

3.1.3 Wohnprofil: Aufnahmefähiger Raum

Die Wohnungsnachfrage spiegelt die beiden demographischen Faktoren wieder (vgl. Abb. 41, Tab. 28, 29): die generative Entwicklung (Geburten- und Sterbesaldo) wirkt über die Haushaltsstruktur (z.B. Familiengröße) auf die Objektnachfrage; die regionale Entwicklung (Wanderungssaldo) beeinflusst über die Erwerbsstruktur (Beschäftigte am Arbeitsort) die Standortnachfrage (Beschäftigte am Wohnort).

Jahr	Landkreis Göttingen				Landkreis Northeim				Landkreis Osterode a.H.				Region Göttingen			
	Bev.	Geb.	Wand.	And.	Bev.	Geb.	Wand.	And.	Bev.	Geb.	Wand.	And.	Bev.	Geb.	Wand.	And.
2001	265.058	-253	-85	-338	150.100	-598	-414	-1.012	84.750	-527	-174	-701	499.908	-1.378	-673	-2.051
2002	264.952	-270	164	-106	149.345	-665	-90	-755	83.997	-571	-182	-753	498.294	-1.506	-108	-1.614
2003	264.285	-450	-217	-667	148.451	-755	-139	-894	83.375	-563	-59	-622	496.111	-1.768	-415	-2.183
2004	263.611	-332	883	551	147.772	-771	93	-678	82.706	-523	-145	-668	494.089	-1.626	831	-795
2005	262.091	-305	-1.063	-1.368	146.090	-718	-371	-1.089	81.916	-646	-150	-796	490.097	-1.669	-1.584	-3.253
2006	261.398	-451	-252	-703	145.488	-732	-471	-1.203	81.073	-567	-277	-844	487.959	-1.750	-1.000	-2.750
2007	261.260	-331	192	-139	144.044	-714	-730	-1.444	80.300	-561	-213	-774	485.604	-1.606	-751	-2.357
2008	259.902	-554	-802	-1.356	142.321	-800	-924	-1.724	79.355	-568	-381	-949	481.578	-1.922	-2.107	-4.029
2009	259.281	-672	67	-605	140.553	-912	-850	-1.762	78.253	-598	-504	-1.102	478.087	-2.182	-1.287	-3.469
2010	258.255	-556	-377	-933	139.060	-918	-585	-1.503	77.328	-709	-221	-930	474.643	-2.183	-1.183	-3.366
01-10	-6.803	-4.174	-1.490	-5.664	-11.040	-7.583	-4.481	-12.064	-7.422	-5.833	-2.306	-8.139	-25.265	-17.590	-8.277	-25.867
in %	-2,6	73,7	26,3	100,0	-7,4	62,9	37,1	100,0	-8,8	71,7	28,3	100,0	-5,1	68,0	32,0	100,0

Tabelle 28: Faktoren der Bevölkerungsentwicklung Region Göttingen 2001- 2010

Quelle: LSKN-Online Z1001696

Jahr	Landkreis Göttingen				Landkreis Northeim				Landkreis Osterode a.H.				Region Göttingen			
	Insg.	Nds.	Bund	Ausl.	Insg.	Nds.	Bund	Ausl.	Insg.	Nds.	Bund	Ausl.	Insg.	Nds.	Bund	Ausl.
2001	1.804	-395	-12.339	14.143	-179	-123	-227	48	-170	-95	-188	18	1.455	-613	-12.754	14.209
2002	2.254	-316	-10.954	13.208	-260	-149	-293	33	-109	-94	-113	4	1.885	-559	-11.360	13.245
2003	1.843	-186	-8.632	10.475	-312	-183	-334	22	-142	-116	-148	6	1.389	-485	-9.114	10.503
2004	1.938	-52	-7.112	9.050	-195	-91	-198	3	-161	-112	-169	8	1.582	-255	-7.479	9.061
2005	1.266	198	-3.941	5.207	-297	-124	-323	26	-181	-121	-189	8	788	-47	-4.453	5.241
2006	1.336	522	-65	1.401	-307	-142	-336	29	-157	-53	-163	6	872	327	-564	1.436
2007	1.568	652	675	893	-436	-255	-444	8	-225	-143	-220	-5	907	254	11	896
2008	1.384	677	680	704	-385	-206	-381	-4	-230	-111	-221	-9	769	360	78	691
2009	1.341	681	441	900	-461	-211	-471	10	-283	-152	-290	7	597	318	-320	917
2010	1.259	655	676	583	-466	-222	-466	0	-223	-84	-229	6	570	349	-19	589
01-10	15.993	2.436	-40.571	56.564	-3.298	-1.706	-3.473	175	-1.881	-1.081	-1.930	49	10.814	-351	-45.974	56.788

