

Generationengerechtes Wohnen in Niedersachsen – Perspektive 2035



WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG
2014/2015

NBank

Wir fördern Niedersachsen

Wohnungsmarktbeobachtung 2014/15

Generationengerechtes Wohnen in Niedersachsen –
Perspektive 2035

Vorwort



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

was gutes Wohnen ausmacht, wird vermutlich jeder unterschiedlich definieren. Aus politischer Sicht allerdings gibt es eine Reihe von Kriterien, die in der Wohnungspolitik eine zentrale Rolle spielen. Dazu gehören beispielsweise genügend bezahlbare Wohnungsangebote für Familien oder Menschen mit geringem Einkommen. Auch wird der Bedarf an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen steigen.

In einem Flächenland wie Niedersachsen präsentiert sich der Wohnungsmarkt sehr unterschiedlich. In den großen Zentren und Universitätsstädten ist Wohnraum Mangelware und der Preis für das Wohnen steigt. Dies spüren in erster Linie Familien, Alleinerziehende, Studierende und Ältere auf der Suche nach adäquaten, bezahlbaren Wohnungen. Ein Grund dafür ist auch, dass der Wohnungsneubau sich vielfach im hochpreisigen Segment bewegt. In strukturschwachen, ländlicheren Regionen hingegen stagnieren die Preise auf niedrigem Niveau, zunehmend stehen Immobilien leer. Das führt dazu, dass Kommunen dort eher Schwierigkeiten haben, ihren Bewohnerinnen und Bewohnern eine umfassende Infrastruktur bereitzustellen. Damit differenzieren sich die Wohnungsmärkte immer weiter aus.

Wer eine gute und langfristig tragfähige Entscheidung treffen will, der benötigt vor allem fundierte Informationen.

Bei der Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum für große und kleine, junge und alte Haushalte bereitzustellen, unterstützt die Landesregierung gemeinsam mit dem Bund und den Kommunen nach Kräften mit öffentlicher Förderung. Ebenso wichtig ist eine umsichtige und vorausschauende Planung durch die lokalen Akteure. Einen guten Teil der dafür erforderlichen Informationen decken die regelmäßigen Wohnungsmarktberichte der NBank ab. Sie dienen dem Land bei der Justierung der Förderung und bieten Wohnungswirtschaft und -politik in den niedersächsischen Städten und Gemeinden eine verlässliche Entscheidungsbasis.

Die seit vielen Jahren bewährte Berichterstattung wird in der vorliegenden Ausgabe durch sechs „Schaufenster Wohnen“ ergänzt, die die Analyse beispielhaft illustrieren. Ich möchte Sie dazu anregen, dieses Know-how auch in Zukunft zum Vorteil Ihrer Kommune und Ihrer Region zu nutzen.

Ihre

Cornelia Rundt

Niedersächsische Ministerin für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung

Auf einen Blick

Ausgewählte Indikatoren des niedersächsischen Wohnungsmarktes

	2013 ¹	Veränderung zum Vorjahr	Aussicht für 2015
Rahmenbedingungen für das Wohnungsangebot			
Preisindex für Bauleistungen (2010 = 100)	109,4	2,2 %	steigend
Preisindex Nettokaltmieten (2010 = 100)	103,7	1,6 %	steigend
Angebotsmieten je qm (nettokalt)	5,98 EUR	2,6 %	steigend
Preisindex für Wohnbauland (2010 = 100)	117,0	5,4 %	steigend
Preis für Einfamilienhäuser	157.000 EUR	4,7 %	steigend
Preis für Reihenhäuser/Doppelhaushälften	146.000 EUR	4,3 %	steigend
Preis für Wohnungseigentum je qm	1.247 EUR	3,2 %	steigend
Hypothekarzinsen (1 – 5 Jahre)	2,5 %	-0,4 % Punkte	unverändert
Hypothekarzinsen (5 – 10 Jahre)	2,8 %	-0,3 % Punkte	unverändert
Wohnungsangebot			
Wohnungsbestand (Wohnungen insgesamt)	3.863.171	0,6 %	leicht steigend
Wohnfläche je Wohnung	101,9 qm	0,1 qm	leicht steigend
Wohnfläche je Einwohner	50,5 qm	0,3 qm	leicht steigend
Baufertigstellungen	22.568	2,4 %	leicht steigend
je 1.000 Einwohner	2,9	0,1	leicht steigend
Baugenehmigungen	22.981	-11,6 %	unverändert
je 1.000 Einwohner	2,9	-0,4	unverändert
Wohnungsbedarf und -nachfrage			
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)	7.790.559	0,1 %	leicht steigend
Zahl der Haushalte (Haushaltsmitgliederquotenverfahren)	3.826.087	1,0 %	leicht steigend
Haushaltsgröße (Haushaltsmitgliederquotenverfahren)	2,03	-0,02	leicht sinkend
Haushaltskaufkraft	41.759	2,4 %	steigend
Sozialindikator	8,0	-0,1 % Punkte	unverändert
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	2.666.978	1,3 %	leicht steigend
Arbeitslosenquote	6,5 %	0,0 % Punkte	unverändert
Prognosen			
	2013	2035	Veränderung
Bevölkerung insgesamt (2013 – 2035)	7.790.559	7.420.079	-4,8 %
Bevölkerung unter 18 (2013 – 2035)	1.314.059	1.151.982	-12,3 %
Bevölkerung 18 bis unter 30 (2013 – 2035)	1.058.721	832.010	-21,4 %
Bevölkerung 30 bis unter 45 (2013 – 2035)	1.407.516	1.339.468	-4,8 %
Bevölkerung 45 bis unter 60 (2013 – 2035)	1.871.050	1.427.063	-23,7 %
Bevölkerung 60 bis unter 75 (2013 – 2035)	1.329.179	1.626.821	22,4 %
Bevölkerung über 75 (2013 – 2035)	810.034	1.042.737	28,7 %
Haushalte (2013 – 2035)	3.826.087	3.846.093	0,5 %
Ein- und Zweipersonenhaushalte (2013 – 2035)	2.863.957	3.020.219	5,5 %
Haushalte mit mehr als drei Personen (2013 – 2035)	962.130	825.875	-14,2 %
Erwerbstätige (2013 – 2035) ²	3.918.788	3.871.379	-1,2 %
Wohnungsbedarfe und -überhänge bis 2035			
		absolut	in % Bestand
Wohnungsneubaubedarf insgesamt bis 2035		281.700	7,6 %
Wohnungsüberhänge insgesamt bis 2035		149.000	4,0 %

Wachsende Städte: Wieder attraktiver für Familien

Auf mittlere Sicht wird sich das Gefälle zwischen den größeren Städten im Land und den meisten ländlichen Regionen verschärfen. Vielfältige Beschäftigungsmöglichkeiten und gute Infrastrukturen machen große Städte attraktiv für Zuzüge insbesondere von jungen Menschen und Familien. In Wolfsburg und Braunschweig werden z. B. bis 2035 rund 20 % mehr Familienhaushalte erwartet. Herausforderungen sind der Ausbau der Bildungs- und Betreuungsinfrastrukturen, die Integration von Migrantenfamilien sowie das ausreichende Angebot an familiengerechtem Wohnraum.

Alternde Bevölkerung: Wohnwünsche nicht immer realisierbar

In den kommenden Jahren wird die Bevölkerung – auch im westlichen Niedersachsen – spürbar altern. Damit steigt die Zahl derer, die aus einem großen Eigenheim in eine kleinere, barrierearme Wohnung ziehen möchten. Dies lässt sich jedoch nur realisieren, wenn nicht nur geeignete Wohnungen verfügbar sind, sondern auch die finanziellen Mittel, z. B. aus dem Verkauf des Eigenheims, zur Verfügung stehen. Letzteres wird vor allem in peripheren Regionen mit geringer Eigenheimnachfrage zunehmend schwieriger. Gefragt sind innovative Lösungen, um adäquates Wohnen auch im Alter zu ermöglichen.

Schrumpfende Regionen: Aktive Gestaltung durch Innenentwicklung und Leerstandsmanagement




In Südniedersachsen, aber auch im Nordwesten des Landes und Teilen des Küstenraums werden mit den Einwohnerzahlen in den kommenden Jahren auch die Haushaltszahlen stark abnehmen. Daher werden künftig deutlich weniger Wohnungen benötigt, Leerstände sind vorgezeichnet. Der Umgang mit diesen Leerständen ist die wesentliche Herausforderung in Gebieten mit schrumpfenden Wohnungsmärkten. Allerdings wird auch hier ein gewisses Maß an Neubau nötig sein, um bestimmte Qualitäten bereitzustellen. Für eine Steuerung mit Augenmaß sollten die vorhandenen Instrumente noch stärker genutzt werden.

Bezahlbarer Wohnraum: Preisgünstiges Segment v. a. in den Städten zunehmend unter Druck

Bevölkerungsgruppen mit geringem Einkommen haben gerade in den wachsenden Großstädten immer häufiger Schwierigkeiten, bezahlbaren Wohnraum zu finden, weil das entsprechende Angebot nicht mitwächst oder zurückgeht. Die derzeit stark steigende Zahl von Flüchtlingen verschärft die Situation, wenn immer mehr (preisgünstige) Wohnungen zur dezentralen Unterbringung angemietet werden. Wichtige Instrumente zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums sind die Wohnraumförderung des Landes und das Wohngeld.

Inhalt

- 10__ **Rahmenthema „Generationengerechtes Wohnen“**
- 12__ **☐ Schaufenster Wohnen: Leer – Herausforderung „Generationengerechtes Wohnen“**
- 14__ **Wirtschafts- und Bevölkerungsdynamik als wesentliche Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt**
- 14__ **Zentrale Ergebnisse mit Blick auf „Generationengerechtes Wohnen“**
- 15__ **Ausgangssituation in den Regionen: Bevölkerungsstruktur und Alterung**
- 18__ **Wirtschaftliche Dynamik und Arbeitsmarkt als Treiber für Mobilität**
- 20__ **Exkurs: Flüchtlinge**
- 22__ **Ausblick: Erwerbstätigenprognose für die niedersächsischen Regionen**
- 26__ **Ausblick: Bevölkerungsprognose für die niedersächsischen Regionen**
- 30__ **☐ Schaufenster Wohnen: Braunschweig – Großstadt mit günstigen Entwicklungspotenzialen**
- 32__ **Wohnungsnachfrage in Niedersachsen**
- 32__ **Zentrale Ergebnisse mit Blick auf „Generationengerechtes Wohnen“**
- 33__ **Nachfrageklima auf dem Wohnungsmarkt**
- 37__ **Kleine Haushalte mit ein oder zwei Mitgliedern**
- 40__ **☐ Schaufenster Wohnen: Einbeck – Ansprüche an Wohnungen und Wohnumfeld**
- 42__ **Familienhaushalte mit Kindern**
- 44__ **Exkurs: Haushalte mit alleinerziehenden Elternteilen**
- 46__ **Perspektiven für die Wohnungsnachfrage durch Haushalte (Haushaltsprognose)**
- 51__ **Wohnraumangebot in Niedersachsen**
- 51__ **Zentrale Ergebnisse mit Blick auf „Generationengerechtes Wohnen“**
- 52__ **Wohnungsbestand und Bautätigkeit**

- 56 __  **Schaufenster Wohnen:
Lüneburg – Starke Wohnraumnachfrage
im Hamburger Umland**
- 59 __ **Miet- und Kaufpreise für Wohnraum in
Niedersachsen**
- 59 __ Zentrale Ergebnisse mit Blick auf „Generatio-
nengerechtes Wohnen“
- 60 __ Angebotsmieten
- 64 __ Exkurs: Mietpreisbremse
- 65 __ Kaufpreise und Transaktionen
- 71 __ **Herausforderungen für die Wohnungs-
märkte in Niedersachsen**
- 71 __ Wohnungsüberhänge und -neubaubedarfe
- 76 __ Qualitativer Zusatzbedarf
- 78 __  **Schaufenster Wohnen:
Cloppenburg – Weiterhin hoher Bedarf
an zusätzlichen Wohnungen**
- 80 __ Bezahlbarer Wohnraum
- 81 __ Baulandsituation
- 90 __  **Schaufenster Wohnen:
Grafschaft Hoya – Innovatives
Instrument für eine bedarfsgerechte
Baulandpolitik**
- 92 __ **Agenda zukunftsfähiges Wohnen**
- 92 __ Gestaltung generationengerechter Wohn-
und Wohnumfeldbedingungen
- 94 __ Innenentwicklung und bedarfsgerechte Bau-
landpolitik
- 97 __ **Anhang**
- 98 __ Methodik
- 104 __ Verweise
- 106 __ Tabellen
- 120 __ Abkürzungen

Rahmenthema „Generationengerechtes Wohnen“

Je nach Lebensalter und individueller Lebenssituation haben Menschen unterschiedliche Wohnbedürfnisse und Wohnwünsche. Dies betrifft einerseits den Wohnraum selbst, andererseits auch das Wohnumfeld (Quartier, Nachbarschaft) sowie nicht zuletzt die allgemeinen Lebensbedingungen am Wohnort. Diese Aspekte werden im Verlauf des Berichtes in unterschiedlichen Zusammenhängen aufgegriffen. Insbesondere die folgenden Gruppen stehen immer wieder im Fokus:

Junge Erwachsene oft mit begrenzten finanziellen Ressourcen

Bei den jungen Erwachsenen, die sich noch in der Ausbildung bzw. im Studium befinden oder gerade in das Berufsleben starten, handelt es sich um eine heterogene Gruppe. Sie leben allein, mit Partner und/oder Kindern, in Wohngemeinschaften oder bei den Eltern. Den meisten ist gemeinsam, dass sie beruflich noch nicht gefestigt sind und sich die Wohnsituation durch Umzüge häufig verändert. Viele müssen dabei mit einem relativ engen finanziellen Spielraum zurechtkommen und fragen entsprechend preisgünstigen Wohnraum nach, gern mit einer modernen Technologieausstattung. Sie suchen Wohnstandorte mit Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten, aber auch mit freizeitbezogenen Infrastrukturen wie z. B. Sport- und Kulturangeboten.

Eigenheime oder große Wohnungen bei Familien gefragt


Bei den Familien ist die finanzielle und berufliche Situation oft bereits gefestigt und die Wohnsituation hat zunehmend dauerhaften Charakter. Als Wohnqualitäten sind häufig eine ausreichende Zahl und Größe von Räumen, Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich und ggf. auch schwellenlose Zugänge gefragt. Das klassische Eigenheim ist gerade in Niedersachsen weiterhin der typische Wohnwunsch von Familien. Im Umfeld spielt neben der schnellen Erreichbarkeit und der Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen v. a. das möglichst wohnortnahe, bedarfsgerechte Angebot von Bildungs- und Betreuungsinfrastrukturen eine Rolle.

Stabiles soziales Umfeld und Barrierefreiheit als zentrales Wohnthema für Senioren

Die Wohnbedürfnisse älterer Menschen richten sich stark nach dem individuellen Gesundheitszustand. Entsprechend gewinnt die barrierefreie Gestaltung des Wohnraums an Bedeutung. Auch wenn sie im Einzelfall bei gutem Gesundheitszustand

akut noch keine Grundvoraussetzung ist, wird sie in der vorausschauenden Perspektive doch bereits zu einem zentralen Nachfragekriterium. Für ältere Menschen wird die Wohnung aufgrund zunehmend eingeschränkter Mobilität häufig zum Lebensmittelpunkt. Alle Faktoren, die es ermöglichen, ein weiterhin selbstbestimmtes Leben zu führen und in dem gewohnten sozialen Umfeld zu verbleiben, sind von hoher Bedeutung. Dazu zählen die Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, die Verfügbarkeit von Dienstleistungsangeboten sowie eine unterstützende technische Gebäudeausstattung. Auch moderate Wohnkosten sind für viele Senioren angesichts knapper finanzieller Ressourcen von großer Wichtigkeit.

Ansprüchen der heutigen und der kommenden Generationen gerecht werden

Allein den unterschiedlichen Ansprüchen der gegenwärtigen Generationen gerecht zu werden, ist eine besondere Herausforderung für alle Akteure, die mit dem Wohnungsmarkt und/oder der Gestaltung des lokalen und regionalen Lebensumfeldes befasst sind. Wie eine Wohnungsgenossenschaft mit diesen Herausforderungen umgehen kann, zeigt das Beispiel des Bauvereins Leer ( S. 12). Darüber hinaus sind die Bedürfnisse zukünftiger Generationen zu berücksichtigen. Generationengerechtigkeit bedeutet in diesem Falle auch, den kommenden Generationen ebenso gute Chancen auf die Realisierung ihrer Wohnbedürfnisse und -wünsche zu ermöglichen wie den heutigen.

Verschiebung der Bevölkerungsstruktur verändert regionale Bedarfe

Mit Blick auf die Prognosen für die niedersächsischen Wohnungsmärkte stellt sich daher die Frage, wie sich die Bevölkerungsstrukturen in den einzelnen Regionen verschieben werden – wo beispielsweise die Zahl älterer Menschen stark steigen wird und entsprechende Wohnungsbedarfe entstehen.

Wandel der Bedürfnisstrukturen in den kommenden Generationen

Gleichzeitig muss aber auch berücksichtigt werden, dass sich die Lebensweisen und Wohnwünsche von Generation zu Generation ändern. So haben die Jugendlichen in der heutigen digitalen Welt andere Einstellungen und Lebenswelten als die Gleichaltrigen vor einigen Jahrzehnten. In den kommenden Jahren werden dieser beschleunigte Wandel und die starke Ausdifferenzierung der Lebensstile auch die älteren Generationen erreichen. So dürften sich insbesondere die Wohnwünsche und -bedürfnisse der Senioren weiter wandeln und immer vielfältiger werden. Über alle Generationen hinweg gewinnt das Thema „Sicheres Wohnen“ an Bedeutung – die Menschen möchten sich gut und sicher aufgehoben fühlen.

Leer

Herausforderung „Generationengerechtes Wohnen“



Interview mit Fritz Zitterich,
Vorstand Bauverein Leer eG

»Die Altersgruppe 65+ stellt einen großen Teil unserer Mieter in den Mehrfamilienhäusern, hinzu kommen junge Menschen, oft in der ersten eigenen Wohnung.«

NBank Herr Zitterich, die Stadt Leer hat sich in den vergangenen Jahren recht gut entwickelt. Was waren dabei wichtige Faktoren?

Zitterich Leer hat sich als bundesweit zweitgrößter Reedereistandort etabliert, das hat dem Arbeitsmarkt eine Menge Auftrieb gegeben. Auch die Bundeswehr ist ein wichtiger Arbeitgeber und im Gegensatz zu anderen Standorten nicht vom Stellenabbau betroffen. Seit Mitte der 90er-Jahre hat sich die Arbeitslosenquote um gut die Hälfte auf etwa 7 % reduziert. Durch die gute Arbeitsmarktlage war auch die Bevölkerungsentwicklung positiv, was wiederum Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt mit sich gebracht hat.

NBank Welche sind die wichtigsten Zielgruppen für den Bauverein Leer?

Zitterich Die Altersgruppe 65+ stellt einen gro-

ßen Teil unserer Mieter in den Mehrfamilienhäusern, hinzu kommen junge Menschen, oft in der ersten eigenen Wohnung. Bei Familien geht der Trend klar zu Einfamilienhäusern, aber auch in diesem Segment halten wir Angebote vor. Den älteren Mietern ist das Eigenheim nach Auszug der Kinder häufig zu groß geworden und sie möchten lieber zentraler leben. Allerdings entscheiden sich viele Senioren zu spät für den Schritt in eine möglichst barrierearme Wohnsituation und haben dann kurzfristig nur wenig Auswahl. Wir versuchen, durch Beratung frühzeitig für dieses Thema zu sensibilisieren und den Wechsel zu unterstützen.

NBank Welchen Ansprüchen und Suchkriterien muss das Wohnungsangebot gerecht werden?

Zitterich Wichtige Qualitäten sind v. a. die zentrale Lage und eine moderne Ausstattung. Bei der älteren Generation sind auch Dienstleistungen rund ums Wohnen sehr gefragt. Darauf haben wir uns mit unserer „Nachbarschaftshilfe“ eingestellt. Das ist ein



vielfältiges Serviceangebot und reicht von der Haushalts- und Renovierungshilfe über die Unterstützung bei Behördengängen bis hin zur Organisation von Ausflugsfahrten. Angesichts steigender Nebenkosten ist v. a. auch der energetische Zustand der Gebäude ein wichtiges Qualitätsmerkmal. Nicht zuletzt sind auch Balkone sehr gefragt und wurden an fast allen unseren Objekten bereits nachgerüstet. Gerade Alleinlebenden ist dieser kleine Luxus wichtig.

NBank Welchen Herausforderungen werden Sie sich in den kommenden Jahren stellen müssen?

Zitterich Angesichts der aktuellen Preisentwicklung ist die Stabilisierung der Wohnkosten v. a. für einkommensschwächere Mieter eine wichtige Aufgabe. Wir müssen aber auch weiter daran arbeiten, wichtige Infrastrukturen in den Quartieren vorzuhalten – gerade mit Blick auf die älteren, nicht mehr so mobilen Bevölkerungsgruppen. So ist z. B. an Angebote der Tages- und Kurzzeitpflege zu denken,

die schnell und einfach erreichbar sein sollten. Außerdem müssen wir uns über neue Wohnformen Gedanken machen: Wohngemeinschaften für Senioren, Demenzgruppen ... alles, was Pflegebedürftigen ermöglicht, so lange wie möglich ein selbstbestimmtes Leben zu führen. Da liegt noch viel Arbeit vor uns.

	2013 ³	Aussicht
Einwohner	33.891	↘
kleine Haushalte † +	14.533	→
große Haushalte † † † † +	3.617	↘
Eigenheime	10.913	→
Geschosswohnungen	5.199	→
Nettokaltmiete (Angebote)	6,39 EUR/qm	↗
Wohnbauland (Bodenrichtwert)	90 EUR/qm	↗
Erwerbstätige	31.673	↗
Arbeitslosenquote	8,7 %	→

Wirtschafts- und Bevölkerungsdynamik als wesentliche Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt

Die wichtigsten Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage sind die Bevölkerungsstruktur und -entwicklung sowie die wirtschaftliche Lage in den jeweiligen Regionen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung weist in Niedersachsen praktisch flächendeckend nach unten, d. h. die Zahl der Sterbefälle übertrifft die Geborenen regelmäßig. Die meist arbeitsplatzorientierten Wanderungen verstärken diesen Trend in den wirtschaftlich schwachen Regionen, wo die Fortzüge überwiegen. Dynamischere Regionen verzeichnen hingegen mehr Zu- als Fortzüge und können dadurch die Verluste der natürlichen Entwicklung teilweise ausgleichen, in einigen Fällen sogar überkompensieren.

Zentrale Ergebnisse mit Blick auf „Generationengerechtes Wohnen“

Alterung der Bevölkerung verändert auf dem Wohnungsmarkt nachgefragte Qualitäten

Die Bevölkerungsstruktur in Niedersachsen wird sich deutlich verändern – und damit auch die Ansprüche und Wünsche an Wohnungen. Mit der Alterung der geburtenstarken Jahrgänge, der sogenannten Babyboomer, wird der Anteil der Senioren deutlich steigen und entsprechend der Bedarf an barrierearmem Wohnraum weiter zunehmen. Die nachrückenden Jahrgänge sind zunehmend schwächer besetzt, sodass auch künftig nicht mit landesweit wachsenden Zahlen bei den Familien zu rechnen ist. In der Summe werden also weniger große Wohnungen benötigt.

Erhebliche regionale Unterschiede bei der Alterung

Zwischen den einzelnen niedersächsischen Regionen gibt es erhebliche Unterschiede in der Altersstruktur. Während vor allem im westlichen Niedersachsen heute noch viele junge Menschen leben, ist die Alterung z. B. im Süden bereits weit fortgeschritten. Das südliche Niedersachsen ist dem Westen im demografischen Wandel bereits um einige Jahre voraus. Grund für die „deformierte“ Altersstruktur im Süden, aber z. B. auch im Nordosten des Landes, sind über Jahrzehnte fortlaufende Abwanderungen junger Menschen – vorwiegend aufgrund ungünstiger Arbeitsmarktperspektiven.

Prognose: Städte als Arbeitsmarktzentren wachsen weiter, viele ländliche Räume schrumpfen

Künftig ist weiterhin davon auszugehen, dass sich die Einwohnerzahlen in Regionen mit guten Erwerbschancen deutlich stärker entwickeln werden. Gerade die großen Städte und ihre Umlandgemeinden haben günstige Wachstumsaussichten. Auch im Westen des Landes sind in vielen Städten und Gemeinden noch Zuwächse zu erwarten, vor allem durch Zuzüge junger Menschen und Familien. Strukturschwache ländliche Räume werden auch zukünftig junge, mobile Einwohner verlieren.

Unterschiedliche Herausforderungen für die Regionen

Der Anteil älterer Menschen mit ihren spezifischen Bedürfnissen wird auch an den Standorten, die von arbeitsplatzorientierten Zuzügen junger Menschen profitieren, zunehmen. Dort werden aber trotzdem weiterhin in größerem Umfang familien-gerechte Wohnungen sowie begleitende Infrastrukturangebote für Bildung und Betreuung benötigt. Im Unterschied dazu gilt es in den bereits stärker gealterten Regionen, langfristig tragfähige Lösungen für die bedarfsgerechte Versorgung einer kleiner werdenden Zahl von Familien mit Kindern zu finden.

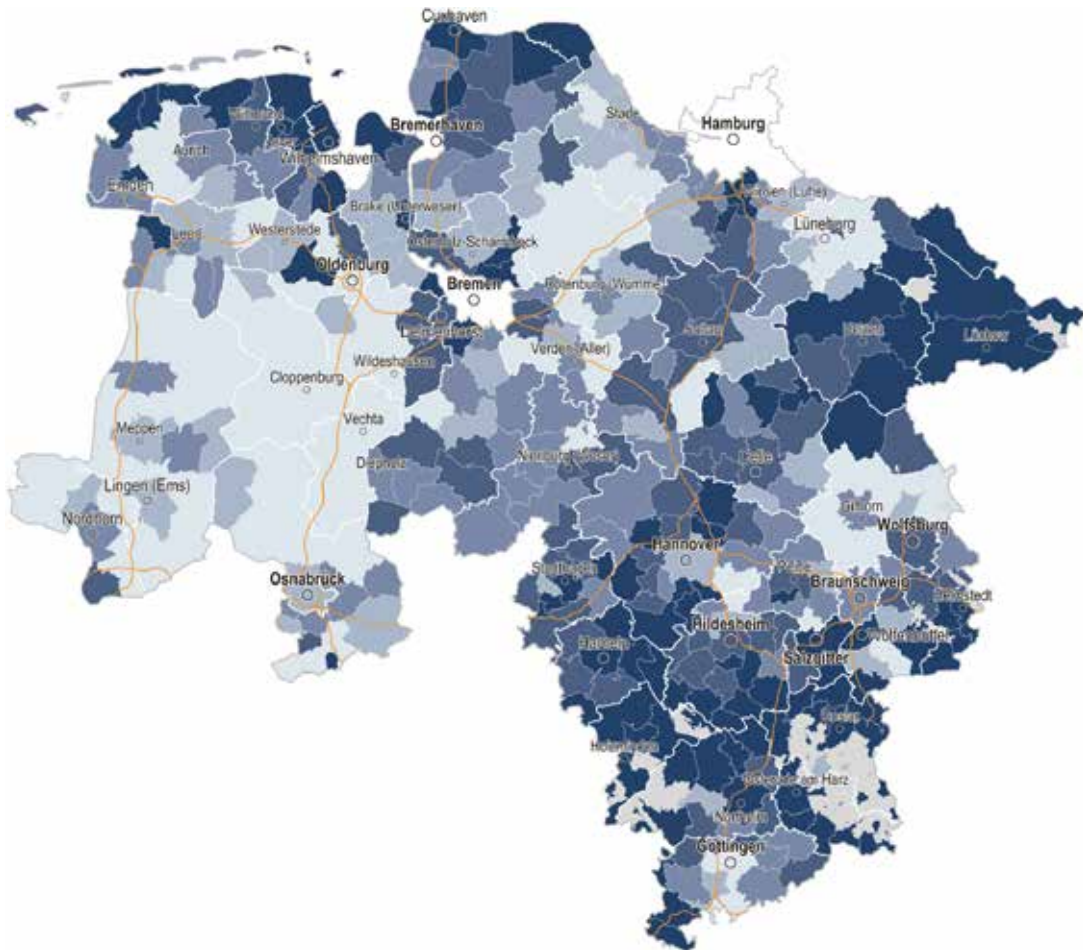
Ausgangssituation in den Regionen: Bevölkerungsstruktur und Alterung

Die Altersstruktur der Bevölkerung ist entscheidend für die spezifische Wohnungsnachfrage in einer Region. Sie ist der wichtigste Bestimmungsfaktor für die Zusammensetzung der Haushalte als Wohnungsnachfrager. Gleichzeitig bestimmen die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse der Generationen die nachgefragten Qualitäten. In Regionen mit einem hohen Anteil älterer Menschen gibt es üblicherweise viele kleine Haushalte mit ein oder zwei Personen.

Hoher Anteil älterer Bevölkerung im südlichen Niedersachsen, viele junge Menschen im Westen

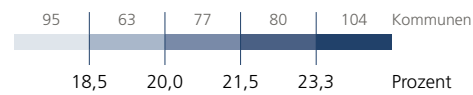
Bereits stark vom demografischen Wandel betroffen sind besonders das südliche und das nordöstliche Niedersachsen sowie der Küstenraum (Karte 1). Viele junge Menschen gibt es dagegen vor allem noch im Westen Niedersachsens und im südlichen Hamburger Umland. Auch einige Kommunen im mittleren Niedersachsen und im suburbanen Raum nördlich von Braunschweig und Wolfsburg sind durch einen hohen Anteil von Kindern und Jugendlichen gekennzeichnet.

Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre 2013 (Karte 1)



Grafik: NBank

Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung insgesamt 2013



Niedersachsen: 21,2 %

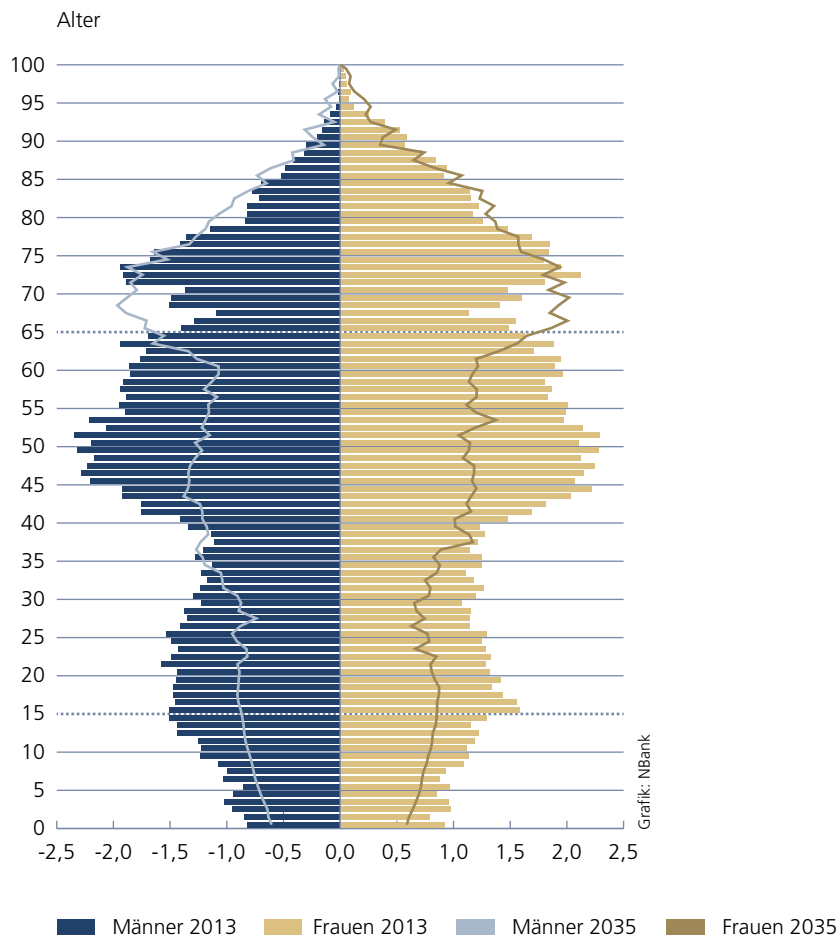
Datenbasis: Niedersächsisches Landesamt für Statistik (LSN)

Kartenbasis: Lutum+Tappert DV Beratung

Selektive Abwanderungen hinterlassen langfristig Spuren

In den Regionen, die heute einen hohen Anteil älterer Menschen aufweisen, hat eine über Jahrzehnte schwache Entwicklung der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes zu selektiven Abwanderungen geführt und die negative natürliche Entwicklung verstärkt: Während die jungen Erwachsenen die Region verlassen haben, um anderswo eine Beschäftigung aufzunehmen, sind vor allem die älteren Menschen zurückgeblieben. Dadurch ist die Bevölkerungsstruktur in den betroffenen Regionen langfristig deformiert, was noch weit in die Zukunft fortwirkt (Abbildung 1). Auch künftig werden in diesen Regionen voraussichtlich wenige Kinder geboren, da die Generation der potenziellen Mütter und Väter nur schwach besetzt ist. Es ist davon auszugehen, dass die Zahl der Sterbefälle die Zahl der Geburten deutlich übertreffen wird.

Altersstruktur der Bevölkerung 2013 und Prognose für 2035 – am Beispiel des Landkreises Holzminden (Abb. 1)

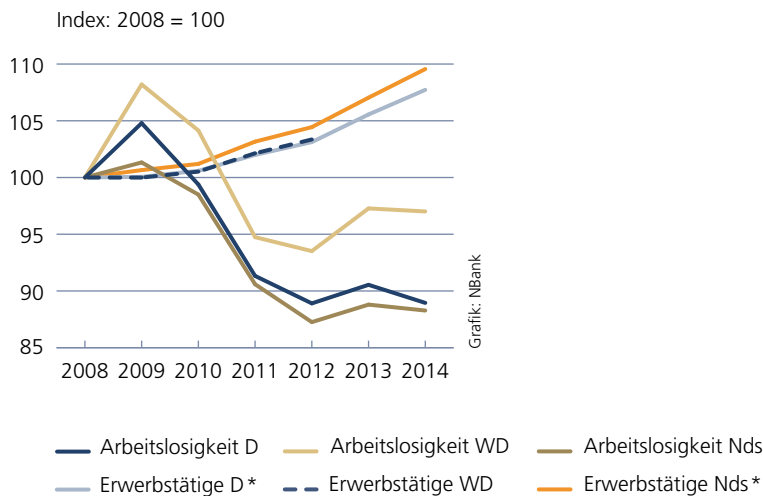


Datenbasis: LSN, NBank-Bevölkerungsprognose 2013 bis 2035

Wirtschaftliche Dynamik und Arbeitsmarkt als Treiber für Mobilität

Wirtschaftliche Entwicklung und Bevölkerungsentwicklung sind durch arbeitsplatzbezogene Wanderungen langfristig eng miteinander verknüpft. Die heutige Bevölkerungsstruktur in den Regionen spiegelt damit die vergangenen Entwicklungen von Wirtschaft und Arbeitsmarkt wider. Insgesamt hat sich die Erwerbstätigkeit⁴ in Niedersachsen in den vergangenen Jahren ausgesprochen positiv entwickelt. 2014 erreichte sie einen Stand von 3,9 Mio. Erwerbstätigen.⁵ Im Zeitraum 2008 bis 2014 übertraf das Wachstum mit zwölf Prozent sogar den Bundestrend (Abbildung 2). Entsprechend hat sich auch die Lage am Arbeitsmarkt überdurchschnittlich verbessert und liegt seit 2012 mit leichten Schwankungen auf einem Niveau von knapp 270.000 Arbeitslosen, am aktuellen Rand sogar nur bei rund 259.000 (April 2015). Zuvor waren die Zahlen seit 2009 kräftig gesunken.

Entwicklungstrends von Erwerbstätigkeit und Arbeitslosigkeit (Abb. 2)



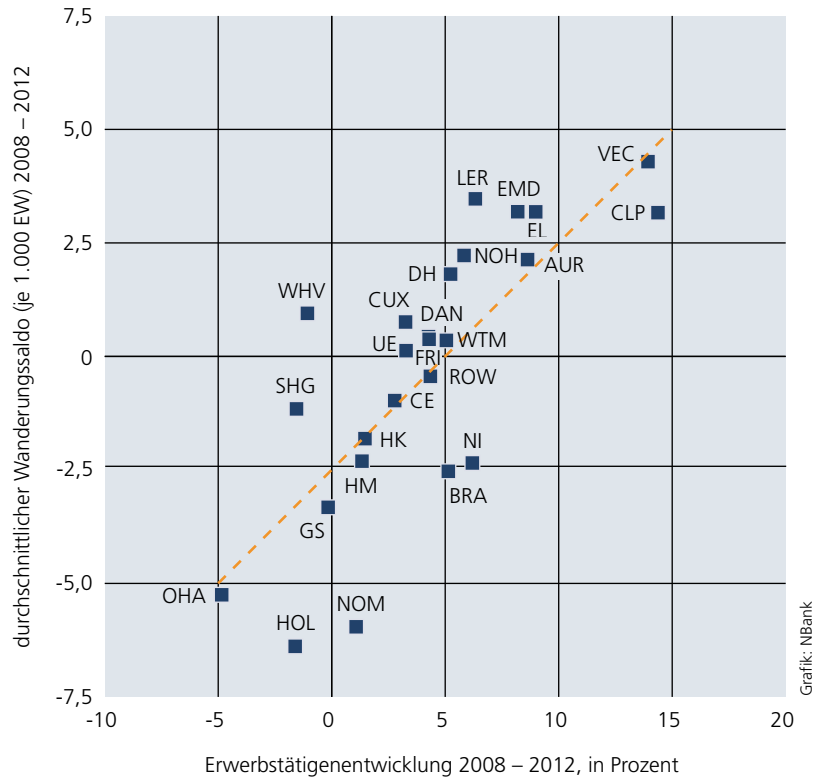
* Erwerbstätige: NBank-Erwerbstätigenprognose 2013 bis 2035 für 2013 und 2014

Datenbasis: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder; Arbeitslosenstatistik der Bundesagentur für Arbeit

Regionen mit günstigen Arbeitsmarktbedingungen attraktiv für Zuzüge

Regionen mit einer besonders positiven wirtschaftlichen Entwicklung – v. a. weite Teile des westlichen Niedersachsens und der Raum Wolfsburg – profitieren von günstigen Beschäftigungsperspektiven. Sie bieten damit günstige Rahmenbedingungen für junge Erwachsene, aber auch für Familien. Gerade in Südniedersachsen und in den strukturschwachen Städten Salzgitter, Delmenhorst und Wilhelmshaven ist die Lage am Arbeitsmarkt eher ungünstig. Aufgrund mangelnder beruflicher Perspektiven drohen besonders in der jungen, sehr mobilen Generation Fortzüge.

Erwerbstätigenentwicklung und Wanderungssalden in den ländlichen Räumen Niedersachsens 2008 bis 2012 (Abb. 3)



$y = 0,3056x - 1,4693$
 $R^2 = 0,4389$
 Datenbasis: LSN, Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder

Arbeitsmarkt als Impulsgeber für Wanderungen

Die Entwicklungen am Arbeitsmarkt induzieren Wanderungen: Teilräume mit günstiger wirtschaftlicher Entwicklung, wie z. B. die Landkreise Vechta und Cloppenburg, gewinnen Einwohner (Abbildung 3). Weniger dynamische Regionen (Landkreise Osterode, Holzminden und Northeim) verlieren dagegen tendenziell. Besonders deutlich wird dies in den ländlichen Räumen.

In Niedersachsen profitieren v. a. ländliche Räume im westlichen Niedersachsens, aber auch Großstädte wie z. B. Hannover, Braunschweig und Lüneburg. Bei den großstädtischen Regionen ist es nicht allein die Kernstadt, die eine hohe Attraktivität als Wohnstandort aufweist, sondern auch Umlandgemeinden im suburbanen Raum. Aufgrund gestiegener Mobilitätskosten und nicht ausreichender Bildungs- und Betreuungsangebote war jedoch in den vergangenen Jahren zu beobachten, dass der Gürtel der suburbanen Pendlerwohnorte, die Ziele von Zuzügen sind, tendenziell schmaler geworden ist.

