



vdw magazin



15. Wohnungspolitischer Kongress
16. Oktober in Hannover

Rundum gelungen
vdw-Verbandstag in Wolfsburg

Mal über Politik reden
WohWi-Talk in Hannover

Stolzes Jubiläum
gbg Hildesheim wird 125

Aktiv und innovativ
Nachrichten aus den Unternehmen

4 2017

Allianzen für 09 mehr angemessenen Wohnraum neu denken



Robert Koschitzki, NBank

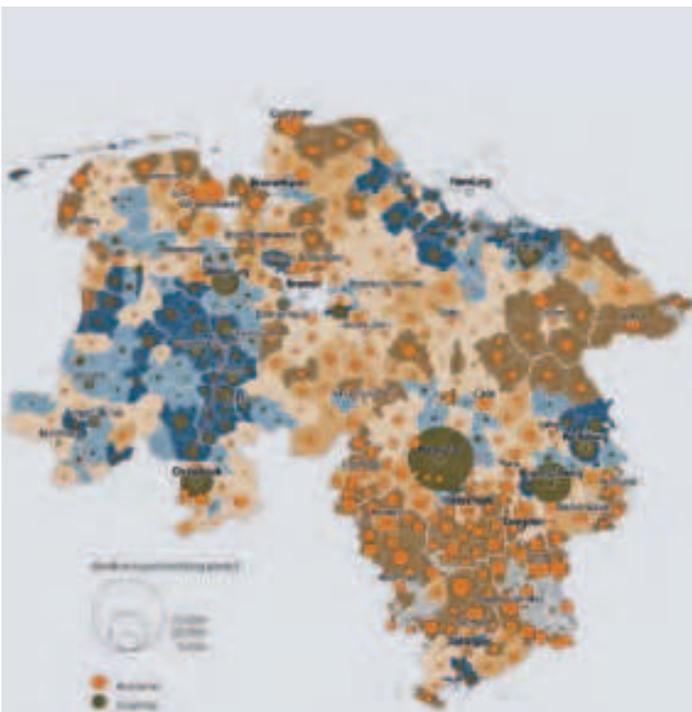
Die niedersächsische Wirtschaft hat sich in den vergangenen Jahren positiv entwickelt. In der Folge sind die Beschäftigungszahlen und die Kaufkraft gestiegen, die Arbeitslosigkeit ist gesunken. Dennoch besteht für Wohnungsmarktakeure – seien es Politiker oder Planer, Bauräger oder Makler, professionelle oder private Anbieter – aktuell die größte Herausforderung darin, dafür zu sorgen, dass allen Wohnungssuchenden die richtigen Wohnungen angeboten werden (können). Vor allem die Versorgung von Haushalten mit geringer Kaufkraft ist viel schwieriger als die Befriedigung der Anlagewünsche finanziell potenter Investoren. vielerorts stehen zu wenige geeignete Wohnungen zur Verfügung, weil die kommunalen Förderprogramme allein nicht mehr ausreichen, um in Zeiten großer Nachfrage und niedriger Zinsen einer steigenden Zahl an Menschen, die staatliche Sozialleistungen beziehen, angemessenen Wohnraum in ausreichender Menge zur Verfügung zu stellen. Beleg dafür sind die Untersuchungen zur Senkung der Baukosten ebenso wie die Diskussion um eine Absenkung von Baustandards. Auch Marktanalysen gewinnen (wieder) an Bedeutung. Damit stehen längst nicht mehr nur Verkäufer und Käufer bzw. Vermieter und Mieter im Fokus. Vielmehr bedarf es gesteuerter und breit angelegter Allianzen und Bündnisse auf lokaler, regionaler und überregionaler Ebene, damit mittel- und langfristig alle Wohnungssuchenden die passende Wohnung finden. Der im Sommer erschienene Wohnungsmarktbericht der NBank zeigt, dass davon nicht nur die großen Städte betroffen sein werden, sondern in Teilen auch die Kommunen in Südniedersachsen, der Küstenregion sowie im westlichen Niedersachsen – also in den ländlichen Räumen.

