



WOHNUNGSMARKTBERICHT 2021 ZENTRALE ERGEBNISSE

Quelle: AdobeStock_166987615_svetazi, verändert

Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB)

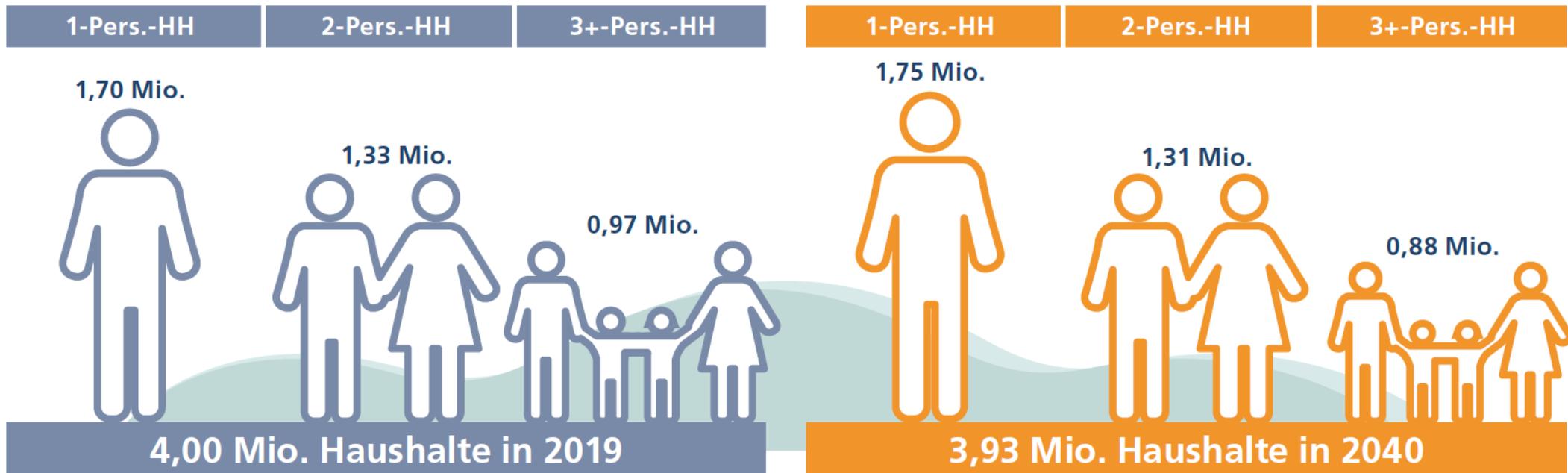
Fabian Böttcher

22. November 2021, online

cima.

