

Wohnungsmarktbeobachtung 2014/2015: Ausgewählte Ergebnisse und Perspektive 2035

Robert Koschitzki, Hannover,
10.06.2015

NBank
Wir fördern Niedersachsen



Bevölkerungsentwicklung:
Unterschiede verschärfen sich

© Ulrich Wagner



Wachsende Städte: Wieder attraktiver für Familien

© Theodor Barth/laiF



Alternde Bevölkerung:
Wohnwünsche nicht immer
realisierbar

© selbst.de



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

© Felix Senden



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

© Sybill Schneider



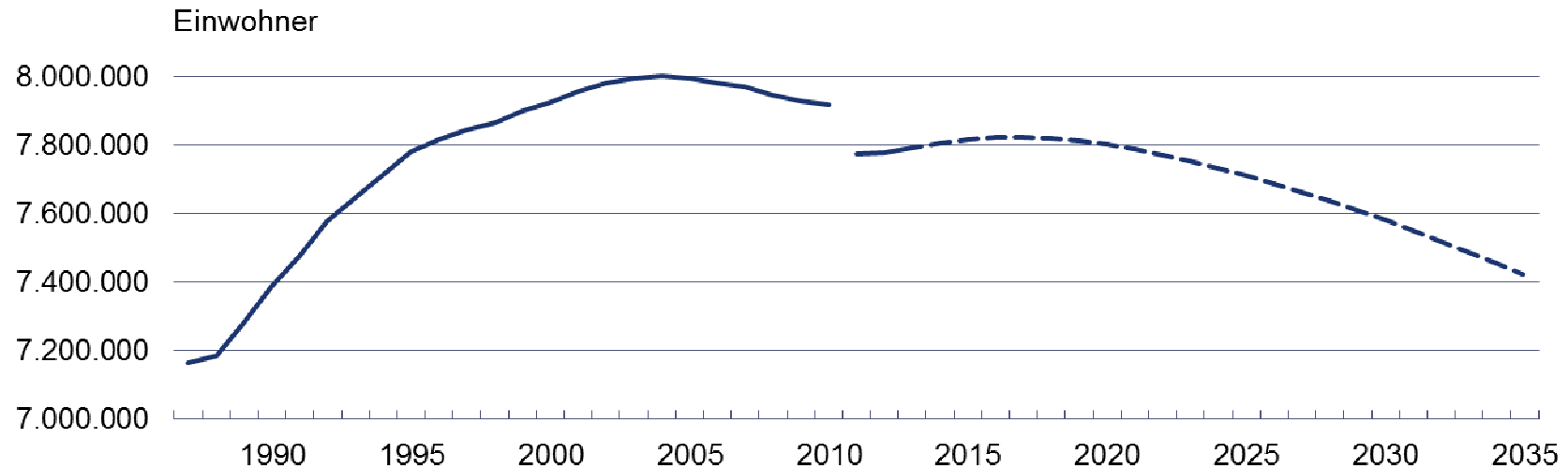
A large, vibrant yellow sunflower with a brown center is the main focus, positioned on the right side of the frame. In the bottom left corner, a smaller, darker sunflower is visible. The background is a bright blue sky filled with large, white, fluffy clouds. The overall scene is bright and sunny.

Bevölkerungsentwicklung: Unterschiede verschärfen sich

© Ulrich Wagner

Demografischer Wandel und Zuwanderung in Niedersachsen

NBank

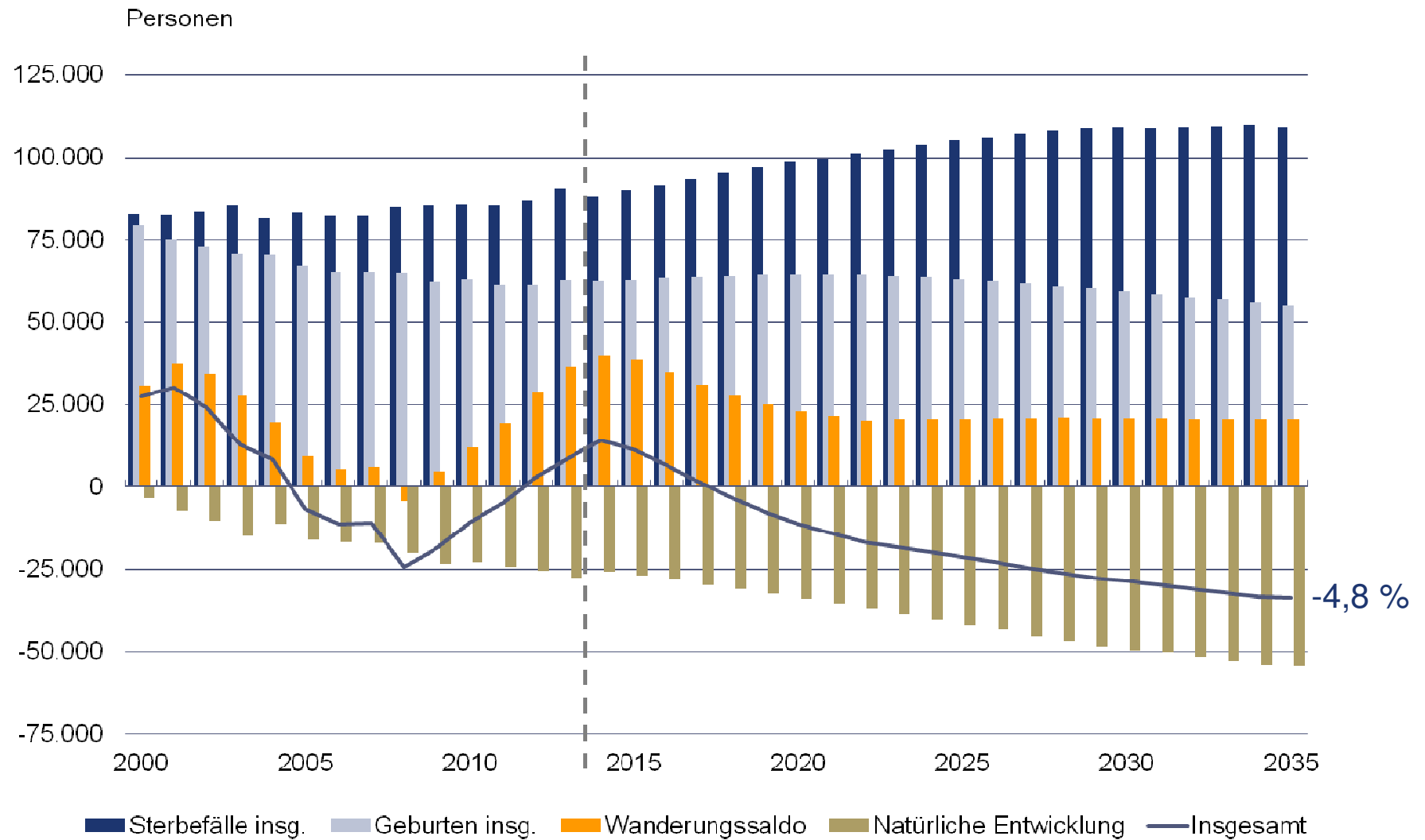


1990er-Jahre: Ost-West-Wanderung nach der deutschen Vereinigung überdeckt demografischen Wandel

