

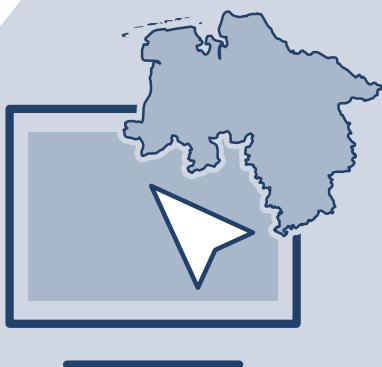
ZEIT UMZU BAUEN



WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG 2025

NBank

Wir fördern Niedersachsen



**Kurzvideos, eine interaktive Karte,
Download des Berichts sowie des
Tabellenanhangs – hier finden Sie
alle Informationen zum Bericht.**

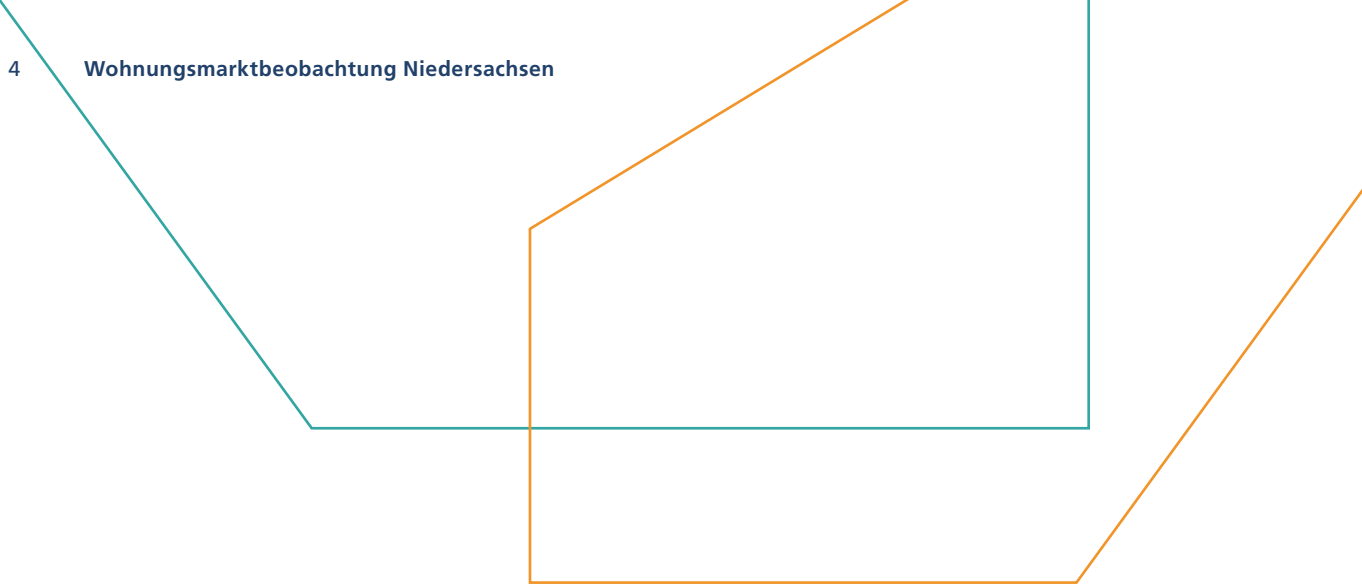


Jetzt Entdecken!

wohnungsmarktbeobachtung.nbank.de

Inhalt

Vorwort – Grant Hendrik Tonne	4
Vorwort – Michael Kieseewetter	6
Vorwort – Dr. Susanne Schmitt	8
Auf einen Blick	10
1 Marktanalyse Niedersachsen	14
Wohnungsnachfrage in Niedersachsen	14
Bevölkerungsentwicklung	16
Bevölkerungsprognose	20
Haushaltsprognose	22
Wohnungsbedarfsprognose	24
Wohnungsangebot in Niedersachsen	27
Wohnungsbestand	29
Baugeschehen	35
Baulandverfügbarkeit und Nutzungspotenziale	40
Angebotsmieten	45
Kaufpreis und Transaktionen	50
2 Neubau sowie Um- und Ausbau im Bestand	52
Wohnungsneubau zur Schaffung bezahlbarer Angebote	52
Potenziale der Innenentwicklung	53
Bauliche Weiterentwicklung im Bestand	55
Nichtbauliche Weiterentwicklung im Bestand	57
Ergänzender Neubau: nachhaltiger und effizienter	58
Die versteckten Potenziale für nachhaltiges (Um)Bauen im Wohnungsbestand heben	60
Rahmenbedingungen für nachhaltiges (Um)Bauen	61
3 Handlungshilfen für nachhaltige und bezahlbare Wohnlösungen aus der Praxis (Best Practice)	64
Übersicht der Praxisbeispiele	65
Modulbau gbg Hildesheim	66
Dorfgemeinschaft Hagen	70
Musikerhöfe Lübeck	74
Dachgeschossausbau der hanova	78
MetamorpHouse	82
Ergänzender Neubau in Kropp	86
4 Gemeinsam weiterdenken – Vielfalt als Stärke nutzen	90
Perspektive des Landes	91
Perspektive der Kommunen	93
Perspektive der Wohnungswirtschaft	94
Perspektive der Haushalte	96
Perspektive weiterer Akteure	97
Methodik	98
Bevölkerungsprognose	98
Haushaltsprognose	99
Wohnungsprognose	100



Liebe Leserinnen und Leser!

Alle zwei Jahre legt die NBank im Auftrag des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Bauen einen Bericht zur Wohnungsmarktbeobachtung vor. Diese Berichte sind keine Routine, sondern werden von vielen Akteuren erwartet, weil sie eine wichtige Planungsgrundlage für die Bau- und Wohnungswirtschaft und auch für die Kommunen in Niedersachsen sind. Hier finden sich wichtige Daten zur Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte, zur Situation der Mieten und Kaufpreise. Nicht zuletzt gibt der Bericht differenzierte Empfehlungen, wie Unternehmen und Planer, Kommunen und Land auf der Grundlage der erhobenen Daten und Prognosen mit der zukünftigen Situation auf den unterschiedlichen Wohnungsmärkten umgehen können.

Der Bericht zur Wohnungsmarktbeobachtung 2025 ist von besonderer Bedeutung, weil er auf Grundlage aktueller Daten vorgelegt wird. Erstmals fließen die Ergebnisse des Zensus 2022 in die Erhebung ein. Das hat den großen Vorteil, dass nicht mehr über den langen Zeitraum seit dem Zensus 2011 Daten hochgerechnet oder geschätzt werden müssen. Während im Bericht 2023 die Größenordnung der Zuwanderung vor allem aus der Ukraine in ihrem genauen Umfang noch unklar bleiben musste, wissen wir nun, wie viele Menschen zu uns nach Niedersachsen gekommen sind. Das gilt auch für andere Zuwanderungsgruppen. Dieser Bericht ist bundesweit der erste, der seine Analyse und Prognose auf diesen neuesten Daten, die sogar Trends bis Oktober 2024 einbeziehen, aufbaut.

Im Ergebnis zeigen sich Veränderungen zum letzten Bericht. Während 2023 noch von einem leichten Wachstum der Bevölkerung bis 2040 ausgegangen wurde, müssen wir jetzt feststellen, dass wir uns verantwortlich auf Rückgänge einstellen müssen. Trotz gleicher Modellannahmen und weiterhin positiver Wanderungssalden

rechnen wir mit einem Rückgang der Bevölkerung bis 2045 in einer Größenordnung von 302.000 Personen. Der demografische „Puffer“ durch die Zuwanderung ist weitgehend aufgebraucht. Wir wissen jetzt, dass die Jahre 2015 und 2022 mit sehr hohen Zuwanderungszahlen statistisch gesehen Ausnahmejahre waren. Die Zuwanderung in den übrigen Jahren ist weit dahinter zurückgeblieben. Natürlich lässt sich nicht einschätzen, ob internationale Katastrophen erneut zu Flüchtlingsbewegungen führen, die uns erreichen. Unterstellt, dass diese schlimmen Ereignisse nicht eintreten, werden wir damit umgehen müssen, dass die Zuwanderung nicht die natürliche demografische Entwicklung ausgleicht, die dadurch gekennzeichnet ist, dass die sogenannten „Babyboomer“ im Alter nun häufig zu „Singles“ werden und die Sterblichkeit ab 2040 deutlich zunimmt. Hinzu kommt derzeit eine Abnahme der Geburtenrate.

Das hat Auswirkungen auf die Wohnungsmärkte in Niedersachsen. Das Land bietet kein einheitliches Bild. Es gibt bekanntermaßen starke strukturelle Unterschiede, z. B. zwischen ländlichen und urbanen Räumen, zwischen Westen und Süden. Es gibt wachsende, stagnierende und schrumpfende Regionen, oftmals unmittelbar nebeneinander. Der Bericht teilt daher die Kommunen in verschiedene Typen ein und gibt Empfehlungen für ein der jeweiligen Situation vor Ort angemessenes Agieren.

Der Bericht macht deutlich, dass wir auf lange Sicht mit einer sinkenden Einwohnerzahl und auch einer sich vermindernenden Anzahl von Haushalten zu rechnen haben. Allerdings zeigt er auch, dass wir in den unmittelbar vor uns liegenden Jahren vielerorts weiterhin eine sehr hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum haben.

Grant Hendrik Tonne

Niedersächsischer Minister für
Wirtschaft, Verkehr und Bauen



Es bleibt Aufgabe der Politik auf allen Ebenen und auch der übrigen Akteure, diese wohnungspolitische Herausforderung anzunehmen. Dabei ist signifikant, dass Neubaubedarfe vor allem im Bereich des Geschosswohnungsbaus vorhanden sind – bis 2045 macht das 181.000 Wohneinheiten aus, davon allein bis 2030 etwa 68.000 und dann noch einmal etwa 85.000 bis 2040. Der Neubaubedarf bei Ein- und Zweifamilienhäusern beläuft sich auf zusätzliche 37.000 Einheiten in den nächsten 20 Jahren.

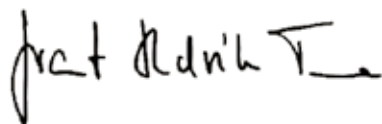
Wir haben also weiterhin einen deutlichen Wohnraum-mangel, und deshalb steht außer Frage: Es gilt weiterhin das Leitmotiv „bauen, bauen, bauen“! Wir brauchen weiterhin dringend den Neubau von bezahlbarem Wohnraum, denn dies ist die wichtigste Maßnahme, um vor allem die urbanen Mietwohnungsmärkte zu entspannen. Und wir brauchen zugleich – auch aufgrund des demografischen Wandels – das Bauen im Bestand, durch Umbau, Ausbau und einen ergänzenden Neubau in Bestandsgebieten.

Die Politik reagiert auf diese Situation. Bund und Land haben ihre Mittel für die soziale Wohnraumförderung deutlich erhöht und wollen dies weiter tun. Dies hilft vor allem einkommensschwachen Gruppen bei der Versorgung mit Wohnraum. Niedersachsen unterstützt den „Bau-Turbo“ des Bundes, der in den nächsten Jahren den Kommunen hilft, viel einfacher als bisher Flächen für den Wohnungsbau zu erschließen und Gebäude zu errichten. Auch die Investitionshilfen und das Sondervermögen für die Infrastruktur sind wichtige Beiträge zur Entspannung der Wohnungsmärkte, weil sie helfen, die Baukosten abzufedern. Wir haben in Niedersachsen mit einem Zweckentfremdungsverbotsgesetz deutlich gemacht, dass wir um jede Wohnung kämpfen. Mit der Gründung der Landeswohnungsgesellschaft WohnRaum Niedersachsen GmbH gehen wir einen neuen Weg, um dauerhaft sozialen Wohnraum zu schaffen und dem Markt neue Impulse gerade in der Zeit der Krise zu geben.

Vor allem aber sind wir froh darüber, dass es uns mit der Neufassung der Niedersächsischen Bauordnung gelungen ist, einen wahren Meilenstein zu setzen. Sie vereinfacht nicht nur die Genehmigungspraxis, sondern gibt maßgebliche Impulse für den Um- und Anbau sowie für

Aufstockungen. Hier zeigen wir, dass Bürokratieabbau möglich ist: „Der Staat lässt los“ ermöglicht mehr Freiheit, schnellere Planung und Entscheidung – und macht damit auch die Schaffung von Wohnraum kostengünstiger. Mit der neuen NBauO haben wir einen Weg aufgezeigt, der von anderen Ländern als vorbildlich bezeichnet wird. In diesem Bericht wird immer wieder beispielhaft verdeutlicht, wie unsere neuen Regelungen ganz konkret helfen, guten Wohnungsbau zu ermöglichen, der von hoher Qualität und klimagerecht ist, der bezahlbar ist und in dem die Menschen sich wohlfühlen. Auf diesem Weg gehen wir weiter.

Ich danke den Firmen CIMA Institut für Regionalwirtschaft und RegioKontext für ihre wertvollen Arbeiten sowie der NBank für die Erstellung dieses Berichts. Mein Dank gilt auch dem Verband für Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen/Bremen für seine willkommene Unterstützung. Ich bin sicher, dass der Bericht Wohnungsmarktbeobachtung 2025 ein großes Interesse findet.

Ihr 



Wohnraum entsteht nicht ausschließlich durch Neubau – in der klugen Weiterentwicklung des Bestands liegt ein enormes Potenzial.

Liebe Leserinnen und Leser,

in den vergangenen 25 Jahren haben sich die Bauwerkskosten für die Errichtung eines Quadratmeters Wohnraum mehr als verdoppelt. Zugleich hat sich die Zinslandschaft seit 2022 massiv verändert. Diese beiden Faktoren stellen die Bauwirtschaft in Niedersachsen vor erhebliche Herausforderungen und bremsen den Wohnungsneubau spürbar. Gleichzeitig steigen Mieten und Nebenkosten stetig weiter – eine Belastung, die besonders Haushalte mit geringem Einkommen trifft.

Um den dringend benötigten Wohnraum für alle Einkommensgruppen zu schaffen, bleibt eine koordinierte Zusammenarbeit zwischen Land, Kommunen, Bauwirtschaft und Wohnungsunternehmen unverzichtbar. Mit unserem Wohnungsmarktbericht liefern wir allen Beteiligten einen klaren Orientierungspunkt: Er bietet eine aktuelle, belastbare Datenbasis, mit der sie systematisch Handlungsschwerpunkte identifizieren können.

Der vorliegende Bericht 2025 macht deutlich, dass die Herausforderungen in Niedersachsen regional sehr unterschiedlich sind – abhängig vom Siedlungsraum, von der demografischen

Entwicklung und vom vorhandenen Wohnungsangebot. In Großstädten wie Hannover und Oldenburg, in Teilen der westlichen Regionen sowie um Hamburg besteht ein dringender Bedarf an intelligentem, bezahlbarem Neubau. Gleichzeitig sehen sich Kommunen in Harz und Heide sowie an der Küste mit abnehmender Wohnungsnachfrage konfrontiert. Sie stehen vor der Herausforderung, Leerstand zukunftsgerichtet umzunutzen. Da unsere Gesellschaft weiter altert und immer mehr Menschen alleine wohnen, rücken auch qualitative Ergänzungen stärker in den Fokus: neue Wohnformen, barrierefreie Ausstattungen und kleinere Wohnungen, die besser zur Lebensrealität von Einzelpersonenhaushalten passen.

Um den unterschiedlichen Belangen gerecht zu werden, müssen Maßnahmen gezielt auf die jeweiligen lokalen Strukturen und demografischen Entwicklungen abgestimmt sein. Die Handlungsspielräume sind vielfältig: von der Aktivierung von Flächen über die Reorganisation bestehender Quartiere bis hin zur Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen.



Michael Kiesewetter
Vorstandsvorsitzender NBank

Um kommunale Akteure zu unterstützen, haben wir auch Empfehlungen und Praxisbeispiele in den Fokus des Berichts genommen. Ihr Ziel ist es, Orientierung zu geben und konkrete Anknüpfungspunkte zu liefern.

Denn Wohnraum entsteht nicht ausschließlich durch Neubau. In Niedersachsen gibt es mehr als 4,15 Millionen Wohnungen. In der klugen Weiterentwicklung dieses Bestands liegt ein enormes Potenzial. Um-, Aus- und Anbauten von und an Gebäuden können ebenso zur Schaffung von Wohnraum beitragen wie die Entwicklung bereits bestehender Quartiere durch Nachverdichtung.

Ich danke meinem Team für die Realisierung des Berichts und wünsche Ihnen eine anregende und informative Lektüre.

Ihr

A handwritten signature in black ink that reads "Michael Kiesewetter".



Dr. Susanne Schmitt

Verbandsdirektorin –
Verband der Wohnungs-
und Immobilienwirtschaft in
Niedersachsen und Bremen e.V.

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

der Bericht zur Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsen ist und bleibt der wichtigste objektive Kompass für alle Akteure rund ums Wohnen, denn er lässt keinen Raum für politische und wirtschaftliche Einzelinteressen. Gerade deswegen sind die prägnanten Analysen ebenso wie die mehr oder weniger deutliche Aufdeckung von Versorgungslücken in niedersächsischen Landkreisen, Städten und Gemeinden eine wertvolle Entscheidungshilfe.

Die aktuelle politische Diskussion wird dominiert von der dramatischen Situation im Wohnungsneubau. Dringend benötigen wir landauf, landab viel mehr bezahlbare und nach sozialen Aspekten vermietbare Wohnungen in guten Nachbarschaften. Doch neben dieser maßgeblich quantitativen Betrachtung gibt es auch noch eine Vielzahl von Fragen zur Qualität des Wohnungsangebots. Sind wir wirklich vorbereitet auf den demografischen Wandel? Können wir Familien mit Kindern angemessene Wohnungen bieten? Haben wir die

richtigen Wohnungen für ältere Menschen? Gibt es genügend Wohnraum für Menschen mit Beeinträchtigungen? Beugen wir mit gezielten Angeboten der Vereinsamung in unserer Gesellschaft vor? Wie steht es ums Mehrgenerationenwohnen, um Inklusion und Integration, um Mobilität und Sicherheit?

Der vorliegende Bericht zeigt in bewährter Weise die gesamte Themenpalette auf und liefert dazu entsprechende Handlungsempfehlungen – nicht nur für die vielen Unternehmen in der Wohnungswirtschaft, sondern auch für Land und Kommunen, für Politik und Verwaltung. Es wird zu Recht deutlich gemacht: Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft im vdW kann die Probleme nicht alleine lösen. Wir brauchen eine breite Allianz aller Akteure, ein klares Bekenntnis, dass es so am Wohnungsmarkt nicht weitergehen kann, will man nicht erhebliche soziale Verwerfungen riskieren.



Wir müssen anders bauen und unsere Bestände auf vielfältigere Weise umnutzen.

„Zeit umzudenken“, so stand es plakativ vor zwei Jahren über dem Bericht. Wir danken dem Land und der NBank dafür, dass dieser Ratschlag, diese Aufforderung ernst genommen wurde. Gemeinsam haben wir seit Ende 2023 vieles auf den Weg gebracht. Jetzt, so sagte es Ministerpräsident Olaf Lies bei unserem diesjährigen Verbandstag, muss nur noch „der Korken aus der Flasche“.

Der zentrale Gedanke, den der Titel des nun aktuell vorliegenden Berichts transportiert, führt in die richtige Richtung. Wir müssen anders bauen und unsere Bestände auf vielfältigere Weise umnutzen. Dazu bedarf es eines neuen gemeinsamen Bekenntnisses zur Vorfahrt für den effizienten Wohnungsbau. Oder anders formuliert: Lange Leine statt strenger Vorgaben! Auch in Häusern, in denen nicht jede mögliche Maximalausstattung beim Bauen und Sanieren en détail umgesetzt wird, finden Menschen ein gutes und sicheres Zuhause.

Ich danke den Verantwortlichen und den Autorinnen und Autoren des Berichts insbesondere für die formulierten „Perspektiven“, die unsere Mitgliedsunternehmen gerne aufgreifen werden. Dabei wird deutlich, dass die Herausforderungen für unsere Branche gewaltig sind. Allein der klimagerechte Umbau des Bestands bindet über Jahre finanzielle Ressourcen und personelle Kapazitäten.

Richtigerweise werden außerdem die Potenziale der baulichen Nachverdichtung in bestehenden Quartieren betont. Und hier benötigen die Wohnungsunternehmen aufgeschlossene und lösungsorientierte Partner bei der Planung, in der Verwaltung, bei der Umsetzung am Bau, bei Mietern und in Nachbarschaften. Die Bedeutung dieser Partnerschaften wird im Bericht völlig zu Recht betont. Zu guter Letzt nimmt die Wohnungsmarktbeobachtung alle Akteure am Wohnungsmarkt in die Pflicht, die bereits bestehenden Möglichkeiten für schnelleres und einfacheres Bauen auch zu nutzen. Die NBauO bietet Chancen, und das gilt auch fürs serielle Bauen; einige Projekte dieser Art wurden im Land bereits erfolgreich umgesetzt – doch es geht viel mehr!

Ich danke dem Land Niedersachsen und der NBank für die wertvolle Partnerschaft bei der Erarbeitung des Wohnungsmarktberichts und die klare Botschaft: Wir sind weiterhin alle gefordert!

Ihre

Auf einen Blick

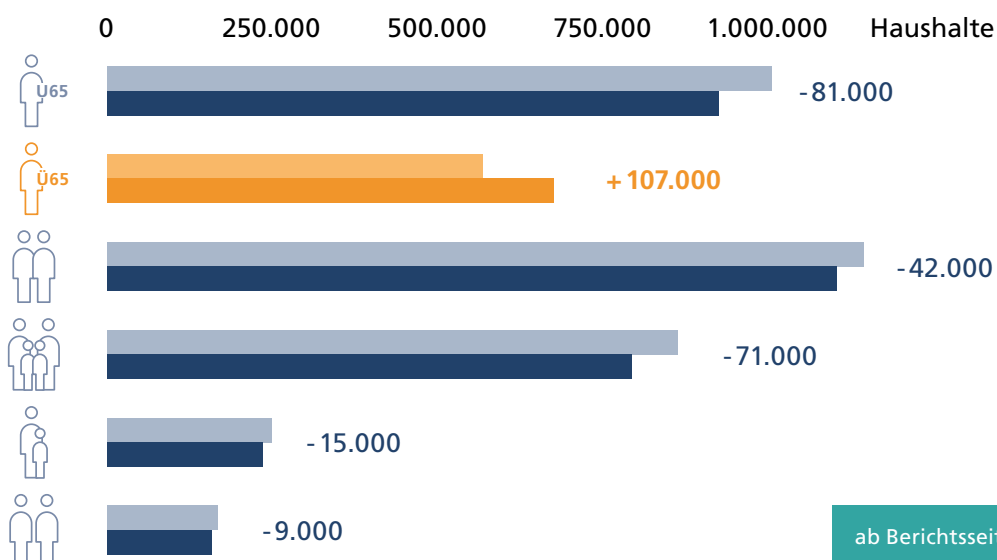
Regional sehr unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung

Wie wird sich die Bevölkerung von 2023–2045 entwickeln?



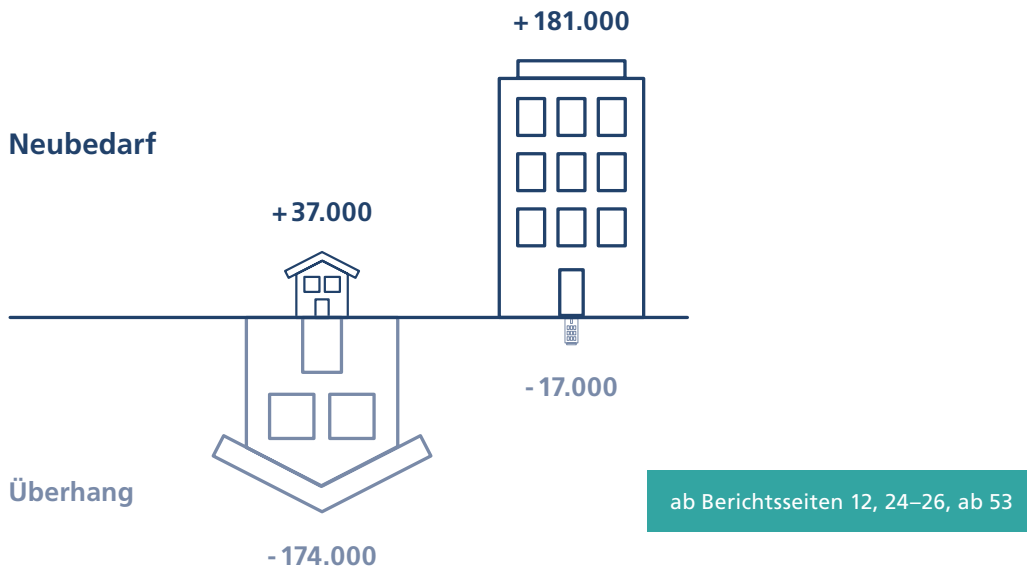
Aus Boomer-Familien werden Singles

Wie entwickeln sich die unterschiedlichen Haushaltstypen von 2023–2045?



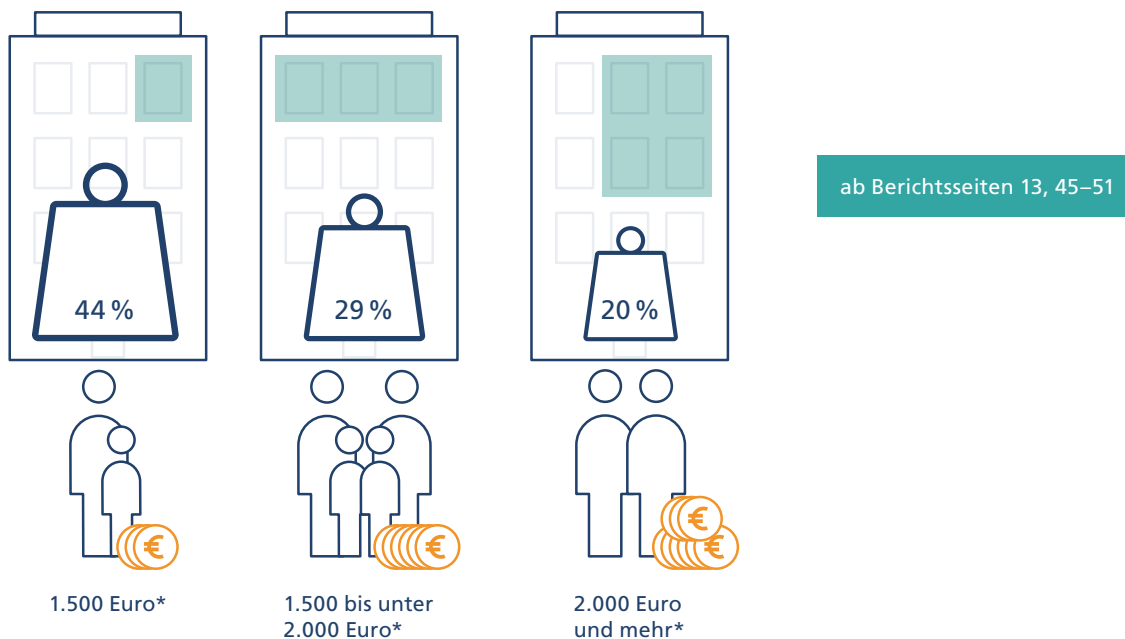
Mehr bedarfsgerechte Angebote mit neuen Geschosswohnungen und Eigenheimanpassungen

Wie wird sich der Wohnungsbedarf von 2023–2045 entwickeln?



Teure Wohnungsangebote entlasten die Märkte nicht

Welche Mietbelastung können Haushalte noch schultern?



* monatliches Haushaltseinkommen

„Regional sehr unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung“

Trotz Zuwanderung wird Niedersachsen kurzfristig in eine Phase des Bevölkerungsrückgangs eintreten. Ab Ende dieses Jahrzehnts wird nach der aktuellen Bevölkerungsprognose die landesweite Einwohnerzahl kontinuierlich sinken. Bis 2045 könnte sie um etwa 300.000 Personen zurückgehen – ein Minus von 3,8 Prozent. Ursache hierfür ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung: Die Zahl der Sterbefälle übersteigt die der Geburten deutlich – ein Trend, der sich mit der Alterung der Bevölkerung in den 2040er-Jahren weiter verstärken wird. Nach 2045 wird nur noch für wenige niedersächsische Kommunen ein Wachstum prognostiziert.

Regionale Wanderungsbewegungen verstärken bestehende Disparitäten. Großstädte wie Hannover und Oldenburg wachsen – bedingt durch anhaltende Zuwanderung. Familien zieht es zunehmend ins Umland, während strukturschwache Regionen, vor allem im Süden des Landes, Rückgänge verzeichnen. Wachstumsregionen sehen sich Wohnraumangel und steigenden Mieten gegenüber, während andere Regionen mit Leerstand, Rückbau und einem Rückgang der Infrastrukturqualität umgehen müssen.

„Boomer-Familien werden zu Singles“

Die demografische Alterung und Singularisierung sind zentrale Treiber für den Wandel der Haushaltsstruktur und beeinflussen damit die Nachfragesituation am Wohnungsmarkt. Die klassischen Familienstrukturen der geburtenstarken Jahrgänge der Babyboomer lösen sich zunehmend auf. An ihre Stelle treten vermehrt kleine Haushalte von über 65-Jährigen. Dieser demografische Trend macht sich insbesondere in den urbanen Zentren bemerkbar. Benötigt werden künftig mehr kompakte, barrierefreie und zentrumsnahe Wohnungen. Gleichzeitig steigt der Anpassungsdruck auf den vorhandenen Bestand, da viele Einfamilienhäuser, einst für Familien errichtet, nicht automatisch den Bedürfnissen der wachsenden Zahl älterer Singles entsprechen.

„Mehr bedarfsgerechte Angebote mit neuen Geschosswohnungen und Eigenheimanpassungen“

Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau haben sich verschärft: Hohe Baukosten, steigende technische Standards, teure Grundstückspreise und Finanzierungsbedingungen erschweren neue Projekte erheblich. Der Neubau geht zurück – Baugenehmigungen und Baustarts stagnieren. Neben der wirtschaftlichen Unsicherheit limitiert zum Teil auch Flächenknappheit die kurzfristige Schaffung neuen Wohnraums.

Im Gegensatz dazu verzeichnet der Um- und Ausbau im Bestand – etwa durch Aufstockungen, Umnutzungen oder Anbauten – seit 2020 einen leichten, aber kontinuierlichen Zuwachs. Diese Maßnahmen im Bestand machen zwar nur rund 10 Prozent aller Fertigstellungen aus, sind aber offenbar eine stabile und resiliente Säule des Wohnungsbaus.

Die Bedeutung des Bestands begründet sich auch darin, dass mit über 4,15 Mio. Wohnungen der überwiegende Teil des Wohnungsangebots bereits gebaut ist. Jedoch entstanden 85 Prozent der niedersächsischen Wohnungen bereits vor 2000 – ihr energetischer Zustand und ihr Zuschnitt entsprechen oft nicht mehr den heutigen Anforderungen. Ihre Anpassung und Modernisierung werden zu einer wichtigen wohnungspolitischen Aufgabe der kommenden Jahre.

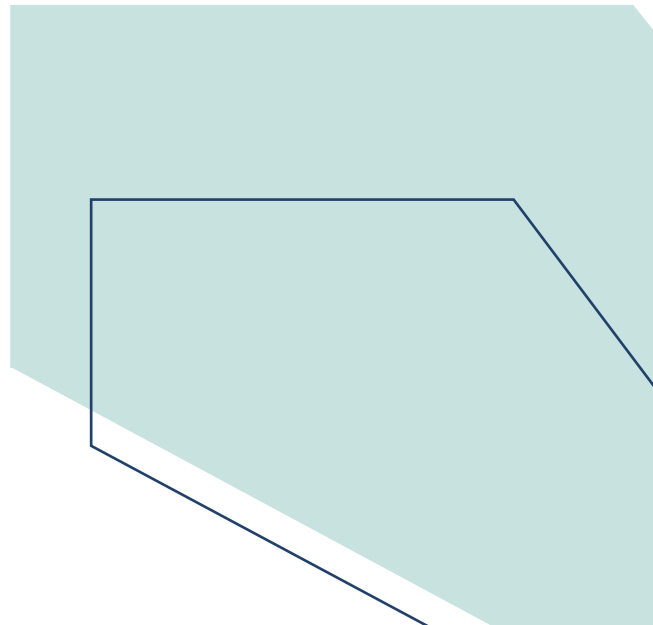
„Teure Wohnungsangebote entlasten die Märkte nicht“

Steigende Mieten, hohe Nebenkosten und hochpreisige Neubauwohnungen: Für viele Menschen mit geringem Einkommen übersteigt die Mietbelastung das tragbare Maß, was zu einer spürbaren Einschränkung der finanziellen Spielräume dieser Haushalte führt. Überproportional betroffen sind Alleinerziehende, alleinlebende Personen, ältere Menschen sowie Haushalte mit Migrationshintergrund. Diese Gruppen stehen im Fokus sozial- und wohnungspolitischer Maßnahmen.

Der Wohnungsneubau bleibt vor allem in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten unverzichtbar. Der Wohnungsneubau trägt wesentlich zur Entlastung der Wohnungsmärkte bei – sofern er bedarfsgerecht und bezahlbar umgesetzt wird. Neubau muss dort ansetzen, wo bestehende Angebote nicht ausreichen oder qualitative Lücken bestehen. Besonders dann, wenn die neuen Wohnungen Umzugsketten im Zusammenspiel mit dem Bestand in Gang setzen, kommt es zu wichtiger Entlastungswirkung. Ein zentrales Element ist der geförderte Wohnungsbau. Seit 2021 konnte die Zahl der jährlich geförderten Wohneinheiten erhöht werden.

„Wohnraum muss ortsspezifisch entwickelt werden“

Wohnungsbaumaßnahmen müssen an die lokalen Marktbedingungen, Bedarfe und Handlungsspielräume angepasst sein. Der Wohnungsmarktbericht zeigt: Die Herausforderungen unterscheiden sich signifikant – abhängig vom Siedlungsraum, der demografischen Entwicklung und dem bereits vorhandenen Angebot. Während in einigen Regionen intelligenter, bezahlbarer Neubau dringend benötigt wird, steht andernorts die Reaktivierung und Modernisierung leerstehender Bestände im Mittelpunkt. Und nicht zuletzt geht es häufig auch um qualitative Ergänzungen – also um neue Wohnformen, verbesserte Barrierefreiheit oder kleinere, an die Lebensrealität von Einpersonenhaushalten angepasste Wohnungen. Der Bericht ermöglicht, Handlungsschwerpunkte systematisch zu erkennen – und differenziert zu reagieren.



1 Marktanalyse Niedersachsen

Wohnungsnachfrage in Niedersachsen

Ausgangslage: steigende Mietbelastung

Krisen treiben Kosten

In den vergangenen Jahren war die Bevölkerung in Niedersachsen mit spürbaren gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen konfrontiert. Globale Ereignisse wie die COVID-19-Pandemie und der Krieg in der Ukraine haben nicht nur das Sicherheitsgefühl beeinträchtigt, sondern auch zu erheblichen Preissteigerungen in vielen Lebensbereichen geführt. Besonders deutlich wurde dieser Kostendruck beim Wohnen – einem Grundbedürfnis, das für nahezu alle Haushalte eine zentrale Rolle spielt.

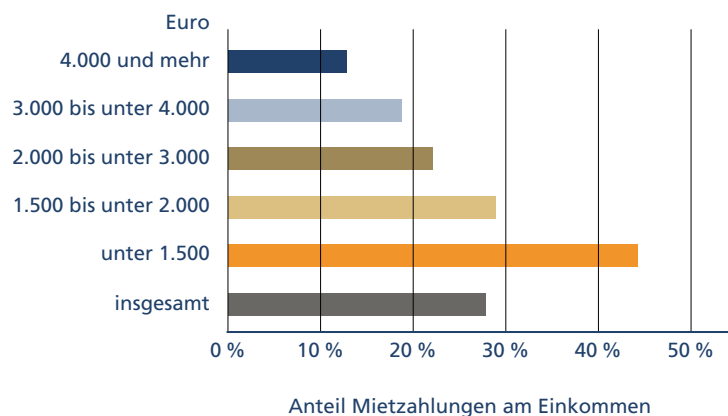
Wohnkosten nehmen erheblichen Anteil am Einkommen ein

Neben steigenden Mieten waren es vor allem die gestiegenen Nebenkosten – insbesondere für Energie –, die das Wohnen verteuerten. Als kritisch gilt, wenn dauerhaft über 40 Prozent des verfügbaren Einkommens für Wohnen aufgewendet werden müssen – dies deutet auf eine mögliche finanzielle Überlastung hin. Entscheidend hierbei ist, ob die Belastung dauerhaft oder nur temporär ist. Durchschnittlich liegt die Mietbelastungsquote landesweit bei etwa 28 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens. In vielen Fällen wird dieser Wert – abhängig von Einkommen, Wohnort und Haushaltsstruktur – jedoch überschritten.

Haushalte mit geringem Einkommen besonders betroffen

Die Belastung durch Wohnkosten variiert deutlich nach Einkommensgruppe (Abb. 1). Das untere Einkommenssegment (unter 1.500 Euro im Monat) muss durchschnittlich über 40 Prozent seines verfügbaren Einkommens für die Miete aufbringen. Bei Haushalten mit höherem Einkommen liegt dieser Anteil sichtbar niedriger – mit direkten Auswirkungen auf die Wohnsituation und die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum.

Mietbelastung nach Einkommen (Abb. 1)



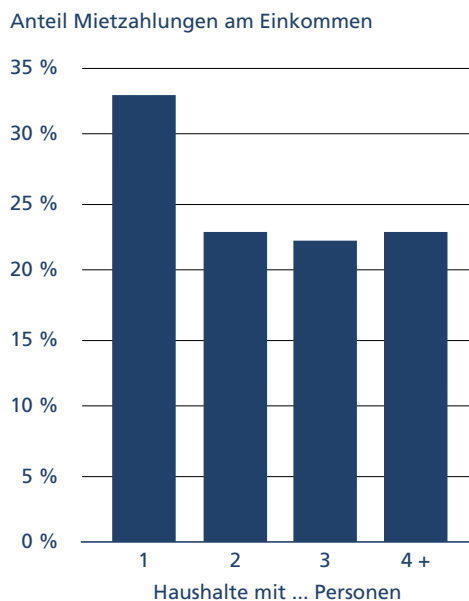
Anmerkung: Durchschnittliche Mietbelastung. Die Mietbelastung eines Haushalts ist der Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen.

Datenbasis: Statistisches Bundesamt (Destatis), Mikrozensus 2022

Haushaltsstruktur entscheidend

Etwa jeder dritte Haushalt hat eine Mietbelastungsquote von über 30 Prozent, fast jeder sechste ist mit über 40 Prozent sogar potenziell überlastet¹. Überdurchschnittlich häufig sind Einpersonenhaushalte und Alleinerziehende in Niedersachsen von hohen Wohnkosten betroffen (Abb. 2). Während die durchschnittliche Mietbelastung bei Einpersonenhaushalten rund 33 Prozent beträgt, liegt sie bei Mehrpersonenhaushalten zwischen 22 und 23 Prozent. Weiterhin sind Haushalte mit Migrationshintergrund sowie ältere Menschen häufig stärker belastet.

