

Zukunftsfähige Wohnungsmärkte

Perspektiven für Niedersachsen bis 2040



NBank
Wir fördern Niedersachsen

WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG 2019

Wohnungsmarktbeobachtung 2019

Zukunftsfähige Wohnungsmärkte – Perspektiven für Niedersachsen
bis 2040

Vorwort

Der Wohnungsmarktbericht 2018/2019 gibt eine Fülle von Informationen. Aber er macht vor allem deutlich: Niedersachsen ist nicht auf eine Zahl zu bringen. Dazu ist unser Land zu vielfältig und die Unterschiede zwischen den Regionen sind zu groß.

Wir haben weiterhin vielerorts angespannte Wohnungsmärkte. Es besteht eine große Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen. Das gilt vor allem für unsere Großstädte, in unseren Ballungsgebieten, in den Universitätsstädten und in den wirtschaftlich starken Regionen. Das drückt sich nicht zuletzt in steigenden Kaufpreisen und steigenden Neuvertragsmieten aus.

Wir können seit langer Zeit beobachten, dass die Städte für viele Menschen hochattraktiv sind. Die Folge ist eine hohe Nachfrage nach preisgünstigem

„Der Wohnungsbau muss auch über 2023 hinaus oben auf der politischen Prioritätenliste stehen.“

Wohnraum. Hinzu kommen die demografischen Veränderungen. Die Nachfrage nach altersgerechten und barrierefreien Wohnungen wird steigen. Davon gibt es weiterhin zu wenig. Ein weiterer Punkt ist die Zuwanderung: Obwohl sich die Flüchtlingssituation deutlich entspannt hat, ist die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum auch im Zusammenhang mit der Zuwanderung gestiegen, was den Druck auf die Wohnungsmärkte zusätzlich erhöht hat.

Auf der anderen Seite haben wir in Niedersachsen auch Regionen, in denen wir es mit Abwanderung und Leerständen zu tun haben. Dies betrifft vor allem ländliche Regionen. Dort stagnieren die Mieten oder sie gehen sogar zurück.

Für die Beurteilung der Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt bedeutet das: Wir müssen stets genau hinsehen und differenzieren. Der Wohnungsmarktbericht betont ausdrücklich, dass der demografische Wandel – und das meint den Prozess hin zu einer Gesellschaft mit mehr älteren, aber insgesamt weniger Menschen – uns nach und nach überall in Niedersachsen einholt. Wir haben Regionen, in denen es voraussichtlich noch lange Jahre Wachstum geben wird. Aber wir haben auch solche, in denen die schon heute erkennbaren Schrumpfungstendenzen stark zunehmen werden.

Zwar wächst die Anzahl der Haushalte insgesamt noch einige Jahre, weil vor allem die Zahl der Seniorinnen und Senioren zunimmt, die nach kleineren Wohnungen fragen. Doch der Wohnungsmarktbericht richtet seinen Blick nunmehr bis 2040 nach vorn und dabei wird erkennbar, dass auch die Zahl der Haushalte abnehmen wird.



Nachhaltiges Planen bedeutet deshalb, genau zu analysieren, welche Entwicklung die jeweilige Kommune nehmen wird. Dabei kann der neue Wohnungsmarktbericht eine wichtige Orientierungshilfe sein.

Für die Niedersächsische Landesregierung gehört die Wohnraumfrage zu den wichtigsten Zukunftsfragen unserer Zeit. Es kann uns nicht ruhig lassen, wenn Mieten und Einkommen sich zunehmend entkoppeln und die Wohnungssuche immer schwieriger wird, weil die angebotenen Wohnungen kaum bezahlbar sind. Die Gefahr gesellschaftlichen Unfriedens nimmt zu, wenn das Grundbedürfnis Wohnen nicht mehr ausreichend befriedigt wird. Viele demonstrieren inzwischen auf unseren Straßen, wo sich die Unzufriedenheit der Menschen mit den hohen Mieten sehr deutlich zeigt. Das sollte für alle Beteiligten ein Weckruf sein, dass hier dringender Handlungsbedarf besteht.

Daher stellt sich die Frage, wie man Haushalten mit niedrigem und mittlerem Einkommen helfen kann, sich angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Als im März 2018 das „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen“ gegründet wurde, war man sich schnell einig, dass der soziale Wohnungsbau einen neuen An Schub benötigt. Die Landesregierung hat diesen Auftrag angenommen und zusammen mit dem Bund die Weichen dafür gestellt, dass bis 2023 insgesamt 1,7 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau bereitstehen. Die Wohnungswirtschaft ihrerseits wird ihre Verantwortung wahrnehmen und diese Mittel in real vorhandene Wohnungen umsetzen. Das ist ein Meilenstein in der niedersächsischen Wohnungspolitik.

Dieser Wohnungsmarktbericht macht deutlich, dass es mit einer einmaligen Anstrengung nicht getan ist. Der Wohnungsbau muss auch über 2023 hinaus oben auf der politischen Prioritätenliste stehen. Nur dann haben wir Aussicht, den in diesem Bericht aufgezeigten Herausforderungen auch mit nachhaltigen Lösungen für eine bessere Lebensqualität der Menschen in Niedersachsen begegnen zu können.

Mein Dank gilt allen, die an der Erstellung dieses Berichts mitgewirkt haben. Ich bin sicher, dass er den wohnungspolitischen Akteuren auf allen Ebenen wichtige Informationen und Entscheidungshilfen an die Hand gibt.

Ihr 
Olaf Lies

Vorwort

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

die wohnungswirtschaftliche „Großwetterlage“ in Niedersachsen hat sich seit dem vorigen Wohnungsmarktbericht im Jahr 2017 weiter eingetrübt. An vielen Orten fehlt bezahlbarer Wohnraum und die Zahl der Wohnungen mit Belegungsbindungen sinkt kontinuierlich. Die Anzahl von Neubauten ist zwar gestiegen, aber viele Investoren haben sich renditeorientiert auf die Erstellung hochpreisiger Immobilien konzentriert. Deswegen reicht allein der zahlenmäßige Anstieg von Wohnungsneubauten nicht aus.

Der Wohnungsmarkt braucht eine nachhaltige, strukturelle Verbesserung. Diese ist nun seit einigen Wochen als Ergebnis der intensiven Beratungen im „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ in Sicht. Dem Bündnis ist es letztlich zu

„Es ist eine zukunftsweisende Leistung, dass sich
der Bericht auch mit diesen Aspekten einer
nachhaltigen Wohnungsmarktentwicklung befasst.“

verdanken, dass die Landesregierung eine Kehrtwende in der Wohnungspolitik eingeläutet hat. Die damit verbundene erhebliche Aufstockung der Wohnraumfördermittel dürfte ein entscheidender Impuls für mehr Mietwohnungsneubau sein.

Die niedersächsischen Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften unter dem Dach des vdw verfolgen seit jeher ein werteorientiertes und nachhaltiges Geschäftsmodell: Sie handeln sozial, wirtschaftlich und ökologisch verantwortungsbewusst. Deswegen sind sie nun auch gewichtige Partner des Landes bei der Erreichung des einhelligen Ziels, bis 2030 insgesamt 40.000 neue öffentlich geförderte Wohnungen zu bauen.

Dr. Susanne Schmitt, Verbands-
direktorin – Verband der Woh-
nungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e.V.



Der aktuelle Wohnungsmarktbericht wird dabei die Steuerung unterstützen. Die quantitative Herausforderung besteht darin, insbesondere in unseren Ballungszentren mit den großen Städten wie Hannover, Braunschweig, Wolfsburg, Lüneburg, Oldenburg, Osnabrück, Hildesheim und Göttingen ausreichend Wohnraum für Bezieher kleiner oder mittlerer Einkommen zu schaffen. Daneben muss sich die Wohnungswirtschaft noch mit weiteren qualitativen Fragen befassen: Wird der Wohnungsbestand dem demografischen Wandel gerecht? Wie entwickeln sich Quartiere hinsichtlich Integration, Pflegeangeboten und sicheren Nachbarschaften? Wie verbessert man die Energieeffizienz der Wohngebäude? Es ist eine zukunftsweisende Leistung, dass sich der Bericht auch mit diesen Aspekten einer nachhaltigen Wohnungsmarktentwicklung befasst.

Darüber hinaus finden Politik, Verwaltung und Investoren in der Broschüre zahlreiche weitere Hinweise auf Probleme, die es beim Wohnungsneubau zu meistern gilt. Dies sind: steigende Baukosten, fehlendes Bauland, geringe Kapazitäten bei der Bauwirtschaft – diese Problemstellungen werden benannt und analysiert. Dafür gilt allen Beteiligten an der Wohnungsmarktbeobachtung unser Dank.

Ihre

Dr. Susanne Schmitt

Inhalt

VORWORT

- 4 — Olaf Lies, Niedersächsischer Minister für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

VORWORT

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

AUF EINEN BLICK

- 12 — Zukunftsfähige Wohnungsmärkte für Niedersachsen

WOHNUNGSANGEBOT IN NIEDERSACHSEN

- 16 — Wohnungsbestand
18 — Baugeschehen
21 — Wohnbauland-Versorgung
24 — Angebotsmieten
25 — Kaufpreise und Transaktionen

WOHNUNGSNACHFRAGE IN NIEDERSACHSEN

- 28 — Rahmenbedingungen der Wohnungsnachfrage
30 — Bevölkerungsstruktur
33 — Bevölkerungsprognose
35 — Haushaltsprognose
37 — Wohnungsnachfrage nach Lebensphasen
40 — Wohnungsprognose

WOHNUNGSVERSORGUNG AUSGEWÄHLTER FOKUSGRUPPEN

- 46 — Wohnungsversorgung von Transferleistungsempfängerinnen und -empfängern
49 — Wohnungsversorgung von Alleinerziehenden
50 — Wohnungsversorgung von Studierenden und Auszubildenden
52 — Anforderungen an die Wohnungsversorgung

HANDLUNGSFELDER UND -EMPFEHLUNGEN

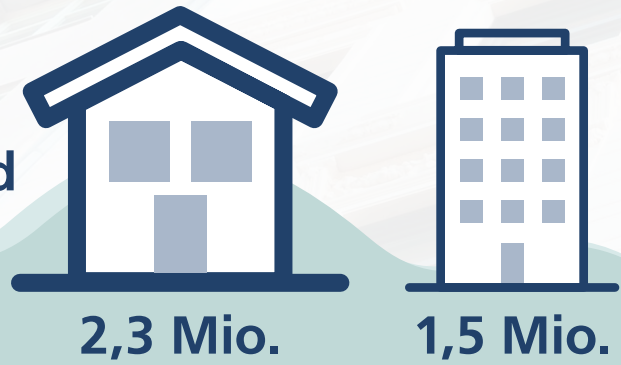
- 57 — Zwischen Wachstum und sinkender Nachfrage: Entwicklungspfade niedersächsischer Kommunen bis 2040
- 60 — Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel
- 62 — Bezahlbares Wohnen in Niedersachsen
- 64 — Flächenverbrauch und -vorsorge
- 66 — Wohnen im klimagerechten Quartier

ANHANG

- 69 — Methodik
- 72 — Verweise
- 73 — Tabellen
- 88 — Abkürzungen

Auf einen Blick

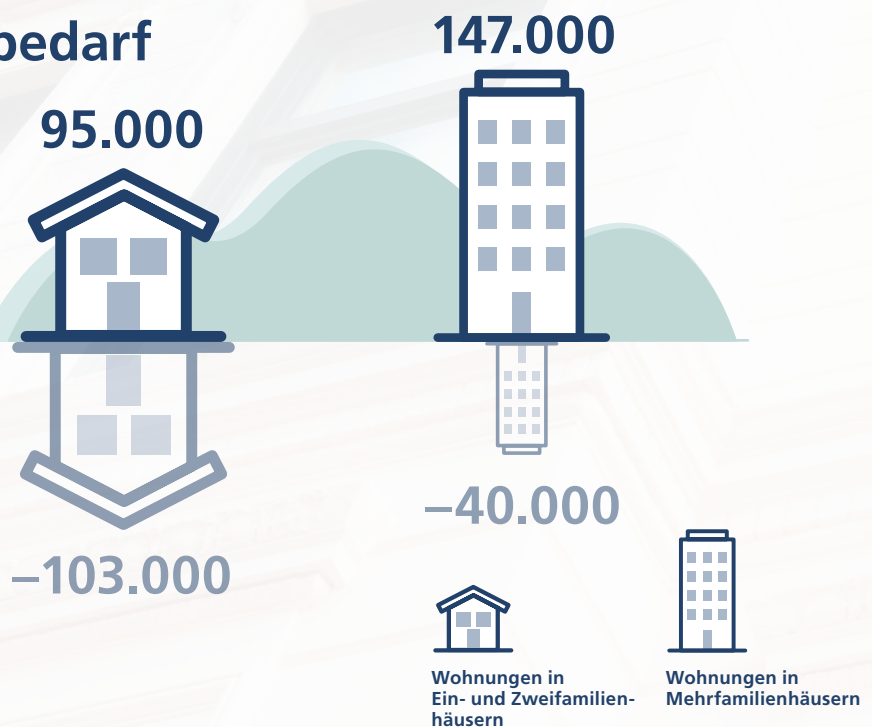
Wohnungsbestand in 2017

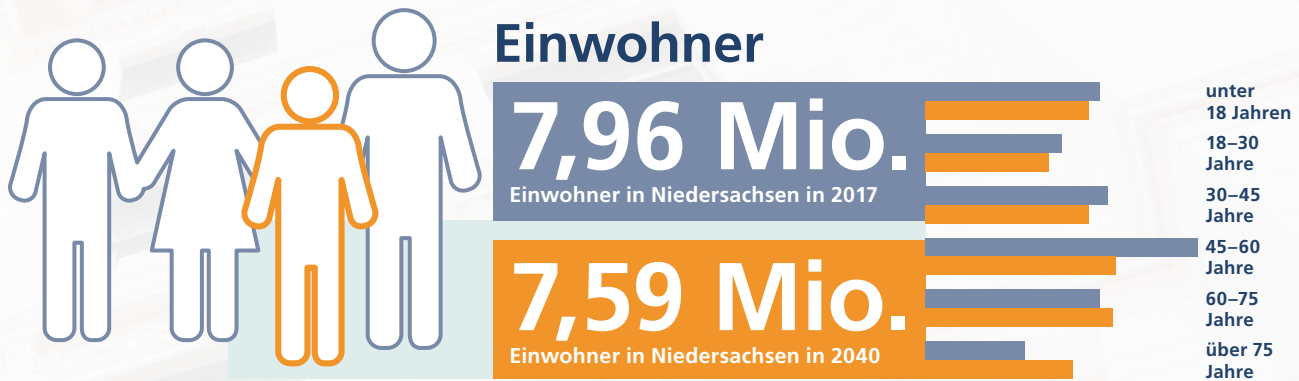


Wohnungsbedarf bis 2040

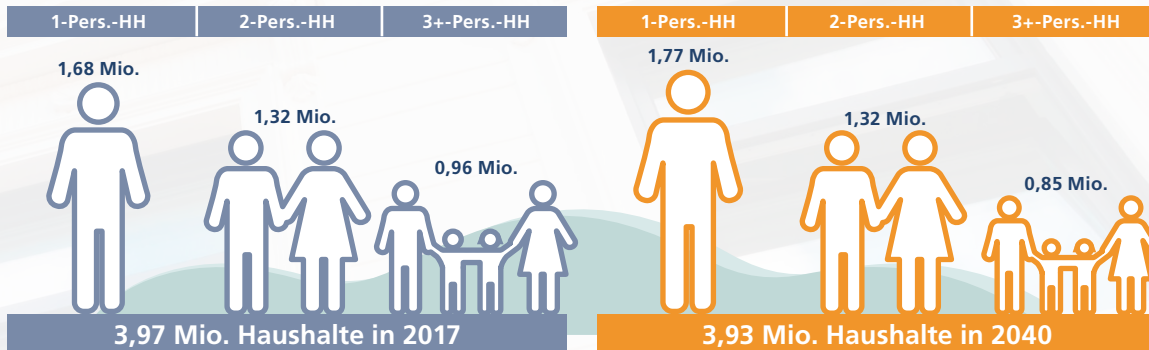
Neubaubedarf in
wachsenden
Kommunen

Überhänge in
schrumpfenden
Kommunen

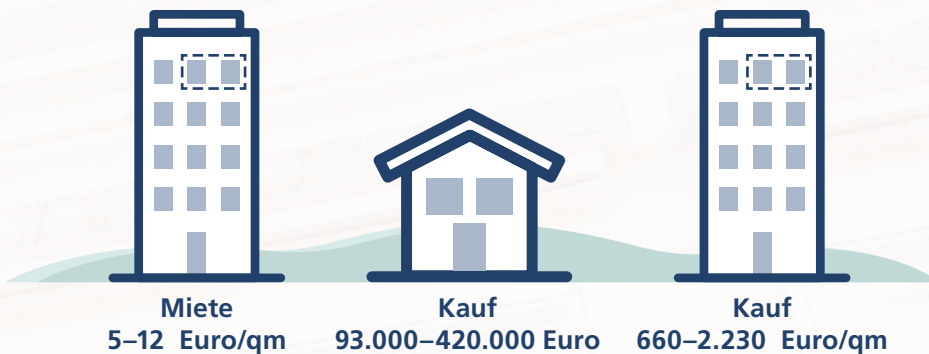




Lebensformen



Wohnraumkosten 2017/2018



Auf einen Blick

Für die vielerorts gestiegenen Mieten und Kaufpreise müssen Haushalte einen hohen – und im Zweifel auch steigenden – Anteil ihres Einkommens für Wohnen ausgeben, denn Wohnen ist ein unverzichtbares Grundbedürfnis und Voraussetzung menschlicher Teilhabe. Damit ist die Wohnungsfrage zurück in der gesellschaftlichen Debatte. Bundesweite Proteste gegen steigende Wohnpreise oder die Forderung einiger Akteure nach Enteignung von Wohnungsunternehmen zeigen, mit welcher Intensität die Diskussion mittlerweile geführt wird.

Kommunale Ebene zeigt Komplexität der Wohnungsmärkte

Den Blick allein auf die Wohnkosten zu richten, greift allerdings zu kurz. Die Herausforderungen für die über 400 Städte und Gemeinden in Niedersachsen sind deutlich komplexer. Für das Funktionieren von Wohnungsmärkten spielen eine Vielzahl von Faktoren eine Rolle. Neben Wohnungsbestand und Bautätigkeit sind das insbesondere die spezifischen demografischen Entwicklungen. Sie alle bestimmen, wie viele und welche Wohnungen in den Städten und Gemeinden benötigt werden, um ihre Wohnungsmärkte fit für die Zukunft zu machen.

Demografischer Wandel wird wieder spürbar

Vielen niedersächsischen Wohnungsmärkten steht ein Umbruch bevor. Die Gesamtbevölkerung wird in den nächsten Jahren ihren Höchststand erreichen und dann immer stärker zurückgehen. Davon bleibt die Haushaltszahl nicht unberührt, die mit zeitlicher Verzögerung ebenfalls leicht sinken wird. Gleichzeitig führt der demografische Wandel zu einer Änderung der Nachfragemuster auf dem Wohnungsmarkt. Die Schaffung von kleineren und altersgerechten Wohnungen rückt weiter in den Fokus. Auf der kommunalen Ebene stellen sich die Entwicklungen sehr unterschiedlich dar. Neben Kommunen mit einem klarem

Wachstums- bzw. Schrumpfungskurs finden sich viele Städte und Gemeinden, die in den kommenden Jahren einen Umschwung von wachsenden zu schrumpfenden Haushaltszahlen managen müssen. Diese Kommunen stehen vor der Herausforderung, heute nicht den Leerstand von morgen zu bauen.

Wohnungsversorgung von zahlungsschwächeren Haushalten bleibt schwierig

Für Haushalte mit geringer Zahlungskraft bzw. besonderen Anforderungen an Wohnraum bleibt es vielerorts schwierig, eine bedarfsgerechte Wohnung zu finden. Steigende Mieten stellen vor allem Haushalte vor Herausforderungen, die umziehen müssen. Dies gilt insbesondere für Regionen mit starker Wohnungsnachfrage. Angebotsseitig verschärfen auslaufende Sozialbindungen die Problematik. Wohnungsneubau allein kann diese Probleme nicht lösen, zumal die Baulandreserven abnehmen. Einerseits wird der Aufbau von Sozial- und Mietpreisbindungen wichtiger. Andererseits muss Mietwohnraumförderung neue Betreiber – Stichwort Mitarbeiterwohnen – und Investoren wie z. B. Stiftungen ansprechen. Aufgrund der zunehmenden Alterung wird die Zahl der einkommensschwächeren Haushalte trotz mittelfristig rückläufiger Bevölkerungs- und Haushaltszahlen perspektivisch kaum sinken.

Zukunftsfähigkeit muss Zielkonflikte überwinden

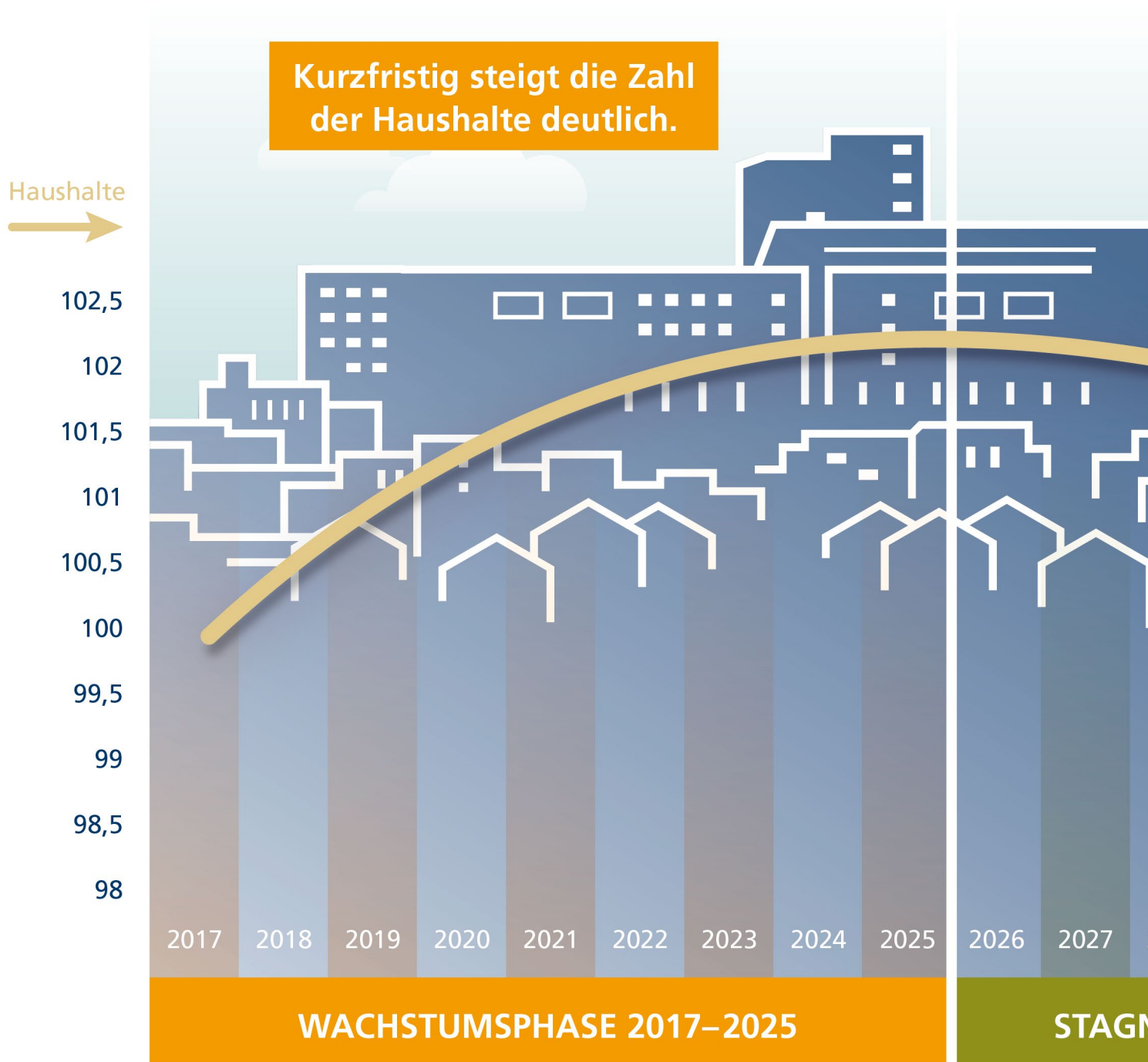
Um die anstehenden Herausforderungen zu meistern, müssen Wohnungsmärkte nachhaltig gestaltet werden. Das bedeutet, dass ökonomische, ökologische und soziale Aspekte gleichermaßen sowohl für diese als auch für nachkommende Generationen zu berücksichtigen sind. Erfüllen Wohnungsmärkte diese Anforderungen, können sie als zukunftsfähig angesehen werden. Wichtige Handlungsfelder sind bedarfsgerechtes Wohnen im Kontext des demografischen Wandels, Bezahlbarkeit, Flächenverbrauch und -vorsorge sowie klimagerechte Quartiere. Dabei sind Zielkonflikte zu erwarten. Die Abwägung der jeweiligen Vor- und Nachteile von Maßnahmen ist daher ein wesentlicher Aspekt der Arbeit von Wohnungsmarktakteuren.

Typgerechte Handlungsempfehlungen helfen Kommunen Wohnungsmärkte aktiv zu gestalten

Zur Bewältigung der Herausforderungen auf den niedersächsischen Wohnungsmärkten kann es keine Patentlösungen geben, dafür sind die Entwicklungen auf der kommunalen Ebene zu unterschiedlich. Gleichzeitig ist es für die Kommunen schwierig, aus der Fülle von verfügbaren Informationen die für sie relevanten Trends zu erkennen. Diese Herausforderung greift der vorliegende Wohnungsmarktbericht 2019 auf. Die NBank identifiziert vier Gruppen von niedersächsischen Städten und Gemeinden, deren zukünftige Haushaltsentwicklungen sich innerhalb der einzelnen Typen ähneln, sich nach außen jedoch klar von den anderen Typen unterscheiden. Handlungsfelder und -empfehlungen werden jeweils mit Bezug auf die unterschiedlichen Entwicklungstypen skizziert. Auf dieser Basis können Städte und

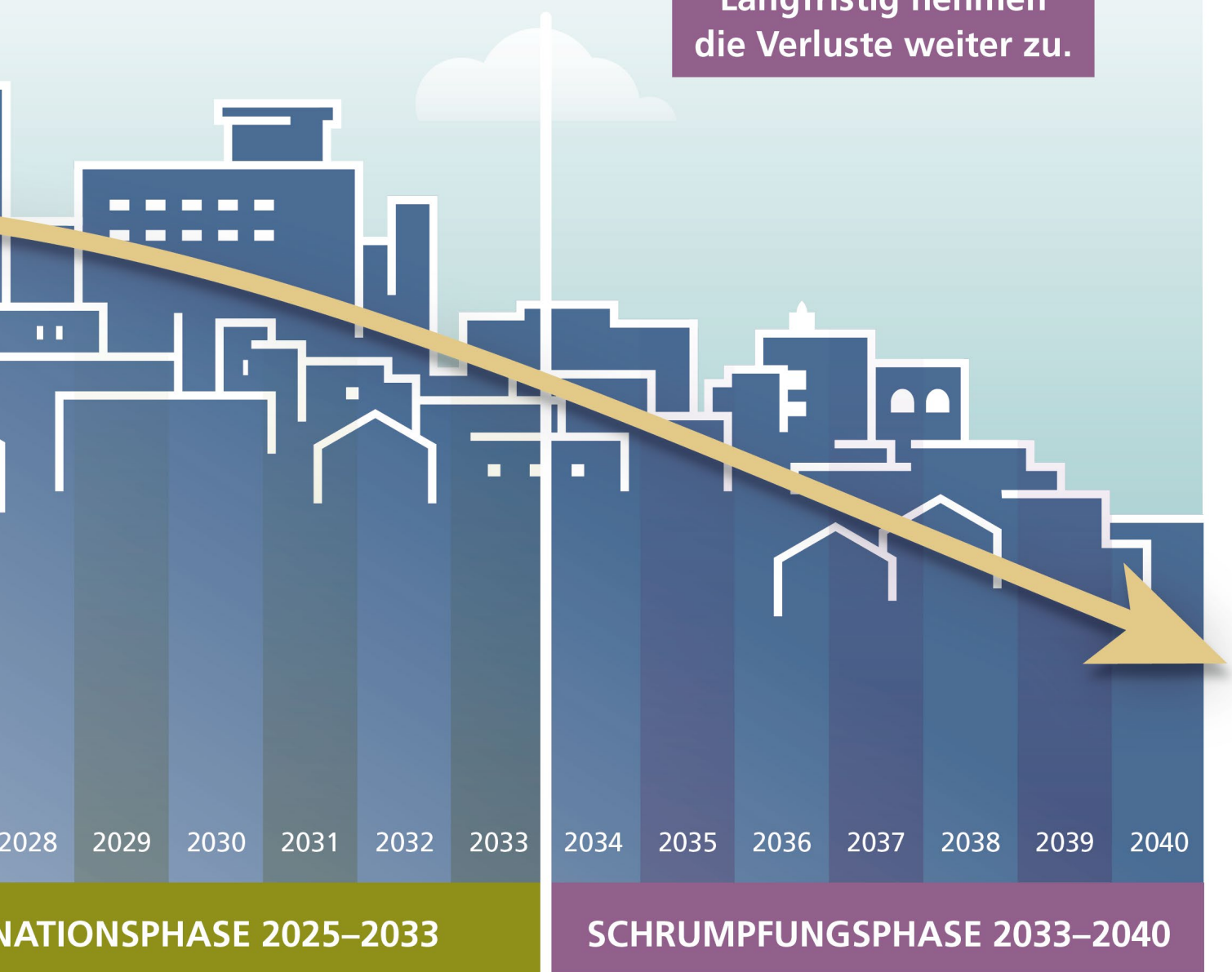
Gemeinden entsprechend ihres prognostizierten Entwicklungspfad eine individuelle Strategie entwickeln, um die Zukunftsfähigkeit ihres Wohnungsmarkts zu sichern. Dafür müssen die verschiedenen lokalen Akteurinnen und Akteure zielorientiert und ergebnisoffen zusammenarbeiten. Das Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen ist ein Beispiel für gelungene Zusammenarbeit auf Landesebene und kann ein Vorbild für vergleichbare Ansätze auf kommunaler Ebene sein.

Wohnungsangebot in Niedersachsen



Mittelfristig ist eine
Trendwende absehbar.

Langfristig nehmen
die Verluste weiter zu.



NATIONSPHASE 2025-2033

SCHRUMPFUNGSPHASE 2033-2040

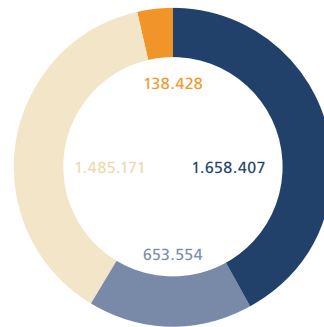
1.0 Wohnungsangebot in Niedersachsen

Wohnungsangebot in Niedersachsen

Wohnungsbestand

Für die Sicherstellung bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraums ist ein vielfältiges Angebot in allen Preisklassen notwendig. Im Zuge des demografischen Wandels verändern sich Haushaltsstrukturen. Wohnraum muss neuen, zusätzlichen Anforderungen wie Barrierefreiheit genügen. Auf diese Veränderung müssen Wohnungsanbieter frühzeitig reagieren, denn die Realisierungszeiten und Bewirtschaftungshorizonte am Wohnungsmarkt sind lang. Wie sieht vor diesem Hintergrund der Wohnungsbestand in Niedersachsen aus, den es durch Um- und Neubau sinnvoll anzupassen gilt?

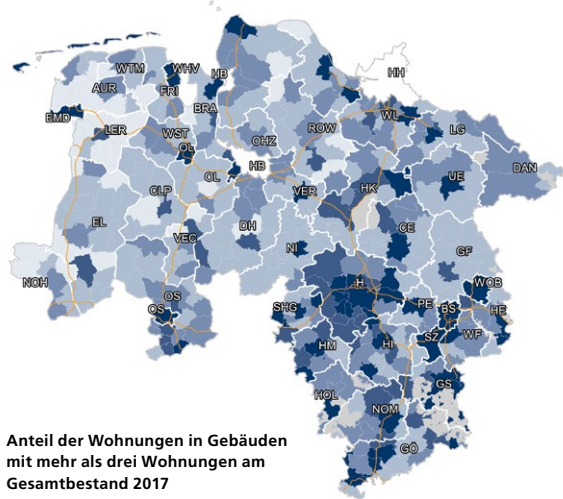
Wohnungsbestand nach Gebäudeart 2017 (Abb. 1)



Wohnungen in ... Datenbasis: LSN

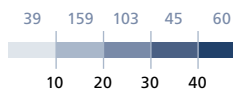
- Einfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus
- Zweifamilienhaus
- Nichtwohngebäude

Mehrfamilienhausquote 2017 (Karte 1)



Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen am Gesamtbestand 2017

Kommunen



Prozent

Niedersachsen: 39

Datenbasis: LSN

Kartenbasis: verändert nach © GeoBasis-DE / BKG 2018

Ein- und Zweifamilienhäuser dominieren den Wohnungsbestand

Ein- und Zweifamilienhäuser leisten in Niedersachsen den größten Beitrag zur Wohnraumversorgung. Im Betrachtungsjahr 2017 entfallen mehr als die Hälfte der landesweit 3,9 Millionen Wohnungen auf dieses Segment (Abb. 1). Die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entspricht mit circa 1,5 Millionen Wohnungen rund 39 % des Wohnungsbestands. Die übrigen Wohnungen befinden sich in Gebäuden mit überwiegend gewerblicher Nutzung.

Geschosswohnungen vor allem in Ballungsgebieten

Im Land Niedersachsen befinden sich vier von zehn Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Karte 1). Ein Drittel des Geschosswohnungsbestands konzentriert sich auf sechs Großstädte. Hohe Geschosswohnungsquoten zeigen sich in der Landeshauptstadt Hannover sowie in Braunschweig, Göttingen, Hildesheim, Osnabrück und Wilhelmshaven. Ebenfalls flächendeckend hohe Anteile an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind in südlichen Gebieten Niedersachsens registriert. Im Gegensatz hierzu zählt in vielen Teilen Westniedersachsens nur maximal jede zehnte Wohnung zum Bestand der Geschosswohnungen.

Nur jede 18. Wohnung in Niedersachsen ist eine Sozialwohnung

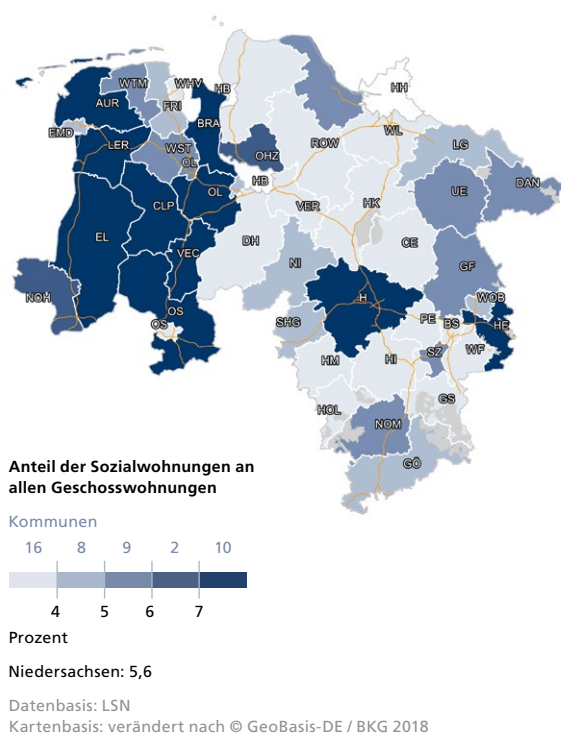
Der öffentlich geförderte Wohnraum ist für Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten von hoher Bedeutung. Daher fördert das Land Niedersachsen Eigentumsmaßnahmen und Mietwohnungen. Geförderte Mietwohnungen unterliegen einer Mietpreis- und Belegungsbindung und sind für Haushalte vorgesehen, die über ein Jahreseinkommen unterhalb festgelegter Einkommensgrenzen verfügen. 2017 sind in Niedersachsen knapp 82.500 geförderte Wohnungen registriert. Das entspricht 5,6 Prozent des Geschosswohnungsbestands (Karte 2). Mit knapp zwei Dritteln entfällt ein Großteil der geförderten Mietwohnungen allein auf die Landeshauptstadt (22.000 Wohnungen) und die Region Hannover (28.000 Wohnungen). Resultierend aus einer niedrigen Mehrfamilienhausquote ergeben sich hohe Anteile geförderter Mietwohnungen im Westen, in den Landkreisen Osnabrück, Cloppenburg, Oldenburg, Leer, Aurich, Wesermarsch,

Vechta und im Emsland. Im Osten weist allein der Landkreis Helmstedt mit einem Anteil von sieben Prozent eine überdurchschnittliche Quote geförderter Mietwohnungen auf. Flächendeckend niedrige Anteile zeigen sich in Südniedersachsen, obwohl der Bestand in absoluten Zahlen eine vergleichsweise große Bedeutung hat.

