



Niedersächsische  
LANDESTREUHANDSTELLE

# Wohnungsmärkte regional prognostiziert

Wohnungsprognose 2010 / 2015



## Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen Heft 12

### Herausgeber

Niedersächsische Landestreuhandstelle (LTS)  
Norddeutsche Landesbank Girozentrale

### Bearbeitung

Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung GmbH (ies)  
an der Universität Hannover  
Lister Straße 15, 30163 Hannover  
Telefon: 0511.399-70, Fax: 0511.399-72 29  
www.ies.uni-hannover.de

### Autoren

Ruth Rohr-Zänker  
0511.399-72 30, rohr-zaenker@ies.uni-hannover.de  
Thomas Schleifnecker  
0511.399-72 66, schleifnecker@ies.uni-hannover.de

### Berechnungen

Uwe Tovote  
0511.399-72 45, tovote@ies.uni-hannover.de

### Koordination des Wohnungsmarktbeobachtungssystems

Christian Kuthe  
Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit  
Referat für Stadtentwicklung, Wohnungsmarkt und frauenrelevante Belange  
in der Stadtentwicklung

Hannover, August 2004

Wir weisen darauf hin, dass das vorliegende Werk urheberrechtlich geschützt ist. Eine Verwertung, des Werkes außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts ist ohne unsere ausdrückliche Zustimmung unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Koordination: PLATO Kommunikation

Gestaltung: buerobeyrow, Berlin; Druck: H&P, Berlin

Foto: Birgit Streicher



Niedersächsische  
LANDESTREUHANDSTELLE

# Wohnungsmärkte regional prognostiziert

Wohnungsprognose 2010 / 2015



Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung GmbH  
an der Universität Hannover





*Dr. Ursula von der Leyen*

## VORWORT

Unsere Gesellschaft befindet sich im Umbruch: Die Zahl der jüngeren Menschen nimmt ab, die der älteren Menschen zu. Diese Entwicklung hat Auswirkungen auf nahezu alle gesellschaftspolitischen Handlungsfelder, auch auf die Entwicklung der Wohnungsmärkte. Umfang und Struktur der Nachfrage verändern sich ebenso wie die Wohnbedürfnisse einer immer älter werdenden und vielfältigeren Gesellschaft.

Gerade in dieser Zeit des Wandels ist es notwendig, nicht nur die Herausforderungen, sondern vor allem die Chancen zu erkennen, die diese Entwicklung bietet, um unsere Siedlungsstrukturen zukunftsfähig und nachfragegerecht zu gestalten und weiter zu entwickeln.

Mit seiner kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung stellt das Land Niedersachsen regelmäßig aktuelle Informationen zur Entwicklung der Wohnungsmärkte für Entscheidungsträger in Politik, Planung und Wohnungswirtschaft zur Verfügung.

In der vom ief für das Land Niedersachsen vorgelegten Wohnungsprognose kommt zum Ausdruck, dass es in Niedersachsen auch künftig noch zusätzliche Nachfrage nach Wohnungen geben wird. Sie entsteht in erster Linie durch die demographische Alterung und wachsende Haushaltszahlen. Diese Nachfrage wird sich jedoch unterschiedlich auf die Regionen des Landes verteilen und zu einem differenzierten Wohnungsmarktgeschehen in Niedersachsen beitragen.

Für die Städte, Gemeinden und Regionen ist diese Entwicklung eine Herausforderung, denn es wird verstärkt darauf ankommen, Angebote noch stärker an der Nachfrage auszurichten. Attraktive Wohnangebote mit gesunden Wohn- und Lebensbedingungen, nicht nur für Familien und ältere Menschen, werden dabei eine immer wichtigere Rolle spielen. Diese Aufgabe erfordert lokal und regional noch mehr Abstimmung und gemeinsame Verantwortung aller Beteiligten.

Ich wünsche mir, dass die vorliegende Wohnungsprognose den verantwortlichen Akteuren Orientierungshilfe für die anstehenden Entscheidungen bietet und es mit abgestimmten Planungen und gemeinsamem Vorgehen gelingt, die Wohnungsmarktversorgung auch in Zukunft der Nachfrage entsprechend sicherzustellen.

Dr. Ursula von der Leyen

Niedersächsische Ministerin für Soziales, Frauen,  
Familie und Gesundheit



## INHALT

<b>Einführung</b>	8
<b>Bevölkerungsentwicklung</b>	10
<b>2.1 Entwicklung der Komponenten und Annahmen</b>	10
2.1.1 Natürlicher Saldo	10
2.1.2 Wanderungen	13
2.1.3 EU-Ost-Erweiterung	14
<b>2.2 Bevölkerungsprognose</b>	15
2.2.1 Hochrechnung bis 2050	16
2.2.2 Bevölkerungsentwicklung bis 2020	17
2.2.3 Bevölkerungsentwicklung bis 2015	18
<b>Haushaltsentwicklung</b>	22
<b>3.1 Trends der Haushaltsentwicklung</b>	22
<b>3.2 Haushaltsprognose bis 2015</b>	24
<b>Entwicklung der Wohnungsnachfrage-Potenziale bis 2015</b>	26
<b>Entwicklung der Wohnungsnachfrage-Potenziale bis 2010</b>	30
<b>5.1 Bevölkerungsentwicklung bis 2010</b>	30
<b>5.2 Haushaltsentwicklung bis 2010</b>	31
<b>5.3 Durchschnittliche jährliche Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum bis 2010</b>	34
<b>Zusammenfassung</b>	36
<b>Anhang</b>	39

## EINFÜHRUNG

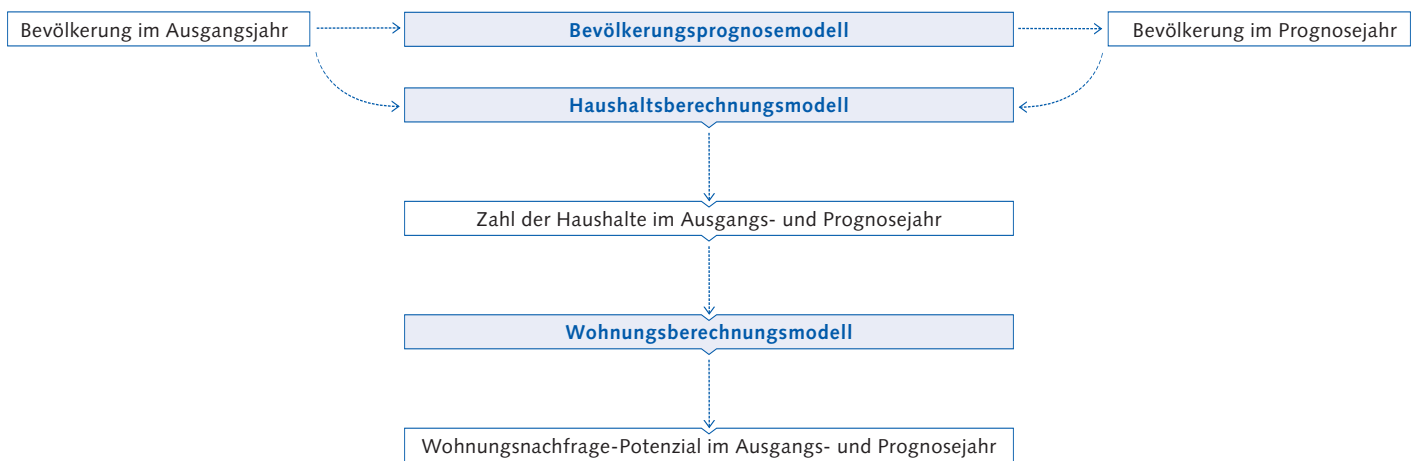
Die Wohnungsprognose des IES basiert auf einem eigenen, in der Vergangenheit kontinuierlich weiterentwickelten Prognosemodell. Ausgehend von der erwarteten Bevölkerungsentwicklung wird die zukünftige Zahl an Haushalten ermittelt. Aus der Differenz zwischen der heute bestehenden und künftig erwarteten Zahl an Haushalten wird dann das demographisch induzierte Potenzial der künftigen Wohnungsnachfrage abgeleitet (vgl. Abbildung 1).

Zur Berechnung der Prognose wurden Annahmen getroffen, die aktuelle Trends und gesellschaftliche Veränderungen berücksichtigen. Sie werden in den jeweiligen Kapiteln beschrieben und gewährleisten die Transparenz der Ergebnisse.

In der Wohnungsprognose wird neben einem längerfristigen Horizont bis 2015 ein mittelfristiger Prognosehorizont bis zum Jahr 2010 eingezogen. Die Ergebnisse werden sowohl für das Land Niedersachsen insgesamt als auch für die Landkreise und kreisfreien Städte dargestellt.



## Modell zur Ermittlung des Wohnungsnachfrage-Potenzials (Abb. 1)



© ies

Die möglichen Auswirkungen der EU-Ost-Erweiterung auf die Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen wurden mit einem gesonderten Modell ermittelt. Da diese Abschätzung noch mit einer Reihe von Unsicherheiten behaftet ist, werden die Ergebnisse zunächst separat dargestellt. Erst in einem zweiten Schritt werden die Auswirkungen der EU-Ost-Erweiterung auf die künftige Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen aufaddiert und in die weiteren Prognoseschritte integriert. Auf diese Weise bleiben die möglichen Einflüsse der EU-Ost-Erweiterung nachvollziehbar und werden nicht mit der weitgehend gesicherten Prognose der Bevölkerungsentwicklung unter Status-Quo-Bedingungen vermengt.

## BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Bevölkerungsprognose des IES baut auf dem demographischen Zusammenhang auf, nach dem sich die Endbevölkerung aus der Anfangsbevölkerung unter Berücksichtigung von Sterbefällen, Geburten sowie Zuwanderungen und Abwanderungen ergibt. Dazu wird jede der Komponenten Mortalität, Fertilität und Wanderungen für jedes Jahr einzeln prognostiziert, bevor sie in die Vorausschätzung der Bevölkerung zum nächsten Zeitabschnitt eingeht (Komponentenmethode).

Der Berechnung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung liegen alters- und regionsspezifische Fruchtbarkeitsziffern sowie alters- und geschlechtsspezifische Sterbewahrscheinlichkeiten zugrunde. Die Zu- und Abwanderungen werden getrennt nach Geschlecht und Alter für jede regionale Einheit berechnet und gehen als spezifische Wanderungsraten in das Modell ein. Ausgangsbasis der Prognoserechnungen ist die „Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung“ (Erstwohnsitze) am 31.12.2002.<sup>1</sup>

Abbildung 2 zeigt den Einfluss der Komponenten auf das Bevölkerungswachstum in Niedersachsen während der vergangenen Jahre. Deutlich wird, dass die Bevölkerungszuwächse überwiegend auf Wanderungsüberschüsse zurückzuführen sind, während der natürliche Saldo, d.h. die Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen, die Bevölkerungszahl in der Vergangenheit nur geringfügig verändert hat. Seit Ende der 1990er Jahre werden die Wanderungsgewinne jedoch durch stetig steigende Geburtendefizite geschmälert.

### 2.1 Entwicklung der Komponenten und Annahmen

#### 2.1.1 Natürlicher Saldo

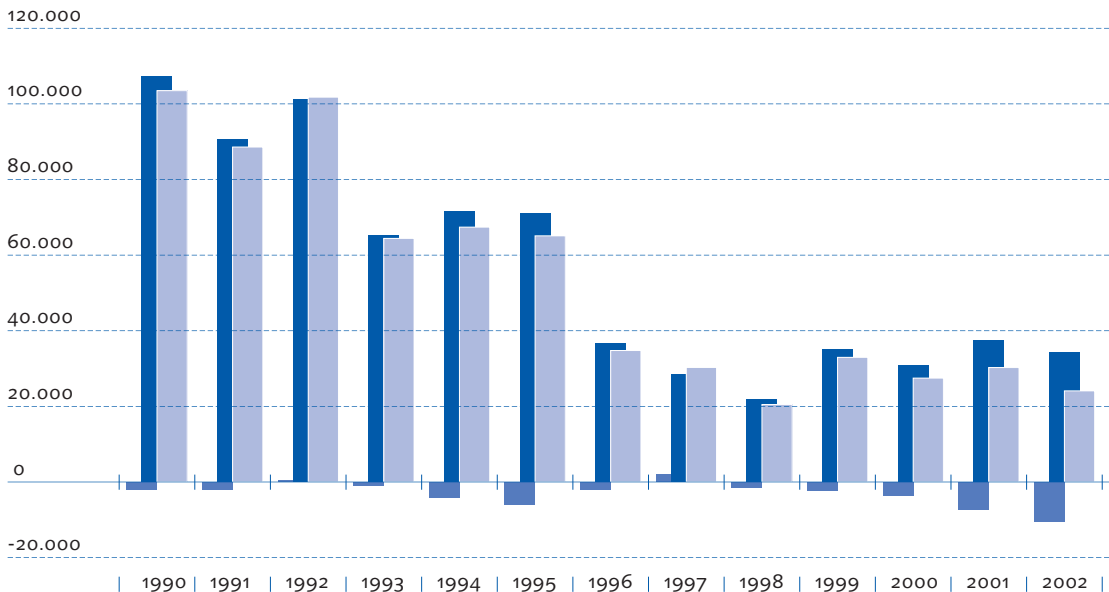
Im Jahr 2002 verzeichnete Niedersachsen das höchste Geburtendefizit seit Beginn der 1990er Jahre. Ursache dafür, dass die Zahl der Sterbefälle die der Geburten um 10.000 überstieg, war in erster Linie ein deutlicher Rückgang der Geburten (vgl. Abbildung 3).

Die in den letzten Jahren gewachsene Diskrepanz zwischen Geburten und Sterbefällen ist Folge der altersstrukturellen Veränderungen der Bevölkerung. Die Zahl der Geburten ist trotz konstanter Geburtenraten<sup>2</sup> gesunken, weil die Zahl an Frauen im Alter hoher Fertilität zwischen ca. 25 und 35 Jahren abgenommen hat.

Die Erwartung, dass die Alterung der Bevölkerung auch zu einer steigenden Zahl an Sterbefällen führt, bildet sich in der Entwicklung der vergangenen Jahre nicht ab. Das relativ konstante Niveau an Sterbefällen in den letzten Jahren geht darauf zurück, dass die Altersgruppen mit hoher Sterbewahrscheinlichkeit<sup>3</sup> derzeit niedrig besetzt sind und gleichzeitig die Lebenserwartung der Bevölkerung gestiegen ist. Sie hat seit den 1970er Jahren konstant zwischen zwei und drei Jahren pro Jahrzehnt zugenommen (vgl. Abbildung 4) und führt so zu einer zeitlichen Verschiebung der Sterbefälle in spätere Jahre, in denen die Zahl der Sterbefälle stark steigen wird. Für die Bevölkerungsprognose wird mit einer Fortsetzung dieser Entwicklung, d.h. mit einer weiter steigenden Lebenserwartung bei konstanten Fertilitätsraten gerechnet.

## Komponenten der Bevölkerungsentwicklung 1990 bis 2002 (Abb. 2)

Personen



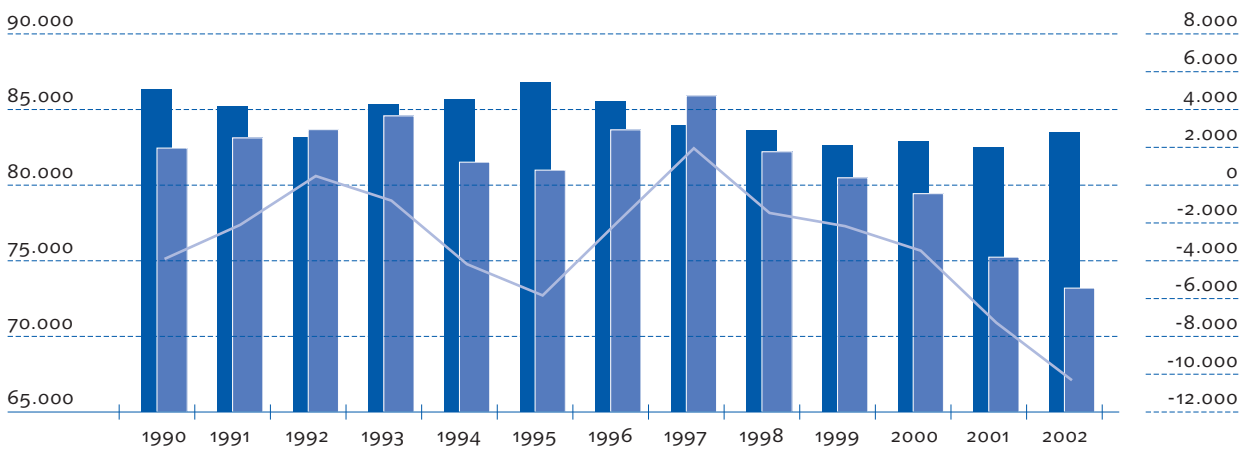
Wanderungssaldo | natürlicher Saldo | Gesamtsaldo

