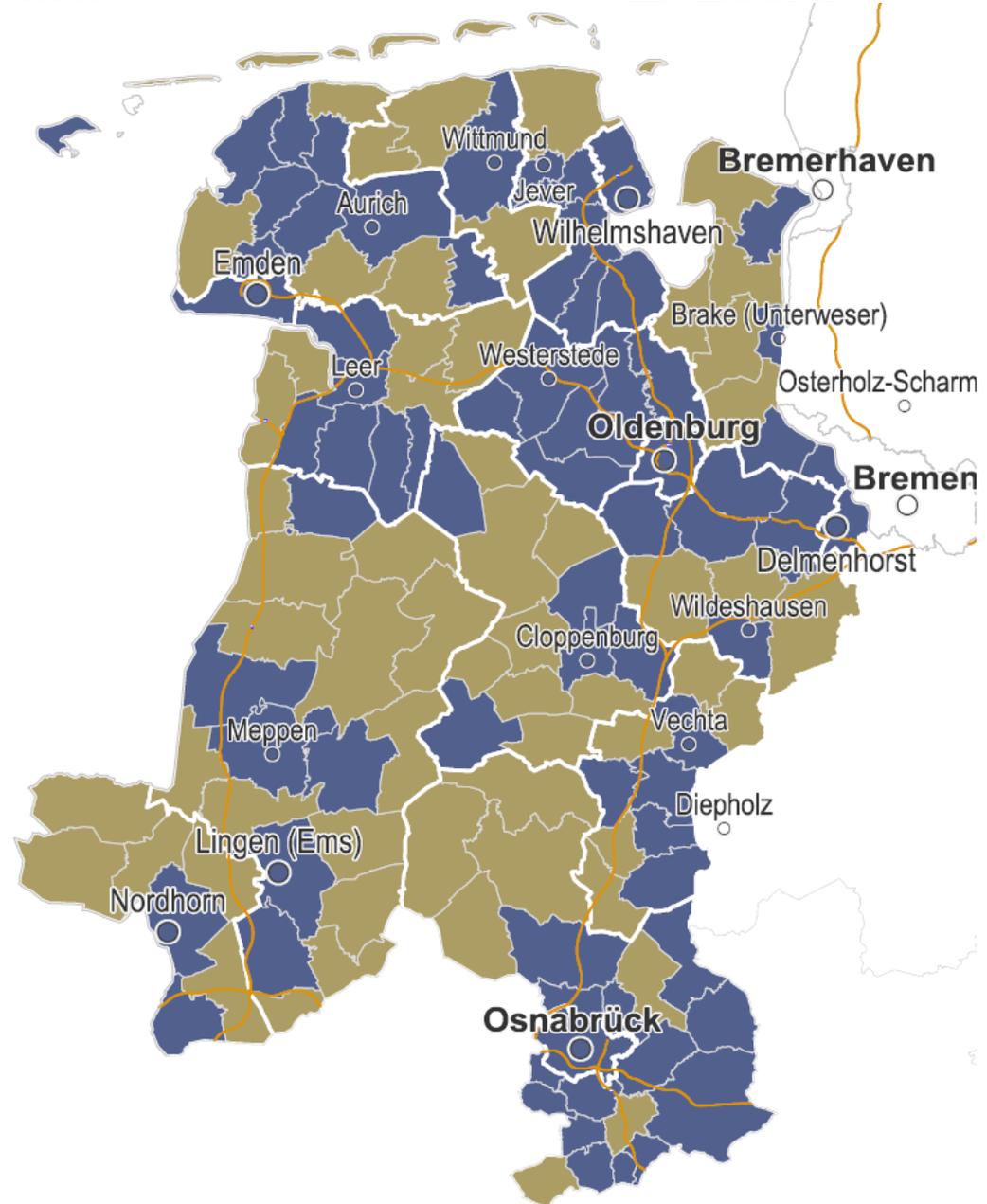


Wohnungsmarktlage in den ländlichen Räumen Niedersachsens

Robert Koschitzki, Hannover,
15.11.2016



Raumtypen – Stadt und Land



Raumtypen BBSR 2014 - vereinfacht Lage und Prägung

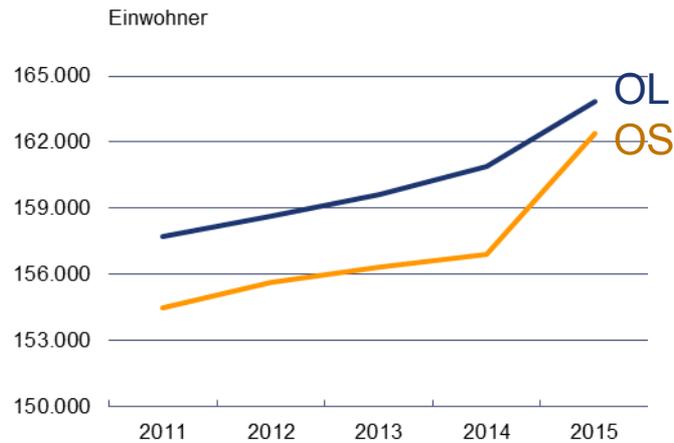
überwiegend (94)
oder teilweise (114)
städtisch

überwiegend ländlich (208)

gemeindefreie Gebiete

Datenbasis: BBSR
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Bevölkerungsentwicklung seit 2011



