

Wohnungsmärkte in Niedersachsen – Perspektive 2035 –

Robert Koschitzki, Hannover,
07.01.2016

NBank
Wir fördern Niedersachsen

Bevölkerungsentwicklung: Unterschiede verschärfen sich

© Ulrich Wagner





Wachsende Städte: Wieder attraktiver für Familien

© Theodor Barth/laif



Bezahlbarer Wohnraum: Preisgünstiges Segment in Städten unter Druck

© Sybill Schneider



Alternde Bevölkerung: Wohnwünsche nicht immer realisierbar

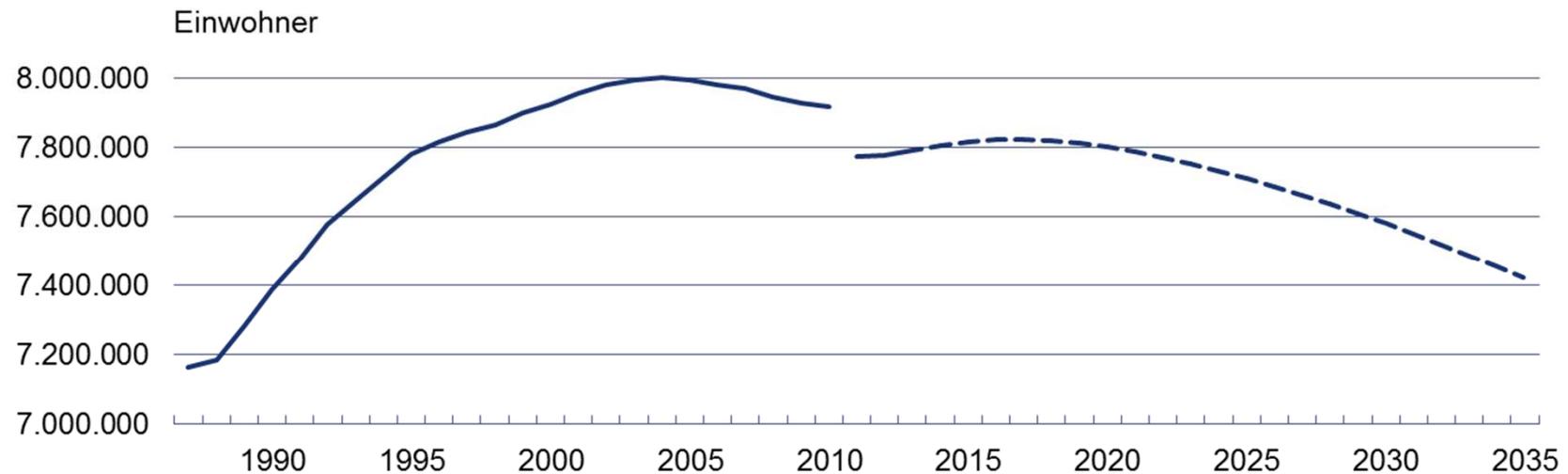
© selbst.de



Schrumpfende Regionen: Aktiv durch Innenentwicklung und Leerstandsmanagement

© Felix Senden

Demografischer Wandel und Zuwanderung in Niedersachsen

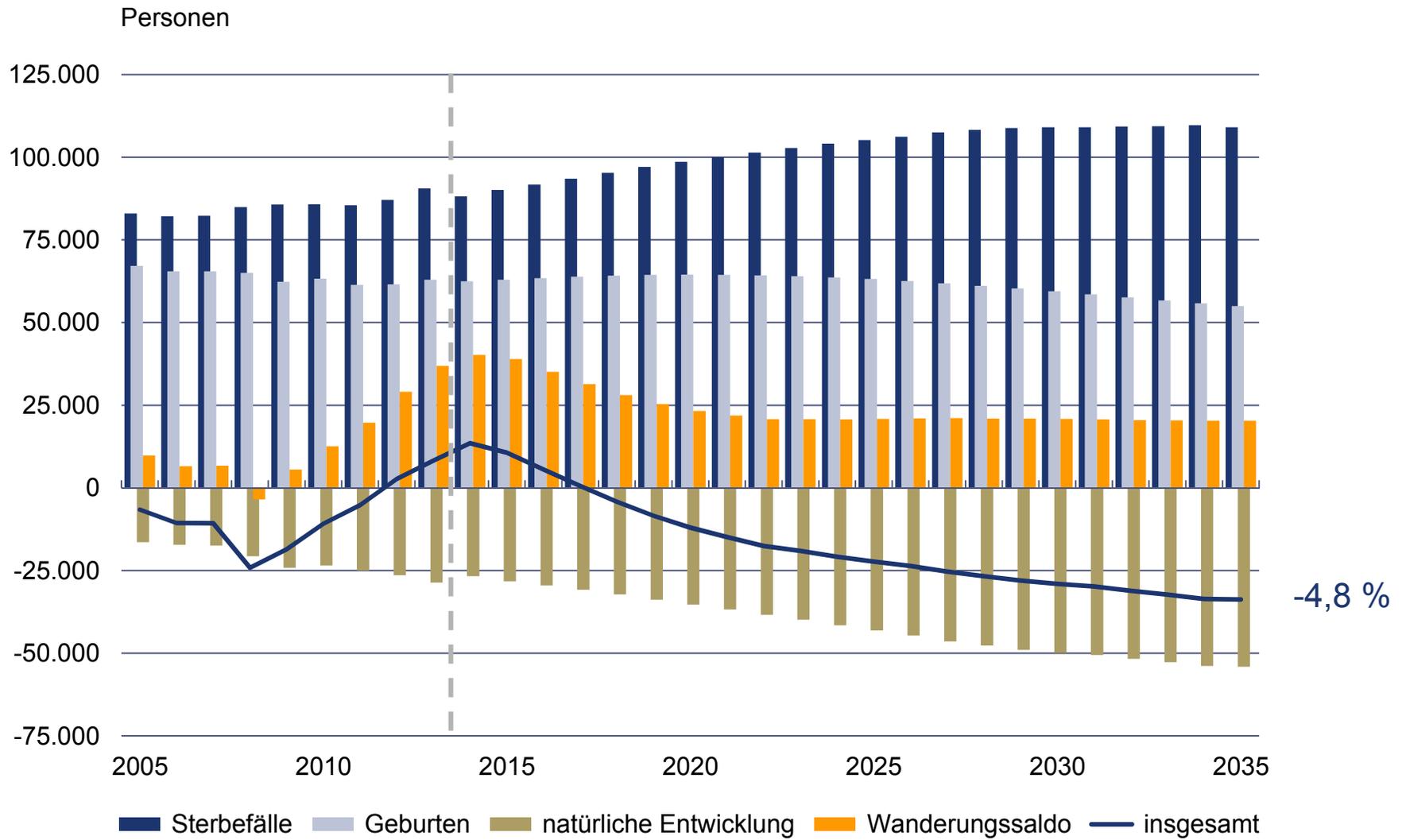


1990er-Jahre: Ost-West-Wanderung nach der deutschen Vereinigung überdeckt demografischen Wandel

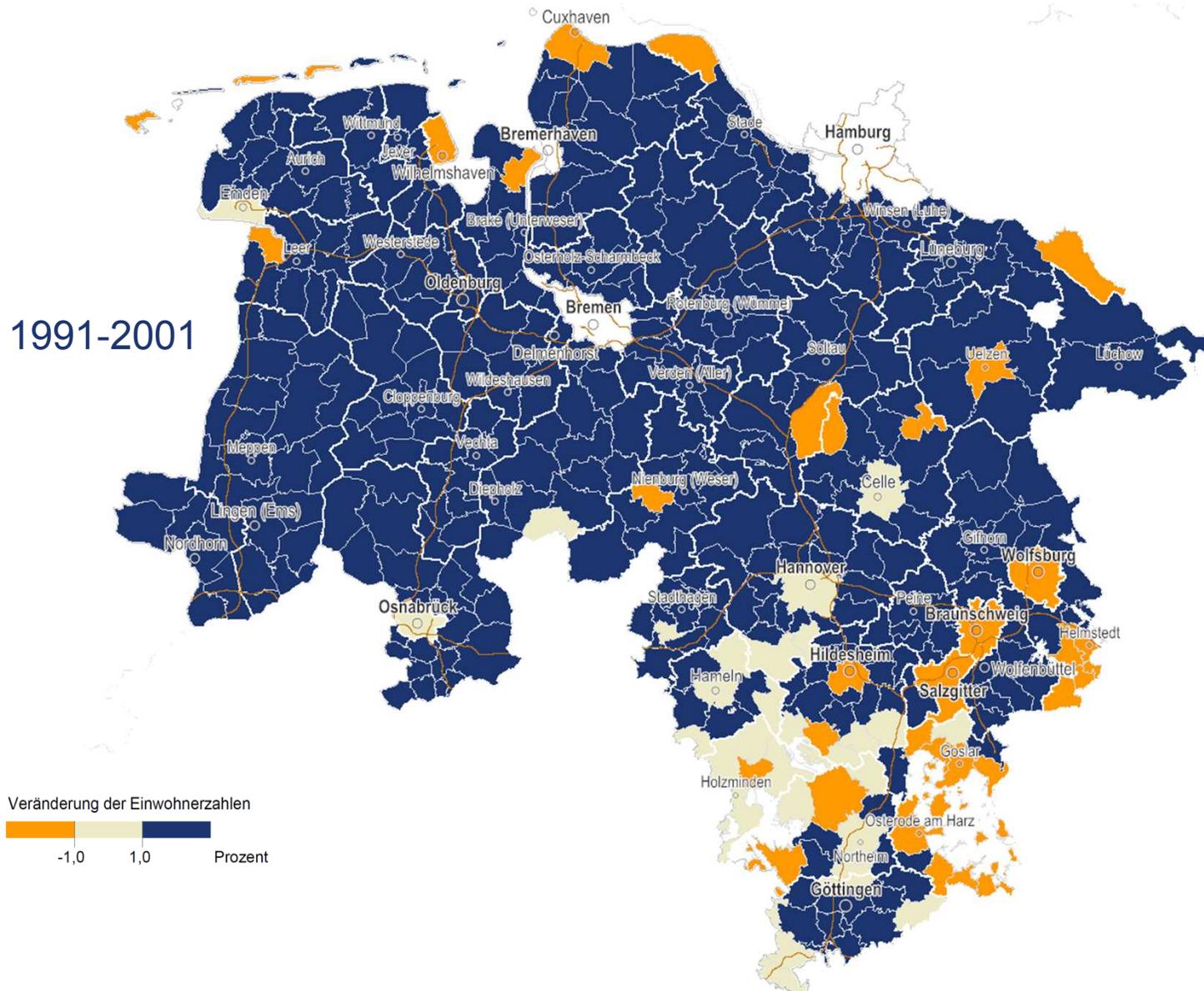
2000er-Jahre: Zuwanderungsströme ebbten ab, demografischer Wandel greift stärker