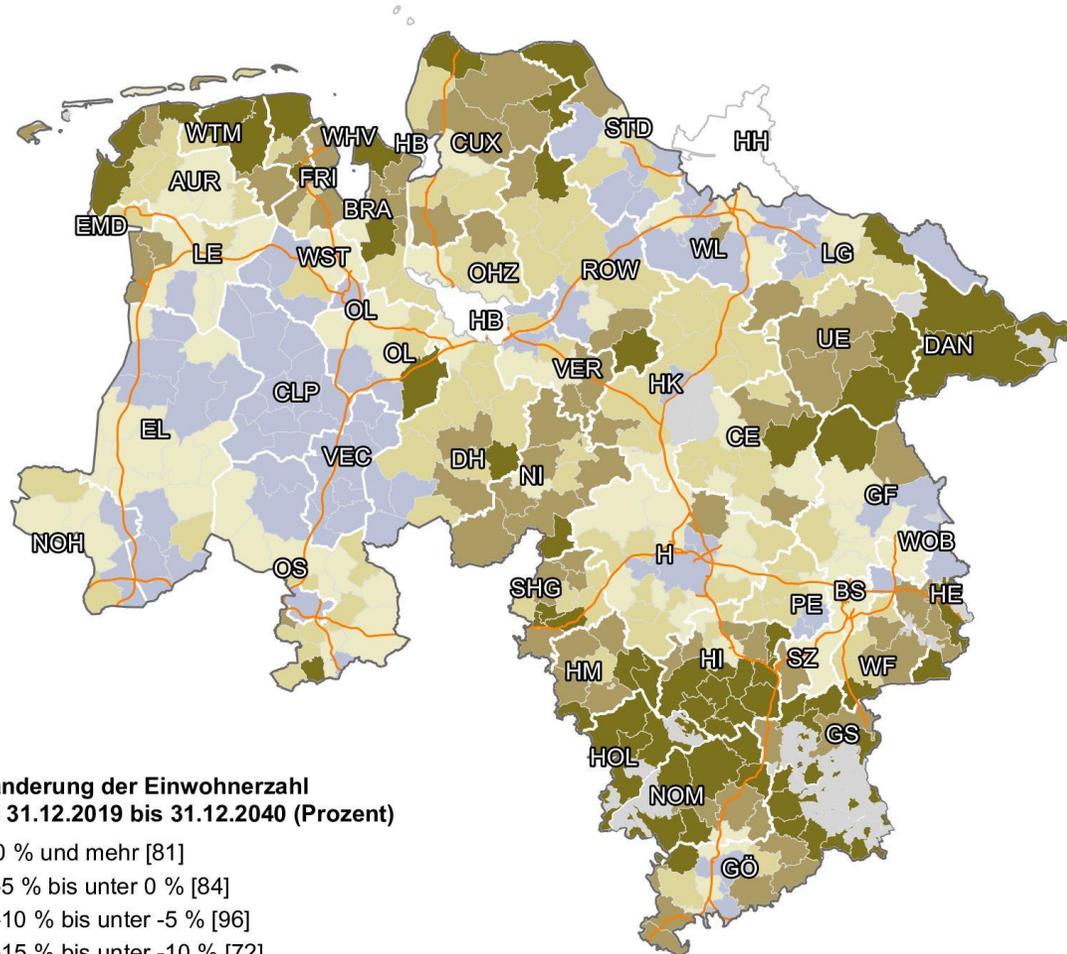


Lebensformen



– 1,7 % Gesamtentwicklung

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

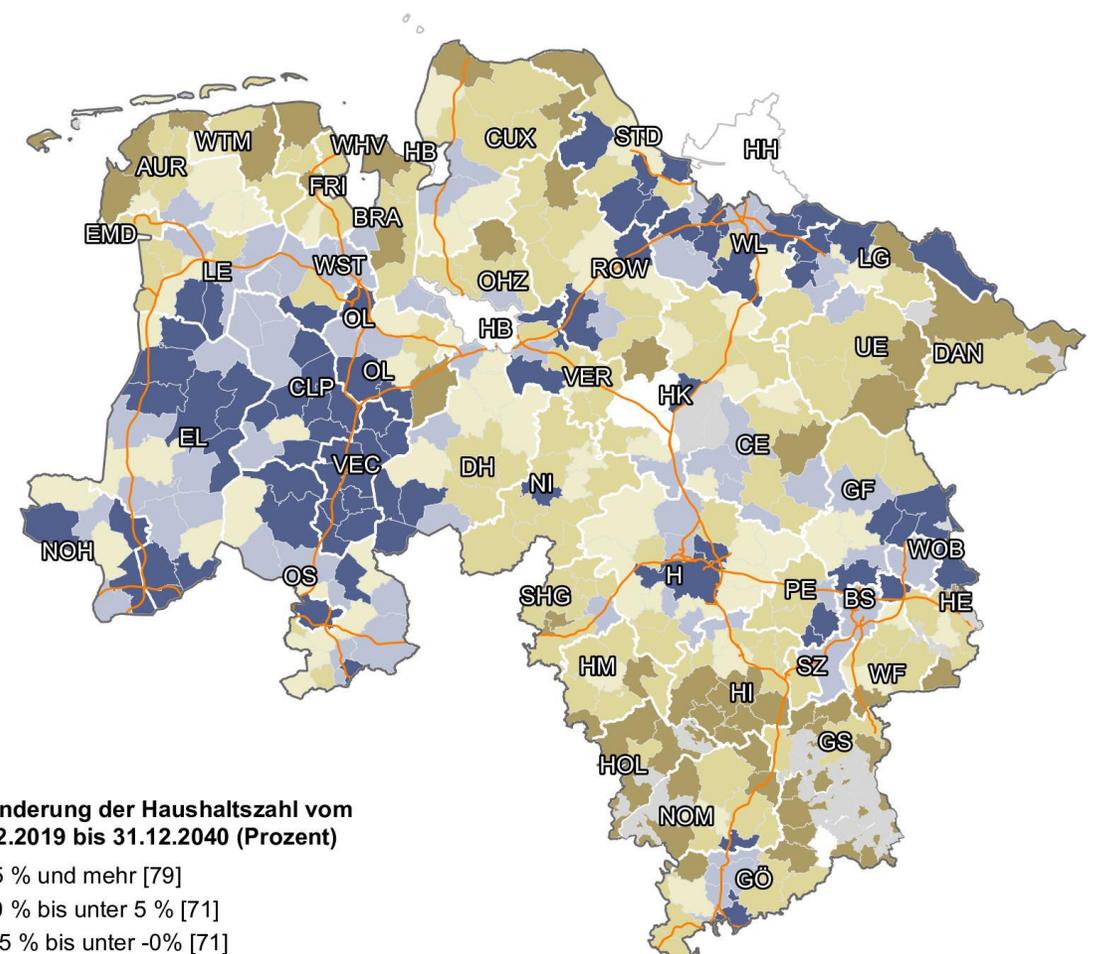


**Veränderung der Einwohnerzahl
vom 31.12.2019 bis 31.12.2040 (Prozent)**

- 0 % und mehr [81]
- 5 % bis unter 0 % [84]
- 10 % bis unter -5 % [96]
- 15 % bis unter -10 % [72]
- unter -15 % [74]

Niedersachsen: -4,32 %

Datenbasis: NBank-Bevölkerungsprognose 2019 bis:
Kartenbasis: Auszug aus den Geodatendes Land
Geoinformation und Landesvermessung Niedersach
(verändert).



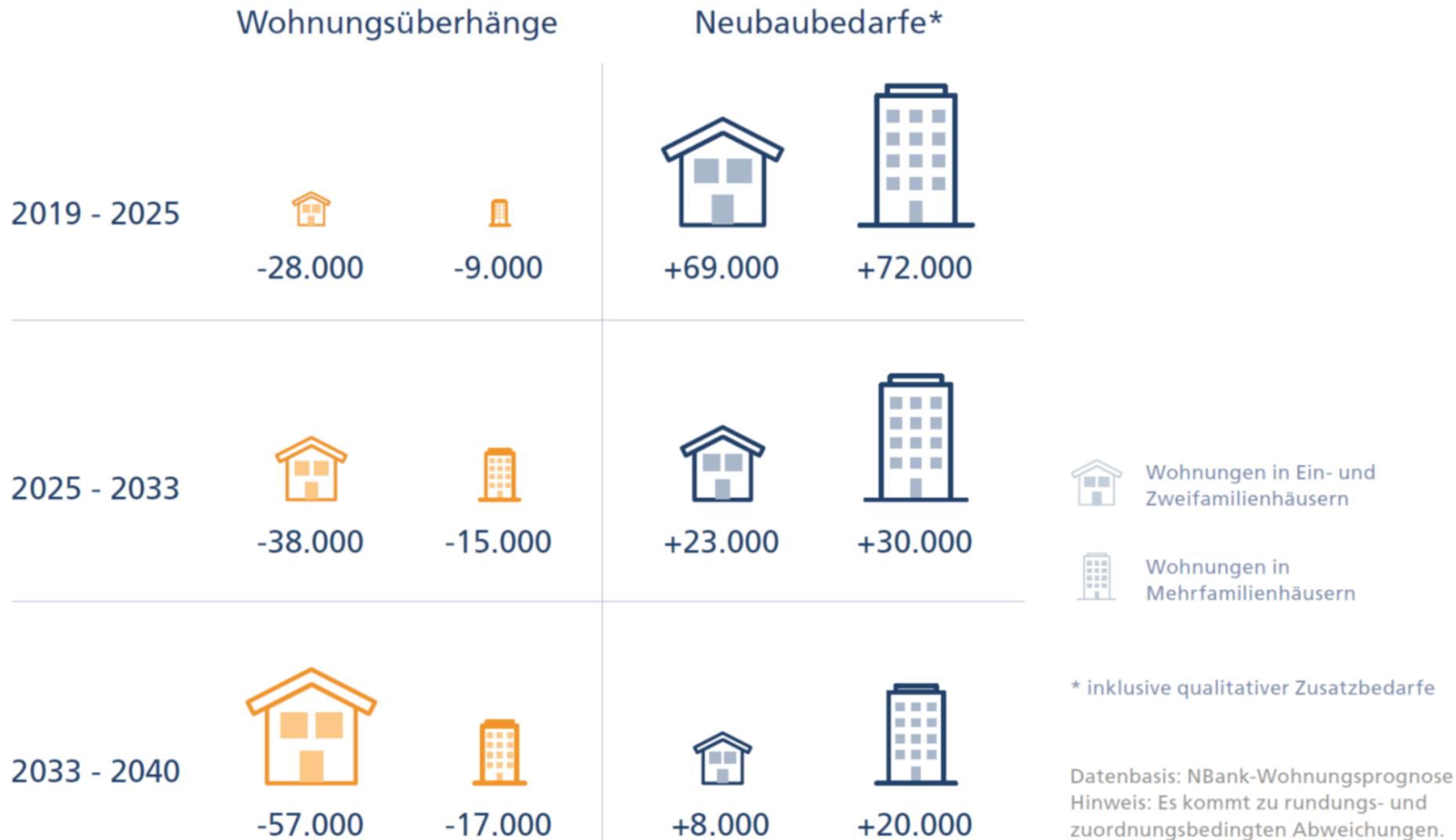
**Veränderung der Haushaltszahl vom
31.12.2019 bis 31.12.2040 (Prozent)**

- 5 % und mehr [79]
- 0 % bis unter 5 % [71]
- 5 % bis unter -0% [71]
- 15 % bis unter -5 % [122]
- unter -15 % [62]

Niedersachsen: -1,7 %

Datenbasis: NBank-Haushaltsprognose 2019 bis 2040
Kartenbasis: Auszug aus den Geodatendes Landesamt
für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen, 2020 (verändert).

Neubaubedarfe im Geschosswohnungsbau dominieren



in 8 Jahren (2012 bis 2020)

9.050 neue Bindungen

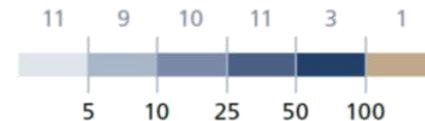
46.200 ausgelaufene Bindungen

37.150 verlorene Bindungen

Bindungsauslauf und neue
geförderte Mietwohnungen
(Karte 3)