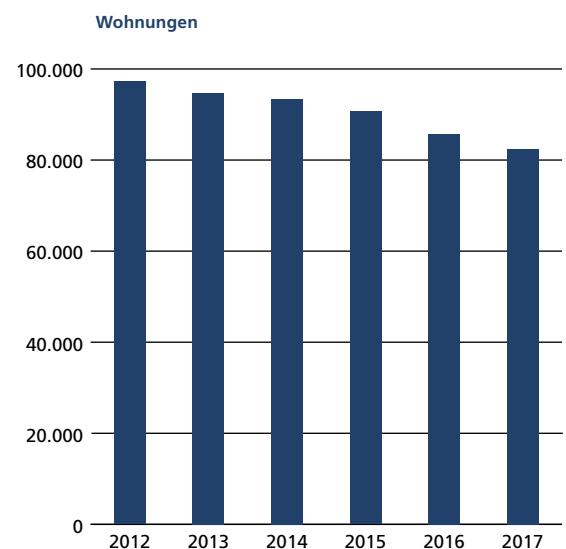
Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen sinkt

Der Bestand an geförderten Mietwohnungen nimmt aufgrund auslaufender Bindungen sukzessive ab (Abb. 2). Trotz 1.200 neu geförderter Wohnungen im Jahr 2017 weist der Bestand gegenüber dem Vorjahr ein Minus von knapp 3.300 Wohnungen auf. Mit Blick auf die vergangenen fünf Jahre ist ein Rückgang um 14.700 Bindungen zu verzeichnen. Künftig schmilzt der Bestand weiter ab. Von 2018 bis 2020 werden voraussichtlich weitere 27.600 Sozialwohnungen aus der Bindung fallen.

Bestand gebundener Mietwohnungen 2017 (Karte 2)



Bestand gebundener Mietwohnungen 2012–2017 (Abb. 2)



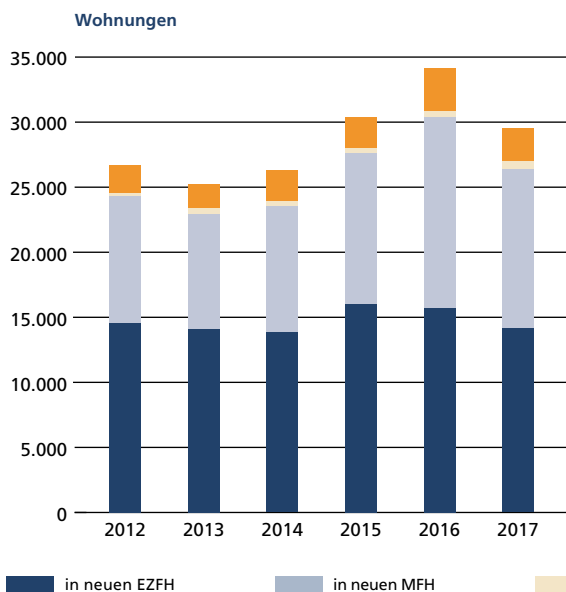
1.0 Wohnungsangebot in Niedersachsen

Baugeschehen

Rückgang der Baugenehmigungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern

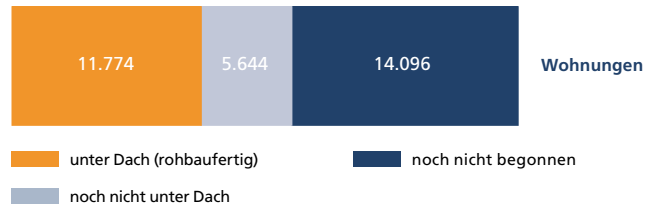
Die dynamische Entwicklung der Baugenehmigungszahlen der Jahre 2014 bis 2016 setzt sich 2017 nicht fort (Abb. 3). Erstmals seit 2013 sinkt die Zahl der genehmigten Wohnungen leicht auf zuletzt 29.511 Wohnungen. Während seit 2013 die Genehmigungszahl im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser jährlich schwankte, entwickelte sich die Summe der Genehmigungen im Geschosswohnungsbau bis 2016 steigend. Diese Entwicklung setzt sich 2017 nicht fort. Gegenüber dem Vorjahr wurden im Geschosswohnungsbau rund 1.200 Wohnungen und im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser 1.600 Wohnungen weniger genehmigt.

Baugenehmigungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2010–2017 (Abb. 3)



Datenbasis: LSN

Bauüberhänge 2017 (Abb. 4)

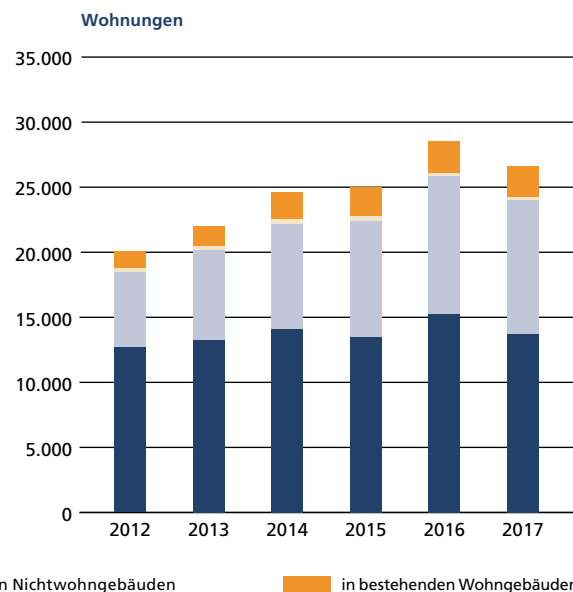


Datenbasis: LSN

Rund die Hälfte aller Bauüberhänge noch nicht begonnen

Als Bauüberhang werden Wohnungen bezeichnet, die zwar genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt bzw. fertiggestellt gemeldet worden sind. Dabei werden die einzelnen Wohnungen anhand ihres Baufortschritts gegliedert: nicht begonnen, begonnen, unter Dach. Die statistische Erfassung erfolgt jeweils zum Ende eines Kalenderjahres. Die Bauüberhänge lassen Rückschlüsse auf zu erwartende Fertigstellungen zu. In Niedersachsen wurden im Jahr 2017 mehr als 31.500 Bauüberhänge erfasst. Knapp zwei Drittel der sich Ende 2017 im

Baufertigstellungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2010–2017 (Abb. 5)



Datenbasis: LSN

Bauüberhang befindlichen Wohnungen wurden erst im Jahr 2017 genehmigt. Lediglich vier Prozent der Baugenehmigungen resultieren aus 2014 und früheren Jahren. Während sich rund ein Drittel der Wohnungen zum Stichtag am 31.12.2017 bereits unter Dach befindet, ist für knapp die Hälfte noch kein Baubeginn angezeigt (Abb. 4). Wie schon in den vergangenen Jahren verharren die Bauüberhänge auf einem hohen Niveau. Sie bieten Potenzial für Wohnungen, die kurzfristig dem Markt zugeführt werden können, insbesondere weil hier bereits Bauland zur Verfügung steht.

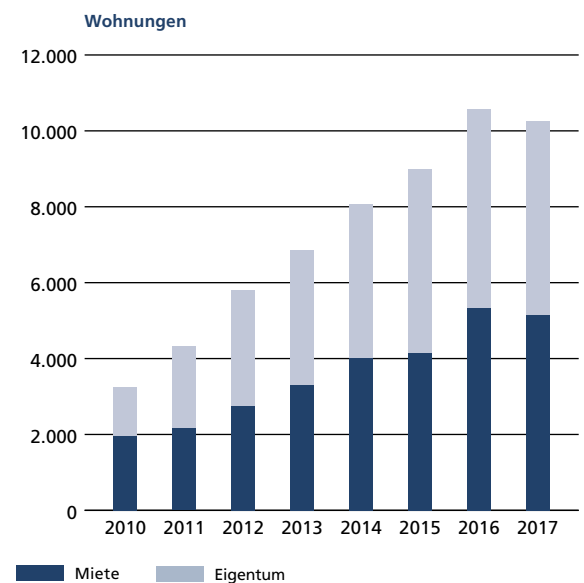
Leichter Rückgang der Baufertigstellungen

Zwischen 2010 und 2016 stiegen die Baufertigstellungen in Niedersachsen kontinuierlich an (Abb. 5). Zuletzt wurden 26.660 fertiggestellte Wohnungen registriert, was im Vergleich zum Vorjahr einem Rückgang von rund 1.800 Wohneinheiten entspricht. Dennoch wurde damit der zweithöchste Wert seit mehr als zehn Jahren erreicht. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser ging um rund 1.500 Wohnungen zurück. Im Gegensatz hierzu verbucht der Geschosswohnungsbau einen vergleichsweise geringen Rückgang um circa 300 Wohnungen. Damit bleiben die Fertigstellungen in diesem Segment weiter auf hohem Niveau mit dreimal so vielen Wohnungen wie noch zu Beginn des Jahrzehnts.

Miete und Eigentum zu gleichen Teilen im Geschosswohnungsbau

Innerhalb des Segments des Geschosswohnungsbaus wird zwischen Eigentumswohnungen und Wohnungen zur Miete unterschieden. In Niedersachsen fallen die beiden Summen mit jeweils rund 5.100 fertiggestellten Wohnungen nahezu gleich aus (Abb. 6). Somit setzt sich der langjährige Trend einer nahezu gleichmäßigen Verteilung auch 2017 fort.

Baufertigstellungen in Mehrfamilienhäusern 2010–2017 (Abb. 6)

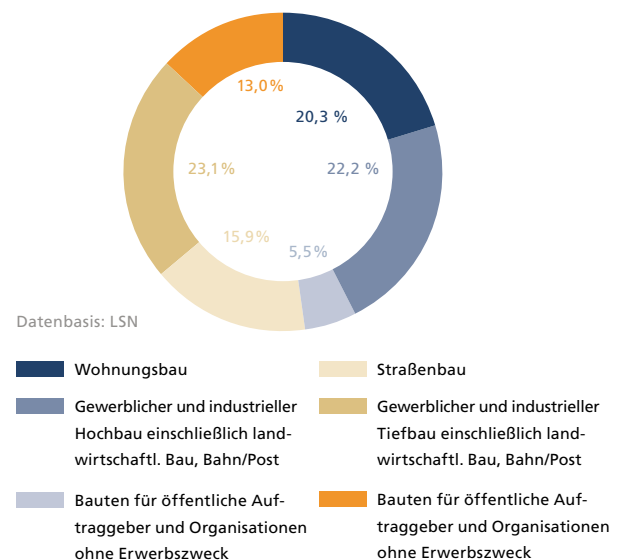


Datenbasis: LSN

Ein Fünftel der Bauinvestitionen innerhalb des Wohnungsbaus

Durch Bauaufträge wurden 2017 in Niedersachsen circa 8,57 Milliarden Euro in das Bauhauptgewerbe investiert. Der Wohnungsbau macht mit ca. 1,74 Milliarden Euro rund ein Fünftel der gesamten Bauauftragsinvestitionen aus (Abb. 7).

Anteil des Wohnungsbaus an den gesamten Bauauftragsinvestitionen 2017 (Abb. 7)



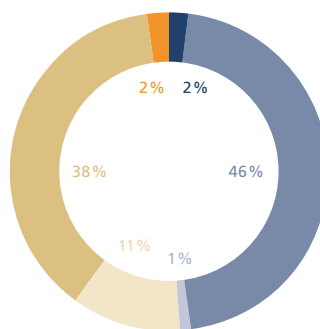
Datenbasis: LSN

1.0 Wohnungsangebot in Niedersachsen

Weiterhin dynamischer Anstieg im Wohnungsbau

Während das Baugewerbe 2017 insbesondere im Hochbau einen deutlichen Rückgang des Investitionsvolumens gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen hat, entwickelt sich das Teilsegment Wohnungsbau weiterhin dynamisch mit einem erneuten Anstieg um sechs Prozentpunkte gegenüber 2016. Seit 2010 hat sich die Auftragssumme im Wohnungsbau aufgrund steigender Nachfrage nach Wohnraum und komplexer werdender Bauvorschriften mehr als verdoppelt (Abb. 8).

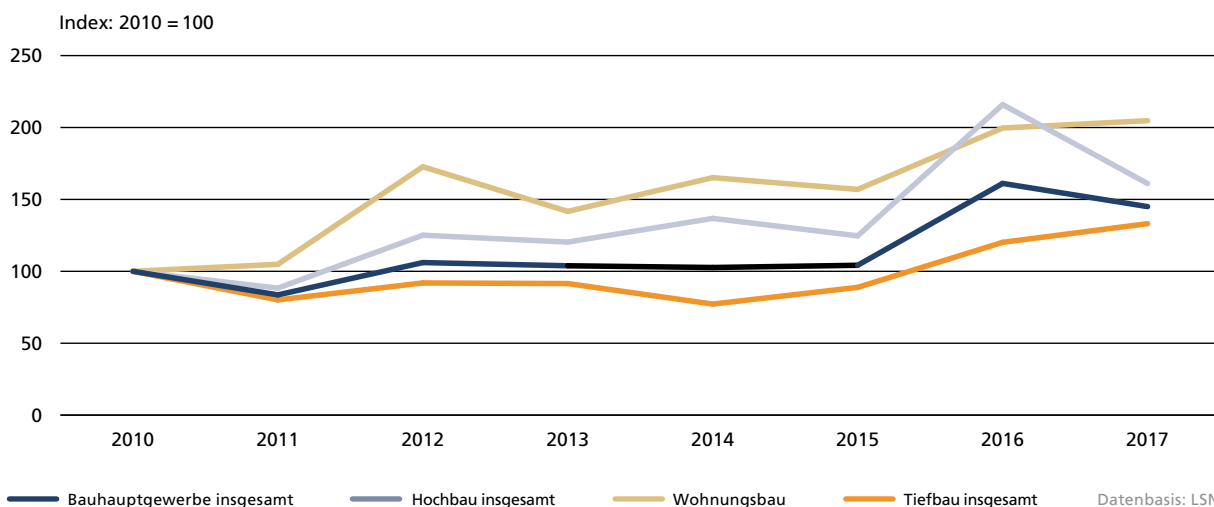
Fertiggestellte Wohnungen im Neubau nach Auftraggebern 2017 (Abb. 9)



Datenbasis: LSN

- Öffentliche Bauherren
- Wohnungsunternehmen
- Immobilienfonds
- Sonstige Unternehmen
- Private Haushalte
- Organisationen ohne Erwerbscharakter

Auftragseingang 2010–2017 (Abb. 8)



Jede zweite Wohnung in Niedersachsen durch Wohnungsunternehmen gebaut

Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment entstehen in Niedersachsen zumeist durch Wohnungsunternehmen oder private Haushalte. 2017 wurde fast jede zweite Wohnung im Geschosswohnungsbau durch Wohnungsunternehmen gebaut und – mit steigendem Anteil – weitere 39 % durch private Haushalte (Abb. 9). Somit nimmt auch diese Anbietergruppe eine bedeutende Rolle im sich dynamisch entwickelnden Geschosswohnungsbau ein.

Wohnbauland-Versorgung

Wichtige Voraussetzung für den Bau von Wohnungen ist das Angebot an geeignetem Bauland. Die Schaffung von Bauland obliegt den Kommunen, die damit über ein wichtiges Steuerungsinstrument für die künftige Wohnbauentwicklung verfügen. Die Kommunen steuern den Flächenverbrauch und treffen Festlegungen, wo der künftige Wohnungsbau verortet wird. Aus diesem Grund erhebt die NBank alle zwei Jahre die geplanten und tatsächlich erfolgten Ausweisungsaktivitäten in Niedersachsen auf Ebene der Samtgemeinden.

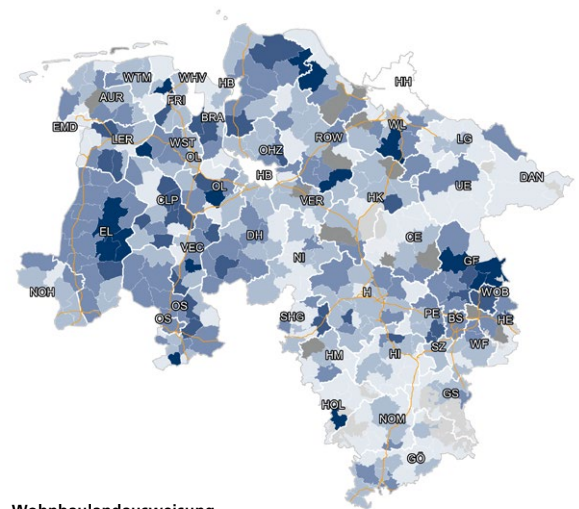
Mehr Neuausweisungen von Bauland

Im Betrachtungszeitraum 2016/2017 haben die Kommunen in Niedersachsen knapp 1.800 ha Wohnbauland für etwa 34.200 Wohnungen geschaffen. Das entspricht einem Anstieg der Ausweisungen von 15 % gegenüber dem vorherigen Erhebungszeitraum. Die möglichen Wohneinheiten erzielen sogar einen Zugewinn von rund einem Drittel. Diese Entwicklung ist bis auf wenige Ausnahmen flächendeckend festzustellen.

Neuausweisungen von Bauland vor allem in bevölkerungsreichen sowie wachstumsdynamischen Regionen

Fast 70 % der niedersächsischen Kommunen haben 2016/2017 neues Wohnbauland geschaffen, was einem leichten Anstieg gegenüber der vorherigen Erhebung entspricht. Räumliche Schwerpunkte der Baulandausweisungen liegen in bevölkerungsreichen sowie wachstumsdynamischen Großstädten. Hinzu kommen Regionen, die in der Nähe von Großstädten liegen, wie beispielsweise der Landkreis Gifhorn, der an die Städte Wolfsburg und Braunschweig angrenzt. Auch die westlichen Landkreise, insbesondere das Emsland, weisen hohe Werte auf. Unterdurchschnittliche Werte werden in den östlichen und südlichen Regionen konstatiert (Karte 3).

Neuausweisung von Wohnbauland (Karte 3)



Wohnbaulandausweisung
2016/2017

Kommunen

16 125 117 99 33 16

ohne Rücklauf 0,1 2,0 6,0 9,0

Hektar je 10.000 Einwohner

Niedersachsen: 2,3

Datenbasis: NBank-
Wohnbaulandumfrage 2018
Kartenbasis: verändert nach
© GeoBasis-DE / BKG 2018

Mehr Flächen für neue Geschosswohnungen

Während der Großteil der ausgewiesenen Flächen weiterhin auf Ein- und Zweifamilienhäuser entfällt, war der Geschosswohnungsbau lange Zeit unterrepräsentiert. Auf die wachsende Nachfrage in diesem Segment reagieren die Kommunen mit Neuausweisungen. Der Anteil von neu ausgewiesenem Bauland für Mehrfamilienhäuser nimmt zu und erreicht im Betrachtungszeitraum 2016/2017 einen Anteil von mehr als 20 % der neu ausgewiesenen Flächen. Mit knapp 16.400 Wohnungen entfällt sogar annähernd die Hälfte der möglichen Wohneinheiten auf dieses Marktsegment. Bei näherer Betrachtung zeigen sich mit den Landkreisen Gifhorn und Osnabrück sowie den Städten Hannover, Braunschweig und Osnabrück drei urban geprägte Agglomerationen als räumliche Schwerpunkte für (künftigen) Mehrfamilienhausbau.

1.0 Wohnungsangebot in Niedersachsen

Deutlicher Anstieg des Baulandverbrauchs

In Niedersachsen wurden rund 2.180 ha Bruttowohnbauland für den Wohnungsneubau in Anspruch genommen. Somit ist ein deutlicher Anstieg von fast einem Viertel gegenüber dem vergangenen Erhebungszeitraum 2014/2015 festzustellen. Zeitgleich übersteigt die Inanspruchnahme von Wohnbauland die Neuausweisungen um fast ein Drittel (fast 400 ha mehr). Der Baulandverbrauch ist vor allem im westlichen Niedersachsen sowie in Hannover und in den anliegenden Regionen Hamburgs besonders hoch. Im Gegensatz hierzu kann im Süden und Nordwesten nur ein geringer Baulandverbrauch verzeichnet werden.

Baulandreserven nehmen ab

Durch den Aufbau einer Baulandreserve eröffnen sich die Kommunen die Chance, auf konkrete Nachfrage seitens bauwilliger Investoren kurzfristig reagieren zu können. Mit Blick auf Klimaschutz, Flächenverbrauch und Versiegelung sowie – nicht zuletzt – die kommunale Finanzsituation setzt dies fundierte Planung und Augenmaß voraus, um nicht übermäßige Reserven vorzuhalten. Die niedersächsischen Gemeinden verfügen über einen beträchtlichen Reserveflächen-Pool, der zuletzt leicht abschmolz. 2017 addieren sich die planungsrechtlich gesicherten Flächen auf insgesamt 5.000 ha. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Rückgang um rund 240 ha bzw. fünf Prozent.

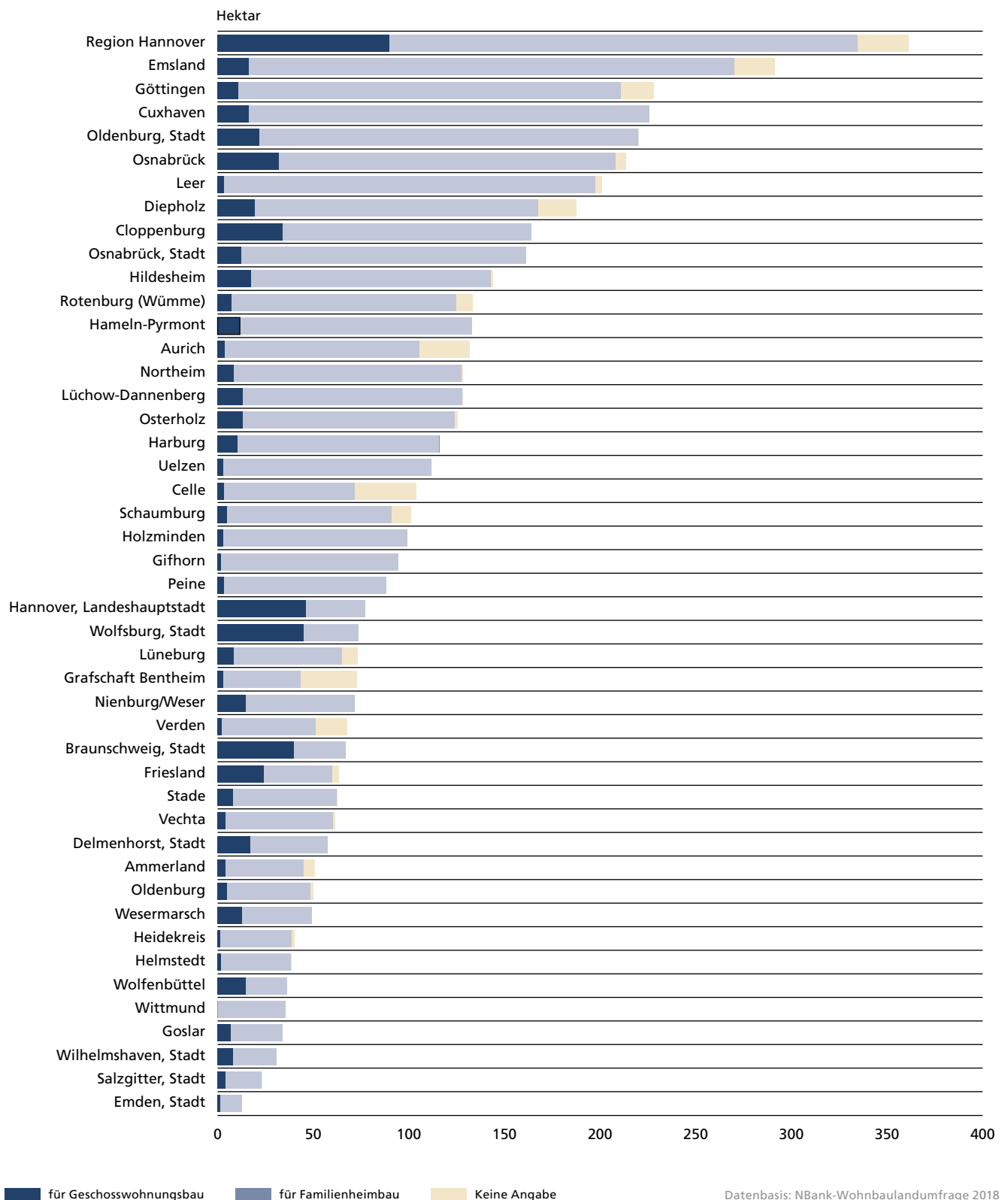
Baulandreserven in erster Linie für Ein- und Zweifamilienhäuser

Diese Baulandreserven sind vorrangig für Familienheime vorgesehen (Abb. 10). Insgesamt aber steigt der Anteil an Reserveflächen für den Geschosswohnungsbau leicht an. Räumlich konzentrieren sich diese Ausweisungen mehrheitlich auf wenige kreisfreie Städte und Landkreise in der Nähe urbaner Zentren.

Innenentwicklung nimmt lokal an Bedeutung zu

Eine wichtige Variante – neben der Ausweisung von neuem Bauland – ist die Innenentwicklung durch Wiedernutzung von Brachflächen. Rund jede sechste neu ausgewiesene Fläche entsteht durch Innenentwicklung, was einem Anstieg um fünf Prozent gegenüber der vorherigen Betrachtung entspricht. Auch wenn diese Form der Entwicklung im Allgemeinen an Zuspruch gewinnt, zeigt sich auf Gemeindeebene ein differenziertes Bild. Nur in 61 der insgesamt 270 Gemeinden und Städten wurde im Erhebungszeitraum die Wiedernutzung von Brachflächen gemeldet. Dies stellt einen leichten Zugewinn dar (+18 Gemeinden und Städte).

Baulandreserven nach Gebäudeart der Landkreise und kreisfreien Städte in Niedersachsen (Abb. 10)



1.0 Wohnungsangebot in Niedersachsen

Angebotsmieten

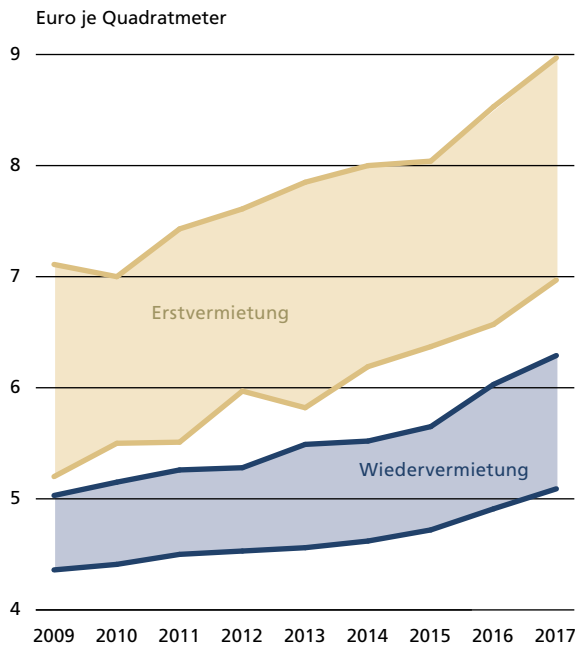
Von zentraler Bedeutung für den Wohnungsmarkt ist die Entwicklung der Mietpreise. Grundlage für diese Analysen bilden Inserate auf der Plattform Immobilienscout24. Voraussetzung für die Auswertung der Immobilienannoncen ist eine umfangliche Datenbereinigung. Zu den Qualitätsstandards dieser Datenbank zählt unter anderem die Bereinigung von Dubletten. Dadurch wird sichergestellt, dass jedes Inserat nur einmal in die Datenbank aufgenommen wird. Zusätzlich erfolgt eine Bereinigung um preisverzerrende Angebote (Extremwerte).

Für ganz Niedersachsen beträgt 2017 die mittlere Angebotsmiete (Median) 7,04 Euro je Quadratmeter (nettokalt). Dieser Mittelwert differenziert sich räumlich stark aus (Karte 4). Im Folgenden konzentriert sich die Betrachtung auf die Werte der mittleren Hälfte aller niedersächsischen Städte und Gemeinden, sodass Extremwerte nach oben und unten außen vor bleiben (die oberen und unteren 25 % werden nicht betrachtet).

Angebotsmieten im Geschosswohnungsbau steigen erneut an

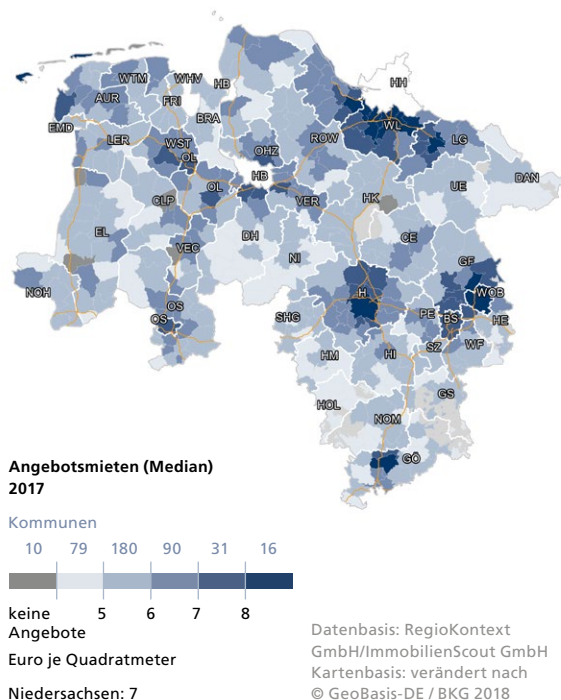
Die durchschnittliche Angebotsmiete bei Wiedervermietung in der mittleren Hälfte aller niedersächsischen Städte und Gemeinden liegt 2017 zwischen 5,09 Euro und 6,29 Euro je Quadratmeter (Abb. 11). Im Neubau hingegen werden höhere mittlere Angebotsmieten erfasst. Bei Erstvermietung werden in der mittleren Hälfte durchschnittliche Mietpreise von 6,97 Euro bis 8,97 Euro je Quadratmeter aufgerufen. Die detaillierte Betrachtung der einzelnen Gemeinden zeichnet ein noch differenzierteres Bild. Innerhalb der Ballungsräume werden teilweise Wohnungen in der Erstvermietung für mehr als 10,00 Euro je Quadratmeter angeboten. Hierzu zählen beispielsweise Hannover, Wolfsburg, Osnabrück und Braunschweig. Im Gegensatz hierzu werden im Großteil des südlichen Niedersachsens, ausgenommen der Stadt Göttingen, deutlich geringere mittlere Angebotsmieten registriert.

Angebotsmieten für Geschosswohnungen in niedersächsischen Städten und Gemeinden 2009–2017 (Abb. 11)



Datenbasis: RegioKontext GmbH/Immobilienscout GmbH

Angebotsmieten für Geschosswohnungen 2017 – Wiedervermietung (Karte 4)



Gastbeitrag von Peter Ache

Kaufpreise und Transaktionen

Der Obere Gutachterausschuss ermittelt Immobilienmarktdaten auf der Grundlage von Grundstückskaufverträgen. Die beurkundenden Stellen sind dabei nach § 195 Baugesetzbuch verpflichtet, den Gutachterausschüssen Abschriften der Verträge zu übermitteln. Die Daten aus den Immobilientransaktionen werden anonymisiert in die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse aufgenommen. Anhand des 2017 eingeführten „Niedersächsischen Immobilienpreisindex für Eigenheime und Eigentumswohnungen (NIPIX)“ können Preisentwicklungen in unterschiedlichen Regionen Niedersachsens seit dem Jahr 2000 vergleichbar abgebildet werden.

Von Peter Ache, Leiter der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen (OGA)

Preise für Eigenheime steigen landesweit weiter an

Der Trend zu steigenden Kaufpreisen für Eigenheime hat sich in ganz Niedersachsen fortgesetzt. Im dritten Quartal des Jahres 2018 liegen die Kaufpreise durchschnittlich 54 % über denen von 2010 (Abb. 12). Rund 190.000 Euro müssen Käufer im Mittel für ein gebrauchtes Ein- oder Zweifamilienhaus bezahlen. Besonders hohe Preissteigerungen verzeichnen wieder die großen Städte, wie dies beispielhaft an der Stadt Göttingen zu beobachten ist. Hier lagen die Preise zwischenzeitlich gut 80 % höher als 2010, allerdings hat sich das Preisniveau zuletzt etwas stabilisiert. Im Mittel wird in der Stadt Göttingen 384.000 Euro für ein frei stehendes Eigenheim gezahlt. Damit ist Göttingen aber nicht der Spitzenreiter bei den Kaufpreisen. Diese Position nimmt auch weiterhin die Landeshauptstadt Hannover mit einem mittleren Kaufpreis von 420.000 Euro ein. Aber auch das Umland der großen Städte weist deutliche Preissteigerungen auf. Besonders im Bremer Umland hat das Preisniveau in jüngster Vergangenheit deutlich angezogen. Im südlichen Hamburger Umland verlief die Entwicklung in den letzten Jahren dagegen leicht unterdurchschnittlich, allerdings gehören die Preise hier bereits seit Längerem zu den höchsten in ganz Niedersachsen. Eine unterdurchschnittliche Preisentwicklung ist auch in den eher ländlichen Regionen Niedersachsens zu finden. Zwar sind

selbst im westlichen Niedersachsen die Preise um 36 % gestiegen, allerdings liegt das Preisniveau damit immer noch deutlich unter dem der städtischen Räume. Etwas stärker fällt der Anstieg mit 47 % im südlichen Niedersachsen aus. Dennoch ist im Landkreis Holzminden ein Eigenheim bereits für rund 93.000 Euro zu haben, der günstigste Wert in ganz Niedersachsen.

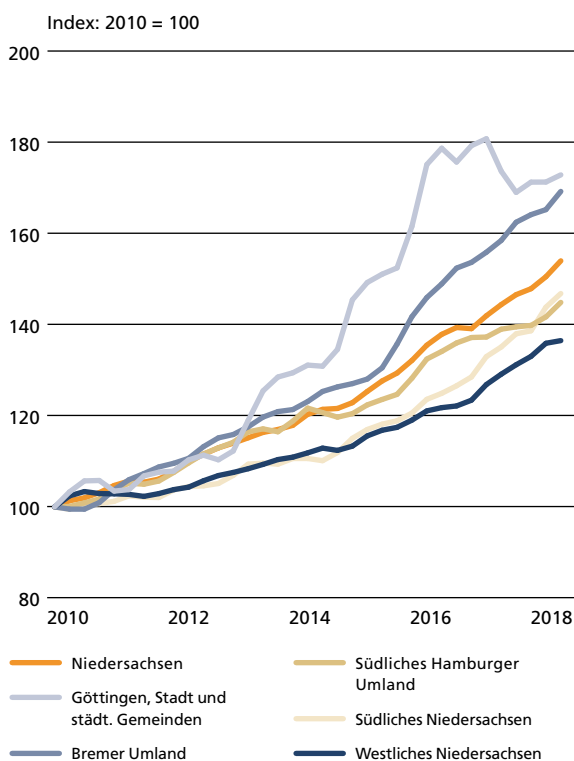
Nachfrage nach Eigenheimen zieht weiter an

Die Transaktionszahlen von Eigenheimen sind großen Schwankungen unterworfen (Abb. 13). Insgesamt haben die Kauffälle seit 2010 jedoch zugenommen. 2018 haben zehn Prozent mehr Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser oder Doppelhaushälften den Eigentümer gewechselt als noch 2010. Damit liegt der Wert nur knapp unter dem zwischenzeitlichen Höchststand aus dem Jahr 2015. Auf der regionalen Ebene zeigen sich die Schwankungen besonders deutlich. Ein Beispiel ist hier die Stadt Göttingen. Auffällig ist dabei, dass die Zeiträume mit besonders starken Preisausschlägen den Jahren mit vergleichsweise niedrigem Transaktionsniveau entsprechen. Unklar ist jedoch, ob sich hier quantitative Veränderungen im Angebot auf das Preisniveau niederschlagen oder ob überzogene Preisforderungen der Verkäufer zu einem Rückgang der Transaktionen führen. Bemerkenswert ist auch der Anstieg der Kauffälle

1.0 Wohnungsangebot in Niedersachsen

in den eher ländlichen Regionen des westlichen und südlichen Niedersachsens. Diese Entwicklung könnte unter anderem Ausdruck einer verstärkten Abwanderung von Familienhaushalten aus den städtischen in die ländlichen Räume Niedersachsens sein.