Niedersachsen (und Deutschland) für Zuwanderer attraktiv ...

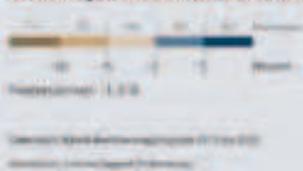
Mit der günstigen wirtschaftlichen Entwicklung hat die Anzahl der Geburten in der jüngsten Vergangenheit leicht zugenommen. Allerdings sind trotz der gestiegenen Geburtenzahl nach wie vor mehr Sterbefälle als Geburten zu beobachten. Und die Lücke zwischen Geburten und Sterbefällen wird sich durch die Alterung der Bevölkerung noch weiter vergrößern.

Wenn die Einwohnerzahl stabil bleiben oder sogar wachsen soll, ist Niedersachsen auch in Zukunft auf Zuwanderung angewiesen. Das Wanderungsaufkommen hat sich gegenüber den frühen 2000er Jahren fast verdreifacht. Neben der zunehmenden Binnenwanderung konnten vermehrt Zuzüge aus anderen Regionen und dem Ausland verzeichnet werden. In der jüngsten Vergangenheit haben hierzu die deutlich gestiegenen Zuzüge von Flüchtlingen aus Kriegs- und Krisengebieten beigetragen – auch wenn von den in Niedersachsen lebenden Ausländerinnen und Ausländern im Jahr 2015 gerade einmal jede und jeder Zehnte aus einem Kriegs- und Krisengebiet stammte. Aber auch die Freizügigkeit innerhalb der Europäischen Union führte zu deutlich erhöhten Zuzügen aus eben dem europäischen Ausland. Seit einigen Jahren kann Niedersachsen damit positive Wanderungssalden verbuchen. Das heißt, dass mehr Menschen nach Niedersachsen ziehen als das Bundesland verlassen – seit 2012 in allen Altersgruppen. Die Attraktivität Niedersachsens als Wohn- und Arbeitsstandort steigt.

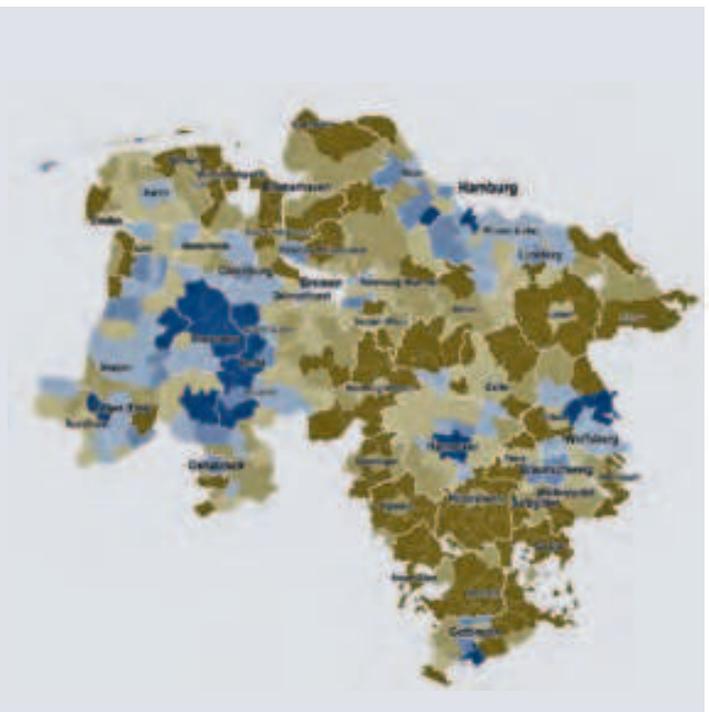




Veränderung der Einwohnerzahl von 31.12.2015 bis 31.12.2035



Bevölkerungsentwicklung
2015 bis 2035 (Karte 1)
Grafik: NBank



Ab wann sinkt die Einwohnerzahl?