Bevölkerungsentwicklung

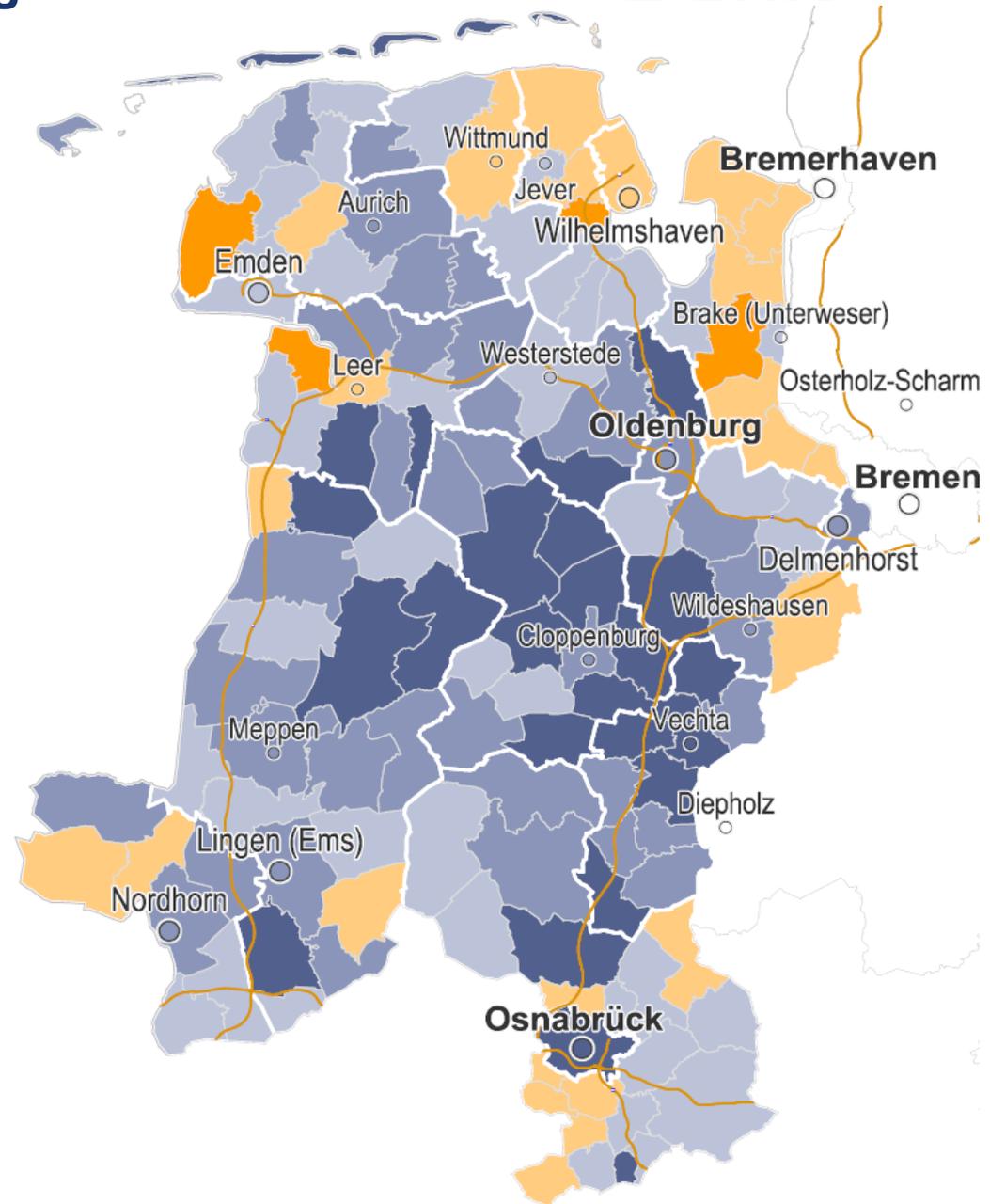
2011 - 2015 in Prozent



Niedersachsen: 1,7

☐ gemeindefreie Gebiete

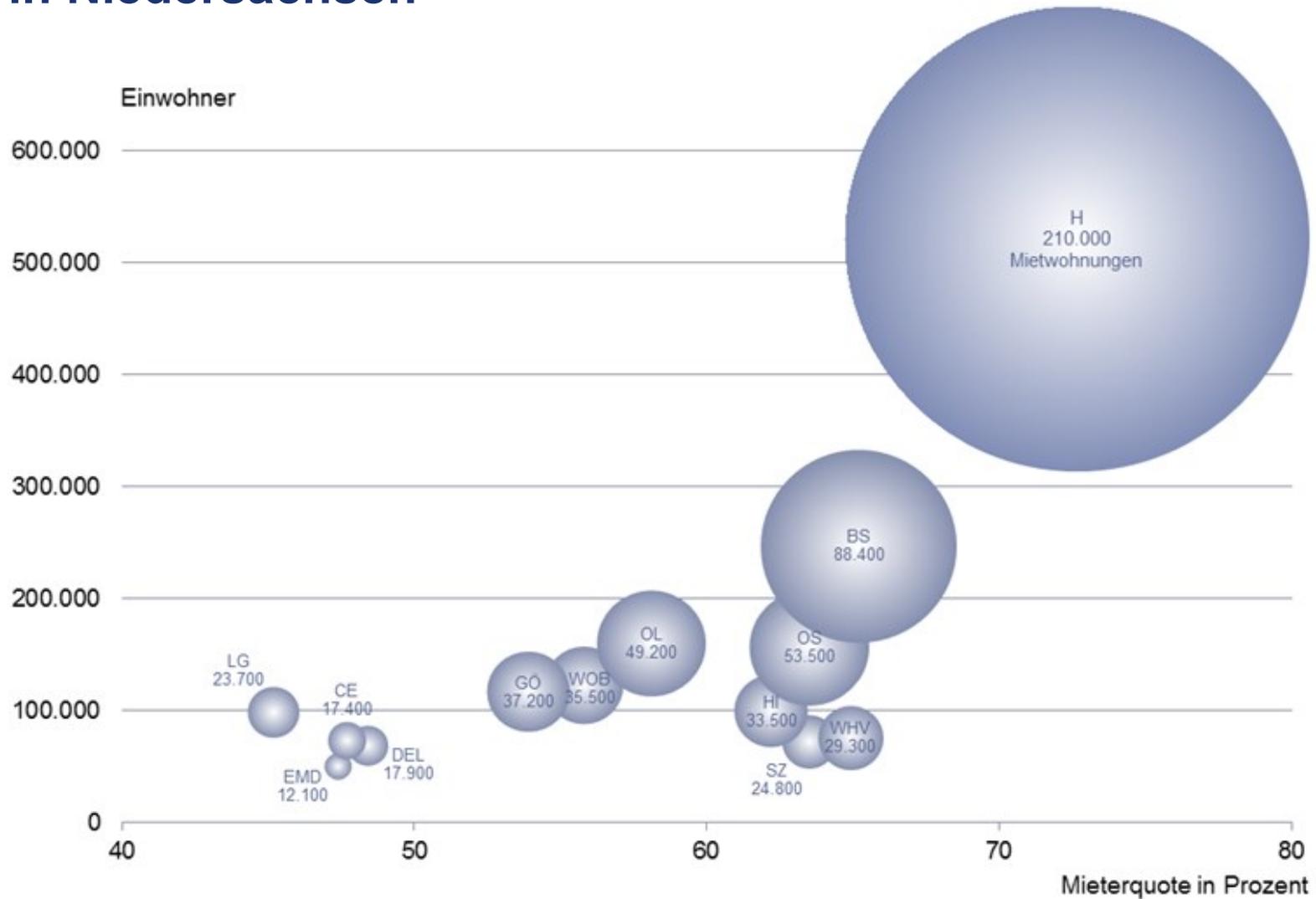
Datenbasis: LSN
Kartenbasis: GfK GeoMarketing



