

# Zukunftsfähige Wohnungsmärkte

## Perspektiven für Niedersachsen bis 2040

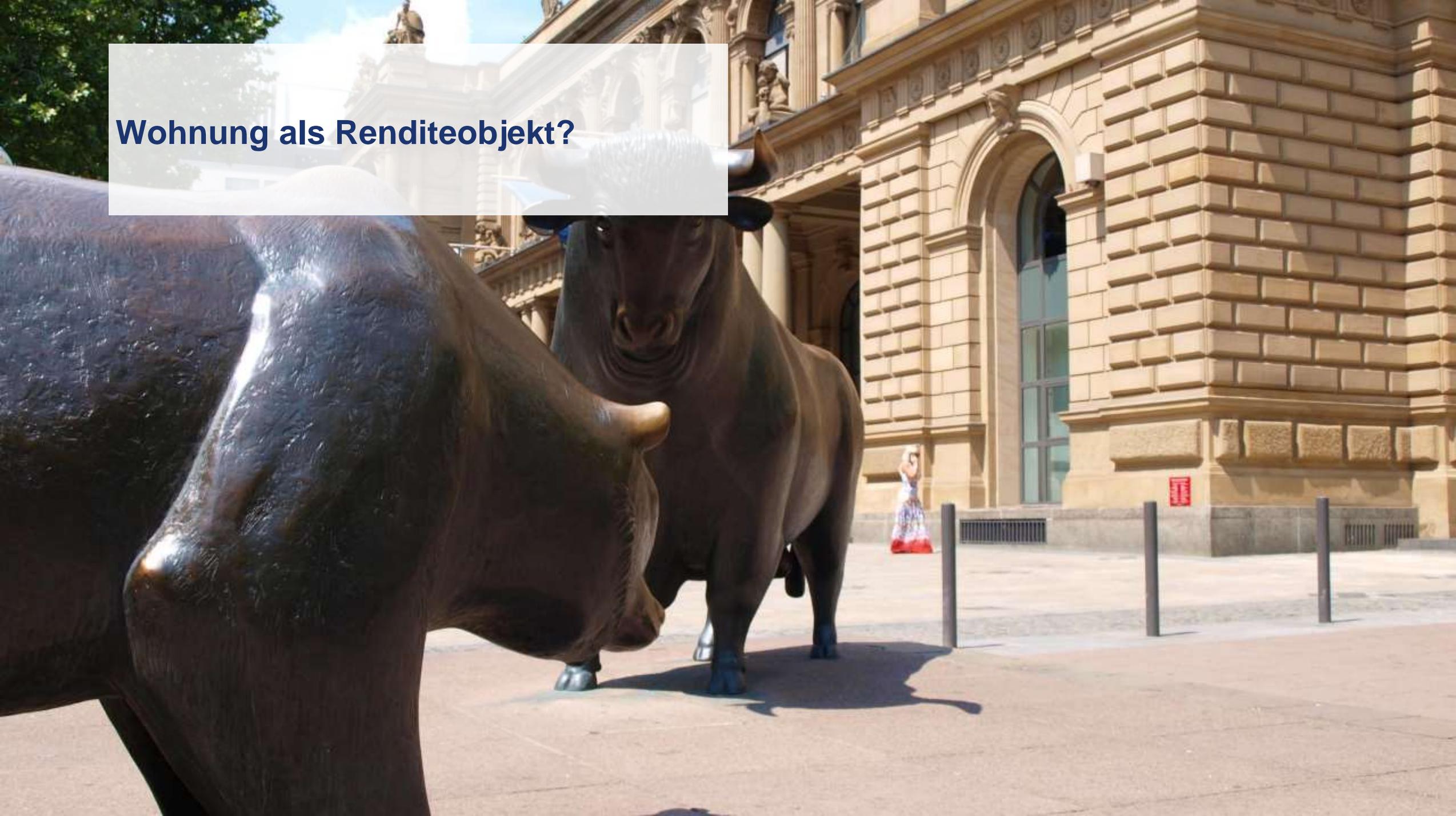


Wohnungsmarktbeobachtung 2019

Robert Koschitzki, Oldenburg, 05.02.2020

**NBank**  
Wir fördern Niedersachsen

**Wohnung als Renditeobjekt?**



**Wohnung als zu Hause?**



# Niedersachsen im Überblick



## Einwohner

**7,96 Mio.**

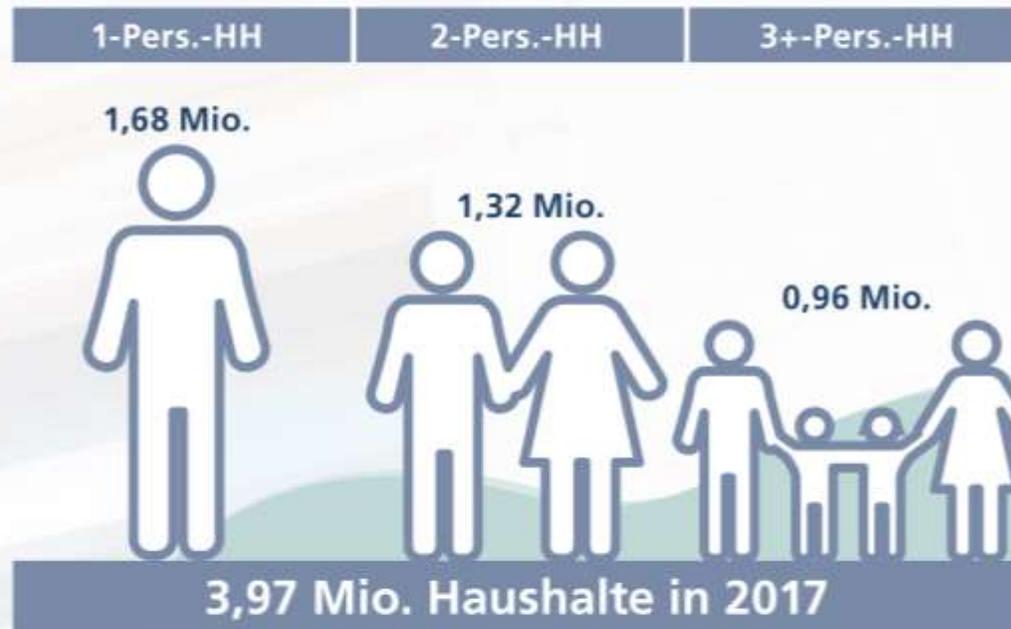
Einwohner in Niedersachsen in 2017

**7,59 Mio.**

Einwohner in Niedersachsen in 2040



# Lebensformen in Haushalten



# Wohnungsbestand in 2017



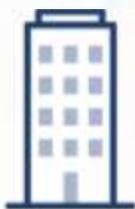
2,3 Mio.



1,5 Mio.

