

Arbeitskreis Niedersachsen (AK KomWoB NDS)

16. Sitzung am 8.5.2017 in Hannover



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

Robert Koschitzki
Kay Hassenmeier
Beratung — Team Kommunen

0511.30031-798 bzw. -471

wom@nbank.de

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

AK Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

16. Sitzung am 8.5.2017

TOP 1 — BEGRÜSSUNG

TOP 2 — TEILNEHMER-INPUT

TOP 3 — VORSTELLUNG DER WOHNUNGSMARKTENTWICKLUNG IN HANNOVER

TOP 4 — VORSTELLUNG DER ERGEBNISSE AUS DER MIETMARKTANALYSE IN DER STADT WOLFSBURG

TOP 5 — VORSTELLUNG DES NEUEN WOHNUNGSMARKTBERICHTS 2016/2017 DER NBANK UND DER ENTHALTENEN PROGNOSEN

TOP 6 — ORGANISATORISCHES

ANLAGEN: VORTRÄGE ZUM DOWNLOAD

Begrüßung

Frau Behrens (Fachbereich Planen und Stadtentwicklung der Stadt Hannover) und Herr Koschitzki (NBank) begrüßen alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer. Es findet eine kurze Vorstellungsrunde statt, da es einige neue Teilnehmerinnen und Teilnehmer gibt. Danach begrüßt

Teilnehmer-Input

Anwesende: Esther Behrens, Andreas Bittner, Fabian Böttcher, Arjen de Wit, Ulf Eichner, Katrin Grote-Hölmann, Kay Hassenmeier, Christoph Jankowsky, Rainer Kasch, Robert Koschitzki, Verena Lichtenstein, Arend Bewernitz, Oliver Siol, Annette Seitz, Eric Kohlhaussen, Kira Jahnke, Frank Bendel, Jochem Glaß, Nicolas Sterr, Michael Veenhuis, Rolf Mähler.

Die Mitglieder der KomWoB berichten über die aktuellen Entwicklungen der kommunalen Wohnungsmärkte. Insbesondere werden die Schwerpunkte Baulandbedarf und Unterbringung von Flüchtlingen thematisiert.

Situation in den Kommunen

Die Stadt Salzgitter ist durch einen enormen Zuzug von Flüchtlingen überlastet. Herr Eichner berichtet, dass die Zahl syrischer Flüchtlinge in Salzgitter-Bad und Lebenstedt eine mögliche Ghettoisierung zur Folge haben kann. Insbesondere der hohe Leerstand und vergleichsweise günstiger Wohnraum sorgen für ein hohes, positives Wanderungssaldo. Sofern die Stadt Salzgitter keine finanzielle Unterstützung erhält, ist eine gelungene Integration von Flüchtlingen infrage zu stellen. Im Stadtgebiet von Salzgitter nimmt ebenfalls die Nachfrage nach Eigenheimbauplätzen (EZFH) zu. Daher wird ein gesamtstädtisches Wohnbauflächenkonzept erstellt, um vor allem potentiell Bauland zu ermitteln. Es wird ebenfalls ein neues Einzelhandelskonzept erarbeitet.

Herr Bittner berichtet von einem erneut leichten Bevölkerungszuwachs in Helmstedt. Die Stadt fusioniert zum 1. Juli 2017 mit der Gemeinde Büddenstedt (2015: 2.485 Einw.). Durch den Verkauf von zahlreichen „Schrottimobilien“ und deren Sanierung ist das Preisniveau auf dem Helmstedter Wohnungsmarkt leicht gestiegen. Für eine bedarfsgerechte Analyse des Wohnungsmarktes wird ein Wohnraumversorgungskonzept (WVK) erstellt, dessen Fertigstellung bis zur Jahresmitte 2017 geplant ist. In Helmstedt wird ebenfalls ein Einzelhandelskonzept erstellt.

