



VON ROBERT KOSCHITZKI
NBank

Zukunftsfähige Wohnungsmärkte – Perspektiven für Niedersachsen bis 2040

Auf eines ist Verlass: Die niedersächsischen Wohnungsmärkte sind heterogen und entwickeln sich unterschiedlich. Das zeigt die „Wohnungsmarktbeobachtung 2019“ (<https://www.nbank.de/Unternehmen/Wohnwirtschaft/WOM/index.jsp>) der NBank, an der auch der vdW Niedersachsen Bremen beteiligt war. Wachstum und Schrumpfung, Knappheit und Leerstand zeigen sich teilweise in unmittelbarer Nachbarschaft. Fast ebenso verlässlich sind das „Atmen“ des Marktes, das sich in mehr oder weniger Suburbanisierung ausdrückt, und der demografische Wandel, der nur zeitweise durch hohe Zuwanderung aus dem Ausland überlagert wurde.

Keine neuen Herausforderungen also? Nicht ganz, denn in den großen Zentren (acht niedersächsische Großstädte plus Delmenhorst, Wilhelmshaven, Lüneburg und Celle) sind die Einwohnerzahlen seit 2011 geradezu explodiert. Damit stieg die Flächennachfrage noch einmal deutlich, und Bauland wurde zum wesentlichen Preistreiber für Wohnen in den großen Städten. Bei unverändert hohen gesetzlichen Anforderungen an das Bauen und immer höheren Ausbaukosten erreichen die Gesamtbaukosten Dimensionen, die eine Vermietung zu bezahlbaren Preisen für einen Großteil der wohnungssuchenden Haushalte nicht mehr ermöglicht.

Der Blick in die Zukunft zeigt, dass Kommunen und Wohnungsanbieter vielerorts zunächst noch eine steigende Wohnungsnachfrage befriedigen müssen. In der mittel- und langfristigen Betrachtung werden die Haushaltszahlen zurückgehen, wenn nicht erneut unvorhersehbar viele Zuwanderer nach Deutschland und Niedersachsen kommen.

Nachhaltiger Wohnungsbestand?

Der Blick auf das Gesamtwohnungsangebot in Niedersachsen zeigt, dass vor allem Eigenheime die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewährleisten. Ende 2018 waren es mehr als 2,3 Millionen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern – zu 90 Prozent auf dem Land und in den Mittelstädten. Das Angebot komplettieren 1,5 Millionen Geschosswohnungen, von denen fast die Hälfte in den zwölf großen Zentren stehen – die meisten in Hannover und Braunschweig (zusammen knapp 240 000).

Abb. 1 _ Bestand an Wohnungen Ende 2018



Öffentlich geförderte Mietwohnungen, die einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen, verbessern die Wohnversorgung von Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen. Allerdings waren in Niedersachsen Mitte 2019 nur noch knapp 71 000 Wohnungen derart gebunden – 26 000 weniger als noch Ende 2012. Etwas mehr als die Hälfte aller heute noch gebundenen Mietwohnungen befinden sich in den zwölf großen Städten und weitere 8 000 im Umland von Hannover und Osnabrück. Bis 2021 werden voraussichtlich weitere 27 000 Wohnungen aus der Bindung fallen.

Nachhaltiger Wohnungsneubau?

Für die Wohnraumversorgung aller Einkommensgruppen werden demnach wieder mehr bezahlbare Angebote benötigt und Voraussetzung dafür wiederum ist bezahlbares Bauland. Zwar haben viele Städte und Gemeinden in den letzten Jahren auf die wachsenden Einwohnerzahlen in Niedersachsen mit mehr Neuausweisungen reagiert. In den Jahren 2016 und 2017 wurden knapp 1800 Hektar Wohnbauland für rund 34 200 neue Wohnungen geschaffen – davon annähernd die Hälfte für neue Geschosswohnungen. Diese Größenordnung wurde zuletzt Mitte der 1990er Jahre erreicht. Mit den Regionen Hannover, Wolfsburg und Braunschweig mit dem Südkreis Gifhorn sowie Stadt und Land Osnabrück zeigen sich drei urbane Räume als räumliche Schwerpunkte für mehr Geschosswohnungen. Dennoch liegen in allen großen Städten die neu geschaffenen Kapazitäten bzw. die auf diesen

