

# Wie wohnen die Menschen in Niedersachsen?

Homeoffice, Homeschooling, Kontaktverbote und kaum Veranstaltungen außerhalb der eigenen vier Wände: Die Corona-Pandemie hat die Bedeutung der eigenen Wohnung gesteigert. Sie ist Aufenthaltsort für die ganze Familie, ist für viele aber auch ein Ort der Einsamkeit geworden.

Die Menschen in Niedersachsen leben sehr unterschiedlich: alleine, zu zweit, mit Kindern oder ohne, in Ein- oder Mehrfamilienhäusern, im Eigenheim oder in einer Mietwohnung, auf dem Land oder in der Stadt. Neben den privaten Verhältnissen spielt dabei das Einkommen eine große Rolle, das durch die Erwerbstätigkeit einer oder mehrerer Personen des Haushaltes maßgeblich bestimmt wird.

Die Wohnverhältnisse sowie die daraus folgende finanzielle Belastung der Haushalte werden alle vier Jahre im Rahmen einer Zusatzerhebung zum Mikrozensus erhoben. Der Mikrozensus ist eine Haushaltsbefragung, bei der jährlich bei einem Prozent der Bevölkerung Daten zu ihren Lebensumständen erhoben werden. Die Zusatzbefragung zur Wohnsituation wurde zuletzt 2018 durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Erhebung sollen Schwerpunkt der vorliegenden Auswertung sein.

## Methodik

Der Mikrozensus wird EU-weit durchgeführt und ist in Deutschland für die Länder sowie die sogenannten Anpassungsschichten repräsentativ. Niedersachsen wird in elf Anpassungsschichten aufgeteilt. Dies sind nicht amtliche Raumeinheiten, die Landkreise (LK) und kreisfreie Städte (SK) statistisch zusammenfassen, um valide regionale Daten bereitstellen zu können (siehe Infokasten). Daten auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte sind nicht vollständig repräsentativ, werden jedoch ausgewertet und ver-

öffentlicht, sofern mindestens 5 000 Haushalte zu einem Merkmal beigetragen haben. Dies führt dazu, dass auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte in der Regel nur sehr wenige Daten zur Verfügung stehen. Die regionale Auswertung der Wohnsituation beschränkt sich daher auf die Anpassungsschichten und Städte mit mehr als 100 000 Einwohnerinnen und Einwohnern.

Der Blick der Erhebung richtet sich immer auf die privaten Haushalte und ihre (Wohn-)Situation. Durch die Erfassung von Leerstand sind zudem Aussagen zum Wohnungsbestand möglich, allerdings nur in Gebäuden mit Wohnraum. Dabei kann es zu Unter- und Übererfassungen bei der Zahl der Haushalte kommen. So werden in Gemeinschaftsunterkünften, wie z. B. Altenheimen oder Justizvollzugsanstalten, zwar Grunddaten zu ihren Bewohnerinnen und Bewohnern erhoben, jedoch keine Daten zur Wohnsituation. Personen mit mehreren Wohnsitzen werden, sofern beide Wohnungen in die Stichprobe gezogen wurden, am Haupt- und am Nebenwohnsitz registriert und damit doppelt erfasst.

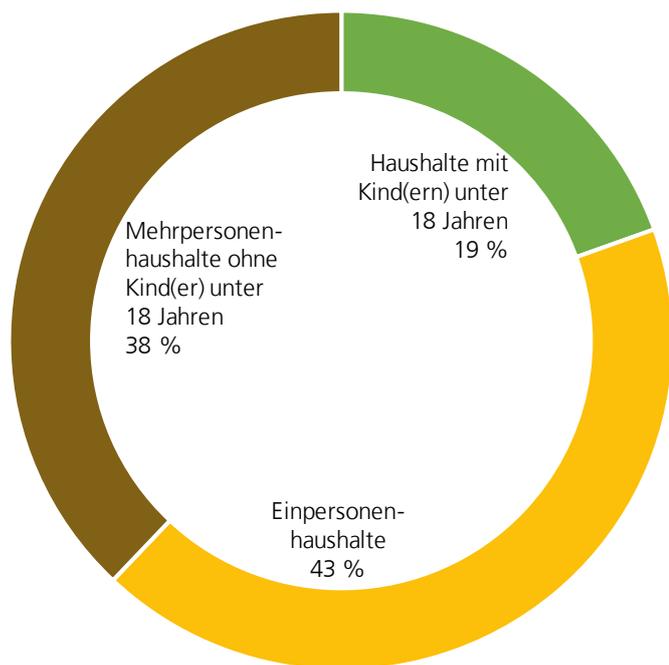
Die Zuordnung von Haushalten zu bestimmten sozioökonomischen Faktoren erfolgt über eine Bezugsperson. Dies ist in der Regel die Person mit dem höchsten Einkommen. Dies kann zu Verzerrungen führen. Bekommt beispielsweise die Bezugsperson eine höhere Rente als eine weitere Person über ihre Erwerbstätigkeit, wird der Haushalt unter „Nichterwerbspersonen“ geführt.

Bei der Hochrechnung der Ergebnisse der 1 %-Stichprobe der Bevölkerung werden zur Verbesserung der Repräsentativität zwei verschiedene Hochrechnungsfaktoren verwendet. Zum einen ist dies der Standardhochrechnungsfaktor, der für die Darstellung der Zahl der Haushalte und ihrer sozioökonomischen Verhältnisse verwendet wird, zum an-

## Infokasten

Regionale Anpassungsschicht	Zugehörige Landkreise und kreisfreie Städte
Ostniedersachsen	SK Wolfsburg, LK Gifhorn, LK Helmstedt, LK Wolfenbüttel, SK Braunschweig, SK Salzgitter, LK Peine
Süd-niedersachsen	LK Goslar, LK Göttingen, LK Northeim
Hannover, Lhst.	Stadt Hannover
Hannover, Umland	Region Hannover ohne Landeshauptstadt Hannover
Weser-Leine-Bergland	LK Hameln-Pyrmont, LK Holzminden, LK Hildesheim
Mittelniedersachsen	LK Diepholz, LK Nienburg (Weser), LK Schaumburg
Nordniedersachsen	LK Cuxhaven, LK Stade, LK Harburg, LK Osterholz, LK Rotenburg (Wümme)
Nordostniedersachsen	LK Lüneburg, LK Lüchow-Dannenberg, LK Uelzen, LK Celle, LK Soltau-Fallingb., LK Verden
Ostfriesland-Nordseeküste	SK Emden, LK Leer, LK Aurich, SK Wilhelmshaven, LK Friesland, LK Wittmund, LK Wesermarsch
Oldenburger Raum	LK Ammerland, LK Cloppenburg, SK Delmenhorst, SK Oldenburg (Oldenburg), LK Oldenburg (Oldenburg)
Westniedersachsen	SK Osnabrück, LK Osnabrück, LK Vechta, LK Emsland, LK Grafschaft Bentheim

## A1 | Anteil der Haushaltstypen in Niedersachsen 2019



deren der Wohnungshochrechnungsfaktor, der die Zahl und Ausstattung der Gebäude und Wohnungen in Quadratmeter und die Anzahl der Räume besser abbildet und beispielsweise leer stehende Wohnungen in die Ergebnisse mit einbezieht. In einigen Fällen existieren daher zwei Zahlen für denselben Sachverhalt, je nachdem, ob man den Blick auf die Wohnbevölkerung oder die Gebäude richtet.

