

Qualitative und quantitative Dimensionen des Wohnungsbedarfs in Niedersachsen bis zum Jahr 2025 auf der Ebene der Einheits- und Samtgemeinden

**Untersuchung im Auftrag der Stiftung der Bauindustrie
Niedersachsen-Bremen**



Hannover, Februar 2010

Anschrift der Verfasser:

Matthias Günther, Vorstand Eduard Pestel Institut e.V.,
Dipl.-Ing. Bettina Obst, Pestel Institut e.V.,
Königstr. 50A, 30175 Hannover, Tel. 0511 / 99094-20,
E-Mail: info@pestel-institut.de

Prof. Dr. Lothar Hübl, Erwinstraße 6, 30175 Hannover, Tel./Fax 0511 / 815489,
E-Mail: lotharhuebl@t-online.de

Anschrift des Auftraggebers:

Stiftung der Bauindustrie Niedersachsen-Bremen, Eichstraße 19, 30161 Hannover, Telefon 0511 / 34834-0, Telefax: 0511 / 34807-11,
Internet: www.stiftung-bauindustrie.de, E-Mail: stiftung@bauindustrie-nds.de

Inhalt

	<u>Seite</u>
Tabellenverzeichnis	iv
Abbildungsverzeichnis	iv
1 Aufgabenstellung und Vorgehensweise	1
2 Zukunftsbetrachtungen	2
3 Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage	4
4 Klassischer Wohnungsbedarf in Niedersachsen	6
4.1 Bevölkerungsentwicklung	6
4.2 Haushaltsentwicklung	13
4.3 Übrige Wohnungsbedarfskomponenten	17
4.4 Ergebnis der klassischen Wohnungsbedarfsermittlung	19
5 Qualitativer Zusatzbedarf abgeleitet aus der Altersstruktur der Wohnungsbestände	21
6 Wohnungsbedarf insgesamt	28
7 Besondere Problemlagen	30
7.1 Die Entwicklung ländlicher Räume	30
7.2 Seniorengerechtigkeit der vorhandenen Wohnungsbestände	33
8 Fazit der Untersuchung	35

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen von 1995 bis 2008	6
Tabelle 2	Modellrechnung der Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen von 2008 bis 2015	11

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Wohnungsnachfrage, Wohnungsangebot und politische Eingriffe	5
Abb. 2	Regionale Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen seit 1995	7
Abb. 3	Wanderungssalden Niedersachsens in verschiedenen Vergangenheitsperioden sowie der Ansatz für die Modellrechnungen bis 2025	8
Abb. 4	Wanderungssaldo der Kreise und kreisfreien Städte*) Niedersachsens von 1996 bis 2008	10
Abb. 5	Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen von 1978 bis 2008 sowie in der Modellrechnung bis 2025	12
Abb. 6	Regionale Ergebnisse der Bevölkerungsmodellrechnung bis 2025 in Niedersachsen	13
Abb. 7	Haushaltsentwicklung in Niedersachsen von 1987 bis 2025	15
Abb. 8	Regionale Ergebnisse der Haushaltsmodellrechnung bis 2025 in Niedersachsen	16
Abb. 9	Summe der positiven Wohnungsbedarfe auf der Ebene der Samt- und Einheitsgemeinden in Niedersachsen bis 2025	19
Abb. 10	Regionale Verteilung des klassisch ermittelten Wohnungsbedarfs in Niedersachsen bis 2025	20
Abb. 11	Anteil der Baualtersklasse „bis 1948“ in den niedersächsischen Kommunen	23
Abb. 12	Anteil der Baualtersklasse „1949 bis 1957“ in den niedersächsischen Kommunen	24
Abb. 13	Anteil der Baualtersklasse „1958 bis 1968“ in den niedersächsischen Kommunen	25
Abb. 14	Anteil der Baualtersklasse „1969 bis 1978“ in den niedersächsischen Kommunen	26
Abb. 15	Qualitativer Zusatzbedarf in Niedersachsen bis 2025	27
Abb. 16	Summe des Wohnungsbedarfs in Niedersachsen bis zum Jahr 2025	28
Abb. 17	Regionaler Wohnungsbedarf in Niedersachsen bis zum Jahr 2025	29
Abb. 18	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je 100 Einwohner	30
Abb. 19	Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen von 1995 bis 2004 und von 2004 bis 2008	32
Abb. 20	Modellrechnung zur Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in Niedersachsen bis 2025	33

1 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Im März 2009 hat das Pestel Institut die im Auftrage des Bundesverbandes Deutscher Baustoff-Fachhandel e.V. (BDB), der Deutschen Gesellschaft für Mauerwerksbau e.V. (DGfM) und dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. erarbeitete Untersuchung „Wohnungsmangel in Deutschland? - Regionalisierter Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025“ vorgestellt. Diese Untersuchung zeigt auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands, welche qualitativen und quantitativen Wohnungsbedarfe bis zum Jahr 2025 zu erwarten sind. Insbesondere wurde herausgearbeitet, dass die von der Bundesregierung bzw. vom Parlament formulierten Ziele Klimaschutz, familiengerechtes Wohnen, Wohnen für Senioren und selbstbestimmtes Wohnen für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen nur mit deutlich erhöhter Neubautätigkeit erreichbar sind.

In dieser hier vorgelegten Untersuchung für Niedersachsen erfolgt eine regionale Vertiefung der qualitativen und quantitativen Dimensionen des Wohnungsbedarfs auf der Ebene der 427 Einheits- und Samtgemeinden für Niedersachsen.

Zunächst wurde ein Szenario zur künftigen Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten in Niedersachsen entwickelt. Dieses Szenario wurde anschließend auf die Kommunen übertragen, um in der klassischen Berechnungsweise den Wohnungsbedarf zu ermitteln.

Neue Anforderungen an die Wohnungen insbesondere unter den Gesichtspunkten Klimaschutz und Seniorengerechtigkeit werden von großen Teilen des Wohnungsbestandes heute nicht erfüllt. Entsprechende Umbauten und Modernisierungen sind nach Experteneinschätzungen ökonomisch bei einem Teil dieser Bestände nicht sinnvoll. Aufbauend auf der regionalen Altersstruktur der Wohnungen wurde der daraus resultierende qualitative Zusatzbedarf in Niedersachsen abgeschätzt.

Abschließend geht die Untersuchung noch auf die für ein Flächenland durchaus typischen Problemlagen in ländlichen Räumen ein und es wird die Dimension künftig erforderlicher spezieller Wohnformen für Senioren abgeschätzt.

2 Zukunftsbetrachtungen

Seit ewiger Zeit wünscht der Mensch Wissen über die Zukunft zu erlangen. Das berühmte Orakel von Delphi, die Vorhersagen Nostradamus oder der jüngst zum Filmepos verarbeitete Maya-Kalender sind nur drei besonders populäre der vielfältig vorliegenden Beispiele früherer Vorhersagen.

Da nach wie vor die Begehrlichkeiten hinsichtlich des Wissens über die Zukunft groß sind, finden Wahrsagerinnen und Wahrsager, die mittels Kartenlegen, Glaskugeln, Pendeln oder sonstiger Hilfsmittel einen Blick in die Zukunft gewähren, auch heute noch ihre Kunden.

Notwendige Zukunftsaussagen im wirtschaftlichen und politischen Bereich werden über so genannte wissenschaftliche Prognosen befriedigt. Blicken wir auf die letzten fünfzig Jahre wissenschaftlicher Prognosen gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Veränderungen zurück, so lässt sich festhalten, dass insbesondere quantitative Prognosen nur selten tatsächlich die Realität treffen. So haben die Wirtschaftsforschungsinstitute in ihren Herbstgutachten bei der Vorhersage der bundesweiten Wirtschaftsentwicklung der kommenden 12 Monate häufig deutliche Abweichungen erfahren müssen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Eintrittswahrscheinlichkeit von Prognosen mit zunehmendem Abstand vom aktuellen Zeitpunkt kleiner wird und - bezugnehmend auf das Thema dieser Untersuchung - mit sinkender Größe der betrachteten regionalen Einheit ebenfalls mit wachsenden Unsicherheiten der Prognosen zu rechnen ist.

Unabhängig davon, welche mathematischen Verfahren eingesetzt werden, wissen wir doch nicht tatsächlich, was in der Zukunft passiert. Es werden Modelle entwickelt, welche die vollständige Komplexität der realen Welt nicht abbilden können. Die quantitativen Vorhersagemodelle bauen immer auf Vergangenheitsbetrachtungen auf und schreiben die für die Vergangenheit festgestellten Zusammenhänge und Entwicklungen unter bestimmten Rahmenbedingungen in die Zukunft fort. Bei Prognosen ökonomischer oder demografischer Entwicklungen kommt noch der Unsicherheitsfaktor Mensch ins Spiel, der seine bisherigen Verhaltensmuster während des betrachteten Zeitraums ändern kann.

Insofern ist es wichtig darauf hinzuweisen, dass es sich bei allen in dieser Untersuchung ausgewiesenen Zukunftswerten um Modellrechnungen handelt und nicht um Prognosen. Bei Modellrechnungen über 427 Städte, Gemeinden und Samtgemeinden in Niedersachsen ist es nahezu selbstverständlich, dass die

eingesetzten Verfahren an die Vergangenheitsentwicklung anknüpfen und diese, wenn auch mit Modifikationen, fortschreiben.

Damit ist aber auch das Ziel von Modellrechnungen definiert: Im Vordergrund steht das Schaffen von Transparenz! Welche Rahmenbedingungen haben sich verändert? Hat sich das Verhalten der Bürger verändert? Welche Rolle spielen Einkommen und relative Preise für den Haushaltsbildungsprozess und die Wohnortsuche?

Gerade auf der kommunalen Ebene kann nicht oft genug betont werden, dass die zentrale Aufgabe der Kommunalpolitik die Gestaltung der Zukunft ist. Sicher sind den Gestaltungsmöglichkeiten Grenzen gesetzt, aber das permanente Ausloten der Optionen zur Erreichung einer „gewünschten“ Entwicklung sollte das kommunalpolitische Handeln bestimmen. Insofern ist das Wissen über grundlegende Zusammenhänge des Siedlungsverhaltens der Bürger eine Voraussetzung für gestaltende Kommunalpolitik.

Unmittelbar verbunden mit der Gestaltung der Zukunft ist deshalb die Diskussion und Definition der „gewünschten“ Entwicklung.

Sicher werden einige Kommunen von den Ergebnissen der in dieser Untersuchung vorgelegten Modellrechnung betroffen sein. Wie schon betont stellen die Ergebnisse keinen Versuch einer Vorhersage dar, sondern zeigen auf, welche Entwicklung sich einstellt, wenn sich die Tendenzen der jüngeren Vergangenheit fortsetzen. Gerade die Modellrechnungsergebnisse sollten Ansporn sein, eigene Ziele zu definieren und Maßnahmen zur Zielerreichung einzuleiten.

Andererseits dürfen sich Kommunen, deren Entwicklung sich bei einer Fortschreibung des Bisherigen eher positiv darstellt, nicht ausruhen. Ohne eigene Aktivitäten zur Erhaltung oder Verbesserung der Attraktivität kann der aktuelle Vorsprung gegenüber anderen Kommunen schnell verloren gehen.

Daher sollten alle Kommunen die vorgestellten Modellrechnungen als Ansporn sehen, eine „gewünschte“ Entwicklung zu definieren und sich dieser durch gezieltes Handeln anzunähern.

3 Wohnungsbedarf und Wohnungsnachfrage

Bei der hier vorgelegten Untersuchung wird über Modellrechnungen der Wohnungsbedarf in Niedersachsen ermittelt. Dieser Wohnungsbedarf ist grundsätzlich zu unterscheiden von der Wohnungsnachfrage.

Der Wohnungsbedarf ist eine normative Größe, zu deren Ermittlung zunächst Bedarfsnormen festgelegt werden müssen. Zu den klassischen Bedarfsnormen ist zu zählen, dass

- jeder Haushalt über eine Wohnung verfügen soll,
- eine ausreichende Fluktuationsreserve einzuhalten ist,
- die Zahl der Untermietverhältnisse abgesenkt wird und
- die Zahl der Zweit- und Freizeitwohnungen erhöht wird.

Wohnungsbedarf orientiert sich an definierten Bedürfnissen und nicht am Einkommen.

Demgegenüber steht die **Wohnungsnachfrage, welche zu realisierten Kauf- und Mietvertragsabschlüssen führt**. Die Nachfrage ist abhängig von den Einkommen der privaten Haushalte, deren individuellen Präferenzen und dem Preisniveau des Wohnens.

Dementsprechend wird die Wohnungsnachfrage beeinflusst durch

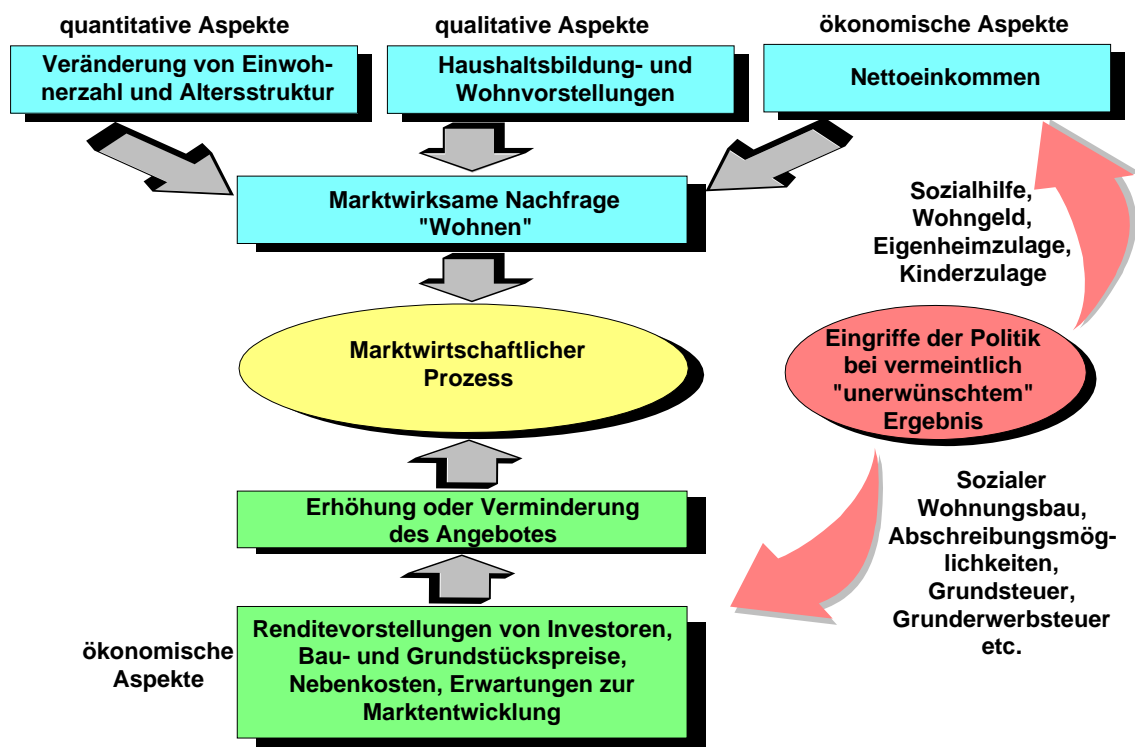
- die Entwicklung der Erwerbseinkommen,
- die Höhe und Verteilung der Nettoeinkommen,
- die Entwicklung der Transfereinkommen und die
- relativen Preise des Wohnens

Da auf den Wohnungsmärkten ein Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage herbeigeführt wird, müssen auch die Einflüsse auf der Anbieterseite einbezogen werden. Zu nennen sind

- die Kosten der Angebotserstellung,
- die Abschreibungsmodalitäten,
- die Subventionierung (Investitionszuschüssen oder die Darlehen zu Sonderkonditionen),
- die Grunderwerbsteuer und
- das Mietrecht.

