

# Arbeitskreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsen (AK KomWoB NDS)

2. Sitzung am 05.04.2011

WOHNRAUM

**NBank**

Wir fördern Niedersachsen



**NBank**

**Günther-Wagner-Allee 12 - 16 — 30177 Hannover**  
**Telefon 0511. 30031-0 — Telefax 0511. 30031-300**  
**info@nbank.de — www.nbank.de**

**Koordination AK KomWoB NDS**

Robert Koschitzki  
Stab — Strategische Planung und Analyse

0511.30031-798

wom@nbank.de

[www.nbank.de/fachthemen/wohnungsmarktbeobachtung](http://www.nbank.de/fachthemen/wohnungsmarktbeobachtung)  
[www.komwob.de](http://www.komwob.de)  
[www.wohnungsmarktbeobachtung.de](http://www.wohnungsmarktbeobachtung.de)

# AK Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

## 2. Sitzung am 05.04.2011

**TOP 1 — BEGRÜSSUNG**

**TOP 2 — BERICHTE AUS DEN TEILNEHMER-KOMMUNEN  
(AKTUELLER STAND, ENTWICKLUNGEN)**

**TOP 3 — VON DEN BASISDATEN ZUM (ERSTEN) BERICHT**

**PAUSE**

**TOP 4 — WOHNUNGSMARKTPROGNOSE 2030  
(AKTUELLE ERGEBNISSE, EINORDNUNG/VERGLEICH ZU ANDEREN PROGNOSEN)**

**TOP 5 — ORGANISATORISCHES**

## Begrüßung und Berichte aus den Teilnehmer-Kommunen

Achim Däbert (NBank) begrüßt die Anwesenden (neu: Vertreter der Städte Celle, Damme, Wildeshausen und Norden sowie der Samtgemeinde Velpke).

Die Teilnehmer (siehe Teilnehmerliste) berichten aus ihren Kommunen. Dabei wird die Vielfalt der Herangehensweisen an das Thema KomWoB deutlich. Beispiele dafür sind:

- etabliertes Monitoringsystem
- strategisches Wohnungsmarktkonzept
- Kommunales Konzept Wohnen
- Berichte zur Stadtentwicklung
- Bürgerbeteiligungsprozess
- Leitbilddiskussion
- Pilot „ältere Einfamilienhäuser rechtzeitig an den Markt bringen“
- städtebauliche Entwicklungsmaßnahme als Grundlage
- ISEK/ILEK als Grundlage
- Projekt „Steuerung der Siedlungsentwicklung in Mustergemeinden“
- laufende Raumbewertung für alle Kommunen des Zweckverbands Großraum Braunschweig (ZGB)

Zum Teil werden Umfragen unterstützend eingesetzt. Einzelne Kommunen haben eigene Bevölkerungsprognosen beauftragt oder wollen mittelfristig selbst eine Projektion wagen. Daten der Einwohnermeldeämter werden in unterschiedlichem Maß genutzt. Für die Region Hannover und deren Kommunen werden Meldeamtsdaten (Einwohner und Haushalte) zentral gesammelt, aufbereitet und anonymisiert (bis auf Blockebene hinunter) in tiefer Gliederung zur Verfügung gestellt.

Die Entwicklungsstände der Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung sind weit gefächert. Teils sollen Konzepte dem Rat vorgestellt werden, teils nutzen Dezernenten erste Ergebnisse, teils werden „Bürger-Arbeitskreise“ zu verschiedenen Themen gebildet, teils wird um eine Stellenbesetzung gerungen und teils muss geklärt werden, welches Amt analysieren soll. Fusionsüberlegungen der südniedersächsischen Landkreise erschweren eine zügige Entscheidung, eine Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung einzuführen bzw. etablieren.

## Von den Daten zum Bericht

Michael Ripperda (Regionalmanagement Wittlager Land) stellt vor, wie die Informationen für das Wittlager Land aufbereitet werden, um Grafiken und in der Folge den (ersten) Wohnungsmarktbericht zu erstellen.

Folie 1



Regionalmanagement Wittlager Land  
www.wittlager-land.eu

„Von den Basisdaten zum (ersten) Bericht“

Regionalmanagement Wittlager Land  
Hannover, 05. April 2011

Wittlager Land 



Folie 2



**Betrachtungsgegenstände und Indikatorensystem**

 Wohnraum-nachfrage

 Wohnraum-angebot

 Grundstücks-markt

 Preisspiegel

← Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Wittlager Land →



Folie 3

## Betrachtungsgegenstände und Indikatorensystem

### Übersicht Indikatorensystem KomWoB Wittlager Land

Betrachtungsgegenstand	Indikator
Wohnraumnachfrage	Bevölkerungsentwicklung und -struktur
	Wanderungsbewegungen
	Entwicklung der Haushaltszahlen und -struktur
	Entwicklung am Arbeitsmarkt
	Ökonomisches Eigenpotenzial
Wohnungssuchende Haushalte mit WBS	
Wohnraumangebot	Gebäude- und Wohnungsbestand
	Leerstand von Wohnraum
	Bautätigkeit und Baugenehmigungen
Grundstücksmarkt	Wohnbauland – Neuausweisung und Verfügbarkeit
	Kauffälle – Kauffälle nach Teilmärkten
	Entwicklung der Bodenrichtwerte
Preisspiegel (Kosten und Zinsen / Miet- und Kaufpreise)	Veranschlagte Kosten des Bauwerks und Hypothekenzins
	Wohnungsmieten und Preise für Wohneigentum

Folie 4

**Zukünftiger Wohnraumbedarf im Wittlager Land?**

Die Gemeinden des Wittlager Landes benötigen eine belastbare Datengrundlage, um Veränderungen und Entwicklungen bzw. aktuelle Trends auf dem Wohnungsmarkt rechtzeitig erkennen, konkret belegen und frühzeitig agieren zu können. Es soll die Frage beantwortet werden, welche Anforderungen bei der Wohnungsmarktentwicklung zukünftig an die Gemeinden sowie die wohnungsmarktrelevanten Akteure in ihren verschiedenen Ortlagen gestellt werden bzw. „Wo“ sich die Gemeinden auf einer Aufgabenleiste zwischen „Baulandausweisung“, „Sicherung und Bauen im Bestand“ sowie „Rückbau“ befinden. Dazu ist eine Betrachtung der Wohnraumnachfrage, des Wohnraumangebotes, des Grundstücksmarktes sowie des Preisspiegels im Wittlager Land erforderlich. Die Indikatoren sollen auf **Gemeindeebene** erhoben und dargestellt werden.

