

Heute und in Zukunft Wohnen gestalten

Perspektiven für Niedersachsen bis 2040



NBank

Wir fördern Niedersachsen

WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG 2021

Heute und in Zukunft Wohnen gestalten

Perspektiven für Niedersachsen bis 2040

VORWORT

4 — Olaf Lies

VORWORT

6 — Dr. Susanne Schmidt

8 — **AUF EINEN BLICK**


WOHNUNGSNACHFRAGE IN

10 — **NIEDERSACHSEN**

10 — Rahmenbedingungen und
Bevölkerungsprognose

12 — Haushaltsprognose

14 — Wohnungsprognose

 16 — Gute Beispiele für
geförderten Wohnungsbau


WOHNUNGSANGEBOT IN

18 — **NIEDERSACHSEN**

18 — Wohnungsbestand

20 — Wohnbaulandversorgung

21 — Angebotsmieten

 22 — Interview mit Schulenburg Architekten
zum Projekt „Herbstprinz“ in Jork

ZUKUNFTSFÄHIGE WOHNUNGS-

24 — **MÄRKTE FÜR NIEDERSACHSEN**

25 — Bedarfsgerechtes Wohnen und
demografischer Wandel


26 — Bezahlbares Wohnen

26 — Klimaschutz und klimagerechte
Anpassungen

28 — **HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN**


29 — Entwicklungspfade niedersächsischer
Kommunen bis 2040

32 — Wachstum der Haushaltszahlen (Typ 1)

 38 — Interview mit der ÜSTRA
Versorgungseinrichtung

40 — Stabilität der Haushaltszahlen (Typ 2)

46 — Trendwechsel der Haushaltszahlen (Typ 3)

 52 — „Jung kauft Alt“

54 — Konsolidierung der Haushaltszahlen (Typ 4)

60 — **AUF DEN PUNKT GEBRACHT**



**LESEN SIE DEN KOMPLETTEN
BERICHT ONLINE UNTER:
Wohnungsmarktbeobachtung2021.nbank.de**

Vorwort



Weil wir unsere Energie- und Klimaziele erreichen wollen und müssen, soll unser Gebäudebestand bis 2045 klimaneutral sein.

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

die Wohnung ist der Raum, der dem Menschen den notwendigen Schutz gibt, um friedlich und sicher zu leben; schon im Gotischen hatte das Wort für Wohnen auch die Bedeutung von „Frieden halten“. Die Coronapandemie hat uns diesen so grundlegenden Wert der Wohnung sehr deutlich vor Augen geführt: Die Wohnung wurde zum geschützten Bereich, in dem wir uns weitgehend sicher fühlen, in dem wir uns auch ohne Maske aufhalten dürfen.

Der vorliegende Bericht zur Wohnungsmarktbeobachtung zeigt, wie sehr die Coronapandemie Einfluss nimmt und neue Entwicklungen anstößt: Auf der einen Seite könnte der Bedarf an größeren Wohnungen zunehmen, denn das familiäre Leben fand vor allem innerhalb der Wohnung statt. Aber auch der Bedarf an barrierefreien kleinen Wohnungen steigt in einer älter werdenden Gesellschaft. Auch das Arbeitsleben wurde für viele ins eigene Zuhause verlegt. Arbeitszimmer werden künftig wohl mehr nachgefragt. Das gilt auch für Gärten und Balkone. Die räumliche Nähe zum Arbeitsplatz könnte unwichtiger werden, da Pendeln kaum mehr nötig ist. Zudem locken in ländlichen Räumen niedrigere Immobilienpreise.

Corona ist nur ein Faktor, der ganz unmittelbar Einfluss nimmt auf unser Wohnen. Viele weitere Fragen stellen sich: Wie gehen wir mit dem demografischen Wandel um? Wie schaffen wir es, eine alters-, eine generationengerechte Gesellschaft zu werden? Wie bewältigen wir die digitale Transformation? Schaffen wir die Verkehrswende? Welche Antworten finden wir auf den Klimawandel – vor allem: Wie können wir Klimaziele sozial und ökonomisch gerecht erreichen?

All diese Fragen betreffen das Thema Bauen und Wohnen ganz unmittelbar. Um Antworten zu finden, ist es nötig, eine gute Datengrundlage zu haben, auf der Planungen erfolgen und Entscheidungen getroffen werden können.

Der Bericht zur Wohnungsmarktbeobachtung gibt Planerinnen und Planern, Entscheiderinnen und Entscheidern in Niedersachsen wichtige Anhaltspunkte für ihre Arbeit. Er ist ein unverzichtbares Instrument in der Bau- und Wohnungspolitik der Kommunen und des Landes geworden.

Der Bericht macht deutlich, dass viele Entwicklungen sich fortsetzen: Der Zustrom in die Ballungsgebiete hält an, doch auch die Umlandgemeinden wachsen, oft sogar bis in die „dritte Reihe“. Demgegenüber gibt es in Niedersachsen viele Gebiete mit Wohnungsüberhängen, wo der demografische Wandel zu deutlichen Verringerungen der Bevölkerungszahlen führt. Deutlich wird auch, dass der Klimawandel eine immer wichtigere Rolle spielt, völlig zu Recht: Etwa 35 Prozent des gesamten deutschen Endenergieverbrauchs entfallen auf Gebäude. Sie verursachen in Deutschland bis zu 30 Prozent der Treibhausgasemissionen. Das ist kaum verwunderlich: Etwa 63 Prozent der Wohngebäude wurden vor dem Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung 1979 errichtet. Ältere Gebäude verbrauchen bis zu fünfmal mehr Energie als nach 2001 errichtete Neubauten.

Weil wir unsere Energie- und Klimaziele erreichen wollen und müssen, soll unser Gebäudebestand bis 2045 klimaneutral sein. Es werden immense Kosten für Klimaschutzinvestitionen im Gebäudesektor erforderlich sein. Nötig sind ein schnellerer Ausbau von Wärmepumpen und Wärmenetzen, ein Austausch aller Heiztechnologien mit fossilen Brennstoffen bis 2045, eine deutlich höhere Sanierungsrate im Gebäudebestand.

Gleichzeitig brauchen wir dringend mehr Wohnungen zu bezahlbaren Preisen für breite Bevölkerungsschichten. Es wird zu den wichtigsten Aufgaben der kommenden Jahre und Jahrzehnte gehören, diese Herausforderungen so zu bewältigen, dass wir nicht nur die Klimaziele erreichen, sondern den Prozess des Umbaus auch sozial so abfedern, dass alle ihn bewältigen können. Das ist eine gesellschaftspolitische Aufgabe ersten Ranges. Nur wenn die Menschen

Olaf Lies, Niedersächsischer
Minister für Umwelt, Energie,
Bauen und Klimaschutz



STIMMEN
ZUM BERICHT:
OLAF LIES
IM VIDEOINTERVIEW

überzeugt sind, dass es gerecht zugeht, dass sie nicht überfordert werden, sind sie auch bereit, sich mit einzubringen. Deshalb ist die Bezahlbarkeit des Wohnens von so herausragender Bedeutung für unsere Gesellschaft.

In unserem „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen“ sollten wir insbesondere das im Wohnungsmarktbericht deutlich hervorgehobene Spannungsfeld zwischen Wirtschaftlichkeit, Ökologie und Sozialem weiter thematisieren und die Diskussion vertiefen, um die bestehenden Zielkonflikte mit Augenmaß zu lösen. Ich glaube daran, dass Wohnungswirtschaft, Politik, Verwaltung, die planenden und ausführenden Berufe am Ende dazu fähig sind, gemeinsam an den Herausforderungen zu arbeiten und innovative Lösungen hervorzubringen.

Der Bericht zeigt, dass wir in Niedersachsen nach wie vor ein klassisches „Eigenheim-Land“ sind. 58 Prozent aller Wohnungen befinden sich in Ein- oder Zweifamilienhäusern. Das eigene Haus ist nach wie vor das Ziel zahlreicher Menschen, vor allem von jungen Familien. Aber wir sind auch im Bereich der Mehrfamilienhäuser und des Geschosswohnungsbaus deutlich vorangekommen. Von 2013 bis 2020 wurden die Fertigstellungen in diesem Segment mehr als verdoppelt. Beinahe die Hälfte aller fertiggestellten Wohnungen in Niedersachsen wurden 2020 in Mehrfamilienhäusern errichtet. Der Geschosswohnungsbau ist somit in besonderem Maße für den Anstieg der Baufertigstellungen verantwortlich. Die niedersächsische Wohnungswirtschaft hat hier eine enorme Leistung erbracht. Mit vollem Recht macht der Bericht deutlich, dass Wohnungen in Mehrfamilienhäusern Baulandflächen optimal ausnutzen, mehrheitlich zur Miete angeboten und z. B. über öffentliche Förderung unterhalb der

Marktmiete angeboten werden können. Damit leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Wohnungsversorgung – vor allem in den Ballungsräumen des Landes.

Das niedrige Zinsniveau auf den Finanzmärkten hat dazu beigetragen, dass die öffentliche Förderung des sozialen Wohnungsbaus nicht in dem Maße angenommen wurde, wie wir das erhofft hatten. Nach wie vor fallen viele öffentlich geförderte Wohnungen aus der Bindung, weil nach 30 Jahren die Fristen ablaufen. Abgesehen von wenigen Ausnahmen in unserem Land, konnte das nicht durch neue geförderte Wohnungen kompensiert werden. Die Landesregierung ist deshalb dabei, die Förderbedingungen noch einmal zu verbessern, damit der soziale Wohnungsbau auch auf den besonders angespannten Wohnungsmärkten in Niedersachsen stärker wird. Ich hoffe sehr, dass die Wohnungswirtschaft davon Gebrauch macht und so einen ganz wesentlichen Beitrag dazu leistet, dass Wohnen für alle Menschen bezahlbar ist. Gleichzeitig stellen wir auch Überlegungen an, wie das Land zukünftig noch stärker selber in Verantwortung kommen kann. Klar ist auf jeden Fall, dass öffentliche Hand und freier Markt gemeinsam gefordert sind.

Ich danke allen, die an diesem Bericht mitgewirkt haben. Er zeigt wichtige Entwicklungen auf, öffnet Perspektiven und macht Handlungsvorschläge für die Entscheiderinnen und Entscheider vor Ort. Der Wohnungsmarktbericht 2021 ist damit erneut ein wichtiger Orientierungsgeber dafür, wie wir in der Gegenwart die Weichen für die Zukunft stellen sollten.

Ihr

Dr. Susanne Schmitt
Verbandsdirektorin –
Verband der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft in
Niedersachsen und Bremen e. V.



„ Der Wohnungsmarkt braucht eine langfristige, strukturelle Verbesserung.“

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

der Wohnungsmarktbericht des Landes Niedersachsen, der NBank und des vdw Niedersachsen Bremen ist und bleibt die verlässlichste Datensammlung für Entscheiderinnen und Entscheider am Wohnungs- und Immobilienmarkt. Er dient keinen politischen und wirtschaftlichen Einzelinteressen, wie dies bei anderen Studien zum Geschehen an den Wohnungsmärkten mitunter der Fall ist. Die erneut sachliche und neutrale Analyse der Wohnungsmarktbeobachtung deckt auch in ihrer neuen Auflage die Versorgungslücken auf, die sich mehr oder weniger deutlich in niedersächsischen Landkreisen, Städten und Gemeinden auftun. Keineswegs anklagend, sondern immer verbunden mit konstruktiven Lösungsvorschlägen für Politik, Verwaltung und Wirtschaft.

Und es gibt weiterhin viel zu tun. Dies dürfte die allerwichtigste Botschaft unseres Wohnungsmarktberichts sein. Untersucht wurden dafür die Veränderungen im Wohnungsangebot und bei der Wohnungsnachfrage, bei der Bauland-Versorgung und den Angebotsmieten sowie bei Bevölkerungs- und Haushaltszahlen.

Besonders lobenswert sind die Aussagen des Berichts zu den wichtigsten Handlungsfeldern einer nachhaltigen Wohnungsmarktentwicklung: dem bedarfsgerechten Wohnen für alle Generationen, dem bezahlbaren Wohnen auch für Haushalte mit kleineren und mittleren Einkommen sowie dem Klimaschutz, der möglichst sozialverträglich realisiert werden sollte.

Die aktuelle Lage an den Wohnungsmärkten, die in Niedersachsen so heterogen sind wie eh und je, ist weiterhin angespannt. Zwar steigen die Baufertigstellungen signifikant, und die vorliegenden Baugenehmigungen deuten darauf hin, dass sich der Aufwärtstrend fortsetzen wird. Aber die großen Ziele beim bezahlbaren Wohnen haben wir noch nicht erreicht. Der Wohnungsmarkt braucht eine langfristige, strukturelle Verbesserung.



STIMMEN
ZUM BERICHT:
DR. SUSANNE SCHMITT
IM VIDEOINTERVIEW

Der Landesregierung setzt alles daran, die Rahmenbedingungen für sozial verantwortungsbewusste Investorinnen und Investoren zu verbessern. Unser Verband hat diese Anstrengungen stets positiv konnotiert und zusätzlich mit eigenen Initiativen zu einer praxisgerechten Förderkulisse beigetragen.

Die niedersächsischen Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften unter dem Dach des vdW verfolgen seit je her ein wertorientiertes und nachhaltiges Geschäftsmodell und haben dies kürzlich auch in einem Leitbild festgehalten: Sie handeln sozial, wirtschaftlich und ökologisch verantwortungsbewusst. Sie setzen sich ein für einen zukunftsfähigen Wohnungsmarkt, der allen Gesellschaftsgruppen offensteht. Sie entwickeln Quartiere, in denen die Menschen gut und sicher leben. Sie fördern aktive Nachbarschaften. Und sie setzen sich ein für mehr Klimaschutz in unseren Städten und Gemeinden. Damit sind und bleiben die vdW-Mitglieder wichtige Partner für das Land Niedersachsen.

Es ist eine zukunftsweisende Leistung, dass sich der Bericht mit verschiedenen Aspekten einer nachhaltigen Wohnungsmarktentwicklung befasst. Darüber hinaus werden viele weitere Probleme benannt und analysiert, die es beim Wohnungsneubau zu meistern gilt. Dafür gilt allen Beteiligten an der Wohnungsmarktbeobachtung unser Dank.

Ihre

Auf einen Blick

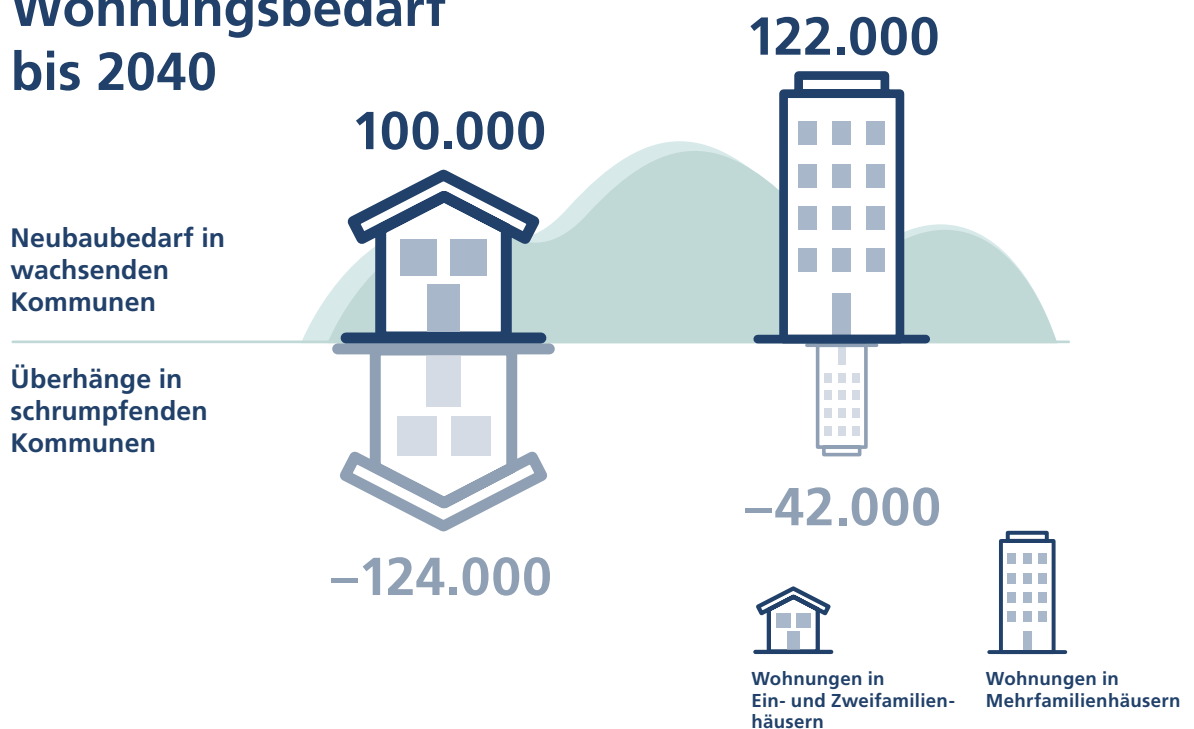


STIMMEN ZUM BERICHT:
VORSTANDSVORSITZENDER NBANK
MICHAEL KIESEWETTER
IM VIDEOINTERVIEW

Wohnungsbestand in 2019

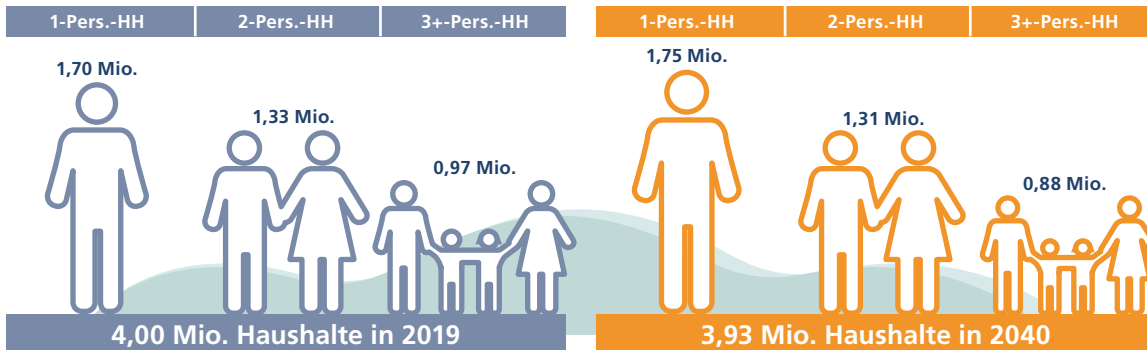


Wohnungsbedarf bis 2040

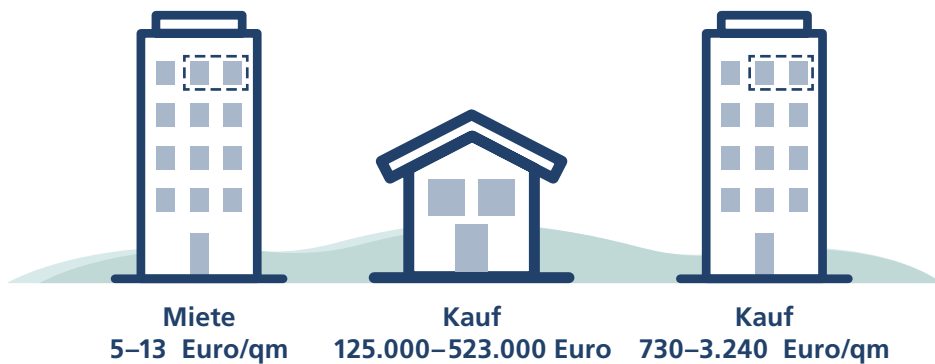




Lebensformen



Wohnraumkosten 2020



Wohnungsnachfrage in Niedersachsen



STIMMEN ZUM BERICHT:
LEITER CIMA INST. F. REGIONALWIRTSCHAFT
FABIAN BÖTTCHER
IM VIDEOINTERVIEW

Rahmenbedingungen und Bevölkerungsprognose

Die gute Wirtschaftslage ...

Die positive wirtschaftliche Entwicklung Niedersachsens hat sich im Jahr 2019 fortgesetzt. Das BIP wuchs im Vergleich zum Vorjahr nominal um drei Prozent. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm ebenso zu und betrug im Jahr 2020 über drei Millionen. Die Löhne in Niedersachsen stiegen dank der guten wirtschaftlichen Entwicklung in den letzten Jahren kontinuierlich an. Ebenso wuchs die Kaufkraft der Haushalte in Niedersachsen in diesem Zeitraum. Innerhalb Niedersachsens gibt es jedoch starke regionale Unterschiede. So sind die Regionen um die Arbeitsmarktzentren Hannover, Hamburg und Wolfsburg finanziell gut aufgestellt, ebenso wie einige Regionen im Westen Niedersachsens. In den Küstenregionen sowie im Osten und Südosten des Landes haben die Haushalte hingegen einen geringeren finanziellen Spielraum.

Beschäftigte +14,6 %
seit 2012



... ist eng verschränkt mit dem Wohnungsmarkt

Regionen mit hohem Arbeitsplatzangebot und attraktivem Lohnniveau wirken anziehend auf viele Menschen und können dementsprechend eine positive Bevölkerungsentwicklung verbuchen. Gleichzeitig löst Bevölkerungswachstum in den Städten und Gemeinden häufig öffentliche und private Investitionen aus, die zum wirtschaftlichen Erfolg der Regionen beitragen.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung bleibt negativ

Die Anzahl der Geburten in Niedersachsen blieb 2019 annähernd konstant. Demgegenüber steht allerdings eine steigende Anzahl älterer Männer und Frauen, was auch eine Zunahme der Sterbefälle mit sich bringt. Diese Todesfälle überstiegen auch 2019 die Anzahl der Geburten, die natürliche Bevölkerungsentwicklung war also negativ.

