

Arbeitskreis Niedersachsen (AK KomWoB NDS)

13. Sitzung am 12.10.2015 in Celle



**KOMMUNALE
WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG**

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
Svenja Lahner
Beratung und Dienstleistungen — Wohnungsmarktanalysen

0511.30031-681 bzw. -798 bzw. -690

wom@nbank.de

www.nbank.de/fachthemen/wohnungsmarktbeobachtung
www.komwob.de
www.wohnungsmarktbeobachtung.de

AK Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

13. Sitzung am 12.10.2015

TOP 1 — BEGRÜSSUNG

TOP 2 — TEILNEHMER-INPUT

TOP 3 — AKTIVITÄTEN IN CELLE

TOP 4 — VORSTELLUNG DER BEFRAGUNGSERGEBNISSE - WOHNEN IM ALTER –

TOP 5 — VORSTELLUNG DES NEUEN WOHNUNGSMARKT-BERICHTS 2014/2015 DER NBANK
UND DER ENTHALTENEN PROGNOSEN

TOP 6 — ORGANISATORISCHES

ANLAGEN: VORTRÄGE ZUM DOWNLOAD

Begrüßung

Der Stadtbaurat der Stadt Celle, Herr Ulrich Kinder, begrüßt die Teilnehmerinnen und Teilnehmer und gibt einen kurzen Überblick über die Stadt Celle. Anschließend präsentiert Herr Siol weitere grundlegende Informationen zur Stadt. Herr Koschitzki (NBank) bedankt sich für die Einladung nach Celle und stellt in einer Kurzpräsentation die aktuelle Bautätigkeit in Niedersachsen vor. Eine einfache Gegenüberstellung des Neubaus mit neuen Wohnungsnachfragern weist auf eine mögliche Unter- oder Überdeckung hin, die Herr Koschitzki zur Diskussion für den folgenden Teilnehmer-Input stellt.

Teilnehmer-Input

Anwesende: Esther Behrens, Frank Bendel, Arend Bewernitz, Andreas Bittner, Fabian Böttcher, Jan Bröker, Arjen de Wit, Ulf Eichner, Christoph Jankowsky, Rainer Kasch, Robert Koschitzki, Svenja Lahner, Verena Lichtenstein, Claus Marx, Oliver Siol, Michael Veenhuis.

Die Mitglieder KomWoB berichten über die aktuellen Entwicklungen der kommunalen Wohnungsmärkte. Insbesondere werden die Themen Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern, Konzepte und Berichte, Leerstände und Bündnis für Wohnen angesprochen.

Leerstände

Zum Input von Herrn Koschitzki erklären die Teilnehmer aus den Großstädten, dass im Vergleich zu den errechneten möglichen Wohnungsüberhängen deutlich geringere Leerstandsquoten gemessen bzw. vermutet werden: Hildesheim rund zwei Prozent, Wolfsburg faktisch kein Leerstand, Hannover zuletzt bei ca. 1,6 %. In Oldenburg, Osnabrück und Delmenhorst werden ebenfalls deutlich niedrigere Leerstandsquoten vermutet als in der Präsentation erwähnt.

Herr Bittner berichtet von 800 leerstehenden Wohnungen in der Helmstedter Altstadt, die sich z.T. in einem nicht bewohnbaren Zustand befinden. Außerdem muss Bedarf differenziert werden. Das Teilkonzept Fläche wird in Helmstedt gefördert, so ist die Verortung von Leerständen möglich.

Herr de Wit bestätigt den in der Präsentation von Herrn Koschitzki erwähnten Wohnungsüberhang in Höhe von drei Prozent für die Stadt Braunschweig. Genauso stimmt die berechnete Zahl mit dem Eindruck von Herrn Marx für die Stadt Wildeshausen überein. In der Stadt Hameln spricht Herr Bendel von etwa sechs Prozent Leerstand im Gegensatz zur errechneten Zahl von acht Prozent. Hier ist die Differenz gering.

Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern

Immer noch und teils stärker als beim letzten Arbeitskreistreffen steht das Thema Unterbringungen von Flüchtlingen im Fokus. Notunterkünfte für Flüchtlinge bestehen in Niedersachsen bis dato nur in der Landeshauptstadt Hannover. Allerdings berichten z.B. Frau Lichtenstein aus Wolfsburg oder Herr Bröker aus Langenhagen, dass die Unterbringung der Flüchtlinge zeitnah in Notunterkünften geschehen muss. Frau Lichtenstein informiert, dass zwar die Flächen für Unterkünfte knapp seien, aber die zwei größten Wohnungsbaugesellschaften der Stadt Wolfsburg zeigten sich bis jetzt sehr kooperativ.

Frau Behrens schildert die äußerst angespannte Lage der Flüchtlingsunterbringung in der Stadt Hannover. Die Stadt ist täglich auf der Suche nach neuen Unterbringungsmöglichkeiten. Die neuste, große Möglichkeit zur Unterbringung von Flüchtlingen ist die Anmietung des ehemaligen Maritim-Hotels.

