

Wohnungsmärkte in Niedersachsen – Aktuelles und Perspektive

10. Arbeitskreistreffen KomWoB Niedersachsen

Robert Koschitzki, Hannover, 31. März 2014

NBank

Wir fördern Niedersachsen



10 JAHRE
NBank

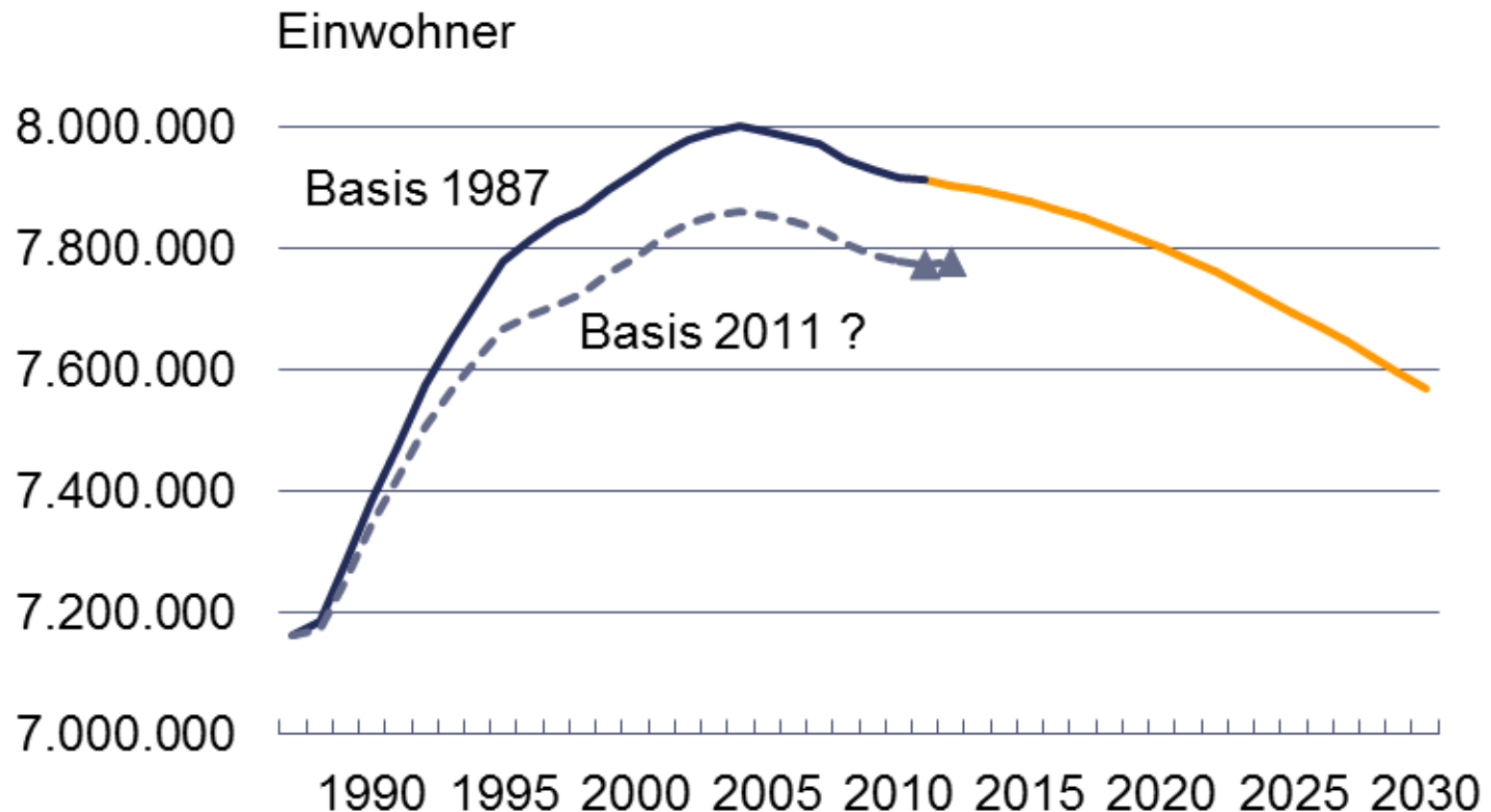
Wohnungsmärkte in Niedersachsen – Aktuelles und Perspektive

- Zensus 2011 _ Weniger Einwohner – mehr Wohnungen!
- Marktpotenziale _ Eigenheime oder Geschosswohnungen?
- Neubau _ Aufschwung schon vorbei?
- Preisentwicklung _ Blasen in Niedersachsen?

Zensus 2011 _ weniger Einwohner – mehr Wohnungen!

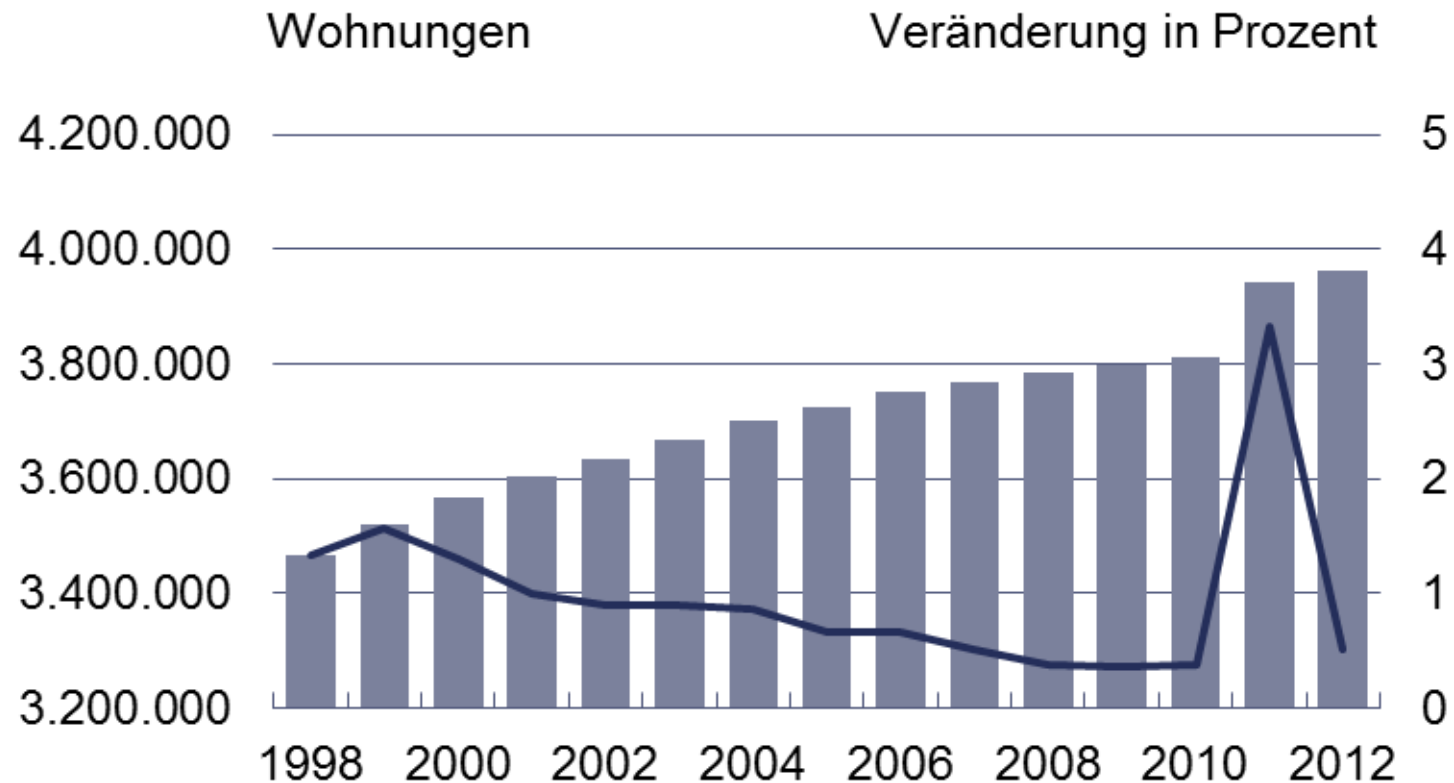


Bevölkerungsentwicklung nach der Volkszählung 1987 Zensus 2011: Weniger Einwohner als erwartet