2010er-Jahre: Ost-West-Wanderung auf europäischer Ebene überdeckt noch einmal demografischen Wandel

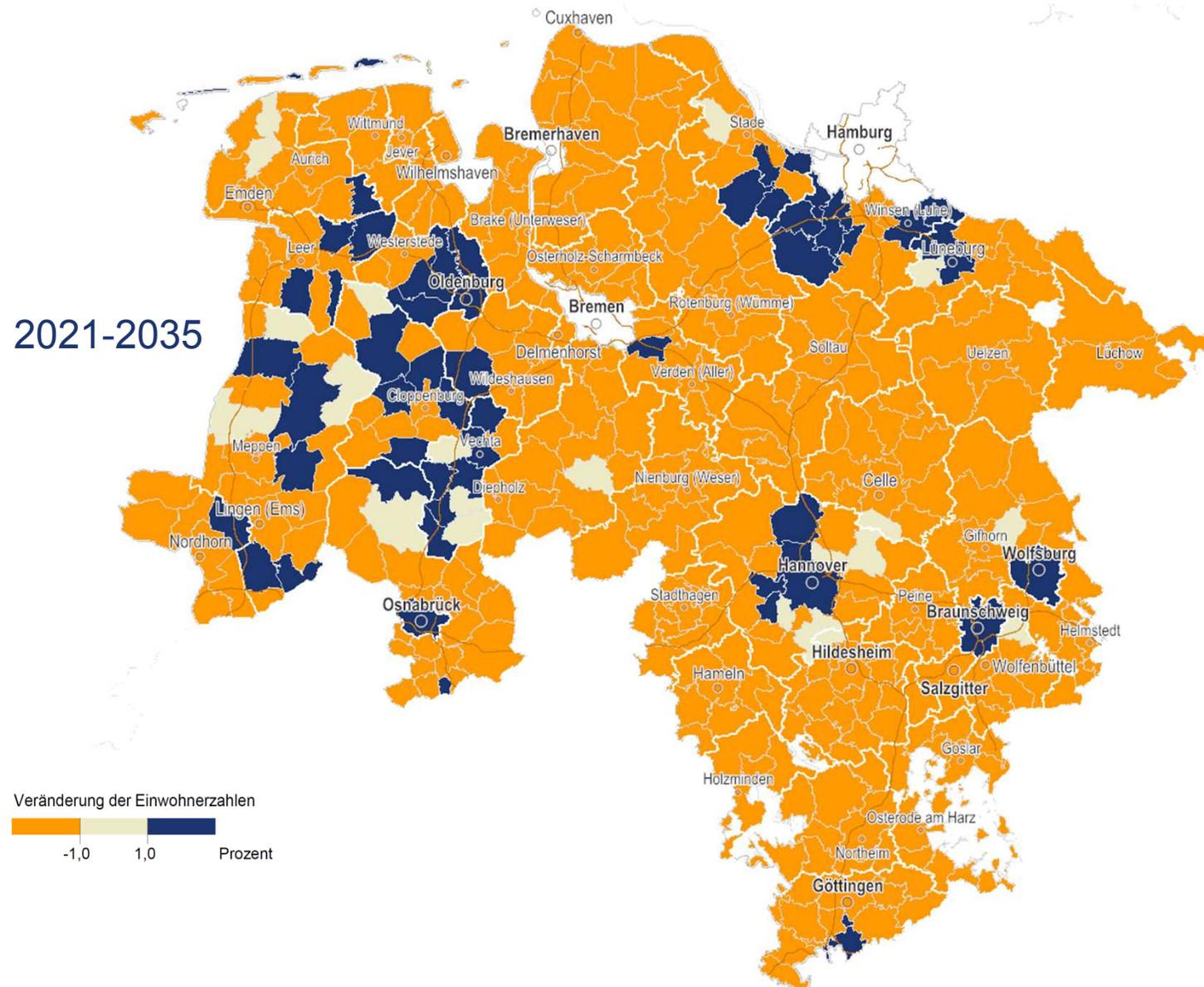
Bevölkerungsprognose 2035 Niedersachsen **N**Bank



Bevölkerung: Konzentration auf Städte – Unterschiede verschärfen sich



Bevölkerung: Konzentration auf Städte – Unterschiede verschärfen sich



Wachsende Städte: Wieder attraktiver für Familien

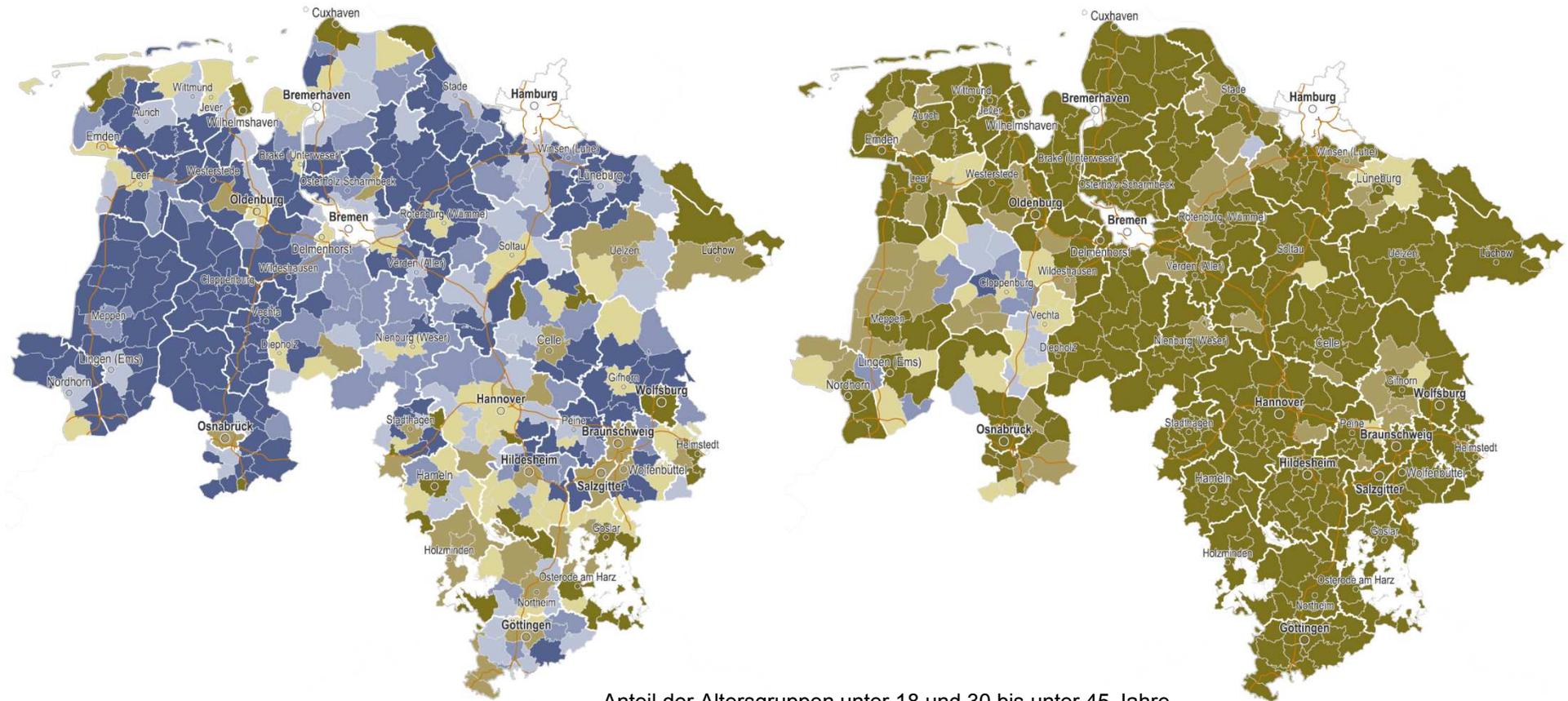
© Theodor Barth/laif



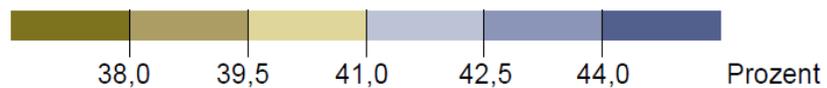
Familienanteile gestern und heute

2004 – 2006 (41,7 %)

2011 – 2013 (35,6 %)