Wachstum in den letzten vier Jahren eher in den Städten

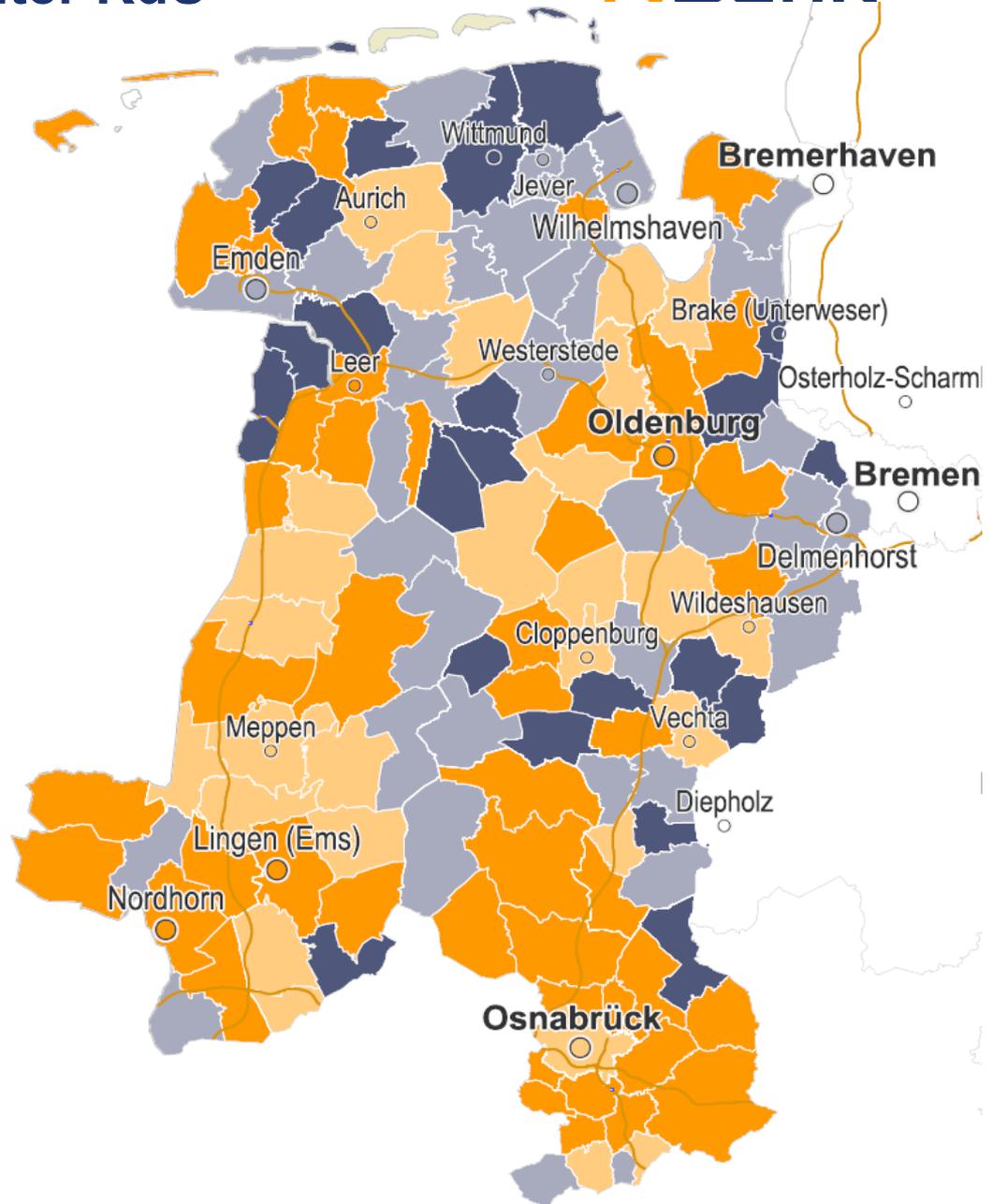
	wachsend	schrumpfend
416 Kommunen insgesamt	63 %	37 %
94 überwiegend städtische Kommunen	73 %	27 %
114 teilweise städtische Kommunen	73 %	27 %
208 überwiegend ländliche Kommunen	52 %	48 %

Nur wenige große Mietwohnungsmärkte in Niedersachsen

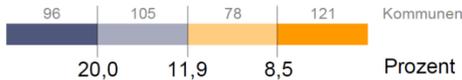


Datenbasis: Zensus 2011, eigene Berechnungen

Wenig Mietangebote unter KdU



Mietangebote unterhalb der KdU-Grenzen 2014



Niedersachsen: 13,1

gemeindefreie Gebiete ohne Daten

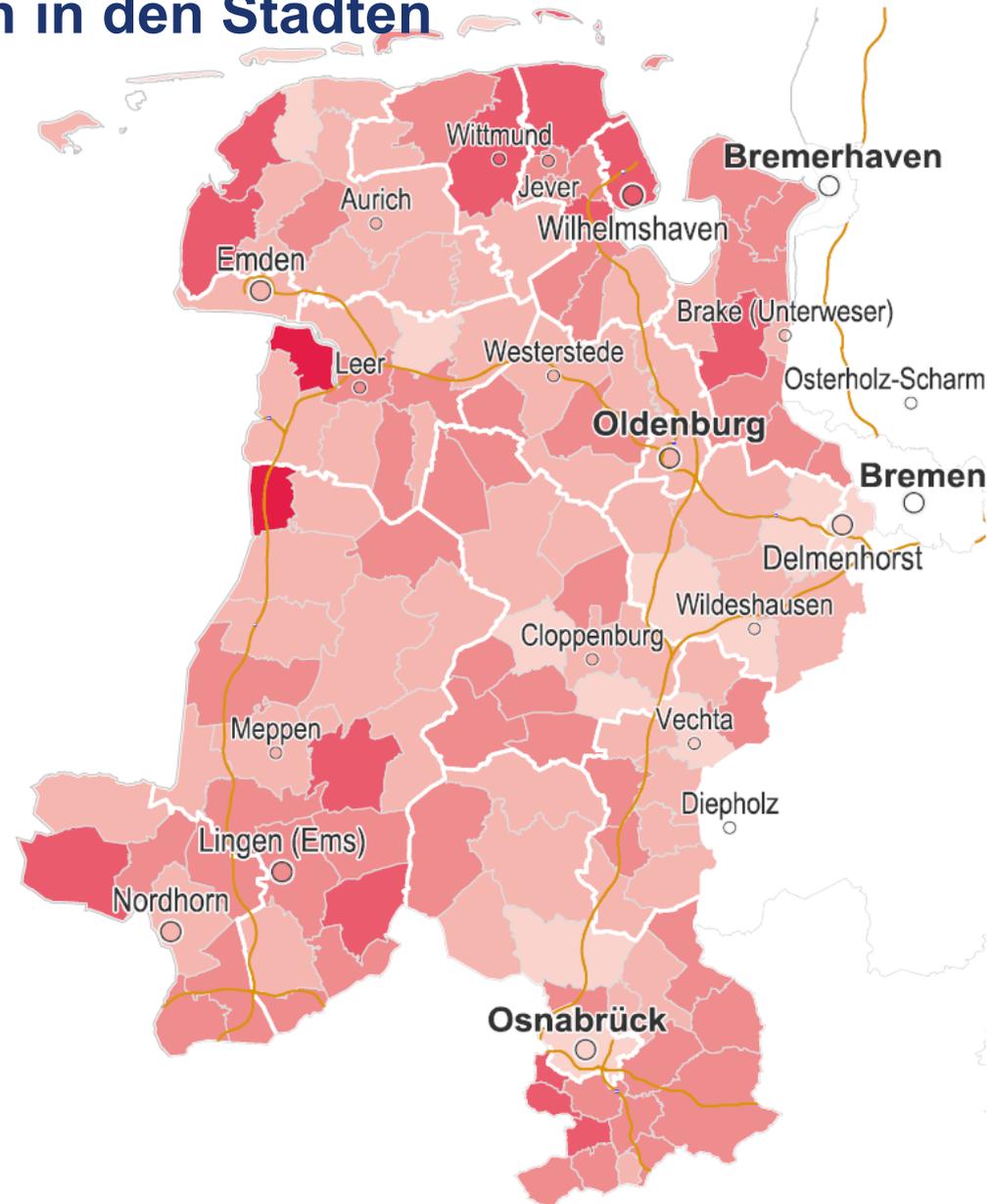
Datenbasis: LSN
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Wo sollen / können zuziehende
Flüchtlinge sinnvoller Weise
wohnen und leben?

