

Arbeitskreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsen (AK KomWoB NDS)

9. Sitzung am 04.11.2013 in Oldenburg

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

www.komwob.de

www.wohnungsmarktbeobachtung.de

AK Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

9. Sitzung am 04.11.2013

TOP 1 — BEGRÜSSUNG

TOP 2 — TEILNEHMER-INPUT

TOP 3 — AKTIVITÄTEN IN OLDENBURG

TOP 4 — WOHNUNGSMARKTBERICHT HAMELN

TOP 4 — WOHNUNGSMARKTINDIZES

TOP 5 — ORGANISATORISCHES

ANLAGEN: VORTRÄGE ZUM DOWNLOAD

Begrüßung

Gastgeberin Frau Nießen (Stadtbaurätin, Stadt Oldenburg) begrüßt die Teilnehmer. Herr Koschitzki (NBank) bedankt sich für die Einladung und stellt die neuen Teilnehmer vor: Frau Nießen, Frau Blechschmidt (beide Stadt Oldenburg), Frau Wiest (Wittlager Land/ Pro-t-in), Herr de Wit (ZGB), Frau Beyer (LK Oldenburg).

Teilnehmer-Input

Die meisten Teilnehmerkommunen beschäftigen sich mit dem Thema Erfassung bzw. Monitoring von (innerstädtischen bzw. innerörtlichen) Baulücken und/ oder Leerständen. Die Stadt Damme plant Kataster zu Baulücken und Gewerbe- oder Wohnungsleerständen. Dabei soll das LGLN-Angebot (Baulücken- und Leerstandskataster, BLK) genutzt werden, allerdings mit externer Unterstützung. Darüber hinaus berichtet Herr Mähler von der Installation von fünf Arbeitskreisen zum Thema Demographie im LK Vechta, davon ein Arbeitskreis zu Bauen und Wohnen.

In Helmstedt gehen die Einwohnerzahlen zurück. Trotzdem können Baulücken vermarktet werden und Baugebiete laufen noch voll. Probleme bestehen im Stadtkern. Daher möchte die Stadt im Innenbereich eigene Flächen zur Innenverdichtung vermarkten. Ein Leerstandskataster für die Innenstadt soll mit einem eigenen GIS-System aufgebaut werden. Mangels Investoren werden die bereitstehenden Mittel für das Sanierungsgebiet im Stadtkern nicht abgerufen.

Langenhagen wächst weiter. Daher steigt die Neubautätigkeit. Im Einklang mit den ISEK-Ergebnissen findet im Stadtteil Wiesenau Ersatzneubau statt. Das Baulückenkataster wird intern aktualisiert. Der Rat hat aktuell ein Wohnraumförderungsprogramm beschlossen. Der Wohnungsmarktbericht wird derzeit nicht aktualisiert.

Die Stadt Celle lässt derzeit ein Stadtentwicklungskonzept erarbeiten. Dafür werden kleinräumige Daten (Stadtteile/ Quartiere) benötigt. Obwohl die Stadt eine eigene Statistikstelle mit einem Mitarbeiter hat, stehen diese Daten nicht zur Verfügung. Zurzeit stagnieren die Einwohnerzahlen. Aufgrund eines anhaltend hohen Einpendlerüberschusses befragt die Stadt die Pendler bei ihren jeweiligen Arbeitgebern/ Firmen. Ziel ist eine Einschätzung über die Attraktivität der Stadt – heute und perspektivisch. Wie kann die Stadt eine positive Entwicklung befördern? Ein hoher Anteil an älteren Menschen und ein hoher Anteil an 50er-Jahre-Wohnungsbeständen im Siedlungshausbereich ist für Celle Herausforderung und Chance zugleich. Erkenntnisse aus dem Stadtentwicklungskonzept sollen zur Steuerung genutzt werden. Wie müssten sich die Wohnungsbestände entwickeln, um attraktiv zu bleiben? Dabei stellen ÖPNV und Infrastrukturanbindungen wichtige Stellschrauben dar. Darüber hinaus beschäftigt die Stadt das Thema Konversion. In ehemals militärisch genutzten Immobilien soll die Akademie für Brandschutz angesiedelt werden. Um Leerstände zu vermeiden, soll in Zusammenarbeit mit der BImA erarbeitet werden, wie Woh-

nungsbestände im Stadtgebiet vermarktet oder marktfähig gemacht werden können.

In Vorbereitung des Zukunftskongresses (Stichwort Landesbeauftragte) wird in Hildesheim ein Stadtentwicklungskonzept erarbeitet, das auch Fragen zur Wohnungsversorgung aufgreift. Der Trendmonitor Wohnen („kleiner Wohnungsmarktbericht“) befindet sich in der Endredaktion und wird demnächst erscheinen. Der Haushaltsergänzungsbeschluss zum Wohnraumversorgungskonzept (WVK) mit externer Unterstützung als Schwerpunkt für die nächsten Jahre verdeutlicht, dass das Thema Wohnen und insbesondere die soziale Wohnraumversorgung in der Politik an Bedeutung gewinnt. Im Rahmen des WVK sollen Handlungsleitlinien für politische Beschlüsse in den nächsten Jahren erarbeitet werden. Allerdings wird der „Runde Tisch Wohnen“ derzeit nicht nachgefragt, hierfür muss noch ein Klima geschaffen werden.

