

Arbeitskreis Niedersachsen (AK KomWoB NDS)

25. Sitzung am 16.05.2022



NBank

Wir fördern Niedersachsen

Begrüßung

Achim Däbert (NBank) und Robert Koschitzki (NBank) begrüßen alle Teilnehmenden.

Robert Koschitzki stellt die Tagesordnung vor und weist auf die neue Website der NBank hin, bezüglich der um Feedback gebeten wird. Außerdem hat die NBank kürzlich die Kampagne „Investitionen mit Haltung“ gestartet, die auf die Mietraumförderung als attraktivste Förderung deutschlandweit aufmerksam macht und die an die gemeinwohlorientierte Haltung von Investorinnen und Investoren appelliert. Für Kurzentschlossene ist noch eine Anmeldung zum Wohnungspolitischen Kongress am 18.05.2022 im Convention Center der Messe Hannover möglich.

Anschließend berichtet Robert Koschitzki noch Aktuelles aus der Wohnungsmarktbeobachtung und der NBank:

Die aktuelle Bautätigkeit in Niedersachsen ist nahezu identisch mit der Bautätigkeit der vergangenen Jahre. Der hohe Bauüberhang ist nicht ungewöhnlich. Er resultiert größtenteils aus den letzten drei Jahren.

Land und NBank haben im Jahr 2021 rund 2.108 Wohnungen (größtenteils Mietwohnungen) gefördert – und damit rund 600 mehr als 2020. Zum 30.04.2022 liegen der NBank auch jetzt wieder mehr Anträge als im entsprechenden Vorjahreszeitraum vor. Die Zielzahl von 4.000 geförderten Wohnungen wird allerdings dennoch nicht erreicht.

Des Weiteren hat kürzlich das Bündnis für Wohnen getagt und zwei neue Arbeitsgruppen eingerichtet: AG 7 „Klimagerechte Quartiersentwicklung“ und AG 8 „Neue Impulse für mehr bezahlbaren Wohnraum“. Robert Koschitzki nimmt an der AG 8 teil.

Anwesende

Florian Hahn (Stadt Peine), Jill Wagner (Stadt Osnabrück), Marvin Schäfer (Stadt Osnabrück), Karsten Perkuhn (ILE-Regionalmanagement Wittlager Land), Karin Diekstatt-Heuser (Stadt Oldenburg), Franz Niemeyer (Stadt Wolfenbüttel), Karima Azouagh (Stadt Göttingen), Laura Iking (Stadt Bad Bentheim), Lucas Strobel (Regionalverband Großraum Braunschweig), Michael Veenhuis (Stadt Hildesheim), Carina Schlummer (Stadt Hildesheim), Lena Preuß (Stadt Salzgitter), Esther Behrens (Landeshauptstadt Hannover), Christoph Jankowsky (Stadt Delmenhorst)

Außerdem: Achim Däbert, Robert Koschitzki, Lea-Melissa Vehling, Sebastian Hämker (alle NBank)

Situation in den Kommunen / Berichte der Teilnehmenden

In **Delmenhorst** bereitet das Amt für Statistik und Stadtentwicklung derzeit den Zensus 2022 vor. Im Jahr 2021 erfuhr die Stadt einen Zuwachs um rund 200 Wohnungen. Davon befinden sich mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH) als in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZFH), was durch den städtebaulichen Fokus auf der Innenentwicklung, also Nachverdichtung, zu erklären ist. Passend dazu bedient sich die Stadt auch Förderprogrammen wie „Perspektive Innenstadt“ und „Resiliente Innenstädte“. Hier besteht die Schwierigkeit, die Maßnahmen im Rahmen der Förderprogramme schnell genug umzusetzen. Das Bauland zeigt derzeit so hohe Preise, dass sich die Errichtung von preisgünstigem Wohnraum schwierig gestaltet – sodass gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften bereits um die Schenkung von Grundstücken bitten. Das Thema gewinnt durch die Zuwanderung ukrainischer Geflüchteter zusätzlich an Bedeutung, bislang ist die Einwohnerzahl durch den Zuzug um rund 550 Menschen gestiegen. Außerdem verzeichnet die Stadt einen weiteren Zuzug von

