

# ZEIT UMZUDENKEN

Kostentreibern begegnen, Wohnen bezahlbar halten

**WOHNRAUM  
NACHHALTIG  
ENTWICKELN**



**WOHNRAUM OPTIMAL  
NUTZEN**

**BESTÄNDE ANPASSEN**



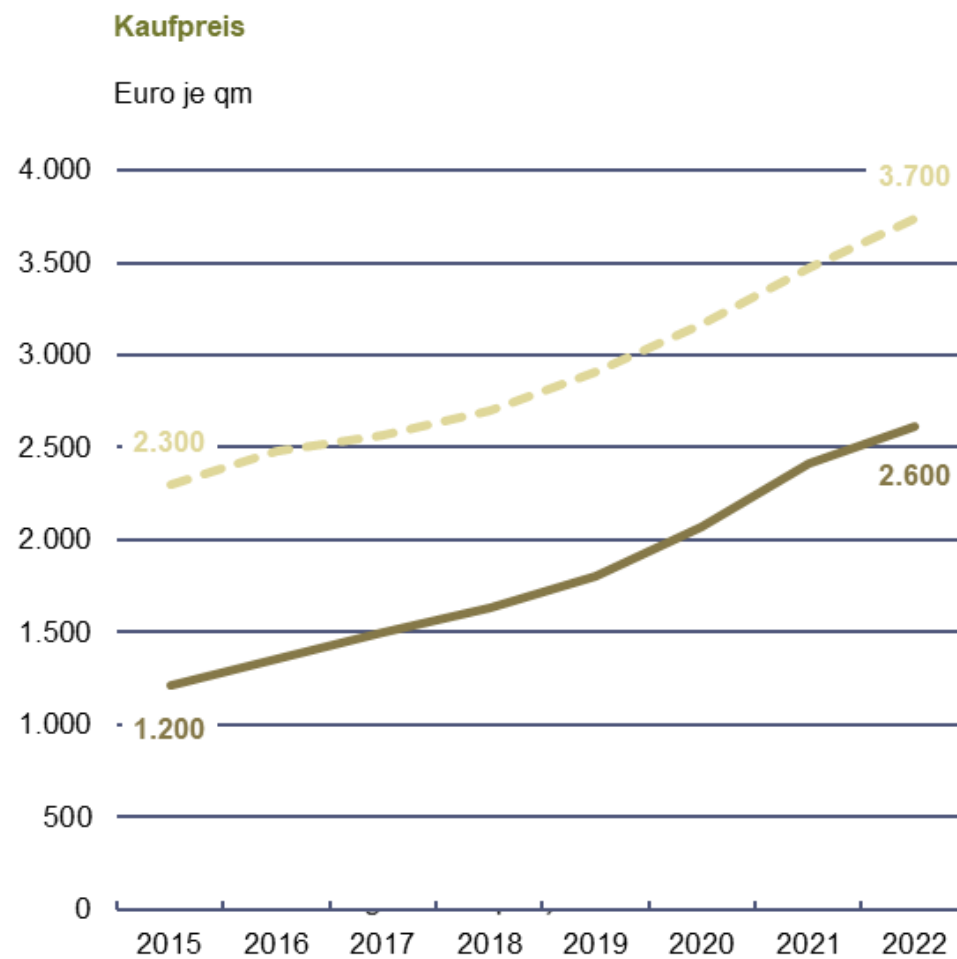
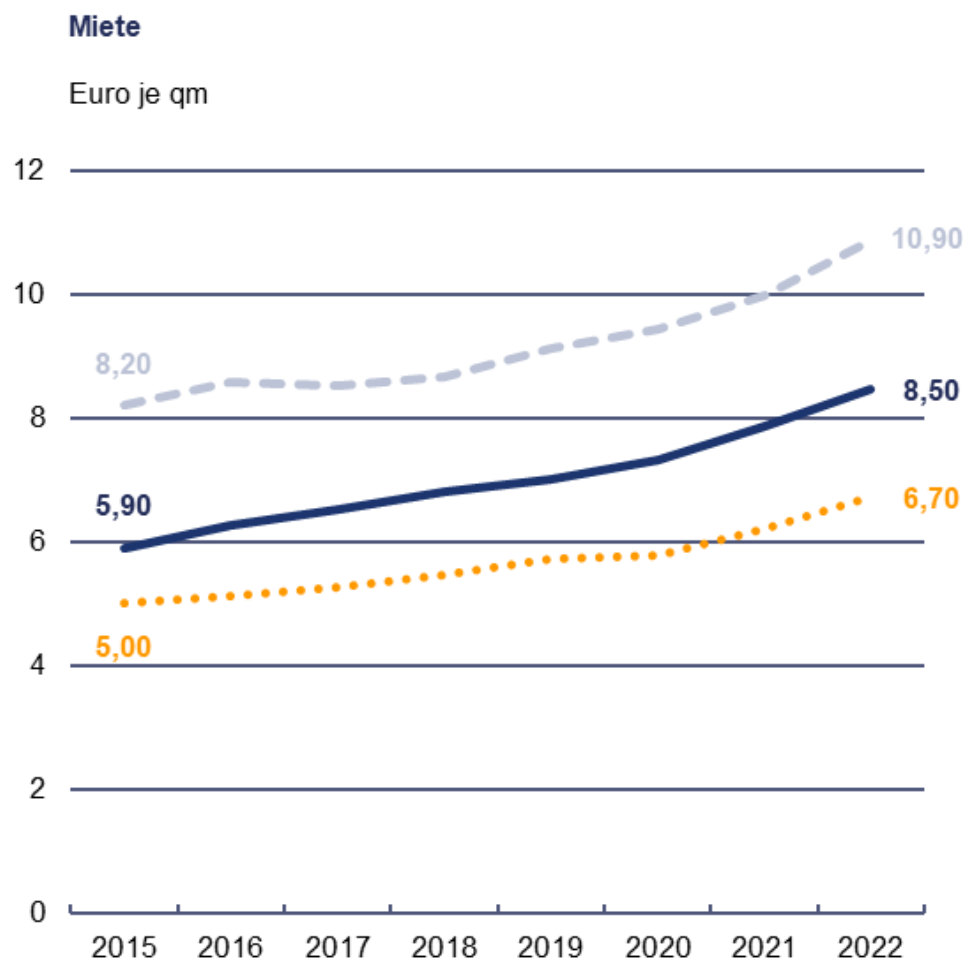
**KOSTENTREIBER KENNEN**