#### Indikatorensystem

Betrachtungsgegenstand	Indikator	Hinweis/Begründung	Verfügbarkeit/Quelle	Erhebungshinweise	Datenaufbereitung
Wohnraumnachfrage	Bevölkerungsentwicklung und -struktur	Im Rahmen der Ermittlung der Wohnraumnachfrage muss zunächst als Basisgrundlage die Bevölkerungsentwicklung betrachtet werden, um den potentiellen Gesamtakteurskreis zu erheben, der auf dem Wohnungsmarkt aktiv sein könnte. Grundlage der Bevölkerungsstatistik ist die Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung. Auch die Struktur der Bevölkerung nimmt neben der quantitativen Betrachtung der Bevölkerung eine besondere Bedeutung ein: Sich ändernde Strukturen in der Bevölkerung werden sich auch auf den Wohnungsmarkt auswirken. An dem Altersaufbau kann man sowohl aktuelle wie auch zu erwartende Bedarfe an die Infrastruktur und auch an den Wohnungsmarkt ablesen. Folgende Daten sollen erhoben werden:	<b>1. Gemeinden</b> <b>W/L</b> <b>2. Nds</b>	1. Erhebung der <b>Bevölkerungsentwicklung</b> über einen Gesamtzeitraum von ca. 20-30 Jahren (10 - heute - Prognose)  2. Erhebung der <b>Bevölkerungsstruktur</b> (Entwicklung) über einen Gesamtzeitraum von ca. 20-30 Jahren (10 - heute - Prognose)	<b>Datentabelle und Grafik</b> Zu 1. (vgl. Anhang Bsp. 1) <b>X-Achse:</b> Jahreszahlen 2000-2009 sowie Prognose 2020 und 2030; <b>erste y-Achse:</b> Bevölkerungszahl; <b>zweite y-Achse:</b> Prozentuale Entwicklung im Vergleich zum vorangegangenen Jahr bzw. Datensatz • Bevölkerungsentwicklung für die drei Gemeinden, für die Region WL (und für das Land Nds.) in den Jahren 2000-2009 sowie für die Prognosezeitpunkte 2020 und 2030 als Linie (Absolute Zahlen Gemeindeebene liegen vor, WL berechnen-Summe der drei Gemeinden, Nds. angefragt) • Zeige die prozentuale Veränderung der Bevölkerungsentwicklung der drei Gemeinden, der Region WL (und dem Land Nds.) im Vergleich zum letzten Jahr bzw. Datensatz als Balken auf <u>Grafen in % müssen berechnet werden!</u>

Folie 5

### Verschiedene Datenquellen

The image shows a collage of several data source windows. At the top left is the NBank logo with the tagline 'Wir fördern Niedersachfen'. To its right is the LSKN logo (Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen). Below these are logos for Bohmte and Bad Essen. In the center is the GAG logo (Gutachterausschüsse für Grundstückspreise in Niedersachsen) and the MaßArbeit logo. The background consists of multiple overlapping spreadsheets and data tables from these sources.

