

# Wohnungsmarktbeobachtung 2021

## Heute und in Zukunft Wohnen gestalten



Pressekonferenz

Michael Kiesewetter, 29.11.2021

**NBank**  
Wir fördern Niedersachsen

# Niedersachsen wird älter

- Bis 2040 ist mit einem Rückgang der Bevölkerungszahl von knapp 4,3 Prozent zu rechnen.
- Allerdings ist in den nächsten Jahren noch von einem Bevölkerungswachstum, vor allem durch Wanderungsgewinne, auszugehen.
- Spätestens ab dem Jahr 2025 werden jedoch die Sterbefälle die Geburten sehr deutlich übersteigen.

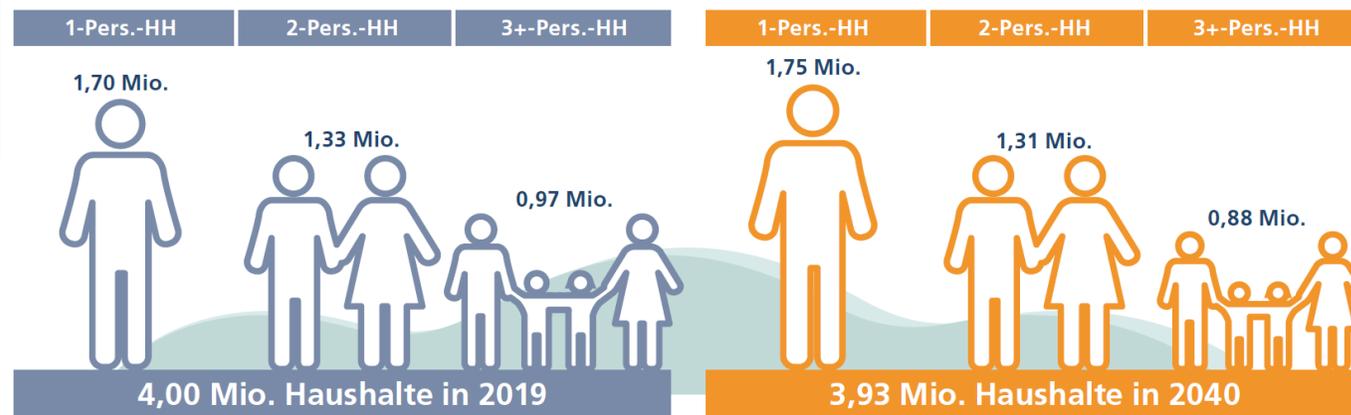


- Die Kommunen in Niedersachsen sind unterschiedlich vom Einwohnerschwund betroffen:
  - Gemeinden im Osten und Südosten, sowie an der Nordseeküste des Landes werden hohe Rückgänge verzeichnen.
  - Für Städte und die umliegenden Gemeinden werden geringfügige Abnahmen oder sogar leichte Zunahmen prognostiziert.
  - Insbesondere die Städte Hannover, Lüneburg, Oldenburg und Osnabrück können mit einem durchgängigen Bevölkerungswachstum rechnen.

- Der Einwohnerrückgang betrifft vor allem die Altersgruppe der unter 60 Jährigen.
- Der Anteil der über 60-Jährigen sowie der Hochbetagten an der Gesamtbevölkerung wird dagegen im Laufe der nächsten Jahre weiter zunehmen.

# Geringerer Rückgang bei den Haushaltszahlen – Ein-Personen-Haushalte nehmen weiter zu

- Die Anzahl der Haushalte in Niedersachsen steigt seit Jahren wegen fortschreitender Singularisierung beständig und liegt mittlerweile bei über vier Millionen.
- Bis zum Jahr 2025 wird die Zahl der Haushalte in Niedersachsen insgesamt weiter leicht steigen.
  - Jedoch fast ausschließlich die Ein- bis Zweipersonenhaushalte.
  - Drei-Personen-Haushalte stagnieren, während Haushalte mit mehr als vier Mitgliedern weniger werden.
- Ab 2025 wird sich die Zahl der Haushalte insgesamt langsam verringern, während die Zahl der Einpersonenhaushalte weiter leicht steigen wird.

