

JULI 2006

Regionale Wirtschaftsprofile

Niedersachsen

HypoVereinsbank

Member of

 UniCredit Group

AUF EINEN BLICK

Das hier vorliegende Wirtschaftsprofil des Bundeslandes Niedersachsen skizziert die aktuelle wirtschaftliche Situation des Landes und analysiert seine Entwicklung in der zurückliegenden Dekade.

ENTWICKLUNGSTRENDS UND STRUKTURELLE BESONDERHEITEN

- Niedersachsen weist seit Jahren eine kontinuierliche Zunahme seiner Bevölkerung auf, die zudem deutlich stärker als im Bundesdurchschnitt ausfiel. Dabei hat Niedersachsen weit mehr als andere Bundesländer von Wanderungsgewinnen – insbesondere aus dem Ausland – profitiert.
- Niedersachsen hat in den vergangenen 50 Jahren einen drastischen wirtschaftlichen Strukturwandel vollzogen. Einst ein stark durch die Landwirtschaft geprägtes Bundesland mit einem im Bundesvergleich unterdurchschnittlichen Industriebesatz, weist das Land heute eine Wirtschaftsstruktur auf, die derjenigen Gesamtdeutschlands recht ähnlich ist: Die Landwirtschaft spielt nur noch eine geringe Rolle, die Dienstleistungssektoren stehen für rund zwei Drittel der Wirtschaftsleistung, und der Anteil des Produzierenden Gewerbes an der Wertschöpfung liegt bei rund 30 %.
- Die Industriestruktur des Landes wird allerdings in ganz erheblichem Maße durch eine Branche geprägt – die Automobilindustrie. Zusammen mit ihren Zulieferbetrieben stehen die Hersteller von Kraftfahrzeugen für rund 40 % des gesamten niedersächsischen Industrieumsatzes. Nimmt man das ebenfalls im bundesweiten Vergleich überrepräsentierte Ernährungsgewerbe hinzu, wird deutlich über die Hälfte des Industrieumsatzes durch lediglich zwei Branchen erzielt. Andere in Deutschland traditionell starke Industriebranchen wie die Metall- und Elektroindustrie oder der Maschinenbau sind in Niedersachsen vergleichsweise schwach vertreten.
- Hinsichtlich der Innovationstätigkeit liegt Niedersachsen im Mittelfeld der Bundesländer. Die Wirtschaft investiert im Land deutlich mehr in Forschung und Entwicklung (FuE) als im Schnitt aller Bundesländer, die Ausgaben der öffentlichen Hand für FuE bewegen sich ungefähr im deutschen Mittel. Dagegen werden – bezogen auf die Bevölkerung – in Niedersachsen weniger Patente als im Bundesdurchschnitt angemeldet. Auch der Anteil der FuE-Beschäftigten an allen Erwerbstätigen liegt etwas unter dem gesamtdeutschen Mittelwert.
- Die Pro-Kopf-Verschuldung des Landes und seiner Kommunen belief sich zum Jahresende 2005 auf 6.944 Euro. Sie liegt damit geringfügig über dem Mittel aller Bundesländer (6.868 Euro), aber deutlich über dem Schnitt der westdeutschen Flächenländer (5.995 Euro). Besonders besorgniserregend ist die Entwicklung: In den letzten 15 Jahren hat sich die Gesamtverschuldung der öffentlichen Haushalte in Niedersachsen fast verdoppelt. Die mit der Verschuldung einhergehenden Zinszahlungen engen im Zusammenspiel mit stetig steigenden Versorgungslasten den finanziellen Spielraum des Landes immer weiter ein. Bereits heute – bei noch relativ niedrigen Kapitalmarktzinsen – liegen im Landeshaushalt die Zinsausgaben sehr deutlich über den Investitionen.

WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG IM JAHR 2005 UND KONJUNKTURPERSPEKTIVEN

- Niedersachsens Wirtschaft entwickelte sich in den vergangenen Jahren zumeist schlechter als die Wirtschaft Gesamtdeutschlands, dessen Wirtschaftswachstum im internationalen Vergleich bereits als schwach einzuschätzen ist. Und auch im vergangenen Jahr konnte mit einem Anstieg der Wirtschaftsleistung um real 0,9 % lediglich der gesamtdeutsche Durchschnittswert erreicht werden (vgl. Abb. 1). Das geringe Wachstum in Niedersachsens ist dabei auf eine vergleichsweise schwache Entwicklung des Produzierenden Gewerbes, insbesondere aber auf unterdurchschnittliche Wachstumsraten im Dienstleistungssektor zurückzuführen.

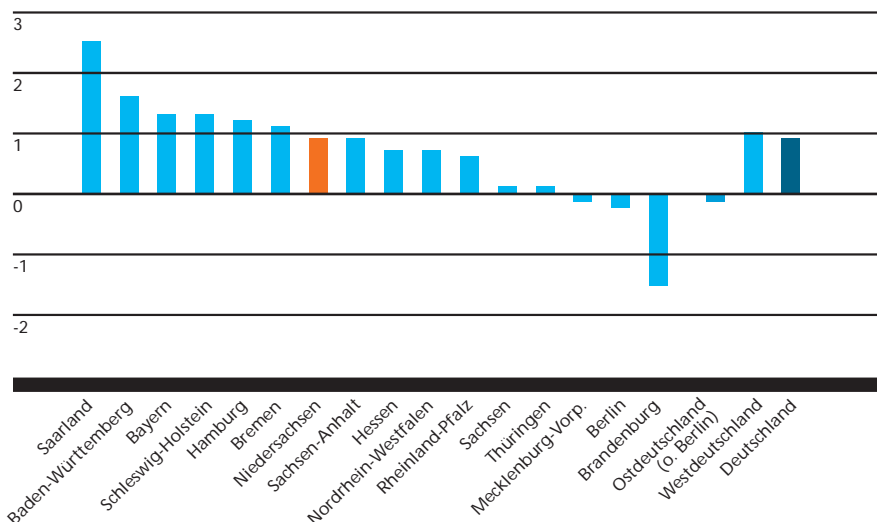
- Etwas besser schnitt Niedersachsen bei der längerfristigen Betrachtung der Erwerbstätigenentwicklung ab. Mit einem Plus von 4,9 % seit 1995 lag die Zunahme der Erwerbstätigkeit über dem gesamtdeutschen Wert (+ 3,1 %), blieb allerdings gleichzeitig hinter der Steigerungsrate der westdeutschen Bundesländer (+ 5,8 %) zurück.
- Die bisher vorliegenden aktuellen Zahlen für 2006 deuten für Niedersachsen – ähnlich wie für Deutschland insgesamt – auf eine recht lebhaftere Konjunkturerwicklung hin. Umsatz und Auftragseingänge der Industrie legten in den ersten Monaten erfreulich zu, und auch die Stimmungsindikatoren der Wirtschaft lassen ein robustes Wirtschaftswachstum in diesem Jahr erwarten.

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

- Angesichts der drückenden Schuldenlast und zukünftiger hoher finanzieller Lasten ist eine Verschärfung des strikten Konsolidierungskurses der Finanzpolitik zwingend notwendig. Die kontinuierliche Zurückführung der Neuverschuldung auf null sollte bereits vor dem von der Landesregierung avisierten Zeitpunkt 2013 erreicht werden. Da sich die Einnahmen verhalten entwickeln werden, muss die Politik weiter vorrangig auf der Ausgabenseite und speziell bei der Verschlinkung der öffentlichen Verwaltung ansetzen. Hier befindet sich die Landesregierung mit ihren bisherigen Reformen der Verwaltungsstrukturen und Maßnahmen zum Bürokratieabbau auf dem richtigen Weg. Dieser muss in den kommenden Jahren konsequent fortgesetzt werden.
- Die Industrie des Landes wird von wenigen Branchen und ihren Zulieferern dominiert (insbesondere Automobilindustrie, ferner Ernährungsgewerbe). Sie ist damit in einem hohen Maße vom wirtschaftlichen Erfolg dieser Branchen abhängig. Hier ist eine größere Differenzierung wünschenswert. Es sollten daher die finanziellen und intellektuellen Ressourcen des Landes weniger zur weiteren Stärkung der bereits starken Wirtschaftsbereiche, sondern zur weiteren Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur und zum Ausbau wissensintensiver Dienstleistungsbranchen eingesetzt werden.
- Mehr als einzelne staatliche Förderprogramme sind dabei die wirtschafts- und gesellschaftspolitischen Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Attraktivität einer Region verantwortlich. Sie führen zu verstärkten Unternehmensansiedlungen und einem Wirtschaftswachstum, das Beschäftigung und Steuereinnahmen schafft. Zu diesen günstigen Bedingungen, die von der Landesregierung zu schaffen bzw. zu verbessern sind, zählen u. a. gut ausgebildete Menschen, eine wettbewerbsfähige Infrastruktur, eine unternehmensfreundliche Verwaltung und eine fokussierte öffentliche Forschungsinfrastruktur, die eng mit der Wirtschaft vernetzt ist.

WIRTSCHAFTSWACHSTUM 2005 (ABB. 1)

Veränderung des realen Bruttoinlandsprodukts gegenüber Vorjahr in %



Quelle:
Arbeitskreis VGR
der Länder

EINLEITUNG

Die vorliegende Analyse skizziert das Wirtschaftsprofil des Bundeslandes Niedersachsen und stellt die Veränderungen dar, die es in den vergangenen Jahren durchlaufen hat. Als Betrachtungszeitraum wurde in der Regel die Zeitspanne zwischen 1995 und 2005 gewählt. Der erste Abschnitt beschäftigt sich mit der Bevölkerung, Erwerbstätigkeit und Kaufkraft in Niedersachsen, der zweite mit der niedersächsischen Wirtschaftsentwicklung und -struktur. Im dritten Abschnitt steht der Immobilien- und Wohnungsmarkt im Mittelpunkt.

I. BEVÖLKERUNG, ERWERBSTÄTIGKEIT UND KAUFKRAFT

EINWOHNERZAHL ÜBERDURCHSCHNITTLICH STARK GESTIEGEN

Mitte 2005 lebten in Niedersachsen 8,01 Mio. Menschen. Im Jahr zuvor stieg die Bevölkerungszahl erstmals über die Marke von 8 Millionen. Mit einer Fläche von 47.620 km² ist Niedersachsen das zweitgrößte deutsche Bundesland. Die Bevölkerungsdichte von 168 Einwohnern je km² ist niedriger als der bundesdeutsche Schnitt (231 Einwohner je km²).

In der letzten Dekade stieg die Einwohnerzahl in Niedersachsen mit 3,4 % deutlich stärker an als im deutschen (+1,0 %) und im westdeutschen Mittel¹⁾ (+2,7 %) (vgl. Abb. 2). Dies ist zum einen darauf zurückzuführen, dass die niedersächsische Geburtenrate, d. h. die durchschnittliche Kinderzahl je Frau, in den 1990ern über

dem deutschen Schnitt lag. In den letzten Jahren ist diese Rate allerdings leicht gesunken. Bemerkenswerterweise ist die Geburtenrate im Westen Niedersachsens ungewöhnlich hoch. In dieser Region liegen sechs der elf deutschen Landkreise mit der höchsten Geburtenrate. Dort wird fast das für eine langfristig konstante Bevölkerungszahl notwendige Niveau erreicht.