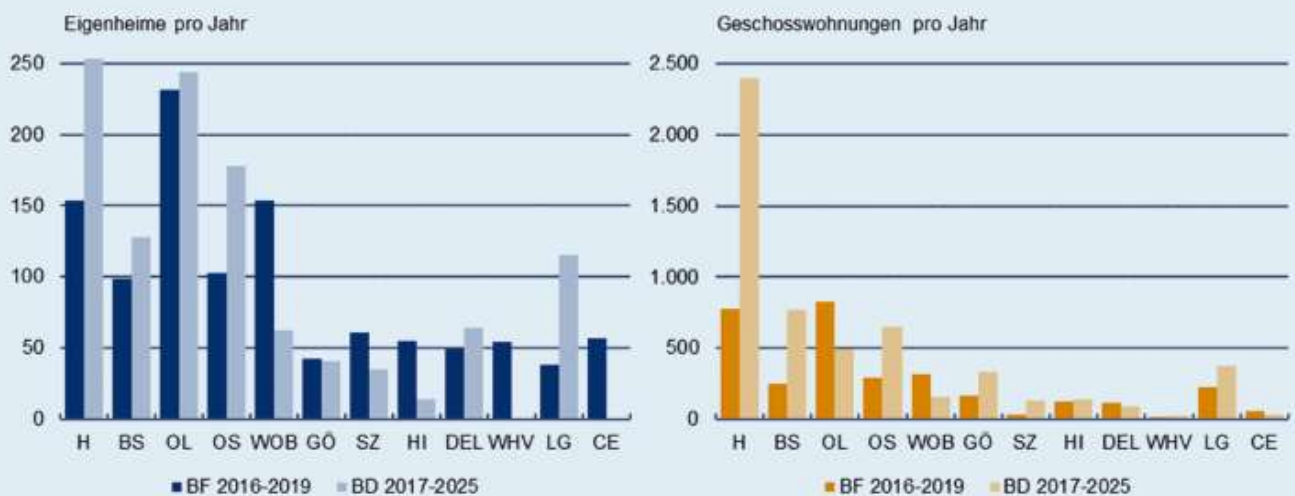
Flächen möglichen Wohnungen unter dem prognostizierten jährlichen Neubaubedarf. Die anhaltende Baulandverknappung führte in den letzten Jahren zu deutlichen Preissteigerungen. Damit gewinnen andere Instrumente wie z.B. die Wiedernutzung von Brachen und Konzepte für mehr bauliche Dichte an Bedeutung.

Die Baufertigstellungen bewegen sich in Niedersachsen seit 2016 auf einem hohen Niveau von durchschnittlich 28 400 Wohnungen pro Jahr. Auch für 2019 erwartet die NBank 13 500 neue Eigenheime und 13 000 neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohnheimen. Zudem werden seit 2016 mehr Wohnungen genehmigt als in der Folge fertiggestellt. In der Pipeline befinden sich aktuell rund 2 000 Eigenheime und mehr als 6 000 Geschosswohnungen. Hier wird deutlich, wie knapp die Ressourcen in der Bauwirtschaft sind.

In den großen Zentren werden aktuell (Jahre 2016-2019) durchschnittlich rund 1 100 Eigenheime und 3 200 Geschosswohnungen pro Jahr neu errichtet. Im Eigenheimbereich entspricht dies dem in der NBank-Prognose errechneten jährlichen Neubaubedarf bis zum Jahr 2025. Für den Geschosswohnungsbereich errechnet das Modell allerdings einen im Vergleich zur aktuellen Bautätigkeit deutlich höheren Bedarf in Höhe von 5 600 Wohnungen. Zudem weicht die aktuelle Bautätigkeit in den einzelnen Städten in unterschiedlicher Art und Stärke vom prognostizierten Neubaubedarf ab. Während z.B. in Hannover, Braunschweig, Osnabrück und Göttingen gemessen am Bedarf deutlich zu wenig neue Wohnungen entstehen, werden in Oldenburg und Wolfsburg vergleichsweise viele Wohnungen neu errichtet.

→

Abb. 2 _ Fertiggestellte Wohnungen 2016-2019 und prognostizierter Neubaubedarf 2017-2025



BF = Fertiggestellte Wohnungen, BD = Neubaubedarf, Eigenheime = Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, Geschosswohnungen = Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Kehren demografischer Wandel und Suburbanisierung mit Macht zurück?

Die Zahl und die Zusammensetzung der Bevölkerung – und wie sich beides entwickelt – bestimmen zusammen mit den finanziellen Möglichkeiten der Einwohner die Wohnungsnachfrage. Vor allem die Zu- und Fortzüge sind regional sehr unterschiedlich ausgeprägt und variieren im Zeitablauf stark.

