

Arbeitskreis Niedersachsen (AK KomWoB NDS)

19. Sitzung am 29.10.2018 in Delmenhorst



NBank

Wir fördern Niedersachsen

NBank

Günther-Wagner-Allee 12 - 16 — 30177 Hannover

Telefon 0511. 30031-0 — Telefax 0511. 30031-300

info@nbank.de — www.nbank.de

Koordination AK KomWoB NDS

Svenja Lahner

Beratung — Team Kommunen

0511.30031-690

wom@nbank.de

www.nbank.de/fachthemen/wohnungsmarktbeobachtung

www.komwob.de

www.wohnungsmarktbeobachtung.de

AK Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

19. Sitzung am 29. Oktober 2018

TOP 1 — BEGRÜSSUNG

TOP 2 — TEILNEHMER-INPUT

TOP 3 — WANDERUNGSMOTIVBEFRAGUNG

TOP 4 — DAS NEUE KOMMUNALPROFIL

TOP 5 — MIETSPIEGEL HILDESHEIM

TOP 6 — REGIONALE WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG

TOP 7 — MILIEU- UND SOZIALRÄUMLICHE AUSWERTUNG

TOP 8 — ORGANISATORISCHES

TOP 9 — STADTRUNDGANG WOLFENBÜTTEL

ANLAGEN: VORTRÄGE ZUM DOWNLOAD

Begrüßung

Frau Bianca Urban, Stadtbaurätin aus Delmenhorst, und Herr Jankowsky heißen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer willkommen. Nach einer kurzen Vorstellungsrunde, präsentiert Herr Koschitzki die Tagesordnung.

Teilnehmer-Input

Anwesende:

Andreas Bittner, Sebastian Dargel, Karin Diekstatt-Heuser, Ulf Eichner, André Fischer, Christoph Jankowsky, Sven Junklewitz, Robert Koschitzki, Svenja Lahner, Verena Lichtenstein, Karsten Perkuhn, Christa Remmers-Behrens, Marvin Schäfer, Annette Seitz, Oliver Siol, Michael Veenhuis, Mirko Wentto.

Die Mitglieder des AK KomWoB berichten über die aktuellen Entwicklungen der kommunalen Wohnungsmärkte. Insbesondere werden die Entwicklung des Leerstands und barrierefreien Wohnraums thematisiert.

Situation in den Kommunen

Im Wohnungsmarktbericht 2018 der **Stadt Delmenhorst** wurden Daten analysiert und Strategien entwickelt. Diese werden stetig überarbeitet und angepasst. Das betrifft bspw. welcher Wohnraum zu welchen Qualitäten in welchem Raum entstehen soll. Herr Jankowsky berichtet, dass die Diskussion darüber, ob es eine reine Innenentwicklung geben soll, oder auch externe Flächen genutzt werden sollen noch unklar ist. Im Geschosswohnungsbau in Delmenhorst gibt es kaum Leerstand.

Für die **Stadt Norden** gibt es einen ersten Entwurf für ein Wohnraumversorgungskonzept. Die Fertigstellung und der Ratsbeschluss werden in 2019 erwartet, erklärt Herr Wentto. Im Fokus des Konzepts stehen die Innenentwicklung der Stadt, Geschosswohnungsbau unter Berücksichtigung des demographischen Wandels, der Umgang mit Quartieren, die von älteren Personen bewohnt werden. Die Stadt Norden befindet sich im Austausch mit dem Landkreis, aber das Wohnraumversorgungskonzept konzentriert sich auf die Stadt Norden, da ihr als Mittelzentrum eine besondere Bedeutung beigemessen ist. Leerstand ist in Norden kein Thema, da es sich um ca. 3% Leerstand handelt. Im kommenden Jahr gibt es wieder eine Aktualisierung des Mietspiegels.

Das Wohnraumversorgungskonzept der **Stadt Hildesheim** ist erstellt worden und wird aktualisiert. Die Einwohnerzahl Hildesheims steigt und liegt momentan bei etwa 104.000 Einwohnern. Es gibt einen Zuwachs an Beschäftigten (13%), aber auch an Studierenden. Beides zieht einen Anstieg der Wohnungsnachfrage mit sich. Aktuell entstehen etwa 200 neue Wohneinheiten pro Jahr in Hildesheim, erklärt Herr Veenhuis. Einige Jahre zuvor lag diese Zahl maximal

bei 100 neuen Wohneinheiten im Jahr. Die Leerstandsquote Hildesheims hat sich in den vergangenen Jahren halbiert und liegt momentan bei 0,4%. Es steht wenig Bauland zur Verfügung und Neuausweisungen bedeuten längere Prozesse. Auch die Zahl der einkommensschwachen Haushalte steigt an. Während in der Vergangenheit viele Wohnungen aus der Bindung gefallen sind, konnten in den letzten Jahren etwa drei Viertel davon abgefangen werden. Es müssen etwa 500 preisgünstige Wohnungen pro Jahr gebaut werden. Herr Veenhuis berichtet, dass in Hildesheim eine Strategieentwicklung zur Sachlage stattfindet. Die Quote für Sozialwohnungsbau im Neubau soll bei 20% liegen. Das Leerstandskataster weist keine Kapazitäten auf, woraus begrenzte Handlungsmöglichkeiten entstehen. Barrierefreie Wohnungen sind nur wenige im Bestand zu finden, werden aber immer mehr im Neubau berücksichtigt. Herr Veenhuis weist auf die Abschlusskonferenz der Innovationsgruppe UrbanRural SOLUTIONS zur Daseinsvorsorge am 26.02.2019 in Göttingen hin. http://de.netzwerk-ewh.de/wAssets/docs/EWHvernetz/UrbanRural_SOLUTIONS-Abschlusskonferenz_Februar_2019_Programm.pdf