Darüber hinaus hat Niedersachsen weit stärker als andere Bundesländer von Wanderungsgewinnen profitiert. So nahm Niedersachsen in den 1990ern etwa ein Fünftel aller aus dem Ausland nach Deutschland Zugezogenen auf. Auch in den Folgejahren hatte Niedersachsen stets einen hohen Anteil an der Zuwanderung aus dem Ausland. Dies hängt in erster Linie mit der Erstaufnahmestelle Friedland (Landkreis Göttingen) zusammen, der zentralen deutschen Anlaufstelle für deutschstämmige Aussiedler. Zwar verteilen sich die Zugezogenen nach ihrer Ankunft in Deutschland in den Folgemonaten auch auf die anderen Bundesländer – was statistisch zu negativen Binnenwanderungssalden für Niedersachsen führt –, aber es blieb stets ein überproportionaler Anteil der Zuwanderer in Niedersachsen »hängen«. Daneben spielt auch die räumliche Nähe zu den norddeutschen Ballungszentren Hamburg und Bremen für die Entwicklung der niedersächsischen Bevölkerungszahl und deren Struktur eine große Rolle. In besonderem Maße wandern jüngere, einkommensstärkere Familien in das niedersächsische Umland dieser Ballungsräume (Stichwort Suburbanisierung).

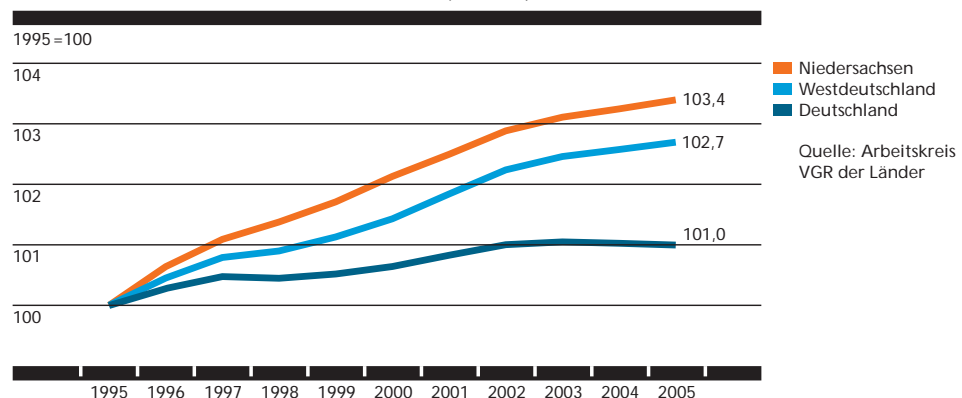
Nach Prognosen des Statistischen Landesamtes wird die Einwohnerzahl Niedersachsens anders als in vielen anderen Bundesländern erst nach 2011 zurückgehen. Die Wanderungsüberschüsse werden voraussichtlich ab Mitte des nächsten Jahrzehnts nicht mehr ausreichen, um das Geburtendefizit ausgleichen zu können. Ab der zweiten Hälfte des nächsten Jahrzehnts wird die Einwohnerzahl dann mit zunehmender Geschwindigkeit sinken. Die Einwohnerzahl wird voraussichtlich im Jahr 2017 das Niveau des vergangenen Jahres erreichen. Bis 2050 wird die Einwohnerzahl den Prognosen zufolge auf 7,7 Mio. sinken, was in etwa dem Stand von 1994 entspricht.

Trotz der insgesamt stabilen Einwohnerentwicklung bis Ende des nächsten Jahrzehnts wird es große regionale Unterschiede in der demografischen Entwicklung geben. Deren Grundmuster war bereits in den letzten Jahren erkennbar. Der südliche Teil Niedersachsens, Teile des Küstenraums, der Nordosten des Landes und das ehemalige Zonenrandgebiet werden den Prognosen des Statistischen Landesamtes zufolge in teils erheblichem Umfang Bevölkerung verlieren. Beispielsweise werden bis Ende 2020 gegenüber 2004 für den Landkreis Osterode am Harz rund 17 % und für den Landkreis Holzminden rund 16 % Bevölkerungsverlust vorhergesagt. In den ländlichen Regionen Westniedersachsens dagegen wird die Bevölkerung vergleichsweise stark ansteigen. So wird für die im Westen liegenden Landkreise Ammerland und Vechta eine Bevölkerungszunahme von rund 10 % bzw. 12 % geschätzt.

4

¹⁾ Westdeutschland = alte Bundesländer ohne Berlin

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG 1995–2005 (ABB. 2)



**ERWERBSTÄTIGENZAHL
MODERAT GEWACHSEN**

Im Jahresdurchschnitt 2005 gab es 3,52 Mio. Erwerbstätige²⁾ in Niedersachsen, 4,9 % mehr als im Jahr 1995. Die niedersächsische Wachstumsrate lag damit unter der Westdeutschlands (+ 5,8 %), war aber höher als die Wachstumsrate der bundesdeutschen Erwerbstätigkeit (+ 3,1 %) (vgl. Abb. 3).

Die Entwicklung verlief jedoch nicht stetig. Nachdem die Erwerbstätigkeit Mitte der 1990er Jahre in Niedersachsen und auch in Deutschland noch zurückging, stieg sie zwischen 1997 und 2001 stark an. Die niedersächsische Erwerbstätigenzahl war dann in den Folgejahren recht stabil, während sie im Schnitt aller Bundesländer insgesamt erneut spürbar zurückging und erst 2004 wieder leicht zulegte. Allerdings war dieser Anstieg weniger auf konjunkturelle Gründe zurückzuführen, sondern viel-

²⁾ Erwerbstätige sind Personen, die in einem Arbeitsverhältnis stehen oder selbstständig ein Gewerbe betreiben oder einen freien Beruf ausüben.

mehr auf das Wirksamwerden staatlicher Fördermaßnahmen zur Belebung des Arbeitsmarktes (»Hartz-Gesetze«). Die neu geschaffenen Regelungen für Minijobs, die staatlichen Zuschüsse für Existenzgründungen (Ich-AGs) und die seit Herbst 2004 greifenden Maßnahmen der »Initiative Arbeitsmarkt im Aufbruch« (Ein-Euro-Jobs) begünstigten den starken Anstieg geringfügiger Beschäftigungsverhältnisse und selbständiger Erwerbstätigkeit. Im vergangenen Jahr sank die Zahl der Erwerbstätigen sowohl in Niedersachsen als auch in Deutschland insgesamt dann aber wieder.

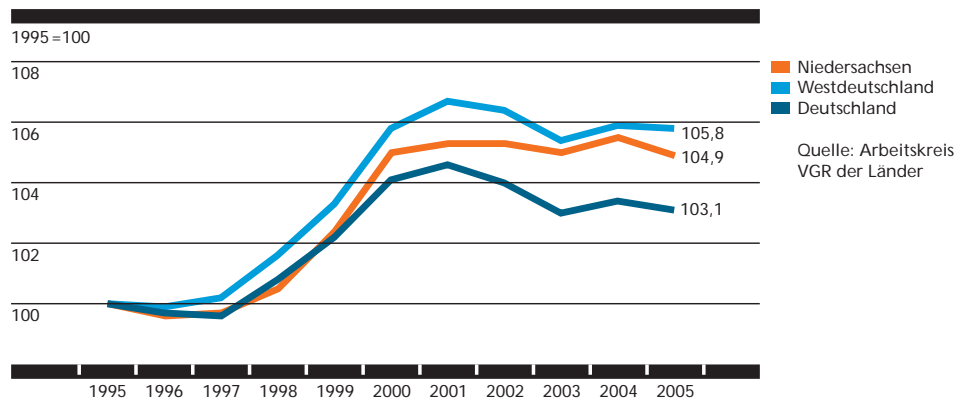
In Niedersachsen gingen dabei im letzten Jahrzehnt positive Beschäftigungsimpulse allein vom Dienstleistungssektor aus (vgl. Abb. 4). Im Verarbeitenden Gewerbe sowie im Baugewerbe wurden dagegen in großem Umfang Arbeitsplätze abgebaut. Verglichen mit dem bundesdeutschen Schnitt ging die Erwerbstätigkeit in diesen Branchen im gesamten

hier betrachteten Zeitraum in Niedersachsen allerdings weniger stark zurück. Die Erwerbstätigkeit im Dienstleistungssektor dagegen entwickelte sich im deutschen Mittel positiver. Innerhalb des Dienstleistungssektors stieg die Erwerbstätigkeit in Niedersachsen im Bereich »Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleister« am stärksten (+ 38,5 %).

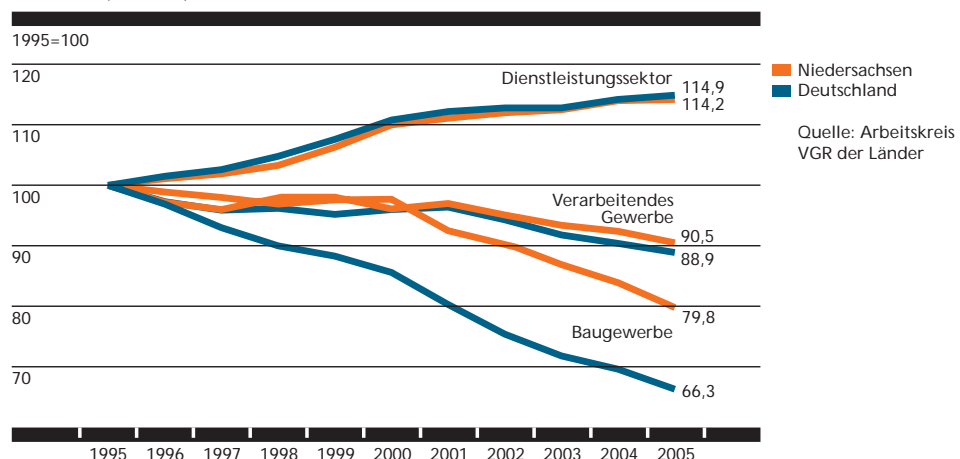
Allerdings wird die positive Beschäftigungsdynamik des Dienstleistungssektors im vergangenen Jahrzehnt generell dadurch etwas überzeichnet, dass durch Auslagerungsprozesse vom Industrie- in den Dienstleistungssektor (Stichwort »Outsourcing«) teilweise bloße »Umbuchungen« der Erwerbstätigen stattfanden.