Die sich im Wesentlichen aus der Bevölkerungsstruktur ergebende Entwicklung der Geburten und Sterbefälle hat – in isolierter Betrachtung – in den vergangenen Jahren per Saldo zu einem Rückgang der Einwohnerzahl in Niedersachsen geführt. Gleichzeitig übertrafen die Zuzüge allerdings die Fortzüge. Geburten und Sterbefälle sowie Zuzüge und Fortzüge der Jahre 2009 bis 2018 summierten sich auf ein Plus in Höhe von 254400 Personen in wachsenden Kommunen und ein Minus in Höhe von 85500 Personen in schrumpfenden Kommunen. Elf der zwölf großen Zentren wuchsen – in Summe um rund 90600 Personen. Wilhelmshaven verlor 1000 Einwohner.

Der Blick auf einzelne Standorte zeigt, dass der Wohnungsneubau teilweise nicht mit dem Bevölkerungswachstum Schritt halten konnte. In Hannover stand dem Zuwachs in Höhe von 33500 Einwohnern eine Bestandsausweitung in Höhe von 8600 Wohnungen gegenüber, in Osnabrück waren es 6800 Einwohner mehr bei einem Plus von 4000 Wohnungen. Unter Berücksichtigung der Haushaltsgröße – in beiden Städten leben durchschnittlich 1,76 Personen in einem Haushalt – und der Annahme, dass jeder neue Haushalt eine Wohnung benötigt, hätte Hannover mehr als das Doppelte und Osnabrück mehr als das Anderthalbfache der tatsächlichen Bestandsausweitung gebraucht, um das Verhältnis von Angebot und Nachfrage aufrechtzuerhalten. Ähnliches gilt auch für Braunschweig und Lüneburg sowie Delmenhorst und Salzgitter. Letztere bilden allerdings eine Ausnahme, weil hier (sehr) viele geflüchtete Menschen in leerstehenden Wohnraum zuzogen.

Zudem verringerte sich in den zwölf großen Städten in den Jahren 2012 bis 2018 der Bestand gebundener Wohnungen von 47300 auf 37800 Einheiten. Die weitaus meisten Bindungen liefen in Hannover, Delmenhorst und Oldenburg aus. Allein in der Landeshauptstadt Hannover hätten die Förderanstrengungen in diesem Zeitraum doppelt so hoch sein müssen, um den Bestand

von Ende 2012 zu halten. Der in quantitativer und/oder qualitativer Hinsicht zunehmende Druck auf die Wohnungsmärkte in vielen großen Zentren hat zu Ausweichstrategien der Nachfrager bzw. wieder mehr Suburbanisierung geführt, wie ein Blick auf die Binnenwanderungen von Deutschen zeigt.

Noch 2009 waren die kreisfreien Großstädte das wichtigste Ziel niedersächsischer Binnenwanderungen (Abb. 3). In jüngster Vergangenheit zeichnet sich hier allerdings ein in Summe negativer Wanderungssaldo ab. Diese Richtungsänderung ist auch eine Folge von Verschiebungen in der Bevölkerungsstruktur. Weniger junge, sehr mobile Erwachsene und mehr kaum wandernde Ältere erhöhen das Gewicht der wandernden Personen im Alter von 30 Jahren und älter, die gerade wieder vermehrt im Umland bezahlbare Wohnalternativen suchen. Allerdings ist bei den jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis unter 25 Jahren die Anziehungskraft der kreisfreien Großstädte mit ihren attraktiven Bildungsangeboten ungebrochen. Aber auch die städtischen Kreise können in dieser Altersgruppe erhebliche Wanderungsgewinne erzielen. Daher ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach eher kleinen und günstigen (Miet-)Wohnungen dort weiterhin sehr hoch bleibt.

Die stark gestiegenen Mieten und Kaufpreise in den kreisfreien Großstädten dürften auch der Grund dafür sein, dass der Fortzug aus diesen Städten bei den 30- bis unter 50-Jährigen – also den Familienwanderern – besonders deutlich ist. Beliebte Ziele sind dabei Standorte in Pendeldistanz zu den Arbeitsmarktzentren bzw. Standorte mit einer guten Anbindung an überregionale Verkehrswege. Auch die städtischen Kreise verlieren inzwischen per Saldo Familien.

