Wohnungsmarktbeobachtung 2014/2015 – Schlussfolgerungen für die kommunale Praxis

Robert Koschitzki, Osterode,
26.11.2015

NBank
Wir fördern Niedersachsen

Bevölkerungsentwicklung: Unterschiede verschärfen sich

© Ulrich Wagner

Wachsende Städte: Wieder attraktiver für Familien

© Theodor Barth/laif

Bezahlbarer Wohnraum: Preisgünstiges Segment in Städten unter Druck

© Sybill Schneider

Alternde Bevölkerung: Wohnwünsche nicht immer realisierbar

© selbst.de

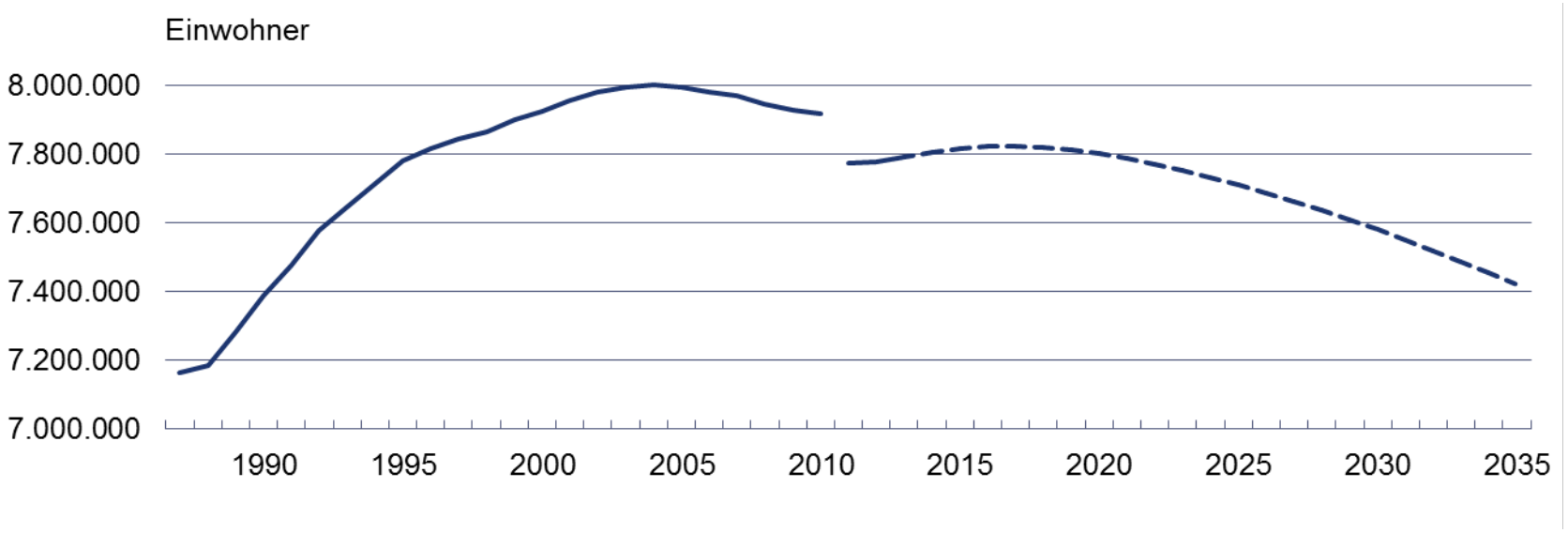
Schrumpfende Regionen: Aktiv durch Innenentwicklung und Leerstandsmanagement

© Felix Senden

Bevölkerungsentwicklung: Unterschiede verschärfen sich

© Ulrich Wagner

Demografischer Wandel und Zuwanderung in Niedersachsen

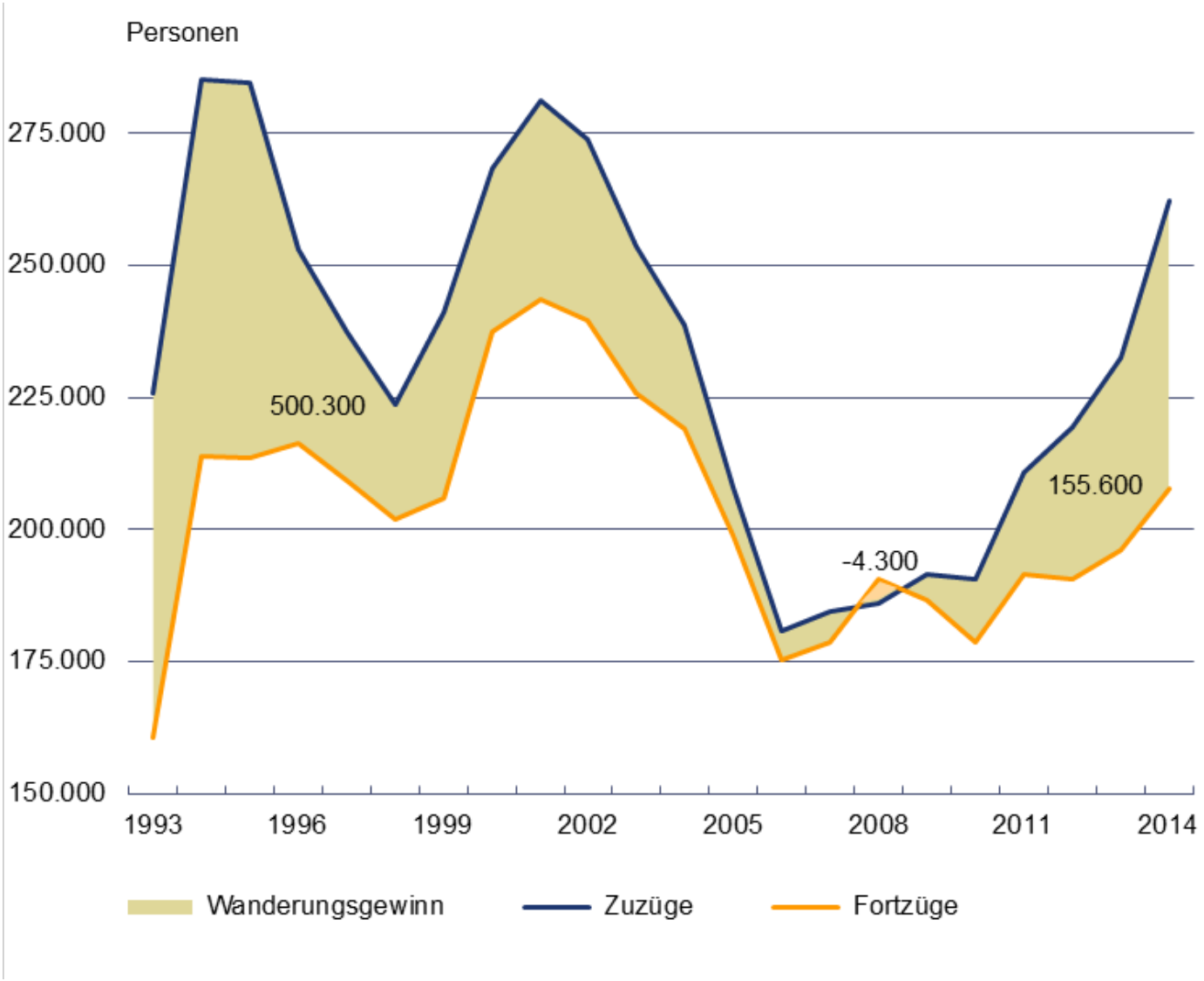


1990er-Jahre: Ost-West-Wanderung nach der deutschen Vereinigung überdeckt demografischen Wandel

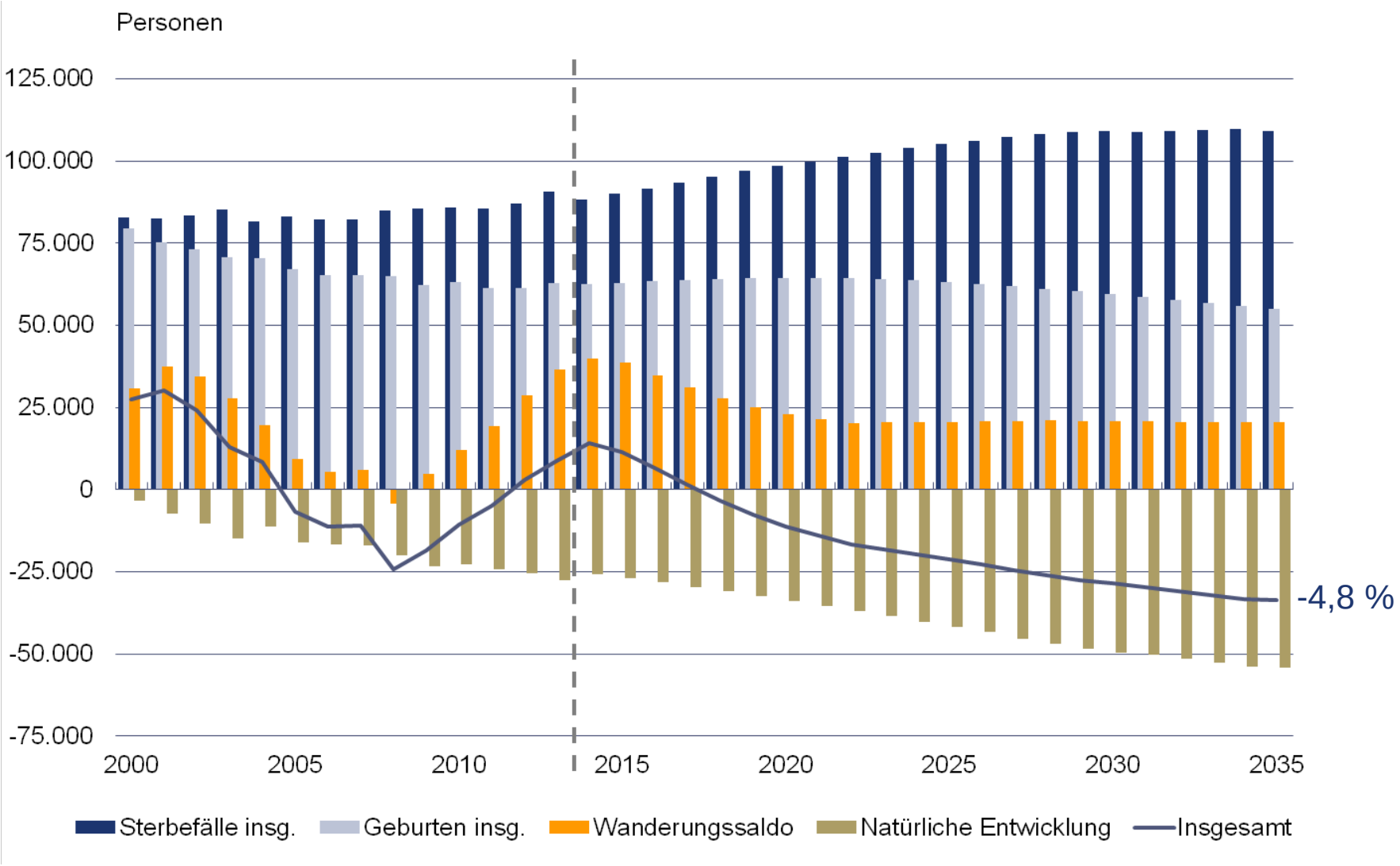
2000er-Jahre: Zuwanderungsströme ebben ab, demografischer Wandel greift stärker

