

ZEIT UMZUDENKEN

Kostentreibern begegnen, Wohnen bezahlbar halten

WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG 2023

NBank
Wir fördern Niedersachsen

WOHNRAUM
M
NACHHALTI
G
ENTWICKEL
N



WOHNRAUM OPTIMAL
NUTZEN

BESTÄNDE
ANPASSEN

ZUSAMMENARBEITEN
UND
FÖRDERN



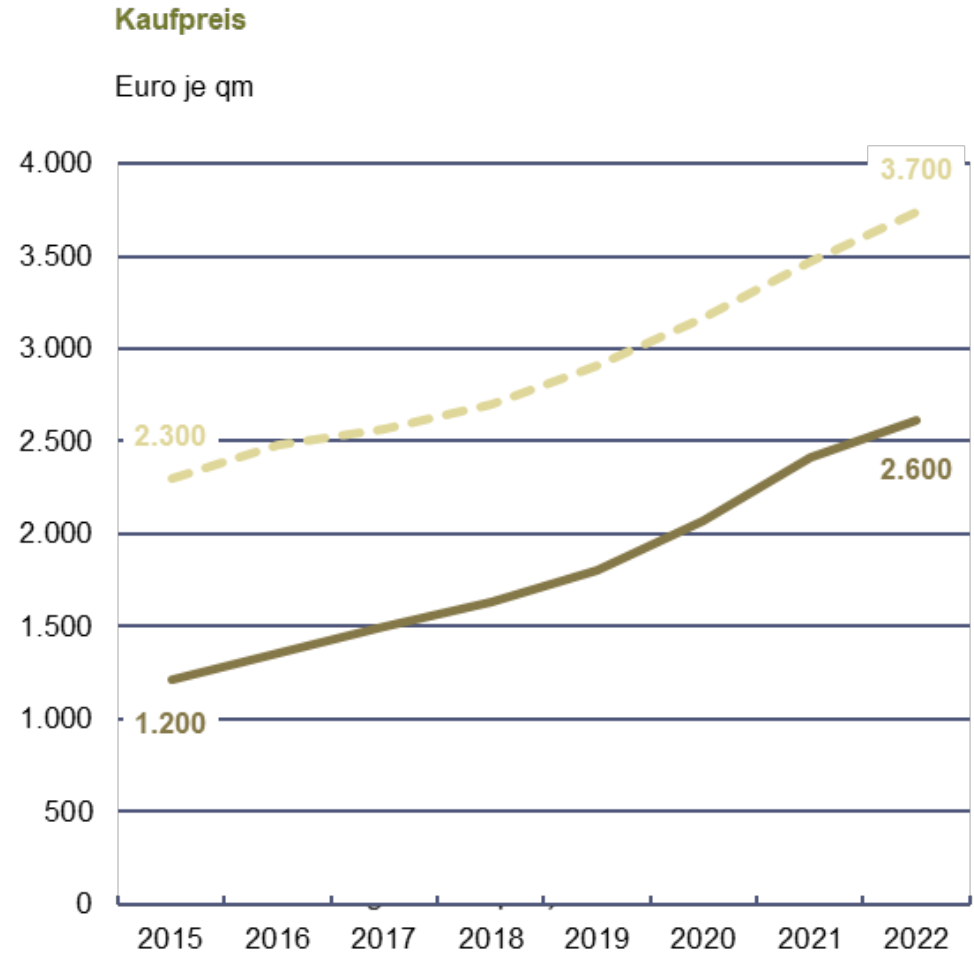
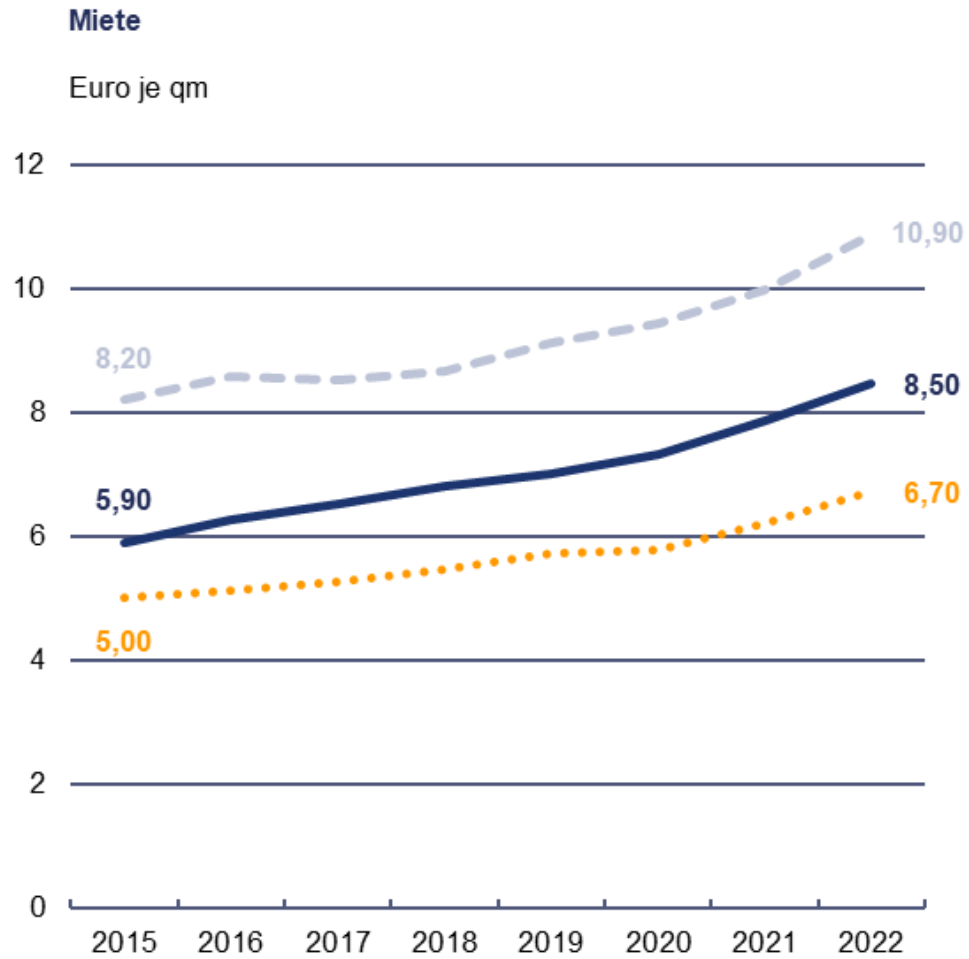
KOSTENTREIBER
KENNEN