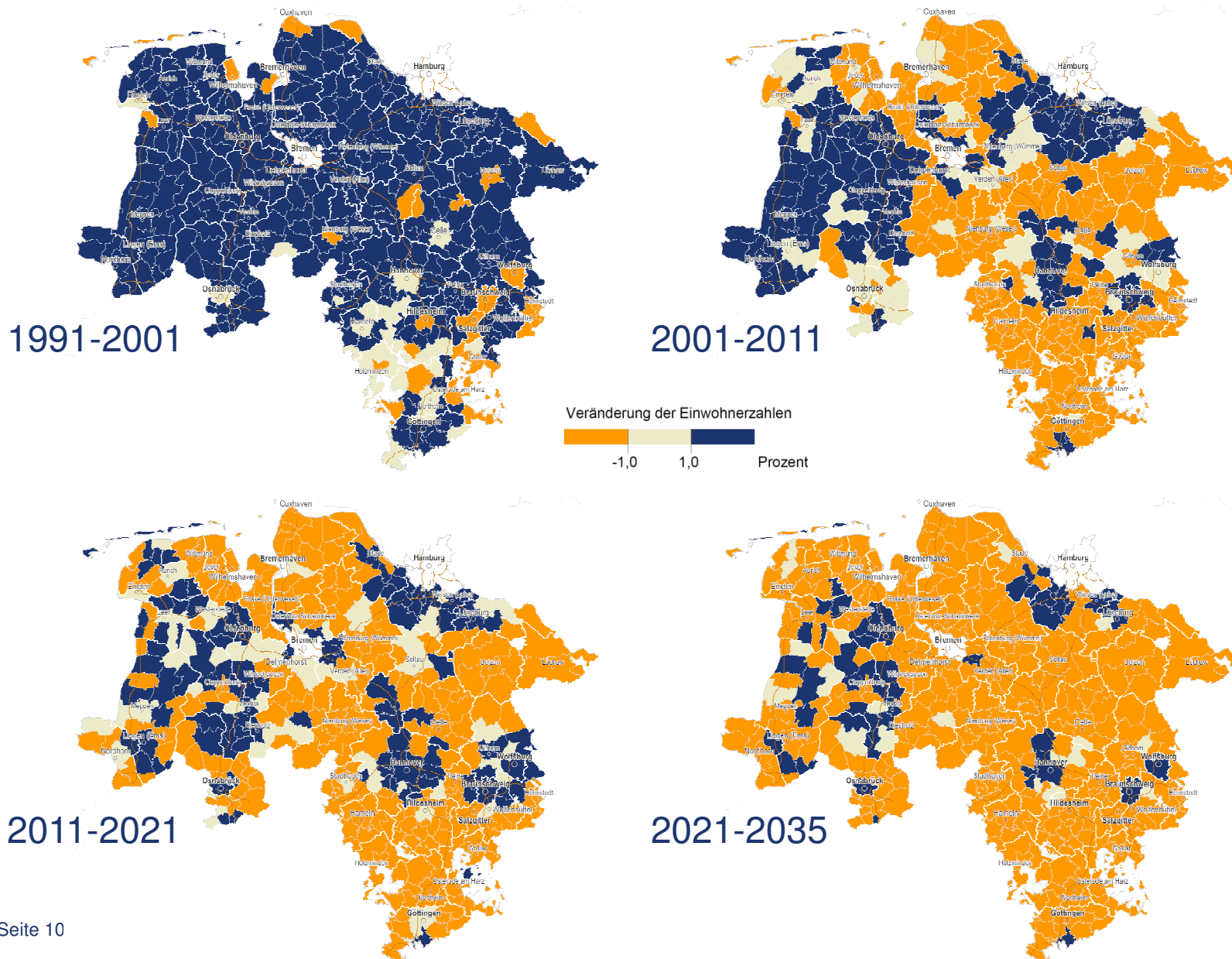
2000er-Jahre: Zuwanderungsströme ebbten ab, demografischer Wandel greift stärker

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

Bevölkerungsprognose 2035 Niedersachsen NBank



Bevölkerungsentwicklung: Unterschiede verschärfen sich



Wachsende Städte: Wieder attraktiver für Familien

© Theodor Barth/lalif

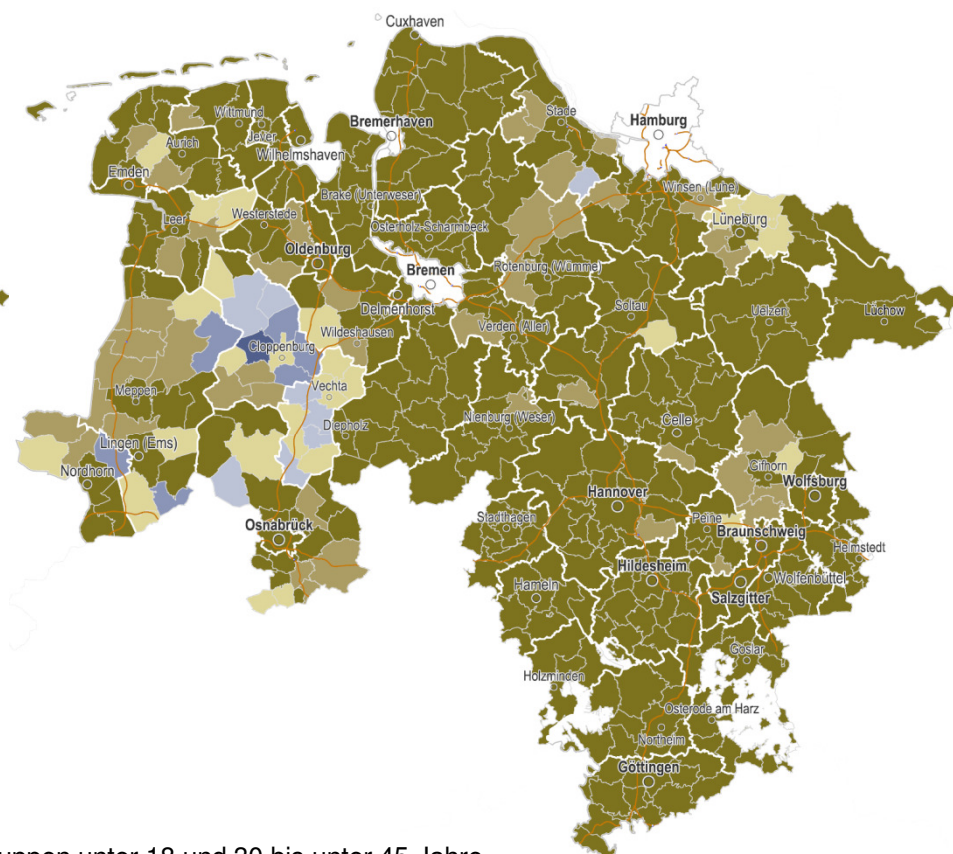
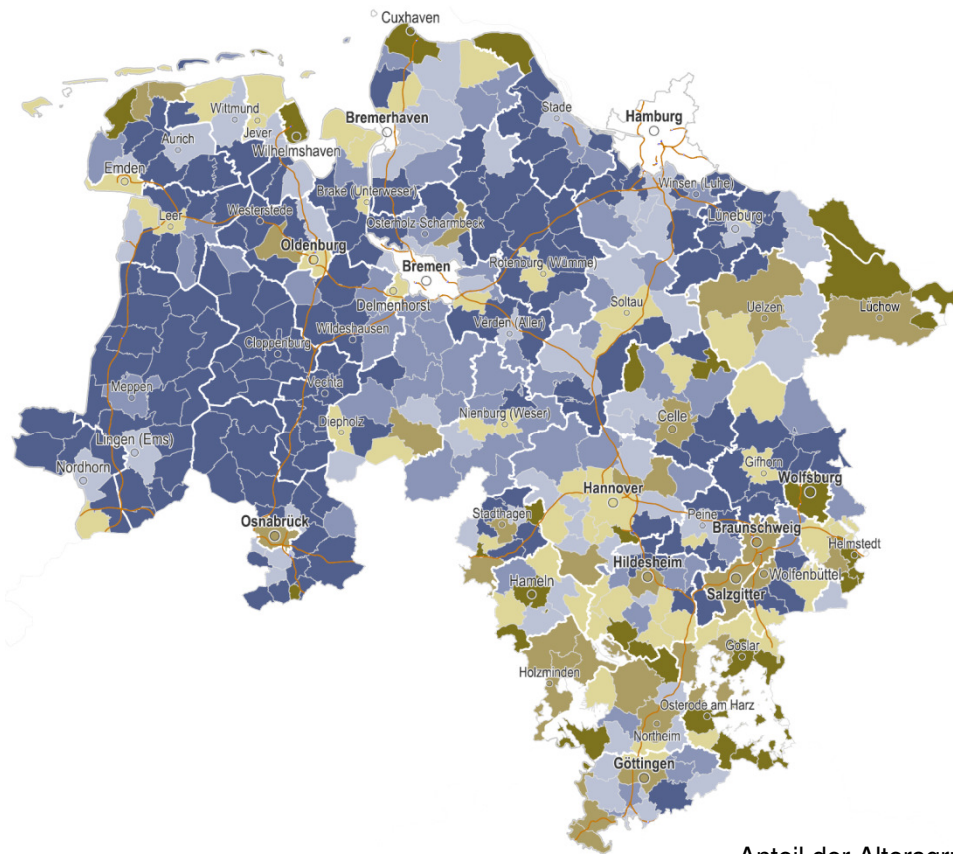