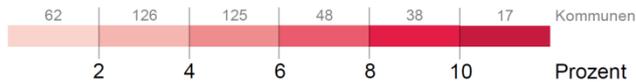
leerstehender Wohnraum – offene
Stellen



NBank-Abschätzung Leerstand 2014: geringe Leerstandsquoten in den Städten



Anteil leerstehender Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand
2015 in Prozent

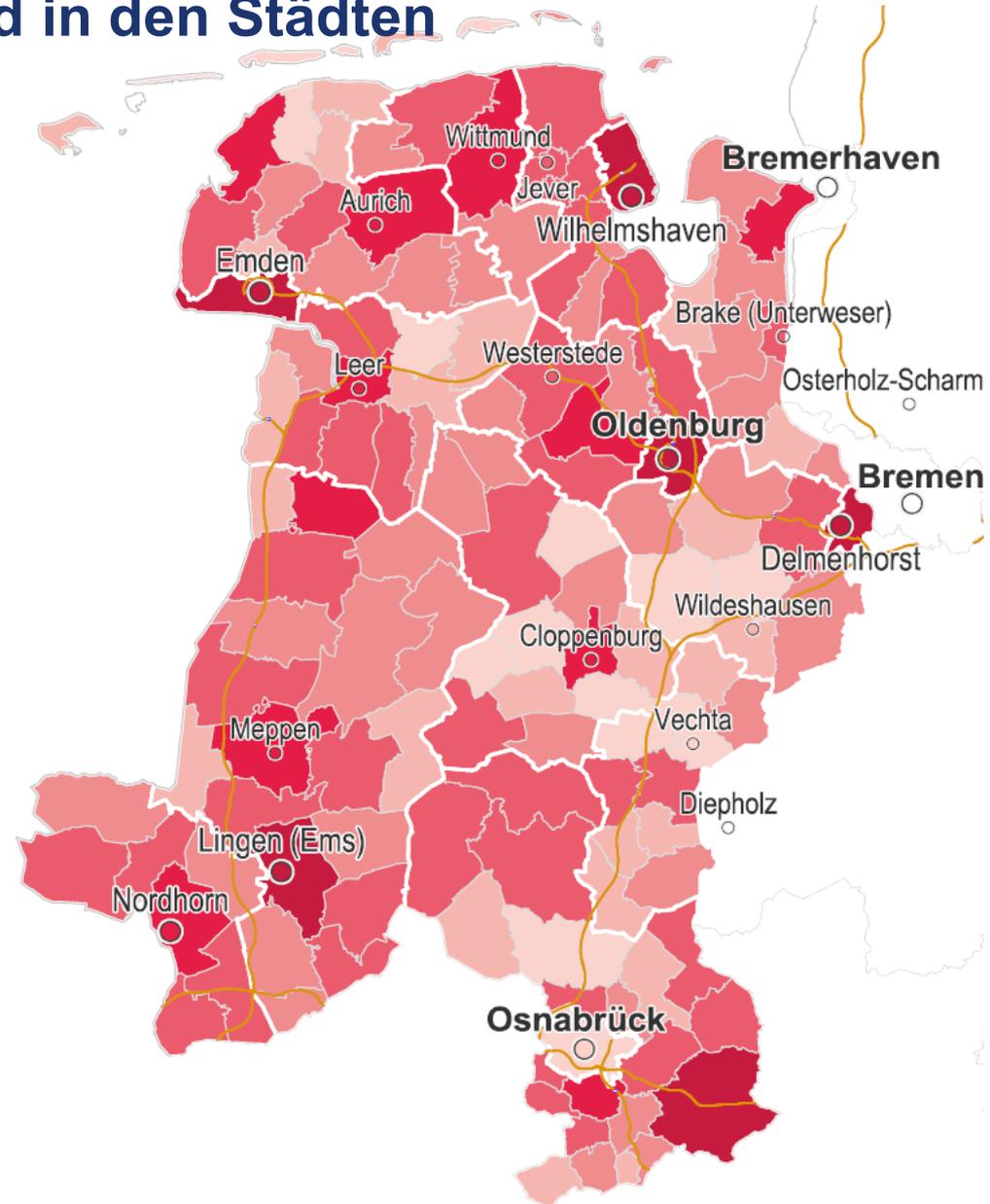


Niedersachsen: 3,6

gemeindefreie Gebiete

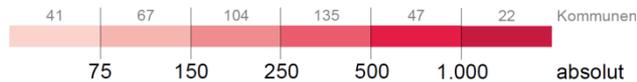
Datenbasis: LSN, eigene Berechnungen
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

