

# Zukunftsfähige Wohnungsmärkte

## Perspektiven für Niedersachsen bis 2040



Wohnungsmarktbeobachtung 2019

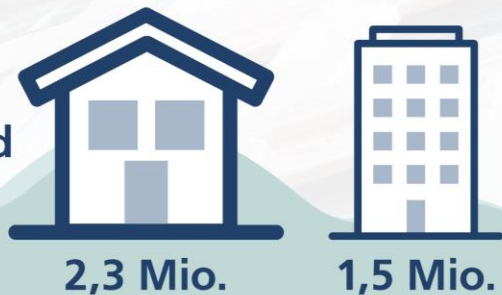
Robert Koschitzki, Hannover, 09.09.2019

**NBank**  
Wir fördern Niedersachsen

# Auf einen Blick

- 4,6 %

## Wohnungsbestand in 2017



## Einwohner in Niedersachsen



## Lebensformen in Haushalten



- 1,0 %

## Wohnungsbedarf bis 2040

Neubaubedarf in wachsenden Kommunen

95.000



Überhänge in schrumpfenden Kommunen

-103.000

147.000



-40.000



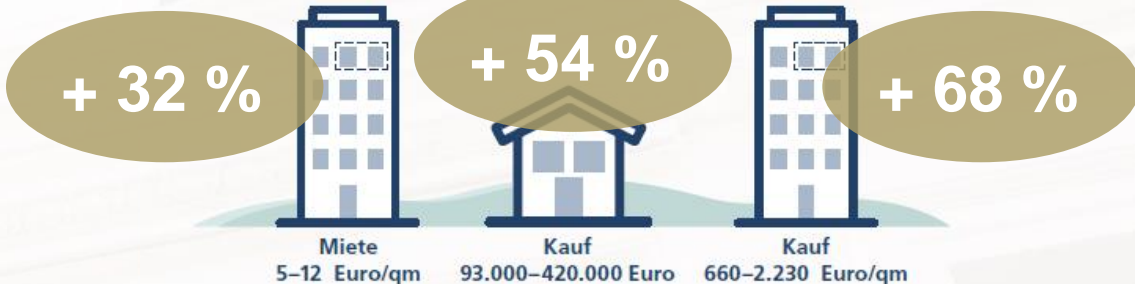
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern



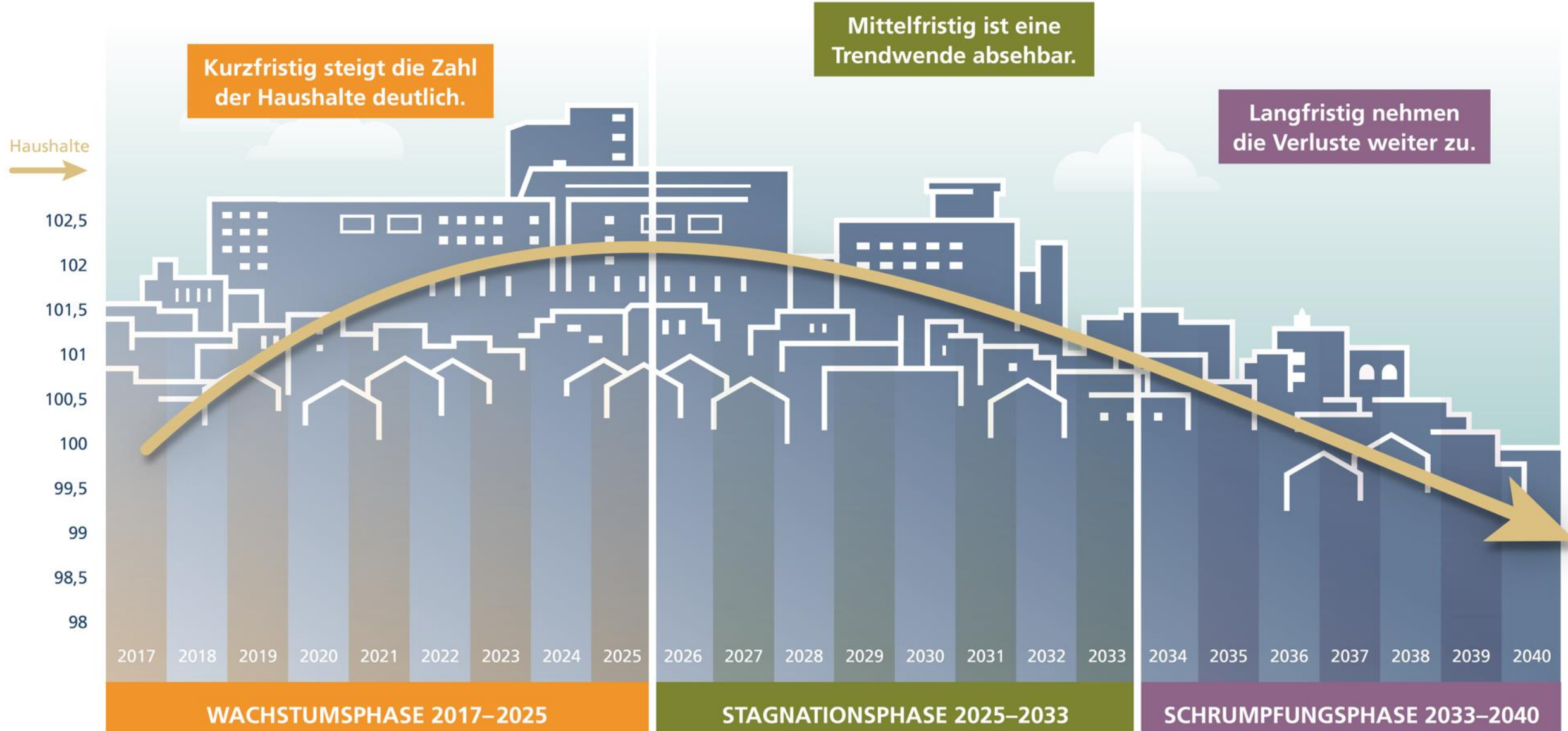
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

## Wohnraumkosten 2017/2018

in den letzten 8 Jahren



# Wohnungsangebot in Niedersachsen



# Wohnbaulandumfrage 2018

Neuausweisungen  
2016 und 2017  
Planungsabsichten  
2018 und 2019

Reserven Ende 2017

Zusätzliche Potenziale

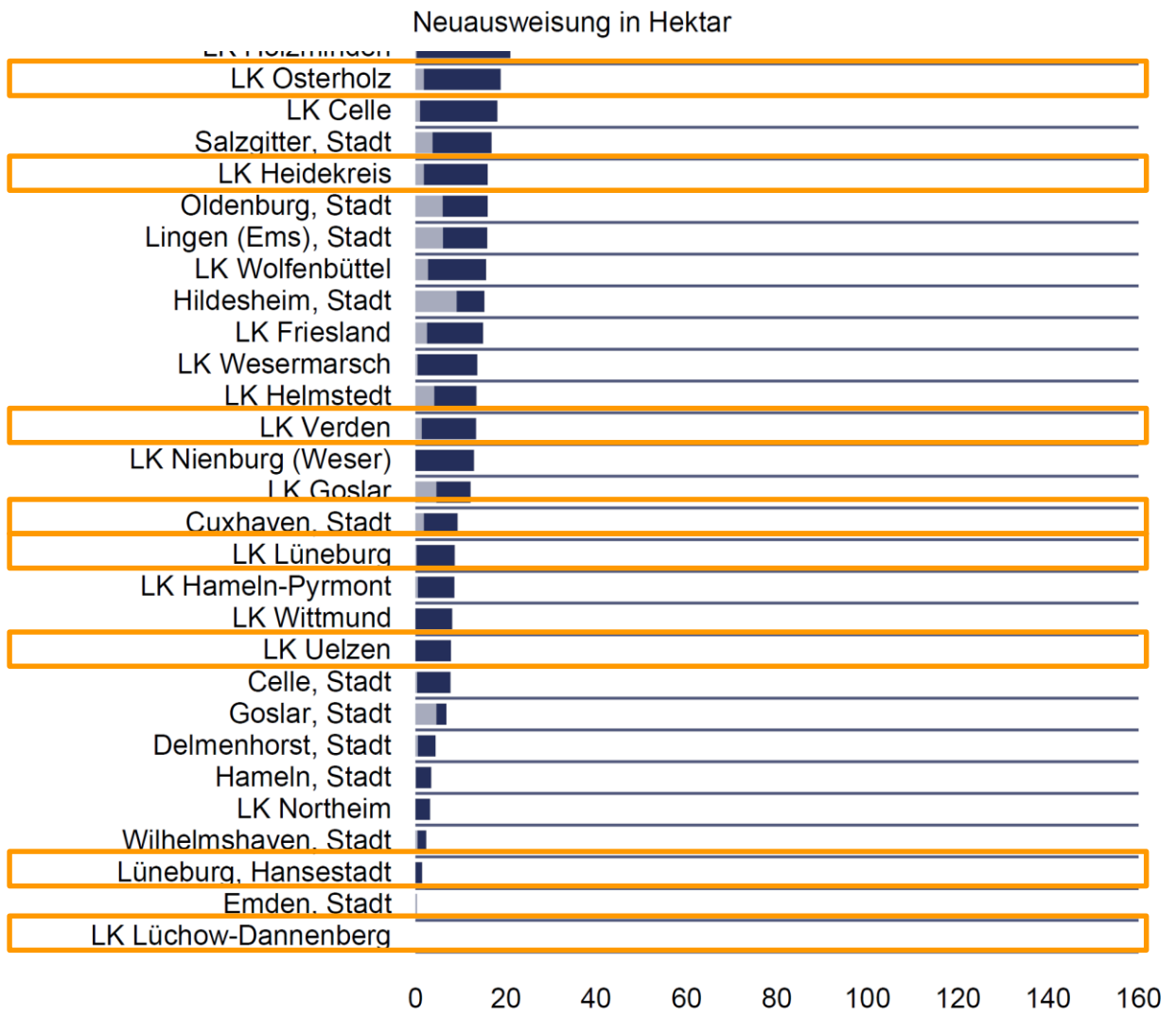
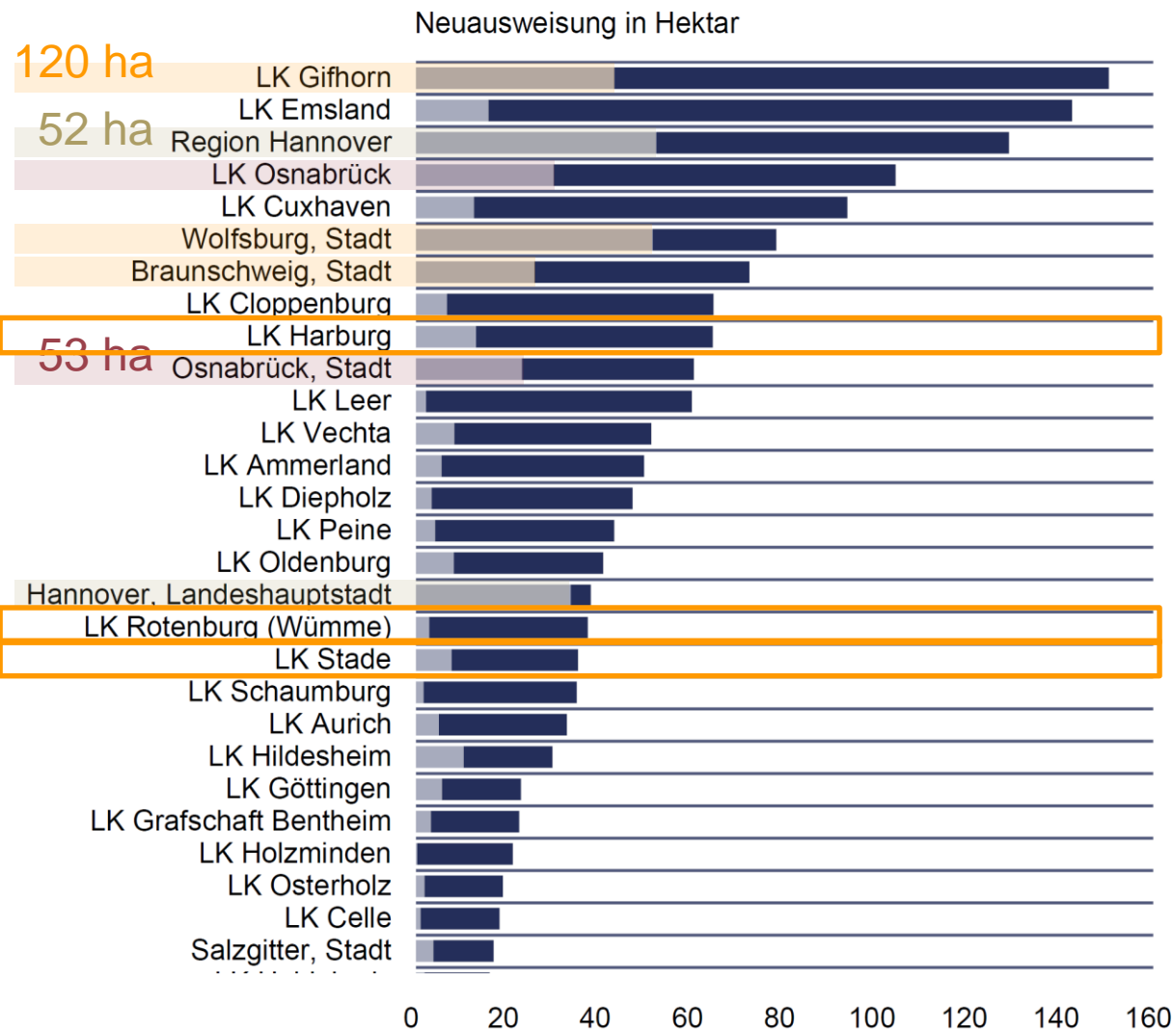
Flächenpolitik  
Flächenmanagement