© ies Datengrundlage: NLS 2004

## Entwicklung des natürlichen Saldos 1990 bis 2002 (Abb. 3)

Geborene / Gestorbene

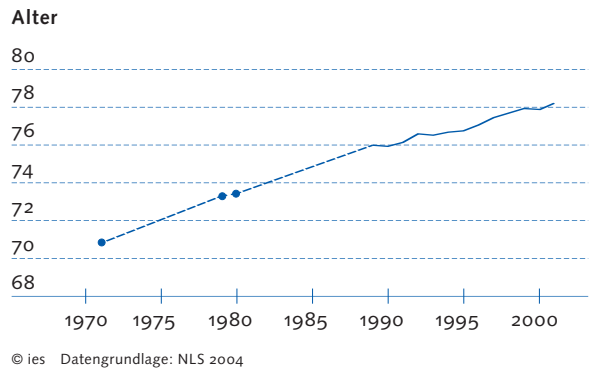
Geburtenüberschuss



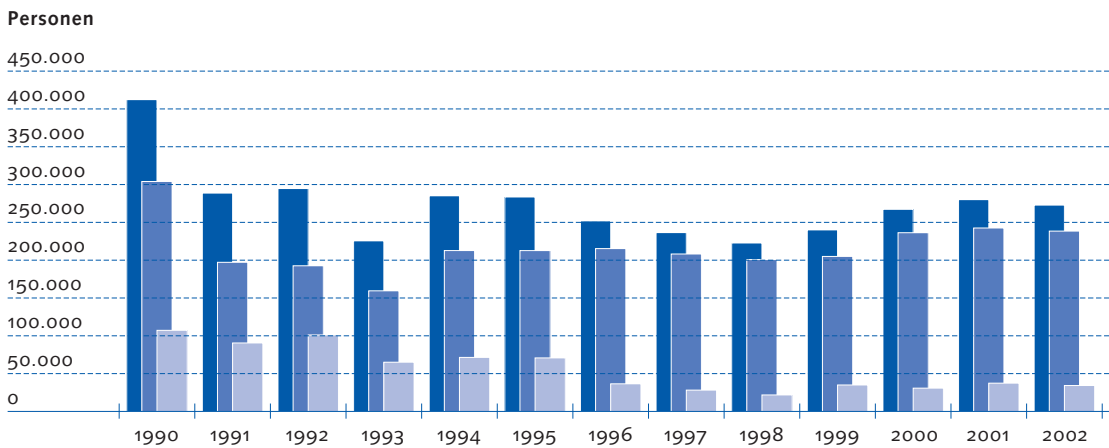
Sterbefälle | Geburten | natürlicher Saldo

© ies Datengrundlage: NLS 2004

## Steigerung der durchschnittlichen Lebenserwartung 1970 bis 2002 (Abb. 4)



## Entwicklung der Wanderungen über die Landesgrenzen von 1990 bis 2002 (Abb. 5)



Zuzüge Fortzüge Wanderungssaldo

© ies Datengrundlage: NLS 2004

### 2.1.2 Wanderungen

Dass Niedersachsen trotz Sterbeüberschüssen in der Vergangenheit noch Bevölkerungsgewinne verzeichnen konnte, ist allein auf Wanderungsüberschüsse zurückzuführen (vgl. Abbildung 2). Die hohen Wanderungsgewinne Anfang bis Mitte der 1990er Jahre waren Resultat von Zuwanderung aus den neuen Bundesländern sowie hohem Zuzug von Spätaussiedlern und Bürgerkriegsflüchtlingen aus dem ehemaligen Jugoslawien. Die Zuwanderung dieser Gruppen schwächte sich ab 1996 wieder ab und führte zu sinkenden Wanderungsüberschüssen. Ab 1999 hat sich sowohl die Zahl der Zu- als auch die der Abwanderungen aufgrund gesteigerter Mobilität innerhalb Deutschlands wieder leicht erhöht, so dass der Wanderungsüberschuss seitdem bei rund 30.000 Personen jährlich liegt (vgl. Abbildung 5).

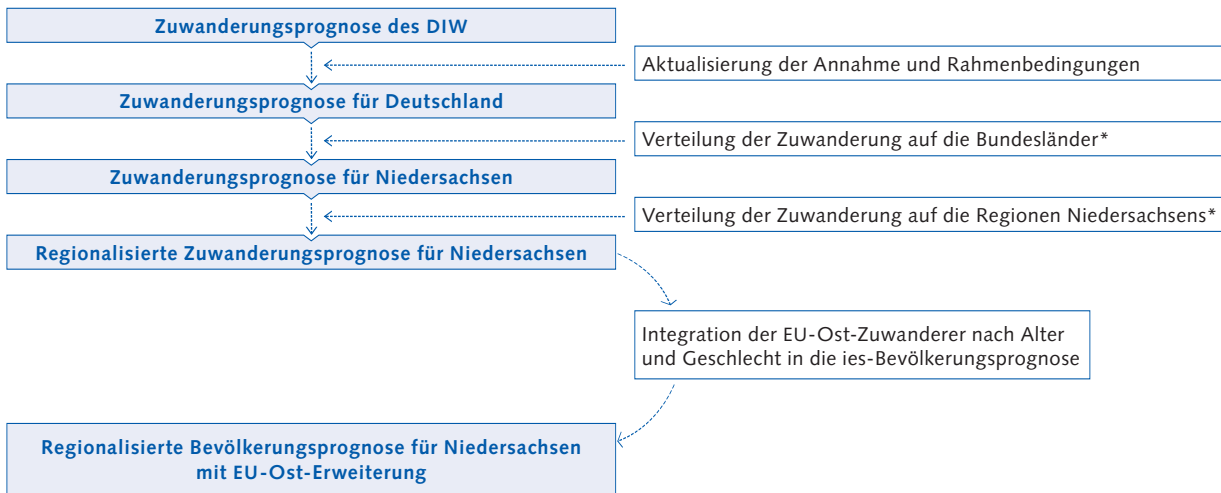
Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung sehr genau prognostiziert werden kann, ist die Abschätzung der künftigen Wanderungsbewegungen mit Unsicherheiten behaftet.

Das IES schreibt in der Prognose die Trends der vergangenen Jahre 1999 bis 2002 fort und rechnet künftig mit jährlichen Wanderungsüberschüssen, die sich von gut 30.000 Personen im ersten Prognosejahr auf etwa 20.000 im Jahr 2015 abschwächen. Diesen Werten liegen folgende Annahmen zugrunde:

- Die Zahl der zugezogenen Spätaussiedler ist in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken. Erschwerte Aufnahmebedingungen lassen eine Fortsetzung dieses Trends erwarten. Das IES rechnet in seiner Prognose damit, dass sich die Zuwanderung von Spätaussiedlern auch künftig weiter abschwächt und gegen Mitte des nächsten Jahrzehnts ausläuft.
- Auch die Zahl der Asylbewerber war in den letzten Jahren rückläufig. Die europaweite Harmonisierung der Zuwanderungspolitik lässt künftig weiter sinkende Bewerberzahlen erwarten. Allerdings haben politische Vorgaben den Zustrom von Flüchtlingen selten aufgehalten, wenn sich die Lebensbedingungen in den Herkunftsländern spontan verschlechterten. Aufgrund dieser Unwägbarkeiten schreibt das IES die aktuellen Asylbewerberzahlen in der Prognose fort.

Bei diesen Annahmen sind die Einflüsse der EU-Ost-Erweiterung noch nicht berücksichtigt. Sie werden gesondert im folgenden Kapitel skizziert.

Modell zur Abschätzung der bevölkerungswirksamen Effekte durch die EU-Ost-Erweiterung (Abb. 6)



© ies \* auf der Grundlage bekannter Migrationsströme nach Herkunftsländern

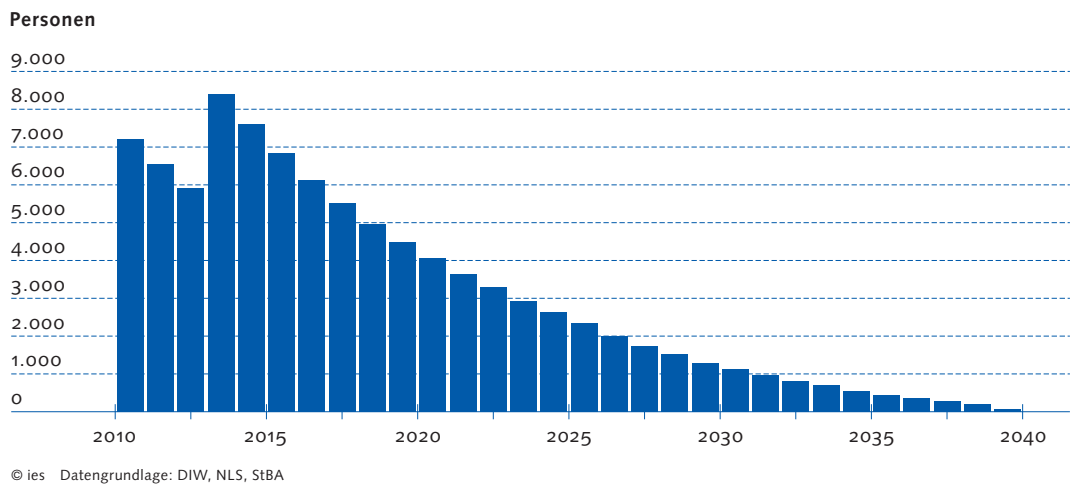
### 2.1.3 EU-Ost-Erweiterung

Die möglichen Auswirkungen der EU-Ost-Erweiterung auf die Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen werden mit einem gesonderten Modell ermittelt. Die quantitative Abschätzung zusätzlicher Zuzüge durch die Erweiterung der Europäischen Union basiert auf Annahmen, die mangels Erfahrungen aus der Vergangenheit ein höheres Maß an Unsicherheit beinhalten, als dies für die übrigen Wanderungsannahmen der Fall ist. Die Ergebnisse beider Modellrechnungen werden zunächst getrennt dargestellt, um ihre Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten. Erst im nächsten Schritt werden die zusätzlichen Zuzüge durch die EU-Ost-Erweiterung in die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose integriert. Dies macht es erstmalig möglich, die erwarteten zusätzlichen Zuzüge durch die EU-Ost-Erweiterung regional zu quantifizieren.

Grundlage für das Abschätzungsmodell des ies ist eine Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) zu den Auswirkungen der EU-Ost-Erweiterung auf Deutschland.<sup>4</sup> Das ies passt im ersten Schritt die inzwischen überholten Annahmen und Ergebnisse der DIW-Studie an aktuelle Rahmenbedingungen an. Die so aktualisierten Zugangserwartungen werden zunächst auf die Bundesländer und dann niedersachsenweit regional verteilt. Grundlage hierfür bilden die bislang beobachteten Migrationsströme der Bewohner aus den Beitrittsländern. Abschließend werden die zusätzlichen Zuwanderer nach Alter und Geschlecht in die Bevölkerungsprognose integriert und durchlaufen die Prognoseschritte für die Folgejahre (vgl. Abbildung 6).

Ausgangspunkt der DIW-Untersuchung war das Gefälle von Lohnniveau, Arbeitslosenquote und Bruttonationaleinkommen zwischen den Beitrittsländern und der Bundesrepublik gegen Ende des letzten Jahrzehnts. Als Zeithorizont für die erweiterungsbedingte Zuwanderung wurden 30 Jahre ausgehend von einer vollständigen Arbeitnehmerfreizügigkeit<sup>5</sup> ab dem Jahr 2002 angenommen.

Erwartete zusätzliche Zuzüge durch die EU-Ost-Erweiterung zwischen 2011 und 2040 (Abb. 7)



Mittlerweile haben sich die Rahmenbedingungen des DIW-Modells verändert. Sie wurden im ies-Modell folgendermaßen aktualisiert und angepasst:

- Der Beitritt der ersten 10 Staaten<sup>6</sup> erfolgte im Mai 2004, mit der Aufnahme von Rumänien und Bulgarien wird im Jahr 2007 gerechnet. Die vollständige Arbeitnehmerfreizügigkeit wird nicht vor Ablauf der maximalen Übergangsfrist von 7 Jahren erwartet, so dass nennenswerte Zuzüge erst ab dem Jahr 2011 bzw. 2014 für Rumänien und Bulgarien erfolgen. Die DIW-Ergebnisse, die von einer vollständigen Freizügigkeit ab dem Jahr 2002 ausgehen, wurden dementsprechend auf die Jahre 2011 bzw. 2014 projiziert.
- Das wirtschaftliche Gefälle zwischen den Beitrittsstaaten und der Bundesrepublik wird sich zwischen 2002 und 2011/2014 verringern.<sup>7</sup> Die DIW-Zuzugserwartungen wurden dementsprechend reduziert.

Bis zum Jahr 2040 rechnet das ies mit gut 90.000 Zuwanderern aus den neuen Beitrittsstaaten nach Niedersachsen. Die erwarteten Zuzüge werden ihre Höchstwerte nach Erteilung der Arbeitnehmerfreizügigkeit – d.h. 2011 und 2014 – erreichen und in den Folgejahren kontinuierlich sinken, so dass der Großteil der Zuzüge in den ersten 10 Jahren nach Erteilung der Freizügigkeit erfolgt (vgl. Abbildung 7). Zwischen 2011 bis 2015 wird der Zuzug von durchschnittlich 7.000 Personen pro Jahr erwartet. Damit entfallen auf den Prognosezeitraum bis 2015 bereits über ein Drittel aller erwarteten zusätzlichen Zuzüge infolge der EU-Ost-Erweiterung. Auf die regionale Verteilung dieser Zuwanderer wird im Rahmen der Bevölkerungsprognose eingegangen (vgl. Kapitel 2.2).

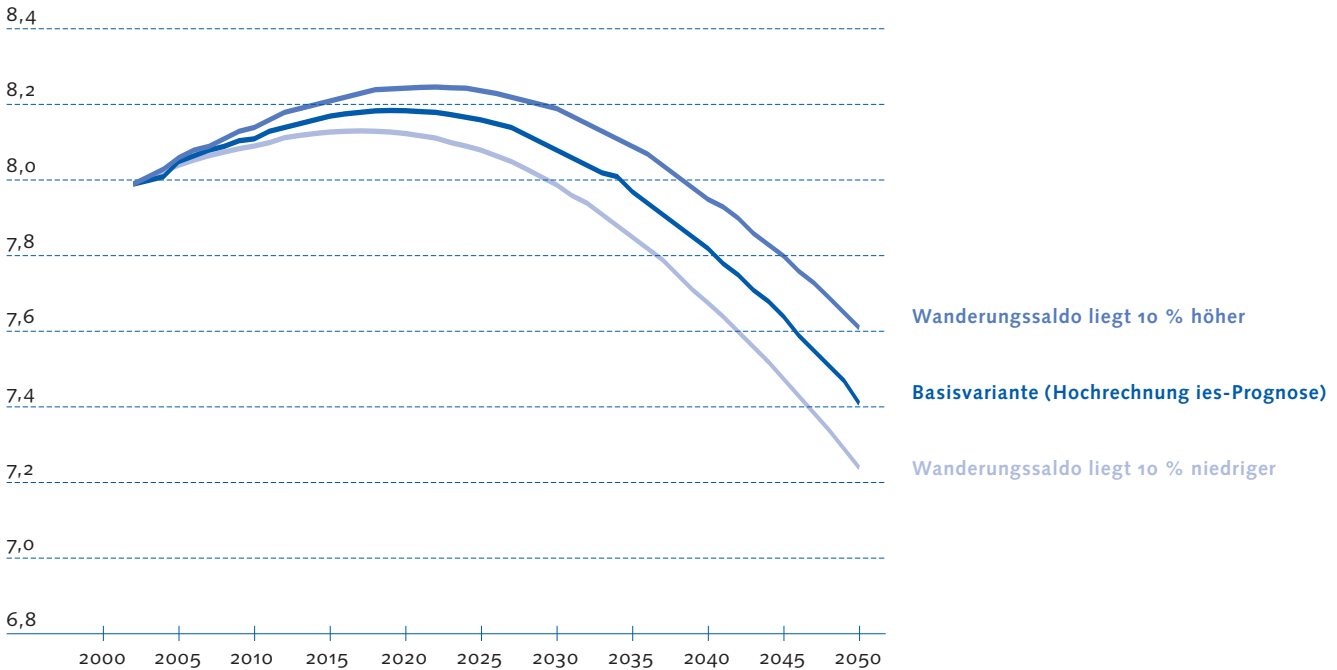
## 2.2 Bevölkerungsprognose

Zielhorizonte der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose sind die Jahre 2010 und 2015. Die Wahl des Prognosehorizonts bis 2015 entspricht den Wünschen und Anforderungen von Stadtplanung und Wohnungswirtschaft, die Informationen zu mittelfristigen Entwicklungsperspektiven als Grundlage für strategische Entscheidungen benötigen. Dagegen richtet der Horizont bis 2010 den Blick in die nähere Zukunft und gibt bereits konkretere Hinweise auf Handlungserfordernisse für die unmittelbar folgenden Jahre.

Allerdings verstellt die alleinige Betrachtung der kurz- bis mittelfristigen Perspektive den Blick auf die weitere Zukunft. Wichtige Trends der Bevölkerungsentwicklung werden in Niedersachsen erst nach dem Zieljahr 2015 erkennbar. Aus diesem Grund wird an dieser Stelle auch auf die längerfristige Entwicklung bis zu den Jahren 2020 und 2050 eingegangen. Die Betrachtung der ferneren Zukunft bis 2050 soll helfen, die Ergebnisse der Bevölkerungsprognosen bis 2010/15 vor dem Hintergrund der längerfristigen Perspektive einzuordnen. Der Prognosehorizont bis zum Jahr 2020 wurde eingezogen, um die Auswirkungen der EU-Ost-Erweiterung zu verdeutlichen, die v.a. diesen Zeitraum betreffen.