Mietbelastung nach Haushaltsgröße (Abb. 2)



Datenbasis: Statistisches Bundesamt (Destatis), Mikrozensus 2022

Regionale Unterschiede in Niedersachsen

Die Mietbelastung ist in Niedersachsen regional sehr unterschiedlich ausgeprägt. In kreisfreien Städten wie Braunschweig oder Wolfsburg liegt die durchschnittliche Mietbelastungsquote bei rund 29,3 Prozent und damit höher als in ländlich geprägten Regionen wie dem Heidekreis oder dem Landkreis Cuxhaven, wo der Mikrozensus 2022 etwa 25 Prozent ergab.

¹ Die ausgewiesenen Quoten basieren auf Durchschnittswerten des Mikrozensus 2022 und bieten nur eine Momentaufnahme. Eine dauerhafte Überlastung einzelner Haushalte kann daraus nicht

direkt abgeleitet werden. Vielmehr geben die Daten Hinweise auf strukturelle Betroffenheit und ermöglichen die Identifikation wohnungspolitisch relevanter Gruppen.

Bevölkerungsentwicklung

Singularisierung nimmt zu

Die Zahl der Einpersonenhaushalte nimmt kontinuierlich zu, gleichzeitig altert die Bevölkerung. Insbesondere die nördlichsten, südlichsten und östlichsten Teile von Niedersachsen weisen einen hohen Anteil von Personen im Rentenalter auf (Karte 1). Dadurch verändern sich die Anforderungen an den Wohnraum hinsichtlich Wohnungsgröße, Bezahlbarkeit und Lageanforderung. Ein wesentlicher Treiber dieser Entwicklung ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen, die seit Jahren negativ verläuft – die Zahl der Sterbefälle übersteigt die der Geburten deutlich. Nur wenige Regionen wie Lüneburg, Oldenburg, Cloppenburg, Vechta und die Region Hannover verzeichnen hier eine positive Dynamik, oft gestützt durch Zuzüge oder eine vergleichsweise junge Bevölkerungsstruktur.

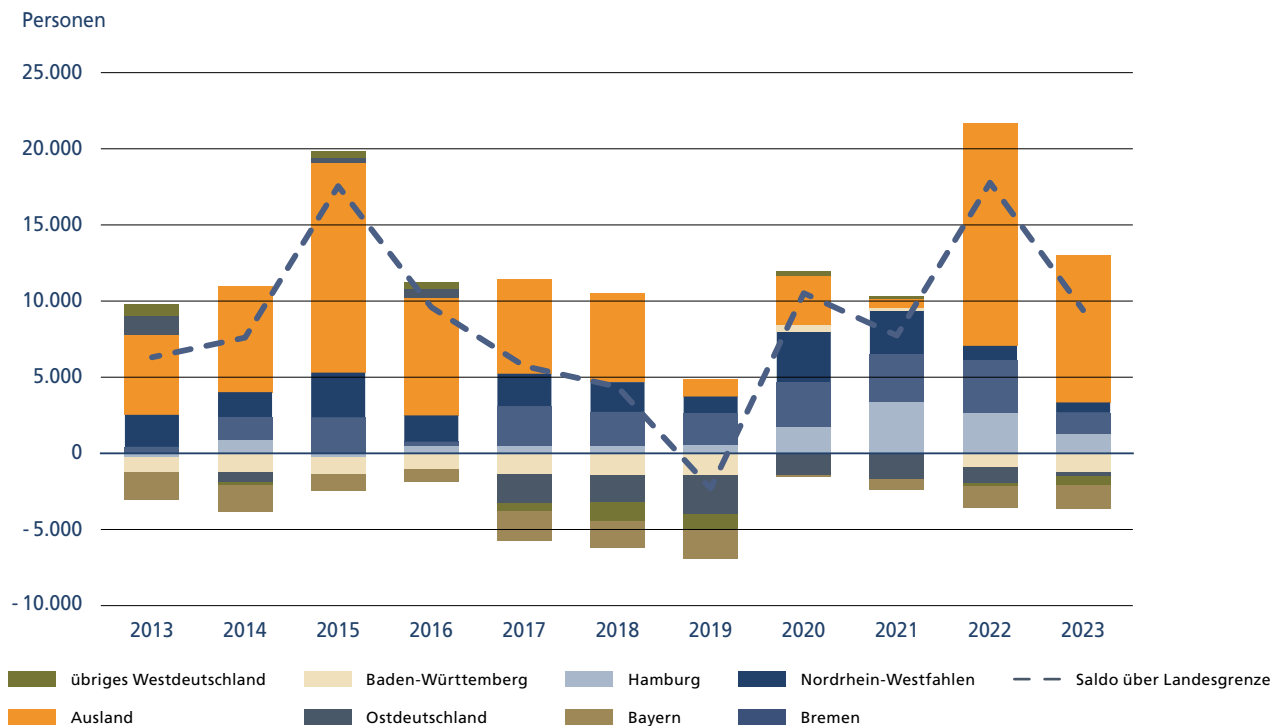
Bevölkerungswachstum trotz Geburtenrückgang

Trotz rückläufiger Geburtenzahlen und einer alternden Gesellschaft ist die Bevölkerungszahl Niedersachsens seit dem Jahr 2013 insgesamt gewachsen. Hauptursache für dieses Wachstum war die Nettozuwanderung insbesondere in den Jahren 2015 und 2022 (Abb. 3). Im Jahr 2023 lebten rund 8 Millionen Menschen im Bundesland.

Außenwanderungen treiben das Wachstum

Während die Binnenwanderungsbilanz (d. h. innerhalb Deutschlands) zuletzt leicht negativ ausfiel, war der Wanderungssaldo mit dem Ausland deutlich positiv. Die Nettozuwanderung richtet sich besonders auf Ballungsräume und wirtschaftlich starke Regionen, in denen sich Zuwanderer bevorzugt niederlassen.

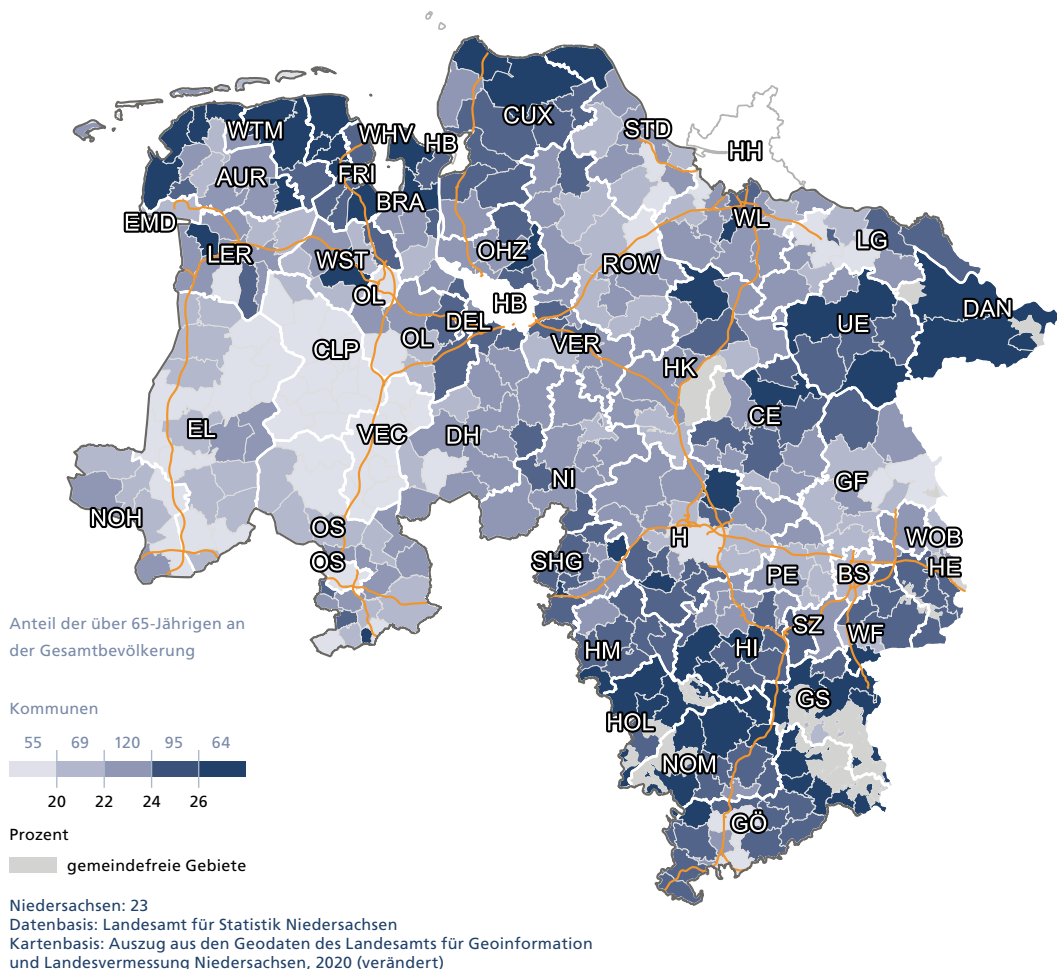
Wanderungssalden über die Landesgrenze Niedersachsen 2013–2023 (Abb. 3)



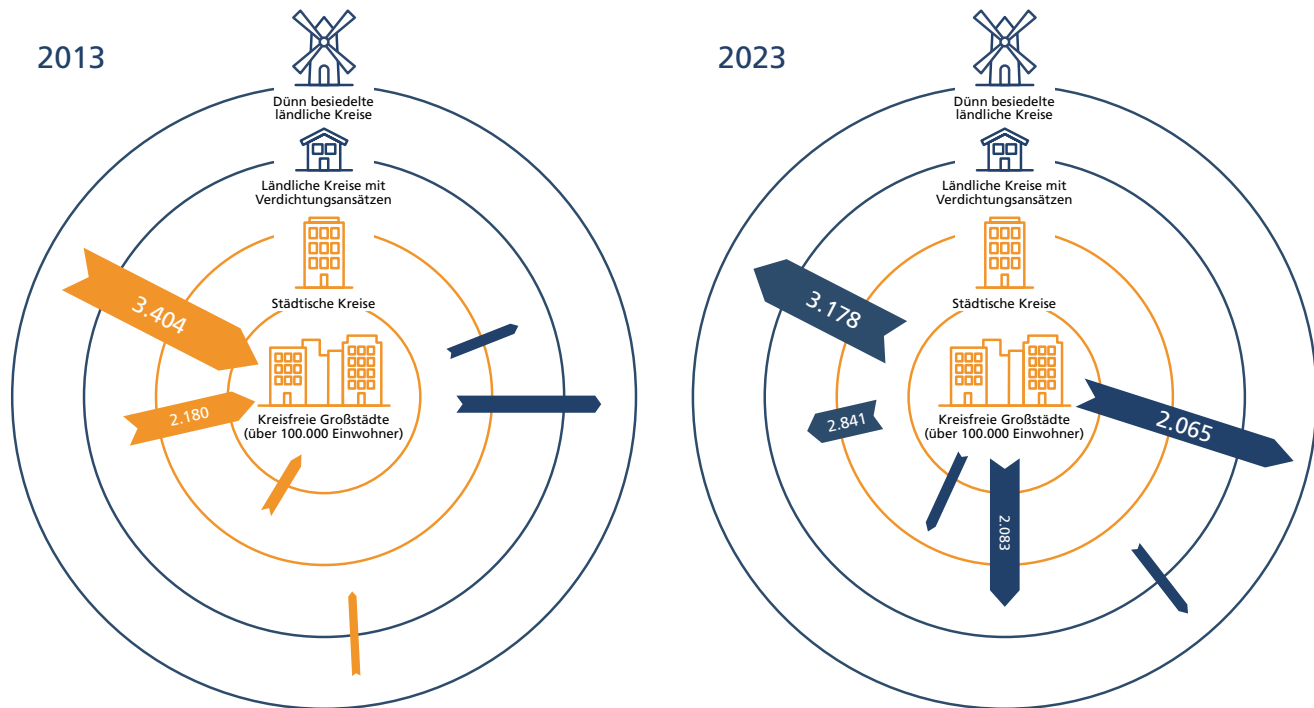
Wanderungsgeschehen in Niedersachsen differenziert zu betrachten

Während einige Städte und Regionen durch Zuwanderung wachsen, verzeichnen andere Landesteile Bevölkerungsrückgänge. Insbesondere Kreise im Umland von Großstädten wie Hamburg und Bremen profitieren von positiven Wanderungssalden. Dabei ist seit dem letzten Jahrzehnt eine Trendumkehr im Wanderungsverhalten zu erkennen, die auch nach der Corona-Pandemie weiter Bestand hat – die Menschen ziehen wieder verstärkt in die ländlichen Kreise.

Bevölkerung im Rentenalter 2023 (Karte 1)



Entwicklung des Wanderungsverhaltens in Niedersachsen (Abb. 4)



Dargestellt ist die Wanderungsverflechtung (Saldo) zwischen den niedersächsischen Landkreisen als auch kreisfreien Städten. Die Pfeile zeigen die jeweilige Wanderungsintensität sowie die Bewegungsrichtung in absoluten Zahlen (Personen). Ergänzend verdeutlicht die Farbgebung, ob die Wanderungen überwiegend in städtische (orange) oder ländliche (blau) Kreistypen erfolgen. Im Jahr 2013 fand der stärkste Wanderungsstrom aus dünn besiedelten ländlichen Landkreisen in die kreisfreien

Großstädte statt. Aufgrund der hohen Verdichtungsansätze der Stadt Hannover und der nicht weiteren Ausdifferenzierung in der Wanderungsmatrix wurde die Region Hannover den kreisfreien Städten zugeordnet.

Datenbasis: Siedlungsstrukturelle Kreistypen nach BBSR; Statistisches Bundesamt (Destatis)

Zentraler Einflussfaktor ist die Altersstruktur

Ein zentraler Einflussfaktor dieser Wanderungsbewegungen ist die Altersstruktur der Bevölkerung. Denn die Wohn- und Migrationsentscheidungen unterscheiden sich in Abhängigkeit vom Lebensabschnitt erheblich. Kinder und Jugendliche sind in der Regel von den Umzugsentscheidungen ihrer Eltern abhängig. Junge Erwachsene wechseln im Kontext von Ausbildung, Berufseinstieg oder Familiengründung überproportional häufig ihren Wohnort. Mit zunehmendem Alter sowie steigenden beruflichen

und familiären Verpflichtungen nimmt die Mobilitätsbereitschaft tendenziell ab. Für ältere Menschen ist eine starke soziale Verwurzelung in ihrem Wohnumfeld typisch. Dennoch kann bei Seniorinnen und Senioren ein Umzug aufgrund gesundheitlicher Aspekte oder der Nähe zu unterstützenden familiären Strukturen erforderlich werden. Damit ist das Lebensalter die zentrale Determinante für das individuelle Wanderungsverhalten, wobei sich die Migrationsmotive je nach Lebensphase deutlich unterscheiden.

Stadt statt Land: Junge Erwachsene setzen auf urbanes Leben

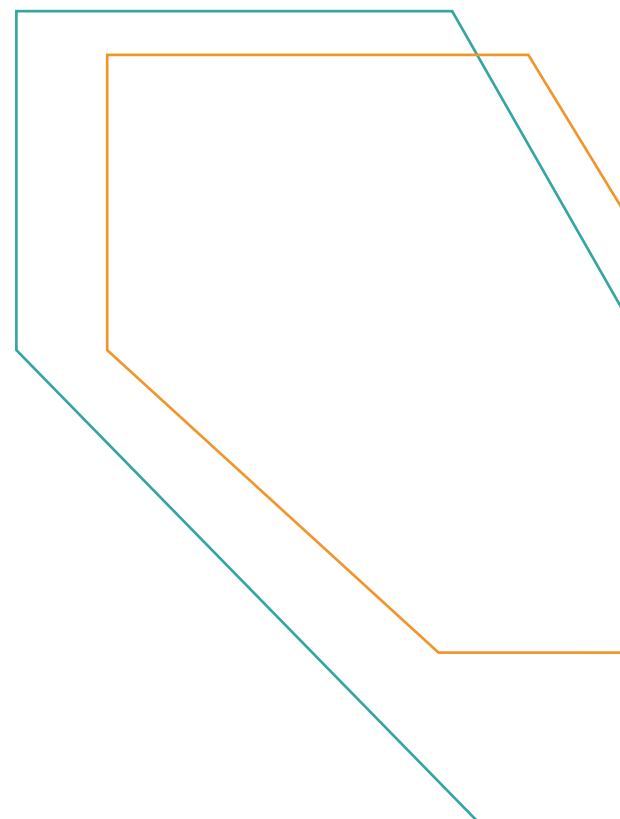
Großstädte wie Hannover, Braunschweig oder Osnabrück üben nach wie vor eine starke Anziehungskraft auf junge Erwachsene aus. Ausschlaggebend hierfür sind primär die Bildungs- und Ausbildungsmöglichkeiten, die in urbanen Zentren eine größere Vielfalt und Spezialisierung aufweisen als in ländlichen oder kleinstädtischen Regionen. Insbesondere Hochschulen, Universitäten und spezialisierte Fachschulen fungieren überregional als zentrale Pull-Faktoren. Darüber hinaus macht auch das ausgeprägte kulturelle und soziale Angebot die Großstädte für junge Menschen attraktiv. Urbane Räume bieten eine hohe Dichte an Freizeit-, Kultur- und Begegnungsmöglichkeiten, die in peripheren Regionen häufig nur in eingeschränkter Form vorhanden sind. Aufgrund dieser strukturellen Vorteile ist für diese Städte auch künftig eine hohe Nachfrage nach Wohnraum für junge Menschen zu erwarten – insbesondere in innenstadtnahen Lagen.

Städtische und ländliche Kreise bleiben erste Wahl für Familien

Familien tendieren in den letzten Jahren verstärkt dazu, ihren Wohnsitz in die städtischen und ländlichen Kreise insbesondere im Umland von größeren Städten zu verlagern. Dieser Trend lässt sich auf verschiedene Faktoren zurückführen: Insbesondere die Nachfrage nach größeren, finanziell erschwinglichen Wohnimmobilien in einem familienfreundlichen Umfeld spielt eine zentrale Rolle. Zudem wird die Nähe zur Natur als wichtiger Standortvorteil wahrgenommen. Allerdings sind die individuellen Beweggründe für diesen Wohnortwechsel vielschichtig und von unterschiedlichen persönlichen sowie infrastrukturellen Rahmenbedingungen geprägt. Besonders attraktiv sind Stadt-Umland-Regionen wie z. B. die Landkreise Harburg und Diepholz sowie ländlich geprägte Kreise mit guter Verkehrsanbindung wie z. B. Schaumburg oder Wolfenbüttel, die kurze Pendelzeiten zu den Arbeitsplätzen in den urbanen Zentren ermöglichen.

Erste Signale für eine demografische Neujustierung

Die raumstrukturellen Muster Niedersachsens haben sich über Jahre kaum verändert: Westliche Landesteile und die Regionen um Hamburg und Bremen bleiben Zuzugsgewinner, während ländlich geprägte Kreise im Süden und Osten weiterhin Einwohnerverluste verzeichnen. Ebenso konstant ist auf Landesebene das Zusammenspiel aus positiver Außenwanderung und dauerhaft negativer natürlicher Bilanz, bei der die Zahl der Sterbefälle die Geburten übersteigt. Doch die Analyse der jüngsten Jahre offenbart erste Verschiebungen. Die außerordentlich hohen Wanderungsgewinne von 2015 und 2022 erweisen sich jetzt zweifelsfrei als Sondereffekte: Seit 2023 liegt der Nettozuzug spürbar niedriger. Zugleich tritt die geburtenstarke Babyboomer-Generation in Altersstufen mit deutlich steigender Sterblichkeit ein, ohne dass die Wanderungsbewegungen diesen Trend wie bisher ausgleichen können. Vor diesem Hintergrund fallen die folgenden Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen niedriger aus als im letzten Bericht – nicht aufgrund veränderter Modellannahmen, sondern weil der demografische Faktor stärker wird.



Bevölkerungsprognose

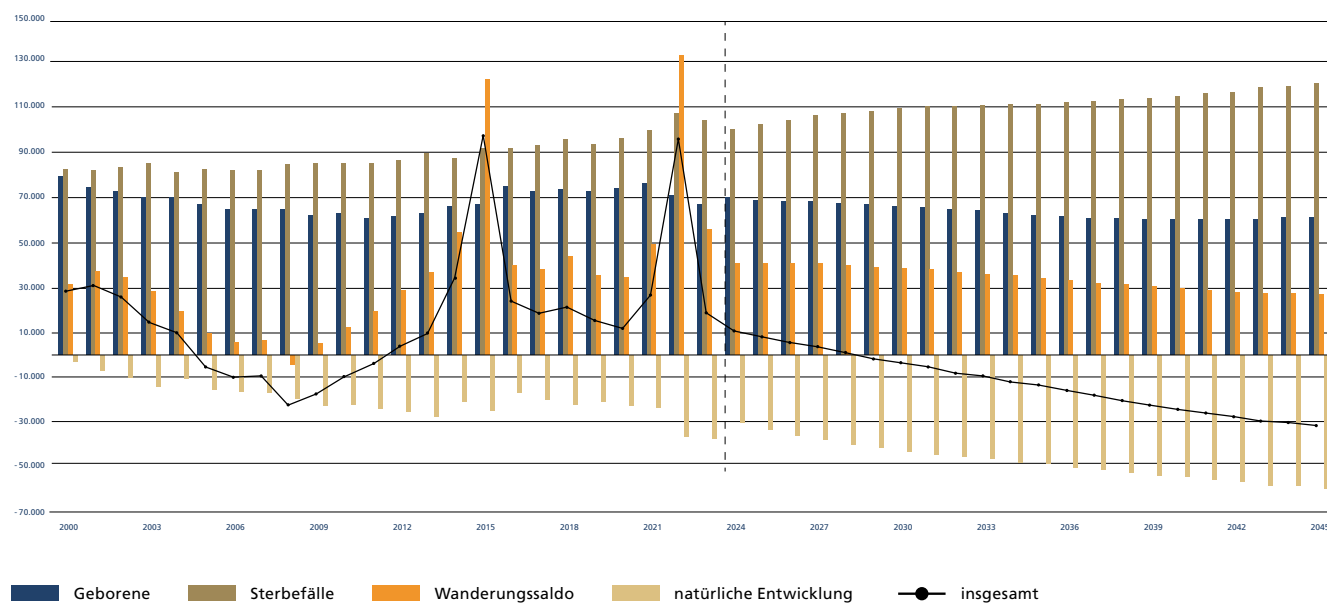
Niedersachsen: Rückläufige Entwicklung trotz Zuwanderung

So wird zwar in Niedersachsen zwischen 2023 und 2028 noch mit einem leichten Bevölkerungszuwachs von rund 20.000 Personen gerechnet – getragen vor allem durch Zuwanderung. Doch bereits ab dem Ende dieses Jahrzehnts setzt ein anhaltender Rückgang ein. Bis zum Jahr 2045 könnte die Einwohnerzahl trotz weiterhin positiver Wanderungssalden insgesamt um rund 302.000 Personen sinken, was einem Minus von 3,8 Prozent entspricht. Hauptursache ist die dauerhaft negative natürliche Bevölkerungsentwicklung: Die Zahl der Sterbefälle wird langfristig deutlich über der Geburten liegen (Abb. 5).

Dynamisierung des Bevölkerungsrückgangs ab 2040

Eine deutliche Dynamisierung dieser Entwicklung zeichnet sich ab dem Jahr 2040 ab. Die niedersächsische Bevölkerung nimmt um etwa 150.000 Personen zwischen 2040 und 2045 ab. Hauptursache dieser Entwicklung ist die deutlich steigende Zahl der Sterbefälle, ausgelöst durch das Erreichen höherer Altersstufen der geburtenstarken Babyboomer-Generation. Die zunehmende Sterblichkeit wird das Land bereits in 10 bis 15 Jahren vor die Herausforderung stellen, eine angepasste Wohnungsverorgung sicherzustellen. Dies gilt selbst dann, wenn wider Erwarten mehr (jüngere) Menschen per Saldo zuwandern.

Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen 2000–2045 (Komponentenbild) (Abb. 5)



Datenbasis: NBank-Bevölkerungsprognose 2023–2045

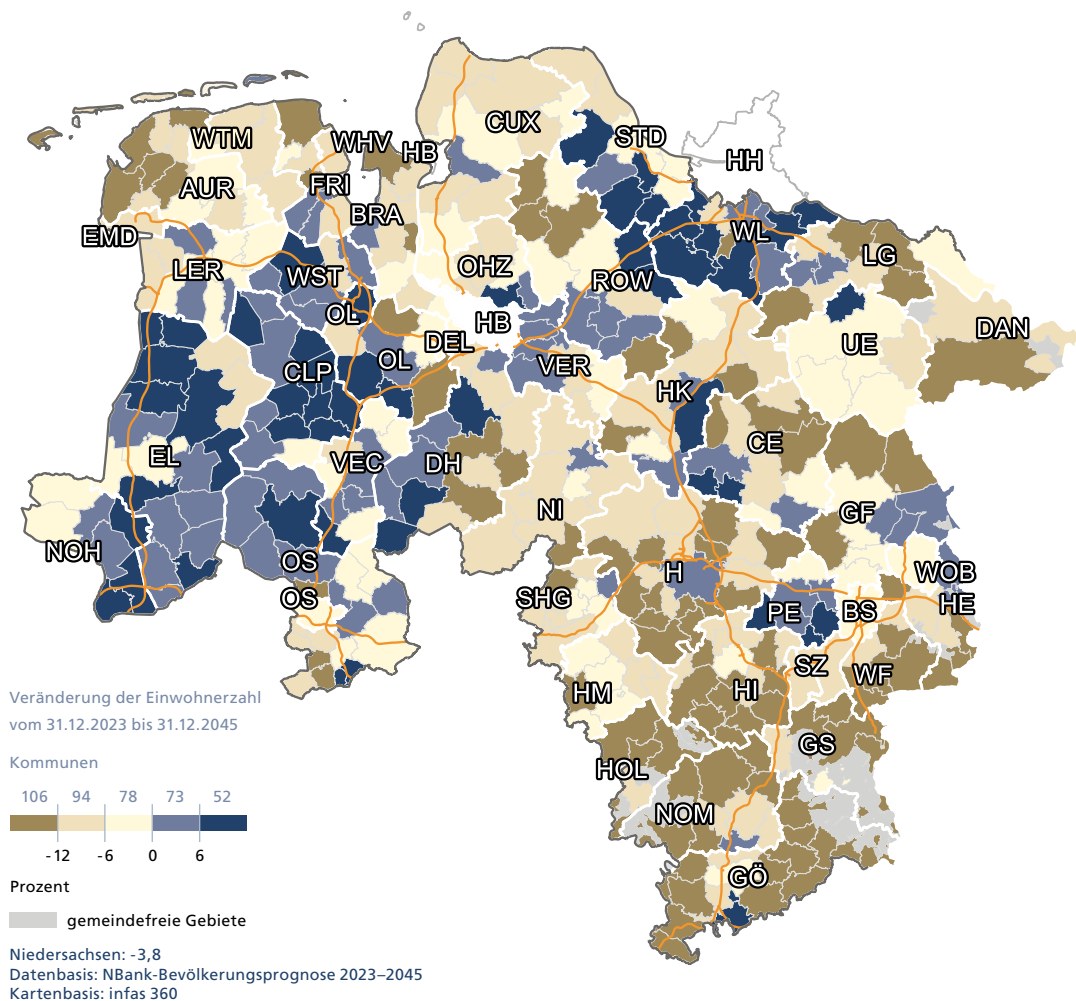
Deutliche Alterung und Rückgang jüngerer Bevölkerungsgruppen

Ein deutlicher Rückgang der 30- bis 44-Jährigen – Lebensphase von Familiengründungen – wirkt sich unmittelbar auch auf die Entwicklung der Altersgruppe der 0- bis 17-Jährigen aus. Diese enge Verbindung führt dazu, dass nicht nur die Bevölkerung im mittleren Erwerbsalter schrumpft, sondern auch ein Rückgang bei Kindern und Jugendlichen zu verzeichnen ist. Im Gegensatz dazu ist die einzige Alterskohorte mit einem signifikanten Zuwachs die der über 75-Jährigen. Diese gegenläufigen Entwicklungen lassen das Durchschnittsalter der Bevölkerung kontinuierlich ansteigen und verdeutlichen den zunehmenden Handlungsdruck hinsichtlich altersgerechter Wohnformen, wohnortnaher Pflegeinfrastruktur und tragfähiger Konzepte der Daseinsvorsorge.

Westliches Niedersachsen wächst, der Süden schrumpft

Die Bevölkerungsentwicklung verläuft bis 2045 regional äußerst unterschiedlich. Während das westliche Niedersachsen und Großstädte wie Hannover und Oldenburg sowie das südliche Umland von Hamburg in mehr oder weniger großen Teilen weiterhin Bevölkerungswachstum verzeichnen, müssen überwiegende Teile des Landes einen fortgesetzten Einwohnerrückgang managen (Karte 2).

Bevölkerungsentwicklung 2023–2045 (Karte 2)



Bevölkerungsprognose zurückhaltender als zuvor

Die prognostizierten Einwohnerzahlen entwickeln sich mit der Verlängerung des Prognosehorizonts bis 2045 aber auch mit den neuen Rahmendaten schwächer als zuletzt vorhergesagt. So fielen die vorliegenden realen Zuwanderungszahlen für 2023 und 2024 geringer aus als angenommen. Dies verstärkt den künftigen Bevölkerungsrückgang zusätzlich und macht die langfristigen demografischen Herausforderungen für Niedersachsen noch deutlicher.

Wachsende regionale Disparitäten erfordern differenziertes Handeln

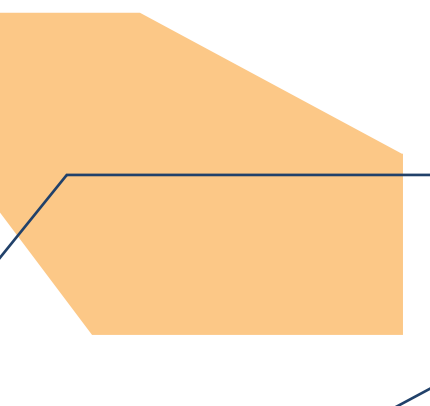
Die zunehmend divergente Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen verlangt gezieltes und regional abgestimmtes Handeln. Insbesondere die strukturschwachen Gebiete im Süden sind zunehmend mit Leerständen und abnehmender Wohnungsnachfrage konfrontiert. Gleichzeitig wachsen Großstädte wie Hannover oder Oldenburg sowie ländliche Regionen im Westen und die Kommunen im Umkreis von Hamburg kontinuierlich weiter. Diese Entwicklungen verstärken die bereits bestehenden regionalen Disparitäten. Zur Bewältigung dieser Herausforderungen sind daher individuell zugeschnittene Maßnahmen notwendig, die gezielt auf die unterschiedlichen lokalen Strukturen und spezifischen demografischen Trends eingehen.

Haushaltsprognose

Insgesamt sinkende Haushaltszahlen trotz kurzfristig noch steigender Einwohnerzahlen

In der Vergangenheit gingen leichte Bevölkerungsrückgänge oft noch mit einem leichten Plus bei den Haushaltszahlen einher. Jedoch verläuft die Haushaltsentwicklung in den Jahren zwischen 2022 und 2045 in den meisten Kommunen nur mit geringen Schwankungen und ohne signifikante Wachstumsimpulse. Denn aufgrund der aktuellen Zuwanderungsstruktur kehrt sich der gerade beschriebene Zusammenhang um. Das liegt daran, dass die Nettowanderung vor allem auf dem Zuzug jüngerer Menschen aus dem Ausland beruht. Diese Personen leben häufig in größeren Haushaltsgemeinschaften, etwa in Wohngemeinschaften oder bei Verwandten. Infolgedessen steigt zwar kurzfristig die Bevölkerungszahl noch, aber nicht im gleichen Maße die Anzahl der Haushalte.

In Niedersachsen haben im Jahr 2022 bereits 53 Prozent aller Kommunen, überwiegend in strukturschwächeren Regionen, ihren Höchststand bei den Haushaltszahlen erreicht. Bei 32 Prozent der Kommunen wird erwartet, dass dieser Höchststand vor dem Jahr 2045 erreicht wird. Lediglich 15 Prozent der Städte und Gemeinden in Niedersachsen können bis zum Jahr 2045 mit weiterhin steigenden Haushaltszahlen rechnen. Besonders in städtischen Ballungsräumen und deren Umland sind noch deutliche Zuwächse bei den Haushaltszahlen zu verzeichnen.



Betrachtung der Haushaltstypen ermöglicht genauere Nachfrageanalyse

Für eine differenzierte Analyse des Wohnungsmarkts unterscheidet der Wohnungsmarktbericht sechs Haushaltstypen: jüngere und ältere Einpersonenhaushalte, Paare mit und ohne Kinder, Alleinerziehende sowie Haushalte ohne Kernfamilie. Diese Gruppen stellen unterschiedliche Anforderungen an Größe, Zuschnitt und Ausstattung von Wohnraum. Beispielsweise benötigen Familien mit Kindern oft größere Wohnungen mit zusätzlichen Schlafzimmern, während für ältere Menschen barrierefreie Wohnungen eine hohe Bedeutung haben.

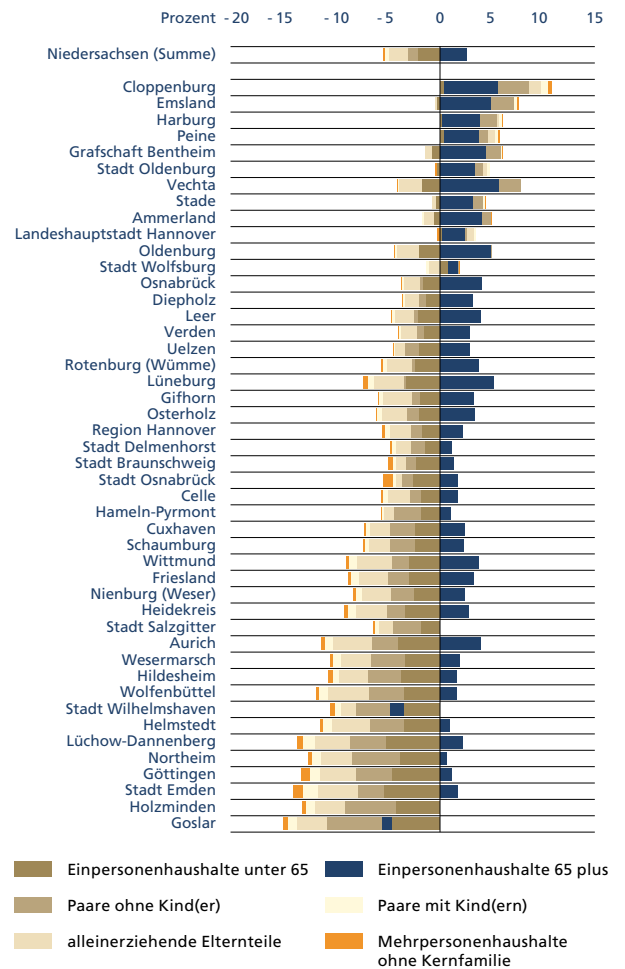
Einpersonenhaushalte prägen die zukünftige Haushaltsstruktur

Die künftige Haushaltsentwicklung in Niedersachsen weist moderate Verschiebungen zwischen den verschiedenen Haushaltstypen auf. Während die Zahl der jüngeren Einpersonenhaushalte leicht sinkt, nimmt die Zahl älterer Singlehaushalte zu. Paare mit und ohne Kinder sowie Alleinerziehende verzeichnen wiederum einen leichten Rückgang. Im Ergebnis steigt in vielen Regionen vor allem der Bedarf an kleineren und altersgerechten Wohnformen (Abb. 6).

Haushaltsstrukturen spiegeln demografischen Wandel wider

Der demografische Wandel bedeutet weniger klassische Familienhaushalte – mit Kindern oder mit mehr als zwei Personen. Gleichzeitig nimmt die Zahl älterer Einpersonenhaushalte weiter zu. Auch nichttraditionelle Haushaltsformen wie Patchwork- oder Mehrgenerationenhaushalte gewinnen an Bedeutung. Ursachen dieser Entwicklungen sind ein Wandel familiärer Lebensformen und rückläufige Geburtenzahlen.

Veränderung der Haushaltszahl
nach Haushaltstypen 2023–2045 (Abb. 6)



Datenbasis: NBank-Haushaltsprognose 2023–2045

Wohnungsbedarfsprognose

Regionale Unterschiede bestimmen den zukünftigen Wohnraumbedarf

Die prognostizierte Entwicklung der Haushaltszahlen in Niedersachsen führt zu regional deutlich unterschiedlichen Wohnungsbedarfen. In dynamisch wachsenden Kommunen entsteht ein zusätzlicher Bedarf an Neubauwohnungen, während in strukturell schwächeren Regionen ein rechnerischer Überhang an nicht mehr nachgefragtem Wohnraum zu verzeichnen ist. Dabei lassen sich die räumlich und zeitlich variierenden Entwicklungen nicht gegeneinander aufrechnen, da Wohnungsnachfrage standortgebunden erfolgt und in der Regel nicht aufschiebbar ist. Das bedeutet, dass Leerstände in schrumpfenden Gebieten den Bedarf in Wachstumsregionen nicht decken können.

Weniger Wohnungsbedarf und mehr Überhänge bis 2045

Für Niedersachsen wird bis zum Jahr 2045 ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von rund 218.000 Einheiten in Kommunen mit noch wachsenden Haushaltszahlen prognostiziert. Dieser Wert liegt unterhalb früherer Schätzungen und berücksichtigt die aktualisierte Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung. In annähernd gleicher Größenordnung sind Wohnungsüberhänge in Schrumpfungsgebieten zu erwarten: Landesweit könnten bis 2045 etwa 191.000 Wohnungen über dem Bedarf liegen – ein spürbarer Zuwachs im Vergleich zur vorherigen Prognose.













Ein Überhang bedeutet indessen nicht, dass kein Bedarf besteht – sondern häufig, dass das vorhandene Angebot nicht dem aktuellen Bedarf entspricht. In einer Kommune kann es z. B. viele ältere, nicht barrierefreie oder energetisch schlechte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geben, die am Markt nicht mehr nachgefragt werden. Gleichzeitig fehlen moderne, barrierefreie oder kleinere Wohnungen für Alleinstehende oder ältere Menschen.

Differenzierte Entwicklung über den Betrachtungszeitraum

Die Entwicklung des Wohnraumbedarfs verläuft nicht gleichmäßig über den gesamten Prognosezeitraum, sondern unterliegt zeitlich gestaffelten Veränderungen. Daher ist eine differenzierte Betrachtung einzelner Perioden unerlässlich. Ein alleiniger Fokus auf das Jahr 2045 würde zentrale Phasen der Wohnungsmarktentwicklung ausblenden.

Die Jahre 2040 bis 2045 stehen für die prognostische Erweiterung gegenüber früheren Berichten und ermöglichen eine langfristige Perspektive auf die Wohnungsbedarfe (Abb. 7).

Wohnungsbedarfe und -überhänge in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern nach Prognosephasen (Abb. 7)

	Wohnungsüberhänge		Wohnungsbedarfe*	
2023–2030	 - 41.000	 - 3.000	 + 15.000	 + 68.000
2030–2040	 - 77.000	 - 7.000	 + 18.000	 + 85.000
2040–2050	 - 56.000	 - 7.000	 + 4.000	 + 28.000



Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern



Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

* inklusive qualitativer Zusatzbedarfe

Datenbasis: NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2023–2045

Rückgang der Bedarfe vor allem bei Einfamilienhäusern

Die aktuelle Prognose zeigt: In nahezu allen Kommunen Niedersachsens steigt der Bedarf an Geschosswohnungen. Maßgeblich dafür ist der demografische Wandel – insbesondere die Zunahme älterer Einpersonenhaushalte über 65 Jahren. Zwar verändern sich deren Wohnpräferenzen nicht grundlegend, doch aufgrund der wachsenden absoluten Zahl dieser Haushalte steigt auch der Bedarf an entsprechenden Wohnformen – vor allem an kleineren, barrierearmen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Zusätzlich zeigt sich in vielen Regionen ein leichter Trend zur Reurbanisierung in der Fläche, insbesondere in Richtung kleinerer Städte mit Geschosswohnungsbestand. Auch dadurch nimmt die Nachfrage nach mehrgeschossigen Wohnformen zu.

