

Arbeitskreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung
Niedersachsen (AK KomWoB NDS)

3. Sitzung am 12.09.2011 in Hildesheim

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

Robert Koschitzki
Stab — Strategische Planung und Analyse

0511.30031-798

wom@nbank.de

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

AK Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

3. Sitzung am 12.09.2011

TOP 1 — BEGRÜSSUNG

TOP 2 — STADTENTWICKLUNG HILDESHEIM
(AKTUELLE PROJEKTE)

TOP 3 — ISEK-MONITORING/ WOHNUNGSMARKTBERICHT HILDESHEIM
(PROJEKTSTAND)

TOP 4 — TEILNEHMER-INPUT
(AKTUELLES, UMGANG MIT LEERSTAND)

TOP 5 — IMPULSVORTRÄGE UND DISKUSSION ZUM THEMA LEERSTAND
(MÖGLICHKEITEN DER LEERSTANDSANALYSE, LEERSTANDSANALYSE IN DER STADT
HANNOVER)

TOP 6 — ORGANISATORISCHES

ANLAGEN: VORTRÄGE ZUM DOWNLOAD

Berichte aus Hildesheim

Thorsten Warnecke (Stadt Hildesheim) und Robert Koschitzki (NBank) begrüßen die Anwesenden (neu: Frau Lichtenstein und Herr Claßen für die Stadt Wolfsburg sowie Herr Bendel für die Stadt Hameln).

Herr Warnecke informiert über aktuelle Projekte der Stadtentwicklung in Hildesheim. Im Fokus stehen die neue Arnekengalerie als Projekt der integrierten Stadtentwicklung sowie die Bau- bzw. Umbaumaßnahmen zur Erhaltung und Erlebarmachung der UNESCO-Weltkulturerbe-Stätten im Zusammenhang mit den Stadtumbau-West-Maßnahmen (ExWoSt) vor allem im Michaelisviertel. Für die UNESCO-Maßnahmen stehen der Stadt Fördergelder in Höhe von 18 Mio. Euro (inklusive Eigenanteil) im Wesentlichen für städtebauliche Maßnahmen zur Verfügung. Darüber hinaus investieren die beiden christlichen Kirchen in Gebäudemaßnahmen. Die anschließende Diskussion ergibt u. a. den Hinweis, dass sich die Stadt Hildesheim noch besser in Südniedersachsen positionieren kann.

Im Anschluss stellt Herr Veenhuis Überlegungen vor, wie aus dem 2007 beschlossenen ISEK Hildesheim im Rahmen eines Monitoring (geplanter Abschluss in 2012) eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung etabliert werden kann. Im Kern geht es darum, die z. T. ausführlichen Analysen aus dem ISEK zum Thema Wohnen zu verschlanken und zu verstetigen. Geplant ist die jährliche Fortschreibung der Daten und ein zweijähriger Berichtsrhythmus. Im Zwischenjahr soll ein „Runder Tisch Wohnen“ Ergebnisse einer Wohnungsmarktumfrage diskutieren. Allerdings berichtet Herr Veenhuis von bisher nur geringem Interesse der lokalen Akteure (vor allem Wohnungsunternehmen) an Wohnungsmarktanalyseergebnissen der Stadt. Die gbg Hildesheim gibt z. B. einen eigenen Bericht heraus. Herr Claßen ergänzt, dass in Wolfsburg die zwei großen Wohnungsbaugesellschaften den Diskurs zur Stadtentwicklung maßgeblich prägen, während die Stadtverwaltung hier kaum Akzente setzt.

In Delmenhorst beschäftigt sich der Runde Tisch neben seniorengerechtem Bauen laut Herrn Jankowsky vor allem mit der Frage, wie das Image der Bestände bzw. Quartiere verbessert und eine bessere Vermarktung erreicht werden kann. Zur Schaffung eines positiven Stadt- bzw. Quartiers-Images ist auch in Hildesheim die Marketinggesellschaft gefragt. U. a. sollen frühzeitig Studenten „emotional“ an die Stadt gebunden werden, um sie nach beendeter Ausbildung als Einwohner zu halten.