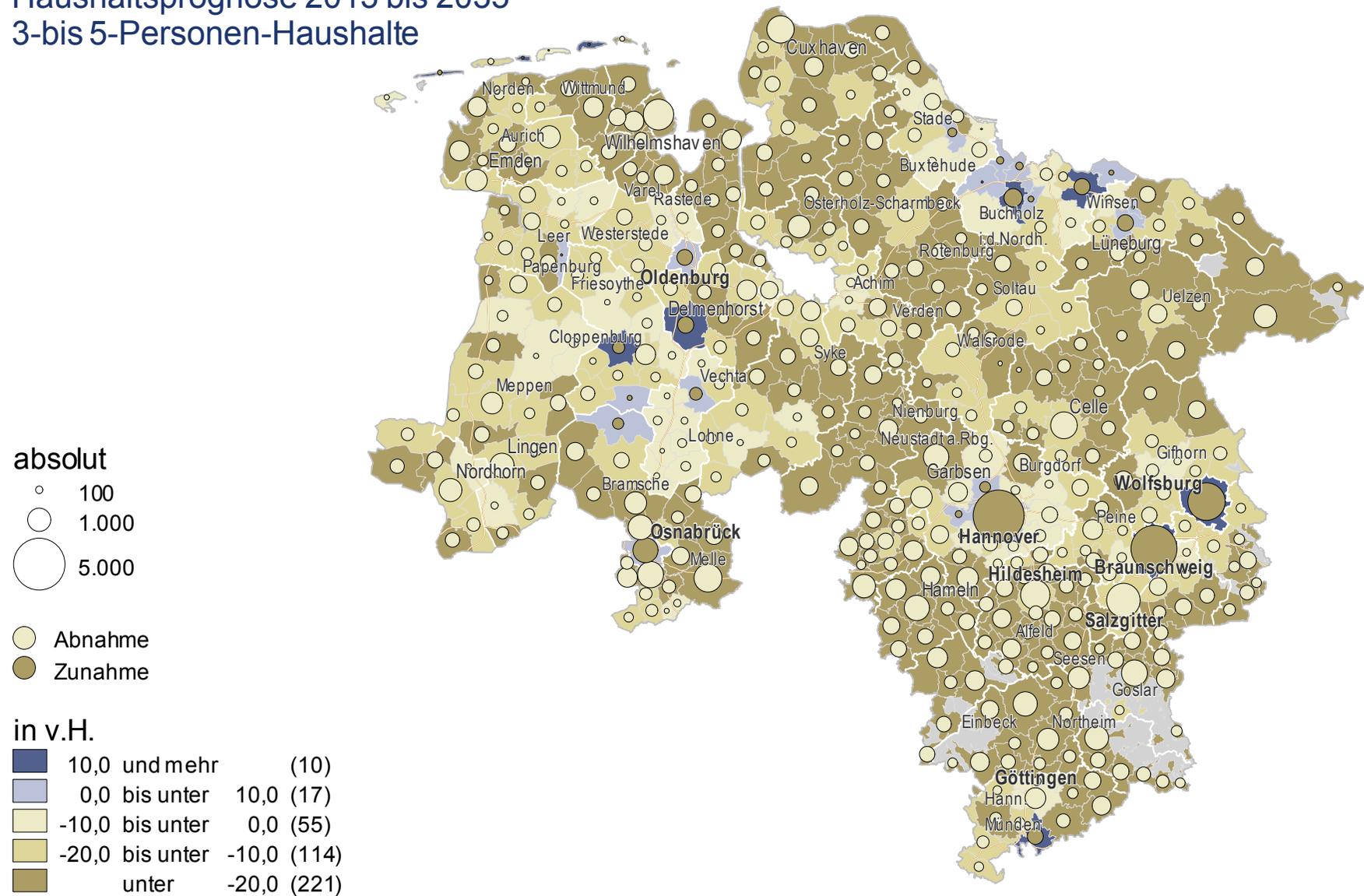
Anteil der Altersgruppen unter 18 und 30 bis unter 45 Jahre an der Gesamtbevölkerung in Prozent



Datenbasis: LSN
Kartenbasis: GfK-GeoMarketing

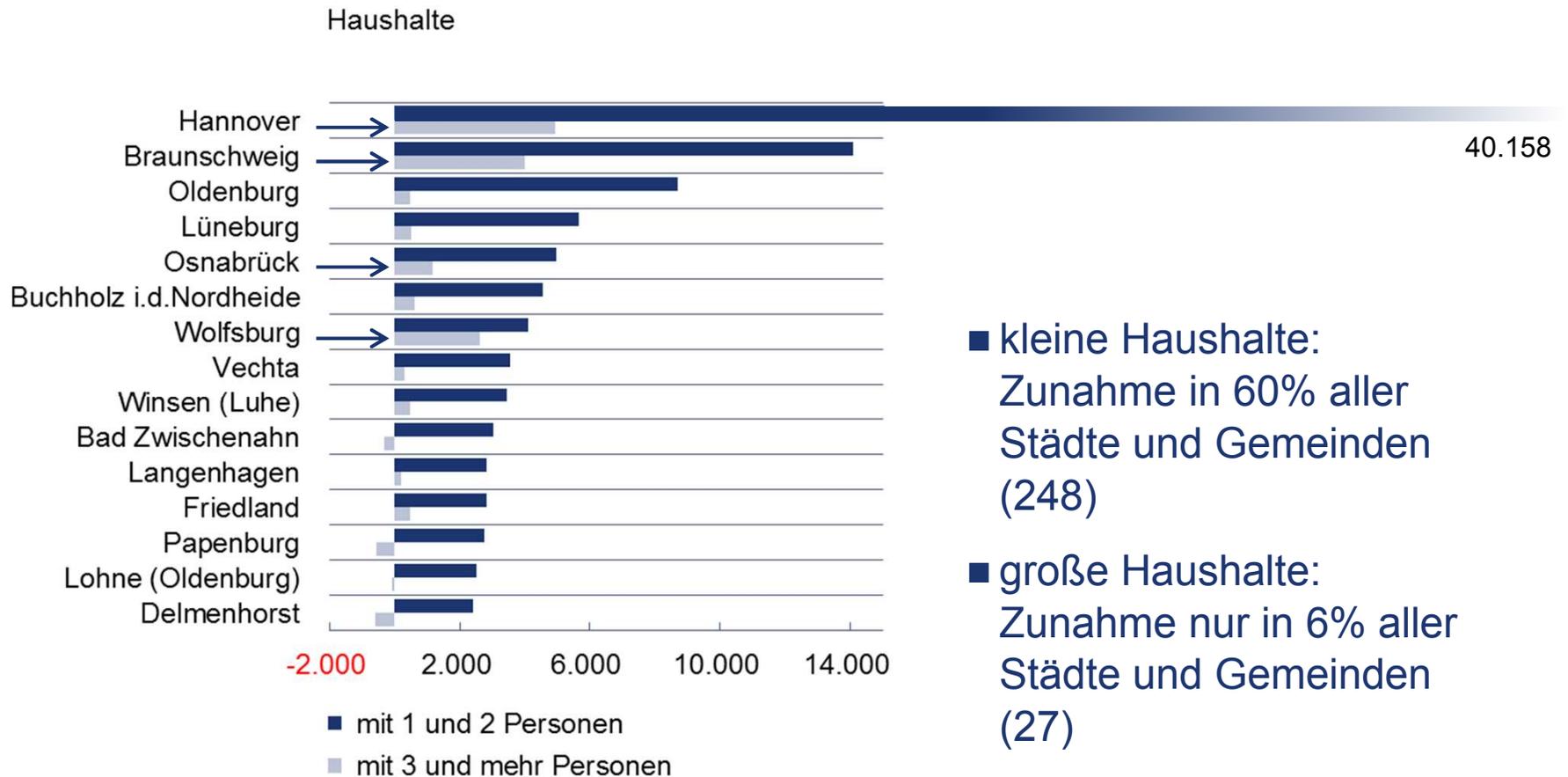
Mehr Familien in den Städten

Haushaltsprognose 2013 bis 2035
3-bis 5-Personen-Haushalte



2013 – 2035

Mehr Haushalte in den großen Städten

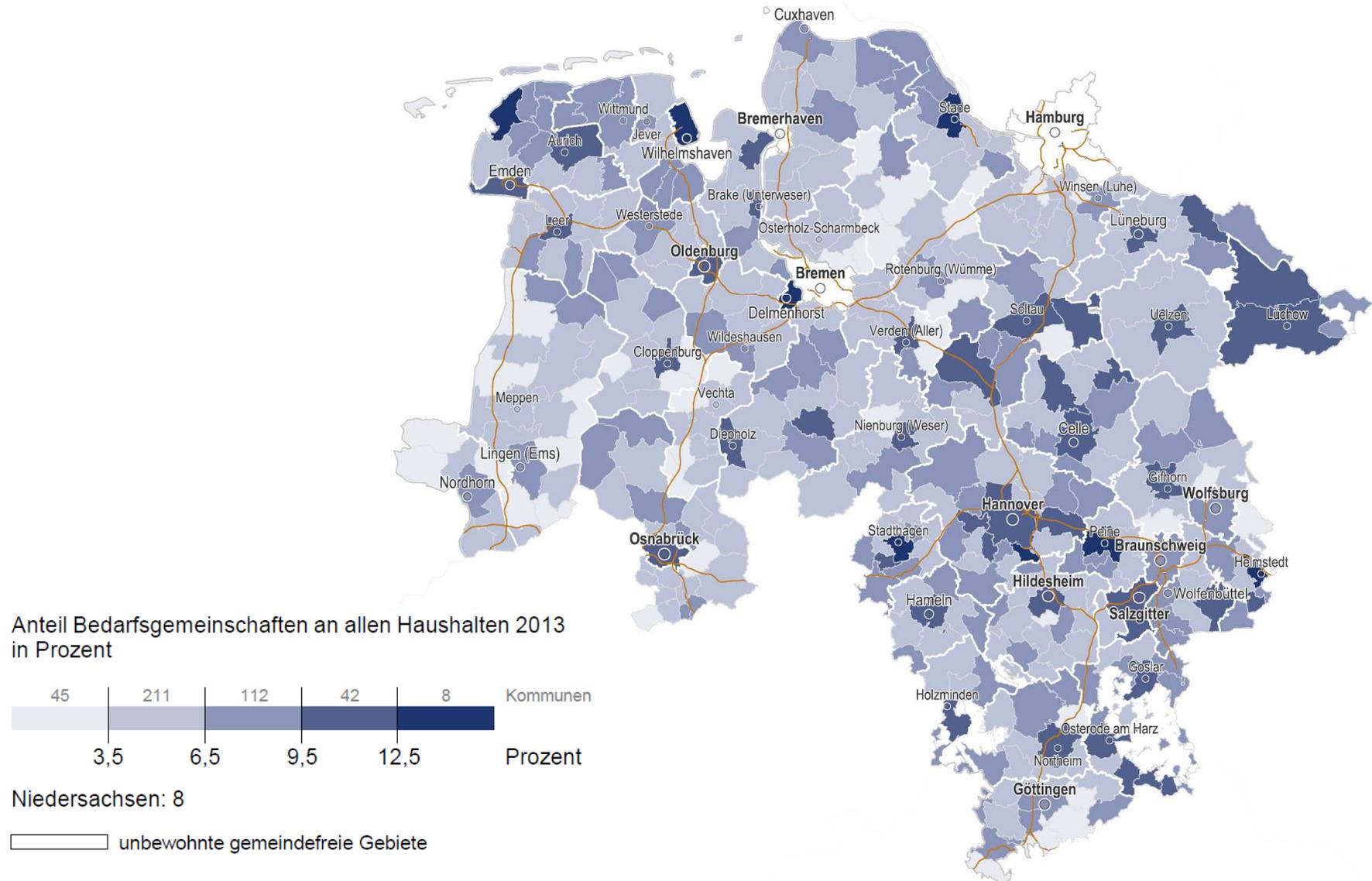


Bezahlbarer Wohnraum:
Preisgünstiges Segment vor allem
in Städten zunehmend unter
Druck