Familienanteile gestern und heute

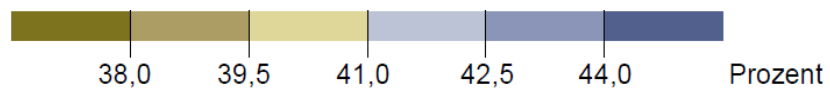


2004 – 2006 (41,7 %)

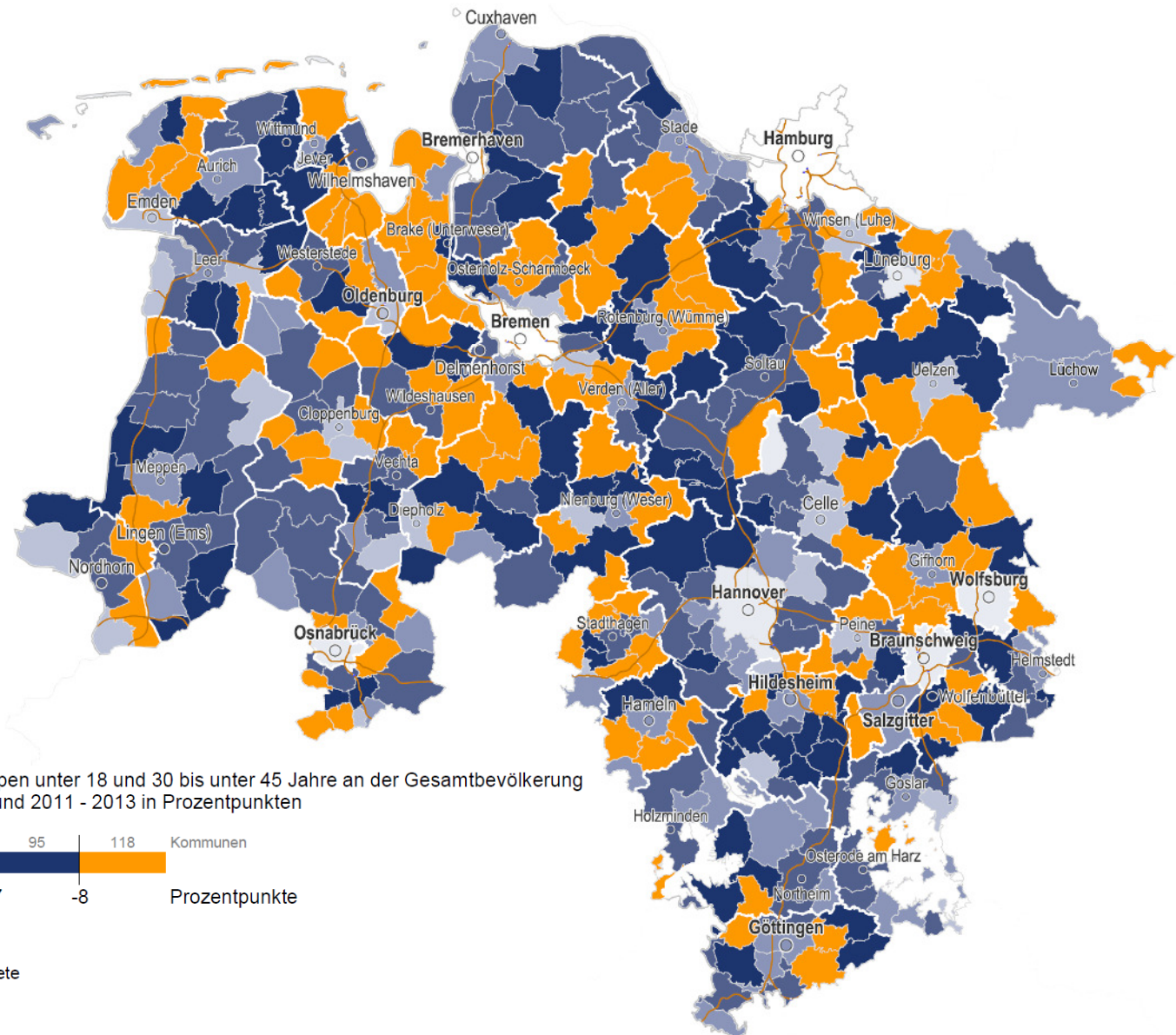
2011 – 2013 (35,6 %)



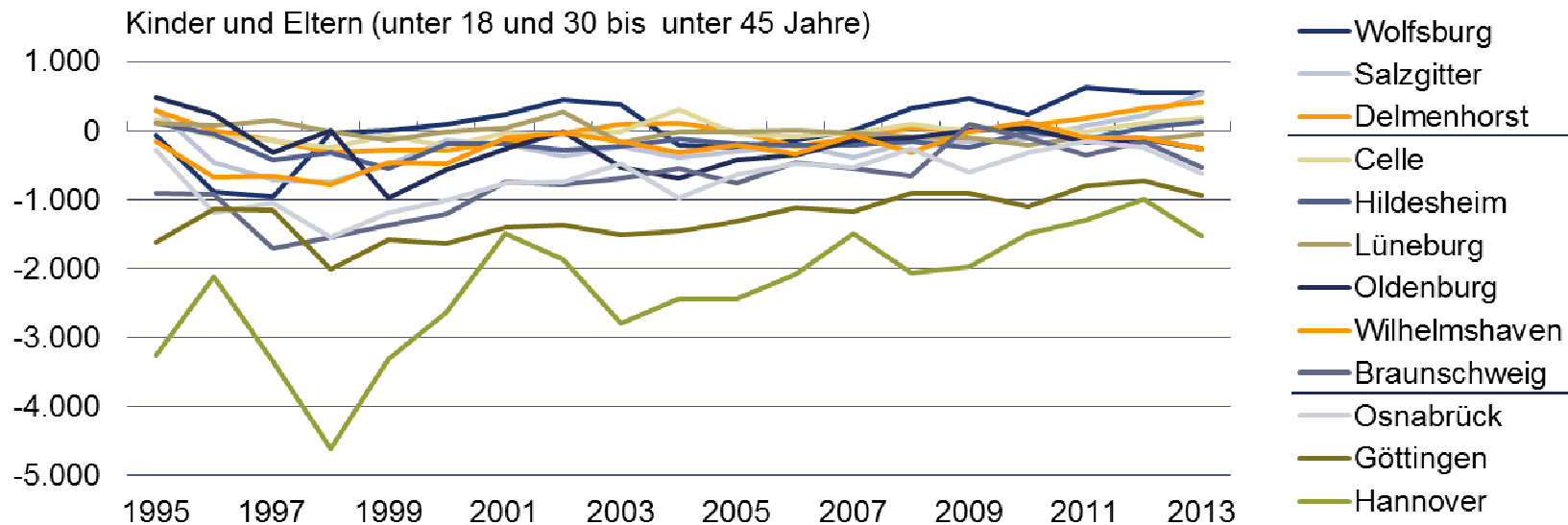
Anteil der Altersgruppen unter 18 und 30 bis unter 45 Jahre
an der Gesamtbevölkerung
in Prozent



