

# Generationengerechtes Wohnen: Ausgewählte Ergebnisse des Wohnungsmarktberichtes 2035

Bundesarbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung  
Dresden, 18. Juni 2015  
Fabian Böttcher

Wirtschaftsförderung

Branchenanalysen

Strukturpolitik

Bevölkerungsprognose

Regionalwirtschaft

Geschäftspotenziale



# Agenda

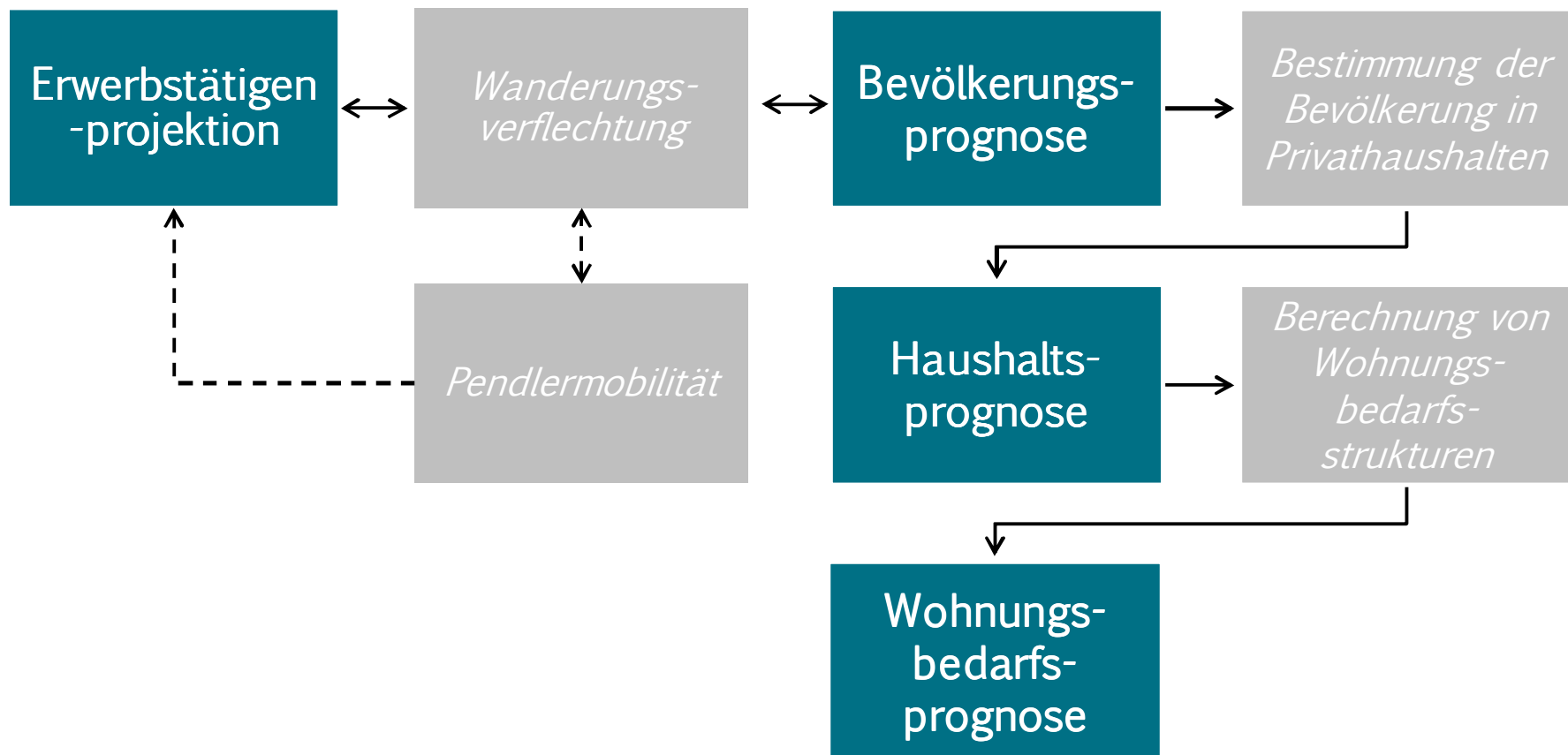
„Licht und Schatten in Niedersachsen“

---

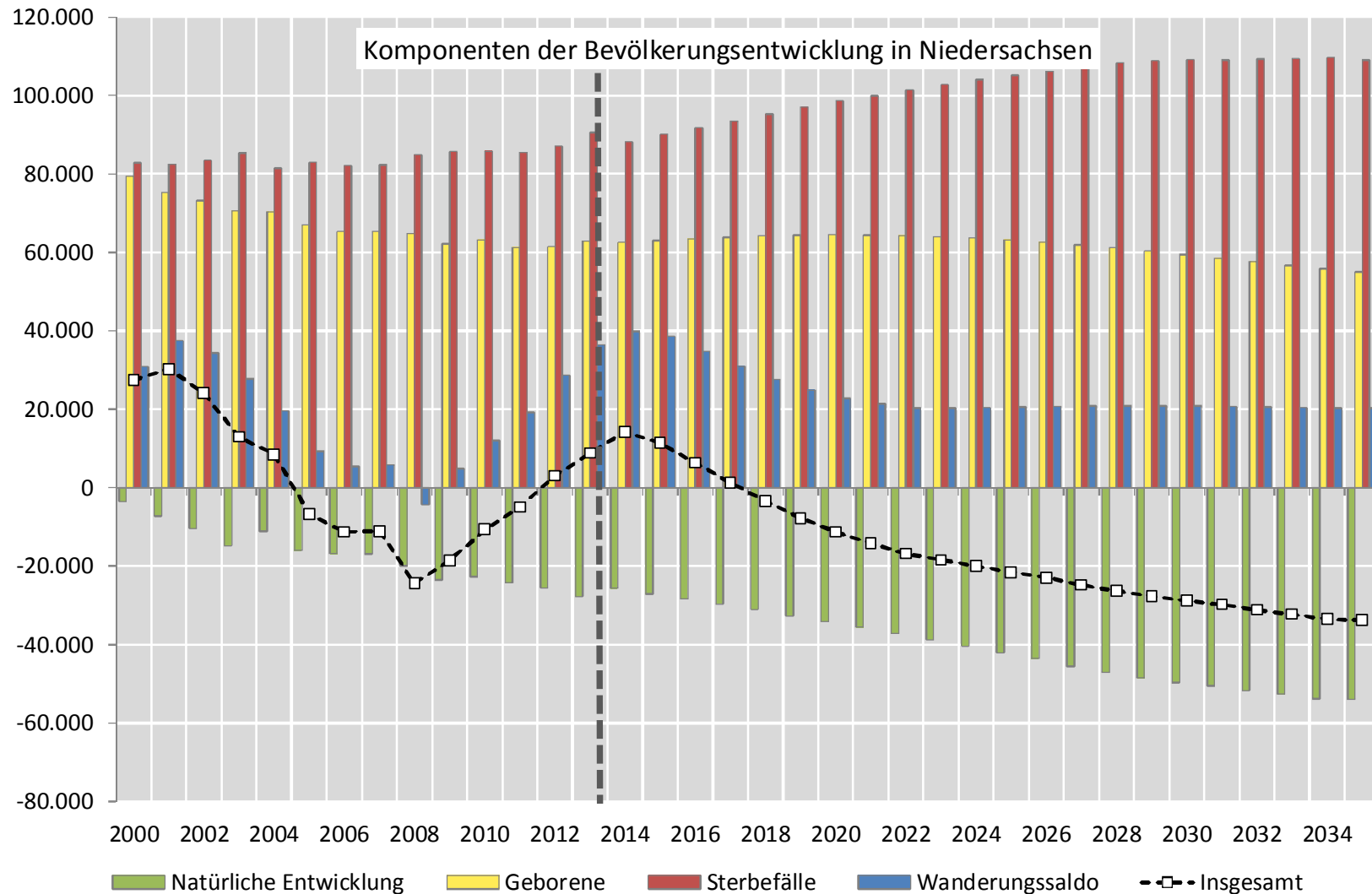


CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH

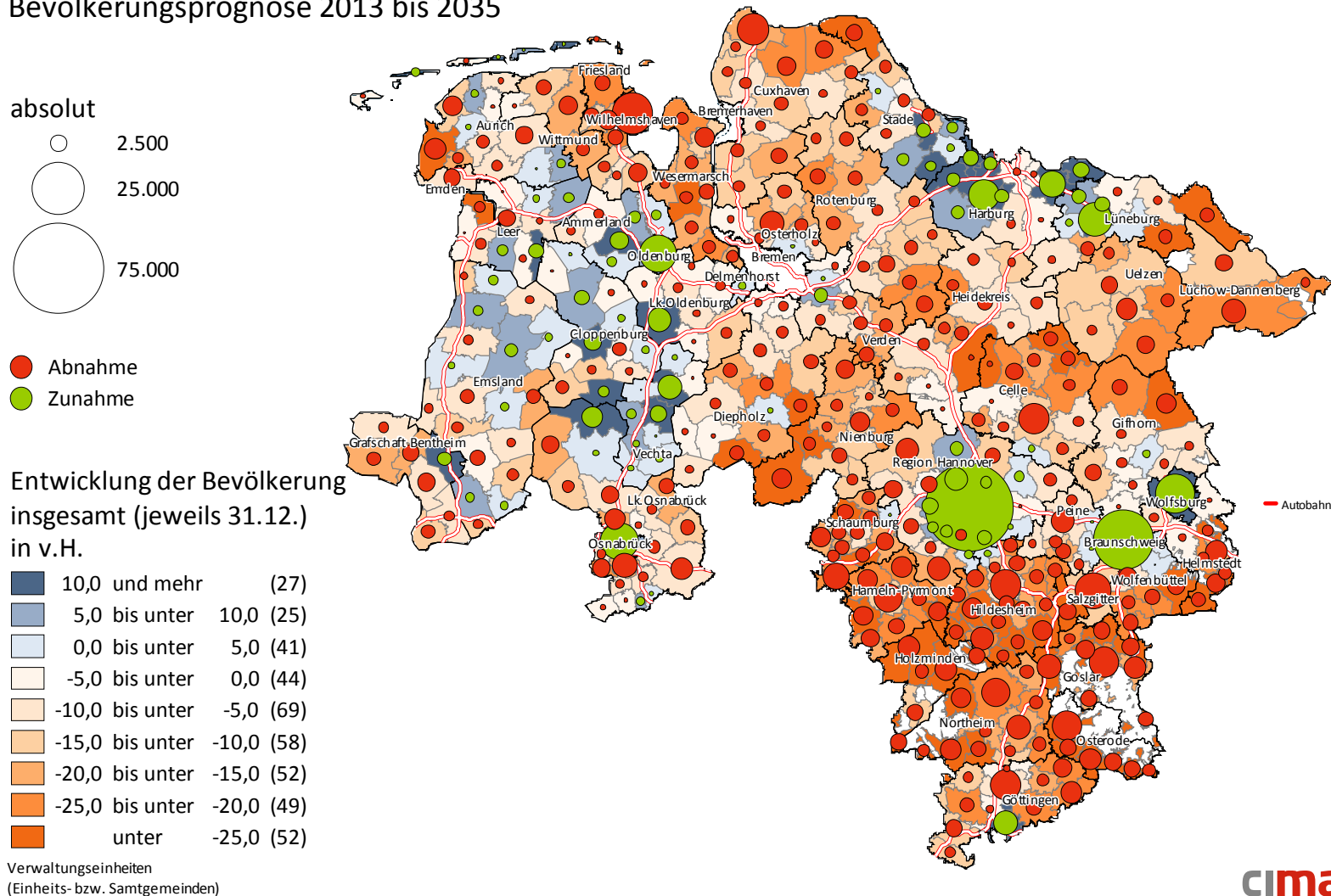
- **Wachsende Städte** – Immer attraktiver für Familien
- **Alternde Bevölkerung** – Wohnwünsche nicht immer realisierbar
- **Regionen mit Einwohnerverlusten** – Daseinsvorsorge und Innenentwicklung
- **Bezahlbarer Wohnraum** – Besondere Herausforderung in den Städten