HANDLUNGSEMPFEHLUN
GEN UND GUTE BEISPIELE

Mieten (MW) + Kaufpreise für Eigentumswohnungen (ETW)* in Niedersachsen deutlich gestiegen



2015 → 2022



- Neue Eigentumswohnungen + 62%
- Gebrauchte Eigentumswohnungen + 115%
- Neue Mietwohnungen + 33%
- Gebrauchte Mietwohnungen + 43%
- Mietwohnungen ohne Mieterwechsel** + 34%

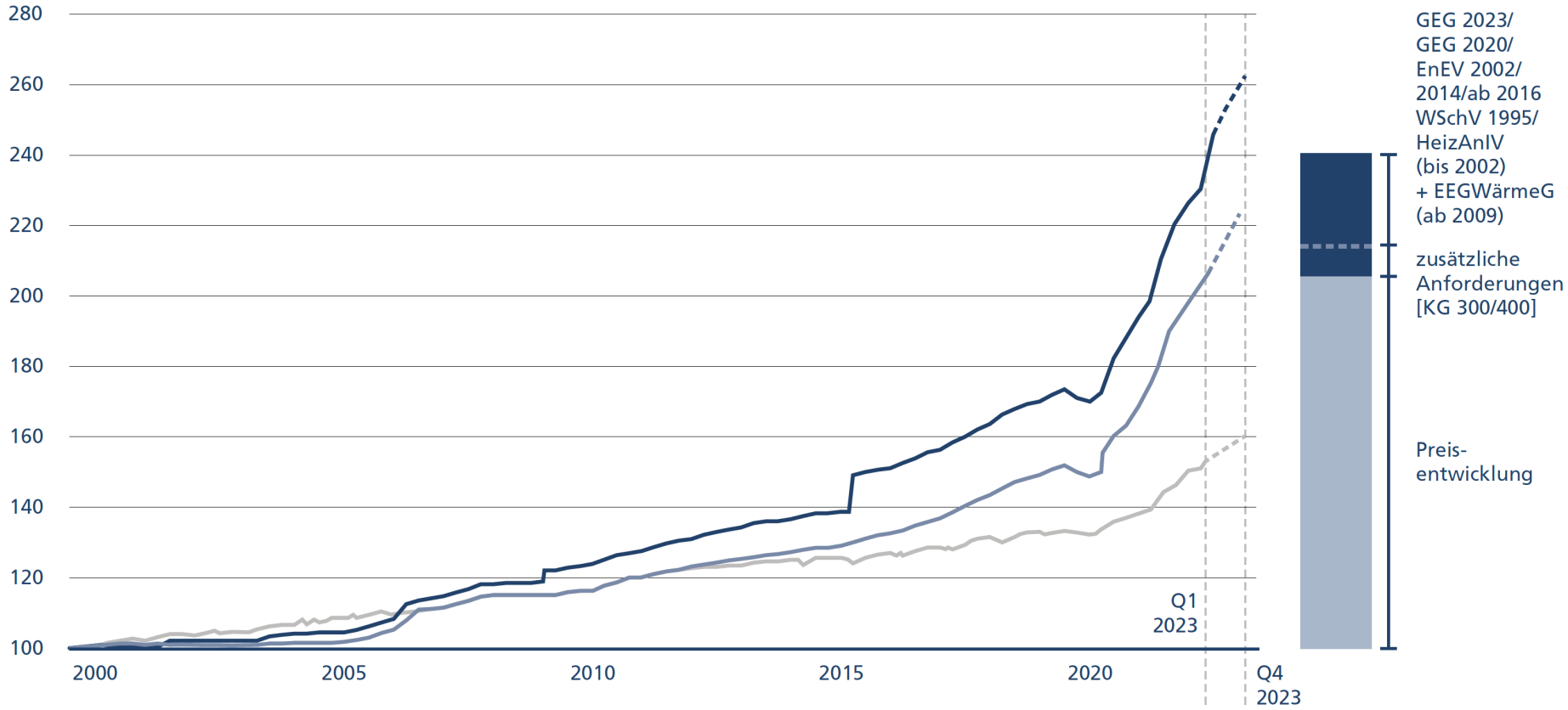
NBank-Wohnungsmarktbeobachtung (Datenbasis: FUB IGES; Hannover 2023)