2010er-Jahre: Ost-West-Wanderung auf europäischer Ebene überdeckt noch einmal demografischen Wandel

Plus 650.000 Menschen seit 1993

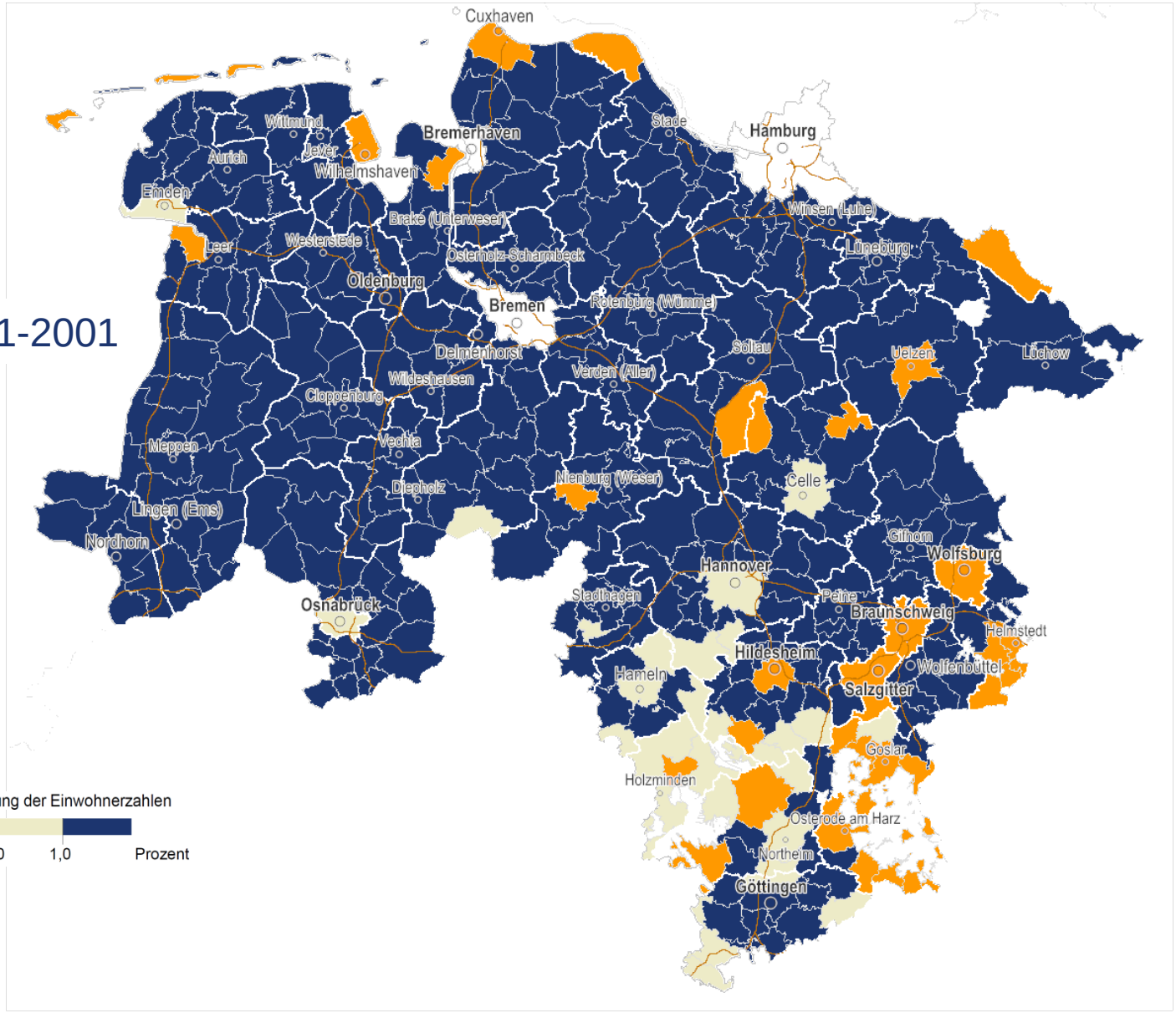


Bevölkerungsprognose 2035 Niedersachsen



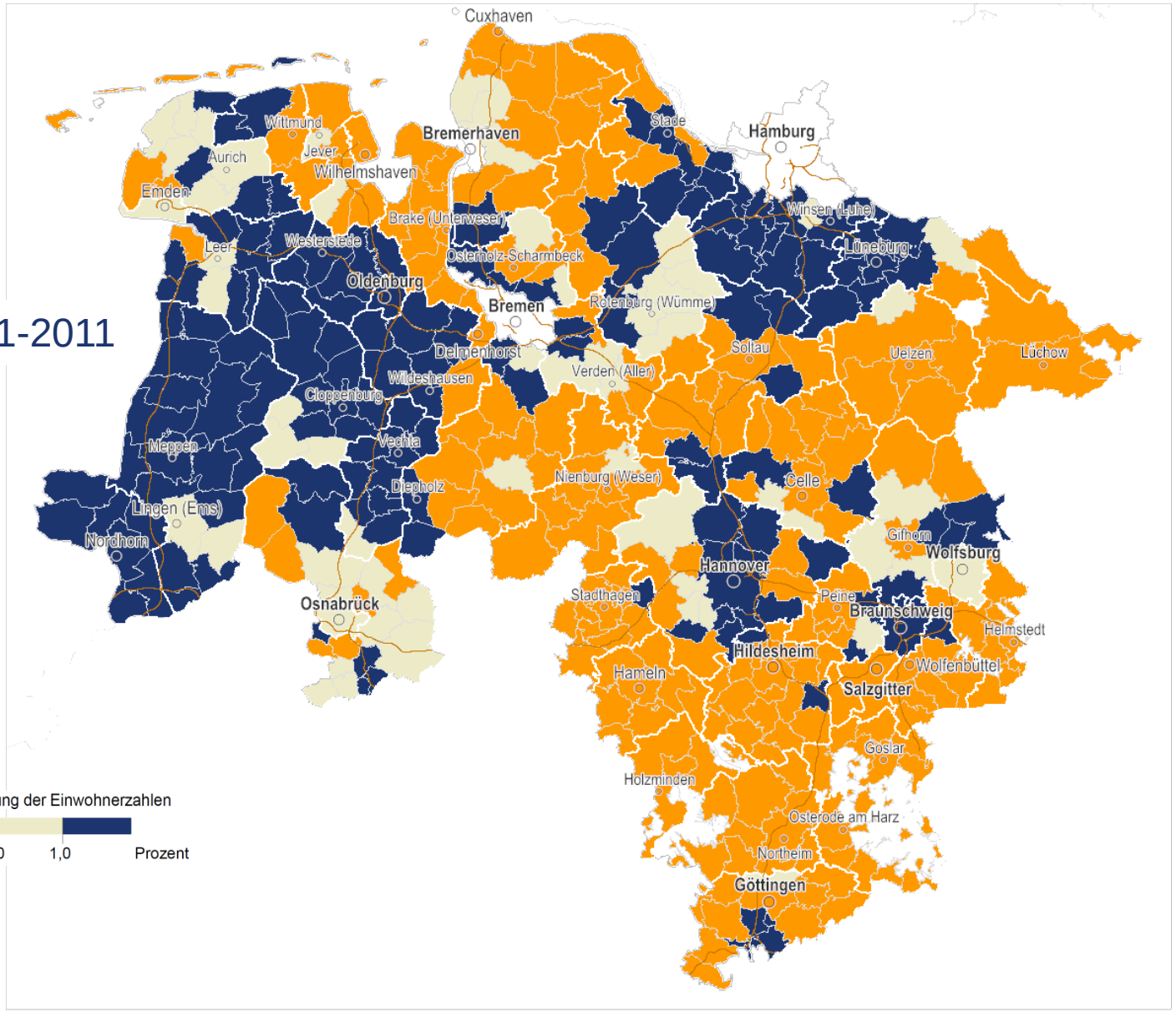
Bevölkerung: Konzentration auf Städte – Unterschiede verschärfen sich

1991-2001



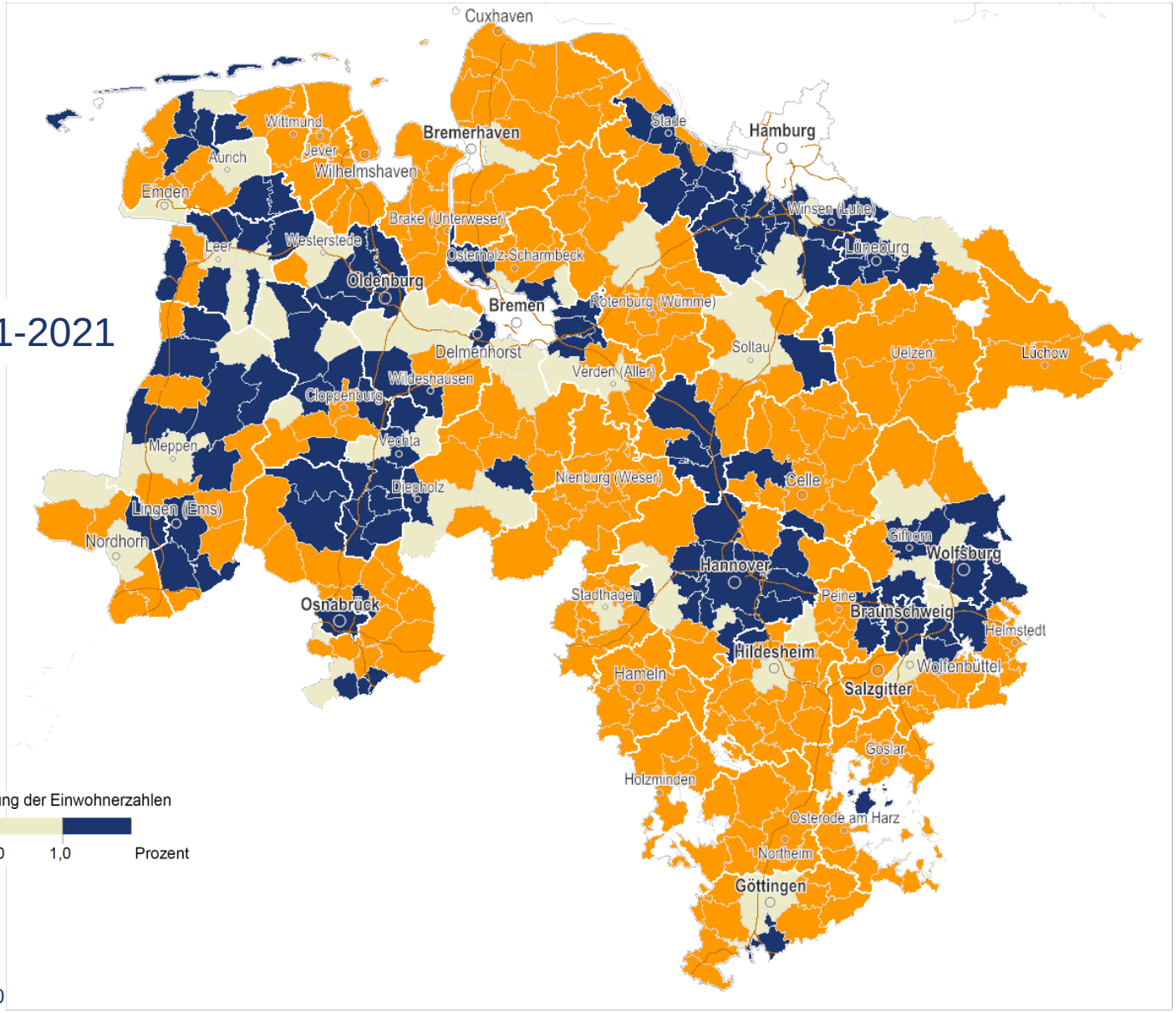
Bevölkerung: Konzentration auf Städte – Unterschiede verschärfen sich