Herr Fischer beschreibt die Situation des Wohnungsmarkts in der **Stadt Peine** ähnlich der in Hildesheim, aber um 50% „reduziert“. Die Einwohnerzahlen steigen momentan, aber werden zukünftig stagnieren. Der Leerstand ist gering und es gibt wenig Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt. Die Informationen stammen aus Interviews mit Wohnungsmarktakteuren usw. Der Arbeitskreis Bauen und Wohnen aktualisiert diese kontinuierlich. Ein Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Peine wurde in 2017 unabhängig vom Landkreis fertiggestellt. Auch in Peine laufen immer mehr Bindungen aus. Gemeinsam mit der Wohnungsbaugesellschaft vor Ort (kommunale Tochter) wird nach Lösungen gesucht. Die Mieten in Peine sind teilweise zwar günstig, aber kaum verfügbar. Die steigende Nachfrage nach Wohnraum in Hannover und Braunschweig macht sich auch in Peine bemerkbar. Barrierefreiheit ist eher im Neubau Thema. Diese wird im Bauamt mit dem Programm Mikropro erfasst. Die geplante Ansiedlung eines neuen Studiengangs im Bereich „Transport und Logistik“ wird die Wohnungsnachfrage weiter erhöhen.

In der **Stadt Salzgitter** wird im Dezember der Ratsbeschluss für die Studie zur Schaffung von Wohnbauland erwartet. Danach können die gut geeigneten Flächen entwickelt werden. Herr Eichner erläutert den gemeinsamen Integrationsfond mit den Städten Delmenhorst und Wilhelmshaven zum Thema Leerstand. Auch in Salzgitter ist der Leerstand rückgängig. Aktive Innenentwicklung wird durch in der ILER-Region nördliches Harzvorland unterstützt. In dem Zusammenhang entstehen ein Atlas zur Daseinsvorsorge, Baulücken- und Leerstandskataster.

Herr Bittner berichtet, dass die Einwohnerzahlen für die **Stadt Helmstedt** in den vergangenen Jahren trotz anderer Prognosen stabil geblieben sind. 2015/16 wurde ein Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Helmstedt erstellt, um Förderung beantragen zu können, um vor allem auslaufenden Bindungen entgegenzuwirken. Im Rahmen des Konzepts fand auch eine Leerstandserhebung

statt, die aber immer noch problematisch ist, da es viele kleine einzelne Grundstücke in Privatbesitz gibt. Die Anfragen nach Bauland steigen, auch, weil in Gebäuden aus den 1960er Jahren der Generationswechsel noch aussteht. Zu erwarten ist dadurch zukünftig großer Leerstand. Herr Bittner formuliert sein Interesse, wie wohl die nächste Bevölkerungsprognose aussehen wird. Außerdem sucht Helmstedt nach Lösungsansätzen für die zukünftige Situation, wenn die Ein- und Zweifamilienhäuser aus den 1950er und 1960er Jahren durch den Generationswechsel frei werden.

Das Wohnraumversorgungskonzept der **Stadt Celle** ist fast fertig. Auch in Celle gibt es beim Baulückenkataster das Problem der einzelnen Eigentümer. Herr Siol schildert die Beziehung der Stadt Celle zum Umland: gearbeitet wird in Celle, aber gewohnt wird im Umland. Kommunales „Wohnland“ ist in der Stadt Celle quasi nicht vorhanden, aber aktuell findet eine Umsteuerung statt. Die demographische Entwicklung VorOrt ist wie erwartet. Barrierefreier Wohnraum scheint begehrt. Die Nachfrage ist schwierig zu erfassen, aber wurde außerdem in einem Gutachten prognostiziert. Die Leerstandsentwicklung wird beobachtet.

Im ILEK des **Wittlager Landes** macht Wohnen ein Handlungsfeld aus. Die Bevölkerungsprognose fällt stagnierend aus, so Herr Perkhuhn. Bezahlbarer Wohnraum wird auch hier wichtiger.