* Insetierte Angebote Vermietung oder Verkauf (Mieter- oder Eigentümerwechsel)

** Modellrechnung Mietspiegelbasis

Baukosten ab 2020 rasant gestiegen

Index Januar 2000 = 100

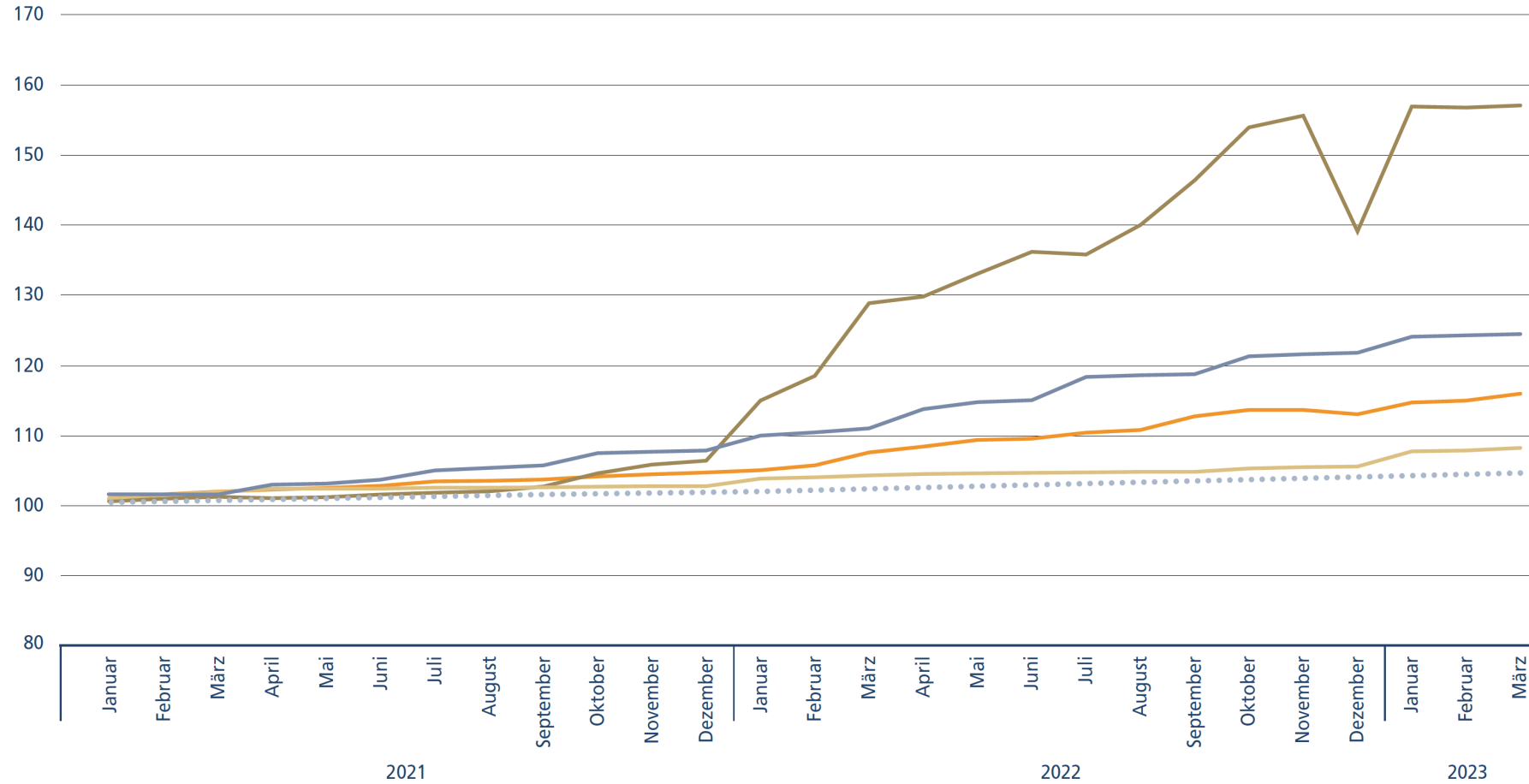


- Baupreisindex für Wohngebäude (Destatis) ohne Qualitäts- und Anforderungsveränderungen
- Bauwerkskostenindex für Wohngebäude (ARGE) mit Qualitäts- und Anforderungsveränderungen
- Lebenshaltungskosten

Datenbasis: ARGE//eV (2023): Bauforschungsbericht Nr. 86, Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes. Studie zur aktuellen Bewertung des Wohngebäudebestandes in Deutschland und seiner Potenziale, Modernisierungs- und Anpassungsfähigkeit¹⁾, eigene Darstellung

Energiekosten seit 2022 drastisch gestiegen

Index Januar 2020 = 100



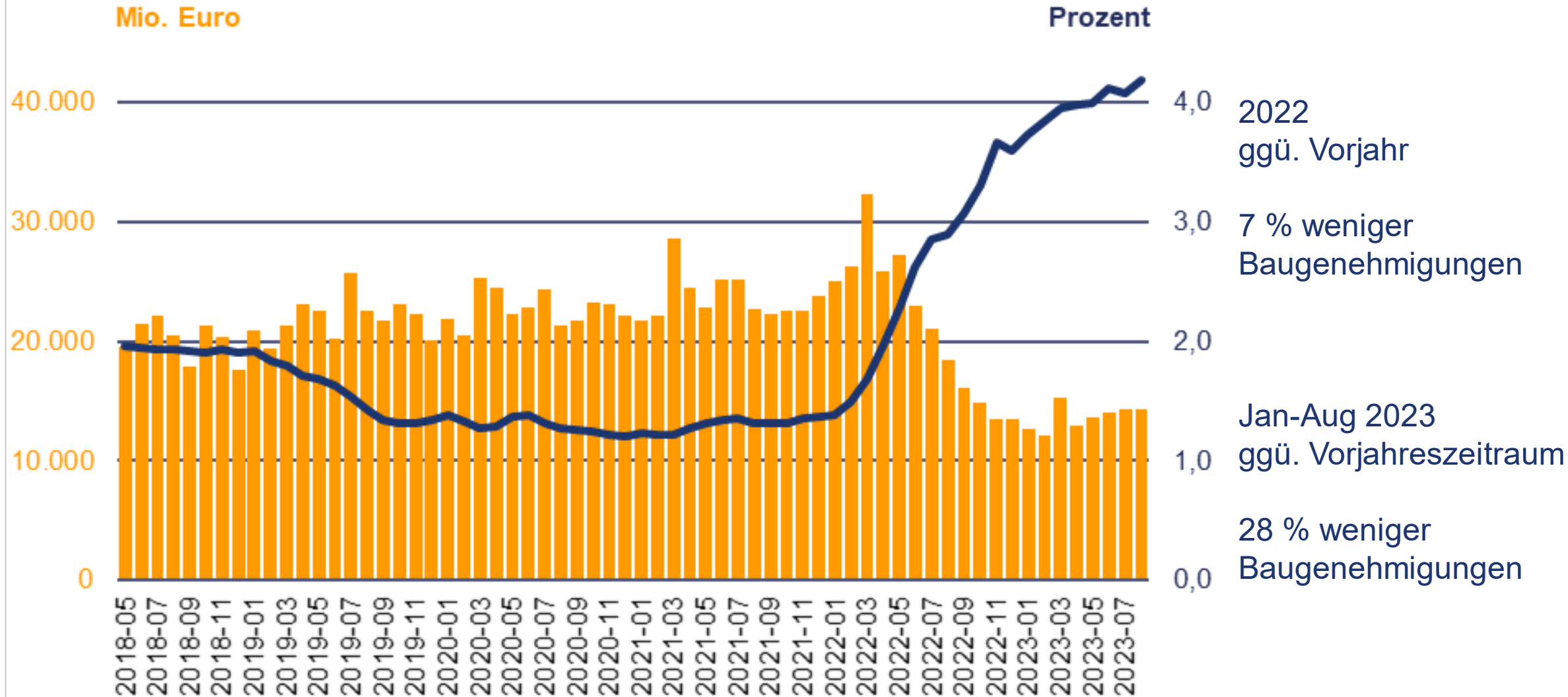
- Strom, Gas und andere Brennstoffe
- Instandhaltung und Reparatur von Wohnung/Wohnhaus
- Gesamtverbraucherindex
- Wasserversorgung (u. a. Dienstleistung für Wohnung)
- Tatsächliche Wohnmiete