Kaufpreise für gebrauchte Eigenheime an ausgewählten Standorten 2010–2018 (Abb. 12)



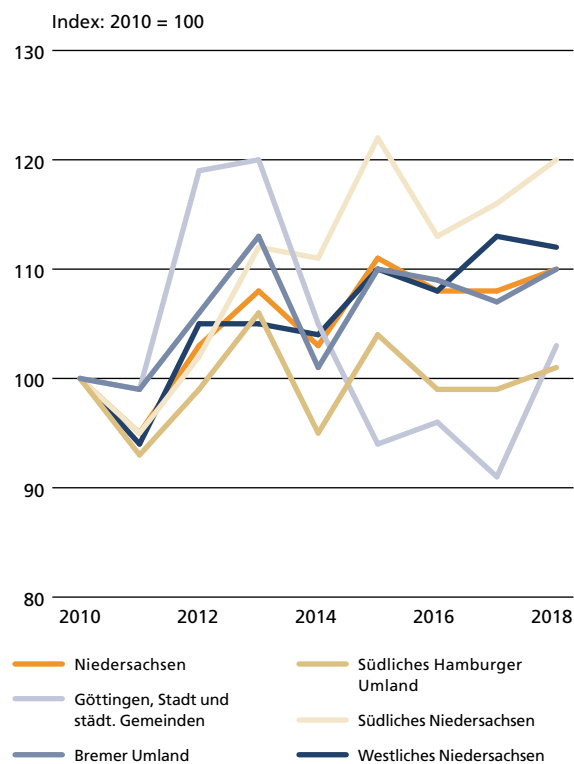
Datenbasis: OGA, Niedersächsischer Immobilienpreisindex (NIPIX) für gebrauchte Eigenheime

Auch Eigentumswohnungen werden teurer

Ein ähnliches Bild zeichnet sich bei den Eigentumswohnungen ab. Hier haben die Preise seit 2010 um 68 % zugelegt (Abb. 14). Durchschnittlich 1.220 Euro pro Quadratmeter kostet eine Eigentumswohnung 2018 in Niedersachsen. Die Entwicklungen der großen Städte sind die Preistreiber. So sind Eigentumswohnungen in Braunschweig gegenüber dem Jahr 2010 um 78 % teurer geworden. In der Landeshauptstadt Hannover haben sich die Preise sogar fast verdoppelt. Im Mittel wurden hier 2.230 Euro je Quadratmeter für eine

Eigentumswohnung gezahlt. Demgegenüber ist die Preisentwicklung in den suburbanen Umlandregionen sowie den ländlichen Räumen deutlich gedämpfter. Während die Entwicklung entlang der Küste in etwa dem niedersächsischen Durchschnitt entspricht, hat das südliche Hamburger Umland

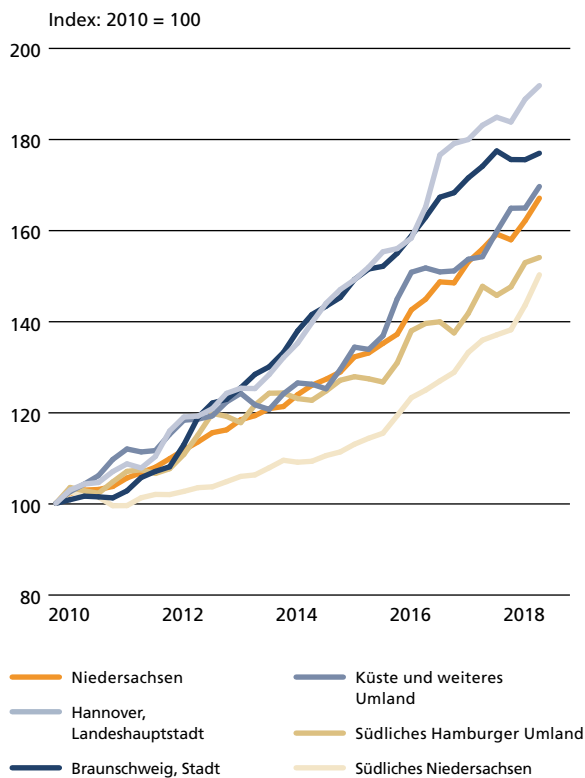
Käufe und Verkäufe (Transaktionen) von neuen und gebrauchten Eigenheimen an ausgewählten Standorten 2010–2018 (Abb. 13)



Datenbasis: OGA

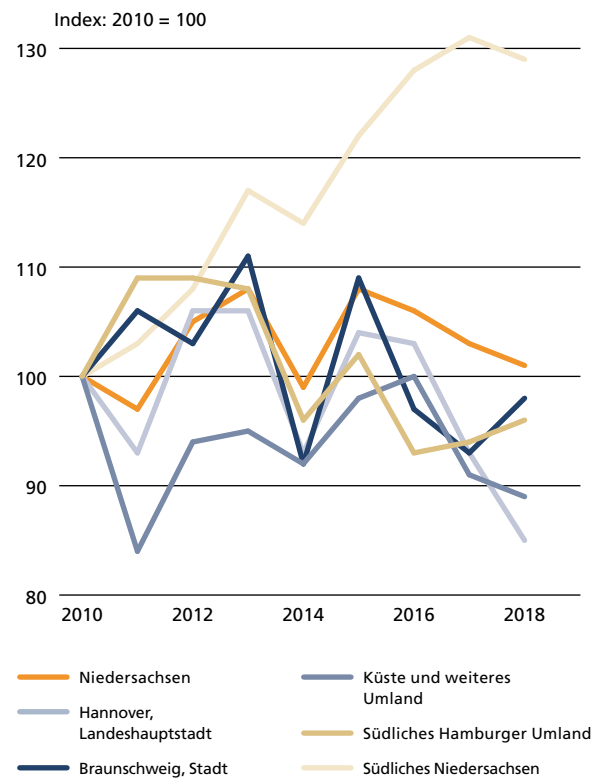
sogar eine zunehmend unterdurchschnittliche Entwicklung zu verzeichnen. Die schwächste Preisentwicklung ist im südlichen Niedersachsen zu beobachten, wo die Preise um 51 % gestiegen sind. Allerdings war der Anstieg der Preise hier zuletzt besonders deutlich ausgeprägt. Am günstigsten – im Mittel für 660 Euro pro Quadratmeter – konnten Käufer jedoch im Landkreis Lüchow-Dannenberg eine Eigentumswohnung erwerben.

Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen an ausgewählten Standorten 2010–2018 (Abb. 14)



Datenbasis: OGA, Niedersächsischer Immobilienpreisindex (NIPIX) für gebrauchte Eigenheime

Käufe und Verkäufe (Transaktionen) von neuen und gebrauchten Eigentumswohnungen an ausgewählten Standorten 2010–2018 (Abb. 15)



Datenbasis: OGA

Transaktionsgeschehen bei Eigentumswohnungen weitgehend stabil

Im Segment der Eigentumswohnungen zeigt sich der Transaktionsmarkt trotz aller Schwankungen vergleichsweise stabil. Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen ist 2018 etwa auf dem Niveau von 2010 (Abb. 15). Allerdings sind auch hier deutliche regionale Verschiebungen zu beobachten. Während das Transaktionsvolumen in den von starken Preissteigerungen geprägten Städten Hannover und Braunschweig tendenziell leicht rückläufig ist, haben die Verkaufsfälle im südlichen Niedersachsen deutlich zugelegt. Diese Attraktivität spiegelt sich auch in den steigenden Kaufpreisen dieser Regionen wider.

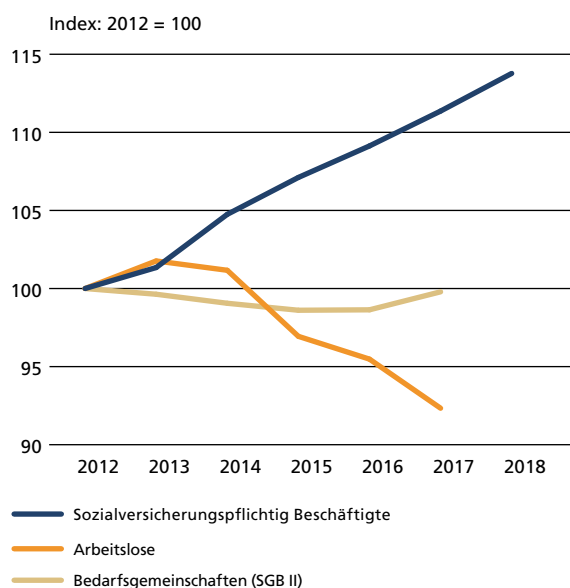
Wohnungsnachfrage in Niedersachsen

Rahmenbedingungen der Wohnungsnachfrage

Gute Wirtschaftslage ...

Die gute wirtschaftliche Entwicklung Niedersachsens hat sich in den letzten Jahren fortgesetzt und damit die Wohnungsnachfrage befördert. Insgesamt ist das BIP je Einwohnerin und Einwohner seit 2012 nominal um 19,5 % (real 8,5 %) gestiegen, vor allem die Jahre 2016 und 2017 hatten hohe Zuwachsraten zu verzeichnen. Ausdruck dessen ist der Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf knapp 3 Millionen im Jahr 2018 bei gleichzeitig sinkender Arbeitslosigkeit (Abb. 16).

Entwicklungstrends von Beschäftigung und Arbeitslosigkeit in Niedersachsen (Abb. 16)



Datenbasis: BA

... führt zu steigender Kaufkraft ...

Aufgrund der positiven Wirtschafts- und Beschäftigungsentwicklung sind die Einkommen in Niedersachsen weiter gestiegen. Damit hat auch die Kaufkraft der Haushalte seit 2012 nominal um knapp sieben Prozent zugelegt. Die Verbraucherpreise in Niedersachsen sind im gleichen Zeitraum nur um vier Prozent gestiegen. Insgesamt konnten sich die Haushalte im Jahr 2017 also mehr leisten als noch fünf Jahre zuvor. Die regionalen Unterschiede in der finanziellen Ausstattung der Haushalte bleiben allerdings groß (Karte 5). Durch eine hohe Kaufkraft zeichnet sich vor allem das suburbane Umland der Arbeitsmarktzentren Hamburg, Hannover und Wolfsburg aus. Auch in Teilen des westlichen Niedersachsens werden hohe Kaufkraftwerte erzielt. Im südlichen und nordöstlichen Niedersachsen sowie entlang der Küste ist die Kaufkraft dagegen vergleichsweise gering. Auch in den Städten finden sich viele Haushalte mit einer relativ niedrigen Kaufkraft.



... aber längst nicht alle profitieren

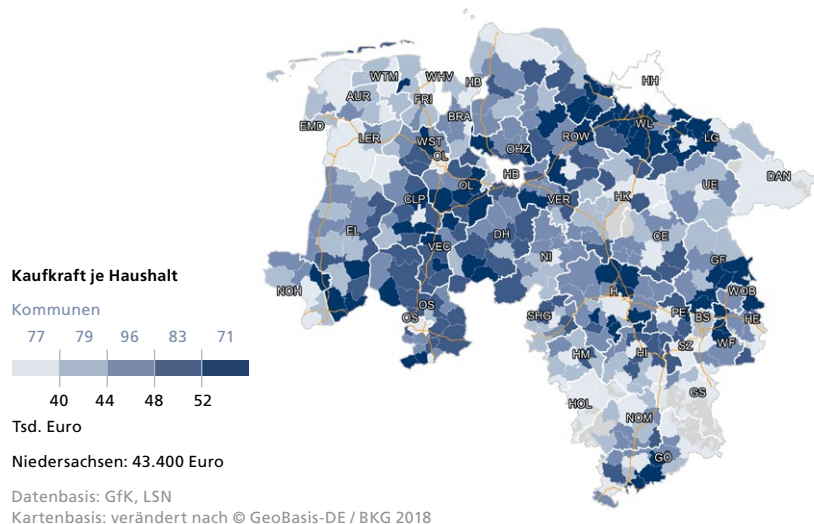
Allerdings erreicht die gute Konjunktur längst nicht alle Bevölkerungsgruppen. Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften, die Unterstützung aus der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) erhalten, ist in den vergangenen Jahren annähernd stabil (Abb. 16, siehe auch S. 46: „Wohnungsversorgung von Transferleistungsempfängerinnen und -empfängern“). Auf der einen Seite stehen damit immer mehr relativ gut verdienende Haushalte mit steigenden Qualitätsansprüchen an Wohnraum und entsprechender Zahlungsbereitschaft. Auf der anderen Seite wird die Zahl der Haushalte, für die Wohnen eine stete Gratwanderung zwischen Bedarfsgerechtigkeit und Bezahlbarkeit darstellt, aber kaum kleiner.

Zinsniveau zieht leicht an

Im Jahr 2018 lag der jahresdurchschnittliche Zinssatz für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung von über zehn Jahren bei knapp zwei Prozent. Damit liegen die Kreditkosten zwar etwas höher als noch vor zwei Jahren, befinden sich aber weiterhin auf einem sehr günstigen Niveau. Die finanzielle Attraktivität von Investitionen in Immobilien wird durch das niedrige Zinsniveau gesteigert. In Zeiten niedriger Zinserträge auf Sparguthaben gelten Immobilien als sichere und rentable Anlageobjekte. Zudem können sich durch die niedrigen Zinsen mehr Menschen einen Wohnungsbaukredit leisten bzw. höhere Kaufpreise finanzieren.

2.0 Wohnungsnachfrage in Niedersachsen

Haushaltskaufkraft 2017 (Karte 5)

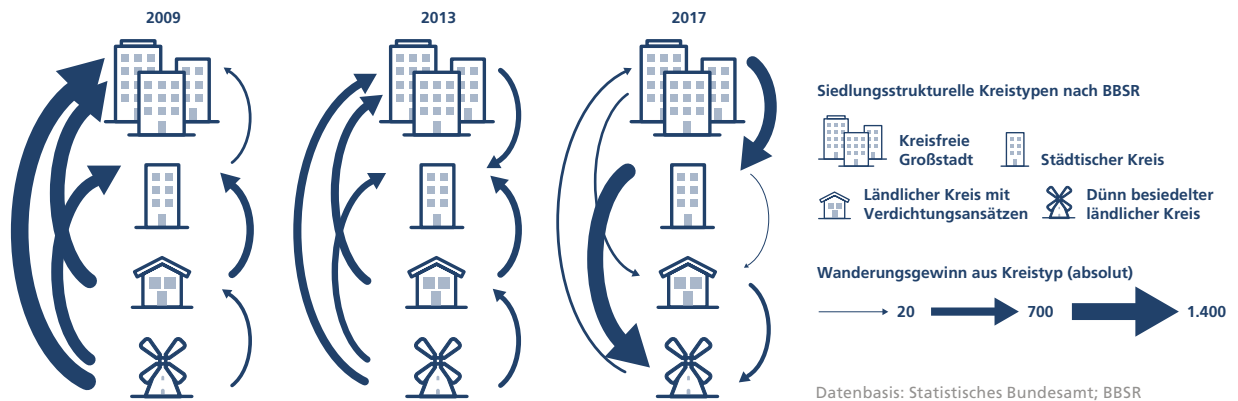


Wirtschaftliche Rahmenbedingungen in engem Zusammenhang mit Bevölkerungsentwicklung

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

Bevölkerungsstruktur

Der aktuelle Einwohnerstand, die Zusammensetzung der Bevölkerung sowie deren zukünftige Entwicklung sind die wesentlichen Grundlagen für die heutige und zukünftige Wohnraumnachfrage. Insbesondere die regional sehr unterschiedlich ausgeprägten Zu- und Fortzüge sind durch eine hohe Variabilität charakterisiert. Selbst in relativ kurzen Zeiträumen können Wanderungssalden erhebliche Schwankungen aufweisen. Das macht das zukünftige Wanderungsgeschehen zu einem schwer abzuschätzenden Faktor der Bevölkerungsentwicklung in den niedersächsischen Städten und Gemeinden. Dagegen ergibt sich die natürliche Entwicklung, also der Saldo aus Geburten und Sterbefällen, aus der bestehenden Bevölkerungsstruktur, die sich nur langsam verändert. Damit ist auch die weitere natürliche Entwicklung deutlich besser abschätzbar als die zukünftigen Wanderungen.

Entwicklung der Binnenwanderungen von Deutschen in Niedersachsen auf der Kreisebene² (Abb. 17)

Einwohnerzahl in den letzten Jahren leicht gestiegen

Im Jahr 2017 lebten rund 7,95 Millionen Menschen in Niedersachsen, das sind gut zwei Prozent mehr als noch 2012. Treiber dieser positiven Entwicklung waren Wanderungsgewinne.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung bleibt negativ

Die Zahl der Geburten in Niedersachsen hat in der jüngeren Vergangenheit leicht zugenommen und sich in den Jahren 2016 und 2017 auf relativ hohem Niveau stabilisiert. Da gleichzeitig aber auch die Zahl älterer Männer und Frauen in Niedersachsen steigt, haben die Sterbefälle zugenommen. Damit bleibt die natürliche Bevölkerungsentwicklung insgesamt negativ. Diese Entwicklung setzt sich in Zukunft weiter fort.

Wanderungsdynamik normalisiert sich

Die hohe Zahl an Zuzügen, insbesondere von Flüchtlingen aus Kriegs- und Krisengebieten, aber auch von Erwerbssuchenden aus den EU-Osterweiterungsländern, hat im Jahr 2015 zu einem sprunghaft gestiegenen Wanderungsgewinn in Niedersachsen geführt. Mit dem Rückgang der Flüchtlingszuzüge sank der Außenwanderungssaldo wieder und die Wanderungsgewinne Niedersachsens pendelten sich etwa auf dem Niveau von 2013 ein.

Binnenwanderungen von Deutschen zeigen siedlungsstrukturelle Unterschiede

Die innerniedersächsischen Wanderungen zwischen Stadt und Land folgen im Zeitablauf

unterschiedlichen Mustern (Abb. 17). Besonders die von der amtlichen Statistik ermittelten Binnenwanderungen von Deutschen verdeutlichen dies.¹

Zuwanderung in die kreisfreien Großstädte lässt nach

Noch vor zehn Jahren waren die kreisfreien Großstädte, wie etwa Braunschweig, Wolfsburg und Osnabrück, das wichtigste Wanderungsziel niedersächsischer Binnenwanderungen. Die Großstädte konnten damals gegenüber allen anderen Kreistypen erhebliche Wanderungsgewinne erzielen. In jüngster Vergangenheit zeichnet sich bei der Gruppe der kreisfreien Großstädte allerdings ein in Summe negativer Wanderungssaldo ab. Lediglich mit den dünn besiedelten ländlichen Räumen können die kreisfreien Großstädte noch einen leicht positiven Wanderungssaldo verbuchen.

Demografischer Wandel beeinflusst Wanderungsströme

Diese Richtungsänderung bei den Wanderungsströmen ist eine Folge von Verschiebungen in der Bevölkerungsstruktur. Während Zahl und Anteil der jungen Erwachsenen an der Gesamtbevölkerung abgenommen haben, sind die älteren Jahrgänge stärker vertreten – sowohl absolut als auch relativ. Damit ändern sich die Anteile der Altersgruppen am gesamten Wanderungsvolumen. Da aber gerade Personen im Alter von 30 Jahren und älter wieder vermehrt im Umland bezahlbare Wohnalternativen suchen, führt dies zu einer Verschiebung der Wanderungsströme zwischen den Kreistypen.

2.0 Wohnungsnachfrage in Niedersachsen

Für junge Erwachsene bleiben die kreisfreien Großstädte attraktiv

Ein nachlassender Zuzug in die kreisfreien Großstädte ist jedoch nicht für alle Altersgruppen gleichermaßen zu beobachten. So ist bei den ohnehin sehr mobilen jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis unter 25 Jahren die Anziehungskraft der kreisfreien Großstädte ungebrochen. Für viele junge Erwachsene ist die Aufnahme einer Ausbildung oder eines Studiums mit einem Wohnortwechsel verbunden, häufig wird deshalb auch von Bildungswanderungen gesprochen. Da insbesondere die kreisfreien Großstädte oftmals ein attraktives Bildungsangebot aufweisen, sind sie ein beliebtes Ziel dieser sogenannten Bildungswanderer. Aber auch die städtischen Kreise können in dieser Altersgruppe erhebliche Wanderungsgewinne erzielen. Daher ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach eher kleinen und günstigen (Miet-)Wohnungen dort weiterhin sehr hoch bleibt.

Familien zieht es raus aus den Städten

Besonders deutlich ist dagegen bei den 30- bis unter 50-Jährigen der Fortzugstrend aus den kreisfreien Großstädten und auch aus den städtischen Kreisen zu beobachten. In dieser Lebensphase wird häufig eine bezahlbare und familiengeeignete Wohnung in einem kinderfreundlichen Umfeld gesucht. Familienhaushalte entscheiden sich häufiger für einen dezentraleren Wohnstandort. Davon profitieren insbesondere die ländlichen Kreistypen. Die stark gestiegenen Mieten und Kaufpreise in den kreisfreien Großstädten dürften einen wesentlichen Beitrag zu dieser Entwicklung geleistet haben. Besonders beliebt sind bei den Familienwanderern dabei Standorte in Pendeldistanz zu den Arbeitsmarktzentren bzw. Standorte mit einer guten Anbindung an überregionale Verkehrswege.

Auch städtische Kreise verlieren Einwohner

Auch die städtischen Kreise sind inzwischen von negativen Wanderungssalden betroffen. Im Bereich der Familienwanderung können sie nur noch gegenüber den kreisfreien Großstädten positive Wanderungssalden verbuchen. Dies gilt beispielsweise für die Region Hannover, den Landkreis Göttingen und auch für die Landkreise Harburg und Ammerland. Diese Regionen liegen überwiegend in der Nähe von Großstädten bzw. sie haben selbst große kreisangehörige Städte in ihrem Gebiet. Dadurch weisen die städtischen Kreise ähnliche Stärken und Schwächen hinsichtlich infrastruktureller Ausstattung, aber auch der Wohnkosten auf wie die kreisfreien Großstädte.

Leichtes Wanderungsplus für ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen

In den ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen, wie etwa Goslar, Diepholz und Stade, aber auch in der kreisfreien Stadt Delmenhorst, hat sich der über viele Jahre zu beobachtende Fortzug in die Großstadtregionen zuletzt umgekehrt. 2017 konnten sowohl aus den städtischen Kreisen als auch aus den kreisfreien Großstädten Einwohner gewonnen werden, wenn auch in sehr geringem Umfang. Ob sich der Suburbanisierungstrend in Zukunft fortsetzt, bleibt daher abzuwarten. Zu verdanken ist die aktuelle Entwicklung insbesondere den Familienwanderern, die die ländlichen Kreise mit Verdichtungsansätzen als Wohnstandort wiederentdeckt haben.

Dünn besiedelte ländliche Kreise sind die Wanderungsgewinner

Die dünn besiedelten ländlichen Kreise konnten ihre Wanderungsbilanz zuletzt deutlich verbessern. Hierzu gehören beispielsweise die Landkreise Norderheim, Nienburg/Weser, Cuxhaven und Cloppenburg. Die dünn besiedelten ländlichen Kreise haben viele Jahre lang Einwohnerinnen und Einwohner an die anderen Regionen verloren. In jüngster Vergangenheit konnten diese Landkreise positive Wanderungssalden sowohl mit den städtischen Kreisen als auch mit den ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen vorweisen. Gegenüber den kreisfreien

Großstädten besteht zwar weiterhin ein negativer Wandungssaldo, allerdings fällt dieser sehr gering aus. Insgesamt zeigt sich hier eine gestiegene Attraktivität der dünn besiedelten ländlichen Kreise für Familien. Aber auch in den Altersklassen der über 50-Jährigen können die dünn besiedelten ländlichen Kreise leicht steigende Wanderungsgewinne verzeichnen.

Wanderungen beeinflussen die Wohnungsnachfrage direkt

Zieht ein Haushalt um, wird im Fortzugsort eine zusätzliche Wohnung frei, während im Zuzugsort eine zusätzliche Wohnung nachgefragt wird. Da die Wanderungen regional sehr unterschiedlich verteilt sind, können bereits bestehende Leerstands- oder Knappheitssituationen massiv verschärft werden. Das kann auch nur einzelne Segmente des Wohnungsmarkts betreffen, da Wandermuster altersstrukturell geprägt und somit bestimmte Wohnqualitäten besonders stark von den Nachfrageverschiebungen betroffen sind.

Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsrückgang in Niedersachsen bis 2040

Niedersachsenweit ist bis 2040 weiterhin von einem Bevölkerungsrückgang auszugehen. Die Wanderungsgewinne werden aufgrund der älter werdenden Gesellschaft und dem damit einhergehenden Anstieg von Sterbefällen nicht mehr ausreichen, um die zunehmend negative natürliche Bevölkerungsentwicklung auszugleichen. So ist in den kommenden Jahren noch mit einem geringfügigen Bevölkerungszuwachs zu rechnen. Zum Ende des Prognosezeitraums wird sich die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner gegenüber dem heutigen Stand aber um ca. 369.000 Personen bzw. knapp fünf Prozent verringern.

Regionale Unterschiede prägen die demografische Entwicklung

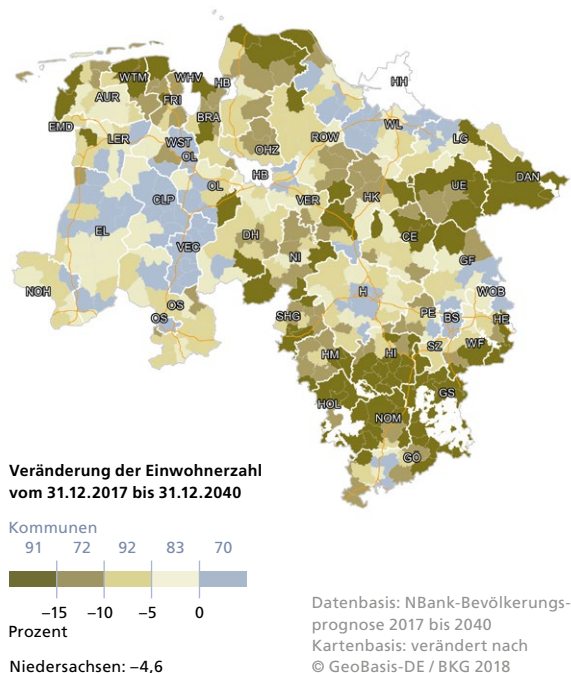
Dabei zeigen sich innerhalb des Landes erhebliche regionale Unterschiede. So liegen Städte und Gemeinden mit hohen Bevölkerungsrückgängen direkt neben solchen, die nur moderate Abnahmen oder gar ein weiteres Wachstum verzeichnen werden.

Wachstum in den großen Städten und im westlichen Niedersachsen

Während weite Teile Niedersachsens erhebliche Bevölkerungsrückgänge bis 2040 verkraften müssen, können vereinzelte Standorte weiterhin ein Wachstum verzeichnen (Karte 6). Insbesondere in den großen niedersächsischen Städten wie Hannover, Braunschweig, Lüneburg, Oldenburg und Osnabrück wird die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner bis 2040 weiter ansteigen. Bevölkerungsgewinne oder lediglich moderate Verluste sind auch im Umland großer Städte zu erwarten. Ebenso zeichnet sich das westliche Niedersachsen weiterhin durch eine stabile Bevölkerungsentwicklung aus. Weite Teile des Oldenburger Münsterlandes können nach wie vor mit einer steigenden Einwohnerzahl rechnen. Die übrigen Gemeinden werden lediglich vergleichsweise geringe Rückgänge hinnehmen müssen.

2.0 Wohnungsnachfrage in Niedersachsen

Bevölkerungsentwicklung 2017 bis 2040 (Karte 6)



Gravierende Rückgänge insbesondere im südlichen und östlichen Niedersachsen

Den Städten und Gemeinden mit Bevölkerungswachstum stehen Regionen mit teils gravierenden Bevölkerungsrückgängen gegenüber. Besonders betroffen ist das südliche und östliche Niedersachsen sowie die Städte und Gemeinden entlang der Nordseeküste. Diese überwiegend stark ländlich geprägten Regionen weisen bereits heute eine deutliche Überalterung der Gesellschaft auf, die auch in Zukunft mit einem weiteren Anstieg der Sterbefälle einhergehen wird. Die Folge ist eine weiter zunehmend negative natürliche Bevölkerungsentwicklung. Gleichzeitig wird der Effekt vielerorts durch selektive Abwanderungen verstärkt, bei denen insbesondere junge Menschen diese Regionen verlassen und zu Ausbildungszwecken oder zur Aufnahme einer Tätigkeit in andere Teile des Landes ziehen.

Weiterer Prognosehorizont führt zu ungünstigerer Bevölkerungsentwicklung

Die letzte Bevölkerungsprognose der NBank wies bis 2035 nur einen leichten Rückgang der niedersächsischen Einwohnerzahl aus. Im Vergleich dazu stellt sich die aktuelle Bevölkerungsprognose bis 2040 etwas ungünstiger dar – insbesondere aufgrund des längeren Prognosezeitraums und des vor allem gegen Ende der Prognose immer stärker wirkenden demografischen Wandels.

Regionale Entwicklungen erfordern regionsspezifisches Handeln

Die regional sehr unterschiedlichen demografischen Entwicklungen der kommenden Jahre führen zu vielfältigen und diversen Herausforderungen für die niedersächsischen Wohnungsmärkte. Die teilweise recht starken Bevölkerungsrückgänge werden in Regionen, die bereits heute von Leerständen betroffen sind, die Problematik weiter verstärken. Gleichzeitig wird die weitere Verschiebung der Altersstruktur die Nachfragemuster massiv verändern. Benötigt wird demnach ein regionsspezifisches Handeln, das sich an den jeweiligen örtlichen Strukturen und Bedarfen orientiert (siehe Kapitel Handlungsfelder und -empfehlungen).

Haushaltsprognose

Der konkrete Wohnraumbedarf leitet sich nicht aus der Bevölkerungszahl selbst ab, sondern aus den Haushalten, die von der Bevölkerung gebildet werden.

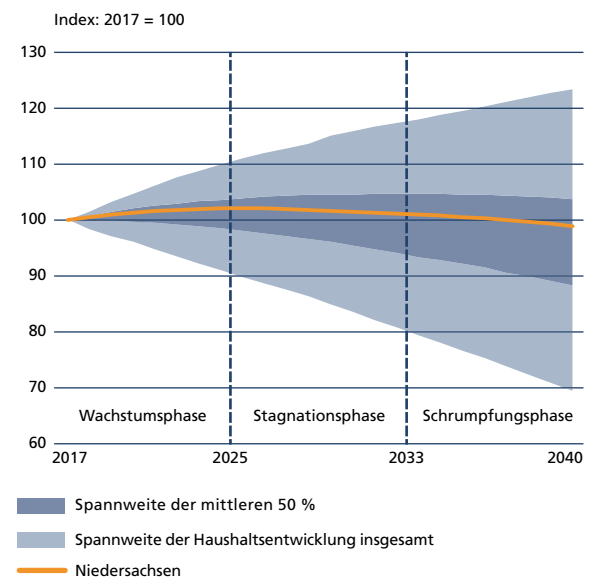
Singularisierung und Bevölkerungswachstum lassen Haushaltszahl steigen

In den letzten Jahren ist die Zahl der Haushalte in Niedersachsen kontinuierlich auf rund 3,97 Millionen gestiegen. Ein Grund dafür ist neben dem Bevölkerungszuwachs vor allem die anhaltende Singularisierung. Die Zahl der alleinlebenden Menschen hat seit 2012 um rund elf Prozent zugelegt. Da es sich hierbei unter anderem um eine Folge der fortschreitenden Alterung der Bevölkerung handelt, wird dieser Trend auch die zukünftige Haushaltsentwicklung beeinflussen.

Haushaltsentwicklung bis 2040 in drei Phasen

Die zu erwartende Haushaltsentwicklung in Niedersachsen kann in drei Phasen eingeteilt werden: eine Wachstumsphase von 2017 bis 2025, eine Stagnationsphase von 2025 bis 2033 und eine Schrumpfungsphase von 2033 bis 2040 (Abb. 18). Auf der regionalen Ebene ist sowohl die zeitliche als auch die zahlenmäßige Ausprägung sehr unterschiedlich. Die Spannweite der Haushaltsentwicklung erstreckt sich von -31 % bis +23 %. Zu der Gruppe der Kommunen mit deutlichen sukzessiven Haushaltsrückgängen gehören z. B. die Städte Goslar, Cuxhaven und Lüchow. Ihnen stehen beispielsweise Städte wie Hannover, Cloppenburg, Lüneburg und Vechta gegenüber, die bis zum Ende des Prognosezeitraums kontinuierlich wachsen werden. Bei einem Großteil der Städte und Gemeinden verläuft die Entwicklung aber deutlich gemäßigter, was sich am relativ engen Spektrum der mittleren 50 % an Kommunen zeigt. Erst in der Schrumpfungsphase kommt es zu einer stärker aufgefächerten Entwicklung. Die Kommunen sind geprägt von vergleichsweise moderaten Haushaltszuwächsen bzw. -Verlusten. Zu dieser Kategorie gehören etwa die Städte Wolfsburg, Emden, Peine und Stadthagen.

Haushaltsentwicklung 2017 bis 2040 (Abb. 18)



Datenbasis: NBank-Haushaltsprognose
Anmerkung: Abbildung um Ausreißer bereinigt

Kurzfristig steigt die Zahl der Haushalte weiter ...

In den kommenden Jahren wird die Zahl der Haushalte in Niedersachsen zunächst weiter steigen. Der Höchststand ist im Jahr 2025 mit knapp 4,06 Millionen Haushalten zu erwarten. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 2,1 %. Getragen wird der Anstieg von rund 240 Städten und Gemeinden. Vor allem die kleinen Haushalte mit einer oder zwei Personen werden in diesem Zeitraum deutlich zulegen, während kleine Familienhaushalte mit drei Haushaltsmitgliedern weitgehend konstant bleiben. Die Zahl der großen Familienhaushalte mit vier und mehr Personen wird dagegen bereits in den kommenden Jahren wieder signifikant sinken.

2.0 Wohnungsnachfrage in Niedersachsen

... aber eine Trendwende in der Haushaltsentwicklung ist absehbar

Bei der landesweiten Haushaltszahl zeichnet sich sehr deutlich ab, dass die Zuwächse nicht von Dauer sein werden. Nach einer kurzen Stagnationsphase wird die Zahl der Haushalte deutlich zurückgehen. Vor allem ab Mitte der 2030er-Jahre nimmt dieser Trend noch mal an Fahrt auf. Im letzten Jahr der Prognose wird die Haushaltszahl rund ein Prozent unter dem aktuellen Stand liegen. Nur noch etwa 60 Städte und Gemeinden können in dieser allgemeinen Schrumpfungsphase Haushaltszuwächse verzeichnen. Bezogen auf die Haushaltsstruktur bedeutet das, dass es im Jahr 2040 deutlich weniger Familienhaushalte mit drei oder mehr Personen geben wird. Dagegen werden kleine Haushalte, insbesondere von Alleinlebenden noch häufiger vorkommen, als dies aktuell bereits der Fall ist.

Haushaltswachstum in den städtischen Regionen ungebrochen

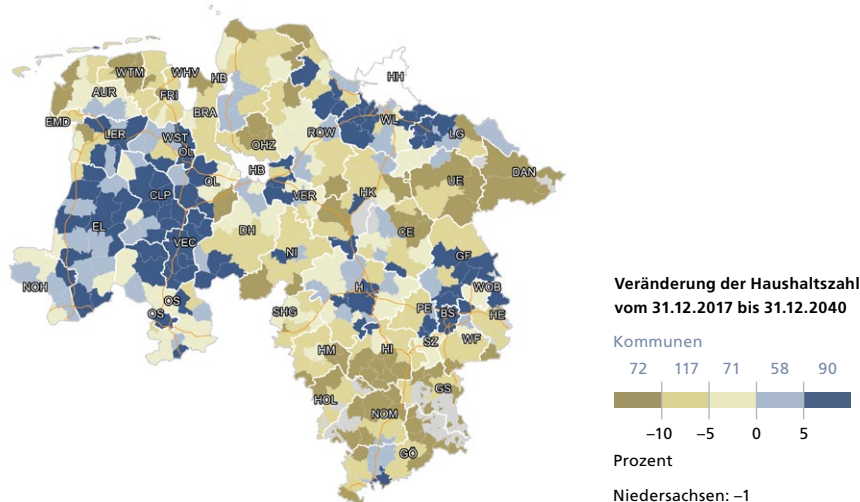
Die großen Städte, wie Hannover, Braunschweig, Oldenburg und Osnabrück, können noch bis zum Ende des Prognosezeitraums mit Haushaltszuwächsen rechnen. Davon profitieren nicht nur die Städte selbst, sondern oftmals auch das Umland (Karte 7). Viele Haushalte, die in den Städten keinen bedarfsgerechten Wohnraum finden, werden

weiterhin in Umlandkommunen mit attraktiverem Wohnungsangebot ausweichen. Eine Ausnahme bilden die Städte Salzgitter und Wolfsburg, die beide voraussichtlich ab Mitte der 2030er-Jahre mit Haushaltsverlusten rechnen müssen. Auffällig am Wolfsburger Raum ist dabei, dass diese Entwicklung die Umlandkommunen vorläufig noch nicht betrifft. Diese werden – wenn die Kernstadt nicht kräftig gegensteuert – auch im Jahr 2040 noch ein deutliches Haushaltsplus aufweisen können.

