

# Arbeitskreis Niedersachsen (AK KomWoB NDS)

15. Sitzung am 24.10.2016 in Damme



**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  
Svenja Lahner  
Beratung und Dienstleistungen — Wohnungsmarktanalysen

0511.30031-681 bzw. -798 bzw. -690

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

## 15. Sitzung am 24.10.2016

**TOP 1** — BEGRÜSSUNG

**TOP 2** — ZENTREN- UND STANDORTKONZEPT

**TOP 3** — TEILNEHMER-INPUT

**TOP 4** — VORSTELLUNG WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG DELMENHORST

**TOP 5** — KOMMUNALVERBUND: REGIONALE WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG  
UND -STRATEGIE

**TOP 6** — VORSTELLUNG DER ERGEBNISSE DER AKTUELLEN WOHNBAULANDUMFRAGE

**TOP 6** — ORGANISATORISCHES

ANLAGEN: VORTRÄGE ZUM DOWNLOAD

## Begrüßung

Herr Koschitzki (NBank) begrüßt alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer und bedankt sich für die Einladung nach Damme. Es findet eine kurze Vorstellungsrunde statt, da es einige neue Teilnehmerinnen und Teilnehmer gibt. Danach begrüßt der Wirtschaftsförderer der Stadt Damme Herr Mike Otte die Teilnehmerinnen und Teilnehmer und hält im Anschluss den folgenden Vortrag.

## Zentren- und Standortkonzept

Vortrag von Herrn Mike Otte: siehe Anlagen.

## Teilnehmer-Input

Anwesende: Frank Bendel, Andreas Bittner, Andreas Bökenfeld, Roman Brinkop, Sebastian Dargel, Ulf Eichner, Katrin Grote-Hölmann, Maria Hock, Christoph Jankowsky, Robert Koschitzki, Svenja Lahner, Rolf Mähler, Claus Marx, Benjamin Möller, Mike Otte, Ruth Rohr-Zänker, Daniel Siemenroth, Oliver Siol, Vera Stödtke, Michael Veenhuis, Kirsten Vogler, Mirko Wento, Hilke Wiest.

Die Mitglieder KomWoB berichten über die aktuellen Entwicklungen der kommunalen Wohnungsmärkte. Insbesondere werden die Themen

### Situation in den Kommunen

Herr Mähler berichtet über die energetische Stadtsanierung in Damme inklusive dem Angebot für Investoren über Steuernachlässe. Aktuell wurde ein Baugebiet mit 90 Baugrundstücken ausgewiesen, bei denen es sich hauptsächlich um Grundstücke für Einfamilienhäuser handelt. Parallel dazu findet aber auch die Vermarktung des Bestands statt.

Herr Bittner erklärt, dass sich der Trend eines leichten Einwohnerwachstums für Helmstedt bestätigt hat. Er meint, dass mehr Fördermittel für Altbausanierungen zu Verfügung stehen sollten. Außerdem haben Investoren Interesse an der Errichtung von Geschosswohnungsbau bekundet. Mit einem Wohnraumversorgungskonzept kann geklärt werden, wie der Bedarf im Geschosswohnungsbau aussieht.

Frau Hock erklärt ebenfalls, dass die Einwohnerzahlen in Nordhorn leicht steigend sind. Wohnungsbau findet in Nordhorn sowohl auf ehemals genutzten Flächen (z.B. Textilbrachfläche) statt, aber auch auf der grünen Wiese. Dabei handelt es sich überwiegend um Einfamilienhäuser, allerdings entstehen im Innenstadtbereich auch einige Mehrfamilienhäuser.

Herr Brinkop berichtet vom ISEK der Stadt Garbsen und des vorhandenen Siedlungsbeschränkungsbereichs. Er erwähnt außerdem den Bedarf nach preisgünstigem Wohnraum in Garbsen aufgrund auslaufender Bindungen, weshalb ein Wohnraumversorgungskonzept erstellt wird. In dem Zusammenhang wird auch über die Einführung einer Quote für preisgünstigen Wohnraum diskutiert. Herr Bendel erklärt das Vorgehen der Stadt Hameln zur Ermittlung der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum. Der Leerstand wurde mit der Stromzäh-

larmethode erfasst. Insgesamt werden 350 soziale Wohneinheiten (Neubau und Erwerb) benötigt. Herr Bendel erwähnt außerdem weitere aktuelle Themen der Stadt Hameln wie die energetische Stadtsanierung und den städtebaulichen Denkmalschutz. Er klärt auch auf, dass die Flüchtlingszahlen zurückgegangen sind.

Die Stadt Lingen erstellt ein Innenentwicklungskonzept für das gesamte Stadtgebiet, so Frau Vogler. Die Nachfrage nach Wohnraum ist hoch, ebenso die Nachfrage nach Altimmobilienförderung. Deshalb ist die Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzepts auch in Lingen ein präsent Thema. Die Stadt überlegt außerdem, eine Wohnungsbaugesellschaft oder Wohnungsgenossenschaft zu gründen. Frau Vogler gibt an, dass die Flüchtlingsunterkünfte zwar gefüllt sind, aber momentan keine weiteren Flüchtlinge eintreffen.