Die grundsätzlichen Aussagen zur Wohnsituation ändern sich jedoch durch die Verwendung der beiden unterschiedlichen Hochrechnungsfaktoren nicht. Sie werden daher im Text nicht weiter betrachtet.

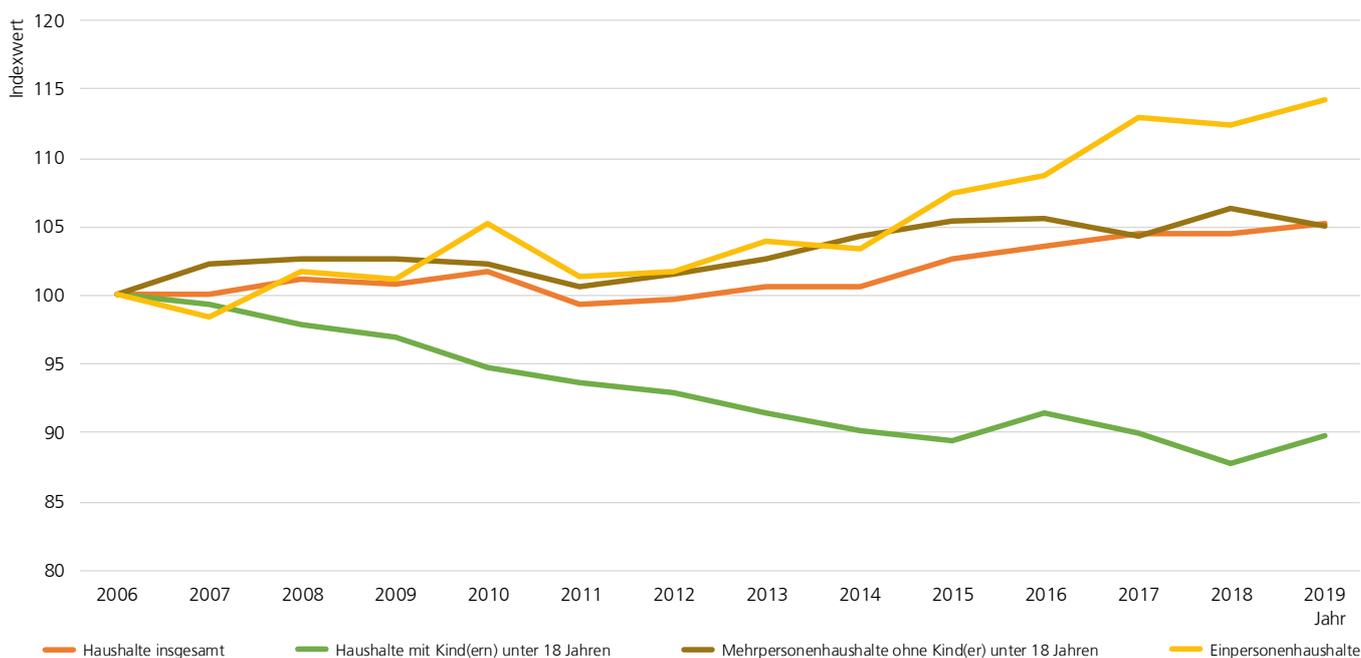
## Ergebnisse

In Niedersachsen überstieg die Zahl der Haushalte im Jahr 2019 erstmalig eine Gesamtzahl von 4 Mio. Im Jahr 2006 lag sie noch bei 3,8 Mio., ein Anstieg um mehr als 5 %. In 43 % der Haushalte – und damit ein ähnlich hoher Anteil wie im bundesweiten Durchschnitt – lebte lediglich eine Person, in 38 % der Haushalte wohnten mehrere Personen ohne Kinder unter 18 Jahren und in 19 % der Fälle bestand der Haushalt aus mehreren Personen, von denen mindestens eine Person noch keine 18 Jahre alt war (vgl. Abb. A1). Insbesondere die Zahl der Einpersonenhaushalte stieg seit dem Jahr 2006 – und verstärkt seit etwa 2014 – deutlich an (+14 %). Auch die Zahl der Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder stieg (+5 %), die Zahl der Haushalte mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren sank jedoch um gut 10 % (vgl. Abb. A2). Die Zahl der Haushaltsmitglieder je Wohnung sank von 2,07 Personen pro Haushalt im Jahr 2006 auf 1,99 im Jahr 2019.

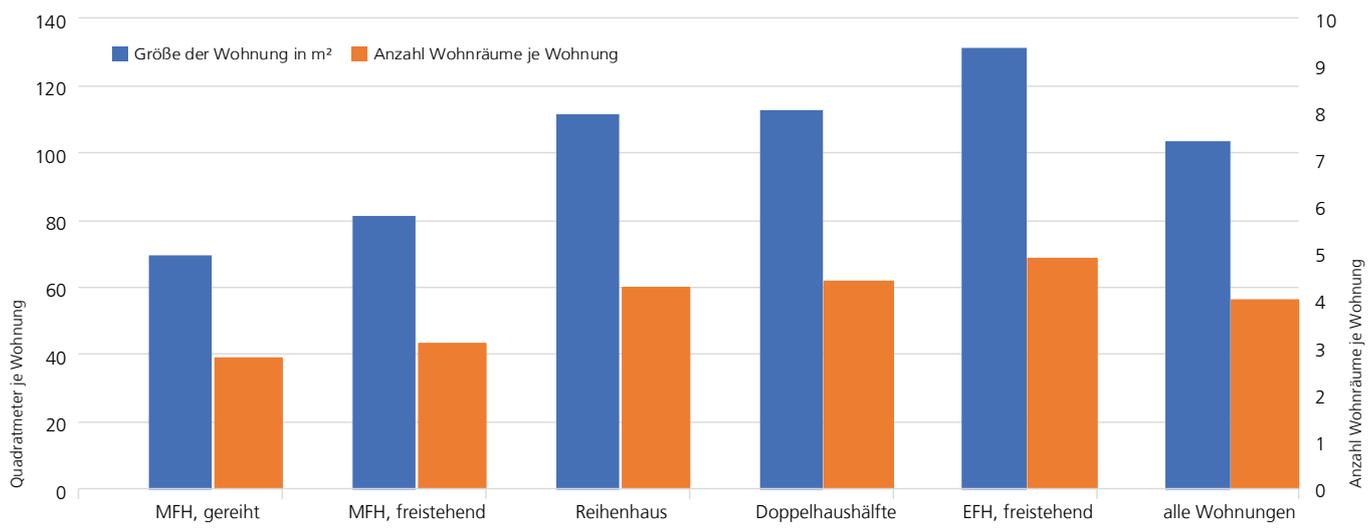
Im Durchschnitt war eine niedersächsische Wohnung im Jahr 2018 gut 100 m<sup>2</sup> groß und hatte 4 Wohnräume<sup>1)</sup>. Den größten Platz boten Einfamilienhäuser, die durchschnittlich 131 m<sup>2</sup> groß waren und 5 Wohnräume umfassten, gefolgt von Doppelhaushälften und Reihenhäusern, die gut 110 m<sup>2</sup> Platz boten. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

1) Küche, Bad, Toiletten, Abstellräume, anrechenbare Balkone sowie gewerblich genutzte Räume zählen nicht als Wohnraum.