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

Kommunen



Prozent

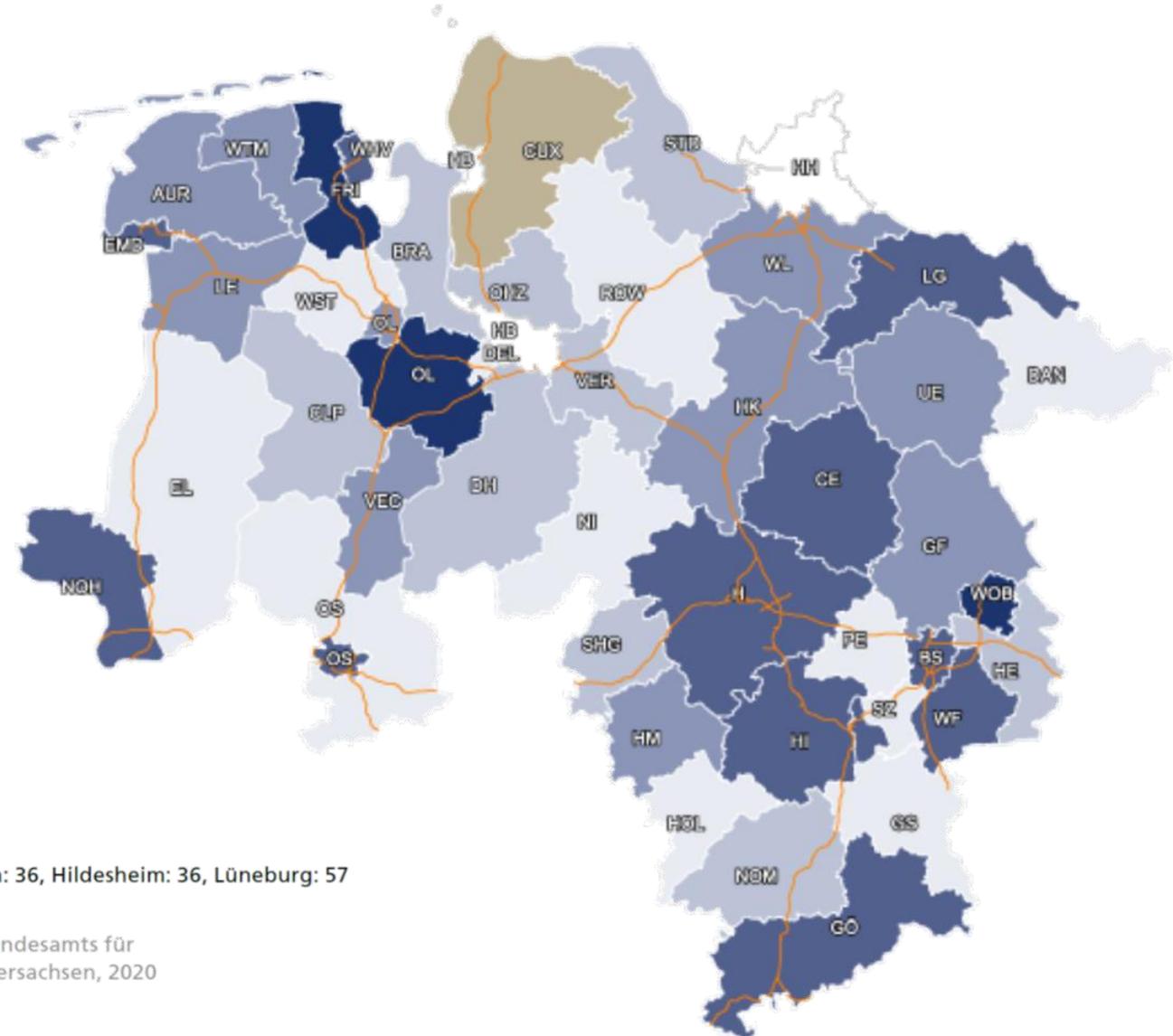
Niedersachsen: 20

Landkreis Cuxhaven: 110

Nachrichtlich Städte: Hannover: 33, Göttingen: 36, Hildesheim: 36, Lüneburg: 57

Datenbasis: NBank

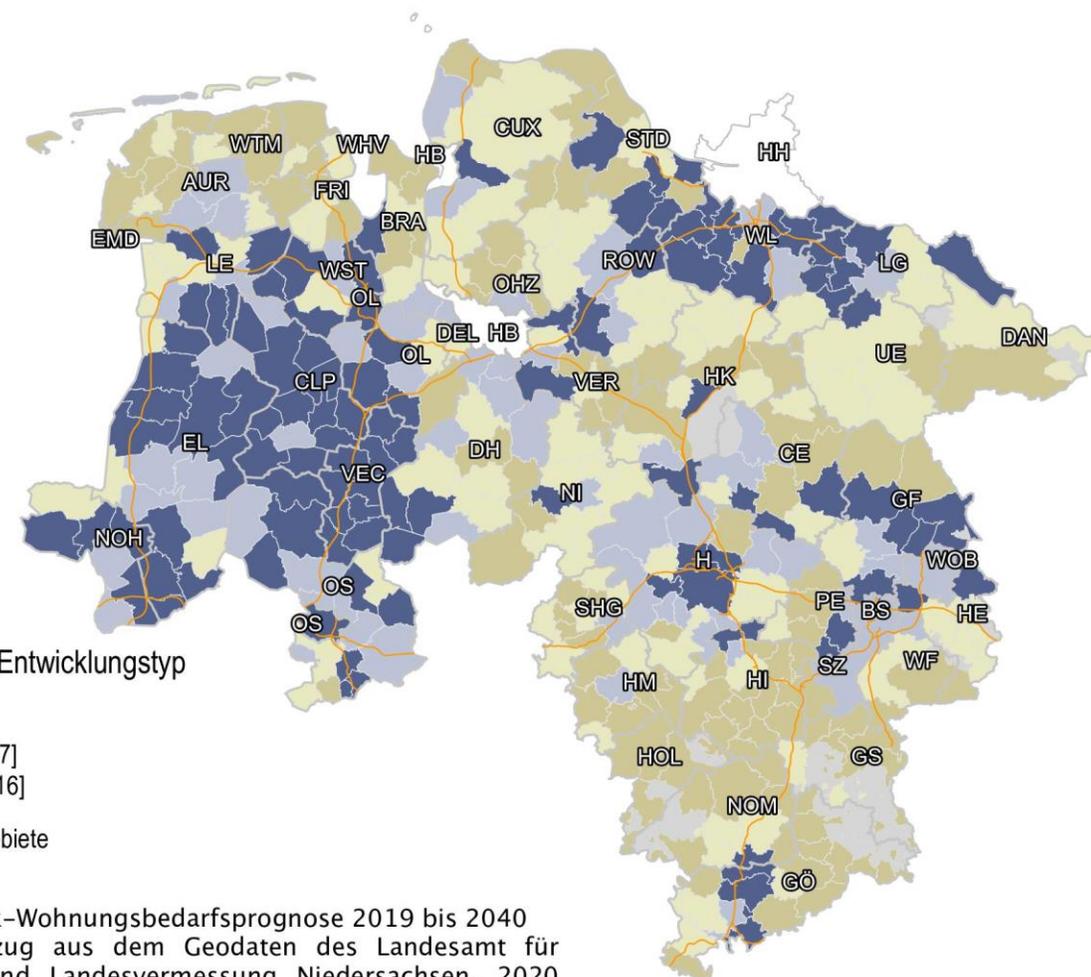
Kartenbasis: Auszug aus den Geodaten des Landesamts für
Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2020
(verändert)



Westliches Niedersachsen, die Metropolen sowie das Umland können mit Stabilität bis Wachstum rechnen

Entwicklungstypen

	Typ 1 Wachstum	Typ 2 Stabilität	Typ 3 Trendwechsel	Typ 4 Konsolidierung
Metropole und Großstadt	4 Hannover Braunschweig Oldenburg Osnabrück	3 Salzgitter Wolfsburg Göttingen	1 Hildesheim	
Zentrale Stadt, Mittelstadt	12 Lüneburg Vechta Cloppenburg	17 Hamel Gifhorn Nordhorn	13 Wolfenbüttel Northeim Uelzen	15 Goslar Cuxhaven Celle
Städtischer Raum	27 Isernhagen Diepholz Jork	20 Gehrden Bad Bentheim Weyhe	27 Helmstedt Jever Bad Iburg	26 Duderstadt Ilsede Bad Lauterberg im Harz
Kleinstädtischer, dörflicher Raum	70 Boldecker Land Großenkneten Schwarmstedt	30 Dötlingen Fürstenau Wendeburg	67 Oderwald Beverstedt Seesen	74 Bremervörde Eschede Uslar



Datenbasis: NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2019 bis 2040
 Kartenbasis: Auszug aus dem Geodaten des Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2020



MDR

Entwicklung bei Eigentumswohnungen: Kaufpreise steigen in Umland-Orten stärker als in Großstädten



Tagesschau

Häuser und Wohnungen: Immobilienpreise steigen langsamer ...



iwd.de

Umland lohnt sich mehr als Metropolen

SZ Süddeutsche Zeitung

Immobilienpreise: Das Umland wird teurer als München



Haufe

Wohnstudie: Nur raus aus der Großstadt?