Ohne die rot eingefärbten staatlichen Eingriffe würde der in **Abbildung 1** dargestellte Prozess zu einem Ausgleich von Angebot und Nachfrage führen. Im Ergebnis würden die Mengen und Qualitäten an Wohnungen umgesetzt, die zu der entsprechend den Präferenzen und Einkommen der Haushalte verfügbaren „Kaufkraft Wohnen“ von den Anbietern bereitgestellt werden.

Abbildung 1: Wohnungsnachfrage, Wohnungsangebot und politische Eingriffe



Gemessen an einem politisch definierten „Wohnungsbedarf“ (z.B. jedem Haushalt eine Wohnung) würde es aufgrund von Zeitverzögerungen (sowohl beim Erkennen von Veränderungen als auch durch objektiv notwendige Planungs- und Bauzeiten) immer wieder zu temporären Marktungleichgewichten kommen. Tendenziell würde sich das Angebot aber immer wieder der „kaufkräftigen Nachfrage“ annähern. Allerdings würde der rein marktwirtschaftliche Prozess zu Ergebnissen führen, die zumindest nach bisheriger Interpretation der sozialen Marktwirtschaft nicht akzeptabel wären. Insbesondere die Versorgung von einkommensschwächeren Haushalten mit Wohnraum wäre problematisch.

Und mit dieser Erkenntnis ist man wieder beim normativ definierten Wohnungsbedarf. Welcher Mindestkonsum an Wohnen wird einer Einzelperson oder einem aus mehreren Personen bestehenden Haushalt zugebilligt? Diese Frage muss grundsätzlich politisch geklärt werden.

4 Klassischer Wohnungsbedarf in Niedersachsen

Die klassische Wohnungsbedarfsermittlung setzt vor allem an der demografischen Entwicklung an. Neben dem aus der Haushaltsentwicklung resultierenden Bedarf an Wohnungen werden zudem Bedarfskriterien für die Bereiche Zweit- und Freizeitwohnungen sowie die Untermietverhältnisse definiert. Darüber hinaus werden die in der Vergangenheit beobachteten Wohnungsabgänge (Abriss, Umwidmung, Zusammenlegung u. ä.) fortgeschrieben.

4.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung (Personen mit Hauptwohnsitz) und deren Veränderungsparameter zeigt **Tabelle 1** für das Land Niedersachsen seit 1995. Das Land hatte in der Summe seit 1996 einen **negativen natürlichen Saldo** zwischen Geburten- und Sterbefällen in Höhe von rund 120.000 Personen. Die Wanderungsbilanz war mit einem Gewinn von knapp 290.000 Personen dagegen stark positiv. Insgesamt erhöhte sich die Einwohnerzahl in Niedersachsen um 2,1 %.

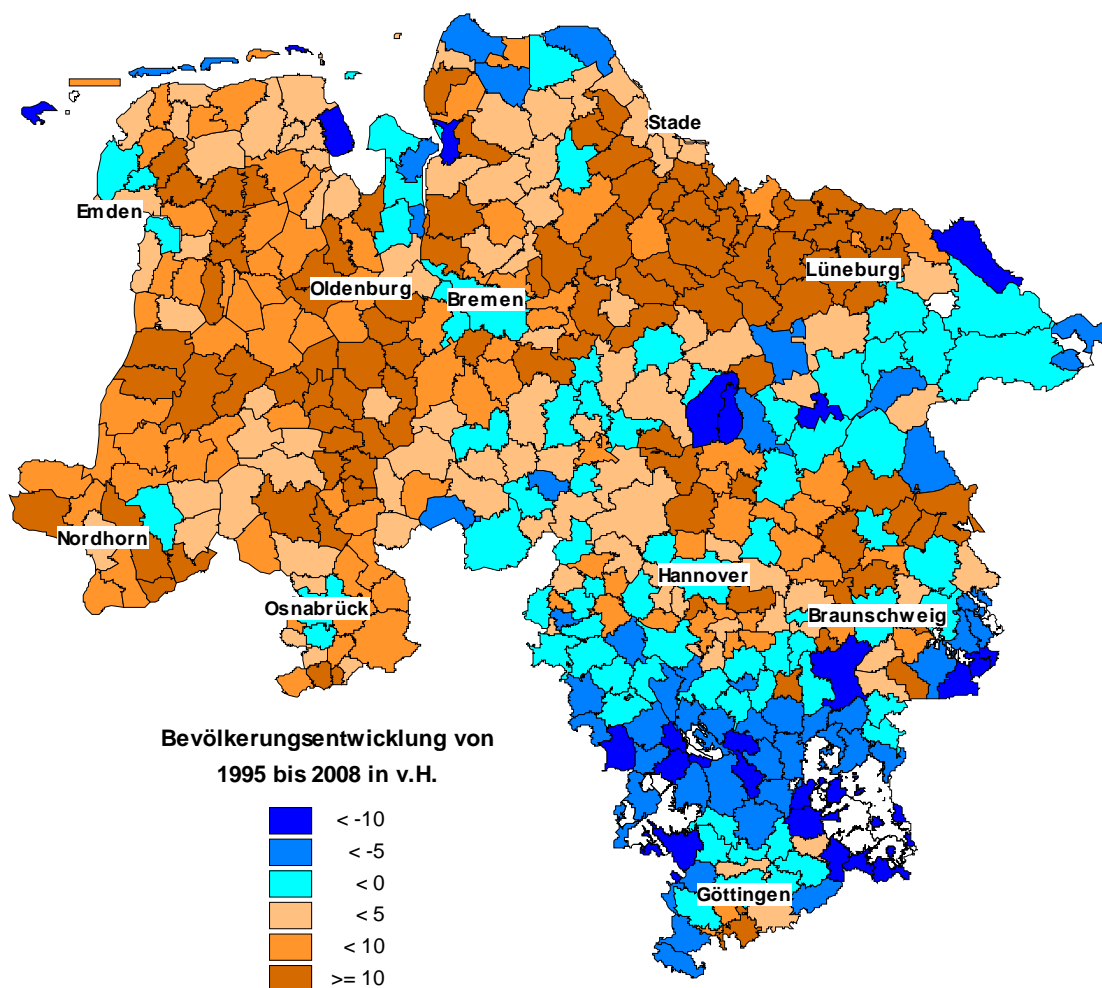
Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen von 1995 bis 2008

Jahr	Gesamtbevölkerung	Geburten	Sterbefälle	Natürlicher Saldo	Wanderungssaldo
1995	7.780.422	-	-	-	-
1996	7.815.148	83.655	85.574	-1.919	36.645
1997	7.845.398	85.907	83.958	1.949	28.301
1998	7.865.840	82.207	83.677	-1.470	21.912
1999	7.898.760	80.483	82.652	-2.169	35.089
2000	7.926.193	79.436	82.901	-3.465	30.898
2001	7.956.416	75.239	82.516	-7.277	37.500
2002	7.980.472	73.193	83.512	-10.319	34.375
2003	7.993.415	70.563	85.336	-14.773	27.716
2004	8.000.909	70.371	81.487	-11.116	18.610
2005	7.993.946	66.993	82.976	-15.983	9.020
2006	7.982.685	65.327	82.121	-16.794	5.533
2007	7.971.684	65.324	82.282	-16.958	5.957
2008	7.947.244	64.890	84.895	-20.005	-4.435
Veränder./ Summe in v.H.	166.822 2,1			-120.299 -1,5	287.121 3,7

Daten: LSKN

Die Bevölkerungsentwicklung auf der Samtgemeindeebene seit 1995 ist in **Abbildung 2** dargestellt. Deutlich zu erkennen sind Regionen mit starken Bevölkerungszuwächsen im ehemaligen Bezirk Weser-Ems, zwischen Hamburg und Bremen sowie im Bereich Hannover-Braunschweig-Wolfsburg. Teils bereits deutliche Bevölkerungsrückgänge verzeichneten dagegen vor allem Kommunen in den Kreisen Uelzen und Lüchow-Dannenberg sowie im südlichen Niedersachsen. Die stärksten Veränderungswerte zeigen sich regional mit einer Bevölkerungsabnahme von 29 % in St. Andreasberg und einer Einwohnersteigerung von 30 % in der Gemeinde Wietzendorf.

Abbildung 2: Regionale Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen seit 1995



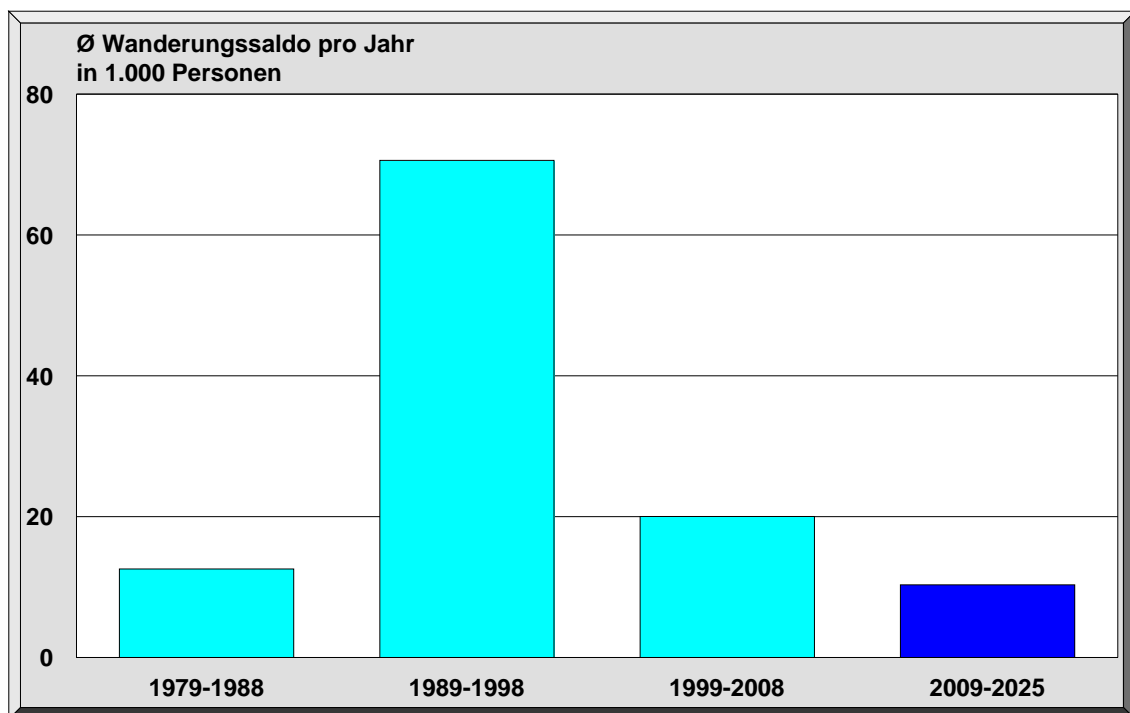
Daten: LSKN

Für die Modellrechnungen auf der Ebene der Samt- und Einheitsgemeinden Niedersachsens wurde die Geburtenhäufigkeit (Fertilitätsrate) unter Beibehaltung der regionalen Unterschiede für den Betrachtungszeitraum konstant belassen. Die durchschnittliche Lebenserwartung wird bis zum Endjahr der

Modellrechnung 2025, ebenfalls aufbauend auf den regional vorgefundenen Werten, gegenüber dem Jahr 2008 für Männer und Frauen um jeweils knapp zweieinhalb Jahre erhöht angesetzt. Diese Szenarien entsprechen im Wesentlichen der mittleren Annahme (Geburtenhäufigkeit) und der Basisannahme (Sterblichkeit) der 11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes.

Den durchschnittlichen Wanderungsgewinn Niedersachsens für die drei vergangenen Dekaden sowie den Ansatz für die Zeit bis 2025 zeigt **Abbildung 3**. Im ersten betrachteten Zeitraum, den Jahren von 1979 bis 1988, lag die jährliche Nettozuwanderung bei knapp 12.600 Personen pro Jahr. In diesen Zeitraum fiel u. a. die von der 1982 gewählten konservativ-liberalen Regierung initiierte Rückkehrprämienregelung für „Gastarbeiter“. Die Inanspruchnahme dieser Regelung führte vor allem in den Jahren 1983 bis 1985 zu erhöhten Abwanderungen ins Ausland. In die zweite aufgeführte Periode fallen die osteuropäischen Grenzöffnungen und die Wiedervereinigung Deutschlands. Die Wanderungsgewinne dieser Zeit dürften auf absehbare Zeit „einmalig“ bleiben. Dagegen sind für die letzte betrachtete Periode bis 2008 keine außergewöhnlichen Einflüsse erkennbar, die das Wanderungsgeschehen in die eine oder andere Richtung beeinflusst haben.