## A2 | Entwicklung der Zahl der Privathaushalte in Niedersachsen 2006 bis 2019 (2006 = 100)



A3 | Wohnungsgröße in m<sup>2</sup> und Anzahl der Wohnräume in bewohnten Wohnungen – Niedersachsen 2018



waren deutlich kleiner: Je nach Bauform waren sie im Mittel zwischen 70 und 80 m<sup>2</sup> groß und hatten im Schnitt 3 Wohnräume (vgl. Abb. A3).

38 % der Haushalte wohnten in einem freistehenden Einfamilienhaus (EFH), 11 % in einer Doppelhaushälfte oder einem Reihenhaus, 50 % in einem Mehrfamilienhaus (MFH) und 1 % in sonstigen Gebäuden mit Wohnraum<sup>2)</sup> (Tab. T1). Gut die Hälfte der Haushalte in Niedersachsen wohnte im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung, die andere Hälfte zur Miete.

Hinter diesen Durchschnitt verbergen sich sehr unterschiedliche Wohnverhältnisse, die im Folgenden regional und unter sozioökonomischen Gesichtspunkten beleuchtet werden.

### Haushalte mit Wohneigentum

In den eher ländlich geprägten Gebieten Niedersachsens ist die Eigentümerquote<sup>3)</sup> und der Anteil der Haushalte, die in Einfamilienhäusern lebten, deutlich höher als im städtischen Umfeld. So lag der Anteil der Haushalte mit Wohneigentum in Nordniedersachsen – zwischen Bremen und Hamburg – bei 59 %. Auch in Mittel-, Nordost- und Westniedersachsen und damit genau in den Regionen, in denen die Armutsgefährdungsquoten<sup>4)</sup>, gemessen am Regionalmedian besonders niedrig (< 15 %) lagen, waren die Eigentumsquoten mit über 55 % besonders hoch.

Im Umland von Hannover (ohne Landeshauptstadt Hannover) lag die Eigentümerquote mit 54 % ebenfalls über dem Durchschnitt. In Ost- und Südniedersachsen war sie mit etwa 45 % geringer, aber im Vergleich zu den städtischen Gebieten ist sie dennoch als hoch zu bezeichnen.

2) Die Haushalte in sonstigen Gebäuden mit Wohnraum (z. B. Hausmeisterwohnungen in Schulen) werden im Folgenden nicht weiter berücksichtigt. Die Anteile in der Tabelle 1 addieren sich daher nicht auf 100 %.  
 3) Anteil der Haushalte, die im selbst bewohnten Eigentum leben (Haus oder Wohnung) = Eigentümerquote.  
 4) [www.statistikportal.de](http://www.statistikportal.de) > SBE > Ergebnisse > Einkommensarmut und -verteilung > Armutsgefährdung > Tabelle A5.3.

Von den Städten mit mehr als 100 000 Einwohnerinnen und Einwohnern hatte Wolfsburg mit 43 % die höchste Eigentümerquote, die Landeshauptstadt Hannover bildete mit 24 % das Schlusslicht (Tab. T1).

Haushalte, in denen mindestens ein Kind unter 18 Jahren lebte, wohnten statistisch gesehen häufiger im Wohneigentum als Haushalte ohne Kinder (inklusive Einpersonenhaushalte). Der Abstand betrug im niedersächsischen Durchschnitt 7,5 Prozentpunkte. Besonders ausgeprägt war der Unterschied in der Stadt Oldenburg, in der 52 % der Haushalte mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren im Wohneigentum lebten im Vergleich zu 35 % der Haushalte ohne Kind(er). Auch in Nordniedersachsen (68 % versus 57 %) war dieser Unterschied deutlich. Lediglich in Mittelniedersachsen wohnte ein gleich hoher Anteil der Haushalte ohne Kind(er) im Wohneigentum wie Haushalte mit mindestens einem minderjährigen Kind.

### Haushalte nach Gebäudetyp

Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser (im Folgenden: Häuser) wurden zu einem hohen Anteil von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt. Während knapp 40 % aller niedersächsischen Haushalte ein Haus im Eigentum bewohnten, hatten lediglich knapp 10 % der Haushalte ein Haus gemietet. In Mehrfamilienhäusern ist es genau anders herum: knapp 11 % der Haushalte lebten in einer Eigentumswohnung, aber gut 39 % hatten eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus gemietet.

In allen Städten mit mehr als 100 000 Einwohnerinnen und Einwohnern lag der Anteil der Haushalte, die in einem Mehrfamilienhaus wohnten, über 60 %. Die einzige Ausnahme war die Stadt Oldenburg, in der lediglich 58 % der Haushalte in einem Mehrfamilienhaus wohnten, dafür aber ein Spitzenanteil von knapp 29 % in einem Einfamilienhaus. In der Stadt Hannover wohnten gut 85 % aller

**T1 | Haushalte nach Haushaltsstruktur, Eigentumsverhältnissen und Gebäudetyp in Niedersachsen und ausgewählten Regionen 2018<sup>1) 2) 3)</sup>**

