

ZEIT UMZUDENKEN

Kostentreibern begegnen, Wohnen bezahlbar halten





JETZT
ENTDECKEN!

LESEN SIE DEN KOMPLETTEN BERICHT MIT EINER
INTERAKTIVEN KARTE ONLINE UNTER:
wohnungsmarktbeobachtung.nbank.de

Perspektiven für Niedersachsen bis 2040

4 — VORWORT

4 — Olaf Lies

6 — VORWORT

6 — Dr. Susanne Schmitt

8 — AUF EINEN BLICK

1 | ENTWICKLUNG DER IMMOBILIEN-

10 — PREISE IN NIEDERSACHSEN

 20 — Wird eine passende Wohnung zum Sechser im Lotto?

2 | KOSTENTREIBER AM

22 — WOHNUNGSMARKT

22 — Bau und Modernisierung von Wohnraum

 28 — „Einfach gut!“ Das Modellprojekt für nachhaltiges, einfaches und kostengünstiges Planen und Bauen

30 — Energie und Klima

 34 — Auf dem Weg zur klimaneutralen Wärmeversorgung

36 — Die „Zweite Miete“ (kalte Neben-/Betriebskosten)

 40 — Die Entwicklungen der Nebenkosten erfordern „ein grundlegendes Umdenken“

42 — Bauland

 46 — „Wohnraum ist kein Finanzprodukt“

48 — Finanzierungsbedingungen (gesamtwirtschaftliche Betrachtung)

 50 — Geförderter Wohnungsbau der Braunschweiger Baugenossenschaft eG (BBG) im Caspari-Viertel

52 — Demografischer Wandel und Wohnverhalten

 58 — Deutschland bleibt Mieterland

60 — 3 | NACHFRAGEPROGNOSE

60 — Wanderung

62 — Bevölkerungsprognose

65 — Haushaltsprognose

67 — Wohnungsbedarfsprognose

72 — ZEITENWENDE AM WOHNUNGSMARKT

74 — 4 | HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

76 — Kommunikation

82 — Planung und Grundlagen

88 — Investitionen

94 — METHODIK

94 — Bevölkerungsprognose

96 — Haushaltsprognose

96 — Wohnungsprognose

Vorwort



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

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

nie waren Informationen so wichtig wie heute, denn wir stehen inmitten einer Zeitenwende, auch auf dem Wohnungsmarkt. Der Krieg in der Ukraine hat die Rahmenbedingungen völlig verändert: Die Zeit niedriger Zinsen ist vorüber, bisherige Lieferketten haben sich aufgelöst, neue müssen geschaffen werden, Kaufpreise, Baukosten und Energiekosten sind drastisch angestiegen – mit deutlichen Auswirkungen auf die Mieten. Wir erleben eine starke Zuwanderung und sind mit einem demografischen Wandel konfrontiert, der in großen Schritten hin zu einer alternierenden Gesellschaft führt. Der Klimawandel ist zu einem bestimmenden Faktor geworden, der von allen Akteurinnen und Akteuren verlangt, neu und umzudenken.

Der vorliegende Bericht „Wohnungsmarktbeobachtung 2023“ thematisiert diese grundlegenden Veränderungen und zeigt auf, welche Auswirkungen sie auf den Wohnungsmarkt haben. Mehr noch: Er schlägt auf der Grundlage von fundierten Daten und Informationen Lösungsrichtungen vor. Dabei berücksichtigt der Bericht die Vielfalt Niedersachsens, denn die Unterschiedlichkeit seiner Regionen verlangt auch eine Unterschiedlichkeit des Herangehens zur Bewältigung der Aufgaben. Wenn wir sehen, dass im wendländischen Gartow ein Quadratmeter Bauland für 7 Euro zu haben ist, auf der Insel Juist aber bis zu 1.400 Euro bezahlt werden müssen, dann wird allein daran deutlich, wie groß die Disparitäten im Land sind.

Doch die Immobilienpreise und die Erstellungskosten sind überall stark gestiegen. Im Eigenheimland Niedersachsen ist es für viele sehr schwer geworden, den Traum von den eigenen vier Wänden zu verwirklichen. Auch wenn es Hinweise auf eine Abschwächung der Preisdynamik gibt, die Baukosten werden aller Voraussicht

nach nicht wieder auf das Vor-Corona-Niveau zurückgehen. Wir erleben, dass in der Wohnungswirtschaft Neubaupläne zurückgestellt werden, weil zu den gegenwärtigen Kosten eine Refinanzierung über eine akzeptable Miete nicht möglich ist. Die einfache Forderung „bauen, bauen, bauen“ reicht unter den gegebenen Bedingungen nicht mehr aus oder ist nicht umsetzbar.

Umso mehr rückt der vorhandene Gebäudebestand in den Blick. Die weitaus meisten Wohnungen befinden sich im Altbaubestand. Gerade hier besteht großer Handlungsbedarf – sowohl hinsichtlich erhöhter qualitativer Anforderungen der Bewohnerinnen und Bewohner (Stichwort: altersgerechtes Wohnen) als auch mit Blick auf die immer wichtiger werdenden Klimaschutzanpassungen für Wohngebäude und auf die Energiepreisdynamik. Dabei entstehen Zielkonflikte: Zum einen ist eine wünschenswerte qualitative Verbesserung einer Wohnung oder eines Gebäudes nicht umsonst zu haben, zum anderen ermöglicht sie bei altersgerechter Ertüchtigung den längeren Verbleib in der Wohnung und eine sinnvolle energetische Sanierung führt in der Folge zu geringeren Verbräuchen und Kosten.

Wenn es um die zukünftige Entwicklung auf den Wohnungsmärkten geht, ist es von großer Bedeutung, die Entwicklung der Haushalte zu beachten. Dieser Wohnungsmarktbericht gibt dazu wichtige Anhaltspunkte und stellt verschiedene Annahmen vor. Erstmals werden Haushaltstypen betrachtet, was gezieltere Aussagen zu den benötigten Wohnungen möglich macht. Auf diese Weise können wertvolle Erkenntnisse bezüglich Größe, Zuschnitt und Zimmerzahl, Bezahlbarkeit bzw. Preis sowie Altersgerechtigkeit gewonnen werden. Die Betrachtung der Haushaltstypen ermöglicht eine genauere Analyse und Planung im Hinblick auf Wohnungsangebote und nachhaltige

Olaf Lies, Niedersächsischer
Minister für Wirtschaft, Verkehr,
Bauen und Digitalisierung



Förderung. Ebenso wird eine Wohnungsprognose, die auf den quantitativen Bedarf in den einzelnen Regionen zu unterschiedlichen Zeitpunkten eingeht, vorgenommen. Auch daraus können wichtige Erkenntnisse für die Akteurinnen und Akteure vor Ort gewonnen werden. Gerade hierin liegt das Ziel dieses Berichtes: Er will den Entscheidungsträgern eine gute Orientierungshilfe sein, um einen für ihren Ort und ihre Region guten Weg einschlagen zu können.

Dazu tragen auch die Handlungsempfehlungen bei, die sich auf die „Einflussbereiche“ Kommunikation, Planung und Investitionen konzentrieren. Hier werden konkrete Vorschläge je nach lokaler Ausgangslage gemacht, ob eine Kommune z. B. einen allgemein hohen Neubaubedarf hat oder aber nur noch einen Bedarf für punktuelle Ergänzungen.

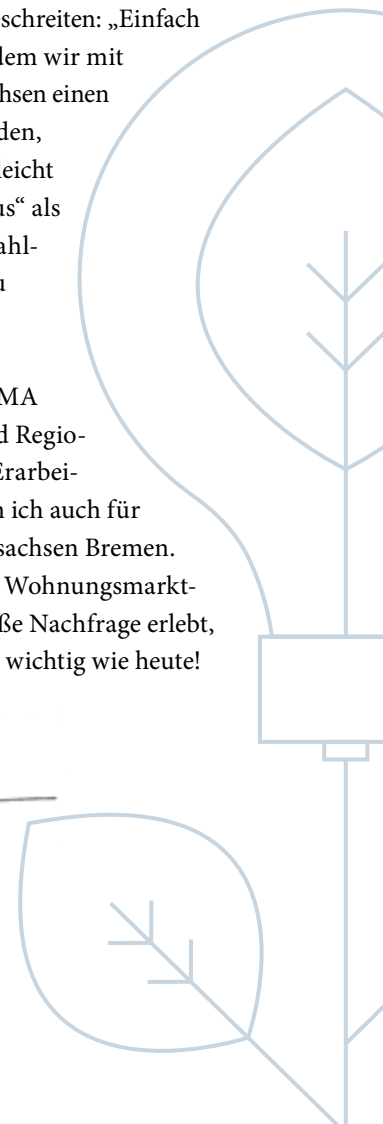
Das Umdenken auf dem Wohnungsmarkt erfordert eine fundierte, vernetzte, datenbasierte und sachgerechte Kommunikation. Wir benötigen den Austausch von Wissen und Informationen, man könnte geradezu von einem „Bildungsauftrag Wohnungsmarkt“ sprechen. Wissensmanagement und fundierte Planung setzen die Akteurinnen und Akteure in die Lage, bedarfsgerechte, weitreichende Entscheidungen für Lösungen vor Ort zu treffen. Das ist die Voraussetzung für zielgerichtete Investitionen.

Die Niedersächsische Landesregierung verfolgt weiterhin das Ziel, bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum zu fördern. Unsere soziale Wohnraumförderung erlebt unter den gewandelten Rahmenbedingungen eine

große Nachfrage und gibt wesentliche Anstöße für Neubau und Modernisierung. Mit unseren Initiativen für eine „Umbauordnung“ wollen wir bundesweit führend werden. Mit der neuen Landeswohnungsgesellschaft wollen wir nicht zuletzt Qualitätsimpulse geben. Wir wollen auch im Verbund mit anderen neue Wege beschreiten: „Einfach gut!“ oder der „Gebäudetyp E“, zu dem wir mit der Architektenkammer Niedersachsen einen Ideenwettbewerb durchführen werden, sind dafür wichtige Beispiele. Vielleicht gelingt es, ein „Niedersachsen-Haus“ als beispielgebenden Maßstab für bezahlbares und nachhaltiges Wohnen zu entwickeln.

Mein Dank gilt den Firmen CIMA Institut für Regionalwirtschaft und Regional-Kontext sowie der NBank für die Erarbeitung dieses Berichtes. Dankbar bin ich auch für die Unterstützung des vdw Niedersachsen Bremen. Ich bin sicher, dass der Bericht zur Wohnungsmarktbeobachtung 2023 wieder eine große Nachfrage erlebt, denn: Nie waren Informationen so wichtig wie heute!

Ihr



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



„Der Druck auf die Wohnungsmärkte in Niedersachsen wird in den nächsten Jahren nicht nachlassen!“

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

wir in Niedersachsen werden mehr, wir werden älter und wir werden bunter. Diese Prognose des jetzt vorliegenden Wohnungsmarktberichtes zur Einwohnerentwicklung bis 2040 dürfte im Großen und Ganzen niemanden überraschen. Und doch steckt in diesen demografischen Zahlen schon der Kern der Botschaft des gesamten Berichtes: *Der Druck auf die Wohnungsmärkte in Niedersachsen wird in den nächsten Jahren nicht nachlassen!*

Vor allem brauchen wir bezahlbare Wohnungen in guten Nachbarschaften, denn die Nachfrage wird geprägt sein von Personen und Haushalten mit kleinem Geldbeutel und ganz spezifischen – auch altersbedingten – Ansprüchen an die Wohnung.

Aber es gibt eine Vielzahl von negativen Einflussfaktoren auf den Wohnungsbau in diesen Zeiten: Die strikten Vorgaben zur energetischen Ertüchtigung von Gebäuden, fehlende Grundstücke, hohe Baukosten, steigende Zinsen und der Mangel an Fachkräften auch in der Bauwirtschaft gefährden über Jahre hinaus den nötigen massiven Ausbau des Wohnungsangebots zwischen Nordsee und Harz.

Das war noch vor zwei Jahren in dieser Ausprägung nicht zu erwarten. In meinem Vorwort habe ich 2021 geschrieben, dass die damals vorliegenden Baugenehmigungen darauf hindeuten würden, dass sich der signifikante Aufwärtstrend bei den Baufertigstellungen fortsetzen werde. Dem ist nicht so. Ganz im Gegenteil: Wir stehen vor einem massiven Einbruch der Neubauzahlen.

Es sind ausgesprochen schwierige Zeiten für Politik und Wohnungswirtschaft. Ich bin aber optimistisch, dass der Wohnungsmarktbericht des Landes Niedersachsen, der NBank und des vdw Niedersachsen Bremen bei der Bewältigung der aktuellen Krise unterstützen kann. Und zwar aus drei Gründen:

Erstens bedient der Bericht keine 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 in ihrer neuen Auflage die Versorgungslücken auf, die sich mehr oder



weniger deutlich in niedersächsischen Landkreisen, Städten und Gemeinden aufturn – immer verbunden mit konstruktiven Lösungsvorschlägen für Politik, Verwaltung und Wirtschaft.

Zweitens wird klar abgeleitet, dass insbesondere der Geschosswohnungsbau über viele Jahre Nachholbedarf haben wird. Und zwar landesweit. Wir müssen unsere Kapazitäten daher voll und ganz auf dieses Segment konzentrieren.

Drittens: Der Bericht dokumentiert eindrucksvoll das konstruktive und vertrauensvolle Miteinander von Landesregierung, NBank und sozialorientierter Wohnungswirtschaft. Die niedersächsischen Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften unter dem Dach des vdw setzen sich ein für einen zukunftsfähigen Wohnungsmarkt, der allen Gesellschaftsgruppen offensteht. Damit sind und bleiben die vdw-Mitglieder wichtige Partner für das Land und die Kommunen.

Zu guter Letzt möchte ich Ihr Augenmerk auf die Handlungsempfehlungen lenken, die der Bericht sehr eindrucksvoll und schlüssig liefert. Dabei wird deutlich: Die Situation an den Wohnungsmärkten ist die zentrale gesellschaftliche Herausforderung dieser Zeit. Wir sind alle gefordert.

Ihre

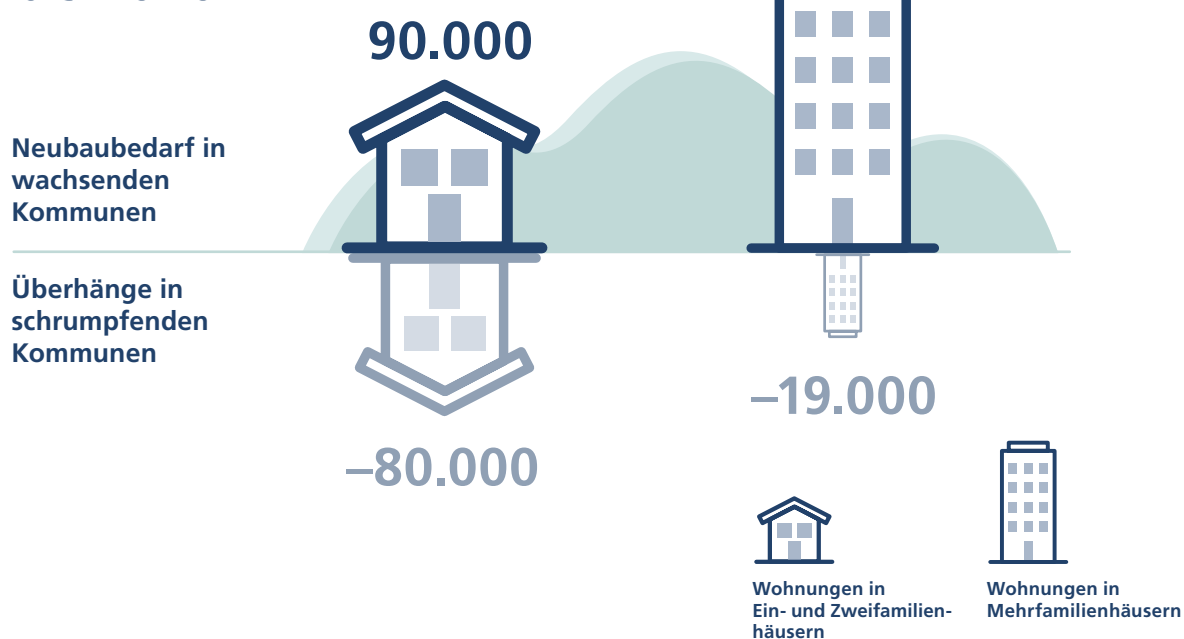


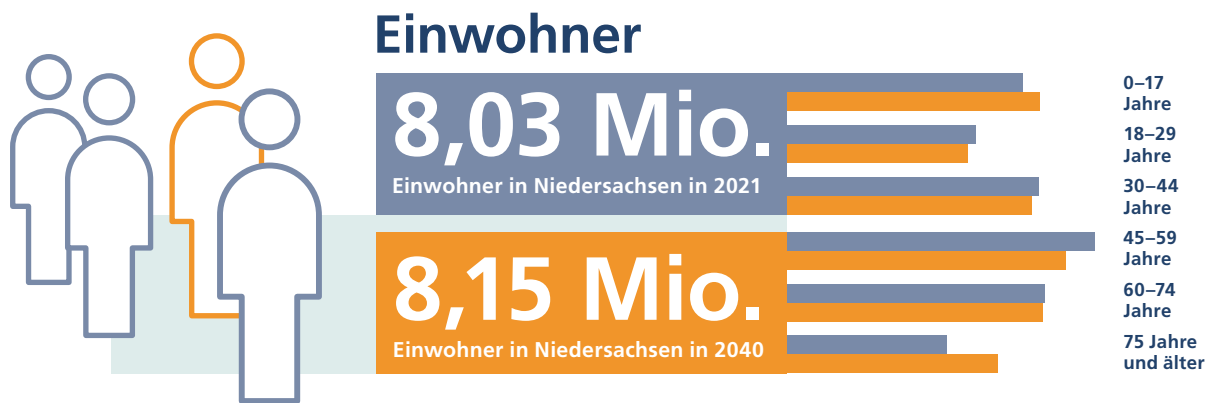
Auf einen Blick

Wohnungsbestand in 2021

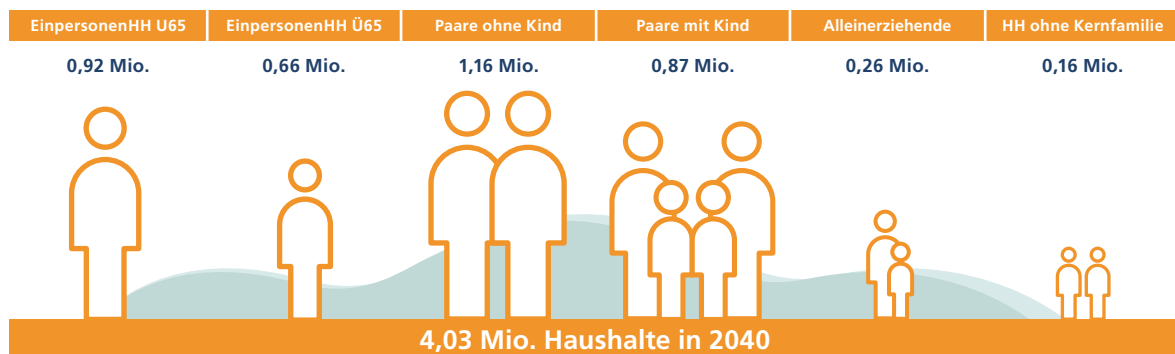
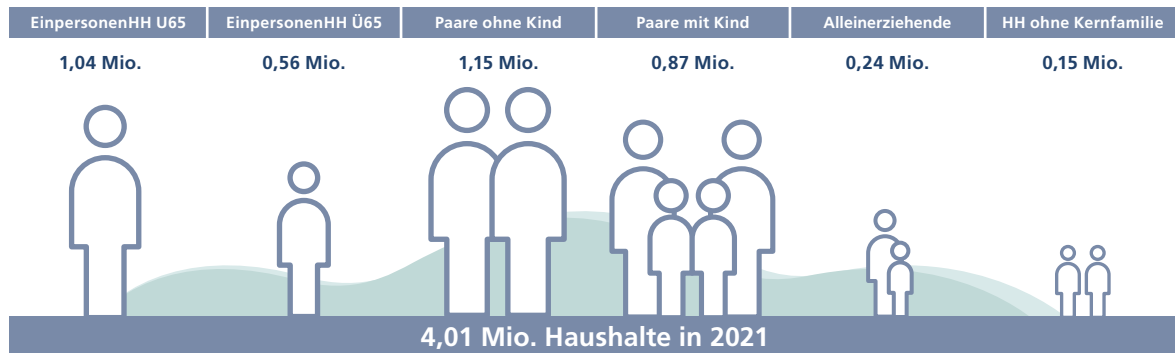


Wohnungsbedarf bis 2040

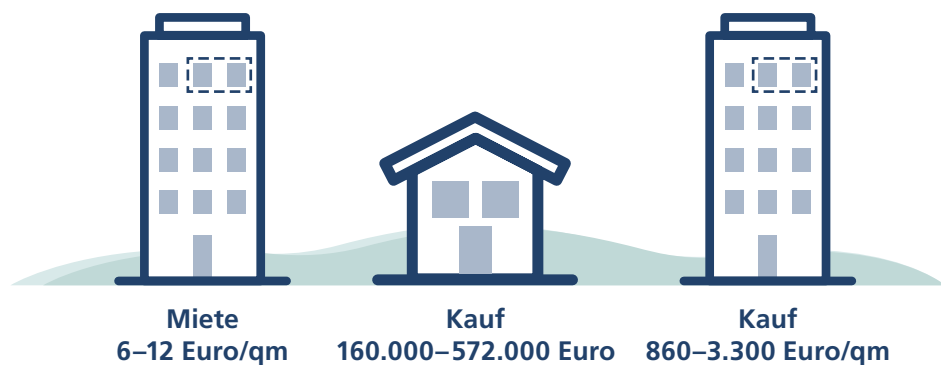




Lebensformen



Wohnraumkosten 2022/2023





Entwicklung der Immobilienpreise in Niedersachsen

Wohnkosten und Immobilienpreise stellen zwei wesentliche Messpunkte für die Lage am Wohnungsmarkt dar. Beide zeigen bundesweit gleichermaßen starke Anstiege und bringen Haushalte sowie weitere Akteurinnen und Akteure an die Grenzen von Bezahlbarkeit und Investitionsmöglichkeiten. Diese Entwicklung lässt sich auch anhand der Angebotsmieten beobachten: In Niedersachsen beträgt der Medianwert der inserierten Mietwohnungen 8,75 Euro je Quadratmeter (Nettokaltmiete) im Jahr 2022. Im Jahr 2012 lag der Medianwert noch bei 5,48 Euro je Quadratmeter – das bedeutet einen prozentualen Anstieg von 60 Prozent in zehn Jahren. Insbesondere seit 2019 hat die Dynamik nochmals zugenommen. Dieser Preisanstieg trägt maßgeblich dazu bei, dass die Bezahlbarkeit des Wohnraums – neben dem demografischen Wandel und Klimaneutralität – heute die größte Herausforderung für die niedersächsischen Wohnungsmärkte darstellt.¹

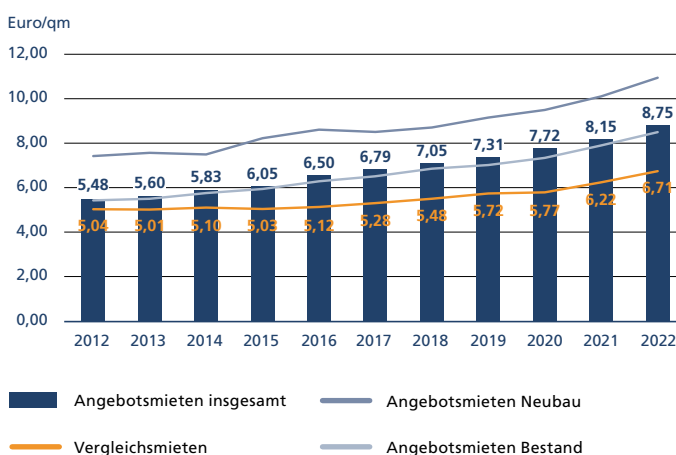
Mieten steigen und Angebote in niedrigen Preisklassen gehen zurück

Die aktuelle Entwicklung an den niedersächsischen Wohnungsmärkten bildet sich maßgeblich in den Miet- und Kaufpreisen sowie deren Struktur ab. Die nachfolgende Preisanalyse des Mietwohnungsmarktes nimmt dabei vor allem die Angebotsmieten bei Neu- und Wiedervermietungs-mieten (Neubau² und Bestand) in den Blick. Die Auswertung basiert auf öffentlich inserierten Mietwohnungen verschiedener medialer Plattformen und Immobilienportale. Wohnungen, die nicht in den Portalen angeboten werden – beispielsweise der kommunalen Wohnungsgesellschaften – bleiben daher bei dieser Analyse außen vor. Diese Inserate bilden die aktuelle

Situation daher so ab, wie sie die Wohnungssuchenden in Niedersachsen vorfinden, vor allem, wenn sie nicht lokal vernetzt sind. Die ortsübliche Vergleichsmiete bildet hingegen näherungsweise die Bestandsmieten ab. Sie werden in Niedersachsen jährlich aus den aktuellen Mietspiegeln ermittelt, wobei die Daten auf einen einheitlichen Stichtag normiert werden.

Die Mieten für inserierte Wohnungen (Angebotsmieten) und laufende Mietverträge (Vergleichsmieten) stiegen landesweit seit 2012 kontinuierlich an. Im Zeitverlauf erhöhten sich die Angebotsmieten bis 2022 auf 8,75 Euro pro Quadratmeter (Nettokaltmiete). Dabei verlief der prozentuale Anstieg der „mittleren“ Angebotsmieten im Bestand (+56 Prozent) dynamischer als im Neubau (+47 Prozent), letzterer jedoch auch auf deutlich höherem Preisniveau (Median 2022: 10,88 Euro pro Quadratmeter). Der berechnete Landeswert für die bestehenden Mietverträge (Vergleichsmieten) stieg um 33 Prozent auf 6,71 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2022.

Entwicklung der Mieten in den Jahren 2012–2022 (Median)
(Abb. 1)



Datenbasis: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH

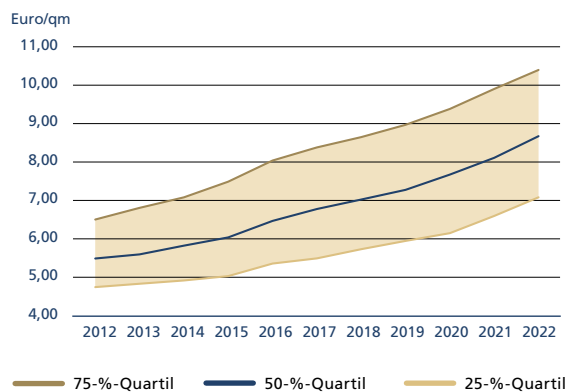
Anstieg der Angebotsmieten (Nettokaltmieten) vor allem im preiswerten Segment

Die Segmentierung der Angebotsmieten anhand von Quartilen (25-%- / 50-%- / 75-%-Quartil) ermöglicht die Betrachtung der mittleren Preisspanne, die 50 Prozent aller Mietangebote in den niedersächsischen Kommunen widerspiegelt (Abb. 2). Die günstigsten und die teuersten 25 Prozent der Inserate werden hierbei von der Betrachtung ausgeschlossen. Alle Quartile zeigten seit 2012 einen Anstieg um jeweils 50 Prozent und mehr, parallel hat sich die Preisspanne der mittleren Angebote über die Jahre deutlich ausdifferenziert und liegt im Jahr 2022 zwischen 7,14 und 10,46 Euro je Quadratmeter (Preisspanne: 3,32 Euro). Im Jahr 2012 lag die Preisspanne bei 1,75 Euro (mit mittleren Angeboten zwischen 4,75 und 6,50 Euro). Zuletzt verzeichnete das unterste Segment (25-%-Quartil) die höchste prozentuale Zunahme von 15,7 Prozent auf 7,14 Euro pro Quadratmeter innerhalb der letzten zwei Jahre.

Mietangebote größtenteils ab 8 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche

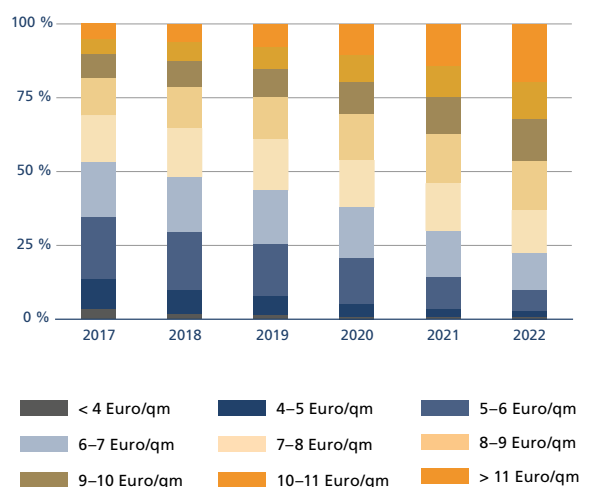
Die Veränderung der Preisstruktur zeigt sich auch in der Entwicklung der Anteile der inserierten Wohnungen nach Preisklassen im Zeitverlauf (Abb. 3). In den letzten fünf Jahren hat der Anteil der Angebote über 10 Euro pro Quadratmeter deutlich zugenommen, wogegen der Anteil der Angebote unter 7 Euro pro Quadratmeter stark zurückging. Noch im Jahr 2017 lag der Anteil der Angebote unter 7 Euro pro Quadratmeter bei über 50 Prozent. 2022 macht der Anteil in dieser Preisklasse nur mehr 22 Prozent der Inserate aus. Die Mehrzahl der Angebote liegt inzwischen bei 8 Euro pro Quadratmeter und mehr.

Entwicklung der Preisspanne der mittleren 50 Prozent der Angebotsmieten (Nettokaltmieten) in den Jahren 2012–2022 (Abb. 2)



Datenbasis: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH

Verteilung der Angebotsmieten nach Preisklassen von Neubau- und Bestandswohnungen in Niedersachsen 2017–2022 (Anteil der Preisklasse in Prozent) (Abb. 3)



Datenbasis: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH

¹ „Die größten Herausforderungen für den Wohnungsmarkt in Niedersachsen sind für die nächsten Jahre die Bezahlbarkeit des Wohnraums, die neuen Anforderungen, die der demografische Wandel mit sich bringt, und die Klimaneutralität.“ So fasste Niedersachsens Umwelt- und Bauminister Olaf Lies die Aussagen des Wohnungsmarktberichtes 2021 zusammen.

² Als Neubau verstehen wir alle Wohnungen, die im selben Jahr oder den beiden vorherigen Jahren errichtet wurden, für das Berichtsjahr 2023: 2021, 2022 und 2023.

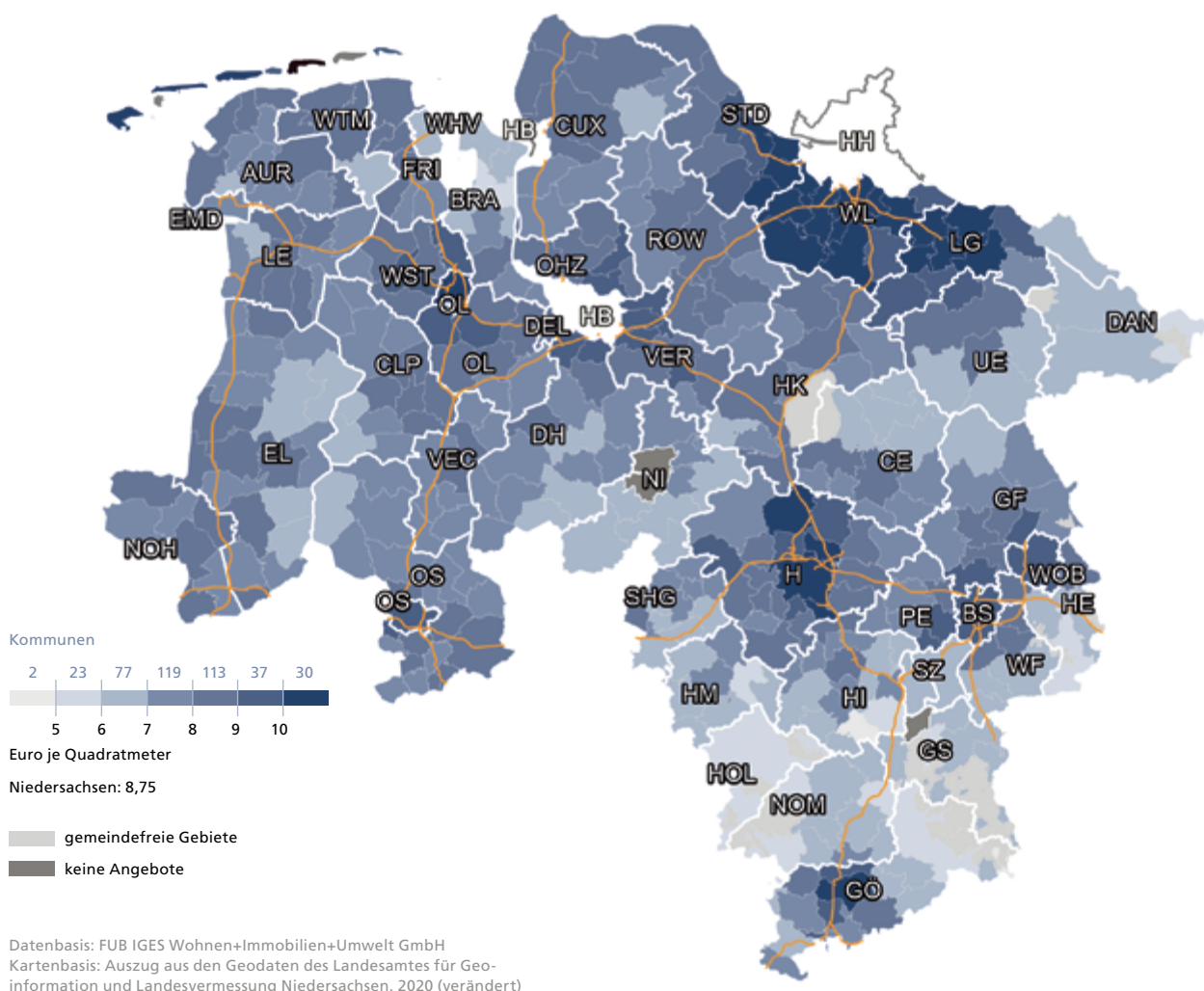
Hohe Mieten vor allem in Ballungsgebieten, niedrige im südöstlichen Teil Niedersachsens

Gleichwohl zeigen sich bei den Angebotsmieten deutliche räumliche Unterschiede in Niedersachsen (Karte 1). Angebotsmieten (Median Niedersachsen: 8,75 Euro/qm) in Höhe von 9 Euro pro Quadratmeter und mehr verzeichneten im Jahr 2022 die Städte Braunschweig, Osnabrück, Wolfsburg, Oldenburg, Göttingen, Lüneburg, die Landeshauptstadt Hannover sowie zahlreiche Gemeinden im Umland von Hamburg und einige im Umland von Hannover.

Angebotsmieten von 8 bis unter 9 Euro pro Quadratmeter sind ebenfalls vor allem kennzeichnend für Gemeinden im Umfeld der größeren Städte. Auch rund um Städte mit gehobener zentralörtlicher Funktion wie Celle, Cuxhaven oder Vechta sowie zwischen Hamburg und Bremen zeigen sich Schwerpunkte mit überdurchschnittlichen Angebotsmieten.

Die niedrigsten Mittelwerte für Mietwohnungsangebote weisen Teile der südöstlichen Landkreise Göttingen, Northeim und Holzminden auf, außerdem einzelne Gemeinden in den Kreisen Lüchow-Dannenberg, Wesermarsch, Helmstedt und Hameln-Pyrmont.

Angebotsmieten (Median) 2022 (Karte 1)

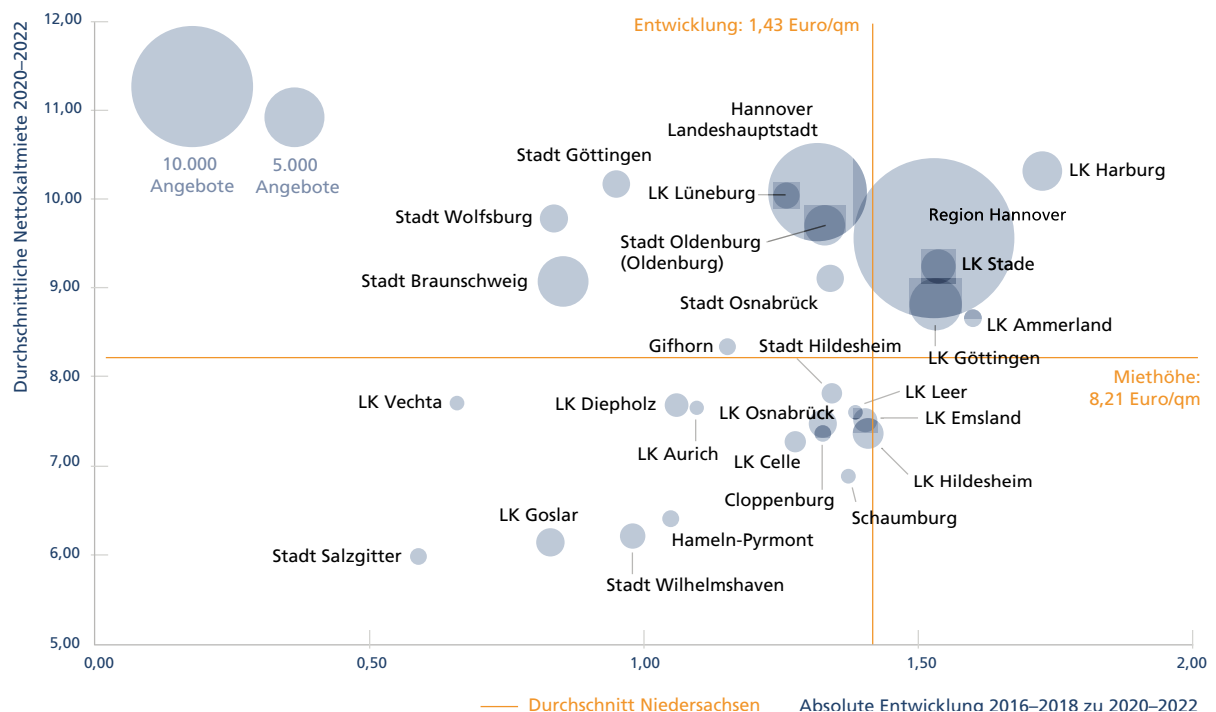


Regionale Unterschiede bei Mietpreisen und -steigerungen

Zusätzlichen Erkenntnisgewinn erbringt die Auswertung der 25 größten Mietwohnungsmärkte Niedersachsens (Abb. 4). Betrachtet werden die Städte und Landkreise mit den meisten inserierten Mietangeboten anhand ihrer absoluten Mietpreisentwicklung und dem Medianwert in zwei Zeiträumen (Höhe der durchschnittlichen Nettokaltmiete: x-Achse; Mietpreisentwicklung: y-Achse). In der Region Hannover, im Landkreis Göttingen und in der Stadt Braunschweig wurden im Zeitraum 2020–2022 im Mittel mit Abstand die meisten Mietwohnungen inseriert (vgl. Größe der Kreise). Auch die Landeshauptstadt Hannover, die ein Teilmarkt der Region Hannover ist, zählt hierzu. Die größten Mietwohnungsmärkte bewegen sich ausnahmslos auf einem überdurchschnittlich hohen Preisniveau von 8 Euro pro Quadratmeter und mehr. Absolut betrachtet verzeichneten diese Wohnungsmärkte – mit Ausnahme der Stadt Braunschweig – im Vergleich der zwei Zeiträume 2016–2018 und 2020–2022 einen

überdurchschnittlichen Preisanstieg von +1 Euro Euro pro Quadratmeter und mehr. Ein anderes Bild zeigt sich bei den Städten Göttingen und Wolfsburg: Mit knapp 10 Euro je Quadratmeter verzeichnen sie aktuell zwar ein sehr hohes Mietpreisniveau, jedoch bei vergleichsweise geringer Preisdynamik und eher wenigen Angeboten auf öffentlich zugänglichen Internetportalen³ (vgl. Größe des Kreises in Abb. 4). Letzteres kann als weiteres Knappheitsindiz gewertet werden. Diese Auswertung zeigt, dass hohe Preise und starke Mietpreissteigerungen regional stark unterschiedlich zu beobachten sind. Bis auf Braunschweig gehören die größten Mietwohnungsmärkte in Niedersachsen, Hannover und Göttingen, zu den teuren Regionen und zugleich zu denen mit den stärksten Preisdynamiken im Land.

Angebotsmieten und Entwicklung der Angebotsmieten vom Zeitraum 2016–2018 bis zum Zeitraum 2020–2022⁴ (Abb. 4)



Datenbasis: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH

Lesebeispiel: In der Landeshauptstadt Hannover wurden in den Jahren 2020–2022 8.209 Mietwohnungen über die öffentlich zugänglichen Internetportale angeboten. Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 10,10 Euro/qm. Das waren 1,30 Euro/qm mehr als im Durchschnitt der Jahre 2016–2018.

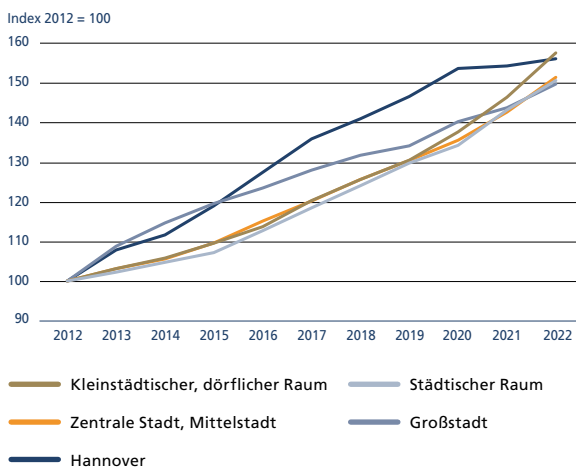
³ Dies ist jedoch mit Vorsicht zu interpretieren, da in manchen Regionen und Städten das Hauptvermietungs-geschehen nicht über die gängigen Anbieterportale läuft.

⁴ Die Landeshauptstadt Hannover ist ein Teilmarkt der Region Hannover.

Kleinstädtischer, dörflicher Strukturtyp verzeichnet stärkste Zunahme

Bei der Entwicklung der Angebotsmieten (Median) – differenziert nach den unterschiedlichen Gemeindetypen – ist in allen Strukturtypen ein deutlicher Anstieg der Angebotsmieten (Nettokaltmieten) in den Jahren 2012 bis 2022 erkennbar. Während bis 2016 neben der (einzigen) Metropole Hannover insbesondere die Großstädte einen dynamischen Anstieg verzeichneten, verlangsamte sich die Entwicklung in den Großstädten seit 2016. Dagegen nahm die Entwicklung der Mieten in den Kommunen der Strukturtypen Zentrale Stadt/Mittelstadt, Städtischer Raum und zuletzt insbesondere im Kleinstädtischen, dörflichen Raum deutlich zu. Die ersten beiden Strukturtypen gleichen sich im prozentualen Anstieg der Mieten. Der Strukturtyp des Kleinstädtischen, dörflichen Raums hingegen gewinnt in den Corona-Jahren an Fahrt und liegt 2022

Entwicklung der Angebotsmieten (Median, nettokalt) nach Strukturtypen (Abb. 5)



Datenbasis: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH

sogar über dem Anstieg der Metropole Hannover gegenüber 2012. Die Angebotsmieten in Hannover (56 %) und in kleinstädtischen, dörflichen Kommunen (58 %) verzeichnen mit über 50 Prozent die stärkste prozentuale Zunahme gegenüber 2012 (Abb. 5).

Die Betrachtung der Kommunen nach Wachstumstypen⁵ zeigt, dass sowohl Kommunen mit wachsender (+57 %) und stabiler Prognose (+55 %) als auch Trendwechselgemeinden (+58 %) und Gemeinden unter Schrumpfungsbedingungen (+45 %) einen deutlichen Mietanstieg gegenüber 2012 verzeichnen – wenn auch auf unterschiedlichem Preisniveau.

Kaufpreise als Kostentreiber

Nicht nur die Angebotsmieten steigen seit Jahren, im medialen Diskurs wird auch immer wieder von drastisch steigenden Immobilienpreisen berichtet. Vor allem seit dem gestiegenen Zinsniveau stellen zahlreiche Medienberichte die Verwirklichung des „Traums vom eigenen Haus“ für gering oder mäßig verdienende Personen infrage.