Exkurs

Flüchtlinge

Zunehmende Zahl von Flüchtlingen aus Krisengebieten

Die Zahl der Flüchtlinge, die aus Krisengebieten nach Europa kommen, nimmt in der jüngsten Vergangenheit stark zu. In der Wanderungsstatistik werden sie als Zuzüge aus dem Ausland erfasst und die aktuellen Zahlen lassen bereits einen Anstieg bei bestimmten Herkunftsregionen, wie z. B. Syrien oder Afghanistan, erkennen. Nach aktuellen Zahlen (April 2015) des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge wurden im Zeitraum Januar bis April 2015 ca. 9.000 Asylanträge verzeichnet. Dies bedeutet einen Zuwachs von 4.181 Personen (+85,9%) gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Die zugangsstärksten Herkunftsländer, aus denen die Asylantragstellerinnen und Asylantragsteller nach Niedersachsen kommen, sind Syrien, Kosovo, Irak und Serbien. Noch überwiegen jedoch die arbeitsmarktorientierten Zuzüge, v. a. aus dem Osten und Südosten Europas, quantitativ deutlich.

Zentrale Aufnahme, Verteilung auf Städte und Gemeinden

Als Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt tritt nur ein Teil der Flüchtlinge in Erscheinung und dies auch erst mit einer gewissen Verzögerung. Nach einer ersten dreimonatigen Phase der Unterbringung in einer zentralen Aufnahmeeinrichtung (in Niedersachsen an den Standorten Braunschweig, Bramsche, Friedland und zukünftig Osnabrück) werden die Asylsuchenden auf die Städte und Gemeinden verteilt. Hierfür wird ein festgelegter Schlüssel genutzt, der sich u. a. an der Einwohnerzahl orientiert, aber nicht die Wohnungsmarktsituation berücksichtigt. Das Land Niedersachsen zahlt seinen Landkreisen und kreisfreien Städten, die für die Bereitstellung von Geld- und Sachleistungen verantwortlich sind, eine Pauschale pro aufgenommener Person.

Gemeinschaftsunterkünfte oder dezentrale Unterbringung

Die Unterbringung der Asylsuchenden soll in der Regel in Gemeinschaftsunterkünften erfolgen, alternativ steht es den Kommunen aber frei, die Kosten einer Mietwohnung zu übernehmen (Ermessensleistung). In den einzelnen Bundesländern und Kommunen wird dieses Ermessen sehr unterschiedlich ausgeschöpft. So wird in Niedersachsen z. B. ein großer Teil der Flüchtlinge dezentral untergebracht. In Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten, insbesondere in den dynamischen Städten und ihrem direkten Umfeld, ist die Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften meist preiswerter als die Anmietung von knappem Wohnraum und wird entsprechend häufiger genutzt als in der Fläche. Gerade in Regionen mit Leerständen ist die dezentrale Unterbringung dagegen eine sinnvolle – und für die Kommunen kostensparende – Vorgehensweise.

Preisgünstiges Segment des Mietwohnungsmarktes zusätzlich unter Druck

Bei wachsenden Flüchtlingsströmen muss mittelfristig allerdings damit gerechnet werden, dass die mobilisierbaren Kapazitäten für Gemeinschaftsunterkünfte zunehmend ausgeschöpft werden und in stärkerem Maße auf eine dezentrale Unterbringung in Wohnungen zurückgegriffen werden muss. Mit dieser zusätzlichen Nachfrage dürfte sich der Druck auf das ohnehin vielerorts bereits angespannte Segment des preisgünstigen Wohnraums weiter verschärfen. Besonders dürfte dies die großen Städte treffen, die einerseits aufgrund ihrer Einwohnerzahl relativ viele Flüchtlinge aufnehmen müssen und gleichzeitig i. d. R. mit den größten Engpässen beim preisgünstigen Wohnraum zu kämpfen haben.

Ausblick: Erwerbstätigenprognose für die niedersächsischen Regionen

Seit Mitte des letzten Jahrzehnts hat das wirtschaftliche Wachstum auch in Niedersachsen zu steigenden Erwerbstätigenzahlen⁶ geführt, nur kurzzeitig unterbrochen von der Wirtschaftskrise 2009. Das nach wie vor starke Erwerbstätigenwachstum dürfte sich aber in den kommenden Jahren deutlich abflachen. Nach 2020 ist mit zunehmend rückläufigen Erwerbstätigenzahlen zu rechnen.

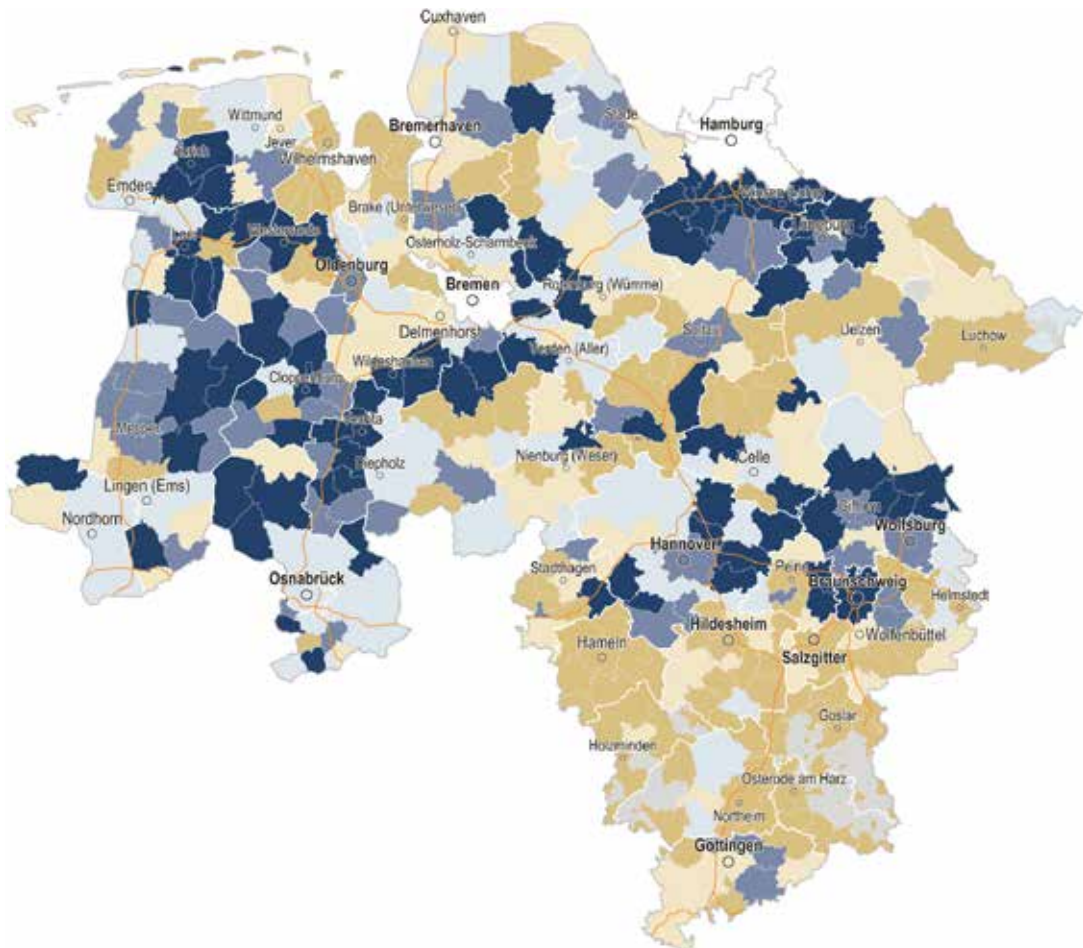
Wirtschaftsleistung bestimmt Nachfrage nach Erwerbstätigen

Die Nachfrage nach Erwerbstätigen wird durch die Wirtschaftsleistung bestimmt, die sich aus der Nachfrage nach den hergestellten Gütern und Dienstleistungen ergibt. In Niedersachsen wurde im Jahr 2014 ein Bruttoinlandsprodukt in Höhe von 254 Mrd. Euro von insgesamt 3,9 Mio. Erwerbstätigen erbracht.⁷ Mehr Wirtschaftsleistung kann durch eine höhere Arbeitsproduktivität, durch zusätzlichen Arbeits-einsatz, d. h. mehr Erwerbstätige, oder – wie in den letzten Jahren – durch eine Kombination aus beidem erwirtschaftet werden.

Langfristig abnehmende Erwerbstätigenzahlen

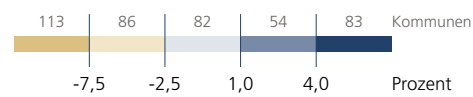
Den Zusammenhang zwischen Wirtschaftsleistung und Erwerbstätigkeit nutzt auch die aktuelle Erwerbstätigenprognose. Demnach werden die Erwerbstätigenzahlen am Arbeitsort noch bis etwa 2018 steigen und dann zunächst leicht und in den folgenden Jahren stärker schrumpfen. Insgesamt dürften die Zahlen im Jahr 2035 um etwa 3 % unter dem heutigen Niveau liegen. Die Ursachen hierfür liegen v. a. in der demografischen Entwicklung, die einerseits die private Nachfrage in Deutschland und den europäischen Nachbarländern bremst und andererseits auf der Angebotsseite des Arbeitsmarktes zu einer Abnahme des verfügbaren Arbeitskräftepotenzials führt.

Erwerbstätigenprognose 2013 bis 2035 (Karte 2)



Gratik: NBank

Veränderung der Erwerbstätigenzahlen vom 30.06.2014 bis 30.06.2035



Niedersachsen: -1,2 %

Datenbasis: NBank-Erwerbstätigenprognose 2013 bis 2035

Kartenbasis: Lutum+Tappert DV Beratung

Überdurchschnittliche Rückgänge im südlichen Niedersachsen

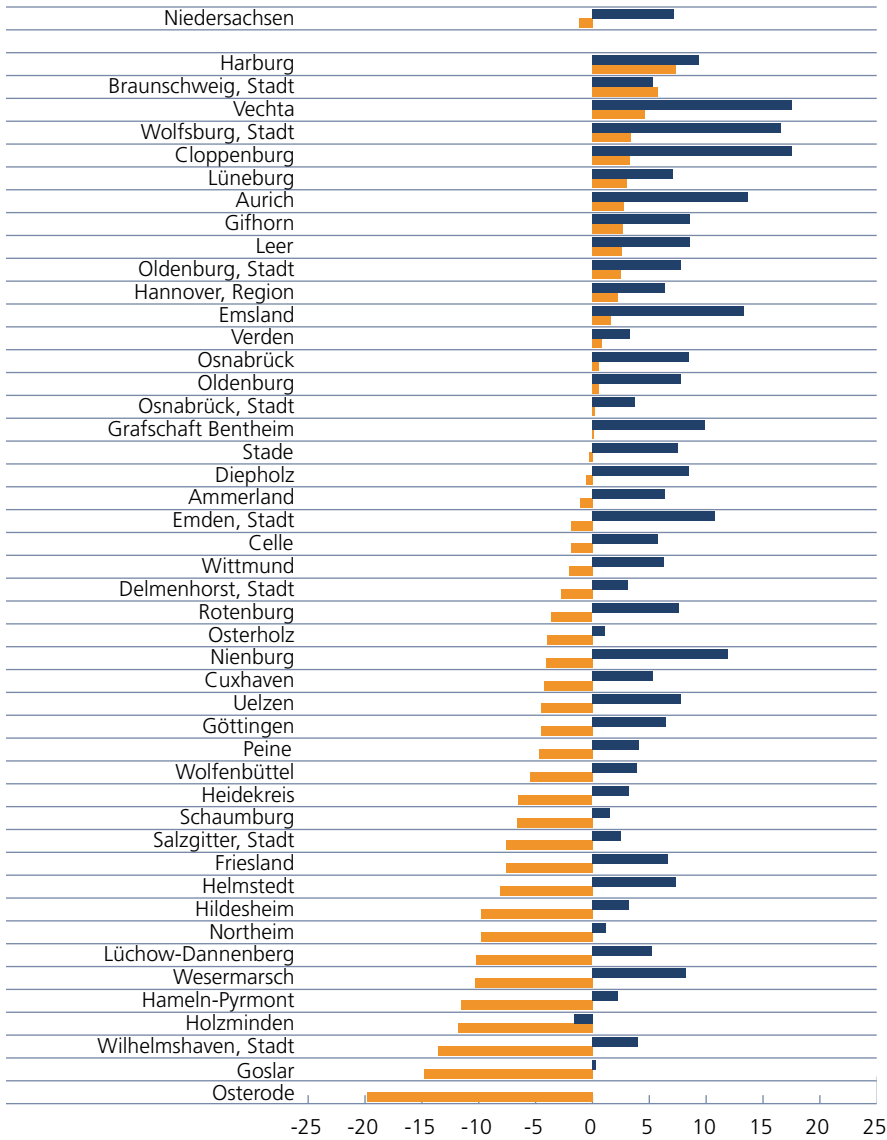
Langfristig rückläufige Erwerbstätigenzahlen sind bis 2035 fast flächendeckend zu erwarten (Karte 2). Vergleichsweise positiv bleibt die Entwicklung im Hamburger Umland, in den Wirtschaftsräumen Wolfsburg, Braunschweig und Hannover sowie im westlichen Niedersachsen. Von überdurchschnittlichen Verlusten ist im südlichen Niedersachsen, im Jade- und Unterweserraum sowie abseits der großen Verkehrsachsen in den mittleren Landesteilen auszugehen (Abbildung 4).

Abnehmendes Arbeitskräftepotenzial führt zu Fachkräfteengpässen

Neben der Nachfrage durch die Arbeitgeber spielt auch das verfügbare Fachkräfteangebot eine wichtige Rolle für die Erwerbstätigenentwicklung. Das Arbeitskräftepotenzial wird noch stärker als die Nachfrage sinken, da die ins Erwerbsleben nachrückenden Altersjahrgänge schwächer besetzt sind als diejenigen, die ins Rentenalter überwechseln. Dieser Effekt kann dabei in Teilen, aber nicht vollständig durch Zuzüge kompensiert werden.

Erwerbstätigenentwicklung 2008 bis 2014 und Erwerbstätigenprognose 2013 bis 2035 (Abb. 4)

Entwicklung der Erwerbstätigen am Arbeitsort 2008 bis 2014 und Prognose 2013 bis 2035



2013 bis 2035 2008 bis 2014

Datenbasis: NBank-Erwerbstätigenprognose 2013 bis 2035

Grafik: NBank

Maßnahmen zur Ausschöpfung des Fachkräftepotenzials stärken Wettbewerbsfähigkeit

Bereits heute zeichnen sich Fachkräfteengpässe bei spezifischen Qualifikationen ab. In der Konsequenz müssen noch bestehende Potenziale von Frauen in der Familienphase, von älteren Arbeitnehmern oder auch von geringfügig oder Teilzeitbeschäftigten, die ihre Arbeitszeit aufstocken können, noch besser ausgeschöpft werden. Daher stellen Maßnahmen, die eine stärkere Ausschöpfung des Arbeitskräftepotenzials begünstigen, wichtige Bausteine zur langfristigen Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dar. Beispiele sind die Verbesserung der Vereinbarkeit von Familie und Berufstätigkeit oder die Förderung einer längeren Verweildauer im Erwerbsleben oder regionale Bildungs- und Qualifizierungsinitiativen.

Günstige Erwerbchancen bieten attraktives Umfeld für Berufseinsteiger und junge Familien

Die Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen ist ein entscheidendes Motiv für Wanderungen – gerade für die mobilen jungen Menschen am Einstieg in ihre berufliche Laufbahn und junge Familien. So dürften gerade Regionen mit einer positiven Erwerbstätigenentwicklung von Zuzügen profitieren und entsprechende Zuwächse insbesondere bei den jüngeren Haushalten verzeichnen. Großer, familiengerechter Wohnraum wird somit künftig vor allem in denjenigen Regionen weiterhin stark gefragt sein, für die die Erwerbstätigenprognose günstig ausfällt.

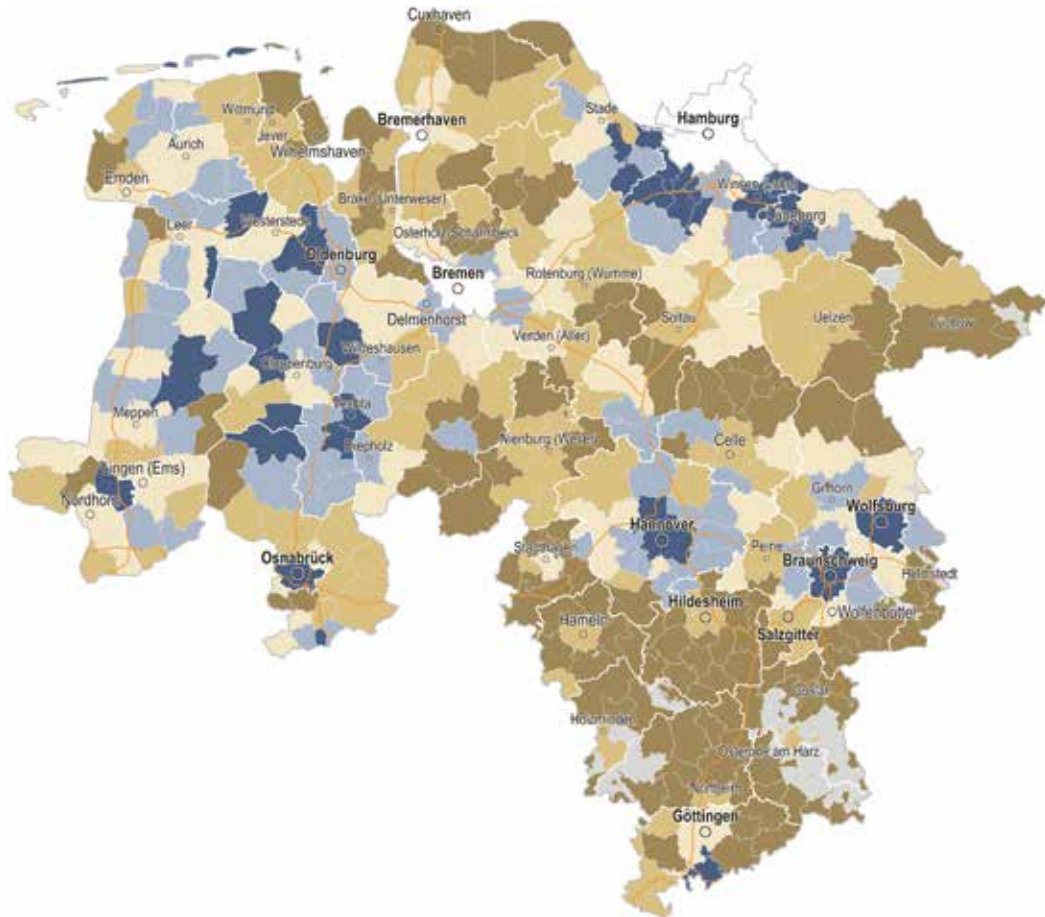
Ausblick: Bevölkerungsprognose für die niedersächsischen Regionen

Die künftigen Entwicklungen von Erwerbstätigen und Bevölkerung sind über die (arbeitsplatzorientierten) Wanderungen eng miteinander verknüpft. Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung zunehmend negativ ausfallen wird und auch die letzten Regionen, die bislang Geburtenüberschüsse verzeichnen, zunehmend mit einer Trendwende konfrontiert werden, wird es durch Wanderungsgewinne – v. a. durch Berufseinsteiger und junge Erwerbstätige – noch einige insgesamt wachsende Standorte geben. Dabei dürfte es sich vorwiegend um größere Städte und Teilbereiche des westlichen Niedersachsens handeln.

Prognose bis 2035: Bevölkerungsrückgänge überwiegen

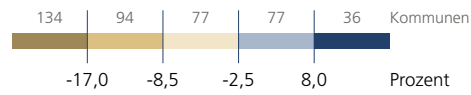
In den kommenden Jahren bis 2035 ist landesweit mit einem Bevölkerungsrückgang um insgesamt rund fünf Prozent zu rechnen. Während zunächst noch für einige Jahre ein leichtes Wachstum in Aussicht steht, dürfte die Entwicklung etwa ab 2018 ins Negative kippen. Besonders stark werden die Einwohnerzahlen in den Städten und Gemeinden in den südlichen Landesteilen schrumpfen. Aber auch auf den Nordosten, den östlichen Teil des Küstenraums, die Unterweserregion sowie bestimmte Bereiche des mittleren Niedersachsens kommen vergleichsweise starke Bevölkerungsrückgänge zu (Karte 3).

Bevölkerungsprognose 2013 bis 2035 (Karte 3)



Grafik: NBank

Veränderung der Einwohnerzahl vom 31.12.2013 bis 31.12.2035



Niedersachsen: -4,8 %

Datenbasis: NBank-Bevölkerungsprognose 2013 bis 2035

Kartenbasis: Lutum+Tappert DV Beratung

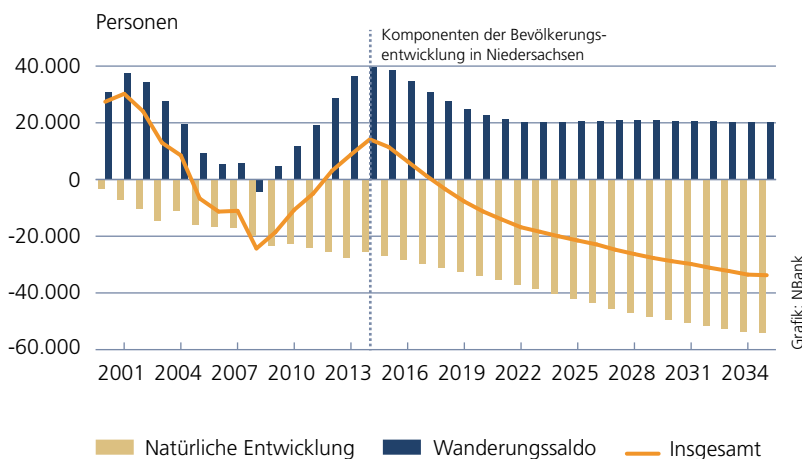
... aber viele große Städte wachsen weiter

Ein Bevölkerungswachstum wird dagegen vor allem in den größeren Städten und ihrem direkten Umfeld erwartet. Einer der größten Gewinner dürfte die Stadt Braunschweig sein (■ S. 30). Gleichzeitig strahlt die positive Entwicklung Hamburgs voraussichtlich weiterhin stark ins niedersächsische Umland aus. Daneben wird die Bevölkerungsentwicklung auch im westlichen Niedersachsen noch überwiegend positiv ausfallen, wobei jedoch nur einzelne Städte und Gemeinden im Oldenburger Münsterland, wie zum Beispiel die Stadt Vechta sowie die Gemeinden Lohne (Landkreis Vechta) und Wildeshausen (Landkreis Oldenburg) mit deutlich spürbaren Zuwächsen rechnen können.

Mittelfristig flächendeckendes Geburtendefizit

Die Veränderungen der Einwohnerzahlen ergeben sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) und Wanderungssalden (Zu- und Fortzüge). Bis 2035 ist nach der vorliegenden Prognose in Niedersachsen von einem Rückgang der Geborenenzahlen um 12 % auszugehen, während die Sterbefälle etwa um ein Viertel zunehmen werden (Abbildung 5). Bereits in den vergangenen Jahren hat die Zahl der Sterbefälle die der Geburten in vielen Teilen des Landes übertroffen, sodass die natürliche Bevölkerungsentwicklung insgesamt negativ war. Lediglich im Oldenburger Münsterland gibt es bislang noch ein gewisses natürliches Bevölkerungswachstum. Aber auch hier wird mittelfristig mit einem Geburtendefizit zu rechnen sein.

Komponenten der Bevölkerungsentwicklung bis 2013 und in der Prognose bis 2035 (Abb. 5)



Datenbasis: NBank-Bevölkerungsprognose 2013 bis 2035

Außenwanderungen: Arbeitsmarktorientierte Zuwanderungen aus EU-Staaten überwiegen

Aktuell gibt es in Niedersachsen insgesamt deutlich mehr Zu- als Fortzüge, sodass die Einwohnerzahl des Landes trotz negativer natürlicher Bevölkerungsentwicklung wächst (Abbildung 5). Dieser Trend dürfte sich nach der vorliegenden Prognose noch für einige Jahre fortsetzen (vgl. hier auch Methodik S. 98). Wichtigste Herkunftsregionen für internationale Zuzüge sind neben Osteuropa (insbesondere Polen), Südosteuropa (Rumänien, Bulgarien) sowie in den letzten Jahren verstärkt auch die wirtschaftlich angeschlagenen südeuropäischen Länder (Spanien, Portugal etc.). Arbeitsmarktorientierte Wanderungsgewinne stehen somit klar im Vordergrund, auch wenn die Zuwanderung von Flüchtlingen aus Krisengebieten aktuell an Bedeutung gewinnt.

Zuwanderungen auf Dauer nicht ausreichend zur Stabilisierung der Bevölkerungszahlen

Langfristig werden die Wanderungsgewinne aber nicht ausreichen, um die zunehmenden Geburtendefizite auszugleichen. Die Wanderungssalden schwanken im Zeitverlauf stärker als die Geborenenzahlen und Sterbefälle. Die Zuwanderungen aus den ostdeutschen Bundesländern sind beispielsweise nach den starken Strömen in den 1990er-Jahren wieder deutlich abgeflacht. Mit Blick auf die Außenwanderungen über die Bundesgrenzen ist die Intensität der Zuwanderungen auch von internationalen politischen Entwicklungen und Krisen abhängig.

Herausforderungen für schrumpfende Städte und Gemeinden

Die schrumpfenden Städte und Gemeinden stehen vor der Aufgabe, auch für weniger Einwohner günstige Wohn- und Wohnumfeldbedingungen, die den jeweiligen Bedürfnissen der unterschiedlichen Generationen entsprechen, zu schaffen und zu erhalten. Dies bedeutet gerade vor dem Hintergrund der Schrumpfungsprozesse und damit verbundener Auslastungsprobleme von Infrastrukturen eine erhebliche Herausforderung. Gleichzeitig ist es aber eine entscheidende Voraussetzung, um zusätzliche Abwanderungen zu vermeiden.

Braunschweig

Großstadt mit günstigen Entwicklungspotenzialen



Interview mit Hermann Klein,
Baudirektor Stadt Braunschweig



NBank Herr Klein, die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Braunschweig war in den vergangenen Jahren ausgesprochen positiv – welches waren die entscheidenden Faktoren dafür?

Klein Braunschweig hat stark von Zuzügen profitiert. Seit 2001 sind die Wanderungssalden der Stadt positiv. Eine wichtige Voraussetzung dafür ist die nachfragegerechte Bereitstellung von Bauland. Darüber hinaus ist die günstige wirtschaftliche Entwicklung der letzten Jahre ein entscheidender Faktor, der unsere Region auch überregional attraktiv gemacht hat. So haben die Stadt und der „Speckgürtel“ ringsum von den Zuzügen in die Region profitieren können.

NBank Derzeit wird häufig über einen Trend zur Reurbanisierung diskutiert. Nehmen Sie in Braunschweig entsprechende Tendenzen wahr?

Klein In der Tat verzeichnen wir in den vergangenen Jahren auch gegenüber unseren Umlandgemeinden positive Wanderungssalden. Die 45- bis 75-Jährigen zieht es wieder zurück in die Stadt: Nachdem die Kinder das Haus verlassen haben, möchten viele die Vorteile einer guten Infrastruktur und kurzer Wege nutzen. Aber auch jüngere Menschen bevorzugen eine zentrale Wohnlage, die den Pendelaufwand verringert, sodass effektiv mehr Zeit für Familie und Freizeit bleibt. Begünstigend wirkt auch der von der Stadt gewährte Kinderbonus beim Eigenheimbau.

NBank Wie reagiert die Stadt auf die steigende Wohnungsnachfrage?

Klein „Bedarfsgerecht planen und nachfragegerecht erschließen“ ist unsere Maxime. Dabei setzen wir zunehmend auf die Aktivierung von Lücken und aufgelassenen Flächen, sprich auf die Innenentwick-



»Bedarfsgerecht planen und nachfragegerecht erschließen« ist unsere Maxime.

lung, vorzugsweise in zentrumsnahen Lagen. Wohnbauland gewinnen wir auch durch Umnutzung ehemaliger Gewerbe- und Kasernenstandorte. Um nachfrageorientiert Bauland bereitstellen zu können, bedarf es halt einer proaktiven Stadtentwicklungs- und Bodenvorratspolitik. Sie ermöglicht auch, preis-dämpfend auf den Markt einzuwirken.

NBank Welchen Herausforderungen wird sich die Stadt Braunschweig künftig stellen müssen?

Klein Braunschweig ist mit Blick auf die Infrastrukturen gut aufgestellt und kann insgesamt optimistisch in die Zukunft blicken. Die wirtschaftliche Basis zu verbreitern, Integration durch auskömmliche Arbeit und gute Wohnqualität für alle zu sichern, werden zentrale Herausforderungen bleiben. Aktuell gilt es, die Engpässe auf dem Wohnungsmarkt zu beseitigen. Wir sind gut im Plan, bis

2020 rund 5.000 neue Wohnungen zu errichten. Preisgünstiger Wohnraum ist natürlich ein wichtiges Thema, gerade für Studenten, Geringverdiener und Senioren. Darüber hinaus müssen die ÖPNV-Angebote stärker an den Mobilitätsbedürfnissen der Kunden ausgerichtet und verkehrsträgerübergreifend optimiert werden.

	2013	Aussicht
Einwohner	247.227	↗
kleine Haushalte † +	118.656	↗
große Haushalte † † † † +	25.142	↑
Eigenheime	32.663	↗
Geschosswohnungen	98.382	↗
Nettokaltmiete (Angebote)	7,06 EUR/qm	↗
Wohnbauland (Bodenrichtwert)	155 EUR/qm	→
Erwerbstätige	160.604	↗
Arbeitslosenquote	7,0%	↘

Wohnungsnachfrage in Niedersachsen

Die Bevölkerungsentwicklung ist eine wichtige Einflussgröße für die Nachfrageseite des Wohnungsmarktes. Der konkrete Wohnungsbedarf entsteht jedoch durch die Haushalte, die durch die Bevölkerung gebildet werden. Damit aus dem Bedarf eine Nachfrage entsteht, müssen die Haushalte über eine entsprechende Kaufkraft verfügen.

Zentrale Ergebnisse mit Blick auf „Generationengerechtes Wohnen“

Zusammensetzung der Haushalte

Die eigentliche Wohnungsnachfrage geht von den Haushalten aus. In Niedersachsen leben die meisten Menschen in kleinen Haushalten mit ein oder zwei Mitgliedern, Familien mit einem oder mehr Kindern stellen etwa ein Drittel der Haushalte. Die entsprechenden Wohnwünsche hängen stark davon ab, in welchen Lebensphasen sich die jeweiligen Haushaltsmitglieder befinden. Gerade in den kleinen Haushalten ist das sehr unterschiedlich: Hierunter finden sich einerseits junge Menschen in Ausbildung bzw. Studium, aber auch z. B. Alleinerziehende sowie nicht zuletzt ein großer Teil älterer Menschen.

Unterschiedliche Wohnbedürfnisse

Die Wohnwünsche und -bedürfnisse dieser Gruppen sind sehr unterschiedlich. Auszubildende und Studierende benötigen kleine, günstige Wohnungen. Auch Alleinerziehende und sozial schwache Familien sind auf preiswerten Wohnraum angewiesen. Viele Senioren wünschen sich eine barrierearme Wohnsituation, die einen Verbleib im gewohnten Umfeld ermöglicht.

Familien als typische Nachfrager von Eigenheimen

Familien sind die typische Zielgruppe für den Erwerb von Eigenheimen. Die aktuell ausgesprochen niedrigen Zinsen ermöglichen auch einkommensschwächeren Familien derzeit eine günstige Perspektive für den Erwerb von Wohneigentum. In den dynamischen Großstädten übertrifft die Nachfrage häufig den vorhandenen Bestand. Daher sind als Alternative auch größere Wohnungen, die ausreichend Fläche und Zimmer bieten, in den Städten sehr gefragt.

Haushaltsprognose: Wachstum der kleinen Haushalte noch bis 2020

Die Prognoserechnung zur Entwicklung der Haushalte zeigt, dass sich der Singularisierungstrend allein aufgrund der Alterung und der damit einhergehenden Verkleinerung der Haushalte fortsetzt. In den kommenden Jahren wird es landesweit immer weniger Familienhaushalte geben – mit Ausnahme der großen Städte. Gleichzeitig wird die Zahl der kleineren Haushalte noch einige Jahre weiter steigen. Ab etwa 2020 wird aber voraussichtlich auch die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte nicht mehr zunehmen.

Regional unterschiedliche Entwicklungsperspektiven für die Wohnungsnachfrage

Dieses Wachstum der kleinen Haushalte wird vor allem durch die Alterung (und Haushaltsverkleinerung) der geburtenstarken Jahrgänge getragen. Besonders stark steigen wird die Nachfrage nach seniorenrechtlichem Wohnraum im Westen des Landes und in den suburbanen Räumen. Familiengerechter Wohnraum wird vor allem in den großstädtischen Zentren und in ihrem direkten Umland gefragt sein. Kleine Haushalte junger Menschen werden insgesamt deutlich seltener und es ist davon auszugehen, dass sie sich künftig noch stärker auf Hochschulstandorte und Arbeitsmarktzentren konzentrieren werden, wo dementsprechend weiterhin kleine, preiswerte Wohnungen benötigt werden.

Nachfrageklima auf dem Wohnungsmarkt

Haushalte mit hoher Kaufkraft sind eher in der Lage, hohe Wohnkosten zu bezahlen und entsprechend qualitativ hochwertige Wohnungen nachzufragen. Gerade bei der Eigentumbildung ist darüber hinaus auch das Zinsniveau von großer Bedeutung, weil die Zinsen die Kosten der Kapitalbeschaffung bestimmen.

Anhaltendes Zinstief treibt die Nachfrageentwicklung an

Die Kapitalbeschaffungskosten haben 2014 mit einem durchschnittlichen effektiven Jahreszinssatz von 2,6 % (Jahresmittel) einen historischen Tiefstand erreicht (Abbildung 6). Seit 2009 ist angesichts der zinspolitischen Maßnahmen im Nachgang der Wirtschafts- und Finanzkrise das Zinsniveau in Deutschland stetig gesunken. Die Aufnahme von Krediten zum Bau oder Erwerb von Wohneigentum ist vor diesem Hintergrund derzeit hochattraktiv. Auch Investoren profitieren von den niedrigen Zinsen. Die Kosten für die Erstellung von Neubauten (Bauleistungspreise) sind gleichzeitig nur mäßig gestiegen (Abbildung 6).

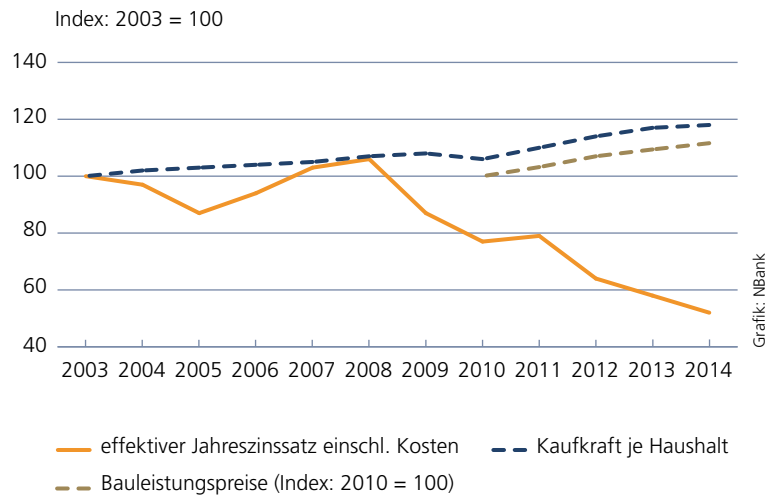
Langfristig moderate Kaufkraftzuwächse

Auf der anderen Seite sind in Deutschland langfristig moderate Kaufkraftzuwächse zu verzeichnen. So ist die Kaufkraft pro Kopf in den vergangenen zehn Jahren nominal⁸ um rund ein Fünftel gestiegen. Insgesamt ergeben sich daraus günstige Rahmenbedingungen für die Nachfrage nach Wohneigentum, was sich auch in der Marktentwicklung und in den Kaufpreisen widerspiegelt.

Viele Doppelverdienerhaushalte bringen hohe Kaufkraft

Während das Zinsniveau keine regionalen Schwankungen aufweist, unterscheidet sich die Kaufkraft innerhalb des Landes Niedersachsen entsprechend den Beschäftigungsmöglichkeiten und der Erwerbsbeteiligung in den Regionen deutlich. Die höchsten Kaufkraftwerte werden in Regionen erreicht, in denen der Anteil der Familienhaushalte mit zwei Verdienern hoch ist. Dies gilt insbesondere für das Umland der Städte mit günstigen Pendel- und Verdienstmöglichkeiten (Karte 4), aber auch für Teile des westlichen und mittleren Niedersachsens.

Entwicklung von Zinsen, Kaufkraft, Bauleistungspreisen (Abb. 6)



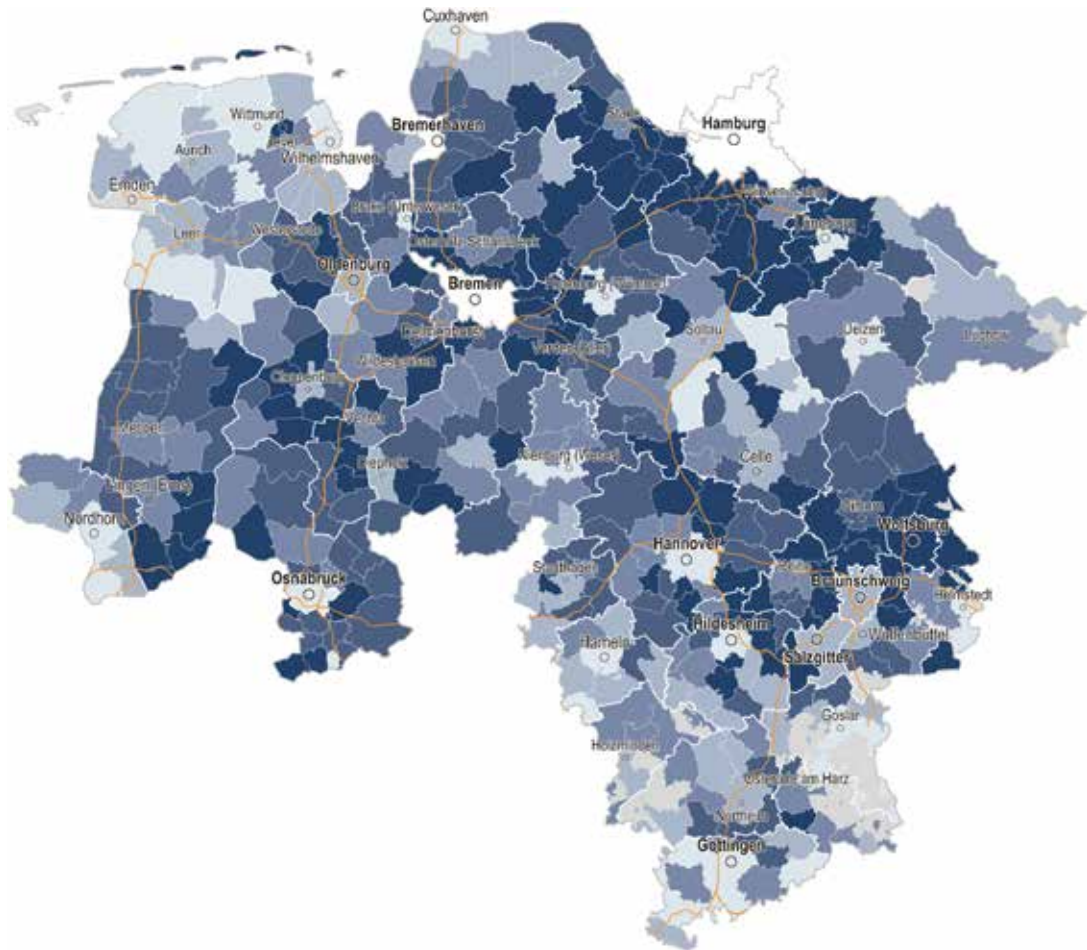
Datenbasis: NBank-Haushaltsprognose 2013 bis 2035, GfK, LSN
 Der Baupreisindex⁹ stellt die Entwicklung der Baupreise dar, die von den jeweiligen Bauherren für die Erstellung eines Gebäudes zu zahlen sind.

