



Niedersächsisches Ministerium
für Wirtschaft, Verkehr und Bauen

05.12.2025

Wohnungsmarktbericht: Niedersachsen braucht Doppelstrategie aus Neubau und Bestandsentwicklung

Die aktuelle Wohnungsmarktbeobachtung der NBank zeigt: Niedersachsen steht vor tiefgreifenden Veränderungen. Trotz Zuwanderung wird die Bevölkerung ab Ende der 2020er-Jahre schrumpfen. Bis zum Jahr 2045 sinkt die Einwohnerzahl voraussichtlich um rund 302.000 Personen (-3,8 Prozent). Die Zahl älterer Einpersonenhaushalte steigt, während klassische Familienhaushalte zurückgehen. Das erhöht den Bedarf an kleineren, barrierefreien und zentrumsnahen Wohnungen. Die detaillierten Ergebnisse haben der Niedersächsische Wirtschafts- und Bauminister Grant Hendrik Tonne, NBank-Vorstandsvorsitzender Michael Kiesewetter und Dr. Susanne Schmitt, Verbandsdirektorin des vdw, heute vorgestellt.

Der Wohnungsbedarf bleibt hoch, die regionalen Unterschiede vertiefen sich. Wachstumsregionen wie Hannover, Oldenburg und das Hamburger Umland benötigen dringend zusätzlichen Wohnraum, während strukturschwächere Regionen mit Leerständen und Infrastrukturausbau kämpfen. Bis 2045 werden 218.000 neue Wohnungen gebraucht, vor allem im Geschosswohnungsbau, während in anderen Gebieten 191.000 Überhänge entstehen. Leerstände dort können den Bedarf in Wachstumsregionen nicht ausgleichen.

Minister Tonne betonte bei der Vorstellung des Berichts: „Die zentrale Botschaft des Wohnungsmarktberichts 2025 ist eindeutig. Wir brauchen auch künftig mehr bezahlbaren Wohnraum. Das bedeutet mehr Neubau in den Wachstumsräumen, mehr Modernisierung und Umbau im ländlichen Raum. Um die Herausforderungen zu bewältigen, setzt das Land unterschiedliche Maßnahmen um, so stellen wir zusätzlich 400 Millionen Euro für die Wohnraumförderung und die WohnRaum Niedersachsen bereit. Gleichzeitig müssen die Baukosten runter. Mit der Novelle der NBauO sind wir bereits von überzogenen Anforderungen abgerückt – das wirkt. Jetzt müssen die Kommunen die neuen Freiheiten konsequent nutzen. Und wir gehen weiter: Im Bündnis für bezahlbares Wohnen entwickeln wir den Niedersächsischen Weg für bezahlbares Bauen. Auf dieser Grundlage folgt noch in dieser Wahlperiode eine weitere Novelle der NBauO.“

Nr. 103/2023 Pressestelle Friedrichswall 1, 30159 Hannover	Tel.: (0511) 120-5564	www.mw.niedersachsen.de E-Mail: pressestelle@mw.niedersachsen.de
--	-----------------------	--

NBank-Vorstandsvorsitzender Kiesewetter ergänzte: „Um den dringend benötigten Wohnraum für alle Einkommensgruppen zu schaffen, bleibt eine koordinierte Zusammenarbeit zwischen Land, Kommunen, Bauwirtschaft und Wohnungsunternehmen unverzichtbar. Mit unserem Wohnungsmarktbericht liefern wir allen Beteiligten einen klaren Orientierungspunkt: Er bietet eine aktuelle, belastbare Datenbasis, mit der sie systematisch Handlungsschwerpunkte identifizieren können. Erstmals enthält der Bericht auch Praxisbeispiele und Empfehlungen, um kommunale Akteure zu unterstützen.“

Rund 181.000 neue Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussegment sind bis 2045 erforderlich. Gleichzeitig gewinnen Umbau, Aufstockung und Dachgeschossausbau an Bedeutung, um Wohnraum zu schaffen, ohne zusätzliche Flächen zu versiegeln. Mehr als 85 Prozent der rund 4,15 Mio. Wohnungen in Niedersachsen wurden vor dem Jahr 2000 errichtet – ihre Modernisierung ist eine zentrale Aufgabe.

„Wir müssen anders bauen und unsere Bestände auf vielfältigere Weise umnutzen. Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft im vdw kann die Probleme aber nicht allein lösen. Dazu bedarf es eines gemeinsamen Bekenntnisses aller Akteure: Vorrang für Wohnungsbau und Bestandssanierung – lange Leine statt strenger Vorgaben“, so Dr. Schmitt. „Auch in Häusern, in denen nicht jede mögliche Maximalausstattung beim Bauen und Sanieren en détail umgesetzt wird, finden Menschen ein gutes und sicheres Zuhause.“

Es sind die hohen Bau- und Finanzierungskosten, die den Neubau bremsen. Bauwerkskosten haben sich in den vergangenen 25 Jahren mehr als verdoppelt, Zinsen liegen bei 3–4 Prozent. Die Zahl der Baugenehmigungen ist seit 2021 um mehr als 50 Prozent gesunken. Steigende Mieten belasten vor allem Haushalte mit geringem Einkommen: Wer weniger als 1.500 Euro monatlich verdient, zahlt häufig mehr als 40 Prozent seines Einkommens für die Miete.

Fazit: Niedersachsen braucht eine Doppelstrategie – mehr Neubau dort, wo die Nachfrage hoch ist, und intelligente Innenentwicklung im Bestand. Nur so lassen sich Wohnraummangel, demografischer Wandel und Klimaziele bewältigen.

Hintergrund:

Der Wohnungsmarktbericht der NBank erscheint alle zwei Jahre. Er analysiert die Entwicklungen des niedersächsischen Wohnungsmarkts und seiner Einflussfaktoren. In den aktuellen Bericht sind die Ergebnisse des Zensus 2022 eingeflossen. Im Ergebnis zeigen sich Veränderungen zum letzten Bericht, der noch von einem leichten Wachstum der Bevölkerung bis 2040 ausgegangen war.

Der komplette Bericht ist [hier](#) abrufbar.

Nr. 103/2025		
Pressestelle Friedrichswall 1, 30159 Hannover	Tel.: (0511) 120-5564	www.mw.niedersachsen.de E-Mail: pressestelle@mw.niedersachsen.de