

**Landeshauptstadt Hannover**  
**Der Oberbürgermeister**  
**Amt für Koordinierung, Controlling**  
**und Stadtentwicklung**

# Wohnungsmarkt 2001

## Wohnungsmarktanalyse für die Landeshauptstadt Hannover

- Untersuchung im Rahmen der Entwicklung  
eines Wohnungsmarktbeobachtungssystems -

Bearbeitung:

Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.  
Königstr. 50 A, 30175 Hannover  
Telefon 0511/99094-0, Telefax 0511/99094-30  
Dipl.-Ök. Matthias Günther

In Kooperation mit der

Landeshauptstadt Hannover  
Amt für Koordinierung, Controlling  
und Stadtentwicklung  
Trammplatz 2, 30159 Hannover  
Telefon 0511/168-47792, Telefax 0511/168-45020  
Dipl.-Soz.wiss. Dr. Michael Klünder

## Inhalt:

<b>Tabellenverzeichnis</b>	<b>IV</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>V</b>
<b>1. Durchführung und Zielsetzung der Arbeiten</b>	<b>1</b>
<b>2. Die aktuelle Wohnungsmarktkonstellation in der Bundesrepublik Deutschland</b>	<b>2</b>
<b>3. Die Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Landeshauptstadt Hannover seit 1987</b>	<b>5</b>
<b>3.1 Bevölkerung</b>	<b>5</b>
<b>3.2 Bauintensität</b>	<b>14</b>
<b>3.3 Leerwohnungen und Untermieterhaushalte</b>	<b>17</b>
<b>3.4 Haushalte</b>	<b>19</b>
<b>3.5 Immobilien- und Mietpreise</b>	<b>22</b>
<b>3.6 Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot bis zum Jahr 2000</b>	<b>25</b>
<b>3.7 Die Entwicklung in den dreizehn Stadtbezirken</b>	<b>30</b>

**Tabellenverzeichnis:**

<b>Tabelle 1:</b>	<b>Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1987 bis 2000 in der Landeshauptstadt Hannover</b>	<b>5</b>
<b>Tabelle 2:</b>	<b>Entwicklung der erwachsenen Bevölkerung (23 Jahre und älter) von 1987 bis 2000 nach dem Status Wanderer/Einheimische in der Landeshauptstadt Hannover</b>	<b>12</b>
<b>Tabelle 3:</b>	<b>Bauintensität 1987 bis 2000 in der Landeshauptstadt Hannover</b>	<b>15</b>
<b>Tabelle 4:</b>	<b>Leerwohnungsreserve und Untermieter- Haushalte von 1987 bis 2000 in der Landeshauptstadt Hannover</b>	<b>18</b>
<b>Tabelle 5:</b>	<b>Entwicklung der Privathaushalte von 1987 bis 2000 in der Landeshauptstadt Hannover</b>	<b>20</b>
<b>Tabelle 6:</b>	<b>Preise für Bauland, freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Eigentumswohnungen (jeweils gute Lage bzw. guter Wohnwert) sowie der Mieten (Neubau, Erstvermietung; guter Wohnwert; ohne öffentlich geförderte Wohnungen) in der Landeshauptstadt Hannover seit 1987</b>	<b>22</b>

## Abbildungsverzeichnis:

<b>Abb. 1:</b>	<b>Wanderungssalden der Landeshauptstadt Hannover, des Kreises Hannover und des Landes Niedersachsen von 1988 bis 2000</b>	<b>7</b>
<b>Abb. 2:</b>	<b>Wanderungssalden der Landeshauptstadt Hannover von 1988 bis 2000</b>	<b>8</b>
<b>Abb. 3:</b>	<b>Wanderungsströme zwischen der Landeshauptstadt Hannover und verschiedenen „Regionen“ (Summe der Jahre 1988 bis 2000)</b>	<b>10</b>
<b>Abb. 4:</b>	<b>Alterstruktur der Bevölkerung in der Landeshauptstadt Hannover sowie die zeitverschobene Alterstruktur des Jahres 1987</b>	<b>11</b>
<b>Abb. 5:</b>	<b>Alterstruktur der Bevölkerung in der Landeshauptstadt Hannover und im Land Niedersachsen im Jahr 2000</b>	<b>13</b>
<b>Abb. 6:</b>	<b>Bauintensität 1987 bis 2000 in der Landeshauptstadt Hannover und im Landkreis Hannover im Vergleich zum Landesdurchschnitt</b>	<b>16</b>
<b>Abb. 7:</b>	<b>Aufbau und Abbau des Wohnungsdefizits in der Landeshauptstadt Hannover</b>	<b>21</b>
<b>Abb. 8:</b>	<b>Entwicklung des Wohnungsdefizits, verschiedener Immobilien- und Mietpreise ( jeweils mittlerer Wohnwert bzw. mittlere Lage) sowie der Lebenshaltungskosten in der Landeshauptstadt Hannover seit 1987</b>	<b>24</b>
<b>Abb. 9:</b>	<b>Die Entwicklung des Marktes für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Landeshauptstadt Hannover seit 1978</b>	<b>28</b>
<b>Abb. 10:</b>	<b>Die Entwicklung des Marktes für Geschößwohnungen in der Landeshauptstadt Hannover seit 1978</b>	<b>29</b>

<b>Abb. 11:</b>	<b>Bevölkerungsveränderung und Wohnungsbestandsveränderung von 1987 bis 2000 in den Stadtbezirken Hannovers</b>	<b>31</b>
<b>Abb. 12:</b>	<b>Veränderung der nur mit Nebenwohnsitz gemeldeten Personen in der Landeshauptstadt Hannover von 1987 bis 2000</b>	<b>33</b>
<b>Abb. 13:</b>	<b>Wanderungssaldo und Wohnungsbestandsveränderung von 1996 bis 1999 der Stadtbezirke Hannovers</b>	<b>34</b>
<b>Abb. 14:</b>	<b>Wanderungssaldo der Stadtbezirke Hannovers in der Summe der Jahre 1996 bis 2000 gegenüber der übrigen Stadt Hannover und dem Landkreis Hannover</b>	<b>36</b>
<b>Abb. 15:</b>	<b>Wanderungssaldo der Stadtbezirke Hannovers in der Summe der Jahre 1996 bis 2000 gegenüber dem übrigen Niedersachsen sowie den übrigen Bundesländern</b>	<b>37</b>
<b>Abb. 16:</b>	<b>Wanderungssaldo der Stadtbezirke Hannovers in der Summe der Jahre 1996 bis 2000 gegenüber dem Ausland und „unbekannt“</b>	<b>38</b>

# Abschlussbericht „Wohnungsmarktanalyse für die Landeshauptstadt Hannover zum Aufbau eines durch die Landeshauptstadt Hannover fortschreibbaren Wohnungsmarkt- beobachtungssystems“

## 1 Durchführung und Zielsetzung der Arbeiten

Im Jahr 2001 wurde das Pestel Institut von der Landeshauptstadt Hannover beauftragt, eine Wohnungsmarktanalyse sowie - auf dieser Analyse und den vorliegenden quantitativen Datensätzen basierend - ein durch die Verwaltung der Landeshauptstadt fortschreibbares Wohnungsmarktbeobachtungssystem zu erstellen.

Inhaltlich sollte im Rahmen der Analyse die globale Wohnungsmarktentwicklung und die spezifische Situation in der Landeshauptstadt und ihren 13 Stadtbezirken bis zum Jahresende 1999 bzw. bei entsprechender Datenlage bis zum Jahresende 2000 dargestellt werden. Das Wohnungsmarktbeobachtungssystem setzt weiterhin auf der Ebene der 120 statistischen Bezirke an und sollte insbesondere durch die Analyse von Zeitreihen seit der Volkszählung (1987) geeignete Indikatoren entwickeln, mittels derer die Veränderungen der Bewohnerstruktur der verschiedenen Quartiere kleinräumig beschreibbar sind.

Die hier vorgelegte Analyse beschreibt die Situation am Wohnungsmarkt daher entsprechend der Auftragszielsetzung „grobmaschig“ zunächst für die Bundesrepublik allgemein in Abschnitt 2. In Abschnitt 3 wird anschließend die Entwicklung und die spezifische Situation in der Landeshauptstadt Hannover und ihren 13 Stadtbezirken dargestellt. Feinere Auswertungen, die über das Wohnungsmarktbeobachtungssystem auf den verschiedenen Aggregationsebenen der Statistischen Bezirke sowie der Stadtteile durchgeführt werden können, werden zukünftig im jährlichen Zyklus vom Referat für Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Hannover als eigenständiger Bericht vorgestellt werden.

## 2 Die aktuelle Wohnungsmarktkonstellation in der Bundesrepublik Deutschland

Die Wohnungsmärkte Westdeutschlands waren in der ersten Hälfte der 90er Jahre von einer durch die enormen Zuzüge und die zeitweise zusätzlich ablaufende Haushaltsbildung der geburtenstarken Jahrgänge aus den 60er Jahren starken Übernachfrage geprägt. In dieser Phase stiegen die Preise stark an und Zuwanderer mussten vorübergehend in „Notlösungen“ wie z. B. Container-Wohnheimen u.ä. Unterkünften oder sogar in Hotels untergebracht werden. Der Wohnungsbau reagierte mit einer deutlichen Zeitverzögerung auf die demographischen Veränderungen.

Generell lässt sich feststellen, dass Preisbewegungen am Immobilienmarkt, **die von der allgemeinen Entwicklung der Lebenshaltungskosten nach oben oder unten abweichen, fast immer eine Ursache in der Veränderung der demographischen Basisparameter haben, die von den Anbietern zu spät erkannt werden bzw. auf die sie nur verzögert reagieren.**

Der Wohnungsmangel ist inzwischen überwunden. Die wenigen Standorte, an denen bereits wieder von einer neuen Wohnungsnot gesprochen wird (München, Stuttgart und Frankfurt), können insoweit ausgeklammert werden, als an diesen Standorten bereits seit Jahrzehnten die „Baumöglichkeiten“ weit hinter der wirtschaftlichen Dynamik zurückstehen. In den meisten Region Westdeutschlands zeigen sich dagegen bereits wieder mehr oder weniger stark ausgeprägte Leerstände. Eine derartige Leerstandsproblematik bestand bereits einmal Mitte der 80er Jahre. Die damals geführte Rückbau- bzw. Abrissdiskussion fand dann allerdings mit der demographischen Entwicklung ein rasches Ende. Im Gegensatz zur damaligen Situation muss heute jedoch festgestellt werden, dass aus der einheimischen Bevölkerung **kein** Nachfrageschub zu erwarten ist. Auch bezüglich der Auslandszuwanderung, die längerfristig sicher in verstärktem Maße erforderlich ist, muss aufgrund der Arbeitsmarktsituation für die nächsten Jahren von eher niedrigen Werten ausgegangen werden.

Damit lässt sich die heutige Wohnungsmarktsituation für weite Teile der Bundesrepublik folgendermaßen beschreiben:

- Die haushaltsbildenden Jahrgänge (18 bis 28 Jahre) sind um 30 % bis 40 % schwächer als noch vor 10 Jahren.
- Die geburtenstarken Jahrgänge sind in der Spitze etwa 36 Jahre und befinden sich damit in dem typischen „Bauherrenalter“, d.h. von diesen sehr starken Jahrgänge geht eine hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern und großen Wohnungen aus, wobei gleichzeitig kleinere Mietwohnungen freigezogen werden.
- An der Spitze der Alterspyramide werden durch die Haushaltsauflösungen überwiegend Miet(Geschoss)wohnungen frei, da von den Sterbefällen noch immer überwiegend Personen mit einer vergleichsweise geringen Eigentümerquote betroffen sind. Erst wenn die heute 60 bis 70jährigen in die Phase hoher Mortalität geraten, wird das Bestandsangebot an Ein- und

**Zweifamilienhauswohnungen erheblich zunehmen. Dies wird im Laufe der nächsten 10 Jahren geschehen.**

- **Der Neubau erfolgt an den meisten Standorten nicht mehr aufgrund des demographischen Drucks, sondern ist Ausdruck des stetigen Strebens der Bevölkerung nach höherer Wohnqualität.**
- **Weder zur Zeit noch in absehbarer Zukunft werden die Haushaltsbildungen und die weitere Singularisierung im Haushaltsbestand ausreichen, um die durch Haushaltsauflösungen sowie Umzüge in höherwertigen Wohnraum freiwerdenden Wohnungen vollständig zu füllen.**

**Insgesamt ist somit von weiter anwachsenden Leerständen im Bestand auszugehen, während die vorhandenen strukturellen Defizite (zu wenig Ein- und Zweifamilienhäuser, zu wenig große Mietwohnungen) vor allem durch Neubauten abgebaut werden. Deshalb ist zu erwarten, dass bei verhaltener Auslandszuwanderung (unter 200.000 Personen pro Jahr) auch in den kommenden Jahren die Neubautätigkeit deutlich über dem demographischen Wohnungsbedarf liegen wird.**

Wie in einer im Frühjahr 2001 veröffentlichten Untersuchung<sup>1</sup> aufgezeigt wurde, liegt der Neubaubedarf in Westdeutschland gegenwärtig lediglich in einer Größenordnung zwischen 200.000 und 250.000 Wohnungen pro Jahr, während die Fertigstellungswerte nach wie vor deutlich über 300.000 Wohnungen liegen. Auch in den neuen Bundesländern ist es eben nicht ein von der Bevölkerungsentwicklung ausgelöster Bedarf an Wohnungen, der zu Neubauten führt, sondern die strukturellen Defizite im Wohnungsbestand werden durch die Neubaunachfrage langsam abgebaut. In der Folge ist der Leerstand dort bereits dramatisch angestiegen und ein Ende dieser Entwicklung ist nicht in Sicht.

Vor diesem Hintergrund kann die jüngst veröffentlichte „Wohnungsbedarfsprognose“ der Bundesanstalt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), die für Westdeutschland einen „Wohnungsbedarf“ von durchschnittlich 376.000 Wohnungen pro Jahr ausweist, seitens der Gutachter nicht nachvollzogen werden.

Angesichts der in den meisten Regionen bereits mehr oder weniger deutlichen Überhangtendenzen steht deshalb heute nicht mehr die „Versorgung“ bzw. der „Wohnungsbedarf“ der privaten Haushalte im Vordergrund, sondern die Nachfrage nach der „**gewünschten Wohnform**“.

---

<sup>1</sup> Die Entwicklung des deutschen Wohnungsmarktes bis zum Jahr 2010; DSL Bank - ein Geschäftsbereich der Deutsche Postbank AG, Bonn Mai 2001

Dabei ist zu berücksichtigen, dass

- eine steigende Zahl von Haushalten nicht mehr die Wohnung (als notwendige Unterkunft) sucht, sondern qualitative Elemente anstrebt wie: Komfort, Sicherheit, Wohnprestige, mehr Fläche, einen eigenen Stil, mehr Licht, höhere Individualität, mehr Privatsphäre, ein Hobbyobjekt für die Freizeit, die Einbeziehung eines Gartens, die Möglichkeit, ein Haustier zu halten.
- die Nachfrage nach neuen Wohnungen in Geschossgebäuden weiter abnimmt und sich im wesentlichen auf Verdichtungsregionen beschränkt,
- eine zunehmende Zahl von Geschosswohnungen im Bestand die qualitativen Ansprüche des Publikums nicht mehr erfüllt.

Damit stehen vor allem die Städte, wo sich der größte Teil der qualitativen „Grenzwohnungen“ befindet, vor erheblichen Problemen. Die Stadt-Umland-Abwanderung wird erst in etwa 6 bis 8 Jahren, wenn die geburtenstarken Jahrgänge dem „Bauherrenalter“ entwachsen sind, stark zurückgehen. Mit sinkenden Einwohnerzahlen erfolgt zusätzlich eine Einschränkung der finanziellen Basis, während der Pflege des Wohnungsbestandes eine wachsende Bedeutung zukommt. Ein wesentliches Ziel muss dabei die Anpassung des Wohnungsbestandes an die sich verändernden Ansprüche der Bevölkerung sein. Da dies wirtschaftlich nicht in allen Fällen möglich ist, wurde die in den 80er Jahren begonnene „Rückbaudiskussion“ inzwischen wieder aufgenommen.

Dabei ist es nicht nur die nicht nachfragegerechte Größen- und Ausstattungsstruktur von Wohnungen, sondern als ganz wesentliches Problem muss notwendigerweise auch die **Belegungsstruktur** gesehen werden. Da mit sich entspannenden Wohnungsmärkten eine räumliche Konzentration der verschiedenen sozialen Milieus einhergeht, wird die allseits gewünschte „soziale Durchmischung“ der verschiedenen Wohnquartiere zunehmend schwieriger. Dies ist vom Grundsatz her unproblematisch, denn auch der weitaus größte Teil der „sozial Schwachen“ ist durchaus in der Lage, mit anderen Haushalten gemeinsam und geordnet in einem Wohngebäude zu leben. Kritisch ist dagegen die Konzentration so genannter „Störmieter“ in einzelnen Quartieren, was wiederum einen erhöhten Leerstand nach sich zieht. Diese Entwicklung ist in vielen Städten bereits weit vorangeschritten und hat zur Folge, dass trotz weiterhin fortbestehender **Unterversorgung** von Teilen der Bevölkerung freierwerdende Wohnungen in einzelnen Quartieren nicht zu belegen sind. Diese Problematik ist mit den Instrumenten der Wohnungspolitik nicht mehr lösbar; hier ist die Sozialpolitik gefordert, die eine aktive Betreuung der „Störmieter“ gewährleisten muss.