## Hochrechnung der Bevölkerungsentwicklung bis 2050 (Abb. 8)

Mio. Einwohner



© ies Datengrundlage: DIW, NLS, StBA

### 2.2.1 Hochrechnung bis 2050

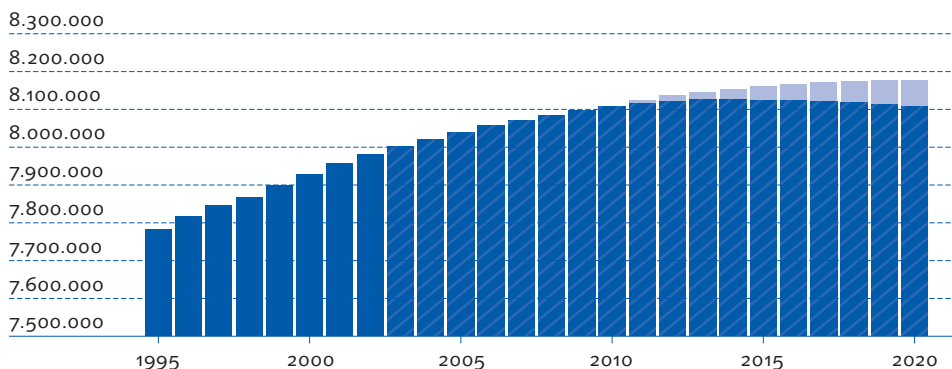
Nach einer Projektion der aktuellen ies-Prognose in das Jahr 2050 wird Niedersachsen gegenüber dem Jahr 2002 rund 600.000 Einwohner oder rund 7% der Bevölkerung verlieren. Abbildung 8 zeigt deutlich, dass in den nächsten Jahren zwar noch ein Bevölkerungszuwachs u.a. aufgrund der EU-Ost-Erweiterung erwartet wird, ab Ende des nächsten Jahrzehnts aber mit rückläufigen Bevölkerungszahlen gerechnet werden muss. Auch im Fall eines um 10% höheren jährlichen Wanderungssaldos für Niedersachsen (obere Variante) wird der absehbare Rückgang der Bevölkerung nicht aufgehoben, sondern lediglich abgeschwächt.<sup>8</sup> Liegt der Wanderungssaldo 10% unter den Annahmen der aktuellen Prognose (untere Variante), nimmt die Bevölkerung gegenüber der Basisvariante bis zum Jahr 2050 zusätzlich um rund 200.000 Personen ab.

Die Modellrechnungen zur längerfristigen Bevölkerungsentwicklung machen zwei wichtige Aspekte der demographischen Entwicklung in Niedersachsen deutlich: Die Bevölkerung in Niedersachsen wird künftig abnehmen. Je nach Höhe der Zuwanderung ändert sich lediglich der Zeitpunkt, an dem der Rückgang einsetzt. Der Rückgang der Bevölkerung wird in den mittelfristigen Prognosehorizonten der ies-Prognose noch nicht deutlich und setzt voraussichtlich erst nach dem Jahr 2015 ein. Bis dahin ist noch mit einem leichten Anstieg der Bevölkerungszahlen zu rechnen.



## Bevölkerungsentwicklung und -prognose (Abb. 9)

### Bevölkerung

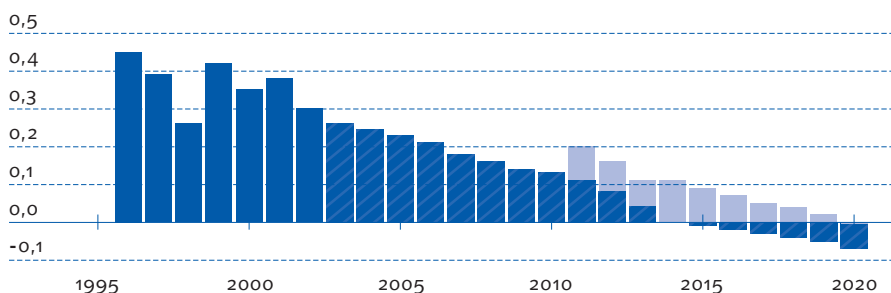


ohne EU-Ost-Erweiterung Effekte durch EU-Ost-Erweiterung

© ies Datengrundlage: DIW, NLS, StBA

## Jährliche Bevölkerungsentwicklung bis 2020 (Abb. 10)

### jährliche Bevölkerungsentwicklung in %



ohne EU-Ost-Erweiterung Effekte durch EU-Ost-Erweiterung

© ies Datengrundlage: DIW, NLS, StBA

### 2.2.2 Bevölkerungsentwicklung bis 2020

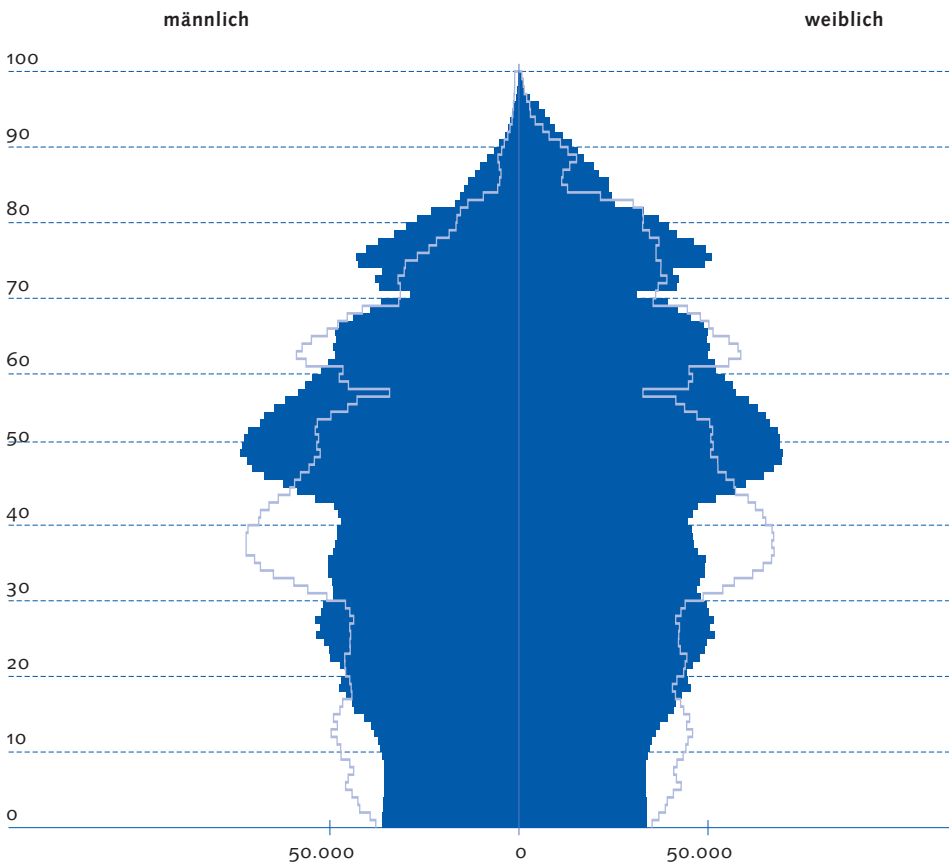
Wie Abbildung 9 zeigt, steigt die Bevölkerungszahl in Niedersachsen ohne Berücksichtigung zusätzlicher Zuwanderung durch die EU-Ost-Erweiterung zunächst noch bis zum Jahr 2014 an, danach geht sie zurück. D.h. das stetig steigende Geburtendefizit kann noch rund 10 Jahre durch Zuwanderung kompensiert werden. Danach ist dies nicht mehr der Fall, und die Bevölkerung in Niedersachsen beginnt zu schrumpfen. Im Jahr 2020 wird sie dann wieder etwa das Niveau des Jahres 2010 erreicht haben.

Werden die zusätzlichen Zuzüge durch die EU-Ost-Erweiterung (vgl. Kapitel 2.1.3) in der Prognose berücksichtigt, erreicht Niedersachsen im Jahr 2019 mit gut 8,17 Millionen Einwohnern einen Bevölkerungshöchststand und beginnt erst danach Bevölkerung zu

verlieren. Abbildung 10 zeigt, dass die zusätzliche Zuwanderung v.a. zwischen 2011 und 2015 zu einem kleinen Wachstumsschub führt, der aber in den Folgejahren aufgrund sinkender Zuwanderungszahlen aus den Beitrittsländern wieder kontinuierlich an Wirkung einbüßt (vgl. auch Abbildung 7).

Die Abschätzung zeigt, dass zusätzliche Zuwanderer aufgrund der EU-Ost-Erweiterung den absehbaren Rückgang der Bevölkerung in Niedersachsen nicht aufhalten, sondern lediglich um rund 5 Jahre verzögern werden. Einen nennenswerten Einfluss auf die demographische Entwicklung werden sie – zumindest niedersachsenweit – daher kaum nehmen.

Bevölkerungsaufbau 2002 und 2015 (Abb. 11)



2002 2015

© ies Datengrundlage: DIW, NLS, StBA

### 2.2.3 Bevölkerungsentwicklung bis 2015

#### Landesweite Entwicklung

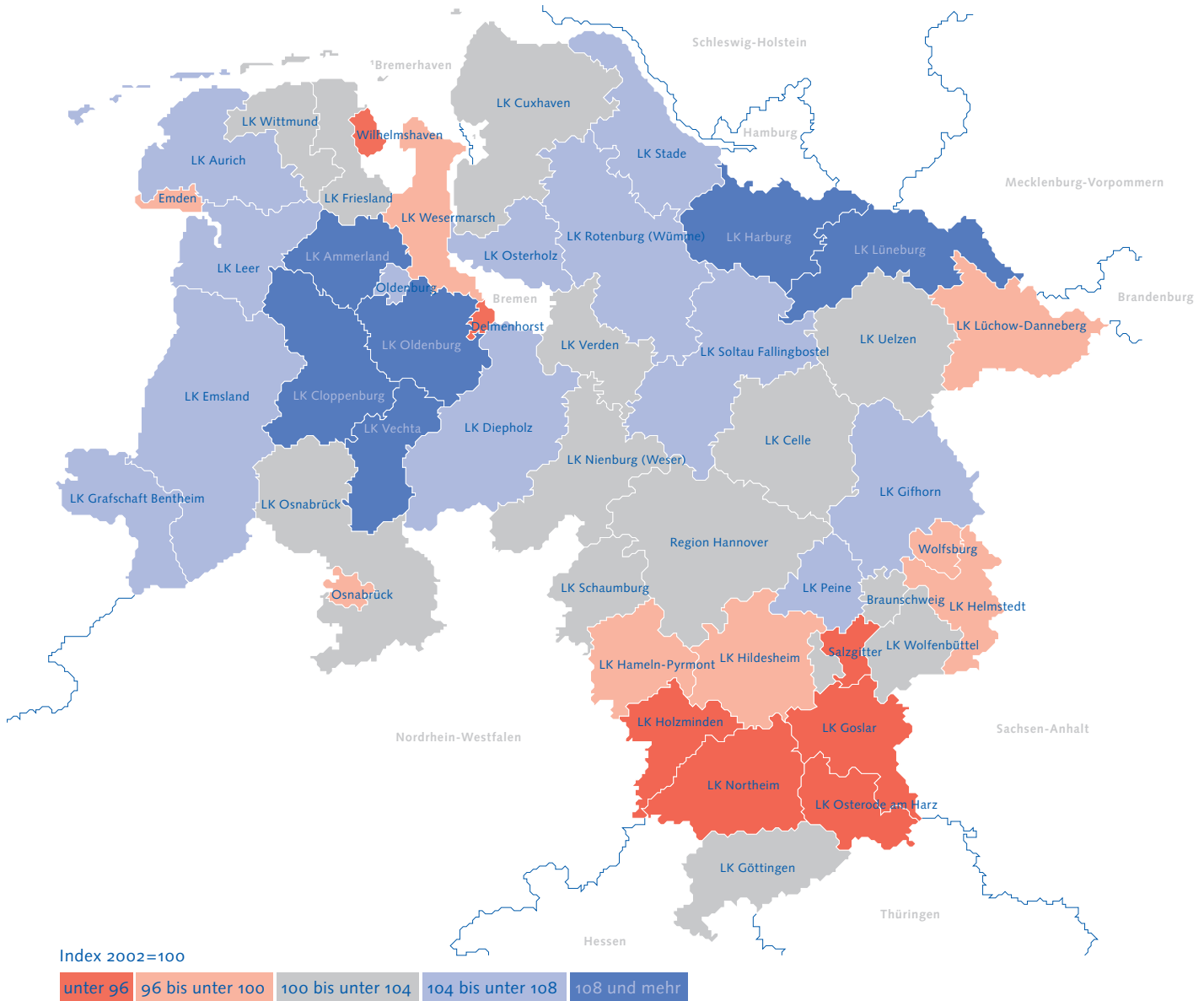
Die Bevölkerung in Niedersachsen wird zwischen 2002 und 2015 um rund 2,3% auf dann 8,16 Millionen anwachsen. Gegenüber dem Jahr 2002 bedeutet das einen Einwohnerzuwachs um rund 180.000 Personen. Einbezogen in diese Prognose sind die erwarteten Effekte der EU-Ost-Erweiterung, die an dem Zuwachs mit 0,5% Prozentpunkten oder gut 36.000 Personen beteiligt sind.

Möglich werden diese Gewinne allein durch Wanderungsüberschüsse, die trotz steigendem Geburtendefizit noch zu einem positiven Bevölkerungssaldo führen. Die Dynamik der Bevölkerungsentwicklung lässt jedoch nach, was besonders durch den Vergleich mit der zurückliegenden Dekade deutlich wird. Der erwartete Bevölkerungszuwachs bis 2015 beträgt nur noch ein Drittel der Bevölkerungszunahme im vergleichbaren zurückliegenden Zeitraum.

Neben der absehbaren Stagnation der Bevölkerungszahlen führt die demographische Entwicklung auch zu einer Veränderung der altersstrukturellen Zusammensetzung der Bevölkerung. Abbildung 11 zeigt, dass die Bevölkerung in den höheren Altersgruppen immer größere Anteile stellen wird, während sie bei den jüngeren Bevölkerungsgruppen abnehmen. Das Durchschnittsalter wird im Zuge dieser Entwicklung bis 2015 um 3 Jahre auf dann 44 Jahre ansteigen.

Die heute zahlenmäßig stärkste Gruppe der 30 bis 45-Jährigen wird bis 2015 um knapp ein Viertel abnehmen. Mit Alterung dieser geburtenstarken Jahrgänge nimmt dann die Gruppe der 45- bis 60-Jährigen um 30% zu. Den relativ höchsten Anstieg aller Altersgruppen verzeichnen die über 75-Jährigen mit Zuwächsen von rund 40%. Als Folge dieser Entwicklung werden im Jahr 2015 über 2,1 Millionen und damit über ein Viertel aller Niedersachsen 60 Jahre und älter sein. Die jüngeren Altersgruppen bis 45 Jahre verlieren 8% und stellen damit nicht einmal mehr die Hälfte der Bevölkerung.

Bevölkerungsentwicklung von 2002 bis 2015 (Abb. 12)



### Regionalisierte Entwicklung

Die oben beschriebenen Entwicklungen kommen in den einzelnen Regionen des Landes in unterschiedlichem Umfang zum Tragen. Ursache sind regional abweichende Fertilitätsraten, Wandlungsmuster und Altersstrukturen. Folge ist eine regional wenig einheitliche Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2015.

Dabei reicht die Spannweite von Zuwächsen von 13% oder gut 22.000 Einwohnern im Landkreis Lüneburg bis zu Verlusten von 9% im Landkreis Osterode am Harz (-7.500).

Die höchsten Bevölkerungszuwächse (in der Karte blau eingefärbt) werden für das erweiterte südwestliche Umland Hamburgs, weite Teile des westlichen Niedersachsens sowie die Landkreise Gifhorn und Peine im Osten des Landes erwartet. In diesen Regionen resultieren die Zuwächse aus verhältnismäßig hohen Wanderungsüberschüssen. Lediglich in Cloppenburg und in Vechta tragen auch Geburtenüberschüsse zu den erwarteten Bevölkerungszuwächsen bei.

Die Regionen mit stagnierenden bis leichten Bevölkerungszuwächsen (grau eingefärbt) sind über ganz Niedersachsen verteilt. In den meisten dieser Regionen liegen die Wanderungsgewinne leicht über den natürlichen Verlusten und führen so zu geringer Bevölkerungszunahme. Lediglich das Niveau ist unterschiedlich. So kompensieren beispielsweise in Cuxhaven und Uelzen verhältnismäßig hohe natürliche Verluste hohe Wanderungsgewinne, in Göttingen, Osnabrück und der Stadt Hannover bewegen sich beide Komponenten dagegen auf relativ niedrigem Niveau.

Bevölkerungsverluste bis 2015 werden für rund ein Drittel aller niedersächsischen Regionen (rot eingefärbt) erwartet. In diesen Regionen führt die Kombination von niedrigen Wanderungsgewinnen bzw. Wanderungsverlusten und hohen Geburtendefiziten zu den erwarteten Rückgängen. Während die Verluste in den Städten Wolfsburg, Emden und Osnabrück sowie im Landkreis Hildesheim aber nur bei etwa 1% liegen, werden für die dunkelrot eingefärbten Regionen im südlichen Niedersachsen und für die Städte Wilhelmshaven und Delmenhorst im Norden des Landes höhere Verluste erwartet. Hier kumulieren sich besonders hohe natürliche Verluste und negative Wandersalden zu Bevölkerungsrückgängen, die teilweise deutlich über 4% liegen.