Hamburger Abendblatt

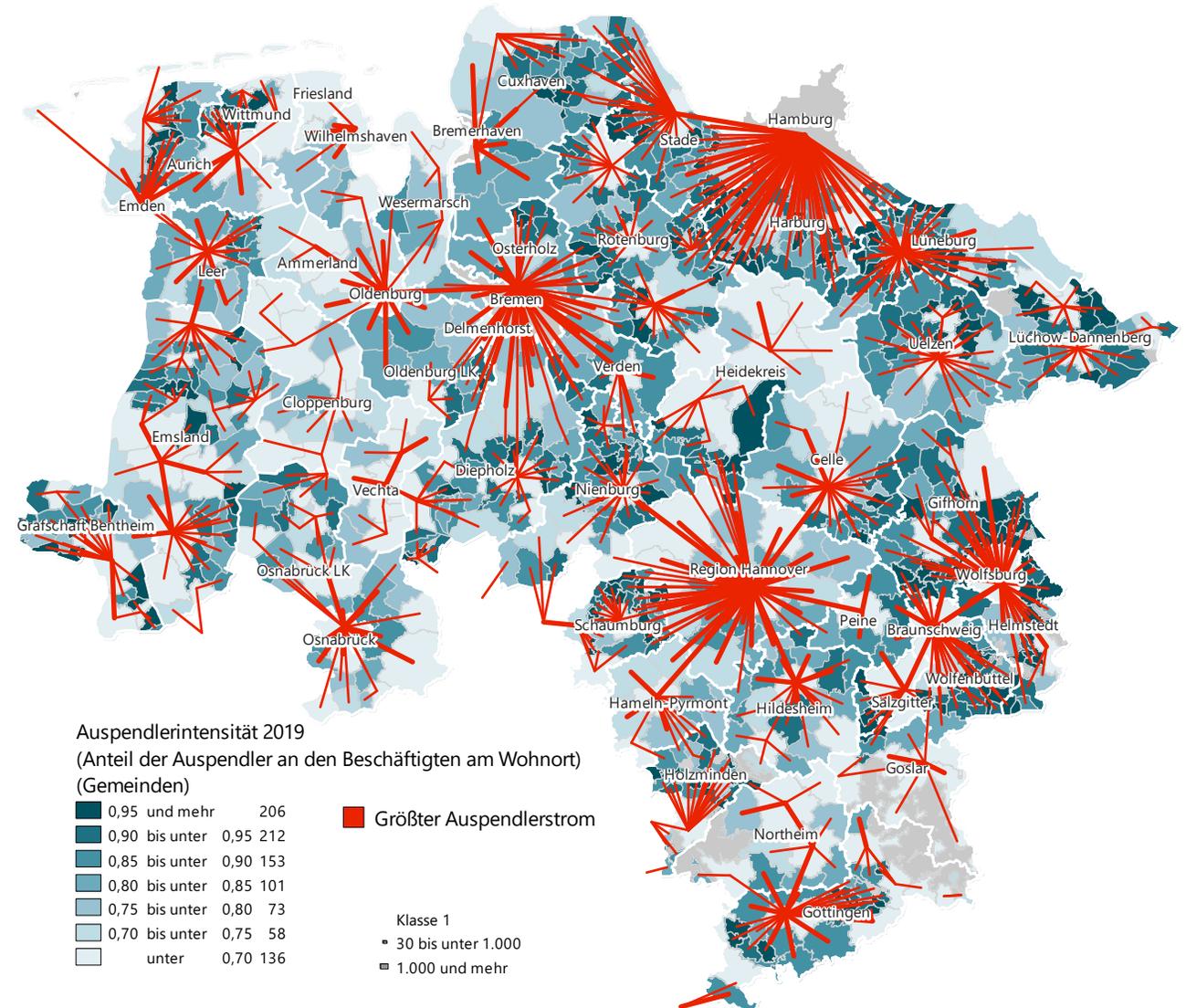
Immobilien in Hamburgs Umland sind heiß begehrt



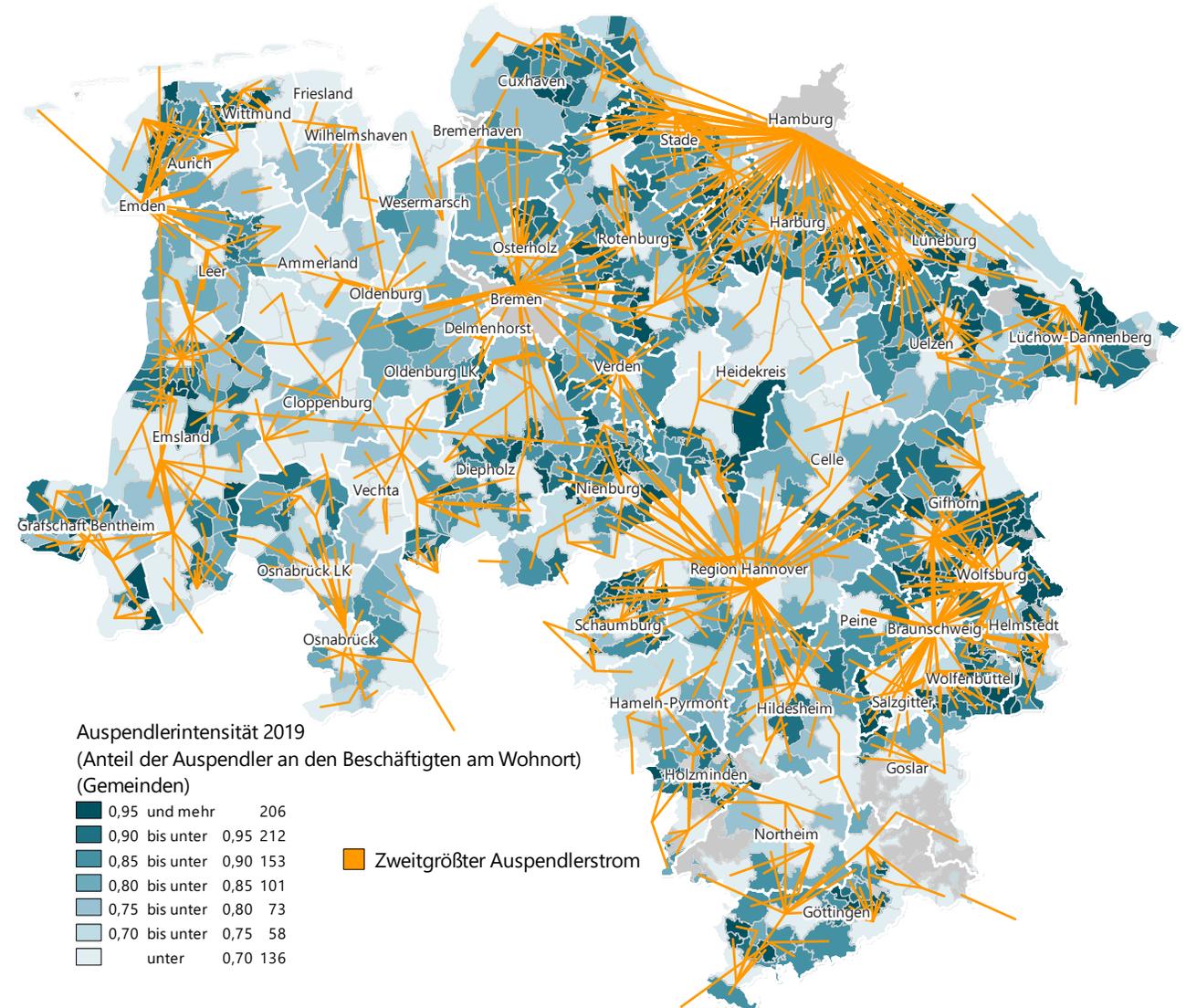
Nordbayern

Stadtflucht: Nachfrage nach Immobilien auf dem Land steigt rasant

- **Ansatzpunkt:** Haushalte wohnen zunächst in der Stadt (Arbeitsmarktzentrum) und ziehen dann ins Umland. Der Arbeitsort (auch im Homeoffice) bleibt aber die Stadt.
- **Lösung:** Auswertung der Pendlerverflechtung auf der Grundlage von Daten der Bundesagentur für Arbeit.
- **Erster Ring:** Kommunen, für die die Großstadt der wichtigste Auspendlerort (Zielort von Pendlern) ist.