Lage, Größe und Marktsituation als zentrale Faktoren für den Kaufpreis

In den vergangenen Jahren sind die Immobilienpreise kontinuierlich gestiegen. Das Angebot an Wohnimmobilien deckte vielerorts in Niedersachsen nicht die vorhandene Nachfrage, was zu stetig steigenden Preisen für Häuser führte. Grundlegend existiert eine Vielzahl von Faktoren, die sich zum Teil gegenseitig bedingen und den Kaufpreis von Eigenheimen beeinflussen können. Zu den einflussreichsten Faktoren gehören der Standort, die (Grundstücks-)Größe, der Zustand, ökonomische Rahmenbedingungen sowie die generelle Marktsituation. In jüngster Zeit spielen zudem der energetische Zustand und die Energieversorgung eine wachsende Rolle.

⁵ In der NBank-Wohnungsmarktbeobachtung 2021 wurden alle 406 niedersächsischen Kommunen anhand ihrer jeweiligen kurzfristigen und langfristigen Entwicklung der Haushaltszahlen betrachtet und den vier Entwicklungstypen Wachstum, Stabilität, Trendwechsel und Konsolidierung zugeordnet.

Enorme Spannweite bei den Quadratmeterpreisen für Eigenheimgrundstücke

Die Datenbasis der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen verdeutlicht eine heterogene Verteilung bezüglich der Quadratmeterpreise für Eigenheimgrundstücke im Jahr 2023 (Karte 2). Die Spannweite in Niedersachsen reicht von 7 Euro pro Quadratmeter im Flecken Gartow im ostniedersächsischen Landkreis Lüchow-Dannenberg bis zu 1.400 Euro pro Quadratmeter in der ostfriesischen Inselgemeinde Juist. Diese beiden Kommunen stehen mit ihren Extremwerten stellvertretend für die entsprechenden Regionen. Während es sich bei den sechs Kommunen mit den höchsten Quadratmeterpreisen für Eigenheimgrundstücke in Niedersachsen ausschließlich um ostfriesische Inselgemeinden handelt (Juist, Norderney, Langeoog, Spiekeroog, Wangerooge, Baltrum), befinden sich bei den Kommunen mit den niedrigsten Quadratmeterpreisen hauptsächlich Gemeinden aus dem Landkreis Lüchow-Dannenberg (Gartow, Göhrde, Waddeweitz).

Oberzentren mit den höchsten Grundstückspreisen

Nach den genannten ostfriesischen Inselkommunen, die aufgrund ihrer geografischen Lage und touristischen Attraktivität eine besondere Situation darstellen, verzeichnet die Stadt Hannover mit 550 Euro pro Quadratmeter die höchsten Quadratmeterpreise für Eigenheimgrundstücke in Niedersachsen. Die Landeshauptstadt hat bei der Betrachtung der urbanen Oberzentren somit mit Abstand die höchsten Kaufpreise. Die Städte Oldenburg (400 Euro pro Quadratmeter), Lüneburg (375 Euro pro Quadratmeter), Braunschweig (340 Euro pro Quadratmeter), Osnabrück (335 Euro pro Quadratmeter), Göttingen (300 Euro pro Quadratmeter), Hildesheim (290 Euro pro Quadratmeter), Wolfsburg (200 Euro pro Quadratmeter), Celle (170 Euro pro Quadratmeter) und Wilhelmshaven (140 Euro pro Quadratmeter)

weisen ebenfalls hohe Quadratmeterpreise auf, die sich weit über dem niedersächsischen Median von 70 Euro pro Quadratmeter befinden. Nur das Oberzentrum Salzgitter liegt mit 80 Euro pro Quadratmeter nah an diesem Mittelwert. Hierbei muss die besondere strukturelle und ökonomische Lage Salzgitters in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg berücksichtigt werden.

Preiseffekte auch im Umland um die urbanen Zentren sichtbar

Das Umland der niedersächsischen Oberzentren sowie die Kommunen rund um die Hansestadt Bremen und die sich südlich und westlich von der Freien und Hansestadt Hamburg befindenden Kommunen weisen ebenfalls hohe Quadratmeterpreise auf. Diese fallen in der Regel zwar etwas niedriger als im benachbarten Oberzentrum aus, liegen jedoch immer noch deutlich über den Preisen in anderen Grund- und Mittelzentren in Niedersachsen. Vor allem die an Hamburg angrenzenden Kommunen Neu Wulmstorf, Rosengarten (beide 475 Euro pro Quadratmeter) und Seevetal (425 Euro pro Quadratmeter) befinden sich – abgesehen von der Landeshauptstadt Hannover – auf einem Niveau oberhalb aller niedersächsischen Oberzentren. Die Kommunen im unmittelbaren Umland niedersächsischer Oberzentren verzeichnen ebenfalls in der Regel Quadratmeterpreise für Eigenheimgrundstücke, die sich zum Teil nur geringfügig von der Kernstadt unterscheiden (z. B. Isernhagen 400 Euro pro Quadratmeter im Vergleich zu Hannover 550 Euro pro Quadratmeter oder Bad Zwischenahn 350 Euro pro Quadratmeter im Vergleich zu Oldenburg 400 Euro pro Quadratmeter).

Preise in ländlich-peripheren Räumen deutlich geringer

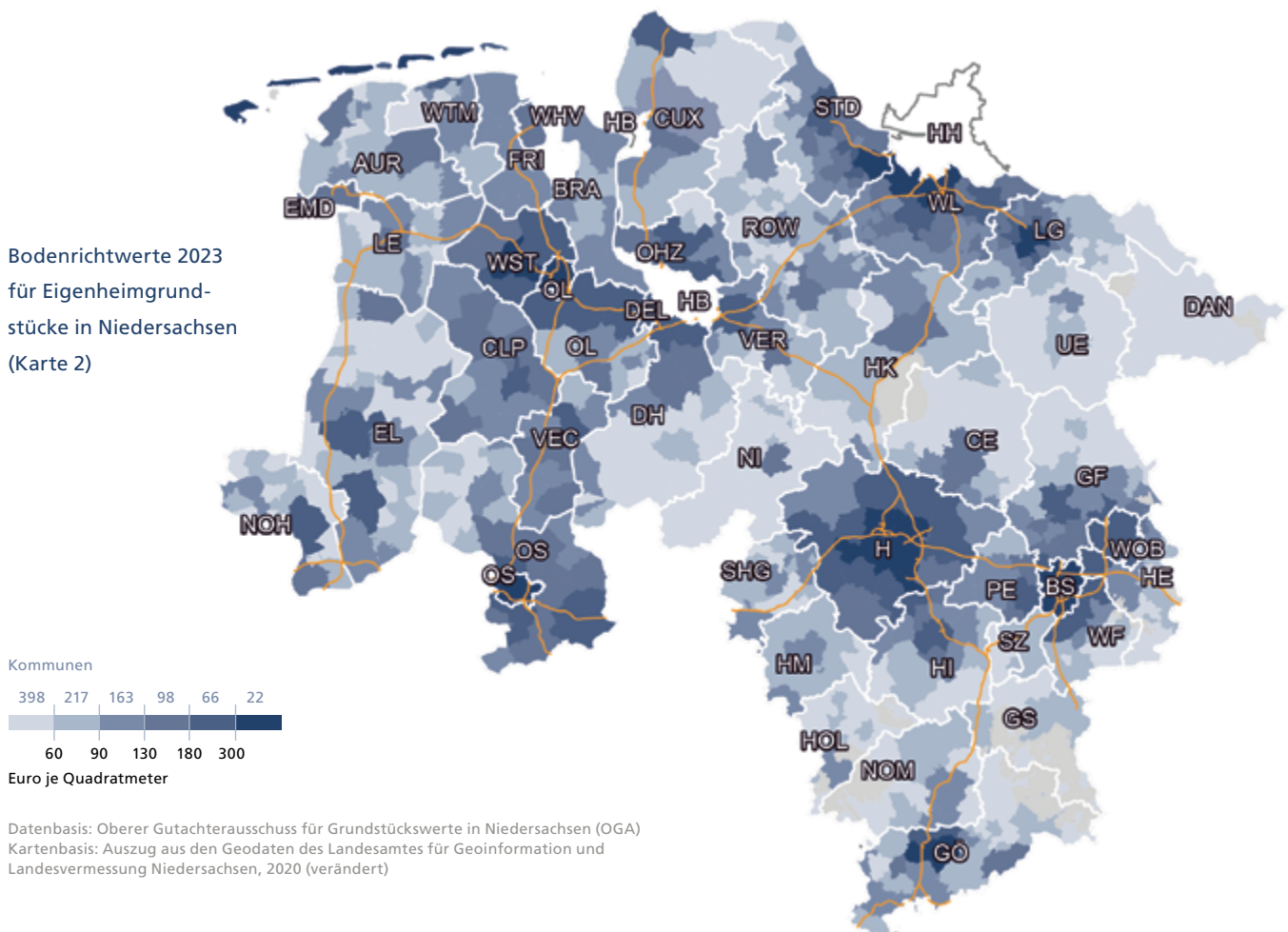
Der ländlich-periphere Raum, der keine direkte Nähe oder eine gute infrastrukturelle Anbindung an ein Ober- oder Mittelzentrum aufweist, zeigt die niedrigsten Quadratmeterpreise für Eigenheimgrundstücke auf. Vor allem im ostniedersächsischen Wendland, der Stader Geest, im Harz, in der Region Solling-Vogler, im Diepholzer und Nienburger Umland, in Teilen des Emslands sowie der Grafschaft Bentheim liegt der Quadratmeterpreis häufig deutlich unter dem Median von 70 Euro pro Quadratmeter.

Räumliche Lage weiterhin einer der wichtigsten Faktoren bei Kaufpreisen

Die Heterogenität der Quadratmeterpreise für Eigenheimgrundstücke bildet sich somit primär durch hohe Quadratmeterpreise in und um Oberzentren

und touristisch lukrative Küstenregionen einerseits und durch niedrigere Quadratmeterpreise in ländlich-peripheren und weniger touristisch attraktiven Regionen andererseits ab. Hierbei handelt es sich jedoch um eine Pauschalisierung, die Ausnahmen beinhaltet. Nicht in jeder touristisch erschlossenen und hoch frequentierten Kommune herrschen hohe Kaufpreise vor. Die Stadt Braunlage im Harz weist beispielsweise lediglich einen Preis von 53 Euro pro Quadratmeter auf. Den Grund hierfür stellt die äußerst periphere Lage fernab von größeren Ballungszentren dar. Schlussendlich kann anhand der Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte eindeutig der Trend abgelesen werden, dass mit einer wachsenden Urbanität oder einer guten infrastrukturellen Anbindung an ein Oberzentrum die Quadratmeterpreise für Eigenheimgrundstücke signifikant steigen.

Bodenrichtwerte 2023
für Eigenheimgrund-
stücke in Niedersachsen
(Karte 2)



Ebenfalls enorme Disparitäten beim mittleren Kaufpreis zwischen städtischen und ländlichen Räumen

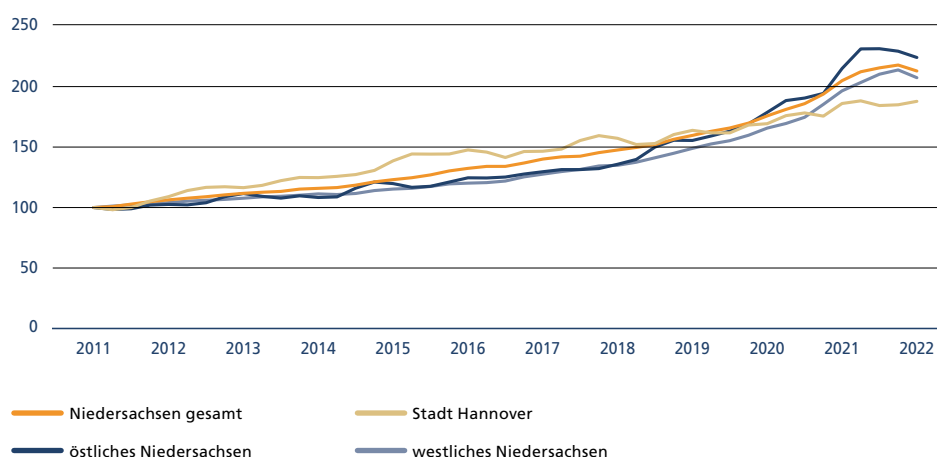
Der mittlere Kaufpreis (Median) von freistehenden gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt 2022 laut den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Niedersachsen 300.000 Euro. In der Stadt Hannover ist der mittlere Kaufpreis mit 572.000 Euro weitaus höher als im Landesdurchschnitt. Auch im Landkreis Harburg und in der Stadt Göttingen befindet sich der mittlere Kaufpreis für Eigenheime mit je 520.000 Euro weit über dem Durchschnitt. Demgegenüber ist er in den Landkreisen Lüchow-Dannenberg (190.000 Euro), Northeim (184.000 Euro) und Holzminden (160.000 Euro) am geringsten. Am Beispiel des südniedersächsischen Landkreises Göttingen werden die enormen Disparitäten zwischen städtischen und ländlichen Räumen sichtbar. Während die Stadt Göttingen einen mittleren Kaufpreis von 520.000 Euro aufweist, befindet sich dieser im übrigen Landkreis Göttingen bei nur 200.000 Euro.

Anstieg der Immobilienpreise nach langer Zeit 2022 gestoppt

Der quartalsbezogene Immobilienpreisindex von 2011 bis 2022 zeigt für den Kauf von gebrauchten Eigenheimen in Niedersachsen einen weitgehend kontinuierlich steigenden Preis. Der Indexwert befand sich im zweiten Quartal des Jahres 2022 bei 216. Zum dritten Quartal 2022 lässt sich jedoch ein deutlicher Rückgang des Indexwertes auf 212 beobachten, den es in dieser Intensität in den vorherigen zehn Jahren nicht gab. Vielmehr handelt es sich um den ersten deutlichen Rückgang des Immobilienpreisindex seit 2011. Dies spiegelt sich auch in einer regionalen Betrachtung wider. Abgesehen von der Stadt Hannover sank der Index im Jahr 2022 in allen Regionen Niedersachsens (Abb. 6).

Immobilienpreisindex für gebrauchte Eigenheime
2011–2022 (Abb. 6)

Index 2011 = 100



Datenbasis: OGA, Niedersächsischer Immobilienpreisindex (NIPIX) für gebrauchte Eigenheime

Starke Stadt-Land-Unterschiede: Preisrückgänge in den Städten stärker sichtbar

In städtischen Regionen stieg der Index von 2011 bis zum ersten Quartal 2022 weitestgehend kontinuierlich auf 202 an. In den darauffolgenden zwei Quartalen im Jahr 2022 sank dieser jedoch deutlich wieder auf 195. Somit ist in den urban geprägten Regionen seit Beginn 2022 ein Abwärtstrend sichtbar. Dieser Trend bestätigt sich in den ländlichen Räumen nicht. Hier stagniert der Index nahezu vom ersten bis zum dritten Quartal 2022 (von 217 auf 216).

Preisrückgänge bei Eigentumswohnungen weniger ausgeprägt

Der Immobilienpreisindex für den Kauf von gebrauchten Eigentumswohnungen in Niedersachsen zeigt eine ähnliche Entwicklung wie der Index für den Kauf von gebrauchten Eigenheimen. Nach einem überwiegend stetigen Anstieg vom Jahr 2011 bis zum zweiten Quartal des Jahres 2022 (232) folgte wie beim Immobilienpreisindex für den Kauf von gebrauchten Eigenheimen im dritten Quartal 2022 erstmals ein Rückgang seit Jahren (231). Allerdings fiel dieser Rückgang beim Kauf gebrauchter Eigentumswohnungen weniger deutlich aus als beim Kauf von gebrauchten Eigenheimen. Die Entwicklung des Index für den Kauf von gebrauchten Eigentumswohnungen unterscheidet sich zwischen dem städtischen und ländlichen Raum kaum (2022: 228 zu 233.)

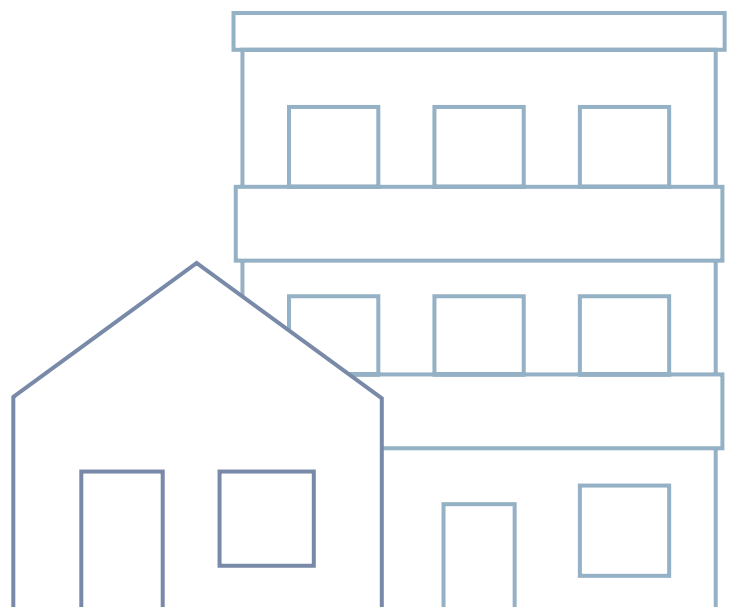
Trendwende bei Kaufpreisen noch nicht eindeutig abschätzbar

Schlussendlich ist ein von 2011 bis zu Beginn des Jahres 2022 weitgehend kontinuierlich steigender Immobilienpreisindex für den Kauf von gebrauchten Eigenheimen und Eigentumswohnungen in Niedersachsen zu verzeichnen. Die Preisdynamik der verschiedenen Regionen Niedersachsens gestaltet sich dabei auf unterschiedlichem Niveau ähnlich. Im Jahr 2022 lässt sich ein (zum Teil deutlich) sinkender Index wahrnehmen. In Verbindung mit den aktuellen Zinsentwicklungen und der anhaltend hohen Nachfrage (Stand Sommer 2023) können die

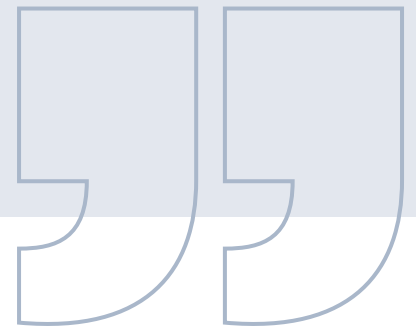
erstmal seit Jahren rückläufigen Immobilienpreise als Trendumkehr interpretiert werden. Wie stark diese Entwicklung sich fortsetzen wird, werden die kommenden Jahre zeigen.

Mögliche Ursachen der Preisentwicklung

Die Wohnkosten und Preise für Immobilien sind in den letzten Jahren weiter gestiegen und haben 2022 in vielen Regionen Niedersachsens einen Höhepunkt erreicht. Getrieben wird diese Entwicklung von der Tatsache, dass Immobilien nicht nur die Möglichkeit zur Eigennutzung bieten, sondern auch eine beliebte Form der Kapitalanlage sind. Dies führt wiederum zu einer enormen Nachfrage nach Wohnimmobilien und belastet die Marktsituation. Immer mehr Menschen müssen daher Abstriche bei anderen Ausgaben machen, um die höheren Wohnkosten, die sich nicht kurzfristig nach unten anpassen lassen, stemmen zu können. Bezahlbares und bedarfsgerechtes Wohnen wird entsprechend für immer mehr Menschen zur Herausforderung. Folglich steigt der Druck auf den niedersächsischen Wohnungsmärkten weiter. Umso wichtiger scheint es, einen genauen Blick darauf zu werfen, was die Kosten- und Preistreiber für diese Entwicklungen sind. Welche Befunde und Herausforderungen ergeben sich im Hinblick auf die Anstiege bei Wohnkosten und Kaufpreisen? Welche möglichen Lösungsansätze könnte es geben, um weiterhin Bezahlbarkeit in Niedersachsen zu gewährleisten?







Wird eine passende Wohnung zum Sechser im Lotto?

Eine wohnungssuchende Familie aus Hannover im Interview

Die Wahrscheinlichkeit, im Lotto einen Sechser zu erzielen, ist bekanntlich äußerst gering. Auch wenn sich die Suche nach einer passenden Wohnung weitaus vielversprechender darstellt, hängt der Erfolg von verschiedenen Faktoren ab, wie beispielsweise dem vorhandenen Budget, der Standortpräferenz und den gegenwärtigen Immobilienpreisen. Das Finden einer passenden Wohnung erfordert in der Regel Recherche, Planung, Budgetierung und manchmal auch etwas Glück wie beim Lottospielen.

Die Familie Baumgartner steht stellvertretend für viele Familien in Niedersachsen, die sich auf der Wohnungssuche befinden und somit noch nicht „ihren Sechser“ erzielen konnten. In einem Interview schildert der Familienvater ihre Situation und ihre Erfahrungen:

Guten Tag, Herr Baumgartner. Könnten Sie sich kurz vorstellen und uns Ihre derzeitige Wohnsituation schildern?

Natürlich gerne. Wir sind die Familie Baumgartner: Ich wohne mit meiner Frau und zwei Kindern seit ca. sechs Wochen in einem frei stehenden Zweifamilienhaus in Hannover Bothfeld mit drei Zimmern und einem ausgebauten Dachboden. Der Weg bis hierhin war aber sehr lang. Wir haben vorher in einer Dreizimmerwohnung in Hannover Groß-Buchholz gewohnt. Eigentlich hat uns die Wohnung mit der Nähe zur Eilenriede, zum Mittellandkanal und zu diversen Geschäften sehr gut gefallen. Aufgrund des Familienzuwachses wurde sie auf Dauer jedoch zu klein.



Die Wohnungssuche ist in den letzten Jahren zu einer zunehmend herausfordernden Angelegenheit geworden. Hatten Sie Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche?

Das ist tatsächlich eine sehr frustrierende, wenn nicht sogar aussichtslose Angelegenheit. Zunächst einmal ist der Wohnungsmarkt hier in der Stadt extrem angespannt und die Mieten sind oft einfach unbezahlbar hoch. Als normale Durchschnittsfamilie haben wir oftmals nicht das Budget für die geforderten Mietpreise. Das schränkt unsere Optionen erheblich ein.

Es gibt nur wenige Wohnungen mit unserem gewünschten Profil, und wenn doch eine frei wird, sind unzählige Interessenten da. Das bedeutet, dass wir uns in eine lange Schlange von Bewerbern einreihen mussten. Oft sind die Wohnungen dann schon weg, bevor wir überhaupt eine Chance hatten. Wir haben uns auf sechs Wohnungen beworben und wurden nur zu zwei Besichtigungen eingeladen. Bei einer Wohnung gab es über 100 Bewerbungen. Wir haben dann nach fast einem Jahr die Suche aufgegeben. Durch Zufall sind wir später über einen befreundeten Kontakt in der Krabbelgruppe meines Kindes an eine Wohnung gekommen.





Gibt es neben dem geringen Angebot an geeigneten und bezahlbaren Wohnungen noch weitere Hindernisse, die Sie bei der Wohnungssuche erlebt haben?

Wir hatten das Gefühl, dass Familien mit kleinen Kindern auf dem Wohnungsmarkt eher benachteiligt sind und nicht zu den bevorzugten Mietern zählen, womöglich um potenzielle Konflikte zu vermeiden. Dies ergibt sich aus dem Platzbedarf, da größere Familien mehr Raum benötigen und dadurch die Wohnung oder das Haus überfüllt wirken könnte.

Meiner Meinung nach haben viele Vermieter Sorgen, dass kleine Kinder zu laut sind und damit andere Nachbarn stören könnten oder dass sie im Zuge ihres Spiels Schäden in den Wohnungen verursachen bzw. die Einrichtung übermäßig abnutzen. Natürlich dürfen Familien auf dem Wohnungsmarkt nicht diskriminiert werden, aber in der Realität sieht das oftmals anders aus.

Haben Sie auch andere Optionen in Erwägung gezogen, wie z. B. den Kauf einer Immobilie?

Ja, das haben wir. Der Gedanke, ein eigenes Haus zu besitzen, ist verlockend. Meine Frau und ich sind beide in großen Einfamilienhäusern mit Garten aufgewachsen. Dies würden wir gerne auch unseren Kindern ermöglichen. Aber leider ist das momentan auch keine einfache Lösung. Die Immobilienpreise sind in den letzten Jahren so stark gestiegen, dass es für uns einfach außer Reichweite ist. Ein Haus in Hannover zu kaufen, würde uns finanziell zu sehr belasten. Die Unsicherheit in Bezug auf zukünftige Zinsen und Inflation macht die Sache nicht einfacher. Zudem arbeite ich aktuell in

Teilzeit und meine Frau ist in Elternzeit, damit wir uns um unsere Kinder kümmern können. Auch dies erschwert die Finanzierung zusätzlich. Wir hatten zwar schon ein Haus in Aussicht, jedoch trieb der Verkäufer den Preis immer weiter hoch, sodass wir letztendlich vom Kauf ausgestiegen sind.

Aber den Traum vom eigenen Haus mit Garten wollen Sie noch nicht aufgeben?

Wir haben südlich von Hildesheim noch ein bis zwei Immobilien in Aussicht. Mittelfristig könnten wir dort über die Verwandtschaft meiner Frau ein Haus kaufen. Die jetzige Wohnung ist für uns erstmal nur eine Übergangslösung für drei bis vier Jahre. Danach sehen wir weiter.

Die Wohnungssuche kann eine emotionale Belastung sein. Haben Sie irgendwelche Strategien entwickelt, um mit diesen Herausforderungen umzugehen?

Ja, ich würde empfehlen, frühzeitig mit der Suche zu beginnen und sich nicht entmutigen zu lassen. Es kann eine Weile dauern, bis man die richtige Wohnung findet, aber mit Geduld und Ausdauer wird es irgendwann funktionieren. Und wenn möglich, ist es ratsam, auch alternative Lösungen wie den Kauf einer Immobilie oder die Erweiterung des Suchradius in Betracht zu ziehen. Unsere Erfahrungen haben gelehrt, dass insbesondere „Vitamin B“ bei der Wohnungssuche von Vorteil ist.

Vielen Dank für das Interview.

2

Kostentreiber am Wohnungsmarkt

BAU UND MODERNISIERUNG VON WOHNRAUM

Bau- und Modernisierungskosten sind zentrale Faktoren für die Nettokaltmiete

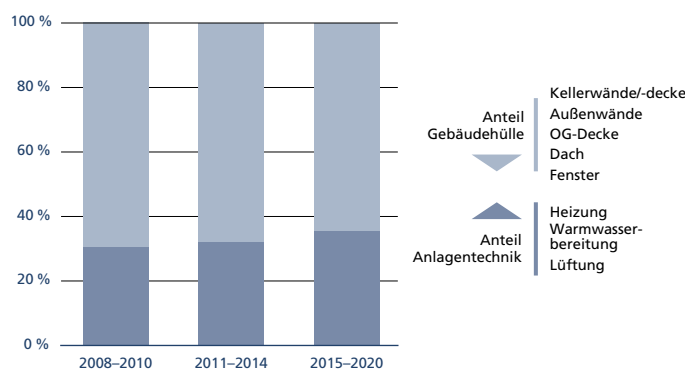
Die größte Kostenposition bei Mietwohnungen ist die Nettokaltmiete. Hier bestehen Kostendynamiken, die unterschiedliche Ursachen haben. Zentral ist vor allem die wohnungswirtschaftliche Kalkulation desjenigen Betrags, der mindestens erforderlich ist, um die Herstellung und Instandhaltung der Mietsache zu refinanzieren. Gleiches gilt für die Kosten von Modernisierungen, also die qualitative Verbesserung der jeweiligen Wohnung. Steht in einem Mehrfamilienhaus beispielsweise eine Modernisierung an, kann der Wohnungsanbieter gemäß § 559 (1) BGB bis zu 8 Prozent der Investitionskosten auf die Nettokaltmiete umlegen. Festlegung und Anpassung der Nettokaltmiete unterliegen parallel weiteren Restriktionen und Regelungsregimen, u. a. für Anpassungen im laufenden Mietvertrag anhand von Mietspiegeln oder bei Wiedervermietung gegebenenfalls durch die Mietprelsbremse.

Wohnungsneubau wird technisch immer anspruchsvoller – und teurer

Beim Neubau kommt immer häufiger Gebäudetechnik zum Einsatz, die anspruchsvoller, technisch aufwendiger, wartungsintensiver und damit auch teurer ist. Insbesondere, wenn es um die Erreichung von Effizienzzielen im Wohnungsbau geht, erscheint eine moderne gebäudetechnische Ausstattung unverzichtbar. Im Neubau ist bereits seit geraumer Zeit eine

fortgesetzte Verschiebung der Anteile der Kostengruppe 300: „Bauwerk Baukonstruktion“ hin zur Kostengruppe 400: „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276 (Kosten im Bauwesen) zu verzeichnen. Auch bei Modernisierungsaktivitäten ist dieser Trend zu erkennen (Abb. 7). Die Zunahme kostenintensiver Haustechnik wirkt sich kostentreibend auf die Nettokaltmieten und damit auf die Wohnkosten aus. Hinzu kommen Effekte auf die kalten Betriebskosten bei der Abrechnung der entsprechenden Betriebsenergien und Wartungsleistungen.

Übersicht der durchschnittlichen Modernisierungsaktivitäten im Wohngebäudebestand der gewerblichen Wohnungsunternehmen (Abb. 7)



Darstellung: RegioKontext GmbH nach
Quelle: ARGE/eV (2022): 13. Wohnungsbau-Tag 2022⁶

⁶ PowerPoint-Präsentation (impulse-fuer-den-wohnungsbau.de)

Im Altbaubestand befindet sich die Masse der Wohnungen – und damit großer Handlungsbedarf

Die Modernisierung von (Miet-)Wohnungen ist in diesem Kontext besonders relevant, weil es um die enorme Zahl von Bestandsobjekten geht, gegen die der Wohnungsneubau zur Marginalie wird. Im Jahr 2021 stehen hierbei 3,9 Millionen Bestandswohnungen (2,4 Millionen Ein- und Zweifamilienhäuser und 1,5 Millionen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern) 29.800 Wohnungen im Neubau gegenüber. Eine Modernisierung zieht in der Praxis immer eine Steigerung der Nettokaltmiete nach sich, wodurch auch die Bezahlbarkeit gefährdet werden kann. Gleichwohl wird die Modernisierung der Bestände immer wichtiger: Es ändern sich die Anforderungen der Nutzerinnen und Nutzer in qualitativer Hinsicht und auch mit Blick auf die alternde Gesellschaft (altersgerechte Anpassungen). Durch immer dringlicher werdende Klimaschutzanpassungen für Wohngebäude und veränderte Energiepreisdynamiken entsteht zusätzlicher Druck, Bestandswohnraum zu modernisieren (vgl. Kapitel „Energie und Klima“).

Vielfältige Faktoren bei energetischer Modernisierung

Das Ausmaß, in dem etwa eine klimagerechte Modernisierung auf die Wohnkosten wirkt, hängt von mehreren Faktoren ab. Entscheidend sind u. a. bauliche Voraussetzungen (z. B. Ausgangszustand des Gebäudes, Möglichkeiten der haustechnischen Umrüstung, zur Verfügung stehende Außenflächen), die Lage (z. B. Optionen für Nah- oder Fernwärme, Möglichkeiten für Erdsonden-Wärmepumpen), aber auch das Nutzerverhalten (sog. Pre-/Rebound-Effekte⁷). Aktuelle Berechnungen⁸ zeigen, dass allein die energetische Verbesserung des Wohnraums unter den Maßgaben von Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 im Mietwohnungsbau schnell Aufschläge auf die Wohnkosten

von 2 Euro und mehr pro Quadratmeter und Monat erreichen können. Im selbst genutzten Eigentum und insbesondere im Eigenheim, das energetisch meist noch ungünstiger ist, erreichen die zusätzlichen Aufwendungen weitaus höhere Werte. Hier können diese je nach energetischem Zustand und Anlagentechnik zwischen 3 und 5 Euro liegen, bei einzelnen Konstellationen auch darüber.

Es gibt Zielkonflikte, aber auch mittelbare Effekte der Kostendämpfung

Der Befund, dass wünschenswerte qualitative Verbesserungen der Mietsache automatisch zu höheren Wohnkosten führen, verkürzt jedoch die tatsächlichen Zusammenhänge. Auf den zweiten Blick wird deutlich, dass weitere Folgekosteneffekte durchaus gegenläufig wirken können. Im Binnenverhältnis zwischen den Mietparteien bildet sich dies jedoch nur zu geringen Teilen ab. So sichert eine altersgerechte Ertüchtigung den längeren Verbleib in den eigenen vier Wänden – und entlastet so die Versorgungskassen. Auch bei einer (sinnvoll ausgeführten) energetischen Sanierung werden geringere Verbräuche und damit Kostenvorteile bei den Heizkosten möglich, von denen dann allein der Nutzerhaushalt profitiert. Es ist ein zentrales Dilemma dieses Themas, dass sich diese Investitionseffekte in den vertraglichen Wohnkosten (Nettokaltmieten) nicht abbilden (vgl. Kapitel „Energie und Klima“).

⁷ Hierbei werden vom Nutzenden abhängende Effekte berücksichtigt, die durch das Heizverhalten der Haushalte entstehen.

⁸ BSW (2023): Umsetzungsorientierte Machbarkeitsstudie zur Erreichung der Klimaschutzziele im Bereich der Wohngebäude in Hamburg.

Weiterer Treiber: Refinanzierung des Kaufpreises über die Immobilie

Es ist eine verbreitete Praxis, dass der Kaufpreis von Wohnimmobilien, die gehandelt und verkauft werden, möglichst über die Immobilie selbst refinanziert wird. Dies führt dazu, dass nach einem Immobilienverkauf die Mieten oft schnell im gesetzlich zulässigen Rahmen maximal erhöht werden. Wiedervermietungen erfolgen häufig mit der maximal möglichen Nettokaltmiete. Beides wirkt sich auch auf den lokalen Mietspiegel aus und somit mittelbar als zusätzlicher Treiber der Wohnkosten auch in anderen Mietverhältnissen. Gerade in angespannten Wohnungsmärkten mit vergleichsweise hohem Kaufpreisniveau fallen diese Effekte besonders kostenintensiv für die Mieterhaushalte aus.

Zentraler Faktor Baukosten: starker Anstieg seit 2015 – und vor allem 2022

Zentraler Dreh- und Angelpunkt bei Neubau wie Modernisierung sind die Baukosten. Hierbei spielen eine Vielzahl von Einzelparametern eine Rolle. Neben den Kosten für Planung und Organisation haben vor allem die Bereiche Material und Personal große Auswirkungen. Die durch die Corona-Pandemie teilweise unterbrochenen Lieferketten haben zu Knappheiten und kostentreibenden Verzögerungen im Wohnungsbau gesorgt, hier sind als Langzeitfolge auch Engpässe in der Logistik zu nennen. Die schrittweise Wiederherstellung der Lieferketten wurde ab Februar 2022 durch den russischen Überfall auf die Ukraine und die dann einsetzenden EU-Sanktionen erneut gestört. Hinzu kamen eruptive Steigerungen bei den Energiepreisen, wodurch sich Produkte mit energieintensiver Herstellung (wie

beispielsweise Zement) in verhältnismäßig kurzer Zeit dramatisch verteuerten.⁹ Der seit Längerem bestehende Fachkräftemangel trägt ebenfalls zu höheren Kosten bei. Auch können sich Bauvorschriften, Normen oder sonstige Regelbereiche als Investitionshemmnisse erweisen und damit kostentreibend auswirken.

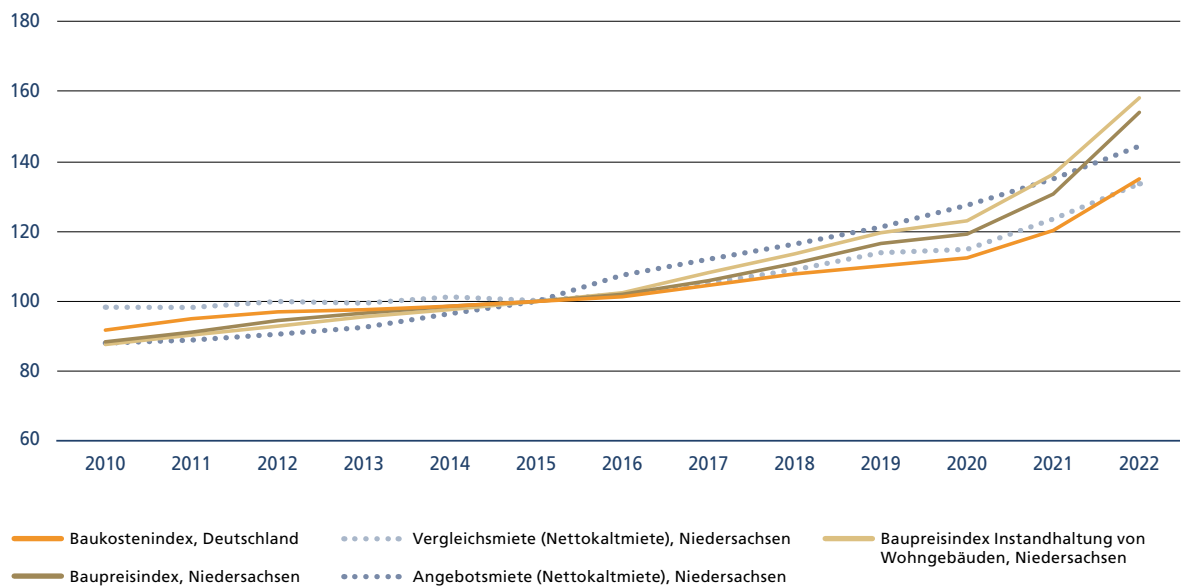
Baupreisindex und Baukostenindex belegen starke Preisdynamik

Diese Entwicklung spiegelt der Baupreisindex wider, der als zentraler Indikator die allgemeine Entwicklung der Baukosten abbildet. Er weist die Preisentwicklung für verschiedene Bauleistungen wie Rohbauarbeiten und Ausbauarbeiten aus, mit denen Bauherren rechnen müssen. Die Gewinnmargen für die Bauunternehmen werden in diesem Index ebenfalls berücksichtigt. Der deutschlandweite Baukostenindex gibt wiederum Aufschluss über die Kosten, die den Bauunternehmen beim Neubau von Wohnungen entstehen. Darunter werden neben Lohn, Material und Geräten auch die anfallenden Energiekosten gezählt. Dieser Preisindex berücksichtigt jedoch keine Margen, keine Produktivität und keine Mehrwertsteuer. Abbildung 8 zeigt, dass Kosten und Preise im Bausektor praktisch „unisono“ steigen. Seit 2020 verschärft sich die Dynamik zudem. Bis 2020 waren vor allem die Arbeitskosten Treiber der gesamten Baukosten. Mit Blick auf Inflation und Fachkräftemangel ist perspektivisch ein Wiedereinsetzen dieser spezifischen Kostendynamik zu erwarten. Ab 2021 wiesen insbesondere die Materialkosten einen auffälligen Preisanstieg auf, der auf Materialknappheiten und Lieferengpässe der Corona-Pandemie zurückzuführen ist. Hinzu kam als Einmaleffekt die Wiederanhebung der Umsatzsteuer im Jahr 2021.

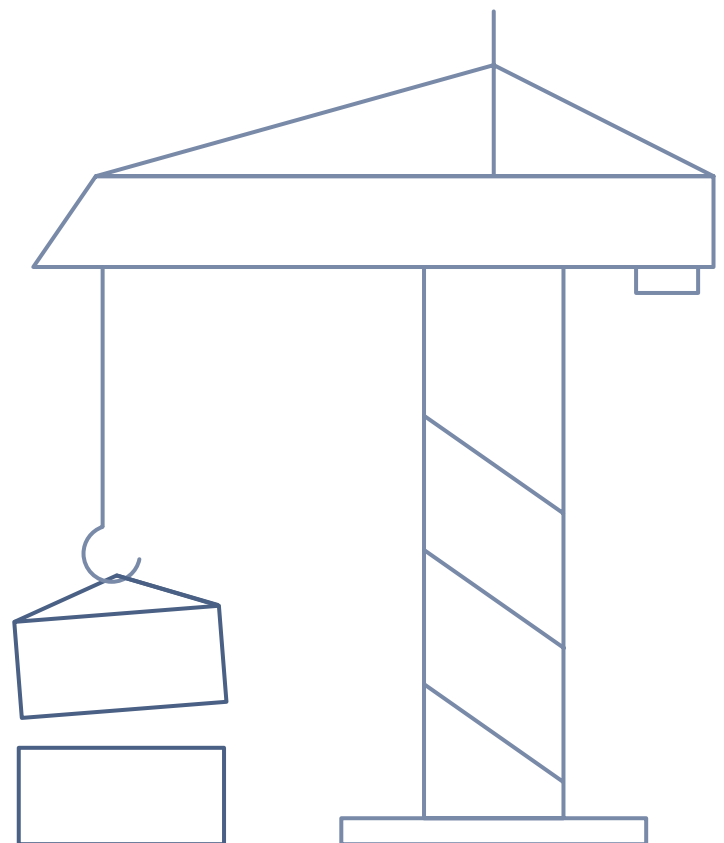
⁹ Vgl. hierzu u.a. Der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (2023): www.zdb.de/positionen/materialknappheit

Entwicklung ausgewählter Indizes der Baubranche
und der Nettokaltmiete in Niedersachsen (Abb. 8)

Index 2015 = 100



Datenbasis: Angebots- und Vergleichsmieten: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH; Baukostenindex, Deutschland: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4, 2/2021; Baupreisindex, Niedersachsen: Landesamt für Statistik Niedersachsen: Baupreisindizes einschließlich Umsatzsteuer und deren Veränderungsraten in Niedersachsen ab 2015 bis zum aktuellen Rand; Baupreisindex Instandhaltung von Wohngebäuden, Niedersachsen: Landesamt für Statistik Niedersachsen: Preisindizes für ausgewählte Bauwerke einschließlich Umsatzsteuer im konventionellen Bau und deren Veränderungsraten in Niedersachsen ab 2010 bis zum aktuellen Rand



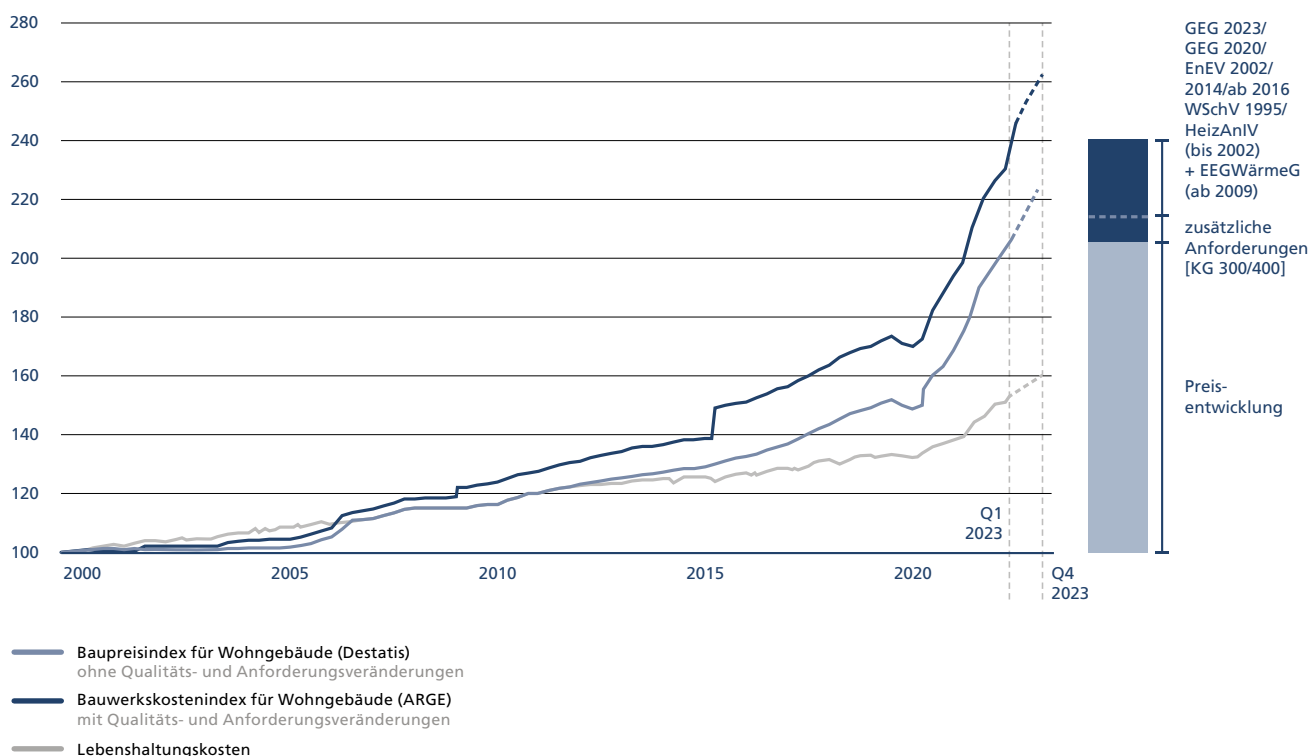
Neubau und Bestand sind gleichermaßen betroffen

Von den beschriebenen Preisentwicklungen in der Baubranche sind Neubau und Bestand gleichermaßen betroffen. Es geht eben auch um den Wohnungsbestand, was insbesondere in Niedersachsen zutrifft. Hier liegt der Index für Instandhaltung sogar über den deutschlandweiten Baukosten. Die Kostenentwicklung im Bausektor hat sich nicht nur von der allgemeinen (zuletzt ebenfalls dynamischen) Preisentwicklung völlig abgekoppelt, auch blieb die Entwicklung von Angebots- und selbst Bestandsmieten

(Vergleichsmieten) zuletzt deutlich hinter den Baukosten zurück. Damit sinken die Spielräume, erforderliche Baumaßnahmen wirtschaftlich tragfähig zu refinanzieren. Die Entwicklung der Baukosten wird auch in den kommenden Jahren nicht mehr auf das Niveau der Vor-Corona-Jahre zurückfallen. Allerdings mehren sich die Hinweise auf ein Abbremsen der Preisdynamik.¹⁰

Indizierte Baukostenentwicklung 2000–2023 (Abb. 9)

Index Januar 2000 = 100



Datenbasis: ARGE//eV (2023): Bauforschungsbericht Nr. 86, Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes. Studie zur aktuellen Bewertung des Wohngebäudebestandes in Deutschland und seiner Potenziale, Modernisierungs- und Anpassungsfähigkeit¹¹, eigene Darstellung

Lesehilfe: Der Indexwert 206 Ende des ersten Quartals 2023 zeigt an, dass sich die Baupreise seit dem Jahr 2000 verdoppelt haben. Damit fiel der Anstieg der Baukosten deutlich stärker aus als die allgemeine Teuerung mit einem Indexwert in Höhe von 153 (Lebenshaltungskosten). Zusätzliche gesetzliche Qualitätsanforderungen in den Baukostengruppen 300 und 400 sowie die mehrfachen, klimapolitischen Erhöhungen der energetischen Baustandards ließen die Bauwerkskosten für Wohngebäude mit einem Indexwert in Höhe von 240 noch einmal deutlich höher ausfallen. Nach Einschätzung der ARGE//eV setzt sich die Entwicklung in etwa gleicher Intensität bis zum Jahresende 2023 fort.