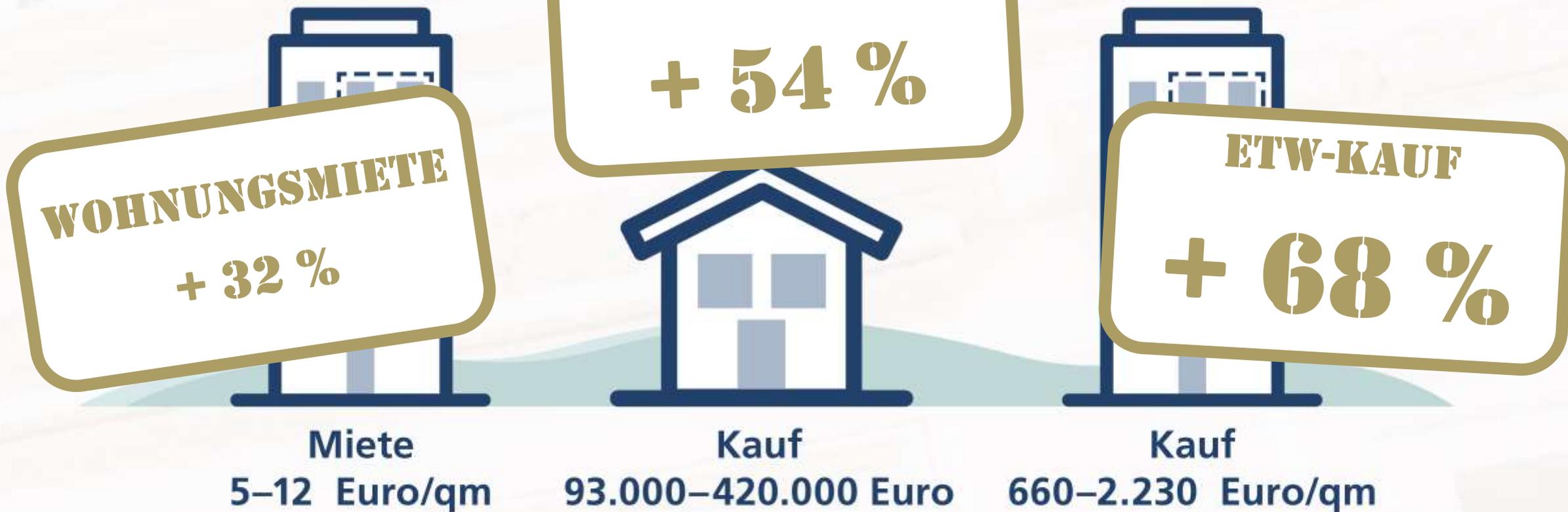


Wohnungen in  
Ein- und Zweifamilien-  
häusern



Wohnungen in  
Mehrfamilienhäusern

# Wohnraumkosten 2017/2018



ggü. 2009/2010

# Wohnungsbedarf bis 2040

Neubaubedarf in wachsenden Kommunen

95.000



Überhänge in schrumpfenden Kommunen

-103.000

147.000



-40.000

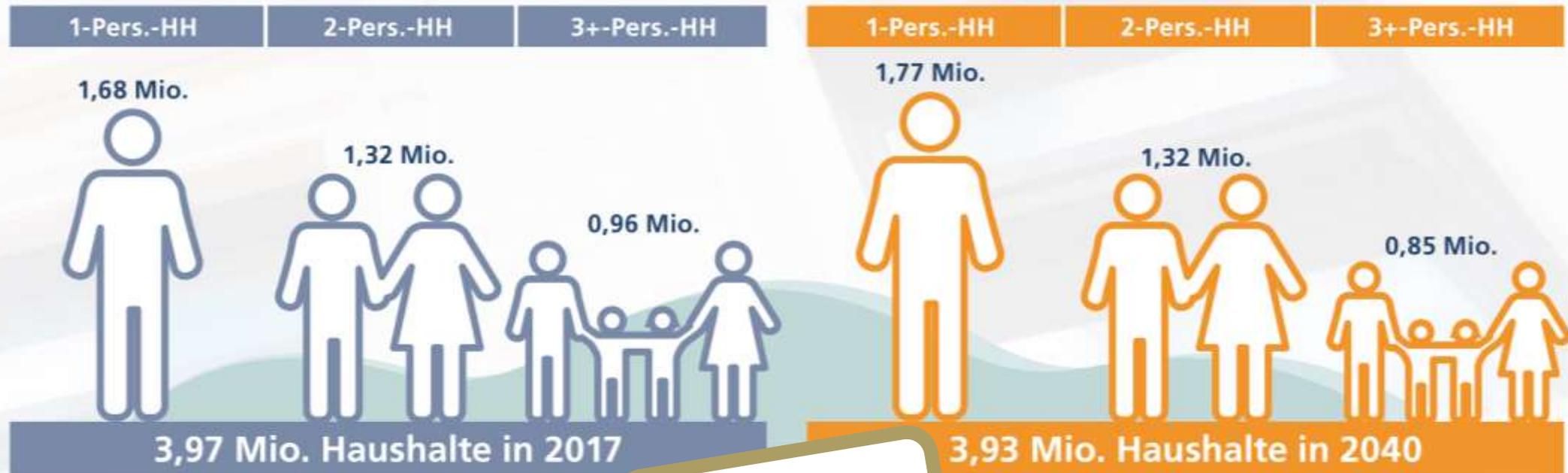


Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern



Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

# Lebensformen in Haushalten

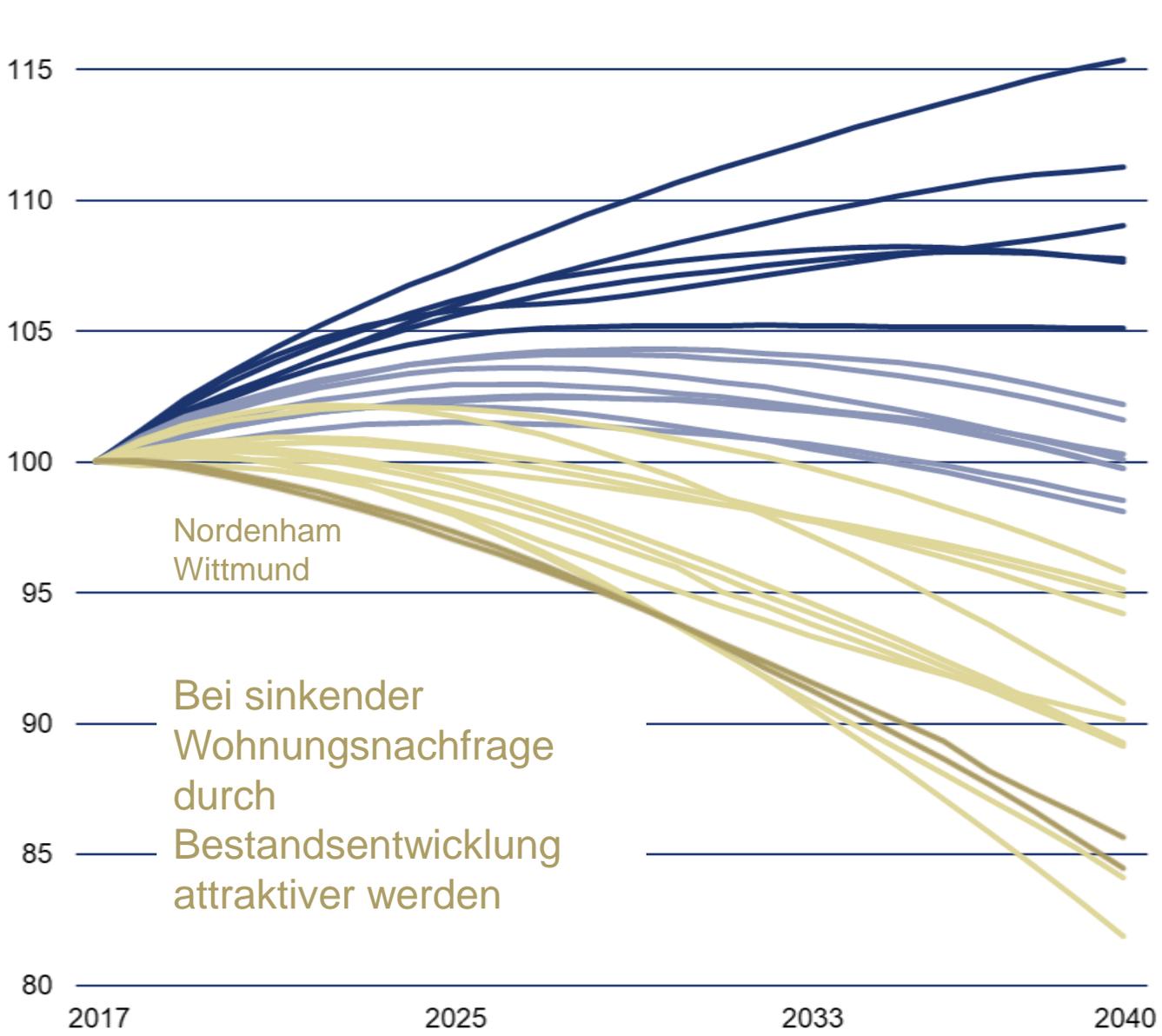


-1%

# Haushaltszahlen entwickeln sich unterschiedlich



Index: 2017 = 100



Nordenham  
Wittmund

Bei sinkender  
Wohnungsnachfrage  
durch  
Bestandsentwicklung  
attraktiver werden

- Vechta
- Cloppenburg
- Osnabrück
- Papenburg
- Wildeshausen
- Oldenburg
- Meppen
- Lingen
- Nordhorn
- Westerstede
- Melle
- Aurich
- Bramsche
- Delmenhorst
- Ganderkesee
- Georgsmarienhütte
- Emden
- Leer
- Bad Zwischenahn
- Wilhelmshaven
- Schortens
- Varel
- Brake
- Jever
- Norden