© Sybill Schneider

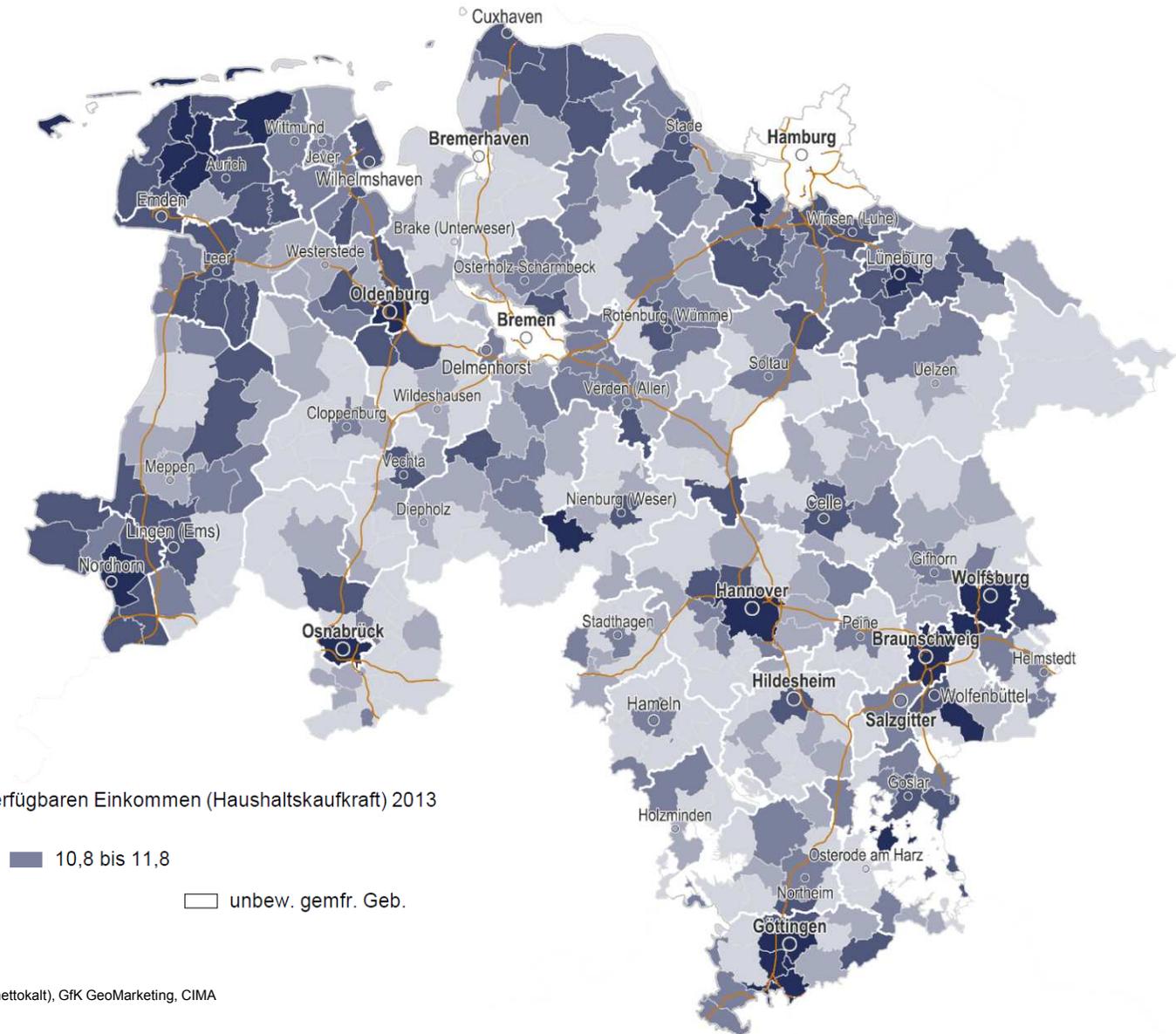


Viele Bedarfsgemeinschaften in den Städten **N**Bank



Datenbasis: Arbeitsagentur Statistik-Service Nordost, CIMA
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Hohe Mieten in den Städten



Anteil Nettokaltmiete (Angebote) am verfügbaren Einkommen (Haushaltskaufkraft) 2013 in Prozent

- unter 10,0
- 10,0 bis 10,8
- 10,8 bis 11,8
- 11,8 bis 13,6
- über 13,6
- unbew. gemfr. Geb.

Niedersachsen: 12,2

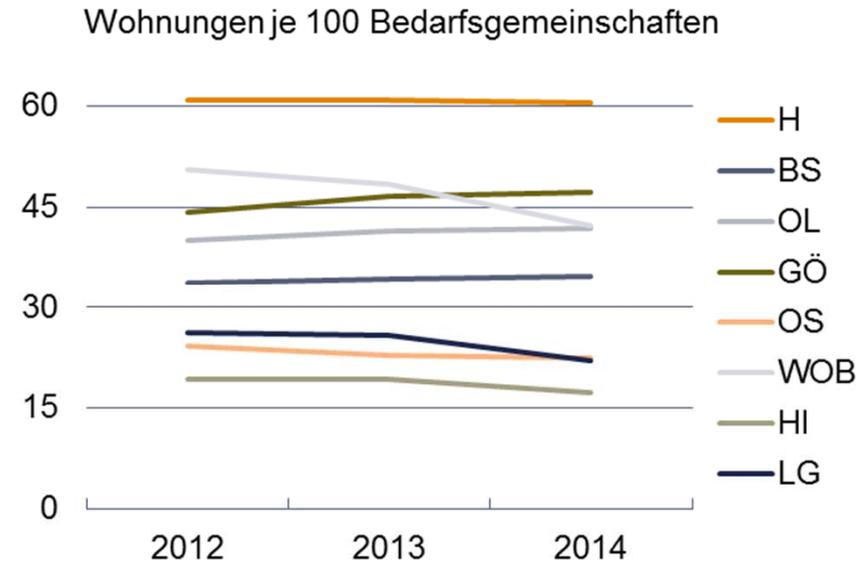
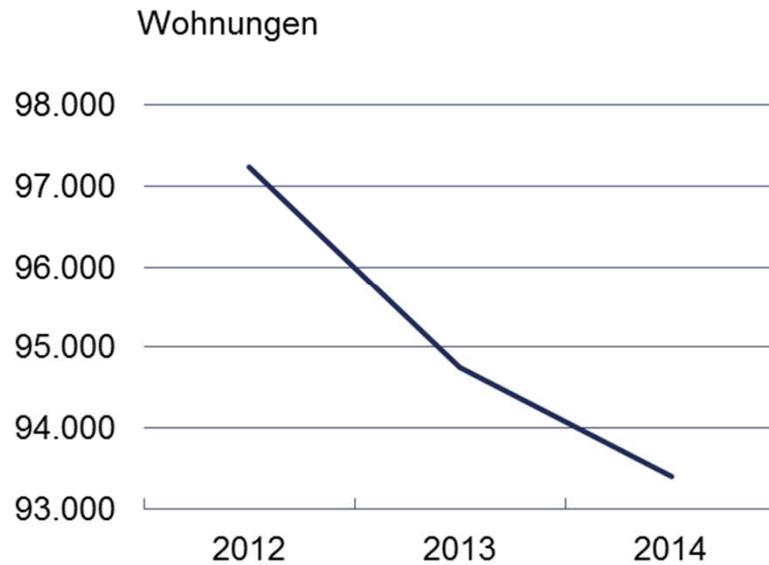
Datenbasis: F+B Marktmonitor 2013 (Angebotsmieten, nettokalt), GfK GeoMarketing, CIMA
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

