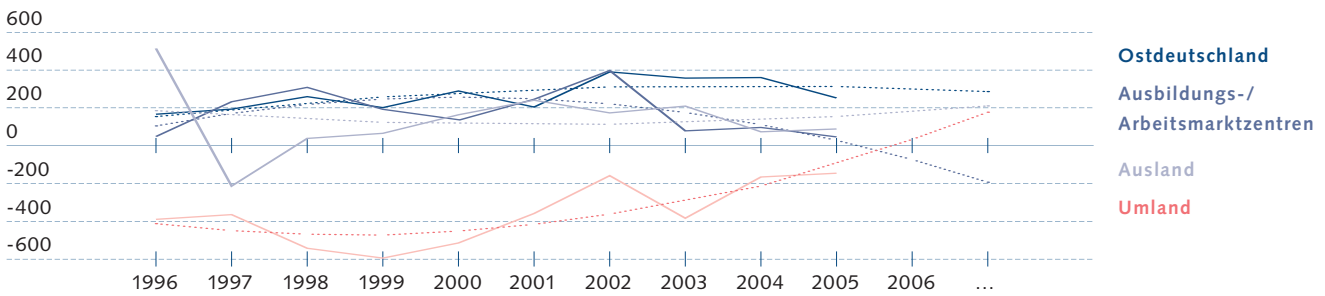
Datenbasis: NLS

Wanderungsherkunft und -zielgebiete in den Jahren 1996 bis 2005 – Lüneburg (Abb. S.5a)

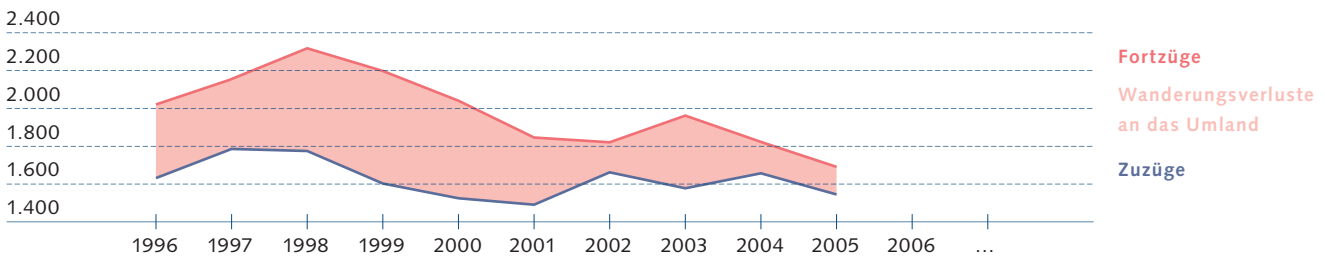


Wanderungssaldo nach Herkunfts- und Zielgebieten – Lüneburg⁷ (Abb. S.5b)

Zuzüge – Fortzüge



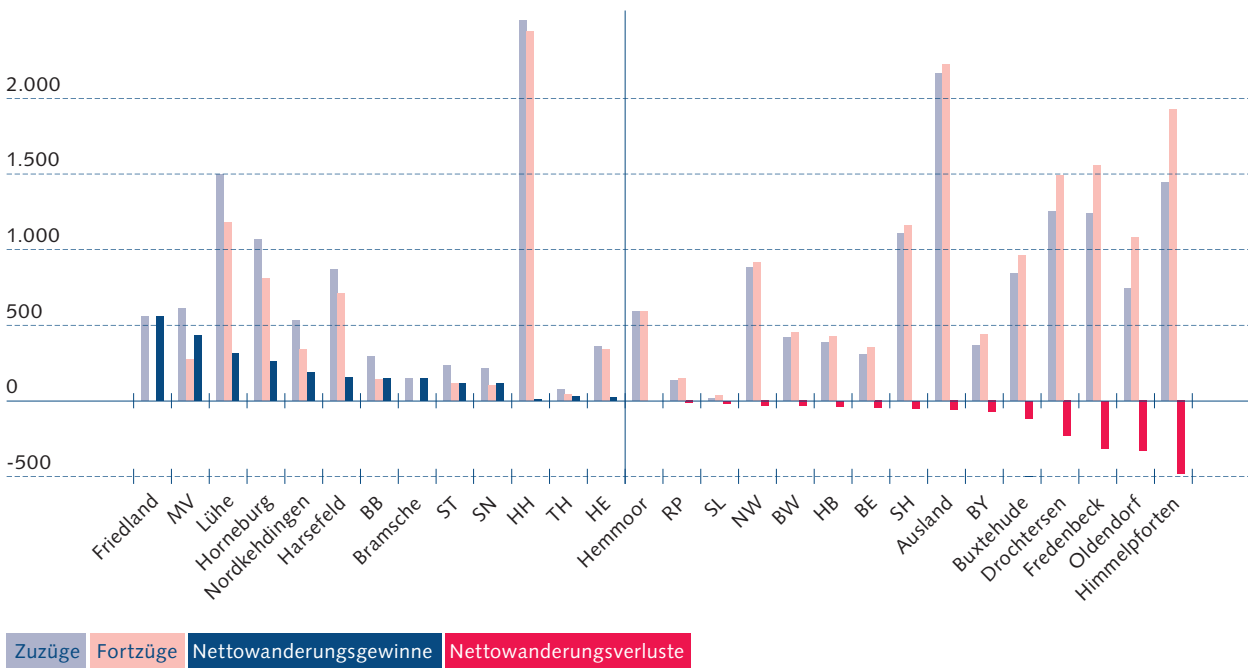
Zuzüge nach bzw. Fortzüge von Lüneburg aus bzw. ins Umland (Abb. S.5c)



Datenbasis: NLS

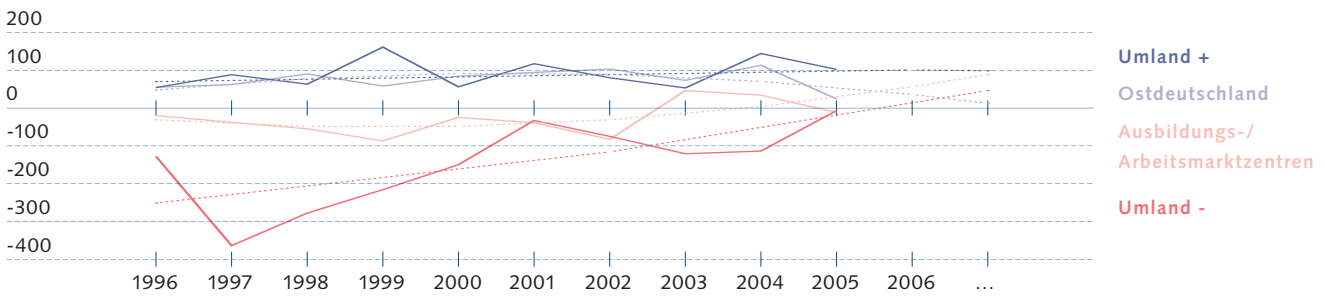
Lüneburg Für Lüneburg gelten – wenn auch in kleineren Dimensionen – ähnliche Aussagen wie für Hannover. Hauptgeberregionen waren hier die Bundesländer Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein sowie das Ausland (Abb. S.5a). Allerdings verfügt Lüneburg über eine sehr gute Verkehrsanbindung nach Hamburg, so dass die Stadt auch von Nettozuwanderungen aus der Elbmetropole (neben den übrigen ostdeutschen Bundesländern und Nordrhein-Westfalen) profitiert. Obwohl Lüneburg auf diese Weise in den letzten zehn Jahren auf etwa 72.000 Einwohner angewachsen ist, hat auch diese Stadt kontinuierlich mehr Einwohner an ihr Umland verloren als von dort in das Stadtgebiet gezogen sind. Nehmergemeinden waren vor allem Ostheide, Ilmenau, Bardowick, Scharnebeck und Adendorf. Diese Verluste werden allerdings immer geringer, weil die Zahl der Fortzüge aus Lüneburg bei gleich bleibenden Zuzugzahlen nach Lüneburg zurückgeht (Abb. S.5c). Auf der anderen Seite ist zu erwarten, dass die Nettozuwanderungen aus Ostdeutschland sowie aus Schleswig-Holstein, Hamburg und Nordrhein-Westfalen nicht auf dem hohen Niveau verharren. In den letzten drei Betrachtungsjahren zeigt sich hier eine Beruhigung (Abb. S.5b).

Wanderungsherkunft und -zielgebiete in den Jahren 1996 bis 2005 – Stade (Abb. S.6a)

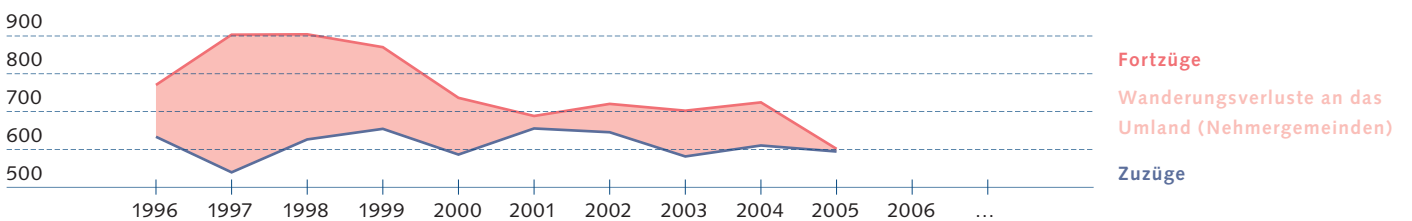


Wanderungssaldo nach Herkunfts- und Zielgebieten – Stade⁸ (Abb. S.6b)

Zuzüge – Fortzüge



Zuzüge nach bzw. Fortzüge von Stade aus bzw. ins Umland (Nehnergemeinden) (Abb. S.6c)



Datenbasis: NLS

Starke Konzentration auf das Umland

Stade Die Stadt Stade steht stellvertretend für die Mittelzentren, deren Hauptwanderungsbezug das Umland ist. Dabei gibt ein Teil der umliegenden Gemeinden Einwohner an Stade ab, gleichzeitig gewinnt ein anderer Teil Einwohner aus der Stadt. In zehn Jahren war die Zahl der Stader Bürger mit zuletzt fast 46.000 beinahe konstant. Gebergemeinden waren per Saldo vor allem Lühe, Horneburg, Nordkehdingen und Harsefeld (Abb. S.6a). Daneben gewann Stade auch aus den ostdeutschen Bundesländern Einwohner hinzu. In die Gemeinden Himmelpforten, Oldendorf, Fredenbeck, Drochtersen und Buxtehude zogen auf der anderen Seite deutlich mehr Menschen aus Stade weg als von dort nach Stade kamen. Die von Arbeits- bzw. Ausbildungsplatz motivierten Fortzüge aus Stade erreichten nur eine geringfügig größere Dimension als Zuzüge von dort, also beispielsweise aus Bayern, Schleswig-Holstein oder Berlin, nach Stade.

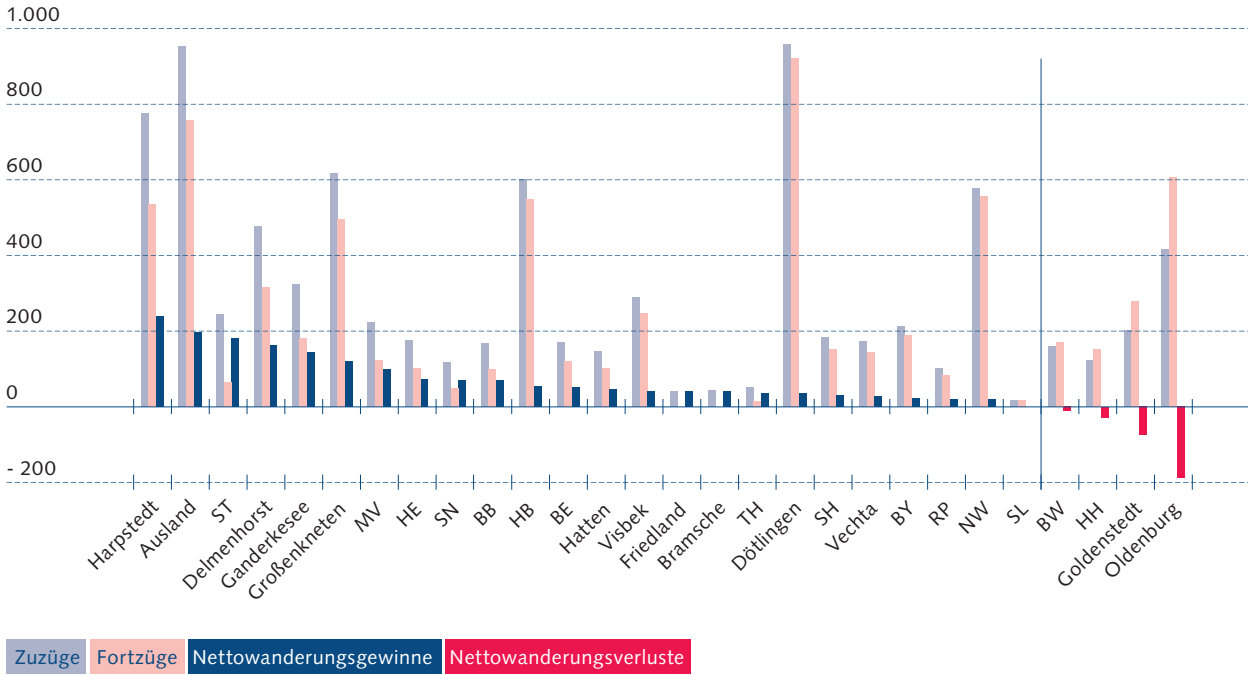
Während die Wanderungssalden mit den Gebergemeinden in der Summe jährlich relativ konstant 100 Personen erreichten, nahmen die Wanderungsverluste an das aufnehmende Umland deutlich ab (Abb. S.6b). Aus einem negativen Saldo 1997 in Höhe von 360 Personen wurde 2005 eine „rote Null“. Dies resultiert allein aus den deutlich rückläufigen Fortzügen auf ein Niveau in Höhe von 600 Personen in 2005. Die Zuzüge pendelten seit 1996 nur geringfügig zwischen 550 und 650 Personen pro Jahr (Abb. S.6c).

Wachstum auch aus dem Umland

Wildeshausen Wildeshausen steht unter den untersuchten 30 Städten neben Vechta und Lüneburg für das stärkste Bevölkerungswachstum in den letzten zehn Jahren (+12 %). Als kleineres Mittelzentrum mit gut 18.000 Einwohnern gewann Wildeshausen vor allem aus den Umlandgemeinden Neubürger hinzu (Abb. S.7a). Auch mit dem Ausland und den ostdeutschen Bundesländern war Wildeshausen durch positive Wanderungssalden verbunden. Einzig an den Universitätsstandort Oldenburg und an die Gemeinde Goldenstedt verlor Wildeshausen per Saldo in den letzten zehn Jahren Einwohner in nennenswertem Umfang.

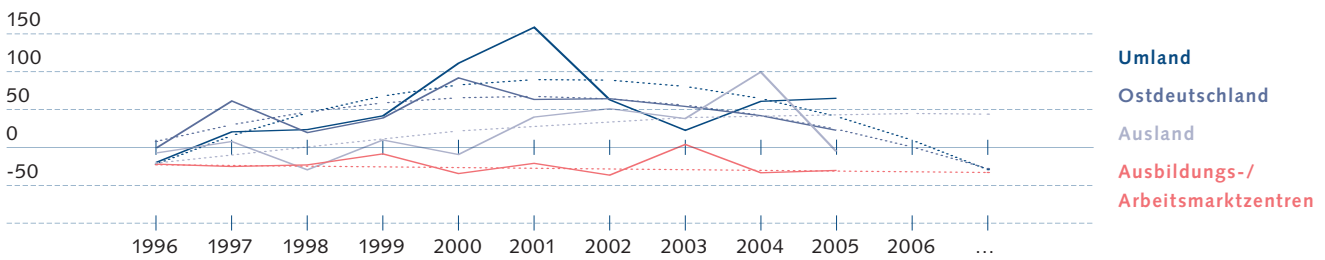
Die Zuzüge aus Ostdeutschland erreichten ihren Zenit allerdings schon im Jahre 2000 (Abb. S.7b). Seitdem gingen sie kontinuierlich um insgesamt 50 % bis 2005 zurück, während die Fortzüge in die neuen Länder konstant bei etwa 40 Personen pro Jahr verharrten. Auch die Wanderungsgewinne aus dem Umland verzeichneten im Jahr 2001 mit einem Saldo in Höhe von 160 Personen einen Hochpunkt. Nach deutlichen Rückgängen betrug dieser im Jahr 2005 allerdings wieder 65 Personen. Für die Wanderungsgewinne aus Ostdeutschland kann dagegen von weiteren Rückgängen ausgegangen werden.

Wanderungsherkunft und -zielgebiete in den Jahren 1996 bis 2005 – Wildeshausen (Abb. S.7a)

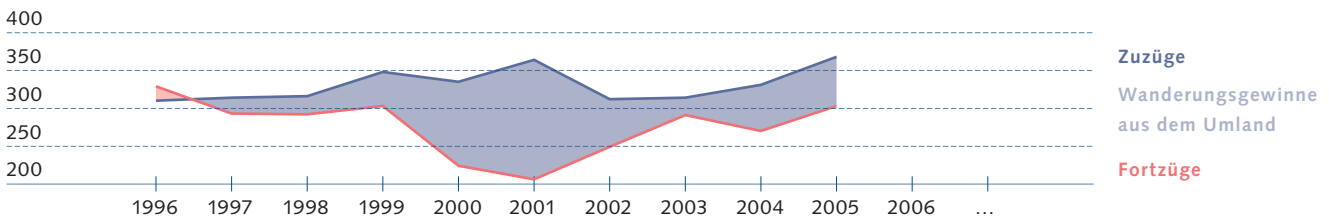


Wanderungssaldo nach Herkunfts- und Zielgebieten – Wildeshausen⁹ (Abb. S.7b)

Zuzüge – Fortzüge



Zuzüge nach bzw. Fortzüge von Wildeshausen aus bzw. ins Umland (Abb. S.7c)



Datenbasis: NLS

S.4 Fazit

Werden die Bildungs- bzw. Arbeitsplatzwanderungen, die sowohl für Einwohnerzuwächse als auch -verluste (gleichzeitig) sorgen, ausgeblendet, zeigen sich nach wie vor Suburbanisierungstendenzen. Ein „Zurück in die Städte“ ist allein aus der tabellarischen Übersicht (Abb. S.3) zunächst nicht ablesbar. Die detaillierten Ergebnisse für Hannover, Lüneburg, Stade und Wildeshausen zeigen allerdings, dass die Wanderungsverluste an das Umland im Zeitablauf geringer werden. Grund dafür ist in der Regel ein Absinken der Fortzüge bei gleich bleibenden Zuzugszahlen. Dies gilt in unterschiedlichem Maß für die meisten untersuchten Städte. Das heißt, es gibt zwar einen Trend, der in die vermutete Richtung geht. Die genauere Umschreibung lautet jedoch „Bleiben in der Stadt“.

Gleichzeitig verändern sich jedoch auch die überregionalen Wanderungen. Nach der Überwindung der deutschen Teilung waren es vor allem jüngere Menschen mit guten Berufsaussichten, die von Ost- nach Westdeutschland gezogen sind. Dieses Zuzugspotenzial in viele westdeutsche Städte ist endlich und bereits weitgehend erschöpft. Kurz- bis mittelfristig werden daher die Zuzugszahlen aus den ostdeutschen Bundesländern spürbar zurückgehen. Im Wettbewerb um Einwohner verlieren die niedersächsischen Städte damit wichtige Geberregionen.

Demnach verlieren nicht nur die ländlichen Räume bzw. Umlandregionen einen guten Teil ihrer Zuzugspotenziale, sondern auch die Städte. Insgesamt bremst das „Bleiben in der Stadt“ den Bevölkerungsrückgang in den Städten – aufhalten kann es ihn vorerst nicht. Aus Sicht der Städte müsste daher ein „Zurück in die

Städte“ forciert werden, damit urbane Strukturen aufrechterhalten und weiter entwickelt werden können. Tatsächlich mehren sich in jüngster Zeit attraktive städtische Angebote für neues Wohnen in unmittelbarer Nachbarschaft mit Versorgungs-, Gesundheits- und Kultureinrichtungen. Jede erfolgreiche Strategie zur Stärkung der Innenstädte kann allerdings bei insgesamt rückläufigen Bevölkerungszahlen die Entwicklungschancen für andere Regionen in Niedersachsen beeinträchtigen.

Weitere Hinweise auf die Motivation und Struktur von Wanderungsbewegungen ergeben sich aus einer detaillierten Analyse der Altersstruktur der Wanderungen. Demnächst werden entsprechende Untersuchungsergebnisse in der niedersächsischen Wohnungsmarktbeobachtung veröffentlicht.

DAS WOHNUNGSANGEBOT IN DEN NIEDERSÄCHSISCHEN REGIONEN

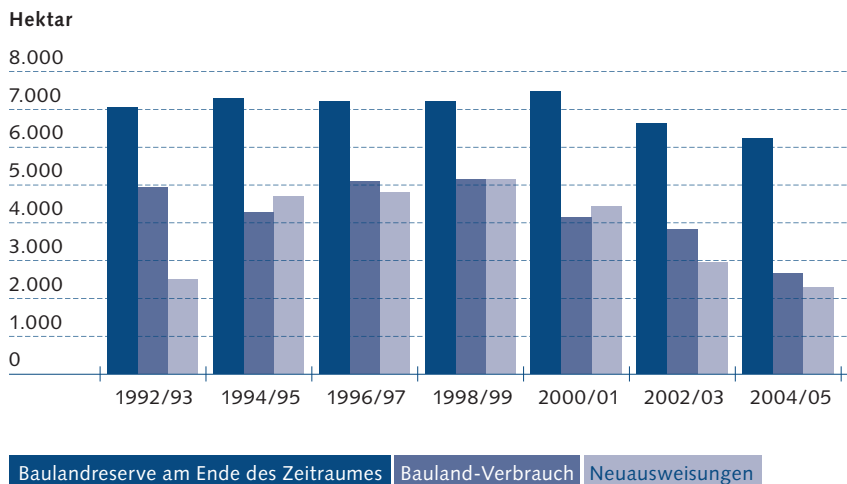
2.1 Entwicklung der Baulandmärkte und Immobilienpreise

Die Bewertung der Wohnungsmarktlage in den Regionen Niedersachsens setzt die Betrachtung angebots- ebenso wie nachfrageseitiger Einflussfaktoren und Daten voraus. Neben Preisinformationen, die Schlüsse über die verfügbaren Qualitäten bzw. die Attraktivität einer Region als Wohnstandort zulassen, sind besonders die verfügbaren Wohnbauflächen von Interesse. Sie geben Auskunft über die mögliche Versorgung mit Wohnraum über existierende Bestände hinaus. Seit 1992 befragt daher die LTS im Auftrag des Sozialministeriums im Zweijahresrhythmus die niedersächsischen Städte und Gemeinden zu ihrer Baulandpolitik. Die Erhebungen stützen sich auf eine Rücklaufquote aus den Kommunen in Höhe von zuletzt über 90 %. Betrachtungszeitraum der letzten Baulandumfrage waren die Jahre 2004 / 2005.

Bauland-Reserven ungleich verteilt

In Niedersachsen standen mit dem Stichtag 31.12.2005 Bauland-Reserven in Höhe von gut 6.200 ha für etwa 96.000 Wohnungen zur Verfügung. Als Bauland-Reserve gilt unbebautes Brutto-Wohnbauland mit bestehenden Baurechten. Die Bauland-Reserven sind in den vergangenen Jahren von gut 7.500 ha Ende 2001 im Erhebungszeitraum deutlich gesunken (Abb. 2.1). Sie umfassen jedoch noch das Dreifache der in den beiden letzten Jahren neu ausgewiesenen Wohnbaulandfläche. Der Verbrauch ging in 2004 / 2005 nur etwas über die Neuausweisungen hinaus. Ganz überwiegend sind die Bauland-Reserven für den Bau von Familienheimen vorgesehen (82 % der Flächen für 78 % der möglichen Wohneinheiten). Reserven für den Geschosswohnungsbau sind damit von nachrangigem Gewicht. Über ein Drittel der vorgesehenen Flächen für den Geschosswohnungsbau befindet sich in der Landeshauptstadt Hannover.

Bauland-Verbrauch in Niedersachsen 1992–2005 (Abb. 2.1)



Datenbasis: Wohnbauland-Umfrage 2006

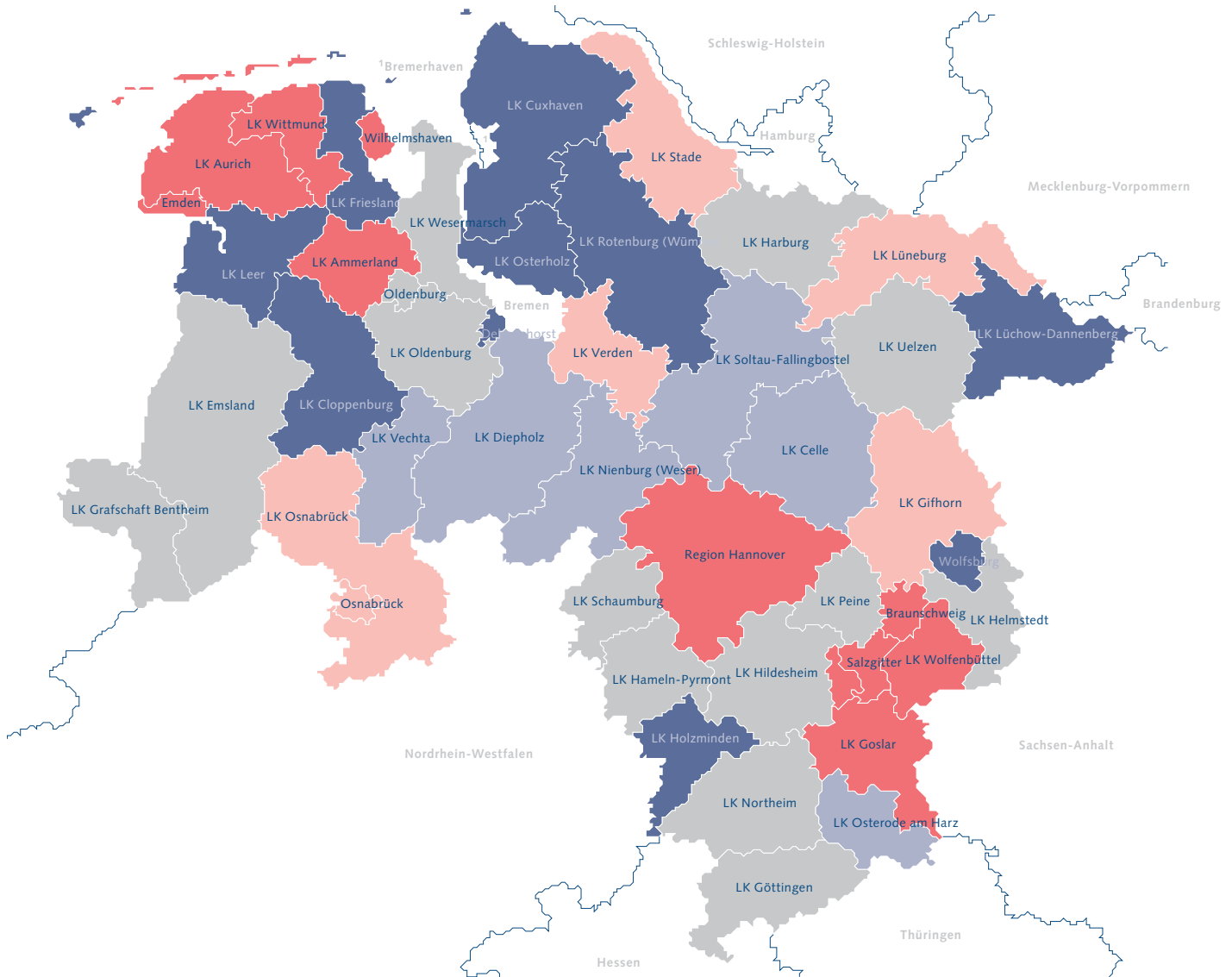
Innerhalb Niedersachsens sind die Reserveflächen sehr unterschiedlich verteilt. Die Region Hannover verfügt mit fast 400 ha über die größten Reserven, gefolgt von den Landkreisen Cuxhaven (320 ha) und Emsland (270 ha). Die Landkreise Wittmund und Ammerland verfügen mit 25 bzw. 39 ha über die geringsten Baulandreserven. Noch weniger haben lediglich die Städte Wilhelmshaven, Salzgitter und Emden.

Die regionale Verfügbarkeit von Wohnbauland wird durch die Betrachtung der Flächen bezogen auf die Zahl der Einwohner vergleichbar. Niedersachsenweit kommen auf 10.000 Einwohner nahezu acht Hektar Baulandreserven. Dieser Durchschnittswert wird von je einem Drittel der Landkreise und kreisfreien Städte deutlich unterschritten bzw. deutlich überschritten (Abb. 2.2).

Flächenreserven passen nicht überall zu erwarteter Nachfrage

Die Baulandpolitik der Kommunen und die Nachfragedynamik in den niedersächsischen Landkreisen und kreisfreien Städten stehen in keinem klaren Zusammenhang. Unter den Landkreisen und Städten mit sehr geringer Haushaltsdynamik (Kap. 3.2) verfügen manche über hohe oder sehr hohe (wie Holzminden oder Lüchow-Dannenberg und Osterode), andere nur über geringe Flächenreserven (wie Goslar, daneben auch die Städte Salzgitter und Wilhelmshaven). Und unter den Landkreisen mit hoher Haushaltsdynamik, also auch weiterhin kräftig steigender Nachfrage nach Wohnungen, haben manche hohe Reserveflächen (wie Osterholz und Cloppenburg), andere nur geringe oder sehr geringe (wie Lüneburg oder Ammerland). In vielen Teilräumen Niedersachsens wurde die Siedlungsflächenpolitik in der Vergangenheit nicht an der Nachfrage orientiert. Zum Teil wurden weit darüber hinausreichende Baurechte geschaffen.

Bauland-Reserven Ende 2005 in Hektar je 10.000 Einwohner (Abb. 2.2)



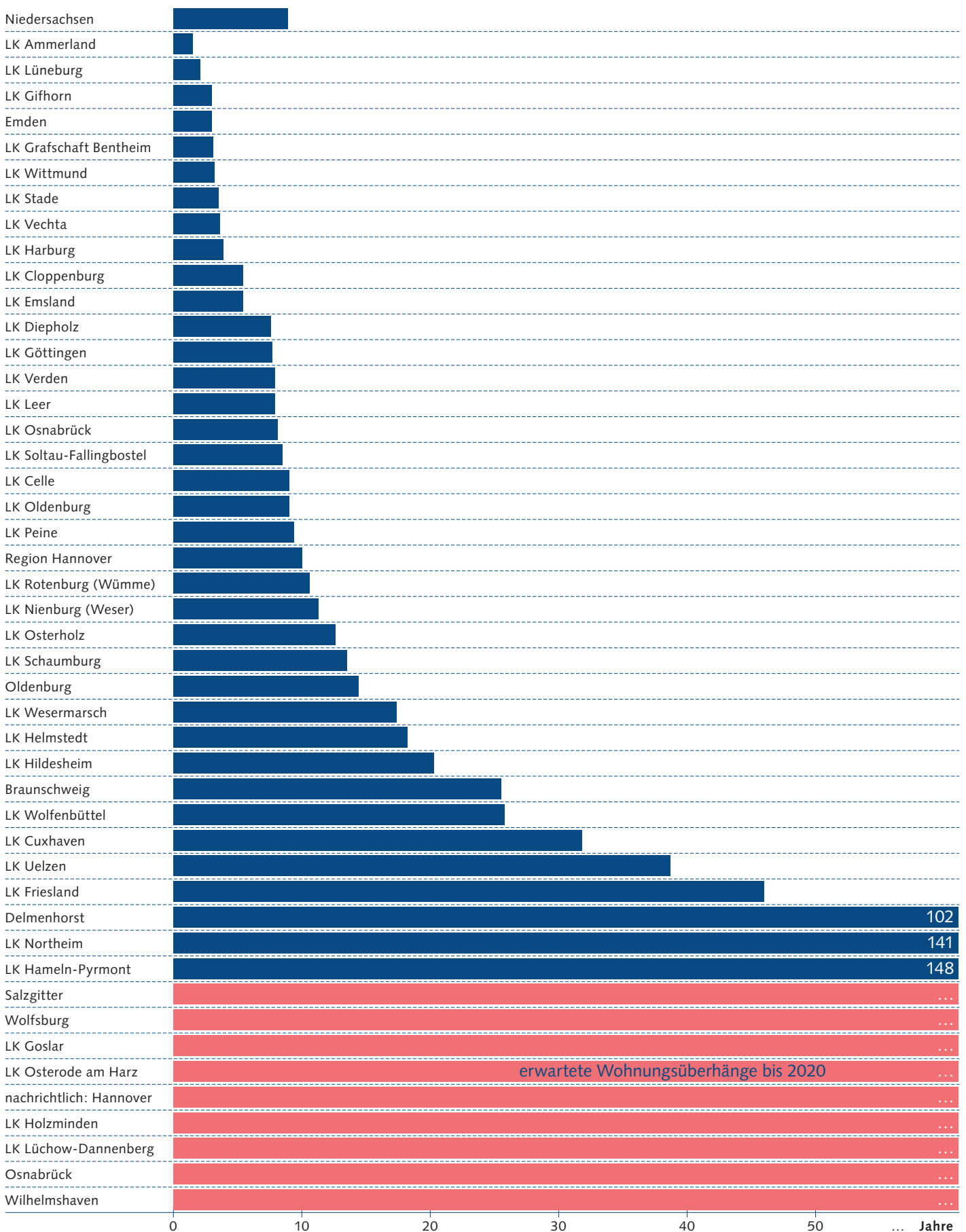
Reserven Ende 2005 in ha je 10.000 EW



Niedersachsen: 7,8 Landeshauptstadt Hannover: 3,8 Werte für den LK Aurich aufgrund des geringen Rücklaufs nicht belastbar.

Datenbasis: Wohnbauland-Umfrage 2006

Rechnerische Reichweite der Wohnbauland-Reserven (nach Wohneinheiten) Ende 2005
 bei Entfaltung der zusätzlichen jährlichen Nachfragepotenziale bis 2020 (Abb. 2.3)



* Daten für den LK Aurich aufgrund des geringen Rücklaufs nicht belastbar.

Datenbasis: LTS-Wohnungsprognose des NIW, Wohnbauland-Umfrage

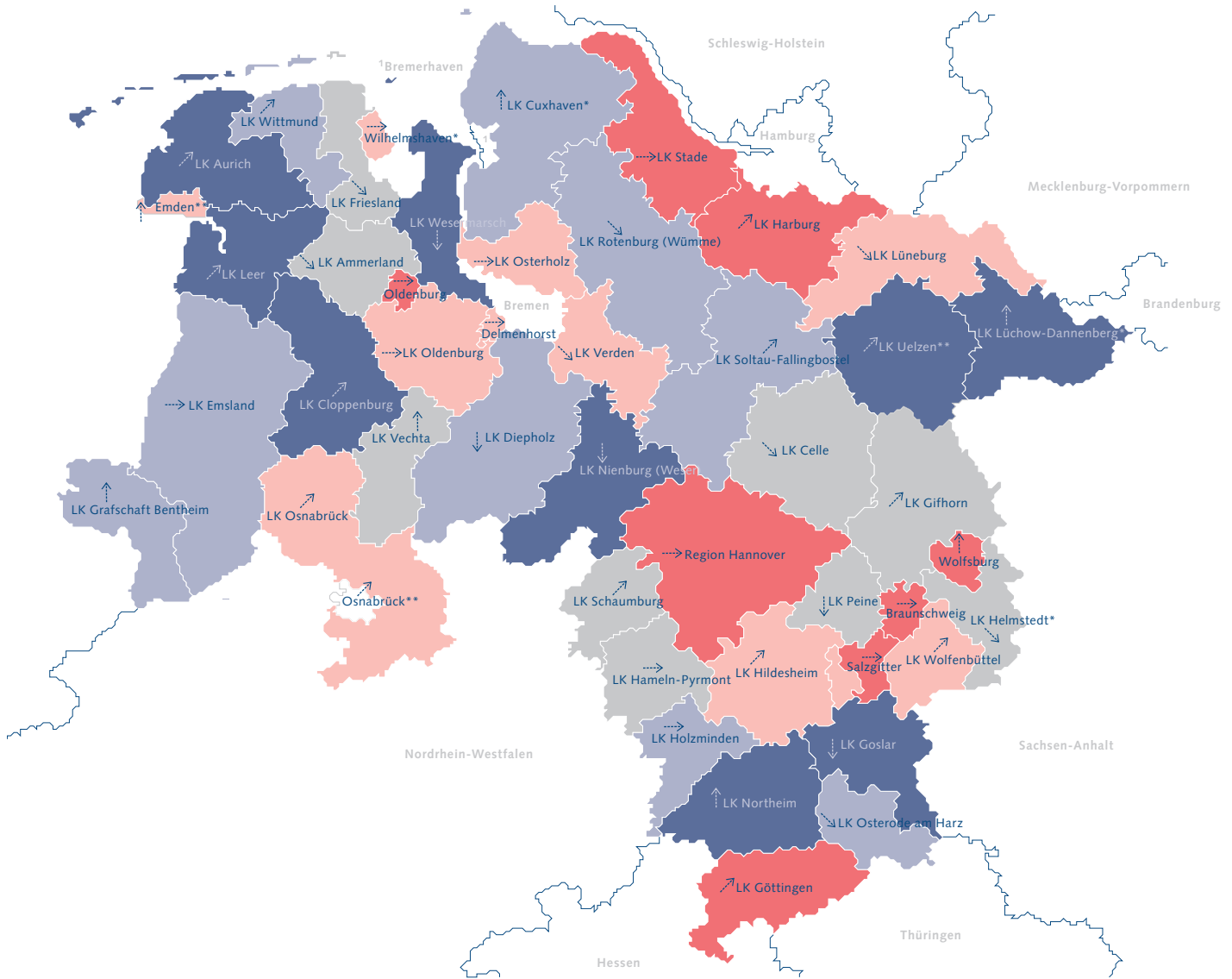
Der Abgleich des auf der LTS-Wohnungsprognose des NIW¹⁰ basierenden Neubedarfes mit den vorhandenen Baulandreserven zeigt für die niedersächsischen Landkreise und kreisfreien Städte ein sehr differenziertes Bild (Abb. 2.3). Während die Baulandpolitik der vergangenen Jahre dazu geführt hat, dass einige Landkreise und kreisfreie Städte wie Friesland, Cuxhaven, Northeim oder Delmenhorst schon heute weit über den künftigen Bedarf hinaus mit Bauland ausgestattet sind, gibt es wiederum Regionen, in denen die aktuellen Baulandreserven gering ausfallen. Beispielsweise verfügen Landkreise wie Harburg, Stade, Vechta oder Ammerland trotz hoher zukünftiger Haushaltsdynamik über relativ geringe Baulandreserven. Rein rechnerisch reichen die Reserven hier für weniger als fünf Jahre. In anderen Landkreisen und kreisfreien Städten, insbesondere im Süden Niedersachsens, ist die Wahrscheinlichkeit hingegen sehr gering, dass die teilweise hohen Baulandreserven in absehbarer Zeit überhaupt abgenommen werden. Beispielsweise wurden in den Landkreisen Holzminen, Goslar und Osterode in den vergangenen Jahren umfangreiche Baulandangebote trotz erwartbarer Wohnungsangebotsüberhänge geschaffen.