Für wachsende  
Nachfrage  
planvoll und zügig  
bauen

Mit „Innen vor Außen“  
in die  
Stabilität

Trendwechsel:  
vorausschauend  
planen,  
nachhaltig entwickeln

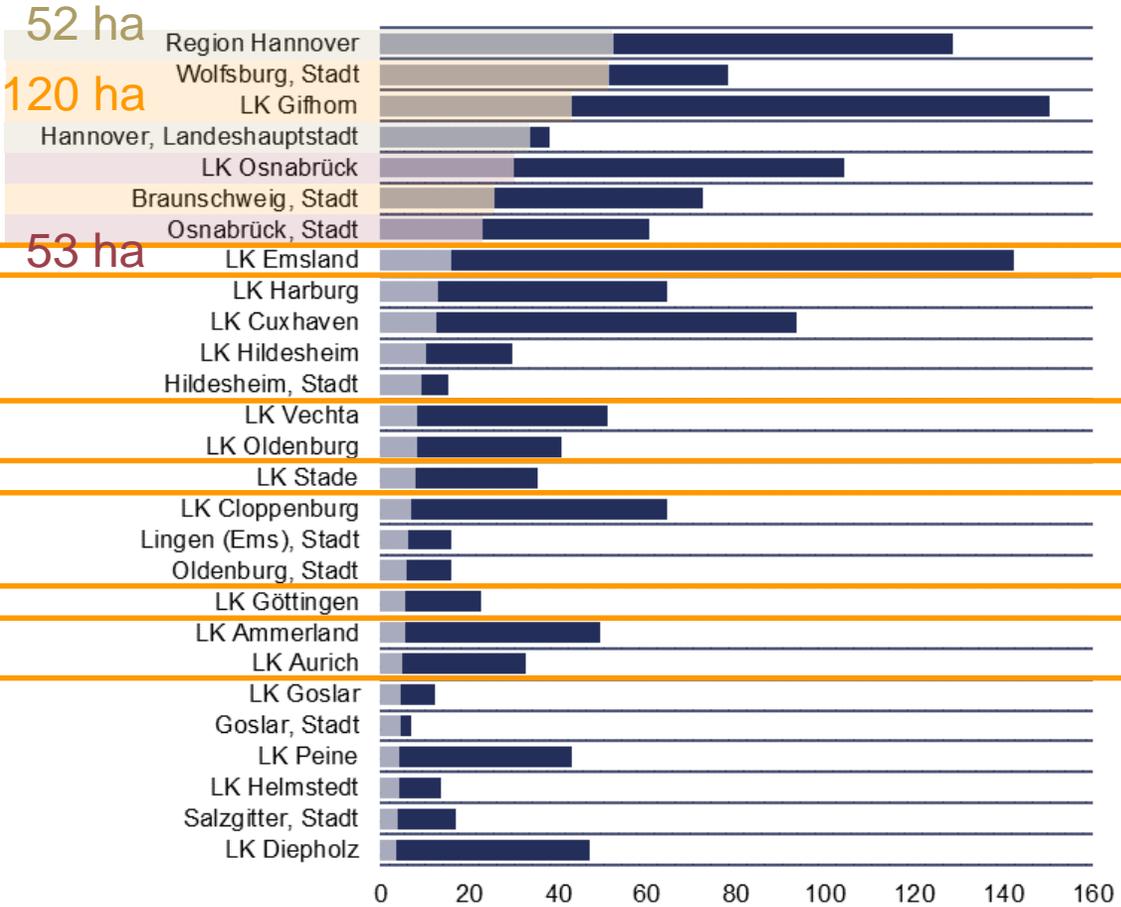


# Wachstumsdynamische Regionen weisen viel aus

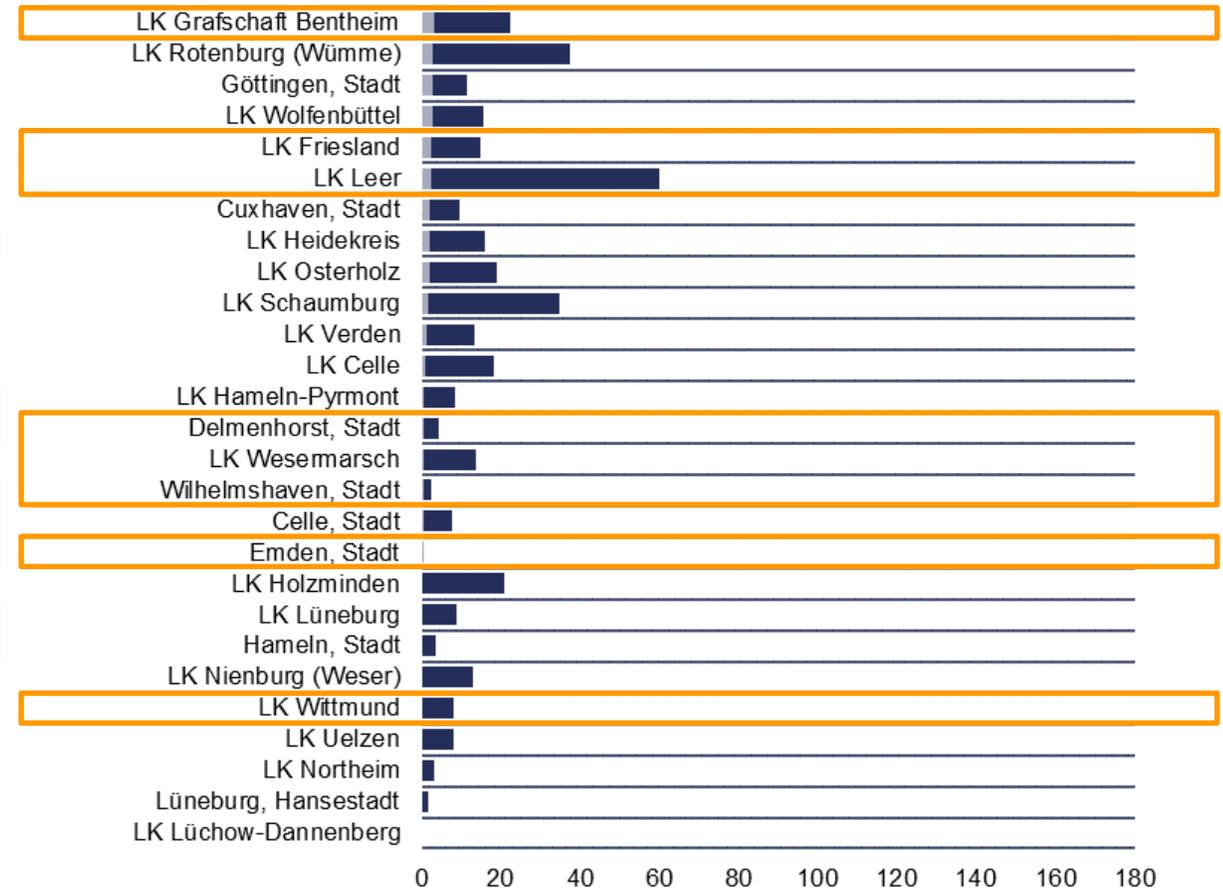
Geschosswohnungen

Familienheime

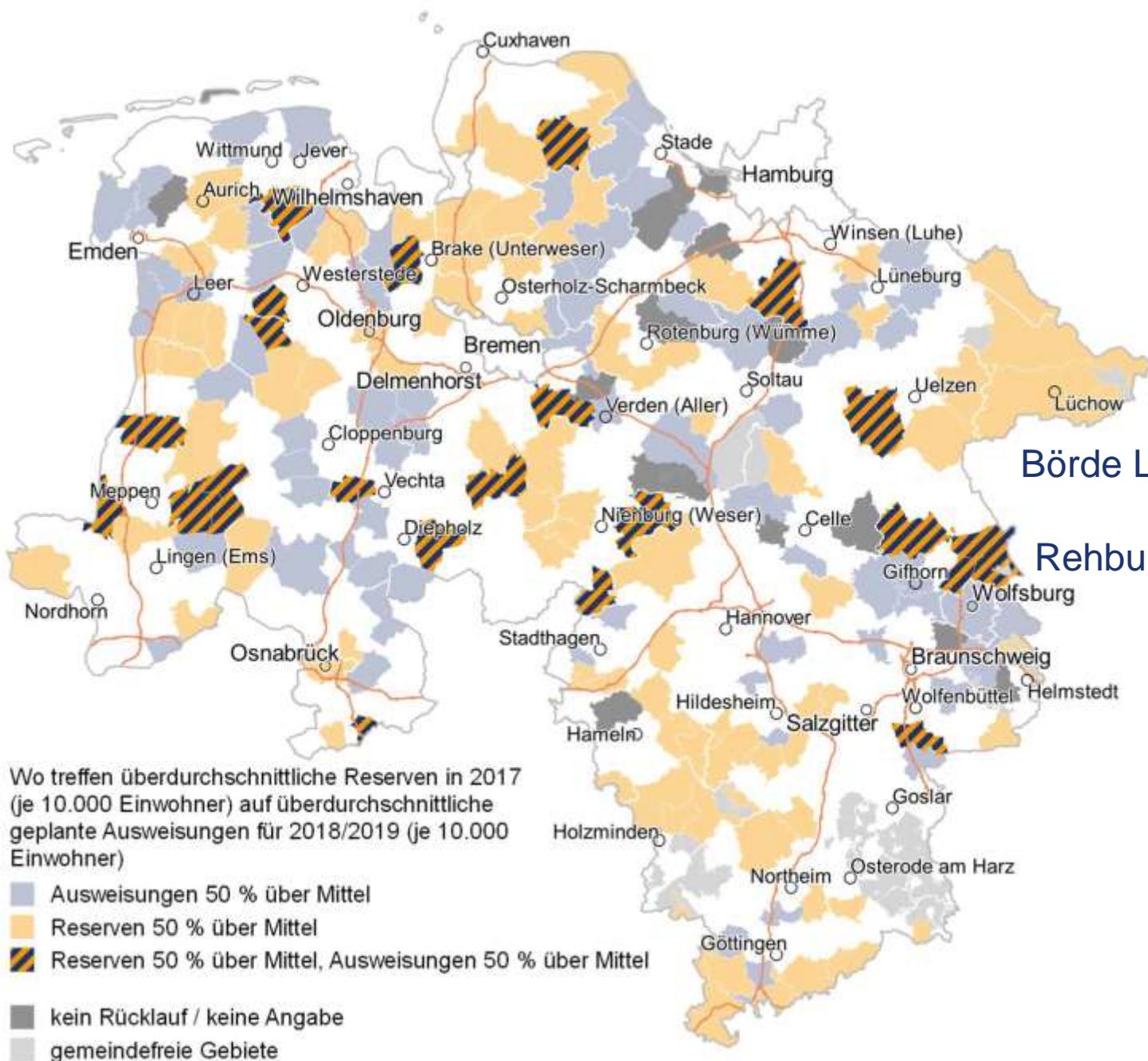
Neuweisung in Hektar



Neuweisung in Hektar



## 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

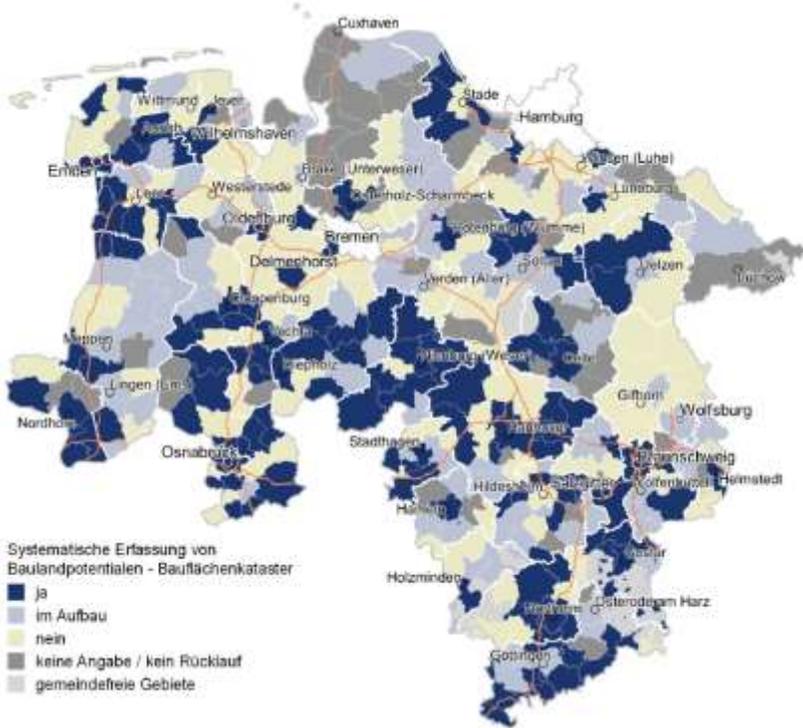
Haselünne, Herzlake, Twist

**Wesendorf, Brome, Boldecker Land**

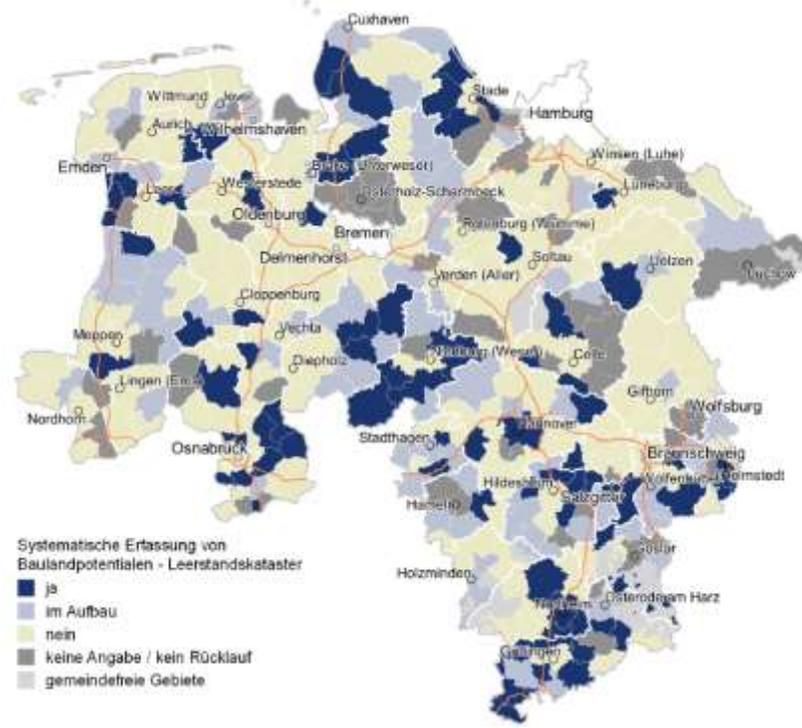
**Thedinghausen**

# Lokale Monitoring-Instrumente

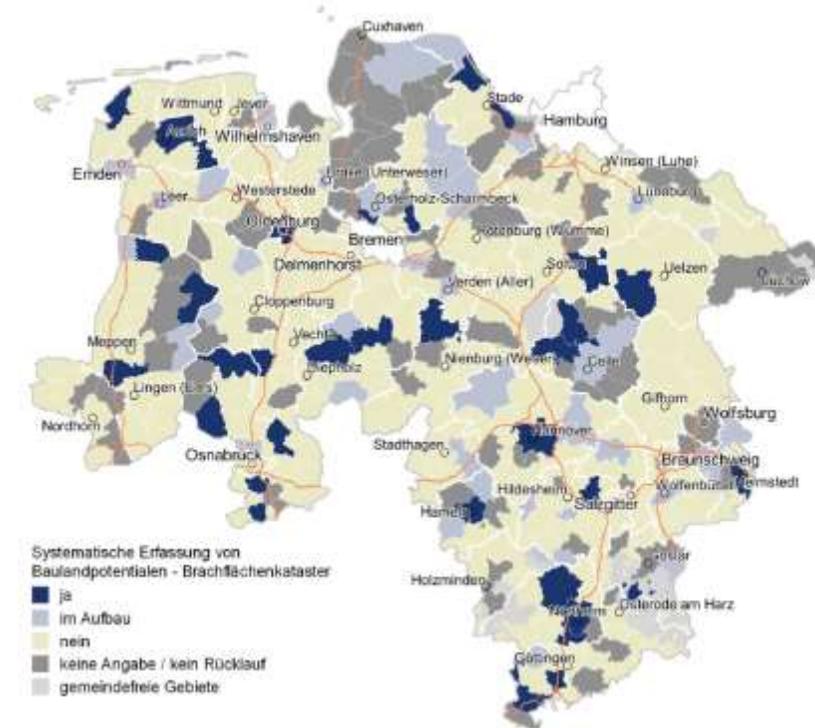
## Bauflächen



## Leerstand



## Brachflächen



## Passen Flächenpolitik und Flächenmanagement?

mehr Dichte und Ressourcenschonung vor allem in den Ballungsräumen

immer mehr Kommunen betreiben Flächenmanagement und Innenentwicklung

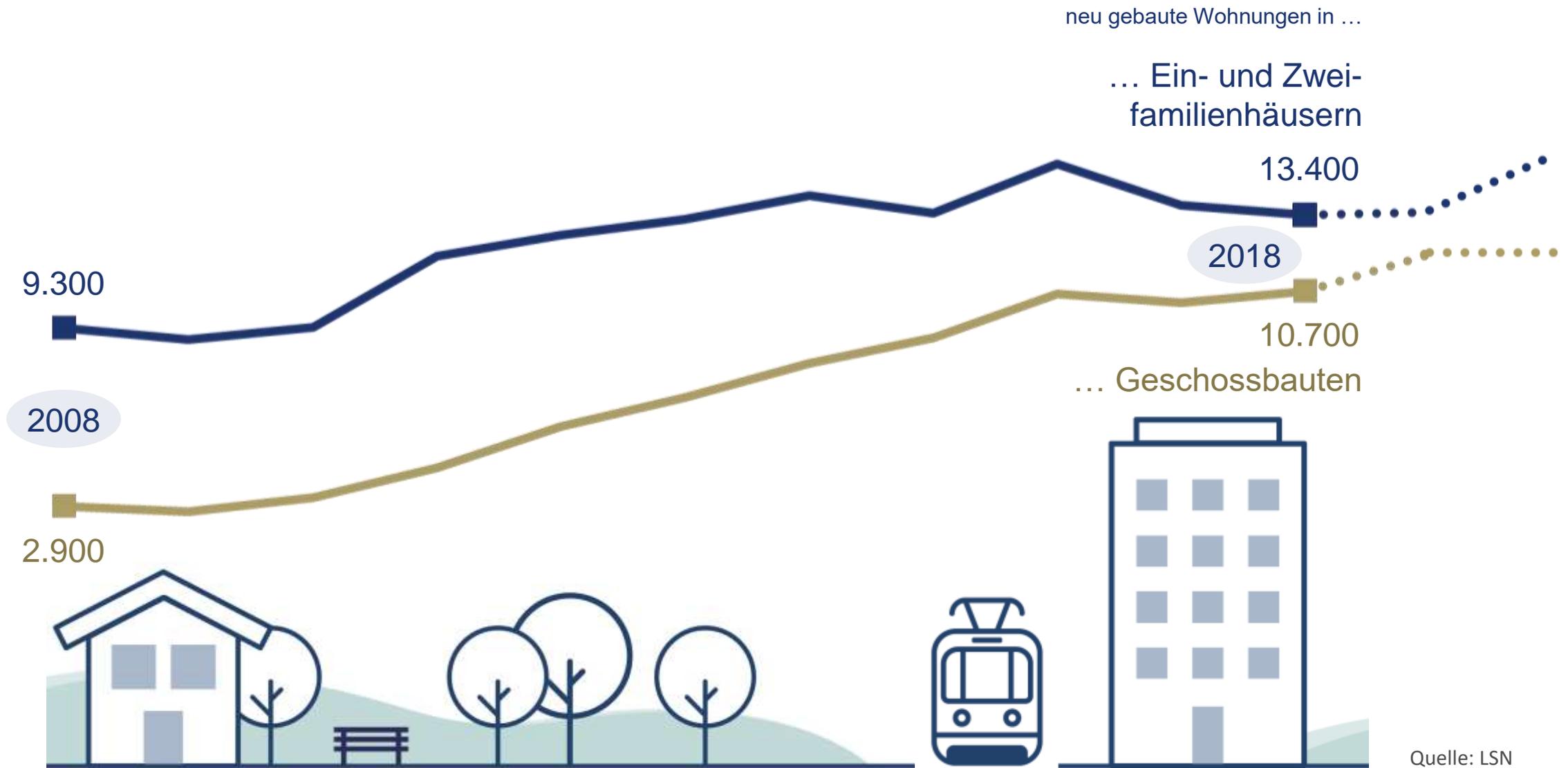
2 von 3 Kommunen schufen Baurechte  
→ wieder mehr Neuausweisungen