Tabelle 29: Wanderungssalden 18-25-Jährige Region Göttingen 2001 -2010

Quelle: LSKN-Online K1200222

„Wichtigste Einflussgröße für Umfang und Struktur der zukünftigen Wohnungsnachfrage ist die Zahl und Größe der privaten Haushalte. Der unter der Annahme, dass jeder Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen ist, abgeleitete Wohnungsbedarf spiegelt jedoch nicht spezifische Wohnwünsche der Haushalte wider. Die Bestimmung von Nachfragepotenzialen geht somit über die rein quantitative Betrachtung der Haushaltszahl hinaus und berücksichtigt zusätzlich Nachfragepräferenzen von Haushalten. Neben Eigentumswünschen der Haushalte wird auch der Gebäudetyp berücksichtigt, der eine Differenzierung zwischen Ein- und Zweifamilienhaus oder Mehrfamilienhaus ermöglicht. Sinkende Bevölkerungszahlen in der Mehrzahl der niedersächsischen Gemeinden und langsam abnehmende Zuwächse in den restlichen Gebieten führen spätestens Mitte des Jahrzehnts zu einem wachsenden Leerstandsrisiko im niedersächsischen Wohnungsbestand. Wenn weiter gebaut wird wie bisher und die aktuelle Haushaltsprognose im Wesentlichen eintrifft, besteht in zahlreichen Gemeinden im Süden Niedersachsens die Gefahr, dass im Jahr 2030 mehr als 15 % des Wohnungsbestandes leer stehen. In vielen Gemeinden ist schon jetzt die Neubautätigkeit Auslöser von steigendem Leerstand in den Siedlungskernen bzw. den unattraktiven Lagen. Die große Herausforderung für zahlreiche Kommunen ist, sich strategisch auf die Zeit zurückgehender Haushaltszahlen einzustellen. In den schrumpfenden Gebieten im ländlichen Raum, vornehmlich in Südniedersachsen, sind vor allem die Siedlungskerne durch Leerstand gefährdet. Darüber hinaus weisen Einfamilienhäuser der 1950er- bis 1970er-Jahre oft eine ungünstige Energiebilanz und nicht nachfragegerechte Grundrisse auf. Zieht man die Förderzahlen der KfW im ‚CO2-Gebäudesanierungsprogramm‘ und ‚Energieeffizient Sanieren‘ als Maßstab für Aktivitäten im niedersächsischen Wohnungsbestand heran, offenbart sich Handlungsbedarf“ (NBank, 2012).