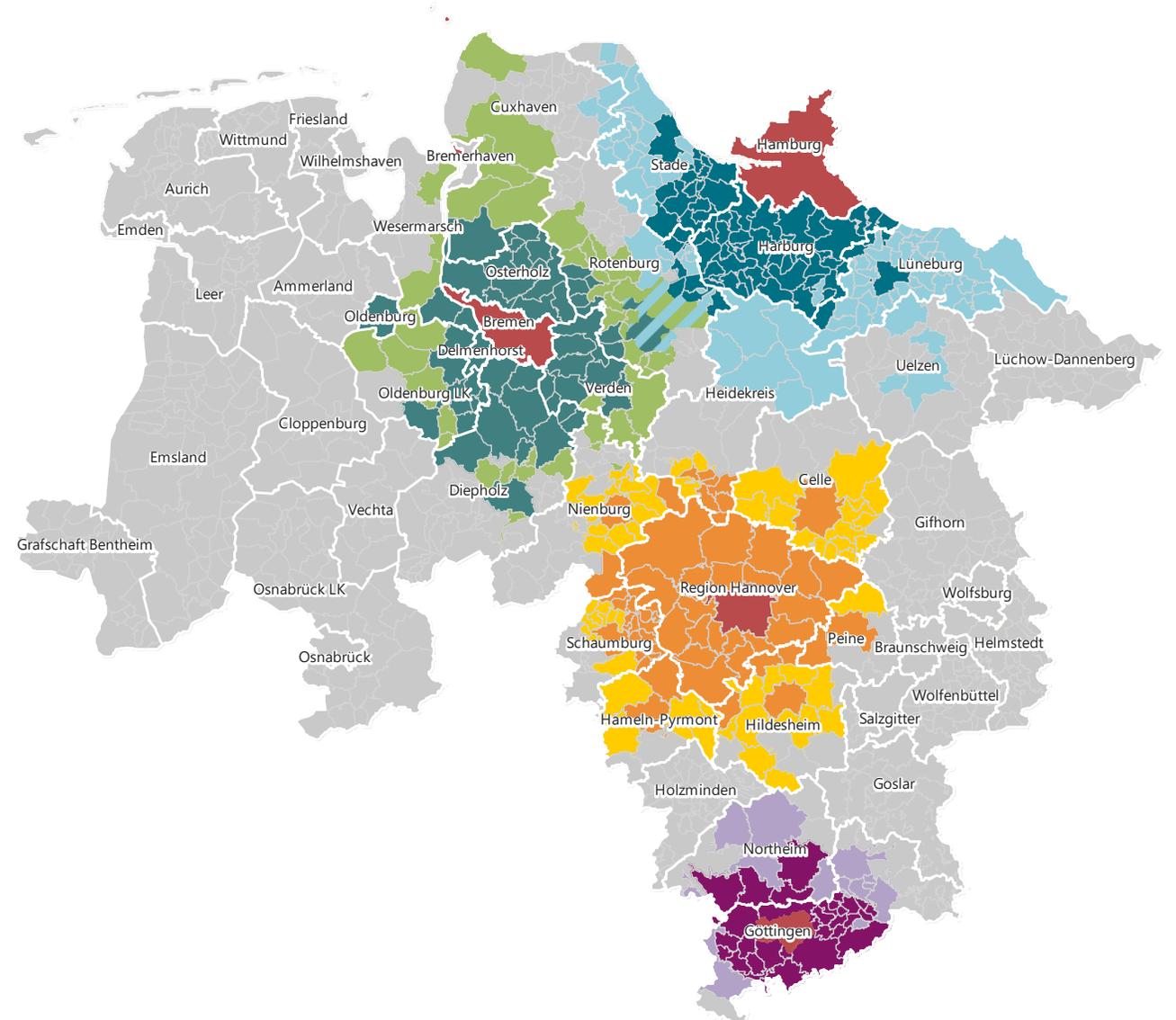
- **Zweiter Ring:** Kommunen, für die die Großstadt der zweit- und drittgrößte Auspendlerort (Zielort von Pendlern) ist.



- Umsetzung der „Ringe“ für die Städte Hamburg, Bremen, Hannover und Göttingen
- Umsetzung für Wolfsburg, Braunschweig und Salzgitter schwierig, da keine eindeutige Zuordnung zu den einzelnen Städten möglich

Zielort = dunkelrot
Erster Ring = dunkel
Zweiter Ring = heller

Grundlage: Pendlerdaten 2019



Hypothese 1

- In den letzten zehn Jahren gibt es einen deutliche Preisanstieg im ersten Ring.