2001-2011



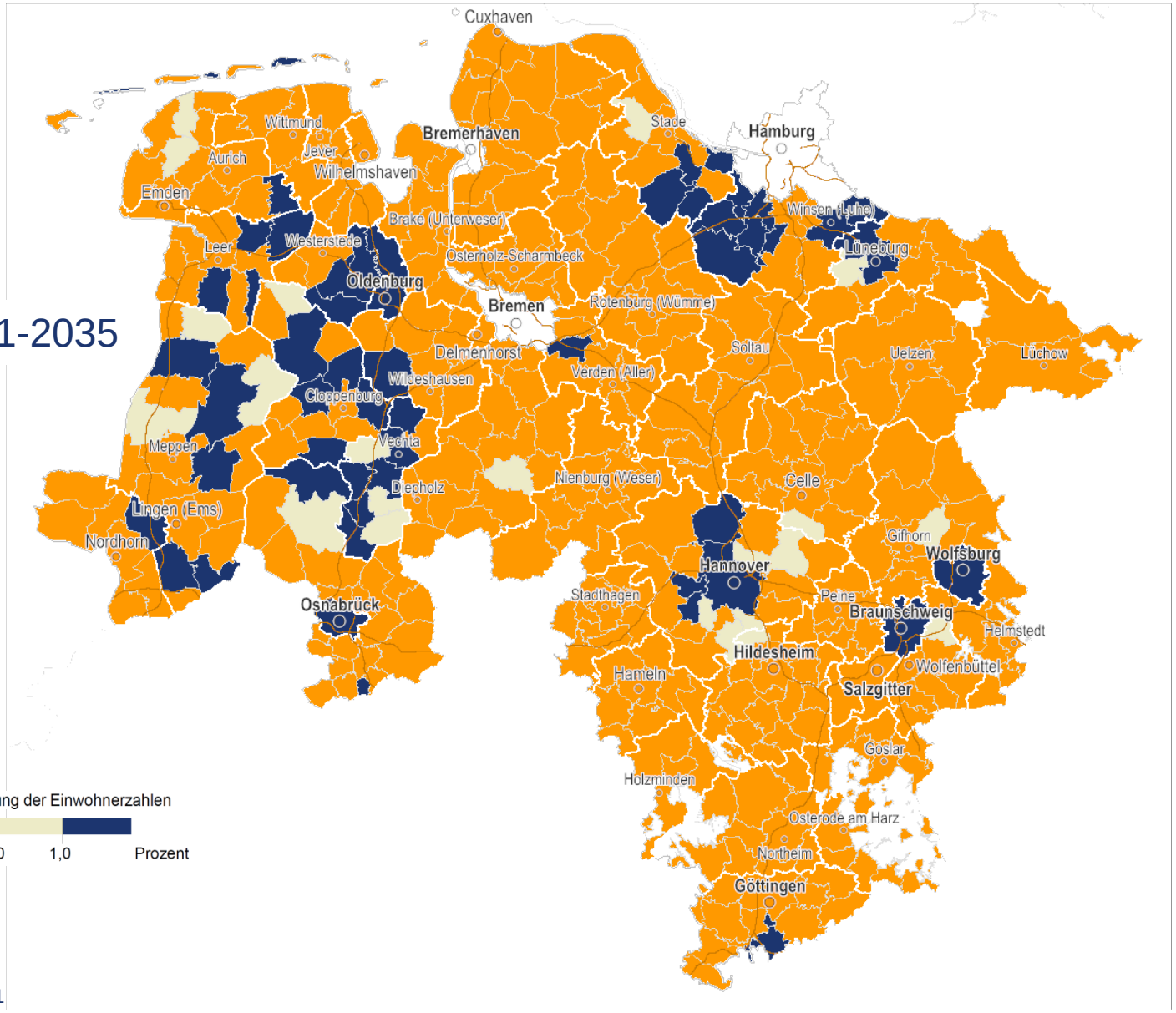
Bevölkerung: Konzentration auf Städte – Unterschiede verschärfen sich

2011-2021



Bevölkerung: Konzentration auf Städte – Unterschiede verschärfen sich

2021-2035



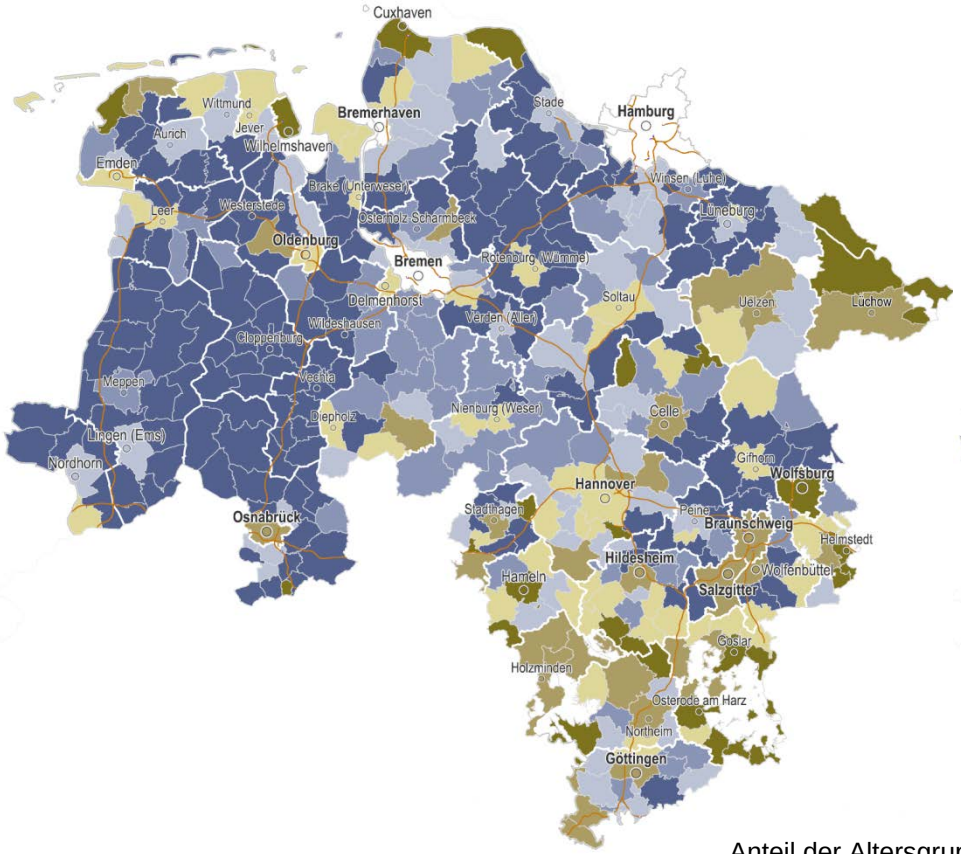
Wachsende Städte:
Wieder attraktiver für Familien

© Theodor Barth/laif

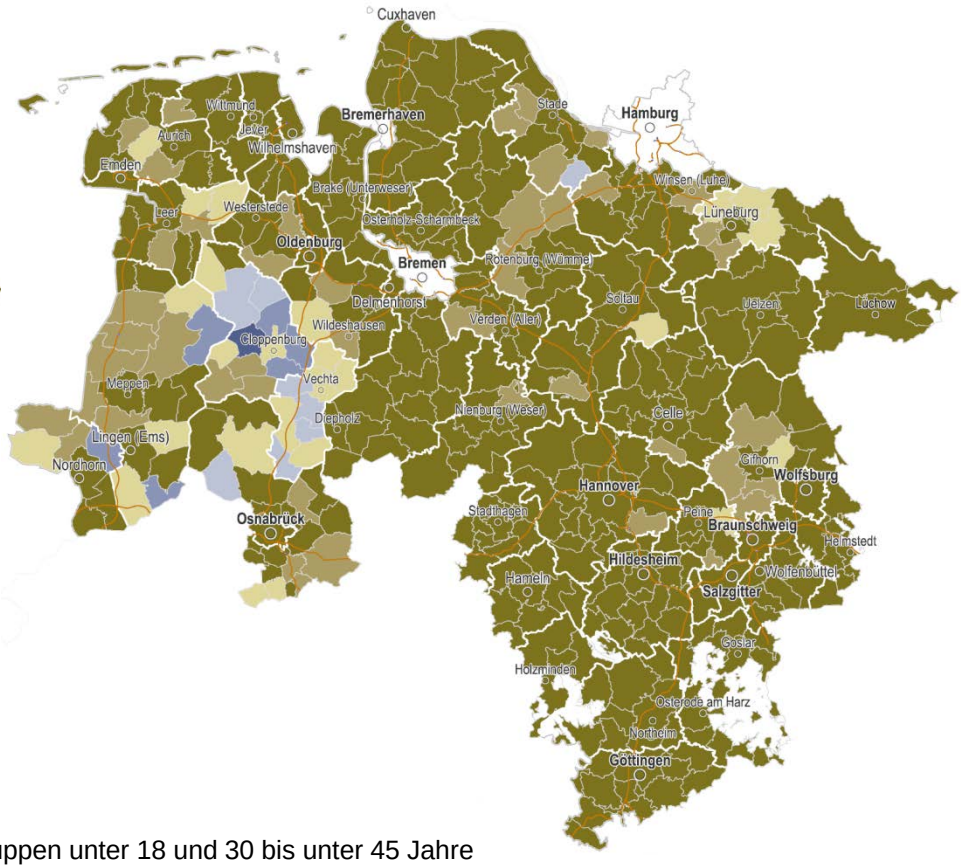
Familienanteile gestern und heute

NBank

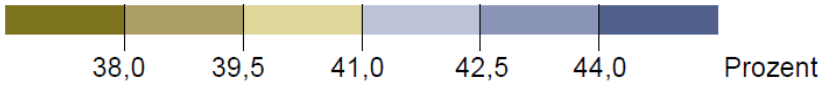
2004 – 2006 (41,7 %)