Abbildung 3: Wanderungssalden Niedersachsens in verschiedenen Vergangenheitsperioden sowie der Ansatz für die Modellrechnungen bis 2025



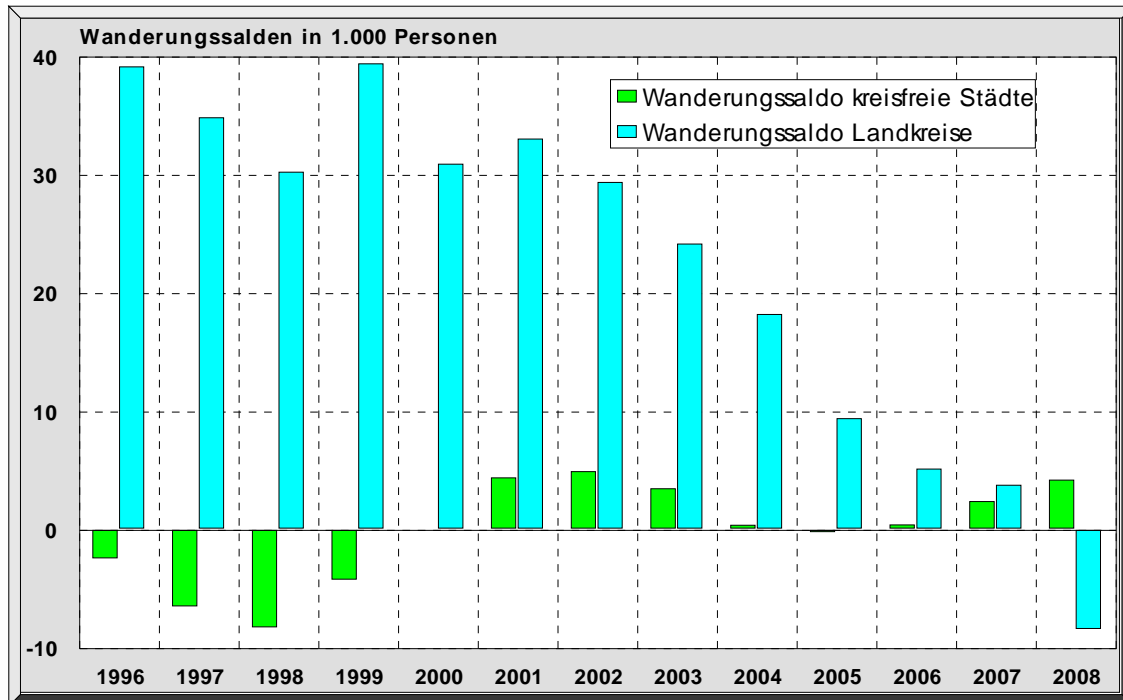
Daten: LSKN

Auch wenn gegenwärtig die Nettozuwanderungen aus dem Ausland gering ausfallen bzw. sogar negativ sind, ist mittelfristig davon auszugehen, dass der eintretende Rückgang der Zahl der Erwerbspersonen (aufgrund der Altersstruktur der Bevölkerung in Deutschland) zumindest teilweise durch Auslandszuwanderungen ausgeglichen wird.

Bei den Binnenwanderungen wird erwartet, dass sich die Stadt-Umland-Wanderung aus den Hansestädten Hamburg und Bremen heraus weiter abschwächt. Niedersachsen wird aber weiterhin leichte Wanderungsgewinne aus diesen beiden Stadtstaaten erzielen. Die Wanderungsgewinne aus Ostdeutschland werden weiter rückläufig sein. Für die Zeit bis 2025 wird deshalb mit jährlich rund 10.300 Personen ein vergleichsweise niedriger Wanderungsgewinn angesetzt. Dieser Ansatz stellt, wie bereits mehrfach betont, keine Prognose dar. Trotzdem müssen die Ansätze von Modellrechnungen in einem plausiblen Rahmen liegen, um einen möglichst hohen Realitätsbezug zu haben.

Bei den Wanderungen innerhalb Niedersachsens zeigt sich ab dem Jahr 2000 ein erheblicher Wandel beim Bevölkerungsaustausch zwischen städtischen und ländlichen Regionen (vgl. **Abbildung 4**). Profitierten die Kreise in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre ganz erheblich von Zuwanderungen aus den Städten, so haben sich die Verhältnisse inzwischen umgekehrt. Es handelt sich dabei allerdings nicht um ein „Zurück in die Städte“ wie gelegentlich in den Medien verbreitet, sondern vielmehr um ein „Nicht mehr raus aus den Städten“. D. h., die schon immer zu beobachtende Abwanderung junger Menschen aus dem Ländlichen Raum in die Städte findet nach wie vor statt. Dagegen hat sich die Abwanderung von Familien aus den Städten in den Ländlichen Raum inzwischen erheblich abgeschwächt, so dass der Ländliche Raum durch die Wanderungsbewegungen Einwohner verliert.

**Abbildung 4: Wanderungssaldo der Kreise und kreisfreien Städte^{*)}
Niedersachsens von 1996 bis 2008**



^{*)} einschließlich der Landeshauptstadt Hannover
Daten: LSKN

Viele Dörfer wurden, nicht zuletzt wegen der Produktivitätssteigerungen in der Landwirtschaft, auf die Funktion „Wohnen“ reduziert. Wenn diese Dörfer in Zeiten steigender Mobilitätskosten zu weit von den Arbeitsplätzen entfernt liegen, muss aus heutiger Sicht davon ausgegangen werden, dass sie langfristig deutliche Bevölkerungsverluste hinnehmen müssen, wenn keine neuen Nutzungen (z. B. im Freizeitbereich) gefunden werden.

Die Verteilung der für Niedersachsen insgesamt angesetzten Wanderungsgewinne auf die Kommunen basiert in der Regel jeweils zur Hälfte auf der Entwicklung der Jahre 2005 bis 2007 und der aktuellen Einwohnerzahl der Kommunen. Damit wird das gerade auf der kleinräumigen Ebene auftretende Problem von zufälligen Entwicklungen (in den Basisjahren war gerade ein attraktives Baugebiet verfügbar oder wegen Verzögerungen in der Bauleitplanung kam die Bautätigkeit zum Erliegen) gemindert.

Da der Sterbeüberschuss in diesem Szenario höher ausfällt als der angesetzte Wanderungsgewinn, verliert Niedersachsen nach dieser Modellrechnung bis zum Jahr 2025 knapp 280.000 Einwohner (vgl. **Tabelle 2**).

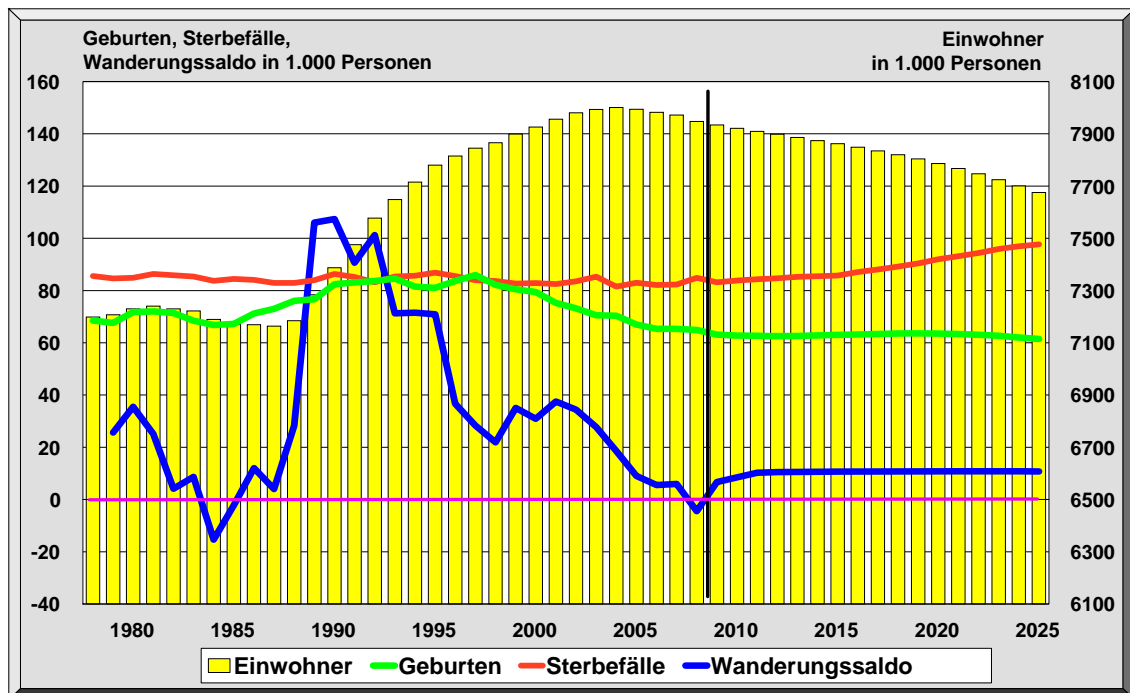
Tabelle 2: Modellrechnung der Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen von 2008 bis 2015

Jahr	Bevölkerung gesamt	Gebur- ten	Sterbe- fälle	natürlicher Saldo	Wanderungs- saldo
2008	7.947.244	-	-	-	-
2009	7.933.859	63.137	83.163	-20.026	6.641
2010	7.921.132	62.759	83.868	-21.109	8.382
2011	7.909.612	62.689	84.333	-21.644	10.124
2012	7.897.681	62.504	84.657	-22.153	10.222
2013	7.885.344	62.609	85.269	-22.660	10.323
2014	7.872.980	62.805	85.481	-22.676	10.312
2015	7.860.573	62.977	85.762	-22.785	10.378
2016	7.847.097	63.218	87.068	-23.850	10.374
2017	7.832.772	63.338	88.061	-24.723	10.398
2018	7.817.635	63.564	89.132	-25.568	10.431
2019	7.801.233	63.525	90.390	-26.865	10.463
2020	7.783.344	63.609	91.939	-28.330	10.441
2021	7.763.913	63.236	93.118	-29.882	10.451
2022	7.743.142	63.104	94.337	-31.233	10.462
2023	7.720.442	62.674	95.847	-33.173	10.473
2024	7.696.045	62.021	96.889	-34.868	10.471
2025	7.670.305	61.451	97.621	-36.170	10.430
Veränder./ Summe in v.H.	-276.939 -3,5			-447.715 -5,6	170.776 2,1

Daten: Pestel Institut

In einer längerfristigen Perspektive ist die Bevölkerungsentwicklung seit 1978 in **Abbildung 5** ausgewiesen. Hier zeigt sich der eindrucksvolle Einwohnerzugewinn nach den Grenzöffnungen in Osteuropa und der Wiedervereinigung Deutschlands Anfang der 1990er Jahre. Selbst wenn der Einwohnerrückgang die Modellrechnungsergebnisse übersteigen sollte, so wird Niedersachsen im Jahr 2025 ziemlich sicher mehr Einwohner aufweisen als 1978. Allerdings wird sich die Altersstruktur erheblich verändern. Waren im Jahre 1978 knapp 20 % aller Niedersachsen 60 Jahre oder älter, so stieg deren Anteil bis 2008 auf gut 25 % und im Jahr 2025 werden gut ein Drittel der Einwohner dieser Altersgruppe angehören.

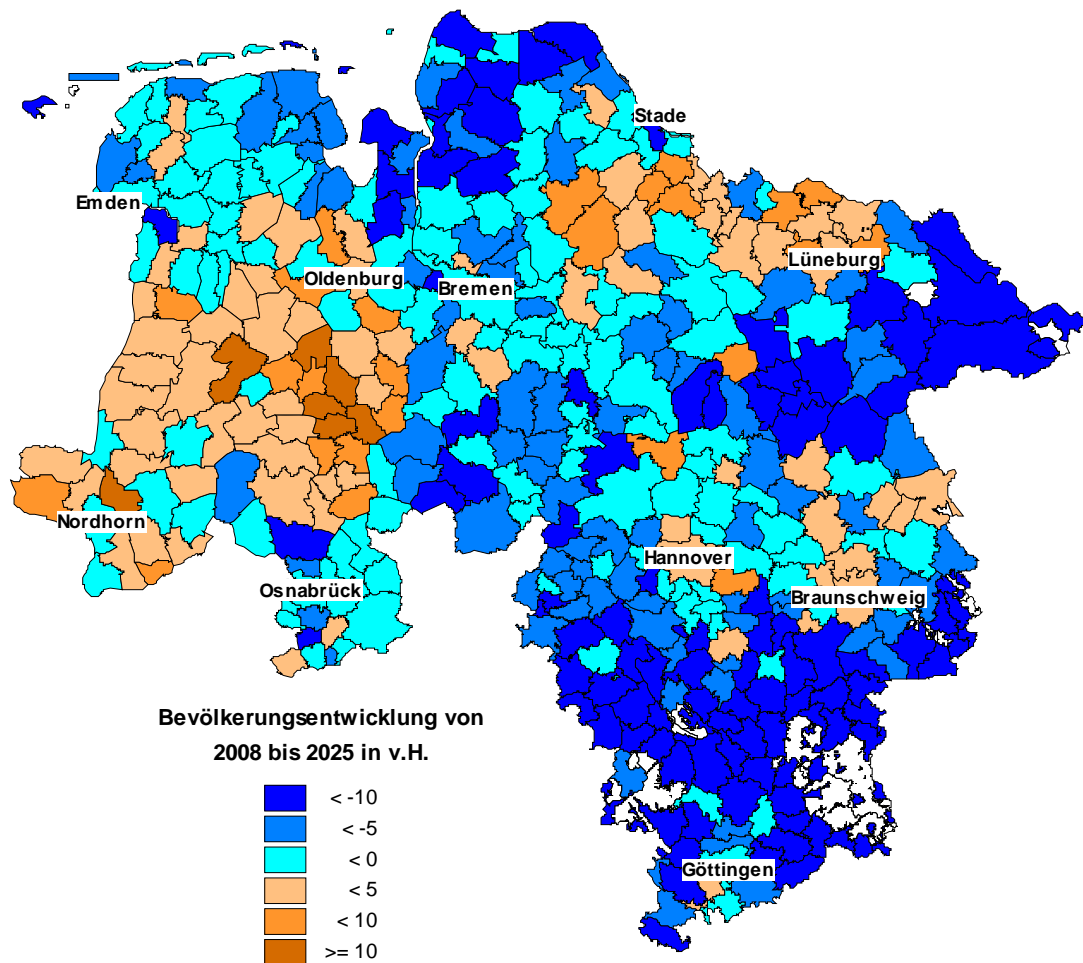
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen von 1978 bis 2008 sowie in der Modellrechnung bis 2025



Daten: LSKN, Pestel Institut

Gemäß den Grundannahmen für die vorgelegte Modellrechnung zeigen die regionalen Ergebnisse (**Abbildung 6**) im Wesentlichen eine (abgeschwächte) Fortschreibung der Entwicklung der letzten Jahre. Weitere Bevölkerungszuwächse sind auf dieser Basis vor allem für weite Bereiche im Westen Niedersachsens in den Kreisen Ammerland, Cloppenburg, Emsland, Grafschaft Bentheim und Vechta zu erwarten. Hinzu kommen die Kreise Harburg, Lüneburg und Stade im Hamburger Umfeld. Bei den größeren Städten errechnen sich für Braunschweig, Oldenburg sowie die Landeshauptstadt Hannover leichte Zuwächse.

Abbildung 6: Regionale Ergebnisse der Bevölkerungsmodellrechnung bis 2025 in Niedersachsen



Daten: Pestel Institut

4.2 Haushaltsentwicklung

Eine wesentliche Komponente der klassischen Wohnungsbedarfsentwicklung ist die Veränderung der Anzahl privater Haushalte. Diese wiederum wird von der **Bevölkerungsentwicklung** und dem **Haushaltsbildungsverhalten** bestimmt.