Merkmale	Anzahl Haushalte insgesamt	Davon		Darunter		
		Eigentümerhaushalte	Mieterhaushalte	freistehendes Einfamilienhaus	Doppelhaushälfte, Reihenhaushaus	Mehrfamilienhaus
	1 000	%				
<b>Niedersachsen insgesamt</b>	<b>3 973</b>	<b>50,7</b>	<b>49,3</b>	<b>38,0</b>	<b>11,1</b>	<b>49,9</b>
mit Kind(ern) unter 18 Jahren	764	56,7	43,3	46,4	15,0	38,1
ohne Kinder unter 18 Jahren	3 210	49,2	50,8	35,9	10,2	52,8
<b>Ostniedersachsen</b>	<b>511</b>	<b>45,8</b>	<b>54,2</b>	<b>30,1</b>	<b>10,3</b>	<b>59,1</b>
mit Kind(ern) unter 18 Jahren	94	51,4	48,6	38,8	12,8	48,1
ohne Kinder unter 18 Jahren	417	44,4	55,6	28,1	9,8	61,7
dar. Braunschweig, kreisfreie Stadt	148	32,5	67,5	12,0	8,8	78,7
mit Kind(ern) unter 18 Jahren	23	(36,7)	63,3	/	/	69,6
ohne Kinder unter 18 Jahren	125	31,7	68,3	10,8	(8,2)	80,5
dar. Salzgitter, kreisfreie Stadt	51	38,1	61,9	(15,5)	(18,5)	65,5
mit Kind(ern) unter 18 Jahren	9	/	(65,6)	/	/	(62,9)
ohne Kinder unter 18 Jahren	42	39,0	61,0	(15,4)	(18,2)	66,1
dar. Wolfsburg, kreisfreie Stadt	60	43,0	57,0	23,4	(15,6)	61,1
mit Kind(ern) unter 18 Jahren	11	/	/	/	/	/
ohne Kinder unter 18 Jahren	49	41,8	58,2	(20,9)	(15,0)	64,1
<b>Südniedersachsen</b>	<b>322</b>	<b>45,1</b>	<b>54,9</b>	<b>31,8</b>	<b>9,8</b>	<b>56,8</b>
mit Kind(ern) unter 18 Jahren	51	48,0	52,0	38,3	(11,4)	48,7
ohne Kinder unter 18 Jahren	271	44,5	55,5	30,4	9,4	58,5
<b>Hannover, Stadt</b>	<b>301</b>	<b>24,2</b>	<b>75,8</b>	<b>4,6</b>	<b>9,7</b>	<b>85,3</b>
mit Kind(ern) unter 18 Jahren	49	29,7	70,3	/	(15,8)	75,6
ohne Kinder unter 18 Jahren	252	23,1	76,9	(3,8)	8,4	87,4
<b>Hannover, Umland</b>	<b>291</b>	<b>53,7</b>	<b>46,3</b>	<b>32,2</b>	<b>15,4</b>	<b>51,5</b>
mit Kind(ern) unter 18 Jahren	62	54,8	45,2	34,0	22,8	42,5
ohne Kinder unter 18 Jahren	228	53,3	46,7	31,7	13,4	53,9
<b>Weser-Leine-Bergland</b>	<b>253</b>	<b>49,3</b>	<b>50,7</b>	<b>35,0</b>	<b>8,2</b>	<b>56,4</b>
mit Kind(ern) unter 18 Jahren	45	56,7	43,3	44,9	10,0	/
ohne Kinder unter 18 Jahren	208	47,7	52,3	32,8	7,8	58,9
<b>Mittelniedersachsen</b>	<b>240</b>	<b>57,4</b>	<b>42,6</b>	<b>44,6</b>	<b>11,4</b>	<b>42,5</b>
mit Kind(ern) unter 18 Jahren	47	57,2	42,8	45,9	16,0	(37,1)
ohne Kinder unter 18 Jahren	193	57,5	42,5	44,3	10,3	43,8
<b>Nordniedersachsen</b>	<b>445</b>	<b>59,3</b>	<b>40,7</b>	<b>47,0</b>	<b>13,5</b>	<b>38,7</b>
mit Kind(ern) unter 18 Jahren	94	68,3	31,7	55,1	18,5	26,0
ohne Kinder unter 18 Jahren	351	56,8	43,2	44,7	12,1	42,2
<b>Nordostniedersachsen</b>	<b>392</b>	<b>55,6</b>	<b>44,4</b>	<b>39,9</b>	<b>12,5</b>	<b>46,0</b>
mit Kind(ern) unter 18 Jahren	73	61,9	38,1	49,1	14,7	34,6
ohne Kinder unter 18 Jahren	318	54,0	46,0	37,6	11,9	48,8
<b>Ostfriesland-Nordseeküste</b>	<b>365</b>	<b>55,2</b>	<b>44,8</b>	<b>52,0</b>	<b>11,5</b>	<b>35,3</b>
mit Kind(ern) unter 18 Jahren	70	59,3	40,7	60,6	14,4	(24,2)
ohne Kinder unter 18 Jahren	296	54,2	45,8	49,9	10,8	38,0
<b>Oldenburger Raum</b>	<b>324</b>	<b>50,4</b>	<b>49,6</b>	<b>46,7</b>	<b>11,8</b>	<b>40,6</b>
mit Kind(ern) unter 18 Jahren	67	58,1	41,9	57,9	16,3	25,6
ohne Kinder unter 18 Jahren	256	48,3	51,7	43,6	10,6	44,7
dar. Oldenburg (Oldb.), kreisfreie Stadt	99	37,8	62,2	28,8	12,2	58,2
mit Kind(ern) unter 18 Jahren	13	(52,1)	(47,9)	(41,0)	/	(37,8)
ohne Kinder unter 18 Jahren	86	35,3	64,7	26,7	(10,6)	61,8
<b>Westniedersachsen</b>	<b>531</b>	<b>55,2</b>	<b>44,8</b>	<b>45,8</b>	<b>8,6</b>	<b>44,5</b>
mit Kind(ern) unter 18 Jahren	110	61,9	38,1	55,9	11,8	32,0
ohne Kinder unter 18 Jahren	421	53,3	46,7	43,0	7,7	48,0
dar. Osnabrück, kreisfreie Stadt	93	35,8	64,2	15,4	(11,9)	71,9
mit Kind(ern) unter 18 Jahren	13	43,7	56,3	/	/	(51,2)
ohne Kinder unter 18 Jahren	80	34,4	65,6	(13,3)	(10,3)	75,5

1) Daten aus der Zusatzerhebung Wohnen 2018.

2) Gebäude mit Wohnraum, ohne Wohnheime.

3) Regionale Anpassungsschichten des Mikrozensus sowie kreisfreie Städte mit mehr als Hunderttausend Einwohnerinnen und Einwohnern.

/ Hochrechnung unsicher (Fallzahl < 5 000), Wert gesperrt.

() Hochrechnung unsicher (Fallzahl 5 000 bis < 10 000).

Haushalte in einem Mehrfamilienhaus, in Braunschweig waren es knapp 79 %, in Osnabrück 72 %. In einem Einfamilienhaus wohnten in der Stadt Hannover weniger als 5 % der Haushalte (im Umland von Hannover waren es knapp ein Drittel), in Braunschweig 12 % und in Osnabrück gut 15 %. Freistehende Einfamilienhäuser findet man in den Städten neben Oldenburg noch am ehesten in Wolfsburg. Hier wohnten gut 23 % der Haushalte in einem Einfamilienhaus. Von den Städten mit mehr als 100 000 Einwohnerinnen und Einwohnern wies Salzgitter hingegen den höchsten Anteil an Haushalten auf, die in einer Doppelhaushälfte oder einem Reihenhaus lebten. Während hier knapp 19 % der Haushalte in diesem Wohnungstyp lebten, waren es in der Stadt Hannover unter 10 % und in der Stadt Oldenburg weniger als 12 % der Haushalte.

In den eher ländlichen Regionen, mit Ausnahme des Umlands von Hannover, zeigte sich, dass überall dort, wo ein relativ hoher Anteil der Haushalte in einem Mehrfamilienhaus wohnte, die Eigentümerquote niedrig, dafür jedoch die Armutsquote erhöht war. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in den Ergebnissen nach Anpassungsschichten die Städte mit ausgewertet wurden. So war im vergleichs-

weise stark verstäderten Raum Ostniedersachsens, aber auch in Südniedersachsen mit der Stadt Göttingen sowie im Weser-Leine-Bergland mit Hameln, Holzminden und Hildesheim der Anteil der Haushalte, die in einem Mehrfamilienhaus wohnten, relativ hoch (> 50 %), während der Anteil in den „echten“ ländlichen Räumen, wie im Raum Ostfriesland-Nordseeküste und Nordniedersachsen deutlich geringer war (< 40 %). Hier war der Anteil der Haushalte, die in einem Einfamilienhaus lebten, mit 52 % bzw. 47 % am höchsten. Von allen Regionen<sup>5)</sup> wies das Umland von Hannover mit gut 15 % den höchsten Anteil Haushalte auf, die in einer Doppelhaushälfte oder einem Reihenhaus lebten.

## Wohnfläche und Anzahl der Wohnräume

Im Mittel hatten die niedersächsischen Haushalte im Jahr 2018 gut 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung (vgl. Tab. T2.1 und T2.2), durchschnittlich 49,4 m<sup>2</sup> pro Person und damit etwas mehr als im Bundesschnitt (45,1 m<sup>2</sup> pro Per-

5) Gemeint ist hier die regionale Ebene der Anpassungsschichten.