Transferleistungsempfänger und kleine Haushalte dämpfen Kaufkraft

Eine niedrige Kaufkraft der Haushalte zeigen die großen Städte, bedingt durch die vielen kleinen Haushalte mit nur maximal einem Einkommen. In der Fläche fällt eine niedrige Kaufkraft insbesondere in folgenden Regionen auf:

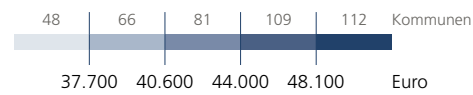
- im Nordosten des Landes, u. a. mit einer relativ hohen Arbeitslosigkeit,
- im südlichen Niedersachsen und im Weserbergland mit einem demografisch bedingt höheren Anteil von Personen im Ruhestand (als Empfänger von Transferleistungen) sowie
- in Ostfriesland mit niedrigen Löhnen in Tourismus und Landwirtschaft sowie relativ vielen, teils zugezogenen Rentnern.

Haushaltskaufkraft 2014 (Karte 4)



Grafik: NBank

Kaufkraft in Euro je Haushalt 2014



Niedersachsen: 42.000 Euro

Datenbasis: GfK, LSN

Kartenbasis: Lutum+Tappert DV Beratung

Kleine Haushalte mit ein oder zwei Mitgliedern

Von den rund 3,8 Mio. Haushalten sind mehr als zwei Drittel kleine Haushalte mit ein oder zwei Mitgliedern. Da Personen in unterschiedlichen Lebensphasen (Ausbildung/Studium, Familiengründung, Rentenalter) spezifische Bedarfe an Wohnraum haben, ist die Haushaltsgröße und die Zusammensetzung der Haushaltsmitglieder entscheidend dafür, welche Größen und Qualitäten bei den Wohnungen nachgefragt werden.

40 % Ein-Personenhaushalte, darunter jeder Dritte ein Seniorenhaushalt

Mit einem Anteil von 40 % aller Haushalte sind die Ein-Personenhaushalte die häufigste Haushaltskonstellation in Niedersachsen. Ein Drittel davon sind Seniorenhaushalte. Insgesamt sind die Ein-Personenhaushalte daher vor allem in vom demografischen Wandel stark betroffenen Regionen häufig vertreten, so z. B. im Süden und Nordosten des Landes sowie in bestimmten Küstenorten.

Hochschulstandorte: Auch Studierende häufig in kleinen Haushalten

Der Anteil von Ein-Personenhaushalten ist auch an den Hochschulstandorten und in den Großstädten (als wichtige Ausbildungsstandorte) hoch (Abbildung 7). Dort leben vor allem viele junge Menschen in Ein-Personenhaushalten, z. B. in der ersten eigenen Wohnung. Landesweit ist jeder sechste Alleinlebende unter 30 Jahre alt. Besonders sticht die Stadt Göttingen hervor, wo mit rund zwei Dritteln der landesweit höchste Anteil von Ein-Personenhaushalten erreicht wird. Grund dafür sind vor allem die zahlreichen Studierenden.

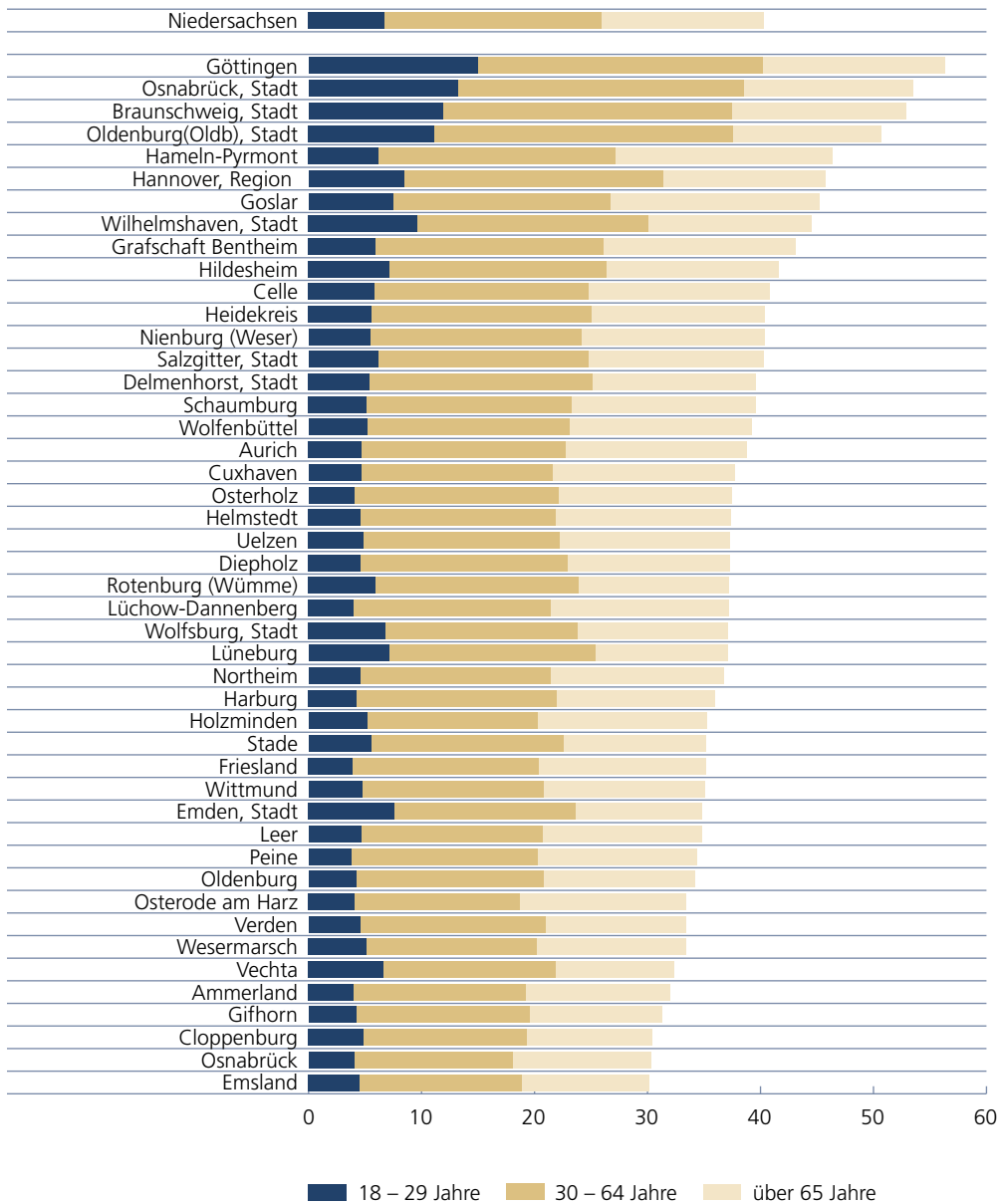
Zwei-Personenhaushalte: Paare unterschiedlicher Altersgruppen und Alleinerziehende

Landesweit besteht derzeit jeder dritte Haushalt aus zwei Mitgliedern. Das sind etwa ein Drittel aller Haushalte in Niedersachsen. Sie setzen sich überwiegend aus Paaren unterschiedlicher Altersgruppen und alleinerziehenden Elternteilen mit einem Kind zusammen (zu den Alleinerziehenden siehe Exkurs S. 44).

- Viele junge Paare leben vor allem in den großen Städten sowie im Westen des Landes (Schwerpunkt Oldenburger Münsterland und Emsland).
- Die Paare im Alter zwischen 40 und 65 Jahren wohnen überdurchschnittlich oft im Umland der großen Städte. Hierbei handelt es sich vielfach um Familien, die im Zuge der Suburbanisierungsprozesse der 1980er- und 1990er-Jahre in die Umlandgemeinden gezogen sind und deren Kinder nun bereits das Elternhaus verlassen haben.
- Viele ältere Paare leben dagegen im Süden und Nordosten des Landes, wo der demografische Wandel bereits weit fortgeschritten ist.

Ein-Personenhaushalte in Niedersachsen nach Alter (Abb. 7)

Anteil der Ein-Personenhaushalte nach Altersgruppen 2013



Studierende und Auszubildende benötigen preiswerten Wohnraum

Bei den jungen Ein-Personenhaushalten sind vorwiegend kleine Wohnungen mit einem oder zwei Zimmern gefragt. Studierende und Auszubildende verfügen häufig über ein geringes Einkommen und benötigen entsprechend preiswerten Wohnraum. Auch junge Paare und Alleinerziehende haben oft nur ein begrenztes Wohnbudget.

Veränderte Wohnbedürfnisse im Alter

Bei den sesshaften Paaren mittleren Alters ist – gerade im suburbanen Raum – von einem hohen Eigenheimanteil auszugehen. In vielen Fällen dürften diese Eigenheime und auch große (Miet-)Wohnungen nach dem Auszug der Kinder oder dem Tod des Partners langfristig nicht mehr den Bedarfen der Bewohner entsprechen. Die kleinen Haushalte mit älteren Mitgliedern stehen dann oft vor der Entscheidung, die Wohnsituation evtl. noch einmal zu verändern.

Verbleib oder Wechsel in bedarfsgerechtere Wohnsituation?

Die Wahl zwischen Verbleib und Wechsel in eine kleinere, zentral gelegene und möglichst barrierearme Wohnung (▣ S. 40) hängt neben emotionalen Aspekten auch mit den finanziellen Möglichkeiten zusammen. Gerade bei Eigenheimbesitzern sind zusätzlich die Marktlage und die zu realisierenden Verkaufserlöse für die Entscheidung maßgeblich.

Einbeck

Ansprüche an Wohnungen und Wohnumfeld



Interview mit Birgit Rosenbauer,
Geschäftsführerin der Einbecker
Wohnungsbaugesellschaft mbH (EWG)

»Mit den EWG-WGs haben wir ein tolles Konzept für Erstmieter. Wir bieten moderne, trendig möblierte WG-Zimmer, die wir einzeln vermieten.«



NBank Frau Rosenbauer, Südniedersachsen ist geprägt von abnehmenden Bevölkerungszahlen und vielerorts auch von einer schwachen Arbeitsmarktentwicklung. Wie nehmen Sie das Wohnungsmarktumfeld in Einbeck wahr?

Rosenbauer In der Kernstadt Einbeck stellen sich die demografischen Entwicklungen noch etwas positiver dar als im Umfeld. Die Anziehungskraft eines Zentrums wirkt auch unter ungünstigen Bedingungen. Das hat u. a. mit dem Arbeitsmarkt zu tun. Wir profitieren hier v. a. von einem großen Arbeitgeber aus der Agrarwirtschaft. Beschäftigungszuwächse gibt es bei den hochqualifizierten Kräften, bei den einfachen Qualifikationen hat sich dagegen in den vergangenen Jahren wenig getan.

NBank Welche sind die wichtigsten Zielgruppen der EWG und wie reagieren Sie auf deren spezifische Ansprüche?

Rosenbauer Quantitativ stehen ganz klar die älteren Mieter im Vordergrund. Rund 70 % der EWG-Mieter sind Senioren. Schon seit Jahren haben wir daher bei Umbaumaßnahmen das Thema Barrierefreiheit auf der Agenda. Die zusätzlichen Service-Angebote unseres Programms „Wohnen plus“ erfreuen sich hoher Beliebtheit. Mit dem Roten Kreuz als Kooperationspartner bieten wir dabei ein breites Spektrum von Beratungs- und Unterstützungsleistungen für ältere Menschen. Künftig werden vor allem technische Unterstützungsstrukturen – Smart Home und Ambient Assisted Living – an Bedeutung gewinnen.

NBank Aber Sie nehmen auch weitere Zielgruppen in den Blick. Ein aktuelles Beispiel sind die EWG-WGs ...

Rosenbauer Mit den EWG-WGs haben wir ein tolles Konzept für Erstmieter. Wir bieten moderne, trendig möblierte WG-Zimmer, die wir einzeln vermieten. Obwohl Einbeck keine Hochschule hat,



besteht eine große Nachfrage. Den Anstoß gegeben hat dabei die Einrichtung einer überregionalen Berufsschulklasse für Pflanzentechnologie in Einbeck. Die Schüler kommen aus einem großen Umkreis zum Blockunterricht nach Einbeck und müssen entsprechend untergebracht werden. Letztlich konnte die EWG mit diesem Angebot einen wichtigen Baustein zur Realisierung dieses Bildungsgangs und damit auch zur langfristigen Sicherung des Berufsschulstandorts Einbeck beisteuern.

NBank In Einbeck ist derzeit die attraktive Gestaltung der Innenstadt ein großes Thema, u. a. mit der Bürgerinitiative „Sch(I)aufenster Einbeck“. Welche Verbindung besteht da zur Arbeit der EWG?

Rosenbauer Wenn so wie in Einbeck viele Schaufenster leer stehen, reicht auch ein historisches Stadtbild nicht mehr aus, um die Attraktivität der Innenstadt zu erhalten. Dann wird es zunehmend schwieriger, Mieter für die Ladengeschäfte zu finden,

weitere Leerstände folgen ... Dieser Teufelskreis muss durchbrochen werden! Da hilft die „Sch(I)aufenster“-Initiative, die großartige Arbeit in der Zwischennutzung und Reaktivierung verwaister Geschäfte leistet. Die EWG unterstützt dieses Engagement und wirbt Vermieter, von denen sie mit der Objektverwaltung beauftragt ist, für das Projekt.

	2013	Aussicht
Einwohner	31.591	↓
kleine Haushalte † +	12.200	↓
große Haushalte † † † † +	3.908	↓
Eigenheime	10.107	→
Geschosswohnungen	5.943	→
Nettokaltmiete (Angebote)	4,77 EUR/qm	→
Wohnbauland (Bodenrichtwert)	59 EUR/qm	→
Erwerbstätige	16.078	→
Arbeitslosenquote	9,3 %	↗

Familienhaushalte mit Kindern

Die Haushalte mit drei, vier, fünf und mehr Mitgliedern werden überwiegend von Familien gebildet. Daneben sind auch Alleinerziehende mit zwei oder mehr Kindern sowie Mehrgenerationenhaushalte (Eltern, Kinder und Großeltern) anzutreffen. Zusammen machen die Drei- bis Fünf-Personenhaushalte ungefähr ein knappes Drittel der Haushalte in Niedersachsen aus.

Große Haushalte verstärkt im Westen Niedersachsens

Am größten ist die Bedeutung der Familienhaushalte im westlichen Niedersachsen, insbesondere im Emsland, im Oldenburger Münsterland und im Raum Osnabrück. Aber auch im südlichen Hamburger Umland sowie in den Städten Braunschweig und Wolfsburg mit ihrem nördlichen Umland gibt es viele Familien. Im südlichen Niedersachsen, wo die Alterung der Bevölkerung im demografischen Wandel bereits weit fortgeschritten ist, gibt es nur noch wenige und von der Tendenz her kleinere Familien. Besonders deutlich wird dies in der Harzregion und im Weserbergland.

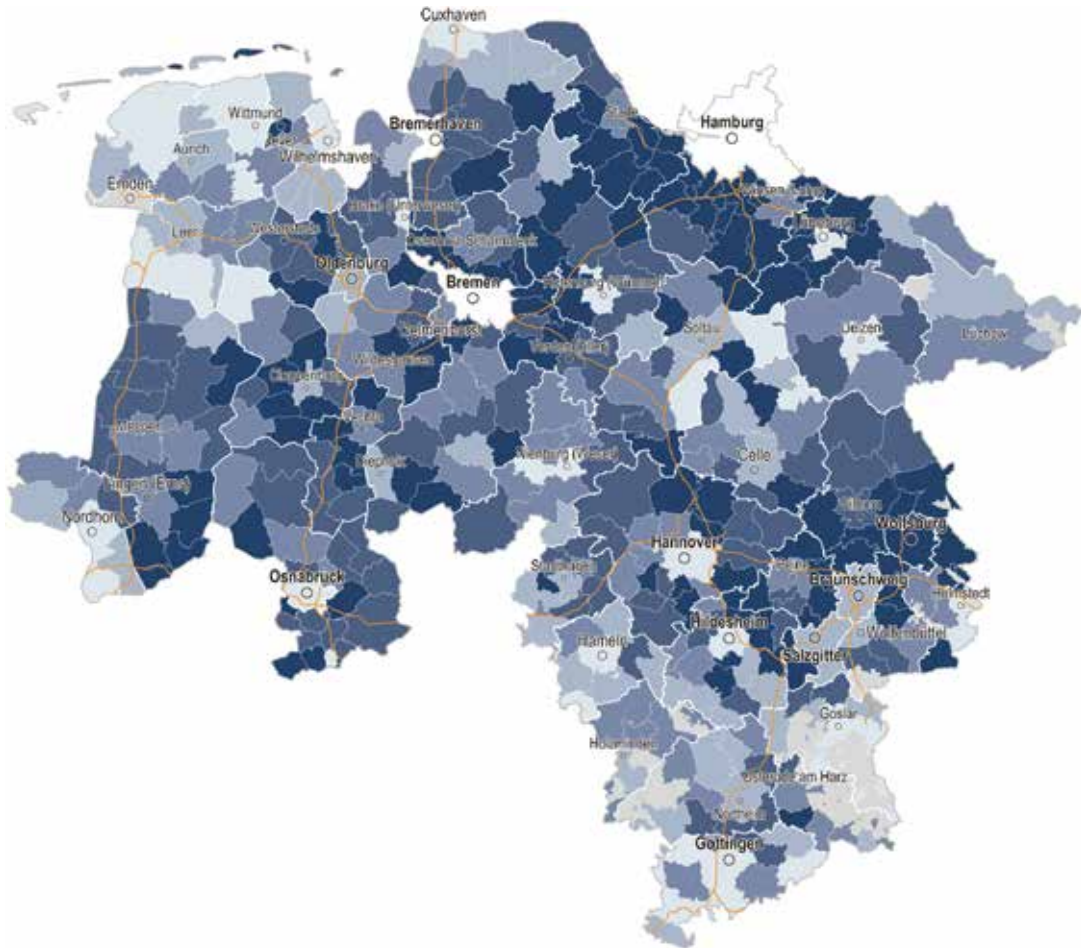
Familiengerechter Wohnraum in unterschiedlichen Qualitäten

Da in den Haushalten mit drei oder mehr Mitgliedern in aller Regel mindestens ein Kind lebt, wird familiengerechter Wohnraum benötigt. D. h., die Wohnung selbst muss über genügend Platz und ausreichend Kinderzimmer verfügen. Gleichzeitig spielt auch das Umfeld eine wichtige Rolle mit einer möglichst ruhigen, sicheren Lage und wohnortnahen Bildungs-, Betreuungs- und Freizeitangeboten.

Eigenheime und größere (Miet-)Wohnungen gefragt

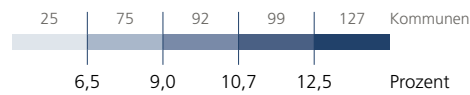
Die Wohnungsnachfrage der Familien hat ihren Schwerpunkt im Bereich der Eigenheime – vor allem in ländlichen Gemeinden und kleineren Zentren. Je nach finanzieller Situation des Haushalts werden auch größere (Miet-)Wohnungen nachgefragt. Letzteres betrifft primär die größeren Städte, wo einerseits Einfamilienhäuser eher knapp und damit teuer sind und gleichzeitig der Anteil einkommensschwacher Familien oft relativ hoch ist.

Anteil der Familienhaushalte mit vier Personen 2013 (Karte 5)



Grafik: NBank

Anteil der Vier-Personenhaushalte an den Haushalten insgesamt 2013
 (Basis: Zensus 2011, Mikrozensus; Berechnungen und Schätzungen der CIMA)



Niedersachsen: 9,4 %

Datenbasis: NBank-Haushaltsprognose 2013 bis 2035

Kartenbasis: Lutum+Tappert DV Beratung

Exkurs

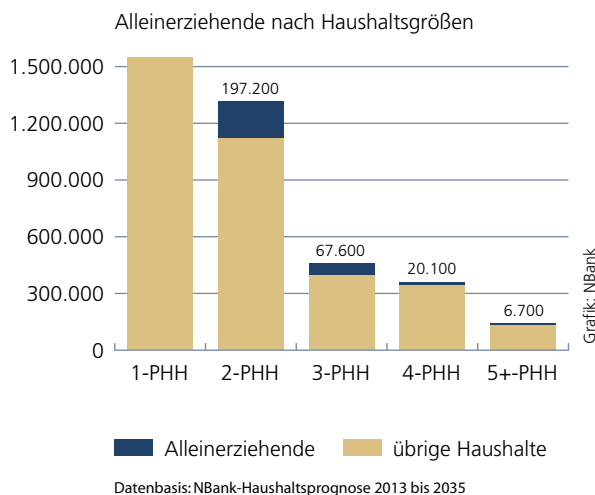
Haushalte mit alleinerziehenden Elternteilen

Alleinerziehende stehen oft vor erheblichen finanziellen und organisatorischen Herausforderungen: Sie sind in der Regel mit einem niedrigeren Familieneinkommen ausgestattet und häufiger von Armut bedroht. Gleichzeitig erfordert die parallele Bewältigung von Berufstätigkeit und Kinderbetreuung einen großen Organisationsaufwand – vor allem, wenn zwei oder mehr Kinder zu betreuen sind.

Jeder achte Haushalt mit einem alleinerziehenden Elternteil

Landesweit besteht etwa jeder achte Haushalt aus einem alleinerziehenden Elternteil und einem oder mehreren Kindern. In Niedersachsen hat mehr als ein Viertel der Alleinerziehenden zwei Kinder, jeder zehnte Alleinerziehende sogar drei oder mehr Kinder (Abbildung 8).

Haushalte mit alleinerziehenden Elternteilen nach Haushaltsgröße (Abb. 8)



Hoher Anteil Alleinerziehender in den Städten

Überdurchschnittlich viele Haushalte von Alleinerziehenden gibt es hauptsächlich in den Städten, darunter insbesondere in den Städten mit jüngerer Altersstruktur wie Braunschweig, Hannover und Oldenburg. Aber auch in den jeweiligen Grund- und Mittelzentren im ländlichen Raum ist der Anteil meist deutlich höher als in den umliegenden Gemeinden. Dies ist unter anderem auf kurze Wege und ein breites Infrastrukturangebot in den Zentren zurückzuführen, was die Organisation des Alltags erleichtert. Aber auch das spezifische Wohnungsangebot, das eher die Bedürfnisse der Alleinerziehenden trifft (Mietwohnung statt Eigenheim), ist vorwiegend in den Städten anzutreffen.

Im westlichen Niedersachsen häufiger kinderreiche Haushalte – auch bei Alleinerziehenden

Gerade im kinderreichen Westen des Landes liegt der Anteil der Alleinerziehenden an den Haushalten zwar insgesamt relativ niedrig, aber deren Haushalte sind durchschnittlich deutlich größer. Im Oldenburger Münsterland beispielsweise hat die Hälfte der Alleinerziehenden mehr als ein Kind, davon wiederum ein Drittel sogar drei oder mehr Kinder. In den großen Städten, aber auch im südlichen Niedersachsen, leben die Alleinerziehenden dagegen meist nur mit einem Kind in ihrem Haushalt. So haben z. B. zwei Drittel der Alleinerziehenden in Braunschweig, Wolfsburg und im Landkreis Goslar nur ein Kind zu versorgen.

Sicherung gleichwertiger Chancen auch für Kinder mit geringeren familiären Ressourcen

Heute wächst ein großer Teil der jungen Generation bei einem alleinerziehenden Elternteil auf, der dabei erhebliche finanzielle und organisatorische Herausforderungen zu bewältigen hat. In vielen Fällen gelingt es nur mit externer Unterstützung, für die betroffenen Kinder und Jugendlichen eine Chancengerechtigkeit beim Start ins Leben sicherzustellen. Vor diesem Hintergrund müssen sich auch Kommunen und andere Wohnungsmarktakeure auf die hohe Zahl der Alleinerziehenden einstellen und entsprechende Infrastrukturangebote sowie bezahlbaren, ausreichend großen Wohnraum bereithalten.

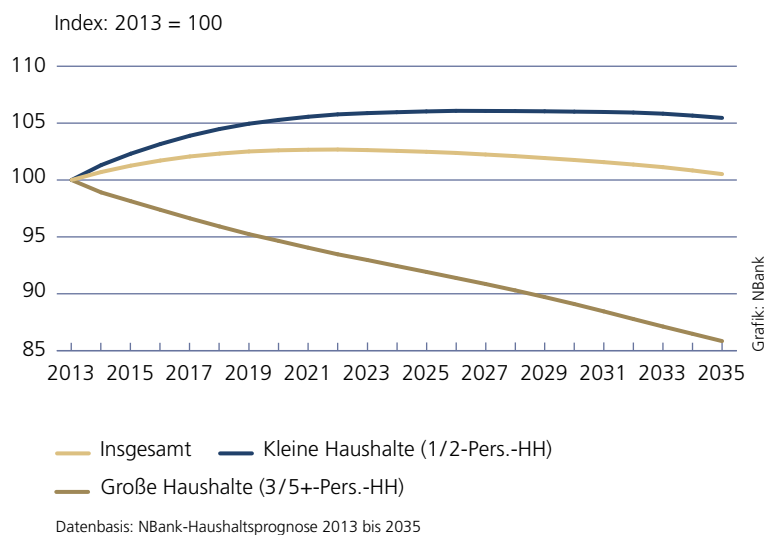
Perspektiven für die Wohnungsnachfrage durch Haushalte (Haushaltsprognose)

Für die künftige Haushaltsentwicklung ist einerseits die Bevölkerungsentwicklung ein entscheidender Einflussfaktor. Andererseits spielt das Haushaltsbildungsverhalten eine wichtige Rolle. Insbesondere der Trend zu kleinen Haushalten (Singularisierungstrend), der u.a. durch die Alterung der Bevölkerung weiter vorangetrieben wird, wirkt sich deutlich auf die Zahl und Größe der nachgefragten Wohnungen aus.

Singularisierungstrend: Bis 2022 noch steigende Haushaltszahlen

Insgesamt kommen bis 2022 landesweit rund 100.000 Haushalte hinzu. Hierbei ist der weiter anhaltende Singularisierungstrend von Bedeutung, der die absehbaren Bevölkerungsrückgänge zunächst noch überkompensiert. Mit dem fortschreitenden demografischen Wandel gehen aber in den Jahren ab 2022 bis zum Ende des Prognosezeitraums die Haushaltszahlen insgesamt wieder zurück. Für 2035 wird ein leichtes Plus von rund 20.000 Haushalten gegenüber dem Stand 2013 erwartet.

Haushaltsprognose 2013 bis 2035 nach Größenklassen (Abb. 9)



Altersbedingte Haushaltsverkleinerung: Zahl der kleinen Haushalte wächst, ...

Die Zahl der kleinen Haushalte steigt zunächst aufgrund der Alterung der Bevölkerung weiter an. So werden aus den Familien langfristig Zwei-Personenhaushalte, wenn die Kinder das Elternhaus verlassen. Im weiteren Verlauf bleibt ein Ein-Personenhaushalt zurück, wenn einer der Partner stirbt. Da in den kommenden Jahren die geburtenstarken Jahrgänge diese Lebensphasen erreichen werden, dürfte die Zahl der kleinen Haushalte noch bis etwa 2022 deutlich steigen (Abbildung 9). In den Folgejahren setzt eine Stabilisierung der kleinen Haushalte ein, da die Zuwächse der älteren Ein- und Zwei-Personenhaushalte nicht mehr ausreichen, die gleichzeitig ablaufenden Rückgänge bei den jüngeren Menschen in der Gesamtschau zu kompensieren.

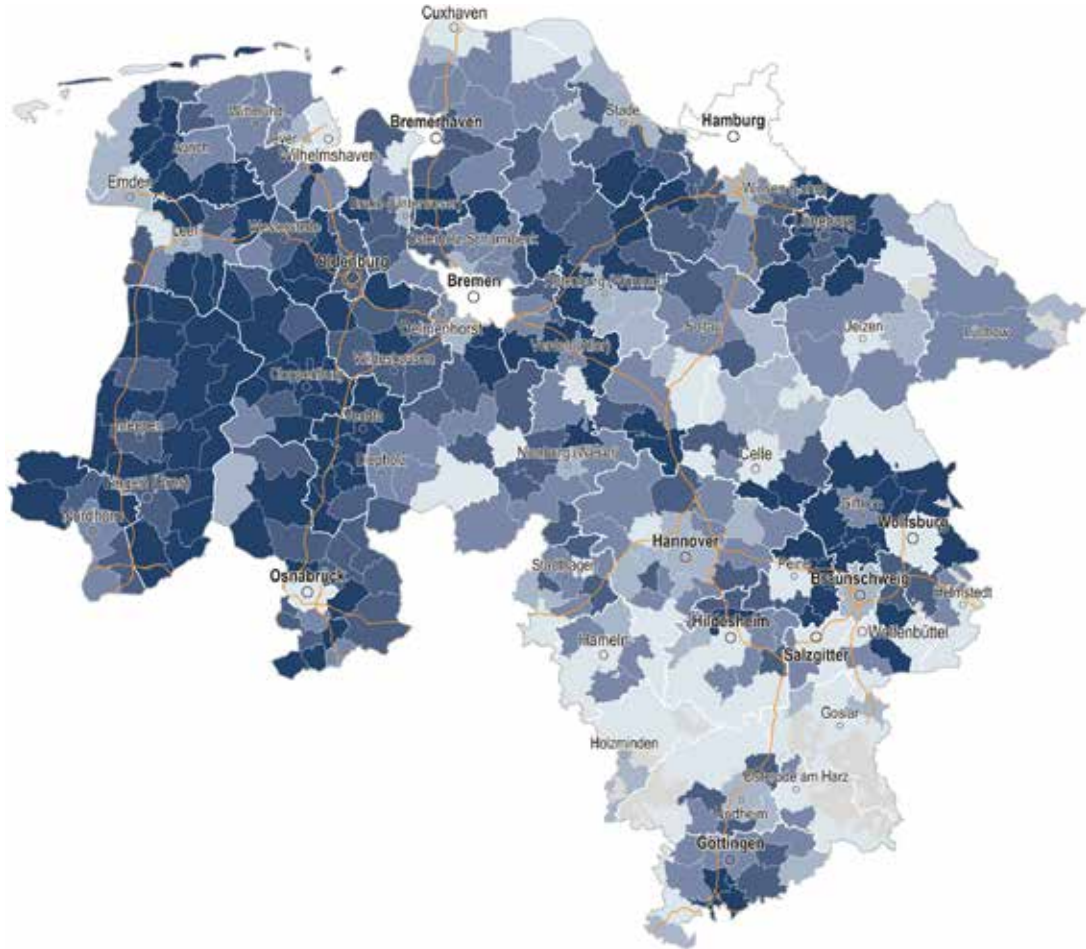
... Familienhaushalte werden insgesamt seltener

Parallel zum Anstieg der kleinen Haushalte werden die Familienhaushalte abnehmen. Die nachrückenden Generationen sind deutlich schwächer besetzt als die „Babyboomer“ und zeichnen sich gleichzeitig durch vielfältigere Lebensentwürfe aus. Dadurch wird das klassische Familienmodell noch einmal seltener. Die Zahl der großen Haushalte wird somit über den gesamten Prognosezeitraum kontinuierlich zurückgehen (Abbildung 9).

Entwicklung der kleinen Haushalte v. a. im Westen stark

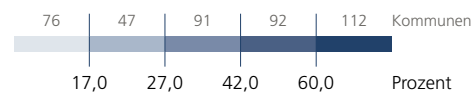
Starke Zuwächse bei den kleinen Haushalten sind vor allem im Westen Niedersachsens, im südlichen Hamburger Umland sowie in weiten Teilen der Region um Hannover, Braunschweig und Wolfsburg zu erwarten – also in denjenigen Regionen, die künftig mit deutlich steigenden Zahlen älterer Menschen rechnen müssen. Erste Abnahmen gibt es dagegen in den bereits stark vom demografischen Wandel betroffenen Regionen im südlichen und nordöstlichen Niedersachsen sowie im östlichen Küstenraum. Der Bestand an jungen Ein- und Zwei-Personenhaushalten wächst nur noch vereinzelt in Teilen des westlichen Niedersachsens und einzelnen Standorten im Hamburger Umland sowie in der Region Hannover mit Schwerpunkt auf der Landeshauptstadt (Karte 6).

**Prognose der über 65-Jährigen in Ein- und Zwei-Personenhaushalten
2013 bis 2035 (Karte 6)**



Grafik: NBank

Veränderung der Haushaltszahlen vom 31.12.2013 bis 31.12.2035
(Basis: Zensus 2011, Mikrozensus; Berechnungen und Schätzungen der CIMA)



Niedersachsen: 34,8 %

Datenbasis: NBank-Haushaltsprognose 2013 bis 2035

Kartenbasis: Lutum+Tappert DV Beratung

Langfristiger Negativtrend bei Familienhaushalten

Die Zahl der Familienhaushalte in Niedersachsen nimmt kontinuierlich ab – um knapp ein Fünftel bis 2035. Ausnahmen sind die dynamischen städtischen Standorte wie Braunschweig, Wolfsburg, Hannover, Lüneburg, Göttingen, Oldenburg und Osnabrück (Karte 7). In der Fläche dagegen ist bis auf wenige Ausnahmen im südlichen Hamburger Umland und im Oldenburger Münsterland mit Rückgängen zu rechnen. Besonders stark betroffen sind das erweiterte Umland der Region Hannover (v. a. in südlicher Richtung), der Harz und der Jade-Weser-Raum.

Preisgünstiger Wohnraum für Studierende und Auszubildende nur noch in den Zentren gefragt

Die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum durch junge Menschen in Studium und Ausbildung dürfte sich künftig noch stärker als bisher auf die Hochschulstandorte und Arbeitsmarktzentren konzentrieren und in den übrigen Landesteilen zurückgehen.

Barrierefreiheit in kleinen Wohnungen gewinnt landesweit an Bedeutung

Entsprechend der Verschiebung der Altersstruktur in den kleinen Haushalten wird dagegen das Thema Barrierefreiheit, gerade auch in kleineren Wohnungen, noch einmal erheblich an Bedeutung gewinnen. Auch die Bereitstellung wohnortnaher Dienstleistungen, die eine selbstbestimmte Lebensführung im Alter ermöglichen, wird in diesem Zuge zunehmend wichtiger.

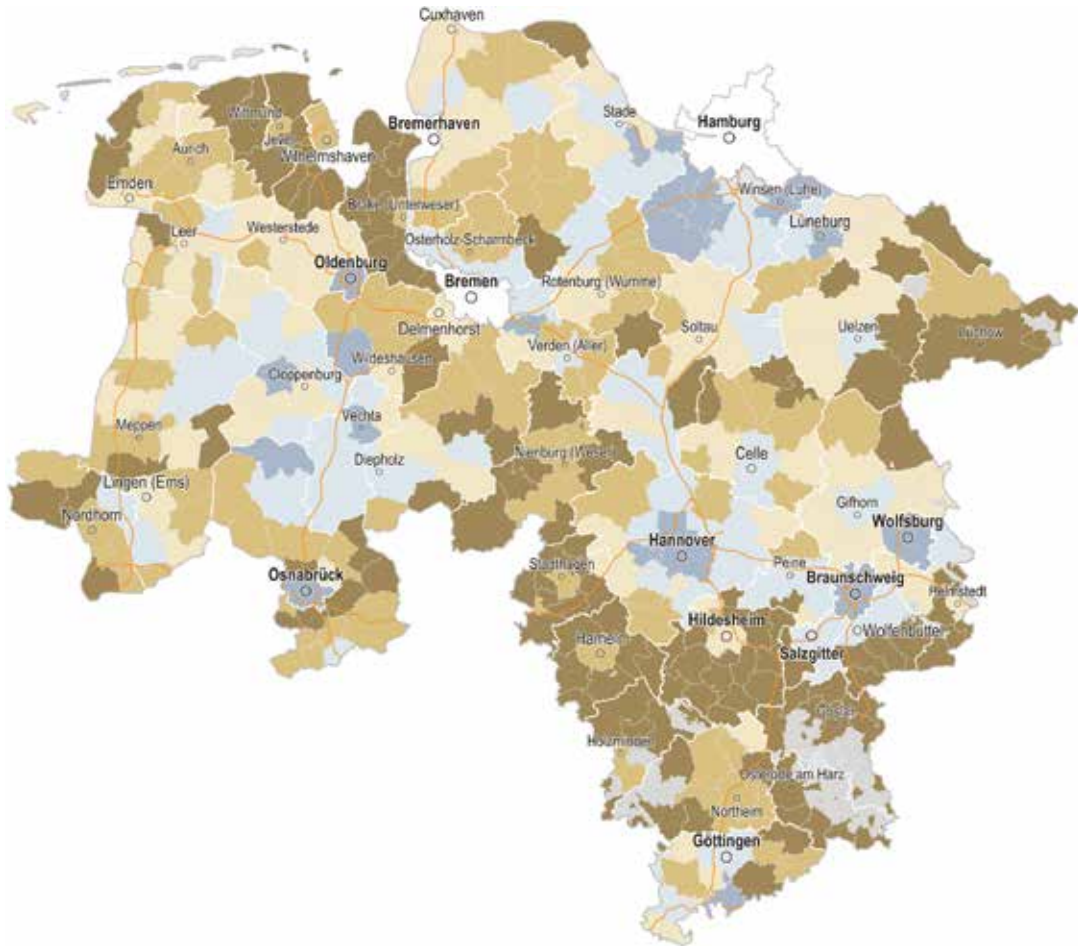
Wohnwünsche Älterer evtl. nicht immer realisierbar

Weite Teile der älter werdenden Generation in den ländlichen und v. a. auch suburbanen Räumen werden z. B. nach dem Auszug der Kinder darüber nachdenken, in eine zentral gelegene, barrierearme Eigentumswohnung umzuziehen. Diese Wohnwünsche können sie aber i. d. R. nur realisieren, wenn sie ihre vorhandenen Eigenheime zu einem angemessenen Preis verkaufen. Angesichts des künftig deutlich abnehmenden Nachfragepotenzials durch Familien dürfte sich dies in vielen Regionen als zunehmend schwieriger erweisen.

Steigende Attraktivität der Städte für Familien führt zu Engpässen

In den wachsenden Städten ergeben sich hingegen sogar noch deutliche Nachfragesteigerungen nach großen, familiengerechten Wohnungen und Eigenheimen, sodass sich aus der zunehmenden Attraktivität der Städte für Familien neue Engpässe entwickeln. Die von Familien nachgefragten Wohnungsqualitäten – größere Räume, zusätzliche Arbeits- oder Spielzimmer, moderner Schnitt mit offener Küche etc. – finden sich im Wohnungsbestand, der sich noch immer zu einem großen Teil aus Nachkriegsbauten mit Zwei- bis Drei-Zimmerwohnungen zusammensetzt, nicht im gefragten Umfang wieder.

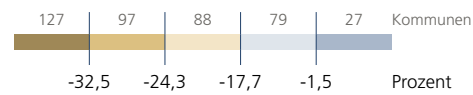
Prognose der Bevölkerung in Vier-Personenhaushalten 2013 bis 2035 (Karte 7)



Grafik: NBank

Veränderung der Haushaltszahlen vom 31.12. 2013 bis 31.12.2035

(Basis: Zensus 2011, Mikrozensus; Berechnungen und Schätzungen der CIMA)



Niedersachsen: -18,3 %

Datenbasis: NBank-Haushaltsprognose 2013 bis 2035

Kartenbasis: Lutum+Tappert DV Beratung

Wohnraumangebot in Niedersachsen

Der derzeitige Wohnungsbestand in Niedersachsen spiegelt verschiedene Epochen des Wohnungsbaus wider. Je nachdem, was in den vergangenen Jahrzehnten stark gefragt war, kann sich das Bild zwischen den einzelnen Regionen innerhalb des Landes durchaus unterscheiden. In Niedersachsen stehen traditionell die Einfamilienhäuser, meist als Eigenheime, im Vordergrund. Künftig wird die Herausforderung darin bestehen, den vorhandenen Bestand möglichst gut an die aktuellen und kommenden Bedürfnisse anzupassen.

