



# WOHNUNGSMARKTBERICHT 2021 ZENTRALE ERGEBNISSE

Quelle: AdobeStock\_166987615\_svetazi, verändert

Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB)

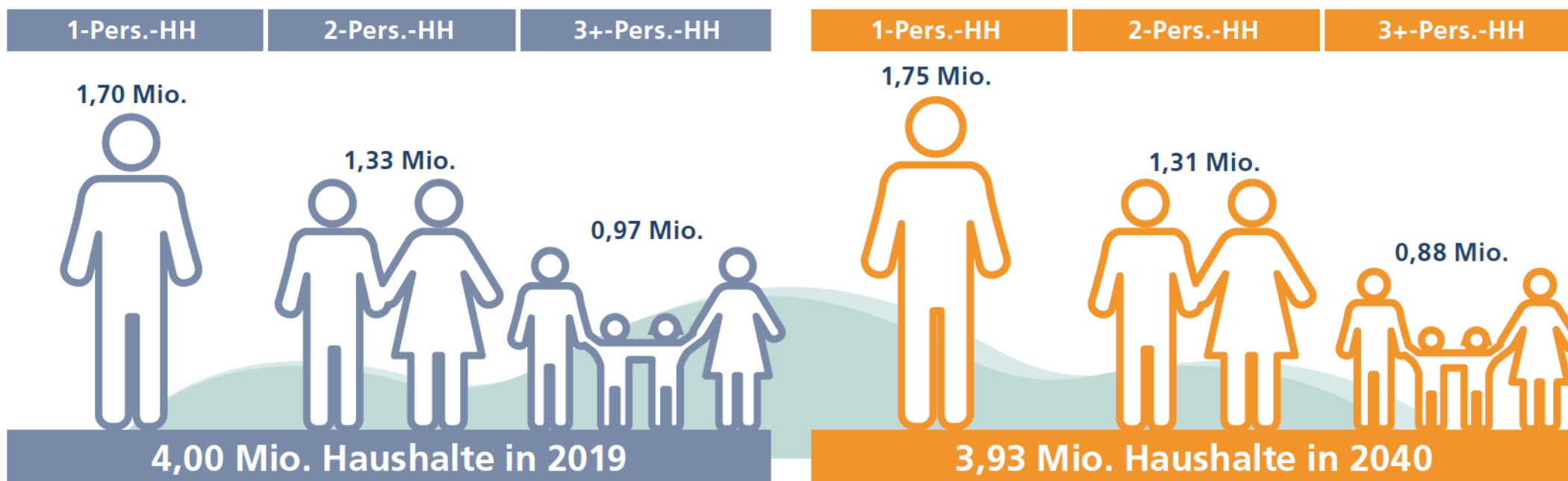
Fabian Böttcher

22. November 2021, online

**cima.**

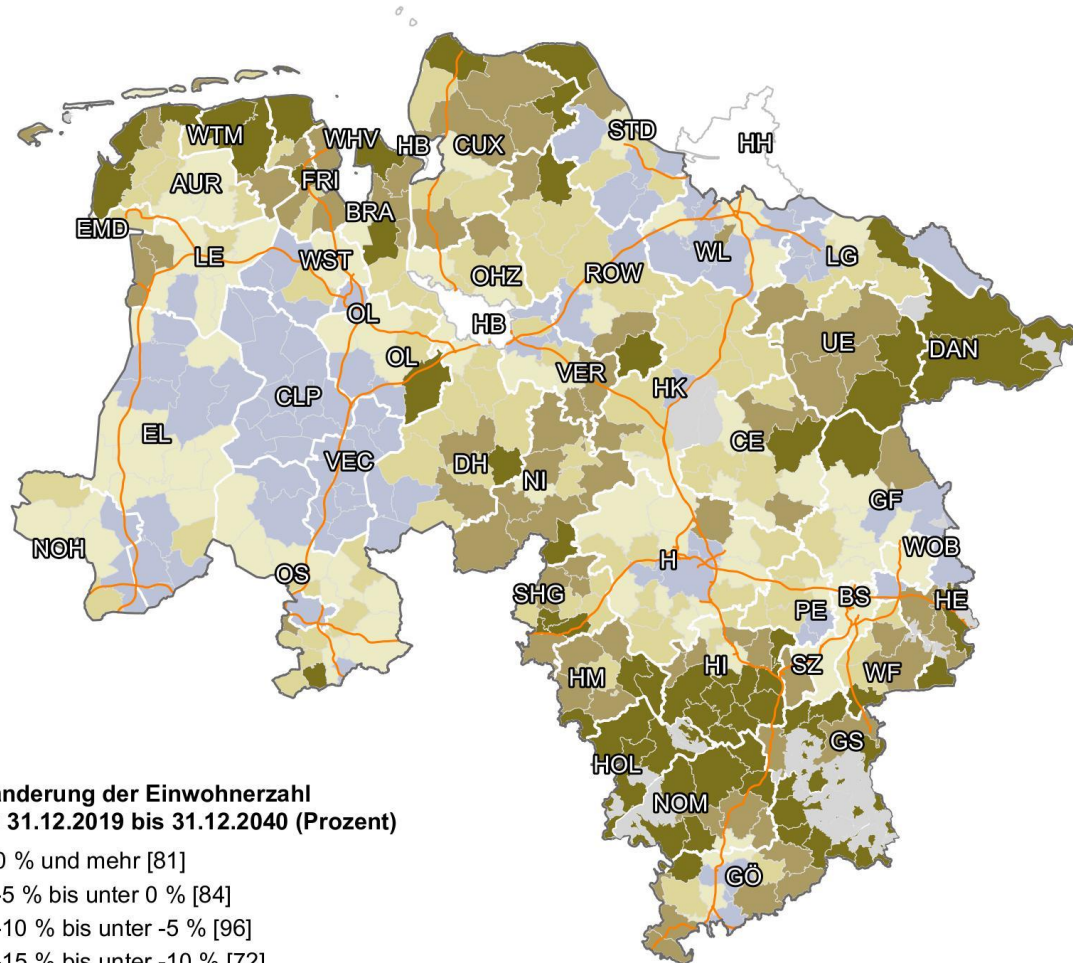


## Lebensformen



– 1,7 % Gesamtentwicklung

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