Datenbasis: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Hannover 2023, Verbraucherpreisindex für Niedersachsen nach Abteilungen ab 2015 bis zum aktuellen Rand

Rückläufige Neugeschäftsvolumina bei gestiegenen Zinsen



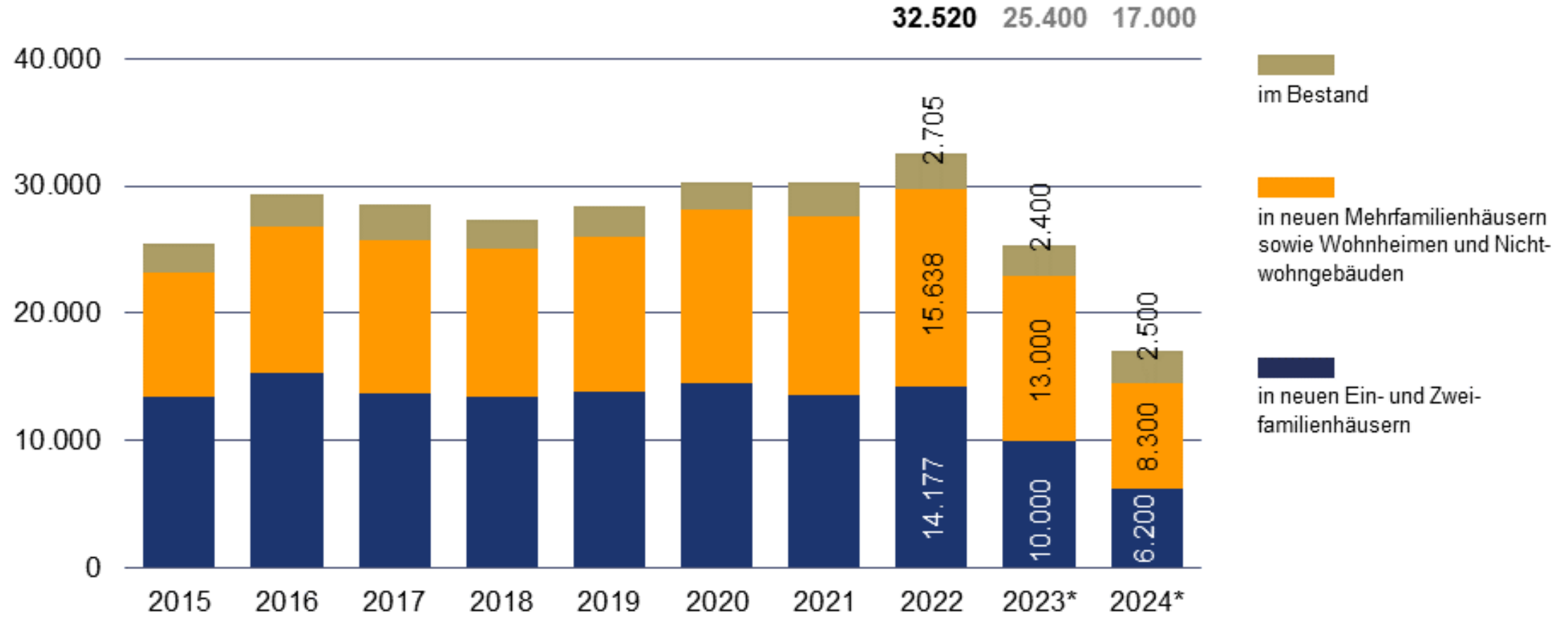
(Banken in Deutschland, Wohnungsbaukredite an private Haushalte insgesamt)