2011 – 2013 (35,6 %)

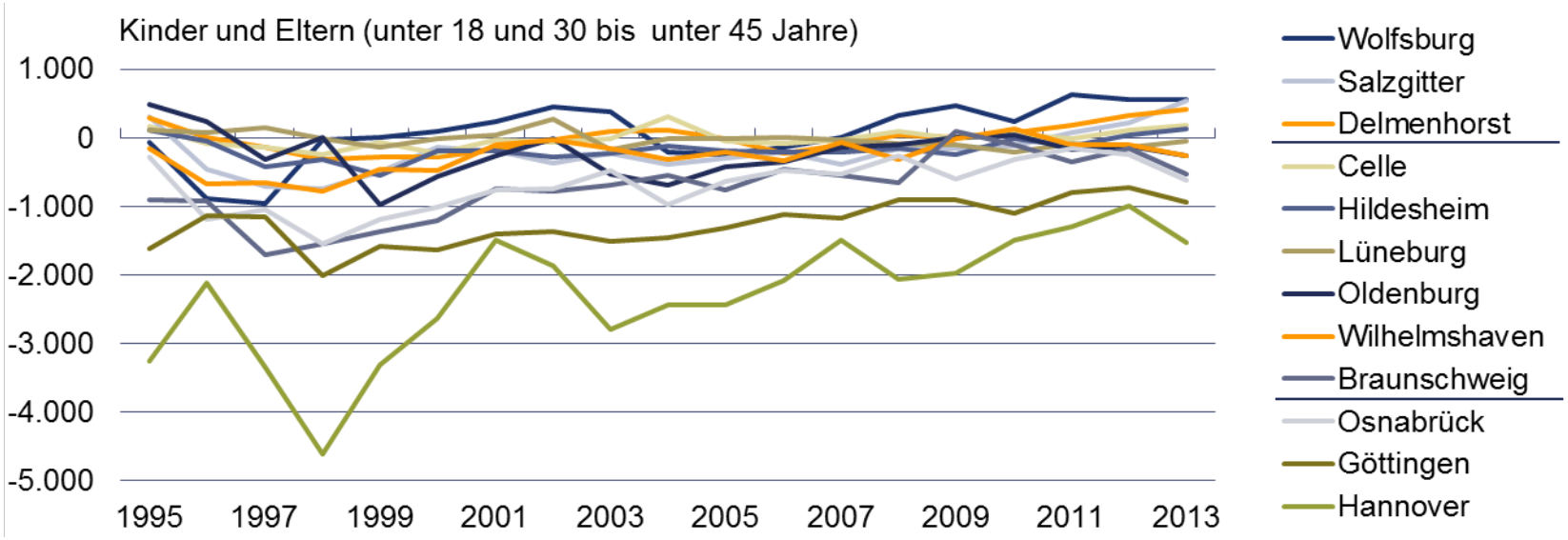


Anteil der Altersgruppen unter 18 und 30 bis unter 45 Jahre
an der Gesamtbevölkerung
in Prozent



Datenbasis: LSN
Kartenbasis: GfK-GeoMarketing

Weniger Suburbanisierung bei Familien

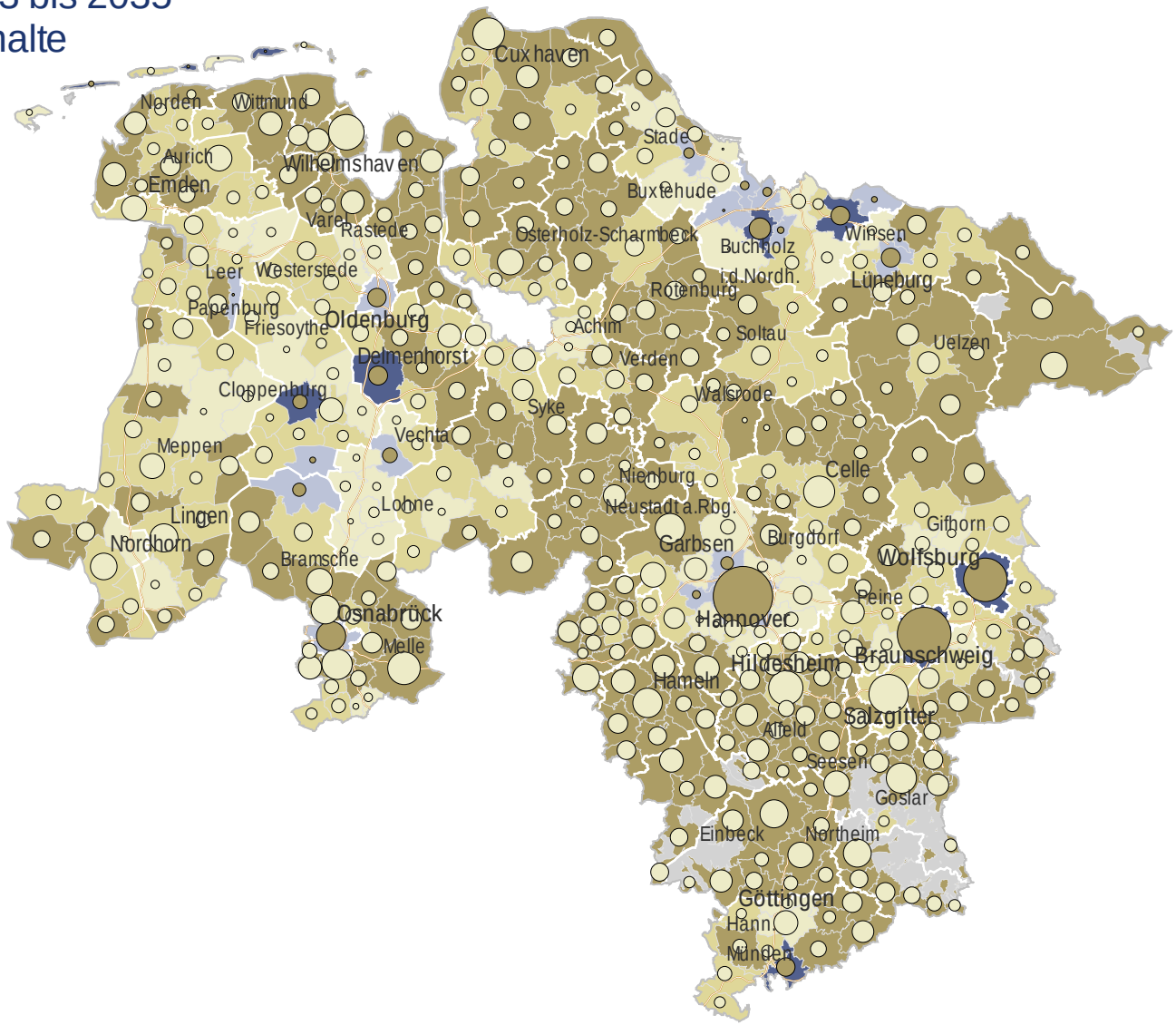


- Bei gleichbleibenden Fortzügen verzeichnen die Städte zunehmende Zuzüge (Wolfsburg, Salzgitter, Delmenhorst).
- Fort- und Zuzüge halten sich (neuerdings) die Waage (Celle, Hildesheim, Lüneburg, Oldenburg, Wilhelmshaven, Braunschweig).
- Bei gleichbleibenden Zuzügen verzeichnen die Städte abnehmende Fortzüge (Göttingen, Osnabrück).
- Zuzüge steigen stärker als Fortzüge (Hannover).

Mehr Familien in den Städten

NBank

Haushaltsprognose 2013 bis 2035
3-bis 5-Personen-Haushalte



absolut

- 100
- 1.000
- 5.000

- Abnahme
- Zunahme

in v.H.

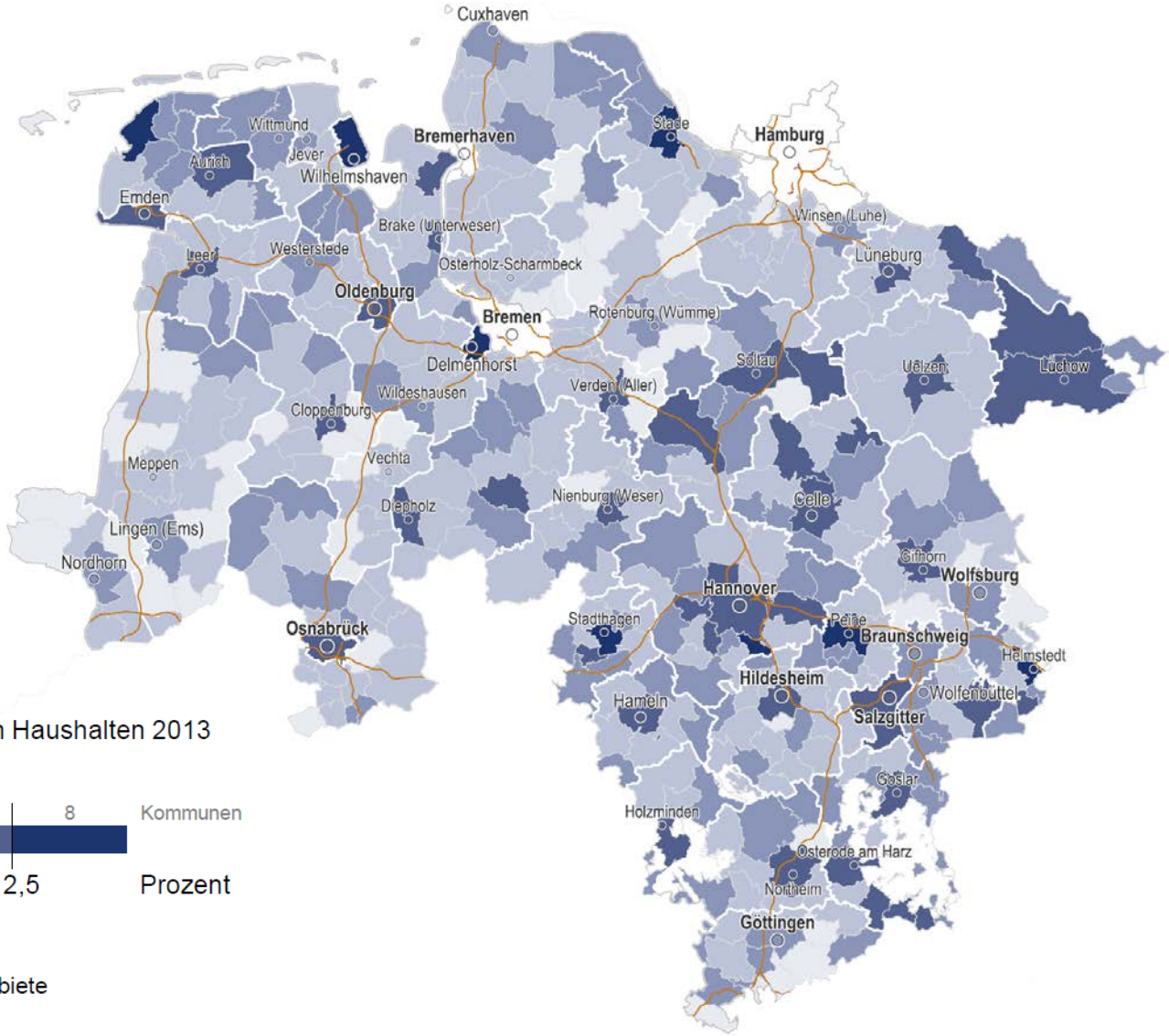
10,0	und mehr		(10)
0,0	bis unter	10,0	(17)
-10,0	bis unter	0,0	(55)
-20,0	bis unter	-10,0	(114)
	unter	-20,0	(221)