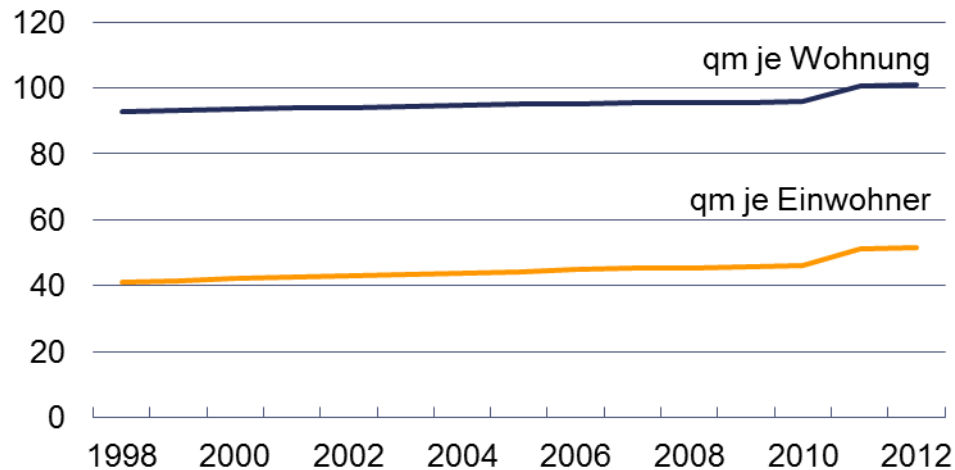


Datenbasis: Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN), CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH, eigene Berechnungen