Preise für baureifes Land stabil

Die gedämpfte Entwicklung der Preise für Wohnbauland hat sich 2006 fortgesetzt. Im 3-Jahresdurchschnitt 2004 – 2006 betragen die Kaufpreise für baureifes Land in Niedersachsen 68 EUR/qm. Gegenüber dem Vorjahr sind die Wohnbaulandpreise damit nur leicht gestiegen (2003 – 2005: 66 EUR/qm). Innerhalb Niedersachsens bestehen weiterhin deutliche regionale Unterschiede an den Wohnungsmärkten, die besonders auch in den Baulandpreisen zum Ausdruck kommen. Am teuersten sind Baugrundstücke mit 268 EUR/qm in der Landeshauptstadt Hannover. Das Schlusslicht bildet der Landkreis Lüchow-Dannenberg (17 EUR/qm). Günstiges Wohnbauland können Bauherren vorrangig in ländlich geprägten Landkreisen im Norden und Nordwesten Niedersachsens erwerben, aber auch in Goslar, Osterode und Northeim in Südniedersachsen mit einer geringen Nachfragedynamik in dieser Region. Vergleichsweise teuer ist das Bauland in den hoch verdichteten Regionen im Umland der Großstädte Hannover, Hamburg und Bremen und in den kreisfreien Städten.

Die Preisentwicklung in den Regionen Niedersachsens war im Vorjahresvergleich sehr unterschiedlich. In knapp der Hälfte der Landkreise und kreisfreien Städte gaben die Preise nach. Am stärksten sanken die Wohnbaulandpreise in den Landkreisen Wesermarsch (-12 %), Goslar, Nienburg, Peine und Diepholz (-7 bis -5 %) ausgehend von einem ohnehin relativ niedrigen Niveau. Den stärksten Preisanstieg verzeichnete die Stadt Wolfsburg.

Entwicklung der Grundstückspreise (3-Jahresdurchschnitt der Kaufwerte für baureifes Land 2004–2006) (Abb. 2.4)



3-Jahresdurchschnitt der Kaufwerte 2004–2006 in EUR/qm

17 bis unter 42	42 bis unter 52	52 bis unter 69	69 bis unter 83	83 bis unter 198
-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	------------------

Niedersachsen: 68 Landeshauptstadt Hannover: 268

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

** Kaufwerte lagen für mehr als einen Jahrgang nicht vor.

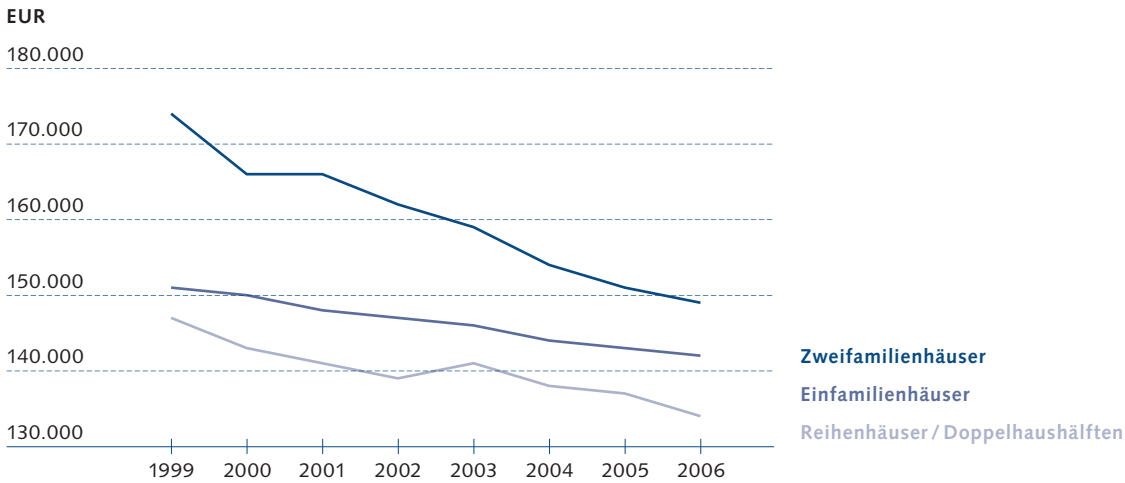
Entwicklung gegenüber Vorjahr in %

↓ -12 bis unter -5	↘ -5 bis unter -1	→ -1 bis unter 1	↗ 1 bis unter 5	↑ 5 bis unter 18
--------------------	-------------------	------------------	-----------------	------------------

Niedersachsen: 2 Landeshauptstadt Hannover: -8

Datenbasis: NLS

Entwicklung der Preise für Wohngebäude in Niedersachsen 1999–2006 (Abb. 2.5)



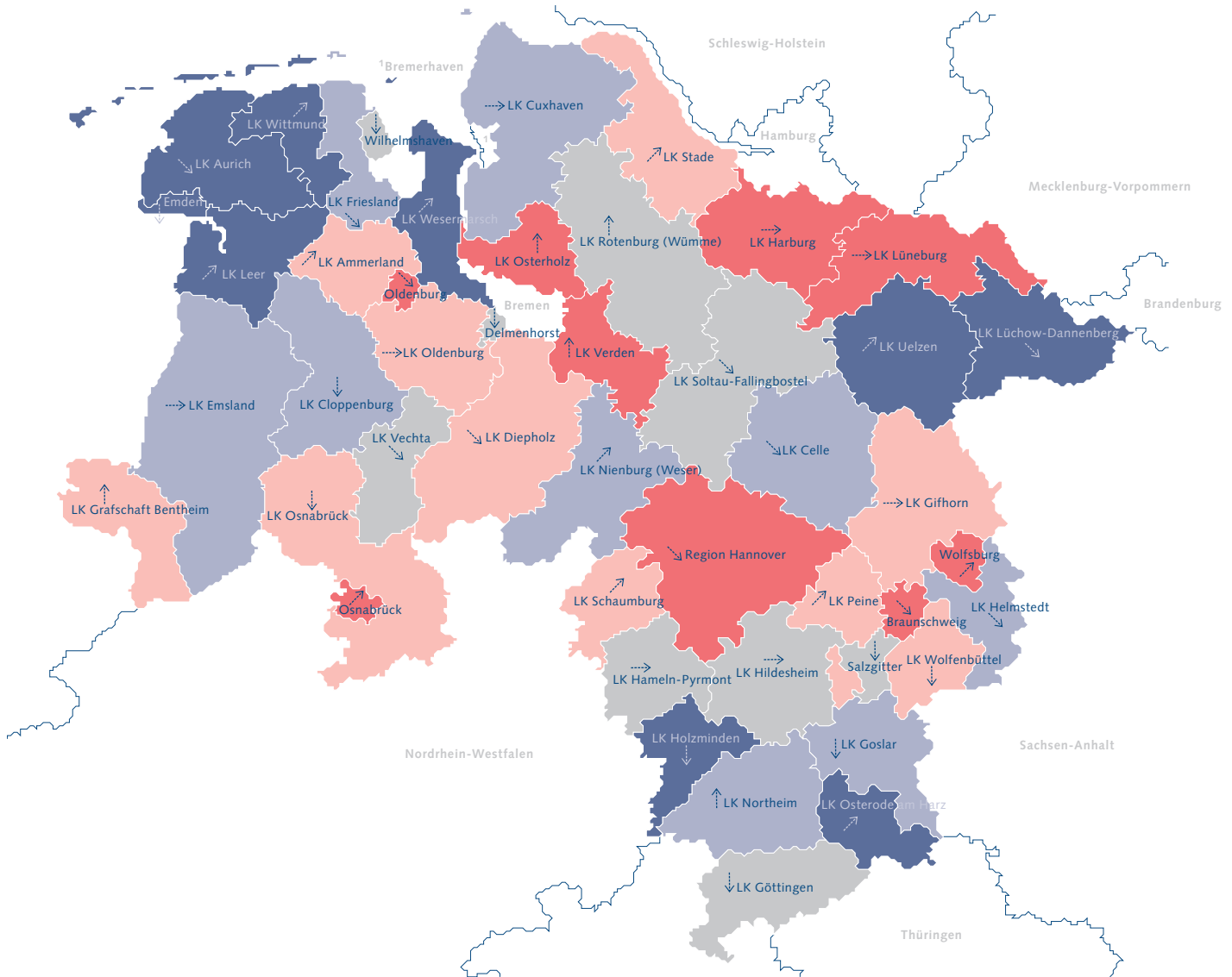
Datenbasis: OGA Niedersachsen

Regional unterschiedliche Preisentwicklung

Der Preisrückgang für Wohngebäude hat sich 2006 fortgesetzt (Abb. 2.5). Im Durchschnitt der getätigten Verkäufe mussten für freistehende Einfamilienhäuser im vergangenen Jahr 142.000 EUR aufgebracht werden, für Zweifamilienhäuser 149.000 EUR. Reihenhäuser und Doppelhaushälften kosteten den Erwerber 134.000 EUR. Während die Umsätze (Zahl der Kaufverträge, Geld- und Flächenumsatz) bei den Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber 2005 zunahm, wurden über den Kauf von Reihenhäusern und Doppelhaushälften weniger Verträge als ein Jahr zuvor abgeschlossen. Geld- und Flächenumsatz sanken.¹¹ Regional zeigen sich innerhalb Niedersachsens deutliche Unterschiede in Preisniveau und -entwicklung. In über der Hälfte der Landkreise und kreisfreien Städte gaben die Preise für Einfamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr nach, am stärksten in Salzgitter (-16,5 %) und Göttingen (-13,9 %). Gleichzeitig stagnierten in einigen Landkreisen die Preise (Hameln-Pyrmont, Cuxhaven, Lüneburg, Emsland). In weiteren Regionen zogen die Preise an. Die Steigerungen reichten bis 13,7 % im Landkreis Verden.

Hohe Preise zahlten Käufer von Einfamilienhäusern im südlichen Hamburger Umland genauso wie in den an Bremen angrenzenden Landkreisen und in der Region Hannover. Hier strahlt die Anziehungskraft der großen Städte Hamburg, Bremen und Hannover als Arbeitsplatzstandorte auf den Wohnungsmarkt aus. Darüber hinaus sind Braunschweig, Wolfsburg, Oldenburg und Osnabrück kreisfreie Städte mit hohen Häuserpreisen. An der Preisspitze liegt die Landeshauptstadt Hannover (262.000 EUR), gefolgt von Osnabrück, Braunschweig, dem Landkreis Harburg und Wolfsburg. Besonders günstig waren Einfamilienhäuser 2006 in den wirtschaftlich wenig dynamischen Landkreisen Lüchow-Dannenberg (87.000) und Uelzen (113.000 EUR). Auch in den Küstenlandkreisen Aurich, Leer und Wittmund sowie im Süden Niedersachsens, z. B. in den Landkreisen Holzminden und Osterode konnten Eigenheime für weniger als durchschnittlich 115.000 EUR erstanden werden.

Kaufpreise für Bestandseigenheime 2006 (Abb. 2.6)



in 1.000 EUR

87 bis unter 115	115 bis unter 130	130 bis unter 144	144 bis unter 160	160 bis unter 255
------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Niedersachsen: 142.000 Landeshauptstadt Hannover: 262.000

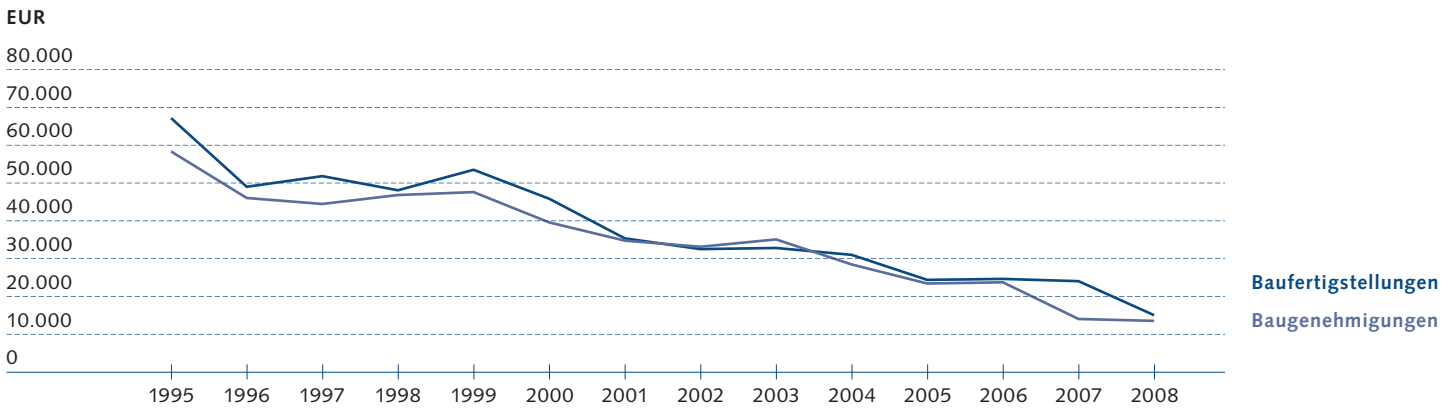
Veränderungen zu 2005 in %

↓ -17,0 bis unter -4,0 ↘ -4,0 bis unter -1,0 → -1,0 bis unter 1,0 ↗ 1,0 bis unter 4,0 ↑ 4,0 bis unter 17,0

Niedersachsen: -0,7 Landeshauptstadt Hannover: 1,6

Datenbasis: OGA Niedersachsen

Bautätigkeit in Niedersachsen 1995 – 2008 (Abb. 2.7)



Datenbasis: NLS, eigene Berechnungen (2007, 2008)

2.2 Bautätigkeit

Baufertigstellungen weiter auf niedrigem Niveau

Nachdem die Fertigstellungszahlen in den Jahren nach 1999 kontinuierlich zurückgegangen waren, lagen die Bauaktivitäten im Jahr 2006 mit rund 24.600 fertig gestellten Wohnungen etwa auf dem Vorjahresniveau (24.330).

Diese Abfederung resultiert vermutlich aus letzten Vorzieheffekten wegen der Mehrwertsteuererhöhung zum Jahresbeginn 2007. Die Regionen in Niedersachsen haben zu den Bauaktivitäten unterschiedlich beigetragen. In 30 der niedersächsischen Landkreise und kreisfreien Städte gingen die Baufertigstellungen um insgesamt 1.788 Einheiten gegenüber 2005 zurück. Überkompensiert wurde dieses Absinken durch die höhere Bauaktivität in den übrigen 16 Landkreisen und kreisfreien Städten (+ 2.051 Wohneinheiten). Hier fallen besonders die Landkreise Harburg, Ammerland, Emsland, Aurich, Uelzen und Friesland sowie die Städte Osnabrück und Braunschweig ins Gewicht, in denen zwischen gut 100 und knapp über 400 Wohnungen mehr als 2005 errichtet wurden.

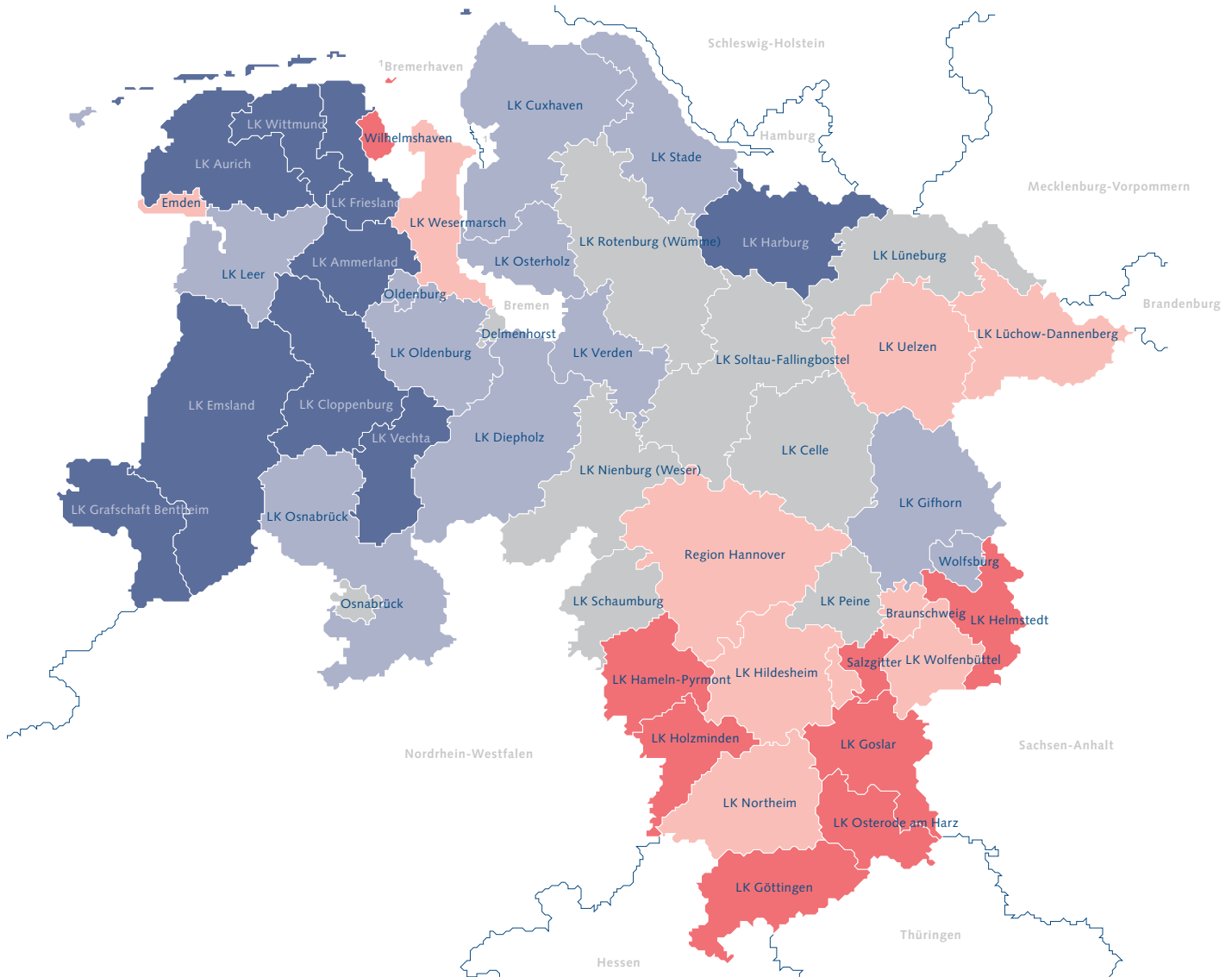
Die regionalen Schwerpunkte des Wohnungsbaus liegen im Westen Niedersachsens sowie im Landkreis Harburg. Hier wurden Fertigstellungsdichten zwischen vier und sechs Wohneinheiten erreicht. Im Süden des Landes fielen die Bauaktivitäten schwach aus mit weniger als zwei fertig gestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner.

Stagnation in 2007

Die Baugenehmigungen aus 2006 lassen keine Trendwende im Wohnungsbau erkennen, wenn auch mit 23.700 Genehmigungen gegenüber 2005 ein leichter Anstieg und damit eine Stabilisierung auf niedrigem Niveau festzustellen ist. Dennoch liegen die Baugenehmigungen nur bei gut der Hälfte der positiv beschiedenen Bauanträge des Jahres 1996. Für 2007 gehen wir von einer moderaten Entwicklung im Wohnungsbau aus. Rund 24.000 Wohnungen werden im laufenden Jahr erstellt werden.

Im Landesdurchschnitt wurden in 2006 drei Wohnungen je 1.000 Einwohner genehmigt. Die genehmigten Bauvorhaben stützen die bestehende Neubaustruktur. Denn der größte Teil aller Wohnungen wird weiterhin in Ein- und Zweifamilienhäusern entstehen, nur jede fünfte im Geschosswohnungsbau.

Baufertigstellungsdichte 2006 (Abb. 2.8)



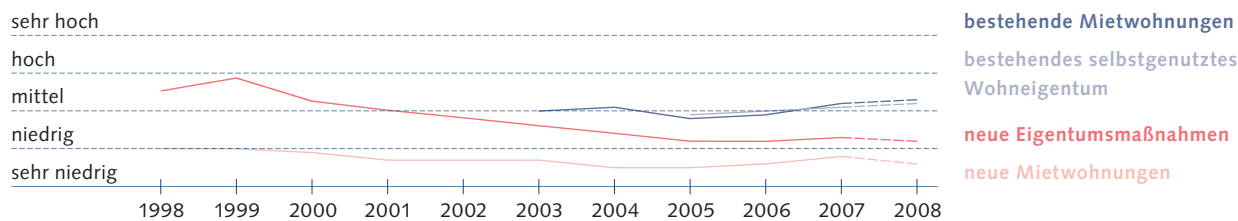
fertig gestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner



Niedersachsen: 3,1 | Landeshauptstadt Hannover: 1,3

Datenbasis: NLS

Investitionsbereitschaft 1998 – 2008 (Abb. 2.10)



Datenbasis: LTS-Wohnungsmarktbarometer 2007

Der Westen Niedersachsens sowie das Bremer und das nachfragedynamische südliche Hamburger Umland zeigen im regionalen Vergleich die höchsten Indikatorwerte. In den Landkreisen Grafschaft Bentheim, Emsland, Cloppenburg, Vechta, Ammerland und Wittmund genauso wie in Osterholz, Stade und Harburg liegt die Baugenehmigungsdichte zwischen 3,9 und 6,2 und damit deutlich über dem niedersächsischen Durchschnitt (Abb. 2.9). Den Gegenpol bilden Landkreise besonders im Süden Niedersachsens. Durchschnittlich nur eine Wohnung je 1.000 Einwohner genehmigten die Kommunen in den Landkreisen Hameln-Pyrmont, Holzminden, Goslar und Osterode. Den geringsten Wert verzeichnete die Stadt Wilhelmshaven.

Niedrige Bereitschaft zu Investitionen in den Neubau

Die jährliche Umfrage der LTS unter Kommunen und Unternehmen der Wohnungswirtschaft spiegelt die gedämpfte Entwicklung im Wohnungsbau wider. Die Experten sehen nach wie vor eine geringe Bereitschaft zu Investitionen in den Neubau von Mietwohnungen und Eigenheimen (Abb. 2.10). Obwohl die Finanzierungsbedingungen weiterhin relativ günstig sind, machen die Wohnungsmarktakteure verschiedene Faktoren aus, die aus ihrer Sicht Investitionen hemmen. Beim Eigenheimbau werden die schwache Einkommensentwicklung sowie das geltende Steuer- und Abschreibungsrecht angeführt. Dämpfenden Einfluss auf den Mietwohnungsbau haben die mangelnde Zahlungsfähigkeit der Mieter und damit verbundene unzureichende Renditeerwartungen ebenso wie die geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen zu Mieten und Steuern bzw. Abschreibungen.

Dagegen besteht nach wie vor eine höhere Bereitschaft zu Investitionen in den Wohnungsbestand – seien es Mietwohnungen oder selbst genutztes Wohneigentum. Bei Maßnahmen an Eigenheimen oder Eigentumswohnungen werden die günstigen Finanzierungsbedingungen als investitionsfördernd angesehen, wohingegen die Kaufkraft der Eigentümer aus Sicht einer Vielzahl der Befragten ein Hemmnis darstellt. Trotz der Bereitschaft, in den Mietwohnungsbestand zu investieren, werden auch hier Hemmnisse identifiziert. Dies sind die zu geringen Renditeerwartungen sowie die als unzureichend eingestufte Zahlungsfähigkeit der Mieter.

Die Bereitschaft zu Neubauten wird sich im kommenden Jahr nach Einschätzung der Wohnungsmarktakteure in Niedersachsen weiter verringern. Die Investitionen in den Bestand behalten ihren Stellenwert. Besonders in den kreisfreien Städten sehen die Befragten diesbezüglich eine hohe Investitionsbereitschaft.

2.3 Die Entwicklung des Wohnungsbestands

Viele große Wohnungen

Der Wohnungsbestand in Niedersachsen belief sich 2006 auf 3.749.357 Einheiten. Innerhalb der letzten zehn Jahre ist das Wohnungsangebot damit um zehn Prozent bzw. 330.000 Wohneinheiten angewachsen. Im Schnitt lebten zuletzt 2,13 Menschen in einer Wohnung. Innerhalb des Landes zeigen sich erhebliche strukturelle Unterschiede im Wohnungsbestand (Abb. 2.11).

Besonders der Westen aber auch der Norden Niedersachsens ist gekennzeichnet durch überdurchschnittlich hohe Eigenheimquoten (Harburg: 71 %, Osnabrück: 73 %, Diepholz: 79 %, Rotenburg: 80 %, Cloppenburg: 86 %). In Niedersachsen insgesamt befinden sich 60 % der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die ländlichen Regionen verfügen damit über vergleichsweise große Wohnungen. Große Wohnungen mit fünf und mehr Räumen stellen in der überwiegenden Zahl der Landkreise und kreisfreien Städte deutlich den höchsten Anteil am Gesamtwohnungsbestand dar. Gerade im westlichen Niedersachsen entspricht dies der überdurchschnittlichen Haushaltsgröße. Die junge Bevölkerung mit vielen Familienhaushalten hat hier die Bestandsstruktur geprägt. Im Süden Niedersachsens sieht das Bild anders aus. Vergleichsweise niedrige Eigenheimquoten und durchschnittlich kleinere Wohnungen gehen mit einer geringeren Größe der Haushalte einher. Entsprechend des relativ hohen Anteils der Geschosswohnungen sind in den kreisfreien Städten die mittelgroßen Wohnungen (3 bis 4 Räume) mit gut 50 bis 60 % von vorrangigem Stellenwert. Die Haushalte sind kleiner, weniger als zwei Personen leben durchschnittlich in einer Wohnung.

Die stetige durchschnittliche Verkleinerung der Haushalte der vergangenen Jahre hat in Niedersachsen zu einer pro Person höheren Wohnfläche geführt. Mit zuletzt fast 45 qm lebt der durchschnittliche Niedersachse auf sechs Quadratmetern mehr als 1987 (Kap. 1). Der Bestand kleinerer Wohnungen (mit bis zu zwei Räumen) ist mit rund 229.000 Einheiten im Land hingegen gering.

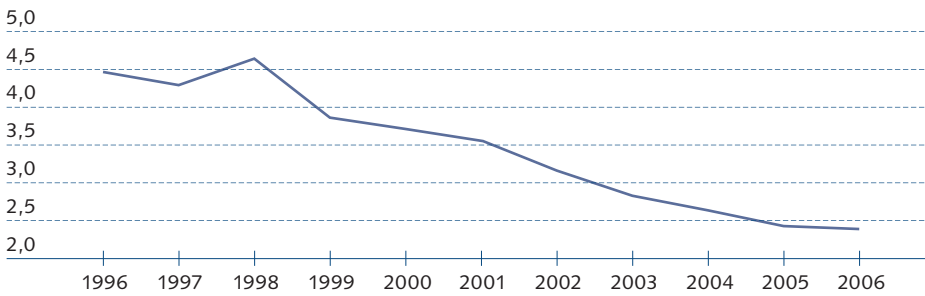
Wohnraumförderung stabilisiert

Das Land Niedersachsen verhalf auch im Jahr 2006 zahlreichen Menschen zu bezahlbarem und angemessenem Wohnraum. Mit einem Mittelvolumen von 21,2 Mio. EUR Baudarlehen wurden 793 Wohnungen und damit zwei Drittel mehr als im Vorjahr gefördert. Der Schwerpunkt lag mit 485 Wohnungen nach wie vor bei der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum. Allerdings hat sich der Anteil der Eigentumsmaßnahmen gegenüber dem Vorjahr aufgrund des Wegfalls der Eigenheimzulage um 18 %-Punkte auf 61 % verringert. Das Land hat die Förderbestimmungen aufgrund dieser veränderten Rahmenbedingungen modifiziert. Nunmehr können Familien bereits ab zwei Kindern Fördermittel erhalten. Darüber hinaus wurden die Förderbeträge für Bauherren angehoben, die keine Eigenheimzulage erhalten.

Insgesamt wurden im vergangenen Jahr 431 Eigenheime bzw. Eigentumswohnungen für Familien mit zwei und mehr Kindern gefördert. Schwerbehinderte profitierten von 39 Eigentumsmaßnahmen. Neun Eigentumsmaßnahmen betreffen die Förderung von Wohnraum in städtebaulichen Sanierungsgebieten. Weitere sechs Eigentumsmaßnahmen wurden im Rahmen von Modellprojekten, kommunalen Wohn-

Entwicklung des Sozialwohnungsbestands in Niedersachsen (Abb. 2.12)

Bindungen je 100 Bestandswohnungen insgesamt



Datenbasis: NLS, eigene Berechnungen

raumversorgungskonzepten oder innerstädtischen Brachenbebauungen gefördert. Die Nachfrage nach Fördermitteln im Bestandssegment war nach wie vor sehr groß. Rund 46 % aller Eigentumsmaßnahmen bezogen sich auf den Erwerb bzw. Kauf selbst genutzten Wohnraums. Die Investitionen in den geförderten Mietwohnungsbau sind 2006 wieder deutlich gestiegen, da verstärkt Altenwohnungen gefördert wurden. Insgesamt unterstützte die LTS den Bau von 308 Mietwohnungen, davon waren 241 Wohnungen für das Wohnen im Alter bestimmt. Regionale Förderschwerpunkte waren die Stadt Braunschweig (113 Wohnungen, davon 103 Altenwohnungen), die Region Hannover (53 Wohnungen) sowie die Landkreise Cloppenburg (60 Wohnungen), Emsland (53 Wohnungen) und Osnabrück (69 Wohnungen).

Zuständigkeit für die Wohnraumförderung bei den Ländern

Im Rahmen der Föderalismusreform 1 wurde die Zuständigkeit für die soziale Wohnraumförderung auf die Länder übertragen. Dafür stellt der Bund als finanziellen Ausgleich sogenannte Kompensationsmittel in Höhe von 518,2 Mio. EUR jährlich bereit. Für die soziale Wohnraumförderung in Niedersachsen stehen davon in den Jahren 2007 bis 2013 je 39,9 Mio. EUR zur Verfügung. Damit bleibt die soziale Wohnraumförderung auch weiterhin integraler Bestandteil der Wohnungspolitik in Niedersachsen. Förderschwerpunkt des Wohnraumförderungsprogramms 2007 bleibt das Wohneigentum für Familien mit mindestens zwei Kindern sowie für Schwerbehinderte. Bei den Mietwohnungen steht die Förderung von altengerechten Wohnungen im Vordergrund. Neu ist die Förderung des Mietwohnungsbaus für Wohngruppen älterer

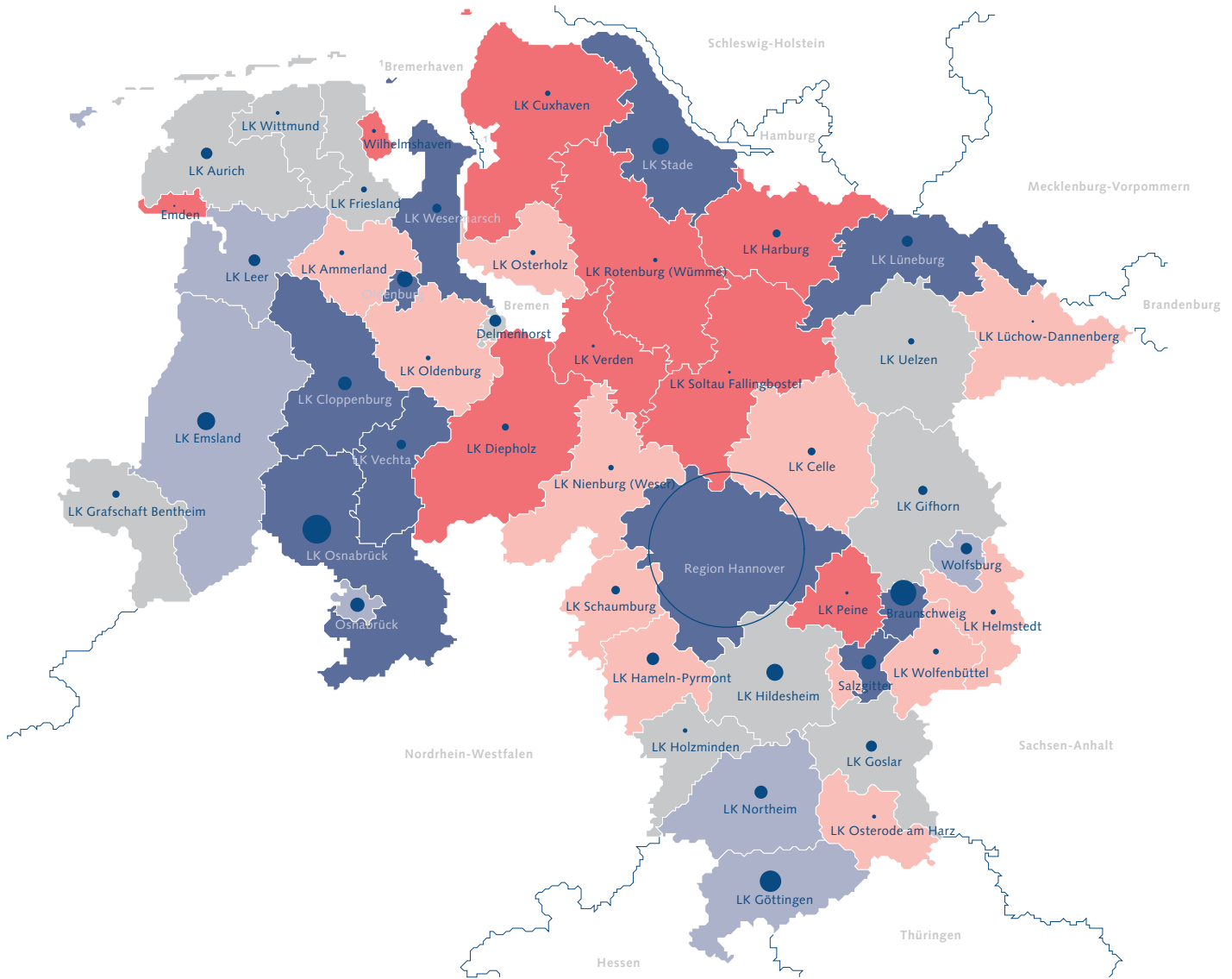
Menschen, schwer behinderter Menschen sowie hilfe- und pflegebedürftiger Personen. Darüber hinaus ist die Förderung der energetischen Modernisierung von Wohneigentum und von Mietwohnungen Bestandteil der Wohnraumförderung in Niedersachsen. Hiermit wird ein wichtiger Beitrag zum Klima- und Umweltschutz im Land geleistet.

Rückgang des Sozialwohnungsbestandes setzt sich fort

Nach wie vor kommt den geförderten Mietwohnungen, die noch einer Mietpreis- und / oder Belegungsbindung unterliegen, eine besondere Bedeutung auf den Wohnungsmärkten zu. Die Wohnungen stehen Haushalten zur Verfügung, die auf dem freien Markt Schwierigkeiten haben, sich selbständig mit bezahlbarem und angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Der Bestand an Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen ist jedoch seit Jahren rückläufig, da die Zahl der auslaufenden Bindungen nicht durch neue Fördermaßnahmen ausgeglichen werden kann. Gegenüber dem Höchststand von 161.100 belegungsgebundenen Mietwohnungen im Jahre 1998 hat sich der Sozialwohnungsbestand bis 2006 um 71.600 Wohnungen fast halbiert. Bis 1998 hatte sich das Sozialwohnungsangebot wegen der hohen Förderzahlen zu Beginn der 90er Jahre noch vergrößert. Ende 2006 betrug der Bestand an Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen 89.500 Wohnungen oder 2,4 % der Wohnungen in Niedersachsen. 1998 waren es noch 4,6 %. Der Sozialwohnungsbestand wird in den nächsten Jahren noch weiter zurückgehen. Der jährliche Rückgang fällt dabei zunächst deutlich geringer aus als in den vergangenen Jahren.

Sozialwohnungen in Niedersachsen 2006 (Abb. 2.13)

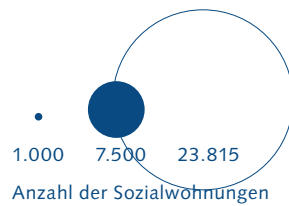


Anteil der Sozialwohnungen an den Wohnungen insgesamt in %



Niedersachsen: 2,4 Landeshauptstadt Hannover: 5,8

Datenbasis: NLS



Niedersachsen: 89.500 Landeshauptstadt Hannover: 16.800

Bis 2015 endet für etwa 12.000 Wohnungen die Mietpreis- und / oder Belegungsbindung. Ohne die Berücksichtigung neuer Förderungen von Mietwohnungen ginge der Sozialwohnungsbestand bis 2015 auf 77.500 Wohnungen zurück. Von vier Millionen prognostizierten Haushalten in Niedersachsen stünde dann nur noch für jeden 52. Haushalt eine Sozialwohnung zur Verfügung. In den Folgejahren bis 2020 beschleunigt sich der Rückgang des Sozialwohnungsbestandes. In diesem Zeitraum fallen weitere 37.000 Mietwohnungen des „Alt-Bestandes“ aus der Bindung. Weder die Förderung neuer Mietwohnungen noch die Fördermaßnahmen im Wohnungsbestand können den Rückgang des Sozialwohnungsbestandes vollständig kompensieren. Für die Versorgung einkommensschwacher und benachteiligter Haushalte stehen damit immer weniger preiswerte und bezahlbare Mietwohnungen zur Verfügung. Die regional unterschiedlichen Engpässe im Niedrigpreissegment werden sich weiter ausdifferenzieren.