Zentrale Ergebnisse mit Blick auf „Generationengerechtes Wohnen“

Niedersachsen als „Einfamilienhausland“

Niedersachsen ist nach wie vor ein typisches „Einfamilienhausland“ mit rund 61 % der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Gerade im westlichen Niedersachsen ist dieser Wert vielerorts noch deutlich höher. In den größeren Städten steht aber natürlich auch in Niedersachsen der Geschosswohnungsbau im Vordergrund.

Bautätigkeit zieht wieder an

Die Bautätigkeit in Niedersachsen zieht etwa seit 2010 wieder deutlich an. Nach einer Schwächephase zeigt sich aktuell besonders der Geschosswohnungsbau – v. a. aufgrund der hohen Nachfrage in den Städten – wieder dynamischer.

Wohnraumangebot passt zukünftig nicht zur Nachfrage

Spürbare Veränderungen des Wohngebäudebestands brauchen Zeit, gerade wenn es nicht nur darum geht, Kapazitäten aufzubauen, sondern ggf. auch Objekte vom Markt zu nehmen oder bestimmte Qualitäten durch andere zu ersetzen. In den kommenden Jahren wird sich die Struktur der Haushalte in Niedersachsen und damit auch die Wohnungsnachfrage deutlich verschieben. Der vorhandene Wohnungsbestand mit dem hohen Anteil von Einfamilienhäusern dürfte dann vielerorts nicht mehr zu den Wünschen der zunehmend älteren und kleineren Haushalte nach einer barrierearmen Wohnungsgestaltung und zentraler Wohnlage passen.

Wohnungsbestand und Bautätigkeit

Mit dem Wohnungsbestand kann die Angebotsseite des Wohnungsmarktes abgebildet werden. Auch hier laufen – wie auf der Nachfrageseite – Veränderungen ab und insbesondere auf wachsende Nachfrage hin wird das Angebot erweitert (z. B. durch Neubauten). Jedoch verlaufen diese Veränderungen nur langsam.

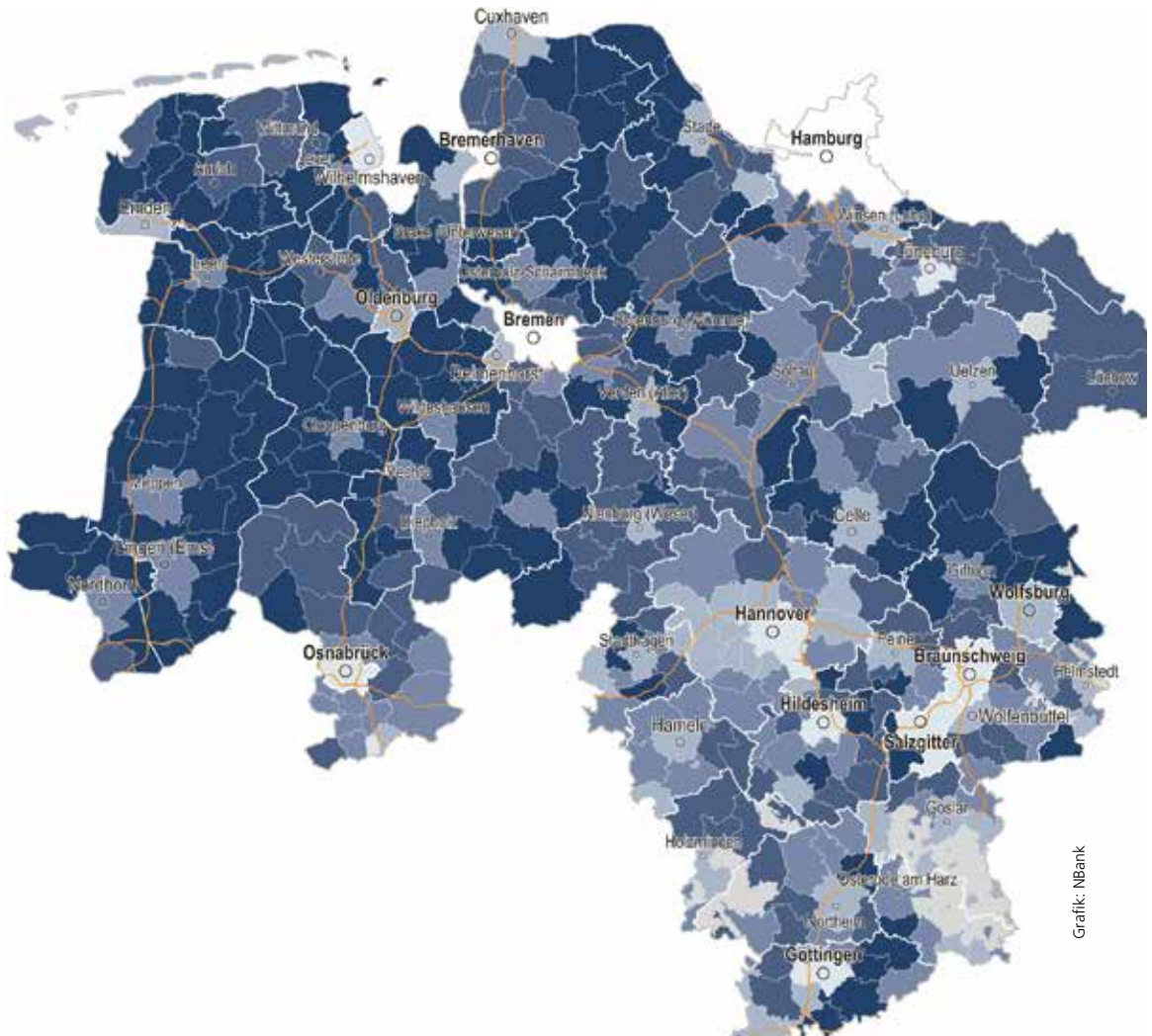
Hoher Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern, insbesondere im westlichen Niedersachsen

Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt ist Niedersachsen nach wie vor überdurchschnittlich stark von Einfamilienhäusern geprägt. Anfang 2013 wurden in der Wohnungsstatistik landesweit rund 3,9 Mio. Wohnungen geführt¹⁰, darunter gut 61 % in Ein- und Zweifamilienhäusern. Insbesondere im westlichen Niedersachsen ist der Geschosswohnungsbau – abgesehen von den Mittel- und Oberzentren – nur von marginaler Bedeutung (Karte 8). Im südlichen Niedersachsen, aber z. B. auch in der Region Hannover, gibt es hingegen auch in kleineren Städten und Gemeinden einen höheren Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Dieses räumliche Muster hat seine Wurzeln teilweise in dem historisch früheren Beginn der Industrialisierung.

Zuletzt wieder dynamischere Bautätigkeit ...

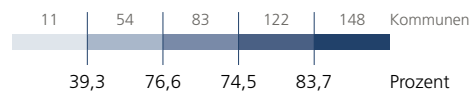
Nach einem Tiefstand in den Jahren 2008 bis 2010 war zuletzt sowohl bei den Baufertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch von Mehrfamilienhäusern wieder ein positiverer Trend zu beobachten. Insbesondere im Geschosswohnungsbereich haben die Baufertigstellungen wieder angezogen (Abbildung 10). Zuvor waren die Fertigstellungen bei den Mehrfamilienhäusern bereits zum Jahrtausendwechsel deutlich eingebrochen. Bei den Ein- und Zwei-Familienhäusern markiert dagegen das Jahr 2004 mit dem Auslaufen der Eigenheimzulage einen deutlichen Einschnitt.

Eigenheimquote 2013 (Karte 8)



Grafik: INBank

Anteil der Gebäude mit ein oder zwei Wohnungen am Wohnungsbestand 2013

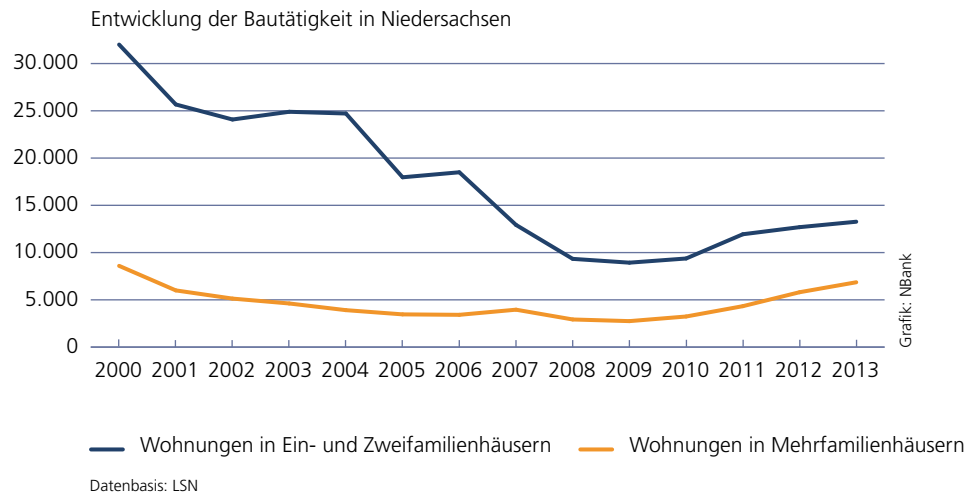


Niedersachsen: 61,3 %

Datenbasis: LSN

Kartenbasis: Lutum+Tappert DV Beratung


Entwicklungsdynamik im Wohnungsbestand (Abb. 10)



... besonders in Regionen mit günstiger Arbeitsmarkt- und Bevölkerungsentwicklung

Auf regionaler Ebene gibt es deutliche Unterschiede: Starke Zuwächse im Wohnungsbestand verzeichnen gerade die Städte und Gemeinden, in denen aufgrund günstiger Arbeitsmarkt- und Bevölkerungsentwicklungen eine starke Nachfrage vorhanden ist. Das gilt insbesondere bei den Ein- und Zweifamilienhäusern. Eine hohe Dynamik in diesem Segment gibt es vorwiegend im westlichen Niedersachsen und im südlichen Hamburger Umland sowie darüber hinaus im engeren Umfeld von Braunschweig und Wolfsburg.

Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau zuletzt stärker auf bestimmte Standorte konzentriert

Bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern konzentrieren sich die Neubauten langfristig ebenfalls auf bestimmte Regionen. Allerdings verändert die Bautätigkeit den Bestand nur sehr langsam. Zuwächse im Geschosswohnungsbestand sind im gesamten westlichen, mittleren und nördlichen Niedersachsen zu verzeichnen. Dabei verläuft eine recht scharfe Trennlinie zu den Regionen mit schwacher Wohnungsentwicklung im Wendland und in der Heide region sowie vor allem im gesamten Süden des Landes. In den vergangenen zwei Jahren fällt das Bild allerdings differenzierter aus: Die positive Entwicklung des Wohnungsbestands in Mehrfamilienhäusern konzentriert sich deutlich stärker als bisher auf bestimmte Regionen im Westen des Landes sowie das südliche Hamburger Umland ( S. 56). Die größten absoluten Zuwächse im Geschosswohnungsbestand verzeichnen aber die Städte Oldenburg und Hannover.

Lüneburg

Starke Wohnraumnachfrage im Hamburger Umland



Interview mit Per-Carsten Meyer,
Geschäftsführer der Willi Meyer
Bauunternehmen GmbH

»Generell wird derzeit v. a. im hochpreisigen Segment gebaut – ganz einfach weil die entsprechende kaufkräftige Nachfrage da ist.«

NBank Herr Meyer, ein Tätigkeitsschwerpunkt Ihres Unternehmens ist der Wohnungsbau. Sie sind u.a. in Lüneburg aktiv, wo in den letzten Jahren eine enorme Wohnungsnachfrage zu verzeichnen war. Welche Zielgruppen spielen dabei die wichtigste Rolle?

Meyer In Lüneburg kommen mehrere Effekte zusammen. Ein Faktor ist der Zuzug junger Familien, v. a. aus Hamburg. Angesichts der extrem hohen Wohnkosten in der Großstadt entscheiden sich viele Berufstätige für das tägliche Pendeln. Darüber hinaus gibt es in Lüneburg eine starke Nachfrage nach Eigentumswohnungen durch Paare ab 50 Jahren, die zentral in der Stadt leben möchten und ihre Eigenheime im Umland verkaufen. Diese sind im Übrigen stark gefragt bei jungen Familien und erzielen gute Preise. Nicht zuletzt profitiert die Stadt von den steigenden Studierendenzahlen an der Universität.

NBank Was macht Lüneburg als Wohnstandort für Pendler so attraktiv?

Meyer Da ist zunächst die gute Anbindung nach Hamburg. Gerade die Straßenanbindung ist für Pendler, die nicht direkt im Zentrum von Hamburg arbeiten, sehr wichtig. An der Landkreisgrenze zu Uelzen ist bereits deutlich zu spüren, dass eine fehlende Anbindung die Ausstrahlungskraft des Hamburger Arbeitsmarktes begrenzt. Aber nur die Nähe zu Hamburg reicht nicht aus als Erklärung. Auch die Infrastruktur vor Ort und das attraktive Stadtbild spielen eine große Rolle. So ist die Wohnungsmarktdynamik in anderen Städten der Region – trotz zum Teil geringerer Entfernung nach Hamburg – weit weniger ausgeprägt.

NBank Welche Ansprüche werden an neugebaute Wohnungen gestellt?

Meyer Generell wird derzeit v. a. im hochpreisigen Segment gebaut – ganz einfach weil die entsprechende kaufkräftige Nachfrage da ist. Dadurch weist auch die Entwicklung der Kaufpreise und Angebotsmieten deutlich nach oben. Gerade die Generation 50+



ist bei uns in Lüneburg maßgeblich verantwortlich für die Nachfrage nach zentrumsnahe, qualitativ hochwertigem Wohnraum und legt Wert auf möglichst barrierefreie Wohnungszuschnitte. Das gehört im Wohnungsneubau praktisch bereits zum Standard.

NBank Wie wird sich die Entwicklung in Lüneburg aus Ihrer Sicht in den kommenden Jahren fortsetzen?

Meyer Wir müssen davon ausgehen, dass sich das immense Nachfragewachstum der letzten Jahre nicht unbegrenzt fortsetzen wird und rechnen eher mit einer Stabilisierung auf hohem Niveau. Absehbar wird auch die Verfügbarkeit von Grundstücken, insbesondere in zentraler Lage, abnehmen. Lüneburg hat ja in den letzten Jahren stark von der Konversion ehemaliger Kasernenflächen gezehrt. Außerdem wird das Thema preisgünstiger Wohnraum sicherlich stärker auf die Agenda rücken. Perspektivisch dürfte sich auch die Nachfrage nach Büroimmobi-

lien stärker von Hamburg ins Umland verlagern. Neben den hohen Preisen in Hamburg spielen dabei auch kurze Arbeitswege für potenzielle Mitarbeiter eine Rolle. Da könnten sich für Lüneburg noch einmal ganz neue Chancen ergeben.

	2013	Aussicht
Einwohner	71.668	↗
kleine Haushalte † +	30.262	↑
große Haushalte † † † † +	8.071	↗
Eigenheime	13.610	↗
Geschosswohnungen	22.633	↗
Nettokaltmiete (Angebote)	7,97 EUR/qm	↗
Wohnbauland (Bodenrichtwert)	170 EUR/qm	↑
Erwerbstätige	55.054	→
Arbeitslosenquote	8,5 %	→

Wohnraumförderung in Niedersachsen

Im Bereich des preisgünstigen Wohnraums reichen die Marktkräfte allein auf Dauer nicht aus, um ein bedarfsgerechtes Angebot bereitzustellen. Preisgünstigen Wohnraum anzubieten, ist eine Herausforderung für die Politik. Hier greift die Wohnraumförderung und unterstützt Investitionen in Städten mit einem bestimmten Niveau der Angebotsmieten, für die gleichzeitig ein entsprechender Bedarf nachgewiesen¹¹ werden kann. Voraussetzung ist, dass die Wohnungen an Mieter mit geringem Einkommen (nachzuweisen über einen Wohnberechtigungsschein) vergeben werden und ein vom Land festgesetzter Mietpreis nicht überschritten wird. Die Frist für diese Bindungen beträgt in der Regel 20 Jahre. Den Investoren wird als zusätzlicher Anreiz die Option eröffnet, bei einer Förderung nicht die gerade neu errichteten Wohneinheiten, sondern entsprechende Wohnungen aus dem Bestand in die Bindung zu geben. Ein Wertausgleich erfolgt dabei über die Wohnfläche.

Die Landesförderung wird punktuell durch kommunale Förderprogramme ergänzt. So bieten die Landeshauptstadt Hannover, die Region Hannover und die Stadt Oldenburg Fördermittel für den Neubau von Mietwohnraum an.

Förderung als Darlehen aus revolvingem Fonds

Die Förderung von allgemeinem Mietwohnraum wird als Darlehen aus dem „Wohnraumförderfonds Niedersachsen“ gewährt. Gespeist wird dieser revolvingende Fonds unter anderem aus Kompensationsleistungen des Bundes sowie Zins- und Tilgungsleistungen. Insgesamt werden für 2014/15 rund 80 Mio. Euro für die Wohnungsbauförderung in Niedersachsen bereitgestellt.

Schwerpunkt der Förderung auf wichtigen Arbeitsmarktzentren

Derzeit stehen in Niedersachsen rund 93.400 gebundene Mietwohnungen zur Verfügung. Allein ein Viertel davon entfällt auf die Landeshauptstadt Hannover. Insgesamt konzentrieren sich die gebundenen Wohneinheiten in den Zentren, darunter sowohl in den Großstädten als auch in kleineren und mittleren Arbeitsmarktzentren. In den Kommunen mit gebundenen Wohnungsbeständen macht deren Anteil bis zu acht Prozent aller Wohnungen aus. Einen höheren Anteil weisen dabei primär diejenigen Städte auf, in denen der Geschosswohnungsbau stärker im Vordergrund steht. Dies korrespondiert mit der Beobachtung, dass der Anteil gebundenen Wohnraums tendenziell in den regionalen und überregionalen Arbeitsmarktzentren höher ist als in der Fläche. Spitzenreiter ist mit Abstand die Landeshauptstadt Hannover, gefolgt von den Städten Garbsen, Helmstedt, Oldenburg und Salzgitter. Die Förderungen der letzten Jahre konzentrieren sich noch stärker auf einzelne Standorte als dies beim vorhandenen gebundenen Wohnungsbestand der Fall ist. Schwerpunkt ist mit mehr als einem Viertel der geförderten Einheiten die Landeshauptstadt Hannover. Rund zehn Prozent der Förderung flossen jeweils in die Städte Oldenburg und Wolfsburg sowie die Landkreise Göttingen, Hildesheim und Cuxhaven. Auf die übrigen Regionen des Landes entfielen weniger als 20 Prozent der geförderten Mietwohnungen.

Miet- und Kaufpreise für Wohnraum in Niedersachsen

Der Ausgleich von Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt erfolgt in der kurzen Frist über den Preis. Dort, wo verhältnismäßig viele Nachfrager einem begrenzten Angebot gegenüberstehen, können Vermieter und Verkäufer höhere Immobilienpreise fordern als in Regionen mit einer schwächeren Nachfrage.

Zentrale Ergebnisse mit Blick auf „Generationengerechtes Wohnen“

Deutliches Preisgefälle innerhalb Niedersachsens

Das Preisniveau für Wohnungsmieten, aber auch für Kaufpreise unterscheidet sich innerhalb des Landes Niedersachsen sehr deutlich: Hohe Preise herrschen insbesondere in den dynamischen Arbeitsmarktzentren und ihrem direkten Umfeld vor. Hingegen sind gerade im Süden und Nordosten des Landes die Preise vergleichsweise niedrig.

Preisgünstiger Wohnraum in den Städten zunehmend knapper

Gerade in der jüngsten Vergangenheit war bei den Mietpreisen ein erheblicher Anstieg vor allem in den sich wachsender Beliebtheit erfreuenden großstädtischen Lagen zu beobachten. Weniger gut situierte Haushalte, wie z. B. Studierende und Auszubildende, aber auch einkommensschwache Familien und Senioren, haben somit in den Städten zunehmende Schwierigkeiten, geeigneten, preisgünstigen Wohnraum zu finden. Um diese Situation zu entschärfen, hat die Bundesregierung unlängst die gesetzliche Grundlage für die Einführung einer „Mietpreisbremse“ geschaffen.

Drohender Preisverfall in der Peripherie

In weniger dynamischen Regionen mit vielen älteren Menschen sehen sich dagegen Eigenheimbesitzer mit einem Preisverfall konfrontiert. Viele ältere Paare würden gern nach dem Auszug der Kinder in eine kleinere, barrierearme und zentral gelegene Wohnung umziehen. Die Realisierung dieses Wunsches hängt jedoch stark davon ab, ob und zu welchem Preis das Eigenheim verkauft und damit das gebundene Kapital verfügbar gemacht werden kann.

Angebotsmieten

Die Angebotsmieten bilden die jeweils aktuellen geforderten Preise bei Neuvermietung ab. Damit spiegeln sie zwar die aktuellsten Tendenzen der Preisbildung wider, das Mietniveau insgesamt (einschließlich der Bestandsmieten) verändert sich jedoch weitaus langsamer.

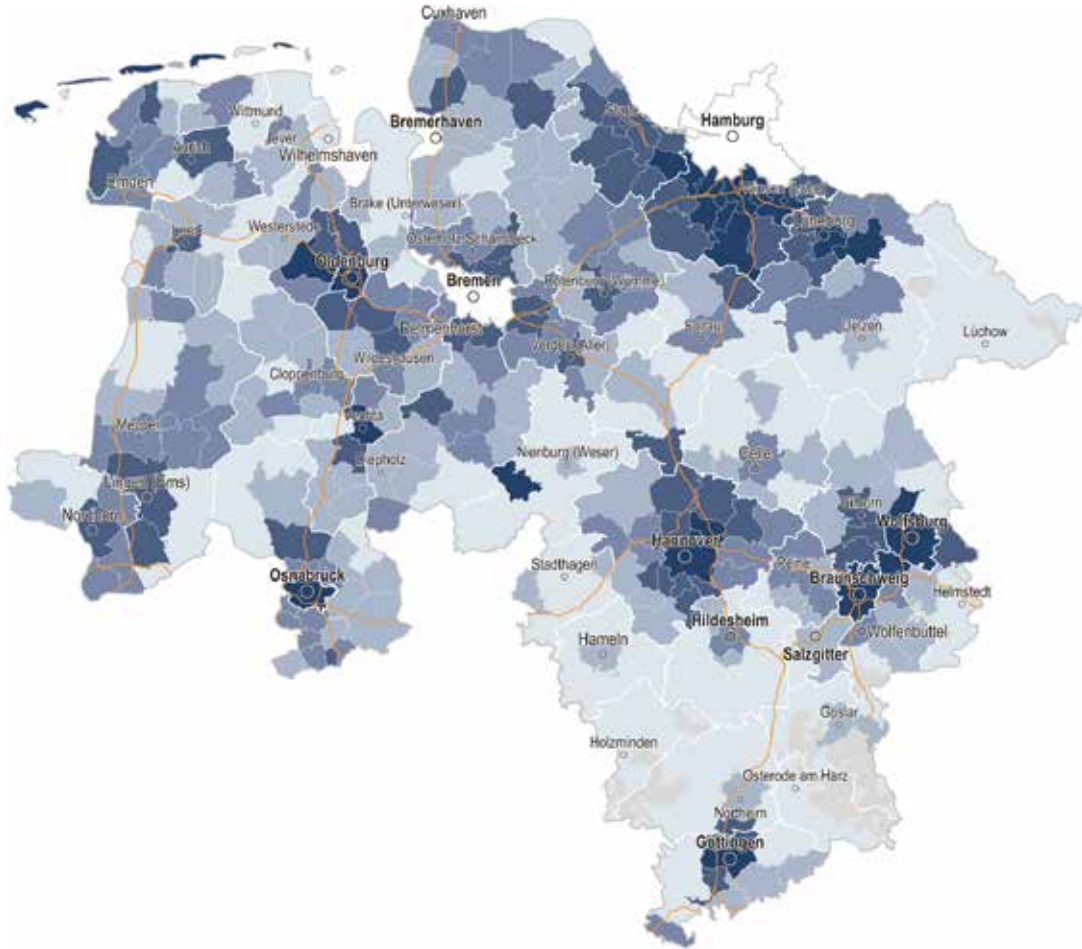
Hohe Angebotsmieten in den großen Arbeitsmarktzentren und ihrem Umland

Vor allem in den großstädtischen Arbeitsmarktzentren und ihren Umlandgemeinden (als potenziellen Wohnorten für Pendler) sind die Angebotsmieten hoch. Gerade im südlichen Hamburger Umland ist dies auch noch relativ weit abseits des Zentrums wahrnehmbar. Aber auch die Städte Hannover, Braunschweig, Wolfsburg, Göttingen, Oldenburg und Osnabrück sowie ihr jeweiliges Umland sind von vergleichsweise hohen Mietpreisen gekennzeichnet (Karte 9).

In der Fläche niedrigere Angebotsmieten – vor allem in stark vom demografischen Wandel betroffenen Regionen

In der Fläche liegen die Angebotsmieten deutlich unter den in den Zentren und ihrem Umland geforderten Preisen. Dabei sind die geforderten Preise im Süden und Nordosten des Landes sowie in Teilen des mittleren Niedersachsens noch einmal niedriger als im Westen und Nordwesten. In diesen Regionen ist aufgrund des hohen Anteils von Senioren das Potenzial an jungen Menschen, die als neue Mieter auf den Wohnungsmarkt drängen könnten, besonders gering.

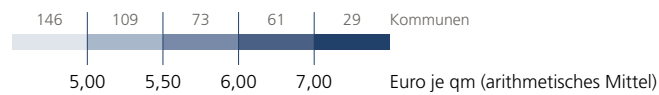
Durchschnittliche Angebotsmieten (nettokalt) 2013 (Karte 9)



Grafik: INBank

Durchschnittliche Nettokaltmieten für Wohnungen 2013

(Neuverträge oder Wiedervermietung)



Niedersachsen: 6,00 Euro je qm

Datenbasis: F+B Marktmonitor 2013

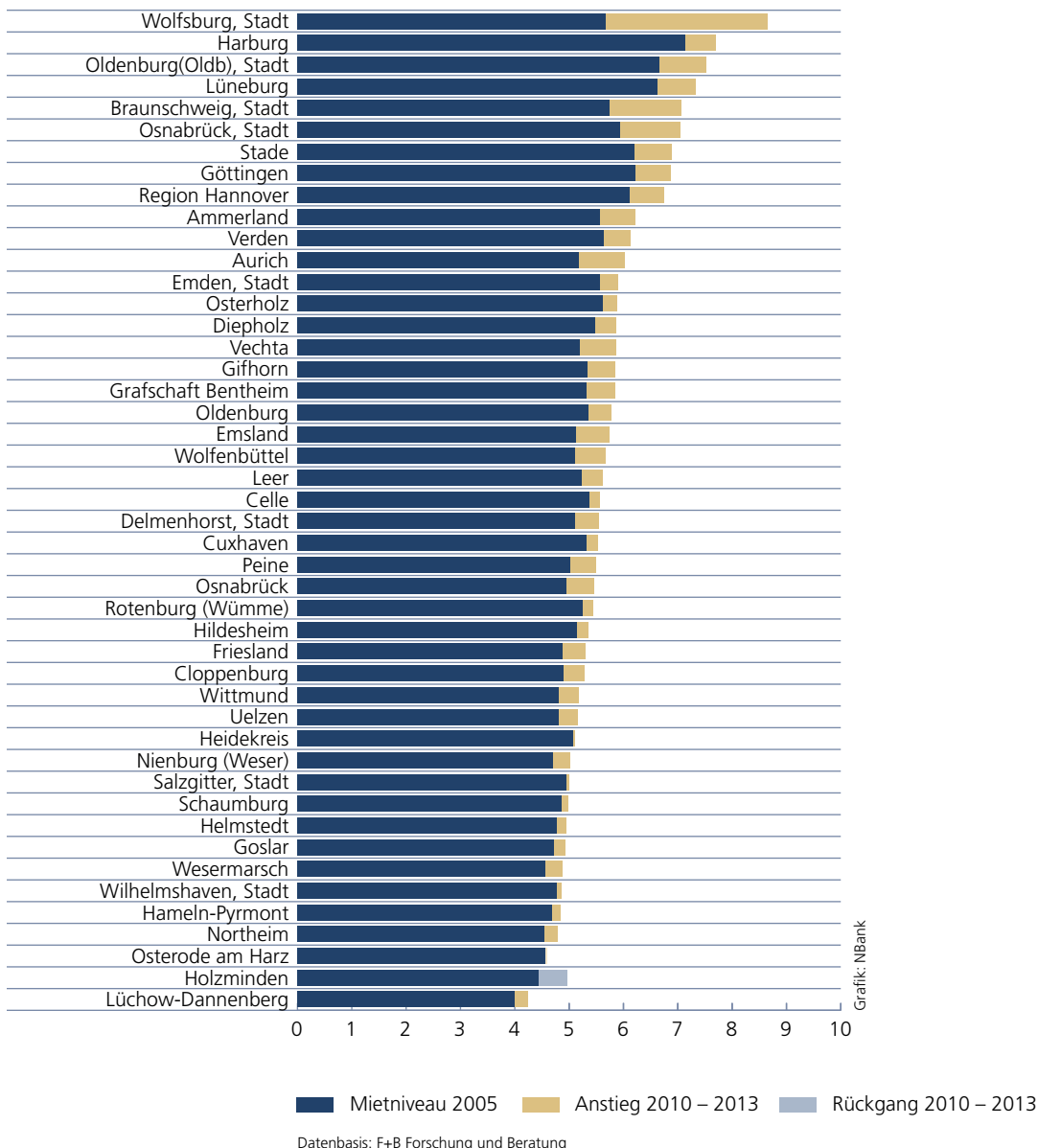
Kartenbasis: Lutum+Tappert DV Beratung

Fast flächendeckend steigende Angebotsmieten

In den vergangenen Jahren seit 2010 sind die Angebotsmieten in fast allen Regionen Niedersachsens gestiegen¹² (Abbildung 11). Steigerungen sind vor allem in den sich dynamisch entwickelnden Großstädten Wolfsburg, Oldenburg und Braunschweig zu beobachten. Hierbei handelt es sich um einen relativ neuen Trend der letzten Jahre. Dennoch ist zu beachten, dass sich in diesen Städten die moderaten Bestandsmieten der marktbestimmenden Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften preisdämpfend auswirken.

Regionale Entwicklung der Angebotsmieten 2010 bis 2013 (Abb. 11)

Angebotsmieten in Euro je m² (arithm. Mittel)



Mietpreisanstieg im Umfeld der Großstädte sowie im Westen besonders stark

Jedoch konzentrieren sich die kräftigen Mietpreiszuwächse nicht ausschließlich auf die Großstädte. Auch weite Bereiche des westlichen Niedersachsens, das südliche Hamburger Umland sowie das Umfeld der Städte Braunschweig, Wolfsburg und Göttingen erlebten einen recht deutlichen Anstieg der Angebotsmieten. Nicht zuletzt gab es selbst an einigen Standorten im Nordosten des Landes – ausgehend von einem ausgesprochen niedrigen Basiswert – einen überdurchschnittlichen Aufwärtstrend bei den Angebotsmieten, der allerdings eher als eine Normalisierung der Situation auf Märkten mit Angebotsüberhängen zu verstehen ist.

Strukturschwache Städte und weite Teile Südniedersachsens stagnierend oder mit sinkenden Angebotsmieten

Anders als in den Städten ähnlicher Größenordnung veränderten sich an den strukturschwachen Standorten Wilhelmshaven und Salzgitter die Angebotsmieten kaum. In der Osthälfte Niedersachsens (einschließlich der südlichen Landesteile) ist auch in vielen kleineren Gemeinden abseits der großen Zentren eine eher schwache bis rückläufige Mietpreisentwicklung zu beobachten.

Exkurs

Mietpreisbremse

Was ist die Mietpreisbremse?

Am 1. Juni 2015 trat das Mietrechtsnovellierungsgesetz in Kraft. Mit diesem Gesetz wurde ein neuer § 556d in das Bürgerliche Gesetzbuch eingefügt. Danach darf in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um zehn Prozent übersteigen.

Ausgenommen sind Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden sowie Wohnungen, die nach umfassender Modernisierung erstmals wieder vermietet werden.

Für welche Region gilt die Mietpreisbremse und wie hoch darf die Miete sein?

Im Rahmen der Einführung der Mietpreisbremse sind zwei zentrale Fragen zu klären: Was genau ist unter einem angespannten Wohnungsmarkt zu verstehen und wie hoch ist die ortsübliche Vergleichsmiete?

Die Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmen die Landesregierungen durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren. In Niedersachsen werden aktuell die notwendigen Daten zur Bestimmung dieser Gebiete erhoben.

Die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete lässt sich aus einem vorhandenen qualifizierten Mietspiegel der Kommune ablesen. Sie kann sich aber auch aus einer Mietdatenbank ergeben oder durch ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelt werden. Schließlich können auch die entsprechenden Mieten für einzelne vergleichbare Wohnungen herangezogen werden, wobei es genügt, wenn drei vergleichbare Wohnungen benannt werden.

In Niedersachsen soll die Mietpreisverordnung nur im Einvernehmen mit den Kommunen eingeführt werden, in denen es nachweislich einen angespannten Wohnungsmarkt gibt.

Welche zusätzlichen Maßnahmen sind geplant?

Von der Mietpreisverordnung zu unterscheiden ist die sogenannte Kappungsgrenzenverordnung. Die Grundlage wurde durch Bundesgesetz im Mai 2013 geschaffen. Danach darf die Bestandsmiete innerhalb von drei Jahren um höchstens 15 (statt 20) Prozent bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden, wenn sich die Wohnung in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt befindet. Auch diese Gebiete legen die Landesregierungen durch Rechtsverordnung (Kappungsgrenzenverordnung) für die Dauer von höchstens fünf Jahren fest.

Die Niedersächsische Landesregierung strebt in Gebieten mit nachweislich angespanntem Wohnungsmarkt die zeitgleiche Einführung von Mietpreis- und Kappungsgrenzenverordnung an.

Kaufpreise und Transaktionen

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

In Niedersachsen entfallen rund drei Viertel aller Immobilienkäufe bzw. -verkäufe (Transaktionen) auf den Teilmarkt der bebauten und unbebauten Wohnimmobilien. Der Obere Gutachterausschuss ermittelt die relevanten Immobilienmarktdaten auf der Grundlage der notariell abgeschlossenen Grundstückskaufverträge. Nach Paragraph 195 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die beurkundenden Stellen verpflichtet, den Gutachterausschüssen Abschriften der Verträge zu übermitteln. Die Daten über den Immobilienkauf werden anonymisiert in die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse übernommen. Insgesamt fallen in Niedersachsen etwa 100.000 Transaktionen je Jahr an; im Jahr 2014 waren es 104.000 Transaktionen mit einem Geldumsatz von insgesamt 15,2 Mrd. Euro. In den folgenden Abschnitten werden die Preise und Transaktionen sowohl von Eigenheimen und Eigentumswohnungen als auch von Baugrundstücken in den Blick genommen.

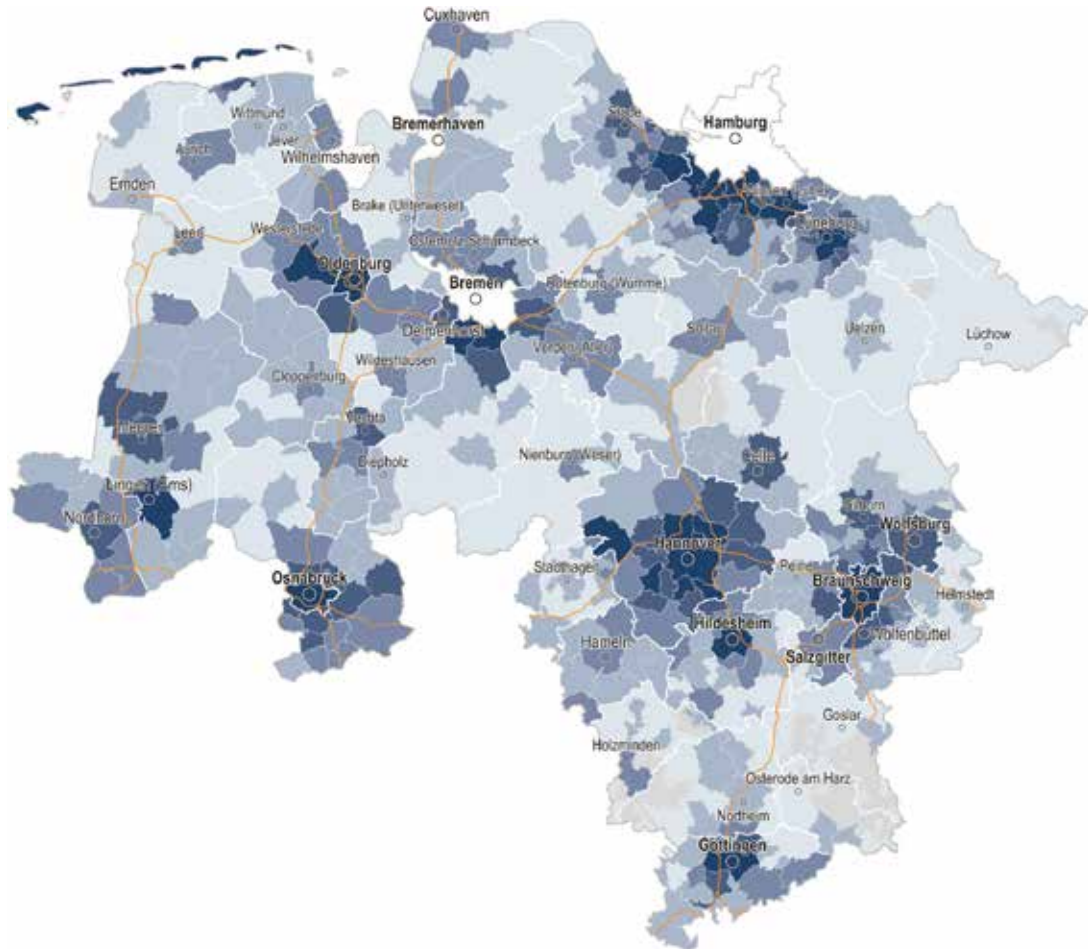
Wohnbaulandpreise steigend, aber weiterhin auf regional unterschiedlichem Niveau

Die Preise für Wohnbauland in Niedersachsen sind seit 2010 um rund zwei Prozent pro Jahr gestiegen. Damit setzt sich nach einer Phase der Stagnation bzw. leicht rückläufiger Tendenzen im letzten Jahrzehnt die aus den 1990er-Jahren bekannte Dynamik fort. Auf regionaler Ebene gibt es dabei deutliche Niveauunterschiede – so sind die Preise in den großen Städten und ihrem Umland um ein Vielfaches höher als z. B. im Nordosten oder im mittleren Niedersachsen abseits der großen Städte (Karte 10).

Preise für Eigenheime in den letzten vier Jahren deutlich gestiegen

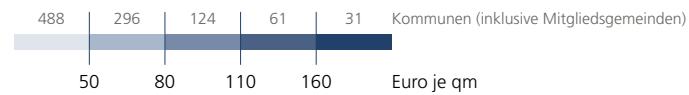
Auch die mittleren Kaufpreise für Eigenheime¹³ in Niedersachsen sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich angestiegen und lagen im Jahr 2014 bei rund 140.000 Euro. Das bedeutet eine Steigerung um fast 10 Prozent gegenüber dem Jahr 2007. Besonders stark fiel die Preissteigerung in den wachsenden Städten aus, allen voran Lüneburg und Wolfsburg. Aber auch in einigen ländlichen Räumen, wie z. B. im Oldenburger Münsterland, ist der Erwerb eines Eigenheims spürbar teurer geworden. Im Süden und Osten des Landes stagnieren die Preise dagegen seit Jahren auf einem relativ niedrigen Niveau (Abbildung 12). Die höchsten Kaufpreise für Eigenheime werden nach wie vor in den größten Städten wie z. B. in der Landeshauptstadt Hannover und abseits davon im südlichen Hamburger Umland sowie auf den ostfriesischen Inseln erzielt.