Im Gegensatz dazu geht der Bedarf an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in den meisten Landkreisen und kreisfreien Städten zurück – insbesondere im Vergleich zum letzten Bericht. Eine Ausnahme bilden westliche Regionen Niedersachsens und das südliche Hamburger Umland, wo durch mehr Familien weiterhin eine erhöhte Nachfrage nach dieser Wohnform besteht.

In Bezug auf die unterschiedlichen Wohnungsbedarfe lassen sich die rund 400 niedersächsischen Städte und Gemeinden vier Entwicklungstypen zuordnen (siehe Übersicht Wohnungsbedarfstypen).

Wohnungsbedarfstypen

HOHER WOHNUNGSBEDARF

Gemeinden mit allgemein hohem Neubaubedarf im Mehrfamilienhaussektor sowie im Ein- und Zweifamilienhaussektor

NIEDRIGER BEDARF AN GESCHOSSWOHNUNGEN

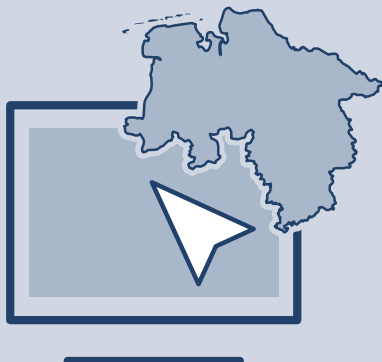
Gemeinden mit geringem Bedarf im Mehrfamilienhaussektor bei allgemein hohem Angebotsüberhang

HOHER BEDARF AN GESCHOSSWOHNUNGEN

Gemeinden mit Bedarf im Mehrfamilienhaussektor bei Angebotsüberhang im Ein- und Zweifamilienhaussektor

QUALITATIVE ERGÄNZUNGSBEDARFE

Gemeinden ohne oder mit geringem Neubaubedarf bei allgemein hohem Angebotsüberhang – also mit ausschließlich qualitativem (Zusatz-)Bedarf



Finden Sie Ihre Kommune und die passenden Handlungsempfehlungen in der interaktiven **ONLINE-KARTE** und den dazugehörigen **KURZVIDEOS!**



Jetzt Entdecken!

wohnungsmarktbeobachtung.nbank.de

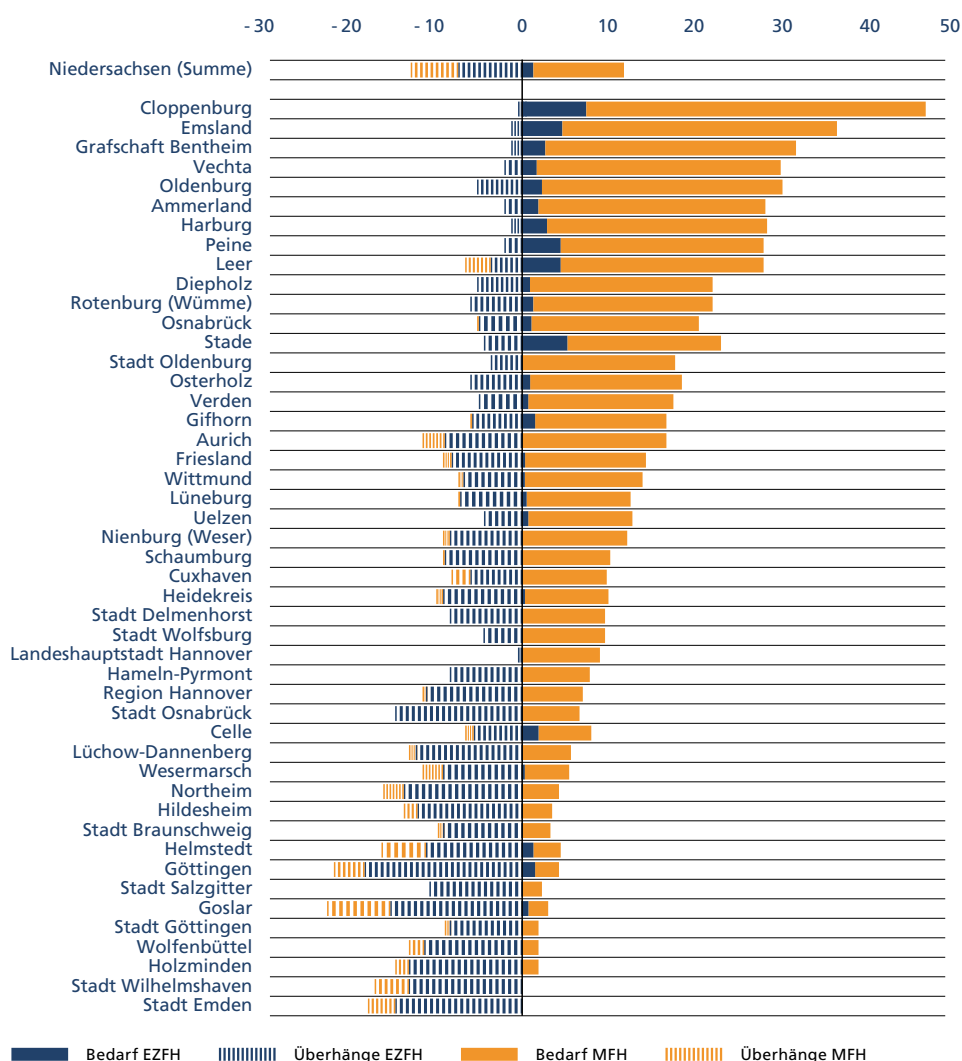
Qualitative Wohnraumbedarfe machen Neubau landesweit erforderlich

Ein Großteil des Wohnungsneubaus in Niedersachsen lässt sich durch demografische Entwicklungen – insbesondere die Veränderung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen – nachvollziehbar begründen. Es bleibt jedoch ein Teil des Neubauvolumens, der nicht unmittelbar aus diesen quantitativen Trends erklärbar ist. In diesen Fällen besteht zwar rein rechnerisch ein ausreichendes Wohnungsangebot, dieses entspricht jedoch nicht den tatsächlichen Bedürfnissen der Wohnungssuchenden. Die Defizite betreffen Merkmale wie Lage, Größe, Barrierefreiheit oder Modernisierungsgrad. Neubauten, die gezielt zur Behebung solcher qualitativen Mängel errichtet werden, gelten daher als Ausdruck eines qualitativen Zusatzbedarfs (Abb. 8).

Herausforderungen und Handlungsbedarfe für die Wohnraumentwicklung

Die Wohnungsmarktprognose bis 2045 zeigt ein differenziertes Bild, das vielfältige Anforderungen an Politik, Planung und Wohnungswirtschaft stellt. In schrumpfenden Regionen mit wachsenden Überhängen kommt es darauf an, den Neubau auf standortgerechte Qualitäten auszurichten und gleichzeitig tragfähige Lösungen zur Vermeidung von Leerständen zu entwickeln. In Wachstumsgebieten wiederum muss der weiterhin bestehende Bedarf an zusätzlichen bezahlbaren Wohnungen kurzfristig gedeckt werden. Damit wird deutlich, wie wichtig eine sorgsame Planung ist.

Wohnungsbedarfe und -überhänge 2023–2045* in den Landkreisen und kreisfreien Städten, in Prozent (Abb. 8)



*inkl. Fluktuationsreserven regional und zeitlich kumulierte Werte

Datenbasis: NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2023–2045

Wohnungsangebot in Niedersachsen

Investitionsbedingungen

Veränderte Rahmenbedingungen hemmen den Wohnungsbau

Der Wohnungsbau steht in Niedersachsen wie auch bundesweit vor großen Herausforderungen. Wesentliche Belastungsfaktoren sind die zunehmenden technischen Anforderungen im Wohnungsbau, die hohen Kosten für die Errichtung eines Gebäudes, die Knappheit an verfügbaren Grundstücken sowie die gestiegenen Kosten der Finanzierung. Die veränderten Bedingungen stellen die wirtschaftliche Umsetzbarkeit vieler Projekte infrage.

Weiter steigende Baukosten

Entsprechend den Daten des Landesamts für Statistik Niedersachsen (LSN) lagen die Baupreise – also der rechnerische Kostenaufwand für den Neubau von Wohngebäuden – im August 2024 um 3,1 Prozent über dem Vorjahresniveau. Damit entwickelten sich die statistisch berechneten Baupreise dynamischer als die allgemeine Inflationsrate, was den anhaltenden Druck auf die Bauwirtschaft unterstreicht.

In den vergangenen 25 Jahren haben sich die anhand von Echtfällen ermittelten Bauwerkskosten für die Errichtung eines Quadratmeters Wohnraum mehr als verdoppelt. Besonders betroffen sind laut ARGE e. V.² die technischen Ausbaugewerke – Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro –, die sich in diesem Zeitraum nahezu vervierfacht haben. Diese Entwicklung betrifft alle Bauherren, also auch die kommunale und genossenschaftliche Wohnungswirtschaft, die in Niedersachsen eine zentrale Rolle für die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum spielt.

Im Detail zeigen sich indes unterschiedliche Kostendynamiken. Beim Rohbau gab es spürbare Kostensteigerungen, besonders bei den Erdarbeiten mit einem Plus von 6,1 Prozent. Auch Klempnerarbeiten (+3,1 Prozent), Dachdeckungsarbeiten (+2,3 Prozent) und Gerüstarbeiten (+2,1 Prozent)

wurden teurer. Die zentralen Beton- und Mauerarbeiten, die stark in den Gesamtpreis einfließen, entwickelten sich dagegen moderater: Betonarbeiten stiegen um 1,7 Prozent, während Mauerarbeiten mit -0,5 Prozent leicht günstiger wurden. Stahlbauarbeiten verzeichneten sogar einen deutlichen Preisrückgang von 3,3 Prozent.

Teils stark überdurchschnittlich fällt die Kostenentwicklung im Ausbau aus: Sie stieg im Vergleich zum Vorjahr um 4,0 Prozent. Besonders hohe Anstiege verzeichneten Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen (+9,2 Prozent) sowie Heizungs- und zentrale Wassererwärmungsanlagen (+7,3 Prozent), die gemeinsam einen Großteil der Ausbaukosten ausmachen. Auch Metallbauarbeiten stiegen um 3,3 Prozent. Daneben erhöhten sich die Kosten für Instandhaltungen um 3,6 Prozent, für Schönheitsreparaturen in Wohnungen um 3,9 Prozent und für Außenanlagen um 4,4 Prozent.

Technische Anforderungen im Wohnungsbau

Diese Kostendynamik ist nicht nur durch Materialpreise oder Löhne bedingt. Als ein zentraler Treiber der allgemeinen Baukosten ist die zunehmende Regulierungsdichte im technischen Ausbau festzustellen. Dazu gehören verschärfte Regelungen zur Energieeffizienz, Barrierefreiheit, zum Brandschutz, Schallschutz und zur nachhaltigen Bauweise.

Die Bauwirtschaft sieht sich mit einer Vielzahl an Normen, Gesetzen und Verordnungen konfrontiert – angefangen bei DIN- und EU-Normen über das Gebäudeenergiegesetz (GEG) bis hin zu kommunalen Vorgaben in Bebauungsplänen. Diese Regelwerke erhöhen nicht nur den Planungsaufwand, sondern verursachen durch bauliche Auflagen zusätzliche Kosten.

² ARGE e. V.: Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. ist das Wohnungsbauinstitut des Landes Schleswig-Holstein.

Knappheit verfügbarer Grundstücke

Grundsätzlich können nur die Städte und Gemeinden mittels ihrer Planungshoheit Bauland schaffen. Doch gerade in Städten in Wachstumsregionen stehen nur noch begrenzt aktivierbare Flächen zur Verfügung. Diese konkurrieren zudem stark mit anderen Nutzungen. Zusätzlich muss die Bereitstellung von Wohnbauland mit den Zielen der Nachhaltigkeit und den Erfordernissen der Reduzierung des Flächenverbrauchs vereinbar sein. Der daraus resultierende anhaltende, strukturelle Baulandmangel verhindert oftmals eine Ausweitung von Bautätigkeit in den Ballungsräumen und erhöht den Druck auf bestehende Flächen.

Höhere Finanzierungskosten

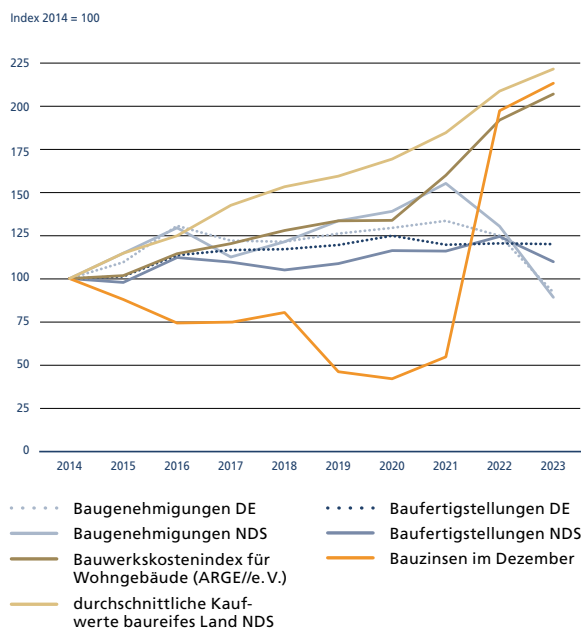
Parallel dazu hat sich das Zinsumfeld verändert. Zwischen 2016 und Mitte 2022 lag der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) konstant bei 0,0 Prozent. Infolge der Inflationsentwicklung – verstärkt durch die Energiekrise nach dem russischen Angriff auf die Ukraine – hob die EZB ihren Leitzins ab Sommer 2022 schrittweise auf 4,5 Prozent an. Ab 2024 wurde das Zinsniveau wieder leicht gesenkt. Seit Juni 2025 liegt der Leitzins bei 2,15 Prozent. Trotz dieser Anpassung verharren die Bauzinsen, die sich vor allem auch an den Renditen von Staatsanleihen orientieren, auf einem Niveau zwischen 3,00 und 4,00 Prozent. Das ist das Vierfache dessen, womit die Wohnungsbauinvestoren zuvor kalkulieren konnten. Im längerfristigen Vergleich ist diese Größenordnung aber als moderat anzusehen. In Niedersachsen liegen die Zinsen für zehnjährige Festzinsdarlehen weiterhin bei etwa 3,3 bis 3,6 Prozent, je nach Eigenkapitalquote, Laufzeit und Anbietern und Anbieterinnen (Interhyp, Sparda-Bank Hannover, BauFi24). Das stellt insbesondere für Projekte, die ursprünglich mit Zinssätzen unter 2,00 Prozent kalkuliert wurden, eine deutliche finanzielle Mehrbelastung dar.

Rückblickend glich das niedrige Zinsniveau langjährig kontinuierlich steigende Bauwerkskosten aus (Abb. 9): Während in der mehrjährigen Nullzinsphase bis 2022 Bauprojekte sehr günstig finanziert werden konnten, stellen die Kosten der Finanzierung

seit der eingetretenen Zinswende für viele Vorhaben eine hohe Belastung dar. Dies liegt insbesondere am sogenannten „Echoeffekt des Zinses“³, bei dem sich die Kombination aus einem – aufgrund höherer Herstellungskosten – erhöhten Fremdkapitalbedarf und dem gestiegenen Zinsniveau wechselseitig verstärkt. Modellrechnungen zeigen, dass im Neubau – zusätzlich zur Tilgung – inzwischen rund 5,00 Euro/Quadratmeter Wohnfläche monatlich nur für die Zinslast erwirtschaftet werden müssen (2020: rund 1,00 Euro).

Besonders stark betroffen sind Akteure mit geringer Eigenkapitaldecke oder laufenden Anschlussfinanzierungen, die zu neuen Konditionen abgeschlossen werden müssen. Für viele Projekte bedeutet das einen finanziellen Kraftakt oder die vollständige Unwirtschaftlichkeit. In der Folge haben sich vor allem die Baugenehmigungszahlen verringert.

Kostenentwicklung sowie Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Niedersachsen und Deutschland 2014–2023 (Abb. 9)



Datenbasis: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025 & LSN, 2025

³ ARGE/RegioKontext (2025) Wohnungsbau in Deutschland 2025: Wege zu einem leistungsfähigen Wohnungsmarkt

Auswirkungen auf die Bautätigkeit

Die direkten Auswirkungen dieser Entwicklungen zeigen sich in der Bautätigkeit: Im Jahr 2024 wurden in Niedersachsen 6.784 Baugenehmigungen für den Neubau von Wohngebäuden erteilt – ein Rückgang von 18 Prozent gegenüber dem Vorjahr (LSN). Besonders betroffen sind Neubauplanungen, die aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen zunehmend unwirtschaftlich erscheinen.

Wohnungsbau unter Druck – strukturelle Entlastung erforderlich

Der Wohnungsbau befindet sich somit im Spannungsfeld zweier zentraler Kostentreiber: stark gestiegene Erstellungskosten und hohe Finanzierungskosten. Daraus ergibt sich ein zunehmender Handlungsdruck, geeignete Maßnahmen zur Entlastung der Bautätigkeit zu ergreifen.

Erste Schritte wurden bereits unternommen, beispielsweise durch Anpassungen der Niedersächsischen Bauordnung, u. a. zur Beschleunigung von Bauverfahren, und durch Förderprogramme der NBank.

Die koordinierte Zusammenarbeit zwischen Land, Städten und Gemeinden, Bauwirtschaft und Wohnungsunternehmen ist weiterhin unerlässlich, um den dringend benötigten Wohnraum für alle Einkommensgruppen in Niedersachsen nachhaltig zu sichern.⁴

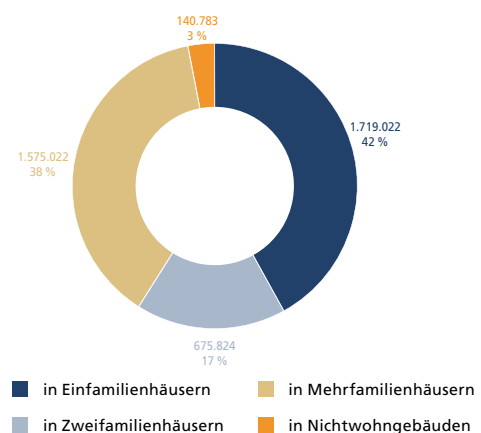
Wohnungsbestand

Der demografische Wandel und sich verändernde Haushaltsstrukturen führen zu neuen und zusätzlichen Anforderungen an das Wohnungsangebot. Zugleich müssen die gestiegenen Zielvorgaben bei Klimaschutz und Klimaresilienz⁵ nicht nur im Neubau, sondern auch – im Rahmen der anstehenden wohnungswirtschaftlichen Investitionszyklen – im Bestand umgesetzt werden. Investitionsentscheidungen und wohnungspolitisches Handeln haben eine jahrzehntelange Reichweite und erfordern eine entsprechend vorausschauende Planung. Vor diesem Hintergrund ist die Analyse der Struktur und Dynamik des Bestands zentraler Ausgangspunkt für die Entwicklung von zukunftsfähigen Wohnungsmärkten.

Ein- und Zweifamilienhäuser prägen den Wohnungsbestand in Niedersachsen

Ende 2023 belief sich der Wohnungsbestand in Niedersachsen auf 4,15 Millionen Wohneinheiten in Wohn- und Nichtwohngebäuden (inklusive Wohnheime). Mehr als die Hälfte der Wohnungen entfällt auf das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser (Abb. 10). Wohnungen in Mehrfamilienhäusern machen rund 38 Prozent des Bestands aus. Weitere 3,00 Prozent der Wohnungen befinden sich in Gebäuden mit überwiegend gewerblicher Nutzung.

Wohnungsbestand (Wohnungen) nach Gebäudeart 2023 (ohne Wohnheime) (Abb. 10)



Datenbasis: Landesamt für Statistik Niedersachsen

⁴ Bündnis bezahlbares Wohnen in Niedersachsen: Auf Initiative des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz sowie des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen haben sich insgesamt 37 Verbände, Kammern, Städte und Gemeinden,

Institutionen und Unternehmen zu dem „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen“ zusammengeschlossen.

⁵ Klimaresilienz bezeichnet die Widerstandsfähigkeit bzw. Anpassungsfähigkeit gegenüber klimatischen Veränderungen.

Geschosswohnungen vor allem in (groß-)städtischen Strukturen

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern tragen maßgeblich zur Wohnraumversorgung bei, insbesondere in den Großstädten Niedersachsens. Über 40 Prozent der niedersächsischen Geschosswohnungen konzentrieren sich in der Landeshauptstadt Hannover (247.000 Wohnungen) sowie in den Städten Braunschweig (102.000), Hildesheim (37.700), Osnabrück (56.900), Göttingen (50.900) und Oldenburg (50.000).

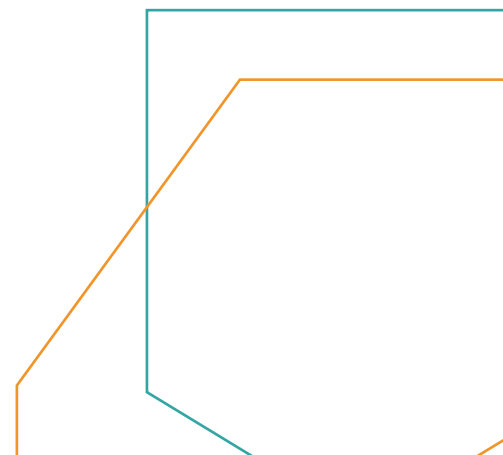
Darüber hinaus weisen die größeren Mittelstädte Wilhelmshaven, Buxtehude, Lüneburg und Cuxhaven im nördlichen Niedersachsen sowie Hameln, Bad Pyrmont, Bad Harzburg, Holzminden und Goslar in Südniedersachsen höhere Anteile an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf.

Dagegen zeigen eher ländlich geprägte Gemeinden vielfach nur Anteile unter 20 Prozent. Besonders rund um Bremen und in den westlichen Landkreisen Emsland und Cloppenburg dominieren Ein- und Zweifamilienhäuser das Wohnungsangebot deutlich.

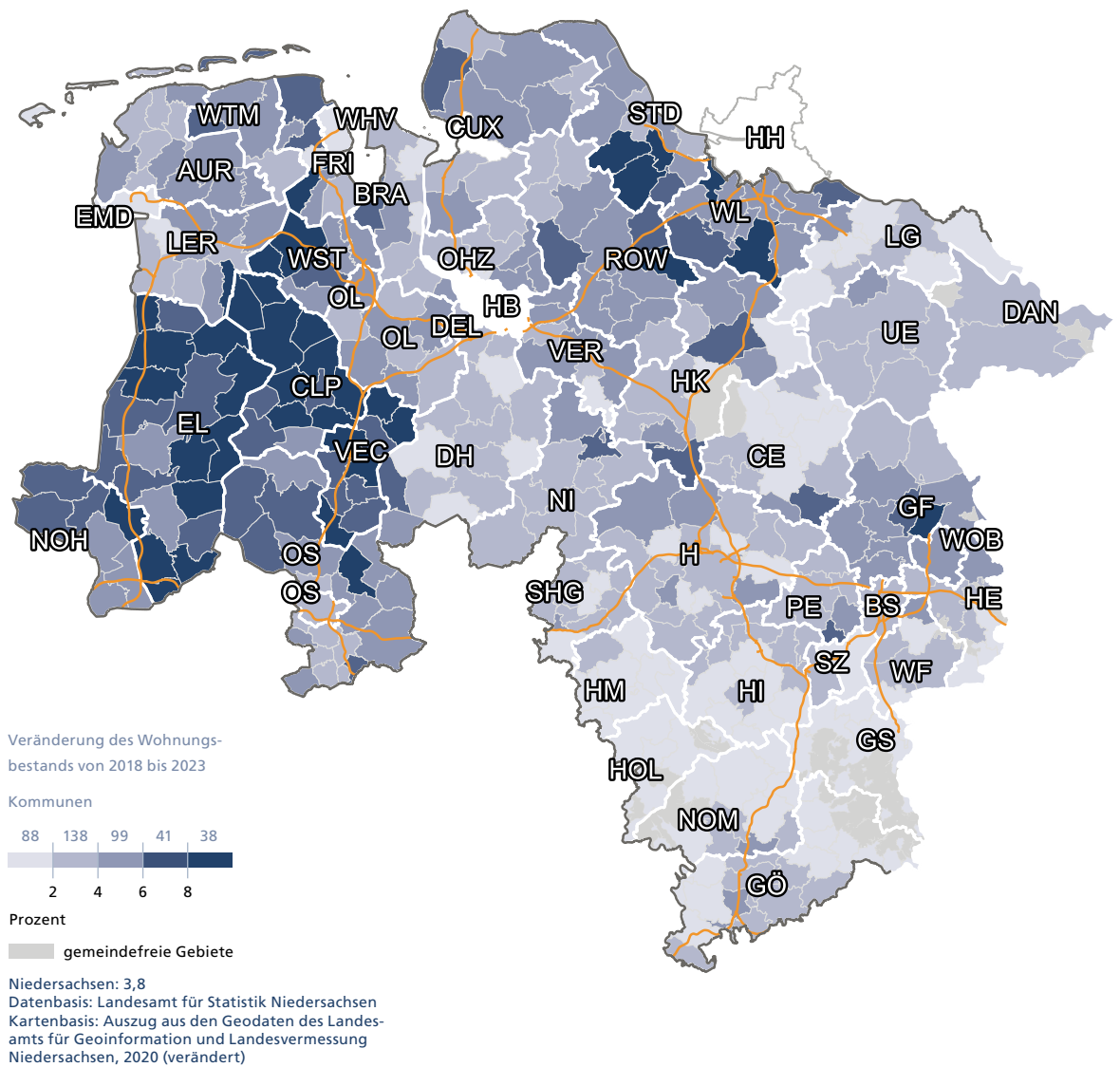
Entwicklung des Wohnungsbestands bis 2023 landesweit auf stabilem Niveau

Zwischen 2018 und 2023 nahm der Wohnungsbestand in Niedersachsen um rund 150.400 Wohnungen zu.

Die größten Zuwächse in absoluten Zahlen verzeichnen neben der Landeshauptstadt Hannover (+10.815) die Städte Oldenburg (+4.715), Wolfsburg (+3.512) und Braunschweig (+2.986). Hohe prozentuale Zunahmen von 8,0 Prozent und mehr zeigen sich in Städten und Gemeinden in den westlichen Landkreisen Cloppenburg, Emsland und Vechta sowie im Umland von Hamburg (Karte 3).



Veränderung des Wohnungsbestands 2018–2023 (Karte 3)



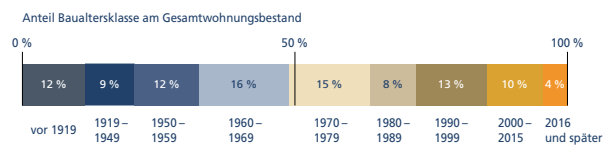
Prozentual betrachtet, konzentriert sich die stärkste Ausweitung der Wohnungsbestände auf die bevölkerungsdynamischen Städte und Gemeinden im westlichen Niedersachsen, insbesondere in den Landkreisen Cloppenburg und Emsland. Auch die Landkreise Vechta und Osnabrück verzeichnen Zuwächse von 6,0 Prozent und mehr innerhalb von fünf Jahren. Deutliche Bestandszuwächse sind zudem im nördlichen Umland von Wolfsburg sowie im zweiten Städte- und Gemeindering um Hamburg zu beobachten. Im Gegensatz dazu nahm das Wohnungsangebot in vielen Städten und Gemeinden im südlichen und östlichen Niedersachsen kaum zu.

Fast drei Viertel der Wohnungen entstanden zwischen 1950 und 2010

Der überwiegende Teil des heutigen Wohnraums in Niedersachsen entstand in den 1960er- und 1970er-Jahren (Abb. 11). Einen ebenfalls bedeutenden Anteil stellen Gebäude dar, die vor 1960 errichtet wurden. Wohnungen mit Baujahren ab dem Jahr 2000 machen hingegen einen vergleichsweise geringen Anteil am Gesamtbestand aus.

Das Baualter von Wohngebäuden liefert wertvolle Hinweise auf die Weiterentwicklung der Bestände, gerade weil entsprechende Maßnahmen sinnvollerweise oft im Kontext bevorstehender Sanierungen geplant werden. Besonders stark sind in Niedersachsen die Bestände aus den Baujahrzehnten der 1950er-, 1960er- und 1970er-Jahre vertreten, aber auch die teils denkmalgeschützten Vorkriegsbauten. Die Anpassung dieser Wohnungsbestände an heutige energetische Standards und an den aktuell geforderten Wohnkomfort kann eine zentrale Herausforderung für Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die Wohnungspolitik darstellen. Maßgeblich sind in der einzelnen Betrachtung jedoch vor allem der tatsächliche bauliche Zustand und der Umfang bereits durchgeführter Sanierungen und Umbauten.

Wohnungsbestand nach Baualter 2022 (Abb. 11)



Datenbasis: Zensus 2022



Bestand mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen sinkt

Wohnraummieten und -kaufpreise ergeben sich hauptsächlich aus dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage. Gerade auf angespannten Wohnungsmärkten sind daher viele Haushalte mit geringen und in Teilen auch noch mit mittleren Einkommen auf staatlich subventionierte Wohnungsangebote und/oder auf Wohngeld angewiesen. Damit ist der öffentlich geförderte Wohnraum für Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten von hoher Bedeutung. Geförderte Mietwohnungen unterliegen einer Mietpreis- und Belegungsbindung (Sozialbindung) und sind für Haushalte vorgesehen, deren Jahreseinkommen unterhalb festgelegter Einkommensgrenzen liegt.

Im Jahr 2024 umfasste der sozial gebundene Bestand in Niedersachsen 50.495 geförderte Wohnungen (Abb. 12). Ein Drittel der geförderten Wohnungen konzentriert sich davon allein auf die Landeshauptstadt Hannover (17.000 Wohnungen).

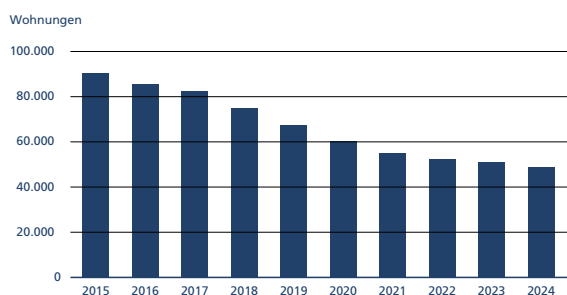
Im Vergleich zu 2015 hat sich die Zahl der geförderten Wohnungen damit innerhalb von 10 Jahren nahezu halbiert. Trotz intensivierter Fördermaßnahmen gelingt es bislang nur in Teilen, die hohe Zahl auslaufender Sozialbindungen durch den Neubau geförderter Wohnungen auszugleichen.

Kompensation durch neue geförderte Wohnungen

Im Betrachtungszeitraum von 31.12.2015 bis 31.12.2024 stehen den 58.024 ausgelaufenen Verträgen rund 16.052 neue geförderte Wohnungen mit Sozialbindung in den niedersächsischen Landkreisen und kreisfreien Städten gegenüber. Damit wurde der hohe Bindungsauslauf zu 28 Prozent kompensiert. Die leichte Zunahme der Kompensationsquote ist auf die gestiegene Förderaktivität seit dem Jahr 2021 zurückzuführen. Von 2021 bis 2024 wurden jährlich durchschnittlich rund 2.400 Wohneinheiten neu gefördert – deutlich mehr als im Zeitraum 2015 bis 2020, in dem der Mittelwert bei 1.250 lag.

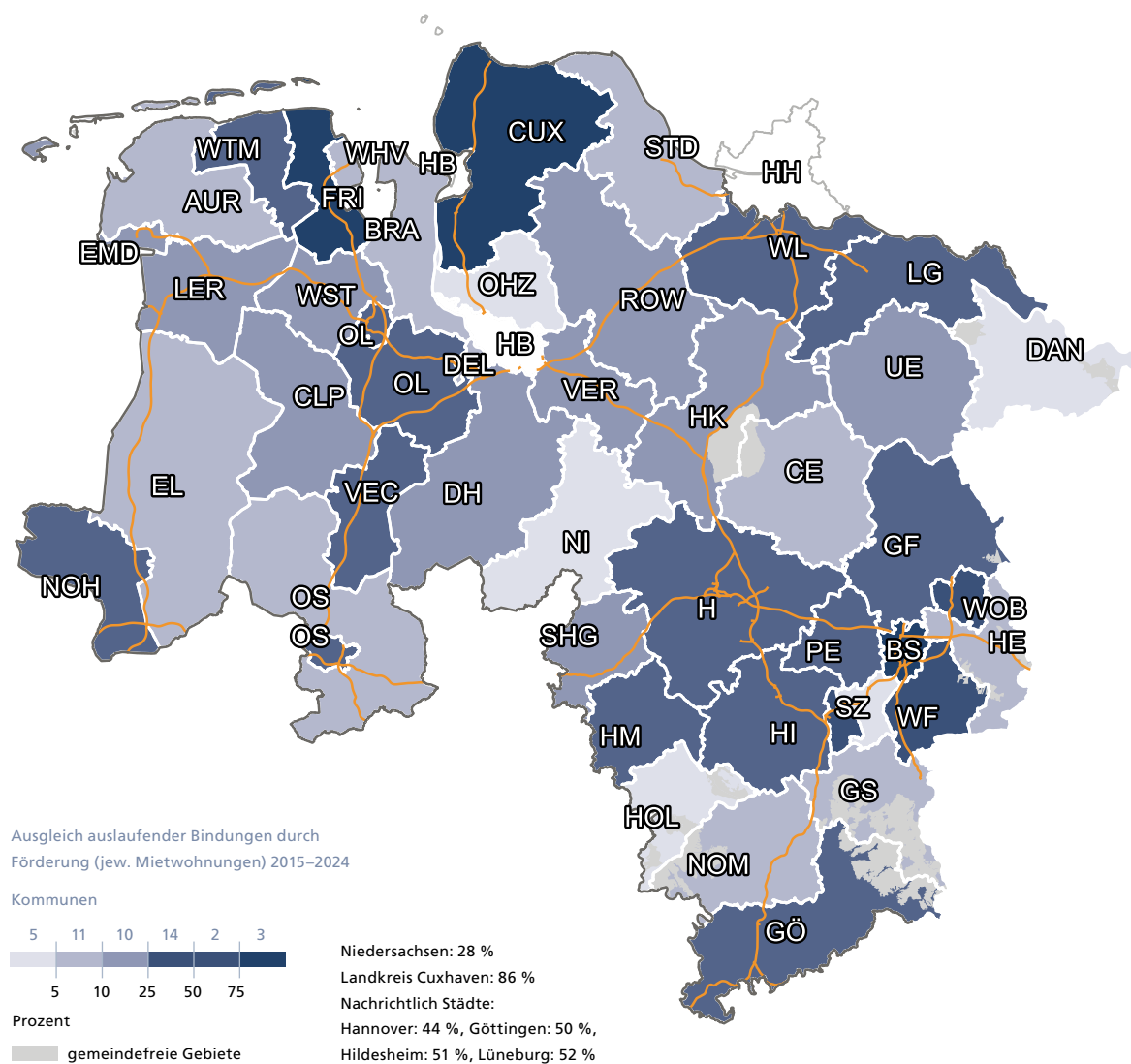
In einigen Städten – darunter Braunschweig, Wolfsburg, Göttingen, Hameln, Hildesheim, Lüneburg, Cuxhaven und Lingen (Ems) sowie in den Landkreisen Cuxhaven, Wolfenbüttel und Friesland – gelingt es, mehr als die Hälfte der weggefallenen Bindungen durch neue geförderte Wohnungen zu ersetzen (Karte 4). Diese Regionen erreichen eine Kompensationsquote zwischen 50 und unter 100 Prozent.

Bestand gebundener Mietwohnungen 2015–2024 (Abb. 12)



Datenbasis: NBank

Kompensation des „Bindungsauslaufs“ durch neue geförderte Mietwohnungen 2015–2024 (Karte 4)



Datenbasis: Landesamt für Statistik Niedersachsen
Kartenbasis: Auszug aus den Geodaten des Landesamts für Geo-information und Landesvermessung Niedersachsen, 2020 (verändert)

Eine besonders positive Entwicklung zeigt sich in der Stadt Cuxhaven: Mit der Fertigstellung von über 400 geförderten Wohneinheiten konnte nicht nur der Wegfall bestehender Bindungen vollständig ausgeglichen, sondern der Bestand an gebundenen Wohnungen sogar auf insgesamt 545 Einheiten ausgebaut werden.

Dagegen verlieren die Stadt Salzgitter sowie die Landkreise Holzminden, Nienburg (Weser), Lüchow-Dannenberg und Osterholz besonders viel sozial gebundenen Wohnraum. In diesen Gebieten werden nur sehr wenige neue geförderte Wohnungen errichtet.

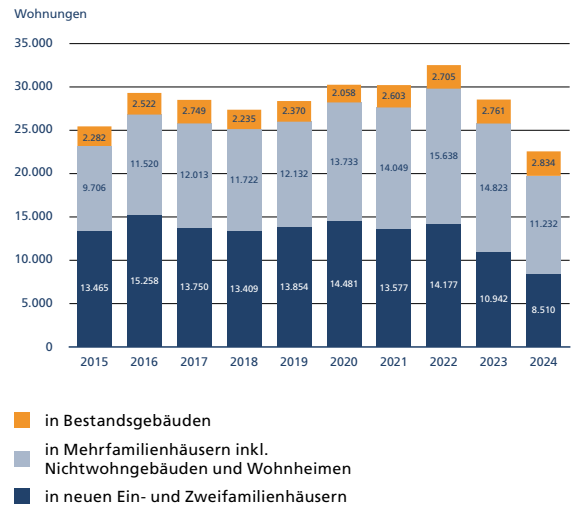
Baugeschehen

Rückgang im Neubau – Maßnahmen im Bestand gewinnen zunehmend an Bedeutung

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen zeigte in den vergangenen 10 Jahren eine insgesamt positive Entwicklung in Niedersachsen. Im Jahr 2015 wurden landesweit rund 25.000 Wohnungen fertiggestellt. Im Jahr 2016 stieg die Zahl der Fertigstellungen deutlich an und bewegte sich bis einschließlich 2021 auf einem weitgehend stabilen Niveau zwischen 27.000 und gut 30.000 Einheiten (Abb. 13). Im Jahr 2022 wurde mit rund 32.500 fertiggestellten Wohnungen erneut ein deutlicher Zuwachs verzeichnet. Dies entsprach einem Anstieg um rund 2.300 Wohneinheiten gegenüber dem Vorjahr und umfasste sowohl den Ein- und Zweifamilienhausbau als auch den Geschosswohnungsbau. Insbesondere Letzterer erwies sich im längerfristigen Vergleich als wesentlicher Wachstumstreiber in Niedersachsen: Zwischen 2013 und 2020 haben sich die Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau mehr als verdoppelt.

In den Jahren 2023 und 2024 kam es jeweils zu einem deutlichen Rückgang der Baufertigstellungen. Die Zahl der neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sank in diesen zwei Jahren um insgesamt 40 Prozent auf rund 8.500 Wohnungen. Die fertiggestellten Geschosswohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (inkl. Wohnheime) verzeichneten einen Rückgang um 31 Prozent auf knapp 11.200 Wohnungen.

Baufertigstellungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2015–2024 (inkl. Wohnheime) (Abb. 13)



Datenbasis: Landesamt für Statistik Niedersachsen

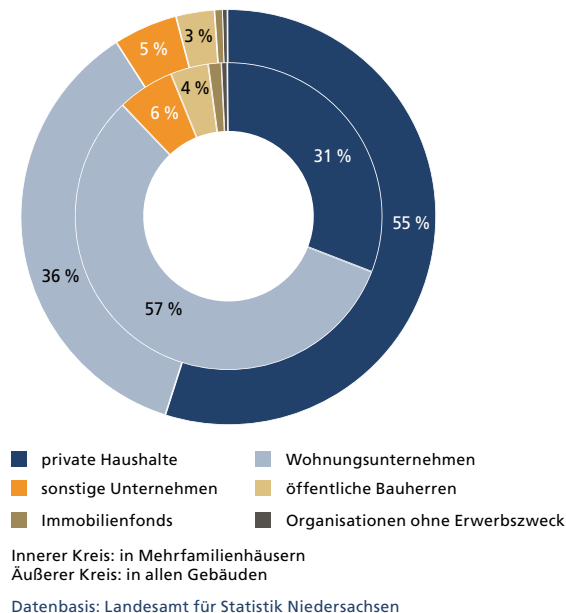
Die Schaffung neuen Wohnraums im Bestand im Rahmen von Um- und Ausbauten nimmt seit 2020 kontinuierlich leicht zu – ein Trend, der sich entgegen der rückläufigen Entwicklung in den übrigen Segmenten auch 2024 fortsetzte. Obwohl Maßnahmen im Bestand nur rund 10 Prozent aller Fertigstellungen ausmachen, bilden sie damit eine stabile Komponente des Wohnungsbaus. Im Jahr 2024 erreichte dieser Bereich mit über 2.800 Wohnungen den höchsten Wert der vergangenen 10 Jahre.

Private Haushalte dominieren den Wohnungsbau in Niedersachsen⁶

Mehr als die Hälfte der fertiggestellten Wohnungen in Niedersachsen wurde von Privathaushalten beauftragt (Abb. 14). Diese errichteten vor allem neue Ein- und Zweifamilienhäuser. Allerdings verringerte sich der Anteil fertiggestellter Wohnungen durch private Haushalte gegenüber dem Vorjahr 2022 um vier Prozentpunkte. Parallel stieg der Anteil der von Wohnungsunternehmen errichteten Wohnungen – sie stellen nach den privaten Haushalten die zweitgrößte Gruppe der Bauherren. Öffentliche Bauherren, Immobilienfonds und Organisationen ohne Erwerbszweck spielen für den Wohnungsneubau eine eher untergeordnete Rolle.

Im Segment der ausschließlich in Mehrfamilienhäusern errichteten Wohnungen (Abb. 14, innerer Kreis) dominieren Wohnungsunternehmen mit einem Anteil von 57 Prozent, gefolgt von privaten Haushalten (31 Prozent) und sonstigen Unternehmen (6,0 Prozent). Öffentliche Auftraggeber sind für rund 4,0 Prozent der Fertigstellungen in diesem Segment verantwortlich.

Fertiggestellte Wohnungen im Neubau nach Auftraggeber 2023 (Abb. 14)



Baugenehmigungen – deutlicher Rückgang nach Höchststand 2021

Zwischen 2015 und 2021 verzeichnete Niedersachsen eine insgesamt stabile Zunahme der Baugenehmigungen. Die einzige Ausnahme bildet das Jahr 2016, in dem die Genehmigungszahl – vor allem aufgrund einer deutlichen Zunahme an Wohnheimen und Flüchtlingsunterkünften – besonders hoch ausfiel. Bis zum Jahr 2021 erreichte die Zahl der genehmigten Wohnungen knapp 41.000 – ein Höchststand in Niedersachsen seit dem Jahr 2000. Erstmals entfiel nahezu jede zweite Genehmigung auf eine Geschosswohnung.

In Folge der Zinswende kam es ab dem Jahr 2022 zu einem deutlichen Rückgang der Baugenehmigungen, der insbesondere den Ein- und Zweifamilienhausbereich betraf. Dieser Rückgang setzte sich im Jahr 2023 fort (Abb. 15). Im Jahr 2024 erteilten die niedersächsischen Bauämter Baugenehmigungen für rund 20.000 Wohnungen (inkl. Wohnheime). Das entspricht einem Rückgang von 51 Prozent bzw. rund 21.000 Wohnungen gegenüber dem Jahr 2021.

⁶ Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung liegen noch keine Daten zu den Fertigstellungen nach Bauherren für das Jahr 2024 vor. Im Folgenden dient das Jahr 2023 als Betrachtungszeitpunkt.

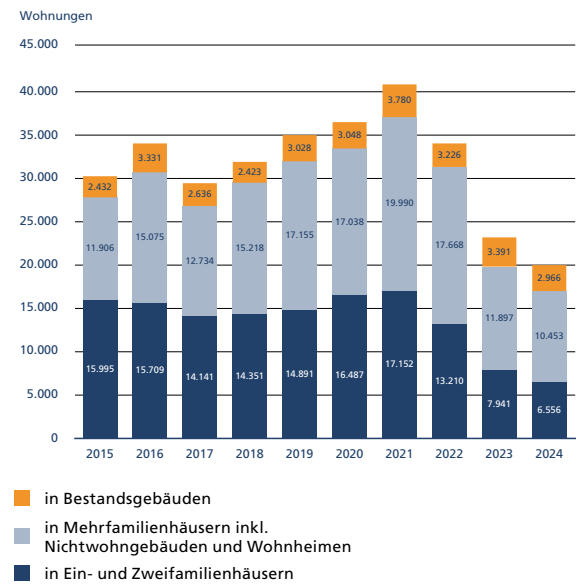
Die Zahl der Genehmigungen für Ein- und Zweifamilienhauswohnungen hat sich seit dem Höchststand im Jahr 2021 mehr als halbiert und liegt im Jahr 2024 bei 6.566 Wohneinheiten. Auch die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist deutlich gesunken: Sie belief sich 2024 auf knapp 10.000 Wohnungen – ein Rückgang um 47 Prozent bzw. 8.897 Wohnungen gegenüber dem Jahr 2021.

Im Gegensatz dazu blieb die Zahl der Genehmigungen für neue Wohnungen im Bestand vergleichsweise stabil. Nach einem leichten Rückgang im Jahr 2022 stieg sie 2023 auf rund 3.200 Wohnungen an. Im Jahr 2024 gab es erstmals einen leichten Rückgang auf 2.966 Wohnungen. Damit stellen Genehmigungen in bestehenden Wohngebäuden weiterhin eine kleine, jedoch recht stabile Komponente im Wohnungsbau dar.

Fertigstellungen übertreffen Baugenehmigungen – Bauüberhang steigt 2023 erstmals nicht weiter

Die Gegenüberstellung von Baugenehmigungen und fertiggestellten Wohnungen zeigte seit dem Jahr 2014 ein klares Bild: Die Zahl der genehmigten Wohnungen lag stets über der Zahl der Fertigstellungen (Abb. 16). Daraus ergibt sich ein Bauüberhang – also genehmigte, aber noch nicht fertiggestellte Wohnungen. Dieser Bauüberhang hat sich über Jahrzehnte hinweg bis zum Jahr 2022 kontinuierlich weiter aufgebaut. Ursachen für diesen Anstieg liegen in einer Vielzahl von Hemmnissen bei der baulichen Umsetzung der Planungen: Juristische Verzögerungen, eine hohe Auslastung der Bauunternehmen, Bodenspekulation, Finanzierungsschwierigkeiten sowie Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft haben dazu geführt, dass viele Projekte nicht zügig begonnen oder umgesetzt werden konnten.

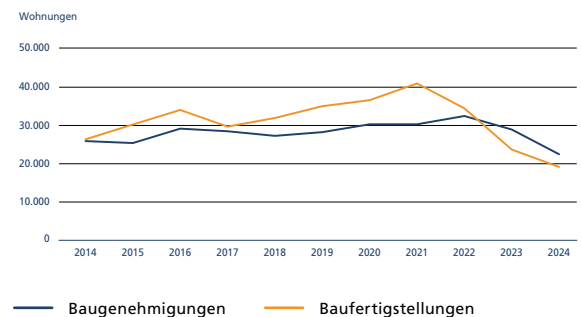
Baugenehmigungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2015–2024 (inkl. Wohnheime) (Abb. 15)



Datenbasis: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Im Jahr 2023 kam es erstmals zu einer Trendumkehr: Die Zahl der Baugenehmigungen lag unter der Zahl der Fertigstellungen. Infolgedessen ist davon auszugehen, dass der Bauüberhang sinken wird und damit auch das Potenzial an Wohnungen, die innerhalb überschaubarer Zeiträume auf den Markt kommen können.

Entwicklung Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 2014–2023 (Abb. 16)



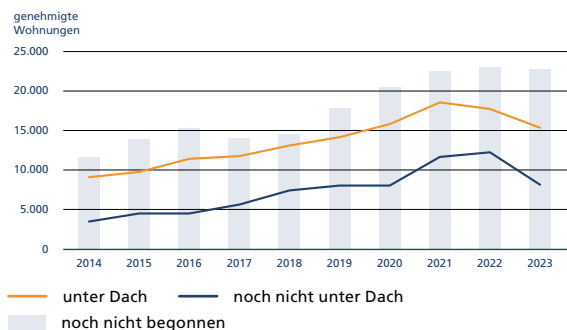
Datenbasis: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Deutlich weniger Baubeginne

Der Bauüberhang gibt als ein Indikator für künftige Bautätigkeit wichtige Hinweise auf die Potenziale der zukünftigen Wohnraumentwicklung. Diese Potenziale lassen sich weiter differenzieren: Die amtliche Baustatistik unterscheidet den Bauüberhang nach Baufortschritt in drei Kategorien: *noch nicht begonnen*, *begonnen* sowie *unter Dach*. Zum Stichtag 31.12.2023 wurden in Niedersachsen über 46.300 Wohnungen in Neubauprojekten des Wohnbaus als Bauüberhang erfasst (Abb. 17). Davon befand sich rund ein Drittel bereits unter Dach, während für etwa 50 Prozent der Projekte noch kein Baubeginn angezeigt wurde (hellblaue Säulen in Abb. 17).

Die Anzahl der tatsächlich in Realisierung befindlichen Bauprojekte (*begonnen*) lag Ende 2023 bei 23.500 Wohneinheiten, rund 6.500 Wohneinheiten weniger als noch im Jahr 2022.

Anzahl noch nicht fertiggestellter Wohnungen in Wohngebäuden 2014–2023 (Abb. 17)



Datenbasis: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Hohe Anzahlen an Bauvorhaben, die zumindest die Voraussetzungen erfüllen, um mittelfristig tatsächlich auf den Markt zu gelangen, finden sich in den wachstumsstarken Regionen Emsland, Cloppenburg und Osnabrück, im Hamburger Umland (Landkreise Cuxhaven, Stade und Harburg) sowie in den Landkreisen und kreisfreien Städten zwischen Hannover und Wolfsburg.

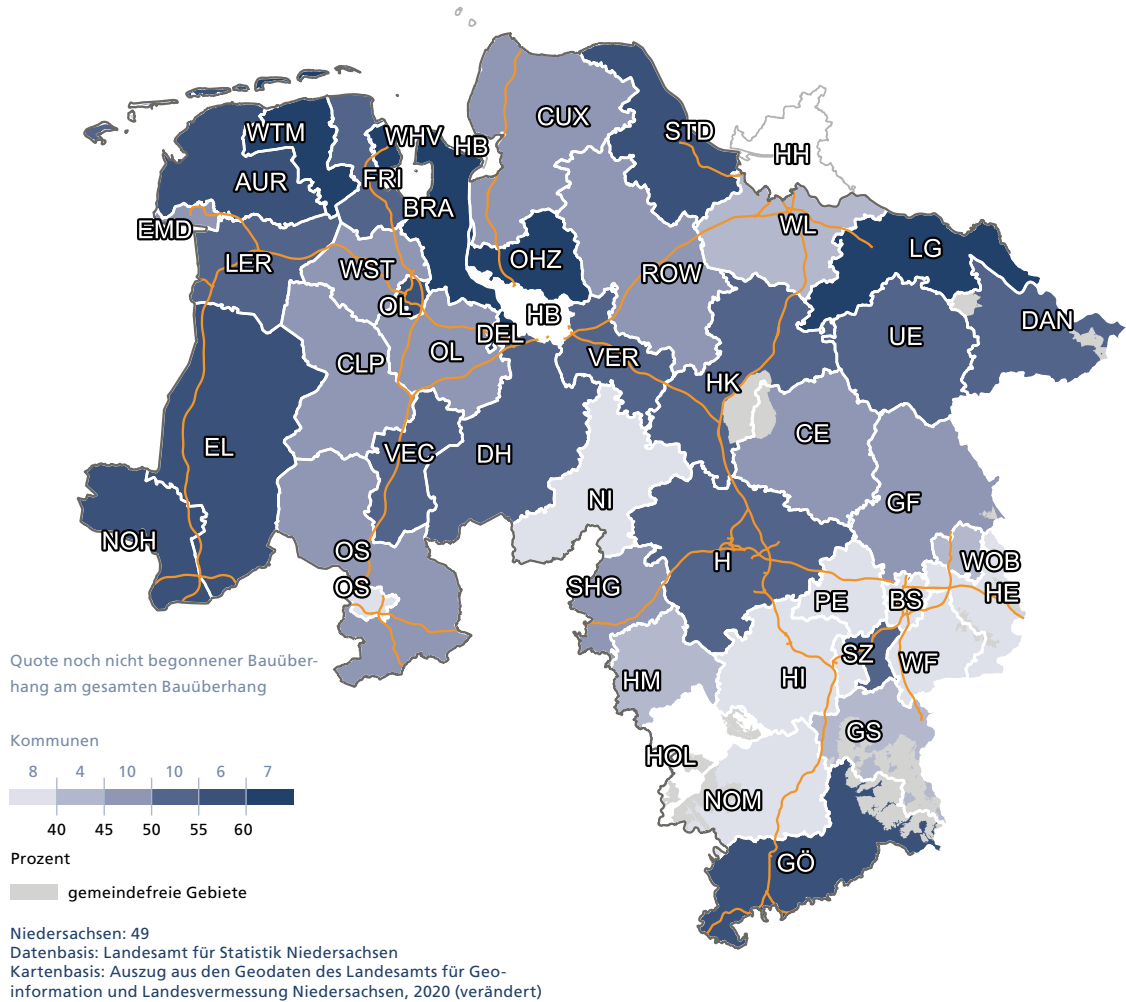
Bei den noch nicht begonnenen Projekten ist unklar, ob und wann diese realisiert werden. Zugleich bilden diese Projekte eine wichtige Baureserve, die – bei entsprechender Aktivierung – dazu beitragen kann, das Wohnungsangebot in Niedersachsen in überschaubaren Zeiträumen wirksam zu erweitern.

Baustart offen – Anteil nicht begonnener Bauprojekte im nördlichen Niedersachsen am höchsten

Karte 5 visualisiert die räumliche Verteilung der noch nicht begonnenen Bauprojekte in Niedersachsen zum Stichtag 31.12.2023. Besonders hohe Anteile noch nicht begonnener Bauprojekte am Bauüberhang zeigen sich vor allem in den nördlichen Regionen Niedersachsens. Insbesondere in den Landkreisen Aurich, Wittmund, Osterholz und Wesermarsch, aber auch südlich von Hamburg im Landkreis Lüneburg, dominieren Projekte, für die bisher kein Baubeginn gemeldet wurde.

Darüber hinaus veranschaulicht die Karte, dass auch in wachstumsstärkeren Regionen größere Anteile an nicht begonnenen Projekten existieren. Auffällig ist hier besonders der Landkreis Emsland, der trotz einer hohen Aktivität im Wohnungsbau mit über 55 Prozent einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Projekten aufweist, die bislang nicht gestartet wurden.

Quote des noch nicht begonnenen Bauüberhangs am gesamten Bauüberhang 2023 (Karte 5)



Baulandverfügbarkeit und Nutzungspotenziale

Auch wenn der Anteil von Nachverdichtungen, baulichen Ergänzungen oder Ersatzneubauten zunimmt: Wohnungsneubau entstand in den letzten Jahren meistens auf eigens hierfür neu ausgewiesenen Wohnbauflächen. Mit der Flächenausweisung verfügen die Städte und Gemeinden über ein wesentliches kommunales Steuerungsinstrument für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und Steuerung des Flächenverbrauchs. Zudem können Städte und Gemeinden so Einfluss auf das „Wie“ und das „Wo“ des Wohnungsbaus nehmen. Ergänzendes Potenzial steckt im vorhandenen Gebäudebestand, denn der Bestandsumbau ist ein wichtiger Hebel für die Innenentwicklung.

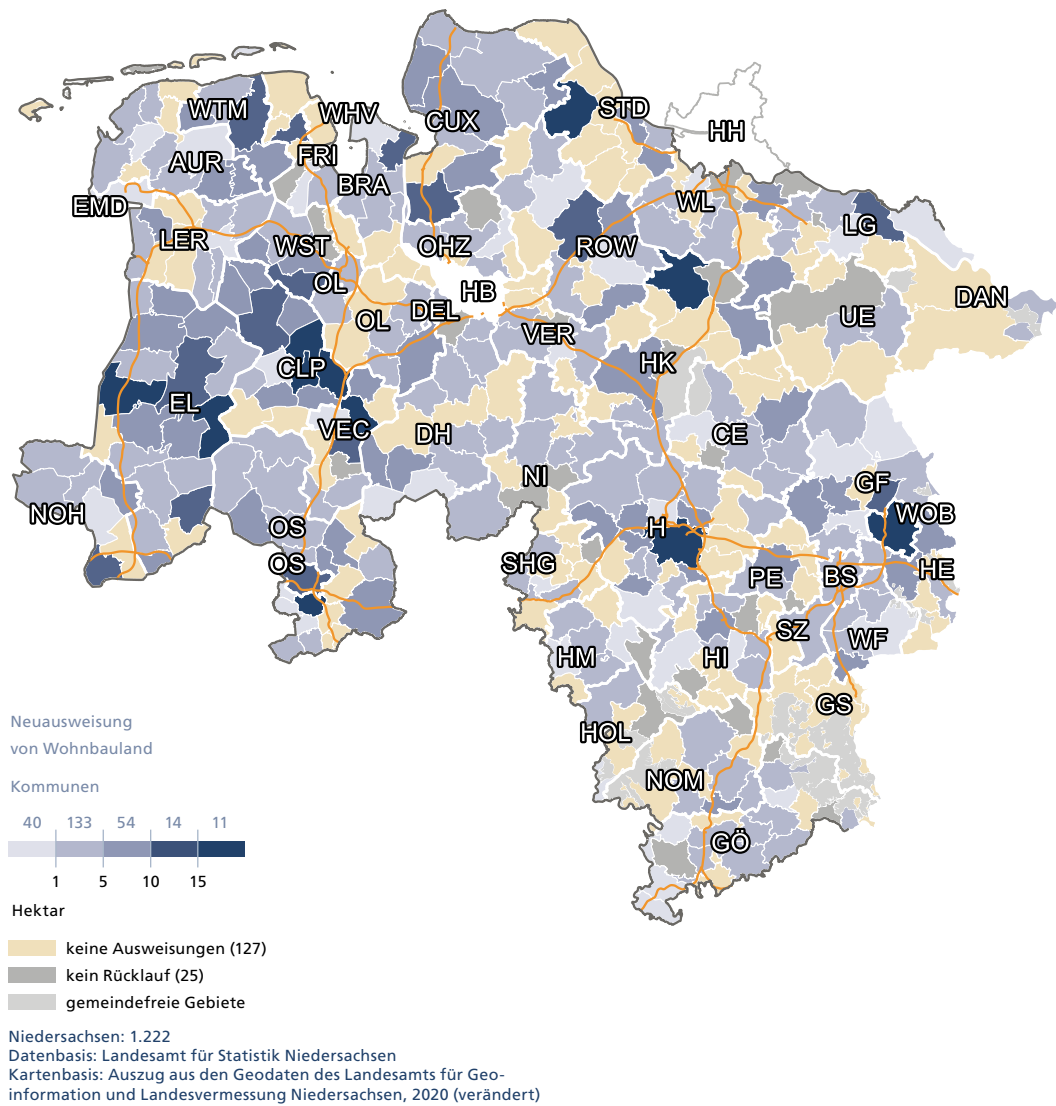
Deutlicher Rückgang der Neuausweisungen

Im Erhebungszeitraum 2022/2023 sind die Neuausweisungen von Wohnbauland deutlich zurückgegangen. Insgesamt wurden laut Angaben der teilnehmenden Städte und Gemeinden 1.222 Hektar neues Wohnbauland ausgewiesen – rechnerisch ausreichend für rund 21.500 Wohneinheiten. Dies entspricht einem Rückgang von 27 Prozent gegenüber dem vorherigen Befragungszeitraum (2020/2021).

Nahezu ein Drittel der befragten Städte und Gemeinden hat in den Jahren 2022/2023 keine neuen Wohnbauflächen ausgewiesen. In 21 dieser Städte und Gemeinden erfolgt damit erstmals seit 2010 keine Ausweisung. Überdies verzeichnen fast alle Landkreise einen Rückgang gegenüber der Vorjahresumfrage. Ausnahmen bilden die wachstumsstarken Städte und Gemeinden im westlichen Niedersachsen, insbesondere in den Landkreisen Emsland, Cloppenburg und Osnabrück (Karte 6). Die Städte Wolfsburg und Hannover sind mit über 15 Hektar neuem Wohnbauland ebenfalls Schwerpunkte hoher Neuausweisungen. Deutlich zurückhaltender in ihren Neuausweisungen gegenüber den Vorjahren sind die Umlandgemeinden von Hamburg sowie das Umland von Bremen. Größere zusammenhängende Flächen von Städten und Gemeinden ohne neue Ausweisungen liegen in den Landkreisen Goslar, Stade, Uelzen und Lüchow-Dannenberg sowie in einigen angrenzenden Gemeinden.



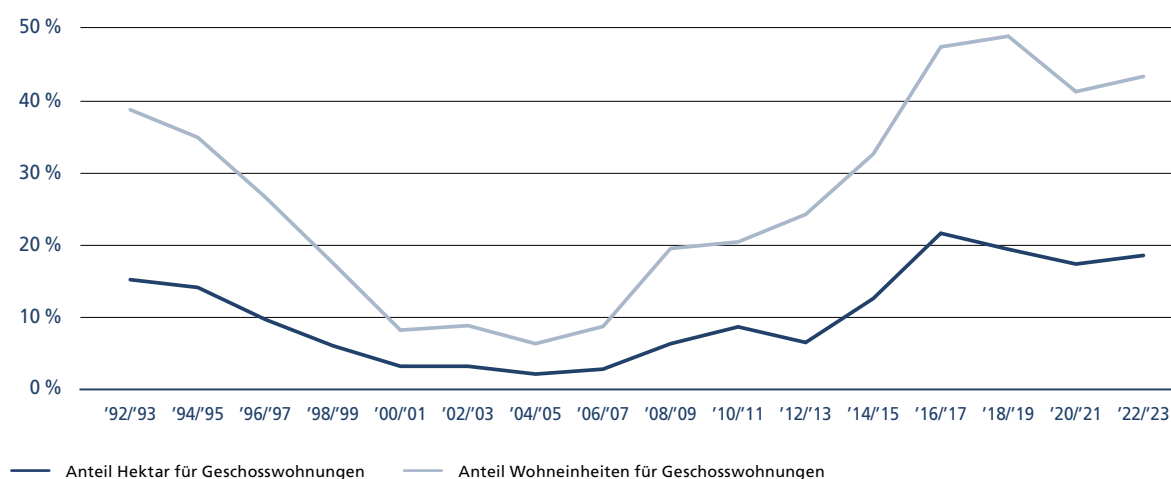
Neuausweisungen von Wohnbauland in Hektar 2022/2023 (Karte 6)



43 Prozent der geplanten Wohneinheiten im Geschossbau

Von den in den Jahren 2022/2023 ausgewiesenen Flächen sind knapp 20 Prozent für den Geschosswohnungsbau vorgesehen. Daraus könnten rechnerisch etwa 9.400 Wohneinheiten entstehen, was einem Anteil von 43 Prozent aller geplanten Wohneinheiten entspricht. Anteilig ist dies eine leichte Zunahme des Geschosswohnungsbaus gegenüber dem Zeitraum 2020/2021 (Abb. 18).

Geschosswohnungsanteile 1992–2023 (Abb. 18)



Datenbasis: NBank-Wohnbaulandumfragen 1994–2024

Absolut ging die ausgewiesene Fläche für den Geschosswohnungsbau jedoch um 77 Hektar gegenüber 2020/2021 zurück (von 284 auf 207 Hektar, Rückgang von 27 Prozent). Die Ausweisungen für den Geschosswohnungsbau konzentrieren sich dabei überwiegend auf großstädtische Räume und deren Umland. Zwei Drittel der Städte und Gemeinden (249 Städte und Gemeinden) geben an, keine Flächen für Geschosswohnungsbau ausgewiesen zu haben.

Begrenzte Potenziale durch Brachflächen

Mit Blick auf eine nachhaltige Flächenentwicklung gewinnen innerörtliche Brachflächen an Bedeutung. Allerdings verfügen nur 67 Städte und Gemeinden über geeignete Brachflächen innerhalb des Siedlungsbereichs. In mehr als 83 Prozent der Städte und Gemeinden gibt es gar keine Brachflächen innerhalb des Siedlungsbereichs. Damit ist die Nachverdichtungsperspektive durch Brachflächen vielerorts eingeschränkt.

Kurzfristige Umsetzungen nehmen ab

Von den in den Jahren 2022/2023 neu ausgewiesenen Flächen wurden lediglich 138 Hektar (12 Prozent) entweder bereits bebaut oder mit einer Baugenehmigung versehen. Zum Vergleich: Im vorherigen Befragungszeitraum lag dieser Anteil bei 27 Prozent (382 Hektar). Damit ist die kurzfristige Bebauung neuer Flächen landesweit deutlich zurückgegangen.

Rund ein Viertel der Städte und Gemeinden sieht für die Jahre 2024/2025 keine neuen Ausweisungen vor

Laut Befragung aus dem Jahr 2024 belaufen sich die geplanten Ausweisungen in den Jahren 2024/2025 auf lediglich 2.241 Hektar – ein Rückgang um rund 25 Prozent im Vergleich zur Erhebung von 2022. Nahezu ein Viertel der Städte und Gemeinden gab an, für die Jahre 2024/2025 keine neuen Ausweisungen einzuplanen.

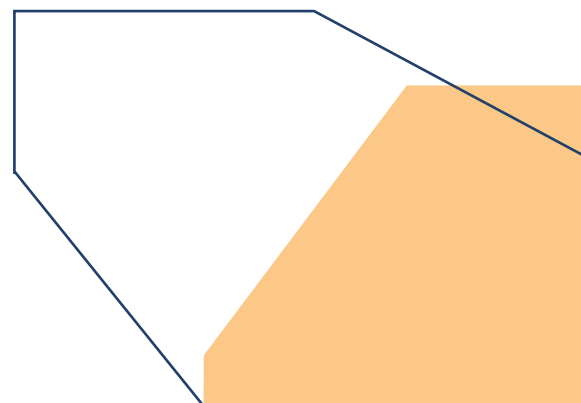
Rückgang der Reserven

Zum 31.12.2023 betragen die Wohnbaulandreserven in Niedersachsen insgesamt 4.110 Hektar – das sind 543 Hektar weniger als bei der letzten Erhebung. Trotz des Rückgangs übersteigen die Reserven das Neuausweisungsvolumen der Jahre 2022/2023 um das Dreifache.

Best-Practice-Gemeinden im Fokus: Verdichten statt Ausweisen

Städte und Gemeinden wie Wolfenbüttel, Ede- wecht und Lohne zeigen in der Wohnbaulandumfrage 2024 Best-Practice-Fälle eines möglichen Paradigmenwechsels in der Flächennutzung: Weg von großflächiger Ausweisung von Einfamilienhausgebieten, hin zur Ermöglichung von Nachverdichtung und Geschosswohnungsbau in integrierten Lagen; zugleich werden vorhandene Bestandsimmobilien stabilisiert, ökologische sowie soziale Standards in der Stadtentwicklung priorisiert und Bodenpolitiken zugunsten nachhaltiger Konzeptvergaben angepasst.

Vor dem Hintergrund begrenzter Neuausweisungen gewinnen abgestimmte, bedarfsorientierte Baulandstrategien zunehmend an Bedeutung. Zentrale Bausteine sind eine solide Wissens- und Handlungsgrundlage, eine klare kommunale Baulandstrategie, passgenau ausgewählte Instrumente (z. B. kooperative Baulandentwicklung und kommunaler Zwischenerwerb) sowie deren Integration in ein resilient ausgerichtetes Baulandmodell. Weitere Details zum vollständigen Bericht und zu den Best-Practice-Interviews finden Sie in der Wohnbaulandumfrage 2024 der NBank.



Potenzial leerstehender Wohnungen

Die anhaltenden Anspannungen auf den Wohnungsmärkten setzen niedersächsische Städte und Gemeinden unter Druck, neue Flächen für den Wohnungsneubau zu mobilisieren. Zugleich gehört die Begrenzung der Neuversiegelung von Flächen zu den zentralen Zielvorgaben der Nachhaltigkeitsstrategie des Landes Niedersachsen. Theoretisch bieten leerstehende Wohnungen ein erhebliches kurzfristiges Realisierungs- und Entlastungspotenzial für eine ressourcenschonende und nachhaltige Wohnraumversorgung. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass Immobilien durch Sanierung, Umnutzung oder temporäre Zwischennutzungen gezielt aktiviert werden können.

Bei genauerer Betrachtung relativiert sich das theoretische Potenzial für angespannte Wohnungsmärkte allerdings deutlich: Ein erheblicher Teil der leerstehenden Wohnungen befindet sich nicht in den Regionen, in denen die Nachfrage besonders hoch ist. Hohe Leerstandsquoten konzentrieren sich insbesondere in peripheren und schrumpfenden Landkreisen wie Goslar (8,8 Prozent), Holzminden (7,8 Prozent) oder Helmstedt (7,1 Prozent). Dagegen verzeichnen Wachstumsregionen und Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten deutlich niedrigere Leerstandsquoten, die meist unterhalb des landesweiten Durchschnitts von 4,1 Prozent liegen. Beispielsweise liegen die Leerstandsquoten im Landkreis Harburg bei lediglich 2,9 Prozent und im Landkreis Cloppenburg bei 2,4 Prozent – damit im Bereich oder sogar unterhalb der als gesunde Fluktuation angesehenen Marke von etwa 3,0 Prozent.

Im Jahr 2022 standen in Niedersachsen insgesamt rund 172.700 Wohnungen leer. Seit dem Zensus 2011 ist die landesweite Leerstandsquote von 3,7 Prozent auf 4,1 Prozent im Jahr 2022 gestiegen. Der Anteil langfristig ungenutzter Wohnungen ist am höchsten: Etwa 50 Prozent (87.000 Wohneinheiten) stehen seit zwölf Monaten oder länger leer, weitere 38.000 Wohnungen ruhen drei bis unter sechs Monate, und circa 24.000 sechs bis unter zwölf Monate. Rund 40 Prozent (68.616 Wohnungen) waren innerhalb von drei Monaten bezugsbereit.

Gründe für den Leerstand sind vielfältig: Rund 39.900 Wohnungen sind aufgrund laufender oder geplanter Baumaßnahmen blockiert, knapp 32.900 Wohnungen sind für die künftige Eigennutzung reserviert, etwa 12.900 sollen verkauft werden, 5.700 sind zum Abriss vorgesehen und weitere 12.700 Wohnungen bleiben aus sonstigen Gründen ungenutzt.

Angebotsmieten

Zentrales Element der Analyse des Mietwohnungsmarkts sind die sogenannten Angebotsmieten. Hierfür werden öffentlich angebotene Mietwohnungen auf Immobilienportalen ausgewertet, um die Neu- und Wiedervermietungs-mieten abzubilden (Neubau und Bestand). Diese Inerate spiegeln die aktuelle Situation wider, auf die Wohnungssuchende ohne eigene lokale Vernetzung treffen. Nicht in den Portalen angebotene Wohnungen, die etwa über Wartelisten vergeben werden, sind hierbei nicht erfasst.

Die Mieten in laufenden Mietverträgen (Bestandsmieten) bilden sich hingegen näherungsweise in den Vergleichsmieten ab. Sie werden in Niedersachsen jährlich aus den aktuellen Mietspiegeln ermittelt, wobei die Daten auf einen einheitlichen Stichtag normiert werden.

Neben dem allgemeinen Mietenniveau zeigt die Analyse der Angebotsmieten regionale Unterschiede und Entwicklungen in den letzten 10 Jahren auf.

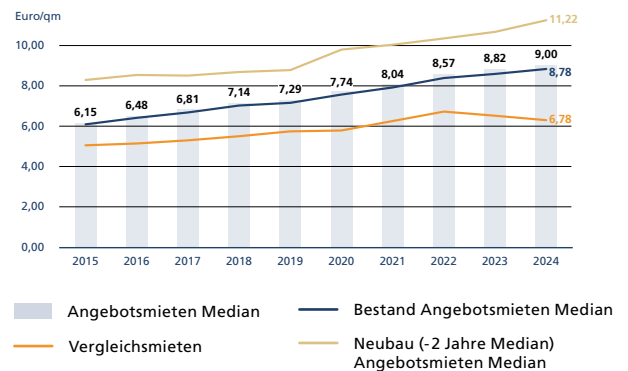
Differenz zwischen Angebots- und Vergleichsmieten hat sich über mehrere Jahre kontinuierlich vergrößert

Die Mietpreise sind in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen, sowohl für die inserierten Wohnungen (Angebotsmieten im Neubau und Bestand) als auch bei den laufenden Mietverträgen (Vergleichsmieten) (Abb. 19). Bis 2024 erhöhten sich die mittleren Angebotsmieten in Niedersachsen auf 9,00 Euro/Quadratmeter (netto/kalt). Im Vergleich zur dynamischen Entwicklung früherer Jahre fiel der Anstieg moderat aus (+2 Prozent bzw. 0,18 Euro gegenüber 2023). In den letzten fünf Jahren verlief der prozentuale Anstieg der „mittleren“ Angebotsmieten im Bestand (+14 Prozent) nahezu identisch zum Neubau (+13 Prozent), Letzterer jedoch auf einem deutlich höheren Preisniveau (Median

Neubau 2024: 11,22 Euro/Quadratmeter). Dabei ist zu berücksichtigen, dass der allergrößte Teil der Vermietungsangebote auf den Bestand entfällt.

Anders ist das Bild bei den mittleren Vergleichsmieten, die sich in den letzten Jahren weniger dynamisch entwickelten. Durch den kontinuierlichen Anstieg der Angebotsmieten (Bestand und Neubau) hat sich die Differenz zu den bestehenden Mietverträgen (Vergleichsmieten) über die letzten Jahre hinweg schrittweise vergrößert – von 1,12 Euro/Quadratmeter im Jahr 2015 auf 2,22 Euro/Quadratmeter im Jahr 2024. Dieses Auseinanderlaufen begünstigt sogenannte Lock-in-Effekte: Mieterinnen und Mieter behalten bestehende Mietverträge selbst bei stark veränderten Anforderungen an die Wohnung und verbleiben in nicht (mehr) bedarfsgerechten Wohnverhältnissen.

Entwicklung der Mieten in den Jahren 2015–2024 (Median) (Abb. 19)



Datenbasis: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH

Die allgemeinen Mietsteigerungen verdeutlichen den Druck auf den Mietwohnungsmärkten, der durch die starke Nachfrage verursacht wird. Zusätzliche Kostentreiber sind hohe Baulandpreise sowie steigende Baukosten (ausführlich dazu: Wohnungsmarktbericht 2023).

Die Mietpreise in Niedersachsen zeigen deutlich die Ausstrahlung der Großstädte und Verkehrsachsen

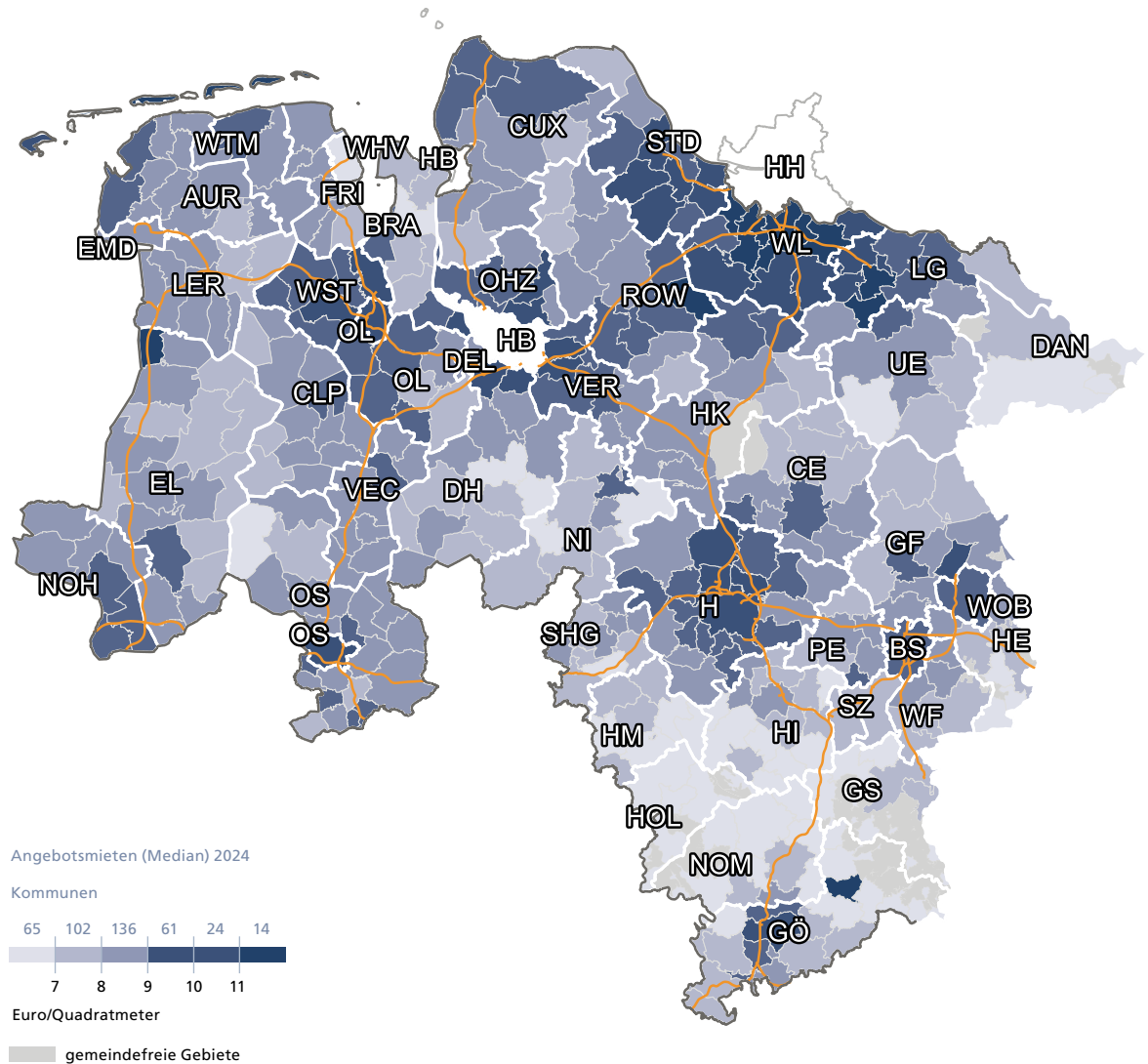
Die kleinräumige Betrachtung (Karte 7) der mittleren Angebotsmieten je Gemeinde im Jahr 2024 verdeutlicht das insgesamt erhöhte Preisniveau in Niedersachsen (Median: 9,00 Euro/Quadratmeter). Die Städte und Gemeinden mit den höchsten Medianmieten ($\geq 11,00$ Euro/Quadratmeter; 17 Gemeinden) konzentrieren sich nahezu ausnahmslos südlich von Hamburg. Hierbei handelt es sich vor allem um Städte und Gemeinden des Landkreises Harburg und im angrenzenden Landkreis Lüneburg. Dieses Spitzenmietniveau zeigt die weitreichende Ausstrahlung des Hamburger Wohnungsmarkts ins südliche niedersächsische Umland.

