

Arbeitskreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung  
Niedersachsen (AK KomWoB NDS)

8. Sitzung am 24.06.2013 in Wolfsburg

WOHNRAUM

**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**

Sebastian Hämker

Robert Koschitzki

Beratung und Dienstleistungen — Wohnungsmarktanalysen

0511.30031-681 bzw. -798

wom@nbank.de

[www.nbank.de/fachthemen/wohnungsmarktbeobachtung](http://www.nbank.de/fachthemen/wohnungsmarktbeobachtung)

[www.komwob.de](http://www.komwob.de)

[www.wohnungsmarktbeobachtung.de](http://www.wohnungsmarktbeobachtung.de)

# AK Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

## 8. Sitzung am 24.06.2013

**TOP 1 — BEGRÜSSUNG**

**TOP 2 — TEILNEHMER-INPUT**

**TOP 3 — KOMWOB IN WOLFSBURG**

**TOP 4 — DIE GEBÄUDE- UND WOHNUNGSZÄHLUNG IM ZENSUS 2011  
AUSWERTUNGSMÖGLICHKEITEN UND ERSTE ERGEBNISSE**

**TOP 5 — ORGANISATORISCHES**

**ANLAGEN: VORTRÄGE ZUM DOWNLOAD**

## Begrüßung

Herr Koschitzki (NBank) begrüßt die Anwesenden (neu: Stadt Oldenburg, vertreten durch Herrn Bewernitz; als Vertreter für Herrn Jankowsky (Delmenhorst) Herr Mehrrens, als Vertreter für Herrn Thom (ZGB) Frau von Haßelt). Als Gäste nehmen Herr Becker und Herr Mesecke (beide Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen – LSKN) teil.

## Teilnehmer-Input

Vorweg berichtet die NBank von der Abfrage zum Thema: Welche KomWoB-Kommunen machen was? Die einzelnen Ergebnisse sind dem Protokoll beige-fügt. Insgesamt haben 13 Städte und Gemeinden auf die Fragen geantwortet. Einen formellen Ratsbeschluss für KomWoB haben nur Hannover und das Wittlager Land. Sechs Teilnehmer haben bereits einen oder mehrere Berichte veröffentlicht. Die amtlichen Daten werden häufig mit Erhebungen zu Leerständen, Baulücken, Wanderungsmotiven und einer eigenen Bevölkerungsprognose ergänzt. In einigen Fällen kann sich KomWoB auf ISEKe/ ILEKe stützen bzw. ist darin eingebettet. Oft genannte KomWoB-Ziele sind eine gute strategische Entwicklung (vor allem im Hinblick auf die Verbesserung bzw. Gewährleistung der Daseinsvorsorge oder allgemein für einen planvolleren Umgang mit den Auswirkungen des demografischen Wandels), eine verbesserte Baulandplanung, die Schaffung von Investitionsanreizen oder das Erkennen von Kooperationserfordernissen. Alle Befragten brauchen für ihre Arbeit den Erfahrungsaustausch und die meisten profitieren von den NBank-Basisdaten.

Die Stadt Braunschweig hat ihre jährliche Befragung der 10 größten Wohnungsunternehmen zu Leerständen, Wohnungsgrößen und weiteren Bestandskennzahlen abgeschlossen. Der Wohnungsleerstand ist gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Beim ZGB wird ein Endbericht aus den Arbeiten zum MORO-Projekt erstellt, aus dem ein Regionalbericht abgeleitet werden soll. In Helmstedt verzeichnet die historische Innenstadt massive Leerstände. Wohnungen werden über Berliner Auktionshäuser verkauft. Daher wurde ein Fragebogen zum Leerstand entwickelt. Allerdings hemmen die Fusionsüberlegungen mit Wolfsburg die Aktivitäten in Helmstedt.