Bezahlbarer Wohnraum: Preisgünstiges Segment vor allem in Städten zunehmend unter Druck

© Sybill Schneider

Viele Bedarfsgemeinschaften in den Städten

NBank



Anteil Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten 2013
in Prozent

45	211	112	42	8	Kommunen
3,5	6,5	9,5	12,5		Prozent

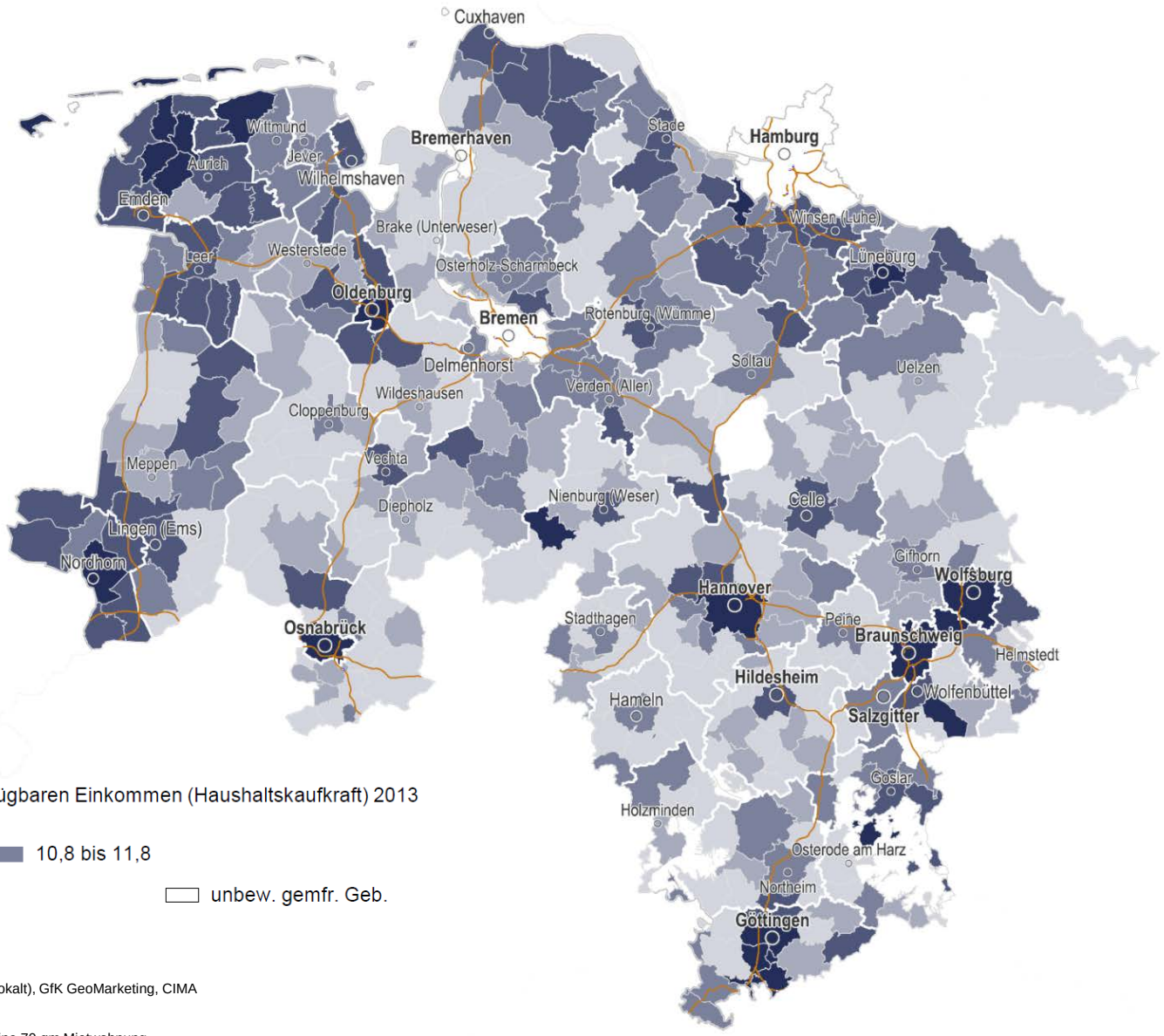
Niedersachsen: 8

unbewohnte gemeindefreie Gebiete

Datenbasis: Arbeitsagentur Statistik-Service Nordost, CIMA
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Hohe Mieten in den Städten

NBank



Anteil Nettokaltmiete (Angebote) am verfügbaren Einkommen (Haushaltskaufkraft) 2013 in Prozent

unter 10,0 | 10,0 bis 10,8 | 10,8 bis 11,8

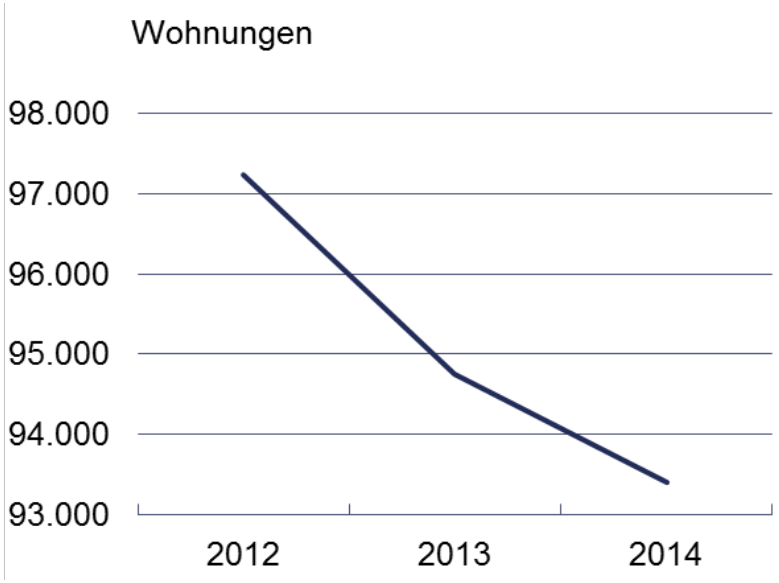
11,8 bis 13,6 | über 13,6 | unbew. gemfr. Geb.

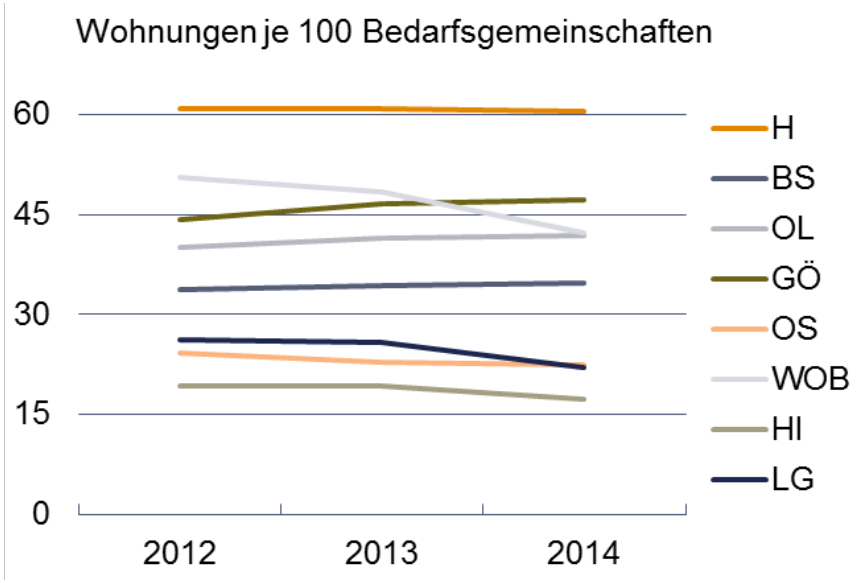
Niedersachsen: 12,2

Datenbasis: F+B Marktmonitor 2013 (Angebotsmieten, nettokalt), GfK GeoMarketing, CIMA
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

* Nettokaltmiete (F+B Marktmonitor 2013) angewandt auf eine 70 qm Mietwohnung

Weniger Sozialwohnungen





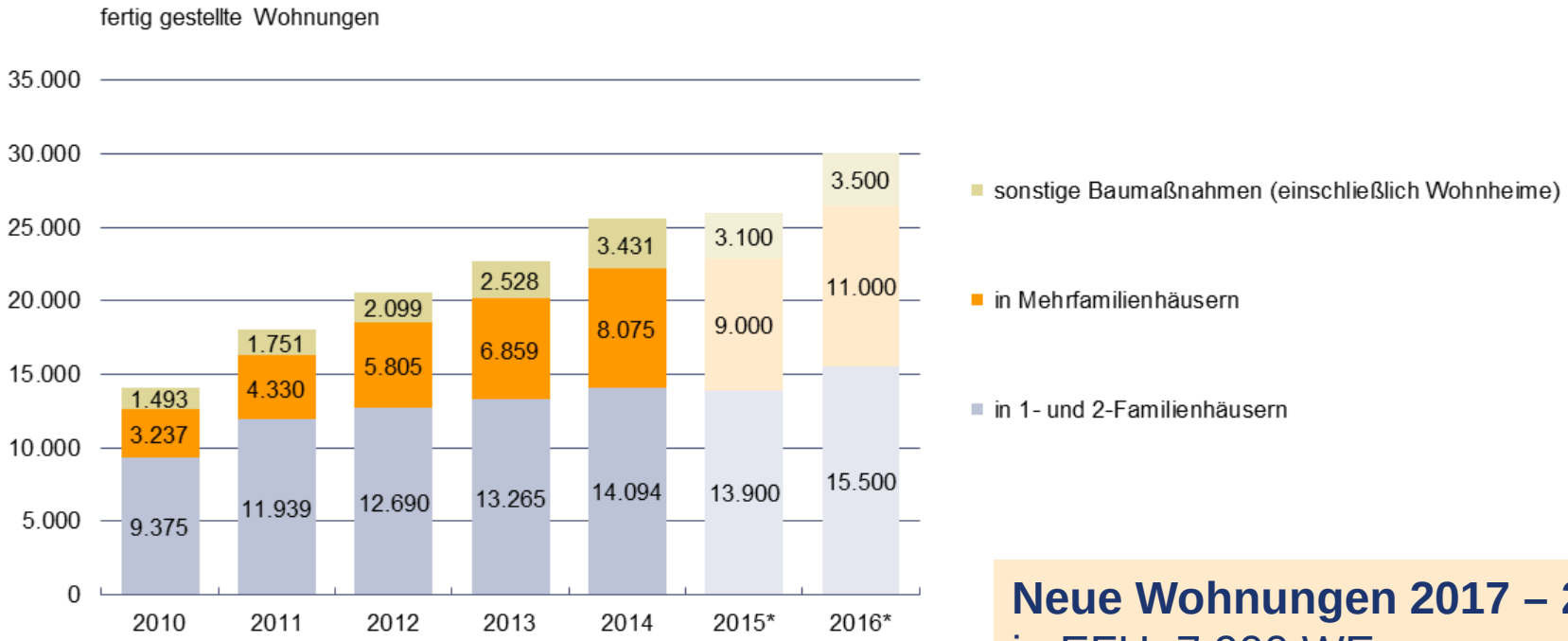
- Laufende Wohnraumförderung gleicht auslaufende Belegungsbindungen nicht aus
- Angebot nur punktuell erhöht