¹⁰ Vgl. Der Zentralverband Deutsches Baugewerbe, unter: <https://www.zdb.de/positionen/materialknappheit>

¹¹ https://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/fileadmin/images/Studien/2023-04-20_WOBT/WOHNUNGSBAU-STUDIE_So_baut_Deutschland_-_So_wohnt_Deutschland_-_ARGE_2023.pdf

Lösungsrichtungen

Investitionen am Wohnungsmarkt treffen aktuell auf ein schwieriges Umfeld – sei es bei Kosten und Preisen, Finanzierungskosten oder Baulandverfügbarkeit. Die Preise für nahezu alle Leistungsbereiche nehmen teils schon seit Jahren zu, infolge des Krieges in der Ukraine stiegen diese kurzfristig noch einmal zusätzlich an. Das stellt die Akteurinnen und Akteure am Wohnungsmarkt vor große Herausforderungen, sowohl beim Wohnungsneubau als auch bei Modernisierung und laufender Instandhaltung der Bestände. Auch wenn sich erste Hinweise auf eine Stabilisierung zeigen, wie z. B. das Stagnieren der Zinsen auf hohem Niveau und Entlastungssignale seitens der Bauwirtschaft, bleibt die Anforderung bestehen, die erforderlichen wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten unter schwierigen Rahmenbedingungen möglichst kostendämpfend umzusetzen. Drei zentrale Lösungsrichtungen sind: gute Praxisbeispiele als Erfolgsmodelle flächendeckend auszubreiten, Förderung wieder stärker zu implementieren und den Fokus im Neu- und Umbau auf kompakte und nachhaltige Grundrisse zu legen.

Zur ersten Lösungsrichtung gehört, **systematische Erfolgsmodelle zu identifizieren**, die als gute Praxisbeispiele in die Breite ausgerollt werden können. Dazu gehört auch, Fehlentscheidungen der Vergangenheit kritisch zu beleuchten und künftig zu vermeiden. Aus der ersten Phase energetischer Sanierungen lässt sich für heute lernen, weniger auf Dämmung und mehr auf Energie am Gebäude zu setzen (z. B. Wärmepumpen plus Fotovoltaik) oder möglichst wenig unterschiedliche Materialkomponenten zu nutzen. Auch die Entsorgungskosten gilt es einzupreisen und im Sinne der Kreislaufwirtschaft die Wiederverwertbarkeit der Baumaterialien mitzudenken. Ebenso sollten neue oder andere Baustoffe herangezogen und – gerade mit Blick auf das Klima – die Rezipierfähigkeit und Kohlenstoffintensität der Baustoffe beachtet werden.

Durch die aktuellen Entwicklungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Inflation, veränderte Zinssituation, Anstieg der Baukosten und der Energiepreise) ist der Cashflow im frei finanzierten Wohnungsbau dramatisch schlecht. Praktisch bedeutet dies, dass mit der gleichen Summe an Eigenkapital heute deutlich weniger gebaut werden kann als noch vor einigen Jahren. In der Wohnungswirtschaft zeigt sich daher, dass **öffentliche Förderung wieder attraktiver** wird. Hierbei kann auch (wohnenkosten-dämpfende) Haustechnik in den Fokus der Förderung genommen werden. Gute Konditionen schaffen ein positives Investitionsklima für das Baugewerbe. Forschungsergebnisse zeigen, dass weniger Technik, dafür intelligentere Grundrisse und eine natürliche Belüftung Erfolg versprechend und kostengünstiger umgesetzt werden können.

Insbesondere **Suffizienz im Wohnungsbau** spielt eine wachsende Rolle: Neubauten sollte über kompakte Baukörper mit mehreren Wohnungen flächensparend ausgerichtet werden. Damit kommen Maßgaben zum Klimaschutz, Ressourcenschonung und Bezahlbarkeit zugleich zur Geltung. Als Nebeneffekt ist dadurch auch eine Dämpfung der warmen Betriebskosten möglich. Immer mehr Genossenschaften planen geteilte Nutzungsbereiche mit ein (z. B. Waschküche im Keller, größere Gemeinschaftsräume, Gästewohnungen): Eine Übertragbarkeit auf andere Akteurstypen sollte überprüft werden. Auch die flexiblere Nutzung von Ein- und Zweifamilienheimen könnte sich in der Förderlandschaft wiederfinden, wenn es z. B. darum geht, direkt beim Neubau eine Teilung mit zwei separaten Eingängen bzw. eine Einliegerwohnung zu berücksichtigen und durch Anbauten oder Aufstockungen behutsam nachzuverdichten.

„Einfach gut!“ Das Modellprojekt für nachhaltiges, einfaches und kostengünstiges Planen und Bauen

Aufzeigen, wie Wohnraum bezahlbar und klimagerecht realisiert werden kann

Angesichts hoher Baukosten, steigender Zinsen, knapper Baulandressourcen und des Fachkräftemangels stellt sich die Frage, wie sich bezahlbarer und dringend benötigter Wohnraum überhaupt realisieren lässt, oder anders gefragt: Wie lässt sich das Ziel erreichen, sozial verträgliche Wohnungen zu bauen, ohne dabei Klimaschutzziele und Nachhaltigkeitsstrategien aus dem Auge zu verlieren? Eine Lösung ist: Wir müssen wieder einfacher bauen. Das von der Architektenkammer Niedersachsen und dem vdW initiierte Modellprojekt „Einfach gut!“ ist der bundesweit erste Vorstoß am gebauten Objekt, einfache Lösungen zu entwickeln und dem immer teurer und aufwendiger werdenden Wohnungsbau nachhaltige, einfache und kostengünstige Lösungen entgegenzusetzen.

Rahmenbedingungen erschweren kostensparenden Wohnungsbau

Das Planen und Bauen findet heute in einem zunehmend enger werdenden Geflecht von Normen und Richtlinien statt: Bestehende Rahmenbedingungen, technische Anforderungen sowie baurechtliche Vorgaben und Normen sind heute Kostentreiber und führen zunehmend zu Zielkonflikten und Widersprüchen, die einen kostensparenden Wohnungsbau sowohl im Bestand als auch im Neubau erschweren. Im Modellprojekt „Einfach gut!“ werden diese Gesetze und Vorschriften im Sinne der

Nachhaltigkeit und Suffizienz infrage und auf die Waage gestellt. Dazu gehört auch, Komfortansprüche zu durchleuchten, sich auf robuste Konstruktionen und einfachere Gebäudetechnik zurückzubedenken sowie die Planung an Bedarfen auszurichten.

Ausloten von Planungsprozessen und neue bauordnungsrechtliche Herangehensweisen

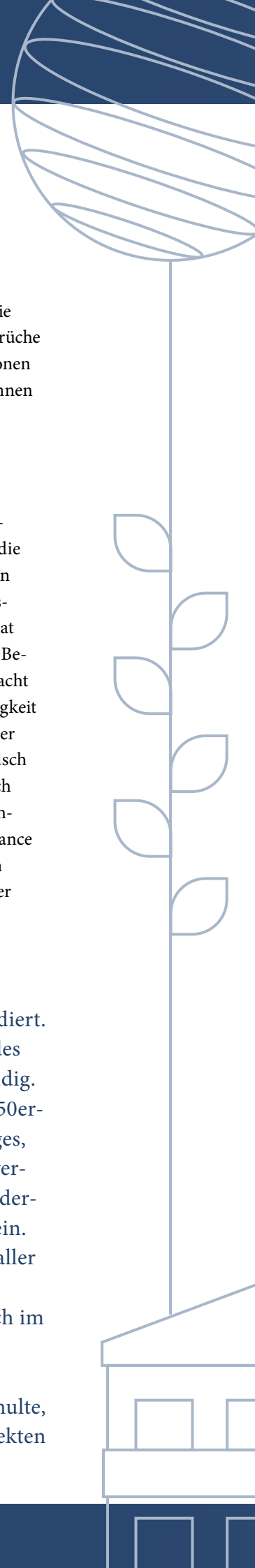
Oftmals sind es Widersprüche zwischen Vorgaben und Ansprüchen der Auftraggebenden, die im Rahmen von „Einfach gut!“ in einem offenen Dialog aufgedeckt werden sollen. Die Planungsprozesse werden regelmäßig in einem Fachbeirat diskutiert. Zukünftig soll die Umnutzung von Bestandsgebäuden bauordnungsrechtlich vereinfacht werden. Dabei wird großer Wert auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz gelegt. Der Einsatz technischer Systeme soll minimiert und durch architektonisch realisierbare Alternativen ersetzt werden. Durch natürliche Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten kann beispielsweise die Gebäudeperformance erhöht werden. Kostengünstiger gebaut werden kann durch einschalige Wände, Reduzierung der



In den letzten Jahren sind die Anforderungen an den Wohnungsbau auf allen Ebenen explodiert. Eine Rückbesinnung auf die Ansätze des einfachen Bauens ist dringend notwendig. Wie im Nachkriegswohnungsbau der 50er-Jahre geht es um reduziertes, langlebiges, robustes Bauen. Ein geringer Energieverbrauch ist selbstverständlich, die erforderliche Energie muss CO₂-frei erzeugt sein. Die Menschen müssen sich – jenseits aller Förderprogramme – ihre Wohnungen auch leisten können. Das steht für mich im Vordergrund.



Dr. Ing. Architekt BDA Harald Schulte,
agsta architekten



Stellplatzanforderungen und vereinfachte Treppen. Auch zukünftige Wartungskosten sollen durch technische Vereinfachung reduziert werden können. Effektive vertikale und horizontale Erschließungsprinzipien können beispielsweise durch Stapelung ähnlicher Geschosse und ein wirtschaftlich gutes Hüllflächen- und Wohnflächenverhältnis suggeriert werden.

Erste erfolgreiche beispielhafte Umsetzungen

Zehn Neubau- und Umbauprojekte sind im Modellprojekt von „Einfach gut!“ in Niedersachsen zusammengeschlossen und vernetzt. Über einen Fachbeirat aus Experten und Expertinnen im Wohnungsbau, in der Baukonstruktion, TGA, Landschaftsarchitektur und Stadtplanung werden die Projekte betreut und beraten, dazu gibt es regelmäßige gemeinsame Treffen aller am Projekt Beteiligten. Die Projekte sind nicht nur in den großen Städten, sondern auch im Umland und im ländlichen Raum verortet.

Ein Beispielprojekt im Rahmen von „Einfach gut!“ ist „Hinter den Höfen“ in Burgwedel, bei dem der Gebäudebestand und Neubauten zu einer gesamten Hofanlage vereint werden sollen. Das Projekt dient als Blaupause für weitere Umsetzungsvorhaben im Rahmen des Modellprojekts „Einfach gut!“ in der Region Hannover. Durch eine suffiziente Wohnflächengestaltung mit großzügiger Gemeinschaftsnutzung können die Projektideen von „Einfach gut!“ beispielhaft umgesetzt werden. Die Bruttogrundfläche beträgt ca. 2.500 Quadratmeter, die kompakten Wohneinheiten zeichnen sich durch eine einfache Gebäudegeometrie und homogene Fassadengestaltung aus. Dabei konzentriert man sich auf wesentliche Elemente, beispielsweise

durch das Fehlen von Kellern, Aufzügen oder die Ausstattung nur mit Duschbädern und einfacher Gebäudetechnik. Die Miete soll sich an den bisherigen Mietpreisen von 5,60–7,50 Euro je Quadratmeter orientieren.

Weitere Informationen zum Modellprojekt „Einfach gut!“ finden Sie online bei der Architektenkammer Niedersachsen unter: www.aknds.de/baukultur/einfach-gut

„Einfaches Bauen setzt voraus, dass wir uns auf das Wesentliche reduzieren und die Planungsziele an den Bedarfen und nicht an den Komfortansprüchen vor allem auch der Auftraggeber ausrichten. Zudem müssen wir uns angewöhnen, von Systemlösungen, die ein „Rundum-sorglos-Paket“ anbieten, abzurücken und unsere konstruktiven Kenntnisse nutzen, um zu einfachen, auf den jeweiligen Einsatzbereich ausgerichteten Detaillösungen zu gelangen.

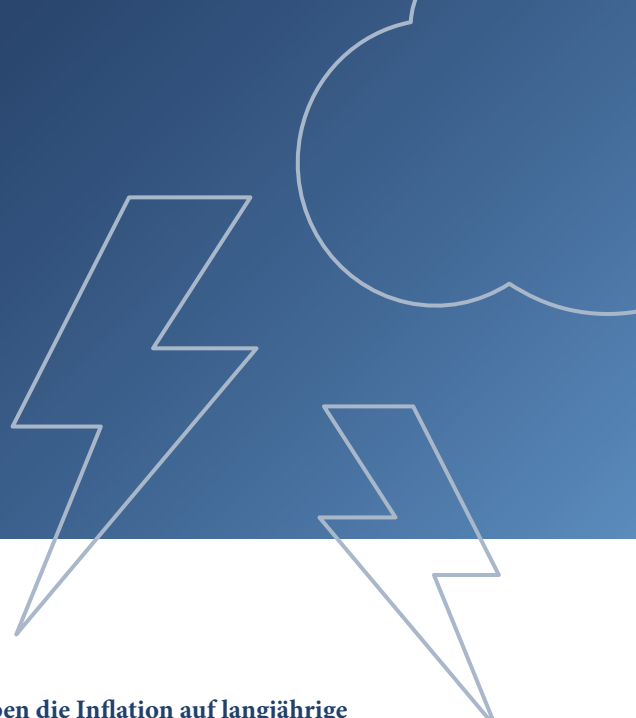
Dipl. Ing. Architektin und Stadtplanerin
Karin Kellner, Vorstandsmitglied der
Architektenkammer Niedersachsen



Projektinformationen:

- 2022 initiiert durch die Architektenkammer Niedersachsen, die NBank, das Land Niedersachsen und dem vdw Niedersachsen Bremen.
- Projekt steht unter der Schirmherrschaft des Niedersächsischen Bauministers Olaf Lies.
- Ziel: Entwicklung von Lösungen, die das zukünftige Planen und Bauen nachhaltiger, aber auch einfacher und damit kostengünstiger machen.
- Regelmäßiger Dialog mit dem Fachbeirat, der sich aus Akteurinnen und Akteuren aus Wohnungswirtschaft, Wohnungsbau, Bauen im Bestand, Stadtplanung, technischer Gebäudeausstattung, Tragwerksplanung, Baukonstruktion, Baurecht zusammensetzt.
- Auch beim vdw Bayern gibt es ein ähnliches Konzept und Beispiele unter dem Namen „Einfach-Gut: Best-Practice-Beispiele der Wohnungswirtschaft Bayern“.

Energie und Klima



Klimaschutz im Gebäudesektor ist seit geraumer Zeit ein Thema am Wohnungsmarkt. Gestützt auf die CO₂-Einspar- und Klimaschutzziele von Bund und Land treiben die Wohnungswirtschaft und andere Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer die Ertüchtigung der Bestände schon seit Jahren voran. Auch beim Neubau von Wohnungen sind Energieträger, -verbrauch und Klimagasemissionen zentrale Gegenstände von Planung, Umsetzung und Bewirtschaftung.

Ukrainekrieg sorgt für dramatisch veränderte Rahmenbedingungen

Durch die geopolitische Entwicklung des Jahres 2022 haben die Fragen von Energie und Klimaschutz eine völlig neue Dynamik bekommen. In dieser Phase nach dem russischen Überfall auf die Ukraine zeigte sich hierzulande die Vulnerabilität der Energieversorgungssysteme. Kurzzeitige Versorgungskrisen (Stichworte: Nordstream, LNG-Terminals) bewirkten stark steigende Handelspreise für Energie. Andererseits forcierte die Lage ein beschleunigtes Um- und Überdenken der Strukturen und es schlug positiv zu Buche, dass unter dem Gebot der Stunde kurzfristig eindrucksvolle Sparpotenziale erschlossen werden konnten. So verbrauchten die privaten Haushalte 2022 im Vergleich zum Durchschnittsverbrauch der Jahre 2018–2021 rund zwölf Prozent weniger Gas.¹²

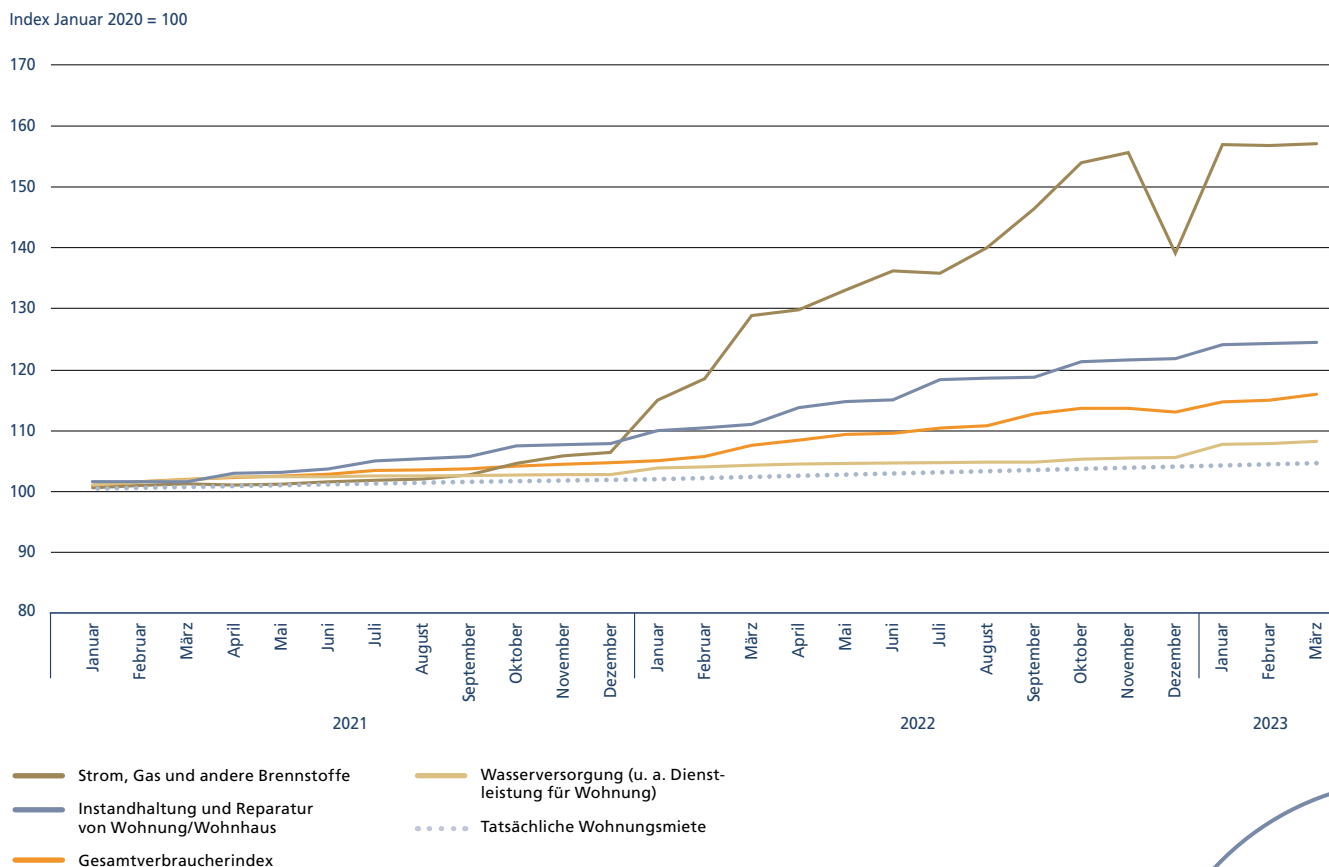
Energiekosten treiben die Inflation auf langjährige Höchstwerte

Die steigenden Kosten für Gas und Strom wurden zuletzt zu den maßgeblichen Preistreibern. 2022 nahmen die Preise für Haushaltsenergie binnen eines Jahres um 52 Prozent zu.¹³ Hierzu zählen die Preise für Strom, Gas und andere Brennstoffe. Der Gesamtindex der Verbraucherpreise ohne Energie stieg dagegen „lediglich“ um sechs Prozent gegenüber dem Vorjahr – ein Inflationswert, der für sich genommen schon ungewöhnlich hoch ausfiel, nicht zuletzt maßgeblich getrieben von den Preisen für Gas, Strom und Öl.

Versuche zur Kostendämpfung laufen den tatsächlichen Kostenwirkungen teils deutlich voraus

Angeichts dieser Entwicklungen wurde die Befürchtung laut, dass die Heizkosten zu einem wesentlichen Treiber für die Wohnkosten privater Haushalte werden würden. Auch wenn die Preissprünge bei Mieterhaushalten nur verzögert, nämlich vor allem über die nachgelagerte jährliche Betriebskostenabrechnung bei den Endverbraucherinnen und Endverbrauchern ankommen, wurden auf Bundesebene diverse Unterstützungsmaßnahmen für Verbraucherinnen und Verbraucher diskutiert und auch bereits umgesetzt. Die entsprechenden Entlastungsmaßnahmen setzten u. a. beim Wohn- und Bürgergeld, durch eine Strom-/Gaspreisbremse oder als Einmalzahlungen an. Faktisch griffen diese Maßnahmen überwiegend, bevor die gestiegenen Kosten überhaupt bei den endverbrauchenden Haushalten ankommen konnten. Tatsächlich ist ein nennenswertes Kostenrisiko erst mit den Betriebskostenabrechnungen für 2022 und 2023 zu erwarten, die jeweils erst im Folgejahr erfolgen – also lange nach den teils einmaligen Entlastungsmaßnahmen.

Entwicklung des Verbraucherpreisindex nach ausgewähltem Verwendungszweck des Individualkonsums seit Januar 2021 (Abb. 10)



Datenbasis: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Hannover 2023, Verbraucherpreisindex für Niedersachsen nach Abteilungen ab 2015 bis zum aktuellen Rand

Zusätzlich: CO₂-Abgabe als wachsender Kostenfaktor

Unabhängig von den kriseninduzierten Preissteigerungen steigen die Kosten von CO₂-Emissionen auch durch ordnungsrechtliche Vorgaben: Im Januar 2021 wurde die CO₂-Abgabe eingeführt, durch die der CO₂-Preis bis 2026 schrittweise auf bis zu 65 Euro pro Tonne erhöht wird. Ab 2027 gilt dann der europäische Emissionshandel im Gebäudesektor,

von dem eine zusätzliche Beschleunigung des Kostenniveaus erwartet wird. Aktuelle wissenschaftliche Untersuchungen beziffern die allein dadurch verursachten Mehrkosten auf insgesamt 15.300 bis 18.500 Euro in den kommenden 20 Jahren (d. h. 765–925 Euro pro Jahr) für einen vierköpfigen Haushalt (je nach fossiler Energiequelle).¹⁴

¹² https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Gasversorgung/aktuelle_gasversorgung/Rueckblick/start.html

¹³ <https://www.rnd.de/wirtschaft/energiepreise-in-deutschland-2023-verbraucher-zahlen-52-prozent-mehr-als-im-januar-2022-LE2L4BNYK54G7D7UVWR3ONROKA.html>

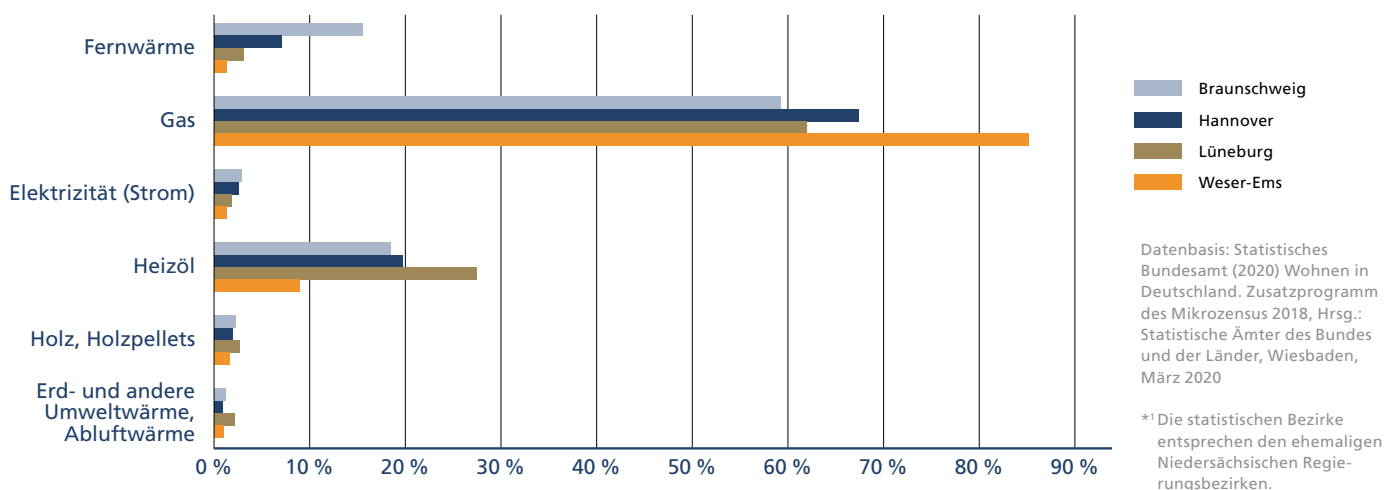
¹⁴ Quelle: Mercator Institut

Überdurchschnittlich viele fossile Heizungsanlagen in Niedersachsen

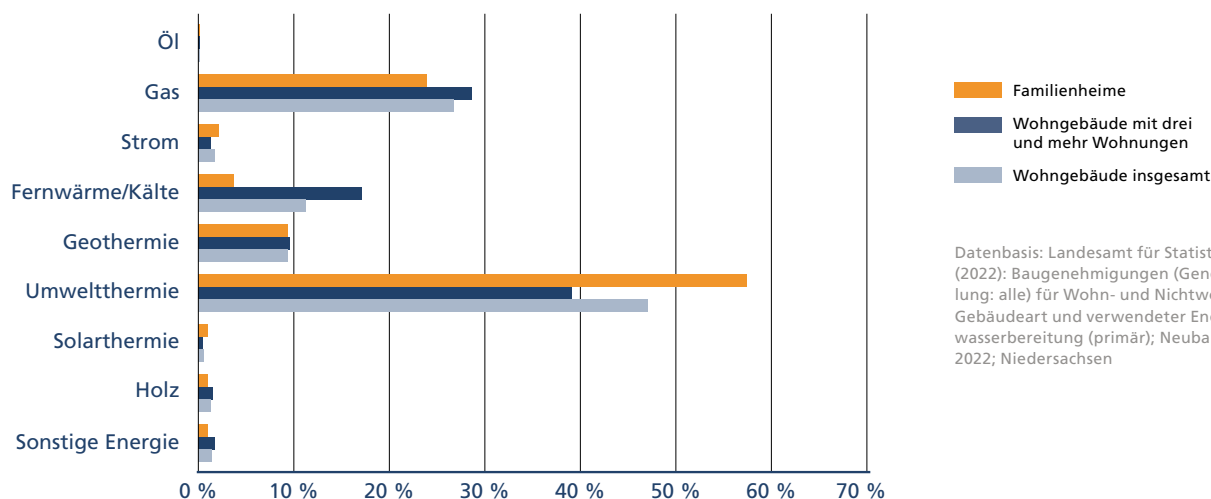
In Niedersachsen spielen im Bundesvergleich fossile Energieträger wie Gas und Heizöl eine überdurchschnittlich große Rolle bei der Energieversorgung privater Haushalte. In einzelnen Regionen wie Weser-Ems erreicht Gas als Heizenergieträger eine Quote von rund 85 Prozent (Abb. 11).

Der Anteil der Fernwärme, die bei der energetischen Transformation absehbar eine wichtige Rolle spielen wird, liegt bei der Hälfte des Bundesdurchschnitts. Damit sind die privaten Haushalte in Niedersachsen aktuell deutlich weniger resilient gegen die beschriebenen Kostenrisiken wie Lieferengpässe, globalpolitisch getriebene Preisdynamiken oder die CO₂-Abgabe.

Überwiegend verwendete Energieart der Beheizung in bewohnten Wohnungen in den statistischen Bezirken*¹ Niedersachsens 2018 (Abb. 11)



Anteil der Baugenehmigungen im Jahr 2022 nach Gebäudeart und verwendeter Energie zur Beheizung (primär) in Niedersachsen (Abb. 12)



Die Baugenehmigungen aus dem Jahr 2022 zeigen bereits einen Rückgang der fossilen Heizanlagen hin zu erneuerbaren Energieträgern. Der Anteil an genehmigten Wohnungen mit Öl- (< 1 %) und Gasheizung (< 30 %) ist deutlich zurückgegangen. Sowohl bei den genehmigten Eigenheimen als auch den Mehrfamilienhäusern plant die klare Mehrheit schon heute Umweltthermie als Energieträger für die Heizung ein.

Steigende Preise der Energieträger sind der zentrale Kostentreiber bei den Wohnkosten

Energie und Wärme entwickeln sich zur zentralen Kosten- und Versorgungsfrage der kommenden Jahre. Sogar im Vergleich zu den zuletzt galoppierenden Baukosten stellen sie das ungleich größere Kostenrisiko dar. Erleichterungen sind hier mittelfristig kaum erwartbar. Alle Signale deuten darauf hin, dass insbesondere bei fossilen Energieträgern kein Preisrückgang zu erwarten ist. Kurzfristige Verschnaufpausen dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, dass diese Art der Energieversorgung für die privaten Haushalte hohe Kostenrisiken birgt. Dies betrifft zudem alle Haushalte und alle Wohnungen im Bestand wie im Neubau und keineswegs nur diejenigen, bei denen aktuell bauliche Maßnahmen fällig sind. Umso wichtiger ist es, die Gesamtheit des Wohnungsbestandes und -angebotes in strategische Überlegungen einzubeziehen.

Lösungsrichtungen

Der tiefe Einschnitt, den der Angriff auf die Ukraine auch in dieser Frage darstellt, wird mit größter Wahrscheinlichkeit fortgesetzte Knappheiten und damit dauerhaft höhere Preise für Energie bewirken. Jenseits der beschriebenen Übergangseffekte ist in der aktuellen Situation daher vor allem der **Aufbau einer resilienteren Energieversorgung** geboten. An erster Stelle stehen ein beschleunigter

Ausbau erneuerbarer Energien bei gleichzeitiger Absenkung der Energiebedarfe durch effizientere Gebäude – also Maßnahmen, die gleichzeitig den Klimaschutzziele dienen. Kurzfristig hat die – teils auch politisch gewollte und klimapolitisch notwendige – wachsende Nachfrage nach erneuerbaren Energieträgern und -systemen wie Fotovoltaikanlagen oder Wärmepumpen zu steigenden Lieferpreisen geführt. Die weitere Preisentwicklung bei zunehmendem Angebot an Anlagen und Systemen bleibt abzuwarten. Es muss geklärt werden, welche künftigen Heizsysteme lokal benötigt und zudem passende Lösungen konfiguriert werden: So ist nicht jedes Gebäude im derzeitigen Zustand für eine Ertüchtigung mit einer Wärmepumpenheizung geeignet. Mittelfristig sind aber durch die erhöhte Nachfrage bei den erneuerbaren Technologien (weitere) Skaleneffekte und Mengenvorteile zu erwarten, die sich auch preisdämpfend auf Anlagen und Systempreise auswirken.

Zugleich ist die Lage bei der Energieversorgung derzeit stabil. Die Voraussetzungen stehen also günstig für systematische Transformationsstrategien. Im Sinne von Kopplungseffekten sollte gerade bei solchen Objekten, bei denen ohnedies Sanierungen anstehen, nun stets eine CO₂-reduzierte Wärmeversorgung mitgedacht werden – oder zumindest eine, bei der eine nachgelagerte Umstellung auf „grüne“ Energieträger ermöglicht wird (z. B. Fernwärme). Für die zum Schutz des Klimas nötigen Maßnahmen zur Energiewende gilt: Nichts zu tun, wird sich schlussendlich als die teuerste Lösung erweisen. Es bedarf eines systematischen und gut geplanten Vorgehens, das auf einer klaren Bestandsaufnahme der Gebäude und Energieversorgung aufbaut. Solche Erhebungen helfen zudem, die aktuellen Bemühungen um integrierte Wärmeplanungen zu qualifizieren. Der derzeit vorherrschenden Unsicherheit kann so mehr Planungssicherheit gegenübergestellt werden.



Auf dem Weg zur klimaneutralen Wärmeversorgung

Interview mit dem Bürgermeister von Emsbüren

Guten Tag, Herr Silies. Ihr Ziel ist die klimaneutrale Wärmeversorgung für die Stadt Schüttorf und die Gemeinde Emsbüren. Wie sind Sie dazu gekommen?

Die Idee dazu hatten wir bereits im Herbst 2021. Wir stehen als Gemeinde vor der Herausforderung, dass ein Großteil der Immobilien entweder über Öl oder Gas versorgt wird. Wir haben daher schon vor dem Ukrainekrieg angefangen, über Alternativen nachzudenken: Grund für uns war das angestrebte Ziel der klimaneutralen Wärmeversorgung bis zum Jahr 2035. Daneben soll auch die Energiewertschöpfung regional gehalten werden. Schüttorf und Emsbüren zeichnen sich durch eine hohe Eigenheimquote aus und wir wollen diese Bestandsimmobilien neben dem Neubau sicher in die Zukunft führen.

Die Kommunen Schüttorf und Emsbüren verfügen über gemeinsame Stadtwerke, die Mitglied der Initiative Klimaschutz sind. In Zusammenarbeit entstand ein Konzept für den Prozess einer kommunalen, klimaneutralen Wärmeplanung. Für unsere Gemeinde Emsbüren heißt das: Die Kommune wird in drei Quartiere unterteilt, die ab August 2023 jeweils innerhalb eines Jahres analysiert und für die dabei Alternativen zur bestehenden Wärmeversorgung entwickelt werden sollen. Wir sind sehr gespannt, was die kommenden drei Jahre an Entwicklungen und Lösungsansätzen hervorbringen. Der gesamte Prozess beruht dabei auf vier Säulen: Analyse, Energieversorgung, regionale Wertschöpfung und Innovation.



„Durch Energiethemen rücken die Gemeinden schon näher zusammen. Die Stadtwerke als Klammer, das ist schon wirklich gut.“

Bürgermeister Markus Silies

Welche Rolle spielen dabei die erste und zweite Säule, was sind die zentralen Herausforderungen?

Die erste Säule widmet sich der Bestandsaufnahme und Machbarkeit. Es werden Eigentümerinnen und Eigentümer innerhalb verschiedener Siedlungsbereiche nach ihrer Investitionsbereitschaft bezüglich der Anpassungen an den Klimaschutz (Einbau von Wärmepumpen etc.), der aktuellen und der bevorzugten alternativen Elektrifizierung befragt. Die zentrale Herausforderung ist dabei, alle mitzunehmen – ob alt, jung, in alten oder jüngeren Bestandsimmobilien wohnend. Die Anpassungen an den Klimaschutz sollen für alle realisierbar, aber auch bezahlbar sein.

Die zweite Säule stellt die Energiegewinnung dar. Wir gehen davon aus, dass Wärme in Zukunft elektrisch wird. Unser Ziel ist eine regionale Energieautarkie, die uns ermöglicht, so viel Energie,

Säulen eines kommunalen Wärmekonzepts:

- Analyse
- Energieversorgung
- regionale Wertschöpfung
- Innovation

Bürgerinnen und Bürger mitnehmen!
Klärung Fördermöglichkeiten!



wie theoretisch nötig ist (bilanziell), zu erzeugen. Durch die geänderte Gesetzesgrundlage stehen uns dafür 430 Hektar kommunales Gebiet vorrangig für Freiflächenfotovoltaik zur Verfügung. Zudem sollen zusätzliche Windkraftträder entstehen, Potenzialflächen dafür stehen bereit.

Im interkommunalen Konzept geht es auch um die regionale Wertschöpfung und um Innovationen. Was kann man sich hierunter vorstellen?

In der dritten Säule soll neben der hohen regionalen Wertschöpfung auch die Realisierung eines Konzeptes aus den Ergebnissen der ersten beiden Säulen erarbeitet werden. Mit dem Ziel der regionalen Energiewertschöpfung nehmen wir in Deutschland eine Vorreiterrolle ein. Es gibt darüber hinaus auch Überlegungen, eine „Erneuerbare Energiegesellschaft“ zu gründen. Diese soll sich aus regionalen Unternehmen und Büros zusammensetzen, es können sich aber auch Bürgerinnen und Bürger beteiligen.

Die vierte Säule beschäftigt sich mit Innovationen, z. B. mit der Umwandlung von überschüssiger erzeugter Energie. Es gibt aktuell eine ruhende Gasleitung von Lingen (20 Kilometer nördlich von

Emsbüren) in das Ruhrgebiet, die für den Transport von Wasserstoff genutzt werden kann. Sobald wir überschüssige Energie in Wasserstoff umwandeln können, was wir ab 2028 versuchen umzusetzen, könnten wir u. a. unser Gewerbegebiet darüber versorgen. Weitere Überlegungen sind Leasingansätze für Wärmepumpen, um den Wegfall der Gasversorgung der Stadtwerke abzufangen.

Wenn sich andere Kommunen nun auf einen ähnlichen Weg begeben möchten, was würden Sie diesen Kommunen mitgeben? Was ist besonders wichtig?

Wir haben natürlich einen enormen Vorteil mit den Stadtwerken vor Ort. Das hat nicht jede Kommune. Potenzial liegt sicher in der aktuell so gut laufenden Zusammenarbeit zwischen den beiden Kommunen und den Stadtwerken. Die größte Herausforderung sehe ich darin, die Bürgerinnen und Bürger mitzunehmen. Das versuchen wir über eine breit angelegte Bürgerbeteiligung. Auch die Wertschöpfung regional zu halten, sehen wir als großen Vorteil. Ein solches Vorgehen ist sicher nicht einfach, aber: Wir machen uns auf den Weg!

Vielen Dank für das Interview.

Projektinformationen:

- 2023 Beginn der Grundlagenanalyse/Bestandsaufnahme, erste Ergebnisse für Anfang 2025 vorgesehen.
- Ziel: Die Gassparte (1/3 des Unternehmensgewinns) soll bis 2045 ersetzt werden.
- Für das Emsbürener Wärmekonzept fallen Gesamtkosten in Höhe von 810.000 Euro an, durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln reduziert sich der Eigenanteil der Kommune auf 153.000 Euro.
- Themen der Grundlagenanalyse sind: Wasserstoff, Geothermie, Luftwärmepumpen, Wärmerückgewinnung aus Flüssen etc.
- Gesellschafter der Stadtwerke Schüttorf – Emsbüren (SWSE) sind die Gemeinde Emsbüren (25 %) und die benachbarte Stadt Schüttorf (75 %).
- Aktuelle regenerative Stromerzeugung der SWSE im Netz liegt bei ca. 61 Millionen Kilowattstunden pro Jahr, zukünftig sollen es ca. 280 Millionen Kilowattstunden pro Jahr werden.

Die „Zweite Miete“ (kalte Neben-/Betriebskosten)



Die kalten Betriebskosten werden als Kostenfaktor meist unterschätzt und das, obwohl sie oft (noch) die warmen Betriebskosten pro Quadratmeter Wohnfläche deutlich überschreiten. Das liegt auch daran, dass unter dieser Überschrift zahlreiche Einzelpositionen zusammenfallen.

Vielfalt von Kostenpositionen und Einflussmöglichkeiten

Die kalten Betriebskosten umfassen alle umlagefähigen Kostenpositionen der Wohnkosten jenseits von Wärmeversorgung und individuellem Stromverbrauch. Darunter fallen beispielsweise Grundsteuer, Müllentsorgung, Wasser und Abwasser, Kosten des Aufzugsbetriebs, Gartenpflege, Hauswart, Gemeinschaftsantenne und Gebäudeversicherungen. Die Preise und Kosten sind dabei teilweise abhängig von den Gebührenordnungen oder Steuerregimen der öffentlichen Hand; teilweise sind sie verbrauchsabhängig, sodass die Mietenden ihrerseits durch ihr Nutzungsverhalten Einfluss nehmen können. Bei einigen Positionen wiederum haben die Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer die konkrete Ausgestaltung in der Hand, so etwa bei der Entscheidung über den Hausstrom.

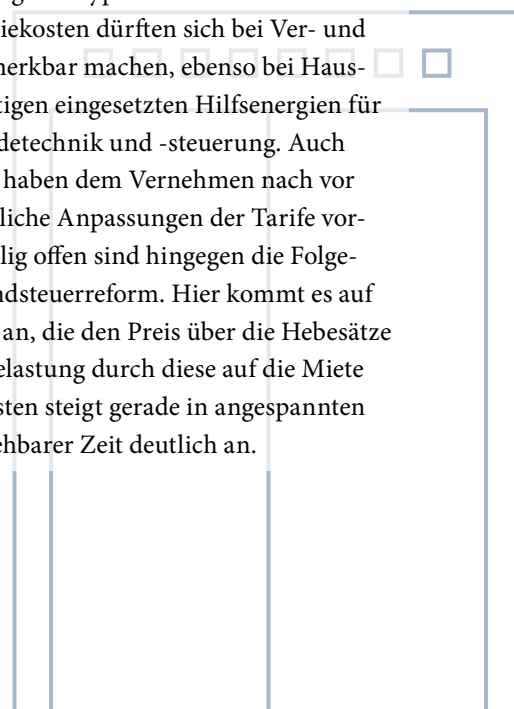
Hinweise auf eher überdurchschnittliche Betriebskosten in Niedersachsen

Detaillierte Daten zu kalten Betriebskosten liegen nur unzureichend vor, da diese teilweise sehr individuell ausfallen und man auf die Zulieferung von Vermieterinnen und -vermietern bzw. Hausverwaltungen angewiesen ist. In Niedersachsen geben Zahlen des Deutschen Mieterbundes aus

dem Jahr 2019 einen Einblick in die Situation vor der Corona-Pandemie (Abb. 13). Im Durchschnitt zahlten Mieterinnen und Mieter in Niedersachsen zu diesem Zeitpunkt monatlich 2,26 Euro je Quadratmeter für Betriebskosten – immerhin 44 Prozent mehr als der Vergleichswert des bundesweiten Verbandes GdW (1,57 Euro/qm).¹⁵ Die größten Kostenpositionen sind Wasser inklusive Abwasser, Grundsteuer, Müllbeseitigung und Versicherungen (je nach Systematik kommen auch die Kosten für den Hauswart auf die vorderen Plätze).