Zensus 2011: Mehr Wohnungen als erwartet



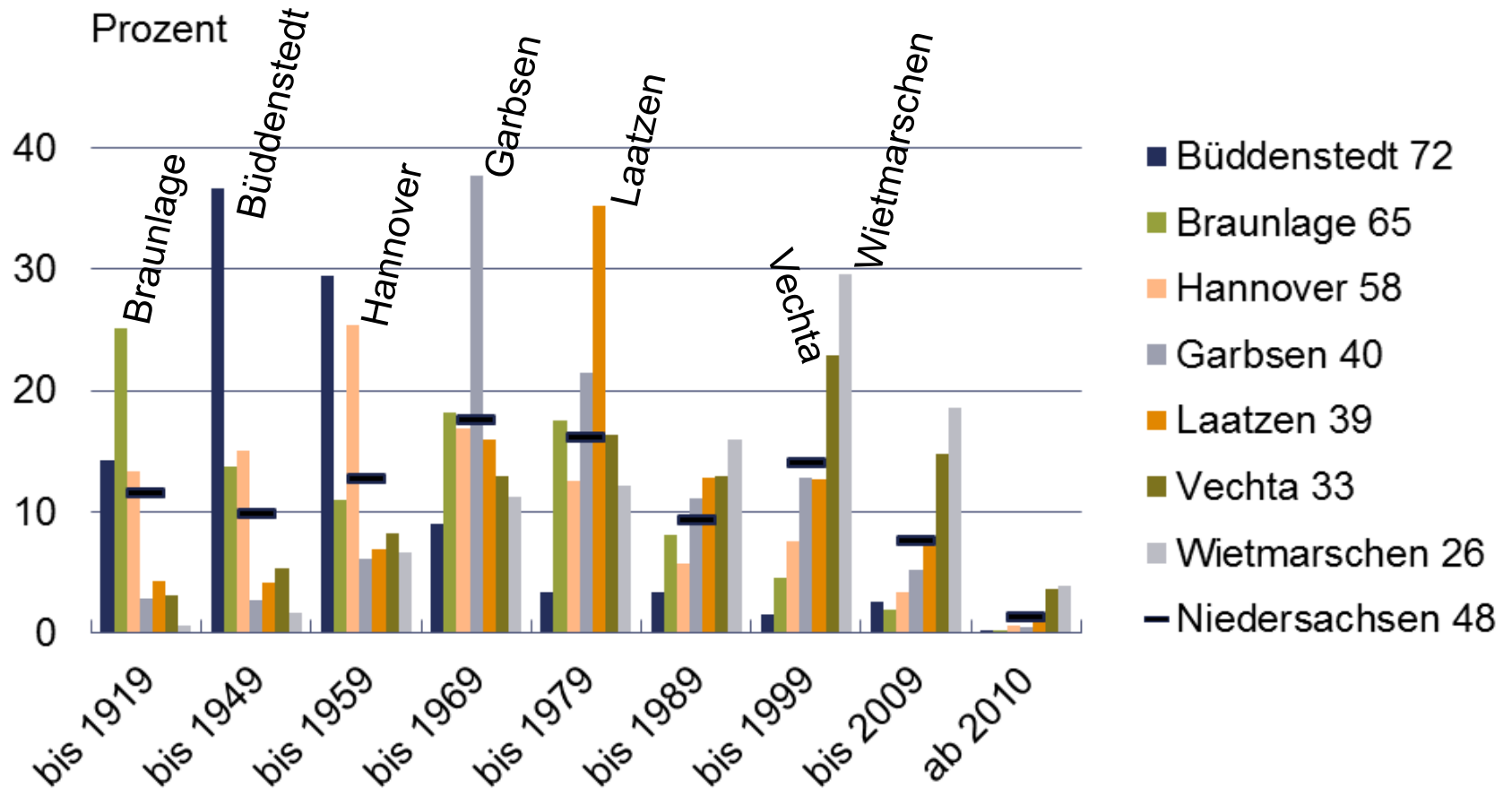
Zensus 2011 misst größere Wohnungen



© www.wunderweib.de

© www.wunderweib.de

„Alte“ und „junge“ Städte

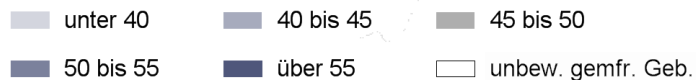


Datenbasis: LSN, eigene Berechnungen

„Alte“ und „junge“ Städte

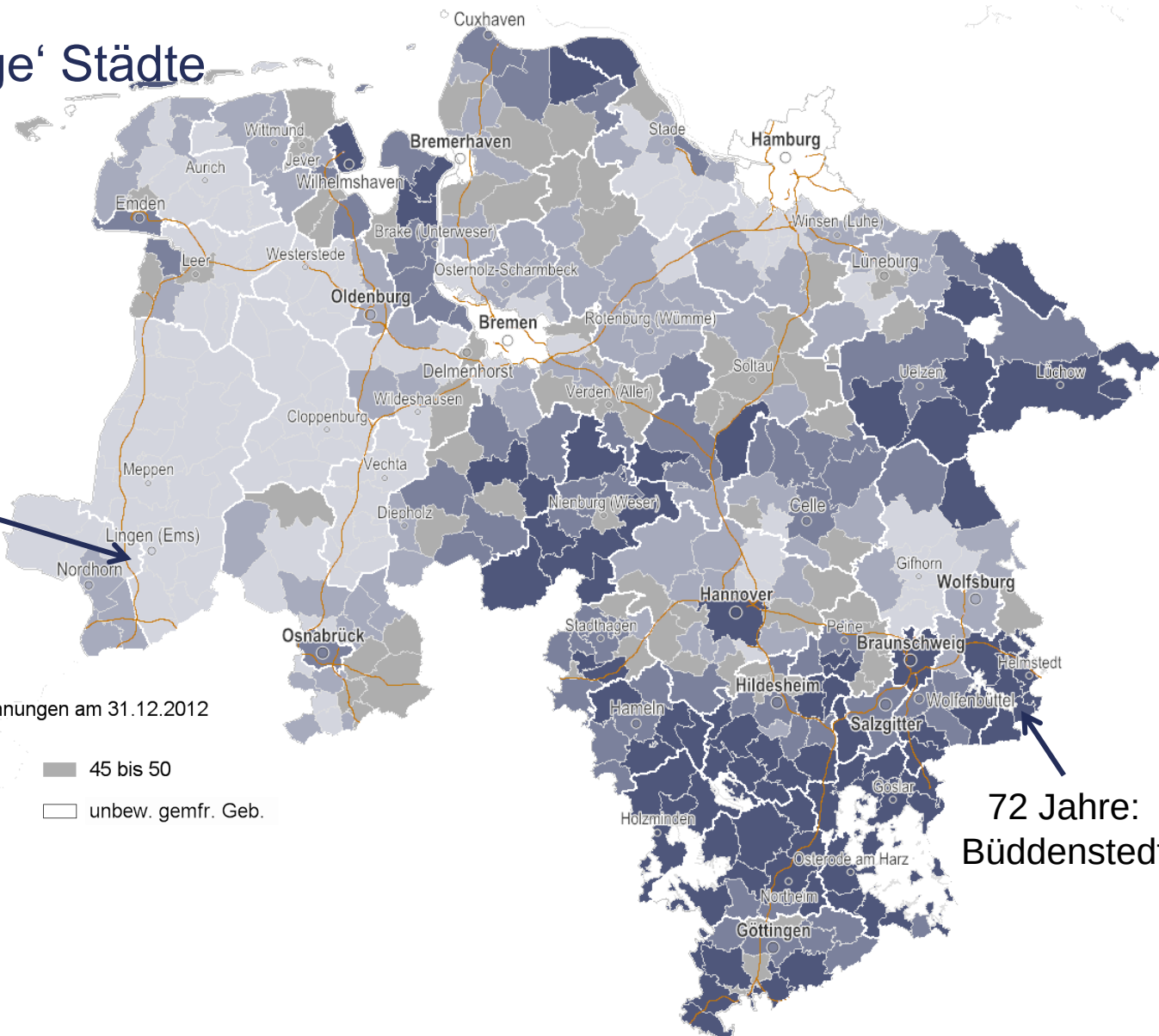
26 Jahre:
Wietmarschen

Durchschnittliches Baualter der Wohnungen am 31.12.2012
in Jahren



Niedersachsen: 48

Datenbasis: LSN
Kartenbasis: GfK GeoMarketing



72 Jahre:
Büddenstedt

Marktpotenziale _ Eigenheime oder Geschosswohnungen?



Geschosswohnungsbedarf bis 2030

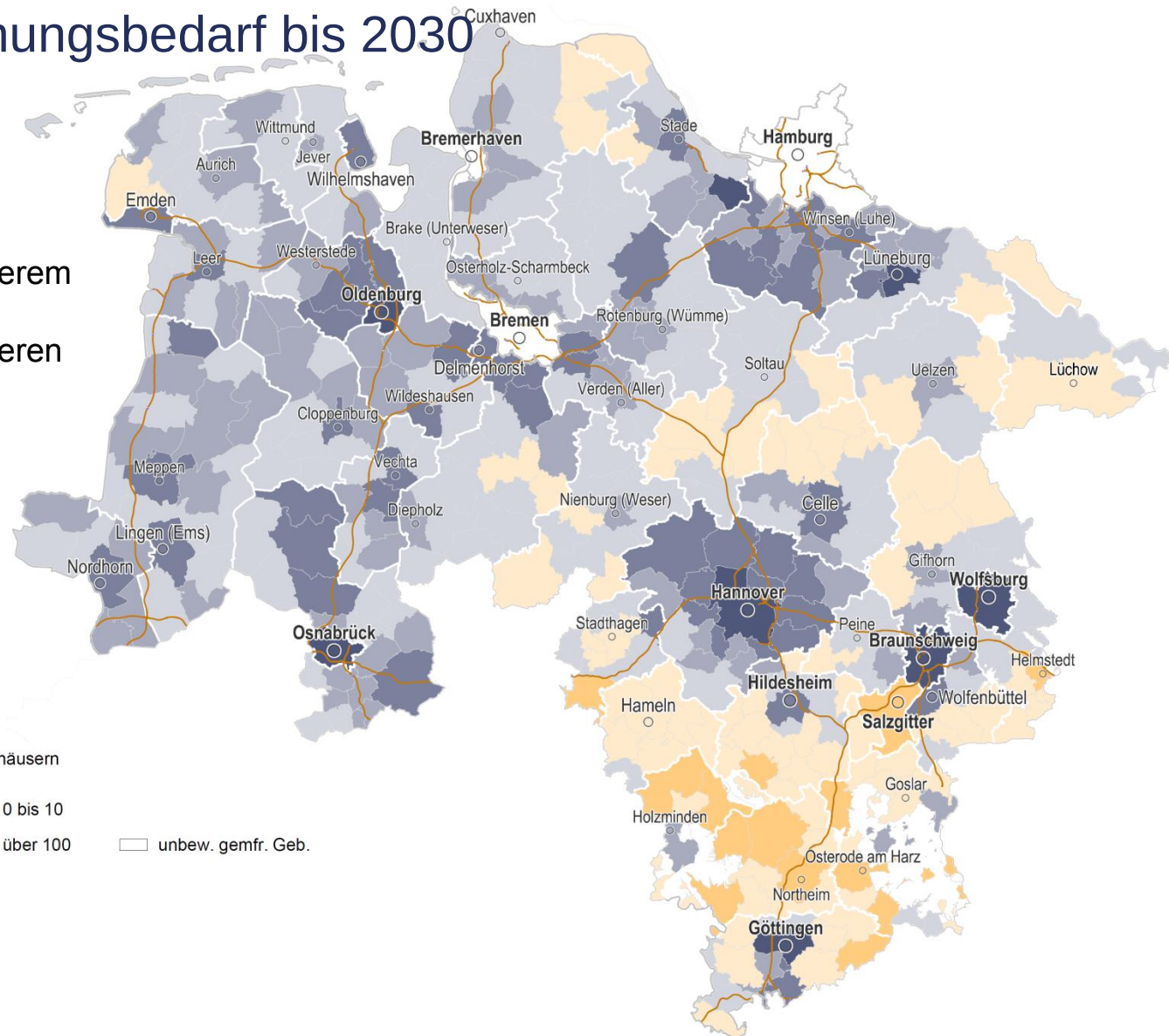
- 60 Kommunen mit größerem Bedarf
- 15 Kommunen mit größeren Wohnungsüberhängen

Bedarf für neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
2011 bis 2030 pro Jahr