NBank-Abschätzung Leerstand 2014: hoher absoluter Leerstand in den Städten



Leerstehende Wohnungen insgesamt

2015 absolut



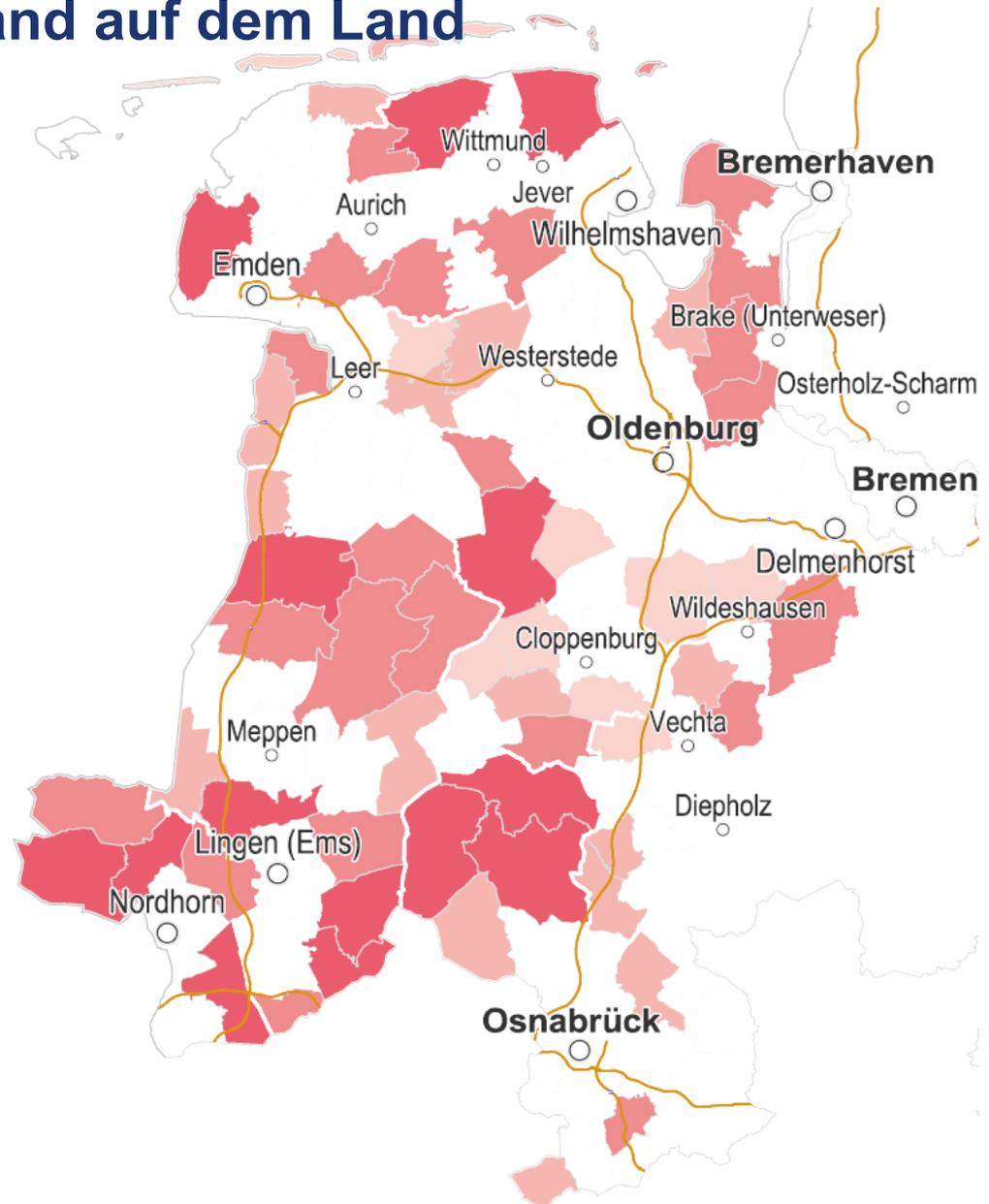
Niedersachsen: 139.000

gemeindefreie Gebiete

Datenbasis: LSN, eigene Berechnungen
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

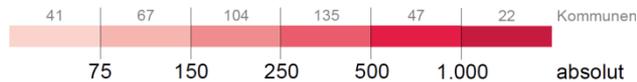
NBank-Abschätzung Leerstand 2014: weniger absoluter Leerstand auf dem Land

ohne Städte



Leerstehende Wohnungen insgesamt

2015 absolut



Niedersachsen: 139.000

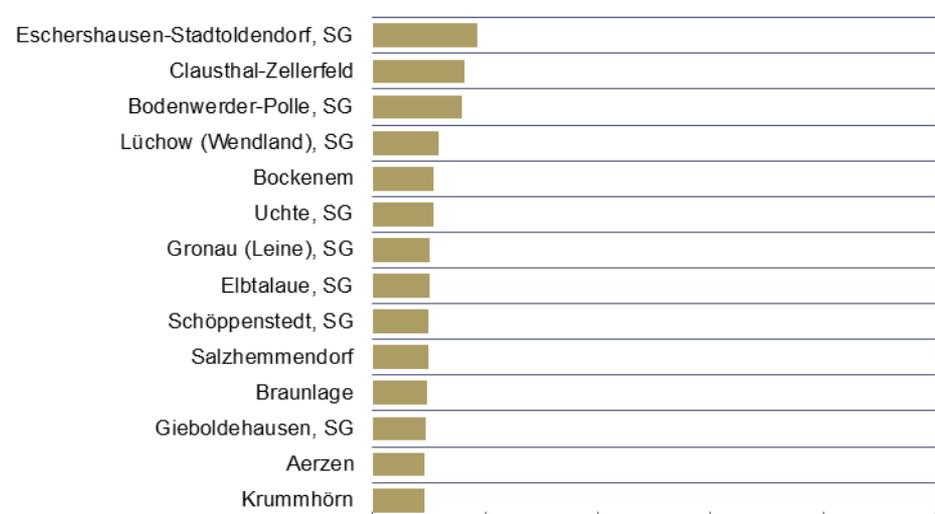
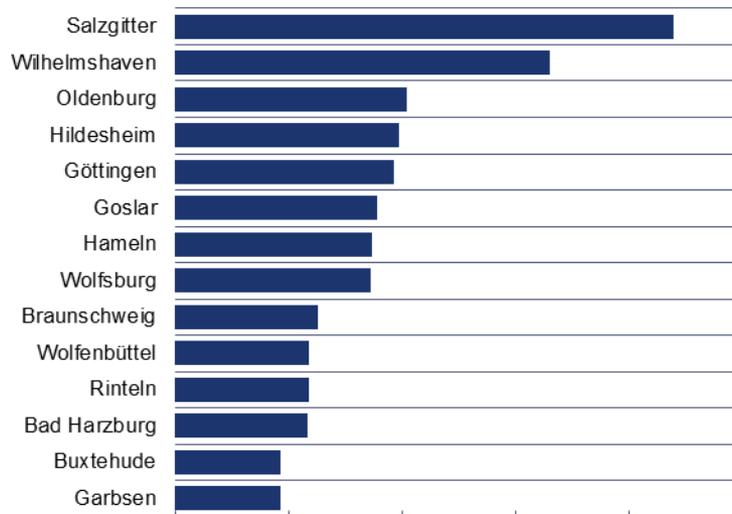
☐ gemeindefreie Gebiete

Datenbasis: LSN, eigene Berechnungen
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

In den Städten: geringe Leerstandsquote, aber absolut die höchsten Leerstände

416 Kommunen insg.
leerstehende Whgn.
(% aller Leerstände)

überwiegend städtisch	teilweise städtisch	überwiegend ländlich
94 (23%)	114 (27%)	208 (50%)
37%	32%	31%



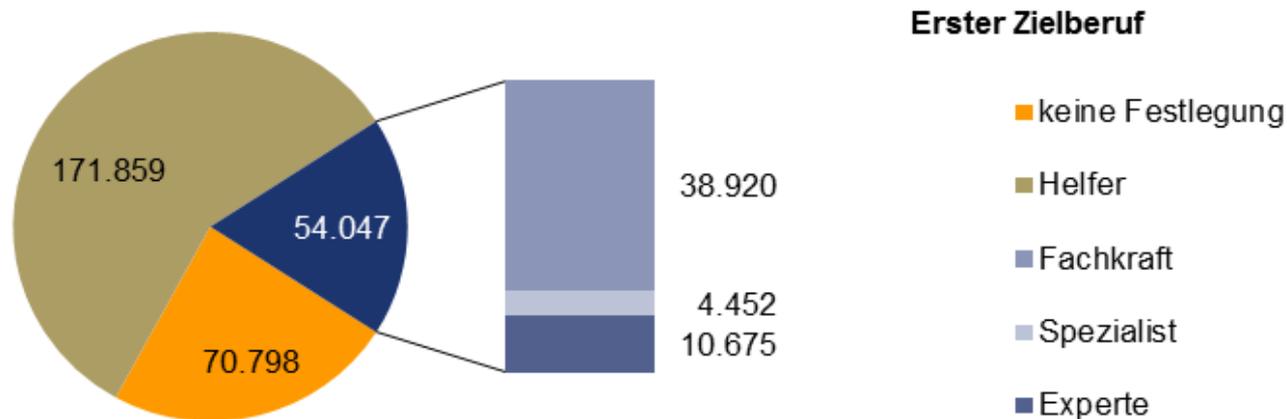
Datenbasis: NBank-Abschätzung

Arbeitssuchende Flüchtlinge – Hintergrundinformation der BA (Juni 2016)