osteuropäischen Arbeitskräften in die Fleischverarbeitungsindustrie. Gleichzeitig verzeichnet die Stadt 500 Sozialversicherungspflichtige mehr als im Vorjahr. Eine Herausforderung ist derzeit besonders die KiTa- und Schulentwicklung, weil die Bevölkerung in dieser Altersklasse ebenfalls zunimmt und Zahlen erreicht, die mit den 1990er und 2000er Jahren vergleichbar sind. In Delmenhorst wurde ein qualifizierter Mietspiegel in Kombination mit einem schlüssigen Konzept beauftragt.

In der **Landeshauptstadt Hannover** liegt der Fokus derzeit weiterhin auf dem Neubau. Wie genau sich die Wohnungen in der Landeshauptstadt auf die verschiedenen Preisklassen verteilen, ist nicht ganz klar, da vor allem die Preise im Wohnungsbestand eine „Black Box“ bilden. Es gibt einen Ratsauftrag zur Prüfung einer sozialen Erhaltungssatzung. Die Baufertigstellungen liegen derzeit bei einer Zahl von 900 im Neubau und 400 im Bestand.

Obwohl neue Wohnungen auf den Markt kommen, bleibt der Markt angespannt. Das liegt an ehemals günstigen Wohnungen, die jetzt zu Marktpreisen angeboten werden, so z.B. die ehemaligen Uestra-Wohnungen. Das gilt auch, weil die Bindungen von Sozialwohnungen immer weiter auslaufen und die entsprechenden Wohnungen anschließend auf dem freien Markt stark nachgefragt sind. Bis 2026 laufen weitere 500 Bindungen aus, insbesondere in den innenstadtnahen Gründerzeitgebieten. Durch die Entwicklungen ist der Mietspiegel im vergangenen Jahr von 6,80 Euro pro Quadratmeter auf 7,44 Euro gestiegen. Gleichzeitig ist der Leerstand von 1,8% auf 2% gestiegen (durch Stromzählermethode gemessen). Es fragt sich, wie viel spekulativer Leerstand besteht. Derzeit gibt es jedoch so viele, auch nicht-wohnungsmarktbezogene, Herausforderungen, dass wichtige Themen wie das Bauen im Bestand und eine sinnvolle Nachverdichtung höchstens am Rande diskutiert werden. Der Stadtentwicklungsschwerpunkt ist etwa die Innenstadtentwicklung und die klimagerechte Entwicklung. Es wird bald ein Wohnkonzept 2035 mit eigener Bedarfsprognose erstellt. Außerdem wurde eine neue Wohnkoordinatorin für den Wohnungsneubau eingestellt.

Die **Stadt Salzgitter** setzt sich derzeit mit einer Evaluierung der Flächenkapazitäten auseinander. Zum einen nutzt die Stadt dafür die Wohnbauland-Untersuchung, zum anderen sind eine Bedarfsanalyse, ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) sowie die Erstellung eines Mietspiegels geplant. Auch soll auf das Gewerbeflächen-Monitoring zurückgegriffen werden, um die unterschiedlichen Flächen bewerten zu können. Es ist außerdem ein Anschreiben an alle Eigentümer der erörterten Flächen geplant, um zu schauen, wo die Flächen tatsächlich verfügbar sind. Salzgitter soll Teil einer erweiterten Leader-Region werden.

