

# Zukunftsfähige Wohnungsmärkte

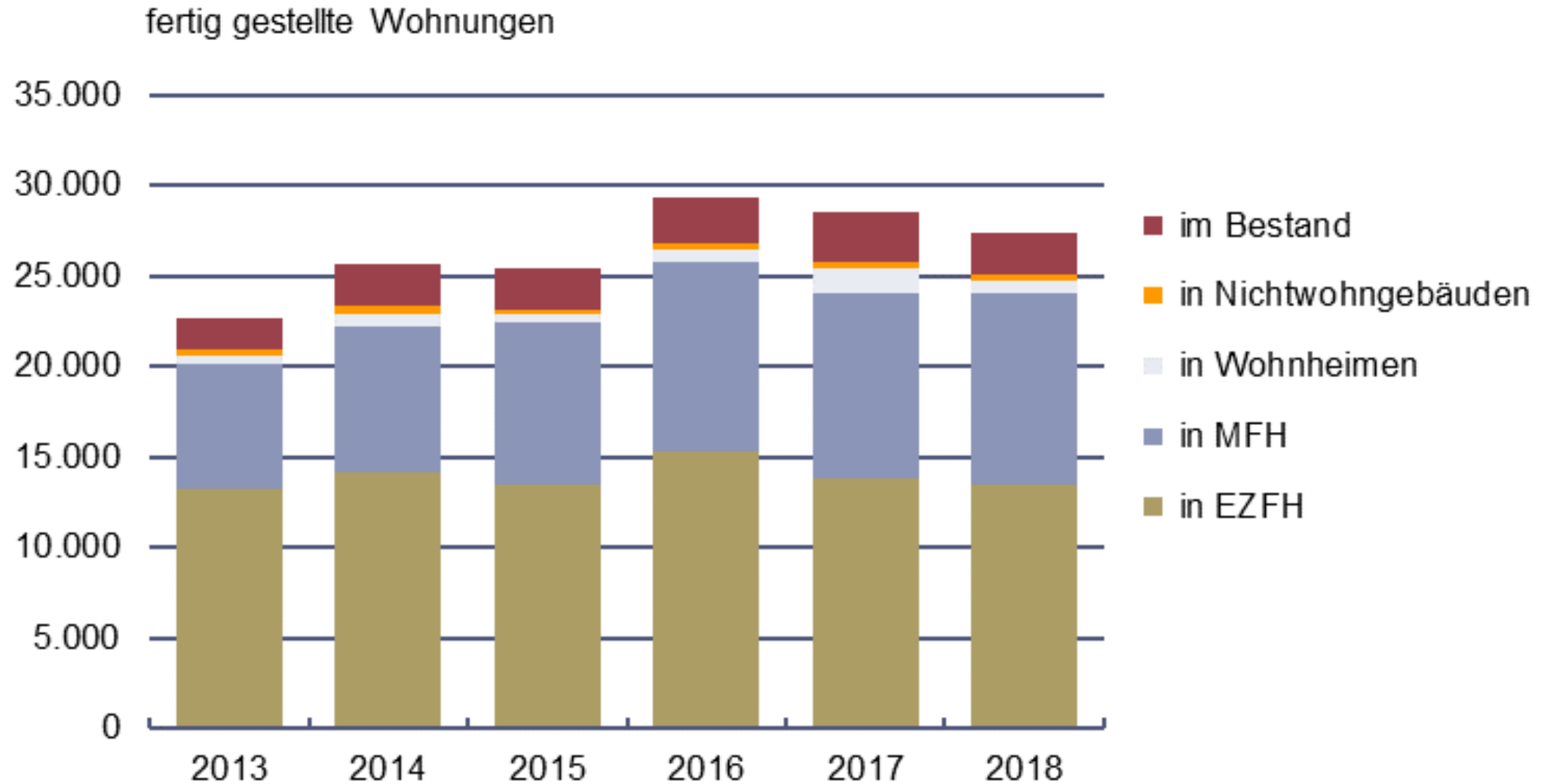


Aktuelle Herausforderungen am Beispiel Niedersachsen

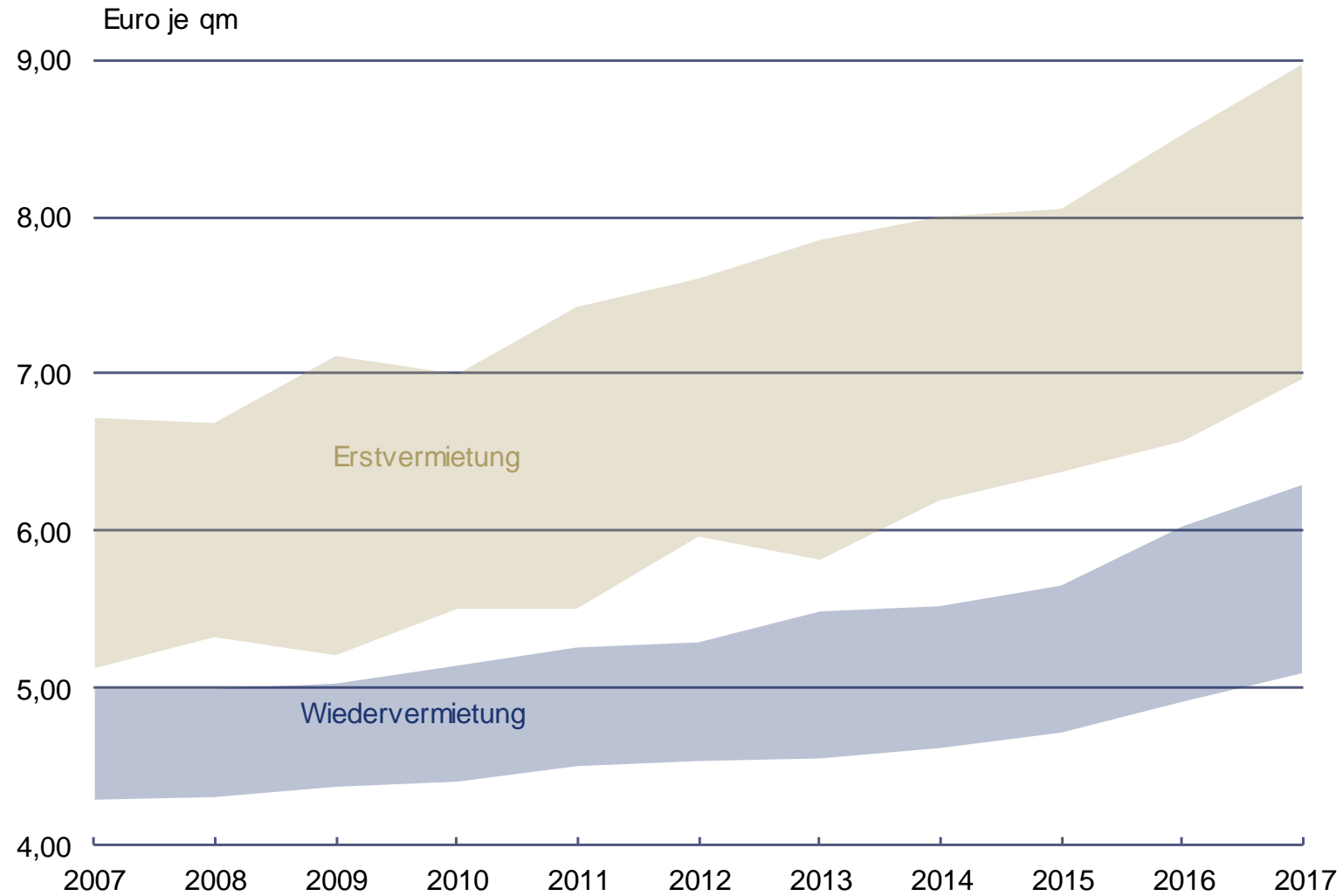
Robert Koschitzki, Hannover, 23.05.2019

**NBank**  
Wir fördern Niedersachsen