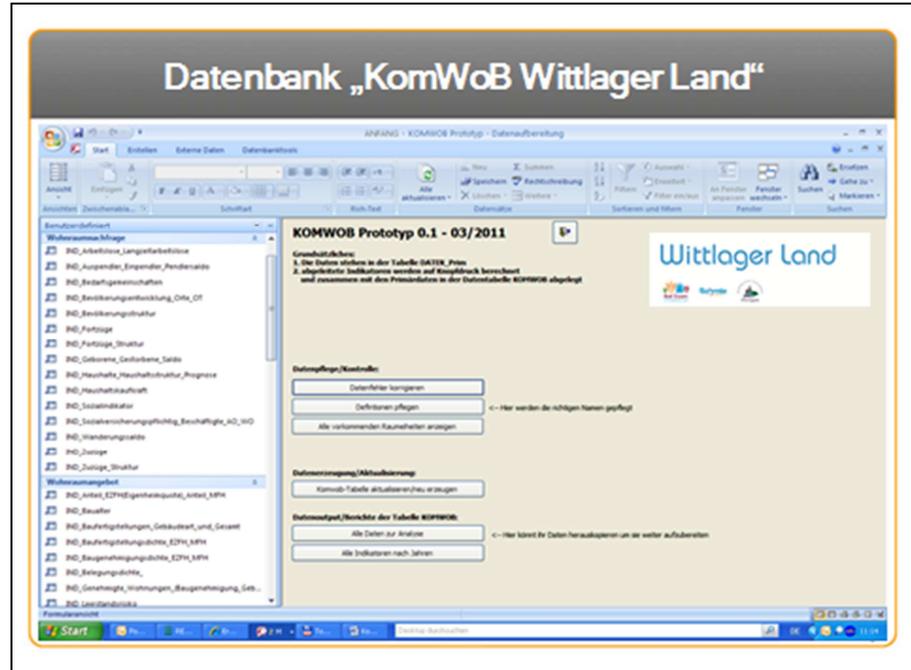
Folie 6

### Datenaufbereitung in Excel

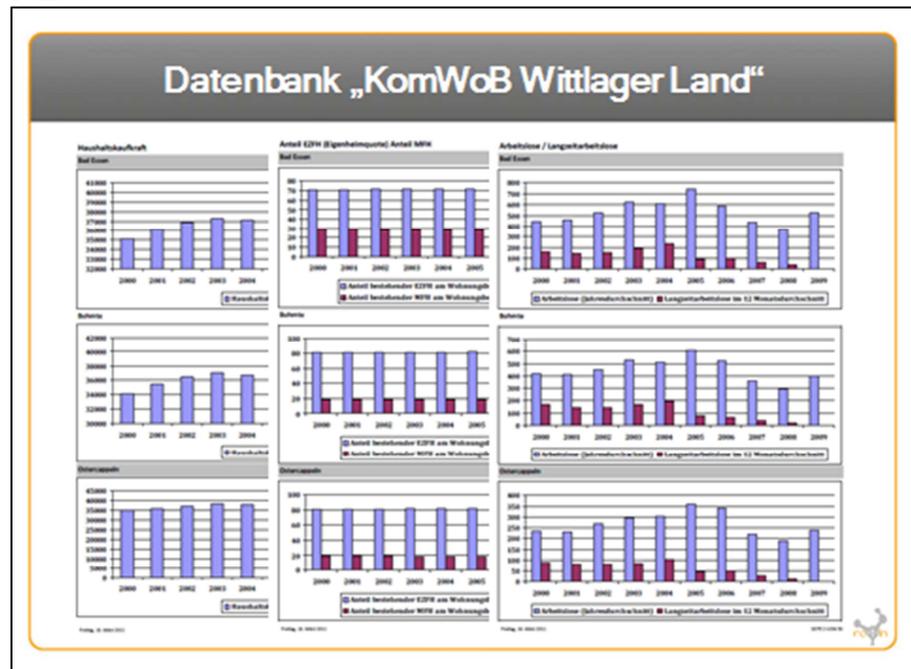
The image shows a Microsoft Excel spreadsheet titled 'BIS134\_Basis\_Indikatoren\_Ostereppeln\_Englisch (Kompatibilitätsmodus)'. The spreadsheet displays population data for various age groups and migration categories from 2000 to 2008. The columns represent the years, and the rows represent different demographic categories. The data is organized into several sections, with some rows highlighted in yellow.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<b>BEZUGSWERT</b>									
1 Einwohner am 31.12. (Summe)	9254	9462	9538	9571	9657	9671	9691	9639	9631
2 Einwohner am 31.12. Altersgruppe 0-17 Jahre	2182	2203	2275	2268	2251	2238	2232	2188	2042
3 Einwohner am 31.12. Altersgruppe 18-29 Jahre	1303	1323	1304	1298	1252	1249	1265	1265	1270
4 Einwohner am 31.12. Altersgruppe 30-44 Jahre	2211	2233	2264	2230	2220	2181	2146	2080	2000
5 Einwohner am 31.12. Altersgruppe 45-59 Jahre	1581	1630	1683	1772	1826	1814	1843	2014	2045
6 Einwohner am 31.12. Altersgruppe 60-74 Jahre	1366	1381	1385	1387	1430	1372	1358	1368	1382
7 Einwohner am 31.12. Altersgruppe 75 und älter	801	824	827	846	898	717	749	744	752
8 <b>Einwohner-Verlust</b>	4187	4304	4408	4420	4479	4476	4470	4460	4460
9 <b>Einwohner-Schulung</b>	1918	1960	2001	2013	2016	2001	2018	2014	2017
10 <b>Einwohner-Verlust</b>	2269	2344	2407	2407	2463	2469	2452	2446	2443
11 Geborene	116	121	96	117	95	91	101	79	80
12 Gestorbene	71	79	81	75	72	83	106	101	116
13 <b>Saldo Geborene - Gestorbene</b>	45	42	15	42	23	8	-5	-22	-36
14 <b>Zuzüge gesamt über Einheits-/Samtgemeindengrenzen</b>	724	811	815	814	864	842	836	883	868
15 <b>Fertige gesamt über Einheits-/Samtgemeindengrenzen</b>	497	494	450	520	479	472	507	493	548
16 <b>Zuzüge von UK OS</b>	315	309	224	236	258	192	195	236	236
17 <b>Zuzüge von Niedersachsen</b>	183	150	147	132	121	132	121	106	121
18 <b>Zuzüge von Bund</b>	75	86	112	114	122	87	130	89	83
19 <b>Zuzüge von Ausland</b>	17	13	22	29	17	60	35	23	25
20 <b>Zuzüge unbekannt</b>	118	145	118	9	-2	2	16	6	2
21 <b>Fertige nach UK OS</b>	235	196	170	243	212	109	215	151	201
22 <b>Fertige nach Niedersachsen</b>	95	103	108	146	151	118	127	119	170
23 <b>Fertige nach Bund</b>	65	83	86	86	93	117	102	127	107
24 <b>Fertige nach Ausland</b>	2	6	26	42	17	43	37	20	42
25 <b>Fertige unbekannt</b>	40	24	29	-4	6	5	6	4	4
26 <b>Zuzüge gesamt über Einheits-/Samtgemeindengrenzen</b>	621	680	629	620	643	680	628	654	667
27 <b>Fertige gesamt über Einheits-/Samtgemeindengrenzen</b>	479	414	448	529	480	474	499	467	619
28 <b>Einwohnerbezogener Veränderungssaldo</b>	50312962	175428036	639567075	-634030001	632276814	632041154	239122019	-134689902	-84027122
29 <b>Zuzüge (Altersgruppe 0-18) über Einheits-/Samtgemeindengrenzen</b>	166	144	120	103	105	96	119	74	94
30 <b>Zuzüge (Altersgruppe 19-24) über Einheits-/Samtgemeindengrenzen</b>	105	100	94	84	82	100	89	83	80
31 <b>Zuzüge (Altersgruppe 25-30) über Einheits-/Samtgemeindengrenzen</b>	88	75	72	72	77	82	72	77	64