Die räumliche Nähe zu den norddeutschen Stadtstaaten führt zu intensiven Arbeitsmarktverflechtungen, wobei Hamburg und Bremen bis weit in das niedersächsische Umland hinein dominierende Arbeitsmarktzentren sind. So war im Jahr 2004 der niedersächsische Pendlersaldo negativ, d. h., die Zahl der täglichen Arbeitspendler aus Niedersachsen überstieg die Zahl

ENTWICKLUNG DER ERWERBSTÄTIGKEIT 1995–2005 (ABB. 3)



ERWERBSTÄTIGKEIT IN EINZELNEN WIRTSCHAFTSBEREICHEN
1995–2005 (ABB. 4)



der Einpendler. Der größte negative Pendlersaldo ist dabei zwischen Niedersachsen und Bremen festzustellen (rund 79.000 im Jahr 2004), der zweitgrößte zwischen Niedersachsen und Hamburg (rund 69.000). Dagegen besteht ein positiver Pendlersaldo mit den neuen Bundesländern, insbesondere mit Sachsen-Anhalt (Pendlersaldo + 39.000) und Thüringen (+ 12.000).

ARBEITSLOSIGKEIT ÜBER WESTDEUTSCHEM DURCHSCHNITT

Im Jahresdurchschnitt 2005 waren rund 457.000 Personen in Niedersachsen arbeitslos gemeldet. Dies entspricht einer Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) von 11,6 %. Damit liegt sie knapp unter dem deutschen (11,7 %) und deutlich über dem westdeutschen Durchschnitt (9,9 %). Die nieder-

sächsische Arbeitslosenquote ist nach Nordrhein-Westfalen die zweithöchste aller westdeutschen Flächenländer.

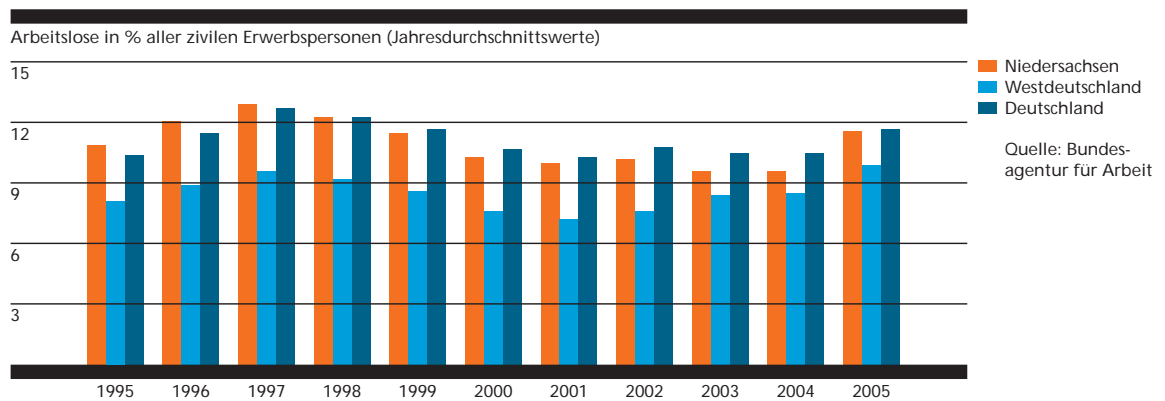
In den letzten zehn Jahren lagen die niedersächsischen Arbeitslosenquoten stets – teils deutlich – über dem westdeutschen Schnitt (vgl. Abb. 5). Der Unterschied zwischen der niedersächsischen und der westdeutschen Arbeitslosenquote verringert sich seit 1997 aber kontinuierlich, unterbrochen nur vom vergangenen Jahr. Dies ist auf den geringeren Beschäftigungsabbau im Verarbeitenden Gewerbe sowie im Baugewerbe zurückzuführen. Hinzu kommt, dass die lange Jahre sehr positive niedersächsische Bevölkerungsentwicklung zuletzt schwächer geworden ist und somit das Arbeitskräfteangebot weniger stark stieg. So sind insbesondere die arbeitsmarktbezogenen Zuwande-

rungen nach Niedersachsen in den letzten Jahren gesunken, während gleichzeitig die Zahl der arbeitsmarktbezogenen Abwanderungen aus Niedersachsen zugenommen hat.

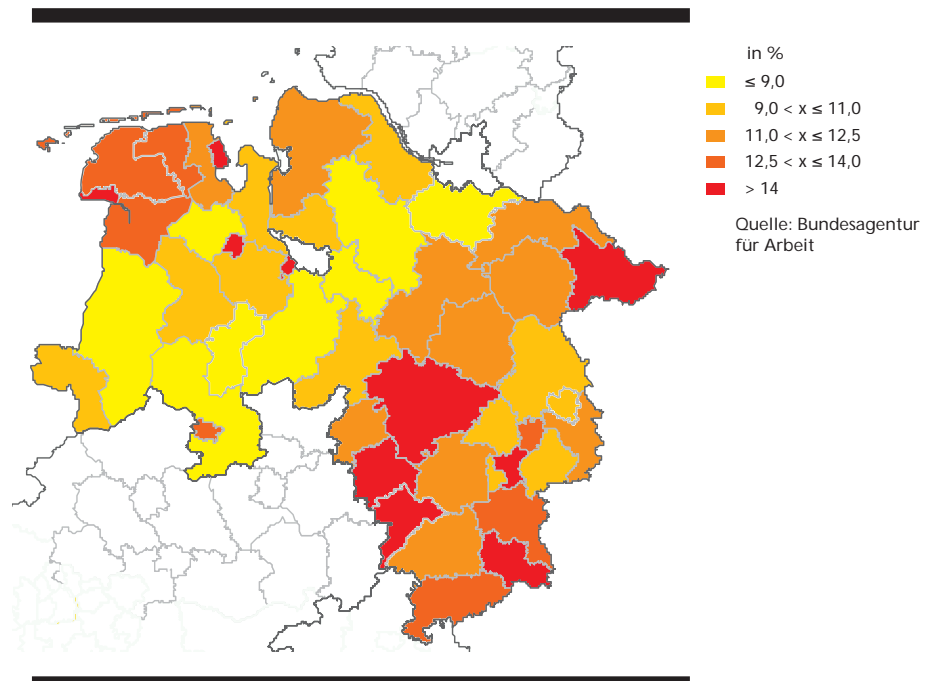
Der starke Anstieg der Arbeitslosenquoten im vergangenen Jahr ist weniger konjunktureller, als vielmehr erhebungstechnischer Natur und vor allem auf das »Vierte Gesetz für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt« (Hartz IV) zurückzuführen. Anfang 2005 wurden Arbeitslosen- und Sozialhilfe zu einer einheitlichen Leistung für alle erwerbsfähigen Hilfeempfänger zusammengeführt. Dadurch werden arbeitsfähige ehemalige Sozialhilfeempfänger nun als Arbeitslose geführt.

Auch bei der Arbeitslosigkeit bestehen große regionale Unterschiede (vgl. Karte 1). In den ländlichen

ARBEITSLOSENQUOTEN 1995–2005 (ABB. 5)



REGIONALE ARBEITSLOSENQUOTEN 2005 (KARTE 1)



Räumen des ehemaligen Zonenrandgebiets sind die höchsten Arbeitslosenquoten zu finden. Dort ist neben den Auswirkungen der Struktur- schwäche auch eine ungünstige Ent- wicklung der Erwerbstätigkeit zu spüren. Außerdem steht gerade diese Region unter einem hohen Arbeits- markt- druck durch Einpendler aus den neuen Bundesländern. Auch der Küstenraum ist durch eine über- durchschnittlich hohe Arbeitslosigkeit gekennzeichnet. In dieser Region wirken sich die extremen saisonalen Schwankungen der Arbeitslosigkeit (Stichwort Tourismus) auch auf den Jahresdurchschnitt aus. Andererseits sind die Arbeitslosenquoten im Westen Niedersachsens sowie in den Regionen, die im Einflussbereich der Städte Hamburg, Hannover und Bremen liegen, vergleichsweise niedrig.

VERFÜGBARES EINKOMMEN UNTER- DURCHSCHNITTLICH

Das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen der privaten Haushalte in Nieder- sachsen betrug im Jahr 2003 ca. 16.420 Euro – es lag damit unter den deutschen (16.840 Euro) und west- deutschen Werten (17.480 Euro). Die Wachstumsrate des pro Kopf verfü- garen Einkommens je Einwohner in Niedersachsen ist darüber hinaus – nach Schleswig-Holstein – die niedrigste aller Flächenländer in den vergangenen Jahren. Zwischen 1993 und 2003 nahm das verfügbare Ein- kommen in Niedersachsen um 22,4 % zu, der deutsche bzw. westdeutsche Wert betrug 26,1 % bzw. 24,2 %.

Verwendet man die Kaufkraft³⁾ als Wohlstandsindikator, schneidet Niedersachsen kaum besser ab. So lag das Bundesland im vergangenen

³⁾ Die hier verwendeten Kaufkraftkennzif- fern der GfK Marktforschung, Nürnberg, messen die Nettoeinkünfte je Einwohner im Verhältnis zum deutschen Durch- schnittswert von 100.

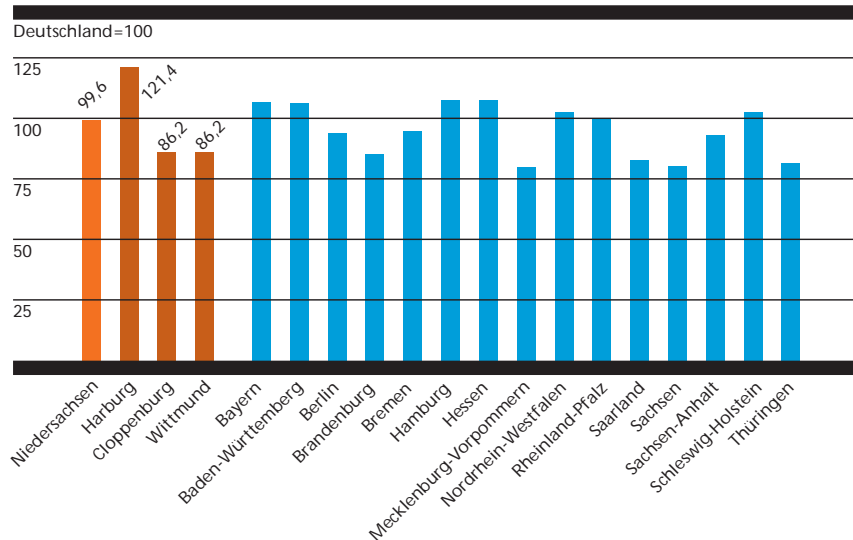
Jahr mit 99,6 knapp unter dem deut- schen Durchschnitt von 100 (vgl. Abb. 6). Innerhalb Niedersachsens gibt es auch hier große regionale Unterschiede. So war die Kaufkraft im an Hamburg grenzenden Landkreis Harburg am höchsten (121,4), in den im Regierungsbezirk Weser-Ems ge- legenen Landkreisen Cloppenburg und Wittmund am niedrigsten (jeweils 86,2).