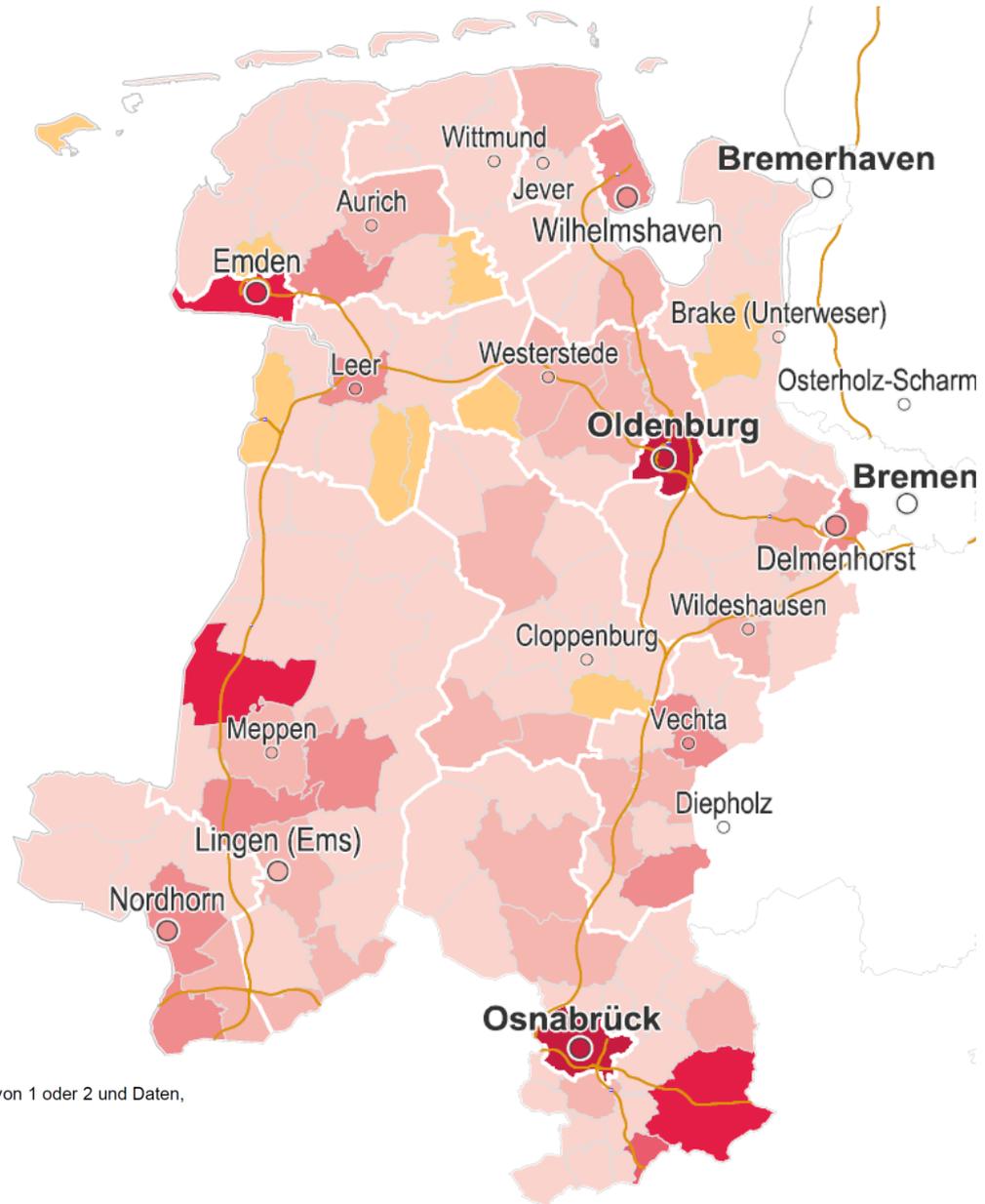
297.000 Geflüchtete als Arbeitssuchende gemeldet, davon 74 % ohne formale Berufsausbildung

In Frage kommende Tätigkeiten (erster Zielberuf) aus Vermittlungs- und Beratungsgespräche mit Arbeitsvermittlern

- Fachkraft- und Spezialistentätigkeiten für 15 % sowie Expertentätigkeiten für 4 % der geflüchteten Arbeitssuchenden
- Helfertätigkeit für 58 % der geflüchteten Arbeitssuchenden



Offene Stellen 2016 für gering Qualifizierte vor allem in den Städten



Gemeldete sozialversicherungspflichtige Arbeitsstellen - Helfer und Anlerntätigkeiten