**T2.1 | Wohnverhältnisse der Haushalte nach Haushaltsstruktur in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime) in Niedersachsen 2018<sup>\*)</sup>**

Merkmale	Haushalte insgesamt				
	Anzahl Haushalte	Fläche		Wohnräume	
		je Wohnung	je Person	je Wohnung	je Person
	1 000	m <sup>2</sup>		Anzahl	
<b>Haushalte insgesamt</b>	<b>3 973</b>	<b>100,4</b>	<b>49,4</b>	<b>3,9</b>	<b>1,9</b>
<b>Haushaltsgröße</b>					
mit 1 Person	1 674	73,7	73,7	3,0	3,0
2 Personen	1 343	108,1	54,0	4,1	2,0
3 und mehr Personen	957	132,2	35,5	4,9	1,3
<b>Haushalte nach Zahl der Kinder</b>					
Haushalte mit Kind(ern) unter 18 Jahren	764	126,0	34,0	4,7	1,3
davon mit...					
1 Kind	381	117,6	38,4	4,4	1,4
2 Kindern	284	133,2	33,2	4,9	1,2
3 Kindern	75	138,4	27,7	5,3	1,1
4 und mehr Kindern	24	134,9	21,1	5,3	0,8
Haushalte ohne Kinder unter 18 Jahren	3 209	94,0	58,2	3,6	2,2
<b>Haupteinkommensperson ist...</b>					
Erwerbsperson	2 568	104,0	45,7	4,0	1,7
darunter Erwerbstätige/-r	2 493	105,0	45,9	4,0	1,7
darunter Erwerbsloser	75	67,6	36,8	2,7	1,5
Nichterwerbsperson	1 406	93,8	59,1	3,7	2,3
<b>Migrationsstatus der Haupteinkommensbezieher/-innen</b>					
ohne Migrationshintergrund	3 147	103,0	52,7	4,0	2,0
mit Migrationshintergrund	827	87,8	36,4	3,4	1,4
<b>Haushalte mit staatlichen Leistungen für die Wohnkosten</b>	<b>273<sup>1)</sup></b>	<b>67,1</b>	<b>31,9</b>	<b>2,8</b>	<b>1,3</b>

\*) Für die Zahl der Haushalte wurde der Standardhochrechnungsfaktor des Mikrozensus verwendet.

1) Zahl der Haushalte mit Angaben zu staatlichen Leistungen für die Wohnkosten.

son). Die Wohnfläche je Haushalt ist damit erstmals seit 2006 wieder gesunken, wenngleich lediglich um 1,3 m<sup>2</sup> seit der letzten Erhebung im Jahr 2014. Dennoch dürfte dies ein Indikator für den Druck auf dem Wohnungsmarkt sein, der insbesondere durch die steigende Zahl an Einpersonenhaushalten ausgelöst wurde.

Die durchschnittlich pro Person zur Verfügung stehende Wohnfläche ist grundsätzlich ein sehr stabiler Wert, zumal sich der Wohnungsbestand nur geringfügig und in erster Linie durch Neubau ändert. Bei divergierenden Entwicklungen kann der Mittelwert aber auch nur scheinbar stabil bleiben. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn bei Paaren bei einem Todesfall die Hinterbliebenen in einer (zu) großen

Wohnung bleiben, während junge Familien bei der Geburt eines weiteren Kindes aus finanziellen Gründen nicht in eine größere Wohnung oder in ein Haus umziehen können.

Regionale Strukturen sind dennoch erkennbar. So hatten Haushalte in den Städten im Mittel eine deutlich kleinere Wohnfläche pro Person zur Verfügung als Haushalte in ländlichen Bereichen.

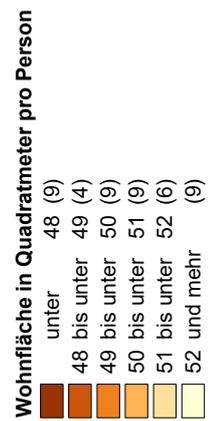
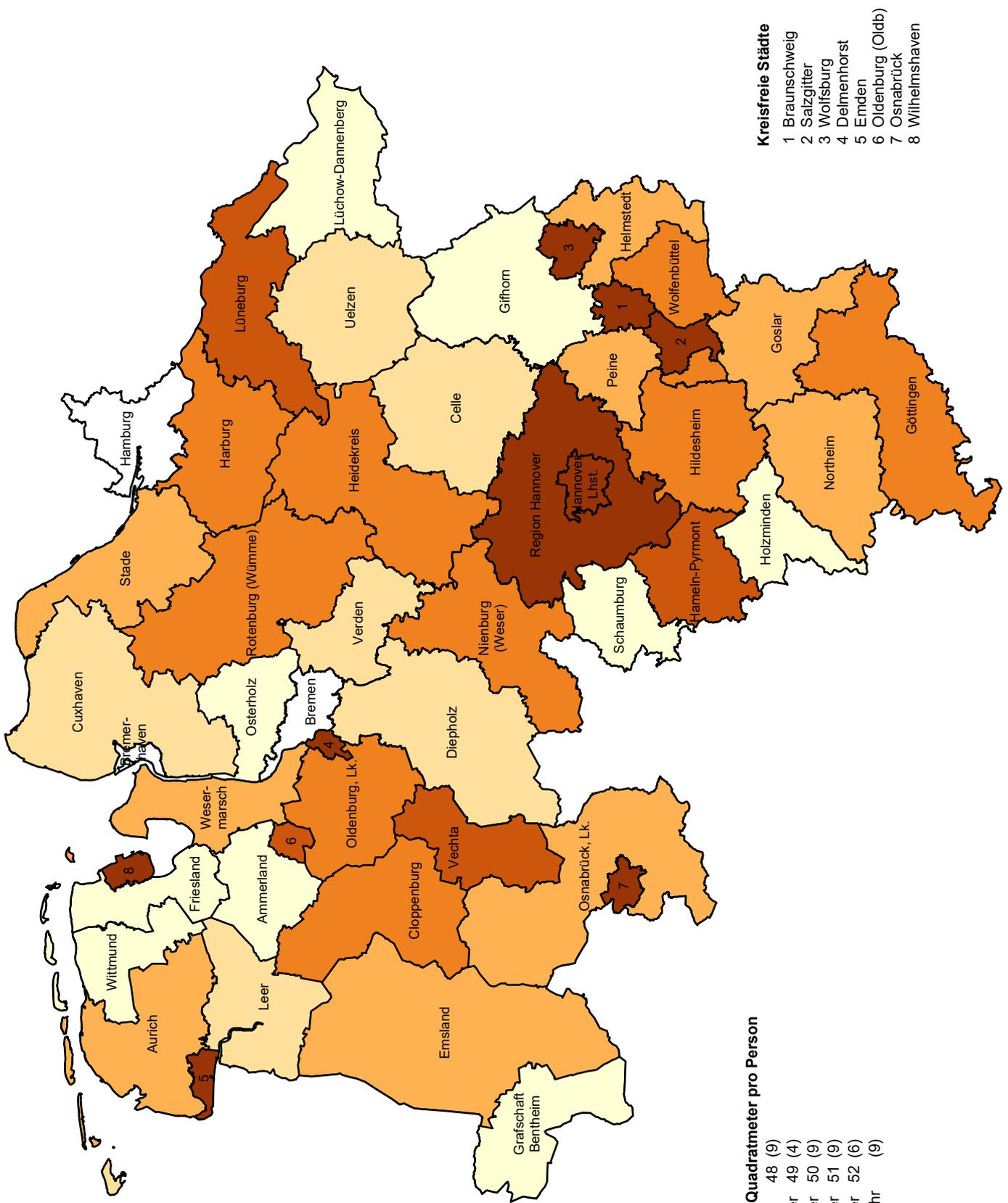
Über die geringste Wohnfläche verfügten die Haushalte in der Stadt Hannover mit knapp 42 m<sup>2</sup> pro Person. Eine Wohnung war hier im Durchschnitt 76 m<sup>2</sup> groß. Die größte Wohnfläche bewohnten Haushalte in Lüchow-Dann-