Der derzeitige Bestand geförderter Mietwohnungen ist ungleich auf die Landkreise und kreisfreien Städte Niedersachsens verteilt (Abb. 2.13). Die höchste Bestandsquote an Sozialwohnungen weist mit 5,8 % die Stadt Hannover auf. In der gesamten Region Hannover unterliegen 4,2 % aller Wohnungen einer Mietpreis- und / oder Belegungsbindung. Mit Ausnahme der Städte Wilhelmshaven und Emden weisen alle kreisfreien Städte hohe Bestandsquoten auf. Hohe Werte erreichen auch viele ländlich geprägte Landkreise Westniedersachsens. Demgegenüber lagen die Bestandsquoten im Nordosten mit Ausnahme des Landkreises Stade unter dem Landesdurchschnitt.

2.4 Zusammenfassung und Tendenzen der Wohnungsbauaktivitäten

Stabile Preise für Wohnbauland und Eigenheime

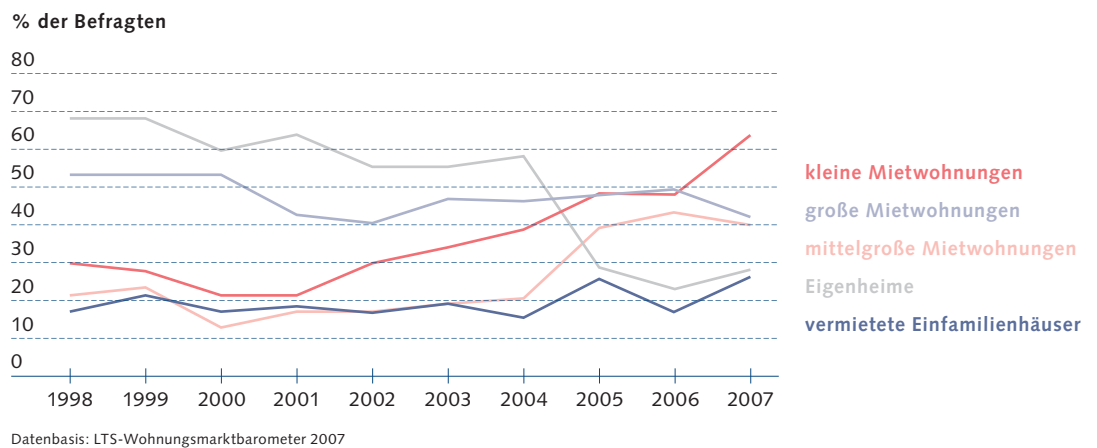
Die Wohnungs- und Wohnbaulandmärkte in Niedersachsen entwickeln sich angebotsseitig gedämpft. Die Preise für baureifes Land sind durchschnittlich stabil bei Preisrückgängen in etwa der Hälfte der Landkreise und kreisfreien Städte. Deutliche regionale Unterschiede ergeben sich nach wie vor im Preisniveau. Weiterhin besteht das Gefälle zwischen verdichteten und ländlichen Regionen. Teuer ist das Bauland im hoch verdichteten Umland von Hannover, Hamburg und Bremen und in den kreisfreien Städten.

Auch bei den Preisen für Einfamilienhäuser zeigt sich die moderate Entwicklung. In mehr als der Hälfte der Landkreise und kreisfreien Städte sanken die Preise, in weiteren Regionen stagnierten sie. Damit ist in Niedersachsen insgesamt seit mehreren Jahren ein kontinuierlicher Preisrückgang festzustellen, der ebenso bei den Zweifamilienhäusern und Reihenhäusern / Doppelhaushälften zu beobachten ist.

Wohnungsbau gedämpft – kleine Wohnungen fehlen

Die Wohnungsbautätigkeit in Niedersachsen bleibt schwach ausgeprägt. Die Baufertigstellungen lagen 2006 nur leicht über dem Vorjahresniveau. Besonders in Südniedersachsen sind geringe Baufertigstellungsdichten festzustellen. Vergleichsweise hohe Baufertigstellungsdichten wurden 2006 im Norden und Westen Niedersachsens erreicht. Die wirtschaftliche Dynamik einer Region, die Entwicklung der Haushaltszahlen und die wirtschaftliche Ausstattung der Haushalte bestimmen sowohl positiv als auch negativ die Aktivität im

Benötigte Bauobjekte (Abb. 2.14)



Wohnungsbau. Dies kommt in den regional sehr unterschiedlichen Marktlagen zum Ausdruck. Insgesamt ist keine Umkehr des geringen Wohnungsbaus abzusehen. Hierauf deuten die Baugenehmigungen hin, die bereits im vergangenen Jahr verhalten ausfielen. Für dieses Jahr zeichnet sich ein weiteres Absinken der Genehmigungszahlen ab. Für 2007 ist vor diesem Hintergrund von rund 24.000 fertig gestellten Wohnungen auszugehen, für 2008 von etwa 15.000 Wohnungen. Diese Entwicklung kann als Ausdruck eines wahrscheinlich nachhaltigen Nachfragerückgangs gewertet werden. Im Zuge des demografischen Wandels und der Veränderung des Altersaufbaus der Bevölkerung sinkt das Nachfragepotential nach Wohnraum besonders bei den Familienheimen.

Die durch die LTS im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers befragten Wohnungsmarktakeure sehen aktuell eine geringe Bereitschaft, in den Neubau von Mietwohnungen und Eigenheimen zu investieren. Dies bestätigt die anhand der Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen ermittelten Entwicklungen. Anders werden Investitionen in den Bestand bewertet. Diesen messen die Befragten einen höheren Stellenwert bei und sehen hier vor allem in den kreisfreien Städten eine hohe Investitionsbereitschaft.

Nach Einschätzung der befragten Wohnungsmarkexperten werden in Niedersachsen besonders kleine Mietwohnungen mit ein bis zwei Zimmern benötigt (Abb. 2.14). Gerade dieser Bestand ist im Land mit etwa 229.000 Wohnungen bei rund 3,8 Mio. Wohnungen insgesamt recht niedrig.

Förderung und Baulandpolitik zukunftsfähig ausrichten

Die Wohnraumförderung ist in Niedersachsen gleichlaufend mit der Aktivität im Wohnungsbau in den vergangenen Jahren zurückgenommen worden. Der Bestand der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen ist etwa auf die Hälfte des Niveaus von 1998 zurückgegangen, da die auslaufenden Bindungen nicht durch die erneute Förderung kompensiert wurden. Gemessen an dem sich ändernden Bedarf, z. B. der vermehrten Nachfrage nach kleinen, preisgünstigen Wohnungen, und den demografischen Herausforderungen (rückläufige Haushaltszahlen in den meisten Regionen des Landes, Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung) wird die Förderung des Landes weiterentwickelt.

Bedarfs- und nachfragegerechtes Handeln ist auch von den Kommunen gefordert, wenn es um die künftige Ausweisung von Bauland geht. Die Baulandreserven waren in Niedersachsen seit 2000/2001 rückläufig. Innerhalb des Landes besteht eine unterschiedliche Verteilung der Reserven. Für die vergangenen Jahre ist bei den Kommunen keine klare Orientierung an den Nachfrageperspektiven erkennbar. Gemessen an der zu erwartenden Haushaltsentwicklung gibt es Kommunen mit einer Überversorgung mit Wohnbaulandflächen genauso wie solche mit einer Unterversorgung. Hiermit ist eine Fragestellung angesprochen, mit der sich die Städte und Gemeinden im Verständnis einer zukunftsfähigen Entwicklung auseinandersetzen sollten. Sie kann Anstoß sein für die Aufstellung kommunaler Entwicklungskonzepte, die unterschiedliche Bereiche wie Wohnen, Wirtschaft und öffentliche Infrastruktur umfassen.

DIE WOHNUNGSNACHFRAGE IN DEN NIEDERSÄCHSISCHEN REGIONEN

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Aktuelle Rückgänge der Einwohnerzahlen stützen die zurückhaltenden Annahmen der LTS-Wohnungsprognose des NIW¹² aus dem Jahr 2006. Die Einwohnerzahl in Niedersachsen hatte demnach im Jahr 2004 ihren vorläufigen Höchststand erreicht. Die Achtmillionengrenze wird in absehbarer Zeit nicht wieder durchbrochen werden (Abb. 3.1). Die Gestorbenenzahlen überwiegen bei weitem die Geborenenzahlen. Gleichzeitig sinkt die Nettozuwanderung nach Niedersachsen. Im Jahr 2006 wanderten nur noch 5.500 Personen mehr zu als ab (Abb. 3.2).

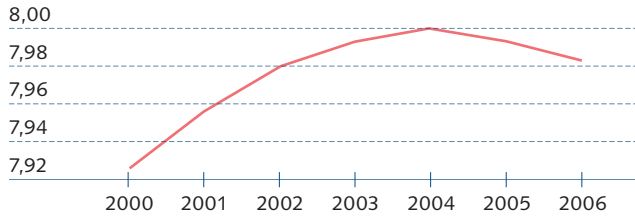
Für 2020 erwartet die LTS-Wohnungsprognose des NIW noch knapp 7,8 Mio. Menschen in Niedersachsen (Abb. 3.3). Ursache des prognostizierten Bevölkerungsschwunds ist vor allem die stetig steigende Zahl der Gestorbenen bei nahezu konstanten Geborenenzahlen. Diese natürliche Bevölkerungsentwicklung wird nicht mehr durch Nettozuwanderungen kompensiert (Abb. 3.4). Die in der Prognose angenommene durchschnittliche Nettozuwanderung in Höhe von etwa 15.000 Personen pro Jahr scheint vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen eher optimistisch zu sein.

Wachstumsregionen liegen eng neben schrumpfenden Gebieten

Von 1990 bis 2005 profitierten die meisten niedersächsischen Landkreise und kreisfreien Städte von Nettozuwanderungen. In einigen Gebieten war sogar noch ein ausgeglichenes oder positives Verhältnis von Geborenen zu Gestorbenen zu beobachten. Nur die Stadt Wilhelmshaven und acht weitere Kreise und Städte in Südostniedersachsen verloren schon in den vergangenen 15 Jahren Einwohner.¹³ In den Jahren 2006 bis 2020 wird sich das Verhältnis von wachsenden zu schrumpfenden Landkreisen und kreisfreien Städten umkehren (Abb. 3.5). Dabei bleiben die bisherigen Wachstumsregionen nicht immer die Gewinner. So verlieren laut Prognose die Stadt Hannover und das Umland bis 2020 jeweils etwa 10.000 Einwohner. Die Nettozuwanderung in die Region Hannover wird den Gestorbenenüberschuss bei weitem nicht ausgleichen können. Dagegen gewann die Region Hannover vor allem aufgrund der Zuwanderung von 1990 bis 2005 noch mehr als 80.000 neue Bürger hinzu. Ähnliche Entwicklungen im Zeitablauf sind für den Osnabrücker Raum zu beobachten. Wanderungssaldo und natürliche Bevölkerungsentwicklung in Stadt und Land Osnabrück addierten sich im Zeitraum 1990 bis 2005 zu einem Plus in Höhe von gut 50.000 Personen. Perspektivisch wird der Raum Osnabrück bis 2020 wahrscheinlich 16.500 Einwohner verlieren.

Aktuelle Bevölkerungsentwicklung (2000 – 2006) in Niedersachsen (Abb. 3.1)

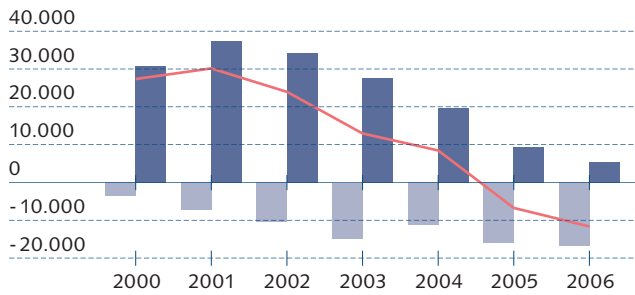
Einwohner in Mio.



Datenbasis: NLS

Komponenten der Bevölkerungsentwicklung (2000 – 2006) in Niedersachsen (Abb. 3.2)

Einwohner

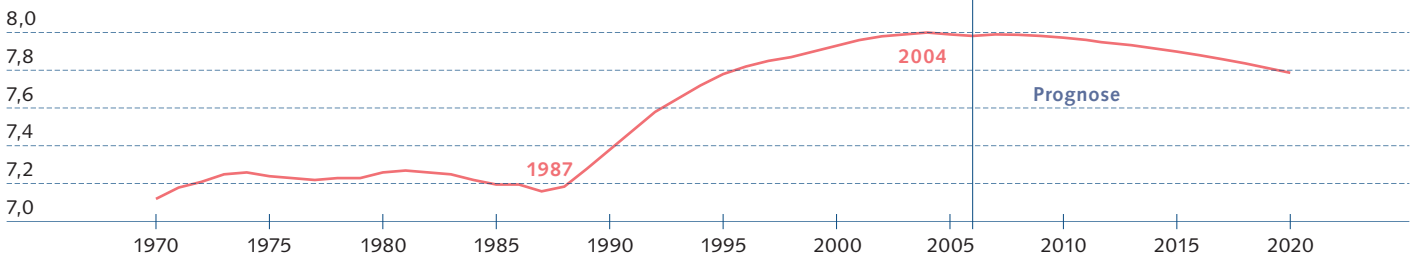


Geborene - Gestorbene Zuzüge - Fortzüge Bevölkerungsentwicklung

Datenbasis: NLS

Bevölkerung in Niedersachsen in den Jahren 1970 – 2020 (Abb. 3.3)

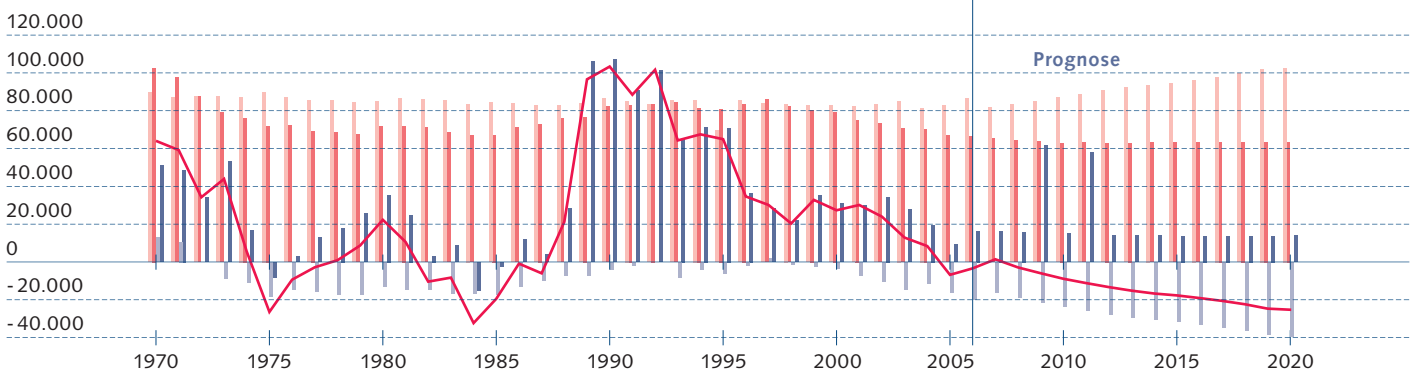
Einwohner in Mio.



Datenbasis: NLS (für die Jahre 1970 – 2005), LTS-Prognose des NIW, Stand 2006 (für die Jahre 2006 – 2020)

Komponenten der Bevölkerungsentwicklung 1970 – 2020 (Abb. 3.4)

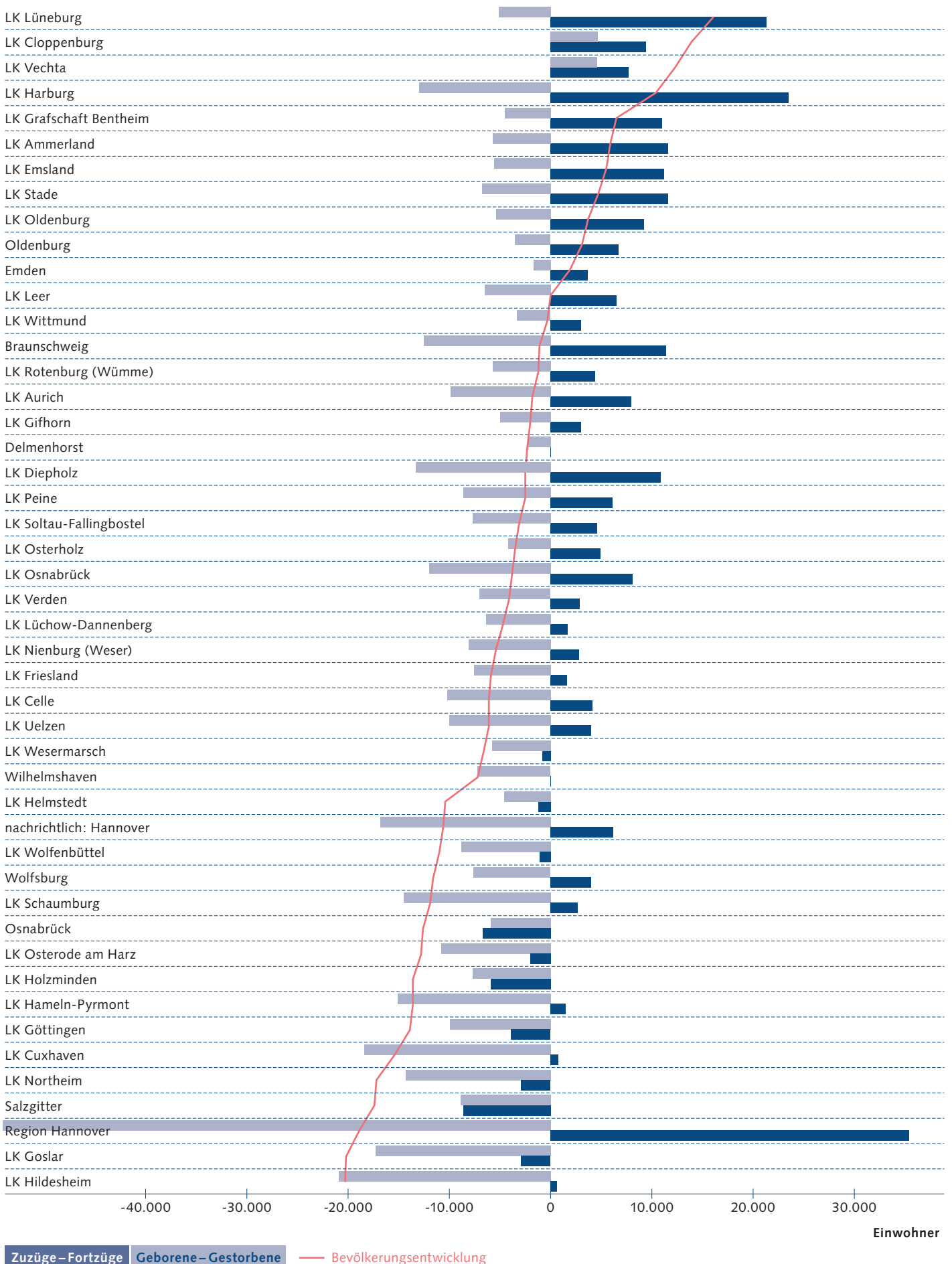
Personen



Gestorbene Geborene Geborene - Gestorbene Zuzüge - Fortzüge Bevölkerungsentwicklung

Datenbasis: NLS (für die Jahre 1970 – 2005), LTS-Prognose des NIW, Stand 2006 (für die Jahre 2006 – 2020)

Wanderungssaldo und natürliche Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 2006 – 2020
in den niedersächsischen Landkreisen und kreisfreien Städten (Abb. 3.5)



Datenbasis: LTS-Prognose des NIW, Stand 2006

Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 1990 – 2020

in den niedersächsischen Regionstypen „Städte“, „Umland“ und „ländliche Räume“ (Abb. 3.6)

Index: 2005 = 100



ländliche Räume geringerer Dichte ländliche Räume höherer Dichte verdichtetes Umland kreisfreie Städte

Datenbasis: NLS (für die Jahre 1970 – 2005), LTS-Prognose des NIW, Stand 2006 (für die Jahre 2006 – 2020)

Einen Wandel der Bevölkerungsstrukturen macht auch der Landkreis Cuxhaven durch. Vor allem Wanderungsüberschüsse waren bis 2005 für ein Einwohnerwachstum von gut 13.000 Personen verantwortlich. Bis 2020 werden die erwarteten Gestorbenenüberschüsse bei weitem größer als die prognostizierten Nettozuwanderungen ausfallen. Der Landkreis Cuxhaven wird per Saldo bis 2020 gut 15.000 Einwohner (7 %) einbüßen. Eine leicht positive Entwicklung zeichnet sich dagegen in Braunschweig ab. Von 1990 bis 2005 sank die Zahl der Einwohner der Stadt zwar noch um fünf Prozent. Trotz zunehmenden Gestorbenenüberschusses profitiert Braunschweig bis 2020 jedoch von Nettozuwanderungen in beträchtlicher Höhe, so dass die Bevölkerungszahl in den nächsten Jahren beinahe konstant bleiben wird.

Zu den wachsenden Regionen zählen nach wie vor die südlich von Hamburg gelegenen Landkreise Lüneburg, Harburg und Stade mit mehr als 30.000 zusätzlichen Einwohnern (5 %). Westniedersachsen bleibt das Wachstumszentrum in Niedersachsen mit mehr als 50.000 zusätzlichen Einwohnern. Dabei erfahren einzig die Landkreise Cloppenburg und Vechta auch Geburtenüberschüsse. Die Landkreise Grafschaft Bentheim, Emsland, Oldenburg und Ammerland, sowie die Stadt Oldenburg wachsen allein aufgrund der hohen erwarteten Zuwanderung.

Die Landkreise im Südosten Niedersachsens bleiben die bevölkerungspolitischen Sorgenkinder. In Osterode, Goslar, Holzminden, Northeim und Helmstedt sowie den Städten Salzgitter und Wolfsburg werden wie schon in den letzten 15 Jahren die Einwohnerzahlen abnehmen. Bisherige Nettozuwanderungen werden

sogar in Nettoabwanderungen umschlagen. Das Schrumpfungstempo droht sich zu erhöhen. Dagegen profitierten die Landkreise Göttingen und Hildesheim von 1990 bis 2005 noch von deutlichen Nettozuwanderungen und in der Folge von einem Bevölkerungszuwachs in Höhe von jeweils zwei Prozent. Laut der LTS-Wohnungsprognose des NIW werden bis 2020 nun auch in diesen Landkreisen fünf bzw. sieben Prozent weniger Menschen leben.

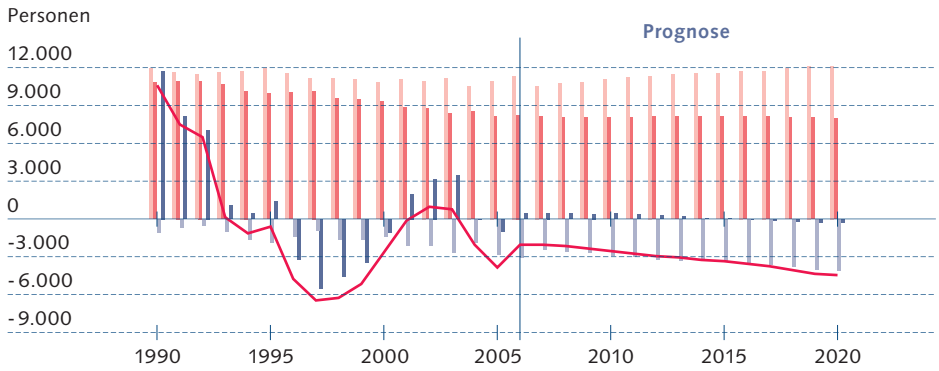
Erweitertes Umland mit konstanten Einwohnerzahlen

Einzig die ländlichen Räume höherer Dichte werden im Jahr 2020 so viele Einwohner zählen wie 2006 (Abb. 3.6). Sowohl die höher verdichteten Umlandkreise (-3,7 %) und kreisfreien Städte (-4,4 %) als auch die peripheren, gering verdichteten Landkreise (-4,6 %) werden mit deutlich geringeren Einwohnerzahlen umgehen müssen. Die Entwicklungen im verdichteten Umland wiegen am schwersten, weil in diesen Landkreisen 42 % aller niedersächsischen Einwohner leben. Von den gut 200.000 Personen, die niedersachsenweit im Jahr 2020 gegenüber heute fehlen werden, kommen mit 120.000 Personen mehr als die Hälfte aus den verdichteten Umlandkreisen.

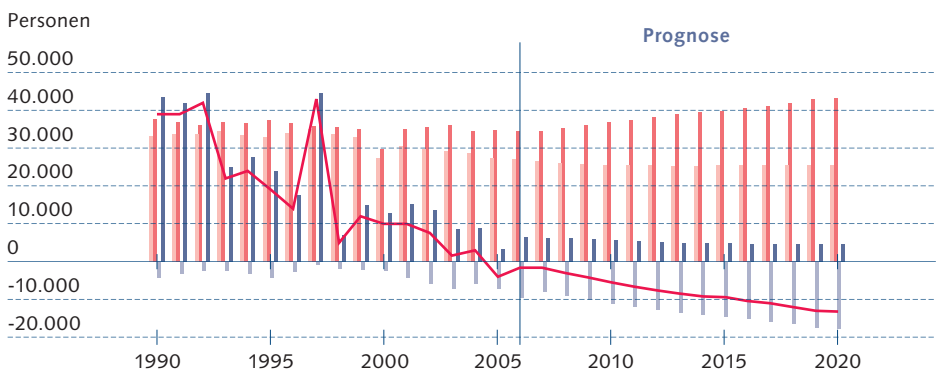
Die Entwicklungstrends sehen allerdings für alle Gebietstypen einen längerfristigen Bevölkerungsrückgang voraus (Abb. 3.7). Nur dadurch, dass zunächst die Einwohnerzahl in den ländlichen Räumen höherer Dichte noch steigt, erreichen diese Landkreise im Jahr 2020 fast den heutigen Besatz. Vor allem die steigende Zahl der Sterbefälle führt in den kreisfreien Städten zu immer stärkeren Rückgängen. Auch im verdichteten Umland federn die Nettozuwanderungen die größer werdende Zahl der Sterbefälle immer weniger ab.

Wanderungssaldo und natürliche Bevölkerungsentwicklung in den Jahren 1990 – 2020 in den niedersächsischen Regionstypen „Städte“, „Umland“ und „ländliche Räume“ (Abb. 3.7)

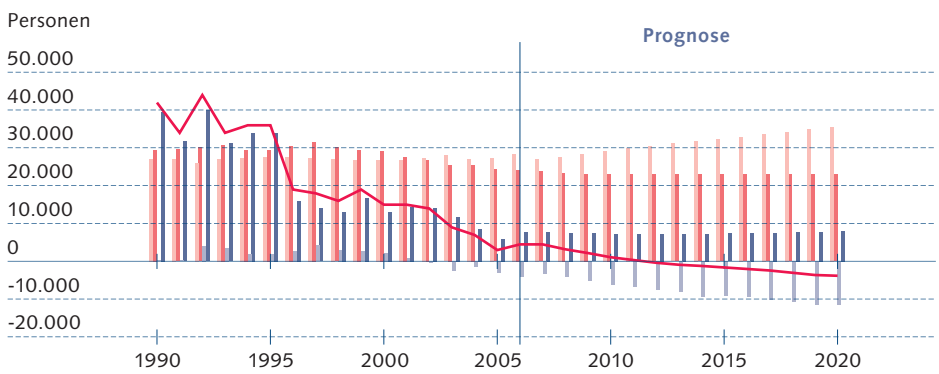
kreisfreie Städte



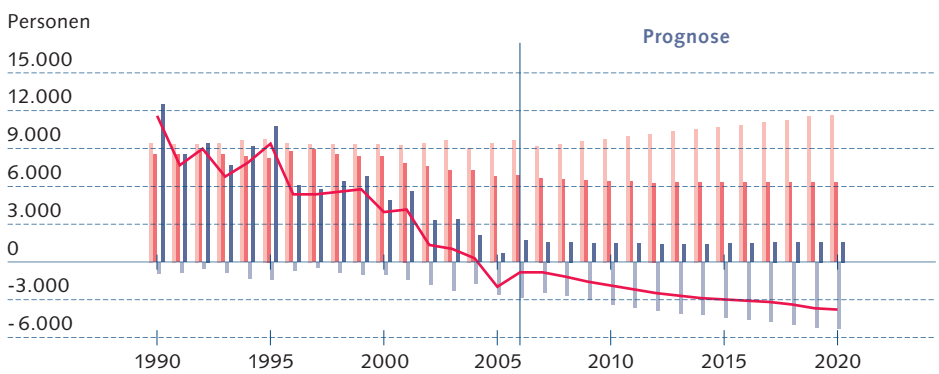
verdichtetes Umland



ländliche Räume höherer Dichte



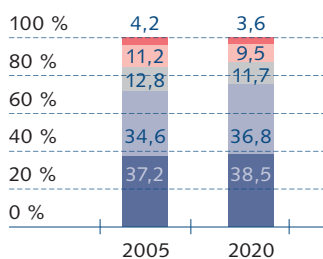
ländliche Räume geringerer Dichte



Gestorbene **Geborene** **Geborene – Gestorbene** **Zuzüge – Fortzüge** — Bevölkerungsentwicklung

Datenbasis: NLS (für die Jahre 1970 – 2005), LTS-Prognose des NIW, Stand 2006 (für die Jahre 2006 – 2020)

Haushaltsstruktur in Niedersachsen in den Jahren 2005 und 2020 (Abb. 3.8)



Ein-Personenhaushalte	Zwei-Personenhaushalte	Drei-Personenhaushalte
Vier-Personenhaushalte	Fünf- und mehr-Personenhaushalte	

Datenbasis: NLS (für das Jahr 2005) LTS-Prognose des NIW, Stand 2006 (für das Jahr 2020)

3.2 Haushaltentwicklung

Entscheidend für die Wohnungsnachfrage ist die Zahl und Struktur der Haushalte. Im Jahre 2005 lebten in Niedersachsen 8 Mio. Menschen in knapp 3,8 Mio. Haushalten. Jeweils 4 Mio. Niedersachsen wohnten in kleinen Haushalten mit ein oder zwei Personen und in großen Haushalten mit drei und mehr Personen. Die kleinen Haushalte beanspruchten mehr als zwei Drittel aller Wohnungen (Abb. 3.8). Bis 2020 wird die Zahl derer, die allein oder zu zweit in einem Haushalt leben, auf knapp 4,3 Mio. Personen steigen. Diese 55 % der Gesamtbevölkerung werden dann einen Anteil an der Gesamthaushaltszahl in Höhe von 75 % erreichen. Verantwortlich für die durchschnittliche Verkleinerung der Haushalte ist vor allem die Alterung der Bevölkerung. Aber auch die gewollte oder ungewollte Singularisierung der anderen Altersgruppen trägt dazu bei.

Die unterschiedliche Entwicklungsdynamik kleiner und großer Haushalte wird in Abbildung 3.9 deutlich. In fast allen Gebietstypen nimmt die Zahl der Ein- und Zwei-Personenhaushalte kontinuierlich zu, während die Zahl der größeren Haushalte durchgängig zurückgeht. Im Gegensatz zur Einwohnerzahl werden damit die Haushaltszahlen per Saldo in vielen Regionen noch leicht ansteigen (Abb. 3.9 und 3.10). Die stärksten Zuwächse sind in den ländlichen Räumen höherer Dichte zu beobachten, während die kreisfreien Städte bis 2020 von abnehmenden Haushaltszahlen ausgehen müssen. Zwar wächst die Zahl kleiner Haushalte am stärksten in den ländlichen Räumen – sowohl höherer als auch geringerer Dichte. Allerdings verlieren die peripheren Gebiete auch am deutlichsten große Haushalte. Damit findet die günstigste Entwicklung eindeutig im zweiten Ring um die Wachstumszentren statt.

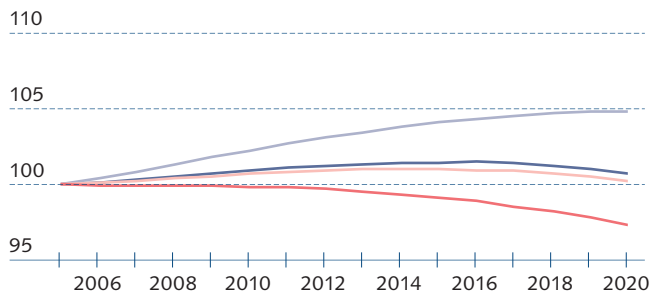
Die Dekade 1995 bis 2005 war im größten Teil Niedersachsens von Zuwächsen bei den Haushaltszahlen geprägt – allen voran die Region Hannover mit einem Plus in Höhe von 28.100 Haushalten (5 %). Nur die Landkreise Goslar, Göttingen und Osterode sowie die Städte Salzgitter, Braunschweig, Wolfsburg und Wilhelmshaven verloren schon innerhalb dieses Zeitraums zusammen gut 11.000 Haushalte (2 %). Die gemeindefreie Betrachtung zeigt, dass insgesamt 376.400 Haushalte hinzugekommen sind – bei 33.600 Abgängen. Bis 2020 erwartet die LTS-Haushaltsprognose des NIW etwa 160.000 neue Haushalte in den bevölkerungsdynamischen Städten und Gemeinden. Dem stehen allerdings fast 109.000 Abgänge in den schrumpfenden Gebieten gegenüber.¹⁴

Das südliche Hamburger Umland (Landkreise Harburg, Lüneburg und Stade) und die westniedersächsischen Landkreise Emsland, Grafschaft Bentheim, Cloppenburg, Vechta, Ammerland und Oldenburg profitieren am meisten vom Haushaltswachstum. Auch im Landkreis Osnabrück bleibt das Haushaltswachstum noch erhalten, obwohl die Bevölkerung schon zurückgeht. Die Landkreise Hildesheim, Cuxhaven, Schaumburg, Uelzen, Wolfenbüttel, Northeim und Hameln-Pyrmont sowie die Städte Osnabrück und Hannover müssen sich bis 2020 der Prognose zufolge erstmals auf zurückgehende Haushaltszahlen einstellen.

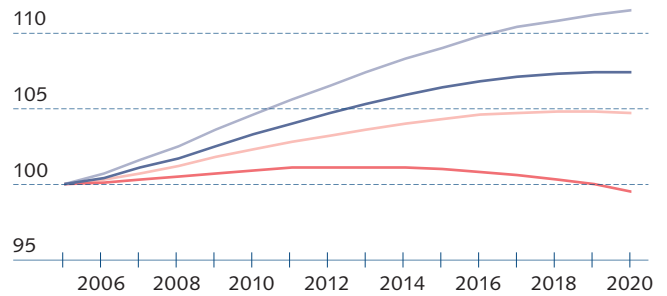
Die regionale Differenzierung der Wachstumsbedingungen in Niedersachsen setzt sich bei noch kleinräumiger Betrachtung fort. Per Saldo wachsende oder schrumpfende Landkreise enthalten jeweils Gemeinden, deren Entwicklung entgegengesetzt verläuft (Abb. 3.11). Beispielsweise finden sich in den hochdynamischen Land-

Entwicklung der Haushaltszahlen in den Jahren 2005 – 2020 in den niedersächsischen Regionstypen „Städte“, „Umland“ und „ländliche Räume“ (Abb. 3.9)

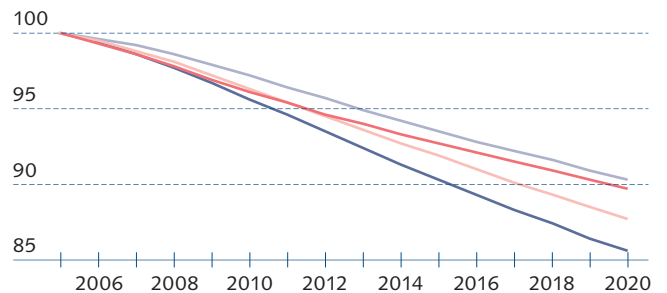
alle Haushalte Index: 2005 = 100



1- + 2-Personenhaushalte Index: 2005 = 100



3+-Personenhaushalte Index: 2005 = 100



ländliche Räume geringerer Dichte

ländliche Räume höherer Dichte

verdichtetes Umland

kreisfreie Städte

Datenbasis: LTS-Prognose des NIW, Stand 2006

kreisen Emsland, Lüneburg und Cloppenburg Gemeinden, die bis 2020 schrumpfen werden. Die Region Hannover ist ein besonderes Beispiel für intraregionale Differenzierung. Sie gewinnt per Saldo 3.000 Haushalte bis 2020 hinzu. Der Saldo entsteht aus einigen wachsenden Gemeinden mit 12.000 neuen Haushalten und schrumpfenden Kommunen mit einem Minus von 9.000 Haushalten. Der Landkreis Göttingen dagegen ist ein Beispiel für eine schrumpfende Region (-2.300 Haushalte). Auch hier gibt es jedoch eine Reihe von Gemeinden mit positiver (insgesamt +6.900 Haushalte) und anderen mit negativer Entwicklung (-9.200 Haushalte).

In den Landkreisen Goslar, Northeim, Holzminden und Osterode werden sich in allen Gemeinden bis 2020 die Haushaltszahlen verringern. In diesen Gebieten ist daher mit einem flächendeckenden Rückgang der Wohnungsnachfrage zu rechnen.