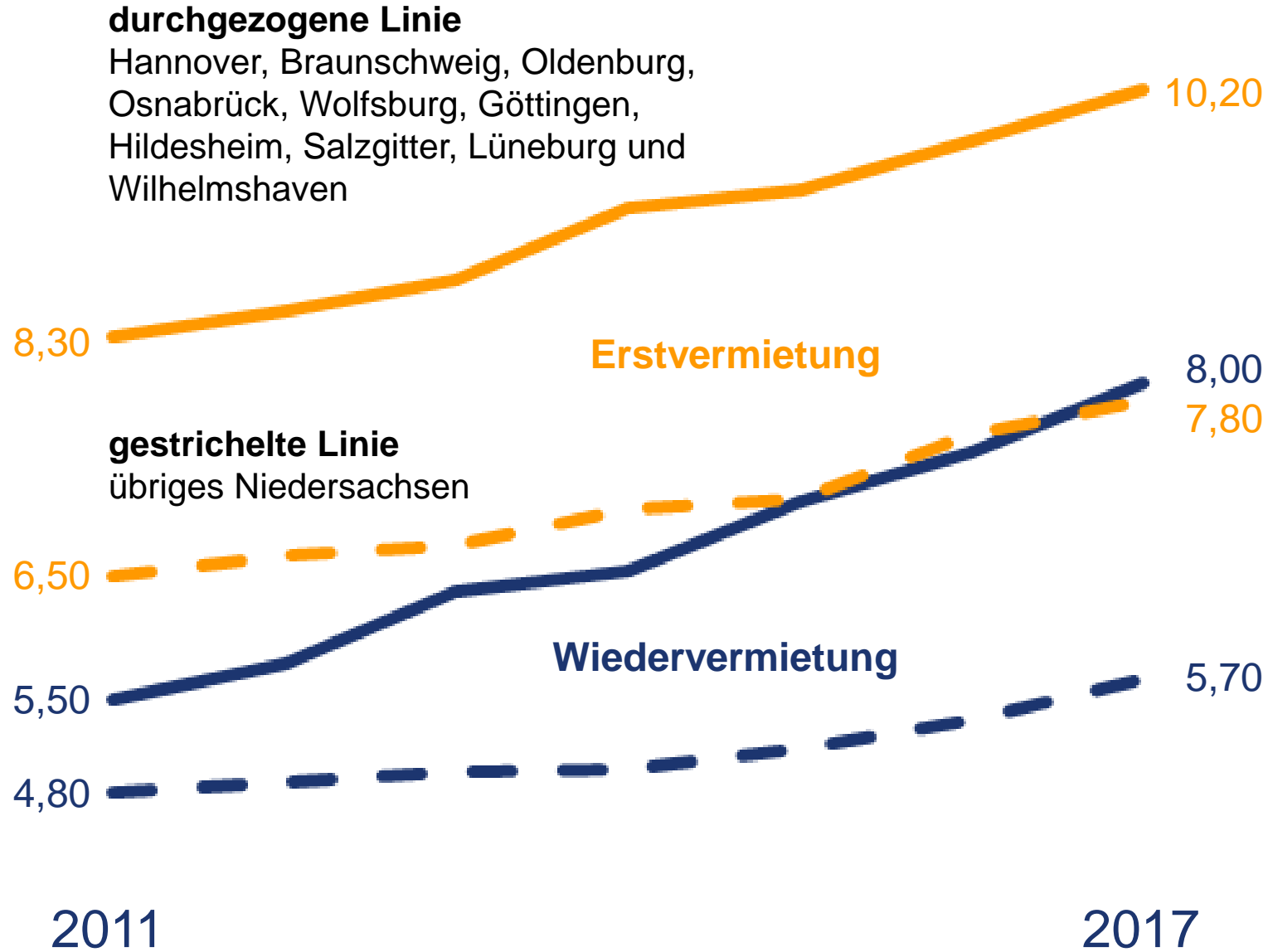
# Wohnungsneubau auf hohem Niveau



# Wohnungsmieten steigen weiter ...



## ... vor allem in den Großstädten

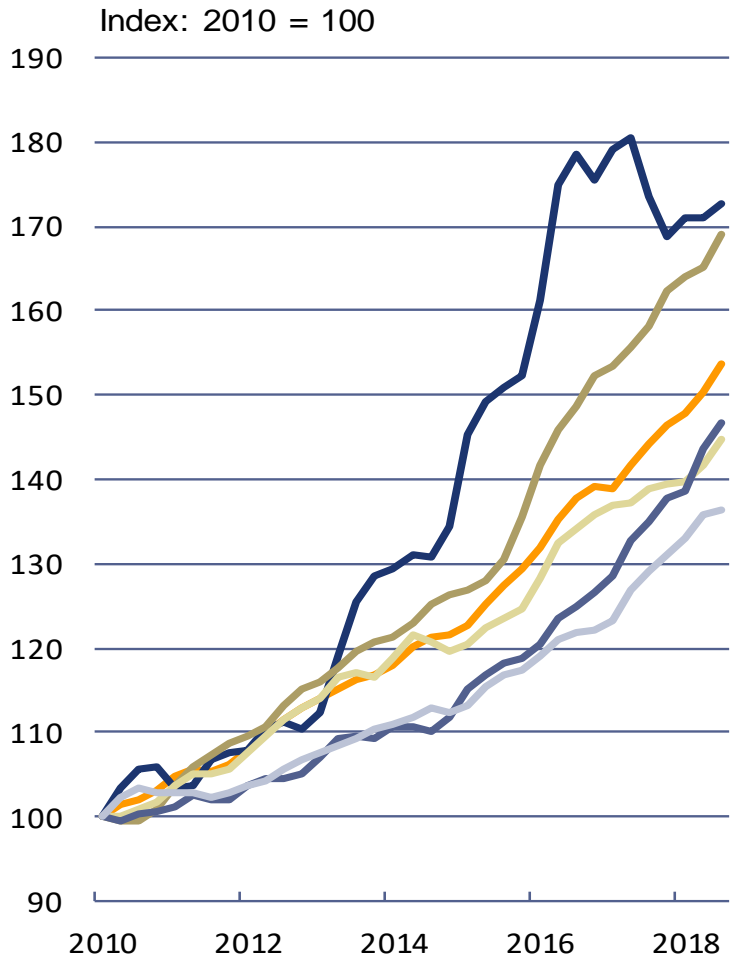


**NBank**



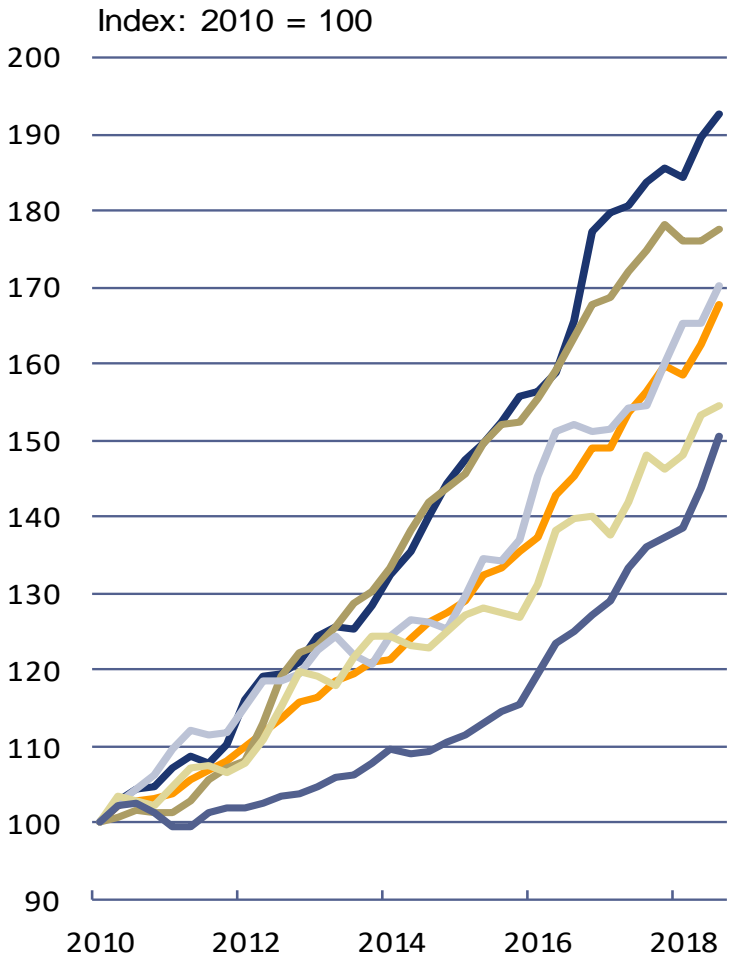