## T2.2 | Wohnverhältnisse der Eigentümer- und Mieterhaushalte nach Haushaltsstruktur in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime) in Niedersachsen 2018\*)

Merkmale	Eigentümerhaushalte				Mieterhaushalte			
	Fläche		Wohnräume		Fläche		Wohnräume	
	je Wohnung	je Person	je Wohnung	je Person	je Wohnung	je Person	je Wohnung	je Person
	m <sup>2</sup>		Anzahl		m <sup>2</sup>		Anzahl	
<b>Haushalte insgesamt</b>	<b>124,7</b>	<b>54,4</b>	<b>4,7</b>	<b>2,1</b>	<b>75,4</b>	<b>42,7</b>	<b>3,0</b>	<b>1,7</b>
<b>Haushaltsgröße</b>								
mit 1 Person	95,3	95,3	3,9	3,9	63,0	63,0	2,5	2,5
2 Personen	124,0	62,0	4,6	2,3	83,7	41,9	3,2	1,6
3 und mehr Personen	149,7	40,2	5,5	1,5	99,8	26,8	3,9	1,1
<b>Haushalte nach Zahl der Kinder</b>								
Haushalte mit Kind(ern) unter 18 Jahren	149,2	38,8	5,4	1,4	95,6	27,1	3,8	1,1
davon mit ...								
1 Kind	142,0	43,4	5,1	1,6	89,2	31,7	3,5	1,3
2 Kindern	152,8	37,6	5,5	1,4	101,3	25,9	4,0	1,0
3 Kindern	163,9	32,1	6,1	1,2	104,6	21,5	4,2	0,9
4 und mehr Kindern	172,3	26,5	6,4	1,0	111,2	17,6	4,6	0,7
Haushalte ohne Kinder unter 18 Jahren	117,7	63,8	4,5	2,5	71,1	51,0	2,8	2,0
<b>Haupteinkommensperson ist...</b>								
Erwerbsperson	131,7	49,3	4,9	1,8	77,4	40,7	3,0	1,6
darunter Erwerbstätige/-r	131,9	49,3	4,9	1,8	78,2	41,0	3,1	1,6
darunter Erwerbsloser	110,2	54,5	4,2	2,1	61,1	33,8	2,5	1,4
Nichterwerbsperson	113,2	68,0	4,4	2,6	71,3	47,6	2,8	1,9
<b>Migrationsstatus der Haupteinkommensbezieher/-innen</b>								
ohne Migrationshintergrund	124,9	56,2	4,7	2,1	76,9	47,1	3,0	1,8
mit Migrationshintergrund	123,7	43,4	4,6	1,6	70,6	32,0	2,8	1,3
<b>Haushalte mit staatlichen Leistungen für die Wohnkosten</b>	<b>109,9</b>	<b>39,1</b>	<b>4,4</b>	<b>1,6</b>	<b>64,9</b>	<b>31,4</b>	<b>2,7</b>	<b>1,3</b>

\*) Für die Zahl der Haushalte wurde der Standardhochrechnungsfaktor des Mikrozensus verwendet.

A4 Wohnfläche pro Person in den Landkreisen und kreisfreien Städten Niedersachsens 2018



berg mit 105 m<sup>2</sup> pro Wohnung bzw. 56,4 m<sup>2</sup> pro Person (vgl. Abb. A4). Die größte Rolle bei der Wohnungsgröße eines Haushalts spielt die Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner. So verfügte ein Einpersonenhaushalt im Mittel in Niedersachsen über knapp 74 m<sup>2</sup> und 3 Wohnräume, ein Zweipersonenhaushalt über 108 m<sup>2</sup> und 4 Wohnräume. Ein Haushalt mit drei und mehr Personen bewohnte im Durchschnitt eine Fläche von 132 m<sup>2</sup> und 5 Wohnräume.

Eine ähnliche Staffelung ist auch bei Haushalten ohne bzw. mit minderjährigen Kindern zu sehen. Haushalte ohne minderjährige Kinder, das können beispielsweise Einpersonenhaushalte, Paare oder gemeinsam wirtschaftende Wohngemeinschaften sein, verfügten im Mittel über 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. 58,2 m<sup>2</sup> pro Person. Haushalte mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren lebten auf knapp 126 m<sup>2</sup> bzw. 34 m<sup>2</sup> pro Person. Die geringste Wohnfläche pro Person hatten mit 21,1 m<sup>2</sup> Haushalte mit 4 oder mehr Kindern. Diese Haushalte wohnten im Mittel auf 135 m<sup>2</sup> und bewohnten damit sogar etwas weniger Fläche als Haushalte mit 3 Kindern, die 138 m<sup>2</sup> zur Verfügung hatten (27,7 m<sup>2</sup> pro Person).

Auffällig ist, dass Eigentümerhaushalte über deutlich mehr Platz verfügten als Mieterhaushalte. Grund hierfür ist, dass Eigentümerinnen und Eigentümer häufig Häuser bewohnen und seltener Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die im Schnitt deutlich kleiner sind (vgl. Abschnitt „Haushalte mit Wohneigentum“). Besonders deutlich ist der Unterschied bei den Haushalten mit mindestens einem minderjährigen Kind: Während Mieterhaushalte im Mittel 27 m<sup>2</sup> pro Person zur Verfügung hatten, bewohnten Eigentümerhaushalte pro Person knapp 39 m<sup>2</sup> und damit 43 % mehr Fläche (vgl. Abb. A5).

Haushalte von Erwerbstätigen verfügten im Mittel über 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Erwerbslose und Haushalte mit Empfängerinnen und Empfängern staatlicher Leistungen für die Wohnkosten über gut 67 m<sup>2</sup>. Haushalte von Nichter-

werbspersonen, z. B. Renten- und Pensionsbezieherinnen und -bezieher bewohnten im Mittel knapp 94 m<sup>2</sup>. Pro Person verfügten die Haushalte von Nichterwerbspersonen mit gut 59 m<sup>2</sup> im niedersächsischen Mittel und 68 m<sup>2</sup> in Eigentümerhaushalten über die größte Wohnfläche, ein deutlicher Hinweis darauf, dass Umzüge in kleinere Wohnungen, z. B. bei Tod eines Haushaltsmitglieds, eher zögerlich erfolgen.

