

Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern 2000 bis 2002

Die nebenstehende thematische Karte basiert auf der Statistik der Baufertigstellungen von Wohngebäuden und greift ein Thema wieder auf, das bereits in früheren Ausgaben dieser Zeitschrift ¹⁾ behandelt wurde: Differenziert nach 1 026 Gebietseinheiten (1 023 Gemeinden, zwei gemeindefreie Bezirke, ein bewohntes gemeindefreies Gebiet) in Niedersachsen und nach sieben Größenklassen wird dargestellt, wie viele Ein- und Zweifamilienhäuser in den drei Jahren 2000 bis 2002 fertiggestellt wurden. So soll sichtbar werden, in welchen Teilen des Landes sich die Neubautätigkeit für diese Art von Wohngebäuden konzentriert. Die sieben Größenklassen sind etwas anders als üblich gewählt: Normalerweise werden die Größenklassen so gebildet, dass der Landesdurchschnitt in die mittlere Klasse fällt. Diesmal wird davon abgewichen, um eine möglichst weitgehende Vergleichbarkeit mit der o.a. Darstellung im Jahr 2001 herzustellen. Diese hatte den Zeitraum von 1998 bis 2000 behandelt.

Zwecks regionaler Vergleichbarkeit wurde die Anzahl jeweils auf 1 000 Einwohner des Gebietes am 31.12.2002 bezogen und damit standardisiert. Die Blockung der Bautätigkeit über den Zeitraum von drei Jahren dient der Verminderung von Zufälligkeiten im Datenbestand, die auf lokale Besonderheiten oder Schwächen der Erfassung zurückgehen. Außerdem treten die realen Strukturen so stärker hervor. Kartographisch wurden Gemeinden, die hohe Zahlen aufweisen, blau ausgewiesen (je mehr Gebäude, desto dunkler das Blau), während Gemeinden mit relativ geringer Bautätigkeit gelb. bzw. rot (je weniger Gebäude, desto dunkler das Rot) dargestellt wurden.

Von 2000 bis 2002 wurden im Land Niedersachsen insgesamt 73 951 Ein- und Zweifamilienhäuser neu errichtet – gut 8 000 weniger als noch im Zeitraum 1998 bis 2000. Dies entspricht durchschnittlich 9,3 Baufertigstellungen je 1 000 Einwohnern Niedersachsens. Wie bereits vor zwei Jahren festgestellt ²⁾, kommt die Zahl von 73 951 Baufertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern der jährlichen Geburtenzahl – 2002 waren es 73 193 Lebendgeborene – sehr nahe.

Auffällig, weil überwiegend dunkelrot kartiert, ist die Situation in den Städten: Gemessen an ihrer Einwohnerzahl, weisen gerade die großen Städte des Landes eine relativ niedrige Bautätigkeit im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser auf. Hannover (2,4 Baufertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern je 1 000 Einwohner),

Göttingen (2,7), Braunschweig (2,9), Osnabrück (3,7), Salzgitter (3,8), Lüneburg (3,8) und Celle (3,9) finden sich dementsprechend auch am Ende der Rangskala in der letzten Kategorie. Nimmt man auch die nächsthöhere, hellrot kartierte, Kategorie mit in den Blick, so zeigt sich, dass mit Ausnahme der Städte Delmenhorst (11,7) und Oldenburg (8,4) in allen kreisfreien Städten – und auch in den anderen größeren Städten – nur eine relativ geringe oder sehr geringe Zahl von Ein- und Zweifamilienhäusern neu errichtet wird. Lediglich die Städte Oldenburg (8,4) und Hameln (9,1) kommen an den Landesdurchschnitt von 9,3 vergleichsweise nahe heran.