II. WIRTSCHAFTSENTWICK- LUNG UND -STRUKTUR

NIEDRIGES BIP-WACHSTUM

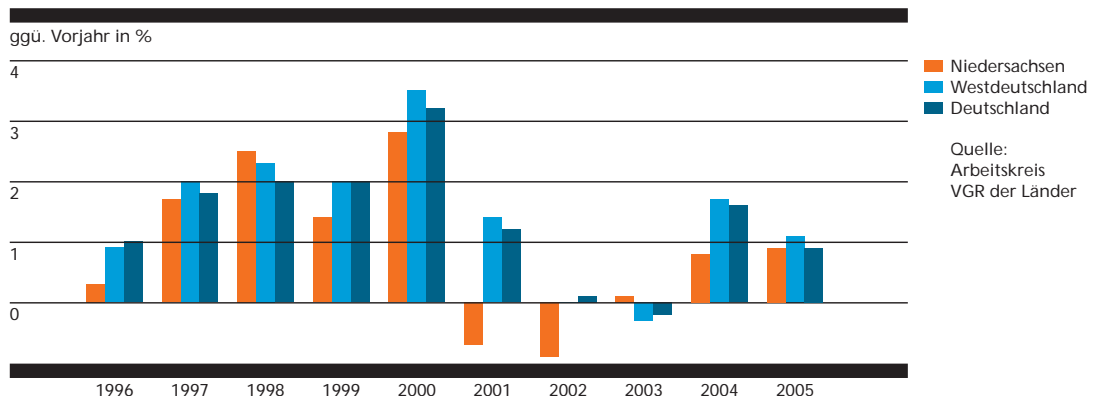
Im Jahr 2005 wurden in Niedersach- sen Waren und Dienstleistungen im Wert von 188 Mrd. Euro hergestellt. Das nominale Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Einwohner betrug 23.534 Euro und lag damit deutlich unter dem deutschen (27.230 Euro) wie dem westdeutschen Durchschnitts-

KAUFKRAFTKENNZIFFERN 2005 (ABB. 6)



Quelle: GfK

VERÄNDERUNGEN DES REALEN BRUTTOINLANDSPRODUKTS 1996–2005 (ABB. 7)



Quelle: Arbeitskreis VGR der Länder

wert (29.045 Euro). Das niedersächsische BIP je Einwohner ist das niedrigste Pro-Kopf-Einkommen aller westdeutschen Bundesländer.

In der letzten Dekade ist das niedersächsische Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt um insgesamt 9,1 % gestiegen. Nach Nordrhein-Westfalen ist dies die zweitniedrigste Wachstumsrate eines westdeutschen Bundeslandes. Der deutsche (+ 14,5 %) wie der westdeutsche Wert (+ 15,5 %) lagen deutlich über dem niedersächsischen Wachstum. Mit Ausnahme der Jahre 1998 und 2003 lag das reale niedersächsische BIP-Wachstum in den vergangenen zehn Jahren immer – teils deutlich – unter dem deutschen und westdeutschen Durchschnitt (vgl. Abb. 7). Im vergangenen Jahr stieg

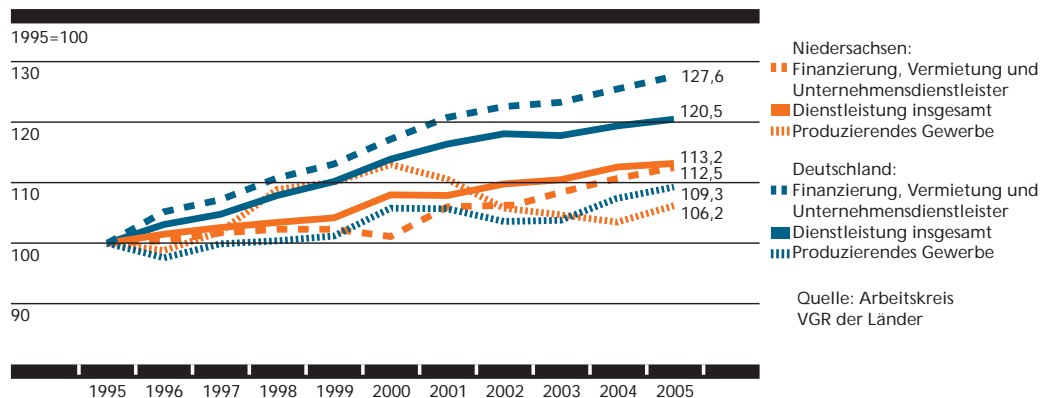
die Wirtschaftsleistung in Niedersachsen – wie auch in Deutschland insgesamt – real um 0,9 %.

Das vergleichsweise schlechte Wirtschaftswachstum der Vergangenheit ist auf eine unterdurchschnittliche Entwicklung sowohl des Produzierenden Gewerbes als auch des Dienstleistungssektors zurückzuführen (vgl. Abb. 8). Während der Anstieg der Bruttowertschöpfung des Produzierenden Gewerbes in Niedersachsen zwischen 1995 und 2005 um rund drei Prozentpunkte hinter dem Bundesdurchschnitt zurückblieb, betrug der Rückstand bei den Dienstleistungen sogar über sieben Prozentpunkte. Besonders schlecht im Vergleich zum übrigen Bundesgebiet entwickelte sich dabei der Dienstleistungsbereich »Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleister« (+ 12,5 % in Niedersachsen gegenüber 27,6 % in Deutschland insgesamt).

STRUKTURWANDEL WEIT VORANGESCHRITTEN

Die Wirtschaft Niedersachsens hat in den letzten Jahrzehnten einen rasanten Strukturwandel vollzogen. Vor 50 Jahren war Niedersachsen noch eins der klassischen AgrarBundesländer, der Anteil der Land- und Forstwirtschaft an der Wirtschaftsleistung war fast doppelt so hoch wie im deutschen Schnitt (vgl. Tab. 1). Inzwischen spielt dieser Sektor kaum noch eine Rolle. Die Wirtschaft Niedersachsens wird heute vom Dienstleistungsgewerbe dominiert, dessen Anteil an der Bruttowertschöpfung – ebenso wie der Anteil des Produzierenden Gewerbes – im Bereich des westdeutschen Durchschnittswertes liegt.

BRUTTOWERTSCHÖPFUNG NACH WIRTSCHAFTSBEREICHEN 1995–2005 (ABB. 8)



ANTEIL DER WIRTSCHAFTSBEREICHE AN DER BRUTTOWERTSCHÖPFUNG (TAB. 1)

in %	Landwirtschaft		Produzierendes Gewerbe		Dienstleistungssektoren	
	NDS	Westdt.	NDS	Westdt.	NDS	Westdt.
1956	15,6	8,6	43,1	50,0	41,3	41,4
1974	5,8	2,7	48,1	50,1	46,0	47,2
1995	2,0	1,2	30,8	32,7	67,2	66,2
2005	1,6	0,8	30,6	30,4	67,7	68,8

Anmerkung: Westdeutschland: 1956 ohne Saarland und Westberlin, 1974 inkl. Westberlin; 1995 und 2005 ohne Berlin
 Quellen: Statistisches Bundesamt, Arbeitskreis VGR der Länder

Die wichtigsten Merkmale der aktuellen niedersächsischen Wirtschaftsstruktur im Detail (vgl. Abb. 9 und 10):

- Die **Landwirtschaft** spielt mittlerweile eine nur noch untergeordnete Rolle, obwohl weite Teile Niedersachsens zum ländlichen Raum gehören. Die Bedeutung dieses Sektors für Wirtschaftsleistung und Beschäftigung ist in Niedersachsen aber immer noch größer als im deutschen Schnitt.
- Die niedersächsische industrielle Basis, d. h. der Anteil des **Produzierenden Gewerbes ohne Bauwirtschaft**⁴⁾ an Bruttowertschöpfung und Erwerbstätigkeit, entspricht in etwa dem deutschen Schnitt. Die

⁴⁾ Das Produzierende Gewerbe umfasst neben dem Verarbeitenden Gewerbe und der Bauwirtschaft auch den Bergbau sowie die Energie- und Wasserversorgung.

Bedeutung dieses Sektors ist sowohl in Deutschland als auch in Niedersachsen zwischen 1995 und 2005 in Bezug auf die Wirtschaftsleistung gestiegen, in Bezug auf die Erwerbstätigkeit aber zurückgegangen.

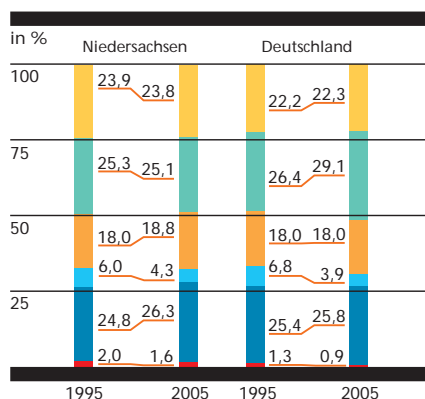
- Die Bedeutung der **Bauwirtschaft** ist wie überall in Deutschland in der letzten Dekade gesunken. Dabei hat dieser Bereich in Niedersachsen heute ein in etwa gleich großes Gewicht an der Erwerbstätigkeit wie im Mittel aller Bundesländer. Der niedersächsische Anteil der Bauwirtschaft an der Bruttowertschöpfung war – im Gegensatz zum Beginn des hier betrachteten Zeitraums – im letzten Jahr allerdings etwas höher als im deutschen Mittel.
- Der **Dienstleistungssektor** ist – wie auch in Deutschland insgesamt – inzwischen mit Abstand der wichtigste Wirtschaftsbereich in Niedersachsen. Dieser Sektor konnte seine herausgehobene Stellung im letzten

Jahrzehnt weiter ausbauen. Der wichtigste Dienstleistungsbereich ist dabei der Sektor »Öffentliche und Private Dienstleister«. Er hat in Niedersachsen eine größere Bedeutung als im Bundesdurchschnitt. In Niedersachsen unterdurchschnittlich stark vertreten ist der Bereich »Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleistungen«.

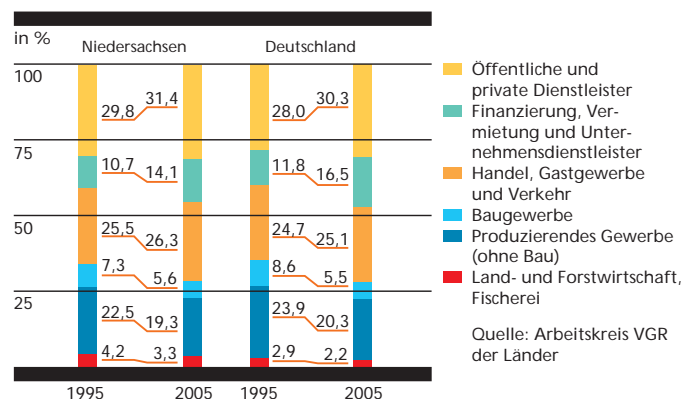
BRANCHENSTRUKTUR VOM DIENSTLEISTUNGSSEKTOR GEPRÄGT

Zu den 15 größten Branchen in Niedersachsen, in denen fast 80 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten, gehören entsprechend der Wirtschaftsstruktur überwiegend Dienstleistungsbranchen (vgl. Tab. 2). Lediglich 5 Branchen sind dem Verarbeitenden Gewerbe zuzuordnen, wobei der Fahrzeugbau (Platz 6) die wichtigste Industriebranche ist.