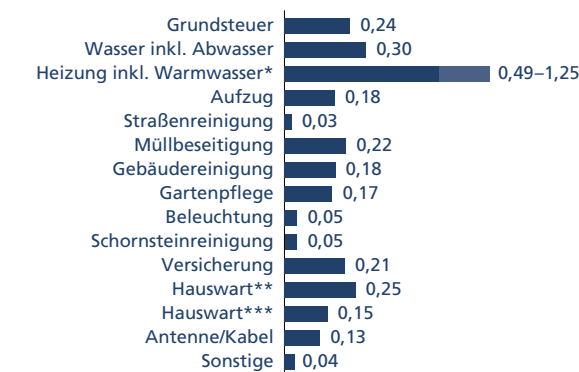
Die Folgen von Corona und Ukrainekrieg für die Betriebskosten werden erst ansatzweise sichtbar

Die Auswirkungen der jüngsten Ereignisse und Entwicklungen auf die kalten Betriebskosten lassen sich bislang nur hypothetisch abschätzen. Steigende Energiekosten dürften sich bei Ver- und Entsorgung bemerkbar machen, ebenso bei Hausstrom und sonstigen eingesetzten Hilfsenergien für verbaute Gebäudetechnik und -steuerung. Auch Versicherungen haben dem Vernehmen nach vor allem 2022 deutliche Anpassungen der Tarife vorgenommen. Völlig offen sind hingegen die Folgekosten der Grundsteuerreform. Hier kommt es auf die Kommunen an, die den Preis über die Hebesätze festlegen. Die Belastung durch diese auf die Miete umlegbaren Kosten steigt gerade in angespannten Märkten in absehbarer Zeit deutlich an.



¹⁵ Der Verband GdW vertritt bundesweit rund 3.000 Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften;
Datenquelle: www.gdw.de/media/2021/07/gdw-kompakt-gdw-jahresstatistik-2020.pdf

Betriebskostenspiegel für Niedersachsen 2019 (Abb. 13)



Angaben in Euro/qm je Monat

* Aufgrund von Preisschwankungen ergibt sich eine Preisspanne für Heizung und Warmwasser.

** Kein ausreichendes Datenmaterial verfügbar, deshalb Ergebnis aus Betriebskostenspiegel vom Vorjahr entnommen.

*** Kosten für Gebäudereinigung bzw. Gartenpflege oder Winterdienst werden separat abgerechnet.

Datenbasis: Deutscher Mieterbund e.V. in Kooperation mit mindUp GmbH

Auswirkungen der Grundsteuer auf die Betriebskosten

Bisher wurde die Grundsteuer B anhand von Einheitswerten von 1964 (bzw. 1935) berechnet. Um diese Werte an aktuelle Entwicklungen und Wertsteigerungen anzupassen, wurde 2019 ein Grundsteuer-Reformgesetz (GrStRefG) beschlossen. Zur Feststellung der neuen Grundwerte ab 2025 gibt es ein Bundesmodell (Bundesgesetz), wovon die Länder mittels Landesgesetz abweichen dürfen.

Niedersachsen verfügt seit 2021 über ein eigenes Grundsteuergesetz auf Grundlage eines Flächen-Lage-Modells.¹⁶ Zentral ist, dass nach der Ermittlung des Äquivalenzzbetrags und des Grundsteuermessbetrags die Ermittlung der Grundsteuer durch den Hebesatz der Kommune bestimmt wird. Je nach Gemeinde variiert der Hebesatz zwischen 250 und 500 Prozent. In Großstädten finden sich meist

höhere Hebesätze als im Umland. Der Hebesatz ist meistens dort höher, wo die Infrastruktur vor Ort besser ist. Für die Entwicklung der kalten Betriebskosten ab 2025 spielen der Hebesatz und dessen Auswirkungen auf die Berechnungen der Grundsteuer demnach eine zentrale Rolle.

Das aktuelle Umfeld lässt weitere Kostenanstiege erwarten

Ein Ausblick auf die weitere Entwicklung der einzelnen Kostenpositionen lässt sich aus den bisherigen Entwicklungen der allgemeinen Statistik der Betriebskosten ableiten, welche auf Bundesebene die durchschnittlichen monatlichen Betriebskosten in Euro je Quadratmeter Wohnfläche erfasst hat (Abb. 14). Mit wenigen Ausnahmen zeigen die Kosten einen Aufwärtstrend. Für die Grundsteuer, Straßenreinigung, Schornsteinreinigung und den allgemeinen Strom lässt sich aus den reinen Zahlen bis 2018 kein Aufwärtstrend erkennen. Vor dem Hintergrund der Grundsteuerreform, gestiegener Stromkosten und Personalkosten wird für diese Positionen künftig ein deutlicher Anstieg erwartet. Die Kostenpositionen Wasser inklusive Abwasser und Antenne/Kabel verzeichneten in den Jahren 2012 bis 2018 als einzige einen Rückgang. Bei den Kostensteigerungen für Müllbeseitigung, Aufzug (Wartung), Gebäudereinigung und Gartenpflege seit 2012 dürften sich vor allem steigende Personalkosten ausgewirkt haben. Versicherungen verzeichneten bereits von 2012 bis 2018 einen Anstieg von 40 Prozent. Nicht zuletzt aufgrund der gestiegenen Baukosten werden weitere Preissprünge der Gebäudeversicherungen von bis zu 30 Prozent für 2023 erwartet.¹⁷

¹⁶ Hierbei sind die Grundstücks- und Gebäudeflächen sowie wertunabhängige Äquivalenzzahlen Ausgangspunkt der Berechnungen. Der Nutzen (Teilhabe am kommunalen Nutzungsangebot) aus dem Grundstück sowie die Lage erhalten ebenfalls Einfluss auf die Berechnung. Dafür wird der für alle Bauflächen vorhandene Bodenrichtwert genutzt und mit dem Durchschnittsbodenrichtwert der Gemeinde ins Verhältnis gesetzt. Im Ergebnis werden einfache Lagen etwas niedriger, gute Lagen höher besteuert als zuvor.

¹⁷ Unter anderem: <https://www.handelsblatt.com/finanzen/banken-versicherungen/versicherer/wohngebaeudeversicherung-gebaeudeversicherung-wird-2023-bis-zu-30-prozent-teurer-/28872532.html> und <https://www.test.de/Wohngebaeudeversicherung-Enorme-Preisspruenge-fuer-Hausbesitzer-5935351-0>

Allgemeine Statistiken zu Betriebskosten. Durchschnittliche monatliche Betriebskosten in Euro je Quadratmeter Wohnfläche (Abb. 14)

	2012	2014	2016	2018	Entwicklung in %	Ausblick
Grundsteuer	0,19	0,19	0,18	0,19	–	?
Straßenreinigung	0,03	0,04	0,03	0,03	–	↗
Müllbeseitigung	0,16	0,17	0,17	0,18	+12,5	↗
Wasser inkl. Abwasser	0,35	0,34	0,35	0,34	–2,9	↗
Aufzug	0,16	0,16	0,18	0,19	+18,8	↗
Gebäudereinigung	0,16	0,16	0,17	0,19	+18,8	↗
Gartenpflege	0,09	0,10	0,10	0,11	+22,2	↗
Allgemeinstrom	0,05	0,05	0,05	0,05	–	↗
Schornsteinreinigung	0,03	0,03	0,03	0,03	–	→
Versicherung	0,15	0,17	0,18	0,21	+40	↗
Hauswart	0,21	0,21	0,15*	0,16*	*	↗
Hauswart**			0,31	0,30	*	
Antenne/Kabel	0,14	0,13	0,13	0,13	–7,1	→
Sonstige	0,04	0,04	0,04	0,04	–	→

*Kosten für Gebäudereinigung und Gartenpflege werden separat abgerechnet.

**Umstellung der Methodik: Entwicklung der Hauswartkosten nicht interpretierbar

Quellen: Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes der Jahre 2009, 2012, 2014, 2016, 2018 (Deutscher Mieterbund, 2020b)

Datenbasis: IW-Gutachten Wohnnebenkosten in Deutschland, September 2021, eine Analyse der zeitlichen Entwicklung und der regionalen Unterschiede; Entwicklung in Prozent und Ausblick ergänzt durch RegioKontext GmbH im Jahr 2023

Betriebskosten fallen in urbanen Regionen tendenziell höher aus

Höhe und Anstieg der kalten Betriebskosten hängen auch von der räumlichen Lage ab. Basierend auf Angebotsdaten von 2018 veranschlagten Vermieter bei Neuvermietung mittlere Abschläge von monatlich 1,38 Euro je Quadratmeter in Niedersachsen.¹⁸ Die Kostenspanne bei den Mittelwerten der niedersächsischen Kreise und kreisfreien Städte lag bei dieser Untersuchung zwischen 1,03 und 1,77 Euro je Quadratmeter monatlich. Die höchsten kalten Betriebskosten von mehr als 1,59 Euro je Quadratmeter monatlich verzeichneten zum damaligen Zeitpunkt die Region Hannover und die kreisfreie

Stadt Salzgitter. Weitere Schwerpunkte mit höheren Mittelwerten fanden sich bei den südöstlich an Hannover angrenzenden Landkreisen sowie im Umland von Hamburg und nördlich von Bremen – und damit eher in den urbanen Räumen mit angespannten Wohnungsmärkten (Karte 3). Ursächlich dürfte hierfür u. a. eine höhere Anzahl an Mehrfamilienhäusern und dadurch z. B. ein höherer Anteil verbauter Fahrstühle sein, die wartungs- und nutzungsintensiv sind. Auch die Grundsteuer fällt hier oftmals höher aus. Es zeigt sich somit, dass insbesondere in Ballungsgebieten, wo die Mieten ohnehin oft schon hoch sind, auch der Wohnkostentreiber Betriebskosten die Kosten zusätzlich erhöht.

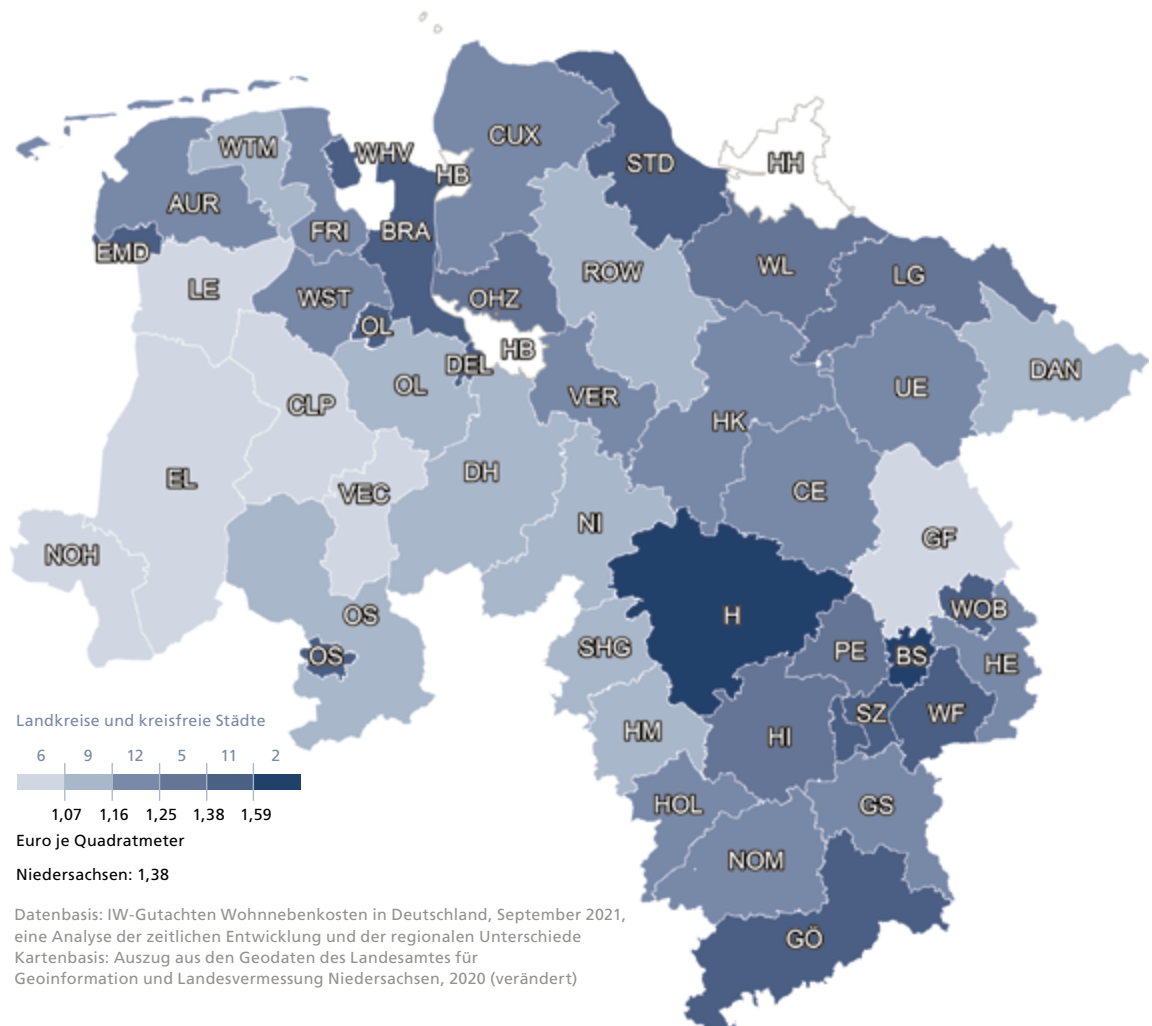
¹⁸ IW Köln (2021): Wohnnebenkosten in Deutschland

Lösungsrichtungen

Insgesamt ist bei der Vielfalt der unterschiedlichen Betriebskosten in nächster Zeit kaum eine umfassende Kostenentlastung zu erwarten. Gerade die genannten größeren Positionen lassen eher Anstiege erwarten. Was eindeutig fehlt, sind verlässliche Daten. Daher gilt es, eine aktuelle Datengrundlage und **Kostentransparenz** zu schaffen. Auch ein belastbares **Betriebskostenmonitoring** würde einen positiven Beitrag darstellen. Die Grundsteuerreform ist zwar flächenhaft aufkommensneutral auszugestalten, absehbar wird sich die Steuerlast eher zuungunsten der (heute schon teureren) urbanen

Standorte umschichten. Bei Baumaßnahmen sollten technikintensive Lösungen gut abgewägt und eher vermieden werden, wenn sie nicht unbedingt erforderlich sind. Eine immer aufwendigere Ausstattung mit haustechnischen Anlagen erfordert nämlich nicht nur Betriebsstrom, sondern auch Wartung – und induziert damit weitere Betriebskosten. Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer können das teilweise steuern, wenn sie auf laufende Kosten achten (Wartungen der Heizung, Antennen, Versicherungen wechseln). Auch Nutzerinnen und Nutzer können mit ihrem Verhalten darauf achten, z. B. beim Müllaufkommen und dem (Warm-)Wasserverbrauch. Insgesamt gilt vor allem, das **Bewusstsein bei Mietenden sowie Vermietenden** auch für kalte Betriebskosten und den jeweiligen Einfluss darauf zu erhöhen.

Kalte Betriebskosten bei Neuvermietung nach Kreisen und kreisfreien Städten (Karte 3)





Die Entwicklungen der Nebenkosten erfordern „ein grundlegendes Umdenken“

Interview mit Reinold von Thadden, Leiter der Rechtsabteilung im Mieterbund Niedersachsen-Bremen e. V.

Guten Tag, Herr von Thadden. Welche Kostenpositionen sind besonders preistreibend bei den kalten Nebenkosten?

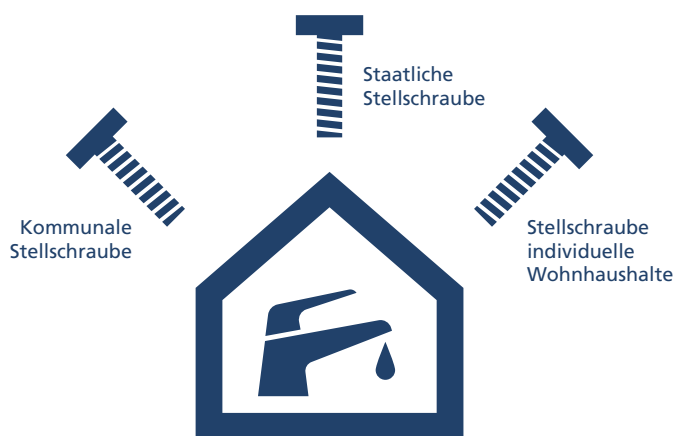
Drei Stellschrauben beeinflussen die kalten Nebenkosten: der Staat, die privatwirtschaftliche Preisgestaltung und das individuelle Konsumverhalten. Das Konsumverhalten bestimmt jedes Individuum selbst. Der Staat kann die Kosten beispielsweise durch Gebühren entscheidend beeinflussen. Inwiefern die neue Grundsteuer ab 2025 sich auf die kalten Nebenkosten auswirkt, ist der größte Unsicherheitsfaktor. Wir als Mieterbund Niedersachsen setzen uns z. B. seit Jahren für die Entfernung der Grundsteuer aus den Komponenten der kalten Nebenkosten ein. In Hannover sind die kalten Nebenkosten enorm gestiegen und werden wohl durch die problematische Grundsteuer weiter steigen. Es gibt dabei jedoch erhebliche regionale Unterschiede, da kommt es leider immer auch auf die Haushaltssituation der Kommunen an.

Wie sieht es bei den anderen beiden Stellschrauben aus?

Durch die Entwicklungen der letzten Jahre (z. B. Covid-19-Pandemie, Ukrainekrieg, Inflation) sind die Preise für Dienstleistungen, auch aufgrund von Material- und Personalengpässen, extrem gestiegen. Das wirkt sich jetzt auch auf Komponenten wie beispielsweise Gartenarbeit, Wartung des Aufzugs oder Kosten für Hauswартsdienste aus, und beim privaten Konsum kann nur jedem Einzelnen geraten werden zu sparen, etwa beim Müllverbrauch, was ja im Übrigen auch der Umwelt zugutekommt.



Die Leute ächzen unter den steigenden Kosten!



Kostenpositionen „Zweite Miete“





„Derzeit befinden wir uns in einem Wandel, der ein grundlegendes Umdenken fordert.“

Sie haben erwähnt, dass es starke regionale Unterschiede zwischen den Kommunen gibt. Welche Maßnahmen können die Kommunen ergreifen, um den Anstieg der kalten Nebenkosten einzudämmen?

Zunächst ist es wichtig, Ursachen für die regionalen Unterschiede in den einzelnen Positionen der kalten Nebenkosten zu identifizieren. Jeder Bereich sollte hier individuell betrachtet werden. Dafür ist auch der Vergleich zwischen den Kommunen notwendig. Durch die vielen Krisen der letzten Jahre hat sich das relevante Zahlenmaterial erheblich verändert und liegt noch nicht überall geordnet vor. Es ist daher dringend erforderlich, die Erfassung aller Daten erst einmal abzuschließen. Sicher ist aber, dass Mieterinnen und Mieter sowie Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Nebenkostenproblematik zukünftig nicht mehr alleingelassen werden dürfen. Die Kostenlast ist sonst nicht zu bewältigen.

Welche Möglichkeiten haben Einzelhaushalte und Eigentümerinnen und Eigentümer denn schon jetzt bei den Nebenkosten?

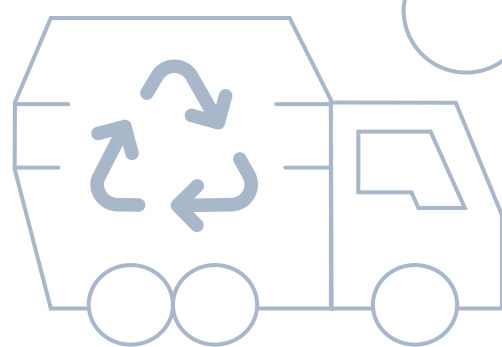
Wir sehen enormes Potenzial in Eigeninitiativen, um die kalten Nebenkosten zu senken. Dienstleistungen wie Gartenarbeiten oder auch Hauswартsdienste, die sehr teuer geworden sind, können gegebenenfalls ohne externe Dienstleistung (also durch die Parteien) durchgeführt werden, sofern

der Mietvertrag dies zulässt. Dabei ist eine positive Zusammenarbeit zwischen Eigentümerinnen und Eigentümern und Mietenden notwendig. Darüber hinaus müssen Vermieterinnen und Vermieter mehr denn je bei jeder einzelnen Nebenkostenposition den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz beachten: Das heißt, sie müssen bei den Dienstleistungen auf die Preise achten.

Zum Abschluss die Frage: Wie schätzen Sie die Entwicklung der Betriebskosten in den nächsten Jahren ein?

In Hannover steigen die kalten Nebenkosten jetzt das siebte Jahr hintereinander. Dieser Trend muss gestoppt werden. Allerdings stehen die Zeichen zurzeit schlecht. Weitere Steigerungen etwa bei den Posten Abwasser und Grundsteuer sind nicht mehr zu akzeptieren. Falls sie kommen, muss gegengesteuert werden, denn die Mieterinnen und Mieter können das dann nicht mehr tragen. Wir befinden uns in einem Wandel, unter dem die Menschen zurzeit leiden: Alles ist teurer geworden, auch die Nebenkosten bei der Miete. Alle sind zum Umdenken aufgefordert, um die steigenden Preise in den Griff zu bekommen.

Vielen Dank für das Interview.



Projektinformationen:

- Datengrundlage zu Einzelpositionen/Kostentransparenz schaffen
- Stellschrauben durch Staat, Kommunen und individuelle Haushalte identifizieren
- In kommunalen Austausch treten (runder Tisch „Zweite Miete“)

Bauland



Der Markt für baureifen Baugrund ist dem Immobilienmarkt vorgelagert. Hier werden die Voraussetzungen für Wohnungsneubau geschaffen, indem im Rahmen von Neuausweisung und Aktivierung bestehender Potenziale (z. B. durch Umnutzung oder Aktivierung von Brachflächen im Siedlungskontext) Bauland bereitgestellt wird. Gerade der Schritt der Neuausweisung bedeutet meist eine erhebliche Wertsteigerung für die entsprechenden Flächen. Der „Handelspreis“ für Bauland geht in die wohnungswirtschaftliche Kalkulation des jeweiligen Wohnungsbaus ein, da auch er aus den späteren Miet- oder Vermarktungserträgen zu refinanzieren ist.

Anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum führt zu hohen Wohnbaulandausweisungen

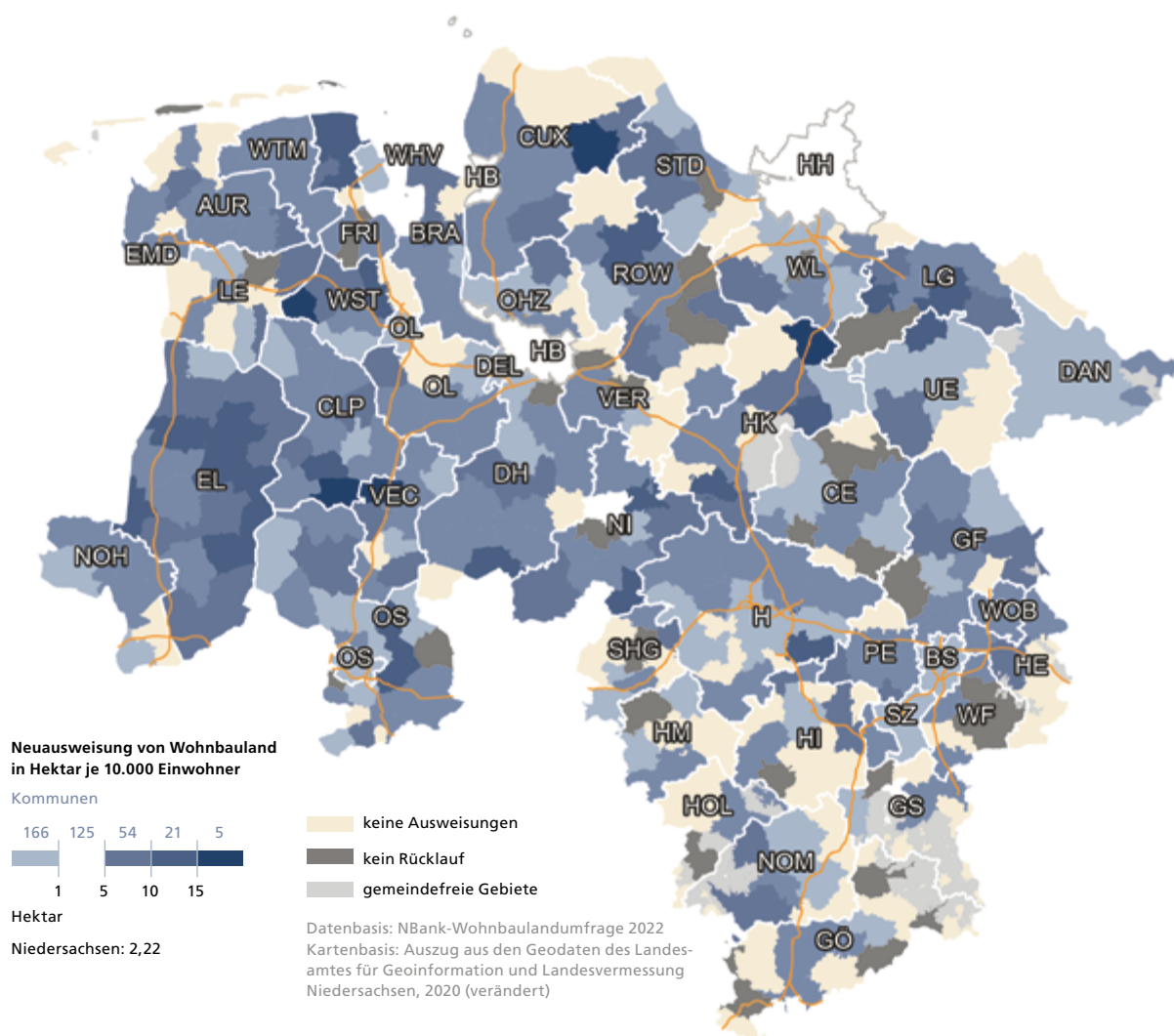
Auch wenn der Anteil von Nachverdichtungen, baulichen Ergänzungen oder Ersatzneubauten zunimmt: Wohnungsneubau entsteht in den meisten Fällen auf eigens hierfür ausgewiesenen Wohnbauflächen. Rund 1.700 Hektar Bauland wurden in den Jahren 2020/21 durch die niedersächsischen Kommunen neu ausgewiesen, um auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum zu reagieren und marktentlastend zu wirken. Die Ressource Boden – und damit die Verfügbarkeit von Wohnbauland – ist jedoch begrenzt. Das zeigt sich auch in den Preisen für Bauland, die in Niedersachsen kontinuierlich steigen. Damit ist verfügbares Wohnbauland ein wesentlicher Kostenfaktor für zusätzliche Wohnangebote in Niedersachsen.

Die Ausweisungsintensität liegt in Niedersachsen landesweit bei 2,2 Hektar je 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Karte 4). Hohe Neuausweisungen mit dem Ziel der Marktentlastung sind dabei nicht nur in den großen Städten und wachsenden Regionen zu beobachten. Im interkommunalen Wettbewerb um neue Einwohnerinnen und Einwohner, Gewerbebetriebe und Kaufkraft bemühen sich sehr viele Kommunen unter verschiedenen Rahmenbedingungen, junge bauwillige Familien durch großzügige Neubaugebiete anzuziehen. Die Ausweisung von Bauland hängt dabei nicht ausschließlich vom tatsächlichen Bedarf ab, sondern auch von der Verfügbarkeit von Freiflächen.¹⁹ Geringe Ausweisungsintensitäten zeigen sich dagegen in dynamisch wachsenden Regionen wie der Landeshauptstadt Hannover (0,2 Hektar je 10.000 Einwohner) und Osnabrück (0,6 Hektar je 10.000 Einwohner), was vor allem auf geringe Wohnbaulandpotenziale und einen höheren Geschosswohnungsanteil zurückzuführen ist.



¹⁹ Knak, Alexandra (2021), Wachstumstreiber und Suffizienzhindernisse auf kommunaler Ebene. Hrsg.: Stadt Flensburg, Forschungsprojekt EHSS, Flensburg 2021

Neuausweisung von Wohnbauland 2020–2021 (Karte 4)



Rückgang der Wohnbaulandreserven – Zunehmende Verknappung von verfügbarem Wohnbauland

Trotz anhaltender Nachfrage gehen die Neuausweisungen in den wachstumsdynamischen Ballungsräumen je 10.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Karte 4) kontinuierlich zurück. Dies dürfte ein Hinweis auf schwindende verfügbare Wohnbaulandpotenziale in den Ballungszentren sein. Parallel dazu verzeichnen insbesondere die Städte in Niedersachsen einen Rückgang der Wohnbaulandreserven – also vorhandener Flächen mit bestehenden Baurechten für den Wohnungsbau. Zum Jahresende 2021 verfügten alle niedersächsischen Kommunen über 4.653 Hektar Wohnbaulandreserven (31.12.2021) – gegenüber 2019 ein Rückgang um 211 Hektar. Zugleich sind 2021 knapp 85 Prozent der Wohnbaulandreserven für Familienheime vorgesehen. Damit sind auf vorhandenen Reserven nur noch wenige Anteile für andere Wohnformen als Ein- und Zweifamilienheime verfügbar.

Zusätzlicher Druck durch konkurrierende Nutzungsansprüche und ökologische Zielkonflikte

Nicht allein der Wohnungsbau beansprucht knappe Flächenreserven. Weitere Nutzungsansprüche (z. B. für Natur, Gewerbe, Landwirtschaft, Verkehr) und übergreifende politische Ziele führen zu weiteren Restriktionen bei der Ausweisung und Inanspruchnahme von (potenziellem) Wohnbauland. Die Nachhaltigkeitsstrategie des Landes Niedersachsen sieht als zentrales Ziel bis 2030 vor, den gesamten Flächenverbrauch landesweit pro Tag auf unter vier Hektar zu begrenzen. Mit 2,3 Hektar pro Tag wurde 2020/21 mehr als die Hälfte dieses Zielwerts allein durch Wohnbauflächen in Anspruch genommen. Brachflächen können für den Wohnungsbau ein bedeutsames Entwicklungspotenzial sein, weil durch die Wiedernutzung von zuvor industriell oder gewerblich genutzten Flächen keine neuen Flächen versiegelt werden. Im Zeitraum 2020/21 wurden durch die niedersächsischen Kommunen 1.350 Hektar Brachflächen gemeldet, von denen

knapp die Hälfte innerhalb von Siedlungsbereichen liegen. Brachflächen außerhalb der Siedlungsbereiche sind – zusätzlich zum hohen Konversionsaufwand – aufgrund der Lage oft eher unattraktiv für Wohnnutzungen.

Entwicklung der Baulandpreise stagniert auf hohem Niveau

Die Verknappung von Wohnbauland zeigt sich in der Preisentwicklung. Die Kosten für Wohnbauland sind im Zeitraum von 2012 bis 2022 bei gleichzeitig hoher Ausweisungsintensität um 80 Prozent gestiegen. Im Jahr 2022 lag der mittlere Wert für Wohnbauland bei 120 Euro je Quadratmeter. Das Flächenland Niedersachsen zeichnet bei den Preisen für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus (also für Eigenheime) jedoch ein räumlich stark differenziertes Bild (Vergleiche Bodenrichtwerte in Kapitel 1). Die höchsten Bodenrichtwerte von durchschnittlich 300 Euro je Quadratmeter und mehr für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus weisen die wachstumsstarken Städte Oldenburg, Braunschweig, Lüneburg, Hannover, Hildesheim, Göttingen, Osnabrück, Lingen sowie Gemeinden im Hamburger Umland auf. In den eher kleinstädtisch und ländlich geprägten Gemeinden liegen die durchschnittlichen Bodenrichtwerte bei 25 bis unter 150 Euro je Quadratmeter.

Seit dem Höchstwert im zweiten Quartal 2022 stagnieren die Baulandpreise auf hohem Niveau. Im Jahr 2022 sind die Kauffälle von Bauflächen für den Geschosswohnungsbau um 30,5 Prozent gesunken, die für den individuellen Wohnungsbau um 26 Prozent gegenüber den im Jahr 2021 registrierten Fällen.²⁰ Das aktuelle Investitionsumfeld mit seiner unklaren Zins- und Energiepreisentwicklung (siehe Kapitel „Finanzierungsbedingungen [gesamtwirtschaftliche Betrachtung]“) lässt die Marktteilnehmerinnen und Marktteilnehmer offenkundig abwarten.

Lösungsrichtungen

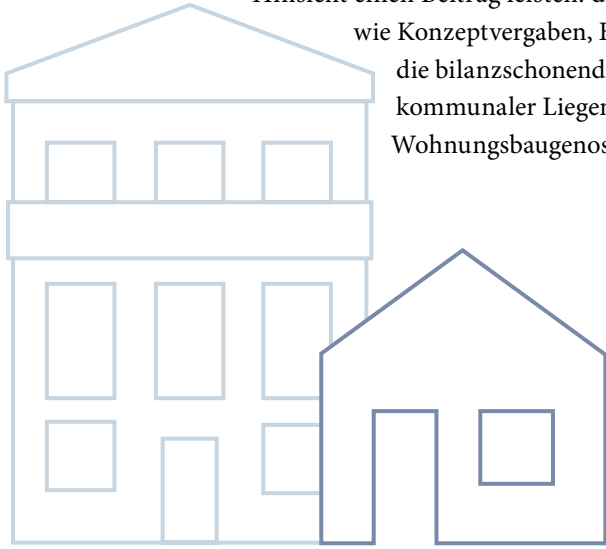
Eine **nachhaltige Wohnbaulandentwicklung** ist geboten, bei der neben einer bedarfsgerechten Bereitstellung von zusätzlichen Flächen auch eine systematische Reduzierung des Flächenverbrauchs erfolgt. Aus den Befunden lassen sich drei zentrale Lösungsrichtungen ableiten: der ökonomische Umgang mit den verbleibenden Ressourcen, ein steuernder Umgang durch die Kommunen und die bessere Verteilung des Wohnungsbestandes.

Im Hinblick auf einen ökonomischen Umgang mit der endlichen Ressource Bauland sollte nicht nur der Frage nachgegangen werden, wie viel Fläche umgewandelt wird, sondern auch danach gefragt werden, wo Fläche in Anspruch genommen und wie die Fläche ausgenutzt wird. Dabei ist insbesondere der **Wohnungs- und Siedlungsbestand** in den Blick zu nehmen, eine angemessene hohe bauliche Dichte im Neubau anzustreben sowie eine bedarfsgerechte Nutzung der Nachverdichtungspotenziale zu gewährleisten.



²⁰ <https://www.gag.niedersachsen.de/startseite/gutachterausschusse/immobilienmarktdaten-fur-niedersachsen-2023-deutlicher-rueckgang-der-registrierten-kaufvertrage-insbesondere-bauland-stark-betroffen-219505.html>

Um im Umgang mit Wohnbauland eine ökologische und zugleich preisdämpfende Wirkung zu entfalten, sollten Gemeinden von ihrer **Planungshoheit** und den zur Verfügung stehenden **kommunalen Instrumenten** Gebrauch machen (u. a. Baulandmobilisierungsgesetz). Eine verstärkte planerische und bedarfsorientierte Steuerung der Flächeninanspruchnahme kann in quantitativer und qualitativer Hinsicht einen Beitrag leisten: durch Ansätze wie Konzeptvergaben, Erbpacht oder die bilanzschonende Einbringung kommunaler Liegenschaften in eine Wohnungsbaugenossenschaft.



Ein Teil der Lösung findet sich zudem außerhalb des Bodenmarktes: Eine optimierte Nutzung und **bessere Verteilung des bestehenden Wohnraums** würde die Bedarfe für Neubau und damit auch für Neuausweisung von Bauland reduzieren (Stichwort „Wohnflächensuffizienz“). Der demografische Wandel, veränderte Wohnbedürfnisse und die expansive Angebotsplanung führen zu einer wachsenden Inanspruchnahme von Wohnflächen pro Person. Es bedarf integrierter Strategien, um durch Umzugsketten, Wohnungstausch oder Umbaumaßnahmen eine bedürfnisorientierte Wohnflächennutzung im Quartier zu ermöglichen und un- bzw. untergenutzten Wohnraum (beispielsweise durch Remanenzeffekte, vgl. S. 56) zu aktivieren.





„Wohnraum ist kein Finanzprodukt“

Interview mit Frau Schwegmann und Herrn Schreinemacher,
dem Vorstand der Lingener Wohnbau eG

Bezahlbarer Mietwohnraum, insbesondere für einkommensschwächere Haushalte, wird dringend benötigt. In der Stadt Lingen fielen bis 2021 sukzessive über 90 Prozent der geförderten Wohnungen im Bestand aus der Belegungsbindung. Um bezahlbaren Wohnraum für die Lingener Bevölkerung bereitzustellen, geht die Stadt in einer besonderen Partnerschaft neue Wege und gründete die Lingener Wohnbau eG. Frau Schwegmann, wie kam es dazu?

Die Entscheidung für die Gründung einer Wohnbau-Genossenschaft wurde sehr bewusst getroffen. In dieser Rechtsform können wir mit geringem Personaleinsatz und einer deutlich geringeren Belastung des kommunalen Haushalts bezahlbaren Wohnraum schaffen, über den wir in der Stadt dann dauerhaft verfügen. Der Lingener Oberbürgermeister ist qua Satzung „geborenes Mitglied“ im Aufsichtsrat, so sichert sich die Stadt dauerhaft Einflussmöglichkeiten auch nach dem Auslaufen der Förderbindung. Ebenso tragen wir mit dieser Rechtsform unserer Überzeugung Rechnung, dass Wohnraum ein gesellschaftliches Produkt und kein Finanzprodukt ist. Zum einen können gewichtige Institutionen aus Lingen, Lingener Firmen und auch die Lingener Bevölkerung die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum aktiv unterstützen, zum anderen wird einer Gewinnmaximierung entgegengewirkt.

Herr Schreinemacher, welche Vorteile hat die Partnerschaft mit örtlichen Institutionen konkret?

Mit einem breit aufgestellten Bündnis aus Wirtschaft, Politik, Gesellschaft sowie den Kirchen ist es gelungen, die LWB – Lingener Wohnbau eG – zu gründen, um in einem gesamtgesellschaftlichen

„Die Einbindung gesellschaftlich-institutioneller Akteure ermöglicht, nachhaltig in eine gemeinsame Zielrichtung zu gehen.“

Ansatz bezahlbaren Wohnraum für die Lingener Bürgerinnen und Bürger zu sichern. Die Gründungsmitglieder statteten die Genossenschaft mit Anteilen im Wert von mehr als 1,1 Millionen Euro aus und machten sie so handlungsfähig. Im ersten Schritt wurden rund 100 städtische Wohnungen und Grundstücke als Erbbaurecht erworben und an die Genossenschaft übertragen. Der Buchwert der Gebäude wurde durch das Gründungskapital finanziert, wodurch die Genossenschaft unbelastete Bestände erhielt und diese zur Besicherung von Investitionen in Neubau und Bestand verwenden kann.

Wie nehmen Sie die Lingener Bevölkerung mit?

Breite Zustimmung und Akzeptanz erhält die LWB auch in der Bevölkerung. Die Rechtsform der Genossenschaft ermöglicht es allen Privatpersonen, aber auch Firmen und anderen Institutionen, aktiv den Erhalt und den Neubau von bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Lingen zu fördern. Jedes Genossenschaftsmitglied ist stimmberechtigt. Die Genossenschaft hat bereits 438 Mitglieder mit einem Genossenschaftskapital von 3.114.900 Euro, welche das gemeinsame Ziel, bezahlbaren Wohnraum für Lingen zu schaffen, durch ihre Genossenschaftsanteile unterstützen. Voraussetzung für die Anmietung einer mit Wohnraumfördermitteln errichteten Wohnung ist ein Wohnberechtigungsschein. Die erforderliche Kautions wird über den Erwerb von Genossenschaftsanteilen abgegolten. Die Vergabe





der Wohnungen erfolgt anhand einer angemessenen Wohnfläche und auch einzelfallbezogen. Damit bleiben wir flexibel: So kann durch Nachweis eines besonderen persönlichen oder beruflichen Bedarfs die angemessene Wohnfläche um weitere zehn Quadratmeter erhöht werden.

Die Lingener Wohnbau eG hat sich neben einer sozialverträglichen Wohnraumbewirtschaftung den Neubau von jährlich rund 30 Wohnungen als Ziel gesetzt. Lässt sich das Ziel unter der aktuellen Preisentwicklung umsetzen? Wo sehen Sie die größten Hürden?

Im ersten Bauvorhaben der LWB entstand eine Wohnanlage mit 74 Wohnungen. Mit dem zweiten Bauprojekt werden weitere 33 Wohnungen nach zwölf Monaten Bauzeit bis Ende 2023 fertiggestellt. Der Wohnungsneubau beansprucht unser Eigenkapital stark, der finanzielle Rahmen ist daher sehr eng. Entsprechend gut müssen wir planen, denn eine Kostenüberschreitung des Budgets kann sich die LWB nicht erlauben. Ein weiteres Bauvorhaben ist bereits in der Planung. Auch hier zeigt sich, dass das erforderliche Eigenkapital die größte Herausforderung für Finanzierung und Förderung

darstellt. Verstehen Sie uns nicht falsch: Das liegt nicht an der Förderung an sich, sondern einfach daran, dass bei steigenden Baukosten das Gesamtvolumen ebenfalls zunimmt und damit auch der nominell erforderliche Eigenanteil – weil dieser prozentual festgelegt wird.

Was haben Sie sich für die nächsten Jahre vorgenommen?

Unsere Hoffnung ist natürlich, dass sich die Preisentwicklung abschwächt und wir wieder zu vernünftigen Kosten bauen können. Wir sehen bei unseren Projekten auch wichtige mittelbare Wertschöpfungseffekte, wenn es um Aufträge für die örtliche Wirtschaft geht. Wir sind also auch wirtschaftsfördernd unterwegs. In diesem Zusammenhang haben wir besondere Mieterinnen und Mieter ins Auge gefasst, z. B. Auszubildende oder Menschen, die gerade eine Ausbildung beendet haben. Wenn wir sie in der Stadt halten oder für den Standort Lingen gewinnen wollen, müssen wir unter der Maßgabe der Fachkräftesicherung einfach auch gutes Wohnen für diese Menschen anbieten können.

Vielen Dank für das Interview.

Projektinformationen:

- März 2018: Gründung der Lingener Wohnbau eG mit dem Förderzweck günstige Mietwohnungen.
- Gründungsmitglieder: Stadt Lingen (Ems), das Christophorus-Werk und das Bonifatius-Hospital, die Emsländische Volksbank eG, die ev.-luth. Johanneskirchengemeinde, die kath. Kirchengemeinde St. Bonifatius und Vertreterinnen und Vertreter der Stadtratsfraktionen.
- Einwerbung von Mitteln: Jede Bürgerin und jeder Bürger kann Genossenschaftsanteile erwerben.
- Rund 100 städtische Wohnungen und Grundstücke im Erbbaurecht an die Genossenschaft übertragen.
- 1. Neubauvorhaben: 74 öffentlich geförderte Wohnungen.
- 2. Neubauvorhaben in der Realisierung: 33 geförderte Mietwohnungen bis Ende 2023.

Finanzierungsbedingungen (gesamtwirtschaftliche Betrachtung)

Ob Investitionen oder Substanzerhalt: Bauliche Maßnahmen sind bei Immobilien immer finanzierungsintensiv. Weil nur die wenigsten Akteurinnen und Akteure dies aus Eigenmitteln bestreiten können, spielen Fremdfinanzierungen in der Immobilien- und Baubranche eine tragende Rolle. So reagiert sie sensibel auf Veränderungen der Rahmenbedingungen. Das gilt sowohl für die Zinsentwicklung (Abb. 15) als auch für vorgelagerte Faktoren wie Fachkräftekapazitäten, Baupreise oder Lieferketten.

Rasant veränderte Zinsen stören das schwierig gewordene Umfeld für Investitionen zusätzlich

In den zurückliegenden Jahren war die Situation komfortabel. Im Zuge der Bankenkrise 2008/2009 stiegen die Zinsen zunächst, dann stellte sich eine anhaltende Niedrigzinsphase ein. Ab Ende 2014 lagen die Zinssätze für langfristige Finanzierungen meist unter zwei Prozent, was Immobilieninvestitionen ausgesprochen attraktiv und gut planbar machte. Mit dem Krieg in der Ukraine überraschten veränderte volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen nicht nur die Immobilienbranche. So zeigten Preise und Zinsen innerhalb kurzer Zeit dramatische Reaktionsdynamiken. Durch die im Rahmen der Inflationsbekämpfung erhöhten EZB-Leitzinssätze vervielfachten sich auch die Zinsen für Immobilienkredite innerhalb weniger Wochen (allerdings von ausgesprochen niedrigem Niveau kommend). Dies geschah fast zeitgleich mit unterbrochenen Lieferketten, knappen Baumaterialien und -kapazitäten, und dies, nachdem die Baupreise schon in den Vorjahren teils drastisch angezogen hatten.