Dagegen hat sich in den ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen, wie etwa Diepholz und Stade, aber auch in der kreisfreien Stadt Delmenhorst, der über viele Jahre zu beobachtende Fortzug in die Großstadtreionen zuletzt umgekehrt. 2017 konnten sowohl aus den städtischen Kreisen als auch aus den kreisfreien Großstädten Einwohner gewonnen werden, wenn auch in sehr geringem Umfang. Deutlicher profitierten zuletzt die dünn besiedelten ländlichen Kreise, die viele Jahre lang Bevölkerung an die anderen Regionen verloren haben wie z.B. Northeim, Nienburg/Weser, Cuxhaven und Cloppenburg. Insgesamt zeigt sich hier eine gestiegene Attraktivität für Familien. Aber auch in den Altersklassen der über 50-Jährigen können die dünn besiedelten ländlichen Kreise leicht steigende Wanderungsgewinne verzeichnen.

Abb. 3 _ Entwicklung der Binnenwanderungen von Deutschen in Niedersachsen auf der Kreisebene

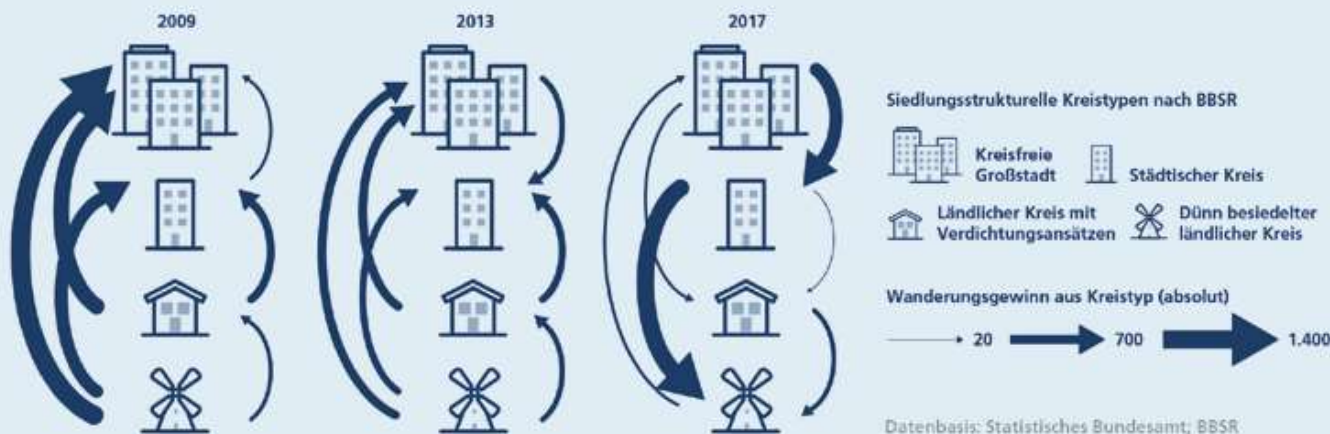
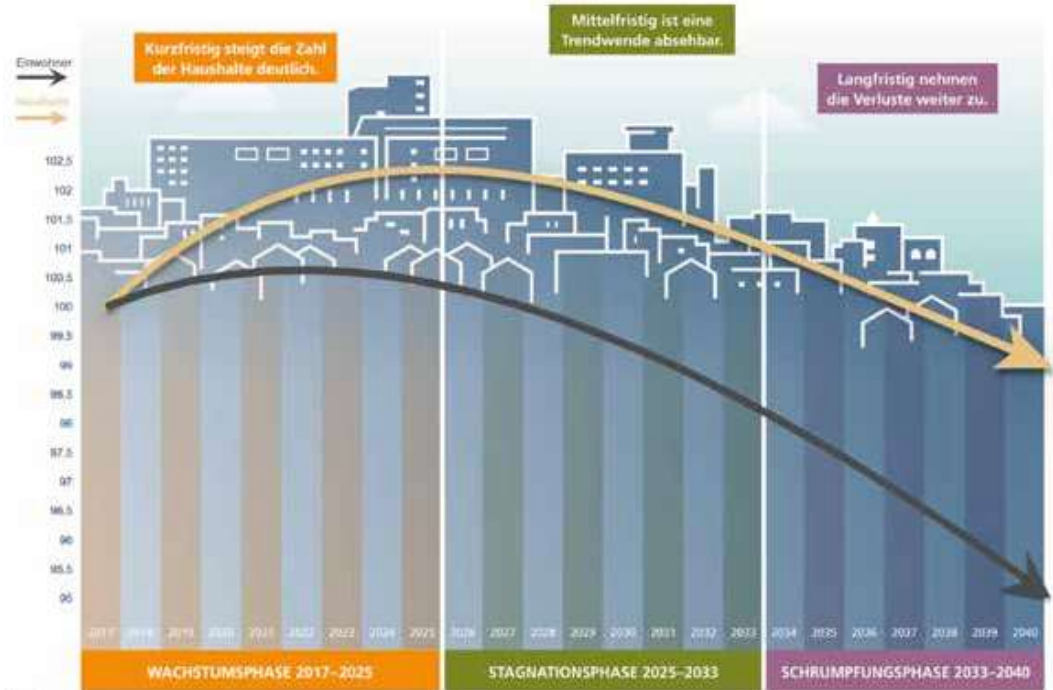


