

# **Der Wohnungsbedarf in Niedersachsen bis 2025**



Hannover, August 2009

# Der Wohnungsbedarf in Niedersachsen bis 2025

## 1 Einführung

Seit dem Jahr 2003 sinkt die Einwohnerzahl Niedersachsens. Im abgelaufenen Jahr 2008 hat sich Rückgang weiter beschleunigt, weil sich der Sterbeüberschuss deutlich erhöht. Trotzdem hat die Demografie vor allem wegen der kleinräumigen Bevölkerungsverschiebungen durch Binnenwanderungen und die Veränderung der Altersstruktur noch immer erheblichen Einfluss auf die Wohnimmobilienmärkte.

War es in der Vergangenheit Deutschlands (Ost und West) überwiegend ein von der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung getriebener demografischer Wohnungsbedarf, der durch den Wohnungsbau zu decken war, so entscheiden heute zunehmend qualitative Aspekte über die Zukunftsfähigkeit von Neubau- und Bestandswohnungen. Die Ausdifferenzierung schreitet nicht nur regional voran, auch die unterschiedlichen Lebensstile formulieren zunehmend eigene Wohnvorstellungen, die nicht nur innerhalb der Wohnung, sondern auch über die Wohnung selbst (Grundriss, Gebäude, Außenanlagen, Umfeld,..) realisiert werden sollen. Weiterhin sind die Klimaschutzziele der Bundesrepublik zu beachten und auch die Alterung der Bevölkerung stellt das Wohnungsangebot vor neue Herausforderungen.

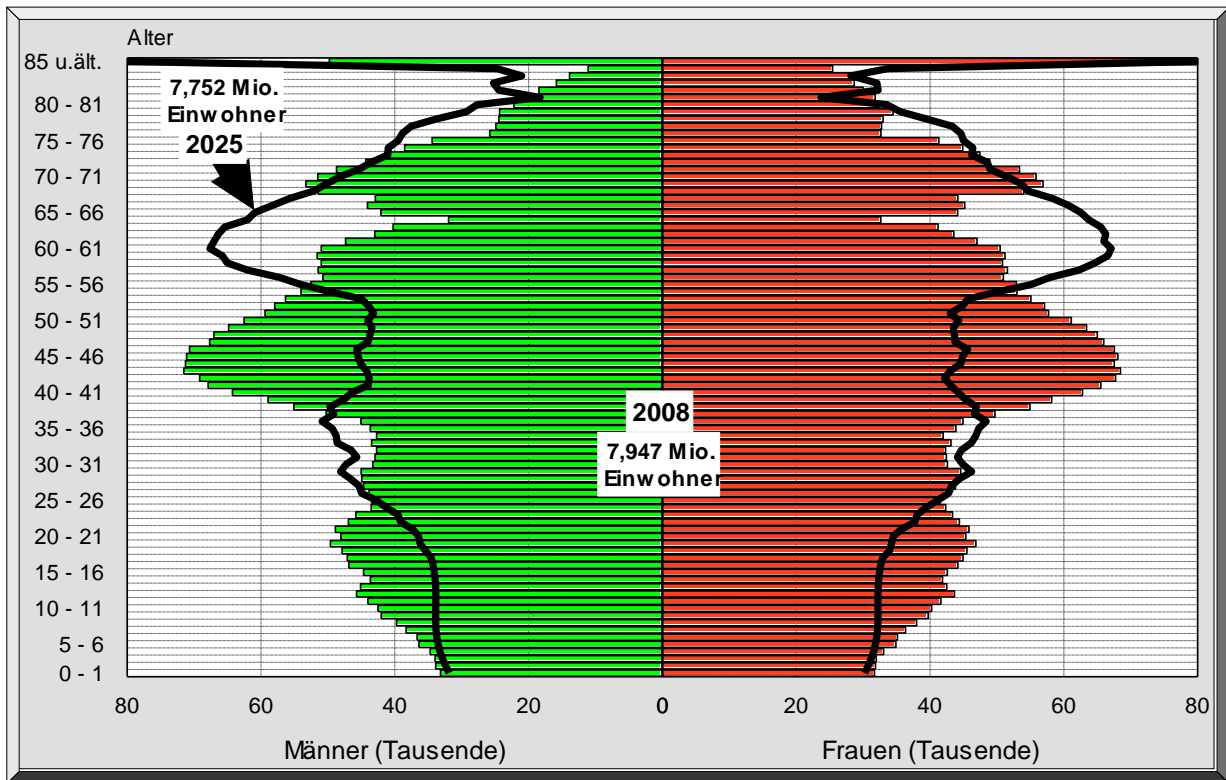
Die eingeschränkte Qualität der bis weit in die 1970er Jahre gebauten Wohnungen hinsichtlich der heutigen Anforderungen ist durchaus bekannt. Bisher wird die Verbesserung der Qualität fast ausnahmslos über Sanierungen und Modernisierungen angestrebt, obwohl der Ersatz von Bestandsgebäuden durch Neubauten häufig langfristig die wirtschaftlichere Alternative wäre.