Eigenkapital reicht für immer weniger Finanzierungsvolumen

In diesem Zusammenhang sind multiple Wechselwirkungen zu beobachten: So schließt der Blick auf das Fremdkapital stets auch die jeweilige Eigenkapitalausstattung ein. Mit den wachsenden Baupreisen steigt nicht nur die Bausumme insgesamt, sondern auch das nominal erforderliche Eigenkapital. Zugleich nimmt sein Beleihungswert für die Fremdkapitalfinanzierung ab. Im Ergebnis reichen die Eigenmittel für immer geringere Bauvolumen aus. Das bedeutet, dass Bauherren ihre Planungen verändern, pausieren oder gänzlich verwerfen – seien es gewerbliche Wohnungsunternehmen, Projektentwickler oder private Haushalte bei der Entscheidung über die Schaffung von Wohneigentum.

Stagnierende Verkehrswerte und steigende Zinsen engen Spielräume vor allem bei institutionellen Investoren ein

Gegen eigenkapitalseitig verengte Handlungsspielräume ist kaum ein Immobilienunternehmen immun, dennoch trifft diese Entwicklung die verschiedenen Marktakteurinnen und -akteure unterschiedlich intensiv. Bei institutionellen Investoren stellen zentrale Erfolgskennwerte gerade auf das Verhältnis von Fremd- zu Eigenkapital ab. Hierbei spielen zudem die Verkehrswerte eine wichtige Rolle. Da sich etliche dieser Kennzahlen aktuell verändern, kann der beobachtete Rückzug institutioneller Akteurinnen und Akteure aus Projekten wegen mangelnder Renditeaussichten nicht überraschen. Offen ist die Frage, ob sich die Zinsen auf dem erreichten Niveau stabilisieren, denn – nüchtern betrachtet – entspräche dies einer Zinssituation, die noch vor zehn Jahren völlig normal war. Vor diesem Hintergrund agieren viele Akteurinnen und Akteure

erkennbar vorsichtiger. Projekte werden einstweilen gestoppt, verlangsamt oder es wird noch die laufende Bauphase abgeschlossen, um dann eine Pause einzulegen.

„Bauen – bauen – bauen“ allein entlastet nicht mehr

Die aktuellen Baupreise führen im Mietwohnungsbau zu sichtlich steigenden Mieten beim Erstbezug (vgl. Kapitel „Bau und Modernisierung von Wohnraum“). Damit geht die Entlastungswirkung dieser Neubauten für den Mietwohnungsmarkt immer mehr in Richtung gehobener Preissegmente. Selbst Angebote für mittlere Einkommensgruppen entstehen immer seltener. Der Nachfragedruck in den unteren und mittleren Mietpreissegmenten ist ungebrochen, durch die beschriebene Entwicklung der Bau- und Finanzierungskosten steht dem im „bezahlbaren“ Segment immer weniger Entlastungspotenzial gegenüber.

Hinweise auf Trendwende bei den Baukapazitäten nehmen zu

Tatsächlich mehren sich in der Folge dieser Entwicklung die Anzeichen, dass es bei den Baugewerken wieder mehr freie Reserven und Kapazitäten gibt. Der Zinsanstieg in dem aktuellen Umfeld trifft nicht nur neue Bauvorhaben.

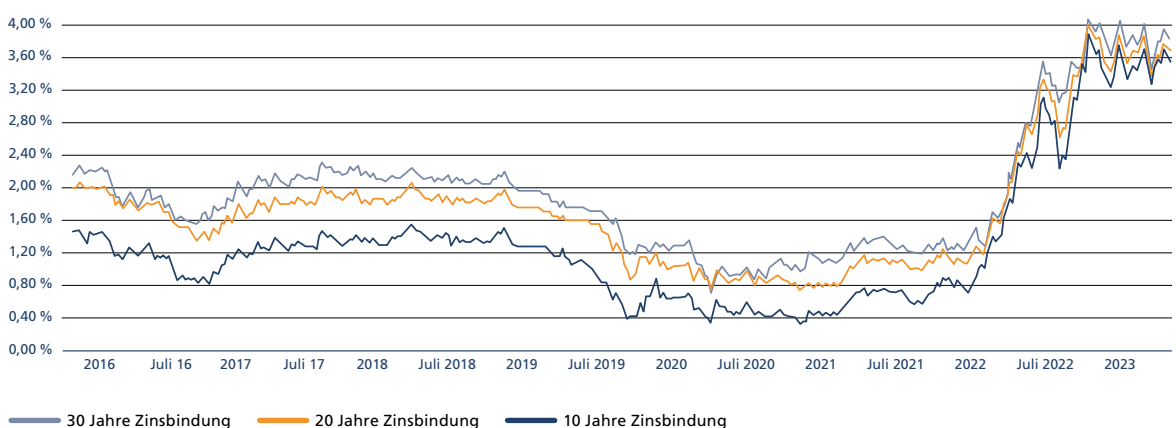
Bereits begonnene Projekte, deren Finanzierung noch nicht geschlossen ist, sind ebenso betroffen wie laufende Finanzierungen, bei denen eine Zinsanpassung ansteht.

Lösungsrichtungen

Mit den steigenden Zinsen kehren Ansatzpunkte für Anreizsysteme und Förderung zurück, die in der anhaltenden Niedrigzinsphase kaum Wirkung entfalten konnten. Finanzierungsangebote von Förderbanken wie der NBank oder der KfW, welche günstige Kredite, Zinssubventionen oder nachrangige Fremdkapitalmittel anbieten, gewinnen wieder an Attraktivität. Das gilt im geförderten Wohnungsbau insbesondere mit Blick auf die Cashflows. Je nach konkreter Situation können hier schon im ersten Jahr positive Ergebnisse eingefahren werden – ganz anders als im frei finanzierten Marktsegment, das typischerweise durch eine mehrjährige Anlaufphase mit dem Einsatz von eigenen Mitteln und negativer Innenfinanzierung gekennzeichnet ist. Weitere Lösungsrichtungen können auf kommunale Versorger abzielen, z. B. durch die Gründung kommunaler Wohnungsunternehmen und deren Aktivitätsausweitung.

Zinsentwicklung (für die Wohnungswirtschaft)

(Abb. 15)



Datenbasis: Dr. Klein Wowi Finanz AG

Geförderter Wohnungsbau der Braunschweiger Baugenossenschaft eG (BBG) im Caspari-Viertel

Genossenschaft realisiert Neubau mit hohem Förderanteil

Im Norden Braunschweigs – in fußläufiger Nähe zur Innenstadt und Universität – entsteht das Caspari-Viertel als ein urbanes, sozial gemischtes Neubauviertel nach dem Konzept „Stadt der kurzen Wege“. Als eine von sechs Bauherren realisiert die Braunschweiger Baugenossenschaft eG (BBG) zwei Bauvorhaben in verschiedenen Bauabschnitten. Im ersten Abschnitt wurden 94 Wohnungen gebaut, rund 20 Prozent davon gefördert, 80 Prozent frei finanziert. Im aktuellen zweiten Bauabschnitt werden weitere 110 Wohnungen bis Jahresende fertiggestellt – 80 Prozent der Wohnungen sind dabei öffentlich gefördert! Das ist ein weit höherer Anteil an geförderten Wohnungen, als der Grundstücksvertrag erfordert.

Ziel und Umsetzung: 80 Prozent geförderte Wohnungen

Die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums für alle Mitglieder ist Grundaufgabe von Genossenschaften. Dieser Grundsatz findet sich auch im Caspari-Viertel wieder. Verschiedene Wohnangebote in räumlicher Nähe fördern eine vielseitige soziale Mischung in der Nachbarschaft im Sinne einer sozialverträglichen Stadtentwicklung. Ermöglicht wurde der hohe Anteil geförderter Wohnungen durch eine gute Zusammenarbeit mit den Förderinstituten sowie durch die angepassten Förderrichtlinien des Landes Niedersachsen im November 2021.

Trotz steigender Baupreise und Zinsen blieb der Neubau für die Genossenschaft durch die Förderung wirtschaftlich – auch wenn die Planungskosten deutlich über dem anfänglich kalkulierten Budget lagen. Die enorme Baukostenentwicklung konnte durch einen zusätzlichen Förderbeitrag der Stadt Braunschweig abgefedert werden.



Da durch die Förderprogramme wieder interessante Anreize geschaffen wurden, die beispielsweise die Investition in öffentlich geförderten Neubau-Wohnraum – besonders in den aktuellen dynamischen Zeiten – wieder attraktiv gemacht haben, sind wir gerne dabei und profitieren durch die öffentlichen Förderungen.

Dirk Sievers, Prokurist der Braunschweiger Baugenossenschaft eG

Bezahlbarkeit durch optimierte Grundrisse und gute Förderkonditionen gesichert

Neben dem hohen Förderanteil wird die Bezahlbarkeit auch durch die Optimierung der Grundrisse der neuen Zwei- bis Vierzimmerwohnungen möglich. Bei der Planung der Wohnungen wurden beispielsweise bewusst kleinere, kompakte und funktionale Grundrisse gewählt, um die Baukosten und damit auch die Mieten – trotz aktueller Energiekrise und steigender Betriebskosten – langfristig in einem angemessenen Rahmen zu halten. Bei der Grundrissplanung wurde beispielsweise darauf geachtet, lange Flure zu vermeiden, zusätzliche Abstellmöglichkeiten befinden sich außerhalb der Wohnungen. Das Projekt umfasst insgesamt 110 Wohnungen mit einer Größe von 41 bis rund 110 Quadratmetern. BBG-Mitglieder mit einem Wohnberechtigungsschein haben zukünftig die Möglichkeit, ab 6,10 Euro bzw. 7,50 Euro pro Quadratmeter zu wohnen. Ohne die hohen Förderanteile wäre laut Dirk Sievers, Prokurist der Braunschweiger Baugenossenschaft eG, eine im Ansatz bezahlbare Realisierung des Projekts nicht möglich gewesen.



Die frei finanzierten Wohnungen liegen trotz des Verzichtes auf jegliche Luxusanteile deutlich über 10 Euro je Quadratmeter.

Einsatz regenerativer Energien und nachhaltiger Gebäudestandards für den gesamten Neubau

Ein weiterer Aspekt, der die Planungs- und Baukosten beeinflusst hat, ist die Zielsetzung einer nachhaltigen Realisierung des Projekts. Zentral ist hier der KfW-Effizienzhausstandard 55, der für den gesamten Neubau angestrebt wird. Eine wichtige Stellschraube ist dabei u. a. der Einsatz nachhaltiger regenerativer Energiekonzepte, wie beispielsweise die Installation von Fotovoltaikanlagen mit Batteriespeicher für den Allgemeinstrom, eine energieeffiziente Gebäudehülle oder die Bereitstellung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in den Tiefgaragen. Der Anschluss an das Fernwärmenetz, dreifach verglaste Fenster und die zentrale Lage sorgen zudem für eine positive Energiebilanz und ein umweltfreundliches Mobilitätskonzept.

Förderung sozialverträglicher Mischung

Zusätzlich zur Bezahlbarkeit ist das Bauprojekt Teil eines sozialverträglichen Stadtentwicklungskonzeptes im Caspari-Viertel, das eine vielseitige

soziale Mischung in der Nachbarschaft fördert. Der Neubau der BBG ergänzt durch die optimierten Grundrisse den Quartiersansatz und unterstützt eine vielfältige Bewohnerinnen- und Bewohnerlandschaft mit unterschiedlichen Bedürfnissen und möglichst „frei von Barrieren“. Neben der Erreichbarkeit jeder Wohnung durch einen Aufzug werden zehn rollstuhlgerechte Wohnungen sowie fünf Familienwohnungen für Menschen mit Beeinträchtigungen geschaffen, was in der Region bisher kaum realisiert worden ist.

„Gefördert zu bauen bedeutet eben auch, sich an verschiedene Vorgaben, Regularien und rechtliche Vorschriften halten zu müssen. Das kann durchaus sehr herausfordernd sein, aber letztlich dienen sie ja nur einem Zweck: bezahlbaren Wohnraum für unterschiedlichste Einkommensgruppen ermöglichen und erhalten.“

Dirk Sievers, Prokurist der Braunschweiger Baugenossenschaft eG

Projektinformationen:

- Wohnungsbestand der Braunschweiger Genossenschaft durch Wohnungsmix gezielt für Nachfrage ergänzen.
- Vielseitige Mischung von Nachbarschaft und somit sozialverträgliche Stadtentwicklung durch Bauvorhaben unterstützen.
- 110 moderne, energieeffiziente Zwei- bis Vierzimmerwohnungen (40 bis rund 110 Quadratmeter).
- 80 Prozent der Wohnungen sind öffentlich gefördert.
- Wärmeversorgung über Fernwärme sowie Fotovoltaik für Allgemeinstrom, KfW-Effizienzhaus 55.

Demografischer Wandel und Wohnverhalten

Die Kosten des Wohnens werden nicht nur durch äußere Faktoren wie die Finanzierungsbedingungen oder steigende Preise im Wohnungsbau und der Energieversorgung getrieben. Auch auf der Nachfrageseite gibt es Faktoren, die sich auf das Preisniveau auswirken. Der stärkste Faktor dürfte dabei die rein quantitative Entwicklung durch das Bevölkerungswachstum und Haushaltswachstum der vergangenen Jahre sein. Ergänzend kommen möglicherweise qualitative Faktoren durch veränderte Wohnpräferenzen hinzu.

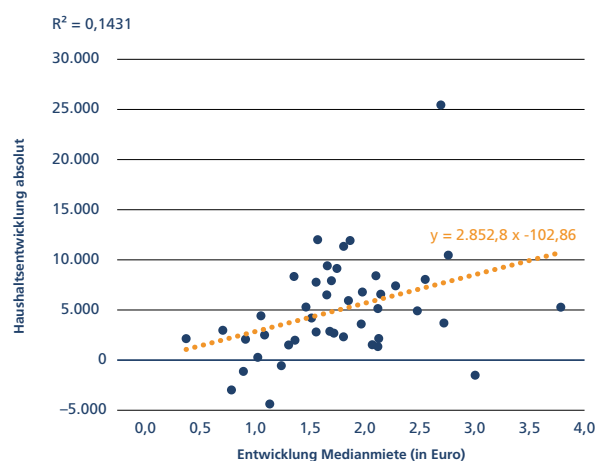
Das Haushaltswachstum treibt die Mietpreise ...

Die Entwicklung der Bevölkerungs- bzw. Haushaltszahlen und -strukturen trägt auf vielfältige Art und Weise zu den Kostensteigerungen im Wohnbereich bei. Besonders hervorzuheben ist in diesem Kontext zunächst die rein quantitative Zunahme der Nachfrage durch den Anstieg der Haushaltszahlen in den vergangenen Jahren. Dabei gilt generell, je stärker das Haushaltswachstum, desto höher der Anstieg der Angebotsmieten (Abb. 16).

... weil das Angebot nicht mit der Nachfrage mithalten kann

Eine steigende Haushaltszahl führt zu mehr Wohnraumnachfrage. So ist im Zeitraum 2011–2019 die Zahl der Haushalte in Niedersachsen um knapp 222.000 angestiegen. Der Wohnungsbestand hat im gleichen Zeitraum aber nur um rund 207.000 Einheiten zugelegt. Zwar gab es im Ausgangsjahr noch einen amtlichen Leerstand von knapp 140.000 Wohnungen, hier sind jedoch auch Wohnungen erfasst, die als nicht marktgängig gelten. Zudem stehen

Entwicklung der Angebotsmieten und Haushalte in den Landkreisen und kreisfreien Städten 2011–2019 (Abb. 16)



Datenbasis: FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH

Lesehilfe: Die Regressionsgerade (orangefarbene Linie) gibt den statistischen Zusammenhang zwischen Medianmiete und Haushaltszahl wieder. Die nach rechts ansteigende Gerade zeigt, dass mit steigenden Haushaltszahlen auch die Mieten sich erhöhen.

die leeren Wohnungen in einem Flächenland wie Niedersachsen nicht immer dort zur Verfügung, wo auch die Nachfrage besteht. Die Folge ist eine Verknappung des Wohnungsangebots, aus der sich entsprechende Preiseffekte ergeben können.

Sowohl Städte als auch ländliche Regionen betroffen

Von diesem Effekt sind nicht nur die durch Zuwanderung geprägten Ballungsräume betroffen, sondern auch eher ländliche Regionen. Hier steigt

²¹ Deschermeier, P.; Hartung, A.; Vaché, M.; Weber, I. (2020): Evaluation des KfW-Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen (Barrierereduzierung – Einbruchschutz)“. Endbericht. Eine Untersuchung im Auftrag der KfW. 207 S. Darmstadt. S. 42

²² Ebd., S. 49

durch die zunehmende Alterung die Haushaltszahl besonders stark an, wodurch die Lücke zwischen Haushaltswachstum und Ausbau des Wohnungsbestandes besonders groß ausfällt. Beispiele sind etwa die Landkreise Peine, Celle oder auch Lüneburg.

Haushaltsstrukturen können Preiseffekte verschärfen

Auch Haushaltsstrukturen spielen in diesem Zusammenhang eine wichtige Rolle. Passt der Wohnungsbestand nicht zur Nachfrage, kann es selbst bei einem quantitativ hinreichenden Angebot zu deutlichen Preissteigerungen kommen. Diese betreffen dann nicht das gesamte Wohnungsangebot, sondern zeigen sich vorrangig in den stark nachgefragten Segmenten. Viele Haushalte reagieren auf diese Entwicklung, indem sie Kompromisse bei der Wohnungswahl eingehen oder ihren Wohnstandort verlagern. Durch diese Verdrängungseffekte kommt es auch in den weniger beliebten Wohnsegmenten bzw. in anderen Orten zu Nachfragesteigerungen mit den entsprechenden Preiseffekten.

Verzögerte Umzugsketten verschärfen die Preisproblematik

Ein weiterer Aspekt sind verzögerte oder verhinderte Umzugsketten. Hierbei handelt es sich letztlich ebenfalls um eine Folgewirkung des Mismatches von Angebot und Nachfrage. Dadurch, dass in bestimmten Segmenten ein Angebotsmangel besteht, können andere Wohnungstypen nicht bedarfsgerecht „freigezogen“ werden. Dadurch verzögern sich die nachgelagerten Umzugsketten. Ein typisches Beispiel dafür sind die von kleinen Seniorenhaushalten bewohnten Familienwohnungen (i. d. R. Ein- und Zweifamilienhäuser), die für junge

Familien nicht zur Verfügung stehen, weil es an bezahlbaren altersgerechten Wohnungen mangelt.

Senioren bewohnen häufig Einfamilienhäuser

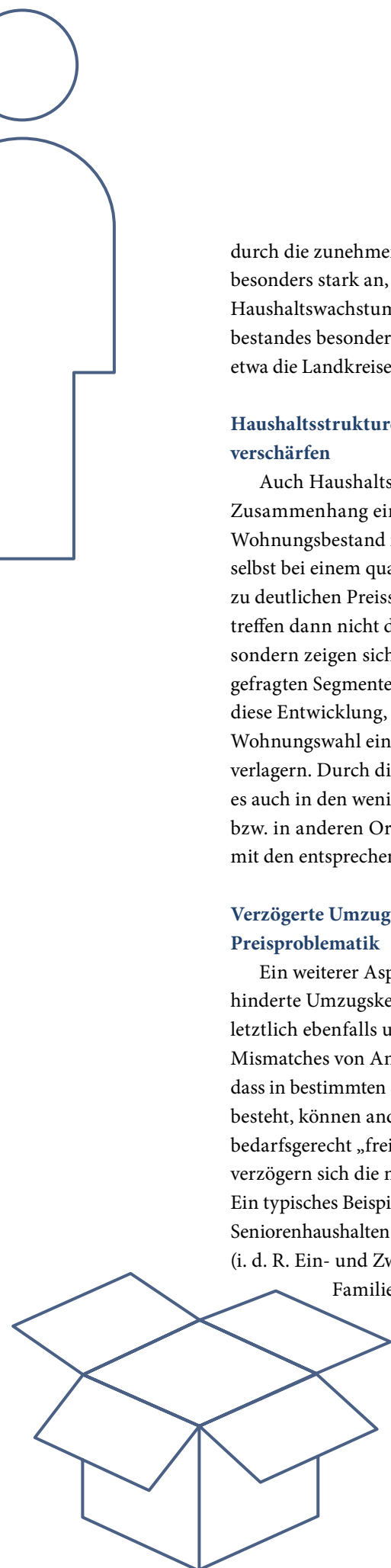
In Niedersachsen haben 2022 knapp die Hälfte der Haupteinkommensbezieher in der Altersgruppe 65 Jahre und älter in selbst genutzten Einfamilienhäusern gewohnt (siehe hierzu die Lösungsrichtungen). Über alle Altersgruppen sind es nur etwa 40 Prozent, wobei der Anteil der Einfamilienhaushalte mit dem Alter steigt und nur bei den Bewohnern mit 75 Jahren und älter wieder geringfügig zurückgeht.

Zahl barriere-reduzierter Wohnungen weiterhin zu gering

Für viele dieser Seniorinnen und Senioren dürfte es sehr schwierig sein, eine Wohnung zu finden, deren Ausstattung einen möglichst langen Verbleib in den eigenen vier Wänden erlaubt und die gleichzeitig auch bezahlbar ist. Insgesamt gab es 2018 in Niedersachsen fast 1,1 Millionen Seniorenhaushalte. Gleichzeitig waren nur in 3,6 Prozent des Wohnungsbestandes alle Merkmale der Barriere-reduktion vorhanden²¹, dies entspricht gerade einmal etwa 139.000 Wohneinheiten. Aufgrund der Anforderungen in der NBauO waren im Geschosswohnungsneubau 2017 zwar 31 Prozent der Wohnungen barrierefrei zugänglich und nutzbar²², dennoch dürfte die Lücke weiterhin erheblich sein und aufgrund des steigenden Bedarfs zukünftig sogar noch größer ausfallen. Nicht außer Acht zu lassen ist zudem, dass nicht nur Seniorinnen und Senioren als Nachfragerinnen und Nachfrager von barriere-reduzierten Wohnungen in Betracht kommen und längst nicht alle barriere-reduzierten Wohnungen auch von Personen bewohnt werden, die eine solche benötigen.

Segmentspezifische Wohnungsnachfrage von Zuwanderern

Ein medial häufig diskutiertes Thema ist auch die Frage, inwiefern Zuwanderung aus dem In- und Ausland und insbesondere Flucht-migration die Situation auf den Wohnungsmärkten verschärfen. Klar ist, dass durch Zuwanderung in einen regionalen Wohnungsmarkt die lokale Wohnungsnachfrage erhöht wird, ohne dass das Wohnungsangebot automatisch schnell genug mitwachsen kann.





Dabei gilt insbesondere für die internationale Zuwanderung, dass sich die durch Migration ausgelöste Wohnungsnachfrage sehr segmentspezifisch gestaltet. So wohnen gut zwei Drittel der Haupteinkommensbezieher mit ausländischer Staatsangehörigkeit zur Miete in Mehrfamilienhäusern. Zudem stehen Menschen mit Migrationshintergrund im Schnitt weniger Wohnfläche und auch weniger Wohnräume je Person zur Verfügung als Menschen ohne Migrationshintergrund. Aus räumlicher Sicht orientieren sich Zuwanderer zwar stärker in die städtischen Räume, allerdings konnten in den letzten Jahren alle Teilräume Niedersachsens eine steigende Wohnungsnachfrage durch Außenwanderung verzeichnen.

Geflüchteten von 2015/2016 ist Übergang in den regulären Wohnungsmarkt gelungen

Will man die Wohnstruktur von Geflüchteten in den Blick nehmen, so ist hierbei die starke Regulierung der Wohnsituation und die häufige Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften zu Beginn der Aufenthaltszeit zu beachten. Zur Dauer der Unterbringung in Aufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünften fehlen jedoch belastbare Daten. Dies gilt auch für die Frage, wie sich die Wohnsituation nach Auszug aus diesen Unterkünften gestaltet. Für die Phase der starken Flüchtlingszuwanderung der Jahre 2015/2016 ist bekannt, dass nach zwei Jahren (2018) bereits drei Viertel aller Geflüchteten in privaten Unterkünften lebten. Dies war insbesondere dann der Fall, wenn die Geflüchteten einen Schutzstatus hatten. Hinsichtlich der Wohnpräferenzen zeigt sich, dass

Geflüchtete mit ihrer allgemeinen Wohnsituation hauptsächlich dann zufrieden waren, wenn diese von einer städtischen Lage geprägt war. Weitere wichtige Merkmale waren eine hohe Sicherheit, Mehrfamilienhäuser, keine weiteren Geflüchteten im Wohnhaus, ein hohes Maß an Ausstattungsmerkmalen sowie eine ausreichende Beurteilung der Wohnungsgröße.²³

Ukrainische Kriegsflüchtlinge bewohnen häufig private Unterkünfte

Ob sich diese Entwicklung in der aktuellen Phase mit hohem Flüchtlingszuzug wiederholen wird, ist unklar. Im Jahr 2022 sind die Flüchtlingszuzüge wieder stark angestiegen und lagen im Ergebnis über denen von 2015/2016. Hinzu kommt die Sondersituation für Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine. Sie müssen keinen Asylantrag stellen, da sie im Rahmen der EU-Richtlinie zum vorübergehenden Schutz ohne vorheriges Asylverfahren einen befristeten Aufenthaltstitel erhalten können. Zudem handelt es sich bei ukrainischen Flüchtlingen überdurchschnittlich häufig um Frauen mit Kindern. Damit unterscheidet sich diese Flüchtlingsgruppe stark von denen anderer Nationalitäten, wie etwa Syrern oder Afghanen. Eine repräsentative Umfrage zur Lebenssituation der Ukrainer in Deutschland hat zudem gezeigt, dass nur etwa ein Zehntel der ukrainischen Neuankömmlinge zunächst in einer

²³ Tanis, K. (2020): Entwicklungen in der Wohnsituation Geflüchteter. Ausgabe 05|2020 der Kurzanalysen des Forschungszentrums Migration, Integration und Asyl des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge, Nürnberg. S. 13

Gemeinschaftsunterkunft untergekommen ist. Drei Viertel konnten direkt in eine private Unterkunft einziehen, die übrigen waren in anderen Unterkünften (Hotels, Pensionen) untergebracht. Unter den Personen, die in privaten Unterkünften wohnten, haben 60 Prozent dort allein oder mit ihren ebenfalls geflüchteten Familienangehörigen gelebt. Ein Viertel lebte bei bereits in Deutschland wohnenden Familienangehörigen, Freunden und Bekannten, die übrigen bei anderen Personen.²⁴

Wohnverhalten verändert sich nur langsam

Die Wohnpräferenzen von Haushalten gelten dagegen als langfristig insgesamt eher stabil. Dies wird insbesondere an der relativ konstanten Eigentumsquote sowie der stark demografisch geprägten Wohnflächenentwicklung deutlich. Zudem ist davon auszugehen, dass es keinen grundsätzlichen Trend zu einer Veränderung der vorherrschenden Wohnformen gibt. Zwar erhalten neue Wohnkonzepte, wie gemeinschaftliches Wohnen oder Tiny Houses, einen hohen Grad an Aufmerksamkeit. Bei den Baufertigstellungen haben diese Sonderwohnformen jedoch nur einen äußerst geringen Anteil. Die Gründe dafür sind unklar. Letztlich orientiert sich das Wohnverhalten der Haushalte häufig an den Möglichkeiten des vorhandenen Wohnungsangebots und wird durch deren finanzielle Möglichkeiten begrenzt (siehe hierzu auch das Interview mit Matthias Waltersbacher).²⁵ Die durch sich verändernde Wohnpräferenzen ergebenden Preiseffekte sind daher kaum ermittelbar.

Lösungsrichtungen

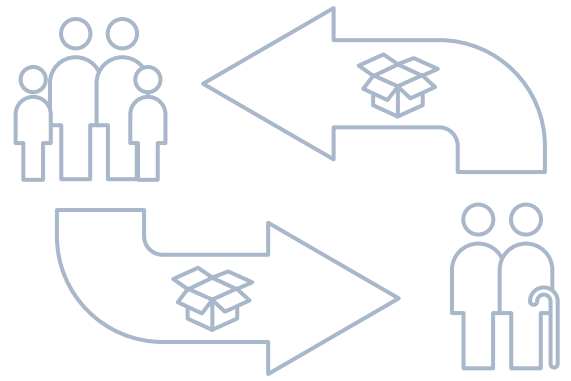
Gezielter Neubau sowie die Modernisierung und Sanierung bestehender Wohngebäude können einen signifikanten Beitrag zur Deckung des vorhandenen Bedarfs an Eigenheimen und Eigentumswohnungen leisten. Eine Erhöhung des Angebots kann zu einer Befriedigung der Nachfrage und somit zur Entspannung des Immobilienmarktes führen. Vor allem beim Umbau vorhandener Häuser in altersgerechte Wohnangebote bedarf es dabei attraktiver Förderungen.

Eine aktuelle und zukünftig zentrale Herausforderung stellt der Remanenzeffekt dar. Dieses Phänomen bezieht sich auf den Umstand, dass kleine Haushalte trotz veränderter Bedürfnisse und oft ungeeigneter Wohnverhältnisse weiterhin – teils freiwillig, teils vom Marktumfeld erzwungen – in ihrem gegenwärtigen Wohnraum verbleiben. Hierbei handelt es sich primär um ältere Menschen, die nach dem Auszug der eigenen Kinder ihr gewohntes Wohnumfeld nicht verlassen möchten oder können. Demografische Entwicklungen wie die kontinuierlich steigende Anzahl älterer Menschen und eine längere Lebenserwartung intensivieren den Remanenzeffekt. Um diesem Phänomen entgegenzuwirken, bedarf es drei zentraler Aspekte:

- **Selbstreflexion der Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer:** Es muss bei den Eigenheimbesitzerinnen und -besitzern eine Erkenntnis erfolgen, dass nach familiären Veränderungen und einer verringerten Anzahl von Personen im Haushalt ein geringerer Bedarf an Wohnfläche notwendig ist. Diesbezüglich darf jedoch die emotionale Bindung der Eigentümerinnen und Eigentümer an das eigene Haus nicht unterschätzt werden. Viele Besitzerinnen und Besitzer verbinden mit dem eigenen Haus Erinnerungen und Erlebnisse, die für ihre eigene Zufriedenheit und Identifikation von großer Bedeutung sind.

²⁴ Brücker, H.; Ette, A.; Grabka, M. M.; Kosyakova, Y.; Niehues, W.; Rother, N.; Spieß, C. K.; Zinn, S.; Bujard, M.; Cardozo, A.; Décieux, J. P.; Maddox, A.; Milewski, N.; Naderi, R.; Sauer, L.; Schmitz, S.; Schwanhäuser, S.; Siegert, M.; Tanis, K.; Steinhauer, H. W.; (2023): Geflüchtete aus der Ukraine in Deutschland. BiB Bevölkerungsstudien 01/2023. Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB). 137 S.

²⁵ Muther, A. M.; Waltersbacher, M. (2022): Wohnungsmarkt 2050: Innovationspotenzial und Beharrungstendenzen. In: Deutschland 2050. Regionale Perspektiven. IzR, Heft 3/2022. S. 32–34. S. 39



- **Passende Wohnmöglichkeiten:** Wenn Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer zu einem Umzug in einen kleineren Wohnraum und somit zum Verkauf des bisherigen Eigenheims bereit sind, müssen attraktive und passende Wohnoptionen bestehen. Diese sollten wegen einer weiteren gesellschaftlichen Teilhabe bzw. Kontaktpflege im gewohnten Umfeld, im gleichen Ort oder eventuell sogar im gleichen Quartier, vorhanden sein. Hinzu ist häufig ein barrierefreier und infrastrukturell gut angebundener Wohnraum notwendig. Daher sollten in Einfamilienhaus-Neubaugebieten „Altenwohnungen“ gleich mitgebaut werden. In alten Bestandsgebieten, die überwiegend durch Zwei- bis Dreizimmerwohnungen geprägt sind, sollte zudem eine Nachverdichtung mit Familienwohnungen (vier bis fünf Zimmer bis 110 Quadratmeter) erfolgen.
- **Bezahlbarkeit:** Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer müssen bezahlbare Alternativen finden. Trotz einer Verringerung der Wohnfläche können alternative Wohnoptionen kostenintensiv ausfallen und das eigene Budget übersteigen. Dies gilt nicht zuletzt dann, wenn der Verkauf von Wohneigentum nicht die erwarteten bzw. nicht ausreichenden finanziellen Mittel erbracht hat oder gar nicht möglich war, da kein Interessent gefunden wurde. Unabhängige und fundierte regionale Wohnungsmarktprognosen und -berichte können eine realistische Preiseinschätzung der Marktakteurinnen und -akteure unterstützen.

Für eine Verminderung des Remanenzeffektes ist es elementar, dass Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer mit einer zu großen und oft ungeeigneten Wohnfläche Beratungen und Handlungsempfehlungen erhalten können. Dabei sollten die individuellen Bedürfnisse und finanziellen Möglichkeiten der Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer, ihre emotionale Bindung an das eigene Haus und die Verfügbarkeit

geeigneter und erschwinglicher Wohnoptionen beachtet werden. Zudem muss ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren, barrierefreien sowie infrastrukturell gut angebundenen Wohnobjekten mit einer kleineren Wohnfläche zur Verfügung stehen. Hier sind Kommunen gefordert, entsprechende Wohnraumkonzepte und eine möglichst passgenaue Ausweisung von Bauflächen zu realisieren. Darüber hinaus gilt es, im Bestand alle möglichen Potenziale beispielsweise durch Umnutzung von Handelsimmobilien in zentralen Lagen zu nutzen. Nur wenn kleinen Haushalten mit großen Wohnflächen attraktive und sinnvolle Alternativen zu ihrer bisherigen Wohnsituation geboten werden, kann passender Wohnraum für Familien geschaffen und somit der Wohnimmobilienmarkt durch ein größeres Angebot entschärft werden. Eine weitere daraus positiv zu bewertende Konsequenz wäre, dass Familien eher alte Wohnhäuser erwerben und instand halten, anstatt neu zu bauen, was wiederum zu einer größeren Flächenversiegelung führt.

Flexible Rahmenbedingungen sind eine weitere Möglichkeit zur Entlastung des Wohnungsmarktes. Durch Homeoffice und ein ausreichendes Angebot an Co-Working-Spaces sind Familien mit berufstätigen Personen in arbeitsortflexiblen Berufssegmenten bei der Eigenheimsuche nicht darauf angewiesen, einen Wohnort unbedingt nah am Arbeitsort zu finden. Diese Flexibilität erleichtert einerseits für Familien die Suche nach einem geeigneten Eigenheim, andererseits mindert es die Nachfragefokussierung auf begehrte und unternehmensstarke Orte. Zudem spielt die Mobilität eine zentrale Rolle. Gute infrastrukturelle Anbindungen ermöglichen Familien – auch ohne Homeoffice – mehr Optionen bei der Standortwahl. Daher sollte die Infrastruktur, vor allem der ÖPNV, gestärkt und durch attraktive Angebote ergänzt werden.





„Deutschland bleibt Mieterland“

Interview mit Matthias Waltersbacher vom BBSR

Guten Tag, Herr Waltersbacher. Sie leiten das Referat „Wohnungs- und Immobilienmärkte“ im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und beraten seit 20 Jahren die bundespolitischen Akteurinnen und Akteure zu Wohnungsmarktfragen. Wie wird sich Ihrer Meinung nach die Wohnungsnachfrage in Zukunft entwickeln?

Die Nachfrage nach Wohnraum wird sich in Deutschland nicht grundlegend ändern, da Wohnen ein Grundbedürfnis und ein Grundrecht darstellt. Es wird sich um eine stetige Nachfrage handeln, sodass man immer mit einem bestimmten Bedarf, auch einem Wohnungsneubaubedarf, rechnen muss. Selbst wenn die Nachfrage quantitativ nicht mehr steigen sollte, kann aber durch neue Präferenzen oder Bedürfnisse eine Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum bestehen. Daher wird in Zukunft neben Bestandsentwicklungen auch Neubau eine Rolle spielen.

Wie werden sich Ihrer Meinung nach Zahl und Struktur der Haushalte entwickeln und welche gesellschaftlichen Rahmenbedingungen und Trends sind bei dieser Entwicklung zentral?

Bereits in den vergangenen Jahren dominierten die kleinen Haushalte. Die Haushaltsverkleinerung setzt sich fort und wird die Wohnungsnachfrage noch eine Weile prägen. Die Singularisierung wird einerseits von jungen Menschen vorangetrieben, die eventuell nicht mit jemanden zusammenziehen oder eine Familie gründen wollen. Andererseits ist der Singularisierungstrend auch auf ältere Personengruppen zurückzuführen. Aufgrund des demografischen Wandels und der steigenden Lebenserwartung sind die über 65-Jährigen wahrscheinlich die Einzigen, deren Zahl in den nächsten 15 bis 20 Jahren noch spürbar wachsen wird. In den älteren Bevölkerungsklassen finden wir oft durch den Verlust des Partners oder der Partnerin Einpersonenhaushalte. Es gibt jedoch in dieser Altersgruppe auch einen kleinen Trend zum Zweipersonenhaushalt, weil die Lebenserwartung der Männer stetig steigt.

Was bedeutet der von Ihnen geschilderte Singularisierungstrend für die Wohnungsnachfrage?

Ältere Personen werden häufig größere Wohnungen als Ein- oder Zweizimmerwohnungen suchen, wenn sie denn überhaupt zu einem Umzug bereit sind. Viele verbleiben – nachdem die Kinder ausgezogen sind und das Rentenalter erreicht ist – aus emotionalen und finanziellen Gründen in ihren Einfamilienhäusern oder großen Wohnungen. Sie verfügen somit über sehr viel Wohnfläche, die nicht mehr in vollem Umfang benötigt wird und wo beispielsweise aufgrund steigender Energiekosten manche Räume im Winter gar nicht beheizt werden. Wenn sich ältere Personen verkleinern möchten, gibt es oft keine kostengünstigen Alternativen. Deswegen verbleiben viele in ihren Häusern oder Wohnungen. Um die Umzugsbereitschaft bei Älteren zu erhöhen und damit größeren Wohnraum für jüngere Wohnungssuchende verfügbar zu machen, sollten Angebote – wie z. B. Wohnungstausche in den Gemeinden – geschaffen werden. Solche Modelle stecken jedoch noch in den Kinderschuhen und sollten wohnungspolitisch vorangetrieben werden.

Viele Familien wohnen trotz des Wunsches nach Wohneigentum zur Miete. Besteht diesbezüglich Hoffnung, dass der Traum vom eigenen Haus bald realistischer werden kann?

Kurzfristig haben wir gerade einen Zinsschock, und die Immobilienpreise erweisen sich teilweise als kaum erschwinglich. Es gibt allerdings auch Hinweise, dass die Immobilienpreise etwas nachgeben. Da Privathaushalte aber aufgrund der Inflation aktuell einen Reallohnverlust verzeichnen, fällt es schwer, das notwendige Kapital für eine Immobilie anzusparen. Damit bleibt das Wohneigentum zurzeit eher etwas, das sich selbst die Mittelschicht – zumindest in den





Städten – kaum leisten kann. Die Alternative hierzu ist die Mietwohnung. Wenn eine Familie mit Kindern allerdings ca. 1.500 bis 1.800 Euro Miete oder mehr pro Monat zahlt, kann sie bei einem mittleren Einkommen sicherlich nicht viel Eigenkapital für Wohneigentum ansparen. Das ist dann ein negativer Kreislauf, bei dem durch zu geringe Ansparmöglichkeiten Wohneigentum nicht erreicht werden kann. Es sei denn, die Immobilienpreise geben zukünftig noch deutlich nach.

Welchen Einfluss hat diese Entwicklung auf den Mietwohnungsmarkt?

Aufgrund des zunehmend unerfüllbar erscheinenden Wunsches nach Wohneigentum schauen viele Familien vermehrt nach Mietverhältnissen. Zwar stiegen die Mieten in den vergangenen Jahren nicht mehr so drastisch. Wir sehen jedoch eine höhere Nachfrage nach Mietwohnraum und als Reaktion wieder einen stärkeren Anstieg der Angebotsmieten. Ein Szenario könnte sein, dass im Kontext der energetischen Sanierung (Stichwort Heizungsgesetz) Eigentümerinnen und Eigentümer von Einfamilienhäusern vermehrt darüber nachdenken, ob sie ihre Häuser vermieten und für sich selbst eine kleinere Wohnung suchen. Mittelfristig besteht hierdurch möglicherweise ein Potenzial für Personen auf der Suche nach einer Wohnraumvergrößerung.

Wie wird sich das Verhältnis zwischen der Wohneigentums- und der Mietquote entwickeln?

Die Wohneigentumsquote wird in den nächsten zehn bis 15 Jahren vermutlich nicht mehr spürbar zunehmen. Sie wird stattdessen eher stagnieren oder in den Ballungsgebieten sogar leicht sinken. Da wir in Deutschland seit Jahrzehnten einen ausgeprägten und attraktiven Mietwohnungsmarkt haben, ist auch in Zukunft das Wohnen zur Miete eine gute Alternative, allerdings mit dem Problem der teils hohen Mietpreise.



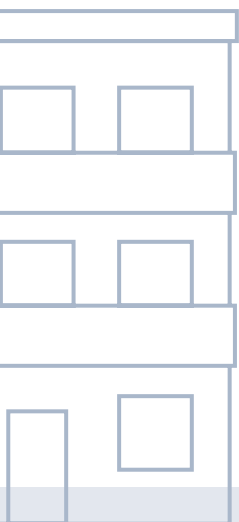
Wie würden Sie die Zukunft des Einfamilienhauses deuten?

In den Städten kann man sich in der Regel kaum noch ein Einfamilienhaus – insbesondere im Neubau – leisten. Da sollte man schon über einen sehr großen sechststelligen Betrag verfügen. Insofern befindet sich in den größeren Städten der Einfamilienhauskauf auf dem Rückzug. Es werden in den größeren Städten heute auch vorwiegend nur noch Bebauungsgebiete ausgewiesen, in denen recht dicht mit Geschosswohnungsbau gebaut werden muss. Auch vom Preisniveau können Investoren die teuren Baugrundstücke nicht anders vermarkten als mit einer hohen Bebauungsdichte.

Kann der ländliche Raum von dieser Entwicklung profitieren?

Der ländliche Raum kann wieder eine Renaissance erfahren. Zum Beispiel kamen durch die Covid-19-Pandemie wieder die Vorteile des Lebens „auf dem Land“ zum Vorschein – weniger Dichte, mehr Wohnfläche und mehr Garten. Während der Corona-Zeit waren die Wohnbedingungen im ländlichen Raum deutlich besser als in den Städten. In vielen Beschäftigungsverhältnissen oder Haushalten im ländlichen Raum kann zudem mittlerweile eine hohe Homeoffice-Quote angenommen werden, die auch sicherlich zukünftig bestehen bleiben wird. Dadurch lohnt sich auch ein Wohnstandort, der sich vom Arbeitsort etwas weiter weg befindet. Wer nur noch zwei- bis dreimal die Woche pendeln muss, kann auch weiter rausziehen. Das spricht für das Einfamilienhaus oder eine große Wohnung auf dem flachen Land.

Vielen Dank für das Interview.



3

Nachfrageprognose

Der aktuelle Einwohnerstand, die Bevölkerungszusammensetzung und deren zukünftige Entwicklung sind wesentliche Faktoren für die Wohnungsnachfrage in niedersächsischen Gemeinden, sowohl heute als auch in Zukunft. Starken Einfluss haben hier die Zu- und Fortzüge, da diese zeitlich und räumlich erheblichen Schwankungen unterliegen. Einen geringeren Einfluss auf die Bevölkerungszusammensetzung hat die natürliche Entwicklung, also das Verhältnis von Geburten und Todesfällen. Diese sind weniger starken Schwankungen unterworfen und die Unterschiede zwischen verschiedenen Regionen ändern sich diesbezüglich nur langsam. Dadurch kann auch die zukünftige natürliche Entwicklung einfacher prognostiziert werden, als dies bei den Wanderungsbewegungen der Fall ist.

Einwohnerzahl deutlich gestiegen

Die Einwohnerzahl Niedersachsens stieg im Jahr 2022 deutlich an und betrug zum Jahresende circa 8,14 Millionen. Damit lebten knapp 4 Prozent mehr Menschen im Land als noch im Jahr 2014. Der ausschlaggebende Faktor für dieses Bevölkerungswachstum war die Nettozuwanderung, vor allem infolge der Flüchtlingsbewegungen in den Jahren 2015 und 2022.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung bleibt negativ

Die Anzahl der Geburten in Niedersachsen blieb in den vergangenen Jahren annähernd konstant. Eine alternde Gesellschaft führte jedoch zu einer steigenden Zahl an Todesfällen. Deshalb überstieg die Zahl der Sterbefälle auch 2022 deutlich die Anzahl der Geburten. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung blieb in Niedersachsen, ausgenommen

die Landkreise Cloppenburg und Vechta, folglich negativ. Auch dieser Trend ist seit mehreren Jahren stabil und gewinnt aufgrund des demografischen Wandels zukünftig weiter an Gewicht.

WANDERUNG

Seit über 35 Jahren verzeichnet Niedersachsen – mit Ausnahme des Jahres 2008 – durchgehend positive Wanderungssalden, d. h., es gibt mehr Zuzüge nach Niedersachsen als Fortzüge. Die positiven Wanderungssalden sorgen für ein Bevölkerungswachstum. Die Intensität der Wanderungssalden variiert dabei zum Teil stark.