Haushaltszuwächse bzw- abnahmen in den Jahren 1995 – 2005 und 2006 – 2020
in den niedersächsischen Landkreisen und kreisfreien Städten (Abb. 3.10)

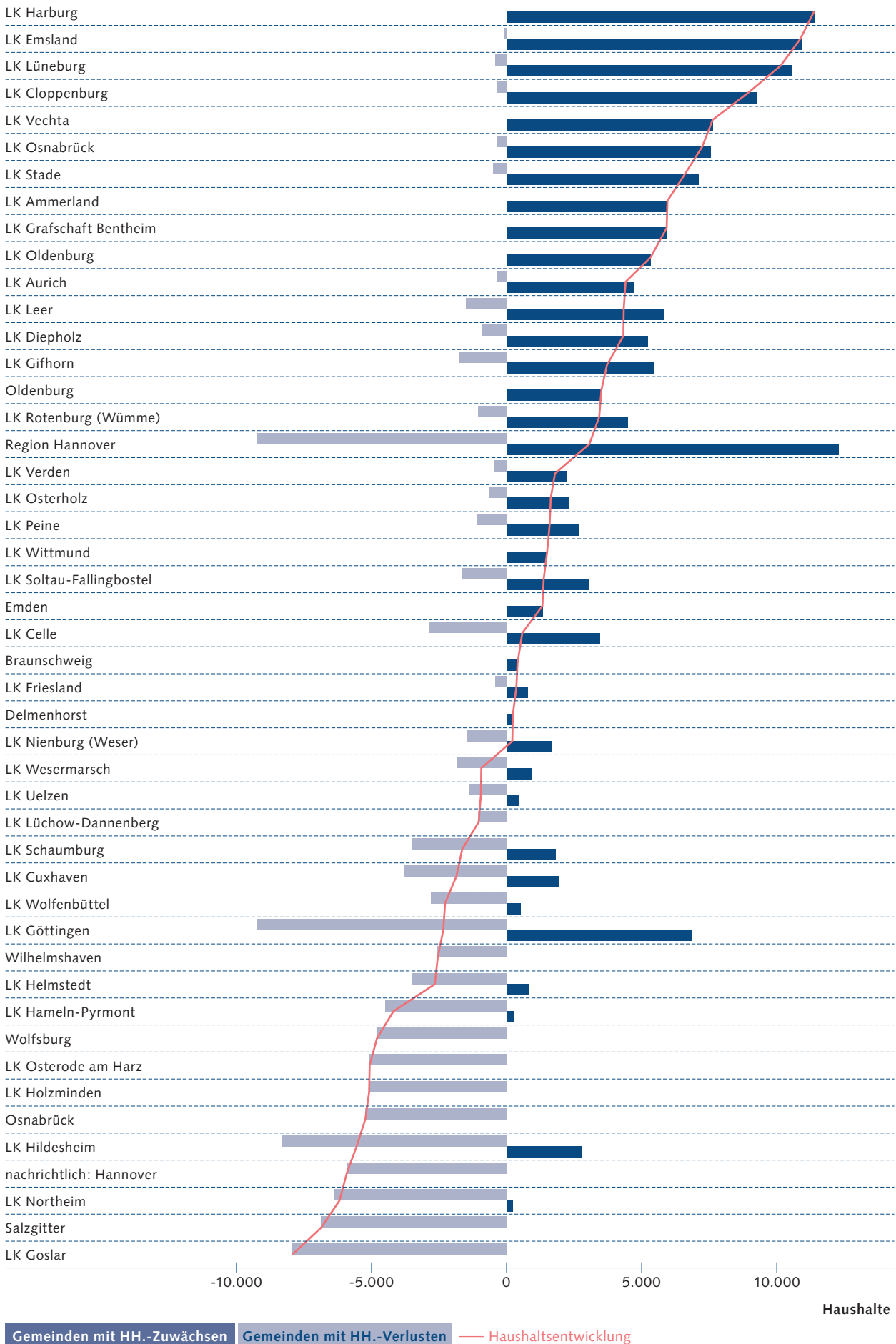


Haushalte

1995 – 2005 2006 – 2020

Datenbasis: GfK-GeoMarketing GmbH (für die Jahre 1995 – 2005), LTS-Prognose des NIW, Stand 2006 (für die Jahre 2006 – 2020)

Haushaltszuwächse und -verluste 2006 – 2020 in den niedersächsischen Landkreisen und kreisfreien Städten (Abb. 3.11)



Datenbasis: LTS-Prognose des NIW, Stand 2006

3.3 Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung

Aus den Bevölkerungs- und Haushaltszahlen kann die Quantität der zukünftigen potenziellen Nachfrage nach Wohnraum abgeleitet werden. Zur Bestimmung der konkreten Zahlen wird vereinfachend angenommen, dass jeder Haushalt eine Wohnung beansprucht. Dabei gilt die Definition, wer zusammen lebt und wirtschaftet, bildet einen Haushalt. Die amtliche Statistik wie auch Informationsangebote privater Unternehmen weisen tatsächlich existierende Haushalte aus. Die Qualität und Individualität der Wohnungsnachfrage – die Leistungsfähigkeit (das Eigenpotenzial) der Haushalte – hängt von der wirtschaftlichen Ausstattung der Haushaltsmitglieder ab.

Zur Abschätzung der Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung dienen der LTS die Indikatoren Haushaltskaufkraft und Sozialindikator. Als Niveauindikator misst die Haushaltskaufkraft das Einkommen, über das die Haushalte im Durchschnitt pro Jahr für Konsumzwecke – einschließlich der Ausgaben für das Wohnen – verfügen. Berücksichtigt werden dabei Transfereinkommen wie Renten, Pensionen, Arbeitslosengeld oder Sozialhilfe.

Als ergänzender Strukturindikator zeigt der Sozialindikator den Teil der Bevölkerung in den niedersächsischen Regionen, der auf staatliche Unterstützungsleistungen angewiesen ist. Damit gibt er einen Hinweis auf den Teil der Menschen, die ihren Lebensunterhalt mit vergleichsweise geringen Mitteln bestreiten müssen. Sie sind in der Regel auf Wohnungen im unteren Preissegment bzw. auf geförderten Wohnraum angewiesen.

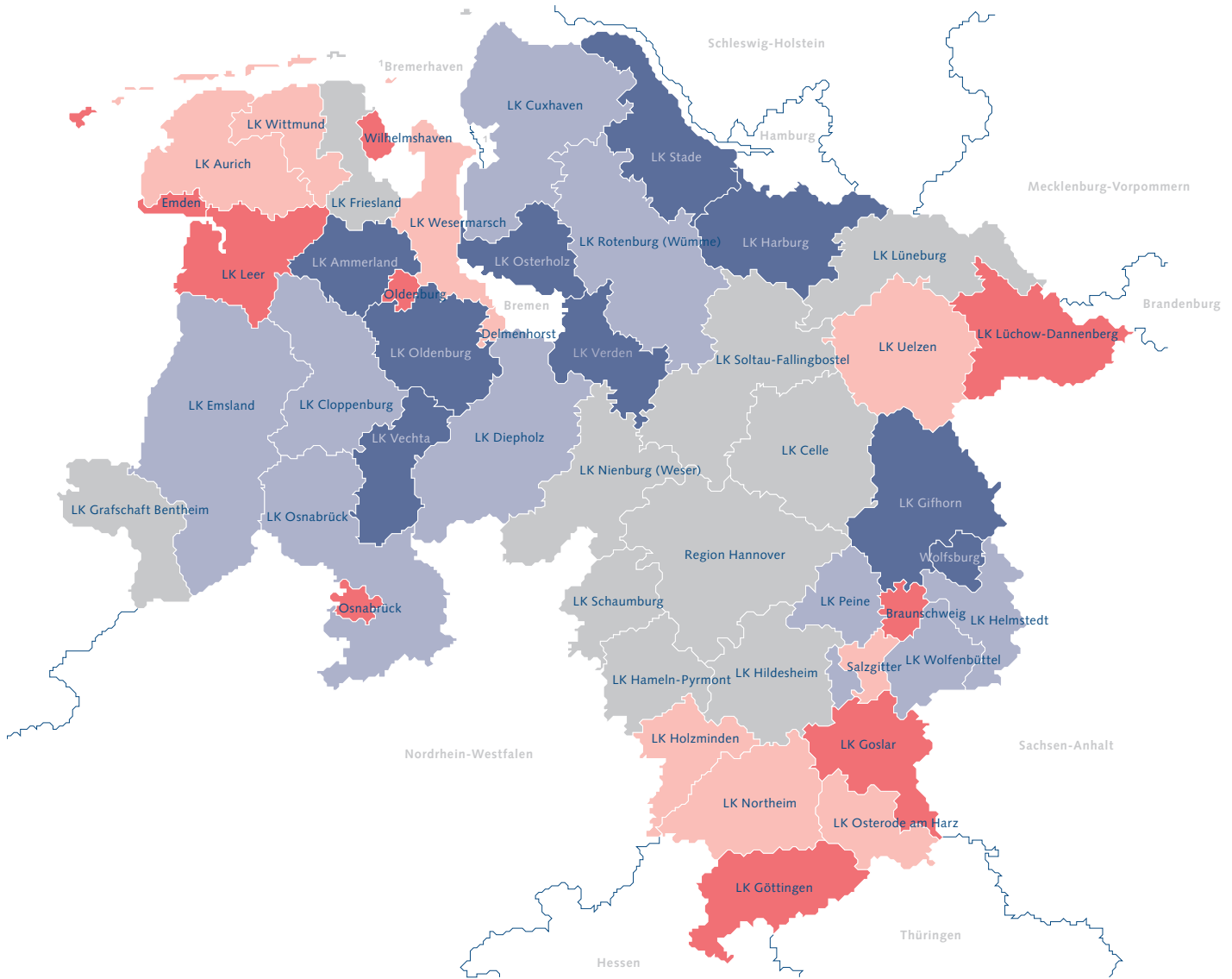
Regionales Kaufkraftgefüge konstant

Mit durchschnittlich 37.244 EUR stand den Haushalten in Niedersachsen im Jahr 2006 etwas mehr Kaufkraft für Konsum- und Wohnzwecke zur Verfügung als im Jahr zuvor. Die Spanne reichte von 29.200 EUR in Wilhelmshaven bis gut 47.000 EUR im Landkreis Harburg.

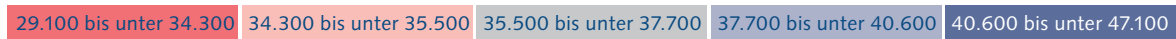
Hohe Kaufkraftkennziffern waren im Umland der größeren Städte, in den Landkreisen entlang der Verkehrsader A1 und rund um die VW-Stadt Wolfsburg zu finden (Abb. 3.12). Dieses regionale Muster ist über die Jahre sehr stabil. Mit Kaufkraftsteigerungen in Höhe von drei Prozent und mehr profitierten die Haushalte in den Landkreisen Osterholz, Harburg, Cuxhaven, Rotenburg (Wümme), Stade, Vechta und Osnabrück im Jahr 2006 von spürbaren Einkommenszuwächsen – bei einer Teuerungsrate in Höhe von 1,8 %. In allen anderen Landkreisen und Städten konnte die allgemeine Preissteigerung durch die Kaufkraftzuwächse gerade ausgeglichen werden. In den Landkreisen Holzminden, Hameln-Pyrmont, Lüchow-Dannenberg und Hildesheim traten sogar deutliche Realeinkommensverluste in Höhe von drei Prozent und mehr auf.

Die LTS beobachtet die Haushaltskaufkraft in Niedersachsen seit 1996. Seitdem erreichten jedes Jahr die Landkreise Harburg, Vechta und Gifhorn Spitzenwerte. Die Städte Wilhelmshaven, Osnabrück, Emden und Oldenburg bildeten jeweils die Schlusslichter im Haushaltskaufkraftranking. Mit aktuellen Kaufkraftwerten von deutlich mehr als 40.000 EUR nahm die Kaufkraft in Wolfsburg sowie in den Landkreisen Oldenburg, Ammerland und Stade von hohem Niveau aus noch zu. In Abbildung 3.13 wird stellvertretend für diese Gebiete

Haushaltskaufkraft 2006 (Abb. 3.12)



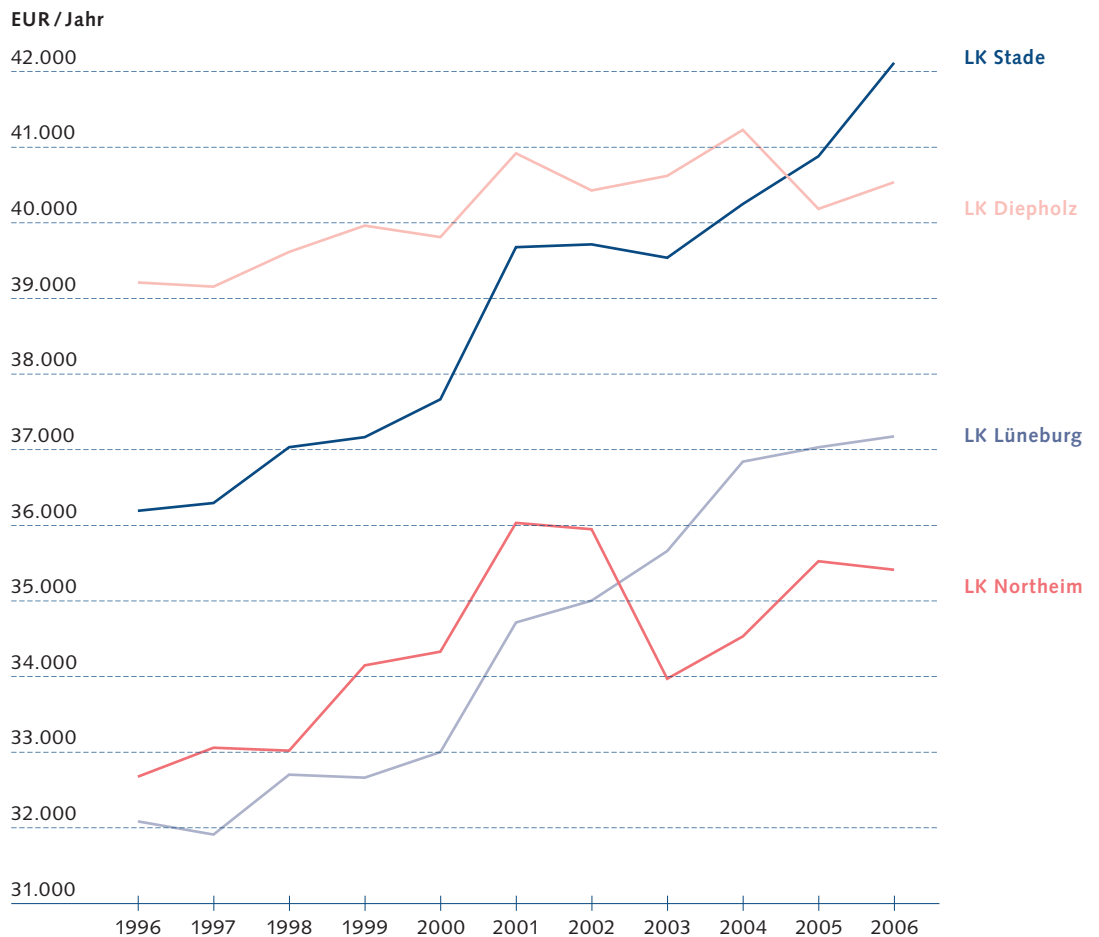
Kaufkraft je Haushalt in EUR/Jahr



Niedersachsen: 37.244 Landeshauptstadt Hannover: 31.640

Datenbasis: GfK-GeoMarketing GmbH

Haushaltskaufkraft in ausgewählten Landkreisen und kreisfreien Städten von 1996 – 2006 (Abb. 3.13)



Datenbasis: GfK-GeoMarketing GmbH

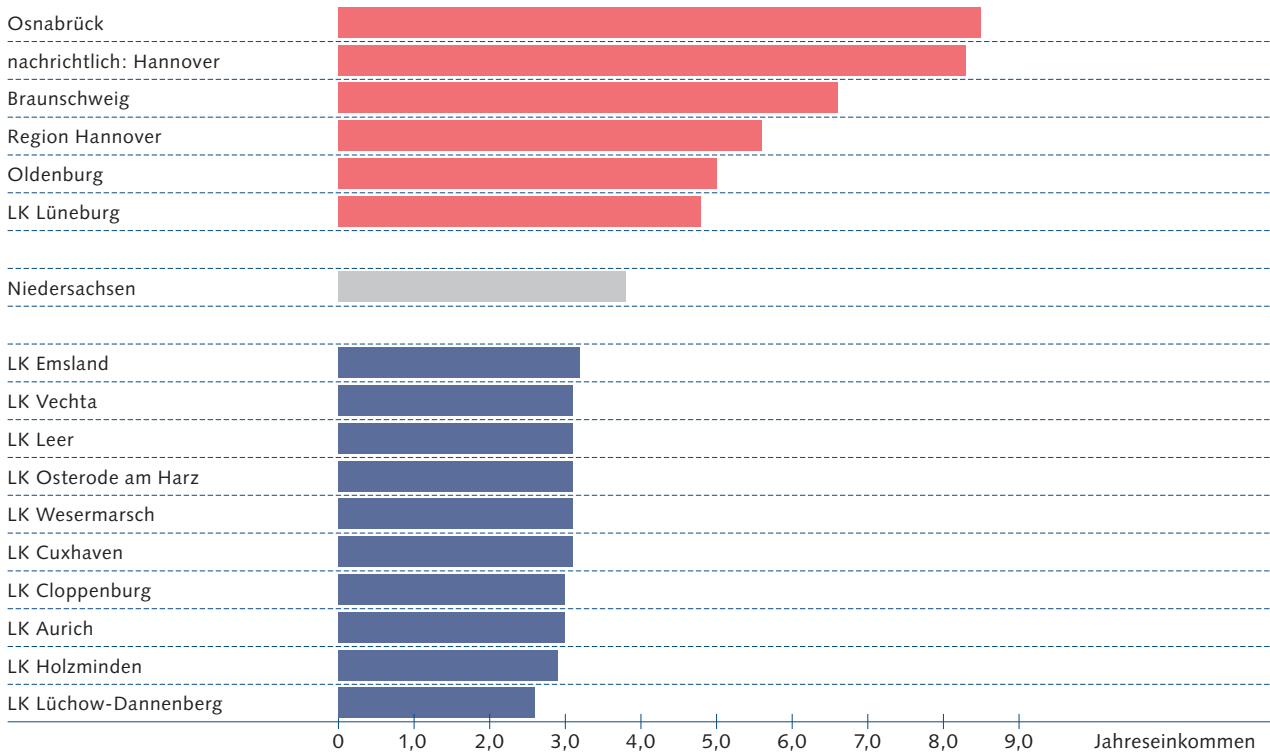
die Entwicklung im Landkreis Stade dargestellt. Der Landkreis Lüneburg schaffte den Sprung von Platz 27 auf Platz 21 und damit aus dem hinteren ins vordere Mittelfeld. Der Landkreis Wolfenbüttel verbesserte sich von Platz 21 auf Platz 13.

Die Kaufkraftposition der Landkreise Diepholz, Rotenburg/Wümme, Emsland, Nienburg und Northeim verschlechterte sich im niedersächsischen Vergleich. Insbesondere der jetzt Elftplatzierte Landkreis Diepholz gab acht Plätze ab, Nienburg rutschte von Rang 12 auf die aktuelle Position 24 und Northeim verlor seine Position im Mittelfeld (von Platz 23 auf Platz 30).

Günstige Preis-Einkommens-Verhältnisse an der Peripherie

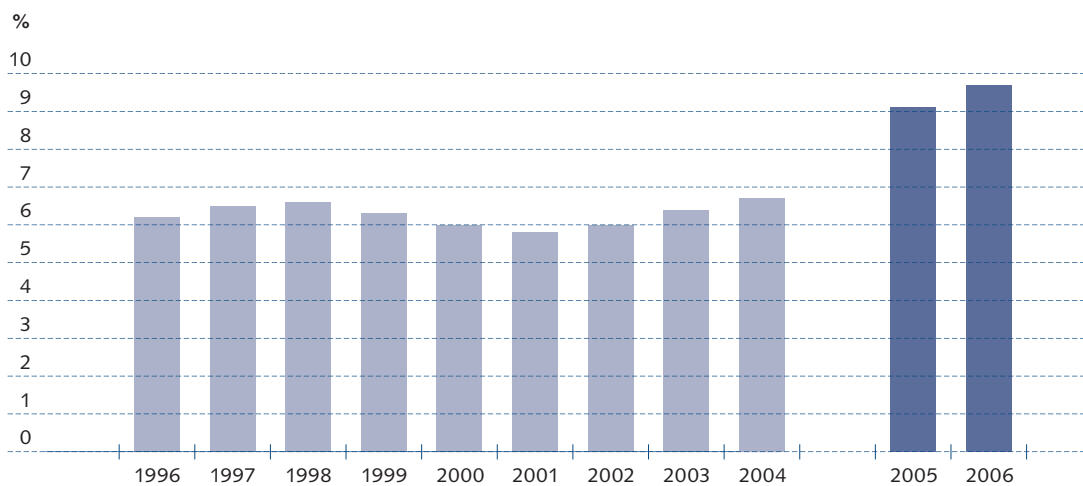
Gebietsweise unterschiedliche Einkommensniveaus gewinnen noch an Aussagekraft, wenn die ebenfalls regional differenzierten Preisniveaus für Wohnraum berücksichtigt werden. Dies geschieht durch die Verknüpfung von Kaufpreisen für Einfamilienhäuser (Kapitel 2.1) und Kaufkraft. Ohne Berücksichtigung verschiedener Finanzierungsformen und Zinseffekte kann diese Relation als Anzahl der Jahreseinkommen verstanden werden, die für den Kauf eines Eigenheims aufgewendet werden müssen. In der Spitze sind dies in den großen niedersächsischen Städten mit geringen Kaufkraftwerten fünf bis fast neun Jahressalärs (Abb. 3.14). In den peripheren Lagen mit geringerer Kaufkraft aber auch sehr niedrigen Hauspreisen wie auch in den kaufkräftigeren Landkreisen Vechta, Cloppenburg und Emsland kommen Kaufwillige mit etwa drei Jahreseinkommen aus. Für die meisten Gebietseinheiten ergibt sich ein Wert nahe dem Niedersachsendurchschnitt in Höhe von 3,8 Jahreseinkommen.

Verhältnis von Einfamilienhauskaufpreis zu Haushaltskaufkraft 2006 (Abb. 3.14)



Datenbasis: GfK-GeoMarketing GmbH, OGA

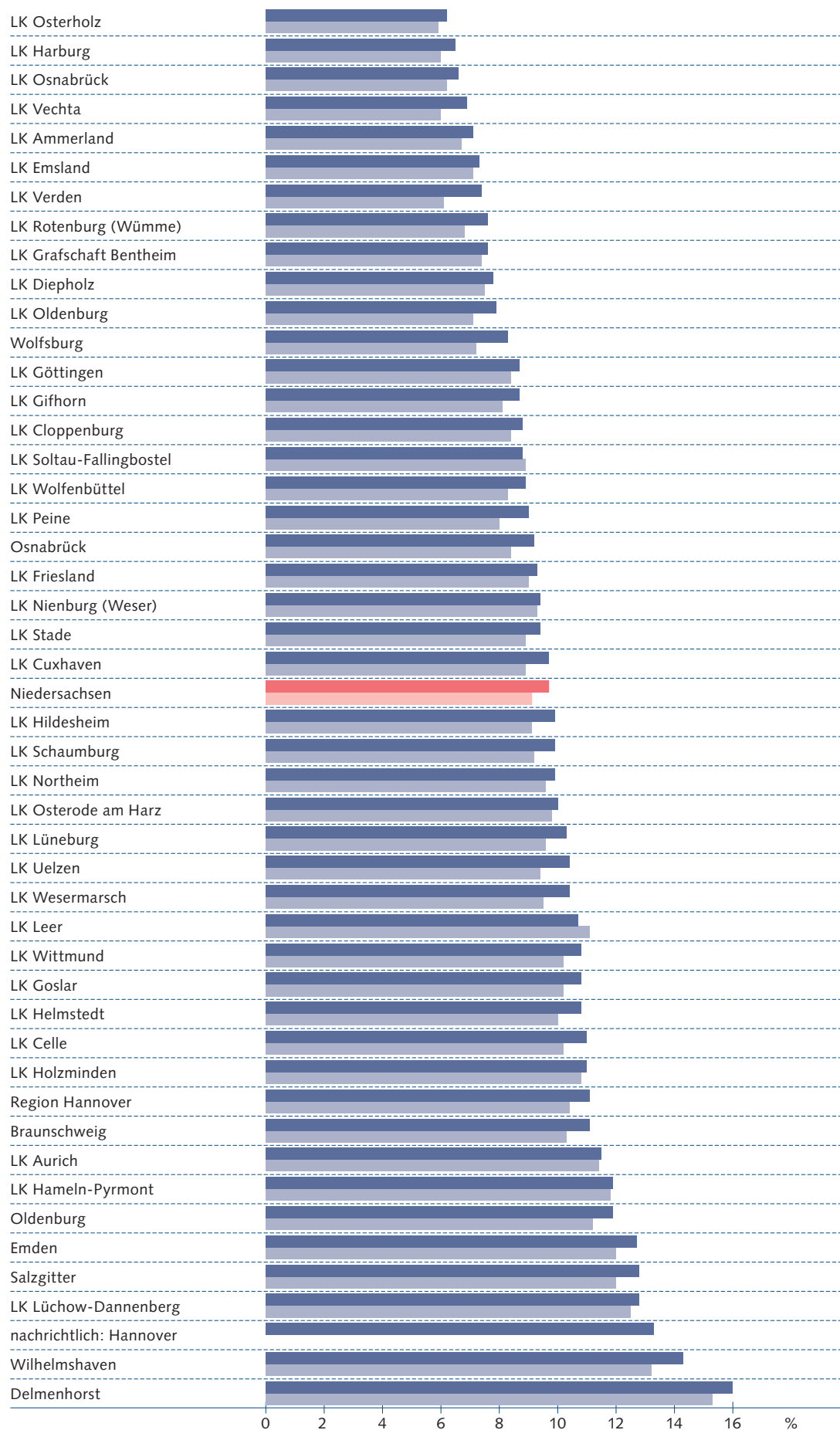
Sozialindikator 1996 – 2006 (Abb. 3.15)



bis 2004: Anteil der Empfänger von Sozial- und Arbeitslosenhilfe sowie Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz an allen Einwohnern
 ab 2005: Anteil der Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten

Datenbasis: NLS (für die Jahre 1996 – 2004), BA (für die Jahre 2005 – 2006), GfK-GeoMarketing GmbH

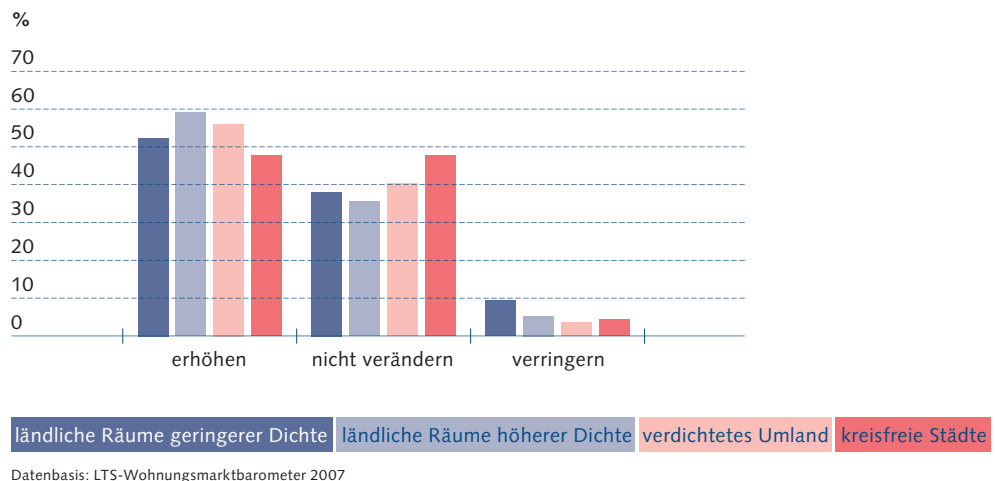
Sozialindikator in den Jahren 2005 und 2006 (Abb. 3.16)



2006 2005

Datenbasis: GfK-GeoMarketing GmbH, BA-Regionaldirektion NDS-HB

Der Sozialindikator wird sich in den nächsten 3 Jahren ... (Abb. 3.17)



Neuer Sozialindikator bestätigt bisherige regionale Muster

Mit dem Sozialindikator erfasste die LTS bis 2004 den Anteil der Bezieher von Arbeitslosenhilfe, Hilfe zum Lebensunterhalt und von Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz an der Bevölkerung insgesamt. Die zum 1. Januar 2005 in Kraft getretenen Reformen in der Sozialhilfe und der Arbeitsmarktpolitik machten eine neue Ermittlung des Sozialindikators erforderlich. Maßgeblich für den neuen Sozialindikator ist die Zahl der Bedarfsgemeinschaften. Sie bezeichnen Personen, die im selben Haushalt leben, gemeinsam wirtschaften und unter denen mindestens ein erwerbsfähiger Hilfebedürftiger sein muss.¹⁵ Regional vergleichbar werden die Werte durch die Relation zur jeweiligen Haushaltszahl. D. h. der Anteil der Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten bildet den neuen Sozialindikator.

Insgesamt setzt sich die steigende Tendenz fort. Von 5,8 % im Jahr 2001 stieg der Sozialindikator in Niedersachsen zunächst bis auf 6,7 % in 2004. Nach neuer Definition ergab sich für 2005 ein Indikatorwert in Höhe von 9,1 % (Abb. 3.15). Im Jahr 2006 wurde schließlich ein Niveau in Höhe von 9,7 % erreicht. Die Datenqualität nach der Rechtsumstellung verbesserte sich nur langsam. Beispielsweise liegen für 2005 keine plausiblen Gemeindedaten vor. Ein erster Zeitvergleich ist daher nur auf Kreisebene und damit auch für die Region nicht aber für die Landeshauptstadt Hannover möglich.

Die geringsten Indikatorwerte waren 2006 wie auch vor der Rechtsumstellung in Nordwestniedersachsen und zwischen Bremen und Hamburg zu beobachten. Auch die Landkreise Gifhorn, Peine und Wolfenbüttel sowie die Stadt Wolfsburg wiesen eine geringe Sozialbelastung auf (Abb. 3.18). Weniger als sieben Bedarfsgemeinschaften gemessen an 100 Haushalten waren 2006 ebenso wie 2005 in den Landkreisen Osterholz, Harburg, Osnabrück und Vechta zu beobachten. Am anderen Ende der Skala finden sich die Städte Delmenhorst, Hannover, Salzgitter, Emden und Oldenburg mit Werten von 12 bis 16 % (Abb. 3.16).

Nach Einschätzung der Befragungsteilnehmer des LTS-Wohnungsmarktbarometers 2007 wird sich der Sozialindikator in den nächsten drei Jahren weiter erhöhen (Abb. 3.17). Nur in den kreisfreien Städten geht jeweils die Hälfte der Befragten davon aus, dass sich der Indikatorwert erhöht oder gleich bleibt. Eine zukünftig sinkende Sozialbelastung kann sich die große Mehrheit der Befragten in allen Regionen nicht vorstellen.

3.4 Wirtschaftliche Dynamik

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen in Deutschland stark verbessert

Das Jahr 2006 war durch einen kräftigen konjunkturellen Aufschwung geprägt. Die Stimmung in der deutschen Wirtschaft stieg im Jahresverlauf stark an und erreichte gegen Jahresende den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.¹⁷ Das Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts beschleunigte sich in Deutschland auf 2,9 % (Berechnungsstand: August 2007). Dies war die höchste Zuwachsrate seit dem Boomjahr 2000. Anders als in den Vorjahren kamen die maßgeblichen Wachstumsimpulse im Jahr 2006 von der Binnennachfrage. Hierzu trug die kräftige Ausweitung der Ausrüstungsinvestitionen bei, aber auch das starke Wachstum der Bauinvestitionen. Sie konnten erstmals seit 1999 wieder zulegen. Der private Konsum zog nach vier sehr schwachen Jahren wieder an. Mitverantwortlich dafür war die zu Jahresbeginn 2007 in Kraft getretene Mehrwertsteuererhöhung, in deren Vorfeld die Verbraucher Ausgaben in das Jahr 2006 vorgezogen hatten. Angesichts einer mäßigen Einkommensentwicklung blieben die Zuwächse beim Konsum aber verhalten. Vor dem Hintergrund einer weiter florierenden Weltwirtschaft und einer verbesserten Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Unternehmen stiegen die Exporte auf ein neues Rekordhoch.

Die positive konjunkturelle Grundtendenz schlug sich auch am deutschen Arbeitsmarkt nieder. Die Zahl der Arbeitslosen sank im Jahresdurchschnitt um rund 375.000 auf 4,49 Mio., die Arbeitslosenquote ging von 11,7 auf 10,8 % zurück. Der Rückgang der Arbeits-

losigkeit war 2006 vor allem auf den Ausbau sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung zurückzuführen. Nach wie vor liegt die Arbeitslosenquote in Ostdeutschland (17,3 %) deutlich über dem westdeutschen Wert (9,1 %). Nachdem die deutsche Inflationsrate in der ersten Jahreshälfte 2006 auch aufgrund des zunächst gestiegenen Ölpreises um 2,0 % pendelte, ging sie im Zuge des Ölpreisverfalls im weiteren Jahresverlauf bis auf 1,4 % im Dezember zurück. Im Jahresdurchschnitt 2006 lag die Teuerungsrate bei 1,7 %.

Deutscher Wohnungsbau mit Zuwächsen

Die deutsche Bauwirtschaft erlebte im Jahr 2006 einen kräftigen Aufschwung, der einerseits auf die positive konjunkturelle Grundtendenz, andererseits auf Sonderfaktoren zurückzuführen war. Nachdem die gesamten Bauinvestitionen 2005 noch um 3,6 % zurückgegangen waren, kam es im vergangenen Jahr zu einer starken Expansion um rund 3,5 %. Maßgeblich hierfür waren die Zuwächse im gewerblichen Bau. Die Unternehmen investierten angesichts zunehmend ausgelasteter Kapazitäten nicht nur in Maschinen, sondern verstärkt auch in kapazitätserweiternde Wirtschaftsbauten. Auch der Wohnungsbau konnte kräftig zulegen, da die wegen der Abschaffung der Eigenheimzulage noch in 2005 gestellten Bauanträge abgearbeitet wurden. Zudem wurden viele Bauvorhaben wegen der Mehrwertsteuererhöhung in das Jahr 2006 vorgezogen.

Niedersachsen entwickelt sich weiter im Bundestrend

Auch die niedersächsische Wirtschaft wuchs im Jahr 2006 deutlich. Die gesamtwirtschaftliche Leistung stieg im Vergleich zu 2005 um 2,6 % (Berechnungsstand: März 2007). Die wirtschaftliche Entwicklung Niedersachsens entsprach damit dem Bundesdurch-

schnitt und dem Durchschnitt der westlichen Bundesländer. Einen positiven Beitrag dazu leistete wie bereits im Vorjahr vor allem das Verarbeitende Gewerbe. Insbesondere die Metallindustrie sowie die Bereiche Maschinenbau und Fahrzeugbau verzeichneten deutlich höhere Umsätze als in 2005. Dabei hat in erster Linie die stärkere Binnennachfrage die Auftragslage verbessert. Die konjunkturelle Belebung wirkte sich auch positiv auf den niedersächsischen Arbeitsmarkt aus. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote in Höhe von 10,5 % lag 2006 zwar leicht über dem westdeutschen Durchschnitt. Im Vergleich zum Vorjahr (13,0 %) konnte aber eine deutliche Verbesserung der Arbeitsmarktsituation festgestellt werden. Die Verbraucherpreise stiegen 2006 in Niedersachsen mit 1,4 % in geringerem Maß als in Deutschland insgesamt.

Die Umsätze in der Bauwirtschaft stiegen in Niedersachsen nicht so deutlich wie auf Bundesebene. Dennoch konnten die Bauunternehmer erstmals seit längerer Zeit wieder mehr Aufträge verbuchen als im Jahr zuvor. Allerdings ist allein der gewerbliche Bau für diese positive Entwicklung verantwortlich. Dagegen mussten sowohl der Wohnungsbau als auch der öffentliche Bau / Straßenbau erneut Umsatzeinbußen verkraften.

Kräftiges Wachstum in 2007 und 2008

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung Deutschlands wird auch 2007 sehr freundlich bleiben. Zwar zeigt sich immer deutlicher, dass die Sondereffekte in der Bauwirtschaft auslaufen, und dass sich der private Konsum zur Jahresmitte aufgrund der dämpfenden Wirkung der Mehrwertsteuererhöhung noch nicht erholt hat. Allerdings bleibt die Stimmung in der deut-

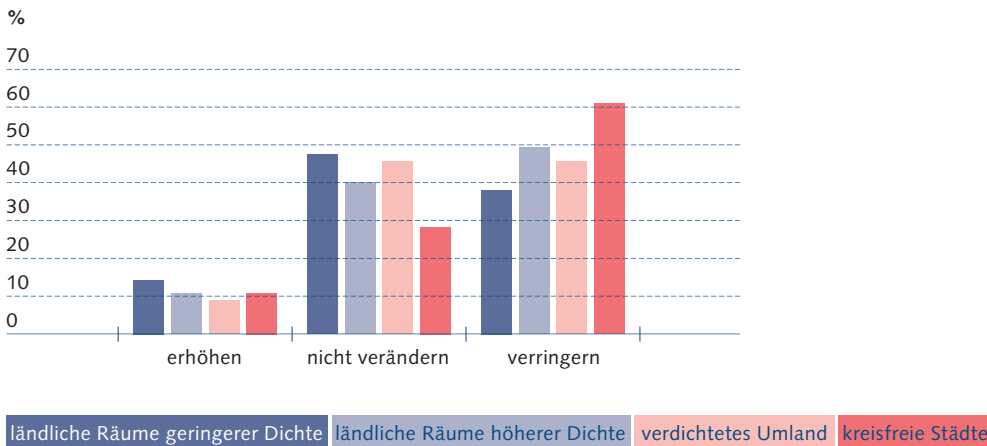
schen Wirtschaft hervorragend, die Weltwirtschaft zeigt sich robust und die Auftragseingänge aus dem Ausland florieren. Zudem schlägt sich der Aufschwung immer stärker am Arbeitsmarkt nieder. Dies sollte den privaten Konsum im zweiten Halbjahr unterstützen. Insgesamt wird das reale Bruttoinlandsprodukt in Deutschland in 2007 voraussichtlich um rund 2,7 % wachsen. Belastende Faktoren für die weitere Zukunft können erneute Ölpreissteigerungen, Euro-Aufwertungen gegenüber dem Dollar und Zinserhöhungen sein. Derzeit verschlechtern sich die Finanzierungsbedingungen weltweit. Dadurch werden auch die Weltkonjunktur und mit ihr die deutschen Exporte etwas gebremst, dennoch wird das deutsche BIP-Wachstum 2008 deutlich über der Zwei-Prozentmarke liegen.