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

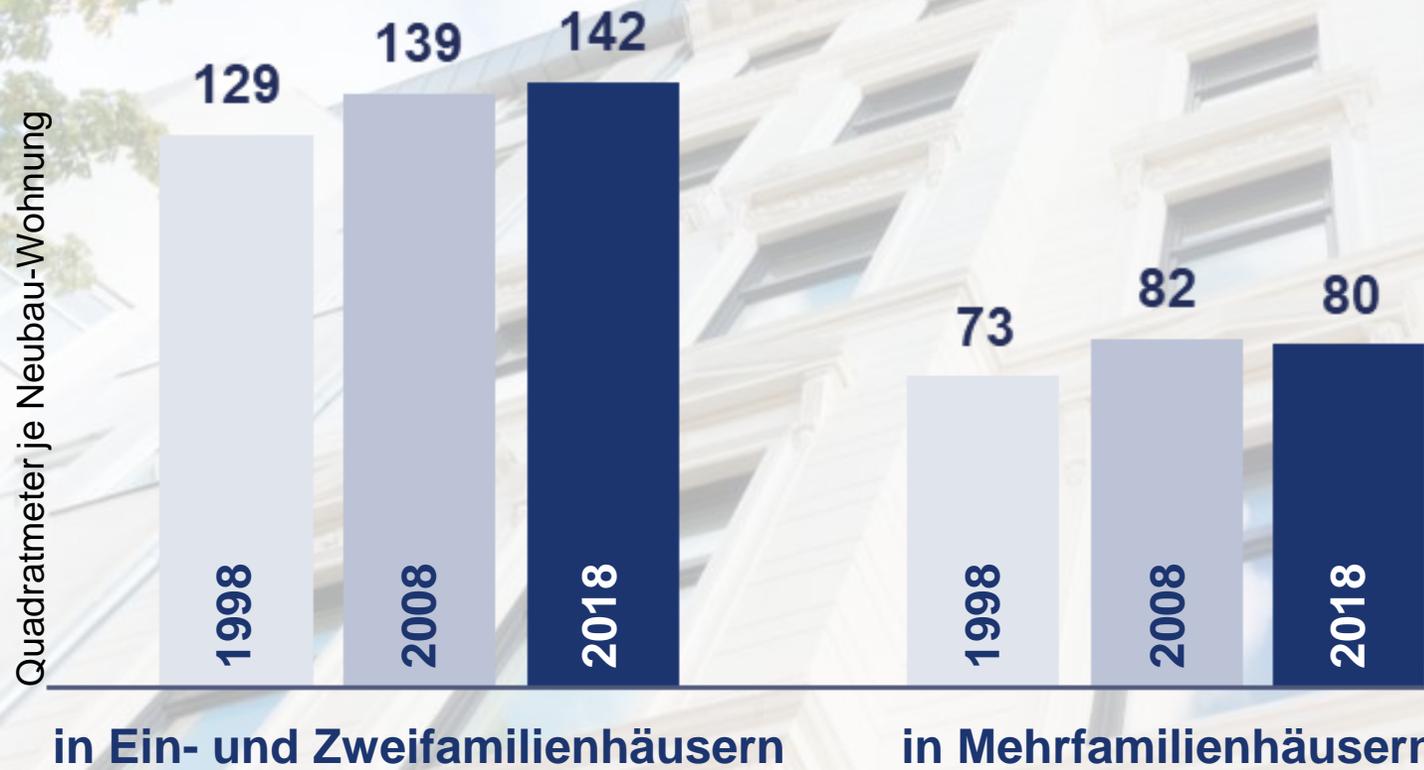
## **(Neue) Wohnungsangebote in Niedersachsen**



# Niedersachsen baut – mehr in die Höhe

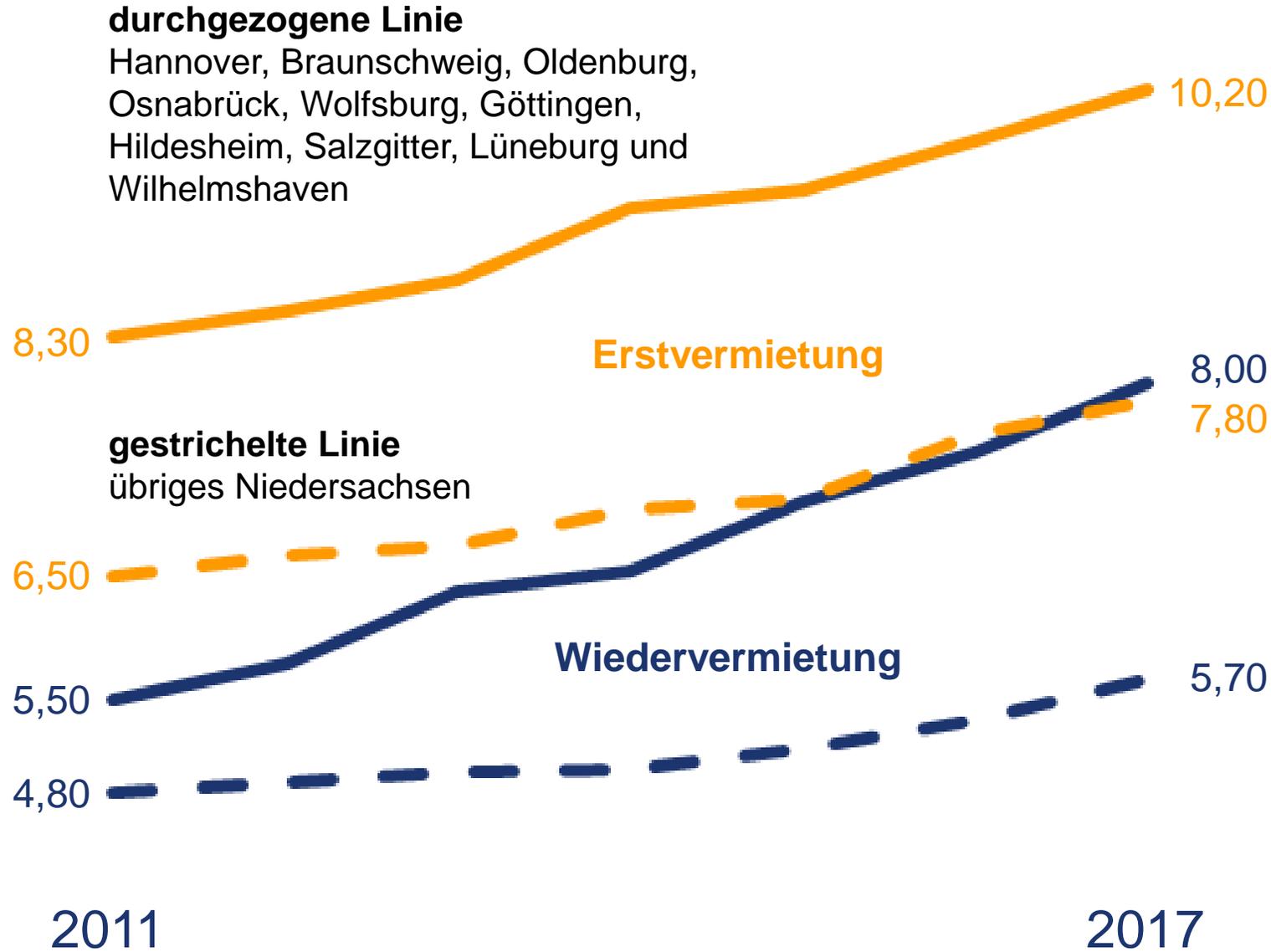


# Häuser immer größer, Geschosswohnungen wieder kleiner

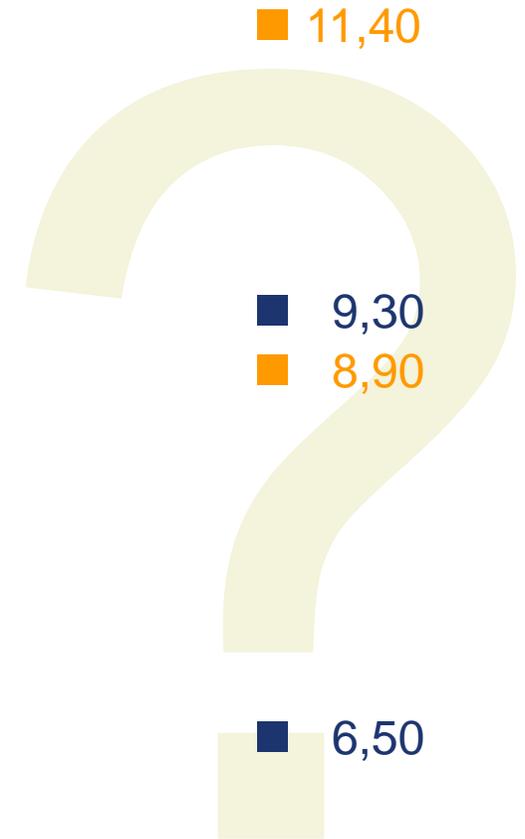


Quelle: LSN

# Mieten steigen ungebrochen

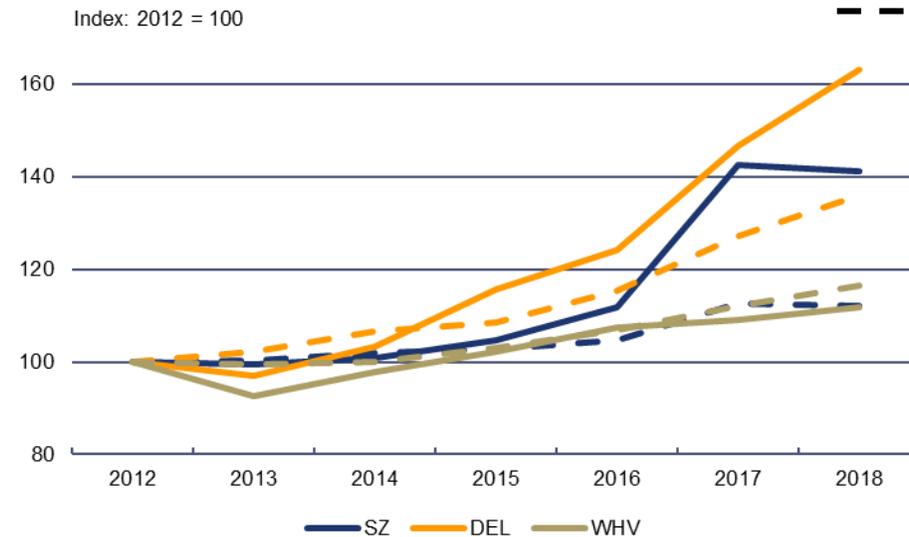
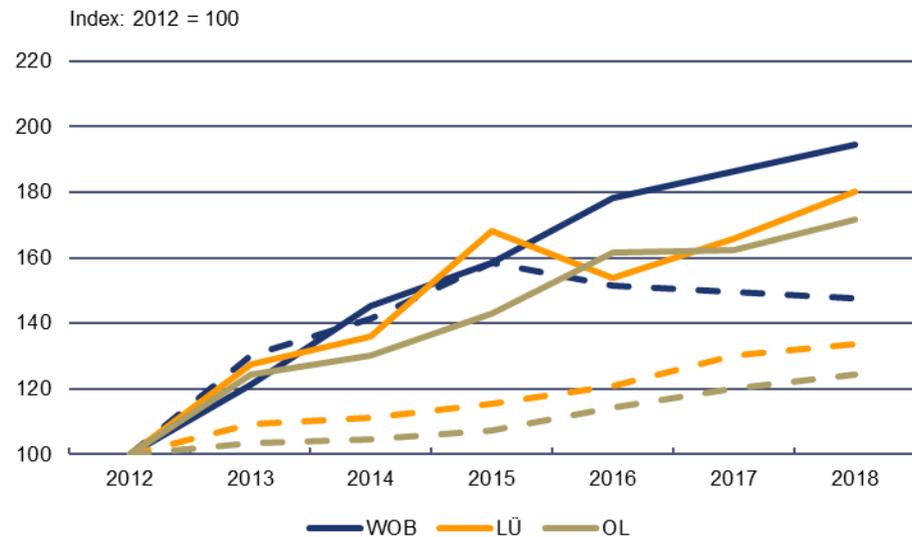
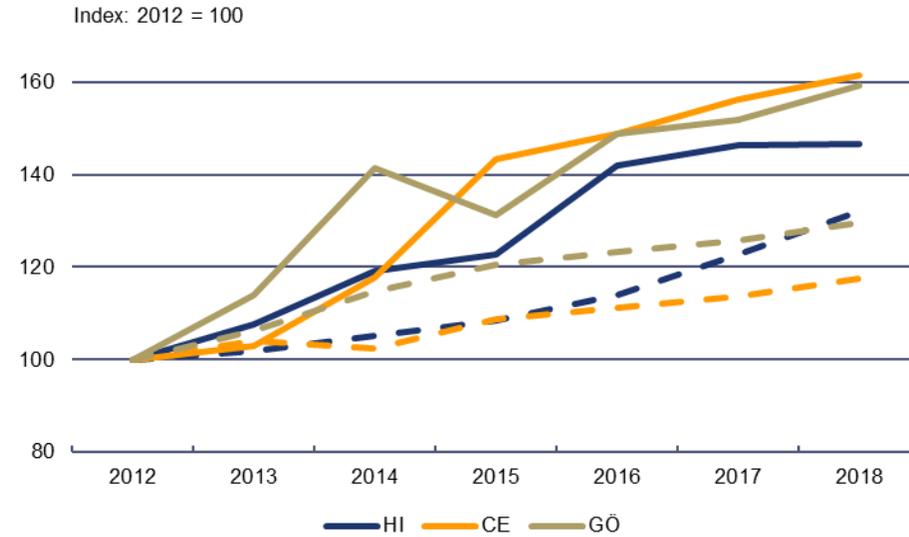
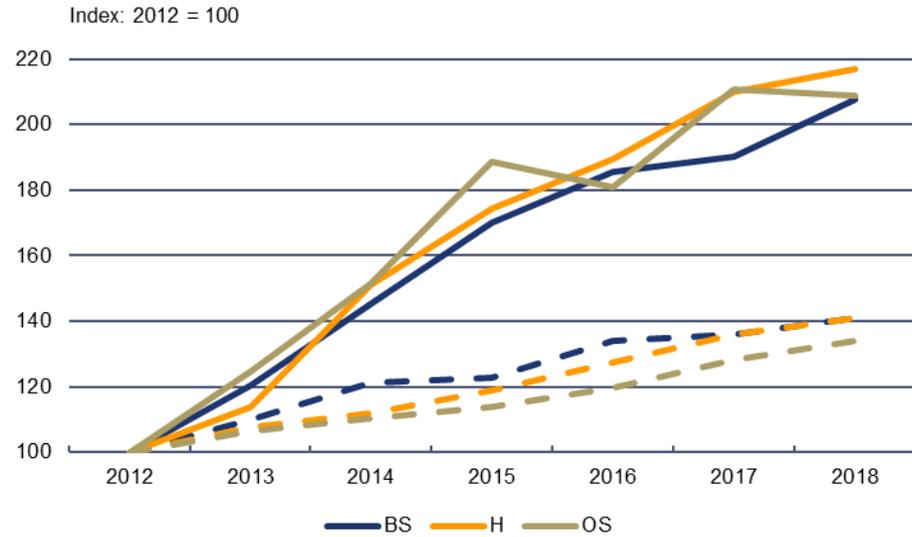