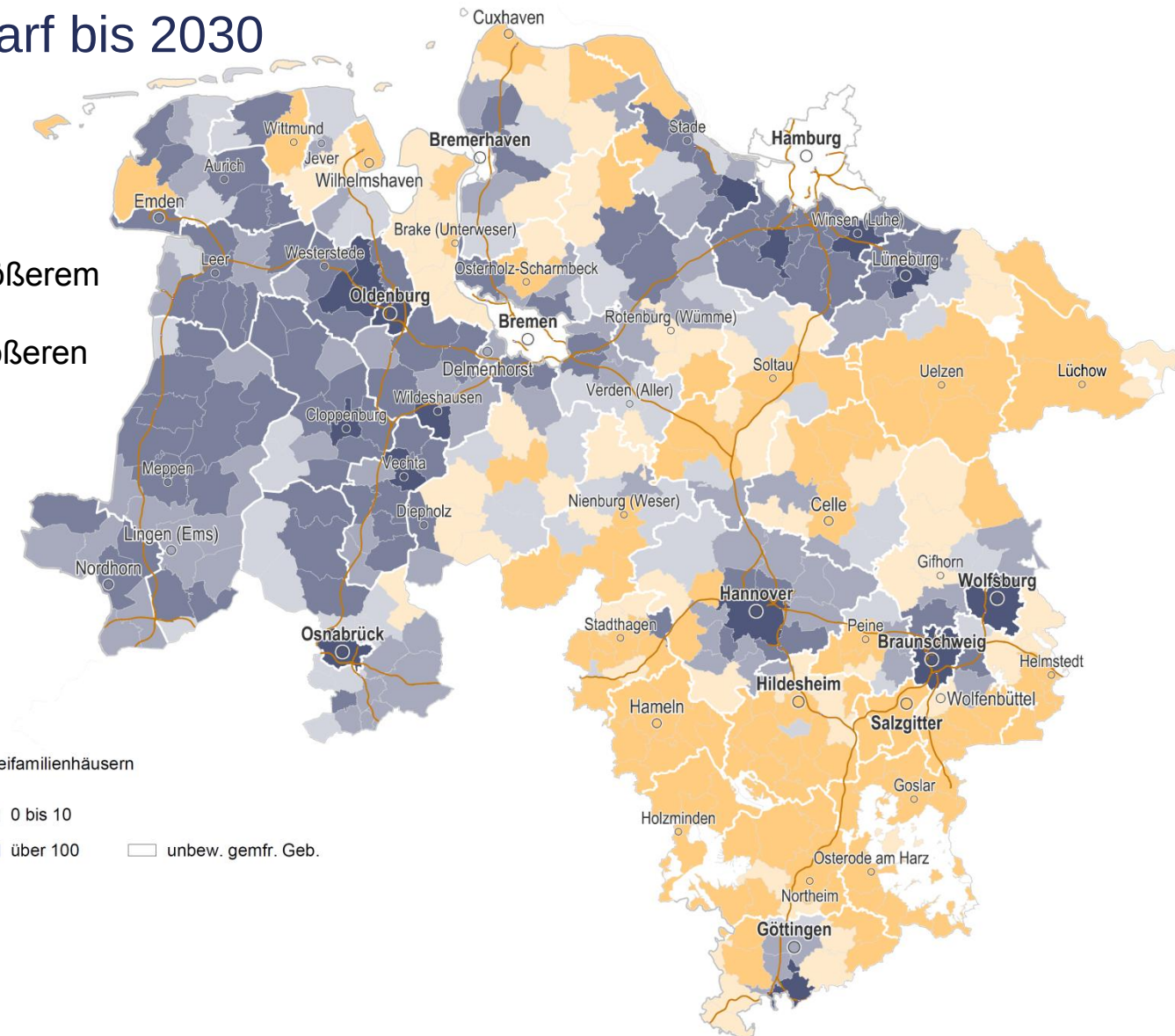
Niedersachsen: ohne Angabe

Datenbasis: LSN
Kartenbasis: GfK GeoMarketing



Eigenheimbedarf bis 2030

- 104 Kommunen mit größerem Bedarf
- 116 Kommunen mit größeren Wohnungsüberhängen

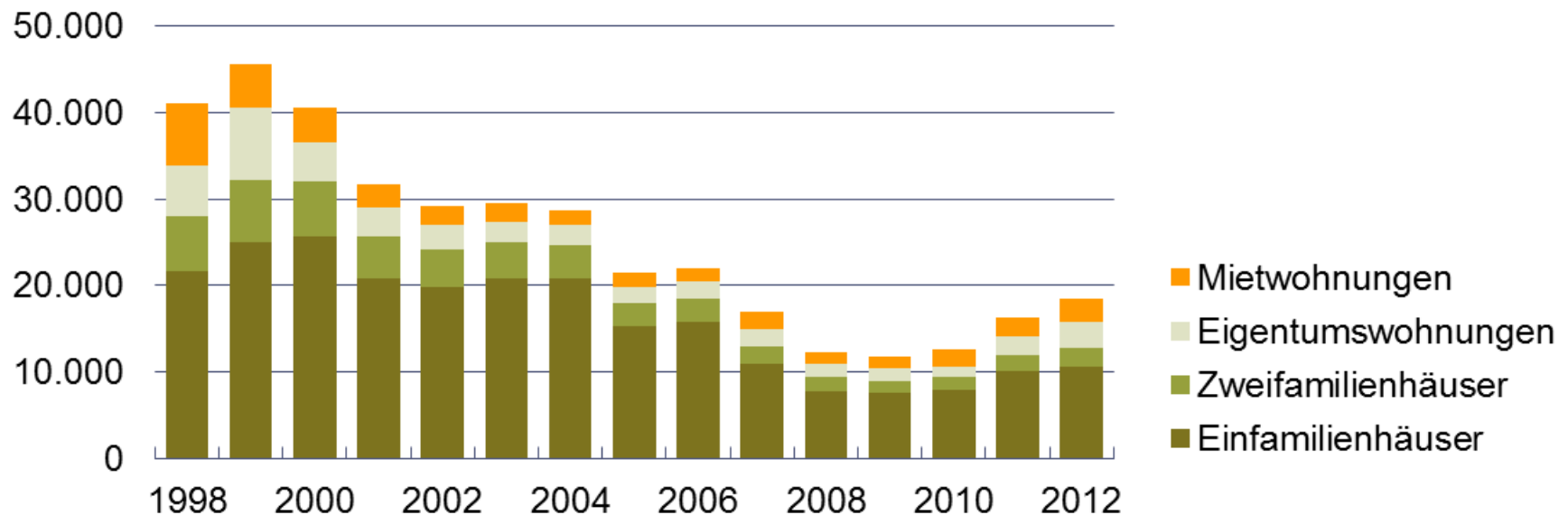


Neubau _ Aufschwung schon vorbei?



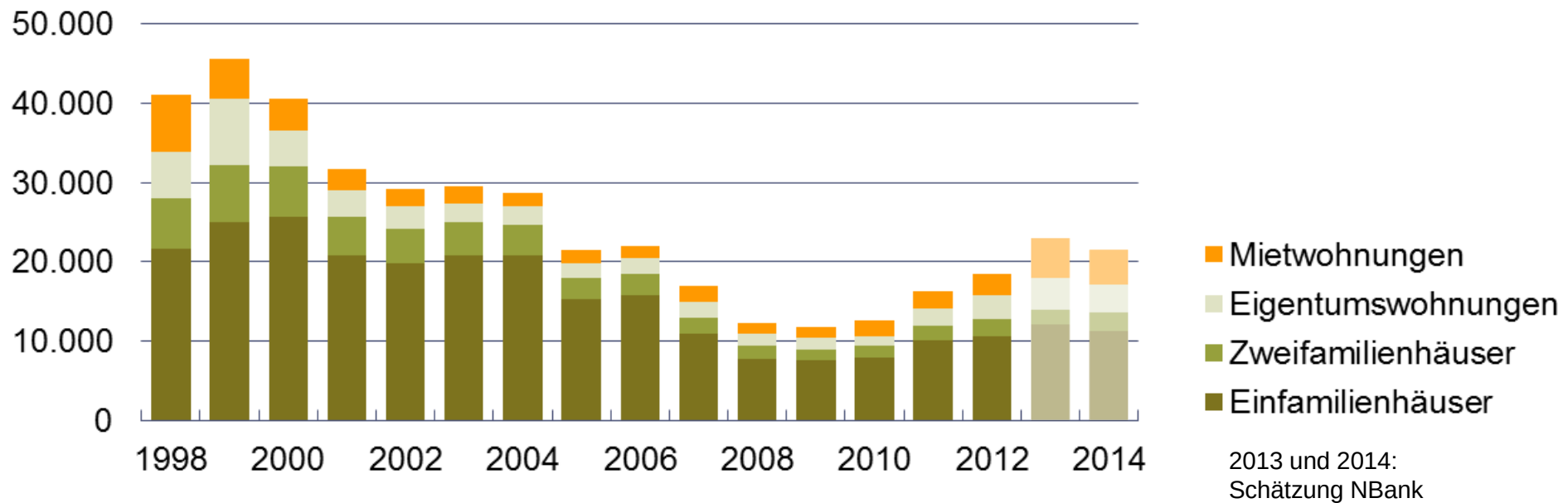
Wieder mehr neue Geschosswohnungen in Niedersachsen ...

fertig gestellte Wohnungen



... aber Aufschwung in Niedersachsen schon vorbei?