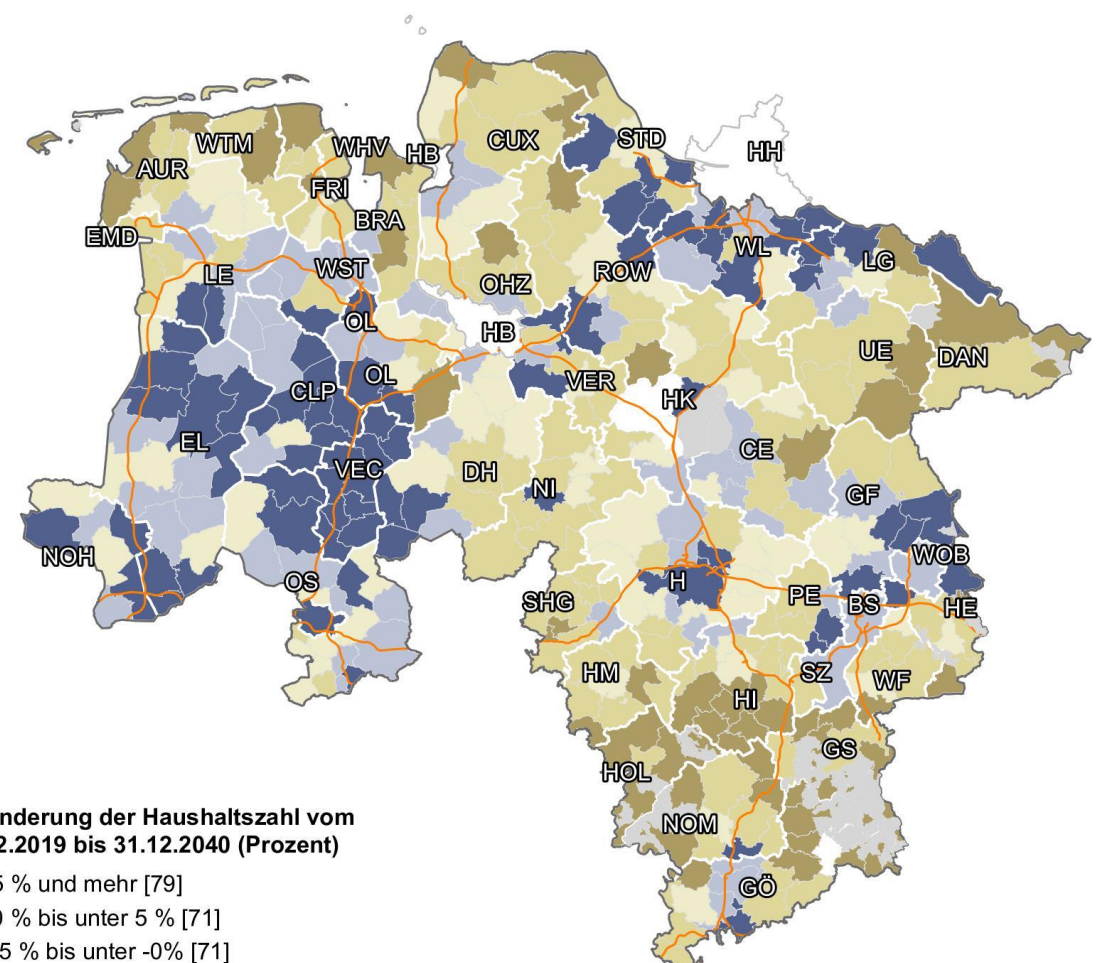


**Veränderung der Einwohnerzahl  
vom 31.12.2019 bis 31.12.2040 (Prozent)**

- 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).



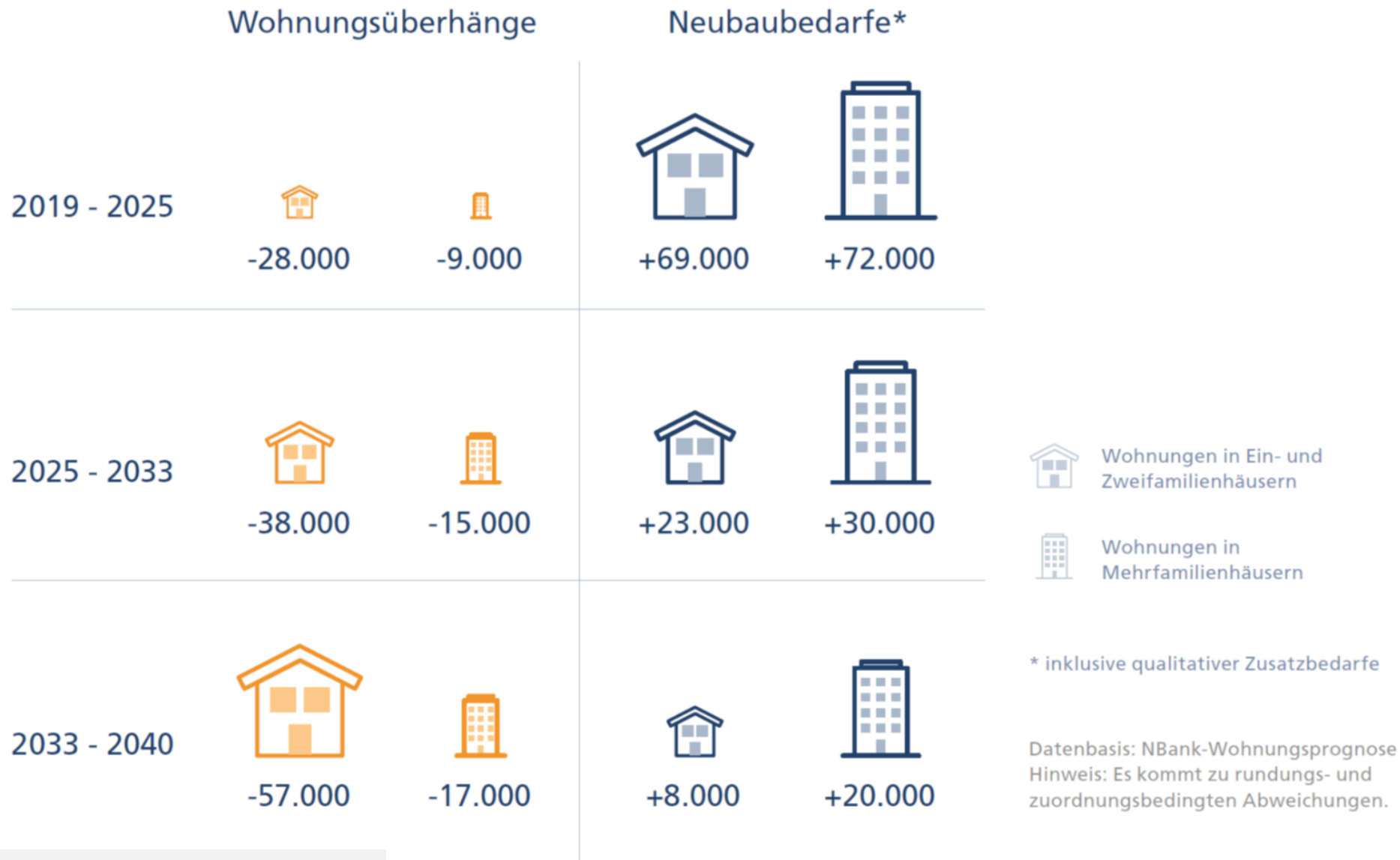
**Veränderung der Haushaltszahl vom  
31.12.2019 bis 31.12.2040 (Prozent)**

- 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



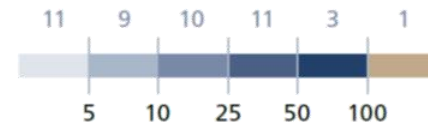
## in 8 Jahren (2012 bis 2020)