Datenbasis: Deutsche Bundesbank

In der Folge bricht der Neubau ein

Fertig gestellte Wohnungen

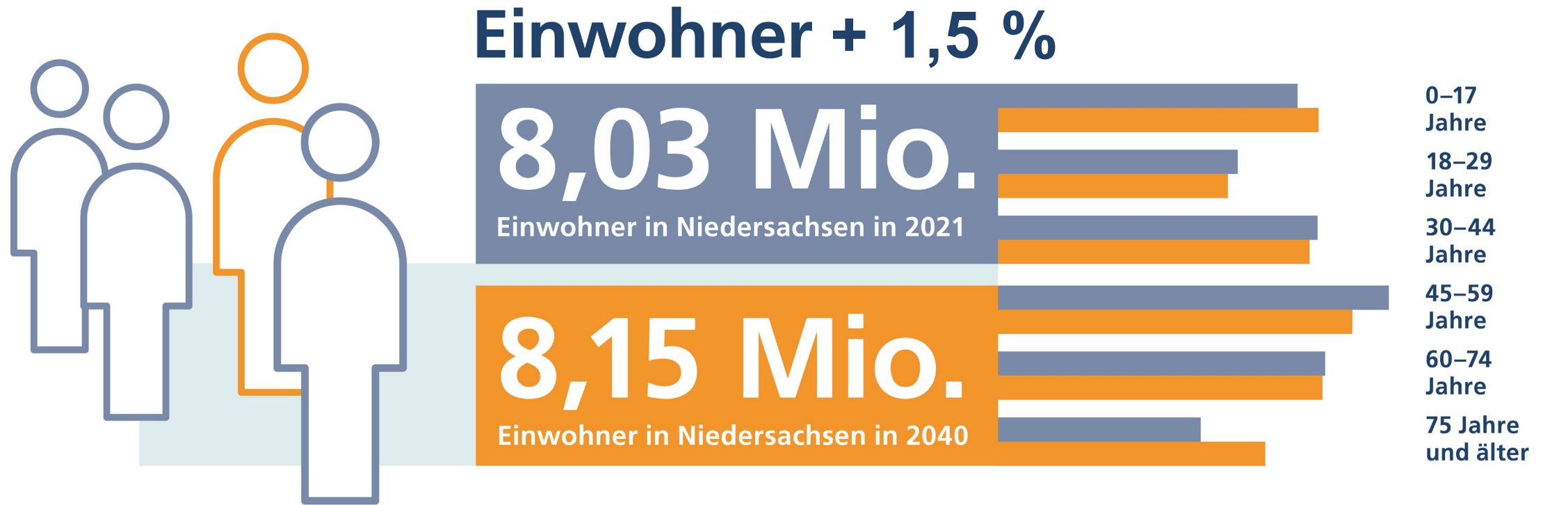


Datenbasis:
Landesamt für Statistik Niedersachsen

* NBank-Schätzung auf Basis der Baugenehmigungen der Vorjahre

Bevölkerungsprognose 2021–2040

Niedersachsen wird älter



2022: +118.000 = +1,5%

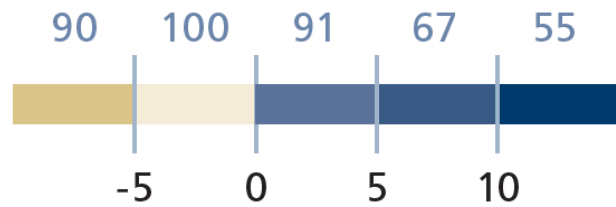
2022-2030: +124.000 = +1,5%

2030-2040: - 118.000 = -1,4%

