

Wohnungsneubau in Niedersachsen 2015

Vorbemerkungen

Die Bautätigkeitsstatistik erfasst genehmigungs- oder zustimmungspflichtige sowie landesrechtlichen Verfahrensvorschriften unterliegende Baumaßnahmen, bei denen Wohnraum oder sonstiger Nutzraum geschaffen oder verändert wird. Sie gliedert sich in vier Erhebungen zur Erfassung von Baumaßnahmen zum Zeitpunkt der Genehmigung, der Fertigstellung, hinsichtlich des Bauzustands am Jahresende und zum Abgang von Gebäuden und Gebäudeteilen. Während die Baugenehmigungsstatistik mit der monatlichen Erfassung beabsichtigter Baumaßnahmen einen guten Indikator für die kurzfristige Beurteilung der konjunkturellen Lage der Bauwirtschaft abgibt, befasst sich die Baufertigstellungsstatistik mit den abgeschlossenen Baumaßnahmen. Sie weist daher die im Berichtsjahr neu erstellten oder umgebauten Gebäude nach, die für den Markt bzw. die Eigennutzung zur Verfügung stehen. Der vorliegende Beitrag befasst sich ausschließlich mit Ergebnissen zu fertiggestellten Baumaßnahmen.

Einbruch durch Wirtschaftskrise überwunden

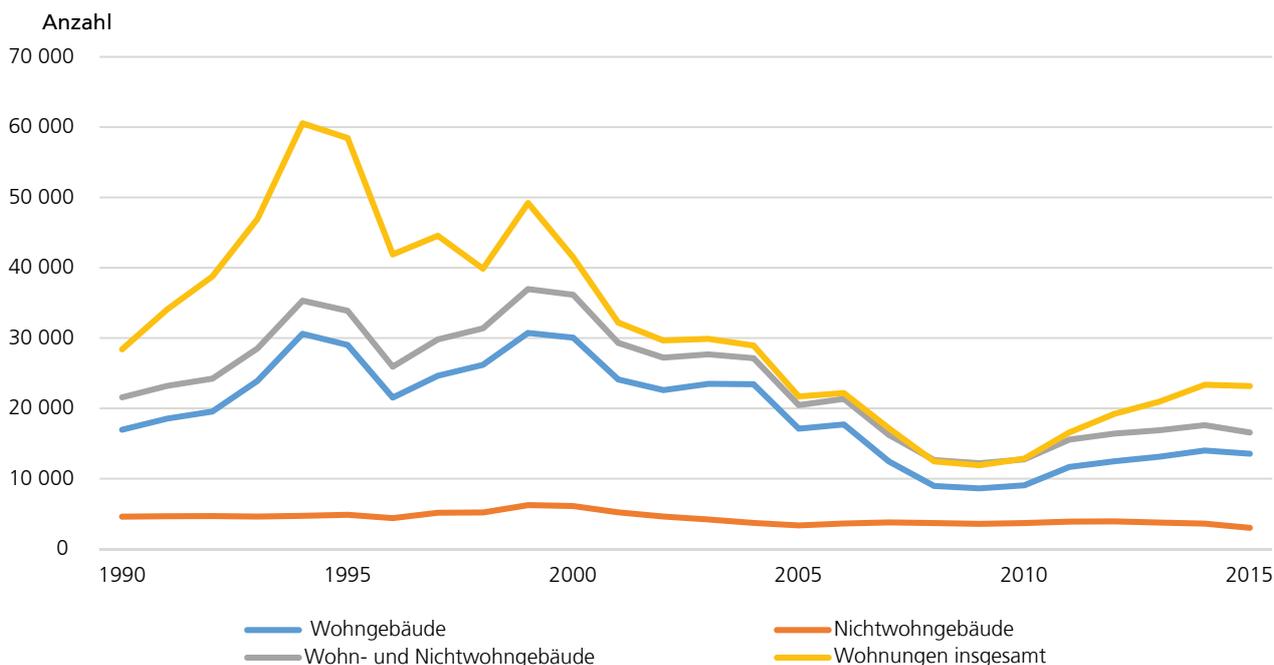
Zur Einordnung der aktuellen Bautätigkeit ist in Abbildung A1 die Fertigstellung von neuen Gebäuden und Wohnungen in den vergangenen 25 Jahren dargestellt. Einen wahren Bauboom erlebte Niedersachsen in der ersten Hälfte der neunziger Jahre u. a. getrieben durch die starke Wohnungsnachfrage als Folge der Wiedervereinigung, aber auch durch die Familiengründungsphase der geburtenstar-