BRUTTOWERTSCHÖPFUNG NACH WIRTSCHAFTSBEREICHEN (ABB. 9)



ERWERBSTÄTIGE NACH WIRTSCHAFTSBEREICHEN (ABB. 10)



- Öffentliche und private Dienstleister
 - Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleister
 - Handel, Gastgewerbe und Verkehr
 - Baugewerbe
 - Produzierendes Gewerbe (ohne Bau)
 - Land- und Forstwirtschaft, Fischerei
- Quelle: Arbeitskreis VGR der Länder

DIE GRÖSSTEN BRANCHEN NIEDERSACHSENS 2005 (TAB. 2)

	Anzahl der sozialversicherungspfl. Beschäftigten	Anteil an allen Beschäftigten in %	
		Niedersachsen	Deutschland
Gesundheits- und Sozialwesen	302 200	13,1	11,9
Einzelhandel	199 400	8,6	7,6
Unternehmensnahe Dienstleistungen	185 200	8,0	9,1
Öffentliche Verwaltung, Sozialversicherung	156 000	6,8	6,4
Baugewerbe	148 400	6,4	5,9
Fahrzeugbau	140 600	6,1	3,3
Großhandel	104 800	4,5	4,9
Verkehr	101 700	4,4	4,6
Kredit- und Versicherungsgewerbe	82 400	3,6	3,9
Ernährungsgewerbe	81 600	3,5	2,5
Erziehung und Unterricht	79 000	3,4	3,7
Metallindustrie	69 200	3,0	4,0
Gastgewerbe	63 200	2,7	2,9
Kfz-Handel	62 400	2,7	2,5
Elektrotechnik	61 300	2,7	3,9

In Niedersachsen – wie auch im gesamten Bundesgebiet – arbeiten die mit Abstand meisten Beschäftigten im Bereich des Gesundheits- und Sozialwesens. Weit dahinter folgt der Einzelhandel. In diesen beiden Branchen arbeiten im Land prozentual mehr Menschen als im Bundesdurchschnitt. Gleiches gilt auch für den Bereich »Öffentliche Verwaltung und Sozialversicherung«, das Baugewerbe und das Ernährungsgewerbe. Im Fahrzeugbau sind mit einem Anteil von 6,1 % prozentual sogar fast doppelt so viele Beschäftigte tätig wie im Bundesdurchschnitt. Unterrepräsentiert sind – verglichen mit dem Schnitt aller Bundesländer – die unternehmensnahen Dienstleistungen sowie die Metall- und Elektroindustrie.

INDUSTRIESTRUKTUR SEHR STARK VOM KRAFTFAHRZEUGBAU DOMINIERT

Im Jahr 2005 setzte das Verarbeitende Gewerbe Niedersachsens ca. 152 Mrd. Euro um (vgl. Tab. 3). Der

weitaus wichtigste Industriezweig war auch im letzten Jahr der Fahrzeugbau, der in Niedersachsen in erster Linie aus der Automobilindustrie besteht. Fast 40 % der niedersächsischen Industrieumsätze entfallen auf die Hersteller von Kraftfahrzeugen und ihre Zulieferindustrie. Der Anteil der Kraftfahrzeughersteller am Gesamtumsatz der Industrie liegt in Niedersachsen rund zweieinhalbmal so hoch wie im bundesdeutschen Mittel.

Von einiger Bedeutung ist ferner mit einem Umsatzanteil von fast 15 % (Bundesdurchschnitt rund 10 %) das niedersächsische Ernährungsgewerbe. Weitere wichtige Branchen, die in Niedersachsen allerdings einen deutlich geringeren Anteil des Industrieumsatzes als im Bundesdurchschnitt erwirtschaften, sind die Metallindustrie, die Elektrotechnik, die chemische Industrie und der Maschinenbau.

Obwohl Niedersachsen auch heute noch ein wichtiger Standort des deutschen Schiffbaus ist, spielt dieser mit einem Anteil von 1,3 % (2005) am Gesamtumsatz des Verarbeitenden Gewerbes nur eine vergleichsweise geringe Rolle.

Der niedersächsische Industrieumsatz ist in den vergangenen zehn Jahren um insgesamt 52,8 % und damit deutlich stärker als im bundesdeutschen Mittel (+ 41,9 %) gestiegen. Diese hohe Wachstumsrate ist im Wesentlichen auf den kräftigen Umsatzzuwachs im Fahrzeugbau (+ 134,4 %) zurückzuführen, der spürbar über dem deutschen Schnitt (+ 113,7 %) lag.

HOHE EXPORTQUOTE

Im vergangenen Jahr wurden Waren im Wert von rund 60,1 Mrd. Euro aus Niedersachsen exportiert. In den letzten zehn Jahren haben die Ausfuhren um rund 93 % und damit deutlich weniger stark als im Bundesdurchschnitt (+ 105 %) zugenommen.

STRUKTUR UND ENTWICKLUNG DES VERARBEITENDEN GEWERBES IN NIEDERSACHSEN 2005 (TAB. 3)

	Umsatz	Veränderung	Anteil am Gesamtumsatz in %	
	in Mio. Euro	ggü. 1995 in %	Niedersachsen	Deutschland
Fahrzeugbau	65 571	134,4	43,1	21,9
<i>davon: Kraftfahrzeughersteller</i>	<i>65 221</i>	<i>133,7</i>	<i>37,0</i>	<i>15,1</i>
<i>davon: Kraftfahrzeugzulieferer</i>	<i>3 480</i>	<i>155,9</i>	<i>2,3</i>	<i>4,3</i>
<i>davon: Schiffbau</i>	<i>1 987</i>	<i>91,1</i>	<i>1,3</i>	<i>0,4</i>
Ernährungsgewerbe	22 104	25,4	14,5	10,4
Metallindustrie	11 206	32,0	7,4	11,0
Elektrotechnik	10 184	21,8	6,7	12,1
Chemische Industrie	9 224	38,8	6,1	10,3
Maschinenbau	8 716	22,5	5,7	12,1
Übrige Industriezweige	25 089	19,9	16,5	22,2
Verarbeitendes Gewerbe insgesamt	152 094	52,8	100,0	100,0

Die Exportquote, d. h. der Anteil des Auslandsumsatzes am Gesamtumsatz, war in der letzten Dekade zumeist höher als der deutsche Wert. Nur im letzten Jahr lag die Quote in Niedersachsen mit 40,1 % etwas unter dem deutschen Durchschnitt von 40,5 % (vgl. Abb. 11).

Im Exportangebot dominieren die Erzeugnisse des Kraftfahrzeugbaus. Ihr Anteil an den Ausfuhren von fast 30 % (2005) ist in Niedersachsen höher als in allen anderen Bundesländern.

Die niedersächsischen Exporte werden überwiegend im europäischen Ausland (2005: EU fast 70 %) abgesetzt. Dabei waren die Niederlande (9,5 %), Frankreich (9,4 %) und Großbritannien (9,0 %) die wichtigsten Abnehmer. Das wichtigste Exportland außerhalb Europas war 2005 auf Platz vier die USA mit einem Anteil von 7,3 %. Die Struktur der Abnehmerländer deutet darauf hin, dass das Exportwachstum auch in Zukunft schwächer als im Bundesdurchschnitt

ausfallen könnte. Die niedersächsische Exportwirtschaft konnte bereits in den vergangenen Jahren weniger von den Nachfragersteigerungen auf den schnell wachsenden Märkten Asiens sowie Mittel- und Osteuropas profitieren als Produzenten in anderen deutschen Bundesländern.

SELBSTSTÄNDIGENQUOTE UNTERDURCHSCHNITTLICH

Im März 2005 waren in Niedersachsen rund 321.000 Erwerbstätige außerhalb der Landwirtschaft selbstständig. Dies entspricht einer Selbstständigengquote von 9,8 %, welche unter der westdeutschen und deutschen Quote von 10,4 bzw. 10,6 % liegt.

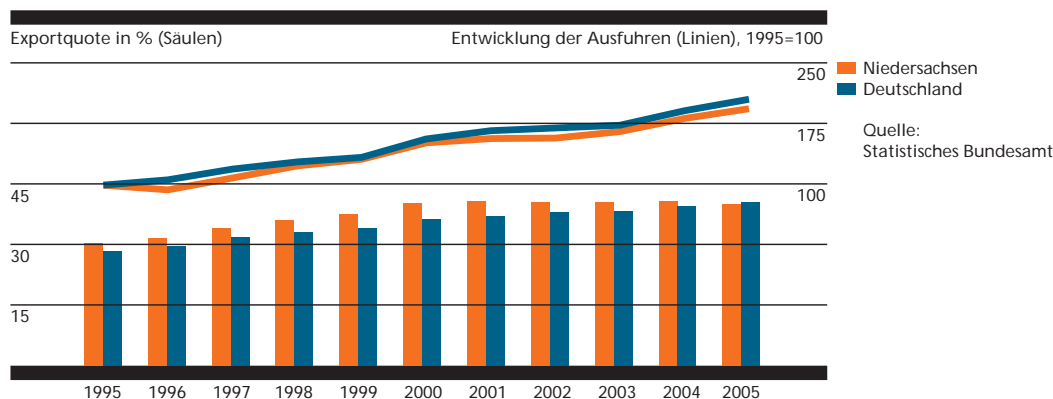
Die relativ geringe Selbstständigengquote ist auch auf ein vergleichsweise geringes Gründungsgeschehen im Land zurückzuführen. Im letzten Jahr wurden je 10.000 Einwohner 96,8 Gewerbe angemeldet, deutlich

weniger als im deutschen (108,5) und westdeutschen Mittel (109,4). Auch die Differenz zwischen Gewerbean- und -abmeldungen, Indikator für eine nachhaltige Gründungsdynamik, lag in Niedersachsen (21,6) im letzten Jahr deutlich unter dem westdeutschen (29,7) und leicht unter dem deutschen Durchschnitt (22,7) (vgl. Abb. 12).