Hypothese 2

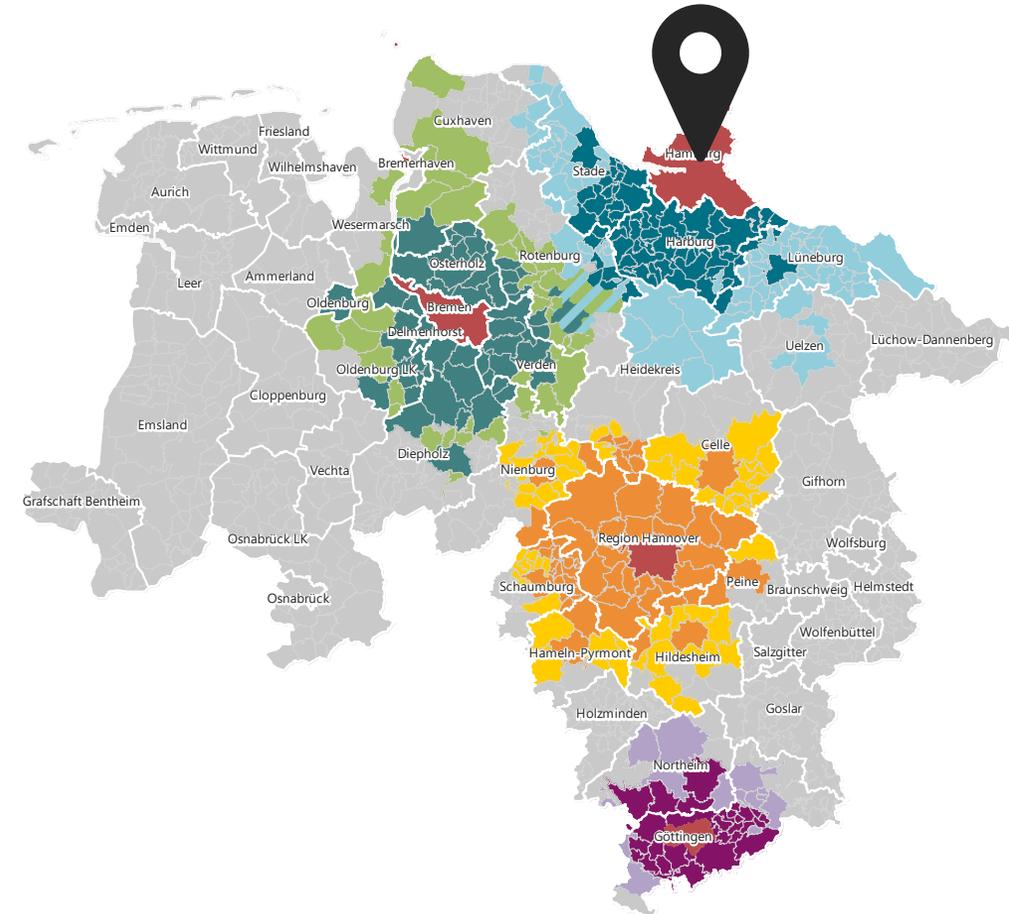
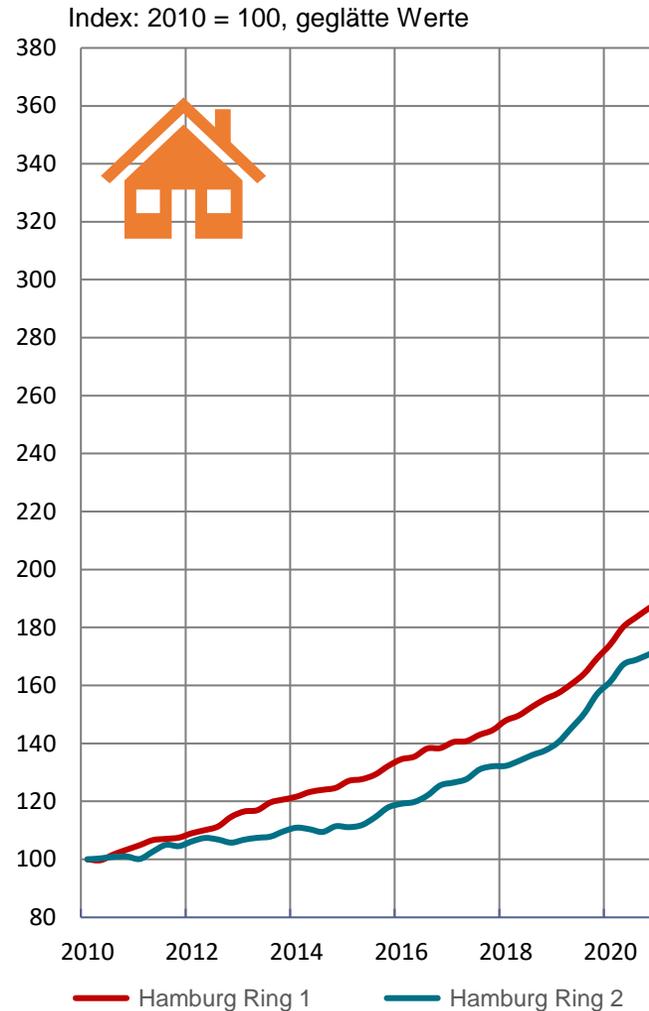
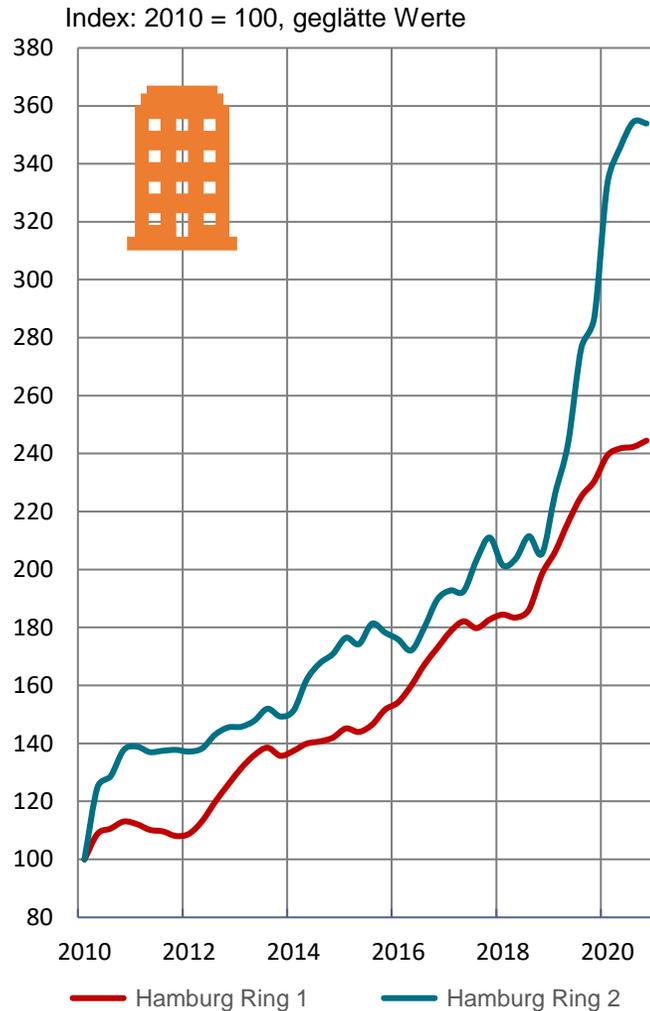
- Seit 2016 nimmt die Preisdynamik im zweiten Ring stark zu.

Datenbasis:

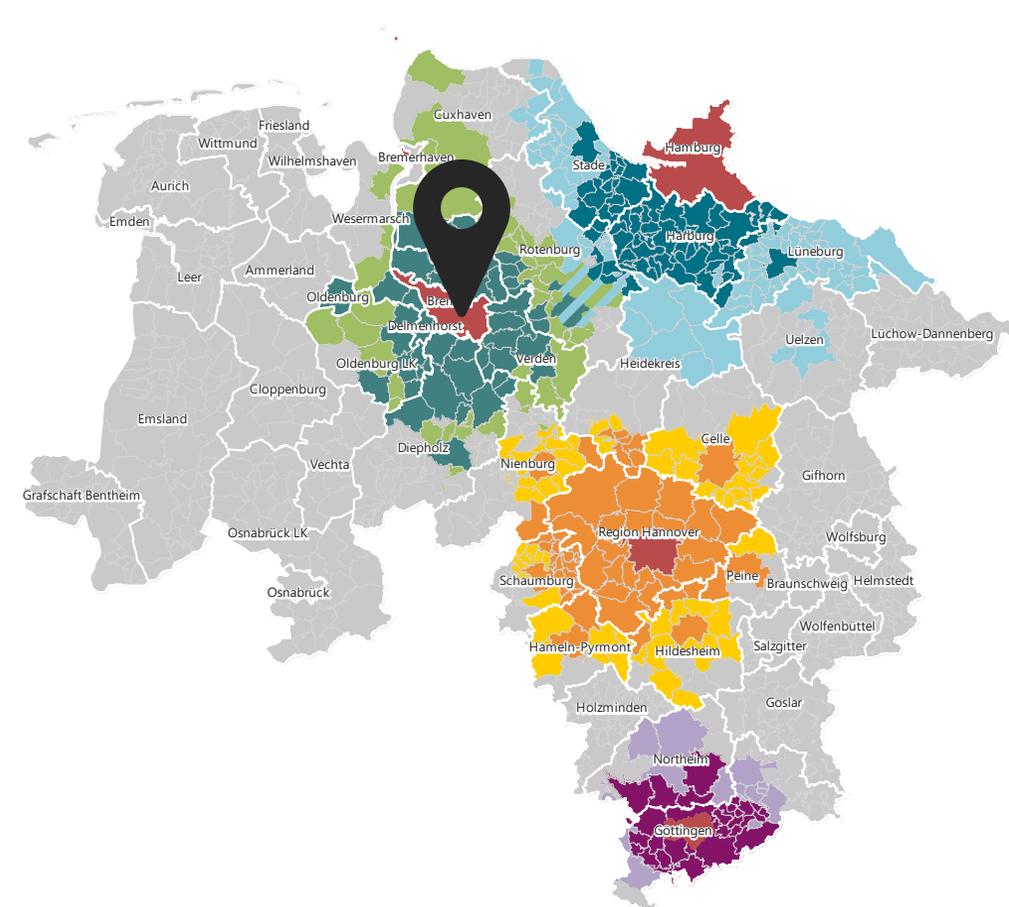
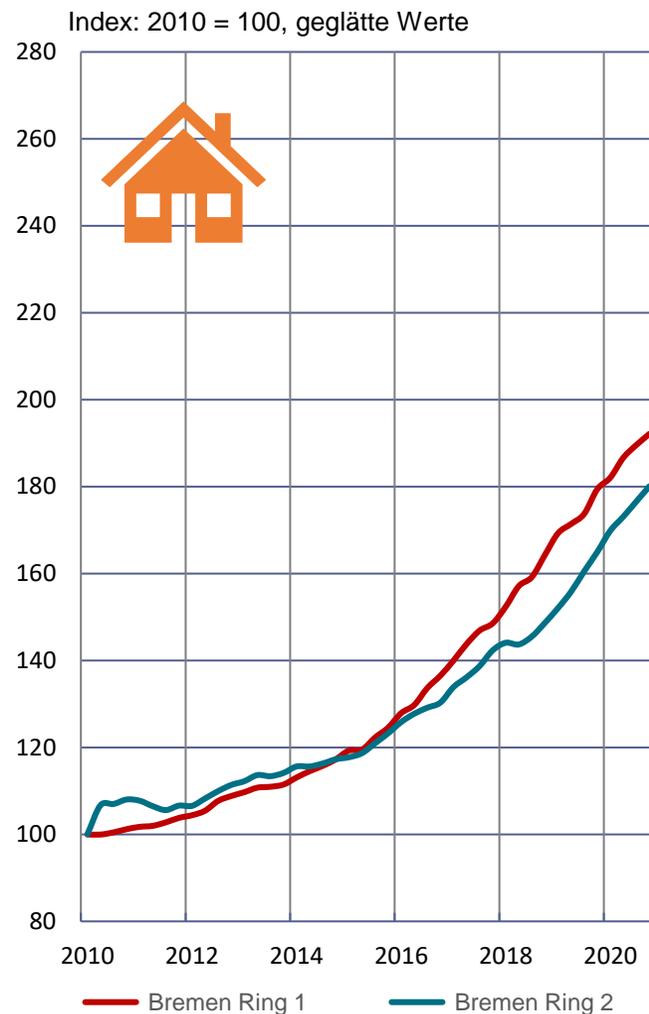
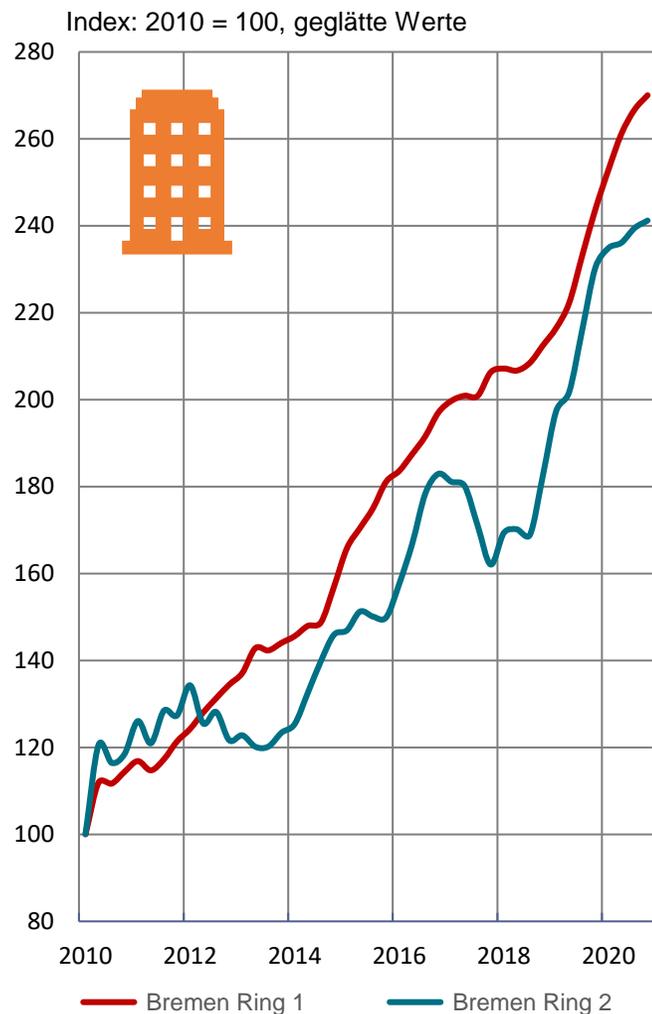
Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse in Niedersachsen,
Medianpreise je m² Wohnfläche, indiziert