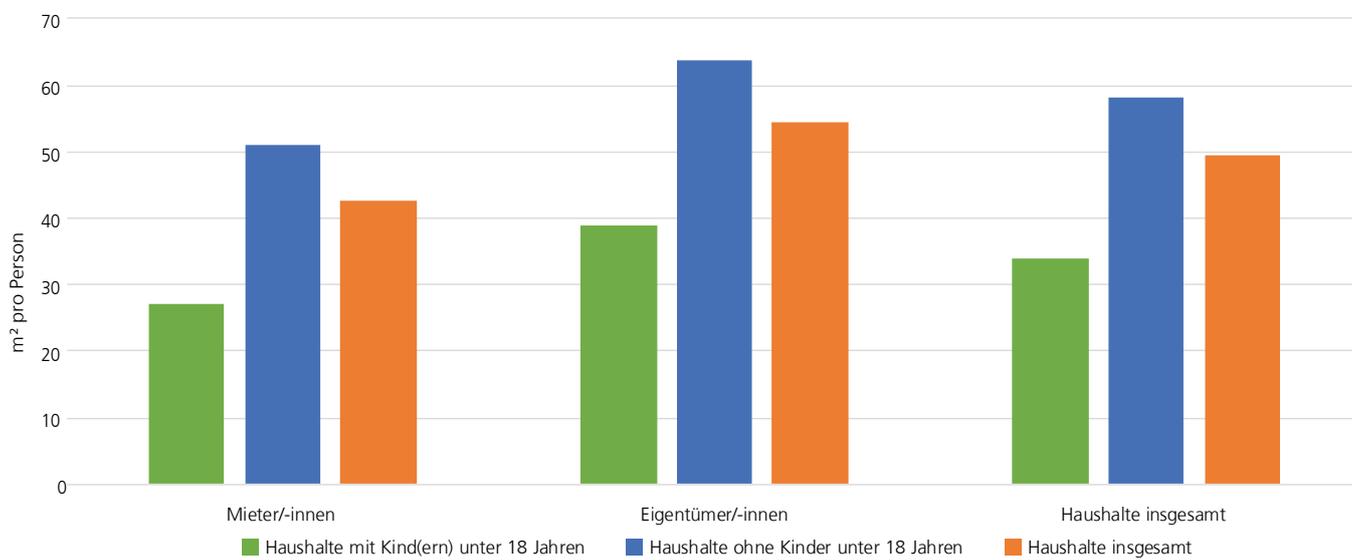
Besaß die Haupteinkommensperson eines Haushalts einen Migrationshintergrund<sup>6)</sup>, war die Wohnfläche im Vergleich zu Haushalten ohne einen Migrationshintergrund der Haupteinkommensperson geringer (88 m<sup>2</sup> zu 103 m<sup>2</sup> je Haushalt). Zumindest bei der Wohnfläche hob sich dieser Unterschied auf, wenn man lediglich Eigentümerhaushalte betrachtet (124 m<sup>2</sup> versus 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Haushalt). Da die Haushalte von Personen mit Migrationshintergrund im Mittel jedoch eine höhere Personenzahl umfassten als Haushalte von Personen ohne Migrationshintergrund, war die zur Verfügung stehende Fläche pro Person jedoch auch bei Eigentümerhaushalten wesentlich kleiner (43,4 m<sup>2</sup> versus 56,2 m<sup>2</sup>).

### Mietbelastungsquote

Die Miete ist ein wesentlicher Bestandteil der monatlichen Ausgaben eines Haushaltes. Die Mietbelastungsquote gibt Auskunft darüber, wie hoch der Anteil der Ausgaben für die Miete<sup>7)</sup> am Haushaltsnettoeinkommen<sup>8)</sup> ist. Im deut-

- 6) Eine Person hat einen Migrationshintergrund, wenn sie selbst oder mindestens ein Elternteil nicht mit deutscher Staatsangehörigkeit geboren wurde. Im Einzelnen umfasst diese Definition zugewanderte und nicht zugewanderte Ausländerinnen und Ausländer, zugewanderte und nicht zugewanderte Eingebürgerte, (Spät-) Aussiedlerinnen und (Spät-) Aussiedler sowie die als Deutsche geborenen Nachkommen dieser Gruppen. Die Vertriebenen des Zweiten Weltkrieges haben (gemäß Bundesvertriebenengesetz) einen gesonderten Status; sie und ihre Nachkommen zählen daher nicht zur Bevölkerung mit Migrationshintergrund.
- 7) Bruttokaltmiete = Nettokaltmiete plus umgelegte Betriebskosten („kalte“ Nebenkosten wie Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Schornsteinfeger, Straßenreinigung, Aufzugskosten, Stromkosten für Treppenbeleuchtung, Gartenpflege, Kabelanschluss etc.). Nicht dazu gehören Kosten für die Heizung und die Warmwasseraufbereitung.
- 8) Das Haushaltsnettoeinkommen ist die Summe der persönlichen Einkommen der Haushaltsmitglieder abzüglich der Steuern und der Sozialversicherungsbeiträge. Dabei werden Einkommen aus Erwerbstätigkeit, Renten und Pensionen sowie öffentliche Zahlungen, z. B. Kindergeld, Pflegegeld, Wohngeld, Hartz IV etc. eingerechnet.

A5 | Wohnfläche in Quadratmeter pro Person in Niedersachsen 2018



schen Bankensektor gilt eine Mietbelastungsquote von über 30 % als Finanzrisiko, da dem Haushalt dann wenig Geld für andere Bedarfe, wie z. B. dem privaten Konsum oder für Spars Zwecke zur Verfügung steht. Die OECD geht bei einer Mietbelastungsquote von über 40 % von einer Überbelastung der Haushalte aus.

In Niedersachsen lag die durchschnittliche Mietbelastungsquote von Mieterhaushalten<sup>9)</sup> im Jahr 2018 bei 26,9 % und damit nur knapp unter dem Bundesdurchschnitt von 27,2 %. Gut ein Drittel der Haushalte lag über der Schwelle von 30 %, 15 % der Haushalte sogar über der Schwelle von 40 % des Einkommens, das für die Miete ausgegeben werden musste.

Der entscheidende Faktor für die Mietbelastungsquote eines Haushalts war das Haushaltsnettoeinkommen. Lag es unter 1 500 Euro pro Monat, war die Schwelle von 30 % schnell überschritten. Fast zwei Drittel der Haushalte mit einem Einkommen zwischen 900 und 1 500 Euro lagen über einer Mietbelastungsquote von 30 %, bei einem Einkommen zwischen 1 500 und 2 000 Euro sank der Anteil der betroffenen Haushalte auf knapp ein Drittel (vgl. Abb. A6).

Gerade im unteren Einkommenssegment steigt die Belastung überproportional, wenn die Miete erhöht wird oder die Nebenkosten steigen. Die Haushalte müssen dann schlimmstenfalls mit dem Wechsel der Wohnung oder des Ortes reagieren, sofern das Einkommen nicht erhöht werden kann. Steigen die Mieten auf breiter Front, ist diese Anpassungsleistung erschwert. So stieg im Durchschnitt die Mietbelastungsquote in Abhängigkeit des Einzugsdatums eines Haushalts in eine Wohnung oder ein Haus: Mieter, die vor 1991 eingezogen waren, wiesen im Mittel eine Mietbelastungsquote von 25,1 % auf. War der Haushalt

9) Nur Hauptmieterhaushalte, d. h. Haushalte, die mietfrei wohnten und Haushalte von Untermietern wurden nicht in die Berechnung einbezogen.