## 2 Klassisch ermittelter Wohnungsbedarf in Niedersachsen

Niedersachsen hatte von 1996 bis 2007 einen durchschnittlichen jährlichen Wandergewinn in Höhe von gut 24.000 Personen. In der Summe belief sich die Zuwanderung in diesen 12 Jahren auf 291.000 Personen. Allerdings sind die Wandergewinne in den vergangenen Jahren stetig geringer ausgefallen. Geht man für die Zeit bis 2025 von einer wieder leicht ansteigenden Zuwanderung mit einem Durchschnittswert zwischen 14.000 und 15.000 Personen pro Jahr aus, so wird Niedersachsen per Saldo gut 260.000 (Netto)Zuwanderer aufweisen.

Demgegenüber steht der Sterbeüberschuss, der mit rund 480.000 Personen in der Summe deutlich höher ausfallen wird. Insgesamt wird Niedersachsen bis zum Jahr 2025 in diesem Entwicklungsszenario etwa 220.000 Einwohner verlieren. Die Altersstruktur der niedersächsischen Bevölkerung in den Jahren 2008 und 2025 zeigt **Abbildung 1**.

**Abbildung 1: Altersstruktur der niedersächsischen Bevölkerung 2008 und 2025**



Unterhalb des 55. Lebensjahres werden gegenüber heute nahezu alle Jahrgänge schwächer besetzt sein. Dagegen werden über 600.000 Niedersachsen 80 Jahre oder älter sein, ein Zuwachs um über weit über 50 %.

Die klassische Wohnungsbedarfsermittlung berücksichtigt die Entwicklung der Haushaltszahlen, einen gewissen Zuwachs an Zweit- und Freizeitwohnungen, einen Abbau der Untermietverhältnisse sowie die Anpassung des Leerwohnungsbestandes an eine definierte Sollgröße (wir arbeiten mit einer Sollgröße in Höhe von 2 % des Bestandes). Weiterhin zählen die Wohnungsabgänge zum Bedarf. Diese gehen in die klassische Bedarfsberechnung jedoch nur mit den bisher beobachteten niedrigen Werten zwischen 0,1 % und 0,25 % des Wohnungsbestandes pro Jahr ein.

Insgesamt errechnet sich für Niedersachsen bis 2025 ein positiver Wohnungsbedarf von knapp 380.000 WE. Die regionale Bedarfssituation ist dabei stark differenziert zu sehen. Höchste Bedarfswerte mit über 30 % des heutigen Wohnungsbestandes zeigen sich in den Kreisen Vechta und Cloppenburg, gefolgt von den Kreisen Emsland, Grafschaft Bentheim, Ammerland, Harburg und Lüneburg. Die niedrigsten (negativen) Bedarfswerte sind in der Stadt Salzgitter sowie den Kreisen Helmstedt, Osterode und Goslar zu finden. Insgesamt zeigt das Land ein starkes West-Ost-Gefälle in der Entwicklung und stärkere Kreise im Einzugsgebiet der Zentren Hamburg, Bremen und Hannover.