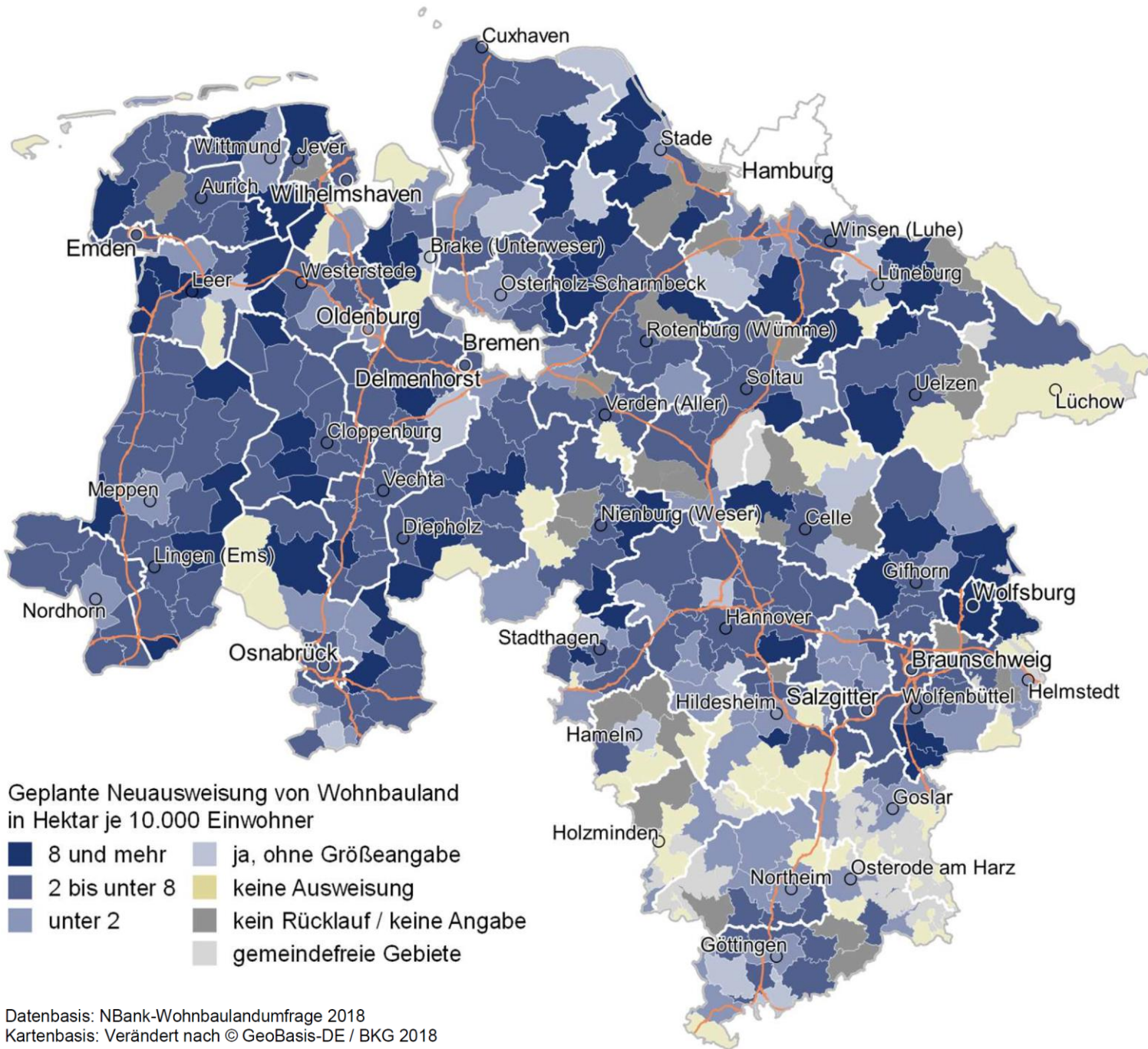
# Wachstumsdynamische Regionen weisen viel aus

Geschosswohnungen Familienheime



## Planungsabsichten

Hektar je 10.000 Einwohner 2018/2019



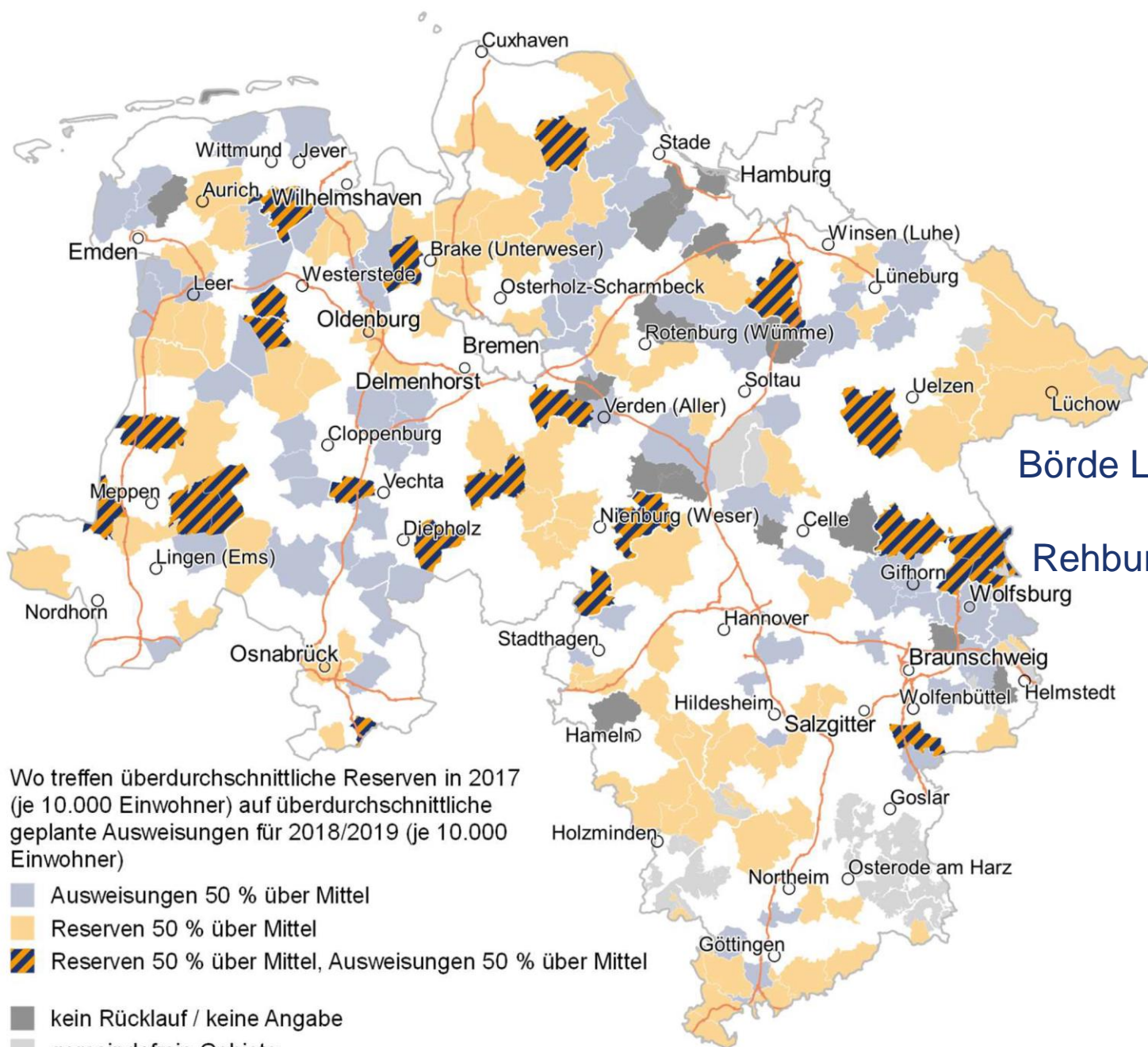
Langenhagen (Region Hannover) 0,1

Niedersachsen 4,2

Salzbergen (LK Emsland) 44,1



## Optimistische Planungen bei hohen Reserven



Wo treffen überdurchschnittliche Reserven in 2017 (je 10.000 Einwohner) auf überdurchschnittliche geplante Ausweisungen für 2018/2019 (je 10.000 Einwohner)

- Ausweisungen 50 % über Mittel
- Reserven 50 % über Mittel
- Reserven 50 % über Mittel, Ausweisungen 50 % über Mittel
- kein Rücklauf / keine Angabe
- gemeindefreie Gebiete