Einige Kommunen haben eigene zentrale Aufnahmestellen eingerichtet. Herr Siol und Herr Kinder berichten, dass die zentrale Aufnahmestelle für Flüchtlinge auf Konversionsgebiet die Lage in Celle noch recht entspannt. Auch die Städte Braunschweig, Osnabrück, Hameln und ab dem 1. November 2015 die Stadt Oldenburg haben eine Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge.

In anderen Kommunen werden Flüchtlinge bis jetzt dezentral untergebracht, so z. B. in den Städten Hildesheim, Salzgitter, Wildeshausen und Delmenhorst. Mit wachsender Anzahl der Flüchtlinge berichten aber auch hier die Teilnehmer des Arbeitskreises von der Errichtung zentraler Unterbringungsmöglichkeiten.

Herr Marx erwähnt, dass in Wildeshausen schon bald die Unterbringung von Flüchtlingen in Sporthallen als Option gesehen werde. Herr Bröker gibt an, dass in Langenhagen ehemalige Hotels von der Stadt für Flüchtlinge angemietet werden, dennoch über die Unterbringung in Containern oder aber im Schlichtwohnungsbau nachgedacht wird. Ebenso berichtet Herr Bewernitz über die laufende Ausschreibung der Stadt Oldenburg zur Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft im Bereich des Schlichtwohnungsbaus. Der einfache Baustandard soll von der Stadt Oldenburg für 10 Jahre angemietet werden und danach weiter als Wohnraum genutzt werden. Herr Eichner informiert über die Suche nach einem geeigneten, zentralen Standort zur Unterbringung der Flüchtlinge, ggf. auch in Containern.

Sowohl Herr Jankowsky von der Stadt Delmenhorst als auch Herr Bewernitz aus der Stadt Oldenburg beschreiben, wie Konflikte zwischen geplanten Umbau- oder Abrissprojekten und der Anmietung/des Ankaufs der Immobilien durch die Stadt zur Unterbringung von Flüchtlingen entstehen. Auch Herr Bendel berichtet von solchen Aufschiebungen von Projekten in Hameln und weist daraufhin, dass Investoren nur ein Jahr warten möchten.

In der Stadt Helmstedt ist laut Herrn Bittner die Unterbringung von Flüchtlingen noch entspannt. Die ehemalige Grenzstelle dient als Unterkunft. Herr de Wit berichtet von der Unterkunft der Flüchtlinge im Landkreis Gifhorn mitten im Wald, in sehr isolierter Lage. Frau Lichtenstein weist auf die Problematik hin, dass in Wolfsburg nicht ausreichend Sozialarbeiter und anderes Personal verfügbar ist, um die „Maßnahmen“ zur Unterbringung von Flüchtlingen durchzuführen.

Insgesamt scheinen die Bürger der Kommunen die Unterbringungssituation der Flüchtlinge noch so entspannt wahrzunehmen, dass nahezu alle Teilnehmer des Arbeitskreises von großer Hilfsbereitschaft und positiver Stimmung der Bürger gegenüber der Asylsuchenden sprechen.

Konzepte und Berichte

Bereits bestehende Wohnraumversorgungskonzepte oder auch fast fertig gestellte Konzepte werden im Hinblick der steigenden Zuwanderungszahlen nicht auf dem neusten Stand sein. So bemerkt auch Herr Veenhuis, dass das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Hildesheim ohne die gestiegene Zahl an Flüchtlingen erstellt wurde. Herr Kasch aus Osnabrück informiert über die Arbeitsgruppe zur Erstellung eines Entwicklungskonzepts. Momentan steht die Frage im Vordergrund, welche Flächen sich zur Weiterentwicklung eignen.

Ein Wohnungsmarktbericht der Stadt Langenhagen soll zeitnah erscheinen, so Herr Bröker. Allerdings hat die Stadt den Bericht nicht mehr selbst erstellt, sondern ein Institut mit der Erarbeitung beauftragt.

Herr Bendel berichtet über eine Nachfrageanalyse in der Stadt Hameln von InWIS. Dabei wurden Daten des Internetportals Immobilienscout24 ausgewertet. Es zeigt sich, dass Teilssegmente starke Defizite aufweisen, so auch der Geschosswohnungsbau (siehe auch Vortrag).

Bündnis für Wohnen

In der Stadt Wolfsburg findet zeitnah wieder eine Sitzung statt, so Frau Lichtenstein. Neue Themen sollen erörtert werden, aber gleichzeitig wird immer noch das Thema weiterer Bedarf an Wohnraum eine große Rolle spielen, trotz Haushaltssperre.

Beim Bündnis für Wohnen des Zweckverband Großraum Braunschweig stehen aktuell wohnungspolitische Strategien im Vordergrund, so Herr de Wit. Die Anpassung des Wohnraumversorgungskonzepts der Stadt Osnabrück ist dort beim Bündnis für Wohnen Thema berichtet Herr Kasch.

Frau Behrens kritisiert, dass in Hannover keine Sozialverbände am Bündnis für Wohnen teilnehmen.