Mittlere Preise für Wohnbaulandplätze in Niedersachsen 2014 (individueller Eigenheimbau) (Karte 10)



Grafik: NBank

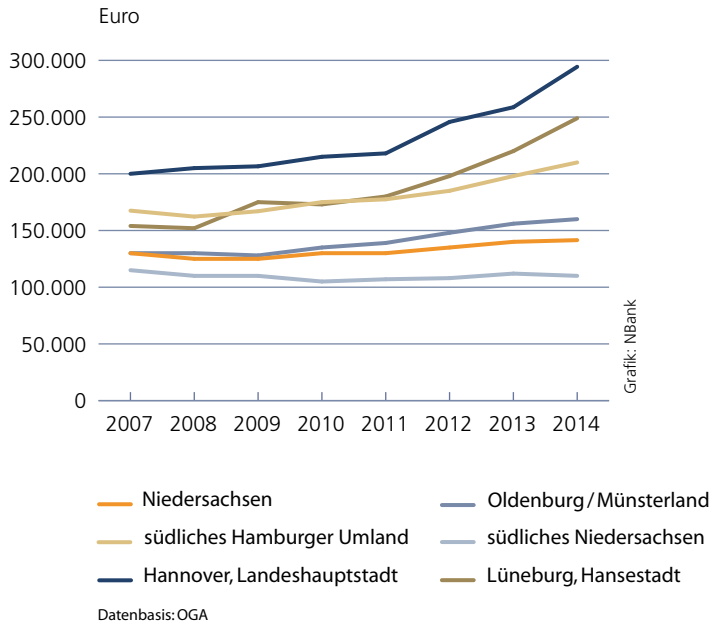
Mittlere Bodenpreise für Wohnbaulandplätze 2014



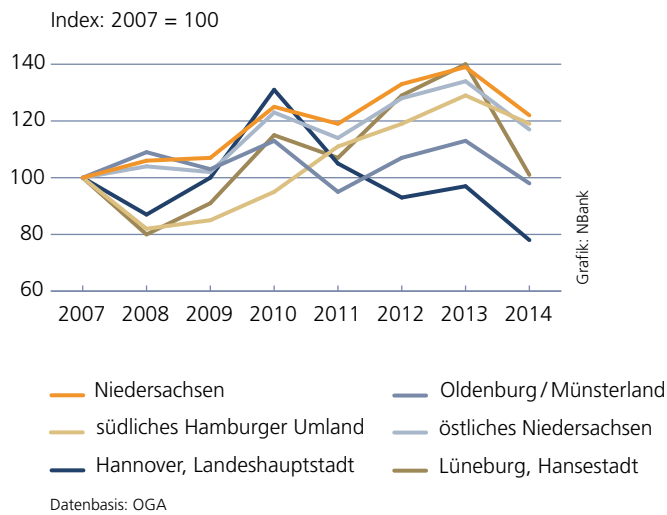
Datenbasis: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen

Kartenbasis: Lutum+Tappert DV Beratung

Kaufpreise für Eigenheime an ausgewählten Standorten (Abb. 12)



Käufe und Verkäufe von Eigenheimen (Transaktionen) an ausgewählten Standorten (Abb. 13)



Zuletzt Rückgang der Transaktionen von Eigenheimen

Angesichts der ausgesprochen günstigen Situation am Kapitalmarkt hat die Anzahl der Transaktionen von Eigenheimen in den letzten Jahren stark zugenommen; im Jahr 2014 zeigt sich jedoch ein rückläufiger Trend, der besonders in den urbanen Räumen festzustellen ist. Einerseits dürften die in den städtischen Räumen weiterhin hohen Preise den Kreis der potenziellen Nachfrager einschränken. Andererseits wird auch das Angebot auf dem Eigenheimsektor deutlich geringer geworden sein. Diese aktuelle Entwicklung zeigt sich besonders in den Städten Hannover, Braunschweig, Osnabrück, Oldenburg und Wolfsburg. In den ländlichen Regionen ist die Zahl der Transaktionen eher auf einem gleichbleibenden Niveau. Auch werden hier nicht so starke Preissteigerungen festgestellt (Abbildung 13).

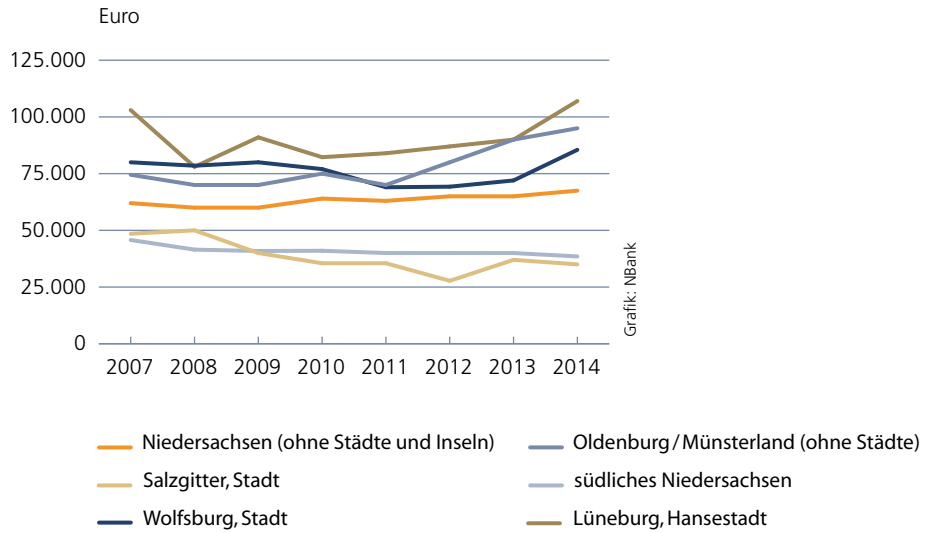
Preisanstieg auch bei Eigentumswohnungen

Auch bei den Eigentumswohnungen sind die Preise in den vergangenen Jahren gestiegen. Ähnlich wie bei den Eigenheimen gab es die stärksten Anstiege in den wachsenden Städten und den prosperierenden ländlichen Regionen, v. a. im Westen des Landes. Stagnierende bis rückläufige Preise charakterisieren dagegen den Süden des Landes einschließlich der Stadt Salzgitter (Abbildung 14). Für eine neue Eigentumswohnung werden derzeit im Landesdurchschnitt rund 170.000 Euro gezahlt. Gebrauchte Eigentumswohnungen kosten in der Regel etwa halb so viel, sind aber oft kleiner oder weniger hochwertig ausgestattet. Die regionalen Preisunterschiede sind allerdings wesentlich stärker ausgeprägt als im Neubau, sodass in den regionalen Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage die Kostenersparnis beim Kauf einer gebrauchten Wohnung deutlich geringer ausfällt als in Regionen mit einem niedrigen Preisniveau, z. B. im südlichen Niedersachsen.

Hohe Marktdynamik für Eigentumswohnungen in Lüneburg und Wolfsburg

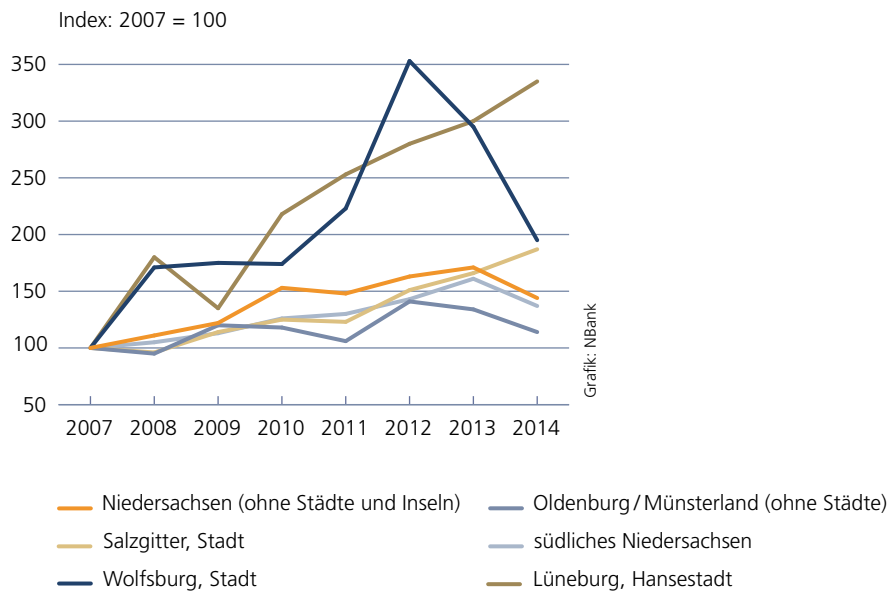
Die Transaktionszahlen der Eigentumswohnungen sind in den letzten Jahren noch deutlicher gestiegen als die der Eigenheime. Allerdings ist auch hier zuletzt 2014 (teilweise schon seit 2013) wieder ein deutlicher Rückgang zu beobachten gewesen. Eine besonders hohe Dynamik verzeichneten die Städte Lüneburg und Wolfsburg, wobei in Wolfsburg bereits 2012 ein Wendepunkt erreicht wurde, während in Lüneburg das Marktwachstum weiterhin ungebrochen ist (Abbildung 15). Eine weitere Ausnahme, die den jüngsten Trend zu abnehmenden Transaktionszahlen nicht mit nachvollzieht, ist die Stadt Salzgitter. Hier dürfte ein niedriges und tendenziell weiter fallendes Preisniveau den Erwerb von Eigentumswohnungen begünstigen.

Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen an ausgewählten Standorten
(Abb. 14)



Datenbasis: OGA

Käufe und Verkäufe von gebrauchten Eigentumswohnungen (Transaktionen) an ausgewählten Standorten (Abb. 15)



Datenbasis: OGA

Starker Anstieg von Immobilienpreisen auf den Ostfriesischen Inseln

Eine Sonderentwicklung ist auf den Ostfriesischen Inseln zu beobachten. Die Eigentumswohnungen verzeichnen seit Beginn des laufenden Jahrzehnts einen starken Preisanstieg (um mehr als 50 Prozent). Gleichzeitig haben sich die Transaktionszahlen halbiert. Bei den Eigenheimen steigen die Durchschnittspreise bereits seit Längerem kontinuierlich und haben sich seit Ende des letzten Jahrzehnts nahezu verdoppelt. Die Transaktionszahlen sind dennoch bis zur landesweiten Trendwende 2014 gestiegen. Als Ursache für die steigenden Preise ist vor allem die kaufkräftige Nachfrage auswärtiger Kaufinteressenten für die Nutzung als Feriendomizil zu vermuten. Für weite Teile der einheimischen Bevölkerung ist der Erwerb von Wohneigentum dagegen schwierig. Ähnliche Entwicklungen sind bereits seit Längerem auf der schleswig-holsteinischen Nordseeinsel Sylt zu beobachten.

Herausforderungen für die Wohnungsmärkte in Niedersachsen

Angesichts steigender Haushaltszahlen nimmt der Wohnungsbedarf in Niedersachsen insgesamt in den kommenden Jahren weiter zu. Allerdings gibt es erhebliche regionale Unterschiede mit einem Nebeneinander von Neubaubedarfen und Überhängen in den Regionen (bzw. teilweise an den einzelnen Standorten), sodass die Wohnungsmarktakteure vor Ort mit jeweils spezifischen Marktsituationen umgehen müssen. Aufgabe ist die zukunftsfähige Anpassung der Wohnungsbestände. Maßnahmen dazu sind Umbau sowie Neubau oder Rückbau. Die Herausforderung für Stadt- und Kommunalplaner ist die Steuerung dieser Aktivitäten.

Wohnungsüberhänge und -neubaubedarfe

Um Neubaubedarfe und Überhänge zu ermitteln, werden der Wohnungsbestand und der auf Basis der Haushaltsprognose berechnete Wohnungsbedarf gegenübergestellt.¹³ Die Begriffe Bedarf und Nachfrage werden dabei nachfolgend synonym verwendet.

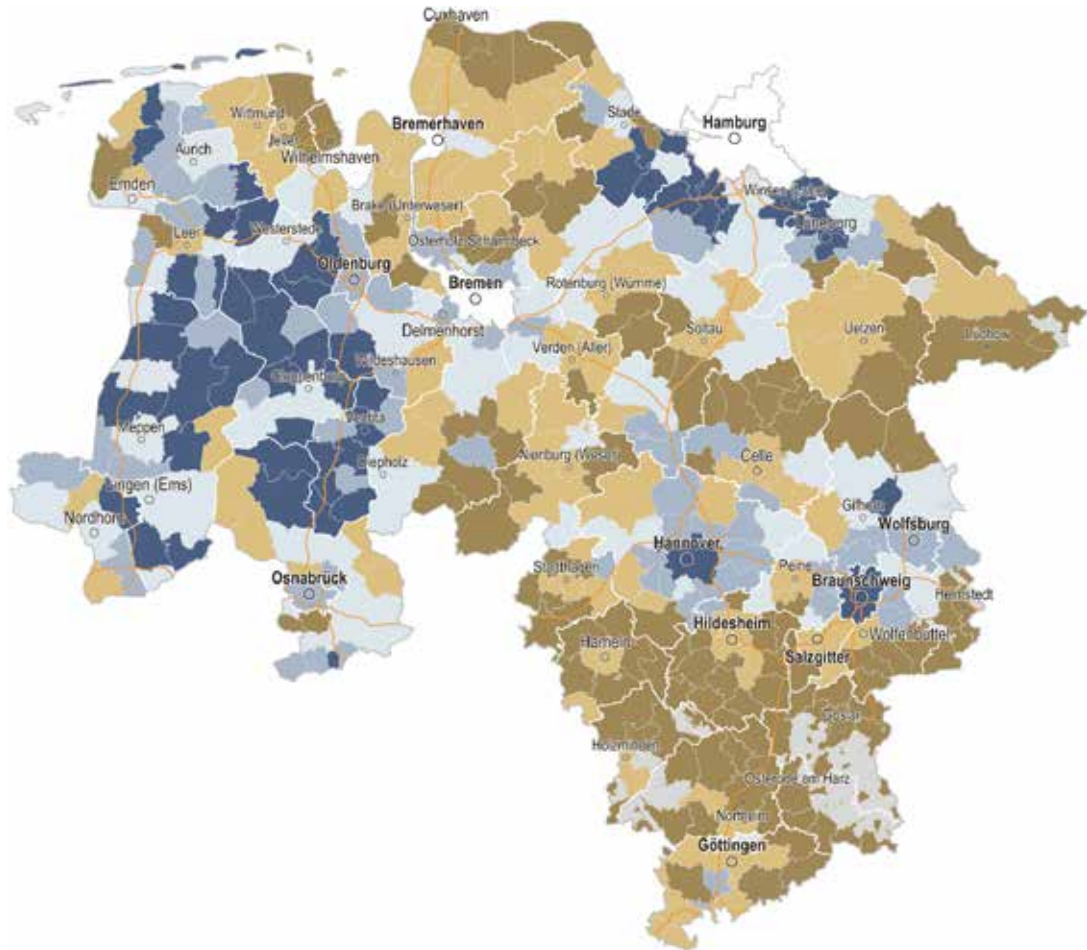
Wachsender Wohnungsbedarf in Niedersachsen insgesamt, aber erhebliche regionale Unterschiede

In der Gesamtschau übertreffen die Neubaubedarfe die Überhänge, wobei dies nicht für alle Regionen in gleicher Weise gilt: Während es gerade im westlichen Niedersachsen, im südlichen Hamburger Umland sowie im Raum Hannover, Braunschweig und Wolfsburg z.T. noch ganz erhebliche Bedarfe an Wohnungsneubauten geben wird, müssen gerade im südlichen und nordöstlichen Niedersachsen, aber auch in weiten Teilen des Küstenraums sowie in der Mitte des Landes viele Gemeinden mit Angebotsüberhängen und daraus resultierenden Leerständen umgehen (Karte 11).

Steigende Zahl älterer Haushalte treibt Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an

Unter Einbezug und Fortschreibung der typischen Wohnpräferenzen der Haushalte wird deutlich, dass es insbesondere bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern erhebliche Neubaubedarfe geben wird. Getrieben wird die starke Nachfrage bis 2035 vor allem durch die zunehmende Zahl älterer Haushalte, die typischerweise kleinere und mittelgroße Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nachfragen. Allerdings wird diese Nachfrage nur unter bestimmten Voraussetzungen entfaltet und realisiert werden können.

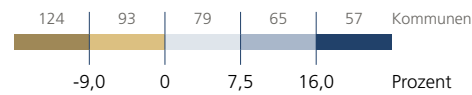
Wohnungsneubaubedarfe und Wohnungsüberhänge bis 2035 (Karte 11)



Grafik: NBank

Wohnungsüberhänge (beige) und Wohnungsneubaubedarfe (blau)

(inklusive Wohnungsabgang) in Prozent des Wohnungsbestands 2013

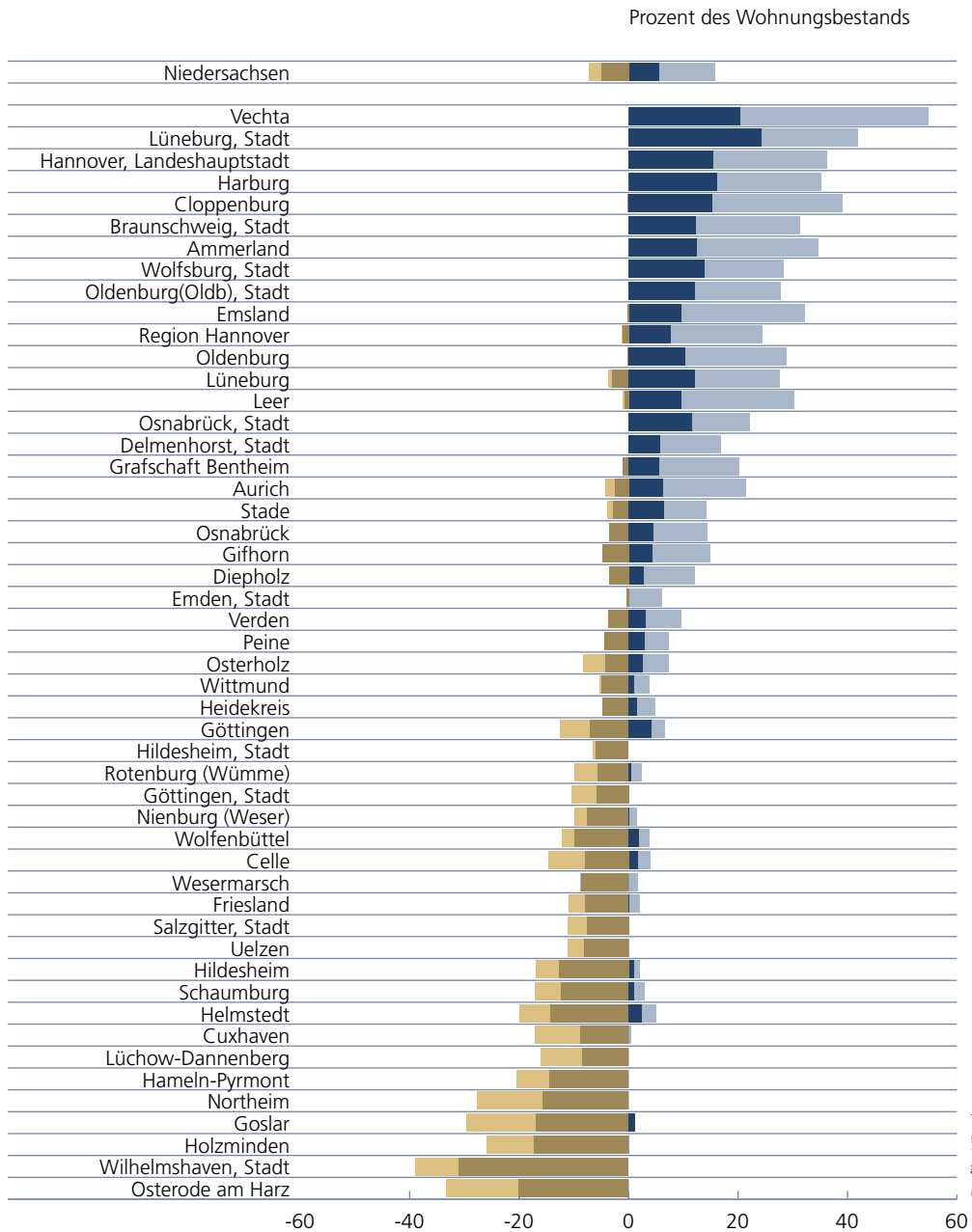


Niedersachsen Überhänge: 4,0 % Niedersachsen Neubaubedarfe: 7,6 %

Datenbasis: NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2013 bis 2035

Kartenbasis: Lutum+Tappert DV Beratung

Wohnungsüberhänge und Neubaubedarfe nach Gebäudetyp (Abb. 16)



Grafik: NBank


- Überhänge (Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern)
- Überhänge (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern)
- Neubaubedarfe (Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern)
- Neubaubedarfe (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern)

Landkreise und kreisfreie Städte in Niedersachsen; nachrichtlich große kreis- bzw. regionsangehörige Städte: Lüneburg, Hannover, Hildesheim und Göttingen
 Datenbasis: NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2013 bis 2035
 Lesehilfe: In vielen Landkreisen gibt es einerseits Städte und Gemeinden mit Neubaubedarfen und andererseits solche mit Überhängen. Um innerhalb der Landkreise bestehende Disparitäten aufzuzeigen, wird auf eine Saldierung verzichtet.

Realisierbarkeit des Verkaufs von Eigenheimen als Voraussetzung für Nachfrageverschiebungen

Eine zentrale Voraussetzung für die skizzierten Prozesse ist die Realisierung von Erlösen aus Eigenheimverkäufen auf breiter Front. Diese Erlöse bilden für die älteren Haushalte die finanzielle Grundlage für einen Umzug in eine barrierearme, zentral gelegene (Eigentums-)Wohnung. Allerdings entstehen in vielen ländlichen und v. a. auch suburbanen Räumen aufgrund des abnehmenden Nachfragepotenzials von Familienhaushalten Schwierigkeiten bei der Veräußerung von Eigenheimen: Oft können nicht die gewünschten Preise erzielt werden, in einigen Fällen fehlt es sogar gänzlich an Kaufinteressenten. Betroffen sind neben den ländlichen Räumen insbesondere Standorte im „zweiten Ring“ der Suburbanisierungsphase der 1960er- und 1970er-Jahre, die aufgrund gestiegener Mobilitätskosten heute als Pendlerwohnorte nicht mehr attraktiv sind. Dies schränkt die Handlungsoptionen der älter werdenden Bewohner im Hinblick auf Umzugswünsche erheblich ein.

Erheblicher Neubaubedarf an Mehrfamilienhäusern vor allem im Westen

Der Neubaubedarf an Mehrfamilienhäusern ist gerade in den Regionen im Westen Niedersachsens (mit Schwerpunkt Oldenburger Münsterland) hoch, da diese künftig mit stark steigenden Zahlen von Senioren rechnen müssen (Abbildung 16,  S. 78). In den bereits stärker vom demografischen Wandel betroffenen Regionen bleibt der Bedarf teilweise noch stabil.

Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern steigt nur noch in bestimmten Regionen

In den Landesteilen mit weiterhin steigenden Haushaltszahlen nimmt auch der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern, die typischerweise von Familien bewohnt werden, weiter zu. Der Mengeneffekt hält sich allerdings in Grenzen, weil sich der Neubaubedarf auf die wirtschaftsdynamischen Regionen konzentriert.

Neubaubedarfe und Überhänge zum Teil in unmittelbarer Nachbarschaft

Neben den Regionen, die flächendeckend zusätzliche Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern benötigen und denjenigen, die mit flächendeckenden Überkapazitäten umgehen müssen, gibt es in diesem Segment auch Teilräume, in denen Neubaubedarfe und Überhänge in unmittelbarer Nachbarschaft auftreten (Karte 11). Dabei handelt es sich überwiegend um den suburbanen Raum, wo die nah an den Zentren gelegenen Gemeinden noch wachsen, während der „zweite Ring“ zunehmend mit einer sinkenden Nachfrage und Wohnungsüberhängen vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern und damit mit ganz anderen Herausforderungen konfrontiert ist.

Leerstandsrisiko vor allem im Süden und Nordosten Niedersachsens

Im südlichen und nordöstlichen Niedersachsen sowie in den Küstenregionen Cuxhaven und Wilhelmshaven ist mit deutlichen Angebotsüberhängen sowohl im Ein- und Zweifamilienhaus- als auch im Geschosswohnungsbereich zu rechnen. Der Umgang mit den sich daraus ergebenden Leerständen ist eine große Herausforderung für die Eigentümer wie auch für die Städte und Gemeinden.

Qualitativer Zusatzbedarf

Auch in Regionen mit sinkenden Haushaltszahlen und rechnerisch ermittelten Wohnungsüberhängen werden künftig neue Wohnungen gebaut werden – wenn auch in geringem Umfang. Die teils in mehr als ausreichendem Umfang zur Verfügung stehenden Wohnungen lassen bestimmte Qualitäten vermissen. Dies kann z. B. die Wohnfläche und Zahl der Zimmer betreffen, aber auch den Modernisierungszustand, fehlende Barrierefreiheit oder auch die Lage und Erreichbarkeit (v. a. im ländlichen Raum). Oft ist ein Neubau die einfachere und kostengünstigere Alternative zum Umbau.

Qualitative Zusatzbedarfe v. a. bei Ein- und Zweifamilienhäusern

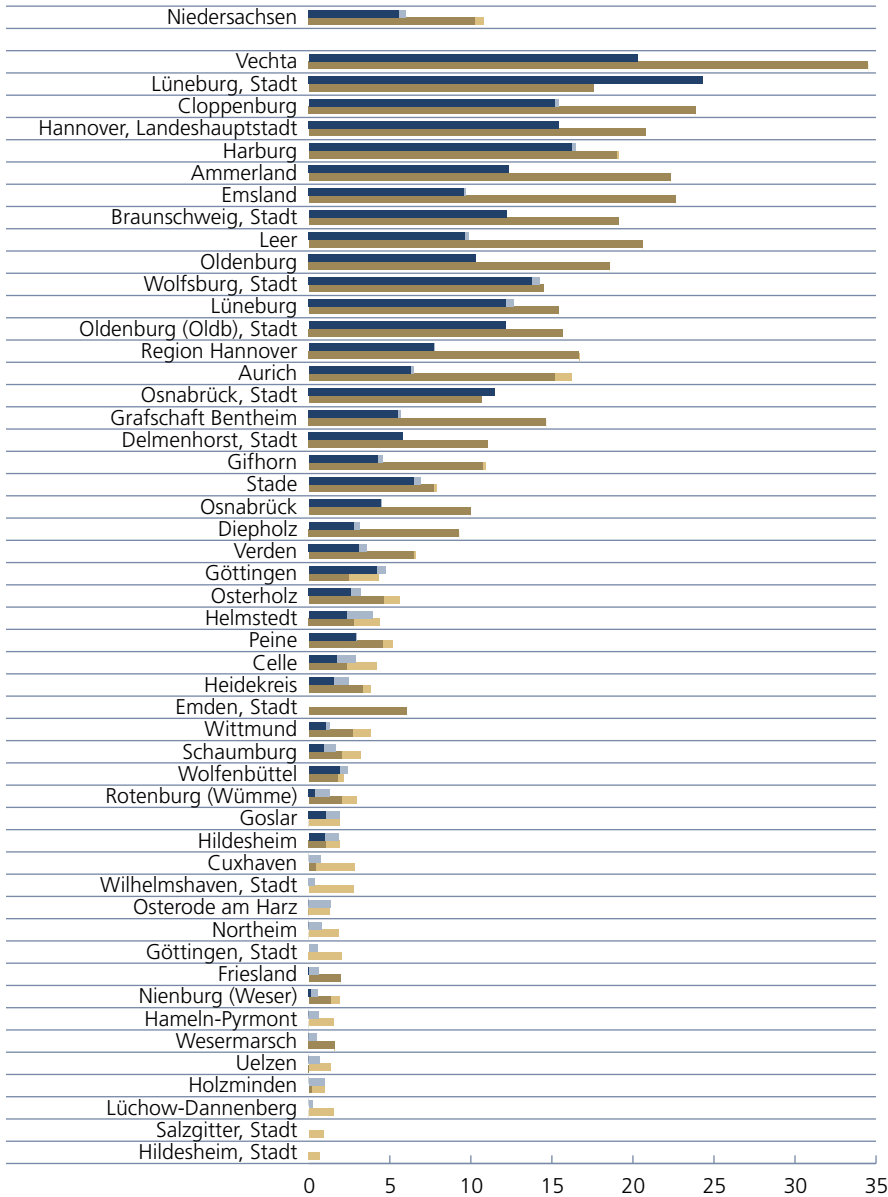
Am häufigsten ergeben sich qualitative Zusatzbedarfe bei Ein- und Zweifamilienhäusern. So findet beispielsweise auch im südlichen Niedersachsen trotz zum Teil erheblicher Wohnungsüberhänge in diesem Segment noch Neubau statt (Abbildung 17). In den wachsenden Städten und anderen regionalen Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage sind die qualitativen Zusatzbedarfe dagegen von nachrangiger Bedeutung. Die hohe Nachfrage begünstigt die Vermarktungschancen von Wohnungen mit geringer Qualität. Gleichzeitig lassen sich größere Investitionen zur nachträglichen Qualitätsverbesserung (z. B. energetische Sanierung, Wohnungszusammenlegungen) aufgrund der starken Nachfrage und des höheren Preisniveaus eher wirtschaftlich darstellen.

Neubau ohne Zuzug schafft Leerstand

In schrumpfenden Wohnungsmärkten schafft jeder qualitätsgetriebene Wohnungsneubau eine zusätzliche leerstehende Wohnung – in der Regel im Ortskern. Damit verliert der Ortskern an Attraktivität. Die betroffenen Kommunen müssen diesen Prozess sehr sorgsam beobachten und ggf. gegensteuern.

Neubaubedarfe und qualitative Zusatzbedarfe bei Ein- und Zweifamilienhäusern (Abb. 17)

in Prozent des Wohnungsbestands



Grafik: NBank

- Neubaubedarfe (Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern)
- Neubaubedarfe (Wohnungen in Mehrfamilienhäusern)
- qualitativer Zusatzbedarf
- qualitativer Zusatzbedarf

Datenbasis: NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2013 bis 2035

Cloppenburg

Weiterhin hoher Bedarf an zusätzlichen Wohnungen



Interview mit Hans-Joachim Rolfes,
Geschäftsführer der Wohnungs-
baugesellschaft für den Landkreis
Cloppenburg GmbH



»Unsere kleinen Wohnungen stehen oft nur wenige Stunden in den Immobilienportalen online, bis sie neu vermietet werden.«

NBank Herr Rolfes, der Landkreis Cloppenburg ist eine der jüngsten Regionen in Deutschland. Wie wirkt das auf den Wohnungsmarkt?

Rolfes Die bemerkenswerte Altersstruktur haben wir u.a. den starken Zuzügen von Familien aus dem osteuropäischen Raum zu verdanken. Darunter sind häufig noch kinderreiche Großfamilien. Aber auch unter den bereits länger ansässigen Bürgern sind Familien mit mehreren Kindern nicht selten. So werden viele große Wohnungen benötigt. Die Eigenheime stehen dabei klar im Vordergrund.

NBank Die Beschäftigungsentwicklung im Landkreis Cloppenburg ist sehr dynamisch. Welche Auswirkungen hat das?

Rolfes Zurzeit bedeutet das v. a. viele Zuzüge junger Erwachsener. Besonders zur Ausbildung kommen sie auch aus weiterer Entfernung und suchen dann oft kurzfristig eine Wohnung. Mittlerweile ist die Situation bei uns ganz ähnlich wie in vielen Groß- und Hochschulstädten: Unsere kleinen Woh-

nungen stehen oft nur wenige Stunden in den Immobilienportalen online, bis sie neu vermietet werden. In so einem Umfeld steigen natürlich auch die Mieten.

NBank Ist das Wohnungsangebot angesichts dieser Nachfragesteigerungen ausreichend?

Rolfes Glücklicherweise besteht in der Region eine hohe Bereitschaft, Geld vor Ort zu investieren. Angesichts der Nachfrage sind ja auch entsprechende Renditen zu erwarten. Quantitativ wird die Nachfrage wohl zu decken sein, aber ein Problem zeichnet sich bei der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum ab. Gerade auch, weil die durchschnittlichen Einkommen bei uns eher niedrig sind.

NBank Wie wirkt sich das auf den Eigenheimbereich aus? Bremst da das niedrige Einkommensniveau die Nachfrage?

Rolfes Nein, gar nicht! Auch hier verzeichnen wir eine hohe Dynamik. Um Kosten zu sparen, wird



beim Bau viel Eigenleistung eingebracht. Familie, Freunde und Nachbarn packen mit an. Da helfen die engen sozialen Netzwerke in der Region.

NBank Wie geht die Stadt Cloppenburg mit der hohen Baulandnachfrage um?

Rolfes Die Grundstücksnachfrage für den Geschosswohnungsbau zielt klar in Richtung zentraler Lagen. Wie auch beim Bauland für den Einfamilienhausbau steuert die Stadt aktiv mit. So werden i. d. R. keine Flächen außerhalb des Rings der Umgehungsstraße ausgewiesen.

NBank Auf mittlere Sicht wird sich auch in Cloppenburg der demografische Wandel bemerkbar machen. Wie verändert das die Wohnungsnachfrage?

Rolfes Wir müssen davon ausgehen, dass die Kinderzahlen mittelfristig zurückgehen. Die Nachfrage nach großen Wohnungen wird dann abnehmen.

Aber die vielen Kinder von heute werden bald als junge Menschen am Start ins Berufsleben auf den Wohnungsmarkt drängen – aufgrund der regionalen Verbundenheit sicherlich zu großen Teilen bei uns in Cloppenburg. Deutlich steigen wird auch die Zahl der Senioren, wenn die Babyboomer in das entsprechende Alter kommen. Beide Gruppen werden kleinere Wohnungszuschnitte nachfragen. Für die Senioren wird die Herausforderung v. a. in der Modernisierung nach den heutigen Maßstäben der Barrierefreiheit liegen.

	2013	Aussicht
Einwohner	32.985	↘
kleine Haushalte † +	11.821	↗
große Haushalte † † † † +	4.742	↓
Eigenheime	9.183	→
Geschosswohnungen	4.195	↗
Nettokaltmiete (Angebote)	5,87 EUR/qm	→
Wohnbauland (Bodenrichtwert)	90 EUR/qm	→
Erwerbstätige	23.319	→
Arbeitslosenquote	7,6 %	↗

Bezahlbarer Wohnraum

In der Einschätzung zukünftiger Wohnungsbedarfe ist neben dem, was quantitativ und qualitativ wünschenswert ist, auch das zu berücksichtigen, was finanziell leistbar ist. Einkommensschwache Wohnungsnachfrager sind in jeder Marktsituation auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. In dynamischen Märkten kommt es in der Regel zu einer Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage, den die unterschiedlichen Akteure zunächst einmal erkennen müssen. Erst dann können sie die entsprechenden Maßnahmen planen und sie anschließend umsetzen. Daher steigen kurz- bis mittelfristig die Miet- und Kaufpreise. Erst wenn das Angebot angepasst wurde – durch Neubau bzw. nicht mehr marktfähigen Leerstand und ggf. Abriss –, lösen sich die Friktionen und die Preise normalisieren sich wieder.

Einkommensschwache Haushalte unter Druck

Insbesondere einkommensschwache Haushalte geraten auf Wohnungsmärkten mit wachsender Nachfrage unter Druck und haben es zunehmend schwerer, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Hierzu zählen beispielsweise Alleinerziehende, Arbeitslose, Geringverdiener, Studierende, Menschen mit psychischen oder physischen Einschränkungen, kinderreiche Familien oder auch Flüchtlinge. In Großstädten mit angespannten Wohnungsmärkten sind zunehmend auch Haushalte mit mittleren Einkommen betroffen.

Herausforderung preisgünstiger Wohnraum

Die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte ist somit eine zentrale Herausforderung für die Kommunen. Das gilt insbesondere für die größeren Städte und andere Standorte mit steigenden Angebotsmieten. Zwar ist in den letzten Jahren aufgrund der günstigen Rahmenbedingungen bereits in erheblichem Maße in den Wohnungsbau investiert worden. Aber das betrifft vor allem das hochpreisige Segment.

Das Land Niedersachsen hat im Jahr 2014 die Anzahl der geförderten Wohnungen auf einen aktuellen Höchststand verdoppelt, nachdem die Förderzahlen gesunken waren und ihren Tiefpunkt in den Jahren 2012 und 2013 erreichten. Trotzdem geht der Bestand an gebundenen Mietwohnungen seit Jahren zurück. Grund ist die auslaufende Bindefrist für die in den 1980er-Jahren und bis Mitte der 1990er-Jahre geförderten Wohnungen, deren Zahl die der in den letzten Jahren geförderten Neubauten deutlich übertrifft. Der Sozialwohnungsbestand ist seit 2010 um mehr als 5.000 Wohnungen zurückgegangen. Allein in den vergangenen zwei Jahren belief sich der Rückgang auf gut 3.500 Wohnungen. Auch wenn die Wohnungswirtschaft die Mieten nach Ablauf der Bindungen in der Regel nur sehr behutsam anpasst, bleibt die Versorgung einkommensschwacher Haushalte eine große Herausforderung. Hier sind alle Akteure – Bund, Land, Kommunen und private Wohnungswirtschaft sowie nicht zuletzt die Kreditwirtschaft – gefordert, kreativ und unkompliziert schnelle Lösungen zu entwickeln.

Unterbringung von Flüchtlingen kann ggf. Wohnraumsituation verschärfen

In mittelfristiger Perspektive könnte sich das am Wohnungsmarkt verfügbare Angebot an preisgünstigem Wohnraum noch verkleinern, wenn städtische Flächen, die für die kurzfristige Bereitstellung von Flüchtlingsunterkünften verwendet werden, nicht für einen potenziellen Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Mögliche Entlastungen durch Neubau werden so unter Umständen verzögert.

Baulandsituation

In allen Regionen Niedersachsens müssen in den kommenden Jahren neue Wohnungen gebaut werden. Eine Voraussetzung dafür, dass der Neubau kurzfristig überhaupt stattfinden kann, sind ausreichend umfangreiche Baulandreserven. Nur wenn planungsrechtlich gesichertes und erschlossenes Bauland zur Verfügung steht, kann kurzfristig mit dem Bau von Wohnungen begonnen werden.

In der letzten Dekade ist aber nicht nur die Bautätigkeit, sondern mehr noch der Umfang der Neuausweisungen von Bauland zurückgegangen. Viele Städte und Gemeinden haben für den Wohnungsneubau auf ihre Flächenreserven zurückgegriffen und das vorhandene Bauland damit erheblich reduziert. Seit der Jahrhundertwende hat sich das planungsrechtlich gesicherte Wohnbauland in Niedersachsen um ein Viertel verringert.¹⁵

Diese Entwicklung ist in Anbetracht der Orientierung auf die Innenentwicklung und den haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden grundsätzlich zu begrüßen. Schließlich führt ein Überangebot an Bauland tendenziell zur weiteren Zersiedlung, zu sinkender Dichte in den Bestandsgebieten und damit zu steigenden Kosten für den Erhalt der Infrastruktur.

Andererseits stellt sich aber die Frage, ob die Kommunen in den Wachstumsregionen angesichts der Engpässe im Wohnungsangebot über ausreichende Reserverflächen verfügen, oder ob der Mangel an Bauland den kurz- und mittelfristig erforderlichen Wohnungsneubau hemmt. Die Gegenüberstellung von Baulandreserven zu Beginn des Jahres 2014 und Baulandbedarf bis zum Jahr 2020¹⁶ zeigt, dass beide Risiken bestehen.