# Auch Kaufpreise steigen

für Eigenheime ...



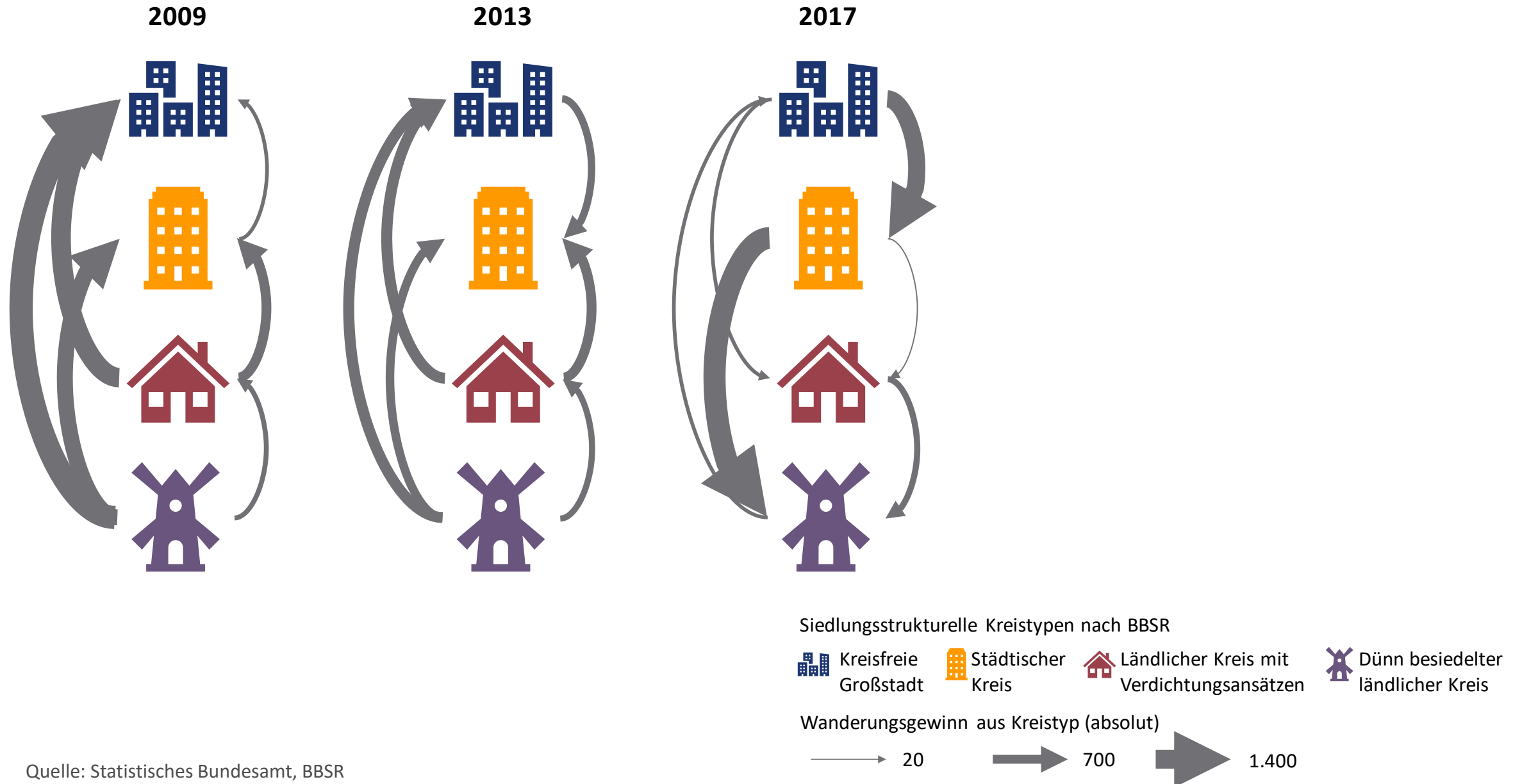
- Niedersachsen
- Göttingen, Stadt und städt. Gemeinden
- Bremer Umland
- Südliches Hamburger Umland
- Südliches Niedersachsen
- Westliches Niedersachsen