Bevölkerungsprognose 2021–2040

Veränderung der Einwohnerzahl
vom 31.12.2021–31.12.2040

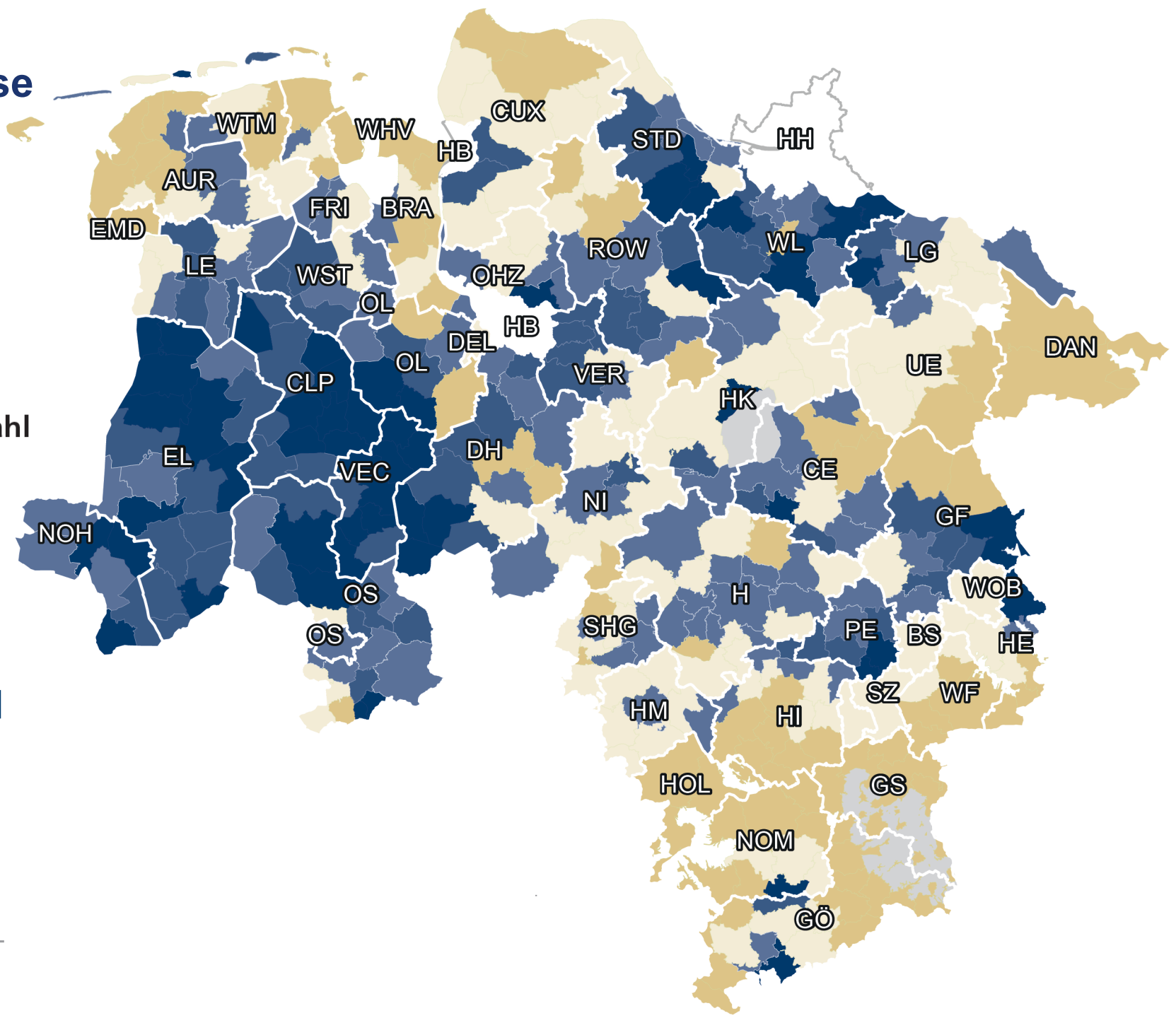
Kommunen



Prozent

Niedersachsen: 1,5

Datenbasis: NBank-Bevölkerungs-
prognose 2021–2040



NBank-Haushaltsprognose 2021–2040

NBank



Einpersonenhaushalte
unter 65 Jahre

- 116.000

- 11,2 %



Einpersonenhaushalte
über 65 Jahre

+ 101.000

+ 18 %



Paare ohne Kind(er)

+ 5.000

+ 0,4 %



Paare mit Kind(ern)