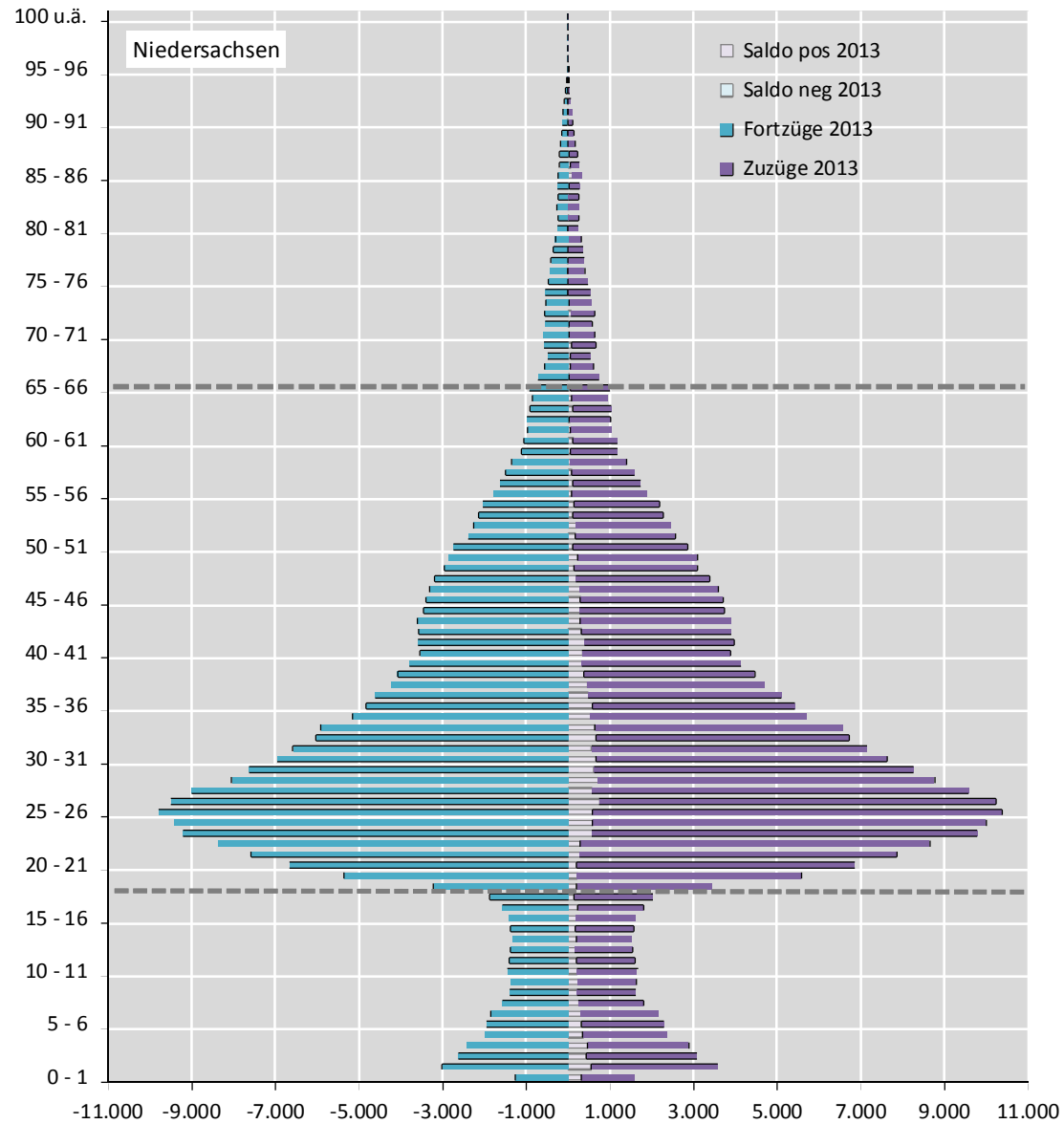
# Entwicklung der Komponenten bis 2035



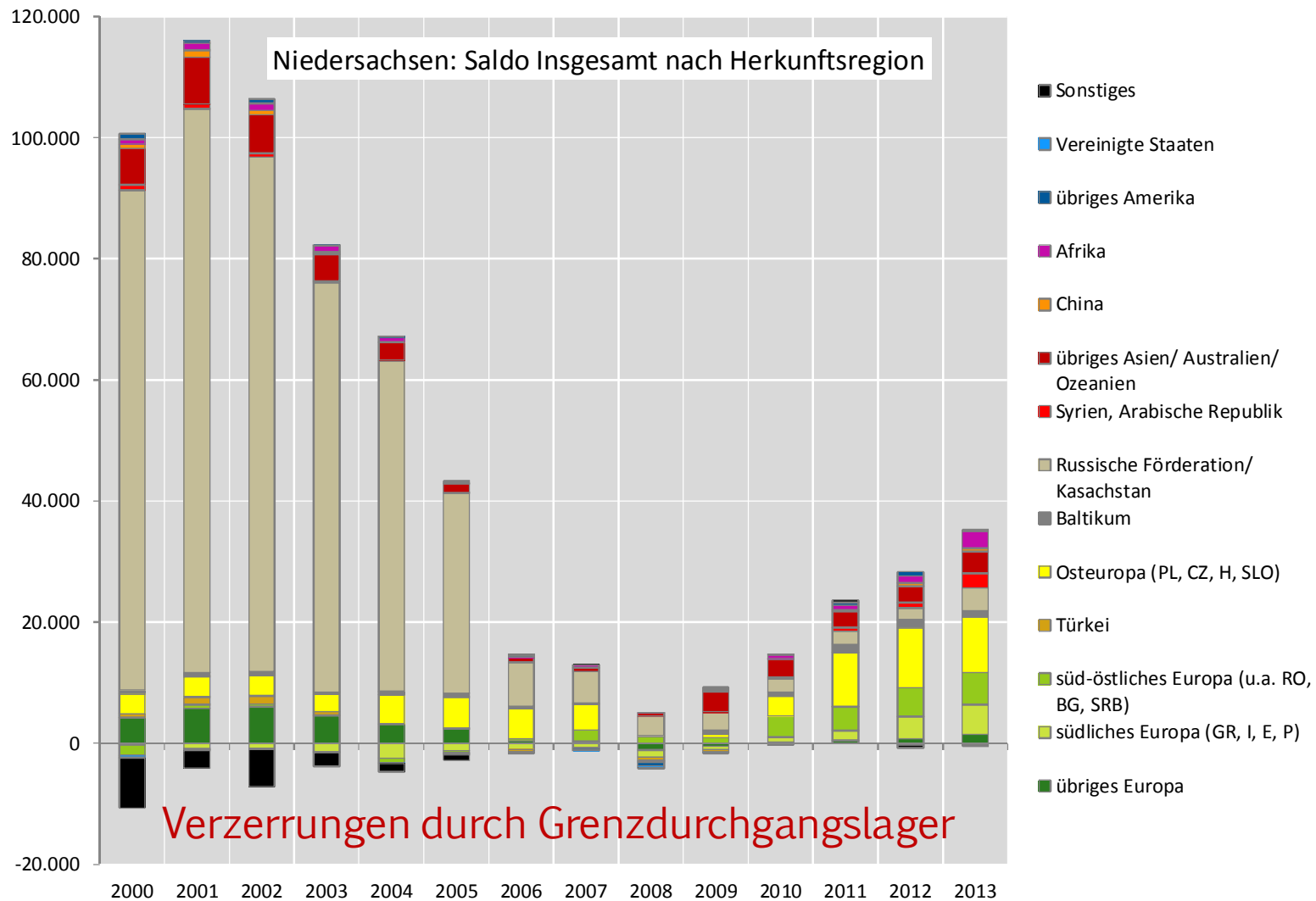
## Bevölkerungsprognose 2013 bis 2035



# Wanderungspyramide 2013



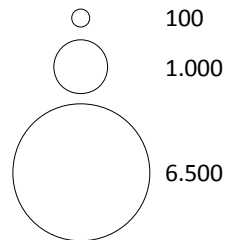
# Außenwanderungssaldo nach Herkunft



# Wanderungssaldo 2013

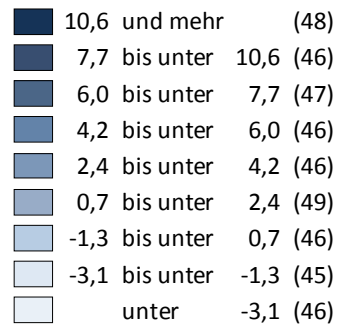