... und Geschosswohnungen



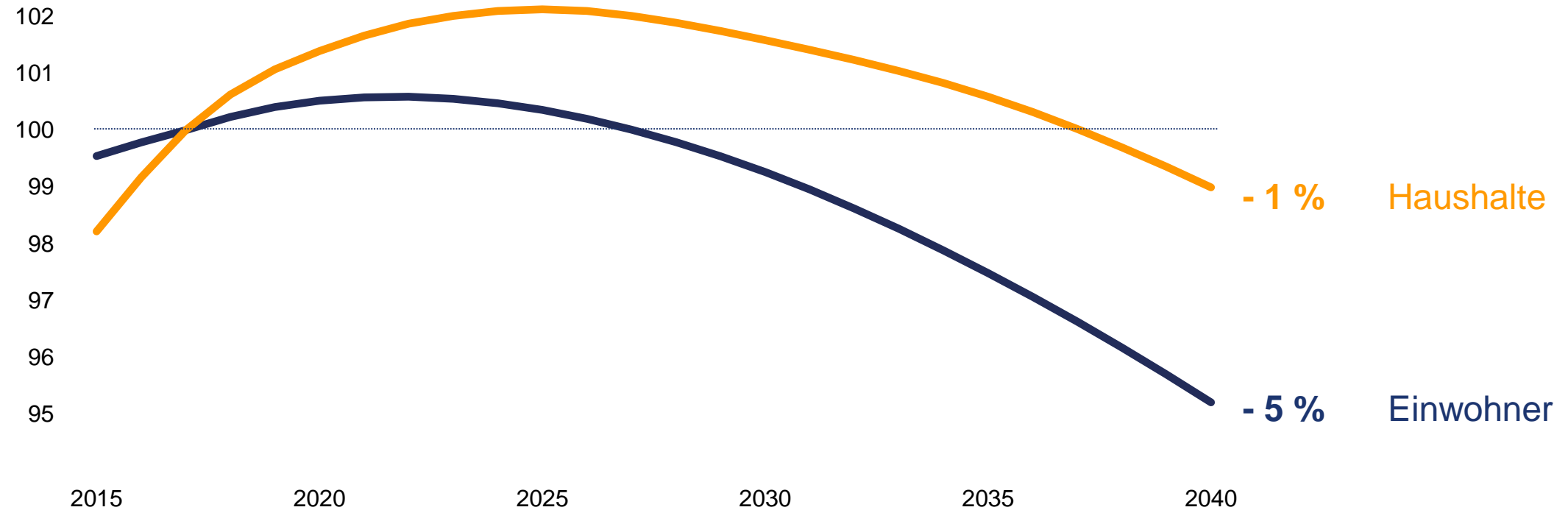
Quelle: OGA, Niedersächsischer Immobilienpreisindex (NIPIX) für gebrauchte Eigenheime und Eigentumswohnungen

# Angespannte Wohnungsmärkte = „Suburbanisierung“



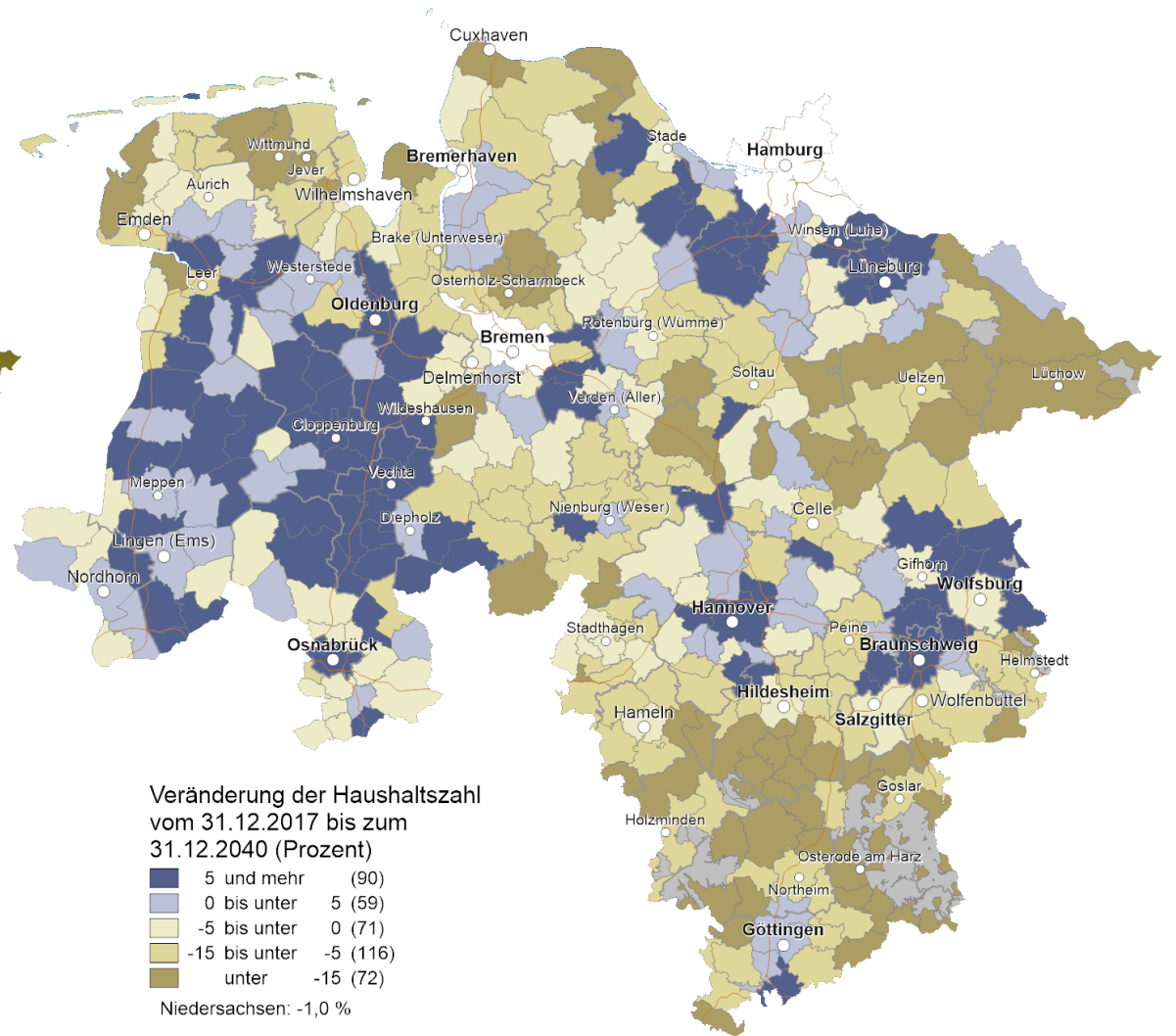
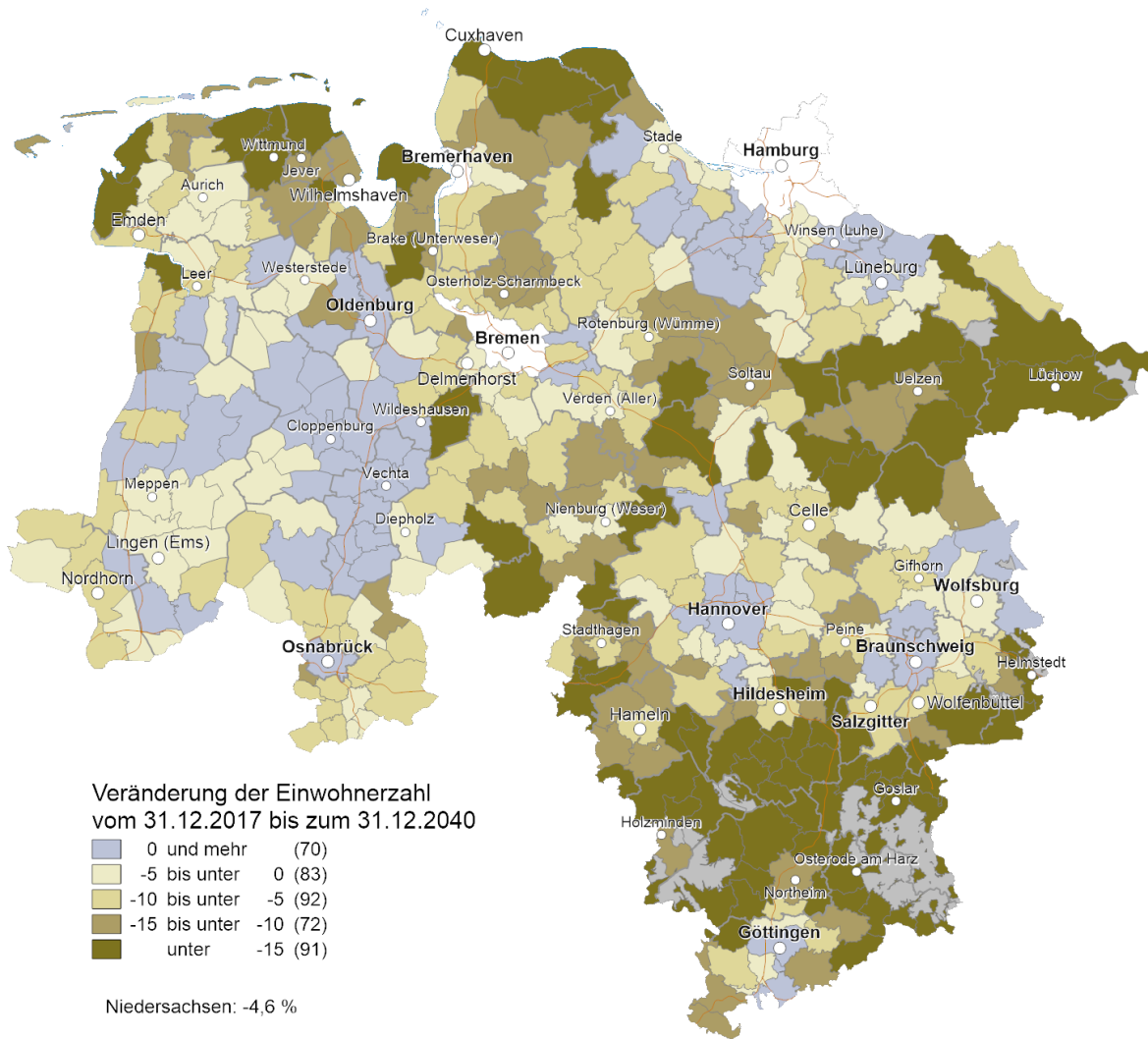
# Demografischer Wandel wieder spürbar oder „Zwischen Wachstum und Schrumpfung I“