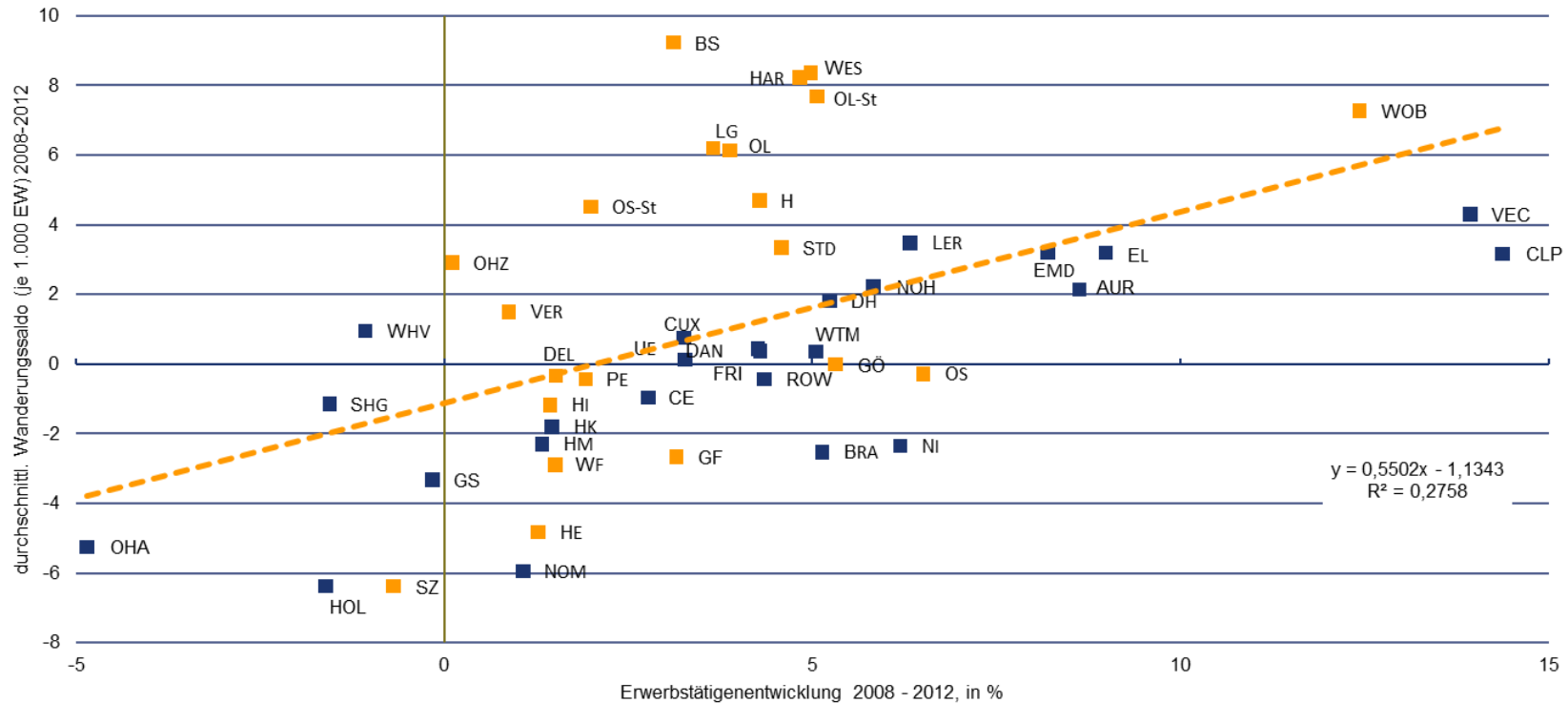
Familienanteile gestern und heute



Weniger Suburbanisierung bei Familien



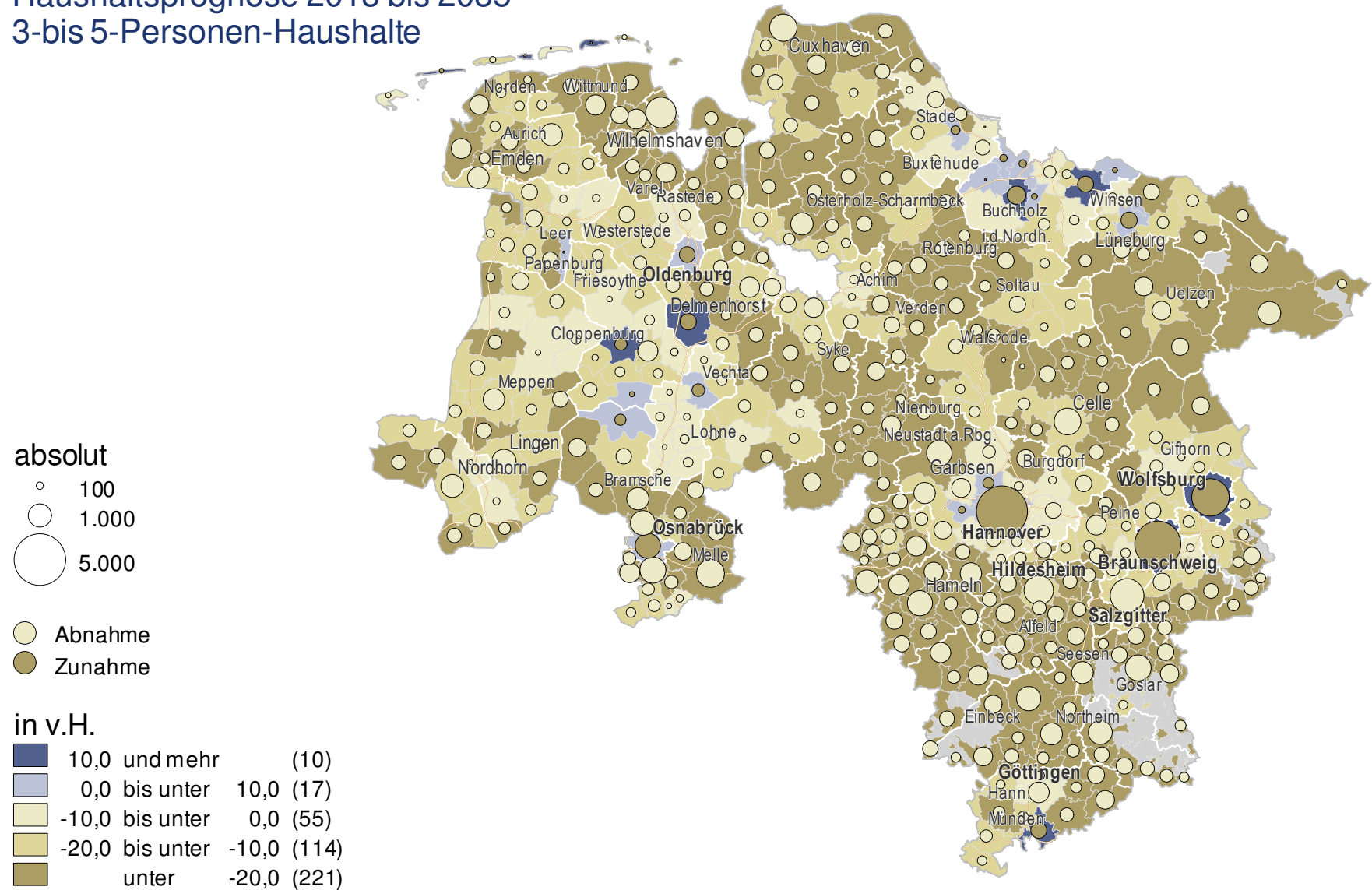
- Bei gleichbleibenden Fortzügen verzeichnen die Städte zunehmende Zuzüge (Wolfsburg, Salzgitter, Delmenhorst).
- Fort- und Zuzüge halten sich (neuerdings) die Waage (Celle, Hildesheim, Lüneburg, Oldenburg, Wilhelmshaven, Braunschweig).
- Bei gleichbleibenden Zuzügen verzeichnen die Städte abnehmende Fortzüge (Göttingen, Osnabrück).
- Zuzüge steigen stärker als Fortzüge (Hannover).



