In der Region fehlen bis 2035 etwa 35 000 Wohnungen

Laut Prognose der N-Bank mangelt es auch an 19 000 Eigenheimen.

Von Andre Dolle

Braunschweig. In Braunschweig und Wolfsburg wird Wohnraum immer knapper. Bedarf an Wohnungen gibt es abgeschwächt aber auch in Salzgitter und den Landkreisen unserer Region.

Lediglich an den Regionsrändern, also im Nordkreis Gifhorn, im Ostkreis Peine, in Teilen des Kreises Helmstedt sowie im Harz und im südlichen Teil des Landkreises Göttingen, herrscht Leerstands-Gefahr. Das geht aus dem neuen Wohnungsmarktbericht der landeseigenen N-Bank hervor, den Bauministerin Cornelia Rundt (SPD) vorgestellt hat.

Demnach wird Braunschweig bis 2035 um neun Prozent auf 274 500 Einwohner zulegen, Wolfsburg um sechs Prozent auf gute 131 000. Insgesamt werden die Städte und Kreise im alten Regierungsbezirk Braunschweig zwischen Gifhorn und Göttingen laut N-Bank aber voraussichtlich um 3,4 Prozent schrumpfen. Ebenfalls wichtig für den Wohnungsmarkt ist die Anzahl der Haushalte. Obwohl die Einwohnerzahl insgesamt sinkt, werden die Haushalte zwar schwach, aber immerhin um 0,2 Prozent zulegen. Grund ist der Trend zu immer kleineren Haushalten.

„Unser Ziel muss es sein, in Niedersachsen bezahlbaren Wohnraum für alle zu schaffen."

Cornelia Rundt (SPD),
Bauministerin

Treten die Prognosen ein, fehlen in Braunschweig 2035 etwa 17 000 Wohnungen und 4400 Eigenheime. In Wolfsburg sind es laut N-Bank 5600 Wohnungen und 2400 Eigenheime. Die beiden Großstädte steuern entgegen. Bis 2020 will Braunschweig für 5000 neue Wohneinheiten sorgen, Wolfsburg sogar für 6000. Wolfsburgs Stadtsprecher Ralf Schmidt sagte: „Wir wollen heutige Pendler zu Neubürgern machen."

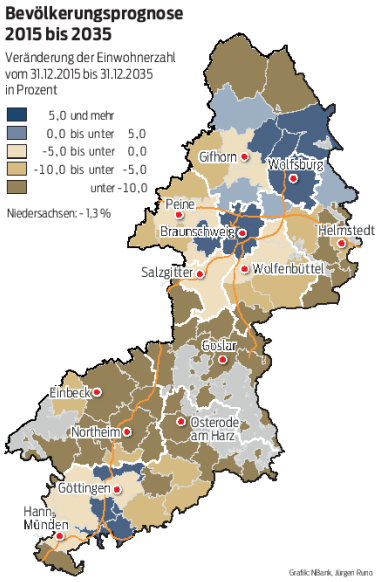
Den größten Bedarf in den Großstädten, aber auch in den Landkreisen, machen die Experten in den kommenden drei, vier Jahren aus. Im gesamten alten Regierungsbezirk fehlen laut Wohnungsmarktbericht bis 2035 etwa 19 000 Eigenheime und gut 35 000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Dem gegenüber steht ein voraussichtlicher Leerstand von 17 500 Eigenheimen und gut 10 000 Wohnungen. Gegenrechnen lassen sich diese Zahlen innerhalb der Region nicht. Wer eine Wohnung in Braunschweig sucht, wird kaum nach Osterode ziehen wollen. Das gilt aber auch für die meisten Landkreise: Wer eine Wohnung in der Stadt Wolfenbüttel sucht, wird wohl nicht nach Hornburg ziehen. Bedarf und Leerstand liegen manchmal nur wenige Kilometer auseinander.