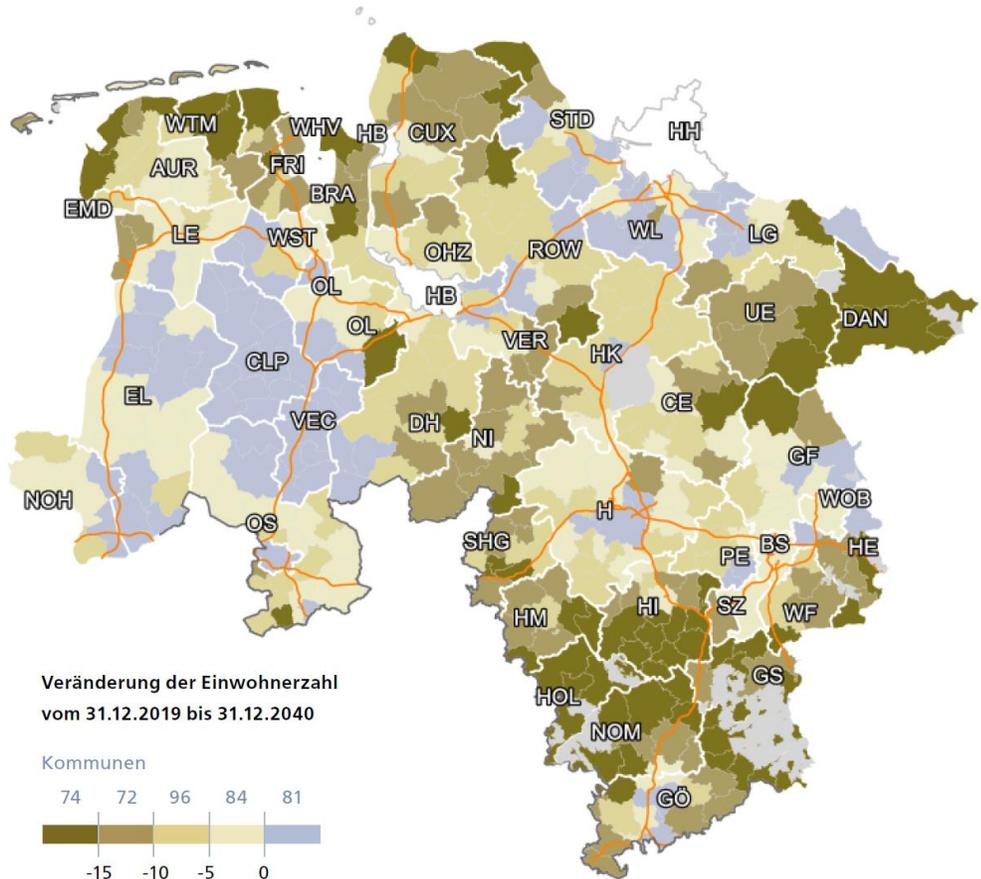


Haushalte -1,7 % bis 2040

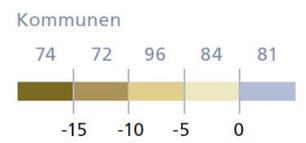
- Hannover, Braunschweig, Oldenburg und Osnabrück, die Regionen im Westen und die Gemeinden im Umfeld von Metropolen und größeren Städten können weiterhin mit zunehmenden Haushaltszahlen rechnen.
- Teilweise erhebliche Rückgänge sind in den Küstenregionen sowie im östlichen und südlichen Niedersachsen zu erwarten.