Wanderungsverhalten ist zyklisch

Das Wanderungsverhalten der vergangenen Jahrzehnte ist ein zyklischer Prozess. Transnationale Entwicklungen und Ereignisse können die Motivation zur Wanderung stark beeinflussen. So gab es beispielsweise in den Jahren 1989 bis 1992 (Mauerfall und Wiedervereinigung Deutschlands), 2015 (vermehrte Flüchtlingszuwanderung aus dem Nahen Osten) sowie 2022 (Krieg in der Ukraine) besonders hohe positive Wanderungssalden. Der einzige negative Wanderungssaldo lässt sich 2008 (globale Finanzkrise) finden. Seit 2009 handelt es sich stets um einen positiven Wanderungssaldo. In den letzten Jahren seit 2015, die nicht durch transnationale Großereignisse beeinflusst waren, gab es in Niedersachsen einen konstanten jährlichen Wanderungsüberschuss von circa 40.000 Personen. Dieser relativ stabile Zeitraum bildet die Grundlage für die Prognose.



Alter beeinflusst Wanderungsbereitschaft und -notwendigkeit

Die Wanderungsbewegungen in Niedersachsen sind sehr unterschiedlich und folgen bestimmten Mustern. Ein entscheidender Faktor ist die Altersstruktur der Bevölkerung. Denn die Bedürfnisse der Bevölkerung ändern sich je nach Lebensabschnitt. Es sind vor allem junge Erwachsene, die für Ausbildungszwecke, zum Berufseinstieg oder für die Familiengründung wandern. Mit zunehmendem Alter und steigenden Verpflichtungen nimmt die Bereitschaft zum Wohnortwechsel erheblich ab. Kinder und Jugendliche sind oft von den Entscheidungen ihrer Eltern abhängig und haben weniger Einfluss auf einen Wohnortwechsel. Senioren sind häufig in ihrer Gemeinschaft verwurzelt und bevorzugen es, in ihrem vertrauten Umfeld zu bleiben, es sei denn, es gibt spezifische Gründe wie die Gesundheitsversorgung oder die Nähe zu ihrer Familie, die einen Umzug erforderlich machen. Damit spielt das Alter für die Wanderungsbereitschaft und -notwendigkeit eine zentrale Rolle.

Junge Erwachsene zieht es in die Großstädte

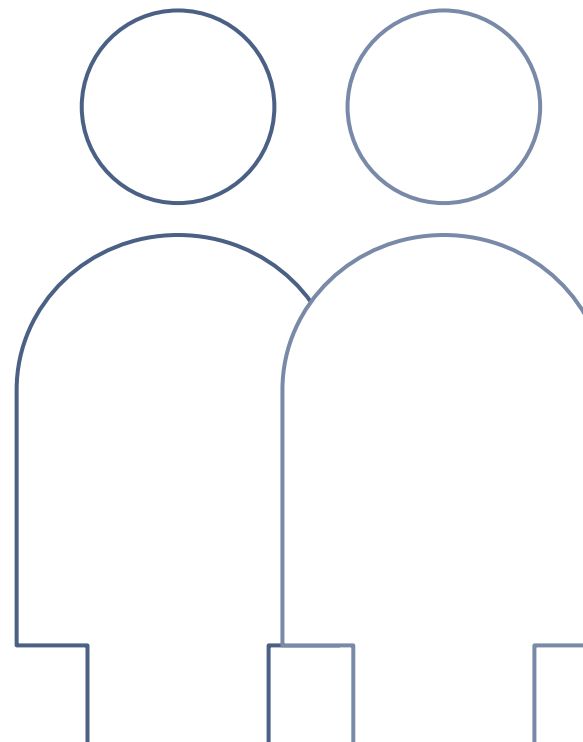
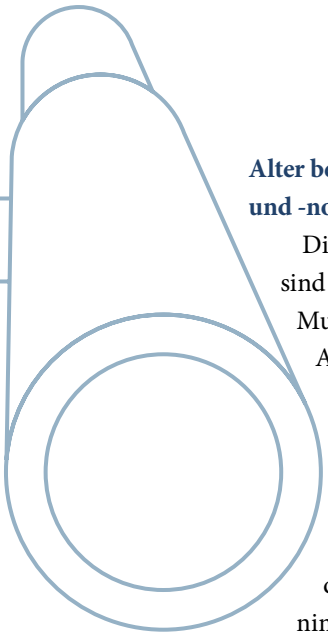
Auf junge Erwachsene üben nach wie vor die Großstädte die höchste Anziehungskraft aus. Treiber dieser Wanderungen sind oftmals der Ausbildungsstart oder die Aufnahme eines Studiums. Hier bieten die Großstädte vielfältige Bildungsmöglichkeiten, die in weniger urbanen Regionen oder Kleinstädten häufig nicht zu finden sind. Ein weiterer Faktor, der zur Attraktivität der Großstädte gerade für junge Menschen beiträgt, ist das vielfältige kulturelle Angebot. Aufgrund dieser Alleinstellungsmerkmale der Großstädte wird hier – und insbesondere in der Nähe der Stadtzentren – auch in Zukunft der Bedarf an Wohnraum hoch sein.

Familien bevorzugen das Umland

Familien hingegen zogen in den letzten Jahren vermehrt wieder in das Umland der Städte. Hierfür kann es mehrere Gründe geben: Häufig wünschen sich Personen in dieser Lebensphase größere Immobilien. Diese sollen bezahlbar sein und in einer kinderfreundlichen Umgebung liegen. Außerdem ist das Leben in unmittelbarer Nähe zur Natur für viele Familien ein positiver Standortfaktor. Letztlich sind die Motive für einen Umzug in das Umland sehr individuell und von vielen Aspekten beeinflusst. Ziele dieser Umlandzuzüge sind insbesondere Stadtumlandgebiete und ländlichere Regionen, die sich dennoch durch eine gute Verkehrsanbindung auszeichnen, sodass das Pendeln in die Arbeitsmarktzentren mit kurzen Anfahrtszeiten möglich ist.

Enorme regionale Unterschiede

Die Wanderungsgewinne und -verluste sind stark regionsabhängig. Die Region Hannover verzeichnet – neben Gemeinden, die beispielsweise über ein Grenzdurchgangslager verfügen (z. B. Bramsche, Friedland) und dementsprechend gesondert betrachtet werden müssen – einen der größten positiven Wanderungssalden. Das Emsland sowie die Landkreise Harburg, Osnabrück und Cloppenburg weisen – u. a. aufgrund ihrer wirtschaftlichen Bedingungen und Arbeitsplatzmöglichkeiten – ebenfalls enorme Wanderungsüberschüsse auf.



Differenzierung von Außen- und Binnenwanderung

Die Wanderungsprozesse können nach Außen- und Binnenwanderungen differenziert werden. Außenwanderungen beziehen sich auf die Wanderungen über die nationalen Grenzen hinweg und beinhalten die Migration von Ausländern und Deutschen. Bei Binnenwanderungen hingegen handelt es sich um Wanderungen innerhalb eines Staates. Beim Vergleich der beiden Wanderungsformen wird deutlich, dass niedersächsische Großstädte wie beispielsweise Hannover, Osnabrück, Wolfsburg oder Göttingen in den letzten Jahren zwar einen positiven Außenwanderungssaldo aufwiesen, jedoch gleichzeitig der Binnenwanderungssaldo negativ war.

Wanderungen beeinflussen die Wohnungsnachfrage direkt

Die Wanderungsbewegungen verschärfen oft bereits bestehende Trends auf dem Wohnungsmarkt. In Regionen mit Nettowegzug steigt der Wohnungseerstand, während es in den beliebten Zuzugsregionen zu teils erheblicher Wohnungsknappheit kommen kann. Dieses Muster kann auch nur

einzelne Segmente des Wohnungsmarktes betreffen, wenn es z. B. überwiegend um altersbedingte Zu- oder Abwanderung geht.

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

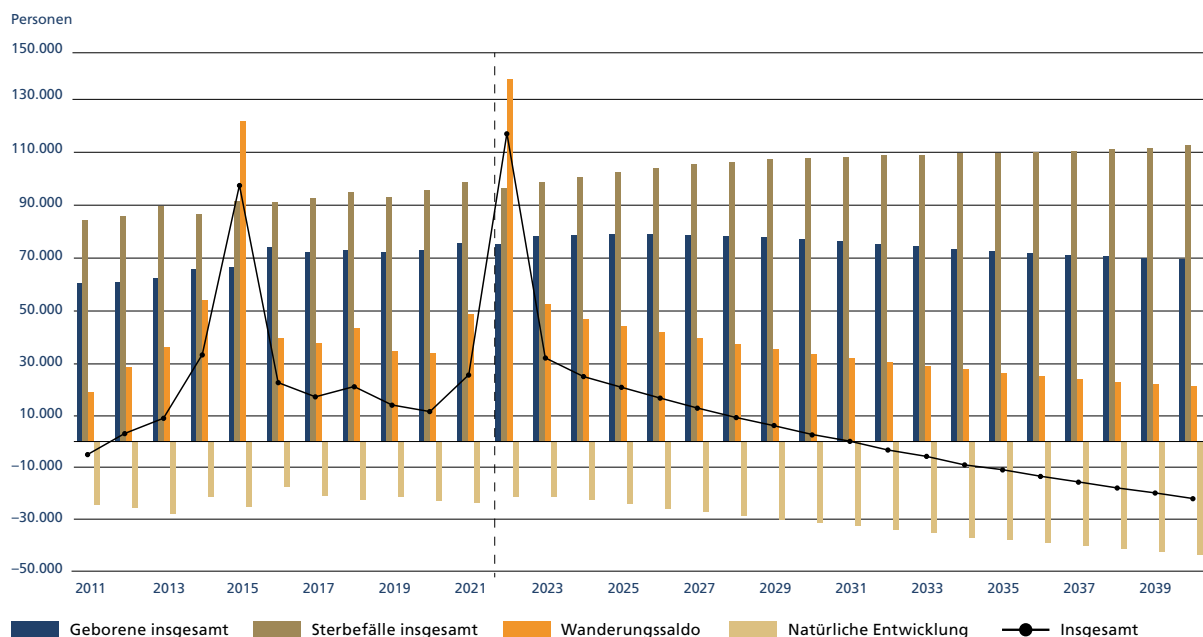
Leichter Bevölkerungszuwachs bis 2040 dank positivem Wanderungssaldo

Verglichen mit dem Jahr 2021 wird die Einwohnerzahl in Niedersachsen bis zum Jahr 2040 insgesamt um etwa 124.000 Personen auf circa 8.151.000 steigen (+1,5 %). Die Wanderungsgewinne kompensieren die natürliche Bevölkerungsentwicklung. So wird die infolge des Älterwerdens der Gesellschaft künftig weiter steigende Zahl der Sterbefälle durch die Zuwanderung nach Niedersachsen in den nächsten Jahren noch aufgefangen bzw. ausgeglichen, bevor die negative natürliche Entwicklung nicht mehr kompensiert werden kann.

Regionale Unterschiede nehmen zu

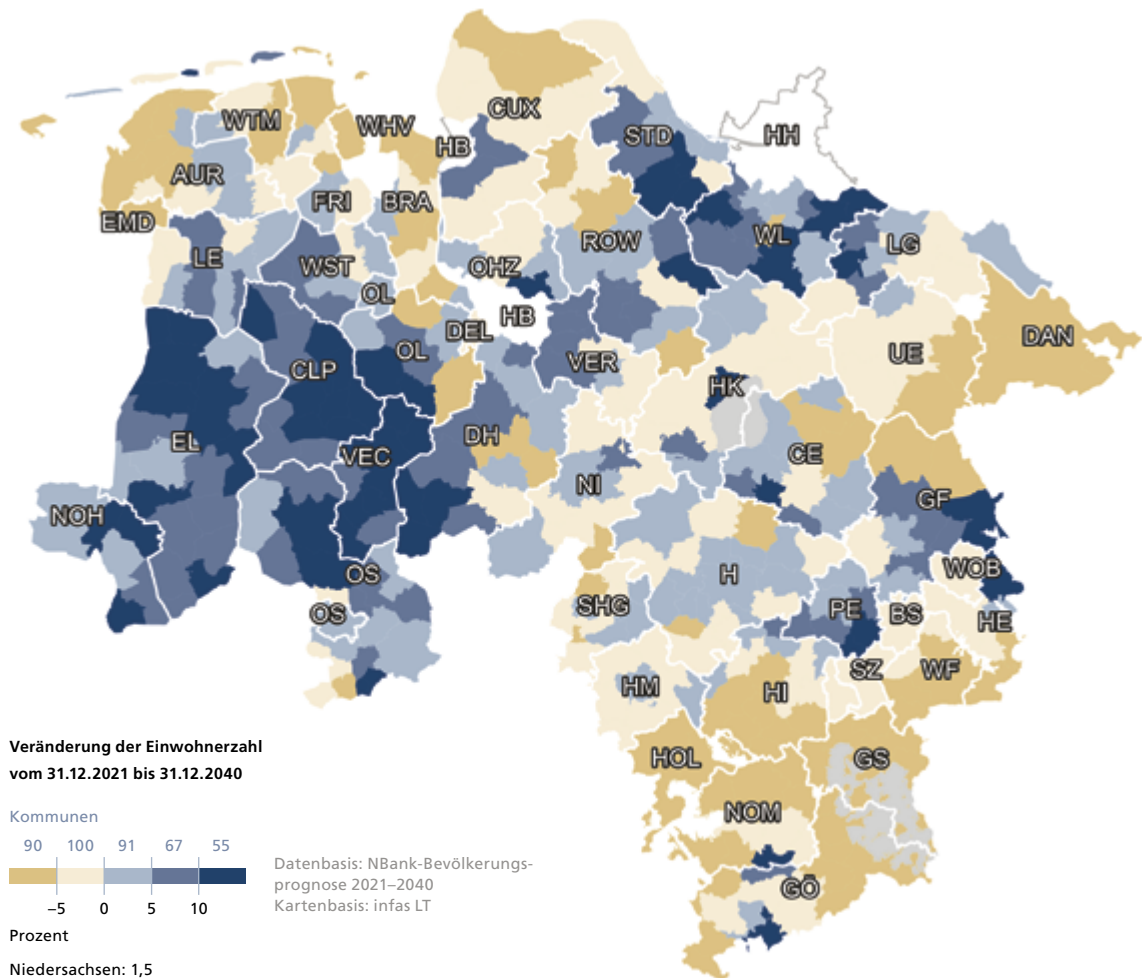
Die Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen ist durch eine enorme Heterogenität geprägt. Städte und Gemeinden, die hohe Bevölkerungsrückgänge

Komponenten der Bevölkerungsentwicklung in Niedersachsen 2011–2040 (Komponentenbild) (Abb. 17)



Datenbasis: NBank-Bevölkerungsprognose 2021–2040

Bevölkerungsentwicklung 2021 bis 2040 (Karte 5)



verzeichnen werden, grenzen nicht selten an Kommunen, bei denen sich die Bevölkerungsprognose weitaus positiver darstellt. Es ist davon auszugehen, dass sich die Disparitäten zwischen den einzelnen Regionen bis zum Jahr 2040 dabei noch weiter verstärken werden.

Starke Bevölkerungszuwächse im Westen, Verluste vor allem im Süden Niedersachsens

Bei der Bevölkerungsprognose lassen sich Regionen mit deutlicher Bevölkerungszunahme einerseits und -abnahme andererseits identifizieren (Karte 5). Vor allem das westliche Niedersachsen (vom Ammerland bis zur Grafschaft Bentheim), das Hamburger Umland

sowie die Region Hannover/Braunschweig werden Zuwächse oder zumindest eine stabile Entwicklung aufweisen können, während weite Teile Ostfrieslands, Südniedersachsens und des östlichen Niedersachsens (Landkreise Lüchow-Dannenberg und Uelzen) moderate Verluste verzeichnen werden.

Umland profitiert stärker als die Kernstädte

Das Umland wird von der Bevölkerungszunahme Niedersachsens mehr profitieren als die Kernstädte. Für viele Kernstädte wie beispielsweise Göttingen, Hildesheim oder Wilhelmshaven wird ein signifikanter Verlust prognostiziert. Oftmals weisen Städte – wie im Falle von Celle, Hannover oder Wolfsburg – leichte

Bevölkerungsrückgänge auf, während eine Vielzahl der umliegenden Gemeinden wachsen wird. Möglicherweise zeigen sich hier auch Prozesse des Ausweichens aus den teuren Städten.

Bevölkerungsprognose abhängig vom Wanderungsverhalten

Damit Unsicherheiten bei den Wanderungen regional simuliert werden können, wurden neben der Hauptvariante noch zwei weitere Varianten berechnet (mehr dazu unter Methodik). Je nach Variante der Prognose fällt die Bevölkerungsentwicklung unterschiedlich aus (Abb. 18).

Während die Bevölkerungszahl in der unteren Variante von 2021 bis 2040 um etwa vier Prozent sinkt, steigt sie in der oberen Variante um knapp neun Prozent an. Somit unterscheidet sich die Bevölkerungszahl zwischen den beiden Varianten im Jahr 2040 in Niedersachsen um etwa 13 Prozentpunkte (Spannweite). Bei der Hauptvariante, welche auch den weiteren Prognoseschritten zugrunde liegt, steigt die Bevölkerungszahl im Betrachtungszeitraum 2021 bis 2040 um etwa 1,5 Prozent an. Außerdem

bilden alle drei Varianten den starken Zuzug des Jahres 2022 ab, der insbesondere auf Zuzügen aus der Ukraine beruht und sich in der Bevölkerungsentwicklung in einem deutlichen „Knick“ widerspiegelt (Abb. 18).

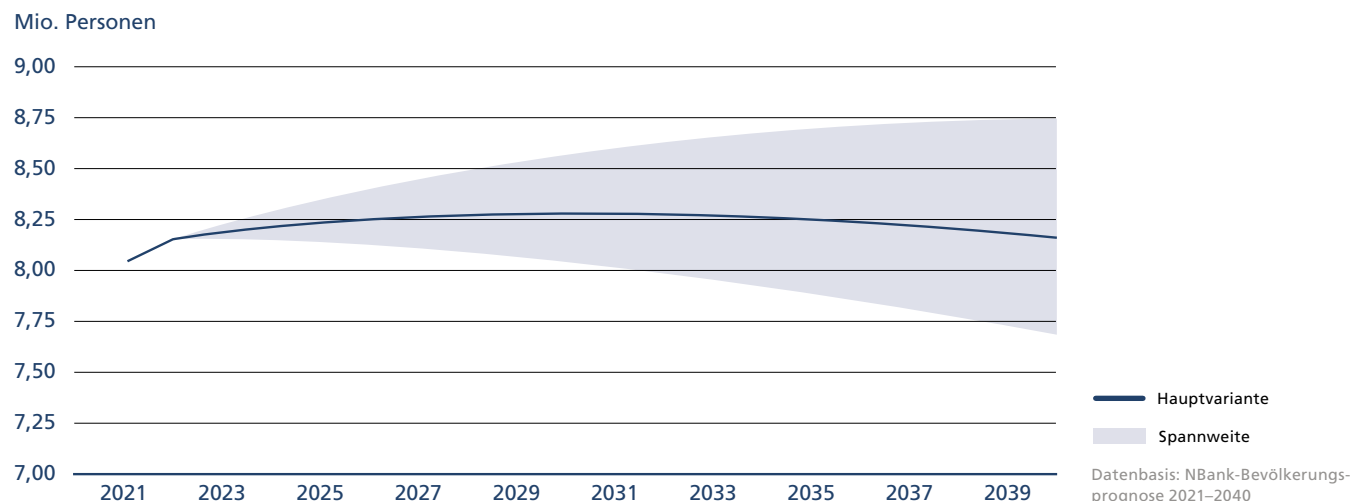
Prognose fällt gegenüber letztem Bericht etwas positiver aus

Gegenüber der letzten Bevölkerungsprognose der NBank (2019 bis 2040) zeigt die aktuelle Vorausberechnung lediglich eine etwas positivere Bevölkerungsentwicklung bis 2040. Dies ist vor allem auf die immensen Wanderungsgewinne infolge des Krieges in der Ukraine und die damit einhergehende Migration nach Deutschland zurückzuführen. Gleichwohl zeigt auch die übrige Zuwanderung nach Niedersachsen einen sehr stabilen Verlauf, der sich entsprechend positiv auf das Prognoseergebnis auswirkt.

Regionsspezifisches Handeln erforderlich

Die heute bereits von Leerständen betroffenen Städte und Gemeinden werden teilweise durch Bevölkerungsrückgänge in den kommenden Jahren weiter belastet. Gleichzeitig wird die Nachfrage in wachsenden Städten und Gemeinden noch schwieriger befriedigt werden können. Dynamiken und Handlungsfelder können sich durch die Bevölkerungsentwicklungen verschärfen und intensivieren. Um die Herausforderungen des niedersächsischen

Variantenkorridor der Bevölkerungsprognose 2021–2040 (Abb. 18)



Wohnungsmarktes unter dem Gesichtspunkt der deutlichen regionalen Disparitäten effektiv und nachhaltig lösen zu können, bedarf es eines regions-spezifischen Handelns, das sich an den jeweiligen örtlichen Strukturen und Nachfragen orientiert (siehe Kapitel Handlungsempfehlungen).

HAUSHALTSPROGNOSE

Für die Prognose des konkreten Wohnraumbedarfs ist nicht die Bevölkerungszahl die entscheidende Kennzahl, sondern die Art und Anzahl der Haushalte, die sich aus dieser Bevölkerung bilden. Im Jahr 2021 gibt es in Niedersachsen rund vier Mio. Haushalte. Bis zum Jahr 2040 wird die Zahl geringfügig, um etwa 19.000 Haushalte, ansteigen (+0,5 %). Der Anstieg der Zahl der Haushalte fällt gegenüber der Bevölkerungsprognose geringer aus, weil Haushalte von einer oder mehreren Personen gebildet werden und in den kommenden Jahren neben der Zahl der Einpersonenhaushalte auch die der Haushalte von Paaren und Familien mit Kindern geringfügig ansteigen wird, die mehrere Personen binden (Abb. 19).

Veränderung der Haushaltsanzahl nach Haushaltstypen 2021–2040 (Abb. 19)

	Haushaltstyp	Veränderung 2021–2040 absolut	Veränderung 2021–2040 in Prozent	
	Einpersonenhaushalte unter 65 Jahre	–116.000	–11,2 %	
	Einpersonenhaushalte über 65 Jahre	+101.000	+18 %	
	Paare ohne Kind(er)	+5.000	+0,4 %	
	Paare mit Kind(ern)	+2.000	+0,2 %	
	Alleinerziehende	+15.000	+6,4 %	
	Haushalte ohne Kernfamilie	+12.000	+8,2 %	
	Insgesamt	+19.000	+0,5 %	

Datenbasis: NBank-Haushaltsprognose 2021–2040

Betrachtung von Haushaltstypen schärft das Bild der Nachfrage

Im aktuellen Wohnungsmarktbericht werden erstmals Haushaltstypen betrachtet. Eine Analyse der Haushaltstypen erlaubt gezieltere Aussagen zu den benötigten Wohnungen. Somit können wertvolle Erkenntnisse bezüglich Größe, Zuschnitt und Zimmerzahl, Bezahlbarkeit bzw. Preis sowie Altersgerechtigkeit gewonnen werden. Familien mit Kindern benötigen beispielsweise oft mehr Schlafzimmer und einen größeren Wohnbereich, während ältere Menschen möglicherweise eine barrierefreie oder altersgerechte Ausstattung bevorzugen. Die Einbeziehung der Haushaltstypen in den Wohnungsmarktbericht ermöglicht zuletzt eine differenziertere und zielgerichtete Analyse und Planung im Hinblick auf Wohnungsangebote und die Förderung nachhaltiger Wohnraumentwicklung.

Unterschiedliche Haushaltstypen bedürfen verschiedener Betrachtungsweisen

Für eine fundierte Analyse des Wohnungsmarktes werden im Rahmen dieses Wohnungsmarktberichtes daher Einpersonenhaushalte unter 65 Jahren, Einpersonenhaushalte über 65 Jahre, Paare ohne Kinder (verheiratet und alle anderen Formen von Lebensgemeinschaften), Paare mit Kindern (verheiratet und alle anderen Formen von Lebensgemeinschaften), Alleinerziehende sowie Haushalte ohne Kernfamilie unterschieden und individuell betrachtet.

Gesellschaftliche Prozesse beeinflussen Haushaltsbildungsverhalten

Neben der Bevölkerungsentwicklung spielt das Haushaltsbildungsverhalten für die Wohnungsmarktbeobachtung eine zentrale Rolle. Das Haushaltsbildungsverhalten ist ein dynamischer Prozess, der sowohl von gesellschaftlichen als auch von demografischen Veränderungen beeinflusst wird. Die seit vielen Jahren steigende Anzahl kleiner Haushalte mit nur ein oder zwei Haushaltsmitgliedern und die gleichzeitige Abnahme großer Haushalte sind wichtige Indikatoren für gegenwärtige Veränderungen in der Gesellschaft und beeinflussen verschiedenste Bereiche wie den Wohnungsmarkt, das Konsumverhalten und die sozialen Strukturen.

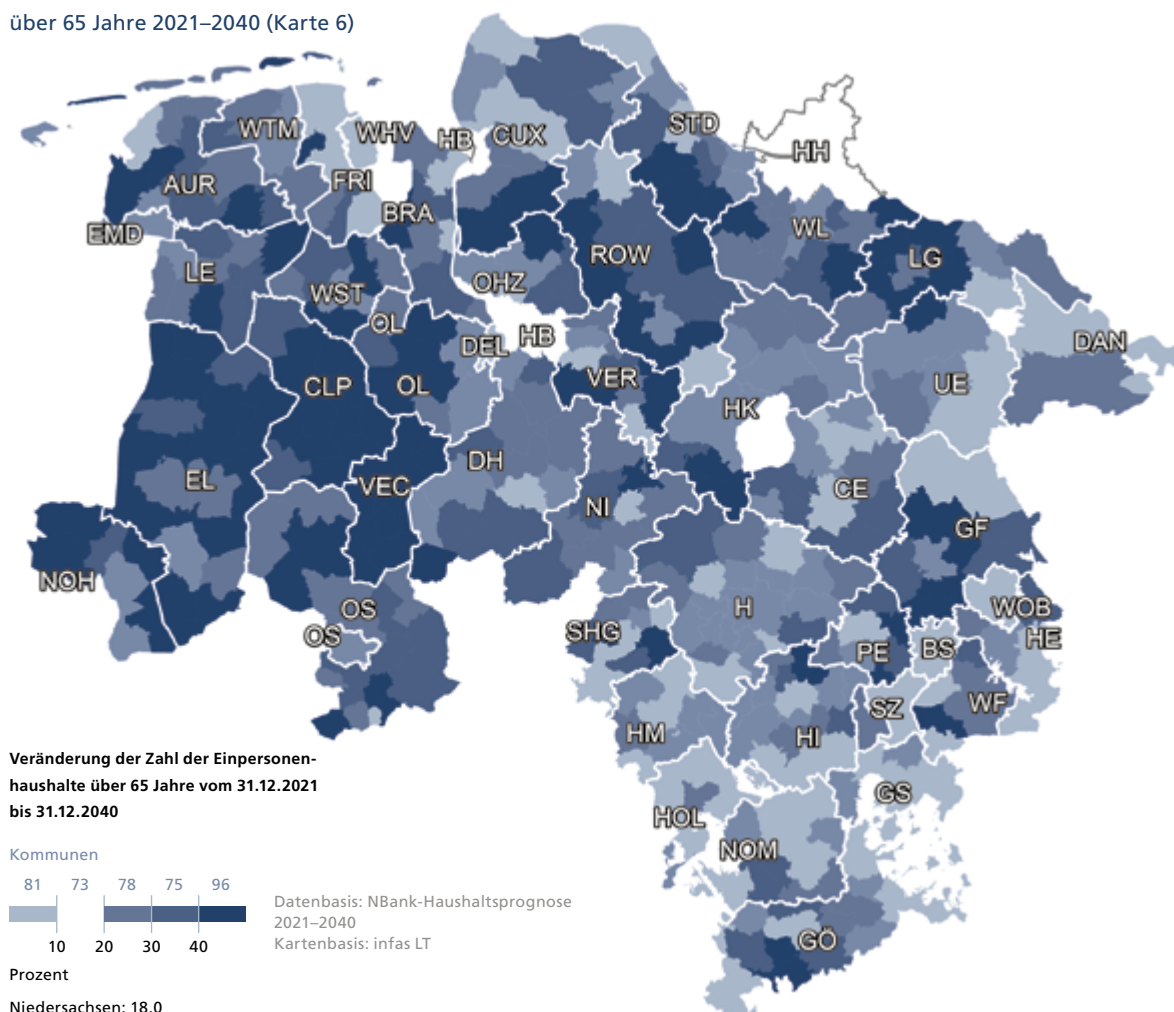
Individualismus und demografischer Wandel prägen das Haushaltsbildungsverhalten

Die Verschiebung im Haushaltsbildungsverhalten hat verschiedene Ursachen. Zum einen basiert der Anstieg von kleinen Haushalten auf einem zunehmenden Individualismus. Vermehrt entscheiden sich Menschen für eine eigenständige Lebensführung und bilden daher kleinere Haushalte. Neben dem Wunsch nach Unabhängigkeit und Flexibilität spielt auch der demografische Wandel eine zentrale Rolle.

Einpersonenhaushalte von Senioren sind ein Wachstumstreiber

Durch eine niedrige Geburtenrate, späteres Zusammenziehen von Paaren, neue Lebens- und Familienmodelle wie „Living together apart“,

Entwicklung der Einpersonenhaushalte über 65 Jahre 2021–2040 (Karte 6)



mehr Trennungen und eine steigende Lebenserwartung wächst die Zahl älterer Menschen, die allein oder zu zweit leben. Diese demografisch bedingte Entwicklung führt zwangsläufig zu einer deutlichen Zunahme kleiner Haushalte. Oft handelt es sich hierbei um Einpersonenhaushalte, da der Lebenspartnerinnen und Lebenspartner bereits verstorben ist oder in einer Pflegeeinrichtung betreut werden muss. Die Gruppe der über 65-Jährigen ist demzufolge ein beachtlicher Wachstumstreiber von kleinen Haushalten.

Durch Singularisierung nimmt die Haushaltsanzahl vorerst noch zu

Aufgrund des genannten Trends der Singularisierung wird das Haushaltswachstum anhalten. Die höchsten Werte werden in den Jahren 2030 und 2031 erreicht. Getragen wird dieses Wachstum vor allem von den kleineren Haushalten mit ein bis zwei Personen. In den darauffolgenden Jahren wird die Haushaltsanzahl moderat sinken.

Abschwächung des Rückgangs von großen Haushalten

Trotz des Trends zu kleinen Haushalten ist in den letzten zehn Jahren eine Abschwächung des Rückgangs bei großen Haushalten zu beobachten. Dies könnte auf verschiedene Faktoren zurückzuführen sein, wie beispielsweise eine verstärkte Zusammenführung von Familien („Patchworkfamilien“) oder das vermehrte Zusammenleben von Generationen unter einem Dach. Auch der steigende Trend zu gemeinschaftlichen Wohnformen wie (Senioren-) Wohngemeinschaften oder Mehrgenerationenhäusern trägt dazu bei, dass größere Haushalte wieder an Bedeutung gewinnen.

WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge regional und zeitlich unterschiedlich verteilt

Die regionale Haushaltsentwicklung in Niedersachsen führt zu differenzierten Wohnungsbedarfen und -überhängen in den Kommunen. Die

Verteilung von Wohnungsneubaubedarfen und -überhängen ist regional und zeitlich unterschiedlich. Die gleichzeitige Existenz von Überhängen und Neubaubedarfen ergibt sich aus der Bindung der Wohnungsnachfrage an bestimmte Regionen, sodass leerstehende Wohnungen in anderen Landesteilen die Nachfrage nicht befriedigen können. Eine Aufrechnung der Neubaubedarfe aus Wachstumsregionen und der Überhänge aus Schrumpfungregionen ist daher nicht möglich.

Neubaubedarfe bleiben hoch, Überhänge gehen zurück

Bis zum Jahr 2040 werden aufgrund demografischer Veränderungen knapp 237.000 zusätzliche Wohnungen benötigt. Damit fallen die Wohnungsbedarfe gegenüber den letzten Berichten geringfügig höher aus. Gleichzeitig spiegeln sich die günstigere Bevölkerungsprognose und die darauf aufbauende Haushaltsprognose in deutlich geringeren Wohnungsüberhängen im Vergleich zum letzten Bericht wider. Mit landesweit etwa 99.000 Wohnungsüberhängen haben sich die Überhänge gegenüber dem letzten Bericht deutlich reduziert.

Kurzfristige Nachholbedarfe im Jahr 2022

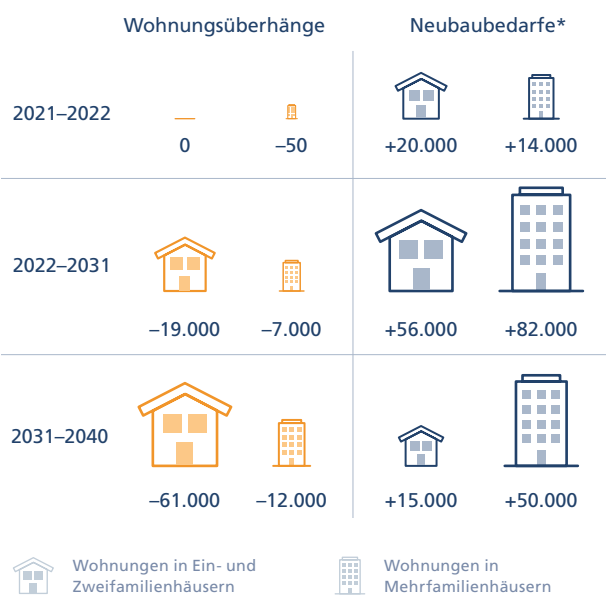
Die niedrigeren Wohnungsüberhänge sind auch eine Folge der verstärkten Zuwanderung im Jahr 2022, die sich nicht nur auf die langjährigen Wachstumsregionen konzentriert, sondern auch in anderen Teilen Niedersachsens zu entsprechender Wohnungsnachfrage geführt hat. Mittel- bis langfristig nehmen die Wohnungsüberhänge wieder zu, wobei der Großteil auf Ein- und Zweifamilienhäuser entfällt.

Entwicklung in drei Perioden

Da die Entwicklung nicht nur regional erheblich variiert, sondern auch im Zeitverlauf, ist eine Betrachtung unterschiedlicher Perioden wichtig. Wird der Blick ausschließlich auf das Jahr 2040 und die Veränderung bis zu diesem Jahr gerichtet, bleiben wesentliche Aspekte der zu erwartenden

Wohnungsmarktentwicklung unberücksichtigt. Ursache hierfür ist der zu erwartende Höchststand der Haushaltszahlen in Niedersachsen zum Jahreswechsel 2030/2031. Anschließend gehen die Haushaltszahl und damit auch die Wohnungsnachfrage im Landesdurchschnitt wieder zurück. Insgesamt lassen sich so drei wichtige Perioden für die Wohnungsprognose identifizieren: der sehr kurzfristige Nachholbedarf des Jahres 2022, die Phase steigender Bedarfe bis 2031 und die abklingende Phase bis 2040 (Abb. 20).

Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern nach Prognosephasen (Abb. 20)



*Inklusive qualitativer Zusatzbedarfe.

Datenbasis: NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2021–2040, Zahlen gerundet

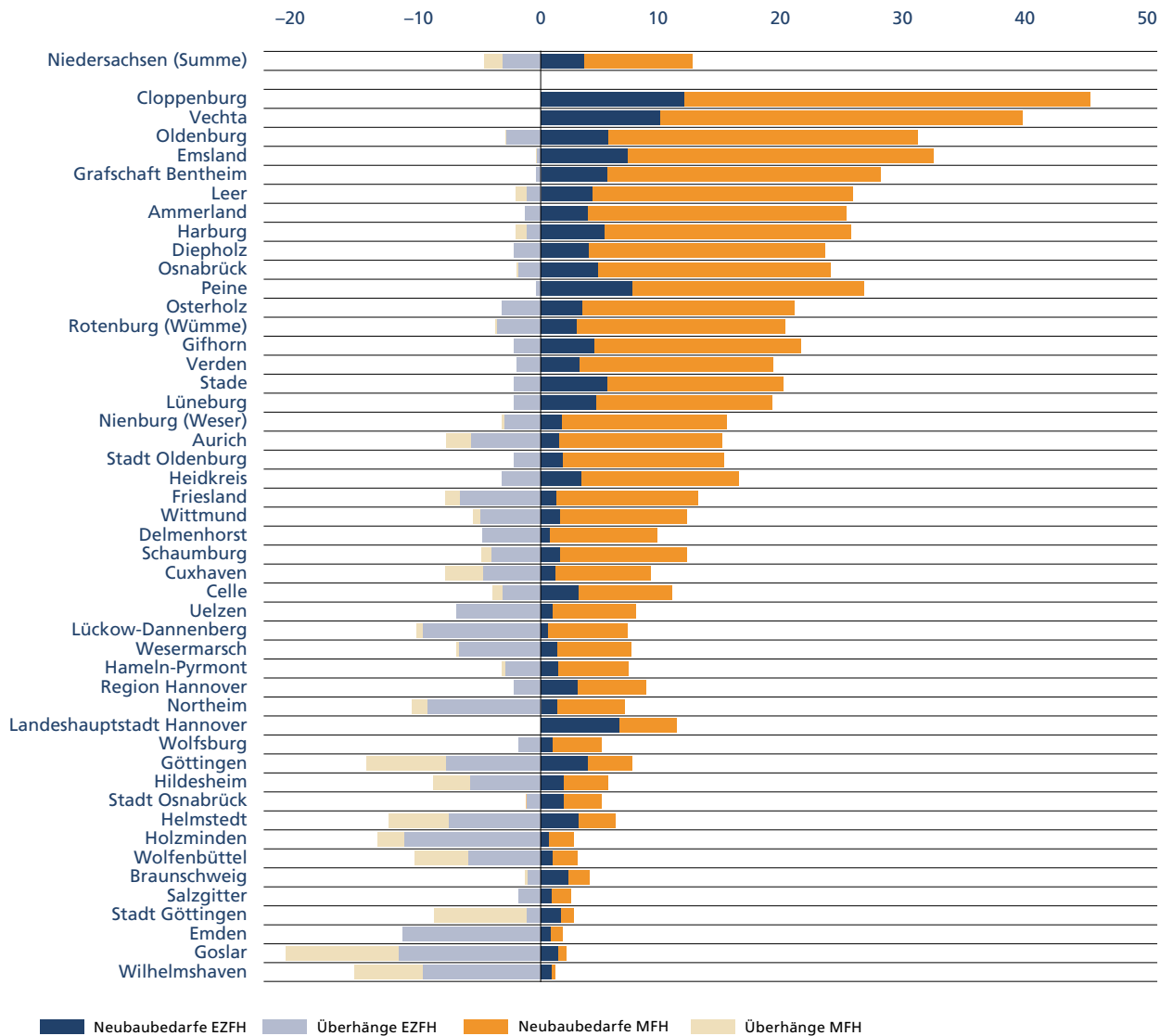


Fast flächendeckender Bedarf an Geschosswohnungsbau

Während Geschosswohnungsneubau fast flächendeckend in Niedersachsen erforderlich ist, weist der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern stärkere regionale Konzentrationen auf. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern werden vorrangig

von Familienhaushalten nachgefragt. Die stabile oder sogar wachsende Zahl von Paaren mit Kindern führt zu erheblichen Neubaubedarfen – insbesondere im westlichen Niedersachsen, im Hamburger und Bremer Umland sowie im Umland der Großstädte Hannover, Braunschweig und Wolfsburg (Abb. 21).

Wohnungsneubaubedarfe und -überhänge 2021–2040*
in den Landkreisen und kreisfreien Städten, in Prozent (Abb. 21)



*Inkl. Fluktuationsreserve und Ersatzbedarf. Regional und zeitlich kumulierte Werte.

Datenbasis: NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2021–2040

Qualitative Zusatzbedarfe erfordern Neubau in nahezu allen Landesteilen

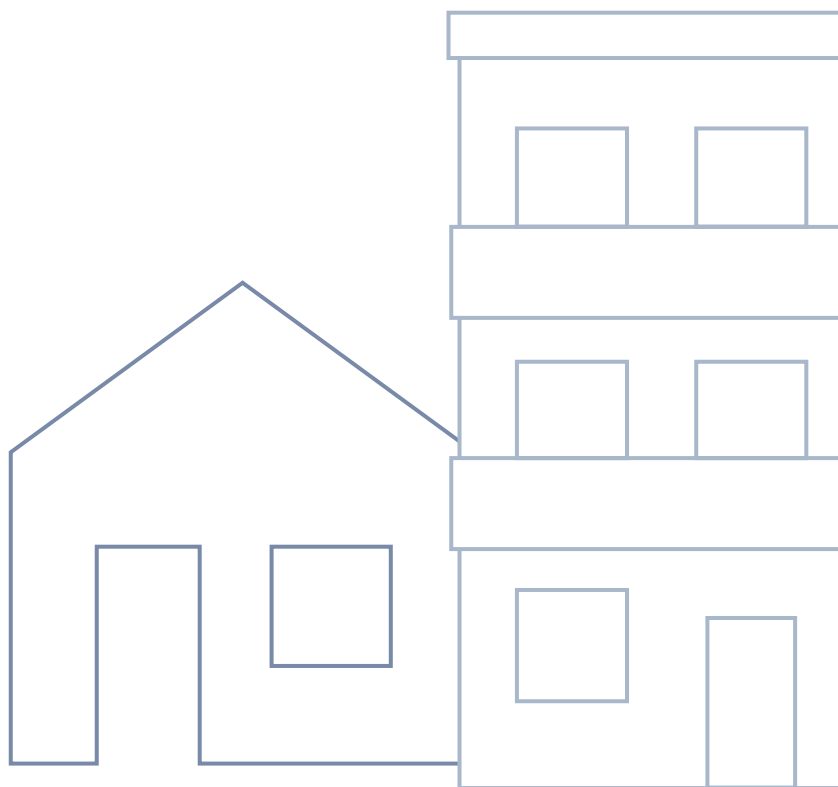
Der demografisch begründbare Neubaubedarf macht den Großteil des Wohnungsneubaus aus, doch ein kleiner Anteil des Neubaus lässt sich nicht aus der Entwicklung der Bevölkerung und der Haushalte erklären. Bei diesen Neubauten entspricht das vorhandene Wohnungsangebot nicht den Bedürfnissen der Wohnungssuchenden. Die potenziellen Bedürfnisse können sich hierbei auf alle Merkmale des Wohnungsangebots beziehen, also beispielsweise Lage, Wohnfläche, Modernisierungsgrad oder Barrierefreiheit. Da diese Faktoren die Wohnraumqualität definieren, werden die Neubauten, die aus diesen Gründen errichtet werden, als qualitativer Zusatzbedarf bezeichnet.

Mangelnde Qualitäten erfordern Zusatzbedarfe vor allem im Ein- und Zweifamilienhaussektor

Dieser Bedarf wird sich bis zum Jahr 2040 in Niedersachsen auf circa 10.400 Wohnungen belaufen, wobei mit rund 7.400 Wohnungen der größere Teil auf Ein- bis Zweifamilienhäuser entfällt. Hier spiegeln sich möglicherweise energetische Faktoren wider, die eine Modernisierung in bestimmten Fällen aus Sicht der Eigentümerinnen und Bauherren unwirtschaftlich erscheinen lassen. Dies wird dadurch bestärkt, dass ein Großteil der Neubaubedarfe zwar in Regionen anfällt, die Haushaltsrückgänge zu erwarten haben, aber gleichzeitig auch relativ stabile Regionen qualitative Zusatzbedarfe aufweisen. In den starken Wachstumsregionen deckt der ohnehin nötige quantitative Neubau die veränderten Bedürfnisse ab.

Zukünftige Wohnungsmarktentwicklung stellt Akteurinnen und Akteure vor Herausforderungen

Die Wohnungsbedarfsprognose bis 2040 stellt den Wohnungsmarkt in Niedersachsen vor große Herausforderungen. In Regionen mit bestehenden und zukünftig wachsenden Überhängen ist eine sorgfältige Planung von Neubauten erforderlich, damit der Bedarf an Qualitäten auf dem Wohnungsmarkt gedeckt werden kann. Gleichzeitig müssen Konzepte entwickelt werden, die dabei helfen, mit Leerständen von Immobilien umzugehen. In den Wachstumsregionen muss der kurzfristig starke Bedarf an Wohnraum gedeckt werden, ohne dass dabei ein mittel- bis langfristiger Wohnungsüberhang geschaffen wird. Letztlich ist eine genaue Steuerung der Bauaktivitäten nötig. Damit neue Leerstände vermieden werden, sollten Reaktivierungsansätze und Bestandsentwicklung im Fokus stehen. Auch können Abriss und (bedarfsgerechter) Ersatzneubau in Frage kommen. Eine ausgewogene und strategische Herangehensweise ist entscheidend, wenn es darum geht, den Bedarf an Wohnungen zielgerichtet zu decken und eine nachhaltige Wohnungsmarktentwicklung zu gewährleisten.





