



Bezahlbare Wohnungen gibt es in Lüneburg unter anderem in der Straße Auf der Höhe. Doch das Angebot ist knapp. Foto: t&w



Inzwischen hat die Stadt nachgelegt, auch im Speicher Viertel in der Elisabeth-Maske-Straße bezahlbaren Wohnraum geschaffen. Foto: t&w

## „Es ist bereits fünf nach zwölf“

VON KLAUS RESCHKE

Lüneburg. „Dass sich der Staat beim sozialen Wohnungsbau und bei der Bewirtschaftung eigener Wohnungen in den vergangenen Jahrzehnten zurückgezogen hat, war ein Fehler!“ Das sagt nicht nur Niedersachsens Umwelt- und Bauminister Olaf Lies (SPD). Zu dieser Einschätzung kam gestern in Lüneburg auch Heiner Pott, Direktor des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen (vbw), anlässlich der Jahrestagung seines Verbands, der die Interessen von 170 Wohnungsunternehmen mit gut 400.000 Wohnungen vertritt.

Die Wohnungsnot betreffe nicht mehr nur Geringverdiener: „Bei uns stehen Leute aus der Mitte der Gesellschaft auf der Matte, die in den Ballungszentren keine bezahlbaren Wohnungen mehr finden“, klagt Pott.

Den Druck auf dem Wohnungsmarkt spürt auch Lüneburgs Oberbürgermeister Ulrich Mäde (SPD), zugleich Präsident des Niedersächsischen Städtetages: „Wir reden hier von Arbeitern, Verkäufern und Studenten.“ So stehen seinen Worten zufolge alleine auf der Warteliste der LüWoBau 1500 Menschen, die auf eine bezahlbare Wohnung hoffen. „Es ist bereits fünf nach zwölf“, mahnt Mäde, der ebenfalls fordert, dass Bund und Land mit entsprechenden Programmen gegensteuern. „Ansonsten riskieren wir ein Auseinanderbrechen der Gesellschaft.“

Der Verband der Wohnungswirtschaft fordert bei seiner Tagung in Lüneburg deutlich mehr Geld für den sozialen Wohnungsbau

Für Pott und Mäde ist es überhaupt keine Frage, dass die Landesregierung deutlich mehr Geld in den Wohnungsbau investieren muss. 40.000 neue Wohnungen sollen in den nächsten zehn Jahren mithilfe öffentlicher Förderung entstehen. Dafür sind nach Einschätzung von Pott und Mäde mehrere Hundert Millionen Euro seitens des Landes Niedersachsen nötig. „Allerdings sind im Haushaltsplan des Landes bisher überhaupt noch keine weiteren Wohnraumfördermittel veranschlagt“, kritisierte gestern während einer Presse-

„Dass die Bevölkerungszahl sinkt und der Markt sich schon selbst regeln wird, das war eine klassische Fehleinschätzung.“

Heiner Pott  
vbw-Verbandsdirektor



Verbandsdirektor Heiner Pott mahnt dringend ein Umdenken in der Politik an. Er sagt: „Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit.“ Bezahlbarer Wohnraum werde immer knapper. Foto: t&w

konferenz vbw-Verbandsdirektor Heiner Pott und setzt nach: „Wir fordern, dass das Land das benötigte Geld in den nächsten Jahren bereitstellt.“ Andernfalls, so die Befürchtung des Verbandes, sei der Wohnraumförderfonds des Landes spätestens bis 2020 leergeräumt. „Dann droht die Erosion des sozialen Wohnungsbaus weiter voranzuschreiten.“

Doch wie konnte es überhaupt zu dieser prekären Lage auf dem Wohnungsmarkt kommen? „Dass die Bevölkerungszahl sinkt und der Markt sich schon selbst regeln wird, das war eine klassische Fehleinschätzung“, sagt Pott rückblickend. Die Zahl der Single-Haushalte habe in den vergangenen Jahren stetig zugenommen. Auch die Flüchtlinge drängten nun auf den Wohnungsmarkt, was die Situation weiter verschärfe. Kurz gesagt: Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum steigt, das Angebot aber sinkt.

Im Jahr 2016 sank die Zahl der Sozialwohnungen in Niedersachsen auf 86.000. Bis 2025 werden landesweit weitere 52.100 Wohnungen aus der Bindung fallen.

„In dieser Entwicklung liegt ein gewaltiger, sozialpolitischer Sprengsatz“, warnen Mäde und Pott, zumal das, was an neuen Wohnungen entsteht, bei weitem nicht ausreiche: 2016/17 wurden laut des Verbandes der Wohnungswirtschaft nur rund 1000 öffentlich geförderte Mietwohnungen pro Jahr gebaut.

Zudem müssten vielerorts die Rahmenbedingungen geändert werden, die den Wohnungsbau drastisch verteuern. Zum Beispiel durch zu teures Bauland, zu geringe Kapazitäten im Bauhandwerk, vermehrte technische Vorgaben und zu lange Planungs- und Genehmigungszeiten: „Unserer Branche werden immer mehr Hürden in den Weg gestellt“, kritisiert Pott. „Wir brauchen deshalb keine Mietpreisbremse, sondern eine Baukostenbremse!“

Dem kann Ulrich Mäde nur zustimmen: „Baukosten von 4000 Euro pro Quadratmeter Wohnraum kann heute kaum noch einer bezahlen, geschweige denn Mieten von 13 Euro oder mehr pro Quadratmeter.“

Eine klare Absage erteilen Pott und Mäde dem Rat des Wissenschaftlichen Beirates beim Bundeswirtschaftsministerium: Dieser hatte sich dafür ausgesprochen, den sozialen Wohnungsbau nicht wiederzubeleben, sondern zurückzufahren, weil wirkungslos. Dazu Pott: „Das ist das Verrückteste, was ich gehört habe.“

# 52100

Wohnungen in Niedersachsen fallen bis zum Jahr 2025 aus der Sozialbindung.