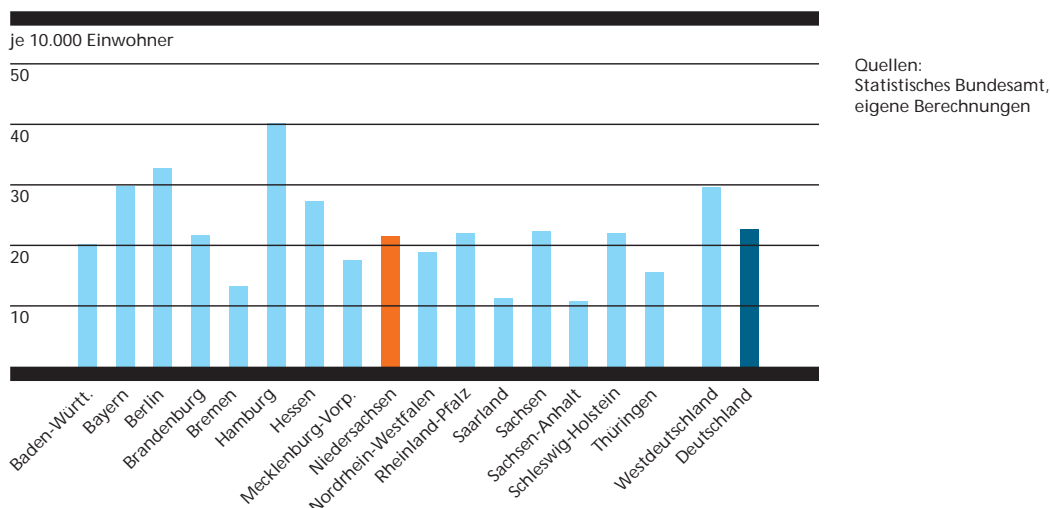
BEI INNOVATIONSAKTIVITÄTEN IM MITTELFELD

Innovationsaktivitäten sind in einer durch rasanten technischen Fortschritt geprägten Weltwirtschaft für das Wachstum und den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit von Regionen von entscheidender Bedeutung. Die technologische Leistungsfähigkeit und das Innovationspotenzial einer Region, vor allem die Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten (FuE-Aktivitäten) des Staates und der Wirtschaft, sind zentrale Determinanten der Standortbedingungen.

AUSFUHREN UND EXPORTQUOTEN 1995-2005 (ABB. 11)



DIFFERENZ ZWISCHEN GEWERBEAN- UND -ABMELDUNGEN 2005 (ABB. 12)



In Niedersachsen wurden im Jahr 2004 rund 5,3 Mrd. Euro in Forschung und Entwicklung investiert. Dies entspricht 3,1 % des niedersächsischen BIP und liegt damit über dem deutschen Durchschnitt von 2,7 %. In Niedersachsen wird, verglichen mit dem deutschen Mittel, im Wirtschaftssektor deutlich mehr, bei den außeruniversitären Wissenschaftseinrichtungen geringfügig weniger in FuE investiert (vgl. Abb. 13).

Ein weiterer Indikator zur Beurteilung der technologischen Leistungsfähigkeit ist das in Forschung und Entwicklung beschäftigte Personal. In Niedersachsen arbeiteten 2004 rund 38.000 Personen (gerechnet in Vollzeitäquivalenten⁵⁾ bzw. 1,1 % der Erwerbstätigen in der Forschung und Entwicklung. Bei diesem Indikator liegt Niedersachsen unter dem deutschen wie dem westdeutschen Mittel (1,2 bzw. 1,3 %) (vgl. Abb. 14).

⁵⁾ Vollzeitäquivalent = Maßeinheit, die einem Vollzeitbeschäftigten entspricht

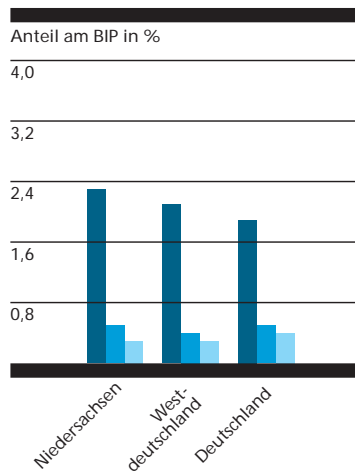
Auch bezüglich des Forschungsoutputs, hier gemessen mithilfe der Patentanmeldungen je Einwohner, weist Niedersachsen einen Wert auf, der geringer als der deutsche und der westdeutsche Durchschnitt ist. Die Patentintensität von 35 angemeldeten Patenten je 100.000 Einwohner betrug in Niedersachsen 2005 nur die Hälfte des westdeutschen Wertes (69) (vgl. Abb. 15). Darüber hinaus ist die Zahl der Patentanmeldungen in Niedersachsen seit 1996 mit + 4,2 % weniger stark gestiegen als im deutschen (+ 13,4 %) und im westdeutschen Mittel (+ 15,7 %). Die Spezialisierung Niedersachsens auf Maschinen- und Fahrzeugtechnik bei der Entwicklung neuer Produkte und Verfahren hat darüber hinaus in den letzten Jahren wieder zugenommen, die Ansätze zur Neuorientierung auf beispielsweise Biotechnologie haben sich nicht in einer höheren Patentanzahl in diesen Bereichen niederschlagen.

PRO-KOPF-VERSCHULDUNG ÜBER DEUTSHEM MITTEL

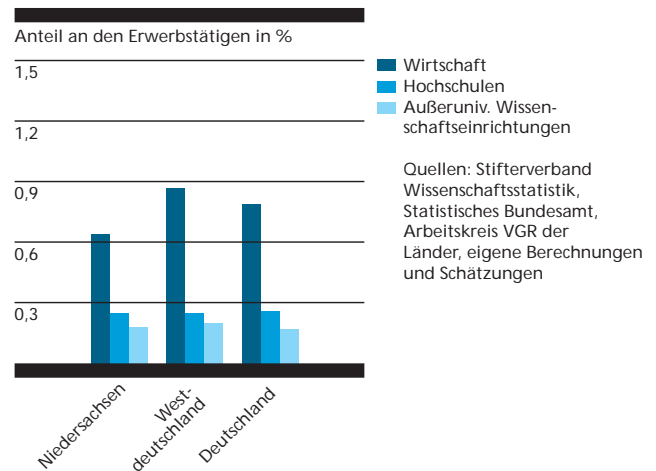
Ende des Jahres 2005 betragen die Schulden der öffentlichen Haushalte (Land, Gemeinden und Zweckverbände) Niedersachsens 55,6 Mrd. Euro. Mit 6.944 Euro liegt die Pro-Kopf-Verschuldung etwas über dem Mittel aller deutschen Bundesländer (6.868 Euro je Einwohner) und deutlich über dem Schnitt der westdeutschen Flächenländer (5.995 Euro je Einwohner).

Besorgniserregend ist der rasante Anstieg der Verschuldung in den letzten 15 Jahren. So stieg die Gesamtverschuldung des Landes sowie seiner Gemeinden und Zweckverbände seit 1990 um 92 %. Nach einer Projektion der Bertelsmann Stiftung stiege die Verschuldung des Landes und seiner Gemeinden bei Fortführung der gegenwärtigen Finanzpolitik bis 2020 auf ca. 27.600 Euro je Einwohner. Der Konsolidierungsbedarf, d. h. die notwendigen Einsparungen,

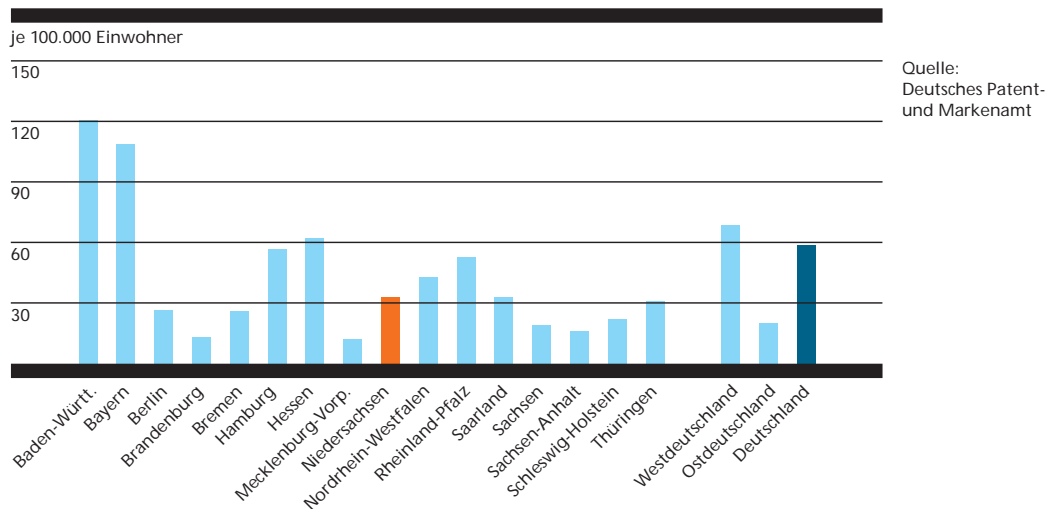
FUE-AUSGABEN 2004 (ABB. 13)



FUE-PERSONAL 2004 (ABB. 14)



PATENTANMELDUNGEN 2005 (ABB. 15)



um die Verschuldung des Landes bis 2020 auf dem jetzigen Stand zu stabilisieren, beträgt nach diesen Berechnungen jährlich 3,8 Mrd. Euro – rund 13 % der Primärausgaben (Ausgaben ohne Zinsen).

Aus der hohen Verschuldung der öffentlichen Haushalte in Niedersachsen resultiert auch eine entsprechend hohe Zinsausgabenquote (Anteil der Zinsausgaben an den Gesamtausgaben). Sie ist eine der höchsten aller Flächenbundesländer: So werden nach der aktuellen Haushaltsplanung im Jahr 2006 – bei einem im langfristigen Vergleich noch relativ niedrigen Zinsniveau an den Kapitalmärkten – im Landeshaushalt fast 11 % der Ausgaben allein für Zinszahlungen verwendet. Mit 2,4 Mrd. Euro liegen die Zinsausgaben deutlich über den geplanten Investitionen des Landes (rund 1,6 Mrd. Euro).

Neben den Zinsen engen die Personalkosten, der mit Abstand größte Ausgabenposten im Landeshaushalt, den finanzpolitischen Spielraum Niedersachsens zunehmend ein. Im Haushalt 2006 sind dafür rund 8,7

Mrd. Euro bzw. 38,6 % der Gesamtausgaben eingeplant. In dieser Summe sind fast 2,3 Mrd. Euro für Versorgungsempfänger des Landes enthalten. In den kommenden Jahren werden die Einstellungswellen in den späten 1960er und frühen 1970er Jahren zu sehr hohen Pensionierungszahlen führen. Nach Berechnungen der Universität Freiburg werden die reinen Pensionsverpflichtungen in Niedersachsen bei Beibehaltung der jetzigen gesetzlichen Regelungen real ca. 3,3 Mrd. Euro im Jahr 2020 betragen. Dies wären dann 21,7 % der zukünftigen geschätzten Einnahmen.