Wohnbaulandbedarf bis 2020 und Baulandreserven

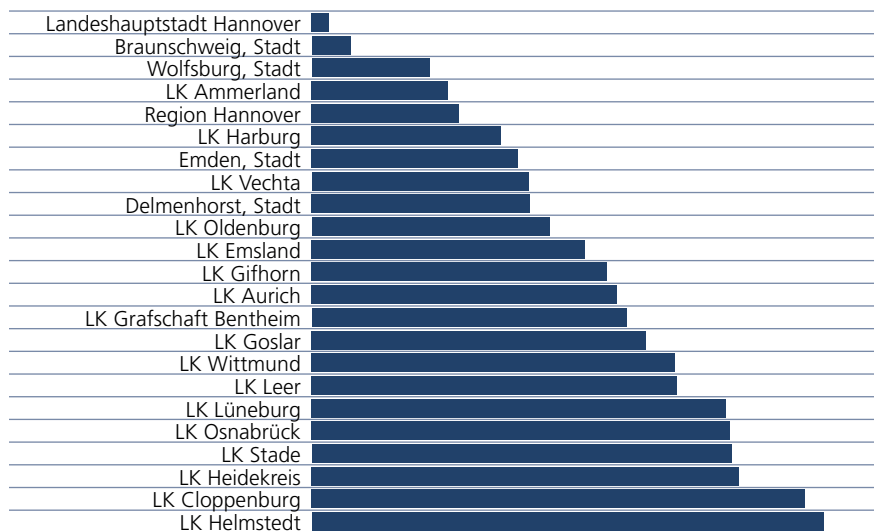
Der Umfang der Flächen, die in Niedersachsen benötigt werden, um dem Bedarf an zusätzlichen Wohnungen bis 2020 gerecht zu werden, beläuft sich auf gut 6.600 Hektar. Gleichzeitig addiert sich das im Land planungsrechtlich gesicherte Wohnbauland auf etwa 5.300 Hektar, das entspricht 80 % der kurz- bis mittelfristig erforderlichen Flächen. Zieht man nur die Reserverflächen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) in Betracht, beläuft sich der Umfang der Reserven landesweit auf etwa 60 % des Bedarfs. Die restlichen 20 % liegen innerhalb bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB, sind also Baulücken im Innenbereich.

Der landesweite Vergleich von Flächenbedarf und Flächenreserven spiegelt die Baulandsituation in Niedersachsen aber nur sehr allgemein wider, weil die Durchschnittswerte die großen Unterschiede zwischen den Regionen und mehr noch zwischen den Kommunen nivellieren.

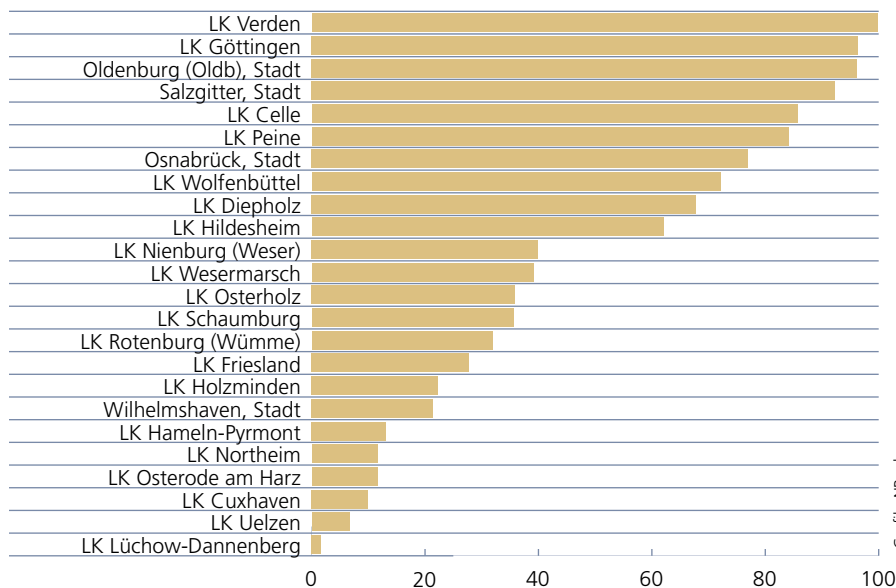
Abbildung 18 zeigt, dass der Umfang der Reserveflächen in der einen Hälfte der Landkreise und kreisfreien Städte unterhalb und in der anderen Hälfte oberhalb des kurz- und mittelfristigen Bedarfs an Bauland liegt. Hervorzuheben ist dabei aber vor allem die in zahlreichen Regionen deutliche Diskrepanz zwischen dem kurz- und mittelfristigen Flächenbedarf und den Flächenreserven.

Verhältnis von Baulandreserven* und Flächenbedarf bis 2020 (Abb. 18)

Anteil der Flächenreserven am Baulandbedarf in Prozent



Anteil des Baulandbedarfs an Reserveflächen in Prozent



* planungsrechtlich gesichertes Wohnbauland

** Landkreis Celle unvollständig erfasst

Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfrage 2014, NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2013 bis 2035

Besonders groß ist die Diskrepanz einerseits in den Städten Hannover, Braunschweig und Wolfsburg sowie im Landkreis Ammerland; dort machen die Reserveflächen nur einen Bruchteil des kurz- und mittelfristigen Bedarfs an Wohnbauland aus. Auf der anderen Seite des Spektrums befinden sich vor allem strukturschwache Regionen. In den Landkreisen Lüchow-Dannenberg, Uelzen, Cuxhaven, Osterode am Harz, Northeim und Hameln-Pyrmont übersteigen die Flächenreserven den mittelfristigen Bedarf um ein Vielfaches.

Die Frage, in welchem Verhältnis der Umfang an Reserveflächen zum mittelfristigen Flächenbedarf stehen sollte, um zu verhindern, dass es durch Flächenengpässe zu gravierenden Verzögerungen beim bedarfsgerechten Neubau kommt, lässt sich eigentlich nur anhand der jeweils spezifischen Rahmenbedingungen beantworten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass

- für neue Bebauungsplan-Verfahren mit einem erheblichen zeitlichen Vorlauf zu rechnen ist
- bei Weitem nicht alle planungsrechtlich gesicherten Flächen kurzfristig mobilisierbar sind
- Erschließung und Flächenaufbereitung z. T. sehr zeitaufwendig sind
- die Lage und Beschaffenheit eines Teils der Reserveflächen u. U. nicht mehr den zeitgemäßen Qualitätsanforderungen entsprechen und sie somit nicht entwickelt werden
- die Fertigstellung von Neubauvorhaben durch Bauplanung, Baugenehmigung und Baudurchführung selbst auch etliche Zeit in Anspruch nimmt.

Die Kommunen können ihren kurzfristigen Flächenbedarf folglich nur dann decken, wenn sie über ein relativ dickes Polster an Reserven verfügen. Für die mittelfristige Perspektive folgt daraus, dass der Umfang der Reserveflächen zumindest für Städte und Gemeinden mit einem höheren Flächenbedarf diesem schon annähernd entsprechen sollte. Wie aus Abbildung 18 ersichtlich, verfügt etwa ein Drittel der Landkreise und kreisfreien Städte über ein planungsrechtlich gesichertes Flächenpotenzial, das mindestens 75 % des Bedarfs bis 2020 abdeckt, ohne gleichzeitig mit umfangreichen Überhängen belastet zu sein. In dieser Gruppe befinden sich wachsende (Oldenburg, Osnabrück) und schrumpfende Städte (Salzgitter) sowie dynamische (Cloppenburg, Stade) und strukturschwache Landkreise (Helmstedt, Göttingen).

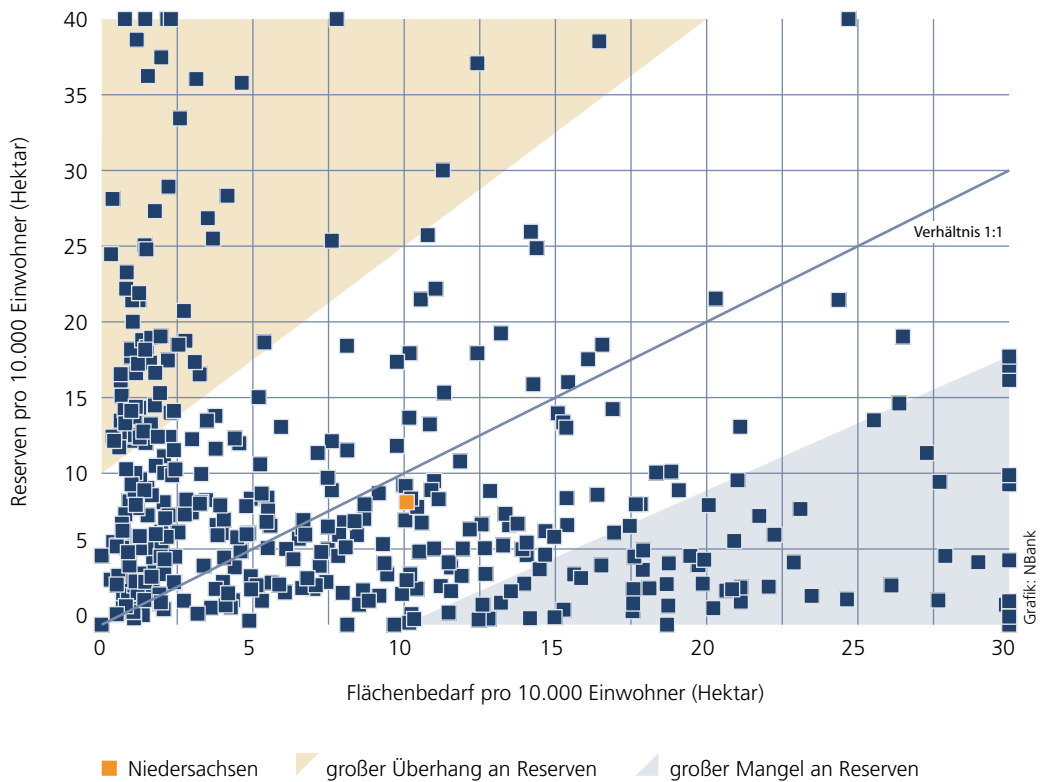
Herausforderungen durch die Diskrepanz zwischen Reserven und Baulandbedarf

Die Herausforderungen für die kommunale Baulandpolitik sind aber nicht vorrangig an das Verhältnis von Baulandbedarf und Baulandreserven gekoppelt, sondern vor allem an den absoluten Umfang der beiden Größen. Eine Gemeinde mit einem mittelfristigen Bedarf von zwei Hektar Wohnbauland und einer Reserve von einem Hektar wird sich weniger schwertun, die fehlenden Flächen auszuweisen als eine gleich große Gemeinde mit einem Bedarf von 20 Hektar und einer Reserve von 10 Hektar. Aus Abbildung 19 ist zu erkennen, dass für viele Städte und Gemeinden das Missverhältnis von Flächenbedarf und Reserven wohl tatsächlich kein größeres Problem darstellt, weil es absolut gesehen nur um geringfügige Diskrepanzen und geringe Neubaubedarfe geht. Das gilt für alle, die in der Abbildung nahe am Nullpunkt liegen. Die Abbildung zeigt zudem, dass das Verhältnis von Flächenbedarf und Flä-

chenreserven für eine Reihe von Gemeinden weitgehend ausgeglichen ist; sie werden durch die Punkte nahe der Mittellinie (Verhältnis 1:1) repräsentiert.

Ganz anders aber sieht es für die Gemeinden aus, die in größerer Entfernung vom Nullpunkt und von der Mittelachse (Verhältnis 1:1) liegen. Diejenigen, die durch Punkte im rechten unteren Bereich dargestellt sind, werden den großen Bedarf an Wohnbauland in den kommenden Jahren kaum befriedigen können. Dagegen gibt es für die im linken oberen Bereich kaum Aussicht, dass ihr großer Überhang an Baulandreserven merklich abgebaut wird.

Reserveflächen und Flächenbedarf bis 2020 in Städten und Gemeinden pro 10.000 Einwohner (Abb. 19)



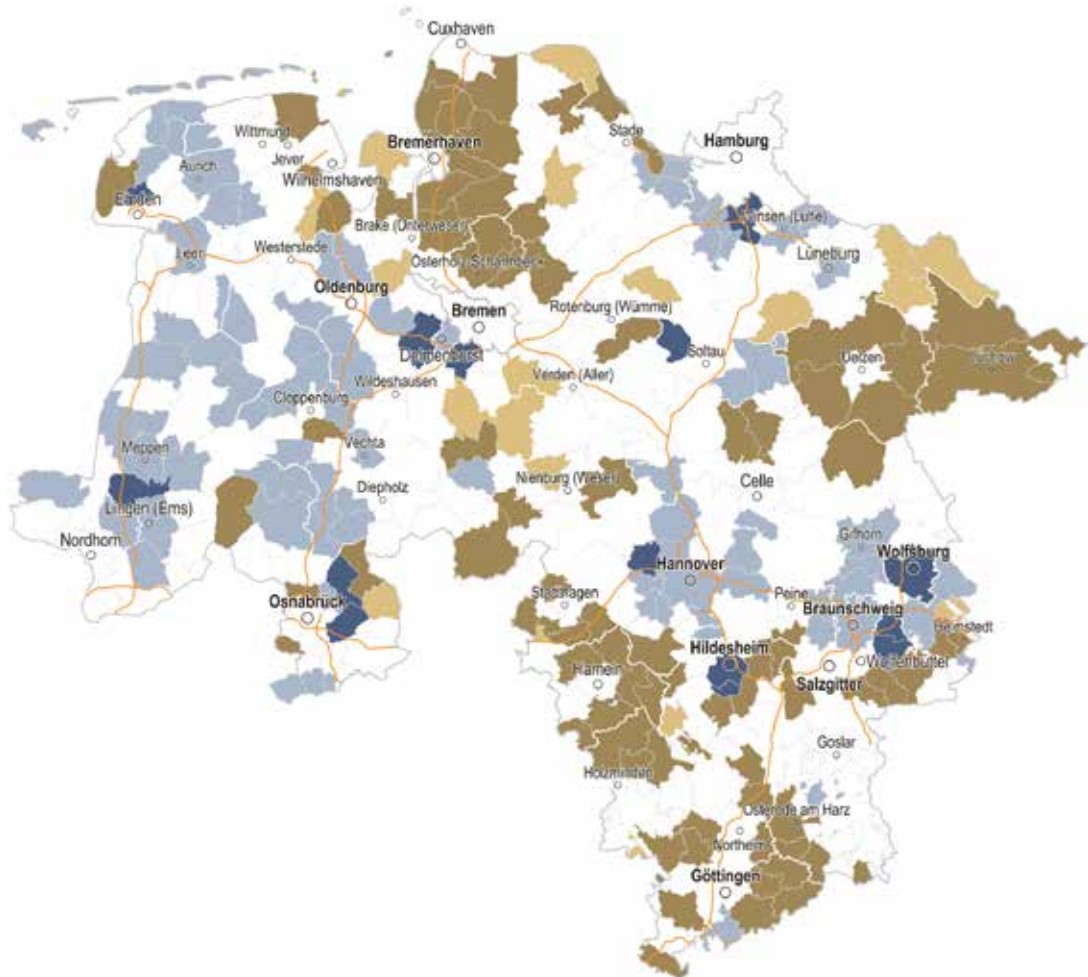
Ausreißer sind auf die Maximalwerte der beiden Achsen verlegt
 Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfrage 2014, NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2013 bis 2035

Grafik: NBank

Städte und Gemeinden, für die die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen eine besonders große Herausforderung darstellt, finden sich erwartungsgemäß fast nur in den wachstumsdynamischen Regionen im Westen, im Raum Hamburg und im Raum Hannover/Braunschweig/Wolfsburg. In Karte 12 sind die Kommunen blau eingefärbt, deren mittelfristiger Flächenbedarf relativ hoch ist und gleichzeitig den Umfang der planungsrechtlich gesicherten Reserveflächen um mehr als das Doppelte bzw. Dreifache überschreitet. Ihre räumliche Konzentration verweist darauf, dass die bedarfsgerechte Sicherung von Wohnraum in den kommenden Jahren nicht nur eine kommunale, sondern in Teilen des Landes auch eine regionale Herausforderung darstellt.

Auch die Kommunen mit einem sehr hohen Überhang an Baulandreserven sind räumlich konzentriert. In Karte 12 sind die, deren Reserveflächen den dreifachen bzw. fünffachen Umfang des mittelfristigen Flächenbedarfs haben, grün eingefärbt. Sie liegen überwiegend in den strukturschwachen Regionen und können auch nicht damit rechnen, dass die Wohnungsnachfrage über 2020 hinaus wieder anzieht. Das räumliche Muster in der Karte lässt sich zwar zum Teil mit Unterschieden im Wohnungsbedarf und der Baulandnachfrage erklären, es verweist aber auch auf sehr unterschiedliche siedlungspolitische Entscheidungen in den einzelnen Städten und Gemeinden: Nicht alle Kommunen mit sehr geringer Baulandnachfrage haben weit über den Bedarf hinausreichende Reserven aufgebaut, und in den dynamischen Regionen stehen nicht alle Kommunen vor der Situation, dass ihr Flächenbedarf den Umfang der Reserven weit übersteigt. Große Flächenüberhänge sind meist das Ergebnis unangemessener Wachstumserwartungen und einer wenig nachhaltigen Siedlungsflächenpolitik; große Flächenengpässe sind entweder auf eine unzureichende Bodenbevorratung oder auf einen strukturellen Mangel an Flächenpotenzialen zurückzuführen.

Städte und Gemeinden mit großer Diskrepanz zwischen Flächenreserven und Flächenbedarf bis 2020 (Karte 12)



Verhältnis zwischen Bauland-Reserven und Bauland-Bedarf bis 2020

(Bedarf je 10.000 Einwohner: gering = 0 bis 2,5 ha , mittel = 2,5 bis 10,0 ha, hoch = mehr als 10,0 ha)

- Reserven übersteigen geringen Bedarf sehr stark (um mehr als das Fünffache)
- Reserven übersteigen mittleren Bedarf stark (um mehr als das Dreifache)
- mittlerer Bedarf übersteigt Reserven stark (um mehr als das Dreifache)
- hoher Bedarf übersteigt Reserven (um mehr als das Zweifache)
- ohne Kategorie oder ohne Angaben

Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfrage 2014, NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2013 bis 2035

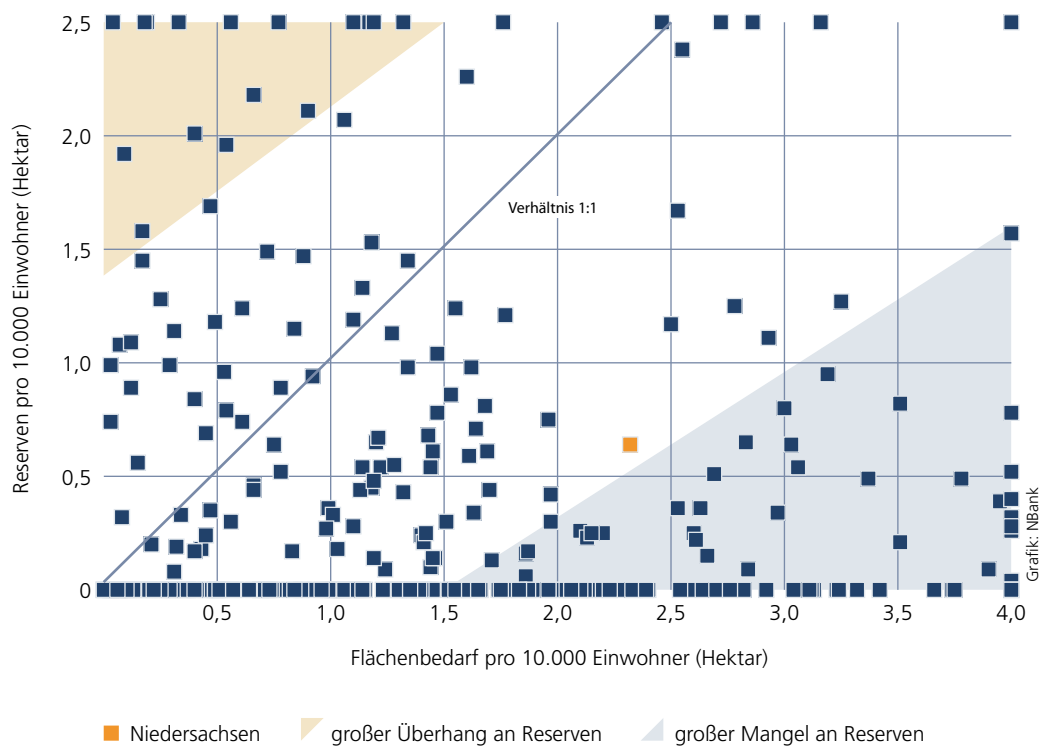
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Baulandreserven für den Geschosswohnungsbau

Nach der Prognose zieht der Bedarf an Geschosswohnungen mittelfristig weiter an. Allerdings macht der Flächenbedarf für diesen Gebäudetyp nur etwa 20 % des gesamten Flächenbedarfs in Niedersachsen aus. Zum einen ist dies auf die, insbesondere im ländlichen Raum, nachrangige Bedeutung dieses Gebäudetyps, zum anderen auf seine deutlich höhere Bebauungsdichte zurückzuführen.

Da aber über 90 % der planungsrechtlich gesicherten Flächenreserven für Familienheime reserviert sind, stehen dem mittelfristigen Bedarf von etwa 1.350 Hektar Bauland für den Geschosswohnungsbau nur 370 Hektar Reserveflächen gegenüber. Während sich also für das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser der Umfang der Reserveflächen und der Umfang des mittelfristigen Flächenbedarfs auf gleichem Niveau befinden, entspricht die Reservefläche für den Geschosswohnungsbau nur gut einem Viertel des Bedarfs.

Reserveflächen und Flächenbedarf bis 2020 für Geschosswohnungen in den Städten und Gemeinden pro 10.000 Einwohner (Abb. 20)



Ausreißer sind auf die Maximalwerte der beiden Achsen verlegt.
 Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfrage 2014, NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2013 bis 2035

Abbildung 20 macht zudem deutlich, dass große Teile dieser an sich sehr knappen Reserveflächen nicht dort liegen, wo sie besonders stark benötigt werden, d. h. in den wachsenden und zentral gelegenen Räumen. Und sie zeigt, dass zahlreiche Gemeinden über gar keine oder nur sehr geringe Reserveflächen für den Geschosswohnungsbau verfügen, obwohl ihr Flächenbedarf für diesen Bautyp mittelfristig zum Teil ganz erheblich ist. Zu diesen Kommunen gehören neben den großen selbstständigen Städten Göttingen und Lingen die kreisfreien Städte Wolfsburg, Delmenhorst, Emden und Braunschweig sowie mit Ammerland und Leer auch ganze Landkreise. Und da nicht alle Reserveflächen kurz- oder mittelfristig zu aktivieren sind, verfügen wahrscheinlich etliche weitere Regionen in Niedersachsen effektiv über so gut wie keine planungsrechtlich gesicherten Flächen für den Bau von Mehrfamilienhäusern.

Baulandreserven in Baulücken

Etwa ein Viertel der Baulandreserven in Niedersachsen liegt innerhalb bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB. Sie sind i. d. R. vermutlich in geringerem Umfang und nur mit größerem Aufwand für eine Bebauung zu aktivieren als Grundstücke in einem förmlich ausgewiesenen Neubaugebiet nach § 30 BauGB.

Teilräumlich stellt sich die Situation aber häufig anders dar, denn in einigen Städten und Landkreisen gibt es nach eigener Einschätzung keine oder nur minimale Reserven im bebauten Innenbereich, in anderen macht dieser Flächentyp dagegen einen überproportional hohen Anteil der Reserven aus. Zu Letzteren zählen überwiegend größere und mittelgroße Städte. Soweit ihr mittelfristiger Flächenbedarf relativ hoch liegt, haben diese Kommunen vermutlich größere Probleme, das nötige Bauland zu aktivieren als Kommunen, deren Reserven weitgehend aus Gebieten im Geltungsbereich eines Bebauungsplans bestehen. Allerdings tritt diese Problemkonstellation nicht sehr häufig auf.

Häufiger dagegen kommt es vor, dass Baulandpotenziale im Innenbereich gar nicht berücksichtigt werden. Zahlreiche Städte und Gemeinden haben in der Baulandumfrage angegeben, keine oder so gut wie keine Reserven in § 34-Gebieten zu haben, darunter etliche mit einem kurz- und mittelfristig hohen Baulandbedarf, u. a. die Städte Braunschweig und Wolfsburg sowie zahlreiche Gemeinden in den Landkreisen Ammerland, Vechta, Osnabrück und Harburg. Vermutlich haben einige von ihnen bislang nur versäumt, diese Reserven tatsächlich zu erheben. Damit können sie die Möglichkeit, Potenziale im bebauten Innenbereich zu aktivieren, dann auch nicht ausreichend nutzen.

Fazit

Der Vergleich zwischen dem Umfang des kurz- und mittelfristigen Baulandbedarfs und der vorhandenen planungsrechtlich gesicherten Reserveflächen macht deutlich, dass in den meisten Regionen Niedersachsens ausreichend umfangreiche Baulandreserven für den bedarfsgerechten Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Gleichwohl verweist er auf eine Reihe von Herausforderungen für die kommunale Baulandpolitik der nächsten Jahre:

- In den wachstumsdynamischen Regionen gibt es zahlreiche Städte und Gemeinden mit großen Defiziten an Baulandreserven. Dort könnte sich der Mangel an Bauland hemmend auf den bedarfsgerechten Neubau auswirken.
- Insbesondere in den struktur- und wachstumsschwachen Regionen sind viele Kommunen hochgradig mit Bauland überversorgt. Sie laufen damit Gefahr, dass ihre Gestaltungskraft für eine nachhaltige Stadt- und Ortsentwicklung weiter abnimmt.
- Fast alle Regionen sind mit Flächen für den Bau von Geschosswohnungen unterversorgt. Folglich ist für dieses Wohnungsmarktsegment in weiten Teilen des Landes mit weiteren Anspannungen zu rechnen.

Grafschaft Hoya

Innovatives Instrument für eine bedarfsgerechte Bauland



Interview mit Doris Kleinwächter, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Sulingen sowie Bürgermeister Detlef Meyer und Peter Bruns, Samtgemeinde Grafschaft Hoya

»Bei einer Bestandsaufnahme haben wir im Samtgemeindegebiet rund 300 Baulücken identifiziert. Viele Eigentümer sind zum Verkauf bereit.«

NBank Frau Kleinwächter, das LGLN bietet den niedersächsischen Städten und Gemeinden die Nutzung eines Baulücken- und Leerstandskatasters (BLK) an. Was verbirgt sich dahinter?

Kleinwächter Das BLK ist ein Werkzeug zur Unterstützung der Innenentwicklung, das in bundesweit einzigartiger Weise Leerstände und Baulücken mit altersdifferenzierten Einwohnerzahlen verknüpft. Besonderen Wert legen wir auf die intuitive Anwendung und Nutzerfreundlichkeit. Welche Maßnahmen daraus in den Gemeinden entwickelt werden, hängt maßgeblich von den Akteuren vor Ort ab. Hoya ist ein gutes Beispiel, da die Beteiligten dort von Anfang an mit großem Engagement dabei waren.

NBank Wie wird das BLK angenommen?

Kleinwächter Das Interesse am BLK ist hoch. Mittlerweile ist jede dritte Kommune in Niedersachsen Vertragspartner, darunter sogar Städte mit bis zu

40.000 Einwohnern. Bemerkenswerterweise sind das nicht nur die Kommunen mit dem größten demografischen Handlungsdruck. Oft geht es auch darum, bei Neuausweisungen von Baugebieten schnell belegen zu können, dass kein Potenzial für Nachverdichtungen mehr vorhanden ist. Mund-zu-Mund-Propaganda ist dabei der wichtigste Weg für die Gewinnung neuer Nutzer.

NBank Herr Meyer, Herr Bruns, wie nutzen Sie das BLK und welche Maßnahmen haben Sie daraufhin entwickelt?

Meyer, Bruns Wir nutzen das BLK sehr intensiv. Bei einer Bestandsaufnahme haben wir im Samtgemeindegebiet rund 300 Baulücken identifiziert. Wir haben alle Eigentümer angeschrieben und viele sind zum Verkauf bereit. Diese Grundstücke werden jetzt parallel zu unseren Baugebieten vermarktet und sind über unsere Homepage abrufbar. Bei den Leerständen hat die Bestandsaufnahme eine Leerstandsquote von 2,9 % ergeben. Im Ortsbild ist das kaum sicht-

politik



bar. Dennoch stellt die Stadt Hoya/Weser eine Förderung für den Abriss leer stehender „Schrottimobilien“ bereit. Für drei Objekte wurde das bereits in Anspruch genommen.

NBank Wie schätzen Sie die Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung in der Grafschaft Hoya ein – und welche Herausforderungen erwarten Sie?

Meyer, Bruns Dank der Branchenvielfalt ist unser Arbeitsmarkt derzeit mit nur 4,2 % Arbeitslosigkeit gut aufgestellt. Wir haben viele Einpendler aus den angrenzenden Gemeinden und Landkreisen. Vor Ort fehlen uns dagegen zunehmend die Jahrgänge zwischen 25 und 45 Jahren. Bis 2030 erwartet uns ein Einwohnerrückgang um etwa 12 % und eine deutliche Alterung der Bevölkerung. Vor diesem Hintergrund wollen wir im Leerstandsmanagement v. a. Risikoleerstände im Blick behalten, d. h. Wohngebäude mit ausschließlich älteren Bewohnern. Hier müssen wir uns frühzeitig darum bemühen, eine

Weiternutzung zu sichern. Auch gewerbliche Leerstände wollen wir zusammen mit unserer Wirtschaftsförderung verstärkt vermarkten. Investoren, Architekten, Banken – wir alle müssen an einen Tisch und die Herausforderungen anpacken.

	2013	Aussicht
Einwohner	16.704	↓
kleine Haushalte † +	5.780	↘
große Haushalte † † † † +	2.159	↓
Eigenheime	6.187	→
Geschosswohnungen	1.285	→
Nettokaltmiete (Angebote)	4,69 EUR/qm	→
Wohnbauland (Bodenrichtwert)	30 EUR/qm	↑
Erwerbstätige	8.687	→
Arbeitslosenquote	4,7 %	↓

Agenda zukunftsfähiges Wohnen

Gestaltung generationengerechter Wohn- und Wohnumfeldbedingungen

Um den Bedürfnissen der jeweiligen Generationen gerecht werden zu können, bedarf es einer laufenden Überprüfung und Anpassung der Wohn- und Wohnumfeldbedingungen. Denn nicht nur die Wohnung selbst, sondern auch die Nachbarschaft mit Versorgungs- und Infrastrukturangeboten spielt eine wichtige Rolle, wenn es darum geht, ob eine Wohnsituation als den Bedürfnissen entsprechend bewertet wird. Dabei sollten generell alle Generationen und gesellschaftlichen Gruppen mit ihren spezifischen (teilweise aber auch ähnlichen) Bedürfnissen in den Blick genommen werden. Exemplarisch werden hier die Familien und Senioren herausgegriffen.

Urbanes Wohnen (wieder) stärker für Familien ermöglichen

Für Familien gewinnt das städtische Wohnen zunehmend an Attraktivität – auch aufgrund der günstigen Infrastrukturausstattung, u.a. mit Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie Freizeitangeboten. Allerdings entsprechen die vorhandenen Wohnungsbestände, oft zum großen Teil aus den 1950er- und 1960er-Jahren, in der Regel nicht den heutigen Anforderungen der Familienhaushalte an Größe, Schnitt und ggf. auch Modernisierungszustand. An Standorten mit hohem Neubaubedarf sollte daher bei nötigen Neubauten auf eine familiengerechte Gestaltung Wert gelegt werden. Zudem stehen gerade die (noch) wachsenden Städte vor der Herausforderung, familienbezogene Infrastrukturen, wie z. B. die Betreuungsmöglichkeiten für Kinder, mitwachsen zu lassen bzw. zu modernisieren.

Preisgünstigen Wohnraum für einkommensschwächere Familien bereitstellen

Gerade in Großstädten ist die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums eng mit den Bemühungen um Integration bzw. die Vermeidung von kleinräumiger Segregation verknüpft, da sich unter den großen Haushalten regelmäßig auch Migrantenfamilien und Familien mit besonderen sozialen und finanziellen Unterstützungsbedarfen befinden (siehe auch S. 80 f.). Entsprechende Angebote dürfen sich nicht in städtischen Randlagen ballen. Vielmehr sollte eine Verteilung über das Stadtgebiet angestrebt werden, die Segregation vermeidet.

Barrierearmut und Sicherheit für Senioren gewährleisten

Bei den Senioren kommt dem Thema Barrierearmut nach wie vor eine herausgehobene Bedeutung zu – quantitativ werden die Bedarfe angesichts wachsender Zahlen älterer Menschen in vielen Regionen Niedersachsens potenziell noch zunehmen. Darüber hinaus gewinnen auch technische Hilfsmittel an Bedeutung, die einen längeren, selbstständigeren Verbleib in der eigenen Wohnung und damit auch im sozialen Umfeld unterstützen können (Ambient Assisted Living). Nicht zuletzt spielt für Senioren noch stärker als für andere Bevölkerungsgruppen der Sicherheitsaspekt eine Rolle. Dazu gehört neben einer auf Unfallvermeidung ausgelegten Wohnsituation und Notrufsystemen auch die entsprechende Gestaltung der Gemeinschaftseinrichtungen in Wohnanlagen (z. B. Treppenhäuser, Tiefgaragen) und des engeren

Wohnumfelds. Der Aufgabe, den öffentlichen Raum sowie die Wohnhausarchitektur sicherer zu gestalten, hat sich die Sicherheitspartnerschaft im Städtebau in Niedersachsen verschrieben. Mit dem entwickelten „Qualitätssiegel für sicheres Wohnen“ wird vorbildliches Engagement sichtbar gemacht. Es zeichnet die Eigentümer aus, die in technische Sicherungen, gute Nachbarschaften und den sozialen Zusammenhalt investieren.

Wohn- und Nutzflächen reduzieren

Ein häufiger Grund für den Umzugswunsch im Alter ist die immer schwerer fallende Pflege eines Hauses mit Garten, das für eine Familie mit Kindern ausgelegt ist. Ältere Haushalte würden gern – möglichst im angestammten Ort oder Quartier – ihr zu großes Haus gegen eine kleinere Wohnung „tauschen“. Aber auch wenn dies finanziell möglich ist, sind die organisatorischen Hürden oft zu hoch. Städte und Gemeinden können hier z. B. mit einem Wohnlotsen unterstützen. Er bringt anbietende und suchende Haushalte zusammen. Ebenso ist Hilfe bei Behördengängen denkbar. Möglicherweise gibt es auch ganze Nachbarschaften, von denen ein Teil ihre Häuser verkaufen kann, um mit dem Erlös und dem Vermögen der übrigen Nachbarn die verbliebenen Häuser zu altengerechten kleineren Wohneinheiten für alle bisherigen Bewohner umzubauen. Modellhafte, sich möglicherweise selbst tragende Projekte könnten besonders gefördert werden. Die klassische Untervermietung einer Etage ist eine weitere Möglichkeit, die Wohnfläche eines Einfamilienhauses zu reduzieren. Dies setzt einen getrennten Zugang und damit in der Regel Umbaumaßnahmen voraus, die ebenfalls gefördert werden könnten. Die genannten Optionen haben Bewohner von Städten und Gemeinden mit noch wachsenden Haushaltszahlen. Vor allem Kommunen in Westniedersachsen, die noch am Anfang des Alterungsprozesses stehen, können mit diesen oder ähnlichen Maßnahmen bei maßvollem Neubau zukünftige Leerstände vermeiden.

Daseinsvorsorge im Wohnumfeld sichern

Darüber hinaus ist die Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge ein weiteres wichtiges Kriterium für ein seniorenrechtliches Wohnumfeld, denn die mit einem eigenen Auto verbundene Mobilität kann nicht mehr bei allen älteren Menschen vorausgesetzt werden. Alle wesentlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – z. B. Lebensmittelgeschäft und Hausarztpraxis – sollten möglichst fußläufig oder mit geringem Aufwand über die öffentlichen Verkehrsmittel zu erreichen sein. Dazu gehören auch Angebote für haushaltsnahe Dienstleistungen. Somit ist es auch Aufgabe der Kommunen, für ein bedarfsgerechtes Wohnumfeld der Senioren Sorge zu tragen. Gerade auch mit Blick auf mögliche weitere Abwanderungen ist die Sicherung der Versorgungsinfrastruktur (bzw. ihrer Erreichbarkeit) ein wichtiger Baustein, um Abwärtsspiralen in ganzen Ortsteilen zu vermeiden.

Innenentwicklung und bedarfsgerechte Baulandpolitik

Die Vermeidung von Leerständen und Baulücken in Ortskernen ist eine wesentliche Herausforderung, um die Ortsbilder in Städten und Gemeinden attraktiv zu halten. In den einzelnen Kommunen ergeben sich daraus individuelle Handlungsbedarfe für die Wohnungsmarktakteure. Hierfür müssen Architekten, Stadtplaner, Kommunen, Bauträger, die Wohnungswirtschaft und private Bauherren nach neuen Ideen und Lösungsansätzen suchen.

Leerstände thematisieren und abbauen

Der Leerstand von Wohngebäuden wird in Orten, die bereits seit einigen Jahren mit schwachen Einwohnerentwicklungen zu kämpfen haben, immer stärker auch im Ortsbild sichtbar. Künftig drohen angesichts sinkender prognostizierter Haushaltszahlen in vielen weiteren Regionen – insbesondere in den südlichen Landesteilen – die Leerstände ebenfalls zuzunehmen. Heute zeigt sich schon, dass die Vermarktung von Immobilien in bestimmten Lagen schwieriger wird. Zusätzlich besteht die Gefahr, dass ältere Bewohner einen Umzug aufgrund ungünstiger Wiederverkaufsmöglichkeiten nicht mehr realisieren und die Erben später auf die Überschreibung verzichten. In so einem Fall sind die Kommunen für die nicht mehr marktfähigen Immobilien verantwortlich. Die lokalen Wohnungsmarktakteure müssen sich diesem Problemkomplex gemeinsam und vorausschauend stellen, um die Attraktivität des Ortsbildes und die Zukunftsfähigkeit als Wohnstandort langfristig zu sichern. Künftig wird auch stärker die Frage nach einem möglichen Rückbau von leer stehenden Häusern thematisiert werden müssen. Dabei ist ggf. auch über Anreizsysteme für Eigentümer nachzudenken.

Bauland „mit Augenmaß“ planen

Kommunen mit hohen Defiziten an Baulandreserven müssen besondere Anstrengungen unternehmen, um zeitnah neues Wohnbauland zu sichern. Andernfalls könnten sich ihre Chancen, neue Einwohner zu gewinnen und ansässige Einwohner zu halten, schon kurzfristig verringern.

Wohnungsnachfrager sind vor allem Zuwanderer, Haushaltsgründer und Familiengründer. Zumindest von den ersten beiden Gruppen werden in hohem Maße Geschosswohnungen nachgefragt. Daher ist der vielerorts deutliche Mangel an Bauland für diesen Gebäudetyp möglichst zeitnah zu beheben. Vor der Neuausweisung sollte aber geprüft werden, wie weit Änderungen bestehender Bebauungspläne, d. h. die Umwidmung von Flächen für den Familienheimbau, und die Aktivierung von Flächen in den Bestandsgebieten die Defizite vermindern oder beheben können.


Da der mittelfristige Baulandbedarf in den meisten Städten und Gemeinden weniger auf Bevölkerungswachstum als auf Haushaltsverkleinerungen und steigende Anforderungen an die Wohnqualität zurückzuführen ist und der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen längerfristig zurückgehen wird, sollte die Inanspruchnahme von wertvollen Flächen für Siedlungszwecke minimiert und auf Ausweisung von Neubaugebieten in Randlagen verzichtet werden.

Aber auch in den stärker von Baulandknappheit betroffenen Kommunen sollten Außenentwicklungen nur noch auf der Grundlage einer Abschätzung der Folgekosten möglich sein und der Neubaubedarf an Standorten gedeckt werden, die langfristig eine tragfähige Perspektive aufweisen, vorrangig also im Siedlungsbereich. Da sich die Nachfrage nach Wohnungen zunehmend auf Lagen mit guter Infrastrukturversorgung richtet, sprechen neben wirtschaftlichen und ökologischen Gründen auch Wohn- und Standortwünsche dafür, den Wohnungsneubau grundsätzlich auf integrierte Standorte zu konzentrieren.

Um dort aber das nötige Bauland mobilisieren zu können, müssen die „schlummernden“ Potenziale in den Bestandsgebieten ausfindig gemacht werden. Die Möglichkeiten für Verdichtung, Umnutzung, Aufstockung, Abriss und Neubau sind häufig sehr viel größer als wahrgenommen. Um sie zu nutzen, sollten die Kommunen ein leistungsfähiges Flächenmanagement einsetzen, dessen ausdrückliches Ziel die Stärkung der Innenentwicklung ist.