## Wanderungssaldo 2013

Wanderungssaldo 2013  
(Zuzüge abzüglich Fortzüge)  
absolut

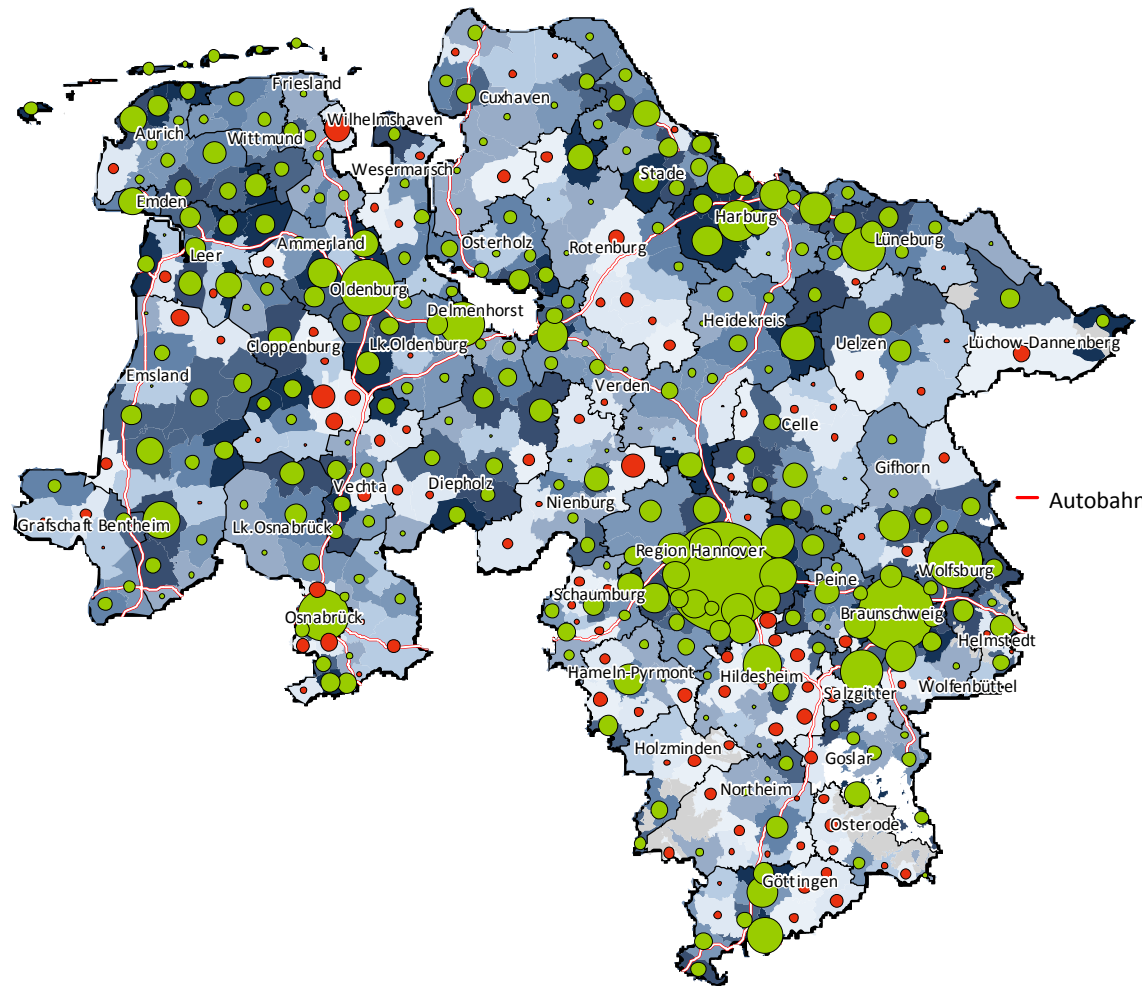


● Abnahme  
● Zunahme

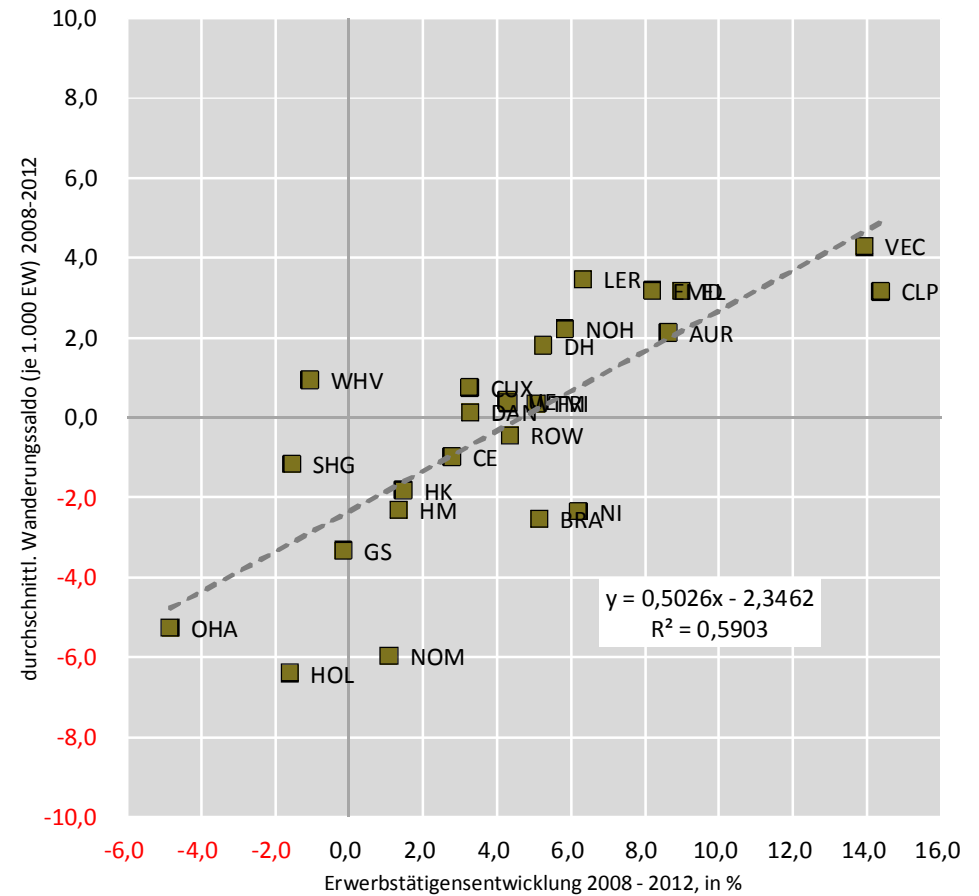
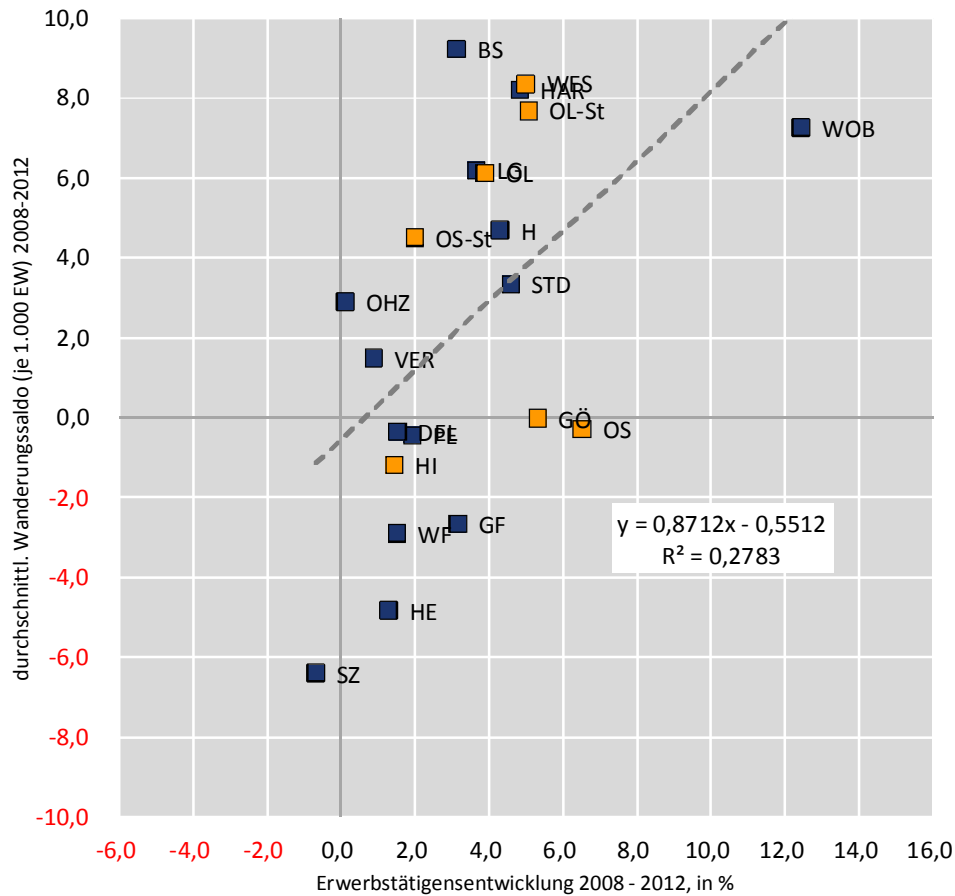
je 1.000 Einwohner