Zinssätze für Wohnungsbaukredite -3,9 %-Punkte
seit 2003 (Bindung über 10 Jahre)





Bevölkerung -4,3 % bis 2040

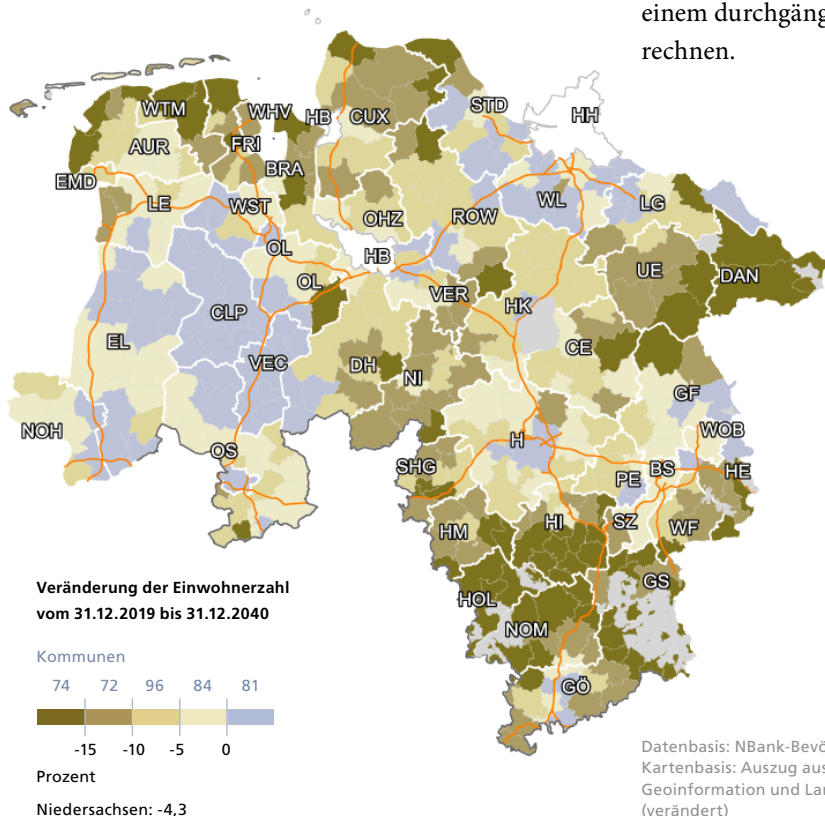
Je nach Regionstyp und Lebensphase unterschiedliche Wandlungsmuster

Die Wanderungsbewegungen sind in Niedersachsen divers. Dabei spielt die Altersstruktur eine wesentliche Rolle. So zieht es gerade jüngere Leute aufgrund des kulturellen Angebots und der Ausbildungsmöglichkeiten in die Großstädte. Familien hingegen bevorzugen im Allgemeinen eher ländliche Gebiete oder die Regionen in unmittelbarer Nähe zu den Städten.

Bevölkerungsrückgang in Niedersachsen bis 2040

In Niedersachsen wird sich die Einwohnerzahl bis 2040 verringern. In den nächsten Jahren ist noch von einem Bevölkerungswachstum auszugehen, das sich vor allem Wanderungsgewinnen zuschreiben lässt. Spätestens ab dem Jahr 2025 werden jedoch die Sterbefälle die Geburten sehr deutlich übersteigen. Bis 2040 ist deshalb mit einer um gut vier Prozent geringeren Bevölkerung zu rechnen. Diese Verringerung ist ungleich verteilt. So werden Gemeinden im Osten und Südosten sowie an der Nordseeküste des Landes hohe Rückgänge verzeichnen. Für die Städte und die umliegenden Gemeinden werden geringfügige Abnahmen oder sogar leichte Zunahmen prognostiziert. Insbesondere die Städte Hannover, Lüneburg, Oldenburg und Osnabrück können mit einem durchgängigen Bevölkerungswachstum rechnen.

Karte 1: Bevölkerungsentwicklung 2019 – 2040





Haushaltsprognose

Singularisierung und Bevölkerungswachstum lassen Haushaltszahl steigen

Für die Prognose des konkreten Wohnraumbedarfs ist nicht die Bevölkerungszahl die entscheidende Kennzahl, sondern die Anzahl der Haushalte, die sich aus dieser Bevölkerung bilden. Die Anzahl der Haushalte in Niedersachsen steigt seit Jahren beständig und liegt mittlerweile bei über vier Millionen. Der Hauptgrund für diesen Trend ist die Singularisierung der Haushalte.

Kurzfristig steigt die Zahl der Haushalte weiter ...

Bis zum Jahr 2025 ist davon auszugehen, dass die Zahl der Haushalte in Niedersachsen weiter leicht steigen wird. Dies betrifft jedoch fast ausschließlich die Ein- bis Zweipersonenhaushalte. Die Zahl der Dreipersonenhaushalte wird dagegen weitgehend konstant bleiben, während Haushalte mit mehr als vier Mitgliedern weniger werden.


... aber eine Trendwende ist absehbar

Ab 2025 wird sich die Zahl der Haushalte insgesamt langsam verringern. Nur die Zahl der Singlehaushalte wird leicht steigen. Bei den größeren Haushalten sind von der Abnahme in besonderem Maße die Haushalte mit vier Personen betroffen. Allerdings gibt es auch in dieser Zeitspanne noch

einige Städte und Gemeinden mit zunehmenden Haushaltszahlen, beispielsweise die größten Städte Niedersachsens, also Hannover, Braunschweig, Oldenburg und Osnabrück. Die Regionen im Westen und um die Ballungszentren werden ebenfalls wachsende Haushaltszahlen verzeichnen. Teilweise erheblich zurückgehen wird die Anzahl der Haushalte in den Küstenregionen sowie im östlichen und südlichen Niedersachsen.

Wohnbedürfnisse sind abhängig von der Lebensphase

Die individuelle Lebensphase bestimmt die Wohnbedürfnisse. So zieht es Haushaltsstarter im Alter zwischen 18 und 30 Jahren zu großen Teilen in die Städte mit vielfältigen Ausbildungsangeboten. Damit bleibt der Bedarf an kleinen und günstigen Wohnungen in diesen Städten sehr hoch. Paare oder Familien in der Settlementphase (im Alter zwischen 30 und 50 Jahren) bevorzugen Wohnimmobilien im Umland der Städte mit drei bis fünf Zimmern. Deutlich größer wird die Gruppe der Menschen in der Ruhestandsphase. Sie sind mindestens 65 Jahre alt, leben in Haushalten allein oder zu zweit und suchen üblicherweise altengerechten Wohnraum.

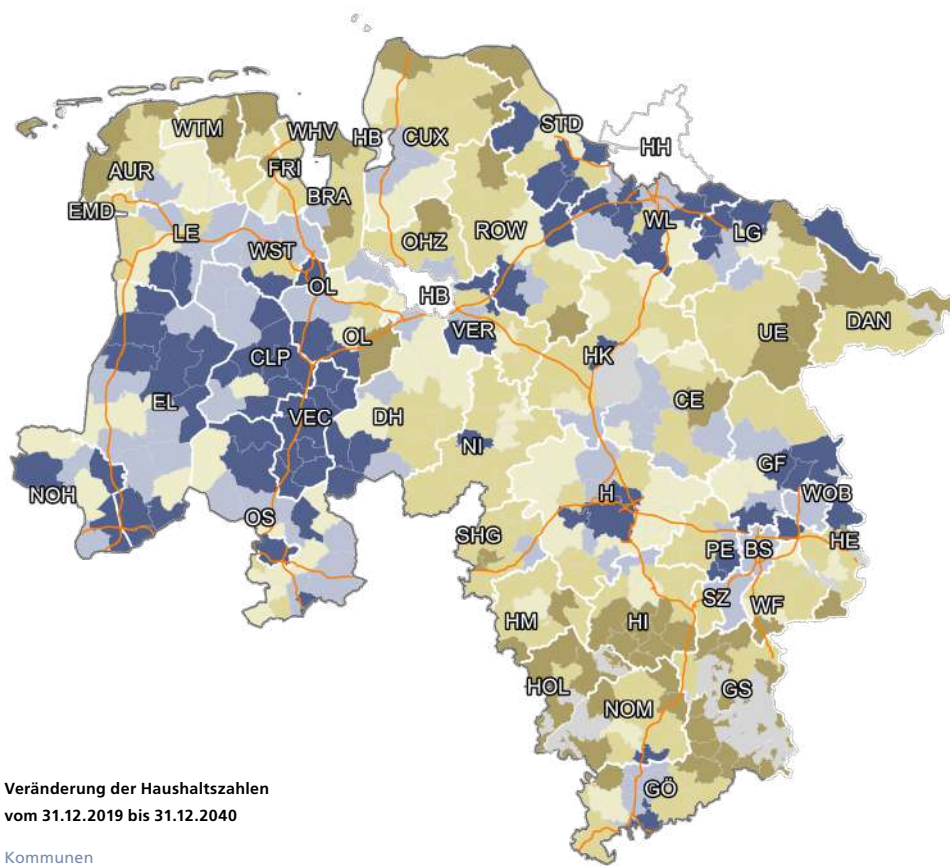




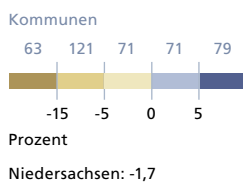
Haushalte -1,7 %
bis 2040



Karte 2: Haushaltsentwicklung 2019 - 2040



Veränderung der Haushaltszahlen
vom 31.12.2019 bis 31.12.2040



Datenbasis: NBank-Haushaltsprognose 2019 bis 2040
Kartenbasis: Auszug aus den Geodaten des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2020 (verändert)

Wohnungsprognose



Neubaubedarfe bleiben hoch, Überhänge nehmen zu

Die insgesamt langsamer wachsende Haushaltszahl in Niedersachsen wird bis zum Jahr 2040 insgesamt gut 220.000 zusätzliche Wohnungen erfordern. Das sind deutlich weniger, als vor zwei Jahren prognostiziert wurden. Währenddessen wird ein rechnerischer Wohnungsüberschuss von insgesamt 166.000 in den Gemeinden mit sinkenden Haushaltszahlen erwartet.

Kurzfristig dominieren die Neubaubedarfe

Der Neubaubedarf wird größtenteils in den nächsten fünf Jahren ansteigen. In der Addition aller Kommunen zeigt sich der Höchststand des Bedarfs im Jahr 2025. Bis zu diesem Zeitpunkt werden in den wachsenden Städten und Gemeinden ca. 141.000 Wohnungen benötigt. Dabei ist das Verhältnis von Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern nahezu gleich. Der Bedarf nach Mehrfamilienhäusern wird in ganz Niedersachsen steigen, wohingegen der Neubau von Ein-

und Zweifamilienhäusern regional äußerst ungleich verteilt ist. Diese Immobilien werden größtenteils von Familien nachgefragt, die vor allem ins Umland der Großstädte drängen. Die Wohnungsüberhänge in den schrumpfenden Kommunen sind in diesem Zeitraum moderat und steigen in Summe auf gut 38.000 Wohnungen.

Mittelfristig erreichen die niedersächsischen Wohnungsmärkte ihren Wendepunkt

Auch nach 2025 wird noch ein erheblicher Neubaubedarf bestehen. Bis 2033 werden in Niedersachsen insgesamt noch einmal knapp 52.000 Wohnungen benötigt. Der Neubaubedarf konzentriert sich wesentlich stärker als noch zuvor auf das westliche Niedersachsen und das Umland der Metropolen. Gleichzeitig wächst der prognostizierte Wohnungsüberhang auf 54.000 an.

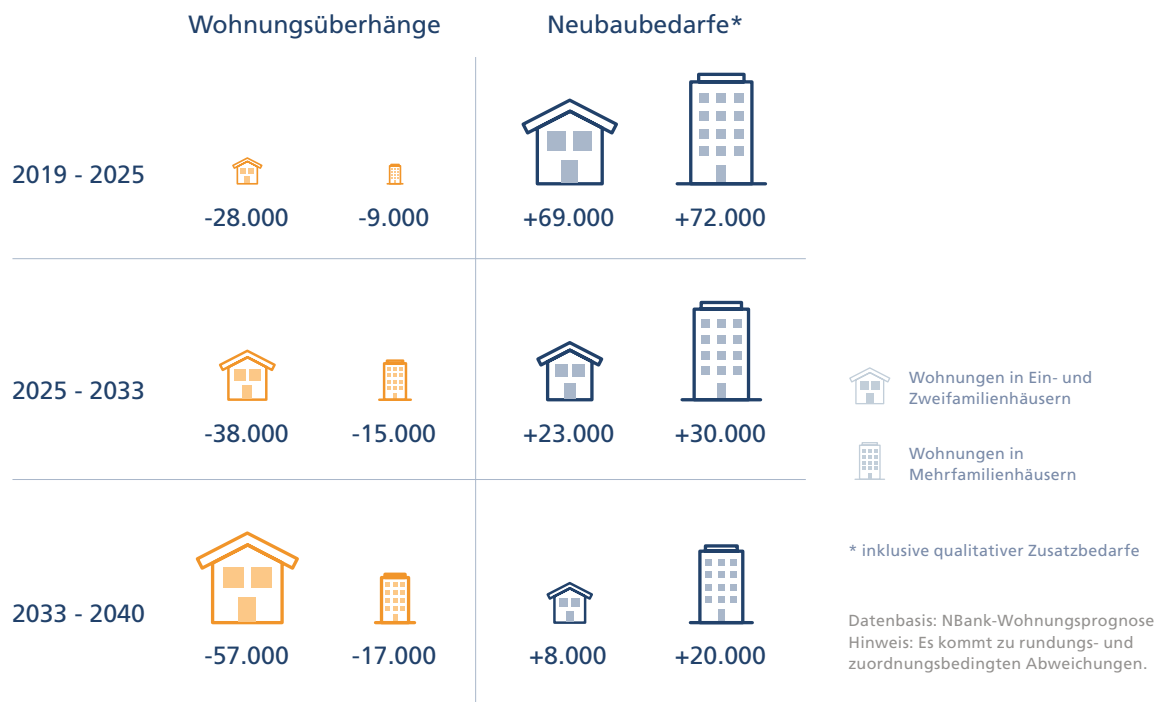
Langfristig übersteigen Wohnungsüberhänge die Neubaubedarfe

Im Zeitraum von 2033 bis 2040 nimmt der Bedarf nach Wohnungsneubauten deutlich ab. Es werden voraussichtlich lediglich 28.000 neue Wohnungen benötigt, wovon knapp drei Viertel auf Mehrfamilienhäuser entfallen. Diese werden wieder vor allem in den Großstädten und im Westen benötigt. Die Überhänge steigen hingegen auf knapp 75.000 Wohnungen an. Gut drei Viertel dieser Überhangimmobilien sind Ein- und Zweifamilienhäuser.

Zukünftige Wohnungsmarktentwicklung stellt Akteurinnen und Akteure vor Herausforderungen

Die Wohnungsbedarfsprognose bis 2040 zeigt, dass große Herausforderungen auf den Wohnungsmarkt in Niedersachsen zukommen. Regionen, die bestehende und zukünftig wachsende Überhänge zu verzeichnen haben, sollten Neubauten nur dann planen, wenn spezifische nachgefragte Qualitäten auf dem Wohnungsmarkt fehlen. Währenddessen müssen auch Konzepte entwickelt werden, um mit dem Leerstand von Immobilien zu verfahren. In Wachstumsregionen hingegen muss der kurzfristig stark steigende Bedarf nach Wohnraum gedeckt werden, ohne dadurch einen mittel- bis langfristigen Überhang an Wohnungen zu produzieren.

Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern (Abb. 1)





Gute Beispiele für geförderten Mietwohnungsbau



Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland

Normannenstraße, Jever
Baujahr 2019
Allgemeine Mietwohnraumförderung



Hermine-Kölschky-Stiftung

Alteneschstraße, Oldenburg
Baujahr 2007
Mietwohnraum für ältere Menschen
und Menschen mit Behinderungen



Studentenwerk Osnabrück AöR

Albert-Einstein-Straße, Osnabrück
Baujahr 2018
Wohnheimplätze
für Studierende

Alfred-Delp-Weg, Göttingen
Baujahr 2002
Allgemeine Mietwohnraumförderung



Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen





Möller-Payer GbR Grundstücksgesellschaft

Hagenstraße, Hannover
Baujahr 2020
Allgemeine Mietwohnraumförderung
Mietwohnraum für Obdachlose



gemeinschaft.sinn wohnprojekt GmbH

Meisterweg, Lüneburg
Baujahr 2018
Allgemeine Mietwohnraumförderung Modellvorhaben



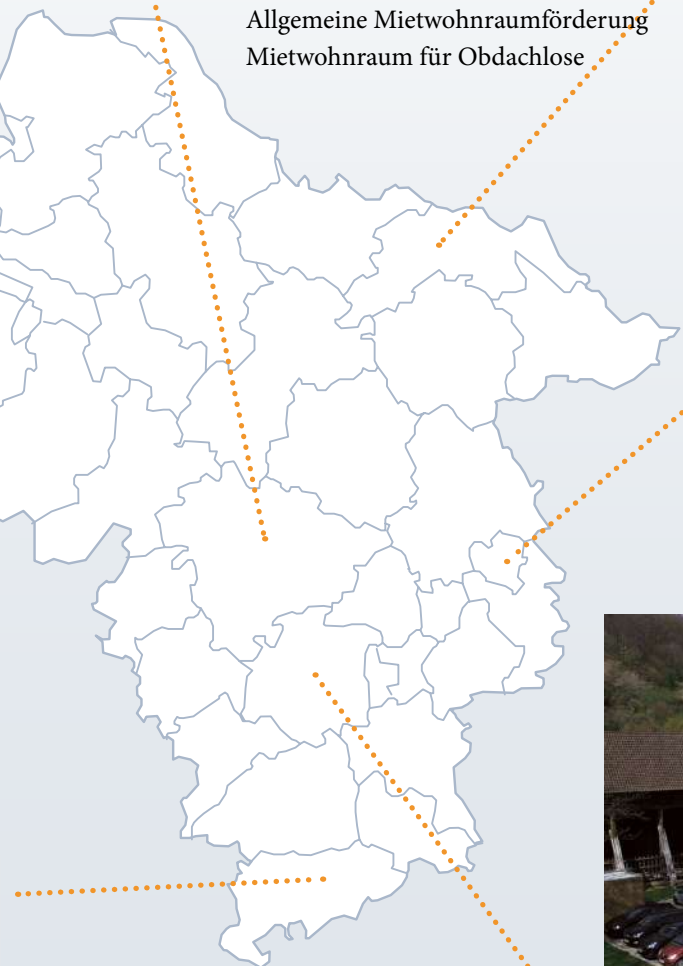
Baugenossenschaft ›Wiederaufbau‹ eG

Osnabrückstraße, Braunschweig
Baujahr 2007
Mietwohnraum für ältere Menschen
und Menschen mit Behinderungen



kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH

Salinenstraße, Bad Salzdetfurth
Baujahr 2019
Mietwohnraum für ältere Menschen
und Menschen mit Behinderungen



Wohnungsangebot in Niedersachsen

Wohnungsbestand

Hoher Anteil an Wohneinheiten im Eigenheim

In Niedersachsen gibt es rund 3,8 Millionen Wohnungen. Der Wohnungsbestand wird überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind vor allem in den Ballungsräumen zu verorten.

Baufertigstellungen auf hohem Niveau

Im Jahr 2019 wurden in Niedersachsen rund 30.300 Wohnungen fertiggestellt. Das Plus von knapp 2.000 Wohneinheiten gegenüber dem Vorjahr resultiert unter anderem aus dem deutlichen Anstieg der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Jedoch verzeichnet weiterhin das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser den höchsten Anteil an Fertigstellungen – erneut mit einem leichten Anstieg gegenüber den Vorjahren.



2,3 Mio.

Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern



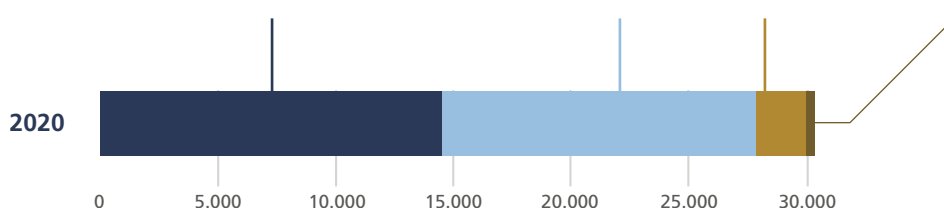
1,5 Mio.

Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern

Baufertigstellungen in Wohn- und in Nichtwohngebäuden (Abb. 2)

Differenz zu
2019

+ 627 + 1.592 + 312 + 91



■ in neuen EFH (14.481) ■ in neuen MFH (13.317) ■ in bestehenden Gebäuden (2.056) ■ in Nichtwohngebäuden (362)

Baugenehmigungen erreichen Höchststand

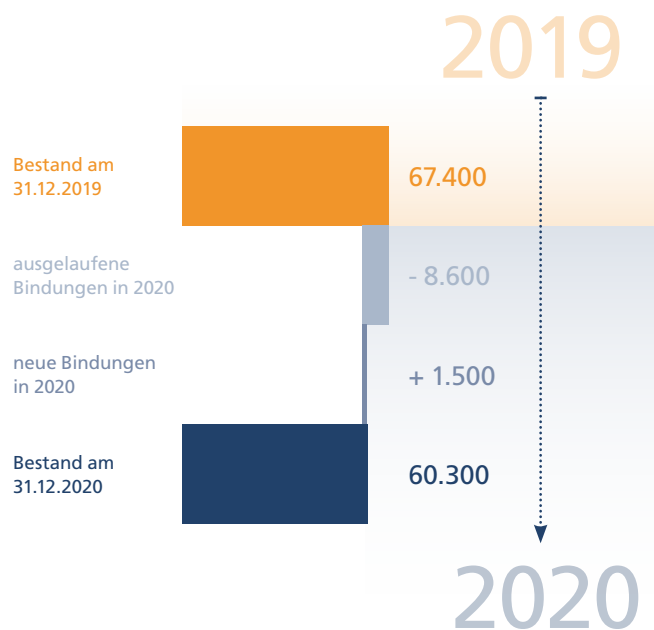
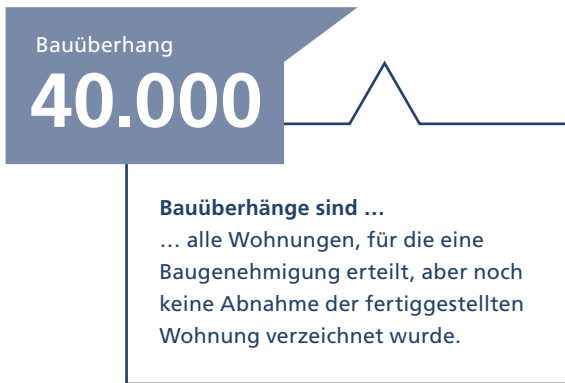
Die Zahl der genehmigten Wohnungen erreicht mit 36.000 Wohnungen einen neuen Höchstwert im Jahr 2020. Knapp jede zweite Genehmigung entfiel auf das Segment der Eigenheime.

Bauüberhang überwiegend ohne Baubeginn

Bis Ende 2019 liefen in Niedersachsen mehr als 40.000 Bauüberhänge auf. Dies markiert einen neuen Höchstwert. Für knapp die Hälfte der Wohnungen ist noch kein Baubeginn angezeigt.