# Wachstum in den großen Städten, Teilen Westniedersachsens und südlich von Hamburg

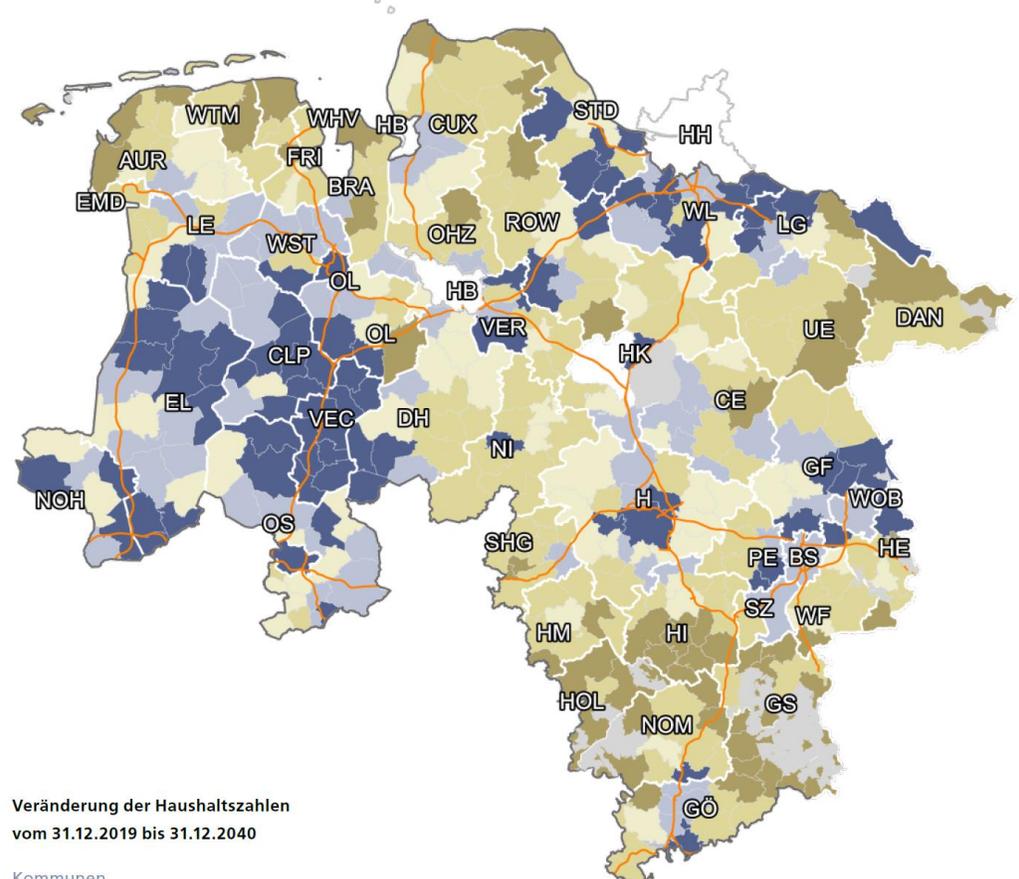


Veränderung der Einwohnerzahl  
vom 31.12.2019 bis 31.12.2040

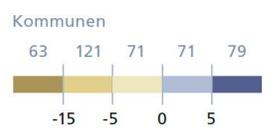


Niedersachsen: -4,3

Datenbasis: NBank-Bevölkerungsprognose 2019 bis 2040  
Kartenbasis: Auszug aus den Geodaten des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2020 (verändert)



Veränderung der Haushaltszahlen  
vom 31.12.2019 bis 31.12.2040

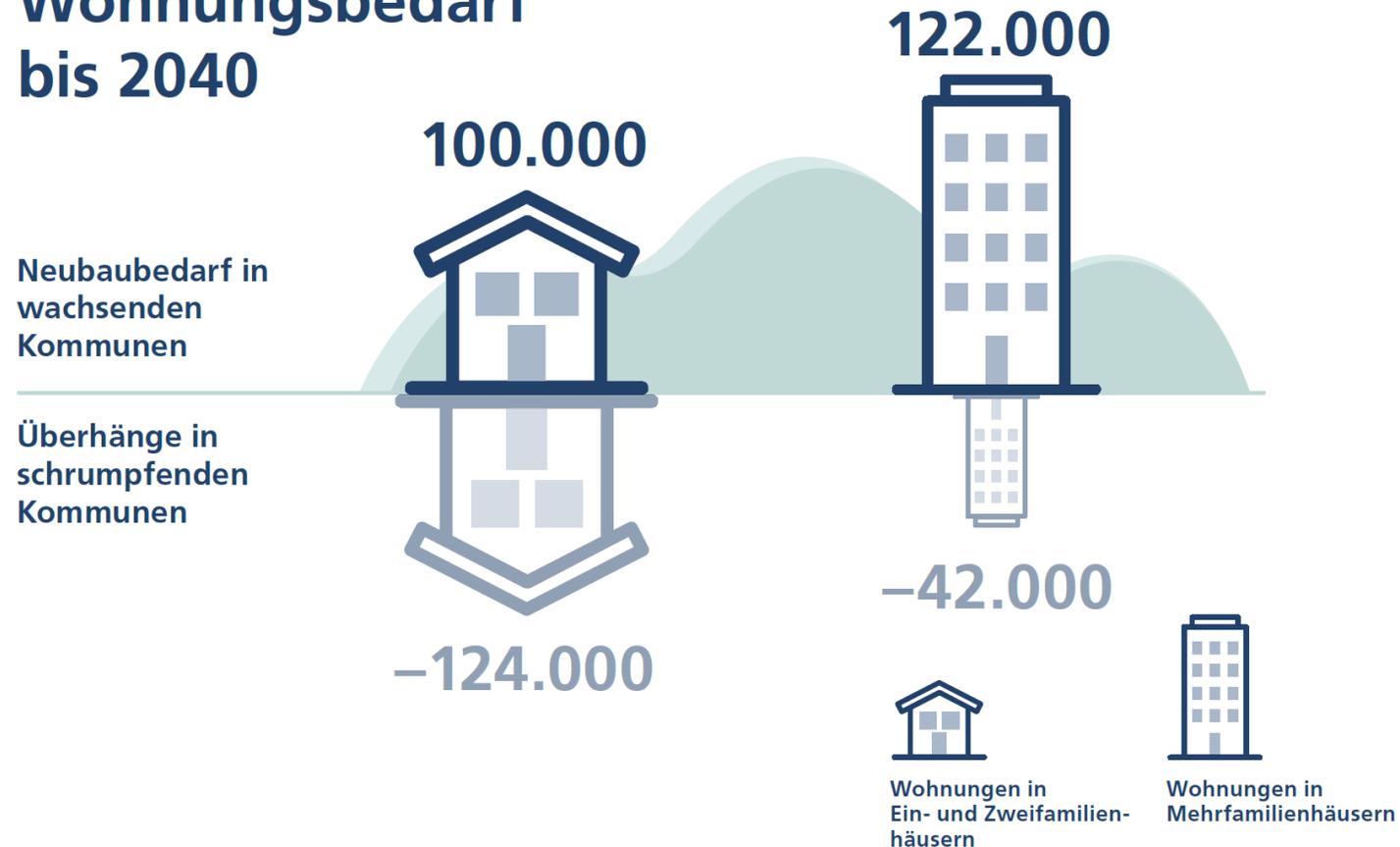


Niedersachsen: -1,7

Datenbasis: NBank-Haushaltsprognose 2019 bis 2040  
Kartenbasis: Auszug aus den Geodaten des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2020 (verändert)