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

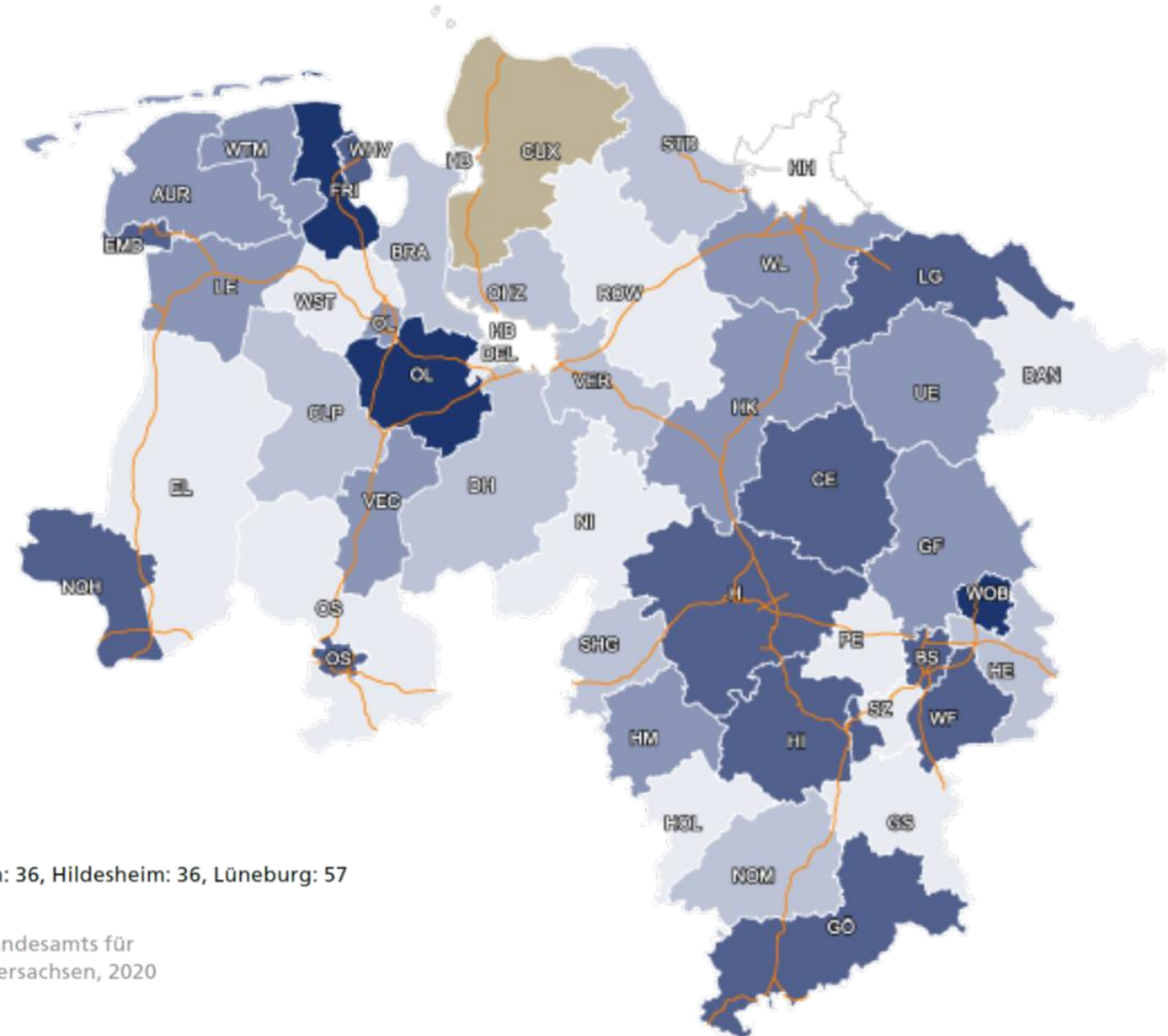
Niedersachsen: 20

Landkreis Cuxhaven: 110

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

Datenbasis: NBank

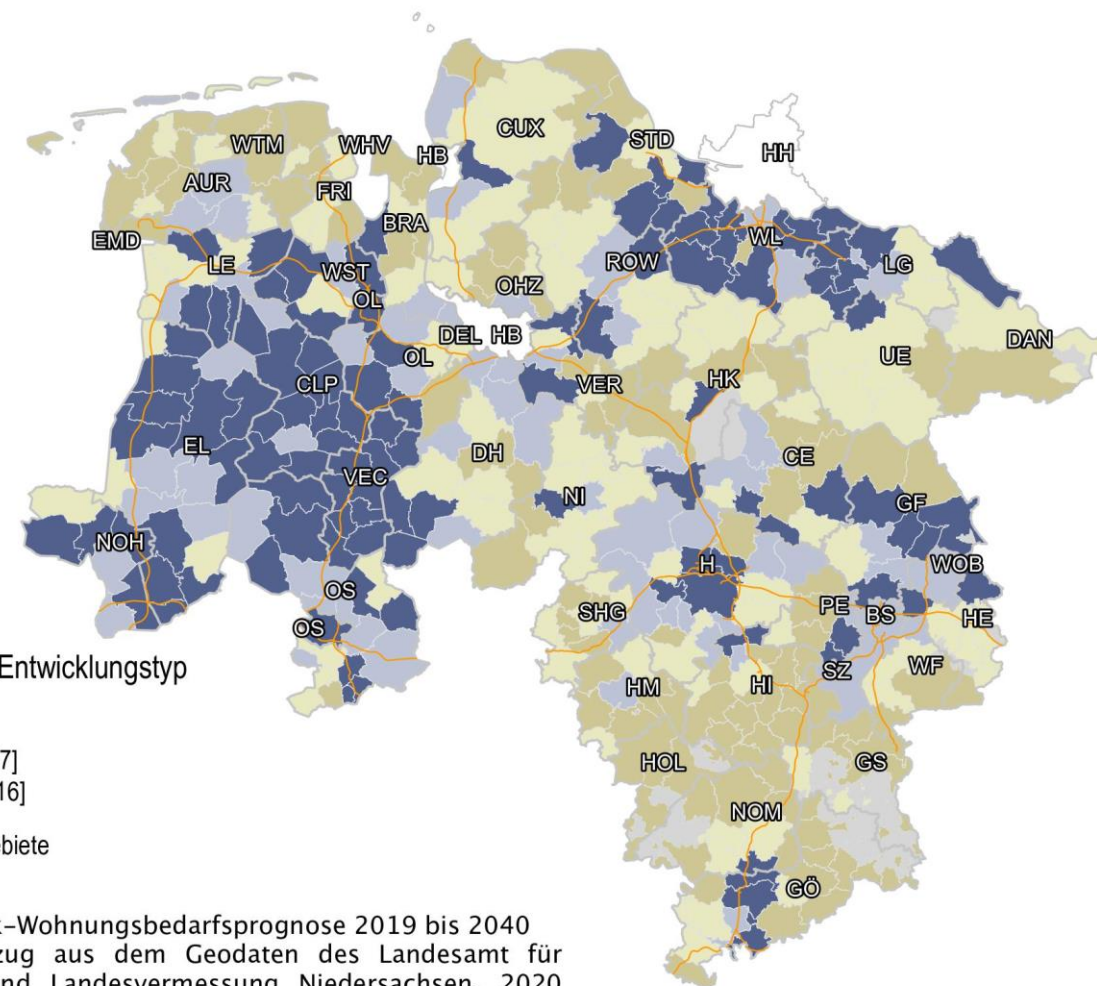
Kartenbasis: Auszug aus den Geodaten des Landesamts für  
Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2020  
(verändert)



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
<b>Metropole und Großstadt</b>	4 Hannover Braunschweig Oldenburg Osnabrück	3 Salzgitter Wolfsburg Göttingen	1 Hildesheim	
<b>Zentrale Stadt, Mittelstadt</b>	12 Lüneburg Vechta Cloppenburg	17 Hamel Gifhorn Nordhorn	13 Wolfenbüttel Northeim Uelzen	15 Goslar Cuxhaven Celle
<b>Städtischer Raum</b>	27 Isernhagen Diepholz Jork	20 Gehrden Bad Bentheim Weyhe	27 Helmstedt Jever Bad Iburg	26 Duderstadt Ilsede Bad Lauterberg im Harz
<b>Kleinstädtischer, dörflicher Raum</b>	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