### 3 Die Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Landeshauptstadt Hannover seit 1987

#### 3.1 Bevölkerung

Die Entwicklung der Gesamtbevölkerung (Personen mit Hauptwohnsitz) und deren Veränderungsparameter zeigt **Tabelle 1** für die Landeshauptstadt Hannover seit 1987. Die Stadt hatte über den gesamten Zeitraum einen **negativen natürlichen Saldo** zwischen Geburten- und Sterbefällen, der in der Summe zu einem Bevölkerungsverlust von gut 17.000 Personen führte. Dieser wurde durch Wanderungsgewinne von insgesamt fast 32.000 Personen mehr als ausgeglichen, so dass sich die Einwohnerzahl um 14.600 bzw. 3,0 % erhöhte.

**Tabelle 1: Gesamtbevölkerung, Geburten, Sterbefälle und Wanderungssaldo von 1987 bis 2000 in der Landeshauptstadt Hannover**

Jahr	<i>Gesamtbevölkerung</i>	Geburten	Sterbefälle	Natürlicher Saldo	Wanderungssaldo
1987	492.330	4.347	6.635	-	-
1988	494.760	4.631	6.610	-1.979	4.409
1989	502.247	4.647	6.751	-2.104	9.591
1990	508.225	5.083	6.848	-1.765	7.743
1991	512.536	5.188	6.598	-1.410	5.721
1992	518.984	5.153	6.627	-1.474	7.922
1993	519.874	5.356	6.421	-1.065	1.955
1994	519.212	5.277	6.317	-1.040	378
1995	516.125	4.998	6.480	-1.482	-1.605
1996	515.521	5.075	6.362	-1.287	683
1997	512.286	5.158	6.025	-867	-2.368
1998	508.604	5.159	5.972	-813	-2.869
1999	507.433	4.900	5.542	-642	-529
2000	506.950	4.728	5.972	-1.244	761
<b>Zunahme:</b>	<b>14.620</b>			<b>-17.172</b>	<b>31.792</b>
<b>in v.H.:</b>	<b>3,0%</b>			<b>-3,5%</b>	<b>6,5%</b>

Bevölkerungsstand jeweils per 31. 12.

Quelle: Landeshauptstadt Hannover

Der Wanderungsgewinn entstand nahezu ausschließlich in den von den Grenzöffnungen zu Osteuropa und der Wiedervereinigung Deutschlands geprägten Jahren 1988 bis 1993; in den darauf folgenden Jahren überwogen die Abwanderungen.

Die relativen Zuwanderungssalden der Landeshauptstadt lagen von 1988 bis 1992 fast immer über denen des Landes und auch über denen des Kreises Hannover, wie **Abbildung 1** zeigt. Mit dem Abflachen der Wanderungsgewinne Niedersachsens gingen die Salden in Hannover dann aber drastisch

zurück und vor allem in den Jahren 1995, 1997 und 1998 verlor die Landeshauptstadt durch die Wanderungsbewegungen deutlich an Bevölkerung, während das Land und der Kreis noch Wanderungsgewinne aufwiesen.

Die Wanderungssalden gegenüber verschiedenen Regionen sind in **Abbildung 2** dargestellt. Die Salden gegenüber Friedland und Bramsche wurden gesondert ausgewiesen, weil über die dortigen Durchgangslager Spätaussiedler auf die einzelnen Kommunen des Landes verteilt wurden. Die Wanderungsgewinne aus diesen beiden Kommunen lagen mit durchschnittlich gut 700 Personen pro Jahr (9.200 Personen über den betrachteten Zeitraum) auf einem relativ niedrigen Niveau. Diese Zuwanderungen aus Friedland und Bramsche zeigen allerdings nur die direkten Zuzüge von Spätaussiedlern von 1988 bis 2000. Nach Erkenntnissen der Stadt leben heute rd. 20.000 Spätaussiedler in der Landeshauptstadt Hannover. Der Anteil an der Bevölkerung liegt damit bei knapp 4 % und entspricht etwa dem Landesdurchschnitt.

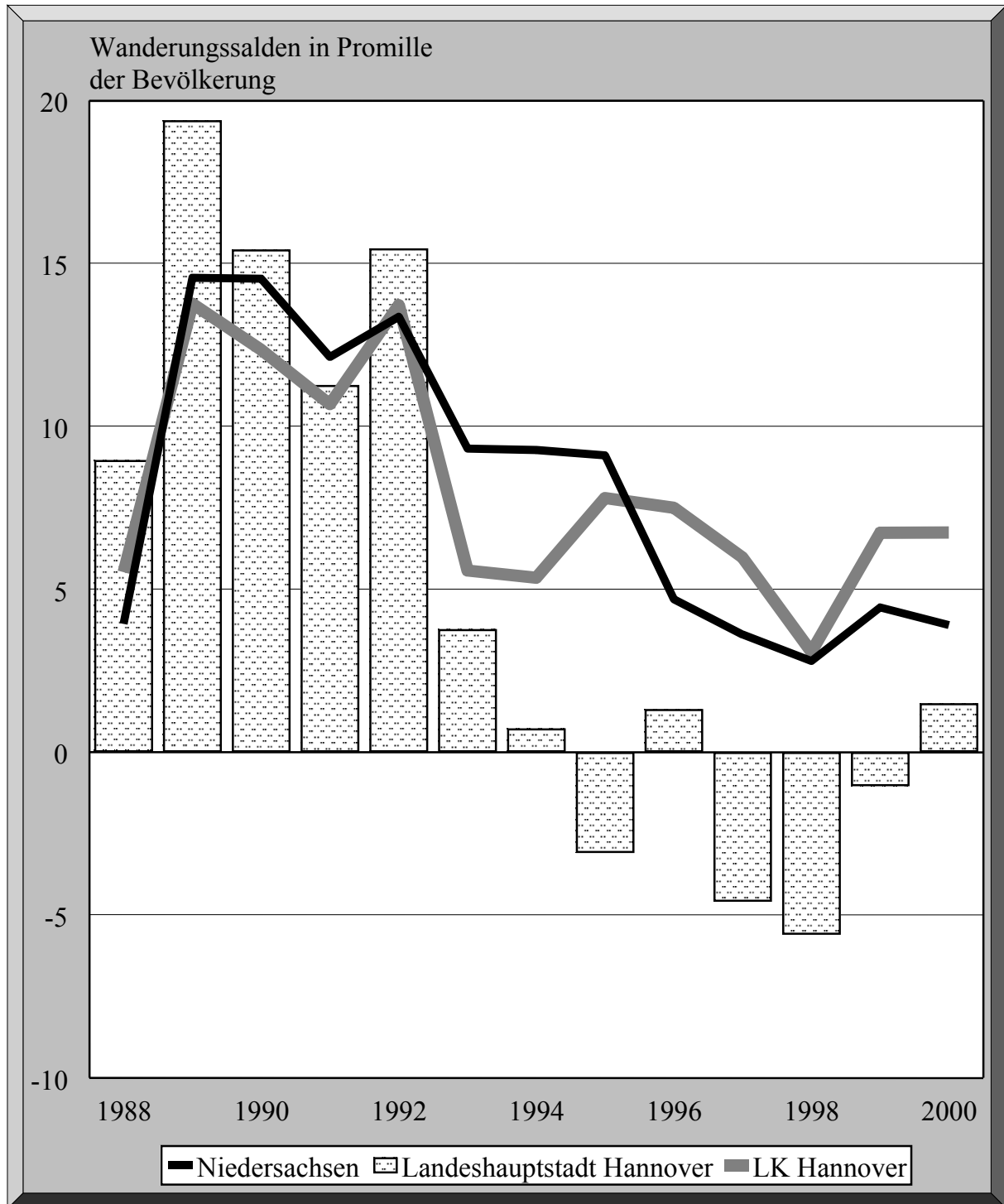
Bei den Wanderungsbewegungen zwischen der Landeshauptstadt Hannover und dem Kreis Hannover zeigen sich deutliche Wanderungsverluste, die auch in den Jahren 1999 und 2000 auf einem hohen Niveau von etwa 2.400 Personen pro Jahr lagen.

Aus dem übrigen Niedersachsen gewinnt die Landeshauptstadt ständig Bevölkerung, was für Universitätsstädte durchaus typisch ist.

Gegenüber den übrigen alten Bundesländern war die Wanderungsbilanz von 1989 bis 1994 positiv. Seitdem überwiegen die Abwanderungen und in der Summe war der Wanderungssaldo schwach negativ. Dieser Verluste konnte in der Vergangenheit durch entsprechende Gewinne aus den neuen Bundesländern mehr als ausgeglichen werden. Gerade in den vergangenen beiden Jahren zeigen sich wieder deutlich ansteigende Wanderungsgewinne aus den neuen Ländern. Der Grund für dieses Ansteigen der Zuwanderungen liegt in der dort nach wie vor hohen Arbeitslosigkeit bei gleichzeitig starken ins Erwerbsleben drängenden Jahrgängen.

Die Auslandszuwanderungen hatten bis 1993 wesentlich zu den hohen Wanderungsgewinnen beigetragen. In den vergangenen Jahren waren die Salden schwach negativ, was vor allem auf die Rückkehr von Bürgerkriegsflüchtlingen zurückzuführen sein dürfte.

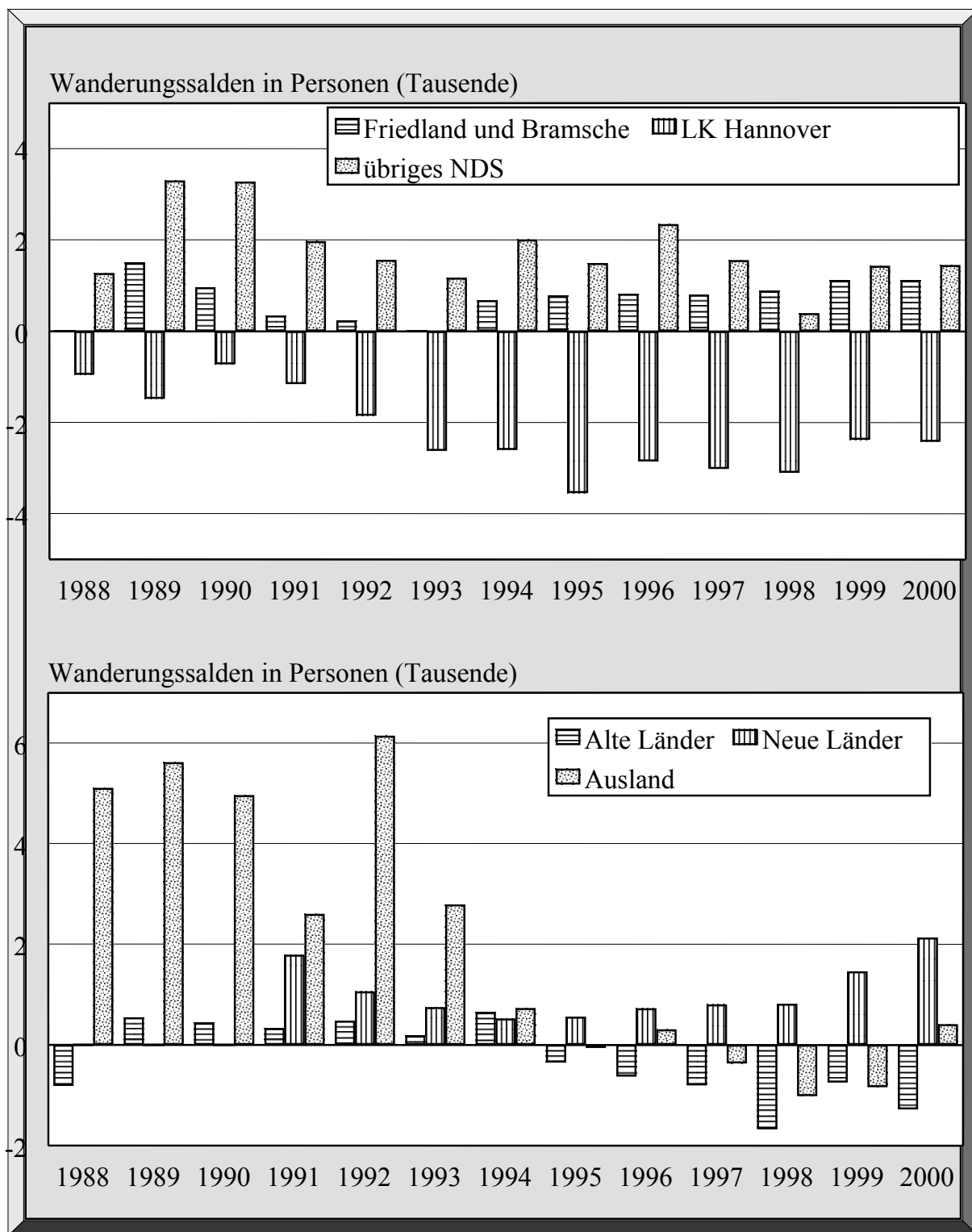
## Abbildung 1: Wanderungssalden der Landeshauptstadt Hannover, des Landkreises Hannover und des Landes Niedersachsen von 1988 bis 2000



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen;  
Landeshauptstadt Hannover

Pestel Institut 2002

## Abbildung 2: Wanderungssalden der Landeshauptstadt Hannover von 1988 bis 2000



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen; Landeshauptstadt Hannover

Pestel Institut 2002

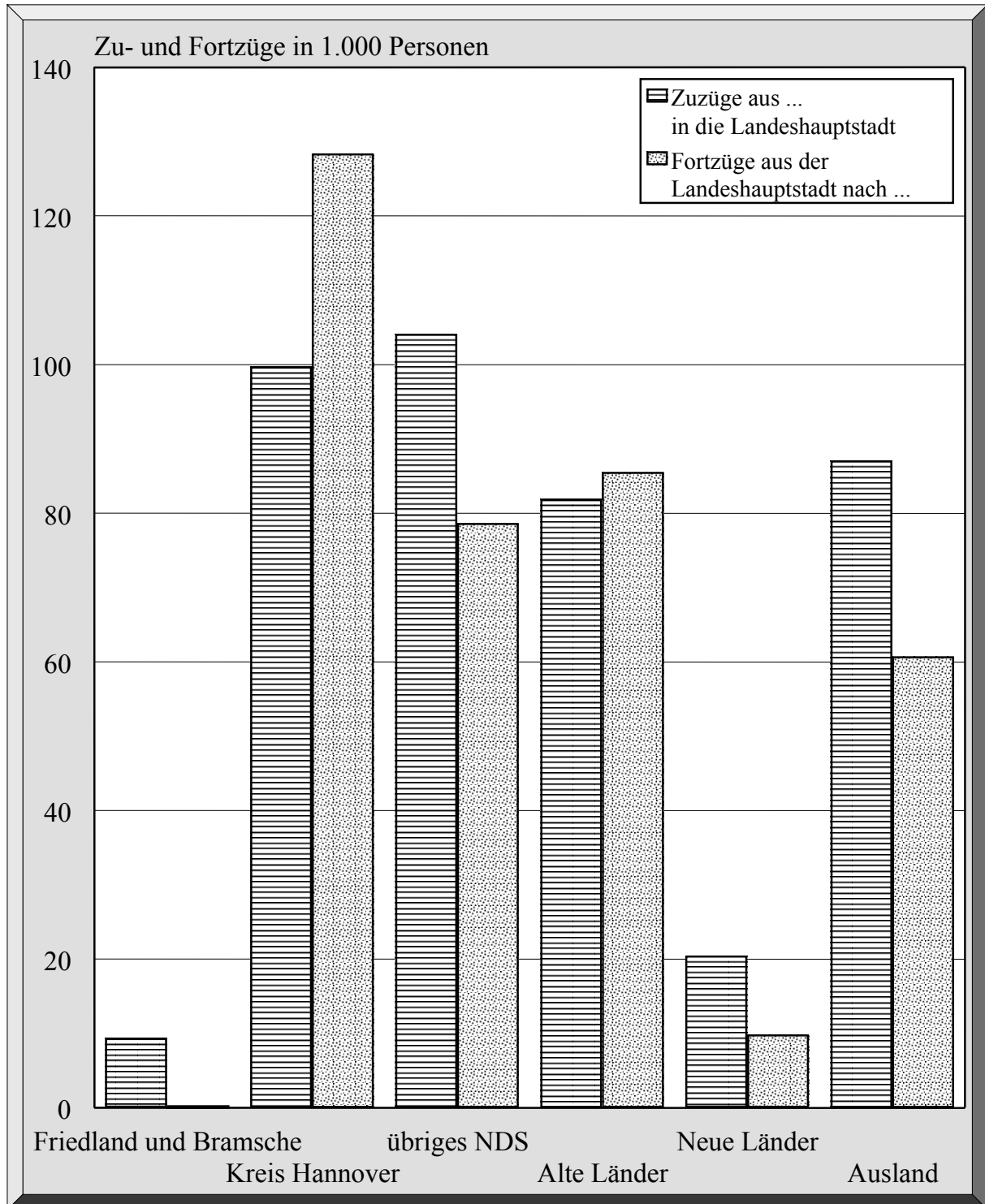
Das Wanderungsvolumen der Jahre 1988 bis 2000 zeigt **Abbildung 3**. Insgesamt zogen in diesen 13 Jahren rd. 400.000 Personen nach Hannover und 370.000 Einwohner verließen die Stadt. Von den Zuzüglern kamen nur 2,3 % aus Friedland und Bramsche. Aus den neuen Bundesländern kamen gut 5 % der Zugezogenen. Es folgen die übrigen alten Bundesländer mit einem Anteil von gut 20 % und das Ausland mit 21 %. Aus dem Kreis Hannover kamen mit knapp 25 % nur geringfügig weniger Zuwanderer als aus dem übrigen Niedersachsen (26 %).