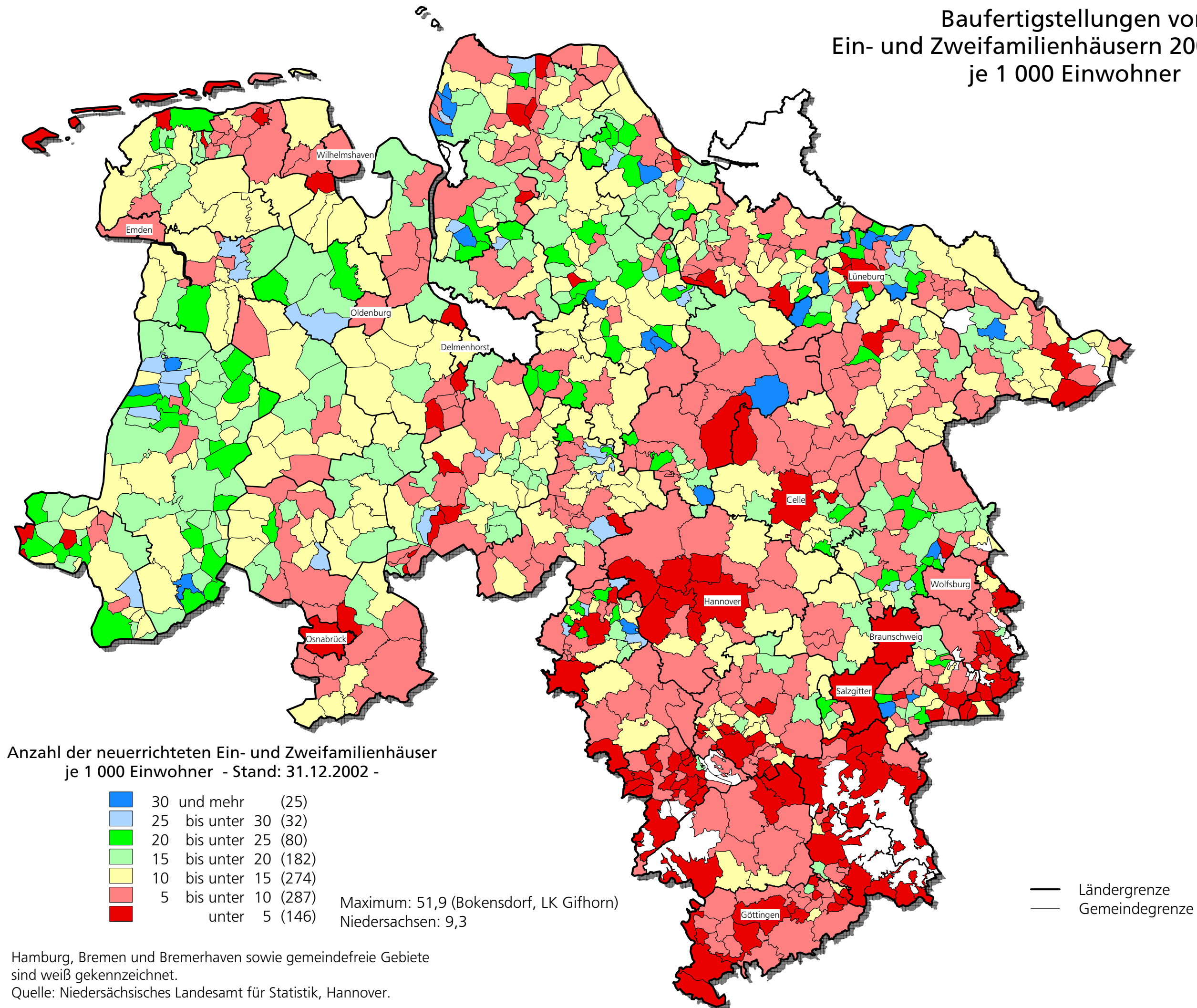
Trotz Erschließung von Baulandreserven ist in solchen verdichteten Räumen Grund und Boden ein knappes Gut. Entsprechend hoch sind die Baulandpreise, entsprechend dicht ist die Bebauung und entsprechend stark ist der Trend zu Geschoss- und Mietwohnungsbau. Die Kaufwerte für baureifes Land lagen 2002 zwischen 205,88 Euro/m² in der Landeshauptstadt Hannover und 13,51 Euro/m² in Lüchow-Dannenberg. Das Preisniveau für Bauland lag im Jahr 2002 auch in Städten wie Braunschweig (135,40 Euro/m²), Osnabrück (144,89 Euro/m²), Oldenburg (132,91 Euro/m²) oder auch Göttingen (190,28 Euro/m²) und Langenhagen (160,06 Euro/m²) so hoch, dass sich die große Mehrheit der Bauwilligen, darunter viele junge Familien, den Bau bzw. auch Kauf eines neuen Hauses dort – trotz staatlicher Förderung und familiärer Unterstützung – schlicht nicht leisten können. Folglich sehen sich diese zumeist gut ausgebildeten und recht gut verdienenden jungen Frauen und Männer nach „dem Häuschen im Grünen“ um; d.h. dem unmittelbaren oder günstig gelegenen Umland der Großstädte, von wo sie dann zur Arbeit in die Zentren pendeln. Negative Folgen dessen sind Zersiedlung und eine steigende Verkehrsbelastung. Die Karte gibt also nicht nur die bloße Bautätigkeit, sondern indirekt auch den stetigen Prozess der Ansiedlung von Leistungsträgern im ländlichen Raum wieder.