**NBank**



2020

# Mieten und Kaufpreise in den zwölf niedersächsischen Großstädten



— Kaufpreise ETW  
 - - Nettokaltmiete

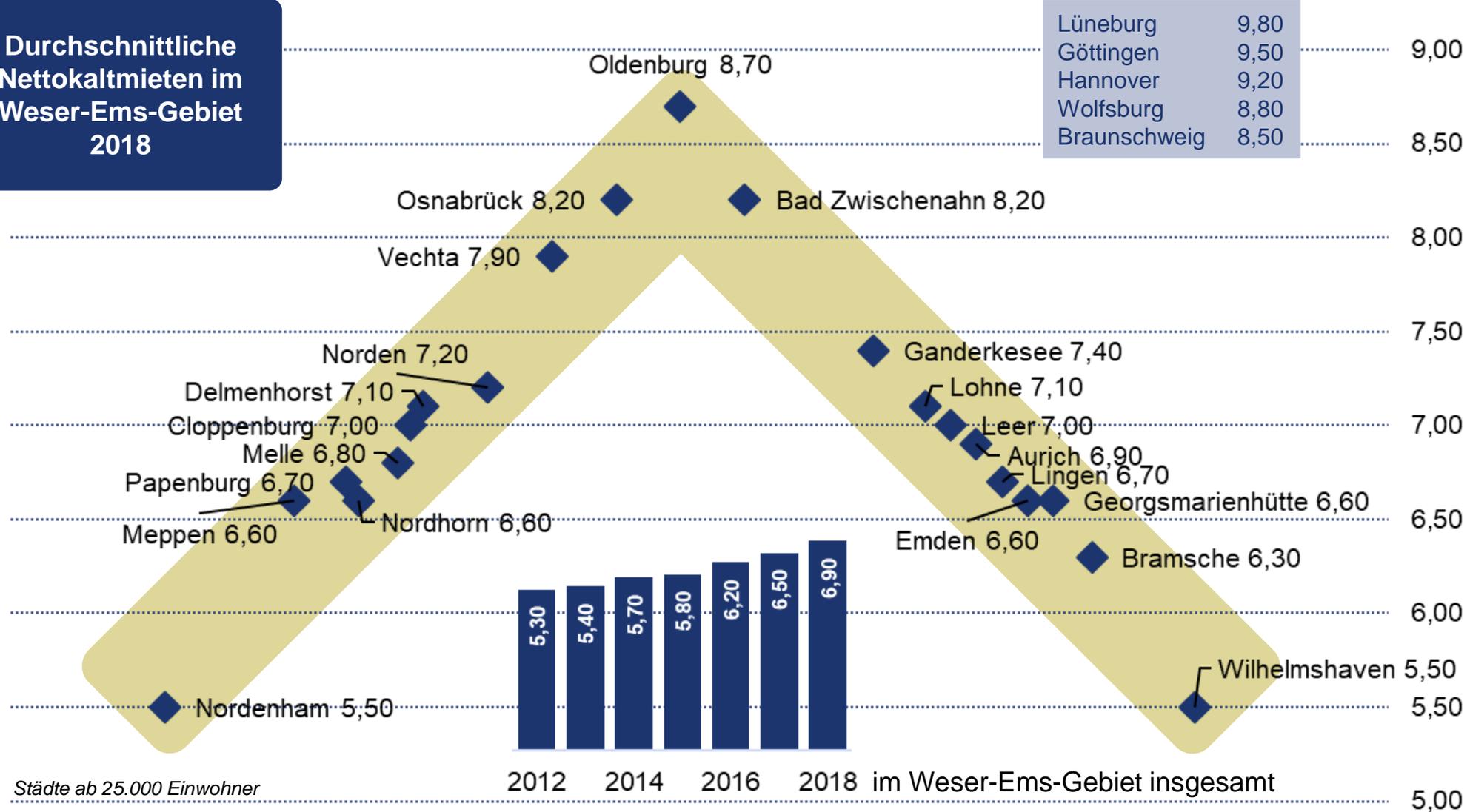
# Teuerste Vermietungsangebote für Wohnungen in Oldenburg



**Durchschnittliche Nettokaltmieten im Weser-Ems-Gebiet 2018**

Lüneburg	9,80
Göttingen	9,50
Hannover	9,20
Wolfsburg	8,80
Braunschweig	8,50

9,00 Euro/qm



F&B-Marktmonitor 2018

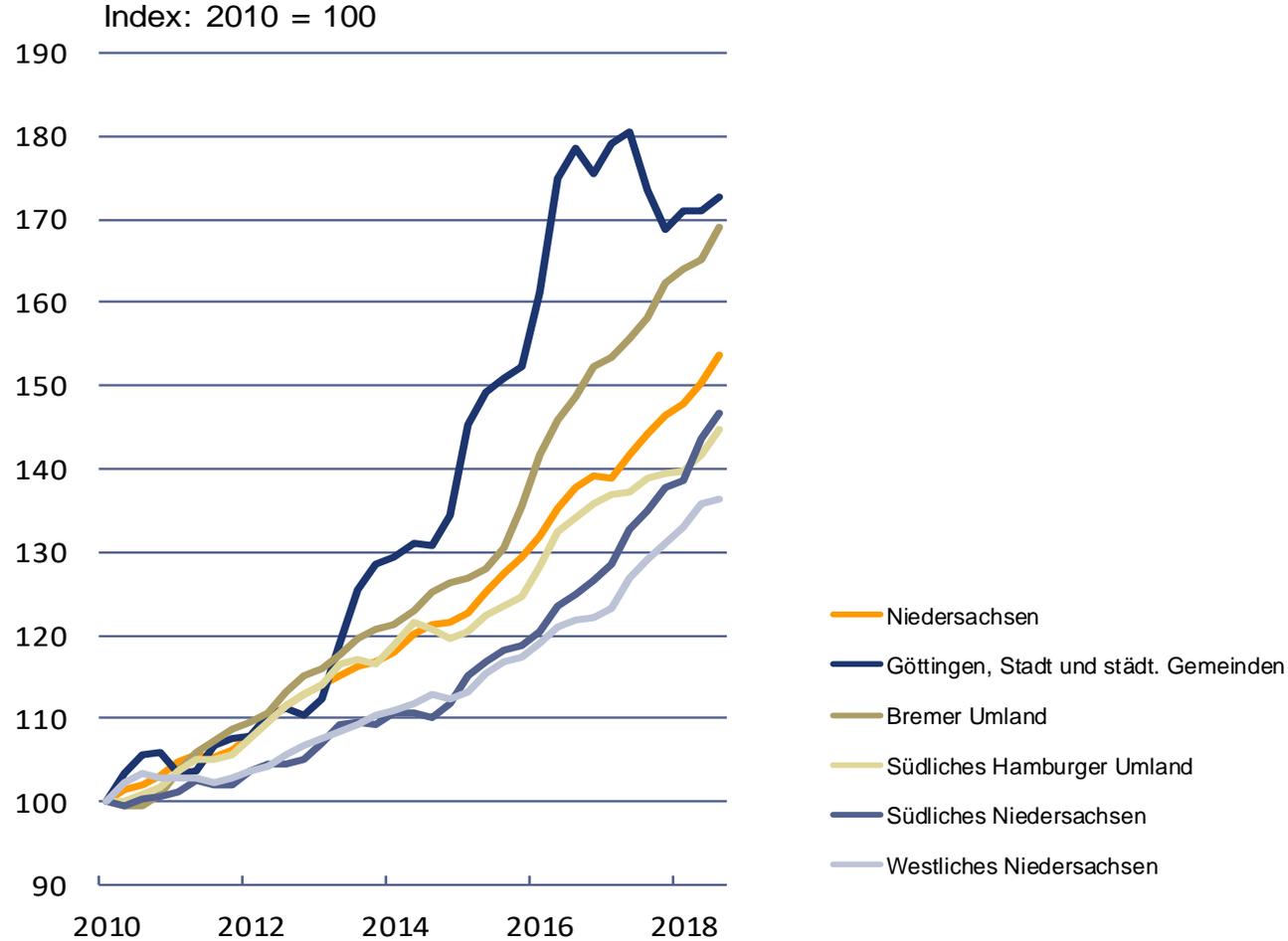
Städte ab 25.000 Einwohner

2012 2014 2016 2018 im Weser-Ems-Gebiet insgesamt

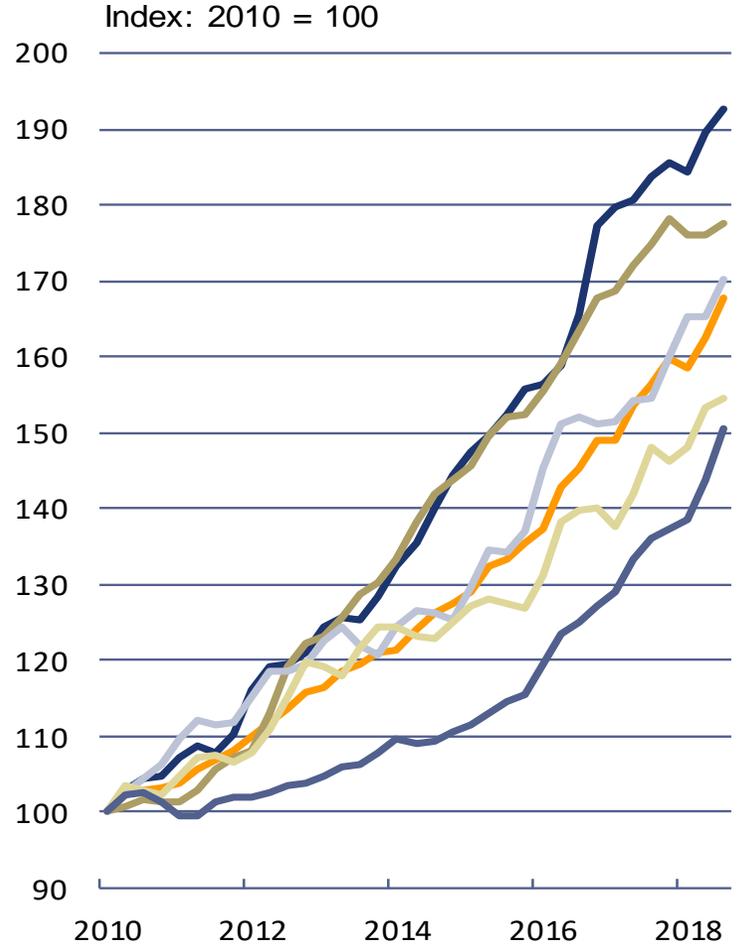
5,00

# Auch Kaufpreise steigen

für Eigenheime ...