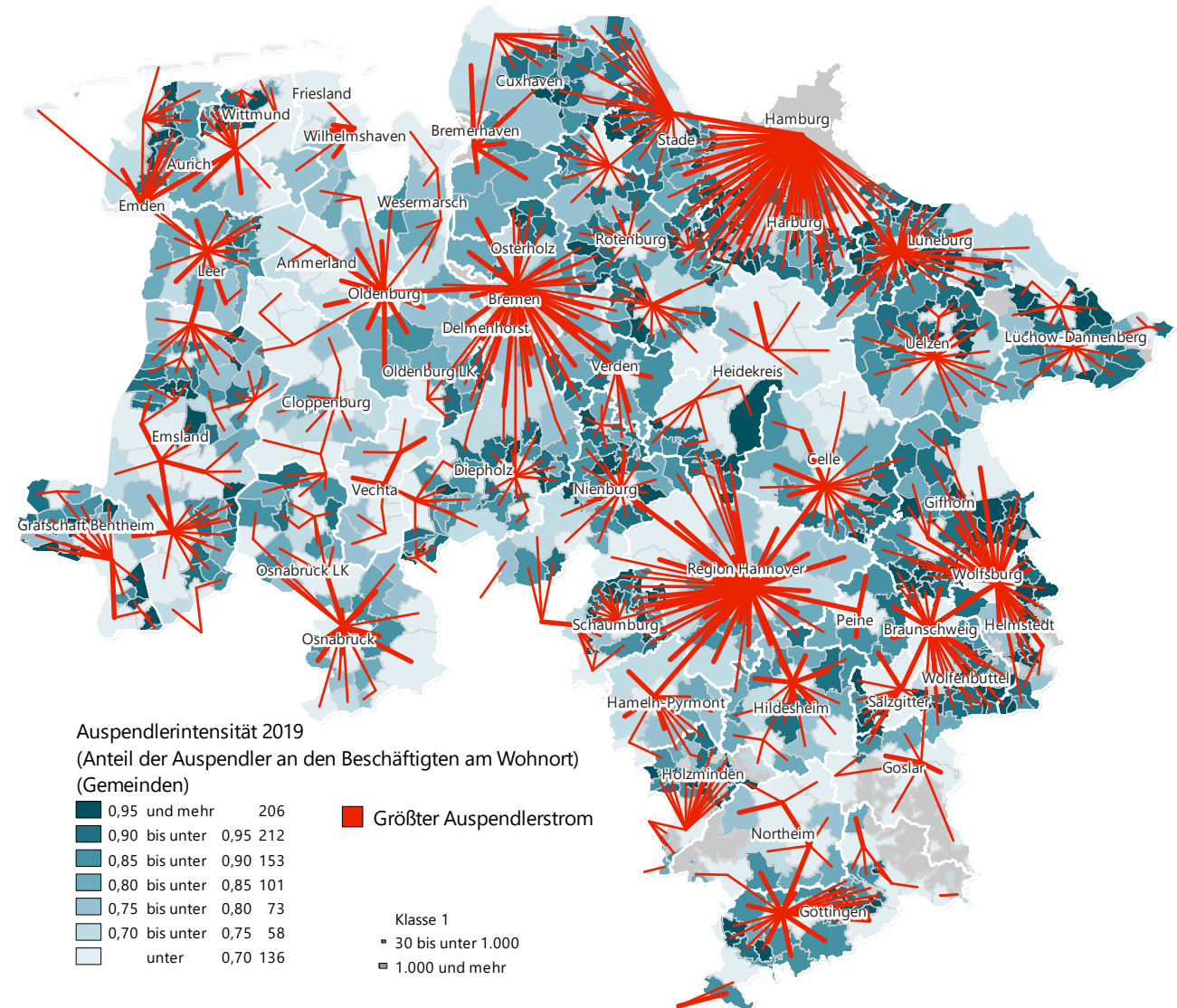


Nordbayern

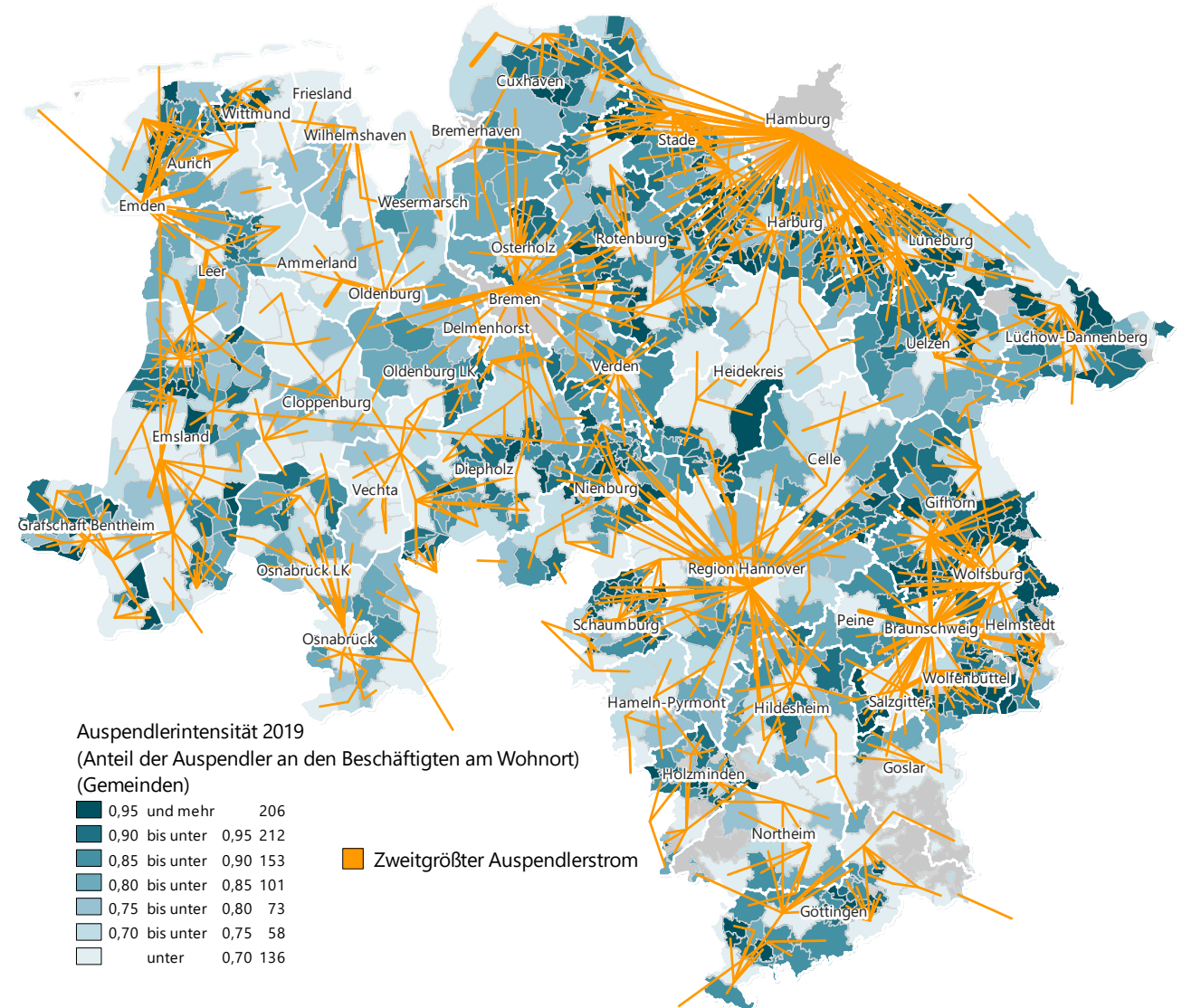
Stadtflucht: Nachfrage nach Immobilien auf dem Land steigt rasant



- **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.