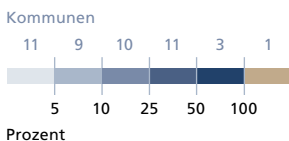
Gebundener Mietwohnungsbestand

Trotz wieder ansteigender Förderzahlen können die neu geschaffenen geförderten Wohnungen die hohe Anzahl auslaufender Miet- und Belegungsbindungen nicht kompensieren. Im Jahr 2020 standen den knapp 1.600 neu geförderten Wohnungen rund 8.700 Wohneinheiten mit auslaufenden Bindungen landesweit gegenüber.



Bindungsauslauf und neue geförderte Mietwohnungen (Karte 3)

Ausgleich ausgelaufener Bindungen durch neue Förderung (jew. Mietwohnungen) vom 31.12.2012 bis zum 31.12.2020



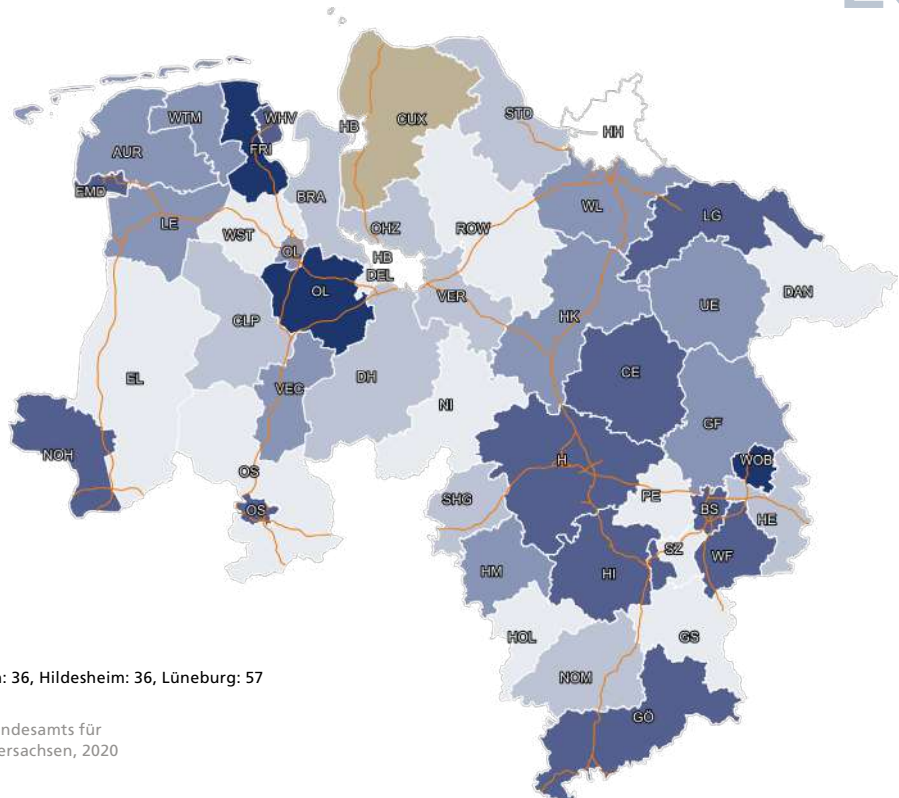
Niedersachsen: 20

Landkreis Cuxhaven: 110

Nachrichtlich Städte: Hannover: 33, Göttingen: 36, Hildesheim: 36, Lüneburg: 57

Datenbasis: NBank

Kartenbasis: Auszug aus den Geodaten des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2020 (verändert)



Wohnbaulandversorgung

Höhere Dichte durch mehr Flächen für Geschosswohnungsbau

Fast drei Viertel der niedersächsischen Städte und Gemeinden haben 2018/2019 Wohnbauland ausgewiesen. Der Umfang an ausgewiesenen Wohnbaulandflächen blieb 2018/2019 mit rund 1.700 ha auf dem Niveau der Vorjahre. Der Anteil des Geschosswohnungsbaus an den Neuausweisungen stieg an und damit auch die Dichte auf den Wohnbauflächen. Trotz dieser Entwicklung dominieren weiterhin die ausgewiesenen Flächen für Eigenheime.

Mehr Verbrauch als Neuausweisungen

Der rechnerische Verbrauch an Wohnbaulandflächen übertrifft die Neuausweisungen und erreicht einen Höchstwert gegenüber den Vorjahren. Über 2.200 ha Wohnbauland wurden in den Jahren 2018/2019 für den Wohnungsneubau in Anspruch genommen.



2016/2017

44

Wohneinheiten je ha für Mehrfamilienhäuser
375 ha für 16.400 Wohneinheiten
in Mehrfamilienhäusern



2018/2019

57

Wohneinheiten je ha für Mehrfamilienhäuser
324 ha für 18.539 Wohneinheiten
in Mehrfamilienhäusern



Angebotsmieten

Angebotsmieten in Neubau und Bestand

Die Angebotsmieten für Bestands- und Neubauwohnungen sind in Niedersachsen auch 2020 im Durchschnitt um mehr als fünf Prozent angestiegen. Der Medianwert für alle angebotenen Mietwohnungen liegt bei 7,72 Euro je Quadratmeter.

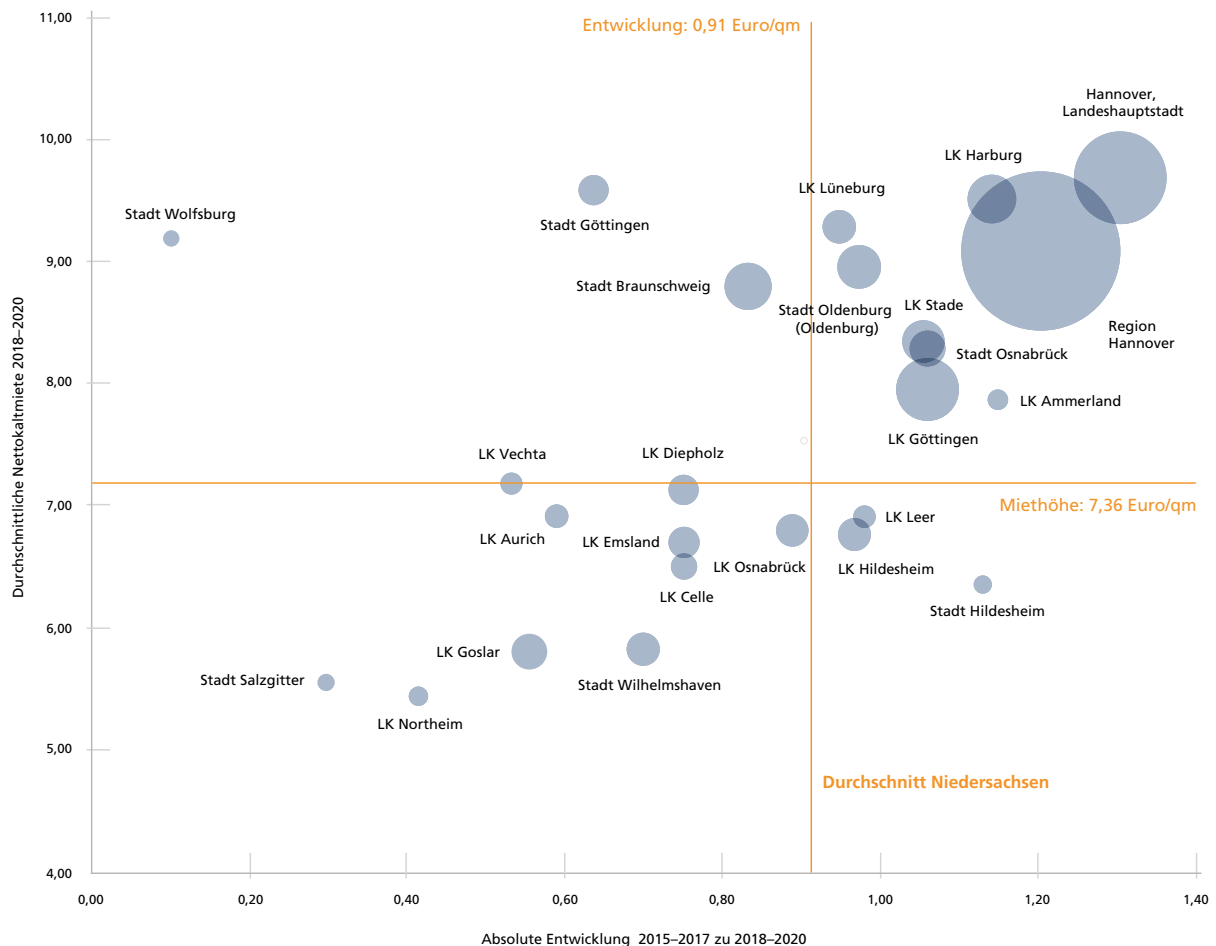
Anteil der angebotenen Mietwohnungen unter sieben Euro je Quadratmeter

Deutlich gesunken ist der Anteil der angebotenen Mietwohnungen für unter sieben Euro je Quadratmeter. Während 2015 noch gut zwei Drittel der Wohnungen in diesem Preissegment angeboten wurden, ist es 2020 nur noch rund jede Dritte Wohnung.

Räumliche Differenzierung

Die Betrachtung der 25 größten Mietwohnungsmärkte ermöglicht einen differenzierten Blick auf die regionalen Unterschiede (Abb. 3). Die lokalen Wohnungsmärkte unterscheiden sich sowohl deutlich in der Anzahl der angebotenen Mietwohnungen (Größe des Kreises) als auch in der Höhe der durchschnittlichen Nettokaltmiete (y-Achse) und der Mietpreisentwicklung (x-Achse).

Angebotsmieten und Entwicklung der Angebotsmieten vom Zeitraum 2015–2017 zum Zeitraum 2018–2020 (Abb. 3)





Interview mit Schulenburg Architekten zum Projekt „Herbstprinz“ in Jork



Herr Schulenburg, Sie haben mitten in Jork im Alten Land im Landkreis Stade ein Grundstück erworben, auf dem Sie ein Mehrfamilienhaus mit ausschließlich Ein- und Zweizimmerwohnungen gebaut haben. Was macht eine gute innerörtliche Nachverdichtung aus?

Wir bauen viel selbst und bekommen dadurch auch mit, wo es welchen Bedarf gibt. In Jork gab es lange Zeit keinen Wohnungsbau, aber es gibt ein großes Interesse an kleinen, bezahlbaren Mietwohnungen. Hier draußen wollen ja nicht nur Familien wohnen, sondern auch kleinere Haushalte in anderen Lebensphasen. Abgesehen von einigen wenigen Einliegerwohnungen gibt es aber vielfach gar nichts Entsprechendes zur Miete. Vor allem Starterhaushalte, auch Pärchen, die ihre erste gemeinsame Wohnung beziehen möchten, finden bei uns eine Wohnung. Es gibt auch einige, die in Hamburg arbeiten, aber zurück ins Alte Land ziehen möchten. Auch die haben bei uns das passende Angebot gefunden. Der demografische Wandel findet ja nicht nur in den Großstädten statt: Manche Bewohnerinnen und Bewohner im Eigenheim denken vielleicht auch über etwas Kompakteres nach, ein kleiner Teil der Wohnungen wird an ältere Personen vermietet.

Welche Chance sehen Sie für Mietwohnungsbau in einem eher ländlich geprägten Umfeld?

Wie gesagt, der Bedarf ist da. Wir sind ja beides: Vermieter und Wohnungsbauer. Da finden wir hier ein vergleichsweise gutes Verhältnis von Grundstückspreis und Zielmiete vor. Und weil wir eigentlich alles selbst machen – sprich: von der Planung über den Bau bis zur Vermietung –, können wir alle Stufen recht kostengünstig realisieren. Das merkt man dann auch in der eher moderaten Miete, und das in einem komplett neu gebauten Haus mit hohen Standards!

Stichwort Standards: Ihr Gebäude ist im KfW-Standard 70 gebaut worden. Welche Rolle spielt Klimaschutz für Sie?

Wir nehmen nicht wahr, dass das etwas ist, was für die Mieterinnen und Mieter relevant ist. Für uns stand Energieeffizienz bei der Umsetzung aber außer Frage, vor allem weil es sich für uns gerechnet hat. Heute ist die KfW-Förderung in diesem Bereich so gut, dass wir unsere aktuellen Projekte sogar eher mit Energieeffizienzstandard 55 bauen. Beim „Herbstprinz“ ist aus einem ursprünglich geplanten Blockheizkraftwerk dann letzten Endes eine solarthermisch unterstützte Heizanlage geworden. Auch hier entwickelt sich die Technik immer weiter. Heute verbauen wir eher eine Luftwärmepumpe und Photovoltaik, alles selbstverständlich immer mit einer Lüftungsanlage.



Wie können Gemeinden eine solche Nachverdichtung unterstützen?

Gemeinden sollten nicht nur kleinteilig planen und Wohnbauflächen ausweisen, sondern immer auch den Geschosswohnungsbau mitdenken. Dadurch wird der Wohnungsbau von vornherein vielfältiger und auch zukunftsfähiger. Günstige Grundstückspreise wirken sich selbstverständlich auch auf die Bezahlbarkeit der Wohnungen aus, gerade bei den heutigen Baupreisen ist dieser Faktor extrem wichtig. Zu viele Auflagen, zum Beispiel aus dem Bauamt, hemmen hingegen die Durchführung eines solchen Projekts. Beim „Herbstprinz“ haben wir uns ja gezielt um eine Gestaltung bemüht, die sich einerseits architektonisch gut einpasst, aber an einigen Stellen moderne Akzente setzt. Ganz offen:

Ich als Architekt würde mir manchmal noch etwas mehr Mut bei den Beteiligten wünschen. Auch traditionellen Ortsmitten könnten manchmal etwas mehr gegenwärtige Elemente zugetraut werden.

Dieses Modell verfolgen Sie ja auch andernorts. Welche Lehren haben Sie aus dem Projekt „Herbstprinz“ gezogen?

Man muss sich mit den Gegebenheiten und Bedarfen vor Ort auskennen. In Jork sahen wir deutlich die Nachfrage nach kleinen kompakten Wohnungen, auf die wir mit diesem und zwei weiteren Projekten gezielt reagiert haben. Mit Erfolg: Das ist alles komplett belegt.

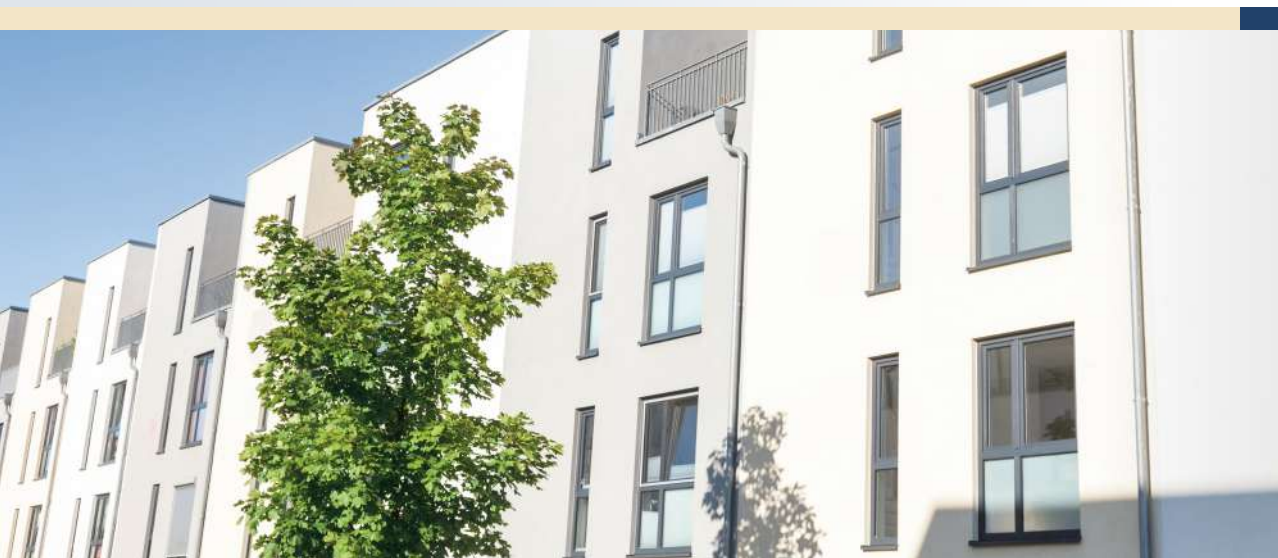
„Eine gesunde Nachverdichtung bereichert jede Ortschaft.“



„Herbstprinz“ in Jork

- Gemeinde Jork im Alten Land, ca. 30 Kilometer von Hamburg entfernt
- Jahrelang Brandruine mitten im Ort
- Baubeginn 2016, Erstbezug 2017
- Neubau im Altländer Stil mit Fachwerk
- 13 Wohnungen, davon fünf Wohnungen im Erdgeschoss barrierefrei, 21 Stellplätze
- Wohnungen sind 42 bis 70 Quadratmeter groß
- Massive Bauweise als KfW-Effizienzhaus 70 nach EnEV 2016
- Fußbodenheizung

Zukunftsfähige Wohnungsmärkte für Niedersachsen



Auf den Wohnungsmärkten in Niedersachsen setzen sich 2020 wesentliche Trends fort: Es steigen die Baufertigstellungen, noch stärker die Baugenehmigungen und mit ihnen die Bauüberhänge. Gleichzeitig nehmen im Neubau der Geschosswohnungsanteil wie auch die bauliche Dichte bei den Neuausweisungen zu – und trotzdem werden mehr Wohnbauflächen verbraucht.

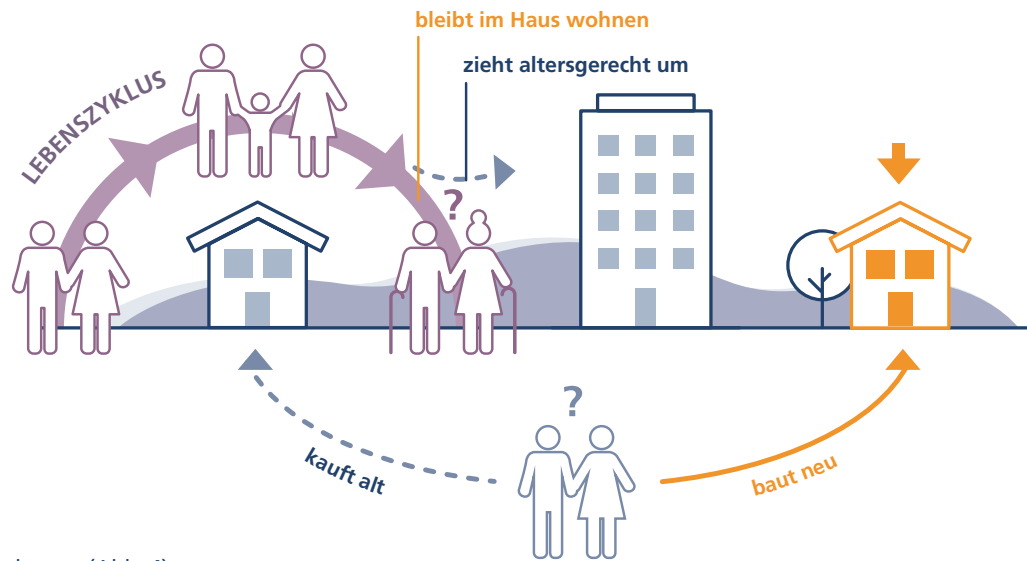
Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Preisen: Die Angebotsmieten steigen zuletzt weiter, wie auch die Kaufpreise für Eigenheime und Eigentumswohnungen. Letzteres nicht zuletzt zusätzlich verstärkt aufgrund des weiterhin historisch niedrigen Zinsniveaus.

Auch bei der demografischen Entwicklung und vor allem der zukünftigen Veränderung der Haushaltszahlen und den daraus resultierenden Wohnungsbedarfen im Land setzen sich die Trends der letzten Jahre trotz Coronapandemie weiter fort. Im Vergleich zum letzten Wohnungsmarktbericht zeigen die aktualisierten Prognosen bis 2040 ein weitgehend bekanntes Bild mit wenigen Änderungen.

Dies bedeutet aber auch, dass in Niedersachsen die regionalen und zeitlichen Disparitäten besonders zu beachten sind. So verlaufen die Entwicklungen in den einzelnen Landesteilen keinesfalls über den gesamten Zeitraum bis 2040 kontinuierlich. Dies erfordert ein sehr spezifisches, bedachtes und vor allem an die regionale Situation angepasstes Handeln.

In der Wohnungsbedarfsprognose wurden erneut drei Zeithorizonte betrachtet. Die höchste Haushaltszahl wird in Niedersachsen im Jahr 2025 erreicht (kurzfristige Perspektive). Bis zum Jahr 2033 (mittelfristig) wird die Nachfrage abnehmen und sich bis 2040, dem Endjahr der Prognose, weiter reduzieren.

Die wichtigsten Handlungsfelder bleiben: das bedarfsgerechte Wohnen, die Bezahlbarkeit des Wohnens und der Klimaschutz. Die damit verbundene Zukunftsfähigkeit gilt es in besonderer Weise im Wohnungsneubau, dem „Bestand von morgen“, sicherzustellen. Doch auch beim heutigen Wohnungsbestand wird die Bandbreite dieser drei Handlungsfelder im nächsten Sanierungszyklus eine herausragende Rolle spielen. Die besondere Bedeutung dieser drei Themen für die Wohnungsmärkte in Niedersachsen wird nachfolgend skizziert.



Umzugsketten (Abb. 4)

Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel

In allen Phasen des Lebens erfüllt das Wohnen eine zentrale Funktion und trägt wesentlich zur individuellen Zufriedenheit bei. Bedarfsgerechtes Wohnen bedeutet in diesem Zusammenhang, dass in allen Regionen Niedersachsens angemessener Wohnraum für unterschiedlichste Bedarfslagen ausreichend verfügbar ist. Da die einzelnen Lebensphasen sehr eng mit dem Alter der Haushaltsmitglieder verbunden sind, hat der demografische Wandel einen erheblichen Einfluss auf das bedarfsgerechte Wohnen in Niedersachsen.