Die **Stadt Oldenburg** hat ein Wohnkonzept entwickelt. Die Bevölkerungsprognose weist ein Wachstum aus. Die Wohnungsbedarfsprognose ist noch in der Abstimmung. Frau Diekstatt-Heuser erklärt, dass es keine kommunale Wohnungsbaugesellschaft in Oldenburg gibt, aber einen Arbeitskreis „Bündnis für bezahlbares Wohnen“, der sich mit entsprechenden Fragestellungen befasst. Die Förderung wurde ausgewertet und zeigt, dass es mehr Anträge gibt als Geld vorhanden. Die Vergabekonzepte sind in der Überarbeitung. Die Zahlen der Fertigstellungen sind angestiegen und der Anteil von Mehrfamilienhäusern von 50% auf 80% gestiegen. 2014 wurde ein Leerstandskataster für die Stadt Oldenburg erstellt, das aber seitdem nicht aktualisiert wurde. Die Entwicklung von etwa 6000 Wohnungen könnte in Oldenburg stattfinden, aber hier gibt es Hürden vor allem von Einwohnerseite.

Die Bevölkerungsprognose für die **Stadt Osnabrück** ist positiv, vor allem aufgrund der Kinder der Babyboomer. Herr Schäfer erklärt, dass Nachverdichtung Thema ist. Die Preise in Osnabrück sind angespannt, aber noch nicht riskant. 2014 gab es eine Analyse zum Leerstand. Aufgrund Veränderungen auf Seiten der Stadtwerke, gibt es bis dato noch keine Aktualisierung.

Für den **Landkreis Diepholz** gibt es seit 2016 ein Wohnraumversorgungskonzept für alle Kommunen. Allerdings ist der Landkreis strukturell sehr heterogen. Frau Seitz erwähnt die Veranstaltungsreihe zum Wohnungsmarkt, deren Rahmen aus Untersuchungen zu multilokalen Bewohnern (www.tempaland.de) besteht. Leerstand ist dort auch Thema und die Kommunen berichten vom Umgang mit diesem. Es gibt aber keinen hohen Leerstand. Beim nächsten Termin werden die Baugebiete der 1950er, 1960er und 1970er Jahre thematisiert.

Auch die Stadt Leer besitzt seit 2016 ein Wohnraumversorgungskonzept. Die Wohnraumförderung bestätigt, dass weiterhin Ein- und Zweifamilienhäuser und Bauland dafür nachgefragt werden. Der Leerstand liegt im Landkreis Diepholz unter 2%. Die Information stammt aus Abfragen der Wohnungsunternehmen. Es fehlen oft passende Wohnungen.

Der Wohnungsmarkt der **Stadt Wolfsburg** ist anhaltend angespannt. Seit 2014 gibt es seitens der Stadt ein Wohnbauprogramm, erklärt Frau Lichtenstein. Die Leerstandszahlen der Stadt Wolfsburg schwanken von 0,3 bis 4 %, was insgesamt eine Vollvermietung bedeutet. Die Studie zur sozialen Wohnungspolitik wurde fertiggestellt. Instrumente, die Kommunen zur Verfügung stehen, um Wohnraum zu gestalten (z.B. Mieten im Bestand bezahlbar halten), werden entwickelt. Hierbei wird fachübergreifend gearbeitet. Die Wandlungsmotivbefragung läuft ebenfalls. Die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäuser ist vorhanden, aber die Stadt sieht Mehrfamilienhausbau als primäres Ziel. Es gibt ein neues Dezernat zu Digitalisierung: Drei neue Quartiere mit großen neuen Wohneinheiten, erneuerbarer Energie, E-Mobilität, usw. werden entwickelt. Barrierefreier Wohnraum wird nicht quantitativ erfasst, aber auch für die Stadt Wolfsburg gilt die Aussage, dass mehr barrierefreier Wohnraum gebaut wird, zwar nicht immer nach DIN-Norm, sondern auch individuell angepasst.

Wandlungsmotivbefragung

Vortrag von Herrn Christoph Jankowsky (Stadt Delmenhorst): siehe Anlagen

Das neue Kommunalprofil

Vortrag von Herrn Sven Junklewitz (NBank): siehe Anlagen

Mietspiegel Hildesheim

Vortrag von Herrn Michael Veenhuis (Stadt Hildesheim): siehe Anlagen

Regionale Wohnungsmarktbeobachtung

Vortrag von Herrn Sebastian Dargel (Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V.): siehe Anlagen

Milieu- und sozialräumliche Auswertung

Vortrag von Herrn Christoph Jankowsky (Stadt Delmenhorst): siehe Anlagen

Die Vorträge stehen zum Download bereit bzw. werden per Mail zur Verfügung gestellt.

Organisatorisches

Der Arbeitskreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung lebt vom Input der Teilnehmer. Deshalb nimmt die Nbank immer gerne neue **Themenvorschläge** der Teilnehmer auf.

Allen Mitgliedern des Arbeitskreises steht die Mailingliste niedersachsen@komwob.de als informelles Kommunikationsmittel zur Verfügung.

Aufgrund der Aktualität des Themas, hier ein Hinweis zum Link:

<https://www.buendnis-fuer-bezahlbares-wohnen.niedersachsen.de/startseite/>

Der Termin für die nächste Arbeitskreissitzung ist der 01. April 2019 (KEIN Scherz). Einladen wird N.N..

Vielen Dank an Herrn Christoph Jankowsky und Frau Bianca Urban für die freundliche Aufnahme des Arbeitskreises in Delmenhorst und die gute Bewirtung!

Hannover, 15.11.2018