# Neubaubedarfe bleiben hoch, Überhänge nehmen zu

## Wohnungsbedarf bis 2040



- Laut Bedarfsprognose werden in Niedersachsen bis zum Jahr 2040 insgesamt gut 222.000 zusätzliche Wohnungen benötigt.
- Gleichzeitig wird rechnerisch ein Wohnungsüberschuss von insgesamt 166.000 in den Gemeinden mit sinkenden Haushaltszahlen erwartet.
- Der Neubaubedarf wird größtenteils in den nächsten fünf Jahren ansteigen (141.00 Wohnungen).
  - Bedarf nach Mehrfamilienhäusern wird in ganz Niedersachsen zunehmen.
  - Neubaubedarf von Ein- und Zweifamilienhäusern wird sich regional äußerst ungleich verteilen.
- Auch nach 2025 bleibt noch ein erheblicher Neubaubedarf bestehen.
  - Bis 2033 werden in Niedersachsen insgesamt noch einmal knapp 53.000 Wohnungen benötigt.
  - Der Neubaubedarf konzentriert sich im wesentlichen auf das westliche Niedersachsen und das Umland der Metropolen.

# 2019

**N**Bank

Bestand am  
31.12.2019

67.400

ausgelaufene  
Bindungen in 2020

- 8.600

neue Bindungen  
in 2020

+ 1.500

Bestand am  
31.12.2020

60.300

**Zahl der Wohnungen mit  
öffentlichen Bindungen  
sinkt**

# 2020

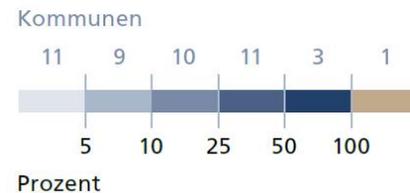
# Ausgleich auslaufender öffentlicher Bindungen regional sehr unterschiedlich

## in 8 Jahren in Niedersachsen

9.050 neue Bindungen  
 46.200 ausgelaufene Bindungen  
**37.150 verlorene Bindungen**

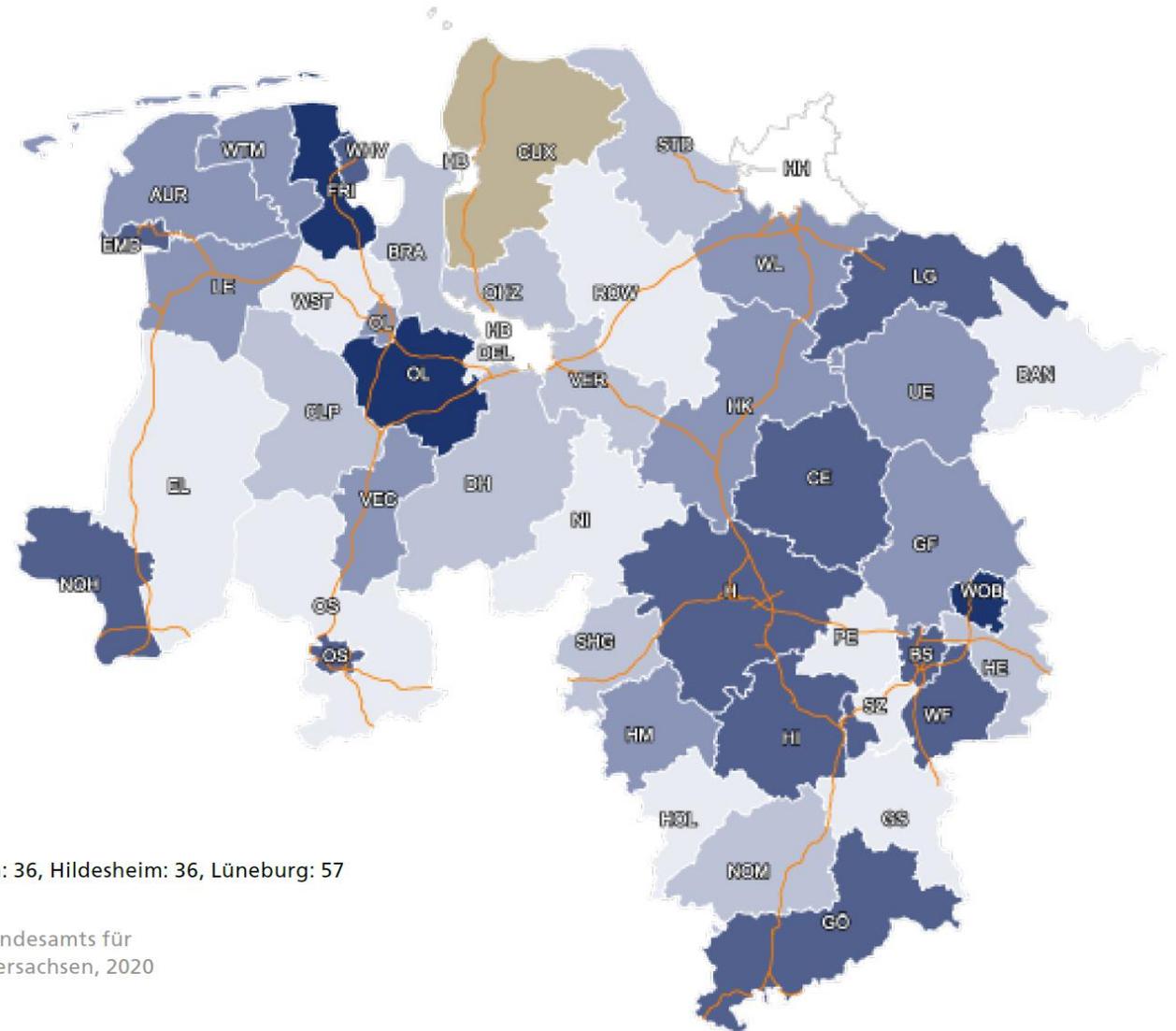
Bindungsauslauf und neue geförderte Mietwohnungen