ken Jahrgänge von Anfang der sechziger Jahre. 1994 wurde die 60-Tausendermarke beim Wohnungsneubau erstmals seit dem Allzeithoch von 1972 wieder überschritten. Bereits ab 1996 ging die Zahl der neu errichteten Wohnungen mit einigen Verwerfungen u. a. durch Veränderungen in der Wohnungsbauförderung deutlich zurück, bis sie 2009 zum Höhepunkt der Wirtschafts- und Finanzkrise mit nur noch 12 204 Wohnungen den Tiefpunkt erreichte.

Etwas anders war der Verlauf bei den Wohngebäuden. Die höchste Fertigstellungszahl wurde 1999 mit 30 731 neuen Wohngebäuden erzielt. Danach erfolgte der Abstieg auf nur noch 8 631 neue Wohngebäude im Jahr 2009. In der Annäherung der Kurven für Wohngebäude und Wohnungen kommt die lange Zeit zurückgegangene Bedeutung des Baues von Mehrfamilienhäusern, auch als Geschosswohnungsbau bezeichnet, zum Ausdruck. Erst seit 2011 zeigt sich hier eine Trendwende.

Der Bau von Nichtwohngebäuden wird wesentlich weniger vom konjunkturellen Geschehen beeinflusst als der Wohnbau. Zu den Nichtwohngebäuden zählen alle Gebäude, bei denen die Nutzfläche überwiegt und somit die Wohnfläche, falls vorhanden, weniger als 50 % der Gesamtfläche umfasst. Sie können zwar Wohnraum enthalten, dienen aber überwiegend wirtschaftlichen Zwecken. Hauptkategorien der Nichtwohngebäude sind landwirtschaftliche Betriebsgebäude, Lagergebäude, Fabrik- oder auch Bürogebäude. Die höchste Zahl von neuen Nichtwohnbauten wurde mit 6 241 im Jahr 1999 fertiggestellt. Im Jahr 2015 war es mit 3 019 Gebäuden nur knapp die Hälfte.

A1 | Baufertigstellung neuer Gebäude und Wohnungen in Niedersachsen von 1990 bis 2015



T1 | Fertigstellung von Wohngebäuden und Wohnungen in Niedersachsen

Gebäudeart / Bauherr	Maßeinheit	2015	2014	5j-Mittel 2010 bis 2014	Veränderung	
					2015 gg- 5j-Mittel	2015 gg- 2014
					in %	
Wohngebäude						
Wohngebäude (Neubau und Baumaßnahmen)	Anzahl	17 906	18 144	15 937	+12,4	-1,3
darunter neu errichtete Wohngebäude	Anzahl	13 552	14 007	12 071	+12,3	-3,2
davon:						
Wohngebäude mit 1 Wohnung	Anzahl	11 231	11 660	10 261	+9,5	-3,7
Wohngebäude mit 2 Wohnungen	Anzahl	1 117	1 217	1 006	+11,0	-8,2
Wohngebäude mit 3 o. m. Wohnungen	Anzahl	1 194	1 117	793	+50,5	+6,9
Wohnheime	Anzahl	10	13	11	-12,3	-23,1
darunter:						
Wohngeb. mit Eigentumswohnungen	Anzahl	607	526	376	+61,3	+15,4
Im Neubau:						
Rauminhalt	1 000 m ³	13 550	13 483	11 036	+22,8	+0,5
Veranschlagte Kosten	Mio. Euro	3 371	3 258	2 543	+32,6	+3,5
Veranschlagte Kosten je m ³ umbautem Raum	Euro pro m ³	249	242	229	+8,6	+3,0
Von den Bauherren waren:						
Öffentliche Bauherren	Anzahl	36	51	43	-17,1	-29,4
Unternehmen	Anzahl	1 683	1 748	1 398	+20,4	-3,7
Private Haushalte	Anzahl	11 786	12 176	10 607	+11,1	-3,2
Organisationen o. Erwerbszweck	Anzahl	47	32	23	+102,6	+46,9
Wohnungen						
Wohnungen (Neubau u. Baumaßnahmen)	Anzahl	25 453	25 600	20 194	+26,0	-0,6
darunter Neubauwohnungen in Wohn- und Nichtwohngeb.	Anzahl	23 171	23 353	18 599	+24,6	-0,8
davon in neu errichteten Nichtwohngebäuden	Anzahl	315	421	318	-1,0	-25,2
davon in neu errichteten Wohngebäuden	Anzahl	22 856	22 932	18 280	+25,0	-0,3
davon in:						
Wohngebäuden mit 1 Wohnung	Anzahl	11 231	11 660	10 261	+9,5	-3,7
Wohngebäuden mit 2 Wohnungen	Anzahl	2 234	2 434	2 012	+11,0	-8,2
Wohngebäuden mit 3 o. m. Wohnungen	Anzahl	8 983	8 075	5 661	+58,7	+11,2
Wohnheimen	Anzahl	408	763	347	+17,7	-46,5
darunter in:						
Wohngeb. mit Eigentumswohnungen	Anzahl	4 840	4 056	2 824	+71,4	+19,3
Im Neubau:						
Wohnfläche	100 m ²	26 858	26 754	22 025	+21,9	+0,4
Im Durchschnitt:						
m ² je Wohnung	m ²	118	117	121	-2,9	+0,7
Veranschlagte Kosten je m ² Wohnfläche	Euro pro m ²	1 255	1 218	1 147	+9,4	+3,1