Auf die kräftig steigende Verschuldung des Landes hat die Finanzpolitik mit verstärkten Konsolidierungsanstrengungen auf der Ausgabe Seite reagiert. Dies hat im Zusammenspiel mit wieder etwas höheren Steuereinnahmen auch zu einer deutlichen Reduzierung der Nettokreditaufnahme geführt. So sieht der Haushalt 2006 inzwischen eine Neuverschuldung des Landes von 1,8 Mrd. Euro vor, nachdem im Jahr 2002 noch ein Negativrekord von fast 3 Mrd. Euro

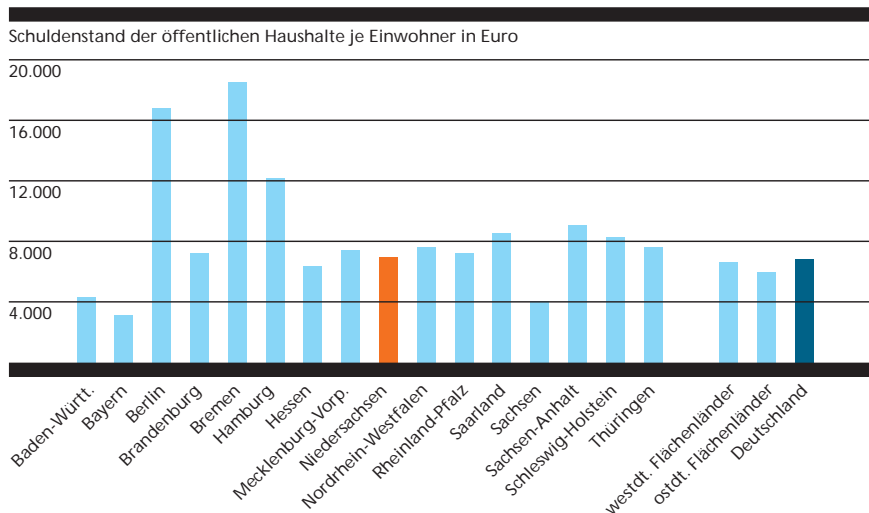
erzielt wurde. Allerdings liegt das politische Ziel eines Haushalts ohne Nettokreditaufnahme, das am Ende der nächsten Legislaturperiode im Jahr 2013 erreicht werden soll, noch in einiger Ferne.

III. IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSMARKT

STETIGER ABWÄRTSTREND IM WOHNUNGSBAU

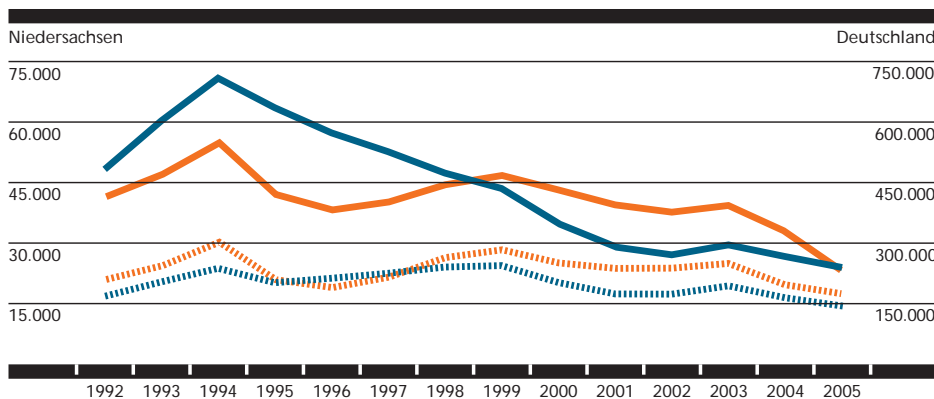
Die Krise der deutschen Bauwirtschaft kann man unter anderem an den Genehmigungszahlen im Wohnungsbau ablesen. Seit 1995 gehen die Baugenehmigungen für neue Wohnungen sowohl in Niedersachsen als auch in Deutschland tendenziell zurück (vgl. Abb. 17). Dieser Abwärtstrend wurde im Jahr 2003 kurz von einer Sonderkonjunktur im Eigenheimbereich unterbrochen, die auf Vorzieheffekte im Vorfeld der Kürzung der Eigenheimzulage zurückzuführen war. In den letzten beiden Jahren war das Strohfeuer dann bundesweit aber wieder vorbei. Die Genehmigungszahlen gingen – teilweise erheblich –

PRO-KOPF-VERSCHULDUNG DER LÄNDER INKLUSIVE KOMMUNEN 2005 (ABB. 16)



Quellen:
Statistisches Bundesamt,
eigene Berechnungen

BAUGENEHMIGUNGEN 1992-2005 (ABB. 17)



Niedersachsen (linke Skala):
■ Wohnungen insgesamt
- - - Wohnungen in neuen Eigenheimen
Deutschland (rechte Skala):
■ Wohnungen insgesamt
- - - Wohnungen in neuen Eigenheimen
Quelle: Statistisches Bundesamt, Niedersächsisches Landesamt für Statistik

zurück. Auch die endgültige Abschaffung der Eigenheimzulage zum 01.01.2006 und damit ggf. verbundene erneute Vorzieheffekte konnten dies nicht verhindern.

Die Zahl der 2005 in Niedersachsen insgesamt neu genehmigten Wohnungen ging im Vergleich zum Vorjahr um fast 18 % zurück (vgl. Tab. 4), nachdem es bereits 2004 zu einem drastischen Rückgang gekommen war. In beiden Jahren sank die Zahl der Baugenehmigungen dabei deutlich stärker als im deutschen und westdeutschen Mittel. Besonders stark von diesem Rückgang war der Eigenheimsektor betroffen.

Im letzten Jahr sank die Zahl der erteilten Baugenehmigungen je Einwohner in Niedersachsen auf den bundesdeutschen Schnitt (jeweils 29 Baugenehmigungen je 10.000 Einwohner). Zuvor hatte die niedersächsische Quote seit 1992 mit wenigen Ausnahmen stets über dem deutschen Mittel gelegen.

Die bereits seit 2004 wieder sinkenden Genehmigungszahlen machten sich 2005 auch bei den Baufertigstellungen bemerkbar. In Niedersachsen wurden im letzten Jahr ca. 24.300 neue Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden fertig gestellt, 23,2 % weniger als im Vorjahr. Der Rückgang fiel damit deutlich stärker aus als im deutschen (14,0 %) und westdeutschen (14,2 %) Mittel (vgl. Tab. 4). Besonders stark war der Rückgang im Bereich der neuen Eigenheime (in Niedersachsen 27,3 %), aber auch der Rückgang der Fertigstellungszahlen neuer Mehrfamilienhäuser lag im zweistelligen Prozentbereich.

Die Wohnungseigentümerquote⁶⁾ in Niedersachsen betrug im Jahr 2002 51,0 %. Sie lag damit – wie stets in

der Nachkriegszeit – deutlich höher als im Mittel des früheren Bundesgebiets (44,6 %).

IMMOBILIENPREISE UND WOHNUMMIETEN

Das Preisniveau⁷⁾ für neu erstellte Eigenheime – hier repräsentiert durch das Segment des »Reihenmittelhauses« – ist in Niedersachsen seit Anfang der 1990er Jahre kontinuierlich gestiegen. Allerdings hat sich der Preisauftrieb seit Anfang diesen Jahrzehnts spürbar abgeschwächt, nachdem es zuvor noch zu sehr starken Preissteigerungen kam (vgl. Abb. 18). Damit ähnelt das Muster der Preisentwicklung demjenigen in Deutschland insgesamt, allerdings war die Preissteigerung in den 1990er

⁶⁾ Anteil der vom Eigentümer selbst bewohnten Wohnungen an allen bewohnten Wohnungen

⁷⁾ Die Entwicklung des Immobilienpreis- und Mietniveaus wird mithilfe von Preisindizes der HVB Expertise dargestellt. Angaben zur aktuellen Situation auf den Immobilien- und Wohnungsmärkten einzelner ausgewählter Städte und Regionen in Niedersachsen stellt die HVB Expertise unter www.hvbexpertise.de zur Verfügung.

BAUGENEHMIGUNGEN UND BAUFERTIGSTELLUNGEN VON WOHNUNGEN 2005 (TAB. 4)

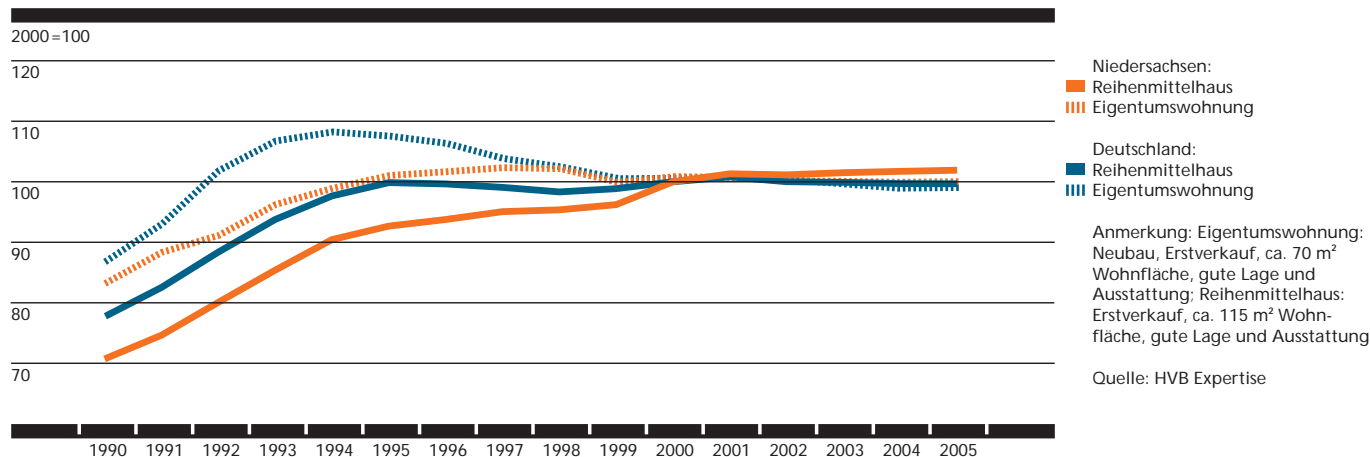
	insgesamt [*]		in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern		in neuen Mehrfamilienhäusern ^{**}	
	absolut	Veränderung ggü. Vj. in %	absolut	Veränderung ggü. Vj. in %	absolut	Veränderung ggü. Vj. in %
Baugenehmigungen						
Niedersachsen	23 369	- 17,8	17 508	- 18,3	3 215	- 17,1
Westdeutschland	207 494	- 9,3	121 694	- 11,8	59 660	- 5,4
Deutschland	240 488	- 10,3	145 291	- 12,9	65 072	- 4,9
Baufertigstellungen						
Niedersachsen	24 330	- 23,2	17 966	- 27,3	3 462	- 11,4
Westdeutschland	203 425	- 14,2	123 672	- 15,9	55 613	- 12,8
Deutschland	238 977	- 14,0	149 069	- 15,9	60 891	- 12,2

* einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden und Wohnungen in Nichtwohngebäuden

** ohne Wohnheime

Quellen: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

PREISENTWICKLUNG FÜR WOHNEIGENTUM 1990–2005 (ABB. 18)



Jahren in Niedersachsen ausgeprägter als im Schnitt aller Bundesländer.