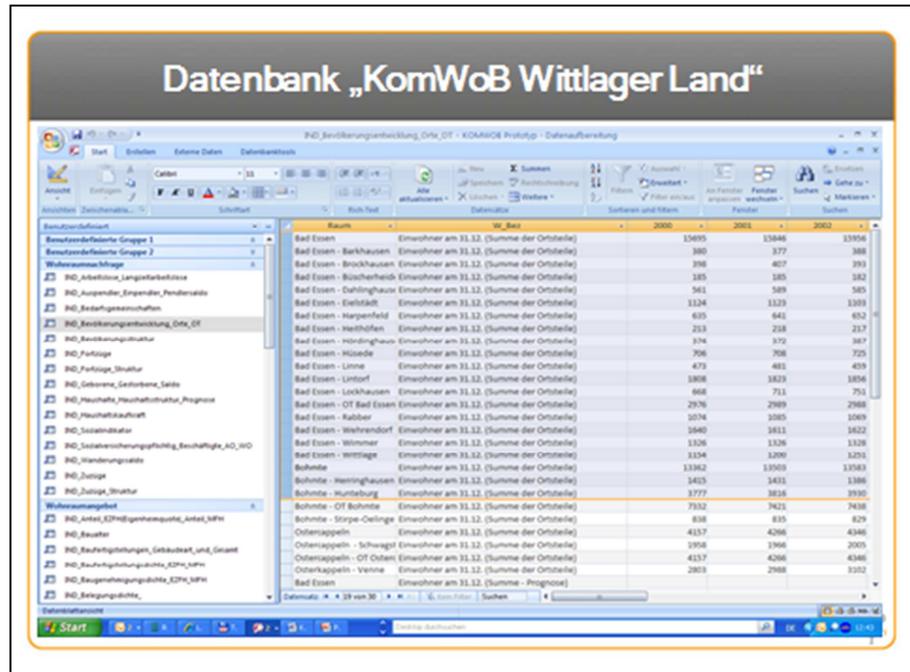
Folie 7



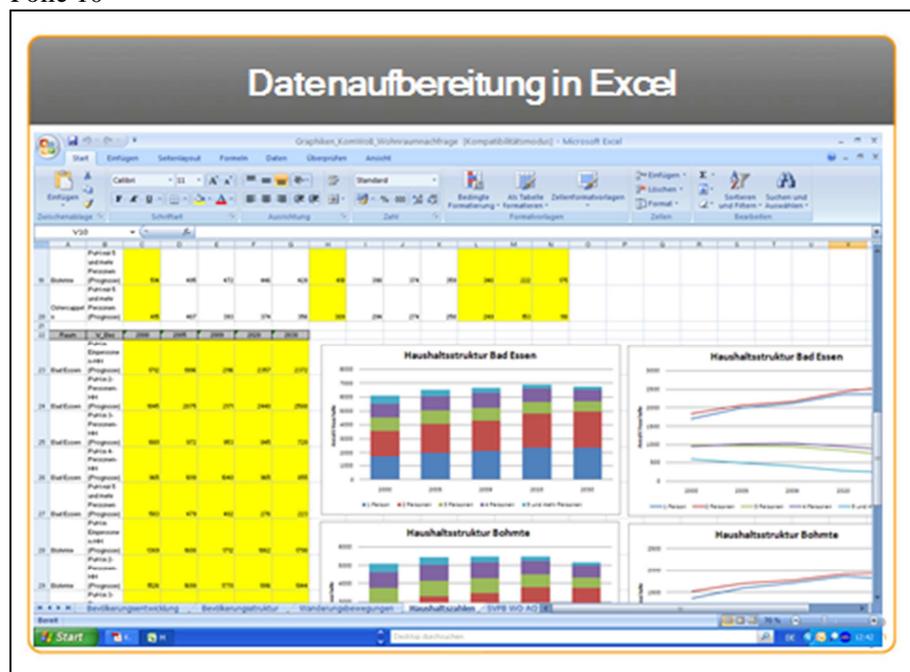
Folie 8



Folie 9



Folie 10



Folie 11

## Der Bericht KomWoB Wittlager Land

Wittlager Land 2011

**1. Wohnungsbedarf und -nachfrage**  
 1.1 Bevölkerungsentwicklung

Leben kann dort ist erst, anschließend absperrt ist. Ansonsten unendlich liegt egal aber. Ansonsten muss. Can auch halbes parallel et magis de partem moris, nascitur habitus pro. Coram quon vero, officio non, partemque eu, partem que, non. Nunc utqueque nulla que enim. Coram pede pede, fugiat ut, aliquam qui, vestibula eget, ante in enim pede, moribus et, imperdiet a, venenatis vitae, pede. Nullam dictum vero ex pede nulla partem. Utque tristique. Cras dapibus.

**Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung**

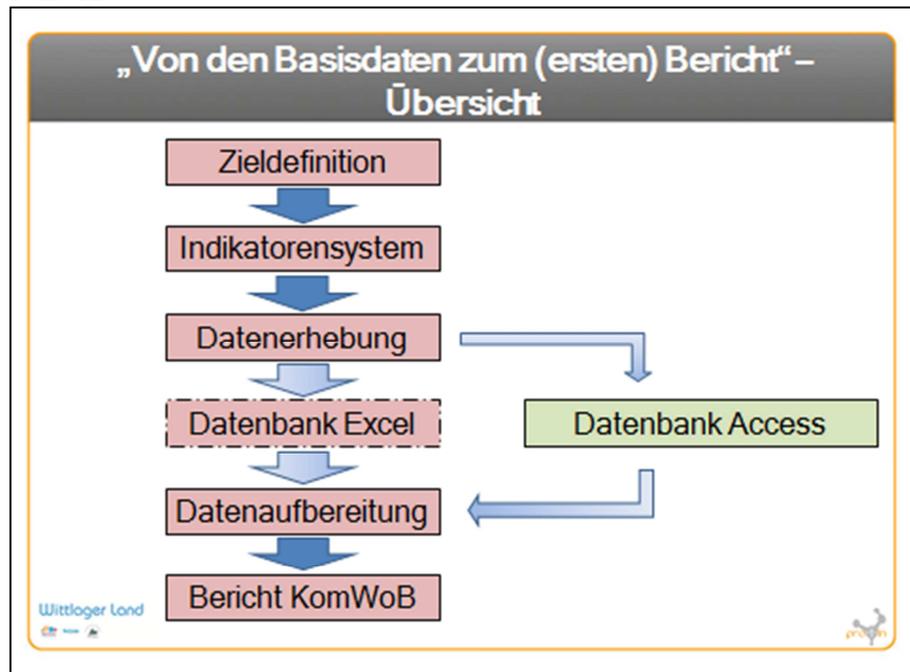
Quelle: Statistisches Landesamt, Wittlager Land, Wittlager Stadt, Wittlager

Leben kann dort ist erst, anschließend absperrt ist. Ansonsten unendlich liegt egal aber. Ansonsten muss. Can auch halbes parallel et magis de partem moris, nascitur habitus pro. Coram quon vero, officio non, partemque eu, partem que, non. Nunc utqueque nulla que enim. Coram pede pede, fugiat ut, aliquam qui, vestibula eget, ante in enim pede, moribus et, imperdiet a, venenatis vitae, pede. Nullam dictum vero ex pede nulla partem. Utque tristique. Cras dapibus.