In der Gesamtbetrachtung ist die Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen auch weiterhin von einem Nord-Süd-Gefälle geprägt. Der Vergleich zur vergangenen Prognose zeigt aber, dass sich das Ausmaß des Nord-Süd-Gefälles ebenso wie das Ausmaß der Polarisierung zwischen Kernstädten und dem Stadt-Umland abgeschwächt hat. Auch wachsende und schrumpfende Regionen haben sich in ihrer Entwick-

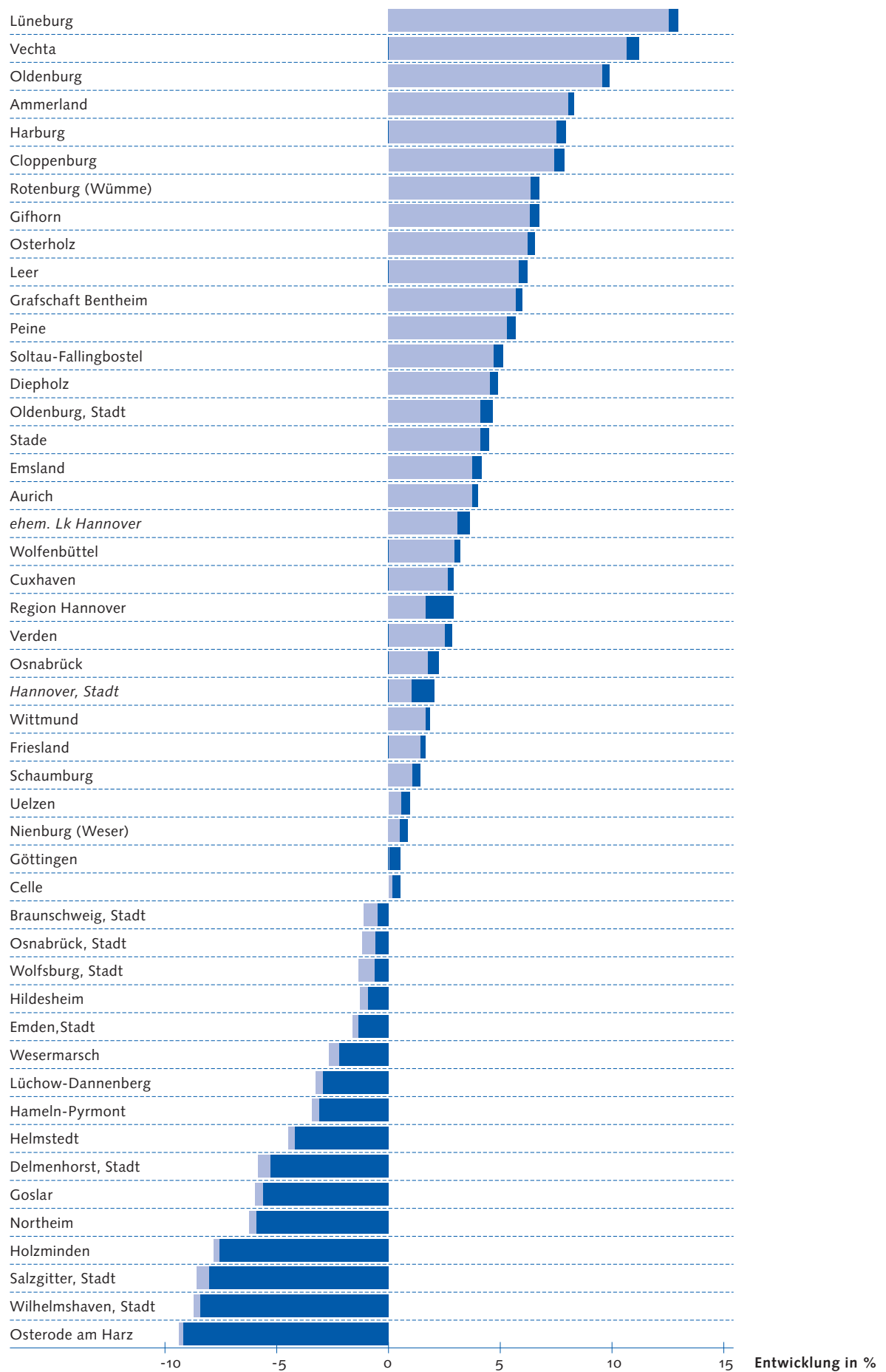
lung einander angenähert. Die Ursachen dieser Annäherung sind:

- Eine rückläufige Abwanderung aus den Kernstädten in den letzten Jahren. Folge ist ein geringeres Ausmaß der Umverteilung von Bevölkerung aus den Kernstädten in das Stadtumland. Dadurch reduzieren sich nicht nur die Bevölkerungsverluste der Kernstädte, sondern auch die Bevölkerungsgewinne der suburbanen Regionen.

- Eine regional differenzierte Zuwanderung aus den neuen EU-Ländern. Nicht alle Regionen Niedersachsens werden gleichermaßen von den erwarteten zusätzlichen Zuzügen durch die Erweiterung der Europäischen Union profitieren. Ziele der Zuwanderer werden in erster Linie die Hauptarbeitsmarktzentren der Kernstädte bzw. Stadtreionen Niedersachsens sein.<sup>9</sup> Im ländlichen Raum nehmen sie kaum Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung, wie Abbildung 13 verdeutlicht. Die gegenüber der letzten Prognose günstigere Bevölkerungsentwicklung für die kreisfreien Städte ist daher auch auf die Berücksichtigung der EU-erweiterungsbedingten zusätzlichen Zuzüge nach Niedersachsen zurückzuführen.

Dagegen tragen ländliche Regionen mit bereits heute überdurchschnittlich alter Bevölkerung wie Südniedersachsen oder Lüchow-Dannenberg nicht zur Annäherung von schrumpfenden und wachsenden Regionen bei. Hier hat der zunehmend ungünstige natürliche Saldo gegenüber der letzten Prognose die Erwartungen an Bevölkerungsverluste sogar steigen lassen.

Einfluss der EU-Ost-Erweiterung auf die Bevölkerungsentwicklung bis 2015 (Abb. 13)



mit EU-Ost-Erweiterung ohne EU-Ost-Erweiterung

## HAUSHALTSENTWICKLUNG

Nachfrage nach Wohnungen wird nicht durch einzelne Personen, sondern durch Haushalte induziert. Die künftige Zahl der Haushalte ist damit die bestimmende Größe zur Ermittlung der künftigen Nachfragepotenziale auf den Wohnungsmärkten.

Basis für die IES-Haushaltsprognose ist die in Privathaushalten lebende Bevölkerung. Dazu gehören neben der Bevölkerung am Hauptwohrtort auch Personen mit Zweitwohnsitzen. Letztere werden über ein Schätzverfahren ermittelt.

Für die „Bevölkerung in Privathaushalten“ wird zunächst die aktuelle Haushaltsstruktur nach Alter, Geschlecht und Haushaltsgröße ermittelt.<sup>10</sup> Die künftige Haushaltsstruktur wird dann über ein Simulationsverfahren<sup>11</sup> abgeschätzt, das die regionalen Strukturen ermittelt und bis zum Zieljahr der Prognose fortschreibt. Der Trend des veränderten Haushaltsbildungsverhaltens der Bevölkerung wird dabei mit berücksichtigt.

### 3.1 Trends der Haushaltentwicklung

Die Haushalte in Niedersachsen werden immer kleiner. Zwischen 1991 und 2003 sank die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,3 kontinuierlich auf unter 2,15 Personen je Haushalt (vgl. Abbildung 14).

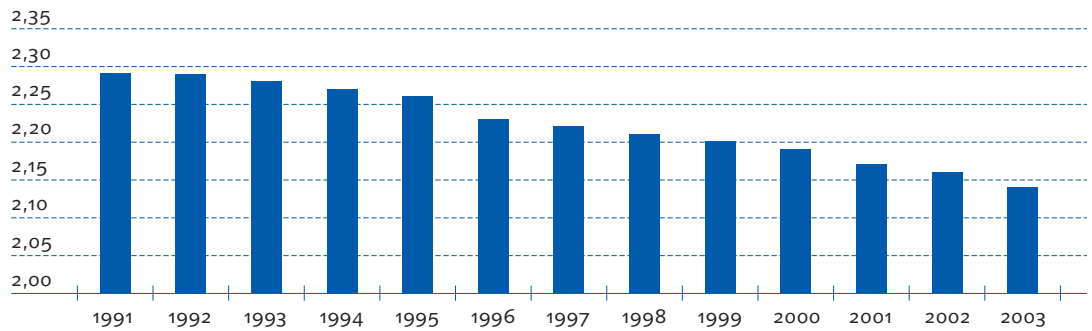
Die Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße hat in erheblichem Umfang zum Haushaltswachstum in Niedersachsen beigetragen. Würde die heutige Bevölkerung Niedersachsens in der Haushaltsstruktur des Jahres 1991 leben, hätte das Land heute rund eine Viertelmillion weniger Haushalte. Oder anders ausgedrückt, sind allein durch diese Entwicklung zwischen 1991 und 2003 jährlich rund 20.000 neue Haushalte in Niedersachsen entstanden.

Die stete Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße ist auf zwei sich überlagernde Ursachen zurückzuführen (vgl. Abbildung 15).

1. Die Haushaltsgrößen verändern sich in Abhängigkeit vom Lebensalter. Zwischen 25 und 45 Jahren steigt die Zahl der Haushaltsmitglieder an, danach sinkt sie v.a. durch Auszug der Kinder aus dem elterlichen Haushalt kontinuierlich wieder ab. Dieses Muster wird durch die demographische Entwicklung überlagert, die zu steigenden Anteilen älterer Bevölkerung führt (vgl. Kapitel 2.2.3). Da die Menschen mit steigendem Alter in immer kleineren Haushalten leben, führt ihre zahlenmäßige Zunahme auch zu einem Anstieg der Haushaltszahlen.

## Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1991 bis 2003 (Abb. 14)

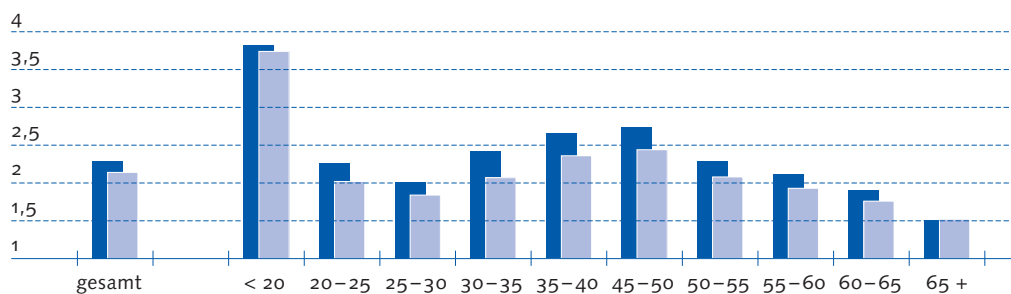
### Personen je Haushalt



© ies Datengrundlage: Mikrozensus des NLS

## Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße nach Altersgruppen 1991 bis 2003 (Abb. 15)

### Personen je Haushalt



1991 2003

© ies Datengrundlage: Mikrozensus des NLS

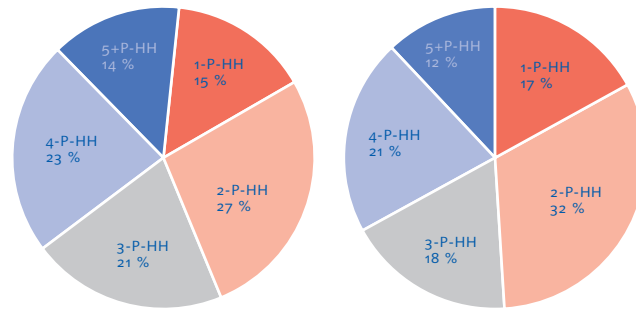
2. Das Haushaltsbildungsverhalten der Bevölkerung zeigt einen altersübergreifenden Trend zur Bildung kleinerer Haushalte. Mit Ausnahme der über 65-Jährigen ist die durchschnittliche Haushaltsgröße in allen Altersgruppen zwischen 1991 und 2003 gesunken. Dieser „Singularisierungstrend“ führt im Ergebnis zur Verteilung der Bevölkerung auf immer mehr kleinere Haushalte.

Der Trend zu kleineren Haushalten führt zu Verschiebungen in der Haushaltsstruktur. Abbildung 16 zeigt, dass zwischen 1991 und 2003 die größeren Haushalte abgenommen haben. Insbesondere die 3-Personen-Haushalte haben zugunsten der 2-Personen-Haushalte verloren. Folge ist eine Zunahme der Bevölkerung in kleinen Ein- und Zwei-Personen-Haushalten, deren Anteil zwischen 1991 und 2003 um 7 Prozentpunkte

stieg. Dadurch leben heute nur noch gut die Hälfte aller Niedersachsen in Haushalten mit mehr als zwei Personen.

Diese Veränderungen im Haushaltsbildungsverhalten der Bevölkerung werden in der Haushaltsprognose berücksichtigt. Dabei geht das ies davon aus, dass der „Singularisierungstrend“ der vergangenen Jahre in abgeschwächter Form anhält. Als Ergebnis wird für das Jahr 2015 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von etwa 2 statt aktuell 2,15 Personen je Haushalt erwartet.

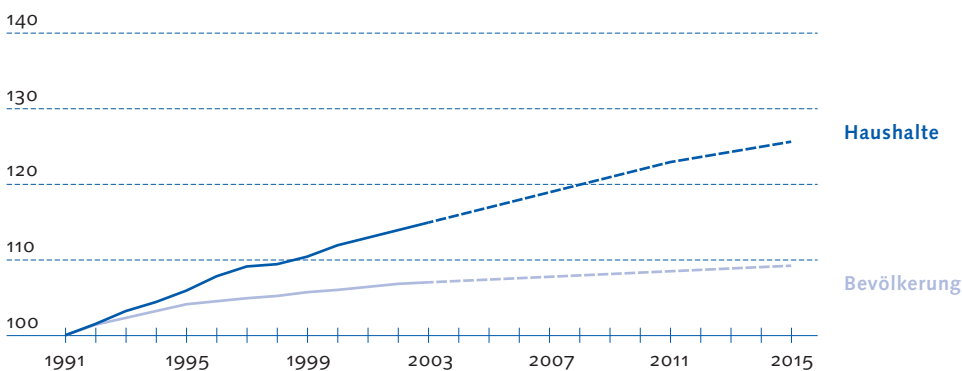
## Veränderung der Bevölkerungsverteilung in den Privathaushalten von 1991 bis 2003 (Abb. 16)



© ies Datengrundlage: Mikrozensus des NLS

## Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung von 1991 bis 2015 (Abb. 17)

Index: 1991 = 100



© ies Datengrundlage: DIW, NLS, StBA, GfK

### 3.2 Haushaltsprognose bis 2015

Nach den Ergebnissen der Haushaltsprognose wird die Zahl der Haushalte in Niedersachsen zwischen 2002 und 2015 um 12% zunehmen. Das bedeutet einen absoluten Zuwachs um 430.000 Haushalte. Gegenüber dem zurückliegenden vergleichbaren Zeitraum, in dem ein Zuwachs von 17% erzielt wurde, wird sich die Haushaltsdynamik damit deutlich abschwächen. Dennoch übersteigen die Haushaltszuwächse die Bevölkerungszuwächse um ein Mehrfaches und die Schere zwischen Bevölkerungs- und Haushaltswachstum wird sich weiter öffnen (vgl. Abbildung 17).

Ursache für das anhaltende Haushaltswachstum in Niedersachsen ist die weitere Verkleinerung der Haushalte (vgl. Kapitel 3.1) und das moderate Bevölkerungswachstum bis 2015. Zusätzliche Zuwanderer aufgrund der EU-Ost-Erweiterung sind mit gut 20.000 Haushalten an dem Zuwachs bis 2015 beteiligt.

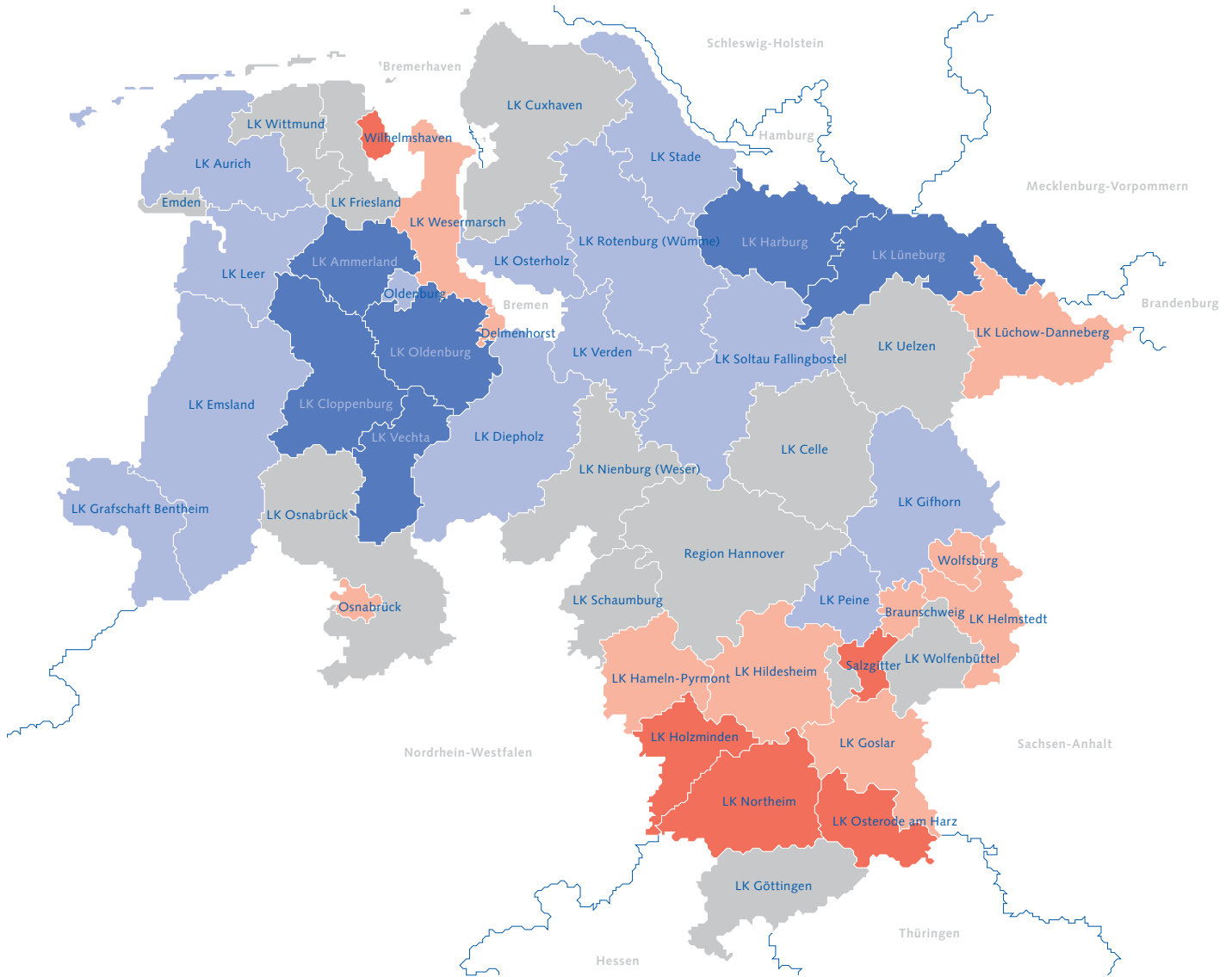
Wegen unterschiedlicher Bevölkerungsentwicklung und Altersstrukturen in den niedersächsischen Kreisen und kreisfreien Städten wird die Haushaltswachstum regional sehr unterschiedlich verlaufen. Die Spanne reicht von deutlichen Gewinnen im Landkreis Lüneburg von 22% oder gut 17.000 Haushalten bis zu leichten Verlusten von rund 300 Haushalten in Osterode am Harz (vgl. Abbildung 18).