Die Verteilung der, wesentlich geringeren, Abwanderungen unterscheidet sich stark von der Zuwanderungsstruktur. Nach Friedland und Bramsche zogen nur 0,1 % der Abwanderer und auch der Anteil der neuen Bundesländer lag mit 2,7 % wesentlich niedriger als bei den Zuzügen. Bei geringem Wanderungsvolumen zeigen sich daher deutliche Wanderungsgewinne der Landeshauptstadt. Auch beim Ausland und dem übrigen Niedersachsen ist der Anteil an den Abwanderungen aus Hannover deutlich geringer als der Anteil an den Zuwanderungen. Dagegen haben die übrigen alten Bundesländer und vor allem der Kreis Hannover einen höheren Anteil an den Abwanderungen aus Hannover. Mehr als ein Drittel der Abwanderungen entfielen allein auf den Kreis Hannover.

Die Auswirkungen der natürlichen Bevölkerungsbewegung und der Wanderungen auf die Altersstruktur in der Landeshauptstadt Hannover zeigt **Abbildung 4**. Um die strukturellen Veränderungen der vergangenen Jahre zu verdeutlichen, wurde über die Altersstruktur des Jahres 2000 die entsprechende um dreizehn Jahre verschobene Jahrgangsstärke der Bevölkerung im Jahr 1987, aufgefüllt um die jährlichen Geburtenzahlen, als Linie eingezeichnet. Da die Sterbefälle erst oberhalb des 60. Lebensjahres zu deutlichen Reduzierungen der Jahrgangsstärken führen, sind die darunter liegenden Differenzen zwischen der Altersstruktur des Jahres 2000 und der des Jahres 1987 nahezu ausschließlich durch die Wanderungsbewegungen verursacht.

Deutliche Wanderungsgewinne weisen die heute 20 bis 35jährigen auf. Diese durchaus typische Ausbildungszuwanderung wird aber durch Verluste in allen übrigen Altersstufen z. T. wieder aufgezehrt. Die Wanderungsverluste bei den 0 bis 15jährigen und den 40 bis 50jährigen sind vor allem auf die bereits angesprochene Stadt-Umland-Abwanderung zurückzuführen. Aber auch in den höheren Altersstufen weist die Stadt Hannover, wie praktisch alle westdeutschen Oberzentren, stetige Wanderungsverluste an das Umland auf.

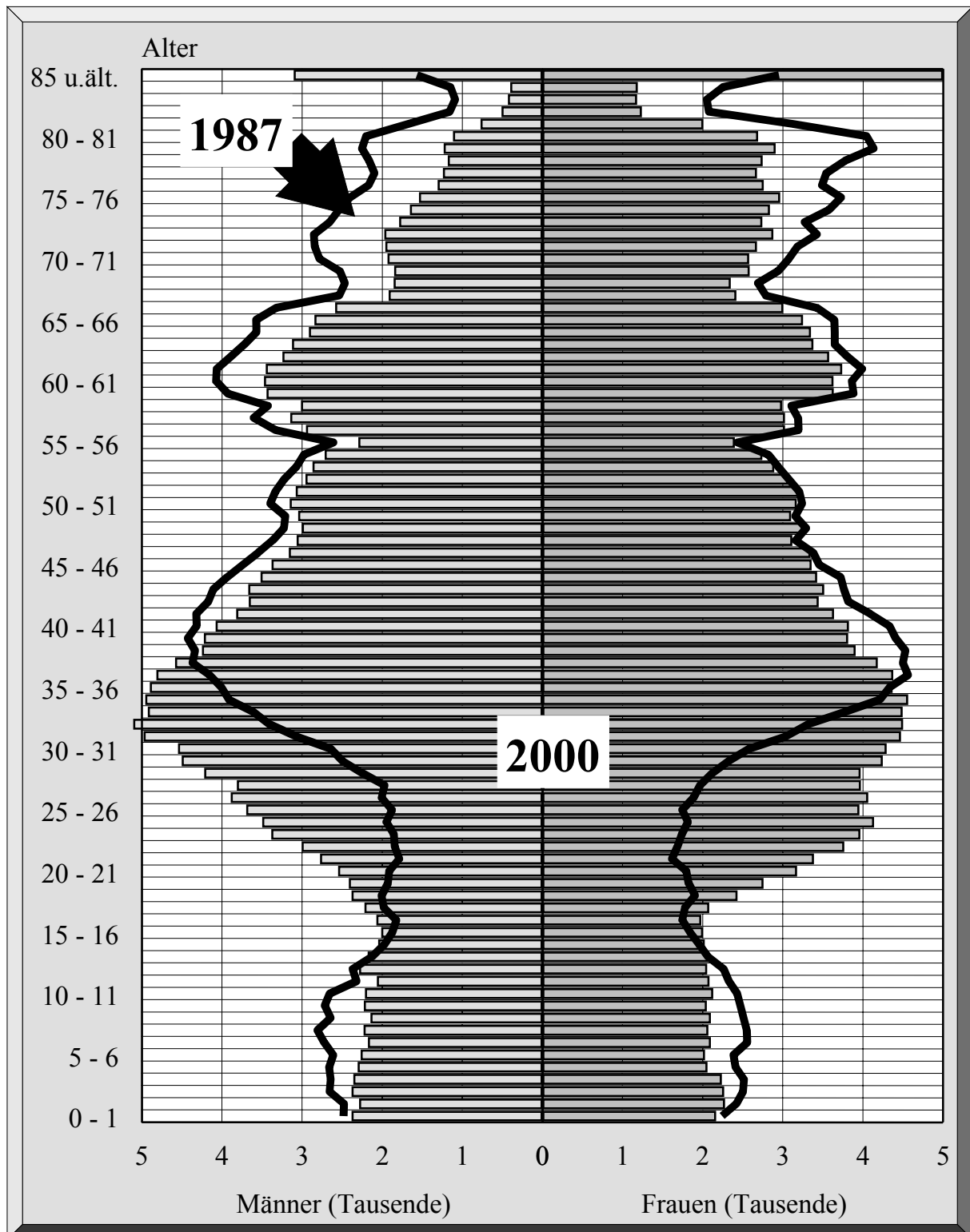
**Abbildung 3: Wanderungsströme zwischen der Landeshauptstadt Hannover und verschiedenen "Regionen" (Summe der Jahre 1988 bis 2000)**



Quelle: Landeshauptstadt Hannover

Pestel Institut 2002

**Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung in der Landeshauptstadt Hannover sowie die zeitverschobene Altersstruktur des Jahres 1987**



Quelle: Landeshauptstadt Hannover

Pestel Institut 2002

Zwischen den Altersstrukturen in der Landeshauptstadt Hannover und dem Land Niedersachsen gibt es erhebliche Abweichungen, wie **Abbildung 5** zeigt. Stärker besetzt sind die Altersgruppen der 20 bis 40jährigen sowie der über 75jährigen. Der Anteil an Einwohnern unterhalb des 20. Lebensjahres an der Gesamtbevölkerung liegt dagegen nur bei knapp 80 % des Landesdurchschnitts. Ähnliche Abweichungen sind allerdings nicht nur in Hannover zu finden, sondern generell in Universitätsstädten.

Als Indikator für die Untersuchung des Bedarfsdrucks am Wohnungsmarkt wird ausschließlich die Entwicklung der erwachsenen Bevölkerung herangezogen. Zwischen dem 18. und 30. Lebensjahr verlassen die Kinder den Haushalt ihrer Eltern und der Übergang vom 22. zum 23. Lebensjahr entspricht etwa dem Mittelwert dieses Lösungszeitraumes. Als Erwachsene werden deshalb alle Personen die 23 Jahre und älter sind gezählt. Die in **Tabelle 2** ausgewiesene Zahl der **Erwachsenen** hat sich in der Landeshauptstadt Hannover nach 1987 von 385.000 auf 401.000 Personen erhöht. Mit einer Steigerung von 4,1 % hat sich die Erwachsenenzahl in Hannover somit erheblich schwächer erhöht als im Landesdurchschnitt (14 %).

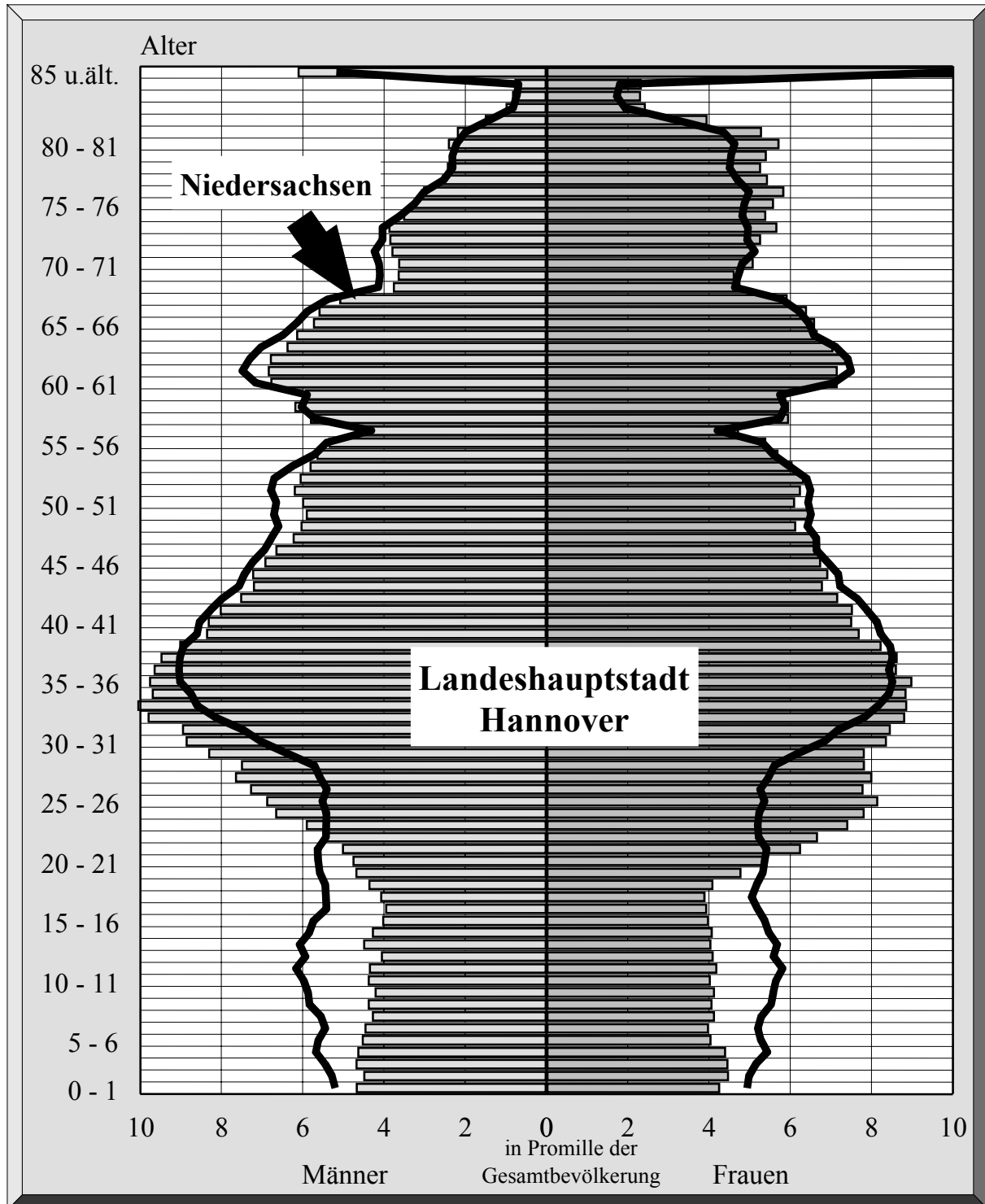
**Tabelle 2: Entwicklung der erwachsenen Bevölkerung (23 Jahre und älter) von 1987 bis 2000 nach dem Status Wanderer/Einheimische in der Landeshauptstadt Hannover**

Jahr	Erwachsene (23 J. u. ä.)	Differenz	davon:	
			Wanderer	Einheimische
1987	384.933	-	-	-
1988	388.748	3.815	2.013	1.802
1989	395.417	6.669	4.743	1.926
1990	401.105	5.688	3.625	2.063
1991	406.196	5.091	2.651	2.440
1992	411.766	5.570	3.593	1.977
1993	413.146	1.380	-198	1.578
1994	413.427	281	-1.156	1.437
1995	411.057	-2.370	-3.069	699
1996	409.355	-1.702	-2.089	387
1997	406.197	-3.158	-4.031	873
1998	402.810	-3.387	-1.419	-1.968
1999	401.594	-1.216	161	-1.377
2000	400.701	-893	1.025	-1.918
<b>Zunahme:</b>	<b>15.768</b>		<b>5.849</b>	<b>9.919</b>
<b>in v.H.:</b>	<b>4,1%</b>		<b>1,5%</b>	<b>2,6%</b>

Bevölkerungsstand jeweils per 31. 12.

Quelle: Landeshauptstadt Hannover

**Abbildung 5: Altersstruktur der Bevölkerung in der Landeshauptstadt Hannover und im Land Niedersachsen im Jahr 2000**



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen; Landeshauptstadt Hannover

Pestel Institut 2002

Die Zusammensetzung dieser Bevölkerungsentwicklung ist ebenfalls in **Tabelle 2** ausgewiesen: Es zeigt sich, dass der Zuwachs an erwachsener Bevölkerung zu gut 60 % auf die Entwicklung aus der einheimischen Bevölkerung heraus zurückzuführen ist. Hier macht sich die für eine Universitätsstadt typische Altersstruktur vor allem der Zuwanderer bemerkbar. Die Studenten ziehen i.d.R. vor Erreichen des 23. Lebensjahres in die Stadt und überqueren dann quasi als „Einheimische“ die Schwelle zum Erwachsenenalter.

Die Entwicklung der Erwachsenenanzahl aus der einheimischen Bevölkerung heraus zeigt aber auch die Verschiebung des „Geburtenberges der 60er Jahre“. Die Angehörigen dieser geburtenstarken Jahrgänge waren 1987 zwischen 19 bis 29 Jahre alt. Damit hatten die ersten Jahrgänge dieser Gruppe im Jahr 1987 die Haushaltsbildungsphase bereits erreicht. In diesem und den darauf folgenden Jahren überschritten die geburtenstärksten Jahrgänge die Grenze zum 23. Lebensjahr und die Erwachsenenanzahl stieg jährlich um rd. 2.000 Personen. Seit den frühen neunziger Jahren hat sich das Bild gewandelt: Die stärksten Jahrgänge haben die Altersgrenze von 23 Jahren passiert und die Zahl der Übergänge in das „Erwachsenen-Alter“ nahm ab. Der Saldo hat sich stark abgeschwächt und war in den letzten drei Jahren bereits negativ.

### 3.2 Bauintensität

Mit Bauintensität wird die Zahl der jährlich fertiggestellten Neubauwohnungen im Verhältnis zum Wohnungsbestand bezeichnet. In **Tabelle 3** sind die Daten der Wohnungsbestandsstatistik der Landeshauptstadt sowie die sich daraus ergebenden Veränderungen in den Spalten 2 und 3 aufgeführt. In den Spalten 4 und 5 sind zum Vergleich die entsprechenden Werte des Statistischen Landesamtes ausgewiesen. Ab 1996 zeigen sich zwar in den einzelnen Jahren starke Differenzen, die sich über die Jahre aber wieder ausgleichen. Wie **Abbildung 6** zeigt, lag im Jahre 1987 die Bauintensität in der Landeshauptstadt Hannover mit 0,3 % des Bestandes sogar noch unter dem Landesdurchschnitt von 0,6 %. Anschließend stieg wie im gesamten Land die Bautätigkeit an, es wurde aber nur in dem „Ausnahmejahr“ 1999 (neben der Bebauung des Kronsberg sind in der Fertigstellungszahl auch Nachmeldungen für die vorhergehenden Jahre enthalten) eine Bauintensität von über 1 % erreicht. Die durchschnittliche Bauintensität zählt mit nur 0,6 % zu den landesweit niedrigsten überhaupt. Im Kreis Hannover entsprach dagegen sowohl der Verlauf als auch das Niveau der Bauintensität dem Landesdurchschnitt.