Die damit verbundenen Alterungsprozesse betreffen alle Regionen des Landes. Obgleich einige Landesteile aufgrund von Zuwanderung jüngerer Menschen in den kommenden Jahren die Zunahme von Seniorinnen und Senioren weniger stark spüren werden, stehen langfristig alle Städte und Gemeinden vor der Herausforderung, mehr altersgerechtes Wohnen anbieten zu müssen. Gleichzeitig dürfen auch kleine Haushalte mit weniger Kaufkraft generell nicht aus dem Blick geraten. Gleiches gilt für Familien: Die Prognosen zeigen, dass deren Zahl landesweit zwar mittel- bis langfristig zurückgehen wird. In einzelnen Regionen bleibt ihre Zahl jedoch konstant oder steigt sogar noch. Auch bedingt durch den



STIMMEN ZUM BERICHT:
PROJEKTLEITERIN REGIOKONTEXT
LENA ABSTIENS
IM VIDEOINTERVIEW

Verbleib kleinerer Haushalte in großen Wohnungen ist nicht überall familiengerechter Wohnraum im gleichen Ausmaß zur Wohnungsversorgung verfügbar. Daher stehen vor allem Familien, die sich mit ihrer Wohnortentscheidung längerfristig an einen Ort binden, vor der Herausforderung, bedarfsgerechten Wohnraum zu finden.

Das Beispiel verdeutlicht, wie eng der demografische Wandel und das bedarfsgerechte Wohnen verknüpft sind. Umso wichtiger ist es, die Anforderungen der unterschiedlichen Haushaltstypen an das Wohnen differenziert und dennoch im Ganzen zu betrachten.

Im Idealfall profitieren verschiedene Haushalte in unterschiedlichen Lebensphasen durch einen Umzug. Junge Familien stehen häufig vor der Entscheidung, ein neues Haus zu bauen oder ein Bestandsobjekt zu erwerben. Damit geeignete Bestandsimmobilien tatsächlich auf den Markt kommen, gilt es den Generationenwechsel im Eigenheim zu forcieren. Hier kann die Schaffung von altersgerechten Wohnangeboten den Ausgangspunkt von Umzugsketten bilden, durch die auch familiengerechtes Wohnen unterstützt wird (Abb. 4).



Bezahlbarkeit des Wohnens aus individueller Perspektive (Abb. 5)

Bezahlbares Wohnen

Die Preise für Mietwohnraum wie auch für Eigentum und Wohnbauland steigen gerade in Ballungsräumen und deren Umland, auch wenn alle Regionen des Landes von den Steigerungen betroffen sind. Wenn sich die Einkommen nicht über alle Einkommensklassen und entsprechend den Preisentwicklungen gleichermaßen erhöhen, ist angemessener Wohnraum mindestens teilweise nicht mehr leistbar. Dies hängt ab von der individuell spezifischen Konstellation verschiedener Faktoren (Abb. 5).

Die für die individuelle Bezahlbarkeit wichtigen Faktoren sind u. a. die Haushaltsgröße und -struktur, die Größe der benötigten Wohnung sowie die Höhe des Einkommens und/oder der Transferleistungen. Weiterhin beeinflussen die Lage der Wohnung im Ort und die Art und Größe des Wohnortes selbst häufig die Höhe des Preises. Auch die Ausstattung der Wohnung und der allgemeine Standard haben einen Einfluss auf die Kosten. Dabei können der energetische Standard sowie der Sanierungsstatus positive wie negative Effekte auf die Kosten haben. Nicht zu übersehen sind außerdem besondere Aufwendungen für Gesundheit oder Ausbildung.

Die Frage nach der Bezahlbarkeit des Wohnens für unterschiedliche Haushalte ist in der Regel trotz gleicher Einkommenssituation nicht einheitlich zu beantworten.

Die Herausforderung für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen liegt demnach darin, vor Ort möglichst viele der genannten Faktoren bei der Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes zu beachten. Dabei sind alle Marktakteurinnen und Marktakteure einzubeziehen, von den Kommunen sowie Investorinnen und Investoren bis hin zu den Vermieterinnen und Vermietern. Gleichzeitig sind unterschiedliche Wohnungsgrößen und -zuschnitte in verschiedenen Regionen und Lagen für heterogene Haushalte anzubieten.

Die Bezahlbarkeit des Wohnens ist gerade in den hochpreisigen Regionen für Menschen mit unterdurchschnittlichen Haushaltseinkommen kurz-, mittel- und langfristig eine Herausforderung und ist entsprechend durch politische Strategien zu verfolgen. In den Regionen des Landes, die bei eher ländlichen Strukturen niedrigere Preise und geringere Preissteigerung im Wohnen beobachten und die gleichzeitig über ausreichend Arbeitsplätze mit mittleren oder hohen Einkommen verfügen, wird diese Herausforderung eher nachgelagert sein.

Klimaschutz und klimagerechte Anpassungen

Die Planungs- und Bewirtschaftungszeiträume für neue Wohngebäude sind lang und ebenso die Investitionszyklen im Bestand. Heutige Sanierungen



Klimaschutz und Flächenverbrauch – Entwicklungspfade von Gemeinden (Abb. 6)

erfolgen in der Regel etwa für die nächsten zwei Jahrzehnte. Mit Blick auf das Klimaziel für das näher rückende Jahr 2045 bedeutet dies, dass bereits die jeweils nächste grundlegende Sanierung eines Gebäudes einen echten Beitrag in Richtung Klimaneutralität leisten muss. Faktisch wird jede weitere Anpassung ambitionierte energetische Ziele umsetzen müssen.

Hierin liegt eine große Herausforderung für alle Beteiligten. Klimaschutz und klimagerechte Anpassungen erstrecken sich auf breite Bereiche des Wohnens. Beginnend mit dem Verbrauch und der Versiegelung von Flächen über die Baustoffe für das Gebäude und dessen Hülle bis hin zur Versorgung mit Energie und Wärme sind verschiedenste Aspekte möglichst ganzheitlich zu berücksichtigen (vgl. Abb. 6).

Damit wird Klimaschutz das zentrale Thema: Bei der baulichen Ergänzung und Sanierung des Bestands sowie beim künftigen Wohnungsneubau sind energieeffiziente Gebäude und eine höhere Bebauungsdichte elementar. Der gleichzeitige ressourcenschonende Umgang mit Boden ermöglicht überdies den Erhalt von Frischluftschneisen innerhalb der Siedlungsbereiche. Begrünungen von Fassaden oder Dächern ermöglichen Kühlung und verringerte Verdunstung am Gebäude und im Quartier. Daneben gibt es weitere positive Effekte wie Lärmdämpfung, geringere Kosten für Klimaanlage und Heizung

sowie die Bindung von Staub und Schadstoffen.

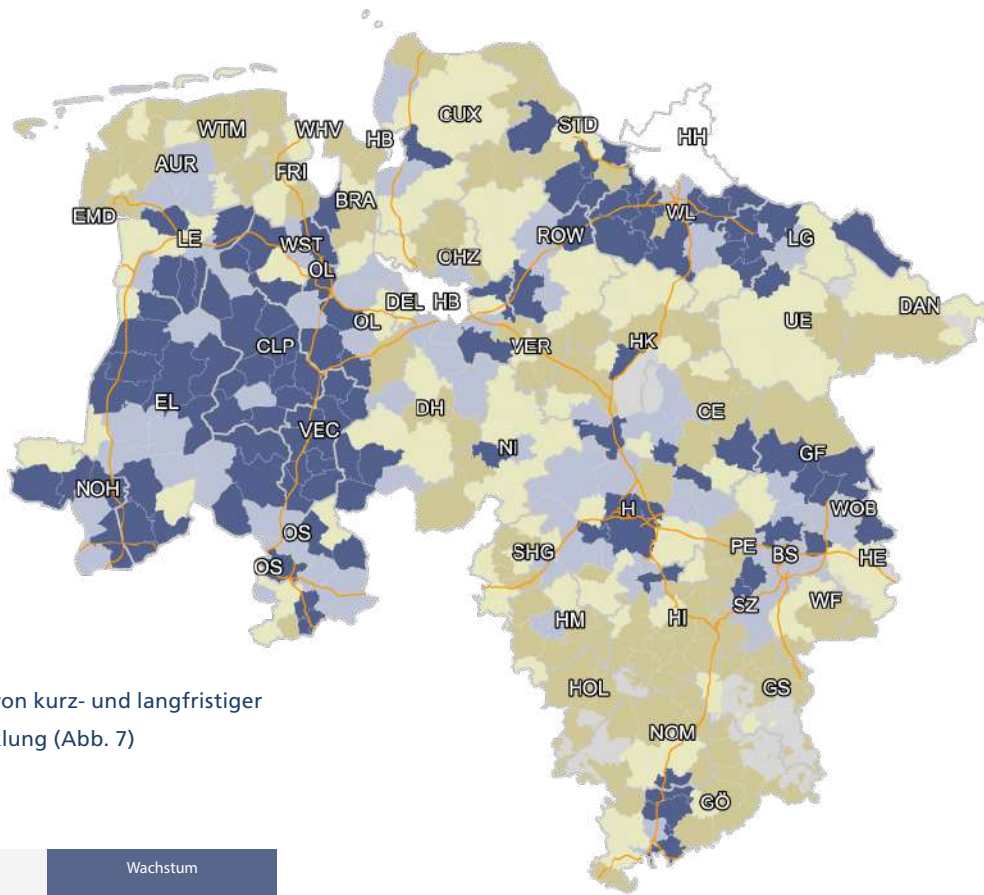
Die Gebäudedämmung ist ein elementarer Teil von Maßnahmen zur klimagerechten Bestandsanpassung. Wände, Dach und Kellerdämmung sowie der Einbau neuer Fenster können Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß senken. Demgegenüber umfasst die Heizungsoptimierung Effizienzerhöhungen durch Verbesserung der Steuerung, Einbau neuer Anlagen oder den Anschluss an bestehende Wärmenetze (mit hohem Anteil erneuerbarer Energien).

Denn mit den erhöhten Klimaschutzanforderungen gerät zunehmend auch die Energieversorgung der Wohngebäude in den Blick. Allein mit Maßnahmen an der Gebäudehülle und veränderter Haustechnik ist CO₂-Neutralität nicht zu erreichen. Es geht zunehmend um verbrauchsnahe Energieproduktion mithilfe von Solarenergie und Wärmepumpen direkt am einzelnen Objekt, aber auch um Nah-/Fernwärme oder Windenergie mit Blick auf größere Einheiten, Quartiere oder ganze Ortschaften – dies betrifft wachsende Gemeinden wie jene mit einer zurückgehenden Haushaltszahl.

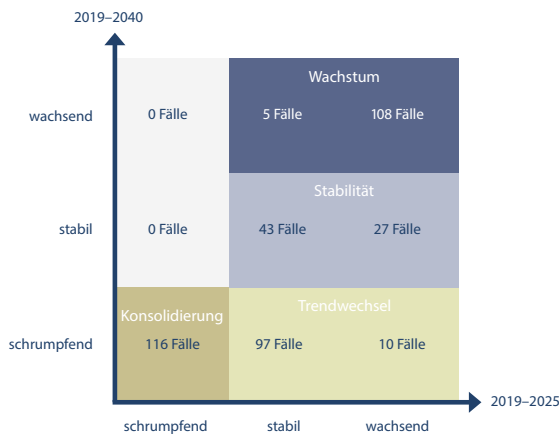
Im Rahmen des Klimaschutzprogrammes 2030 gibt es ab Juli 2021 die neue Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude (BEG), die durch die KfW ausgegeben wird. Dabei werden energetische Maßnahmen sowie die Sanierung zu oder der Neubau von Effizienzhäusern gefördert.

Handlungsempfehlungen

Kurz- und langfristige Haushaltsentwicklung (Karte 4)



Zusammenhang von kurz- und langfristiger Haushaltsentwicklung (Abb. 7)



STIMMEN ZUM BERICHT:
WOHNUNGSMARKTANALYST NBANK
ROBERT KOSCHITZKI
IM VIDEOINTERVIEW

Datenbasis: NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2019 bis 2040
 Kartenbasis: Auszug aus den Geodaten des Landesamts für
 Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2020

Entwicklungspfade niedersächsischer Kommunen bis 2040

Die bisherigen Analysen und Beispiele zeigen deutlich die Unterschiedlichkeit und Komplexität der lokalen und regionalen Wohnungsmärkte. Die richtigen Strategien lassen sich nur dann entwickeln und festlegen, wenn die prioritären Herausforderungen ebenso bekannt sind wie der zukünftige Entwicklungspfad, den die Stadt oder die Gemeinde in der nahen und in der etwas weiteren Zukunft nehmen wird.

Dieses Kapitel ordnet jede niedersächsische Kommune einem Entwicklungstyp zu und nimmt Bezug auf die zuvor vorgestellten Handlungsfelder. Darauf aufbauend werden typenweise Handlungsempfehlungen entwickelt. Denn was vor Ort für eine zukunftsfähige Wohnungsmarktentwicklung getan werden muss, hängt in erster Linie von der zu erwartenden Wohnraumnachfrage ab. Diese Nachfrage wird sich unterschiedlich entwickeln, in manchen Kommunen wachsen, in anderen hingegen zurückgehen. Hinzu kommen Fälle, in denen nach einer Phase der Stabilität oder sogar des Wachstums langfristig eine Trendwende hin zu sinkender Nachfrage erwartet werden muss.

Werden für alle 406 niedersächsischen Kommunen jeweils die kurzfristige (2019 bis zur Trendwende 2025) und die langfristige (2019 bis 2040) Entwicklung der Haushaltszahl zusammen betrachtet, lässt sich jede Stadt und jede Gemeinde einem der vier Entwicklungstypen zuordnen (siehe Karte 4):

- 1. Wachstum**
- 2. Stabilität**
- 3. Trendwechsel**
- 4. Konsolidierung**

Dabei stehen die drei Entwicklungstypen Wachstum, Stabilität und Konsolidierung für eine stringente Entwicklungsperspektive. Städte und Gemeinden, die zunächst noch eine wachsende oder stabile Entwicklung erwarten können, aber langfristig Haushalte verlieren, gehören zum Typ Trendwechsel.

Ein weiterer wichtiger Unterschied mit Blick auf Herausforderungen und Handlungsempfehlungen ist die Struktur einer Kommune und ihre Lage im Land Niedersachsen. Um diesen Faktor analytisch zu erfassen, wurden die Städte und Gemeinden jedes oben beschriebenen Typs zusätzlich anhand ihrer Raum- und Siedlungsstruktur ausgewertet:

- **Metropole/Großstadt**
- **Zentrale Stadt/Mittelstadt**
- **Städtischer Raum**
- **Kleinstädtischer, dörflicher Raum¹**

Dabei zeigen sich je nach Typ bestimmte Schwerpunkte (Abb. 8): In der Kategorie Metropole/Großstadt wird nur in einem einzigen Fall ein langfristiger Rückgang der Haushaltszahlen prognostiziert. Die überwiegende Zahl der Großstädte wächst oder erwartet eine stabile Haushaltsentwicklung. Umgekehrt verzeichnen umso mehr Kommunen einen Rückgang der Haushalte, je ländlicher die Region und je dörflicher der Raum ist. Gleichwohl können auch einige ländlich geprägte Kommunen ohne Bezug zu einer größeren Stadt mit anhaltend wachsenden Haushaltszahlen rechnen.



Der zusätzliche Analyseschritt verdeutlicht, dass Kommunen trotz der gleichen Entwicklungsperspektive über unterschiedliche Möglichkeiten zum Umgang damit verfügen. Diesen Sachverhalt greifen die Handlungsempfehlungen auf.

Die folgenden Handlungsempfehlungen werden anhand der vier Entwicklungstypen ausgeführt, um Verantwortlichen eine schnelle Orientierung zu ermöglichen. Sie nehmen jeweils Bezug auf die drei im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Handlungsfelder:

- 1. Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel**
- 2. Bezahlbares Wohnen**
- 3. Klimaschutz und klimagerechte Anpassungen**

Bei der Umsetzung ist zu beachten: Die Empfehlungen sollen eine grundsätzliche Orientierung bieten. Sie sind anhand der spezifischen kommunalen Herausforderungen zu sehen und entsprechend an die lokale Situation anzupassen. Die langfristige Entwicklungsperspektive ist als zentrales Element einzubeziehen.

¹ BMVI (2020) Regionalstatistische Raumtypologie (RegioStaR), letzte Änderung November 2020

	Typ 1 Wachstum	Typ 2 Stabilität	Typ 3 Trendwechsel	Typ 4 Konsolidierung
 Metropole und Großstadt	3 Hannover Oldenburg Osnabrück	4 Braunschweig Salzgitter Wolfsburg Göttingen	1 Hildesheim	
 Zentrale Stadt, Mittelstadt	12 Lüneburg Vechta Cloppenburg	17 Hameln Gifhorn Nordhorn	13 Wolfenbüttel Northeim Uelzen	15 Goslar Cuxhaven Celle
 Städtischer Raum	27 Isernhagen Diepholz Jork	20 Gehrden Bad Bentheim Weyhe	27 Helmstedt Jever Bad Iburg	26 Duderstadt Ilseede Bad Lauterberg im Harz
 Kleinstädtischer, dörflicher Raum	70 Boldecker Land Großenkneten Schwarmstedt	30 Dötlingen Fürstenau Wendeburg	67 Oderwald Beverstedt Seesen	74 Bremervörde Eschede Uslar

Typen der Haushaltsentwicklung nach Raumtypen (Abb. 8)



1. Wachstum der Haushaltszahlen (Typ 1)

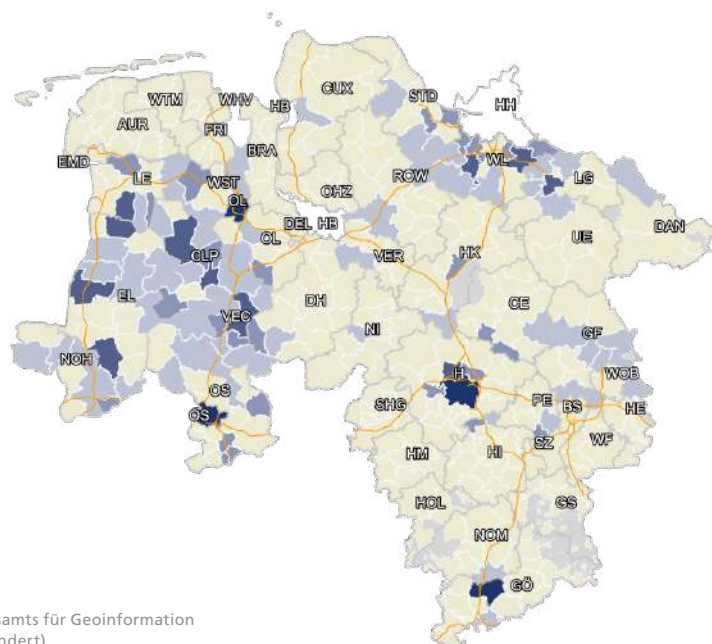
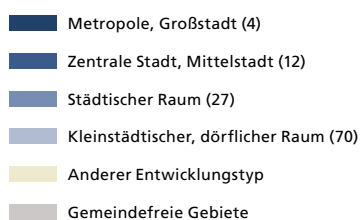
Ein anhaltendes Wachstum verzeichnen nicht nur die Großstädte Hannover, Oldenburg und Osnabrück. Zu dieser Gruppe gehören ebenso städtische und dörfliche Räume im weiteren Umland der Metropole Hamburg sowie zu Teilen im Umland von Hannover, Wolfsburg und Braunschweig. Weitere Wachstumsräume ohne Bezug zu Großstädten finden sich in den Landkreisen Leer, Cloppenburg, Vechta und Emsland in Westniedersachsen.

Für die Kommunen des Typs Wachstum lassen sich überschlägig folgende **Herausforderungen** identifizieren:

Eine anhaltende Wachstumsperspektive stellt alle betroffenen kommunalen Akteurinnen und Akteuren vor die Herausforderung, der steigenden Nachfrage durch zusätzlichen und möglichst zukunftsfähigen Wohnraum zu begegnen.

Zukunftsfähigkeit umfasst in diesem Zusammenhang vielfältige Aspekte: Zum einen muss der Neubau Anforderungen an die klimagerechte und klimaresiliente (d. h. klimatischen Veränderungen gegenüber widerstandsfähige) Ausgestaltung des Gebäudes erfüllen. Zukunftsfähigkeit bezieht sich zum anderen auf die Wohnungszuschnitte und -standards sowie die Bezahlbarkeit für die Haushalte. Gerade in angespannten Wohnungsmärkten wird die Bezahlbarkeit des Neubaus durch vielfältige Faktoren überlagert: So löst steigende Nachfrage in allen Preissegmenten oft Konkurrenzen von bezahlbarem Wohnungsbau zu hochpreisigem Projektgeschäft aus. Hinzu kommen Flächenkonkurrenzen zu anderen Nutzungen (z. B. Handel, soziale Infrastrukturen, Stadtgrün oder Gewerbe).

Strukturtypisierung der Gemeinden des Typs 1 Wachstum (Karte 5)



Kartenbasis: Auszug aus den Geodaten des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2020 (verändert)

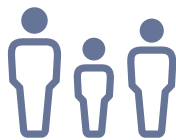
Kleinere Kommunen verfügen jedoch weniger als große Kommunen über die Ressourcen, unterstützende stadtplanerische Instrumente zu aktivieren und damit Einfluss auf die Entwicklungen am Wohnungsmarkt zu nehmen.

Die Bereitstellung und die Sicherung bedarfsgerechter Wohnangebote vor dem Hintergrund des demografischen Wandels stellen auch wachsende Gemeinden und Städte vor Herausforderungen. Von allen vier definierten Entwicklungstypen verzeichnen die wachsenden Gemeinden den geringsten Anteil an Menschen in der Altersklasse ab 75 Jahren. Jedoch nimmt die absolute Zahl älterer Menschen, die auf barrierefreie Wohnangebote und ein barrierearmes Wohnumfeld angewiesen sind, auch in diesen Gemeinden zu. Gleichzeitig ist die Struktur der Haushalte zu beachten: Während die Zahl der Haushalte insgesamt steigt, werden die Haushalte im Durchschnitt kleiner und haben

dadurch veränderte Wohnbedarfe. Zugleich dürfen weitere Zielgruppen wie Familien und Starterhaushalte nicht übersehen werden. Weiterhin stehen die Kommunen bei einem Wachstum der Haushaltszahlen vor der Herausforderung, auch die sozialen wie technischen Infrastrukturen mit weiterzuentwickeln und bedarfsgerecht an die Entwicklung der Haushalte anzupassen.

Mit Blick auf den Klimaschutz liegen die Herausforderungen vor allem in einer schnellen Reaktionsfähigkeit. Gerade in wachsenden Kommunen, in denen Neubau den Nachfrageüberhang verringern soll, sind die entstehenden Gebäude konsequent klimagerecht zu errichten.

Auf den folgenden Seiten werden die Handlungsempfehlungen für Kommunen des Typs 1 „Wachstum“ beschrieben.



Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel

— Altersgerechte Wohnangebote im Neubau mitdenken.