Regionen mit hohen Haushaltszuwächsen (blau eingefärbt) konzentrieren sich im Norden Niedersachsens und im Umland der Städte Braunschweig und Wolfsburg. Die höchsten Zuwachsraten werden im Süden Hamburgs sowie in Teilen des Weser-Ems-Raumes erzielt.

Unterdurchschnittliche Haushaltszuwächse werden für das südliche Niedersachsen und die meisten kreisfreien Städte erwartet (rot eingefärbt). Dabei ist für die Landkreise Osterode, Holzminden und Northeim sowie die Städte Salzgitter und Wilhelmshaven sogar mit weitgehend stagnierenden Haushaltszahlen zu rechnen.



Haushaltsentwicklung von 2002 bis 2015 (Abb. 18)



Index 2002=100



Niedersachsen: 112 Stadt Hannover: 109

© ies Datengrundlage: DIW, NLS, StBA, GfK

## ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSNACHFRAGE- POTENZIALE BIS 2015

Die zukünftige Wohnungsnachfrage wird in erster Linie durch die künftige Zahl an Haushalten bestimmt, die als Nachfrager auf den Wohnungsmärkten auftreten. Unter der Annahme, dass jeder Haushalt potenziell eine Wohnung nachfragt, entspricht das künftige zusätzliche Nachfragepotenzial nach Wohnungen den erwarteten Haushaltszuwächsen vom Ausgangs- bis zum Prognosejahr.

Allerdings gibt es Hinweise, dass in der Realität nicht jeder Haushalt tatsächlich eine Wohnung nachfragt. Analysen der Mikrozensus-Zusatzerhebungen<sup>12</sup> verweisen auf diese Lücke zwischen normativem Bedarf und tatsächlicher Nachfrage, die landesweit bei etwa 1% aller Haushalte liegt. Unterstellt man, dass diese Lücke auch künftig besteht, kann das zusätzliche Nachfragepotenzial nach Wohnraum um diesen Faktor korrigiert werden.

Da funktionierende Wohnungsmärkte jedoch Mobilität – beispielsweise für Umzüge oder Renovierungen – gewährleisten müssen, ist eine Mobilitätsreserve erforderlich, die mit 1% der zusätzlichen Nachfrage-Potenziale veranschlagt wird. Da beide Korrekturfaktoren – die nicht nachfragerrelevanten Haushalte und die Mobilitätsreserve – ein Nullsummenspiel ergeben, entsprechen die zusätzlichen Nachfragepotenziale nach Wohnraum auch dem Haushaltszuwachs bis zum Prognosejahr.

Aufgrund wachsender Haushaltszahlen in Niedersachsen wird bis zum Jahr 2015 mit einem zusätzlichen Nachfragepotenzial von rund 430.000 Wohnungen gerechnet. Dies entspricht etwa 12% des niedersächsischen Wohnungsbestandes im Jahr 2002. Auf die Laufzeit der Prognose bezogen heißt das, dass die demographische

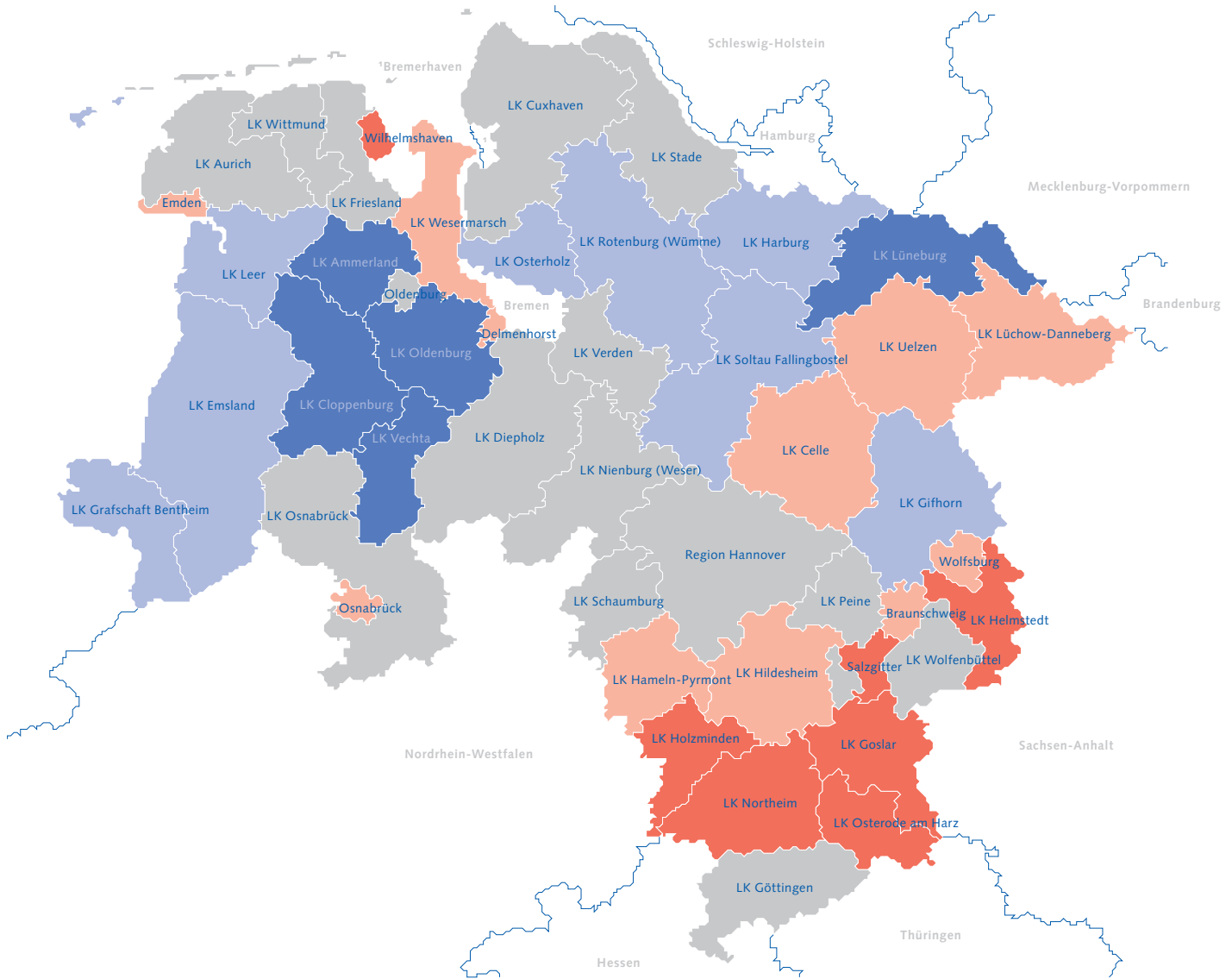
Entwicklung zu einer Nachfrage von knapp 1% zusätzlicher Wohnungen pro Jahr führen wird. Dieser Wert entspricht etwa den aktuellen Baufertigstellungszahlen in Niedersachsen, die sich derzeit auf dem niedrigsten Niveau seit 15 Jahren befinden.<sup>13</sup>

Die zusätzlichen Nachfragepotenziale sind gemäß dem Muster der landesweiten Haushaltsentwicklung regional unterschiedlich verteilt. Abbildung 19 stellt die zusätzlich erwartete Nachfrage im Verhältnis zum regionalen Wohnungsbestand dar. Im Westen und Norden des Landes konzentrieren sich Regionen, in denen aufgrund des hohen Haushaltswachstums auch weiterhin eine überdurchschnittlich hohe zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum erwartet wird. In den wachstumsstärksten Kreisen liegen die Werte bei gut 20% des heutigen Wohnungsbestandes.

Eine moderate zusätzliche Wohnungsnachfrage in der Größenordnung von 10% bis 15% werden voraussichtlich die nordfriesische Küstenregion, das mittlere Niedersachsen und der Landkreis Göttingen erfahren.

Selbst für Regionen mit leichten Bevölkerungsverlusten kann aufgrund der Alterung der Bevölkerung und der anhaltenden Verkleinerung der Haushalte noch von einer – wenn auch geringen – zusätzlichen Nachfrage ausgegangen werden. Nur in den Landesteilen, in denen die Bevölkerungsverluste so groß sind, dass das Ausmaß der Haushaltsverkleinerung als Gegengewicht nicht mehr ausreicht, wird die Nachfrage nach Wohnungen stagnieren. Zu diesen Räumen gehören voraussichtlich die südniedersächsischen Kreise Osterode und Holzminden, sowie die Stadt Salzgitter.

Zusätzliche Nachfragepotenziale nach Wohnraum bis 2015 (Abb. 19)



in % des Wohnungsbestandes 2002



Niedersachsen: 112 Stadt Hannover: 109

© ies Datengrundlage: DIW, NLS, StBA, GfK

Abbildung 19 zeigt die relative Entwicklungsdynamik der Landkreise und kreisfreien Städte. Sie macht aber nicht deutlich, welche unterschiedlichen absoluten Zahlen hinter diesen Werten stehen.

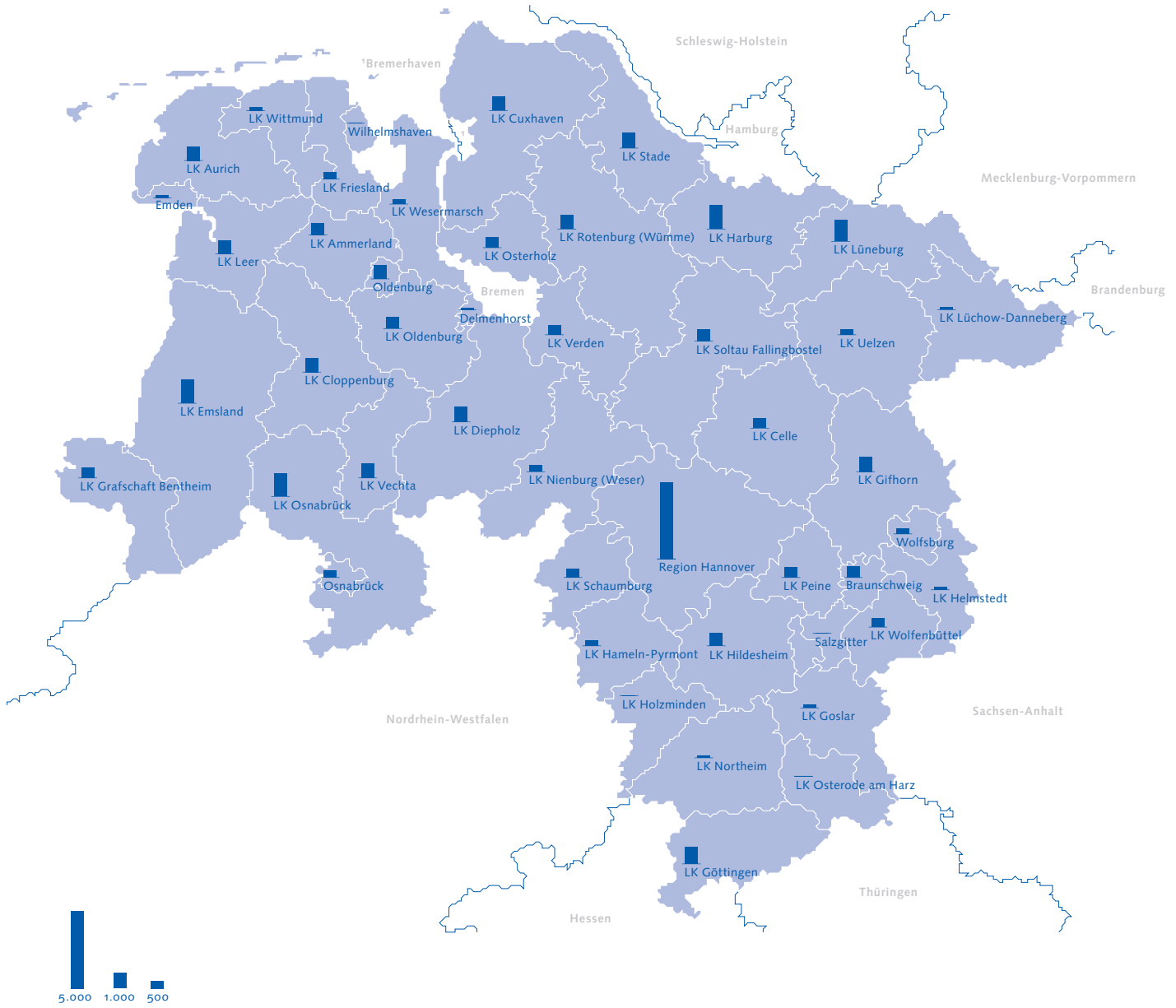
Es wurde bereits darauf verwiesen, dass für ganz Niedersachsen bis zum Jahr 2015 mit einem zusätzlichen Nachfragepotenzial für rund 430.000 Wohnungen gerechnet werden kann; auf den Prognosezeitraum bezogen, bedeutet dies jährlich durchschnittlich rund 33.000 Wohnungen.

Bei der Verteilung dieser absoluten Zahlen auf die niedersächsischen Landkreise und kreisfreien Städte entsteht ein anderes Muster als bei der Betrachtung der relativen Dynamik. So ergibt sich in bevölkerungsreichen Regionen auch bei einem geringen Wachstum (wie in der Region Hannover) eine höhere absolute Wohnungsnachfrage als in Regionen mit vergleichsweise hoher Wachstumsdynamik aber geringer Bevölkerungszahl (wie z.B. im Landkreis Ammerland).

Für knapp die Hälfte aller niedersächsischen Landkreise und kreisfreien Städte wird erwartet, dass die demographisch bedingte zusätzliche Nachfrage nach Wohnungen zwischen 500 und 1.000 Einheiten pro Jahr liegt, für ein Drittel beläuft sich dieser Wert auf unter 500 und für etwa 20% auf über 1.000 Einheiten (vgl. Abbildung 20).

Da die Regionen mit den niedrigsten Haushaltszuwächsen in der Regel auch zu den bevölkerungsärmeren gehören, erzielen sie bei dieser Betrachtung häufig Werte, die unter 50 Einheiten liegen. Durchschnittswerte von mehr als 1.000 Wohnungen jährlich werden nur in den besonders dynamischen Regionen im Norden und Westen des Landes sowie in der bevölkerungsstarken Region Hannover erwartet. Aufgrund ihrer Bevölkerungsdichte ist in der Region Hannover auch die absolut gesehen größte zusätzliche Nachfrage zu erwarten; nach der Modellrechnung liegt sie bei durchschnittlich 4.900 Einheiten pro Jahr, das entspricht etwa 15% des Wertes für ganz Niedersachsen (vgl. Abbildung 20).

Durchschnittliche jährliche Nachfragepotenziale nach zusätzlichen Wohnungen von 2002 bis 2015 (Abb. 20)



Niedersachsen: 33.000 Stadt Hannover: 1.900

© ies Datengrundlage: DIW, NLS, StBA, GfK

## ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSNACHFRAGE- POTENZIALE BIS 2010

Neben dem Zielhorizont 2015 wurde für die Wohnungsprognose 2004 auch ein kurzfristiger Prognosehorizont bis zum Jahr 2010 berechnet. Er soll den Akteuren auf den Wohnungsmärkten Informationsgrundlagen an die Hand geben, aus denen sich auch spezifische Handlungsanforderungen für die nähere Zukunft ableiten lassen. Dabei wird insbesondere deutlich, dass sich die erwarteten Bevölkerungs- und Haushaltszuwächse nicht gleichmäßig über den Prognosezeitraum bis 2015 verteilen, sondern mit nachlassender Dynamik verlaufen.

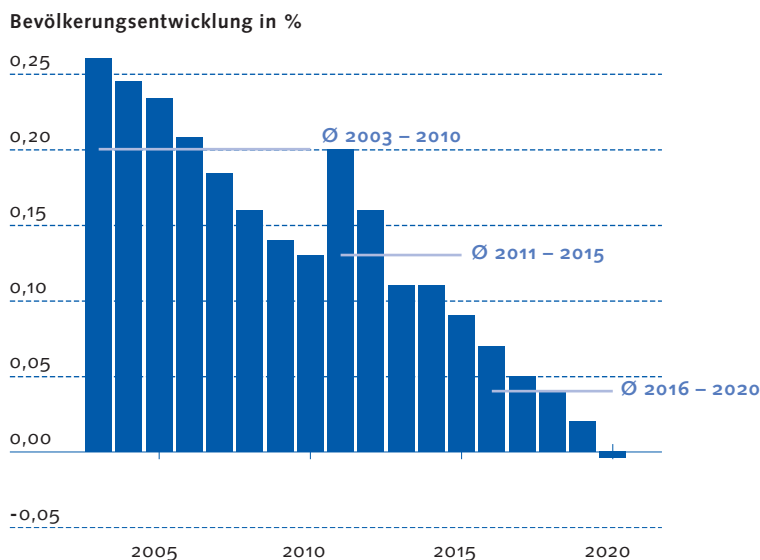
### 5.1 Bevölkerungsentwicklung bis 2010

Das Bevölkerungswachstum in Niedersachsen wird in den kommenden Jahren stetig nachlassen. Abbildung 21 zeigt, dass die jährlichen Zuwächse kontinuierlich sinken und ab dem Jahr 2020 in den negativen Bereich wechseln. Lediglich die zusätzlichen Zuwanderer aus neuen EU-Mitgliedsstaaten unterbrechen im Jahr 2011 den Trend nachlassender Bevölkerungsdynamik, bevor er sich dann wie zuvor fortsetzt (vgl. auch Kapitel 2.1.3 und 2.2.2).