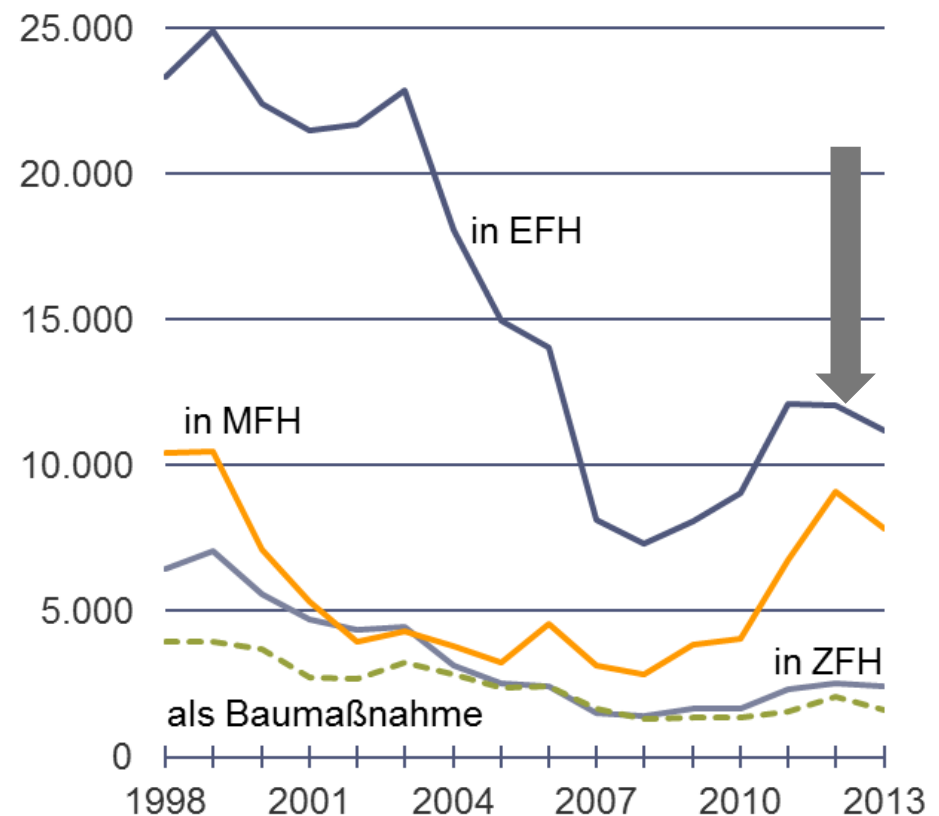
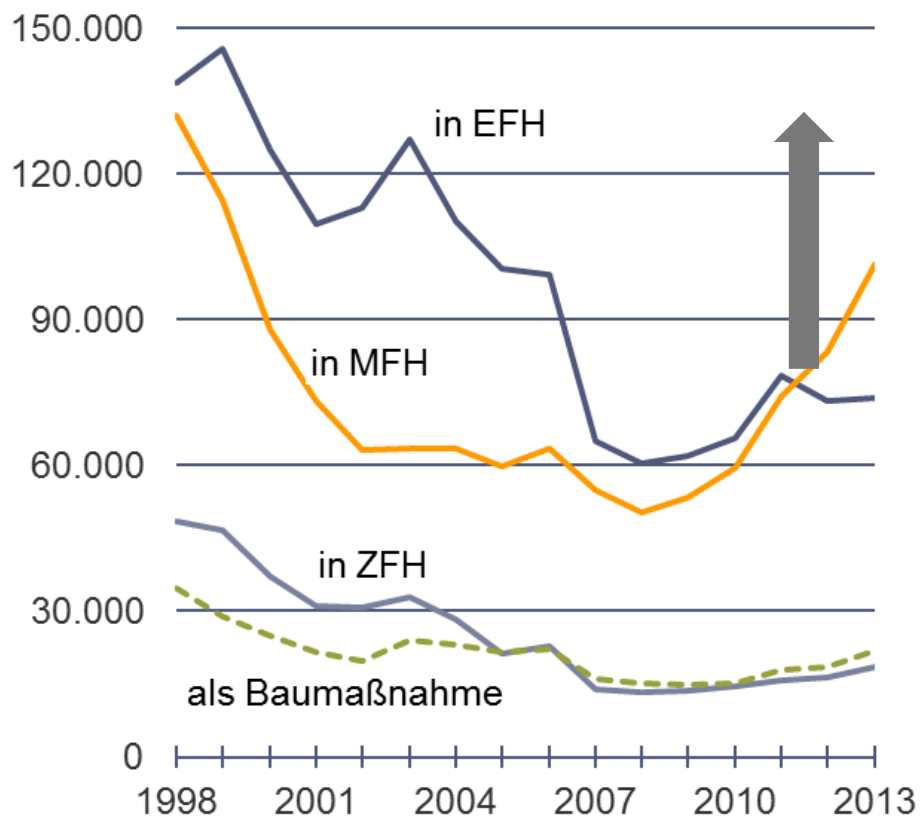
fertig gestellte Wohnungen



... aber Aufschwung in Niedersachsen schon vorbei?