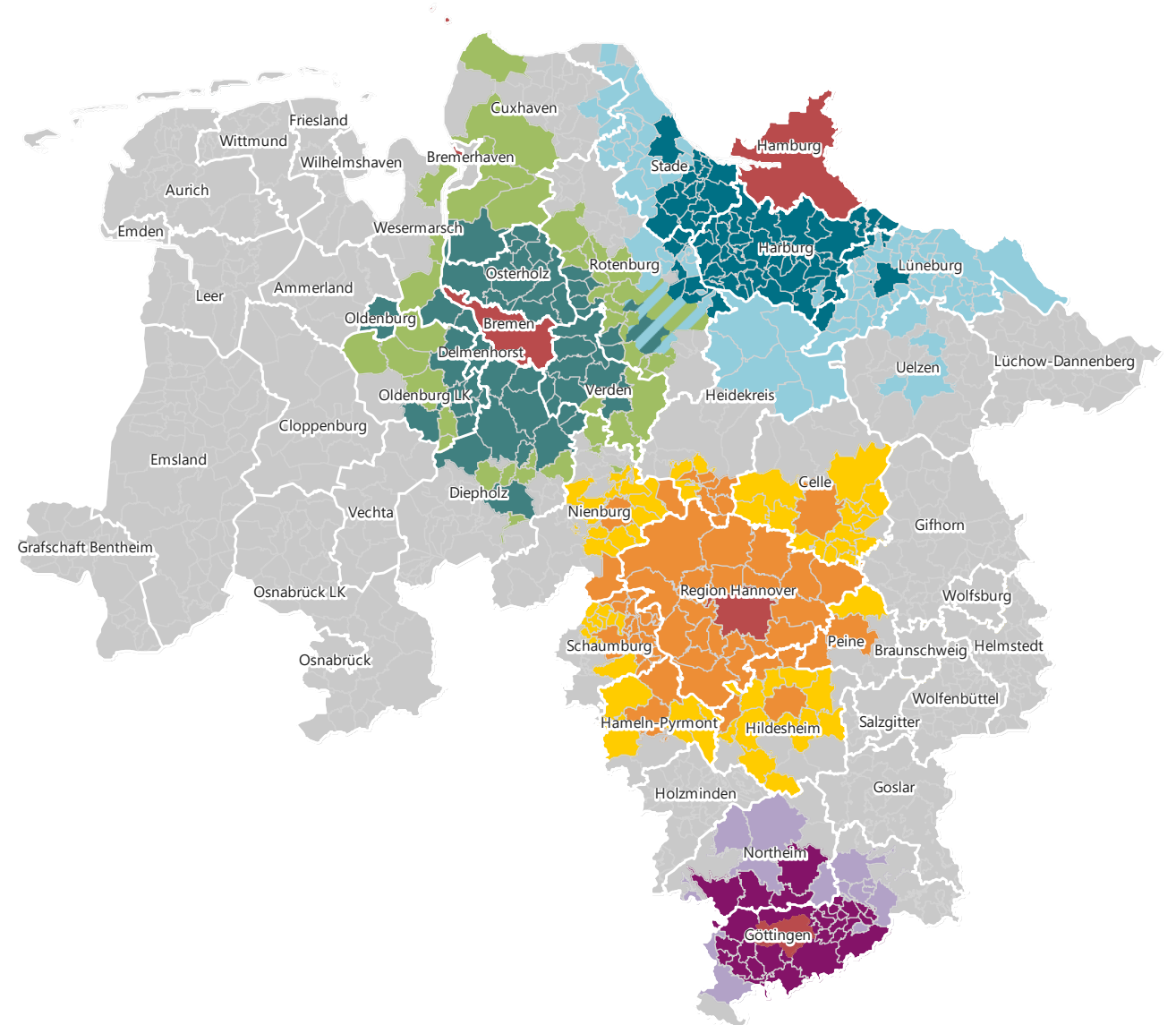
- **Zweiter Ring:** Kommunen, für die die Großstadt der zweit- und drittgrößte Auspendlerort (Zielort von Pendlern) ist.



- 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

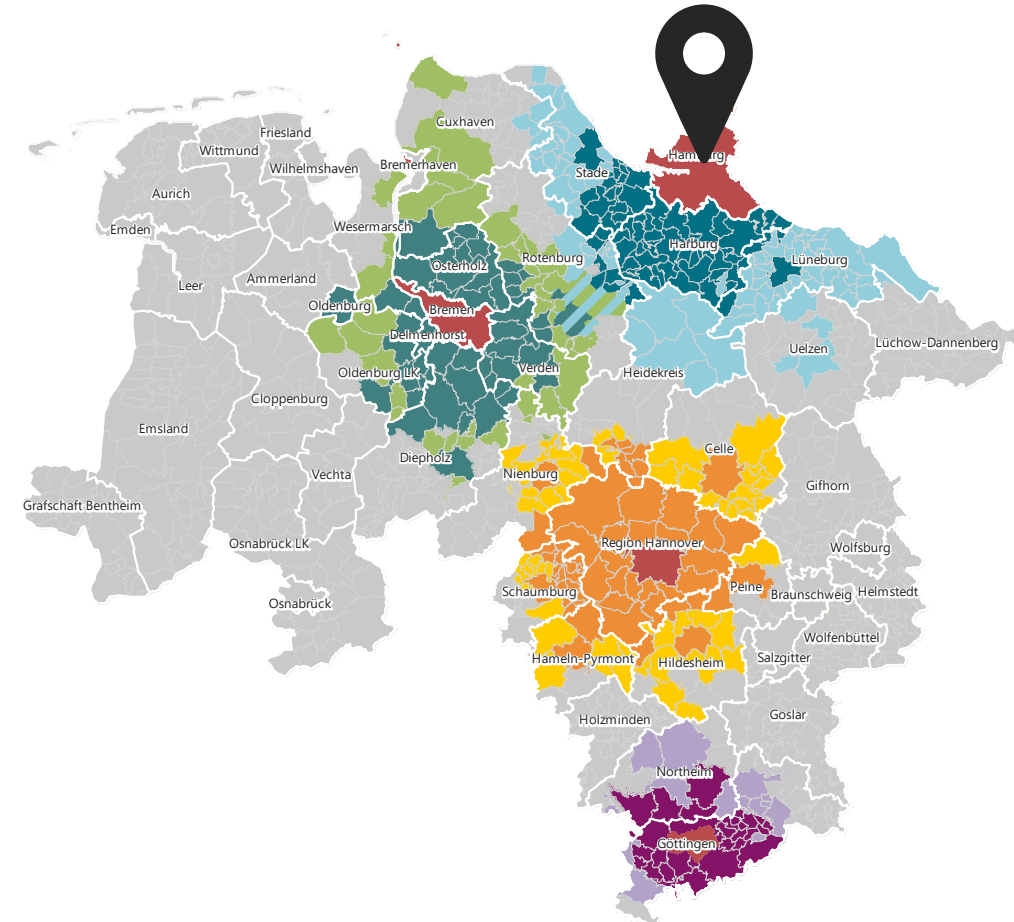
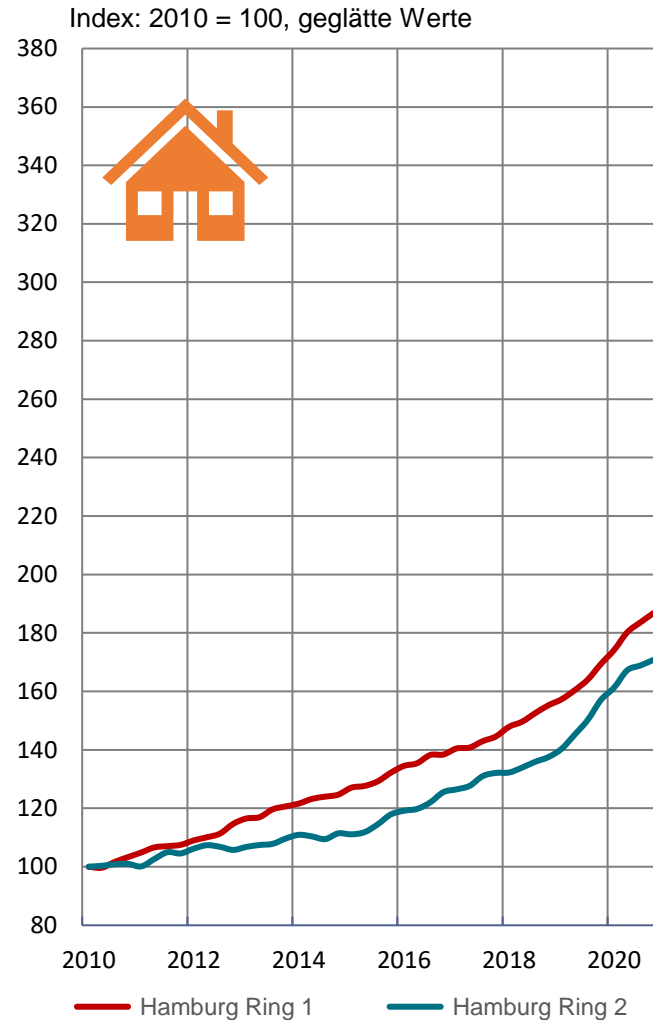
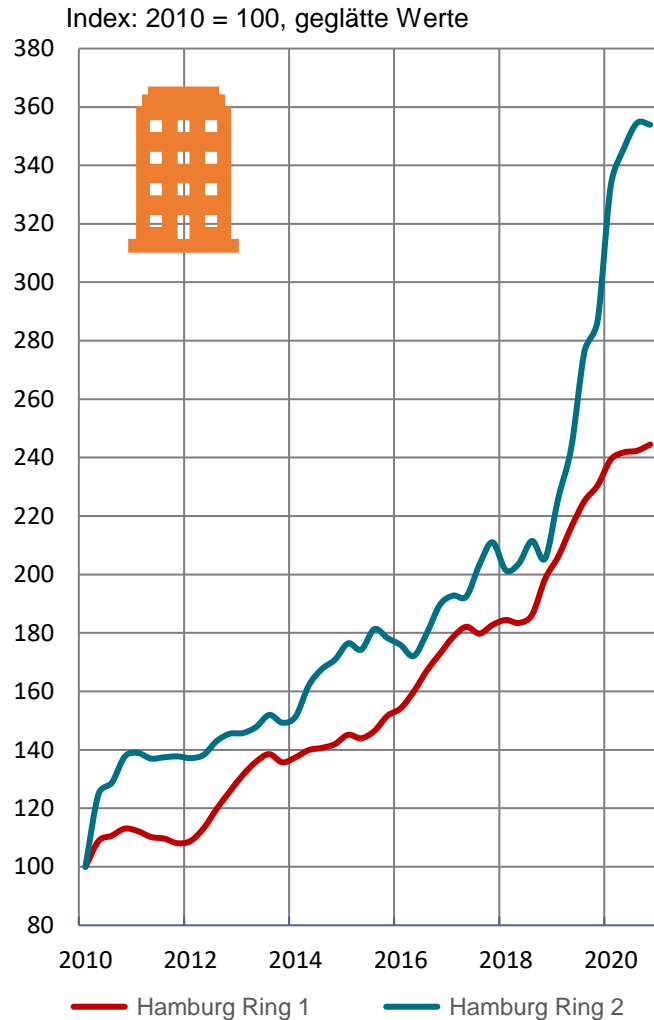
- Seit 2016 nimmt die Preisdynamik im zweiten Ring stark zu.