Der Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt Hannover ist nach wie vor angespannt. Nicht nur die stabil steigende Einwohnerzahl (rund +20.000 Einw.), sondern auch der sehr geringe Leerstand bedeuten einen steigenden Wohnungsbedarf im Geschosswohnungsbau. Trotz aktuell stagnierender Bevölkerungszahlen im 1. Quartal 2017, kann zukünftig nicht mit einer Entspannung gerechnet werden. Im Zuge der Zusammenführung von Flüchtlingsfamilien wird die Zahl der Einwohner und des benötigten Wohnraums weiter ansteigen. Derzeit wird für rund 600 Familien Wohnraum gesucht.

Aus Damme berichtet Herr Mähler von der Bewilligung des geplanten ISEK und dessen Aufstellung. Im Dammer Stadtkern entsteht bereits neuer Wohnraum, der jedoch mit einer schlechten Parkplatzsituation einhergeht. Gegenwärtig wird ein Einfamilienhausbaugelände vermarktet und sehr gut nachgefragt. Es sollen daher weitere Baugelände erschlossen werden, um die hohe Nachfrage zu bedienen. Zur Schaffung eines angenehmen Wohnumfeldes muss ebenfalls die Infrastruktur mit den Wohngebieten wachsen. Ein Problem stellt die Kreditvergabe für interessierte Haushalte dar. Die Flüchtlingssituation hat sich in Damme entspannt, dennoch gestaltet sich die Integration schwierig, wenn es um die Pflege der Wohnungen und des Wohnumfeldes geht.

Das WVK der Stadt Peine wurde im letzten Jahr fertig gestellt und in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Peine vor kurzem öffentlich vorgestellt. Herr Glaß erklärt, dass die Veröffentlichung nach der Sommerpause erfolgen soll. Der Mietwohnungsbau in Peine wird weiter forciert. Obwohl eine Vielzahl an Bindungen für soziale Wohnungen ausläuft, können die Genossenschaften noch ausreichend geförderten Wohnraum anbieten. Da aber auch zunehmend die Flüchtlinge in vorhandenen Beständen untergebracht werden, ist in Zukunft die Versorgung mit günstigem Wohnraum infrage zu stellen. Ein Ergebnis des WVK ist ebenfalls, dass günstiger Wohnraum zukünftig benötigt wird, die Investoren gegenwärtig aber im hochpreisigen Segment Geschosswohnungsbau errichten. Vor allem in den innerstädtischen Lagen (ehemaliges Hallenbad und weitere Baracken) ist neuer Wohnraum für einkommensstarke Nachfrager geplant, was den Zielen der Politik widerspricht.

Herr Veenhuis berichtet von Bevölkerungswachstum und hoher Bautätigkeit in Hildesheim. Es wird überwiegend frei finanziert Wohnungsbau errichtet. Auf dem ehemaligen Kasernengelände „Mackensen“ sollen bis zu 600 neue Wohnungseinheiten entstehen, die in Kooperation mit den drei größten Wohnungsgenossenschaften geplant sind. Per Ratsbeschluss wurde dabei eine Quote von rund 20 % für geförderten Wohnraum beschlossen. Weiterhin soll die Konzeptvergabe nach qualitativen Kriterien erfolgen, und die Verkaufspreise werden festgelegt. Der Ausbau der Infrastruktur ist ebenfalls ein wichtiges Anliegen. Die Flüchtlingsthematik hat sich beruhigt und die Versorgung mit Wohnraum stellt gegenwärtig kein Problem dar. Das Konzept der dezentralen Unterbringung scheint in Hildesheim zu funktionieren. Es wird jedoch prognostiziert, dass der Wohnraum in Zukunft knapp werden kann. Die Stadt Hildesheim erarbeitet in Zusammenarbeit mit dem Katasteramt einen einfachen Mietspiegel auf Grundlage von 35.000 Wohnungen, wovon ein Drittel durch Wohnungsgenossenschaften vermietet werden. Darüber hinaus wurde ein Defizit an Einfamilienhaus-Grundstücken festgestellt. In naher Zukunft sollen Bauplätze mit bis zu 30-40 Einheiten erschlossen und verkauft werden.