Ein kurzer Exkurs in die Ergebnisse der Bautätigkeitsstatistik 2002 beleuchtet die Hintergründe. Im Jahr 2002 wurden insgesamt 29 211 Wohnungen im Wohnbau neu errichtet, unter diesen 24 079 in Ein- und Zweifamilienhäusern und nur 5 132 in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Das Eigenheim ist bei den Bauherren – oft junge Familien mit Kindern – fraglos beliebter als der Geschosswohnungsbau. Die Errichtungskosten pro Quadratmeter Wohnraum – ohne Grundstückskosten – lagen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern mit 1 012,52 Euro/m² nur geringfügig höher als im Geschosswohnungsbau mit 997,52 Euro/m². Aber die Ein- und Zweifamilienhäuser waren im Schnitt 134,0 m² groß und damit erheblich großzügiger ausgelegt als die Wohnungen im Geschosswohnungsbau, die nur 78,5 m² groß waren. Alles in allem kostete damit eine Wohnung im Eigenheim gut 73 % mehr als eine Wohnung im Geschosswohnungsbau – 135 678 Euro versus 78 305 Euro.

¹⁾ Statistische Monatshefte Niedersachsen 8/2001, S. 419 f und 10/2001, S. 542 f.

²⁾ Vgl. Statistische Monatshefte Niedersachsen 8/2001, S. 419.

Baufertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern 2000 bis 2002 je 1 000 Einwohner



Der Suburbanisationsprozess ist vielfach schon so weit fortgeschritten, dass sich Gegenden mit hoher Neubautätigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern mit Ausnahme des Gebietes um Braunschweig/Wolfsburg und um Lüneburg nicht mehr im ersten und zweiten Ring um die Großstädte des Landes, sondern noch weiter von diesen entfernt finden. Die unmittelbar an die Großstädte angrenzenden, also zum ersten Ring gehörenden, Gemeinden und vielfach auch die des zweiten Ringes fallen auf der Karte nämlich ebenfalls als Gebiete mit einer sehr geringen Zahl von derartigen Gebäudeneuerrichtungen auf. Dies ist eines der Symptome für das fortgeschrittene Stadium der Entstehung von Großstadtreionen. Die guten Lagen sind, wenn nicht schon besetzt, vielfach im Laufe der Zeit ebenfalls schlicht zu teuer für die meisten in Frage kommenden Bauwilligen geworden.

Überwiegend rot bzw. dunkelrot sind auf der Karte auch Teile der ohnehin recht dünn besiedelten Lüneburger Heide und weite Gebiete des niedersächsischen Berg- und Hügellandes eingefärbt: Nur relativ selten bzw. sogar sehr selten werden hier Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet – 10 oder weniger je 1 000 Einwohner. Vor dem Hintergrund der Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung und vorhandener Abwanderungstendenzen ³⁾ erscheint diese geringe Bautätigkeit im Süden des Landes allerdings nur logisch.

Die 262 Gemeinden mit einer durchschnittlichen bzw. leicht überdurchschnittlichen Bautätigkeit sind hell- bzw. dunkelgrün kartiert. Die Masse dieser Gemeinden befindet sich im Westen und Norden des Landes sowie im Umland von Lüneburg, Braunschweig und nördlich von Wolfsburg. Auch im weiteren Umland Hannovers finden sich solche grün ausgewiesenen Kommunen, doch sind diese vergleichsweise weiter entfernt: Es handelt sich um Gemeinden aus dem LK Schaumburg, die mit der Landeshauptstadt über die A2 und die B 65 gut verbunden sind.