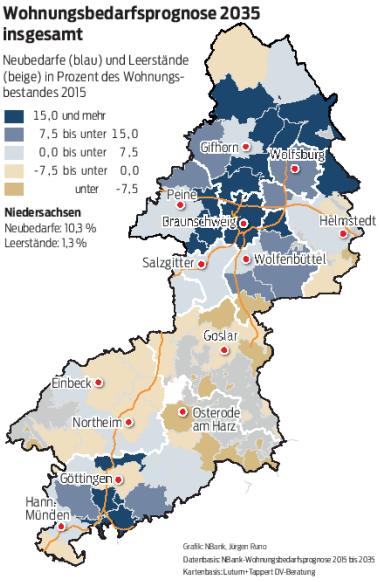
Die N-Bank-Prognose berücksichtigt erstmals die in den vergangenen Jahren gestiegene Zahl an Flüchtlingen. Auch sie drängen auf den Wohnungsmarkt, das gilt zum Beispiel besonders für die Stadt Salzgitter. Robert Koschitzki von der N-Bank aber vermutet: „Diese Ausnahmesituation ebbt wieder ab."

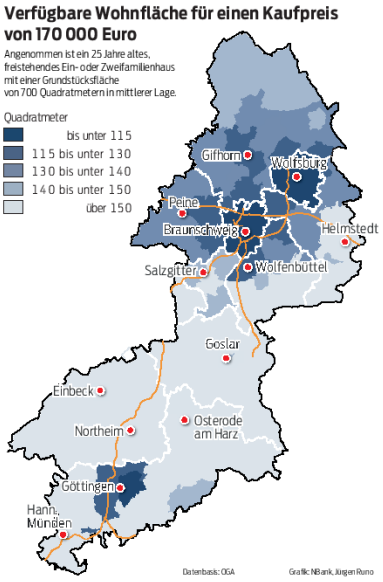
Aufgrund des teilweise hohen Preisdrucks auf dem Wohnungsmarkt sagt Bauministerin Rundt: „Unser Ziel muss es sein, bezahlbaren Wohnraum für alle zu schaffen." Der N-Bank-Bericht dient den Kommunen als Entscheidungsgrundlage bei Bauvorhaben.

Mehr auf **Antworten** und **Debatte**.

BZ; 05.07.2017, Wohnraum







In den Städten werden günstige Wohnungen rar

Laut einer Studie der N-Bank fehlen Sozialwohnungen, viele Wohnungen sind zu groß. In den Landkreisen gibt es zuweilen Leerstände.

Unser Leser Mathias Kuennemann bemerkt auf unseren Facebookseiten:

Da wird es jetzt mal Zeit, dass der soziale Wohnungsbau voll greift.

Zum Thema recherchierte **Andre Dolle**

Braunschweig. Der Titel des neuen Wohnungsmarktberichts der N-Bank macht deutlich, an welchen Stellen es Probleme gibt. Er lautet: „Bezahlbares Wohnen für alle." Hier sieht die rot-grüne Landesregierung offensichtlich den größten Handlungsbedarf. Die N-Bank ist eine landeseigene Bank, die Landesregierung Auftraggeber der Studie. Sie soll den Städten und Gemeinden als Entscheidungsgrundlage bei Bauvorhaben dienen.

Demnach steigt die Nachfrage vor allem in den Städten weiter deutlich an. In unserer Region gilt das vor allem für Braunschweig und Wolfsburg, etwas weiter südlich auch für Göttingen. „Denn Menschen suchen ihren Wohnort zumeist danach aus, wo sie ein attraktives Angebot von Arbeitsplätzen sowie Kultur- und Freizeitaktivitäten haben. Die anhaltend große Wohnungsnachfrage in den Ballungsräumen hat hohe Preise zur Folge, die viele Haushalte deutlich belasten", heißt es in der Studie.

Das Mietpreisniveau liegt laut N-Bank in unserer Region zwischen 5 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter im Landkreis Goslar und bis zu 8,60 Euro in Wolfsburg bei bestehenden Mietverhältnissen. Bei Neuvermietungen liegt die Spannbreite bei 6,60 Euro im Landkreis Goslar und 10,80 Euro in Wolfsburg, das hier ebenfalls Spitzenreiter ist. „Fast jeder fünfte Haushalt in Niedersachsen gibt mehr als 40 Prozent seines Einkommens für Mietzahlungen aus, was als kritische Grenze angesehen werden muss", erklärt Dr. Sabine Johannsen, Mitglied des Vorstandes der N-Bank.