Index: 2017 = 100





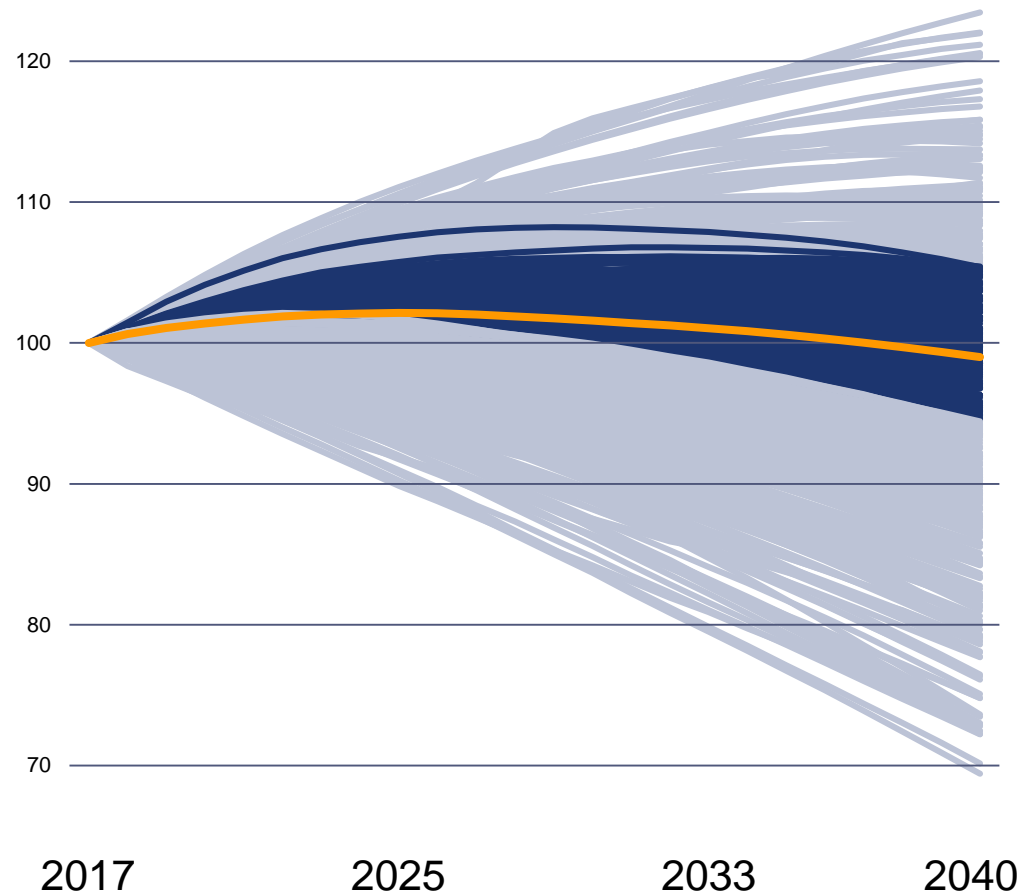
# „Zwischen Wachstum und Schrumpfung II“