- Eine positive wirtschaftliche Entwicklung ist in der Regel mit Zuwanderung verbunden.
- Die Großstädte bzw. Landkreise mit großen Städten setzen Arbeitsplatzangebote stärker in Zuzug um als ländliche Regionen.

Mehr Familien in den Städten

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

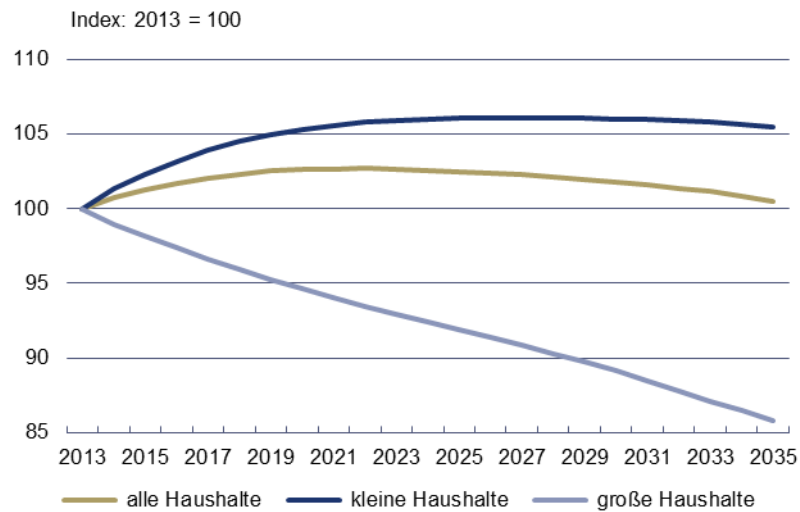


Alternde Bevölkerung:
Wohnwünsche nicht immer
realisierbar

© selbst.de



Mehr Senioren in kleinen Haushalten

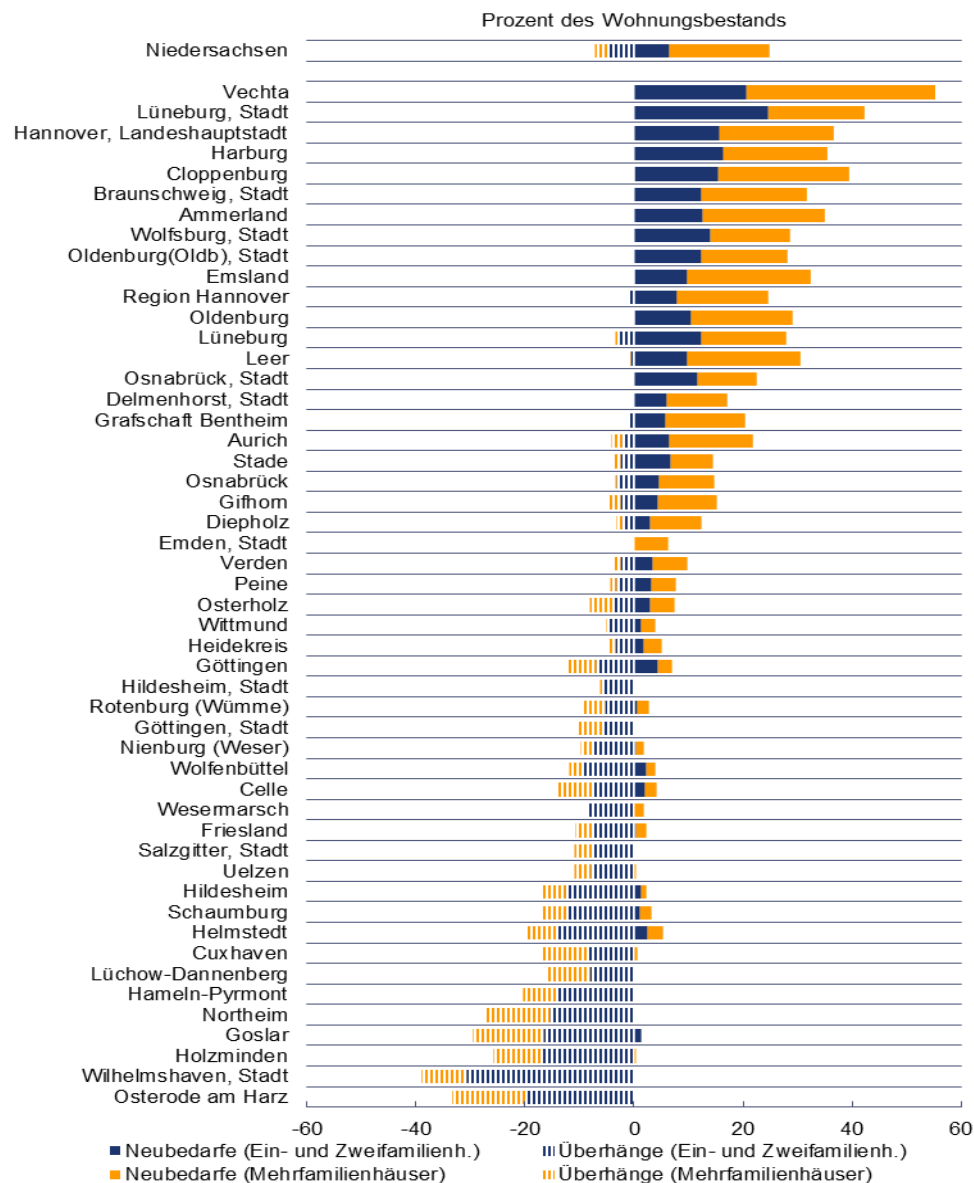


Verdichtete kleine Wohnformen gefragt

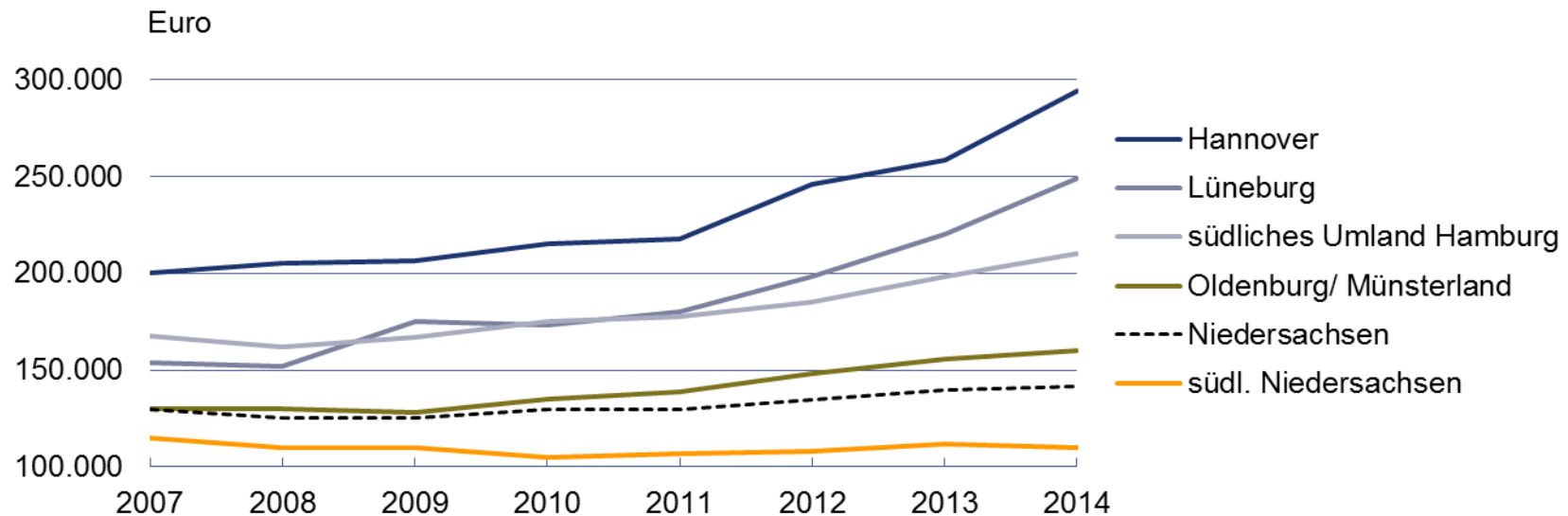


NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2035:

Wohnungsüberhänge und Neubedarfe nach Gebäudetypen



Zu geringe Erlöse für Bestandseigenheime



■ Umzug in eine passendere Wohnung:

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

■ Umbau der eigenen Wohnung:

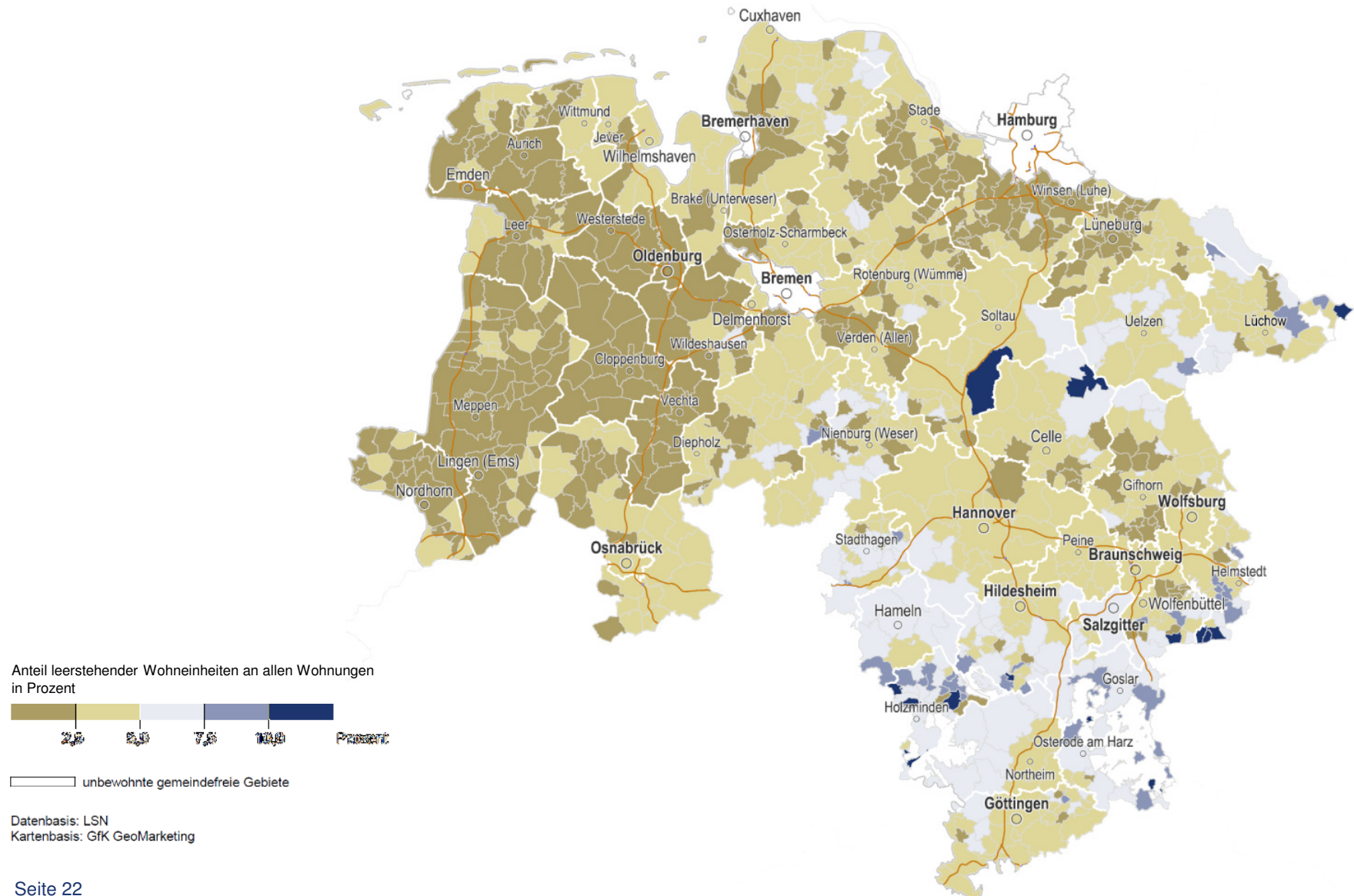
Bei einer plötzlichen Beeinträchtigung der Bewohner (eingeschränkte Mobilität) ist eine (schnelle) Anpassung der eigenen Wohnung oft nicht möglich, weil dies in der Regel mit hohen Kosten verbunden ist und Banken älteren Menschen kaum Kredite bewilligen.