Abb. 4 _ Phasen der Haushaltentwicklung in Niedersachsen 2017-2040



Herausforderung Zukunft

Perspektivisch werden die Einwohner- und Haushaltzahlen in Niedersachsen zurückgehen – allerdings erst nach einer Wachstumsphase (Abbildung 4) und regional sehr differenziert (Karte 1). Während weite Teile Niedersachsens erhebliche Bevölkerungsrückgänge bis 2040 verkraften müssen, können vereinzelte Standorte weiterhin ein Wachstum verzeichnen.

Insbesondere in den großen niedersächsischen Städten wie Hannover, Braunschweig, Lüneburg, Oldenburg und Osnabrück wird die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner bis 2040 weiter ansteigen. Im Umland großer Städte wie auch im westlichen Niedersachsen entwickelt sich die Einwohnerzahl vielfach stabil.



Karten 1 und 2 _ Prognose der Einwohner- und Haushaltzahlen in Niedersachsen 2017-2040

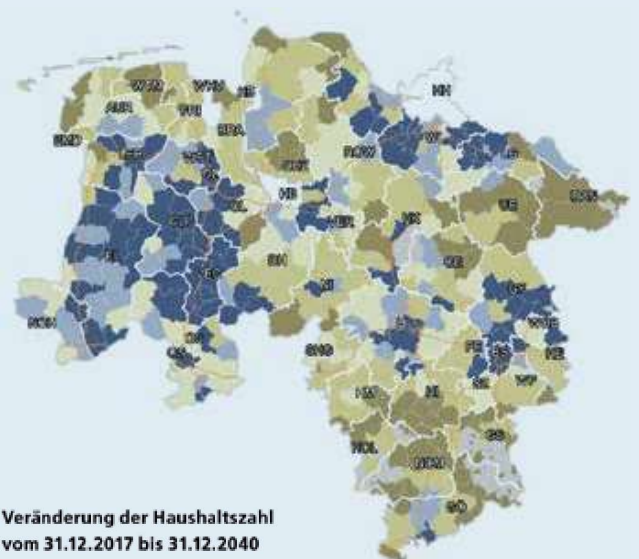


Veränderung der Einwohnerzahl vom 31.12.2017 bis 31.12.2040

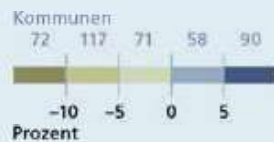


Niedersachsen: -4,6

Datenbasis: NBank-Bevölkerungsprognose 2017 bis 2040
Kartenbasis: verändert nach
© GeoBasis-DE / BKG 2018



Veränderung der Haushaltszahl vom 31.12.2017 bis 31.12.2040



Niedersachsen: -1

Datenbasis: NBank-Haushaltsprognose 2017 bis 2040
Kartenbasis: verändert nach
© GeoBasis-DE / BKG 2018

Teils gravierende Bevölkerungsrückgänge werden dagegen für das südliche und östliche Niedersachsen sowie die Städte und Gemeinden entlang der Nordseeküste erwartet. Diese überwiegend stark ländlich geprägten Regionen weisen bereits heute eine deutliche Überalterung der Gesellschaft auf. Die Folge ist eine weiter zunehmend negative natürliche Bevölkerungsentwicklung. Gleichzeitig verlassen insbesondere junge Menschen diese Regionen und ziehen zum Ausbildungs- oder Berufsstart in andere Teile des Landes.

