



16.11.2023

Wohnungsmarktbericht 2023 beschreibt die großen Herausforderungen und gibt klare Handlungsempfehlungen

Der Niedersächsische Wirtschafts- und Bauminister Olaf Lies hat heute gemeinsam mit dem Vorstandsvorsitzenden der NBank, Michael Kiesewetter, und der Verbandsdirektorin der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vdw), Dr. Susanne Schmitt, in Hannover den aktuellen Wohnungsmarktbericht vorgestellt. Im Fokus des alle zwei Jahre erscheinenden Berichts stehen die Wohnkostentreiber und die damit eng verbundene Entwicklung der Immobilienpreise in Niedersachsen. Außerdem analysiert er die Gründe für die seit Jahren fast flächendeckend steigenden Preise, enthält eine aktuelle Wohnungsbedarfs- und Haushaltsprognose sowie Handlungsempfehlungen für die Bereiche Kommunikation, Planung und Investitionen.

„Der Wohnungsmarkt kommt derzeit von allen Seiten unter Druck: Die Zeit niedrigen Zinsen ist vorüber, Baukosten und Energiekosten sind drastisch angestiegen, hinzu kommt in vielen Kommunen der erhöhte Bedarf an Wohnraum durch die zuletzt wieder gestiegene Migration. Das hat deutliche Auswirkungen auf die Mieten und die Kosten für Wohnen. Die Mieten steigen weiter kontinuierlich, gleichzeitig haben sich zwar die Kaufpreise für Bauland stabilisiert und erleben auch beim Erwerb von Wohneigentum eine gewisse Entspannung, das geschieht aber auf hohem Niveau“, fasst Niedersachsens **Wirtschafts- und Bauminister Olaf Lies** die Aussagen des aktuellen Wohnungsmarktberichtes zusammen: „Was uns dabei größte Sorgen bereiten muss ist, dass aktuell in der Wohnungswirtschaft Neubaupläne zurückgestellt werden, weil zu den gegenwärtigen Kosten eine Refinanzierung über eine

Nr. 082/2023		
Pressestelle Friedrichswall 1, 30159 Hannover	Tel.: (0511) 120-5443	www.mw.niedersachsen.de E-Mail: pressestelle@mw.niedersachsen.de

akzeptable Miete kaum möglich ist. Die einfache Forderung ‚bauen, bauen, bauen‘ reicht unter den gegebenen Bedingungen längst nicht mehr aus.“

Bis zum Jahr 2040 werden dem Bericht zu Folge aufgrund demografischer Veränderungen voraussichtlich knapp 237.000 zusätzliche Wohnungen benötigt. Der Höchststand der Haushaltszahlen und damit auch des Neubaubedarfs wird zum Jahreswechsel 2030/2031 erwartet. Dabei kommt der Bericht auch zu dem Ergebnis, dass es zwar Hinweise auf eine Abschwächung der Preisdynamik gibt, die Baukosten aber würden aller Voraussicht nach nicht wieder auf das Vor-Corona-Niveau zurückgehen. Gleiches gilt für die gestiegenen Strom- und Heizkosten sowie die höheren Bauzinsen. Der mittlere Wert für Wohnbauland lag in 2022 bei 120 Euro pro Quadratmeter. Seit 2022 stagnieren die Baulandpreise auf hohem Niveau. Auch die Mieten für inserierte Wohnungen und laufende Mietverträge seien demnach landesweit seit 2012 kontinuierlich angestiegen. Dabei weisen gerade urbane Regionen wie Braunschweig, Osnabrück, Wolfsburg, Oldenburg, die Stadt Göttingen, Lüneburg, Hannover sowie zahlreiche Gemeinden im Umland von Hamburg hohe Mieten auf, die niedrigsten Mieten verzeichnet der Bericht aktuell in den Landkreisen Göttingen, Northeim und Holzminden sowie in Gemeinden der Kreise Lüchow-Dannenberg, Wesermarsch, Helmstedt und Hameln-Pyrmont. Hinzu kommt, dass die Studienautoren auch beim Thema „zweite Miete“ – also kalte Nebenkosten – keine Entspannung erwarten.