Differenzierte Haushaltsentwicklung in den ländlichen Regionen

Der Blick in die ländlichen Regionen offenbart große Unterschiede in der Haushaltsentwicklung (Karte 7). Weite Teile des westlichen Niedersachsens können sich weiterhin auf eine deutliche Zunahme der Haushaltszahlen einstellen. Dies ist vor allem eine Folge der Alterung der Bevölkerung, wodurch aus den heute noch großen Familienhaushalten langfristig mehrere kleinere Haushalte werden. Mit teilweise markanten Haushaltsverlusten müssen vor allem ländliche Regionen im südlichen und östlichen Niedersachsen, aber auch an der Küste rechnen. Hier ist die Alterung der Bevölkerung bereits stark fortgeschritten. Zudem weisen die betroffenen Kommunen oftmals ungünstige Wanderungsbilanzen auf.

Haushaltsentwicklung 2017 bis 2040 (Karte 7)



Schwächere Haushaltsentwicklung im Vergleich zur letzten Haushaltsprognose

Die aktuelle Haushaltsprognose fällt im Vergleich zur letzten Berechnung weniger günstig aus. Dies liegt im Wesentlichen an dem um fünf Jahre verlängerten Prognosezeitraum. Aufgrund der ungünstigeren Bevölkerungsentwicklung wird zudem das Maximum der niedersächsischen Haushaltszahl etwas früher erreicht.

Trendwende in der Haushaltsentwicklung als Herausforderung für den Wohnungsmarkt

In den Wachstumsregionen steht weiterhin die Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum im Fokus, während die Schrumpfungsregionen Strategien für den Umgang mit Wohnungsüberhängen entwickeln müssen. Die Regionen, die im Prognosezeitraum mit einem Umschwung der Haushaltsentwicklung zu rechnen haben, stehen jedoch vor besonderen Herausforderungen. In ihrem Bemühen, kurzfristig ausreichend Wohnraum für eine wachsende Bevölkerung zu generieren, dürfen sie nicht riskieren, langfristig hohe Wohnungsüberhänge zu schaffen (siehe Kapitel Handlungsfelder und -empfehlungen).

Wohnungsnachfrage nach Lebensphasen

Die Wohnbedürfnisse hängen ganz wesentlich von der individuellen Lebensphase ab. Folglich gibt es auch innerhalb gleicher Haushaltsgrößen sehr unterschiedliche Ansprüche an Wohnraum. So hat ein 20-Jähriger beim Umzug in seine erste eigene Wohnung ganz andere Bedürfnisse hinsichtlich Umfeld, Ausstattung und Größe als beispielsweise eine alleinlebende Pensionärin. Dies wird bei einer Gegenüberstellung der drei zentralen Lebensphasen „Haushaltsstarter“, „Settlement“ und „Ruhestand“ deutlich. Zudem verändern sich aufgrund von Verschiebungen in der Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur auch die Wohnungsnachfragepotenziale der jeweiligen Lebensphasen.

Haushaltsstarter bilden kleine Haushalte

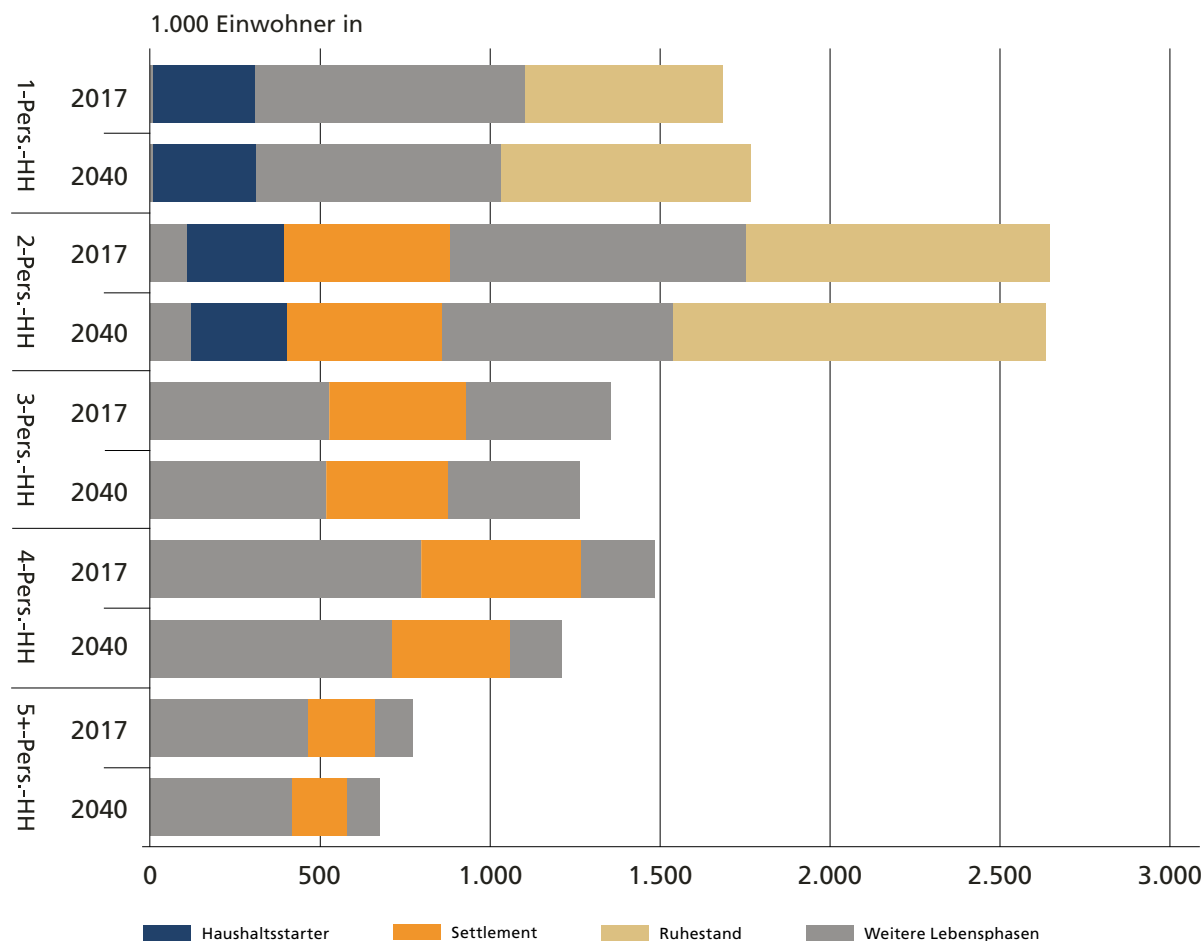
Als Haushaltsstarter werden hier junge Erwachsene im Alter von 18 bis 29 Jahren verstanden (Abb. 19). Sie wohnen zunächst entweder allein oder mit nur einer weiteren Person zusammen. Junge Erwachsene in größeren Haushalten – beispielsweise dem Elternhaushalt und dem eigenen Familienhaushalt – werden bei dieser Betrachtung ausgeblendet. Aufgrund der Definition des Mikrozensus, wonach Haushalte sich durch ein gemeinsames Wirtschaften auszeichnen, zählen Bewohner von Wohngemeinschaften in der Regel nicht zu den Mehr-, sondern zu den Einpersonenhaushalten.

Haushaltsstarter benötigen günstige Wohnungen in Bildungs- und Arbeitsmarktzentren

Die Wanderungsverflechtungen der 18- bis 29-Jährigen zeigen eine sehr hohe Mobilität in dieser Altersgruppe. Viele junge Erwachsene sind bereit, für Ausbildung und Studium oder den Berufseinstieg umzuziehen. Wichtigstes Wanderungsziel sind dabei die mittleren und größeren Städte mit ihren attraktiven Bildungseinrichtungen und starken Arbeitsmärkten. Bei der Wohnungssuche stehen aufgrund eingeschränkter finanzieller Ressourcen und unklarer Zukunftsperspektiven vor allem kleine und günstige Mietwohnungen mit einem bis drei Zimmern im Fokus.

2.0 Wohnungsnachfrage in Niedersachsen

Haushalte nach Lebensphasen in Niedersachsen 2017 und 2040 (Abb. 19)



Datenbasis: NBank-Haushaltsprognose 2017 bis 2040

Lesehilfe: Die drei Lebensphasen beziehen sich auf Personen bestimmter Altersgruppen, die in der jeweiligen Haushaltsgrößenklasse bestimmte Wohnungstypen nachfragen. Personen in den weiteren Lebensphasen weisen entweder eine weniger charakteristische Wohnungsnachfrage auf oder sie sind, z. B. als minderjährige Kinder, von der Wohnungsnachfrage anderer Personen abhängig.

Wohnungsnachfrage der jungen Haushalte schwankt

Auf lange Sicht bleibt die landesweite Zahl der Haushaltsstarter – und damit auch ihr Nachfragepotenzial – stabil (Abb. 19). Allerdings ist mittelfristig mit einem kurzzeitigen Absinken der Haushaltszahlen zu rechnen. Ursache dieses auf den ersten Blick überraschend erscheinenden Verlaufs sind zwei gegenläufige Entwicklungen. Einerseits führt der demografische Wandel in den kommenden Jahren zu einer deutlich geringeren Besetzung der entsprechenden Altersjahrgänge. Andererseits zeigt die Statistik aber eine deutliche Veränderung

des Haushaltsbildungsverhaltens. Spätere Familiengründung und höhere Studierneigung bedeuten, dass immer mehr junge Erwachsene in kleinen Haushalten leben. Zusammen mit dem deutlichen Geburtenanstieg in der jüngeren Vergangenheit führt das langfristig zu einer erneuten Zunahme der Haushaltsstarter in Niedersachsen.

Schwankung der Haushaltsstarter trifft vor allem ländliche Regionen

Aber nicht alle niedersächsischen Regionen sind in gleichem Maße betroffen. Insbesondere die Städte Hannover und Braunschweig sowie ihr Umland,

aber auch die Städte und Gemeinden in der Nähe zu Hamburg und Bremen können dauerhaft mit einem hohen – und weiter steigenden – Wohnungsnachfragepotenzial durch Haushaltsstarter rechnen. Die beschriebene Schwankung der Potenzialentwicklung zeigt sich dagegen besonders verbreitet in ländlichen Räumen. Auch das westliche Niedersachsen sticht hervor, da die Städte und Gemeinden hier zunächst noch eine spürbare Zunahme von Haushaltsstartern erwarten können.

Im Settlement steigen die Wohnwünsche

Die Settlement-Phase umfasst Personen zwischen 30 bis unter 50 Jahren, die in Paar- oder Familienhaushalten mit mindestens zwei Haushaltsmitgliedern leben. Nicht zuletzt durch die höhere Kaufkraft in der Settlement-Phase werden größere Wohnungen mit drei bis fünf Zimmern nachgefragt. Die konkrete Lebenssituation dieser Haushalte stellt sich allerdings sehr unterschiedlich dar. Nachgefragt werden daher sowohl Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als auch im Eigenheim, die entweder zur Miete oder zum Kauf angeboten werden.

Wohnungsnachfrage im Settlement geht langfristig zurück

Die Entwicklung der Wohnungsnachfragepotenziale in der Settlement-Phase ist landesweit von einem langfristigen Rückgang geprägt (Abb. 19). Auf recht deutliche Haushaltsverluste in der nahen Zukunft folgt eine längere Stabilisierungsphase, die in den 2030er-Jahren wieder in eine Verlustphase übergeht. Hier wirken sich insbesondere die unterschiedlichen Besetzungsgrade von Altersjahrgängen und der auch im Settlement feststellbare Singularisierungstrend aus.

Westliches Niedersachsen noch mit steigenden Nachfragepotenzialen

Auch für die Settlement-Phase ist insbesondere im westlichen Niedersachsen eine abweichende Entwicklung zu erwarten. Kurz- bis mittelfristig können hier viele Städte und Gemeinden mit weiter bzw. wieder steigenden Haushaltszahlen und einer

dementsprechenden Nachfrage am Wohnungsmarkt rechnen. Das gilt auch für kleinere und mittlere Städte im restlichen Niedersachsen, wie etwa Stadt-hagen, Nienburg/Weser oder Rotenburg (Wümme). Zum Ende des Prognosezeitraums wird das Nachfragepotenzial der Settlement-Phase allerdings in allen Teilen Niedersachsens rückläufig sein.

Ruhestand führt zu veränderten Wohnbedürfnissen

In der Ruhestandsphase werden Personen zusammengefasst, die 65 Jahre und älter sind und in kleinen Haushalten mit einem bis zwei Mitgliedern leben. Senioren in größeren Haushalten werden also nicht betrachtet. Die Kinder haben das Elternhaus in der Regel verlassen, wodurch sich der Wohnraumbedarf verändert. Die finanziellen Möglichkeiten der Haushalte stellen sich im Ruhestand äußerst differenziert dar. Grundsätzlich werden aber kleinere Wohnungen zur Miete oder zum Eigentumserwerb benötigt. Mit Blick auf das steigende Alter sollten sich die Wohnungen möglichst in integrierter Lage befinden und eine barrierefreie bzw. altersgerechte Ausstattung aufweisen. Betreuungskonzepte für ein möglichst langes selbstständiges Wohnen gewinnen an Bedeutung. Aufgrund einer geringen Umzugsbereitschaft verzichten Ruhestandshaushalte häufig auf eine Anpassung ihrer Wohnsituation. Sie verbleiben so lange wie möglich in ihrer angestammten Wohnung, selbst wenn Unterhalt und Pflege die Bewohner zunehmend überfordern. Dieser sogenannte Remanenzeffekt muss bei der Interpretation der folgenden Nachfragepotenziale berücksichtigt werden.

Wohnungsnachfrage in Ruhestandsphase steigt ...

Aufgrund der fortschreitenden Alterung der Bevölkerung steigen die Wohnungsnachfragepotenziale der Ruhestandsphase im Prognosezeitraum erheblich an (Abb. 19). Zum Ende des Prognosezeitraums zeichnet sich jedoch eine Trendwende ab. Ausgehend von einem sehr hohen Niveau wird das Nachfragepotenzial dann langsam wieder sinken.

2.0 Wohnungsnachfrage in Niedersachsen

... zunächst in allen Regionen

Der beschriebene Anstieg der Nachfragepotenziale in der Ruhestandsphase wird in den 2020er-Jahren in nahezu allen Städten und Gemeinden Niedersachsens zu beobachten sein. Ausnahmen bilden einige wenige Kommunen im südlichen Niedersachsen und an der Küste, die bereits heute einen sehr hohen Anteil älterer Einwohnerinnen und Einwohner haben. In der zweiten Hälfte der 2030er-Jahre tritt in vielen Regionen jedoch die Trendwende ein – vor allem im südlichen und östlichen Niedersachsen sowie in der Küstenregion. Im westlichen Niedersachsen und im Umland der großen Städte Hamburg, Bremen, Hannover und Braunschweig ist ein solcher Wendepunkt noch nicht absehbar.

Niedersachsens Städte und Gemeinden mit vielfältigen Nachfrageänderungen konfrontiert

Die hier schlaglichtartig beleuchteten Verschiebungen der Nachfragepotenziale durch die Veränderungen der Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur stellen die Wohnungsmärkte der niedersächsischen Städte und Gemeinden vor massive Herausforderungen. Lebensphasen-Gruppen, deren Zahlen aktuell rückläufig sind, können langfristig wieder wachsen und umgekehrt. Für einen attraktiven Wohnungsmarkt reicht es somit nicht aus, allein auf die Bedürfnisse von derzeit stark wachsenden Nachfragergruppen zu fokussieren.

Wohnungsprognose

Die unterschiedliche regionale Haushaltsentwicklung führt zu einer differenzierten Zusammensetzung von Wohnungsbedarfen und -überhängen in den Kommunen des Landes.

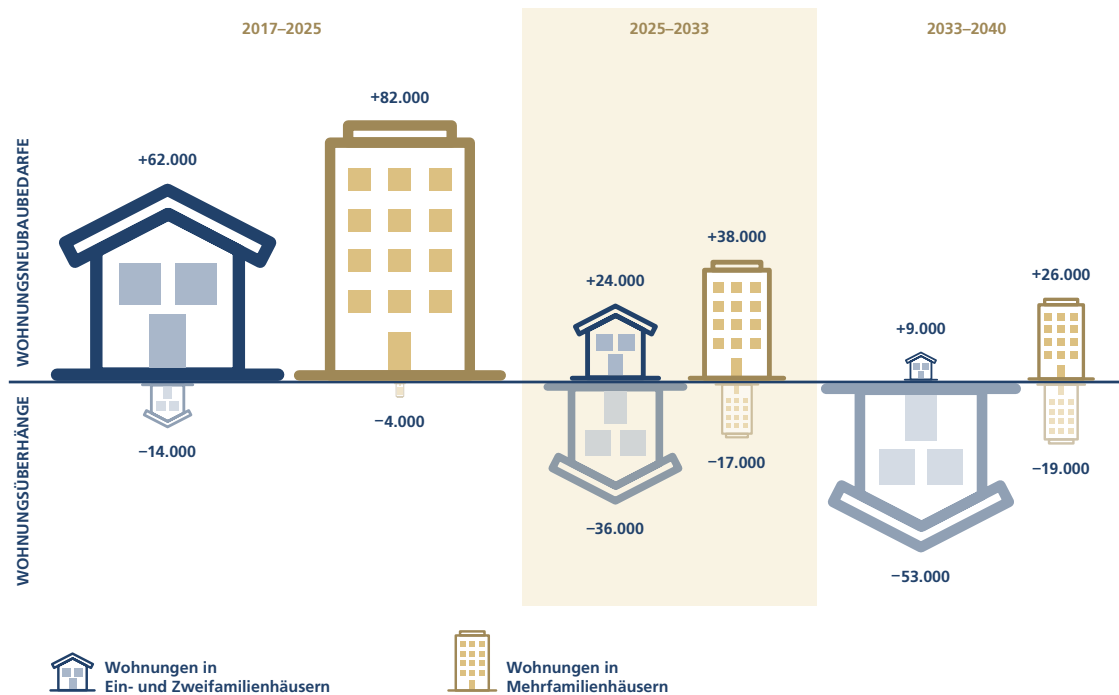
Neubaubedarfe bleiben hoch, Überhänge nehmen zu

Vor dem Hintergrund einer insgesamt schwächeren Haushaltsentwicklung werden in Niedersachsen demografisch bedingt bis zum Jahr 2040 knapp 240.000 zusätzliche Wohnungen benötigt – weniger als zwei Jahre zuvor. Gleichzeitig sind bis 2040 deutlich höhere Wohnungsüberhänge zu erwarten. In den Städten und Gemeinden mit rückläufigen Haushaltszahlen summieren sie sich auf rund 137.000 Wohnungen.

Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge regional und zeitlich unterschiedlich verteilt

Die Gleichzeitigkeit von Überhängen und Neubaubedarfen ergibt sich aus der regional unterschiedlichen Verteilung von Wohnungsangebot und -nachfrage. Die Wohnungsnachfrage der Haushalte ist stets an eine bestimmte Region gebunden und kann daher in der Regel nicht durch eine leer stehende Wohnung in einem anderen Landesteil befriedigt werden. Aufgrund dieser Ortsgebundenheit ist eine Aufrechnung der Neubaubedarfe aus den Wachstumsregionen und der Überhänge aus den Schrumpfungregionen im Land nicht möglich. Darüber hinaus gibt es viele Städte und Gemeinden in Niedersachsen, die im Prognosezeitraum einen Umschwung von Wohnungsneubaubedarfen in der nahen Zukunft zu Wohnungsüberhängen in der längeren Perspektive erleben werden. Eine vollständige Befriedigung der Neubaubedarfe in den Umschwung-Kommunen würde im Zeitverlauf zu einem noch höheren Anstieg der Wohnungsüberhänge führen.

Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern nach Prognosephasen (Abb. 20)



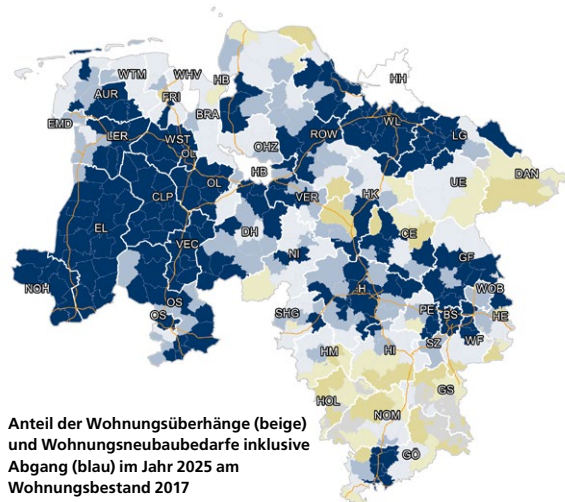
Datenbasis: NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2017 bis 2040
 Hinweis: Es kommt zu rundungs- und zuordnungsbedingten Abweichungen.

Kurzfristig dominieren die Neubaubedarfe

Ein Großteil der Neubaubedarfe entsteht relativ kurzfristig. So werden zum Höchststand der Haushaltsentwicklung im Jahr 2025 landesweit rund 144.000 Wohnungen benötigt. Dabei ist das Verhältnis zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern noch annähernd ausgeglichen (Abb. 20). Die Wohnungsüberhänge entwickeln sich bis 2025 äußerst moderat, sie steigen auf gerade einmal 17.000 Wohnungen in ganz Niedersachsen und entfallen größtenteils auf Ein- und Zweifamilienhäuser.

2.0 Wohnungsnachfrage in Niedersachsen

Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge in Mehrfamilienhäusern bis 2025 (Karte 8)



Kommunen
31 33 88 74 182

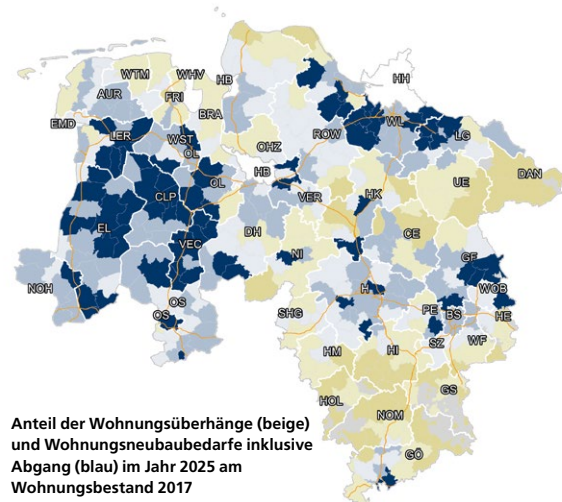


Prozent

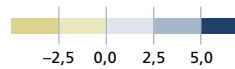
Niedersachsen: Überhänge 0,2
Neubaubedarfe 5,1

Datenbasis: NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2017 bis 2040
Kartenbasis: verändert nach
© GeoBasis-DE / BKG 2018

Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge in Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2025 (Karte 9)



Kommunen
52 91 89 102 74



Prozent

Niedersachsen: Überhänge 0,6
Neubaubedarfe 2,7

Datenbasis: NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2017 bis 2040
Kartenbasis: verändert nach
© GeoBasis-DE / BKG 2018

Fast flächendeckender Bedarf an Geschosswohnungsbau

Während Geschosswohnungsneubau fast flächendeckend in Niedersachsen erforderlich ist (Karte 8), weist der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern stärkere regionale Konzentrationen auf (Karte 9). Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern werden vorrangig von Familienhaushalten nachgefragt. Die Zahl der großen Haushalte wird zwar landesweit stetig sinken, dennoch sind auf kurze Sicht regional erhebliche Neubaubedarfe zu erwarten – insbesondere im westlichen Niedersachsen, im Hamburger und Bremer Umland sowie in den Großstädten Hannover, Braunschweig und Wolfsburg und deren Umland.

Wohnungsüberhänge sowohl in Mehrfamilienhäusern als auch in Ein- und Zweifamilienhäusern werden dagegen vor allem im östlichen und südlichen Niedersachsen anzutreffen sein. Die Alterung der Bevölkerung ist dort bereits so weit fortgeschritten, dass auch für die nahe Zukunft kein nennenswertes Haushaltswachstum mehr zu erwarten ist.

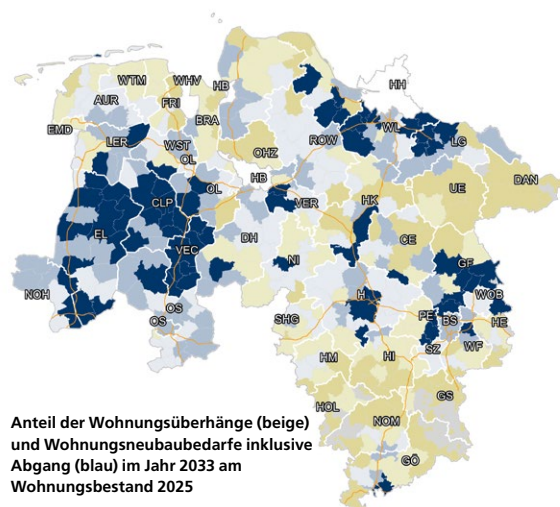
Mittelfristig erreichen die niedersächsischen Wohnungsmärkte ihren Wendepunkt

In den Jahren von 2025 bis 2033 ist noch mit nennenswerten Neubaubedarfen zu rechnen. Landesweit werden weitere 61.000 Wohnungen benötigt. Gleichzeitig steigen die Überhänge deutlich um zusätzliche 51.000 Wohnungen an. Bei der Struktur der Wohnungsbedarfe ist ebenfalls eine Verschiebung zu erwarten. So entfallen 2033 bereits zwei Drittel der Neubaubedarfe auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Bei den Überhängen ist das Verhältnis fast umgekehrt (Abb. 20).

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

Mittelfristig ist von einem zunehmenden „Konzentrationsprozess“ der Neubaubedarfe auszugehen. Dieser findet grundsätzlich innerhalb der Regionen statt, die bereits im Zeitraum bis 2025 Neubaubedarfe verzeichnen können. Mehr und mehr Städte und Gemeinden erreichen den Umkehrpunkt von Neubaubedarfen zu Überhängen (Karte 10 und 11). Besonders bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern konzentriert sich der Bedarf im Vergleich zu 2025 deutlich stärker auf das westliche Niedersachsen sowie das Umland der großen Städte. Hier trifft eine stark steigende Zahl von älteren Menschen auf einen durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Wohnungsbestand. Auffällig ist, dass vereinzelt auch in Großstädten schon der Umkehrpunkt erreicht wird. Betroffen sind etwa die Städte Wolfsburg und Göttingen, die insbesondere im Bereich Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern keinen Zuwachs mehr erwarten können.

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



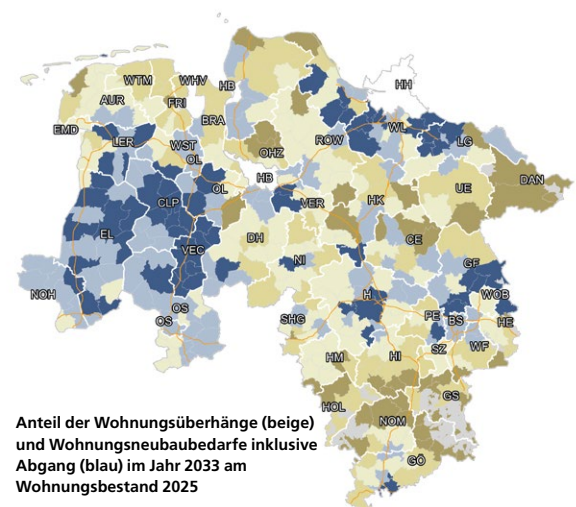
Datenbasis: NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2017 bis 2040
Kartenbasis: verändert nach
© GeoBasis-DE / BKG 2018

Im Ergebnis entwickeln sich Neubaubedarfe und Überhänge in den meisten Regionen parallel: Neubaubedarfe bzw. Überhänge im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser gehen häufig mit Neubaubedarfen bzw. Überhängen bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern einher.

Langfristig übersteigen Wohnungsüberhänge die Neubaubedarfe

Zum Ende des Prognosezeitraums werden die Neubaubedarfe voraussichtlich deutlich abnehmen. Von 2033 bis 2040 steigt der Bedarf nur noch um rund 34.000 Wohnungen, rund drei Viertel davon im Geschosswohnungsbau. Die Zahl der Überhänge steigt dagegen aufgrund der zunehmenden Haushaltsverluste um zusätzliche 70.000 Wohnungen, etwa drei Viertel davon in Ein- und Zweifamilienhäusern (Abb. 20).

Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge in Ein- und Zweifamilienhäusern 2025 bis 2033 (Karte 11)



Datenbasis: NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2017 bis 2040
Kartenbasis: verändert nach
© GeoBasis-DE / BKG 2018

2.0 Wohnungsnachfrage in Niedersachsen

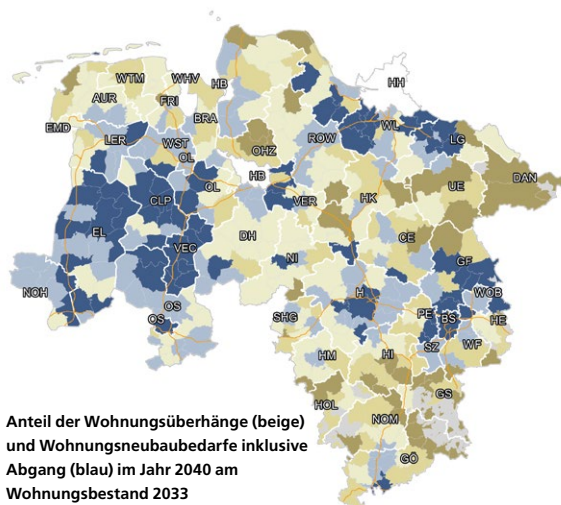
Neubaubedarfe nur noch an wenigen Standorten im Land

Insgesamt weisen die meisten Städte und Gemeinden in Niedersachsen mit Blick auf 2040 Wohnungsüberhänge auf (Karte 12 und 13). Besonders deutlich fallen diese im südlichen und östlichen Niedersachsen und entlang der Küste aus. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind davon grundsätzlich genauso betroffen wie Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Größere Unterschiede sind dagegen bei der Verteilung der Neubaubedarfe zu erwarten. Im westlichen Niedersachsen werden neue Ein- und Zweifamilienhäuser 2040 voraussichtlich nur noch an einzelnen Standorten erforderlich sein. Auch im Umland der großen Städte bzw. in den Städten selbst fallen die Neubaubedarfe, sofern überhaupt vorhanden, nur noch gering aus. Bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind die Rückgänge dagegen weniger stark ausgeprägt. Vor allem im westlichen Niedersachsen sinken die Neubaubedarfe nur relativ langsam.

Qualitative Zusatzbedarfe erfordern Neubau auch in Schrumpfungsregionen

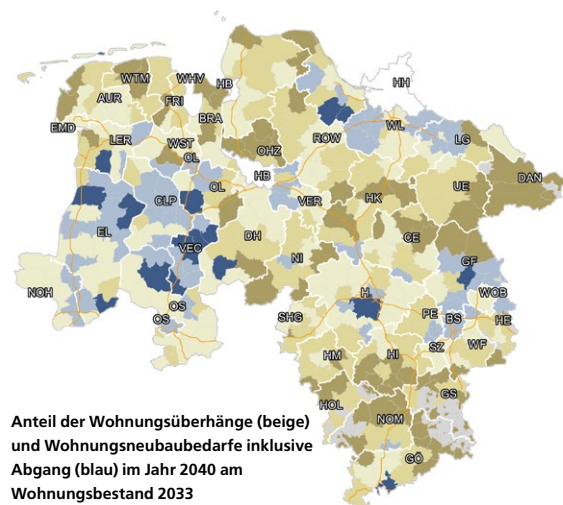
Neben diesen demografisch begründeten Neubaubedarfen gibt es in der Praxis immer auch einen kleinen Anteil von Wohnungsneubau, der sich nicht direkt aus der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung erklären lässt. Dieser Neubau ergibt sich aus dem Umstand, dass das vorhandene Wohnungsangebot nicht immer zu den Wünschen und Bedürfnissen der Wohnungssuchenden passt. Die Bedürfnisse können sich dabei auf alle Merkmale eines Wohnungsangebots beziehen, beispielhaft genannt seien hier Lage, Wohnfläche, Modernisierungsstand oder Barrierefreiheit. Da es um qualitative Diskrepanzen zwischen Angebot und Nachfrage geht, ist in dem Zusammenhang vom qualitativen Zusatzbedarf die Rede. Dieser wird sich in Niedersachsen bis 2040 auf etwa 14.000 Wohnungen belaufen, rund die Hälfte davon im Geschosswohnungsbau.

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



Datenbasis: NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2017 bis 2040
Kartenbasis: verändert nach
© GeoBasis-DE / BKG 2018

Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge in Ein- und Zweifamilienhäusern 2033 bis 2040 (Karte 13)



Datenbasis: NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2017 bis 2040
Kartenbasis: verändert nach
© GeoBasis-DE / BKG 2018

Die qualitativen Zusatzbedarfe konzentrieren sich dabei auf die von Haushaltsverlusten geprägten Regionen. In anderen Teilen Niedersachsens werden die erforderlichen Wohnungsqualitäten dagegen im Rahmen des ohnehin erforderlichen quantitativen Wohnungsneubaus bereitgestellt. Vor allem im südlichen Niedersachsen fallen die qualitativen Wohnungsbedarfe dabei vergleichsweise hoch aus. Das bedeutet, dass auch in Schrumpfungsregionen stets ein gewisser Wohnungsneubau erforderlich ist, um ein attraktives Angebot zu gewährleisten. Gerade im Ein- und Zweifamilienhausbereich ist jedoch eine aufmerksame Steuerung erforderlich. Um zusätzliche Leerstände und eine weitere Zersiedelung zu vermeiden, sollte der Fokus hier vermehrt auf Abriss und Neubau bzw. Bestandssanierung gelegt werden.

Zukünftige Wohnungsmarktentwicklung stellt Akteure vor Herausforderungen

Die Wohnungsbedarfsprognose bis 2040 stellt die Wohnungsmarktteure vor große Herausforderungen. Regionen mit bestehenden und zukünftig weiter steigenden Wohnungsüberhängen dürfen Wohnungsneubau nur sehr gezielt anstoßen, um erforderliche Qualitäten im Markt bereitzustellen. Gleichzeitig müssen sie aber auch Konzepte für die Bewältigung von zunehmendem Leerstand entwickeln. Regionen mit steigenden Wohnungsbedarfen stehen dagegen vor der Herausforderung, ausreichenden Neubau sicherzustellen, dabei aber auch die langfristige Perspektive im Blick zu behalten, um nicht den Wohnungsüberhang von morgen zu erhöhen.

Wohnungsversorgung ausgewählter Fokusgruppen

Die Suche nach bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum ist für einige Bevölkerungsgruppen mit besonderen Herausforderungen verbunden. Betroffen sind vor allem zur Miete wohnende Haushalte mit geringer Zahlungsfähigkeit, aber auch Haushalte mit besonderen Anforderungen an den Wohnraum. Dazu gehören neben Transferleistungsempfängerinnen und -empfängern beispielsweise auch Alleinerziehende sowie Studierende und Auszubildende.