Im Rahmen der Kampagne 75 Jahre Wolfsburg hat die Stadt das Dortmunder Büro „Schulten Stadt- und Raumentwicklung“ mit der Erarbeitung einer Wohnbauoffensive beauftragt. Dazu gehören u. a. Maßnahmen zum Kita-Ausbau und zum Thema Wohnen (Werbung für Neubau). Allerdings spiegeln sich die Anstrengungen der Wohnbauoffensive noch nicht in den Fertigstellungszahlen wieder. Dies wird erst in den kommenden Jahren sichtbar werden. Um z. B. Kitas und Schulen zu planen, wurde erstmalig intern eine Bevölkerungsvorausberechnung erstellt und soll jetzt jährlich aktualisiert werden. Potenziale aus dem Thema „Haushalte im Generationswechsel“ bzw. „Haushalte 65 plus“ soll eine Studie zeigen. (Welche Quartiere sind vom Generationswechsel betroffen?) „Schulten Stadt- und Raumentwicklung“ erarbeitet auch gerade Kataster zur Darstellung von Baulücken und Leerständen (Wohnungsl Leerstand derzeit 0,5%). Basis ist ein GIS-System (nicht LGLN).

Frau Behrens berichtet von der Preisdatenauswertung für die Stadt Hannover auf Stadtebene. Der Leerstand in Höhe von 1,8% zeigt, dass der Wohnungsmarkt stark angespannt ist. Themenfelder die demnächst weiter bearbeitet werden sollen, sind Segregation und Gentrifizierung. Zu diesen Themen sind Workshops geplant. Zudem ist eine Wanderungsmotivbefragung geplant. Für die Stadt wird eine Bevölkerungsprognose auf Ebene der Stadtteile erstellt (ohne Region Hannover). Kitas und Investoren sollen dabei miteinbezogen werden. Als ein Teil des abgeschlossenen Wohnkonzeptes sollen im Rahmen eines eigenen Wohnraumförderprogramms 12 Mio. Euro in sechs Jahren vergeben werden (Antragstellung frühestens ab 2014).

Delmenhorst hat seit 2001 ein Baulückenkataster. Um die Vermarktung der Flächen entzündeten sich allerdings immer wieder politische Diskussionen, u. a. weil der Datenschutz oft einer zügigen Vermarktung entgegensteht bzw. weil Eigentümer nicht zwingend ihre Grundstücke vermarkten möchten. Dazu kommt in vielen Gebieten eine Umlegungsproblematik. [Anm. NBank: Mit dem Instrument der Umlegung sollen Grundstücke geschaffen werden, die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche oder sonstige Nutzung geeignet sind.] In 2011 wurde das Strategische Wohnungsmarktkonzept 2011 aktualisiert. Eine weitere Aktualisierung steht an. Die starke Zuwanderung aus dem Ausland aus

osteuropäischen Ländern bei gleichzeitig hohen Abwanderungszahlen (insbesondere nach Ganderkese) führt zu geringeren Leerständen aber auch zur Veränderung der Sozialstruktur. Aus dem ISEK hat die Stadt eine Prioritätenliste abgeleitet: 1. Stadtumbau, 2. mehr bar-rierefreie Wohnungen, 3. Ersatzneubau. Für Marketingzwecke wurde ein „Runder Tisch Immobilienwirtschaft“ eingerichtet. Auch die selbst erarbeiteten 13 Stadtteilprofile u. a. mit Fotos zur typischen Gebäudestruktur in den Quartieren zielen auf eine verbesserte Vermarktung in den gängigen Immobilienportalen. Sie sollen gleichermaßen Verkäufer und Vermieter unterstützen. Im Internet finden Sie die Stadtteilprofile unter <http://www.delmenhorst.de/leben-in-del/bauen/stadtteile/index.php>.

Die Stadt Norden profitiert vom ISEK, dass Innenentwicklung zur politischen Priorität gemacht hat. Wie in Delmenhorst wird das Baulückenkataster von Grundstückseigentümern kritisch gesehen. Wohnbauland wird vor allem über städtebauliche Verträge gemanagt. In Norddeich sind alle Bebauungspläne auf dem Prüfstand. Die Errichtung ganzer Blöcke von Ferienwohnungen birgt bauordnungsrechtliche Probleme: Im „WA-Gebiet“ dürfen nur 25% Ferienwohnungen genehmigt werden. Daher müssen Bebauungspläne angepasst werden. Dies ist ein küstenweites Problem, Lösungen werden in Zusammenarbeit mit der IHK gesucht. Eine interne Leerstandermittlung mit bestehenden GIS-Systemen wird als einfacher bewertet, als mit LGLN-Unterstützung, da der Umweg über die Katasterverwaltung eingespart wird. Abschließend kritisiert Herr Wolkenhauer die Leerstandszahlen des Zensus für Norden als zu hoch.

