Wohnungsnot im Kreis Leer: Fehlende Neubauten und veraltete Bestände

Der Kreis Leer benötigt bis 2028 jährlich 950 neue Wohnungen, um dem Wohnungsbedarf und Leerstand entgegenzuwirken.

Kreis Leer |
21. August 2024 |
RZ

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt im Landkreis Leer ist besorgniserregend. Bis zum Jahr 2028 müssen in der Region jährlich rund 950 neue Wohnungen gebaut werden, um dem bestehenden Defizit von etwa 840 fehlenden Wohnungen entgegenzuwirken. Diese alarmierenden Zahlen kommen aus einer aktuellen Analyse des Pestel-Instituts, die die Dringlichkeit des Themas deutlich macht. „Der Neubau ist nicht nur nötig, um die Lücken zu schließen, sondern auch, um veraltete und unrenovierbare Wohnungen, insbesondere Nachkriegsbauten, zu ersetzen“, erklärt Matthias Günther vom Pestel-Institut.

Obwohl viele leerstehende Wohnungen in der Region registriert werden, stechen die Gründe, warum diese ungenutzt bleiben, besonders ins Auge. Das Pestel-Institut spricht von etwa 3.320 leerstehenden Wohnungen, was rund 3,9 Prozent des gesamten Bestands im Landkreis ausmacht. Erstaunlicherweise seien über 1.590 dieser Wohnungen seit mehr als einem Jahr unbewohnt. Laut Günther handelt es sich dabei oft um Wohnungen, die dringend saniert werden müssten, was in vielen Fällen eine teure und aufwendige Angelegenheit ist.

Herausforderungen beim Wohnungsbau

Ein Grund für den Leerstand ist, dass viele Hauseigentümer durch Unsicherheit in Bezug auf zukünftige Vorschriften und Auflagen, vor allem bei den Themen Klimaschutz und Sanierung, von Renovierungsmaßnahmen absehen. „Die Eigentümer fühlen sich oft verunsichert, da sich die politischen Rahmenbedingungen ständig ändern. Ein Rückgang in der Sanierungsbereitschaft zeigt sich aufgrund der unklaren und wechselhaften Vorgaben“, kritisiert Günther.

Aber es gibt noch weitere Faktoren. Erbstreitigkeiten verhindern oft Mietverträge, und manche Eigentümer scheuen sich, neue Mieter in ihre Häuser zu lassen, aus Angst vor zukünftigen Problemen mit den Mietern. All diese Aspekte verdeutlichen die Komplexität der Wohnraumsituation im Kreis Leer, in der Neubauten unumgänglich sind.

Die Präsidentin des Bundesverbandes Deutscher Baustoff-Fachhandel, Katharina Metzger, verleiht diesen Bedenken Nachdruck. „Politiker, die versuchen, die Zahl der leerstehenden Wohnungen gegen den aktuellen Bedarf zu verrechnen, gehen an der Realität vorbei“, so Metzger, die auch Klara Geywitz, der Bundesbauministerin, widerspricht. Diese hatte den Menschen geraten, für eine Wohnung auch aufs Land zu ziehen, was Metzger für nicht zielführend hält.

Wirtschaftliche Auswirkungen und Zukunftsausblick

Der Wohnungsbau wird in der Branche zunehmend als „Bohren dicker Bretter“ angesehen. Metzger fordert eine Senkung der Baustandards, um die Baukosten zu reduzieren, ohne den Wohnkomfort dabei zu beeinträchtigen. Ihrer Einschätzung nach wird übermäßige Bürokratie, wie von fehlendem staatlichen Druck bei der Förderung und überzogenen Normen, den Fortschritt im Neubau weiter hemmen.

Insbesondere der geplante Bundeshaushalt für 2025 wird von den Experten heftig kritisiert. Dringend benötigte Mittel im sozialen Wohnungsbau fehlen; während 12 Milliarden Euro pro Jahr nötig wären, stellt der Bund lediglich 3,5 Milliarden bereit. Metzger ist der Überzeugung, dass ohne substantielle staatliche Unterstützung weder der notwendige Neubau noch die erforderlichen Sanierungen realisiert werden können.

Aktuell werden in der Wohnungswirtschaft teils drastische Maßnahmen ergriffen; viele Unternehmen sehen sich gezwungen, Produktionskapazitäten abzubauen und entlassen Fachkräfte. Die zurückgehenden Neubau-Zahlen wirken sich negativ aus und lassen die Gefahr einer „Absturz-Spirale“ im Wohnungsneubau entstehen.