Entwicklungsprofil Region Göttingen

Gemeinde (VE) Landkreis	2010						2030						Wohn.- Bilanz % 10-30
	Einwohner		Haushalte**		Wohnungen		Einwohner*		Haushalte**		Wohnungen		
	Anzahl	Lk-Ant.	Anzahl	Ew/Hh	Anzahl	Lk-Ant.	Anzahl*	Lk-Ant.	Anzahl	Ew/Hh	Anzahl	Wo-Hh	
Göttingen	121.457	100,0	71.986	1,69	64.375	100,0	109.924	100,0	66.089	1,66	64.375	-1.714	-2,7
Adelebsen	6.544	4,7	3.482	1,88	3.137	5,1	5.486	4,7	3.178	1,73	3.137	-41	-1,3
Bovenden	13.395	9,7	7.248	1,85	6.530	10,7	11.229	9,7	6.616	1,70	6.530	-86	-1,3
Dransfeld	9.399	6,8	4.569	2,06	4.116	6,8	7.879	6,8	4.170	1,89	4.116	-54	-1,3
Duderstadt	21.833	15,8	10.729	2,03	9.666	15,9	18.303	15,8	9.793	1,87	9.666	-127	-1,3
Friedland	11.151	8,1	3.421	3,26	3.082	5,1	9.348	8,1	3.123	2,99	3.082	-41	-1,3
Gieboldehausen	14.141	10,3	6.313	2,24	5.687	9,3	11.854	10,3	5.762	2,06	5.687	-75	-1,3
Gleichen	9.314	6,8	4.319	2,16	3.891	6,4	7.808	6,8	3.942	1,98	3.891	-51	-1,3
Hann. Münden	24.505	17,8	14.010	1,75	12.622	20,7	20.543	17,8	12.788	1,61	12.622	-166	-1,3
Radolfshausen	7.405	5,4	3.420	2,17	3.081	5,1	6.208	5,4	3.122	1,99	3.081	-41	-1,3
Rosdorf	11.980	8,7	5.684	2,11	5.121	8,4	10.043	8,7	5.188	1,94	5.121	-67	-1,3
Staufenberg	8.157	5,9	4.441	1,84	4.001	6,6	6.838	5,9	4.054	1,69	4.001	-53	-1,3
Lk Göttingen o.St.	137.824	100,0	67.636	2,04	60.934	100,0	115.538	100,0	61.736	1,87	60.934	-802	-1,3
Bad Gandersheim	10.469	7,4	5.467	1,92	5.448	7,8	7.863	7,4	4.436	1,77	5.448	1.012	18,6
Bodenfelde	3.404	2,4	1.729	1,97	1.723	2,5	2.557	2,4	1.403	1,82	1.723	320	18,6
Dassel	10.392	7,4	4.908	2,12	4.891	7,0	7.805	7,4	3.983	1,96	4.891	908	18,6
Einbeck	26.724	19,0	13.705	1,95	13.658	19,6	20.071	19,0	11.122	1,80	13.658	2.536	18,6
Hardegsen	8.222	5,8	3.701	2,22	3.688	5,3	6.175	5,8	3.003	2,06	3.688	685	18,6
Kalefeld	6.928	4,9	3.038	2,28	3.028	4,3	5.203	4,9	2.466	2,11	3.028	562	18,6
Katlenburg-Lindau	7.345	5,2	3.413	2,15	3.401	4,9	5.516	5,2	2.770	1,99	3.401	631	18,6
Kreiensen	6.990	5,0	3.720	1,88	3.707	5,3	5.250	5,0	3.019	1,74	3.707	688	18,6
Moringen	7.187	5,1	3.161	2,27	3.150	4,5	5.398	5,1	2.565	2,10	3.150	585	18,6
Nörten-Hardenberg	8.359	5,9	3.939	2,12	3.925	5,6	6.278	5,9	3.196	1,96	3.925	729	18,6
Northeim	29.657	21,1	15.662	1,89	15.608	22,4	22.273	21,1	12.710	1,75	15.608	2.898	18,6
Uslar	14.876	10,6	7.489	1,99	7.463	10,7	11.172	10,6	6.077	1,84	7.463	1.386	18,6
Lk Northeim	140.553	100,0	69.930	2,01	69.690	100,0	105.560	100,0	56.751	1,86	69.690	12.939	18,6
Bad Grund	9.023	11,5	4.380	2,06	4.885	11,1	6.658	11,5	3.474	1,92	4.885	1.411	28,9
Bad Lauterberg.	11.257	14,4	6.246	1,80	6.967	15,9	8.306	14,4	4.955	1,68	6.967	2.012	28,9
Bad Sachsa	7.745	9,9	4.372	1,77	4.877	11,1	5.715	9,9	3.468	1,65	4.877	1.409	28,9
Hattorf	7.797	10,0	3.181	2,45	3.548	8,1	5.753	10,0	2.523	2,28	3.548	1.025	28,9
Herzberg	14.016	17,9	6.863	2,04	7.655	17,4	10.342	17,9	5.444	1,90	7.655	2.211	28,9
Osterode	23.675	30,3	11.544	2,05	12.877	29,3	17.470	30,3	9.158	1,91	12.877	3.719	28,9
Walkenried	4.740	6,1	2.782	1,70	3.103	7,1	3.498	6,1	2.207	1,58	3.103	896	28,9
Lk Osterode	78.253	100,0	39.368	1,99	43.912	100,0	57.742	100,0	31.230	1,85	43.912	12.682	28,9
Süd-niedersachsen	478.087	6,0	248.920	1,92	238.911	6,3	388.764	5,4	215.806	1,80	238.911	23.105	9,7
Niedersachsen	7.928.815		3.833.631	2,07	3.796.522		7.224.853		3.760.634	1,92	3.796.522	35.888	0,9