### 3 Qualitativer Wohnungsbedarf in Niedersachsen

Die in der Vergangenheit sehr niedrigen Wohnungsabgangsraten in Niedersachsen müssen immer auch im Zusammenhang mit dem - durch den starken Wohnungsbau der Wiederaufbauphase - jungen Wohnungsbestand gesehen werden. So lagen die Schwerpunkte der Wohnungspolitik lange Zeit in der quantitativen Versorgung der wachsenden Bevölkerung und in der Modernisierung von Altbauten, insbesondere in den Bereichen Sanitär und Heizung.

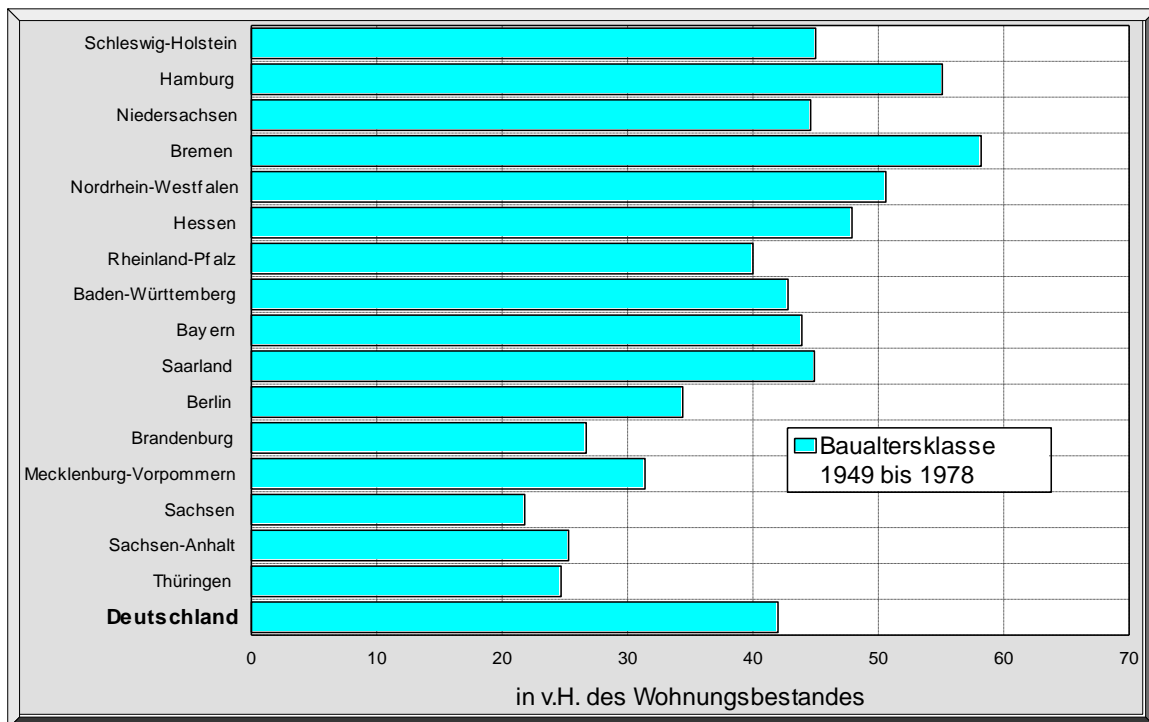
Inzwischen sind die Wohnungen der Wiederaufbauphase in die Jahre gekommen und auch viele der in den 1970er Jahren errichteten Geschosswohnungsbauten werden bereits seit längerem vor allem hinsichtlich ihrer sozialen Nachhaltigkeit hinterfragt.