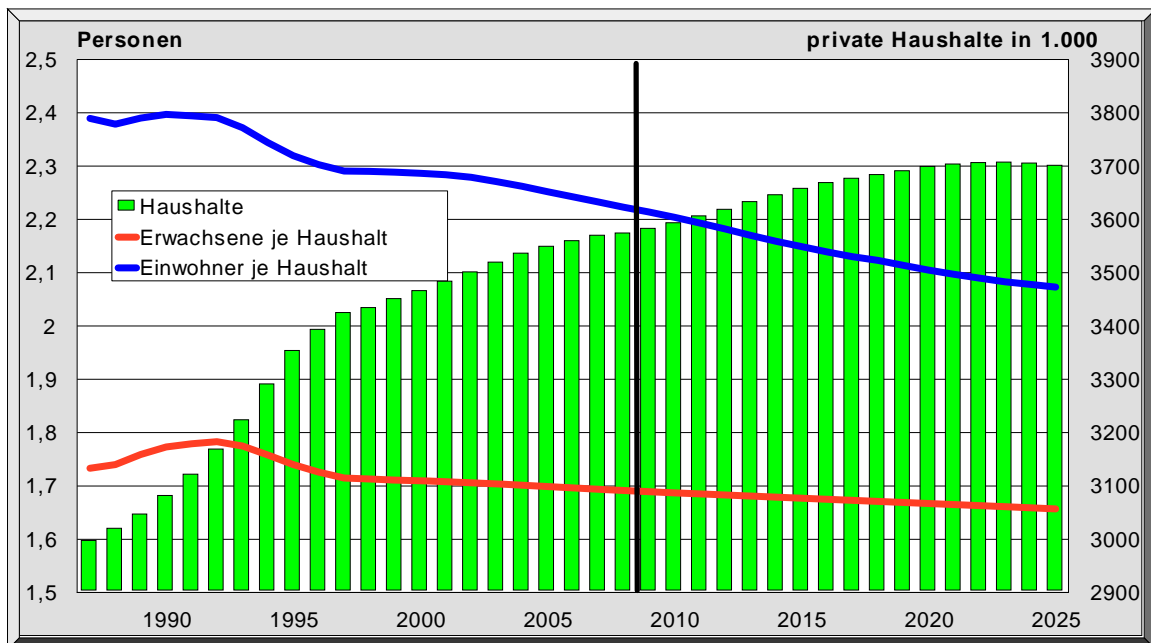
Die Haushaltsbildung der Vergangenheit war durch eine stetige **Singularisierung** geprägt: Immer mehr Personen bilden einen Einzelhaushalt. Dies zeigt sich durch sinkende Heiratsquoten, häufigere Scheidungen sowie gesunkene Wiederverheiratungsquoten. Zusätzlich erhöht sich die Zahl der „Single-Haushalte“ durch die längere Lebenserwartung von Frauen. Die Ehemänner sind in der Regel älter und leben kürzer, so dass die Zahl der Witwenhaushalte steigt. Bei ausreichender Verfügbarkeit von Wohnungen wirkt sich dieser

Singularisierungstrend unmittelbar auf die durchschnittliche Haushaltsgröße aus. Die nach 1987 vorübergehend gestiegenen Werte der durchschnittlichen Haushaltsgröße waren weniger Ausdruck eines gesamtgesellschaftlichen Wertewandels, sondern vielmehr **Resultat des damaligen Wohnungsmangels**, der sich mit dem Eintritt der geburtenstarken Jahrgänge in die Haushaltsbildungsphase und den ab 1989 erfolgenden Zuwanderungen bei gleichzeitig nur schwacher Wohnungsbautätigkeit aufgebaut hatte. Der Höhepunkt des Wohnungsmangels war in den Jahren 1992/93 erreicht; seit diesen Jahren ist die durchschnittliche Haushaltsgröße wieder überall im Land rückläufig. Die damalige Entwicklung zeigt aber auch auf, dass die Möglichkeiten der Singularisierung gerade jüngerer Menschen erheblich von den erzielbaren Nettoeinkommen und den Wohnkosten beeinflusst werden. So konnten damals mangels bezahlbarer Wohnungen viele junge Menschen keine eigenen Haushalte bilden und blieben aus Kostengründen länger im Haushalt der Eltern wohnen, als zu erwarten gewesen wäre.

Über den Gesamtzeitraum seit 1987 hat sich die Haushaltsgröße jedoch erheblich verringert. Lag die durchschnittliche Haushaltsgröße in Niedersachsen im Jahr 1987 noch bei knapp 2,4 Personen, so lebten im Jahr 2008 durchschnittlich nur noch gut 2,22 Personen gemeinsam in einem Haushalt. Die Bandbreite reichte 1987 von unter 1,7 Personen je Haushalt in der Stadt Göttingen bis gut 4 Personen je Haushalt in der Gemeinde Bakum (Kreis Vechta) und der Samtgemeinde Lengerich (Kreis Emsland). Heute finden sich die niedrigsten Werte in den Inselgemeinden Spiekeroog und Langeoog sowie nach wie vor in der Universitätsstadt Göttingen mit weniger als 1,6 Personen je Haushalt. Der obere Wert hat sich erheblich vermindert, und mit etwa 3,3 Personen je Haushalt finden sich die durchschnittlich größten Haushalte in den Gemeinden Cappeln (Oldenburg), Emstek, Garrel und Molbergen im Kreis Cloppenburg. Die niedersachsenweite Entwicklung seit der Volkszählung und die Ergebnisse der Modellrechnung bis 2025 zeigt **Abbildung 7**.

Für die Abschätzung der künftigen Entwicklung wurde weiterhin berücksichtigt, dass innerhalb der Gesamtbevölkerung nur die Erwachsenen als Bedarfsträger am Wohnungsmarkt auftreten, weil bei den Eltern lebende Kinder keinen Bedarf an einer eigenen Wohnung haben. Da die Einwohnerzahl von der Basis her schrumpft, nimmt die Haushalte bildende erwachsene Bevölkerung entsprechend bis zum Jahr 2021 noch zu und auch im Jahr 2025 liegt deren Zahl noch um 1,4 % über dem heutigen Wert. Bei anhaltender Singularisierung steigt die Zahl der privaten Haushalte noch um 3,5 % oder rund 130.000 an.

Abbildung 7: Haushaltsentwicklung in Niedersachsen von 1987 bis 2025

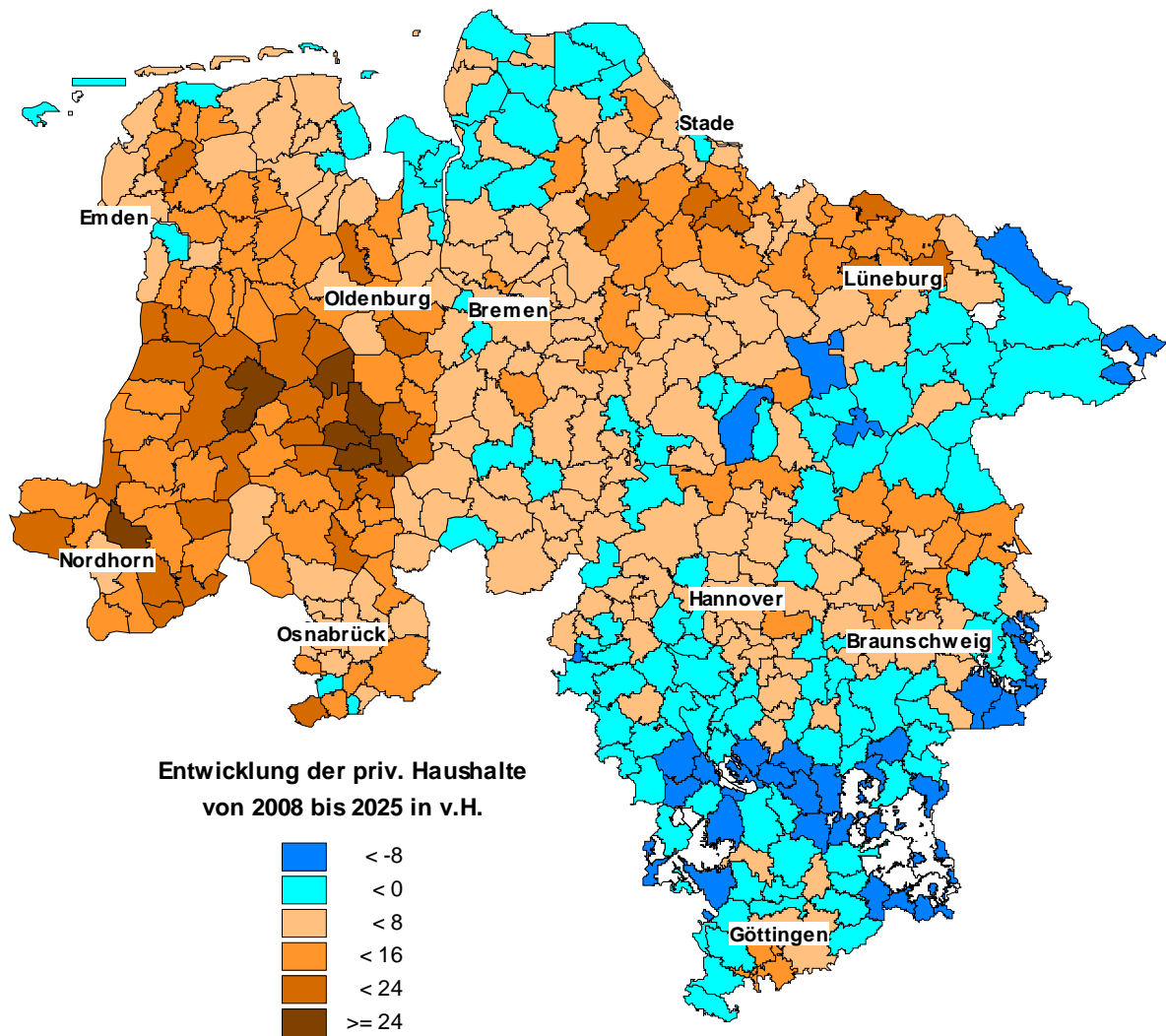


Daten: Pestel Institut

Auf regionaler Ebene (vgl. **Abbildung 8**) zeigt sich ein der Bevölkerungsmodellrechnung ähnliches Bild. Während nur ein Viertel aller Kommunen eine positive Bevölkerungsentwicklung aufweist, werden aber in zwei Drittel der Städte und Gemeinden die Haushaltszahlen ansteigen. Trotz stagnierender oder leicht abnehmender Gesamtbevölkerung wird vielerorts die Zahl der Haushalte noch zunehmen und für einen weiteren Bedarf an Wohnungen sorgen.

Eine besonders ausgeprägte Zunahme der Haushaltszahlen ist im Westen Niedersachsens zu erwarten; es folgen das Hamburger Umland sowie Hannover und Braunschweig mit Umland.

Abbildung 8: Regionale Ergebnisse der Haushaltsmodellrechnung bis 2025 in Niedersachsen



Daten: Pestel Institut

4.3 Übrige Wohnungsbedarfskomponenten

Zur Prognose des künftigen Wohnungsbedarfs müssen für weitere Größen sowohl für die Vergangenheitsentwicklung als auch für den Betrachtungshorizont Annahmen getroffen werden, da eine regelmäßige kleinräumige Erhebung durch die statistischen Ämter nicht erfolgt bzw. unvollständig ist. Bei diesen zu berücksichtigenden Größen handelt es sich in jeweils regionaler Differenzierung um:

- Untermietverhältnisse,
- erforderliche Leerwohnungsreserve für Umzüge und Renovierungen,
- Wohnungsabgänge,
- Freizeit- und Zweitwohnungen,
- Übergang von bisher durch Angehörige ausländischer Streitkräfte genutzten Wohnungen in den allgemeinen Wohnungsmarkt.

Ein kleiner Teil der Bevölkerung lebt ganz bewusst zur **Untermiete**, so dass ein vollständiger Abbau der Untermietverhältnisse in einer Wohnungsbedarfsmo-
dellrechnung unrealistisch ist. Da Untermietverhältnisse überwiegend in der Al-
tersgruppe der 20 bis 30-Jährigen in Form von Wohngemeinschaften zu finden
sind, wird für die Vergangenheitsentwicklung unterstellt, dass sich die in der
Volkszählung 1987 ermittelte Zahl der Untermieterhaushalte entsprechend der
Stärke der Altersgruppe der 20- bis 30-Jährigen verändert hat. Für die künftige
Entwicklung wird ein jährlicher Rückgang um 1 % angesetzt. Bei einem Bestand
von gut 69.000 Untermieterhaushalten Ende 2008 errechnet sich für den Zeit-
raum bis 2025 regional aufaddiert ein Bedarf in Höhe von rund 10.900
Wohnungen zum Abbau von Untermietverhältnissen.

Für ein problemloses Umziehen wird i. a. eine **Mobilitätsreserve** von 2 % bis
3 % des Bestandes als notwendig angesehen. Sinkt die Leerwohnungsreserve
unter diesen Wert ab, so bilden sich Umzugsstaus, d.h. die umzugswilligen
Haushalte müssen auf das Freiwerden oder den Neubau einer Wohnung war-
ten und behindern ihrerseits wieder Haushalte, die in ihre bisherige Wohnung
ziehen wollen. Deshalb bedeutet Wohnungsleerstand nicht unbedingt „unver-
mietet“ oder „ungenutzt“. So tritt der Zustand „nicht bewohnt“ praktisch bei je-
dem Mieter- oder Eigentümerwechsel auf, weil Schönheitsreparaturen oder Sa-
nierungen vor dem Neubezug durchgeführt werden. Es handelt sich bei der
Mobilitätsreserve somit nicht um dauerhafte Leerstände oder Wohnungsüber-
hänge, sondern um kurzfristige Leerstände beim Nutzerwechsel bzw. vor dem
Erstbezug.

Der gestiegene Bedarfsdruck am Wohnungsmarkt hatte dazu geführt, dass sich in Niedersachsen nach 1987 der **Leerwohnungsbestand** zunächst deutlich vermindert hat und in einigen Regionen unter 1 % des Bestandes gesunken war. Inzwischen liegt der Leerwohnungsbestand in den meisten Kommunen deutlich über den als notwendig erachteten 2 %. Insgesamt errechnet sich regional aufaddiert ein über die erforderliche Mobilitätsreserve hinausgehender Leerstand in Höhe von gut 90.000 Wohnungen. Für die weitere Entwicklung wird eine schrittweise Rückführung dieses Überhanges in den bewohnten Zustand bis zum Jahr 2020 unterstellt. Dieser Abbau des Leerwohnungsbestandes wirkt bedarfsmindernd.

Die Zahl der **Wohnungsabgänge** durch Umwidmungen, Zusammenlegungen und Abrisse ist nach 1987 ebenfalls drastisch gesunken. Da insbesondere Zusammenlegungen und Umwidmungen von der Wohnungsstatistik nur unvollkommen erfasst werden, erfolgt die Wohnungsbestandsfortschreibung mittels eines eigenen Modells, welches zwar die nach 1987 gesunkene Abgangsrate berücksichtigt, wegen der in der Statistik nicht erfassten Effekte jedoch von höheren Abgangswerten als die amtliche Wohnungsfortschreibung ausgeht. In der Modellrechnung wird für alle Kommunen eine Abgangsrate von 0,18 % des Bestandes pro Jahr angesetzt. Bis zum Jahr 2025 errechnen sich gut 104.000 „Wohnungsabgänge“.