Datenaufbereitung: Peter Ache,
Oberer Gutachterausschuss Niedersachsen, Leiter der Geschäftsstelle

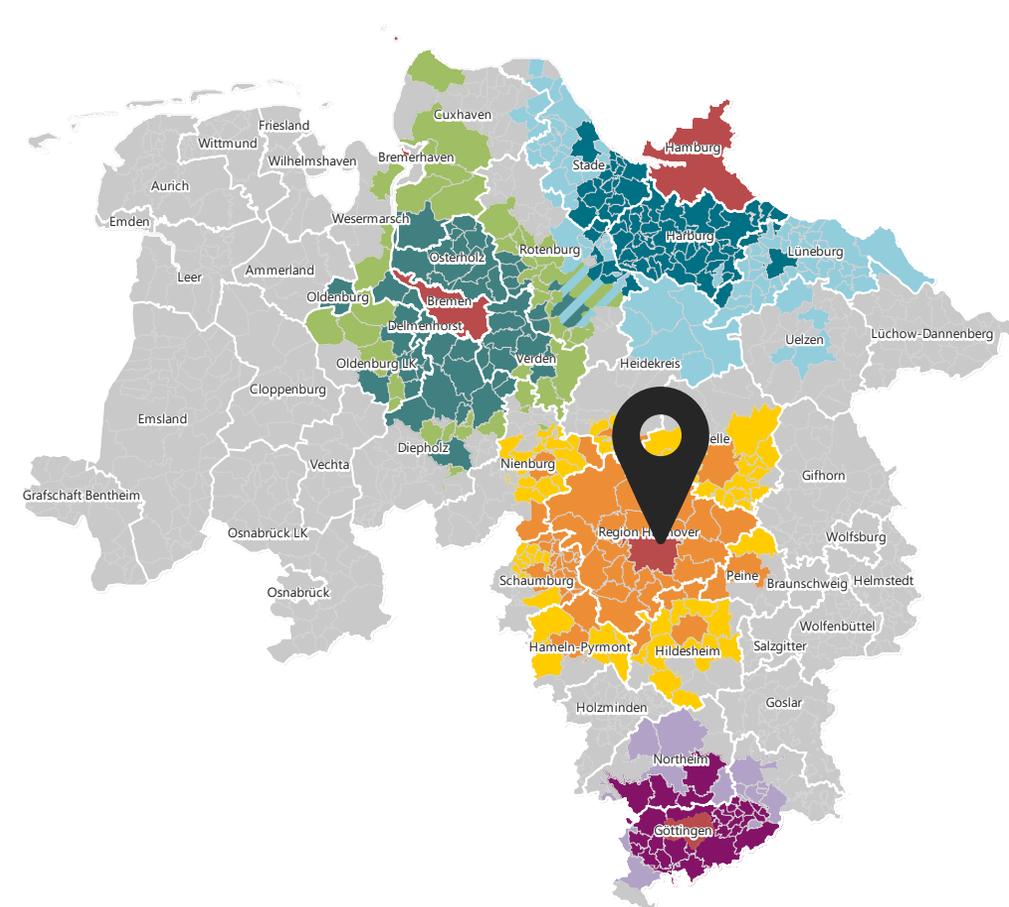
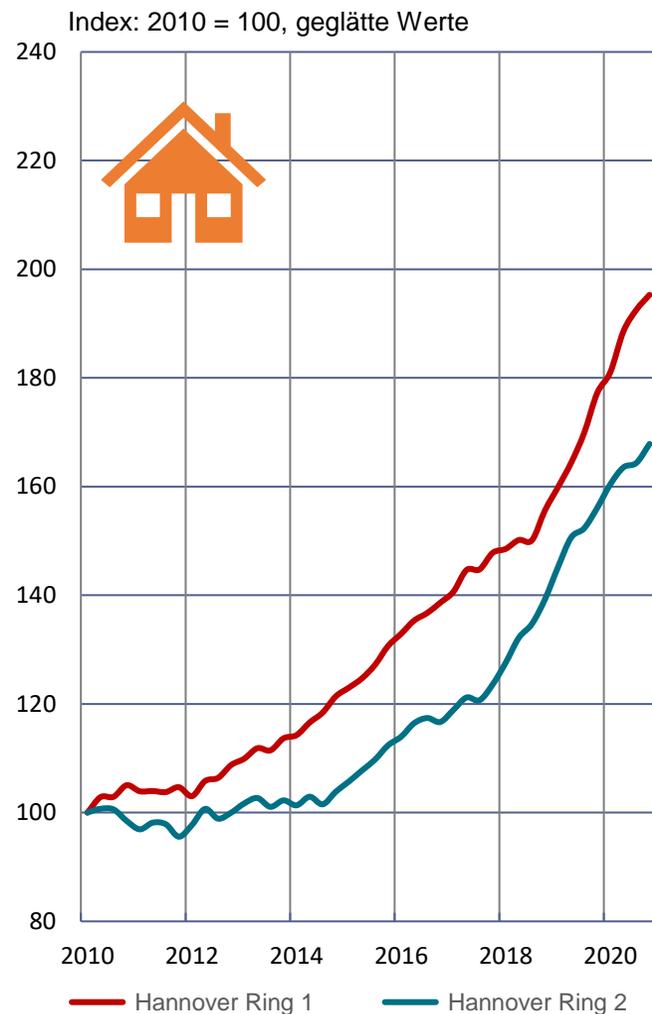
Preisentwicklung in den Ringen von Hamburg