Auch in Niedersachsen ist mit einer Fortsetzung der positiven Entwicklung des vergangenen Jahres zu rechnen. Das niedersächsische Bruttoinlandsprodukt wird 2007 voraussichtlich um 2,4 % und damit etwas schwächer als in Deutschland wachsen.

Arbeitsmarktlage in Niedersachsen deutlich entspannter

Im Jahresdurchschnitt 2006 waren in Niedersachsen rund 417.800 Menschen oder 11,8 % der abhängigen zivilen Erwerbspersonen ohne Arbeit. Ihre Zahl hat sich damit deutlich um neun Prozent gegenüber 2005 verringert. Diese positive Entwicklung spiegelt sich auch in der Stimmung der durch das LTS-Wohnungsmarktbarometer befragten wohnungswirtschaftlichen Akteure wider. Noch vor einem Jahr hat die große Mehrheit aller Befragten befürchtet, dass die Arbeitslosenzahlen steigen werden bzw. bestenfalls unverändert bleiben. Dies galt mehr oder weniger für ländliche

Die Arbeitslosenzahl wird sich in den nächsten 3 Jahren ... (Abb. 3.19)



Datenbasis: LTS-Wohnungsmarktbarometer 2007

Räume wie auch für Städte und Umlandregionen. Anfang 2007 sind dagegen 60 % aller Befragten, die Aussagen für kreisfreie Städte trafen, davon überzeugt, dass sich die Arbeitslosenzahlen in den nächsten drei Jahren verringern werden. Nur noch ein Zehntel geht von steigenden Zahlen aus. Für die ländlichen Räume höherer Dichte fällt das Befragungsergebnis ähnlich aus. In den Umlandregionen gehen die Experten zu gleichen Teilen von stagnierenden oder sinkenden Arbeitslosenzahlen aus. Nur neun Prozent dieser Gruppe befürchtet schlechtere Arbeitsmarktdaten. Auch für die peripheren Lagen geringerer Dichte wird eher eine Verbesserung als eine Verschlechterung der Situation erwartet (Abb. 3.19).

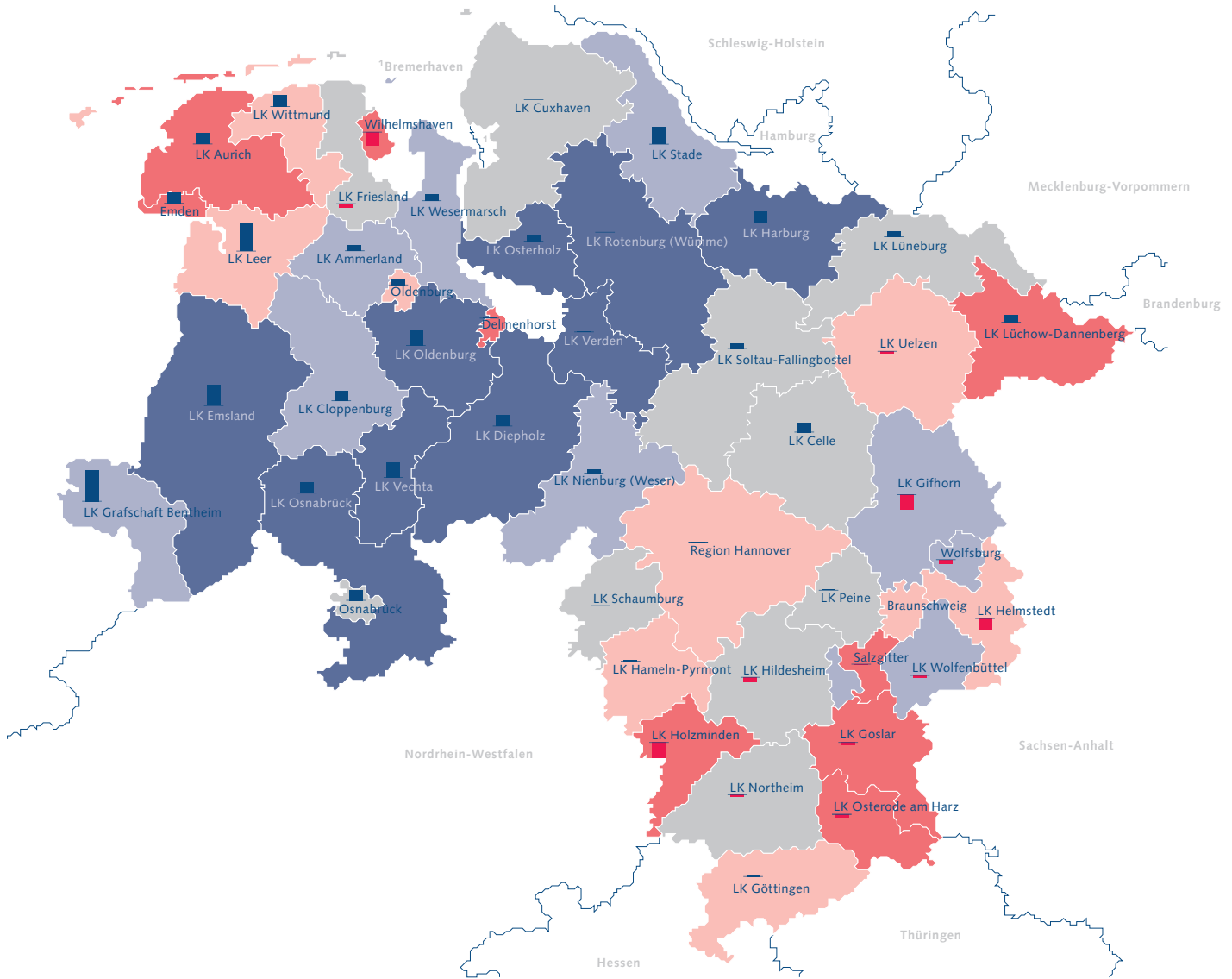
Regionale Disparitäten bleiben jedoch bestehen (Abb. 3.20). Die Spanne der Arbeitslosenquoten reicht von sieben Prozent im Landkreis Vechta bis 17 % im Landkreis Lüchow-Dannenberg und in Emden. Von Arbeitslosenquoten deutlich unterhalb des Landesdurchschnitts und damit vergleichsweise wenigen Arbeitsmarktproblemen profitierten die Landkreise im südlichen Hamburger, im Bremer und im Osnabrücker Umland sowie im Emsland. Hier stieg auch jeweils die Beschäftigtenzahl. Vermittlungsintensiv blieb dagegen die Arbeit bei den Jobagenturen in den kreisfreien Städten mit Ausnahme Wolfsburgs sowie in peripheren Lagen, d. h. in weiten Teilen Südostniedersachsens und in den küstennahen Landkreisen Aurich, Wittmund und Leer.

Im Großen und Ganzen gilt, dass eine niedrige Arbeitslosigkeit mit steigenden Beschäftigtenzahlen einhergeht und umgekehrt hohe Arbeitslosenquoten von sinkender Beschäftigung begleitet werden. Eine Aus-

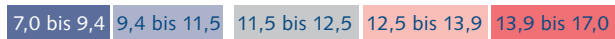
nahme davon bildet vor allem der Landkreis Leer, der zwar die elfthöchste Arbeitslosenquote verzeichnet, der aber zusammen mit der Grafschaft Bentheim (+ 4,8 %) derzeit von der mit Abstand höchsten Beschäftigungsdynamik (+ 4,1 %) aller niedersächsischen Gebietseinheiten profitiert. Die höchsten Abgänge von Beschäftigungsverhältnissen mussten dagegen die Landkreise Holzminden (-2,4 %) und Gifhorn (-2,3 %) sowie die Stadt Wilhelmshaven (-2,1 %) verkraften.

Niedersachsenweit bieten die acht einwohnerstärksten Städte Hannover, Braunschweig, Osnabrück, Oldenburg, Göttingen, Wolfsburg, Salzgitter und Hildesheim zusammen ein Drittel aller sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze an. Allein in Hannover, Braunschweig und Wolfsburg findet ein Fünftel aller niedersächsischen Beschäftigten den Arbeitgeber. Im Vergleich aller Landkreise bietet das Hannoversche Umland mit rund 150.000 die meisten sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze. Es folgen die Landkreise Emsland und Osnabrück (beide gut 92.000) mit größeren Arbeitgebern in Lingen, Papenburg und Meppen sowie in Melle, Georgsmarienhütte und Bramsche.

Arbeitsmarkt 2006 (Abb. 3.20)



Arbeitslosenquoten* 2006 in %



Niedersachsen: 11,8 Landeshauptstadt Hannover: 16,1

*Die Arbeitslosenquote ist definiert als Anteil der jahresdurchschnittlichen Zahl aller Arbeitslosen an den abhängigen zivilen Erwerbspersonen (Summe aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sowie der Beamten und Arbeitslosen).

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort
Veränderung 30.06.2005 bis 30.06.2006 in %



Niedersachsen: 0,6 Landeshauptstadt Hannover: -0,1

Datenbasis: BA-Regionaldirektion NDS-HB

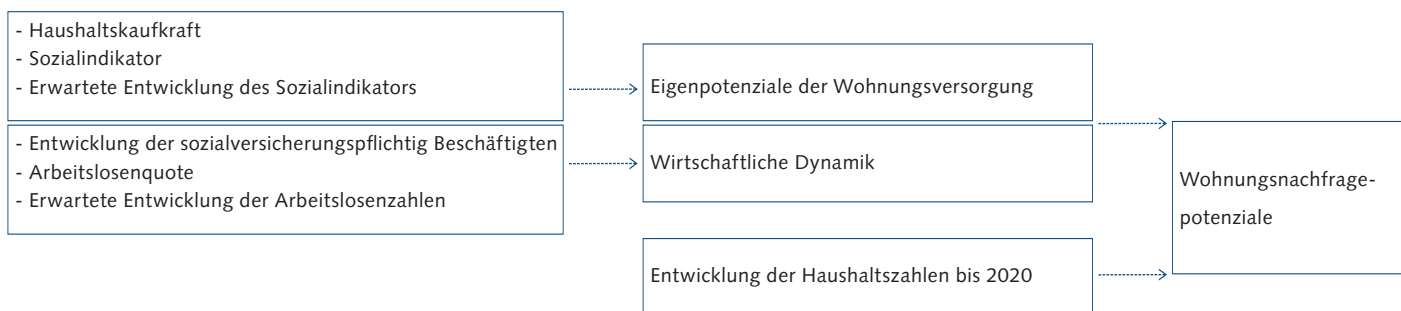
3.5 Wohnungsnachfragepotenziale im Überblick

Die vorangegangenen Kapitel haben gezeigt, dass die Wohnungsnachfrage von verschiedenen Einflussfaktoren abhängt. Die potenzielle Nachfragemenge, d. h. die Haushaltszahl, nimmt noch bis 2016 leicht zu. Nachfrage dämpfend wirkt die Tatsache, dass aktuell unter Berücksichtigung der Preissteigerung die verfügbaren Einkommen sinken, und gleichzeitig die Zahl der Bedarfsgemeinschaften steigt. Andererseits stehen wieder mehr Haushaltsvorstände in Lohn und Brot, die Arbeitslosenquote sinkt. Der Umzug in eine neue Mietwohnung oder in die eigenen vier Wände erhöht in der Regel langfristig die Ausgaben des betroffenen Haushalts. Die höheren Wohnkosten werden dann eher in Kauf genommen, wenn die Arbeitsplatzsituation als sicher bzw. gut bewertet wird.

In den Analysen werden ebenfalls z. T. signifikant voneinander abweichende Regionaldaten deutlich, die je nach Indikator mal ein ähnliches und mal ein unterschiedliches regionales Muster erzeugen. Die folgende Typisierung (Abb. 3.21) zielt darauf ab, die nachfrageseitigen Unterschiede der regionalen Märkte herauszuarbeiten. Dazu werden die verschiedenen Bestimmungsfaktoren einschließlich der Einschätzungen über künftige Entwicklungen gebündelt und zu „Eigenpotenzialen der Wohnungsversorgung“ und „wirtschaftliche Dynamik“ zusammengefasst. Zusammen mit der „künftigen Entwicklung der Haushaltszahlen“ (Haushaltsdynamik) ergeben sich die Wohnungsnachfragepotenziale.

Hohe Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung liegen dann vor, wenn die Kombination aus Haushaltskaufkraft, Sozialindikator und dessen erwarteter Entwicklung vergleichsweise günstig ist. Der entsprechende Zahlenwert in Abbildung 3.22b ist maximal fünf. Eine unterdurchschnittliche Ausstattung der Haushalte mit Kaufkraft kombiniert mit einem hohen Anteil von Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten und der Befürchtung, dass dieser Anteil noch steigt, kennzeichnen dagegen geringe Potenziale, sich aus eigener Kraft mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Der entsprechende minimale Zahlenwert ist eins. Für eine starke wirtschaftliche Dynamik stehen wachsende Beschäftigtenzahlen, eine niedrige Arbeitslosenquote und die Erwartung, dass diese auch niedrig bleibt (maximal gleich fünf). Demgegenüber werden Regionen mit schrumpfendem Arbeitsplatzangebot und hoher Arbeitslosenquote in dieser Typisierung der Kategorie schwache wirtschaftliche Dynamik zugeordnet (minimal gleich eins). Steigen schließlich die Haushaltszahlen bis 2020 deutlich an, liegt eine starke Haushaltsdynamik vor (maximal gleich fünf). Stagnierende oder sinkende Haushaltszahlen kennzeichnen dagegen eine schwache Haushaltsdynamik (minimal gleich eins).

Potenzialtypen der Wohnungsnachfrage (Abb. 3.21)



Gute Nachfragebedingungen im Norden und Westen

Die besten Rahmenbedingungen für eine hohe Nachfrage nach Wohnraum bietet der Landkreis Vechta dicht gefolgt von Harburg. In Westniedersachsen schließen sich die Landkreise Cloppenburg, Emsland, Grafschaft Bentheim, Ammerland und Oldenburg an. Südlich von Hamburg gehören Stade und Lüneburg noch zu den 20 % der stärksten Nachfragegebiete (Abb. 3.22a). Auch im Umland von Bremen, Emden und Osnabrück sind die Nachfragepotenziale nach Wohnraum höher als im Landesdurchschnitt. Diese Regionen sind gekennzeichnet durch hohe Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung und eine starke wirtschaftliche Dynamik. Vor dem Hintergrund einer langfristig dynamischen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung verfügen diese Haushalte bei einer nur geringen Zahl von Bedarfsgemeinschaften über hohe Kaufkraftwerte, und es werden weiterhin gute wirtschaftliche Perspektiven erwartet.

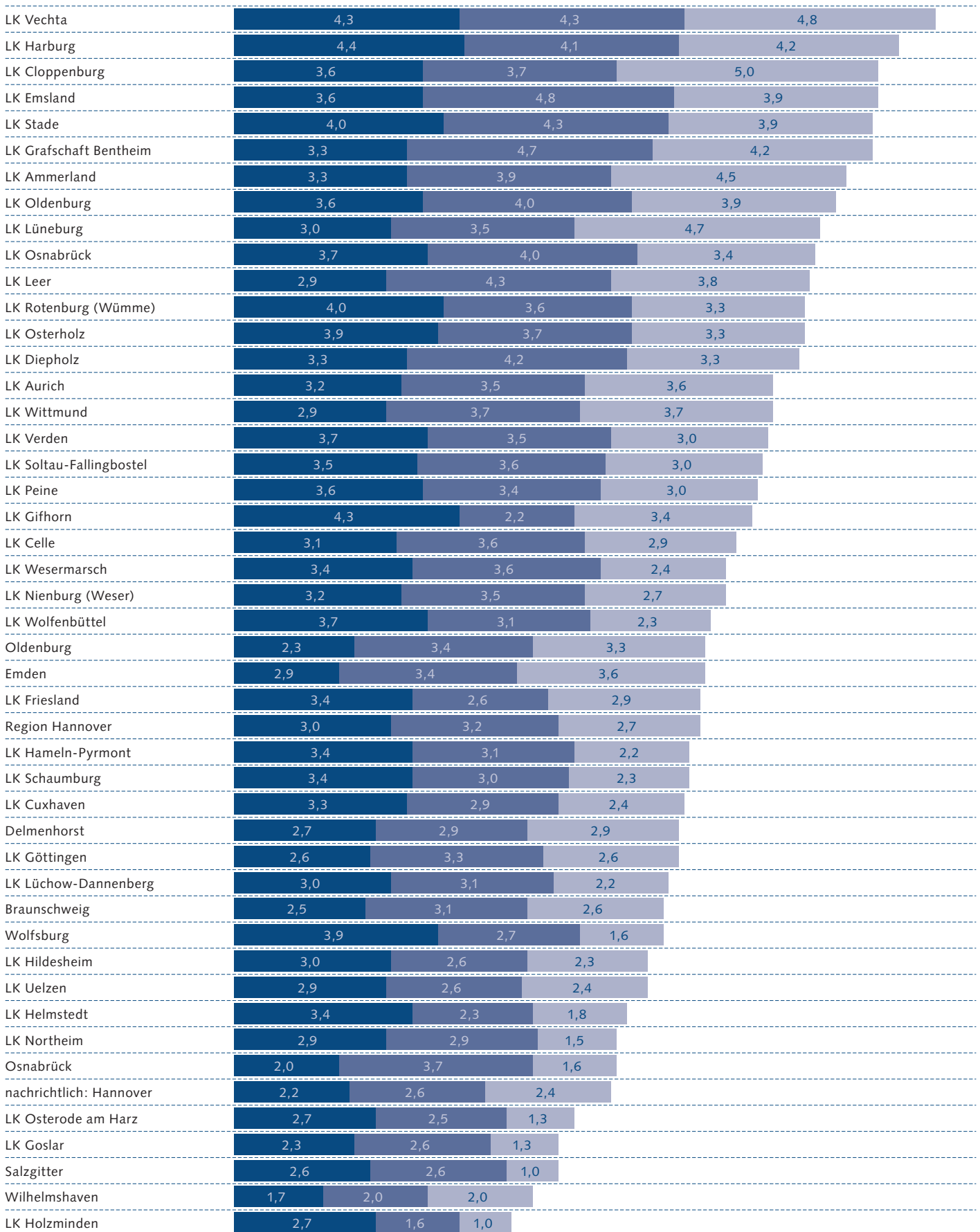
Neben Uelzen, Lüchow-Dannenberg und Cuxhaven zeigen sich schwächere Wohnungsnachfragepotenziale vor allem in Südniedersachsen und in den meisten kreisfreien Städten. Geringe Eigenpotenziale, vor allem unterdurchschnittliche Kaufkraftwerte, und eine schwache Beschäftigtenentwicklung lassen die Wohnungsnachfrage zumal vor dem Hintergrund meist rückläufiger Bevölkerungs- und Haushaltsszahlen sehr verhalten ausfallen.

Allerdings lässt die Platzierung im Gesamtranking nicht zwangsläufig auf die Position in den Einzelrankings schließen. Beispielsweise lässt der Landkreis Holzminden in Bezug auf die Eigenpotenziale mit den meisten kreisfreien Städten und den Landkreisen Göttingen und Goslar insgesamt neun andere Gebiete hinter sich. An der Spitze des Eigenpotenzial-Rankings stehen die Landkreise Harburg, Gifhorn und Vechta, dicht gefolgt von Stade, Rotenburg und der VW-Stadt Wolfsburg.

Die stärkste Beschäftigungsdynamik entwickelten die Landkreise Emsland, Grafschaft Bentheim und Stade. Die Städte Osnabrück, Oldenburg, Emden und Braunschweig lagen im Mittelfeld. Die ungünstigsten Arbeitsmarktbedingungen waren in Südniedersachsen insbesondere in den Landkreisen Helmstedt, Gifhorn und Holzminden sowie in der Stadt Wilhelmshaven zu beobachten.

Die höchsten Zunahmen der Haushaltsszahlen (Kap. 3.2) und damit die größten Wohnungsbedarfe haben zukünftig die Landkreise Cloppenburg, Vechta und Lüneburg. Sinkende Haushaltsszahlen und damit die geringsten Potenzialwerte zeigen Holzminden, Osterode und die Stadt Salzgitter.

Wohnungsnachfragepotenziale 2006 (Abb. 3.22b)



Potenzialanteile

Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung wirtschaftliche Dynamik Haushaltsdynamik

REGIONALE ANALYSEN

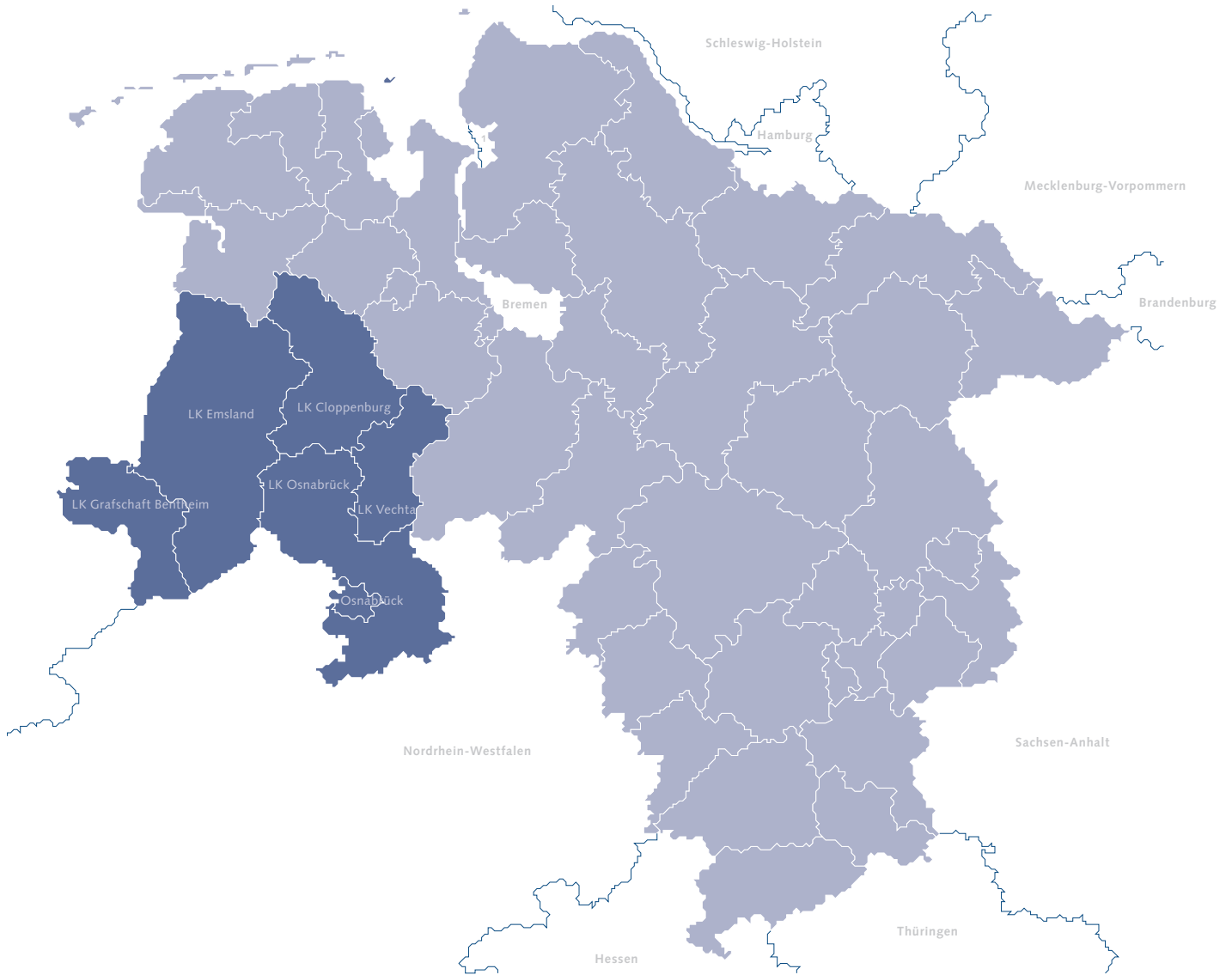
Die Wohnungsmärkte in Niedersachsen sind durch regionale Muster gekennzeichnet. Dies macht die Analyse sowohl der Angebotsseite als auch der Nachfrageseite in den vorangegangenen Abschnitten sehr deutlich. Wohnungsmarktakeure – insbesondere Kommunen, Planer und Wohnungsunternehmen – müssen sich auf die regionalen Marktgegebenheiten einstellen und die Perspektiven kennen, um nachhaltige Entscheidungen treffen zu können. Bereits mit Herausgabe des Marktberichtes „Wohnungsmarktbeobachtung 2006“ hatte sich die LTS daher entschlossen, in loser Folge die Wohnungsmarktentwicklungen einzelner Regionen kleinräumig zu untersuchen.

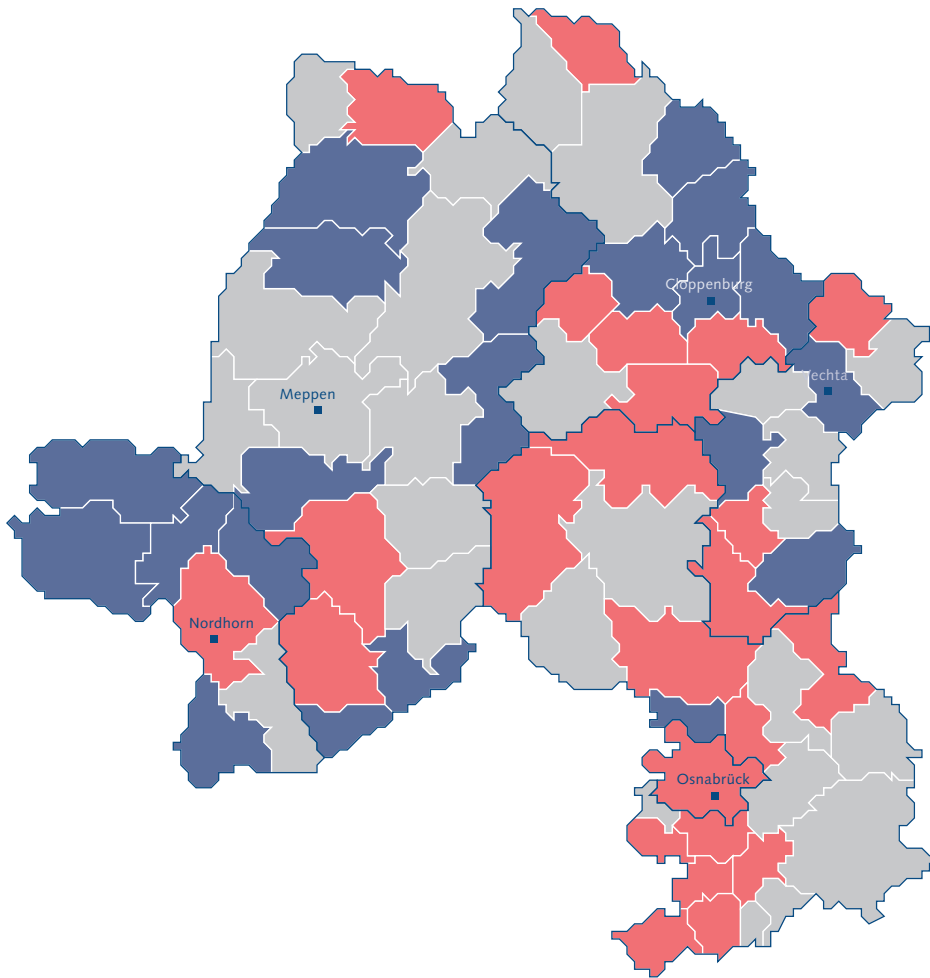
Da es für die Abgrenzung von Wohnungsmarktregionen in Niedersachsen noch keine wissenschaftlich fundierte Lösung gibt, hat die LTS Wohnungsmarktregionen in Anlehnung an das Raumordnungskonzept des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR) entwickelt. In die Analyse wurden wirtschaftliche Verflechtungen sowie regionale Bezüge mit einbezogen. Im Fokus des aktuellen Wohnungsmarktberichtes stehen die Regionen Südwestniedersachsen und Südniedersachsen.

4.1 Südwestniedersachsen

Die Wohnungsmarktregion Südwestniedersachsen umfasst die Landkreise Emsland, Grafschaft Bentheim, Vechta, Cloppenburg, Osnabrück und die kreisfreie Stadt Osnabrück. Insgesamt handelt es sich um eine ländlich strukturierte Region angrenzend an die Niederlande und Nordrhein-Westfalen. Größte Stadt in der Region ist Osnabrück mit rund 163.000 Einwohnern, gefolgt von den Städten Nordhorn, Lingen, Papenburg und zuletzt Meppen mit rund 34.600 Einwohnern.

Südwestniedersachsen (Abb. 4.1)





Index: 2005 = 100

85 bis unter 100 | 100 bis unter 106 | 106 bis unter 134

Niedersachsen: 97 | Südwestniedersachsen: 102

Datenbasis: LTS-Bevölkerungsprognose des NIW

Bevölkerungsprognose

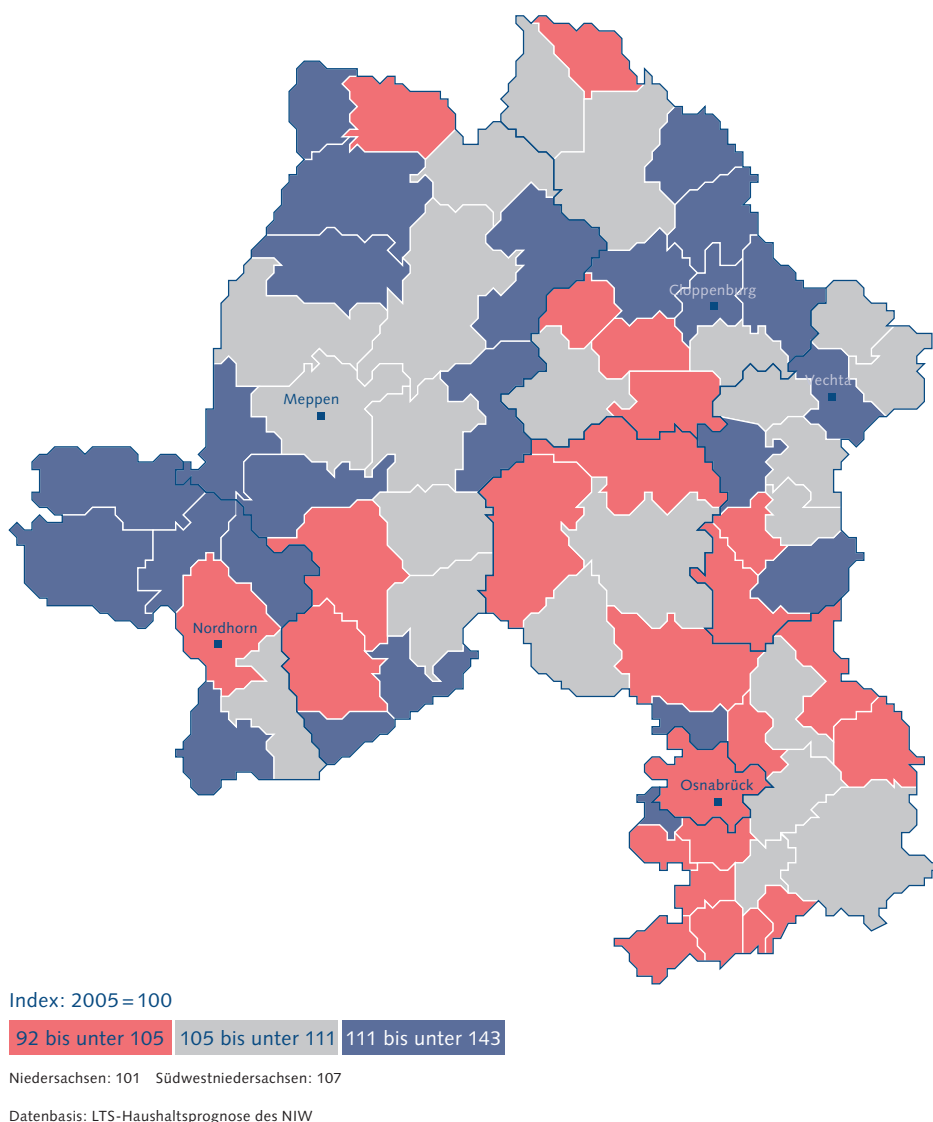
In den vorangegangenen Jahren gehörte Südwestniedersachsen zu den Regionen mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung. Ende 2006 lebten hier 1.259.000 Menschen und damit fünf Prozent mehr als zehn Jahre zuvor. Auch künftig wird die Region wachsen und bildet damit innerhalb Niedersachsens mit einigen weiteren Landkreisen im Nordwesten und dem südlichen Hamburger Umland die Ausnahme im Land.¹⁸

Die Dynamik der vergangenen Jahre wird sich allerdings abschwächen, denn auch in Südwestniedersachsen wirkt sich vor allem die Veränderung der Alterstruktur der Bevölkerung auf die künftige Einwohnerzahl aus. Dies zeichnet sich bereits durch ein abgeflachtes Wachstum in der jüngeren Vergangenheit ab. Jährliche Zunahmen um rund ein Prozent in den Landkreisen der Region haben sich bis auf maximal ein halbes Prozent im vergangenen Jahr reduziert. Im

Landkreis Osnabrück stagnierte die Einwohnerzahl 2005 und 2006. Die Stadt Osnabrück hat gegenüber 1996 rund 4.000 Einwohner verloren. Insgesamt werden im Jahr 2020 in der Region voraussichtlich 1.278.000 Personen leben.

Auch auf Ebene der Gemeinden lässt sich die aufgezeigte Entwicklung nachvollziehen. Während in den vergangenen zehn Jahren bis auf wenige Ausnahmen (Stadt Osnabrück, Georgsmarienhütte, Belm und Lingen) sämtliche Gemeinden einen Anstieg der Bevölkerung verzeichneten, werden künftig etwa ein Drittel der Gemeinden der Region Einwohner verlieren. Sie liegen überwiegend im Landkreis Osnabrück. Daneben müssen die Städte Nordhorn und Papenburg Einwohnerverluste hinnehmen. In einzelnen Gemeinden wird sich die Bevölkerung weiter sehr dynamisch entwickeln. Dies sind u. a. die Städte Cloppenburg, Vechta, Damme und Bad Bentheim mit Zuwachsraten von mehr als 15 %.

Entwicklung der Haushaltszahlen 2005–2020 (Abb. 4.3)

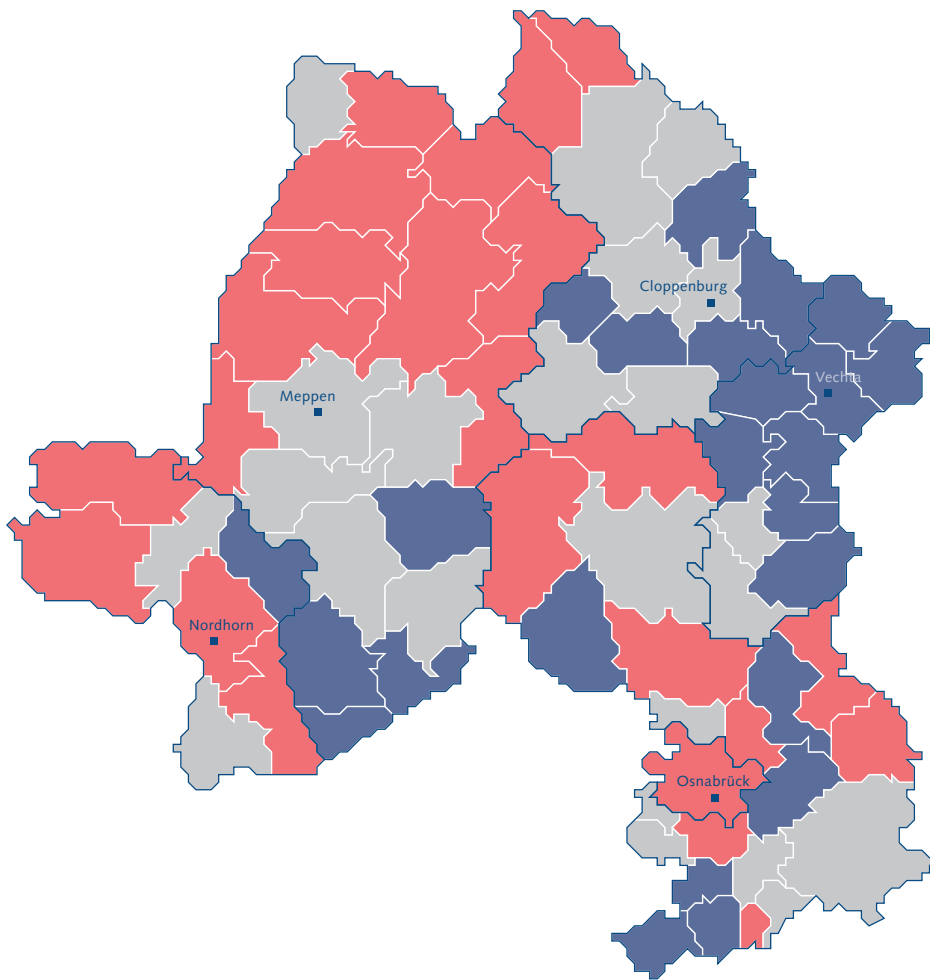


Haushaltsprognose

Die Zahl der Haushalte und damit der Einheiten, die Wohnungen nachfragen, ist in der Region Südwestniedersachsen entsprechend der Bevölkerungsdynamik in den vergangenen zehn Jahren im Niedersachsenvergleich überdurchschnittlich gestiegen. Aufgrund des noch in der Region zu erwartenden Bevölkerungswachstums und des anhaltenden Trends zur Verkleinerung der Haushalte werden die Landkreise der Region auch künftig Haushaltszuwächse verzeichnen. Der Anstieg flacht jedoch ab und die Zuwächse bis 2020 werden schwächer ausfallen als in der Vergangenheit. In der Stadt Osnabrück werden anders als in den Landkreisen der Region künftig weniger Haushalte Wohnungen nachfragen als heute. Insgesamt wird die Haushaltszahl 2020 in der Region bei rund 573.500 Haushalten liegen.