Leben kann dort ist erst, anschließend absperrt ist. Ansonsten unendlich liegt egal aber. Ansonsten muss. Can auch halbes parallel et magis de partem moris, nascitur habitus pro. Coram quon vero, officio non, partemque eu, partem que, non.

Wittlager Land  
2011

Folie 12



Im Rahmen seines Vortrags weist Michael Ripperda nochmals auf die Besonderheiten der Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung Wittlager Land hin. Das Indikatorenspektrum ist relativ breit und gleich drei Kommunen werden analysiert. Damit fließen Daten von mehreren Anbietern in das System ein, die in unterschiedlicher regionaler Tiefe vorliegen und mit unterschiedlicher Historie. Eine Datenhaltung in Excel ist zwar möglich, erlaubt aber nicht die gewünschten Verknüpfungen bei der Ausgabe der Ergebnisse. Wenn Datenhaltung und Ergebnisdarstellung in einer Tabellenkalkulation dargestellt werden sollen, muss man sich bei mehr als einer Kommune (oder Gebietseinheit) entscheiden, ob ein zeitlicher oder ein regionaler Vergleich dargestellt werden soll. Die Darstellung mehrerer Vergleiche führt zu Redundanzen in der Datenhaltung, weil Informationen mehrfach gespeichert werden. Daher wurde für die Datenhaltung eine Datenbanklösung gewählt, aus der beliebig verknüpfte Ergebnisse weiterverarbeitet werden können.

Als Basis für die Erarbeitung des Wohnungsmarktberichts dient der NBank-Musterbericht. Die Ergebnisgrafiken liegen größtenteils vor. Erscheinen soll der erste Wohnungsmarktbericht Wittlager Land noch im laufenden Halbjahr.

# Wohnungsmarktprognose 2030

Fabian Böttcher (NIW) stellt Ergebnisse der aktuellen NBank-Prognose des NIW vor und vergleicht diese mit der LSKN-Vorausberechnung.

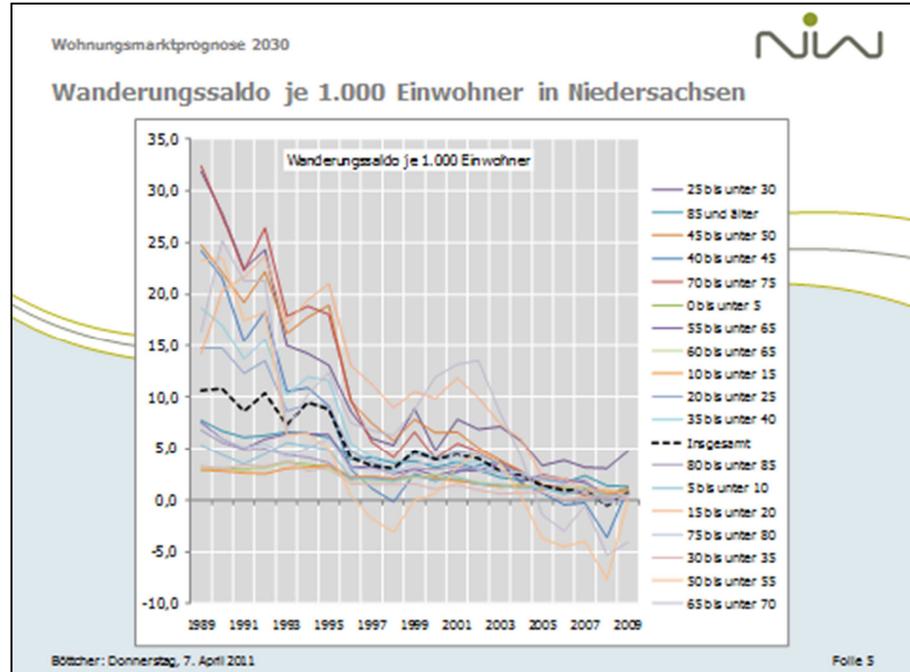
Folie 1

The slide features the NIW logo (Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung) in the top right corner. Below the logo, the name 'Fabian Böttcher' is written. The main title 'Wohnungsmarktprognose 2030' is centered, followed by the subtitle 'Ausgewählte Ergebnisse der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für Niedersachsen'. At the bottom, it mentions the meeting details: 'Sitzung des Arbeitskreises KomWob Niedersachsen am 5. April in Hannover'. The background has a light green gradient with a wavy line graphic.