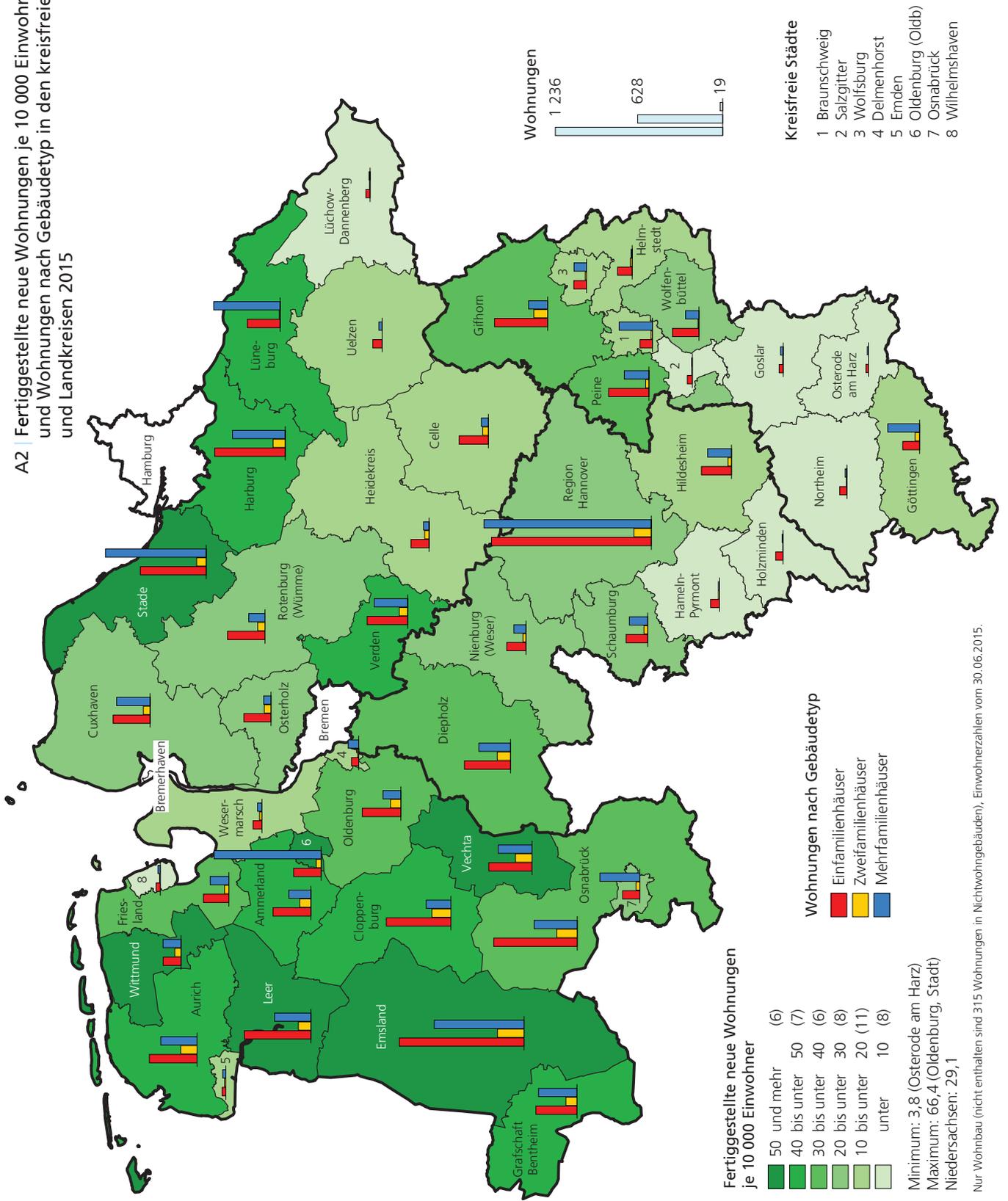
Überdurchschnittlicher Neubau von Wohngebäuden