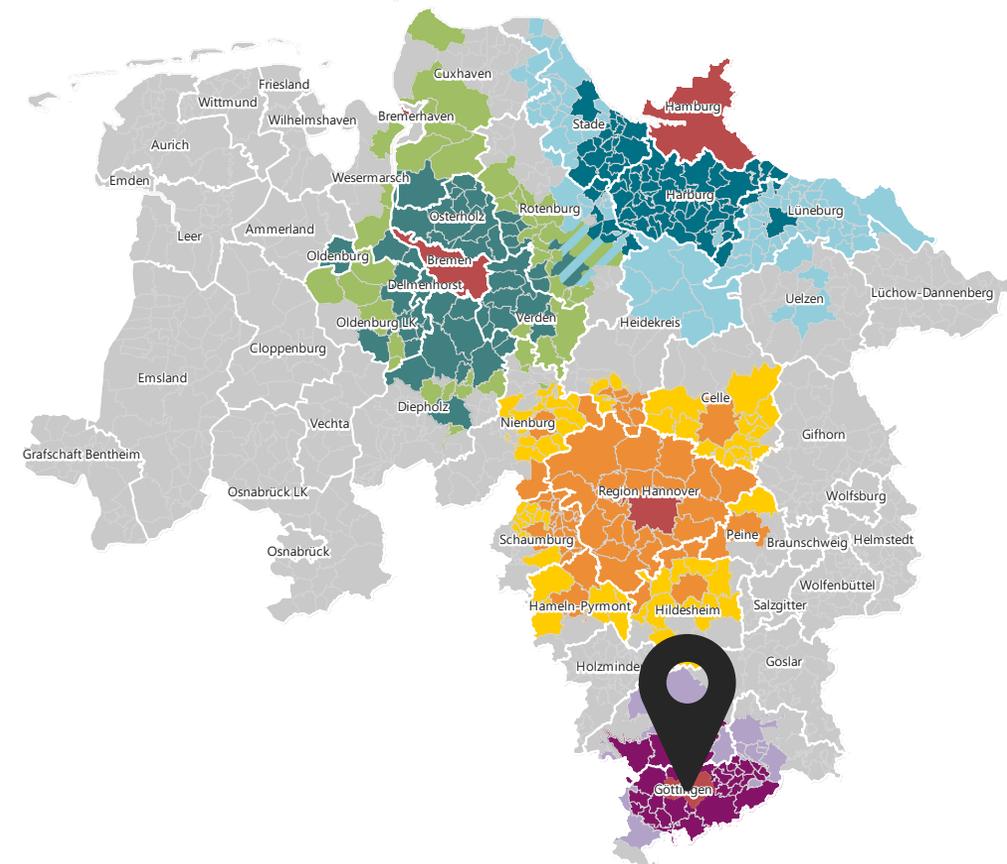
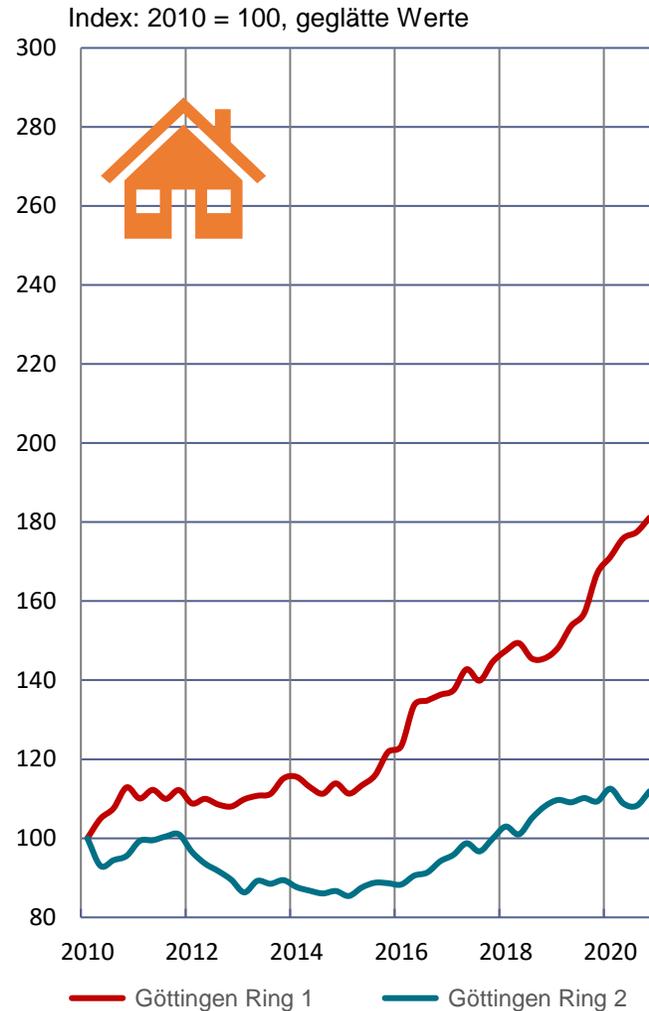
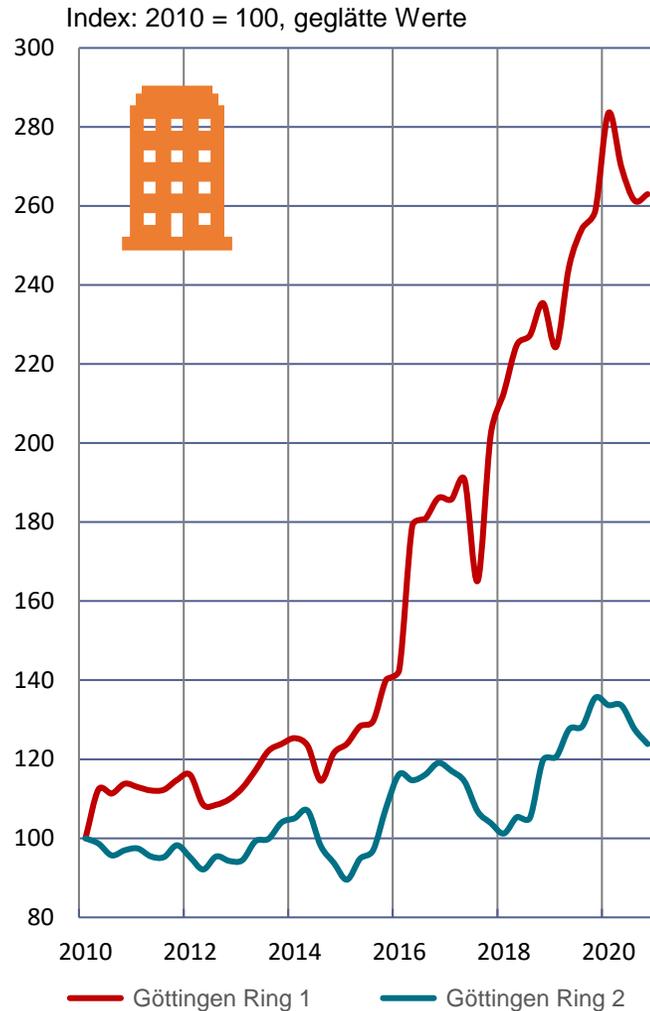
Preisentwicklung in den Ringen von Bremen



Preisentwicklung in den Ringen von Hannover



Preisentwicklung in den Ringen von Göttingen



Fragen?

cima.



CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH
Berliner Allee 12
30175 Hannover

Fabian Böttcher
boettcher@cima.de

Bildquelle: question-mark-2492009_1920_pixabay