Angebotsmieten von 10,00 bis unter 11,00 Euro/Quadratmeter prägen insbesondere die größeren Städte und deren unmittelbares Umfeld. In diese Kategorie fallen vor allem die kreisfreien Städte Hannover, Osnabrück, Oldenburg, Braunschweig und Wolfsburg sowie das Umland der Hansestadt Bremen. Der Landkreis Stade, direkt an Hamburg angrenzend, zeigt ebenfalls ein gehobenes Mietpreisniveau und verdeutlicht, wie stark der Einfluss Hamburgs entlang der Elbe ausstrahlt.

In den Segmenten von 9,00 bis unter 10,00 Euro/Quadratmeter (69 Städte und Gemeinden) und 8,00 bis unter 9,00 Euro/Quadratmeter (137 Städte und Gemeinden) finden sich zahlreiche Mittelstädte und deren Umland sowie Gemeinden entlang überregionaler Hauptverkehrsachsen. Beispielfhaft sind hier Verden, Vechta und Diepholz zu nennen. Vor allem entlang der Autobahnen A1, A2 und A7 bilden sich räumliche Cluster mittlerer Mietpreise heraus.

Die niedrigsten Mittelwerte (unter 7,00 Euro/Quadratmeter; 52 Städte und Gemeinden) treten hauptsächlich in peripheren und strukturschwachen Gebieten auf, etwa im südöstlichen Niedersachsen in Teilen der Landkreise Holzminden, Northeim und Göttingen sowie vereinzelt in den Landkreisen Lüchow-Dannenberg, Uelzen und Wesermarsch.

Angebotsmieten (Median) 2024 (Karte 7)

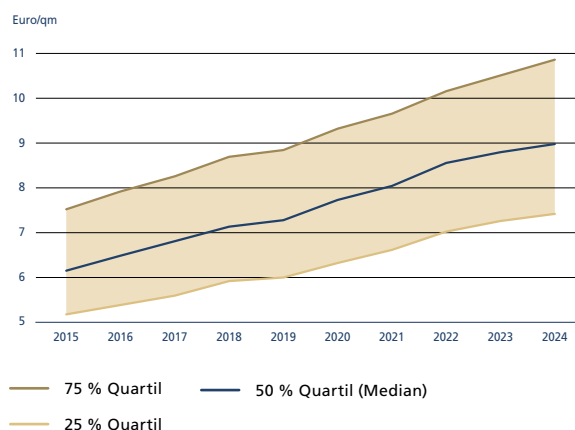


Niedersachsen: 9
 Datenbasis: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH
 Kartenbasis: Auszug aus den Geodaten des Landesamts für Geo-
 information und Landesvermessung Niedersachsen, 2020 (verändert)

Größere Bandbreite im Preisniveau

Die Segmentierung der Angebotsmieten anhand von Quartilen (25-Prozent-/50-Prozent-/75-Prozent-Quartil) ermöglicht die Betrachtung der mittleren Preisspanne, die 50 Prozent aller Mietangebote in den niedersächsischen Städten und Gemeinden widerspiegelt. Diese Preisspanne der Angebotsmieten hat sich seit 2015 deutlich erweitert und zugleich erhöht. Während sie 2015 noch zwischen 5,18 und 7,50 Euro/Quadratmeter lag (Preisspanne: 2,32 Euro), liegt sie 2024 zwischen 7,44 und 10,88 Euro/Quadratmeter (Preisspanne: 3,44 Euro) (Abb. 20).

Entwicklung der Preisspanne der mittleren 50 Prozent der Angebotsmieten (Nettokaltmieten) in den Jahren 2015–2024 (Abb. 20)



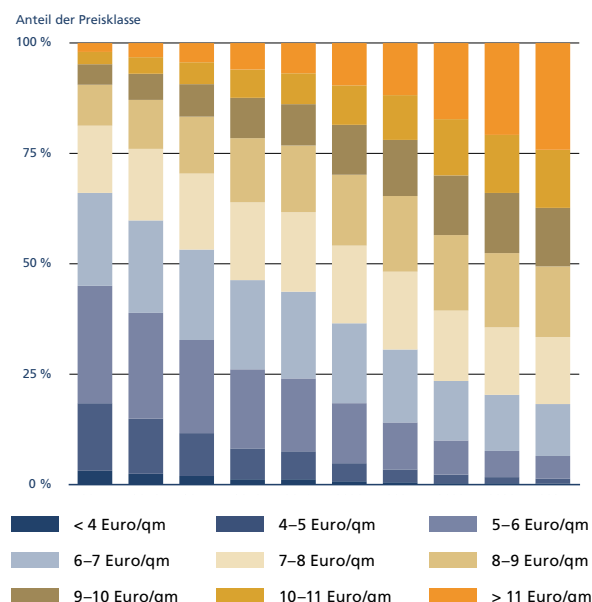
Datenbasis: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH

Anteil günstiger Wohnungen sinkt

Die Veränderung der Preisstruktur zeigt sich auch in der Entwicklung der Anteile der inserierten Wohnungen nach Preisklassen im Zeitverlauf (Abb. 21). Rückblickend auf die letzten 10 Jahre ist der Anteil der Angebote mit einem Quadratmeterpreis von über 11,00 Euro deutlich gestiegen. Lag der Anteil im Jahr 2015 noch bei knapp 2,0 Prozent, stellen Mietangebote mit Preisen über 11,00 Euro/Quadratmeter

im Jahr 2024 mit rund 20 Prozent aller angebotenen Wohnungen inzwischen die größte Preisklasse dar. Dahingegen ist der Anteil der Angebote mit einem Mietpreis unter 7,00 Euro/Quadratmeter stark zurückgegangen: Während diese Preisklasse im Jahr 2015 noch rund zwei Drittel aller Inserate ausmachte, liegt ihr Anteil im Jahr 2024 nur noch bei etwa 15 Prozent.

Verteilung der Angebotsmieten nach Preisklassen von Neubau- und Bestandswohnungen in Niedersachsen 2015–2024 (Anteil der Preisklasse) (Abb. 21)



Datenbasis: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH

Preisniveau und Dynamik in Mietwohnungsmärkten

Zusätzliche Erkenntnisse liefert zudem die Auswertung der 25 größten Mietwohnungsmärkte Niedersachsens (Abb. 22). Die Darstellung kombiniert das Mietniveau (Medianmiete 2024⁷) mit der durchschnittlichen jährlichen absoluten Mietpreisveränderung im Zeitraum 2020 bis 2024. Die Kreisgröße spiegelt die Zahl der erhobenen Angebotsmieten wider und gibt damit Aufschluss über die Marktrelevanz.

⁷ Analysiert wurden ausschließlich Angebotsmieten aus öffentlich zugänglichen Internetportalen – also Mietinserate bei Neu- und

Wiedervermietung in Neubau und Bestand. Mietverhältnisse ohne Mieterwechsel bleiben unberücksichtigt.

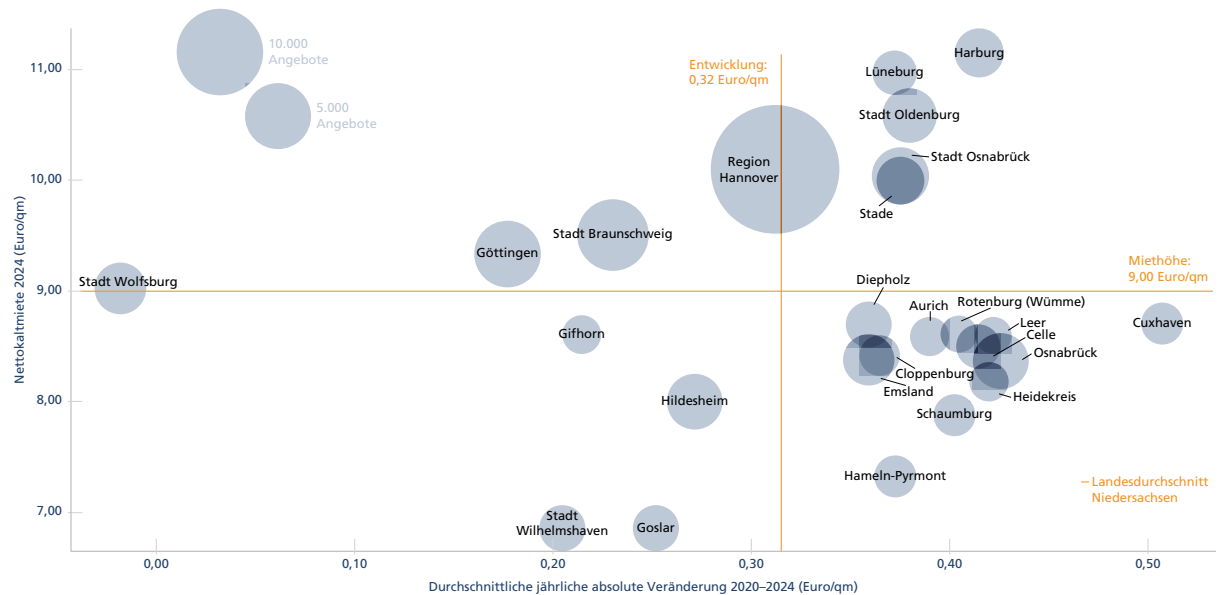
Auffällig ist die Region Hannover, die mit Abstand das größte Angebot an Mietwohnungen aufweist. Sie zeigt ein deutlich überdurchschnittliches Mietniveau von mehr als 10,00 Euro/Quadratmeter sowie eine spürbare Mietdynamik. Städte wie Osnabrück und Oldenburg sowie insbesondere die Kreise Harburg und Lüneburg weisen ein besonders hohes Mietpreinsniveau mit überdurchschnittlicher Preisentwicklung auf. Die Stadt Göttingen hingegen liegt mit rund 9,50 Euro/Quadratmeter unterhalb der landesweiten Preisentwicklung.

Mietwohnungsmärkte in Städten wie Wilhelmshaven und Hildesheim haben niedrigere Ausgangsmieten und eine deutlich geringere Dynamik.

Cuxhaven hebt sich hingegen durch eine starke Mietpreisdynamik bei gleichzeitig eher mittlerem Mietniveau hervor. Hameln-Pyrmont weist trotz einer stark unterdurchschnittlichen Miethöhe eine deutliche Preisdynamik auf. Einzig Wolfsburg verzeichnet bei einer durchschnittlichen Angebotsmiete keine Preisdynamik.

Die Auswertung verdeutlicht: Starke Mietpreissteigerungen konzentrieren sich auf einzelne Regionen und sind nicht flächendeckend zu beobachten. Insgesamt vereinen die 25 größten Mietmärkte rund 80 Prozent (91.514 Inserate) der gesamten Vermietungsangebote auf sich.

Angebotsmieten 2024 und absolute durchschnittliche jährliche Veränderung der Angebotsmieten im Zeitraum von 2020–2024 (Abb. 22)
Top 25 Mietwohnungsmärkte (nach Fallzahl 2024)



Datenbasis: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH

Lesebeispiel: In der Region Hannover wurden im Jahr 2024 rd. 20.000 Mietwohnungen über die öffentlich zugänglichen Internetportale angeboten. Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 10,10 Euro/qm. Das waren 0,31 Euro/qm mehr als im Durchschnitt der Jahre 2020–2024.

Kaufpreise und Transaktionen

Nach Jahren des Wachstums: Abkühlung und Neujustierung

Die Kaufpreisentwicklung am niedersächsischen Wohnimmobilienmarkt war über viele Jahre durch ein stetiges Preiswachstum geprägt (Abb. 23). Zwischen 2013 und 2021 legten die Preise in nahezu allen Marktsegmenten deutlich zu, getrieben von niedrigen Zinsen und einer hohen Nachfrage – in wachsenden Stadtregionen. Ab 2022 jedoch zeichnete sich eine spürbare Marktveränderung ab: Steigende Finanzierungskosten, wachsende Baupreise und ein verändertes Konsumverhalten führten zu einem Rückgang der Transaktionen und in vielen Regionen auch zu rückläufigen Preisen. Diese Abkühlung markiert eine Trendwende, die sich 2023 verstärkte, bevor sich die Entwicklung im Jahr 2024 auf einem insgesamt hohen, aber stabilisierten Niveau einpendelte. So lag der mittlere Kaufpreis (Median) für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2024 landesweit bei rund 255.000 Euro, mit der Stadt Hannover als teuerstem Markt bei 390.000 Euro.

Ländliche Regionen holen auf

In den ländlichen Regionen entwickelten sich die Kaufpreise zunehmend dynamischer als in den städtischen Regionen. Zwischen 2013 und 2024 stiegen die Preise für gebrauchte Eigenheime dort um rund 64 Prozent, in städtischen Regionen hingegen nur um etwa 43 Prozent. Bei Eigentumswohnungen fällt der Unterschied noch stärker aus – mit rund 82 Prozent Plus auf dem Land gegenüber etwa 61 Prozent in der Stadt.

Wanderungsbewegungen als Preistreiber im ländlichen Raum

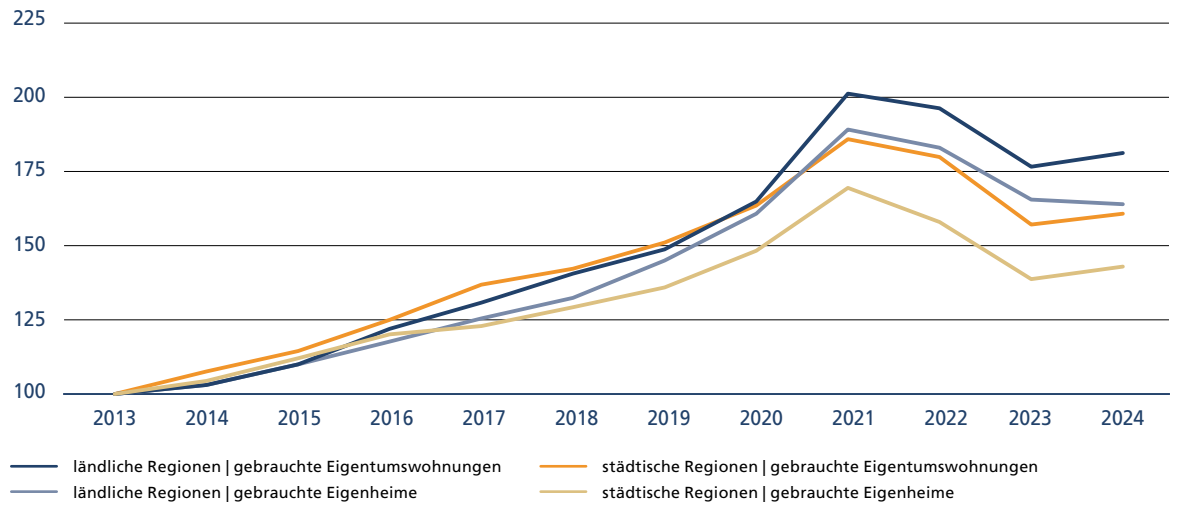
Diese Entwicklung fällt zeitlich mit den Ergebnissen aktueller Wanderungsanalysen zusammen: Haushalte verlagern ihren Lebensmittelpunkt zunehmend in das Umland und periphere Regionen. Diese Binnenwanderung zeigt sich insbesondere bei Familien und Haushalten mittleren Alters, die verstärkt aus städtischen Räumen in ländlich geprägte Gebiete ziehen. Als Folge steigt die Nachfrage nach Wohneigentum in diesen Regionen – und damit steigen auch die Preise. Die zuvor vor allem in städtischen Regionen beobachtete Preisdynamik ist somit auch in ländlichen Räumen spürbar.

Marktrückgänge trotz Preisanstieg

Auffällig bleibt: Trotz teils deutlich gestiegener Preise ist die Zahl der Kauffälle in den letzten Jahren sowohl in Städten als auch auf dem Land spürbar zurückgegangen. Im Jahr 2021 wurden in Niedersachsen noch rund 69.900 Transaktionen verzeichnet – 2023 waren es nur noch etwa 52.400, ein Rückgang um knapp ein Viertel. Besonders stark fiel der Rückgang in städtischen Regionen aus: Dort sank die Zahl der Kauffälle von rund 21.000 auf etwa 15.500, während der Rückgang im ländlichen Raum mit einem Minus von knapp 8.000 auf rund 36.900 etwas moderater ausfiel. 2024 zeichnet sich erstmals wieder eine leichte Erholung ab: Die Kauffälle stiegen landesweit auf rund 59.200.

Immobilienpreisindex 2013–2024 (Abb. 23)

Index 2013 = 100



Datenbasis: OGA, Niedersächsischer Immobilienpreisindex (NIPIX)

2

Neubau sowie Um- und Ausbau im Bestand

Wohnungsneubau zur Schaffung bezahlbarer Angebote

Angesichts der Angebotsdefizite ist der Neubau von Wohnungen ein wichtiger Entlastungsansatz für die niedersächsischen Wohnungsmärkte. Neubau ist insbesondere dort erforderlich, wo die Differenz zwischen Angebots- und Bestandsmieten Umzüge verhindert und so zu zunehmend zementierten Marktsituationen führt. Der Neubau hängt in hohem Maße von Rahmenbedingungen wie Baukosten, Zinsniveau, Flächenverfügbarkeit und Finanzierungskosten ab. Diese Bedingungen haben sich in den letzten drei Jahren verschlechtert und zu deutlich gestiegenen Baukosten geführt.

Umso wichtiger ist der kritische Blick aller Beteiligten darauf, welche Einsparpotenziale bei Planung und Bau möglicherweise noch gehoben werden können. Die Bedeutung des „einfachen Bauens“ wird zunehmen, sowohl unter dem Aspekt der Bezahlbarkeit von Wohnraum als auch unter Ressourcengesichtspunkten.

Hierfür braucht es die Kompetenz und den Gestaltungswillen aller am Thema Bauen beteiligten Akteure. Das „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen“ hat einen neuen Arbeitsschwerpunkt zum „einfachen Bauen“ gebildet, um gemeinsam relevante Stellschrauben für die Weiterentwicklung dieses Themas in den Blick zu nehmen. Mit dem „Niedersächsischen Weg zum erleichterten und kostengünstigen Bauen“ soll ein eigener Niedersachsen-Standard bei Neubauten nach dem Motto „einfacher, schneller und günstiger“ geschaffen werden.

Rückgang der Bauvorhaben mit Baubeginn

Infolge der veränderten Investitionsbedingungen ist nach einem Rückgang der Baugenehmigungen inzwischen auch die Zahl der Fertigstellungen gesunken. Der Bauüberhang wird inzwischen spürbar abgebaut. Beim Bauüberhang sinkt vor allem die Zahl der Bauvorhaben, die bereits einen Baubeginn verzeichnen und damit die Voraussetzungen erfüllen, innerhalb überschaubarer Zeiträume auf den Wohnungsmarkt zu kommen.

Nachhaltigkeitsziele und Flächenversiegelung

Der Wohnungsneubau steht in einem Spannungsfeld zwischen Klimaschutz, Flächenverbrauch und Wohnraumbedarf. Die Nachhaltigkeitsstrategie des Landes Niedersachsen sieht vor, den täglichen Flächenverbrauch bis 2030 landesweit auf unter 4,00 Hektar zu senken. Die tatsächliche Ausnutzung der neu versiegelten Fläche findet dabei jedoch unzureichend Betrachtung: Entscheidend ist das Verhältnis der in Anspruch genommenen Flächen und der geschaffenen Wohneinheiten. Der Geschosswohnungsbau ist hierfür ein zentraler Schlüssel.

Langfristig strebt das Land bis 2050 einen Netto-Null-Flächenverbrauch an. Neue EU-Vorgaben fordern zusätzlich die Stärkung von Grünflächen und Entsiegelung bestehender Flächen. Um dennoch ausreichend Wohnraum im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben zu schaffen, gewinnen die Aktivierung von Brachflächen und Flächenpotenzialen im Wohnungsbestand, die Umnutzung und bessere Ausnutzung bereits versiegelter Flächen zunehmend an Bedeutung.

Berücksichtigung der städtebaulichen Folgekosten

Trotz der großen Bedeutung des Neubaus zur möglichst schnellen Beseitigung des Mangels an bezahlbarem Wohnraum ist zu beachten: Jeder Wohnungsneubau verursacht auch städtebauliche Folgekosten, die in der Betrachtung der Wirtschaftlichkeit mitberücksichtigt werden müssen. Neubau auf der grünen Wiese zieht infrastrukturelle Investitionen nach sich, während vorhandene Infrastrukturen in den Bestandsquartieren unterausgelastet bleiben. Dies belastet die kommunalen Haushalte zusätzlich und erfordert daher eine differenzierte Betrachtung des Neubaus in Relation zu einer qualifizierten Innenentwicklung.

Potenziale der Innenentwicklung

Angesichts der wirtschaftlichen, ökologischen und strukturellen Rahmenbedingungen des Wohnungsneubaus finden die Möglichkeiten im Wohnungsbestand und der Innenentwicklung zunehmend Beachtung in der wohnungspolitischen Diskussion. Das zeigt sich auch in einer stabilen Bautätigkeit im Bestand, während der klassische Neubau unter den aktuellen Rahmenbedingungen zurückgegangen ist.

Vorteile der Bestandsentwicklung nutzen

Die bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Wohnungsbestände durch Um-, An- und Ausbau sowie ergänzenden Neubau in Bestandsquartieren kann einen wichtigen Stabilisierungsbeitrag für die Wohnraumversorgung liefern. Mit zahlreichen Vorteilen: Durch die gezielte Nutzung solcher Potenziale bei der Weiterentwicklung des Bestands lässt sich neuer Wohnraum schaffen, ohne in größerem Ausmaß zusätzliche Flächen zu versiegeln. Bestehende Quartiere können an veränderte Bedarfe angepasst und ergänzt werden, unter effizienter Nutzung bestehen-

der Infrastrukturen. Die in der Bestandsbausubstanz gebundene graue Energie bleibt erhalten, da vorhandene Materialien und Konstruktionen weitergenutzt werden. Gleichzeitig kann durch Umbauten im Bestand Wohnraum geschaffen werden, der den – ggf. gewandelten – Bedürfnissen der Menschen vor Ort entspricht.

Wohnungsbestand als strategische Ressource begreifen

Mit über 4,15 Mio. Wohnungen – davon 2,39 Mio. in Ein- und Zweifamilienhäusern – stellt der bereits gebaute Wohnungsbestand den größten Teil des Wohnungsmarkts in Niedersachsen dar. Hier liegen erhebliche, bislang teils ungenutzte Potenziale zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Dabei stehen sowohl die Potenziale innerhalb der einzelnen Gebäudestrukturen – etwa durch Umbau, Erweiterungen und Dachgeschossausbau – als auch die Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb bestehender Quartiere, etwa durch Nachverdichtung, im Fokus.

Besonders das kleinteilige Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser bietet großes Potenzial für Erweiterungen, Teilungen oder Umnutzungen. Die hohe Relevanz dieses Segments im Land Niedersachsen zeigt sich auch an der durchschnittlichen Wohnfläche von über 100 Quadratmetern/Wohnung. Rechnerisch stehen jeder Person rund 60 Quadratmeter zur Verfügung, was auf Möglichkeiten hinweist, aktuelle Bedarfe auch im Bestand zu decken. Zugleich darf diese Art der Betrachtung nicht darüber hinwegtäuschen, dass in der Praxis ein beliebiger Neuzuschnitt von Wohnflächen im Sinne einer besseren Allokation nicht möglich ist und spezifische Herausforderungen mit sich bringt. Dies gilt in gleicher Weise für den Geschosswohnungsbau. Auch hier sind Wohnungsneuzuschnitte meist nur um den Preis tiefgehender baulicher Eingriffe zu realisieren und damit entsprechend aufwendig. Vor diesem Hintergrund erscheint es sinnvoller, das Bewohnen zu flexibilisieren, etwa indem innerhalb von Quartieren durch bauliche Ergänzungen gezielt Umzugsketten initiiert werden.

Maßnahmenkoffer der Innenentwicklung

Um die Potenziale des Bestands umfassend zu nutzen, sind differenzierte Strategien der Innenentwicklung erforderlich, die spezifisch auf die jeweiligen Marktsegmente (Eigenheime, Eigentums- und Mietwohnungen) abgestimmt sind. Dies umfasst alle Maßnahmen, die darauf abzielen, innerstädtische Flächen effizient zu nutzen und bestehende Siedlungsstrukturen aufzuwerten.

Aus Sicht der Wohnraumversorgung ist dabei das Ziel, neue und vorhandene Wohnpotenziale möglichst effizient zu nutzen und zugleich die Neuinanspruchnahme von Grund und Boden zu minimieren. Der Maßnahmenkoffer der Innenentwicklung lässt sich hierbei im Wesentlichen in drei Kategorien unterteilen:

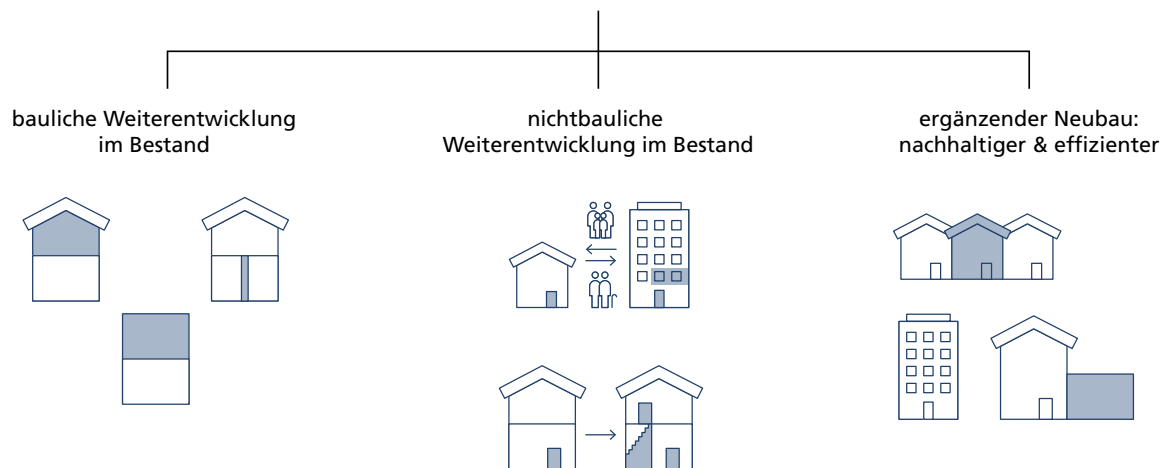
- **Bauliche Weiterentwicklung:** Hierzu zählen klassische Maßnahmen wie Aufstockung oder Dachgeschossausbauten. Ziel ist eine **Erhöhung der verfügbaren Wohnfläche**, vor allem durch mehr bauliche Dichte im Bestand – ohne zusätzliche Flächenversiegelung.

- **Mehr Dichte durch nichtbauliche Weiterentwicklung:** Dieses Potenzial liegt in bereits gebauten, aber ungenutzten oder untergenutzten Wohnflächen. Durch neue Nutzungskonzepte, Umzugsketten, Umbauten zur besseren Raumnutzung oder gezielte Beratung können **vorhandene Wohnflächen effizienter** und bedarfsgerechter genutzt werden – oft ohne größere bauliche Eingriffe.

- **Ergänzender Neubau, anders bauen:** Dazu gehören die Aktivierung von Baulücken, die Umnutzung von Brachflächen sowie Ersatzneubauten, die durch höhere Dichte und zeitgemäßen Standard zu einer effizienteren Flächennutzung beitragen. Auch innovative und kompakte Bauformen, die den Wohnungsbestand bedarfsgerecht ergänzen, spielen hier eine zunehmend wichtige Rolle.

Diese Maßnahmenbereiche funktionieren einzeln für sich, können aber auch gerade in Kombination besondere Wirkung entfalten.

Maßnahmen der Innenentwicklung

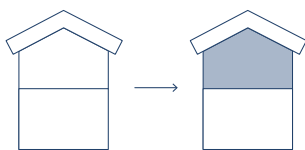


Bauliche Weiterentwicklung im Bestand

Die bauliche Weiterentwicklung bestehender Gebäude stellt eine besonders nachhaltige Strategie zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums dar. Im Vordergrund stehen Maßnahmen wie der Dachgeschossausbau, die Aufstockung sowie Umbauten und Grundrissanpassungen. Ziel ist es, neue Wohnflächen zu schaffen, ohne zusätzliche Grundflächen in Anspruch zu nehmen.

Dachgeschossausbau

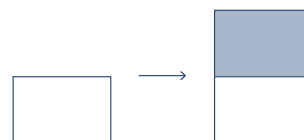
In verdichteten urbanen Räumen birgt der Dachgeschossausbau ungenutzte Potenziale (z. B. in Altbauten mit Trockenboden). Auch in Einfamilienhausgebieten sind Ausbaureserven im Dach verbreitet und ermöglichen z. B. die Ergänzung einer weiteren kompakten Wohnung. Der Dachgeschossausbau lässt sich oft mit anstehenden Sanierungsmaßnahmen verbinden – wie es das Beispiel der städtischen Wohnungsbaugesellschaft **hanova** „nachverdichtende Wohnlösungen setzen“ (siehe Seite 78) verdeutlicht



Dachaufstockung

Bei der Aufstockung wird ein bestehendes Gebäude um mindestens ein Vollgeschoss erweitert – meist auf Flachdächern. Auch die Anhebung des vorhandenen Dachstuhls ist möglich, jedoch deutlich aufwendiger. Aufgrund der baulichen Komplexität erfolgen solche Maßnahmen häufig im Rahmen umfassender Sanierungen. Zugleich bietet die Aufstockung jedoch durch die signifikante Erhöhung der Wohnfläche ein großes Potenzial, da oftmals mehrere neue Wohneinheiten entstehen. Ein besonderer Fokus liegt auf Siedlungsstrukturen und Zeilenbauten, die zwischen 1949 und 1990 errichtet wurden – sie bieten oft geeignete bauliche und statische Voraussetzungen für eine Aufstockung.

Auch Flachbauten wie Supermärkte oder eingeschossige Gewerbebauten werden zunehmend für Wohnnutzungen „überbaut“, was zur Funktionsmischung im Quartier beitragen kann (sofern baunutzungsrechtlich zulässig). Allerdings sind diese Gebäude aufgrund ihrer kurzen Lebensdauer, einfachen Bauweise und eingeschränkten Tragfähigkeit meist nur eingeschränkt für höherwertige Aufstockungen geeignet. Umso wichtiger ist es, bei Neu- oder Folgeplanungen die Nutzung der darüberliegenden Geschosse von vornherein mitzudenken oder zumindest planerisch möglich zu halten.



Umstrukturierung und Grundrissanpassung

Viele Wohngebäude, insbesondere aus den 1960er- bis 1980er-Jahren, verfügen über Grundrisse, die nicht mehr den heutigen Anforderungen an Barrierefreiheit, Flexibilität oder moderne Haushaltsstrukturen entsprechen. Durch gezielte Umbauten – etwa die Zusammenlegung kleiner Einheiten, die Teilung großer Wohnungen oder das Versetzen von Wänden – lassen sich diese Bestände an veränderte Wohnbedarfe und Haushaltsgrößen anpassen. Solche Maßnahmen ermöglichen nicht nur eine effizientere Nutzung der vorhandenen Wohnflächen, sondern tragen zugleich zur Attraktivitätssteigerung und langfristigen Werterhaltung des Bestands bei. Besonders gefragt sind dabei flexible Raumlösungen, die über die Lebensphasen hinweg Anpassungen ermöglichen und so eine nachhaltige Nutzung der Wohnungsbestände unterstützen.

Anwendungsbeispiele finden sich auch im Bereich von Einfamilienhäusern: Durch die Anlage eines weiteren Eingangs oder eine Innentrennung kann Wohnraum in zwei Wohneinheiten aufgeteilt werden. Je nach Ausgangssituation wird dieser Schritt auch mit kleineren Anbauten kombiniert, die z. B. den Zugang ins Obergeschoss oder ein zusätzliches Bad im Erdgeschoss ermöglichen.



Änderung der Niedersächsischen Bauordnung: Erleichterungen bei Umbau und Nutzungsänderung

Insgesamt handelt es sich bei Dachgeschossausbau, Aufstockung und Umbauten in Bestandsgebäuden meist um kleinteilige Maßnahmen. Die einfach umsetzbaren Potenziale sind bereits gut erschlossen. Die im Jahr 2024 erfolgte Änderung der Niedersächsischen Bauordnung kann hier wichtige neue Impulse setzen, um weitere bislang ungenutzte Flächen zu aktivieren. Dabei müssen Faktoren wie Statik, Abstandsflächen, Erschließungsmöglichkeiten und städtebauliche Einbindung stets individuell geprüft und berücksichtigt werden.

Mit der Änderung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) wurden wichtige rechtliche Erleichterungen geschaffen, die den Umbau und die bauliche Weiterentwicklung von Bestandsgebäuden deutlich vereinfachen. Ein zentraler Bestandteil ist der § 85a Absatz 1 NBauO. Er ermöglicht bei Umbauten und Nutzungsänderungen im Bestand – etwa bei Dachgeschossausbauten oder Aufstockungen – für bestimmte Bauteile eine Abweichung von den heute geltenden technischen Standards. So dürfen Decken, Wände oder Treppen den Standard des bestehenden Gebäudes beibehalten, sofern die Mindeststandards des § 3 Absatz 1 NBauO weiterhin erfüllt sind. Voraussetzung dafür ist, dass eine verantwortliche Entwurfsverfasserin oder ein verantwortlicher Entwurfsverfasser die Planung übernimmt.

Diese Vereinfachung bietet neue Spielräume für die Innenentwicklung und die Wohnraumschaffung im Bestand. Damit wird ein sicherheitsrelevantes Grundniveau gewährleistet, ohne unnötige technische Nachrüstungen zu verlangen.

Durch diese Regelung entfallen aufwendige und kostspielige Nachrüstungen, die viele Vorhaben bislang unwirtschaftlich gemacht haben. Dies betrifft vor allem Maßnahmen wie den Einbau neuer Treppen oder die Ertüchtigung von Decken – Bauteile, die im Bestand häufig noch funktionstüchtig sind, aber nicht mehr dem aktuellen technischen Regelwerk entsprechen.

Darüber hinaus wurden auch konkrete Verfahrensvereinfachungen umgesetzt. So entfällt beispielsweise die Pflicht, bei Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken einen Kinderspielfeld nachzuweisen. Auch die bisher häufig geforderte Nachrüstung eines Aufzugs im Rahmen von Aufstockungen ist künftig nicht mehr verpflichtend. Zudem sind Dachgeschossausbauten im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) nun genehmigungsfrei – was die Umsetzung erheblich beschleunigt. Diese Änderungen senken nicht nur die rechtlichen und finanziellen Hürden für Umbauprojekte, sondern stärken insgesamt die Nachnutzung und Umwidmung bestehender Gebäude als zentrale Strategie der Innenentwicklung.

Nichtbauliche Weiterentwicklung im Bestand

Ein großer Teil des bestehenden Wohnraums in Niedersachsen – wie auch bundesweit – wurde ursprünglich für „klassische Familienhaushalte“ mit großzügigen Wohnflächen für Eltern und mehrere Kinder konzipiert. Das gilt vor allem für die zahlreichen Eigenheime, die in den unterschiedlichen Epochen der Nachkriegszeit errichtet wurden. Die Realität in diesen Objekten ist indes häufig (längst) eine andere. Nach dem Auszug der Kinder verbleiben viele dieser großzügig geschnittenen Wohnungen dauerhaft in der Nutzung durch kleinere Haushalte – nicht selten durch Einzelpersonen oder Paare. Ähnliche Entwicklungen lassen sich auch im Geschosswohnungsbau beobachten. Häufig stehen dort große, nur noch teilweise genutzte Wohnflächen zur Verfügung, die für die aktuelle Haushaltsgröße überdimensioniert sind. Die Gründe dafür sind nachvollziehbar: ein vertrautes Wohnumfeld, ein gewachsenes soziales Netz, emotionale Bindung sowie geringe laufende Wohnkosten.

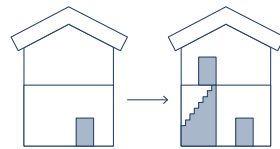
Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf Einfamilienhäusern, die zunehmend vom demografischen Wandel betroffen sind. Hier stellt der Generationenwechsel sowohl eine Herausforderung als auch eine große Chance dar. Zugleich bilden anstehende Sanierungen gute Anlässe, um auch baulich auf veränderte Anforderungen zu reagieren und das Objekt zukunftsfähig zu machen.

Umstrukturierung von Grundrissen und Nutzungsverdichtung

Un- oder untergenutzte Wohnflächen bieten das Potenzial für eine ressourcenschonende Innenentwicklung. Durch eine gezielte Umstrukturierung – beispielsweise die Anpassung von Grundrissen, Nutzung von Räumen oder zusätzliche Erschließung ungenutzter Räume – können bestehende Gebäudekubaturen effizienter ausgenutzt werden. So lassen sich zusätzliche Wohnmöglichkeiten schaffen, ohne dass zusätzliche Flächen versiegelt oder Neubauten errichtet werden müssen. Auch eine Nutzungsverdichtung durch den Einzug weiterer Personen im Rahmen von Wohnen für Hilfe, Generationenwohnen, gemeinschaftliches Wohnen etc. führt zu einer effizienteren Nutzung der vorhandenen Wohnfläche.

Gerade vor dem Hintergrund, dass bauliche Strukturen und Infrastrukturen bereits vorhanden sind, ist eine Reaktivierung dieser vorhandenen Wohnflächen sowohl ökologisch als auch ökonomisch besonders sinnvoll. Denn jeder Neubau, der dadurch nicht notwendig wird, spart (graue) Energie, Fläche und Bauressourcen.

Die Aktivierung und verbesserte Verteilung des bestehenden Wohnraums bergen theoretisch erhebliche Potenziale, sind in der Praxis jedoch kleinteilig und herausfordernd.



Wohnungswechsel

Ein weiterer wichtiger Hebel der nichtbaulichen Innenentwicklung ist die Aktivierung von Umzugsketten. Viele Menschen, insbesondere ältere Bewohnerinnen und Bewohner, verbleiben aus guten Gründen in ihren oft zu groß gewordenen Wohnungen oder Häusern. Um diese Potenziale dennoch zu mobilisieren, braucht es attraktive, ortsnahe Alternativen, die den Verbleib in der vertrauten Nachbarschaft ermöglichen. Die Idee: Ein Umzug innerhalb des Quartiers – etwa in eine barrierearme, kleinere Wohnung – kann eine „Umzugskette“ in Gang setzen, durch die größere Wohnungen für Familien frei werden. Die Bereitstellung passender Angebote in räumlicher Nähe – evtl. auch durch gezielte bauliche Ergänzungen – kann diesen Prozess wesentlich erleichtern. Die tägliche „Gassirunde“ mit dem Hund, der Gang zur vertrauten Bäckerei oder das Gespräch mit den Nachbarn bleiben erhalten – die Wohnfläche aber wird bedarfsgerechter genutzt.