Wohnungsversorgung von Transferleistungsempfängerinnen und -empfängern

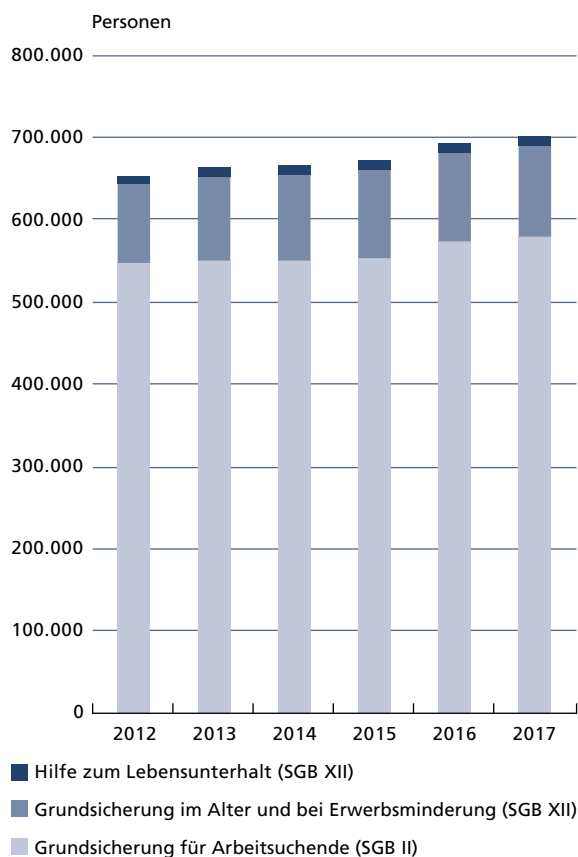
Haushalte, die ihren Lebensunterhalt nicht aus eigenen Mitteln bestreiten können, erhalten staatliche Mindestsicherungsleistungen. Damit diese Haushalte in angemessenen Wohnungen leben können, werden ihre Bedarfe für die Kosten der Unterkunft (KdU) im Rahmen des Arbeitslosengeldes II nach dem SGB II bzw. der Sozialhilfe nach dem SGB XII übernommen. Haushalte mit niedrigem Einkommen, die keinen Anspruch auf die genannten Mindestsicherungsleistungen haben, können mit dem Wohngeld einen Miet- oder Lastenzuschuss nach dem WoGG erhalten. Damit reduziert sich die Wohnkostenbelastung.

Grundsicherung für Arbeitsuchende wichtigste Mindestsicherungsleistung

Innerhalb der sozialen Mindestsicherung kommt der Grundsicherung für Arbeitsuchende eine hohe Bedeutung zu. In Niedersachsen waren 2017 knapp 580.000 Personen, die in rund 308.000 Bedarfsgemeinschaften lebten, auf diese Unterstützungsleistung angewiesen (Abb. 21). Etwa 291.000 dieser Bedarfsgemeinschaften hatten einen Anspruch

auf Übernahme der KdU. Die Hilfe zum Lebensunterhalt sowie die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung mussten bisher nur relativ wenige Personen in Anspruch nehmen. Allerdings hat die Zahl der Empfängerinnen und Empfänger in allen Bereichen in den letzten Jahren zugenommen. Am höchsten fällt der Zuwachs bei der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung aus, was u. a. auf eine steigende Zahl von Seniorinnen und Senioren mit geringen Alterseinkünften zurückzuführen sein dürfte.

Empfängerinnen und Empfänger sozialer Mindestsicherungsleistungen (Abb. 21)



Datenbasis: BA, Statistische Ämter des Bundes und der Länder



Unterkunftskosten werden in der sozialen Mindestsicherung meist vollständig übernommen

Die Kosten der Unterkunft werden für die Transferleistungsbeziehenden grundsätzlich in voller Höhe von den Grundsicherungsträgern übernommen – allerdings nur, wenn die Haushalte in einer „angemessenen“ Wohnung leben. Was hierunter zu verstehen ist, wird von den Kommunen selbst bestimmt. Dementsprechend hängt auch die Höhe der KdU-Leistungen für eine Bedarfsgemeinschaft vom Wohnort ab.

Steigende Wohnkosten stellen Kommunen und Wohnungssuchende vor Herausforderungen

Große Städte und ihr Umland weisen regelmäßig besonders hohe Anteile von Personen mit Bezug von sozialen Mindestsicherungsleistungen auf. Gerade diese Regionen hatten in den vergangenen Jahren oftmals eine hohe Wohnraumnachfrage und damit auch steigende Mietpreise zu verzeichnen.

Durchschnittlich haben Bedarfsgemeinschaften in der Grundsicherung für Arbeitsuchende 2017 rund 397 Euro für ihre KdU erhalten. Besonders hoch sind die Zahlungsansprüche etwa im Landkreis Harburg mit 467 Euro ausgefallen, während es im Landkreis Lüchow-Dannenberg nur circa 306 Euro waren. Im Mittel lagen die Zahlungsansprüche rund elf Prozent höher als noch 2012. Der Anstieg ist ein Hinweis darauf, dass im Segment der einfachen Wohnungen die Mietpreise angezogen haben. Da die Kommunen ihre Angemessenheitsregelungen regelmäßig überprüfen und anpassen müssen, sind steigende Mieten auch für sie mit finanziellen Herausforderungen verbunden. Aber auch für wohnungssuchende Mindestsicherungsbeziehenden und -bezieher wird es bei steigenden Mieten immer schwieriger, Wohnraum zu finden, der den Angemessenheitsgrenzen der Kommunen entspricht.

3.0 Wohnungsversorgung ausgewählter Fokusgruppen

Bedeutung der sozialen Mindestsicherung wird weiter zunehmen

Trotz guter Arbeitsmarktlage ist die Zahl der Personen, die auf Grundsicherung für Arbeitsuchende angewiesen sind, nicht gesunken. Steigende Unsicherheiten im globalen Wirtschaftssystem und technologische Umbrüche im Rahmen von Digitalisierung und Automatisierung lassen erwarten, dass die Bedeutung sozialer Mindestsicherungsleistungen tendenziell eher steigt. Unregelmäßige Erwerbsbiografien und eine zunehmende Zahl älterer Menschen werden zudem den Bedarf nach Grundsicherung im Alter steigern. Hiervon sind alle niedersächsischen Kommunen betroffen, besonders deutlich aber die ländlich geprägten Städte und Gemeinden im südlichen und westlichen Niedersachsen sowie im Küstenraum mit ihrem vergleichsweise niedrigen Lohnniveau bzw. dem stark steigenden Anteil von Seniorinnen und Senioren.

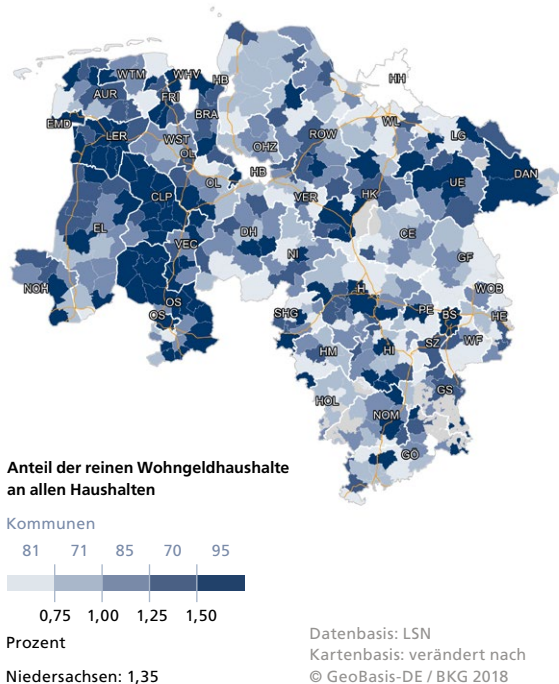
Zahl der Wohngeldhaushalte wieder rückläufig

Insgesamt gab es im Jahr 2017 knapp 54.000 reine Wohngeldhaushalte, das sind etwa 1,3 % der niedersächsischen Haushalte. Rund neun von zehn Empfängerhaushalten erhalten dabei den Mietzuschuss. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl der Wohngeldhaushalte um rund fünf Prozent gesunken. Grund ist, dass das Wohngeld nicht automatisch an die Miet- und Einkommensentwicklung angepasst wird. Steigt das Einkommen der Wohngeldhaushalte in den Jahren nach einer Wohngeldreform also über die Höchstekommensgrenze, verlieren sie ihren Wohngeldanspruch. Dies passiert auch dann, wenn die Wohnkostenbelastung durch Mieterhöhungen tatsächlich zugenommen hat. Bei Haushalten im unteren Einkommensbereich decken zudem die Zuschüsse bei steigenden Mieten einen immer kleineren Teil der Wohnkosten ab. Daher wechseln im Zeitverlauf Haushalte zusätzlich in die soziale Mindestsicherung, deren Leistungen jährlich angepasst werden.

Wohngeld senkt Mietbelastung um ein Drittel

Im Schnitt erhalten reine Wohngeldhaushalte einen Mietzuschuss von rund 147 Euro im Monat, der Lastenzuschuss für Wohneigentümer fällt mit 237 Euro deutlich höher aus. Aufgrund der Konzeption als Zuschuss muss ein Teil der Miete oder der Belastung für selbst genutztes Wohneigentum stets von den Empfängerhaushalten selbst gezahlt werden. Eine Auswertung des BBSR zeigt, dass das Wohngeld bundesweit rund ein Drittel der Bruttokaltmiete abdeckt. Dadurch sind Wohngeldempfängerinnen und -empfänger zum einen nicht auf ein ausgewähltes Marktsegment beschränkt, zum anderen besteht aber trotzdem ein Anreiz für geringe Mieten. Damit sind auch Wohngeldhaushalte auf ein preisgünstiges Wohnungsmarktsegment angewiesen. In Niedersachsen profitieren vor allem Haushalte in ländlichen Regionen vom Wohngeld. Ein besonderer Schwerpunkt zeichnet sich im westlichen Niedersachsen mit seinen verhältnismäßig niedrigen Gehältern ab (Karte 14).

Wohngeldhaushalte 2017 (Karte 14)



Ältere Menschen und Familien als Zielgruppe

Vor allem ältere Frauen sind aufgrund ihrer höheren Lebenserwartung sowie vergleichsweise niedriger Altersbezüge häufig auf Wohngeld angewiesen. Aber auch Familien mit Kindern, deren Erwerbseinkommen nicht zur Sicherung von familiengerechtem Wohnraum reicht, erhalten die Leistung überdurchschnittlich häufig.

Zukünftige Bedeutung des Wohngeldes von weiterer Ausgestaltung abhängig

Zum 1. Januar 2020 wird – nach dem von der Bundesregierung beschlossenen Gesetzentwurf – die nächste Wohngeldreform in Kraft treten. Es ist zu erwarten, dass dann die Zahl der Bezugshaushalte sowie die Zuschusshöhe nicht nur kurzfristig wieder ansteigen wird, da das Wohngeld „dynamisiert“, d. h. alle zwei Jahre an die Entwicklung der Mieten und Einkommen angepasst wird. Grundsätzlich gilt das Wohngeld als sehr treffsicheres Wohnungsmarktinstrument. Aufgrund der deutlich steigenden Zahl von Seniorinnen und Senioren sowie sinkender Altersbezüge ist zudem davon auszugehen, dass das Nachfragepotenzial für diese Leistung zukünftig weiter zunimmt.

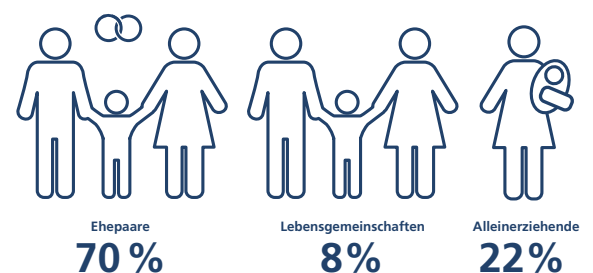
Wohnungsversorgung von Alleinerziehenden

Alleinerziehende sind bei der Wohnungsversorgung vor besondere Herausforderungen gestellt. Sie müssen nicht nur für eine familiengerechte Wohnung für sich und ihre Kinder sorgen. Häufig haben sie auch besondere Bedürfnisse hinsichtlich des Wohnumfelds mit kurzen Wegen zu Kinderbetreuung, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Gleichzeitig befinden sich viele Alleinerziehende in einer schwierigen wirtschaftlichen Situation, was die Finanzierbarkeit von Wohnkosten entsprechend einschränkt.

Ein Fünftel aller Familien sind alleinerziehend

2017 hat rund jede fünfte Familie in Niedersachsen eine alleinerziehende Mutter oder einen alleinerziehenden Vater (Abb. 22). Frauen sind dabei fast fünfmal häufiger allein mit ihren Kindern als Männer. Rund 350.000 Kinder sind in diesen Familien beheimatet. In den letzten Jahrzehnten hat die Zahl der Alleinerziehenden etwas zugenommen, und das obwohl die Zahl der Personen im mittleren Lebensalter zurückgegangen ist. Dieser demografische Trend wird sich in den kommenden Jahren fortsetzen. Dementsprechend wird sich die Anzahl der Alleinerziehenden voraussichtlich nicht stark ändern, selbst wenn ihr Anteil an den Familienhaushalten durch einen sich fortsetzenden Verhaltenstrend insgesamt weiter steigt.

Typen von Familien mit im Haushalt lebenden ledigen Kindern in Niedersachsen (Abb. 22)



3.0 Wohnungsversorgung ausgewählter Fokusgruppen

Alleinerziehende häufig in größeren Städten zu Hause

Der Anteil der Alleinerziehenden an den Familienhaushalten steigt mit der Größe der Kommune. Damit leben überproportional viele Alleinerziehende in großen Städten und sind von den dortigen starken Mietpreissteigerungen besonders betroffen.

Alleinerziehende sind besonders häufig auf Unterstützung bei den Wohnkosten angewiesen

Trotz des höheren Betreuungsaufwands für ihre Kinder sind gut zwei Drittel aller Alleinerziehenden erwerbstätig. Allerdings ist das Pro-Kopf-Einkommen in Haushalten von Alleinerziehenden um knapp ein Fünftel niedriger als in Haushalten von zwei Erwachsenen mit Kind/-ern. Daher sind Haushalte von Alleinerziehenden überdurchschnittlich häufig von Armut gefährdet. In der Folge reicht das Einkommen teilweise nicht zur Finanzierung einer familiengerechten Wohnung und die Wohnkosten werden als große Belastung angesehen. Bundesweit gehört knapp jeder achte Wohngeldhaushalt zu den Alleinerziehenden mit minderjährigen Kindern. Das ist deutlich mehr als ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung. Auch Leistungen der sozialen Mindestsicherung werden von Alleinerziehenden deutlich häufiger in Anspruch genommen als von Paarhaushalten mit Kindern.

Wohnungsversorgung von Studierenden und Auszubildenden

Unter den Haushalten mit besonderen Herausforderungen bei der Wohnungsversorgung bilden die Studierenden und Auszubildenden zwei spezielle Gruppen. Studierende konzentrieren sich auf Standorte mit Hochschulangebot. Diese regionale Konzentration ist bei den Auszubildenden nicht im gleichen Maße gegeben. Zudem haben Auszubildende häufiger die Möglichkeit, im Elternhaus wohnen zu bleiben. Für beide Gruppen gilt jedoch, dass sie als Einsteiger in den Wohnungsmarkt besonders stark von steigenden Angebotsmieten betroffen sind. Aus Nachfragesicht handelt es sich bei dieser Gruppe häufig um Haushaltsstarter (vgl. Kapitel Wohnungsnachfrage nach Lebensphasen).

Zahl der Studierenden weiter gestiegen

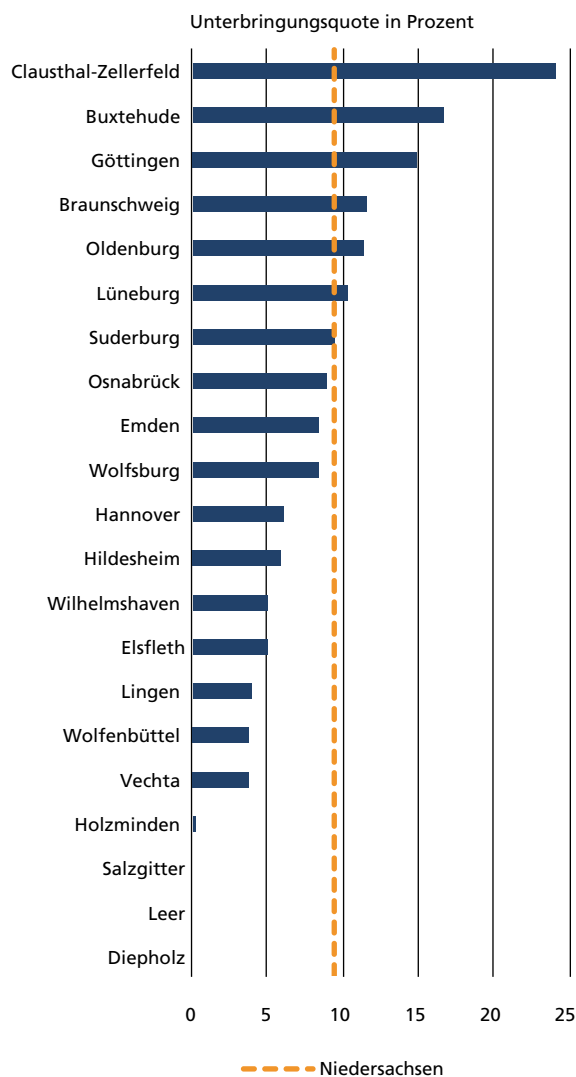
Die Zahl der Studierenden in Niedersachsen ist zuletzt etwas schwächer als in den vorangegangenen Jahren gestiegen und lag im Wintersemester 2018/2019 bei rund 211.000 Frauen und Männern. Für die kommenden Jahre ist damit zu rechnen, dass sich die Zahl der Studierenden auf hohem Niveau einpendeln wird und die Wohnungsversorgung dieser Bevölkerungsgruppe damit auch zukünftig im Fokus stehen wird.

Studierende versorgen sich hauptsächlich am regulären Wohnungsmarkt

Bundesweit finden mehr als zwei Drittel aller Studierenden ihre Unterkunft am regulären Wohnungsmarkt. Das heißt, sie bewohnen eine Wohnung entweder allein, mit einer Partnerin/einem Partner oder sie teilen sie sich in einer Wohngemeinschaft. Rund ein Fünftel der Studierenden lebt noch bei den Eltern oder anderen Verwandten. Für etwa 9,4 % der niedersächsischen Studierenden stehen spezielle Wohnplätze zur Verfügung. Die Unterbringungsquote ist damit – trotz gesteigerter Ausbaubemühungen – in den letzten Jahren leicht gesunken. Die beste Versorgung von Studierenden weisen dabei eher kleine Hochschulstandorte, wie

Clausthal-Zellerfeld und Buxtehude, aber auch Göttingen als zweitgrößter Hochschulstandort Niedersachsens, auf (Abb. 23). Am geringsten ist die Unterbringungsquote in Außen- und Zweigstandorten, wie Diepholz, Leer oder Salzgitter. Dort gibt es überhaupt keine Wohnplätze für Studierende.

Verfügbarkeit von Studierendenwohnplätzen an Hochschulstandorten 2017 (Abb. 23)



Datenbasis: Deutsches Studentenwerk

Mehr als ein Drittel der studentischen Ausgaben entfallen auf Miete

Im Schnitt geben Studierende bundesweit rund 332 Euro im Monat, also 38 % ihrer Gesamtausgaben für Wohnen aus³. Vor allem Studierende, die sich am freien Wohnungsmarkt auf Wohnungssuche begeben, sind dabei von den Mietpreisteigerungen betroffen. Deutlich günstiger wohnen Studierende, die noch im Elternhaushalt oder bei anderen Verwandten unterkommen. Die Unterkunft in einem Wohnheim ist mit durchschnittlich 277 Euro deutlich günstiger als ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft oder eine eigene Wohnung. Dabei gilt, dass Wohnen für Studierende in den Städten, die auch eine hohe Nachfrage von anderen Bevölkerungsgruppen spüren, teurer ist als anderswo. Dementsprechend gehören mit Hannover und Braunschweig zwei der größten Hochschulstandorte Niedersachsens zu den Top 25 der teuersten Wohnungsmärkte für Studierende in Deutschland⁴.

Studierende können zu Verdrängungsprozessen beitragen

Trotz der vergleichsweise hohen Mietbelastung von Studierenden sind sie auch auf dem freien Wohnungsmarkt nicht per se benachteiligt. Insbesondere wenn sich Studierende zusammentun, um eine Wohnung als Wohngemeinschaft zu nutzen, können sie häufig eine deutlich höhere Gesamtmiete finanzieren als beispielsweise eine Familie mit zwei Kindern. Vor allem in besonders gefragten hochschulnahen Stadtquartieren kann die Zahlungsfähigkeit von Wohngemeinschaften Entwicklungen zulasten weniger konkurrenzfähiger Haushalte verstärken⁵.

Zahl der Auszubildenden rückläufig

Im Gegensatz zu den Studierenden ist die Zahl der Schülerinnen und Schüler im beruflichen Bildungssystem landesweit rückläufig. Das duale System mit einer praktischen Ausbildung im Betrieb und parallelem Besuch einer Berufsschule ist zwar nach wie vor der dominierende Ausbildungsweg, hat in den letzten Jahren aber überproportional

3.0 Wohnungsversorgung ausgewählter Fokusgruppen

an Bedeutung verloren. Gründe sind die höhere Studierneigung junger Menschen, aber auch der Trend zu mehr schulisch organisierten Ausbildungen. Zusammen mit dem fortschreitenden demografischen Wandel werden diese Entwicklungen auch weiterhin zu einem Absinken der Auszubildendenzahlen führen und den Fachkräftemangel verstärken.

Wohnen wichtiges Thema für Auszubildende

Auch wenn viele Auszubildende zumindest zum Beginn der Ausbildung noch bei ihren Eltern wohnen, hat die Frage nach den eigenen vier Wänden auch für sie eine hohe Bedeutung. Ein Teil der Auszubildenden muss für seine Ausbildung in eine andere Stadt oder Gemeinde ziehen, andere können aus anderen Gründen nicht mehr im Elternhaus bleiben. Zudem ist die Frage nach geeignetem Wohnraum für potenzielle Auszubildende auch bei vielen kleinen und mittleren Unternehmen in Regionen mit starker Wohnungsnachfrage ein wichtiges Thema. Zwar gibt es auch für Auszubildende bzw. Jugendliche unter 18 Jahren Angebote wie Azubi- oder Jugendwohnheime, allerdings ist das Angebot nicht so bekannt wie etwa bei den Studierenden.

Auszubildende stark durch Mietpreise belastet

Die durchschnittliche tarifliche Ausbildungsvergütung lag 2018 in Westdeutschland bei rund 913 Euro pro Monat. Dabei variiert die Vergütung deutlich nicht nur zwischen den Branchen, sondern aufgrund des räumlichen Geltungsbereichs von Tarifverträgen teilweise auch zwischen unterschiedlichen Regionen. In der Regel gehören Auszubildende zu den einkommensschwächeren Haushalten. Dies zeigt sich auch daran, dass niedersächsische Auszubildende im Durchschnitt mehr als ein Drittel ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Bruttokaltmiete ausgeben. Damit gehören sie zu den am stärksten belasteten Bevölkerungsgruppen.

Anforderungen an die Wohnungsversorgung

Die Analyse der für diesen Bericht exemplarisch ausgewählten Fokusgruppen zeigt, dass weniger zahlungskräftige Haushalte vielfach mit Herausforderungen in der Wohnungsversorgung konfrontiert sind. Neben den hier dargestellten Gruppen gibt es aber noch weitere Bevölkerungsteile, für die die Wohnraumversorgung mit Schwierigkeiten behaftet ist, wie etwa Personen mit gesundheitlichen Einschränkungen, geflüchtete Menschen oder auch Wohnungslose. Wichtig ist es daher, zu analysieren, in welchen Regionen Herausforderungen gehäuft auftreten und was ihre Ursachen sind.

Höhere Anforderungen vor allem in größeren Städten

Für viele Bevölkerungsgruppen mit Herausforderungen bei der Wohnraumversorgung zeigt sich ein räumlicher Konzentrationsprozess auf städtische Regionen. Dabei sind es gerade die städtischen Regionen, die in den vergangenen Jahren einen besonders starken Zuzug und, damit verbunden, eine steigende Nachfrage nach Wohnraum hatten. Die jüngsten Wanderungsdaten zeigen zumindest bei der deutschen Bevölkerung eine Umkehr der Wanderungsbilanzen zugunsten der ländlichen Regionen. Ob dies allerdings zu einer nennenswerten Entlastung der städtischen Wohnungsmärkte führt, erscheint fraglich.

Steigende Nachfrage lässt Preise auch für einkommensschwache Haushalte steigen

Folge der starken Zuwanderung in die städtischen Regionen waren deutliche Miet- und Kaufpreiserhöhungen. Dadurch haben sich die Schwierigkeiten der Wohnungsversorgung für die angesprochenen Bevölkerungsgruppen weiter verschärft. Betroffen sind vor allem Haushalte auf der Suche nach einer neuen Wohnung, da ein Mieterwechsel häufig mit einer deutlichen Mietpreiserhöhung verbunden ist. Die steigende Nachfrage nach Wohnraum in den ländlichen Regionen führt nun

auch dort zu steigenden Preisen – insbesondere bei Kaufpreisen. Da Kauf- und Mietpreise eng miteinander verknüpft sind, ist davon auszugehen, dass auch die Mieten in den ländlichen Regionen zukünftig stärker steigen werden. Damit würde die Wohnungsversorgung von weniger zahlungsfähigen Haushalten auch in diesen Regionen schwieriger werden.

Wohnungsangebot wächst vor allem im oberen Preissegment

Die Wohnungsmärkte haben auf die steigende Nachfrage reagiert. Der Neubau von Wohnungen hat in den letzten Jahren deutlich zugelegt. Allerdings bleiben die Fertigstellungszahlen immer noch hinter dem tatsächlichen Bedarf zurück. Hinzu kommt, dass sich der Neubau vor allem in den nachfragestarken Städten auf das obere Preissegment konzentriert. Größtenteils ist dies eine Folge hoher Grundstücks- und Baupreise, die durch entsprechende Mieten oder Kaufpreise refinanziert werden müssen. Gerade im privaten und frei finanzierten Wohnungsbau spielen aber auch Renditeerwartungen der Investoren eine nicht zu unterschätzende Rolle. Dabei ist nicht davon auszugehen, dass durch einen Ausbau des Wohnungsangebots im oberen Preissegment der Druck in den anderen Teilmärkten nennenswert abnimmt. Gründe sind neben der zusätzlichen Wohnungsnachfrage durch zugezogene Haushalte beispielsweise auch die höheren Wiedervermietungsrenten sowie zeitliche Verzögerungen bei Umzugsketten. Zudem nimmt in angespannten Wohnungsmärkten durch die Sanierung von eher einfachen Bestandswohnungen das Angebot an bezahlbarem Wohnraum zusätzlich ab. Sanierung erfolgt in dem Fall nicht mit dem Ziel der Bestandserhaltung, sondern zur Generierung höherer Mieten durch zahlungskräftigere Bewohner.

Chancen auf dem Wohnungsmarkt nicht gleichmäßig verteilt

Die Schwierigkeiten von weniger zahlungskräftigen Haushalten am Wohnungsmarkt sind auf steigende Preise bzw. einen Mangel an Wohnraum zurückzuführen. Hinzu kommt, dass in angespannten Wohnungsmärkten gerade im unteren Preissegment sehr viele Haushalte um ein relativ knappes Wohnungsangebot konkurrieren. In diesem Wettbewerb setzen sich in der Regel die Haushalte mit der jeweils stärksten Bonität durch. Zudem sind einige Bevölkerungsgruppen häufiger mit Bedenken der Vermieter konfrontiert. Dazu gehören beispielsweise Alleinerziehende oder auch Menschen mit geringen Deutschkenntnissen.

Sinkende Zahl der Sozialwohnungen erschwert Wohnungsversorgung

Zusätzlich erschwert wird die Wohnungsversorgung durch die weiter sinkende Zahl an Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung, die gerade für solche Bevölkerungsgruppen gedacht sind, die sich nicht selbst mit bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnraum versorgen können.

Umzug in andere Region ist häufig keine Option

Viele weniger zahlungskräftige Haushalte sind darauf angewiesen, in einer bestimmten Stadt oder Gemeinde zu leben. Gründe sind etwa der Arbeits-, Ausbildungs- oder Studienplatz, aber auch die Nähe zu unterstützenden Familienangehörigen, etwa bei Alleinerziehenden. Ein Ausweichen in Regionen mit niedrigeren Wohnkosten ist daher keine Option für diese Haushalte, zumal es häufig mit deutlich steigenden Mobilitätskosten verbunden wäre. Auch aus volkswirtschaftlicher Sicht ist eine Verdrängung einkommensschwächerer Haushalte aus teureren Städten und Gemeinden nicht sinnvoll, da viele gesellschaftlich wichtige Berufsgruppen, etwa im Gesundheits- und Pflegesektor, eher zu den Geringverdienern gehören. Ein ausreichendes Angebot an bezahlbarem Wohnraum in allen Städten und Gemeinden Niedersachsens ist daher im gesamtgesellschaftlichen Interesse.

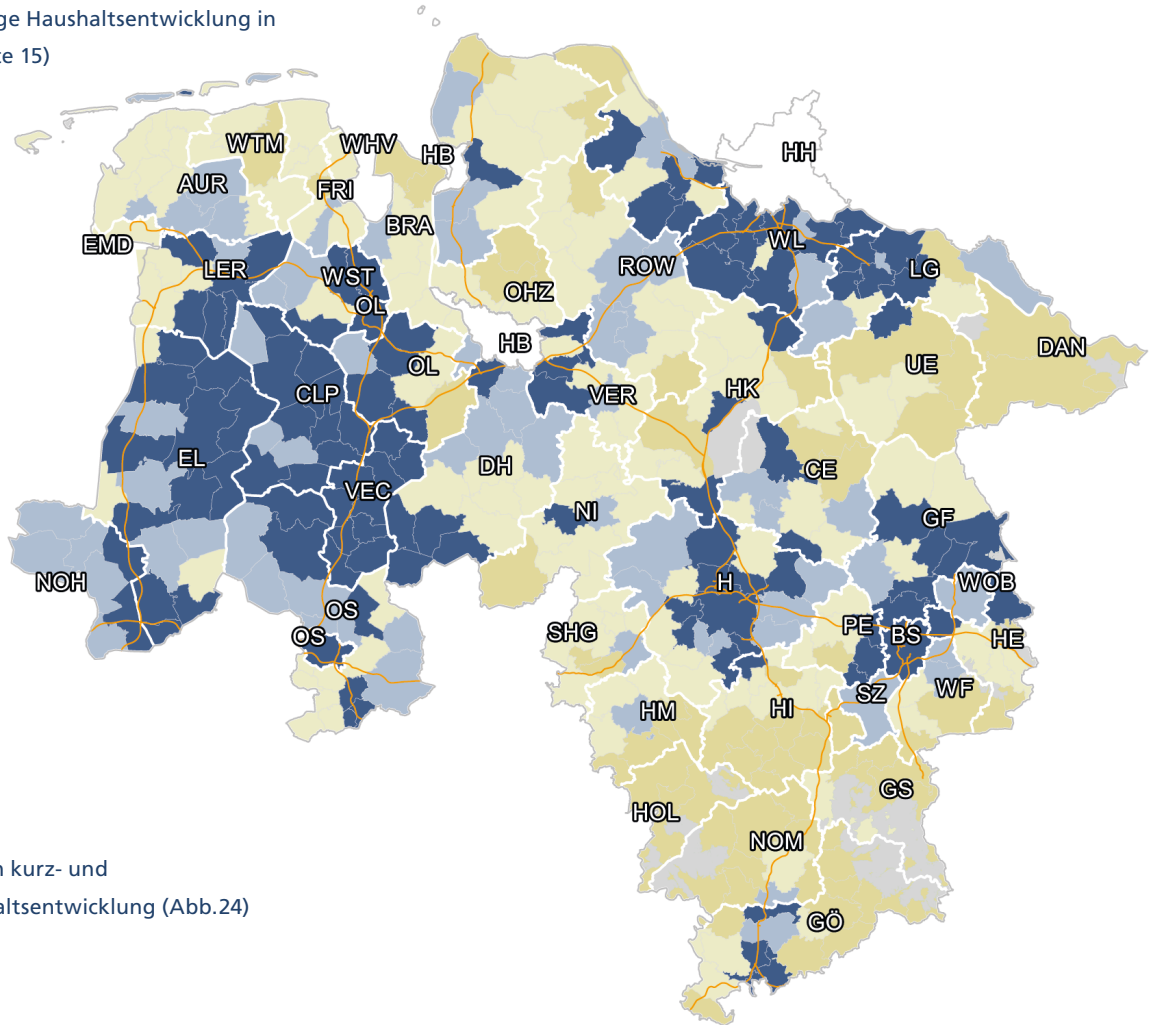
Handlungsfelder und -empfehlungen



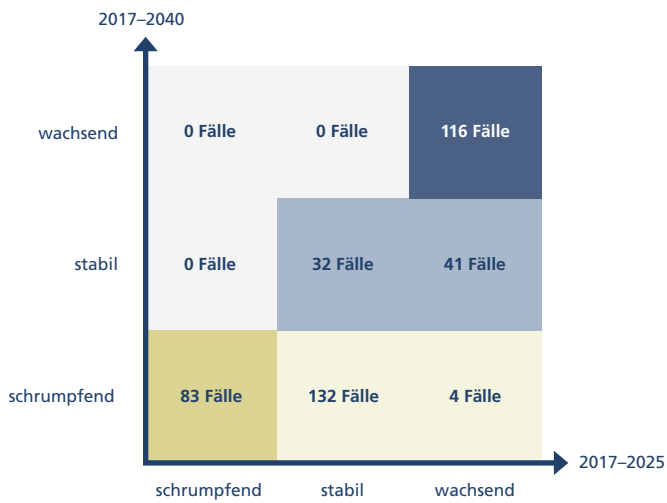


4.0 Handlungsfelder und -empfehlungen

Kurz- und langfristige Haushaltsentwicklung in Niedersachsen (Karte 15)



Zusammenhang von kurz- und langfristiger Haushaltsentwicklung (Abb.24)



Datenbasis: NBank-Haushaltsprognose 2017 bis 2040
 Kartenbasis: verändert nach © GeoBasis-DE / BKG 2018

Handlungsfelder und -empfehlungen

Zwischen Wachstum und sinkender Nachfrage: Entwicklungspfade niedersächsischer Kommunen bis 2040

Die Entwicklung der Haushaltszahlen verläuft in niedersächsischen Städten und Gemeinden sehr unterschiedlich (Karte 15 und Abb. 24). Mit Blick auf die kurz- und langfristige Entwicklung ergeben sich verschiedene Konstellationen. Durch Anordnung in einer Matrix lassen sich in dieser Frage unterschiedliche Typen von Kommunen ableiten. Neben Städten und Gemeinden, die sowohl kurz- als auch langfristig einem wachsenden, schrumpfenden oder stabilen Entwicklungspfad folgen, können so insbesondere Städte und Gemeinden identifiziert werden, in denen sich die Entwicklungsrichtung im Prognosezeitraum deutlich ändert. Konkret heißt das, dass sie kurzfristig noch stabil sind oder wachsen, langfristig aber Haushalte verlieren. Andere Kombinationen kommen nicht vor.

In der Zusammenschau aller Kommunen ergibt sich für ganz Niedersachsen für die erste Hälfte der 2020er-Jahre ein dynamisches Wachstum. Danach sinkt die Haushaltszahl stetig. Für den Gesamtzeitraum 2017 bis 2040 ist die Haushaltsentwicklung leicht negativ. Auf Grundlage dieser Matrix können vier Gruppen mit signifikant unterschiedlichen Haushaltsentwicklungen gebildet und daraus Handlungsfelder und -strategien abgeleitet werden.