Frau Seitz berichtet von der Vorstellung dem Beschluss des WVK für den Landkreis Diepholz im Dezember 2016. Als sehr heterogener Landkreis ist aktuell der Zuzug aus Bremen in die angrenzenden Gemeinden und in die ländlichen Regionen wegen zu hoher Kaufpreise im Bremer Stadtbereich zu spüren. Es muss daher die Zweckmäßigkeit des WVK für die Kommunen eindeutig sein. Die Gemeindesteckbriefe sind keinesfalls als starre Handlungsanweisungen zu verstehen, sondern als Handlungsansätze. Da die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung eine kontinuierliche Aufgabe ist und bleibt, beteiligt sich der Landkreis am Forschungsprojekt „TempALand“, dass vom Bundesmi-

nisterium für Bildung und Forschung (BMBF) initiiert wurde. So kann das WVK mit Bundesmitteln finanziell gefördert werden. Die Unterbringung der Flüchtlinge im Landkreis Diepholz verläuft gut.

Herr Kasch berichtet über eine wachsende Bevölkerung in Osnabrück. Von den aktuell 10.000 zugezogenen Einwohnern sind circa 3.000 Flüchtlinge und 2.000 durch die neu eingeführte Nebenwohnsitzsteuer hinzugekommen. Wie in vielen anderen Kommunen erfolgt die Unterbringung der Flüchtlinge dezentral, wodurch es zu einer leichten Entspannung der Flüchtlingsdiskussion gekommen ist. Im aktuellen WVK wird ein Mangel an gebundenen Mietwohnungen festgestellt. Die Stadt will daher die Versorgungsquote mit Sozialwohnungen auf 10-30 % am Gesamtwohnungsbestand erhöhen. Bis 2020 sollen daher 2.500 neue Wohnungen errichtet werden, wovon sich 800 Einheiten auf den ehemaligen Kasernenflächen befinden sollen. Insgesamt liegt jedoch ein Mangel an potentiellen Bauflächen für diese Pläne vor, da der Stadt für die Erschließung und Vermarktung die finanziellen Mittel fehlen und deswegen in der Vergangenheit viele potentielle Bauflächen an Tochtergesellschaften verkauft wurden. Um dem Mangel an günstigem Wohnraum zu reduzieren, ist es geplant eine Wohnungsgenossenschaft zu gründen. Die Umsetzung gestaltet sich jedoch als schwierig.

Die Einwohnerzahl in der Stadt Celle stagniert insbesondere aufgrund des geringen Wohnungsangebots, wie Herr Siol erklärt. Es stehen keine eigenen Flächen für EFH-Bauplätze zur Verfügung. Mietwohnungen im Stadtgebiet unterliegen ebenfalls einer hohen Nachfrage und insbesondere EFH-Besitzer aus den Vororten zieht es in die Stadt. Daher ist der Bau von 200 Wohneinheiten geplant. Der Baubeginn ist für das kommende Jahr angesetzt und das WVK bildet dabei die Grundlage für die Förderung der Baumaßnahmen. Zuvor wurde ein ISEK durchgeführt. Im Zuge des WVK sollen die Daten erneuert werden. Zusätzlich wird ein Einzelhandelsversorgungskonzept erarbeitet. Es wird daher eine Wohnungsoffensive ausgerufen, um neue Flächen für Wohnen und Gewerbe zu entwickeln.

Frau Liechtenstein verdeutlicht wie Herr Siol, dass aufgrund des knappen Wohnraums eine Stagnation der Einwohnerzahlen in der Stadt Wolfsburg eingesetzt hat. Nicht nur die stagnierende Bevölkerungszahl, sondern auch die Leerstandsquote in Höhe von ein Prozent deutet auf einen erhöhten Wohnungsbedarf hin. Die im Jahr 2012 initiierte Wohnbauoffensive soll daher umstrukturiert werden, um die Potentiale, die über die Stadtgrenzen hinaus reichen, zu identifizieren und zu aktivieren. Sowohl Wohn- als auch Gewerbeflächen sollen entwickelt werden. Ein weiterer Faktor, der die Wohnungssituation verschärft, ist der enorme Zuzug von Ausländern und Flüchtlingen. Gleichzeitig aber immer mehr deutsche die Stadt verlassen.