Teilnehmer-Input und Leerstand

Die Teilnehmer berichten aus ihren Kommunen und geben ein kurzes Statement zum Sachstand Leerstandserfassung ab. Demnach verfügen drei Kommunen über Leerstandsdaten. Ihre Erhebungsmethoden unterscheiden sich jeweils grundlegend voneinander (Stromzähler in Hannover, Einwohnermelde-

register in Velpke, Begehungen/ Sichtungen im Wittlager Land). Aus den Melderegisterdaten lässt sich theoretisch adress-scharf ableiten, ob ein Einfamilienhaus bewohnt ist oder nicht. Dort wo die Einfamilienhausquote (eine Wohnung in einem Haus mit einer Adresse) sehr hoch ist, können auf diese Weise gute Leerstandsinformationen gewonnen und sogar kartografisch dargestellt werden. Im Bereich des ZGB ist im Rahmen des Projekts Wegeweiser Demografischer Wandel u. a. der Aufbau von Leerstandskatastern geplant. In den übrigen Kommunen werden Leerstände nicht systematisch durch die Verwaltung erfasst. Einige Vertreter warten auf belastbare Zensusergebnisse (Anm. NBank: Erste Ergebnisse für Niedersachsen werden laut LSKN im November 2012, alle Ergebnisse im Mai 2013 vorliegen.).

Das Leerstandsrisiko vergrößert sich oft dann, wenn plötzlich Wohnungen in größeren Mengen das Angebot erhöhen (z. B. in Celle und Hameln nach der Aufgabe von Bundeswehrstandorten). Einigkeit besteht darüber, dass sich Leerstände zur Zeit bei den professionell-gewerblichen Wohnungsanbietern eher im Bereich der Fluktuationsreserve bewegen, während die privaten Kleinanbieter teilweise große Vermietungsprobleme haben, weil ihre Wohnungen oft nicht mehr den heutigen Standards entsprechen und für Aufwertungsmaßnahmen die finanziellen Rücklagen fehlen. Dazu kommen – bereits jetzt oder in absehbarer Zeit – leer stehende Einfamilienhäuser in der ländlichen Peripherie, die keine Nachnutzer finden. Letztere versuchen einige Kommunen vorausschauend anhand ihrer Melderegister zu identifizieren.

In seinem Impulsvortrag geht Herr Däbert zunächst auf die verschiedenen Möglichkeiten der Leerstandserfassung ein. In diesem Zusammenhang wird auf eine Arbeitshilfe des IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH aus dem Jahr 2005 verwiesen, die unter www.wohnungsmarktbeobachtung.de zum Download bereitsteht. Herr Däbert weist darüber hinaus auf die Notwendigkeit bzw. Sinnhaftigkeit einer Abschätzung zukünftiger Leerstände hin und stellt das „Leerstandsrisiko 2030“ der NBank vor. Solche Risikoabschätzungen können die Diskussionsgrundlage für politisches Handeln bilden.

Die konkrete Erfassung von Wohnungsleerständen in der Landeshauptstadt Hannover zeigt im Anschluss Frau Behrens. Hannover verwendet Stromzählerinformationen der Stadtwerke, die etwa 90% aller städtischen Privathaushalte mit Strom versorgen. Wird in einer Wohnung dauerhaft (länger als 90 Tage) kein bzw. kaum Strom verbraucht, wird die entsprechende Wohnung als Leerstand gezählt. Um die Qualität dieser Stromzähler-Ergebnisse zu prüfen, werden zusätzlich in festem Rhythmus bestimmte Eigentümer zum Vermietungsstand ihrer Wohnungen (repräsentative Stichprobe) befragt und diese Ergebnisse mit denen der Stromzählermethode abgeglichen. In den gesamten Prozess der Leerstandserhebung sind die Wohnungsunternehmen, Mietervereine sowie Haus- und Grundeigentümergevereine eingebunden. Dies erhöht allerdings z. T. nur wenig die Akzeptanz der Erhebung. Wesentliches Motiv der privaten Kleinanbieter zur Beteiligung ist Möglichkeit, sich Gehör zu verschaffen, weil eine (andere) Lobby nicht existiert.