Typen der Haushaltsentwicklung und ihre zentralen Herausforderungen (Tab. 1)

Trend 2025	wachsend	stabil bis wachsend	stabil bis wachsend	schrumpfend
Trend 2040	wachsend	stabil	schrumpfend	schrumpfend
Beispiele	Hannover, Oldenburg, Lüneburg, Cloppenburg	Hamel, Meppen, Wolfsburg, Rotenburg/Wü., Nienburg/Weser, Neustadt a. Rbge.	Stadthagen, Celle, Hildesheim, Soltau, Emden	Goslar, Lüchow, Cuxhaven, Osterholz-Scharmbeck, Holzminden
zentrale Herausforderung	Für wachsende Nachfrage planvoll und zügig bauen	Mit „Innen vor Außen“ in die Stabilität	Trendwechsel: vorausschauend planen, nachhaltig entwickeln	Bei sinkender Wohnungsnachfrage durch Bestandsentwicklung attraktiver werden

4.0 Handlungsfelder und -empfehlungen

Die räumlichen Schwerpunkte und die zentralen Herausforderungen lassen sich wie folgt charakterisieren:

- Der langfristige Wachstumstrend des **Entwicklungstyps 1** kennzeichnet nicht zwingend nur boomende Großstädte. In den ländlicheren Regionen, die auch zukünftig wachsende Haushaltszahlen verzeichnen werden, sind die benötigten zusätzlichen Wohnungstypen offenkundig andere als in der Stadt. Dieser Befund erstreckt sich vor allem auf das westliche Niedersachsen, die Landeshauptstadt Hannover und ihre Umlandgemeinden, die Region zwischen Braunschweig und Wolfsburg sowie den nördlichen Landesteil in Richtung Hamburg. Hinzu kommen einzelne Gemeinden, die direkt an die Hansestadt Bremen angrenzen, sowie Göttingen und sein Umland. Diese Kommunen müssen einen längerfristigen Nachfrageanstieg gestaltend bewältigen. Das erfordert ein planvolles und zugleich zügiges Bauen, damit alle Nachfragegruppen in ihrer jeweiligen Spezifik geeignete Wohnangebote in ausreichender Zahl erhalten.
- Die Kommunen des **Entwicklungstyps 2** verzeichnen aktuell noch wachsende Wohnungsnachfrage, müssen sich aber auf eine Stabilisierung einstellen. Je nach Siedlungstyp und -struktur werden unterschiedliche Anpassungsstrategien an den veränderten Trend bis 2040 benötigt. Für einen konsolidierten Übergang in die langfristige Stabilität braucht es frühzeitig eine starke innerörtliche Entwicklung nach der Maßgabe „Innen vor Außen“. Dies betrifft vor allem Kommunen in der Nähe angespannter Großstädte und im westlichen Niedersachsen (z. B. Hameln, Nienburg, Meppen oder Aurich).
- Der Wechsel von einem stabilen oder sogar wachsenden Entwicklungspfad in einen Rückgang kennzeichnet den **Entwicklungstyp 3**. Mit der perspektivisch sinkenden Nachfrage stellt sich in Städten und Gemeinden wie Stadthagen, Celle oder Emden die Herausforderung, die aktuellen Bedarfe zu bedienen und gleichzeitig potenzielle Überkapazitäten beim Wohnungsangebot möglichst zu vermeiden. Nur mit einer weit vorausschauenden Planung kann der beginnende Nachfragerückgang nachhaltig gestaltet werden.
- Das Weserbergland, das Wendland oder der ländliche Norden zwischen Elbe und Weser, aber auch Städte wie Goslar, Holzminden oder Cuxhaven (**Entwicklungstyp 4**) stehen vor der Herausforderung, die Wohnungsbestände unter den Bedingungen einer sinkenden Wohnungsnachfrage bedarfsgerecht anzupassen und weiterzuentwickeln. Dies muss unter der Maßgabe gelingen, Überkapazitäten beim Wohnungsangebot zu minimieren.

Der dargestellte Ansatz ordnet die Städte und Gemeinden in das Spannungsfeld aus längerfristigem Wachstum und (einsetzendem) Nachfragerückgang ein. Je nach prognostiziertem Entwicklungspfad sind die Kommunen gefordert, passende Strategien zu entwickeln, um den jeweiligen regionalen Wohnungsmarkt nachhaltig und den zukünftigen Bedarfen entsprechend zu gestalten. Die folgenden vier Handlungsschwerpunkte und -empfehlungen für die Wohnungsmärkte in Niedersachsen sollen kommunale Planer bzw. Entscheider und Wohnungswirtschaft dabei unterstützen:

- 1. Bedarfsgerechtes Wohnen unter den Bedingungen des demografischen Wandels**
- 2. Bezahlbares Wohnen in Niedersachsen**
- 3. Flächenverbrauch und -vorsorge**
- 4. Wohnen im klimagerechten Quartier**

1. Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel

Herausforderungen

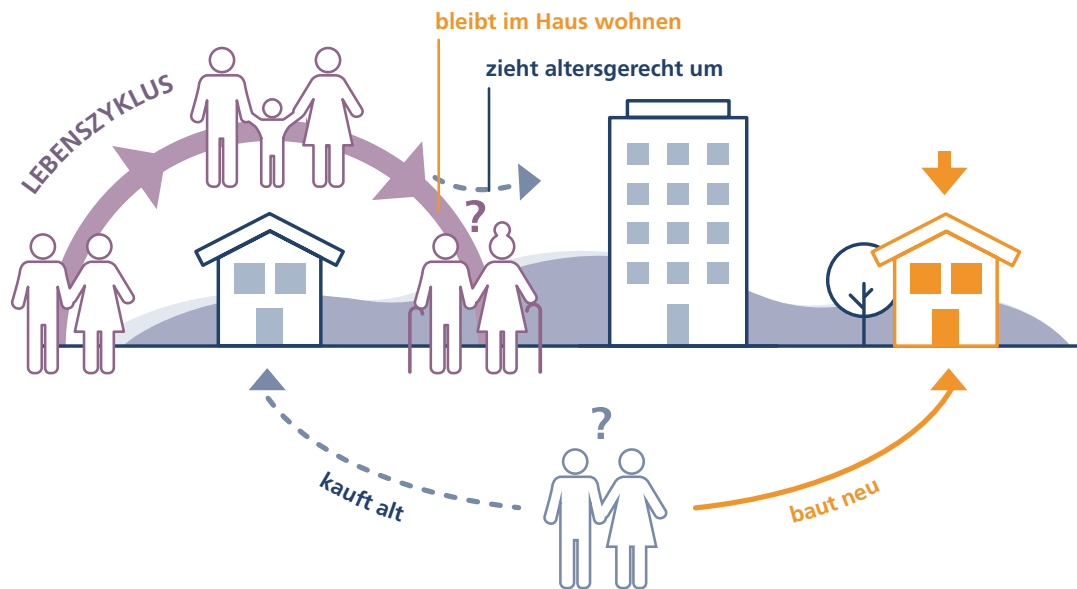
- **Altersgerechtes Wohnen als zentrale Aufgabe**
Die kurzfristigen Wachstumstrends haben zeitweilig überdeckt, dass im Land bereits heute ein Alterungsprozess zu verzeichnen ist, der alle Regionen und Wohnungsteilmärkte unvermeidlich erfassen wird. Der demografische Wandel in Niedersachsen ist relativ präzise prognostizierbar. In praktisch allen Gemeinden des Landes wird die absolute Zahl der Senioren langfristig zum Teil deutlich zunehmen.
- **Familien als Anker der Wohnungsmarktentwicklung**
Die Auseinandersetzung mit dem demografischen Wandel darf das familiengerechte Wohnen in seinen unterschiedlichen Ausprägungen vom Eigenheim bis hin zu großen Geschosswohnungen nicht aus dem Fokus drängen. Als besonderer Faktor für die Marktentwicklung können Familien mit ihren vergleichsweise langfristigen Entscheidungen Wohnstandorte nachhaltig stärken und ein Gegengewicht zu den älteren Bevölkerungsgruppen bilden.
- **Im Durchschnitt kleinere Haushalte als in früheren Jahren mit weniger Kaufkraft**
Demografischer Wandel bedeutet auch, dass sich die Haushaltsgrößen ändern. Weniger Kinder je Familienhaushalt und längere Lebensphasen allein oder zu zweit führen zu sinkenden Haushaltsgrößen. Viele dieser „neuen“ kleinen Haushalte verfügen über nur geringe Kaufkraft.

Rückschlüsse

- Die wachsenden altersgerechten Bedarfe erfordern eine Anpassung und Ergänzung des Wohnungsangebots. Darin besteht eine Chance zur Qualifizierung der Wohnungsangebote und zur Ortsentwicklung. In stagnierenden oder schrumpfenden Regionen ohne erwartbare zusätzliche Wohnungsnachfrage bietet sich in der Bestandsanpassung die Möglichkeit, (potenzielle) Angebotsüberhänge in den Blick zu nehmen und zu minimieren.
- Die Schaffung altersgerechter Angebote kann den Ausgangspunkt von wichtigen Umzugsketten bilden, bei denen Bestandsobjekte etwa im Eigenheimsegment früher frei werden und so für die Eigentumbildung jüngerer Haushalte infrage kommen (Abb. 25).
- Ist die Umzugsbereitschaft groß, können die Teilmärkte für die Wohnformen Eigentum und Miete sowie große und kleine Wohnungen stark ineinandergreifen und im Zusammenspiel zu einer optimierten Verteilung des verfügbaren Wohnraums führen.

Handlungsbedarfe und -empfehlungen

- Mittel- bis langfristig (weiter) wachsende Wohnungsmärkte sollten **altersgerechte Wohnungen im ohnehin entstehenden Neubau ausreichend mitdenken.** (Typ 1)
- Regionen mit perspektivisch stabiler oder leicht schrumpfender Nachfrage sollten sicherstellen, dass der **Fokus beim Wohnungsneubaus deutlich auf dem altersgerechten Wohnen** liegt. Gerade weil die zusätzlichen Neubaubedarfe



Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel (Abb. 25)

hier absehbar überschaubar sind, sollten etwaige Defizite im altersgerechten Angebot prioritär über neue Geschosswohnungen abgebaut werden. (Typen 2 und 3) Regionen mit hohem Eigenheimanteil und geringer Zusatznachfrage sollten kompakte Mehrfamilien-Gebäudetypologien in den Blick nehmen, die sich gestalterisch in eine Eigenheimumgebung einpassen.

- Regionen mit perspektivisch oder bereits aktuell sinkender Nachfrage sollten **altersgerechte Wohnangebote hauptsächlich im Bestand schaffen**. Dazu müssten bestehende Schwellen reduziert und Ausstattungsnachteile ausgeglichen werden – in Geschosswohnungen, aber auch in den vielen Ein- und Zweifamilienhäusern, in denen eine zumindest moderate Schwellenreduzierung den gewünschten längeren Verbleib in den eigenen vier Wänden ermöglicht. (v. a. Typ 3 und 4)
- Für Städte und Gemeinden mit kontinuierlich zurückgehender Nachfrage kann eine **altersgerechte bauliche Ergänzung in integrierten Lagen** sinnvoll sein. Chancen bestehen hierbei gerade für die Innenentwicklung, z. B. als gezielte Ortsbildreparatur. (Typ 3 und 4) Zudem sollten junge

(Familien-)Haushalte über entsprechende Anreize für eine **Eigentumsbildung in Bestandsobjekten** gewonnen werden („Jung kauft Alt“).

- Für die meisten Kommunen kommt bei älteren, nicht mehr nachfragegerechten Objekten verstärkt der **qualitativ ergänzende Ersatzneubau** in Betracht – gerade in zentraleren Lagen, die eine zukunftsfähige infrastrukturelle Anbindung aufweisen. Auf diese Weise lassen sich das Wohnangebot qualifizieren und gleichzeitig der (künftige) Wohnungsleerstand begrenzen. (Typ 2, 3, 4)
- In urbanen Wohnungsmärkten mit Wachstumsperspektive oder stabilem Ausblick sollte das **Familienwohnen in der Stadt** eine ausreichende Grundlage erhalten. Diese wichtigen Ankerhaushalte bleiben, sofern sie vor Ort entsprechend zugeschnittene und bezahlbare Wohnangebote finden. Anreize hierfür lassen sich sowohl im Eigentum als auch in der Miete setzen. Wenn etwa gleichzeitig neue wohnortnahe, altersgerechte und bezahlbare Wohnungen angeboten werden, kann dies auch in den urbanen Räumen Generationswechsel im Eigenheim forcieren. (v. a. Typ 1 und 2)

2. Bezahlbares Wohnen in Niedersachsen

Herausforderungen

– Bezahlbares Wohnen überall

Vor allem in angespannten Wohnungsmarktregionen in den Groß- und Hochschulstädten können sich Vermieter bei überbordender Nachfrage ihre Mieter aussuchen. Unterstützungsbedürftige Haushalte kommen bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum häufig nicht zum Zuge, weil z. B. Haushalte mit besserer Bonität bevorzugt werden.

– Auslaufen von Sozialbindungen

Haushalte mit niedrigem Einkommen oder Transferbezug erhalten vor allem dann eine geeignete Wohnung, wenn sie mittels eines Wohnberechtigungsscheins eine sozial gebundene Wohnung beziehen können. Da die Zahl an Sozialbindungen deutlich sinkt, erhalten weniger Haushalte auf diese Art Zugang zu adäquatem Wohnraum.

– Niedrige Zinsen

Im aktuell sehr schwachen Zinsumfeld sind in der Wohnraumförderung erhebliche finanzielle Anstrengungen erforderlich, um Anreize für den Bau von sozial gebundenen Wohnungen zu setzen. Zugleich drängt durch die günstigen allgemeinen Finanzierungskonditionen weiterhin viel Kapital in den Immobilienmarkt. Mit der zusätzlichen Nachfrage steigen die Preise sowohl für Baugrund als auch für Immobilien und nicht zuletzt für Bauleistungen. Denn die Kapazitäten im Handwerk und in der Bauwirtschaft sind vielerorts ausgelastet.

Rückschlüsse

– Wohnraumangebote für einkommensschwächere und anderweitig unterstützungsbedürftige Haushalte werden im ganzen Land benötigt.

– Gerade dort, wo Eigenheime dominieren, fehlen oft bestimmte Gebäude- und Wohnungstypen, etwa kompakte Mietwohnangebote für alleinerziehende, einkommensschwächere, kleinere oder ältere Haushalte.

– Weil die Bau(land)preise flächendeckend steigen, rechnet sich gerade in Regionen mit unterdurchschnittlichen Marktmieten die Schaffung bezahlbarer Wohnangebote oder (ergänzender) Neubau nicht mehr. Daher muss Förderung – je nach Intensität der Bedarfe – in allen Landesteilen passende Angebote machen.

– Förderung allein kann die benannten Bedarfslücken nicht schließen. Dafür sind die Anreize, die sich mit Fördermitteln derzeit setzen lassen, zu gering. Vor diesem Hintergrund ist eine wirksame, langfristig angelegte kommunale Steuerung gefragt. Eine aktive Bodenpolitik oder die mögliche Gründung einer neuen öffentlichen Wohnungsbaugesellschaft können wichtige Impulse setzen.

Handlungsbedarfe und -empfehlungen

– Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt sollten sich auf den **systematischen Aufbau neuer Sozial- und Mietpreisbindungen** vor allem durch Neubau-, aber auch durch Modernisierungsförderung konzentrieren. (Typ 1)



- Auch in den Wohnungsmarktregionen mit stabiler Nachfrageperspektive schmelzen Sozialbindungen ab. Damit ist auch hier ein fortgesetzter bedarfsgerechter Aufbau von Sozial- und Mietpreisbindungen angezeigt – möglicherweise mit einem stärkeren Akzent im Bestand und nur ergänzend im Neubau. Dazu benötigen die Kommunen eine **möglichst präzise Bedarfsbestimmung** mit Blick auf bestimmte Gebäude- und Wohnungstypologien, Lagen etc. (Typ 2)
- In den Regionen Niedersachsens, in denen bereits heute oder zumindest absehbar die Wohnungsnachfrage sinkt, ist mit größeren Engpässen beim bezahlbaren Wohnen nicht zu rechnen. Hier sollte die Wohnraumförderung gezielt auf die **punktueller Ergänzung des Wohnungsangebots** für bestimmte Bedarfsbereiche hinwirken, die idealerweise durch kommunale Bedarfsermittlungen wie z. B. Wohnraumversorgungskonzepte nachgewiesen sind und vorzugsweise durch **Umbau und Modernisierung im Bestand** realisiert werden. (Typ 3 und 4)
- Mittel der **Städtebauförderung** können wichtige Akzente für Stadträume und -quartiere setzen und die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen wie z. B. den Erhalt ortsbildprägender Einzelobjekte unterstützen. (Typ3 und 4)
- Unabhängig von der Wohnungsmarktlage stehen nicht überall geeignete wohnungswirtschaftliche Partner für die Schaffung bezahlbarer Wohnangebote bereit. Fehlen z. B. kommunale, genossenschaftliche oder auch private Wohnungsunternehmen, könnten neue **Bewirtschaftungs- und Betreibermodelle** die Lücke füllen. Dies können neu gegründete Bürger-Baugenossenschaften wie im emsländischen Sögel ebenso sein wie lokale Gruppen des bundesweit agierenden Mietshäuser-syndikats. Auch das Mitarbeiterwohnen, bei dem Arbeitgeber für ihre Belegschaft Wohnungen bereitstellen, kann ein Modell sein, um bedarfsgerechte und bezahlbare Wohnungen zu schaffen.
- Ein weiterer wichtiger Baustein für die Schaffung und Sicherung bezahlbarer Wohnangebote kann eine konsistente, d. h. **bedarfsgerechte Baulandausweisung** durch die kommunale Ebene sein. Bei der Vergabe sollten zudem **Konzeptvergaben**, durch die sich bestimmte Wohnangebote gezielt adressieren lassen, stärker in den Fokus rücken. Voraussetzung dafür ist eine **kontinuierliche Bodenbevorratung** durch die Kommune.

3. Flächenverbrauch und -vorsorge

Herausforderungen

— Flächenreserven abschätzen und bedarfsgerecht aktivieren

Wohnungsbau erfordert Bauland. Daher sind für die Kommune Flächenreserven notwendig, um z. B. kurzfristig Neubauvorhaben zu ermöglichen. Um die Flächenreserven nachhaltig und angemessen auszugestalten und sowohl Engpässe als auch Überangebote zu vermeiden, müssen die Bedarfe sorgfältig abgeschätzt werden.

— Nutzungskonflikte erfordern sorgsamem Flächenumgang

Boden ist ein knappes und begehrtes Gut. Die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen steht faktisch immer in Konkurrenz zu anderen Nutzungen (landwirtschaftliche, gewerbliche, Frei- oder Naturflächen). Auch deshalb ist es zwingend erforderlich, neue Wohnbauflächen bedarfsgerecht auszuweisen.

— Versiegelung und Zersiedlung vorbeugen

Mit jeder neuen Bauflächenausweisung wird Grünland versiegelt. Mit der Ressource Boden sollte daher schonend umgegangen werden. Dazu gehört u. a. eine effiziente Nutzung der vorhandenen und zusätzlichen Wohnbauflächen.

Rückschlüsse

— Der aktuell und perspektivisch erforderliche Umfang an Flächenreserven ist regional unterschiedlich ausgeprägt. Daher sind insbesondere in schrumpfenden Regionen neue Wohnbauflächen ausweisungen sehr genau auf ihre tatsächliche Notwendigkeit hin zu prüfen.

— Der weiterhin verbreitete Wunsch nach dem selbst genutzten Eigenheim im Neubau führt zu Zersiedlung und Flächenverbrauch, während zeitgleich vielerorts ältere Objekte ähnlicher Bauart leer stehen. In Regionen mit sinkender Wohnungsnachfrage droht durch fortgesetzten Neubau von Eigenheimen ein wachsender Angebotsüberhang. Die damit verbundenen Wertverluste gefährden die individuelle Altersvorsorge mit der eigenen Immobilie. Notwendig ist eine vorausschauende und bedarfsbezogene Flächenpolitik, verbunden mit Ansätzen für eine bessere Allokation des aktuellen Wohnraums, z. B. in Form eines forcierten Generationenwechsels in selbst genutzten Eigenheimen.

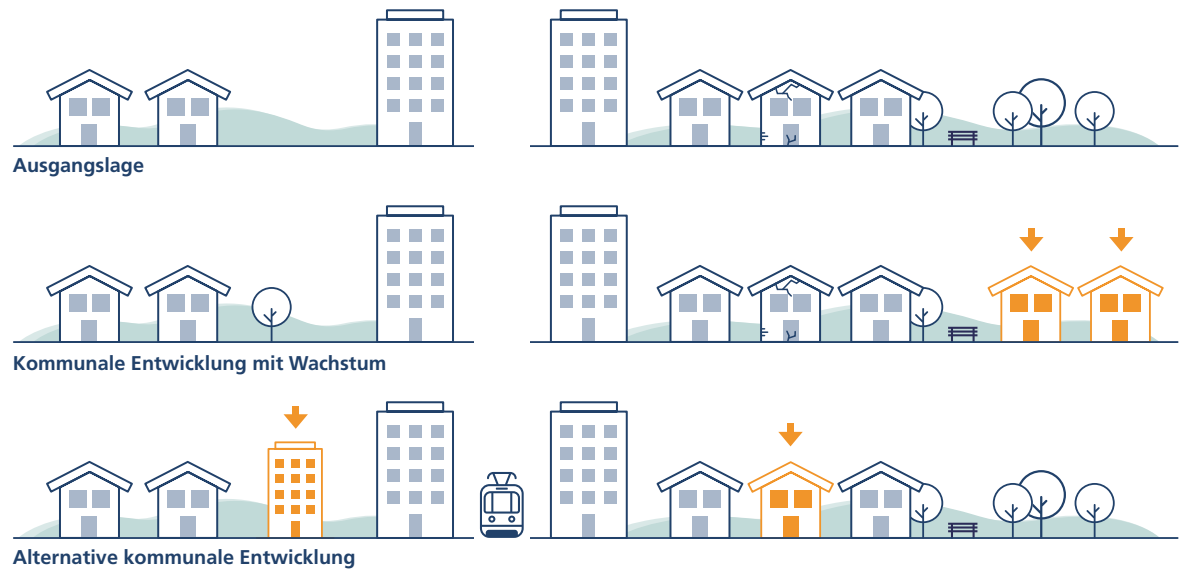
Handlungsbedarfe und -empfehlungen

— In Ballungszentren lassen sich akute und künftige Wohnflächenbedarfe nicht ausschließlich innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges auffangen.

— Für Regionen mit eindeutiger Wachstumsperspektive ist das systematische Vorhalten einer ausreichenden Baulandreserve essenziell. Gleichzeitig ist Bauland in den großen Zentren knapp und sollte besonders effizient genutzt werden. Dazu gehört mehr bauliche Dichte beim Wohnungsneubau, z. B. Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen und ein hoher Geschosswohnungsanteil. (Typ 1)

— Um einer zunehmenden Zersiedlung entgegenzuwirken, sollten Flächenpotenziale im Innenbereich – mit dem Vorteil guter infrastruktureller Anbindung und Erreichbarkeit – gezielt erschlossen werden. (Typ 1 und 2)

Flächenverbrauch und -vorsorge (Abb. 27)



- Weniger stark wachsende Orte, an denen jedoch bedarfsgerechte Wohnungen fehlen, sollten – wo immer es zum jeweiligen Siedlungskontext passt – prioritär Flächen für Geschosswohnungen anbieten. (Typ 2 und 3)
- In Gebieten mit einem hohen Eigenheimanteil sollte – vor allem in verbleibenden Lücken – über kleinteiligen Geschosswohnungsbau nachgedacht werden. Sowohl Alleinerziehende als auch umzugswillige ältere Haushalte profitieren, wenn kleinere geeignete Wohnformate in der richtigen Mischung vor Ort realisiert werden. (Typ 1 bis 4)
- Der Erwerb von Bestandseigenheimen durch junge Haushalte mit Eigenheimwunsch kann unterstützt werden – z. B. durch die Förderung eines Gebäudegutachtens. (Typ 2 bis 4)
- Zur Vermeidung künftiger Angebotsüberhänge sollten Gemeinden mit sinkender Nachfrage ihr Angebot im Bedarfsfall bedarfsgerecht ergänzen – vor allem im Rahmen von Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb der Siedlungsgebiete (Abb. 27). (Typ 3 und 4)
- Interkommunale Abstimmung und Planung mit Blick auf aktuelle und künftige Bedarfe, aber auch auf konkurrierende Nutzungen sind bei der Bereitstellung von Flächen zur Wohnraumversorgung eine wichtige Voraussetzung für eine nachhaltige Flächenpolitik. (Typ 1 bis 4)

4. Wohnen im klimagerechten Quartier

Herausforderungen

— Hohe CO₂-Emissionen

Wohnimmobilien verbrauchen viel Energie und sind damit wesentliche Emittenten von klimaschädlichem CO₂. Ein wirksamer Beitrag des Wohnungssektors zur CO₂-Minderung ist daher unverzichtbar, wenn es um die Erreichung der Klimaziele geht.

— Veränderte klimatische Bedingungen

Neue und intensivere Wetterphänomene wie anhaltende Hitzeperioden oder Starkregen erfordern entsprechende Anpassungen des Gebäudebestands (sog. „Resilienz“).

— Anspruchsvolle energetische Standards

Klimaschutz erhöht die Wohnkosten durch notwendig werdende Modernisierungsmaßnahmen und damit verbundene Umlagen. Fördermittel können und sollten dies im Bedarfsfall abfedern.

— Stoffströme und graue Energien

Klima- und Umweltschutz bedeutet auch eine Senkung von Stoffströmen und grauen Energien. Je aufwendiger bauliche Maßnahmen im Neubau oder bei der Bestandsanpassung ausfallen, desto mehr Vorleistungen entstehen in umwelt- und klimabilanzieller Sicht.

Rückschlüsse

— Klimaschutzendes Wohnen ist nur dann zu erreichen, wenn der gesamte Wohnungsbestand angepasst wird. Die Vielfalt der Bestände erfordert ebenso viele unterschiedliche Maßnahmen wie auch kalkulatorische Ansätze, wobei die Kosten der jeweiligen Maßnahmen weitgehend unabhängig von Region und Marktlage sind. Damit kann dieselbe Maßnahme an unterschiedlichen Orten in Niedersachsen völlig unterschiedlich in der Wirtschaftlichkeit ausfallen.

— Gänzlich unterschiedliche Kostenkreise und damit auch Akteure sind betroffen: von der Investition, die vor allem auf die Kaltmiete wirkt, über die Betriebskosten (z. B. Energieverbrauch von aktiven Lüftungsanlagen) bis hin zu den Heizkosten, die im Mietshaus primär Angelegenheit des Mieters sind.

— Die Erfahrungen der letzten Jahrzehnte zeigen, dass sich im Eigenheimbestand, in dem es theoretisch erhebliche CO₂-Einsparmöglichkeiten gibt, klimaanpassende Maßnahmen hauptsächlich über Anreize erreichen lassen.

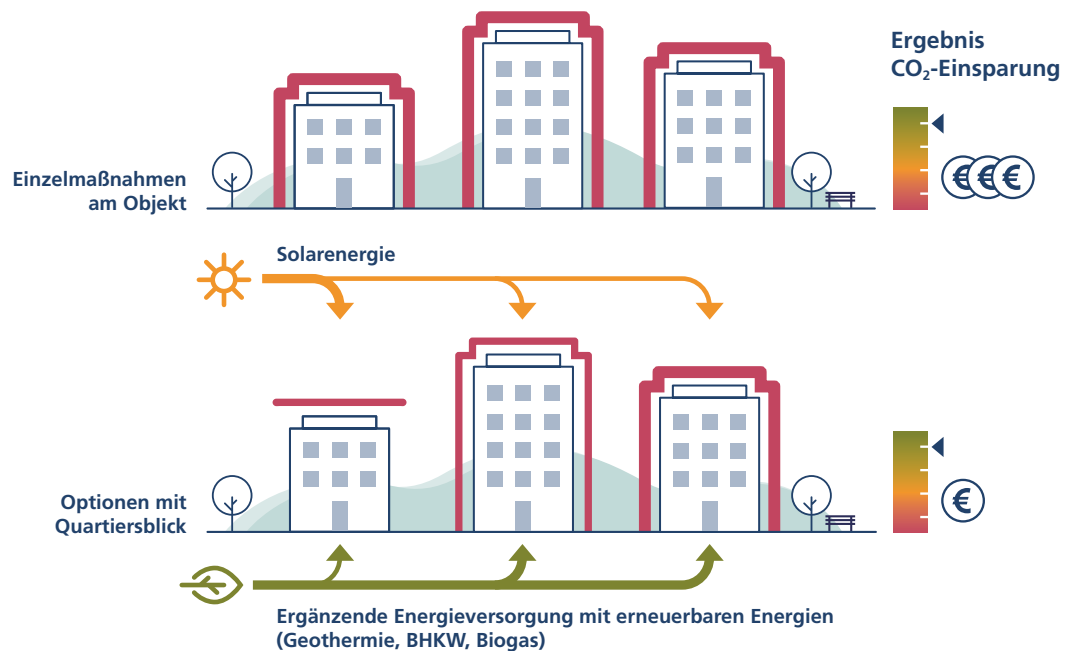
— Klimaschutzende Maßnahmen weisen häufig Zielkonflikte auf: So sind unerwünschte Auswirkungen auf die Bezahlbarkeit des Wohnens bzw. ungünstigere Investitionsrechnungen der Eigentümer unvermeidlich. Baulichen Anpassungen stehen oft Denkmalschutz und Baukultur entgegen, etwa dann, wenn Dämmungen Fassadenbilder oder Fenstergrößen verändern.

— Maßnahmen zur energetischen Optimierung sollten nicht nur besonders wirksam, sondern auch breit umsetzbar und kosteneffizient sein.

— Perspektivisch sind regelgeleitete Strategien für den Umgang mit dem Bestand notwendig. Sie zeigen, wann eine Modernisierung in welcher Umsetzungstiefe erforderlich ist, oder ob ein Bestandsersatz (Ersatzneubau) sinnvoller sein kann.

Handlungsbedarfe und -empfehlungen

— **Ambitionierte energetische Vorgaben für den Wohnungsneubau** mit längeren Planungszyklen. Stark betroffen sind damit Regionen mit fortgesetzt stabiler oder wachsender Nachfrage, die auch in Zukunft neuen Wohnraum in nennenswertem Umfang benötigen. (Typ 1 und 2)



Wohnen im klimagerechten Quartier (Abb. 28)

- Dort wo eine kostendeckende Finanzierung von energetischen Maßnahmen nur um den Preis unverhältnismäßiger Mieterhöhungen möglich ist, sollte das **Land fördernd eingreifen** – möglichst gut abgestimmt mit den Förderangeboten des Bundes (z. B. durch die KfW). (Typ 3 und 4)
 - Mit Blick auf Stoffströme, aber auch auf die energetischen Vorteile verdichteter Bauweisen wäre grundsätzlich eine **Erhöhung der baulichen Dichte** zu privilegieren. (alle Typen)
 - Bei der Anpassung des Wohnungsbestands ist es wichtig von vornherein auf ein ausgewogenes **Verhältnis von klimatisch-energetischen und sozialen Erfordernissen** zu achten. Größtmögliche Transparenz über alle Kostenfolgen (Kaltmiete, warme/kalte Betriebskosten) sollte angestrebt werden. (alle Typen)
 - Während im Vorkriegs-Altbau die Dämmung von Keller- und oberster Geschossdecke zumeist eine wirksame Maßnahme darstellt, können sich bei Geschosswohnungen späterer Bauepochen ganz andere Maßnahmen als besonders wirkungsvoll erweisen. Eine Gegenüberstellung von **Gebäude-**
- typologien** und infrage kommenden Anpassungsmaßnahmen ist daher hilfreich. Bestandstypologisch besonders wirkungsvolle Einzelmaßnahmen lassen sich zu **abgestimmten Anpassungsstrategien** zusammenstellen. (alle Typen)
 - Teil einer abgestimmten Anpassungsstrategie ist die Frage der Energieversorgung. Durch einen Wechsel des Energieträgers bieten sich häufig erhebliche CO₂-Einsparpotenziale. Hilfreich wäre eine weiterführende Transparenz über die **Möglichkeiten des Einsatzes „grüner Energie“** im Rahmen einer sozial ausgewogenen Gebäudeanpassung. (alle Typen)
 - Im **Quartier** können die Vorteile einer energetischen Anpassung deutlich effektiver erschlossen werden. Die Quartiers-Klimabilanzziele werden erreicht, wenn der energetisch hochwertige Neubau an der einen Stelle die maßvolle Anpassung zum Erhalt bezahlbarer Strukturen an anderer Stelle ausgleicht. Dies setzt konzeptionelle Vorarbeiten voraus, für die eine Unterstützung durch das Land Niedersachsen wünschenswert wäre. (alle Typen)

Anhang

69 — METHODIK

72 — VERWEISE

TABELLEN

- 73 — Ausgewählte Indikatoren des niedersächsischen Wohnungsmarkts
- 74 — Neuausweisungen von Wohnbauland 2016 und 2017 sowie Wohnbaulandreserven 2017 (Tab. 1)
- 75 — Preise (Tab. 2)
- 76 — Fertiggestellte Wohnungen (Tab. 3)
- 77 — Genehmigte Wohnungen (Tab. 4)
- 78 — Wohnungsbestand und Wohnraumförderung (Tab. 5)
- 79 — Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung und wirtschaftliche Dynamik (Tab. 6)
- 80 — Bevölkerungsentwicklung 2017 (Tab. 7)
- 81 — Bevölkerung und Haushalte 2017 und 2040 (Tab. 8)
- 82 — Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen 2017 (Tab. 9)
- 83 — Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen von 2017 bis 2040 (Tab. 10)
- 84 — Haushaltsstruktur nach Haushaltsgröße 2017 (Tab. 11)
- 85 — Haushaltsentwicklung nach Haushaltsgröße von 2017 bis 2040 (Tab. 12)
- 86 — Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge in Ein- und Zweifamilienhäusern (Tab. 13)
- 87 — Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge in Mehrfamilienhäusern (Tab. 14)

88 — ABKÜRZUNGEN

Methodik

Bevölkerungsprognose

Prognose auf der Basis der Komponentenmethode

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

Schätzung der Geborenen und der Sterbefälle

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 der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte. Auf diese Weise gehen regionsspezifische Unterschiede im generativen Verhalten in die Prognose ein. Darüber hinaus werden mithilfe längerer Zeitreihen Trends in das Modell integriert, sodass beispielsweise Angleichungstendenzen des generativen Verhaltens zwischen den Regionen berücksichtigt werden.

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 kreisfreien Städte und Landkreise berechnet. Die Sterbewahrscheinlichkeiten für die Altersgruppen 85 Jahre und älter, für die keine regionsspezifischen Ergebnisse vorliegen, werden aus der allgemeinen Sterbetafel des Landes entnommen. Darüber hinaus wird ein regionsspezifischer Trend zur Verlängerung der Lebenserwartung auf Basis der letzten zehn Jahre berücksichtigt.

Vorausberechnung von Wanderungen

Die Abschätzung der zukünftigen Wanderungen geht mit größeren Unsicherheiten bei der Vorausberechnung einher. Als Ausgangsbasis werden die Zu- und Fortzüge über geschlechts- und altersspezifische Zu- und Fortzugsraten ermittelt, die aus den

entsprechenden Werten der letzten sechs Jahre (2012 bis 2017) bestimmt werden. Hierbei werden die Jahre 2015 und 2016 aufgrund starker Verzerrungen durch Flüchtlinge nicht mit einbezogen. Darüber hinaus wird unterstellt, dass die Zuwanderung nach Niedersachsen in den ersten Jahren der Prognose höher ausfallen wird als gegen Ende des Prognosezeitraums. Diese Überlegung leitet sich aus der Annahme einer Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den aktuellen Herkunftsgebieten (vor allem Osteuropa, Südosteuropa und auch Südeuropa) und einem zugleich rückläufigen Potenzial mobiler Bevölkerung ab. Auch für den Zuzug aus Kriegs- und Krisenländern wird eine rückläufige Entwicklung angenommen, obgleich über den gesamten Prognosezeitraum mit Zuzügen von Flüchtlingen gerechnet wird.

Prognose der Einheits- und Samtgemeinden

Die Prognose der Einheits- und Samtgemeinden wird mit angepassten altersspezifischen Raten simultan zur jeweiligen Landkreisprognose gerechnet, sodass die Ergebnisse innerhalb des Landes konsistent sind. Um das Gewicht einzelner Ereignisse (wie z. B. einmalige Ausweisungen von Baugebieten oder 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, Hildesheim und Lingen sowie die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld (Standort der TU Clausthal) auf Basis von Sonderauswertungen des Statistischen Landesamtes (LSN) analog zur Ebene der Landkreise berechnet.

Haushaltsprognose

Bestimmung der Wohnraum nachfragenden Bevölkerung

Für die Haushaltsprognose müssen zunächst die in der Bevölkerungsprognose ermittelten Einwohner am Hauptwohrtort 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 mithilfe des Haushaltsquotenmitgliederverfahrens. Grundlage bilden regionale Zuordnungsmatrizen auf Basis des Zensus 2011 und des Mikrozensus, die sich nach wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen und fünf Haushaltsgrößenklassen (eine, zwei, drei, vier sowie fünf und mehr Personen) gliedern. Durch die Kombination der Bevölkerung in Privathaushalten mit den zuvor generierten Zuordnungsmatrizen werden alle Einwohner ihrem Alter entsprechend einem Haushalt bzw. der entsprechenden Haushaltsgröße zugeordnet. Die Haushaltsdefinition folgt dabei dem im Mikrozensus verwendeten „gemeinsamen Wirtschaften“. Mit dem Mikrozensus 2016 wurden die Auswahlbezirke dem Zensus 2011 entsprechend angepasst, wodurch neuere Gebäude besser berücksichtigt werden. Dies führt unter anderem zu einem höheren Anteil größerer Haushalte in den Mikrozensusjahrgängen 2016 und 2017, da Neubauwohnungen häufiger von Familien genutzt werden.