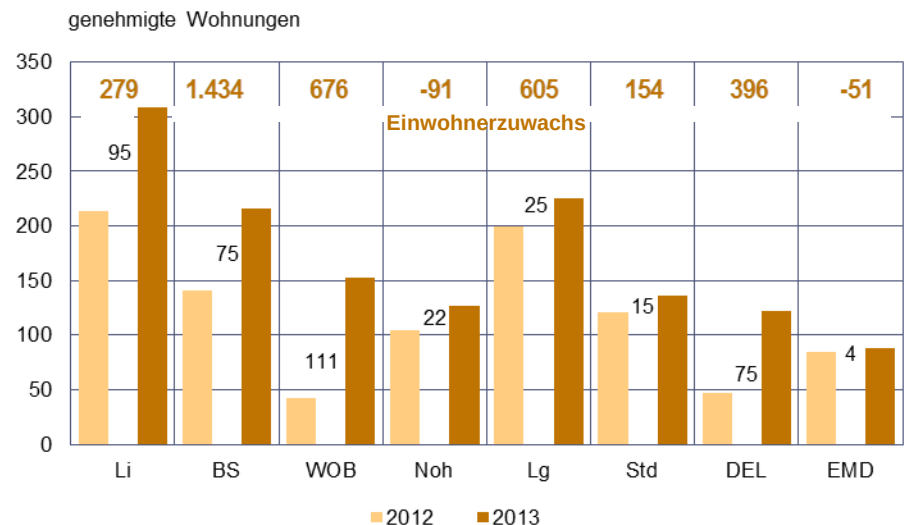
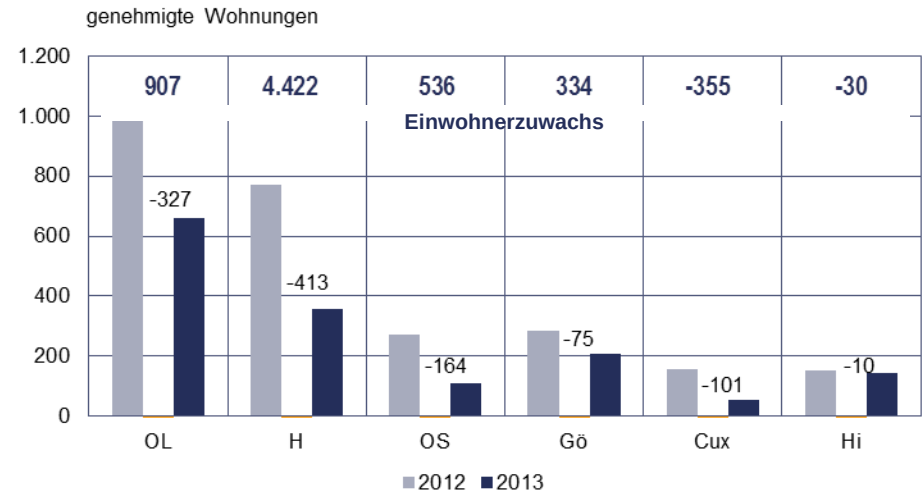
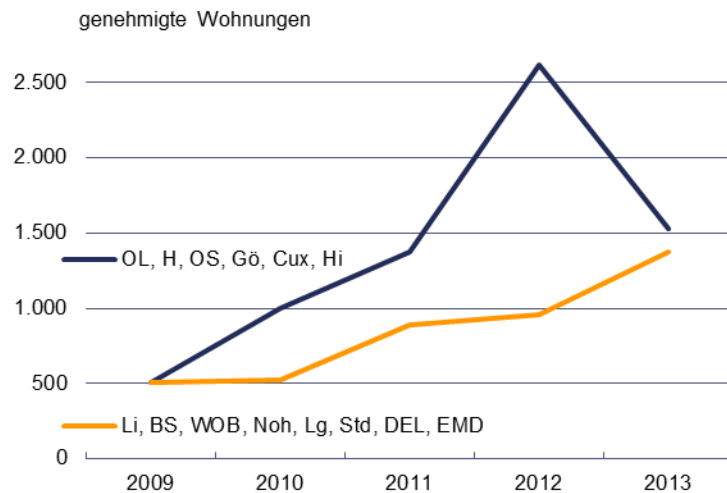
genehmigte Wohnungen in Deutschland

genehmigte Wohnungen in Niedersachsen



Datenbasis: Statistisches Bundesamt (StBA), LSN

Wieder weniger genehmigte Geschosswohnungen in 2013?



Aktuelle Neubautätigkeit und Bedarf



		Neubautätigkeit 2010 - 2012	Bedarf
→	DEL	29	59
	OL	441	562
	Dötlingen	5	2
→	Ganderkesee	5	28
→	Großenkneten	8	18
	Hatten	6	10
	Hude (Oldb)	12	11
	Wardenburg	4	10
→	Wildeshausen	3	26
	Harpstedt	0	6

		Neubautätigkeit 2010 - 2012	Bedarf
→	DEL	80	21
	OL	385	338
	Dötlingen	11	12
→	Ganderkesee	76	55
→	Großenkneten	16	99
	Hatten	23	41
	Hude (Oldb)	28	34
	Wardenburg	14	24
→	Wildeshausen	23	108
	Harpstedt	11	11

Datenbasis: LSN, CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH, eigene Berechnungen

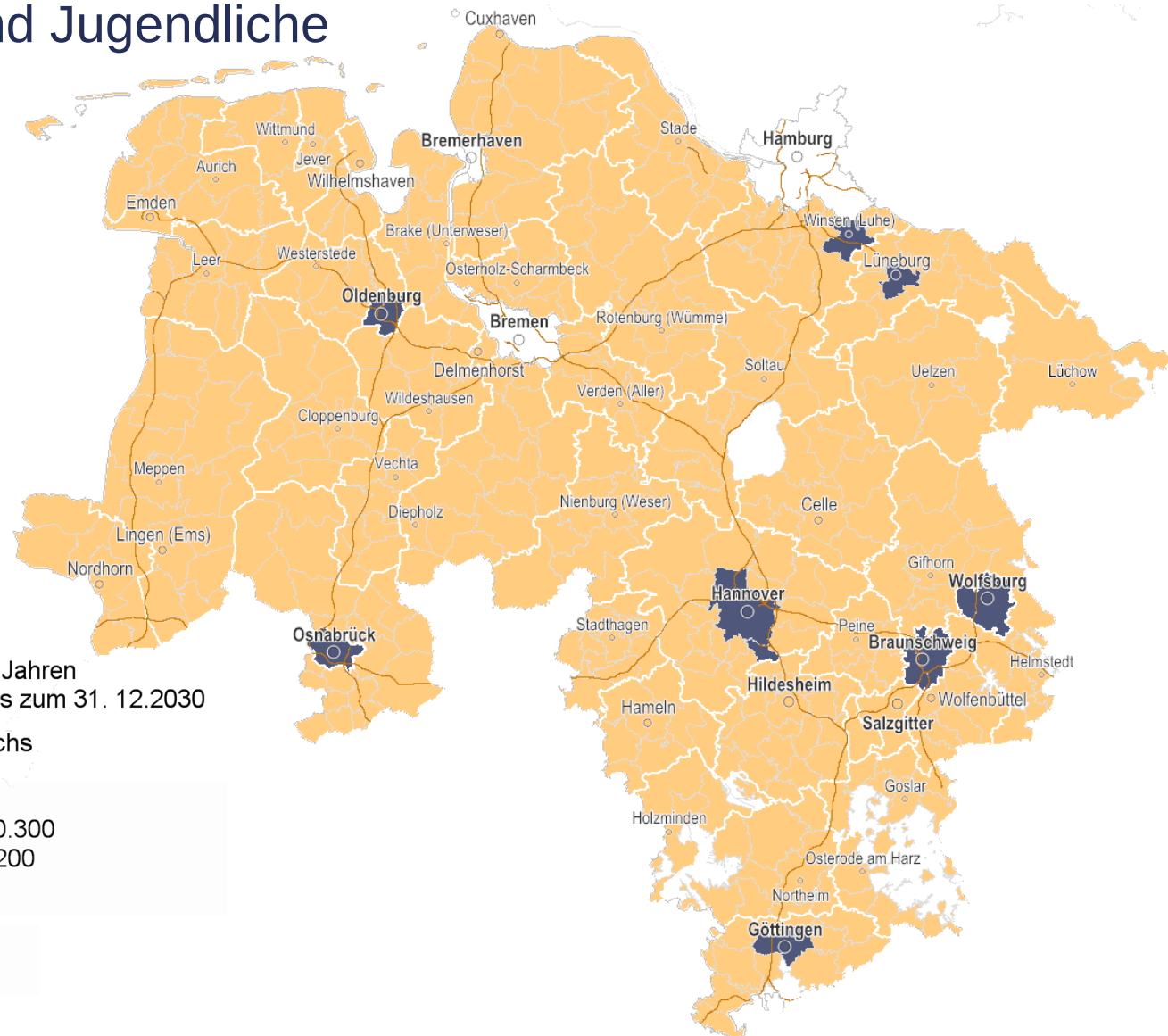
Mehr Kinder und Jugendliche bis 2030 in 10 Städten

Einwohner im Alter von 0 bis 18 Jahren
Veränderung vom 31.12.2011 bis zum 31. 12.2030

■ Rückgang ■ Zuwachs

Niedersachsen
alle Gebiete mit Rückgang: - 270.300
alle Gebiete mit Zuwachs: + 42.200