Neben Osnabrück als kreisfreier Stadt (-6,3 %) werden auf Ebene der Gemeinden Essen (-8,0 %), die Stadt Georgsmarienhütte (-2,0 %) und Barßel (-1,4 %) Haushalte verlieren. Eine kleinere Zahl von Gemeinden wird von einer stabilen Haushaltszahl ausgehen können, z.B. die Stadt Lingen (-0,2 %), Bramsche (+0,8 %) oder Holdorf (+0,3 %). Ganz überwiegend werden in den Gemeinden der Region künftig mehr wohnungsnachfragende Haushalte vorhanden sein. Recht hohe Zuwächse verzeichnen die Gemeinden nördlich der Städte Lönningen und Cloppenburg sowie der Städte Nordhorn und Lingen. Im Landkreis Osnabrück hingegen fällt das Haushaltswachstum überwiegend moderat aus. Hasbergen und Wallenhorst als Nachbargemeinden der Stadt Osnabrück bilden hier die Ausnahme.

Haushaltskaufkraft 2006 (Abb. 4.4)



in EUR je Haushalt



Niedersachsen: 37.244 Südwestniedersachsen: 37.850

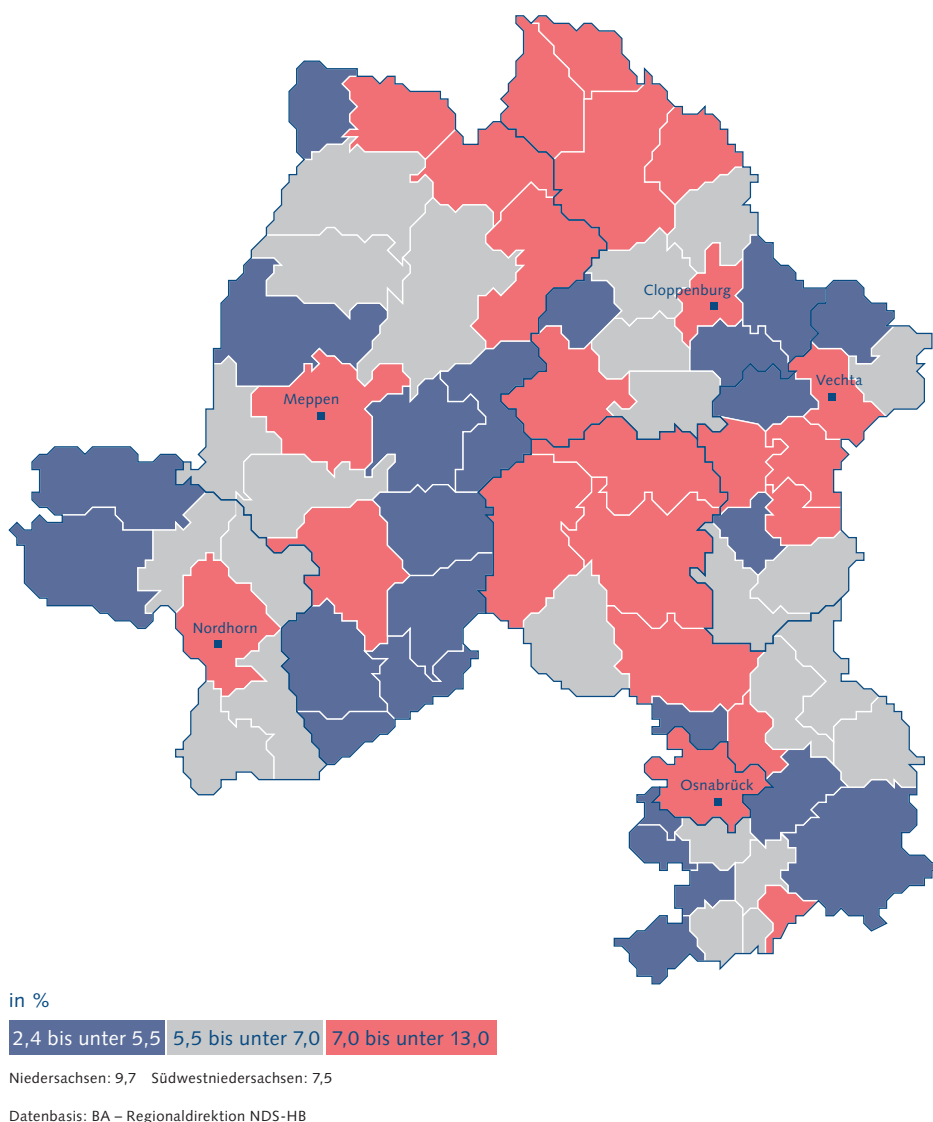
Datenbasis: GfK-GeoMarketing

Haushaltskaufkraft

Innerhalb des Landes gehört die Region Südwestniedersachsen zu der Gruppe von Landkreisen, die ein Band vom südlichen Hamburger Umland über das Umland um Bremen bis nach West- und Südwestniedersachsen bilden und eine starke wirtschaftliche Dynamik aufweisen bei gleichzeitig hohen Eigenpotenzialen der Haushalte zur Versorgung mit Wohnraum (Kap. 3.5). Die Arbeitsmarktdaten stellen sich relativ gut dar, der Anteil der Bedarfsgemeinschaften an der Zahl der Haushalte ist vergleichsweise gering und die Haushalte sind überdurchschnittlich gut mit Kaufkraft ausgestattet. In nur zwölf von 71 Gemeinden in Südwestniedersachsen lag die Kaufkraft 2006 unter dem niedersächsischen Durchschnitt (37.244 EUR je Haushalt). Dabei wiesen die Haushalte in der Stadt Osnabrück die geringste Kaufkraft auf (29.582 EUR). Über die höchste Kaufkraft verfügten mit 47.224 EUR die Haushalte in Garrel nördlich angrenzend an die Stadt Cloppenburg.

Besonders hohe Kaufkraftwerte werden auch in Gemeinden im Landkreis Vechta, westlich der Stadt Diepholz (angrenzender Landkreis Diepholz) erreicht, während den Haushalten in einigen Kommunen im Emsland und im Landkreis Osnabrück weniger als 39.000 EUR Kaufkraft zur Verfügung standen.

Sozialindikator 2006 (Abb. 4.5)

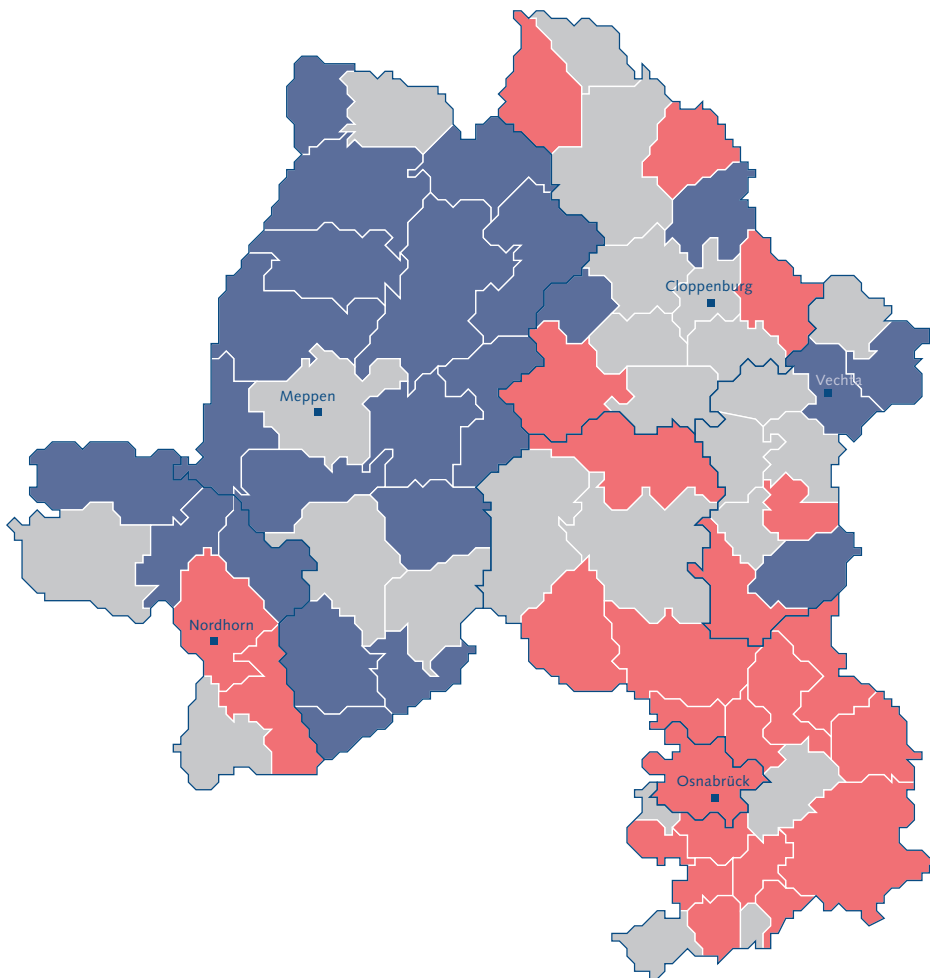


Sozialindikator

Der Sozialindikator dient neben der Haushaltskaufkraft als weitere Größe, die Hinweise auf die Eigenpotenziale zur Versorgung mit Wohnraum in einer Region gibt. Der Indikator bildet das Verhältnis der Zahl der Bedarfsgemeinschaften zur Zahl der Haushalte ab (Kap. 3.3). Der Niedersachsenwert lag 2006 bei 9,7 %. Südwestniedersachsen hat im Vergleich hierzu eine bessere Position. In den Landkreisen der Region und der kreisfreien Stadt Osnabrück werden Indikatorwerte zwischen 6,6 % und 9,2 % erreicht. Allerdings ist damit auch in einer wirtschaftlich dynamischeren Region eine nennenswerte Zahl von Haushalten auf die Sozialtransfers nach den neuen SGB-Regelungen angewiesen. Zwischen den Gemeinden tut sich eine große Spannweite auf. Überdurchschnittlich hoch ist der Sozialindikator mit über zehn Prozent in den Gemeinden Saterland, Barbel und den Städten Nordhorn, Papenburg sowie Cloppenburg. In mehreren Gemein-

den liegt der Indikatorwert dagegen deutlich unter dem Landesschnitt. Dies sind z. B. die Gemeinden Emsbüren, Uelsen und Visbek oder auch Glandorf und Bakum, in denen der Sozialindikator unter der 4,5 %-Marke bleibt.

Baufertigstellungsdichte 2006 (Abb. 4.6)



fertig gestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner

2,0 bis unter 4,2 4,2 bis unter 5,5 5,5 bis unter 10,9

Niedersachsen: 3,1 Südwestniedersachsen: 4,6

Datenbasis: NLS

Baufertigstellungsdichte

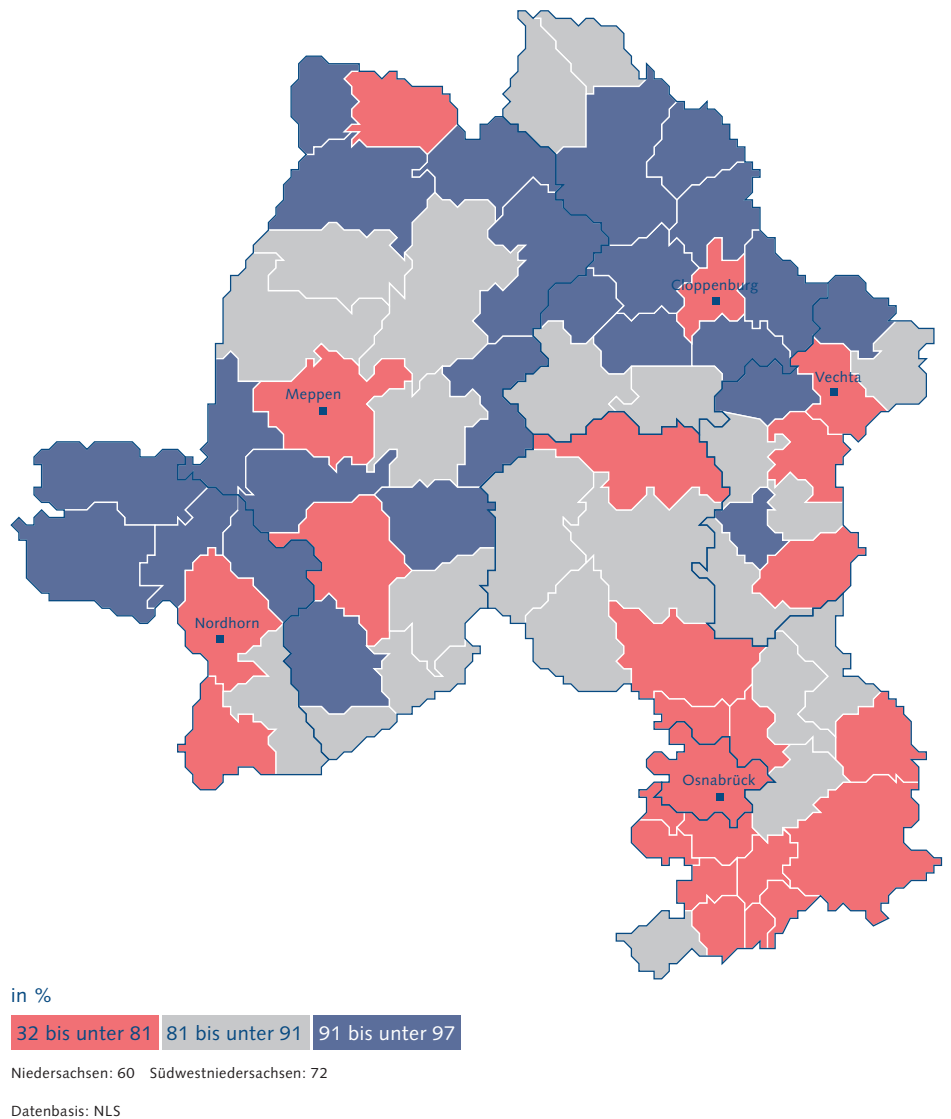
Die Bauaktivitäten lagen in der Region Südwestniedersachsen im vergangenen Jahr über dem Niveau Niedersachsens insgesamt. Pro 1.000 Einwohner wurden in allen Landkreisen der Region mit Ausnahme der kreisfreien Stadt Osnabrück mehr Wohnungen erstellt als im Landesdurchschnitt (3,1). Die Bandbreite reicht von 2,7 in der Stadt Osnabrück bis hin zu 6,5 im Emsland. Abbildung 4.6 zeigt besonders für die Gemeinden im Landkreis Emsland recht hohe Fertigstellungsdichten auf, z. B. für die Stadt Haren (6,8), Lengerich (8,2) oder die Stadt Haselünne (10,1). Im Landkreis Osnabrück war die Baufertigstellungsdichte in den meisten Gemeinden vergleichsweise gering, so u. a. in der Stadt Bad Iburg (2,0), in Bohmte (2,9) und in der Stadt Melle (4,0). Insgesamt wurden in Südwestniedersachsen im vergangenen Jahr 5.850 Wohnungen errichtet. Dies sind knapp 300 mehr als 2005. Dennoch ist die gedämpfte Entwicklung im niedersächsischen Woh-

nungsbau (Kap. 2) auch an der Region Südwestniedersachsen nicht vorübergegangen. Die erhöhten Fertigstellungszahlen beruhen alleine auf der positiven Entwicklung im Emsland und der Stadt Osnabrück. Dort wurden zusammengenommen 530 Wohnungen mehr als 2005 gebaut. In Cloppenburg, Vechta, der Grafschaft Bentheim und dem Landkreis Osnabrück nahmen die Baufertigstellungen ab.

Eigenheimquote

Südwestniedersachsen ist eine klassische Eigenheimerregion mit einem deutlich überdurchschnittlichen Anteil von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am Wohnungsbestand insgesamt. Dieser Anteil liegt bei 71,5 % (Niedersachsen: 60,0 %). Vor allem sind es die Gemeinden rund um Cloppenburg und westlich der Städte Nordhorn und Lingen, in denen die meisten Menschen in Ein- und Zweifamilienhäusern leben. Hier werden Eigenheimquoten von über 90 % regis-

Eigenheimquote 2006 (Abb. 4.7)



triert. Die kreisfreie Stadt Osnabrück ist mit 163.000 Einwohnern Ende 2006 die größte Stadt in Südwestniedersachsen. Hier ist – wie für größere Städte typisch – die Struktur des Wohnungsbestandes eine andere. Nur 32 % der Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern, der überwiegende Teil hingegen in Mehrfamilienhäusern.

Fazit

In der Region Südwestniedersachsen werden sich die Wohnungsnachfragepotenziale weiterhin positiv darstellen, allerdings weniger dynamisch als in der Vergangenheit. Die Einwohnerzahl wird auch bis 2020 wachsen, jedoch mit geringeren Zuwachsraten als in vorangegangenen Jahren. Als Region mit Bevölkerungszuwachs wird Südwestniedersachsen künftig die Ausnahme in Niedersachsen sein. Dies gilt ebenso für den weiteren Zuwachs der Zahl der Haushalte, wobei auch hier eine Dämpfung eintritt.

Die Region ist durch eine hohe wirtschaftliche Dynamik und hohe Eigenpotenziale zur Versorgung mit Wohnraum gekennzeichnet. Die Kaufkraftwerte sind überdurchschnittlich, der Sozialindikator hingegen unterdurchschnittlich.

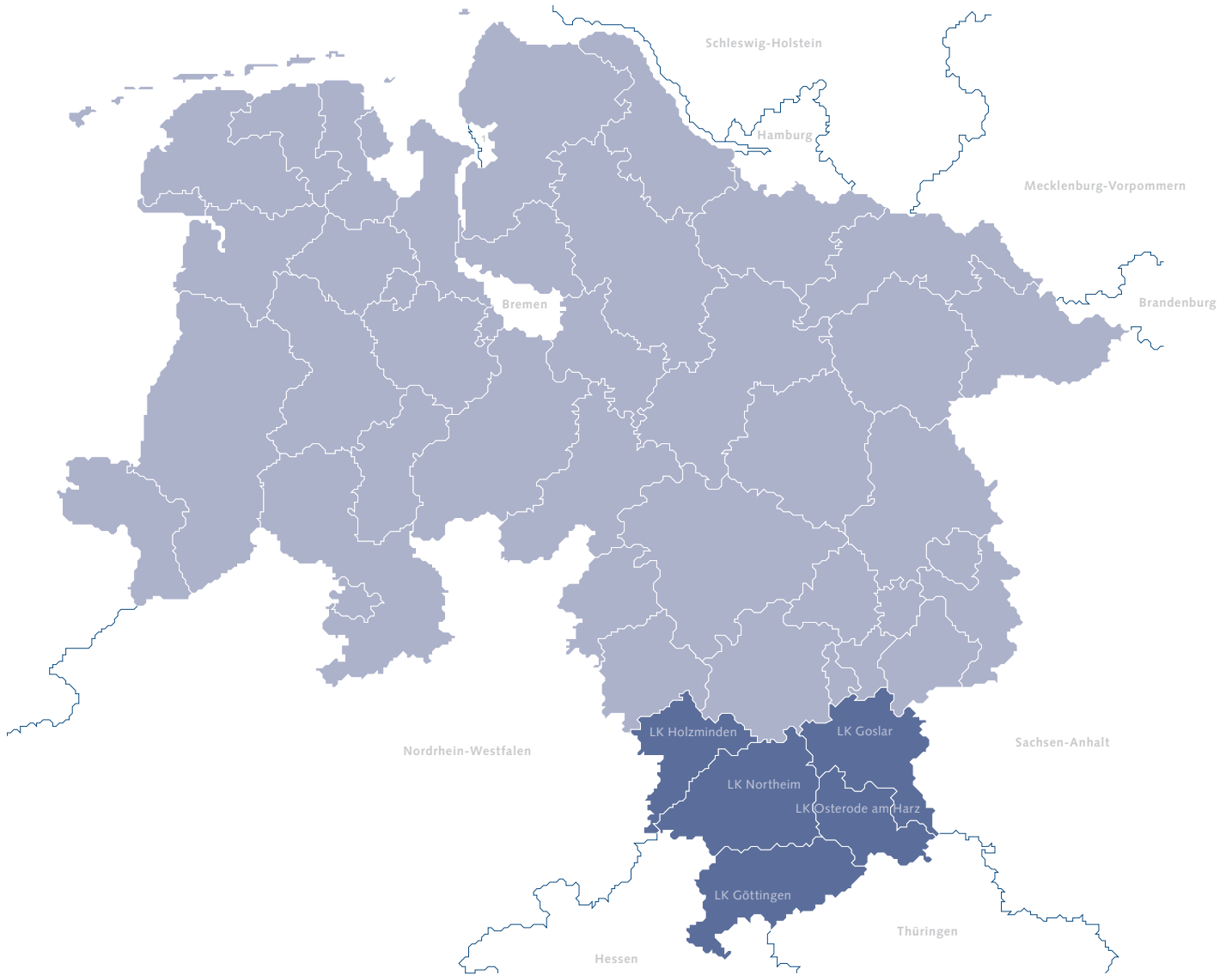
Zwar sind die Bauaktivitäten gemessen an der Baufertigstellungsdichte im Landesvergleich hoch, aber auch in Südwestniedersachsen sind innerhalb der Region in einzelnen Landkreisen Rückgänge der absoluten Baufertigstellungen festzustellen. Die Region ist nicht abgekoppelt von der insgesamt schwachen Entwicklung im Wohnungsbau.

Langfristig droht auch Südwestniedersachsen zu einer stagnierenden Region zu werden, zumal eine Wachstumsmetropole fehlt. Die guten Bedingungen für weiteres Bevölkerungswachstum bleiben nicht automatisch erhalten, sondern müssen ständig neu geschaffen werden.

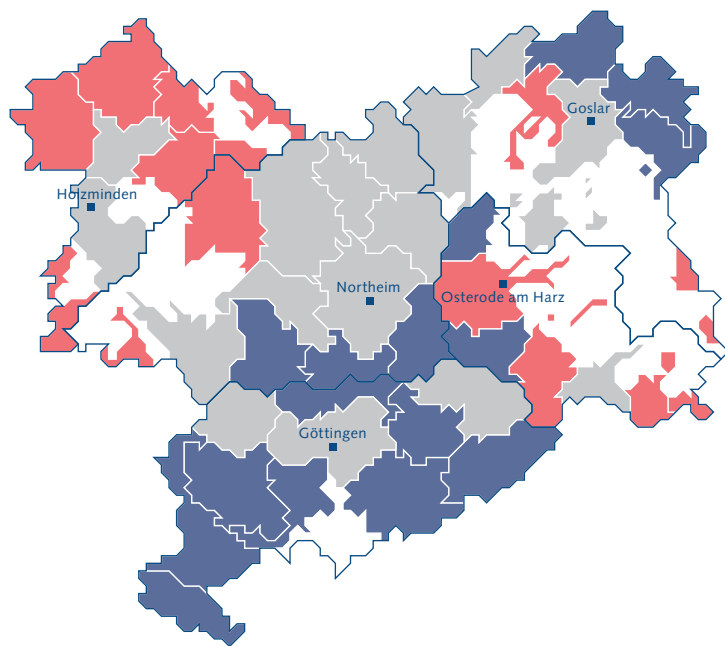
4.2 Südniedersachsen

Die Landkreise Holzminden, Northeim, Goslar, Osterode am Harz und Göttingen bilden im Süden Niedersachsens eine Wohnungsmarktregion. Göttingen ist mit 121.600 Einwohnern die größte Stadt der Region und als Universitätsstadt von besonderer Bedeutung. Städte mit mehr als 30.000 Einwohnern sind Goslar (42.800) und Northeim (30.600). Geprägt wird Südniedersachsen durch den Harz als wichtigem Natur- und Erholungsraum in Niedersachsen.

Südniedersachsen (Abb. 4.8)



Bevölkerungsentwicklung 2005–2020 (Abb. 4.9)



Index: 2005 = 100

55 bis unter 85 85 bis unter 90 90 bis unter 122

Niedersachsen: 97 Südniedersachsen: 89

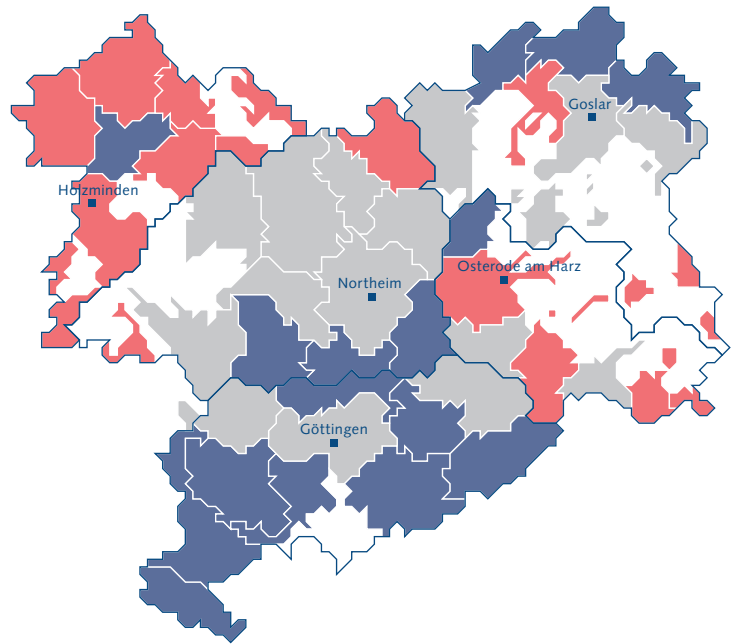
Datenbasis: LTS-Bevölkerungsprognose des NIW

Bevölkerungsprognose

Südniedersachsen ist schon seit Jahren durch eine schwache bis negative Bevölkerungsentwicklung geprägt. Im Zeitraum von 1996 bis 2006 büßte die Region fünf Prozent ihrer Bevölkerung ein. Ende vergangenen Jahres lebten noch rund 714.000 Menschen in den Landkreisen Holzminen, Goslar, Northeim, Göttingen und Osterode. Damit war die Bevölkerung auch im Vergleich zu 2005 erneut zurückgegangen. Nur neun der 49 Gemeinden in Südniedersachsen hatten in den letzten zehn Jahren stabile Einwohnerzahlen oder gewannen Einwohner hinzu. Diese Gemeinden, z. B. Rosdorf, Bovenden und Friedland sowie die Stadt Hardegsen im Landkreis Northeim liegen im Umland zur Stadt Göttingen, die als Arbeits- und Universitätsstandort in die Region wirkt.

Eine Umkehr des Trends einer abnehmenden Bevölkerung in Südniedersachsen zeichnet sich nicht ab. Eine nennenswerte Zuwanderung, die die natürliche Bevölkerungsentwicklung kompensieren könnte, ist nicht zu erwarten. Bereits in den vergangenen Jahren wirkten die negativen Einflüsse eines Überschusses der Sterbefälle über die Zahl der Geburten und eine Nettoabwanderung in die gleiche Richtung einer abnehmenden Bevölkerung.

Bis 2020 wird die Einwohnerzahl in Südniedersachsen laut LTS-Bevölkerungsprognose des NIW um weitere gut zehn Prozent sinken auf dann gut 642.000 Personen. Der Bevölkerungsrückgang vollzieht sich bis auf ganz wenige Gemeinden (Hardegsen, Rosdorf, Gleichen und Bovenden) in der gesamten Region.



Index: 2005 = 100

60 bis unter 88 88 bis unter 94 94 bis unter 131

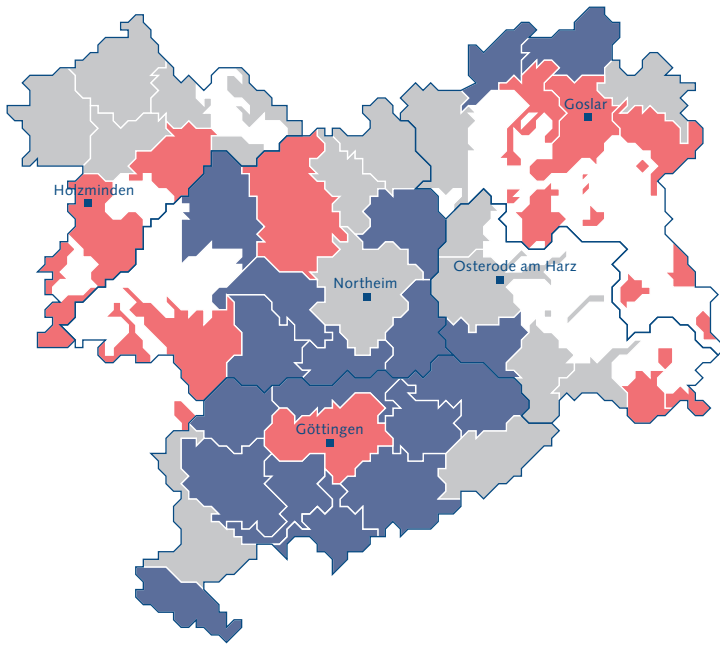
Niedersachsen: 101 Südniedersachsen: 93

Datenbasis: LTS-Haushaltsprognose des NIW

Haushaltsprognose

In Südniedersachsen wird die Wohnungsnachfrage angesichts sinkender Haushaltszahlen in den kommenden Jahren nachlassen. Damit setzt sich ein Trend deutlich fort, der seinen Anfang schon in vergangenen Jahren mit einer gedämpften bis rückläufigen Entwicklung der Einwohner- und Haushaltszahlen genommen hat. Im Jahr 2020 werden die Menschen in der Region in rund 340.300 Haushalten leben. Dies sind sieben Prozent weniger als im Jahr 2005 (Basisjahr der LTS-Haushaltsprognose des NIW). Maßgeblich hierfür ist die negative Bevölkerungsentwicklung in Südniedersachsen. Nur in einigen Nachbargemeinden Göttingens wird die Zahl der Haushalte noch steigen, z. B. Dransfeld, Radolfshausen, Rosdorf, Gleichen und Bovenden. Alle anderen Gemeinden müssen von rückläufigen Haushaltszahlen ausgehen. Dies betrifft besonders Gemeinden im Harz (u. a. Osterode, Herzberg, St. Andreasberg, Goslar) und im Nordwesten der Region (u. a. Bodenwerder, Holzminden, Eschershausen).

Haushaltskaufkraft 2006 (Abb. 4.11)



in EUR je Haushalt

26.000 bis unter 34.000 34.000 bis unter 37.200 37.200 bis unter 48.600

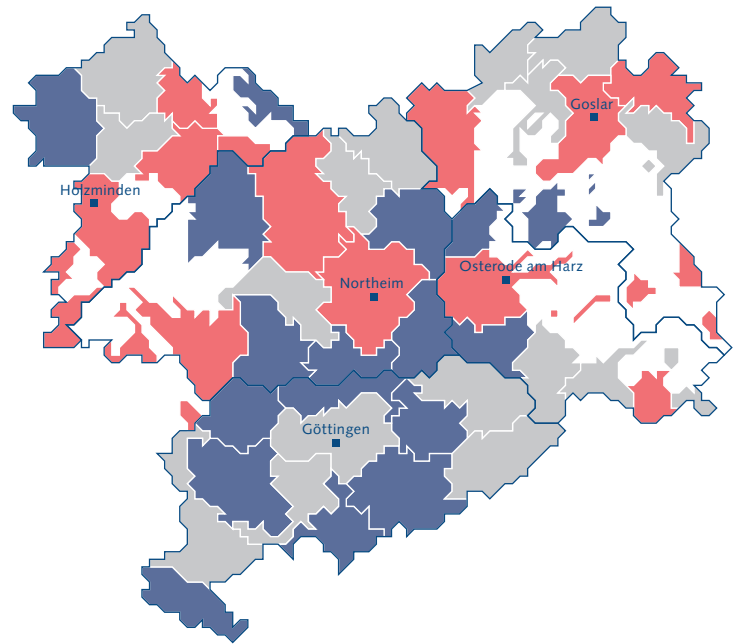
Niedersachsen: 37.244 Südniedersachsen: 33.826

Datenbasis: GfK-GeoMarketing

Haushaltskaufkraft

Die Region Südniedersachsen weist im Landesvergleich eine geringe wirtschaftliche Dynamik auf (Kap. 3.4). Dies schlägt sich in den Landkreisen der Region in relativ geringen Eigenpotenzialen zur Versorgung mit Wohnraum nieder. Die Haushaltskaufkraft als ein Indikator für die Nachfragepotenziale am Wohnungsmarkt liegt in der überwiegenden Zahl der Gemeinden der Region unter dem Landesdurchschnitt von 37.244 EUR pro Haushalt in 2006. Die Spannweite der Mittel, die den Haushalten für Konsumzwecke, einschließlich des Wohnens, zur Verfügung stehen, reicht von 26.037 EUR in der Gemeinde Oberharz bis zu 48.514 EUR in Friedland. Deutlich wird der Stellenwert Göttingens als Arbeitsort. Für die Region hohe Kaufkraftwerte weisen die Haushalte in den Gemeinden im Umland zu Göttingen auf.

Sozialindikator 2006 (Abb. 4.12)



in %

4,8 bis unter 8,1 8,1 bis unter 10,1 10,1 bis unter 14,0

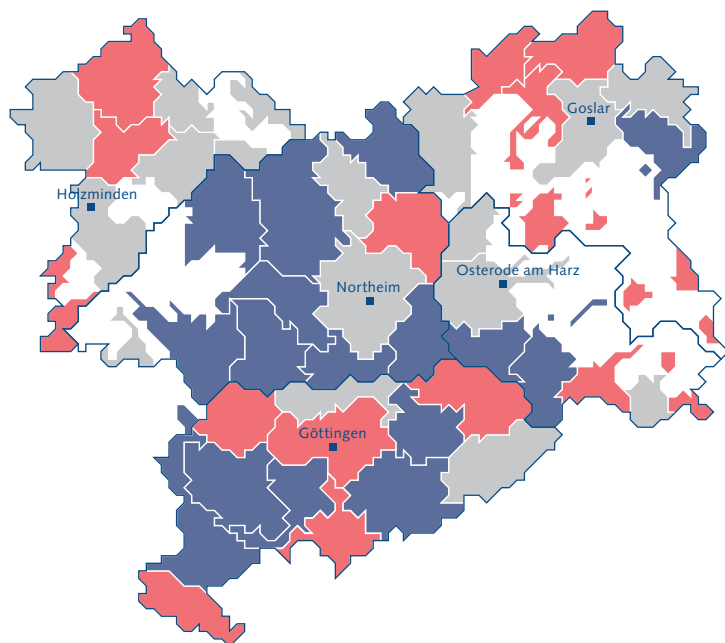
Niedersachsen: 9,7 Südniedersachsen: 9,8

Datenbasis: BA – Regionaldirektion NDS-HB

Sozialindikator

Die im Landesvergleich relativ schwache wirtschaftliche Position Südniedersachsens findet ihren Niederschlag auch im Sozialindikator. In Niedersachsen lag die Zahl der Bedarfsgemeinschaften je 100 Haushalte im Jahr 2006 bei 9,7 (Kap. 3.3). In den Landkreisen Holzminden, Northeim, Goslar und Osterode überschreitet der Indikator diesen Wert. Allein der Landkreis Göttingen verfügt über bessere Eigenpotenziale zur Versorgung mit Wohnraum. Das Arbeitsmarktzentrum Göttingen strahlt positiv auf die Umlandgemeinden aus, in denen der Sozialindikator zum Teil deutlich unter acht Prozent liegt (z. B. Dransfeld: 5,4 %, Radolfshausen: 5,1 %, Friedland: 6,2 %). Relativ viele Haushalte sind in den Städten Uslar, Holzminden, Northeim, Osterode und Goslar nicht aus eigener Kraft in der Lage, sich eigenständig angemessenen mit Wohnraum zu versorgen.

Baufertigstellungsdichte 2006 (Abb.4.13)



fertig gestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner

0,0 bis unter 1,1 1,1 bis unter 1,7 1,7 bis uner 6,3

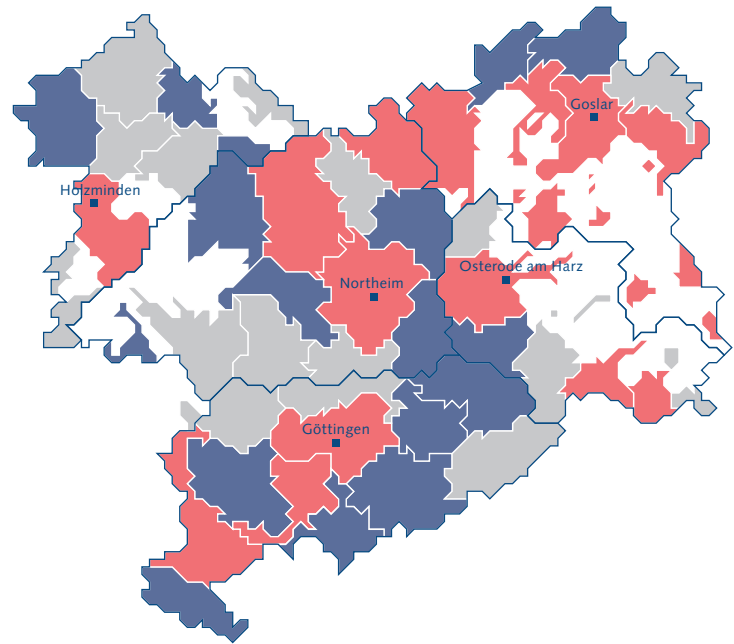
Niedersachsen: 3,1 Südniedersachsen: 1,6

Datenbasis: NLS

Baufertigstellungsdichte

Die Bauaktivitäten blieben in Südniedersachsen in 2006 schwach. Je 1.000 Einwohner wurden in den Landkreisen der Region zwischen einer (Landkreis Holzminden) und zweieinhalb Wohnungen (Landkreis Northeim) errichtet. Im Durchschnitt Niedersachsens waren es 3,1 Wohneinheiten. In nur sieben der 49 Gemeinden in den Regionen wurden bezogen auf die Zahl der Einwohner mehr Wohnungen erstellt als in Niedersachsen insgesamt. Beim Vergleich der Gemeinden untereinander weisen vorrangig diejenigen noch eine relativ hohe Baufertigstellungsdichte auf, die um die Städte Göttingen und Northeim liegen wie z. B. Rosdorf (4,3), Gleichen (2,0), Nörten-Hardenberg (6,2) oder Einbeck (1,7). Recht gering fallen die Fertigstellungen je 1.000 Einwohner jedoch im Nordosten der Region (Harz) aus ebenso wie im Nordwesten (Bodenwerder, Eschershausen und die Stadt Holzminden). Absolut betrachtet sind die Baufertigstellungen in Südniedersachsen im Vorjahrsvergleich um 90 Einheiten zurückgegangen. In 2006 wurden insgesamt 1.100 Wohnungen in der Region errichtet.