Die sich anschließende Diskussion führt zu der Frage, welche Aufgaben die Stadt(verwaltung) im Zusammenhang mit Wohnungsleerstand hat. Minimalkonsens ist die Schaffung von Transparenz. Einige Kommunalvertreter verstehen Fördermaßnahmen zur Aufwertung der Wohnungen bzw. des Wohnumfelds und damit zur Verringerung der Leerstände ebenfalls als öffentliche Aufgabe. Erweitern lässt sich das Aufgabenspektrum um die Vermarktung von Quartieren/ Stadtteilen/ Städten z. B. über Porträts, die die Vorzüge und Charakteristika der jeweiligen Einheiten aufzeigen. Als Hauptgrund für bestehende Leerstände werden Qualitätsmängel vermutet. Wohnungen die vom Eigentümer nicht als Renditeobjekte betrachtet werden bzw. keine Kosten decken müssen, bleiben oft auf unbestimmte Zeit „liegen“, d. h. werden nicht marktgängig gemacht, weil kein ökonomischer Zwang dahintersteht.

Auf die Frage, wer eine Leerstandserhebung mittels der Stromzählermethode vor Ort für machbar hält, melden sich die Vertreter der großen bzw. größeren Städte.

Organisatorisches

Herr Koschitzki weist darauf hin, dass allen Mitgliedern die Mailingliste als informelles Kommunikationsmittel zur Verfügung steht. Fragen, Diskussionsvorschläge, Informationen, Einladungen usw. können jederzeit bequem an niedersachsen@komwob.de gemailt werden. Der Absender erreicht genau alle angemeldeten Mitglieder der Mailingliste. Das Mailing wird zur Zeit von der NBank moderiert, d. h. jede Mail wird (ausschließlich) von Herrn Däbert oder Herrn Koschitzki freigegeben, bevor sie an die Mitglieder verteilt wird. Diese Moderation kann entfallen, wenn der Arbeitskreis dies beschließt.

Folgende Themen werden für die nächste Arbeitskreissitzung vorgeschlagen:

- Leerstand im ländlichen Raum (Herr Oertwig, LK Northeim)
- Standortmarketing/ -informationen (evtl. Bsp. Wilhelmshaven)
- Standortmarketing und Wirtschaftsförderung (evtl. Wirtschaftsförderer einladen)
- Vermarktung von Wohnflächen (Herr Claßen, Stadt Wolfsburg)
- Arbeitsplätze und Migranten → Wohnortwünsche (NBank)

Perspektivisch können sich die Teilnehmer als weitere Themen vorstellen:

- Nutzung der Zensusdaten für KomWoB
- Migranten im Wohnquartier als stabilisierender Faktor

Als Termin für die nächste Sitzung schlägt Herr Koschitzki Anfang Februar 2012 vor. Der Tagungsort ist noch unbestimmt. Herr Koschitzki bedankt sich im Namen aller Teilnehmer für die freundliche Aufnahme des Arbeitskreises in Hildesheim.

Anlagen

Vorträge zum Download

- Thorsten Warnecke (Baudezernent, Stadt Hildesheim):
„Zurück in die Stadt“ – Aktuelle innerstädtische Projekte im Zeichen neuer Ziele für die Stadtentwicklung
- Michael Veenhuis (Stadtplanung und Stadtentwicklung, Stadt Hildesheim):
Über ISEK-Monitoring zur Wohnungsmarktbeobachtung
- Achim Däbert (Strategische Planung und Analyse, NBank):
Analysen des Wohnungsleerstands – Methoden und Prognosen
- Esther Behrens (Planen und Stadtentwicklung, Landeshauptstadt Hannover):
Leerstandsanalyse in der Stadt Hannover

Hannover, 15.09.2011