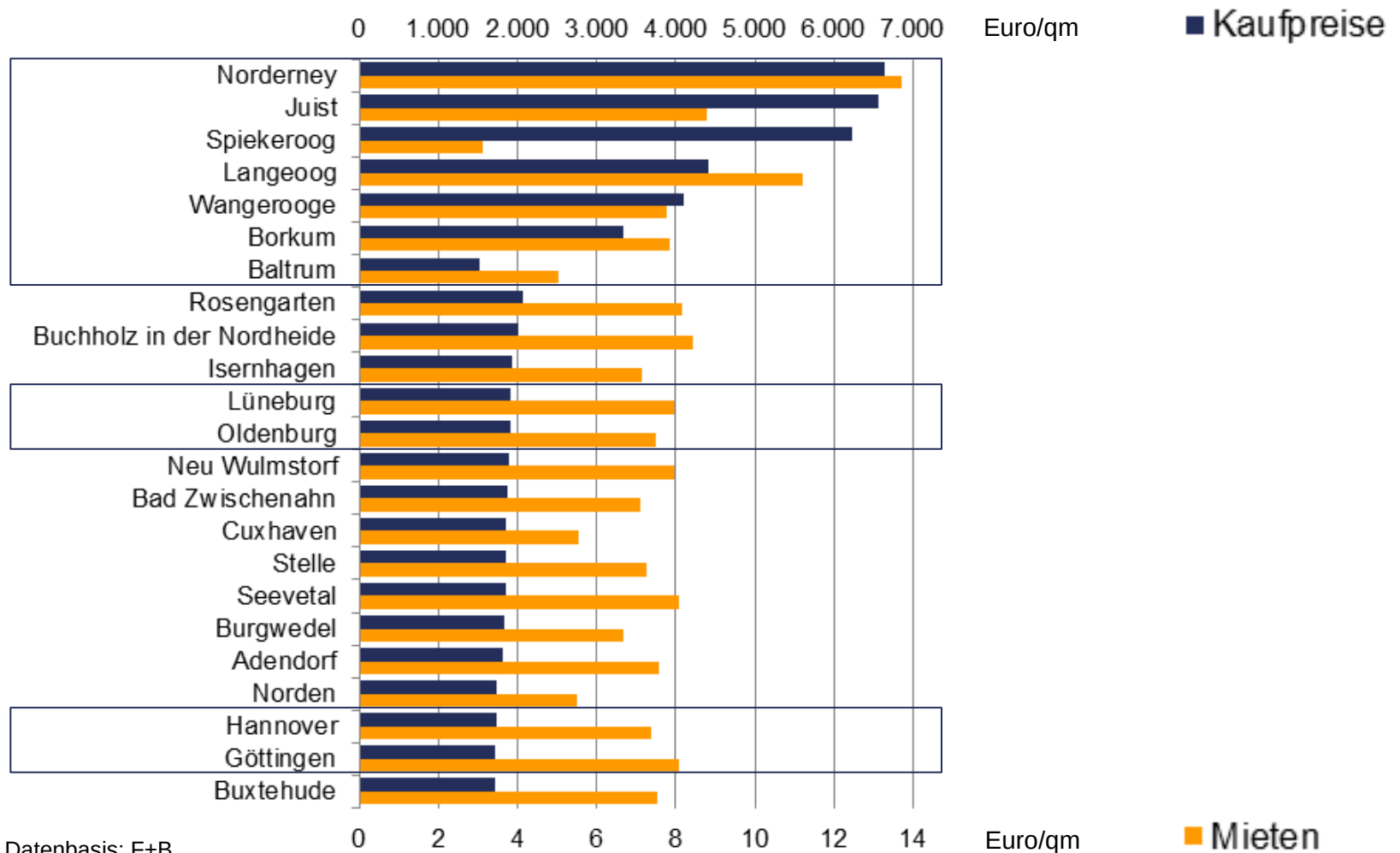
Datenbasis: LSN
Kartenbasis: GfK GeoMarketing



Preisentwicklung _ Blasen in Niedersachsen?

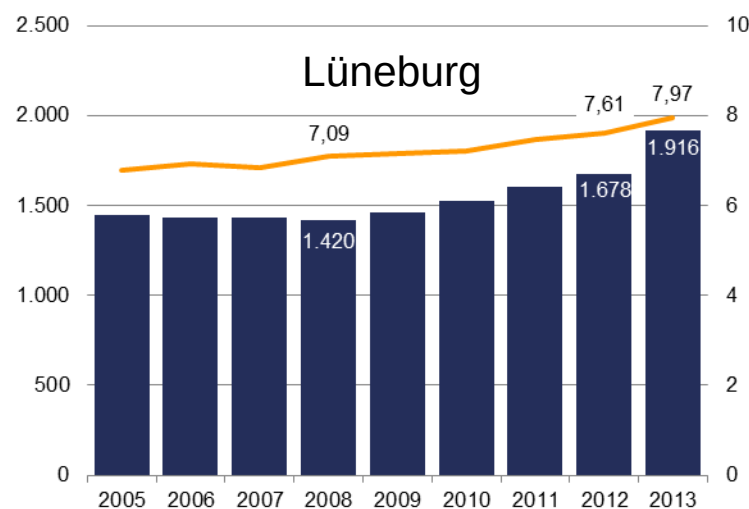
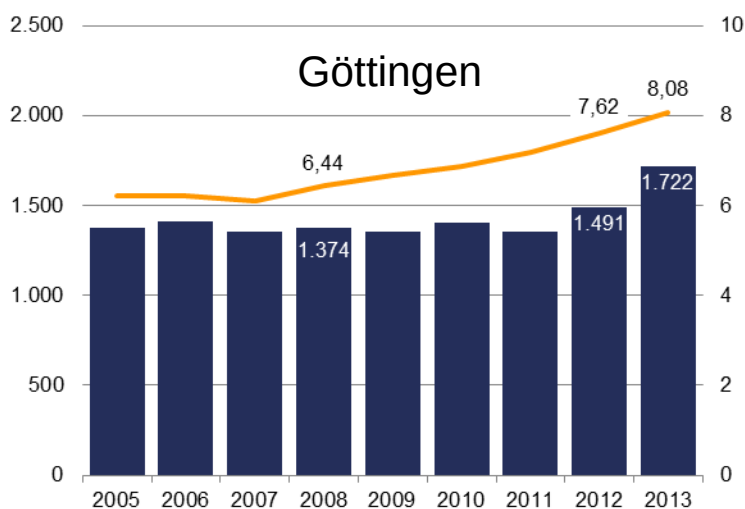
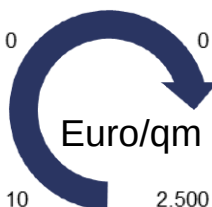
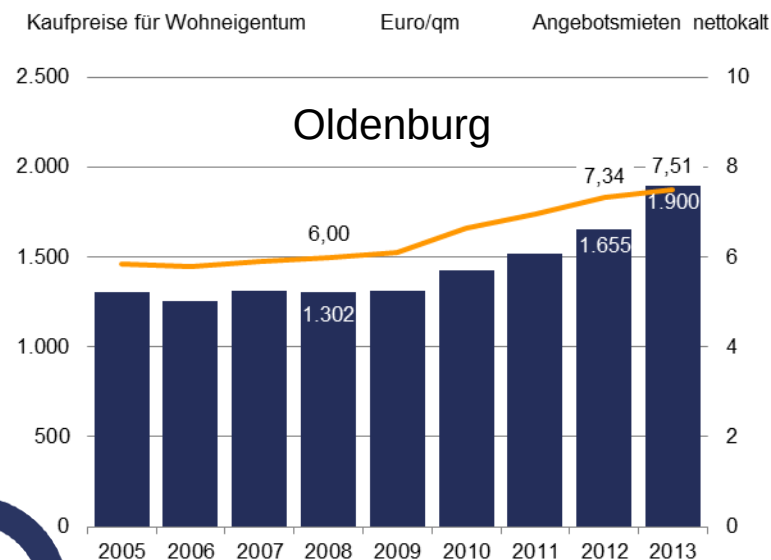
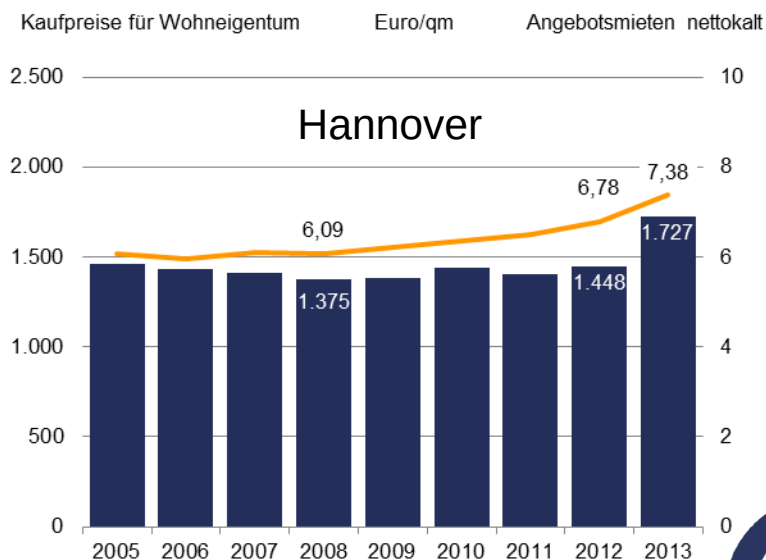