Die Entwicklung der Preise für neue Eigentumswohnungen verlief recht ähnlich derjenigen für neue Eigenheime. Einem kontinuierlichen und deutlichem Anstieg der Kaufpreise bis 1997 folgte in Niedersachsen eine bis heute anhaltende vergleichsweise stabile Phase mit tendenziell ganz leicht nachgebenden Preisen. In Deutschland insgesamt kam es nach dem kräftigen Anstieg der Preise bis zur Mitte der 1990er Jahre dagegen zu einem stärkeren Rückgang der Preise als in Niedersachsen, der erst im vergangenen Jahr gestoppt wurde.

Die Grundstückspreise, gemessen mithilfe der Kaufwerte für baureifes Land, entwickelten sich in den letzten

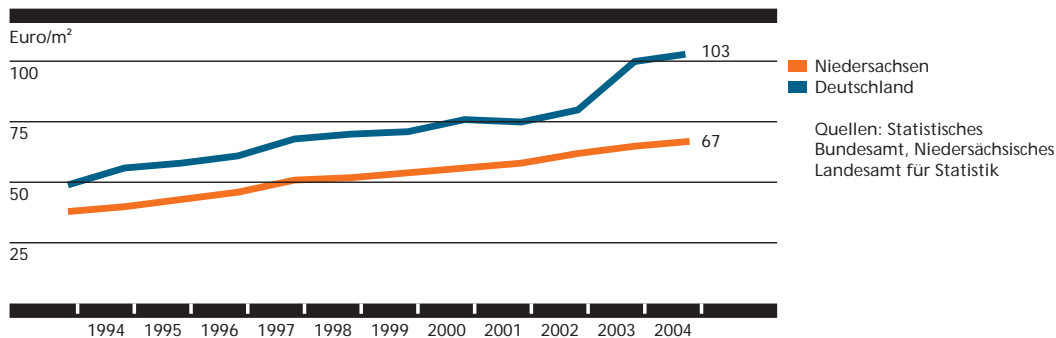
Jahren kontinuierlich nach oben (vgl. Abb. 19). Die Grundstückspreise waren dabei in Niedersachsen stets deutlich niedriger als im deutschen Durchschnitt und stiegen auch nicht so stark.

Zwischen 1995 und 2005 nahm der Wohnungsbestand in Niedersachsen um rund 400.000 Wohnungen bzw. mehr als 12 % auf nunmehr 3,7 Mio. Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden zu (vgl. Abb. 20). Die Zahl der Privathaushalte, die als Nachfrager nach Wohnraum auftreten, stieg dagegen »nur« um 9,5 %. Die rechnerische Lücke zwischen der Zahl der privaten Haushalte und den vorhandenen Wohnungen schloss sich bis zum Jahr 2000 wegen des höheren Wachstums des Wohnungs-

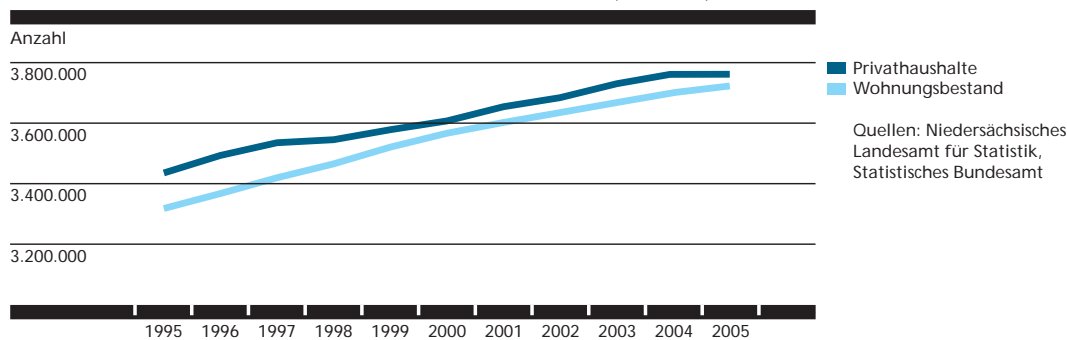
bestandes. Von 2001 bis 2004 stieg die Zahl der Privathaushalte aufgrund der schwachen Bautätigkeit allerdings etwas stärker als das Wohnungsangebot. Im vergangenen Jahr stagnierte die Zahl der Haushalte, sodass sich rechnerisch Wohnungsangebot und -nachfrage wieder annäherten.

Diese Entwicklungen beim Wohnungsbestand und bei der Anzahl der Privathaushalte spiegeln sich tendenziell auch in der Entwicklung der (Neuvertrags-)Mieten wider. Nach einem steilen Anstieg der Mieten Anfang der 1990er Jahre kam es in den Folgejahren wieder zu einer spürbaren Abschwächung. Seit Anfang dieses Jahrzehnts sind die Neuvertragsmieten dann recht stabil mit zuletzt leichter Tendenz nach oben (vgl. Abb. 21).

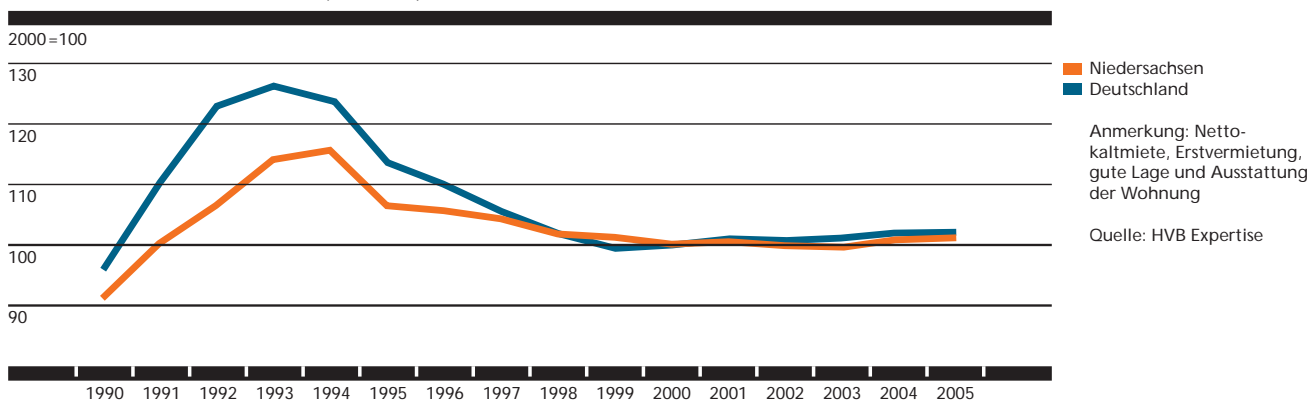
KAUFWERTE FÜR BAULAND 1994–2004 (ABB. 19)



WOHNUNGSBESTAND UND PRIVATHAUSHALTE 1995–2005 (ABB. 20)



MIETENTWICKLUNG 1990–2005 (ABB. 21)



NIEDERSACHSEN IN ZAHLEN

	Niedersachsen		Westdeutschland	Deutschland
	1995	2005	(ohne Berlin) 2005	2005
Einwohner (Jahresdurchschnitt in Tsd.)	7 746	8 006	65 689	82 468
Erwerbstätige (Jahresdurchschnitt in Tsd.)	3 347	3 524	31 662	38 783
Arbeitslosenquote aller zivilen Erwerbspersonen (in %)	10,9	11,6	9,9	11,7
Verfügbares Einkommen pro Einwohner (in Euro)	13 940	16 420	17 480	16 840
Kaufkraftkennziffer je Einwohner	n. v.	99,6	103,9	100
Nominales Bruttoinlandsprodukt (in Mrd. Euro)	161,6	188,4	1 908	2 246
Nominales BIP pro Erwerbstätigen (in Euro)	48 101	53 464	60 260	57 899
Nominales BIP je Einwohner (in Euro)	20 858	23 534	29 045	27 229
Ausfuhren (in Mrd. Euro)	31	60	583	786
Exportquote (in %)	30,3	40,1	41,9	40,5
Unternehmensinsolvenzen	1 677	3 166	28 017	36 843
Selbstständigenquote außerhalb der Landwirtschaft (in %)	7,6	9,8	10,4	10,6
Gewerbeanmeldungen je 10.000 Einwohner	78,2	96,8	109,4	108,5
Baufertigstellungen insgesamt (Wohnungen)	67 125	28 802	200 881	243 317
Baugenehmigungen insgesamt (Wohnungen)	58 334	23 369	207 494	240 488
Baugenehmigungen Wohnungen je 10.000 Einwohner	75,3	29,2	31,6	29,2
Schuldenstand je Einwohner in den Ländern (inkl. Kommunen) (in Euro)	4 910	6 944	5 995	6 868
			(westdt. Flächenländer)	

* Daten für 2003, ** Daten für 1996, n. v. = nicht verfügbar

Quellen: Statistisches Bundesamt, Niedersächsisches Landesamt für Statistik, Arbeitskreis VGR der Länder, Bundesagentur für Arbeit, GfK, eigene Berechnungen

DIE HYPOVEREINSBANK IN NIEDERSACHSEN

Privat- und Geschäftskunden, Firmenkunden, Wealth Management

Niederlassung Niedersachsen/Ostwestfalen

Rathenaustraße 5-6

30159 Hannover

Tel.: 0511/36 64-0

Fax: 0511/36 64-288

mit Geschäftsstellen in Braunschweig, Celle, Göttingen, Hameln, Hannover, Hildesheim, Osnabrück, Uelzen

Privat- und Geschäftskunden, Firmenkunden

Niederlassung Hamburg Süd

Lüneburger Straße 3

21073 Hamburg

Tel.: 040/7 71 23-0

Fax: 040/7 71 23-277

mit Geschäftsstellen in Buchholz, Buxtehude, Cadenberge, Cuxhaven, Jesteburg, Jork, Lüneburg, Neu Wulmsdorf, Otterndorf, Rotenburg, Seevetal, Stade, Stelle, Winsen, Zeven

Impressum:

Herausgeber:

HypoVereinsbank AG, GPR4,
Public Relations Hamburg,
Neuer Wall 64, 20354 Hamburg

www.hvb.de

Verfasser:

Stephanie Jasmand, Dr. Ulf Teubel,
(040) 36 92-48 25, ulf.teubel@hvb.de

Redaktionsschluss: 7. Juni 2006

Haftungsausschluss:

Trotz sorgfältiger Recherche und unter Verwendung verlässlicher Quellen kann keine Verantwortung für die Vollständigkeit oder Genauigkeit übernommen werden. Die Publikation ist kein Angebot und keine Aufforderung zu einem Angebot. Abdruck – auch auszugsweise – nur mit Genehmigung der HypoVereinsbank.