In den wachsenden Städten und Gemeinden wird die Wahrnehmung des demografischen Wandels oft durch anhaltenden Zuzug und positive Wachstumsprognosen überlagert. Die absolute Zahl älterer Menschen und der Bedarf an altersgerechten Wohnungen nimmt jedoch auch in diesen Regionen künftig deutlich zu. In den wachsenden Regionen besteht neben der Ertüchtigung des Bestands die Chance, altersgerechten Wohnraum im ohnehin entstehenden Neubau zu realisieren. Gerade Nachverdichtungen eröffnen die Chance, in bestehenden Nachbarschaften wohnortnah altersgerechte Wohnangebote zu schaffen. Auch ist die räumliche Nähe zu einer Betreuungseinrichtung, aber auch zu sozialer, medizinischer und weiterer Infrastruktur zu beachten. Altersgerechten Wohnraum im entstehenden Neubau zu realisieren, ist in allen Kommunen einschlägig – unabhängig von der Größe der Kommune. Hierbei gilt es, die unterschiedlichen Einkommenssituationen zu berücksichtigen und Wohnangebote auch für niedrige Renten zu schaffen.

— Für unterschiedliche Zielgruppen barriere-reduzierende Modernisierung fördern.

Gerade bei umfassenderen Modernisierungen in Bestandsgebäuden können Barrieren reduziert oder vollständig abgebaut werden. Der so ertüchtigte, d. h. qualifizierte Wohnraum wird dadurch nicht nur für Menschen mit Mobilitätseinschränkung, sondern auch für junge Familien nachhaltig attraktiv. Dabei stehen Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in integrierten Lagen im Fokus. Um die Bezahlbarkeit für die bewohnenden Haushalte nicht zu gefährden, stellt das Land Niedersachsen passgenaue Förderung zur Reduzierung von Barrieren sowohl im Wohngebäude als auch im Wohnumfeld zur Verfügung.

— Familien als Ankerhaushalte auf den städtischen Wohnungsmärkten unterstützen.

Familienhaushalte binden sich mit ihrer Wohnortentscheidung zumeist langfristig an einen Ort. Durch die langfristige Standortbindung sind sie wichtige Ankerhaushalte zur nachhaltigen Stärkung eines Wohnquartiers. Die Vielfalt der Familien sollte sich hinsichtlich ihrer Haushaltsstrukturen, Lebensstile und Einkommensniveaus auch in der Bandbreite familien-gerechter Wohnangebote wiederfinden. In wachsenden Groß- und Mittelstädten mit angespannten Wohnungsmärkten müssen Wohnstandorte für Familien in integrierten Lagen ausreichend erhalten und gesichert werden, damit preissensible Familienhaushalte nicht an die Ränder der Städte bzw. den ersten oder gar zweiten Umlandring gedrängt werden.

— Kleine Haushalte benötigen preiswerten, kompakten Wohnraum.

Die Auseinandersetzung mit der alternden Bevölkerung darf andere Nachfragegruppen nicht aus dem Fokus drängen. Insbesondere an Hochschul-, Berufsbildungs- und Arbeitsstandorten in den wachsenden Städten benötigen Starterhaushalte bedarfsgerechte Wohnangebote, die sie bezahlen können. Auch muss die zunehmende Anzahl von Einpersonenhaushalten quantitativ im Neubau eingeplant werden.

— Zuzug als Chance für Vielfalt der Wohnangebote.

Vor allem in den Mittel- und Kleinstädten mit anhaltendem Wachstum kann Zuzug als Chance für die Ausdifferenzierung und Schaffung eines vielfältigen Wohnangebots genutzt werden. Dies umfasst verschiedene Wohnformen, aber auch den Einbezug unterschiedlicher Akteurinnen und Akteure sowie Anbieterformen bei der Bereitstellung von Wohnangeboten. Alternative Wohnlösungen können u. a. Clusterwohnungen (Wohnmodell zwischen Wohngemeinschaft und eigener Kleinwohnung), Gemeinschaftswohnprojekte oder Mehrgenerationenwohnen

umfassen und einen wichtigen sozialen Beitrag in der Gemeinde leisten. Kommunen können mithilfe von Instrumenten der Stadtplanung diese Akteurinnen und Akteure in der Beschaffung von Bauland o. Ä. unterstützen.



Bezahlbares Wohnen

- **Vielfältige Wohnraumangebote im preiswertesten Segment sind flächendeckend nötig – aber nicht überall in gleicher Form.**

In Wohnungsmärkten mit steigenden Preisen werden Wohnungswechsel zur Herausforderung. Dies betrifft vor allem Situationen, die mit einer Veränderung der Lebenssituation einhergehen (Starterhaushalte, im Alter, bei Trennung etc.). Die neu angemieteten Wohnungen sind aufgrund der Marktentwicklung zumeist teurer. Damit diese Haushalte im gleichen Stadtteil oder der gleichen Stadt verbleiben können, braucht es ein flächendeckendes Angebot an bezahlbaren Wohnungen, die unterschiedlich großen Haushalten ein Zuhause bieten. Zusätzlich differenziert sich der Bedarf nach Wohnungstypen je nach Kommune.

- **Bezahlbarkeit auch außerhalb der Förderung.**

Bezahlbares Wohnangebot darf sich nicht auf Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen reduzieren. Eine wichtige Versorgungsfunktion für breite Bevölkerungsgruppen übernehmen bezahlbare Wohnungen ohne Bindungen. In Kommunen mit Wachstumsperspektive stellt dieses Wohnsegment eine zentrale, wichtige Komponente dar, die durch die Einbindung verschiedener Akteurinnen und Akteure und den Einsatz stadtplanerischer Instrumente zu fördern und fordern ist. Darauf wird im Folgenden eingegangen.

- **Viele Akteurinnen und Akteure aktivieren und vernetzen.**

Nicht nur klassische Akteurinnen und Akteure wie kommunale, genossenschaftliche oder private Wohnungsunternehmen können für bezahlbaren Wohnraum sorgen. Auch Unternehmen, die Wohnraum für ihre Mitarbeitenden schaffen, Privatpersonen oder Organisationen ohne dezidierten Erwerbszweck können durch Neubau oder Bestandsentwicklungen für ein breiteres Angebot an bezahlbarem Wohnraum sorgen. Insbesondere in Städten und Gemeinden, in denen kein eigenes kommunales Wohnungsunternehmen aktiv ist, sollten andere Akteurinnen und Akteure aktiv in die Schaffung bezahlbaren Wohnraums durch die Gemeinden einbezogen werden.

- **Aktives Flächenmanagement und Nutzung des Instrumentariums.**

Für Wohnungsbauakteurinnen und -akteure, die Bezahlbarkeit für Haushalte im Blick haben, sind hohe Preise und mangelnde Verfügbarkeit von Bauland eine Hürde. Kommunale Akteurinnen und Akteure haben durch verantwortungsvolle Anwendung des vorhandenen Instrumentariums Spielräume zur Gestaltung der kommunalen (Wohnungs-)Situation. Das sind Instrumente wie Konzeptverfahren, die Ausweisung (oder Nichtausweisung) von Bauland für bestimmte Nutzungen, die Schaffung von Bau-/Planungsrecht (bspw. mit Quotenregelungen) und die Bündnisarbeit. Mit diesen können bestimmte Wohnangebote gezielt gefördert werden. Kleine Kommunen können Unterstützungsangebote wie z. B. den kommunalen Innenentwicklungsfonds im Landkreis Nienburg nutzen.

- **Rückgang von Bindungen durch neue Bindungen kompensieren.**

Mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen stellen seit Jahrzehnten einen wichtigen Baustein zur Versorgung von Haushalten mit



niedrigen und mittleren Einkommen mit angemessenem Wohnraum dar. Laufen diese Bindungen aus, sollten neue Bindungen im Neubau oder Bestand geschaffen werden. Erfolg versprechend ist eine vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen kommunalen Wohnungsmarktakteurinnen und -akteuren untereinander und (übergeordneten) Fördergebern. Ansprechpartner für Landes-, Bundes- und EU-Fördermittel ist in erster Linie die NBank.

— Innerstädtische Wanderungsbewegungen im Blick behalten.

Mit dem Wachstum von Kommunen können Segregation und ggf. Gentrifizierung einhergehen. Die Folgen sind u. a. die Verdrängung der Bestandsbevölkerung, die Verringerung der sozialen Mischung, Verstärkung der sozialen Ungleichheiten. Weitergehende Effekte sind für einzelne Quartiere und die Kommune als Ganzes häufig schwer absehbar. Bei allen wichtigen kommunalpolitischen Entscheidungen und städtebaulichen Entwicklungen sollte deswegen die Bezahlbarkeit des Wohnens berücksichtigt und so der Verdrängung von Bestandshaushalten entgegengewirkt werden.

— Neuausweisungen von Flächen für Wohnbebauung mit höherer Dichte planen.

Mit höherer baulicher Dichte gehen geringere Erschließungskosten und eine effizientere Grundstückausnutzung einher. Das wirkt sich direkt auf die Bezahlbarkeit für die Haushalte aus.

Klimaschutz und klimagerechte Anpassungen

— Flächen effizient nutzen.

Auch die verschärften Klimaschutzanforderungen verlangen eine effizientere Flächennutzung. Das bedeutet insbesondere in wachsenden Gemeinden mehr bauliche Dichte beim Wohnungsneubau. Dabei sind die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen und ein konsequent hoher Geschosswohnungsanteil zwei Bausteine, die nicht nur in den Großstädten im Fokus stehen sollten.

— Wohnungsneubau systematisch auf Klimaschutz ausrichten.

Der Wohnungsneubau muss in den wachsenden Gemeinden – unabhängig von der Größe – systematisch auf den Klimaschutz und veränderte Klimabedingungen ausgerichtet werden. Die öffentliche Hand unterstützt mit inzwischen stark verbesserten Förderangeboten diesen zukunftsfähigen Wohnungsneubau, auch um ihn bezahlbar zu halten. Innovative, auf Klimaschutz ausgerichtete Bauformen und -materialien sind dabei in den Fokus zu stellen. Veränderte Rahmenbedingungen führen zu neuen Investitionsrechnungen und Bewirtschaftungsstrategien: Steigt der CO₂-Preis, werden Wohngebäude mit hohem Anteil an autarker oder erneuerbarer Energie bezahlbarer bleiben als konventionell versorgte Objekte.

— Klimaziele für 2045 in aktuellen Investitionszyklen mitdenken.

Die Gebäude des aktuellen Investitionszyklus werden bis zum wichtigen Klimaziel im Jahr 2045 kaum noch einmal substanziell angefasst werden. Deshalb müssen sie schon heute zumindest die Voraussetzungen für ihren erforderlichen Beitrag in 25 Jahren leisten. Das gilt auch für die Ausrichtung der Gebäude auf sich weiter verändernde klimatische Bedingungen – vor allem mit Blick auf intensivere Hitzeperioden oder andere Extremwetterereignisse.

— **Alle Gebäudetypen müssen Klimabeitrag leisten.**

Auch bei Eigenheimen in eher kleinstädtisch und dörflich geprägten Regionen sind Klimaschutz und Flächenverbrauch konsequent zu beachten: Bevor weitere Wohnbauflächen für diesen Gebäudetyp ausgewiesen werden, sind in bestehenden Siedlungsstrukturen alle Potenziale zu nutzen. Jeder Neubau in diesem Bereich sollte zudem von Anfang an so konzipiert werden, dass er hohen Energieeffizienzstandards entspricht. Die Wärmeversorgung sollte so konfiguriert werden, dass sie schon heute weitgehend klimaneutral funktioniert (z. B. durch kombinierte Energietechniken wie Wärmepumpe/Solarenergie) oder zu einem späteren Zeitpunkt mit wenig Aufwand klimaneutral gemacht werden kann (z. B. durch klimaneutrales „grünes“ Gas). Die entsprechenden Lösungen und ihre Schnittstellen (Anschlüsse) sind daher einzuplanen.

— **Netzgebundene Wärmeversorgung als Baustein für Klimaschutz im Gebäudebereich.**

Je mehr es gelingt, zusätzlichen Wohnungsbau durch stärkere Innenverdichtung und einen hohen Geschosswohnungsanteil „nach innen“ zu orientieren, umso besser lassen sich Energienetze wie Fern- oder Nahwärmesysteme aktivieren. Damit besteht die Chance eines sukzessiven Umstiegs auf klimaneutrale Energieträger, was moderatere Kosteneffekte des Klimaschutzes für die Haushalte ermöglicht.

— **Klimaschutz bei Wohnraum sozialverträglich gestalten.**

Klimafreundliche Wohngebäude sind in den Errichtungskosten kurzfristig häufig teurer als konventioneller Wohnungsbau. Gleichzeitig gibt es gute Beispiele, die zeigen, dass Bezahlbarkeit und hoher energetischer Standard nicht im Widerspruch stehen (Schaufenster ÜSTRA VE, S. 38). Zudem sind diese Häuser perspektivisch resilienter gegen steigende CO₂-Preise. Da sich auch hierbei die Strukturen von kalten und warmen Wohnkosten verschieben, ist mit Blick auf die Akzeptanz bei Neubau und Bestandsanpassungen möglichst viel Kostentransparenz für die Bewohnerinnen und Bewohner anzustreben.

— **Klimabilanz des Quartiers in den Blick nehmen.**

Die vorgenannten Aspekte öffnen in verdichteten Räumen zwangsläufig den Blick auf das Quartier: Jenseits der Einzelimmobilie können die Vorteile einer energetischen Anpassung deutlich effektiver erschlossen werden. Die Klimabilanzziele für das Quartier können erreicht werden, wenn der energetisch anspruchsvolle Neubau an der einen Stelle die „nur“ maßvolle Anpassung zum Erhalt bezahlbarer Strukturen an anderer Stelle ausgleicht. Dies setzt konzeptionelle Vorarbeiten im größeren Maßstab voraus, für die eine Unterstützung durch das Land Niedersachsen vorstellbar wäre. Auch ein Monitoring über den energetischen Gebäudezustand ist denkbar.



Interview mit der ÜSTRA Versorgungseinrichtung

Herr Burghardt, die Versorgungseinrichtung der ÜSTRA e. V. (kurz: ÜSTRA VE) hat letztes Jahr 139 Wohnungen gebaut, mitten in Hannover auf einem ehemaligen Betriebsgelände. Und das in innovativer Holzbauweise. Warum gerade aus Holz?

Dahinter steht die Vision der ÜSTRA Hannoversche Verkehrsbetriebe Aktiengesellschaft, konsequent auf CO₂-Neutralität des Unternehmens hinzuwirken. „Null Emission“ ist ein Ziel, das wir daher auch bei unserer speziellen Aufgabe, der betrieblichen Altersvorsorge, verfolgen. Und da war Holz der Baustoff der Wahl: Er ist nachwachsend, damit ressourcenschonend und bindet CO₂. Diese Vision eines ganzheitlichen ökologischen Ansatzes hat sich durch das gesamte Projekt gezogen: Wir haben neben dem Holz als Baustoff auch auf andere emissionsarme Produkte gesetzt, wir lassen das Regenwasser auf dem Grundstück versickern.

Die Dächer sind extensiv begrünt und bei den Stellplätzen sind wir schon heute auf mehr Elektromobilität vorbereitet.

Für welche Zielgruppen haben Sie gebaut?

In erster Linie bauen wir für die Belegschaft der ÜSTRA und ihrer verbundenen Unternehmen sowie deren Angehörige. Das macht bei diesem Projekt derzeit etwa ein Viertel der Wohnungen aus. Weitere 20 Prozent sind sozial gefördert und gehen damit an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein. Mehr als die Hälfte vermieten wir also frei am Markt. Und wir beobachten, dass sich viele Interessenten sehr bewusst für diese Häuser entscheiden. Es ist nicht nur der Baustoff Holz, wir haben ja insgesamt auf einen hohen baubiologischen Standard geachtet. Das ist für viele Leute besonders attraktiv.





„Wenn man wirklich will, lassen sich Bezahlbarkeit und Klimaschutz zugleich realisieren.“

Wie haben Sie den Widerspruch zwischen Bezahlbarkeit und Renditeanforderungen in den Griff bekommen?

Hier spielt natürlich auch die Frage nach der Höhe der Rendite eine große Rolle. Es ging ja auch um Wohnungen für die eigenen Kolleginnen und Kollegen: Daher hatten wir das klare Ziel, auf eine Miete unter 10 Euro zu kommen. Das haben wir geschafft, indem die Renditeerwartungen entsprechend reduziert wurden. Abgesehen von einem Anteil von 20 Prozent geförderter Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung, die von der Stadt gefordert werden, sind wir ohne weitere Förderung ausgekommen.

Zum Schluss die Gretchenfrage: Würden Sie wieder in Holz bauen? Was ist Ihre Empfehlung an andere Bauwillige?

Vorneweg: Holzbau ist keineswegs preiswerter als das Bauen mit konventionellen Baustoffen. Die Vorteile liegen in dem hohen Grad an Vorfertigung. Das Charmante ist: Die Bauweise ähnelt stark dem Fertighausbau. Sie müssen wirklich gut planen, dann können Sie die Bauzeit erheblich reduzieren. Und der Baustoff selbst: Natürlich ist Holz als nachwachsendes Material total interessant. Wenn ich die aktuellen Knappheiten bei Sand oder Kies sehe, da habe ich heute ein richtig gutes Gefühl.



Projektinformationen

- Baustart 2017, Bezug der ersten Mietwohnungen März 2020
- 139 Wohnungen und eine Kindertagesstätte
- 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen, barrierefrei erreichbar über einen Aufzug, einige sind speziell für Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrer geeignet
- Ökologische Bauweise durch innovative und nachhaltige Holzbauten sowie Nutzung ökologisch unbedenklichen Materials
- KfW-Standard 55 und kontrollierte Wärmelüftungsanlage
- Gelände des ehemaligen ÜSTRA Stadtbahnbetriebsshofs in Vahrenwald

2. Stabilität der Haushaltszahlen (Typ 2)

Gemeinden des Entwicklungstyps Stabilität sind geprägt von einem (leichten) Wachstum im Zeitraum bis 2025 und einer langfristig überwiegend stabilen Entwicklung der Haushalte bis 2040. Dabei zeichnen sich viele Großstädte wie Wolfsburg, Braunschweig und Salzgitter durch eine stabile Haushaltsentwicklung über die kommenden Jahre aus. Auch Gemeinden im Umland größerer Städte, wie in der Region Hannover, um Osnabrück, Braunschweig sowie angrenzende Gemeinden der Hansestadt Bremen sind diesem Typ zuzuordnen. Zudem befinden sich in ländlichen Regionen einige städtische Anker wie Aurich, Nordhorn oder Nienburg/Weser.

Die niedersächsischen Groß- und Mittelstädte mit einer stabilen Haushaltsentwicklung haben in den vergangenen Jahren eine dynamische Entwicklung als attraktive Bildungs-, Arbeits- und Wohnstandorte erfahren. Dies zeigt sich in wachsenden

Haushaltszahlen, die zumeist durch positive Wanderungssalden getragen werden. Darauf sind aktuell die wohnungspolitischen Maßnahmen ausgerichtet. Da die Nachfrage in der langfristigen Perspektive absehbar nicht weiter steigen wird, müssen die Strategien künftig angepasst werden.

Für die Kommunen des Typs Stabilität ergeben sich u. a. folgende **Herausforderungen**:

Je nach Siedlungsstruktur und -typ sind unterschiedliche Ansätze und planvolles Handeln wesentlich: Zum einen erfordert die dynamische Entwicklung der letzten Jahre weiterhin ein schnelles und zielstrebiges Handeln der Kommunen, um benötigten Wohnungsbau möglichst zukunftsfähig zu realisieren, d. h. klimagerecht und -resilient, bedarfsgerecht und bezahlbar. Zum anderen darf die langfristige Perspektive sich stabilisierender Haushaltszahlen bei den aktuellen wohnungspolitischen

Entscheidungen nicht in den Hintergrund rücken. Es gilt, den Übergang von der heutigen Wachstumsphase hin zu einer langfristigen Stabilisierung frühzeitig nachhaltig und umfassend zu gestalten.

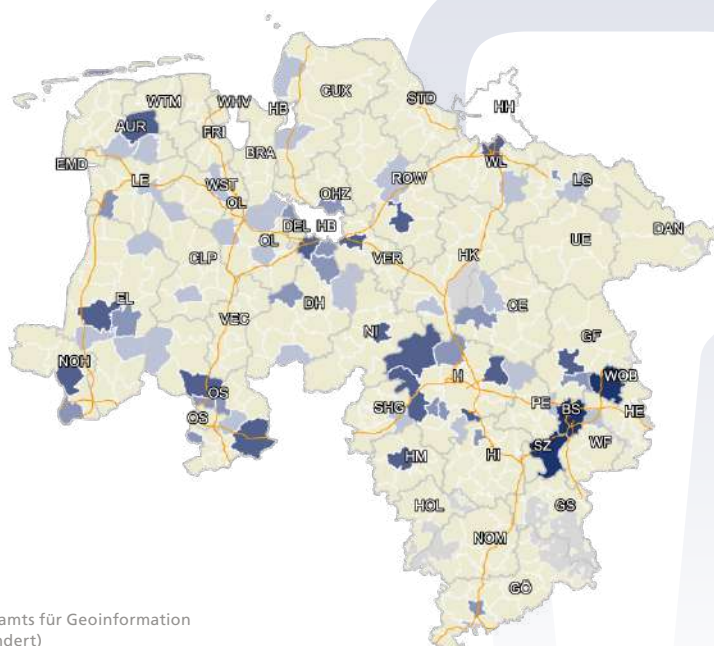
Bei konstanten Haushaltszahlen bleibt die Anzahl zusätzlicher Neubaubedarfe in Zukunft überschaubar. Bestehende und zu erwartende Defizite des Wohnungsbestands sind daher schon jetzt abzubauen, indem sie prioritär im entstehenden Neubau berücksichtigt werden. Hier sind wichtige Weichen zu stellen, um Wohngebäude für die Zukunft klimagerecht und für eine alternde Gesellschaft zu bauen. Dabei ist auch der sich verändernden Zusammensetzung der Bevölkerung und der entsprechenden Wohnbedürfnisse Rechnung zu tragen.

Zugleich besteht die Herausforderung, dass Wohnraum nicht „ideal verteilt“ ist. So leben beispielsweise Menschen im Eigenheim, die lieber eine kompakte Wohnung beziehen würden, und gleichzeitig besteht bei anderen Haushalten der Wunsch nach mehr Platz und Grün. Voraussetzung für mehr bedarfsgerechte und nachhaltige Verteilung des Wohnraums sind entsprechende Umzugsketten, für die es zusätzlicher Impulse bedarf.

Auf den folgenden Seiten werden die Handlungsempfehlungen für Kommunen des Typs 2 „Stabilität“ beschrieben.