Ausgleich ausgelaufener Bindungen durch neue Förderung (jew. Mietwohnungen) vom 31.12.2012 bis zum 31.12.2020



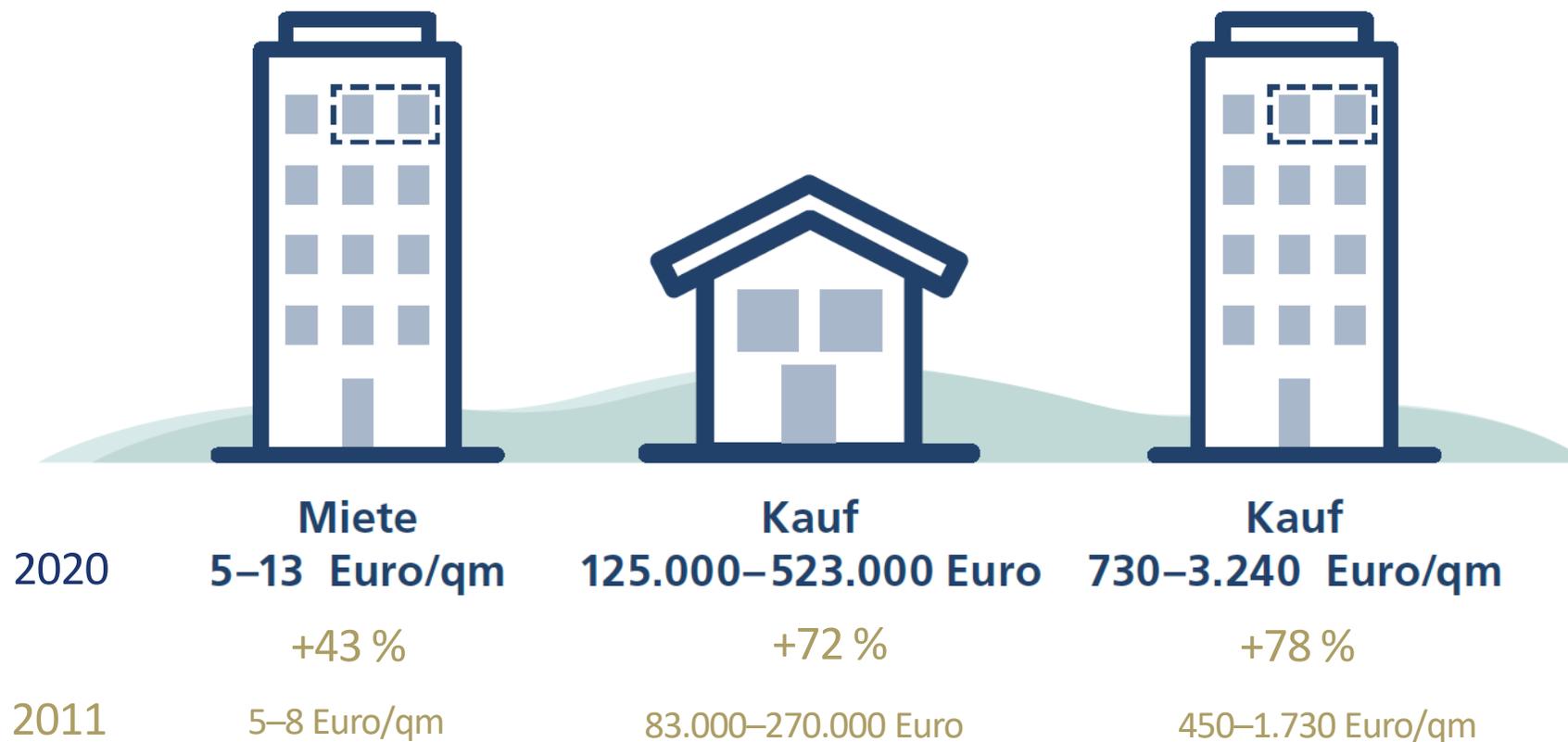
Niedersachsen: 20  
 Landkreis Cuxhaven: 110  
 Nachrichtlich Städte: Hannover: 33, Göttingen: 36, Hildesheim: 36, Lüneburg: 57