* Nettokaltmiete (F+B Marktmonitor 2013) angewandt auf eine 70 qm Mietwohnung

Neues Wohnen für kaufkräftige Nachfrager



Weniger Sozialwohnungen



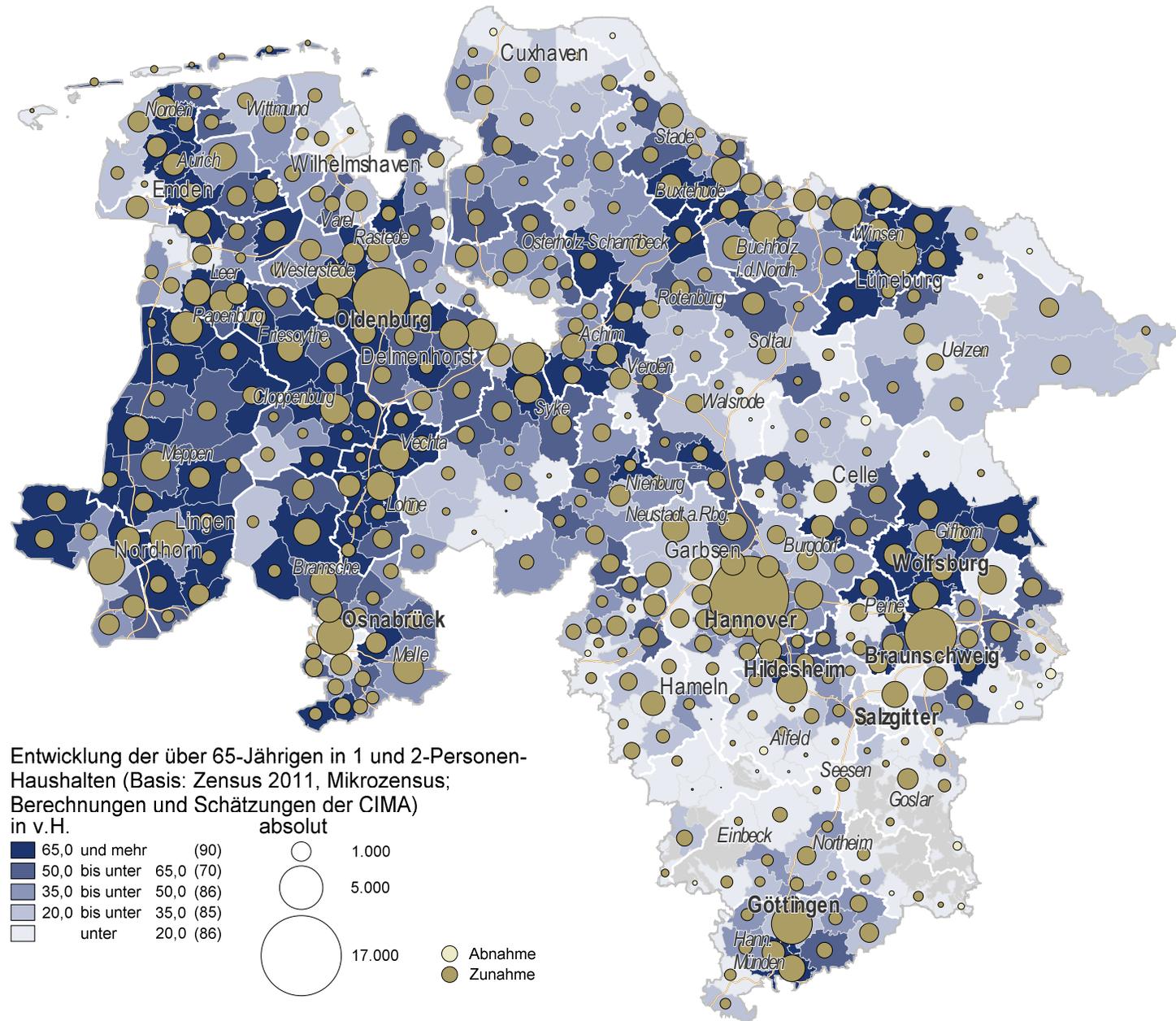
- Laufende Wohnraumförderung gleicht auslaufende Belegungsbindungen nicht aus
- Angebot nur punktuell erhöht

Alternde Bevölkerung:
Wohnwünsche nicht immer
realisierbar

© selbst.de



Mehr Senioren in kleinen Haushalten

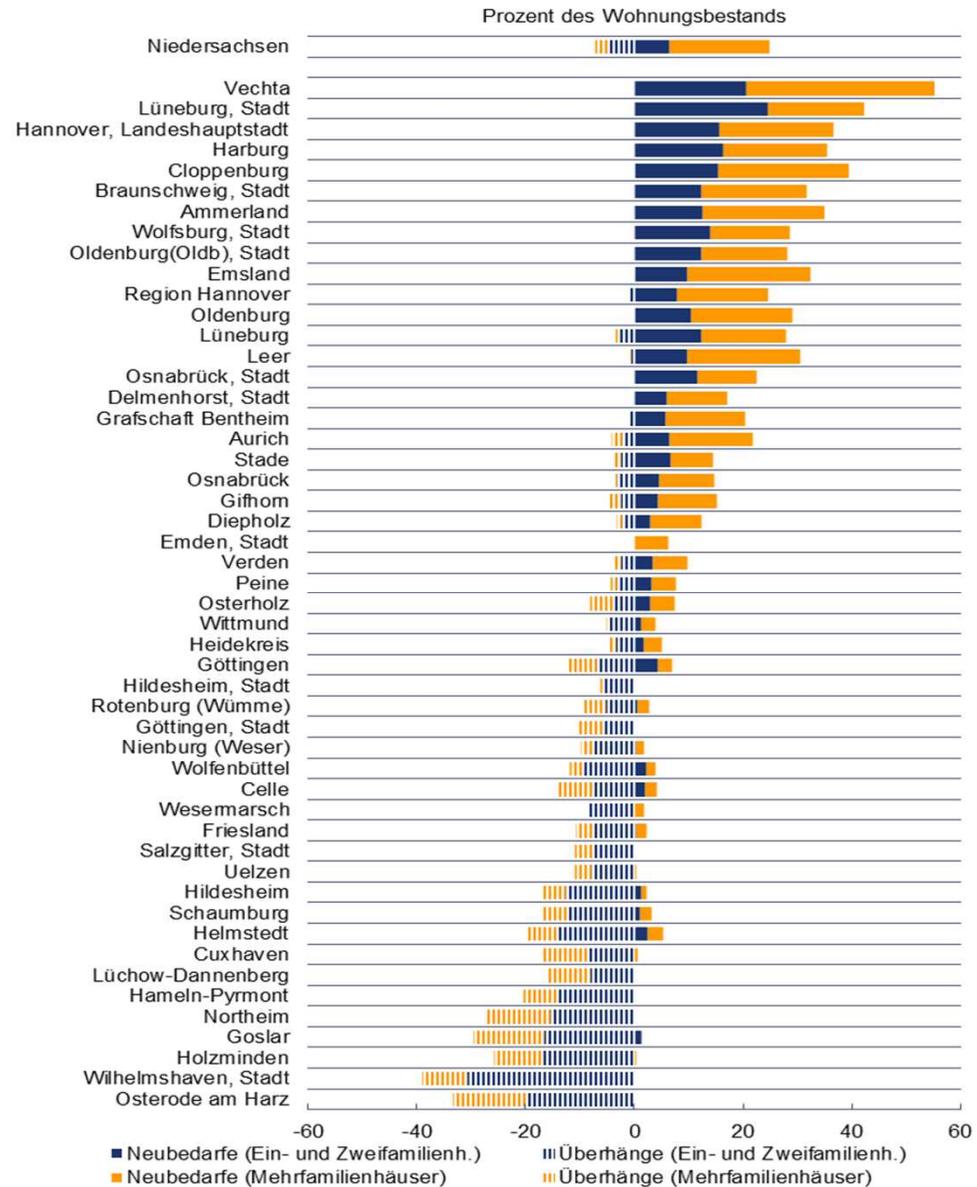


Verdichtete kleine Wohnformen gefragt

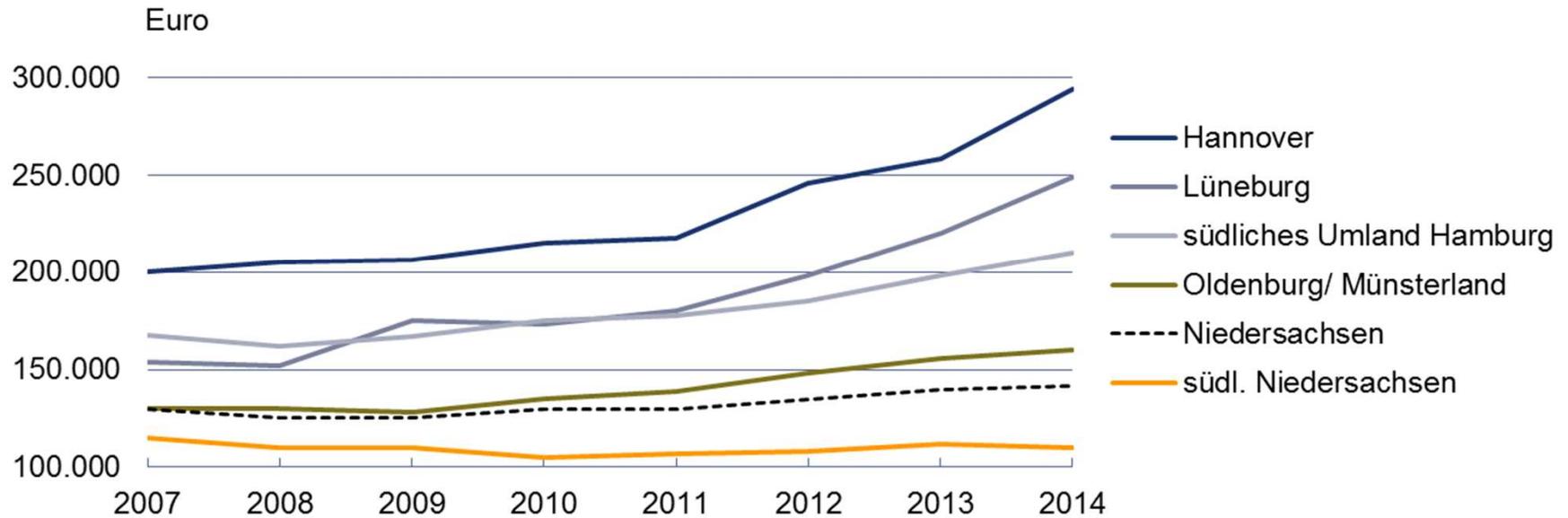


NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2035:

Wohnungsüberhänge und Neubedarfe nach Gebäudetypen



Zu geringe Erlöse für Bestandseigenheime



Verkaufserlöse aus dem (schuldenfreien) Eigenheim reichen oft nicht aus, um adäquaten Wohnraum in zentralen Lagen zu finanzieren.

