

PRESSEMITTEILUNG

Hannover, 01.10.2026

Bezahlbares Wohnen braucht neue Antworten: einfacher bauen, Bestand besser nutzen

Hohe Bau- und Finanzierungskosten, veränderte Wohnbedürfnisse und die starke Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum: Beim 21. Wohnungspolitischen Kongress Niedersachsen in Hannover haben heute Vertreterinnen und Vertreter aus Politik, Wohnungswirtschaft, Kommunen, Planung, Bauwirtschaft und Förderung darüber diskutiert, wie unter deutlich veränderten Rahmenbedingungen wieder mehr bezahlbarer Wohnraum entstehen kann. Ein zentraler Tenor: Neben dem Neubau müssen einfacheres und kostengünstigeres Bauen sowie die bessere Nutzung des vorhandenen Wohnraums stärker in den Mittelpunkt rücken.

Wie groß der Handlungsdruck ist, zeigt bereits die Entwicklung der Baukosten. Die Baupreise für Wohngebäude sind zwischen 2010 und 2025 um 89 Prozent gestiegen, während die allgemeine Inflation im selben Zeitraum bei 38 Prozent lag. Grundstückskosten sind dabei noch nicht berücksichtigt. Neben Material-, Energie- und Finanzierungskosten tragen auch technische Anforderungen, Standards und komplexe Verfahren zur Kostenentwicklung bei.

Gleichzeitig hat Niedersachsen wichtige Weichen gestellt. Mit den neuen Möglichkeiten im Baurecht und der neu aufgestellten Wohnraumförderung hat das Land wesentliche Voraussetzungen geschaffen, damit Wohnungsbau einfacher und wirtschaftlicher werden kann. Jetzt kommt es darauf an, diese Möglichkeiten auch zu nutzen.

Michael Kiesewetter, Vorsitzender des Vorstands der NBank: „Die Politik hat mit den neuen Möglichkeiten im Baurecht und der neuen Wohnraumförderung wichtige Weichen gestellt. Jetzt gilt es, daraus konkrete Projekte zu machen. Eine neue Bauordnung allein baut noch keine Wohnung. Entscheidend ist, dass Kommunen, Planende, Bauwirtschaft und Investoren die neuen Spielräume auch nutzen.“

KONTAKT

Heinke Traeger
Pressesprecherin
Tel.: 0511 30031-8407
E-Mail: heinke.traeger@nbank.de

Einfacher bauen, gezielter fördern

Dabei gilt: Einfacher bauen darf nicht mit schlechter bauen verwechselt werden. Gefragt sind sinnvolle Basisstandards, weniger Komplexität, wiederholbare Lösungen und effiziente Planungen. Für Michael Kiesewetter gehören wirtschaftliches Bauen und Förderung zusammen: „Wir sollten nicht teuer bauen, um anschließend teuer zu fördern. Zuerst müssen wir alles nutzen, was Planung und Bau wirtschaftlicher macht. Wo sich bezahlbarer Wohnraum trotzdem nicht rechnet, brauchen wir eine starke und verlässliche Förderung.“

Die neu aufgestellte niedersächsische Wohnraumförderung setzt dabei unter anderem auf zinslose Darlehen und direkte Zuschüsse, die bereits während der Bauphase ausgezahlt werden. Zudem wurde der Kreis der Haushalte erweitert, die für geförderte Wohnungen infrage kommen.

Nicht nur neu bauen, vorhandenen Wohnraum besser nutzen

Einen weiteren Blick auf die Herausforderungen richtet die Keynote von Prof. Dr. Andreas Pfnür von der Technischen Universität Darmstadt. Seine Forschung zur „Transformation Wohnen“ zeigt, dass sich nicht nur die wirtschaftlichen Bedingungen, sondern auch die Anforderungen der Menschen an das Wohnen deutlich verändern. Rund 40 Prozent der Befragten seiner Studie geben mehr als ein Drittel ihres verfügbaren Haushaltseinkommens für Wohnkosten einschließlich Nebenkosten aus. Gleichzeitig verfügen 37 Prozent nach eigener Einschätzung über mehr Wohnfläche, als sie tatsächlich benötigen.

Pfnür leitet daraus die These ab: Deutschland habe nicht ausschließlich ein Problem fehlender Wohnfläche, sondern auch ein Problem ihrer Verteilung und Nutzung. Seine Untersuchungen zeigen unter anderem Potenziale durch kleinere und flexiblere Wohnungen, lebensphasengerechtes Wohnen sowie eine effizientere Nutzung bestehender Flächen.

Für Kiesewetter ist auch aufgrund der Niedersächsischen Wohnungsmarktbeobachtung klar, dass die wohnungspolitische Debatte nicht beim Neubau enden darf: „Wir müssen genauer hinschauen, was bereits da ist. Aufstocken, Dachgeschosse ausbauen, Gebäude umnutzen, Wohnungen modernisieren und bestehende Bindungen erhalten: Die günstigste neue Wohnung kann manchmal eine sein, für die wir gar kein neues Gebäude errichten müssen.“