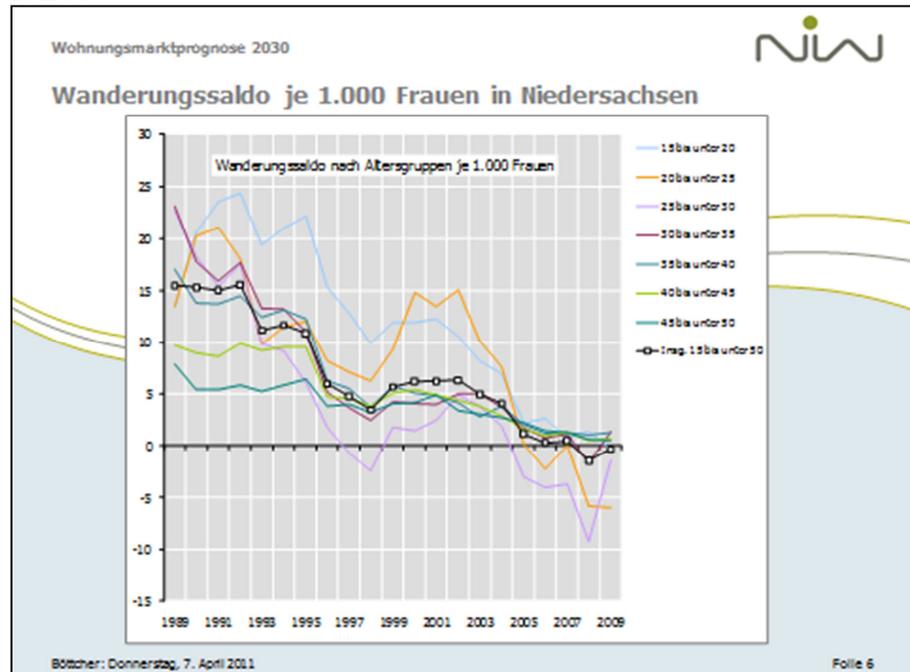
Folie 2

The slide is titled 'Wohnungsmarktprognose 2030' and features the NIW logo in the top right. Under the heading 'Methodik', it lists the 'Bevölkerungsprognose des NIW' with several bullet points: 'Komponentenmethode (jahrgangswise Fortschreibung der Geborenen, der Sterbefälle, der Zu- und Fortzüge)', 'Zu- und Fortzüge: Durchschnitt der Jahr 2005 bis 2009; Berechnung von vier Varianten', 'Geborene: geschlechtsspezifische Geboreneneraten im Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2009', 'Sterbefälle: alters- und geschlechtsspezifische Sterbewahrscheinlichkeiten, Basis ist der Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2009 sowie ein Trend über die letzten 20 Jahre', and 'Besonderheiten' which includes 'Altersspezifische Wanderungen auf der Ebene der Einheits- und Samtgemeinden (Verwaltungseinheiten)' and 'Detailliertere Datenbasis aufgrund von Sonderauswertungen für Hochschulstandorte'. The footer contains 'Böttcher: Donnerstag, 7. April 2011' and 'Folie 4'.