Börde Lamstedt / Hanstedt / Suderburg / Oderwald

Rehburg-L., Steimbke / Schwaf., Rheden / Bakum

Ovelgönne / Friedeburg / Apen / Barßel

Haselünne, Herzlake, Twist

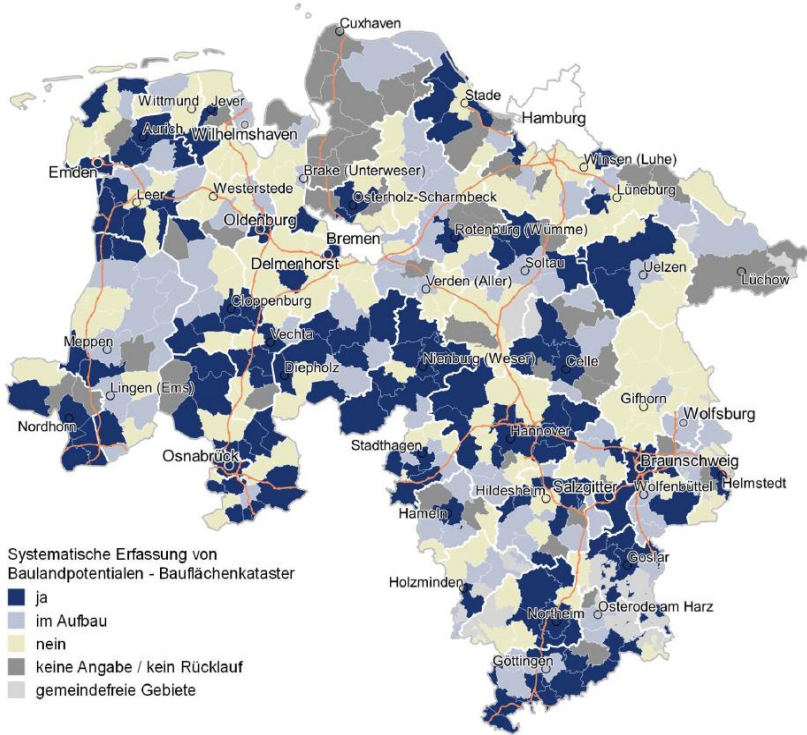
**Wesendorf, Brome, Boldecker Land**

**Thedinghausen**

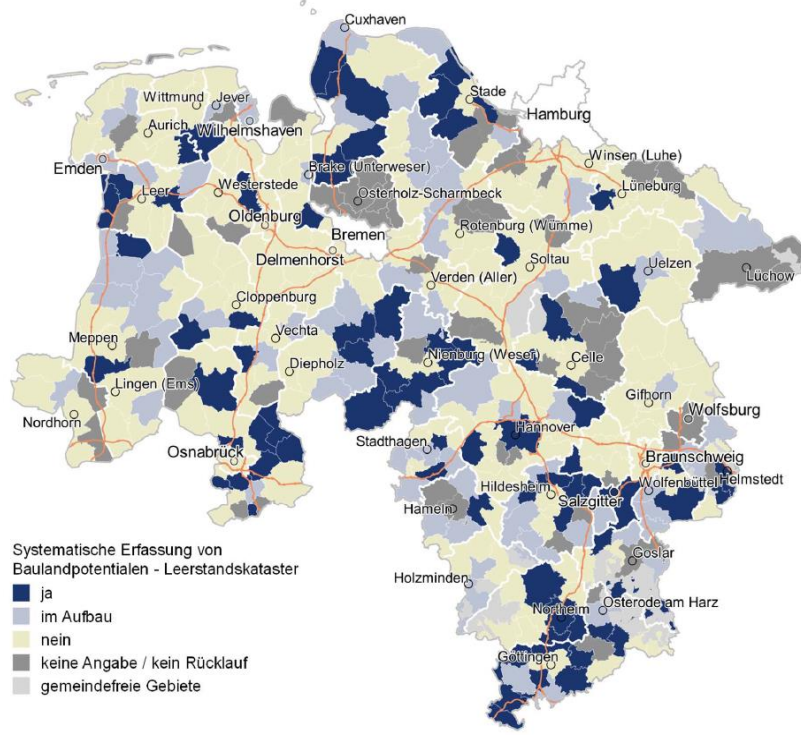


# Flächenkataster

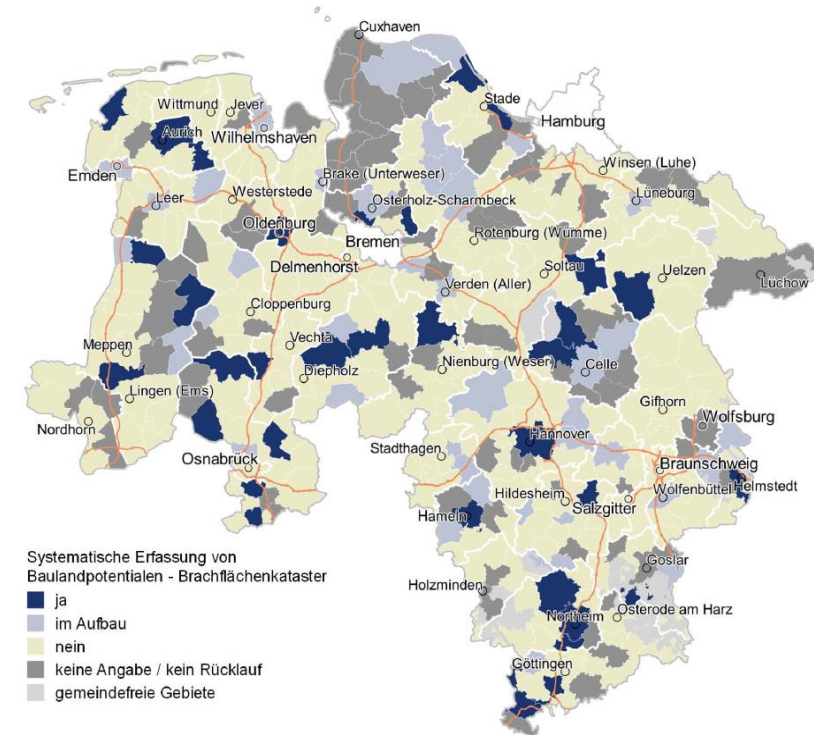
## Bauflächen



## Leerstand



## Brachflächen



# Passen Flächenpolitik und Flächenmanagement?

mehr Dichte und Ressourcenschonung vor allem in den Ballungsräumen

immer mehr Kommunen betreiben Flächenmanagement und Innenentwicklung

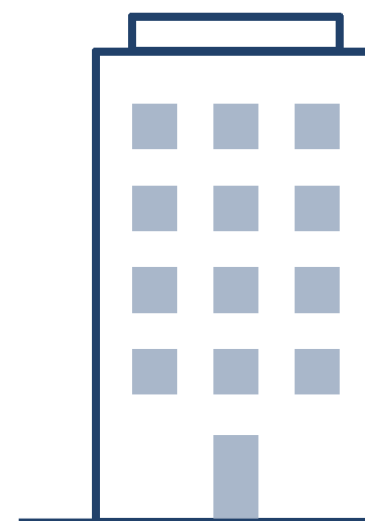
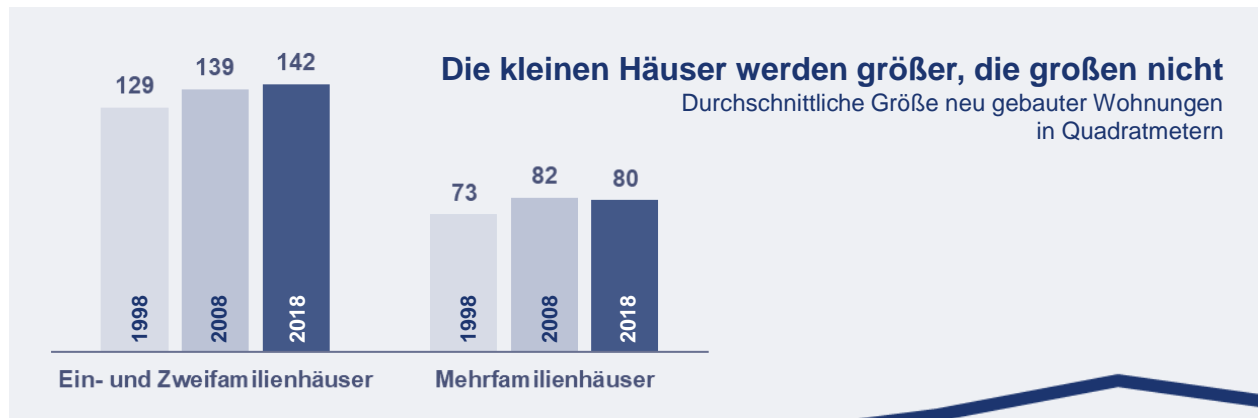
2 von 3 Kommunen schufen Baurechte → wieder mehr Neuausweisungen

auch 2018/2019 mehr Neuausweisungen → Nachfrage gerecht oder Zersiedlung?

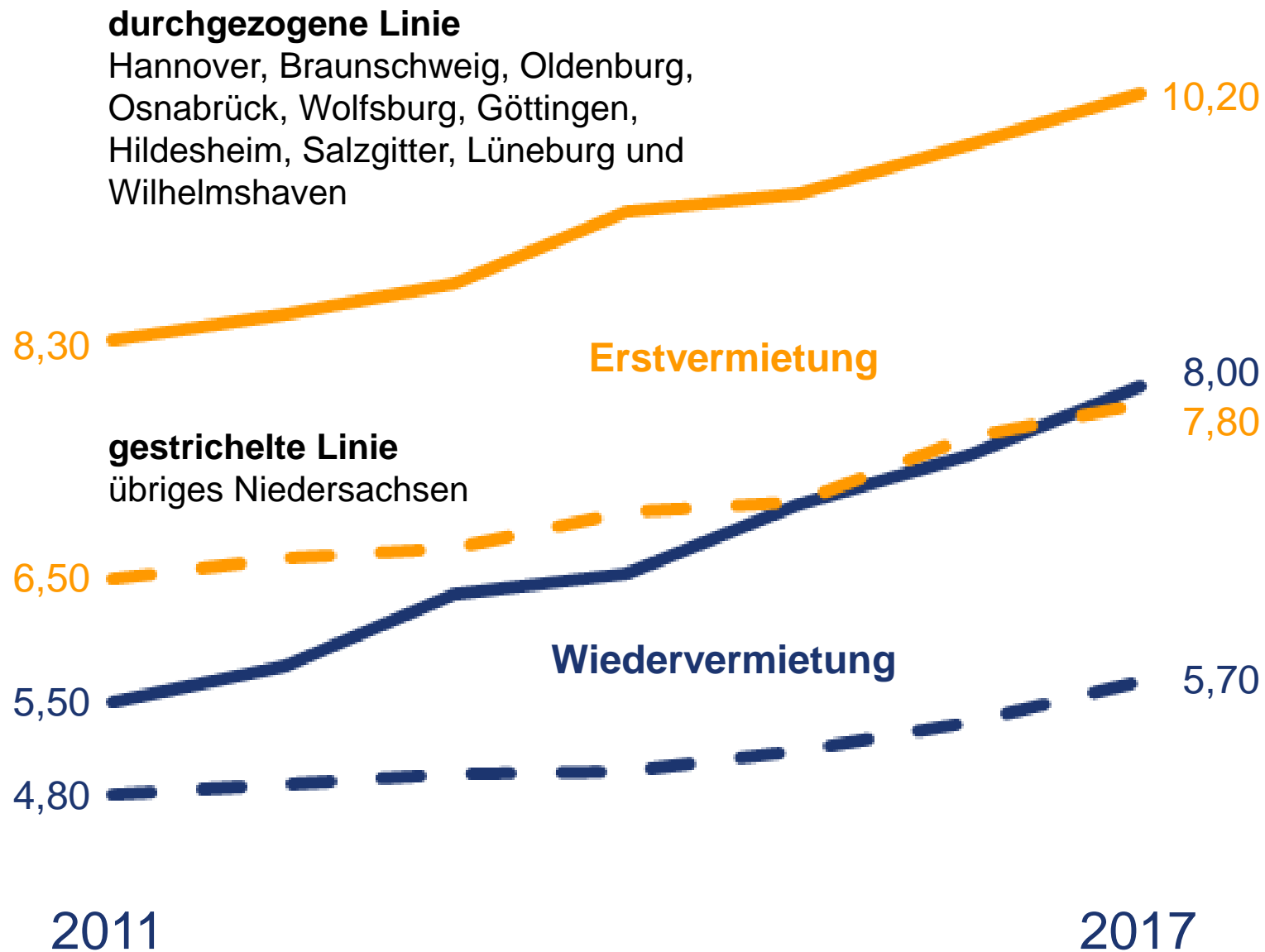
# **(Neue) Wohnungsangebote in Niedersachsen**