Zum Flächenmanagement gehört aber nicht nur die Aktivierung von Bauland- und Nachnutzungspotenzialen im Innenbereich, sondern auch, überzogene, nicht mobilisierbare und an falschen Standorten befindliche Reserveflächen bzw. Siedlungsflächenüberhänge zurückzustufen. Die zahlreichen Städte und Gemeinden, die durch ihre extensive Ausweisungspolitik in den vergangenen Jahrzehnten mit Wohnbauland völlig überversorgt sind, verfügen nur noch über begrenzte Möglichkeiten, bedarfsgerecht auf Marktveränderungen zu reagieren. Sie werden ihre Handlungs- und Steuerungsmöglichkeiten in der kommunalen Baulandpolitik wahrscheinlich nur zurückgewinnen, wenn sie planungsrechtlich gesichertes Wohnbauland im Geltungsbereich von Bebauungsplänen in größerem Umfang zurückwidmen.

Gemeinsame Lösungsansätze zur Innenentwicklung suchen

Für die einzelnen Kommunen ergeben sich daraus individuelle Handlungsbedarfe. Ein erster Schritt kann in diesem Zusammenhang die Erfassung von Baulücken und die bedarfsgerechte Planung z. B. durch den Einsatz von entsprechenden Auswertungsinstrumenten sein (vgl.  S. 90). Dies kann beispielsweise dazu führen, in kleinen Innenstädten mit dauerhaften gewerblichen Leerständen Ladenlokale in neue, zentral gelegene Wohnungen umzuwandeln und damit gewerbliche Leerstände aus dem Ortsbild zu tilgen.

Eine weitere Voraussetzung für den Umgang mit Boden ist die Vermeidung destruktiven Konkurrenzverhaltens. Die Städte und Gemeinden sollten die Grundsätze ihrer Siedlungsflächenpolitik daher regional und interkommunal abstimmen.

Anhang

98 — METHODIK

104 — VERWEISE

106 — TABELLEN

106 — Wohnbaulandreserven 2013 und -bedarf bis 2020 (Tab. 1)

107 — Neuausweisungen von Wohnbauland 2012 und 2013 (Tab. 2)

108 — Preise (Tab. 3)

109 — Fertiggestellte Wohnungen (Tab. 4)

110 — Genehmigte Wohnungen (Tab. 5)

111 — Wohnungsbestand und Wohnraumförderung (Tab. 6)

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

113 — Erwerbstätige 2013 und 2035 (Tab. 8)

114 — Bevölkerungsentwicklung 2013 (Tab. 9)

115 — Bevölkerung und Haushalte 2013 und 2035 (Tab. 10)

116 — Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen 2013 (Tab. 11)

117 — Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen von 2013 bis 2035 (Tab. 12)

118 — Haushaltsstruktur nach Haushaltsgröße 2013 (Tab. 13)

119 — Haushaltsentwicklung nach Haushaltsgröße von 2013 bis 2035 (Tab. 14)

120 — ABKÜRZUNGEN

Methodik

Bevölkerungsprognose

Prognose auf der Basis der Komponentenmethode

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

Schätzung der Geborenen

Die Schätzung eines neuen Geborenenjahrgangs erfolgt auf der Basis von (im 3-Jahres-Durchschnitt geglätteten) altersspezifischen Geborenenraten der Frauen (im Alter von 15 bis unter 50 Jahren) auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte. Auf diese Weise gehen regionsspezifische Unterschiede im generativen Verhalten in die Prognose ein. Darüber hinaus werden mit Hilfe längerer Zeitreihen Trends in das Modell integriert, sodass beispielsweise Angleichungstendenzen des generativen Verhaltens zwischen den Regionen berücksichtigt werden.

Schätzung der Sterbefälle

Die Zahlen der Sterbefälle nach Alter und Geschlecht werden über regions-, alters- und geschlechtsspezifische Sterberaten bzw. Überlebenswahrscheinlichkeiten ermittelt. Sie werden ebenfalls aus geglätteten Werten (3-Jahres-Durchschnitt) der Sterbefälle für die einzelnen Stadt- und Landkreise berechnet. Die Sterbewahrscheinlichkeiten für die Altersgruppen 85 Jahre und älter, für die keine regionsspezifischen Ergebnisse vorliegen, werden aus der allgemeinen Sterbetafel des Landes entnommen. Darüber hinaus wird ein regionsspezifischer Trend zur Verlängerung der Lebenserwartung auf Basis der letzten zehn Jahre berücksichtigt.

Vorausberechnung von Wanderungen

Die Abschätzung der zukünftigen Wanderungen (Zu- und Fortzüge) geht mit größeren Unsicherheiten bei der Vorausberechnung einher. Als Ausgangsbasis werden die Zu- und Fortzüge über geschlechts- und altersspezifische Zu- und Fortzugsraten ermittelt, die ebenfalls aus den entsprechenden Werten der letzten fünf Jahre bestimmt werden. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Zuwanderung nach Niedersachsen in den ersten Jahren der Prognose höher ausfallen wird als gegen Ende des Prognosezeitraumes, weil davon ausgegangen wird, dass sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den aktuellen Herkunftsgebieten (vor allem Osteuropa, Südosteuropa und auch Südeuropa) verbessern und gleichzeitig das Potenzial mobiler Einwohner rückläufig sein wird.

Prognose der Einheits- und Samtgemeinden

Die Prognose der Einheits- und Samtgemeinden wird mit angepassten altersspezifischen Raten simultan zur jeweiligen Landkreisprognose gerechnet, sodass die Ergebnisse innerhalb des Landes konsistent sind. Um das Gewicht einzelner Ereignisse (wie z. B. einmalige Ausweisungen von Baugebieten oder den Wegfall von Arbeitsplätzen) abzumildern, werden 5-Jahres-Durchschnitte bei der Anpassung zugrunde gelegt. Eine besondere Herausforderung für die Prognose von Einwohnerzahlen und -strukturen stellen kleinere Hochschulstandorte dar, weil in Relation zu den Einwohnerzahlen der 18- bis unter 30-Jährigen auf diese Standorte besonders hohe Wanderungszahlen entfallen. Daher werden die nicht kreisfreien Städte Göttingen, Lüneburg und Hildesheim sowie die Samtgemeinde Oberharz (Standort der TU Clausthal) auf Basis von Sonderauswertungen des Statistischen Landesamtes (LSN) analog zur Ebene der Landkreise berechnet.

Haushaltsprognose

Bestimmung der Wohnraum nachfragenden Bevölkerung

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

Haushaltsquotenmitgliederverfahren und Haushaltsdefinition

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

Berücksichtigung von Trends beim Haushaltsbildungsverhalten

Um Trends, wie die zunehmende Verkleinerung von Haushalten, in die Prognose zu integrieren, wird auf Ergebnisse des Mikrozensus 2011 bis 2013 zurückgegriffen. Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass der starke Trend zur Verkleinerung von Haushalten (Singularisierungstrend) sich zukünftig mit der gleichen Intensität fortsetzen wird, werden die ermittelten Trends innerhalb des Prognosezeitraums kontinuierlich abschwächend in die Prognose integriert.

Erwerbstätigenprognose

Berücksichtigung der Angebots- und Nachfrageseite

Die Erwerbstätigenprognose für Niedersachsen bezieht neben der Veränderung des Arbeitskräfteangebots (Entwicklung der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter, Erwerbsbeteiligung etc.) auch nachfrageseitige Entwicklungen in die Projektion mit ein. Hierfür wird in erster Linie auf aktuelle Prognosen der prognos AG im Rahmen des aktuellen prognos Deutschland Reports 2020 | 2030 | 2040 zurückgegriffen. Die Erwerbstätigenprognose ist nachfrageseitig also von der gesamtwirtschaftlichen Leistung Deutschlands bzw. Niedersachsens bestimmt.

Hergeleitet bzw. abgeleitet wird die für die Erzielung des Bruttoinlandsprodukts notwendige Zahl an Erwerbstätigen. Dabei wird der Rückgang der Personen im erwerbsfähigen Alter (18 bis 65 Jahre) zumindest bis Mitte des kommenden Jahrzehnts nicht als limitierender Faktor angesehen. Es wird davon ausgegangen, dass aus dem verbleibenden „Arbeitskräftepool“ auch zukünftig noch erheblich mehr Menschen für eine Erwerbstätigkeit mobilisiert werden können als bisher. Angenommen werden beispielsweise eine Ausweitung der Frauenerwerbsquote und ein steigender Anteil älterer Arbeitnehmer. Dämpfend auf die zukünftige Erwerbstätigenzahl wirken eine leicht steigende Produktivität und eine Verringerung der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage aufgrund insgesamt rückläufiger Bevölkerungszahlen.

Berechnung für die Landkreise und kreisfreien Städte

Die Ergebnisse für Niedersachsen und seine kreisfreien Städte und Landkreise werden über regionsspezifische Abweichungen von den jeweiligen Bundestrends geschätzt. Die Abweichungen basieren auf den Stützbereichen 2008 bis 2014. Dabei wird von einer Konvergenz im Prognosezeitraum ausgegangen. Das bedeutet, dass sich Branchen, die im Zeitraum 2008 bis 2014 eine im Vergleich zum Bundestrend überdurchschnittliche (bzw. schwächere) Entwicklung aufwiesen, auch zukünftig überdurchschnittlich (bzw. schwächer) entwickeln werden, wobei die Abweichungen vom Bundestrend im Zeitablauf geringer werden. Die Grundlage für die Projektion bilden tiefgegliederte Datenreihen der Beschäftigungsstatistik nach der Wirtschaftszweigsystematik WZ 2008 auf der Basis von 88 Wirtschaftsabteilungen.

Projektion für die Einheits- und Samtgemeinden

Da Informationen der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen nur bis zur Ebene der Stadt- und Landkreise vorliegen, wird eine Regionalisierung für die 417 niedersächsischen Einheits- und Samtgemeinden auf der Basis der Beschäftigungsstatistik (Beschäftigte am Arbeitsort) vorgenommen.

Wohnungsnachfrageprognose

Quantitativer Wohnungsbedarf

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

Differenzierung der Wohnungsbedarfe

Der Neubaubedarf bzw. der Wohnungsüberhang wird differenziert nach Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH) und Mehrfamilienhäusern (MFH) berechnet und ausgewiesen. Darüber hinaus erfolgt auf der Grundlage von Informationen aus einer Sonderauswertung der Zusatzerhebung „Wohnsituation“ des Mikrozensus 2006 und 2010 eine Zuteilung nach Wohneigentum und Mietwohnraum.

Berücksichtigung von Wohnungsabgängen

Neben der Veränderung der quantitativen Wohnungsnachfrage auf Basis der Haushaltsentwicklung ist der zu erwartende Ersatzbedarf infolge von Wohnungsabgängen eine weitere Einflussgröße. Daher werden auf der Grundlage der Wohngebäudefortschreibung die zukünftig zu erwartenden Abgänge prognostiziert. Als Startwert wird bei Ein- und Zweifamilienhäusern ein jährlicher Abgang von 0,1 % des Wohnungsbestandes und bei Mehrfamilienhäusern ein Abgang in Höhe von 0,2 % des Wohnungsbestandes angenommen. Mit dem Zensus 2011 steht seit der letzten Volkszählung 1987 erstmals wieder ein neuer Ausgangswert für den Wohnungsbestand zur Verfügung, der Grundlage für die Berechnungen ist. Der zu erwartende quantitative Neubaubedarf ergibt sich aus der vor allem demografisch bedingten Haushaltsentwicklung und dem prognostizierten Ersatzbedarf.

Qualitativer Zusatzbedarf (Wohnungsnachfrage)

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

Schätzansatz für die qualitative Wohnungsnachfrage

Die Schätzung der qualitativen Wohnungsnachfrage basiert auf einem Regressionsmodell, das den Teil der Baufertigstellungen erklärt, der sich nicht auf der Basis der demografisch bedingten Nachfrage erklären lässt (abhängige Variable). Hierfür werden den Baufertigstellungen in allen Einheits- und Samtgemeinden die Wohnungsbedarfe nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern aus der Haushaltsprognose gegenübergestellt. Mit Hilfe einer Regressionsanalyse wird anschließend der Zusammenhang der qualitativen Zusatzbedarfe (abhängige Variable) und mehrerer erklärender Faktoren (unabhängige Variablen) geprüft. Dabei kommen als erklärende Variablen die Altersstruktur der Wohngebäude, die Entwicklung der Bevölkerung in Privathaushalten nach Haushaltsgrößenklassen und der Anteil der Mietwohnungen zum Einsatz. Die für den Zeitraum 2011 bis 2013 ermittelten Zusammenhänge werden anschließend unter Verwendung der aktuellen Haushaltsprognose und Trendfortschreibungen auf den Prognosezeitraum bis 2035 übertragen.

Schätzansatz zur Bedarfsdeckung Wohnbauland

Auf der Grundlage der Wohnungsprognose wurde das zur Bedarfsdeckung erforderliche Bruttowohnbauland bis zum Jahr 2020 abgeschätzt. Dieser Abschätzung liegen die Annahmen zugrunde, dass

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

Für die Abschätzung des Flächenbedarfs wurden

- 700 qm Bruttowohnbauland für Familienheime und
- 250 qm Bruttowohnbauland für Geschosswohnungen zugrunde gelegt.

Verweise

- 1 Vgl. hierzu die Datenbasis der Abbildung 6 (S. 35), Karte 9 (S. 61) und der Tabellen 3 bis 10 (S. 108 bis 115)
- 2 Vgl. hierzu die Datenbasis der Tabelle 8 Erwerbstätige 2013 und 2035 (S. 113).
- 3 Vgl. hierzu die Datenbasis der Karte 9 (S. 61) und der Tabellen 3 bis 10 (S. 108 bis 115).
- 4 Die Erwerbstätigenstatistik des Arbeitskreises Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder erfasst sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Auszubildende, Beamte, geringfügig Beschäftigte und Soldat(inn)en sowie Selbstständige und mithelfende Familienangehörige, unabhängig vom Umfang der Tätigkeit.
- 5 Datenbasis Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“ 2014, Erwerbstätige am Arbeitsort.
- 6 Die Erwerbstätigenstatistik des Arbeitskreises Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder erfasst sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Auszubildende, Beamte, geringfügig Beschäftigte und Soldat(inn)en sowie Selbstständige und mithelfende Familienangehörige, unabhängig vom Umfang der Tätigkeit.
- 7 Datenbasis Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“ 2014, Erwerbstätige am Arbeitsort, Bruttoinlandsprodukt – in jeweiligen Preisen.
- 8 Die vorliegenden Daten wurden nicht um Preissteigerungen bereinigt. Die reale Kaufkraftsteigerung fällt entsprechend geringer aus.
- 9 Aufgrund des Neuaufbaus der Datengrundlage stehen vor dem Jahr 2010 keine vergleichbaren Daten zur Verfügung.
- 10 Mit dem Zensus 2011 wurde die Wohngebäudestatistik auf eine neue Grundlage gestellt. Wie bei der Bevölkerungsstatistik gibt es auch hier Abweichungen zu der Fortschreibung auf Basis der letzten Volkszählung von 1987: Insgesamt gab es demnach 2011 in Niedersachsen rund 57.000 Wohnungen weniger als zuvor angenommen. Dabei wurde vor allem die Zahl der Wohnungen in Gebäuden mit drei oder mehr Wohneinheiten nach unten korrigiert, während die Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sogar noch minimal höher ist, als die Fortschreibung erwarten ließ.

- 11 Fördergebiete sind förmlich festgelegte Sanierungsgebiete, vor allem in Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf, Gebiete, in denen vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB eingeleitet worden sind, Erhaltungsgebiete nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB, bisherige Unterkunftsgebiete für Obdachlose sowie Gebiete mit einem kommunalen Wohnraumversorgungskonzept oder einem städtebaulichen Entwicklungskonzept (Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung: Wohnraumförderung. Abruf am 24.03.2015 unter: http://www.ms.niedersachsen.de/themen/bauen_wohnen/wohnraumfoerderung/foerderung-von-allgemeinem-mietwohnraum-14204.html).
- 12 Nicht berücksichtigt sind in der vorliegenden Datenbasis allerdings Mietangebote, die nicht in den einschlägigen Online-Plattformen offeriert werden. Dabei handelt es sich überdurchschnittlich häufig um preisgünstigen Wohnraum der Wohnungswirtschaft, sodass die dargestellten Steigerungen insbesondere in größeren Städten vermutlich etwas überzeichnet sein dürften.
- 13 Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser.
- 14 Vgl. hierzu das Methodik-Kapitel am Ende des Berichtes.
- 15 NBank-Wohnbauland-Umfrage 2014, Hrsg. NBank, Hannover 2014.
- 16 Die Methodik zur Ermittlung des Baulandbedarfs ist im Anhang dargestellt.

Wohnbaulandreserven 2013 und -bedarf bis 2020 (Tab. 1)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Wohnbaulandreserven		Wohnbaulandbedarf* in ha	Deckung aus Reserven in %	Wohnbaulandreserven GWB		Wohnbaulandbedarf* GWB in ha	Deckung GWB aus Reserven GWB in %
	in ha				in ha			
	31.12.2011	31.12.2013	2014-2020	31.12.2013	31.12.2011	31.12.2013	2014-2020	2014-2020
Niedersachsen	5.763	5.308	6.597	80	353	371	1.338	28
Braunschweig	23	17	252	7	6	1	161	1
Salzgitter	32	19	17	108	0	1	14	7
Wolfsburg	8	23	112	21	1	0	38	0
Gifhorn	96	91	176	52	4	6	29	21
Göttingen	179	155	149	104	28	5	53	9
Goslar	30	27	45	59	2	3	19	16
Helmstedt	85	62	69	90	4	2	10	18
Northeim	125	100	12	859	9	9	3	361
Osterode am Harz	96	98	11	861	7	6	2	288
Peine	99	101	85	119	6	3	14	22
Wolfenbüttel	72	59	43	139	3	1	13	6
Region Hannover	349	304	1.170	26	38	20	136	15
nachrichtlich: Hannover	86	20	661	3	18	-	-	-
Diepholz	221	197	134	147	11	9	24	38
Hamel-Pyrmont	139	131	17	760	8	11	10	105
Hildesheim	182	157	97	163	22	16	39	41
Holz Minden	104	82	18	452	4	1	5	29
Nienburg (Weser)	84	80	32	251	0	4	8	56
Schaumburg	138	121	43	282	2	13	7	180
Celle**	119	65	56	117	4	4	9	42
Cuxhaven	282	246	24	1.009	12	13	8	158
Harburg	176	159	475	33	7	12	63	20
Lüchow-Dannenberg	148	139	2	5.980	21	15	1	1.314
Lüneburg	160	175	239	73	12	35	50	71
Osterholz	191	169	60	279	16	26	8	324
Rotenburg (Wümme)	174	141	45	313	8	5	6	73
Heidekreis	105	86	114	75	1	2	16	11
Stade	83	146	197	74	7	16	28	55
Uelzen	145	140	9	1.498	2	2	3	77
Verden	98	95	95	100	10	12	16	79
Delmenhorst	88	40	104	39	0	0	28	0
Emden	19	12	33	36	2	0	15	0
Oldenburg	277	255	245	104	26	25	79	32
Osnabrück	172	151	116	130	9	10	47	21
Wilhelmshaven***	-	44	9	468	-	16	8	194
Ammerland	36	33	138	24	3	0	20	1
Aurich	130	157	291	54	3	5	44	11
Cloppenburg	204	210	242	87	14	18	27	65
Emsland	251	220	457	48	11	7	70	10
Friesland	108	104	29	360	6	6	10	55
Grafschaft Bentheim	74	65	117	56	2	1	23	2
Leer	222	177	274	64	2	1	43	1
Oldenburg (LK)	36	59	141	42	1	3	18	15
Osnabrück (LK)	203	209	284	74	8	11	55	19
Vechta	113	103	269	38	1	2	39	4
Wesermarsch	71	57	22	255	13	16	10	157
Wittmund	14	25	24	105	0	1	8	10
nachrichtlich: große selbstständige Städte								
Göttingen	30	20	48	41	17	1	33	3
Goslar	4	6	3	211	0	2	3	69
Hamel	18	31	7	461	-	3	6	48
Hildesheim	19	13	41	31	15	11	29	38
Celle	10	8	5	153	3	3	4	67
Cuxhaven	25	22	8	262	2	2	6	33
Lüneburg	29	28	141	20	6	18	39	46
Lingen (Ems)	22	4	60	7	3	0	20	2

* Der Wohnbauland-Bedarf 2014-2020 leitet sich ab aus der Wohnungsbedarfsprognose bis 2020.

** Landkreis Celle 2013 unvollständig erfasst

*** Die Stadt Wilhelmshaven hat nicht an der NBank-Wohnbauland-Umfrage 2012 teilgenommen.

- = keine Angabe

Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfrage 2014, NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2035

Neuweisungen von Wohnbauland 2012 und 2013 (Tab. 2)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Neuweisungen in ha für		Neuweisungen in WE für		Neuweisungen insgesamt in		Anteil FH in % bezogen auf		geplante Bebauungs- dichte in WE/ha
	GWB	FH	GWB	FH	ha	WE	ha	WE	
Niedersachsen	75,8	1.013,8	4.340	12.650	1094,3	16.990	93	74	16
Braunschweig	0,8	29,1	38	242	29,9	280	97	86	9
Salzgitter	0,0	2,0	0	25	2,0	25	100	100	13
Wolfsburg	0,7	20,3	60	241	20,9	301	97	80	14
Gifhorn	1,1	39,6	24	427	40,8	451	97	95	11
Göttingen	1,2	7,1	220	150	8,3	370	86	41	45
Goslar	0,8	1,3	120	11	2,0	131	63	8	10
Helmstedt	0,0	15,3	0	136	15,3	136	100	100	9
Northeim	0,0	0,0	0	0	0,0	0	–	–	–
Osterode am Harz	0,0	0,0	0	0	0,0	0	–	–	–
Peine	0,0	22,8	0	277	22,8	277	100	100	12
Wolfenbüttel	0,0	5,2	0	86	5,2	86	100	100	16
Region Hannover	10,1	68,6	851	852	78,9	1.703	87	50	22
nachrichtlich: Hannover	3,9	1,7	593	48	5,6	641	31	7	114
Diepholz	0,7	23,2	20	136	23,8	156	97	87	13
Hamel-Pyrmont	1,1	3,9	51	50	5,0	101	78	50	20
Hildesheim	0,0	8,0	0	123	8,0	123	100	100	15
Holzminde	0,0	0,4	0	8	0,4	8	100	100	19
Nienburg (Weser)	0,0	8,4	0	89	8,4	89	100	100	11
Schaumburg	0,0	4,3	0	63	4,3	63	100	100	15
Celle*	0,0	5,5	0	69	5,5	69	100	100	13
Cuxhaven	1,1	7,2	60	108	8,3	168	87	64	21
Harburg	5,9	53,2	263	622	59,1	885	90	70	15
Lüchow-Dannenberg	0,0	3,3	0	4	3,3	4	100	100	1
Lüneburg	5,6	54,6	530	627	64,7	1.157	91	54	19
Osterholz	0,5	8,1	30	97	8,6	127	94	76	15
Rotenburg (Wümme)	1,3	16,4	77	211	17,7	288	93	73	17
Heidekreis	0,0	8,8	0	122	8,8	122	100	100	14
Stade	13,1	72,4	392	827	85,5	1.219	85	68	15
Uelzen	0,0	5,5	0	66	5,5	66	100	100	12
Verden	1,6	20,0	74	262	21,7	336	93	78	16
Delmenhorst	0,0	0,0	0	0	0,0	0	–	–	–
Emden	0,0	6,1	0	70	6,1	70	100	100	11
Oldenburg	2,9	0,4	245	14	3,3	259	13	5	78
Osnabrück	5,4	14,4	130	166	19,8	296	73	56	15
Wilhelmshaven	0,5	0,0	24	0	0,5	24	0	0	48
Ammerland	3,0	47,7	145	692	50,6	837	94	83	17
Aurich	1,7	49,4	72	631	51,1	703	97	90	15
Cloppenburg	2,6	68,0	130	1.018	70,6	1.148	96	89	16
Emsland	3,6	92,3	153	1.135	95,9	1.288	96	88	14
Friesland	1,9	20,6	97	271	22,5	368	92	74	16
Grafschaft Bentheim	0,6	33,1	49	573	33,7	622	98	92	18
Leer	0,0	42,3	0	442	42,3	442	100	100	11
Oldenburg (LK)	1,1	23,4	26	340	24,5	336	95	93	15
Osnabrück (LK)	4,8	44,9	287	705	49,6	992	90	71	20
Vechta	0,9	43,4	76	477	44,3	553	98	86	15
Wesermarsch	0,3	1,2	32	36	1,5	68	80	53	45
Wittmund	1,0	12,4	64	149	13,3	213	93	70	16
nachrichtlich: große selbstständige Städte									
Göttingen	1,2	2,6	220	87	3,8	307	68	28	81
Goslar	0,8	0,2	120	–	0,9	120	19	–	–
Hamel	0,0	0,0	0	0	0,0	0	–	–	–
Hildesheim	0,0	0,0	0	0	0,0	0	–	–	–
Celle	0,0	2,5	0	35	2,5	35	100	100	14
Cuxhaven	0,2	0,0	20	0	0,2	20	0	0	133
Lüneburg	5,4	13,2	510	180	18,6	690	71	26	37
Lingen (Ems)	1,2	5,1	55	106	6,2	161	81	66	26

* Landkreis Celle unvollständig erfasst

– = keine Angabe

Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfrage 2014

Preise (Tab. 3)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Preise für baureifes Land im gleitenden 3-Jahres-Durchschnitt in Euro/qm		Preise für Einfamilienhäuser in Euro		Preise für Reihenhäuser/ Doppelhaushälften in Euro	
	2010-2012	2011-2013	2012	2013	2012	2013
	Niedersachsen	73,38	73,25	150.000	157.000	140.000
Braunschweig	136,71	136,57	237.000	267.000	174.000	180.000
Salzgitter*	95,39	72,60	147.000	160.000	113.000	117.000
Wolfsburg	101,94	99,49	210.000	224.000	187.000	187.000
Gifhorn	63,21	62,71	161.000	170.000	151.000	154.000
Göttingen	77,43	73,59	157.000	160.000	174.000	170.000
Goslar*	47,93	49,02	105.000	114.000	72.000	77.000
Helmstedt	56,11	65,27	139.000	136.000	80.000	89.000
Northeim	41,11	42,15	110.000	108.000	83.000	83.000
Osterode am Harz	29,36	28,66	94.000	90.000	58.000	62.000
Peine	79,67	78,70	145.000	148.000	101.000	112.000
Wolfenbüttel*	87,35	92,29	151.000	158.000	120.000	140.000
Region Hannover	146,43	145,52	199.000	204.000	189.000	195.000
nachrichtlich: Hannover	220,68	207,65	273.000	278.000	228.000	229.000
Diepholz	58,85	59,97	137.000	142.000	128.000	133.000
Hamel-Pyrmont	59,07	59,50	123.000	118.000	95.000	94.000
Hildesheim	99,77	97,02	137.000	147.000	114.000	122.000
Holz Minden*	35,20	35,36	97.000	95.000	62.000	66.000
Nienburg (Weser)*	30,68	40,67	106.000	115.000	94.000	93.000
Schaumburg	55,21	53,65	140.000	139.000	121.000	123.000
Celle	48,68	56,72	146.000	144.000	99.000	103.000
Cuxhaven	57,97	56,72	116.000	124.000	119.000	112.000
Harburg	88,43	79,46	224.000	244.000	186.000	187.000
Lüchow-Dannenberg*	12,76	–	81.000	88.000	77.000	70.000
Lüneburg	77,59	79,91	191.000	201.000	166.000	174.000
Osterholz	58,92	61,49	168.000	171.000	147.000	152.000
Rotenburg (Wümme)	38,56	41,24	140.000	143.000	111.000	104.000
Heidekreis	45,19	43,75	128.000	136.000	98.000	106.000
Stade	85,17	87,65	172.000	177.000	150.000	155.000
Uelzen	29,06	33,95	105.000	114.000	87.000	86.000
Verden	87,33	88,60	176.000	182.000	145.000	151.000
Delmenhorst	84,33	87,46	135.000	150.000	104.000	120.000
Emden	85,07	82,38	141.000	139.000	96.000	99.000
Oldenburg	158,29	167,64	197.000	206.000	148.000	166.000
Osnabrück**	154,74	164,59	261.000	279.000	160.000	177.000
Wilhelmshaven**	61,58	61,58	142.000	159.000	107.000	113.000
Ammerland	78,75	76,99	166.000	170.000	141.000	145.000
Aurich	45,70	47,67	122.000	127.000	102.000	106.000
Cloppenburg	49,77	54,11	130.000	148.000	107.000	114.000
Emsland	39,66	37,62	138.000	140.000	103.000	121.000
Friesland	56,35	58,97	135.000	134.000	96.000	108.000
Grafschaft Bentheim	75,21	79,45	145.000	149.000	90.000	93.000
Leer	48,15	48,35	115.000	123.000	109.000	111.000
Oldenburg (LK)	68,99	66,06	156.000	178.000	124.000	143.000
Osnabrück (LK)	74,01	69,29	158.000	158.000	127.000	138.000
Vechta	65,56	69,94	156.000	177.000	126.000	130.000
Wesermarsch*	44,90	47,65	116.000	111.000	84.000	87.000
Wittmund	53,21	50,41	115.000	120.000	107.000	109.000
nachrichtlich: große selbstständige Städte						
Göttingen**	148,46	138,18	257.000	260.000	209.000	211.000
Goslar**	85,64	85,64	–	–	–	–
Hameln**	58,01	58,01	–	–	–	–
Hildesheim	143,07	147,12	–	–	–	–
Celle	81,84	81,56	–	–	–	–
Cuxhaven*	143,46	119,43	–	–	–	–
Lüneburg*	119,78	–	–	–	–	–
Lingen (Ems)**	97,76	117,12	–	–	–	–

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

** Kaufwerte lagen für mehr als einen Jahrgang nicht vor

– = Häuserpreise werden auf der Gemeindeebene nicht ausgewiesen (Ausnahmen: Hannover; Göttingen).

Datenbasis: LSKN, OGA

Fertiggestellte Wohnungen (Tab. 4)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Fertiggestellte Wohnungen in neuen 1-und-2-FH		Fertiggestellte Wohnungen in neuen Mehr-FH		Fertiggestellte Wohnungen insgesamt*		Geförderte Wohnungen insgesamt		
	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2014
Niedersachsen	12.690	13.265	5.805	6.859	20.594	22.652	882	896	1.415
Braunschweig	192	123	239	97	518	330	12	14	42
Salzgitter	65	74	0	26	70	107	9	2	2
Wolfsburg	232	108	46	62	284	187	5	4	108
Gifhorn	347	465	37	69	411	607	12	12	18
Göttingen	188	214	127	97	227	358	7	101	140
Goslar	31	46	0	10	38	63	5	4	3
Helmstedt	46	81	0	0	49	103	2	2	4
Northeim	74	55	0	9	81	72	25	5	7
Osterode am Harz	23	39	16	20	42	77	14	29	4
Peine	199	219	54	61	264	297	7	10	7
Wolfenbüttel	150	140	22	33	166	177	8	34	5
Region Hannover	1.370	1099	864	689	2.488	1.973	135	236	323
nachrichtlich: Hannover	351	209	526	427	1.012	648	102	207	302
Diepholz	297	356	287	231	788	656	8	14	8
Hamel-Pyrmont	86	98	0	82	105	226	5	4	1
Hildesheim	180	222	68	101	246	377	38	29	139
Holzminde	40	8	0	0	48	11	1	0	0
Nienburg (Weser)	134	118	63	75	230	245	6	6	1
Schaumburg	145	142	73	15	250	225	15	6	5
Celle	204	202	56	57	255	308	11	5	55
Cuxhaven	334	377	256	220	620	644	51	3	101
Harburg	682	777	261	267	1.011	1.130	17	9	6
Lüchow-Dannenberg	25	40	6	0	40	54	1	0	0
Lüneburg	393	436	224	219	644	777	22	6	40
Osterholz	260	180	34	20	318	236	3	24	1
Rotenburg (Wümme)	269	252	57	117	432	409	13	7	12
Heidekreis	133	155	3	40	151	225	6	5	0
Stade	483	595	258	191	804	855	44	10	31
Uelzen	70	58	18	65	110	151	1	5	1
Verden	272	375	69	118	364	525	18	22	17
Delmenhorst	117	71	65	62	186	157	3	47	1
Emden	80	58	11	38	100	104	4	0	0
Oldenburg	415	319	561	759	1.052	1.106	64	21	123
Osnabrück	189	229	109	151	301	425	28	14	13
Wilhelmshaven	28	19	22	0	63	28	0	0	26
Ammerland	449	505	158	282	703	901	12	12	10
Aurich	459	520	165	371	651	951	7	1	18
Cloppenburg	549	615	266	293	880	1.047	23	8	7
Emsland	1075	1178	451	587	1.808	1.954	17	13	22
Friesland	160	171	94	151	305	332	14	5	18
Grafschaft Bentheim	257	384	171	244	479	683	5	7	2
Leer	413	649	112	153	598	834	55	12	8
Oldenburg (LK)	198	182	68	93	285	294	5	10	12
Osnabrück (LK)	647	553	178	249	985	949	92	63	47
Vechta	509	540	181	302	796	1.067	42	38	24
Wesermarsch	80	96	34	61	127	172	9	36	1
Wittmund	141	122	21	72	221	243	1	1	2
nachrichtlich: große selbstständige Städte									
Göttingen	81	74	121	73	98	176	3	99	136
Goslar	1	17	0	10	2	30	2	0	2
Hamel	30	33	0	0	37	64	2	0	0
Hildesheim	52	39	33	76	74	139	32	18	134
Celle	48	47	0	12	35	63	0	0	0
Cuxhaven	45	46	185	65	236	112	49	1	98
Lüneburg	120	151	125	113	249	268	12	4	36
Lingen (Ems)	106	151	98	197	301	394	5	2	1

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

Genehmigte Wohnungen (Tab. 5)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Genehmigte Wohnungen in neuen 1-und-2-FH		Genehmigte Wohnungen in neuen Mehr-FH		Genehmigte Wohnungen insgesamt*	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Niedersachsen	14.573	14.088	9.119	8.338	26.697	25.194
Braunschweig	136	108	141	216	330	377
Salzgitter	105	50	29	0	123	66
Wolfsburg	126	179	42	153	180	342
Gifhorn	456	507	90	191	617	750
Göttingen	266	170	302	232	671	522
Goslar	51	59	10	0	118	78
Helmstedt	128	136	13	3	144	142
Northeim	64	66	18	3	78	81
Osterode am Harz	30	31	16	44	61	87
Peine	244	200	82	26	337	315
Wolfenbüttel	115	177	28	86	151	282
Region Hannover	1.233	1.153	1.130	781	2.710	2.044
nachrichtlich: Hannover	256	253	772	359	1.142	640
Diepholz	376	397	246	277	676	724
Hamel-Pyrmont	80	71	6	65	193	150
Hildesheim	226	230	209	198	488	453
Holz Minden	36	3	7	0	64	93
Nienburg (Weser)	192	128	138	73	388	238
Schaumburg	131	188	32	69	191	330
Celle	227	277	72	58	323	415
Cuxhaven	371	364	298	184	732	543
Harburg	831	789	444	400	1.377	1.296
Lüchow-Dannenberg	28	45	3	9	50	103
Lüneburg	415	404	273	302	723	778
Osterholz	234	243	67	34	336	335
Rotenburg (Wümme)	286	357	135	144	456	553
Heidekreis	147	193	25	28	193	241
Stade	592	591	226	608	885	1.410
Uelzen	84	89	92	71	216	177
Verden	367	360	107	157	510	559
Delmenhorst	75	86	47	122	146	211
Emden	95	86	84	88	190	230
Oldenburg	481	310	986	659	1.581	1.036
Osnabrück	279	173	273	109	595	320
Wilhelmshaven	43	33	7	11	59	55
Ammerland	436	509	243	210	804	769
Aurich	580	486	391	170	1.054	701
Cloppenburg	686	663	390	285	1.184	1.073
Emsland	1.313	1.266	792	813	2.378	2.278
Friesland	212	205	259	161	480	411
Grafschaft Bentheim	346	432	291	242	688	784
Leer	635	567	214	166	940	819
Oldenburg (LK)	227	183	122	40	381	270
Osnabrück (LK)	715	689	265	287	1.236	1.137
Vechta	604	533	334	374	1.191	1.051
Wesermarsch	93	113	34	48	136	177
Wittmund	176	189	106	141	333	388
nachrichtlich: große selbstständige Städte						
Göttingen	117	42	283	208	480	344
Goslar	18	11	10	0	28	7
Hamel	26	23	0	24	60	53
Hildesheim	55	50	152	142	234	200
Celle	57	64	45	18	107	156
Cuxhaven	52	51	154	53	211	105
Lüneburg	154	92	200	225	379	345
Lingen (Ems)	174	172	214	312	467	501

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

Wohnungsbestand und Wohnraumförderung (Tab. 6)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Wohnungs- bestand insgesamt*	Wohnungs- bestand in 1-und-2-FH	Wohnungs- bestand in Mehr-FH	Eigenheim- quote** in %	Anteil geförderter Miet- wohnungsbestand am Gesamtwohnungsbestand in %
	2013	2013	2013	2013	2013
Niedersachsen	3.863.171	2.253.499	1.440.549	61	2,5
Braunschweig	136.582	32.663	98.382	25	3,1
Salzgitter	55.136	19.953	33.752	36	4,3
Wolfsburg	64.068	24.106	38.086	38	2,9
Gifhorn	76.953	58.067	16.250	75	1,4
Göttingen	132.429	57.857	65.794	44	2,7
Goslar	80.335	39.150	35.820	49	2,3
Helmstedt	47.376	29.015	16.550	61	3,7
Northeim	69.004	44.029	21.769	64	1,8
Osterode am Harz	41.079	25.565	13.547	62	1,3
Peine	61.474	42.454	17.212	69	0,8
Wolfenbüttel	60.179	35.542	22.543	59	1,4
Region Hannover	585.492	205.669	358.147	35	5,5
nachrichtlich: Hannover	291.067	44.516	233.683	15	8,0
Diepholz	97.446	71.512	21.257	73	0,8
Hamelnd-Pyrmont	79.731	43.367	33.053	54	1,9
Hildesheim	140.162	74.921	59.563	53	1,6
Holzminden	38.245	25.020	11.571	65	1,1
Nienburg (Weser)	56.181	39.926	13.480	71	1,3
Schaumburg	78.723	49.561	25.661	63	1,7
Celle	87.576	58.686	25.775	67	0,2
Cuxhaven	100.744	68.586	28.234	68	0,7
Harburg	115.761	80.392	31.577	69	1,0
Lüchow-Dannenberg	26.148	19.305	5.428	74	1,3
Lüneburg	86.345	50.040	32.796	58	1,9
Osterholz	50.935	39.173	9.647	77	1,7
Rotenburg (Wümme)	73.502	57.290	12.992	78	0,6
Heidekreis	66.718	45.156	18.687	68	0,8
Stade	93.428	61.890	28.133	66	2,3
Uelzen	47.511	31.416	13.919	66	1,9
Verden	61.699	43.904	15.395	71	0,7
Delmenhorst	37.886	21.265	15.332	56	3,3
Emden	25.744	13.860	10.389	54	2,1
Oldenburg	87.754	41.111	42.520	47	4,5
Osnabrück	85.216	27.157	53.233	32	5,1
Wilhelmshaven	45.205	13.446	30.135	30	1,5
Ammerland	56.229	43.096	10.100	77	1,1
Aurich	94.562	75.797	14.380	80	1,2
Cloppenburg	62.949	50.292	9.426	80	2,6
Emsland	130.666	102.292	21.915	78	2,4
Friesland	50.184	37.979	9.881	76	0,7
Grafschaft Bentheim	58.113	45.299	10.214	78	1,6
Leer	78.229	62.438	11.771	80	2,1
Oldenburg (LK)	55.780	44.537	8.498	80	1,5
Osnabrück (LK)	154.159	105.538	40.592	68	2,8
Vechta	54.242	41.946	9.522	77	2,3
Wesermarsch	45.555	30.628	12.514	67	4,1
Wittmund	29.736	22.603	5.107	76	1,3
nachrichtlich: große selbstständige Städte					
Göttingen	69.681	14.666	48.687	21	4,2
Goslar	28.574	12.803	12.750	45	3,1
Hamelnd	31.253	12.707	17.324	41	3,1
Hildesheim	54.046	15.150	36.259	28	2,3
Celle	36.120	18.793	15.896	52	–
Cuxhaven	29.955	12.719	16.165	42	1,0
Lüneburg	37.904	13.610	22.633	36	2,9
Lingen (Ems)	24.278	15.810	7.325	65	0,9

* Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Gebäudefortschreibung)

