

Es fehlen Flächen für Geschosswohnungen



2014/2015 wurden in Niedersachsen 1.760 ha Bauland für den Neubau genutzt - 400 ha mehr, als ausgewiesen wurden. Relativ viele Geschosswohnungen wurden in Lüneburg genehmigt - hier das Hanseviertel.

Urheber: Theda Eggers

Niedersachsen. In dem Bundesland wurde 2014/2015 mit 1.350 ha ein Viertel mehr Wohnungsbauland ausgewiesen als 2012/2013. Die nbank kritisiert, dass die Kommunen zu wenig Flächen für den Geschosswohnungsbau bereitstellen und sich kaum um ein Flächenmanagement zur nachhaltigen Innenentwicklung kümmern.

Die niedersächsischen Städte und Gemeinden haben nach den Ergebnissen der von der nbank seit 1994 durchgeführten Wohnbaulandumfrage 2014/2015 fast 1.350 ha Wohnbauland für den Bau von 24.100 Wohneinheiten ausgewiesen. Zwei Drittel der Kommunen reagierten damit auf den steigenden Bedarf. 2010/2011 waren es 50%.

An dieser Umfrage, die es in keinem anderen Bundesland gibt, beteiligten sich 399 der 409 niedersächsischen Städte und Gemeinden mit einer sehr heterogenen Situation am Wohnungsmarkt. Der Schwerpunkt der Ausweisungsaktivitäten lag in den bevölkerungsreichen und bevölkerungsdynamischen Landesteilen. So liegt der Landkreis Emsland (116 ha) vor der Region Hannover (108 ha) und den Landkreisen Vechta (91 ha), Cloppenburg (77 ha) und Osnabrück (70 ha). Besonders aktiv waren auch die Kommunen um Hamburg in den Landkreisen Stade (56 ha), Lüneburg (46 ha) und Harburg (37 ha) sowie im Raum Braunschweig-Wolfsburg mit den Landkreisen Gifhorn (49 ha) und Peine (44 ha). Bei den Großstädten liegt Wolfsburg (36 ha) vor Oldenburg (35 ha), Hannover (27 ha) und Braunschweig (23 ha). Kaum Bauland wurde in den Landkreisen Holzminden (1,2 ha) und Hameln-Pyrmont (3,2 ha) ausgewiesen. Die Kreise Osterode am Harz und Lüchow-Dannenberg und große Städte wie Delmenhorst, Peine sowie Hameln waren überhaupt nicht aktiv.

Nicht glücklich ist Robert Koschitzki, nbank, mit den Prioritäten, die viele Kommunen zugunsten des Einfamilienhauses setzen. Der Anteil von Bauflächen für den Geschosswohnungsbau liegt mit 170 ha bei 13% und damit immerhin erstmals seit 2000 wieder über der 10%-Marke. Noch drastischer ist die Differenz bei den 5.200 ha Baulandreserven Anfang 2016. Hiervon sind über 90% für Einfamilienhäuser reserviert, nur 440 ha für Geschosswohnungsbau. Diese Entwicklung spiegelt sich bei den Baugenehmigungen wider. Seit 2008 kletterte die Zahl der Baugenehmigungen in Niedersachsen um 140% auf 31.900 im Jahr 2016, die Zahl der Baugenehmigungen für Geschosswohnungen jedoch um 350% auf 13.000.

"Das ist immer noch zu wenig", erklärt Koschitzki. "Dieses Defizit muss zügig behoben werden. Einerseits, weil durch die Alterung der Gesellschaft der Bedarf an Geschosswohnungen an integrierten Standorten steigt. Und andererseits, weil primär Haushaltsgründer und Zuwanderer günstige Wohnungen suchen."

Oldenburg ist diesbezüglich vorbildlich. Die Nordwestmetropole hat 2013 bis 2016 über 3.500 Geschosswohnungen genehmigt, 22 je 1.000 Einwohner, während die Landeshauptstadt Hannover nur 2.000 Wohnungen genehmigt hat - 4 je 1.000 Einwohner. Im Ranking der Baugenehmigungen für Geschosswohnungen je 1.000 Einwohner liegen hinter Oldenburg Lingen (16), Stade (16) und Lüneburg (14).

Gerade in Ballungsräumen mangelt es an Fläche. Ein Grund mehr, weniger Einfamilienhausflächen auszuweisen und sich stärker mit der Innenentwicklung zu befassen, so Koschitzki. Nur 15 Kommunen setzen auf eigene Förderprogramme, wie Jung kauft Alt, oder Zuschüsse für Familien, die Gebrauchtimmobilien kaufen. Koschitzki empfiehlt die Nutzung von Baulücken, Neubau untergenutzter Flächen, auch Aufstockung und Dachausbau. "Für die Umsetzung dieser Ziele sind ein kommunales Siedlungsflächenkonzept und ein aktives Flächenmanagement wichtig."

<http://www.immobilien-zeitung.de/140286/fehlen-flaechen-fuer-geschosswohnungen>