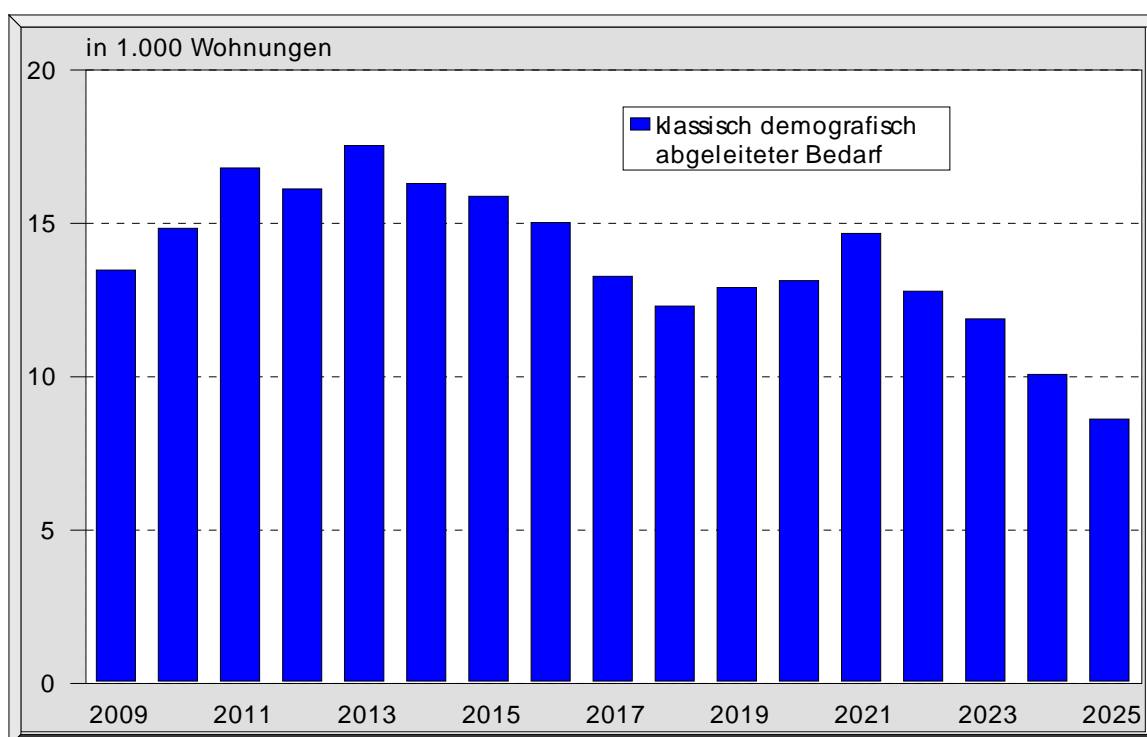
Von regionaler Bedeutung ist zudem die Entwicklung im Bereich der **Freizeitwohnungen** und **Zweitwohnungen**. Freizeitwohnungen finden sich überwiegend in touristisch attraktiven, eher ländlichen Räumen, während die reine Zweitwohnungsnutzung eher in größeren Städten anzutreffen ist. Insbesondere die erforderliche Zweitwohnungszahl dürfte angesichts der bereits heute hohen und noch immer wachsenden Mobilitätsanforderungen an die erwerbstätige Bevölkerung weiter ansteigen. Für beide Bereiche errechnet sich bis 2025 regional aufaddiert ein Gesamtbedarf in Höhe von knapp 10.900 Wohnungen.

Auch in Niedersachsen wurden durch Truppenreduzierungen Wohnungen von **Angehörigen ausländischer Streitkräfte** frei. Diese anschließend dem „normalen“ Wohnungsmarkt verfügbaren Wohnungen wurden in die Analyseberechnungen einbezogen, sofern entsprechende regionale Kenntnisse vorlagen. Im Gegensatz etwa zu Nordrhein-Westfalen oder Hessen ist in Niedersachsen keine Auflistung der Standorte mit entsprechender Angabe der vormals von Angehörigen ausländischer Streitkräfte genutzten Wohnungen verfügbar.

4.4 Ergebnis der klassischen Wohnungsbedarfsermittlung

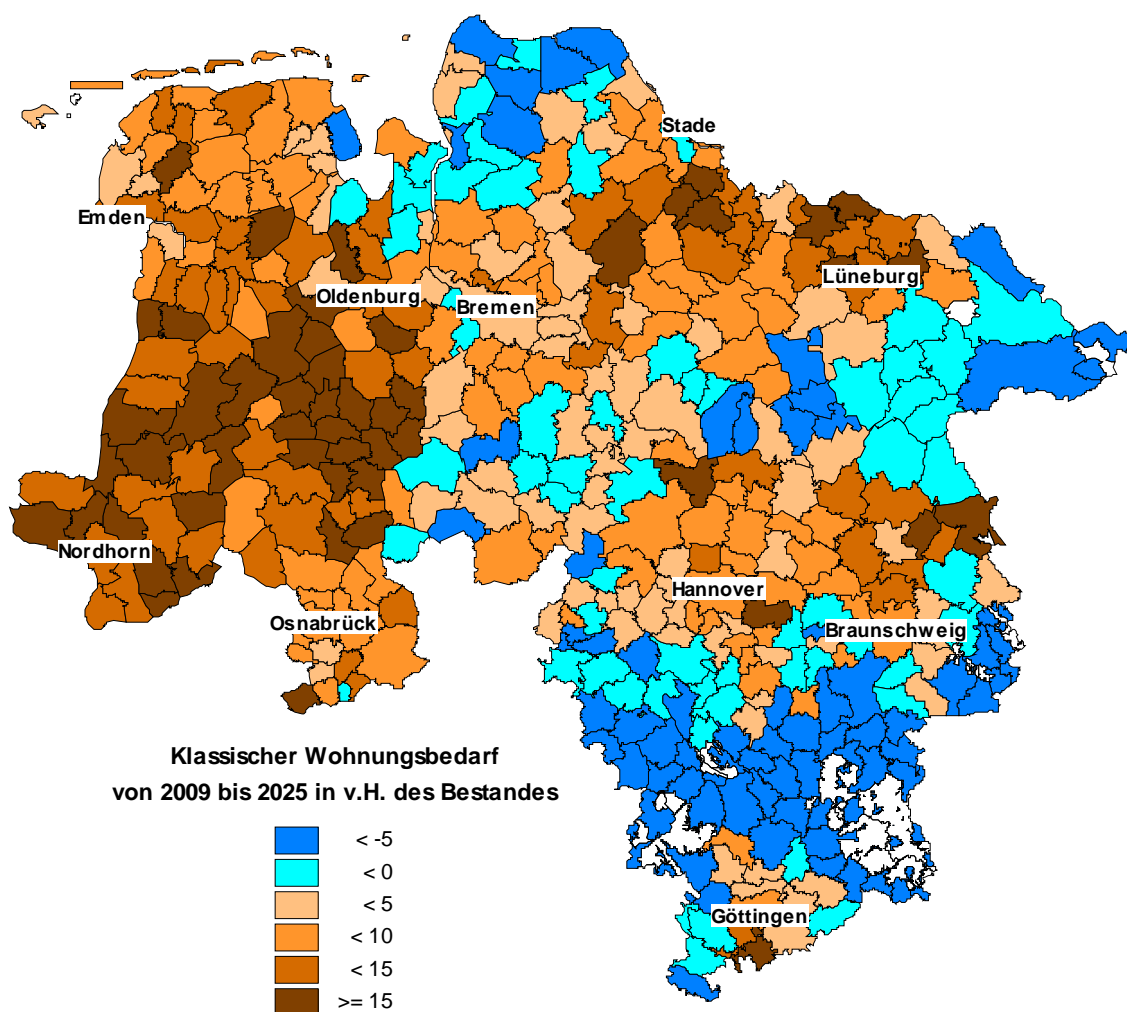
In der Summe errechnen sich auf der Ebene der Samt- und Einheitsgemeinden positive Wohnungsbedarfe in einer Größenordnung von knapp 236.000 Wohnungen. Den Verlauf über die Zeit bis 2025 zeigt **Abbildung 9**, die regionale Verteilung **Abbildung 10**.

Abbildung 9: Summe der positiven Wohnungsbedarfe auf der Ebene der Samt- und Einheitsgemeinden in Niedersachsen bis 2025



Daten: Pestel Institut

Abbildung 10: Regionale Verteilung des klassisch ermittelten Wohnungsbedarfs in Niedersachsen bis 2025



Daten: Pestel Institut

In Teilen Niedersachsens ist der Wohnungsbedarf in dieser klassischen Berechnung vor allem wegen bereits bestehender Überhänge und einer rückläufigen Haushaltsentwicklung negativ. Eine Verrechnung mit den positiven Bedarfswerten in anderen Regionen ist wegen der „Immobilität“ von Wohnungen natürlich nicht zulässig.

Der ermittelte Wohnungsbedarf liegt gegenwärtig etwa auf dem Niveau der Neubautätigkeit. Dabei darf jedoch nicht übersehen werden, dass auch in den Regionen mit negativem **Wohnungsbedarf** neue Wohnungen errichtet werden, da eine entsprechende **Nachfrage** seitens der privaten Haushalte vorhanden ist. Wie die Entwicklung in Ostdeutschland gezeigt hat, muss selbst bei erheblichen Leerständen mit weiterem Neubau gerechnet werden, wenn die gewünschten Qualitäten im Bestand nicht verfügbar sind.

5 Qualitativer Zusatzbedarf abgeleitet aus der Altersstruktur der Wohnungsbestände

Wie in ganz Deutschland sind auch in Niedersachsen Teile des Wohnungsbestandes mit Mängeln behaftet. Ein Teil der Bestände ist als nicht sanierungswürdig einzustufen. Er wird den energetischen Anforderungen sowie den Anforderungen an seniorengerechtes Wohnen nicht gerecht. Eine nachhaltige Erhaltung dieser Wohngebäude ist für Teile dieser Bestände ökonomisch nicht sinnvoll. Besser wäre es, diese Bestände durch Ersatzneubauten zu ersetzen. Bei den potenziell betroffenen Wohnungen handelt es sich insbesondere um Gebäude aus der Wiederaufbauphase, Geschosswohnungsbauten der frühen 1970er Jahre und manche Altbauten in innerörtlichen ländlichen Lagen.

Die wegen qualitativer Mängel nicht sanierungswürdigen Bestände begründen den qualitativen Zusatzbedarf. Auch wenn die Berechnungen pauschal über die Baualtersklassen erfolgen, so handelt es sich doch jeweils um individuelle Entscheidungen über Sanierung oder Abriss. Selbstverständlich ist jeder problematische Fall individuell zu betrachten und zu entscheiden.

Gründe für eine Abriss- und Neubauentscheidung können sein:

- mangelnde Bauqualität,
- nicht zeitgemäße Grundrisse,
- energetische Mängel,
- unterausgenutzte Grundstücke,
- bestehender Modernisierungs- und Instandhaltungsstau,
- hoher Leerstand.

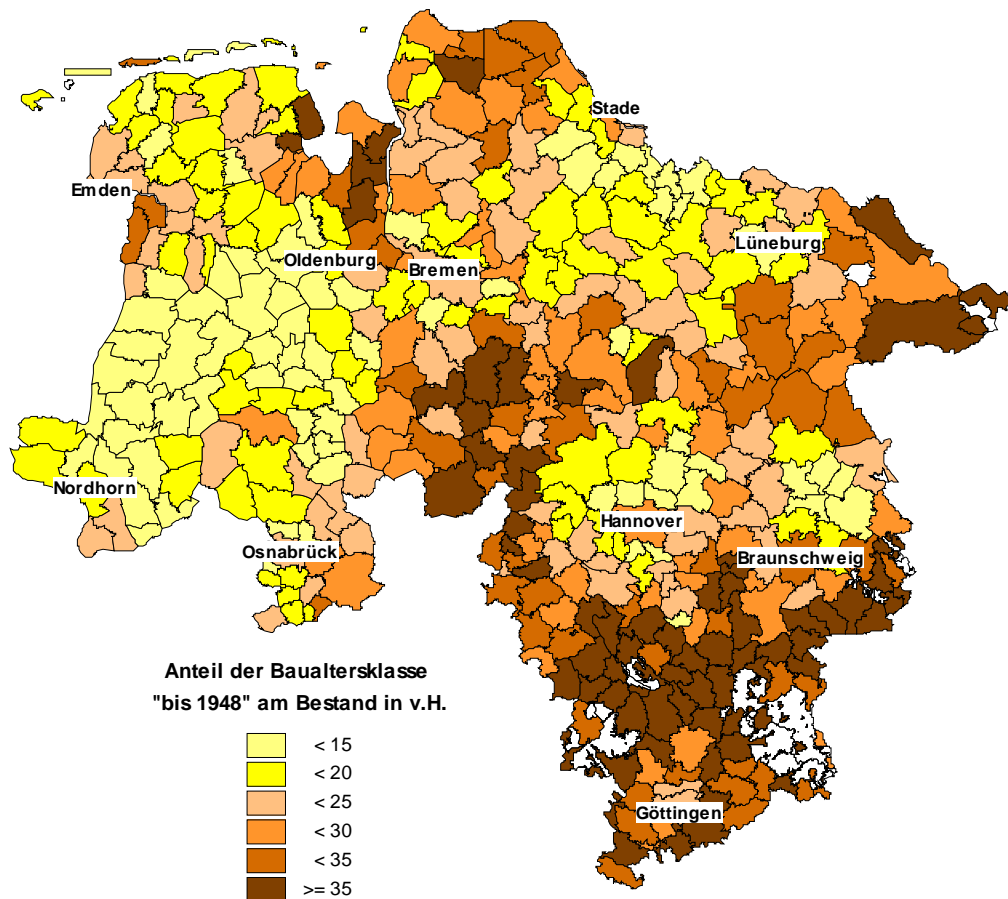
Je mehr der genannten Abrissgründe bei einem Objekt zutreffen, umso sinnvoller dürfte der Abriss sein. Gegenwärtig muss allerdings von einer Bevorzugung der Sanierung gegenüber dem Ersatzneubau durch bestehende (Förder)rahmenbedingungen ausgegangen werden, die zu volkswirtschaftlich suboptimalen Lösungen führt.

Ohne Anspruch auf Repräsentativität wurden in der o. g. bundesweiten Untersuchung Experten (Architekten, Bauingenieure, Geschäftsführer von Wohnungsunternehmen und Bauunternehmen, Makler) zum Thema befragt. Einigkeit herrschte über das Vorhandensein nicht sanierungswürdiger Wohnungsbestände (auch im vor 1950 errichteten Altbaubestand). Die meistgenannten Größenordnungen bewegten sich in einem Bereich zwischen 10 % und 30 % für Gebäude der 1950er bis 1970er Jahre.