Die Bautätigkeit reagierte aber auch in der Landeshauptstadt mit einer erheblichen Zeitverzögerung auf den starken Zuwanderungsstrom ab Ende der 80er Jahre. Inzwischen ist die Bautätigkeit wieder stark rückläufig und im Jahr 2000 wurden nur noch knapp 800 Wohnungen genehmigt.

**Tabelle 3: Bauintensität 1987 bis 2000 in der Landeshauptstadt Hannover**

<b>Jahr</b>	<b>Wohnungs- Bestand 1)</b>	<b>Verän- derung 1)</b>	<b>Wohnungs- Bestand 2)</b>	<b>Verän- derung 2)</b>	<b>Neubautä- tigkeit 2)</b>	<b>Bauin- tensität 2)</b>
1	2	3	4	5	6	7
1987	260.186	-	260.172	-	780	0,30%
1988	261.335	1.149	261.238	1.066	1.143	0,44%
1989	262.427	1.092	262.330	1.092	1.142	0,44%
1990	264.265	1.838	264.134	1.804	1.864	0,71%
1991	266.634	2.369	266.503	2.369	2.399	0,90%
1992	269.126	2.492	268.997	2.494	2.514	0,93%
1993	271.039	1.913	270.910	1.913	1.967	0,73%
1994	273.055	2.016	272.926	2.016	2.077	0,76%
1995	275.466	2.411	275.338	2.412	2.407	0,87%
1996	277.064	1.598	276.799	1.461	1.455	0,53%
1997	277.661	597	277.533	734	731	0,26%
1998	278.269	608	277.540	7	7	0,00%
1999	281.787	3.518	281.656	4.116	4.111	1,46%
2000 3)	283.187	1.400	283.187	1.531	1.529	0,54%

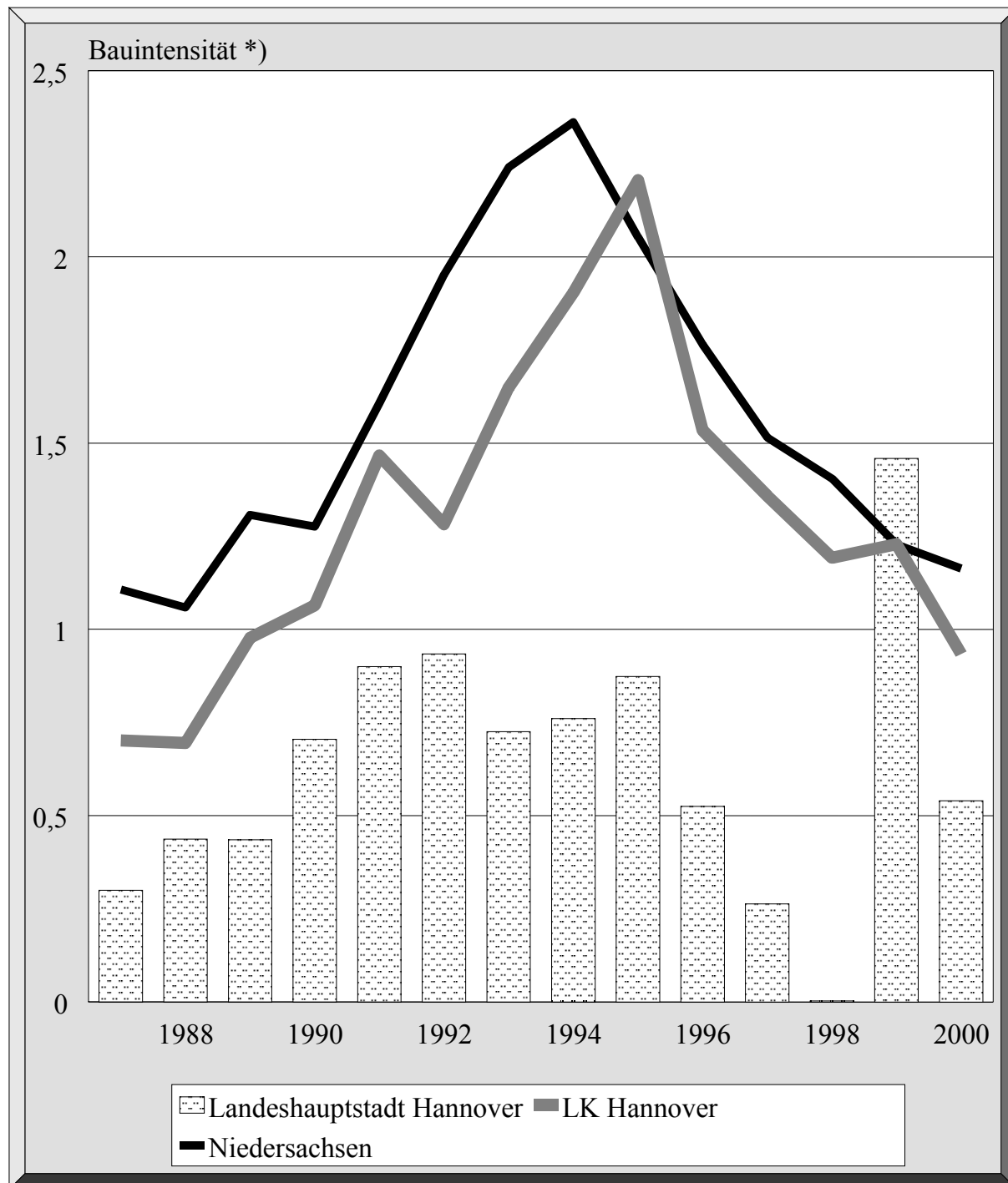
1) Wohnungsbestandsstatistik der Stadt Hannover

2) Wohnungsstatistik des Statistischen Landesamtes

3) Wohnungsbestandsveränderung geschätzt

Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen, eigene Berechnungen

**Abbildung 6: Bauintensität 1987 bis 2000 in der Landeshauptstadt Hannover und im Landkreis Hannover im Vergleich zum Landesdurchschnitt**



\*) Wohnungsfertigstellungen in v. H. des Bestandes

Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen;  
Landeshauptstadt Hannover; eigene Berechnungen

Pestel Institut 2002

### 3.3 Leerwohnungen und Untermieterhaushalte

Zur Abschätzung der Haushalts- und Wohnungsmarktentwicklung ist es weiterhin notwendig, Annahmen zur Veränderung der **Wohnungsleerstände** (Mobilitätsreserve) und der **Untermieterhaushalte** (einschl. Untermieter in Wohngemeinschaften) seit dem Basisjahr 1987 zu treffen. Regionale Daten zu diesen Größen stehen nur aus der Volkszählung zur Verfügung. Deshalb erfolgt die Fortschreibung mittels eines Simulationsmodells, dass die landesweit über die Mikrozonen bzw. die Wohnungsstichproben ermittelten Trends unter Beachtung der regionalen Besonderheiten auf die Region überträgt. Dieses zur Feststellung des Wohnungsdefizits/-überhangs verwendete Modell versucht zunächst, die sich neu bildenden Haushalte in den Wohnungsneubauten und frei werdenden Wohnungen unterzubringen. Wollen sich mehr Haushalte bilden, werden die Untermieterzahlen erhöht und die Leerwohnungsreserve vermindert. Beides dient als Puffer zur Unterbringung der sich neu bildenden Haushalte über den Zugang an neuen Wohnungen hinaus.

Die Veränderung der Leerstände und der Untermietverhältnisse zwischen den Jahren 1987 und 2000 zeigt **Tabelle 4** im Überblick.

Für ein problemloses Umziehen wird von uns eine notwendige **Mobilitätsreserve** von 2 % des Wohnungsbestandes als notwendig angesetzt. Sinkt die Leerwohnungsreserve unter diesen Wert ab, so bilden sich Umzugsstaus, d.h. die umzugswilligen Haushalte müssen auf das Freiwerden oder den Neubau einer Wohnung warten und behindern ihrerseits wieder Haushalte, die in ihre bisherige Wohnung ziehen wollen. Deshalb bedeutet Wohnungsleerstand nicht unbedingt „unvermietet“ oder „ungenutzt“. So tritt der Zustand „nicht bewohnt“ praktisch bei jedem Mieter- oder Eigentümerwechsel auf, weil Schönheitsreparaturen oder Sanierungen vor dem Neubezug durchgeführt werden. Es handelt sich bei der Mobilitätsreserve somit nicht um dauerhafte Leerstände oder sogar Wohnungsüberhänge, sondern lediglich um die kurzfristigen Leerstände beim Nutzerwechsel bzw. vor dem Erstbezug. Erst wenn der Leerstand deutlich über die Mobilitätsreserve hinausgeht, muss von ersten Vermarktungsproblemen ausgegangen werden.

Im Jahr **1987** gab es in der Landeshauptstadt Hannover gut **3.500 leerstehende Wohnungen**. Die Zahl entsprach damals 1,4 % des Wohnungsbestandes und lag damit unter der von uns als notwendig erachteten Mobilitätsreserve von 2 % des Bestandes. Es muss somit davon ausgegangen werden, dass die Mitte der 80er Jahre bundesweit aufgetretenen Leerstände in der Landeshauptstadt Hannover 1987 weitgehend vom Markt verarbeitet waren. Für das Jahr 2000 errechnet das Modell aufgrund der Baufertigstellungen und der Haushaltsentwicklung knapp 8.000 Leerwohnungen. Der Leerwohnungsbestand liegt damit heute bei 2,8 %, nachdem er zwischenzeitlich auf einen Stand von unter 1 % gesunken sein dürfte. Es errechnet damit ein Überhang an Wohnungen. Die Wieder- und Neuvermietung von Wohnungen dürfte sich insbesondere im unteren Qualitätssegment und in unbeliebten Lagen inzwischen erheblich schwieriger gestalten als Anfang der 90er Jahre.

**Tabelle 4: Leerwohnungsreserve und Untermieter-Haushalte von 1987 bis 2000 in der Landeshauptstadt Hannover**

Jahr	Leerwohnungen 1)			Untermieterhaushalte 2)		
	Bestand-Ist	Bestand-Soll	Defizit	Bestand-Ist	Bestand-Soll	Defizit
1987	3.531	5.204	1.673	11.118	11.118	0
1988	3.241	5.227	1.986	11.442	11.372	70
1989	2.779	5.249	2.470	12.310	11.984	326
1990	2.515	5.285	2.770	12.801	12.265	536
1991	2.389	5.333	2.944	13.205	12.342	863
1992	2.295	5.383	3.088	13.484	12.461	1.023
1993	2.356	5.421	3.065	13.264	12.176	1.088
1994	2.396	5.461	3.065	12.839	11.878	961
1995	2.897	5.509	2.612	12.103	11.387	716
1996	3.222	5.541	2.319	11.585	11.034	551
1997	3.707	5.553	1.846	10.948	10.559	389
1998	4.811	5.565	754	10.404	10.102	302
1999	7.649	5.636	-2.013	10.082	9.797	285
2000	7.949	5.664	-2.285	9.769	9.769	0

1) Bestand-Soll: 2 % des Wohnungsbestandes

2) Bestand-Soll: Veränderung entsprechend der Entwicklung der 20-30jährigen

Quelle: eigene Berechnungen

Mit einem **Untermieteranteil** von 4 % an allen Haushalten lag die Landeshauptstadt Hannover im Jahre 1987 über dem Niveau des Landesdurchschnitts von 3,1 %. Durch den Druck am Wohnungsmarkt und die Altersstrukturveränderungen dürfte sich bis zum Jahr 1992 die Zahl der Untermietverhältnisse zunächst leicht erhöht haben. In der Folgezeit wird die Zahl der Untermieter dann aber wieder deutlich gesunken sein, so dass der Untermieteranteil heute nur noch bei etwa 3,4 % liegt. Der „Soll-Wert“ der Zahl der Untermieterhaushalte wurde dabei an die Entwicklung der Altersgruppe der 20 bis 30jährigen gekoppelt, da die Untermietverhältnisse heute weit überwiegend in Form von Wohngemeinschaften von Personen dieser Altersgruppe begründet werden.

Keine quantitativen Daten liegen zu den durch den Abzug des britischen Militärs in der ersten Hälfte der 90er Jahre freigewordenen Wohnungen vor. Es handelte sich jedoch nach Einschätzung der Stadtverwaltung nur um eine geringe Anzahl an Wohnungen.

### 3.4 Haushalte

Als Haushalt werden im wohnungswirtschaftlichen Sinn alleinwohnende Einzelpersonen oder Gemeinschaften von Personen verstanden, die mit einem gemeinsamen Budget wirtschaften und sich eine Wohnung teilen. Im Sinne dieser Definition bilden Untermieter eigene Haushalte, so dass in diesem Fall mehrere Haushalte eine Wohnung belegen. Andererseits werden damit im Gegensatz z. B. zu den Mikrozensen bei den Eltern wohnende „erwachsene Kinder mit eigenem Einkommen“ nicht als eigene Haushalte erfasst.

Zusätzliche Haushalte können sich „modellhaft“ nur im dem Maße bilden, wie

- zusätzliche Wohnungen verfügbar sind,
- die Leerwohnungsreserve abgebaut werden kann und/oder
- sich zusätzliche Untermietverhältnisse einstellen.

Weitere „Notlösungen“ wie z. B. die zeitweise Unterbringung von Haushalten in extra geschaffenen Wohnheimen oder gar in Hotels werden in der modellhaften Betrachtung nicht berücksichtigt.

Bezogen auf die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in der Landeshauptstadt Hannover ergab sich zum Jahresende 1987 eine durchschnittliche Zahl von 1,404 Erwachsenen pro Haushalt. Wie **Tabelle 5** zeigt, erhöhte sich die Haushaltszahl bis zum Jahr 2000 auf 291.000. Die durchschnittliche Haushaltsgröße erwachsener Personen (ohne Kinder) liegt inzwischen mit 1,375 deutlich unter dem Wert des Jahres 1987. Damit ist die Singularisierung der Bevölkerung bereits wieder auf den langfristigen Pfad eingeschwenkt, nachdem sich zwischenzeitlich der seit den 60er Jahren zu beobachtende Singularisierungstrend umgekehrt hatte. Ursächlich für die Singularisierung sind die sinkende Heiratsneigung, das frühere Lösen der Kinder aus dem Haushalt der Eltern und die zunehmende Zahl der Witwenhaushalte durch die schneller ansteigende Lebenserwartung von Frauen. Entgegen diesem langfristigen Trend war die Zahl der Haushalte bis Anfang der 90er Jahre deutlich langsamer gestiegen als die Zahl der Erwachsenen.

Der Grund für die gegenläufige Entwicklung lag im zu geringen Angebot an neuen Wohnungen bei gleichzeitig starker Steigerung der Erwachsenenanzahl. Da das Neubauangebot von Wohnungen und die jährlich durch Sterbefälle und Fortzüge freiwerdenden Wohnungen nicht mit der Zahl „neuer“ junger Erwachsener und den Zuwanderern Schritt halten konnte, wurden erwachsene Kinder daran gehindert, sich aus dem Haushalt der Eltern zu lösen; Zuwanderer mussten vorübergehend in Wohnheimen, Hotels u.ä. ausweichen. Auch die Zahl der Untermieterhaushalte stieg an. Die schwächere Zunahme der Haushalte war also ein Indiz für einen Mangel an Wohnungen.

Welche Größenordnung der Wohnungsmangel in der Landeshauptstadt Hannover zwischenzeitlich erreicht hatte, wird in der in **Tabelle 5** ausgewiesenen Modellrechnung quantifiziert. Wir gehen davon aus, dass sich die Tendenz zu kleineren Haushaltsgrößen, wie sie seit den 50er Jahren vorherrschte, bei ausreichendem Wohnungsangebot auch in den Jahren nach 1987 fortgesetzt hätte. Den tatsächlich vorhandenen Haushalten ist das Ergebnis der Modellrechnung für die fiktive Haushaltsbildung mit einer auch nach 1987 weiter abnehmenden Haushaltsgröße gegenübergestellt.