Tabelle Nr. 30: Wohnungsperspektive Südniedersachsen 2030

Quellen: NBank-Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des NIW 2009-2030 (www.nbank.de); LSKN-Online Tabelle K8031012 (Stand 1.1.2010);

* Aufteilung der Landkreiswerte auf Gemeinden nach Einwohneranteil 2010; ** Aufteilung der Landkreiswerte auf Gemeinden nach Wohnungsanteil 2010

Die NBank nimmt im Landesauftrag in Kooperation mit NIW und „Stadtregion“ regelmäßig eine „Wohnungsmarktbeobachtung“ vor. Sie umfasst auch eine Wohnungsmarktprognose für die Kreisebene für das Jahr 2030. Dabei werden einer Bevölkerungs- und Haushaltsprognose die Wohnungszahlen gegenüber gestellt (vgl. Tabelle 30). Danach wird es im Prognosejahr in Südniedersachsen nahezu zehn Prozent mehr Wohnungen als Haushalte geben. Dieser gemittelte Wohnungsüberschuss setzt sich jedoch aus sehr unterschiedlichen Kreisquoten zusammen: Im Oberzentrum wird trotz sinkender Einwohner- und Haushaltszahl langfristig noch ein Fehlbedarf von 2,7 % der Wohnungen festgestellt. Auch im Umland von Göttingen wird noch ein geringer Wohnungsfehlbedarf von 1,3 % errechnet. Im Landkreis Northeim wird bis 2030 ein Wohnungsüberhang von 18,6 % vorausberechnet. Am Harzrand wird für das Prognosejahr ein Überschuss von 28,9 % des Wohnungsbestandes ermittelt.

Der derzeitige Wohnungsbestand in Südniedersachsen (vgl. Tab. 31) ist zu über der Hälfte (54,6 %) in Ein- und Zweifamilienhäusern angeordnet. Allerdings differiert dieser Mittelwert stark zwischen städtischen und ländlichen Gemeinden. In der Großstadt Göttingen entfällt nur nahezu ein Viertel (23,5 %) auf diese Gebäudeform. In den Mittelstädten (z.B. Hann. Münden, Northeim, Einbeck, Osterode) liegt deren Anteil bei mehr als der Hälfte. Die ländlichen Gemeinden dagegen weisen Ein- und Zweifamilienhausanteile am Wohnungsbestand von drei Viertel und mehr auf.

Der Wohnungsüberhang macht ein öffentliches Eingreifen erforderlich. Modernisierungs- und Sanierungsprogramme müssen die Marktanpassung des Wohnungsangebots unterstützen. Die preisgünstige Aufnahmekapazität sollte bei Anwerbungskampagnen für überregionale Zuzüge herausgestellt werden.