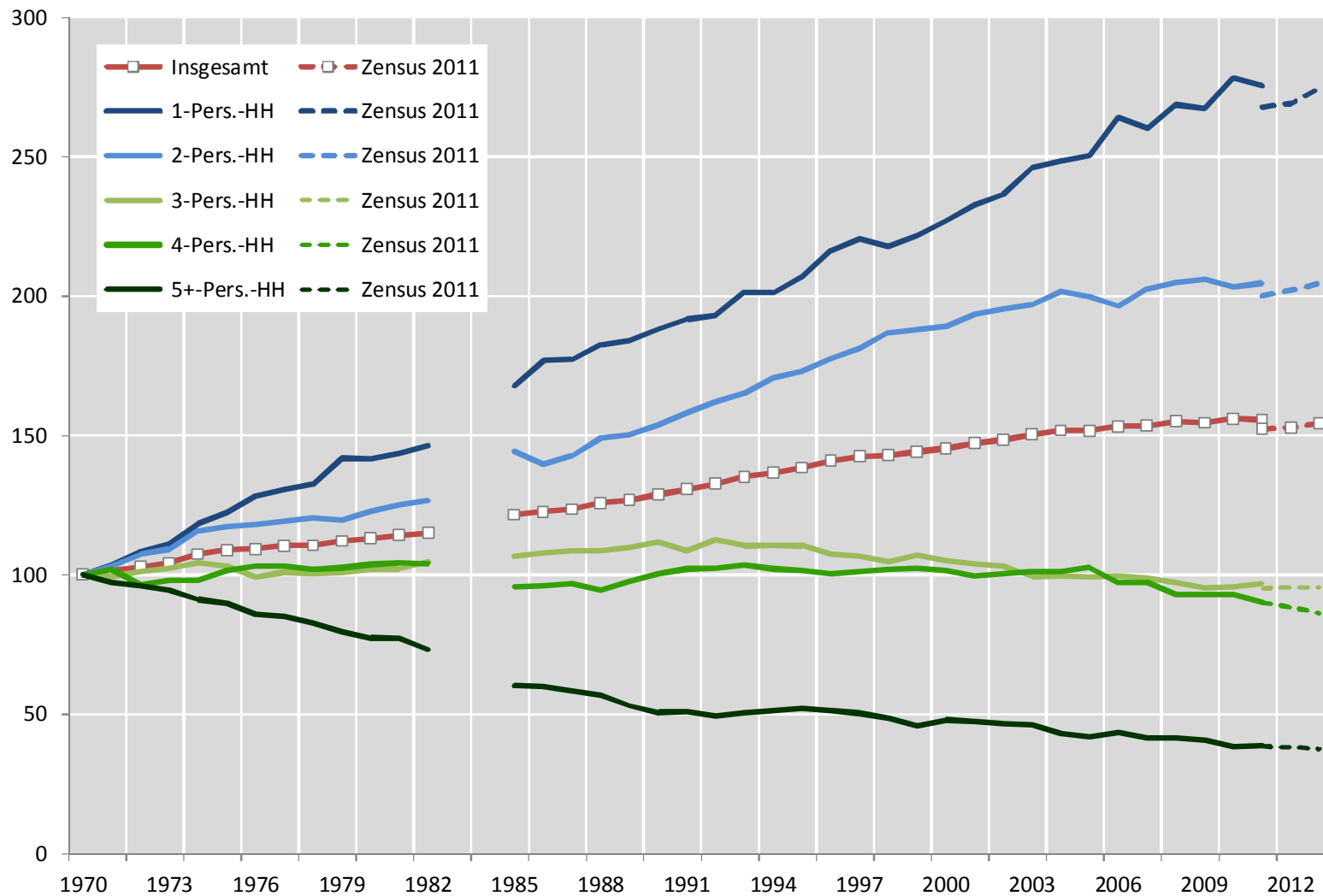
Verwaltungseinheiten  
(Einheits- bzw. Samtgemeinden)