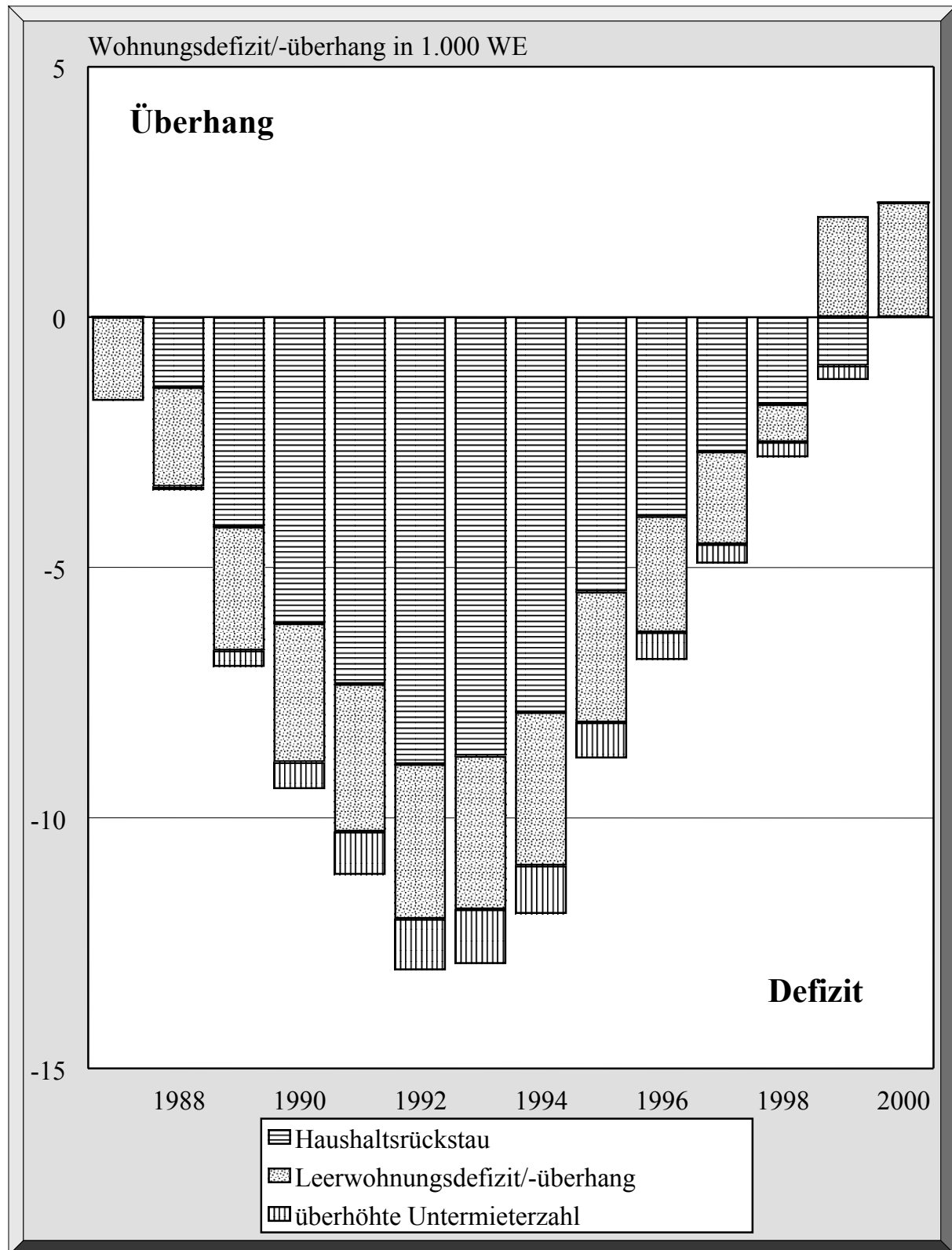
**Tabelle 5: Entwicklung der Privathaushalte von 1987 bis 2000  
in der Landeshauptstadt Hannover**

Jahr	Erwachsene ( 23 J. u.ä. )	Haushalte Ist		Haushalte fiktiv		Haushaltsrückstau	
		Anzahl	Erw./HH	Anzahl	Erw./HH	absolut	in v.H.
1987	384.933	274.167	1,404	274.167	1,404	0	0,0%
1988	388.748	275.930	1,409	277.328	1,402	1.398	0,5%
1989	395.417	278.352	1,421	282.538	1,400	4.186	1,5%
1990	401.105	280.945	1,428	287.061	1,397	6.116	2,2%
1991	406.196	283.844	1,431	291.171	1,395	7.327	2,6%
1992	411.766	286.709	1,436	295.636	1,393	8.927	3,1%
1993	413.146	288.341	1,433	297.102	1,391	8.761	3,0%
1994	413.427	289.892	1,426	297.781	1,388	7.889	2,7%
1995	411.057	291.066	1,412	296.548	1,386	5.482	1,9%
1996	409.355	291.821	1,403	295.794	1,384	3.973	1,4%
1997	406.197	291.296	1,394	293.982	1,382	2.686	0,9%
1998	402.810	290.256	1,388	291.998	1,379	1.742	0,6%
1999	401.594	290.614	1,382	291.583	1,377	969	0,3%
2000	400.701	291.401	1,375	291.401	1,375	0	0,0%
<b>Zunahme:</b>		<b>17.234</b>		<b>17.234</b>			
<b>in v.H.:</b>		<b>6,3%</b>		<b>6,3%</b>			

Quelle: Eigene Berechnungen

Es zeigt sich, dass sich bis 1992 etwa 9.000 Haushalte mehr gebildet hätten, wenn eine ausreichende Versorgung mit Wohnungen vorhanden gewesen wäre. Im Laufe des Jahres 2000 konnte der Haushaltsrückstau in der Landeshauptstadt Hannover vollständig abgebaut werden. Insgesamt zeigt sich zum Beginn des neuen Jahrtausends in der Landeshauptstadt Hannover ein weitgehend entspannter Wohnungsmarkt mit Überhangtendenzen im Mietwohnungsbereich. Den Auf- und Abbau des Wohnungsdefizits zeigt **Abbildung 7**.

## Abbildung 7: Aufbau und Abbau des Wohnungsdefizits in der Landeshauptstadt Hannover



Quelle: eigene Berechnungen

Pestel Institut 2002

### 3.5 Immobilien- und Mietpreise

Als Datenbasis für die Immobilien- und Mietpreisentwicklung in der Landeshauptstadt Hannover standen die Preisspiegel des RDM (Ring Deutscher Makler) zur Verfügung. In **Tabelle 6** sind die Preise für Bauland, freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen (jeweils gute Lage bzw. guter Wohnwert) sowie die Neubaumieten in Hannover auf der Basis der RDM Preisspiegel seit 1987 ausgewiesen.

Die Veränderung vor allem der Neubaumieten folgt mit einer Zeitverzögerung von etwa zwei Jahren annähernd dem zuvor errechneten Verlauf des Wohnungsdefizits zwischen 1987 und 2000. Auf eine steile Zunahme der Preise bei steigendem Defizit folgte eine kurze Stagnation und ab 1996 dann ein Rückgang, parallel zum Rückgang des Wohnungsdefizits.

**Tabelle 6: Preise für Bauland, freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Eigentumswohnungen (jeweils gute Lage bzw. guter Wohnwert) sowie der Mieten (Neubau, Erstvermietung; guter Wohnwert; ohne öffentlich geförderte Wohnungen) in der Landeshauptstadt Hannover seit 1987**

Jahr	Bauland DM/m <sup>2</sup>	Freistehende Einfamilienhäuser DM	Reihenhäuser DM	Eigentums- wohnungen DM/m <sup>2</sup>	Mieten DM/m <sup>2</sup>
1987	185	330.000	290.000	1.850	11,0
1988	190	350.000	300.000	2.100	11,0
1989	250	360.000	300.000	2.200	12,0
1990	270	380.000	300.000	2.200	14,0
1991	290	380.000	300.000	2.300	16,0
1992	320	430.000	340.000	2.600	16,0
1993	350	480.000	360.000	3.100	17,0
1994	460	610.000	440.000	3.300	17,0
1995	480	630.000	440.000	3.250	18,0
1996	480	615.000	440.000	3.180	16,8
1997	470	575.000	440.000	2.950	15,5
1998	470	560.000	425.000	2.800	15,0
1999	470	560.000	410.000	2.800	14,0
2000	500	550.000	420.000	2.800	13,8
2001	500	550.000	420.000	2.700	13,5

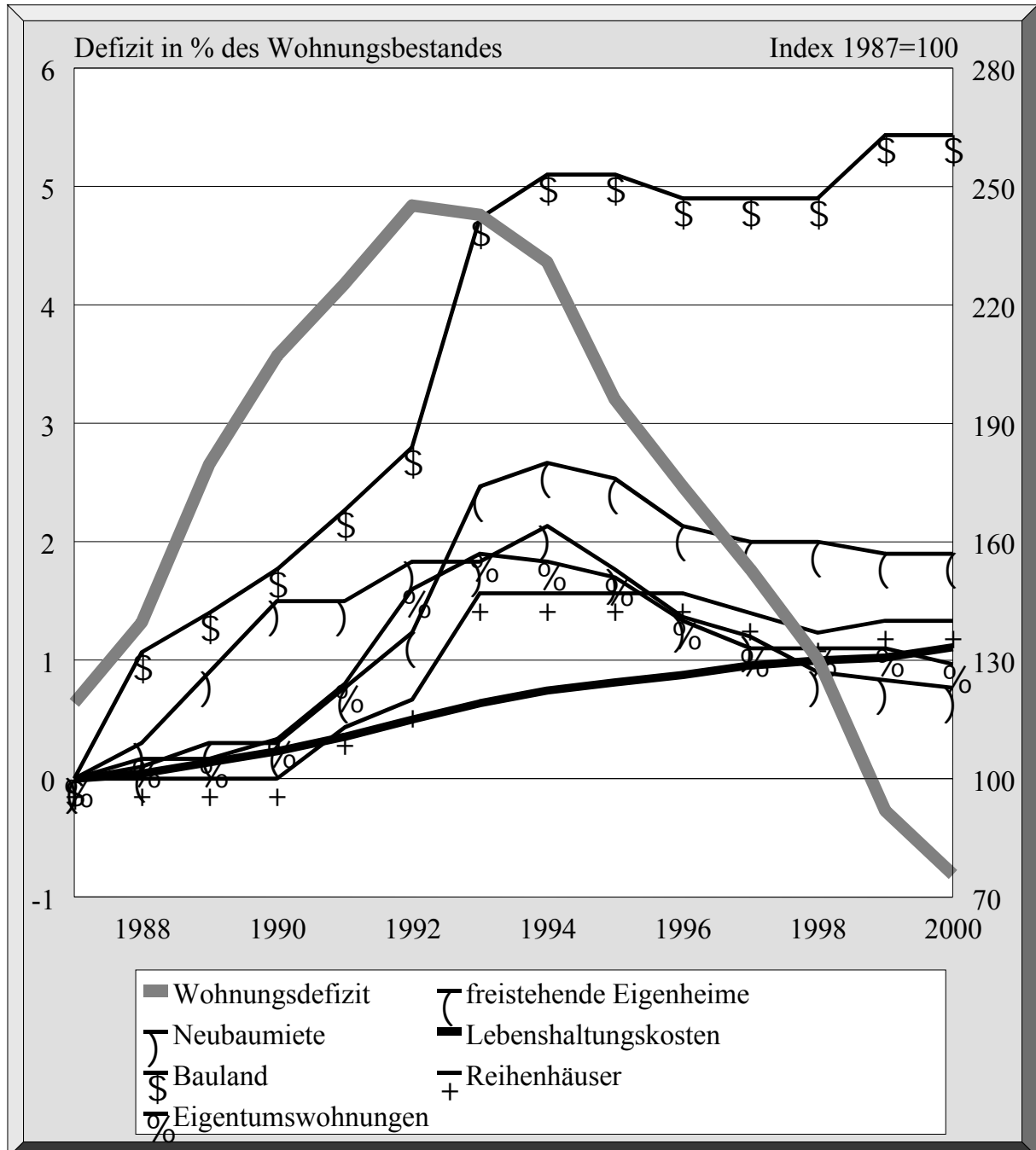
Quelle: RDM Preisspiegel von 1988 bis 2001 (Frühjahrserhebung)

Auch bei den Preisen für freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen waren ab 1996 leichte Rückgänge wirksam. Über den Gesamtzeitraum liegt die Preissteigerung der Neubaumieten und der Eigentumswohnungen unter der Entwicklung der Lebenshaltungskosten. Dagegen sind Reihenhäuser und freistehende Einfamilienhäuser in Hannover heute, gemessen an der Kaufkraft, teurer als 1987. Vor allem die Voraussetzung für Neubauten, das Bauland, hat sich im Preis

seit 1987 mehr als verdoppelt und es sind in diesem Bereich noch immer keine Preissenkungstendenzen erkennbar.

In **Abbildung 8** sind der Verlauf des sich auf- und abbauenden Wohnungsdefizits in der Stadt, die Entwicklung der Lebenshaltungskosten sowie die in Tabelle 6 ausgewiesenen Preisentwicklung dargestellt.

**Abbildung 8: Entwicklung des Wohnungsdefizits, verschiedener Immobilien- und Mietpreise (jeweils mittlerer Wohnwert bzw. mittlere Lage) sowie der Lebenshaltungskosten in der Landeshauptstadt Hannover seit 1987**



Quellen: RDM; eigene Berechnungen

Pestel Institut 2002

### 3.6 Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot bis zum Jahr 2000

Wären bei einem quantitativ ausreichenden Angebot die Miet- und Immobilienpreise so gesetzt, dass jeder Haushalt entsprechend seinem Einkommen eine Wohnung finden würde, die er sich leisten kann, so würde sich steigender Bedarf sofort in steigende Nachfrage umsetzen. Das Angebot auf dem Wohnimmobilienmarkt reagiert auf starke Nachfrageveränderungen aber immer mit einer zeitlichen Verzögerung, so dass Phasen der **Übernachfrage** auftreten können. Es kann aber ebenso, wie Mitte der 80er Jahre geschehen, zu Phasen eines **Überangebotes** kommen, in denen die Preise und der Neubau zurückgehen und im Extremfall auch weitergehende bestandssenkende Maßnahmen bis hin zum Abriss von Wohnungen realisiert werden. Der Wohnungsbedarf ist damit immer nur eine Orientierungsgröße für die am Markt tatsächlich realisierte **Wohnungsnachfrage**.

In Phasen eines schnell steigenden Bedarfs (wie sie vor allem nach der Grenzöffnung zur DDR und zu Osteuropa entstand) kann das Angebot an neuen Wohnungen nicht zügig genug erhöht werden. Als Folge steigen sowohl die Miet- als auch die Immobilienpreise an. Reduziert sich der Bedarf durch Bevölkerungsabwanderung oder ein Überwiegen der Haushaltsauflösungen über die Haushaltsgründungen, so ist das umgekehrte Phänomen erst mit einer erheblichen Zeitverzögerung zu beobachten. Preisbewegungen am Immobilienmarkt, **die von der allgemeinen Entwicklung der Lebenshaltungskosten nach oben oder unten abweichen, haben daher fast immer eine Ursache in der Veränderung der demographischen Basisparameter, die von den Anbietern zu spät erkannt werden bzw. auf die sie nur verzögert reagieren.**

Die demographische Komponente ist damit eine wesentliche Einflussgröße sowohl für die realisierte Nachfrage als auch für einen Teil des Angebotes. Die Nachfrage und das Angebot werden aber zusätzlich von einem ganzen Bündel ökonomischer Parameter beeinflusst. Wie in verschiedenen Untersuchungen jedoch aufgezeigt wurde, stellen die ökonomischen Parameter Zinsen, Immobilienpreise, Einkommen und Förderung singular keine geeigneten Indikatoren zur Prognose des Wohnungsbaus dar. Vor allem die Preise sind als Ergebnis des Ausgleichs von Angebot und Nachfrage eindeutig **Spätindikatoren** und somit ungeeignet, die zu erwartende Marktlage zu prognostizieren.

Als erfolgreicherer Ansatz zur Erklärung auch der Nachfrage erwies sich dagegen die **demographische Entwicklung**. Da sich die Art der nachgefragten Wohnung über den Lebenszyklus der Haushalte ändert, darf jedoch nicht die Veränderung der Gesamtbevölkerung betrachtet werden. Die **demographische Komponente** ist je nach Gebäude- und Wohnungsart immer **altersgruppenspezifisch zu definieren**.