Durch diese Dynamik wird rund die Hälfte des Bevölkerungszuwachses bis 2019 in den nächsten 5 bis 6 Jahren erzielt. Projiziert auf die Prognosezeiträume sinkt der mittlere jährliche Zuwachs von etwa 0,2% bis 2010 auf rund 0,13% zwischen 2010 und 2015. Dass die Bevölkerungsdynamik ab dem Jahr 2010 nicht noch stärker abfällt, ist der zusätzlichen Zuwanderung aus den neuen EU-Mitgliedstaaten zu verdanken, die v.a. zwischen 2011 und 2014 für etwas mehr Wachstum sorgt. Aus diesem Grund entfallen landesweit immerhin noch 30% der erwarteten Bevölkerungszuwächse bis 2015 auf den Zeitraum nach 2010.

Dieses Muster, das für das gesamte Land gilt, zeigt sich auch in den meisten Regionen. Abweichungen sind auf besondere Bevölkerungsdynamiken sowie überproportionale Wanderungsgewinne im Zuge der EU-Ost-Erweiterung zurückzuführen. Sie werden in Abbildung 22 durch Gegenüberstellungen der Bevölkerungsentwicklung von 2002 bis zu den Zieljahren 2010 und 2015 deutlich.

Bevölkerungsdynamik bis 2020 in Jahresschritten (Abb. 21)



Aus Abbildung 22 ist ersichtlich, dass Regionen mit hohen Bevölkerungszuwächsen der landesweiten Verteilung folgen und gut zwei Drittel ihrer Zuwächse bis 2010 erzielen (z.B. Lüneburg, Vechta). In Regionen, für die nur moderate Bevölkerungsgewinne erwartet werden, liegt der Anteil des kurzfristigen Wachstums deutlich höher (wie z.B. in Wittmund, Friesland oder Nienburg), weil hier die Bevölkerungsdynamik früher kippt als in wachstumsstarken Regionen.

Auch die schrumpfenden Regionen folgen dem landesweiten Trend einer über die Jahre nachlassenden Dynamik, so dass die höchsten Bevölkerungsverluste bis zum Jahr 2010 anfallen werden. Hauptursache für diese Entwicklung sind rückläufige Wanderungsverluste dieser Regionen. Die junge, mobile Bevölkerung zwischen 30 und 40 Jahren, die das Gros der Abwanderer stellt, wird immer kleiner, so dass auch die Abwanderungsströme immer dünner werden und damit der negative Saldo sinkt.

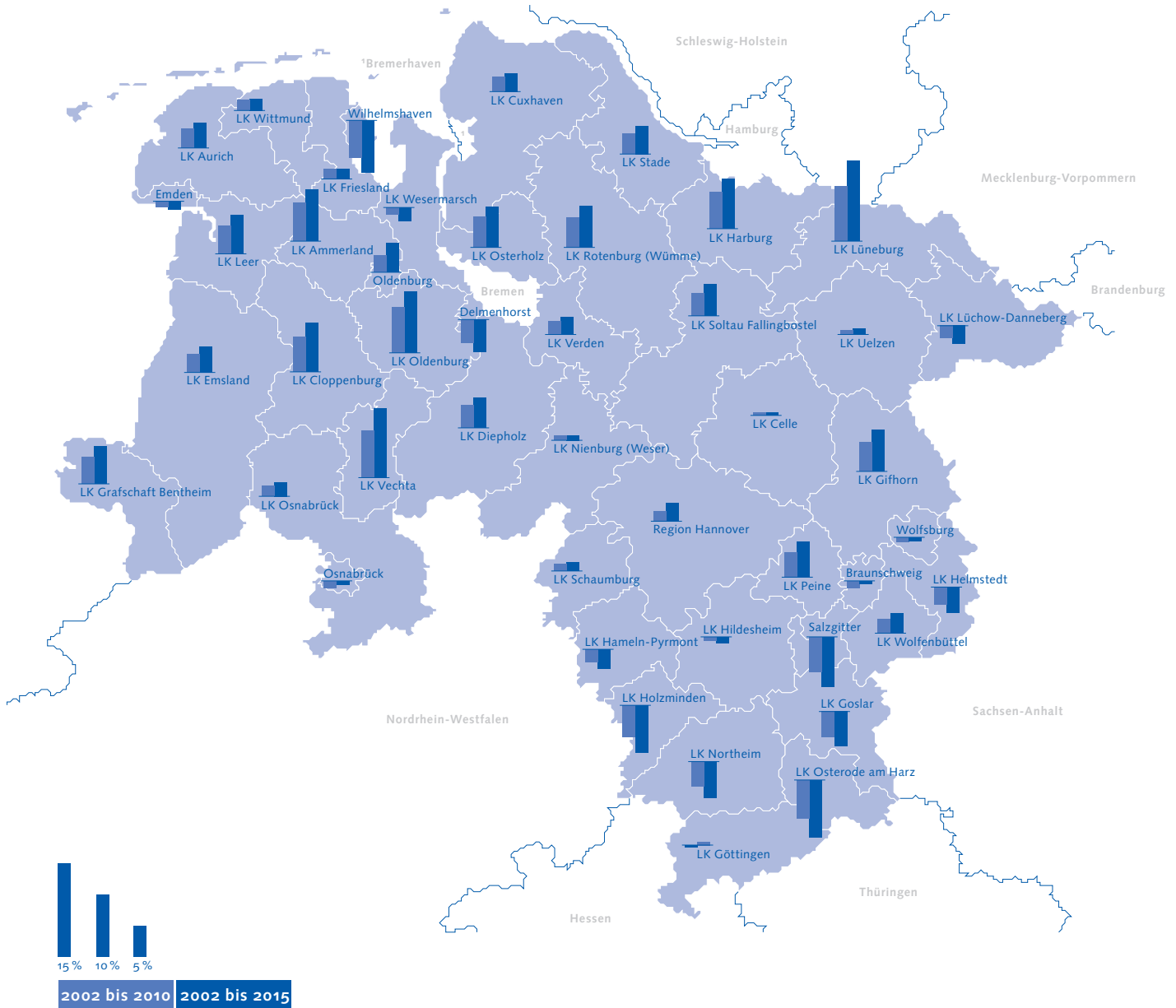
Eine steigende Bevölkerungsdynamik ab dem Jahr 2010 – und damit deutliche Abweichungen vom landesweiten Trend – verzeichnen vor allem die großen Städte. In Wolfsburg, Osnabrück, Braunschweig und im stadt-dominierten Landkreis Göttingen werden zwischen 2010 und 2015 Bevölkerungsgewinne erwartet, obwohl bis zum Jahr 2010 Verluste anfallen. Die Stadt Hannover wird drei Viertel ihrer geschätzten Bevölkerungsgewinne bis 2015 voraussichtlich erst nach 2010 erzielen. Diese Entwicklung speist sich vor allem aus der auf Arbeitsmarktzentren gerichteten Zuwanderung aus den neuen EU-Ländern (vgl. auch Kapitel 2.2.3).

## 5.2 Haushaltsentwicklung bis 2010

Auch bei der Haushaltsentwicklung wird die Dynamik nachlassen. Ursache sind einerseits rückläufige Bevölkerungszuwächse (vgl. Abbildung 21), andererseits die Abschwächung des Trends zur Bildung kleinerer Haushalte (vgl. Kapitel 3.1). So steht zu erwarten, dass das mittlere jährliche Haushaltswachstum bis 2010 bei rund einem Prozent liegt und zwischen 2010 und 2015 auf rund 0,6% absinkt. Diese Entwicklung hat zur Folge, dass landesweit rund 75% der Haushaltszuwächse bis 2015 auf den Zeitraum bis 2010 entfallen. Allerdings werden einzelne Regionen von diesem Muster abweichen (vgl. Abbildung 23).

In Regionen mit stagnierendem oder geringem Haushaltswachstum, wie Goslar, Helmstedt, Northeim und Delmenhorst, wird die Dynamik nach 2010 noch stärker zurückgehen als in den übrigen Regionen des Landes. In den Städten Salzgitter und Wilhelmshaven sowie den Kreisen Osterode und Holzminden sind ab 2010 sogar rückläufige Haushaltszahlen zu erwarten. Gleichmäßiger über die Zeit verteilt sind die Haushaltszuwächse dagegen in der Stadt Hannover und dem Landkreis Vechta; dort wird nach 2010 noch immerhin ein Drittel des erwarteten Wachstums anfallen. Während dem Landkreis Vechta vor allem eine überdurchschnittlich junge Bevölkerung und damit ein natürliches Bevölkerungswachstum zu weiterhin stark steigenden Haushaltszahlen verhelfen, wird die Dynamik in Hannover ab 2010 v.a. durch die Zuwanderungen durch die EU-Ost-Erweiterung getragen (vgl. Kapitel 5.1).

Bevölkerungsentwicklung von 2002 bis 2010 und 2015 (Abb. 22)

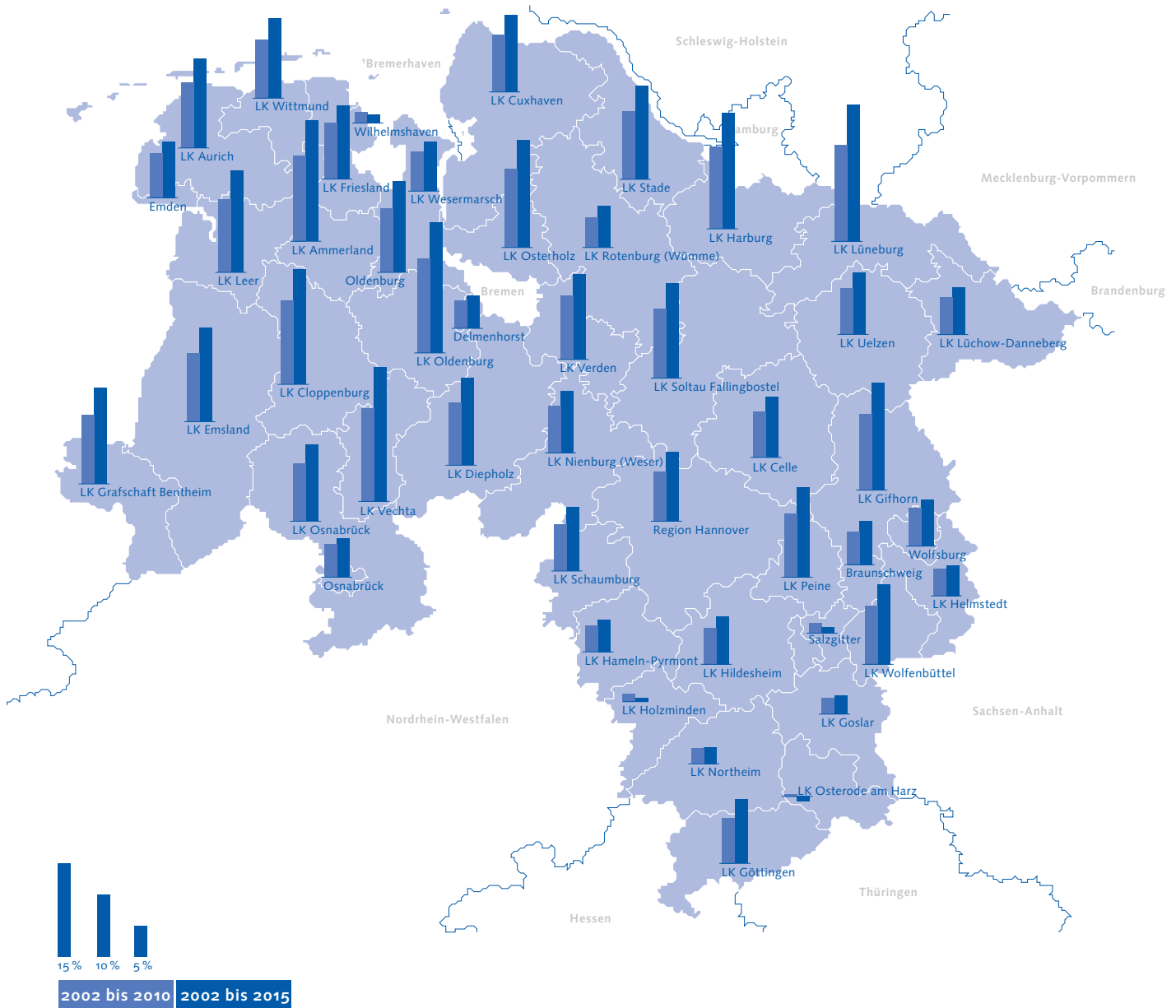


Niedersachsen: bis 2010: 1,6% bis 2015: 2,3% Stadt Hannover: bis 2010: 0,4% bis 2015: 1,6%

© ies Datengrundlage: DIW, NLS, StBA, GfK



Haushaltsentwicklung von 2002 bis 2010 und 2015 (Abb. 23)



Niedersachsen: bis 2010: 9 % bis 2015: 12 % Stadt Hannover: bis 2010: 6 % bis 2015: 9 %

© ies Datengrundlage: DIW, NLS, StBA, GfK

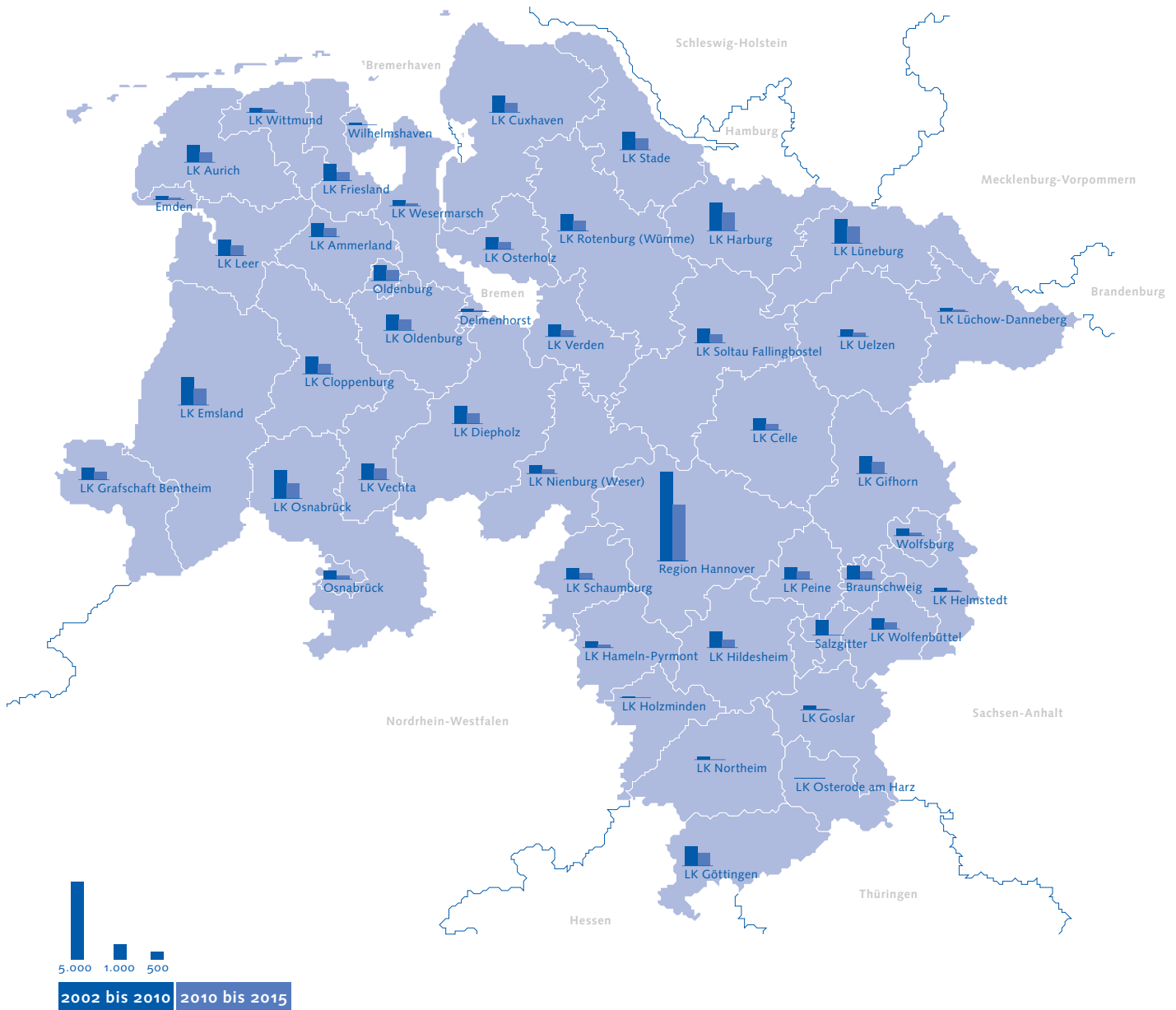
### 5.3 Durchschnittliche jährliche Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum bis 2010

Aufgrund der nachlassenden Haushaltsdynamik wird auch die Nachfrage nach zusätzlichen Wohnungen kontinuierlich zurückgehen. Landesweit wird bis zum Jahr 2010 eine mittlere jährliche Nachfrage nach knapp 40.000 Wohnungen erwartet, im Zeitraum nach 2010 wird dieser Wert auf nur noch 22.000 Einheiten absinken und sich nahezu halbieren.