Strukturtypisierung der Gemeinden des Typs 2 Stabilität (Karte 6)

- Metropole, Großstadt (3)
- Zentrale Stadt, Mittelstadt (17)
- Städtischer Raum (20)
- Kleinstädtischer, dörflicher Raum (30)
- Anderer Entwicklungstyp
- Gemeindefreie Gebiete



Kartenbasis: Auszug aus den Geodaten des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2020 (verändert)



Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel

— Altersgerechten Wohnraum im Neubau priorisieren.

In Städten und Gemeinden mit stabiler Haushaltsprognose wird ein verstärkter Bedarf an altersgerechten Wohnungen entstehen. Da die zusätzlichen Neubaubedarfe überschaubar sind, sollten Defizite in diesem Segment bereits jetzt prioritär im Wohnungsneubau abgebaut werden. In bestehenden Wohnsiedlungen sollten im Zuge von baulicher Nachverdichtung und Ersatzneubau altersgerechte Wohnangebote im Fokus stehen, die das bestehende Wohnangebot erweitern.

— Eigenheimgebiete durch integrierten Geschosswohnungsbau ergänzen.

Auch Gemeinden und Städte, die überwiegend von Eigenheimen geprägt sind, sollten bei zusätzlicher Nachfrage nach Wohnraum Mehrfamilienhaus-Typologien in den Blick nehmen. Mehrfamilienhäuser, die sich gestalterisch in die Eigenheimumgebung einpassen, können die Mischung vor Ort forcieren und wichtige Umzugsketten anstoßen. Ältere Menschen finden so in direkter Umgebung bedarfsgerechte Wohnangebote und ziehen Bestandsobjekte im Eigenheimsegment für die nachfolgende Generation früher frei. Diese lokalen Umzugsketten zu aktivieren, ist eine langfristige Aufgabe der Gemeinden.

— Familienwohnen in integrierten Lagen ausreichend erhalten.

Mit Blick auf die sich stabilisierende Haushaltsprognose sollten Familienhaushalte als wichtige Ankerhaushalte mit langfristigen Wohnstandortentscheidungen in den Fokus rücken. Durch ein vielfältiges familiengerechtes Wohnangebot im Miet- und Eigentumssegment sollten der Heterogenität der Familien hinsichtlich ihrer Haushaltsstrukturen, Lebensstile und Ein-

kommensniveaus Rechnung getragen werden. Wohnstandorte für Familien sind in integrierten Lagen ausreichend zu erhalten und zu sichern.

— Generationenwechsel im Eigenheim forcieren.

Insbesondere in derzeit angespannten Wohnungsmarktregionen ist der Eigenheimwunsch junger Haushalte schwer zu realisieren. Werden in den „überalternden“ Eigenheimgebieten gezielt neue wohnortnahe, altersgerechte und bezahlbare Wohnungen angeboten, kann dies auch in urban geprägten Räumen einen Generationswechsel im Eigenheim forcieren. Wenn Wohnformen in Eigentum und Miete sowie große und kleine Wohnungen in einem Quartier ineinandergreifen, führt dies im Zusammenspiel zu einer optimierten Verteilung des verfügbaren Wohnraums.

— Verkleinerung der Haushalte berücksichtigen.

Gemeinden des Typs Stabilisierung müssen beim Wohnungsangebot einen Umgang mit der zunehmenden Anzahl kleiner Ein- und Zweipersonenhaushalte finden. In den Mittelstädten mit aktuell hoher Wohnraumnachfrage und einer strukturell gewachsenen hohen Eigenheimquote sollte bevorzugt die Errichtung kleiner Wohnungen im Mehrfamilienhausbau erfolgen.

— Vielfältiges Wohnangebot schaffen.

Bei stabiler Haushaltsprognose darf die sich auch künftig verändernde Zusammensetzung der Bevölkerung mit den entsprechenden Wohnbedürfnissen nicht verkannt werden. Im derzeit geplanten Neubau sollten verschiedene Wohn- und Anbieterformen, aber auch unterschiedliche Akteurinnen und Akteure bei der Bereitstellung von (alternativen) Wohnangeboten einbezogen werden. Die Angebote können bspw. Clusterwohnungen (Wohnmodell zwischen Wohngemeinschaft und Kleinwohnung), Gemeinschaftswohnprojekte oder Mehrgenerationenwohnen umfassen und einen

wichtigen sozialen Beitrag in der Gemeinde leisten. Kommunen können mithilfe von Instrumenten der Stadtplanung diese Akteurinnen und Akteure in der Beschaffung von Bauland, der Netzwerkbildung o. Ä. unterstützen.



Bezahlbares Wohnen

— **Bezahlbares Wohnen auch in größeren Städten ermöglichen.**

Die Versorgung der Gesellschaft mit gutem Wohnraum ist eine Herausforderung, der gerade größere Städte gegenüberstehen. Bei stabiler Entwicklungsperspektive kann es (weiter) zu Engpässen am Wohnungsmarkt kommen. Dies äußert sich in steigenden Mieten und dem Mangel an bestimmten Wohnungstypen, aber auch im Zugang zu Wohnraum. So erfahren Haushalte, die in prekärer Situation leben oder zusätzliche Herausforderungen mitbringen, Diskriminierung und Zugangsschwierigkeiten – gerade in größeren Städten und verdichteten Räumen, wo soziale Infrastruktur, Arbeitsplätze, Unterstützungsangebote und Weiteres räumlich nah beieinanderliegen. Die Vernetzung und Finanzierung von Unterstützungsstrukturen kann helfen, Haushalten durch die Versorgung mit gutem Wohnraum eine Perspektive zu bieten.

— **Bindungen langfristig aufbauen.**

Mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen stellen seit Jahrzehnten einen wichtigen Baustein zur angemessenen Wohnungsversorgung von Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen dar. Aktuell schmilzt in den Kommunen der Bestand an Mietpreis- und Belegungsbindung überwiegend stark ab. Die (ehemals) geförderten Wohnungen gehen

in den freien Markt über. Für Kommunen mit stabiler Entwicklungsperspektive ist jedoch ein ausreichendes Maß an räumlich verteiltem geförderten Wohnungsbau wichtig. Daher sind Kooperationsmodelle von unterschiedlichen Akteurinnen und Akteure im Wohnungsneubau durch den Einsatz stadtplanerischer Instrumente, wie bspw. Quotenmodellen, aktiv zu flankieren. Erfolg versprechend ist eine vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen kommunalen Wohnungsmarktakteurinnen und -akteuren untereinander und (übergeordneten) Fördergebern. Zudem tragen präzise Bedarfsermittlungen im Rahmen kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte zur klaren Zielbestimmung und zum adäquaten Aufbau eines gebundenen Mietwohnungsbestands bei.

— **Planerische Instrumente aktiv und gestaltend einsetzen.**

Größere Kommunen können aufgrund ihres komplexeren Verwaltungsapparats auf eine Vielzahl stadtplanerischer Instrumente zurückgreifen. Durch deren gezielten Einsatz haben sie vergleichsweise große Spielräume zur Gestaltung der lokalen (Wohnungs-)Situation. Mit Instrumenten wie Konzeptverfahren, der Schaffung von Bau-/Planungsrecht (bspw. mit Quotenregelungen) oder aktiver Bündnisarbeit lassen sich bestimmte Wohnangebote gezielt forcieren. Wichtige Unterstützungsangebote für kleinere Kommunen sollten ausgebaut werden (bspw. kommunaler Innenentwicklungsfonds im Landkreis Nienburg).

— **Vielfalt an Akteurinnen und Akteure für Bewirtschaftung gewinnen.**

Gute Beispiele zeigen, dass es gerade in städtischen Räumen gelingen kann, neben den klassischen Anbieterinnen und Anbietern von Wohnraum (Wohnungsunternehmen, Genossenschaften) vermehrt engagierte private Zusammenschlüsse und Modelle zur langfristigen



Sicherung von bezahlbarem Wohnen zu etablieren. Hier geht es um gemeinschaftliche Modelle wie das Mietshäuser Syndikat oder neu gegründete Genossenschaften. Auch stellen mittlerweile vermehrt gewerbliche Unternehmen ihren Angestellten bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung. Dies sind zugleich willkommene Beiträge zur Entlastung und Diversifizierung lokaler Wohnungsmärkte. Insbesondere Kommunen ohne eigenes Wohnungsunternehmen sollten sich daher um zusätzliche Akteurinnen und Akteure bemühen, die aktiv zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums beitragen (Runder Tisch, Bündnis für das Wohnen).

— Synergien durch interkommunale Kooperation schaffen.

Gerade unter stabilen Entwicklungsperspektiven ist die Zusammenarbeit und Vernetzung von Kommunen in enger räumlicher Nähe auch auf dem Wohnungsmarkt zentral zur Vermeidung von Doppelstrukturen. In Kommunen ohne eigenes kommunales Wohnungsunternehmen kann die Beteiligung an einem vorhandenen kommunalen oder regionalen Wohnungsunternehmen oder sogar die Schaffung eines Wohnungsunternehmens des Landkreises eine wichtige Entlastungsfunktion bieten. Gerade bei der Baulandausweisung und der Schaffung von Baurecht sind die Bedarfe und konkurrierende Nutzungen über die Gemeindegrenzen hinweg abzustimmen, um unnötige Ausgaben (und Flächenversiegelung über Bedarf) zu vermeiden.

Klimaschutz und klimagerechte Anpassungen

— Klimaschutz im Neubau konsequent mitdenken.

Der aktuell und künftig entstehende Neubau muss konsequent „klimatauglich“ sein: Das heißt beispielsweise auch, dass neue Gebäude zu CO₂-Speicher („senken“) werden können, indem Holz als Baustoff verwendet wird. Regionale natürliche Baumaterialien stehen zudem für geringere Anteile an sogenannter „grauer Energie“. Alle neu entstehenden Gebäude des aktuellen Investitionszyklus können und müssen besonders große und wirksame Beiträge bis zum wichtigen Klimaziel für das Jahr 2045 leisten.

— Bestand durch Klimaanpassungen sozialverträglich und zukunftsfähig gestalten.

Bei der Anpassung bestehender Wohngebäude ist Transparenz über alle Kosten (kalte/warme Wohnkosten) zu gewährleisten, um eine Balance zwischen sozialen und klimatisch-energetischen Erfordernissen zu schaffen. Gerade in stärker verdichteten Gemeinden können quartiersbezogene Klimaschutzmaßnahmen Synergieeffekte und ausgewogene Kostenverteilungen ermöglichen. Klimagerechte Erneuerung kann Objekte in vielfältiger Hinsicht zukunftsfähig machen. Das betrifft die gekoppelte Sanierung, bei der Barrieren reduziert werden und gleichzeitig energiesparende Maßnahmen erfolgen. Durch die Kopplung der Maßnahmen werden kostendämpfende Synergien möglich.

— **Flächeneffizienz und bauliche Dichte für Klimaschutz.**

Die Anforderungen an den Klimaschutz wie auch die zunehmende Flächenknappheit erfordern eine effiziente Ausnutzung der Wohnbauflächen. Hier gilt es, konsequent im Sinne der Strategie „Innen vor Außen“ zu agieren und die bauliche Dichte in neu geplanten Arealen zu erhöhen sowie bestehende Siedlungen behutsam nachzuverdichten. Indem dies besonders in zentralen Lagen vorangetrieben wird, können sich Klimaschutz und Stadtentwicklung wechselseitig verstärken. Zentrales Wohnen wird durch kurze Wege zusätzlich attraktiv und profitiert besonders von engmaschigen Infrastrukturen.

— **Versorgungsoption mit grünen Energien prüfen.**

Mit zunehmend überschaubaren Neubaubedarfen rückt der bereits vorhandene Gebäudebestand in den Fokus. In den überwiegend verdichteten städtischen Räumen zeichnen sich Wärmenetze als eine wichtige Option zur Reduktion der CO₂-Emissionen ab. Durch Fernwärme mit wachsendem Anteil erneuerbarer Energien (z. B. grünes Gas) kann eine hohe Anzahl an Wohngebäuden zunehmend „grüner“ energievorsorgt werden – ohne dass beispielsweise alle Gebäude maximal gedämmt werden müssen. Das wirkt sich auch positiv auf die Bezahlbarkeit aus, die beim Klimaschutz im Bestand ein besonders sensibles Thema ist.

Weitere CO₂-Einsparoptionen bieten sich durch kleinteiligere grüne Energiequellen wie Photovoltaik (mit Wärmepumpe) oder Solarthermie, die vor allem in Gemeinden mit ländlicherer Struktur bereits heute einen wichtigen Beitrag leisten.

— **Klimaschutz heißt auch Weiternutzung.**

Eine „aktivierende Neuverteilung“, also der Generationenwechsel der Bewohnerschaft in Bestandsgebäuden, gewinnt auch aus der Perspektive des Klimaschutzes an Bedeutung. Dadurch lassen sich neubaubedingte CO₂-Emissionen (graue Energien) und zusätzliche Flächenversiegelung auf ein notwendiges Minimum reduzieren. Dies setzt wirksame Umzugsketten voraus und kann nur gelingen, wenn in den Quartieren wohnortnah altersgerechte Wohnangebote entstehen, z. B. auch als kleinteiliger Geschosswohnungsbau in verbliebenen Lücken oder durch Grundstücksteilungen in der sogenannten „2. Reihe“. Insgesamt bieten gerade ältere Eigenheimgebiete oft erhebliche Potenziale für bauliche Ergänzungen im Rahmen von Nachverdichtung und Ersatzneubau, die ihrerseits Anknüpfungspunkte für Klimaschutzmaßnahmen bieten.

— **Energetischen Zustand der Gebäude erfassen.**

Der energetische Zustand von Wohnungen und Wohngebäuden ist häufig allenfalls den Eigentümerinnen und Eigentümern bekannt. So fehlt beispielsweise Kommunen der Überblick über den energetischen Gesamtzustand der Gebäude vor Ort. Hier können neue Monitoringsysteme helfen, um zukünftig einen besseren Überblick zu erlangen und gezielt Förderangebote zu platzieren.

3. Trendwechsel der Haushaltszahlen (Typ 3)

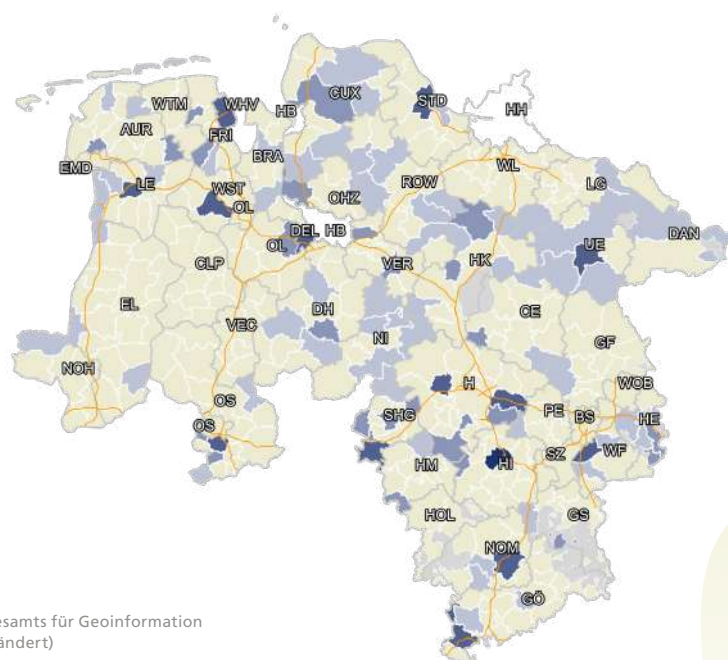
Dem dritten Entwicklungstyp Trendwechsel werden Kommunen zugeordnet, deren Haushaltszahlen ab 2025 abnehmen werden. Kurzfristig ist noch von einer stabilen oder leicht wachsenden Entwicklung auszugehen, langfristig wird die Anzahl der Haushalte jedoch zurückgehen. Städte und Gemeinden dieses Typs befinden sich überwiegend abseits der Ballungsräume und können dabei sowohl städtisch als auch dörflich geprägte Gemeinden sein. Schwerpunkte lassen sich in Niedersachsen vom Südosten im Harz bis in den Nordwesten an der Nordseeküste ausmachen. Die größeren Städte dieses Typs sind neben Hildesheim u. a. Leer, Wilhelmshaven, Uelzen und Northeim.

Für die Kommunen des Typs Trendwechsel ergeben sich u. a. folgende **Herausforderungen**:

Mit dieser besonderen Entwicklungsperspektive gilt es, frühzeitig Maßnahmen zu ergreifen und zu implementieren, die den Wechsel hin zu einer schrumpfenden Nachfrage begleiten. Die Vermeidung zukünftiger Überkapazitäten als Thema für wohnungspolitische Debatten einzubringen, ist gerade dann eine Herausforderung, wenn die Haushaltszahlen aktuell ggf. sogar noch steigen. Umso wichtiger sind fundierte Planungsgrundlagen und die Erarbeitung passgenauer Handlungsansätze. In Abgrenzung zu den anderen Entwicklungstypen, die durch eine stringente Entwicklungsperspektive gekennzeichnet sind, ist eine Akzeptanz des prognostizierten Trendwechsels durch alle lokalen Entscheidungsträgerinnen und -träger sowie die transparente Kommunikation eine große Herausforderung und wichtige Voraussetzung, um den Wandel erfolgreich zu gestalten. Die widersprüchliche Perspektive aus aktueller Stabilität und künftiger Schrumpfung sollte offen kommuniziert werden, um Akzeptanz für eine differenzierte Bau- und Umbaustrategie zu gewinnen.

Strukturtypisierung der Gemeinden des Typs 3 Trendwechsel (Karte 7)

- Metropole, Großstadt (1)
- Zentrale Stadt, Mittelstadt (13)
- Städtischer Raum (27)
- Kleinstädtischer, dörflicher Raum (66)
- Anderer Entwicklungstyp
- Gemeindefreie Gebiete



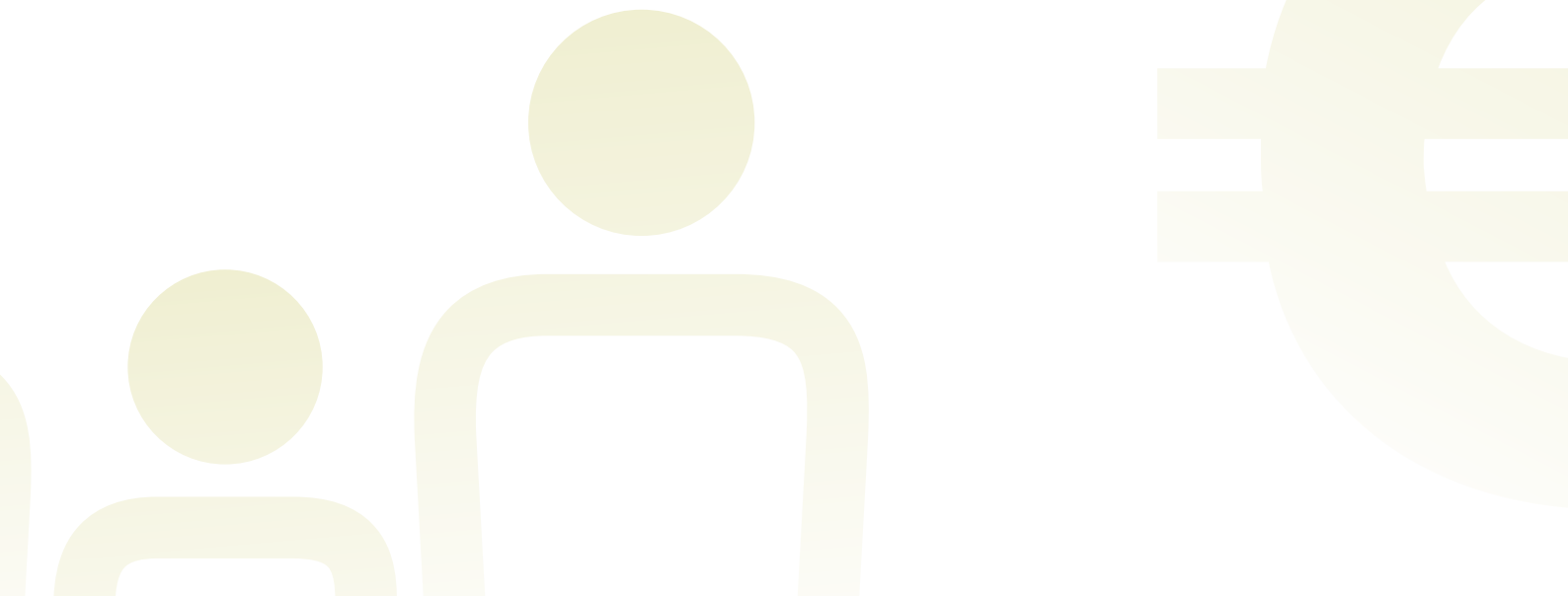
Kartenbasis: Auszug aus den Geodaten des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2020 (verändert)

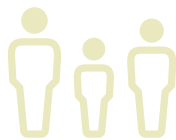
Mit dem Trendwechsel der Haushaltszahlen wird der zusätzliche Neubaubedarf in Zukunft sehr überschaubar bleiben. Eine stärkere Fokussierung auf Bestandsanpassungen ist absehbar. Um bestehende und zu erwartende Defizite des Wohnungsbestands auszugleichen, bietet sich bei perspektivisch konsolidierenden Haushaltszahlen an besonders relevanten Stellen der Ersatzneubau an. Auf diese Weise kann der Bestand punktuell bedarfsgerecht ergänzt werden, ohne die Kapazitäten über die Maßen hinaus auszuweiten. Mit diesem so entstehenden Neubau können wichtige Weichen gestellt werden, um klimagerecht und für eine alternde Gesellschaft zu bauen. Damit wird auch der sich verändernden Zusammensetzung der Bevölkerung und den entsprechenden Wohnbedürfnissen Rechnung getragen.

Zugleich besteht die Herausforderung, dass Wohnraum nicht „ideal verteilt“ ist. So leben beispielsweise Menschen im Eigenheim, die lieber eine kompakte Wohnung beziehen würden. Gleichzeitig besteht bei anderen Haushalten der Wunsch nach mehr Platz und Grün. Funktionierende Umzugsketten tragen zu einer bedarfsgerechten und nachhaltigen Verteilung des Wohnraums bei.

Dabei ist je nach Siedlungstyp und -struktur ein passgenaues Vorgehen nötig, das sich in einem stetigen Aushandlungsprozess zwischen aktuellen Erfordernissen und künftigen Bedarfen befindet.

Auf den folgenden Seiten werden die Handlungsempfehlungen für Kommunen des Typs 3 „Trendwechsel“ beschrieben.





Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel

— Altersgerechte Wohnangebote im Bestand schaffen.

Mit zunehmend geringeren Neubaubedürfnissen müssen bei der Schaffung altersgerechter Wohnangebote verstärkt die Möglichkeiten im Bestand genutzt werden. Dies betrifft neben baulichen Maßnahmen zur Reduzierung von Schwellen/Barrieren auch den gezielten Einsatz von Hilfsmitteln (Bedienelemente, Sanitär-objekte etc.). Die Wohnraumförderung des Landes kann dabei Wohnungsunternehmen, Genossenschaften oder auch Privatpersonen unterstützen, um eine kostendeckende Finanzierung sicherzustellen.

— Altersgerechten Wohnraum im Neubau prioritär betrachten.

Kommunen mit perspektivisch schrumpfender Nachfrage und begrenztem Neubaubedarf sollten sicherstellen, dass der Schwerpunkt auf altersgerechtem Wohnen liegt. Defizite bei altersgerechten Wohnangeboten sind dabei prioritär in entstehenden Mehrfamilienhäusern abzubauen. Kompakte Mehrfamilienhäuser, die sich gestalterisch in EFH-Gebiete einfügen, sollten auch in Regionen mit hohem Eigenheimanteil integriert werden.

— Generationenwechsel im Eigenheim forcieren.

Durch die Integration altersgerechter und bezahlbarer Wohneinheiten in den bestehenden Eigenheimgebieten werden wichtige Umzugsketten im Sinne einer „aktivierenden Neuverteilung“ angestoßen. Kleinteilige Mehrfamilienhäuser in verbliebenen Lücken oder durch Grundstücksteilungen in der sogenannten „2. Reihe“ gestalten das Wohnangebot in den homogenen Wohngebieten vielfältig und bedarfsgerecht. Von kompakten Wohnformaten

in Eigenheimgebieten profitieren sowohl umzugswillige ältere Haushalte als auch andere Haushaltstypen, z. B. Alleinerziehende oder Singles.

— Anreiz für Eigentumsbildung in EFH-Bestandsobjekten schaffen.

In Gemeinden mit einem hohen Eigenheimanteil und geringer Zusatznachfrage können die Kommunen junge Haushalte mit Eigenheimwunsch gezielt beim Erwerb von Bestandseigenheimen unterstützen. Dies kann von der Bewerbung eines solchen Modells über die Empfehlung dazu bis zur Förderung eines Gebäudegutachtens geschehen. Bestandsobjekte werden hierdurch für junge Haushalte attraktiver und zugleich kann dem Leerstand und Verfall der Eigenheime entgegengewirkt werden (Schaufenster „Jung kauft Alt“, S. 52).

— Gute Nachbarschaft trotz veränderter Entwicklungsperspektive erhalten.

Bei der widersprüchlichen Perspektive aus aktueller Stabilität und künftiger Schrumpfung gilt es auch, elementare Infrastrukturangebote für die Bevölkerung im Wohnumfeld weiterhin aufrechtzuerhalten. In diesem Übergang können zivilgesellschaftlich initiierte Projekte zusätzliche soziale Angebote ermöglichen und die Identifikation mit der Nachbarschaft erhöhen. Initiativen wie das Bündnis für gute Nachbarschaft in Niedersachsen stellen Lösungsansätze vor und vernetzen Akteurinnen und Akteure vor Ort. Zudem können in Gemeinden des Typs Trendwechsel Mittel der Städtebauförderung zum Erhalt der sozialen und technischen Infrastrukturen und damit zur Attraktivität des Wohnstandorts beitragen.



Bezahlbares Wohnen

— **Punktuelle Ergänzungen des Wohnungsangebots schaffen.**

In einer Situation, in der sich die Haushaltszahlen in der Gemeinde stabil halten oder geringer werden, wird sich der Neubau auf Ersatzneubau oder punktuelle Anpassungen beschränken. Hierbei ist durch genaue Analyse der Bedarfe auf die Diversifizierung des Wohnraumangebots zu achten – mit Blick auf die Größe und Art der Wohnungen ebenso wie auf die Preissegmente.

— **Diversifizierung durch Bestandsanpassungen ermöglichen.**

Gerade im Bestand sind hier die Möglichkeiten auszuloten und mithilfe von Wohnraumförderung und Aktivierung der Eigentümerinnen und Eigentümer zu forcieren. Dies umfasst auch (Ersatz-)Neubau.

— **Akzente durch Städtebauförderung setzen.**

Mithilfe der Städtebauförderung des Bundes können städtebaulich relevante Einzelobjekte in zentralen Lagen erhalten oder modifiziert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dabei stehen die Bezahlbarkeit in der weiteren Nutzung sowie die Rolle im Quartier im Vordergrund. Gezielte Anpassungen im Wohnumfeld können wichtige Investitionsanreize für private Eigentümerinnen und Eigentümer darstellen und für bestehenden Wohnraum eine Perspektive eröffnen.

— **Vielfalt an Akteurinnen und Akteuren für Bewirtschaftung gewinnen.**

Neben den klassischen Anbieterinnen und Anbietern von Wohnraum wie Wohnungsunternehmen und Genossenschaften gibt es vermehrt engagierte private Zusammenschlüsse und Modelle zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Wohnen. Modelle wie das Mietshäuser Syndikat zeigen, dass durch gemeinschaftliches Handeln dauerhaft bezahlbarer Wohnraum gesichert werden kann. Daneben sind mittlerweile vermehrt Unternehmen anderer Branchen aktiv, um ihren Angestellten bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Zugleich entsteht dadurch eine Entlastungsfunktion in angespannten Märkten und die Diversifizierung des Angebots an Wohnraum. Insbesondere in Gemeinden im städtischen und dörflichen Raum, in denen kein eigenes kommunales Wohnungsunternehmen aktiv ist, sollten zusätzliche Akteurinnen und Akteure aktiv in die Schaffung bezahlbaren Wohnraums durch die Gemeinden einbezogen werden (Runder Tisch Wohnen, Bündnis für das Wohnen).



Klimaschutz und klimagerechte Anpassungen

— Klimaschutz durch bedarfsgerechte Wohnangebote erreichen.

Der bevorstehende Trendwechsel stellt die betreffenden Kommunen vor besondere Herausforderungen, was die bedarfsgerechte Verteilung des bestehenden Wohnraums betrifft. Auch aus Klimaschutzperspektive gewinnen die Forcierung von Umzugsketten und der Generationenwechsel in Eigenheimen wachsende Bedeutung. Programme wie „Jung kauft Alt“ (Schaufenster „Jung kauft Alt“, S. 52) können ein gutes Ineinandergreifen verschiedener Wohnsegmente und -typologien (Miete/Eigentum, große/kleine Wohneinheiten) bewirken. So werden Umzugsketten angestoßen, die den vorhandenen Wohnraum besser verteilen und zusätzlichen Neubau auf das Nötigste minimieren. Nur auf diese Weise lassen sich künftige Überangebote und damit Leerstand aktiv verhindern. Zugleich wird die weitere Flächenversiegelung durch Neubauten minimiert.

— Strategische Ausrichtung auf bauliche Ergänzung und Nachverdichtung in integrierten Lagen.

Planerisch sind die Kommunen des Typs Trendwechsel konsequent von der jeweiligen Stadt- oder Ortsmitte her zu denken. Das bedeutet auch, dass Ersatzneubau hier vor allem im Innenbereich entsteht – gerade dann, wenn es um eine Stabilisierung und Qualifizierung der Ortszentren geht.

— (Wohnungs-)wirtschaftliche Spielräume in den Trendwechsel-Regionen nutzen.

Die zeitnahe „klimataugliche“ Anpassung und Ergänzung der Bestände unter Nutzung der aktuellen Finanzierungsbedingungen sichern bezahlbare Wohnangebote langfristig. Wenn hingegen später, d. h. unter den Bedingungen bereits anziehender CO₂-Preise, energetisch saniert werden muss, könnten die wirtschaftlichen Spielräume enger werden. Umso wichtiger ist es, bereits heute die Wohnbestände mit Zukunftsperspektive zu identifizieren und für diese eine energetische Strategie festzulegen.

— Graue Energie konsequenter berücksichtigen.

Was schon gebaut ist, bindet CO₂. Neubau hingegen setzt große Mengen zusätzlicher Klimagase frei, bei der Produktion der Baustoffe sowie bei deren Transport und Verarbeitung. Im Falle von erforderlichen baulichen Ergänzungen geht es deshalb darum, die baubezogenen Emissionen zu minimieren und möglichst zugleich im Gebäude systematisch CO₂ zu binden. Vor diesem Hintergrund ist das Bauen mit entsprechenden, möglichst auch regionalen Rohstoffen ein wichtiger Baustein einer ganzheitlichen Neubaustrategie mit entsprechenden Wertschöpfungseffekten auch für die Region. Gerade der regional verfügbare Baustoff Holz erschließt hier die doppelten Potenziale von CO₂-sparenden wie auch -bindenden Bauweisen.

— **Versorgungsoptionen mit grünen Energien nutzen.**

In den Kommunen des Typs Trendwechsel rückt der bereits vorhandene Gebäudebestand in den Fokus. In überwiegend kleinstädtisch und ländlich geprägten Gemeinden bieten sich CO₂-Einsparoptionen durch dezentrale grüne Energiequellen wie Photovoltaik oder Solarthermie, Biomasse oder Wind an. Die Versorgung von Wohngebäuden mit wachsenden Anteilen grüner Energie schafft klimataugliche Lösungen – ohne dass die Gebäude maximal gedämmt werden müssen.

— **Klimaanpassungen im Bestand sozialverträglich gestalten.**

Für die Bezahlbarkeit des Wohnens sind die warmen Wohnkosten entscheidend. Daher ist es wichtig, in diesem Kontext die Perspektive von der reinen Nettokaltmiete hin zur Bruttowarmmiete zu weiten. Zumindest Teile einer durch energetische Sanierung erhöhten Kaltmiete werden durch Einsparungen bei den Heizkosten aufgefangen. Diese Wirkungszusammenhänge gilt es, gerade bei der Anpassung bestehender Wohngebäude transparent zu machen und auch nachzuhalten, um eine Balance zwischen sozialen Anforderungen und klimatisch-energetischen Erfordernissen zu schaffen.

— **Klimazustand der Gebäude erfassen.**

Um vor Ort tragfähige Anpassungsstrategien entwickeln zu können, ist eine gute Kenntnis der energetischen Zustände von Wohnungen und Wohngebäuden hilfreich. Diese wichtigen Informationen liegen in der Regel nicht gesammelt vor. Eine Erfassung etwa im Rahmen geeigneter Monitoringsysteme kann entsprechende Entscheidungsgrundlagen auch für ganzheitliche Lösungen in Quartier oder Ortsteil schaffen.



„Jung kauft Alt“

Frischer Wind für alte Wohnhäuser

Traumhaus Ortsmitte

Durch die alternde Bevölkerung und die Attraktivität der Zentren und deren Umland für junge Menschen werden sich viele eher ländlich geprägte Gegenden perspektivisch einem zunehmenden Leerstand von Immobilien stellen müssen. Insbesondere in den Ortskernen werden viele Immobilien nicht nachgenutzt, wenn ältere Bewohnerinnen und Bewohner ausziehen. Dies liegt meist an den Wohnwünschen der Zuziehenden, denen die Häuser, die oftmals in den 50er- und 60er-Jahren gebaut wurden, nicht genügen. Junge Familien, die ihren Wohnort in diese Gemeinden verlegen wollen, bauen eher selbst neue Häuser in den ausgewiesenen Neubaugebieten der Gemeinden, anstatt alte Immobilien zu sanieren, ohne die Kosten genau zu kennen. Der Neubau am Ortsrand erscheint da häufig der einfachere und sicherere Weg, führt jedoch zu einem erhöhten Flächenverbrauch und lässt Ortskerne häufig veröden.

Wie bleibt eine Gemeinde auch in Zukunft lebendig?

Ein Weg zur Lösung dieses komplexen Problems ist die gezielte Förderung von Altbauten und deren Erwerb in den Orten. Viele Kommunen in Niedersachsen verfolgen diesen Ansatz schon und haben dafür eigene Förderrichtlinien aufgestellt unter dem Motto: „Jung kauft Alt – junge Menschen kaufen alte Häuser“. Dabei werden jüngere Menschen beim Kauf von älteren Immobilien finanziell unterstützt. Die Förderung wird auf mehrere Jahre verteilt ausgezahlt und die Geförderten erhalten für mehrere Jahre einen Grundbetrag, der meist mit der Zahl minderjähriger Kinder im Haushalt steigt. Um Sicherheit bei den eventuell anfallenden Sanierungskosten zu schaffen, wird darüber hinaus die Erstellung eines



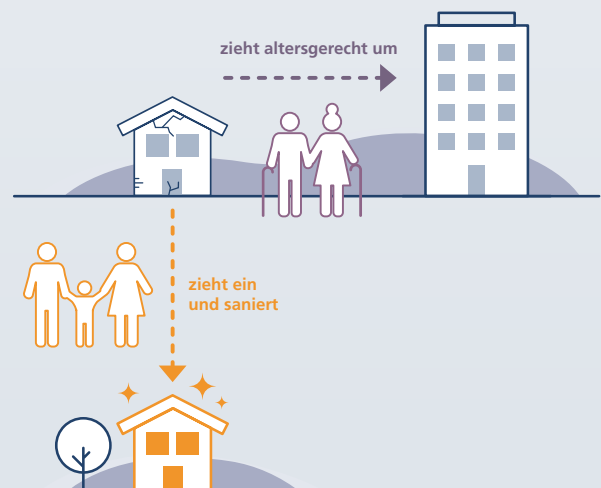
STIMMEN ZUM BERICHT:
STADTBAURAT LINGEN (EMS)
LOTHAR SCHREINEMACHER
IM VIDEOINTERVIEW

Altbaugutachtens gefördert. Das gekaufte Haus muss jedoch ein bestimmtes Mindestalter haben, um von der Förderung profitieren zu können, und die gekaufte Immobilie muss als Hauptwohnsitz angemeldet werden.

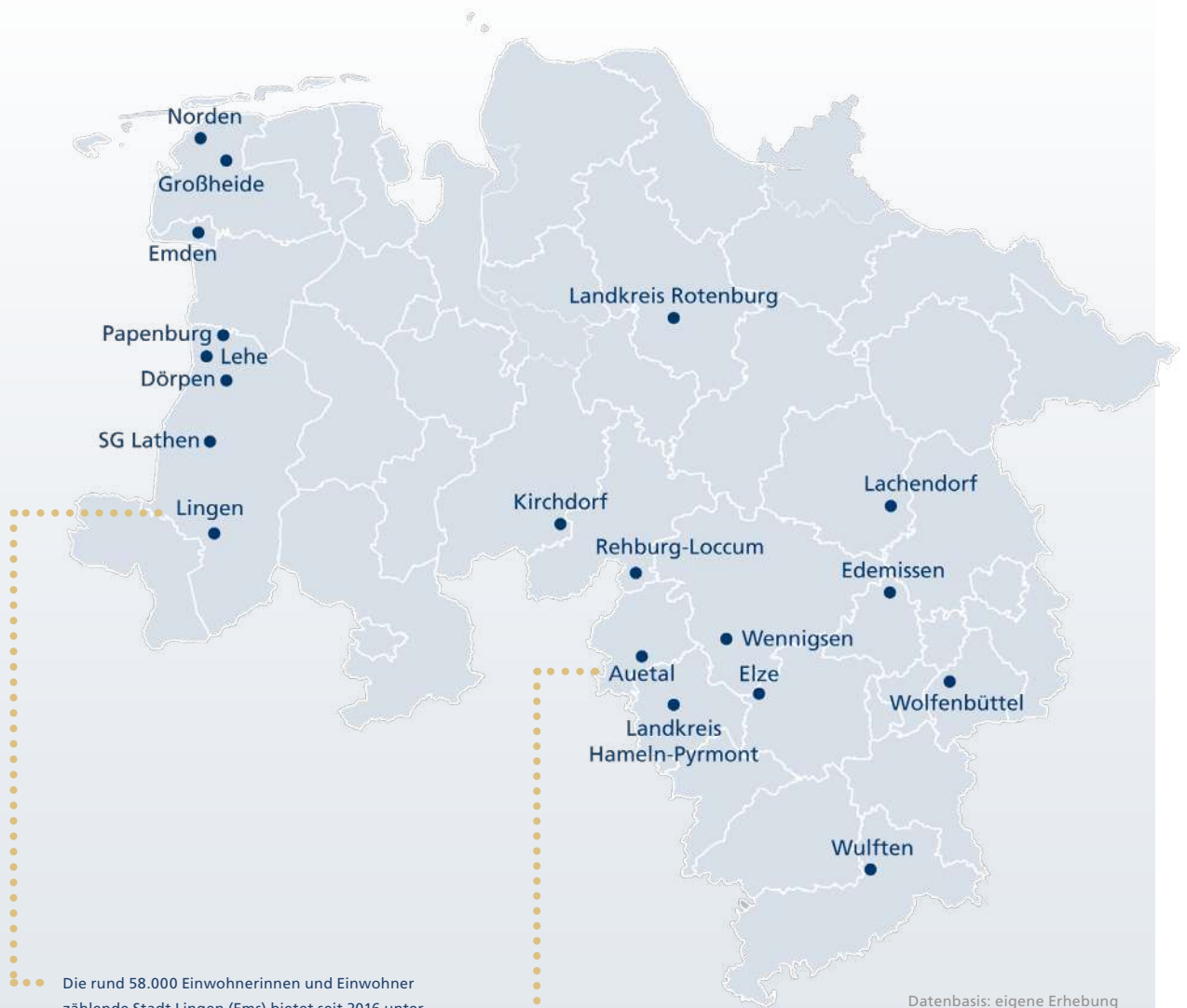
Jede Kommune legt selbst fest, wie viel Haushaltsmittel sie dafür bereitstellen möchte. In einer Förderrichtlinie können dann die Details, wie bspw. zur Höhe der auszahlenden Beträge, zum Mindestalter der Altbauimmobilie oder zur Laufzeit der Förderung, festgelegt werden.

Altbau als Chance

Ziel dieser Förderung ist es, den Leerstand im Ortszentrum zu beheben und den Dorfkern wieder zu verjüngen. Des Weiteren sollen die bestehenden Freiflächen der Gemeinde geschont und die Ausweisung neuen Baulands vermieden werden. Die Förderung gerade von jungen Familien kann außerdem die Kindergärten und Schulen der Gemeinde besser auslasten und stärken.



Kommunen und Landkreise, die den Ansatz „Jung kauft Alt“ verfolgen oder verfolgt haben



Datenbasis: eigene Erhebung



Die rund 58.000 Einwohnerinnen und Einwohner zählende Stadt Lingen (Ems) bietet seit 2016 unter dem Titel „Jung kauft Alt“ eine Förderung für den Kauf von Altbauten. Ziel ist es dabei, vorhandene, gewachsene Siedlungs- und Bevölkerungsstrukturen langfristig zu erhalten und Sanierungen zu fördern. So wurden im Jahr 2020 rund 80 Anträge für diese finanzielle Unterstützung gestellt. Die Förderung beginnt bei 2.000 Euro für Alleinstehende und beträgt für eine Familie mit vier Kindern maximal 12.000 Euro. An die Auszahlung der Förderung sind enge Kriterien geknüpft. Dazu zählt u. a. der Ausschluss bereits vorhandenen Wohneigentums, die Vorlage einer energetischen Beratung und die Verpflichtung, die gekaufte Immobilie selbst zu bewohnen. Die Antragszahlen nehmen seit Beginn der Fördermaßnahme stetig zu. Insbesondere Familien nehmen das Programm in Anspruch, die sich mit dieser Form der Unterstützung den Wunsch vom Eigenheim erfüllen.



In der knapp 6.300 Einwohnerinnen und Einwohner zählenden Gemeinde Auetal werden seit 2018 Altbauten in dieser Form gefördert. So wurden bis heute 48 Altbaukäufe finanziell unterstützt. Die Gemeinde hat durch diesen Ansatz einen Zuwachs von insgesamt 84 Erwachsenen, hier überwiegend junge Erwachsene zwischen 25 bis 40 Jahren und insgesamt 47 Kinder, hier überwiegend zu zwei Dritteln im Kindergartenalter und einem Drittel im schulpflichtigen Alter. Dabei konnten nicht nur alteingesessene Haushalte gehalten, sondern zu erheblichem Teil neue Gemeindeglieder gewonnen werden.



4. Konsolidierung der Haushaltszahlen (Typ 4)

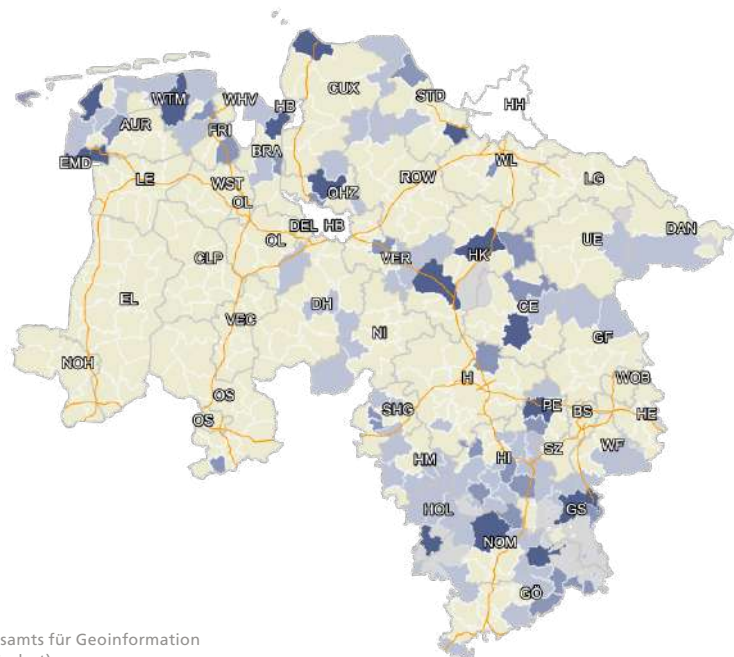
Kommunen des Entwicklungstyps 4 Konsolidierung sind von kontinuierlich sinkenden Haushaltszahlen geprägt. Vom Nachfragerückgang betroffen sind überwiegend kleinstädtische und dörfliche Räume, aber auch Kommunen in städtischen Räumen und vereinzelt Mittelstädte.

Räumliche Schwerpunkte befinden sich in den südniedersächsischen Gemeinden im Umland der Städte Uslar, Goslar und Northeim sowie in den östlich gelegenen Landkreisen Uelzen und Lüchow-Dannenberg. Auch im Norden Niedersachsens müssen einige Gemeinden und die Mittelstädte Cuxhaven, Nordenham, Wittmund und Osterholz-Scharmbeck einen Umgang mit rückläufigen Haushaltszahlen finden.