## Datenbasis:

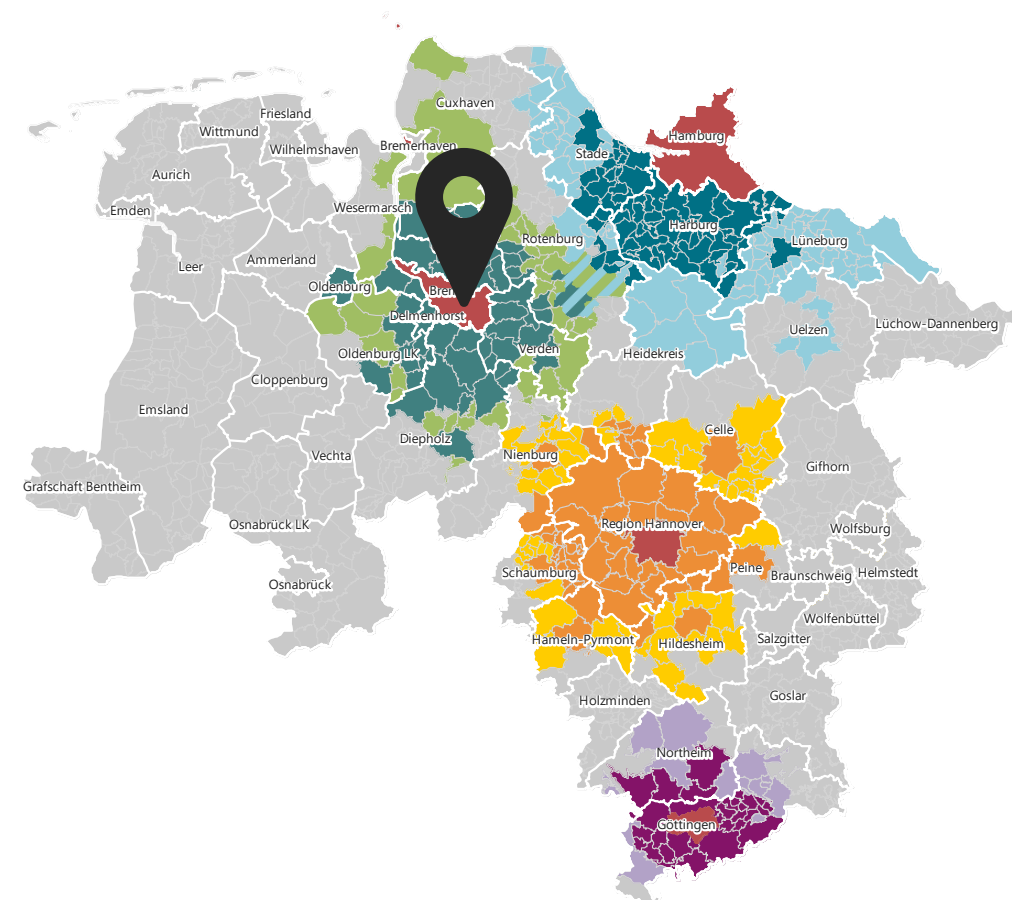
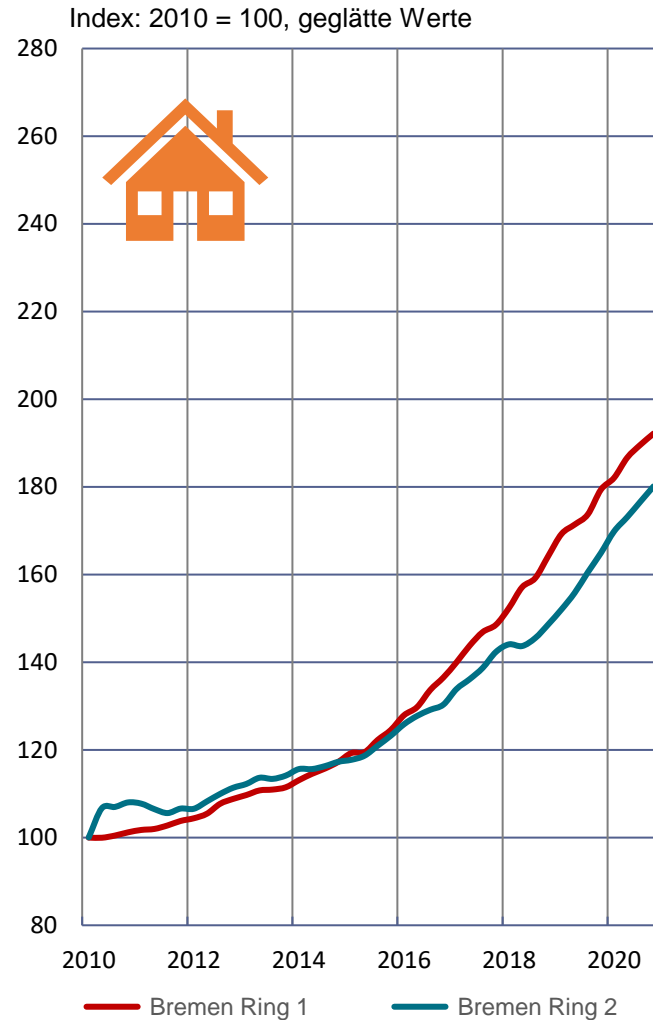
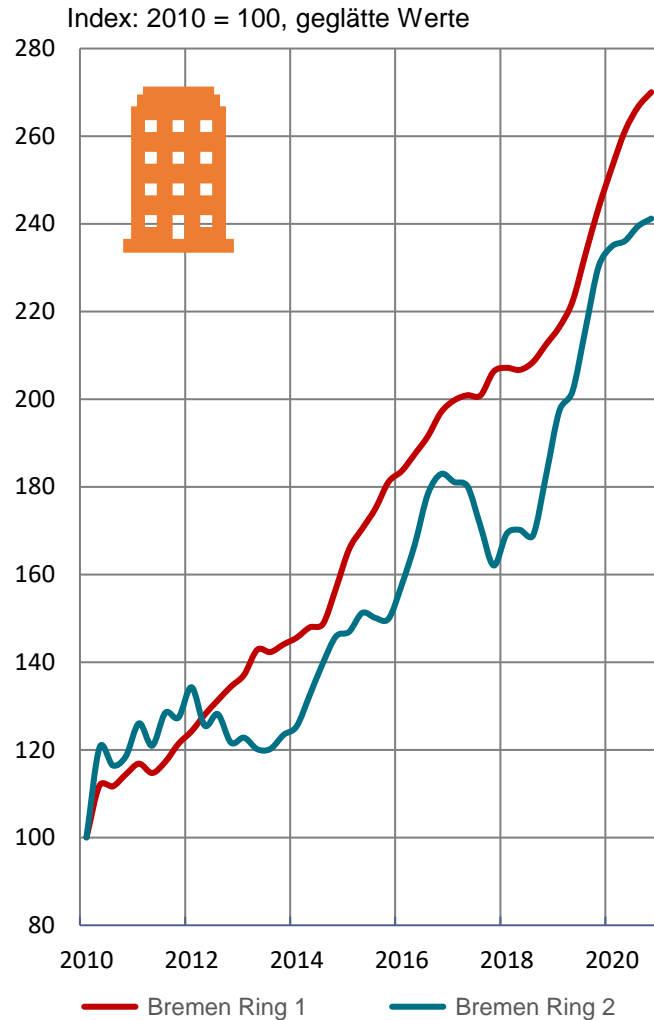
Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse in Niedersachsen,  
Medianpreise je m<sup>2</sup> Wohnfläche, indiziert

