

 Arbeitskreis Niedersachsen (AK KomWoB NDS)

20. Sitzung am 06.05.2019 in Wolfsburg

**KOMMUNALE
WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG**

**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**

Svenja Lahner

Beratung **—** Team Kommunen

0511.30031-690

wom@nbank.de

www.nbank.de/fachthemen/wohnungsmarktbeobachtung

www.komwob.de

www.wohnungsmarktbeobachtung.de

**TOP 1 — BegrüSSung**

AK Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

20. Sitzung am 06. Mai 2019

**TOP 2 — teilnehmer-input**

**TOP 3 — KLEINRÄUMIGES Wohnungsmarktmonitoring in der Stadt Wolfsburg: Werkzeuge und Methoden**

**TOP 4 — Struktur der Baufertigstellungen in der Stadt Hannover in den letzten fünf Jahren**

**TOP 5 — Vorstellung des Wohnungsmarktberichts 2018/2019 und Prognosen**

**TOP 6 — VERSCHIEDENeS/ Organisatorisches**

**TOP 7 — Wolfsburg von oben: Städtebauliche Perspektiven (Rathausdach)**

**Anlagen: vorträge zum download**

Begrüßung

Ralf Sygusch (Referatsleiter Strategische Planung, Stadtentwicklung, Statistik Stadt Wolfsburg) begrüßt alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer.

Robert Koschitzki (NBank) stellt die Tagesordnung vor und weist auf den neuen Wohnungsmarktbericht der NBank hin. Er erscheint voraussichtlich am 08. Juli 2019.

Teilnehmer-Input

Anwesende: Philipp Albrecht (Garbsen), Esther Behrens (Hannover), Andreas Bittner (Helmstedt), Andre Fischer (Peine), Christoph Jankowsky (Delmenhorst), Robert Koschitzky, Svenja Lahner, Niels Langpap (alle drei NBank), Verena Lichtenstein (Wolfsburg), Frank Niemeyer (Wolfenbüttel), Dr. Uwe Meer (Wolfsburg), Lena Preuß (Salzgitter), Ralf Sygusch, Robin Hüskes (beide Wolfsburg), Marvin Schäfer (Osnabrück), Oliver Siol (Celle), Michael Veenhuis (Hildesheim), Vera Petacek (Braunschweig)

Situation in den Kommunen

Die Mitglieder des AK KomWoB berichten über die aktuellen Entwicklungen der kommunalen Wohnungsmärkte.

**Garbsen** plant über 1000 Wohneinheiten im Gebiet Berenbostel (Berenbostel 2020). Die Stadt hat überdurchschnittlich viel Wohnbaufläche. 2020 soll ein Baulandbeschluss in Kraft treten. Herausforderungen in Garbsen sind die differenzierten Stadtteile – Stadtkern versus eher ländlich geprägte Stadtteile, bspw. Geschosswohnungsbau in den eher ländlich geprägten Stadtteilen.

**Salzgitter** hat drei große Projekte:

Es wurden 64 Flächen untersucht und bewertet. Im Rahmen von ILE wird ein Baulückenkataster erhoben. Und es gibt ein Beteiligungskonzept für den Salzgittersee, bspw. Onlineumfragen, Spaziergänge um den See. Umstritten ist eine Wohnbebauung des südlichen Areals des Sees.

**Wittlager Land** Aus dem letzten AK wollte Karsten Perkuhn Punkte umsetzen. Es stehen zurzeit Wahlen an, wodurch die Umsetzung der Punkte verschoben wurde. Der LK hat ein Wohnraumversorgungskonzept.

Stadt **Braunschweig** möchte sich jetzt aktiver in diesem AK beteiligen. In BS wird 2019 der Flächennutzungsplan neu aufgestellt und der Wohnungsbedarf wird von 2013 fortgeschrieben. Die Prognose wird bis 2030 gehen. Fortgeschrieben werden auch die Berichte zum sozialen Wohnen usw. Die Wohnbauoffensive der Stadt muss weiter vorangetrieben werden.

Stadt **Celle** schreibt das Wohnraumkonzept weiter fort. Belegungsrechte wurden nicht eindeutig dokumentiert, daher fehlt hier eine Übersicht. In Zukunft muss die Fortschreibung besser dokumentiert werden.

Die Stadt möchte das FNE bekannt machen (Geschosswohnungsbau, Datenaufbereitung und –nutzung, Gestaltung von Geo-Daten, X-Daten). Inspire ist ein Thema, welches die Stadt beschäftigt. Ebenfalls interessant ist die Nutzung und Planung der Landschaft.

Stadt Celle hat einen Daseinsvorsorge-Atlas erstellt. Niedersachsen führt diesen Atlas fort.