In der **Stadt Hildesheim** gibt es seit zwei Jahren eine eigene Stelle für Statistik in der Stadtentwicklung, sodass z.B. alle sechs Monate eigene Bevölkerungsdaten abgerufen werden können. In Hildesheim stellt sich die Innen- und Nachverdichtung derzeit als ein großes Thema dar. Auch Hildesheim nimmt an Programmen wie „Zukunftsregionen“ und „Perspektive Innenstadt“ teil. Nachdem die Bevölkerungszahl in der vergangenen zwei Jahren zurückgegangen ist, bleibt die weitere Entwicklung angesichts der im Landkreis rund 2000 aufgenommenen Geflüchteten aus der Ukraine abzuwarten. Etwa ein Viertel bis ein Drittel der Geflüchteten sind in die Stadt Hildesheim gezogen. Im Hildesheimer Ostend entstehen derzeit 600 neue Wohnungen (ggf. Exkursionsziel für 2023?). Allerdings entsteht hier eher höherpreisiger Wohnraum. An vielen anderen Stellen beobachtet die Stadt derzeit einen Aktivitäten-Stopp, der aus den immer höheren Bau- und Beschaffungskosten resultiert. Gleichzeitig gibt es nicht genug Investitionen in den sozialen Wohnungsbau, um die Bedarfe zu decken.

Im Herbst werden neue Leerstands-Daten erwartet. Die letzte Erhebung im Jahr 2019 zeigte einen Leerstand von 2,4%. Die Stadt geht davon aus, dass es derzeit einen Leerstand von etwa 3,2-3,4% in

der Innenstadt gibt. Aus diesem Grund richtet Hildesheim eine kommunale Förderrichtlinie für drei Jahre mit einem Umfang von rund 500.000 Euro ein, die im Herbst startet. Diese umfasst eine Wiedervermietungsprämie, den Zuschuss zu Sanierung von leerstehenden Wohnungen und den Einkauf von Belegungsbindungen. Neben der Richtlinie sieht die Stadt auch einen eigenen Sensibilisierungsauftrag, um Eigentümer/innen, die schlechte Erfahrungen bei vorigen Vermietungen gemacht haben, als Vermieter/in zurückzugewinnen.

Die Erstellung eines einfachen Mietspiegels gestaltet sich in Hildesheim schwierig, weil es ein großes Ungleichgewicht zwischen privaten Eigentümer/innen und Wohnungsgesellschaften gibt. Durch fehlenden Rücklauf bei der Befragung sind die Daten daher nicht besonders zuverlässig. Um bessere Ergebnisse zu erzielen besteht die Überlegung, ein Studienprojekt in Kooperation mit der Universität Hildesheim zu starten, aus dem mehr Daten für den Mietspiegel hervorgehen sollen.

Im nächsten Jahr soll zudem das Wohnraumversorgungskonzept (WVK) erneuert werden, hier aber vor allem als Monitoring unter der Leitfrage: Wie erfolgreich sind die Vorhaben umgesetzt worden, die sich aus dem letzten WVK ergeben haben?

Im **Großraum Braunschweig und Wolfsburg** wird derzeit die Neuaufstellung des Raumordnungsprogramms durchgeführt, das dann im Jahr 2023 vorgestellt wird. Besonders im Umland der Zentren Braunschweig und Wolfsburg gibt es derzeit in kleineren und dezentralen Orten größere Bauvorhaben für EZFH, hier muss geprüft werden, wie langanhaltend diese Vorhaben angelegt sind. In der Braunschweiger Bahnstadt hat sich eine Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen um den Güterbahnhof entwickelt. In Wolfsburg dreht sich derzeit alles um das neue Werk von VW, was neue größere Projekte mit sich bringt. In Braunschweig zeigt sich derzeit ein Rückgang der Bevölkerungszahl, im Umland gibt es dafür Wachstumstendenzen. Clausthal-Zellerfeld hat 1000 Einwohner verloren, was sich der Regionalverband durch Corona und die damit verbundenen fehlenden Studierenden erklärt. Für den Großraum wurde eine Bevölkerungsprognose auf Ebene der Mitgliedsgemeinden zusammen mit den Landkreisen Holzminden, Hameln-Pyrmont, Schaumburg und Nienburg beauftragt (Abstimmung mit stadteigenen Prognosen). Außerdem ist das Konzept für regional bedeutsame Gewerbeflächen bereits zwei Jahre alt und soll nun noch einmal überprüft und erneuert werden, denn durch Corona haben sich auch hier neue Leerstände entwickelt.