Entwicklungsprofil Region Göttingen

Gemeinde (VE) Landkreis	Wohn. Ein-/Zweifamilienh.			Wohn. Mehrfamilienh./Nwg*			Wohnungen gesamt			Wohnungsbelegung		
	Anzahl	Fl. qm**	S-Ant.	Anzahl	Fl. qm**	S-Ant.	Anzahl	Fl. qm**	R-Ant.	E/Wohn	qm/Wohn	qm/Einw
Adelebsen	2.335	2.515	74,3	808	625	25,7	3.143	3.140	1,3	2,1	99,9	48,7
Bovenden	4.271	4.821	65,2	2.278	1.610	34,8	6.549	6.431	2,7	2,0	98,2	48,1
Dransfeld	3.213	3.657	77,9	911	725	22,1	4.124	4.382	1,7	2,2	106,3	47,8
Duderstadt	6.974	7.998	71,7	2.754	2.134	28,3	9.728	10.132	4,1	2,2	104,2	46,9
Friedland	2.443	2.646	78,8	657	521	21,2	3.100	3.167	1,3	3,7	102,2	27,8
Gieboldehausen	4.915	5.584	86,1	791	627	13,9	5.706	6.211	2,4	2,4	108,9	44,7
Gleichen	3.161	3.708	81,1	739	634	18,9	3.900	4.342	1,6	2,3	111,3	47,4
Göttingen	15.251	16.552	23,5	49.710	31.179	76,5	64.961	47.731	27,1	1,9	73,5	39,3
Hann. Münden	6.733	7.156	53,3	5.905	4.341	46,7	12.638	11.497	5,3	1,9	91,0	47,1
Radolfshausen	2.569	3.082	82,8	534	433	17,2	3.103	3.515	1,3	2,3	113,3	48,3
Rosdorf	2.830	3.144	54,9	2.328	1.646	45,1	5.158	4.790	2,1	2,3	92,9	39,9
Staufenberg	3.154	3.268	78,7	852	570	21,3	4.006	3.838	1,7	2,0	95,8	47,5
Lk Göttingen	57.849	64.129	45,9	68.267	45.044	54,1	126.116	109.173	52,5	2,0	86,6	42,3
Bad Gandersheim	3.255	3.734	59,6	2.204	1.494	40,4	5.459	5.228	2,3	1,9	95,8	51,1
Bodenfelde	1.370	1.495	79,2	360	272	20,8	1.730	1.767	0,7	1,9	102,1	53,8
Dassel	4.070	4.603	83,2	824	624	16,8	4.894	5.227	2,0	2,0	106,8	52,2
Einbeck	7.977	8.837	58,3	5.699	3.883	41,7	13.676	12.720	5,7	1,9	93,0	48,5
Hardegsen	2.797	3.163	75,6	901	682	24,4	3.698	3.845	1,5	2,2	104,0	48,1
Kalefeld	2.598	3.006	85,6	437	386	14,4	3.035	3.392	1,3	2,2	111,8	50,4
Katlenburg-Lindau	2.817	3.228	82,5	599	485	17,5	3.416	3.713	1,4	2,1	108,7	51,7
Kreiensen	2.603	2.787	70,0	1.113	818	30,0	3.716	3.605	1,5	1,8	97,0	52,7
Moringen	2.458	2.758	77,7	706	572	22,3	3.164	3.330	1,3	2,3	105,2	46,4
Nörten-Hardenberg	2.750	3.003	69,6	1.199	911	30,4	3.949	3.914	1,6	2,1	99,1	47,5
Northeim	8.035	8.863	51,3	7.633	5.538	48,7	15.668	14.401	6,5	1,9	91,9	49,4
Uslar	5.277	5.696	70,6	2.199	1.633	29,4	7.476	7.329	3,1	1,9	98,0	50,4
Lk Northeim	46.007	51.172	65,8	23.874	17.297	34,2	69.881	68.469	29,1	2,0	98,0	49,7
Bad Grund	3.422	3.503	70,0	1.469	1.086	30,0	4.891	4.589	2,0	1,8	93,8	52,0
Bad Lauterberg	3.877	3.701	55,6	3.099	2.055	44,4	6.976	5.756	2,9	1,6	82,5	51,9
Bad Sachsa	2.548	2.585	51,7	2.383	1.551	48,3	4.931	4.136	2,1	1,5	83,9	54,2
Hattorf	2.967	3.331	83,4	592	463	16,6	3.559	3.794	1,5	2,1	106,6	49,9
Herzberg	4.791	4.907	62,4	2.881	1.973	37,6	7.672	6.880	3,2	1,8	89,7	50,7
Osterode	7.676	8.061	59,4	5.248	3.781	40,6	12.924	11.842	5,4	1,8	91,6	51,5
Walkenried	1.997	1.926	64,4	1.106	740	35,6	3.103	2.666	1,3	1,5	85,9	57,1
Lk Osterode	27.278	28.013	61,9	16.778	11.650	38,1	44.056	39.663	18,4	1,7	90,0	51,9
Südniedersachsen	131.134	143.314	54,6	108.919	73.991	45,4	240.053	217.305	6,3	2,0	90,5	46,0
Niedersachsen	2.236.723	2.555.832	58,4	1.592.085	1.118.437	41,6	3.828.808	3.674.269		2,1	96,0	46,4