In Hannover wird die Veröffentlichung von KomWoB-Broschüren oft von politischen Ereignissen (Wahl) oder Interessen beeinträchtigt. Trotzdem hat die Landeshauptstadt gerade die „Preisdatenanalyse für Mietwohnungen und Immobilien 2012“ veröffentlicht. Dem aktuellen Wohnkonzept zufolge sollen 600 neue Wohnungen pro Jahr erstellt werden. Geplant ist dabei eine Quote neuer Sozialwohnungen in Höhe von 10-30%. In Garbsen werden im Rahmen der „Sozialen Stadt“ Wohnungsbestände energetisch saniert. Die Ergebnisse der Studie „Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er- bis 1970er-

Jahren – Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung“ (wüstenrot-Stiftung) wurden im Stadtrat vorgestellt und diskutiert. Von der Erweiterung der Leibniz Universität (Neubau für die Maschinenbau fakultät in Garbsen) und einem neuen Einkaufszentrum erhofft sich die Stadt neue Impulse auch für die Wohnungsnachfrage. Andererseits fallen 2015 fast alle Sozialwohnungen schlagartig aus der Bindung, ohne dass planvolle Maßnahmen erkennbar sind, die dies sozial abfedern. In Langenhagen gibt es keinen Ratsbeschluss zur Fortsetzung von KomWoB. Allerdings sollen die Analysen mit möglichst geringem Personaleinsatz fortgeschrieben werden. Frau Ottensmeyer berichtet von einer starken Nachfrage nach Geschosswohnungen.

Die Stadt Celle prüft die Wohnungsbestände bzw. deren Qualitäten im Rahmen eines Stadtentwicklungskonzepts Wohnen auf Zukunftsfähigkeit. Damit soll vor allem innerstädtisches Wohnen gestärkt werden. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben möchte im Rahmen der Konversion von militärischen Flächen Wohnungsbestände in Celle veräußern. Daraus könnten Problemimmobilien resultieren, wenn nicht zusammenhängende Bestände, sondern nur einzelne „gute“ Objekte am Markt unterzubringen sind.

Auch in Delmenhorst hat die Innenentwicklung Priorität, um weitere Leerstände zu vermeiden. Die Aufstellung des ISEKs bindet Kapazitäten, so dass der Wohnungsmarktbericht noch nicht veröffentlicht werden konnte. Auch die Stadt Oldenburg hat bisher noch keinen Wohnungsmarktbericht veröffentlicht. Jedoch wird gerade ein Mietspiegel erarbeitet, der Rat will eine Flächenpotenzialanalyse beschließen und das „Wohnkonzept 2025“ zeigt, dass kleine, preiswerte Wohnungen gebraucht werden. Unter anderem mit städtischer Förderung (1,5 Mio. Euro/ 6 Euro/qm für Nachfrager mit WBS) sollen jährlich 600 bis 800 neue Wohnungen entstehen, eine Sozialwohnungsquote ist im Gespräch. Einfamilienhäuser werden punktuell nachverdichtet und auf dem Gelände der ehemaligen Donnerschwee-Kaserne sollen 700 kernsanierte oder neue Wohnungen entstehen, darunter 80 Sozialwohnungen. Das Regionalmanagement Wittlager aktualisiert gerade das strategische Zielmodell. Der zweite Wohnungsmarktbericht soll im Herbst 2013 erscheinen.

## KomWoB in Wolfsburg

Vortrag von Frau Lichtenstein: siehe Anlagen

## Die Gebäude- und Wohnungszählung im Zensus 2011 – Auswertungsmöglichkeiten und erste Ergebnisse

Vortrag von Herrn Becker: siehe Anlagen

## Organisatorisches

Allen Mitgliedern des Arbeitskreises steht die Mailingliste [niedersachsen@komwob.de](mailto:niedersachsen@komwob.de) als informelles Kommunikationsmittel zur Verfügung.

In Hameln wurde der erste Wohnungsmarktbericht erstellt. Die Ergebnisse könnten im Herbst vorgestellt werden. Die NBank entwickelt zur Zeit einen Anspannungs- und einen Dynamikindex für Wohnungsmärkte. Erste Ergebnisse würden wir gern im Arbeitskreis diskutieren. Weitere Themenvorschläge nimmt die NBank gern auf.

Als Termin für die nächste Arbeitskreissitzung wird 4. November 2013 (10.00 – 13.00 Uhr) vorgeschlagen. Einladen wird die Stadt Oldenburg.

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

**Vielen Dank** an Frau Lichtenstein für die freundliche Aufnahme des Arbeitskreises in Wolfsburg und die gute Bewirtung!

Hannover, 19.09.2013