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

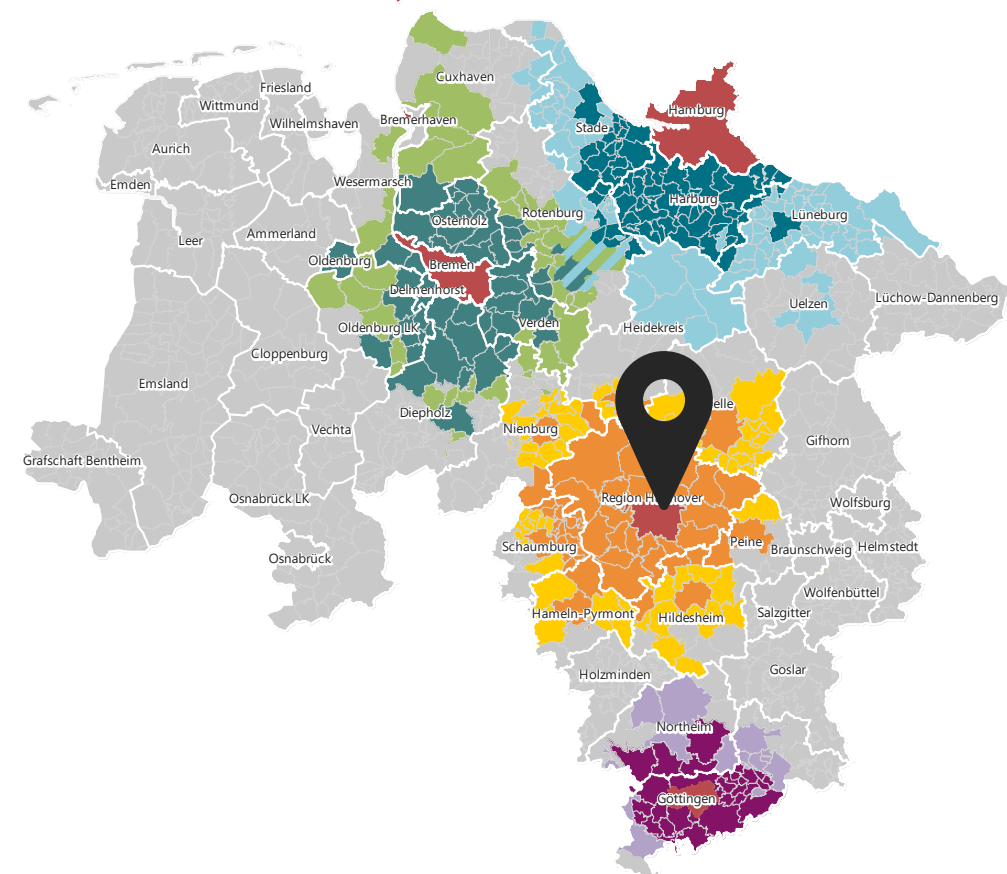
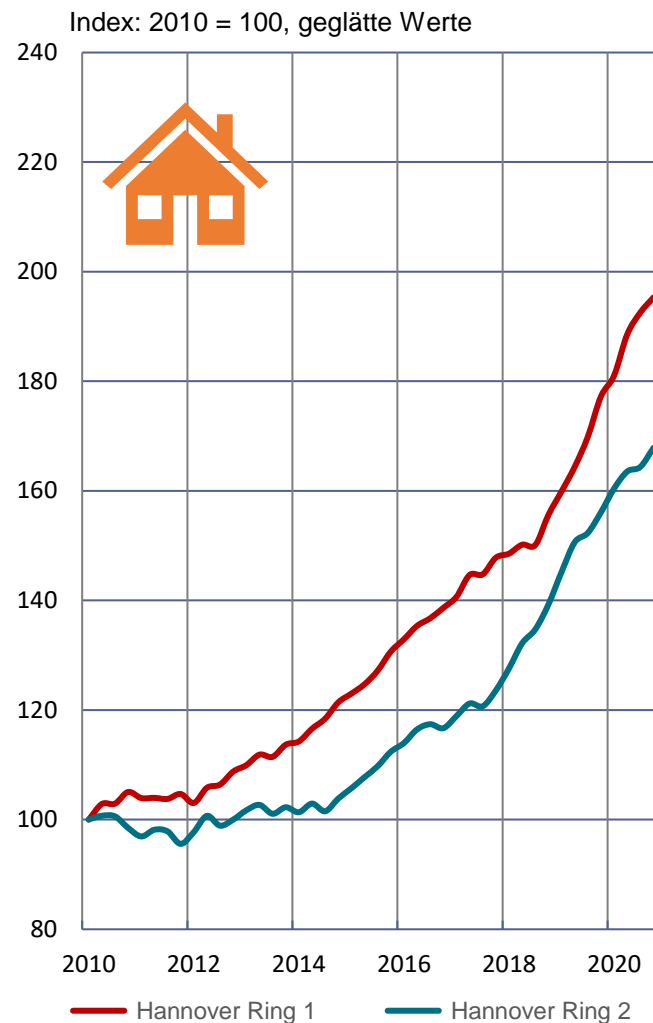
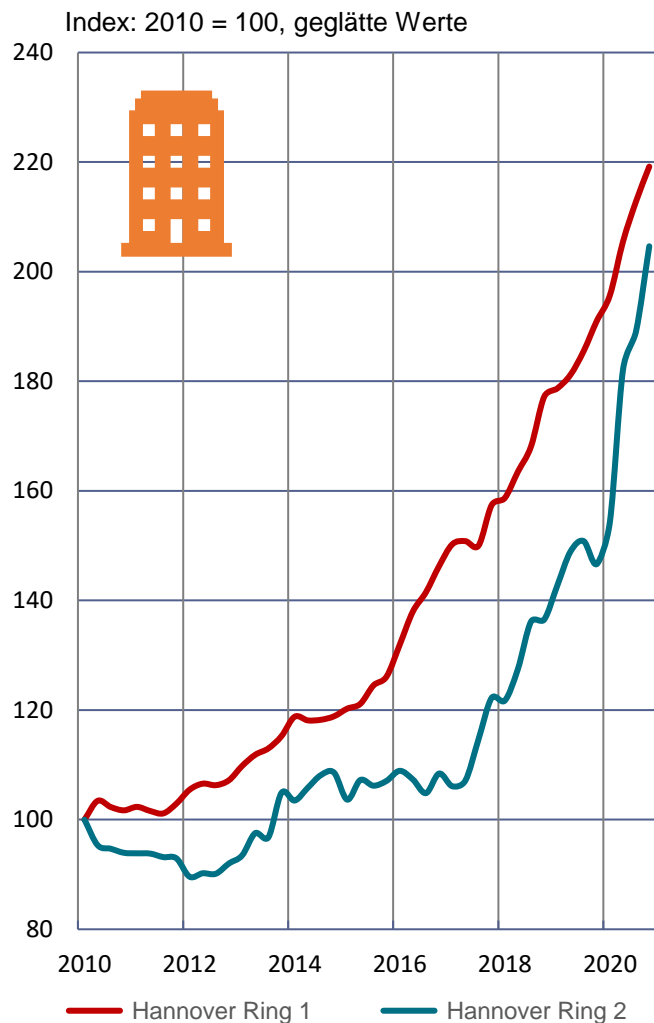
# Preisentwicklung in den Ringen von Hamburg



