

Neubau „mit angezogener Handbremse“

Das Pestel-Institut legt Untersuchung vor: In Salzgitter fehlen rund **3.100 Wohnungen**

Salzgitter. Mangelware Wohnung: Salzgitter hat ein Wohnungsdefizit. Aktuell fehlen rund 3.100 Wohnungen. Gleichzeitig stehen in Salzgitter 2.070 Wohnungen bereits seit einem Jahr oder länger leer. Wer eine Wohnung sucht, sollte sich darauf aber keine Hoffnungen machen: Wohnungen, die lange Zeit leer stehen, gehen kaum wieder in die Vermietung. Die Zahlen für Salzgitter gehen aus der aktuellen regionalen Wohnungsmarkt-Untersuchung hervor, die das Pestel-Institut gemacht hat. Die Wissenschaftler haben dabei den Wohnungsbestand, die Bevölkerungsentwicklung sowie Prognosen für den Arbeitsmarkt und die Beschäftigung analysiert.

„Vom Arbeitskräftebedarf über die Geburten bis zu den Sterbefällen: Es wird sich in Salzgitter eine Menge tun – und auf dem Wohnungsmarkt tun müssen. Das bedeutet konkret: In den nächsten fünf Jahren müssen rund 560 neue Wohnungen in Salzgitter gebaut werden – und zwar pro Jahr“, sagt Matthias Günther. Der Chef-Ökonom des Pestel-Instituts hält dieses Wohnungsbaupensum für Salzgitter allerdings für „kaum machbar“.

So habe es in den vergangenen beiden Jahren nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Jahresdurchschnitt lediglich 156 Baugenehmigungen für neue Wohnungen in Salzgitter gegeben. „Das reicht natürlich nicht. Der Neubau von

Wohnungen in Salzgitter läuft mit angezogener Handbremse. Da muss vor allem bundespolitisch mehr passieren, um den Neubau von Wohnungen wieder anzukurbeln. Und das möglichst schnell“, so Matthias Günther.

Dabei gibt es für den Leiter des Pestel-Instituts vor allem ein effektives Instrument, das den Wohnungsbau auch in Salzgitter flott in Fahrt bringen würde: „Dringend notwendig ist günstiges Baugeld. Der Bund muss ein Zins-Programm auflegen: Maximal 2 Prozent Zinsen – teuer darf die Finanzierung beim Wohnungsbau nicht sein. Dann wären deutlich mehr private Bauherren, aber auch Investoren endlich wieder in der Lage, neue Wohnungen in Salzgitter zu bau-

en. Vor allem würde das schnell einen Effekt bringen: Mit einem Niedrigzins-Baugeld würde der Bund einen wirklichen Turbo für den Neubau von Wohnungen starten“, meint der Ökonom.

Die Wissenschaftler haben die regionale Wohnungsmarkt-Analyse im Auftrag des Bundesverbandes Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) durchgeführt. Dessen Präsidentin fehlen klare Anreize, die kurzfristig wirken: „In Sachen Wohnungsbau passiert bei der neuen Bundesregierung zu wenig. Nur das Schlagwort ‚Wohnungsbau-Turbo‘ geistert seit Monaten durch die Republik. Doch von einem ‚Turbo‘ kann keine Rede sein. Die Maßnahmen wirken nur mittel- bis langfristig. Jedenfalls ist von dem versprochenen ‚Turbo-Effekt‘ in Salzgitter und auch sonst nirgendwo etwas zu merken“, findet Katharina Metzger. Selbst da, wo es ein Plus bei den Baugenehmigungen gebe, passe dies auf „denkbar niedrigem Niveau“.

Dabei sei der Wohnungsbau ein wichtiger Motor der Binnenkonjunktur: „Läuft der Wohnungsbau, dann läuft auch die Wirtschaft. Deshalb ist es höchste Zeit, dass Bundeskanzler Merz den Wohnungsbau jetzt zur Chefsache macht“, fordert die Präsidentin des Baustoff-Fachhandels. Passiere nichts, dann sacke der Neubau weiter ab. Schon jetzt verliere der Bau Tag für Tag Kapazitäten: „Bauunternehmen gehen in die Insolvenz. Bauarbeiter verlieren ihre Jobs.“

Außerdem sei das Bauen zu kompliziert und zu teuer geworden, kritisiert der Baustoff-Fachhandel. Ein Punkt, den auch das Pestel-Institut unterstreicht: „Deutschland muss dringend wieder einfacher bauen. Wenn der Bund alle Auflagen und Vorschriften der letzten zehn Jahre komplett zurücknehmen würde, dann könnten in Salzgitter ziemlich schnell wieder deutlich mehr und deutlich günstigere Wohnungen gebaut werden“, sagt Matthias Günther.

VITALITÄT IN DER DUNKLEN JAHRESZEIT



EINFACH
DEN QR-CODE
SCANNEN



Wenn Bauen so kinderleicht wäre: Salzgitter braucht 560 neue Wohnungen jedes Jahr, hat das Pestel-Institut ermittelt.

FOTO: TOBIAS SEIFERT

Zinsniveau wie 2022

Die Zinsen für Immobilienfinanzierungen liegen derzeit auf dem gleichen Niveau wie vor drei Jahren. Trotzdem ist die monatliche Belastung für Wohnungskäufer heute oftmals geringer als damals, da die Angebotspreise für Wohnimmobilien vielerorts gesunken sind: In 49 von 80 deutschen Großstädten ist die Darlehensrückzahlung aktuell günstiger. In Salzgitter zahlen Wohnungskäufer derzeit monatlich 454 Euro für die Finanzierung

einer 75 Quadratmeter Bestandswohnung – 29 Euro weniger als im Oktober 2022. Das geht aus einer Auswertung von immowelt für die deutschen Großstädte hervor. Für die Berechnung der Annuitätenraten wurden 20 Prozent Eigenkapital (exklusive Kaufnebenkosten) und ein Zinssatz von 3,65 Prozent (01. Oktober 2022 und 1. Oktober 2025; Quelle: Interhyp AG) angenommen. Die Tilgung wurde auf einen Zeitraum von 30 Jahren ausgerichtet.



hallo
wochenende



HANSEFIT
Part of the **epassi** Group.