Da auch für Niedersachsen keine ausreichenden Daten über den gegenwärtigen Modernisierungs- und Sanierungszustand des Wohnungsbestandes vorliegen, kann die quantitative Dimension nur grob abgeschätzt werden. Hierzu wurden auf der Ebene der Samt- und Einheitsgemeinden nach Baualtersklassen abgestufte Anteile nicht sanierungswürdiger Wohnungen angesetzt. Für den bis 1948 errichteten Altbaubestand wurde eine zusätzliche Abgangsrate in Höhe von 0,6 % pro Jahr angesetzt. Der Baualtersklasse 1949 bis 1957 wurde mit 1,3 % pro Jahr die höchste zusätzliche Abgangsquote zugewiesen. Dahinter rangieren die Baualtersklassen 1958 bis 1968 (1,05 %) und 1969 bis 1978 (0,8 %).

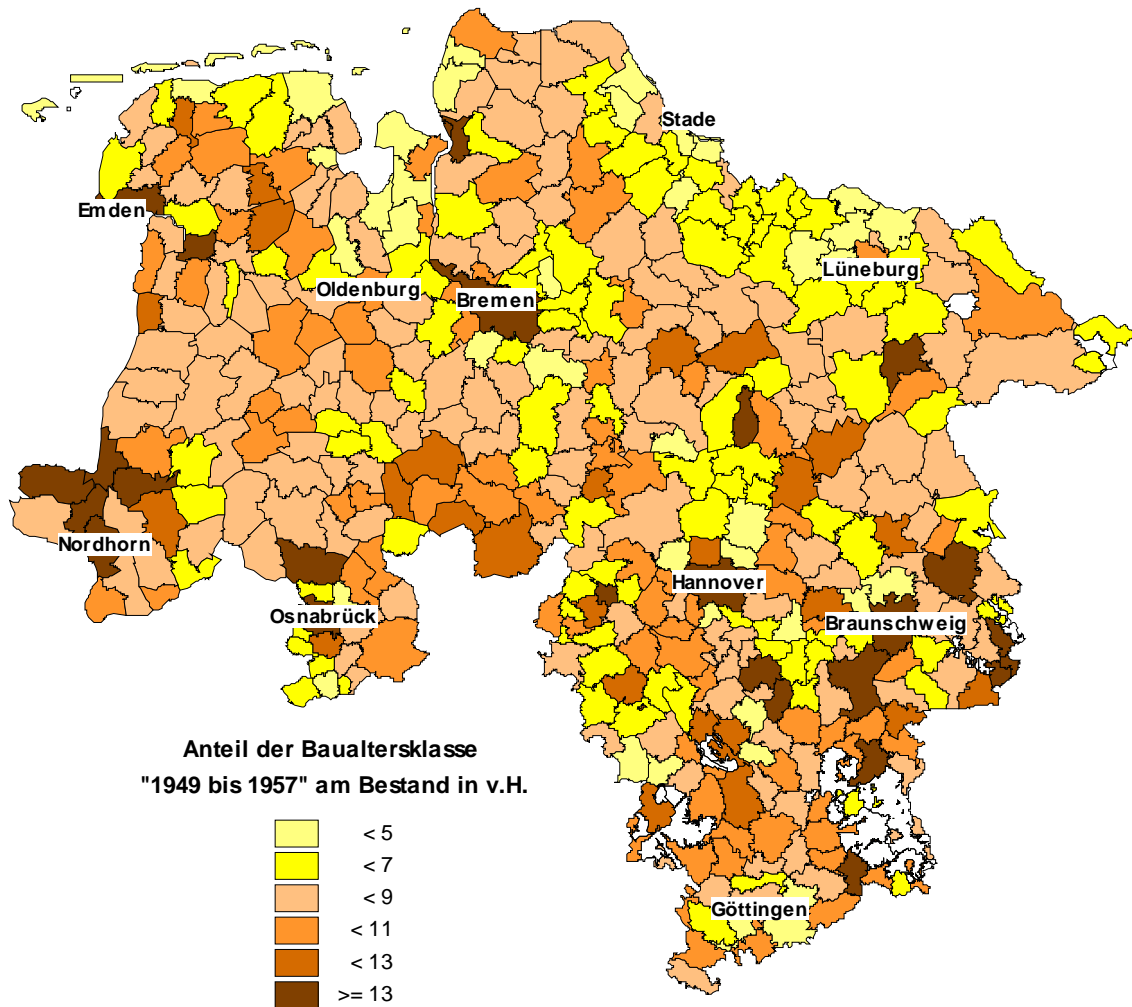
Im Ergebnis errechnet sich eine Größenordnung von gut 340.000 Wohnungen, die aus qualitativen Gründen bis 2025 durch Neubauten ersetzt werden sollten. Dies sind gut 9 % des gesamten Wohnungsbestandes. Da ein Teil dieses Bedarfs auf Regionen entfällt, in denen der „klassische“ Wohnungsbedarf negativ ist, reduziert sich die Zahl der bis 2025 zu ersetzenden Wohnungen um etwa 56.000 Wohnungen. Die **Abbildungen 11 bis 14** zeigen zunächst die Anteile der Baualtersklassen bis 1978 in den Kommunen Niedersachsens. Der auf Basis dieser Baualtersklassenverteilung ermittelte qualitative Zusatzbedarf in den niedersächsischen Kommunen ist in **Abbildung 15** dargestellt.

Abbildung 11: Anteil der Baualtersklasse „bis 1948“ in den niedersächsischen Kommunen



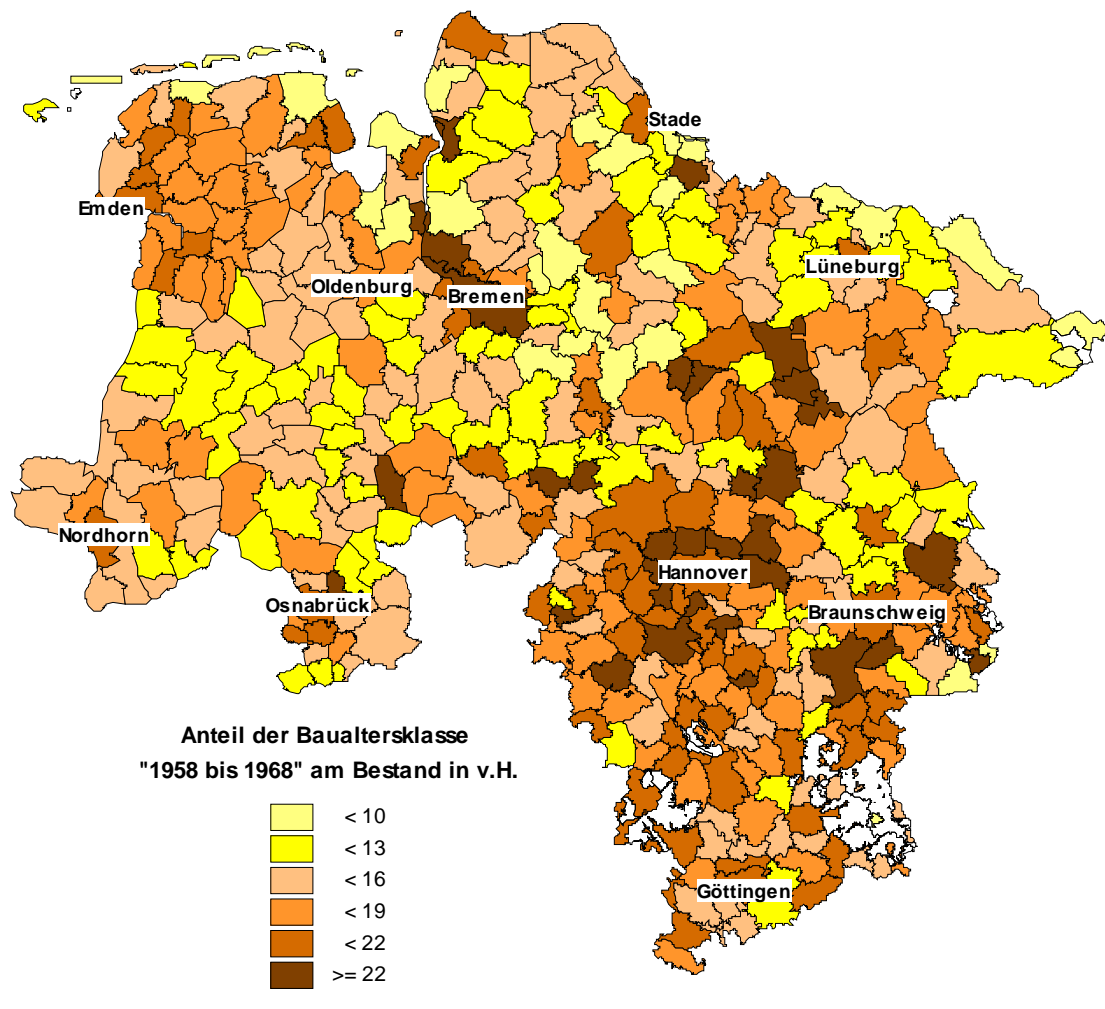
Daten: Pestel Institut; Basis Gebäude- und Wohnungszählung 1987, Baufertigstellungsstatistik des LSKN

Abbildung 12: Anteil der Baualtersklasse „1949 bis 1957“ in den niedersächsischen Kommunen



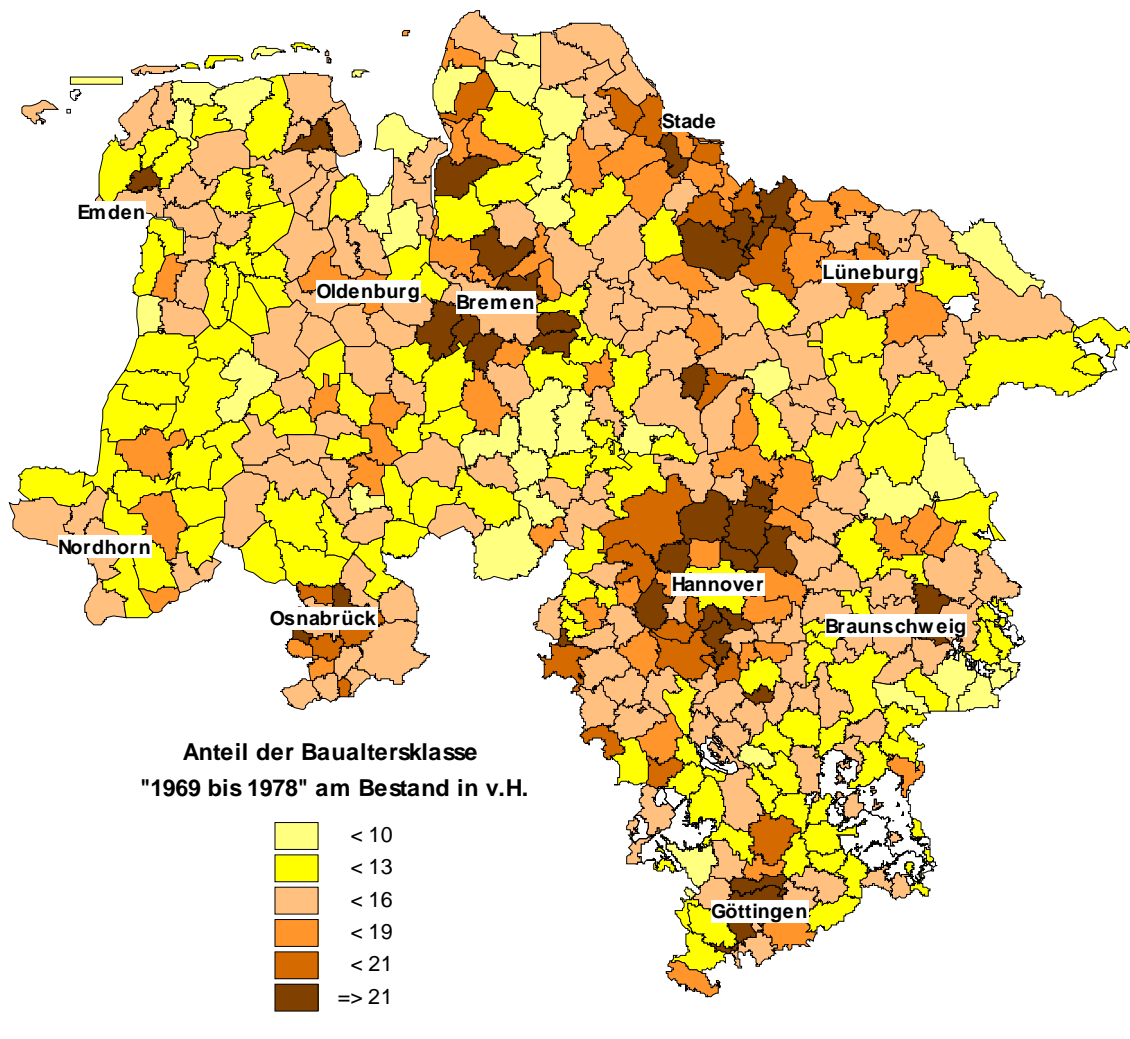
Daten: Pestel Institut; Basis Gebäude- und Wohnungszählung 1987, Baufertigstellungsstatistik des LSKN

Abbildung 13: Anteil der Baualtersklasse „1958 bis 1968“ in den niedersächsischen Kommunen



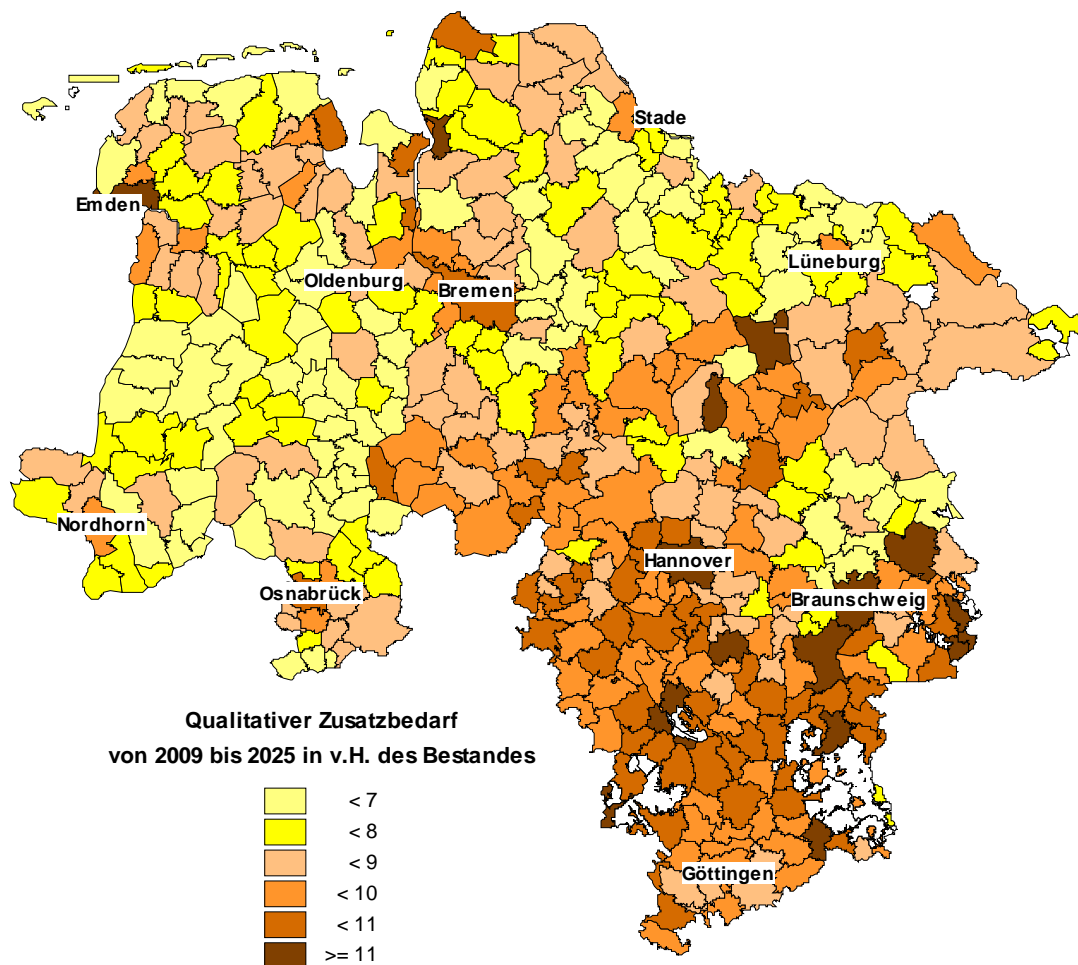
Daten: Pestel Institut; Basis Gebäude- und Wohnungszählung 1987, Baufertigstellungsstatistik des LSKN