Wenig neue Geschosswohnungen

NBank

NBank-Wohnungsneubaubedarfsprognose 2013 – 2020

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern: 10.700 p. a.
- Wohnungen in Mehrfamilienhäusern: 12.300 p. a.
- Wohnungen für bleibende Flüchtlinge (in MFH): X.XXX p. a.



* Prognose NBank

Neue Wohnungen 2017 – 2020
in EFH: 7.900 WE p. a.
in MFH: 14.500 + X.XXX WE p. a.

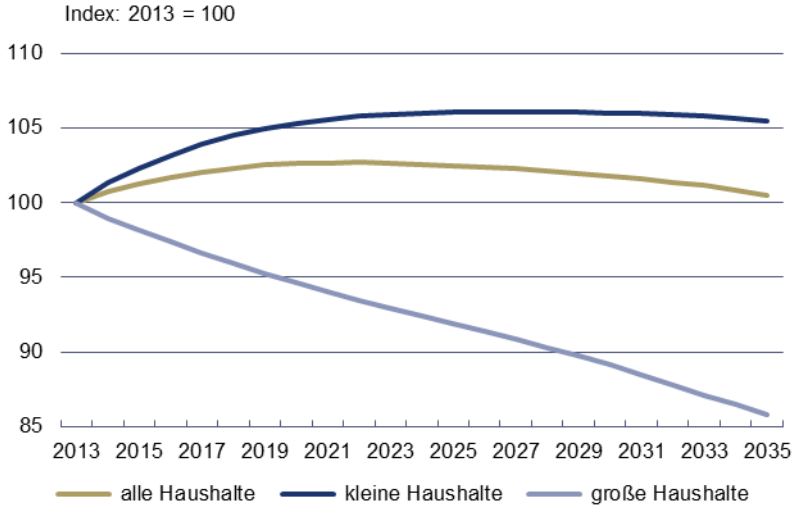
Neues Wohnen für kaufkräftige Nachfrager

NBank

Alternde Bevölkerung: Wohnwünsche nicht immer realisierbar

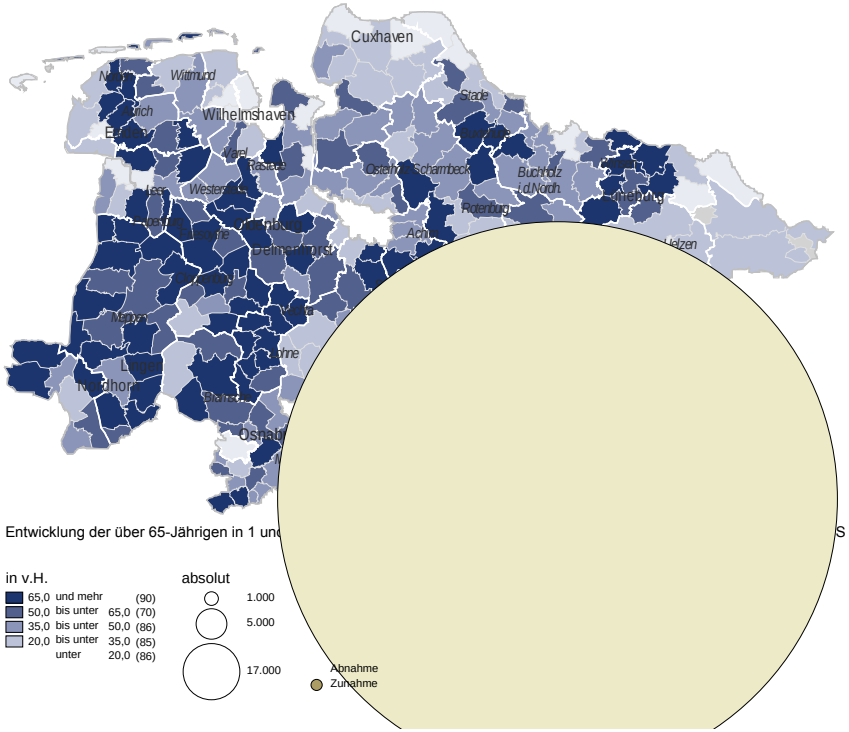
© selbst.de

Mehr Senioren in kleinen Haushalten



- Zahl der kleinen Haushalte steigt auch aufgrund der Alterung flächendeckend
- Städte und große Teile Nordwest-Niedersachsens betroffen

Senioren (über 65 Jahre) in kleinen Haushalten 2013 – 2035

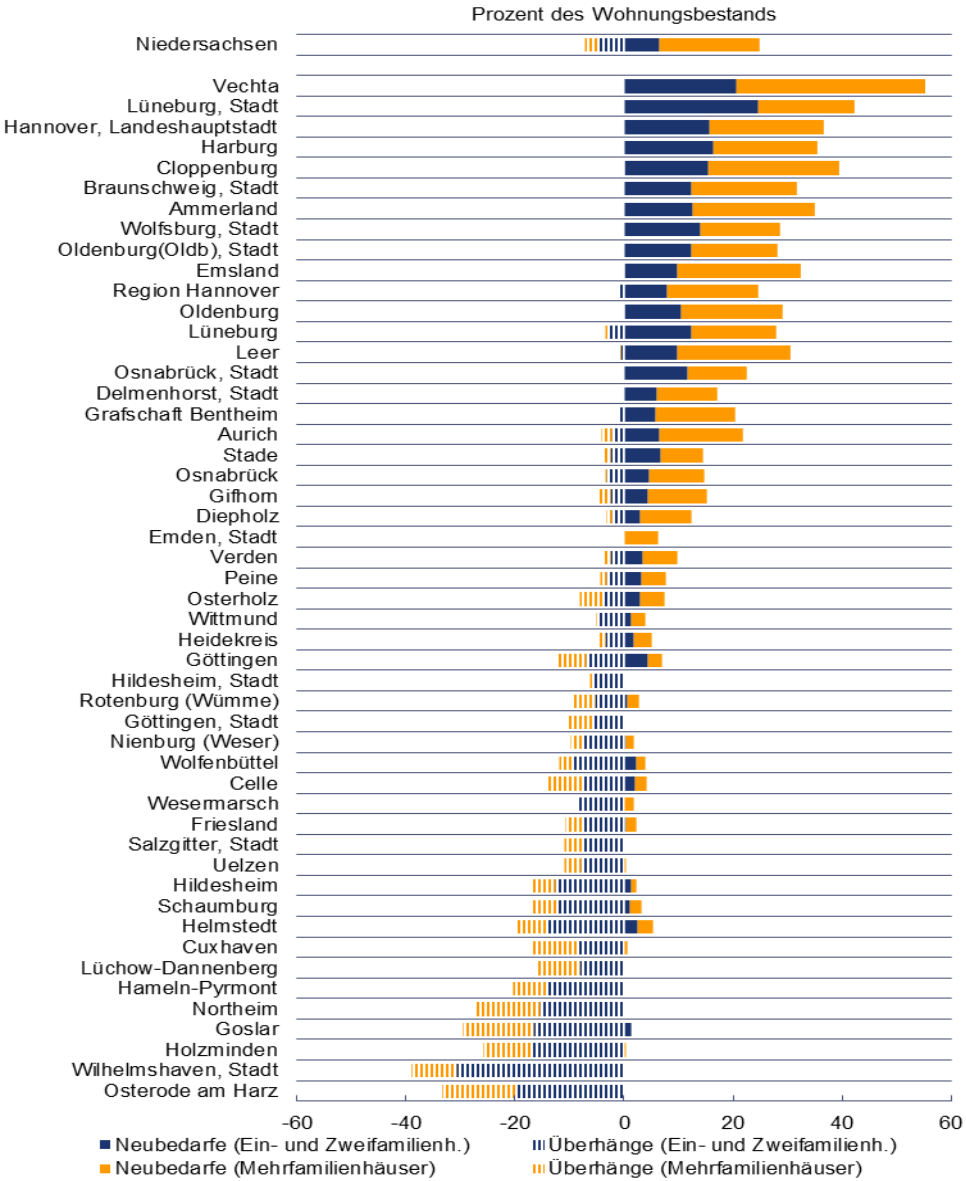


Verdichtete kleine Wohnformen gefragt

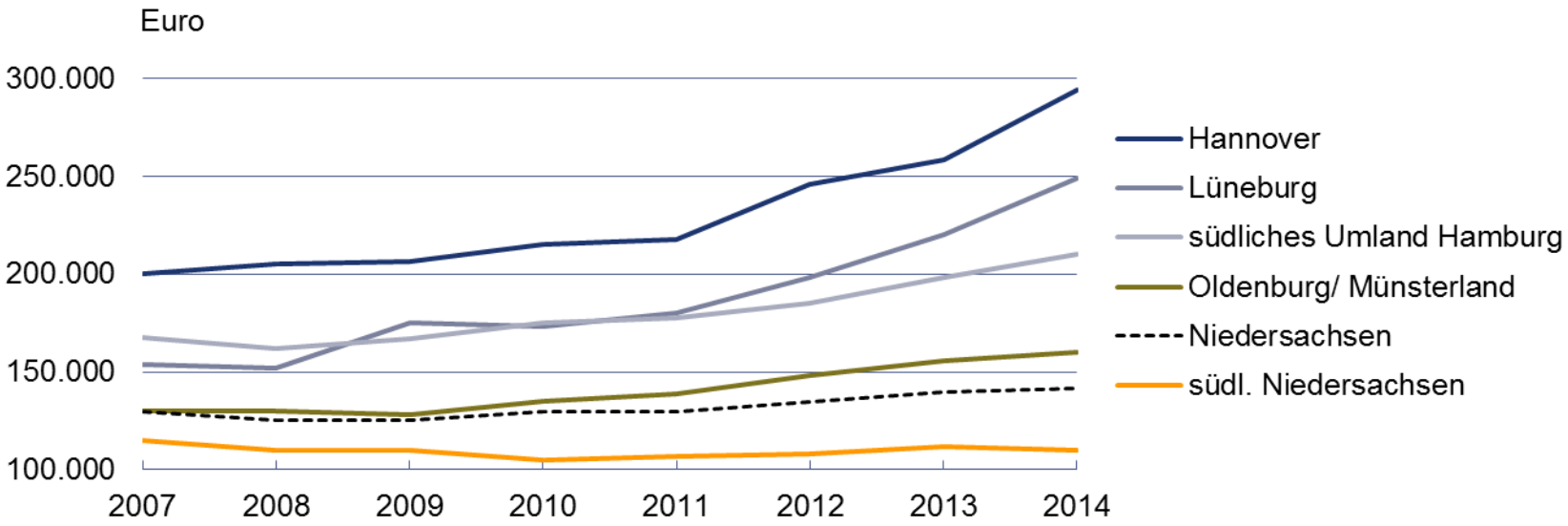
NBank

NBank-Wohnungsbedarfs-prognose 2035:

Wohnungsüberhänge und Neubedarfe nach Gebäudetypen



Zu geringe Erlöse für Bestandseigenheime



- Umzug in eine passendere Wohnung:
  Verkaufserlöse aus dem (schuldenfreien) Eigenheim reichen oft nicht aus, um adäquaten Wohnraum in zentralen Lagen zu finanzieren.