Datenbasis: NBank  
 Kartenbasis: Auszug aus den Geodaten des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2020 (verändert)

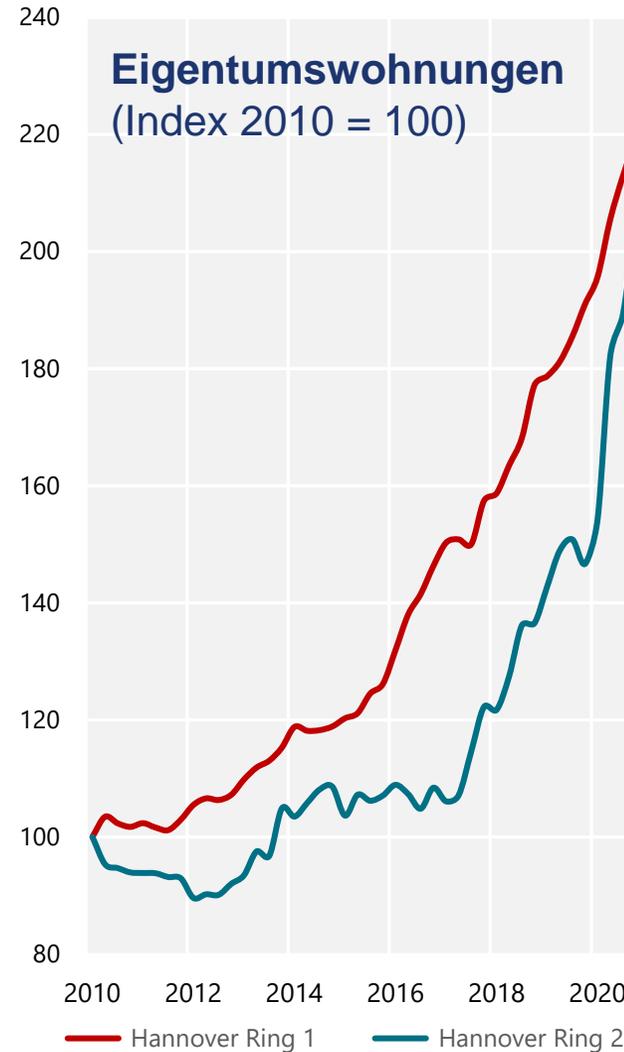
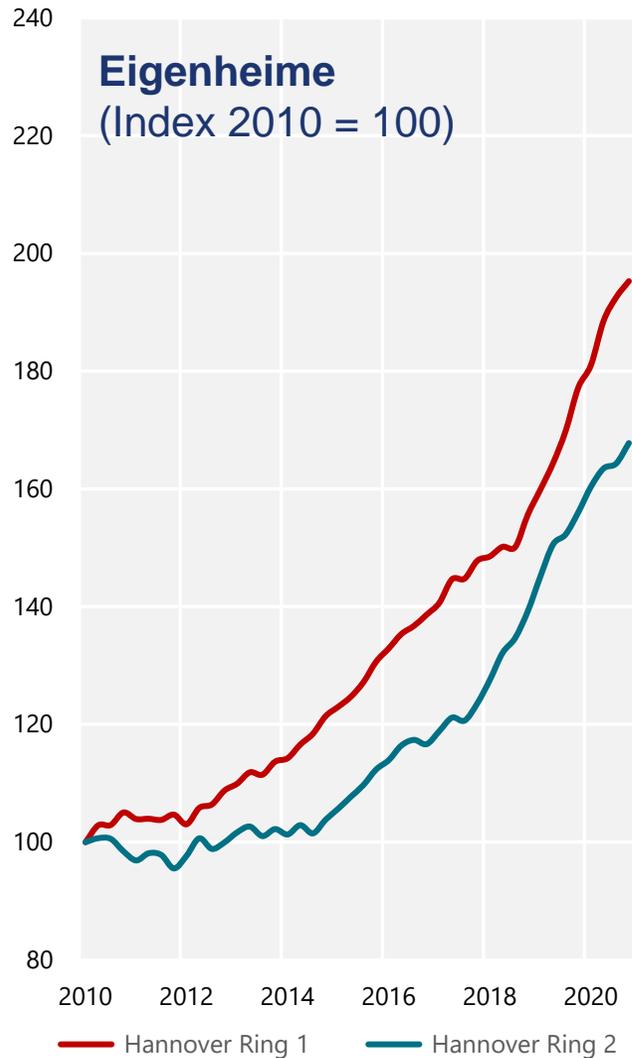