Abbildung 14: Anteil der Baualtersklasse „1969 bis 1978“ in den niedersächsischen Kommunen



Daten: Pestel Institut; Basis Gebäude- und Wohnungszählung 1987, Baufertigstellungsstatistik des LSKN

Abbildung 15: Qualitativer Zusatzbedarf in Niedersachsen bis 2025



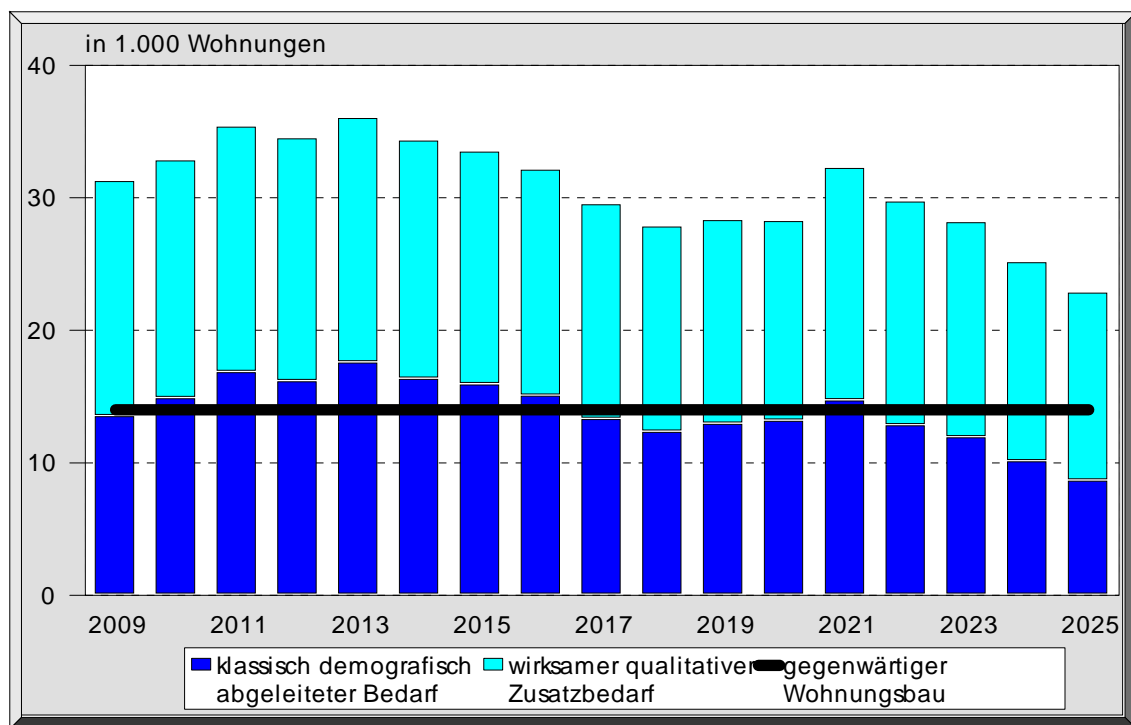
Daten: Pestel Institut

Einen niedrigen qualitativen Zusatzbedarf weisen die Regionen mit einer in den vergangenen 30 Jahren relativ starken Bevölkerungsdynamik und Wohnungsneubautätigkeit auf. Dies sind weite Teile des ehemaligen Bezirks Weser-Ems, der Bereich zwischen Hamburg und Bremen sowie Teile der Kreise Gifhorn und Peine. Diese Regionen verfügen über einen vergleichsweise jungen Wohnungsbestand.

6 Wohnungsbedarf insgesamt

Der Gesamtbedarf, die Summe aus demografisch bedingtem und qualitativem Bedarf, liegt in den nächsten Jahren oberhalb von 30.000 Wohnungen pro Jahr. Den Verlauf bis zum Jahr 2025 im Vergleich zur gegenwärtigen Bautätigkeit zeigt **Abbildung 16**. Dabei wurde bereits berücksichtigt, dass der qualitative Wohnungsbedarf in Regionen mit negativem klassischen Bedarf zumindest nicht vollständig in Bautätigkeit umgesetzt werden muss. In diesen Regionen können minderwertige Wohnbauten auch ohne Ersatz aus dem Markt gehen.

Abbildung 16: Summe des Wohnungsbedarfs in Niedersachsen bis zum Jahr 2025



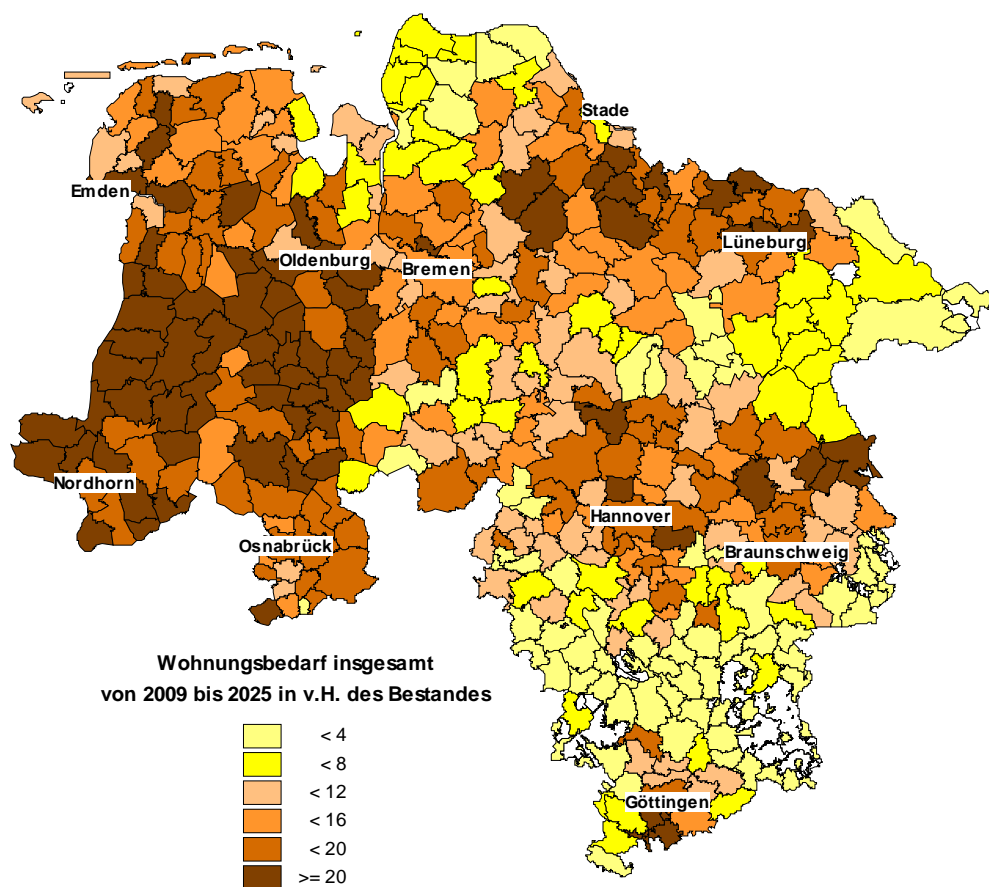
Daten: Pestel Institut

Da gegenwärtig bereits der demografisch abgeleitete Wohnungsbedarf nur noch knapp von der Bautätigkeit abgedeckt wird, vergrößert sich die Lücke zwischen Bedarf und Bautätigkeit bei Einbeziehung der qualitativen Komponente erheblich.

Dem Neubaubedarf von aktuell fast 33.000 Wohnungen steht eine Bautätigkeit von weniger als 20.000 Wohnungen gegenüber. Hält diese niedrige Neubautätigkeit an, werden sich die regional bereits wieder bestehenden Wohnungsknappheiten verschärfen und in gegenwärtig ausgeglichenen Märkten neue Knappheiten entstehen.

Die regionale Betrachtung in **Abbildung 17** zeigt die zu erwartenden Schwerpunkte des Bedarfs im Westen Niedersachsens, im Raum zwischen Hamburg und Bremen sowie entlang der Städteachse Hannover-Braunschweig-Wolfsburg. Im südlichen Niedersachsen ist nur im Raum Göttingen noch erheblicher Wohnungsbedarf zu erwarten.

Abbildung 17: Regionaler Wohnungsbedarf in Niedersachsen bis zum Jahr 2025



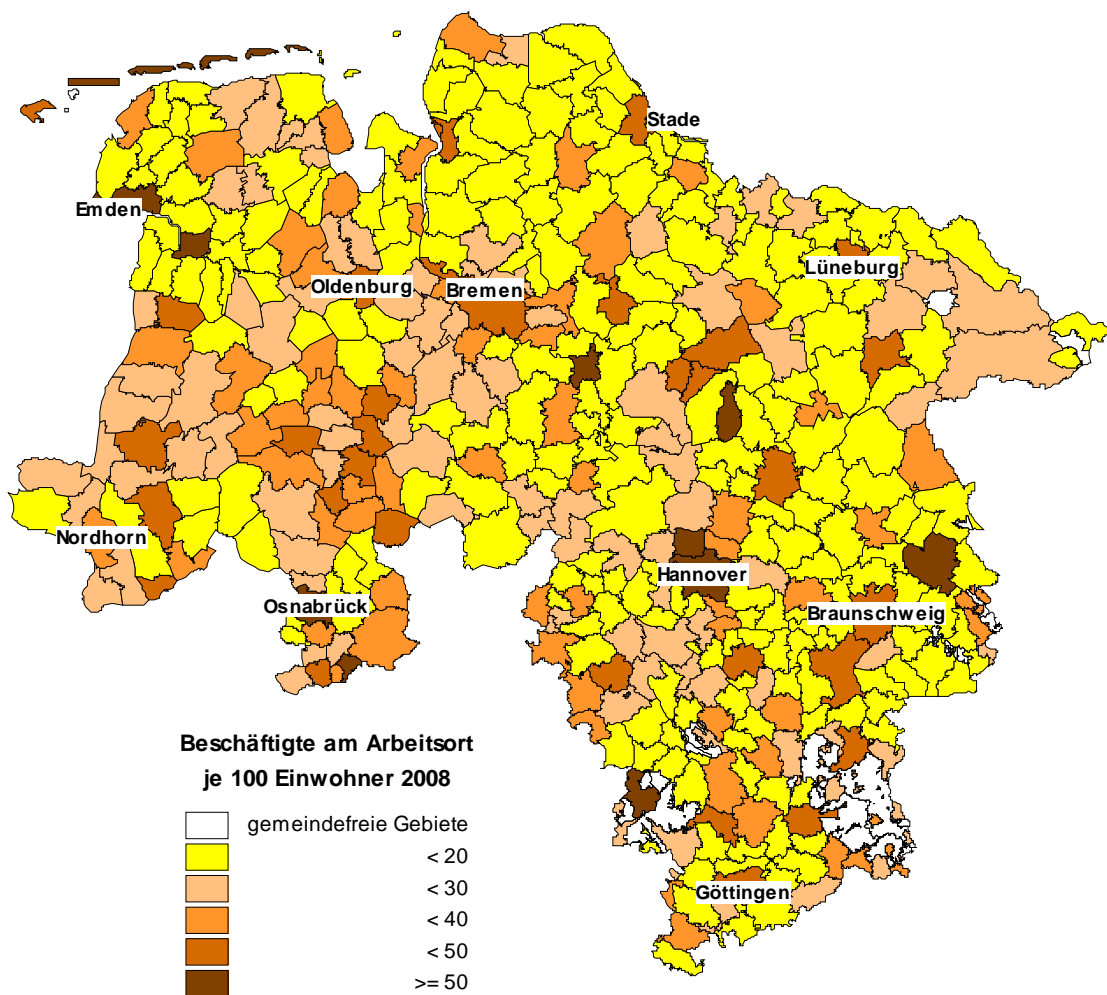
Daten: Pestel Institut

7 Besondere Problemlagen

7.1 Die Entwicklung ländlicher Räume

In Deutschland wurde seit der Nachkriegszeit das Wohnen auf dem Lande subventioniert. Es gibt über die Pendlerpauschale eine Unterstützung der Berufs- und Ausbildungspendler. Die Förderung von Neubau und Erwerb von Einfamilienhäusern hatte an Orten mit niedrigen Baulandpreisen die höchste Wirkung. Weiterhin ist in der Vergangenheit die individuelle Mobilität ständig gewachsen. Als Konsequenz erfolgte eine zunehmende Entzerrung von Wohn- und Arbeitsorten. Die Arbeitsplatzdichte (bezogen auf die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten) zeigt **Abbildung 18**. Die städtischen Arbeitsplatzzentren sind deutlich zu erkennen.