Eigenheimquote 2006 (Abb. 4.14)



in %



Niedersachsen: 60 Südniedersachsen: 56

Datenbasis: NLS

Eigenheimquote

Der Wohnungsbestand in Südniedersachsen weist eine dem Landesdurchschnitt ähnliche Struktur auf. Während in Niedersachsen insgesamt 60 % der Wohnungen auf Ein- und Zweifamilienhäuser entfallen, sind es in der Region 55 %. Dabei sind die Eigenheimquoten besonders in den Städten der Region vergleichsweise gering. Dies sind z. B. Göttingen, Goslar, Holzminden, Northeim und Einbeck. Gemeinden mit einem hohen Anteil von Ein- und Zweifamilienhauswohnungen am Gesamtbestand finden sich u. a. östlich angrenzend an Göttingen (Friedland, Gleichen, Radolfshausen) sowie in direkter Nachbarschaft zu den Städten Einbeck und Northeim.

Fazit

Die Region Südniedersachsen wird künftig mit einer rückläufigen Wohnungsnachfrage umgehen müssen. Der weitere Rückgang der Bevölkerung um gut zehn Prozent bis 2020 betrifft bis auf einige wenige Gemeinden die gesamte Region. Auch wird die Zahl der Haushalte zurückgehen. Nur in einigen Gemeinden nahe Göttingen werden künftig mehr Wohnungen nachgefragt als heute.

Die wirtschaftliche Dynamik und die Eigenpotenziale der Haushalte zur Versorgung mit Wohnraum sind in Südniedersachsen vergleichsweise gering: Die Haushaltskaufkraft liegt in den meisten Gemeinden unter dem Landesdurchschnitt, die Sozialindikatorwerte sind relativ hoch. Gemeinden im Umland Göttingens bilden wirtschaftlich innerhalb der Region die Gruppe der stärkeren Gemeinden.

Die Bauaktivitäten 2006 waren in Südniedersachsen weiter schwach. Allein in Gemeinden um Göttingen und Northeim wurden höhere Baufertigstellungsdichten erreicht.

ANHANG

Tabellen	
Wohnbauland-Reserven	88
Neuausweisungen von Wohnbauland 2004 und 2005	89
Preise	90
Fertig gestellte Wohnungen	91
Genehmigte Wohnungen	92
Wohnungsbestand	93
Geförderte Wohnungen	94
Kaufkraft und Sozialindikator	95
Arbeitsmarkt	96
Bevölkerungsentwicklung vom 31.12.2005 – 31.12.2006	97
Bevölkerung und Haushaltzahlen 2005 und 2020	98
Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen im Jahr 2005	99
Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen von 2005 bis 2020	100
Haushaltsstruktur nach Haushaltgröße im Jahr 2005	101
Haushaltsentwicklung nach Haushaltgröße von 2005 bis 2020	102
Glossar	104
Verweise	108

Wohnbauland-Reserven (Tab. 1)

Landkreis / kreisfreie Stadt	Wohnbauland-Reserven in ha		Wohnbauland-Reserven in WE		Anteil WE-Reserven für FH in %		Mögl. neue WE/1.000 EW auf dem am ... vorh. Bauland	
	Ende 2003	Ende 2005	Ende 2003	Ende 2005	Ende 2003	Ende 2005	Ende 2003	Ende 2005
Niedersachsen	6.624	6.231	101.677	95.918	82	78	12,7	11,9
Braunschweig	91	81	1.197	697	65	66	4,9	2,8
Salzgitter	.	18	.	200	.	100	.	1,9
Wolfsburg	.	153	.	1.258	.	92	.	10,4
LK Gifhorn	84	90	1.228	1.104	97	100	7,0	6,3
LK Göttingen	194	191	4.005	3.578	67	64	15,2	13,7
LK Goslar	54	54	1.303	1.052	50	59	8,5	6,7
LK Helmstedt	74	83	1.007	1.012	85	89	10,2	10,4
LK Northeim	137	117	2.257	2.032	86	82	15,2	13,9
LK Osterode am Harz	73	89	1.190	1.319	73	82	14,3	16,1
LK Peine	106	117	1.601	1.684	88	83	11,9	12,5
LK Wolfenbüttel	94	62	650	913	72	95	5,1	7,2
Region Hannover	437	394	11.450	8.416	63	46	10,2	7,3
<i>Hannover</i>	162	198	5.000	4.000	42	16	9,7	7,8
LK Diepholz	204	220	2.646	2.683	86	79	12,3	12,4
LK Hameln-Pyrmont	148	126	3.480	3.010	77	72	21,6	18,9
LK Hildesheim	213	250	3.033	3.778	83	77	10,4	13,0
LK Holzminden	157	107	1.948	1.232	95	88	24,4	15,8
LK Nienburg (Weser)	81	124	1.114	1.255	99	98	8,8	10,0
LK Schaumburg	151	144	1.612	1.688	89	93	9,7	10,0
LK Celle	197	203	2.404	2.243	86	78	13,2	11,4
LK Cuxhaven	368	321	4.543	4.172	94	93	22,0	20,3
LK Harburg	184	175	2.752	3.025	82	74	11,5	12,5
LK Lüchow-Dannenberg	171	171	1.794	1.886	80	69	34,8	36,7
LK Lüneburg	133	111	1.899	1.523	71	86	11,0	8,7
LK Osterholz	146	150	2.398	1.947	95	99	21,3	17,3
LK Rotenburg (Wümme)	232	219	3.396	3.221	88	85	20,7	19,5
LK Soltau-Fallingb.ostel	181	140	2.287	1.731	100	83	16,0	12,1
LK Stade	144	120	2.292	1.671	94	90	11,8	8,5
LK Uelzen	105	85	1.144	1.149	89	97	11,8	11,9
LK Verden	114	91	1.535	1.182	89	90	11,5	8,8
Delmenhorst	99	103	1.700	1.615	.	100	99,0	21,3
Emden	21	21	210	270	86	89	4,1	5,2
Oldenburg	100	113	2.800	3.394	61	65	17,7	21,4
Osnabrück	107	110	3.890	3.864	92	92	23,5	23,6
Wilhelmshaven	14	14	145	251	100	100	1,7	3,0
LK Ammerland	58	39	832	618	91	38	7,3	5,3
LK Aurich	241	42	2.854	479	94	68	15,1	0,6
LK Cloppenburg	254	248	3.582	3.384	81	77	23,4	21,7
LK Emsland	308	272	3.932	4.004	93	87	12,8	12,9
LK Friesland	164	132	2.429	2.413	71	69	23,9	23,8
LK Grafschaft Bentheim	113	96	1.741	1.254	89	67	13,1	9,3
LK Leer	280	254	3.133	3.114	95	77	19,0	18,9
LK Oldenburg	55	111	896	3.233	82	53	7,2	25,7
LK Osnabrück	309	242	4.141	4.132	92	91	11,6	11,5
LK Vechta	81	132	1.491	1.845	94	97	11,4	13,9
LK Wesermarsch	87	74	1.103	1.060	89	91	11,7	11,3
LK Wittmund	62	25	633	327	100	92	11,0	5,6

* keine Angabe Quelle: LTS-Wohnbauland-Umfrage 2006

Neuausweisungen von Wohnbauland 2004 und 2005 (Tab. 2)

Landkreis / kreisfreie Stadt	in ha für		in WE für		insgesamt		Anteil FH in %		Ausweisungsintensität in ha/10.000 EW	Bebauungsdichte in WE/ha
	GWB	FH	GWB	FH	in ha	in WE	in ha	in WE		
Niedersachsen	52	2.225	1.652	25.026	2.277	26.678	98	94	3	12
Braunschweig	5	69	81	475	74	556	94	85	3	8
Salzgitter	0	19	0	240	19	240	100	100	2	13
Wolfsburg	3	200	124	1.677	203	1.801	98	93	17	9
LK Gifhorn	0	56	0	665	56	665	100	100	3	12
LK Göttingen	0	18	0	235	18	235	100	100	1	13
LK Goslar	0	4	0	48	4	48	100	100	0	13
LK Helmstedt	1	24	7	266	25	273	96	97	3	11
LK Northeim	0	18	0	257	18	257	100	100	1	15
LK Osterode am Harz	0	20	0	256	20	256	100	100	2	13
LK Peine	3	45	80	551	48	631	94	87	4	13
LK Wolfenbüttel	0	29	0	319	29	319	100	100	2	11
Region Hannover	12	107	313	1.795	119	2.108	90	85	1	18
<i>Hannover</i>	2	7	40	132	9	172	77	77	0	20
LK Diepholz	0	128	0	846	128	846	100	100	6	7
LK Hameln-Pyrmont	0	14	0	220	14	220	100	100	1	15
LK Hildesheim	3	71	30	736	75	766	96	96	3	10
LK Holzminden	1	10	24	94	11	118	89	80	1	11
LK Nienburg (Weser)	0	47	25	401	47	426	100	94	4	9
LK Schaumburg	0	34	0	491	34	491	100	100	2	15
LK Celle	0	37	0	344	37	344	100	100	2	9
LK Cuxhaven	0	31	0	237	31	237	100	100	1	8
LK Harburg	4	75	193	824	79	1.017	95	81	3	13
LK Lüchow-Dannenberg	4	11	150	44	15	194	74	23	3	13
LK Lüneburg	0	57	0	574	57	574	100	100	3	10
LK Osterholz	6	62	135	1.030	68	1.165	91	88	6	17
LK Rotenburg (Wümme)	0	45	15	457	45	472	99	97	3	10
LK Soltau-Fallingb.ostel	0	27	0	314	27	314	100	100	2	12
LK Stade	1	35	50	251	35	301	98	83	2	8
LK Uelzen	0	14	0	99	14	99	100	100	1	7
LK Verden	1	47	30	507	47	537	99	94	4	11
Delmenhorst	0	10	0	50	10	50	100	100	1	5
Emden	0	23	18	320	23	338	99	95	4	15
Oldenburg	4	22	280	575	26	855	83	67	2	33
Osnabrück	0	40	8	497	40	505	100	98	2	13
Wilhelmshaven	0	14	0	340	14	340	100	100	2	24
LK Ammerland	1	72	33	1.107	72	1.140	99	97	6	16
LK Aurich	1	11	14	83	12	97	93	86	1	8
LK Cloppenburg	0	84	6	947	84	953	100	99	5	11
LK Emsland	0	185	0	2.131	185	2.131	100	100	6	12
LK Friesland	0	27	0	312	27	312	100	100	3	12
LK Grafschaft Bentheim	0	87	0	913	87	913	100	100	7	10
LK Leer	0	46	0	394	46	394	100	100	3	9
LK Oldenburg	1	42	22	514	44	536	98	96	3	12
LK Osnabrück	0	98	0	1.290	98	1.290	100	100	3	13
LK Vechta	0	100	0	1.151	100	1.151	100	100	8	11
LK Wesermarsch	0	11	14	100	11	114	99	88	1	10
LK Wittmund	0	5	0	49	5	49	100	100	1	10

Quelle: NLS, LTS-Wohnbauland-Umfrage 2006

Preise (Tab. 3)

Landkreis / kreisfreie Stadt	Preise für baureifes Land in EUR/qm		Preise für Einfamilienhäuser in EUR		Preise für Reihenhäuser / Doppelhaushälften in EUR	
	im gleitenden 3-Jahresdurchschnitt		2005	2006	2005	2006
	2003–2005	2004–2006				
Niedersachsen	66,28	67,56	143.000	142.000	137.000	134.000
Braunschweig	156,16	156,13	227.000	219.000	164.000	165.000
Salzgitter	84,09	83,50	158.000	132.000	130.000	125.000
Wolfsburg	82,55	93,37	190.000	197.000	158.000	158.000
LK Gifhorn	64,17	65,49	150.000	149.000	144.000	143.000
LK Göttingen	88,70	89,63	165.000	142.000	134.000	106.000
LK Goslar	42,60	39,75	126.000	119.000	95.000	95.000
LK Helmstedt	61,10*	58,41	128.000	125.000	105.000	99.000
LK Northeim	33,89*	36,98	111.000	118.000	91.000	93.000
LK Osterode am Harz	43,40	42,06	106.000	108.000	78.000	83.000
LK Peine	70,94	66,53	140.000	144.000	118.000	114.000
LK Wolfenbüttel	74,86	77,21	154.000	147.000	134.000	133.000
Region Hannover	151,89	150,39	212.805	206.834	183.886	183.606
<i>Hannover</i>	291,13	268,08	258.000	262.000	207.000	206.000
LK Diepholz	52,07	49,26	147.000	144.000	133.000	122.000
LK Hameln-Pyrmont	56,53	57,09	132.000	132.000	110.000	108.000
LK Hildesheim	82,00	82,96	141.000	142.000	131.000	125.000
LK Holzminden	49,73	50,06	106.000	101.000	75.000	94.000
LK Nienburg (Weser)	30,98	29,02	116.000	120.000	108.000	106.000
LK Schaumburg	58,02	60,27	148.000	151.000	134.000	126.000
LK Celle	53,83	53,17	131.000	127.000	101.000	102.000
LK Cuxhaven	46,33	50,62	117.000	117.000	112.000	119.000
LK Harburg	97,26	99,03	209.000	208.000	169.000	164.000
LK Lüchow-Dannenberg	16,18*	17,00*	88.000	87.000	81.000	75.000
LK Lüneburg	78,84	76,66	177.000	177.000	147.000	156.000
LK Osterholz	78,07	77,60	151.000	160.000	144.000	138.000
LK Rotenburg (Wümme)	42,98	42,37	133.000	140.000	112.000	111.000
LK Soltau-Fallingb.ostel	44,66	45,88	134.000	132.000	108.000	114.000
LK Stade	84,64	84,81	153.000	155.000	137.000	141.000
LK Uelzen	26,45**	27,35**	109.000	113.000	78.000	87.000
LK Verden	71,53	68,73	158.000	178.000	145.000	136.000
Delmenhorst	78,66	78,65	145.000	136.000	110.000	111.000
Emden	63,38*	69,81**	120.000	114.000	94.000	89.000
Oldenburg	128,61	127,68	166.000	162.000	135.000	134.000
Osnabrück	192,48**	197,76*	245.000	250.000	186.000	184.000
Wilhelmshaven	76,96*	76,96*	139.000	133.000	109.000	111.000
LK Ammerland	57,16	56,54	142.000	146.000	118.000	120.000
LK Aurich	34,13	34,56	108.000	106.000	93.000	97.000
LK Cloppenburg	33,38	33,82	130.000	122.000	110.000	108.000
LK Emsland	44,81	44,95	127.000	127.000	104.000	104.000
LK Friesland	60,44	59,25	122.000	120.000	94.000	98.000
LK Grafschaft Bentheim	38,68	43,09	144.000	151.000	94.000	96.000
LK Leer	32,69	33,63	103.000	106.000	94.000	91.000
LK Oldenburg	68,68	68,90	148.000	147.000	123.000	105.000
LK Osnabrück	73,38	75,21	166.000	153.000	142.000	134.000
LK Vechta	44,06	51,67	140.000	135.000	111.000	111.000
LK Wesermarsch	38,98	34,50	106.000	109.000	92.000	92.000
LK Wittmund	42,78	43,47	111.000	114.000	90.000	94.000

Quelle: NLS, OGA * Kaufwerte lagen für einzelne Jahre nicht vor, dafür wurde der Durchschnitt der verbleibenden Jahre herangezogen. ** Kaufwerte lagen für mehr als einen Jahrgang nicht vor.

Fertig gestellte Wohnungen (Tab. 4)

Landkreis / kreisfreie Stadt	Fertig gest. Wohnungen* je 1.000 Einwohner		Fertig gest. Wohnungen in neuen 1- und 2-FH	Fertig gest. Wohnungen in neuen Mehr-FH	Fertig gest. Wohnungen insgesamt*
	2005	2006	2006	2006	2006
Niedersachsen	3,04	3,08	18.496	3.415	24.588
Braunschweig	1,66	2,46	390	198	604
Salzgitter	0,94	1,42	98	39	151
Wolfsburg	3,33	4,17	390	84	502
LK Gifhorn	3,96	3,77	528	31	659
LK Göttingen	1,51	1,41	266	49	368
LK Goslar	1,66	1,24	124	14	186
LK Helmstedt	2,55	1,69	148	4	164
LK Northeim	2,05	2,55	264	35	371
LK Osterode am Harz	1,60	1,37	90	12	111
LK Peine	3,26	2,72	318	15	365
LK Wolfenbüttel	1,94	2,21	208	11	277
Region Hannover	2,02	2,10	1.774	356	2.369
<i>Hannover</i>	1,28	1,31	400	168	678
LK Diepholz	3,65	3,51	503	134	757
LK Hameln-Pyrmont	2,88	1,46	178	33	231
LK Hildesheim	2,24	2,07	462	53	599
LK Holzminden	1,55	0,95	54	6	73
LK Nienburg (Weser)	3,07	3,03	239	27	374
LK Schaumburg	2,63	2,57	359	41	424
LK Celle	2,82	2,65	415	12	482
LK Cuxhaven	4,07	3,61	464	189	737
LK Harburg	4,04	4,69	852	206	1.138
LK Lüchow-Dannenberg	1,87	1,77	65	3	90
LK Lüneburg	3,72	3,06	408	77	538
LK Osterholz	4,91	3,93	361	32	442
LK Rotenburg (Wümme)	3,40	3,21	389	77	530
LK Soltau-Fallingb.ostel	2,87	2,62	279	73	372
LK Stade	4,49	3,88	579	120	764
LK Uelzen	1,34	2,50	180	25	241
LK Verden	3,98	3,43	372	37	459
Delmenhorst	3,04	2,04	108	36	154
Emden	2,03	1,60	66	9	83
Oldenburg	3,78	3,06	370	83	486
Osnabrück	1,96	2,66	288	124	434
Wilhelmshaven	1,21	0,98	57	21	82
LK Ammerland	5,32	6,35	579	82	740
LK Aurich	2,89	4,42	664	116	840
LK Cloppenburg	5,88	4,87	579	51	761
LK Emsland	5,14	6,45	1.579	208	2.012
LK Friesland	2,05	4,34	304	107	439
LK Grafschaft Bentheim	4,63	4,50	451	111	607
LK Leer	3,40	3,50	470	68	578
LK Oldenburg	3,79	3,87	347	89	488
LK Osnabrück	3,75	3,67	1.021	153	1.318
LK Vechta	5,68	5,36	509	84	714
LK Wesermarsch	2,25	2,15	145	33	200
LK Wittmund	4,02	4,74	202	47	274

Quelle: NLS * in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Genehmigte Wohnungen (Tab. 5)

Landkreis / kreisfreie Stadt	Genehmigte Wohnungen* je 1.000 Einwohner		Genehmigte Wohnungen in neuen 1- und 2-FH	Genehmigte Wohnungen in neuen Mehr-FH	Genehmigte Wohnungen insgesamt*
	2005	2006	2006	2006	2006
Niedersachsen	2,92	2,97	16.435	4.554	23.672
Braunschweig	1,97	2,29	314	221	562
Salzgitter	1,08	1,39	93	36	148
Wolfsburg	4,69	3,78	349	88	456
LK Gifhorn	3,62	3,15	430	58	552
LK Göttingen	1,71	1,99	228	127	520
LK Goslar	0,98	1,10	108	16	165
LK Helmstedt	2,16	2,12	125	64	206
LK Northeim	1,90	1,76	146	89	256
LK Osterode am Harz	2,21	1,28	71	8	104
LK Peine	3,47	2,63	295	31	353
LK Wolfenbüttel	2,10	1,98	222	5	248
Region Hannover	1,66	2,34	1.731	665	2.644
<i>Hannover</i>	1,21	1,70	421	356	879
LK Diepholz	3,52	3,08	410	161	664
LK Hameln-Pyrmont	1,96	1,27	151	26	201
LK Hildesheim	1,89	2,24	361	196	649
LK Holzminden	1,26	1,12	56	24	86
LK Nienburg (Weser)	3,17	2,75	218	35	345
LK Schaumburg	2,82	2,50	287	92	413
LK Celle	2,13	2,00	320	6	364
LK Cuxhaven	3,28	3,10	393	169	633
LK Harburg	4,26	4,76	875	177	1.155
LK Lüchow-Dannenberg	1,64	1,57	55	0	80
LK Lüneburg	2,70	3,79	470	136	667
LK Osterholz	4,13	3,91	338	58	440
LK Rotenburg (Wümme)	3,23	2,95	359	70	487
LK Soltau-Fallingb.ostel	2,71	2,64	306	32	375
LK Stade	3,96	4,37	539	252	862
LK Uelzen	1,95	1,64	116	23	158
LK Verden	3,46	3,35	325	76	449
Delmenhorst	2,11	2,50	124	54	188
Emden	2,28	1,68	68	7	87
Oldenburg	3,27	3,60	358	164	573
Osnabrück	1,52	2,13	227	76	347
Wilhelmshaven	1,59	0,79	47	13	65
LK Ammerland	5,95	5,64	475	103	658
LK Aurich	3,88	3,67	556	74	698
LK Cloppenburg	4,90	6,16	615	202	962
LK Emsland	5,68	4,86	1.131	223	1.515
LK Friesland	3,20	3,30	252	61	334
LK Grafschaft Bentheim	4,25	4,23	455	67	571
LK Leer	3,35	3,59	432	104	593
LK Oldenburg	3,82	3,80	363	73	478
LK Osnabrück	3,68	3,73	969	205	1.342
LK Vechta	6,22	4,64	394	106	618
LK Wesermarsch	2,27	1,34	107	3	125
LK Wittmund	3,88	4,77	171	78	276

Quelle: NLS * in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Wohnungsbestand (Tab. 6)

Landkreis / kreisfreie Stadt	Wohnungsbestand insgesamt*		Wohnungsbestand in 1- und 2-Familienhäusern	Wohnungsbestand in Mehrfamilienhäusern	Eigenheimquote** in %
	2005	2006	2006	2006	2006
Niedersachsen	3.724.595	3.749.357	2.181.080	1.482.558	60
Braunschweig	135.525	136.129	31.040	103.385	23
Salzgitter	54.654	54.761	19.200	34.898	35
Wolfsburg	61.493	61.995	21.370	39.564	35
LK Gifhorn	73.482	74.149	56.506	16.327	78
LK Göttingen	123.785	124.158	57.107	64.823	47
LK Goslar	84.562	84.764	39.654	43.283	48
LK Helmstedt	47.966	48.131	29.233	18.159	62
LK Northeim	68.860	69.242	45.530	22.207	67
LK Osterode am Harz	43.539	43.653	26.970	15.556	63
LK Peine	62.171	62.539	43.170	18.326	70
LK Wolfenbüttel	59.370	59.651	35.416	23.301	60
Region Hannover	569.695	572.071	196.574	367.943	35
<i>Hannover</i>	287.471	288.154	44.343	240.695	16
LK Diepholz	90.405	91.173	69.714	19.020	79
LK Hameln-Pyrmont	81.338	81.573	44.817	34.694	56
LK Hildesheim	138.818	139.436	75.037	61.958	55
LK Holzminden	38.076	38.151	25.388	12.001	68
LK Nienburg (Weser)	52.340	52.723	38.339	12.712	75
LK Schaumburg	76.826	77.253	49.459	25.828	66
LK Celle	83.306	83.790	56.704	25.513	69
LK Cuxhaven	100.619	101.369	67.482	31.064	68
LK Harburg	106.572	107.691	74.609	30.432	71
LK Lüchow-Dannenberg	25.776	25.871	19.460	5.506	78
LK Lüneburg	77.872	78.412	45.467	31.208	59
LK Osterholz	47.080	47.525	36.570	9.599	79
LK Rotenburg (Wümme)	70.742	71.276	55.524	13.750	80
LK Soltau-Fallingb.ostel	65.462	65.837	44.679	19.534	70
LK Stade	89.625	90.391	60.091	28.382	68
LK Uelzen	47.493	47.736	31.610	15.029	68
LK Verden	59.367	59.834	42.444	15.821	73
Delmenhorst	37.499	37.655	21.047	16.100	57
Emden	24.726	24.814	12.910	11.514	53
Oldenburg	83.042	83.532	39.341	42.867	48
Osnabrück	84.400	84.838	27.030	56.213	32
Wilhelmshaven	46.936	47.020	12.940	33.243	28
LK Ammerland	51.410	52.157	40.606	9.370	81
LK Aurich	89.708	90.553	71.327	15.867	82
LK Cloppenburg	54.622	55.384	46.041	7.629	86
LK Emsland	121.088	123.119	98.446	20.694	83
LK Friesland	50.341	50.789	37.355	11.884	76
LK Grafschaft Bentheim	54.431	55.043	43.751	9.956	81
LK Leer	70.296	70.877	57.471	10.692	84
LK Oldenburg	52.078	52.568	42.177	8.488	83
LK Osnabrück	143.815	145.137	101.508	38.355	73
LK Vechta	48.099	48.819	38.794	8.824	81
LK Wesermarsch	44.644	44.847	29.887	13.304	69
LK Wittmund	30.641	30.921	21.285	7.735	73

Quelle: NLS * Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Gebäudefortschreibung) ** Anteil der Wohnungen in 1- und 2-FH an den Wohnungen in Wohngebäuden

Geförderte Wohnungen (Tab. 7)

Landkreis / kreisfreie Stadt	Geförderte Wohnungen je 1.000 Einwohner		Geförderte Wohnungen 2006	Anteil geförderter Mietwo. am Gesamtwo.-Bestand*		Rückgang d. Bestandes geförderter Whg. in % bis 2020
	2005	2006		2005	2006	
Niedersachsen	0,06	0,10	793	2,45	2,39	55
Braunschweig	0,03	0,46	113	2,95	2,91	40
Salzgitter	0,05	0,04	4	4,11	4,08	76
Wolfsburg	0,08	0,21	25	2,93	2,83	76
LK Gifhorn	0,04	0,07	13	1,96	1,90	70
LK Göttingen	0,02	0,13	35	2,76	2,58	52
LK Goslar	0,03	0,03	4	2,07	2,00	33
LK Helmstedt	0,00	0,01	1	1,68	1,63	36
LK Northeim	0,03	0,05	7	2,96	2,90	43
LK Osterode am Harz	0,01	0,01	1	1,47	1,41	42
LK Peine	0,01	0,02	3	0,80	0,78	54
LK Wolfenbüttel	0,04	0,03	4	1,43	1,49	37
Region Hannover	0,04	0,05	53	4,18	4,16	57
<i>Hannover</i>	0,03	0,05	24	5,81	5,83	57
LK Diepholz	0,07	0,06	12	1,21	1,18	47
LK Hameln-Pyrmont	0,07	0,05	8	2,41	2,35	55
LK Hildesheim	0,10	0,05	14	1,94	1,87	61
LK Holzminden	0,04	0,01	1	1,86	1,82	39
LK Nienburg (Weser)	0,09	0,19	24	1,63	1,58	43
LK Schaumburg	0,08	0,11	18	1,73	1,71	42
LK Celle	0,04	0,14	25	1,24	1,43	41
LK Cuxhaven	0,01	0,01	2	0,88	0,82	50
LK Harburg	0,01	0,03	8	1,36	1,14	78
LK Lüchow-Dannenberg	0,02	0,02	1	1,53	1,43	52
LK Lüneburg	0,05	0,05	8	2,17	2,15	58
LK Osterholz	0,18	0,04	4	1,67	1,62	21
LK Rotenburg (Wümme)	0,07	0,03	5	0,97	0,92	49
LK Soltau-Fallingb.ostel	0,01	0,01	1	0,68	0,63	52
LK Stade	0,11	0,09	18	2,87	2,81	65
LK Uelzen	0,01	0,00	0	2,03	2,02	32
LK Verden	0,10	0,12	16	0,95	0,78	50
Delmenhorst	0,16	0,16	12	5,08	4,85	29
Emden	0,08	0,06	3	1,32	1,27	64
Oldenburg	0,04	0,26	42	2,97	2,91	59
Osnabrück	0,04	0,07	11	2,64	2,58	66
Wilhelmshaven	0,08	0,19	16	1,15	1,30	40
LK Ammerland	0,09	0,12	14	1,55	1,43	53
LK Aurich	0,05	0,05	10	2,02	1,95	43
LK Cloppenburg	0,08	0,38	60	4,04	3,76	66
LK Emsland	0,06	0,17	53	2,39	2,24	66
LK Friesland	0,06	0,13	13	1,87	1,77	55
LK Grafschaft Bentheim	0,16	0,09	12	2,10	2,01	45
LK Leer	0,12	0,13	22	2,64	2,54	54
LK Oldenburg	0,11	0,07	9	1,44	1,38	58
LK Osnabrück	0,08	0,19	69	3,15	3,03	62
LK Vechta	0,13	0,08	11	3,13	2,98	72
LK Wesermarsch	0,03	0,02	2	3,41	3,12	55
LK Wittmund	0,02	0,10	6	1,95	1,87	31

Quelle: NLS, LTS * Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Gebäudefortschreibung)

Kaufkraft und Sozialindikator (Tab. 8)

Landkreis / kreisfreie Stadt	Kaufkraft		Sozialindikator*	
	je Haushalt in EUR		in %	
	2005	2006	2005	2006
Niedersachsen	36.906	37.244	9,1	9,7
Braunschweig	33.005	33.430	10,3	11,1
Salzgitter	34.740	34.835	12,0	12,8
Wolfsburg	40.807	41.585	7,2	8,3
LK Gifhorn	43.047	43.557	8,1	8,7
LK Göttingen	33.229	33.019	8,4	8,7
LK Goslar	33.400	33.013	10,2	10,8
LK Helmstedt	38.084	38.233	10,0	10,8
LK Northeim	35.523	35.410	9,6	9,9
LK Osterode am Harz	34.880	34.698	9,8	10,0
LK Peine	38.754	39.165	8,0	9,0
LK Wolfenbüttel	38.961	39.303	8,3	8,9
Region Hannover	36.860	36.927	10,4	11,1
<i>Hannover</i>	31.635	31.640	**	13,3
LK Diepholz	40.182	40.535	7,5	7,8
LK Hameln-Pyrmont	36.140	35.550	11,8	11,9
LK Hildesheim	37.376	36.850	9,1	9,9
LK Holzminden	35.179	34.568	10,8	11,0
LK Nienburg (Weser)	36.827	36.908	9,3	9,4
LK Schaumburg	36.989	37.311	9,2	9,9
LK Celle	36.616	36.471	10,2	11,0
LK Cuxhaven	36.664	37.870	8,9	9,7
LK Harburg	45.521	47.022	6,0	6,5
LK Lüchow-Dannenberg	33.663	33.153	12,5	12,8
LK Lüneburg	37.030	37.174	9,6	10,3
LK Osterholz	40.426	41.816	5,9	6,2
LK Rotenburg (Wümme)	38.910	40.159	6,8	7,6
LK Soltau-Fallingb.ostel	37.153	37.154	8,9	8,8
LK Stade	40.878	42.114	8,9	9,4
LK Uelzen	34.930	34.691	9,4	10,4
LK Verden	40.630	40.641	6,1	7,4
Delmenhorst	34.159	34.324	15,3	16,0
Emden	31.561	32.083	12,0	12,7
Oldenburg	32.280	32.184	11,2	11,9
Osnabrück	29.324	29.582	8,4	9,2
Wilhelmshaven	29.150	29.193	13,2	14,3
LK Ammerland	40.300	40.739	6,7	7,1
LK Aurich	34.746	35.462	11,4	11,5
LK Cloppenburg	40.045	40.598	8,4	8,8
LK Emsland	38.381	39.149	7,1	7,3
LK Friesland	35.725	36.361	9,0	9,3
LK Grafschaft Bentheim	37.038	37.664	7,4	7,6
LK Leer	33.371	33.857	11,1	10,7
LK Oldenburg	41.136	41.670	7,1	7,9
LK Osnabrück	37.997	39.168	6,2	6,6
LK Vechta	41.692	43.092	6,0	6,9
LK Wesermarsch	34.603	35.181	9,5	10,4
LK Wittmund	34.237	34.862	10,2	10,8

Quellen: NLS, GfK-GeoMarketing * Anteil der Bedarfsgemeinschaften (nach SGB II) an allen Haushalten ** Keine plausiblen Gemeindedaten für das Jahr 2005 verfügbar

Arbeitsmarkt (Tab. 9)

Landkreis / kreisfreie Stadt	Veränderung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) in %		SVB am 30.06. 2006	Jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquoten in %	
	2005/2004	2006/2005		2005	2006
Niedersachsen	-1,51	0,64	2.320.167	13,0	11,8
Braunschweig	-1,53	0,04	103.488	14,3	13,1
Salzgitter	-2,02	-0,15	45.184	15,4	15,1
Wolfsburg	-3,53	-0,58	91.714	11,5	11,1
LK Gifhorn	-1,70	-2,34	31.193	11,3	10,8
LK Göttingen	-1,23	0,34	85.493	14,3	13,8
LK Goslar	-2,99	-0,41	40.751	15,0	13,9
LK Helmstedt	-3,22	-1,67	18.301	13,6	13,5
LK Northeim	-2,74	-0,32	38.790	13,7	12,4
LK Osterode am Harz	-3,94	-0,53	24.524	16,3	15,3
LK Peine	-1,57	0,07	27.159	11,9	11,5
LK Wolfenbüttel	-2,96	-0,32	20.447	11,5	10,9
Region Hannover	-1,32	0,07	415.896	15,5	13,3
<i>Hannover</i>	-1,20	-0,10	267.508	19,8	16,1
LK Diepholz	-1,82	1,74	53.331	9,5	8,3
LK Hameln-Pyrmont	-0,75	0,18	45.790	15,9	13,8
LK Hildesheim	-2,20	-0,66	79.273	12,8	12,3
LK Holzminden	-2,92	-2,36	19.519	16,1	13,9
LK Nienburg (Weser)	-1,68	0,56	30.399	12,3	11,0
LK Schaumburg	-2,87	-0,07	36.554	13,4	12,5
LK Celle	-1,31	1,51	45.495	13,7	12,3
LK Cuxhaven	-2,85	-0,01	37.300	13,7	12,2
LK Harburg	-0,78	1,83	44.462	8,9	8,2
LK Lüchow-Dannenberg	-1,74	1,05	11.596	19,6	17,0
LK Lüneburg	-0,52	0,75	44.317	12,6	11,7
LK Osterholz	-1,08	0,97	20.076	10,4	9,1
LK Rotenburg (Wümme)	-1,53	0,04	42.262	10,0	9,3
LK Soltau-Fallingb.ostel	-0,60	0,76	39.205	12,6	12,0
LK Stade	-0,65	2,64	50.042	11,7	10,7
LK Uelzen	-3,08	-0,34	23.420	14,5	13,3
LK Verden	-2,52	0,09	37.976	9,7	9,3
Delmenhorst	-2,55	0,14	17.432	19,1	16,5
Emden	0,48	1,73	27.137	15,7	17,0
Oldenburg	-0,27	0,79	64.558	15,4	13,7
Osnabrück	-1,93	1,60	79.645	14,2	12,0
Wilhelmshaven	-0,58	-2,12	24.665	20,0	16,7
LK Ammerland	0,39	0,79	31.687	10,5	9,6
LK Aurich	-1,06	1,65	41.277	14,5	14,1
LK Cloppenburg	0,29	1,48	43.586	10,9	9,7
LK Emsland	-0,11	3,14	92.169	10,0	8,9
LK Friesland	-3,79	-0,62	23.205	13,7	12,2
LK Grafschaft Bentheim	-1,38	4,80	34.655	10,3	9,4
LK Leer	-0,59	4,10	34.293	15,6	13,8
LK Oldenburg	-1,33	2,27	26.013	10,3	8,9
LK Osnabrück	-1,41	1,58	92.083	9,2	8,8
LK Vechta	-0,30	2,33	47.788	7,8	7,0
LK Wesermarsch	-1,21	0,96	23.822	11,4	11,4
LK Wittmund	-0,69	1,75	12.195	15,1	13,9

Quelle: NLS, Bundesagentur für Arbeit – Regionaldirektion Niedersachsen-Bremen

Bevölkerungsentwicklung vom 31.12.2005 – 31.12.2006* (Tab. 10)

Landkreis / kreisfreie Stadt	Bevölkerung am 31.12.2005	Bevölkerungsbewegung im Jahr 2006				Bevölkerung am 31.12.2006
		Geborene	Gestorbene	Zuzüge	Fortzüge	
Niedersachsen	7.993.946	65.327	82.121	421.771	416.297	7.982.685
Braunschweig	245.273	2.071	2.736	12.758	11.908	245.467
Salzgitter	107.726	849	1.258	2.726	3.378	106.665
Wolfsburg	121.199	942	1.324	4.657	4.981	120.493
LK Gifhorn	175.298	1.471	1.513	8.643	8.930	174.974
LK Göttingen	262.091	2.060	2.511	22.915	23.167	261.398
LK Goslar	151.452	958	1.975	6.901	7.687	149.656
LK Helmstedt	97.749	697	1.200	4.361	4.637	96.972
LK Northeim	146.690	1.024	1.756	5.937	6.408	145.488
LK Osterode am Harz	81.916	541	1.108	3.192	3.469	81.073
LK Peine	134.581	1.090	1.521	5.744	5.715	134.178
LK Wolfenbüttel	126.460	913	1.299	5.585	6.254	125.412
Region Hannover	1.128.543	9.546	11.241	58.112	56.172	1.128.772
<i>Hannover</i>	515.729	4.830	5.282	27.857	26.801	516.343
LK Diepholz	215.548	1.678	2.178	13.164	12.815	215.406
LK Hameln-Pyrmont	159.840	1.175	1.932	7.057	7.481	158.658
LK Hildesheim	290.643	2.166	3.308	14.154	13.674	289.984
LK Holzminden	77.918	537	996	3.091	3.666	76.888
LK Nienburg (Weser)	125.870	1.018	1.371	8.119	8.200	125.436
LK Schaumburg	165.557	1.309	1.906	8.855	8.705	165.109
LK Celle	182.444	1.496	1.945	9.062	9.110	181.936
LK Cuxhaven	205.276	1.479	2.412	9.718	9.827	204.235
LK Harburg	241.827	1.890	2.225	13.692	12.436	242.748
LK Lüchow-Dannenberg	51.352	361	733	2.204	2.306	50.878
LK Lüneburg	175.441	1.525	1.672	12.209	11.598	175.906
LK Osterholz	112.741	860	1.140	5.594	5.558	112.498
LK Rotenburg (Wümme)	164.875	1.459	1.567	8.388	8.202	164.958
LK Soltau-Fallingb.ostel	142.678	1.218	1.488	7.101	7.289	142.234
LK Stade	196.475	1.722	1.815	12.749	12.010	197.122
LK Uelzen	96.940	752	1.245	4.914	4.903	96.458
LK Verden	134.084	1.111	1.326	7.135	7.036	133.965
Delmenhorst	75.916	639	788	2.843	3.289	75.320
Emden	51.693	445	595	2.462	2.262	51.742
Oldenburg	158.565	1.415	1.521	9.778	9.173	159.060
Osnabrück	163.814	1.354	1.624	9.091	9.615	163.020
Wilhelmshaven	83.552	605	1.048	3.800	4.108	82.797
LK Ammerland	115.891	965	1.077	6.273	5.432	116.626
LK Aurich	190.128	1.559	1.902	10.045	9.581	190.252
LK Cloppenburg	155.642	1.683	1.248	11.671	11.511	156.241
LK Emsland	310.088	2.850	2.593	15.710	14.093	311.965
LK Friesland	101.412	706	1.027	5.296	5.197	101.192
LK Grafschaft Bentheim	134.442	1.222	1.221	5.136	4.741	134.840
LK Leer	165.056	1.373	1.627	8.273	7.729	165.347
LK Oldenburg	125.731	1.002	1.235	6.852	6.401	125.949
LK Osnabrück	359.449	3.132	3.276	16.621	16.585	359.340
LK Vechta	132.401	1.277	1.026	12.094	11.645	133.104
LK Wesermarsch	93.725	701	1.036	4.293	4.588	93.094
LK Wittmund	57.954	481	576	2.796	2.825	57.829

Quelle: NLS * Durch bestandsrelevante Veränderungen, die einen bereits abgeschlossenen Berichtszeitraum betreffen, kann es vorkommen, dass die Aufrechnung des Bevölkerungsstandes zum 31.12.2005 mit den dargestellten Bevölkerungsbewegungen nicht den Bevölkerungsstand zum 31.12.2006 ergibt.