Nachdem in Ostdeutschland bereits aktiv der Abriss von Wohnungen forciert wurde, muss dieses Tabu-Thema auch für Niedersachsen entdämonisiert werden. Auch wir Deutschen bauen offensichtlich nicht für die Ewigkeit. Spricht man mit Technikern von Wohnungsunternehmen, so wird von diesen häufig die Variante Abriss und Neubau gegenüber der Lösung Sanierung und Modernisierung bevorzugt, **weil im Neubau die heutigen, differenzierten Anforderungen am besten erfüllt werden können und im Falle der Sanierung nach wie vor ein altes Gebäude mit zum Teil unabänderlichen Schwächen etwa im Schallschutz oder bei den Raumhöhen erhalten bleibt**. Obwohl auch die Kosten häufig eher für Abriss und Neubau sprechen, sind wir nach wie vor ein Volk der Sanierer und Modernisierer.

Die Konzentration auf das Erhalten des Bestehenden erscheint vor dem Hintergrund einer zunehmenden Diskrepanz zwischen den Anforderungen an Wohnungen und dem in Teilen des Bestands Gebotenen zweifelhaft.

Wie viele Wohnungen wären aber aus qualitativen Gründen in Deutschland zu ersetzen? Die Anteile der von 1949 bis 1978 in Deutschland errichteten Wohnungen am Gesamtbestand zeigt Abbildung 2.

**Abbildung 2: Wohnungsbestand in der Baualtersklasse 1949 bis 1978 in den Bundesländern**



Niedersachsen zeigt einen mittleren Wert von etwa 45 %. Da keine ausreichenden Daten über den gegenwärtigen Modernisierungs- und Sanierungszustand des Wohnungsbestandes vorliegen, kann die quantitative Dimension letztlich nur grob abgeschätzt werden.

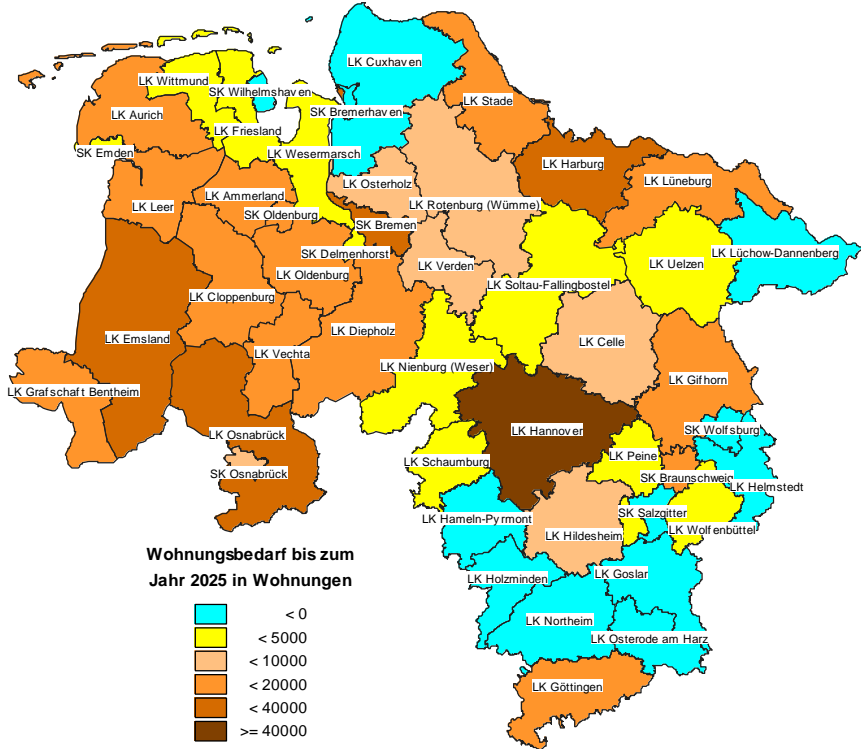
Zur quantitativen Abschätzung des qualitativen Zusatzbedarfs auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte wurden nach Baualtersklassen abgestufte Anteile nicht sanierungswürdiger Wohnungen (der höchste Anteil wurde den in den 1950er Jahren errichteten Wohnungen zugewiesen) angesetzt. Alle Baualtersklassen bis 1978 werden dabei einbezogen.