Berücksichtigung von Trends beim Haushaltsbildungsverhalten

Um Trends, wie die zunehmende Verkleinerung von Haushalten, in die Prognose zu integrieren, wird auf die Ergebnisse des Mikrozensus 2011–2017 zurückgegriffen. Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass der starke Trend zur Verkleinerung von Haushalten (Singularisierungstrend) sich zukünftig mit der gleichen Intensität fortsetzen wird, werden die ermittelten Trends innerhalb des Prognosezeitraums kontinuierlich abschwächend in die Prognose integriert.

Wohnungsprognose

Quantitativer Wohnungsbedarf

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

Differenzierung der Wohnungsneubaubedarfe

Der Neubaubedarf bzw. der Wohnungsüberhang wird für den Gesamtwohnungsbestand berechnet und ausgewiesen. In einem weiteren Schritt erfolgt eine Differenzierung nach Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern. Dabei werden die Wohnungen in Nichtwohngebäuden den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zugeordnet. Da es aufgrund von Verhaltenseffekten hierbei zu einer Verschiebung zwischen Nachfrage- und Bestands-

strukturen kommen kann, können die Bedarfe nach Gebäudetyp in Summe höher ausfallen als der Gesamtbedarf. Eine Zuteilung nach Wohneigentum und Mietwohnraum erfolgt auf der Basis des Zensus 2011 und der Zusatzerhebung aus dem Mikrozensus 2014.

Berücksichtigung von Wohnungsabgängen

Neben der Veränderung der quantitativen Wohnungsnachfrage auf Basis der Haushaltsentwicklung ist der zu erwartende Ersatzbedarf infolge von Wohnungsabgängen eine weitere Einflussgröße. Daher werden auf der Grundlage der Wohngebäudefortschreibung die zukünftig zu erwartenden Abgänge empirisch abgeleitet. Als Startwert wird bei Ein- und Zweifamilienhäusern ein jährlicher Abgang von 0,1 % des Wohnungsbestands und bei Mehrfamilienhäusern ein Abgang in Höhe von 0,2 % des Wohnungsbestands angenommen. Grundlage für die Berechnungen bildet die Wohngebäudefortschreibung auf Basis des Zensus 2011.

Differenzierung der Wohnungsneubedarfe nach Zeiträumen

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

Qualitativer Zusatzbedarf

Neben dem rein demografisch bedingten Wohnungsneubaubedarf wird ergänzend der qualitative Zusatzbedarf an Wohnungen bis 2040 in einer Modellrechnung vorausberechnet. Der qualitative Zusatzbedarf gibt die geschätzte Nachfrage nach Wohnraum wieder, die aufgrund mangelnder Qualitäten (unpassende Grundrisse, mangelnder energetischer Zustand, fehlende Barrierearmut oder -freiheit usw.) nicht im regionalen Wohnungsbe-

stand gedeckt werden kann. Daher kann es selbst in sehr entspannten Wohnungsmärkten mit hohen Wohnungsüberhängen zu Neubedarfen und einer entsprechenden Bautätigkeit kommen.

Schätzansatz für die qualitative Wohnungsnachfrage

Die Schätzung der qualitativen Wohnungsnachfrage basiert auf einem Regressionsmodell, das den Teil der Baufertigstellungen erklärt, der sich nicht auf der Basis der demografisch bedingten Nachfrage erklären lässt (abhängige Variable). Hierfür werden den Baufertigstellungen in allen Einheits- und Samtgemeinden die Wohnungsbedarfe nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern aus der quantitativen Wohnungsprognose getrennt nach kreisfreien Städten und Kreisstädten auf der einen Seite und übrigen Kreisgebiet auf der anderen Seite gegenübergestellt. Mithilfe einer Regressionsanalyse wird anschließend der Zusammenhang der qualitativen Zusatzbedarfe (abhängige Variable) und mehrerer erklärender Faktoren (unabhängige Variablen) geprüft. Dabei kommen als erklärende Variablen die Bevölkerungsentwicklung nach Altersklassen, die Entwicklung von Privathaushalten nach Haushaltsgrößenklassen sowie Mieterhaushalten zum Einsatz. Zudem wird das geänderte Investitionsverhalten im Wohnungsmarkt und das generell erhöhte Bauvolumen der letzten Jahre berücksichtigt. Die für den Zeitraum 2014 bis 2017 ermittelten Zusammenhänge werden anschließend unter Verwendung der aktuellen Haushaltsprognose und Trendfortschreibungen auf den Prognosezeitraum bis 2040 übertragen. Anschließend erfolgt eine Verteilung auf die einzelnen Zeiträume entsprechend deren Anteil an den Neubaubedarfen in der jeweiligen Einheits- und Samtgemeinde.

Verweise

- 1 Durch die Konzentration auf das Wanderungsverhalten von Deutschen sind die Beobachtungsergebnisse von den Wanderungsströmen der Flüchtlinge weitestgehend unbeeinflusst.
- 2 Abweichend von der ursprünglichen Klassifizierung der siedlungsstrukturellen Kreistypen durch das BBSR wurde die Stadt Salzgitter in dieser Auswertung als „Kreisfreie Großstadt“ behandelt. Außerdem gehört die Stadt Hannover aufgrund ihrer Zugehörigkeit zur Region Hannover nicht zu den kreisfreien Großstädten, sondern zu den städtischen Kreisen. Gleiches gilt für die Stadt Göttingen im Landkreis Göttingen. Die Kreistypen beschreiben keinen räumlichen Verlauf entsprechend eines konzentrischen Kreises mit kreisfreien Großstädten im Zentrum und dünn besiedelten ländlichen Kreisen am äußeren Rand. Stattdessen grenzen die sehr unterschiedlichen Kreistypen teilweise direkt aneinander. So etwa bei den kreisfreien Großstädten Braunschweig und Wolfsburg und dem als dünn besiedelten ländlichen Raum eingestuftem Landkreis Gifhorn. Auch der direkt an die kreisfreien Großstädte Oldenburg und Bremen angrenzende Landkreis Wesermarsch ist so klassifiziert.
- 3 Vgl. Dohmen, D. et al. (2019): Ermittlung der Lebenshaltungskosten von Studierenden: Aktualisierte Berechnung anhand der 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks. Berlin.
- 4 Vgl. Middendorff, E. et al. (2017): Die wirtschaftliche und soziale Lage der Studierenden in Deutschland 2016. 21. Sozialerhebung des Deutschen Studentenwerks – durchgeführt vom Deutschen Zentrum für Hochschul- und Wissenschaftsforschung. Berlin: Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF).
- 5 Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg., 2019): Soziale Vielfalt im Blick: Stadtquartiere unter Nachfragedruck. BBSR-Online-Publikation 07/2019. Bonn.

Auf einen Blick

Ausgewählte Indikatoren des
niedersächsischen Wohnungsmarkts

	2016	Veränderung zum Vorjahr	Aussicht für 2019
Rahmenbedingungen für das Wohnungsangebot			
Preisindex für Bauleistungen (2015 = 100)	106,1	3,9 %	steigend
Preisindex Nettokaltmieten (2015 = 100)	101,3	1,2 %	steigend
Angebotsmieten je qm (Median, nettokalt)	7,04 Euro	5,3 %	steigend
Preisindex für Wohnbauland (2015 = 100)	110,5	8,2 % Prozentpunkte	steigend
Preis für gebrauchte Einfamilienhäuser (2018)	190.000 Euro	5,6 %	steigend
Preis für gebrauchte Reihenhäuser/Doppelhaushälften (2018)	195.000 Euro	8,9 %	steigend
Preis für gebrauchte Eigentumswohnungen je qm (2018)	1.220 Euro	5,4 %	steigend
Hypothekarzinsen (1–5 Jahre)	1,7 %	–0,1 % Prozentpunkte	unverändert
Hypothekarzinsen (5–10 Jahre)	1,7 %	0,1 % Prozentpunkte	unverändert
Wohnungsangebot			
Wohnungsbestand (Wohnungen insgesamt)	3.971.972	0,7 %	leicht steigend
Wohnfläche je Wohnung	102,3 qm	0,1 qm	unverändert
Wohnfläche je Einwohner	51,0 qm	0,3 qm	unverändert
Baufertigstellungen	26.660	–6,5 %	leicht steigend
je 1.000 Einwohner	3,3	–0,2	leicht steigend
Baugenehmigungen	29.067	–10,0 %	leicht steigend
je 1.000 Einwohner	3,7	–0,4	leicht steigend
Wohnungsbedarf und -nachfrage			
Bevölkerung	7.962.775	0,2 %	leicht steigend
Zahl der Haushalte (Haushaltsmitgliederquotenverfahren)	3.972.092	0,8 %	leicht steigend
Haushaltsgröße (Haushaltsmitgliederquotenverfahren)	2,00	0,0	leicht sinkend
Haushaltskaufkraft	43.424	2,1 %	leicht steigend
Sozialindikator	7,6	–0,1 % Prozentpunkte	unverändert
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	2.956.773	2,2 %	leicht steigend
Arbeitslosenquote	5,8 %	–0,5 % Prozentpunkte	leicht sinkend
Prognosen			
	2017	2040	Veränderung
Bevölkerung insgesamt (2017–2040)	7.962.775	7.593.950	–4,6 %
Bevölkerung unter 18 (2017–2040)	1.329.177	1.277.855	–3,9 %
Bevölkerung 18 bis unter 30 (2017–2040)	1.122.784	1.047.904	–6,7 %
Bevölkerung 30 bis unter 45 (2017–2040)	1.370.025	1.263.784	–7,8 %
Bevölkerung 45 bis unter 60 (2017–2040)	1.892.681	1.422.545	–24,8 %
Bevölkerung 60 bis unter 75 (2017–2040)	1.331.950	1.405.235	5,5 %
Bevölkerung über 75 (2017–2040)	916.158	1.180.370	28,8 %
Haushalte (2017–2040)	3.972.092	3.932.015	–1,0 %
Ein- und Zweipersonenhaushalte (2017–2040)	3.007.250	3.083.910	2,5 %
Haushalte mit mehr als drei Personen (2017–2040)	964.842	848.105	–12,1 %
Wohnungsbedarfe und -überhänge bis 2040			
		absolut	in % Bestand
Wohnungsneubedarf insgesamt bis 2040		239.783	6,0 %
Wohnungsüberhänge insgesamt bis 2040		136.994	3,4 %

Neuweisungen von Wohnbauland 2016 und 2017 sowie Wohnbaulandreserven 2017 (Tab. 1)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Neuweisungen in ha		Neuweisungen in WE		Neuweisungen insgesamt		geplante Bebauungs- dichte in	Wohnbaulandreserven in ha 31.12.2017	
	für		für		in			insgesamt	GWB
	GWB	FH	GWB	FH	ha	WE			
Niedersachsen	401,5	1.390,5	16.389	17.809	1.792,0	34.198	494	4.960	588
Braunschweig	25,7	46,7	1.141	443	72,4	1.584	457	67	40
Salzgitter	3,8	13,1	210	148	16,9	358	471	23	4
Wolfsburg	51,4	26,9	2.387	270	78,2	2.657	294	74	45
Gifhorn	43,1	107,3	308	802	150,4	1.110	1.355	95	2
Goslar	4,6	7,6	136	93	12,2	229	533	34	7
Helmstedt	4,2	9,3	56	124	13,5	180	749	38	2
Northeim	0,0	5,1	0	98	5,1	98	335	128	8
Peine	4,2	38,9	195	533	43,1	728	592	88	3
Wolfenbüttel	2,8	12,9	177	184	15,6	361	433	36	15
Göttingen	5,7	17,1	447	278	22,8	725	291	228	11
Region Hannover	52,3	76,4	3.904	1.184	128,7	5.088	253	361	90
nachrichtlich: Hannover	33,6	4,4	3.141	142	38,0	3.283	116	77	46
Diepholz	3,4	43,7	116	587	47,1	703	625	188	20
Hameln-Pyrmont	0,6	8,0	20	119	8,6	139	619	133	12
Hildesheim	10,4	19,2	796	323	29,6	1.119	264	144	18
Holz Minden	0,3	20,7	18	93	21,0	111	1.892	99	3
Nienburg/Weser	0,0	13,0	0	153	13,0	153	848	72	15
Schaumburg	2,2	33,2	68	348	35,4	416	838	101	5
Celle	1,0	17,2	36	209	18,2	245	742	104	3
Cuxhaven	12,6	81,0	317	762	93,6	1.079	844	226	16
Harburg	13,0	51,4	738	576	64,4	1.314	490	116	10
Lüchow-Dannenberg	0,0	0,0	0	0	0,0	0	-	128	13
Lüneburg	0,3	8,4	6	73	8,7	79	1.103	73	9
Osterholz	1,9	17,1	86	281	18,9	367	516	125	13
Rotenburg (Wümme)	2,9	34,4	128	507	37,3	635	587	134	7
Heidekreis	1,9	14,2	72	186	16,1	258	622	40	2
Stade	7,8	27,5	349	464	35,2	813	433	62	8
Uelzen	0,0	7,9	0	116	7,9	116	682	112	3
Verden	1,4	12,1	129	181	13,5	310	434	67	2
Delmenhorst	0,6	3,8	12	81	4,4	93	475	57	17
Emden	0,4	0,0	52	0	0,4	52	77	13	1
Oldenburg	6,0	10,0	625	203	16,0	828	193	220	22
Osnabrück	23,1	37,3	783	570	60,4	1.353	446	161	12
Wilhelmshaven	0,5	1,9	40	20	2,4	60	400	31	8
Ammerland	5,5	44,0	250	402	49,5	652	760	51	4
Aurich	5,0	27,8	5	287	32,8	292	1.093	132	4
Cloppenburg	6,8	57,8	545	1.105	64,6	1.650	388	164	34
Emsland	15,8	126,7	758	1.950	142,4	2.708	508	291	16
Friesland	28,2	63,6	41	66	91,8	107	499	63	24
Grafschaft Bentheim	3,3	19,1	157	280	22,4	437	512	73	3
Leer	2,2	57,7	49	707	59,9	756	792	201	3
Oldenburg (LK)	8,3	32,3	276	525	40,6	801	507	50	5
Osnabrück (LK)	29,9	74,3	572	1.399	104,2	1.971	529	213	32
Vechta	8,3	42,8	364	756	51,1	1.120	456	61	4
Wesermarsch	0,5	13,2	20	215	13,7	235	583	49	13
Wittmund	0,0	8,2	0	108	8,2	108	756	36	0
nachrichtlich: große selbstständige Städte									
Goslar	4,6	2,3	136	27	6,9	163	423	11	5
Göttingen	2,9	8,8	390	167	11,6	557	208	16	2
Hameln	0,1	3,4	16	50	3,5	66	530	26	4
Hildesheim	9,2	6,1	710	135	15,3	845	181	14	9
Celle	0,4	7,4	28	51	7,8	79	987	32	-
Cuxhaven	1,9	7,5	90	85	9,4	175	537	28	2
Lüneburg	0,0	1,5	0	25	1,5	25	612	0	0
Lingen (Ems)	6,1	9,8	219	241	16,0	460	347	15	7

- = entfällt

Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfrage 2018

Preise (Tab. 2)

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		Median Nettokalt- miete Wohnungen 2017	
	2014–2016	2015–2017	2017	2018	2017	2018	Bestand	Neubau
	Niedersachsen	78,41	81,61	180.000	190.000	179.000	195.000	6,94
Braunschweig	176,57	211,72	350.000	360.000	262.000	316.000	7,91	10,62
Salzgitter	91,96	97,60	210.000	178.000	124.000	130.000	5,47	8,00
Wolfsburg	141,82	175,41	340.000	340.000	275.000	320.000	8,50	11,00
Gifhorn	69,91	72,34	235.000	250.000	205.000	241.000	6,93	9,00
Goslar*	34,36	44,51	120.000	142.000	69.000	75.000	5,36	8,33
Helmstedt	70,54	62,26	180.000	176.000	85.000	110.000	5,70	8,25
Northeim*	57,49	66,39	110.000	125.000	75.000	85.000	5,49	8,50
Peine	79,93	75,00	185.000	208.000	130.000	165.000	6,00	7,95
Wolfenbüttel	111,74	111,49	190.000	193.000	180.000	199.000	6,44	9,53
Göttingen	74,78	73,24	140.000	148.000	134.000	145.556	7,98	10,38
Region Hannover	180,85	187,93	285.000	299.000	265.000	279.500	7,86	10,00
nachrichtlich: Hannover	331,09	347,85	370.000	420.000	320.000	340.000	8,38	12,18
Diepholz	67,38	68,31	177.000	193.000	173.000	199.000	6,49	8,55
Hameln-Pyrmont	57,67	58,52	139.000	145.000	115.000	120.000	5,37	8,15
Hildesheim	101,62	74,99	152.000	168.000	155.000	160.000	5,88	8,46
Holzminde***			85.000	93.000	55.000	75.000	4,61	7,60
Nienburg/Weser*	38,50	38,88	132.000	140.000	101.000	129.000	5,47	6,59
Schaumburg**		49,21	150.000	167.000	147.000	154.000	5,50	7,47
Celle	45,99	46,43	158.000	175.000	133.000	128.000	6,00	8,41
Cuxhaven	45,00	49,25	145.000	150.000	137.000	149.000	5,91	8,80
Harburg*	98,44	119,22	315.000	310.000	260.000	270.000	8,33	10,35
Lüchow-Dannenberg***			92.000	94.000	65.000	104.000	4,74	6,50
Lüneburg	93,44	98,64	277.000	270.000	250.000	250.000	8,49	10,49
Osterholz*	76,62	80,41	228.000	230.000	200.000	216.000	6,50	8,25
Rotenburg (Wümme)	47,61	46,37	165.000	175.000	135.000	139.000	6,00	8,10
Heidekreis**	45,35	44,08	163.000	169.000	115.000	152.000	5,52	7,16
Stade	86,44	85,83	210.000	225.000	175.000	220.000	7,51	9,52
Uelzen	35,87	42,03	130.000	134.000	84.000	94.000	5,60	7,24
Verden	104,32	103,99	235.000	250.000	190.000	218.000	6,76	9,00
Delmenhorst	101,99	110,27	185.000	200.000	140.000	165.000	6,26	8,41
Emden*	62,07	56,39	185.000	159.000	115.000	135.000	5,98	8,98
Oldenburg	220,94	248,99	280.000	300.000	209.000	214.000	7,99	9,80
Osnabrück	198,60	201,19	343.000	350.000	232.000	240.000	7,57	9,52
Wilhelmshaven***			190.000	189.000	125.000	145.000	5,29	8,12
Ammerland	97,25	110,82	210.000	228.000	213.000	233.000	6,62	8,47
Aurich	61,45	64,80	150.000	160.000	143.000	134.000	6,27	8,24
Cloppenburg	66,28	72,37	180.000	190.000	150.000	160.000	5,87	7,08
Emsland**	44,73		169.000	175.000	160.000	159.000	5,72	7,11
Friesland	66,19	66,05	149.000	163.000	124.000	135.000	5,57	7,76
Grafschaft Bentheim	63,20	69,36	177.000	180.000	114.000	124.000	5,90	7,13
Leer	50,76	57,50	142.000	150.000	148.000	149.000	5,92	8,02
Oldenburg (LK)	88,41	92,23	213.000	240.000	175.000	198.000	6,45	8,52
Osnabrück (LK)	74,84	75,22	195.000	210.000	160.000	185.000	5,89	7,95
Vechta	84,20	93,55	240.000	255.000	194.000	210.000	6,38	8,53
Wesermarsch	52,30	57,40	135.000	140.000	93.000	108.000	4,80	5,80
Wittmund*	49,40	48,65	149.000	150.000	125.000	134.000	5,59	7,43
nachrichtlich: große selbstständige Städte								
Goslar**		76,4	155.000	150.000	100.000	86.000	5,76	8,50
Göttingen**	137,5	155,1	435.000	384.000	284.000	277.000	9,00	10,87
Hameln	74,5	76,9	160.500	175.000	139.000	135.000	5,86	8,31
Hildesheim	185,8	160,1	325.000	275.000	211.500	215.000	6,31	9,06
Celle**	66,6	65,2	171.500	195.000	135.000	122.000	6,21	8,49
Cuxhaven	77,5	83,1	157.000	161.000	140.700	155.000	6,00	9,86
Lüneburg**		186,2	404.500	360.000	242.500	249.000	8,83	10,82
Lingen (Ems)	105,3	96,4	198.000	200.000	165.000	176.000	6,04	7,60

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

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

*** Kaufwerte lagen für keinen Jahrgang vor.

Datenbasis: LSN, OGA

Fertiggestellte Wohnungen (Tab. 3)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Fertiggestellte Wohnungen in neuen EZFH		Fertiggestellte Wohnungen in neuen MFH		Fertiggestellte Wohnungen insgesamt*		Geförderte Wohnungen insgesamt**	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Niedersachsen	15.258	13.750	10.560	10.244	29.300	28.512	1.671	1.182
Braunschweig	101	40	242	108	438	316	65	64
Salzgitter	57	75	15	37	80	120	1	1
Wolfsburg	247	157	389	113	651	447	2	87
Gifhorn	510	630	153	284	734	1.034	0	80
Goslar	50	60	51	0	126	139	4	1
Helmstedt	200	172	26	58	246	251	2	56
Northheim	106	92	11	107	124	224	4	3
Peine	360	327	78	268	475	687	1	4
Wolfenbüttel	150	170	57	9	218	200	1	1
Göttingen	281	225	278	233	654	681	50	0
Region Hannover	1.107	1.077	1.141	1.513	2.614	3.119	486	419
nachrichtlich: Hannover	165	191	522	548	867	1.106	374	312
Diepholz	421	375	272	252	776	705	7	3
Hameln-Pyrmont	89	90	14	38	141	144	51	1
Hildesheim	283	219	146	168	482	446	29	18
Holz Minden	32	22	22	0	59	40	0	0
Nienburg/Weser	258	172	81	45	395	253	0	11
Schaumburg	153	232	92	62	264	303	0	18
Celle	386	248	81	58	519	345	6	13
Cuxhaven	418	392	337	287	875	731	163	49
Harburg	834	635	624	325	1.565	1.125	16	3
Lüchow-Dannenberg	70	25	13	14	160	43	1	1
Lüneburg	409	355	278	607	800	1.362	122	67
Osterholz	222	290	102	83	354	390	4	0
Rotenburg (Wümme)	470	414	197	258	731	744	10	7
Heidekreis	294	219	127	51	481	302	18	1
Stade	651	525	453	470	1.211	1.350	5	0
Uelzen	130	100	125	9	415	125	0	0
Verden	372	344	183	127	609	549	13	7
Delmenhorst	56	45	122	98	196	209	1	0
Emden	26	36	85	78	129	126	0	34
Oldenburg	235	191	1.023	819	1.368	1.266	175	14
Osnabrück	149	97	443	216	690	368	183	51
Wilhelmshaven	64	57	15	19	95	68	0	45
Ammerland	401	337	225	210	835	635	1	5
Aurich	497	516	264	209	802	766	17	3
Cloppenburg	758	780	455	373	1.330	1.294	4	4
Emsland	1.149	1.118	665	793	2.145	2.235	12	2
Friesland	297	262	209	176	545	492	25	28
Grafschaft Bentheim	316	400	208	339	585	827	7	10
Leer	627	556	177	257	867	910	9	3
Oldenburg (LK)	309	277	119	116	475	436	77	7
Osnabrück (LK)	728	642	425	483	1.298	1.302	34	35
Vechta	568	467	466	357	1.187	928	33	25
Wesermarsch	157	111	15	36	191	163	16	0
Wittmund	260	176	56	81	365	312	16	1
nachrichtlich: große selbstständige Städte								
Goslar	12	7	17	0	36	7	4	0
Göttingen	35	34	217	99	309	274	39	0
Hameln	34	24	6	24	67	54	49	0
Hildesheim	57	41	111	130	206	216	25	14
Celle	105	31	45	23	163	58	0	0
Cuxhaven	52	31	138	79	197	113	163	48
Lüneburg	63	39	106	465	216	869	117	65
Lingen (Ems)	139	82	212	135	396	254	1	0

* in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

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

Datenbasis: LSN, NBank

Genehmigte Wohnungen (Tab. 4)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Genehmigte Wohnungen in neuen EZFH		Genehmigte Wohnungen in neuen MFH		Genehmigte Wohnungen insgesamt*	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Niedersachsen	15.709	14.141	13.247	12.005	34.115	29.511
Braunschweig	75	89	351	183	704	401
Salzgitter	87	43	24	68	127	115
Wolfsburg	275	102	361	570	801	703
Gifhorn	606	538	316	269	1.068	903
Goslar	58	76	38	25	168	131
Helmstedt	200	146	34	141	280	324
Northeim	107	117	116	21	242	171
Peine	327	310	219	214	626	592
Wolfenbüttel	138	182	30	120	185	312
Göttingen	271	218	299	211	721	560
Region Hannover	1.220	1.007	2.050	1.262	3.867	2.703
nachrichtlich: Hannover	240	90	896	551	1.477	964
Diepholz	431	444	409	318	966	809
Hamel-Pyrmont	105	97	84	16	199	126
Hildesheim	263	263	279	150	647	454
Holz Minden	54	31	6	0	70	38
Nienburg/Weser	230	220	32	80	358	350
Schaumburg	218	279	81	227	319	564
Celle	310	373	71	147	450	582
Cuxhaven	445	429	244	218	747	690
Harburg	728	633	473	806	1.384	1.546
Lüchow-Dannenberg	52	41	12	37	85	110
Lüneburg	403	288	517	173	1.002	497
Osterholz	302	309	104	99	431	445
Rotenburg (Wümme)	482	438	229	229	792	786
Heidekreis	298	284	149	135	498	448
Stade	592	542	607	621	1.568	1.229
Uelzen	127	107	109	131	323	249
Verden	423	330	215	233	761	621
Delmenhorst	65	47	167	221	250	312
Emden	37	46	33	59	74	136
Oldenburg	243	220	1.264	734	1.734	1.113
Osnabrück	119	97	364	216	580	368
Wilhelmshaven	53	45	0	44	62	184
Ammerland	391	391	416	270	988	717
Aurich	524	397	211	288	768	744
Cloppenburg	837	810	423	605	1.414	1.556
Emsland	1.194	1.086	712	842	2.389	2.237
Friesland	304	301	219	196	575	573
Grafschaft Bentheim	420	362	281	261	797	675
Leer	610	483	295	247	1.050	788
Oldenburg (LK)	333	269	229	240	620	553
Osnabrück (LK)	766	660	601	459	1.590	1.307
Vechta	584	625	422	432	1.177	1.186
Wesermarsch	165	148	62	124	256	280
Wittmund	237	218	89	63	402	323
nachrichtlich: große selbstständige Städte						
Goslar	19	29	11	13	35	63
Göttingen	37	50	153	91	276	205
Hamel	30	28	54	16	88	47
Hildesheim	50	45	212	79	336	144
Celle	69	94	45	63	141	196
Cuxhaven	45	52	44	70	97	128
Lüneburg	44	21	373	66	450	93
Lingen (Ems)	104	126	110	194	275	356

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

Wohnungsbestand und Wohnraumförderung (Tab. 5)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Wohnungs- bestand insgesamt*	Wohnungs- bestand in EZFH	Wohnungs- bestand in MFH	Eigenheim- quote** in %	Anteil geförderter Miet- wohnungsbestand am Gesamtwohnungs- bestand in %
	2017	2017	2017	2017	2017
Niedersachsen	3.971.972	2.311.961	1.485.171	60	2,1
Braunschweig	138.206	33.091	99.297	25	2,7
Salzgitter	55.435	20.181	33.828	37	3,6
Wolfsburg	65.795	24.754	38.886	38	2,4
Gifhorn	80.129	60.217	17.241	77	1,1
Goslar	80.783	39.361	36.036	51	1,7
Helmstedt	48.183	29.678	16.667	64	2,4
Northeim	69.535	44.367	21.948	67	1,8
Peine	63.478	43.725	17.804	71	0,6
Wolfenbüttel	61.287	36.253	22.767	61	1,2
Göttingen	175.930	84.348	80.346	50	2,2
Region Hannover	596.488	210.421	363.535	36	4,7
nachrichtlich: Hannover	295.357	45.540	236.259	16	7,3
Diepholz	100.371	73.188	22.487	76	0,7
Hameln-Pyrmont	80.288	43.694	33.224	56	1,5
Hildesheim	141.971	75.919	60.364	55	1,3
Holz Minden	38.446	25.145	11.620	68	1,1
Nienburg/Weser	57.339	40.742	13.814	74	1,0
Schaumburg	79.823	50.294	25.977	66	1,6
Celle	89.201	59.885	26.156	69	1,1
Cuxhaven	103.738	70.090	29.665	70	0,8
Harburg	120.603	83.160	33.516	71	0,7
Lüchow-Dannenberg	26.530	19.553	5.543	78	1,2
Lüneburg	89.810	51.431	34.470	59	1,7
Osterholz	52.382	40.214	10.041	80	1,2
Rotenburg (Wümme)	76.132	58.938	13.946	81	0,4
Heidekreis	68.016	46.094	19.024	71	0,5
Stade	98.424	64.239	30.319	67	1,8
Uelzen	48.364	31.822	14.222	69	1,6
Verden	63.957	45.349	16.163	73	0,6
Delmenhorst	38.665	21.517	15.798	57	1,9
Emden	26.475	14.068	10.900	56	1,9
Oldenburg	92.270	41.959	45.915	47	2,7
Osnabrück	87.201	27.755	54.540	33	2,0
Wilhelmshaven	45.551	13.668	30.250	31	1,5
Ammerland	58.878	44.685	11.016	79	0,9
Aurich	97.755	77.880	15.453	83	1,1
Cloppenburg	67.720	53.339	11.011	82	2,1
Emsland	139.485	107.113	25.447	80	1,9
Friesland	52.130	39.059	10.690	78	0,9
Grafschaft Bentheim	61.140	46.899	11.511	80	1,2
Leer	81.741	64.807	12.814	83	1,6
Oldenburg (LK)	57.573	45.745	9.021	83	1,4
Osnabrück (LK)	159.311	108.649	42.495	71	2,7
Vechta	58.251	44.165	11.174	79	1,8
Wesermarsch	46.160	31.097	12.649	71	3,9
Wittmund	31.022	23.403	5.581	81	1,0
nachrichtlich: große selbstständige Städte					
Goslar	28.650	12.858	14.249	47	2,5
Göttingen	70.946	14.851	49.346	22	3,8
Hameln	31.474	12.813	17.437	42	2,3
Hildesheim	54.823	15.350	36.833	29	1,6
Celle	36.561	19.013	16.114	54	2,1
Cuxhaven	30.508	12.875	16.565	44	1,8
Lüneburg	39.516	13.806	23.661	36	2,5
Lingen (Ems)	25.789	16.367	8.227	66	0,4

* Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Gebäudefortschreibung)

** Anteil der Wohnungen in EZFH an allen Wohnungen in Wohngebäuden

Datenbasis: LSN, NBank

Eigenpotenziale der Wohnungsversorgung und wirtschaftliche Dynamik (Tab. 6)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Kaufkraft je Haushalt		Sozial- indikator*		Veränderung der sozialversicherungs- pflichtig Beschäftigten (SVB) in %		SVB am 30.06.	Jahresdurch- schnittliche Arbeits- losenquoten**	
	in Euro		in %					in %	
	2016	2017	2016	2017	2016/2017	2017/2018	2018	2017	2018
Niedersachsen	42.537	43.424	7,7	7,6	2,05	2,16	2.956.773	5,8	5,3
Braunschweig	39.901	41.222	7,7	7,5	2,15	1,78	130.103	5,8	5,3
Salzgitter	38.903	38.713	12,2	12,7	0,01	1,20	47.975	10,5	9,3
Wolfsburg	44.710	46.935	5,9	6,4	-1,03	1,54	120.757	4,9	4,8
Gifhorn	47.641	48.338	5,4	5,4	1,08	2,01	41.976	4,7	4,4
Goslar	35.284	35.816	8,8	8,7	1,52	1,94	45.334	7,1	6,4
Helmstedt	42.669	44.542	8,2	8,5	2,51	1,45	22.488	6,9	6,2
Northeim	41.858	42.501	7,5	7,4	1,65	1,35	45.481	5,8	5,4
Peine	44.512	45.443	7,5	7,5	1,63	2,78	32.164	5,3	4,8
Wolfenbüttel	42.989	43.901	6,5	6,6	1,93	1,98	24.876	5,5	4,9
Göttingen	35.935	37.221	6,3	6,4	1,23	1,05	129.083	5,9	5,7
Region Hannover	42.719	43.610	10,4	10,3	1,82	2,04	509.668	7,1	6,6
nachrichtlich: Hannover	38.206	39.210	12,5	12,2	1,40	1,82	324.727	8,6	8,0
Diepholz	46.664	48.186	5,9	6,1	2,93	2,62	70.423	4,2	3,9
Hamel-Pyrmont	37.311	40.532	8,3	8,7	1,39	1,43	52.027	6,8	6,2
Hildesheim	40.509	41.350	8,0	8,0	2,69	1,59	91.936	6,4	6,0
Holz Minden	36.693	36.567	7,6	7,5	2,02	3,61	22.487	6,7	6,5
Nienburg/Weser	40.016	41.899	6,9	7,3	2,24	2,81	39.714	5,3	4,8
Schaumburg	43.884	44.003	7,8	7,8	1,24	2,30	45.173	6,0	6,1
Celle	43.018	42.306	8,7	8,5	1,04	1,73	57.180	7,1	6,2
Cuxhaven	43.787	42.666	7,2	7,1	3,06	3,95	47.659	5,5	5,2
Harburg	54.969	55.647	5,2	5,1	4,68	5,08	64.693	4,1	3,9
Lüchow-Dannenberg	36.765	38.500	9,0	8,9	2,69	2,27	14.265	8,1	7,5
Lüneburg	43.888	45.211	7,5	7,5	2,81	3,09	58.362	5,6	5,4
Osterholz	46.819	48.801	4,4	4,5	3,28	3,47	26.394	3,8	3,4
Rotenburg (Wümme)	45.023	46.158	5,0	5,3	2,44	0,58	55.730	4,3	4,0
Heidekreis	43.047	43.172	7,9	7,7	2,09	2,74	47.482	6,1	5,5
Stade	46.761	47.859	7,3	7,5	1,84	2,08	62.085	5,6	5,2
Uelzen	39.242	40.301	6,8	6,9	0,92	1,13	29.609	5,8	5,4
Verden	48.125	47.098	6,4	6,3	3,09	2,60	47.352	4,8	4,3
Delmenhorst	38.549	40.386	13,9	14,8	2,54	-0,14	20.525	10,2	9,2
Emden	40.716	41.659	12,0	12,5	0,48	1,97	34.655	8,7	8,1
Oldenburg	37.288	37.076	10,1	9,8	1,47	1,76	82.696	7,3	6,5
Osnabrück	34.474	36.973	9,8	10,0	2,28	1,11	93.733	7,5	7,0
Wilhelmshaven	37.460	36.337	15,6	15,2	0,29	1,31	30.112	11,4	10,7
Ammerland	48.841	48.231	6,0	6,0	2,35	3,10	43.248	4,3	3,8
Aurich	41.038	40.595	8,4	8,2	3,66	0,68	60.954	6,9	6,6
Cloppenburg	44.598	44.691	6,5	6,3	5,56	4,48	65.915	4,8	4,0
Emsland	43.971	44.365	5,3	5,4	2,89	3,12	136.564	3,0	2,5
Friesland	40.446	43.905	6,0	6,5	2,50	3,03	29.347	5,3	4,7
Grafschaft Bentheim	38.140	39.788	5,4	5,5	2,66	2,75	49.421	3,7	3,0
Leer	38.701	39.363	6,8	6,8	1,54	1,74	47.026	6,0	5,6
Oldenburg (LK)	49.035	50.921	5,9	5,9	3,00	2,01	35.419	3,7	3,5
Osnabrück (LK)	45.744	48.323	4,9	4,9	2,99	3,04	127.816	3,4	3,1
Vechta	52.644	50.587	5,8	5,9	1,84	2,44	71.087	3,9	3,5
Wesermarsch	43.206	40.852	9,1	8,3	1,71	2,63	29.859	6,8	6,4
Wittmund	37.806	41.269	6,5	6,7	2,23	1,97	15.920	6,3	5,6
nachrichtlich: große selbstständige Städte									
Goslar	35.854	36.436	10,6	10,5	1,82	1,06	21.951	8,1	7,6
Göttingen	30.460	31.162	6,9	7,0	1,90	1,54	70.469	7,4	7,2
Hamel	35.673	38.795	10,7	11,4	1,77	0,32	26.258	8,6	8,1
Hildesheim	35.784	36.506	11,3	11,3	3,40	1,32	49.830	9,2	9,0
Celle	39.128	38.229	11,1	10,8	0,69	1,26	35.561	9,4	8,2
Cuxhaven	34.554	32.958	8,9	8,5	3,77	4,11	19.475	7,9	7,4
Lüneburg	36.993	38.208	10,1	10,1	2,35	2,88	41.205	7,6	7,4
Lingen (Ems)	41.129	41.105	6,3	6,2	1,74	1,19	27.915	3,4	3,2