**30 von 45**  
**Landkreisen und**  
**kreisfreien Städten**  
**verloren per Saldo**  
**drei Viertel und mehr**  
**ihrer Bindungen**  
**(3 hellblaue Klassen)**

# Kosten für Wohnraum gestiegen

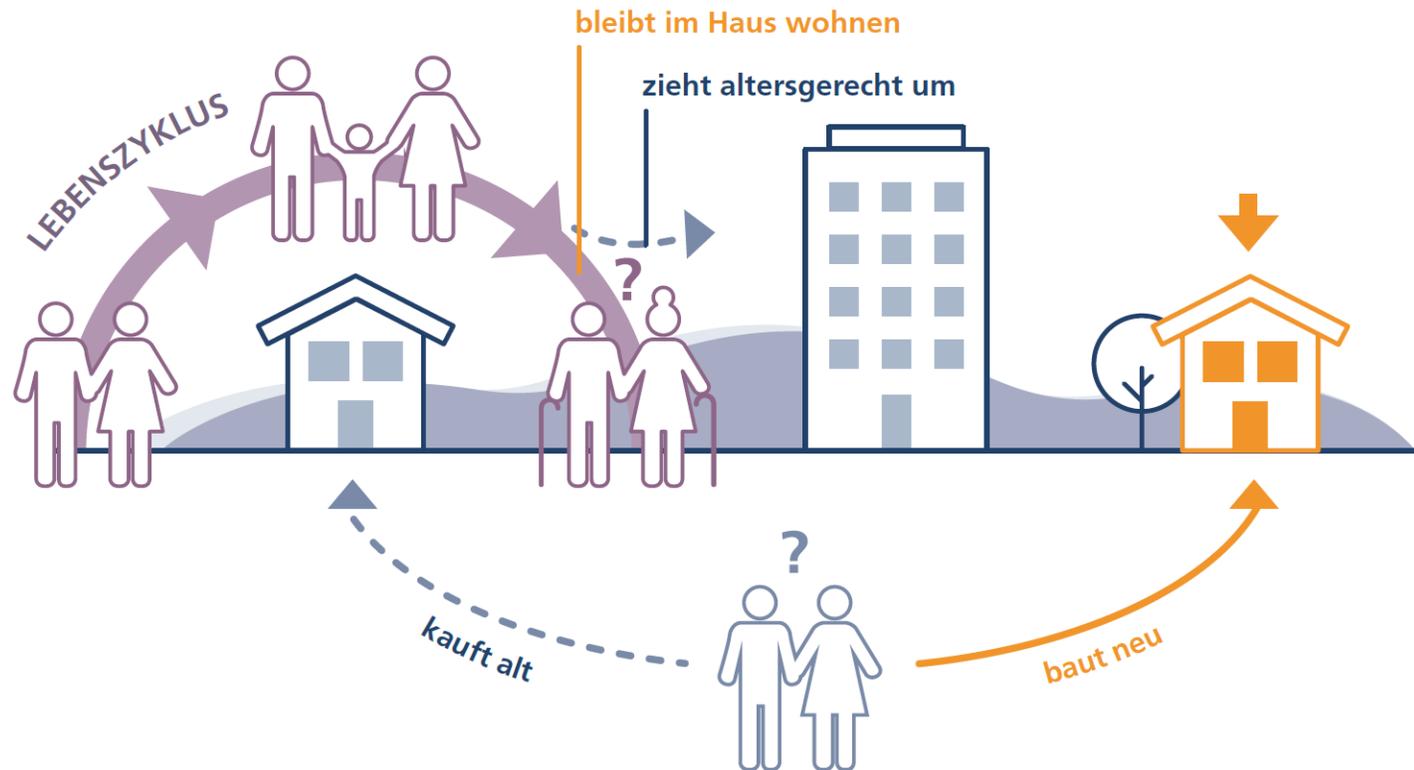


# Preissteigerungen im weiteren Umfeld der Metropolen zum Teil dynamischer als in den angrenzenden Gemeinden



- Starke Preissteigerungen nicht nur in den angrenzenden Gemeinden (Ring 1) der Metropolen sondern auch im weiteren Umfeld (Ring 2) verstärkt zu beobachten.
- Kaufpreise für Eigentumswohnungen haben sich im weiteren Umfeld in den letzten Jahren sogar dynamischer entwickelt.

# Demografischer Wandel hat einen erheblichen Einfluss auf das bedarfsgerechte Wohnen



- Bedarfsgerechtes Wohnen bedeutet die ausreichende Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum für unterschiedliche Bedarfslagen in allen Regionen Niedersachsens.
- Alle Städte und Gemeinden stehen langfristig vor der Herausforderung, mehr altersgerechtes Wohnen anzubieten.
- Der Generationenwechsel im Eigenheim sollte mit bedarfsgerechten Maßnahmen forciert werden.
- Die Schaffung von altersgerechten Wohnangeboten kann hierfür den Ausgangspunkt von Umzugsketten bilden, durch die auch familiengerechtes Wohnen unterstützt wird.