Die zu erwartende Haushaltsentwicklung in Niedersachsen kann in drei Phasen eingeteilt werden: Wachstum von 2017 bis 2025, Stagnation von 2025 bis 2033 und Schrumpfung von 2033 bis 2040 (Abb. 4). Regional verlaufen die einzelnen Phasen unterschiedlich. Zudem erstreckt sich die Spannweite der Haushaltsentwicklung von -31 Prozent bis +23 Prozent. Zu der Gruppe der Kommunen mit deutlichen sukzessiven Haushaltsrückgängen gehören z.B. die Städte Goslar, Cuxhaven und Lüchow. Ihnen stehen Städte wie Hannover, Cloppenburg, Lüneburg und Vechta gegenüber, die bis zum Ende des Prognosezeitraums kontinuierlich wachsen werden. Bei einem Großteil der Städte und Gemeinden wie etwa Wolfsburg, Emden, Peine und Stadthagen verläuft die Entwicklung aber deutlich gemäßiger. Erst im späteren Verlauf des Prognosehorizonts kommt es zu einer stärker aufgefächerten Entwicklung.

Bis zum Jahr 2025 wird die Zahl der Haushalte in Niedersachsen zunächst weiter auf knapp 4,06 Millionen steigen. Vor allem die kleinen Haushalte mit einer oder zwei Personen werden in diesem Zeitraum deutlich zulegen, während große Familienhaushalte mit vier und mehr Personen bereits in den kommenden Jahren signifikant weniger werden.

Nach einer kurzen Stagnationsphase wird die Zahl der Haushalte vor allem ab Mitte der 2030er Jahre deutlich zurückgehen. Nur noch etwa 60 Städte und Gemeinden können in dieser allgemeinen Schrumpfungsphase Haushaltszuwächse verzeichnen. Im Jahr 2040 wird es deutlich weniger Familienhaushalte mit drei oder mehr Personen geben. Dagegen werden kleine Haushalte, insbesondere von Alleinlebenden, noch häufiger vorkommen als dies aktuell bereits der Fall ist.

Große Städte wie Hannover, Braunschweig, Oldenburg und Osnabrück können noch bis zum Ende des Prognosezeitraums mit Haushaltszuwächsen rechnen. Davon profitiert oftmals auch das Umland (Karte 2). Denn viele Haushalte, die in diesen Städten keinen bedarfsgerechten Wohnraum finden, werden weiterhin in Umlandkommunen mit attraktiverem Wohnungsangebot ausweichen. Eine Ausnahme bilden die Städte Salzgitter und Wolfsburg, die beide voraussichtlich ab Mitte der 2030er Jahre mit Haushaltsverlusten rechnen müssen.

Der Blick in die ländlichen Regionen offenbart große Unterschiede in der Haushaltsentwicklung. Weite Teile des westlichen Niedersachsens können sich weiterhin auf eine deutliche Zunahme der Haushaltszahlen einstellen. Hier werden im Zuge der Alterung aus den heute noch großen Familienhaushalten langfristig mehrere kleinere Haushalte. Mit teilweise markanten Haushaltsverlusten müssen vor allem ländliche Regionen im südlichen und östlichen Niedersachsen, aber auch an der Küste rechnen. Hier ist die Alterung der Bevölkerung bereits stark fortgeschritten. Zudem weisen die betroffenen Kommunen oftmals ungünstige Wanderungsbilanzen auf.

Abb. 5 _ Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern nach Prognosephasen



Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Datenbasis: NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2017 bis 2040

Hinweis: Es kommt zu rundungs- und zuordnungsbedingten Abweichungen.

Wohnungsprognose sensibilisiert

Insgesamt werden in Niedersachsen bis zum Jahr 2040 knapp 240 000 zusätzliche Wohnungen benötigt – und zwar größtenteils kurzfristig (bis 2025 werden landesweit rund 144 000 Wohnungen benötigt, Abbildung 5 und Tabelle 1). Gleichzeitig summieren sich die Wohnungsüberhänge in den Städten und Gemeinden mit rückläufigen Haushaltszahlen im gesamten Prognosezeitraum auf rund 137 000 Wohnungen. Allerdings verläuft diese Entwicklung zunächst moderat. Die Überhänge steigen bis 2025 auf gerade einmal 17 000 Wohnungen in ganz Niedersachsen und entfallen größtenteils auf Ein- und Zweifamilienhäuser. In der Folge steigen die Überhänge allerdings deutlich auf zunächst 53 000 (2025-2033) und zuletzt 72 000 Wohnungen.