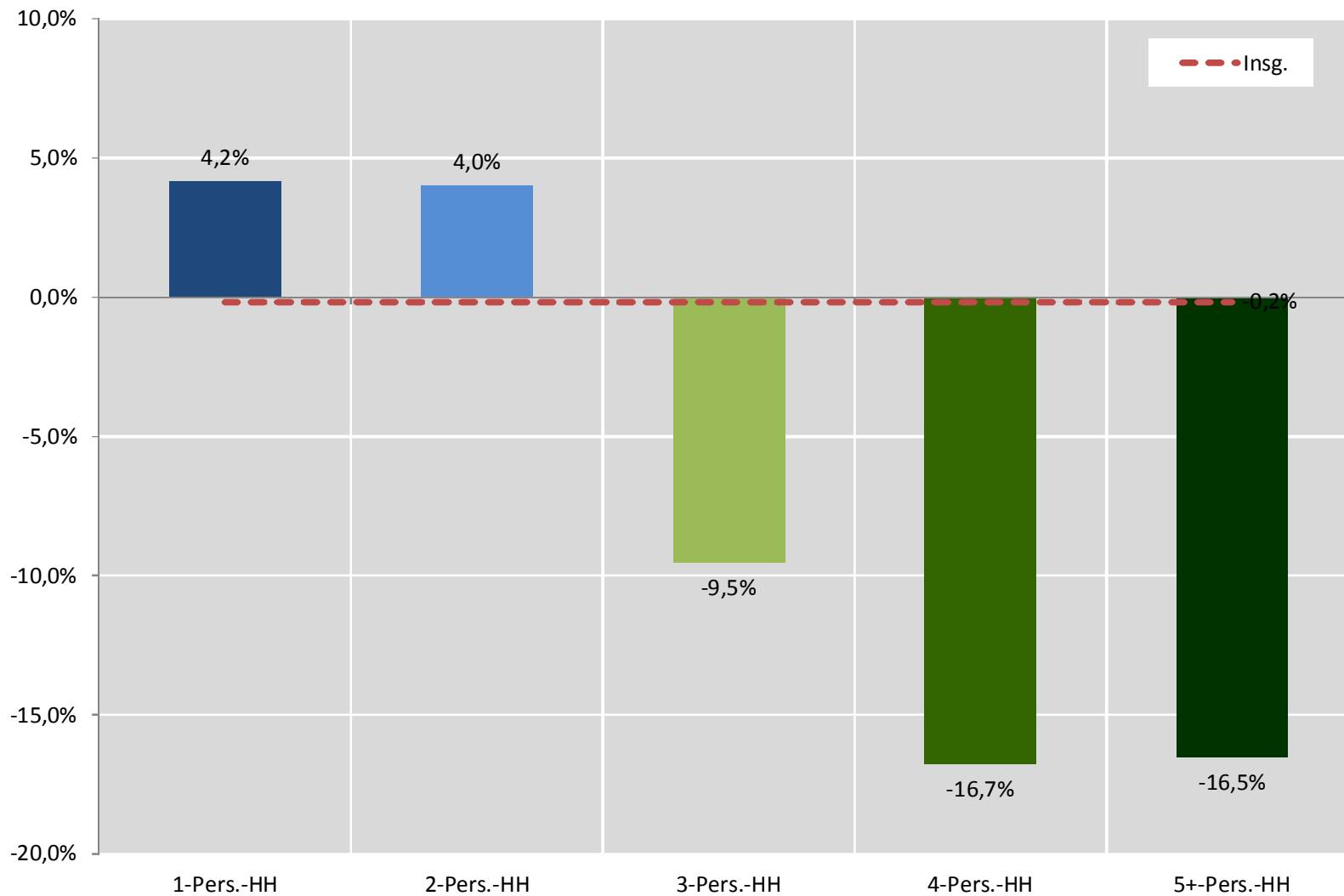




# Wachsende Städte Immer attraktiver für Familien

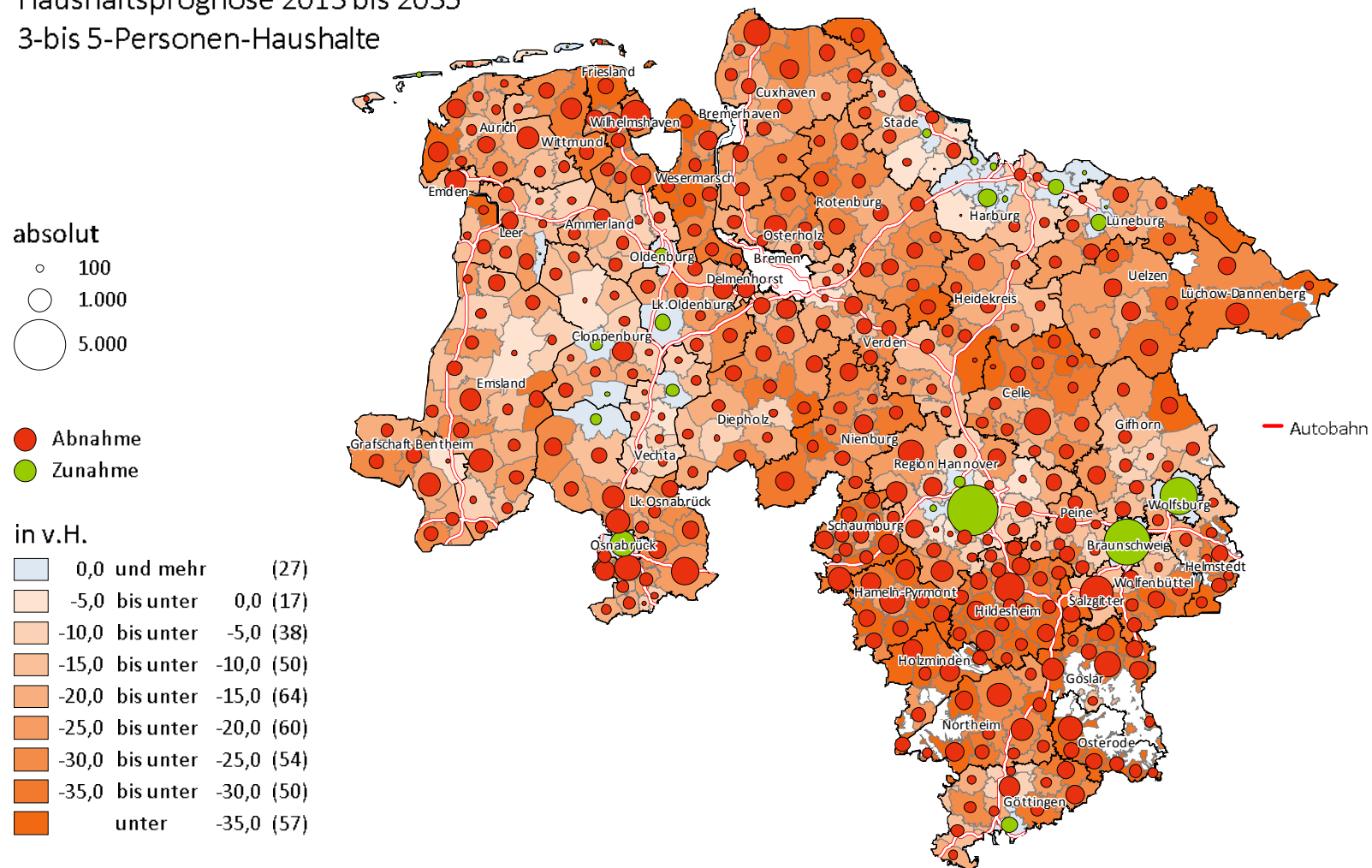


# Entwicklung der Privathaushalte bis 2035



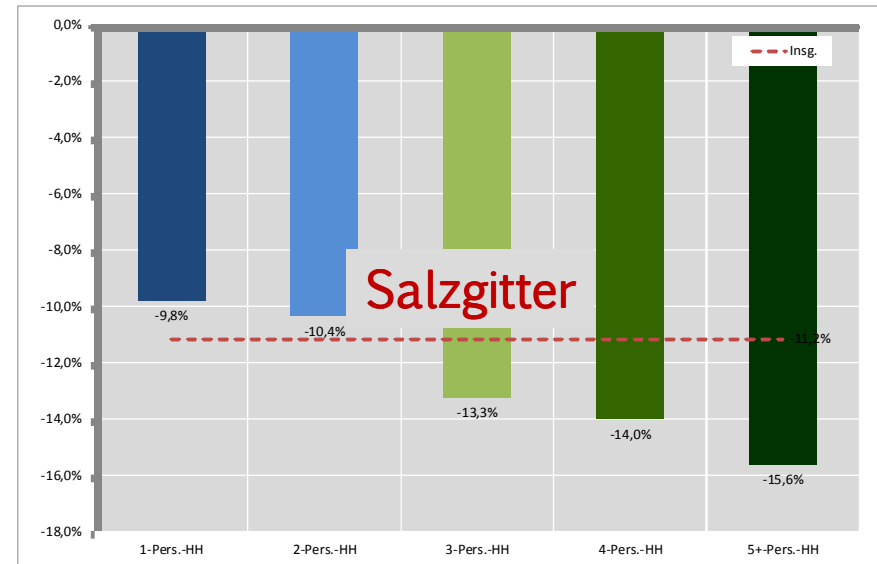
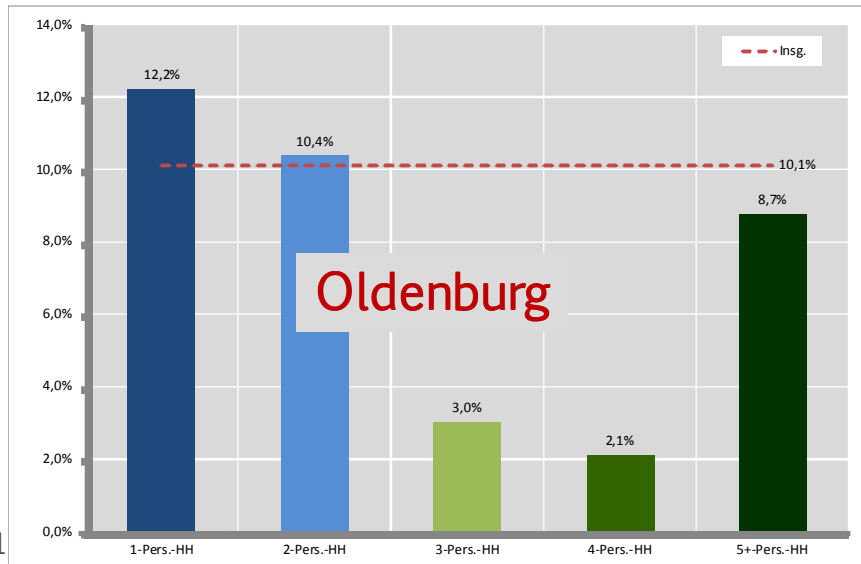
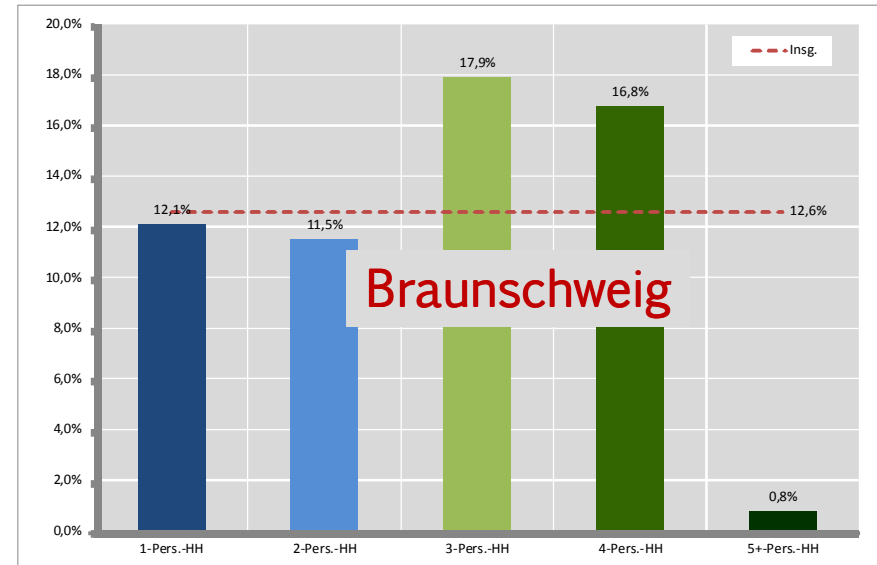
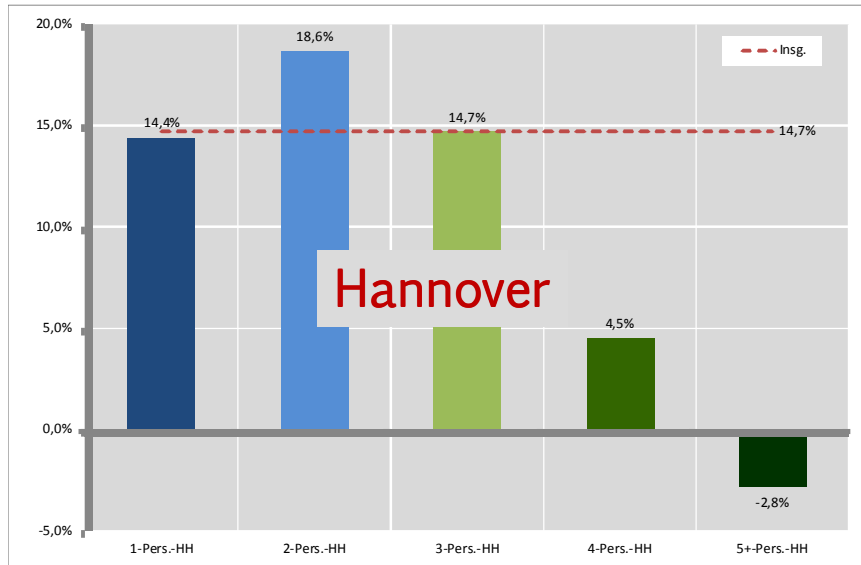
# Mehrpersonenhaushalte bis 2035

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



Verwaltungseinheiten  
(Einheits- bzw. Samtgemeinden)

# Beispiele für Städte in Niedersachsen



# Wachsende Städte

Immer attraktiver für Familien



CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH Fabian Böttcher

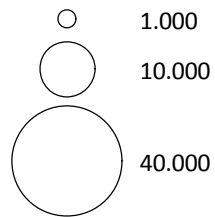
- Das Gefälle zwischen größeren Städten und den entwicklungsschwachen ländlichen Regionen wird sich verschärfen
- Vielfältige Beschäftigungsmöglichkeiten und gute Infrastrukturen machen große Städte attraktiv für Zuzüge insbesondere von jungen Menschen
- In Braunschweig und Wolfsburg werden bis 2035 rund 20 % mehr Familienhaushalte erwartet
- Herausforderungen: Ausbau der Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur, Integration von Migrantenfamilien, ausreichendes Angebot an familiengerechtem Wohnraum

# Alternde Bevölkerung Realisierbare Wohnwünsche



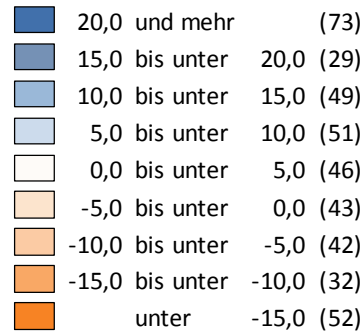
## Haushaltsprognose 2013 bis 2035 1- und 2-Personen-Haushalte