# Niedersachsen baut – mehr in die Höhe

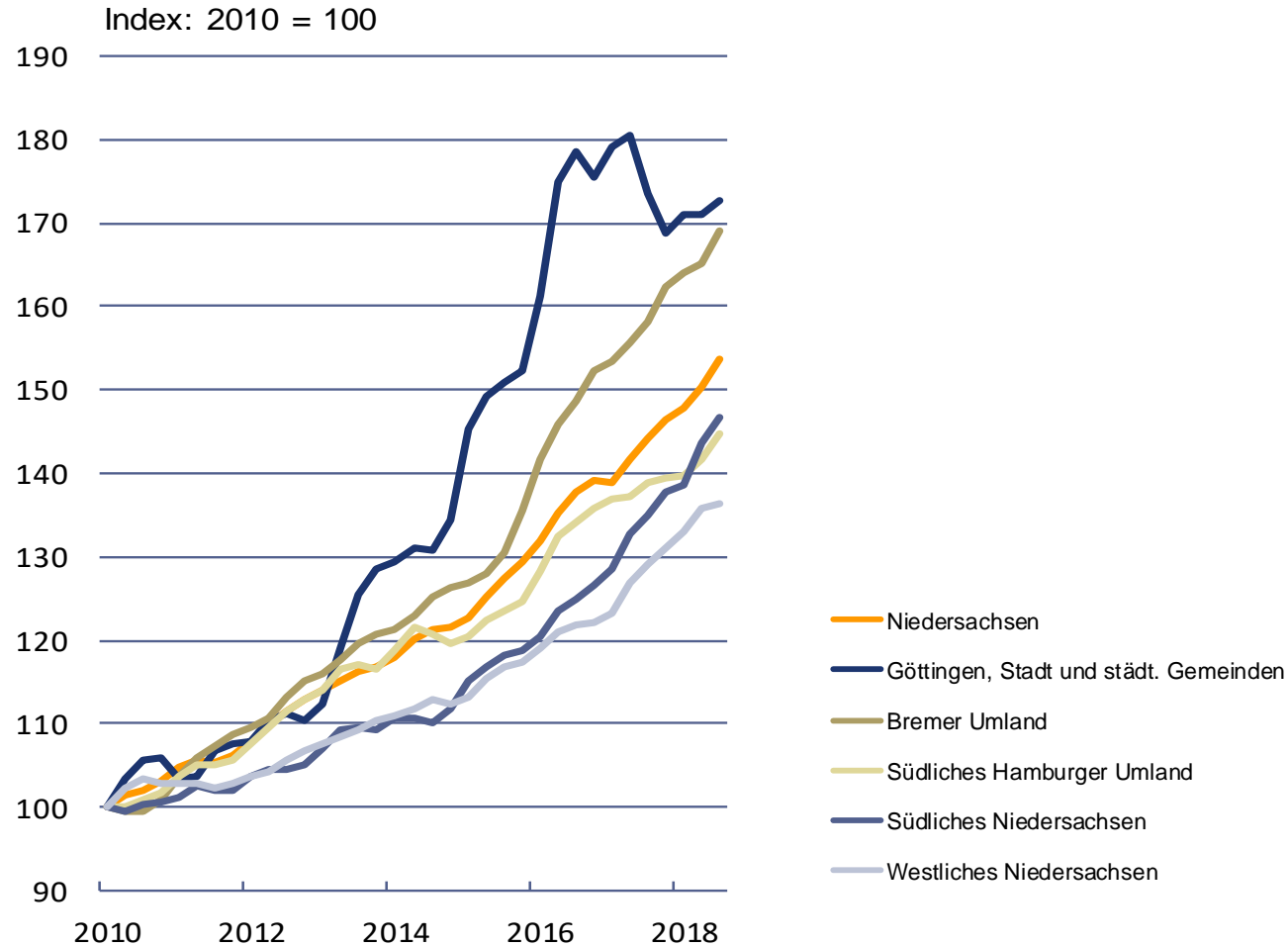


... vor allem in den Großstädten

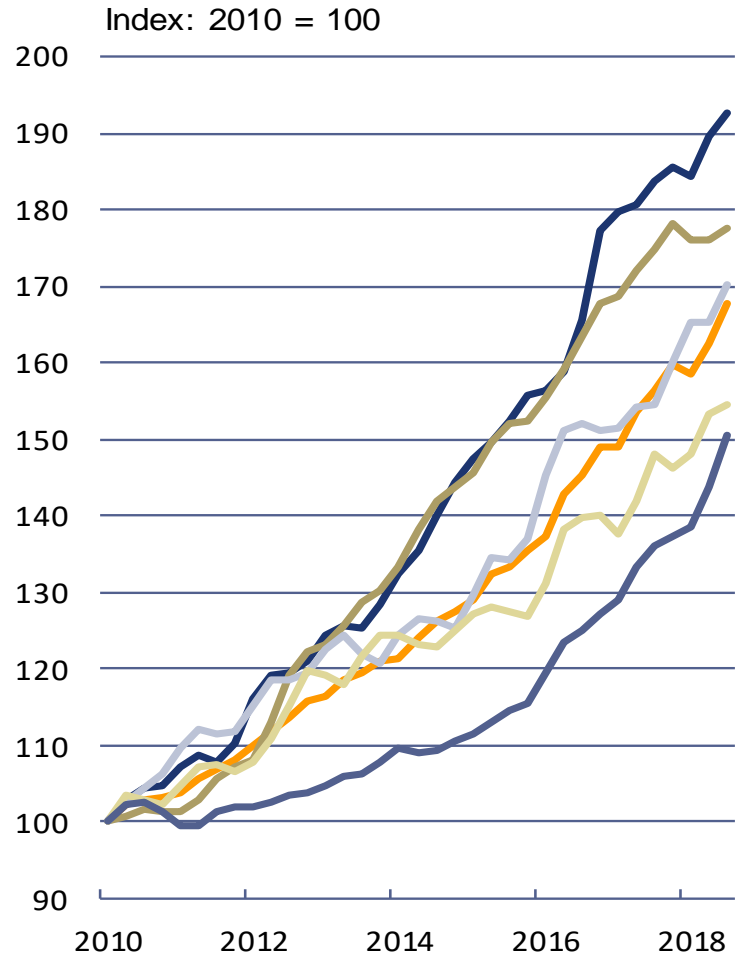


# Auch Kaufpreise steigen

für Eigenheime ...



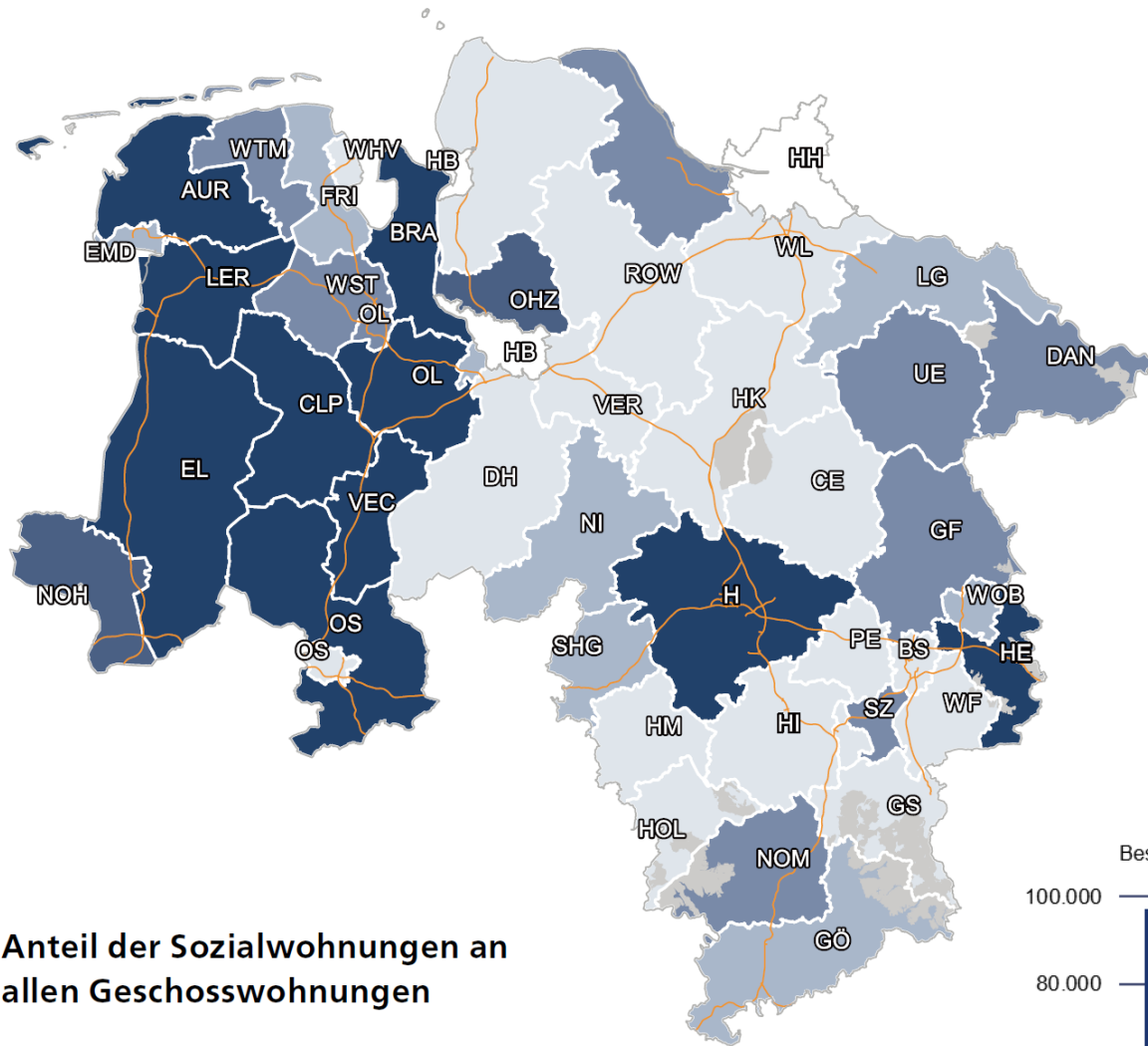
... und Geschosswohnungen



## Gebundener Mietwohnraum

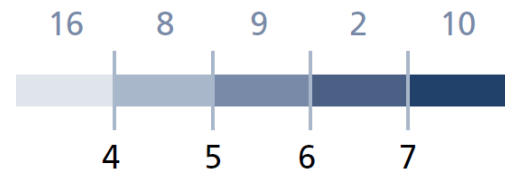
Bestand Ende 2017: 82.500 Wohnungen  
oder 5,6% aller Geschosswohnungen  
(davon 50.000 in der Region Hannover)

deutlicher Rückgang bis 2025 durch  
planmäßigen Bindungsauslauf, wenn nicht  
gegengesteuert wird



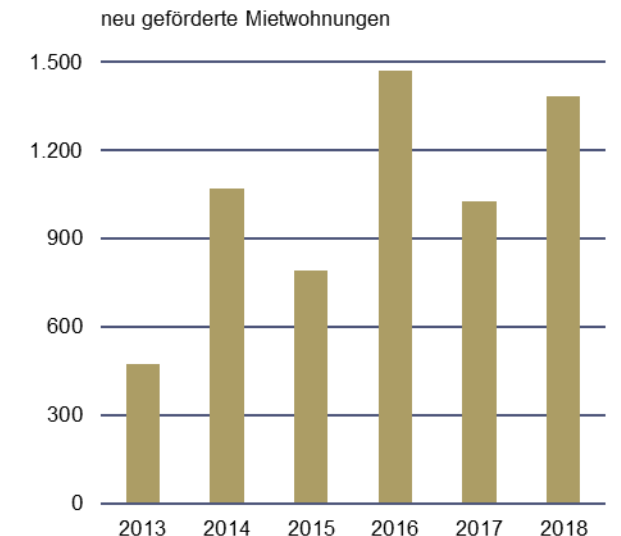
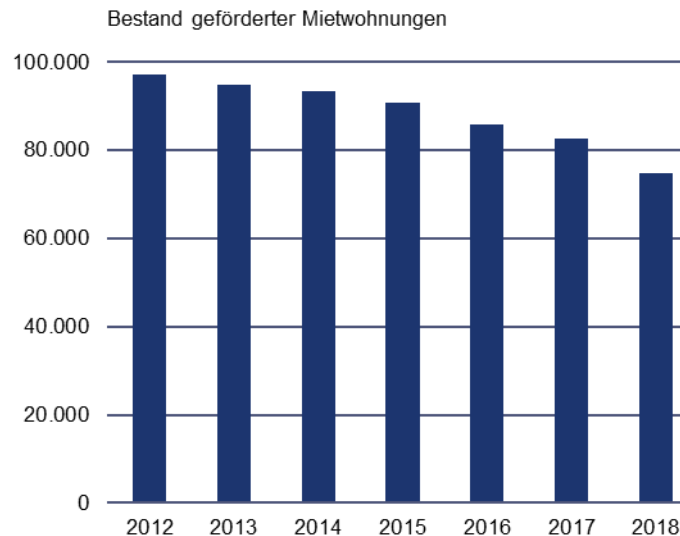
Anteil der Sozialwohnungen an  
allen Geschosswohnungen