In den Jahren von 2025 bis 2033 ist noch mit Neubaubedarfen in Höhe von 61 000 Wohnungen zu rechnen (Abbildung 5, Mitte). Dabei entfallen 2033 bereits zwei Drittel der Neubaubedarfe auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die vor allem noch in Westniedersachsen und im Umland der großen Städte benötigt werden.

Von 2033 bis 2040 beträgt der Neubaubedarf nur noch rund 34 000 Wohnungen, rund drei Viertel davon im Geschosswohnungsbau (Abbildung 5, rechts). Neue Eigenheime werden voraussichtlich nur noch an einzelnen Standorten erforderlich sein – selbst in Westniedersachsen und im Umland der Großstädte.

Die Wohnungsbedarfsprognose bis 2040 stellt die Wohnungsmarktakteure vor große Herausforderungen. Regionen mit bestehenden und zukünftig weiter steigenden Wohnungsüberhängen dürfen Wohnungsneubau nur sehr gezielt anstoßen, um erforderliche Qualitäten im Markt bereitzustellen. Gleichzeitig müssen sie aber auch Konzepte für die Bewältigung von zunehmendem Leerstand entwickeln. Regionen mit steigenden Wohnungsbedarfen stehen dagegen vor der Herausforderung, ausreichenden Neubau sicherzustellen, dabei aber auch die langfristige Perspektive im Blick zu behalten, um nicht den Wohnungsüberhang von morgen zu erhöhen.

Tab. 1 _ Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge* in den zwölf großen Städten

in Ein- und Zweifamilienhäusern						
Landkreis/ kreisfreie Stadt	Wohnungsneubaubedarfe	Wohnungsüberhänge	Wohnungsneubaubedarfe	Wohnungsüberhänge	Wohnungsneubaubedarfe	Wohnungsüberhänge
	2017-2025	2017-2025	2026-2033	2026-2033	2034-2040	2034-2040
Niedersachsen	64.576	14.204	26.661	36.078	11.273	52.832
Braunschweig	1.022	0	611	0	472	0
Salzgitter	282	0	0	135	0	250
Wolfsburg	497	0	0	94	0	269
Hannover	2.028	0	1.419	0	1.224	0
Delmenhorst	511	0	0	183	0	407
Oldenburg	1.952	0	487	0	150	0
Osnaabrück	1.427	0	662	0	566	0
Wilhelmshaven	109	169	88	394	73	358
Göttingen	326	0	0	192	0	8
Hildesheim	111	0	27	341	23	321
Celle	51	71	48	610	40	727
Lüneburg	925	0	438	0	241	0

in Mehrfamilienhäusern						
Landkreis/ kreisfreie Stadt	Wohnungsneubaubedarfe	Wohnungsüberhänge	Wohnungsneubaubedarfe	Wohnungsüberhänge	Wohnungsneubaubedarfe	Wohnungsüberhänge
	2017-2025	2017-2025	2026-2033	2026-2033	2034-2040	2034-2040
Niedersachsen	85.102	3.560	40.526	16.737	28.299	18.672
Braunschweig	6.161	0	3.684	0	3.132	0
Salzgitter	1.039	0	295	0	95	0
Wolfsburg	1.252	0	248	0	293	0
Hannover	19.222	0	13.112	0	10.818	0
Delmenhorst	895	0	55	0	0	68
Oldenburg	3.931	0	990	0	712	0
Osnaabrück	5.179	0	1.947	0	1.975	0
Wilhelmshaven	213	0	201	1.002	168	441
Göttingen	2.673	0	0	1.158	390	0
Hildesheim	1.066	0	0	728	0	502
Celle	246	0	122	449	103	627
Lüneburg	3.002	0	1.413	0	921	0

* inklusive Fluktuationsreserve und qualitativen Zusatzbedarfen
Datenbasis: NBank-Haushaltsprognose

Passgenaue Handlungsfelder und -empfehlungen

Die Entwicklung der Haushaltszahlen in den niedersächsischen Kommunen bewegt sich bis 2040 zwischen Wachstum und sinkender Nachfrage. Mit Blick auf die kurzfristige (2017-2025) und langfristige (2017-2040) Entwicklung ergeben sich vier unterschiedliche Konstellationen, in die sich alle Städte und Gemeinden einsortieren lassen. Hier einige Beispiele:

———— Hannover oder Cloppenburg wachsen sowohl kurzfristig als auch über den gesamten Prognosehorizont.