absolut

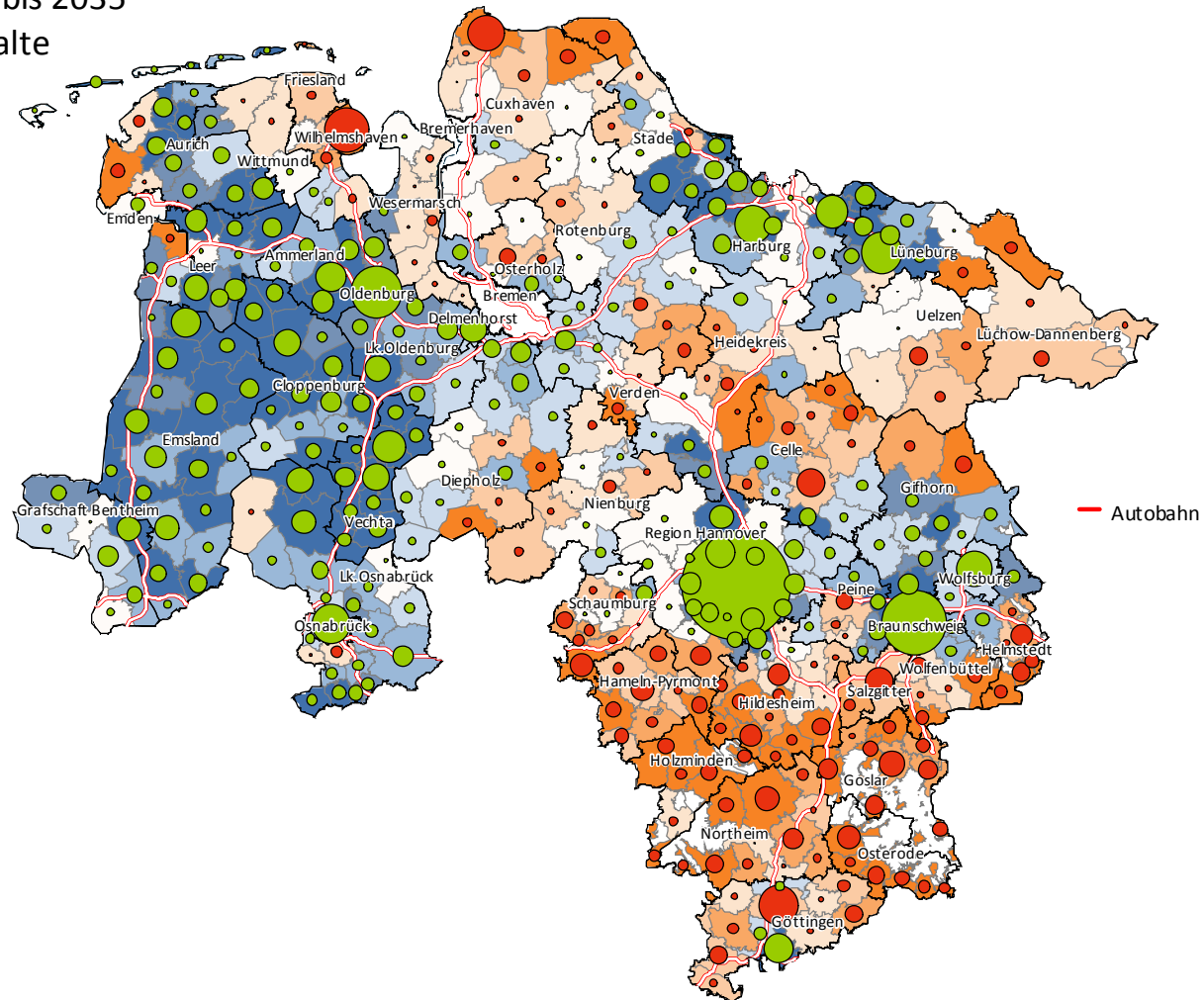


● Abnahme  
● Zunahme

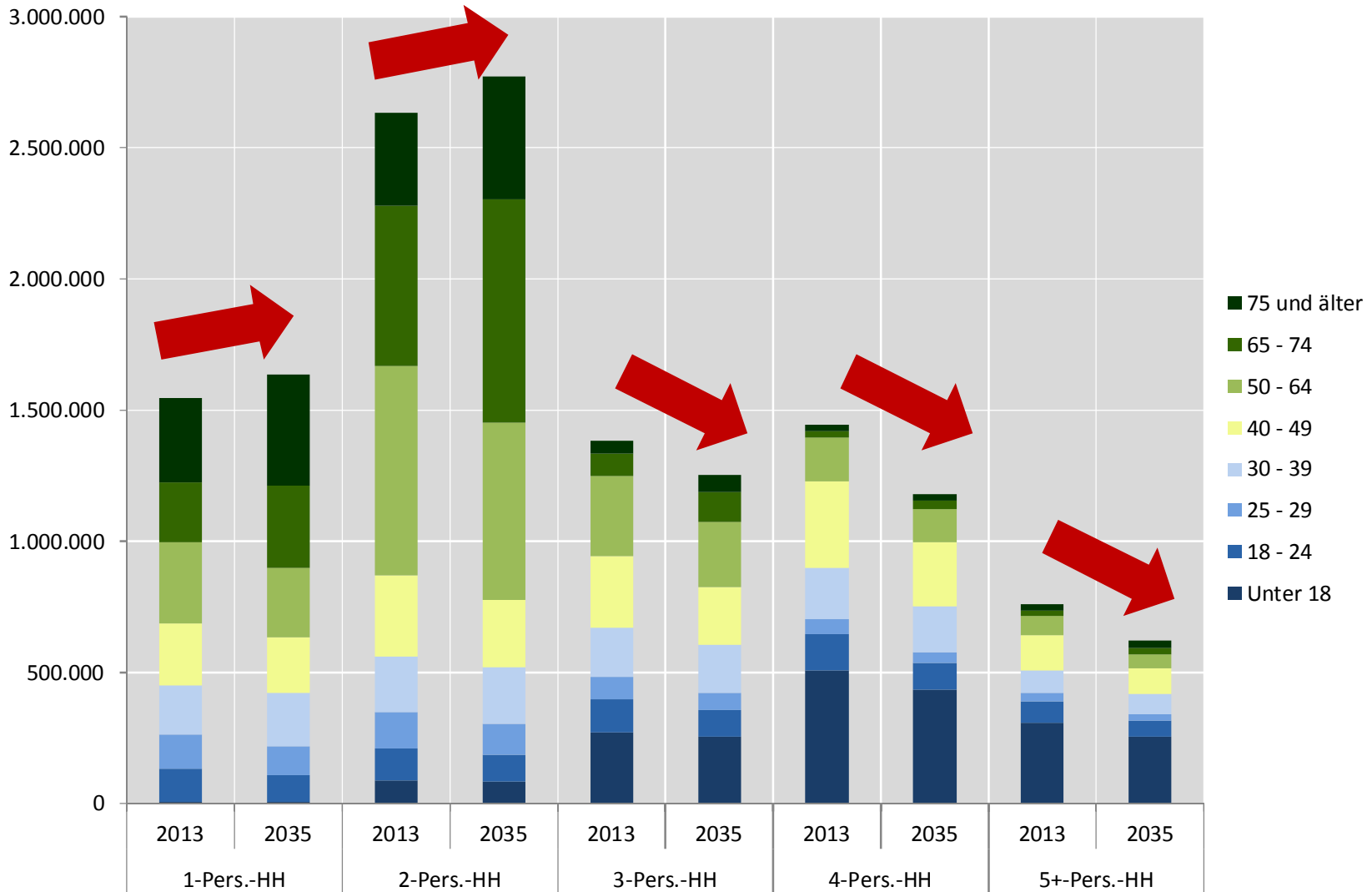
in v.H.



Verwaltungseinheiten  
(Einheits- bzw. Samtgemeinden)



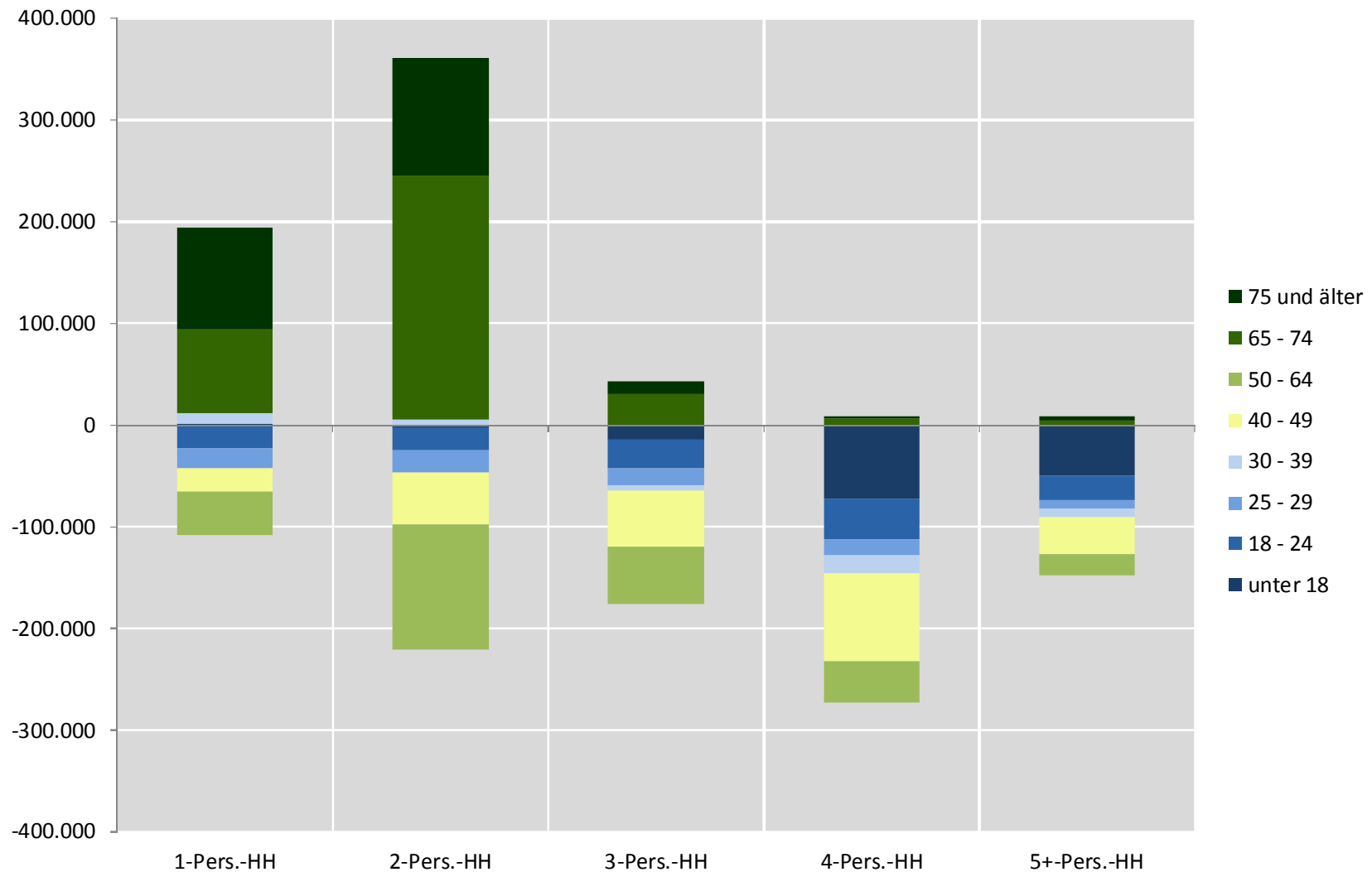
# Bevölkerung in Privathaushalten 2013-2035