Frau Nießen gibt einen kurzen Einstieg in die Aktivitäten in Oldenburg (weitere Infos siehe auch ihren Vortrag). Laut Zensus hatte Oldenburg 159.000 Einwohner im Jahr 2011. Eine Bevölkerungsprognose erstellt der Fachdienst Stadtinformation und Geodaten. Das im November 2013 zum Beschluss stehende Stadtentwicklungsprogramm 2025 wurde extern begleitet durch das Büro „pesch partner architekten stadtplaner“. Die Stadt Oldenburg stellt die Innenentwicklung vor Außenentwicklung, aber auch Außenentwicklung soll moderat möglich sein. Seit 2012 hat die Stadt Oldenburg eine eigene Wohnungsbauförderrichtlinie. Das Wohnkonzept ist beschlossen. Die Stabsstelle Demographie hat den ersten Demographiebericht verfasst. Darauf aufbauend wird mit Unterstützung der Bertelsmann Stiftung ein Demographiekonzept erstellt. Zum Demographiekonzept wird ein bürgergestütztes Forum durchgeführt. Der Wohnungsleerstand beträgt derzeit 1,5%. In Zusammenarbeit mit dem Immobilienkreis Oldenburg (Makler und Wohnungsunterhemen) soll ein einheitlicher Wohnungsmarktbericht erstellt werden.

Für das Wittlager Land bereitet das Projektbüro „Pro-t-in“ den neuen Wohnungsmarktbericht vor. Dieser erscheint voraussichtlich in 2014. Das ILEK läuft 2014 aus, die Vorbereitungen zum ILEK bis 2020 laufen derzeit. Alle Gemeinden wollen die erfolgreiche Zusammenarbeit weiterführen. Pro-t-in hat den Auftrag, ein neues Konzept zu schreiben.

Arjen de Wit berichtet vom ZGB-Verbandsversammlungsbeschluss zur Einrichtung einer Regionalen Wohnungsmarktbeobachtung. Nach dem Erreichen der Vorschlussrunde im Moro-Wettbewerb zur Daseinsvorsorge sollen

jetzt die Regionalstrategie und die Regionale Wohnungsmarktbeobachtung wiederbelebt werden, möglichst für das gesamte Verbandsgebiet (Start mit den LKEn Wolfenbüttel, Goslar und Helmstedt). Dazu wurden drei Säulen festgelegt: 1. Strategie Daseinsvorsorge, 2. Unterstützung der Kommunen und Kreise bei der Bauleit- und Entwicklungsplanung und 3. Analyse für RROP. Sechs Kommunen im ZGB wollen das Baulücken- und Leerstandskataster des LGLN nutzen.

Die Demographische Entwicklung im Landkreis Oldenburg wurde der Politik vorgestellt. Dabei wurde das Thema Wirtschaft zuerst angegangen. Aus Zeitgründen wurde das Thema Wohnen noch nicht bearbeitet. Eine Richtungsentscheidung der politischen Gremien steht aus. Aktuell werden die Zensusergebnisse ausgewertet. Alle Ämter der Gemeinden sollen auf die Daten des LSN zurückgreifen. Der wachsende Landkreis profitiert von Nettozuwanderungen aus Osteuropa. Der Anteil der EFH beträgt 80 %. Leerstand ist derzeit nicht vorhanden, aber Risiken bestehen aufgrund einer alten Bevölkerungsstruktur. Der Anteil an Auspendlern ist hoch. In Zusammenarbeit mit der NBank ist ein Workshop im Frühjahr 2013 zum Thema Demographie und Wohnen mit den Landkreisgemeinden geplant.

Aktivitäten in Oldenburg

Vortrag von Frau Gabriele Nießen: siehe Anlagen

Wohnungsmarktbericht Hameln

Vortrag von Herrn Frank Bendel: siehe Downloadlink
WOM-Bericht der Stadt Hameln: siehe Downloadlink

Wohnungsmarktindizes

Vortrag von Herrn Koschitzki: siehe Downloadlink

Organisatorisches

Frau Behrens schlägt vor den Turnus des Arbeitskreises von drei auf zwei pro Jahr zu reduzieren und dafür den Arbeitskreis als Ganztagesveranstaltung durchzuführen. Dies wird von den anwesenden Teilnehmern befürwortet.

Allen Mitgliedern des Arbeitskreises steht die Mailingliste niedersachsen@komwob.de als informelles Kommunikationsmittel zur Verfügung. Themenvorschläge für die nächste Sitzung nimmt die NBank gern auf. Bereits vorgeschlagen sind folgende Themen: Prognose Techniken, Vortrag von Frau

Vogt Jansen zum Thema „Altengerechte Quartiere“ und das Thema Zensus und Datenqualität. Als Termin für die nächste Arbeitskreissitzung wird der 31. März 2013 (10.00 – 16.00 Uhr) vorgeschlagen. Der Tagungsort steht noch nicht fest. Die Vorträge stehen zum Download bereit.

Vielen Dank an Frau Nießen für die freundliche Aufnahme des Arbeitskreises in Oldenburg und die gute Bewirtung!

Hannover, 04.11.2013