... und Geschosswohnungen

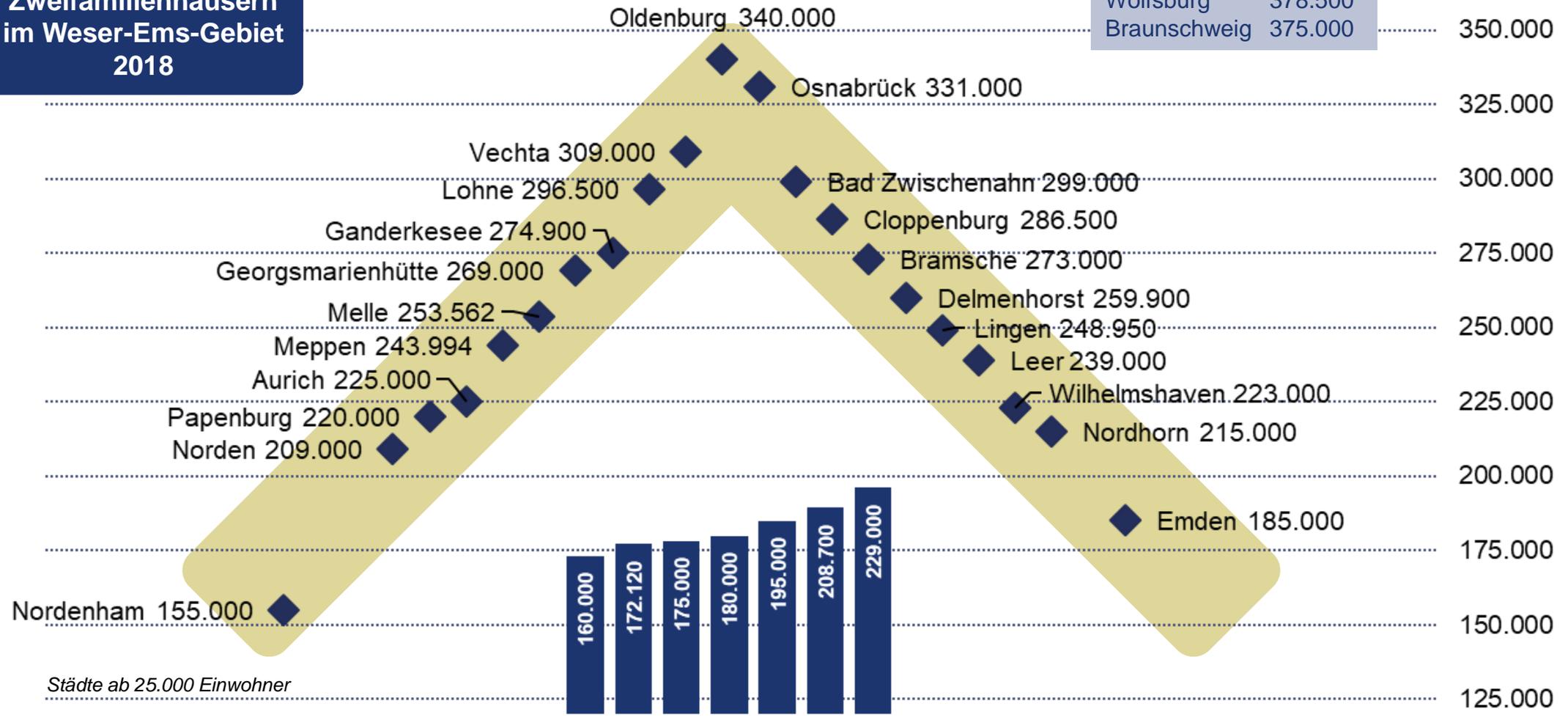


# Teuerste Verkaufsangebote für Häuser in Oldenburg

**Durchschnittliche Preise von Ein- und Zweifamilienhäusern im Weser-Ems-Gebiet 2018**

Hannover	429.000
Lüneburg	385.000
Göttingen	379.500
Wolfsburg	378.500
Braunschweig	375.000

375.000 Euro



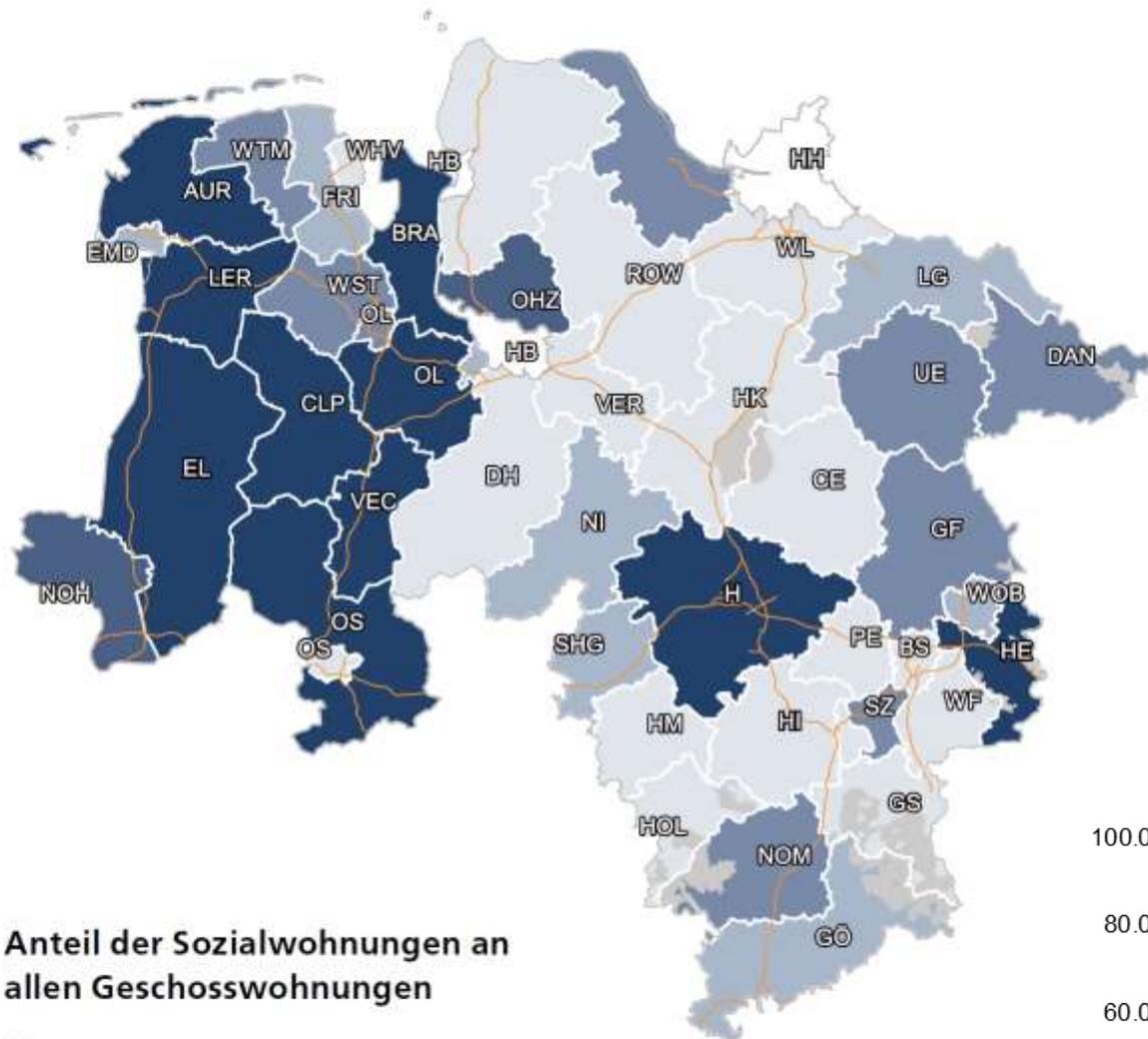
Städte ab 25.000 Einwohner

2012 2014 2016 2018 im Weser-Ems-Gebiet insgesamt

## Gebundener Mietwohnraum ist knapp

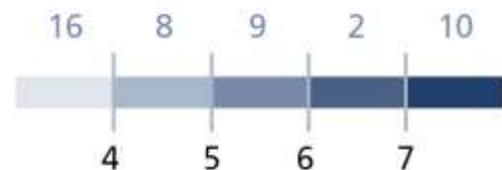
Bestand Ende 2017: 82.500 Wohnungen  
oder 5,6% aller Geschosswohnungen  
(davon 50.000 in der Region Hannover)

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



Anteil der Sozialwohnungen an allen Geschosswohnungen

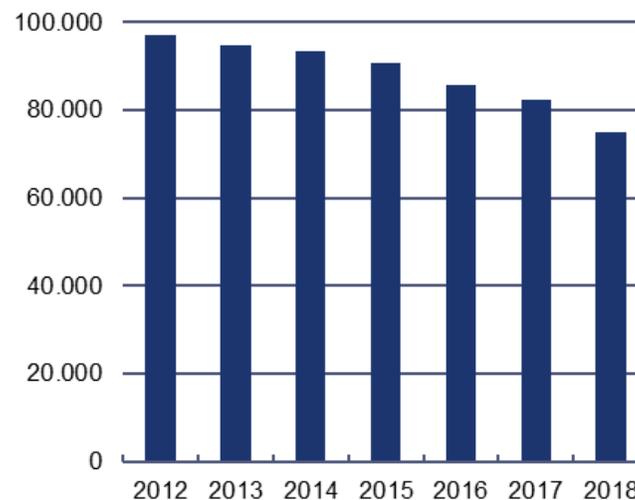
Kommunen



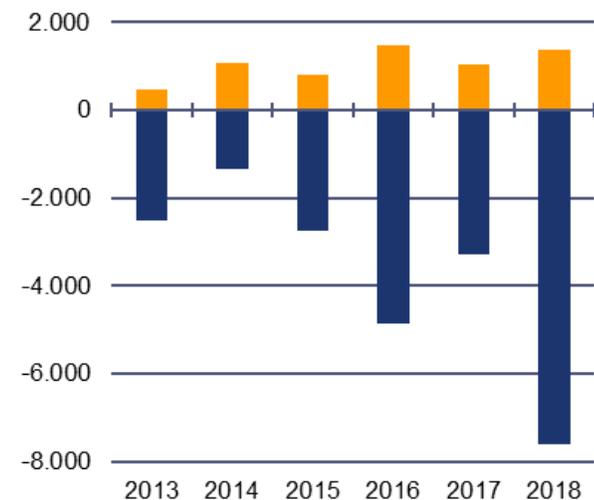
Prozent

Niedersachsen: 5,6

Bestand geförderter Mietwohnungen



geförderte Mietwohnungen



■ neu gefördert ■ Bestandsrückgang (brutto)

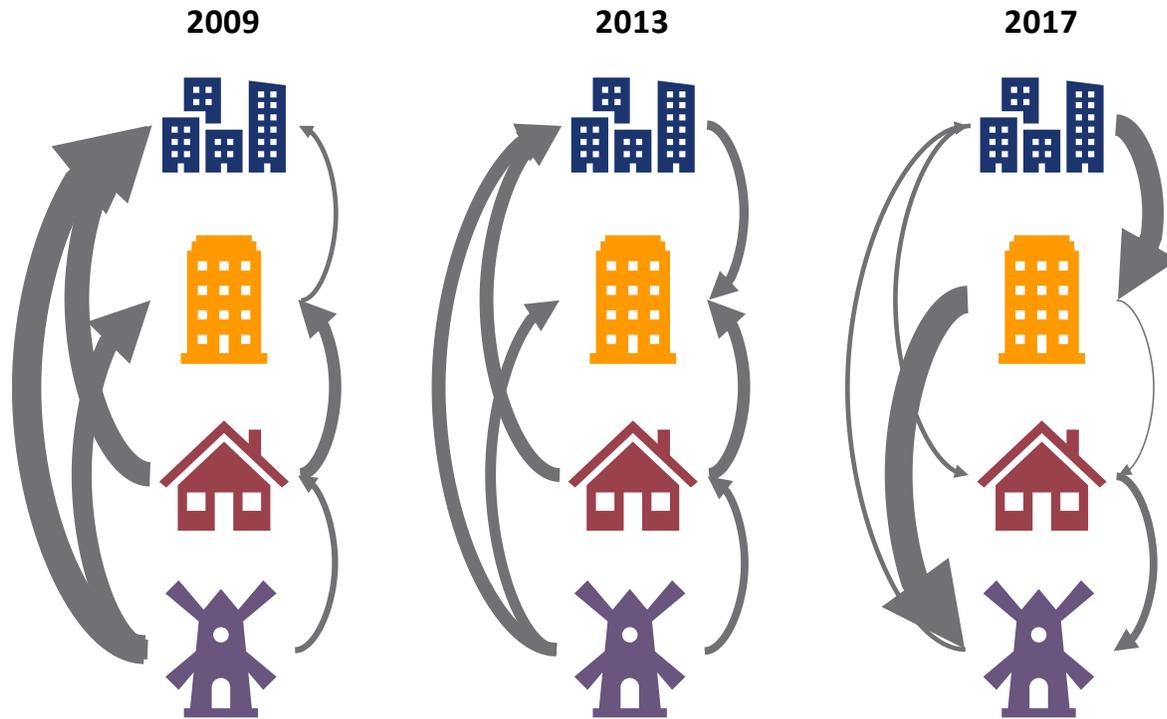
# Das Wohnungsangebot passt vielfach nicht zur Wohnungsnachfrage



# Wohnungsnachfrage in Niedersachsen



# Angespannte Wohnungsmärkte = „Suburbanisierung“



Siedlungsstrukturelle Kreistypen nach BBSR



Wanderungsgewinn aus Kreistyp (absolut)