In Niedersachsen liegen wachsende Zentren und schrumpfende Gemeinden oft nur wenige Kilometer voneinander entfernt. Das gilt auch für unsere Region. Hier gebe es allerdings eine Besonderheit. Robert Koschitzki, Wohnungsmarkt-Experte der N-Bank, drückt es so aus: „Diejenigen, die wachsen, wachsen weiterhin. Diejenigen, die schrumpfen, schrumpfen nicht mehr so stark." Für den Nordkreis Gifhorn, für den östlichen Teil des Landkreises Peine, für den Kreis Helmstedt oder den Harz sieht es nicht mehr ganz so düster aus, was den Bevölkerungsschwund und als Folge den Leerstand von Eigenheimen und Wohnungen angeht. Noch vor zwei Jahren kam die N-Bank in ihrer damaligen Studie zu eindeutigeren Ergebnissen als jetzt.

Einwohnerzahl und Haushalte

Die Bevölkerung bleibt in Niedersachsen bis 2035 laut Prognose relativ stabil. Flüchtlinge, vor allem aber auch Zuzüge innerhalb Deutschlands und Europas, gleichen den Bevölkerungsverlust durch eine alternde Gesellschaft fast aus. In unserer Region sorgt der Harz für einen etwas negativeren Trend. Hier wird die Einwohnerzahl um gut 3 Prozent schrumpfen.

Eine junge Familie vor einem Eigenheim. Foto: imago/Udo Kröner

Der konkrete Wohnungs-Bedarf leitet sich jedoch nicht aus der Bevölkerungszahl selbst ab, sondern aus den Haushalten. „Der überwiegende Teil der Bevölkerung Niedersachsens lebt mittlerweile in kleinen Haushalten mit ein oder zwei Personen", heißt es im Bericht. In der jüngsten Vergangenheit seien aber wieder leichte Zuwächse der kleinen Familienhaushalte mit drei Haushaltsmitgliedern erkennbar. Familienhaushalte mit Kindern stellen knapp ein Drittel aller Haushalte in Niedersachsen. Bis 2035 wird die Zahl der Haushalte niedersachsenweit um drei Prozent ansteigen, in unserer Region lediglich um 0,2 Prozent. In Braunschweig und Wolfsburg gibt es vor allem kleine Haushalte.

Wirtschaft und Kaufkraft

Die wirtschaftliche Entwicklung hat großen Einfluss auf den Wohnungsmarkt. So ist zum Beispiel die Arbeitslosigkeit in Wolfsburg besonders niedrig. Hier herrscht auch eine ungebrochen hohe Kaufkraft – trotz des Abgas-Skandals bei VW. Das gilt auch besonders für das Umland von Wolfsburg und Braunschweig sowie für Göttingen. Hier ist die Kaufkraft hoch, das Angebot an Wohnungen und Eigenheimen aber knapp. Deswegen steigen die Miet- und Kaufpreise.

Bautätigkeit und Baubedarf

Im Vergleich zum Bundesgebiet ist Niedersachsen nach wie vor überdurchschnittlich stark von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Hohe Anteile an Mehrfamilienhäusern zeigen sich erwartungsgemäß in den Großstädten Braunschweig und Göttingen.

Private sind nach wie vor die wichtigsten Investoren im Wohnungsbau. Von ihnen werden fast neun von zehn Wohngebäuden errichtet. Diese Privaten legen ihren Schwerpunkt aber auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Mehrfamilienhäuser bauen sie laut der N-Bank-Studie kaum noch. Offenbar sind sie nicht mehr lukrativ genug. Es mangelt vor allem auch an kleineren Wohnungen. Der Bedarf an Single-Wohnungen wird auch aufgrund der immer älter werdenden Gesellschaft größer. In Braunschweig und Wolfsburg sollen bis 2020 etwa 5000 beziehungsweise 6000 neue Wohneinheiten entstehen.

Doch gerade bei Sozialwohnungen sieht die N-Bank in unserer Region großen Handlungsbedarf. Ende 2016 verfügten Braunschweig, Wolfsburg und Salzgitter zusammen über 7600 Sozialwohnungen. In den Städten Gifhorn, Peine, Helmstedt, Wolfenbüttel, Goslar und Seesen waren es zusammen 2900 Wohnungen und in einigen weiteren kreisangehörigen Kommunen noch einmal gut 2300 Wohnungen. Neue Sozialwohnungen wurden in den letzten drei Jahren aber kaum noch gefördert. Es waren lediglich 280 Wohnungen in Braunschweig und Wolfsburg. „Dies kann den Bestandsrückgang durch auslaufende Sozialbindungen bei weitem nicht kompensieren", sagt Koschitzki von der N-Bank.