Juli 2016



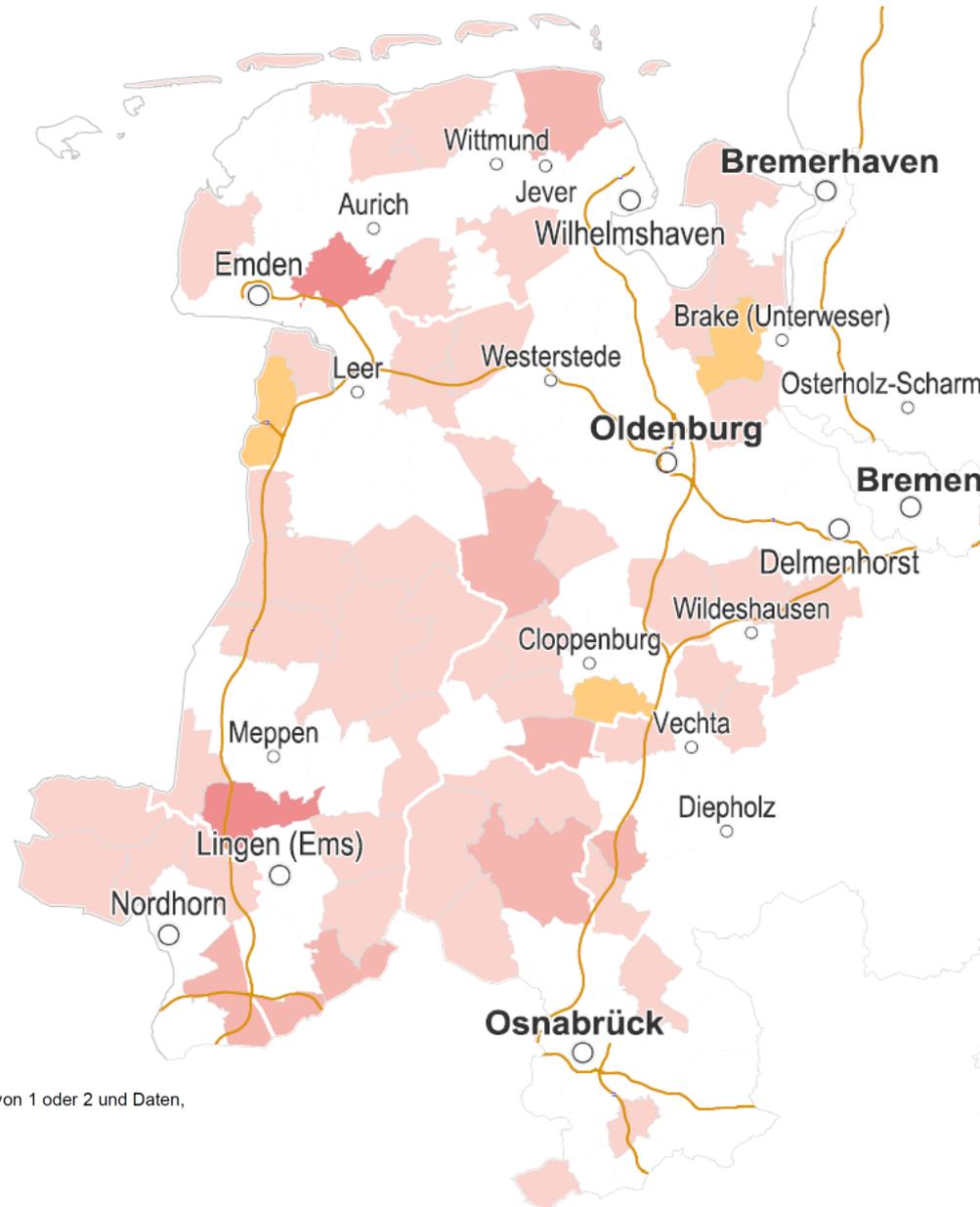
Niedersachsen: 10.300

☐ gemeindefreie Gebiete

☐ Aus Datenschutzgründen und Gründen der statistischen Geheimhaltung werden Zahlenwerte von 1 oder 2 und Daten, aus denen rechnerisch auf einen solchen Zahlenwert geschlossen werden kann, anonymisiert.

Kaum offene Stellen 2016 für gering Qualifizierte auf dem Land

ohne Städte



Gemeldete sozialversicherungspflichtige Arbeitsstellen - Helfer und Anlern Tätigkeiten

Juli 2016



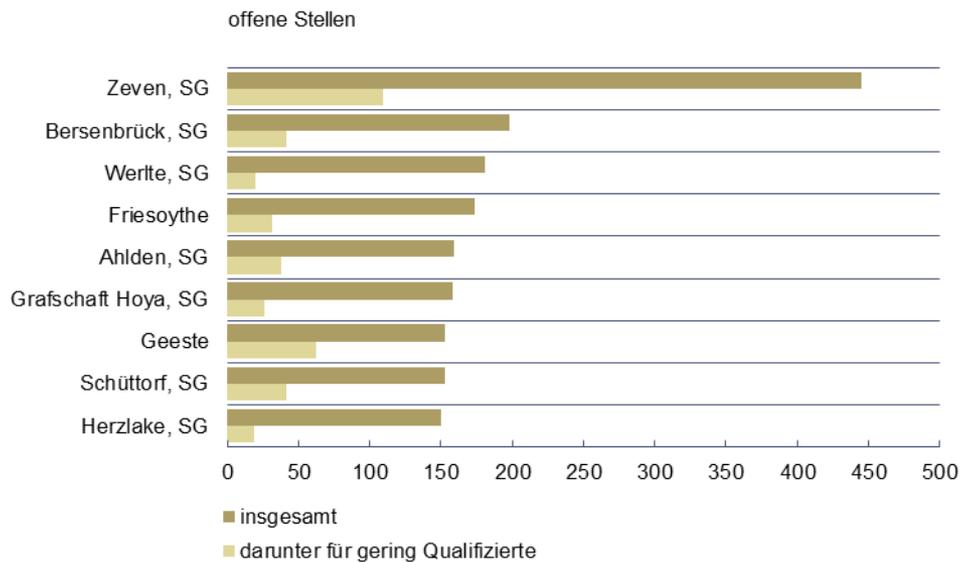
Niedersachsen: 10.300

gemeindefreie Gebiete

Aus Datenschutzgründen und Gründen der statistischen Geheimhaltung werden Zahlenwerte von 1 oder 2 und Daten, aus denen rechnerisch auf einen solchen Zahlenwert geschlossen werden kann, anonymisiert.

Wenig Stellenangebote (2016) auf dem Land **NBank**

	überwiegend städtisch	teilweise städtisch	überwiegend ländlich
416 Kommunen insg.	94 (23%)	114 (27%)	208 (50%)
mehr als 100 offene Stellen insgesamt	61%	45%	13%
mehr als 50 offene Stellen f. gering Qual.	35%	11%	1%



Datenbasis: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (Stand Juli 2016)

Niedersachsen (und die Region Weser-Ems) ist „Eigenheimer-Land“ mit zur Hälfte ländlichen Kommunen und wenigen großen Mietwohnungsmärkten

Bevölkerungsrückgang trifft deutlich mehr ländliche Kommunen als Stadtregionen

Günstige Mietwohnungsangebote sind nicht nur in den Stadtregionen rar

In den Arbeitsplatzzentren sind freie Wohnungen begehrt und entsprechend knapp

Aber: Da die meisten Wohngebäude in den städtischen (verdichteten) Räumen stehen, stehen hier auch absolut die meisten Wohnungen leer

Und: Ländlicher Wohnungsleerstand geht nur selten mit freien Arbeitsstellen einher – noch seltener, wenn es um Helfertätigkeiten geht

Starker Zuzug bleibt daher vor allem ein Thema für die Städte

Eine Lenkung von zuziehenden Flüchtlingen muss die lokalen Rahmenbedingungen (z. B. tatsächlicher Wohnungsleerstand, Arbeitsplatzangebote, ÖPNV-Angebote) sehr genau kennen und berücksichtigen

Geschlossene Balkan-Route und EU-Türkei-Abkommen = Entspannung?