Bad Bentheim berichtet, dass es den Investoren vor Ort häufig zu kompliziert ist, Förderanträge bei Förderinstituten zu stellen und dass die Stadt daher eigene Mietpreisvorgaben macht. Derzeit liegt der Fokus noch auf EZFH, das könnte sich nun aber bald durch die Ukraine-Zuwanderung verändern. Die Stadt Bad Bentheim wächst – dieser Trend hat sich während der Corona-Krise weiter verstärkt und ist wahrscheinlich durch die verkehrsgünstige Lage und die Möglichkeit zu Home Office zu erklären. Noch sind die Mieten und Kaufpreise in der Gemeinde vergleichsweise „human“, was ebenfalls zum Zuzug beiträgt, doch die Preise steigen. Im MFH-Bereich wird 50% sozialer Wohnungsbau angestrebt. Da derzeit sehr viele Bauvorhaben auf der „grünen Wiese“ stattfinden, überlegt die Gemeinde eine Grundsteuer einzuführen, um so dem Flächenverbrauch entgegenzuwirken. Von 40 Neubaugrundstücken wurden 12 „zurückgegeben“, weil die Finanzierung nicht mehr stand.

In der **Stadt Peine** zieht der Geschosswohnungsbau seit vier bis fünf Jahren stark an. Es findet viel Nachentwicklung an ehemaligen Gewerbestandorten statt, insbesondere in der Peiner Südstadt. Die Nachfrage ist hoch, weil der Immobilienmarkt in Peine offensichtlich höhere Renditen als in den Ballungsräumen verspricht. Die Nachfrage kommt sowohl vonseiten privater Akteure als auch von Investoren. Im Jahr 2021 wurden rund 300 neue Wohneinheiten genehmigt, davon 100 im sozialen Wohnungsbau, die voraussichtlich ab 2022 umgesetzt werden. Ein wichtiges Projekt für die Stadt

Peine ist auch die Nachnutzung eines ehemaligen Kaufhausstandortes (ehemals Hertie), welcher sich mitten in der Stadt befindet und in welchem 50 neue Wohneinheiten und eine neue Einzelhandelsstruktur entstehen. Insgesamt sieht sich Peine eigentlich gut aufgestellt, bemängelt aber, dass es zu wenig sozialen Wohnungsbau gibt, da neu realisierte Wohngebäude i.d.R. sehr hochpreisig an den Markt gebracht werden. So gab es im Jahr 2020 nur noch zwei Belegrechte. Genau deshalb werden in diesem Bereich nun neue Projekte aufgezogen. So wirbt die Gemeinde für das Investieren in öffentlich-geförderten Mietwohnungsbau, erlebt hier aber regelmäßig Vorbehalte. Es scheint auch, dass viele Investoren die NBank als Förderinstitut nur bedingt wahrnehmen.

Derzeit wird in Kooperation mit der LEADER-Region Peiner Land das regionale Entwicklungskonzept fortgeschrieben, um sich auch für die neue Förderperiode zu bewerben. Die Stadt Peine verfügt über ein ISEK (Prognosehorizont 2025) und ist mit den westlichen Ortschaften im Förderprogramm der Dorfentwicklung. In Kooperation mit dem LK laufen gerade Gespräche, auch vor dem Hintergrund der kommenden Mietspiegelpflicht, landkreisweit einen qualifizierten Mietspiegel aufzustellen. Die Gemeinde Peine merkt auch noch an, dass es zwischen der Bevölkerungsprognose der NBank und den realen Daten eine größere Diskrepanz gebe und dass der Wunsch besteht, die Daten zu aktualisieren (z.B. im Rahmen der Aufstellung des RGB) , um diese für das WVK zu nutzen.