Im vergangenen Jahr errichtete die niedersächsische Bauwirtschaft 13 552 neue Wohngebäude (siehe Tabelle T1). Weitere 4 354 Baumaßnahmen erfolgten an bestehenden Wohngebäuden. Im Vergleich mit 2014 ging die Fertigstellung neuer Gebäude zwar um 3,2 % zurück, das fünfjährige Mittel wurde allerdings mit einem Plus von 12,3 % deutlich überschritten. Mit einer Anzahl von 11 231 stellten neue Gebäude mit einer Wohnung (Einfamilienhäuser) 82,9 % der gesamten Wohnneubauten. Zu den Einfamilienhäusern zählen neben freistehenden Häusern auch Reihenhausscheiben und Doppelhaushälften. Der langjährige Trend zum Einfamilienhaus drehte sich allerdings bereits 2011 und verläuft

seither leicht rückläufig. Deutlichen Zuwachs gab es beim Bau von Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen, hier wird aufgrund der in der Regel mehrgeschossigen Bauweise auch vom Geschosswohnungsbau gesprochen. Mit 1 194 Gebäuden gehörten im Jahr 2015 8,8 % der Wohnneubauten in diese Kategorie. Im Vergleich zu 2014 war das ein Zuwachs von 6,9 %. Gegenüber dem fünfjährigen Mittel hat sich der Geschosswohnungsbau 2015 mehr als verdoppelt. Ein gewisser Trend der Wohnbevölkerung zurück in die Städte scheint sich hier zu bestätigen.

Die zum Zeitpunkt der Genehmigung für die im Jahr 2015 fertiggestellten Gebäude veranschlagten Kosten beliefen sich auf knapp 3,4 Mrd. Euro, 3,5 % mehr als 2014. Pro

A2 | Fertiggestellte neue Wohnungen je 10 000 Einwohner/-innen und Wohnungen nach Gebäudetyp in den kreisfreien Städten und Landkreisen 2015



Raummeter umbauter Raum wurden für ein Wohngebäude somit 249 Euro veranschlagt. Aufwendungen für Grunderwerb, Erschließung und Außenanlagen sind hierin nicht enthalten.

Wohngebäudebau zu 87 % privat

Als Bauherren treten nahezu nur zwei Gruppen in Erscheinung. Privatpersonen ließen 2015 insgesamt 87,0 % aller Wohngebäude errichten, 12,4 % hatten Unternehmen als Bauherren. Während Privatleute überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser erbauten, lag der Geschosswohnungsbau überwiegend in der Hand von Unternehmen, größtenteils Wohnungsbauunternehmen, aber auch Immobilienfonds und Unternehmen anderer Bereiche. Werden die Bauherren nicht auf Gebäude sondern auf die enthaltenen Wohnungen bezogen, zeigt sich daher ein anderes Bild: 2015 wurden insgesamt 23 171 neue Wohnungen für Eigennutzung oder Vermarktung bereitgestellt und damit nur geringfügig (- 0,6 %) weniger als 2014. Davon entfielen 13 465 bzw. 58,9 % auf Wohngebäude mit ein oder zwei Wohnungen. 8 983 Wohnungen entstanden in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen, das entspricht 39,3 %. Die restlichen 408 Wohnungen wurden von Wohnheimen bereitgestellt. Im Vorjahresvergleich ging die Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern damit um 4,5 % zurück, während Wohnungen in größeren Gebäudeeinheiten um 11,2 % zulegten.