**ZUSAMMENARBEITEN  
UND FÖRDERN**



**HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN  
UND GUTE BEISPIELE**

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



2015 → 2022

Neue Eigentums-  
wohnungen + 62%

Gebrauchte Eigentums-  
wohnungen + 115%

Neue Miet-  
wohnungen + 33%

Gebrauchte Miet-  
wohnungen + 43%

Mietwohnungen ohne  
Mieterwechsel\*\* + 34%

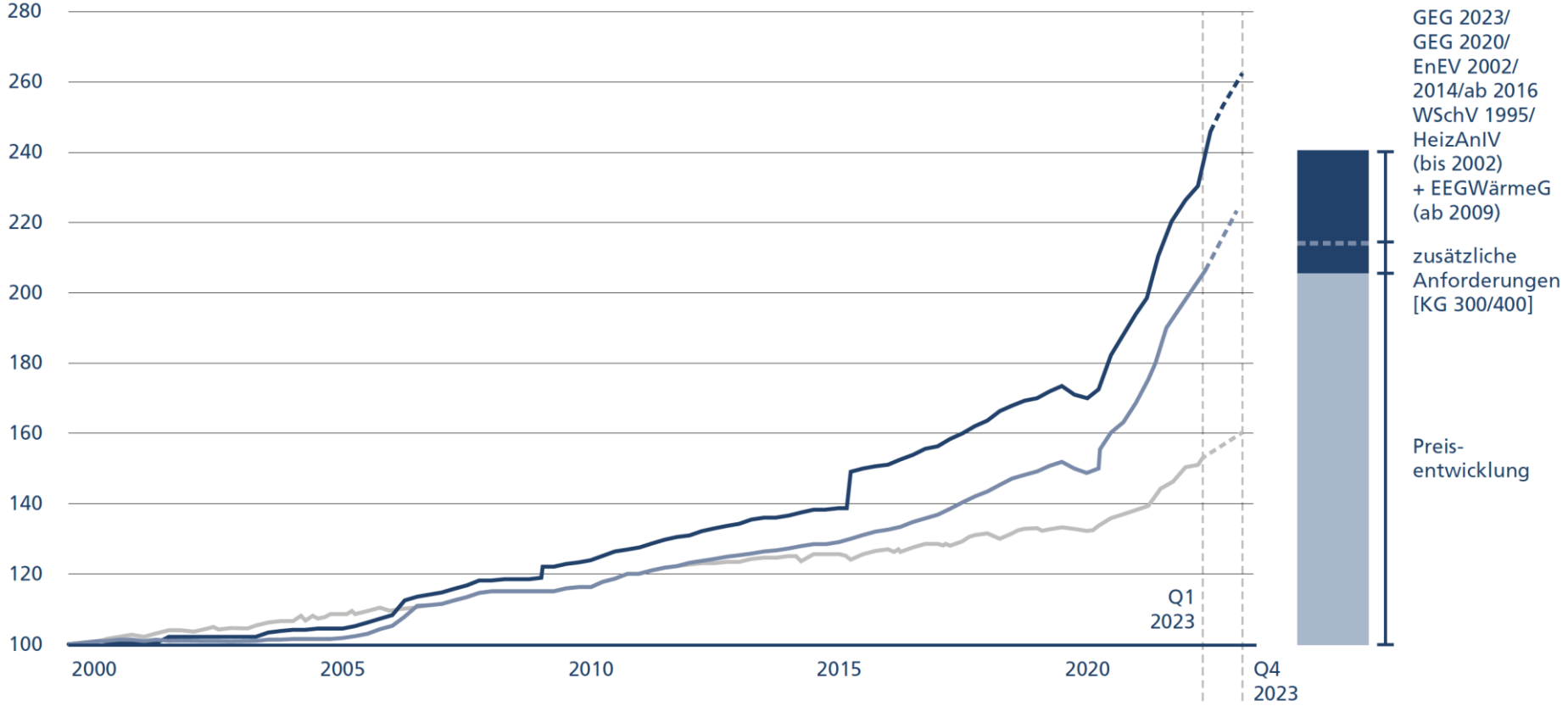
NBank-Wohnungsmarktbeobachtung (Datenbasis: FUB IGES; Hannover 2023)