# „Zwischen Wachstum und Schrumpfung“



## Einwohner

**7,96 Mio.**

Einwohner in Niedersachsen in 2017

**7,59 Mio.**

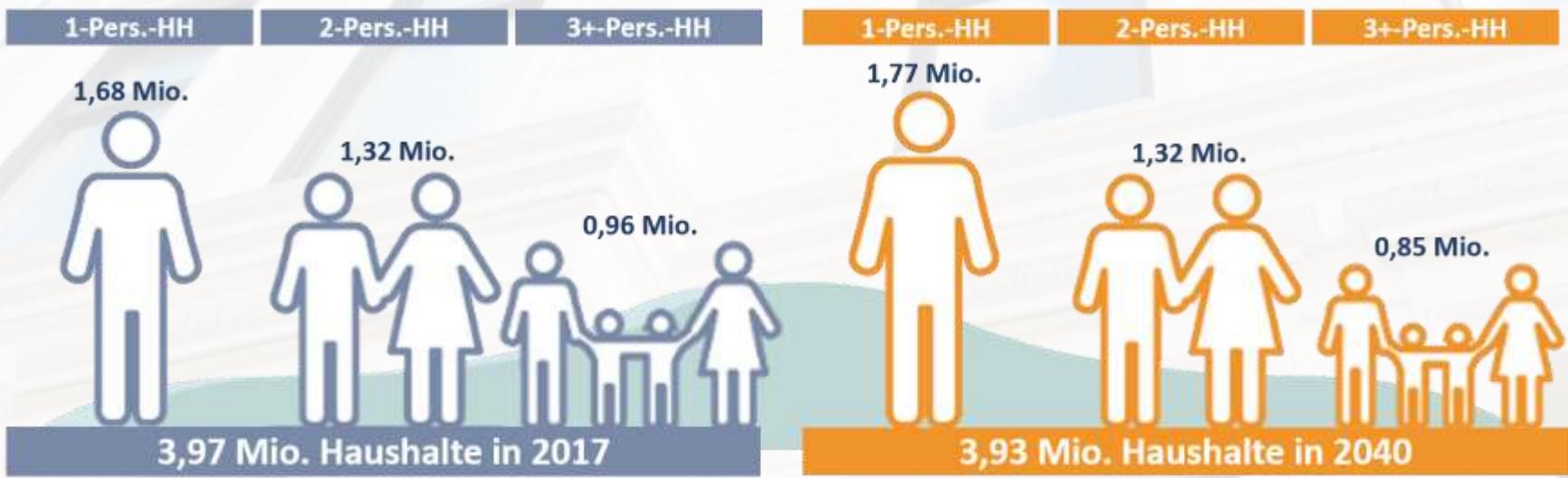
Einwohner in Niedersachsen in 2040



unter 18 Jahren  
18-30 Jahre  
30-45 Jahre  
45-60 Jahre  
60-75 Jahre  
über 75 Jahre

- 4,6 %

## Lebensformen in Haushalten



- 1,0 %

**- 233.000**



**+ 355.000**



## ... to remember

Neues Wanderungsverhalten

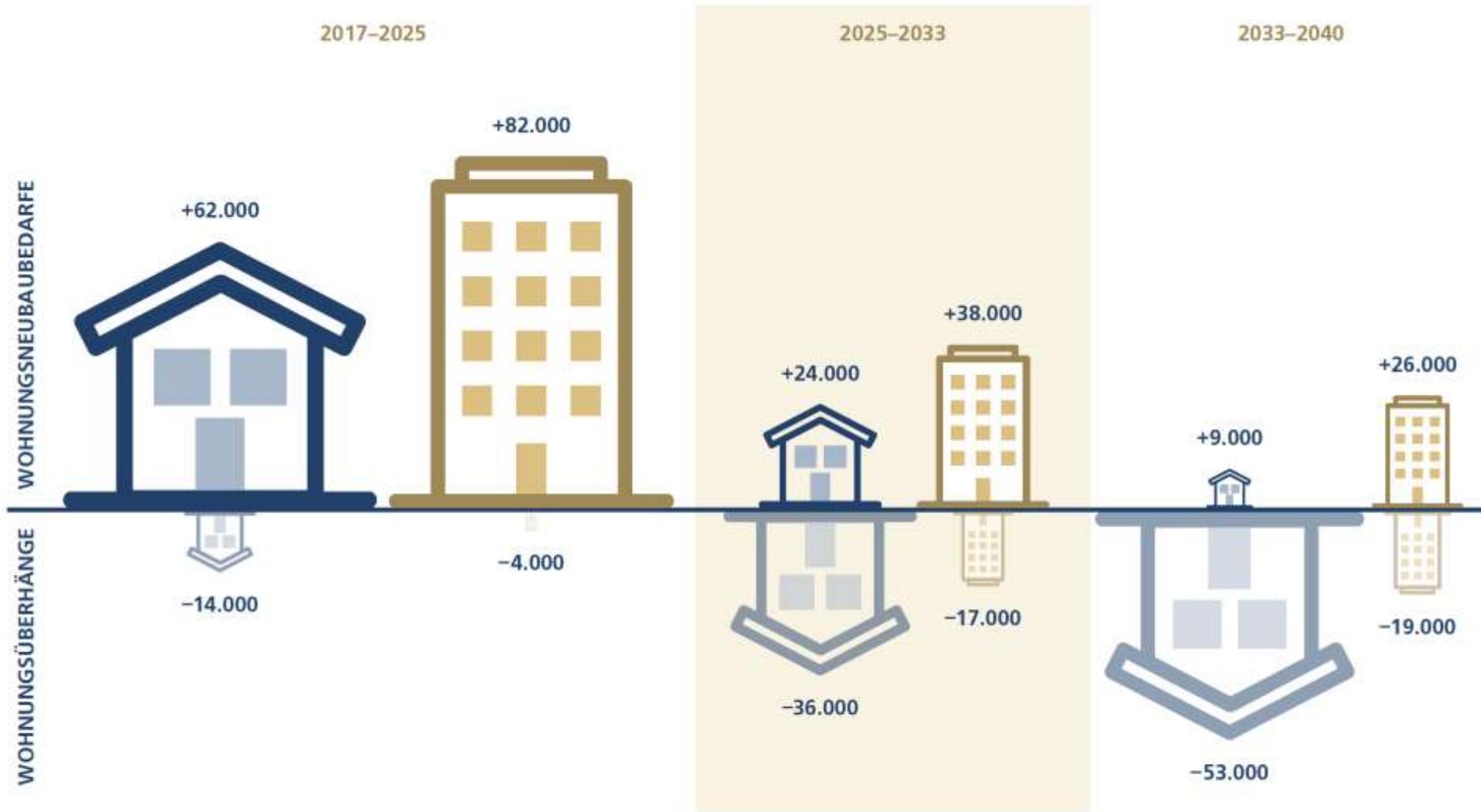
Abschied von klassischen Zielgruppen

Wachstum und Schrumpfung regional unterschiedlich

Veränderungen in zahlreichen Kommunen von Wachstum zu Schrumpfung

The word 'news' is rendered in large, white, 3D block letters. The letters are standing upright on a light-colored wooden plank floor. The background is a plain, light blue wall.

# Wohnungsbedarf und –nachfrage ändern sich



 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

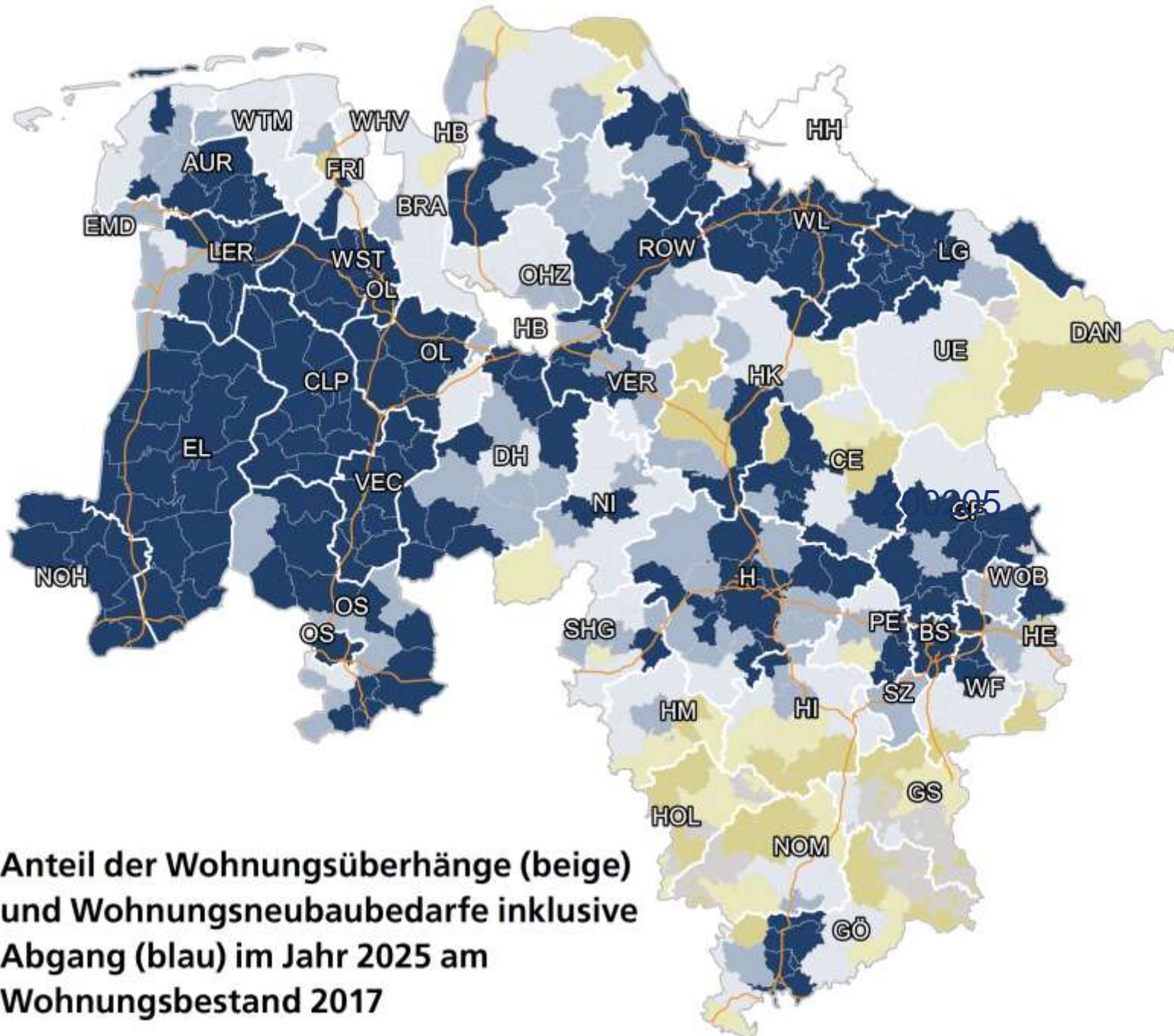
 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

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

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



## Geschosswohnungen



Kommunen

52 91 89 102 74



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

Prozent

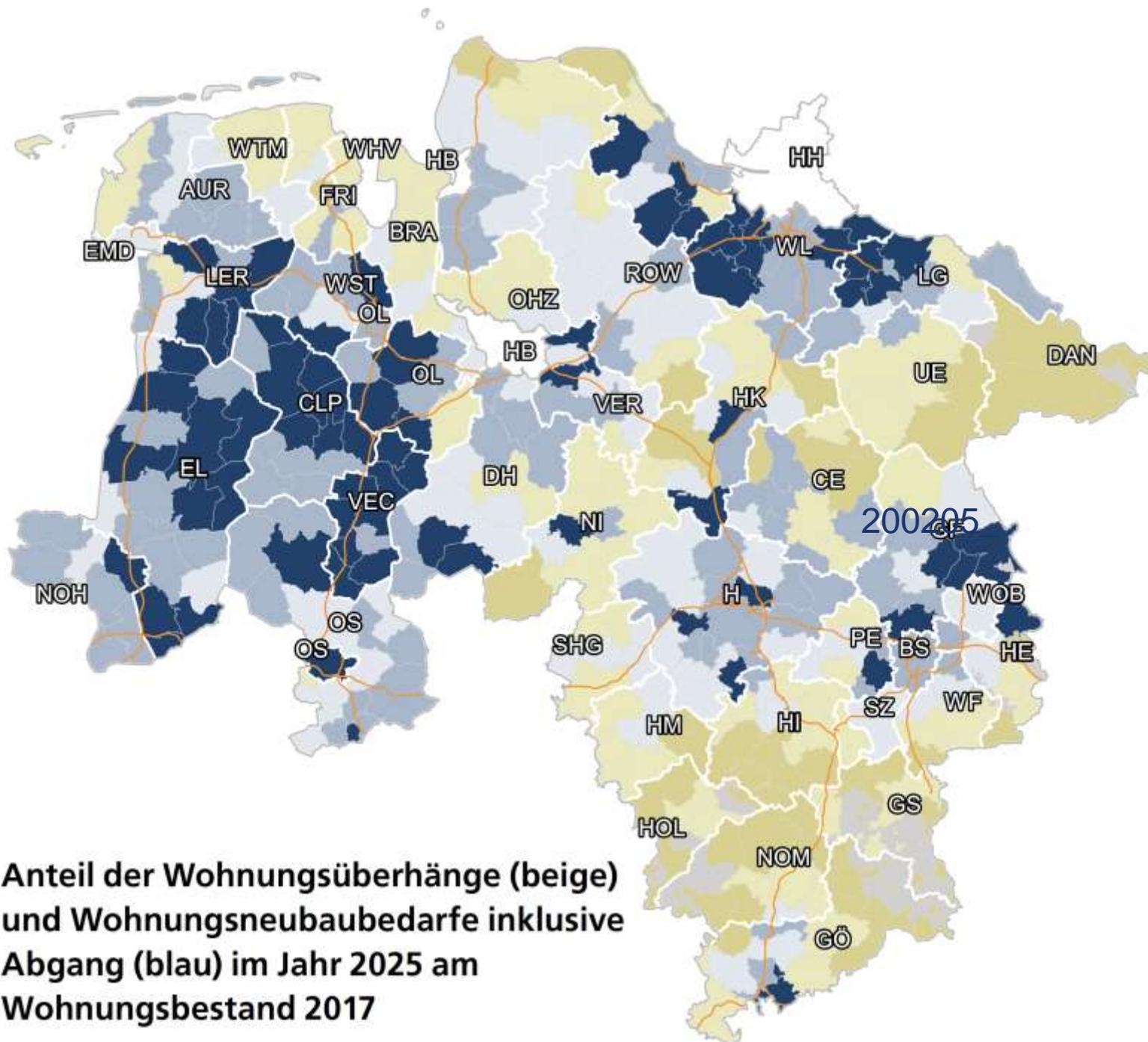
Niedersachsen: Überhänge 0,6

Neubaubedarfe 2,7

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

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

## Eigenheime



Kommunen

52 91 89 102 74



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

Prozent

Niedersachsen: Überhänge 0,6

Neubaubedarfe 2,7

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

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

# Delmenhorst



(Ende 2017)	Reserven	(340)	(560)	
(2015-2019 p.a.)	Neubau	50	110	Wohnungen
(2017-2025 p.a.)	Bedarf	65	90	