Ab wann sinkt die Einwohnerzahl?
(Karte 2)
Grafik: NBank

... aber nicht immun gegen den demografischen Wandel

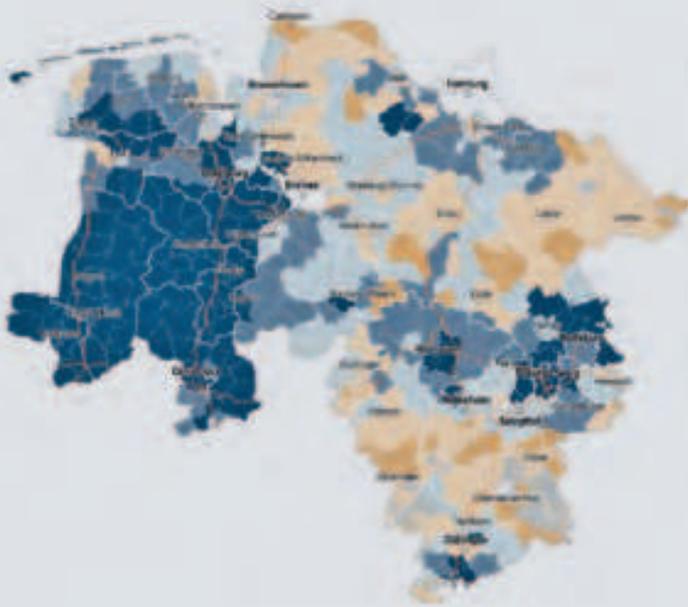
In der nahen Zukunft ist aufgrund der starken Zuwanderungen zunächst ein weiterer Anstieg der Bevölkerung zu erwarten. Ab dem Jahr 2023 reichen die geschätzten Wanderungsgewinne jedoch nicht mehr aus, um die Einwohnerverluste infolge des demografischen Wandels auszugleichen. Daher wird die Zahl der niedersächsischen Einwohnerinnen und Einwohner am Ende des Prognosezeitraums im Jahr 2035 leicht unter dem Ausgangswert von 2015 liegen.

Während sich die Einwohnerzahl Niedersachsens insgesamt nur leicht verändern wird, sind in den Städten und Gemeinden teilweise deutlich unterschiedliche Entwicklungen zu erwarten (Karte 1). Vor allem die großen Arbeitsmarktzentren und deren Umland werden weiterhin Bevölkerungszuwächse verzeichnen können. Auch im westlichen Niedersachsen ist künftig mit einem weiteren Anstieg der Bevölkerung zu rechnen. Dagegen schrumpfen Kommunen mit einer bis 2035 negativen Bevölkerungsprognose häufig jetzt schon bzw. seit 2016 (Karte 1, rechts) und nicht erst „später irgendwann“.

Immer häufiger werden wachsende und schrumpfende Gemeinden nur wenige Kilometer voneinander entfernt liegen. Beispiele dafür sind etwa der Landkreis Gifhorn und die Region Hannover. Hier zeichnen sich die Unterschiede in der Erreichbarkeit von Arbeitsmarktzentren deutlich ab. Gemeinden ohne eine gute Verkehrsanbindung ins Zentrum werden trotz vergleichsweise geringer Entfernungen zu den Arbeitsmarktzentren an Bevölkerung verlieren.

Singularisierung hält an – vor allem in den Städten

Bis 2035 wird die Zahl der Haushalte niedersachsenweit um drei Prozent ansteigen. Die stärksten Zuwächse sind dabei in den kommenden Jahren zu erwarten. 2028 wird mit 4,06 Millionen Haushalten der Höchststand erreicht. Damit fällt die aktuelle Prognose – aufgrund der erhöhten Wanderungsgewinne – im Vergleich zu früheren Berechnungen etwas positiver aus. Dass die Haushaltszahl bei stagnierender Einwohnerzahl steigt, liegt daran, dass Menschen zunehmend in kleinen Haushalten oder allein leben. Dieser Singularisierungstrend wird sich in den kommenden Jahren vor allem durch die weiter voranschreitende Alterung der Bevölkerung verstärken. Die Zahl der kleinen Haushalte mit ein oder