Tabelle Nr. 31: Anzahl und Belegung der Wohnungen in den Gemeinden Südniedersachsens

Quelle: LSKN-Online: Tabelle M8031021, Stand 31.12.2011; * Nichtwohngebäude; ** 100 qm

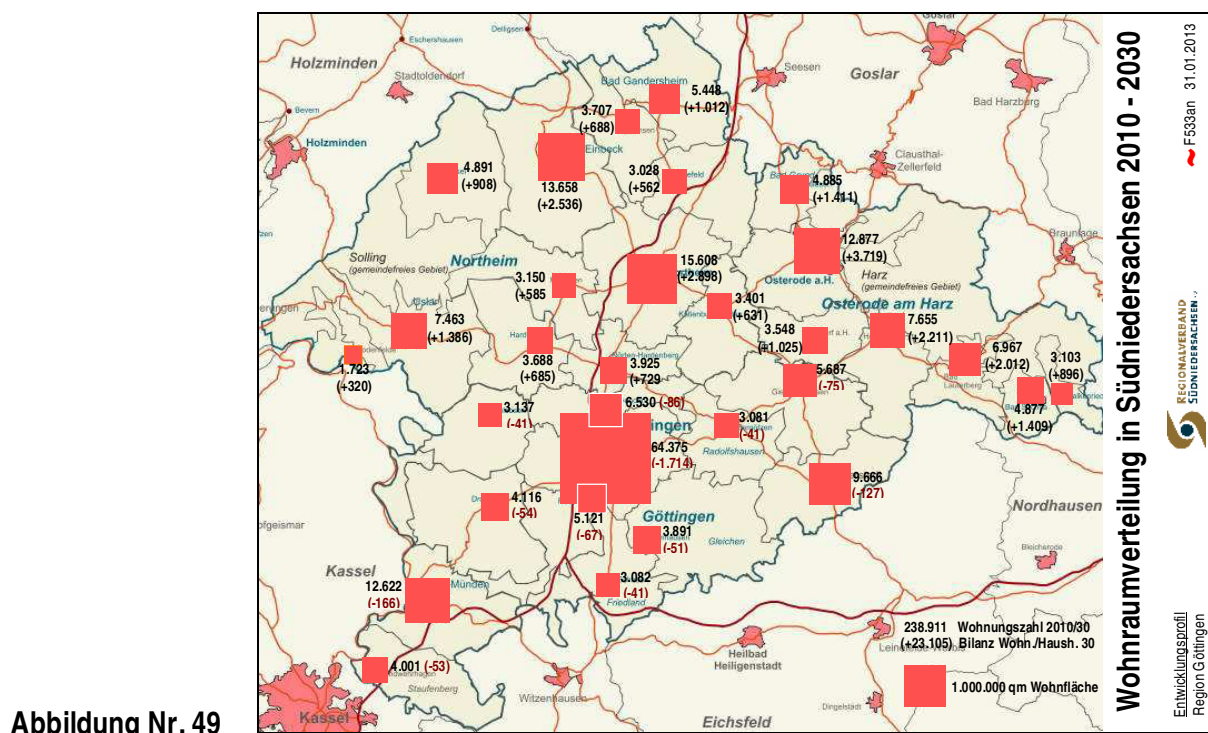


Abbildung Nr. 49