Änderung der Niedersächsischen Bauordnung: Nutzung von Bestandsflächen und Innenentwicklung

In diesem Kontext können maßvolle bauliche Eingriffe in die Bausubstanz wichtige Impulse setzen. Die Änderung der Niedersächsischen Bauordnung (§ 85a NBauO) erleichtert gezielt Umbauten sowie Weiterentwicklungen wie Aufstockungen, Dachgeschossausbauten und Anbauten. Solche Maßnahmen können nun unter vereinfachten Voraussetzungen umgesetzt werden – ein bedeutender Schritt für Projekte wie **MetamorphHouse**, die auf flexible und nachverdichtende Wohnlösungen setzen (siehe Seite 82).

Von den Neuerungen profitieren deutlich auch Nutzungsänderungen von bestehenden Gebäuden: Die Umnutzung von Gewerbeimmobilien oder öffentlichen Gebäuden – etwa ehemaligen Büro- oder Verwaltungsbauten – zu Wohnzwecken ist seit 2024 wesentlich einfacher möglich. Dies eröffnet neue Perspektiven für ortsangepasste Wohnkonzepte, wie sie z. B. in **Hagen** im ländlichen Raum erprobt wurden (siehe Seite 70).

Ergänzender Neubau: nachhaltiger und effizienter

Ein wichtiger Bestandteil nachhaltiger Innenentwicklung ist der ergänzende Neubau. Er bietet die Möglichkeit, homogene Siedlungsstrukturen durch vielfältigere Wohnungsgrundrisse und alternative Wohnformen gezielt zu erweitern. So können Diskrepanzen zwischen dem Wohnungsbestand und den Bedarfen nachfragender Haushalte – etwa nach barrierefreien Wohnungen, größeren Wohneinheiten oder alternativen Wohnformen – verringert werden.

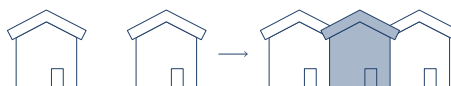
Insbesondere dort, wo bestehende Wohnverhältnisse durch das Fehlen passender Angebote regelrecht zementiert sind, kann der ergänzende Neubau wichtige Impulse setzen. Neue, bedarfsgerechte Wohnangebote können Umzugsketten anstoßen und bestehende Wohnflächen im Bestand wieder für andere Haushalte verfügbar machen – beispielsweise, wenn ältere Menschen durch barrierearme Neubauten zum Umzug bewegt und dadurch

familiengeeignete Wohnungen frei werden. Darüber hinaus kann ergänzender Neubau soziale Durchmischung fördern, neue Wohnformen integrieren und zur energetischen Erneuerung von Quartieren beitragen. Er nutzt im Quartierskontext vorhandene Infrastrukturen und unterstützt eine kompakte, flächensparende Siedlungsentwicklung.

Typische Maßnahmen im Rahmen des ergänzenden Neubaus sind der Baulückenschluss, die Umnutzung innerörtlicher Brachflächen, größere Anbauten an Bestandsgebäuden sowie Ersatzneubauten nach dem Rückbau nicht mehr zeitgemäßer Gebäude.

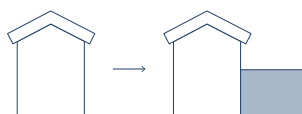
Neubau in Baulücken und auf Brachflächen

Ergänzender Neubau erfolgt typischerweise im bestehenden Siedlungskontext. Diese Form des Bauens ist flächensparend, klimaschonend und infrastrukturell effizient. Sie nutzt bereits erschlossene Areale, vermeidet zusätzlichen Flächenverbrauch am Stadtrand, stärkt bestehende Nachbarschaften und kann zur städtebaulichen Aufwertung beitragen – etwa durch das Schließen von Blockrändern oder das Aktivieren untergenutzter Grundstücke.



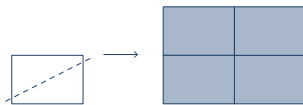
Anbauten

Gerade im Geschosswohnungsbau kann die Erweiterung bestehender Gebäude durch Anbauten sowohl zu einer quantitativen Erhöhung des Wohnraums führen als auch qualitative Verbesserungen ermöglichen – etwa durch barrierefreie Erschließung, Gemeinschaftsräume oder Versorgungseinrichtungen wie Pflegedienste oder Quartiersstützpunkte. Auch energetische Verbesserungen können im Zuge solcher Erweiterungen mitgedacht werden. Anbauten bieten daher ein hohes Potenzial zur Aufwertung bestehender Gebäude, ohne dass ein vollständiger Neubau erforderlich ist.



Ersatzneubau

Der Abriss und anschließende Neubau eines Gebäudes zählt zu den tiefgreifendsten Eingriffen der Innenentwicklung – sowohl in städtebaulicher als auch in wohnungswirtschaftlicher und gesellschaftspolitischer Hinsicht. Gleichzeitig bietet ein Ersatzneubau die Chance, strukturelle Defizite grundlegend und nachhaltig zu beheben. Er ist insbesondere dann sinnvoll, wenn Bestandsgebäude in baulicher, energetischer oder funktionaler Hinsicht nicht mehr zeitgemäß sind. Zwar geht mit dem Rückbau die in der Bausubstanz gebundene „graue Energie“ verloren, jedoch kann ein Ersatzneubau mit höherer Dichte, besseren Grundrissen und einem deutlich verbesserten energetischen Standard in Summe wichtige Vorteile bieten. Eine Einzelfallprüfung ist dabei unerlässlich. Nur wenn eine Sanierung nicht wirtschaftlich oder funktional nicht zielführend ist, kommt ein Ersatzneubau in Betracht, um einen nachhaltigen Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten.



Zugleich treffen alle Maßnahmen des ergänzenden Neubaus auf verschiedene Herausforderungen: Innerörtliche Flächen sind oft kleinteilig, fragmentiert oder rechtlich schwer verfügbar. Interessenskonflikte mit Anwohnerinnen und Anwohnern können zu Akzeptanzproblemen führen. Auch technische und baurechtliche Einschränkungen (z. B. durch Denkmalschutz oder Abstandsflächen) begrenzen mitunter die Umsetzbarkeit. Nicht zuletzt stellt die ressourcenseitige Abwägung zwischen Erhalt und Neubau eine Herausforderung dar.

Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung als Leitprinzipien des ergänzenden Neubaus

Ergänzender Neubau sollte stets nachhaltig, ressourcenschonend und wirtschaftlich über den gesamten Lebenszyklus geplant werden. Nachhaltiges Bauen berücksichtigt dabei alle Phasen – von der Planung über die Nutzung bis zum Rückbau. Ziel ist es, Umweltbelastungen zu reduzieren, Materialien effizient zu verwenden und langfristige Betriebskosten zu senken. Dieser ganzheitliche Ansatz ist zentral, um ökologisch und sozial tragfähige Innenentwicklung zu ermöglichen. Ansätze für nachhaltiges und

effizientes Bauen im Rahmen von ergänzendem Neubau, Anbau und Ersatzneubau:

- **Cradle-to-Cradle und Lebenszyklus-orientierung:** Ein nachhaltiger Neubau erfordert die konsequente Betrachtung aller Phasen eines Gebäudes – von der Rohstoffgewinnung über Planung, Bau und Nutzung bis hin zu Modernisierung, Rückbau und Verwertung. Ziel ist es, den Energie- und Ressourcenverbrauch über den gesamten Lebenszyklus zu minimieren, Umweltbelastungen zu reduzieren und die Kreislauffähigkeit der eingesetzten Materialien sicherzustellen.
- **Nutzungsflexibilität:** Gebäude sollten so geplant werden, dass sie im Laufe ihrer Lebenszeit mit vertretbarem Aufwand an wechselnde Nutzungsanforderungen angepasst werden können. Flexible Strukturen und modulare Bauweisen ermöglichen ressourcenschonende Umnutzungen und Erweiterungen.
- **Ressourcenschonende Baustoffe:** Nachhaltiges Bauen setzt auf umweltfreundliche, nachwachsende Rohstoffe wie Holz oder Lehm, die eine positive CO₂-Bilanz aufweisen. Baustoffe, die während ihres Lebenszyklus CO₂ binden, und Recyclingmaterialien unterstützen die Kreislaufwirtschaft und reduzieren Abfall und Ressourcenverbrauch.
- **Energieeffizienz:** Nachhaltige Gebäude zeichnen sich durch einen möglichst geringen Energieverbrauch aus und integrieren erneuerbare Energien wie Solarenergie, Geothermie oder Biomasse. Ein kompaktes, gut gedämmtes Gebäude reduziert Wärmeverluste und minimiert den Energiebedarf.
- **Neue Baukonzepte:** Modulare Holzbauweise oder serielles Bauen verbinden Effizienz mit Nachhaltigkeit und sozialem Anspruch. Modulare Strukturen schaffen bauliche Voraussetzungen für langfristige Nach- und Umnutzungen. Das verlängert die Nutzungsdauer, minimiert aufwendige Umbaumaßnahmen und erhöht die Effizienz. Diese Konzepte vereinen hohe Qualität und schnelle Realisierung.

- **Zertifizierung:** Zur Sicherstellung der Nachhaltigkeitsziele werden Gebäude bewertet, z. B. durch das Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB). Das schafft Transparenz und stellt sicher, dass Gebäude dauerhaft nachhaltig betrieben, modernisiert und rückgebaut werden können.

Änderung der Niedersächsischen Bauordnung: Erleichterungen beim Neubau und Typengenehmigungen

Die Änderung der Niedersächsischen Bauordnung bringt eine Vielzahl an Neuerungen, die den Wohnungsbau flexibler und innovativer gestalten. Ein zentrales Element ist die Reduzierung der Grenzabstände auf pauschal 0,4 H – unabhängig vom Zeitpunkt der Errichtung eines Gebäudes. Diese Vereinheitlichung erleichtert insbesondere die Nachverdichtung in Baulücken. Damit eröffnen sich neue städtebauliche Potenziale, etwa für die Weiterentwicklung kompakter Einfamilienhaustypologien, wie sie im Projekt **MetamorphHouse** erprobt werden (siehe Seite 82).

Auch im Bereich Mobilität setzt die NBauO neue Schwerpunkte. Die Pflicht zur Herstellung von Pkw-Stellplätzen entfällt bei neuen Wohnungen vollständig. Die Anforderungen an Fahrradstellplätze wurden zwar nicht verändert, gewinnen jedoch vor dem Hintergrund der wegfallenden Pkw-Stellplatzpflicht an Gewicht. Ein ähnliches Konzept findet sich im Projekt **Musikerhöfe** in Lübeck (Schleswig-Holstein), wo autofreies und ruhiges Wohnen mit guter Fahrrad-Infrastruktur kombiniert wird (siehe Seite 74).

Zusätzlich schafft die NBauO wichtige Grundlagen für innovatives und modulares Bauen. Über § 73a werden Typengenehmigungen aus anderen Bundesländern anerkannt – ein großer Vorteil für serielle oder modulare Bauweisen. Der neue Gebäudetyp E findet über § 66 Eingang in die Baupraxis: Er ermöglicht ressourcenschonende und experimentelle Bauweisen sowie neue Wohnformen unter erleichterten Bedingungen. Eine Innovationsklausel erlaubt dabei bewusstes Abweichen von Standards, um neue Lösungen zu testen. Welche Potenziale darin liegen, zeigt sich beispielhaft im Projekt **Kropp** in

Schleswig-Holstein (siehe Seite 86): Dort wurde nach dem landesspezifischen „Regelstandard Erleichtertes Bauen“ besonders kostengünstiger Wohnraum realisiert. Im Unterschied dazu ist der Gebäudetyp E als flexibler Planungsansatz konzipiert, der nicht nur auf den Neubau im sozialen Wohnungsbau, sondern auch auf den Bestand angewendet werden kann – und damit deutlich breiter nutzbar ist.

Die versteckten Potenziale für nachhaltiges (Um)Bauen im Wohnungsbestand heben

Die Potenziale der Innenentwicklung zu heben, erfordert dezidierte und häufig kleinteilig ausformulierte Strategien. Günstige Voraussetzungen für eine aktive Innenentwicklung bestehen, wenn die städtebauliche Ausgangssituation nicht mehr zeitgemäß und qualitativ unbefriedigend ist und der Wohnungsbestand ohnehin angefasst werden muss. Doch auch dann erfordert die Einbettung entsprechender Maßnahmen in eine konkrete Umfeldsituation eine genaue Kenntnis der baulichen Bedingungen und die Rücksichtnahme auf die Bestandssituation (einschließlich der Bewohnerinnen und Bewohner).

Anstehende Investitionszyklen nutzen

Bei vielen Gebäuden stehen – aktuell oder in den nächsten Jahren – Investitionen im Rahmen von fälligen Instandhaltungen, von Modernisierungen oder im Bereich der Energieeffizienz an. Große Teile der Bestände – sowohl im Ein- und Zweifamilienhaussegment als auch im Geschosswohnungsbau – sind Bauten der 1950er-, 1960er- und 1970er-Jahre und erfordern neben der regulären Instandhaltung auch eine Anpassung an die heutigen Standards.

Anstehende Investitionszyklen bieten Chancen, durch kluge Planung und Kombination unterschiedlicher Maßnahmen den energetischen Zustand zu verbessern und zugleich den Wohnraum zeitgemäß und bedarfsgerecht anzupassen bzw. zu optimieren. Auch bislang ungenutzte Flächen können durch integrierte Planungen als Wohnfläche im Bestand aktiviert werden, wie im Beispiel Dachgeschossausbau der **hanova** (siehe Seite 78).

Ressourcenschonung erfordert Dekarbonisierung der Wohnungsbestände

Zusätzlicher wirtschaftlicher Druck zur Anpassung der Bestände manifestiert sich inzwischen auf unterschiedlichsten Ebenen, etwa durch die Energieeffizienzziele der EU oder steigende CO₂-Preise. Das Land Niedersachsen ist hier in besonders ambitionierter Weise unterwegs. Mit der Novelle des Niedersächsischen Klimaschutzgesetzes im Jahr 2023 wird die Erreichung der Klimavorgaben zusätzlich beschleunigt: Bis 2030 sollen die CO₂-äquivalenten Treibhausgasemissionen des Landes um 75 Prozent und bis 2035 um 90 Prozent gesenkt werden.

Mit dieser ambitionierten Zielsetzung stärkt Niedersachsen seine Vorbildfunktion und schafft die Voraussetzungen, um die Wohnungsbestände zukunftssicher und ökologisch tragfähig weiterzuentwickeln.

Qualitative Anpassung der Wohnungsbestände an Bedarfe

Aus Sicht der Nachfrageseite eröffnen sich auch Chancen: Die sich weiter verändernden Haushaltsstrukturen und neuen Wohnbedürfnisse erfordern qualitative Anpassungen des vorhandenen Wohnraums. Ein Fokus liegt hierbei auf der Umsetzung baulicher Maßnahmen zur altersgerechten und barrierefreien Anpassung von Wohnraum im Zuge des demografischen Wandels.

Homogene Quartiere durchmischen

Besonders offenkundig und zugleich herausfordernd ist der Anpassungsdruck in Quartieren mit homogener Wohnungs- und Gebäudestruktur. Hier fehlen alternative Wohnangebote, um bei veränderten Bedarfen in passendere Wohnungen umzuziehen und so den Wohnraum für neue Bewohnerinnen und Bewohner freizumachen. Gerade wenn der Generationenwechsel absehbar ansteht, bleiben Chancen auf eine gemischte und resiliente Sozialstruktur ungenutzt.

Den Wohnungsmarkt in Bewegung bringen

Der Wohnungsbestand ist derzeit eher von zementierten Wohnverhältnissen und geringer Fluktuation gekennzeichnet. Der Verbleib in nicht bedarfsgerechten Wohnungen, auch bei grundlegender Veränderung von Haushaltssituation und Wohnbedarf, ist das Resultat fehlender passender Wohnalternativen, mangelnder Umzugsanreize sowie hoher Kosten, die mit einem Umzug verbunden sind. Dies gilt im Eigentum und in der Miete gleichermaßen. Während im Eigentum passende Alternativangebote meist schlicht fehlen (Stichworte: wohnortnah, kompakt und altersgerecht), wirkt insbesondere im Mietsegment der teils erhebliche Unterschied zwischen günstigen Bestandsmieten und deutlich höheren Angebotsmieten als Hemmnis. Dies führt zu Unter- und Überbelegungen.

Rahmenbedingungen für nachhaltiges (Um)Bauen

Damit eine nachhaltige Weiterentwicklung der Wohnungsbestände und Quartiere flächendeckend gelingt, braucht es geeignete Rahmenbedingungen, die eine nachhaltige Innenentwicklung und das (Um)Bauen im Bestand aktiv unterstützen. Denn viele der leicht zu realisierenden Maßnahmen zur Nachverdichtung – etwa die Bebauung von Baulücken – sind in vielen Städten und Gemeinden bereits ausgeschöpft. Gleichzeitig zeigt sich, dass Innenentwicklung stets ein individueller Prozess ist, der sich an den örtlichen Gegebenheiten, Bedarfen und Möglichkeiten orientieren muss.

In Niedersachsen sind die politischen Rahmenbedingungen für die Innenentwicklung in den letzten Jahren deutlich gestärkt worden. Viele innovative Planungsansätze wurden bereits erprobt und machen deutlich, welches Potenzial im Bestand steckt. Um dieses Potenzial systematisch zu erschließen und die Innenentwicklung kontinuierlich voranzutreiben, hat das Land Niedersachsen u. a. mit der Reform der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zum 01.07.2024 wichtige Weichen gestellt.

Rechtliche Grundlagen: Änderung der Niedersächsischen Bauordnung

Mit der Änderung der NBauO wurden zentrale rechtliche Rahmenbedingungen für das Bauen im Bestand, die Innenentwicklung sowie die Schaffung von Wohnraum deutlich verbessert. Ziel der Änderungen ist es, Planungs- und Genehmigungsprozesse zu vereinfachen, Umbauten zu erleichtern, den Wohnungsbau zu beschleunigen und Bauen einfacher und günstiger zu machen. Die Reform unterstützt damit eine nachhaltige, ressourcenschonende Siedlungsentwicklung und wird zu einem zentralen Instrument zur Lösung der Wohnraumfrage in Niedersachsen – mit großer Bedeutung für Städte und Gemeinden, Wohnungswirtschaft und zivilgesellschaftliche Akteure.

Eine zentrale Neuerung ist die Einführung der sogenannten Genehmigungsfiktion: Bleibt die Bauaufsichtsbehörde innerhalb der gesetzlichen Frist untätig, gilt die Baugenehmigung bei Vorliegen aller Unterlagen automatisch als erteilt. Dies schafft Planungssicherheit und beschleunigt den Bauprozess deutlich – ein bedeutender Hebel zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen.

Koalitionsvertrag der Bundespolitik

Auch der aktuelle Koalitionsvertrag der Bundesregierung unterstreicht die Bedeutung der Innenentwicklung für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Der Vertrag sieht eine Reihe weitreichender Maßnahmen zur Unterstützung der Wohnraumentwicklung vor:

- Die Aktivierung von Leerständen in strukturschwachen Regionen und Innenstädten durch gezielte Programme.
- Die Änderung des Baugesetzbuchs verfolgt das Ziel, mit einem „Wohnungsbau-Turbo“ und einer Reform zur Bau-Beschleunigung planungsrechtliche Hemmnisse abzubauen.

- Steuerliche Erleichterungen für Sanierung, Umbau und Wohneigentumsbildung sollen zusätzliche Investitionen anreizen.
- Das Finanzvolumen der Städtebauförderung wird schrittweise verdoppelt.
- Die Einrichtung eines Bundesforschungszentrums für klimaneutrales und ressourceneffizientes Bauen soll Innovationen vorantreiben und Wissenstransfer fördern.

Diese Vereinbarungen setzen wichtige Signale für zielgerichtete und konkrete Förderinstrumente.

§ 246e BauGB „Bau-Turbo“ – neue Beschleunigungspotenziale im Planungsrecht

Mit dem neuen Gesetz der Bundesregierung werden zentrale Beschleunigungsinstrumente für die Schaffung von Wohnraum langfristig gesichert und erweitert. Die Verlängerung des § 201a BauGB bis 2031 stellt sicher, dass Städte und Gemeinden weiterhin besondere baurechtliche Vorschriften anwenden können, die insbesondere einen erleichterten Flächenzugriff in angespannten Wohnungsmärkten ermöglichen und damit die Schaffung von Wohnraum unterstützen.

Darüber hinaus enthält das Gesetz mit § 246e BauGB eine wegweisende Neuerung: Er ermöglicht es, in definierten Fällen von bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben abzuweichen, sofern dies der Schaffung oder Reaktivierung von Wohnraum dient. Konkret können sowohl Neubauten von Wohngebäuden, Erweiterungen oder Umbauten bestehender Gebäude zur Gewinnung zusätzlichen Wohnraums

als auch die Umnutzung bestehender Anlagen zu Wohnzwecken genehmigt werden – auch dann, wenn das geltende Planungsrecht dem eigentlich entgegenstehen würde. Voraussetzung ist jeweils die Zustimmung der Gemeinde sowie die Berücksichtigung nachbarschaftlicher Interessen.

Damit wird ein rechtlicher Rahmen geschaffen, der die Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen erheblich vereinfacht und beschleunigt. Gleichzeitig werden die umweltbezogenen Prüf- und Schutzmechanismen nicht ausgehebelt: Wesentliche Umweltbelange sind weiterhin zu beachten, und gravierende Auswirkungen müssen ausgeschlossen werden.

Die neuen Möglichkeiten bieten Städten und Gemeinden, die unter hohem Druck stehen, wichtigen Spielraum, Wohnprojekte schneller umzusetzen und vorhandene Flächen flexibel zu aktivieren. Gleichzeitig bleibt es Aufgabe der Stadt oder Gemeinde, diese Ausnahmen verantwortungsvoll zu nutzen, städtebauliche Qualität und Umweltschutz zu sichern und die neuen Instrumente gezielt im Sinne der nachhaltigen Innenentwicklung einzusetzen. Niedersachsen kann so von bundesweiten Erleichterungen profitieren. Voraussetzung ist jedoch eine ausgewogene Abwägung zwischen Beschleunigung, Umweltverträglichkeit und sozialer Wohnraumversorgung.

Zusammenarbeit als Schlüssel

Die Schaffung von gemeinschaftlichem, ressourcenschonendem und dauerhaft leistbarem Wohnraum kann nur dann wirksam und flächendeckend gelingen, wenn alle relevanten Akteure gemeinsam handeln. Kooperative Planungsprozesse und die koordinierte Zusammenarbeit von Städten und Gemeinden, Zivilgesellschaft, Wohnungswirtschaft und Politik sind essenziell, um nachhaltige Lösungen sozial gerecht und breit akzeptiert umzusetzen. Je klarer die Zuständigkeiten, Förderungen und rechtlichen Spielräume sind, desto eher wird Innenentwicklung zur Chance – nicht nur für einzelne Projekte, sondern für eine umfassende, nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung in ganz Niedersachsen.

Die politischen Rahmenbedingungen für Innenentwicklung und nachhaltiges Umbauen in Niedersachsen haben sich in den letzten Jahren deutlich verbessert. Die Änderung der NBauO, die bundesgesetzlichen Impulse durch den „Bau-Turbo“ sowie klare Ziele im Koalitionsvertrag 2022 schaffen ein günstiges Umfeld, um die Innenentwicklung zu stärken. Entscheidend bleibt jedoch, dass diese Möglichkeiten vor Ort engagiert genutzt und durch kooperative Prozesse flankiert werden.

3 Handlungshilfen für nachhaltige und bezahlbare Wohnlösungen aus der Praxis (Best Practice)

Eine Auswahl herausragender Bau- und Umbaubeispiele zeigt, wie Marktakteure den vielfältigen Herausforderungen unter verbesserten Bedingungen mustergültig begegnen können. Um einen echten Beitrag zur Entlastung der Wohnungsmärkte leisten zu können, sollten alle Lösungen in der Praxis umsetzbar, wirtschaftlich tragfähig und sozial nachhaltig sein.

Ausgewählt wurden nur solche Beispiele, durch die bezahlbarer Wohnraum entsteht, die einen Beitrag zur Innenentwicklung leisten und die in einen Quartierskontext eingebettet sind.

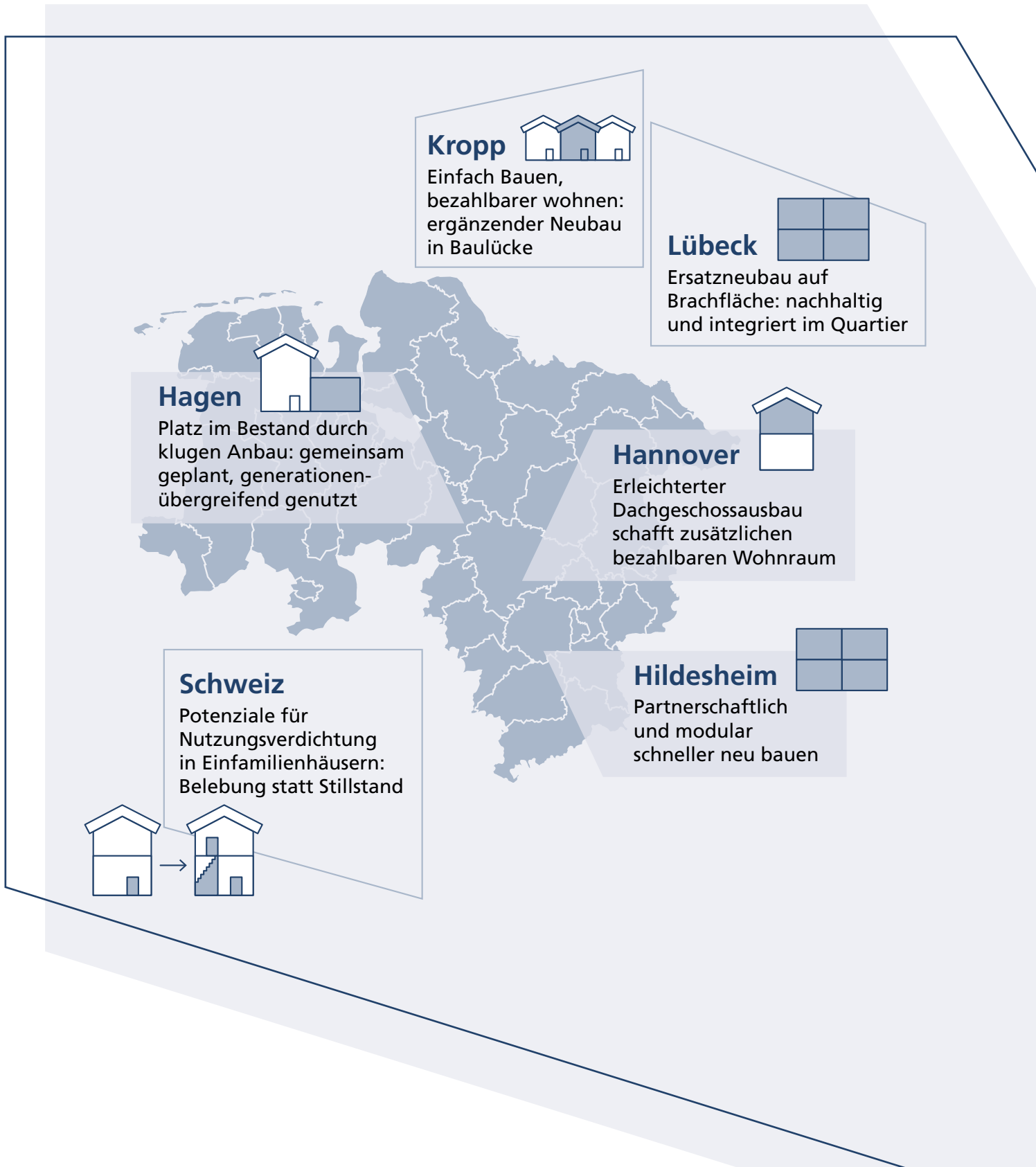
Gesucht waren Lösungen vom Dorf bis zur Großstadt, vom klassischen Einfamilienhaus bis zum innerstädtischen Quartier – mit unterschiedlichen Innenentwicklungsmöglichkeiten wie Neubau, Umbau, Erweiterung oder Aktivierung von Bestandsflächen – auf Brachen, in leerstehenden Immobilien oder zuvor anders genutzten Gebäudeteilen.

Als Initiatoren und Träger sollen neben Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften auch private Akteure, Vereine und Initiativen auftreten. Nutznießer sind Familien, Senioren oder auch kleine Haushalte.

Neben der systematischen Auswahl ist es entscheidend, dass für jedes Beispiel eine ausreichende Informationsgrundlage für die Analyse und Auswertung vorliegt.

Die ausgewählten Projekte machen typische Herausforderungen ebenso sichtbar wie innovative Lösungswege. Als Handlungshilfen konzipiert, rufen sie zum Nachmachen auf.

Übersicht der Praxisbeispiele



Modulbau gbg Hildesheim

Gemeindetyp:	Stadt
Art:	kooperativ umgesetzter vereinfachter Modulbau
Vorherige Nutzung:	großzügige Rasenfläche auf bebautem Grundstück
Zielgruppe:	berechtigte Mieter nach NWofG

Akteure und Erfolgsfaktoren:



WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Durch konsequent serielles und modulares Bauen verringerte Realisierungszeit. Einfache Kubaturen und Bauelemente und -module. Gemeinschaftsräume und überdachte Fahrradstellplätze statt Keller und Tiefgarage. Gemeinsam entwickelt von Wohnungsunternehmen, Architekturbüro und Generalbauunternehmen.



LAND NIEDERSACHSEN

Soziale Wohnraumförderung (erster und zweiter Förderweg) ermöglicht bezahlbares Wohnen für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen.

Kontakt: bollmann@gbg-hildesheim.de
www.gbg-hildesheim.de

Partnerschaftlich und modular schneller neu bauen

Ausgangssituation und Projektbeschreibung

In der Lübecker Straße 12 und 14 in Hildesheim errichtet die gbg Wohnungsbaugesellschaft Hildesheim AG zwei neue Gebäude mit insgesamt 16 öffentlich geförderten Wohnungen. Das Projekt wurde als Nachverdichtung auf einem gbg-eigenen Grundstück geplant, das ursprünglich als Grünfläche genutzt wurde.

Umsetzung und Bauweise

Das Bauvorhaben setzt konsequent auf eine modulare Planung und eine serielle Bauweise. Die Architektur folgt einfachen Kubaturen, standardisierte Bauelemente reduzieren unnötige Komplexität. Bautechnisch wird auf langlebige, aber einfach ausführbare Konstruktionen gesetzt. Die einzelnen Module sind in vielfacher Hinsicht standardisiert und effizient über Laubengänge erschlossen. Dennoch ermöglicht die unterschiedliche Kombination architektonische Individualität. Auf Keller und Tiefgaragen wird bewusst verzichtet. Stattdessen sind Abstellräume im Erdgeschoss und überdachte Fahrradstellplätze im Außenbereich vorgesehen. Insgesamt konnten damit die Planungs- und Genehmigungszeiträume straffer gestaltet werden. Allein die Genehmigungsdauer verringerte sich auf weniger als drei Monate. Nach Beginn der Rohbauarbeiten im Dezember 2024 wird im März 2026 bereits die Bezugsfertigkeit erreicht.

Das Konzept, das unter dem Titel „Hildesheimer Modell“ firmiert, hat die gbg gemeinsam mit dem Generalunternehmer Weber Massivhaus GmbH und agsta Architekten mbB entwickelt. Besonders die enge Abstimmung zwischen der gbg, Architekturbüro, Fachplanung und ausführenden Firmen steuert die Umsetzung effizient und macht das Bauen schneller. Das aktuelle Projekt greift auf Erfahrungen und Grundrisse aus vorangegangenen Neubauten in serieller Bauweise zurück, um eine schnelle und qualitativ hochwertige Umsetzung sicherzustellen.



Abbildung: Fertigstellung (Anfang 2026)
Neubau als Bestandserweiterung
auf eigenem Grundstück
(Quelle: Frank Satow)

Bezahlbarkeit

Die Fördermittel aus der niedersächsischen Wohnraumförderung sind für das Projekt essenziell. Sie ermöglichen Mieten deutlich unterhalb der freien Marktmiete. Die Wohnungsgrößen zwischen 60 und 95 Quadratmetern und die Ausstattung entsprechen den Anforderungen der aktuellen niedersächsischen Wohnraumförderung, ebenso wie die Einhaltung der Vorgabe für die Baukosten pro Quadratmeter. So können die neuen Wohnungen zu 6,10 Euro/Quadratmeter angeboten werden.

Übertragbarkeit auf andere Städte und Gemeinden

Das Projekt „Lübecker Straße“ ist ein gutes Beispiel für die schnelle Schaffung von nachhaltigem und preiswertem Wohnraum mit Wohnraumförderung in Hildesheim. Es fügt sich nahtlos in die kommunale Strategie ein, den bezahlbaren Wohnungsbestand zu erweitern und zu modernisieren und gleichzeitig die Energieeffizienz und die Nachhaltigkeit zu steigern. Die sorgfältig vorbereitete und gesteuerte modulare Planung und serielle Bauweise mit standardisierten, aber individuell kombinierbaren Bauelementen ist auch auf andere Städte und Gemeinden übertragbar. Die Skalierbarkeit hängt vor allem von der Verfügbarkeit kommunaler Grundstücke, der Kooperation der Akteure und von Fördermitteln ab. Eine konsequente Weiterentwicklung des Konzepts erhöht zudem die Chance auf signifikante Baukosteneinsparungen.

Empfehlungen

- Stärkung von Beratung und Akzeptanz bei Investoren und Akteuren zum modularen Planen und seriellen Bauen.
- Nutzung regionaler Kooperationen zwischen Fachplanung, Architekturbüro, Kommunen, Wohnungs- und Bauunternehmen sowie Förderinstitutionen.
- Verbesserung der kommunalen Baulandpolitik zur Sicherung günstiger Grundstücke.
- Förderung von Konzepten zur sozialen Durchmischung und Nachbarschaftsförderung.
- Systematische Dokumentation und Verbreitung von Best-Practice-Erfahrungen für andere Kommunen.



Abbildung: Fertigstellung (Anfang 2026) Neubau
als Bestandserweiterung auf eigenem Grundstück.
(Quelle: Frank Satow)

Dorfgemeinschaft Hagen

Gemeindetyp:	Dorf, ländlicher Raum
Art:	ergänzender Neubau, Wohnungswechsel
Vorherige Nutzung:	kirchliche Liegenschaft, teilweise ungenutzt
Zielgruppe:	Seniorinnen und Senioren, Familien

Akteure und Erfolgsfaktoren:



INSTITUTIONELLE UNTERSTÜTZER

Der Verein „Dorfgemeinschaft Hagen“ initiierte das Projekt, vernetzte Akteure und übernahm die Bauherrschaft – mit hoher Akzeptanz und lokalem Know-how.



PRIVATE HAUSHALTE

Indem Seniorenhaushalte in altersgerechte Wohnungen umziehen, tragen sie zu Zusammenhalt und Durchmischung im Dorf bei: Sie bleiben vor Ort – und aktivieren zugleich familiene geeigneten Wohnraum im Einfamilienhausbestand.



KOMMUNE NEUSTADT

Die Kommune sicherte die politische Einbindung und aktivierte regionale Netzwerke, die dem Projekt Reichweite und Rückhalt verliehen.



LAND NIEDERSACHSEN

Die Finanzierung durch Mittel der Dorfentwicklung als zentrale Voraussetzung.

Kontakt: hahn-frank@t-online.de
www.dorfgemeinschaft-hagen.de

Gemeinsam gestalten, gemeinsam wohnen: Hagen schafft Platz für Jung und Alt

Ausgangssituation

Das Dorf Hagen (Neustadt am Rübenberge) in der Region Hannover ist – trotz guter S-Bahn-Anbindung – von den typischen Herausforderungen ländlicher Wohnungsmärkte geprägt: eine monofunktionale Struktur, teilweise ungenutzte bauliche Reserven und eine weitgehend homogene Bevölkerungsstruktur. Es fehlten passende Wohnangebote sowohl für junge Familien als auch für ältere Menschen. Seniorenwohnungen waren im Ort kaum vorhanden, während bestehende Einfamilienhäuser häufig über- oder unterbelegt waren. Zudem mangelte es an zentralen Begegnungsorten, die generationenübergreifendes Wohnen und soziale Teilhabe ermöglichen. Die Situation machte den Bedarf an integrierten Ansätzen zur Nachverdichtung, sozialer Durchmischung und bedarfsgerechter Wohnraumversorgung deutlich.

Ziel

Durch die Umnutzung bestehender Gebäude und einen ergänzenden Neubau mit zwölf Wohneinheiten entstand in Hagen ein neues soziales Zentrum. Ältere Menschen können dadurch im vertrauten Umfeld wohnen bleiben und aktiv am Dorfleben teilhaben. Die daraus entstehenden Umzugsketten führten dazu, dass bestehende Einfamilienhäuser frei wurden und für junge Familien als familiengerechter Wohnraum zur Verfügung stehen. Die Maßnahme fördert eine ausgewogene soziale Durchmischung und stärkt zugleich die Vernetzung im Dorf – insbesondere durch den neu entstandenen Ortskern als zentraler Treffpunkt. Der Mehrgenerationenansatz schafft Synergien zwischen Wohnen und Begegnung, stärkt die Dorfgemeinschaft und reagiert auf unterschiedliche Bedürfnisse im Ort.

Maßnahmen und Umsetzung

Der Verein „Dorfgemeinschaft Hagen e. V.“ erwarb von der evangelischen Kirche zentrale Flächen und Gebäude im Dorf – darunter das ehemalige Pfarrhaus sowie das ehemalige Gemeindehaus von der Kirchengemeinde. Das Pfarrhaus wurde komplett saniert und in eine Kindertagesstätte umgewandelt. Das ehemalige Gemeindehaus wurde ebenfalls komplett saniert und um einen Anbau mit einer neuen Küche und weiteren Funktionsräumen erweitert. Heute fungiert der Gebäudekomplex als Dorfgemeinschafts- sowie Multifunktionshaus. Auf einer angrenzenden Brachfläche entstand ein barrierefreies Mehrfamilienhaus mit zwölf Wohneinheiten für Seniorinnen und Senioren.



Abbildung: Baufertigstellung Ergänzungsbau
(Quelle: Dorfgemeinschaft Hagen e. V.)

Durch die gezielte Entwicklung im Ortskern wurden die erhofften Umzugsketten ausgelöst: Ältere Dorfbewohnerinnen und Dorfbewohner zogen in das neue Wohngebäude, ihre bisherigen Einfamilienhäuser wurden für junge Familien frei. Zusätzlich entstanden multifunktionale, barrierefreie Raumangebote im Ortskern, die für Veranstaltungen und gemeinschaftliche Aktivitäten genutzt werden können. Auch die räumliche Nähe von Kita und Seniorenwohnhaus und die teilweise gemeinsame Nutzung von Angeboten beider Einrichtungen fördern den generationenübergreifenden Austausch und stärken das soziale Miteinander im Ort.

Die Maßnahme wurde durch Mittel der Dorfentwicklung Mühlenfelder Land ermöglicht, die gezielt für Innenentwicklung eingesetzt wurden. Weitere Zuschüsse hat die Stadt Neustadt am Rübenberge geleistet – z. B. für die Errichtung der Mensa im alten Gemeindesaal.