\* Inserierte Angebote Vermietung oder Verkauf (Mieter- oder Eigentümerwechsel)

\*\* Modellrechnung Mietspiegelbasis

# Baukosten ab 2020 rasant gestiegen

Index Januar 2000 = 100

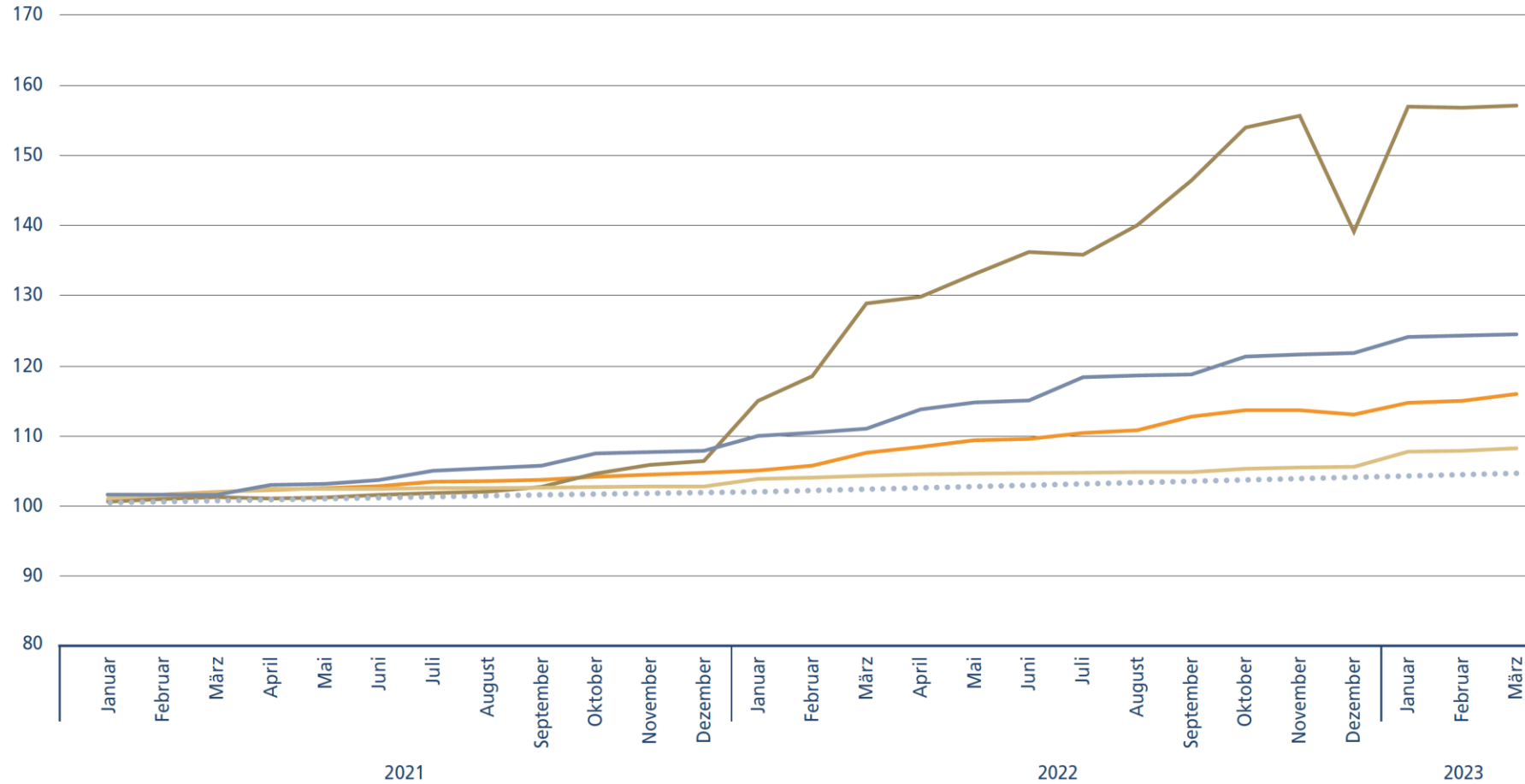


- Baupreisindex für Wohngebäude (Destatis) ohne Qualitäts- und Anforderungsveränderungen
- Bauwerkskostenindex für Wohngebäude (ARGE) mit Qualitäts- und Anforderungsveränderungen
- Lebenshaltungskosten