Kommunen



Prozent

Niedersachsen: 5,6



# Das Wohnungsangebot passt vielfach nicht zur Wohnungsnachfrage

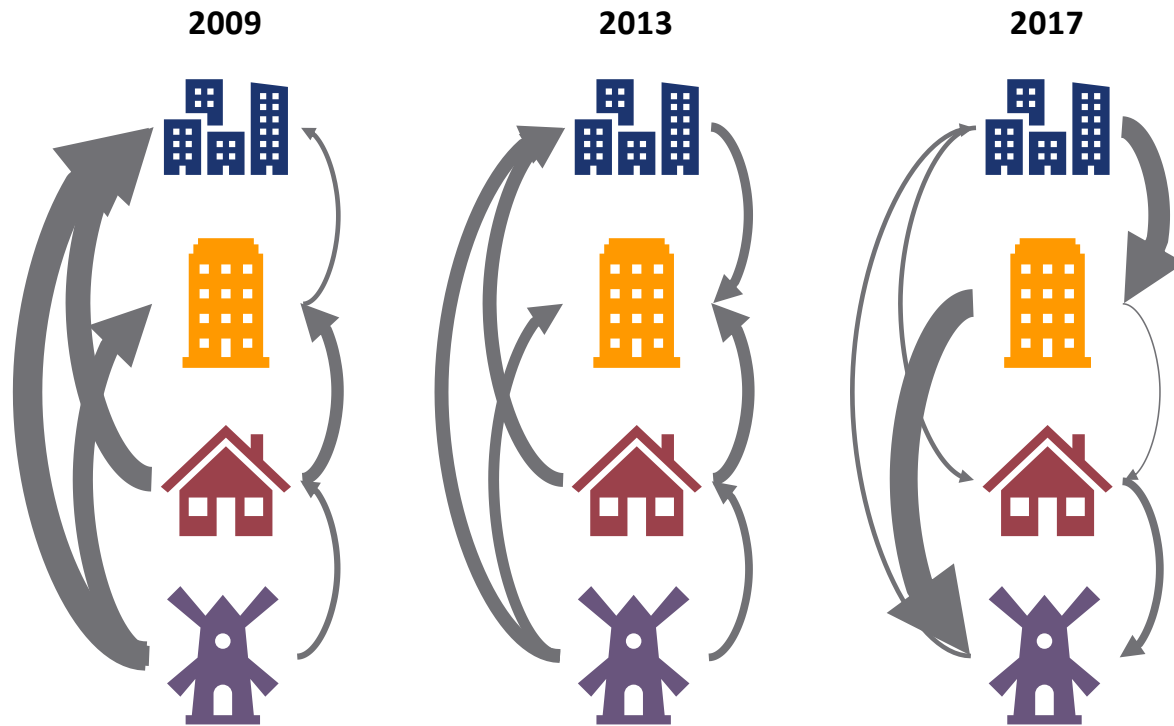




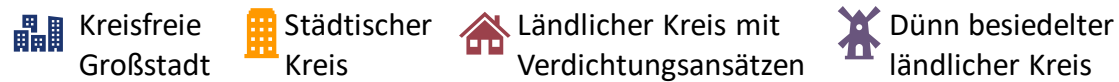
# Wohnungsnachfrage in Niedersachsen



# Angespannte Wohnungsmärkte = „Suburbanisierung“



Siedlungsstrukturelle Kreistypen nach BBSR

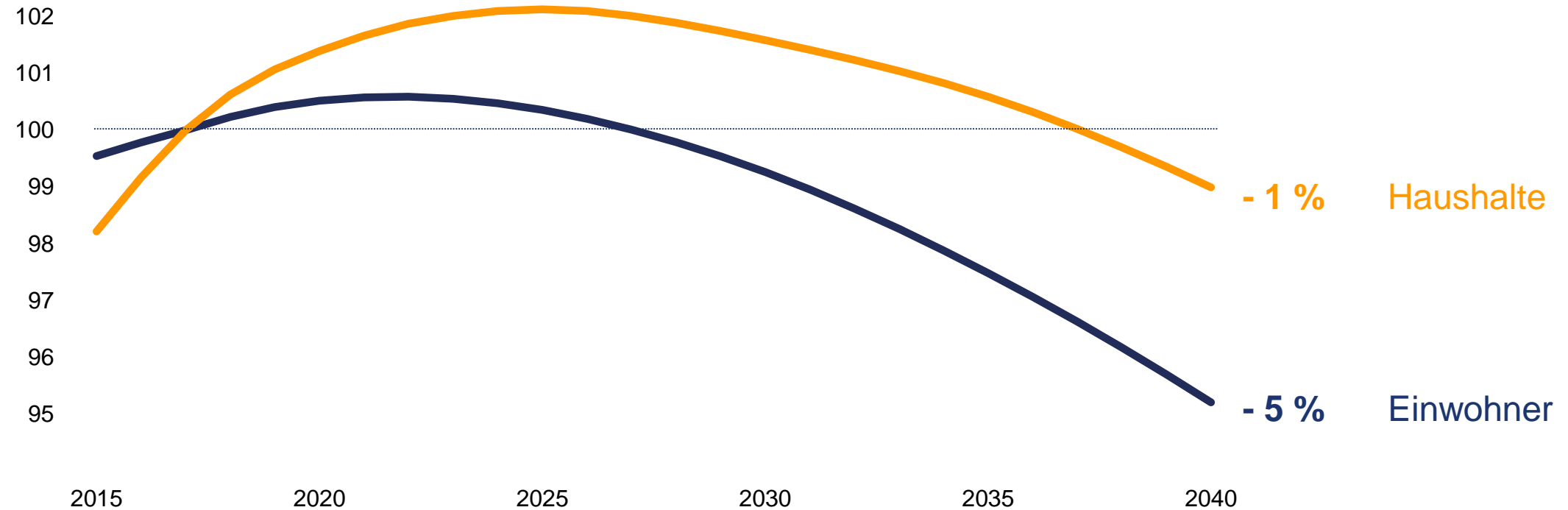


Wanderungsgewinn aus Kreistyp (absolut)

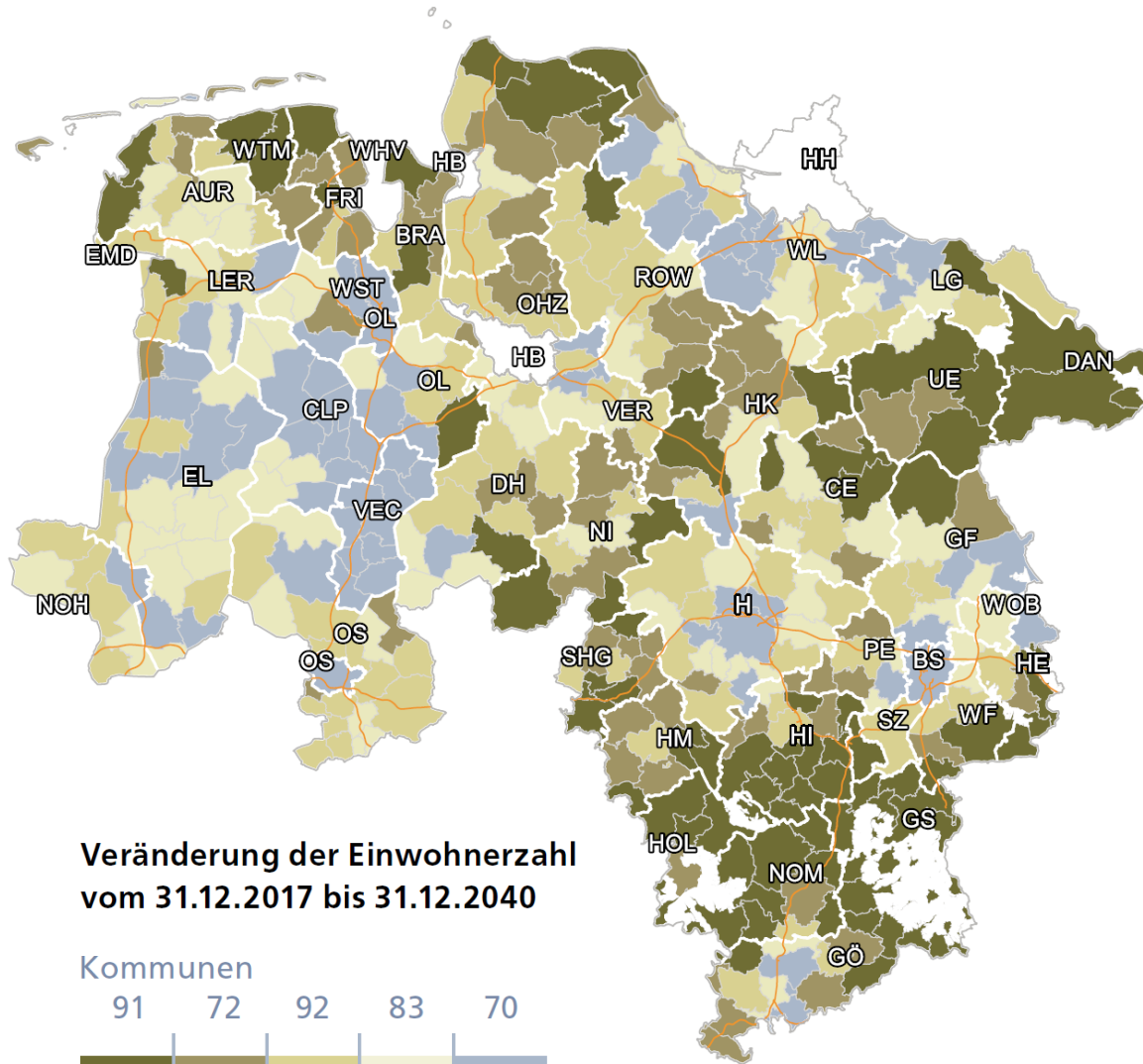


# Demografischer Wandel wieder spürbar oder „Zwischen Wachstum und Schrumpfung I“

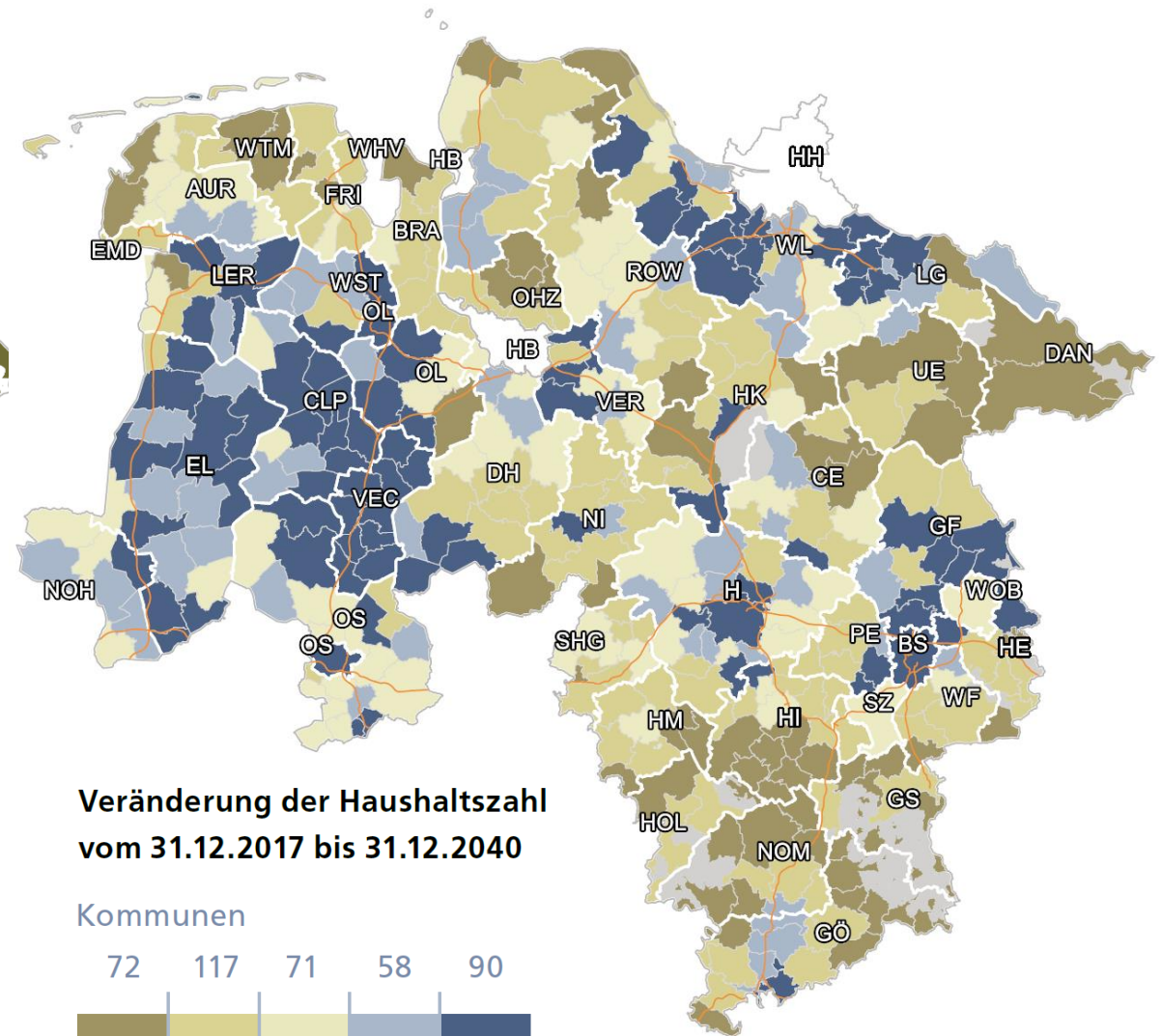
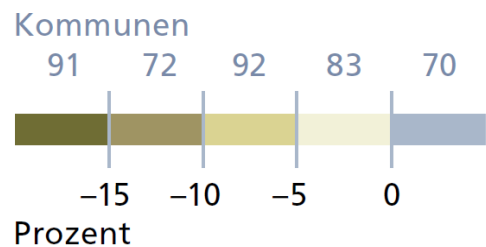
Index: 2017 = 100