Die **Stadt Osnabrück** erlebt es als schwierig, Belegbindungen zu halten, weil sich Investoren auf Ausnahmeregelungen berufen, um die Bindungen zu umgehen. Aus diesem Grund wird das Sozialquotensystem zurzeit überdacht. In Osnabrück sind rund 2.200 Geflüchtete aus der Ukraine zugewandert, weil hier bereits zuvor eine größere ukrainische Community bestand. Die Stadt findet es schwierig festzustellen, wie viele Wohnungen tatsächlich fertiggestellt werden und orientiert sich daher an alten Zahlen. Etwa 60% des Neubaus werden durch die stadteigene Genossenschaft gefördert. Durch eine Initiative der Copenrath-Stiftung entstehen im Lok-Viertel mindestens 1000 Wohnungen neu. Weil der Flächenverbrauch an den Ortsrändern hoch ist und sich die Gemeinde die Einfluss- und Steuerungsmöglichkeiten auf die Nutzung des Grundstücke erhalten möchte, schreibt eine SG nahe Osnabrück sogar nur noch Baugebiete im Erbbaurecht aus. Die Leerstandserfassung in Osnabrück gestaltet sich schwierig. Die Stadt versucht durch die Kontaktstelle Wohnraum den Leerstand zu managen, indem Bürger/innen Leerstände melden können. Wird ein Leerstand bekannt, so versucht die Stadt in den Kontakt mit den Eigentümer/innen zu treten, um diese dabei zu unterstützen, die Wohnung(en) zurück auf den Markt zu bringen. Allerdings gelingt dies häufig nicht, weil persönliche Motive wie z.B. Erbschaftsstreitigkeiten hinter dem Leerstand stecken.

Das **Wittlager Land** befindet sich derzeit im Übergang zur Leader-Region. Die Region schreibt regelmäßig den eigenen Wohnungsmarktbericht fort, die nächste Fortschreibung ist für dieses Jahr angesetzt. Analysen und Konzepte sind im Rahmen des Leader-Programms zwar förderfähig, werden aber nach Bevölkerungszahl bemessen. Da das Wittlager Land recht klein ist, erhält dieses 1,1 Mio. Euro, was je nach Analyseumfang nicht zwingend reicht.

Da sich in den Ortskernen die Folgen des demografischen Wandels bemerkbar machen, ziehen die Familien in die Randgebiete der Orte (Donut-Entwicklung). So bildet sich etwa um Bohmte derzeit ein Ring, weil viele Baugebiete auf der „grünen Wiese“ ausgewiesen werden. Allerdings sind z.B. in der Öhlinger Heide inzwischen bei 30 Verträgen die Interessenten (insgt. ca. 1/3) wegen der derzeitigen Wirtschaftslage wieder abgesprungen. Aufgrund der Umverteilung von den Ortskernen in die Randgebiete sind in den Kernen angesichts der Überalterung der dortigen Bevölkerung zukünftig Leerstände zu erwarten. Der derzeit hohe Flächenverbrauch stellt das Wittlager Land vor große Herausforderungen: so wollen etwa Landwirte nur dann ihre Flächen abgeben, wenn sie dafür eine dreimal größere Fläche mit Nähe zum eigenen Hof zur Verfügung gestellt bekommen. Das

treibt die Baulandpreise weiter in die Höhe. Als Perspektive werden derzeit „Wohnen gegen Hilfe“ und „Jung kauft Alt“ diskutiert.

Die **Stadt Oldenburg** führt bereits seit längerer Zeit regelmäßig eigene Einwohnerprognosen durch. Die letzte Aktualisierung stammt aus dem Jahr 2018, weshalb nun erneut eine Aktualisierung erfolgte. In Zukunft sollen diese sogar jedes Jahr neu erstellt werden. Bei der aktuellen Wohnungsbedarfsprognose stellt sich die Frage, wo die durchschnittliche Haushaltsgröße angesetzt werden muss. Die Stadt entschied sich für eine obere und untere Variante. Nach der Prognose müssen 1800-2900 Wohnungen neu geschaffen werden. In Oldenburg werden jährlich rund 100 Gebäude (i.d.R. EFH) abgerissen – und durchschnittlich entstehen je vier neue Wohnungen auf diesen Flächen. Der Bestand im Einfamilienhausbau soll daher gesichert statt abgerissen werden und in den Wohnungsmarkt zurückgeführt werden. Die Förderquote für neue Geschosswohnungen wurde von 10% auf 30% erhöht, bei städtischen Grundstücken liegt sie sogar bei 50%. Im Durchschnitt wurden seit 2011 in Oldenburg 1000 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Der Wegfall der KfW-Effizienzhaus-Förderung könnte zu einem Problem werden. Derzeit ist ein qualifizierter Mietspiegel für die Stadt in Arbeit. Es wird zudem beobachtet, dass sich die Personenzahl pro Haushalt wieder erhöht. Hier stellt sich die Frage, ob dies Folge einer veränderten Bevölkerungsstruktur oder Folge des Wohnraummangels ist. Nicht zuletzt gibt es in Oldenburg neuerdings eine(n) Innenstadtmanager(in), außerdem wurden die Ämter für Klimaschutz und Mobilität neu aufgestellt.