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 Anpassungsfähigkeit<sup>1)</sup>, eigene Darstellung

# Energiekosten seit 2022 drastisch gestiegen

Index Januar 2020 = 100

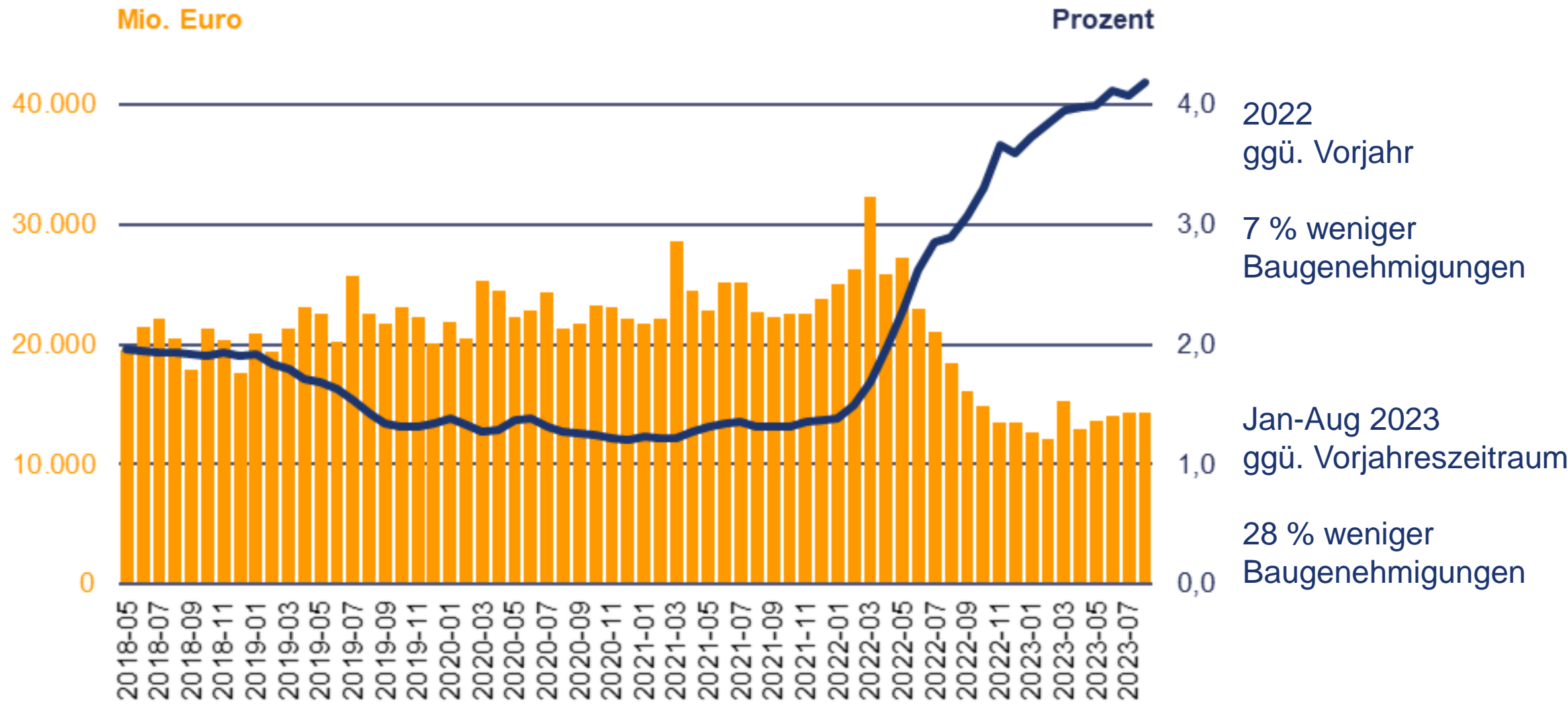


- Strom, Gas und andere Brennstoffe
- Instandhaltung und Reparatur von Wohnung/Wohnhaus
- Wasserversorgung (u. a. Dienstleistung für Wohnung)
- Tatsächliche Wohnungsmiete
- Gesamtverbraucherindex