Abbildung 18: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je 100 Einwohner



Daten: LSKN

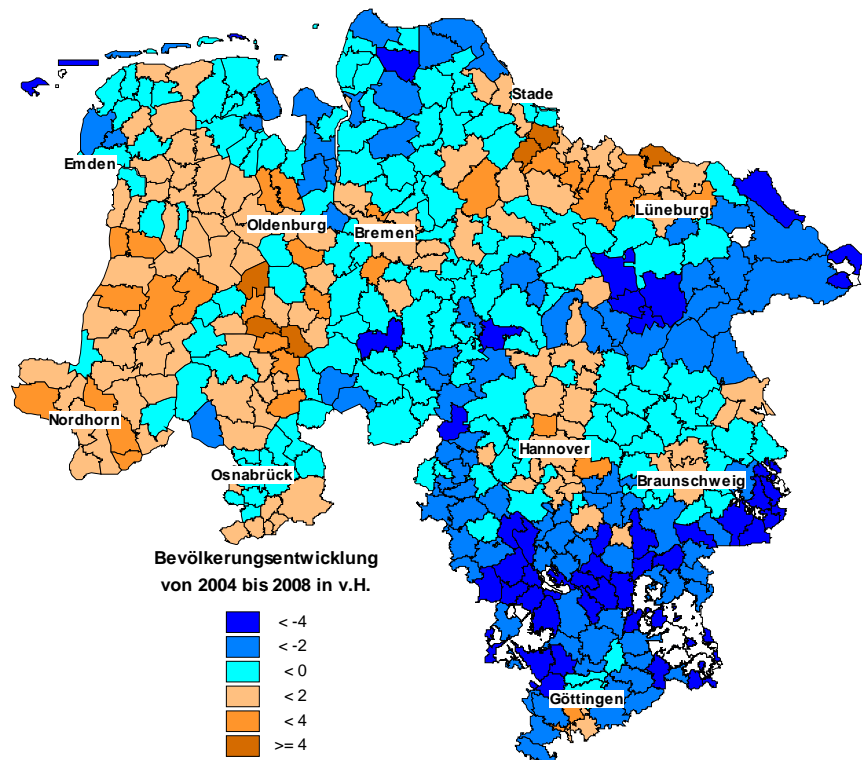
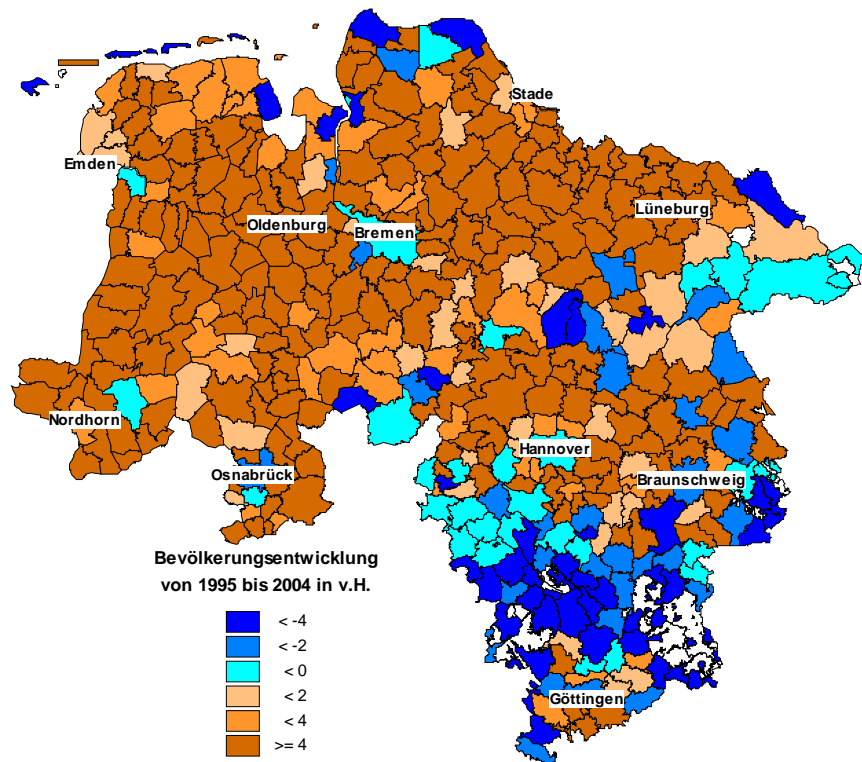
Die Landwirtschaft zählt zu den Wirtschaftszweigen mit den höchsten Produktivitätssteigerungen in der gesamten Nachkriegszeit. Bei wachsender Produktion wurde die Zahl der Arbeitsplätze durch die fortschreitende Mechanisierung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln stark reduziert. Viele Dörfer sind inzwischen auf die Funktion „Wohnen“ reduziert.

In den vergangenen Jahren wurden die Subventionen für das Wohnen auf dem Land weitgehend abgebaut und die Kosten der Mobilität haben sich jüngst drastisch erhöht. Erste Auswirkungen im ländlichen Raum sind bereits erkennbar. Bei zu großer Entfernung von den Arbeitsplätzen sind „sterbende“ Dörfer zu sehen. In den Ortskernen steht häufig ältere Bausubstanz, die zum einen auf das Wohnen mehrerer Generation und zusätzlich noch von Personal ausgelegt sind und über entsprechend große Wohnflächen verfügen. Zum anderen sind diese Wohnbauten durch diverse Um- und Anbauten insbesondere in der energetischen Sanierungsfähigkeit stark eingeschränkt. Die Entleerung vieler Dörfer beginnt daher im Ortskern. Leerstehende Gebäude im Kern senken die Attraktivität der Orte noch weiter ab und setzen eine Spirale in Gang. Insgesamt hat sich Deutschland in die lange Liste der Staaten mit Landflucht eingereiht. Diese Auswirkungen sind auch in Teilen Niedersachsens bereits spürbar. Die **Abbildung 19** zeigt die Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen für die Zeiträume 1995 bis 2004 und 2004 bis 2008. Im Vergleich zeigen sich im letztgenannten Zeitraum Bevölkerungszugewinne vor allem in den größeren Städten und ihrem nahen Umland. Selbst in Teilen des ehemaligen Bezirks Weser-Ems sind inzwischen Bevölkerungsverluste im ländlichen Raum erkennbar.

Die ländlichen Räume stehen in einem Flächenland wie Niedersachsen selbstverständlich im Fokus der Politik. Die Förderung und Weiterentwicklung der ländlichen Regionen steht sehr weit oben auf der Agenda der niedersächsischen Raumordnung, wie dem Landes-Raumordnungsprogramm¹ zu entnehmen ist. Allerdings werden, wenn sich die gegenwärtigen Tendenzen fortsetzen, die Gewinner der nächsten zehn bis zwanzig Jahre vor allem Kommunen mit hohem Arbeitsplatzangebot sein und die Städte mit Hochschulen, an denen ein erheblicher Teil der starken Jahrgänge der in den 1990er Jahren Geborenen studieren und zumindest auch teilweise Beschäftigung finden wird.

¹ Landes - Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008; Hrsg. Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML) Postfach 243, 30002 Hannover; Hannover, Juli 2008

Abbildung 19: Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen von 1995 bis 2004 und von 2004 bis 2008

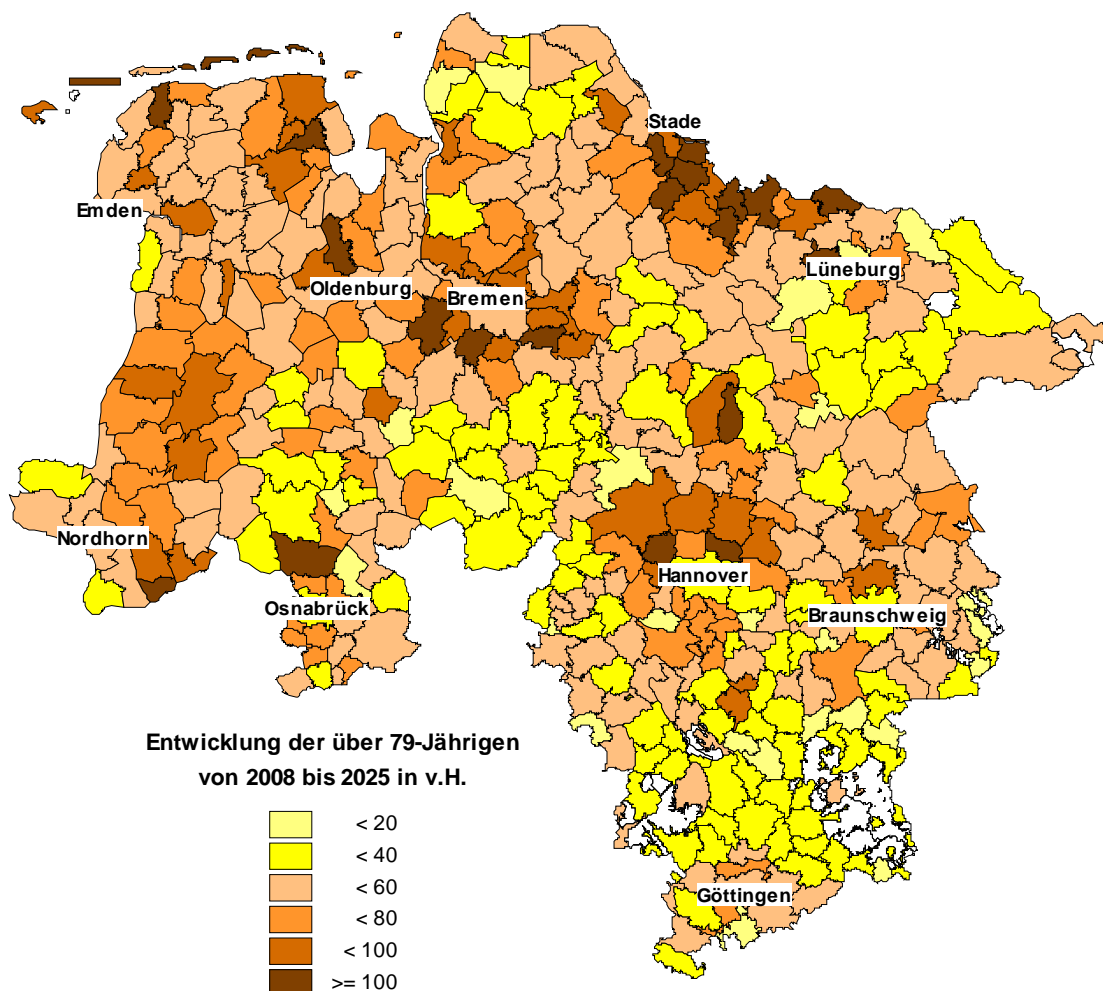


Daten: LSKN

7.2 Seniorengerechtigkeit der vorhandenen Wohnungsbestände

Der „demografische Wandel“ hat sich in den letzten Jahren zu einem der Mega-Themen Deutschlands entwickelt. Auch in Niedersachsen wird die Zahl älter Menschen erheblich zunehmen. Die Modellrechnung zur Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ zeigt **Abbildung 20**. Die Eintrittswahrscheinlichkeit dieser Modellrechnung ist relativ hoch, da die Umzugshäufigkeit im höheren Alter recht niedrig ist und die Modellrechnung somit im Wesentlichen die Alterung der bereits vor Ort lebenden Bevölkerung widerspiegelt.

Abbildung 20: Modellrechnung zur Entwicklung der Altersgruppe „80 Jahre und älter“ in Niedersachsen bis 2025



Daten: Pestel Institut

Bei einer insgesamt um gut 270.000 Personen sinkenden Einwohnerzahl nimmt die Zahl der Senioren ab dem 80. Lebensjahr um über 210.000 Personen bzw. gut 50 % zu. Die Wohnungsbestände sind für ältere Bewohner nur unzurei-

chend ausgestattet. Nach Hochrechnungen der NBank² sind weniger als 30.000 Mietwohnungen in Niedersachsen „seniorengerecht“. Im Bereich des Wohneigentums dürfte die Situation kaum besser sein.

Die Herstellung der Barrierefreiheit stößt bei Bestandswohnungen in der Regel schnell an Grenzen des wirtschaftlich Realisierbaren. Insofern wird mit gegenüber der Barrierefreiheit abgeschwächten Kriterien häufig von „Seniorengerechtigkeit“ gesprochen. Grundsätzlich lassen sich die erforderlichen Merkmale im Neubau dagegen zu relativ geringen Mehrkosten verwirklichen.

Gegenwärtig zählen spezielle Immobilien, die unter Schlagworten wie „Seniorenwohnen“ oder „Servicewohnen“ angeboten werden, zu den letzten profitablen Marktnischen des Geschosswohnungsneubaus in Deutschland. Diese Angebote zielen aber vor allem auf Seniorenhaushalte mit mittleren und höheren Einkommen.

Diese finanziell abgesicherten Haushalte stellen aber nicht die Mehrheit der Senioren dar. Nach den Angaben des Mikrozensus verfügen gut 40 % der heutigen Ruhestandshaushalte über ein Einkommen von weniger als 1.300 € pro Monat. Der Anteil der Wohnkosten (d.h. einschließlich Energie- und sonstiger Nebenkosten) liegt schon heute im Durchschnitt aller Ruhestandshaushalte bei etwa 30 % des Nettoeinkommens, er erreicht aber gerade bei den Haushalten mit niedrigen Renten auch Anteile von über 40 %.

Ein erheblicher Teil der Bevölkerung wird auch in den kommenden Jahren nicht oder nur in sehr geringem Maße in der Lage sein, eine zusätzliche kapitalgedeckte Altersvorsorge aufzubauen. Für den größten Teil der Ruhestandshaushalte werden auch im Jahr 2025 die Zahlungen der gesetzlichen Rentenversicherung die zentrale Basis ihres Einkommens sein.

Auch in Niedersachsen stellt sich damit die Frage, wie längerfristig ausreichend bezahlbare seniorengerechte Wohnungen geschaffen werden können.

² Wohnungsmarktbeobachtung 2009: Strukturen und Qualitäten im Wohnungsbestand, S.48; Hrsg: NBank, Hannover 2009

8 Fazit der Untersuchung

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass Niedersachsen noch nicht gebaut ist. In zwei Dritteln der niedersächsischen Kommunen wird bei bescheidener Zuwanderung die Zahl der privaten Haushalte bis 2025 noch um insgesamt rund 170.000 zunehmen. Der klassisch berechnete Wohnungsbedarf in diesem Zeitraum beträgt 236.000 Wohnungen, d.h. durchschnittlich rund 14.000 Wohnungen pro Jahr.

Ein Wohnungsneubau in dieser Größenordnung wird aber nicht ausreichen, um den wachsenden Anforderungen des Klimaschutzes und des demografischen Wandels gerecht zu werden. Berücksichtigt man die technisch/wirtschaftlichen Möglichkeiten der Wohngebäudesanierung, so müssen Teile niedersächsischen Wohnungsbestandes als nicht sanierungswürdig eingestuft werden. Auf der Basis der Baualtersstruktur des Wohnungsbestandes in den Kommunen addiert sich landesweit ein qualitativer Zusatzbedarf an Wohnungen in einer Größenordnung von gut 280.000 Wohnungen bis zum Jahr 2025.

Trotz des üblicherweise nicht berücksichtigten qualitativen Zusatzbedarfs an Wohnungen besteht erhöhter Handlungsbedarf in deutlich schrumpfenden Regionen im ländlichen Raum.

Im Hinblick auf die deutlich zunehmende Zahl an Senioren kann der aus qualitativen Gründen erforderliche Bestandsersatz genutzt werden, um ausreichend seniorengerechtes Wohnen zu ermöglichen.