Anteil der Wohnungsüberhänge (dunkel) und Wohnungsneubaubedarfe inklusive Abgang (hell) im Jahr 2035 am Wohnungsbestand 2015

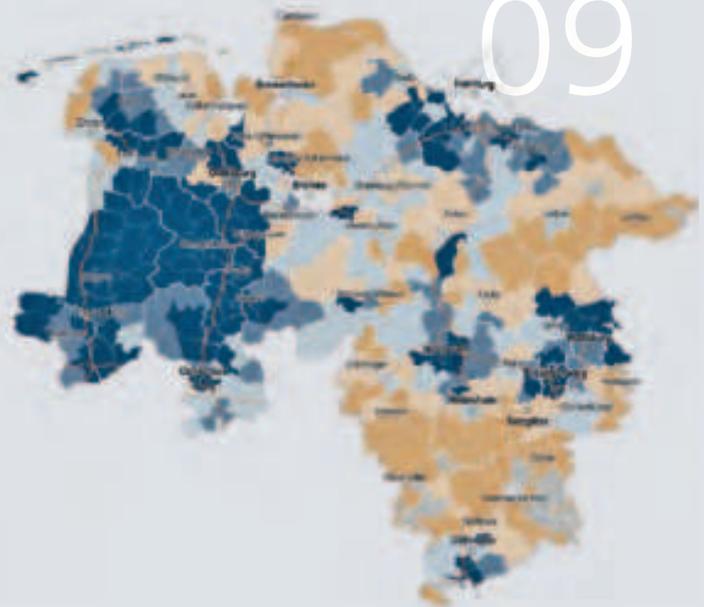
Legende: -0,5 0 0,5 1 1,5 2

Wohnformen: Eigentüm. (2), Familienhaush. (1)

Quelle: Niedersächsisches Institut für Raumstudien (NIRS) 2015
 Gebietskennzeichungen (GKZ)

Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge in Mehrfamilienhäusern 2035 (Karte 11)

Grafik: NBank



Anteil der Wohnungsüberhänge (dunkel) und Wohnungsneubaubedarfe inklusive Abgang (hell) im Jahr 2035 am Wohnungsbestand 2015

Legende: -0,5 0 0,5 1 1,5 2

Wohnformen: Eigentüm. 2,2, Gewerbetreib. 1,1

Quelle: Niedersächsisches Institut für Raumstudien (NIRS) 2015
 Gebietskennzeichungen (GKZ)

Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge in Einfamilienhäusern 2035 (Karte 12)

Grafik: NBank

zwei Mitgliedern wird bis 2035 deutlich zunehmen, während die Zahl großer Haushalte mit vier und mehr Personen weiter abnimmt. Allerdings können einige Regionen noch einen Zuwachs an Familien erwarten. In der Folge verzeichnen vor allem das westliche Niedersachsen, das südliche Hamburger Umland sowie die Verdichtungsräume Hannover, Braunschweig und Wolfsburg noch einen leicht steigenden Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern (Karte 12).

In Ballungsräumen und Eigenheimgebieten fehlen Mietwohnungen ...

Mit der Zunahme der kleinen Haushalte wird in den kommenden Jahren die Nachfrage nach kleinen bis mittelgroßen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern weiter steigen. Die Nachfrage nach Wohnraum im Geschosswohnungsbau steigt in den niedersächsischen Regionen allerdings in unterschiedlichem Maße (Karte 11). Deutlich mehr Nachfrage ist für die meisten größeren Städte und deren Umland zu erwarten. Nach den Gesetzen des Marktes steigen dabei Mieten und Eigentumspreise umso stärker, je mehr die Nachfrage das Angebot übersteigt. Und je stärker die Wohnkosten in den Siedlungskernen steigen, desto mehr Menschen weichen in das etwas preiswertere Umland aus. Gerade in großen Ballungsräumen wie Hannover, Oldenburg und Braunschweig ist