# Großes Spektrum in der Haushaltsentwicklung

Index: 2017 = 100

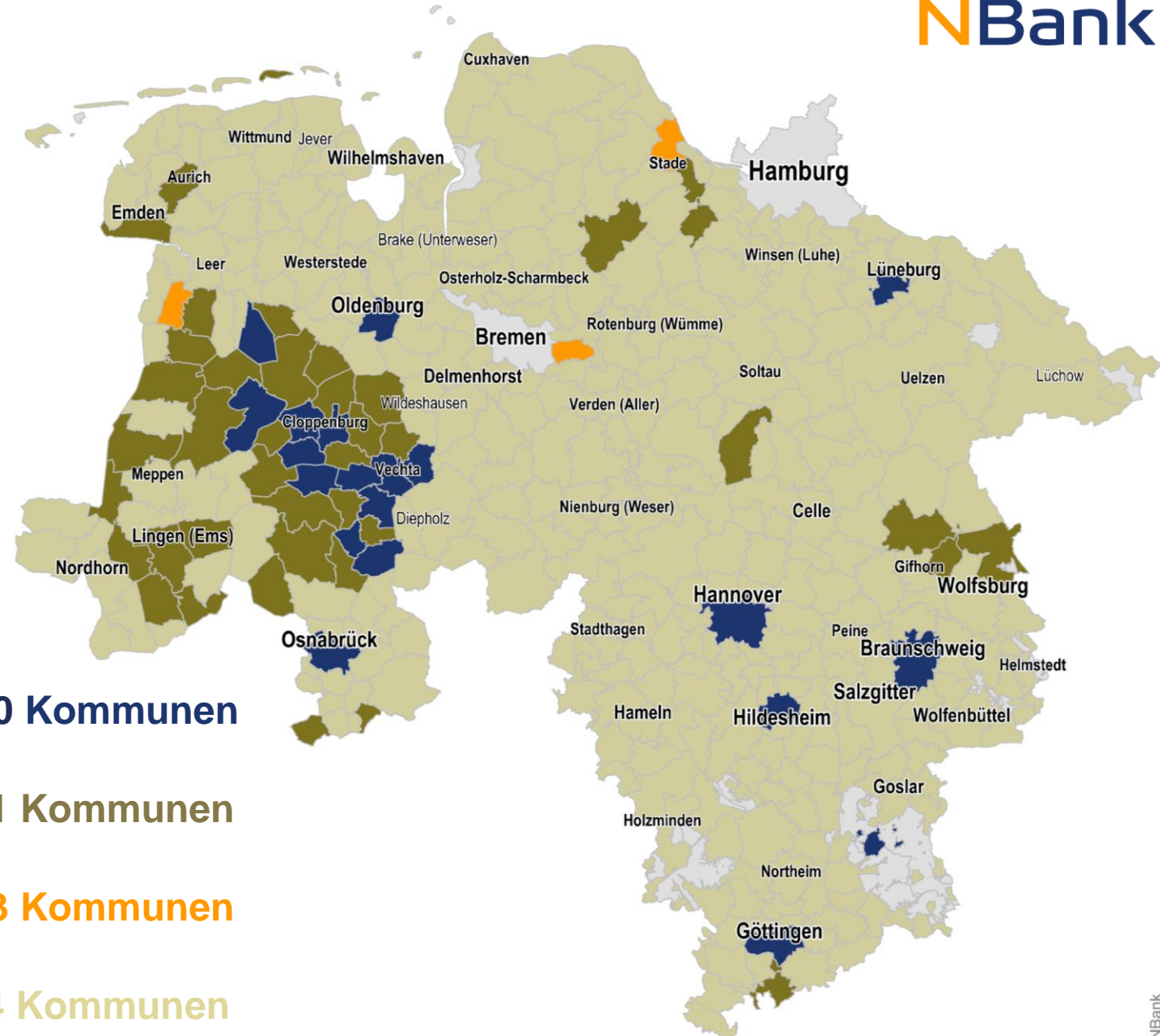


82 Kommunen > +5%

142 Kommunen zwischen -5 und +5%

180 Kommunen < -5%

# Alterung regional



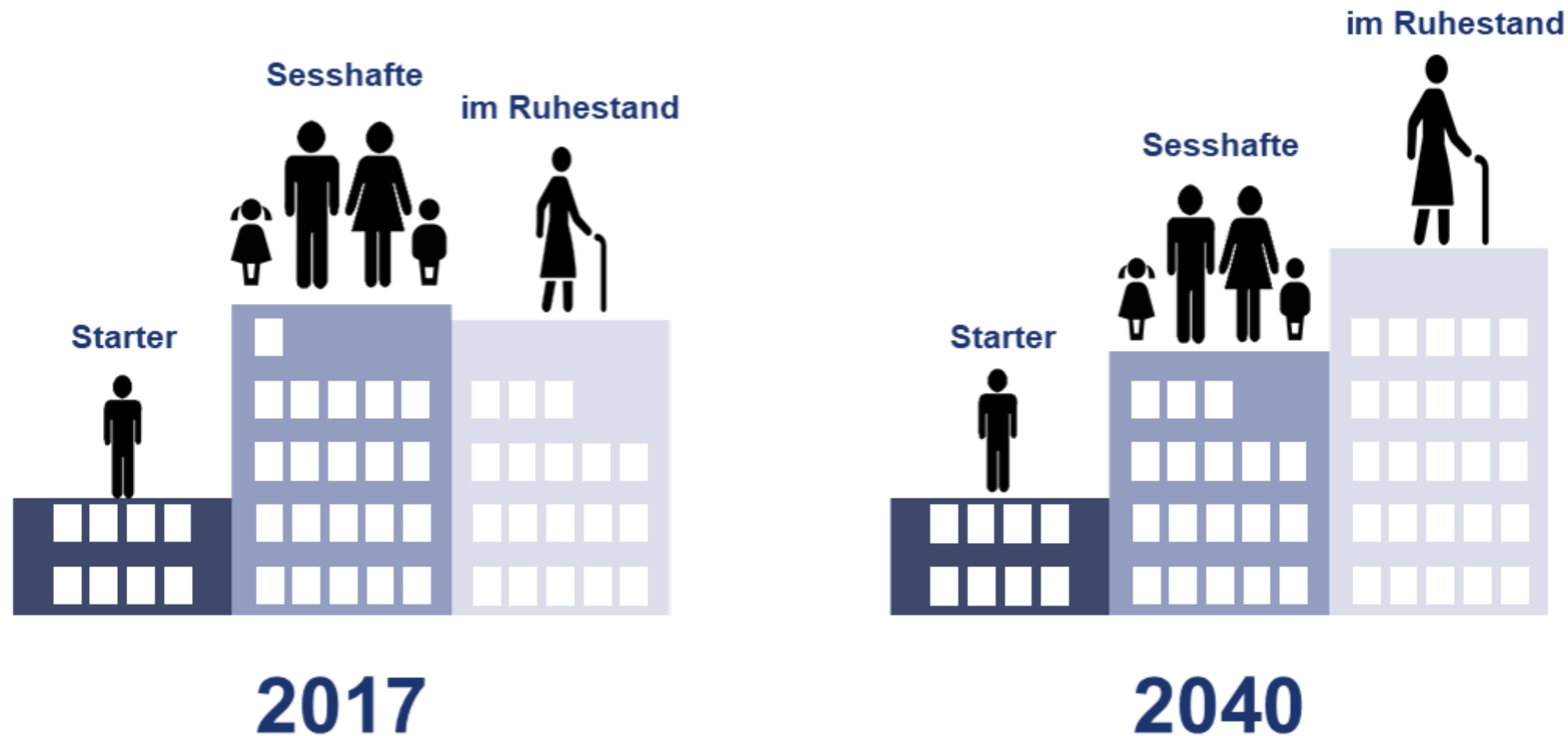
Heute jung, morgen jung **20 Kommunen**

Heute jung, morgen alt **41 Kommunen**

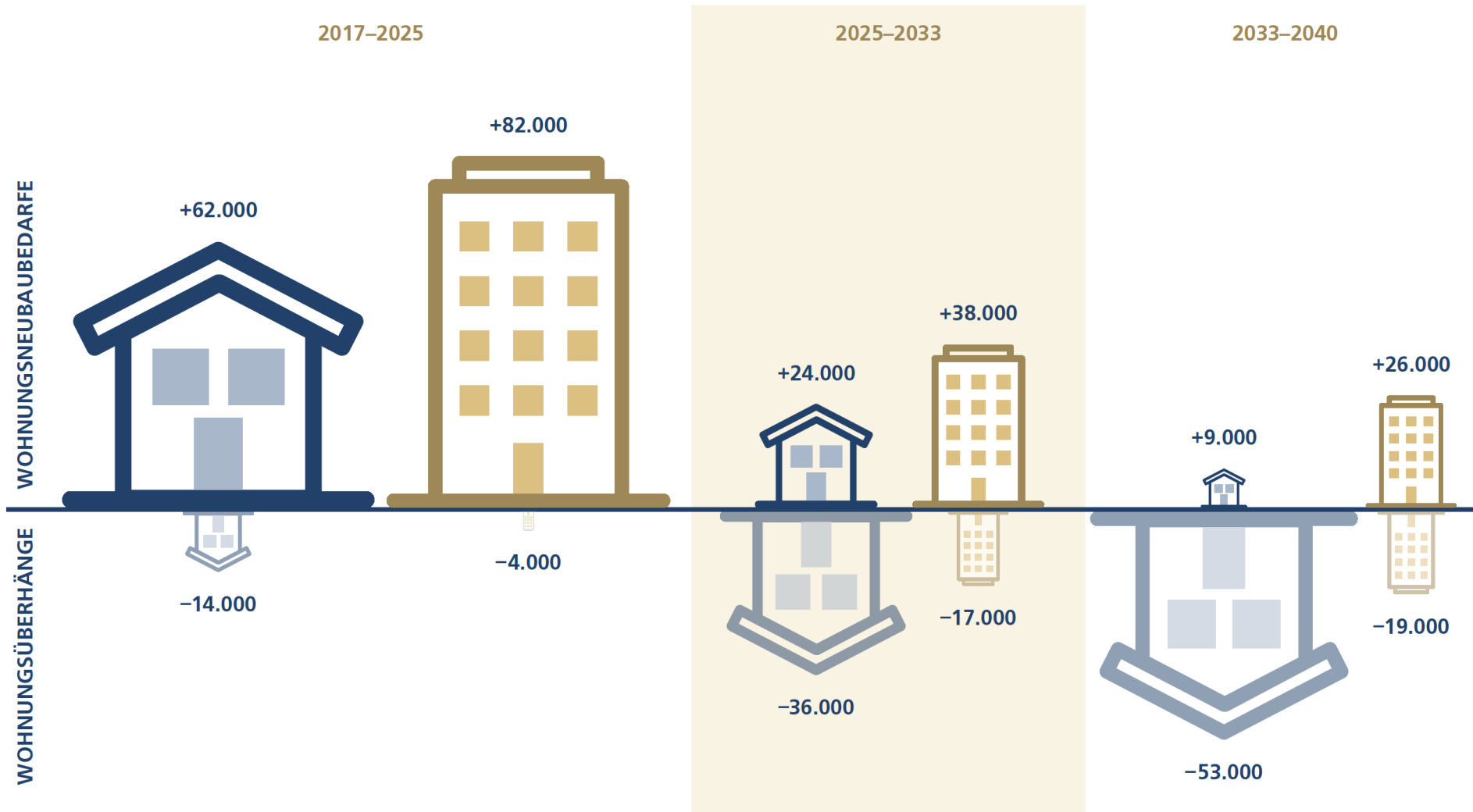
Heute alt, morgen jung **3 Kommunen**

Heute alt, morgen alt **344 Kommunen**