Im Ergebnis errechnet sich für Niedersachsen eine Größenordnung von rund 400.000 Wohnungen, die aus qualitativen Gründen durch Neubauten ersetzt werden sollten. Dies sind gut 10 % des gesamten Wohnungsbestandes. Da der größte Teil dieser Wohnungen gegenwärtig noch genutzt wird, muss der Bestandsersatz durch Neubauten über einen größeren Zeitraum von z. B. 20 Jahren verteilt werden.

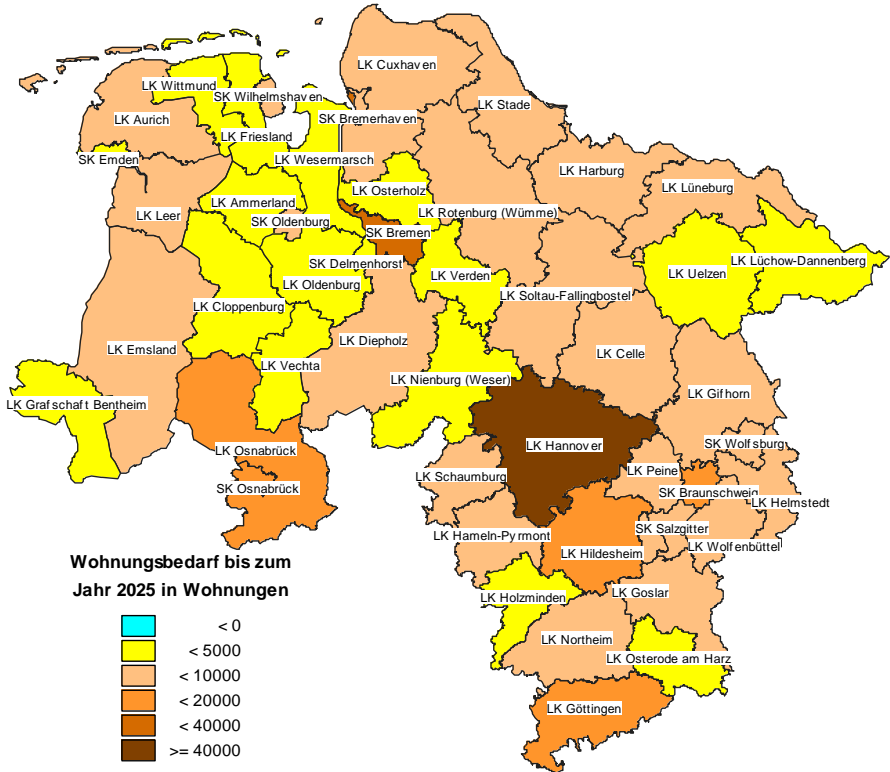
Daraus errechnet sich ein jährlicher qualitativer Zusatzbedarf in Höhe von 20.000 Wohnungen. Da ein Teil dieses Bedarfs auf Regionen entfällt, in denen der „klassische“ Wohnungsbedarf negativ ist, reduziert sich der jährliche Wert um etwa 2.500 Wohnungen.

Die regionale Verteilung des Wohnungsbedarfs zeigen die **Abbildungen 3 bis 5**.

**Abbildung 3: Demografisch abgeleiteter Wohnungsbedarf bis 2025 in Niedersachsen und Bremen**



**Abbildung 4: Qualitativer Zusatzbedarf bis 2025 in Niedersachsen und Bremen**



**Abbildung 5: Wohnungsbedarf insgesamt bis 2025 in Niedersachsen und Bremen**