Michael Kiesewetter, Vorstandsvorsitzender der NBank, sagt: „Der Wohnungsmarktbericht ist gleichermaßen Lupe und Kompass für die Kommunen und Akteure. Der genaue Blick auf die Notwendigkeiten vor Ort ist der erste Schritt zu passenden Antworten. Für vier Entwicklungstypen mit unterschiedlichem Wohnungsbedarf gibt der Bericht klare Handlungsempfehlungen. Beispielsweise wird deutlich, dass zukünftig vor allem Umbau und Nachverdichtung der Bestände neue Wohnquantitäten und -qualitäten liefern müssen. Wichtiger grundsätzlicher Baustein ist die Wohnraumförderung. Das zeigen auch die Zahlen: Während im freien Markt Projekte gestoppt werden, bleibt die Nachfrage bei uns hoch, Stopps kommen derzeit noch nicht vor. In den ersten drei Quartalen wurde mit 357 Millionen Euro das Fördervolumen des Vorjahres bereits überschritten. Auch unsere Beratungsveranstaltungen zum Thema sind stark nachgefragt.“

Dr. Susanne Schmitt, Direktorin des vdw Niedersachsen Bremen, kommentiert den Bericht wie folgt: „Der Druck auf die Wohnungsmärkte in Niedersachsen wird sich in den nächsten Jahren eher noch verschärfen! Wir brauchen bezahlbare Wohnungen und gute Nachbarschaften, denn die Nachfrage wird immer stärker geprägt sein von Personen und Haushalten mit kleinem Geldbeutel und ganz spezifischen – auch altersbedingten – Ansprüchen an die Wohnung und ein entsprechendes soziales Umfeld. Aber der nötige massive Ausbau des Wohnungsangebots zwischen Nordsee und Harz ist gefährdet. Das war vor zwei Jahren, beim vorigen Wohnungsmarktbericht, noch ganz anders. Alles deutete

Nr. 082/2023		
Pressestelle Friedrichswall 1, 30159 Hannover	Tel.: (0511) 120-5443	www.mw.niedersachsen.de E-Mail: pressestelle@mw.niedersachsen.de

damals darauf hin, dass sich der signifikante Aufwärtstrend bei den Baufertigstellungen fortsetzen werde. Und nun stehen wir vor einem massiven Einbruch der Neubauzahlen. Was mir Hoffnung macht, ist, dass Land und Wohnungswirtschaft im konstruktiven Dialog nach Lösungen suchen. Wir haben gemeinsam an vielen Stellschrauben gedreht. Jetzt gilt es sich auf den Geschosswohnungsbau zu fokussieren und diesem absolute Priorität einzuräumen. Ich weiß, dass das in einem Flächenland wie Niedersachsen nicht überall auf Gegenliebe stößt. Doch Wohnraum fehlt nicht nur in den Städten und Ballungszentren, sondern auch im ländlichen Raum. Richtig ist, dass auch der Einfamilienhausbau den Wohnungsmarkt entlastet. Aber nur mit Einfamilienhausgebieten werden wir das Problem nicht beheben können.“

Olaf Lies kündigte in diesem Zusammenhang eine Reihe von Maßnahmen an: „Wir werden zunächst mit der nächsten Novelle unserer Niedersächsischen Bauordnung bauen leichter, schneller und damit auch günstiger machen.“ Der Minister kündigte einen ersten Entwurf noch für dieses Jahr an. Bestandteil dieser Novelle werde auch eine so genannte „Umbauordnung“ sein, denn gerade auch der vorhandene Gebäudebestand rücke weiter in den Blick: „Die weitaus meisten Wohnungen befinden sich im Altbaubestand. Gerade hier besteht großer Handlungsbedarf: Für Familien brauchen wir andere Größe und Schnitte als für Alleinlebende. Wir brauchen andere qualitative Anforderungen der Bewohnerinnen und Bewohner etwa mit Blick auf altersgerechtes Wohnen. Und auch die immer wichtiger werdenden energetischen Anpassungen für Wohngebäude spielen mit Blick auf die Energiepreisdynamik und den Klimaschutz einen neuen Stellenwert ein. Der Umbau im Bestand muss deutlich erleichtert werden. Mit dieser Initiative wollen wir bundesweit führend werden.“ Außerdem werde man mit der Gründung einer Landeswohnungsgesellschaft einen neuen Impuls im Markt setzen: „Hier gehen wir als Land selbst in die Verantwortung.“

Zusätzlich sollen auch mit neuen Gebäudetypen neue Wege beschritten werden. Lies: „Wir wollen auch im Verbund mit anderen Akteuren neue Wege gehen: „Einfach gut!“ oder der „Gebäudetyp E“, zu dem wir mit der Architektenkammer Niedersachsen einen Ideenwettbewerb durchführen werden, sind dafür wichtige Beispiele. Insgesamt müssen wir in Deutschland von unseren High-Level-Standards runter. Wir können auf einige Standards verzichten und haben dann immer noch eine gute Qualität. Der Verzicht auf solche höchsten Anforderungen wird Bauen und damit auch wohnen wieder günstiger machen könne.“

Nr. 082/2023		
Pressestelle Friedrichswall 1, 30159 Hannover	Tel.: (0511) 120-5443	www.mw.niedersachsen.de E-Mail: pressestelle@mw.niedersachsen.de