mit deutlichen Verdrängungseffekten zu rechnen. Aber auch innerhalb der Siedlungskerne werden steigende Immobilienpreise zu einer zunehmenden Gentrifizierung von Stadtteilen führen. Mit einer hohen Wohnungsnachfrage ist auch im westlichen Niedersachsen zu rechnen. Hier trifft eine stark steigende Zahl von älteren Menschen auf einen relativ geringen Bestand an altersgerechten Wohnungen. Eine besondere Bedeutung kommt dem Mietwohnungssegment zu, da insbesondere ältere Haushalte oftmals kein Wohneigentum mehr erwerben wollen oder können.

Insgesamt werden bis zum Jahr 2035 in Niedersachsen fast 296 000 zusätzliche Wohnungen benötigt. Entsprechend der prognostizierten Haushaltsentwicklung wird ein Großteil dieser zusätzlichen Wohnungen kurz- bis mittelfristig benötigt. Allein bis zum Jahr 2020 besteht ein quantitativer Wohnungsneubaubedarf von rund 151 000 Wohneinheiten – davon 82 000 Mietwohnungen. Bis 2025 steigt der Bedarf nochmals um 85 000 Wohnungen – davon 45 000 Mietwohnungen. Im Zeitraum bis 2035 nimmt der zusätzliche Gesamtneubaubedarf dann sukzessive ab. Trotzdem bleiben Mietwohnungen mit einem Neubaubedarf in Höhe von noch einmal 45 000 Einheiten das dominante Marktsegment.



... während das Leerstandsrisiko in vielen südlichen und östlichen Landesteilen steigt

Während in den Wachstumsregionen Neubaubedarfe klar dominieren, ist in den vergleichsweise „alten“ und von Abwanderungen geprägten Regionen im südlichen und nordöstlichen Teil Niedersachsens sowie im Küstenraum und in der Leine-Weser-Region mit teilweise erheblichen Angebotsüberhängen zu rechnen (Karten 11 und 12). Insgesamt sind bis 2035 Wohnungsüberhänge von rund 70 000 Wohneinheiten zu erwarten. Zudem gibt es Städte und Gemeinden, die innerhalb des Prognosezeitraums einen Umschwung von Wohnungsneubaubedarf zu Wohnungsüberhängen erleben werden. In diesen „Regionen am Wendepunkt“ ist besonderes Augenmaß gefragt. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Kommunen im sogenannten „zweiten Ring“ des suburbanen Raums. Diese haben in der Vergangenheit von Zuzügen durch Suburbanisierungsprozesse profitiert. Im Zuge des demografischen Wandels müssen sich diese Kommunen in den kommenden Jahren jedoch zunehmend auf rückläufige Haushaltszahlen einstellen.

Aber auch in Regionen mit der Aussicht auf zukünftige Wohnungsüberhänge besteht prinzipiell Neubaubedarf, wenn nämlich das vorhandene Wohnraumangebot nicht zu den nachgefragten Wohnqualitäten passt. Oftmals bestehen Diskrepanzen hinsichtlich Wohnfläche, Zimmerzahl, Modernisierungsstand, Barrierefreiheit oder räumlicher Lage. Um die geforderten Qualitäten bereitzustellen, ist daher auch im südlichen und nordöstlichen Teil Niedersachsens sowie im Küstenraum und in der Leine-Weser-Region Wohnungsneubau in geringem Umfang erforderlich (8 000 Wohnungen niedersachsenweit). Um zu verhindern, dass hierdurch zusätzlicher Leerstand geschaffen wird, ist eine sorgsame Steuerung des lokalen Wohnungsmarktes erforderlich. Denn ein Großteil dieser Nachfrage entfällt auf Mietwohnungen. Ziel der Akteure vor Ort muss sein, das Matching zwischen Anbietern und Nachfragern oder auch zwischen einzelnen suchenden Haushalten zu verbessern. Denkbar sind z.B. „Jung kauft Alt“-Förderprogramme oder „Wohnungslotsen“, die innerhalb eines Ortes helfen, den Tausch eines Hauses in eine kleine Wohnung zu organisieren. Auch eine Beratung zum Umbau von zu groß gewordenen Einfamilienhäusern für eine anschließende teilweise Untervermietung wäre möglich.