Interessant sind natürlich vor allem die Kommunen mit einer hohen oder sogar sehr hohen Bautätigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern, d.h. solche, die einen Wert von 25 und mehr je 1 000 Einwohner aufweisen. Diese 57 Gemeinden sind hell- bzw. dunkelblau dargestellt. Fast alle dieser Gemeinden dürften den meisten Niedersachsen unbekannt sein. So lauten die Top 10 der Rangliste (mit Werten von über 35) wie folgt: Bokendorf, Brietlingen, Dorum, Soderstorf, Horstedt, Hemsbünde, Handorf, Buchholz (Aller), Kissenbrück, Cappel. Alle diese Gemeinden sind relativ klein und Mitglieder von Samtgemeinden. Fünf von ihnen liegen im weiteren Hamburger Umland (LK Lüneburg und Cuxhaven), zwei im Bremer Umland (LK Rotenburg), eine im Süden des Landkreises Soltau-Fallingb. und damit schon im Einzugsgebiet Hannovers, eine im LK Wolfenbüttel nahe bei

Braunschweig und Salzgitter. Der Spitzenreiter, die Gemeinde Bokendorf (LK Gifhorn, Samtgemeinde Boldeker Land), ist fast typisch für die Entwicklung: In dieser kleinen Gemeinde mit nur 906 Einwohnern am Jahresende 2002 wurden im Laufe der drei Untersuchungsjahre 47 Ein- und Zweifamilienhäuser erstellt. Bokendorf liegt nur wenig nördlich von Wolfsburg und entwickelt sich – wie große Teile des südlichen Landkreises Gifhorn – zum bevorzugten Wohngebiet von Menschen, die in Wolfsburg tätig sind.

Gemeinden, für die sehr hohe Werte zu verzeichnen sind, konzentrieren sich im weiteren Umkreis um Hamburg, vor allem zwischen Hamburg und Lüneburg, und im Gebiet zwischen Hamburg und Bremen, wobei von diesen beiden Stadtstaaten besondere Impulse ausgehen. Dabei wirken sich Impulse aus Hamburg auch bis weit in den LK Soltau-Fallingb. aus; auffällig ist hier vor allem die Gemeinde Wietzenried.

Was hat sich gegenüber dem Zeitraum 1998 bis 2000 verändert? In diesen drei Jahren wurden landesweit 82 188 Ein- und Zweifamilienhäuser fertiggestellt, von 2000 bis 2002 waren es 73 951. Im jeweiligen Jahresdurchschnitt macht das seinerzeit 27 396 Neubauten, aktuell nur noch 24 650 und damit gut 10 % weniger. An den Regionalstrukturen ändert dies aber wenig. Ein Vergleich der beiden Karten zeigt, dass die seinerzeit positiv herausstechenden Kommunen in nahezu allen Fällen auch heute noch positiv herausragen. Umgekehrt gilt dasselbe. Der für die Jahre 1998, 1999 und 2000 ausgemachte Trend, dass der Schwerpunkt der Neubautätigkeit im Westen des Landes liegt ⁴⁾, wird für die Jahre 2000, 2001 und 2002 bestätigt. Außerdem gehören nach wie vor Gemeinden im näheren und weiteren Umkreis der Metropole Hamburg zu denjenigen mit hohen Zahlen für Baufertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern.

Zusammenfassung:

Geringe bzw. sehr geringe Neubautätigkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern in den großen Städten und ihrem unmittelbaren Umland sowie in Teilen der Heide und im Süden des Landes. Hohe Werte im Westen des Landes und im Raum zwischen der Metropole Hamburg und Bremen.

Die hier abgedruckte Karte sowie eine analog für die Regierungsbezirke erstellte Karte sind auf Nachfrage als pdf-Datei erhältlich. Außerdem stehen die zugrundeliegenden Daten zur Neuerrichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern (xls-Datei) zur Verfügung.

³⁾ Vgl. die thematischen Karten in den Statistische Monatsheften Niedersachsen 2/2002 (Bevölkerung) und 9/2003 (Arbeitsplätze).

⁴⁾ Vgl. Stat. Monatshefte 8 und 10/2001.