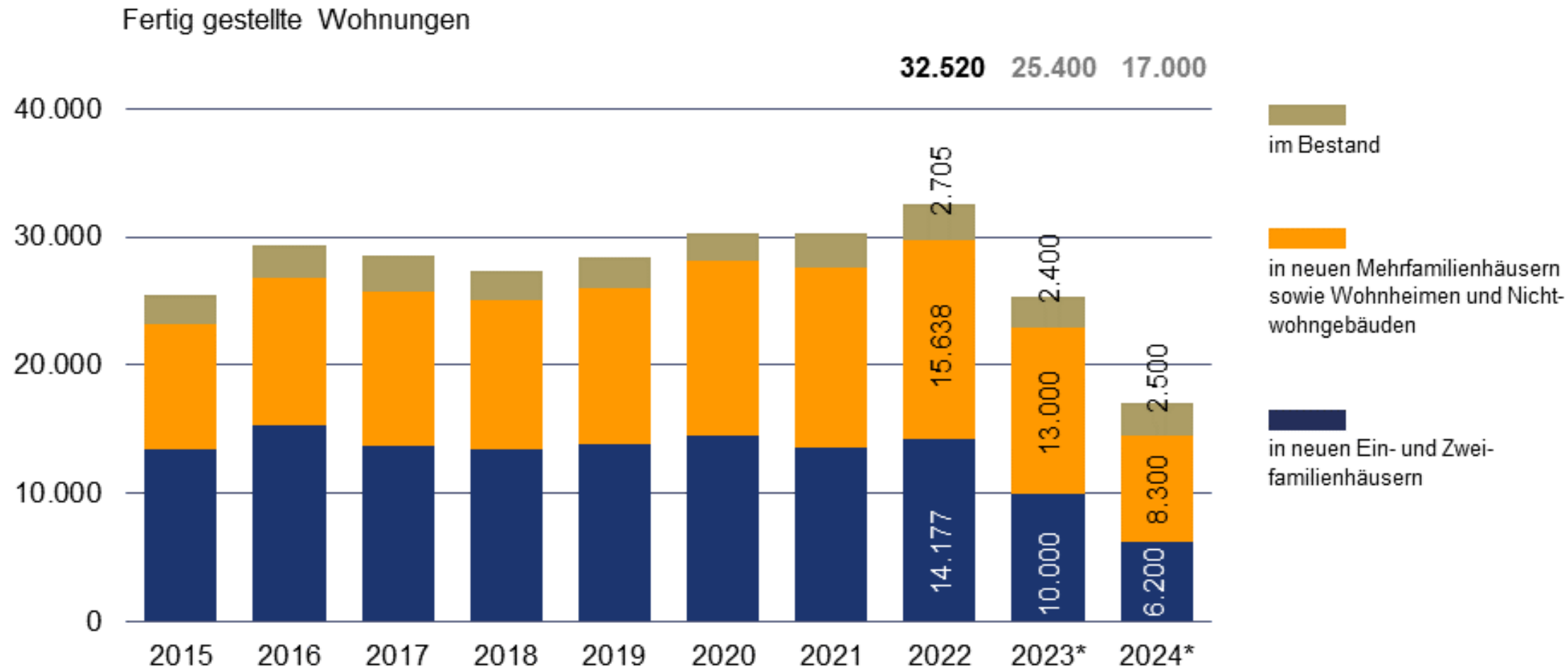
Datenbasis: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Hannover 2023, Verbraucherpreisindex für Niedersachsen nach Abteilungen ab 2015 bis zum aktuellen Rand

# Rückläufige Neugeschäftsvolumina bei gestiegenen Zinsen

(Banken in Deutschland, Wohnungsbaukredite an private Haushalte insgesamt)



