Arbeitskreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsen (AK KomWoB NDS)

4. Sitzung am 06.02.2012 in Bohmte

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

4. Sitzung am 06.02.2012

TOP 1 — BEGRÜSSUNG

TOP 2 — TEILNEHMER-INPUT
(AKTUELLES, REGIONALE NEUBAUAKTIVITÄTEN)

TOP 3 — LÄNDLICHE ENTWICKLUNG UND DORFERNEUERUNG

TOP 4 — LEERSTAND IM LÄNDLICHEN RAUM
(KOMMUNALPROFILE DER GEMEINDEN IM LANDKREIS NORTHEIM)

TOP 5 — IM SPANNUNGSFELD VON INNENENTWICKLUNG UND BAUEN AUF DER GRÜNEN WIESE – „JUNG KAUFT ALT“

TOP 6 — ORGANISATORISCHES

ANLAGEN: VORTRÄGE ZUM DOWNLOAD

Berichte aus Bohmte

Klaus Goedejohann (Gemeinde Bohmte) und Achim Däbert (NBank) begrüßen die Anwesenden (neu: Frau Krolage in Vertretung für Herrn Mähler für die Stadt Damme, Herr Bökenfeld für die Stadt Bad Bentheim und Herr Gräfe für den Landkreis Diepholz).

Herr Goedejohann berichtet über den Erfolg der „Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung“ im Wittlager Land. Mit dem ersten Bericht hat das Regionalmanagement die Grundlage für zukunftssichernde Entscheidungen geschaffen. In Kombination mit zwei weiteren Vor-Ort-Projekten („Leerstandscheck“ und „Grundstücks- und Gebäudevermittlungsbörse“) belegte das Wittlager Land im Bundeswettbewerb „Gemeinsam stark sein“ sogar den ersten Platz.

Teilnehmer-Input: Aktuelles und Neubautätigkeit

Die Teilnehmer schildern den Sachstand KomWoB und berichten über Neubauaktivitäten vor Ort. Demnach gibt es in den Kommunen trotz stagnierender oder gar rückläufiger Einwohnerzahlen durchaus eine Nachfrage nach Wohnungsneubau. Neben den klassischen „Familienheimen“ sind zunehmend neue barrierearme bzw. barrierefreie Wohnungen für Ältere gefragt. Dies können sowohl ebenerdige Bungalows als auch entsprechende Wohnungen in kleinen Mehrfamilienhäusern (z. B. mit 6 Wohneinheiten) sein. Da die Gemeinden ihren Baulandreserven bzw. der Innenentwicklung Vorrang einräumen möchten und daher kaum neues Bauland ausgewiesen haben, laufen durch diese Nachfrage bestehende Baugebiete in einigen Gemeinden langsam voll. Allerdings kommen die Nachfrager überwiegend aus der eigenen Gemeinde und hinterlassen entsprechende Leerstände in den innerörtlichen Beständen. Nur vereinzelt ziehen Gemeinden wie Norden Nachfragergruppen aus anderen Regionen oder Bundesländern an, die z. B. einen attraktiven Altersruhesitz suchen. In Norden treiben Investoren, die geeignete Grundstücke mit leer stehenden alten Häusern für Abriss und lukrativen Neubau suchen, die Kaufpreise teilweise deutlich nach oben, auch weil die Stadt weiterhin eher restriktiv neues Bauland ausgewiesen hat.

Für viele Gemeinden stellen die in den ersten drei Nachkriegsjahrzehnten erstellten Einfamilienhäuser zunehmend eine Herausforderung dar, weil die Eigentümer sterben oder in andere geeignete Wohnungen umziehen und eine Nachnutzung durch die Erben bzw. die nachfolgende Generation nur in Einzelfällen erfolgt. Dies betrifft sowohl kleinere Gemeinden wie z. B. Bad Laer als auch größere Städte wie z. B. Garbsen oder Celle. In Garbsen wird ein solches Quartier vom Institut für Raumordnung und Entwicklungsplanung an der Uni

Stuttgart (Prof. Siedentop) im Rahmen des Modellprojekts „Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung von Einfamilienhausbeständen der 1950er bis 1970er Jahre“ im Auftrag der Wüstenrot-Stiftung beforscht.