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

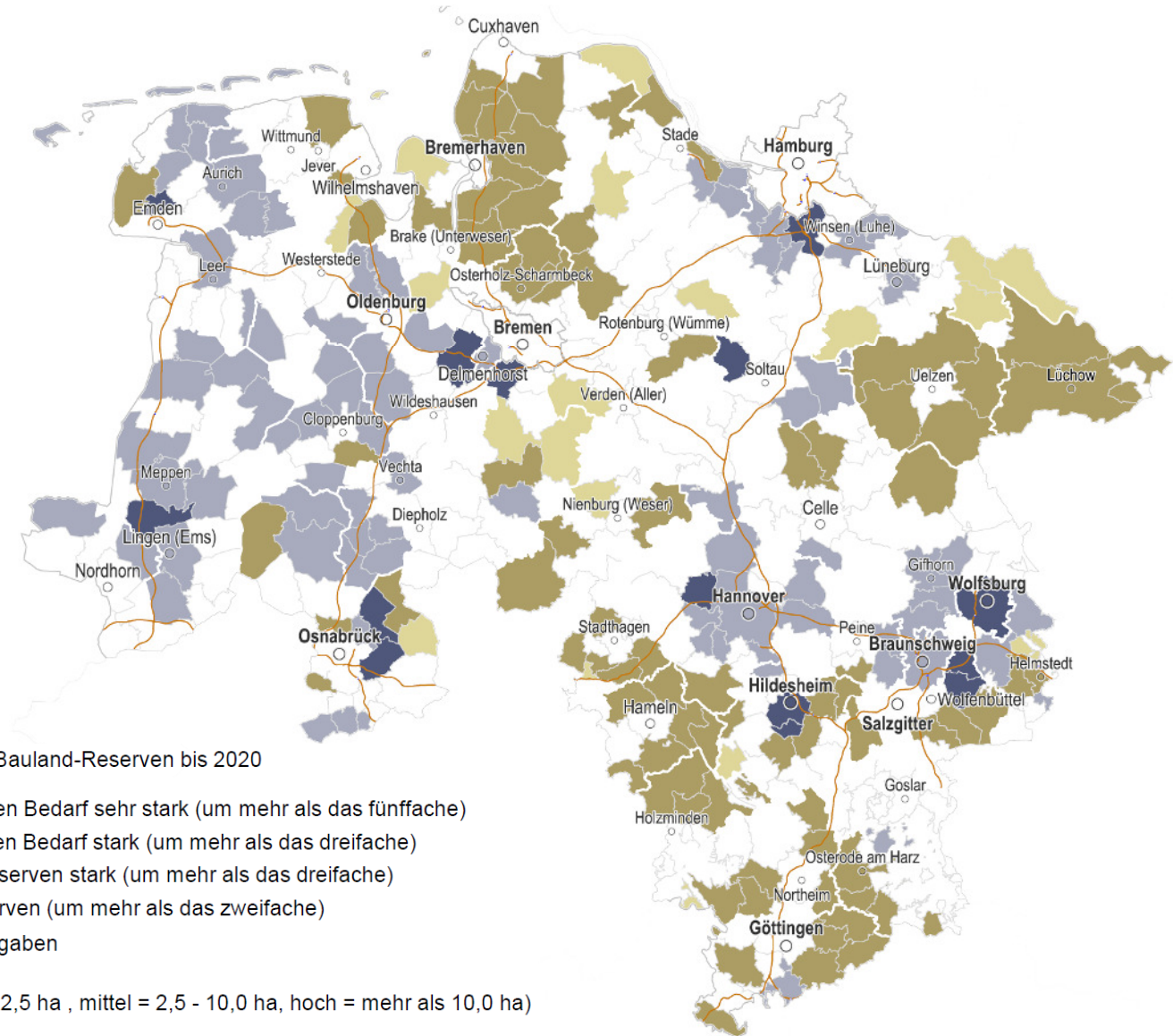
© Felix Senden



Leerstehende Einfamilienhäuser (Zensus 2011)



Bauland: Ladenhüter oder Mangelware?

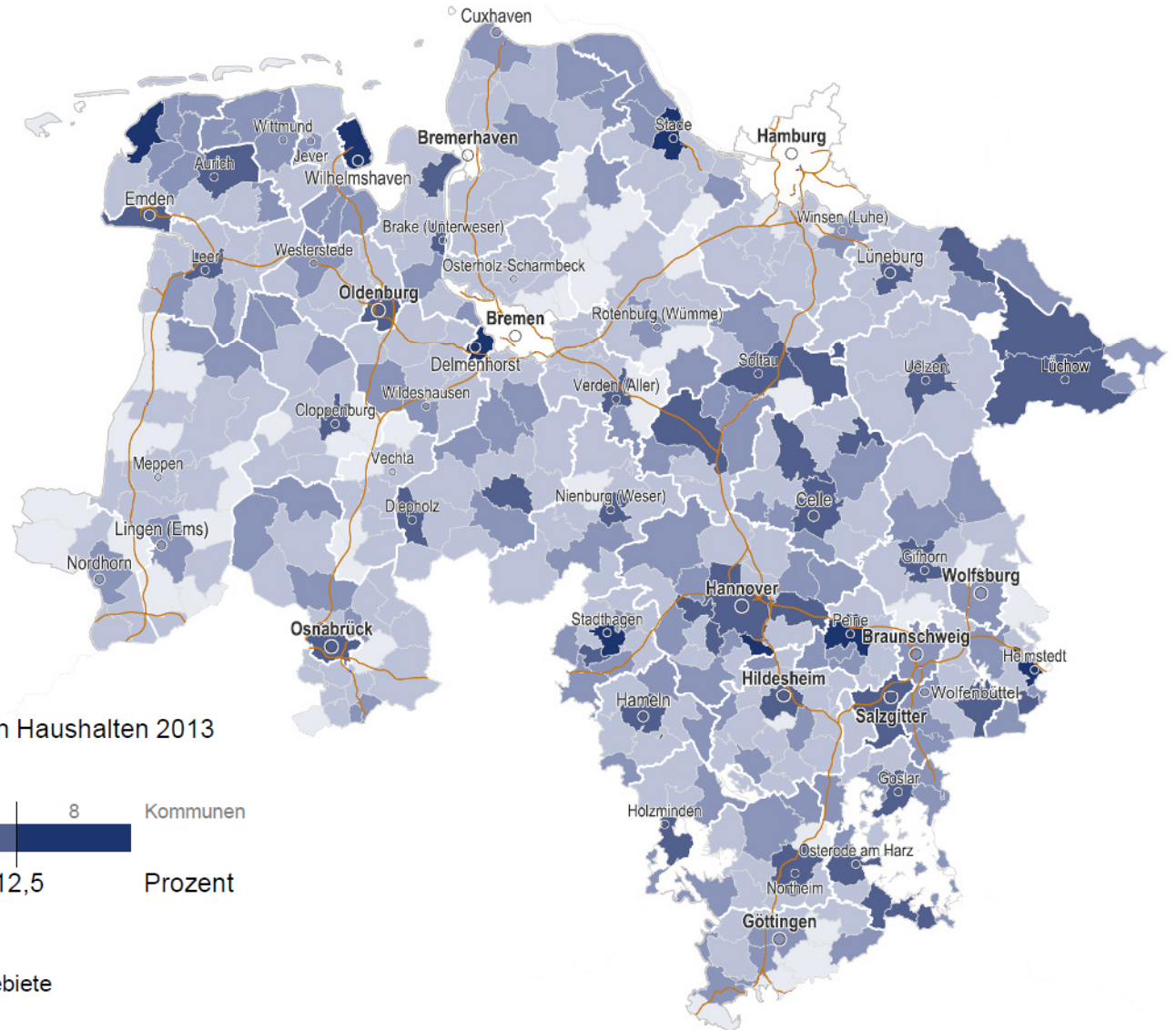


Bezahlbarer Wohnraum:
Preisgünstiges Segment vor allem
in Städten zunehmend unter
Druck