# In der Folge bricht der Neubau ein

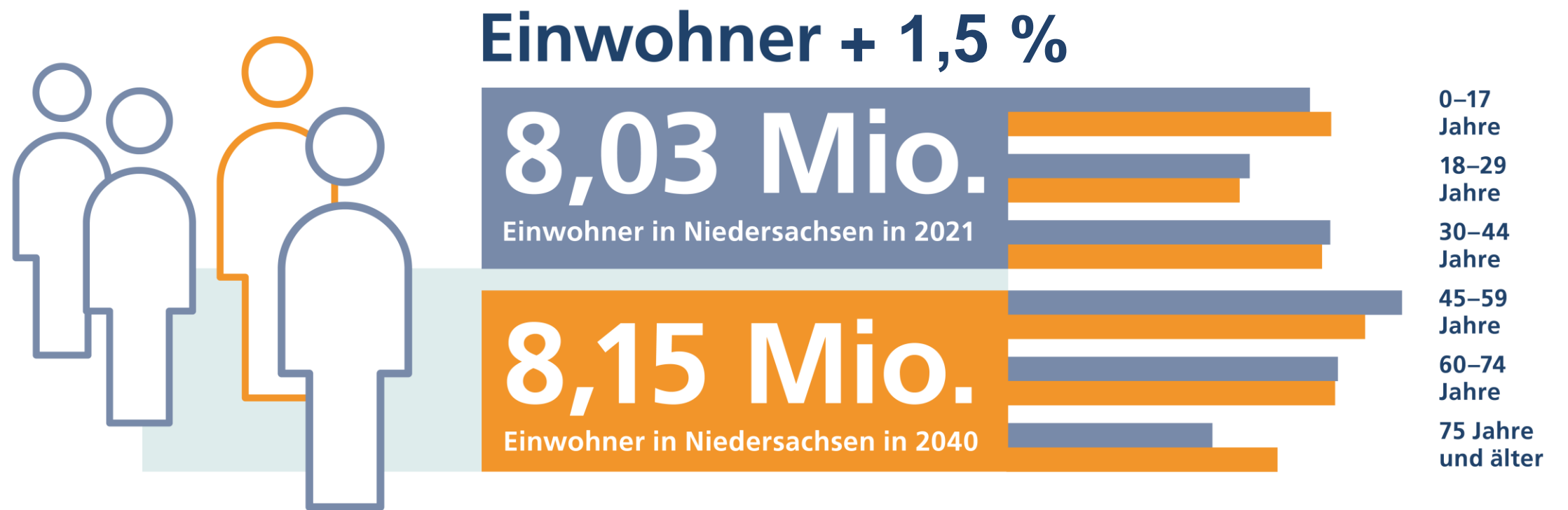


Datenbasis:  
Landesamt für Statistik Niedersachsen

\* 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%

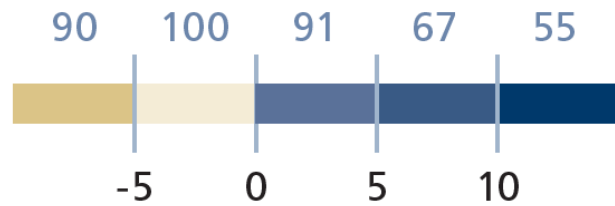
2030-2040: - 118.000 = -1,4%



# Bevölkerungsprognose 2021–2040

Veränderung der Einwohnerzahl  
vom 31.12.2021–31.12.2040