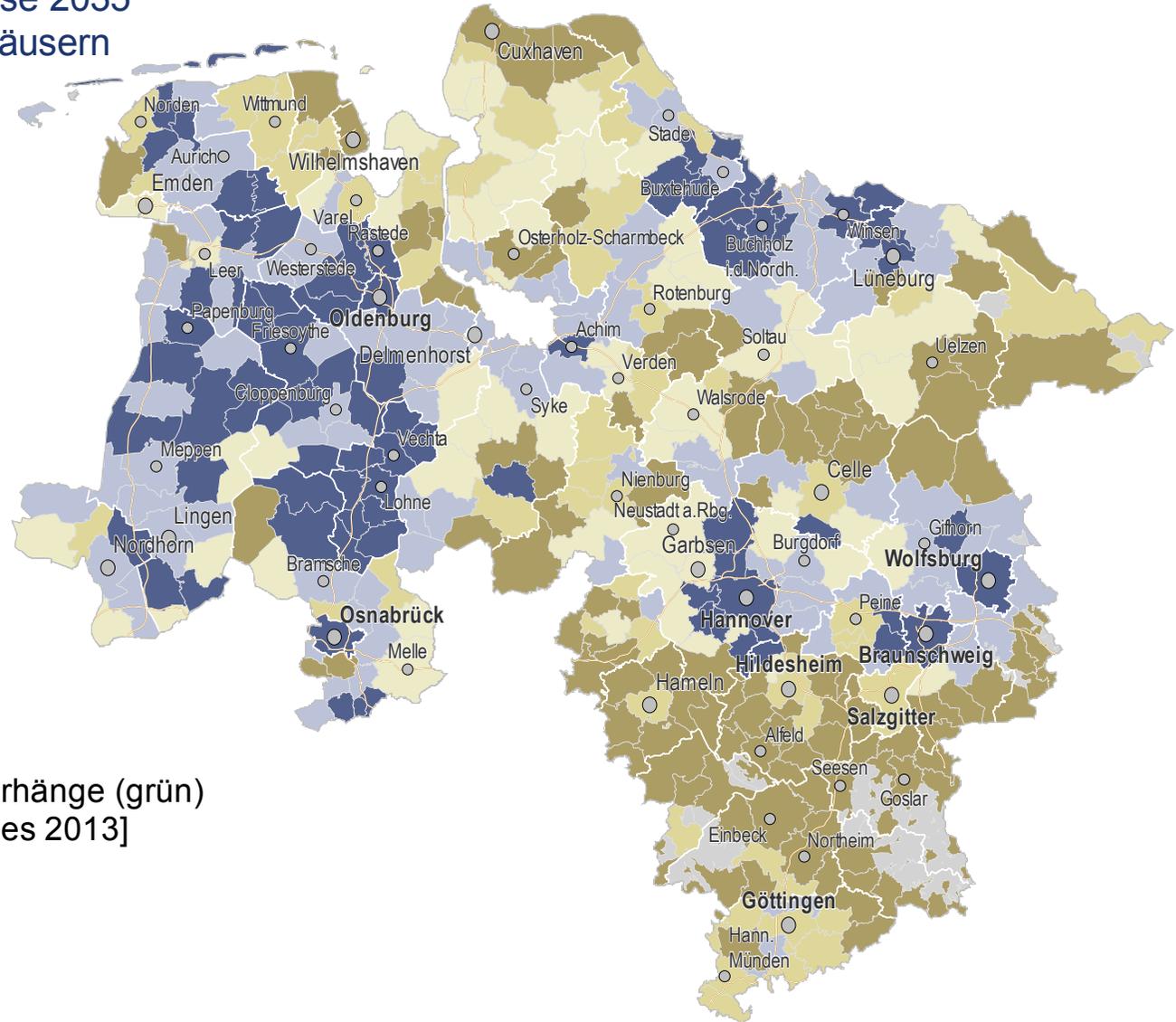
Schrumpfende Regionen: Aktive Gestaltung durch Innen- entwicklung und Leerstands- management

© Felix Senden



Wohnungsüberhänge 2035

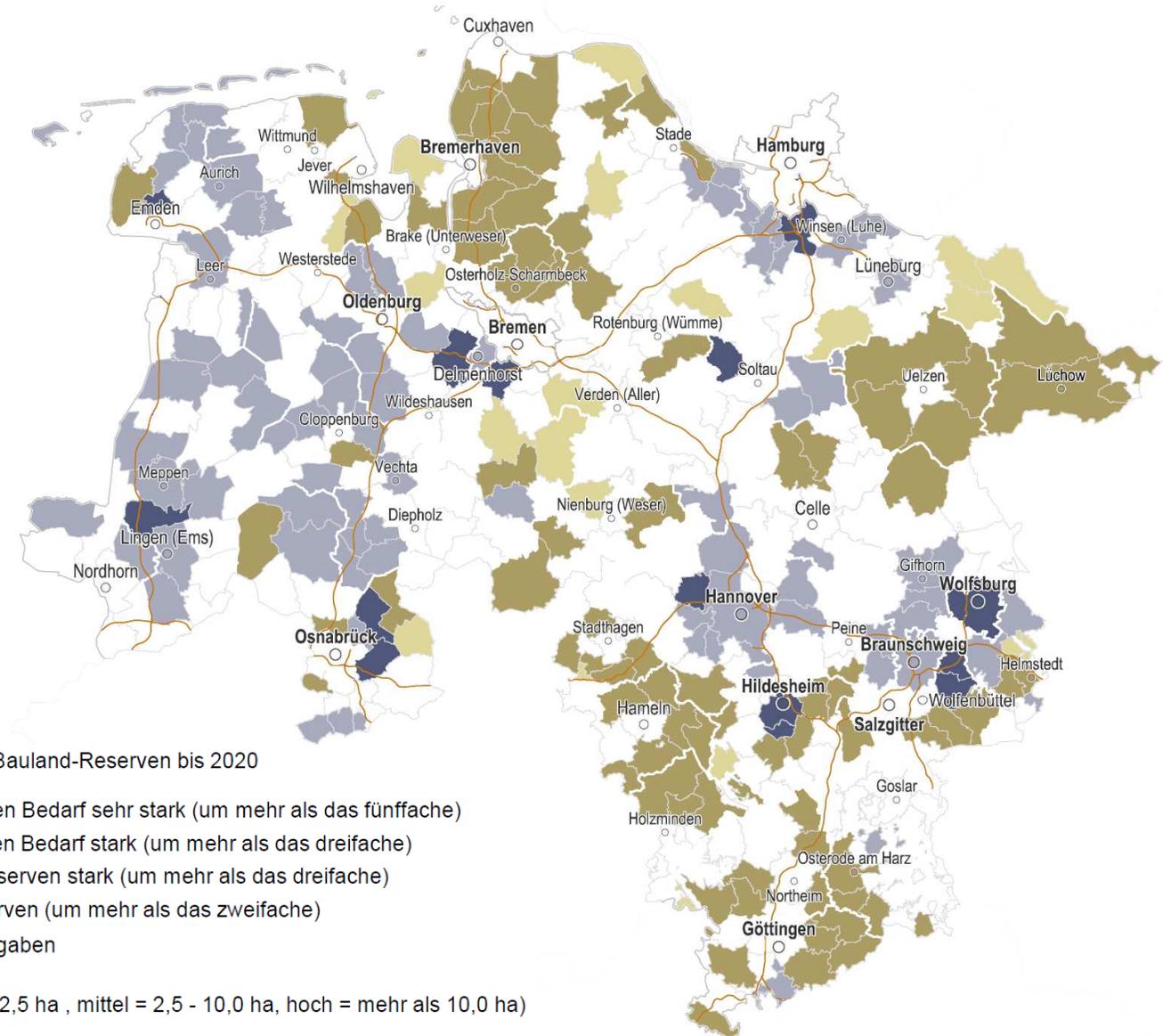
Wohnungsbedarfsprognose 2035
in Ein- und Zweifamilienhäusern
(inkl. Wohnungsabgang)



[Neubedarfe (blau) und Überhänge (grün)
in % des Wohnungsbestandes 2013]

Dark Blue	10,00 und mehr	(84)
Light Blue	0,00 bis unter 10,00	(99)
Light Green	-5,00 bis unter 0,00	(58)
Dark Green	-10,00 bis unter -5,00	(56)
Dark Green	unter -10,00	(120)

Bauland: Ladenhüter oder Mangelware?



Verhältnis zwischen Bauland-Bedarf und Bauland-Reserven bis 2020

- Reserven übersteigen geringen Bedarf sehr stark (um mehr als das fünffache)
- Reserven übersteigen mittleren Bedarf stark (um mehr als das dreifache)
- mittlerer Bedarf übersteigt Reserven stark (um mehr als das dreifache)
- hoher Bedarf übersteigt Reserven (um mehr als das zweifache)
- ohne Kategorie oder ohne Angaben

(Bedarf je 10.000 Einwohner: gering = 0 - 2,5 ha , mittel = 2,5 - 10,0 ha, hoch = mehr als 10,0 ha)

Zwischenfazit



Nachfrage nach Wohnungen aller Segmente steigt in den wachsenden Großstädte

→ Hohes Preisniveau und Engpässe im unteren/ mittleren Preissegment

Wohnraumnachfrage in den peripheren, ländlichen Räumen beschränkt sich in der Regel auf rein qualitative Aspekte (energetisch, barrierearm, Neubau günstiger als Umbau)