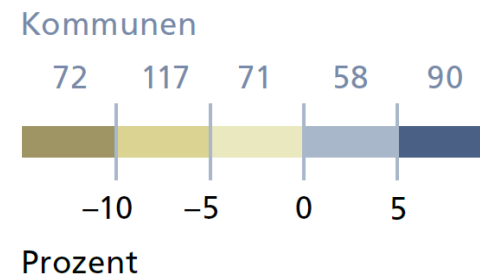
# „Zwischen Wachstum und Schrumpfung II“



Veränderung der Einwohnerzahl  
vom 31.12.2017 bis 31.12.2040

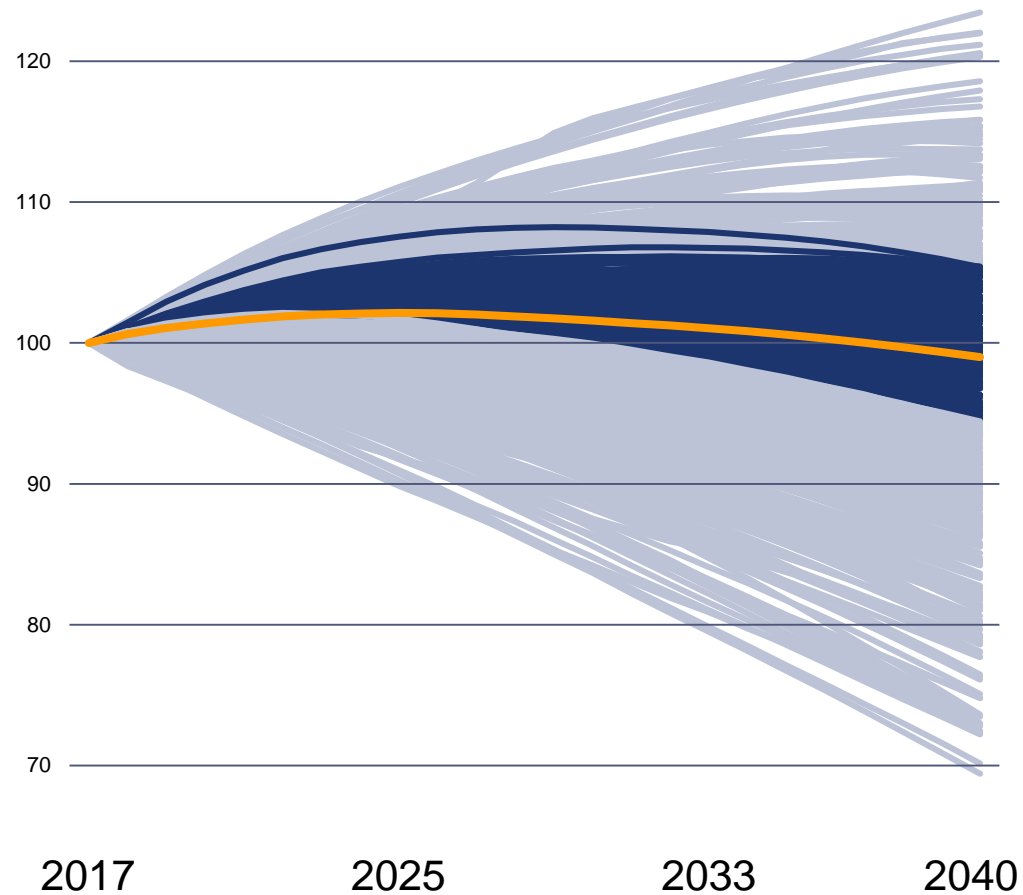


Veränderung der Haushaltszahl  
vom 31.12.2017 bis 31.12.2040



# Großes Spektrum in der Haushaltsentwicklung

Index: 2017 = 100



82 Kommunen > +5%

142 Kommunen zwischen -5 und +5%

180 Kommunen < -5%

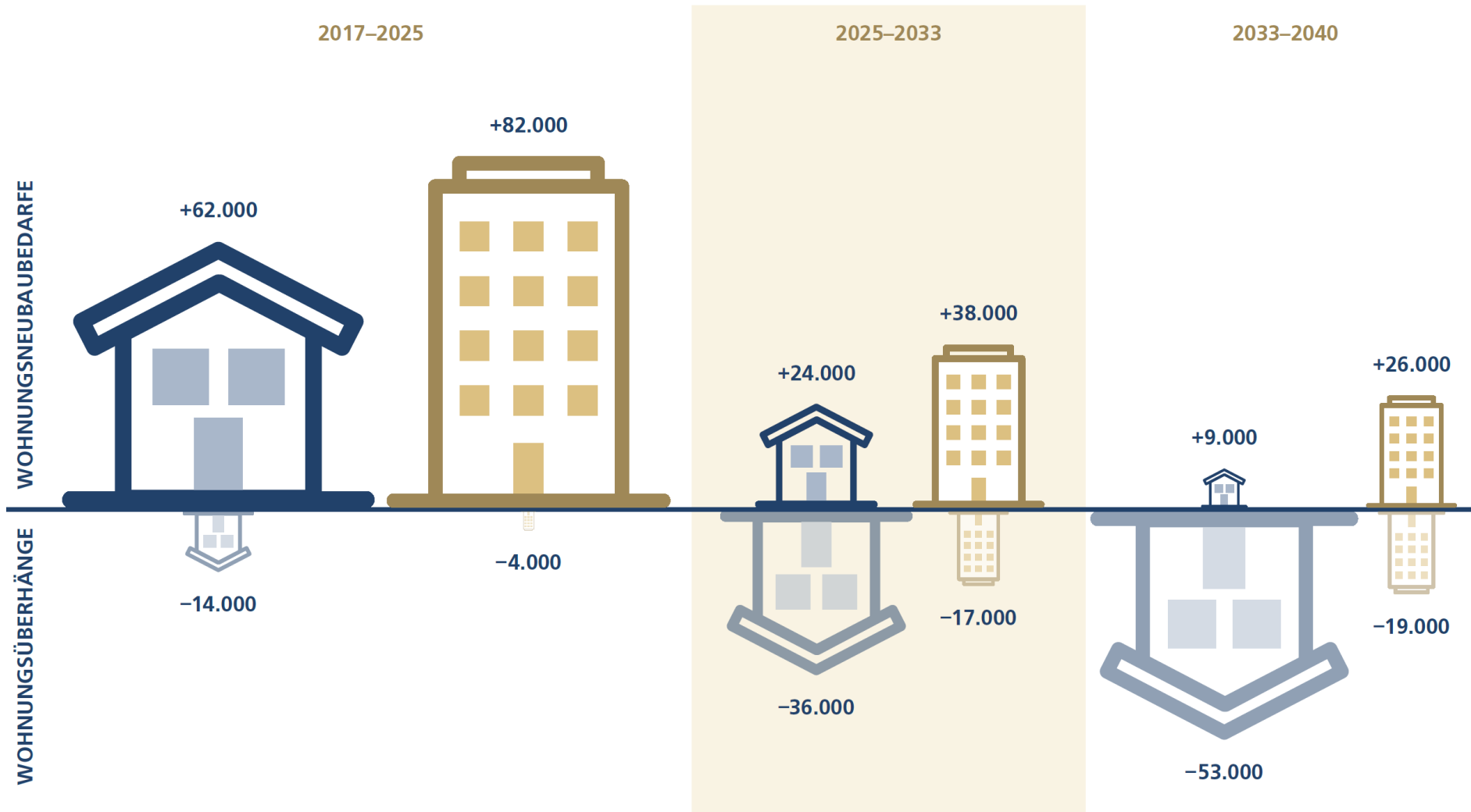
**- 233.000**



**+ 355.000**



# Wohnungsbedarf und -nachfrage ändern sich



 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Datenbasis: NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2017 bis 2040  
Hinweis: Es kommt zu rundungs- und zuordnungsbedingten Abweichungen.



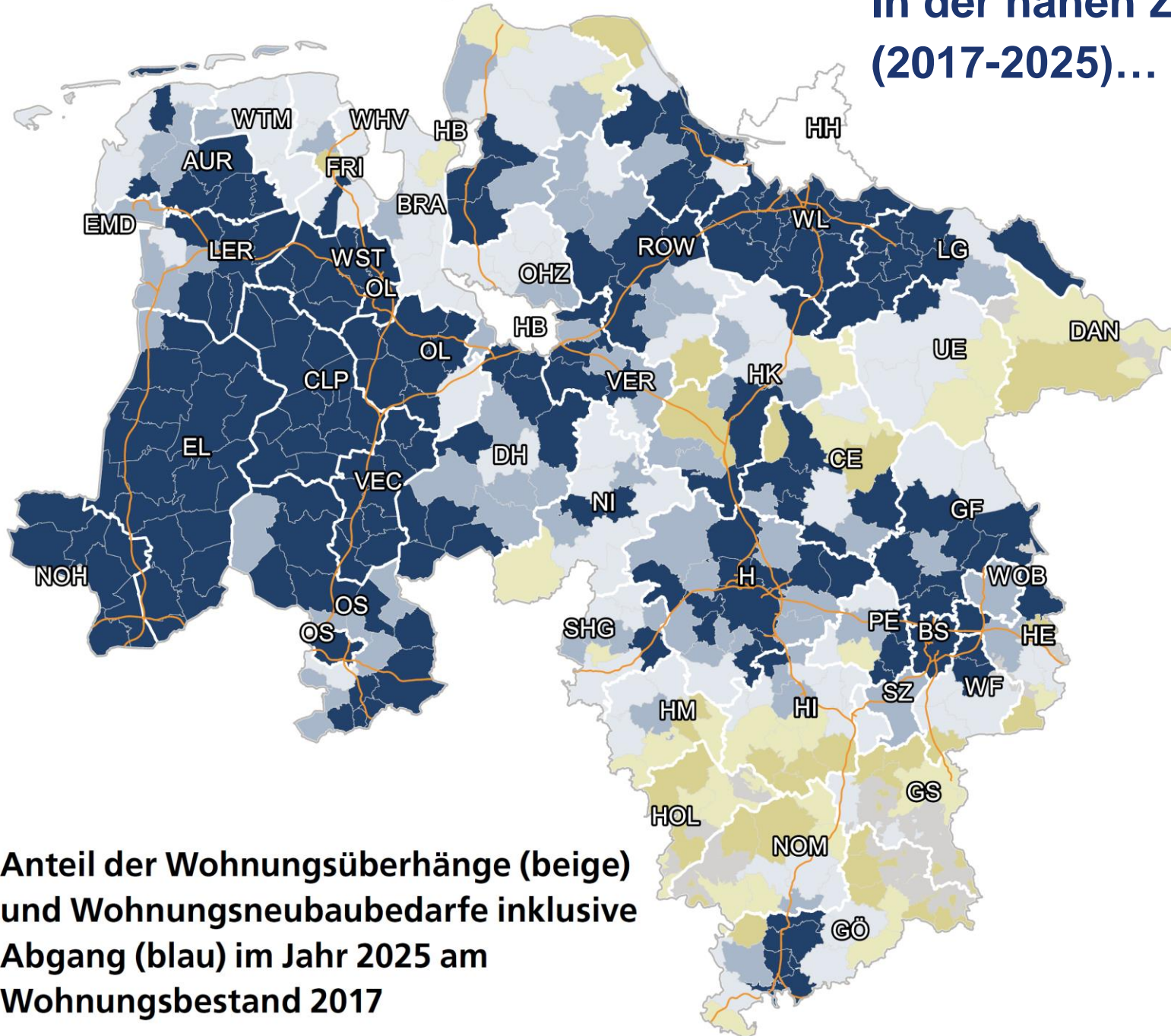
**In der nahen Zukunft  
(2017–2025) ...**