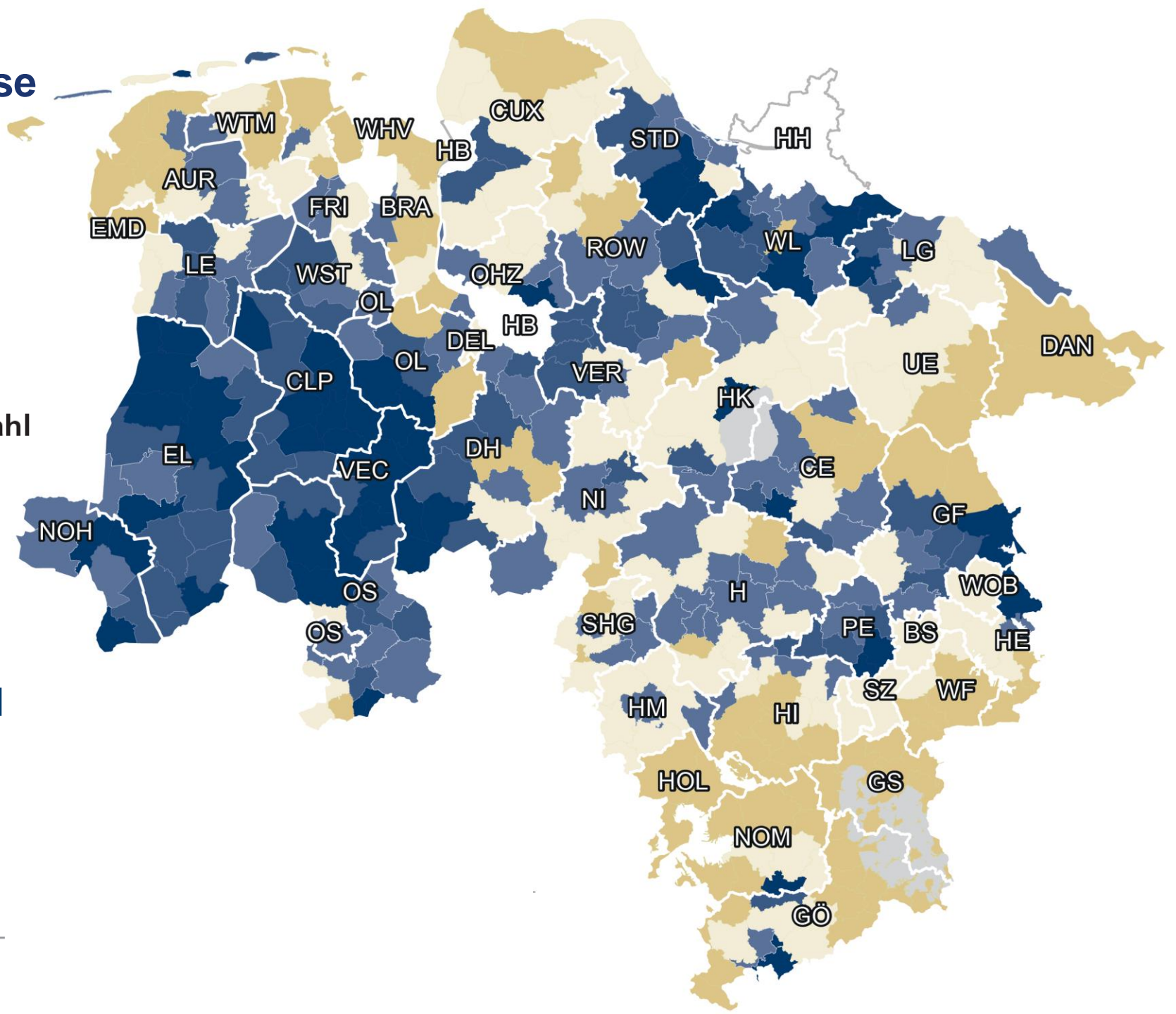
Kommunen



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

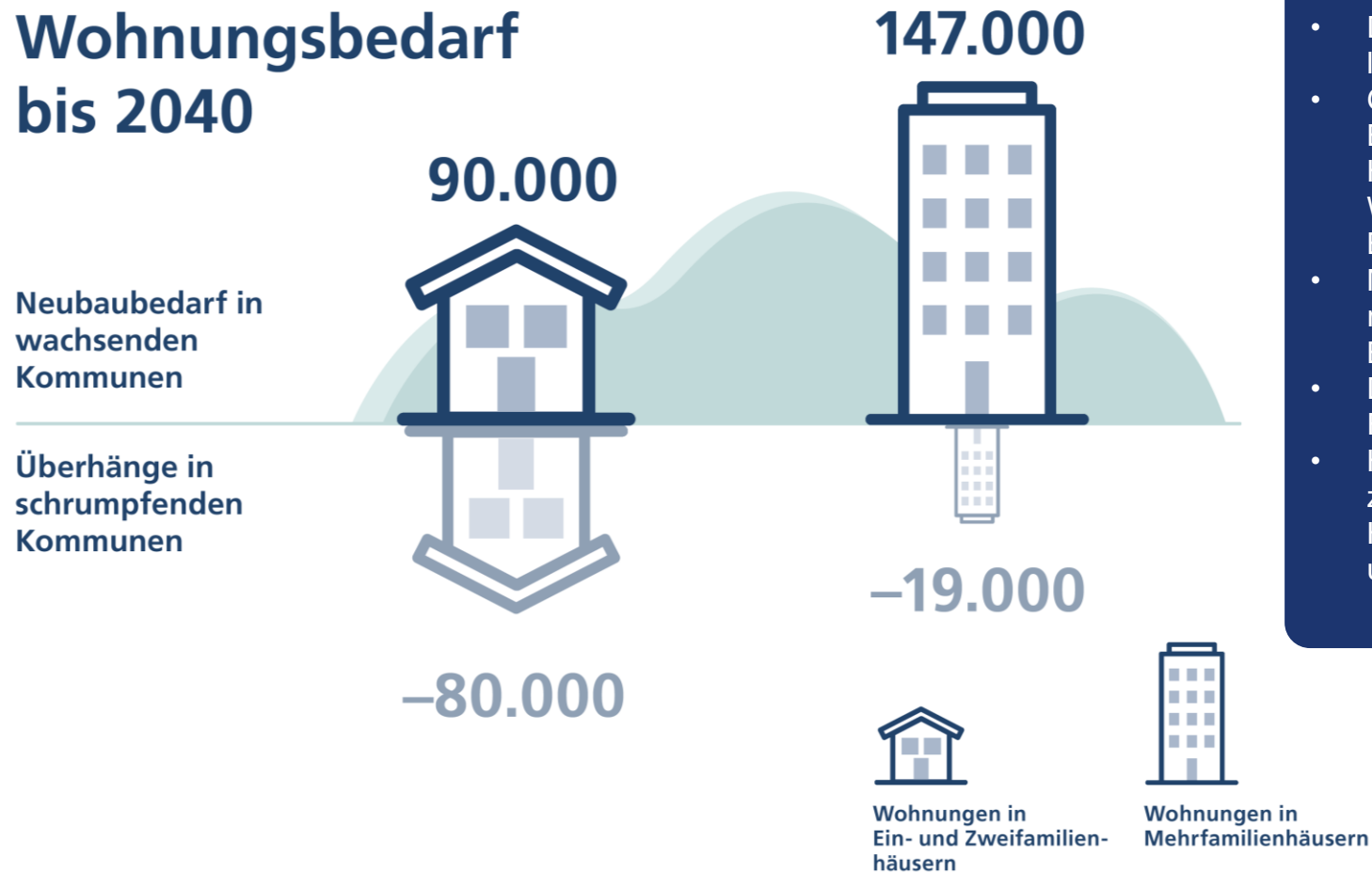
+ 6,4 %



**Demografischer  
Wandel**

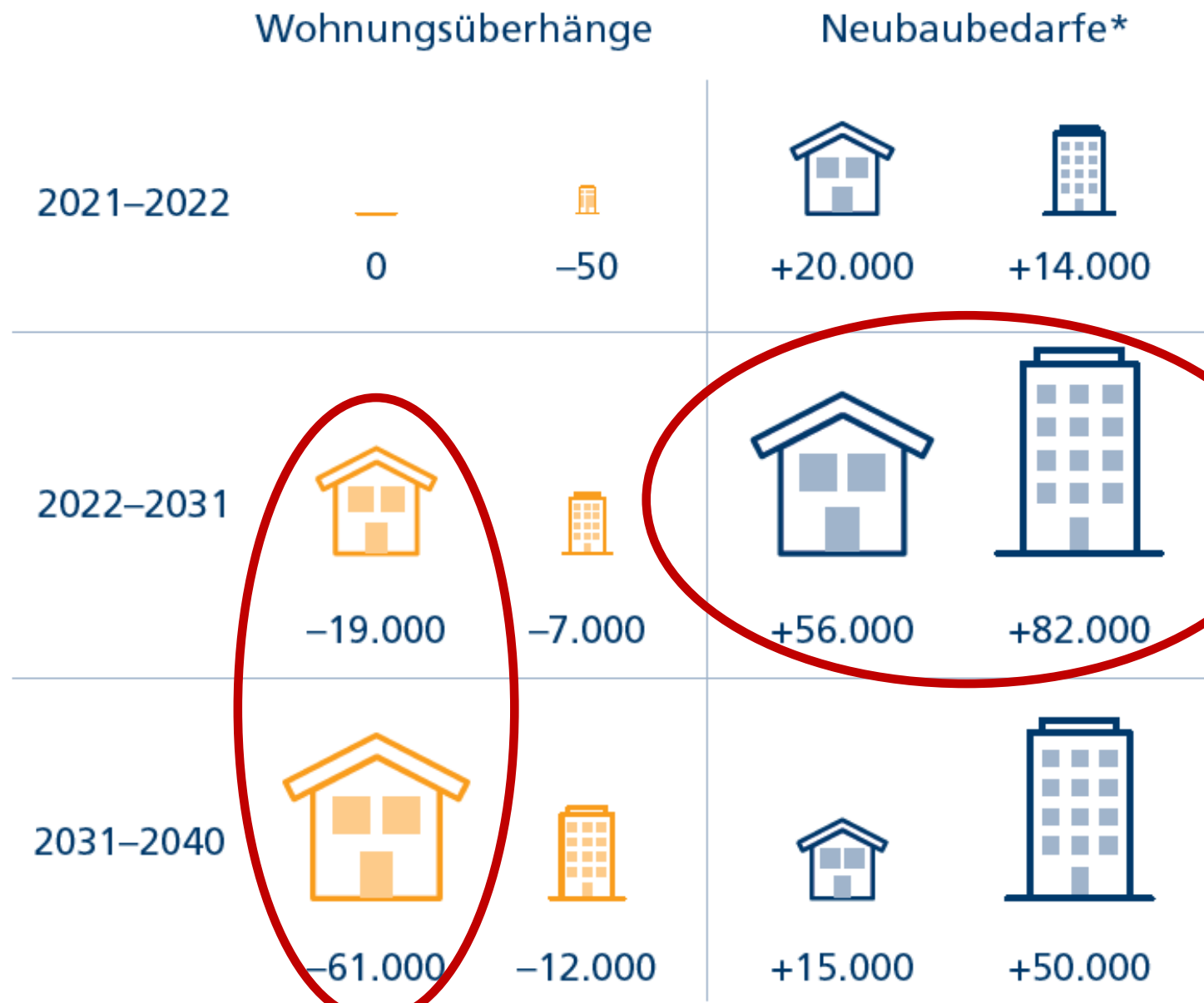
# Neubaubedarfe bleiben hoch, Überhänge gehen zurück

## Wohnungsbedarf bis 2040



- 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



**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**

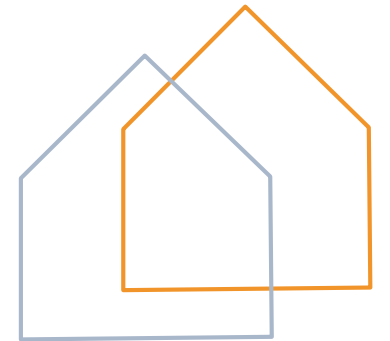


# 3 Investitionen

**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](mailto:robert.koschitzki@nbank.de)

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

[Newsletter Abo | NBank](#)

[Wohnungsmarktbeobachtung](#)

