

Salzgitter braucht jedes Jahr 130 neue Wohnungen

Das **Pestel-Institut berechnet** für den Baustoff-Fachhandel die Lage in der Stadt

Salzgitter. Es muss gebaut werden: Bis 2028 braucht Salzgitter den Neubau von rund 130 Wohnungen – und zwar pro Jahr. Diese Prognose für die kommenden vier Jahre hat das Pestel-Institut in einer aktuellen Regional-Analyse zum Wohnungsmarkt ermittelt. „Es führt kein Weg daran vorbei: In Salzgitter müssen Wohnungen neu gebaut werden. Schon allein, um abgewohnte Wohnungen in alten Häusern nach und nach zu ersetzen. Hier geht es insbesondere um Nachkriegsbauten, bei denen sich eine Sanierung nicht mehr lohnt“, sagt Matthias Günther vom Pestel-Institut.

An dem Wohnungsbedarf in Salzgitter ändere auch die Zahl leerstehender Wohnungen nichts: Der aktuelle Zensus registriert für Salzgitter immerhin rund 4.070 Wohnungen, die nicht genutzt werden, so das Pestel-Institut. Das seien 7,3 Prozent vom gesamten Wohnungsbestand in der Stadt. Ein Großteil davon – nämlich rund 2.070 Wohnungen – stehe jedoch schon seit einem Jahr oder länger leer.

„Das sind immerhin rund 51 Prozent vom Leerstand. Dabei geht es allerdings oft um Wohnungen, die auch keiner mehr bewohnen kann. Sie müssten vorher komplett – also aufwendig und damit teuer – saniert werden“, so Matthias Günther weiter. Grundsätzlich sei ein gewisser Wohnungsleerstand aber immer auch notwendig. „Rund drei Prozent aller Wohnungen, in die sofort jemand einziehen kann, sollten frei sein. Schon allein, um einen Puffer zu haben, damit Umzüge reibungslos laufen können. Und natürlich, um Sanierungen überhaupt machen zu können. Aber es wird nur selten gelingen, Wohnungen, die lange leer stehen, wieder zu aktivieren und an den Markt zu bringen.“



Der Baustoff-Fachhandel warnt: „Einfacher bauen. Sonst baut bald keiner mehr“, so Verbandspräsidentin Katharina Metzger. FOTO: TOBIAS SEIFERT

Denn viele Hauseigentümer halten sich nach Beobachtungen des Pestel-Instituts mit einer Sanierung zurück. In ihren Augen ist laut Matthias Günther eine Sanierung oft auch ein Wagnis. Sie seien verunsichert und wüssten nicht, welche Vorschriften zum Beispiel bei Klimaschutz-Auflagen wann kommen. Es fehle die politische Verlässlichkeit. „Ein Hin und Her wie beim Heizungsgesetz darf es nicht mehr geben“, kritisiert der Leiter des Pestel-Instituts. Außerdem hapere es bei vielen auch am nötigen Geld für eine Sanierung.

Weitere Gründe, warum leerstehende Wohnungen nicht vermietet werden: „Immer wieder kommt bei Erbstreitigkeiten kein Mietvertrag zustande. Und oft scheuen sich Hauseigentümer auch, sich einen Mieter ins eigene Haus zu holen, mit dem sie sich am Ende vielleicht nicht verstehen“, sagt Matthias Günther. Für ihn steht deshalb fest: „Am Neubau von Wohnungen führt daher auch in Salzgitter kein Weg vorbei.“

Das Pestel-Institut hat die Regional-Analyse zum Wohnungsmarkt im Auftrag des Bundesverbandes Deutscher Baustoff-



Wo soll ich wohnen? Salzgitter braucht jedes Jahr 130 neue Wohnungen, schreibt das Pestel-Institut. FOTO: FLORIAN GÖRICKÉ

Fachhandel (BDB) übernommen. Für dessen Präsidentin macht die Untersuchung eines deutlich: „Es ist eine Milchmädchenrechnung, die leerstehenden Wohnungen gegen den aktuellen Bedarf an Wohnungen gegenzurechnen. Das funktioniert so nicht. Politiker, die das gerade versuchen, betreiben Augenwischerei“, sagt Katharina Metzger. Sie erteilt damit der Aufforderung von Klara Geywitz (SPD) eine klare Absage. Die Bundesbauministerin hatte zuletzt den Menschen, die eine Wohnung suchen, geraten, aufs Land zu ziehen.