Die **Stadt Wolfenbüttel** hat eine eigene Haushaltsentwicklungsprognose bis 2035 erstellt, verfolgt derzeit aber nicht die Vision, diese fortzuschreiben, weil die Entwicklungen sprunghaft sind, so etwa durch Studierendenzahlen und Einwanderungsschwankungen. Die Stadt hat sowohl ein Baulückenkataster als auch „Jung kauft Alt“ in Anspruch genommen. Da es beim Kataster kaum Rückläufer gab, wurde dieses wieder eingestellt. Die Stadt steht als Einzugsbereich Braunschweigs, Wolfsburgs und der umliegenden Gemeinden unter dem Einfluss der dortigen Entwicklungen. In den vergangenen Jahren ist der preisgünstige Wohnraum zurückgegangen. Durch die steigenden Modernisierungs- und Sanierungskosten wird dieser Effekt noch weiter verstärkt, wodurch der Mangel an Sozialwohnungen noch deutlicher wird. Im vergangenen Jahr wurden etwa 200 Wohnungen fertig gestellt. Allerdings fallen aus der Fertigstellungsstatistik die Wohnheime raus, obwohl diese einen großen Teil der Nachfrage in Wolfenbüttel bilden. Geförderten Wohnraum gibt es wenn überhaupt in kleineren Wohnungen, was die Lage für Familien, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind, schwierig macht. Dabei haben 10% der Haushalte in Wolfenbüttel mehr als drei Personen, die Tendenz ist rückläufig (evtl. wegen mangelndem Wohnraum?). Um den Boden der Gemeinde zu wahren gibt es inzwischen nur noch B-Pläne, wenn 50% der Fläche vorher an die Stadt veräußert werden. Außerdem beobachtet die Stadt ein Dilemma: Auf der einen Seite unterstützt das Land die Menschen dabei dort alt zu werden, wo sie schon lange leben (z.B. durch geförderte Unterstützung bei Haushaltsaufgaben, Pflege zu Hause etc.) – auf der anderen Seite soll Wohnraum für Familien geschaffen werden. Dabei stehen sich diese beiden Punkte entgegen. Insgesamt sieht sich Wolfenbüttel gut aufgestellt, jedoch gibt es einen richtigen Bedarf: günstigen Wohnraum.

Die **Stadt Göttingen** hält weiterhin das Göttinger Bündnis für bezahlbares Wohnen aufrecht und hält an einer 30%-Quote für geförderten Wohnraum fest, der Stellplatzschlüssel wurde von 1,0 auf 0,7 abgesenkt. Außerdem verfolgt Göttingen das soziale Baulandmanagement, also dass 50% einer Fläche stets an die Stadt veräußert werden müssen. Obwohl Göttingen sich an einem Baulückenkataster versucht hatte, ist dieses an fehlenden Rückläufern gescheitert. Insgesamt wird jedes Jahr ein Mangel von rund 420 Wohnungen festgestellt, davon 300 gebundene Wohnungen. Die Stadt stellt sich als Ansprechpartner für Menschen zur Verfügung, die Hilfe bei der Gründung