In Zeiten eines nachlassenden bzw. geringen demographischen Bedarfsdrucks kommt für die Entwicklung des Gesamtmarktes der Nachfrage nach neuen Ein- und Zweifamilienhäusern eine entscheidende Bedeutung zu. Zunächst kann davon ausgegangen werden, dass jeder Haushalt, der eine Wohnung im Ein- oder Zweifamilienhaus bezieht, eine Geschosswohnung freimacht. Die gegenwärtige

Situation ist dadurch geprägt, dass die geburtenstarken Jahrgänge ins Einfamilienhaus drängen, während sehr schwache Jahrgänge die Haushaltsbildungsphase durchlaufen. Deshalb wird hier vor allem die Nachfrage und das Angebot an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern betrachtet. Diese Gebäudeart genießt bei den privaten Haushalten die höchste Wertschätzung und rd. 80 % der Haushalte würden am liebsten in einem freistehenden Einfamilienhaus wohnen. Für ein Reihen- oder Doppelhaus können sich dagegen nur etwa 6 % der Haushalte begeistern und nur die verbleibenden 14 % bevorzugen das Wohnen im Mehrfamilienhaus (Daten aus der vom Pestel Institut in Auftrag gegebene GFK-Untersuchung aus dem Frühjahr 2000). Solange der Wohnungsbestand noch nicht den Wohnwünschen der Bevölkerung entspricht, muss selbst bei negativem quantitativen Wohnungsbedarf noch mit einer Neubaunachfrage gerechnet werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Nachfrage auf die Bestandsangebote und den Neubau aufteilt. Das Bestandsangebot resultiert aus Haushaltsauflösungen (Tod des letzten Haushaltsmitgliedes oder Umzug zu den Kindern oder ins Heim) und die Art der dadurch freiwerdenden Wohnungen (Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern oder Geschosswohnungen) lässt sich über die aktuellen Wohnverhältnisse der älteren Bevölkerung abschätzen. Hier lässt sich landesweit feststellen, dass sowohl die Eigentümerquote der älteren Bevölkerung als auch der Anteil der im Ein- oder Zweifamilienhaus wohnenden Haushalte mit über 65jähriger Bezugsperson in den vergangenen 20 Jahren angestiegen sind. Die Ursache hierfür ist darin zu sehen, dass zunehmend Jahrgänge in die höheren Altersstufen einrücken, deren Erwerbsphase vollständig von der prosperierenden wirtschaftlichen Entwicklung der Bundesrepublik geprägt war und die über entsprechende Möglichkeiten der Wohneigentumsbildung verfügten.

Für die vergangenen 20 Jahre kann davon ausgegangen werden, dass das Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern vollständig am Markt umgesetzt wurde; d. h. das **Angebot entsprach der realisierten Nachfrage**. Als Nachfrager treten vor allem Haushalte mit einem Haushaltsvorstand zwischen 30 und 45 Jahren auf. Zwar werden auch in den darüber und darunter liegenden Altersgruppen entsprechende Wohnungen nachgefragt, aber etwa 80 % der Erstnachfrage entfällt auf die betrachtete Altersgruppe.

Als **spezifische Nachfrage** wird die Anzahl der nachgefragten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Personen dieser Altersgruppe betrachtet.

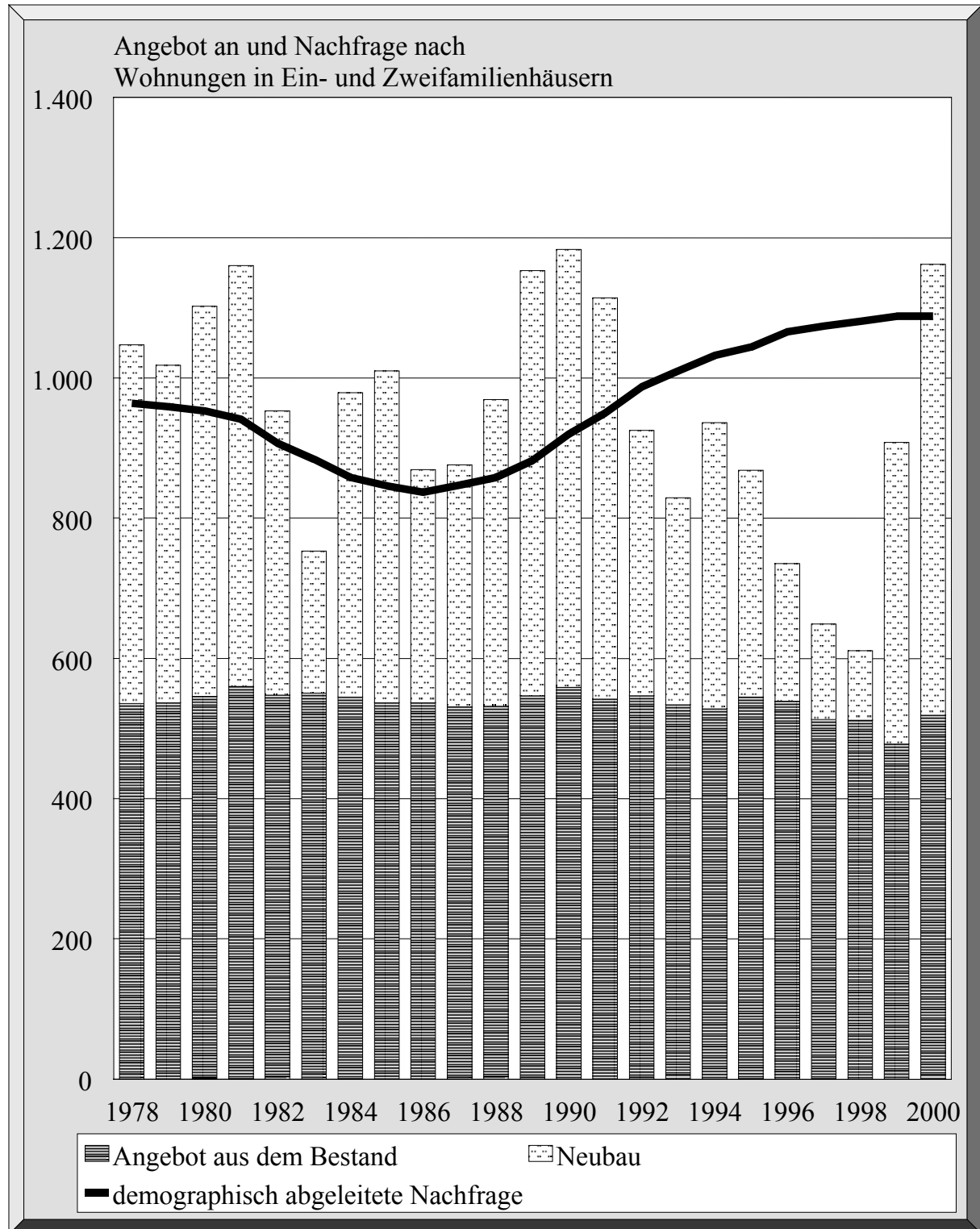
Im Landesdurchschnitt wurden in den vergangenen 20 Jahren jährlich gut 29 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern je 1.000 Personen im Alter zwischen 30 und 45 Jahren nachgefragt, wobei die Werte in den größeren Städten i.d.R. deutlich darunter liegen, weil ein Teil der in den Städten entstehenden Nachfrage im jeweiligen Umland realisiert wird (Stadt-Umland-Abwanderung). Die Entwicklung in der Landeshauptstadt Hannover zeigt **Abbildung 9**. Die Säulen markieren das Angebot und damit die **realisierte Nachfrage**. Die Kurve entspricht der **durchschnittlichen** jährlichen in der Stadt

realisierten spezifischen Nachfrage nach Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern von knapp 9 WE je 1.000 Personen zwischen 30 und 45 Jahren. Derart niedrige Werte zeigen an, dass ein erheblicher Teil der in der Landeshauptstadt Hannover entstehenden Nachfrage außerhalb der Stadt realisiert wird. Es ist weiterhin zu erkennen, dass die realisierte Nachfrage vor allem Mitte der 90er Jahre weit unter der Durchschnittskurve lag.

Die in der Landeshauptstadt Hannover realisierte Nachfrage wurde trotz des geringen Bestandes an Ein- und Zweifamilienhauswohnungen zu knapp 60 % aus dem Bestand gedeckt. Dies zeigt das knappe Neubauangebot und vor diesem Hintergrund erscheint auch die extrem starke Preissteigerung beim Bauland plausibel. Eine Steigerung der in der Landeshauptstadt realisierten Nachfrage ist durchaus möglich und wäre geeignet, die Stadt-Umland-Wanderung einzudämmen. Eine Strategie der verstärkten Baulandbereitstellung muss jedoch zwingend mit einer Preisreduzierung einhergehen.

Die (zeitweise potentielle) Nachfrage nach und das Angebot an Geschosswohnungen zeigt **Abbildung 10**. Hier resultiert die Nachfrage aus Haushaltsgründungen der einheimischen Bevölkerung sowie den Zuzügen junger Menschen, Spätaussiedlern sowie Personen aus dem Ausland und den neuen Bundesländern. Für diese Personenkreise kann eine im Moment des Zuzugs nahezu ausschließlich auf (Miet)Geschosswohnungen gerichtete Nachfrage unterstellt werden.

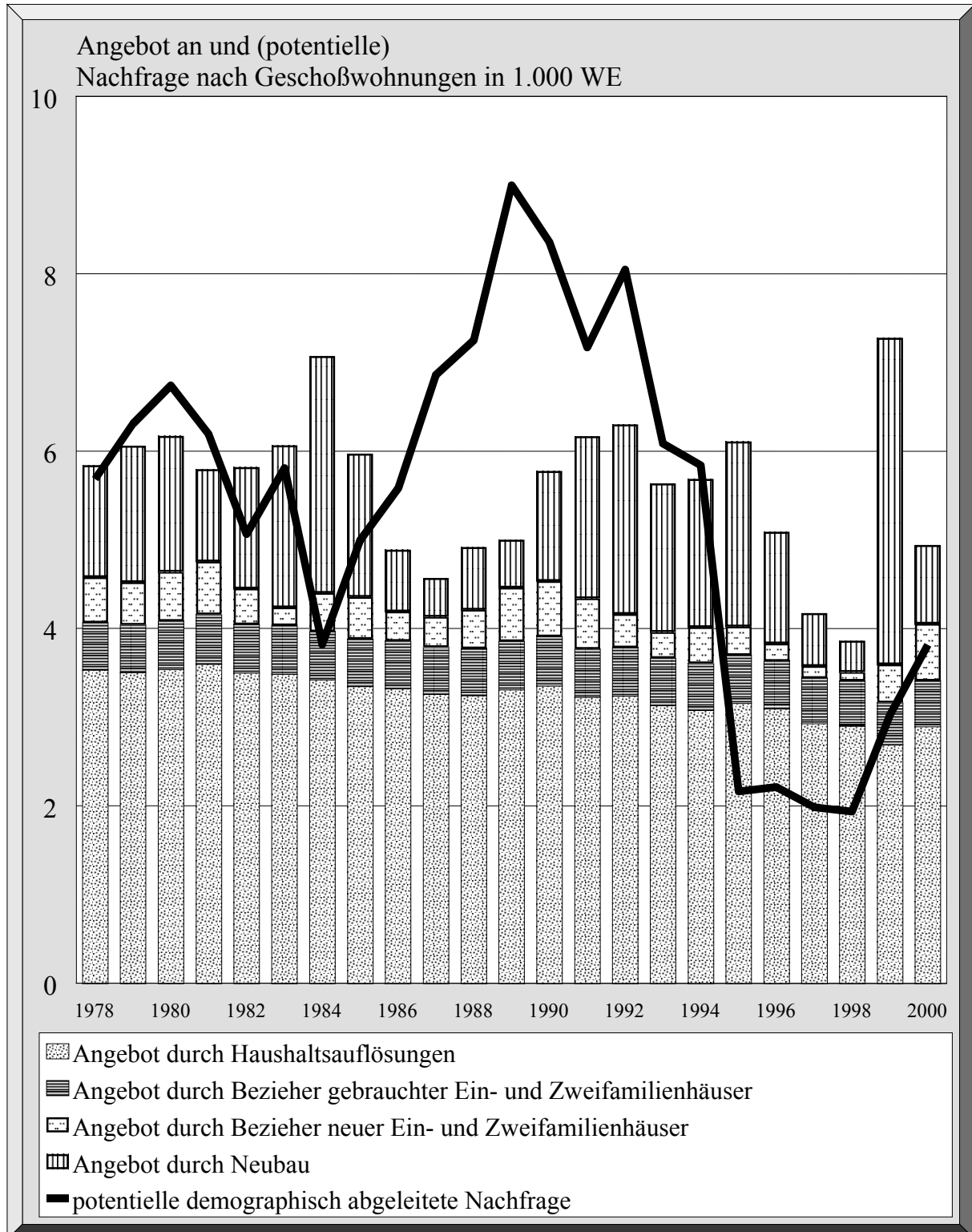
## Abbildung 9: Die Entwicklung des Marktes für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in der Landeshauptstadt Hannover seit 1978



Quelle: eigene Berechnungen

Pestel Institut 2002

## Abbildung 10: Die Entwicklung des Marktes für Geschoßwohnungen in der Landeshauptstadt Hannover seit 1978



Quelle: eigene Berechnungen

Pestel Institut 2002

### 3.7 Die Entwicklung in den dreizehn Stadtbezirken<sup>2</sup>

Die Analyse der Entwicklung auf der Ebene der Landeshauptstadt Hannover hat

- eine stark unterdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung und
- eine entsprechend niedrige Bautätigkeit aufgezeigt.

Wie in ganz Westdeutschland hatte sich auch in Hannover bis in die erste Hälfte der 90er Jahre hinein ein erhebliches Wohnungsdefizit aufgebaut. Dieses ist inzwischen vollständig abgebaut und es zeigen sich erste Überhangtendenzen. Der Abbau des Wohnungsdefizits erfolgte in Hannover weniger durch starken Neubau von Wohnungen, sondern vor allem über einen wieder deutlichen Bevölkerungsverlust nach 1994.

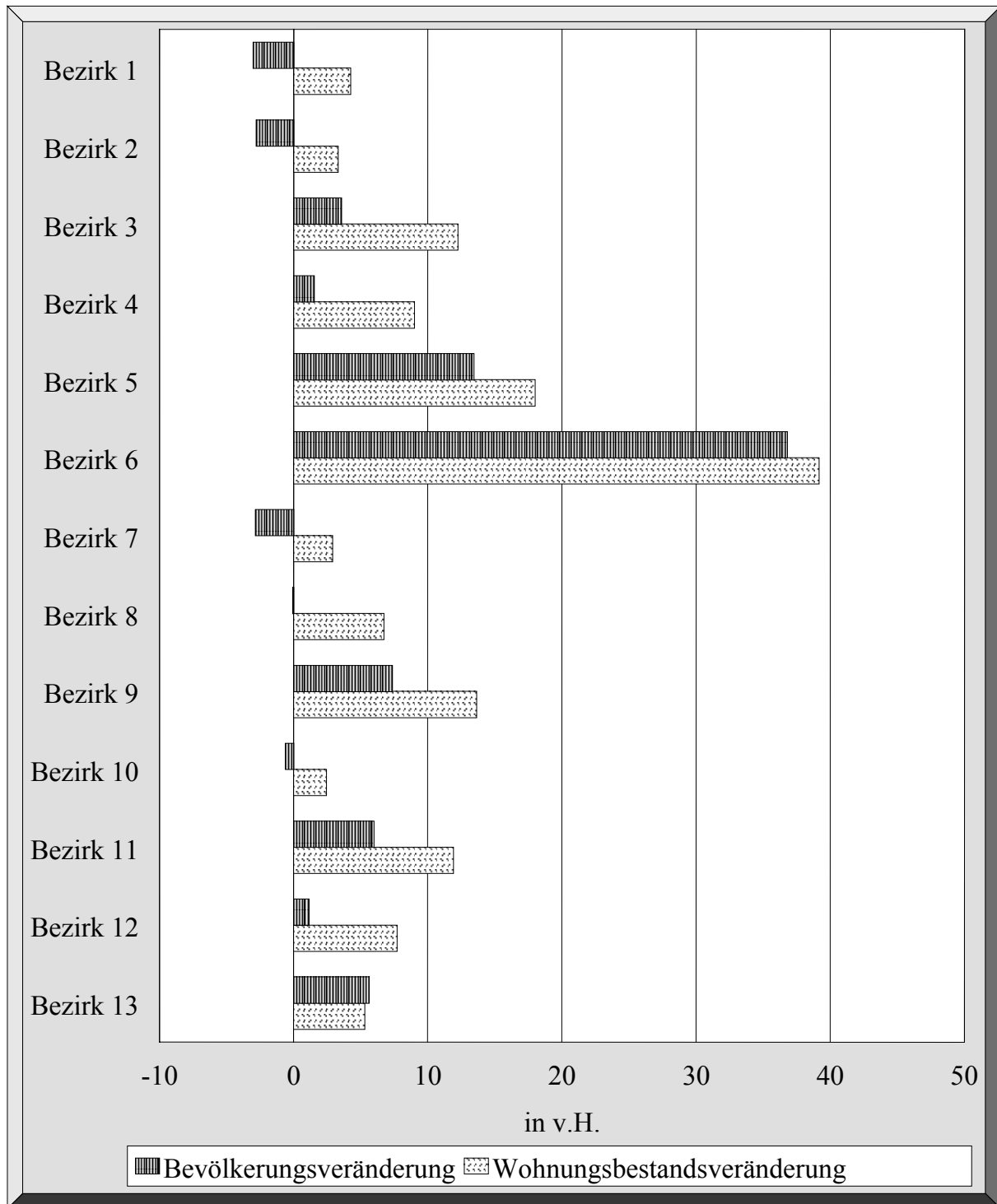
So wie bei einer Untersuchung auf der Bundes- oder Landesebene regionspezifische Besonderheiten in dem „großen Durchschnitt“ untergehen, so führt natürlich auch eine Analyse auf der Ebene der Landeshauptstadt Hannover dazu, dass die vorhandenen Unterschiede innerhalb Hannovers nicht sichtbar werden. Dabei stellen die dreizehn Stadtbezirke mit 26.000 bis 66.000 Einwohnern (Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung) von der Größe her bereits respektable Kleinstädte bzw. Mittelzentren dar. Bezüglich der im folgenden dargestellten Untersuchung der Stadtbezirke wird ausschließlich auf Datenmaterial der Landeshauptstadt Hannover zurückgegriffen.