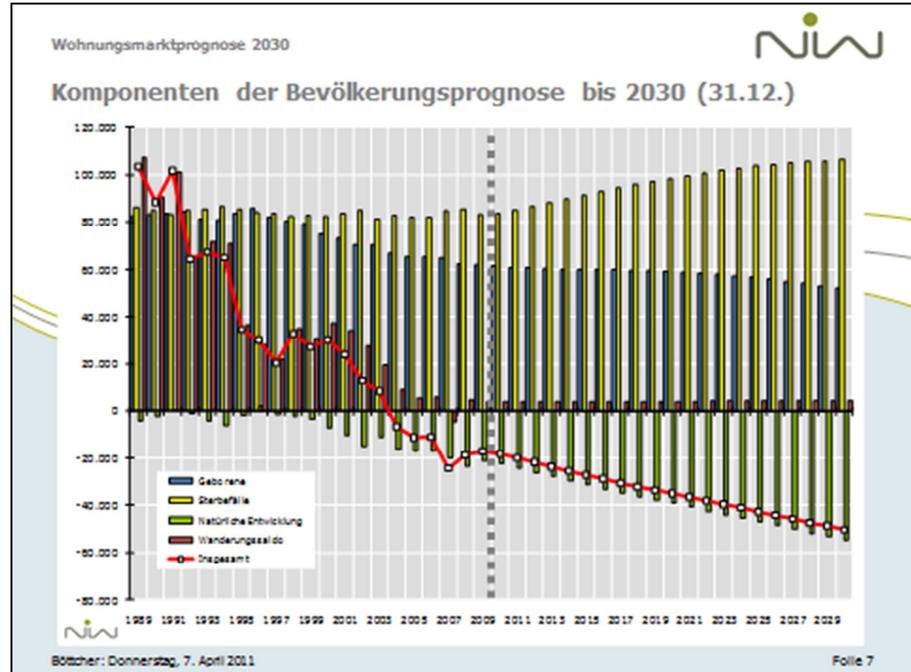
Folie 3



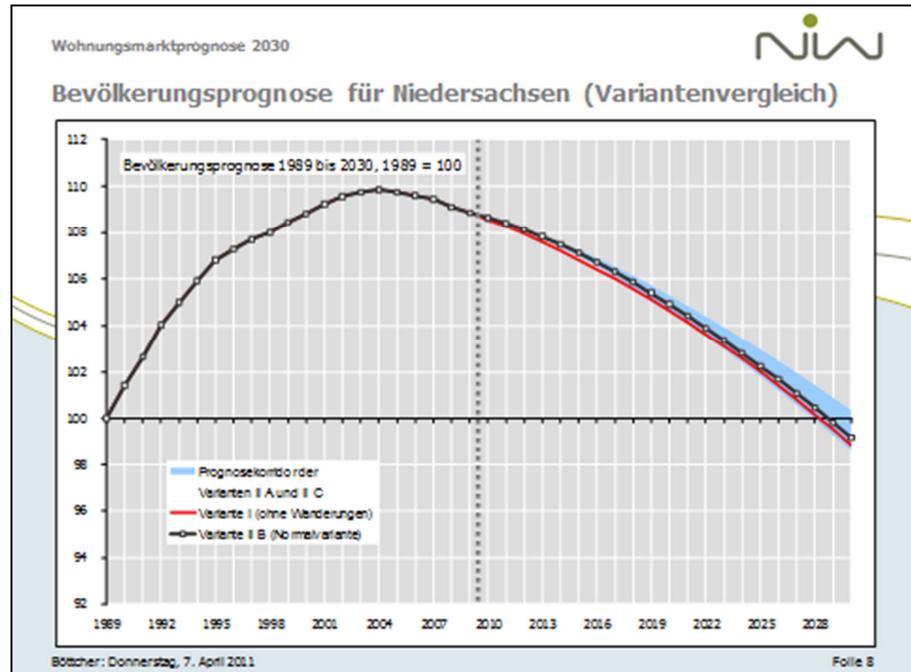
Folie 4



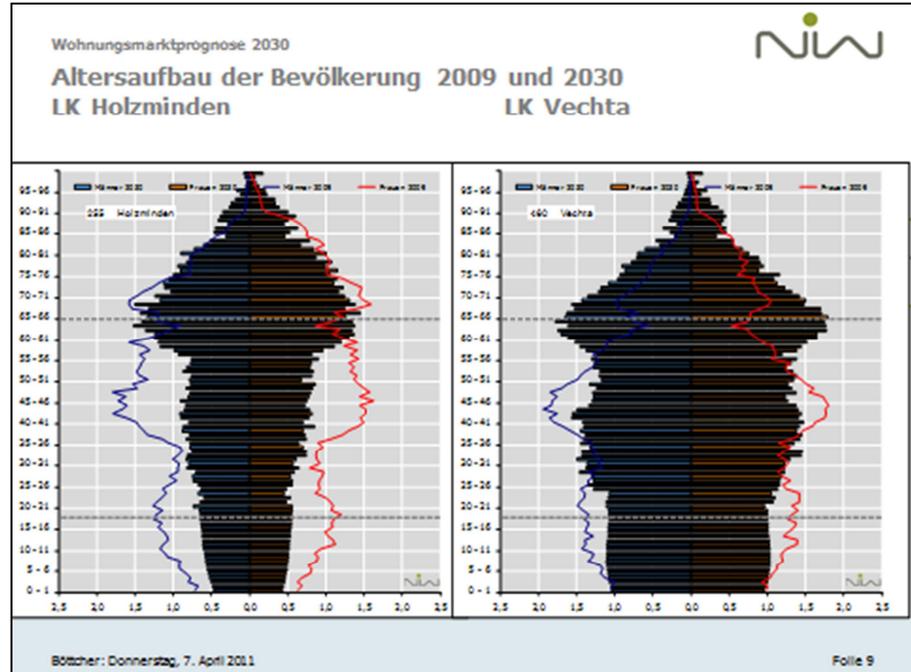
Folie 5



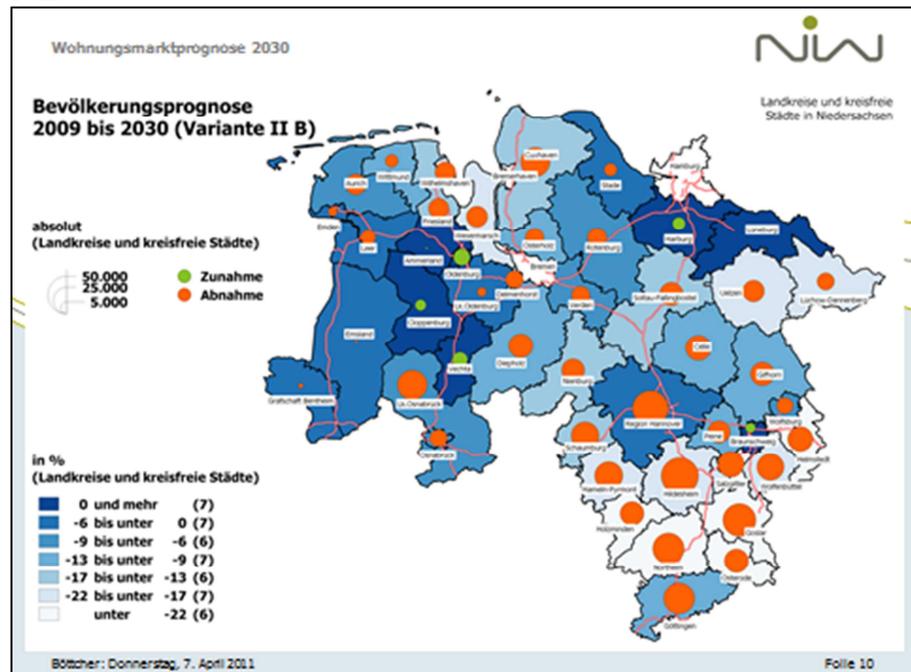
Folie 6



Folie 7



Folie 8





Folie 11

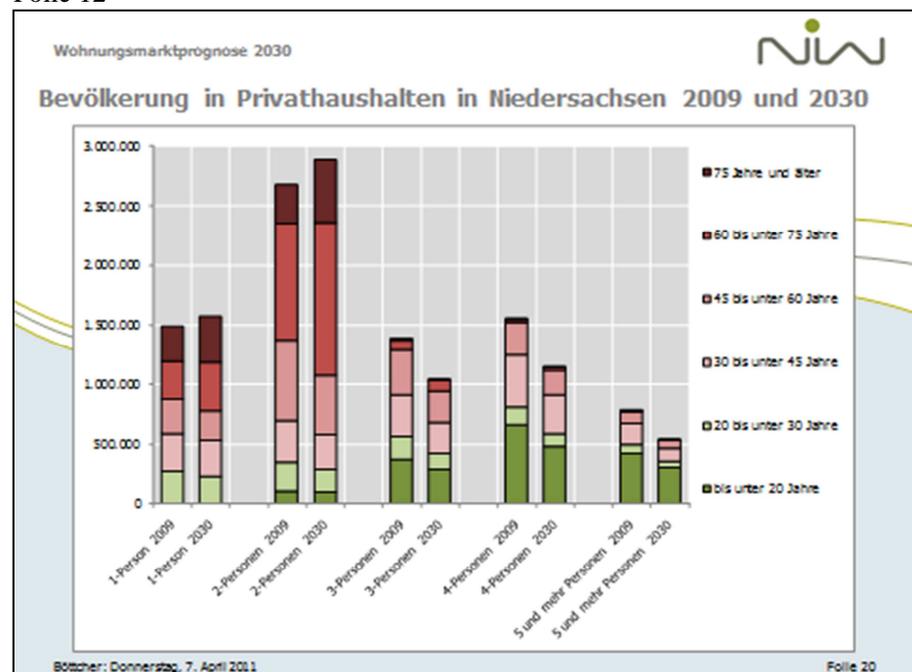
Wohnungsmarktprognose 2030 niw

**Methodik**

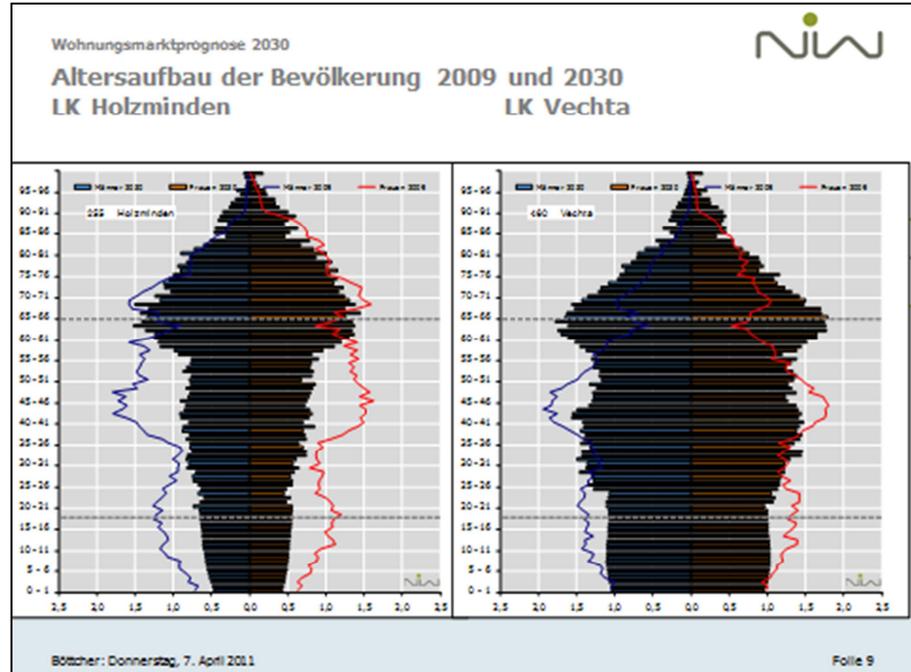
- **Haushaltsprognose des NIW**
  - Grundlage bildet die Variante II B der Bevölkerungsprognose
  - Umrechnung der Bevölkerung am Hauptwohnsitz in die Bevölkerung in Privathaushalten (u.a. Berücksichtigung von Zweitwohnsitzen)
  - Schätzung der Haushaltszahlen nach dem **Haushaltsmitgliederquotenverfahren** auf Basis des Mikrozensus