———— Hameln oder Wolfsburg sind kurzfristig stabil bis wachsend und insgesamt stabil.

———— Kurzfristig stabil/wachsend aber langfristig schrumpfend trifft auf Celle oder Stadthagen zu.

———— Sowohl kurz- als auch langfristig schrumpfen Goslar oder Osterholz-Scharmbeck.

Diese Unterscheidung ist Voraussetzung für die richtigen Schlussfolgerungen, wenn es um passgenaue Handlungsempfehlungen für die Zukunft geht. Der aktuelle Wohnungsmarktbericht der NBank unterscheidet vier Handlungsfelder.

Bedarfsgerechtes Wohnen unter den Bedingungen des demografischen Wandels

→ Herausforderung: Für mehr altengerechte Wohnungsangebote für kleine Seniorenhaushalte mit geringeren Einkommen sorgen, dabei aber die Familien nicht ganz außer Acht lassen.

Bezahlbares Wohnen

→ Herausforderung: Für mehr leistbare Wohnungsangebote auch in den teuren Städten mit angespanntem Markt sorgen und die auslaufenden Sozialbindungen erneuern, auch in einem Niedrigzinsumfeld.

Flächenverbrauch und -vorsorge

→ Herausforderung: Flächenreserven sorgfältig abschätzen und bedarfsgerecht für die notwendigen Neubauaktivitäten aktivieren, dabei die vorhandenen bzw. benötigten Flächen so effizient wie möglich (aus)nutzen.

Wohnen im klimagerechten Quartier

→ Herausforderung: Wohnimmobilien sollen weniger CO₂ verbrauchen bzw. hohen energetischen Standards gerecht werden, dabei unempfindlich gegen Hitze oder Starkregen sein und von der Produktion bis zum Abriss im Sinne einer Kreislaufwirtschaft betrieben werden.

Insbesondere in den beiden ersten Handlungsfeldern bedarf es gemeinsamer Anstrengungen von Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft, um tragfähige Lösungen nicht nur zu erarbeiten, sondern auch umzusetzen. Denn hier geht es in erster Linie darum, langfristig die Bezahlbarkeit geeigneten Wohnraums für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen sicherzustellen.

Der Blick auf die Wohnungsmarktentwicklungen zeigt, dass in den angespannten Großstädten mehr denn je die Gefahr besteht, wohnungssuchende Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen abzuhängen. Zu viele Bindungen laufen ohne Ersatz aus. Ohne konkrete Maßnahmen für eine „nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission des Bundes), die sich stadtentwicklungstechnisch stärker als bisher am Gemeinwohl orientieren, bleibt Bauland der preistreibende Faktor für innerstädtischen Wohnungsneubau.

In Niedersachsen sorgt die jüngste Anpassung der Wohnraumförderrichtlinie dafür, dass sich die Bereitstellung von zusätzlichen bezahlbaren Mietwohnungen für Unternehmen und Investoren langfristig rechnet. Auch für dringend notwendige Modernisierungen und Ersatzneubauten stehen Fördermittel aus der Wohnraum- oder Städtebauförderung bereit. Die so entstehenden Wohnungsangebote können mittlerweile von einem großen Teil der Haushalte genutzt werden. Wohnberechtigt im Sinne der Förderrichtlinien können neben den Menschen, die soziale Mindestsicherungsleistungen erhalten, viele Erwerbstätige aus ganz normalen Berufsgruppen wie Gesundheit (z.B. Krankenpflegerin oder Reha-Techniker), Technik (z.B. Kfz-Technikerin oder Handwerker) oder Bau (z.B. Spezialtiefbauerin oder Polier) sein.

Die NBank steht mit ihrem Beratungsangebot bereit, um sowohl neue als auch fördererfahrene Investoren und Bauwillige zu begleiten. Denn für mehr bezahlbare Wohnraumangebote braucht es auch in Zukunft vor allem die etablierten Wohnungsunternehmen. Aber auch weitere Akteure – vom vermögenden privaten bis hin zum langfristig ausgerichteten institutionellen Anleger – können und sollten sich nach Kräften stärker einbringen. Dies ist sowohl mit den erprobten als auch mit neuen Betreibermodellen wie Mitarbeiterwohnen, Bürgergenossenschaften oder Mietshäusersyndikaten möglich. Dabei ist es in jedem Fall von großem Vorteil, wenn die Baugemeinde eigenes Bauland bevorratet und an diejenigen Marktakteure vergibt, die das beste Konzept bieten. ←