Bevölkerung und Haushaltzahlen 2005 und 2020 (Tab. 11)

Landkreis / kreisfreie Stadt	Bevölkerung		Entwicklung bis 2020 (Index: 2005 = 100)	Haushalte		Entwicklung bis 2020 (Index: 2005 = 100)
	2005	2020		2005	2020	
Niedersachsen	7.993.946	7.786.642	97	3.758.763	3.809.499	101
Braunschweig	245.273	244.093	100	133.737	134.142	100
Salzgitter	107.726	90.254	84	54.286	47.427	87
Wolfsburg	121.199	109.576	90	61.751	56.953	92
LK Gifhorn	175.298	173.294	99	74.839	78.555	105
LK Göttingen	262.091	248.181	95	131.952	129.608	98
LK Goslar	151.452	131.253	87	80.033	72.111	90
LK Helmstedt	97.749	87.350	89	43.063	40.406	94
LK Northeim	146.690	129.471	88	75.196	69.014	92
LK Osterode am Harz	81.916	69.150	84	42.567	37.499	88
LK Peine	134.581	132.037	98	58.617	60.211	103
LK Wolfenbüttel	126.460	115.424	91	56.747	54.471	96
Region Hannover	1.128.543	1.109.685	98	583.939	587.007	101
<i>Hannover</i>	515.729	505.112	98	296.926	291.007	98
LK Diepholz	215.548	213.045	99	95.563	99.888	105
LK Hameln-Pyrmont	159.840	146.155	91	78.416	74.229	95
LK Hildesheim	290.643	270.339	93	143.965	138.412	96
LK Holzminden	77.918	64.280	82	37.169	32.081	86
LK Nienburg (Weser)	125.870	120.490	96	55.502	55.715	100
LK Schaumburg	165.557	153.689	93	74.792	73.150	98
LK Celle	182.444	176.327	97	85.630	86.212	101
LK Cuxhaven	205.276	189.926	93	93.607	91.750	98
LK Harburg	241.827	252.316	104	109.096	120.474	110
LK Lüchow-Dannenberg	51.352	46.627	91	23.894	22.860	96
LK Lüneburg	175.441	191.630	109	81.857	92.000	112
LK Osterholz	112.741	109.211	97	50.116	51.752	103
LK Rotenburg (Wümme)	164.875	163.609	99	72.318	75.748	105
LK Soltau-Fallingb.ostel	142.678	139.549	98	65.096	66.472	102
LK Stade	196.475	201.228	102	87.530	94.140	108
LK Uelzen	96.940	90.809	94	45.411	44.461	98
LK Verden	134.084	129.907	97	61.054	62.845	103
Delmenhorst	75.916	73.557	97	34.787	35.022	101
Emden	51.693	53.648	104	26.042	27.368	105
Oldenburg	158.565	161.673	102	78.191	81.702	104
Osnabrück	163.814	151.220	92	83.056	77.825	94
Wilhelmshaven	83.552	76.348	91	43.210	40.663	94
LK Ammerland	115.891	121.820	105	49.491	55.446	112
LK Aurich	190.128	188.262	99	86.736	91.142	105
LK Cloppenburg	155.642	169.602	109	62.768	71.716	114
LK Emsland	310.088	315.597	102	129.587	140.464	108
LK Friesland	101.412	95.469	94	47.228	47.591	101
LK Grafschaft Bentheim	134.442	140.995	105	57.426	63.352	110
LK Leer	165.056	165.047	100	75.451	79.790	106
LK Oldenburg	125.731	129.453	103	52.131	57.469	110
LK Osnabrück	359.449	355.576	99	151.355	158.596	105
LK Vechta	132.401	144.743	109	53.888	61.520	114
LK Wesermarsch	93.725	87.097	93	43.068	42.133	98
LK Wittmund	57.954	57.631	99	26.607	28.109	106

Quelle: LTS-Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des NIW

Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen im Jahr 2005 (Tab. 12)

Landkreis / kreisfreie Stadt	0–17 Jahre	18–29 Jahre	30–44 Jahre	45–59 Jahre	60–74 Jahre	75 Jahre und älter	insgesamt
Niedersachsen	1.521.029	1.060.926	1.813.307	1.597.995	1.330.474	670.215	7.993.946
Braunschweig	36.854	39.562	57.252	46.761	41.305	23.539	245.273
Salzgitter	19.512	13.816	22.193	22.070	20.074	10.061	107.726
Wolfsburg	19.852	17.266	25.173	24.267	23.474	11.167	121.199
LK Gifhorn	37.695	22.177	41.197	36.059	26.457	11.713	175.298
LK Göttingen	44.076	45.632	60.365	51.785	39.245	20.988	262.091
LK Goslar	23.979	18.330	31.996	30.232	29.471	17.444	151.452
LK Helmstedt	17.468	11.864	21.262	20.620	17.171	9.364	97.749
LK Northeim	26.586	17.503	31.017	30.562	26.202	14.820	146.690
LK Osterode am Harz	13.757	9.211	16.484	17.019	15.958	9.487	81.916
LK Peine	26.729	15.825	31.318	27.149	22.209	11.351	134.581
LK Wolfenbüttel	23.867	14.258	28.963	26.223	22.303	10.846	126.460
Region Hannover	190.700	159.653	264.367	223.987	193.545	96.291	1.128.543
<i>Hannover</i>	77.621	85.544	126.629	97.500	80.815	47.620	515.729
LK Diepholz	42.215	25.178	49.821	44.882	36.279	17.173	215.548
LK Hameln-Pyrmont	28.723	18.915	33.767	32.212	29.239	16.984	159.840
LK Hildesheim	53.195	36.718	64.659	58.680	50.145	27.246	290.643
LK Holzminden	14.201	9.390	15.804	15.580	14.525	8.418	77.918
LK Nienburg (Weser)	25.324	15.843	27.980	25.443	20.330	10.950	125.870
LK Schaumburg	30.769	19.329	37.015	33.369	29.100	15.975	165.557
LK Celle	36.127	23.333	38.919	36.685	31.046	16.334	182.444
LK Cuxhaven	38.987	22.972	43.974	43.174	37.477	18.692	205.276
LK Harburg	47.221	25.878	57.783	50.233	43.052	17.660	241.827
LK Lüchow-Dannenberg	9.434	5.826	10.008	10.460	10.188	5.436	51.352
LK Lüneburg	33.298	25.453	43.024	33.838	26.427	13.401	175.441
LK Osterholz	22.073	12.207	26.309	24.008	19.869	8.275	112.741
LK Rotenburg (Wümme)	35.104	20.930	38.407	32.669	25.377	12.388	164.875
LK Soltau-Fallingb.ostel	28.261	18.646	32.185	27.730	23.879	11.977	142.678
LK Stade	40.352	24.476	45.542	40.246	31.797	14.062	196.475
LK Uelzen	17.863	11.357	20.842	19.090	17.855	9.933	96.940
LK Verden	27.039	16.219	30.463	28.450	22.032	9.881	134.084
Delmenhorst	14.131	9.836	16.905	15.704	13.681	5.659	75.916
Emden	9.478	7.927	11.186	10.192	8.342	4.568	51.693
Oldenburg	26.262	26.333	38.736	31.078	23.320	12.836	158.565
Osnabrück	25.086	29.941	37.864	30.917	25.352	14.654	163.814
Wilhelmshaven	13.150	12.419	17.259	16.370	16.053	8.301	83.552
LK Ammerland	24.077	13.488	26.876	23.571	19.173	8.706	115.891
LK Aurich	39.943	23.782	42.086	38.389	31.081	14.847	190.128
LK Cloppenburg	38.206	23.278	35.792	28.260	20.318	9.788	155.642
LK Emsland	69.177	44.899	71.002	59.586	44.901	20.523	310.088
LK Friesland	20.042	11.236	22.247	20.567	18.798	8.522	101.412
LK Grafschaft Bentheim	29.477	18.211	30.147	25.700	20.517	10.390	134.442
LK Leer	35.164	21.396	37.296	32.424	26.516	12.260	165.056
LK Oldenburg	26.433	14.378	29.976	26.113	20.123	8.708	125.731
LK Osnabrück	77.236	47.409	82.656	70.542	54.041	27.565	359.449
LK Vechta	30.935	20.589	31.884	24.312	16.322	8.359	132.401
LK Wesermarsch	19.100	10.935	20.602	18.937	16.157	7.994	93.725
LK Wittmund	11.871	7.102	12.704	11.850	9.748	4.679	57.954

Quelle: LTS-Bevölkerungsprognose des NIW

Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen von 2005 bis 2020 (Tab. 13)

Landkreis / kreisfreie Stadt	0–17 Jahre	18–29 Jahre	30–44 Jahre	45–59 Jahre	60–74 Jahre	75 Jahre und älter	insgesamt
Index: 2005 = 100							
Niedersachsen	78	99	74	113	110	137	97
Braunschweig	90	94	95	114	97	112	100
Salzgitter	66	86	66	89	93	123	84
Wolfsburg	84	82	82	95	86	132	90
LK Gifhorn	74	103	72	116	126	151	99
LK Göttingen	78	87	79	105	116	126	95
LK Goslar	67	91	61	101	95	115	87
LK Helmstedt	68	86	70	101	107	120	89
LK Northeim	70	92	66	99	103	116	88
LK Osterode am Harz	66	89	59	95	96	112	84
LK Peine	80	110	70	116	109	140	98
LK Wolfenbüttel	72	102	61	108	103	137	91
Region Hannover	85	96	82	113	100	135	98
<i>Hannover</i>	93	89	91	113	100	106	98
LK Diepholz	75	108	70	116	116	148	99
LK Hameln-Pyrmont	75	100	68	104	100	119	91
LK Hildesheim	75	100	69	107	104	126	93
LK Holzminden	65	85	59	94	92	114	82
LK Nienburg (Weser)	75	99	73	111	114	127	96
LK Schaumburg	72	100	63	111	105	134	93
LK Celle	79	96	76	108	111	134	97
LK Cuxhaven	71	97	63	102	109	146	93
LK Harburg	79	123	69	128	109	183	104
LK Lüchow-Dannenberg	71	90	66	100	105	128	91
LK Lüneburg	91	115	86	133	120	136	109
LK Osterholz	72	108	62	115	110	173	97
LK Rotenburg (Wümme)	76	106	69	120	122	144	99
LK Soltau-Fallingb.ostel	81	99	70	118	110	138	98
LK Stade	82	107	76	117	118	162	102
LK Uelzen	75	101	65	113	102	129	94
LK Verden	75	102	68	107	117	162	97
Delmenhorst	85	101	73	106	103	152	97
Emden	98	104	92	111	109	120	104
Oldenburg	87	99	88	113	117	126	102
Osnabrück	83	77	80	110	105	112	92
Wilhelmshaven	76	92	80	96	92	127	91
LK Ammerland	79	118	70	125	126	164	105
LK Aurich	75	106	68	115	125	145	99
LK Cloppenburg	88	109	89	134	134	141	109
LK Emsland	77	95	77	125	132	152	102
LK Friesland	68	104	60	110	109	160	94
LK Grafschaft Bentheim	80	107	80	129	129	135	105
LK Leer	76	104	72	118	124	147	100
LK Oldenburg	79	116	67	122	122	178	103
LK Osnabrück	77	100	72	120	124	136	99
LK Vechta	92	109	85	133	139	136	109
LK Wesermarsch	71	107	65	109	107	133	93
LK Wittmund	75	104	66	113	127	151	99

Quelle: LTS-Bevölkerungsprognose des NIW

Haushaltsstruktur nach Haushaltsgröße im Jahr 2005 (Tab. 14)

Landkreis / kreisfreie Stadt	1-P-HH*	2-P-HH	3-P-HH	4-P-HH	5+ -P-HH	Haushalte gesamt	Bevölkerung gesamt	Mitglieder pro HH
Niedersachsen	1.396.463	1.299.977	481.061	421.724	159.538	3.758.763	7.993.947	2,13
Braunschweig	65.676	42.158	12.903	9.822	3.179	133.737	245.273	1,83
Salzgitter	22.652	18.457	6.887	4.661	1.628	54.286	107.725	1,98
Wolfsburg	26.136	21.138	7.651	5.070	1.757	61.751	121.198	1,96
LK Gifhorn	21.596	25.999	13.045	10.185	4.015	74.839	175.299	2,34
LK Göttingen	57.270	42.554	14.726	13.276	4.125	131.952	262.091	1,99
LK Goslar	36.858	26.729	7.663	6.687	2.097	80.033	151.452	1,89
LK Helmstedt	13.143	15.498	7.061	5.286	2.075	43.063	97.749	2,27
LK Northeim	33.173	25.025	7.725	7.046	2.227	75.196	146.690	1,95
LK Osterode am Harz	19.033	14.385	4.190	3.773	1.187	42.567	81.916	1,92
LK Peine	17.678	20.628	9.832	7.532	2.947	58.617	134.581	2,30
LK Wolfenbüttel	18.165	20.210	9.232	6.620	2.519	56.747	126.460	2,23
Region Hannover	255.932	197.366	64.713	51.990	13.937	583.939	1.128.543	1,93
<i>Hannover</i>	160.241	86.391	26.219	18.682	5.393	296.926	515.729	1,74
LK Diepholz	30.154	34.369	14.470	11.724	4.847	95.563	215.548	2,26
LK Hameln-Pyrmont	30.663	27.261	10.264	8.174	2.054	78.416	159.840	2,04
LK Hildesheim	58.732	48.178	18.088	15.192	3.774	143.965	290.643	2,02
LK Holzminden	13.665	13.199	4.953	4.248	1.104	37.169	77.918	2,10
LK Nienburg (Weser)	17.497	19.709	8.407	6.984	2.905	55.502	125.870	2,27
LK Schaumburg	24.568	27.123	10.815	8.700	3.586	74.792	165.557	2,21
LK Celle	31.894	28.835	11.713	9.719	3.470	85.630	182.444	2,13
LK Cuxhaven	29.859	36.131	12.718	11.138	3.761	93.607	205.276	2,19
LK Harburg	33.739	42.444	14.985	13.385	4.544	109.096	241.827	2,22
LK Lüchow-Dannenberg	8.509	8.487	3.165	2.729	1.004	23.894	51.352	2,15
LK Lüneburg	30.469	26.927	11.533	9.583	3.345	81.857	175.441	2,14
LK Osterholz	15.047	19.323	7.094	6.455	2.197	50.116	112.741	2,25
LK Rotenburg (Wümme)	21.648	26.909	10.512	9.857	3.393	72.318	164.875	2,28
LK Soltau-Fallingb.ostel	22.917	22.000	9.183	8.056	2.941	65.096	142.678	2,19
LK Stade	26.832	33.168	12.368	11.294	3.867	87.530	196.475	2,24
LK Uelzen	16.631	15.750	5.992	5.172	1.866	45.411	96.940	2,13
LK Verden	21.253	20.789	8.716	7.566	2.729	61.054	134.084	2,20
Delmenhorst	11.695	12.965	4.693	3.711	1.723	34.787	75.916	2,18
Emden	10.916	9.136	2.826	2.209	955	26.042	51.693	1,99
Oldenburg	32.570	26.180	8.808	7.376	3.256	78.191	158.564	2,03
Osnabrück	37.676	25.938	8.275	7.849	3.317	83.056	163.813	1,97
Wilhelmshaven	18.656	15.497	4.351	3.297	1.410	43.210	83.553	1,93
LK Ammerland	14.400	18.305	6.969	6.543	3.274	49.491	115.891	2,34
LK Aurich	30.221	31.234	10.478	10.079	4.725	86.736	190.128	2,19
LK Cloppenburg	16.778	21.331	9.732	9.850	5.077	62.768	155.643	2,48
LK Emsland	39.496	42.788	17.938	19.802	9.562	129.587	310.088	2,39
LK Friesland	16.850	17.479	5.408	5.113	2.378	47.228	101.412	2,15
LK Grafschaft Bentheim	18.286	19.126	7.809	8.269	3.936	57.426	134.442	2,34
LK Leer	26.530	26.974	9.104	8.744	4.100	75.451	165.056	2,19
LK Oldenburg	14.244	18.844	7.778	7.503	3.762	52.131	125.731	2,41
LK Osnabrück	46.519	50.862	20.414	22.618	10.941	151.355	359.449	2,37
LK Vechta	15.800	17.156	7.683	8.905	4.344	53.888	132.401	2,46
LK Wesermarsch	15.109	15.739	5.024	4.910	2.285	43.068	93.725	2,18
LK Wittmund	9.328	9.676	3.169	3.021	1.413	26.607	57.954	2,18

Quelle: LTS-Haushaltsprognose des NIW * P-HH = Personenhaushalte

Haushaltsentwicklung nach Haushaltsgröße von 2005 bis 2020 (Tab. 15)

Landkreis / kreisfreie Stadt	1-P-HH*	2-P-HH	3-P-HH	4-P-HH	5+-P-HH	Insgesamt
Index: 2005 = 100						
Niedersachsen	105	108	93	86	85	101
Braunschweig	100	102	99	95	94	100
Salzgitter	91	92	78	72	71	87
Wolfsburg	95	94	87	85	85	92
LK Gifhorn	114	115	93	84	83	105
LK Göttingen	101	104	89	83	83	98
LK Goslar	93	94	81	74	73	90
LK Helmstedt	99	101	85	77	76	94
LK Northeim	95	97	82	76	76	92
LK Osterode am Harz	92	92	78	72	72	88
LK Peine	110	109	94	86	86	103
LK Wolfenbüttel	102	103	86	78	78	96
Region Hannover	102	104	94	89	89	101
<i>Hannover</i>	97	101	96	95	95	98
LK Diepholz	113	112	93	84	83	105
LK Hameln-Pyrmont	98	100	87	80	80	95
LK Hildesheim	98	102	88	82	81	96
LK Holzminden	91	91	77	71	71	86
LK Nienburg (Weser)	106	108	91	84	83	100
LK Schaumburg	104	104	87	80	79	98
LK Celle	105	107	91	85	85	101
LK Cuxhaven	106	105	85	77	77	98
LK Harburg	120	116	98	88	87	110
LK Lüchow-Dannenberg	102	101	85	78	78	96
LK Lüneburg	114	119	107	99	98	112
LK Osterholz	114	110	90	81	80	103
LK Rotenburg (Wümme)	112	114	93	85	84	105
LK Soltau-Fallingb.ostel	107	109	93	86	86	102
LK Stade	115	114	96	89	88	108
LK Uelzen	103	104	89	81	81	98
LK Verden	111	110	90	82	81	103
Delmenhorst	106	105	91	87	87	101
Emden	106	108	101	99	98	105
Oldenburg	106	110	98	93	92	104
Osnabrück	93	100	90	86	84	94
Wilhelmshaven	97	97	86	83	81	94
LK Ammerland	122	121	100	89	88	112
LK Aurich	112	113	92	83	82	105
LK Cloppenburg	121	124	106	98	97	114
LK Emsland	116	120	97	88	86	108
LK Friesland	109	108	86	77	76	101
LK Grafschaft Bentheim	116	120	101	93	91	110
LK Leer	112	114	93	85	84	106
LK Oldenburg	123	120	98	87	87	110
LK Osnabrück	111	115	95	86	85	105
LK Vechta	119	125	106	99	98	114
LK Wesermarsch	103	104	87	80	80	98
LK Wittmund	113	114	91	83	82	106

Quelle: LTS-Haushaltsprognose des NIW * P-HH = Personenhaushalte

GLOSSAR

Anspannung am Wohnungsmarkt Die Wohnungsnachfrage übersteigt das Wohnungsangebot.

Arbeitslosenquote Jahresdurchschnittliche Zahl aller Arbeitslosen in % aller abhängigen zivilen Erwerbspersonen (Summe aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, aller geringfügig Beschäftigten sowie der Beamten und Arbeitslosen), Definition gemäß: Arbeitsagentur Niedersachsen-Bremen. Die in der Öffentlichkeit eher verbreitete Definition bezieht die Arbeitslosen auf das gesamte Erwerbspersonenpotenzial. Die so berechnete Quote ist immer geringer als die im Bericht verwendete Quote.

Auslaufende Belegungsbindungen Mit dem Auslauf der Belegungsbindung einer Wohnung endet deren Eigenschaft „geförderte Wohnung“.

Baufertigstellungsdichte Bis zum 31.12. des Berichtsjahrs fertig gestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner.

Baugenehmigungsdichte Bis zum 31.12. des Berichtsjahrs genehmigte Wohnungen je 1.000 Einwohner.

Bautätigkeit Die Bautätigkeitsstatistik erstreckt sich auf alle genehmigungspflichtigen bzw. ihnen gleichgestellten Baumaßnahmen im Hochbau, bei denen Wohnraum (oder sonstiger Nutzraum) geschaffen oder verändert wird. Auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte werden Baugenehmigungen und Baufertigstellungen erfasst.

Bedarfsgemeinschaften (nach SGB II) Personen, die im gleichen → Haushalt leben, gemeinsam wirtschaften und unter denen mindestens ein → erwerbsfähiger Hilfebedürftiger sein muss.

Betriebskosten Auch Bewirtschaftungskosten genannt. Es handelt sich um Kosten für die laufende Unterhaltung einer Immobilie. Bewirtschaftungskosten lassen sich unterteilen in:

- a. Umlagefähige Betriebskosten, z. B. Grundsteuer, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Entwässerung, Wasserverbrauch, Allgeminstrom, Hausmeister, Hausreinigung, Schornsteinfeger, Versicherungen und
- b. Nicht umlagefähige Betriebskosten, z. B. Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis, Instandhaltungskosten. Nicht umlagefähige Betriebskosten dürfen nicht mit dem Mieter abgerechnet werden.

Bevölkerung Einwohner am Ort der Hauptwohnung.

Bevölkerungsprognose Zur Vorausschätzung der Bevölkerung bis 2020 wurden unterstellt:

- konstante Geburtenrate
- steigende Sterbefälle
- steigende Lebenserwartung
- jährlicher Saldo der Zu- und Fortzüge (gewichteter Durchschnitt der Salden aus 2003, 2004 und 2005): + 15.000 Personen

Das Prognoseergebnis hängt wesentlich von der Altersstruktur der Bevölkerung im Ausgangsjahr 2005 ab.

Bruttokaltmiete Auch kalte Leerraummiete genannt. In der Miete enthaltene Zahlungen für Zentralheizung, Wasser, Möblierung etc. werden nicht berücksichtigt.

Eigenpotenzial der Wohnungsversorgung Das Eigenpotenzial ist abhängig von der → Haushaltskaufkraft und dem → Sozialindikator. Mit steigendem Eigenpotenzial sind die Einwohner einer Region mehr und mehr in der Lage, sich aus eigener finanzieller Kraft auf dem freien Markt mit Wohnraum zu versorgen.

Entspannung am Wohnungsmarkt Das Wohnungsangebot übersteigt die Wohnungsnachfrage.

Erwerbsfähige Hilfebedürftige (nach SGB II)

Personen im Alter von 16 bis 65, die

- nicht durch Krankheit oder Behinderung auf absehbare Zeit außerstande sind, unter den üblichen Bedingungen des allgemeinen Arbeitsmarkts mindestens drei Stunden täglich erwerbstätig zu sein (erwerbsfähig)
- ihre Eingliederung in Arbeit sowie ihren Lebensunterhalt und den Lebensunterhalt der mit ihr in Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen nicht oder nicht ausreichend aus eigenen Kräften und Mitteln, v. a. nicht durch Aufnahme einer zumutbaren Arbeit oder dem zu berücksichtigenden Einkommen oder Vermögen sichern können und die erforderliche Hilfe auch nicht von anderen (Angehörigen, andere Leistungsträger) erhalten.

GfK-GeoMarketing GfK-GeoMarketing gehört zur GfK-Gruppe, eines der führenden Marktforschungsunternehmen in Deutschland. Arbeitsbereiche sind u. a. die Ermittlung, Analyse und Interpretation von Marktinformationen in Konsum- und Gebrauchsgütermärkten.

Haushalt Alleinwohnende Einzelpersonen oder Gemeinschaften von Personen, die zusammen wohnen und mit einem gemeinsamen Budget wirtschaften.

Haushaltsgröße Personen je Haushalt, Basis ist die Zahl der Einwohner am Ort der Hauptwohnung.

Haushaltskaufkraft Verfügbares Einkommen (ohne Vermögensanteile), das den Haushalten für Konsumzwecke jährlich zur Verfügung steht. Sie kann vereinfacht als Summe aller Nettoeinkünfte pro Haushalt bezeichnet werden und ist Indikator für das Konsum- und Wohnraumnachfragepotenzial. Von der GfK-Gruppe in Nürnberg werden hierzu die Lohn- und Einkommensteuerstatistiken ausgewertet und um Transferleistungen (Arbeitslosengeld, Kindergeld, Wohngeld etc.) ergänzt. Die Nettoeinkommen von Einkommensmillionären werden bei 500.000 EUR gedeckelt, um regionale Verzerrungen zu vermeiden. Anhand von Prognosen führender Wirtschaftsforschungsinstitute projiziert die GfK-Gruppe die Kaufkraft auf das aktuelle Jahr. Wird die Kaufkraft einer Region in Relation zu deren Haushalten gesetzt, ergibt sich die regionale Haushaltskaufkraft.

Haushaltsprognose Basis ist die Bevölkerungsprognose. Aus der Verteilung der Bevölkerung nach Altersgruppen und Geschlecht auf Haushaltsgrößen werden Zuordnungsquoten ermittelt, die im Haushaltsmitgliederquotenverfahren eine Schätzung der Haushaltszahlen für jedes Prognosejahr ermöglichen.

Leerstandsquote Anteil der leerstehenden Wohnungen am Mietwohnungsbestand insgesamt, Stichtag: 31.12.

Marktbedingter Leerstand Leerstand von Mietwohnungen, der begründet ist durch Vermietungsschwierigkeiten, nicht jedoch durch Instandsetzungs- / Modernisierungsmaßnahmen, Verkauf, Abriss oder sonstige Gründe.

Mieterfluktuation Zahl der Mieterwechsel eines Jahres im Verhältnis zum Mietwohnungsbestand am Jahresende.

Nettokaltmiete Die Nettokaltmiete ergibt sich aus der → Bruttokaltmiete abzüglich der umlagefähigen → Betriebskosten.

Preisindex für Bauleistungen Der Index spiegelt die Entwicklung der Preise für den Neubau und die Instandhaltung von Bauwerken wider.

Preissegmente Es werden untere, mittlere und obere Mietpreissegmente unterschieden. Zur Abgrenzung dienen Größe, Lage, Ausstattung und Baujahr einer Wohnung.

Sozialbelastung bzw. Sozialindikator Ab 2005 gilt eine neue Definition: Anteil der Zahl der → Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an allen Haushalten.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Der Begriff umfasst die Zahl aller Arbeiter, Angestellten und Personen in beruflicher Ausbildung, die kranken- bzw. rentenversicherungspflichtig oder beitragspflichtig nach dem Sozialgesetzbuch III sind oder für die Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt werden. Beamte, Selbständige, mithelfende Familienangehörige und geringfügig Beschäftigte werden nicht erfasst. Der Indikator „Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte“ basiert auf dem Stichtag 30.06.

Wirtschaftliche Dynamik Aufschluss über die wirtschaftliche Dynamik geben die Entwicklung der Zahl der → sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und der → Arbeitslosenquote. Bei der Bewertung wird angenommen, dass steigende Beschäftigtenzahlen und eine rückläufige Arbeitslosenquote Zeichen einer positiven wirtschaftlichen Dynamik sind.

Wohnbauland Bruttowohnbauland für Wohnzwecke, das gemäß BauGB bzw. MaßnG in Bebauungsplänen oder vergleichbaren Satzungen festgesetzt wurde.

Wohnflächenversorgung Durchschnittlich jedem Einwohner zur Verfügung stehende Wohnfläche.

Wohnraumförderung Gefördert wird der Bau oder die Modernisierung von Wohnraum, der nach Größe, Ausstattung und Miete oder Belastung für Haushalte geeignet ist, die sich am Markt nicht angemessen versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Im engeren Sinne wird unter Wohnraumförderung der erste und zweite Förderweg sowie die vereinbarte Förderung nach dem II. Wohnungsbaugesetz zusammengefasst.

Wohnungsangebot Zahl der Wohnungen, die zum Kauf oder zur Miete für Wohnzwecke zur Verfügung stehen.

Wohnungsneubedarf Zahl der zukünftigen Wohnungsnachfrage aufgrund der prognostizierten Haushaltszuwächse.

Wohnungsprognose Auf der Grundlage der Haushaltsprognose kann die zukünftige Nachfrageentwicklung nach Wohnungen abgeleitet werden. Dabei wird nach einem normativen Ansatz davon ausgegangen, dass im Prinzip jeder Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen ist. In den Berechnungen wird eine Mobilitätsreserve (beispielsweise für Umzüge) berücksichtigt. Die Wohnungsnachfragepotenziale werden aus der Zahl der prognostizierten Haushalte zuzüglich der angesetzten Mobilitätsreserve in Höhe von ein Prozent errechnet.

Wohnungsüberhänge Zahl der zukünftig nicht mehr nachgefragten Wohnungen aufgrund der prognostizierten Haushaltsrückgänge.

VERWEISE

- 1 Aufgrund der Umstellung in der Erfassungssystematik des Mikrozensus (von Stichtag zu rollierend) wurde der 2005er-Wert der Haushaltszahlen im Nachhinein auf 3.784.100 Haushalte geglättet. Damit führt der Vergleich der hier und im letzten Berichtsheft abgebildeten Haushaltszahlen nicht zu der oben angegebenen Veränderungsrate. Entsprechendes gilt für die Veränderung der Haushaltsgröße.
- 2 Detaillierte Informationen zur aktuellen Bevölkerungsprognose finden Sie im Berichtsheft 16 „Wohnungsmarktbeobachtung 2006“.
- 3 Definition: Anteil der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II an allen Haushalten
- 4 Das Statistische Bundesamt (StBA) definiert anhand des Kriteriums Bevölkerungsdichte:
 1. Städtische (oder dicht besiedelte) Gebiete, die im wesentlichen aus Gemeinden bestehen, die jeweils eine Bevölkerungsdichte von mehr als 500 Einwohnern pro Quadratkilometer aufweisen und die einzeln oder als zusammenhängendes Gebiet benachbarter Gemeinden, die derselben Dichtekategorie angehören, mindestens 50.000 Einwohner haben
 2. Zu halbstädtischen (oder mittelstark besiedelten) Gebieten werden diejenigen Gemeinden zusammengefasst, die jeweils eine Einwohnerdichte von 100 bis 500 Einwohner je Quadratkilometer aufweisen und die – wiederum ggf. im Zusammenhang mit benachbarten Gemeinden der gleichen Dichtekategorie – auf eine Einwohnerzahl von mindestens 50.000 Einwohner kommen.
 3. Zu den ländlichen (oder dünn besiedelten) Gebieten schließlich gehören all jene Gemeinden, die eine Bevölkerungsdichte von weniger als 100 Einwohnern pro Quadratkilometer aufweisen.
- 5 Abkürzungen der Bundesländer: BW = Baden-Württemberg, BY = Bayern, BE = Berlin, BB = Brandenburg, HB = Bremen, HH = Hamburg, MV = Mecklenburg-Vorpommern, NW = Nordrhein-Westfalen, NI = Niedersachsen, RP = Rheinland-Pfalz, HE = Hessen, SL = Saarland, SN = Sachsen, ST = Sachsen-Anhalt, SH = Schleswig-Holstein, TH = Thüringen
- 6 Ostdeutschland: BB, MV, SN, ST, TH Ausbildungs-/Arbeitsmarktzentren: BW, BY, BE, HH
Umland: Garbsen, Hemmingen, Isernhagen, Laatzen, Langenhagen, Lehrte, Ronnenberg, Seelze, Sehnde, Wedemark
- 7 Ausbildungs-/Arbeitsmarktzentren: HH, NW, SH
Umland: Ostheide, Ilmenau, Bardowick, Scharnebeck, Adendorf, Bienenbüttel
- 8 Ausbildungs-/Arbeitsmarktzentren: BW, BY, BE, HH
Umland +: Lühe, Horneburg, Nordkehdingen, Harsefeld
Umland -: Himmelpforten, Oldendorf, Fredenbeck, Drochtersen, Buxtehude, Hemmoor
- 9 Ausbildungs-/Arbeitsmarktzentren: Oldenburg, BW, HH
Umland: Harpstedt, Ganderkesee, Großenkneten, Hatten, Visbek, Dötlingen, Vechta
- 10 Vgl. Wohnungsmarktbeobachtung 2006 – Aktuelle Marktlage und Perspektiven 2020, LTS, Hannover 2006, S. 14 ff.
- 11 Vgl. Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Landesgrundstücksmarktbericht 2007
- 12 Vgl. Wohnungsmarktbeobachtung 2006 – Aktuelle Marktlage und Perspektiven 2020, LTS, Hannover 2006, S. 14 ff.
- 13 Vgl. Wohnungsmarktbeobachtung 2006 – Aktuelle Marktlage und Perspektiven 2020, LTS, Hannover 2006, S. 44
- 14 Die Zahlen der LTS-Haushaltsprognose des NIW unterscheiden sich geringfügig von den Zahlen der LTS-Wohnungsprognose des NIW. Die Differenz liegt in der einprozentigen Leerstandsreserve begründet.
- 15 Dabei ist der Begriff der Bedarfsgemeinschaft enger gefasst als derjenige des Haushalts.
Zu den Definitionen vgl. Glossar, S. 104
- 16 Für das Jahr 2005 sind keine plausiblen Gemeindendaten verfügbar.
- 17 Die Einschätzungen zur konjunkturellen Entwicklung in Deutschland und Niedersachsen beruhen auf den Analysen und Prognosen der NORD/LB-Bereiche „Research/Volkswirtschaft“ und „Regionalwirtschaft“.
- 18 Vgl. Wohnungsmarktbeobachtung 2006 – Aktuelle Marktlage und Perspektiven 2020, LTS, Hannover 2006, S. 46

Weitere Broschüren zur Wohnungsmarktbeobachtung

Bisher von der LTS veröffentlichte Themenhefte

- Heft 1 Wohnungsmarktbeobachtung 1997
- Heft 2 Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010 (Bearbeitung: 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 Wohnungsbeobachtung 2006 – Aktuelle Marktlage und Perspektiven 2020

Neben den Themenheften bietet die LTS online vertiefende Informationen aus der Wohnbauland-Umfrage, der Wohnungsprognose und dem Wohnungsmarktbarometer. Auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte stehen unter www.lts-nds.de (Stichwort: Wohnungsmarktbeobachtung) kostenfrei aktuelle Ergebnisse in Tabellen- und Kartenform zur Verfügung.

Darüber hinaus erhalten Sie mit dem kostenfreien Wohnort-Blitzlicht schnelle und mit dem Wohnort-Profil ausführliche Marktinformationen für alle niedersächsischen Städte und Gemeinden.

Die Themenhefte sind bei der LTS zu beziehen. Das aktuelle Heft kostet 15 EUR. Ältere Hefte sind sämtlich kostenlos und können im Internet als PDF-Datei heruntergeladen werden. www.lts-nds.de

Niedersächsische Landestreuhandstelle

Günther-Wagner-Allee 12 – 14, 30177 Hannover

Call-Center: 0511.361-5500, info@lts-nds.de