1 255 Euro je Quadratmeter Wohnfläche

Die für Wohnzwecke neu zur Verfügung gestellte Wohnfläche belief sich 2015 auf fast 2,7 Mio. Quadratmeter. Das war der höchste Wert seit 2006. Je neuer Wohnung standen damit im Durchschnitt 118 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung. Durch die hohe Dominanz des Neubaus von Einfamilienhäusern in den Jahren ab 2000 war die durchschnittliche Wohnungsgröße zwischenzeitlich bereits bis auf 130 Quadratmeter je Wohnung im Jahr 2006 angestiegen. Die Aufschlüsselung nach Kategorien ergab im Jahr 2015 eine durchschnittliche Wohnfläche von 147 Quadratmeter im Einfamilienhaus, von 110 Quadratmeter im Zweifamilienhaus und von 86 Quadratmeter im Geschosswohnungsbau. Die zum Zeitpunkt der Genehmigung veranschlagten Kosten je Quadratmeter neu erbauter Wohnfläche beliefen sich 2015 auf 1 255 Euro. Im Vergleich zu 2014 war das ein Anstieg um 3,1 %.

Große regionale Unterschiede

Regional gibt es in Niedersachsen sehr große Unterschiede sowohl in der Zahl der fertiggestellten Wohnungen absolut

als auch in der Zahl der neuen Wohnungen je 10 000 Einwohnerinnen bzw. Einwohner, hier als Wohnungsbauintensität bezeichnet (siehe Abbildung A2). Im Land wurden im Jahr 2015 im Durchschnitt 29,1 neue Wohnungen je 10 000 Köpfe fertiggestellt. Die höchsten Werte fanden sich in der Statistischen Region Weser-Ems (Stadt Oldenburg: 66,4). Fünf von insgesamt sechs Landkreisen und kreisfreien Städten mit Wohnungsbauintensitäten über 50 waren in dieser Region angesiedelt. Weitere hohe Intensitäten fanden sich im Hamburger Speckgürtel (Landkreis Stade: 66,3), im Bremer Umland (Landkreis Verden: 45,7) und im Raum Braunschweig-Wolfsburg (Landkreis Peine: 38,5). Viele Kommunen in diesen Regionen haben wachsende Bevölkerungszahlen. Die Region Hannover, in der etwas über 1,1 Mio. Menschen leben, blieb 2015 mit einem Wert von 22,5 Neubauwohnungen deutlich (23 %) unter dem Landesdurchschnitt.

Wenig Neubau in Südniedersachsen

Die niedrigsten Wohnungsbauintensitäten Niedersachsens gab es im Harz (Landkreis Osterode: 3,8) und im Weser-Leine-Bergland (Landkreis Northeim: 5,2). Die Landkreise in Südniedersachsen weisen bereits seit geraumer Zeit sinkende Bevölkerungszahlen auf, was auch deutlich auf die absoluten Fertigstellungszahlen neuer Wohnungen durchschlägt. Hier bildete der Landkreis Osterode 2015 mit 28 fertiggestellten Neubauwohnungen das Schlusslicht.

Mit 2 544 im Jahr 2015 fertiggestellten Wohnungen stand die Region Hannover als größter Ballungsraum erwartungsgemäß an der Spitze. Auf Platz 2 folgte mit 1 780 Wohnungen aber bereits der ländlich strukturierte Landkreis Emsland, der offenbar hinsichtlich der Wohnungsnachfrage stark von seiner beachtlichen eigenen Wirtschaftskraft aber auch von seiner Nachbarschaft zu den Niederlanden profitiert haben dürfte, ebenso wie der nördliche Nachbarkreis Leer.

Starkes erstes Halbjahr 2016

2015 war im Hinblick auf den Wohnungsneubau ein sehr erfolgreiches Jahr für die niedersächsische Bauwirtschaft, zumindest wenn der Durchschnitt der letzten zehn Jahre zum Maßstab genommen und nicht das deutlich höhere Niveau vor 2005 abgestellt wird. Die bereits vorliegenden Daten zu Baugenehmigungen aus dem ersten Halbjahr 2016 weisen auf weiteres Wachstum hin. Verglichen mit dem ersten Halbjahr 2015 sind bereits 11 % mehr Genehmigungen bzw. Meldungen für neue Wohnungen im Landesamt für Statistik Niedersachsen registriert worden.