Wohneigentum 2013: Höchstpreise auf den Inseln

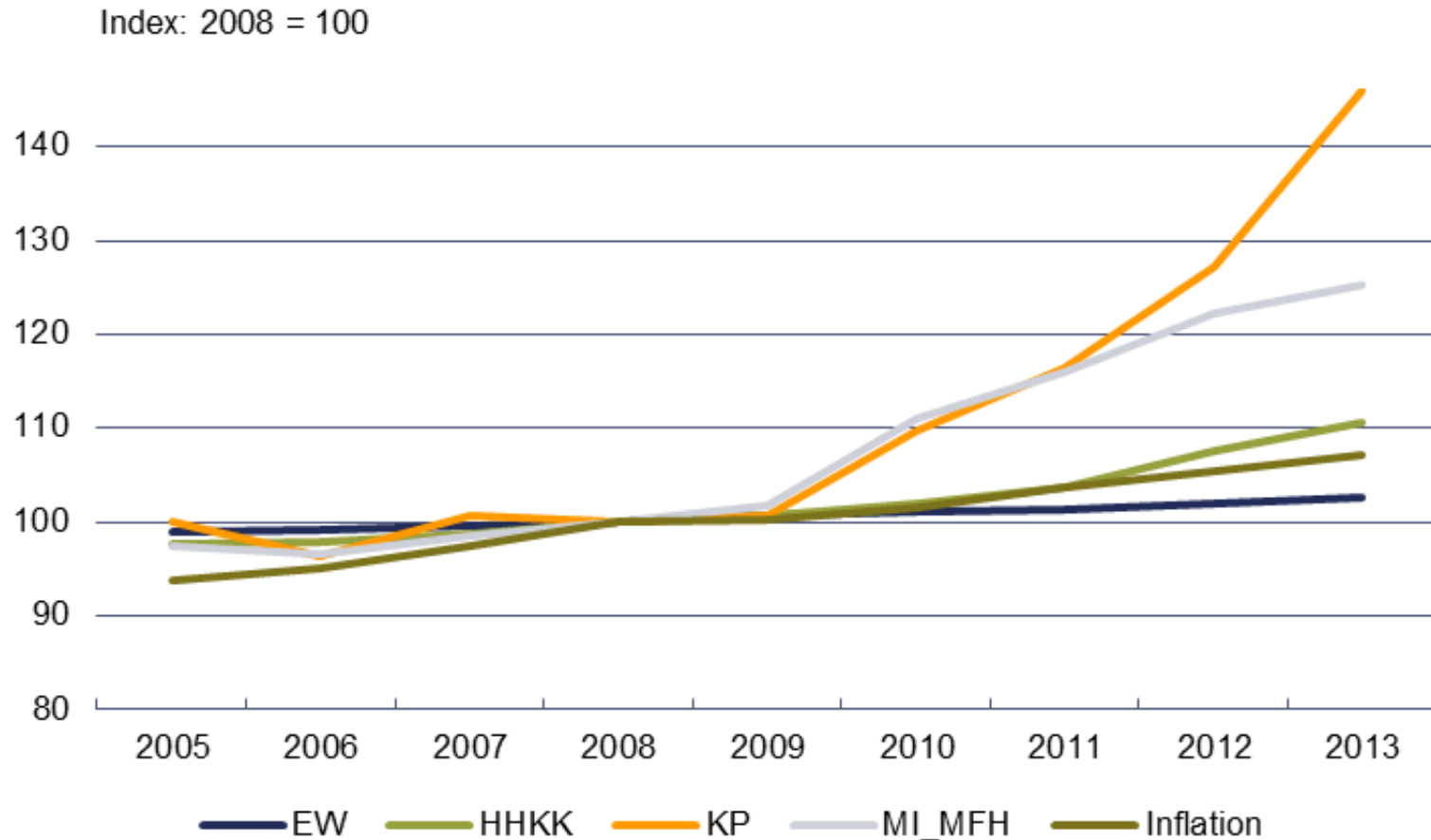


Datenbasis: F+B

Die teuersten Städte



Kaufpreise in Oldenburg



Sozialwohnungsbestand 2013

Anzahl, Anteil an allen Geschosswohnungen und je 100 Bedarfsgemeinschaften

	Mieten	Wohnungen	Anteil in %	Wohnungen je 100 Bedarfs- gemeinschaften
Wolfsburg	8,65	1.880	4,8	49
Göttingen	8,08	2.825	5,7	44
Lüneburg	7,97	1.103	4,8	25
Oldenburg	7,51	3.758	8,6	40
Hannover	7,38	23.487	9,7	61
Braunschweig	7,06	4.263	4,2	34
Osnabrück	7,05	2.104	3,8	24
Langenhagen	6,64	1.014	6,6	41
Niedersachsen	5,98	94.743	6,3	31
Garbsen	5,96	1.996	12,1	69
Hildesheim	5,57	1.261	3,4	19
Delmenhorst	5,55	1.252	7,8	24
Salzgitter	5,00	2.413	6,8	46
Wilhelmshaven	4,85	662	2,1	11

Datenbasis: F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (F+B), Bundesagentur für Arbeit (BA), eigene Berechnungen

Was bleibt?

- Zensus 2011: Mehr und größere Wohnungen für weniger Einwohner?
→ Korrektur der Statistik bedeutet keine „ex-post-Entspannung“!
- Feinere Baualtersklassen, aber nach wie vor keine gesicherten Aussagen zu Qualitäten im Bestand (anstehende Verknüpfung von Haushalten und Wohnungen lässt spannende Ergebnisse erwarten)
- Bedarf an preiswertem Wohnraum steigt, aber einige Großstädte verlieren den „Neubauschwung“
- Niedersachsen bleibt Eigenheimland, aber auch viele potenzielle Einfamilienhausleerstände und Bedarf für verdichtetes Bauen außerhalb der großen Städte (nur noch wenige Standorte mit mehr Kindern)
- Keine akute Gefahr von Preisblasen

Mehr Informationen finden Sie
unter www.nbank.de! oder
unter www.wohnungsmarktbeobachtung.de

Kontakt:

Robert Koschitzki: 0511. 30031-798
robert.koschitzki@nbank.de oder
wom@nbank.de

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

NBank

Wir fördern Niedersachsen

10 JAHRE
NBank