Wie im gesamten Land wird auch in den einzelnen Regionen die Nachfrage nach zusätzlichen Wohnungen immer mehr sinken. Regionale Unterschiede sind vor allem auf das Ausmaß und den zeitlichen Verlauf der nachlassenden Dynamik im Bevölkerungs- und Haushaltswachstum zurückzuführen. Das räumliche Muster der mittleren jährlichen Nachfrageerwartungen nach Wohnungen für den Zeitraum bis 2010 und nach 2010 ist in Abbildung 24 dargestellt.

In den meisten Landkreisen und kreisfreien Städten wird die zusätzliche jährliche Nachfrage ab 2010 voraussichtlich nur noch 50% bis 65% des Niveaus aus dem Zeitraum von 2002 bis 2010 erreichen. Ein geringerer Rückgang steht für die Stadt Hannover und den Landkreis Vechta an; dort wird die Nachfrage nach zusätzlichen Wohnungen nach 2010 mit einem Rückgang von rund 25% weniger stark abfallen. Dagegen müssen sich Regionen, die ohnehin nur noch geringe zusätzliche Nachfrage nach Wohnungen erwarten können, auf einen noch stärkeren Rückgang einstellen. Dies bedeutet für einige Regionen, insbesondere im südlichen Niedersachsen, dass sich aus der demographischen Entwicklung nach 2010 kaum noch eine Nachfrage nach zusätzlichen Wohnungen speist.

Mittlere jährliche Nachfrage nach zusätzlichen Wohnungen bis 2010 und 2015 (Abb. 24)



Niedersachsen: bis 2010: 39.700 bis 2015: 22.900 Stadt Hannover: bis 2010: 2.200 bis 2015: 1.600

© ies Datengrundlage: DIW, NLS, StBA, GfK

## ZUSAMMENFASSUNG

Trotz eines nur mehr geringen Bevölkerungswachstums wird es in den nächsten Jahren noch erheblichen Bedarf an zusätzlichen Wohnungen in Niedersachsen geben. Motor dieser Entwicklung sind demographisch und gesellschaftlich bedingte Veränderungen in der Haushaltsstruktur des Landes. Die Haushaltsgröße wird weiter sinken, und die Bevölkerung wird sich auf immer mehr kleinere Haushalte verteilen.

Nach der vorliegenden Prognose führt dieses Haushaltswachstum bis 2015 zu einer Nachfrage nach 430.000 zusätzlichen Wohnungen in Niedersachsen. Das entspricht 12% des aktuellen Wohnungsbestandes.

Rein rechnerisch bedeutet das ein zusätzliches Nachfrage-Potenzial nach gut 33.000 Wohnungen pro Jahr. Dieser Wert entspricht etwa der Zahl der aktuellen Baufertigstellungen, die sich im Vergleich zu den 1990er Jahren auf sehr niedrigem Niveau befinden. Tatsächlich wird sich die Nachfrage aber im Zeitverlauf abschwächen, d.h. in den ersten Jahren wird die Nachfrage höher, in den späteren Jahren unter diesem Durchschnittswert liegen.

Für die weitere Perspektive lassen sich Hoffnungen auf ein Wiederaufleben der Nachfrage-Dynamik in keiner Weise begründen. Vielmehr steht zu erwarten, dass sich die Nachfrage über das Jahr 2015 hinaus weiter abschwächt, ohne dass ein neuer Wachstumsschub in Sicht ist. In der langfristigen Perspektive wird das absehbare Ende des Bevölkerungswachstums um das Jahr 2020 und in Folge auch des Haushaltswachstums zu absoluten Rückgängen bei der Nachfrage nach Wohnungen führen.

Die Veränderungen auf der Nachfrageseite beschränken sich aber nicht nur auf den Umfang sondern mit der Alterung und weiteren Haushaltsverkleinerung auch auf die Art der Nachfrage. Mit dem Abschmelzen der jüngeren Altersgruppen und größeren (Familien-) Haushalte sinkt die Zahl der besonders aktiven Bevölkerung auf den Wohnungsmärkten. Dadurch wird insbesondere der Eigentumsmarkt, auf dem diese Gruppen höchst aktiv sind, an Dynamik verlieren. Gleichzeitig generiert die Alterung aber auch neue Nachfrage-Impulse. Dabei werden voraussichtlich nicht nur die wachsende Zahl alter Menschen, sondern auch Verhaltensänderungen und die Tatsache, dass immer weniger Menschen auf bewährte Unterstützungs-Netzwerke durch Familie und Verwandtschaft zählen können, die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen, Wohnformen und Wohnlagen steigern.

Diese allgemeinen Strukturveränderungen setzen sich innerhalb Niedersachsens nicht gleichermaßen durch. Die regionale Polarisierung wird sich verfestigen und den Abstand zwischen wirtschaftlich prosperierenden Regionen mit weiterhin hohem Haushaltswachstum und damit hoher Nachfrage nach Wohnungen gegenüber wirtschaftsschwachen Regionen mit hohen Wanderungsverlusten und einer abnehmenden Nachfrage nach Wohnungen vergrößern.

Diese Polarisierung darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass auch die mittelfristig noch nachfragedynamischen Landesteile zu dem Punkt gelangen, an dem sie ihre Geburtendefizite nicht mehr durch Wanderungsgewinne kompensieren können; sie werden mit zeitlicher Verzögerung dem allgemeinen Trend der Schrumpfung folgen.

Im Übrigen ist bereits heute schon kaum eine Region vom Umgang mit Bevölkerungsschrumpfung völlig freigestellt. Wird die Gemeinde-Ebene zugrunde gelegt, erkennt man eine ausgeprägte Ungleichzeitigkeit der Entwicklungsprozesse, die zu einem kleinräumigen Nebeneinander von schrumpfenden, stagnierenden und weiter wachsenden Orten führt.

Die Bedeutung der regionalisierten Wohnungsprognose des IES liegt darin, dass sie wichtige Eckpunkte zur künftigen Entwicklung der Wohnungsmärkte liefert. Wie alle Prognosen, ist sie keine Vorhersage der Zukunft, sondern zeigt die wahrscheinliche Entwicklung unter der Annahme auf, dass sich maßgebliche Rahmenbedingungen nicht verändern. Sie bietet den Wohnungsmarkt-Akteuren damit die Möglichkeit, sich auf die Zukunft einzustellen und vorzubereiten.

Da die Prognose im Rahmen der niedersächsischen Wohnungsmarktbeobachtung alle zwei Jahre erstellt wird, können Trendänderungen und veränderte Rahmenbedingungen kurzfristig berücksichtigt werden. Der am schwierigsten einzuschätzende Faktor der diesjährigen Prognose ist die Zuwanderung durch die EU-Ost-Erweiterung, da aufgrund mangelnder Erfahrungen aus der Vergangenheit plausible Annahmen entwickelt werden mussten. Das Ergebnis zeigt, dass

die Erweiterung der Europäischen Union den Bevölkerungsrückgang in Niedersachsen nicht verhindert, aber den Zeitpunkt, an dem er einsetzt, um einige Jahre nach hinten verschiebt.

Vor der Kulisse der Entwicklungstrends und Strukturveränderungen, wie sie sich aus der Wohnungsprognose ergeben, sind die Herausforderungen für die Wohnungsmarkt-Akteure nicht einfach zu meistern. Sie müssen einerseits auf die wachsende Nachfrage in den nächsten Jahren reagieren, gleichzeitig aber einbeziehen, dass die Nachfrage-Dynamik gegenüber den lang gewohnten Mustern der Vergangenheit im Zeitverlauf weiter nachlässt. Darüber hinaus gilt es, die Veränderungen in der Art der Nachfrage zu erkennen und zu berücksichtigen. Nur mit diesem Wissen können Bestand und Neubau zukunftsfähig gemacht und der Wert von Immobilienbeständen dauerhaft erhalten werden. Für die Entwicklung von Handlungskonzepten und Entwicklungsstrategien kommt erschwerend hinzu, dass es aufgrund der kleinräumigen Unterschiede keine Lösungen von der Stange geben kann, weil sie eben auf die spezifischen regionalen und lokalen Bedingungen zugeschnitten werden müssen.

## VERWEISE

- 1 Vergleiche hierzu die ausführlichen Erläuterungen zur Methodik in der Wohnungsprognose in: ies 2001: Wohnungsprognose 2015, Heft 7 der Berichte zu den Wohnungsmärkten, Anhang B, Hannover; Hrsg.: Niedersächsische Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen, LTS.
- 2 Seit Ende der 70er Jahre bekommt jede Frau durchschnittlich 1,4 Kinder.
- 3 Die in den vergangenen Jahren verhältnismäßig niedrige Besetzung der hochaltrigen Altersgruppen mit hohen Sterbewahrscheinlichkeiten ist in erster Linie Folge der Bevölkerungsverluste bei den Männern durch den Zweiten Weltkrieg.
- 4 Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung 2000: DIW-Wochenbericht 21/2000
- 5 Freizügigkeit von Arbeitnehmern beim Zugang zu Beschäftigung in den Staaten der Gemeinschaft
- 6 Estland, Lettland, Litauen, Polen, Tschechische Republik, Slowakei, Slowenien, Ungarn, Malta und der griechische Teil Zyperns
- 7 Einerseits wird auch die Bevölkerung in den Beitrittsstaaten älter und damit immobil. Andererseits werden beträchtliche Mittel aus den Europäischen Strukturfonds zum Abbau der wirtschaftlichen Disparitäten beitragen. Bereits in den vergangenen Jahren stieg das Bruttoinlandsprodukt in den meisten Beitrittsstaaten stärker als in Deutschland.
- 8 Der natürliche Saldo wurde in allen drei Varianten konstant gehalten, obwohl der Bevölkerungsrückgang auch über eine Erhöhung der Geburtenrate beeinflusst werden kann. Damit hier nennenswerte Effekte erzielt werden können, sind allerdings erhebliche gesellschaftspolitische Veränderungen notwendig, die derzeit weder in Sicht sind noch finanzierbar erscheinen. Selbst wenn es gelingen sollte, die Geburtenraten deutlich zu steigern, werden sich deutliche positive Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung erst nach einem time-lag von 2 bis 3 Generationen einstellen.
- 9 So wird erwartet, dass allein die Region Hannover knapp ein Viertel aller bis 2015 erwarteten EU-Ost-Zuwanderer aufnimmt. Für die Stadt Hannover bedeutet das beispielsweise, dass die Hälfte des erwarteten Bevölkerungswachstums bis 2015 auf zusätzliche Zuwanderung durch die EU-Ost-Erweiterung zurückgeht. In Braunschweig, Osnabrück und Wolfsburg führen die zusätzlichen Zuwanderer dazu, dass Bevölkerungsverluste um die Hälfte geringer ausfallen also dies ohne zusätzliche Zuwanderung der Fall ist (vgl. Abbildung 13).
- 10 Auf Grundlage einer Sonderauswertung des NLS Mikrozensus 2003
- 11 Vergleiche hierzu die ausführlichen Erläuterungen zur Methodik in: ies 2001: Wohnungsprognose 2015, Heft 7 der Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen, Anhang B sowie Erläuterungen im jeweiligen Textteil; Hrsg.: LTS.
- 12 Mikrozensus-Zusatzerhebungen 2002 des NLS und des Statistisches Bundesamtes
- 13 Vergleiche LTS 2003: Wohnungsmärkte regional analysiert, Heft 11 der Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen, Hannover, S. 10.

## ANHANG

Bevölkerungsentwicklung	41
Anzahl der Haushalte	42
Haushaltsentwicklung	43
Zusätzliche Wohnungsnachfragepotenziale	44
Jährliche Nachfragepotenziale nach zusätzlichen Wohnungen	45





## Bevölkerungsentwicklung 2002 bis 2010 und 2015 (Tab. 1)

Landkreis / kreisfreie Stadt	Bevölkerung 2002	Bevölkerung 2010	Entwicklung 2002 bis 2010		Bevölkerung 2015*	Entwicklung 2002 bis 2015*	
			absolut	Index 2002 = 100		absolut	Index**
<b>Niedersachsen</b>	<b>7.980.472</b>	<b>8.105.800</b>	<b>125.400</b>	<b>102</b>	<b>8.160.100</b>	<b>179.700</b>	<b>102</b>
Braunschweig Stadt	245.391	242.600	-2.800	99	244.000	-1.400	99
Salzgitter Stadt	110.818	104.500	-6.300	94	101.800	-9.000	92
Wolfsburg Stadt	122.332	121.400	-900	99	121.500	-900	99
Gifhorn	173.863	181.900	8.000	105	185.400	11.500	107
Göttingen	264.952	264.000	-900	100	266.200	1.200	100
Goslar	154.640	148.100	-6.500	96	145.800	-8.800	94
Helmstedt	99.141	96.300	-2.900	97	94.900	-4.200	96
Northeim	149.345	143.200	-6.100	96	140.400	-9.000	94
Osterode am Harz	83.999	78.800	-5.200	94	76.200	-7.800	91
Peine	133.835	139.200	5.300	104	141.300	7.500	106
Wolfenbüttel	127.060	130.000	2.900	102	131.000	4.000	103
Region Hannover	1.125.878	1.143.100	17.200	102	1.157.100	31.200	103
<i>Hannover Landeshauptstadt</i>	<i>517.311</i>	<i>519.200</i>	<i>1.900</i>	<i>100</i>	<i>527.300</i>	<i>10.000</i>	<i>102</i>
Diepholz	213.964	221.500	7.600	104	223.900	10.000	105
Hameln-Pyrmont	161.870	158.300	-3.500	98	156.600	-5.300	97
<i>ehem. Lk Hannover</i>	<i>608.567</i>	<i>623.900</i>	<i>15.300</i>	<i>103</i>	<i>629.800</i>	<i>21.200</i>	<i>103</i>
Hildesheim	292.907	291.000	-1.900	99	289.600	-3.300	99
Holzminden	80.338	76.200	-4.200	95	74.100	-6.200	92
Nienburg (Weser)	126.169	127.000	900	101	127.000	800	101
Schaumburg	166.750	168.400	1.700	101	168.800	2.000	101
Celle	182.422	183.200	700	100	183.000	600	100
Cuxhaven	206.305	211.100	4.800	102	211.900	5.600	103
Harburg	237.205	250.900	13.700	106	255.600	18.400	108
Lüchow-Dannenberg	51.766	50.700	-1.100	98	50.200	-1.600	97
Lüneburg	171.563	186.500	15.000	109	193.400	21.900	113
Osterholz	111.993	117.400	5.400	105	119.100	7.100	106
Rotenburg (Wümme)	163.565	171.400	7.800	105	174.300	10.700	107
Soltau-Fallingb.ostel	142.263	147.400	5.200	104	149.300	7.000	105
Stade	193.957	200.200	6.200	103	202.300	8.300	104
Uelzen	97.466	98.100	600	101	98.200	700	101
Verden	133.693	136.500	2.800	102	137.200	3.600	103
Delmenhorst Stadt	76.084	73.100	-2.900	96	71.900	-4.200	95
Emden Stadt	51.350	50.800	-500	99	50.600	-800	98
Oldenburg Stadt	157.437	161.600	4.200	103	164.500	7.100	104
Osnabrück Stadt	164.560	162.500	-2.000	99	163.300	-1.200	99
Wilhelmshaven Stadt	84.750	79.600	-5.200	94	77.500	-7.300	91
Ammerland	113.165	120.000	6.800	106	122.300	9.200	108
Aurich	188.979	194.700	5.700	103	196.200	7.200	104
Cloppenburg	152.300	160.700	8.400	106	163.900	11.600	108
Emsland	306.686	315.700	9.000	103	318.800	12.100	104
Friesland	101.655	103.200	1.500	102	103.200	1.500	101
Grafschaft Bentheim	132.255	137.900	5.600	104	139.900	7.600	106
Leer	163.789	171.000	7.200	104	173.600	9.900	106
Oldenburg (Oldenburg)	123.706	132.600	8.900	107	135.700	12.000	110
Osnabrück	356.874	362.600	5.700	102	364.200	7.300	102
Vechta	129.533	139.200	9.700	107	143.800	14.200	111
Wesermarsch	94.333	93.200	-1.200	99	92.100	-2.300	98
Wittmund	57.587	58.500	900	102	58.500	1.000	102

