



Wohnungsmarktbericht zeigt: Wohnraumknappheit in Städten und Leerstände auf dem Land werden zur Herausforderung in der Landespolitik – Trend zu kleineren Haushalten

Sozial- und Bauministerin Cornelia Rundt: „Wir setzen wohnungsmarktpolitische Instrumente gezielt und differenziert ein“

Der heute vorgestellte Bericht zur Wohnungsmarktbeobachtung 2014/2015 wurde erstmals gemeinsam vom Niedersächsischen Sozialministerium, der NBank, dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen (vdw) und dem Verband der Bauindustrie publiziert. „Er ist eine wichtige Entscheidungsgrundlage für alle Akteure auf dem Wohnungsmarkt wie auch für die Politik im Land und in den Kommunen“, sagte die Niedersächsische Sozial- und Bauministerin Cornelia Rundt bei der heutigen Präsentation der Ergebnisse im Sozialministerium: „Unser Ziel ist, die Städte als Wohnraum auch für Menschen mit kleinem Geldbeutel, für ältere Menschen oder für Menschen mit Behinderungen zu erhalten und im ländlichen Raum Impulse für bedarfsgerechtes und zeitgemäßes Wohnen zu setzen. Dazu setzen wir die wohnungsmarktpolitischen Instrumente gezielt und differenziert ein.“

Zu den wichtigsten Parametern des alle zwei Jahre erscheinenden Wohnungsmarktberichtes gehört die Prognose der Bevölkerungsentwicklung. Danach wächst die Bevölkerung in Niedersachsen bis zum Jahr 2019 wieder an und nimmt danach bis zum Ende des Prognosezeitraums um 4,8 Prozent auf 7,2 Millionen Einwohner ab. Derzeit leben zwischen Nordsee und Harz 7,9 Millionen Menschen. Die Zunahme der Bevölkerung ist insbesondere auf die starke Zuwanderung zurückzuführen. Diese wird nach der Prognose in den nächsten Jahren verstärkt anhalten. Dieser Prozess verläuft aber regional genauso unterschiedlich wie der folgende Bevölkerungsrückgang. Dynamische Regionen wie Hannover (+ 14 Prozent) oder Osnabrück (+ 8 Prozent) profitieren von vielfältigen Beschäftigungsmöglichkeiten und einer guten Infrastruktur. Abseits der großen Städte sind die Perspektiven sehr

<p>Nr. 94/15 Pressestelle Hannah-Arendt-Platz 2, 30159 Hannover</p>	<p>Tel.: (0511) 120-4057 Fax: (0511) 120-4298</p>	<p>www.ms.niedersachsen.de www.facebook.com/cornelia.rundt E-Mail: pressestelle@ms.niedersachsen.de</p>
---	---	--

unterschiedlich. Im Süden und Nordosten des Landes, in weiten Teilen des Küstenraums und im mittleren Niedersachsen südlich von Bremen dominieren zum Teil erhebliche Bevölkerungsrückgänge.

Gegen den landesweiten Trend (- 14 Prozent) steigt die Zahl von Familienhaushalten in den prosperierenden Regionen deutlich an. So ist ein Anstieg in Hannover von 9 Prozent und in Osnabrück von 7 Prozent zu erwarten. „Der demographische Wandel verstärkt die Unterschiede zwischen Stadt und Land erheblich. Dieser Entwicklung kann nicht mit einem einheitlichen Instrumentenkasten begegnet werden. Für jede Region ist es wichtig, ihre Stärken herauszuheben und eigenständige Entwicklungsmöglichkeiten zu erarbeiten“, so der Vorstandsvorsitzende der NBank, Michael Kieseewetter.

Anteil an Senioren stark steigend

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

Dieser Trend wird auch noch durch einen anderen Gesichtspunkt verstärkt. Von den etwa 3,8 Mio. Haushalten sind mehr als zwei Drittel kleine Haushalte mit ein oder zwei Personen. Der Ein-Personenhaushalt ist mit 40 Prozent die häufigste Haushaltsform in Niedersachsen. Ein Drittel davon wird von Seniorinnen oder Senioren bewohnt. „Viele ältere Menschen, die ein Eigenheim besitzen, werden darüber nachdenken, in eine kleinere, barrierefreie Wohnung, möglichst zentral gelegen umzuziehen“, so Ministerin Cornelia Rundt, „entsprechend der Verschiebung der Altersstruktur wird das Thema Barrierefreiheit erheblich an Bedeutung gewinnen.“