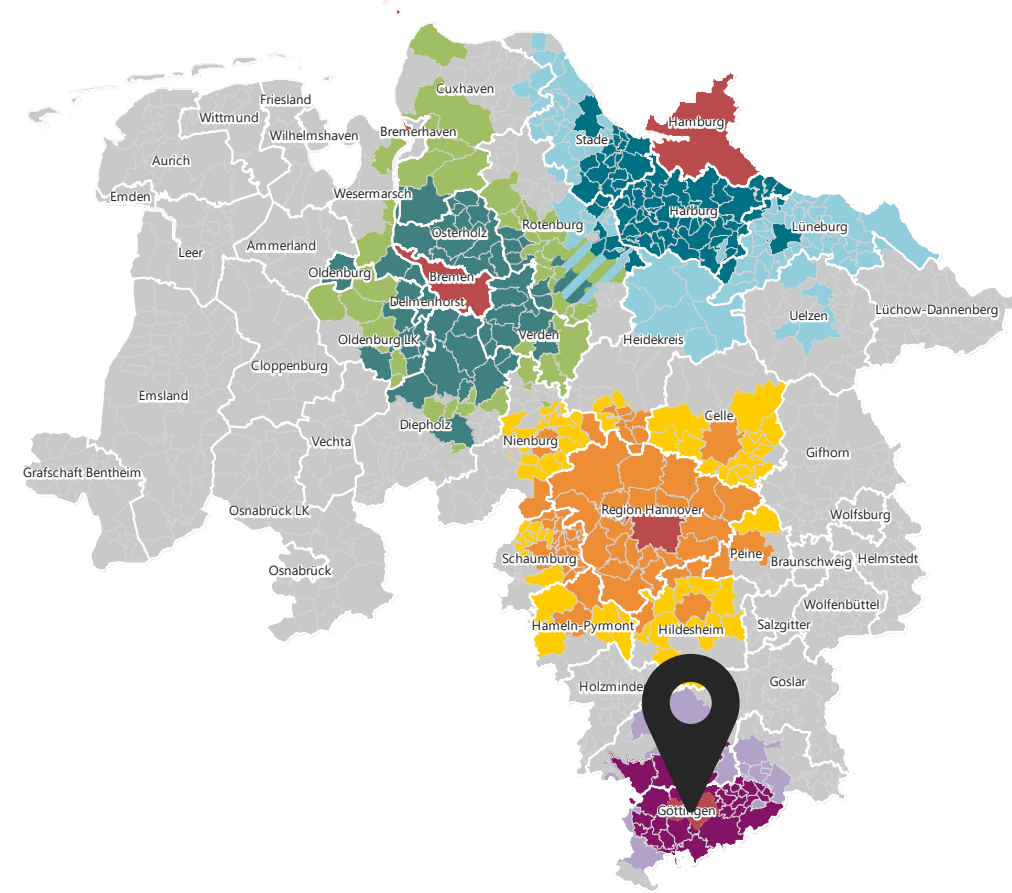
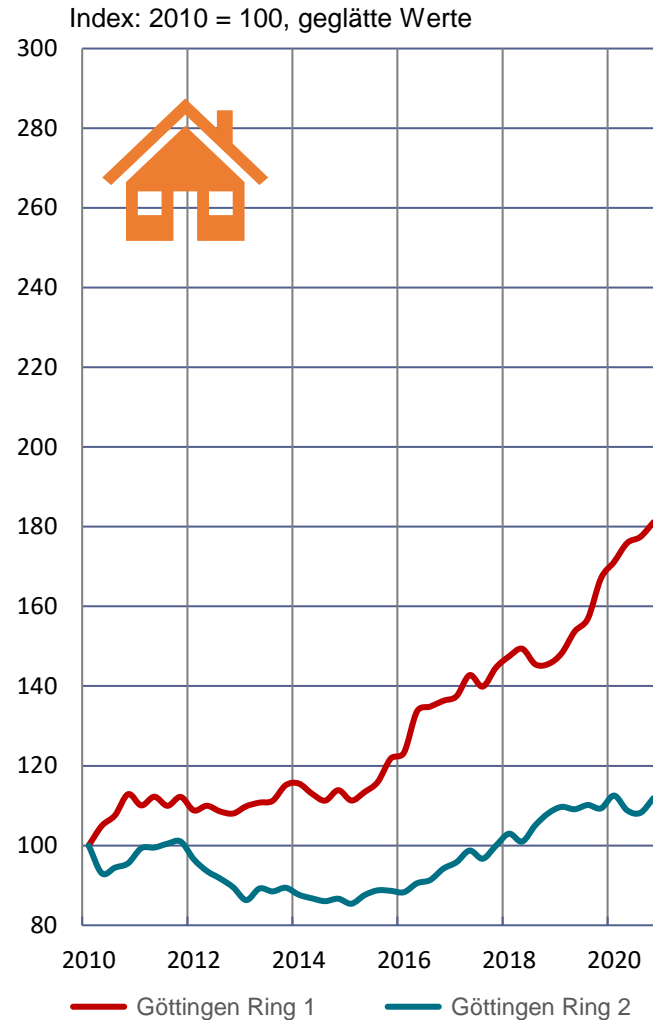
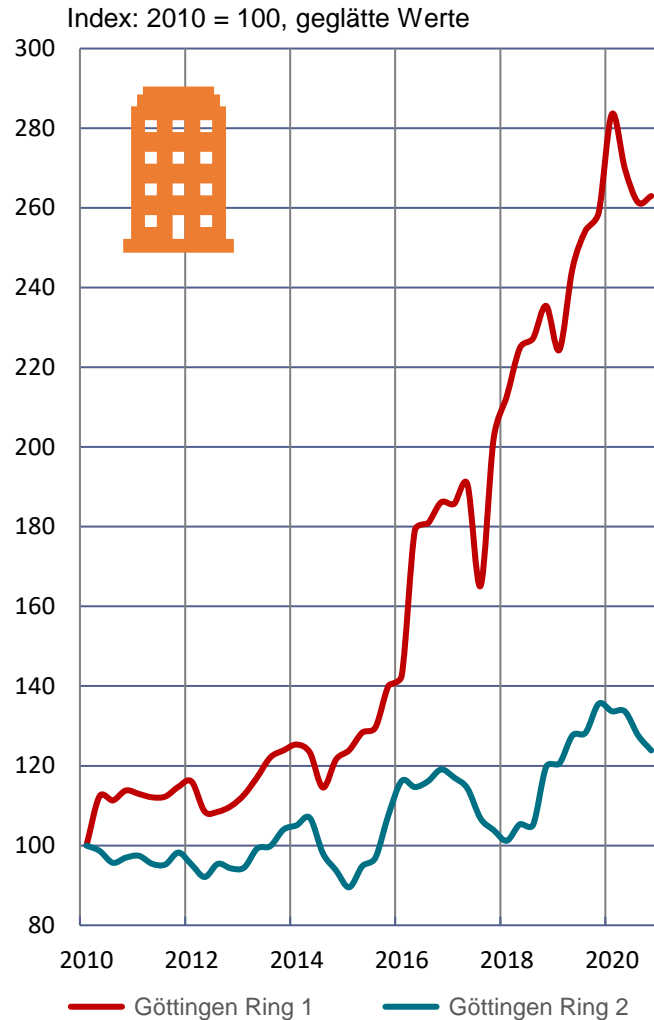
# Preisentwicklung in den Ringen von Bremen



# 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