## Anzahl der Haushalte im Jahr 2002 (Tab. 2)

Landkreis / kreisfreie Stadt	1-P-HH	2-P-HH	3-P-HH	4-P-HH	5+P-HH	Haushalte gesamt	Bevölkerung in P-HH*	Mitglieder pro HH
<b>Niedersachsen</b>	<b>1.346.700</b>	<b>1.270.600</b>	<b>503.200</b>	<b>423.800</b>	<b>174.100</b>	<b>3.718.400</b>	<b>8.050.300</b>	<b>2,16</b>
Braunschweig Stadt	67.500	34.800	13.500	11.300	4.600	131.700	247.900	1,88
Salzgitter Stadt	21.100	17.200	6.800	5.700	2.400	53.200	111.800	2,10
Wolfsburg Stadt	22.300	19.400	7.700	6.400	2.600	58.400	124.300	2,13
Gifhorn	16.700	29.600	11.800	10.000	4.100	72.400	174.300	2,41
Göttingen	59.800	41.500	16.000	13.300	5.400	136.000	273.600	2,01
Goslar	35.100	23.500	9.000	7.500	3.100	78.200	156.000	2,00
Helmstedt	16.200	15.800	6.300	5.300	2.200	45.700	99.500	2,18
Northeim	23.300	24.700	9.600	8.000	3.200	68.800	151.200	2,20
Osterode am Harz	15.100	13.400	5.200	4.300	1.800	39.800	84.600	2,13
Peine	16.600	22.700	8.900	7.500	3.100	58.600	135.300	2,31
Wolfenbüttel	20.600	20.200	8.000	6.800	2.800	58.400	127.600	2,18
Region Hannover	263.300	166.200	65.500	55.100	22.600	572.600	1.136.500	1,98
<i>Hannover Landeshauptstadt</i>	164.300	68.600	26.900	22.600	9.200	291.600	523.400	1,80
Diepholz	20.400	37.000	14.600	12.300	5.100	89.400	215.400	2,41
Hameln-Pyrmont	33.500	24.600	9.700	8.100	3.300	79.300	162.600	2,05
<i>ehem. Lk Hannover</i>	99.000	97.600	38.600	32.500	13.300	280.900	613.100	2,18
Hildesheim	50.900	46.500	18.200	15.200	6.200	136.900	293.200	2,14
Holzminden	13.300	13.100	5.100	4.300	1.800	37.600	81.700	2,18
Nienburg (Weser)	14.100	21.300	8.500	7.200	3.000	54.100	127.400	2,36
Schaumburg	23.800	27.100	10.700	9.100	3.700	74.400	166.800	2,24
Celle	26.200	30.000	11.800	10.000	4.100	82.000	183.900	2,24
Cuxhaven	29.200	34.400	13.500	11.300	4.600	93.000	209.200	2,25
Harburg	34.300	39.100	15.400	12.900	5.300	106.900	239.300	2,24
Lüchow-Dannenberg	9.800	8.000	3.200	2.700	1.100	24.900	52.700	2,12
Lüneburg	30.700	26.600	10.600	9.000	3.700	80.600	171.900	2,13
Osterholz	14.500	18.700	7.300	6.200	2.500	49.200	112.300	2,28
Rotenburg (Wümme)	19.600	27.200	10.800	9.200	3.800	70.500	163.800	2,32
Soltau-Fallingb.ostel	22.600	22.400	9.000	7.700	3.200	64.800	142.500	2,20
Stade	24.800	32.600	12.800	10.700	4.400	85.200	195.300	2,29
Uelzen	17.300	15.400	6.100	5.100	2.100	46.000	98.500	2,14
Verden	18.600	21.700	8.700	7.300	3.000	59.300	133.800	2,26
Delmenhorst Stadt	14.500	11.900	4.600	3.900	1.600	36.500	76.500	2,09
Emden Stadt	10.300	8.100	3.100	2.600	1.100	25.200	52.200	2,07
Oldenburg Stadt	39.300	23.600	9.000	7.500	3.000	82.500	160.300	1,94
Osnabrück Stadt	42.100	24.200	9.300	7.700	3.100	86.400	166.400	1,93
Wilhelmshaven Stadt	26.900	11.000	4.300	3.600	1.500	47.300	84.300	1,78
Ammerland	15.900	18.200	7.400	6.300	2.600	50.400	114.100	2,26
Aurich	22.500	31.900	12.600	10.600	4.300	81.900	190.300	2,32
Cloppenburg	15.200	25.400	10.500	9.100	3.800	64.000	154.600	2,42
Emsland	29.700	51.800	21.200	18.200	7.600	128.600	311.600	2,42
Friesland	17.000	16.100	6.400	5.400	2.200	47.100	102.100	2,17
Grafschaft Bentheim	12.600	22.700	9.100	7.700	3.200	55.400	133.900	2,42
Leer	18.500	28.000	11.000	9.200	3.800	70.500	165.000	2,34
Oldenburg (Oldenburg)	15.200	20.200	8.200	6.900	2.900	53.400	123.700	2,32
Osnabrück	46.600	57.600	23.500	20.100	8.400	156.200	358.800	2,30
Vechta	13.700	21.200	8.800	7.600	3.200	54.400	130.200	2,39
Wesermarsch	16.700	14.900	5.900	5.000	2.000	44.500	95.100	2,14
Wittmund	8.800	9.200	3.700	3.200	1.300	26.300	58.400	2,22

© ies Datengrundlage: DIW, NLS, StBA, GfK Abweichungen sind rundungsbedingt. P-HH – Privathaushalte nach Personen \*einschließl. Zweitwohnsitze

## Haushaltsentwicklung 2002 bis 2010 und 2015 (Tab. 3)

Landkreis / kreisfreie Stadt	Haushalte 2002	Haushalte 2010	Entwicklung 2002 bis 2010		Haushalte 2015*	Entwicklung 2002 bis 2015*	
			absolut	Index 2002 = 100		absolut	Index**
<b>Niedersachsen</b>	<b>3.718.442</b>	<b>4.036.200</b>	<b>317.800</b>	<b>109</b>	<b>4.150.500</b>	<b>432.100</b>	<b>112</b>
Braunschweig Stadt	131.652	138.600	6.900	105	141.000	9.300	107
Salzgitter Stadt	53.183	54.000	800	102	53.700	500	101
Wolfsburg Stadt	58.412	62.100	3.700	106	62.800	4.400	108
Gifhorn	72.354	81.200	8.800	112	84.800	12.400	117
Göttingen	135.951	145.800	9.800	107	149.900	13.900	110
Goslar	78.208	80.300	2.100	103	80.600	2.400	103
Helmstedt	45.651	47.600	1.900	104	47.900	2.200	105
Northeim	68.811	70.600	1.800	103	70.600	1.800	103
Osterode am Harz	39.798	39.900	100	100	39.500	-300	99
Peine	58.644	64.700	6.100	110	67.100	8.500	114
Wolfenbüttel	58.415	63.900	5.500	109	66.000	7.600	113
Region Hannover	572.575	618.300	45.700	108	636.400	63.800	111
<i>Hannover Landeshauptstadt</i>	291.648	308.900	17.300	106	316.900	25.300	109
Diepholz	89.412	98.500	9.100	110	101.900	12.500	114
Hamelnd-Pyrmont	79.259	82.600	3.300	104	83.400	4.100	105
<i>ehem. Lk Hannover</i>	280.927	309.400	28.500	110	319.500	38.600	114
Hildesheim	136.926	145.100	8.200	106	147.500	10.600	108
Holz Minden	37.563	38.100	500	101	37.800	200	101
Nienburg (Weser)	54.078	58.200	4.100	108	59.500	5.400	110
Schaumburg	74.365	80.000	5.600	108	82.000	7.600	110
Celle	82.023	88.100	6.100	107	90.000	8.000	110
Cuxhaven	93.032	101.600	8.600	109	104.500	11.500	112
Harburg	106.941	121.100	14.200	113	126.800	19.900	119
Lüchow-Dannenberg	24.873	26.400	1.500	106	26.800	1.900	108
Lüneburg	80.556	93.000	12.400	115	98.300	17.700	122
Osterholz	49.186	55.400	6.200	113	57.700	8.500	117
Rotenburg (Wümme)	70.544	78.900	8.400	112	82.200	11.700	116
Soltau-Fallingb.ostel	64.830	72.100	7.300	111	74.800	10.000	115
Stade	85.242	94.500	9.300	111	98.100	12.900	115
Uelzen	46.041	49.500	3.500	107	50.600	4.600	110
Verden	59.299	65.300	6.000	110	67.400	8.100	114
Delmenhorst Stadt	36.546	38.200	1.700	104	38.400	1.900	105
Emden Stadt	25.210	27.000	1.800	107	27.500	2.300	109
Oldenburg Stadt	82.524	91.000	8.500	110	94.600	12.100	115
Osnabrück Stadt	86.428	91.000	4.600	105	92.300	5.900	107
Wilhelmshaven Stadt	47.264	48.100	800	102	47.900	600	101
Ammerland	50.436	57.400	7.000	114	60.200	9.800	119
Aurich	81.925	90.500	8.600	111	93.600	11.700	114
Cloppenburg	63.950	72.500	8.600	113	75.800	11.900	118
Emsland	128.554	142.900	14.300	111	148.100	19.500	115
Friesland	47.101	51.300	4.200	109	52.700	5.600	112
Gräfschaft Bentheim	55.401	61.500	6.100	111	63.900	8.500	115
Leer	70.492	78.800	8.300	112	82.000	11.500	116
Oldenburg	53.382	61.400	8.000	115	64.600	11.200	121
Osnabrück	156.236	170.700	14.500	109	175.500	19.300	112
Vechta	54.435	62.600	8.200	115	66.200	11.800	122
Wesermarsch	44.469	47.300	2.800	106	48.000	3.500	108
Wittmund	26.265	28.700	2.400	109	29.600	3.300	113

## Zusätzliche Wohnungsnachfragepotenziale von 2002 bis 2010 und 2015 (Tab. 4)

Landkreis / kreisfreie Stadt	Wohnungsbestand 2002	zusätzliche Nachfragepotenziale 2002 - 2010		zusätzliche Nachfragepotenziale 2002 - 2015*	
		absolut	in % des Wohnungsbestandes 2002	absolut	%**
<b>Niedersachsen</b>	<b>3.634.671</b>	<b>317.800</b>	<b>9</b>	<b>432.500</b>	<b>12</b>
Braunschweig Stadt	133.666	6.900	5	9.400	7
Salzgitter Stadt	54.044	800	1	500	1
Wolfsburg Stadt	60.058	3.600	6	4.400	7
Gifhorn	70.975	8.900	13	12.500	18
Göttingen	122.255	9.900	8	13.900	11
Goslar	83.822	2.100	3	2.400	3
Helmstedt	46.823	2.000	4	2.300	5
Northeim	68.015	1.700	2	1.800	3
Osterode am Harz	43.103	100	0	0	0
Peine	60.217	6.000	10	8.500	14
Wolfenbüttel	58.343	5.500	9	7.500	13
Region Hannover	561.443	45.800	8	63.900	11
<i>Hannover Landeshauptstadt</i>	284.816	17.300	6	25.300	9
Diepholz	87.479	9.100	10	12.500	14
Hamelnd-Pyrmont	79.970	3.300	4	4.100	5
<i>ehem. Lk Hannover</i>	276.627	28.500	10	38.600	14
Hildesheim	136.210	8.100	6	10.600	8
Holz Minden	37.668	500	1	200	1
Nienburg (Weser)	51.009	4.100	8	5.400	11
Schaumburg	75.327	5.600	7	7.600	10
Celle	81.507	6.100	7	8.000	10
Cuxhaven	97.752	8.600	9	11.500	12
Harburg	103.230	14.200	14	19.900	19
Lüchow-Dannenberg	25.321	1.500	6	1.900	8
Lüneburg	75.703	12.500	17	17.800	24
Osterholz	45.372	6.200	14	8.500	19
Rotenburg (Wümme)	68.515	8.400	12	11.600	17
Soltau-Fallingb.ostel	63.939	7.300	11	9.900	15
Stade	86.706	9.300	11	12.800	15
Uelzen	46.762	3.400	7	4.600	10
Verden	57.336	6.000	10	8.100	14
Delmenhorst Stadt	36.756	1.600	4	1.900	5
Emden Stadt	24.412	1.800	7	2.300	9
Oldenburg Stadt	81.435	8.400	10	12.100	15
Osnabrück Stadt	83.256	4.600	6	5.800	7
Wilhelmshaven Stadt	46.489	900	2	700	2
Ammerland	48.978	7.000	14	9.800	20
Aurich	87.022	8.600	10	11.700	13
Cloppenburg	51.685	8.600	17	11.800	23
Emsland	114.837	14.300	12	19.500	17
Friesland	48.972	4.200	9	5.600	11
Grafschaft Bentheim	51.840	6.100	12	8.500	16
Leer	68.205	8.300	12	11.500	17
Oldenburg	50.371	8.000	16	11.200	22
Osnabrück	138.971	14.500	10	19.300	14
Vechta	45.320	8.100	18	11.800	26
Wesermarsch	43.818	2.800	6	3.500	8
Wittmund	29.734	2.500	8	3.400	11

© ies Datengrundlage: DIW, NLS, StBA, GfK Abweichungen sind rundungsbedingt. \* inkl. EU-Ost-Erweiterung \*\* in % des Wohnungsbestandes 2002

Jährliche Nachfragepotenziale nach zusätzlichen Wohnungen von 2002 bis 2010 und 2015 (Tab. 5)

Landkreis / kreisfreie Stadt	jährlich**			insgesamt	
	2002 - 2010	2010 - 2015*	2002 - 2015*	2002 - 2010	2002 - 2015*
<b>Niedersachsen</b>	<b>39.730</b>	<b>22.940</b>	<b>33.270</b>	<b>317.800</b>	<b>432.500</b>
Braunschweig Stadt	860	500	720	6.900	9.400
Salzgitter Stadt	100	0	40	800	500
Wolfsburg Stadt	450	160	340	3.600	4.400
Gifhorn	1.110	720	960	8.900	12.500
Göttingen	1.240	800	1.070	9.900	13.900
Goslar	260	60	180	2.100	2.400
Helmstedt	250	60	180	2.000	2.300
Northeim	210	20	140	1.700	1.800
Osterode am Harz	10	0	0	100	0
Peine	750	500	650	6.000	8.500
Wolfenbüttel	690	400	580	5.500	7.500
Region Hannover	5.730	3.620	4.920	45.800	63.900
<i>Hannover Landeshauptstadt</i>	2.160	1.600	1.950	17.300	25.300
Diepholz	1.140	680	960	9.100	12.500
Hamelnd-Pyrmont	410	160	320	3.300	4.100
<i>ehem. Lk Hannover</i>	3.560	2.020	2.970	28.500	38.600
Hildesheim	1.010	500	820	8.100	10.600
Holzminden	60	0	20	500	200
Nienburg (Weser)	510	260	420	4.100	5.400
Schaumburg	700	400	580	5.600	7.600
Celle	760	380	620	6.100	8.000
Cuxhaven	1.080	580	880	8.600	11.500
Harburg	1.780	1.140	1.530	14.200	19.900
Lüchow-Dannenberg	190	80	150	1.500	1.900
Lüneburg	1.560	1.060	1.370	12.500	17.800
Osterholz	780	460	650	6.200	8.500
Rotenburg (Wümme)	1.050	640	890	8.400	11.600
Soltau-Fallingbostel	910	520	760	7.300	9.900
Stade	1.160	700	980	9.300	12.800
Uelzen	430	240	350	3.400	4.600
Verden	750	420	620	6.000	8.100
Delmenhorst Stadt	200	60	150	1.600	1.900
Emden Stadt	230	100	180	1.800	2.300
Oldenburg Stadt	1.050	740	930	8.400	12.100
Osnabrück Stadt	580	240	450	4.600	5.800
Wilhelmshaven Stadt	110	0	50	900	700
Ammerland	880	560	750	7.000	9.800
Aurich	1.080	620	900	8.600	11.700
Cloppenburg	1.080	640	910	8.600	11.800
Emsland	1.790	1.040	1.500	14.300	19.500
Friesland	530	280	430	4.200	5.600
Grafschaft Bentheim	760	480	650	6.100	8.500
Leer	1.040	640	880	8.300	11.500
Oldenburg	1.000	640	860	8.000	11.200
Osnabrück	1.810	960	1.480	14.500	19.300
Vechta	1.010	740	910	8.100	11.800
Wesermarsch	350	140	270	2.800	3.500
Wittmund	310	180	260	2.500	3.400

© ies Datengrundlage: DIW, NLS, StBA, GfK Abweichungen sind rundungsbedingt. \* inkl. EU-Ost-Erweiterung \*\* als Mittelwert über den genannten Zeitraum



## WEITERE BROSCHÜREN ZUR WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG

Bisher von der LTS veröffentlichte und bearbeitete Themenhefte

### in der Schriftenreihe „Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen“

- Heft 1 [Wohnungsmarktbeobachtung 1997](#)
- Heft 2 [Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010](#) (Bearbeitung: ies)
- Heft 3 [Wohnungsmarktbeobachtung 1998](#)
- Heft 4 [Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010 – Perspektiven am Ende der 90er Jahre](#) (Bearbeitung: ies)
- Heft 5 [Wohnungsmarktbeobachtung 1999](#)
- Heft 6 [Wohnungsmarktbeobachtung 2000](#)
- Heft 7 [Wohnungsprognose 2015](#) (Bearbeitung: ies)
- Heft 8 [Wohnungsmarktbeobachtung 2001](#)
- Heft 9 [Wohnungsmärkte regional analysiert 2002](#)
- Heft 10 [Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2007/2015](#) (Bearbeitung: ies)
- Heft 11 [Wohnungsmärkte regional analysiert 2003](#)

### in der Schriftenreihe „Berichte zum Wohnbauland in Niedersachsen“

- Heft 1 [Wohnbauland-Umfrage 2002](#) (Bearbeitung: ies)

Die vorangegangenen Wohnbauland-Umfragen 1992, 1994, 1996, 1998 und 2000 wurden sämtlich durch das ies bearbeitet und von der Niedersächsischen Landesregierung herausgegeben. Informationen unter [www.ies.uni-hannover.de](http://www.ies.uni-hannover.de).

### Sonderberichte

- [Wohnungsmarktbarometer 2001](#)
- [Wohnungsmarktbarometer 2002](#)
- [Wohnungsmarktbarometer 2003](#)
- [Wohnungsmarktbarometer 2004](#)

Die Themenhefte sind bei der LTS zu beziehen. Die jeweils aktuellen Hefte kosten 10 EUR. Ältere Hefte ebenso wie die Wohnungsmarktbarometer sind sämtlich kostenlos und können im Internet als PDF-Datei heruntergeladen werden.

Telefon: 0511. 361 – 5981, Fax: 0511. 362 – 985981, [wom@lts-nds.de](mailto:wom@lts-nds.de), [www.lts-nds.de](http://www.lts-nds.de)

**Niedersächsische Landestreuhandstelle**

Schiffgraben 30, 30175 Hannover, Postfach 3707, 30037 Hannover

Fax: (0511) 361-5706, [info@lts-nds.de](mailto:info@lts-nds.de)

Call-Center: (0511) 361-5500