Es braucht Anreize, um den Wohnungsbestand kostendeckend zeitgemäß und bedarfsgerecht für die Zukunft zu gestalten. Die Städte und Gemeinden mit einer kontinuierlich sinkenden Zahl an Nachfragehaushalten stehen vor der Herausforderung, bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum im bereits vorhandenen Wohnungsbestand zu sichern und weiterzuentwickeln. Die Anpassung und Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnungsbestände an die alternde Bevölkerung muss in konsolidierenden Gemeinden unter der Maßgabe gelingen, künftige Überkapazitäten und Leerstand beim Wohnungsangebot zu minimieren. Zugleich muss ein Umgang mit bereits bestehenden Leerständen gefunden werden.

Strukturtypisierung der Gemeinden des Typs 4 Konsolidierung (Karte 8)

- Zentrale Stadt, Mittelstadt (15)
- Städtischer Raum (26)
- Kleinstädtischer, dörflicher Raum (75)
- Anderer Entwicklungstyp
- Gemeindefreie Gebiete



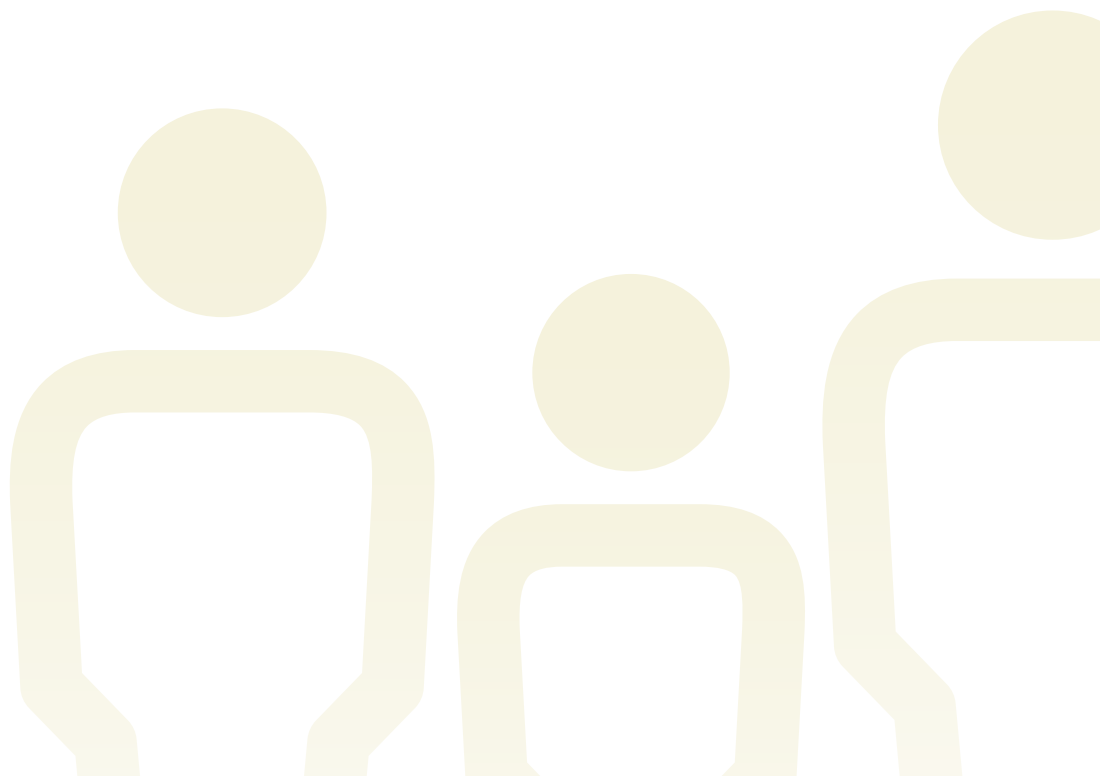
Kartenbasis: Auszug aus den Geodaten des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2020 (verändert)

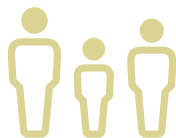
Mit Blick auf den Klimaschutz ist eine kritische Bestandsaufnahme der aktuellen Situation und schnelles Handeln nötig, um die Ziele bis zum Klimazieljahr 2045 zu erreichen – gerade im Wohnungsbausektor mit sehr langen Investitionszeiträumen. Auch in Gemeinden mit perspektivisch schrumpfenden Haushaltszahlen müssen die Herausforderungen des Klimaschutzes bewältigt werden.

Die schrumpfenden Gemeinden müssen den lokalen Wohnungsbestand und die gestellten Anforderungen mit den ihnen zur Verfügung stehenden Mitteln und Instrumenten konsequent erfassen, um die verschiedenen Herausforderungen auf dem

Wohnungsmarkt ausgewogen zu gestalten. Hier sind zum einen die schrumpfenden Gemeinden in ihrer strategischen Ausrichtung selbst gefragt, zum anderen bedarf es gerade bei kleineren Gemeinden der zielgerichteten finanziellen wie auch fachlichen Unterstützung.

Auf den folgenden Seiten werden die Handlungsempfehlungen für Kommunen des Typs 4 „Konsolidierung“ beschrieben.





Bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel

— Altersgerechte Wohnangebote im Bestand schaffen.

Der Anteil älterer Menschen ist in konsolidierenden Kommunen häufig besonders hoch. Gleichzeitig wird quantitativ kaum Neubau benötigt. Die bestehende Nachfrage nach altersgerechten Wohnangeboten muss daher zu großen Teilen im Wohnungsbestand und durch die Anpassung und Ertüchtigung desselben erfolgen. Dies betrifft neben baulichen Maßnahmen zur Reduzierung von Schwellen/Barrieren auch den gezielten Einsatz von Hilfsmitteln (Bedienelemente, Sanitärobjekte etc.), die den gewünschten längeren Verbleib in den eigenen vier Wänden ermöglichen.

— Förderung für altersgerechten Umbau im Mietwohnungsbestand.

Auch der vorhandene Wohnungsbestand im Mietsegment bedarf einer Anpassung, um der hohen Nachfrage nach barrierefreien bzw. seniorengerechten Wohneinheiten gerecht zu werden. Die Wohnraumförderung des Landes unterstützt dabei Wohnungsunternehmen, Genossenschaften oder auch Privatpersonen.

— Qualitativen Ersatzneubau in integrierten Lagen mitdenken.

Für ältere, nicht mehr nachfragegerechte Gebäude sollte in schrumpfenden Gemeinden neben dem Rückbau auch qualitativ ergänzender Ersatzneubau entstehen. Gerade in integrierten Lagen besteht die Chance, das Wohnangebot altengerecht zu ertüchtigen und gleichzeitig den (künftigen) Wohnungsleerstand zu begrenzen. Zugleich bietet sich durch Ersatzneubau die Chance zur gezielten Ortsbildreparatur und zur Revitalisierung bestehender Wohnquartiere.

— Anreiz für Eigentumsbildung in EFH-Bestandsobjekten schaffen.

Auch in Gemeinden mit einem hohem Eigenheimanteil und geringer Zusatznachfrage können junge Haushalte mit Eigenheimwunsch gezielt durch die Gemeinden beim Erwerb von Bestandseigenheimen unterstützt werden – z. B. durch die Förderung eines Gebäudegutachtens. Bestandsobjekte werden hierdurch für junge Haushalte attraktiver und zugleich kann dem Leerstand und Verfall der Eigenheime entgegengewirkt werden (Schaufenster „Jung kauft Alt“, S. 52).

— Gute Nachbarschaft trotz rückläufiger Haushaltszahlen.

Auch bei rückläufigen Haushaltszahlen sind elementare Infrastrukturangebote für die Bevölkerung weiterhin aufrechtzuerhalten. Hierbei können zivilgesellschaftlich initiierte Projekte zusätzliche Angebote ermöglichen und weiterhin lebenswerte Gemeinden sichern. Initiativen wie das Bündnis für gute Nachbarschaft in Niedersachsen stellen Lösungsansätze vor und vernetzen Akteurinnen und Akteure vor Ort. Zudem können in konsolidierenden Gebieten Mittel der Städtebauförderung zum Erhalt der sozialen und technischen Infrastrukturen und damit zur Attraktivität des Wohnstandorts beitragen.



Bezahlbares Wohnen

— Bestandsanpassungen fördern.

Bei sinkenden Haushaltszahlen ist die Weiterentwicklung des Wohnungsbestands eine wichtige Stellschraube, um weiterhin attraktive Wohnangebote bereitzustellen. Dies betrifft den Erhalt des Wohnungsbestands auf einem zeitgemäßen Standard, für den Umbau- oder umfassende Modernisierungsmaßnahmen nötig sind. Damit die Kosten der Anpassungsmaßnahmen nicht die Bezahlbarkeit für die Mieterinnen und Mieter gefährden, aber gleichzeitig die Wirtschaftlichkeit für die Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer erhalten bleibt, kann die Förderung des Landes und des Bundes unterstützen. Für zusätzlichen Bedarf nach punktuellen Ergänzungsangeboten im Neubau, die bspw. durch ein Wohnraumversorgungskonzept nachgewiesen werden können, lassen sich die Wohnraumfördermittel des Landes nutzen.

— Vielfältige Akteurinnen und Akteure aktivieren.

In den Städten und Gemeinden ohne öffentliche Wohnungsunternehmen lassen sich über die Aktivierung alternativer Akteurinnen und Akteure Umsetzungskonzepte entwickeln und verwirklichen. Akteurinnen und Akteure können lokal aktive Unternehmen (Schaufenster ÜSTRA VE, S. 38), aber auch Privatpersonen (Schaufenster Schulenburg Architekten zum Projekt „Herbstprinz“ in Jork, S. 22) sein.

— Städtebauförderung einsetzen.

Bei Neubau- oder Umbauvorhaben in städtebaulich relevanter Lage lassen sich zudem Mittel der Städtebauförderung einsetzen. So können gezielt zusätzliche Anreize für Investitionen geschaffen und teilweise die Finanzierung ermöglicht werden. Weiterhin können Städte und Orte auf diese Weise prägnante Einzelobjekte wieder mit Leben füllen sowie Baulücken nutzen. Ein Beispiel für die Weiternutzung von Gebäuden und die Belebung von Orten ist das Modell „Jung kauft Alt“, das an vielen Stellen für neue Impulse für die Gemeinde sorgen kann (Schaufenster „Jung kauft Alt“, S. 52).

— Flächenmanagement planvoll gestalten.

Ein kontinuierliches Flächenmonitoring wie auch ein aktives Flächenmanagement können dafür sorgen, dass eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung oder Ergänzung des Bestands nachhaltig und planvoll erfolgt. Die Flächenausweisungen für Bauland sind an die Entwicklungsperspektive anzupassen. Dennoch können Bodenbevorratung, Konzeptverfahren und Erbpachtmodelle wichtige Stellschrauben einerseits zur Gestaltung der Kommune, andererseits auch für eine künftige Bezahlbarkeit darstellen. Zudem werden so die kommunalen Handlungsspielräume für folgende Generationen erhalten.



Klimaschutz und klimagerechte Anpassungen

— Klimaschutz als aktuelle Aufgabe verstehen.

Die Sicherung eines klimagerechten und zukunftsfähigen Wohnungsbestands, der altersgerecht und bezahlbar sein soll, ist Aufgabe der Gegenwart und nicht erst der kommenden Jahrzehnte. Dies gilt auch für Kommunen mit schrumpfenden Haushaltszahlen. Aufgrund der sich eher verengenden Spielräume gilt es hier, wohnungspolitisch besonders treffsicher zu agieren.

— Kostendeckende Finanzierung langfristig rechnen.

Die energetische Modernisierung von Gebäudehüllen (Dämmung) steht unter eher entspannten Marktbedingungen vor der Herausforderung, dass eine wirtschaftliche Refinanzierung über die Miete schwerfällt. Auch im Eigenheim muss zunächst mit Mehrkosten gerechnet werden. Gleichzeitig zeigen sich bei genauerer Betrachtung finanzielle Spielräume – insbesondere unter langfristiger Perspektive. Aufgrund geringerer Heizkosten, aber auch bei steigenden CO₂-Preisen wird die Marktfähigkeit klimafreundlicherer Gebäude im Vergleich steigen, da sie unabhängig von der Preisdynamik der Energiekosten sind. Solche Gebäude werden langfristig am ehesten auch unter entspannten Marktbedingungen auf Nachfrage stoßen und damit wertstabiler sein.

— Klimazustand der Gebäude erfassen.

Mit Blick auf die verbleibenden Zeiträume bis zum Klimaziel im Jahr 2045 und die langen Investitionszyklen im Wohnungsbau gilt es, möglichst schnell in die kritische Bestandsaufnahme zu gehen. Entsprechende Analysen oder Monitorings schaffen eine wichtige Grundlage für wohnungspolitische Entscheidungen. Ziel ist es, diejenigen Gebäude im Geschosswohnungsbestand zu identifizieren, die sich am ehesten für eine energetische Modernisierung eignen – und diese dann konsequent umzusetzen. Die hier verbaute graue Energie und das gebundene CO₂ gilt es zu sichern. Wo es – z. B. aus städtebaulichen Gründen – unvermeidlich ist, kann Ersatzneubau eine Alternative darstellen – immer im Wissen darüber, dass hierbei deutlich mehr CO₂ und graue Energie aufgewendet wird als bei der Bestandsentwicklung. Auf eine klimafreundliche Bauweise und die Verwendung entsprechender Baustoffe sollte daher geachtet werden.

— Nutzungsperspektive der Wohngebäude abwägen.

Klimaschutz in Konsolidierungsregionen bedeutet, noch mehr als anderswo abzuwägen, welche Wohnangebote tatsächlich eine langfristige Perspektive bieten – und welche nicht. Wenn eine energetische Ertüchtigung besonders aufwändig ausfallen würde und auch erneuerbare Energien nicht im ausreichenden Maße aktiviert werden können, kann auch die Möglichkeit des Rückbaus oder Ersatzneubaus ins Spiel kommen. Bei der Abwägung müssen lokale Parameter, wie z. B. die Lage innerhalb des Siedlungsgebiets, einbezogen werden.

— **Nur stark eingeschränkte Ausweisung neuer Eigenheimgebiete.**

Die Konsolidierungsstrategien müssen sich auch auf das Segment der Eigenheime erstrecken. Zwar lässt es die augenblickliche Nachfragelage nicht immer vermuten, aber ein konsequentes Zurückfahren des Neubaus von Eigenheimen ist in den Konsolidierungsgemeinden unvermeidlich, um künftige Überkapazitäten, aber auch heutigen Flächenverbrauch zu minimieren.

— **Potenziale erneuerbarer Energieträger im ländlichen Raum nutzen.**

Gerade im ländlichen Raum bestehen große Chancen, die Vorteile erneuerbarer Energieträger zu nutzen. Hier entfallen vielfach die Restriktionen, die für dichter besiedelte Strukturen charakteristisch sind. Die Möglichkeiten, erneuerbare Energien in unmittelbarer Nähe der Wohnung zu generieren, sind zudem ungleich größer – sei es aus Biomasse oder Wind. Auch Solarenergie kann hier vielfach deutlich größer dimensioniert werden. Damit ist in diesen Regionen das Erfordernis engmaschiger Energienetze geringer ausgeprägt, bei lokalem Verbrauch entfallen zudem Gebühren für Einspeisung oder Durchleitung.

Auf den Punkt gebracht



Die Analysen des Berichts zeigen eine große Vielfalt allgemeiner und spezifischer Herausforderungen, vor denen Kommunen und Wohnungsmarktakteurinnen und -akteure in ihrem täglichen Handeln stehen. Gleichzeitig gibt es viele Möglichkeiten, diesen Herausforderungen zu begegnen. Diese Schlussbetrachtung soll die Befunde und Ergebnisse in Kernaussagen zuspitzen und deutlich machen, welche zentralen Aspekte für die strategischen Ansätze aufzugreifen sind.

Wohnungspolitik ist Klimaschutzpolitik.

Klimaschutz ist eine große globale Herausforderung und erfordert damit planvolles und gemeinsames Handeln in vielen Bereichen und Branchen. Gerade im klassischen Wohnungsneubau wird überwiegend CO₂ freigesetzt, anstatt es zu binden. Eine gezielte Ausrichtung und Priorisierung der Bestandsanpassungen würde den Beitrag des Wohnungsbäudesektors zum Klimaschutz voranbringen und ggf. sogar weniger – CO₂-intensiven – Neubau notwendig machen. Gleichwohl ist Klimaschutz im Wohnungsbereich nicht nur bei Investitionen in den energetischen Standard oder in die Energieversorgung relevant, sondern gerade hier werden auch Verhaltensänderungen der Haushalte deutlich spürbar – beim Heizen, Pendeln, aber auch bei Realisierung der Eigenheimbedarfe im Bestand statt im Neubau. Der Wohnungsbestand ist also effizient auszunutzen, bevor Wohnungsneubau ins Spiel kommt. Wenn dieser geplant wird, dann so, dass alle Anforderungen an die Zukunftsfähigkeit erfüllt werden (Klimaschutz, alternde Bevölkerung, Bezahlbarkeit).



Bedarfsgerechte Wohnungen in allen Landesteilen benötigt.

Wohnungsneubau wird in unterschiedlichem Maße und unterschiedlicher Art landesweit benötigt, denn die Nachfrage nach Wohnraum bleibt unverändert hoch. Dies betrifft vor allem die Städte und zunehmend deren Umland. Das Umland erfährt als Zuzugsraum eine vielfältigere Nachfrage. Dies zeigt auch: Es braucht nicht überall und zu jeder Zeit alle Wohnungstypen in allen Segmenten, sondern hierfür jeweils eine fundierte Analyse der konkreten Bedarfe. Zu berücksichtigen sind die zunehmende Alterung der Bevölkerung in Niedersachsen und die daraus resultierenden Anforderungen an Wohnraum für Senioren und kleine Haushalte. Je nach Lebensphase wird anderer Wohnraum benötigt – und ebenso je nach Lebenssituation.

Bedarfsgerecht umfasst in diesem Zusammenhang auch die Kosten des Wohnens. Die individuelle Bezahlbarkeit ist dabei abhängig von der Haushaltskonstellation und spezifischen Bedarfen bezogen auf die Art und Lage der Wohnung.



Wissensbasierte Entscheidungen vor Ort treffen.

Wohnungspolitische Entscheidungen haben häufig eine langfristige Perspektive. Darum gilt es, die strategischen Entscheidungen auf Grundlage möglichst objektiver und fundierter Informationen zu treffen. Klassische Themen des Monitorings sind hierbei nachfrageseitige Betrachtungen wie Bevölkerungsentwicklungen, Wanderungsbewegungen, aber auch die Altersstruktur vor Ort. Angebotsseitig sind dabei Aspekte wie Fertigstellungen, Preisentwicklungen in Bauland, Eigentum und Miete, aber auch Leerstand oder die Flächennutzung in einem Kataster hilfreich zur Bewertung der Situation vor Ort. Betrachtungen zu dem energetischen Standard der Wohngebäude stehen bislang häufig noch nicht im Fokus. Dies entwickelt sich jedoch gerade mit Blick auf die zu erreichenden Klimaziele zu einem zentralen Handlungsfeld. Die entsprechenden Informationen sind in Gänze häufig nur den Eigentümerinnen und Eigentümern bekannt. Neue Monitoringsysteme können hier Kommunen einen Überblick über den energetischen Gesamtzustand der Gebäude vor Ort ermöglichen und damit die Grundlage für eine gleichermaßen klima- wie bedarfsgerechte kommunale Wohnungspolitik schaffen.

Bildverzeichnis

Adobe Stock/Fabio (S. 61), Adobe Stock/ILIA (S. 61), Adobe Stock/Sebastian Grote (S. 29), Adobe Stock/Tiberius Gracchus (S. 24), Architekturbüro Schulenburg (S. 22, 23), B&B. Markenagentur GmbH (Titelbild), Baugenossenschaft Wiederaufbau eG (S. 17), Gemeinschaft.Sinn e.V./Tatzel (S. 17), Hans-Jochen Wiemken (S. 16), Jochen Stüber Fotografie (S. 16), kwg Kreiswohnbaugesellschaft Hildesheim mbH (S. 17), NBank (S. 17), picture alliance/Holger Holleman/dpa (S. 5), Städtische Wohnungsbau GmbH Göttingen (S. 16), ÜSTRA Hannoversche Verkehrsbetriebe Aktiengesellschaft (S. 38, 39), VDW Niedersachsen/Bremen e. V. (S. 7), Wohnungsbau-Gesellschaft Friesland (S. 16)

Impressum

Impressum

Herausgeber — NBank — Günther-Wagner-Allee 12–16 — 30177 Hannover

Redaktion — NBank, Achim Däbert, Sebastian Hämker, Robert Koschitzki, Svenja Lahner

Bearbeitung, Text — CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH Hannover, Fabian Böttcher, Sascha Vandrey, Rabea Lenz — RegioKontext GmbH Berlin, Lena Abstiens, Julia Grünky

Koordination — Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Dr. Stephan Walter

Titelbild — Geförderter Geschosswohnungsbau in Hannover (c) Möller-Payer GbR Grundstücksgesellschaft

Layout, Satz — B&B. Markenagentur GmbH — Hannover

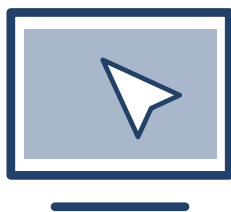
Partner — Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. (vdw)



Rechtlicher Hinweis:

Diese Publikation wurde von der NBank erstellt und enthält Informationen, für die die NBank trotz sorgfältiger Arbeit keine Haftung, Garantie oder Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Eignung für einen bestimmten Zweck übernimmt. Die Inhalte dieser Publikation sind nicht als Angebot oder Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder irgendeiner anderen Handlung zu verstehen und sind nicht Grundlage oder Bestandteil eines Vertrags. Die vorliegende Publikation ist urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung des Werks außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts ist ohne unsere ausdrückliche Zustimmung unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Heft 25



**LESEN SIE DEN KOMPLETTEN
WOHNUNGSMARKTBERICHT
ONLINE UNTER:**

Wohnungsmarktbeobachtung2021.nbank.de

Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank
Günther-Wagner-Allee 12 – 16 _ 30177 Hannover
Telefon 0511 30031-0 _ Telefax 0511 30031-300
info@nbank.de _ www.nbank.de
Folgen Sie uns auf Twitter: @nbank_de

Die NBank ist die Investitions- und
Förderbank des Landes Niedersachsen



Niedersachsen