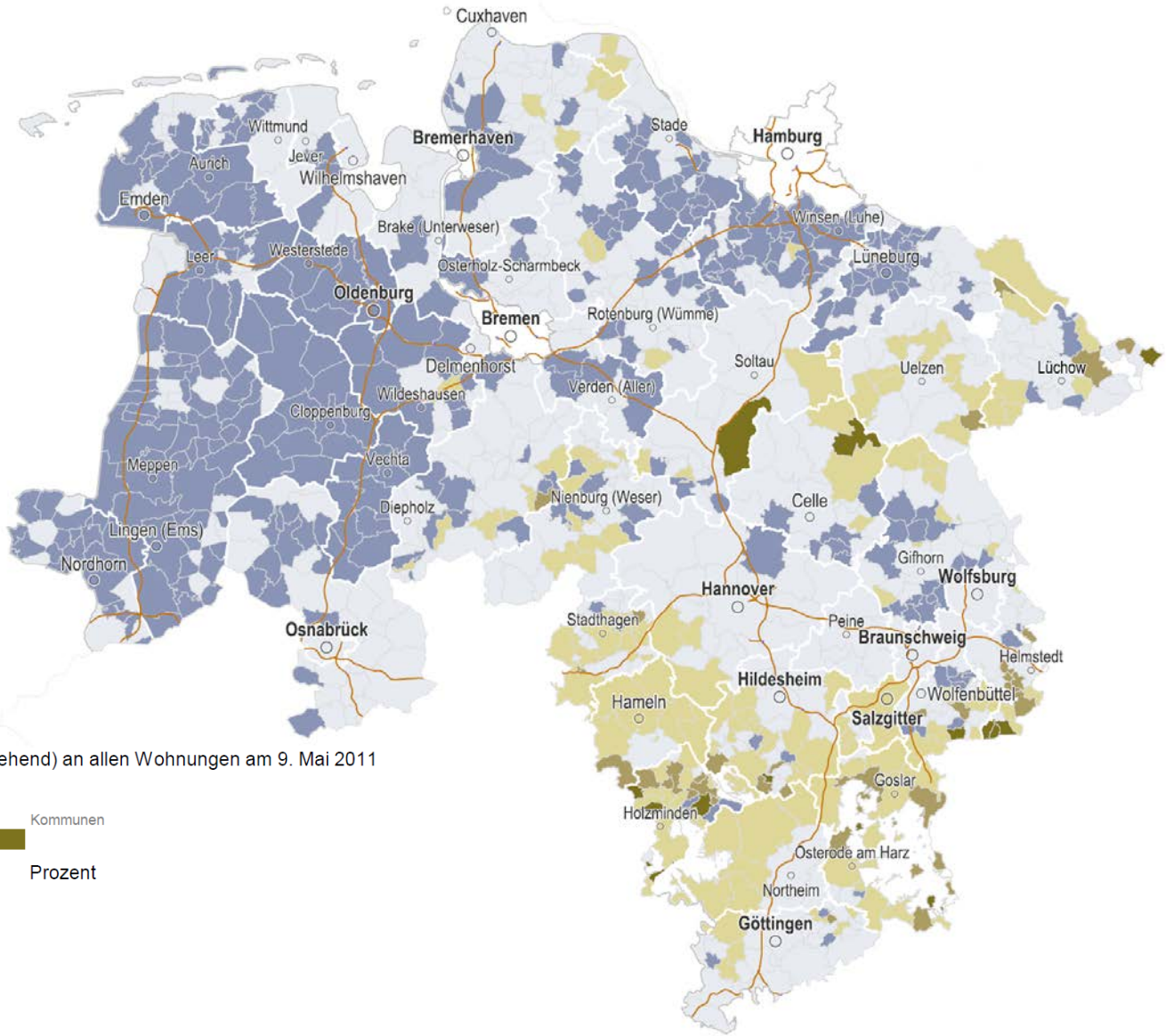
- Umbau der eigenen Wohnung:
  Bei einer plötzlichen Beeinträchtigung der Bewohner (eingeschränkte Mobilität) ist eine (schnelle) Anpassung der eigenen Wohnung oft nicht möglich, weil dies in der Regel mit hohen Kosten verbunden ist und Banken älteren Menschen kaum Kredite bewilligen.

Schrumpfende Regionen: Aktive Gestaltung durch Innenentwicklung und Leerstandsmanagement

© Felix Senden

Leerstehende Einfamilienhäuser (Zensus 2011)

NBank



Anteil leer stehender Einfamilienhäuser (freistehend) an allen Wohnungen am 9. Mai 2011 in Prozent

346	442	153	36	16	Kommunen
2,5	5,0	7,5	10,0		Prozent

Niedersachsen: 2,8

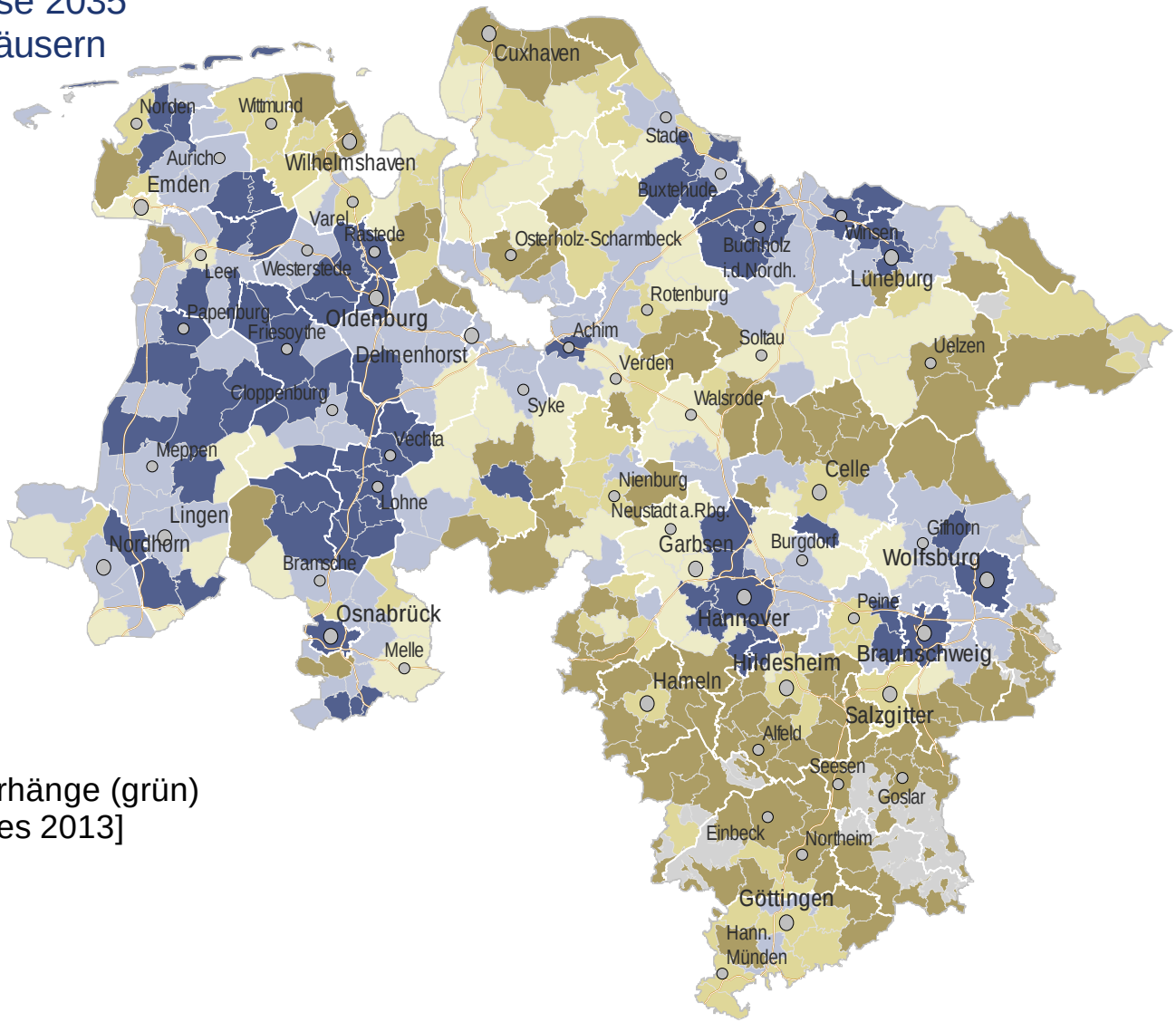
unbewohnte gemeindefreie Gebiete

Datenbasis: LSN
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

Wohnungsüberhänge 2035

NBank

Wohnungsbedarfsprognose 2035
in Ein- und Zweifamilienhäusern
(inkl. Wohnungsabgang)



[Neubedarfe (blau) und Überhänge (grün)
in % des Wohnungsbestandes 2013]

10,00	und mehr		(84)
0,00	bis unter	10,00	(99)
-5,00	bis unter	0,00	(58)
-10,00	bis unter	-5,00	(56)
	unter	-10,00	(120)

Bedarfsgerecht oder zu viel Neubau?