Für die Verbandschefin steht fest: „Der Wohnungsbau ist auch in Salzgitter das Bohren dicker Bretter.“ Um voranzukommen, fordert Metzger, die Baustandards zu senken: „Einfacher bauen – und damit günstiger bauen. Das geht, ohne dass der Wohnkomfort darunter leidet. Andernfalls baut bald keiner mehr.“ Es müsse ein „starkes Abspecken“ bei Normen und Auflagen geben – im Bund, bei den Ländern und Kommunen. Katharina Metzger warnt: „Am Ende stoppen überzogene Förderkriterien, Normen und Auflagen den Neu-

bau von Wohnungen – von hoch geschraubten Klimaschutzmaßnahmen, ohne die es keine Förderung gibt, bis zu Stellplätzen, ohne die erst gar nicht gebaut werden darf.“

Scharfe Kritik richtet Metzger an den Bund: „Es passiert zu wenig. Und was jetzt passiert, kommt zu spät. Wer 400.000 Neubauwohnungen – darunter 100.000 neu gebaute Sozialwohnungen – im Wahlkampf verspricht und im Koalitionsvertrag festschreibt, der darf nicht erst ein Jahr vor der nächsten Bundestagswahl wach werden.“ Ohne eine deutlich stärkere staatliche Unterstützung würden weder der notwendige Neubau noch die Sanierungen von Wohnungen im erforderlichen Umfang gelingen.

Außerdem kritisiert Metzger gemeinsam mit den Wissenschaftlern vom Pestel-Institut den geplanten Bundeshaushalt für 2025: Darin fehlten dringend notwendige Fördermittel für den Wohnungsneubau – allen voran für den sozialen Wohnungsbau. Der benötigt nach Berechnungen des Pestel-Instituts mindestens 12 Milliarden Euro pro Jahr von Bund und Ländern. Der

Bund stelle für 2025 jedoch lediglich 3,5 Milliarden Euro bereit.

Auch die Perspektive sei schlecht: Bis 2028 wolle die Bundesregierung Sozialwohnungen mit weniger als 22 Milliarden fördern. „Das reicht hinten und vorne nicht. Und es ist ein willkürlich gegriffener Zeitraum, um eine vermeintlich hohe Milliardensumme in den Raum zu stellen. Doch die Wahrheit dahinter ist: Der soziale Wohnungsbau wird bei dieser Bundesregierung auch weiter auf der Strecke bleiben. Das müssen die Menschen den heimischen Bundestagsabgeordneten in Salzgitter jetzt klarmachen. Nur wenn es massiven Druck vor Ort gibt, werden diese und die kommende Bundesregierung begreifen, wie ernst die Lage ist“, sagt Katharina Metzger.

Aktuell erlebe die Wohnungsbau-Branche „einen regelrechten Absturz“. Viele Unternehmen hätten bereits Kapazitäten abbauen müssen. „Die Neubaulzahlen gehen in den Keller. Mauerstein-Hersteller zum Beispiel schließen Werke. Die Entlassungswelle rollt: Der Bau verliert Beschäftigte – darunter gute Fachkräfte. Dabei ist das das Letzte, was sich Deutschland jetzt erlauben darf“, so Katharina Metzger.

Die Verbandspräsidentin des Baustoff-Fachhandels warnt gemeinsam mit dem Pestel-Institut vor einer „Absturz-Spirale beim Wohnungsneubau“. Die Situation sei fatal: „Wohnungsnot trifft auf Nicht-Wohnungsbau. Diese toxische Entwicklung muss dringend gestoppt werden.“ Denn Wohnungsmangel schaffe soziale Spannungen. „Wenn sich Menschen wochen- und monatelang um eine neue Wohnung kümmern müssen, dann braut sich da etwas zusammen. Das ist Gift für das soziale Miteinander in der Gesellschaft“, so Katharina Metzger.

10,4 Millionen Euro für Salzgitter

Die Kreditanstalt für Wohnungsbau stellt den Förderreport für das erste Halbjahr 2024 vor

Salzgitter. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) hat die heimische SPD-Bundestagsabgeordnete Dunja Kreiser über die Förderung von Mittelstand, kommunaler und sozialer Infrastruktur und Privathaushalten in Salzgitter informiert. Die Zu-

sagen für das erste Halbjahr 2024 summieren sich auf 10,4 Millionen Euro. Die privaten Haushalte profitierten am meisten. Mit 9,4 Millionen Euro konnten diese durch Förderung beim Wohneigentumsprogramm, der Heizungsförderung

und dem altersgerechten Umbau profitieren.

In diese Kategorie fällt auch die Unterstützung bei der Sanierung von Gebäuden und neue Heizungen, hier überwies die KfW insgesamt 1,9 Millionen Euro an die Haushalte in Salzgitter.

Bei der Gründung und Unternehmensinvestitionen floss zusammen eine Million Euro. Dunja Kreiser: „Im ersten Halbjahr 2024 zeigt sich, dass die Förderung beim Wohneigentum stark zugenommen hat im Vergleich zu ersten Quar-

tal 2023. Vor einem Jahr wurden dafür 4,6 Millionen Euro bewilligt, die Förderung hat sich also mehr als verdoppelt. Es ist schön, dass in Salzgitter dadurch noch mehr Familien in die eigenen vier Wände ziehen konnten.“