Was hilft bei der Aufgabenbewältigung?

Genau hinsehen: Die Herausforderungen sind vielfältig. Die richtigen Impulse zur richtigen Zeit zu geben, setzt für alle Marktakteure voraus, dass sie ihre Wohnungsmärkte richtig einschätzen können.

Wie ändern sich Nachfragergruppen und -wünsche? Was bedeuten neue (rechtliche) Rahmenbedingungen für Wohnungsanbieter? Lohnt sich für die Kommune ein Neubaugebiet oder ist Nachverdichtung zielführender? Der Weg zur richtigen Strategie führt immer auch über eine sachliche Analyse und Bewertung der Ausgangs(markt)lage auf der Basis regelmäßiger, gemeindescharfer Daten. Über den neuen Marktbericht der NBank „Wohnungsmarktbeobachtung 2016/2017“ hinaus geben die daraus abgeleiteten „Steckbriefe Wohnen“ und die NBank-Kommunalprofile, aber auch die zahlreichen Wohnraumversorgungskonzepte der Kommunen bzw. deren eigene Wohnungsmarktbeobachtung eine tiefergehende Orientierung. Die eigens für die Mitglieder des vdw Niedersachsen und Bremen konzipierten „Steckbriefe Wohnen“ der NBank beleuchten die Entwicklung der größten Wohnstandorte Niedersachsens und werden über den vdw im Mitgliederbereich online zur Verfügung gestellt.

Behertzt agieren, Lösungen umsetzen: Fachkräftemangel und zahlreiche Bauvorhaben führen zu hohen Handwerkerpreisen. Bauland- und Wohnungsmangel führen zu hohen Mieten und Eigentumspreisen. Bei konstant hoher Nachfrage dämpft nur eine spürbare Ausweitung der Produktionskapazitäten und letztlich des Wohnungsneubaus die Preisentwicklung. Die richtige Strategie vermeidet Fehlallokationen.

Alle versorgen: Unabhängig davon, ob die Städte und Gemeinden mit einer wachsenden oder einer zurückgehenden Bevölkerungszahl konfrontiert sind, stehen sie vor der Herausforderung, ihre Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Die zunehmende Pluralisierung der Gesellschaft erschwert diese Aufgabe, da sich die Anforderungen an Wohnraum immer stärker ausdifferenzieren. Die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte wie auch die Ausweitung komfortabler und dabei bezahlbarer Wohnungsangebote werden zwar nicht nur über, aber auch nicht ohne Förderung gelingen. Eine in diesem Sinne bessere Versorgung aller Wohnungssuchenden möchte die Stadt Hannover mit ihrer „Wohnbauoffensive 2016“ erreichen. Dieses Bündnis zwischen Stadt und lokaler Wohnungswirtschaft hat konkrete Maßnahmen zur Steigerung des Wohnungsneubaus vereinbart. Bis 2020 sollen jährlich mindestens 1 000 neue Wohnungen entstehen. Weitere Bündnispartner könnten z.B. auch Vertreter der Wohlfahrtsverbände, der Seniorenbeiräte oder auch der Lebenshilfe sein, um viele Facetten wie z.B. Bezahlbarkeit und Komfort von vornherein und auf Konsens ausgerichtet mitzudenken. Zur Erfüllung des Bündnisziels, ein Viertel der Neubauoffensive mit öffentlich geförderten Mitteln umzusetzen, stehen Land und NBank mit den aktuellen Programmen zur Wohnraumförderung bereit – und das nicht nur in Hannover. ←