

Führung / Kommunikation

# Bezahlbare und barrierearme Wohnungen fehlen: „Wir brauchen mehr Neubau und weniger Regulierung“

Das Niedersächsische Sozialministerium, die NBank, der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen (vdw) und der Verband der Bauindustrie haben erstmals gemeinsam den Bericht zur Wohnungsmarktbeobachtung vorgestellt. Der Bericht ist eine wichtige Entscheidungsgrundlage für alle Akteure auf dem Wohnungsmarkt wie auch für die Politik im Land und in den Kommunen. Von besonderer Bedeutung sind die Entwicklung der Haushaltszahlen und die Auswirkungen des demografischen Wandels. „Wir sind sehr zufrieden, dass wir uns auf eine Datenbasis geeinigt haben, die die Wohnungsmärkte in Niedersachsen aktuell beschreibt und deren Entwicklung prognostiziert“, erklärte der vdw.

Der alle zwei Jahre erscheinende Wohnungsmarktbericht prognostiziert zunächst einen Anstieg der Bevölkerung in Niedersachsen bis zum Jahr 2019, danach nimmt die Einwohnerzahl bis zum Ende des Prognosezeitraums im Jahr 2035 um 4,8 Prozent auf 7,2 Millionen Einwohner ab. Derzeit leben zwischen Nordsee und Harz 7,9 Millionen Menschen.

Der Anteil der Senioren (60 und älter) an der Bevölkerung wird von aktuell landesweit rund 27 Prozent auf etwa 36 Prozent im Jahr 2035 steigen. Starke absolute Zuwächse wird es vor allem in den heute noch jungen Teilräumen geben, die sich im Westen des Landes und im suburbanen Raum um Hamburg, Bremen, Braunschweig und Wolfsburg befinden. Im Süden und Nordosten des Landes bleibt die Zahl der Senioren dagegen relativ stabil. Mit der wachsenden Zahl der älteren Bevölkerungsgruppe steigt der Bedarf an barrierearmen bzw. -freiem Wohnraum und kleineren Wohnungen.

Dieser Trend wird durch einen anderen Faktor verstärkt: Von den etwa 3,8 Millionen Haushalten sind mehr als zwei Drittel kleine Haushalte mit ein oder zwei Personen. Der Ein-Personenhaushalt ist mit 40 Prozent die häufigste Haushaltsform in Niedersachsen.

„Die Ergebnisse des Wohnungsmarktberichtes zeigen, dass alle Akteure am Wohnungsmarkt, in erster Linie Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft, vor großen Herausforderungen stehen: zu wenig bezahlbarer Wohnraum in den Ballungszentren, strukturelle Leerstände in verschiedenen Regionen des Landes und keine ausreichenden Angebote für eine älter werdende Bevölkerung. Jetzt brauchen wir mehr Neubau und weniger Regulierung“, so Carsten Ens, Sprecher des vdw.

Der Verband ist der festen Überzeugung, dass ordnungspolitische Eingriffe in den Wohnungsmarkt wie die von Bauministerin Cornelia Rundt ins Gespräch gebrachte Mietpreisbremse, ein Absenken der Kapazitätsgrenze oder eine Anpassung des Benennungsrechts die erforderlichen Ziele nicht erreichen werden. Im Gegenteil: Das Investitionsklima wird sich weiter verschlechtern, denn auch die Vorgaben zum Klimaschutz, steuerrechtliche Regeln und die Steigerung der Baukosten drücken bereits auf die Stimmung.

„Was wir benötigen, ist eine deutliche Ausweitung der öffentlichen Förderung: mehr bezahlbarer Wohnraum in Ballungsräumen, generationsgerechte Wohnungen für Familien und ältere Menschen, nachhaltige Unterbringung und Integration von Migranten, Bekämpfung von strukturellen Leerständen in ländlichen Regionen u.v.m.“ Carsten Ens weiter: „Mit der Neukonzeptionierung der Wohnraumförderung hat das Land einen sehr erfolgreichen Schritt unternommen. Die Nachfrage nach den Fördermitteln ist enorm. Auf diesem Weg müssen wir gemeinsam weitergehen.“

Der vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen vertritt die Interessen von 168 Wohnungsunternehmen. In ihren rund 400.000 Wohnungen leben fast eine Million Menschen. In Niedersachsen gehört jede fünfte Mietwohnung zum Bestand der vdw-Mitgliedsunternehmen, im Land Bremen liegt der Anteil sogar bei 41 Prozent. Die vdw-Mitgliedsunternehmen sind somit die wichtigsten Anbieter von Mietwohnungen in den beiden Ländern.

red