Herr de Wit vertritt den Regionalverband Großraum Braunschweig. Der Zweckverband hat sich neu aufgestellt und bildete einen neuen Arbeitskreis. In diesem Arbeitskreis sind alle Landkreise mit einem WVK vertreten. Insgesamt haben vier Landkreise ein WVK erstellt und befinden sich im Austausch miteinander. Auch wenn die Trends in den einzelnen Landkreisen unterschiedlich sind, erfolgen kaum Investitionen in den genossenschaftlichen Wohnungsbau, obwohl der Bedarf vorhanden ist. Die Mieten in den Beobachtungsbioten sind indessen moderat bis niedrig. Es besteht auch weiterhin eine hohe Nachfrage nach EFZH-Bauplätzen und kleinen Wohnungen. Durch das fehlende Interesse

der Kommunen an den Ergebnissen der WVK ist es schwierig auf die Herausforderungen des Wohnungsmarktes einzugehen und dafür Lösungsansätze zu entwickeln. Die Abstimmungsrunde des Verbandsgebiets erwägt eine Ausweitung des regionalen Austauschs. Der Zweckverband beteiligte sich ebenfalls am Projekt für kommunale Innentwicklungsmaßnahmen mit der Stadt Gifhorn und Northeim (BMBF).

Bei ihrer erstmaligen Teilnahme berichten Frau Jahnke und Herr Kohlhausen über die gegenwärtige Situation auf dem Wohnungsmarkt in der Stadt Wolfenbüttel. Das neu aufgestellte Dezernat für Stadtentwicklung und Bauen hat mehrere Projekte initiiert, um dem hohen Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden. Die Vergabe der neu erschlossenen Grundstücke erfolgt nach dem Gitter-Verfahren, da das zuvor ausgewiesene Baugebiet ausschließlich nach dem Höchstpreisverfahren erfolgte. Durch die Haushalts- und Bevölkerungsprognose wurde ein Bedarf an kleinen und großen Wohnraum festgestellt. Es soll daher mit Hilfe des WVK ein Diskurs mit den Bürgern erfolgen, um das vorhandene Bauland bedarfsgerecht zu erschließen. Zudem wird eine Haushaltsbefragung durchgeführt, mit den Schwerpunkt innerstädtisches Wohn- und Umzugsverhalten. Die Ergebnisse sollen auf dem nächsten KOM-WOB-Treffen in Salzgitter vorgestellt werden.

Herr Jankowsky berichtet über eine anhaltende Bevölkerungszunahme in Delmenhorst seit 2011. Für den positiven Wanderungssaldo sind nicht nur ausschließlich Flüchtlinge verantwortlich, sondern ebenfalls EU-Ausländer. Der Bedarf nach günstigem Wohnraum ist daher hoch und in zentralen Stadtlagen werden neue Wohnhäuser errichtet, die im höherpreisigen Segment einzuordnen sind. Im Dezember des letzten Jahres wurde der Wohnungsmarktbericht für Delmenhorst veröffentlicht, der einem bausteinartigen WVK entspricht und verschiedene Strategien zur Wohnraumversorgung, auch für besondere Gruppen aufgreift. Der Bericht soll nach Möglichkeit alle 2 Jahre erscheinen. Es wird ein Bedarf von kleinen und barrierefreien Wohnungen ermittelt. Weiterhin soll ein schlüssiges Konzept zur Angemessenheit der Mietpreise erarbeitet werden, um den Bedarf nach sozialem Wohnraum zu verdeutlichen. Vor allem für ältere Menschen sollen Wohnraumresidenzen durch Ersatzbau, also den Rückbau von Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Insbesondere die Zunahme der Bevölkerung mit einem geringen Einkommen, verdeutlicht den Mangel an Sozialwohnungen. Durch ein zu niedriges Angebot an günstigem Wohnraum auf dem Land ziehen diese Menschen in die Stadt. Auch wenn durch das WVK ein Bedarf an Sozialwohnungen auf dem Land festgestellt wird, reagieren die Kommunen kaum auf diesen Bedarf. Die Folge kann eine Getthobildung in der Stadt Delmenhorst sein.