# In der nahen Zukunft (2017-2025)...

NBank

## Geschosswohnungen



Kommunen

31 33 88 74 182



-2,5 0,0 2,5 5,0

Prozent

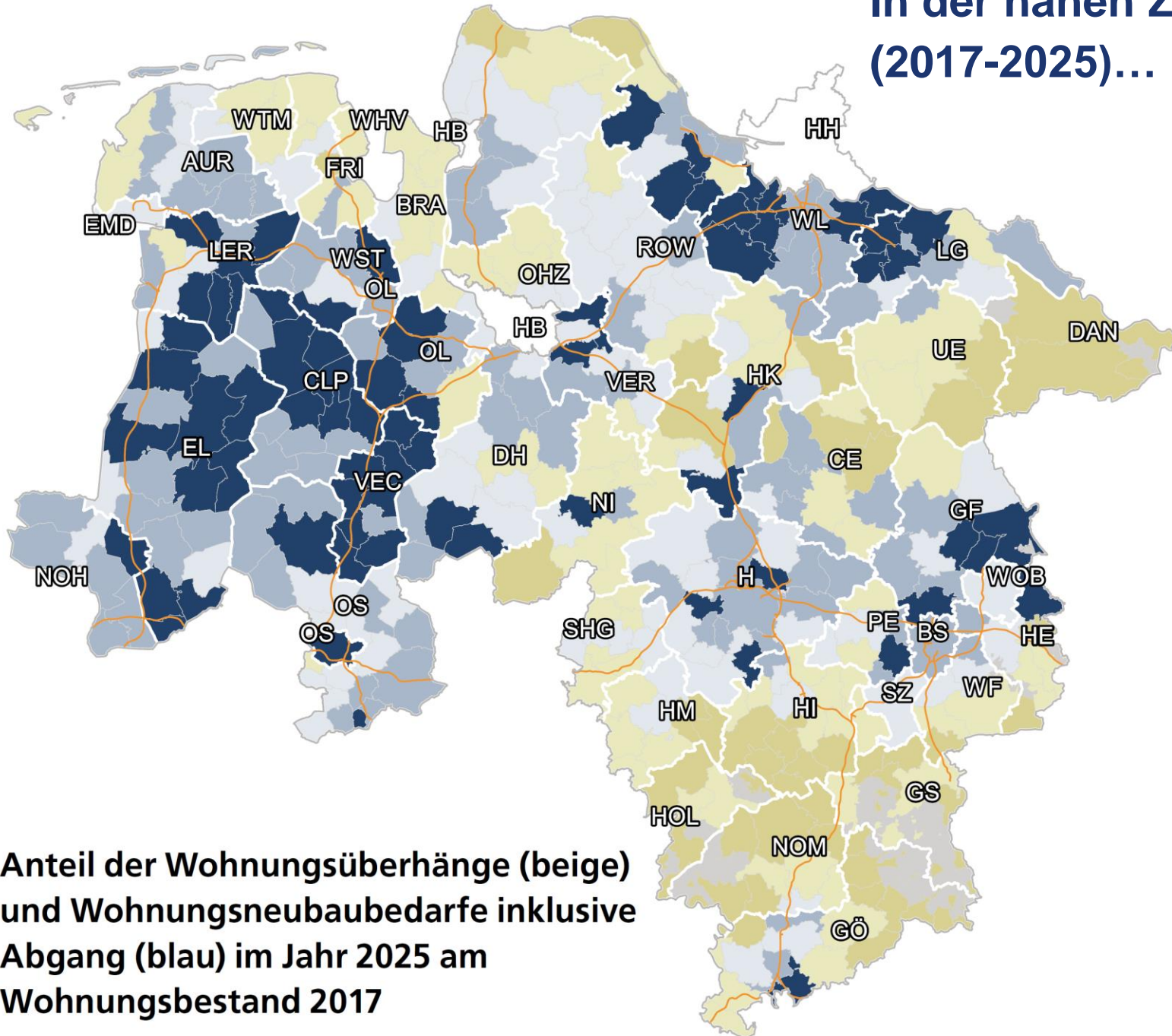
Niedersachsen: Überhänge 0,2

Neubaubedarfe 5,1

**Anteil der Wohnungsüberhänge (beige)  
und Wohnungsneubaubedarfe inklusive  
Abgang (blau) im Jahr 2025 am  
Wohnungsbestand 2017**

Datenbasis: NBank-Wohnungs-  
bedarfsprognose 2017 bis 2040  
Kartenbasis: verändert nach  
© GeoBasis-DE / BKG 2018

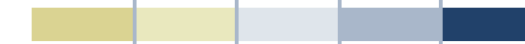
# In der nahen Zukunft (2017-2025)...



## Eigenheime

Kommunen

52 91 89 102 74



-2,5 0,0 2,5 5,0

Prozent

Niedersachsen: Überhänge 0,6

Neubaubedarfe 2,7

Datenbasis: NBank-Wohnungs-  
bedarfsprognose 2017 bis 2040

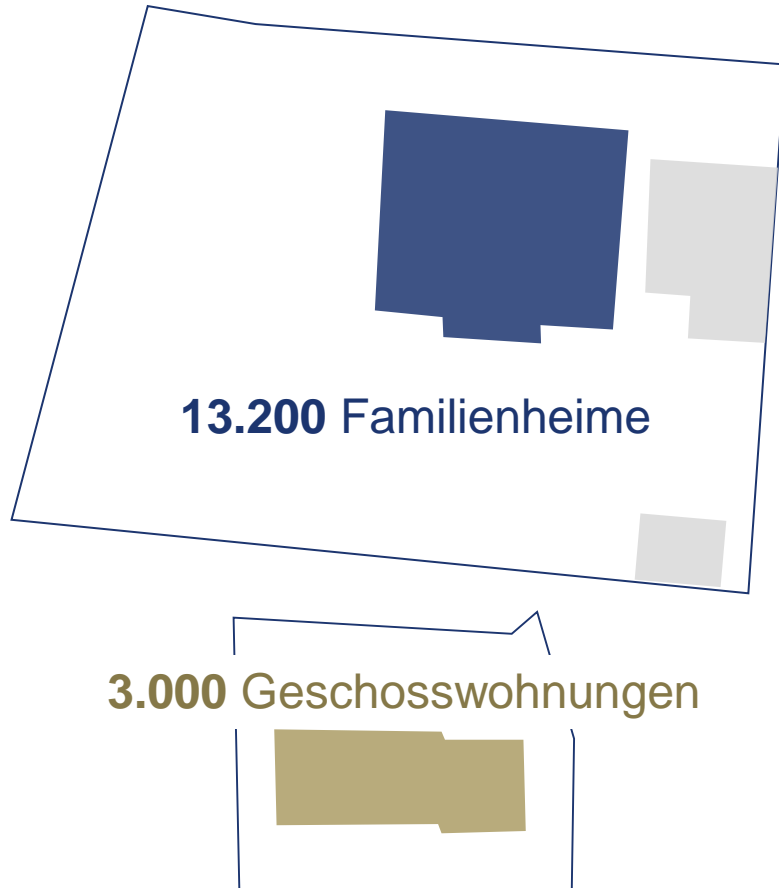
Kartenbasis: verändert nach

© GeoBasis-DE / BKG 2018

**Anteil der Wohnungsüberhänge (beige)  
und Wohnungsneubaubedarfe inklusive  
Abgang (blau) im Jahr 2025 am  
Wohnungsbestand 2017**

# Viel Neubau in der Region Lüneburg

Reserven Ende 2017 ermöglichen ...