**Delmenhorst** hat seit acht Jahren Bevölkerungswachstum. Die Stadt hat kein klassisches Wohnraumversorgungskonzept – es existiert ein Bericht, auf dessen Basis die Strategie entwickelt wurde. In den letzten Jahren wurden jährlich über 200 Wohneinheiten, vorwiegend in MFH, geschaffen. Es wurde ein Wohnbaugebiet auf den Markt gesetzt – von EFH bis MFH. Die Stadt sieht den größten Bedarf im barrierefreien Wohnen und plant dementsprechend.

Die Politik wird verstärkt in dem Bereich integriert. Geo-Daten will die Stadt vermehrt nutzen, um u.a. Prognosen zu erstellen.

Beim übernächsten AK kann das Projekt vorgestellt werden.

**Hannover** erreicht die Wohnraumversorgung nicht, Bau von 16.000 Wohneinheiten. Die Dialogbereitschaft zwischen verschiedenen Akteuren ist gering, daher entstand wohl eine Fehlkalkulation.

Es wird eine Zwischenbilanz zum 2016 entwickelten Wohnraumkonzept erstellt. Eine Aktualisierung des Wohnraumbeobachtungsberichtes wird es geben. Die Stadt erstellt eine Bevölkerungsprognose und es liegen neue Leerstandsdaten vor. Die Leerstandsquote schwankt.

**Helmstedts** Stadtentwicklungskonzept wurde beschlossen. Die Stadt hat weiterhin Probleme bei der Sanierung der Altstadt. Es wird eine Bestandsaufnahme in peripheren Stadtgebieten geben. Stadt möchte durch Förderung von z.B. energetischen Maßnahmen Anreize schaffen.

In der Stadt wuchs die Bevölkerung in den letzten Jahren und stagniert zurzeit.

Die Leerstandsquote liegt aktuell bei 1,8% (Mai 2019).

Die Bevölkerungsprognose von **Peine** verlief ähnlich zu der von Helmstedt, ist zurzeit aber rückläufig. Die Stadt hat Bedarf an Wohnungen und kann das Ziel von 200 Wohnungen pro Jahr nicht erreichen. Mieten sind hoch (über 8 Euro pro qm). „Planung“ möchte verstärkt in Richtung sozialen Wohnungsbau gehen. Nachfrage steigt und die gebundenen Sozialwohnungen sinken. „Planung“ sucht weiter Arbeitskräfte. Im Wohnbau: zurzeit werden jährlich 111 Wohneinheiten gebaut, zum Großteil EFH, marginal MFH.

**Hildesheims** Wohnraumversorgungskonzept wird aktualisiert: der Leerstand geht zurück, Flüchtlinge waren nicht berücksichtigt, die Bevölkerungsprognose wurde aktualisiert. Bis 2030 sollen 1500 neue Wohneinheiten entstehen. Von den benötigten neuen Wohneinheiten müssen 500 gefördert sein. Die Stadt baut jährlich 200 neue Wohneinheiten – größtes Projekt Ostend mit über 600 Wohneinheiten (60-70% MFH, urbane Wohneinheiten, 100-150 geförderte Wohneinheiten).

Es wird keine feste Quote geben, eher städtebauliche Verträge mit Investoren usw.

Eine Stelle für die Wohnraumversorgung wird Ende des Jahres geschaffen.

Herr Veenhuis schlägt vor, im kommenden Frühjahr den AK in HI zu veranstalten, um z.B. das Quartier „Ostend“ vorzustellen. Der aktuelle Mietspiegel wurde veröffentlicht.

Mieten steigen in **Osnabrück** an. Politik hat neue Maßnahmen beschlossen. Ein Stadtviertel mit über 1000 Einheiten wird neu gebaut.

Neubau liegt bei über 10 Euro je qm. Bürgerinitiative hat sich gegründet.

Strategische Ziele werden in der Stadtentwicklung beschlossen.

Kleinräumiges Wohnungsmarktmonitoring in der Stadt Wolfsburg: Werkzeuge und Methoden

Vortrag von Dr. Uwe Meer und Robin Hüskes (Statistikstelle Stadt Wolfsburg), siehe Anlage

Struktur der Baufertigstellungen in der Stadt Hannover in den letzten fünf Jahren

Vortrag von Esther Behrens (Stadt Hannover), siehe Anlage

Vorstellung des Wohnungsmarktberichts 2018/2019 und Prognosen

Vortrag von Robert Koschitzky (NBank), siehe Anlage

Verschiedenes/Organisatorisches

Der Arbeitskreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung lebt vom Input der Teilnehmer. Deshalb nimmt die Nbank immer gerne neue **Themenvorschläge** der Teilnehmerinnen und Teilnehmer auf. Es besteht auch die Möglichkeit externes Wissen zu integrieren.

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

Der Termin für die nächste Arbeitskreissitzung ist noch offen. Einladen wird N.N. Ebenso wird der Ort der Tagung noch bekannt gegeben.

Am 18.11.2019 ist der wohnungspolitische Kongress.

Wolfsburg von oben: Städtebauliche Perspektiven (Rathausdach)

Vortrag von Pierre Rey (Stadtplanung Stadt Wolfsburg)

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

Hannover, 07.05.2019