Die Veränderung der Bevölkerung (Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung) und die Wohnungsbestandsveränderung in den Stadtbezirken seit 1987 zeigt **Abbildung 11**. Die relative Bevölkerungsveränderung ist in 12 Bezirken deutlich schwächer ausgefallen als die Wohnungsbestandszunahme. Eine derartige Entwicklung war aufgrund der fortschreitenden Singularisierung auch zu erwarten. Nur im Bezirk 13 ist eine im Vergleich zur Wohnungsbestandszunahme stärkere Bevölkerungszunahme zu erkennen. In der Bevölkerungsfortschreibung liegt allerdings eine erhebliche Unsicherheit. Die Landeshauptstadt Hannover hat im Jahr 1994 eine Zweitwohnungssteuer eingeführt.

---

<sup>2</sup> Stadtbezirke der Landeshauptstadt Hannover: 1 = Mitte; 2 = Vahrenwald-List; 3 = Bothfeld-Vahrenheide; 4 = Buchholz-Kleefeld; 5 = Misburg-Anderten; 6 = Kirchrode-Bemerode-Wülferode; 7 = Südstadt-Bult; 8 = Döhren-Wülfel; 9 = Ricklingen; 10 = Linden-Limmer; 11 = Ahlem-Badenstedt-Davenstedt; 12 = Herrenhausen-Stöcken; 13 = Nord

## Abbildung 11: Bevölkerungsveränderung und Wohnungsbestandsveränderung von 1987 bis 2000 in den Stadtbezirken Hannovers



Quelle: Landeshauptstadt Hannover

Pestel Institut 2002

Dies hatte zum einen sicher eine gewisse Bereinigung der Statistik zur Folge, da sich Personen, die faktisch nicht mehr in Hannover lebten, endgültig abgemeldet haben dürften. Zum anderen dürfte aber insbesondere bei den Studenten ein rein formeller Wechsel vom Zweitwohnsitz zum Hauptwohnsitz stattgefunden haben. Dadurch erhöhte sich in diesem Jahr die Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung, ohne dass sich die Zahl der in Hannover lebenden Personen tatsächlich erhöht hat.

Wie **Abbildung 12** zeigt, hat sich die Zahl der „Zweitwohnsitzler“ schlagartig von über 30.000 Personen auf gut 16.000 Personen fast halbiert. Wie hoch dabei der „Ummeldeeffekt“ war, lässt sich nicht abschätzen. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass die Stadtbezirke mit einem hohen Studentenanteil am stärksten von diesem Ummeldeeffekt betroffen waren. Hierzu zählt u.a. auch der Stadtbezirk 13. Insofern lässt sich aus dem vergleichsweise untypischen Verhältnis zwischen der Bevölkerungsentwicklung und der Wohnungsbestandsentwicklung nicht automatisch ein noch vorhandenes Wohnungsdefizit für diesem Stadtbezirk ableiten.

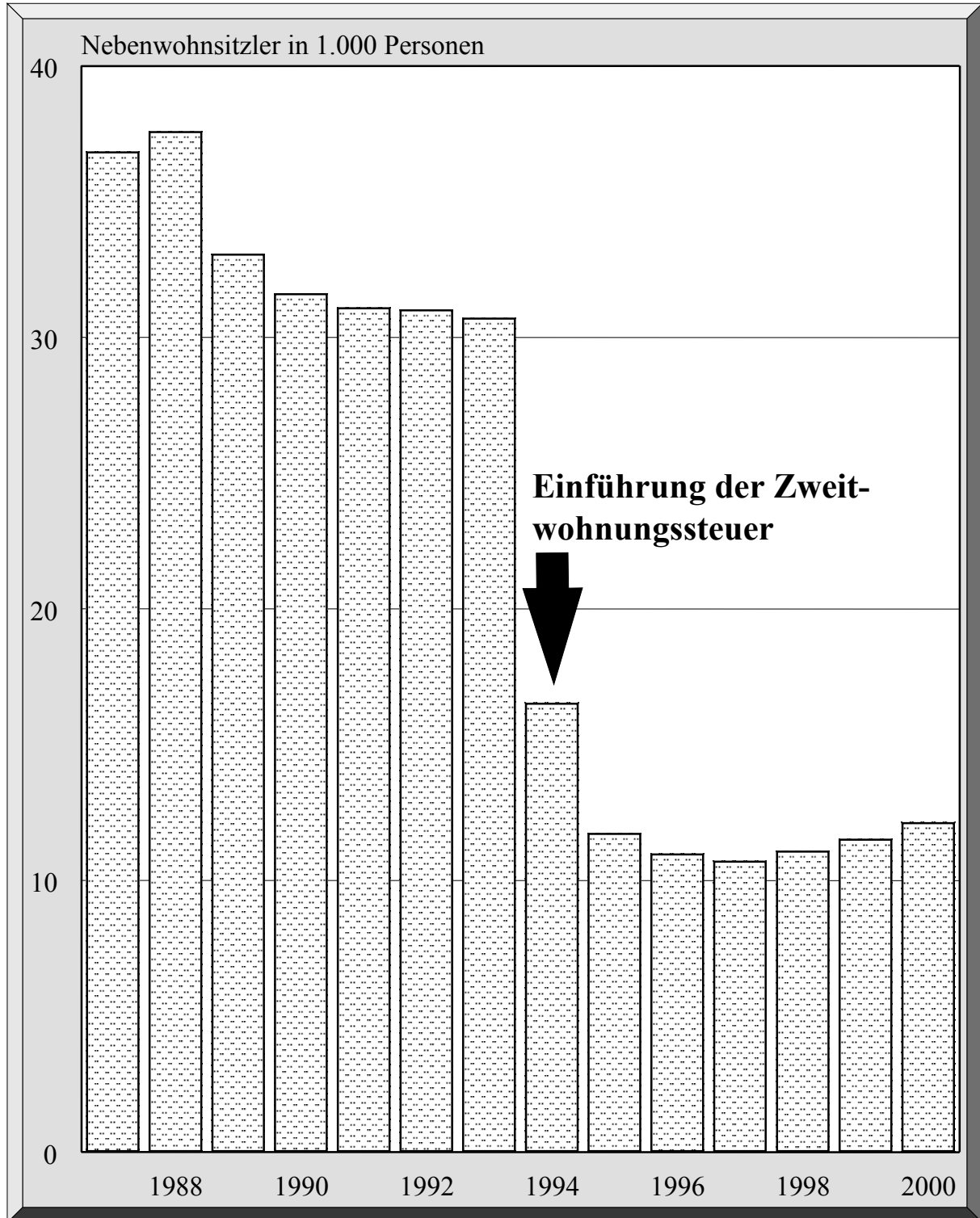
Allerdings darf dieser Effekt auch nicht überbewertet werden. Bis zur Volkszählung wurde mit dem Begriff der „Wohnbevölkerung“ gearbeitet. Abweichend von der „Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung“ bzw. der „wohnberechtigten Bevölkerung“, beides melderechtliche Abgrenzungen, sollten mit der Wohnbevölkerung alle Personen erfasst werden, die tatsächlich ihren Lebensmittelpunkt in der jeweiligen Kommune haben. Zum Zeitpunkt der Volkszählung ergab sich für die Stadt Hannover folgendes Bild:

Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung:	494.864 Personen
Wohnberechtigte Bevölkerung:	515.153 Personen
Wohnbevölkerung:	498.863 Personen

Zwar wird die Wohnbevölkerung heute nicht mehr ausgewiesen, die Zahlen für das Jahr 1987 zeigen aber, dass die Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung die Anzahl der tatsächlich in der Stadt Wohnenden wesentlich besser traf als die „wohnberechtigte Bevölkerung“. Durch die Einführung der Zweitwohnungssteuer dürften sich die Zahlen tendenziell noch weiter angenähert haben.

Wesentliche Bedeutung für die Entwicklung der Stadtbezirke haben die innerstädtischen Wanderungen sowie die Wanderungen über die Stadtgrenze. Die Wanderungssalden und die Wohnungsbestandsveränderungen für die Zeit von 1996 bis 1999, also einer Zeit, in der sich der sich der Wohnungsmarkt zunehmend entspannt hat, zeigt **Abbildung 13**.

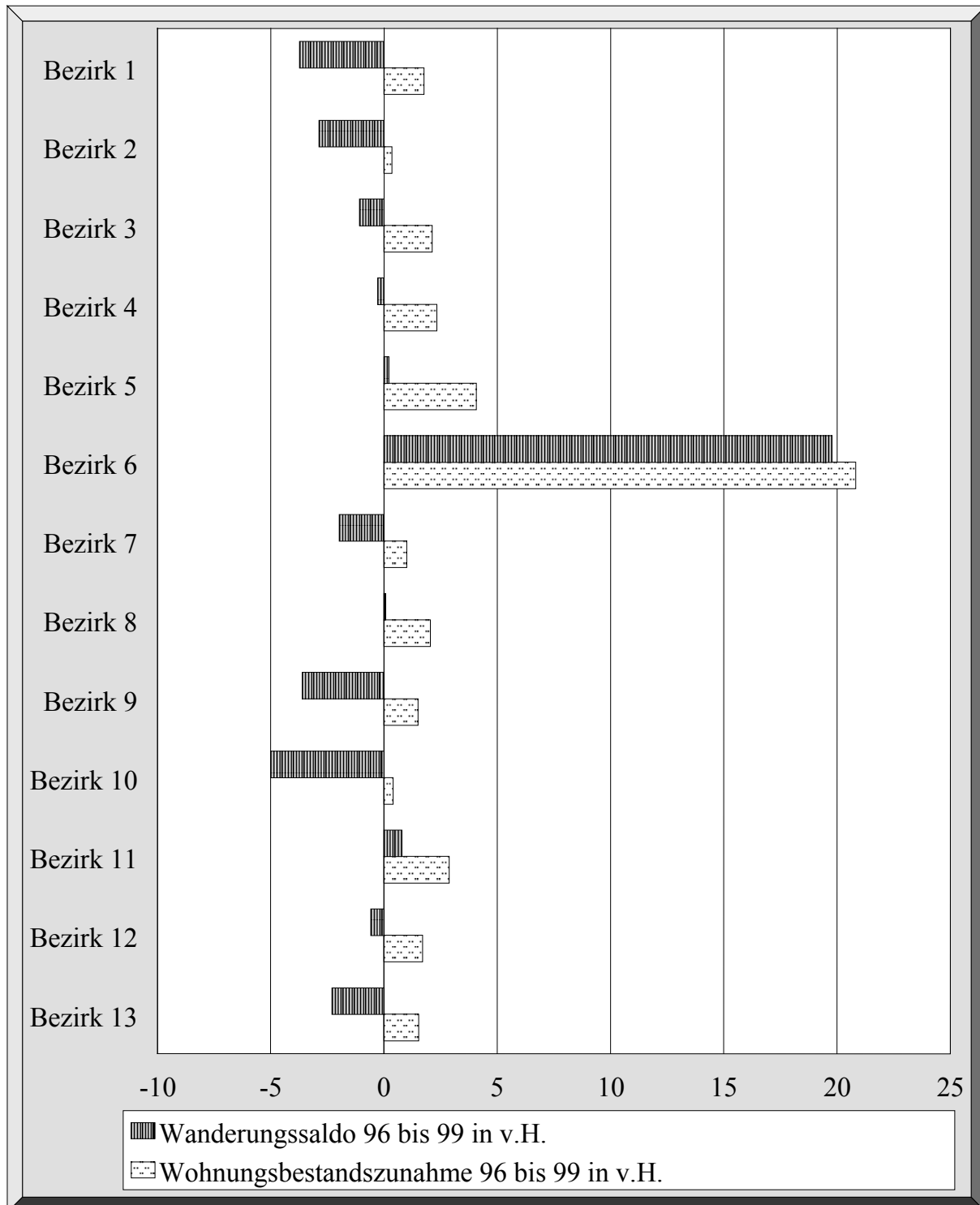
## Abbildung 12: Veränderung der nur mit Nebenwohnsitz gemeldeten Personen in der Landeshauptstadt Hannover von 1987 bis 2000



Quelle: Landeshauptstadt Hannover

Pestel Institut 2002

### Abbildung 13: Wanderungssaldo und Wohnungsbestandsveränderung von 1996 bis 1999 der Stadtbezirke Hannovers



Quelle: Landeshauptstadt Hannover

Pestel Institut 2002

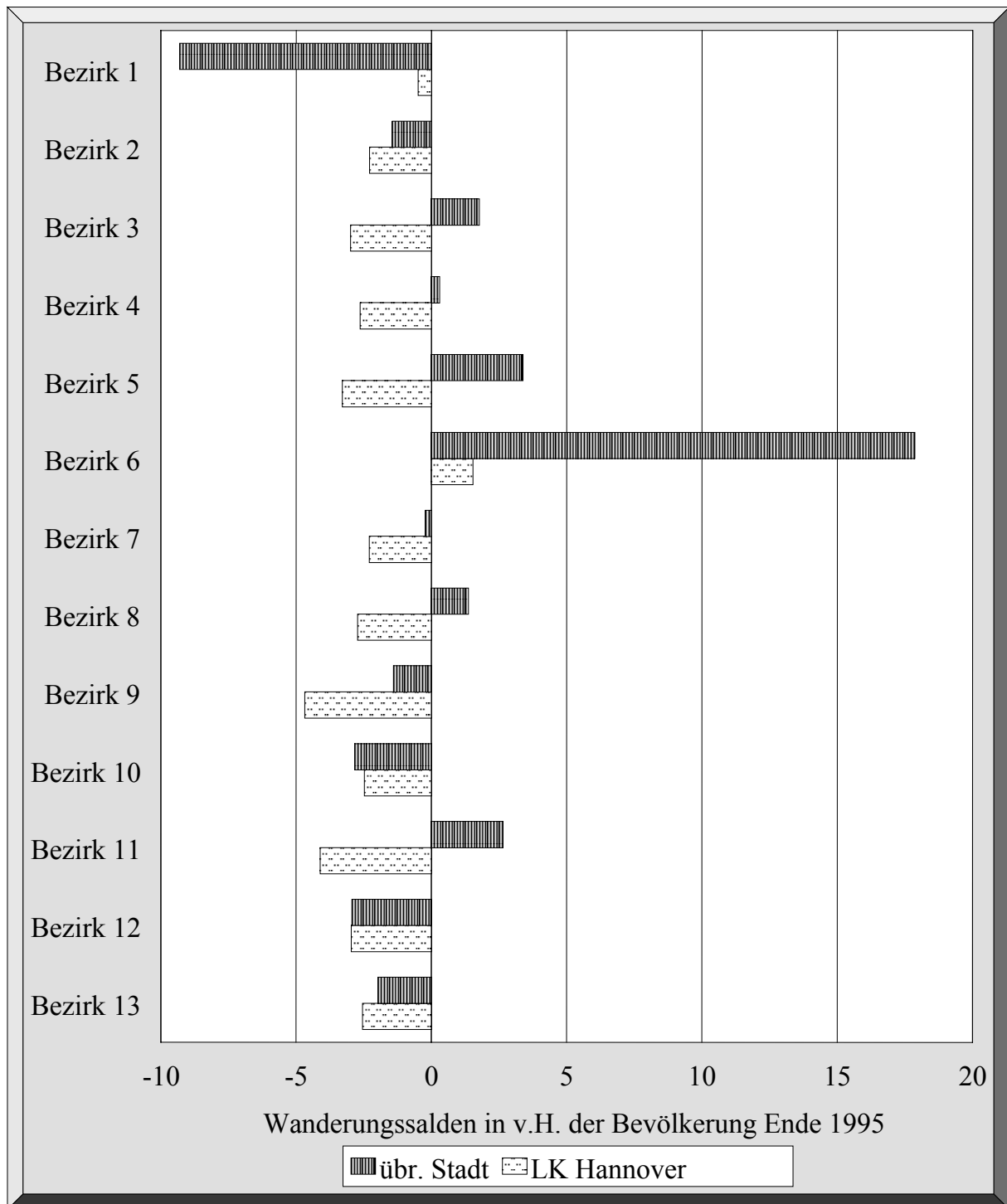
Für diesen Zeitraum gilt auch für den Stadtbezirk 13, dass die Bevölkerungsveränderung schwächer ausfiel als die Wohnungsbestandsveränderung.