# Entwicklung der Bevölkerung in PHH bis 2035

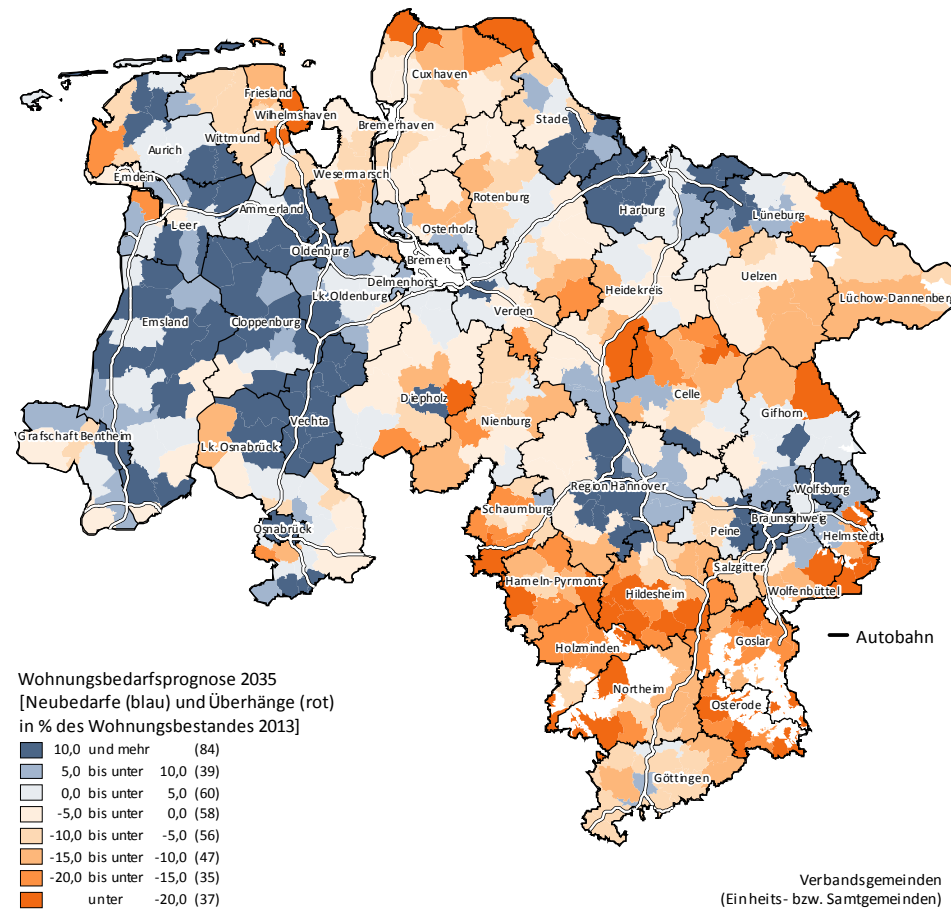


CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH

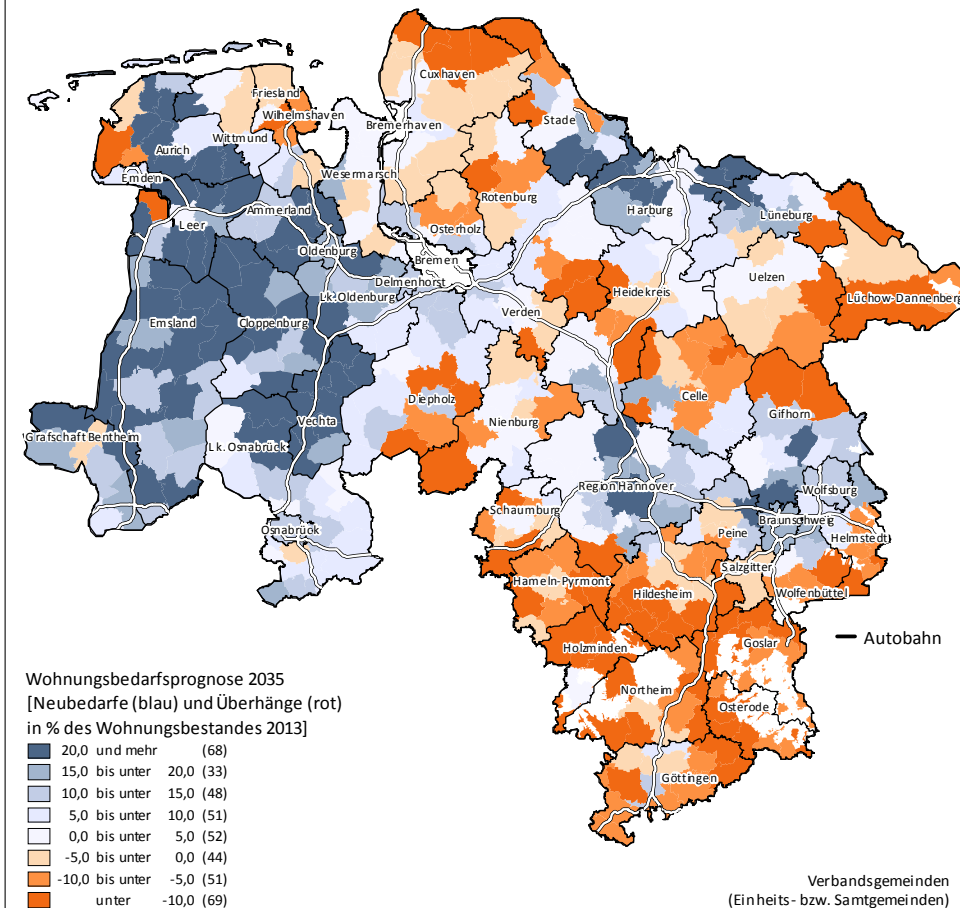


# Neubedarfe und Überhänge

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



Wohnungsbedarfsprognose 2035  
in Mehrfamilienhäusern (inkl. Wohnungsabgang)



# Alternde Bevölkerung

Wohnwünsche nicht immer realisierbar

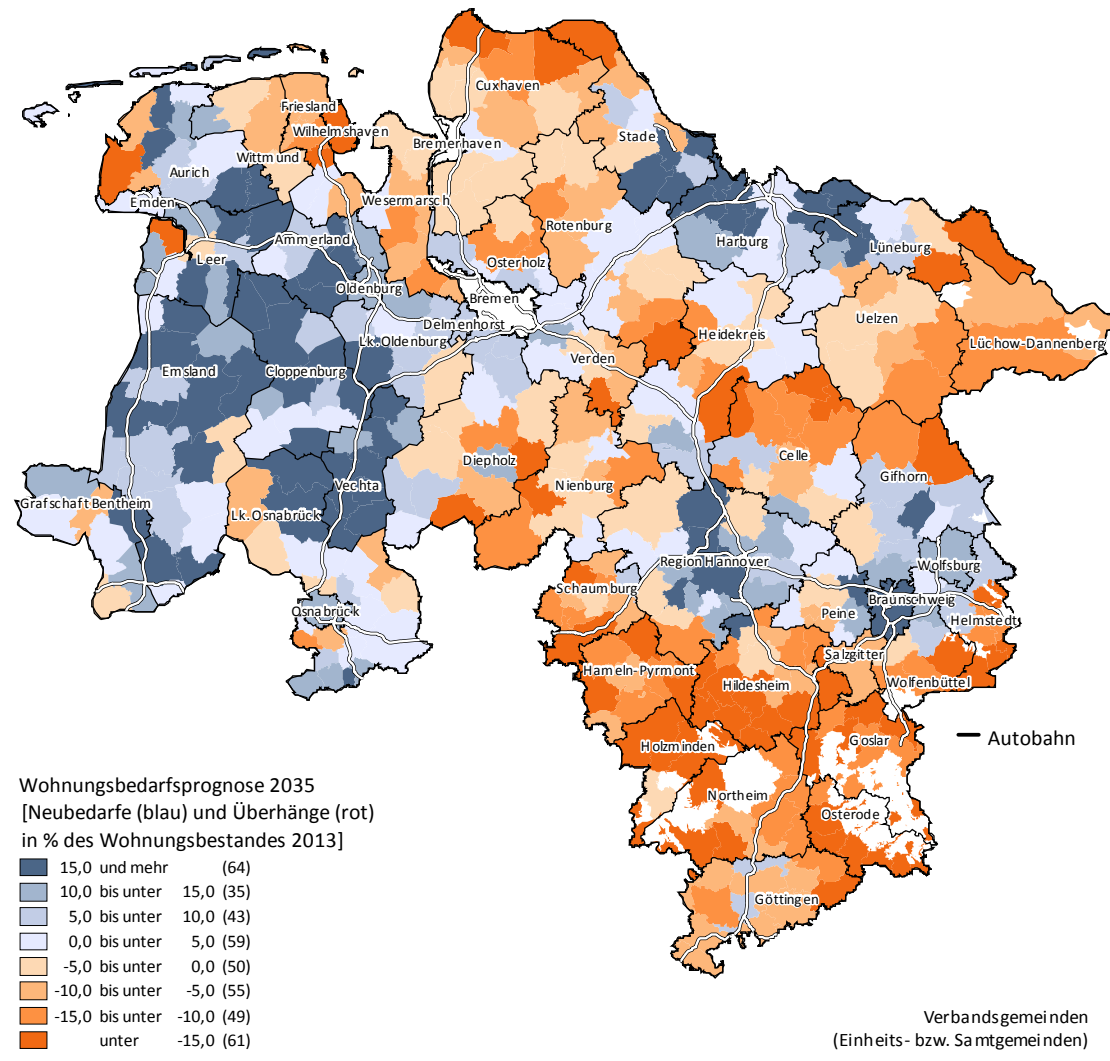


CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH

- In den kommenden Jahren wird eine spürbare Alterung der Bevölkerung eintreten – auch im westlichen Niedersachsen
- Daraus ergibt sich eine wachsende Zahl an Interessenten für kleinere, barrierearme bzw. –freie Wohnungen
- Umzüge sind nur realisierbar bei Verfügbarkeit geeigneter Wohnungen und ausreichender finanzieller Mittel (z.B. aus Eigenheimverkauf)
- Der Eigenheimverkauf wird vor allem in peripheren Regionen mit geringer Eigenheimnachfrage zunehmend schwieriger bzw. ist mit geringeren Erlösen verbunden
- Innovative Lösungen für adäquates Wohnen im Alter sind gefragt

# Regionen mit Einwohnerverlusten Daseinsvorsorge und Innenentwicklung

## Wohnungsbedarfsprognose 2035 insgesamt (inkl. Wohnungsabgang)







# Regionen mit Einwohnerverlusten

## Daseinsvorsorge und Innenentwicklung

---



CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH

- Künftig nehmen die Einwohner- und Haushaltszahlen im Süden und Nordwesten sowie in Teilen des Küstenraums stark ab
- Damit werden deutlich weniger Wohnungen benötigt, (weitere) Leerstände sind vorgezeichnet
- Der Umgang mit Leerständen ist die wesentliche Herausforderung in schrumpfenden Wohnungsmärkten
- Fehlende Versorgungsinfrastrukturen können zudem zu einer Abwärtsspirale führen
- Dennoch wird ein gewisses Maß an Neubau nötig sein, um bestimmte Qualitäten bereitzustellen → qualitative Zusatznachfrage
- Eine Steuerung mit Augenmaß durch die verstärkte Nutzung vorhandener Instrumente geboten