Einfamilienhaus in Niedersachsen dominiert

In Niedersachsen dominieren die Einfamilienhäuser. Rund 61 Prozent der Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern. Angesichts der dargelegten Veränderungen

Nr. 94/15		
Pressestelle Hannah-Arendt-Platz 2, 30159 Hannover	Tel.: (0511) 120-4057 Fax: (0511) 120-4298	www.ms.niedersachsen.de E-Mail: pressestelle@ms.niedersachsen.de

in der Bevölkerungsstruktur und in der Bevölkerungsgröße passt der Bestand oft nicht mehr zur zukünftigen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Dabei hat die Neubautätigkeit in den letzten Jahren schon stark zugenommen. Die Bautätigkeit hatte ihren Tiefstand in den Jahren 2008 bis 2010. Trotzdem besteht gerade in den dynamischen Regionen weiterhin Nachholbedarf. „Die Ergebnisse des Wohnungsmarktberichtes zeigen, dass alle Akteure am Wohnungsmarkt, in erster Linie Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft, vor großen Herausforderungen stehen: zu wenig bezahlbarer Wohnraum in den Ballungszentren, strukturelle Leerstände in verschiedenen Regionen des Landes und keine ausreichenden Angebote für eine älter werdende Bevölkerung“, so Carsten Ens, Sprecher des vdw.

Auch Bauministerin Cornelia Rundt betont: „Vielerorts müssen wir wohl von einem angespannten Wohnungsmarkt sprechen. Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen haben teilweise große Schwierigkeiten, bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum zu finden. Das betrifft vor allem kinderreiche Familien und Alleinerziehende, ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen. In den zumeist städtischen Ballungsgebieten, z. B. in Hannover, Braunschweig, Wolfsburg, Göttingen, Oldenburg sowie im Hamburger Umland brauchen wir zusätzliche Wohnungen, die sich auch Menschen mit kleineren Einkommen leisten können.“

Die Ministerin kündigt an, dass die Landesregierung auf vielfältige Art und Weise der Situation in angespannten Wohnungsmärkten begegnen wird:

- Mietpreisbremse: „Mit der Mietpreisbremse kann die Preisentwicklung in bestimmten, nach einem rechtssicheren Verfahren ausgewählten Städten gedämpft werden, bis sich das Angebot an erschwinglichem Wohnraum wieder dem Bedarf angepasst hat“, so Cornelia Rundt. Michael Kiesewetter kündigte an, dass noch in diesem Sommer die NBank damit beginnen werde, Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt zu ermitteln. Ministerin Cornelia Rundt: „Sollte es in Niedersachsen entsprechende Gemeinden geben, werden wir den Diskurs mit den Kommunen suchen und können bei Bedarf eine entsprechende Rechtsverordnung voraussichtlich schon in der ersten Jahreshälfte 2016 auf den Weg bringen.“
- Kappungsgrenze: „Gleichzeitig wollen wir auch Mieterinnen und Mieter in begehrten Stadtteilen davor schützen, dass sie nach vielen Jahren oder gar Jahrzehnten aus ihrer Wohnung ausziehen müssen, weil sie die Mieterhöhungen nicht mehr tragen können“, so Cornelia Rundt. Dort, wo der Wohnungsmarkt angespannt ist, soll die

Nr. 94/15 Pressestelle Hannah-Arendt-Platz 2, 30159 Hannover	Tel.: (0511) 120-4057 Fax: (0511) 120-4298	www.ms.niedersachsen.de E-Mail: pressestelle@ms.niedersachsen.de
--	---	---

Miete innerhalb von drei Jahren nur noch um höchstens 15 statt 20 Prozent steigen dürfen, bis die ortsübliche Vergleichsmiete erreicht ist. Die so herabgesenkte „Kappungsgrenze“ wird vor allem Mieterinnen und Mietern von geförderten Wohnungen zugutekommen, bei denen nach Ablauf der Sozialbindungsfrist die bis dahin noch relativ günstige Miete den marktüblichen Konditionen unterworfen ist.