# Weniger Sesshafte (Familien) – mehr (allein lebende) Rentner



# Wohnungsbedarf und -nachfrage ändern sich



 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Datenbasis: NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2017 bis 2040  
Hinweis: Es kommt zu rundungs- und zuordnungsbedingten Abweichungen.



## Vier Handlungsfelder



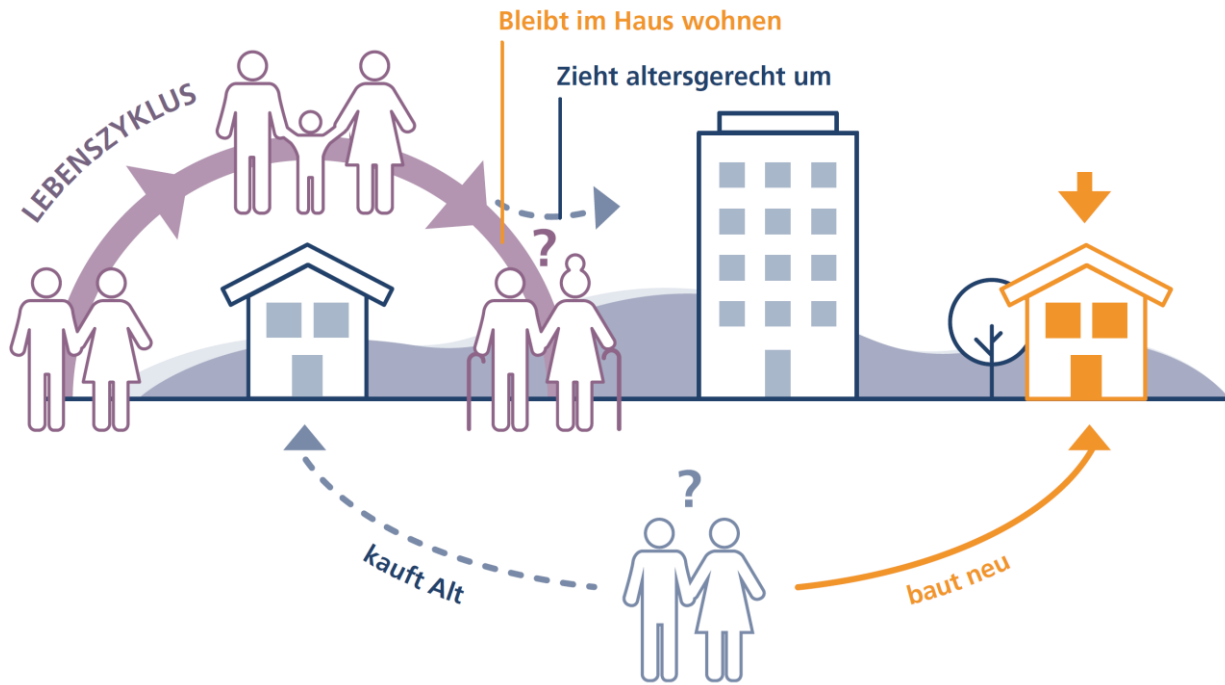
Bedarfsgerechtes  
Wohnen und  
demografischer  
Wandel