→ Leerstand und nicht ausgelastete Infrastrukturen

Flächendeckend fehlt bezahlbarer adäquater Wohnraum für alternde Bevölkerung

Wohnungs(neubau)bedarf
bis 2020

© blaulichtreport-deutschland.de

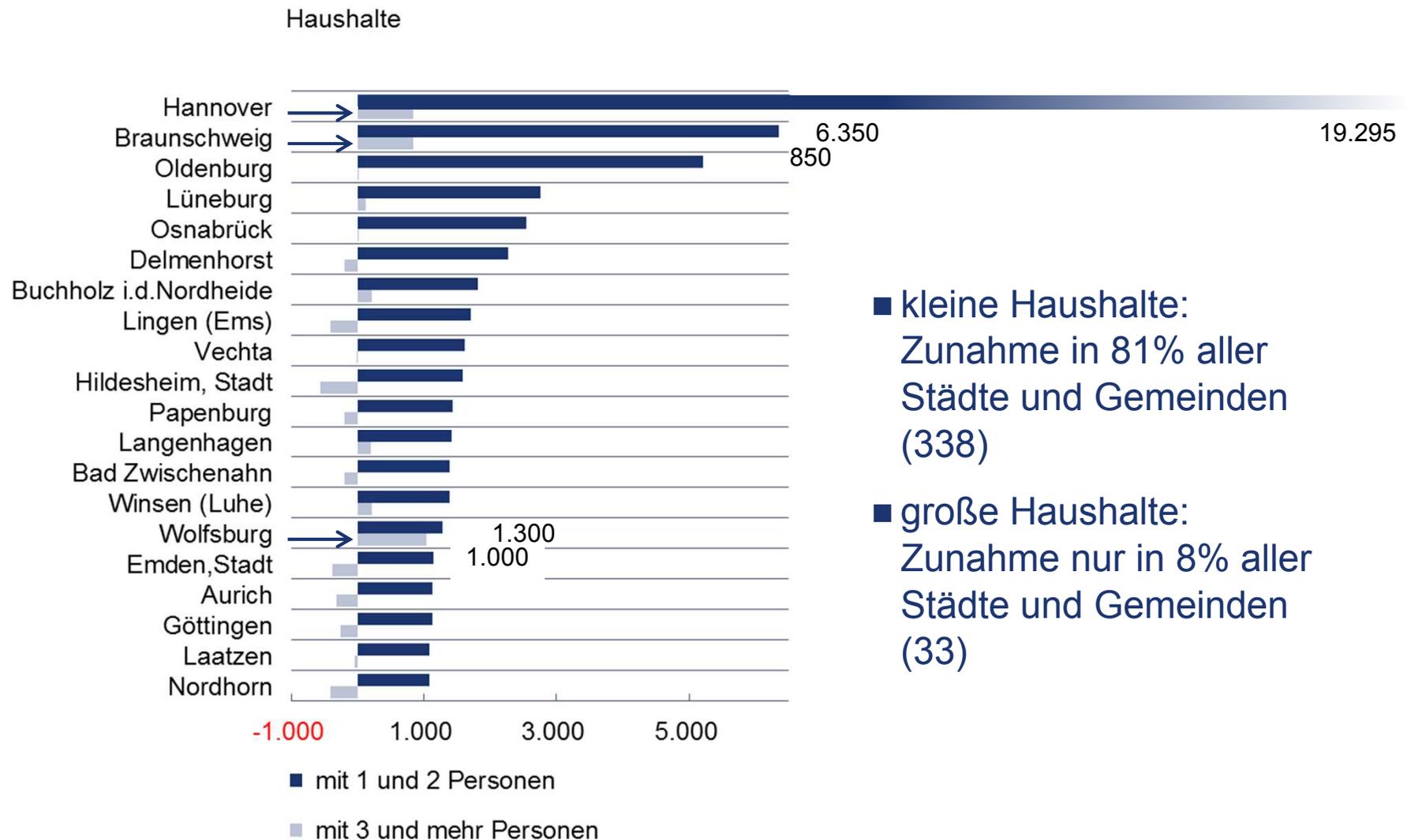
FLEUERWEHR

MAN



2013 – 2020

Mehr Haushalte in den großen Städten



■ kleine Haushalte:
Zunahme in 81% aller
Städte und Gemeinden
(338)

■ große Haushalte:
Zunahme nur in 8% aller
Städte und Gemeinden
(33)

Neue Einwohner, neue Wohnungen – bedarfsgerecht oder zu viel Neubau?

Wohnungsbestand 2013, Wohnungsbedarf bis 2020 und Bedarfsdeckung durch Neubau bis 2020

Kommune	Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern				Wohnungen in Mehrfamilienhäusern			
	2013	Bedarf	Neubau*	Deckung**	2013	Bedarf	Neubau*	Deckung**
Niedersachsen	2.253.499	75.220	88.419	118	1.440.549	86.153	39.653	46
Braunschweig, Stadt	32.663	1.486	1.085	73	98.382	7.560	987	13
Salzgitter, Stadt	19.953	141	408	290	33.752	796	189	24
Wolfsburg, Stadt	24.106	1.147	1.491	130	38.086	1.946	327	17
LK Gifhorn	58.067	2.290	2.548	111	16.250	1.327	322	24
Gifhorn, Stadt	11.214	682	457	67	7.265	504	98	19
Sassenburg	3.729	299	236	79	589	107	26	24
Wittingen, Stadt	4.179	-198	93	!	974	-40	0	100
Boldecker Land	3.730	94	205	218	611	43	0	0
Brome	5.682	216	359	166	898	86	16	19
Hankensbüttel	3.581	-38	61	!	653	0	0	100
Isenbüttel	5.314	246	329	134	1.248	113	33	29
Meinersen	7.249	129	180	139	1.274	107	0	0
Papenteich	8.335	406	432	106	1.817	279	149	54
Wesendorf	5.054	219	196	89	921	88	0	0

* Für die Abschätzung des Neubaus bis 2020 wurden die durchschnittlichen Baufertigstellungen der Jahre 2011-2013 bis 2020 fortgeschrieben.

** in Prozent (>100 % = Überdeckung bzw. drohender Leerstand, <100 % = Deckungslücke bzw. drohender Wohnungsmangel)

! = Neubau trotz rückläufiger Haushaltszahlen

Datenbasis: Landesamt für Statistik Niedersachsen, NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2035

Mietbegrenzende Verordnungen – Indikatoren zur Gebietsabgrenzung

Überdurchschnittlich stark steigende Mieten

- Wiedervermietungsmieten (2010 – 2014)
- Bestandsmieten (2010 – 2014)
- Abstand von Bestands- und Wiedervermietungsmieten (2010 – 2014)

Überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte

- Mietbelastungsquote (2014)

Unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung

- Versorgungsquote Wohnungen je Einwohner (2011 – 2014)
- Deckungslücke/ Überdeckung (2020)
- Mietangebot unterhalb der KdU-Grenze (2010 – 2014)

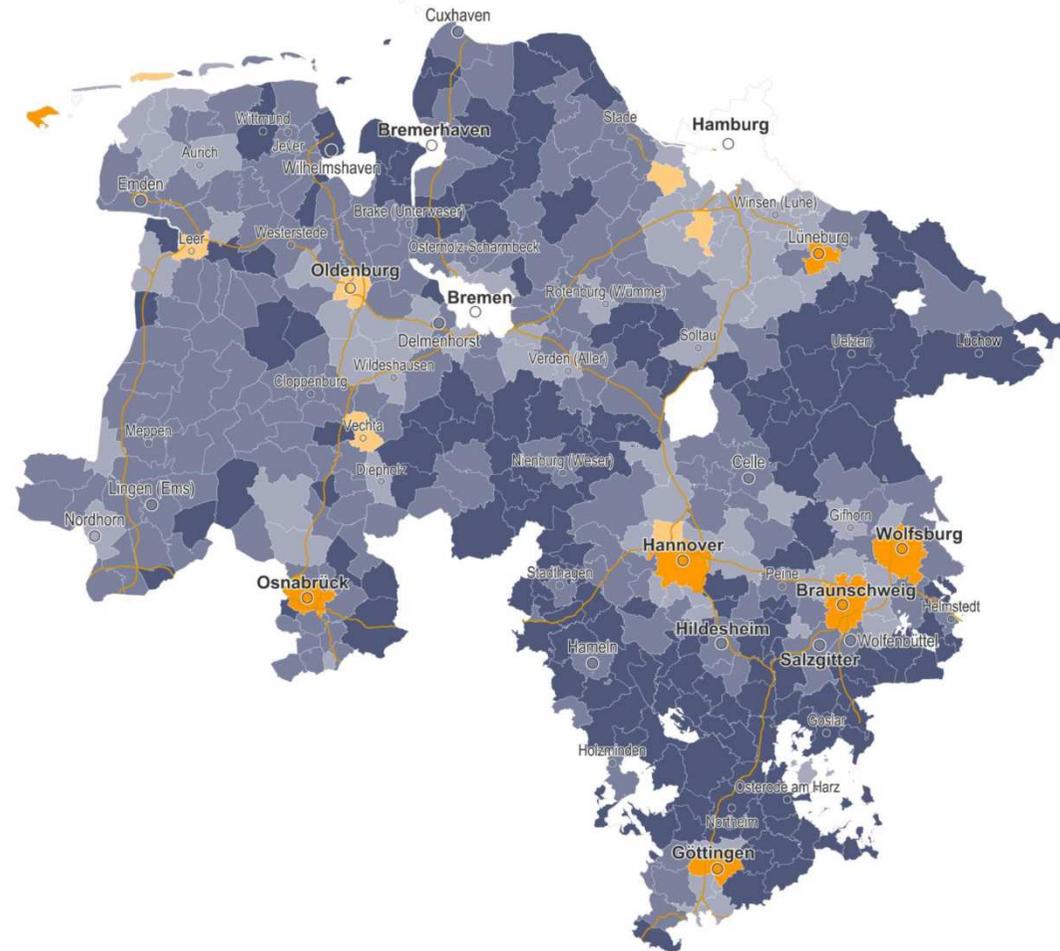
Geringer Leerstand bei großer Nachfrage

- Leerstand in Mehrfamilienhäusern (2011)

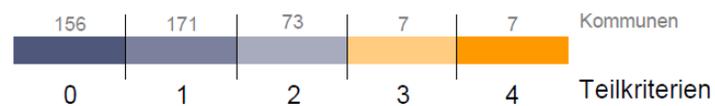
Kriterium
mindestens 3 von 4

Wohnungsversorgung besonders gefährdet

- Braunschweig
- Buchholz i.d. Nordheide
- Buxtehude
- Göttingen
- Hannover
- Langenhagen
- Leer
- Lüneburg
- Oldenburg
- Osnabrück
- Vechta
- Wolfsburg