# Bezahlbarer Wohnraum Besondere Herausforderung in den Städten

Durchschnittliche (Angebots-) Mieten für Wohnungen  
in Mehrfamilienhäusern 2013

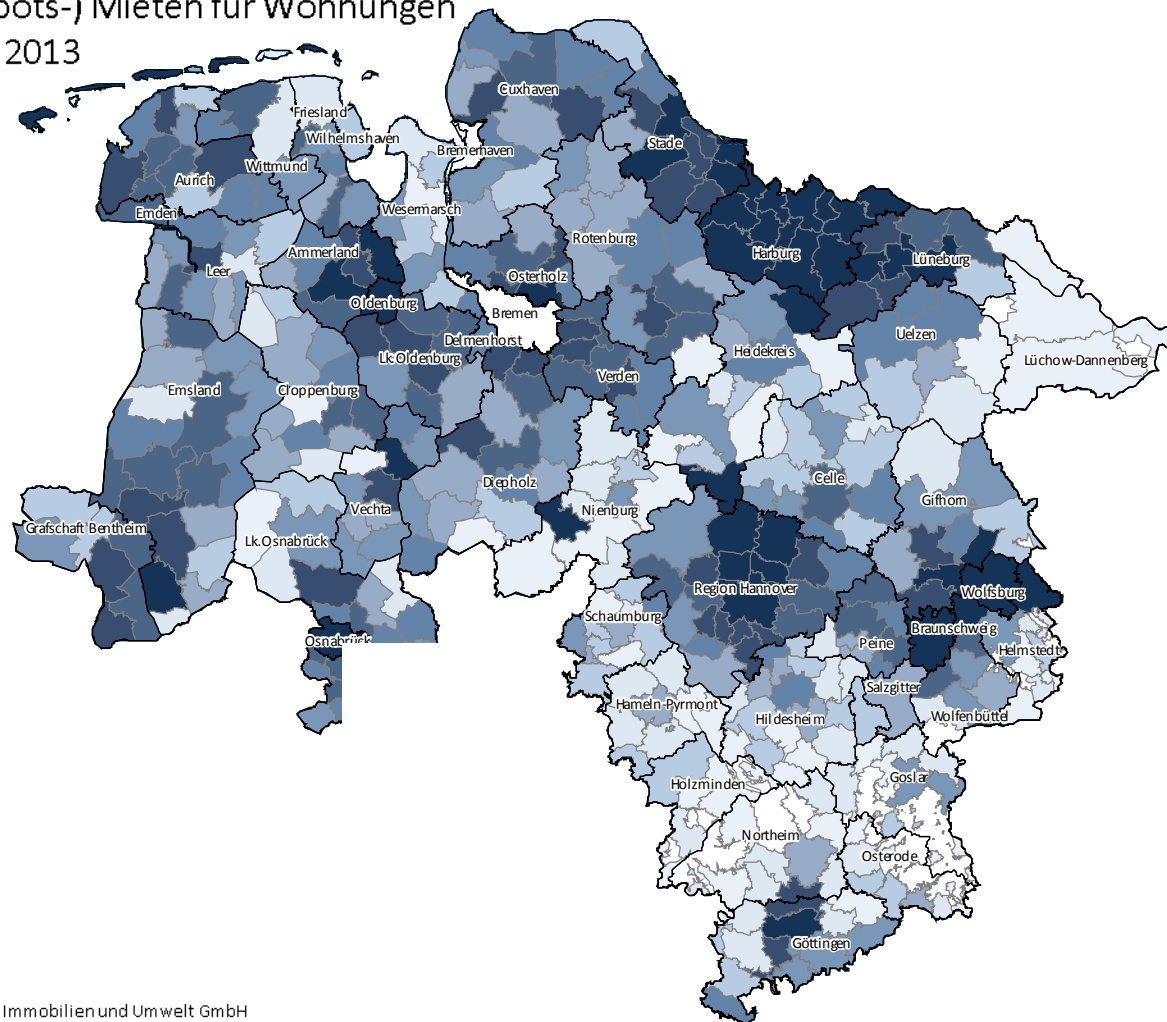
Durchschnittliche Mieten  
für Wohnungen 2013  
in Euro je m<sup>2</sup> (arith. Mittel)

- 6,57 und mehr
- 5,95 bis unter 6,57
- 5,63 bis unter 5,95
- 5,39 bis unter 5,63
- 5,19 bis unter 5,39
- 4,96 bis unter 5,19
- 4,76 bis unter 4,96
- 4,42 bis unter 4,76
- unter 4,42

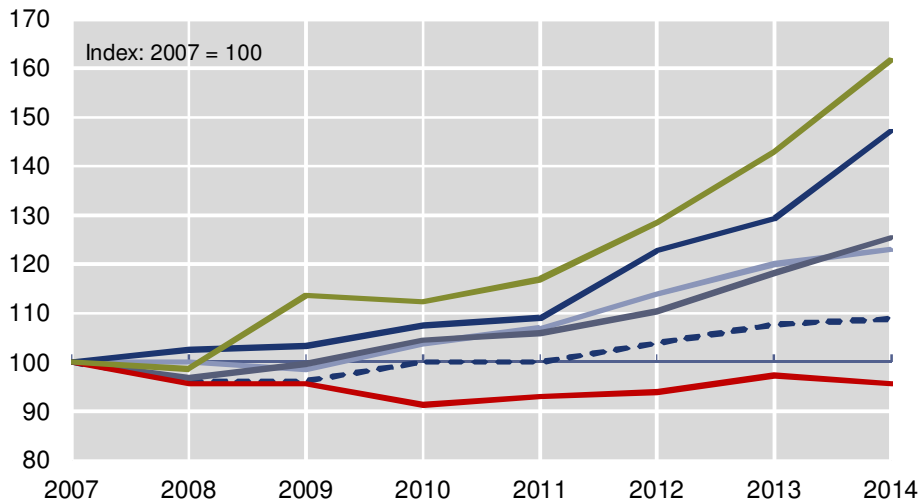
Niedersachsen: 5,68

Daten: F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH

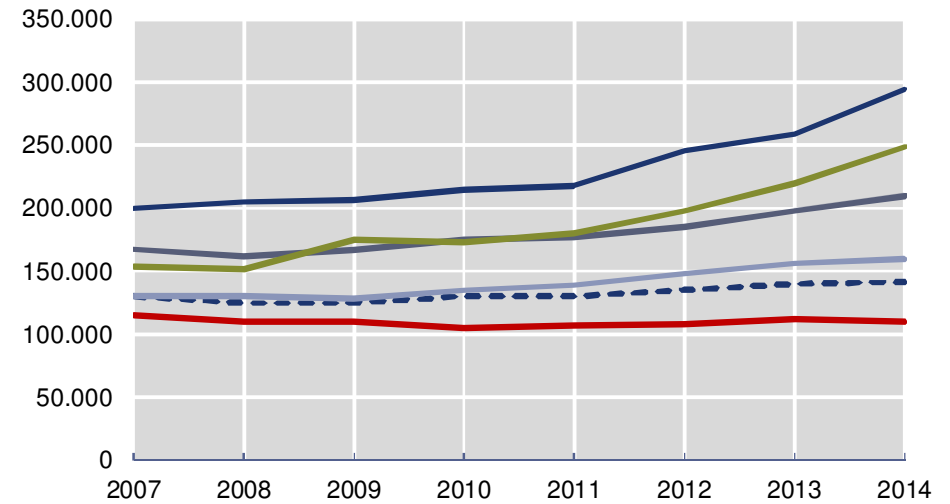
Verbandsgemeinden (Einheits- bzw. Samtgemeinden)



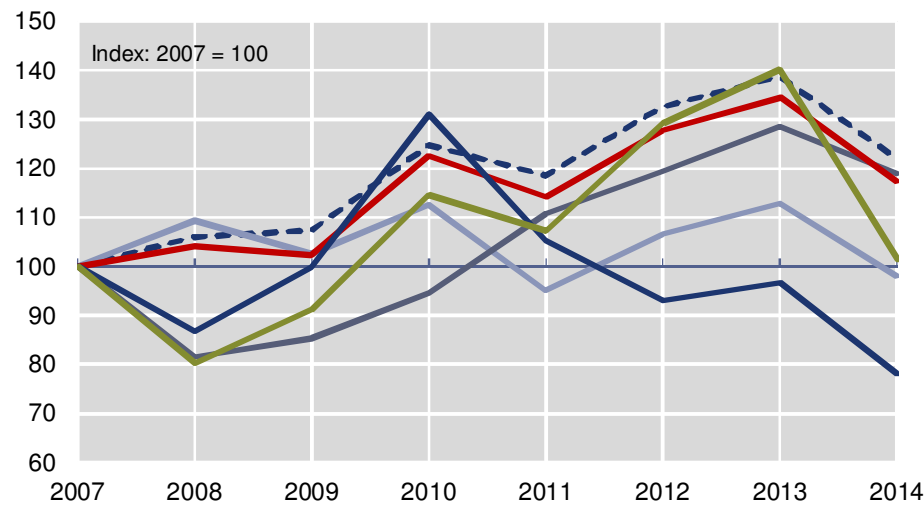
# Preisentwicklung von EFH



- Niedersachsen
- Hamburger südl. Umland
- Hannover, Landeshauptstadt



- Oldenburg/ Münsterland
- südl. Niedersachsen
- Lüneburg, Hansestadt



- Niedersachsen
- östl. Niedersachsen
- Hannover, Landeshauptstadt
- Oldenburg/ Münsterland
- südl. Niedersachsen
- Lüneburg, Hansestadt



Daten: OGA Niedersachsen

# Bezahlbarer Wohnraum

## Besondere Herausforderung in den Städten

---



CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH

- Bezahlbarer Wohnraum wird gerade in den wachsenden Großstädten immer knapper
- Engpässe betreffen vor allem Bevölkerungsgruppen mit geringem Einkommen
- Stark steigende Flüchtlingszahlen verschärfen die Situation, wenn immer mehr (preisgünstige) Wohnungen zur dezentralen Unterbringung genutzt werden
- Instrumente zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums sind die Wohnraumförderung des Landes und die Mietpreisbremse

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Dipl.-Geogr. Fabian Böttcher

[boettcher@cima.de](mailto:boettcher@cima.de)

0511 / 22 00 79 - 64

CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH

Mooocksgang 5 | Maschsee

30169 Hannover