Bauministerin Cornelia Rundt (SPD) sagt: „Der Neubau darf sich nicht auf hochpreisige, renditestarke Wohnungen konzentrieren. Denn es gibt immer mehr Haushalte, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind." Insbesondere Alleinerziehende, kinderreiche Familien und ältere Menschen würden durch teure Mieten immer stärker belastet. Die Landesregierung selbst will bis 2019 Mittel in Höhe von 800 Millionen Euro für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellen. Davon können 7000 Wohnungen gebaut werden.

Nicht nur Rot-Grün, auch die Immobilienwirtschaft hat das Problem erkannt. Heiner Pott, Verbandsdirektor der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen, erkennt einen Bedarf von 30 000 weiteren Sozialwohnungen in Niedersachsen. „Das ist eine Herkules-Aufgabe angesichts der Versäumnisse der letzten 20 Jahre", sagt er.

Kaufpreise

Eigenheime sind in den vergangenen Jahren in allen Regionen Niedersachsens deutlich teurer geworden. Im zweiten Quartal des Jahres 2016 lagen die Preise durchschnittlich 40 Prozent über denen von 2010. Besonders stark fiel die Preissteigerung in den wachsenden Städten wie Braunschweig, Wolfsburg und Göttingen aus. In der Landeshauptstadt Hannover haben die Kaufpreise seit 2010 beispielsweise um mehr als 50 Prozent zugelegt. Somit lag der mittlere Preis für ein freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus in Hannover bei 405 000 Euro. Auch die Landkreise sind teilweise von erheblichen Preissteigerungen betroffen. Allerdings liegt das Preisniveau hier immer noch deutlich unter dem der Großstädte. Im Landkreis Holzminden war ein Eigenheim im Jahr 2016 bereits für durchschnittlich 88 000 Euro zu bekommen. Bei den Eigentumswohnungen sieht die Entwicklung ähnlich aus.

Reden Sie mit!

Setzen sich die Kommunen entschieden genug für bezahlbaren Wohnraum ein?

braunschweiger-zeitung.de

BZ, 05.07.2017, Wohnraum

LEITARTIKEL
von
Andre Dolle

„Es gibt nur einen Ausweg: Es muss stärker in den Wohnungsbau investiert werden."

Luxusgut Wohnung

Bezahlbare Wohnungen werden ein knappes Gut. Das gilt vor allem für Neuvermietungen in den großen Städten unserer Region. Wohnungssuchende stehen vor der Wahl: Entweder entscheiden sie sich für die teurere Wunschwohnung in der gewünschten Stadt – oder sie nehmen mit einer Wohnung in einer Gemeinde mit geringeren Mietpreisen vorlieb. Berufstätige müssten dann pendeln.

60 Prozent aller Berufstätigen arbeiten nicht an ihrem Wohnort. Und die Pendelwege werden immer länger – weil die Mietpreise in den Großstädten wie Braunschweig und Wolfsburg, aber auch in den Speckgürtelgemeinden, immer höher werden. Ein Teufelskreis. Steigende Mietpreise treffen vor allem Alleinerziehende und kinderreiche Familien, vermehrt auch Rentner, die sich nach dem Tod des Partners die Wohnung nicht mehr leisten können.

Es gibt nur einen Ausweg: Es muss stärker in den Wohnungsbau investiert werden. Es sind vor allem private Investoren, die auf dem Wohnungsmarkt tätig sind. Sie haben die Rendite im Blick. Das ist nicht verwerflich. Das führt aber dazu, dass in den Städten nur noch teure Wohnungen gebaut werden.

Es liegt am Staat, also am Bund, dem Land und den Kommunen, für finanzielle Anreize zu sorgen, damit wieder günstigere Wohnungen und auch mehr Sozialwohnungen gebaut werden. Es muss wieder mehr Förderung für private Investoren geben, ein Tilgungsnachlass ist ebenfalls erforderlich. Von selbst fallen Sozialwohnungen nicht vom Himmel. Deren Neubau ist teuer. Niedersachsen investiert bis 2019 immerhin 800 Millionen in den Sozialwohnungsbau. 7000 Wohnungen sollen geschaffen werden. Das ist ein Tropfen auf den heißen Stein. Auch die Kommunen sind am Zug. Es kann nicht sein, dass Braunschweig und Wolfsburg in den vergangenen drei Jahren zusammen gerade mal 280 Sozialwohnungen gefördert haben.

BZ, 05.07.2017, Wohnraum