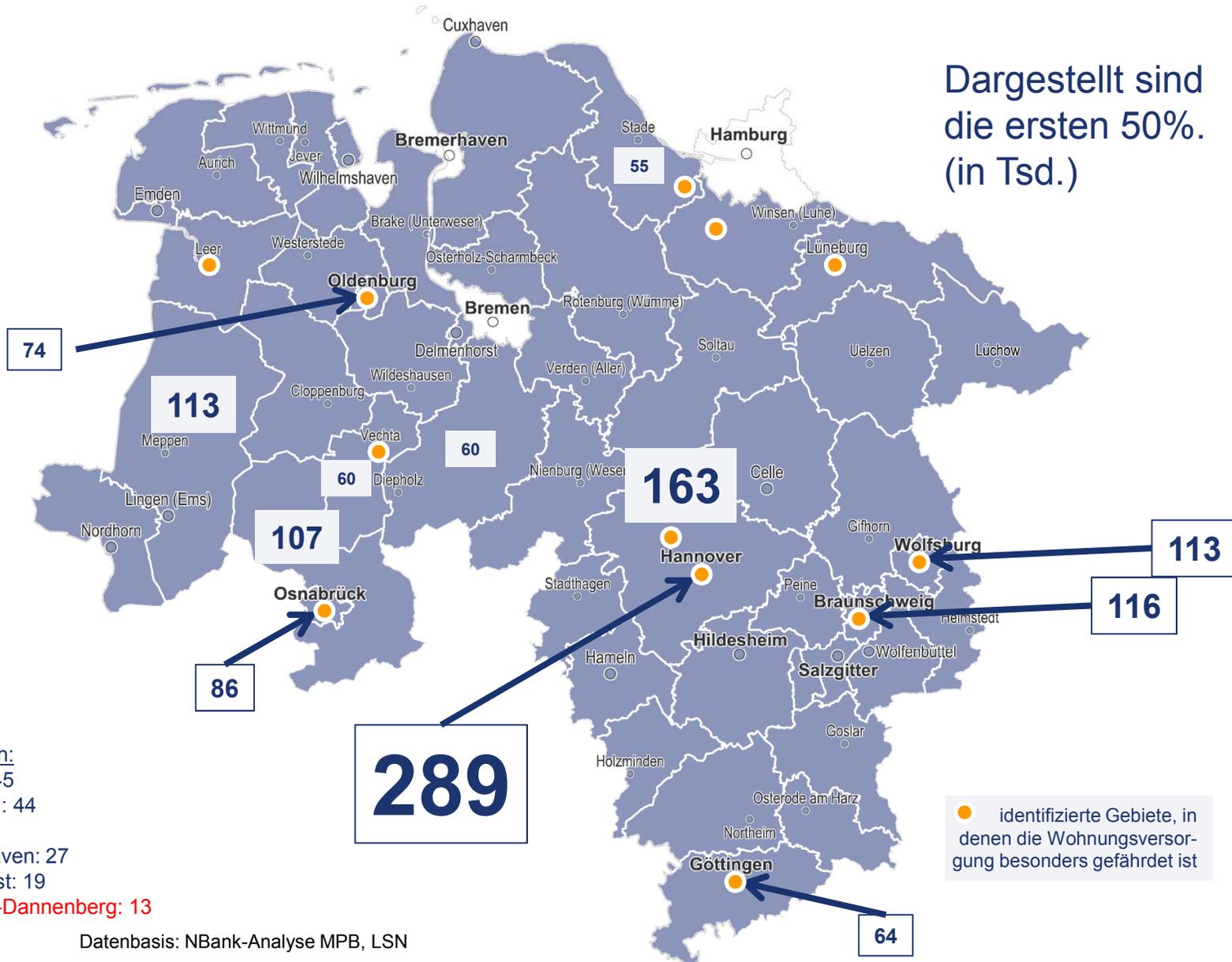
Anzahl erfüllter Teilkriterien



gemeindefreie Gebiete

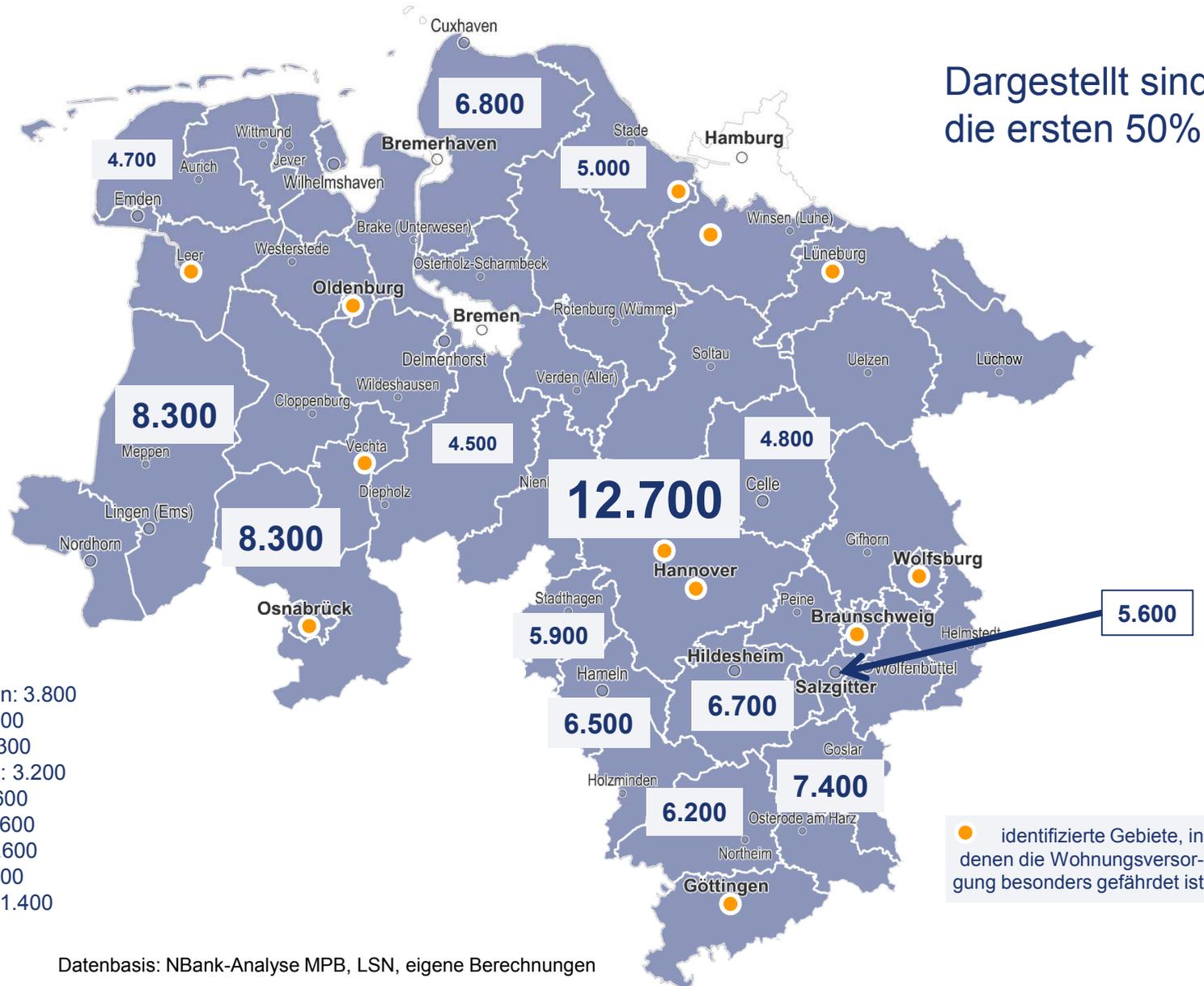
- Gemäß Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) wurden von Januar bis November 2015 in Deutschland im EASY-System 964.574 Zugänge von Asylsuchenden registriert.
(hochgerechnet auf 2015: **1.052.263**)
- Gemäß „Königsteiner Schlüssel“ werden 9,36% oder **98.460** dieser Asylsuchenden nach Niedersachsen verteilt.
- Annahme zu Bleibequoten nach Herkunftsländern:
Syrien, Afghanistan, Irak: 100%; Balkanländer: 0%; übrige Länder: 40%
→ **72.266** Flüchtlinge bleiben dauerhaft.
- Weitere Annahmen:
Familiennachzug: 1 Person pro Flüchtling → 144.532 Personen
Haushaltsgröße: 2,5 Personen → **57.813** Flüchtlingshaushalte
- Verteilungsmuster
 - Erst-Zuweisung (Zuständigkeit bei den Innenministerien)
 - freie Wohnortwahl (Personen mit „Bleibestatus“)
 - feste Zuweisung über einen längeren Zeitraum

Arbeitsplätze in Niedersachsen



nachrichtlich:
Salzgitter: 45
Hildesheim : 44
Emden: 31
Wilhelmshaven: 27
Delmenhorst: 19
LK Lüchow-Dannenberg: 13

Leerstand



nachrichtlich:
Wilhelmshaven: 3.800
Hannover: 3.500
Oldenburg: 3.300
Braunschweig: 3.200
Wolfsburg: 2.600
Osnabrück: 2.600
Hildesheim: 2.600
Göttingen: 2.200
Delmenhorst: 1.400
Emden: 1.200

■ ländliche Peripherie

- Bauland-Reserven übersteigen Bedarf teilweise bei weitem
- deutlich mehr Senioren
- insgesamt weniger Einwohner und Haushalte
- trotzdem Neubau, weil Neubauqualitäten im Bestand kaum erreichbar
 - mehr Leerstände
 - zu wenig barrierearmer Wohnraum

■ Zentren

- Bauland ist knapp und teuer
- Zuzügler suchen (bezahlbaren) Wohnraum
- teurer Neubau für kaufkräftige Nachfrage
- Bestandsmodernisierungen und auslaufende Belegungsrechte im öffentlich geförderten Bestand
 - knappes Angebot für einkommensschwache Nachfrager (Haushaltsstarter, Familien, Rentner, Flüchtlinge)
 - barrierearmer Wohnraum ist nicht für alle bezahlbar

- Generationengerechte Wohn- und Wohnumfeldbedingungen gestalten
 - urbanes Wohnen für alle Nachfragergruppen ermöglichen
 - preiswertes Wohnen für einkommensschwache Nachfrager bereit stellen
 - Barrierearmut und Sicherheit für Senioren gewährleisten und
 - Daseinsvorsorge im Wohnumfeld sichern
 - zusätzliche Wohnbauflächen mobilisieren und
 - Wohn- und Nutzflächen reduzieren

- Innenstädte und Ortskerne entwickeln
 - Baulücken und Leerstände thematisieren und abbauen
 - Bauland mit Augenmaß planen
 - gemeinsame Lösungen suchen (inter- und intraregional)

- vorhandene Daten, Instrumente und Netzwerke nutzen
 - amtliche Statistik, Studien und Prognosen zum Wohnungsmarkt
 - ISEK, ILEK, Wohnraumversorgungskonzepte, Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB), ...
 - Arbeitskreise (KomWoB), Veranstaltungen, bereichsübergreifende Projekte

- regionale Besonderheiten mitdenken
 - (neue) „Leuchttürme“ (z. B. Jade-Weser-Port Wilhelmshaven, Offshore and Maritime Industry Park Cuxhaven)
 - viele offene Stellen bzw. Fachkräftemangel (z. B. im südlichen Weser-Ems-Gebiet)
 - positive Integrationserfahrungen (z. B. Region Cloppenburg-Vechta)
 - ...

Robert Koschitzki

robert.koschitzki@nbank.de

0511 30031-798

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

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

NBank

Wir fördern Niedersachsen

Die NBank ist die Investitions- und
Förderbank des Landes Niedersachsen



Niedersachsen



EUROPÄISCHE UNION