Ressourcenschonend und bezahlbar

Obwohl die Reduktion von Flächen im eigentlichen Neubaukonzept nur eine untergeordnete Rolle spielte, zeigte sich in der Gesamtauswirkung ein deutlich ressourcenschonender Ansatz: Durch die gezielte Umnutzung und Ergänzung bestehender Gebäude konnten Einfamilienhäuser, die zuvor oft nur von Einzelpersonen oder Paaren bewohnt waren, nach dem Auszug neu belegt und effizienter genutzt werden. Zusätzlich wurden Grundstücke geteilt und kleinere Umzugsketten angestoßen, wodurch eine deutlich dichtere Nutzung der vorhandenen Flächen für Einfamilienhäuser möglich war.

Der vorhandene Gebäudebestand blieb weitgehend erhalten, was nicht nur Ressourcen sparte, sondern auch half, Identifikation mit dem Ort zu erhalten und zu stärken. Der Mietpreis für eine Wohnung im Neubau liegt aktuell bei rund 10,00 Euro/Quadratmeter netto/kalt. Ergänzende Dienstleistungen wie

ein ambulanter Pflegedienst werden extern organisiert, da eine dauerhafte Vorhaltung vor Ort wirtschaftlich nicht tragfähig wäre. Die Wohnungen selbst unterliegen keiner festen Belegungsbindung, wurden jedoch überwiegend an Seniorinnen und Senioren vergeben, die sich aktiv gemeldet hatten und jeweils eine Wohnung nach ihren individuellen Wohnbedürfnissen erhielten.

Finanzierungslücken und Herausforderungen

Das Projekt profitierte von städtebaulichen Fördermitteln im Rahmen der Dorfentwicklung Mühlenfelder Land, einer Verbunddorferneuerung mit vier kooperierenden Dörfern. Die Region gilt als eine der erfolgreichsten Dorfentwicklungsgebiete in Niedersachsen. Das Dorfgemeinschaftshaus und das neue Wohnhaus für die Seniorinnen und Senioren in Hagen erhielten jeweils eine Förderung in Höhe von 500.000 Euro.

Die Umsetzung war mit erheblichen Verzögerungen verbunden. Die Corona-Pandemie, Lieferengpässe und auslaufende Förderbescheide erschwerten die Aktivierung der Mittel. Besonders problematisch war die Eigentumsfrage: Die kirchlichen Liegenschaften konnten erst nach langwierigen Abstimmungen übernommen werden. Der Denkmalschutz stellte indes kein wesentliches Hindernis dar. Allerdings war die Einhaltung der Dorfgestaltungssatzung Voraussetzung für die Förderung.

Übertragbarkeit auf andere Städte und Gemeinden

Die gezielte Förderung und Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum zeigt sich als wirkungsvoller Hebel, um weitere vorhandene Wohnflächen im Gebäudebestand zu aktivieren. Durch die Kombination von ergänzendem Neubau und Umzugsketten wurde eine effizientere Nutzung der bestehenden Wohngebäude im Ort möglich.

Zentraler Erfolgsfaktor war und ist die enge Zusammenarbeit zwischen Kirche, Vereinen, engagierter Bürgerschaft und Politik – insbesondere, wenn kirchliche Liegenschaften in zentraler Lage bestehen, die für die Gemeindeentwicklung von hoher Bedeutung sind. Ein frühzeitiger Dialog schuf wichtige Voraussetzungen für tragfähige Lösungen. Auch die Inanspruchnahme von Fördermitteln aus der Dorfentwicklung eröffnete finanzielle Spielräume bei der Gestaltung von Maßnahmen zur Nachnutzung, Umnutzung und gemeinschaftlichen Angeboten.

Bei Umnutzungen und Sanierungen im Ortskern ist es zudem empfehlenswert, auch die gestalterische Aufwertung des Umfelds mitzudenken und entsprechende Maßnahmen – etwa im öffentlichen Raum – ebenfalls mitzufinanzieren. So entsteht nicht nur ein funktionaler, sondern auch ein identifikationsstärkender Beitrag im Herzen des Dorfes.

Empfehlungen

- Leerstände systematisch auf ihr Umnutzungspotenzial prüfen, um vorausschauende Dorfentwicklung anzustoßen.
- Verschiedene Nutzungen wie Wohnen, Bildung und Begegnung kombinieren, um lebendige Ortskerne für alle (!) Generationen zu schaffen.
- Barrierefreie und altersgerechte Wohnformen fördern, um Älteren den Verbleib im Ort zu ermöglichen und gleichzeitig familiengerechten Wohnraum im Bestand zu aktivieren.
- Flächensparend entwickeln: Bestehende Strukturen nutzen statt Neubauten errichten – für soziale Durchmischung und Ressourcenschonung.
- Zivilgesellschaft aktiv einbinden: Vereine, Initiativen und engagierte Bürgerinnen und Bürger stärken Akzeptanz und bringen wertvolles lokales Wissen ein.
- Kommunalpolitische Anbindung sichern und regionale Netzwerke nutzen: Direkte Kommunikationswege und Unterstützung bei Finanzierung und Umsetzung erleichtern die Projektrealisierung.
- Transparente Prozesse und klare Absprachen etablieren, um Vertrauen zu schaffen und gemeinschaftlich getragene Entwicklungsprozesse zu fördern.

Musikerhöfe Lübeck

Gemeindetyp:	Stadt
Art:	Neubau auf Brachfläche, Ersatzneubau
Vorherige Nutzung:	Altenwohnheim
Zielgruppe:	alle Einkommensgruppen, Seniorinnen und Senioren, Familien, Menschen mit Behinderung

Akteure und Erfolgsfaktoren:



KOMMUNE LÜBECK

Mit klarem Bekenntnis zur Innenentwicklung und dem gezielten Einsatz gesetzlicher Möglichkeiten eröffnete die Kommune wichtige Handlungsspielräume.



WOHNUNGSWIRTSCHAFT (TRAVE mbH)

Standardisierte Bautypologien mit modularen Grundrissen und einheitlichen Bauelementen ermöglichen energieeffizientes und wirtschaftliches Bauen ohne gestalterische Einbußen.



PRIVATE HAUSHALTE

Eine frühzeitige und transparente Kommunikation in die Nachbarschaft stärkte die Akzeptanz und Identifikation.



LAND

Soziale Wohnraumförderung ermöglicht bezahlbares Wohnen für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen.

Kontakt: musikerhoefe@trave.de
www.trave.de/musikerhoefe

Bestehende Quartiere besser nutzen – sozial, nachhaltig, flächensparend

Ausgangssituation

In einem Lübecker Quartier mit homogener Reihenhausstruktur und überwiegend älterer Bevölkerung entstand nach dem Rückbau eines Altenwohnheims eine zentral gelegene Brachfläche. Die geringe bauliche und soziale Durchmischung im Quartier führte zu einem Mangel an barrierefreien und bezahlbaren Wohnformen, ohne die ein generationsübergreifendes Wohnen kaum möglich ist. Die Reaktivierung der Fläche bietet daher eine wichtige Chance für die Stadt Lübeck, das Quartier funktional zu ergänzen und die Potenziale der Innenentwicklung gezielt zu nutzen.

Ziele

Angestrebt wird ein sozial und ökologisch nachhaltiges Wohnangebot, das älteren Menschen den Verbleib im Quartier ermöglicht und gleichzeitig Raum für verschiedene Alters- und Einkommensgruppen schafft – darunter junge Familien und Menschen mit Behinderung. Gemeinschaftsflächen sollen die soziale Identifikation stärken. Ergänzt wird das Konzept durch fünf Gewerbeflächen, z. B. für Physiotherapie oder eine Kinderbetreuungseinrichtung, um die unmittelbare Nachbarschaft aktiv ins Quartier einzubeziehen.

Im Sinne einer nachhaltigen Quartiersentwicklung entsteht ein autoarmes und fahrradfreundliches Wohnumfeld. Zudem kommen nachhaltige Materialien wie Holz-Beton-Hybridbauweisen, Holzfassaden mit Flachziegeln und Gründächer mit Photovoltaik zum Einsatz. Bereits im städtebaulichen Wettbewerb wurde eine effiziente Flächennutzung im gesamten Quartier als ein zentrales Entwicklungsziel formuliert.

Maßnahmen und Umsetzung

Bereits vor Beginn der Planungsphase erfolgte der Abriss des Bestandsgebäudes. Anschließend wurde ein Bebauungsplanverfahren mit einem städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt, aus dem vier Entwürfe hervorgingen. Dabei standen kluge Grundrisslösungen und die Entwicklung vielfältiger Typologien zur Erhöhung der Wohnvielfalt im Vordergrund. Im weiteren Verlauf wurden Eigentumsrechte geschaffen, da das Grundstück im Rahmen des Erbbaurechts vergeben wird.



Abbildung: Rendering Quartiersplanung
(Quelle: TRAVE mbH)

Bezahlbarkeit

Rund 60 Prozent der Wohnungen wurden über die Wohnraumförderung realisiert. Die geförderten Wohnungen wurden über den ersten und zweiten Förderweg umgesetzt, um bezahlbaren Wohnraum insbesondere für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen zu sichern. Aus wirtschaftlichen Gründen kamen Aufzüge ausschließlich in den viergeschossigen Gebäuden zum Einsatz. Durch Standardisierung und durchdachte Grundrissplanung (wiederkehrende Grundrisstypologien) ließen sich zudem erhebliche Einsparungen bei den Baukosten erzielen. Weitere Planungs- und Herstellungskosten konnten durch eine bewusst begrenzte Auswahl an Bauelementen eingespart werden: einheitliche Balkonform, lediglich drei unterschiedliche Fensterformate und keine Unterkellerung.

Finanzierungslücken und Herausforderungen

Bislang sind im Projekt keine Finanzierungslücken erkennbar. Ein wesentlicher Kostenvorteil war die vorhandene Erschließung des Grundstücks durch die vorherige Bebauung. Allerdings war das Bebauungsplanverfahren aufwendig und kostenintensiv, u. a. durch zahlreiche Gutachten (Regenwassermanagement, Lärmschutz etc.). Hier liegt ein erhebliches Potenzial für künftige Kosten- und Verfahrensoptimierungen.

In Städten und Gemeinden mit hohem Wohnraumbedarf – wie Lübeck – hätte das Baulandmobilisierungsgesetz genutzt werden können, um den Planungsprozess zu beschleunigen und ein langwieriges Bebauungsplanverfahren zu vermeiden. Das hätte nicht nur Zeit und finanzielle Ressourcen gespart, sondern den gesamten Planungsprozess spürbar entlastet.

Verzögerungen ergaben sich zudem durch politische Vorgaben, etwa zur Stellplatzpflicht. Das Projekt zeigt: Klare politische Weichenstellungen und effiziente Entscheidungsprozesse sind essenziell für eine zügige Umsetzung von Wohnbauvorhaben. Ihr Fehlen kann indes unplanbare Realisierungsrisiken bedeuten.

Übertragbarkeit auf andere Städte und Gemeinden

Das Konzept der Musikerhöfe eignet sich besonders für Städte mit vorhandenen Brachflächen oder ungenutzten innerstädtischen Grundstücken. Durch die gezielte Innenentwicklung und die Kombination verschiedener Bautypologien lassen sich unterschiedliche Wohnbedarfe innerhalb verdichteter bestehender Quartiere decken – ohne neue Bauflächen zu beanspruchen. Zudem können durch eine bedarfsgerechte Nachverdichtung Umzugsketten in Gang gesetzt werden, die den Verbleib der Bewohnerinnen und Bewohner in bestehenden sozialen Strukturen ermöglicht und zugleich Platz für weitere soziale Durchmischung schafft. Der Fokus auf fahrradfreundliches Wohnen und autofreie Konzepte lässt sich zudem in vielen urbanen Zentren umsetzen.

Empfehlungen

- Einseitige Strukturen aufbrechen: homogene Quartiere gezielt durch Innenentwicklung ergänzen, um soziale Vielfalt zu fördern.
- Nachhaltigkeit frühzeitig mitdenken: Einsatz nachwachsender Rohstoffe und energieeffizienter Bauweisen von Beginn an berücksichtigen.
- Politische Beschlüsse frühzeitig herbeiführen, um Planungssicherheit zu schaffen und Prozesse zu beschleunigen.
- Gesetzliche Instrumente wie das Baulandmobilisierungsgesetz konsequent nutzen, um Wohnraumschaffung zu erleichtern.
- Standortgerechte Anpassung funktionaler Bedarfe spart Fläche und senkt Baukosten, bspw. Stellplatzanforderungen.
- Standardisierte Bautypologien mit modularen Grundrissen und einheitlichen Bauelementen ermöglichen wirtschaftliches Bauen ohne gestalterische Einbußen.
- Identitätsstiftende Quartiersgestaltung durch kluge Gebäudeanordnung und Freiraumplanung trotz Standardisierung sichern.
- Funktionen wie Müll, Technik und Parken an die Quartiersränder verlagern, um Flächen für gemeinschaftliche Nutzungen freizumachen.
- Die Quartierskonzeption frühzeitig und transparent in die Nachbarschaft kommunizieren, um Akzeptanz und Identifikation zu fördern.

Dachgeschossausbau der hanova

Gemeindetyp:	Stadt
Art:	Dachausbau
Vorherige Nutzung:	ungenutzter Trockenboden
Zielgruppe:	1- bis 2-Personen-Haushalte; temporäres Wohnen

Akteure und Erfolgsfaktoren:



WOHNUNGSWIRTSCHAFT (HANOVA)

Durch funktionales Bauen, konsequente Nutzung baurechtlicher Möglichkeiten sowie langfristige, zuverlässige und deshalb effiziente Kooperationen mit erfahrenen Planungs- und Ausführungspartnern konnten Kosten gesenkt und Prozesse verkürzt werden.



LAND NIEDERSACHSEN

Die Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung erweiterte gezielt die Möglichkeiten zur Entwicklung von Bestandsgebäuden.

Kontakt: karsten.klaus@hanova.de



Abbildung: Dachgeschossausbau (Quelle: hanova GmbH)

Wie einfacher Dachausbau bezahlbaren Wohnraum schafft

Ausgangssituation

In den nachgefragten Hannover Innenstadtlagen – wie in Linden oder der Südstadt – ist der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum hoch, insbesondere für junge Menschen, Alleinstehende und kleine Haushalte. Gleichzeitig sind freie Flächen knapp, und steigende Baukosten erschweren die wirtschaftliche Realisierbarkeit klassischer Neubauprojekte zunehmend. Viele Bestandsgebäude verfügen über ungenutzte Potenziale, etwa in Form nicht ausgebauter Dachgeschosse mit ausreichender Innenhöhe. Die Änderung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) schafft neue Rahmenbedingungen, diese Flächen wirtschaftlich für Wohnzwecke zu erschließen. Der Dachgeschossausbau in den eigenen Beständen (insgesamt über 15.000 Wohnungen) bietet für die Wohnungsgesellschaft hanova eine kosteneffiziente und ressourcenschonende Alternative zum Neubau.

Ziele

Die Änderung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ermöglicht es dem kommunalen Wohnungsunternehmen hanova, bei Dachgeschossausbauten auf kostenintensive Bauelemente wie Aufzüge, Gauben oder Dachterrassen weitgehend zu verzichten. Dies erlaubt eine wirtschaftliche Planung und Umsetzung. Zusätzlich können energetische Verbesserungsmaßnahmen an Dach und oberster Geschossdecke mit dem Dachgeschossausbau verbunden werden, wodurch das gesamte Gebäude profitiert.

Die neu geschaffenen Wohnungen eignen sich besonders für temporäre Wohnbedarfe (unter 10 Jahren Wohndauer), etwa für Studierende, junge Menschen oder kleinere Haushalte, bei denen Barrierefreiheit nicht erforderlich ist. Ein vorhandener Aufzug im Bestand bis auf die bisherige oberste Etage kann genutzt werden, ansonsten erfolgt die Erschließung über das Treppenhaus.

Maßnahmen und Umsetzung

Der Ausbau von Dachgeschossen erfolgt in einfachem Standard unter Nutzung des vorhandenen Raumvolumens. Durch die Änderung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) wurden die bautechnischen Anforderungen und die Anforderungen an materielle Standards gezielt reduziert: Während grundlegende statische, energetische und brandschutztechnische Vorgaben weiterhin einzuhalten sind, ist keine umfassende Anpassung des gesamten Gebäudes an den aktuellen Neubaulzustand erforderlich. Zudem entfallen (häufig) Stellplatznachweise, was zusätzliche Standorte für die hanova erschließbar macht. Oftmals reicht eine einfache Bauanzeige aus – ein vollständiger Bauantrag ist nicht zwingend notwendig. Durch diese Vereinfachungen sinkt der Planungsaufwand erheblich, Genehmigungsprozesse werden beschleunigt, und wirtschaftliche Potenziale lassen sich schneller heben. So kann Wohnraum auch bei steigenden Baukosten weiterhin bezahlbar geschaffen werden.

Bezahlbarkeit

Der einfache Ausbaustandard senkt die Baukosten erheblich. Durch den Verzicht auf aufwendige Elemente bleiben die Baukosten im Regelfall unter 2.000 Euro je Quadratmeter. Daraus resultieren folgende Mietkonditionen:

- Frei finanzierte Mieten: ab 8,00 Euro/Quadratmeter (bei kleinen Wohnungen teilweise bis ca. 10,00 Euro/Quadratmeter).
- Mit Förderung durch Programme der NBank (Wohnberechtigungsschein erforderlich): Mieten zwischen 6,40 und 7,80 Euro/Quadratmeter bei zinslosen Darlehen.

Finanzierungslücken und Herausforderungen

Zwar ist der Planungsaufwand im Bestand aufgrund individueller Gebäudestrukturen kleinteiliger. Doch durch wiederkehrende Ausbauten sammelt die hanova Erfahrungswissen und etabliert standardisierte Abläufe. Das senkt langfristig die Kosten. Skaleneffekte können genutzt und die Effizienz kann erhöht werden.

Übertragbarkeit auf andere Städte und Gemeinden

Der Ausbau bestehender Dachgeschosse im einfachen Ausbaustandard stellt in Kombination mit den gesetzlich erleichterten Rahmenbedingungen ein effizientes Instrument der Innenentwicklung in angespannten Wohnungsmärkten dar – ressourcenschonend, kosteneffizient und schnell umsetzbar. Besonders bei kommunalen und privaten Wohnungsunternehmen sowie Genossenschaften mit größeren Wohnungsbeständen können Skaleneffekte durch wiederholte Umsetzung und standardisierte Prozesse

erzielt werden und die Bezahlbarkeit dadurch zusätzlich unterstreichen. Der pragmatische Planungsansatz und die Nutzung vorhandener Infrastruktur (Erschließung, Leitungen etc.) führen zu weiteren Kosteneinsparungen.

In verdichteten Zentren trifft die hohe Wohnraumnachfrage auf gleichzeitig geringe Baukosten – eine Win-win-Situation für Anbieter und Nutzer.

Empfehlungen

- Funktional bauen: Der Fokus liegt auf dem Wesentlichen – das senkt Kosten und verkürzt Prozesse.
- Erweiterte Handlungsspielräume der geänderten NBauO gezielt für Bestände prüfen und nutzen.
- Geeignete vorhandene Ausbaureserven wie ehemalige Trockenböden aktivieren.
- Vorhandene Infrastrukturen effizient nutzen (u. a. bestehende Leitungen und Erschließung), um Aufwand und Kosten zu minimieren.
- Strategisch denken: Den Ausbau mit anstehenden Investitionszyklen und energetischen Modernisierungen kombinieren, um Synergien zu nutzen.
- Langfristige Kooperationen mit erfahrenen Planungs- und Ausführungspartnern schaffen Zuverlässigkeit und Effizienz.
- Erfahrungswissen gezielt nutzen – insbesondere für Eigentümer großer Bestände mit ähnlicher Gebäudestruktur lassen sich dadurch Kosten deutlich senken.



Abbildung: Dachgeschossausbau (Quelle: hanova GmbH)

MetamorphHouse

Gemeindetyp:	Stadt, Kleinstadt, Dorf
Art:	Nutzungsverdichtung in Einfamilienhäusern
Vorherige Nutzung:	Wohnen im Einfamilienhaus
Zielgruppe:	1- bis 2-Personen-Haushalte, Seniorinnen und Senioren, Familien

Akteure und Erfolgsfaktoren:



INSTITUTIONELLE UNTERSTÜTZER

Bündelung von Fachwissen und die gezielte Ansprache privater Haushalte, um bestehende bauliche und rechtliche Möglichkeiten aufzuzeigen und Entscheidungsprozesse zu begleiten.



PRIVATE HAUSHALTE

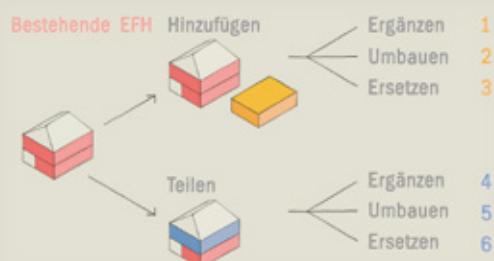
Private Haushalte im Einfamilienhaus zeigen die Bereitschaft, ihre Wohnsituationen und Bedarfe zu überdenken und zu verändern – häufig ausgelöst durch anstehende energetische Ertüchtigungen.



KOMMUNE

Durch systematische Potenzialanalysen, flankierende Kostenübernahmen sowie den Aufbau kommunaler Netzwerke übernehmen die Kommunen zunehmend eine aktive Rolle in der Prozessbegleitung.

Abbildung: Funktionsprinzip
(Quelle: MetamorphHouse,
Lizenz CC-BY-NC-ND 4.0)



Weitere Informationen unter: www.metamorphouse.ch

Das Einfamilienhaus kann mehr: Sozial und baulich weiterdenken statt Stillstand nach dem Einzug

Ausgangssituation

Auch in der Schweiz stehen viele Einfamilienhausgebiete vor tiefgreifenden strukturellen Veränderungen: Die Bewohnerstruktur hat sich vielfach einseitig entwickelt – ältere Menschen wohnen nach dem Auszug der erwachsenen Kinder weiterhin auf großen Wohnflächen. Gleichzeitig bleiben bauliche Potenziale – etwa für Aufstockungen oder Umnutzungen – weitgehend ungenutzt. In vielen dieser Eigenheimquartiere dominiert die Vorstellung, mit dem Einzug in das Haus sei das Wohnumfeld dauerhaft abgeschlossen – baulich wie sozial. Doch Lebenssituationen und Wohnbedarfe ändern sich stetig. Chancen zur Weiterentwicklung bleiben dabei häufig ungenutzt. Und der Druck auf die Wohnflächen nimmt zu. In der Schweiz werden keine neuen Bauzonen für Einfamilienhäuser ausgewiesen und die Grundstückspreise steigen. Zudem drängen vermehrt professionelle Investoren als neue Akteure in die bestehenden Einfamilienhausgebiete und setzen dabei auf teure Ersatzneubauten.

Ziele

Ziel des Projekts MetamorphHouse ist es, bestehende Einfamilienhausgebiete nachhaltig weiterzuentwickeln, möglichst, ohne zusätzliche Flächen zu versiegeln. Kern des Ansatzes ist die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, z. B. durch Aufstockungen, durchdachte Erweiterungen und Teilung. So kann Wohnraum effizienter genutzt, Flächenverbrauch reduziert und gleichzeitig der Charakter des Quartiers bewahrt werden. Zudem zielt das Projekt darauf ab, nicht nur bauliche, sondern auch soziale Veränderungen anzustoßen. Einfamilienhausgebiete sollen sich zu generationengemischten und lebendigen Nachbarschaften entwickeln.

Dafür ist es notwendig, die Fixierung auf den ursprünglichen Hauszustand aufzubrechen und eine Kultur der Veränderungsbereitschaft zu fördern.

Maßnahmen und Umsetzung

MetamorphHouse versteht sich als Impulsgeber und Unterstützer für Eigentümerinnen und Eigentümer. Im Fokus steht die individuelle Potenzialanalyse, die von der Gemeinde oder den Eigentümerinnen und Eigentümern finanziert wird. Sie zeigt auf,

- welche Nutzungskonzepte sinnvoll sind; dabei wird zwischen familiärer Nutzung und der Integration von Fremdmietern unterschieden.
- wo Aufstockungen oder Erweiterungen möglich sind.
- wie Wohnungen unterteilt oder altersgerecht umgebaut werden können.

Die Kombination aus sozialräumlicher Sensibilisierung und baulichen Empfehlungen bildet den Kern des Ansatzes. Es geht darum, Eigentümerinnen und Eigentümern die Potenziale ihrer Immobilien und ihres Quartiers aufzuzeigen. Sie sollen befähigt werden, eigene Vorstellungen umzusetzen, ohne dass MetamorphHouse direkt in die Planung oder Umsetzung eingreift.

Bezahlbarkeit

Im Gegensatz zur reinen Haussanierung, die primär dem Komfort dient, stellt die Aufteilung und ggf. bauliche Erweiterung des vorhandenen Wohnraums eine Investition mit Einnahmepotenzial dar. MetamorphHouse berät zur Finanzierung mit Fokus auf das Kosten-Nutzen-Ergebnis aus Sicht der Eigentümerinnen und Eigentümer. Die Verknüpfung von baulichen Maßnahmen mit Mehrwerten für die Eigentümerhaushalte – etwa durch zusätzliche Mieteinnahmen – erhöht die Akzeptanz und Investitionsbereitschaft.

Erprobt wurden verschiedene Finanzierungsmodelle – von vollständiger Kostenübernahme durch die Gemeinde über hälftige Finanzierung durch die Gemeinde bis hin zur Eigenbeteiligung der Eigentümerinnen und Eigentümer. Auffällig war, dass die Teilnahmequote unabhängig vom Finanzierungsmodell gleich hoch blieb. Das zeigt: Die rund 2.000 Franken für eine Erstberatung stellen meist keine Hürde dar. Für Gemeinden wird das Verfahren zudem effizienter, wenn mehrere Potenzialanalysen gebündelt durchgeführt werden, da so aufwendige Prüfungen und Auswertungen der kommunalen Satzungen und Vorschriften effizienter durchgeführt werden können.

Finanzierungslücken und Herausforderungen

Trotz der Vorteile gibt es typische Hindernisse: Rechtsfragen rund um Erbre Regelungen, Vermietung oder Baurecht sind oft komplex. Auch wird das Potenzial der Innenentwicklung häufig unterschätzt. Hinzu kommt, dass jede Gemeinde ihre eigenen örtlichen Bauvorschriften hat, die alle 15 Jahre überarbeitet werden. Eine zentrale Herausforderung im Prozess besteht zudem darin, die bestehende Bewohnerschaft davon zu überzeugen, dass bauliche Veränderungen am eigenen Haus nicht nur sinnvoll, sondern auch wirtschaftlich tragfähig sind.

Informationsveranstaltungen und positive Beispiele aus der Praxis sind hier entscheidend, um Ängste abzubauen, Vertrauen in den Prozess zu schaffen und eine Sensibilisierung zu erreichen.

Übertragbarkeit auf andere Städte und Gemeinden

Das MetamorphHouse-Konzept ist überall dort anwendbar, wo Bestandsgebäude ungenutzte Potenziale für Umnutzung, Erweiterung oder Aufstockung vermuten lassen. Besonders geeignet ist das Modell für Städte und Gemeinden, die bestehende Wohngebiete zukunftsfähig gestalten möchten, indem sie Wohnraum schaffen, soziale Durchmischung fördern und dabei auf großflächige Neubaugebiete verzichten. So können bestehende Strukturen qualifiziert weiterentwickelt und Quartiere langfristig lebendig erhalten werden.

Empfehlungen

- Frühzeitige Sensibilisierung der Eigentümerinnen und Eigentümer für Entwicklungspotenziale und Veränderungsmöglichkeiten.
- Systematische Potenzialanalysen durch die oder mit Unterstützung der Gemeinde, um zielgerichtete Maßnahmen zu entwickeln und Entscheidungsprozesse zu unterstützen.
- Investitionszyklen nutzen: Kombination energetischer Sanierung und Flächenoptimierung (Effizienz plus Suffizienz).
- Gute Praxis innerhalb und zwischen Kommunen austauschen, um Know-how zu verbreiten und Motivation zu stärken.
- Einfamilienhausgebiete als dynamische Entwicklungsräume begreifen – langfristige Kommunikation fördert bauliche und soziale Weiterentwicklung.
- Gemeinden können eine wichtige Initialrolle spielen, durch Grundfinanzierung oder sonstige Initiierung von Beratung.

Ergänzender Neubau in Kropp

Gemeindetyp:	Kleinstadt
Art:	ergänzender Neubau
Vorherige Nutzung:	ungenutzte Brachfläche
Zielgruppe:	1- bis 2-Personen-Haushalte, Familien – insbesondere Alleinerziehende, Seniorinnen und Senioren

Akteure und Erfolgsfaktoren:



WOHNUNGSWIRTSCHAFT (PRIV. BAUHERR)

inanspruchnahme von Fördermitteln und Nutzung der daran geknüpften gesetzlichen baulichen Erleichterungen – Regelstandards für vereinfachtes Bauen (SH).



PRIVATE HAUSHALTE

Positive Wahrnehmung und Akzeptanz des Vorhabens durch eine frühzeitige und transparente Kommunikation mit der Nachbarschaft.



LAND

Die Landesförderung (SH) erfolgte unter der Auflage, vereinfachte bauliche Regelstandards umzusetzen – zur Senkung von Baukosten.

Einfach bauen, besser wohnen: Wie reduzierte Standards und Dialog Neues in alte Strukturen bringen

Ausgangssituation

Wie in vielen anderen Gemeinden ist auch im schleswig-holsteinischen Kropp (6.700 Einwohner) das Ortsbild durch eine weitgehend homogene Gebäudestruktur geprägt. Es dominieren Einfamilienhäuser, bauliche Alternativen existieren kaum. Gleichzeitig gibt es bauliche Reserven, etwa in Form großer Grundstücke oder ungenutzter Flächen im Bestand. In vielen Eigenheimen leben ältere Menschen, während passender und bezahlbarer Wohnraum für junge Familien, Alleinlebende oder ältere Menschen mit Unterstützungsbedarf fehlt. Diese strukturellen Bedingungen verdeutlichen den Handlungsbedarf, Wohnangebot und demografische Entwicklung besser aufeinander abzustimmen.

Ziele

Das Wohnprojekt in Kropp verfolgt das Ziel, bezahlbaren Wohnraum durch vereinfachte bauliche Standards und kostengünstiges Bauen zu ermöglichen. Dabei stehen vor allem Personengruppen im Mittelpunkt, die bislang auf dem lokalen Wohnungsmarkt kaum berücksichtigt werden – insbesondere Alleinerziehende sowie ältere Menschen. Auch ökologische Aspekte wurden berücksichtigt:

Die Gebäude wurden 2024 im Effizienzhausstandard 40 errichtet und mit Wärmepumpen sowie Photovoltaikanlagen ausgestattet – ein klares Bekenntnis zu Klimaschutz und nachhaltigem Ressourceneinsatz.

Maßnahmen und Umsetzung

Realisiert wurde das Projekt auf einem ehemals privat genutzten Grundstück, auf dem zuletzt ein leerstehender Supermarkt stand. Bauherr ist „Kretzschmar Detlefsen Wohnen“ (KDW eG&R).

Um die Baukosten für den Neubau niedrig zu halten, wurde auf funktionale Lösungen gesetzt. Es wurde auf einen Keller verzichtet, Abstellflächen wurden in die Wohnungen integriert und Balkone als vorgefertigte Elemente realisiert. Auch auf einen Aufzug wurde verzichtet und der Stellplatzschlüssel bewusst reduziert.

Die Nachfrage nach dem Wohnangebot war groß: Rund 180 Bewerbungen gingen ein. Die Auswahl der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner erfolgte anhand sozialer und nachbarschaftlicher Kriterien, um eine stabile und vielfältige Hausgemeinschaft zu fördern.



Abbildung: Errichtete Mehrfamilienhäuser nach dem Standard „Erleichtertes Bauen“ (Quelle: KDW eG&R)

Bezahlbarkeit

Ziel war es, kostengünstigen Wohnraum zu schaffen, ohne dabei auf grundlegende Wohnqualitäten zu verzichten. Bei einer Wohnfläche von rund 1.900 Quadratmetern wurden 30 Wohnungen mit Gesamtkosten von 5,6 Mio. Euro realisiert, was 2.960 Euro/Quadratmeter Wohnfläche einschließlich Grundstück entspricht (brutto). Die Bauwerkskosten (Kostengruppen 300/400 nach DIN 276) betrugen 2.105 Euro/Quadratmeter Wohnfläche, die gesamten Gestehungskosten einschließlich Grundstück (KG 100–800) 3.105 Euro/Quadratmeter Wohnfläche.

Die Wohnungen richten sich an Haushalte mit unteren bis mittleren Einkommen und wurden über den ersten und zweiten Förderweg umgesetzt. Die Kombination aus Standardreduktion und gezielter Förderung ermöglichte somit bezahlbaren Wohnraum in einem insgesamt stark herausfordernden Investitionsumfeld (Baukosten, Zinsniveau).

Finanzierungslücken und Herausforderungen

Zu Beginn gab es im Umfeld Vorbehalte gegenüber gefördertem Wohnraum im Ortskern. Diese konnten durch das fertige Projekt und ein Jahr gelebter Praxis weitgehend entkräftet werden – heute wird das Vorhaben positiv wahrgenommen.

Eine städtebauliche Herausforderung bestand in der begrenzten baulichen Ausnutzung des Grundstücks. Zwar wäre ein viertes Geschoss aus brand-schutztechnischer Sicht möglich gewesen, es wurde jedoch nach § 34 BauGB abgelehnt, da es nicht in die Umgebung passte. In einem nachfolgenden Projekt wurde in einem vergleichbaren Wohnungsbau ein viertes Geschoss genehmigt.

Dieses gelungene Beispiel für eine nachhaltige Ortsentwicklung liefert auch wichtige Hinweise auf mögliche Zielkonflikte in der Umsetzungspraxis: So bestehen Diskrepanzen zwischen den Vorgaben der KfW-Förderung und den kommunalen Anforderungen, beispielsweise bei Stellplätzen. Während Förderprogramme lediglich 0,3 bis 0,7 Stellplätze je Wohneinheit vorsehen, bestehen manche Gemeinden weiterhin auf einem Stellplatz pro Wohnung – was zusätzliche Kosten und Flächenverbrauch verursacht.

Ein weiteres Problem ergibt sich bei der Grundstücksvergabe: Politisch sind 30 Prozent geförderter Wohnraum verankert, doch kommunale Grundstücke werden oft zu Preisen von 700 bis 900 Euro/Quadratmeter verkauft – eine Preisgestaltung, die die Wirtschaftlichkeit geförderten Wohnraums erheblich gefährdet.

Übertragbarkeit auf andere Städte und Gemeinden

Das Modell „Erleichtertes Bauen“ aus Schleswig-Holstein zeigt exemplarisch, wie durch pragmatische Anpassungen Baukosten gesenkt und Ressourcen geschont werden können, bei einer gleichzeitig sozialen Ausrichtung. Ähnliche Möglichkeiten bestehen inzwischen auch in Niedersachsen: Mit der Änderung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) wurde die Voraussetzung für die Einführung des Gebäudetyps E (§ 66 NBauO) geschaffen. Dieser neue Gebäudetyp soll ein vereinfachtes Bauen ermöglichen, indem bestimmte baurechtliche Anforderungen gelockert oder Ausnahmen zugelassen werden.

Empfehlungen

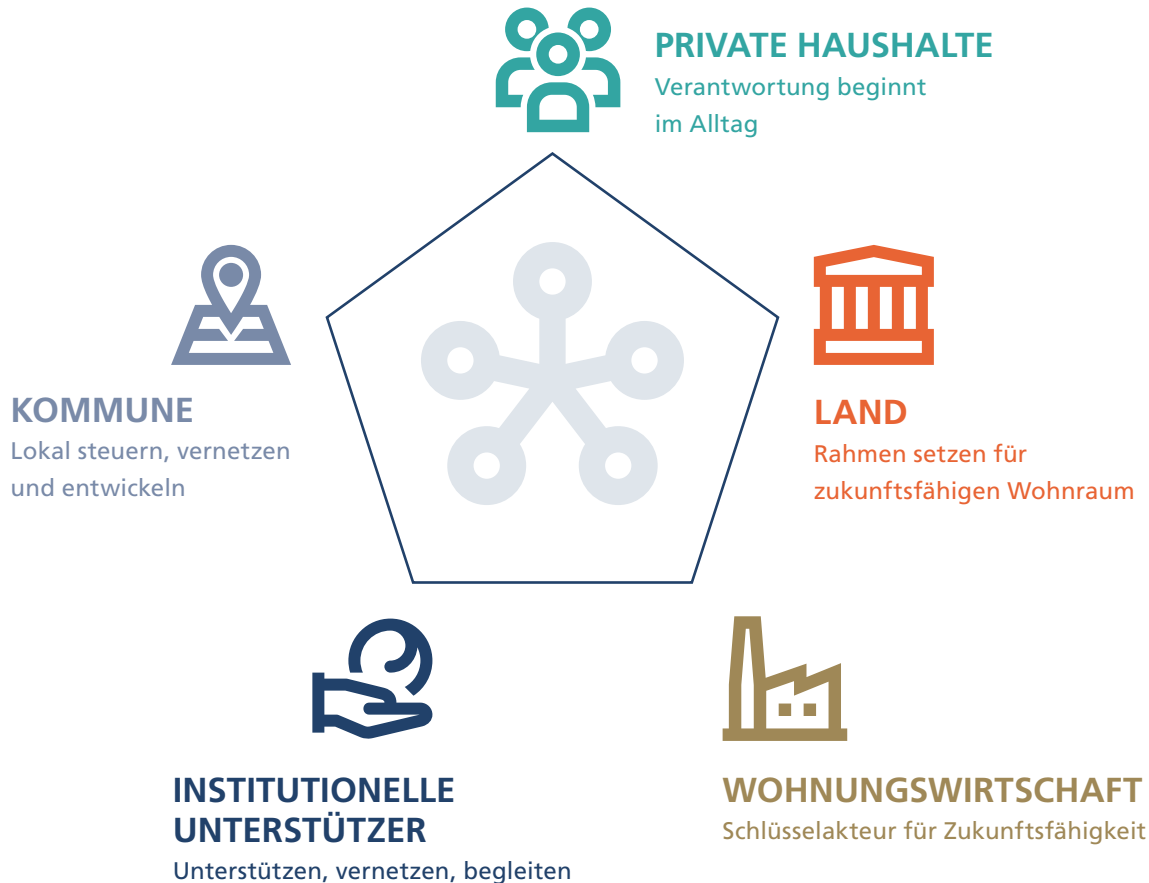
- Eine frühzeitige, transparente Kommunikation mit der Nachbarschaft, um mögliche Vorbehalte gegenüber gefördertem Wohnraum in einem homogenen Umfeld aktiv aufzugreifen und abzubauen.
- Den tatsächlichen Wohnbedarf realistisch definieren – auch bei Stellplätzen.
- Konsequenter Kostengünstiges Bauen: vereinfachte, funktionale Baukonzepte umsetzen – statt aufwendiger Architekturlösungen.
- Förderprogramme und baurechtliche Anforderungen besser aufeinander abstimmen: Städte und Gemeinden sollten sich verstärkt mit dieser Umsetzungsform auseinandersetzen.
- Bei der Vergabe kommunaler Grundstücke sollten Investoren, die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung bauen, bevorzugt berücksichtigt werden – idealerweise zu vergünstigten Preisen.
- Erfahrungen aus Modellprojekten wie in Kropp für andere Kommunen systematisch nutzbar machen.