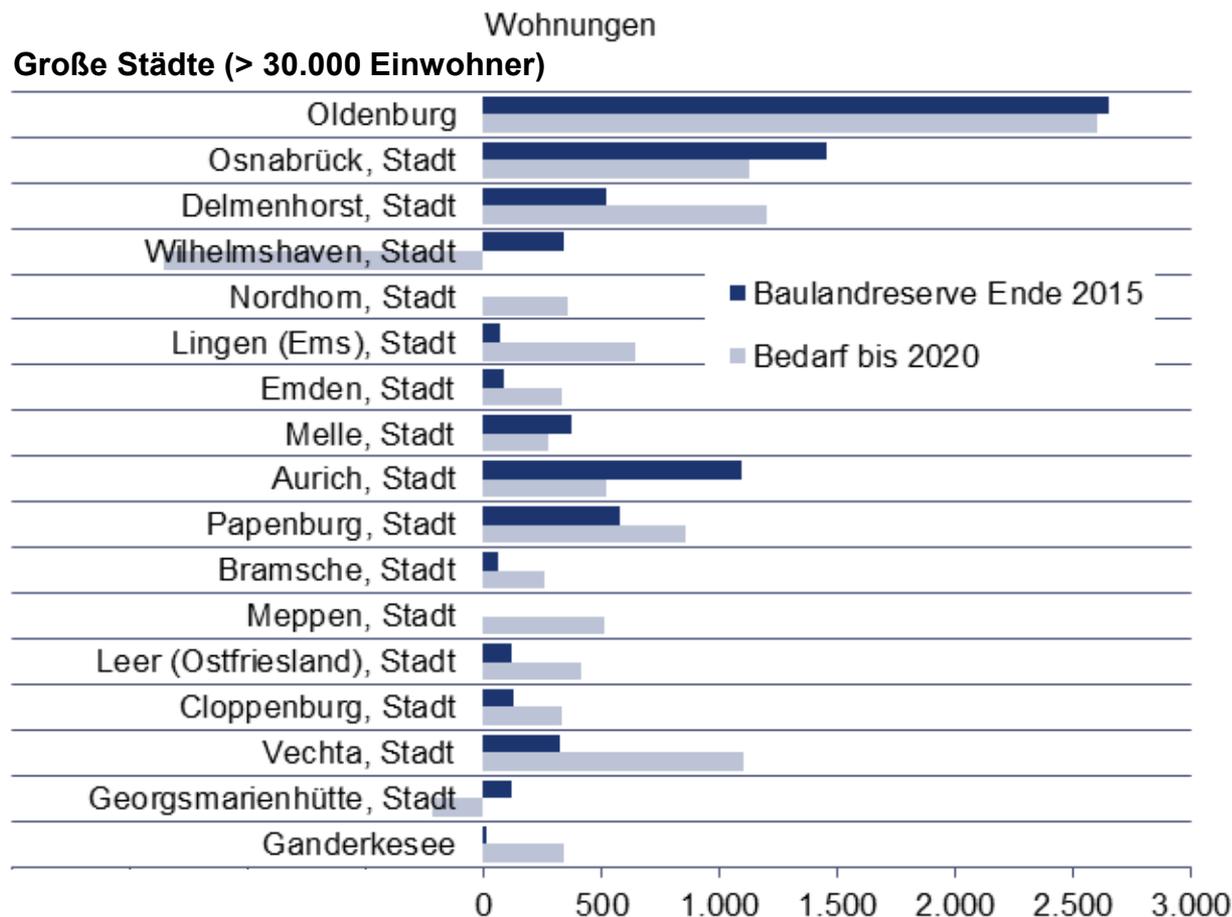


Aktuelle Daten zur Fluchtmigration



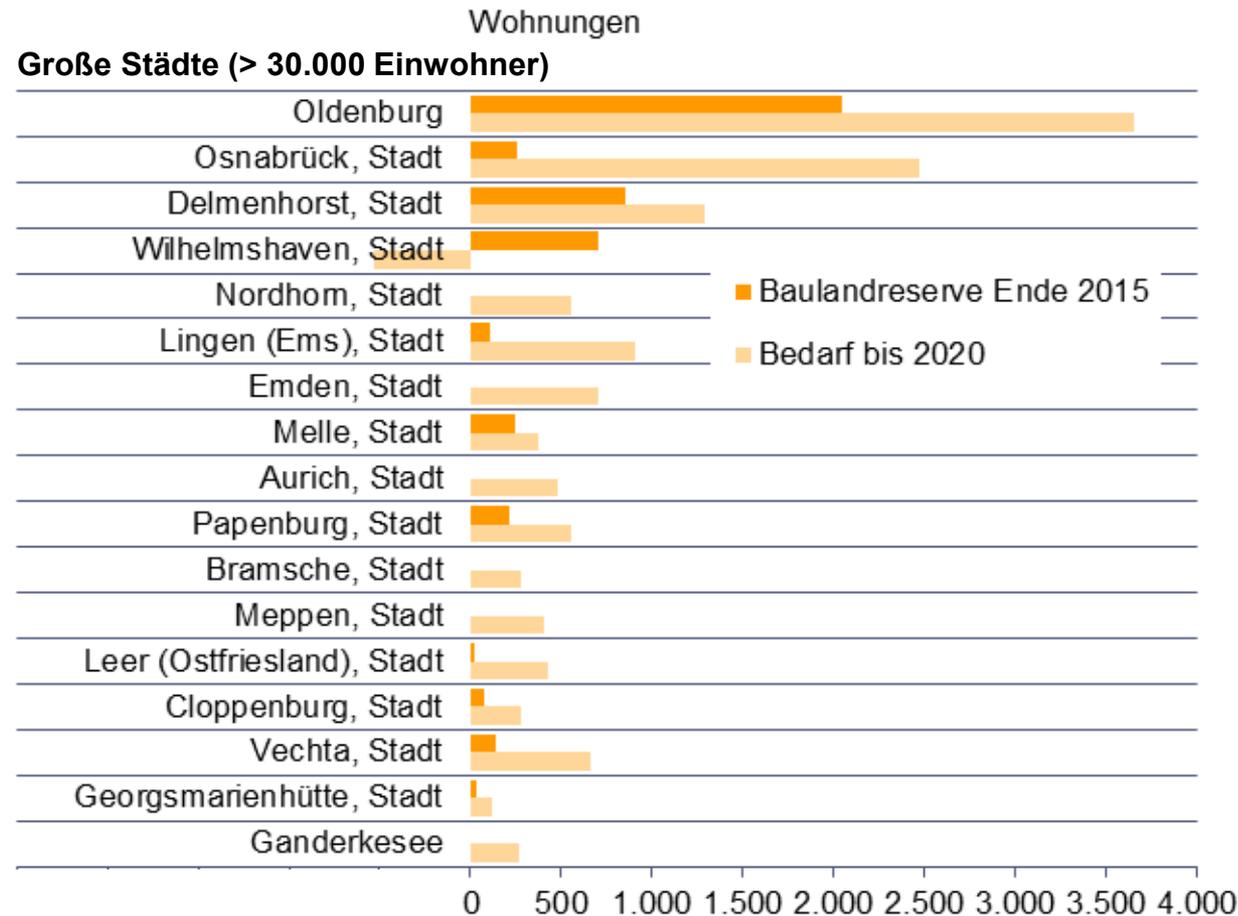
	2013	2014	2015	Summe 2013 - 2015	Januar bis September 2016	Sep 16	NDS (2016) 10%
EASY-Registrierungen			1.092.000		272.000	16.000	30.000

Ein- und Zweifamilienhausbereich – Reserven reichen oft bis 2020



Datenbasis: Wohnbauland-Umfrage 2016, NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2013-2020 (ohne Flüchtlinge!)

Geschosswohnungsbereich – keine oder zu wenig Reserven



Datenbasis: Wohnbauland-Umfrage 2016, NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2013-2020 (ohne Flüchtlinge!)

Bis jetzt steht die (noch) große Nachfrage nach Eigenheimen im Vordergrund. Neues Eigenheimbauland auf der grünen Wiese bedeutet hohe Infrastrukturkosten. Gleichzeitig stellt sich aber die Frage der Nachnutzung leer gezogener Einfamilienhäuser aus den 1950er- und 1960er-Jahren.

Neue Nachfragergruppen oft mit geringen Einkommen rücken in den Fokus: kleine Seniorenhaushalte, geflüchtete Menschen mit Bleibe-Status. Damit steigt die Nachfrage nach gefördertem und/ oder bezahlbarem **MIET**-Wohnraum.

Nur Wohnraumversorgungskonzepte auf kommunaler Ebene sorgen für die notwendige Transparenz und ermöglichen gleichzeitig geförderten Mietwohnungsneubau.

Robert Koschitzki

robert.koschitzki@nbank.de

0511 30031-798

www.nbank.de/Öffentliche-Einrichtungen/Wohnraum/Wohnungsmarktbeobachtung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Die NBank ist die Investitions- und
Förderbank des Landes Niedersachsen



Niedersachsen



EUROPÄISCHE UNION