Die Stadt Oldenburg hat ein eigenes Städtebau- und Wohnungsbauförderprogramm initiiert, dass laut Herrn Bewernitz nicht in Anspruch genommen wird. Die Nachfrage zur Förderung der Belegungsbindung wurde ebenfalls nur geringfügig beansprucht. Die Verlängerung der Belegungsbindung von 10 Jahren erfolgte meist durch kleinere Genossenschaften. Insgesamt wurden von 600-800 geförderten Wohnungen nur 20 Belegungsbindungen verlängert. Die Stadt Oldenburg hat sich im Bereich Liegenschaften neu formiert und die Grundstücksvergabe neu strukturiert. Zukünftige Bauprojekte müssen einen Sozialwohnungsanteil von circa 30 % aufweisen. Der ehemalige Fliegerhorst ist in den Besitz der Stadt übergegangen, auf dem 1.000 Wohnungen geplant sind. Dort sollen EZFH-Komplexe entstehen, die mit Mehrfamilienhäusern kombi-

niert werden sollen. Es besteht ebenfalls ein Bedarf nach günstigem Wohnraum in Oldenburg. Das gestiegene Preisniveau erschwert vor allem anerkannten Flüchtlingen die Versorgung mit dem benötigten Wohnraum. Daher werden Übergangswohnheime aus Gemeinschaftsunterkünften gebildet. Der Wohnungsmarktbericht für die Stadt Oldenburg wird demnächst veröffentlicht, in dem die angespannte Wohnungsmarktsituation thematisiert wird.

Herr Bendel berichtet von der Wiedereinführung des Runden Tisches in Hameln, der über qualitative Fragen zum Wohnungsmarktgeschehen diskutiert. Die privaten Wohnungseigentümer werden zusätzlich über die Fördermöglichkeiten zum sozialen Wohnraum informiert. Obwohl die Leerstandsquote in Hameln 3,8 % beträgt, wird ein Bedarf von 100 Bauplätzen für Einfamilienhäuser ermittelt. Der ISEK-Prozess wird mit einer Bürgerbeteiligung fortgesetzt. Die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Hameln werden vor allem durch Befragungen und Bürgerbeteiligungen aktiv in den Entwicklungsprozess einbezogen. Neben der Potentialanalyse von Gewerbeentwicklungsflächen soll so auch die Wohnzufriedenheit erfragt werden. Die Unterbringung von Flüchtlingen erfolgt in Hameln dezentral.

Die Stadt Göttingen wächst laut Herrn Sterr moderat. Ein Mietspiegel ist für die Stadt Göttingen nicht vorgesehen. Es gibt aktuell auch kein Konzept zur Wohnraumversorgung. Derzeit werden die Flüchtlinge, wie bereits in vielen anderen Kommunen, dezentral untergebracht.

Frau Grote-Hölmann erklärt, dass das WVK ein Bevölkerungswachstum für die Stadt Nordhorn ausweist. Durch die Nachverdichtung von Baulücken konnte die hohe Nachfrage nach EFH nicht komplett gedeckt werden. Es sollen weitere Bauplätze erschlossen werden, da die Nachfrage weiterhin hoch ist. Die Flüchtlingssituation in Nordhorn hat sich beruhigt und die Unterbringung erfolgt dezentral.

Vorstellung der Wohnungsmarktentwicklung in Hannover: Nachfrage- und Angebotsstrukturen

Vortrag von Frau Esther Behrens: siehe Anlagen

Vorstellung der Mietmarktanalyse in der Stadt Wolfsburg

Vortrag von Frau Verena Lichtenstein: siehe Anlagen

Vorstellung des neuen Wohnungsmarktberichts 2016/2017 der Nbank und der enthaltenen Prognosen

Vortrag von Herrn Fabian Böttcher: wird im Julie nach der Berichtveröffentlichung nachgereicht

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 13.11.2017 (10.00 – 15.00 Uhr) vorgeschlagen. Einladen wird die Stadt Salzgitter.

Die Vorträge stehen zum Download bereit bzw. werden per Mail zur Verfügung gestellt. **Vielen Dank** an Frau Behrens für die freundliche Aufnahme des Arbeitskreises in Hannover und die gute Bewirtung!

Hannover, 20.06.2017