Die **Abbildungen 14 bis 16** zeigen die Wanderungssalden der Stadtbezirke gegenüber den übrigen Stadtbezirken, dem Landkreis, dem übrigen Niedersachsen, den übrigen alten Ländern, den neuen Ländern sowie dem Ausland und „unbekannt“. Es zeigt sich dabei eine sehr hohe Bedeutung der innerstädtischen Umzüge. Dabei fällt zunächst auf, dass der Stadtbezirk 6 (Kronsbergbebauung) den größten Teil der zugezogenen Bevölkerung offensichtlich aus der übrigen Stadt gewonnen hat. Insbesondere der Stadtbezirk 1 hat in diesem Zeitraum fast 10 % seiner Bevölkerung an den Stadtbezirk 6 abgegeben. Bezüglich der Wanderungsverluste an den Landkreis Hannover ragt kein Stadtbezirk besonders hervor. Nur der Stadtbezirk 6 weist auch gegenüber dem Landkreis leichte Wanderungsgewinne auf und von den übrigen Bezirken hatte der Stadtbezirk 1 die geringsten Verluste. Die Wanderungsbewegungen gehen somit vor allem in den unmittelbaren Nahbereich.

Aus dem übrigen Niedersachsen wiederum gewinnt der Stadtbezirk 1 am stärksten an Bevölkerung. Junge Menschen zieht es offensichtlich zunächst ins Zentrum. Relativ starke Gewinne weisen auch noch die Bezirke 11, 12 und 13 auf. Kein Stadtbezirk hatte gegenüber dem übrigen Niedersachsen Wanderungsverluste. Dagegen zeigen alle Bezirke Wanderungsverluste an die übrigen alten Bundesländer und ebenso einheitlich zeigen sich Gewinne aus den neuen Bundesländern.

Auch die, trotz der Rückkehr von Bürgerkriegsflüchtlingen, gegenüber dem Ausland aufgelaufenen Wanderungsgewinne verteilen sich relativ gleichmäßig über das Stadtgebiet. Bei den Wanderungsbewegungen mit unbekanntem Ziel bzw. unbekannter Herkunft zeigen sich für alle Bezirke mit Ausnahme des Bezirkes 6 Wanderungsverluste, die in den Stadtbezirken 1 und 13 am stärksten ausgefallen sind.

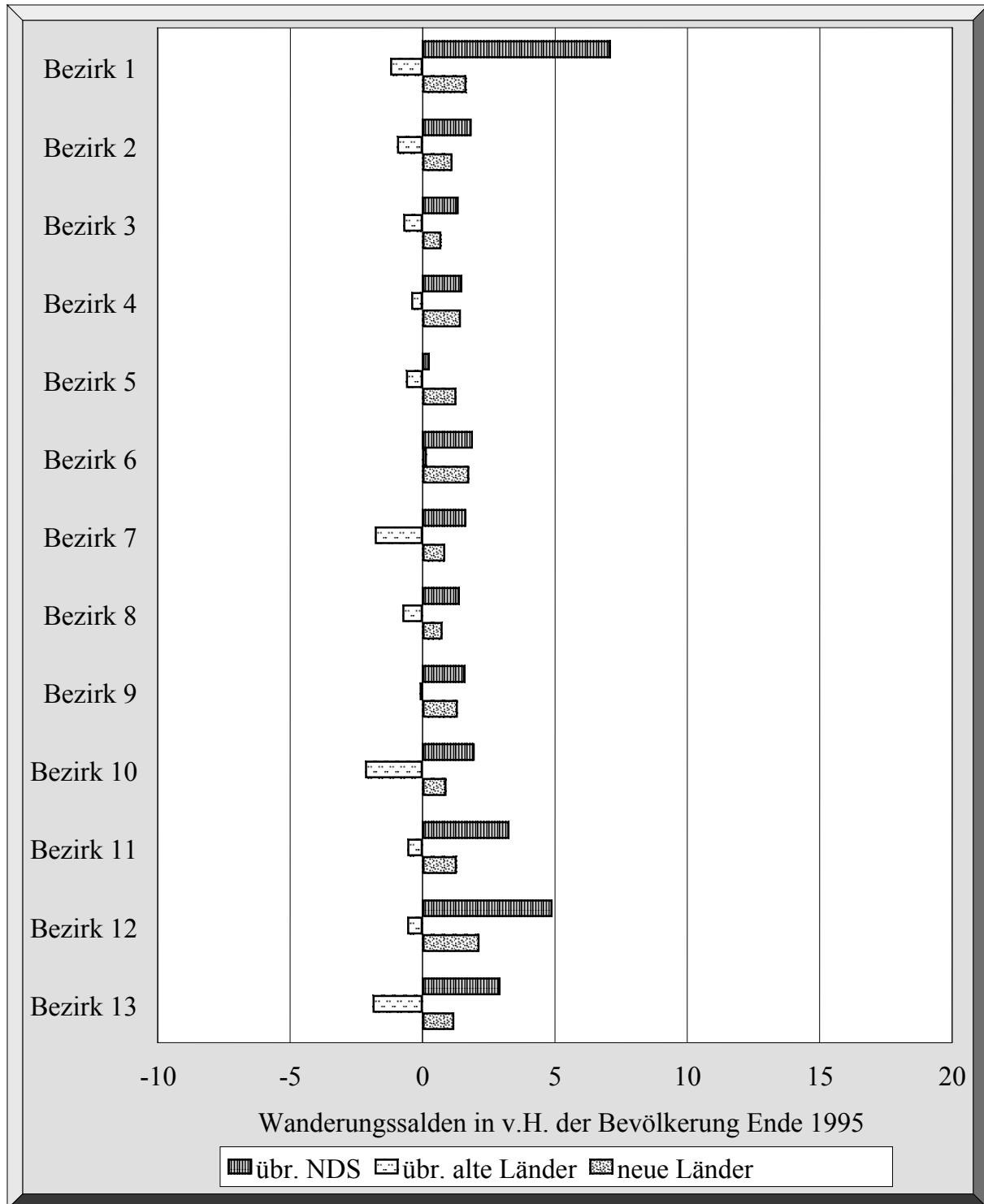
**Abbildung 14: Wanderungssaldo der Stadtbezirke Hannovers in der Summe der Jahre 1996 bis 2000 gegenüber der übrigen Stadt Hannover und dem Landkreis Hannover**



Quelle: Landeshauptstadt Hannover

Pestel Institut 2002

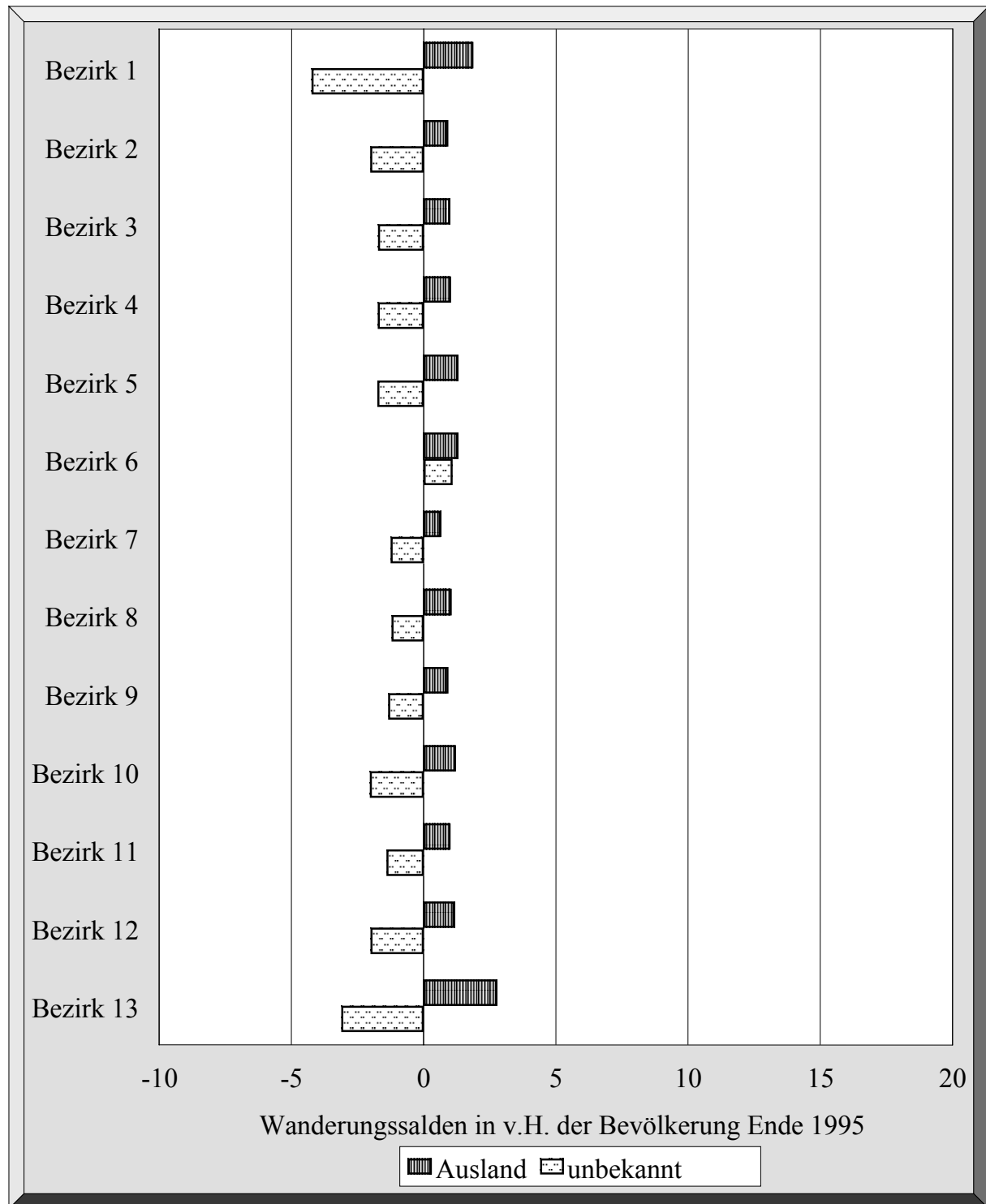
**Abbildung 15: Wanderungssaldo der Stadtbezirke Hannovers in der Summe der Jahre 1996 bis 2000 gegenüber dem übrigen Niedersachsen sowie den übrigen Bundesländern**



Quelle: Landeshauptstadt Hannover

Pestel Institut 2002

**Abbildung 16: Wanderungssaldo der Stadtbezirke Hannovers in der Summe der Jahre 1996 bis 2000 gegenüber dem Ausland und "unbekannt"**



Quelle: Landeshauptstadt Hannover

Pestel Institut 2002

Das Wanderungsvolumen innerhalb des Stadtgebietes lag in den vergangenen 5 Jahren zwischen 50.000 und 60.000 Personen, die jährlich umgezogen sind. Rechnet man die Zuzüge über die Stadtgrenze in Höhe von jährlich rd. 30.000 Personen hinzu, so beziehen jährlich insgesamt 80.000 bis 90.000 Personen eine Wohnung in Hannover. Selbst wenn die durchschnittliche Gesamthaushaltsgröße Hannovers von rd. 1,74 Personen je Haushalt zugrunde gelegt wird (tatsächlich ist eher von einem geringeren Wert auszugehen, da die höchste räumliche Mobilität bei den jungen Single-Haushalten gegeben ist), bedeutet dies, dass in gut 15 % der Bestandswohnungen jährlich zumindest eine Person neu einzieht. Diese recht hohe Fluktuation dürfte auch für die in entspannten Wohnungsmärkten schnell ablaufende soziale Entmischung verantwortlich sein. Andererseits kann diese starke Einwohnerumschichtung aber auch durchaus von Vorteil sein, wenn z. B. einzelne Quartiere gezielt aufgewertet werden. Insgesamt stellen sich die Wohnungsmärkte auch auf der Ebene der Stadtbezirke heute weitgehend entspannt dar, wenngleich es natürlich wie in jeder Stadt so genannte „begehrte Quartiere“ gibt, in denen Wohnungen immer zu knapp und zu teuer sind.



## Schriften zur Stadtentwicklung

- Band 1 bis 76      vergriffen
- Heft 77.1          Repräsentativerhebung 1996  
Erste Ergebnisse mit Vergleichsdaten aus früheren Erhebungen  
Hannover März 1997
- Heft 77.2          Repräsentativerhebung 1996  
Blickpunkt Innenstadt  
Hannover April 1997
- Heft 77.3          Repräsentativerhebung 1996  
Kontakte und Zufriedenheit der Bürgerinnen  
und Bürger mit städtischen Dienststellen  
Hannover Juni 1997
- Heft 77.4          Repräsentativerhebung 1996  
Persönliche Einschätzungen und objektive Merkmale zur  
Lebenssituation der Bewohnerinnen und Bewohner  
Hannover April 1998
- Band 78            Hannovers Innenstadt im Urteil der  
Bürgerinnen und Bürger  
Ergebnisse einer Sondererhebung im Sommer 1997  
Hannover September 1997
- Band 79            Untersuchungsbericht:  
Sicherheit und Prävention von Kriminalität  
und Gewalt in Hannover  
Rahmenbedingungen, Handlungsansätze  
und –möglichkeiten kommunalen Handelns  
Hannover Juli 1998 - **vergriffen** -
- Heft 80.1          Dialog zur Stadtentwicklung  
Leitthema: Demokratische Teilhabe  
Ergebnisse von Expertenworkshops und Bürgergesprächen  
Hannover Juni 1999
- Heft 80.2          Dialog zur Stadtentwicklung  
Leitthema: Demokratische Teilhabe  
Vorstellung und Diskussion des Konzeptentwurfs  
Hannover September 1999
- Heft 80.3          Dialog zur Stadtentwicklung  
Leitthema: Ausgleich statt Spaltung  
Hannover September 1999
- Heft 80.4          Dialog zur Stadtentwicklung  
Leitthema: Nachhaltigkeit  
Hannover September 1999
- Heft 80.5          Dialog zur Stadtentwicklung  
Leitthema: Starker Standort  
Hannover September 1999
- Heft 80.6          Dialog zur Stadtentwicklung  
Leitthema: Urbane Lebensqualität  
Ein Manifest für die Öffentlichen Räume in Hannover  
Hannover September 1999
- Heft 80.7          Dialog zur Stadtentwicklung  
Zukunft Hannover  
Handlungsprogramm zur Stadtentwicklung 2001-2005 - Entwurf -  
Hannover Mai 2000
- Heft 80.8          Dialog zur Stadtentwicklung  
Leitthema: Ausgleich statt Spaltung  
Konfliktschlichtung als Beitrag zur Gewaltprävention  
Hannover Juni 2001

- Heft 80.9 Dialog zur Stadtentwicklung  
Leitthema Demokratische Teilhabe – Kurzberichte 1  
Lokale Demokratie und Schule  
Planspiel Kommunalpolitik mit der Goetheschule  
und dem Stadtbezirksrat Herrenhausen/Stöcken  
Hannover Januar 2001
- Heft 80.10 Dialog zur Stadtentwicklung  
Leitthema Demokratische Teilhabe – Kurzberichte 2  
Lokale Demokratie und Schule  
Zukunftswerkstatt an der Integrierten Gesamtschule Vahrenheide/Sahlkamp  
zum Thema: Schule als sozialer Lebensraum und als Ort demokratischen Lernens  
Hannover Februar 2001
- Band 81 Wohnungspolitischer Handlungsrahmen 2010  
Dokumentation einer Fachtagung der LHH am 14.12.1998  
Hannover Juli 1999
- Band 82 Lagebericht zur Stadtentwicklung 1999  
Hannover November 1999
- Band 83 Schriften zur Stadtentwicklung  
Die Landeshauptstadt Hannover  
auf dem Weg in die Informationsgesellschaft  
Hannover April 2000 – **vergriffen** -
- Band 84 Schriften zur Stadtentwicklung  
Repräsentativerhebung 1999  
Gesamtergebnis und Vergleichsdaten aus früheren Erhebungen  
Hannover Mai 2000 - **vergriffen** -
- Heft 84.1 Schriften zur Stadtentwicklung  
Repräsentativerhebung 1999  
Sonderauswertung zum Thema Innenstadt  
Hannover November 2000 - **vergriffen**
- Band 85 Lagebericht zur Stadtentwicklung 2001  
Hannover November 2001
- Band 86 Schriften zur Stadtentwicklung  
Wanderungsbefragung 2001  
Hannover Dezember 2001
- Band 87 Schriften zur Stadtentwicklung  
Wohnungsmarkt 2001  
- Eine Analyse der Wohnungsmarktsituation in der Landeshauptstadt Hannover  
- Untersuchung im Rahmen der Entwicklung eines Wohnungsmarktbeobachtungssystems  
Hannover Februar 2001