Herr Siemenroth berichtet von der Erstellung des Wohnraumversorgungskonzepts des Landkreises Wesermarsch. Dafür haben intensive Gespräche mit den dazugehörigen Kommunen stattgefunden. Als vorläufige Ergebnisse führt Herr Siemenroth u.a. das Bewusstsein für den Bestand, keine neuen Bauausweisungen und die Entwicklung von Reserven an.

Frau Stödtke und Herr Bökenfeld berichten gemeinsam aus der Stadt Bad Bentheim. Es wird ein kreisweites Wohnraumversorgungskonzept erstellt, das Anfang 2017 veröffentlicht wird und den sozialen Wohnungsbau im Fokus hat. Das Baulücken- und das Leerstandskataster werden gepflegt. Die Stadt versucht Schrottimmobilien zu erwerben. Die Innenstadt wurde bereits nachverdichtet, aber Leerstand existiert weiterhin. Frau Stödtke und Herr Bökenfeld erzählen auch, dass die Flüchtlingszahlen in Bad Bentheim zurückgehen. Für die Stadt Bad Bentheim wurde ein Klimaschutzkonzept erstellt. Das Programm „Jung kauft alt“ wird momentan verhalten nachgefragt.

In der Stadt Salzgitter ist, laut Herrn Eichner, seit 2012/2013 ein Bevölkerungsanstieg zu verzeichnen. Dieses Wachstum entsteht durch Verdrängungseffekte aus der Stadt Braunschweig und nimmt von Nord nach Süd ab. Eine Wohnbaulandpotentialstudie wurde für die Stadt Salzgitter Nord fertiggestellt, mit dem Ergebnis, dass es im Innenbereich zu wenig Flächen gibt.

Frau Wiest berichtet, dass die Aktualisierung des Wohnungsmarktberichts des Wittlager Lands auf 2017 verschoben wurde, da der Landkreis Osnabrück z.Z. ein Wohnraumversorgungskonzept erstellt. Das Baulücken- und das Leerstandskataster werden von zwei der drei Kommunen angenommen.

Herr Marx informiert, dass die im Jahr 2011 erstellte Bedarfsanalyse 2016 fortgeschrieben wird. Ein Wohnraumversorgungskonzept gibt es auf Kreisebene. Wohnraum, aber auch Gewerbeflächen werden benötigt.

Herr Veenhuis berichtet, dass es ein stabiles Bevölkerungswachstum in Hildesheim gibt. Es fehlen vermehrt Baugrundstücke zum einen durch den verstärkten Fokus auf die Innenstadt und zum anderen durch Verdrängungseffekte aus der Landeshauptstadt Hannover. Ein Wohnraumversorgungskonzept wurde erstellt. Momentan wird diskutiert, welche Quote für geförderten Wohnungsbau eingeführt werden soll. Außerdem ist die Einführung eines einfachen Mietspiegels für die Stadt Hildesheim geplant.

Herr Siol spricht an, dass das Stadtentwicklungskonzept Wohnen der Stadt Celle als Grundlage für ein Wohnraumversorgungskonzept dienen soll. Das Interesse an Verkäufen von Grundstücken ist gering. Im Altstadtbereich finden viele Sanierungsarbeiten statt (niedriges Zinsniveau). Maßnahmen der Konversion werden unterschiedlich angenommen. Zwar ist die Zuwanderung von Flüchtlingen momentan in Celle gering, aber dennoch wird der Wohnraum nach und nach knapper.

Norden weist eine konstante Bevölkerungsentwicklung auf, so Herr Wento. Gründe dafür liegen im Tourismus und im Zuzug der älteren Bevölkerungsgruppen. Der Mietspiegel für Norden wird 2017 aktualisiert. Die Altimmobiliensanierung findet als Denkmalschutz im Kern statt. Energetische Stadtsanierung ist für die Zukunft geplant. Aktuell wird ein Baugebiet für Einfamilienhäuser entwickelt, in dem zu 70 % preisgebundenes Bauland entstehen soll. Im Bereich Geschosswohnungsbau entstehen 65 Wohneinheiten im hochpreisigen Segment – „Wohnen am Wasser“. Das Thema Nachverdichtung spielt auch in Norden eine Rolle. Bei Abriss und Neubau soll vermehrt Geschosswohnungsbau entstehen.

## Vorstellung Wohnungsmarktbeobachtung Delmenhorst

Vortrag von Herrn Christoph Jankowsky: siehe Anlagen

## Kommunalverbund: Regionale Wohnungsmarktbeobachtung und -strategie

Vortrag von den Herren Sebastian Dargel und Benjamin Möller: siehe Anlagen

## Vorstellung der Ergebnisse der aktuellen Wohnbaulandumfrage

Vortrag von Frau Ruth Rohr-Zänker: siehe Anlagen

## Organisatorisches

**Allen Mitgliedern des Arbeitskreises steht die Mailingliste [niedersachsen@komwob.de](mailto: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 08.05.2107 (10.00 – 15.00 Uhr) vorgeschlagen. Einladen wird die Stadt Hannover.

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

Hannover, 31.10.2016