Bezahlbares Wohnen

Flächenverbrauch und  
Flächenvorsorge

Wohnen im  
klimagerechten  
Quartier

# Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel



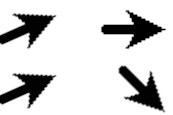
altersgerechte Wohnungen im ohnehin entstehenden Neubau ausreichend mitdenken



Familienwohnen in der Stadt und Generationswechsel im Eigenheim forcieren



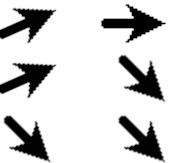
Fokus des Wohnungsneubaus deutlich auf dem altersgerechten Wohnen



altersgerechte Wohnangebote hauptsächlich im Bestand schaffen, altersgerechte bauliche Ergänzung in integrierten Lagen und Eigentumsbildung in Bestandsobjekten



qualitativ ergänzende Ersatzneubau





# Faktoren für bezahlbares Wohnen



systematischen Aufbau neuer Sozial- und Mietpreisbindungen



fortgesetzter bedarfsgerechter Aufbau von Sozial- und Mietpreisbindungen nach möglichst präziser Bedarfsbestimmung



punktueller Ergänzung des Wohnungsangebots und Bestandsmodernisierung/-umbau sowie Städtebauförderung



neue Bewirtschaftungs- und Betreibermodelle (Bürger-Baugenossenschaften, Miethäusersyndikat, Mitarbeiterwohnen)

bedarfsgerechte Baulandausweisung (Konzeptvergabe, kontinuierliche Bodenbevorratung)



# Flächenverbrauch und Flächenvorsorge



Bauland ausreichend vorhalten und effizient nutzen (hohe Neubaudichte, Nachverdichtung)



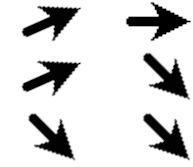
Gezielt Flächenpotenziale im Innenbereich erschließen



Flächen prioritär für Geschosswohnungen, die zum Siedlungskontext passen



„Jung kauft alt“ fördern



Angebot bedarfsgerecht ergänzen



interkommunale Abstimmung und Planung mit Blick auf aktuelle und künftige Bedarfe sowie konkurrierende Nutzungen

# Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel

Ambitionierte energetische Vorgaben für den Wohnungsneubau



energetischen Maßnahmen fördern, wenn sonst deutliche Mieterhöhung



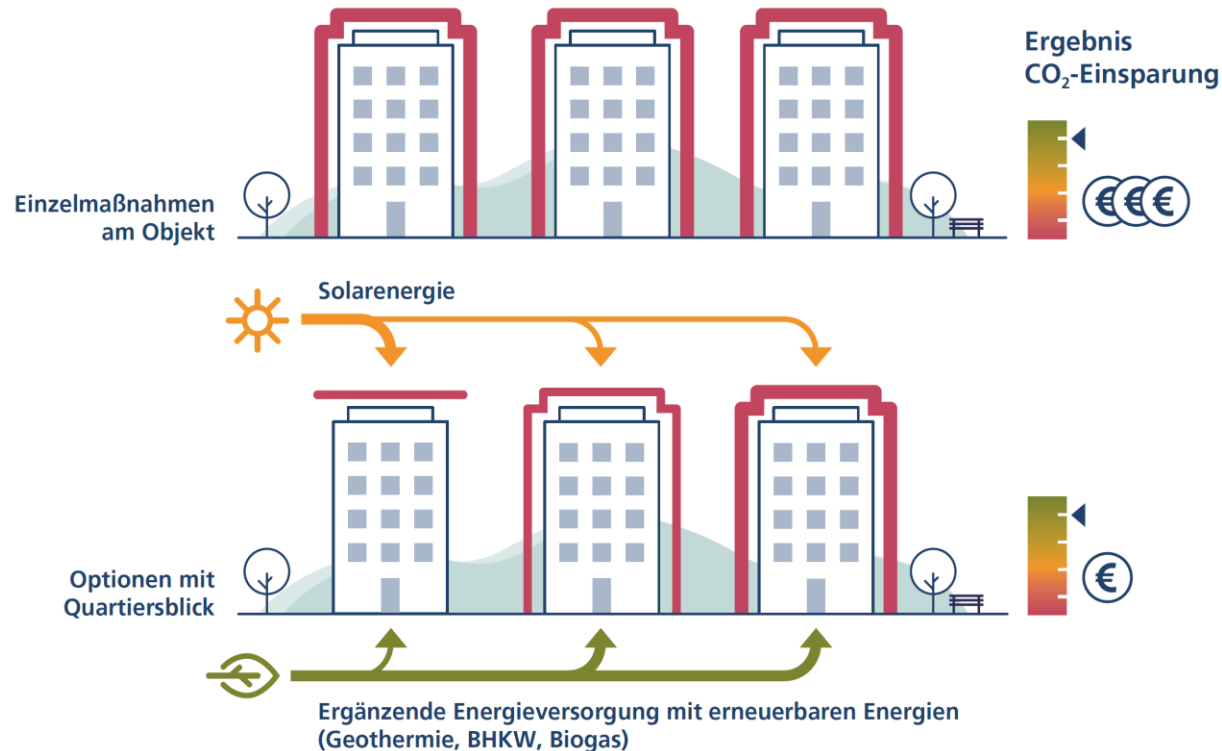
bauliche Dichte erhöhen

ausgewogenes Verhältnis von klimatisch-energetischen und sozialen Erfordernissen

Gegenüberstellung von Gebäudetypologien für abgestimmte Anpassungsstrategien

Transparenz über die Möglichkeiten des Einsatzes „grüner Energie“

Quartiers-Klimabilanz





**Robert Koschitzki**

0511.30031-798 — [robert.koschitzki@nbank.de](mailto:robert.koschitzki@nbank.de)

[www.nbank.de](http://www.nbank.de) — [www.wohnungsmarktbeobachtung.de](http://www.wohnungsmarktbeobachtung.de)