Böttcher: Donnerstag, 7. April 2011 Folie 19

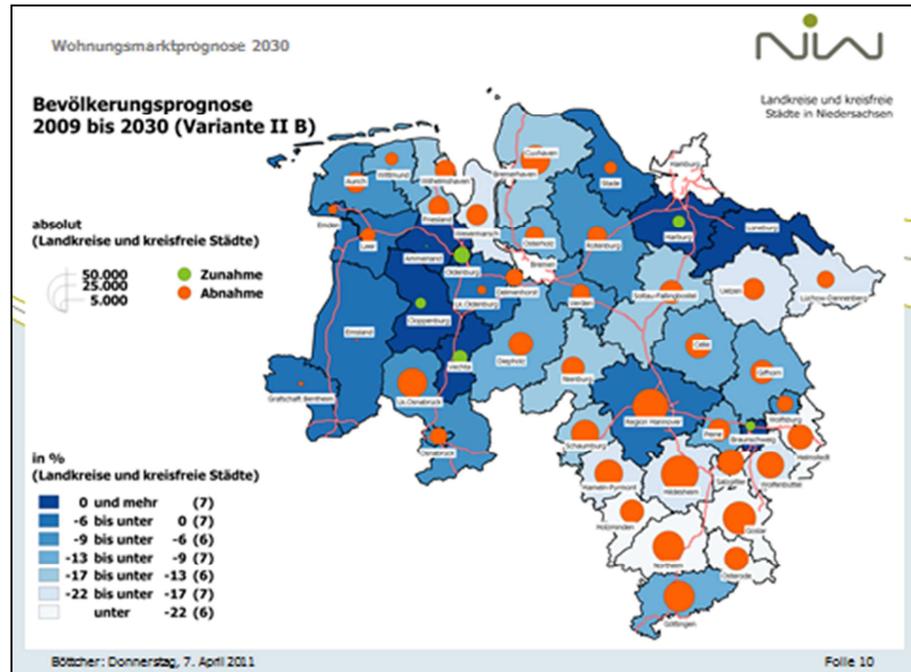
Folie 12



Folie 7



Folie 8



Herr Böttcher erklärt ausführlich, auf welchen Annahmen und Daten die NBank-Bevölkerungsprognose des NIW fußt. Insbesondere wird deutlich, dass der Stützzeitraum, auf dem die prognostizierten Wanderungen beruhen, mit 2005 bis 2009 ein Jahr aktueller ist, als bei der LSKN-Bevölkerungsvorausberechnung. Zudem musste der LSKN die Vorgaben bzw. Annahmen der 12. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes verwenden. Vor allem die Annahme, dass bis 2014 der jährliche Wanderungssaldo für Deutschland auf 100.000 Personen ansteigt und dort verharnt, wird von den Forschern des NIW zumindest für Niedersachsen als unwahrscheinlich eingestuft. Im Durchschnitt würden nach diesen Annahmen der amtlichen Statistik bis 2030 jährlich mehr als 12.000 Personen per Saldo nach Niedersachsen zuwandern. Setzt sich das Wanderungsverhalten der Jahre 2005 bis 2009 jedoch unverändert fort, ist nach den NIW-Berechnungen nur von einem durchschnittlichen Wanderungsplus in Höhe von 4.300 Personen pro Jahr auszugehen.

Im weiteren Verlauf der Diskussion erläuterte Herr Böttcher, dass Sonderauswertungen des LSKN für ausgewählte Hochschulstandorte die Datengrundlage und damit das Prognoseergebnis verbessert hätten. Die Teilnehmer wünschen sich von den Prognostikern vor allem:

- einen Hinweis auf die Unsicherheit bzw. Qualität von Prognoseergebnissen
- die transparente Darstellung der Annahmen und Methoden
- eine Einordnung/ einen Vergleich der Ergebnisse verschiedener Prognosen

## Organisatorisches

Zur Orientierung wurde nochmals an die folgenden übergeordneten Themengebiete erinnert, die in der konstituierenden Sitzung am 10.12.2010 identifiziert wurden:

- Ziele von KomWoB (politischer Willensbildungsprozess)
- Datenlage (Datenverfügbarkeit, -sammlung und -haltung)
- Analyseschritte, Berichterstellung, Prozess KomWoB
- Marketing (Vermarktung der Ergebnisse in Gremien/ in der Öffentlichkeit)

Als mögliche Themen für die September-Sitzung wurden genannt:

- Erfahrungsaustausch
- Indikatorenkatalog (Leerstandsanalyse)
- Ortsteilergebnisse des Demografiemonitorings (Kommunalverb. NDS-HB)
- Praxisbeispiele aus Cuxhaven bzw. Wilhelmshaven („Wohnlotse“)
- Verknüpfung von Fachbereichen bei der Verankerung von KomWoB
- Demografie-Check (Niedersächsische Landgesellschaft)
- Leitbild: kopflastig oder politikfähig?

Zur nächsten Sitzung wird die Stadt Hildesheim einladen. Herr Veenhuis schlägt als Termin Montag, den 12. September 2011 vor. Für die Einladung nach Hildesheim bedanken wir uns im Namen aller Teilnehmer herzlich.

Hannover, 11.04.2011