NBank

Wohnungsbestand 2013, Wohnungsbedarf bis 2020 und Bedarfsdeckung durch Neubau bis 2020

Kommune	Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern				Wohnungen in Mehrfamilienhäusern			
	2013	Bedarf	Neubau*	Deckung**	2013	Bedarf	Neubau*	Deckung**
Niedersachsen	**2.253.499**	**75.220**	**88.419**	**118**	**1.440.549**	**86.153**	**39.653**	**46**
Braunschweig, Stadt	32.663	1.486	1.085	73	98.382	7.560	987	13
Salzgitter, Stadt	19.953	141	408	290	33.752	796	189	24
Wolfsburg, Stadt	24.106	1.147	1.491	130	38.086	1.946	327	17
Nörten-Hardenberg, Flecken	2.636	15	51	342	1.250	31	0	0
Northeim, Stadt	7.593	-131	114	!	7.128	2	21	1.050
Uslar, Stadt	5.087	-252	28	!	2.041	-79	0	100
Einbeck, Stadt	10.107	-307	84	!	5.943	-149	7	!
LK Osterode am Harz	25.565	0	322	!	13.547	0	84	!
Bad Lauterberg im Harz, Stadt	3.561	-122	26	!	2.337	-14	0	100
Bad Sachsa, Stadt	2.366	-113	110	!	2.125	-8	0	100
Herzberg am Harz, Stadt	4.491	-173	47	!	2.211	-35	28	!
Osterode am Harz, Stadt	7.246	-350	89	!	4.306	-188	47	!
Bad Grund (Harz)	3.197	-89	26	!	1.259	-6	0	100
Hattorf am Harz	2.811	-117	26	!	507	-22	9	!
Walkenried	1.893	-81	0	100	802	-12	0	100

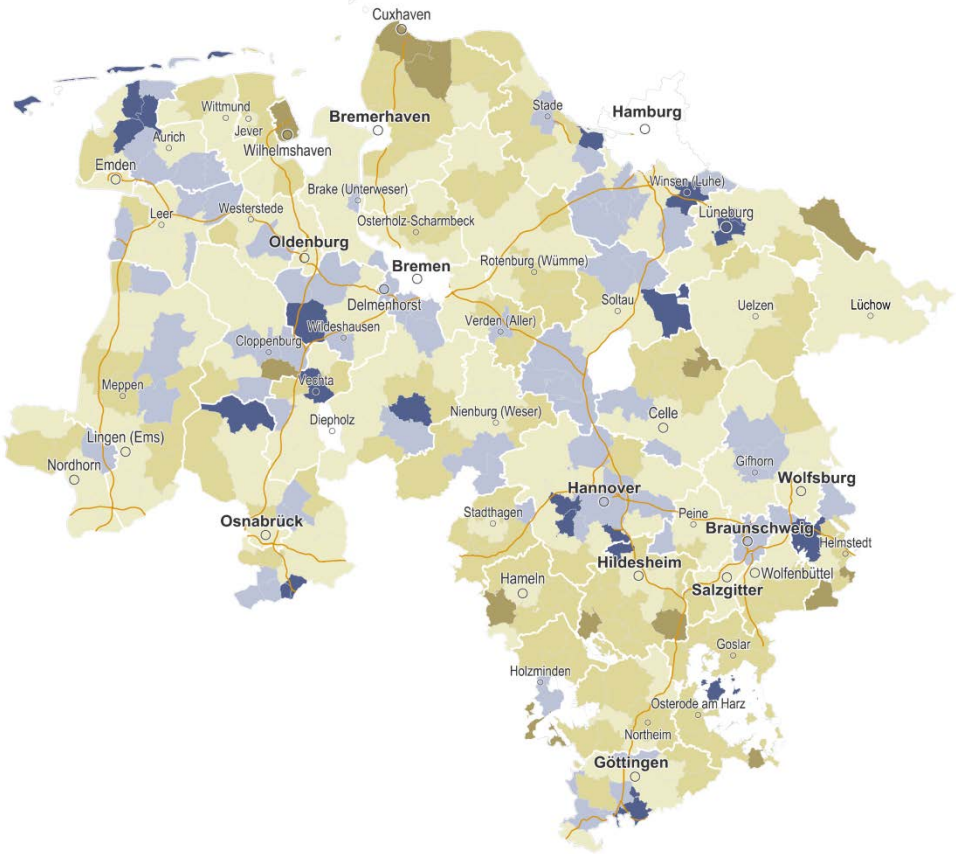
* Für die Abschätzung des Neubaus bis 2020 wurden die durchschnittlichen Baufertigstellungen der Jahre 2011-2013 bis 2020 fortgeschrieben.
** in Prozent (>100 % = Überdeckung bzw. drohender Leerstand, <100 % = Deckungslücke bzw. drohender Wohnungsmangel)
! = Neubau trotz rückläufiger Haushaltszahlen

Datenbasis: Landesamt für Statistik Niedersachsen, NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2035

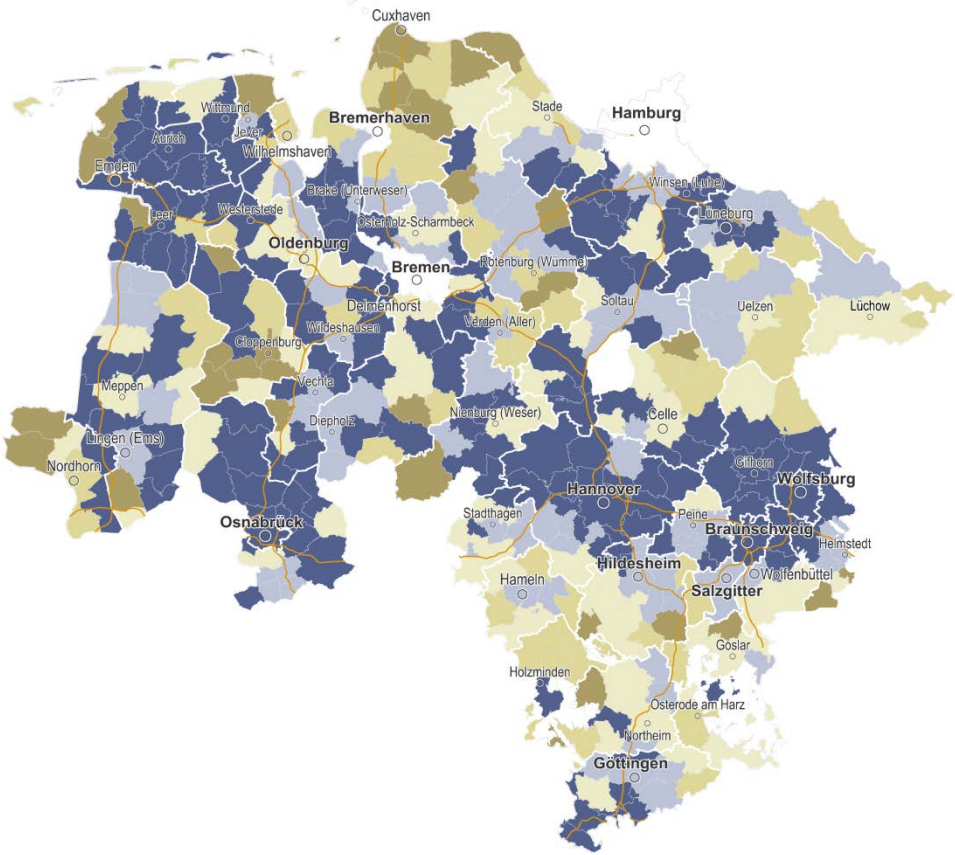
2020: Deckungslücke oder Leerstand?

NBank

in Ein- und Zweifamilienhäusern



in Mehrfamilienhäusern



Anteil am Wohnungsbestand 2020* in Prozent (<0 = Mangel, >0 = Leerstand)

156	84	84	55	37	Kommunen
-3	0	3	7		Prozent

gemeindefreie Gebiete

Datenbasis: LSN, NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2013-2035
Kartenbasis: GfK GeoMarketing

* Wohnungsbestand 2013 zzgl. Neubau in den Jahren 2014-2020 (gemäß durchschnittlichem Neubau der Jahre 2011-2013)

„Neubau ohne Reue“

Beispiel Kreiswohnbau Osterode

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © Jahr 2012 LGLN

Bild 1: Ansicht Gebäude Stettiner Straße 6 und 4

Bild 2: ehem. Grundstücke Stettiner Straße 8, 6 und 4; im Hintergrund rechts Gebäude Stettiner Str. 2

Angebote für Kommunen

NBank

Wohnungsmarktbeobachtung

- Wohnungsbestand und Neubau
- Bevölkerung – Haushalte – Wohnungsbedarf
- Immobilienpreise (Bauland, Häuserpreise, Mieten)
- Arbeitsmarkt

↓

- Wohnungsmarktbericht
  (Kommentare, Karten auf Gemeindeebene, Tabellen auf Kreisebene)
- Kommunalprofil (Benchmark für Städte und Gemeinden)
- Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung
  (Arbeitskreis und Basisdaten)
- Vorträge

Herausforderungen

NBank

- ländliche Peripherie
  - Bauland-Reserven übersteigen Bedarf teilweise bei weitem
  - weniger Einwohner und Haushalte
  - deutlich mehr Senioren
  - Neubauqualitäten im Bestand kaum erreichbar
    → mehr Leerstände
    → zu wenig barrierearmer Wohnraum
- Zentren
  - Bauland ist knapp und teuer
  - teurer Neubau für kaufkräftige Nachfrage
  - Bestandsmodernisierungen und auslaufende Belegungsrechte im öffentlich geförderten Bestand
    → knappes Angebot für einkommensschwache Nachfrager (Haushaltsstarter, Familien, Rentner, Flüchtlinge)
    → barrierearmer Wohnraum ist nicht für alle bezahlbar

Handlungsempfehlungen

NBank

- Generationengerechte Wohn- und Wohnumfeldbedingungen gestalten
  - urbanes Wohnen (wieder) stärker für Familien ermöglichen
  - preiswertes Wohnen für einkommensschwache Nachfrager bereit stellen
  - Barrierearmut und Sicherheit für Senioren gewährleisten
  - Daseinsvorsorge im Wohnumfeld sichern
  - (zusätzliche) Wohnbauflächen mobilisieren/ Abriss und (weniger) Neubau
  - Wohn- und Nutzflächen reduzieren
- Innenstädte und Ortskerne entwickeln
  - Baulücken und Leerstände thematisieren und abbauen
  - Bauland mit Augenmaß planen
  - gemeinsame Lösungen suchen (inter- und intraregional)
- vorhandene Daten, Instrumente und Netzwerke nutzen
  - amtliche Statistik, Studien und Prognosen zum Wohnungsmarkt
  - ISEK, ILEK, Wohnraumversorgungskonzepte, Kommunale Wohnungs-marktbeobachtung (KomWoB), …
  - Arbeitskreise (KomWoB), Veranstaltungen, bereichsübergreifende Projekte

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

www.nbank.de/Öffentliche-Einrichtungen/Wohnraum/Wohnungsmarktbeobachtung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

NBank
Wir fördern Niedersachsen

Die NBank ist die Investitions- und
Förderbank des Landes Niedersachsen

Niedersachsen

EUROPA FÜR NIEDERSACHSEN

EUROPÄISCHE UNION