- Bestandsumbau plus sinnvolle/ notwendige Ergänzung durch Neubau.

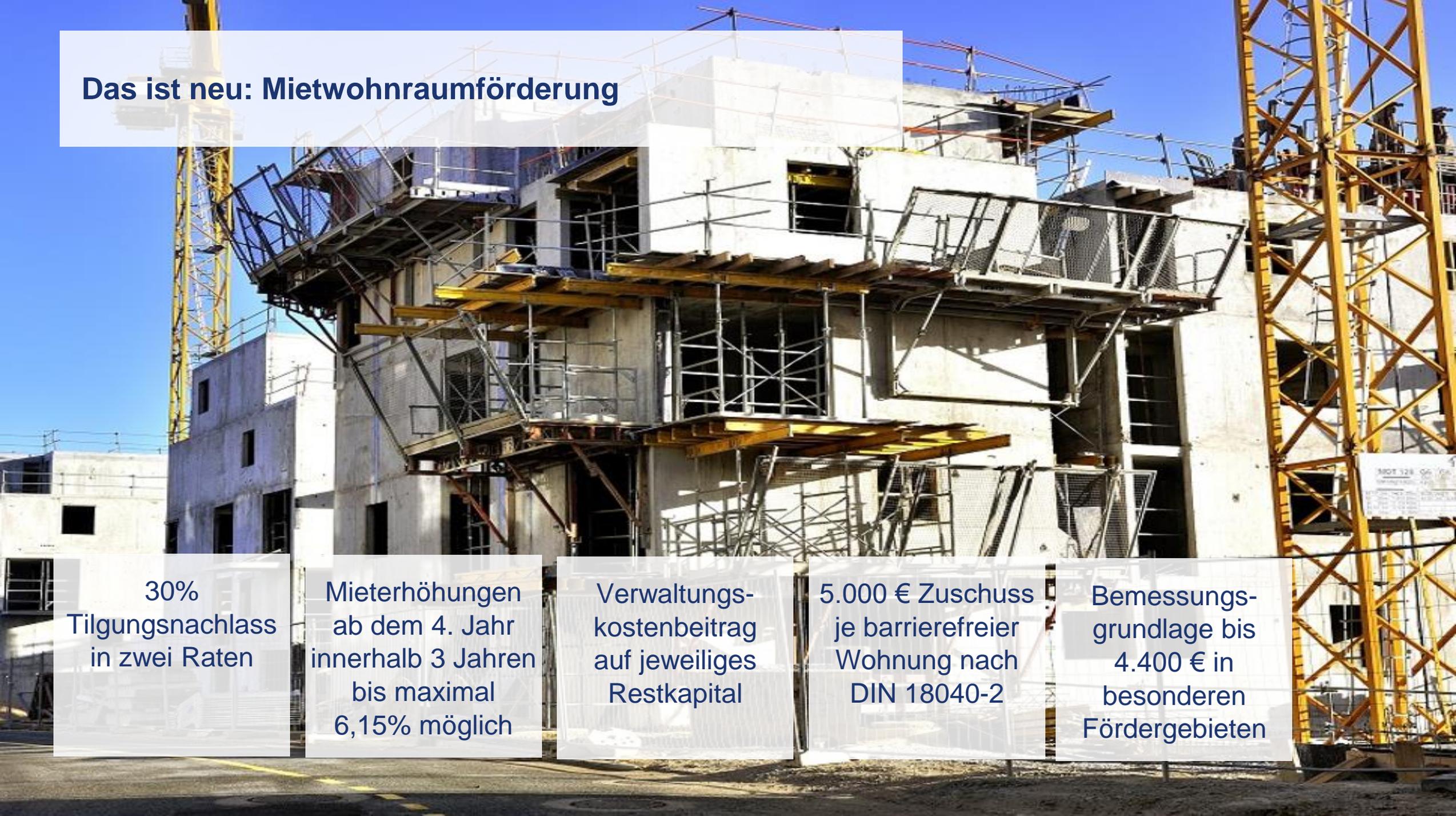


- Bezahlbarkeit durch öffentliche Förderung



- Quartiersdenken und neue gesellschaftliche Verantwortung.

## Das ist neu: Mietwohnraumförderung



30%  
Tilgungsnachlass  
in zwei Raten

Mieterhöhungen  
ab dem 4. Jahr  
innerhalb 3 Jahren  
bis maximal  
6,15% möglich

Verwaltungs-  
kostenbeitrag  
auf jeweiliges  
Restkapital

5.000 € Zuschuss  
je barrierefreier  
Wohnung nach  
DIN 18040-2

Bemessungs-  
grundlage bis  
4.400 € in  
besonderen  
Fördergebieten



## **Robert Koschitzki**

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

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

## **Sebastian Hämker**

0511.30031-681 – [sebastian.haemker@nbank.de](mailto:sebastian.haemker@nbank.de)

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