von Mietinitiativen brauchen, um ggf. gegen Eigentümer/innen vorzugehen. Bei der geltenden Zweckentfremdungssatzung der Stadt besteht das Problem, dass auf Zuruf und nicht proaktiv gearbeitet wird. Die Stadt verfügt außerdem nicht über ein Leerstands-Monitoring und hat zurzeit weder eine Baudezernentin noch einen Fachbereichsleiter im Hochbau. Auf der anderen Seite wurden sieben neue Stellen im Bereich Nachhaltigkeit geschaffen. Vor dem Jahr 2018 zeigte die Bevölkerungsentwicklung pro Jahr einen Zuwachs von ca. 800 neuen Einwohnern. Während der Corona-Pandemie war ein Rückgang der Bevölkerung bzw. seit 2021 eine Stagnation zu verzeichnen. Eine Prognose für die Post-Corona-Zeiten ist daher schwierig. Seit Anfang Mai sind in Göttingen etwa 1.100 Geflüchtete aus der Ukraine eingetroffen. Derzeit ist ein einfacher Mietspiegel für Göttingen in der Planung, außerdem soll ein neues Wohnraumversorgungskonzept aufgestellt werden. Es fällt auf, dass die Familienhaushalte in der Gemeinde zurückgehen, weshalb eine kommunale Richtlinie für die Förderung familiengerechten und barrierefreien Bauens / Sanierens eingeführt werden soll. 2018 wurden 3,5 Mio. Euro für die Wohnraumförderung in den Haushalt eingestellt. Das Quotenmodell der Stadt soll überarbeitet werden, so sollen 30% bei über 12 Wohneinheiten gelten, das Säulenmodell soll fortan mit unterschiedlichen Quoten mit Wahlmöglichkeiten umgesetzt werden.

Mietpreisentwicklung

Die Präsentation zum Vortrag von Sebastian Hämker (NBank) ist im Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB) in den Materialien des 25. Arbeitskreises AK KomWoB Niedersachsen veröffentlicht.

Mitarbeiterwohnen

Die Präsentation zum Vortrag von Simon Wieland (RegioKontext, in Vertretung für Arnt von Bodelschwingh) ist im Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB) in den Materialien des 25. Arbeitskreises AK KomWoB Niedersachsen veröffentlicht.

Anmerkungen zum Vortrag

In der Stadt Peine gibt es Mitarbeiterwohnen, weil zwei Ansiedlungsinteressenten das Angebot für Mitarbeiterwohnungen als Unternehmen mitgebracht haben.

Bad Bentheim hat ein Neubaugebiet für Einfamilienhäuser und am Rand für Mehrfamilienhäuser ausgewiesen. Vier der MFH-Bauplätze müssen mit Mitarbeiterwohnungen bebaut werden. Interessierte Unternehmen können sich bewerben. Das Angebot wurde so stark nachgefragt, das ein ähnliches Projekt nun noch einmal aufgezogen werden soll.

Diskussion Zinswende und Preise am Wohnungsmarkt

- ➔ Was macht die Zinswende mit den Preisen?
- Osnabrück erwartet eine Dämpfung des Preisanstiegs durch die Zinswende
- Delmenhorst hält die Zinswende für einen Nebenfaktor der Preisentwicklung – denn die Kosten für die Bauunterhaltung und die Baufertigstellung hingen vor allem mit dem Personal zusammen – hieran wird die Zinswende nichts ändern. So können die Bauaufträge in den Kommunen teilweise nicht abgeschlossen werden, weil z.B. Ingenieure und Bauherren fehlen.

Organisatorisches

Das nächste Forum KomWoB wird nach den Herbstferien stattfinden.

Der Arbeitskreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung lebt vom Input der Teilnehmer. Deshalb nimmt die NBank im Voraus bzw. Nachgang eines KomWoB-Treffens immer gerne neue Themenvorschläge der Teilnehmerinnen und Teilnehmer auf. Es besteht auch die Möglichkeit externes Wissen zu integrieren, etwa durch Vorträge.

Wir haben uns sehr über die rege Teilnahme und den tollen Austausch gefreut. Ein großes Dankeschön an Sie alle!

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

Hannover, 16.05.2022