+ 2.000

+ 0,2 %



Alleinerziehende

+ 15.000

+ 6,4 %



**Demografischer
Wandel**

Neubaubedarfe bleiben hoch, Überhänge gehen zurück

Wohnungsbedarf bis 2040

Neubaubedarf in
wachsenden
Kommunen

Überhänge in
schrumpfenden
Kommunen

90.000



-80.000

147.000



-19.000



Wohnungen in
Ein- und Zweifamilien-
häusern



Wohnungen in
Mehrfamilienhäusern

- Bis zum Jahr 2040 werden aufgrund demografischer Veränderungen knapp 237.000 zusätzliche Wohnungen benötigt.
- Damit fallen die Wohnungsbedarfe gegenüber den letzten Berichten geringfügig höher aus.
- Gleichzeitig spiegeln sich die günstigere Bevölkerungsprognose und die darauf aufbauende Haushaltsprognose in deutlich geringeren Wohnungsüberhängen im Vergleich zum letzten Bericht wider
- Mit landesweit etwa 99.000 Wohnungsüberhängen reduzieren sich die Überhänge gegenüber dem letzten Bericht deutlich.
- Die niedrigeren Wohnungsüberhänge sind auch eine Folge der verstärkten Zuwanderung im Jahr 2022
- Höchststand der Haushaltszahlen in Niedersachsen zum Jahreswechsel 2030/2031. Anschließend geht die Haushaltszahl im Landesdurchschnitt wieder zurück und damit auch die Wohnungsnachfrage.

NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2021–2040

	Wohnungsüberhänge		Neubaubedarfe*	
2021–2022	— 0	 -50	 +20.000	 +14.000
2022–2031	 -19.000	 -7.000	 +56.000	 +82.000
2031–2040	 -61.000	 -12.000	 +15.000	 +50.000

**In schrumpfenden Kommunen:
Rechnerisch zu viele
Bestandseigenheime**

**In wachsenden Kommunen:
Vor allem zu wenig
Geschosswohnungen**

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

*inklusive qualitativer Zusatzbedarfe

HOHER WOHNUNGSBEDARF

Gemeinden mit allgemein hohem Neubaubedarf im Mehrfamilienhaussektor sowie im Ein- und Zweifamilienhaussektor

NIEDRIGER BEDARF AN GESCHOSSWOHNUNGEN

Gemeinden mit geringem Neubaubedarf im Mehrfamilienhaussektor (auch zur qualitativen Ergänzung fehlender Typologien) bei allgemein hohem Angebotsüberhang

HOHER BEDARF AN GESCHOSSWOHNUNGEN

Gemeinden mit Neubaubedarf überwiegend im Mehrfamilienhaussektor bei Angebotsüberhang im Ein- und Zweifamilienhaussektor

QUALITATIVE ERGÄNZUNGSBEDARFE

Gemeinden ohne oder mit geringem Neubaubedarf bei allgemein großem Angebotsüberhang – also mit ausschließlich qualitativem (Zusatz-)Bedarf



1 Kommunikation

Verständnis und Wissen **über das Umdenken** am Wohnungsmarkt aufbauen

Die aktuelle Debatte durch **datenbasierte Kommunikation** unterstützen

Wissensmanagement und Kommunikation **guter Beispiele** ausbauen

Bewusstsein für die „Stellschrauben der Wohnkosten“ schaffen



2 Planung und Grundlagen

Konsistente Planungsprozesse anhand **strategischer Leitsätze** gewährleisten

Energetischen und baulichen **Zustand der Gebäude** sowie die aktuellen und künftigen Bedarfe der Wohnhaushalte kennen

Mit **kommunaler Wärmeplanung und Quartierskonzepten** Orientierung bieten

Kommunen befähigen, die eigenen **Instrumente ganzheitlich anzuwenden**

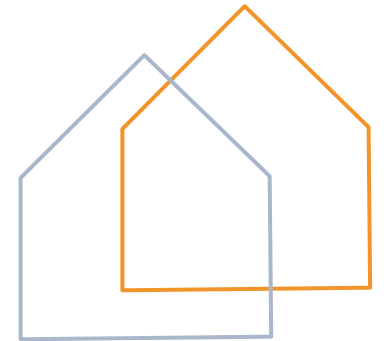


3 Investitionen

Bestandsinvestitionen durch zielgerichtete Förderpakete **stärken**

Nachhaltige Investitionen in Ein- und Zweifamilienhausbestände durch **integrierte Beratung** ermöglichen

Serielle Lösungen aufgrund der kostendämpfenden Effekte umsetzen und Skaleneffekte stärker berücksichtigen



Zeit umzudenken

bedarfsgerecht, klimaschonend und bezahlbar

Verhältnis Neubau/Bestandsumbau umkehren und ...

... umgebaute Bestände als zusätzliche Angebote sehen

Weniger Flächen verbrauchen

Neue Umsetzungsmöglichkeiten schaffen (private und gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft)

Förderung zielgerichtet einsetzen

Robert Koschitzki

0511.30031-9798 _ robert.koschitzki@nbank.de

[Wohnungsmarktbeobachtung \(WOM\) | NBank](#)

[Newsletter Abo | NBank](#)

[Wohnungsmarktbeobachtung](#)