Leer



(Ende 2017)	Reserven	(105)	(105)	
(2015-2019 p.a.)	Neubau	55	90	Wohnungen
(2017-2025 p.a.)	Bedarf	15	20	

# Oldenburg



(Ende 2017)	Reserven	(4.200)	(1.300)	
(2015-2019 p.a.)	Neubau	235	835	Wohnungen
(2017-2025 p.a.)	Bedarf	245	490	

# Osnabrück



(Ende 2017)	Reserven	(3.600)	(700)	
(2015-2019 p.a.)	Neubau	115	300	Wohnungen
(2017-2025 p.a.)	Bedarf	180	650	

# Lingen



(Ende 2017)	Reserven	(115)	(300)	
(2015-2019 p.a.)	Neubau	125	225	Wohnungen
(2017-2025 p.a.)	Bedarf	85	90	

# Handlungsfelder und -empfehlungen

Bedarfsgerechtes  
Wohnen und  
demografischer  
Wandel

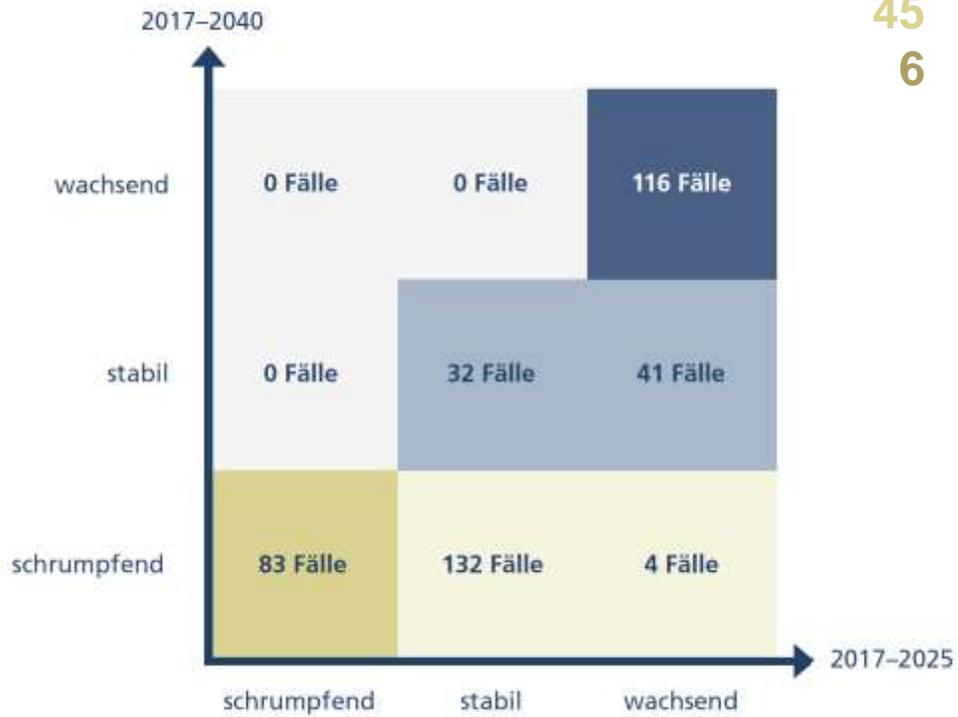
Bezahlbares Wohnen

Flächenverbrauch und  
Flächenvorsorge

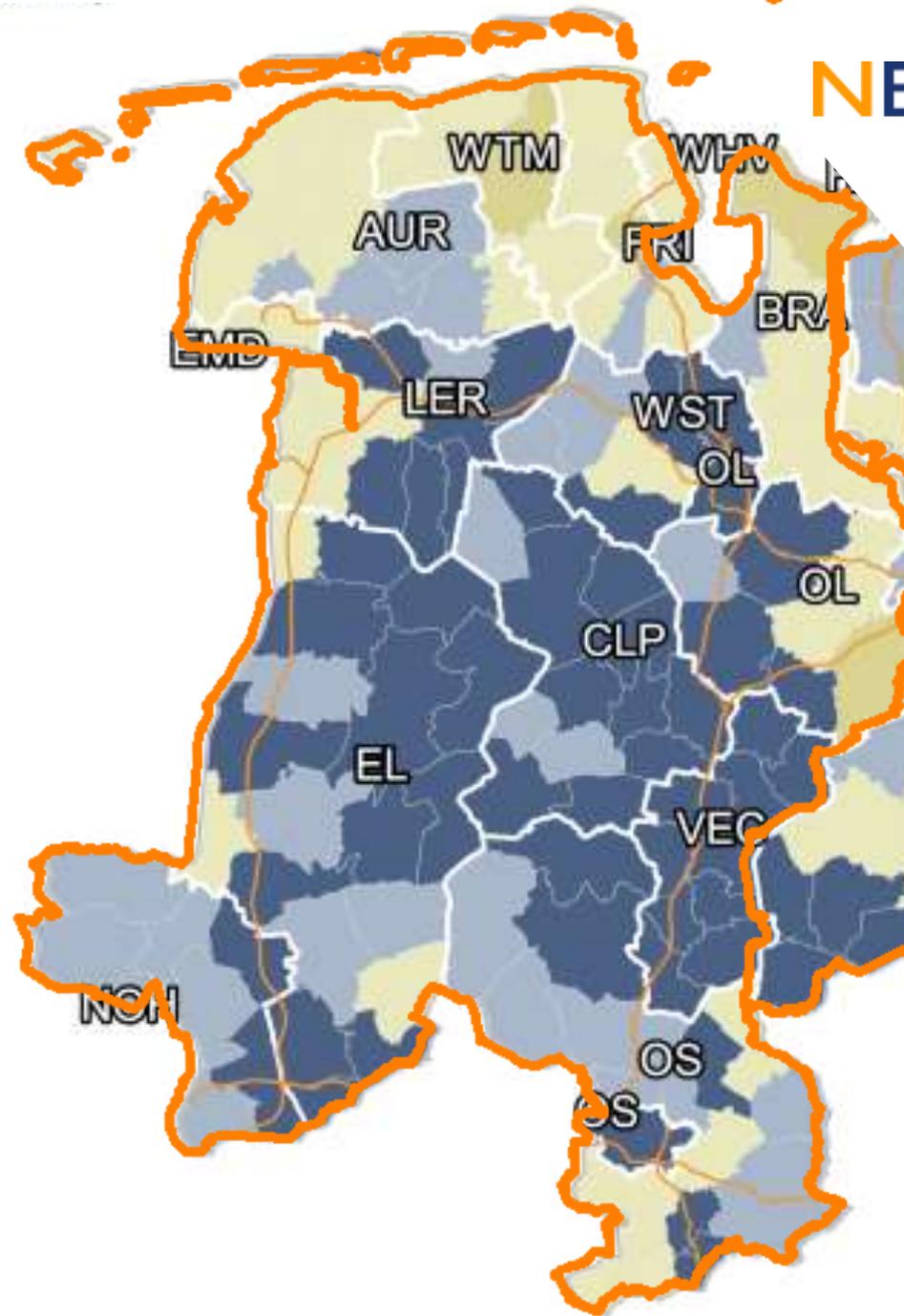
Wohnen im  
klimagerechten  
Quartier

# ÄrL-Gebiete

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



56  
32  
45  
6



# Für wachsende Nachfrage planvoll und zügig bauen

altersgerechte Wohnungen im ohnehin entstehenden Neubau ausreichend mitdenken

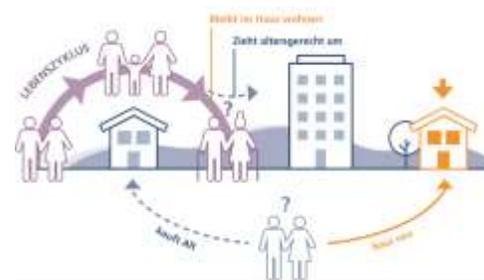
Familienwohnen in der Stadt und Generationswechsel im Eigenheim forcieren

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



# Trendwechsel: vorrausschauend planen, nachhaltig entwickeln

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

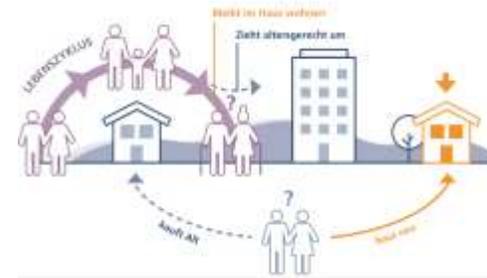
punktuelle Ergänzung des Wohnungsangebots und Bestandsmodernisierung/ -umbau sowie Städtebauförderung

Flächen prioritär für Geschosswohnungen, die zum Siedlungskontext passen

„Jung kauft alt“ fördern

Angebot bedarfsgerecht ergänzen

energetischen Maßnahmen fördern, wenn sonst deutliche Mieterhöhung





## neue Bewirtschaftungs- und Betreibermodelle

Bürger-Baugenossenschaften,  
Miethäusersyndikat,  
Mitarbeiterwohnen

## bedarfsgerechte Baulandausweisung

Konzeptvergabe,  
kommunales Vorkaufsrecht und kontinuierliche  
Bodenbevorratung (revolvierender Bodenfonds)  
ergänzend: Erbbaurecht

## weitere Instrumente

Städtebauliche Verträge (Infra-Folgekosten,  
Quotierungen, Bauverpflichtungen, ...)



**Robert Koschitzki**

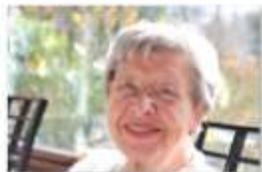
0511.30031-798 — [robert.koschitzki@nbank.de](mailto:robert.koschitzki@nbank.de)

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

# Bildnachweis



15797434 Bildnachweis www.adobestock.com  
copyright Jan Wawra



21714552 Bildnachweis www.adobestock.com  
copyright GordonGrand



46836787 Bildnachweis www.adobestock.com  
copyright GordonGrand



96107677 Bildnachweis www.adobestock.com  
copyright Monkey Business



268771123 Bildnachweis www.adobestock.com  
copyright FrankBostan



AdobeStock\_24829009\_Off Einn. Wohnraum  
Bildnachweis www.adobestock.de copyright  
dunderstyc



AdobeStock\_87501556\_Wohngebäude\_Copyright  
Jean-Paul Compaan\_Adobe Stock



AdobeStock\_95763977 Bildnachweis  
Uheber Tiberius Gracchus



AdobeStock\_112101006 Bildnachweis  
www.adobestock.com copyright Elmonia H



AdobeStock\_125111474 www.adobestock.com  
Uheber cc-images Abriss



AdobeStock\_126619488 Copyright schulfoto



AdobeStock\_128071819 Bildnachweis  
www.adobestock.com copyright hydebrink  
Wohnungseinstand



AdobeStock\_128202265 www.adobestock.com  
Uheber schulfoto Unternehmen  
Wohnwirtschaft



AdobeStock\_130543257 www.adobestock.com  
Uheber detaFoto Bauteile, Baufücke



AdobeStock\_143690260 www.adobestock.com  
Uheber ThomBa Neue Bauplätze im  
Neubaugeliet



Naumitz\_copyright NBank Foto Felix -  
Gemeinschaftliche Wohnformen



AdobeStock\_144106499 Bildnachweis  
www.adobestock.com copyright sdecoet -  
Immobilien



AdobeStock\_197628724 www.adobestock.com  
Uheber Monkey Business Privatpersonen  
Wohnraum



AdobeStock\_215599412 Bildnachweis  
www.adobestock.com copyright Ronja



C1\_Wohnraum\_03\_PowerPoint



Fotolia\_95787627\_copyright Tiberius Gracchus -  
Soziale Wohnungsförderung (2)



16723123 Bildnachweis www.adobestock.com  
copyright I-benus Gracchus



AdobeStock\_187322333 Bildnachweis  
www.adobestock.com copyright MR



Attivites Bildnachweis NBank



AktuelleBildrechteNBank\_Titel\_Basisinh



220950338 Bildnachweis www.adobestock.com  
copyright ASDP



127953630 Bildnachweis www.adobestock.com  
copyright SZ Designa



Fotolia\_90477405\_copyright contrastwerkstatt -  
OnlineShop