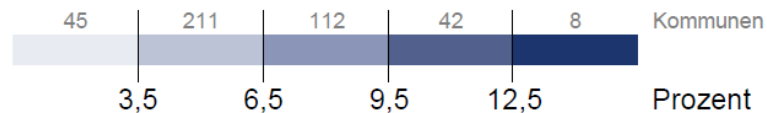
© Sybill Schneider



Viele Bedarfsgemeinschaften in den Städten **N**Bank



Anteil Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten 2013 in Prozent

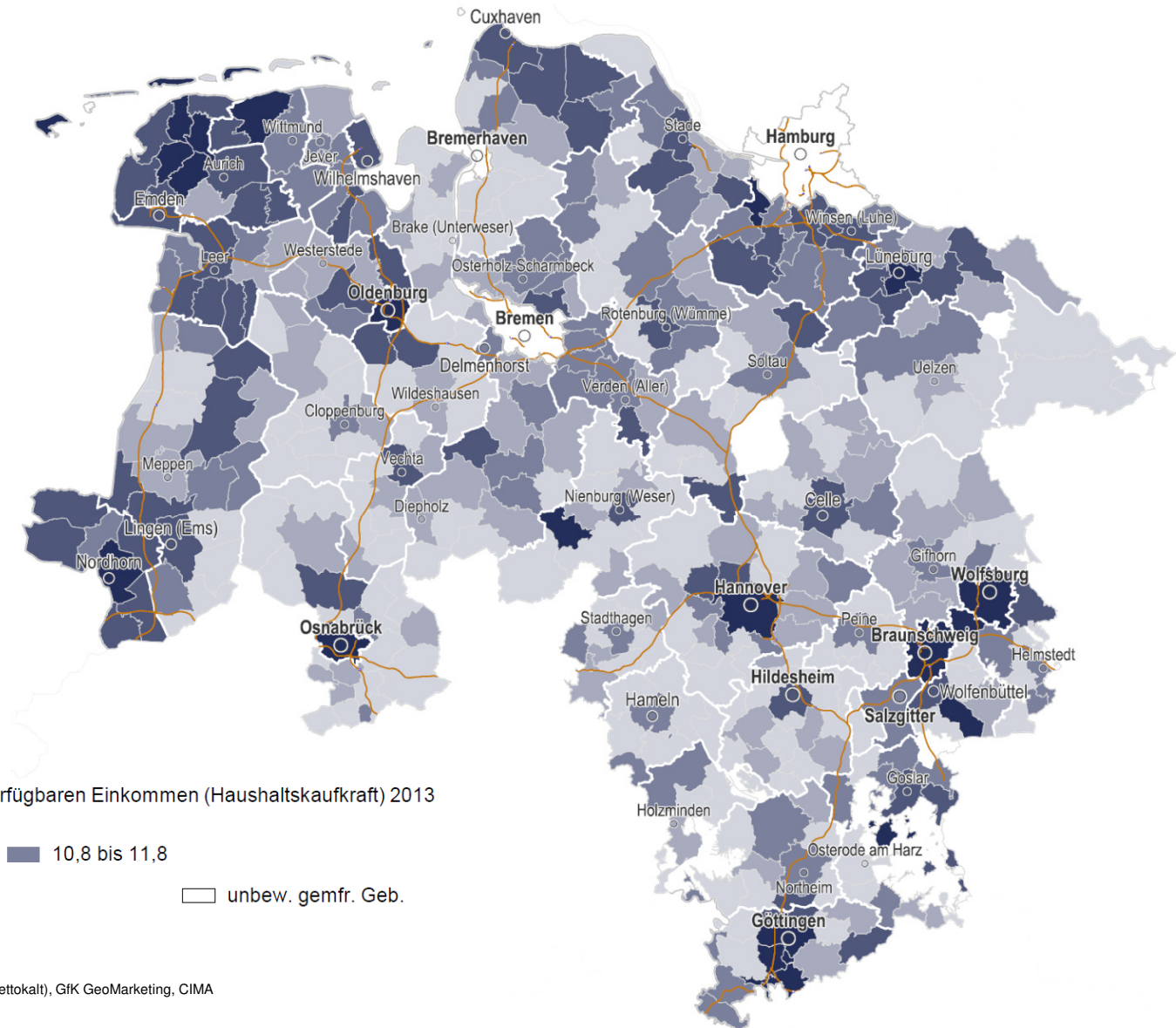


Niedersachsen: 8

unbewohnte gemeindefreie Gebiete

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

Hohe Mieten in den Städten

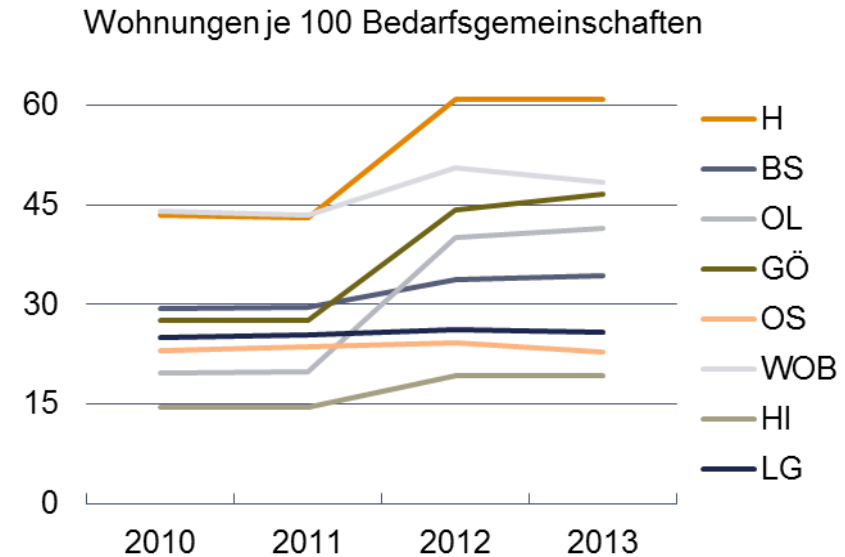
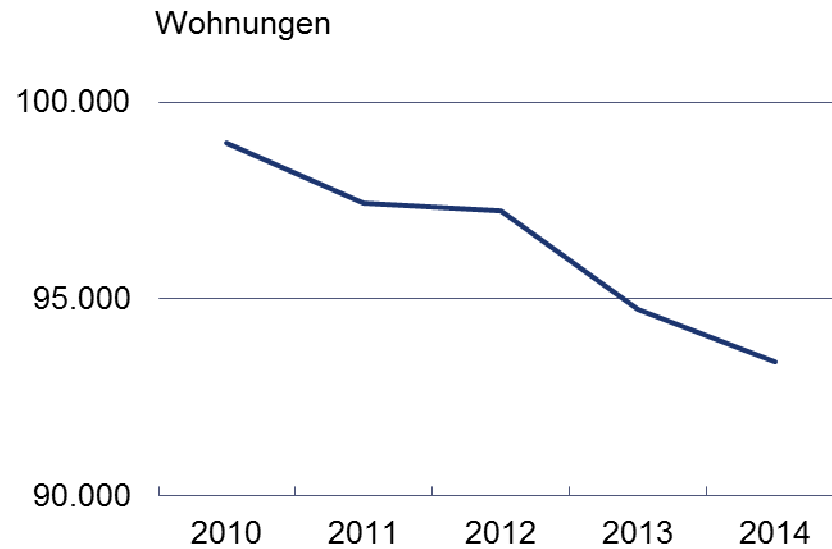


* Nettokaltmiete (F+B Marktmonitor 2013) angewandt auf eine 70 qm Mietwohnung

Neues Wohnen für kaufkräftige Nachfrager



Weniger Sozialwohnungen



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

■ ländliche Peripherie

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

■ Zentren

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

- Generationengerechte Wohn- und Wohnumfeldbedingungen gestalten
 - urbanes Wohnen (wieder) stärker für Familien ermöglichen
 - preiswertes Wohnen für einkommensschwache Nachfrager bereit stellen
 - Barrierearmut und Sicherheit für Senioren gewährleisten
 - Wohn- und Nutzflächen reduzieren
 - Daseinsvorsorge im Wohnumfeld sichern
- Innenstädte und Ortskerne entwickeln
 - Baulücken und Leerstände thematisieren und abbauen
 - Bauland mit Augenmaß planen
 - gemeinsame Lösungen suchen (inter- und intraregional)
- vorhandene Daten, Instrumente und Netzwerke nutzen
 - amtliche Statistik, Studien und Prognosen zum Wohnungsmarkt
 - ISEK, ILEK, Wohnraumversorgungskonzepte, Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB), ...
 - Arbeitskreise (KomWoB), Veranstaltungen, bereichsübergreifende Projekte

! Wohnen Zukunft ?

© lighthouse-living.de



Robert Koschitzki

robert.koschitzki@nbank.de

0511 30031-798

www.nbank.de/fachthemen/wohnungsmarktbeobachtung

**Der neue Bericht „Wohnungsmarktbeobachtung 2014/2015“
erscheint Mitte Juli 2015!**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

NBank
Wir fördern Niedersachsen