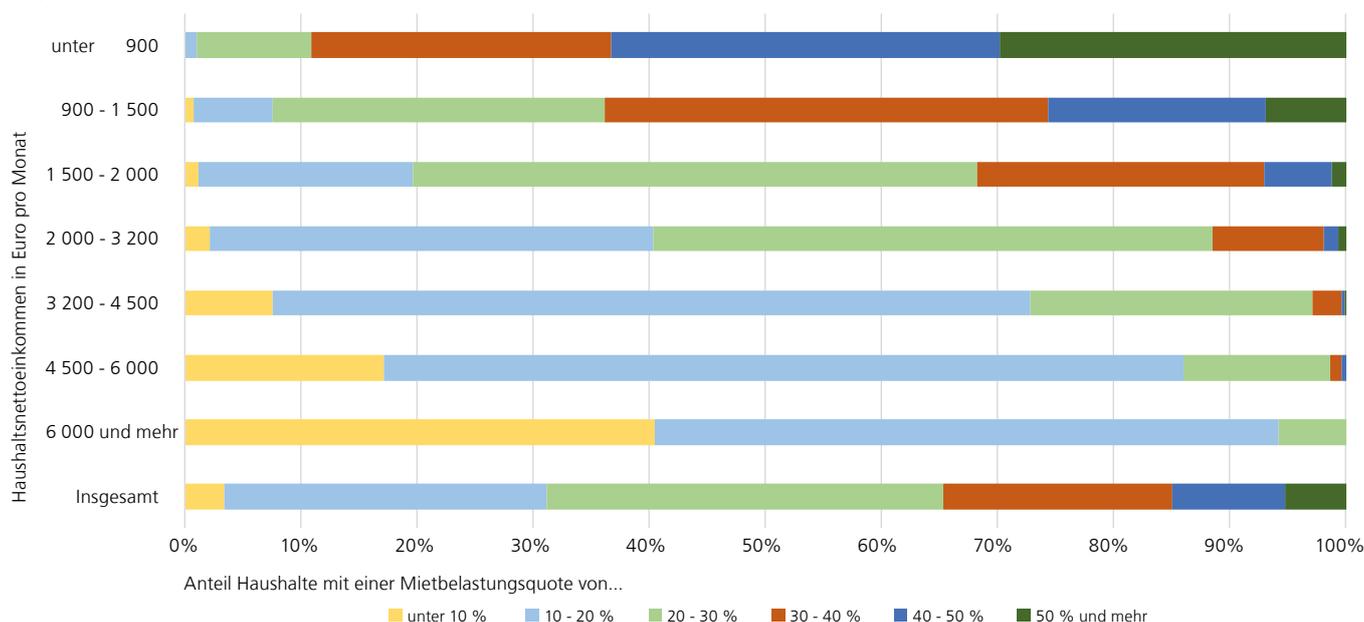
nach 2015 eingezogen, lag der Anteil des Einkommens, der für die Miete aufgebracht werden musste, bereits bei 28,2 %.

Ein Großteil des Einkommens hängt von der Erwerbstätigkeit ab. Haushalte mit Erwerbstätigen wiesen daher eine deutlich niedrigere Mietbelastungsquote auf (23,5 %) als Haushalte von Erwerbslosen (37,8 %). Während lediglich 23 % der Haushalte Erwerbstätiger über der Schwelle von 30 % lagen, waren es bei Haushalten Erwerbsloser gut 71 %. Haushalte von Nichterwerbspersonen wiesen mit einer durchschnittlichen Mietbelastungsquote von 33 % ebenfalls hohe Werte auf. Etwa 56 % aller Haushalte Nichterwerbstätiger galten gemessen an der Schwelle von 30 % als überbelastet und immerhin 28 % gemessen an der von der OECD verwendeten Schwelle von 40 %.

Allein wohnende Menschen müssen für die Miete auch alleine aufkommen. Die Mietbelastungsquote war in Einpersonenhaushalten mit 30,6 % daher deutlich höher als in Haushalten, in denen mehrere Personen zum Einkommen beitragen konnten.

Kaum Einfluss auf die durchschnittliche Mietbelastungsquote von Haushalten hatte das Vorhandensein eines Migrationshintergrunds bei der Haupteinkommensperson eines Haushalts. Die durchschnittliche Belastung war im Vergleich zu Haushalten ohne Zuwanderungsgeschichte bei der Bezugsperson nicht wesentlich erhöht. Auch Kinder stellten statistisch gesehen kein Risiko für eine deutlich erhöhte Mietbelastungsquote dar. Lediglich Haushalte mit 4 Kindern oder mehr lagen mit einer durchschnittlichen Mietbelastungsquote von knapp 28 % über dem niedersächsischen Durchschnitt aller Haushalte. Grund hierfür dürften neben der Anpassungsleistung der Haushalte, was ihre Wohnungsgröße und den Wohnort angeht, auch staatliche Ausgleichsleistungen, wie beispielsweise Kindergeld oder Wohngeld, gewesen sein.

**A6 | Mietbelastungsquote niedersächsischer Haushalte nach Höhe des Haushaltsnettoeinkommens 2018**



## Abzahlung von Krediten

Eigentümerinnen und Eigentümer zahlen keine Miete, finanzieren den Kauf oder den Bau einer Immobilie jedoch häufig mit Krediten. Gut 42 % aller Haushalte in Niedersachsen, die im selbst bewohnten Eigenheim oder einer Eigentumswohnung lebten, zahlten im Jahr 2018 Immobilienkredite ab. Auffällig hoch war der Anteil der Haushalte mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren, bei denen drei Viertel der Haushalte Immobilienkredite abzahlten. Haushalte ohne mindestens einem minderjährigen Kind mussten lediglich in einem Drittel aller Fälle Kredite bedienen.

Hinter den Haushalten ohne Kind(ern) können sich sehr unterschiedliche Lebenskonstellationen verbergen, z. B. sehr junge Leute, die noch vor der Familiengründung stehen, aber auch ältere Personen, deren Kinder aus dem Haus sind.

Hilfsweise kann das Alter der Haupteinkommensperson Strukturen offenlegen. Waren die Personen jünger als 25 Jahre, wohnten sie in aller Regel zur Miete. Lediglich knapp 10 % wohnten in einem Eigenheim oder einer Eigentumswohnung. Dieser Anteil stieg mit zunehmendem Lebensalter auf knapp 62 % bei Haushalten an, in denen die Haupteinkommensperson 65 Jahre und älter war. Der Anteil der Haushalte, die Immobilienkredite zurückzahlten an allen Eigentümerhaushalten, lag in der Altersklasse der 25 bis unter 45-Jährigen bei knapp 80 %, bei den 45 bis unter 65-Jährigen bei 51 % und bei den Personen im Alter von 65 Jahren und älter nur noch bei 13 %.

## Zusammenfassung

Die Zahl der Haushalte, insbesondere die Zahl der Einpersonenhaushalte, ist in Niedersachsen in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Der dadurch entstehende Druck auf dem Wohnungsmarkt ist anhand der erstmals gesunkenen Wohnfläche je Haushalt und der steigenden Mietbelastungsquote bei Haushalten, die 2015 oder später in eine Mietwohnung gezogen sind sowie bei Erwerbslosen, spürbar.

Die Wohnsituation der einzelnen Haushalte hängt in erster Linie von den persönlichen Lebensumständen, d. h. von der Zahl der Haushaltsmitglieder, dem Vorhandensein von Kindern, dem Erwerbsstatus, dem Haushaltsnettoeinkommen und dem Alter ab.

Auch regionale Einflüsse bestimmen die Wohnsituation. So müssen Menschen in Städten mit deutlich weniger Wohnfläche auskommen als auf dem Land. Der Anteil der Haushalte, die im eigenen Haus oder einer Eigentumswohnung wohnen, ist in ländlichen Regionen deutlich höher als in den Städten, in denen die Haushalte überwiegend in Mehrfamilienhäusern wohnen. Insbesondere Haushalte mit Kind(ern) ziehen in Eigenheime und nehmen dafür Kredite auf, die sie bis zum Rentenalter in den allermeisten Fällen abgezahlt haben. Viele bleiben dann dort wohnen, auch wenn sich die Lebensumstände, z. B. durch den Auszug der Kinder oder den Tod des Partners geändert haben.