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

Datenbasis: LSN

Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung und wirtschaftliche Dynamik (Tab. 7)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Kaufkraft je Haushalt		Sozial- indikator*		Veränderung der sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigten (SVB) in %		SVB am 30.06.	Jahresdurch- schnittliche Arbeitslosenquoten** in %	
	in Euro		in %						
	2012	2013	2012	2013	2013/2012	2014/2013	2014	2013	2014
Niedersachsen	40.799	41.759	8,1	8,0	1,30	2,07	2.722.274	6,5	6,5
Braunschweig	36.856	38.731	8,8	8,6	1,14	3,23	121.576	7,0	6,8
Salzgitter	38.706	40.988	10,7	11,1	1,49	2,11	47.081	9,3	9,4
Wolfsburg	48.095	48.399	6,8	6,5	2,86	0,15	116.618	4,9	4,7
Gifhorn	48.451	50.299	6,8	6,6	3,01	4,20	39.197	5,1	4,8
Göttingen	33.271	34.520	7,0	6,8	0,52	1,91	97.221	6,8	6,4
Goslar	34.243	36.333	9,6	9,8	-0,01	0,30	42.793	8,9	8,6
Helmstedt	40.170	41.357	9,0	8,9	1,97	-0,04	20.659	7,4	7,2
Northeim	39.645	40.536	8,0	7,9	0,20	1,80	42.306	7,2	6,8
Osterode am Harz	39.791	42.886	10,1	10,3	-0,04	-1,14	25.050	7,8	7,7
Peine	44.960	46.128	8,9	8,6	0,47	1,03	29.740	6,0	6,1
Wolfenbüttel	41.942	42.978	7,5	7,4	2,15	1,97	23.114	6,2	6,0
Region Hannover	40.432	41.348	10,4	10,3	1,38	2,17	470.346	8,1	8,2
nachrichtlich: Hannover	35.517	36.512	12,7	12,5	1,39	2,56	300.222	10,0	10,0
Diepholz	45.013	44.846	6,3	6,1	1,45	3,29	64.027	4,6	4,5
Hamel-Pyrmont	36.455	37.829	8,6	8,7	0,05	1,33	49.371	8,1	7,9
Hildesheim	39.441	40.641	8,4	8,4	-0,31	0,87	85.201	7,6	7,4
Holzminde	37.565	40.165	8,7	9,1	0,02	2,68	20.688	8,3	7,8
Nienburg (Weser)	39.091	39.093	6,9	6,8	2,51	2,02	36.459	6,2	6,1
Schaumburg	42.243	41.726	8,6	8,2	0,16	2,76	40.980	6,8	7,1
Celle	40.638	40.961	9,0	8,8	0,68	2,22	54.652	7,5	7,5
Cuxhaven	41.755	40.973	7,3	7,0	0,81	2,21	43.520	6,1	6,1
Harburg	50.543	50.712	5,2	4,9	3,36	2,67	54.684	4,8	4,7
Lüchow-Dannenberg	38.077	39.223	10,6	10,7	0,16	2,33	13.053	10,7	9,8
Lüneburg	41.964	43.486	8,5	8,3	1,34	2,10	52.982	6,5	6,3
Osterholz	45.241	46.775	4,9	4,9	0,34	1,67	23.498	4,5	4,5
Rotenburg (Wümme)	43.253	42.634	5,5	5,0	1,60	2,05	51.747	4,5	4,4
Heidekreis	43.469	42.684	8,7	8,4	0,47	0,48	43.794	6,8	6,5
Stade	46.777	48.734	7,8	7,7	1,77	2,25	58.226	6,0	6,0
Uelzen	39.844	40.742	8,2	8,0	0,96	2,58	28.148	7,0	6,8
Verden	45.043	47.367	6,7	6,8	1,12	3,08	43.573	5,6	5,4
Delmenhorst	39.395	41.204	14,5	14,9	1,21	0,01	19.146	10,6	10,8
Emden	38.377	40.353	11,7	12,1	-0,44	1,99	32.276	9,0	8,9
Oldenburg	36.004	38.014	10,2	10,4	1,04	1,34	76.844	8,2	8,4
Osnabrück	37.885	36.016	10,6	9,9	0,76	1,14	88.576	7,8	8,0
Wilhelmshaven	33.404	34.622	13,8	13,9	1,96	-1,07	28.655	12,4	12,3
Ammerland	44.678	46.061	5,7	5,6	1,58	3,19	38.459	4,5	4,6
Aurich	36.513	37.450	8,2	8,1	2,63	3,76	55.174	7,9	7,7
Cloppenburg	39.637	41.172	5,7	6,0	0,56	2,99	55.977	5,7	5,6
Emsland	42.947	43.936	5,3	5,3	1,90	2,19	120.597	3,7	3,5
Friesland	40.530	40.293	6,9	6,7	1,79	1,53	26.935	6,1	6,0
Grafschaft Bentheim	35.636	35.247	5,2	5,1	2,05	2,44	44.163	4,5	4,3
Leer	35.364	37.929	6,7	6,8	1,57	3,45	43.488	6,4	6,4
Oldenburg (LK)	44.393	44.119	6,1	5,8	0,72	4,12	32.189	4,8	4,7
Osnabrück (LK)	44.492	45.617	5,6	5,5	1,79	3,32	113.842	4,0	4,0
Vechta	45.114	46.962	4,7	4,6	2,64	2,79	63.603	3,8	3,9
Wesermarsch	40.020	41.140	9,1	9,1	1,01	0,54	27.389	7,6	7,5
Wittmund	37.679	37.370	7,7	7,1	0,26	3,66	14.657	7,0	7,0
nachrichtlich: große selbstständige Städte									
Göttingen	30.687	32.063	8,4	8,2	1,98	1,88	66.121	8,3	7,8
Goslar	33.671	35.850	14,1	14,5	2,23	0,55	18.608	10,7	10,1
Hamel	34.698	36.170	11,4	11,4	0,36	2,05	24.776	10,8	10,3
Hildesheim	35.385	36.742	11,6	11,8	2,08	1,39	45.153	10,7	10,4
Celle	37.049	37.392	11,4	11,3	2,52	2,27	35.086	9,6	9,5
Cuxhaven	34.123	32.841	9,1	8,6	1,42	1,06	17.550	8,7	8,7
Lüneburg	36.227	37.987	11,2	11,1	4,07	2,50	37.679	8,5	8,3
Lingen (Ems)	40.362	40.967	6,6	6,7	5,18	1,29	25.480	4,2	4,1

* Anteil Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten in Prozent

** bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen

Datenbasis: BA, LSN, Berechnungen der CIMA

Erwerbstätige 2013 und 2035 (Tab. 8)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Erwerbs- tätige am Arbeitsort	Entwick- lung bis 2035	Erwerbstätige in Land- und Forstwirt- schaft	Entwick- lung bis 2035	Erwerbs- tätige im Dienstleis- tungssektor	Entwick- lung bis 2035	Erwerbs- tätige im pro- duzierenden Gewerbe	Entwick- lung bis 2035
	2013	Index: 2013 = 100		2013		Index: 2013 = 100		2013
Niedersachsen	3.918.788	99	115.448	97	2.875.875	101	927.464	91
Braunschweig	160.604	106	237	81	131.778	108	28.589	96
Salzgitter	57.817	92	250	64	31.556	116	26.011	64
Wolfsburg	127.035	103	195	106	62.473	98	64.368	109
Gifhorn	57.150	103	2.186	98	43.066	102	11.899	106
Göttingen	136.473	95	1.393	87	110.063	98	25.018	85
Goslar	63.455	85	894	81	48.196	87	14.365	81
Helmstedt	30.639	92	964	81	21.977	94	7.698	87
Northeim	59.885	90	2.738	97	40.075	94	17.072	79
Osterode am Harz	35.407	80	415	93	23.936	89	11.056	61
Peine	44.686	95	1.077	103	32.400	99	11.209	82
Wolfenbüttel	36.987	94	1.321	89	28.351	95	7.316	92
Region Hannover	650.702	102	3.892	93	537.081	104	109.730	94
nachrichtlich: Hannover	415.659	103	243	78	354.542	104	60.873	97
Diepholz	97.204	99	5.260	83	67.739	101	24.205	98
Hamel-Pyrmont	71.576	88	1.634	82	52.889	90	17.053	83
Hildesheim	123.981	90	2.085	86	90.912	94	30.983	79
Holz Minden	30.392	88	847	101	18.256	88	11.289	87
Nienburg (Weser)	57.060	96	3.166	97	38.833	99	15.060	88
Schaumburg	61.802	93	930	105	45.975	97	14.897	82
Celle	81.444	98	2.069	85	59.128	100	20.247	94
Cuxhaven	70.658	96	5.553	102	52.012	98	13.093	82
Harburg	87.269	107	3.165	110	68.854	111	15.251	92
Lüchow-Dannenberg	20.068	90	1.713	70	13.714	95	4.641	81
Lüneburg	79.410	103	2.068	102	62.810	105	14.532	95
Osterholz	38.299	96	1.531	103	29.449	96	7.319	93
Rotenburg (Wümme)	80.678	96	4.748	98	57.320	97	18.610	94
Heidekreis	69.032	94	2.586	98	53.505	95	12.941	85
Stade	88.398	100	5.378	110	64.331	100	18.690	94
Uelzen	41.903	96	2.455	90	32.063	98	7.384	86
Verden	60.267	101	1.929	104	42.606	102	15.732	96
Delmenhorst	33.420	97	184	67	27.566	99	5.670	88
Emden	39.808	98	181	53	25.082	94	14.545	106
Oldenburg	112.512	102	221	72	100.050	104	12.241	89
Osnabrück	122.211	100	194	83	100.912	101	21.105	95
Wilhelmshaven	45.862	86	111	42	38.651	89	7.100	72
Ammerland	54.999	99	4.361	89	36.589	99	14.049	103
Aurich	83.052	103	3.586	85	63.110	104	16.357	104
Cloppenburg	84.013	103	7.628	105	49.007	110	27.378	90
Emsland	178.155	102	8.918	105	110.981	107	58.255	91
Friesland	41.450	92	1.641	102	31.112	94	8.696	86
Grafschaft Bentheim	69.097	100	3.064	97	46.297	105	19.736	89
Leer	69.570	103	3.002	84	53.534	105	13.035	96
Oldenburg (LK)	48.929	101	3.063	110	33.305	102	12.562	95
Osnabrück (LK)	162.198	101	6.695	100	103.472	103	52.032	95
Vechta	89.150	105	6.245	102	52.601	113	30.305	91
Wesermarsch	39.679	90	1.871	101	23.611	92	14.197	85
Wittmund	24.405	98	1.808	94	18.649	100	3.948	90
nachrichtlich: große selbstständige Städte								
Göttingen	93.004	96	142	59	80.553	98	12.309	85
Goslar	27.014	87	102	73	20.624	89	6.288	80
Hamel	36.269	90	232	69	29.866	93	6.171	81
Hildesheim	66.667	92	220	98	54.563	96	11.884	78
Celle	49.922	99	314	82	38.995	100	10.613	93
Cuxhaven	27.527	93	1.119	77	21.548	99	4.861	74
Lüneburg	55.054	103	75	142	46.587	105	8.392	92
Lingen (Ems)	37.810	101	318	176	27.474	102	10.018	94

Datenbasis: NBank-Erwerbstätigenprognose auf Basis der Erwerbstätigen am Arbeitsort des Arbeitskreises „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“ 2008 bis 2012 und der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit 2008 bis 2014.

Bevölkerungsentwicklung 2013 (Tab. 9)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Bevölkerung		Bevölkerungsbewegungen			Bevölkerung*
	am 31.12.2012	Geborene	im Jahr 2013			am 31.12.2013
			Gestorbene	Zuzüge **	Fortzüge **	
Niedersachsen	7.778.995	62.879	90.569	519.446	482.971	7.790.559
Braunschweig	245.798	2.234	2.822	19.378	17.406	247.227
Salzgitter	98.095	793	1.334	4.340	3.720	98.197
Wolfsburg	121.758	1.102	1.443	6.703	5.685	122.457
Gifhorn	171.015	1.417	1.711	10.449	9.748	171.475
Göttingen	247.988	1.959	2.661	24.465	23.508	248.249
Goslar	138.655	827	2.117	8.180	7.738	137.833
Helmstedt	90.391	671	1.249	5.495	4.893	90.423
Northeim	135.418	955	1.871	6.500	6.368	134.661
Osterode am Harz	75.245	440	1.224	3.458	3.568	74.367
Peine	130.047	965	1.600	6.737	6.014	130.147
Wolfenbüttel	120.117	803	1.520	7.082	6.605	119.900
Region Hannover	1.112.675	9.958	12.188	71.121	62.582	1.119.526
nachrichtlich: Hannover	514.137	5.206	5.428	34.846	30.697	518.386
Diepholz	209.671	1.511	2.362	14.981	14.173	209.955
Hamel-Pyrmont	148.532	1.069	2.153	8.160	7.867	147.755
Hildesheim	275.330	2.051	3.474	15.670	15.173	274.519
Holzminde	72.459	483	1.127	4.122	4.063	71.877
Nienburg (Weser)	120.225	943	1.432	9.104	9.015	119.848
Schaumburg	156.039	1.097	2.072	10.248	9.736	155.599
Celle	175.706	1.380	2.175	10.486	9.918	175.552
Cuxhaven	197.433	1.478	2.687	11.674	11.353	196.607
Harburg	240.548	2.011	2.437	18.131	15.626	242.871
Lüchow-Dannenberg	48.928	320	718	3.728	3.624	48.670
Lüneburg	175.640	1.576	1.885	14.598	13.285	176.727
Osterholz	110.816	783	1.243	6.263	5.753	110.882
Rotenburg (Wümme)	161.780	1.209	1.778	9.931	9.887	161.308
Heidekreis	135.772	1.065	1.647	8.880	7.869	136.251
Stade	195.779	1.676	2.148	14.952	13.877	196.516
Uelzen	92.801	629	1.398	6.093	5.783	92.356
Verden	132.129	1.109	1.452	8.044	7.404	132.459
Delmenhorst	73.588	573	834	4.155	3.459	74.052
Emden	49.751	422	666	2.956	2.706	49.790
Oldenburg	158.658	1.454	1.607	10.430	9.362	159.610
Osnabrück	155.625	1.458	1.688	11.396	10.494	156.315
Wilhelmshaven	76.545	545	1.137	4.657	4.896	75.728
Ammerland	118.489	877	1.252	7.927	7.213	118.865
Aurich	186.673	1.457	2.310	12.648	11.449	187.058
Cloppenburg	160.033	1.589	1.490	15.944	15.926	160.176
Emsland	312.855	2.611	3.138	20.224	18.902	313.689
Friesland	97.327	652	1.208	5.822	5.516	97.093
Grafschaft Bentheim	133.652	1.158	1.371	6.426	6.227	133.678
Leer	164.202	1.358	1.903	10.766	9.680	164.792
Oldenburg (LK)	125.413	949	1.328	12.029	11.339	125.778
Osnabrück (LK)	350.444	2.900	3.788	22.764	22.094	350.302
Vechta	133.462	1.345	1.115	13.359	12.979	134.188
Wesermarsch	89.126	621	1.134	4.959	4.782	88.831
Wittmund	56.362	396	672	4.011	3.706	56.400
nachrichtlich: große selbstständige Städte						
Göttingen	116.650	1.023	1.155	10.723	10.396	116.891
Goslar	40.455	258	605	2.143	2.075	40.189
Hamel	56.281	477	824	3.482	3.162	56.260
Hildesheim	99.224	821	1.223	6.773	6.234	99.390
Celle	68.613	593	916	3.720	3.519	68.508
Cuxhaven	48.657	343	776	2.370	2.295	48.325
Lüneburg	71.009	724	751	6.424	5.783	71.668
Lingen (Ems)	51.832	423	571	2.658	2.190	52.158

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

** über Gemeindegrenze, ab Samtgemeinde also einschließlich gebietsinterner Wanderung

Datenbasis: LSN

Bevölkerung und Haushalte 2013 und 2035 (Tab. 10)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Bevölkerung		Entwicklung bis 2035	Haushalte		Entwicklung bis 2035
	2013	2035	Index: 2013 = 100	2013	2035	Index: 2013 = 100
Niedersachsen	7.790.559	7.420.079	95	3.826.087	3.846.093	101
Braunschweig	247.227	280.355	113	143.800	161.886	113
Salzgitter	98.197	86.506	88	47.123	42.527	90
Wolfsburg	122.457	136.603	112	59.316	66.047	111
Gifhorn	171.475	160.168	93	73.361	73.790	101
Göttingen	248.249	226.956	91	147.513	139.379	94
Goslar	137.833	106.479	77	72.831	59.005	82
Helmstedt	90.423	75.807	84	45.513	40.157	88
Northeim	134.661	104.070	77	65.318	53.585	82
Osterode am Harz	74.367	51.169	69	32.798	24.501	75
Peine	130.147	119.770	92	58.173	56.899	98
Wolfenbüttel	119.900	106.029	88	58.668	53.934	92
Region Hannover	1.119.526	1.183.835	106	593.950	647.422	109
nachrichtlich: Hannover	518.386	589.852	114	306.834	351.906	115
Diepholz	209.955	193.912	92	99.133	98.747	100
Hamel-Pyrmont	147.755	119.148	81	79.622	68.780	86
Hildesheim	274.519	228.641	83	136.898	121.748	89
Holzminde	71.877	54.366	76	34.015	27.550	81
Nienburg (Weser)	119.848	100.710	84	59.310	54.660	92
Schaumburg	155.599	129.408	83	75.662	66.978	89
Celle	175.552	153.488	87	85.647	78.343	91
Cuxhaven	196.607	168.514	86	95.256	83.999	88
Harburg	242.871	266.940	110	119.358	135.577	114
Lüchow-Dannenberg	48.670	40.016	82	23.106	20.283	88
Lüneburg	176.727	183.996	104	83.436	90.549	109
Osterholz	110.882	100.787	91	50.696	48.811	96
Rotenburg (Wümme)	161.308	140.250	87	75.011	69.793	93
Heidekreis	136.251	124.065	91	61.670	59.288	96
Stade	196.516	193.818	99	90.549	92.162	102
Uelzen	92.356	79.306	86	43.833	39.496	90
Verden	132.459	125.992	95	59.888	59.278	99
Delmenhorst	74.052	74.624	101	35.280	37.129	105
Emden	49.790	47.107	95	23.266	23.093	99
Oldenburg	159.610	172.100	108	90.887	100.072	110
Osnabrück	156.315	169.108	108	89.846	95.983	107
Wilhelmshaven	75.728	60.381	80	42.743	34.469	81
Ammerland	118.865	123.316	104	52.913	59.503	112
Aurich	187.058	174.871	93	89.923	92.782	103
Cloppenburg	160.176	162.277	101	68.834	77.642	113
Emsland	313.689	307.894	98	132.331	144.594	109
Friesland	97.093	82.460	85	46.738	42.311	91
Grafschaft Bentheim	133.678	124.592	93	67.112	69.382	103
Leer	164.792	163.356	99	76.999	83.554	109
Oldenburg (LK)	125.778	126.462	101	58.355	63.396	109
Osnabrück (LK)	350.302	322.381	92	151.739	153.035	101
Vechta	134.188	144.211	107	58.653	69.722	119
Wesermarsch	88.831	74.008	83	41.873	38.155	91
Wittmund	56.400	49.824	88	27.144	26.098	96
nachrichtlich: große selbstständige Städte						
Göttingen	116.891	108.603	93	75.951	70.114	92
Goslar	40.189	32.107	80	22.164	18.692	84
Hamel	56.260	49.053	87	32.149	29.327	91
Hildesheim	99.390	90.646	91	55.559	52.480	94
Celle	68.508	60.278	88	37.434	33.485	89
Cuxhaven	48.325	39.069	81	28.976	23.326	81
Lüneburg	71.668	81.996	114	38.333	44.483	116
Lingen (Ems)	52.158	49.923	96	25.874	26.772	103

Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen 2013 (Tab. 11)

Landkreis/kreisfreie Stadt	0 – 17 Jahre	18 – 29 Jahre	30 – 44 Jahre	45 – 59 Jahre	60 – 74 Jahre	75 Jahre und älter	insgesamt
Niedersachsen	1.314.059	1.058.721	1.407.516	1.871.050	1.329.179	810.034	7.790.559
Braunschweig	35.772	43.475	50.579	52.885	38.820	25.696	247.227
Salzgitter	15.986	12.809	16.591	22.856	18.279	11.676	98.197
Wolfsburg	18.609	18.370	23.578	27.184	20.439	14.277	122.457
Gifhorn	31.309	21.844	30.921	44.549	27.542	15.310	171.475
Göttingen	38.091	43.892	44.346	57.137	40.039	24.744	248.249
Goslar	18.886	17.640	22.173	32.628	27.617	18.889	137.833
Helmstedt	13.727	10.848	15.530	23.292	16.339	10.687	90.423
Northeim	20.915	15.534	21.996	34.116	25.101	16.999	134.661
Osterode am Harz	10.729	7.651	11.608	18.344	15.467	10.568	74.367
Peine	23.101	15.336	23.481	32.702	21.963	13.564	130.147
Wolfenbüttel	19.472	14.324	20.282	30.530	22.109	13.183	119.900
Region Hannover	180.702	159.877	219.556	259.138	184.512	115.741	1.119.526
nachrichtlich: Hannover	78.707	89.478	112.878	110.675	76.266	50.382	518.386
Diepholz	35.731	25.148	36.740	53.553	36.847	21.936	209.955
Hamel-Pyrmont	23.071	17.609	24.074	36.530	27.482	18.989	147.755
Hildesheim	43.896	36.953	47.389	66.707	48.214	31.360	274.519
Holzminden	11.185	9.053	11.245	17.352	13.739	9.303	71.877
Nienburg (Weser)	20.541	15.193	20.514	30.251	20.235	13.114	119.848
Schaumburg	25.031	18.199	25.927	39.093	28.623	18.726	155.599
Celle	30.297	22.022	30.044	41.978	32.012	19.199	175.552
Cuxhaven	32.770	22.324	32.630	47.901	38.697	22.285	196.607
Harburg	42.967	26.779	43.658	62.037	43.831	23.599	242.871
Lüchow-Dannenberg	7.507	5.185	7.568	11.995	10.102	6.313	48.670
Lüneburg	31.381	24.817	34.167	42.476	28.047	15.839	176.727
Osterholz	18.781	12.242	19.404	28.645	20.809	11.001	110.882
Rotenburg (Wümme)	29.217	21.530	28.709	39.825	26.699	15.328	161.308
Heidekreis	23.413	17.762	23.470	33.406	23.349	14.851	136.251
Stade	34.951	25.633	36.369	47.559	33.785	18.219	196.516
Uelzen	14.734	10.909	15.199	22.867	17.169	11.478	92.356
Verden	23.624	16.271	23.351	32.763	23.731	12.719	132.459
Delmenhorst	12.209	10.308	13.105	17.327	13.510	7.593	74.052
Emden	8.329	8.133	9.141	10.826	8.352	5.009	49.790
Oldenburg	24.559	28.171	32.212	35.881	24.540	14.247	159.610
Osnabrück	22.984	29.739	31.661	33.222	22.871	15.838	156.315
Wilhelmshaven	10.434	12.204	11.398	17.109	15.104	9.479	75.728
Ammerland	21.108	14.262	20.983	29.050	21.495	11.967	118.865
Aurich	33.210	23.576	32.864	44.783	34.435	18.190	187.058
Cloppenburg	34.136	24.575	30.368	37.291	20.911	12.895	160.176
Emsland	59.070	45.939	59.547	74.300	47.738	27.095	313.689
Friesland	16.064	11.126	15.568	23.867	19.420	11.048	97.093
Grafschaft Bentheim	25.242	18.022	24.069	32.124	21.262	12.959	133.678
Leer	29.948	22.210	30.090	38.851	28.060	15.633	164.792
Oldenburg (LK)	22.555	14.796	22.320	32.908	21.203	11.996	125.778
Osnabrück (LK)	65.313	46.545	63.041	86.358	54.459	34.586	350.302
Vechta	27.605	21.746	25.959	31.184	17.355	10.339	134.188
Wesermarsch	15.064	11.255	14.551	22.222	16.149	9.590	88.831
Wittmund	9.833	6.885	9.540	13.448	10.717	5.977	56.400
nachrichtlich: große selbstständige Städte							
Göttingen	16.020	28.020	22.330	23.485	16.439	10.597	116.891
Goslar	5.521	4.720	6.967	9.607	7.842	5.532	40.189
Hamel	8.961	7.449	9.416	13.120	10.211	7.103	56.260
Hildesheim	14.967	17.062	17.553	22.242	16.583	10.983	99.390
Celle	11.047	9.393	11.796	15.607	12.449	8.216	68.508
Cuxhaven	7.031	5.384	7.336	11.087	10.891	6.596	48.325
Lüneburg	11.763	13.102	14.697	15.484	10.401	6.221	71.668
Lingen (Ems)	8.746	8.063	9.583	12.377	8.467	4.922	52.158

Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen von 2013 bis 2035 (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
Index: 2013 = 100							
Niedersachsen	88	77	95	76	122	129	95
Braunschweig	126	92	129	106	116	113	113
Salzgitter	93	77	87	74	98	108	88
Wolfsburg	124	93	116	114	112	106	112
Gifhorn	80	72	85	74	134	151	93
Göttingen	90	70	95	72	116	130	91
Goslar	64	60	75	60	100	105	77
Helmstedt	72	65	78	70	112	114	84
Northeim	69	63	67	57	106	111	77
Osterode am Harz	50	54	56	51	96	105	69
Peine	80	79	87	71	129	128	92
Wolfenbüttel	84	71	90	64	113	125	88
Region Hannover	107	97	109	89	121	122	106
nachrichtlich: Hannover	121	101	124	102	125	112	114
Diepholz	80	75	90	68	127	138	92
Hamel-Pyrmont	72	67	77	59	107	111	81
Hildesheim	74	69	81	63	112	115	83
Holz Minden	67	59	77	57	99	102	76
Nienburg (Weser)	71	65	77	62	124	127	84
Schaumburg	71	65	75	61	117	123	83
Celle	75	72	81	72	112	128	87
Cuxhaven	79	72	80	64	108	126	86
Harburg	106	98	112	87	132	148	110
Lüchow-Dannenberg	61	61	69	63	110	134	82
Lüneburg	93	92	98	81	144	149	104
Osterholz	80	73	85	68	119	146	91
Rotenburg (Wümme)	66	65	85	66	129	142	87
Heidekreis	77	71	90	73	125	128	91
Stade	91	79	101	80	123	140	99
Uelzen	75	68	84	62	118	118	86
Verden	90	82	90	72	118	147	95
Delmenhorst	101	86	113	83	110	124	101
Emden	89	77	103	85	112	109	95
Oldenburg	115	87	111	93	127	136	108
Osnabrück	121	88	121	95	124	108	108
Wilhelmshaven	86	67	94	59	88	98	80
Ammerland	90	80	100	79	138	163	104
Aurich	79	72	90	72	126	145	93
Cloppenburg	83	78	102	84	160	146	101
Emsland	79	71	91	84	146	155	98
Friesland	76	65	79	62	113	126	85
Grafschaft Bentheim	79	74	84	73	140	139	93
Leer	89	76	98	82	133	137	99
Oldenburg (LK)	84	80	102	76	140	153	101
Osnabrück (LK)	79	73	84	71	137	138	92
Vechta	94	83	112	87	161	156	107
Wesermarsch	69	60	85	62	117	124	83
Wittmund	74	70	79	67	121	137	88
nachrichtlich: große selbstständige Städte							
Göttingen	102	67	102	82	110	126	93
Goslar	64	59	70	67	108	107	80
Hamel	81	75	90	71	106	108	87
Hildesheim	86	75	101	77	109	112	91
Celle	85	72	86	79	104	105	88
Cuxhaven	85	66	80	66	90	100	81
Lüneburg	118	101	114	92	144	143	114
Lingen (Ems)	86	67	97	85	122	139	96

Haushaltsstruktur nach Haushaltsgröße 2013 (Tab. 13)

Landkreis/kreisfreie Stadt	1- Personen- Haushalte	2- Personen- Haushalte	3- Personen- Haushalte	4- Personen- Haushalte	5- und-mehr- Personen- Haushalte	Haushalte insgesamt	Bevölkerung insgesamt	Einwohner/ Haushalt
Niedersachsen	1.547.458	1.316.499	461.819	360.720	139.591	3.826.087	7.790.559	2,04
Braunschweig	76.231	42.425	13.785	9.012	2.345	143.800	247.227	1,72
Salzgitter	19.058	13.813	6.893	5.035	2.325	47.123	98.197	2,08
Wolfsburg	22.068	21.706	9.847	3.596	2.099	59.316	122.457	2,06
Gifhorn	23.074	25.653	10.831	10.014	3.789	73.361	171.475	2,34
Göttingen	83.223	39.794	11.615	9.786	3.095	147.513	248.249	1,68
Goslar	33.098	24.666	6.893	6.008	2.165	72.831	137.833	1,89
Helmstedt	17.052	17.759	5.908	3.596	1.197	45.513	90.423	1,99
Northeim	24.061	23.680	9.847	7.010	722	65.318	134.661	2,06
Osterode am Harz	11.032	13.813	3.789	2.987	1.178	32.798	74.367	2,27
Peine	20.057	20.719	8.862	6.008	2.526	58.173	130.147	2,24
Wolfenbüttel	23.073	20.719	7.877	5.035	1.965	58.668	119.900	2,04
Region Hannover	272.820	193.379	65.973	48.066	13.712	593.950	1.119.526	1,88
nachrichtlich: Hannover	170.517	83.863	28.555	19.026	4.871	306.834	518.386	1,69
Diepholz	37.095	34.533	12.801	10.014	4.691	99.133	209.955	2,12
Hamel-Pyrmont	37.113	26.639	7.877	6.008	1.985	79.622	147.755	1,86
Hildesheim	57.161	46.372	16.739	13.018	3.608	136.898	274.519	2,01
Holzminde	12.034	12.826	4.923	2.877	1.355	34.015	71.877	2,11
Nienburg (Weser)	24.066	20.719	6.893	6.008	1.624	59.310	119.848	2,02
Schaumburg	30.085	26.639	8.862	7.010	3.067	75.662	155.599	2,06
Celle	35.105	30.585	7.877	9.012	3.067	85.647	175.552	2,05
Cuxhaven	36.107	34.532	11.816	9.012	3.789	95.256	196.607	2,06
Harburg	43.132	46.372	14.770	12.017	3.067	119.358	242.871	2,03
Lüchow-Dannenberg	8.652	8.512	3.058	2.074	809	23.106	48.670	2,11
Lüneburg	31.092	28.612	10.831	10.014	2.887	83.436	176.727	2,12
Osterholz	19.048	19.733	4.923	5.007	1.985	50.696	110.882	2,19
Rotenburg (Wümme)	28.073	25.652	9.847	8.011	3.428	75.011	161.308	2,15
Heidekreis	25.068	18.747	7.877	6.008	3.969	61.670	136.251	2,21
Stade	32.094	31.572	12.801	11.015	3.067	90.549	196.516	2,17
Uelzen	16.405	16.154	5.804	3.935	1.536	43.833	92.356	2,11
Verden	20.065	21.706	8.862	6.008	3.247	59.888	132.459	2,21
Delmenhorst	14.043	11.840	5.908	2.158	1.332	35.280	74.052	2,10
Emden	8.146	8.928	2.970	2.091	1.130	23.266	49.790	2,14
Oldenburg	46.140	29.599	7.877	6.008	1.263	90.887	159.610	1,76
Osnabrück	48.146	24.666	7.877	5.007	4.150	89.846	156.315	1,74
Wilhelmshaven	19.057	16.773	3.315	2.613	985	42.743	75.728	1,77
Ammerland	17.047	20.719	6.893	5.007	3.247	52.913	118.865	2,25
Aurich	35.094	31.573	11.816	8.011	3.428	89.923	187.058	2,08
Cloppenburg	21.061	23.681	10.831	10.014	3.247	68.834	160.176	2,33
Emsland	40.106	46.373	17.724	18.025	10.103	132.331	313.689	2,37
Friesland	16.493	18.099	6.228	4.434	1.483	46.738	97.093	2,08
Grafschaft Bentheim	29.090	23.679	5.908	5.007	3.428	67.112	133.678	1,99
Leer	26.955	29.551	9.831	6.921	3.741	76.999	164.792	2,14
Oldenburg (LK)	20.058	21.705	7.877	6.008	2.706	58.355	125.778	2,16
Osnabrück (LK)	46.121	55.251	20.678	21.029	8.660	151.739	350.302	2,31
Vechta	19.048	18.746	7.877	9.012	3.969	58.653	134.188	2,29
Wesermarsch	14.037	16.773	5.908	3.596	1.558	41.873	88.831	2,12
Wittmund	9.577	10.511	3.618	2.576	862	27.144	56.400	2,08
nachrichtlich: große selbstständige Städte								
Göttingen	49.148	16.773	4.736	3.733	1.562	75.951	116.891	1,54
Goslar	10.708	7.308	1.936	1.646	566	22.164	40.189	1,81
Hamel	16.357	10.282	2.767	2.047	698	32.149	56.260	1,75
Hildesheim	28.185	17.168	5.324	3.725	1.156	55.559	99.390	1,79
Celle	18.010	12.669	2.833	2.920	1.002	37.434	68.508	1,83
Cuxhaven	13.527	10.201	2.734	1.802	711	28.976	48.325	1,67
Lüneburg	18.330	11.932	3.952	3.249	870	38.333	71.668	1,87
Lingen (Ems)	9.776	9.195	3.054	2.662	1.188	25.874	52.158	2,02

Haushaltsentwicklung nach Haushaltsgröße von 2013 bis 2035 (Tab. 14)

Landkreis/kreisfreie Stadt	1- Personen- Haushalte	2- Personen- Haushalte	3- Personen- Haushalte	4- Personen- Haushalte	5- und-mehr- Personen- Haushalte	Haushalte insgesamt
Index: 2013 = 100						
Niedersachsen	106	105	90	82	82	101
Braunschweig	112	111	118	117	101	113
Salzgitter	93	92	87	84	82	90
Wolfsburg	109	110	117	119	112	111
Gifhorn	110	107	91	82	80	101
Göttingen	96	97	91	84	78	94
Goslar	86	84	72	65	61	82
Helmstedt	92	91	80	74	67	88
Northeim	88	85	73	67	54	82
Osterode am Harz	81	79	63	55	53	75
Peine	105	102	89	82	79	98
Wolfenbüttel	98	94	83	78	73	92
Region Hannover	112	112	103	93	89	109
nachrichtlich: Hannover	114	119	115	105	97	115
Diepholz	107	107	87	76	77	100
Hamel-Pyrmont	91	91	74	64	63	86
Hildesheim	94	95	77	67	65	89
Holz Minden	87	86	71	61	61	81
Nienburg (Weser)	98	99	79	68	68	92
Schaumburg	94	95	76	65	67	89
Celle	93	100	77	77	71	91
Cuxhaven	89	95	77	77	74	88
Harburg	114	121	102	104	94	114
Lüchow-Dannenberg	90	97	73	69	64	88
Lüneburg	112	120	93	90	82	109
Osterholz	100	104	78	79	75	96
Rotenburg (Wümme)	96	104	79	74	71	93
Soltau-Fallingb.ostel	97	108	84	82	79	96
Stade	102	111	91	91	84	102
Uelzen	91	98	78	76	71	90
Verden	102	108	86	85	83	99
Delmenhorst	113	105	97	80	101	105
Emden	107	102	91	77	90	99
Oldenburg	112	110	103	102	109	110
Osnabrück	107	106	106	106	110	107
Wilhelmshaven	83	80	74	74	79	81
Ammerland	128	117	95	79	88	112
Aurich	116	106	87	71	78	103
Cloppenburg	129	121	98	83	89	113
Emsland	127	118	94	76	84	109
Friesland	101	94	76	64	73	91
Grafschaft Bentheim	111	108	87	70	81	103
Leer	120	113	94	77	84	109
Oldenburg (LK)	123	112	92	78	87	109
Osnabrück (LK)	117	107	86	73	80	101
Vechta	136	127	105	89	95	119
Wesermarsch	102	95	76	62	69	91
Wittmund	108	100	80	67	71	96
nachrichtlich: große selbstständige Städte						
Göttingen	91	95	95	92	84	92
Goslar	88	88	75	66	61	84
Hamel	93	95	83	74	72	91
Hildesheim	96	99	89	80	76	94
Celle	89	96	79	83	76	89
Cuxhaven	80	85	72	76	71	81
Lüneburg	115	125	106	109	98	116
Lingen (Ems)	114	107	90	77	84	103

Abkürzungen

Abb.	Abbildung
BA	Bundesagentur für Arbeit
BauGB	Baugesetzbuch
BLK	Baulücken- und Leerstandskataster
CIMA	Institut für Regionalwirtschaft GmbH
EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
EWG	Einbecker Wohnungsbaugesellschaft mbH
EZFH	Ein- und Zweifamilienhäuser
FH	Familienheime
GdW	Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen
GWB	Geschosswohnungsbau
ha	Hektar
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
LGLN	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
LSN	Landesamt für Statistik Niedersachsen
MFH	Mehrfamilienhäuser
NBauO	Niedersächsische Bauordnung
OGA	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte (in Niedersachsen)
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
qm	Quadratmeter
SG	Samtgemeinde
SGB II	Sozialgesetzbuch Zweites Buch – Grundsicherung für Arbeitssuchende
SGB XII	Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch – Sozialhilfe
StBA	Statistisches Bundesamt
SVB	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
WE	Wohneinheiten
WoGG	Wohngeldgesetz

Abkürzungen für kreisfreie Städte und Landkreise (Autokennzeichen)

BS = Braunschweig, GÖ = Göttingen, H = Landeshauptstadt Hannover, H-Region = Region Hannover, OL = Stadt Oldenburg, OL-Land = Landkreis Oldenburg, OS = Stadt Osnabrück, OS-Land = Landkreis Osnabrück, SZ = Salzgitter, WOB = Wolfsburg

Weitere Broschüren zur Wohnungsmarktbeobachtung

Bisher veröffentlichte Themenhefte

- Heft 1 Wohnungsmarktbeobachtung 1997
- Heft 2 Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010
(Bearbeitung: Institut für Entwicklungsplanung und Strukturfor-
schung – 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 Wohnungs-
nachfrage (Bearbeitung: ies)
- Heft 15 Wohnungsmärkte regional analysiert 2005
- Heft 16 Wohnungsmarktbeobachtung 2006 –
Aktuelle Marktlage und Perspektiven 2020
- Heft 17 Wohnungsmarktbeobachtung 2007 –
Aktuelle Marktlage, Spezial: Zurück in die Städte?
- Heft 18 Wohnungsmarktbeobachtung 2008:
Aktuelle Marktlage und Perspektiven 2025
- Heft 19 Wohnungsmarktbeobachtung 2009:
Strukturen und Qualitäten im Wohnungsbestand
- Heft 20 Wohnungsmarktbeobachtung 2010/2011:
Integrierte Entwicklung von Wohnstandorten und Regionen –
Perspektive 2030
- Heft 21 Wohnen in Niedersachsen 2012-2030: Investieren in zukunftssichere
Bestände

Neben den Themenheften bietet die NBank online vertiefende Informationen aus der Wohnbauland-Umfrage, der Wohnungsprognose und dem Wohnungsmarktbarometer. Auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte stehen unter www.nbank.de kostenfrei aktuelle Ergebnisse in Tabellen- und Kartenform zur Verfügung.

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

Impressum

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

Redaktion — Sebastian Hämker, Robert Koschitzki, Svenja Lahner

Bearbeitung/Text — CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH Hannover, Prof. Dr. Hans-Ulrich Jung, Fabian Böttcher, Nina Heinecke — Stadtregion – Büro für Raumanalysen und Beratung Hannover, Prof. Dr. Ruth Rohr-Zänker, Stef Borgmann, Bernd Behrendorf (Baulandsituation S. 81-89)

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

Titelbild — Wohnhaus in Evessen — nominiert zum Niedersächsischen Staatspreis für Architektur 2014 — AHAD Architekten — Braunschweig

Fotografie — Felix — Senden

Konzept — wirDesign — Berlin/Braunschweig

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

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



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.

NBank

Günther-Wagner-Allee 12 – 16 _ 30177 Hannover

Telefon 0511. 30031-0 _ Telefax 0511. 30031-300

info@nbank.de _ www.nbank.de

Die NBank ist die Investitions- und
Förderbank des Landes Niedersachsen



Niedersachsen