In der Stadt Oldenburg wird laut Herrn Bewernitz beim Bündnis für Wohnen die Belegungsbindung thematisiert. Eine Verlängerung wird angestrebt durch den Einkauf der Stadt. Auch in Oldenburg nehmen keine Sozialverbände an den Sitzungen teil.

Situation in den Kommunen

Frau Lichtenstein informiert, dass die Stadt **Wolfsburg** eine Bevölkerungsprognose inklusive der Flüchtlingszahlen veröffentlicht hat. In Wolfsburg wird über eine Quote für Fläche im sozialen Wohnungsbau diskutiert. Außerdem befindet sich eine Mietpreisdatenbank im Aufbau auch auf kleinräumiger Ebene, für die eine Befragung von Privateigentümern durchgeführt wird. Herr Eichner berichtet, dass die Stadt **Salzgitter** weiter wächst. Somit steigt auch die Nachfrage nach Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäusern, wobei aus der Sicht der Stadtplanung vor allem Grundstücke in zentralen Lagen genutzt werden sollen. Des Weiteren ist ein Masterplan Mobilität in der Beratung und ein Nachtragshaushalt wird beantragt. Für den **Zweckverband Großraum Braunschweig** wird immer noch an dem Aufbau einer Wohnungsmarktbeobachtung gearbeitet, erklärt Herr de Wit. Diese soll bis zum Frühjahr 2016 stehen.

Für die 30.000-Einwohnerstadt **Wildeshausen** wurde laut Herrn Marx 2011 eine Wohnungsbedarfsprognose erstellt. Diese soll neu aufgelegt werden. Momentan ist die Nachfrage noch bestimmt durch die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern, aber trotzdem steigt die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Die GSG Oldenburg plant 200 Wohnungen in Wildeshausen. Problematisch gestaltet sich hier die Suche nach geeigneter Fläche. Evtl. werden Gewerbeflächen zu diesem Zweck umgewandelt. Herr Bewernitz erklärt, dass in **Oldenburg** der Neubau von ca. 7.000 Wohneinheiten notwendig ist, der von der Stadt gefördert werden soll. Dazu zählen auch Geschosswohnungsbau und der Bau im hochpreisigen Segment. Außerdem hat die Stadt Oldenburg eine Stellenausschreibung veröffentlicht, durch die eine Wohnungsmarktbeobachtung bzw. auch ein Wohnungsmarktbericht ermöglicht werden soll. Die Stadt **Delmenhorst** profitiert von Zuwanderung aus dem Ausland und erreicht bald 80.000 Einwohner, erklärt Herr Jankowsky. Grund dafür sind u.a. der hohe Anteil an Geschosswohnungsbau am Wohnungsbestand, sowie die günstigeren

Mieten im Vergleich mit den Städten Bremen oder Oldenburg. Der Geschosswohnungsbau soll barrierefrei gestaltet werden, auch mit Hilfe von Fördermitteln. Trotzdem muss man ebenfalls der Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäuser nachkommen. Zu den strategischen Zielen der Stadt Osnabrück zählt Herr Kasch u. a. die Steigerung der Einwohnerzahl. Zu den Maßnahmen zählt die Einführung der Zweitwohnsitzsteuer Anfang 2015, wodurch 2.000 neue Erstwohnsitze entstanden sind.

Herr Bröker informiert, dass die Stadt **Langenhagen** ein Bevölkerungswachstum von ca. einem Prozent aufweist. Die Flächen für Ein- und Zweifamilienhäuser verknappen sich zusehends. Die Stadt bemüht sich um Nachverdichtung und mehr Neubau im Bereich der Mehrfamilienhäuser (25 Prozent der Neubautätigkeit). Frau Behrens berichtet, dass die Stadt **Hannover** etwa 5.000 Einwohner pro Jahr dazugewinnt. Die GBH baut etwa 300 Wohnungen pro Jahr und hat sich kürzlich freiwillig weiterhin dazu verpflichtet. Hannover hat ein akutes Flächenproblem. Eine eigene Prognose ist für Hannover gewünscht. Außerdem existiert keine akkurate Baufertigstellungsstatistik für die Stadt Hannover. Meist wird mit der „Stromzähler-Methode“ verfahren.

Aktivitäten in Celle

Vortrag von Herrn Oliver Siol: siehe Anlagen

Vorstellung der Befragungsergebnisse - Wohnen im Alter -

Vortrag von Herrn Frank Bendel: Präsentation wird nach Veröffentlichung nachgereicht.

Vorstellung des neuen Wohnungsmarktberichts 2014/2015 der NBank und der enthaltenen Prognosen

Vortrag von Herrn Fabian Böttcher (CIMA): siehe Anlagen

Organisatorisches

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. Als Termin für die nächste Arbeitskreissitzung wird der 11. April 2016 (10.00 – 15.00 Uhr) vorgeschlagen. Einladen wird die Stadt Helmstedt.

Die Vorträge stehen zum Download bereit bzw. werden per Mail zur Verfügung gestellt. **Vielen Dank** an Herrn Siol für die freundliche Aufnahme des Arbeitskreises in Celle, die spannende Exkursion zur Allerinsel und die gute Bewirtung!

Hannover, 03.11.2015