4

Gemeinsam weiterdenken – Vielfalt als Stärke nutzen

Die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt sind zu komplex, um sie aus einer einzigen Perspektive zu lösen – und genau darin liegt auch die Chance: Land, Kommunen und Wohnungswirtschaft, aber auch einzelne Haushalte, Beratungsstellen, zivilgesellschaftliche Initiativen und Finanzierungsakteure können mit ganz unterschiedlichen Rollen, Blickwinkeln und Strategien zur Wohnraumentwicklung beitragen.

Entscheidend ist, dass diese Perspektiven nicht nebeneinanderstehen, sondern bewusst aufeinander bezogen werden. Wer nachhaltige Lösungen gestalten will, muss nicht nur die eigene Sichtweise einbringen, sondern auch die Perspektiven anderer verstehen. Denn eines ist klar: Nur gemeinsam wird es gelingen, Wohnen in Niedersachsen auch künftig bezahlbar, vielfältig und zukunftsfähig zu gestalten.



Perspektive des Landes – Rahmen setzen für zukunftsfähigen Wohnraum

Effizienter Wohnraum



- Änderung NBauO

Vorausschauende Steuerung



- Wohnungsmarktbeobachtung
- Orientierung für Kommunen

Bezahlbares Wohnen



- soziale Wohnraumförderung
- WohnRaum Niedersachsen GmbH

Neue Maßstäbe setzen

Die Politik hat auf die veränderten Rahmenbedingungen reagiert. Die Änderung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und die Neueinführung des § 246e BauGB („Bau-Turbo“) sind zentrale Schritte, um baurechtliche Spielräume zu erweitern und die Bedingungen für eine zukunftsfähige Wohnraumentwicklung zu verbessern. Sie bieten neue Möglichkeiten sowohl für die Umnutzung und Nachverdichtung im Bestand als auch für die Realisierung von bezahlbarem Neubau. Schöpfen Planende und Bauwirtschaft die geschaffenen Handlungsräume konsequent aus, wird dies landesweit wirken.

Bezahlbaren Wohnraum schaffen und schützen – strategisch, wirkungsorientiert und gemeinsam

Mit der WohnRaum Niedersachsen GmbH hat das Land ein neues Instrument in Reaktion auf die angespannte Lage vieler Wohnungsmärkte geschaffen. Die Gesellschaft ergänzt das bestehende Engagement öffentlicher und genossenschaftlicher Akteure und wird – in enger Abstimmung mit den Kommunen – als gestaltende Akteurin selbst aktiv auf dem Markt tätig. Die WohnRaum Niedersachsen GmbH konzentriert sich zunächst auf den Erwerb bereits genehmigter, bislang aber nicht realisierter Bauvorhaben – und erschließt diese für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau. So wird verhindert, dass dringend benötigter Wohnraum an wirtschaftlichen Unsicherheiten scheitert.

Mieterschutz stärken

Angesichts steigender Mieten wurde mit der niedersächsischen Mieterschutzverordnung und der „Mietpreisbremse“ ein rechtlicher Rahmen zum Mieterschutz etabliert. Diese Instrumente ermöglichen es, Mieterinnen und Mieter vor übermäßigen Preissteigerungen zu bewahren und die Dynamik in besonders betroffenen Lagen zu verlangsamen.

Wohnraumentwicklung vorausschauend steuern – Wohnungsmarktbeobachtung als Rahmengeber

Die zielgerichtete Entwicklung von Wohnraum setzt voraus, dass Bedarfe frühzeitig erkannt und Bauaktivitäten entsprechend ausgerichtet werden. Gerade vor dem Hintergrund demografischer Verschiebungen, regional unterschiedlicher Nachfrage und begrenzter Flächenressourcen gilt es, Fehlallokationen – also die Schaffung von Wohnraum, der in Art, Größe oder Lage nicht zu den tatsächlichen Bedarfen passt – zu vermeiden. Eine kontinuierliche kommunale Wohnungsmarktbeobachtung wird damit zu einem zentralen Steuerungsinstrument. Sie hilft, ortsspezifische Trends zu erkennen, Leerstände zu vermeiden, Nachfragedynamiken zu verstehen und Entwicklungsschwerpunkte datenbasiert zu setzen. Der Wohnungsmarktbericht des Landes bietet hierfür eine wichtige Orientierung: Er macht landesweite Muster sichtbar, differenziert Bedarfe nach Wohnungstypen und Marktsegmenten und unterstützt die Einordnung der lokalen Situation. Die Ergebnisse des Berichts eröffnen Kommunen wichtige Chancen, ihre wohnungspolitische Ausrichtung vorausschauend zu gestalten. Das Land bzw. die NBank kann hier eine wichtige Rolle übernehmen – als Lotse, Impulsgeber und Partner der kommunalen Akteure. Denn nur, wer den eigenen Wohnungsmarkt kennt, kann ihn nachhaltig gestalten.

Lernen aus der Praxis

Im Wohnungsmarktbericht dokumentierte Praxisbeispiele und Handlungshilfen geben Orientierung für kommunale Strategien – etwa durch serielle Bauweisen, gezielte Nachverdichtung oder den Umbau bestehender Gebäude. Sie zeigen auf, wie unter schwierigen Rahmenbedingungen bezahlbarer und nachhaltiger Wohnraum entstehen kann. Damit dieser Erfahrungsschatz kontinuierlich wächst, sollten Kommunen und Wohnungsunternehmen dazu ermutigt werden, ihre eigenen Projekte einzubringen – etwa über Arbeitskreise, Netzwerke oder durch eine zentrale Projektsammlung, die von der NBank betreut wird. So entsteht ein lebendiger Wissenspool, aus dem niedersachsenweit Impulse für innovative, wirtschaftlich tragfähige und sozial ausgewogene Wohnraumentwicklung entstehen können.

Förderungen auf zukünftige Bedarfe ausrichten

Die Förderung im Wohnungsbau steht vor der Herausforderung, steigende energetische Anforderungen, wachsende Baukosten und soziale Zielsetzungen miteinander in Einklang zu bringen. Ziel zukünftiger Fördermaßnahmen sollte es sein, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, der den modernen energetischen Anforderungen entspricht – und zwar dort, wo er tatsächlich gebraucht wird. Dies gelingt nur mit strategischen Förderinstrumenten, die intelligent aufeinander abgestimmt sind: Etwa durch eine Förderarchitektur, die flächensparenden Neubau, bedarfsgerechte Nachverdichtung sowie modulare oder serielle Bauweisen gleichermaßen berücksichtigt und gleichzeitig sozialverträgliche Mieten landesweit ermöglicht. Dafür hat das Land bereits zentrale Impulse gesetzt – etwa mit der Wohnraumförderung, der NBauO oder der Gründung der WohnRaum Niedersachsen GmbH. Diese Grundlagen gilt es nun, weiterzuentwickeln und gezielt mit den Entwicklungen vor Ort zu verzahnen.

Gerade in Regionen mit stagnierender oder rückläufiger Bautätigkeit rücken Umbau und Aktivierung bestehender Strukturen stärker in den Fokus. Der Bedarf an Umnutzung, Nachverdichtung und Anpassung frei werdender Einfamilienhäuser nimmt deutlich zu – vor allem im Kontext des demografischen Wandels. Auch dieser spezifische Umbaubedarf verdient Berücksichtigung in den Förderkulissen.

Wirkung erzielen durch Austausch

Doch all diese Maßnahmen entfalten ihre Wirkung nicht automatisch: Entscheidend ist, dass sie vor Ort aktiv genutzt und umgesetzt werden. Das Land unterstützt strategische Kommunikation, Vernetzung und Begleitung. Formate wie das Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen bieten bereits eine etablierte Plattform, um zentrale Akteure aus Verwaltung, Wohnungswirtschaft, Zivilgesellschaft und Verbänden an einen Tisch zu bringen. Auch der etablierte Arbeitskreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsen (AK KomWoB) ermöglicht gezielte Informationsarbeit und die Forcierung von Austausch zwischen den Kommunen. Ergänzend dazu können regelmäßige Austauschformate, zielgerichtete Informationskampagnen für Kommunen und Wohnungsunternehmen sowie praxisnahe Unterstützung dazu beitragen, bestehende Regelungen besser zur Geltung zu bringen. So kann sichergestellt werden, dass die vorhandenen baurechtlichen Möglichkeiten nicht nur auf dem Papier bestehen, sondern flächendeckend zur Wirkung kommen – sei es beim zielgerichteten Neubau in angespannten Märkten, bei der bedarfsgerechten Nachverdichtung im Bestand oder der Beantragung von Fördermitteln.

Perspektive der Kommunen – lokal steuern, vernetzen und entwickeln

Vernetzung & Analyse



- lokale Experten
- Potenziale analysieren

Steuerung & Gestaltung



- Grundstückspolitik
- NBauO nutzen

Bezahlbarer Wohnraum



- WohnRaum Niedersachsen GmbH
- Mieterschutz
- Entwicklungen anstoßen (z. B. Umzugsketten)

Vor Ort gestalten

Städte und Gemeinden tragen eine entscheidende Verantwortung dafür, dass allen Menschen geeigneter Wohnraum zur Verfügung steht. Sie verfügen über die erforderlichen Kenntnisse der örtlichen Bedarfe, besitzen die notwendigen Planungsbefugnisse und arbeiten in direkter Abstimmung mit unterschiedlichen Anbietern, Initiativen und Investoren. In angespannten Wohnungsmärkten von Kommunen mit weiter anwachsender Bevölkerung geht es dabei oft um neu gebauten Wohnraum. Aber es gibt auch viele Städte und Gemeinden, in denen nicht der Bau neuer Siedlungen vorrangig ist, sondern der Erhalt und die qualitative Weiterentwicklung bestehender Quartiere – besonders wichtig für ältere Menschen, Alleinlebende und Haushalte mit niedrigem Einkommen. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, sollten diese Kommunen ihre Wohnungsentwicklungsstrategien verstärkt an der Bestandsqualität und der langfristigen sozialen Stabilisierung von Nachbarschaften ausrichten.

Potenziale erkennen, Strukturen stärken

Eine gründliche Potenzialanalyse hilft Kommunen, frühzeitig geeignete Gebäude, Flächen oder Quartiere zu identifizieren, in denen Umnutzungen, Aufstockungen oder Wohnungszuschnitte möglich sind. Besonders in Regionen mit geringer Bautätigkeit ist es entscheidend, vorhandene Strukturen intelligent zu aktivieren. Hierfür benötigen Kommunen

nicht nur geeignete Analysewerkzeuge, sondern auch genügend Personal und die Möglichkeit, Kooperationen mit lokalen Akteuren aktiv zu steuern. Eine kontinuierlich gepflegte Übersicht über verfügbare Flächen, Gebäudepotenziale und den sozialen Bedarf sollte daher zum wohnungspolitischen Standardinstrument werden.

Planungsrecht agil anwenden

Kommunen verfügen über zentrale planungsrechtliche Hebel, um die Entwicklung passend zum Bedarf zu steuern. Mit den bewährten Instrumenten der Bauleitplanung, ggf. ergänzt mit städtebaulichen Verträgen, Konzeptvergaben und Erbbaurechten, können bereits heute kommunale Ziele präzise umgesetzt werden. In der Praxis werden diese Mittel jedoch unterschiedlich konsequent genutzt. Für eine sicherere Planung und eine erleichterte Umsetzung sollten Kommunen planungsrechtliche Spielräume aktiver ausschöpfen. Das bedeutet vor allem, klare Prioritäten für kompakte, barrierefreie und nachhaltige Wohnformen zu setzen und diese systematisch bei kommunalen Grundstücksvergaben zu berücksichtigen. Der beschlossene „Bau-Turbo“ (§ 246e BauGB) bietet hier die Möglichkeit, zusammen mit Projektentwicklern unbürokratisch und zügig Lösungen umzusetzen.

Strategisch steuern durch kommunale Grundstückspolitik

Eigene Grundstücke sind für Kommunen eine strategische Ressource, um ihre wohnungspolitischen Ziele umzusetzen. Durch klare Vergabekriterien können sie gezielt den Bau von Geschosswohnungen, gemeinschaftliche Projekte oder altersgerechte Wohnformen fördern – besonders in gut angebundenen Lagen. Dabei ist es wichtig, die Vergabeverfahren nicht nur effizient, sondern auch qualitätsorientiert zu gestalten. Kommunale Grundstückspolitik sollte daher konsequent als strategisches Instrument für eine sozial und ökologisch tragfähige Stadtentwicklung genutzt werden.

Umzugsketten gezielt anstoßen

Ein großes Potenzial für die bedarfsgerechte Wohnraumnutzung liegt in der Aktivierung sogenannter Umzugsketten. Das Prinzip ist einfach: Indem ältere Menschen oder Einpersonenhaushalte aus größeren Wohnungen in kleinere, besser passende Einheiten umziehen, machen sie familiengeeignete Wohnungen frei. Der vorhandene Wohnraum wird insgesamt effizienter genutzt. Um solche Wohnflächen-Transformationen gezielt auszulösen, können finanzielle Anreize sinnvoll sein. Dazu gehören z. B. Umzugsprämien, Beratungspauschalen oder Zuschüsse zur Anpassung neuer Wohnungen. Kommunale Wohnraumstrategien können solche Instrumente verstärkt einbeziehen, um vor Ort gezielt Umzugsketten in Gang zu setzen und dadurch Wohnraum besser an die sich verändernden Bedürfnisse anzupassen.

Perspektive der Wohnungswirtschaft – Schlüsselakteur für Zukunftsfähigkeit

Analyse



- Bedarfs- und Flächenpotenziale identifizieren

Planung & Umsetzung



- Änderung NBauO nutzen
- bauliche Synergien heben
- mit Augenmaß standardisieren

Innovationen



- für bedarfsgerechten, kostengünstigen und klimagerechten Wohnungs(um)bau

Gestaltungsspielräume mutig und klimagerecht nutzen

Die Wohnungswirtschaft steht heute vor einer doppelten Herausforderung: Sie soll trotz angespannter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen zusätzlichen, bezahlbaren Wohnraum schaffen und gleichzeitig den bestehenden Gebäudebestand klimafit und demografiefest weiterentwickeln. Als Bauherrin, Bestandshalterin und Entwicklerin ist sie dabei eine zentrale Akteurin. Die bestehenden Spielräume können noch entschlossener genutzt werden, um die Wohnraumentwicklung bedarfsgerecht und zukunftssicher zu gestalten.

Nachverdichten als strategische Aufgabe

Nach wie vor bleiben viele Potenziale ungenutzt – insbesondere im bereits gebauten Gebäudebestand. Bestehende Quartiere bieten oft Möglichkeiten zur Aufstockung, zum Lückenschluss oder zur Nutzung von Nebengebäuden. Doch vielerorts fehlt es an integrierten Nachverdichtungsstrategien, die diese Chancen systematisch erschließen. Nimmt die Wohnungswirtschaft in enger Abstimmung mit kommunalen Planungsstellen eine aktivere Rolle ein, eröffnet das nicht nur neue Flächen für Wohnraum, sondern stärkt auch bestehende Infrastrukturen. Voraussetzung ist ein verlässliches Planungsumfeld mit klaren Prioritäten für flächeneffizientes Bauen.

Wohnungsbestände klimagerecht entwickeln

Gleichzeitig muss die Branche den Klimaschutz zur Grundlage ihres Handelns machen. Insbesondere der Bestandsgebäudesektor birgt ein großes CO₂-Einsparpotenzial – vor allem bei unsanierten Mehrfamilienhäusern der 1950er- bis 1980er-Jahre. Die Wohnungswirtschaft bringt zudem Lösungen ein, die nicht nur auf die Wohnung selbst fokussieren, sondern das Wohnumfeld systematisch mitdenken. Energetische Sanierungen, CO₂-arme Baustoffe, Kreislaufwirtschaft und die Kombination aus Modernisierung und sozialer Mietpreisbindung sind zentrale Hebel. Klimagerechter Wohnungsbau darf jedoch nicht zur Kostenfalle werden – hier sind skalierbare Lösungen gefragt.

Wohnbedarfe im demografischen Wandel ernst nehmen

Mit der Alterung der Gesellschaft und dem Trend zu Einpersonenhaushalten verändert sich die Nachfrage: Es braucht mehr kleinere, barrierefreie, zentrale Wohnungen – nicht zwingend mehr Fläche. Die Wohnungswirtschaft kann diesen Wandel aktiv begleiten, indem sie bei Neubauten und Umbaumaßnahmen stärker auf diese veränderten Lebensrealitäten eingeht. Die Entwicklung sogenannter „generationenflexibler Grundrisse“ ist hier ein richtungsweisender Ansatz.

Bedarfsorientiert, schnell und kostenreduziert bauen

Die wohnungswirtschaftlichen Akteure sind gefragt, die durch Bund und Land geschaffenen Erleichterungen – etwa in der NBauO oder im seriellen Bauen – stärker zu nutzen. Der serielle Wohnungsbau, wie ihn das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ empfohlen hat, kann dazu beitragen, deutlich schneller und günstiger zu bauen – ohne dabei auf Qualität zu verzichten. An verschiedenen Stellen im Land wurden bereits Projekte erfolgreich umgesetzt und können als gute Beispiele dienen.

Erfolgsfaktor: intensiv mit Kommunen austauschen

Gute Lösungen entstehen im Dialog. Um Nachverdichtung, Umbau und Neubau effizient umzusetzen, braucht es eine enge Abstimmung mit den Kommunen – sowohl auf planerischer als auch auf fördertechnischer Ebene. Die Wohnungswirtschaft kann dazu beitragen, kommunale Wohnraumstrategien zu konkretisieren, indem sie ihre Expertise frühzeitig einbringt. Gleichzeitig sollten kommunale Grundstücksvergaben stärker auf strategische Partnerschaften mit Wohnungsunternehmen setzen. Arbeitskreise, Leitfäden und praxisnahe Kooperationsmodelle können helfen, diese Zusammenarbeit zu institutionalisieren.

Perspektive der Haushalte – Verantwortung beginnt im Alltag

Wohnsituation & Bedürfnisse



- regelmäßige Reflexion der Wohnsituation
- zukünftige Wohnbedürfnisse

Offen & veränderungsbereit



- Flexibilität gegenüber neuen Wohnformen
- Anpassungsbereitschaft

Engagement im Wohnumfeld



- Beteiligung am sozialen Umfeld
- Verantwortung im Quartier übernehmen

Wohnentscheidungen als Baustein der Wohnraumentwicklung sehen

Der Wohnungsmarkt wird maßgeblich durch individuelle Entscheidungen geprägt. Auch wenn politische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen eine wichtige Rolle spielen, beginnt nachhaltige Wohnraumnutzung bei den Haushalten selbst. Wer die eigene Wohnsituation regelmäßig hinterfragt – etwa im Hinblick auf Größe, Lage oder Nutzungsbedarf – und danach handelt, kann einen konkreten Beitrag zu mehr Ausgewogenheit im eigenen Wohnungsmarkt leisten. Gerade Veränderungen im Lebensverlauf bieten Anlass, Wohnwünsche neu zu justieren. Ein Wechsel aus größeren in kleinere oder altersgerechte Wohnungen eröffnet wiederum anderen Haushalten mit höherem Platzbedarf neue Chancen. So können Umzugsketten entstehen, die dazu beitragen, den Bestand effizienter zu nutzen.

Vielfalt fördern, Nachbarschaften stärken

Darüber hinaus können Haushalte auch durch Offenheit gegenüber neuen Wohnformen zu einer vielfältigen und sozialen Wohnkultur beitragen. Ob gemeinschaftliches Wohnen, kompakte Grundrisse oder autofreie Quartiere – innovative Konzepte werden zunehmend akzeptiert und gewinnen so an Bedeutung. Ebenso wertvoll ist das Engagement im eigenen Wohnumfeld: Nachbarschaftsinitiativen, soziale Projekte oder partizipative Quartiersentwicklung stärken den sozialen Zusammenhalt und fördern ein Verständnis von Wohnen in gemeinsamer Verantwortung. In einer Zeit des demografischen Wandels und ökologischer Herausforderungen sind solche Beiträge wichtiger denn je.





Perspektive weiterer Akteure – unterstützen, vernetzen, begleiten

Vernetzung & Zusammenarbeit



- Stiftungen, Banken, Kirchen, Initiativen, Verbände etc.

Beratung & Finanzierung



- finanzielle Unterstützung
- Beratung bei Wohnentscheidungen

Impulse & (Bürger-)Beteiligung



- neue Impulse und Ideen für z. B. gemeinschaftliches Wohnen
- Beteiligungsprozesse und Experimentierräume

Beratungsstrukturen als Bindeglied

Eine stabile Wohnraumversorgung bedarf einer verlässlichen Unterstützung. Beratungsstellen von Verbänden und Kommunen, Mietervereine und soziale Träger sind unverzichtbar, wenn es darum geht, Menschen bei Wohnentscheidungen behilflich zu sein. Sie geben Orientierung – sei es bei Umzügen, bei drohendem Wohnungsverlust oder beim Einstieg in gemeinschaftliche Wohnformen. Diese Einrichtungen vermitteln nicht nur Fachwissen, sondern schlagen auch Brücken zwischen den individuellen Bedürfnissen der Menschen und bestehenden Angeboten.

Impulsgeber für Innovation

Auch zivilgesellschaftliche Initiativen und gemeinwohlorientierte Organisationen bereichern den Wohnungsmarkt. Sie geben Impulse für gemeinschaftliches Wohnen, fördern Beteiligungsprozesse und schaffen Experimentierräume, in denen neue Ideen in kleinem Rahmen getestet werden. Damit tragen sie zur sozialen Resilienz bei und helfen, Veränderungen auch dort zu ermöglichen, wo klassische Marktakteure an Grenzen stoßen.

Finanzierung als Möglichmacher

Nicht zuletzt können auch Banken, Stiftungen oder alternative Finanzierungsinstrumente einen entscheidenden Beitrag leisten. Durch gezielte Förderprogramme, sozial ausgerichtete Finanzierung und die Unterstützung von Pilotprojekten ermöglichen sie Innovationen, die sonst nicht realisierbar wären. Hieraus entstehen tragfähige Partnerschaften, die über das klassische Verständnis von Wohnungsbau hinausgehen – ein kooperativer Ansatz, der die vielfältigen Bedürfnisse der Menschen ernst nimmt.

Methodik

Bevölkerungsprognose

Prognose auf Basis der Komponentenmethode

Das Modell der Bevölkerungsprognose basiert auf einer jahrgangsweisen Fortschreibung der Bevölkerung in den Stadt- und Landkreisen, differenziert nach 100 Altersjahren und Geschlecht (Komponentenmethode).

Schätzung der Geburten

Die Schätzung eines neuen Geburtenjahrgangs erfolgt auf Basis von (im Drei-Jahres-Durchschnitt geglätteten) altersspezifischen Geburtenraten der Frauen (im Alter von 15 bis unter 50 Jahren) auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte. Auf diese Weise gehen regionsspezifische Unterschiede im generativen Verhalten in die Prognose ein. Darüber hinaus werden auf der Grundlage der letzten 10 Jahre längerfristige Trends in das Modell integriert, sodass beispielsweise Angleichungstendenzen des generativen Verhaltens zwischen den Regionen berücksichtigt werden.

Schätzung der Sterbefälle

Die Zahlen der Sterbefälle nach Alter und Geschlecht werden über regions-, alters- und geschlechtsspezifische Sterberaten bzw. Überlebenswahrscheinlichkeiten ermittelt. Sie werden ebenfalls aus geglätteten Werten (Vier-Jahres-Durchschnitt) der Sterbefälle für die einzelnen kreisfreien Städte und Landkreise berechnet. Die Sterbewahrscheinlichkeit für die Altersgruppen 85 Jahre und älter, für die keine regionsspezifischen Ergebnisse vorliegen, wird aus der allgemeinen Sterbetafel des Landes entnommen. Darüber hinaus wird ein regionsspezifischer Trend zur Verlängerung der Lebenserwartung auf Basis der letzten 10 Jahre berücksichtigt.

Unsicherheiten bei den Wanderungen

Die Abschätzung der zukünftigen Wanderungen (Zu- und Fortzüge) geht mit größeren Unsicherheiten bei der Vorausberechnung einher. Erkennbar wird dies in langfristiger Betrachtung an den starken Schwankungen des Wanderungsvolumens und des Wanderungssaldos. Daher werden im aktuellen Bericht neben einer Hauptvariante auch zwei ergänzende Varianten berechnet, die die Auswirkungen der regional stark schwankenden Wanderungen auf das Prognoseergebnis simulieren.

Umsetzung von Varianten

Als Ausgangsbasis werden für alle drei Varianten die Zu- und Fortzüge über geschlechts- und altersspezifische Zu- und Fortzugsraten ermittelt, die aus den entsprechenden Werten der Jahre 2014 bis 2023 bestimmt werden. Die zwei ergänzenden Varianten werden ausschließlich über Modifikationen bei den Wanderungsannahmen abgebildet. Für ein Szenario mit schwachen Wanderungsgewinnen werden die drei Jahre mit den regional niedrigsten Wanderungssalden herangezogen und über die geschlechts- und altersspezifischen Zu- und Fortzugsraten auf die zukünftige Entwicklung übertragen. Analog wird ein Szenario mit hohen Wanderungsgewinnen gebildet. Dabei werden bewusst auch Jahre mit starken Verzerrungen durch Flüchtlingsbewegungen wie 2015 und 2022 nicht aus dem Szenario ausgeschlossen, damit die Auswirkungen derartiger „Extremereignisse“ innerhalb der Prognose simuliert werden können. Die Hauptvariante, die auch die Grundlage für alle nachfolgenden Prognosen bildet, basiert auf den Wanderungen der letzten fünf Jahre (2018–2023), wobei das Jahr 2022 aufgrund extremer Migrationsbewegungen aus der Ukraine ausgeschlossen wird.

Langfristig leicht rückläufige Zuwanderung

Darüber hinaus wird in allen drei Szenarien unterstellt, dass die Zuwanderung nach Niedersachsen in den ersten Jahren der Prognose höher ausfallen wird als gegen Ende des Prognosezeitraums. Diese Überlegung leitet sich aus der Annahme einer Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den aktuellen Hauptherkunftsgebieten (vor allem Osteuropa, Südosteuropa und auch Südeuropa) und einem zugleich rückläufigen Potenzial mobiler Bevölkerung ab. Auch für den Zuzug aus Kriegs- und Krisenländern wird eine rückläufige Entwicklung angenommen, obgleich über den gesamten Prognosezeitraum mit Zuzügen von Flüchtlingen gerechnet wird.

Prognose der Einheits- und Samtgemeinden

Die Prognose der Einheits- und Samtgemeinden wird mit angepassten altersspezifischen Raten simultan zur jeweiligen Landkreisprognose gerechnet, sodass die Ergebnisse innerhalb des Landes konsistent sind. Um das Gewicht einzelner Ereignisse (wie z. B. einmalige Ausweisungen von Baugebieten oder der Wegfall von Arbeitsplätzen) abzumildern, werden Sechs-Jahres-Durchschnitte bei der Anpassung zugrunde gelegt. Eine besondere Herausforderung für die Prognose von Einwohnerzahlen und -strukturen stellen kleinere Hochschulstandorte dar, weil in Relation zu den Einwohnerzahlen der 18- bis unter 30-Jährigen auf diese Standorte besonders hohe Wanderungszahlen entfallen. Daher werden die nicht kreisfreien Städte Göttingen, Lüneburg und Hildesheim sowie die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld (Standort der TU Clausthal) auf Basis von Sonderauswertungen des Statistischen Landesamts (LSN) analog zur Ebene der Landkreise berechnet. Zu diesen Sonderauswertungen zählen vor allem detaillierte Wanderungsdaten nach einzelnen Altersjahren und Geschlecht sowie die Zahl der Lebendgeborenen nach dem Alter der Mutter.

Haushaltsprognose

Bestimmung der Wohnraum nachfragenden Bevölkerung

Für die Haushaltsprognose müssen zunächst die in der Bevölkerungsprognose ermittelten Einwohner am Hauptwohntort in die Bevölkerung in Privathaushalten überführt werden. Hierfür werden Bewohner von Heimen und Anstalten (Anstaltsbevölkerung), die keine eigene Wohnung am Markt nachfragen, von der Einwohnerzahl abgezogen. Gleichzeitig müssen Personen mit Zweitwohnsitz addiert werden, da davon ausgegangen werden kann, dass diese Personen zusätzlichen Wohnraum nachfragen.

Haushaltsquotenmitgliederverfahren und Haushaltsdefinition

Die Zuordnung der Bevölkerung in Privathaushalten zu Haushalten erfolgt mithilfe des Haushaltsquotenmitgliederverfahrens. Grundlage bilden regionale Zuordnungsmatrizen auf Basis des Zensus 2011 und 2022 und des Mikrozensus, die sich nach wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen und sechs Haushaltstypen (Ein-Personen-Haushalte unter 65 Jahre, Ein-Personen-Haushalte über 65 Jahre, Paare ohne Kinder, Paare mit Kindern, Alleinerziehende und Haushalte ohne Kernfamilie) gliedern. Durch die Kombination der Bevölkerung in Privathaushalten mit den zuvor generierten Zuordnungsmatrizen werden alle Einwohner ihrem Alter entsprechend einem Haushalt bzw. einem Haushaltstyp zugeordnet. Die Haushaltsdefinition folgt dabei dem im Mikrozensus verwendeten „gemeinsamen Wirtschaften“.

Berücksichtigung von Trends beim Haushaltsbildungsverhalten

Um Trends, wie die zunehmende Verkleinerung von Haushalten, in die Prognose zu integrieren, wird auf die Ergebnisse des Zensus 2011 und 2022 zurückgegriffen. Wichtig ist zudem, dass sich identifizierte Trends häufig stark aus der Veränderung der Altersstruktur der Haushaltsmitglieder ergeben. Insofern stellt die Altersstruktur mit Abstand die wichtigste Komponente für die zukünftige Veränderung dar.

Wohnungsprognose

Quantitativer Wohnungsbedarf

Wichtigste Einflussgröße für zu erwartende Neubaubedarfe bzw. Wohnungsüberhänge ist die quantitative Wohnungsnachfrage (auch Wohnungsbedarf), die aus der Haushaltsprognose abgeleitet wird. Dabei wird in einem normativen Ansatz unterstellt, dass jeder Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen ist. Zusätzlich zur prognostizierten Haushaltszahl wird eine Fluktuationsreserve von 1,0 Prozent des Wohnungsbestands bei Ein- und Zweifamilienhäusern und 3,0 Prozent bei Mehrfamilienhäusern angenommen. Auf der Landes- und Kreisebene werden Neubaubedarfe und Wohnungsüberhänge in den zugehörigen Einheits- und Samtgemeinden nicht saldiert, weil davon ausgegangen wird, dass Wohnwünsche der privaten Haushalte ortsgebunden sind.

Differenzierung der Wohnungs- neubaubedarfe

Für die Kommunen wird zunächst jeweils der Neubaubedarf bzw. der Wohnungsüberhang insgesamt berechnet und ausgewiesen. In einem weiteren Schritt erfolgt eine Differenzierung nach Ein-/Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern. Dabei werden die Wohnungen in Nichtwohngebäuden den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zugeordnet. Da es aufgrund von Verhaltenseffekten der Haushalte zu einer Verschiebung zwischen Nachfrage- und Bestandsstrukturen kommen kann, können die Bedarfe nach Gebäudetyp in Summe höher ausfallen als der Gesamtbedarf, der davon ausgeht, dass jeder Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen ist. Darüber hinaus werden Trends bei der Nachfrage nach Ein-/Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern aus den letzten 10 Jahren in abgeschwächter Form auf die Prognose übertragen.

Berücksichtigung von Wohnungsabgängen

Neben der Veränderung der quantitativen Wohnungsnachfrage auf Basis der Haushaltsentwicklung ist der zu erwartende Ersatzbedarf infolge von Wohnungsabgängen eine weitere Einflussgröße. Daher werden auf der Grundlage der Wohngebäudefortschreibung die zukünftig zu erwartenden Abgänge empirisch abgeleitet. Als Startwert wird bei Ein- und Zweifamilienhäusern ein jährlicher Abgang von 0,1 Prozent des Wohnungsbestands und bei Mehrfamilienhäusern ein Abgang in Höhe von 0,2 Prozent des Wohnungsbestands angenommen. Grundlage für die Berechnungen bildet die Wohngebäudefortschreibung auf Basis des Zensus 2011.

Differenzierung der Wohnungsneubedarfe nach Zeiträumen

Der zu erwartende quantitative Neubaubedarf ergibt sich aus der vor allem demografisch bedingten Haushaltsentwicklung und dem prognostizierten Ersatzbedarf. Ohne Ersatzbedarf ergeben sich Wohnungsüberhänge. Die Berechnung erfolgt dabei für einzelne Zeiträume, die auf Basis von prägenden Phasen der Haushaltsentwicklung auf Landesebene abgegrenzt wurden. Die Entwicklung des Gesamtprognosezeitraums entspricht dabei der Summe der Einzelzeiträume.

Qualitativer Zusatzbedarf bleibt auch in Zukunft relevant

Neben dem rein demografisch bedingten Wohnungsneubaubedarf wird ergänzend der qualitative Zusatzbedarf an Wohnungen bis 2045 in einer Modellrechnung vorausberechnet. Der qualitative Zusatzbedarf gibt die geschätzte Nachfrage nach Wohnraum wieder, die aufgrund mangelnder Qualitäten – etwa unpassender Grundrisse, unzureichender energetischer Standards oder vorhandener Barrieren – nicht im regionalen Wohnungsbestand gedeckt werden kann. Daher kann es selbst in sehr entspannten Wohnungsmärkten mit rechnerischen Wohnungsüberhängen zu Neubedarfen und einer entsprechenden Bautätigkeit kommen. Die qualitative Komponente der Nachfrage stellt somit ein eigenständiges Element der Wohnungsbedarfsentwicklung dar, das unabhängig von der reinen Haushaltsentwicklung wirkt.

Schätzung der qualitativen Wohnungsnachfrage

Die Schätzung der qualitativen Wohnungsnachfrage basiert auf einem Regressionsmodell, das den Teil der Baufertigstellungen erklärt, der sich nicht auf der Basis der demografisch bedingten Nachfrage erklären lässt. Hierfür werden den Baufertigstellungen in allen Einheits- und Samtgemeinden die modellierten Wohnungsbedarfe nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern aus der quantitativen Wohnungsprognose gegenübergestellt, getrennt nach kreisfreien Städten und Kreisstädten auf der einen Seite und dem übrigen Kreisgebiet auf der anderen. Mithilfe einer Regressionsanalyse wird anschließend der Zusammenhang zwischen den geschätzten qualitativen Zusatzbedarfen als abhängiger Variable und mehreren erklärenden Faktoren als unabhängige Variablen geprüft. Die erklärenden Variablen basieren auf der Entwicklung differenzierter Haushaltstypen, insbesondere von Familien mit Kindern sowie älteren Einpersonenhaushalten. Die auf Basis des Zeitraums 2020 bis 2023 ermittelten Zusammenhänge werden anschließend unter Verwendung der aktuellen Haushaltsprognose auf den Zeitraum bis 2045 übertragen. Zur zeitlichen Differenzierung erfolgt eine Verteilung der modellierten Zusatzbedarfe auf die drei Teilperioden 2023 bis 2030, 2030 bis 2040 und 2040 bis 2045 entsprechend ihren Anteilen an den prognostizierten Neubaubedarfen in der jeweiligen Einheits- und Samtgemeinde.

Weitere Broschüren zur Wohnungsmarktbeobachtung

Bisher veröffentlichte Themenhefte

- Heft 1 Wohnungsmarktbeobachtung 1997
- Heft 2 Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010 (Bearbeitung: Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung – ies)
- Heft 3 Wohnungsmarktbeobachtung 1998
- Heft 4 Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010 – Perspektiven am Ende der 90er Jahre (Bearbeitung: ies)
- Heft 5 Wohnungsmarktbeobachtung 1999
- Heft 6 Wohnungsmarktbeobachtung 2000
- Heft 7 Wohnungsprognose 2015 (Bearbeitung: ies)
- Heft 8 Wohnungsmarktbeobachtung 2001
- Heft 9 Wohnungsmärkte regional analysiert 2002
- Heft 10 Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2007/2015 (Bearbeitung: ies)
- Heft 11 Wohnungsmärkte regional analysiert 2003
- Heft 12 Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2010/2015 (Bearbeitung: ies)
- Heft 13 Wohnungsmärkte regional analysiert 2004
- Heft 14 Wohnungsprognose 2010/2015 – Perspektiven der Wohnungsnachfrage (Bearbeitung: ies)
- Heft 15 Wohnungsmärkte regional analysiert 2005
- Heft 16 Wohnungsmarktbeobachtung 2006 – Aktuelle Marktlage und Perspektiven 2020
- Heft 17 Wohnungsmarktbeobachtung 2007 – Aktuelle Marktlage, Spezial: Zurück in die Städte?
- Heft 18 Wohnungsmarktbeobachtung 2008: Aktuelle Marktlage und Perspektiven 2025
- Heft 19 Wohnungsmarktbeobachtung 2009: Strukturen und Qualitäten im Wohnungsbestand
- Heft 20 Wohnungsmarktbeobachtung 2010/2011: Integrierte Entwicklung
von Wohnstandorten und Regionen – Perspektive 2030
- Heft 21 Wohnen in Niedersachsen 2012–2030: Investieren in zukunftssichere Bestände
- Heft 22 Generationengerechtes Wohnen in Niedersachsen – Perspektive 2035
- Heft 23 Bezahlbares Wohnen für alle – Perspektiven für Niedersachsen 2015–2035
- Heft 24 Zukunftsfähige Wohnungsmärkte – Perspektiven für Niedersachsen bis 2040
- Heft 25 Heute und in Zukunft Wohnen gestalten – Perspektiven für Niedersachsen bis 2040
- Heft 26 Zeit umzudenken – Kostentreibern begegnen, Wohnen bezahlbar halten

Bildverzeichnis

Jonah Bublitz (S. 5), NBank (S. 7), vdw (S. 8), Frank Satow (S. 67–69), Dorfgemeinschaft Hagen e. V. (S. 71), RAVE mbH (S. 75), hanova GmbH (S. 78–81), KDW eGbR (S. 87)

Adobe Stock: detailfoto (S. 32), Halfpoint (S. 97)

Titel: Jörg Hempel

Impressum

Impressum

Herausgeber — NBank — Günther-Wagner-Allee 12–16 — 30177 Hannover

Redaktion — NBank, Achim Däbert, Sebastian Hämker, Robert Koschitzki, Lea-Melissa Vehling, Kiana Werner

Bearbeitung, Text — CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH Hannover, Fabian Böttcher, Sascha Vandrey, Dr. Karsten Lenk — RegioKontext GmbH Berlin, Arnt v. Bodelschwingh, Hendrik Schlichting, Julia Grüny

Koordination — Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Bauen, Dr. Stephan Walter

Layout, Satz — B&B. Markenagentur GmbH — Hannover

Partner — Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw)

Rechtlicher Hinweis:

Diese Publikation wurde von der NBank erstellt und enthält Informationen, für die die NBank trotz sorgfältiger Arbeit keine Haftung, Garantie oder Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Eignung für einen bestimmten Zweck übernimmt. Die Inhalte dieser Publikation sind nicht als Angebot oder Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder zu irgendeiner anderen Handlung zu verstehen und sind nicht Grundlage oder Bestandteil eines Vertrags. Die vorliegende Publikation ist urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung des Werks außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts ist ohne unsere ausdrückliche Zustimmung unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

NBank

Wir fördern Niedersachsen

Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank
Günther-Wagner-Allee 12–16_30177 Hannover
Telefon 0511 30031-0_Telefax 0511 30031-9300
info@nbank.de_www.nbank.de

Die NBank ist die Investitions- und
Förderbank des Landes Niedersachsen



Niedersachsen