(Was bedeutet Kappungsgrenze? Die Kappungsgrenzen-Verordnung richtet sich nach § 558 Abs. 3 S. 3 BGB. Danach können die Länder für die Dauer von höchstens fünf Jahren Gebiete bestimmen, in denen „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen [...] besonders gefährdet ist.“ In diesen Gebieten darf die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 15 Prozent erhöht werden, bis die ortsübliche Vergleichsmiete erreicht ist. Der Regelfall ist 20 Prozent. Dies betrifft ausschließlich bestehende Mietverhältnisse, während es bei der Mietpreisbremse ausschließlich um Neuverträge geht. Dadurch werden Mieter mit geringem Einkommen vor stark steigenden Mieten in nachgefragten Quartieren geschützt, was der Gentrifizierung von Stadtteilen entgegenwirkt.)

- Benennungsrecht: Zudem soll eine seit über 20 Jahren bestehende Verordnung an die derzeitige Wohnungsmarktsituation angepasst werden. Dadurch werden die Kommunen mit erhöhtem Wohnungsbedarf in die Lage versetzt, ein „Benennungsrecht“ gegenüber Vermieterinnen und Vermietern von Sozialwohnungen auszuüben. Dieses Benennungsrecht soll so lange fortbestehen, bis sich in der jeweiligen Kommune das Angebot an erschwinglichem Wohnraum wieder dem Bedarf angepasst hat. Cornelia Rundt: „Ich denke an die allein erziehende Mutter ohne Erwerbseinkommen, an die Flüchtlingsfamilie oder an Menschen mit schwerer psychischer Erkrankung. Selbst ein Schufa-Eintrag wegen einer vergessenen Handyrechnung kann heute dazu führen, dass sogar ein Wohnungssuchender mit B-Schein keine Chance auf einen Mietvertrag hat.“

(Was bedeutet Benennungsrecht? Diese Ermächtigungsgrundlage für die Verordnung über die Überlassung von Sozialwohnungen (Benennungsrecht) ist in § 5a des Wohnungsbindungsgesetzes verankert. Danach werden die Landesregierungen ermächtigt, für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf Rechtsverordnungen zu erlassen, die befristet oder unbefristet bestimmen, dass der Verfügungsberechtigte eine frei oder bezugsfertig werdende Wohnung nur einem von der zuständigen Stelle benannten Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen

Nr. 94/15 Pressestelle Hannah-Arendt-Platz 2, 30159 Hannover	Tel.: (0511) 120-4057 Fax: (0511) 120-4298	www.ms.niedersachsen.de E-Mail: pressestelle@ms.niedersachsen.de
--	---	---

darf. Die zuständige Stelle hat dem Verfügungsberechtigten mindestens drei wohnberechtigte Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen. Bei der Benennung sind insbesondere schwangere Frauen, Familien und andere Haushalte mit Kindern, junge Ehepaare, alleinstehende Elternteile mit Kindern, ältere Menschen und schwerbehinderte Menschen vorrangig zu berücksichtigen).

- Wohnraumförderung: „Zudem setzt diese Landesregierung einen klaren Schwerpunkt mit der neuen Wohnraumförderung, die auf die Schaffung von Wohnungen für ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen und pflegebedürftige Menschen abzielt“, erklärt Bauministerin Cornelia Rundt. Mit dem Wohnraumförderprogramm 2014 sind die Förderbeträge an die gestiegenen Baukosten angepasst und entsprechend erhöht worden. Die anhaltend hohen Antragszahlen zeigen, dass die neue Förderung sehr gut angenommen wird und die Kommunen durch die Bereitstellung von Bauland den Bau von bezahlbarem Wohnraum unterstützen. Insgesamt hat die NBank 66,5 Mio. Euro bewilligt. Davon entfallen 54,4 Mio. Euro auf 1.069 Mietwohnungen und 12,1 Mio. Euro auf Eigentumsmaßnahmen. Wegen der großen Nachfrage nach Fördermitteln wurde im Herbst letzten Jahres das Programm zusätzlich um 40 Mio. Euro aufgestockt. Auch diese Mittel sind inzwischen vollständig eingeplant. Daher wird derzeit geprüft, zusätzliche Mittel für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Nr. 94/15 Pressestelle Hannah-Arendt-Platz 2, 30159 Hannover	Tel.: (0511) 120-4057 Fax: (0511) 120-4298	www.ms.niedersachsen.de E-Mail: pressestelle@ms.niedersachsen.de
--	---	---