* Anteil Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten in Prozent

** bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen

Datenbasis: NBank, BA, LSN, Berechnungen der CIMA

Bevölkerungsentwicklung 2017 (Tab. 7)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Bevölkerung		Bevölkerungsbewegungen			Bevölkerung*	
	im Jahr 2017						
	am 31.12.2016	Geborene	Gestorbene	Zuzüge **	Fortzüge **		am 31.12.2017
Niedersachsen	7.945.685	73.020	93.713	548.196	510.128	7.962.775	
Braunschweig	248.667	2.363	2.876	15.940	16.089	248.023	
Salzgitter	103.668	1.102	1.448	6.898	5.672	104.548	
Wolfsburg	123.909	1.279	1.492	6.635	6.395	123.914	
Gifhorn	174.749	1.649	1.794	10.502	10.036	175.079	
Goslar	137.979	957	2.123	9.225	8.485	137.563	
Helmstedt	92.079	831	1.333	5.627	5.482	91.720	
Northeim	133.610	1.024	1.922	7.021	6.666	133.046	
Peine	132.979	1.228	1.614	7.286	6.502	133.368	
Wolfenbüttel	120.904	968	1.498	6.401	6.348	120.437	
Göttingen	327.065	2.774	3.967	34.482	32.082	328.036	
Region Hannover	1.148.700	11.345	12.676	72.916	67.585	1.152.675	
nachrichtlich: Hannover	532.864	5.639	5.556	34.779	32.551	535.061	
Diepholz	215.082	1.840	2.473	15.441	13.904	216.012	
Hamel-Pyrmont	148.265	1.220	2.050	9.027	8.181	148.296	
Hildesheim	277.300	2.186	3.768	16.483	15.529	276.640	
Holzminden	71.510	539	1.056	4.091	3.943	71.144	
Nienburg/Weser	121.503	1.039	1.591	9.671	9.161	121.470	
Schaumburg	157.616	1.237	2.277	11.045	9.730	157.883	
Celle	178.370	1.599	2.234	11.296	10.195	178.764	
Cuxhaven	198.670	1.660	2.730	10.992	10.492	198.100	
Harburg	250.326	2.292	2.591	17.412	15.895	251.511	
Lüchow-Dannenberg	48.825	348	740	2.599	2.690	48.357	
Lüneburg	181.605	1.647	1.907	14.937	13.337	182.930	
Osterholz	112.695	956	1.319	6.396	5.625	113.105	
Rotenburg (Wümme)	163.372	1.429	1.946	10.020	9.552	163.377	
Heidekreis	139.641	1.180	1.713	14.181	14.195	139.099	
Stade	201.638	1.924	2.168	13.859	13.362	201.887	
Uelzen	92.961	704	1.333	5.998	5.588	92.744	
Verden	135.842	1.376	1.616	8.644	7.692	136.590	
Delmenhorst	77.045	858	871	4.922	4.452	77.521	
Emden	50.486	481	630	3.071	2.807	50.607	
Oldenburg	165.711	1.644	1.723	13.172	11.749	167.081	
Osnabrück	164.070	1.674	1.597	13.044	12.660	164.374	
Wilhelmshaven	76.201	711	1.186	5.466	4.858	76.316	
Ammerland	122.698	1.054	1.304	8.191	7.254	123.377	
Aurich	190.066	1.705	2.442	12.161	11.541	189.949	
Cloppenburg	165.930	1.906	1.608	18.695	17.045	167.925	
Emsland	321.391	3.248	3.210	22.448	20.247	323.636	
Friesland	98.409	792	1.226	6.432	5.900	98.509	
Grafschaft Bentheim	135.770	1.302	1.464	6.471	6.214	135.859	
Leer	168.253	1.579	1.953	11.099	10.055	168.946	
Oldenburg (LK)	129.484	1.172	1.439	11.310	10.600	129.924	
Osnabrück (LK)	354.807	3.435	3.762	25.067	23.418	356.140	
Vechta	139.671	1.547	1.131	13.053	12.626	140.540	
Wesermarsch	89.282	760	1.173	5.148	5.009	89.022	
Wittmund	56.881	456	739	3.421	3.280	56.731	
nachrichtlich: große selbstständige Städte							
Goslar	51.439	394	758	2.807	2.762	51.128	
Göttingen	119.177	1.137	1.133	11.159	10.700	119.529	
Hamel	56.747	530	706	3.734	3.085	57.228	
Hildesheim	101.687	898	1.312	6.883	6.373	101.744	
Celle	69.561	598	935	4.395	3.824	69.706	
Cuxhaven	48.551	358	792	2.608	2.251	48.470	
Lüneburg	74.494	746	738	6.838	6.142	75.192	
Lingen (Ems)	53.905	578	585	2.898	2.681	54.117	

* 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 2017 und 2040 (Tab. 8)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Bevölkerung		Entwicklung bis 2040	Haushalte		Entwicklung bis 2040
	2017	2040	Index: 2017 = 100	2017	2040	Index: 2017 = 100
Niedersachsen*	7.962.775	7.593.950	95	3.972.092	3.932.015	99
Braunschweig	248.023	259.918	105	143.798	153.380	107
Salzgitter	104.548	97.357	93	53.056	52.286	99
Wolfsburg	123.914	123.348	100	64.894	64.419	99
Gifhorn	175.079	167.584	96	83.580	86.031	103
Goslar	137.563	109.412	80	76.559	63.171	83
Helmstedt	91.720	81.150	88	45.933	42.798	93
Northeim	133.046	108.256	81	64.890	55.312	85
Peine	133.368	125.480	94	63.713	61.376	96
Wolfenbüttel	120.437	107.197	89	61.990	56.653	91
Göttingen	328.036	299.521	91	183.402	172.231	94
Region Hannover	1.152.675	1.180.499	102	603.755	641.039	106
nachrichtlich: Hannover	535.061	582.230	109	307.641	342.637	111
Diepholz	216.012	203.605	94	100.343	100.193	100
Hamel-Pyrmont	148.296	128.080	86	77.578	71.591	92
Hildesheim	276.640	243.618	88	143.490	130.077	91
Holzminde	71.144	58.528	82	38.743	32.836	85
Nienburg/Weser	121.470	108.360	89	58.878	55.114	94
Schaumburg	157.883	137.563	87	75.749	70.538	93
Celle	178.764	163.706	92	90.055	84.167	93
Cuxhaven	198.100	172.914	87	98.712	92.820	94
Harburg	251.511	254.053	101	118.114	126.273	107
Lüchow-Dannenberg	48.357	37.471	77	25.455	19.872	78
Lüneburg	182.930	184.413	101	89.158	95.913	108
Osterholz	113.105	102.196	90	53.594	45.954	86
Rotenburg (Wümme)	163.377	148.417	91	75.549	70.596	93
Heidekreis	139.099	125.666	90	66.894	61.128	91
Stade	201.887	197.750	98	99.973	100.098	100
Uelzen	92.744	78.452	85	47.293	41.403	88
Verden	136.590	134.219	98	65.887	67.962	103
Delmenhorst	77.521	77.247	100	38.003	37.287	98
Emden	50.607	46.923	93	24.305	23.068	95
Oldenburg	167.081	176.772	106	101.145	106.303	105
Osnabrück	164.374	171.787	105	93.996	102.472	109
Wilhelmshaven	76.316	65.396	86	41.563	37.512	90
Ammerland	123.377	120.633	98	55.312	55.836	101
Aurich	189.949	176.599	93	92.513	87.348	94
Cloppenburg	167.925	174.972	104	71.334	77.069	108
Emsland	323.636	325.647	101	145.999	154.591	106
Friesland	98.509	84.633	86	46.480	40.772	88
Grafschaft Bentheim	135.859	130.128	96	65.801	66.741	101
Leer	168.946	163.830	97	80.331	81.357	101
Oldenburg (LK)	129.924	127.050	98	56.852	58.113	102
Osnabrück (LK)	356.140	336.728	95	155.451	156.087	100
Vechta	140.540	149.568	106	59.316	67.991	115
Wesermarsch	89.022	78.769	88	45.512	40.508	89
Wittmund	56.731	48.533	86	27.144	23.728	87
nachrichtlich: große selbstständige Städte						
Goslar	51.128	42.896	84	28.703	25.173	88
Göttingen	119.529	120.520	101	80.939	82.943	102
Hamel	57.228	52.559	92	31.431	30.986	99
Hildesheim	101.744	95.383	94	58.841	56.013	95
Celle	69.706	63.226	91	39.821	36.164	91
Cuxhaven	48.470	39.892	82	30.259	24.633	81
Lüneburg	75.192	81.068	108	41.964	47.442	113
Lingen (Ems)	54.117	54.113	100	29.314	29.785	102

* Es kommt zu rundungsbedingten Abweichungen.
Datenbasis: LSN, NBank-Bevölkerungs- und Haushaltsprognose

Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen 2017 (Tab. 9)

Landkreis/kreisfreie Stadt	0–17 Jahr	18–29 Jahre	30–44 Jahre	45–59 Jahre	60–74 Jahre	75 Jahre und älter	insgesamt
Niedersachsen	1.329.177	1.122.784	1.370.025	1.892.681	1.331.950	916.158	7.962.775
Braunschweig	36.183	43.420	49.414	52.618	37.581	28.807	248.023
Salzgitter	18.404	14.894	17.603	23.076	17.910	12.661	104.548
Wolfsburg	20.156	17.453	24.296	26.804	19.414	15.791	123.914
Gifhorn	31.402	22.233	30.515	44.554	28.570	17.805	175.079
Goslar	18.805	18.326	20.464	32.826	26.742	20.400	137.563
Helmstedt	14.363	11.101	15.570	22.866	16.397	11.423	91.720
Northeim	20.158	16.098	20.209	33.197	25.070	18.314	133.046
Peine	23.462	16.332	22.661	33.676	21.973	15.264	133.368
Wolfenbüttel	18.973	15.292	19.163	30.566	21.512	14.931	120.437
Göttingen	49.728	54.317	54.852	74.223	56.089	38.827	328.036
Region Hannover	189.903	171.675	217.978	260.892	180.547	131.680	1.152.675
nachrichtlich: Hannover	83.652	96.881	112.540	111.798	75.417	54.773	535.061
Diepholz	36.128	27.471	35.221	54.848	37.001	25.343	216.012
Hameln-Pyrmont	23.267	18.007	22.902	36.013	27.249	20.858	148.296
Hildesheim	43.242	39.417	44.722	66.781	47.757	34.721	276.640
Holz Minden	10.779	9.024	10.601	17.064	13.535	10.141	71.144
Nienburg/Weser	20.638	15.799	19.493	30.387	20.870	14.283	121.470
Schaumburg	24.929	19.475	24.754	39.486	28.260	20.979	157.883
Celle	30.963	22.580	29.765	41.828	31.955	21.673	178.764
Cuxhaven	32.183	23.240	30.792	48.314	38.351	25.220	198.100
Harburg	43.349	29.653	43.101	64.051	42.402	28.955	251.511
Lüchow-Dannenberg	7.422	5.112	7.058	11.745	9.968	7.052	48.357
Lüneburg	31.749	26.777	32.939	44.115	28.749	18.601	182.930
Osterholz	18.923	12.950	18.304	29.156	20.429	13.343	113.105
Rotenburg (Wümme)	28.176	22.299	27.464	40.649	27.345	17.444	163.377
Heidekreis	23.426	18.751	22.903	33.811	23.571	16.637	139.099
Stade	35.603	27.094	35.460	48.213	33.782	21.735	201.887
Uelzen	14.252	11.442	14.300	23.019	16.964	12.767	92.744
Verden	24.078	17.371	22.821	33.206	23.972	15.142	136.590
Delmenhorst	13.431	11.153	13.375	17.693	13.177	8.692	77.521
Emden	8.454	8.446	8.807	11.212	8.273	5.415	50.607
Oldenburg	26.033	31.182	31.970	36.652	24.949	16.295	167.081
Osnabrück	24.654	35.290	31.332	33.525	22.716	16.857	164.374
Wilhelmshaven	10.915	12.657	11.274	16.661	13.988	10.821	76.316
Ammerland	21.484	15.343	20.303	30.173	21.618	14.456	123.377
Aurich	31.817	25.499	30.463	46.363	35.219	20.588	189.949
Cloppenburg	34.407	26.857	30.841	38.761	22.797	14.262	167.925
Emsland	59.161	47.695	59.123	76.427	50.684	30.546	323.636
Friesland	15.777	11.795	14.603	24.263	18.877	13.194	98.509
Grafschaft Bentheim	24.692	18.744	23.153	32.816	22.218	14.236	135.859
Leer	29.413	23.570	28.622	40.721	28.905	17.715	168.946
Oldenburg (LK)	22.637	16.421	21.507	33.737	21.602	14.020	129.924
Osnabrück (LK)	63.877	48.288	60.635	87.040	57.021	39.279	356.140
Vechta	27.924	23.233	26.400	32.565	18.889	11.529	140.540
Wesermarsch	14.490	11.747	13.640	22.338	16.074	10.733	89.022
Wittmund	9.367	7.261	8.652	13.750	10.978	6.723	56.731
nachrichtlich: große selbstständige Städte							
Goslar	7.258	6.300	7.988	12.490	9.629	7.463	51.128
Göttingen	16.602	29.118	22.609	22.605	16.763	11.832	119.529
Hameln	9.437	7.567	9.199	13.077	10.073	7.875	57.228
Hildesheim	15.561	18.434	16.910	22.038	16.515	12.286	101.744
Celle	11.786	9.463	11.896	15.227	12.266	9.068	69.706
Cuxhaven	7.092	5.607	7.048	11.070	10.157	7.496	48.470
Lüneburg	12.296	14.473	14.364	16.061	10.620	7.378	75.192
Lingen (Ems)	9.168	8.431	9.841	12.291	8.909	5.477	54.117

Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen von 2017 bis 2040 (Tab. 10)

Landkreis/kreisfreie Stadt	0–17 Jahre	18–29 Jahre	30–44 Jahre	45–59 Jahre	60–74 Jahre	75 Jahre und älter	insgesamt
Index: 2017 = 100							
Niedersachsen	96	93	92	75	106	129	99
Braunschweig	115	116	95	92	108	111	107
Salzgitter	94	90	94	83	95	111	99
Wolfsburg	105	98	84	102	108	103	99
Gifhorn	89	95	84	74	112	155	103
Goslar	81	73	80	60	86	106	83
Helmstedt	90	94	80	72	96	114	93
Northeim	82	77	80	59	88	117	85
Peine	93	99	88	70	112	127	96
Wolfenbüttel	92	83	91	66	99	121	91
Göttingen	96	92	90	70	94	124	94
Region Hannover	105	111	98	83	111	121	106
nachrichtlich: Hannover	113	117	105	93	116	118	111
Diepholz	94	92	92	69	107	135	100
Hamel-Pyrmont	90	89	86	63	92	114	92
Hildesheim	90	87	85	67	98	117	91
Holz Minden	85	77	86	62	85	112	85
Nienburg/Weser	90	86	89	64	100	131	94
Schaumburg	88	84	88	65	97	116	93
Celle	90	93	88	75	96	125	93
Cuxhaven	88	89	86	65	90	126	94
Harburg	98	106	95	76	118	139	107
Lüchow-Dannenberg	73	82	73	56	80	115	78
Lüneburg	95	105	92	76	121	148	108
Osterholz	88	96	83	63	103	139	86
Rotenburg (Wümme)	87	78	89	70	107	139	93
Heidekreis	86	80	89	72	104	130	91
Stade	99	94	92	78	108	138	100
Uelzen	85	78	87	63	96	113	88
Verden	102	101	94	76	103	137	103
Delmenhorst	108	99	97	84	100	123	98
Emden	95	75	96	84	102	115	95
Oldenburg	123	102	96	86	114	137	105
Osnabrück	113	76	111	105	119	119	109
Wilhelmshaven	106	72	103	72	77	95	90
Ammerland	94	96	94	75	109	141	101
Aurich	94	83	97	72	98	137	94
Cloppenburg	99	88	100	87	132	158	108
Emsland	98	87	92	84	120	153	106
Friesland	84	85	86	62	91	125	88
Grafschaft Bentheim	90	85	91	75	114	147	101
Leer	97	86	95	77	109	142	101
Oldenburg (LK)	97	95	98	69	115	145	102
Osnabrück (LK)	90	86	87	72	114	145	100
Vechta	99	87	102	89	137	171	115
Wesermarsch	91	80	92	65	96	128	89
Wittmund	80	78	87	64	92	134	87
nachrichtlich: große selbstständige Städte							
Goslar	86	77	80	64	93	113	88
Göttingen	117	99	96	86	96	126	102
Hamel	97	94	89	75	94	112	99
Hildesheim	106	95	90	76	95	110	95
Celle	95	91	87	84	90	101	91
Cuxhaven	93	86	86	66	78	96	81
Lüneburg	111	108	103	87	122	137	113
Lingen (Ems)	105	84	93	94	105	135	102

Haushaltsstruktur nach Haushaltsgröße 2017 (Tab. 11)

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*	1.683.800	1.323.450	451.767	370.875	142.200	3.972.092	7.962.775	2,00
Braunschweig	76.313	42.033	14.097	9.001	2.353	143.798	248.023	1,72
Salzgitter	23.095	18.014	6.042	4.343	1.562	53.056	104.548	1,97
Wolfsburg	29.119	22.017	6.042	5.001	2.715	64.894	123.914	1,91
Gifhorn	34.140	29.023	9.062	9.001	2.353	83.580	175.079	2,09
Goslar	35.144	29.023	7.049	3.619	1.724	76.559	137.563	1,80
Helmstedt	19.078	16.013	6.042	3.619	1.181	45.933	91.720	2,00
Northeim	26.107	23.018	7.049	6.001	2.715	64.890	133.046	2,05
Peine	26.107	20.016	8.056	7.001	2.534	63.713	133.368	2,09
Wolfenbüttel	28.115	20.016	7.049	5.001	1.810	61.990	120.437	1,94
Göttingen	94.286	54.443	17.331	13.468	3.874	183.402	328.036	1,79
Region Hannover	279.144	192.152	63.437	52.008	17.013	603.755	1.152.675	1,91
nachrichtlich: Hannover	169.695	82.065	26.180	23.003	6.697	307.641	535.061	1,74
Diepholz	36.148	36.029	14.097	9.001	5.068	100.343	216.012	2,15
Hameln-Pyrmont	38.156	24.019	7.049	6.001	2.353	77.578	148.296	1,91
Hildesheim	64.263	46.037	16.111	14.002	3.077	143.490	276.640	1,93
Holz Minden	19.078	12.010	3.769	3.081	805	38.743	71.144	1,84
Nienburg/Weser	24.099	19.015	7.049	6.001	2.715	58.878	121.470	2,06
Schaumburg	32.132	25.020	9.062	7.001	2.534	75.749	157.883	2,08
Celle	41.169	28.022	9.062	8.001	3.801	90.055	178.764	1,99
Cuxhaven	39.160	35.028	12.083	9.001	3.439	98.712	198.100	2,01
Harburg	40.165	45.036	16.111	13.002	3.801	118.114	251.511	2,13
Lüchow-Dannenberg	11.243	8.405	3.171	1.750	887	25.455	48.357	1,90
Lüneburg	38.156	27.021	12.083	9.001	2.896	89.158	182.930	2,05
Osterholz	18.074	20.016	8.056	6.001	1.448	53.594	113.105	2,11
Rotenburg (Wümme)	28.115	24.019	10.069	9.001	4.344	75.549	163.377	2,16
Heidekreis	27.111	23.018	7.049	7.001	2.715	66.894	139.099	2,08
Stade	41.169	35.028	10.069	9.001	4.706	99.973	201.887	2,02
Uelzen	20.888	15.615	5.891	3.251	1.647	47.293	92.744	1,96
Verden	27.111	23.018	6.042	7.001	2.715	65.887	136.590	2,07
Delmenhorst	15.062	13.010	4.712	3.852	1.368	38.003	77.521	2,04
Emden	9.330	8.369	3.275	2.323	1.009	24.305	50.607	2,08
Oldenburg	56.230	29.023	9.062	5.067	1.762	101.145	167.081	1,65
Osnabrück	51.210	27.021	7.049	6.001	2.715	93.996	164.374	1,75
Wilhelmshaven	21.086	14.011	2.827	2.311	1.328	41.563	76.316	1,84
Ammerland	16.066	23.018	8.056	6.001	2.172	55.312	123.377	2,23
Aurich	35.144	33.026	12.083	9.001	3.258	92.513	189.949	2,05
Cloppenburg	24.099	22.017	9.062	10.001	6.154	71.334	167.925	2,35
Emsland	53.218	47.037	20.139	18.003	7.602	145.999	323.636	2,22
Friesland	16.482	17.691	5.086	5.051	2.171	46.480	98.509	2,12
Grafschaft Bentheim	27.111	23.018	6.042	8.001	1.629	65.801	135.859	2,06
Leer	30.835	27.660	10.823	7.678	3.335	80.331	168.946	2,10
Oldenburg (LK)	17.070	22.017	7.049	8.001	2.715	56.852	129.924	2,29
Osnabrück (LK)	49.202	56.044	22.153	19.003	9.050	155.451	356.140	2,29
Vechta	18.074	19.015	9.062	9.001	4.163	59.316	140.540	2,37
Wesermarsch	17.070	19.015	4.240	3.466	1.720	45.512	89.022	1,96
Wittmund	9.625	10.331	2.970	2.950	1.268	27.144	56.731	2,09
nachrichtlich: große selbstständige Städte								
Goslar	13.394	10.813	2.593	1.321	583	28.703	51.128	1,78
Göttingen	54.222	18.014	4.240	3.466	996	80.939	119.529	1,48
Hameln	16.814	9.271	2.476	2.044	827	31.431	57.228	1,82
Hildesheim	31.680	17.044	5.124	4.007	986	58.841	101.744	1,73
Celle	21.120	11.607	3.259	2.593	1.242	39.821	69.706	1,75
Cuxhaven	14.670	10.348	2.796	1.800	646	30.259	48.470	1,60
Lüneburg	22.493	11.268	4.409	2.921	873	41.964	75.192	1,79
Lingen (Ems)	12.966	9.327	3.470	2.659	894	29.314	54.117	1,85

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

Haushaltsentwicklung nach Haushaltsgröße von 2017 bis 2040 (Tab. 12)

Landkreis/kreisfreie Stadt	1- Personen- Haushalte	2- Personen- Haushalte	3- Personen- Haushalte	4- Personen- Haushalte	5- und-mehr- Personen- Haushalte	Haushalte insgesamt
Index: 2017 = 100						
Niedersachsen	105	100	93	82	87	99
Braunschweig	109	107	106	90	94	107
Salzgitter	103	98	96	83	88	99
Wolfsburg	101	101	99	85	95	99
Gifhorn	111	104	94	82	85	103
Goslar	87	82	77	62	71	83
Helmstedt	98	93	89	78	82	93
Northeim	92	85	78	69	75	85
Peine	103	98	90	79	85	96
Wolfenbüttel	97	91	86	75	81	91
Göttingen	99	92	88	77	81	94
Region Hannover	111	106	101	88	93	106
nachrichtlich: Hannover	114	113	109	94	99	111
Diepholz	109	101	92	80	89	100
Hamel-Pyrmont	97	91	87	76	82	92
Hildesheim	96	91	85	75	76	91
Holzminde	89	84	80	71	73	85
Nienburg/Weser	102	93	86	76	82	94
Schaumburg	100	93	87	76	82	93
Celle	99	94	89	77	83	93
Cuxhaven	100	93	90	79	86	94
Harburg	117	108	99	87	91	107
Lüchow-Dannenberg	83	78	72	60	67	78
Lüneburg	116	110	98	83	88	108
Osterholz	93	87	80	71	73	86
Rotenburg (Wümme)	101	96	87	76	82	93
Heidekreis	97	93	85	75	80	91
Stade	105	101	95	83	92	100
Uelzen	93	88	82	69	76	88
Verden	110	102	98	87	93	103
Delmenhorst	102	97	97	88	93	98
Emden	99	97	91	80	86	95
Oldenburg	106	106	105	88	97	105
Osnabrück	110	111	109	94	102	109
Wilhelmshaven	91	88	95	85	96	90
Ammerland	111	103	94	82	87	101
Aurich	102	94	89	79	83	94
Cloppenburg	119	112	100	88	96	108
Emsland	114	109	98	86	93	106
Friesland	96	87	82	73	77	88
Grafschaft Bentheim	109	103	93	82	82	101
Leer	109	103	94	83	89	101
Oldenburg (LK)	114	103	94	85	90	102
Osnabrück (LK)	112	103	91	79	87	100
Vechta	128	121	106	92	99	115
Wesermarsch	95	88	84	73	81	89
Wittmund	96	88	80	70	75	87
nachrichtlich: große selbstständige Städte						
Goslar	92	88	82	66	75	88
Göttingen	103	103	104	87	94	102
Hamel	102	97	95	83	90	99
Hildesheim	97	95	95	84	86	95
Celle	93	91	91	78	85	91
Cuxhaven	84	79	82	72	77	81
Lüneburg	117	115	108	92	97	113
Lingen (Ems)	106	102	97	87	92	102

Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge in Ein- und Zweifamilienhäusern* (Tab. 13)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Wohnungsneubaubedarfe	Wohnungsüberhänge	Wohnungsneubaubedarfe	Wohnungsüberhänge	Wohnungsneubaubedarfe	Wohnungsüberhänge
	2017–2025	2017–2025	2026–2033	2026–2033	2034–2040	2034–2040
Niedersachsen**	64.576	14.204	26.661	36.078	11.273	52.832
Braunschweig	1.022	0	611	0	472	0
Salzgitter	282	0	0	135	0	250
Wolfsburg	497	0	0	94	0	269
Gifhorn	2.515	17	1.506	523	714	893
Goslar	300	1.383	267	2.204	211	2.207
Helmstedt	535	316	296	698	168	822
Northeim	175	1.325	160	1.851	113	2.024
Peine	848	189	396	771	142	1.076
Wolfenbüttel	303	315	144	883	45	1.213
Göttingen	1.595	1.942	1.072	3.340	632	3.338
Region Hannover	6.765	0	2.390	823	1.478	2.282
nachrichtlich: Hannover	2.028	0	1.419	0	1.224	0
Diepholz	2.302	22	466	414	72	1.242
Hamel-Pyrmont	300	471	89	1.033	73	1.345
Hildesheim	510	1.336	260	2.464	157	2.886
Holzminden	77	769	76	1.122	62	1.142
Nienburg/Weser	414	399	130	847	61	1.266
Schaumburg	429	202	88	875	51	1.353
Celle	970	387	293	1.239	96	1.739
Cuxhaven	884	653	304	1.884	130	2.311
Harburg	4.466	0	1.738	103	537	451
Lüchow-Dannenberg	92	853	89	1.224	71	1.260
Lüneburg	2.527	62	1.160	264	456	632
Osterholz	216	459	84	1.721	68	2.339
Rotenburg (Wümme)	931	344	164	1.039	49	1.876
Heidekreis	883	605	386	1.254	100	1.653
Stade	2.623	368	1.336	970	722	1.353
Uelzen	174	491	116	1.141	58	1.364
Verden	1.808	16	725	282	333	637
Delmenhorst	511	0	0	183	0	407
Emden	80	0	0	211	0	283
Oldenburg	1.952	0	487	0	150	0
Osnabrück	1.427	0	662	0	566	0
Wilhelmshaven	109	169	88	394	73	358
Ammerland	1.995	0	527	339	39	785
Aurich	1.999	167	206	1.238	68	2.548
Cloppenburg	3.135	0	1.749	0	427	305
Emsland	5.753	0	2.649	76	763	816
Friesland	186	283	57	1.452	46	1.714
Grafschaft Bentheim	1.640	0	469	10	46	614
Leer	2.924	22	1.237	462	321	962
Oldenburg (LK)	2.074	79	788	365	196	793
Osnabrück (LK)	2.912	8	930	306	325	1.664
Vechta	3.194	0	2.349	0	1.103	0
Wesermarsch	126	342	78	1.028	50	1.260
Wittmund	115	212	37	815	31	1.100
nachrichtlich: große selbstständige Städte						
Goslar	74	262	68	520	56	541
Göttingen	326	0	0	192	0	8
Hamel	191	0	0	89	0	167
Hildesheim	111	0	27	341	23	321
Celle	51	71	48	610	40	727
Cuxhaven	146	422	127	778	102	786
Lüneburg	925	0	438	0	241	0
Lingen (Ems)	675	0	70	0	0	276

* inklusive Fluktuationsreserve und qualitativen Zusatzbedarfen

** Es kommt zu rundungsbedingten Abweichungen.

Datenbasis: NBank-Wohnungsmarktprognose

Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge in Mehrfamilienhäusern* (Tab. 14)

Landkreis/kreisfreie Stadt	Wohnungsneubaubedarfe	Wohnungsüberhänge	Wohnungsneubaubedarfe	Wohnungsüberhänge	Wohnungsneubaubedarfe	Wohnungsüberhänge
Index: 2017 = 100	2017–2025	2017–2025	2026–2033	2026–2033	2034–2040	2034–2040
Niedersachsen**	85.102	3.560	40.526	16.737	28.299	18.672
Braunschweig	6.161	0	3.684	0	3.132	0
Salzgitter	1.039	0	295	0	95	0
Wolfsburg	1.252	0	248	0	293	0
Gifhorn	1.196	0	699	148	471	324
Goslar	558	624	388	1.942	309	2.024
Helmstedt	362	86	179	315	143	443
Northeim	266	372	127	658	95	794
Peine	775	4	338	221	208	328
Wolfenbüttel	650	48	238	658	127	787
Göttingen	3.691	794	724	2.704	852	1.565
Region Hannover	26.503	0	15.703	200	11.931	507
nachrichtlich: Hannover	19.222	0	13.112	0	10.818	0
Diepholz	1.611	0	625	38	258	118
Hamel-Pyrmont	707	81	166	461	115	655
Hildesheim	1.655	289	312	1.442	154	1.378
Holzminde	129	287	122	559	101	493
Nienburg/Weser	551	6	200	91	92	212
Schaumburg	778	2	121	374	62	605
Celle	781	46	385	559	210	802
Cuxhaven	923	352	566	1.220	371	1.318
Harburg	3.289	0	1.607	10	985	69
Lüchow-Dannenberg	177	210	166	374	133	406
Lüneburg	3.954	0	2.009	72	1.183	135
Osterholz	271	0	96	386	78	588
Rotenburg (Wümme)	678	37	225	221	55	339
Heidekreis	532	190	233	620	101	721
Stade	1.707	18	620	465	408	559
Uelzen	181	18	100	526	76	642
Verden	1.343	0	612	46	377	92
Delmenhorst	695	0	55	0	0	68
Emden	304	0	0	53	0	85
Oldenburg	3.931	0	990	0	712	0
Osnabrück	5.179	0	1.947	0	1.975	0
Wilhelmshaven	213	0	201	1.002	168	441
Ammerland	881	0	299	86	137	189
Aurich	869	0	250	268	80	449
Cloppenburg	1.335	0	891	0	451	20
Emsland	2.695	0	1.370	0	557	55
Friesland	280	37	41	302	22	337
Grafschaft Bentheim	882	0	410	0	124	14
Leer	711	0	280	165	143	227
Oldenburg (LK)	844	0	400	35	207	85
Osnabrück (LK)	2.748	0	1.341	11	434	182
Vechta	1.489	0	1.155	0	801	0
Wesermarsch	154	59	55	401	41	421
Wittmund	172	0	50	103	33	193
nachrichtlich: große selbstständige Städte						
Goslar	137	109	132	500	110	490
Göttingen	2.673	0	0	1.158	390	0
Hamel	561	0	130	0	86	0
Hildesheim	1.086	0	0	728	0	502
Celle	246	0	122	449	103	627
Cuxhaven	341	347	320	1.072	258	1.074
Lüneburg	3.002	0	1.413	0	921	0
Lingen (Ems)	698	0	200	0	0	37

* inklusive Fluktuationsreserve und qualitativen Zusatzbedarfen

** Es kommt zur rundungsbedingten Abweichungen.

Datenbasis: NBank-Haushaltsprognose

Abkürzungen

BA	Bundesagentur für Arbeit
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BHKW	Blockheizkraftwerk
BIP	Bruttoinlandprodukt
BKG	Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
CO₂	Kohlenstoffdioxid
EW	Einwohner
EZFH	Ein- und Zweifamilienhäuser
FH	Familienheime
GfK	Gesellschaft für Konsumforschung AG
GWB	Geschosswohnungsbau
ha	Hektar
HH	Haushalt
KdU	Kosten der Unterkunft
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
KWU	Kommunale Wohnungsunternehmen
LK	Landkreis
LSN	Landesamt für Statistik Niedersachsen
MFH	Mehrfamilienhäuser
NIPIX	Niedersächsischer Immobilienpreisindex für Eigenheime und Eigentumswohnungen
OGA	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte (in Niedersachsen)
Pers.	Personen
qm	Quadratmeter
SGB II	Sozialgesetzbuch Zweites Buch – Grundsicherung für Arbeitsuchende
SGB XII	Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch – Sozialhilfe
TU	Technische Universität
WE	Wohneinheit/Wohnung
WOGG	Wohngeldgesetz

Abkürzungen der kreisfreien Städte und Landkreise

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

Weitere Broschüren zur Wohnungsmarktbeobachtung

Bisher veröffentlichte Themenhefte

- Heft 1 Wohnungsmarktbeobachtung 1997
- Heft 2 Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010 (Bearbeitung: Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforchung – ies)
- Heft 3 Wohnungsmarktbeobachtung 1998
- Heft 4 Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010 – Perspektiven am Ende der 90er Jahre (Bearbeitung: ies)
- Heft 5 Wohnungsmarktbeobachtung 1999
- Heft 6 Wohnungsmarktbeobachtung 2000
- Heft 7 Wohnungsprognose 2015 (Bearbeitung: ies)
- Heft 8 Wohnungsmarktbeobachtung 2001
- Heft 9 Wohnungsmärkte regional analysiert 2002
- Heft 10 Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2007/2015 (Bearbeitung: ies)
- Heft 11 Wohnungsmärkte regional analysiert 2003
- Heft 12 Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2010/2015 (Bearbeitung: ies)
- Heft 13 Wohnungsmärkte regional analysiert 2004
- Heft 14 Wohnungsprognose 2010/2015 – Perspektiven der Wohnungsnachfrage (Bearbeitung: ies)
- Heft 15 Wohnungsmärkte regional analysiert 2005
- Heft 16 Wohnungsmarktbeobachtung 2006 – Aktuelle Marktlage und Perspektiven 2020
- Heft 17 Wohnungsmarktbeobachtung 2007 – Aktuelle Marktlage, Spezial: Zurück in die Städte?
- Heft 18 Wohnungsmarktbeobachtung 2008: Aktuelle Marktlage und Perspektiven 2025
- Heft 19 Wohnungsmarktbeobachtung 2009: Strukturen und Qualitäten im Wohnungsbestand
- Heft 20 Wohnungsmarktbeobachtung 2010/2011: Integrierte Entwicklung von Wohnstandorten und Regionen – Perspektive 2030
- Heft 21 Wohnen in Niedersachsen 2012–2030: Investieren in zukunftssichere Bestände
- Heft 22 Generationengerechtes Wohnen in Niedersachsen – Perspektive 2035
- Heft 23 Bezahlbares Wohnen für alle – Perspektiven für Niedersachsen 2015 – 2035

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

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

Online können Sie außerdem unseren Kurzcheck für Ihre Kommune bestellen: das Kommunalprofil. Besuchen Sie uns auf der Seite www.nbank.de (Stichwort „Wohnungsmarktbeobachtung“).

Impressum

Impressum

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

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

Bearbeitung, Text — CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH Hannover, Fabian Böttcher, Esther Nolte

— RegioKontext GmbH Berlin, Arnt von Bodelschwingh, Hendrik Schlichting

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

Titelbild — Geförderter Geschosswohnungsbau in Barsinghausen © Heimatwerk Hannover eG

Konzept — B&B. Markenagentur GmbH — Hannover

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

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



Rechtlicher Hinweis:

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

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

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

Die NBank ist die Investitions- und
Förderbank des Landes Niedersachsen



Niedersachsen