Zeitenwende am Wohnungsmarkt



In den vergangenen Jahren markierten der **demografische Wandel**, die **Bezahlbarkeit des Wohnraums** und der **Klimawandel** die größten Herausforderungen für den Wohnungsmarkt und standen wiederholt im Fokus der niedersächsischen Wohnungsmarktberichte. Dies hat sich im Grundsatz nicht geändert. Die formulierten Handlungsempfehlungen aus dem vorherigen Wohnungsmarktbericht 2021 haben grundsätzlich Bestand und geben weiterhin eine gute Orientierung für zukunftsfähige Wohnungsmärkte in Niedersachsen. Die jüngsten Entwicklungen rund um den Krieg in der Ukraine, unsichere Lieferketten und den Fachkräftemangel haben die Lage noch einmal verschärft. Die hohe Inflation hat ihre Ursachen auch und gerade in den Sektoren Bauen und Wohnen: Kaufpreise, Baukosten und Energiekosten – alles wird merklich teurer. Das Ende der Niedrigzinsphase führt zu schlagartig veränderten Rahmenbedingungen auf dem Finanzmarkt und damit auch in der Bau- und Immobilienwirtschaft. Und die Probleme sind längst deutlich mehrdimensionaler. Der zunehmend spürbare Klimawandel erhöht zudem das Bewusstsein für den Ressourcenverbrauch im Wohn- und Gebäudesektor. Damit bewirkt z. B. das allgegenwärtige und breit eingesetzte kommunale Instrument der Neuausweisung von Wohnbauflächen nicht mehr die erwünschten Entlastungen auf dem Wohnungsmarkt. Der Familie im einleitenden Interview wäre mit Wohnbauland allein nicht geholfen. Der Einsatz der Ressource Bauland und der Lösungsansatz „Mehr Neubau“ können bei den gegenwärtigen Herausforderungen als Strategie künftig allein nicht bestehen.

Die gesellschaftlichen Entwicklungen und globalen Herausforderungen erfordern vielmehr eine umfassende Transformation auf dem Wohnungsmarkt: Alle Akteurinnen und Akteure müssen neu- und umdenken – auf Ebene der Landesregierung, der Kommunen, der Wohnungswirtschaft, aber auch der individuellen Wohnhaushalte. Die Zeitenwende am Wohnungsmarkt erfordert konsequent integriertes, nachhaltiges und zukunftsfähiges Handeln am Wohnungsmarkt. Die Felder **bedarfsgerechtes Wohnen**, **bezahlbares Wohnen** und **Klimaschutz** dürfen nicht getrennt voneinander angegangen, sondern müssen übergreifend und integriert behandelt werden, damit Zielkonflikte minimiert und Synergien genutzt werden.

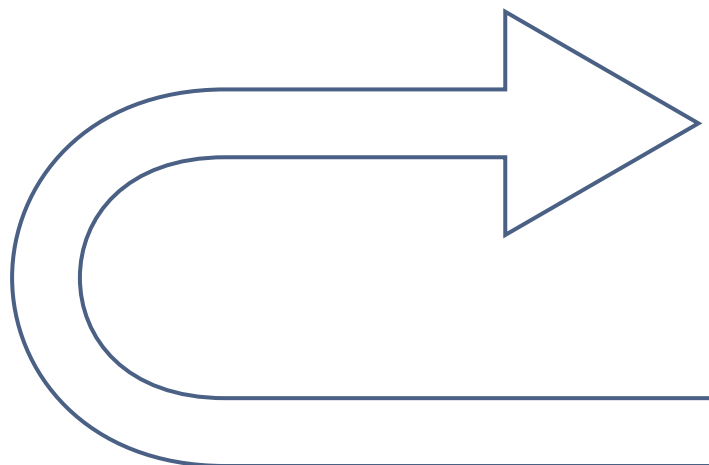
Die in Kapitel 2 analysierten Kostentreiber geben einen Einblick in die vielfältigen ökologischen, ökonomischen, politischen und soziodemografischen Herausforderungen, die aktuell auf dem Wohnungsmarkt bestehen. Neben den Befunden wurden dort auch Lösungsrichtungen identifiziert. Vielen dieser Ansätze ist gemein, dass sie den Umgang mit endlichen Ressourcen kritischer hinterfragen. Vor allem im Hinblick auf Bauland, aber auch bei Baumaterialien und bei Energieträgern gilt es, die Nutzungen und Umsetzungswege kritisch abzuwägen und Alternativen zu prüfen – mit dem Ziel, möglichst klima- und bedarfsgerechten sowie bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.



Neben immer wichtiger werdenden ressourcenschonenden Lösungsansätzen zeichnen sich mehrere zentrale Ansatzbereiche ab: Unverzichtbar sind **größtmögliche (Kosten-)Transparenz und Information**, wenn es darum geht, eine sachliche Diskussion zu ermöglichen und emotionalen Debatten vorzubeugen. Augenmaß und gute Planung müssen als Wesenselemente der Zeitenwende erkennbar sein. Auch lässt sich aus den Lösungsrichtungen herauslesen, wie wichtig eine möglichst **genaue Kenntnis des Gebäudebestandes** in Niedersachsen, des energetischen Zustandes sowie der Energieversorgung ist. Dieses Wissen ermöglicht, Lösungen für verschiedene Ausgangssituationen prototypisch oder sogar seriell herauszuarbeiten. Zudem lassen sich aus vormals individuellen Strategien **Lösungen auf Quartiersebene** etablieren. Gerade im Zusammenspiel mit der vom Bund forcierten kommunalen Wärmeplanung kann die (kommunale) Wärme- wende so in größerem Maßstab vorangetrieben werden. **Gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft und kommunale Energieversorgung** nehmen eine wichtige Rolle in der Transformation des Wohnungsmarktes ein. Über die Kostentreiber

hinweg hat sich gezeigt, dass **Förderung** zielgerichtet eingesetzt werden muss, sich dabei aber auch nicht im Speziellen verlieren darf und den Blick aufs große Ganze beibehalten sollte. Auch der Aspekt der **Wohnflächensuffizienz** findet sich in mehreren Lösungsrichtungen wieder.

Um sich den anstehenden Herausforderungen zu stellen, sollten sich Kommunen ihrer Handlungsrahmen bewusst sein. Dazu zählt, die **Bedarfe** und die **(künftige) Nachfrage** im Blick zu haben ebenso wie mögliche **Akteurinnen und Akteure**, lokale Partnerinnen und Partner sowie zur Verfügung stehende Kapazitäten vor Ort zu kennen. Basierend darauf lassen sich Ziele definieren und **Handlungskorridore** aufzeichnen, die es braucht, um diese auch zu erreichen. Fehlende Wohnangebote können so am ehesten zielgerichtet induziert werden – indem im Bestand angepasst und dort, wo es nötig ist, durch sinnvollen Neubau ergänzt wird.



4 Handlungsempfehlungen

Betrachtet man die identifizierten Lösungsrichtungen in Verbindung mit den Handlungsfeldern der letzten Jahre, lassen sich folgende übergreifende Einflussbereiche ableiten:

1. KOMMUNIKATION



2. PLANUNG & GRUNDLAGEN



3. INVESTITIONEN



Das Umdenken auf dem Wohnungsmarkt erfordert eine fundierte, datenbasierte und sachgerechte Kommunikation. Wissensmanagement und fundierte Planungen befähigen die Akteurinnen und Akteure, strategische Entscheidungen zu treffen. Nachhaltige und bedarfsgerechte Planungen und neue Lösungsmodelle sorgen zudem für zielgerichtete Investitionen. Für die erforderlichen neuen Strategien braucht es kollaborative Herangehensweisen und gute Vernetzung.

Die drei Einflussbereiche werden im Folgenden vorgestellt und mit Handlungsempfehlungen unterlegt. Dabei sind je nach lokaler Ausgangslage unterschiedliche Akzente zu setzen – je nachdem, ob man sich beispielsweise in einer Gemeinde mit allgemein hohem Neubaubedarf befindet oder in einer, in der die Nachfrageprognose (siehe Kapitel 3) den Bedarf für nur noch punktuelle bauliche Ergänzungen erkennen lässt. Entsprechend wird für jedes der drei Themen nach den folgenden vier Konstellationen differenziert:

HOHER WOHNUNGSBEDARF

Gemeinden mit allgemein hohem Neubaubedarf im Mehrfamilienhaussektor sowie im Ein- sowie Zweifamilienhaussektor

HOHER BEDARF AN GESCHOSSWOHNUNGEN

Gemeinden mit Neubaubedarf überwiegend im Mehrfamilienhaussektor bei Angebotsüberhang im Ein- und Zweifamilienhaussektor

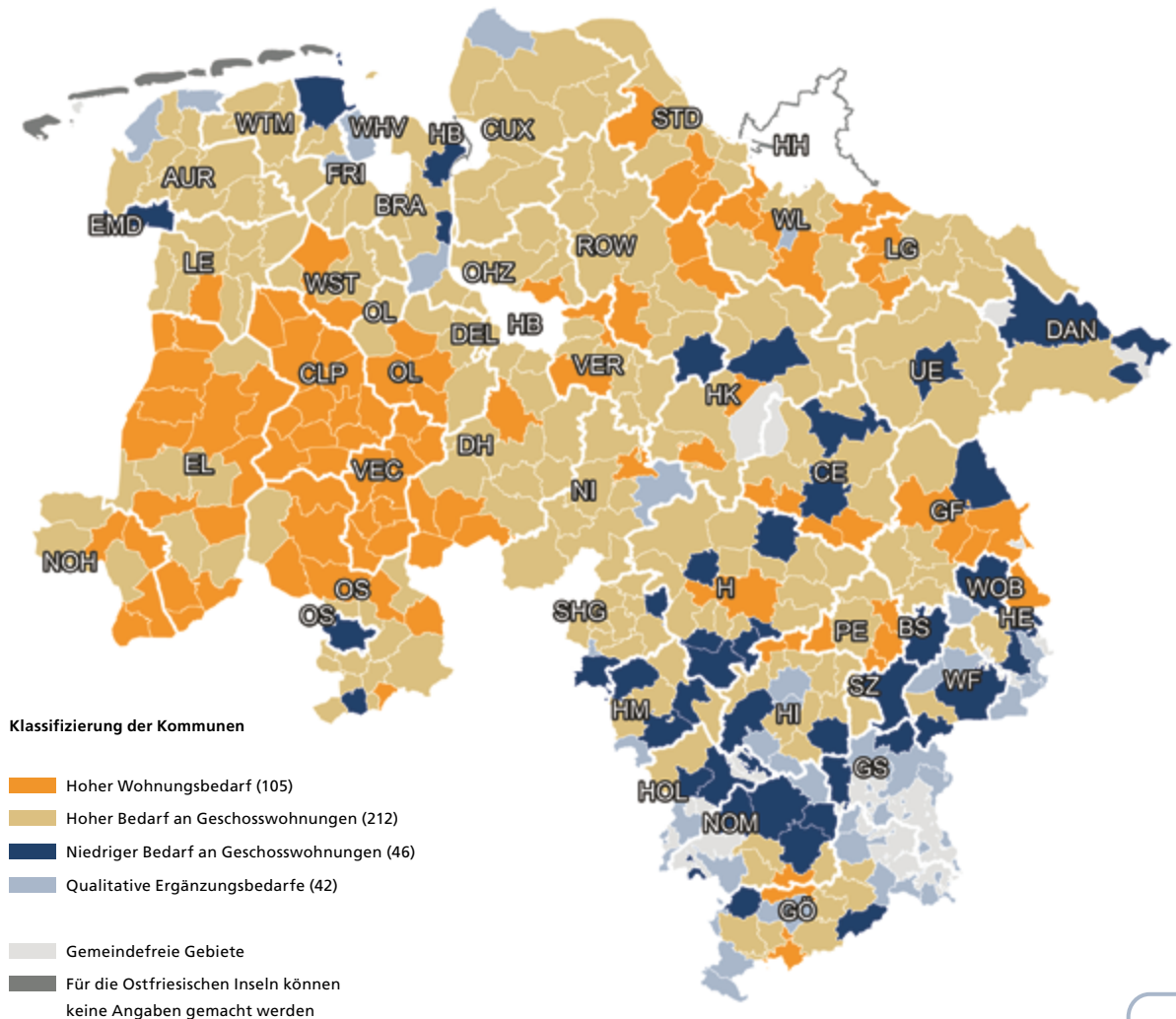
NIEDRIGER BEDARF AN GESCHOSSWOHNUNGEN

Gemeinden mit geringem Neubaubedarf im Mehrfamilienhaussektor (auch zur qualitativen Ergänzung fehlender Typologien) bei allgemein hohem Angebotsüberhang

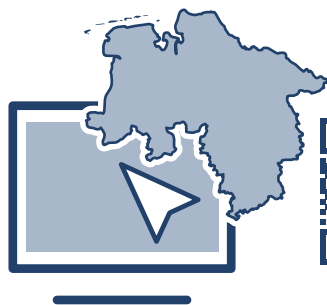
QUALITATIVE ERGÄNZUNGSBEDARFE

Gemeinden ohne oder mit geringem Neubaubedarf bei allgemein großem Angebotsüberhang – also mit ausschließlich qualitativem (Zusatz-)Bedarf

Klassifizierung von Kommunen nach Wohnungsbedarfen
und Überhängen 2021–2040 (Karte 7)

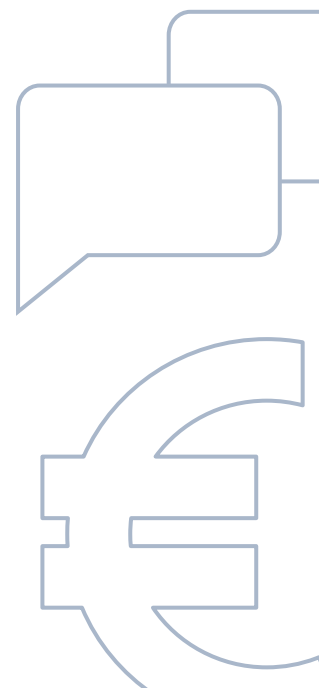


Datenbasis: NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2021–2040
Kartenbasis: infas LT

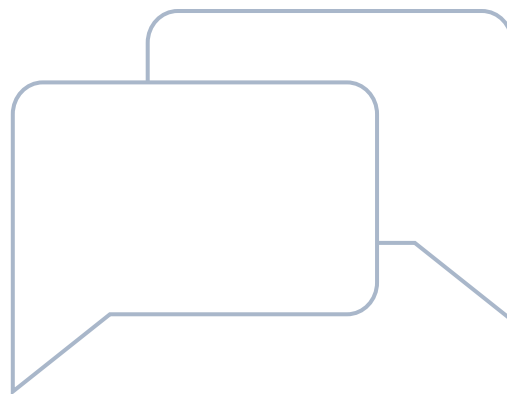


JETZT
ENTDECKEN!

FINDEN SIE IHRE KOMMUNE UND DIE PASSENDE
HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN IN DER INTERAKTIVEN
ONLINE-VERSION DIESER KARTE:
wohnungsmarktbeobachtung.nbank.de



4.1



Kommunikation

Die Zeitenwende am Wohnungsmarkt erfordert ein hohes Maß an Wissensvermittlung und Kommunikation. Die Kommunen und das Land Niedersachsen sollten unterstützt durch fundiertes Wissen eine qualifizierte Kommunikation anstoßen. Für eine sachgerechte und unaufgeregte Diskussion gilt es, weitere politische Akteurinnen und Akteure sowie zivilgesellschaftliche Multiplikatorinnen und Multiplikatoren anzusprechen und die Bevölkerung mitzunehmen. Ziel ist eine adäquate Sensibilisierung aller Akteurinnen und Akteure auf Landesebene bis hin zu den einzelnen Haushalten.

Verständnis und Wissen über das Umdenken am Wohnungsmarkt aufbauen

Der verbreitete Lösungsansatz „Mehr Neubau“ kann bei den gegenwärtigen Herausforderungen künftig nicht als zentrale Maßnahme bestehen. Daher bedarf es neuer oder umfassend angepasster Strategien, die z. B. den Bestand viel stärker als bisher in den Blick nehmen und nur in gemeinsamer Anstrengung zu erreichen sind. Chancen und Möglichkeiten des Umbaus gehören hingegen ganz oben auf die Kommunikationsagenda. Denn: Aufgrund des aktuellen Handlungsdrucks ad hoc zu treffende Entscheidungen haben langfristige Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Ein „Weiter-so“ bei der Flächenausweisung für Ein- und Zweifamilienhäuser unabhängig von der langfristigen Entwicklungsprognose der Kommune kann es ebenso wenig geben wie einen Neubau ohne Berücksichtigung von Klimaschutz und Altersgerechtigkeit. Ein fehlendes Problembewusstsein kann zu Entscheidungen führen, die auf lange Sicht negative Auswirkungen haben.

Die aktuelle Debatte durch datenbasierte Kommunikation unterstützen

Entscheidend ist eine fundierte und datenbasierte Kommunikation mit den verschiedenen Akteuren. Formate, Ansprache und Detailtiefe sollten sich dabei je nach Zielgruppe unterscheiden und können auch durch verschiedene Multiplikatorinnen und Multiplikatoren angestoßen werden. Der öffentlichen Hand kommt hierbei eine Schlüsselrolle zu. Formate entsprechender Kommunikationsstrategien können dabei sein:

- digitale und/oder analoge Informationsangebote
- Gesprächsansätze auf Quartiersebene
- öffentliche Veranstaltungen bzw. Veranstaltungsreihen
- gemeinsamer Dialog von Referentinnen und Referenten aus der Praxis, Wohnungswirtschaft, Verwaltung und Zivilgesellschaft
- Ausstellungen

Durch verständliche, kompakte und zielgruppen-gerechte Informationen lässt sich gesellschaftliches Vertrauen für die anstehenden Herausforderungen und Veränderungen aufbauen.

Wissensmanagement und Kommunikation guter Beispiele ausbauen

In Niedersachsen gibt es ebenso wie bundesweit bereits erfolgreiche Modellprojekte für suffizientes, ressourcenschonendes Wohnen im Bestand und effektiven, kostensparenden Neubau (siehe z. B. Schaufenster Caspari-Viertel, „Einfach gut!“).

Um dieses Wissen systematisch in die Breite zu bringen, braucht es:

- eine systematische Sammlung von Modellprojekten
- eine inhaltliche Aufbereitung ihrer Übertragbarkeiten zum Anknüpfen an die Erfahrungen
- perspektivisch: die Schaffung eines gemeinsamen Wissenspools

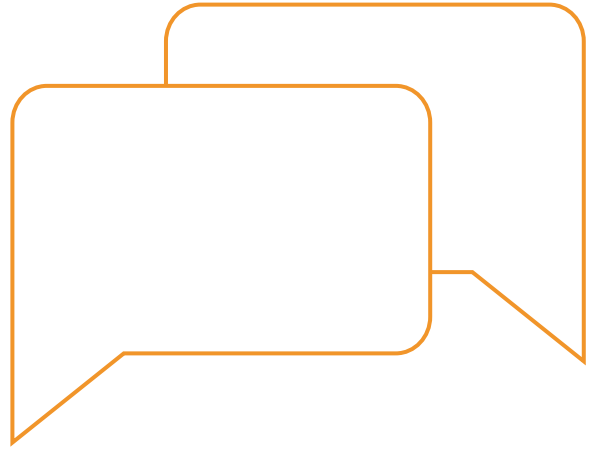
Bewusstsein für die „Stellschrauben der Wohnkosten“ schaffen

Die Kosten der Wohnhaushalte werden durch multiple Rahmenbedingungen und Einflüsse geprägt, die nur bedingt durch Wohnungsunternehmen, Kommunen, Stadtwerke etc. beeinflussbar sind. Hier scheinen sich individuelle Handlungsspielräume und gesellschaftspolitische Anforderungen häufig unvereinbar gegenüberzustehen. Das Wissen darüber, welche Einflussmöglichkeiten die einzelnen Wohnhaushalte haben, ist sowohl bei den Mietenden als auch bei den Vermietenden ausbaubar. Hier können Informationskampagnen, beispielsweise zu den warmen, aber gerade auch den kalten Betriebskosten, auf mögliche Lösungswege aufmerksam machen. Auch die Vermieterinnen und Vermieter können im

Rahmen der Betriebskostenabrechnung aufzeigen, wo versteckte Kostentreiber und Einsparpotenziale schlummern (Müll, Aufzugsnutzung, Gebäudereinigung etc.). Zudem können andere Expertinnen und Experten diese Informationen einerseits aufbereiten und andererseits zielgruppengerecht vermitteln. Niedrigschwellige, bestehende Ansätze wie eine Energieberatung oder die routinierten Begutachtungen durch Schornsteinreinigungsfirmen können erweitert und gegebenenfalls auf andere Gewerke ausgeweitet werden.

Je nach vorgefundener Ausgangssituation und Bedarfslage gilt es, unterschiedliche Schwerpunkte in der Kommunikation zu setzen. Im Folgenden werden mögliche Maßnahmen und Handlungsansätze für Gemeinden in unterschiedlichen Wohnungsmarkt- und Bedarfslagen (siehe Einleitung Kapitel 4) exemplarisch für das Handlungsfeld Kommunikation aufgelistet.





HOHER WOHNUNGSBEDARF

Gemeinden mit allgemein hohem Neubaubedarf
(Mehrfamilienhaus sowie Ein- und Zweifamilienhaus)

Trotz Neubaubedarf langfristige Prognose im Blick behalten

- Der demografische Wandel und das Erfordernis altersgerechten Wohnraums können durch das Wanderungsgeschehen nicht aufgehalten werden. Die langfristige Nachfrageprognose ist daher als Teil der Entscheidungsgrundlage aktiv durch die Kommunen zu kommunizieren. Ebenso sind die Klimaziele bis 2045 in den anstehenden Sanierungszyklen konsequent mitzudenken und zu kommunizieren.
- Kommunen sollten Wohnungsbaugesellschaften, aber auch privat Bauende über die zukünftige Entwicklung und die langfristige Prognose der Gemeinde aufklären. Diese müssen in den kommenden Bauzyklen schon jetzt bedacht werden, damit das Wohnungsangebot in Bestand und Neubau zukunftsfähig, d. h. alters-, klima- und bedarfsgerecht, aufgestellt werden kann.

Weitere Akteurinnen und Akteure auf dem Wohnungsmarkt vernetzen und gewinnen

- Private Immobilienentwicklerinnen und -entwickler durch Netzwerke und Austauschformate zur Schaffung bedarfsgerechter Wohnangebote einbeziehen.
- Kommunalen Austausch über gelungene Lösungswege fördern.
- Gewerbliche Unternehmen oder auch soziale Träger, die Wohnraum für ihre Mitarbeitenden benötigen, für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum gewinnen (Modell Mitarbeiterwohnen).
- Anderen Akteuren, wie z. B. Stadtwerken oder Architekturnetzwerken, können bei der Vernetzung Schlüsselpositionen zukommen (siehe Schaufenster Emsbüren).

Synergieeffekte und ausgewogene Kostenverteilung ermöglichen

- Nachverdichtung und positive Kosteneffekte im Quartier (etwa durch abgestimmte/gemeinsame Energieplanungen oder Einkaufsgemeinschaften für Solaranlagen) thematisieren.
- Wichtig ist zu verdeutlichen, warum zusätzlicher Wohnraum gerade in integrierten Lagen sinnvoll und zu priorisieren ist.

Bereitstellung von grundlegenden Informationen für nachhaltige und sozialverträgliche Wohnungen sichern

- Beauftragung und Bereitstellung von guten Informationsgrundlagen beispielsweise zu innovativen Bauformen und -materialien sowie Förderangeboten, damit Klimaschutz nicht zu Lasten der Sozialverträglichkeit erfolgt (siehe auch Planung und Grundlagen).
- Durch das Aufzeigen von Wirkungszusammenhängen im Zuge von klimatischen Anpassungen im Bestand Akzeptanz schaffen (zumindest Teile einer sanierungsbedingten Erhöhung der Kaltmiete können durch Einsparungen bei den Heizkosten aufgefangen werden).
- Balance zwischen sozialen und klimatisch-energetischen Erfordernissen bewahren und diese Aspekte nicht gegeneinander ausspielen (lassen).
- Zusammenarbeit von Kommunen in enger räumlicher Nähe, um Doppelstrukturen und konkurrierende Nutzungen zu vermeiden.
- Bedarfslagen gemeindeübergreifend klären und durch regional abgestimmte Siedlungsentwicklung angehen.
- Gegebenenfalls Option: ein gemeinsames kommunales Wohnungsunternehmen oder eine Genossenschaft in der Region gründen.

HOHER BEDARF AN GESCHOSSWOHNUNGEN

Gemeinden mit Neubaubedarf überwiegend im Mehrfamilienhaussektor bei Angebotsüberhang im Ein- und Zweifamilienhaussektor

Diversifizierung der Wohnungsanbieter auf den lokalen Wohnungsmärkten unterstützen

- Angebotsmix am Wohnungsmarkt als Maßgabe für robuste, zukunftsfähige Wohnungsangebote – auch indem man auf engagierte private Zusammenschlüsse und Modelle zugeht (vor allem für die Bewirtschaftung); Beispiele: Miethäusersyndikat, neu gegründete kleinere Genossenschaften (siehe Schaufenster Lingen).
- Gewerbliche Unternehmen, die Wohnraum für ihre Angestellten errichten und bewirtschaften, können die Vielfalt der Akteurinnen und Akteure bereichern. Kommunen sollten geeignete Informationsformate und -veranstaltungen für solche Unternehmen oder für potenzielle Baugruppen anbieten.

Mietwohnungsbau in der Nachverdichtung voranbringen

- Bedarfe und (künftige) Defizite in der Wohnraumversorgung vor Ort kennen und aufbereiten.
- Der bestehenden Nachfrage auch in kleineren Ortschaften über Innenentwicklungspotenziale und Nachverdichtung begegnen. Bereits bekannte Potenziale für (moderaten) Geschosswohnungsbau in integrierten Lagen bei konkreten Akteuren im Wohnungsbau thematisieren.

Ein- und Zweifamilienhäuser für eine sanfte Innenentwicklung nutzen

- Unternutzung in bestehenden Siedlungen prüfen, um eine sog. sanfte Innenentwicklung anzustoßen und voranzutreiben. Eigentümerinnen

und Eigentümer werden dabei in einem partizipativen Prozess eingebunden sowie begleitet und für die (Weiter-)Baupotenziale ihres Eigentums sensibilisiert; Ziel ist es, zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu motivieren.

- Pilotprojekte systematisch aufgreifen und in die lokale Diskussion einbringen, wie z. B. „MetamorphHouse“ („Transformationspotenzial von Einfamilienhäusern zur Aktivierung ‚stiller‘ Reserven und zur sanften Innenentwicklung“²⁶) oder „ReHABITAT“, in dem Ein- und Zweifamilienhäuser zu Mehrpersonenhäusern umgebaut werden.²⁷

Synergien durch interkommunale Kooperationen schaffen

- Zusammenarbeit und Vernetzung der Kommunen in enger räumlicher Nähe, um Doppelstrukturen und konkurrierende Nutzungen zu vermeiden.
- Bedarfslagen gemeindeübergreifend klären und durch regional abgestimmte Siedlungsentwicklung angehen.
- Gegebenenfalls Option: ein gemeinsames kommunales Wohnungsunternehmen oder eine Genossenschaft in der Region gründen.

²⁶ Beyeler, Mariette (2017): MetamorphHouse – Strategie zur sanften Innenentwicklung, Pilotprojekt in Villars-sur-Glâne: Zusammenfassung des Schlussberichtes. Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen.

²⁷ Lindenthal, Julia; Mraz, Gabriele (2015): NEUES WOHNEN IM ALTEN HAUS. Sanierungsoptionen mit Zukunft: vom Einfamilien- zum Mehrpersonnhaus. Das ReHABITAT-Handbuch.

NIEDRIGER BEDARF AN GESCHOSSWOHNUNGEN

Gemeinden mit geringem Neubaubedarf im Mehrfamilienhaussektor
bei allgemein hohem Angebotsüberhang

Planungen frühzeitig kommunizieren

- Um (weitere) Überkapazitäten zu vermeiden, bedarf es klarer Kommunikation, dass nur noch sehr passgenauer Wohnungsneubau sinnvoll sein kann, wenn z. B. Qualitäten oder Wohnungstypen fehlen.
- Hierbei auch gemeindeübergreifend vernetzen und agieren, um Bedarfe gebündelt umzusetzen.
- Planungen jederzeit offensiv kommunizieren – sowohl gegenüber größeren Wohnungsunternehmen als auch gegenüber Einzeleigentümern und -eigentümern von Ein- und Zweifamilienhäusern.
- Nach Bestandsaufnahme (siehe Planungen) bei der Wärmeplanung den Ansatz des „Worst first“ verfolgen. Dies bedeutet, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzungs- und Raumbedarfe zunächst diejenigen Objekte mit der schlechtesten Klimabilanz und den höchsten Instandhaltungsrückständen zu identifizieren und hier eine zeitgemäße Modernisierung zu initiieren.

Wohnflächensuffizienz für eine bessere und passgenauere Verteilung nutzen

- Den eigentlich ausreichend vorhandenen Wohnraum und seine suboptimale Verteilung thematisieren.
- Kommune muss hier Aufklärungsarbeit leisten und für das Thema sensibilisieren; Bürgermeisterinnen und Bürgermeister können dem Thema Relevanz verleihen (ein beispielhaftes Vorgehen zur Wohnraummobilisierung findet sich in der Handreichung im Rahmen des Projekts „LebensRäume“²⁸).

Klimatischen Anpassungen im

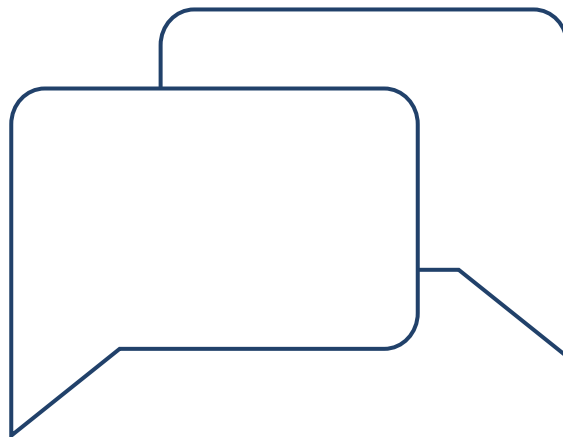
Bestand Priorität einräumen

- Auf Grundlage der Bestandsaufnahme (siehe Planungen) nach dem Ansatz „Worst first“ besonders große und akute bauliche Handlungsbedarfe identifizieren.
- Die damit verbundenen Chancen zur werterhaltenden Qualifizierung des Objekts kommunikativ aufgreifen und begleiten.

Vielfalt an Akteurinnen und

Akteuren (für Bewirtschaftung) gewinnen

- Grundlagen für künftige Synergien durch interkommunale Kooperationen schaffen (u. a. bei der Erfassung von Daten und Bedarfen); diese mit einer möglichst breiten Vielfalt an Akteuren auf dem Wohnungsmarkt diskutieren.
- Bewirtschaftung diversifizieren, auch um Bezahlbarkeit zu sichern; hierbei auch neue Modelle berücksichtigen (Bewohnergenossenschaft, Mietshäusersyndikat etc.).



²⁸ Handreichung „Wohnraummobilisierung – gut für Menschen, Kommune und Klima“:
https://www.oeko.de/fileadmin/lebensraeume/Handreichung_Wohnraummobilisierung.pdf.

²⁹ Prof. Dr. Ruth Rohr-Zänker (2010): Auswirkungen von Siedlungsentwicklung und demographischem Wandel auf Auslastung und Kosten von Infrastrukturen, online unter: http://www.de.netzwerk-ewh.de/wAssets/docs/Downloads/Berichte-zum-EWH/Bericht_Infrastrukturfolgekosten-1-.pdf

QUALITATIVE ERGÄNZUNGSBEDARFE

Gemeinden ohne oder mit geringem Neubaubedarf bei allgemein großem Angebotsüberhang

Umgang mit Überhang offensiv und transparent kommunizieren

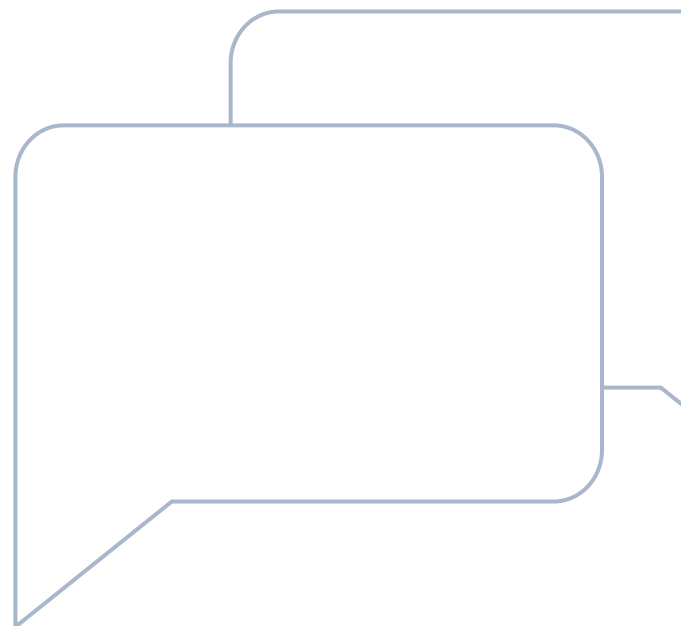
- Bedarfe der kommenden Jahre in den Blick nehmen, nicht nur die kurzfristigen Entwicklungen; alle Akteurinnen und Akteure auf dem Wohnungsmarkt sollten Entscheidungen mit Weitblick treffen können.
- Hierfür müssen Informationen bereitgestellt sowie offensiv und klar kommuniziert werden. Bevölkerung über anstehenden Transformationsprozess informieren und Aufklärungsarbeit darüber leisten, dass Neuausweisung hier keine reguläre Option mehr sein kann.
- Dialogprozess mit relevanten Stakeholdern anschieben.
- Langfristige Kostenfolgen von Neuausweisungen in kommunikative Strategie aufnehmen.²⁹

Klimaschutz als aktuelle gemeinsame Aufgabe im Wohnungsbestand verstehen

- Aufgabe der Gegenwart und nicht erst der kommenden Jahrzehnte ist die Sicherung eines klimagerechten und zukunftsfähigen Wohnungsbestandes, der altersgerecht und bezahlbar sein muss.
- Städte und Gemeinden ohne Neubaunachfrage können Lösungswege nur im Bestand bzw. in dessen Anpassung finden.
- Bei anstehenden Sanierungsrunden Kopplungseffekte (z. B. energetische und altersgerechte Anpassung kombinieren) nutzen, um sukzessive zukunftsfähigen Wohnraum im Bestand zu schaffen.

Netzwerke ausbauen und vielfältige Akteurinnen und Akteure einbinden

- Akteurinnen und Akteure auf dem Wohnungsmarkt aktivieren, vor allem auch private Einzel-eigentümerinnen und -eigentümer.
- Synergien durch interkommunale Kooperationen schaffen: u. a. Datenerfassung, Wohnraumangebot, Abstimmung von Leitsätzen, z. B. zur Siedlungsentwicklung.



4.2 Planung und Grundlagen

Die veränderten Rahmenbedingungen mit Zinssteigerungen, klimatischen Anforderungen und allgemeinen Baukostensteigerungen führen aktuell zu erheblichen Planungsunsicherheiten für Wohnungsbaugesellschaften sowie Bauherrinnen und Bauherren. Bisherige Lösungsstrategien der Kommunen und der Politik, die stark auf Neubau ausgerichtet sind, laufen ins Leere. Im Sinne der Zeitenwende am Wohnungsmarkt sind strategische Leitplanken erforderlich, die den Wohnungsbestand priorisieren, integrierte Quartiersansätze in den Blick nehmen und passgenauen, bedarfsgerechten Neubau forcieren.

Konsistente Planungsprozesse anhand strategischer Leitsätze gewährleisten

Die globalen Herausforderungen und steigenden Kosten erfordern neue Leitsätze für eine konsistente Planung, welche die langfristigen Bedarfe sowie den Wohnungsbestand in den Fokus nehmen. Solche Festlegungen liefern den Marktakteuren grundsätzliche Orientierung, ohne dass (bereits) vollständige sektorale Konzeptionen vorliegen müssen. Entsprechende Festlegungen könnten abzielen auf:

- Weiterentwicklung der Bestände zu kompakten, ressourcenschonenden Quartieren
- behutsame, passgenaue und kompakte Nachverdichtung
- effizientere Nutzung von bestehendem Wohnraum
- Ausrichtung von ergänzendem Neubau vor allem entlang vorhandener Energieträger und an der regionalen Bedarfsprognose

Den energetischen und baulichen Zustand der Gebäude sowie die aktuellen und künftigen Bedarfe der Wohnhaushalte kennen

Klimaschutz heißt auch Weiterentwicklung: Mit Blick auf gebundene Klimagase gilt es, den Bestand im Zuge von energetischen Anpassungen auch sozialverträglich und zukunftsfähig zu gestalten: Gerade ältere Einfamilienhausgebiete bieten oft erhebliche Potenziale für bauliche Weiterentwicklung und damit Anknüpfungspunkte für Klimaschutzmaßnahmen. Mit Blick auf das Klimaziel für das Jahr 2045 und die langen Investitionszyklen im Wohnungsbau gilt es, möglichst schnell in eine kritische Bestandsaufnahme des Wohnungsbestandes zu gehen, welche auch den energetischen Zustand und die Energieversorgung eines Gebäudes umfasst. Ergänzt durch Daten zur aktuellen Wohnsituation der Haushalte (Haushaltsgröße, Wohnungsgröße, Alter der Haushaltsmitglieder etc.) können Rückschlüsse auf bestehende und künftige Bedarfe gezogen sowie fehlende Wohntypologien abgeleitet werden. Der Zensus 2022, dessen Ergebnisse in Kürze vorliegen sollen, liefert aktuelle Informationen. Eine möglichst umfassende Datengrundlage gibt den Akteurinnen und Akteuren vor Ort mehr Planungssicherheit und bildet eine zentrale Entscheidungsgrundlage, die dabei hilft, der jeweiligen Wohnraumnachfrage mit möglichst zukunftsfähigem Wohnraum zu begegnen.

Belastbare Datengrundlagen sind elementar, aber immer auch mit Aufwand verbunden. Gerade kleinere Gemeinden mit knappen Ressourcen und Planungskapazitäten stellen die eigene Datenerhebung und -aufbereitung in integrierten Wohnraumversorgungskonzepten jedoch vor Hürden. Durch interkommunale Allianzen oder in der Zusammenarbeit mit

größeren Kommunen können kleinere Kommunen Unterstützung finden. Zugleich lassen sich Strategien interkommunal abstimmen und Konkurrenzen um ansiedlungswillige Einwohnerinnen und Einwohner reduzieren.

Mit kommunaler Wärmeplanung und Quartierskonzepten Orientierung bieten

Die Bundesregierung hat sich das ehrgeizige Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2045 eine Treibhausgasneutralität in Deutschland zu erreichen. Ein entscheidender Baustein auf diesem Weg ist die kommunale Wärmeplanung. Als zukunftsweisende Planung soll sie den Marktakteuren wichtige Orientierung dahingehend bieten, wann und wo mit welchen Lösungsmodellen für die Wärmewende gerechnet werden kann – und wo nicht: Diese wichtige Information kann in vielen Fällen schon heute gegeben werden, ohne dass eine detaillierte Wärmekonzeption vorliegt. Gerade Siedlungsbereiche und Kommunen, in denen Nah- oder Fernwärmenetze absehbar nicht in Frage kommen, können mit dieser wichtigen Information unmittelbar konsequent andere technische Lösungswege einschlagen. Dies ist umso wichtiger, da die Bandbreite an technologischen Lösungen bei der Heizenergie eher begrenzt ist. Wo Nah- oder Fernwärme in Niedersachsen nicht in Frage kommen, wird es absehbar vor allem um elektrische Wärmepumpen gehen. Je nach Ausgangslage schlagen die Lösungswege jedoch unterschiedlich intensiv auf die Wohnkosten durch. Umso wichtiger ist es, dass die entsprechenden baulichen Anpassungen auf einer kommunalen Wärmeplanung fußen.

Kommunen befähigen, die eigenen Instrumente ganzheitlich anzuwenden

Kommunale Wärmeplanung ist jedoch keine Standardpraxis in den Kommunen und bindet personelle und finanzielle Ressourcen. Nähere Regelungen dazu enthält das Niedersächsische Klimagesetz (NklimaG). Auf Bundesebene wird aktuell über den Entwurf eines Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze beraten.

Generell müssen die Kommunen befähigt werden, von ihrer Planungshoheit und den zur Verfügung stehenden Instrumenten Gebrauch zu machen, um eine ökologische und zugleich preisdämpfende

Wirkung für das Wohnen zu entfalten. Viele planungsrechtliche Instrumente ermöglichen den Kommunen grundsätzlich regulierende Eingriffe in den Neubau. Gerade in kleineren Kommunen, in denen viele Themen durch wenige Personen bearbeitet und umgesetzt werden, bedarf es aber auch hier der zielgerichteten finanziellen wie auch fachlichen Unterstützung durch das Land (wie durch die KEAN und die ergänzende Landesförderung zum KfW-Programm 432).

Grundsätzlich führt aufgrund der wachsenden Flächenknappheiten und -konkurrenzen kein Weg an einer möglichst effizienten Ausnutzung bereits bestehender Wohnbauflächen vorbei. Die Strategie „innen vor außen“ durch eine konsequente Nachverdichtung zu verfolgen, ist – unabhängig von der konkreten Wachstumsperspektive – ein substanzieller Beitrag zur Ressourcenschonung. Hierzu gehören auch Konzepte, durch die eine behutsame Neuverteilung des bestehenden Wohnraums in Gang gesetzt wird (z. B. Generationswechsel durch wohnortnahen altersgerechten Ergänzungsbau plus „Jung kauft Alt“ initiieren). Weitere Strategien zur Wohnraummobilisierung können Wohnungstausch, (die Förderung von) Umzugsketten oder Wohnungsaufteilungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment sein.

Die Neuausweisung von Wohnbauland sollte indes immer das letzte Mittel der Wahl sein. Sie ist möglichst konsequent am Bedarf zu orientieren und ressourcenschonend zu konzipieren.

Solche Interventionsansätze setzen auch ein entsprechendes Wissen über die Verfügbarkeit bzw. Nutzungsdichte von Wohnflächen im Bestand voraus. Daher ist die Datenerhebung über die Nutzung der bestehenden Wohnfläche durch die Haushalte sowie perspektivisch un- oder untergenutzte Wohnflächen infolge von Lebensumbrüchen der Wohnhaushalte elementar (Remanenzeffekte). Die anstehende Veröffentlichung der Ergebnisse des Zensus 2022 bildet hierfür eine besondere Chance (voraussichtlich Frühjahr 2024).

Im Folgenden werden mögliche Maßnahmen und Handlungsansätze für Gemeinden in unterschiedlichen Wohnungsmarktlagen im Handlungsfeld Planung und Grundlagen exemplarisch aufgelistet.

HOHER WOHNUNGSBEDARF

Gemeinden mit allgemein hohem Neubaubedarf (Mehrfamilienhaus sowie Ein- und Zweifamilienhaus)

Flächen effizient denken und aktiv managen

- Klimaschutzziele erfordern eine effizientere Flächennutzung – auch dort, wo eine hohe Nachfrage zusätzlichen Wohnungsbau erfordert; daher möglichst viel Wohnungsneubau durch Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen und mehr Dichte im Neubau.
- Das Baulandmobilisierungsgesetz ermöglicht Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt (nach § 201a BauGB) hierfür u. a. eine intensivere bauliche Ausnutzung von Grundstücken abweichend vom Bebauungsplan; auch: gezielte Aktivierung untergenutzter Flächenpotenziale durch Baugebot.
- Neubau durch verantwortungsvolle und konsequente Anwendung der vorhandenen planungsrechtlichen Instrumente bedarfsgerecht steuern:
 - Vergabe von Grundstücken in Erbpacht
 - Konzeptvergabe
 - bilanzschonende Einbringung kommunaler Liegenschaften in Wohnungsbau-genossenschaft/-unternehmen

Wohnungsneubau systematisch auf Klimaschutz, Bezahlbarkeit und demografischen Wandel ausrichten

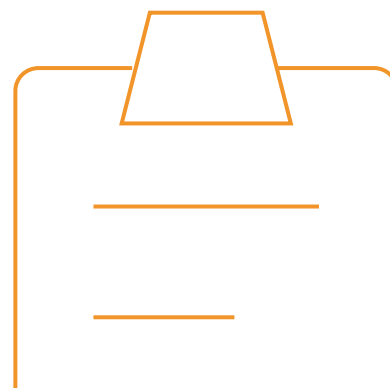
- Gezielt geförderten Wohnungsbau in Planungen einbringen, ebenso bedarfs-/altersgerechte Wohnangebote.
- Gerade kleine Haushalte benötigen preiswerten, kompakten Wohnraum; über kompakte, intelligente Grundrisse und Bauformen können die Bau- und Betriebskosten bezahlbar gehalten werden (Beispiel Caspari-Viertel, Ansätze „Einfach“ gut!).
- Warme Nebenkosten sowie die zweite Miete (kalte Betriebskosten) sind für die langfristige Bezahlbarkeit des Wohnens mitentscheidend.