Ein Blick in die Zukunft

Die zunehmende Wohnungsnot könnte, so Metzger, zu sozialen Spannungen führen, wenn lange Suchzeiten nach einer Wohnung normalen Alltag erschweren. „Die Herausforderung besteht darin, die Krise in der Wohnungswirtschaft schnell zu lösen, bevor sie sich weiter zuspitzt“, sagt sie. „Die Menschen in der Region müssen diese ernststen Probleme ihren politischen Vertretern klarmachen, um eine handlungsfähige Antwort von Bund und Ländern zu fordern.“

Der Wohnungsmarkt im Wandel

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt im Landkreis Leer stellt nicht nur eine lokale Herausforderung dar, sondern spiegelt auch die bundesweiten Schwierigkeiten wider. Laut einer Analyse des ifo Instituts für Wirtschaftsforschung hatte Deutschland im Jahr 2023 einen Gesamtbedarf von etwa 700.000 neuen Wohnungen pro Jahr. Diese Zahl wurde durch die zunehmende Urbanisierung, steigende Bevölkerungszahlen und eine stagnierende Neubautätigkeit weiter verschärft. Der Unterschied zwischen Bedarf und Angebot ist also nicht nur ein Problem, das den Landkreis Leer betrifft, sondern ganz

Deutschland.

In den letzten Jahrzehnten kam es in vielen Regionen Deutschlands zu einem signifikanten Anstieg der Mietpreise, während gleichzeitig der Wohnungsneubau zurückging. Der soziale Wohnungsbau ist besonders betroffen; zwischen 2005 und 2020 wurden mehrere Millionen Sozialwohnungen abgebaut, was die Situation für einkommensschwächere Haushalte dramatisch verschlechterte. Nach den aktuellen Berechnungen fehlen bundesweit bis zu 2 Millionen Wohnungen. Um diesem Missverhältnis entgegenzuwirken, sind koordinierte Maßnahmen auf verschiedenen Ebenen erforderlich, angefangen bei der kommunalen bis hin zur bundespolitischen Ebene.

Die Rolle der Politik und der Wohnungsbau-Industrie

Die politische Rahmenbedingungen spielen eine entscheidende Rolle im Wohnungsbau. Die Herausforderungen, mit denen viele Hauseigentümer konfrontiert sind, reichen von sich ständig ändernden Vorschriften bis hin zu hohen Baukosten, die durch Auflagen, Normen und steigende Materialpreise bedingt sind. Eine Umfrage der Deutschen Bauindustrie ergab, dass 60 Prozent der befragten Unternehmen durch bürokratische Hürden in der Umsetzung von Bauprojekten gehemmt werden, was zu Verzögerungen und zusätzlichen Kosten führt. Laut **Deutsche Bauindustrie** wird es ohne signifikante politische Entlastungen schwierig werden, die angestrebten Neubauziele zu erreichen.

Die Branchenvertreter fordern seit langem eine Überarbeitung der Bauvorschriften, um eine schnellere und kostengünstigere Umsetzung von Bauprojekten zu ermöglichen. Ein Beispiel hierfür ist die Debatte um das Gebäudeenergiegesetz, das immer wieder Anpassungen erfährt. Die Unsicherheiten rund um Klimaschutzauflagen wirken sich direkt auf die Bereitschaft der Eigentümer aus, Investitionen in Sanierungen oder Neubauten zu tätigen.

Soziale Auswirkungen der Wohnungsnot

Die anhaltende Wohnungsnot hat nicht nur ökonomische, sondern auch tiefgreifende soziale Konsequenzen. Ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum führt zu sozialer Ungleichheit und kann das gesellschaftliche Gefüge destabilisieren. Laut einer Studie der Bertelsmann Stiftung geben über 40 Prozent der Befragten an, dass sie Schwierigkeiten haben, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Dies betrifft vor allem Studenten, Alleinerziehende und Rentner. Die oftmals langen Wartezeiten auf eine geeignete Wohnung können zudem zu erhöhtem Stress und psychischen Belastungen führen. Die Notwendigkeit, Kompromisse bei der Wohnqualität einzugehen oder in ungünstigere Lagen zu ziehen, ist ebenfalls ein zentrales Problem, das die Lebensqualität vieler Menschen beeinträchtigt.

Des Weiteren können soziale Spannungen entstehen, wenn Menschen gezwungen sind, langjährige Nachbarschaften aufzugeben, um bezahlbaren Wohnraum zu finden. Diese Entwicklungen können die Gemeinschaften schwächen; Menschen fühlen sich weniger verbunden und die soziale Teilhabe kann sinken. Angesichts dieser Herausforderungen ist eine umfassende und integrative Wohnungsbaupolitik von entscheidender Bedeutung.

Details

Besuchen Sie uns auf: [n-ag.de](https://www.n-ag.de)