Familienheime **Geschosswohnungen**

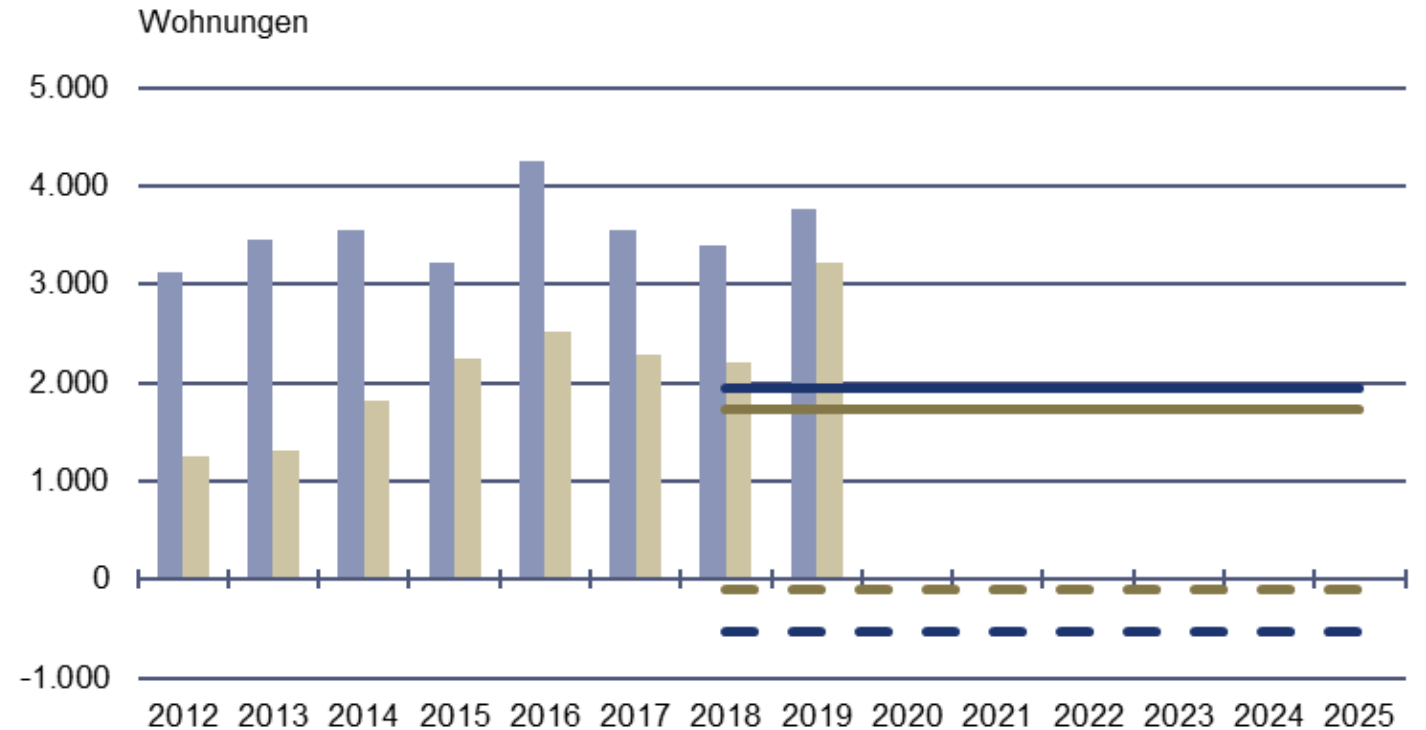
Neubau p.a. 2015 – 2019

**3.600 2.500**

Neubaubedarf p.a. 2017 – 2025  
(Rechnerische Überhänge

**2.000 1.700**

**-500 -100)**



# Hansestadt Lüneburg



Reserven	0	0	
Neubau	38	248	Wohnungen
Bedarf	116	375	

# Adendorf



Reserven	53
Neubau	22
Bedarf	18

97
26
15

Wohnungen

# Bremervörde



Reserven	556	112	
Neubau	28	11	Wohnungen
Bedarf	-19 (4)	2	

# Handlungsfelder und -empfehlungen

Bedarfsgerechtes  
Wohnen und  
demografischer  
Wandel

Bezahlbares Wohnen

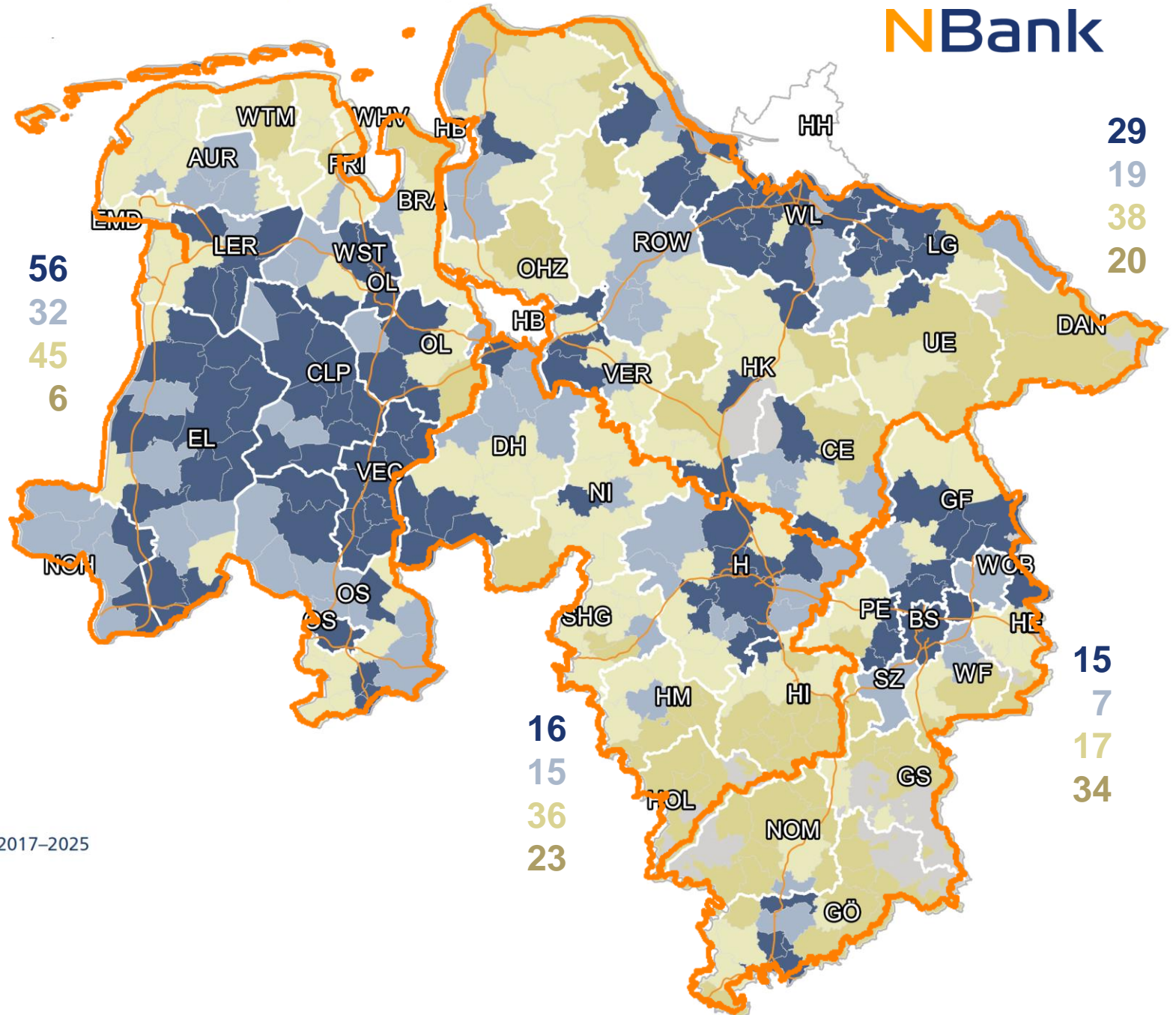
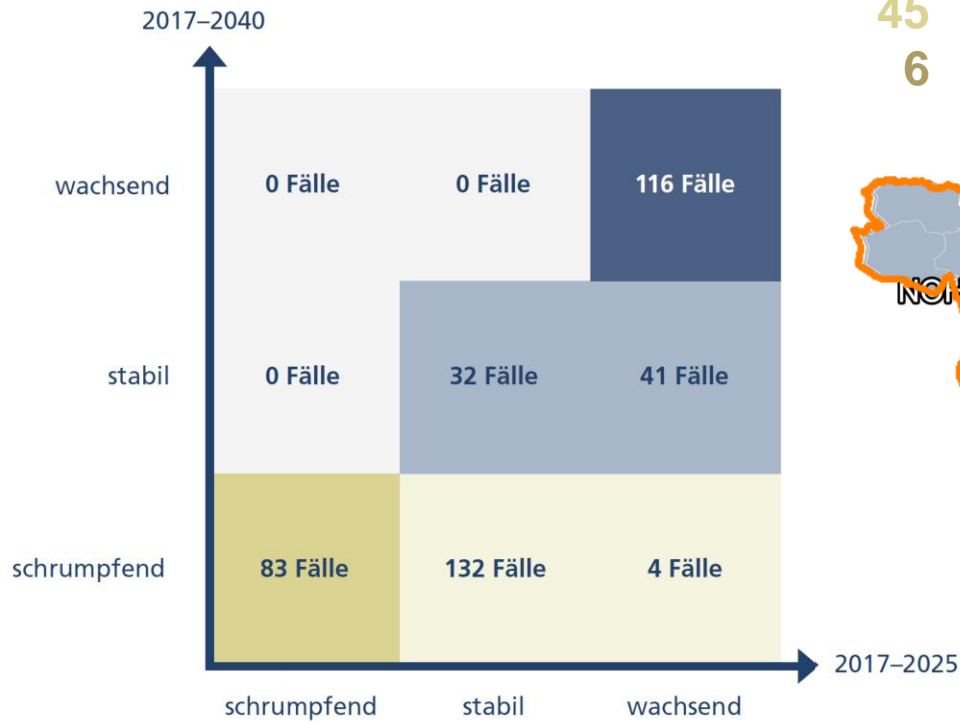
Flächenverbrauch und  
Flächenvorsorge

Wohnen im  
klimagerechten  
Quartier



# ÄrL-Gebiete

Zusammenhang von kurz- und langfristiger Haushaltsentwicklung (Abb.24)



# Für wachsende Nachfrage planvoll und zügig bauen

altersgerechte Wohnungen im ohnehin entstehenden Neubau ausreichend mitdenken

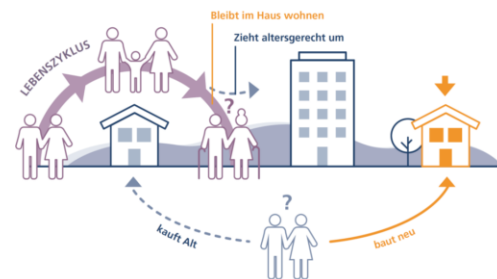
Familienwohnen in der Stadt und Generationswechsel im Eigenheim forcieren

systematischen Aufbau neuer Sozial- und Mietpreisbindungen

Bauland ausreichend vorhalten und effizient nutzen (hohe Neubaudichte, Nachverdichtung)

gezielt Flächenpotenziale im Innenbereich erschließen

ambitionierte energetische Vorgaben für den Wohnungsneubau



# Mit „Innen vor Außen“ in die Stabilität (nachrichtlich)

Familienwohnen in der Stadt und  
Generationswechsel im Eigenheim forcieren

Fokus des Wohnungsneubaus deutlich auf dem  
altersgerechten Wohnen

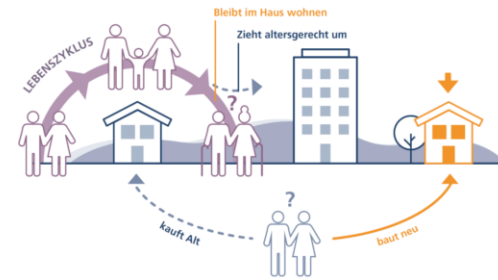
qualitativ ergänzende Ersatzneubau

fortgesetzter bedarfsgerechter Aufbau von  
Sozial- und Mietpreisbindungen nach  
möglichst präziser Bedarfsbestimmung

gezielt Flächenpotenziale im Innenbereich  
erschließen

Flächen prioritär für Geschosswohnungen, die  
zum Siedlungskontext passen

„Jung kauft alt“ fördern



## Trendwechsel: vorrausschauend planen, nachhaltig entwickeln *(nachrichtlich)*

Fokus des Wohnungsneubaus deutlich auf dem altersgerechten Wohnen

altersgerechte Wohnangebote hauptsächlich im Bestand schaffen, altersgerechte bauliche Ergänzung in integrierten Lagen und Eigentumsbildung in Bestandsobjekten

qualitativ ergänzende Ersatzneubau

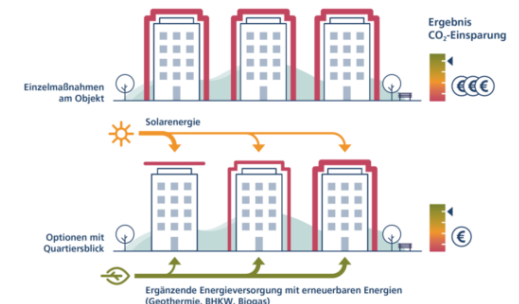
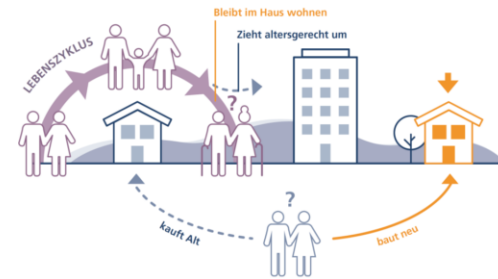
punktuelle Ergänzung des Wohnungsangebots und Bestandsmodernisierung/ -umbau sowie Städtebauförderung

Flächen prioritär für Geschosswohnungen, die zum Siedlungskontext passen

„Jung kauft alt“ fördern

Angebot bedarfsgerecht ergänzen

energetischen Maßnahmen fördern, wenn sonst deutliche Mieterhöhung



# Bei sinkender Wohnungsnachfrage durch Bestandsentwicklung attraktiver werden

altersgerechte Wohnangebote hauptsächlich im Bestand schaffen, altersgerechte bauliche Ergänzung in integrierten Lagen und Eigentumsbildung in Bestandsobjekten

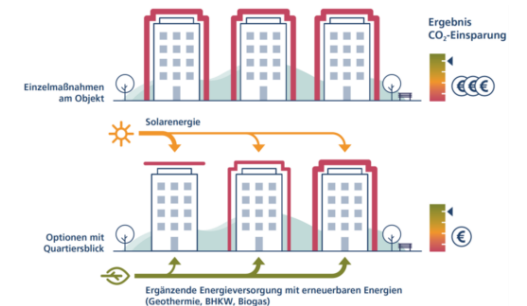
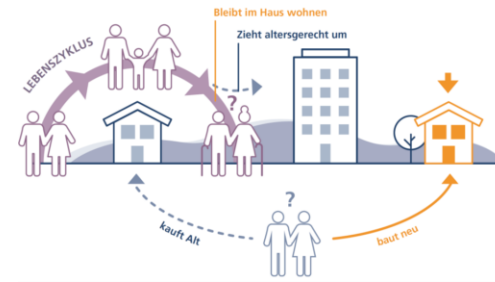
qualitativ ergänzende Ersatzneubau

punktuelle Ergänzung des Wohnungsangebots und Bestandsmodernisierung/ -umbau sowie Städtebauförderung

„Jung kauft alt“ fördern

Angebot bedarfsgerecht ergänzen

energetischen Maßnahmen fördern, wenn sonst deutliche Mieterhöhung



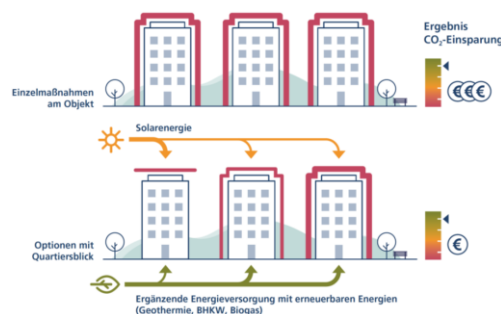
# Unabhängig von der Entwicklung der Haushaltszahl



neue Bewirtschaftungs- und Betreibermodelle (Bürger-Baugenossenschaften, Miethäusersyndikat, Mitarbeiterwohnen)  
bedarfsgerechte Baulandausweisung (Konzeptvergabe, kontinuierliche Bodenbevorratung)



interkommunale Abstimmung und Planung mit Blick auf aktuelle und künftige Bedarfe sowie konkurrierende Nutzungen



bauliche Dichte erhöhen  
klimatisch-energetische und soziale Aspekte gleich gewichten  
Gegenüberstellung von Gebäudetypologien für abgestimmte Anpassungsstrategien  
Transparenz über die Möglichkeiten des Einsatzes „grüner Energie“  
Quartiers-Klimabilanz



**Robert Koschitzki**

0511.30031-798 — [robert.koschitzki@nbank.de](mailto:robert.koschitzki@nbank.de)

[www.nbank.de](http://www.nbank.de) — [www.wohnungsmarktbeobachtung.de](http://www.wohnungsmarktbeobachtung.de)