Neubau an netzgebundener Wärmeversorgung orientieren und Klimabilanz des Quartiers in den Blick nehmen

- Städte und Gemeinden mit hohem Neubaubedarf und prognostiziertem Wachstum sollten bei notwendiger Neuausweisung von Wohnbauland die vorhandenen/geplanten Energienetze wie Fern- oder Nahwärmesysteme im Blick haben: Verdichtung oder Neuausweisung entlang bestehender Versorgungsleitungen ermöglichen einen kosten- und klimaschonenden Anschluss an das Fernwärmenetz.
- Frühzeitiges Benennen von Gebieten ohne Fern- oder Nahwärmeanschluss ermöglicht gezielte Elektrifizierung der Wärme.
- Im Bestand Klimabilanz der Siedlungsgebiete berücksichtigen und Quartierslösungen finden; auch bei der Nachverdichtung im Quartier energetische Anpassungen wie z. B. Wärmepumpe berücksichtigen.

Bestand erfassen und dort die Wohnraumverteilung optimieren

- Strategien zur Identifikation un- oder untergenutzter Wohnflächen entwickeln, diese mobilisieren und so dem Neubaudruck entgegenwirken – hier liegt auch eine wichtige Chance für positive Kommunikation (siehe oben).





HOHER BEDARF AN GESCHOSSWOHNUNGEN

Gemeinden mit Neubaubedarf überwiegend im Mehrfamilienhaussektor bei Angebotsüberhang im Ein- und Zweifamilienhaussektor

Qualitativer Nachfrage kleinerer Wohnhaushalte im Mehrfamilienhaussektor begegnen

- Demografisch begründeter Neubaubedarf (veränderte Bedürfnisse der Wohnungssuchenden, zunehmende Anzahl kleinerer Ein- und Zweipersonenhaushalte), vor allem im Segment der Mehrfamilienhäuser, erfordert prioritär kleinere, bedarfsgerechte Wohnungen im Mehrfamilienhausbau in integrierten Lagen.
- In homogenen Eigenheimgebieten Mischung vor Ort forcieren und ein Angebot für die kleineren Nachfragehaushalte durch punktuelle Nachverdichtung von Mehrfamilienhäusern (z. B. Projekt „Herbstprinz“ in Jork; Wohnungsmarktbericht 2021) schaffen.

Planerische Instrumente für höhere Flächeneffizienz gestaltend nutzen

- Strategie „Innen vor außen“ bei der Nachverdichtung verfolgen und Neuausweisungen von Wohnbauland konsequent am Bedarf orientieren.
- Verdichtung oder Neuausweisung entlang bestehender Versorgungsleitungen ermöglichen einen kosten- und klimaschonenden Anschluss an das Fernwärmenetz.
- Weiterentwicklung des Wohnungsangebots durch die durch Schaffung von Bau-/Planungsrecht, Konzeptvergabe oder aktiver Bündnisarbeit (größere Gemeinden) gezielt angehen.
- Durch Allianzen und Vernetzung mit angrenzenden Gemeinden und Städten personelle Ressourcen und Wissen bündeln und u. a. durch einen kommunalen Innenentwicklungsfonds (z. B. Landkreis Nienburg) (siehe Kommunikation) verstärkt in den Austausch treten (kleinere Gemeinden).

Bedürfnisorientierte Wohnflächenverteilung im Wohnungsbestand anstoßen

- Lokale Umzugsketten im Quartier durch Tauschplattformen, Umzugshilfe oder Umzugsbonus von Wohnungsunternehmen fördern.³⁰
- Generationswechsel in Eigenheimgebieten durch (geförderte) wohnortnahe, altersgerechte und bezahlbare Miet- und Eigentumswohnungen forcieren (auch: Nachverdichtung durch angepasste Mehrfamilienhäuser in homogenen Eigenheimgebieten).
- Ungenutzten, leerstehenden Wohnraum durch gezielte Förderbausteine bedarfsgerecht aktivieren.³¹

Einfamilienhausbestand zukunftsfähig machen und optimieren

- Gebaute, „fertige“ Einfamilienhausgebiete mit unzureichendem Sanierungs- und Instandhaltungsstand oder unattraktiven Grundrissen durch eine energetisch-bauliche Weiterentwicklung für die nachfolgende Generation attraktiv halten und damit neubaubedingte CO₂-Emissionen und zusätzliche Flächenversiegelung auf ein notwendiges Minimum reduzieren.
- Begleitung durch die Kommune, um Transformationspotenziale gemeinsam mit den Eigentümerinnen und Eigentümern zu identifizieren und zu aktivieren, beispielsweise durch die Teilung von Einfamilienheimen oder flexible Grundrisserweiterungen (mehr unter „MetamorphHouse“; siehe oben).

³⁰ ProPotsdam-Wohnflächenbonus.

³¹ Die Region Hannover erwirbt Belegungsrechte an einer Wohnung für einen gebundenen Zeitraum.

Gezielte Förderbausteine helfen hier umfänglich, Vermietende gegen Risiken abzusichern, und bieten besondere Anreize.



NIEDRIGER BEDARF AN GESCHOSSWOHNUNGEN

Gemeinden mit geringem Neubaubedarf im Mehrfamilienhaussektor bei allgemein hohem Angebotsüberhang

Im Neubau schwerpunktmäßig altersgerechten Wohnraum umsetzen

- Neubaunachfrage nach kleineren, barrierefreien Miet- und Eigentumswohnungen ist prioritär in Mehrfamilienhäusern in integrierten Lagen zu befriedigen, damit älteren Nachfragehaushalten bedarfsgerechter Wohnraum im gewohnten Umfeld zur Verfügung gestellt werden kann. Dies unterstützt einen Generationenwechsel im Ein- und Zweifamilienhausbestand.
- Aktives Liegenschaftsmanagement in Kombination mit Städtebauförderung (siehe auch im Kapitel Investitionen die dort genannten Voraussetzungen zum Einsatz von Städtebauförderungsmitteln) kann zur Altbauaktivierung und Stabilisierung von Wohnquartieren beitragen.

Umgang mit dem Überhang von Ein- und Zweifamilienhäusern: Diversifizierung des Wohnangebots durch Bestandsanpassung ermöglichen

- Möglichkeiten zur Diversifizierung des Wohnraumangebots im Bestand ausloten und gemeinsam mit Eigentümerinnen und Eigentümern forcieren; prioritär den Bedarf an kleineren, barrierefreien Wohnungen in zentralen Lagen beachten.
- Einzeleigentümerinnen und -eigentümer für Weiterentwicklungspotenziale von Eigenheimen sensibilisieren: Durch Teilung, Ergänzung oder Neustrukturierung der Grundrisse können Wohnkonzepte wie Seniorinnen- und Senioren-WGs, Mehrgenerationenwohnungen oder flexible Clusterwohnungen umgesetzt werden (mehr unter „MetamorphHouse“).
- Bei geringer Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern über Weiterentwicklungen nachdenken (z. B. „ReHABITAT-ImmoCHECK+“³²).

- Kommunalen Zwischenerwerb prüfen, um gezielt Liegenschaften zu Verkehrswerten aufzukaufen, Entwicklungsblockaden zu lösen und einer vermarktungsfähigen Neuordnung zuzuführen (beispielsweise Pößneck, Thüringen³³).

Klimaschutz durch bedarfsgerechte Verteilung von Wohnraum unterstützen

- Verbesserte Gebäudeenergieeffizienz und Energieeinsparungen werden durch größere Wohnflächen pro Kopf aufgezehrt, gerade in Eigenheim-Siedlungsstrukturen und im ländlichen Raum. Daher Forcierung von Umzugsketten, Tauschbörsen und Generationenwechsel im Eigenheim (z. B. durch „Jung kauft Alt“).
- Optimierte Verteilung des vorhandenen Wohnbestandes kann zusätzlichen Wohnraum und neue Flächenversiegelung auf das Nötigste minimieren.

Optionen zur Versorgung mit grünen Energien nutzen

- CO₂-Einsparpotenziale durch dezentrale grüne Energiequellen wie Fotovoltaik, Solarthermie, Biomasse oder Wind im gebauten Wohnungsbestand fördern, wenn perspektivisch kein Anschluss an ein vorhandenes Nah- oder Fernwärmenetz gegeben ist.
- Planungsgrundlage hierfür bildet die kommunale, gegebenenfalls sogar eine regionale Wärmeplanung.
- Versorgung mit grünen Energien schafft „klimataugliche“ Lösungen, ohne dass die Gebäude maximal gedämmt werden müssen.
- Zeitnahe „klimataugliche“ Anpassungen der Wohnungsbestände unter Nutzung der Förderkonditionen sichern ein klimagerechtes, bezahlbares Wohnen langfristig (siehe Investitionen und Förderangebote).

QUALITATIVE ERGÄNZUNGSBEDARFE

Gemeinden ohne oder mit geringem Neubaubedarf bei allgemein großem Angebotsüberhang

Nutzungsperspektive der Wohngebäude abwägen und Umgang mit Angebotsüberhang

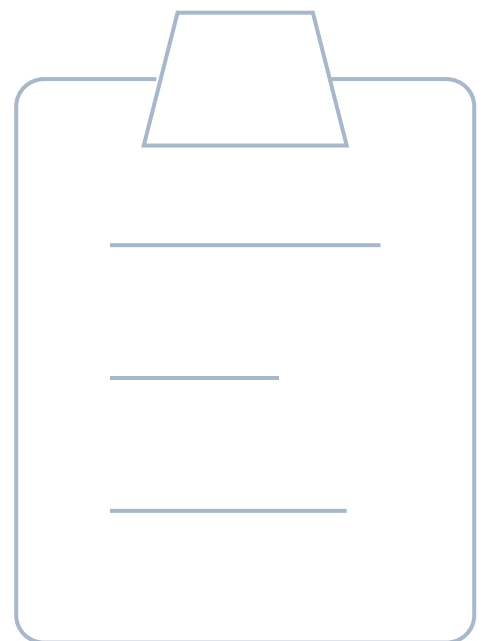
- Vorhandener Wohnungsbestand bedarf auch im Mietsegment einer Anpassung, um hoher Nachfrage nach barrierefreien bzw. senioren-gerechten Wohneinheiten gerecht zu werden.
- Abwägen, welche Wohnangebote eine langfristige Perspektive haben, und dort Bestandsanpassungen durchführen.
- Energetische Sanierung des Gebäudebestandes dort, wo langfristige Perspektive besteht, sowie in integrierten Lagen.

Diversifizierung durch Bestandsanpassung ermöglichen

- In integrierten Lagen Wohnangebot ertüchtigen und gleichzeitig den (künftigen) Wohnungsleer-stand begrenzen (siehe z. B. „ReHABITAT-Im-moCHECK+“).
- Durch Ersatzneubau ergeben sich Chancen gezielter Ortsbildreparatur und Revitalisierung bestehender Wohnquartiere.
- Gegebenenfalls muss Leerstandsmanagement aufgenommen werden.

Offensive Siedlungsausweitungen beenden und Kostenfolgen kommunizieren

- Singulärer Neubau konsequent nur noch bei fehlenden, zukunftsfähigen Typologien.
- Neubau ausschließlich und konsequent in integrierten Lagen; Nachverdichtung und Umnutzung sind zu priorisieren.
- Durch Verzicht auf offensive Siedlungsaus-weisung können künftige Überkapazitäten und Folgekosten von Siedlungsausweisungen, die den kommunalen Haushalt stark belasten, vermieden werden.



³² Weitere Informationen zur Prozessbegleitung und Beratung zu „ReHABITAT“ finden sich unter https://ecology.at/rehabitat_immocheck.htm.

³³ Vgl. BBSR (2020): Leitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien; S. 104 ff.

4.3 Investitionen



Investitionen am Wohnungsmarkt treffen aktuell auf ein schwieriges Umfeld. Die Preise für nahezu alle Leistungsbereiche steigen schon seit Jahren und infolge des Krieges in der Ukraine hat sich diese Dynamik verstärkt. Zugleich besteht ein anhaltend hoher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Dies stellt die Akteurinnen und Akteure am Wohnungsmarkt vor große Herausforderungen sowohl beim Wohnungsneubau als auch bei der Modernisierung und der laufenden Instandhaltung der Bestände.

Bestandsinvestitionen durch zielgerichtete Förderpakete stärken

Unter den aktuellen Umständen und globalen Herausforderungen gilt es, die vorhandenen Fördermittel verstärkt im Bestand einzusetzen, damit dieser nachhaltig, bedarfsgerecht und bezahlbar gestaltet werden kann. Im Fokus sollten Förderpakete stehen, welche den Bestand gleichermaßen altersgerecht, suffizient und klimaschonend ausgestalten und damit Synergien in der Förderung schaffen. Das Land kann dabei unterstützen, kohärente Förderpakete zu schnüren und Möglichkeiten für Synergien in bestehenden Förderprogrammen verstärkt zu kommunizieren. Ebenso sollten Möglichkeiten zur Neuausrichtung der Förderung nach CO₂-Ausstoß oder nach den tatsächlichen Wohnkosteneffekten im Sinne der Wohnflächensuffizienz geprüft werden.

Nachhaltige Investitionen in Ein- und Zweifamilienhausbestände durch integrierte Beratung ermöglichen

Rund 60 Prozent des niedersächsischen Wohnungsbestandes befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern und damit im Eigentum privater Haushalte. Förderprogramme und finanzielle Anreize für Bestandsinvestitionen sollten hierbei durch eine integrierte fachliche Beratung der Eigentümerhaushalte begleitet werden. In Österreich findet sich mit „ReHABITAT-ImmoCHECK+“ ein Beispiel für ein gelungenes Projekt zur Bestandsinvestition, welches durch eine konsistente Beratung und Berücksichtigung der subjektiven Wohnbedürfnisse ermöglicht wird. Mithilfe eines umweltgerechten, sozialgerechten und gemeinwohlorientierten Ansatzes wird die Umgestaltung von untergenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern in gender- und altersgerechte Mehrpersonenhäuser verfolgt.

Auch die Förderung von Bestandsaufnahme und vorbereitender Planung ermöglicht wichtige Entscheidungsgrundlagen.

- Welche anpassenden Maßnahmen sind mit Blick auf Energieverbrauch oder Altersgerechtigkeit erforderlich? Welche sind überhaupt umsetzbar?
- Welche sonstigen baulichen Risiken schlummern im Objekt?
- Was ist das einzelne Objekt tatsächlich (noch) wert?

Durch Gebäudegutachten, wie sie die westfälische Kommune Hiddenhausen im Projekt „Jung kauft Alt“ fördert, werden im Einzelfall wichtige faktenbasierte Entscheidungsgrundlagen für die Beteiligten geschaffen und Unsicherheiten beseitigt, auch um Umzugsketten und damit eine bessere Verteilung des Wohnungsbestandes zu forcieren. Zudem wirken solche zielgerichteten Angebote Fehlinvestitionen entgegen, weil frühzeitig fachliche Expertise in die Planungen einbezogen wird.

Serielle Lösungen aufgrund der kostendämpfenden Effekte umsetzen und Skaleneffekte stärker berücksichtigen

Damit kostengünstigere Wege in Neubau, Instandsetzung und Sanierung gefunden werden, sollten serielle Lösungen, wo passend, eingesetzt werden. Verschiedene Modell- und Pilotprojekte liefern hier bundesweit bereits heute gute Beispiele. Hier könnten die unter „Kommunikation“ vorgeschlagene systematische Sammlung und Aufbereitung guter Beispiele ansetzen. Ziel wäre die Entwicklung von prototypischen Modellen für den niedersächsischen Wohnungsbestand, die z. B. nach Baualtersklassen,

Gebäudetyp und der jeweiligen Einbausituation ausgerichtet sind. Gerade Quartierslösungen bieten hier die Möglichkeit, nicht nur bei Mehrfamilienhäusern, sondern auch in Ein- und Zweifamilienhausgebieten Skaleneffekte zu nutzen und Einsparpotenziale zu realisieren.

Darüber hinaus können Projekte mit Building Information Modeling (BIM) Potenziale für individuelle, passgerechte Lösungen heben. Serielles Neubauen und Sanieren – aus den Niederlanden auch als Energiesprung nach Deutschland gekommen – bietet standardisierte Lösungen. Hier werden kompakte (d. h. mit wenig Außenfläche) und serielle Grundrisse genutzt.

Im Folgenden werden mögliche Maßnahmen und Handlungsansätze für Gemeinden in unterschiedlichen Wohnungsmarktlagen exemplarisch für das Handlungsfeld Investition aufgelistet.

HOHER WOHNUNGSBEDARF

Gemeinden mit allgemein hohem Neubaubedarf
(Mehrfamilienhaus sowie Ein- und Zweifamilienhaus)

Grundlagen für bedarfs- und klimagerechte Investitionen nutzen

- Wohnungsnachfrageanalyse, die spezifische Ziele und Bedarfsgruppen berücksichtigt.
- Potenziale für Innenentwicklung und Nachverdichtung klären.
- Notwendigen Neubau auf infrastrukturell gut angebundene Bereiche fokussieren, hierbei auch die Wärmeversorgung (siehe unten: Wärmeplanung) systematisch berücksichtigen; bei größeren Neubauvorhaben Erfordernis von netzgebundener Nahwärme mit möglichst quartiersnaher Energiegewinnung.

Wärmeplanung und energetische Quartiersansätze in den Fokus nehmen

- Grundzüge der Wärmeplanung abstecken; Negativbereiche (Gebiete ohne Perspektive in Sachen Nah- oder Fernwärme) prioritär abgrenzen und kommunizieren.
- Quartiere mit Potenzial identifizieren und Ausbau-/Anschlussperspektive klären.
- Skaleneffekte durch serielle Lösungen und Übertragbarkeiten für die lokalen Bestände klären.
- Förderprogramm der NBank nutzen: Energetische Stadtsanierung – Klimaschutz im Quartier.³⁴
- Einkaufsgenossenschaften in Ein- und Zweifamilienhausgebieten z. B. bei der energetischen Anpassung oder beim Erwerb von Fotovoltaik oder Wärmepumpen nutzen.



³⁴ <https://www.nbank.de/F%C3%B6rderprogramme/Aktuelle-F%C3%B6rderprogramme/Energetische-Stadtsanierung-%E2%80%93-Klimaschutz-im-Quartier.html#hinweis>.

HOHER BEDARF AN GESCHOSSWOHNUNGEN

Gemeinden mit Neubaubedarf überwiegend im Mehrfamilienhaussektor bei Angebotsüberhang im Ein- und Zweifamilienhaussektor

Anreize für Umzugsketten setzen

- Mieterinnen und Mieter bei der Suche nach passgenauem Wohnraum unterstützen.
- Anreize für Wohnflächenschonung setzen, etwa durch Umzugszuschuss, bevorzugte Wohnungsvergabe etc.³⁵

Eigenheimquartiere in Lösungsmodell einbeziehen

- Quartierslösungen auch in Ein- und Zweifamilienhausbeständen bedenken, z. B. bei anstehender Sanierung Anreize für bauliche Ergänzung und neue Nutzungen setzen.
- Bei der Ausstattung mit energetischen Anlagen (z. B.: Solaranlagen) Einkaufsgemeinschaften induzieren, um Skaleneffekte zu heben.

Anreize für Eigentumsbildung in Ein- und Zweifamilienhaus-Bestandsobjekten schaffen

- Generationenwechsel im Ein- und Zweifamilienhaussegment initiieren, z. B. durch Umzugsbonus für ältere Eigentümerinnen und Eigentümer.
- Unterstützung durch kommunale Förderprogramme wie z. B. „Jung kauft Alt“.



³⁵ Beispiel Stadt Potsdam: Mietende werden beim Umzug aus einer mindestens drei Zimmer umfassenden Wohnung in eine kleinere Wohnung mit mindestens einem Zimmer weniger bzw. um zehn Quadratmeter reduzierter Wohnfläche mit Folgendem honoriert: Die Mietenden erhalten vorrangig Wohnungsangebote und einen Zuschuss von zwei Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Zusätzlich erhalten die Haushalte einen finanziellen Zuschuss für den Umzug in Höhe von 100 Euro je Quadratmeter reduzierter Wohnfläche.



NIEDRIGER BEDARF AN GESCHOSSWOHNUNGEN

Gemeinden mit geringem Neubaubedarf im Mehrfamilienhaussektor bei allgemein hohem Angebotsüberhang

Altersgerechten Umbau im Mietwohnungsbestand fördern

- Zum Beispiel über KfW-Förderprogramm zum altersgerechten Umbauen Investitionen induzieren; hier wurde in die Förderrichtlinie auch das Abtrennen von Wohnraum zur Schaffung einer barrierefreien Wohneinheit aufgenommen.
- Kopplungseffekte nutzen: gleichzeitig energetische Ertüchtigung beim altersgerechten Umbau.

Umzugsketten unterstützen und Anreize für Eigentumsbildung im Bestand setzen

- Anreize für Umzugsketten setzen – Generationenwechsel forcieren.
- Umzugsförderung und dadurch Wohnraum-mobilisierung.
- Unterstützung von Familien und anderen (jungen) Haushalten, die Eigentum erwerben möchten.
- Beratung und Förderung beim Erwerb von Bestandseigenheimen.
- Förderung von Gebäudegutachten.

Akzente durch Städtebauförderung setzen

- Städtebaulich relevante Einzelobjekte in zentralen Lagen erhalten und dafür Städtebauförderung nutzen.
- Aktivierung/Erhalt der Innenbereiche: Attraktivität steigern.
- Anreizsysteme auch für die Aktivierung privater Eigentümerinnen und Eigentümer ausbauen.

Voraussetzungen für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln

- In der Städtebauförderung werden Investitionen in die öffentliche, auch soziale Infrastruktur in den Städten und Gemeinden im Rahmen von sog. Gesamtmaßnahmen unterstützt.
- Grundvoraussetzungen der Förderung sind die förmliche Abgrenzung eines Fördergebietes durch die Kommune sowie ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, das unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstellt wird.
- Zuwendungsempfänger und -empfängerinnen im Rahmen der Städtebauförderung sind unmittelbar die Städte und Gemeinden.
- Private Akteurinnen und Akteure können jedoch grundsätzlich ebenfalls mittelbar an der Förderung, beispielsweise für die Modernisierung und Instandsetzung des privaten (Wohn-) Gebäudebestands, partizipieren, indem die Kommunen die Fördermittel weiterleiten.

QUALITATIVE ERGÄNZUNGSBEDARFE

Gemeinden ohne oder mit geringem Neubaubedarf bei allgemein großem Angebotsüberhang

Anreize für Eigentumsbildung in Ein- und Zweifamilien-Bestandsobjekten schaffen

- Gerade bei großem Angebotsüberhang ist die Eigentumsbildung zu gänzlich anderen Bedingungen vorstellbar als in angespannten Wohnungsmärkten.
- Programme wie „Jung kauft Alt“ setzen nicht nur Anreize durch Zuschüsse, sie schaffen auch Klarheit und Planungsgrundlagen durch die Subventionierung von Gebäudegutachten, in denen bauliche und energetische Handlungsbedarfe sowie der Objektwert ermittelt werden.

Systematische Bestandsentwicklung

- In Städten und Gemeinden, in denen sich aus der Haushaltsprognose ein hoher Wohnungsüberhang und kaum Neubaubedarf bis 2040 ergeben, müssen die Fördermaßnahmen stets eine nachhaltige, bedarfsgerechte Nutzung der Bestandsimmobilien im Blick haben.
- Sanierungen dürfen hierbei nicht an der Gebäudehülle haltmachen, sondern müssen besonders gezielt bezahlbar umgesetzt werden, z. B. durch den Einsatz des KfW-Förderprogramms zum altersgerechten Umbauen (darin ist u. a. das Abtrennen von Wohnraum zur Schaffung einer barrierefreien Wohneinheit förderfähig).
- Energetische Modernisierung im Bestand unter der Prämisse langfristig steigender CO₂-Preise auf Marktfähigkeit prüfen.
- Gezielte Förderung von Innenentwicklung in integrierten Lagen; Einsatz der Städtebauförderung unter den oben genannten Voraussetzungen prüfen.



Methodik

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Prognose auf der Basis der Komponentenmethode

Das Modell der Bevölkerungsprognose basiert auf einer jahrgangsweisen Fortschreibung der nach 100 Altersjahren und Geschlecht aufgeglieder-ten Bevölkerung in den Stadt- und Landkreisen (Komponentenmethode).

Schätzung der Geborenen

Die Schätzung eines neuen Geborenenjahrgangs erfolgt auf der Basis von (im Drei-Jahres-Durchschnitt geglätteten) altersspezifischen Geborenenraten der Frauen (im Alter von 15 bis unter 50 Jahren) auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte. Auf diese Weise gehen regionsspezifische Unterschiede im generativen Verhalten in die Prognose ein. Darüber hinaus werden auf der Grundlage der letzten zehn Jahre längerfristige Trends in das Modell integriert, sodass beispielsweise Tendenzen der Angleichung des generativen Verhaltens zwischen den Regionen berücksichtigt werden.

Schätzung der Sterbefälle

Die Zahlen der Sterbefälle nach Alter und Geschlecht werden über regions-, alters- und geschlechtsspezifische Sterberaten bzw. Überlebenswahrscheinlichkeiten ermittelt. Sie werden ebenfalls aus geglätteten Werten (Drei-Jahres-Durchschnitt) der Sterbefälle für die einzelnen kreisfreien Städte und Landkreise berechnet. Die Sterbewahrscheinlichkeiten für die Altersgruppen 85 Jahre und älter, für die keine regionsspezifischen Ergebnisse vorliegen, werden aus der allgemeinen Sterbetafel des Landes entnommen. Darüber hinaus wird ein regionsspezifischer Trend zur Verlängerung der Lebenserwartung auf Basis der letzten zehn Jahre berücksichtigt.

Unsicherheiten bei den Wanderungen

Die Abschätzung der zukünftigen Wanderungen (Zu- und Fortzüge) geht mit größeren Unsicherheiten bei der Vorausberechnung einher. Erkennbar wird dies in langfristiger Betrachtung an den starken Schwankungen des Wanderungsvolumens und des Wanderungssaldos. Daher werden im aktuellen Bericht neben einer Hauptvariante auch zwei ergänzende Varianten berechnet, die die Auswirkungen der regional stark schwankenden Wanderungen auf das Prognoseergebnis simulieren.

Umsetzung von Varianten

Als Ausgangsbasis werden für alle drei Varianten die Zu- und Fortzüge über geschlechts- und altersspezifische Zu- und Fortzugsraten ermittelt, die aus den entsprechenden Werten der Jahre 2012 bis 2021 bestimmt werden. Die zwei ergänzenden Varianten werden ausschließlich über Modifikationen bei den Wanderungsannahmen abgebildet. Für ein Szenario mit schwachen Wanderungsgewinnen werden die drei Jahre mit den regional niedrigsten Wanderungssalden herangezogen und über die geschlechts- und altersspezifischen Zu- und Fortzugsraten auf die zukünftige Entwicklung übertragen. Analog wird ein Szenario mit hohen Wanderungsgewinnen gebildet. Dabei werden bewusst auch Jahre mit starken Verzerrungen durch Flüchtlingsbewegungen wie 2015 nicht aus der Szenarienbildung ausgeschlossen, damit die Auswirkungen derartiger „Extremereignisse“ innerhalb der Prognose simuliert werden können. Die Hauptvariante, die auch die Grundlage für alle nachfolgenden Prognosen bildet, basiert auf den Wanderungen der letzten fünf Jahre (2017 bis 2021).



Berücksichtigung der Ereignisse im Jahr 2022

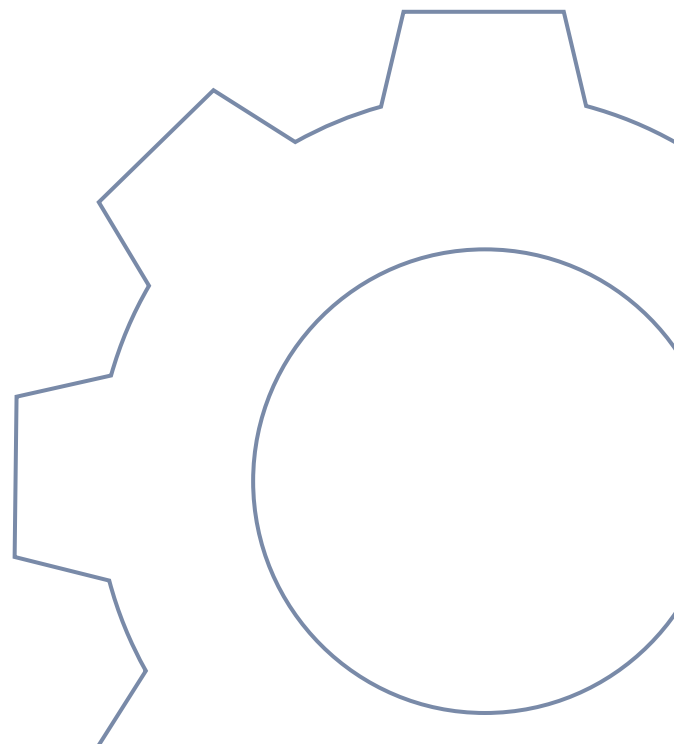
Infolge des Krieges in der Ukraine ist das Jahr 2022 von sehr starken Migrationsbewegungen gekennzeichnet, die sich auch in der Zahl der Zuwanderung und der Einwohnerzahl widerspiegeln. Da zum Zeitpunkt der Erstellung der Prognosen (April/Mai 2023) noch keine endgültigen Daten vorlagen, wurde die voraussichtliche Einwohnerzahl auf Ebene der kreisfreien Städte und Landkreise auf der Grundlage von Monatswerten des Statistischen Landesamtes (LSN) hochgerechnet. Dies ist notwendig, damit die tatsächliche Entwicklung gleich zu Beginn des Prognosezeitraumes möglichst genau abgebildet werden kann.

Langfristig leicht rückläufige Zuwanderung

Darüber hinaus wird in allen drei Szenarien unterstellt, dass die Zuwanderung nach Niedersachsen in den ersten Jahren der Prognose höher ausfallen wird als gegen Ende des Prognosezeitraumes. Diese Überlegung leitet sich aus der Annahme einer Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den aktuellen Hauptherkunftsbereichen (vor allem Osteuropa, Südosteuropa und auch Südeuropa) und einem zugleich rückläufigen Potenzial mobiler Bevölkerung ab. Auch für den Zuzug aus Kriegs- und Krisenländern wird eine rückläufige Entwicklung angenommen, obgleich über den gesamten Prognosezeitraum mit Zuzügen von Flüchtlingen gerechnet wird.

Prognose der Einheits- und Samtgemeinden

Die Prognose der Einheits- und Samtgemeinden wird mit angepassten altersspezifischen Raten simultan zur jeweiligen Landkreisprognose errechnet, sodass die Ergebnisse innerhalb des Landes konsistent sind. Um das Gewicht einzelner Ereignisse (wie z. B. einmaliger Ausweisungen von Baugebieten oder des Wegfalls von Arbeitsplätzen) abzumildern, werden Fünf-Jahres-Durchschnitte bei der Anpassung zugrunde gelegt. Eine besondere Herausforderung für die Prognose von Einwohnerzahlen und -strukturen stellen kleinere Hochschulstandorte dar, weil in Relation zu den Einwohnerzahlen der 18- bis unter 30-Jährigen auf diese Standorte besonders hohe Wanderungszahlen entfallen. Daher wird die Prognose der nicht kreisfreien Städte Göttingen, Lüneburg und Hildesheim sowie der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld (Standort der TU Clausthal) auf Basis von Sonderauswertungen des Statistischen Landesamtes (LSN) analog zur Ebene der Landkreise errechnet.



HAUSHALTSPROGNOSE

Bestimmung der Wohnraum nachfragenden Bevölkerung

Für die Haushaltsprognose müssen zunächst die in der Bevölkerungsprognose ermittelten Einwohner und Einwohnerinnen am Hauptwohntort in die Bevölkerung in Privathaushalten überführt werden. Hierfür werden Bewohner und Bewohnerinnen von Heimen und Anstalten (Anstaltsbevölkerung), die keine eigene Wohnung am Markt nachfragen, von der Einwohnerzahl abgezogen. Gleichzeitig müssen Personen mit Zweitwohnsitz addiert werden, da davon ausgegangen werden kann, dass diese Personen zusätzlichen Wohnraum nachfragen.

Haushaltsquotenmitgliederverfahren und Haushaltsdefinition

Die Zuordnung der Bevölkerung in Privathaushalten zu Haushalten erfolgt mithilfe des Haushaltsquotenmitgliederverfahrens. Die Grundlage bilden regionale Zuordnungsmatrizen auf Basis des Zensus 2011 und des Mikrozensus, die sich nach wohnungsmarktrelevanten Altersgruppen und sechs Haushaltstypen (Einpersonenhaushalte mit Personen unter 65 Jahren, Einpersonenhaushalte mit Personen über 65 Jahre, Paare ohne Kinder, Paare mit Kindern, Alleinerziehende und Haushalte ohne Kernfamilie) gliedern. Durch die Kombination der Bevölkerung in Privathaushalten mit den zuvor generierten Zuordnungsmatrizen werden alle Einwohner und Einwohnerinnen ihrem Alter entsprechend einem Haushalt bzw. einem Haushaltstyp zugeordnet. Die Haushaltsdefinition folgt dabei dem im Mikrozensus verwendeten „gemeinsamen Wirtschaften“.

Berücksichtigung von Trends beim Haushaltsbildungsverhalten

Um Trends, wie die zunehmende Verkleinerung von Haushalten, in die Prognose zu integrieren, wird auf die Ergebnisse des Mikrozensus 2011–2022 zurückgegriffen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass mit dem Mikrozensus 2020 das Stichprobendesign sowie die Art der Datengewinnung (Online-Fragebogen)

verändert wurden, sodass zeitliche Entwicklungen nur sehr grob in die Prognose einfließen können. Wichtig ist zudem, dass sich identifizierte Trends häufig stark aus der Veränderung der Altersstruktur der Haushaltsmitglieder ergeben. Insofern stellt die Altersstruktur mit Abstand die wichtigste Komponente für die zukünftige Veränderung dar.

WOHNUNGSPROGNOSE

Quantitativer Wohnungsbedarf

Wichtigste Einflussgröße für zu erwartende Neubaubedarfe bzw. Wohnungsüberhänge ist die quantitative Wohnungsnachfrage (auch Wohnungsbedarf), die aus der Haushaltsprognose abgeleitet wird. Dabei wird in einem normativen Ansatz unterstellt, dass jeder Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen ist. Zusätzlich zur prognostizierten Haushaltszahl wird eine Fluktuationsreserve von einem Prozent des Wohnungsbestandes bei Ein- und Zweifamilienhäusern und drei Prozent bei Mehrfamilienhäusern angenommen. Auf der Landes- und Kreisebene werden Neubaubedarfe und Wohnungsüberhänge in den zugehörigen Einheits- und Samtgemeinden nicht saldiert, weil davon ausgegangen wird, dass Wohnwünsche der privaten Haushalte ortsgebunden sind.

Differenzierung der Wohnungsneubaubedarfe

Für die Kommunen wird zunächst jeweils der Neubaubedarf bzw. der Wohnungsüberhang insgesamt berechnet und ausgewiesen. Dabei wird unterstellt, dass jeder Haushalt mit einer Wohnung zu versorgen ist. In einem weiteren Schritt erfolgt eine Differenzierung nach Ein-/Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern, wobei die Wohnungen in Nichtwohngebäuden den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zugeordnet werden. Die Summe der Wohnungsbedarfe nach Ein-/Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern kann vom Gesamtbedarf abweichen, da bei der Ermittlung des Gesamtbedarfes die Wohnungspräferenzen der Haushalte ausgeblendet werden und somit Bedarfe in den beiden Gebäudetypen verrechnet werden. Darüber hinaus werden

Trends bei der Nachfrage nach Ein-/Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern aus den letzten zehn Jahren in abgeschwächter Form auf die Prognose übertragen.

Berücksichtigung von Wohnungsabgängen

Neben der Veränderung der quantitativen Wohnungsnachfrage auf Basis der Haushaltsentwicklung ist der zu erwartende Ersatzbedarf infolge von Wohnungsabgängen eine weitere Einflussgröße. Daher werden auf der Grundlage der Wohngebäudefortschreibung die zukünftig zu erwartenden Abgänge empirisch abgeleitet. Als Startwert wird bei Ein- und Zweifamilienhäusern ein jährlicher Abgang von 0,1 % des Wohnungsbestandes und bei Mehrfamilienhäusern ein Abgang in Höhe von 0,2 % des Wohnungsbestandes angenommen. Grundlage für die Berechnungen bildet die Wohngebäudefortschreibung auf Basis des Zensus 2011.

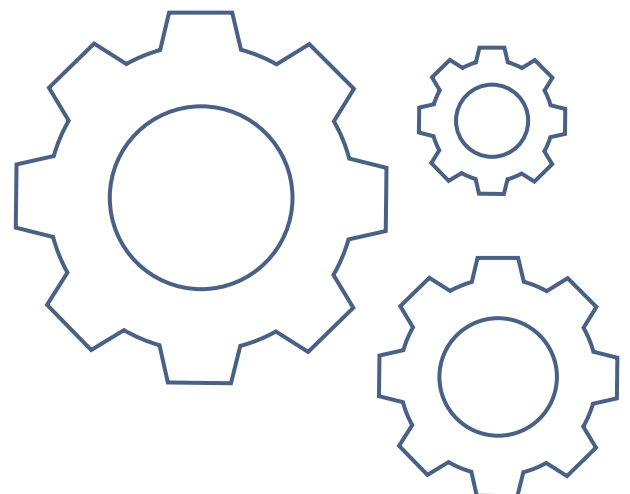
Differenzierung der Wohnungsneubaubedarfe nach Zeiträumen

Der zu erwartende quantitative Neubaubedarf ergibt sich aus der vor allem demografisch bedingten Haushaltsentwicklung und dem prognostizierten Ersatzbedarf. Wo die Haushaltszahlen rückläufig sind, ergeben sich Wohnungsüberhänge. Die Berechnung erfolgt dabei für einzelne Zeiträume, die auf Basis von prägenden Phasen der Haushaltsentwicklung auf Landesebene abgegrenzt wurden. Die Entwicklung des Gesamtprognosezeitraumes entspricht dabei der Summe der Einzelzeiträume.

Qualitativer Zusatzbedarf

Neben dem rein demografisch bedingten Wohnungsneubaubedarf und dem Ersatzbedarf wird ergänzend der qualitative Zusatzbedarf an Wohnungen bis 2040 in einem Modell vorausberechnet. Der qualitative Zusatzbedarf gibt die geschätzte Nachfrage nach Wohnraum wieder, die aufgrund mangelnder Qualitäten (unpassende Grundrisse, mangelnder energetischer Zustand, fehlende Barrierearmut oder -freiheit usw.) nicht im regionalen Wohnungsbestand

gedeckt werden kann. Daher kann es selbst in sehr entspannten Wohnungsmärkten mit hohen Wohnungsüberhängen zu Neubaubedarfen und einer entsprechenden Bautätigkeit kommen. Die Schätzung der qualitativen Wohnungsnachfrage basiert auf einem Regressionsmodell, das den Teil der Baufertigstellungen erklärt, der sich nicht auf der Basis der demografisch bedingten Nachfrage erklären lässt (abhängige Variable). Hierfür werden den Baufertigstellungen in allen Einheits- und Samtgemeinden die Wohnungsbedarfe nach Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern aus der quantitativen Wohnungsprognose getrennt nach kreisfreien Städten und Kreisstädten auf der einen Seite und dem übrigen Kreisgebiet auf der anderen Seite gegenübergestellt. Mithilfe einer Regressionsanalyse wird anschließend der Zusammenhang zwischen den qualitativen Zusatzbedarfen (abhängige Variable) und mehreren erklärenden Faktoren (unabhängige Variablen) geprüft. Dabei stützen sich die erklärenden Variablen auf die Entwicklung der Haushaltstypen. Die für den Zeitraum 2017 bis 2022 ermittelten Zusammenhänge werden anschließend unter Verwendung der aktuellen Haushaltsprognose und von Trendfortschreibungen auf den Prognosezeitraum bis 2040 übertragen. Anschließend erfolgt eine Verteilung auf die einzelnen Zeiträume (2021 bis 2022, 2022 bis 2031 und 2031 bis 2040) entsprechend deren Anteil an den Neubaubedarfen in der jeweiligen Einheits- und Samtgemeinde.



Weitere Broschüren zur Wohnungsmarktbeobachtung

Bisher veröffentlichte Themenhefte

- Heft 1 Wohnungsmarktbeobachtung 1997
- Heft 2 Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010 (Bearbeitung: Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung – ies)
- Heft 3 Wohnungsmarktbeobachtung 1998
- Heft 4 Regionale Wohnungsbedarfsentwicklung 2010 – Perspektiven am Ende der 90er Jahre (Bearbeitung: ies)
- Heft 5 Wohnungsmarktbeobachtung 1999
- Heft 6 Wohnungsmarktbeobachtung 2000
- Heft 7 Wohnungsprognose 2015 (Bearbeitung: ies)
- Heft 8 Wohnungsmarktbeobachtung 2001
- Heft 9 Wohnungsmärkte regional analysiert 2002
- Heft 10 Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2007/2015 (Bearbeitung: ies)
- Heft 11 Wohnungsmärkte regional analysiert 2003
- Heft 12 Wohnungsmärkte regional prognostiziert 2010/2015 (Bearbeitung: ies)
- Heft 13 Wohnungsmärkte regional analysiert 2004
- Heft 14 Wohnungsprognose 2010/2015 – Perspektiven der Wohnungsnachfrage (Bearbeitung: ies)
- Heft 15 Wohnungsmärkte regional analysiert 2005
- Heft 16 Wohnungsmarktbeobachtung 2006 – Aktuelle Marktlage und Perspektiven 2020
- Heft 17 Wohnungsmarktbeobachtung 2007 – Aktuelle Marktlage, Spezial: Zurück in die Städte?
- Heft 18 Wohnungsmarktbeobachtung 2008: Aktuelle Marktlage und Perspektiven 2025
- Heft 19 Wohnungsmarktbeobachtung 2009: Strukturen und Qualitäten im Wohnungsbestand
- Heft 20 Wohnungsmarktbeobachtung 2010/2011:
Integrierte Entwicklung von Wohnstandorten und Regionen – Perspektive 2030
- Heft 21 Wohnen in Niedersachsen 2012–2030: Investieren in zukunftssichere Bestände
- Heft 22 Generationengerechtes Wohnen in Niedersachsen – Perspektive 2035
- Heft 23 Bezahlbares Wohnen für alle – Perspektiven für Niedersachsen 2015–2035
- Heft 24 Zukunftsfähige Wohnungsmärkte – Perspektiven für Niedersachsen bis 2040
- Heft 25 Heute und in Zukunft Wohnen gestalten – Perspektiven für Niedersachsen bis 2040

Bildverzeichnis

Henning Schaffen (S. 5), Daniel Hermann (S. 7), agsta (S. 28), Christian Wyrwa (S. 29), Schoening Fotodesign (S. 34), Helmut Kramer (S. 35), Stadt Lingen, Ems (S. 47), BBG/cube (S. 51), Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (S. 59)

Adobe Stock: Sebastian Grote (S. 19), ThomBal (S. 42), Yaroslav Astakhov (S. 44–45), Denis Sandmann (S. 47), Samuel (S. 54), Flexmedia (S. 54), Halfpoint (S. 57), Harald Biebel (S. 68), mihaile (S. 71), dizfoto1973 (S. 77)

B&B. Markenagentur GmbH: (S. 1, 21, 41)

Impressum

Impressum

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

Redaktion — NBank, Achim Däbert, Sebastian Hämker, Robert Koschitzki, Lea-Melissa Vehling

Bearbeitung, Text — CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH Hannover, Fabian Böttcher, Esther-Maria Nolte, Rabea Lenz, Dr. Karsten Lenk — RegioKontext GmbH Berlin, Arnt v. Bodelschwingh, Katharina Enders, Julia Grünkly

Koordination — Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung, Dr. Stephan Walter

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 zu 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.



Wir fördern Niedersachsen

Investitions- und Förderbank Niedersachsen – NBank
Günther-Wagner-Allee 12–16_30177 Hannover
Telefon 0511 30031-0_Telefax 0511 30031-9300
info@nbank.de_www.nbank.de

Die NBank ist die Investitions- und
Förderbank des Landes Niedersachsen



Niedersachsen