Ländliche Entwicklung und Dorferneuerung

Herr Völler stellt in seinem Vortrag vor, wie das Thema Dorferneuerung in Niedersachsen als transparenter Entwicklungsprozess auf eine starke Bürgerbeteiligung ausgerichtet und andere Maßnahmen der ländlichen Entwicklung wie Flurbereinigung und regionale Entwicklungskonzepte einbezogen werden können. Zudem entwickelt sich das Thema Dorferneuerung immer stärker zum Thema der Dorfinnenentwicklung wie es auch im Modellprojekt der Leibnitz Universität Hannover zur „Umnutzung landwirtschaftlicher Hofanlagen und Altgebäude als Beitrag zur Vitalisierung der Ortskerne“ gefordert wird. Dabei geht es weniger um das äußere Erscheinungsbild der Dörfer als vielmehr um neue Qualitäten in den Dörfern. Als Anhaltspunkte seien hier die Stichworte Leerstandskataster und Sicherung der Nahversorgung genannt.

Die Finanzmittel zur Förderung der ländlichen Entwicklung kommen sowohl von der EU (ELER) als auch Bund (GAK) und Land (Siehe Vortrags-PDF). Nach den derzeitigen Planungen soll die Förderpolitik der EU zur ländlichen Entwicklung auch in der Förderperiode 2014- 2020 weitergeführt und stärker auf eine Förderstrategie zu den Megathemen (Klimawandel, Energie) ausgerichtet werden.

Leerstand im ländlichen Raum

Herr Oertwig stellt anhand der Ergebnisse der 12 Kommunalprofile für die Gemeinden im Landkreis Northeim die unterschiedlichen Strukturen und Wohnungsmarktsituationen im Landkreis vor. Dabei wird deutlich, dass einige, vor allem kleine Kommunen kaum noch Handlungsspielräume haben. Für diese Gemeinden wird Schrumpfung und Wohnungsleerstand zur existentiellen Bedrohung. Koordinierende Bemühungen seitens des Landkreises (z. B. im Sinne einer gemeindeübergreifenden Baulandplanung) werden von den Kommunen als Gängelung empfunden, zumal der Landkreis keine finanziellen Mittel zur Verfügung stellen kann. Von der geplanten Demografie-Analyse erwarten sich alle Beteiligten „Impulse von außen“.

Zwischen Innenentwicklung und Bauen auf der grünen Wiese

Herr Bökenfeld stellt kurz die Wohnungsmarktsituation in Bad Bentheim dar. Die starke Wohnungsbaunachfrage von Niederländern in Bad Bentheim hat deutlich nachgelassen. Trotzdem gibt es weiterhin genügend Interessenten für neue Baugrundstücke. Aktuell spürt die Stadt eine deutliche Nachfrage der 60-plus-Generation nach einem zweiten neuen, kleineren Haus oder einer kleinen, ebenerdigen Wohnung (Eigentum oder Miete) in Mehrfamilienhäusern. Im Bemühen um eine sinnvolle Entwicklung auch der Innenbereiche von Bad Bentheim hat die Stadt auf der Basis eines Baulücken- und Leerstandskatasters ein eigenes Förderprogramm aufgelegt. Von dem Programm „Jung kauft alt“ profitieren Bauwillige, die Bestandsimmobilien begutachten lassen, die sie an Stelle eines Neubaus auf der grünen Wiese erwerben und modernisieren wollen. Übernommen wird ein Teil der Gutachterkosten (600 Euro). Allerdings sieht Herr Bökenfeld dies insofern (selbst)kritisch, dass der Betrag bei weitem nicht ausreicht, die Gutachterkosten zu decken. Um einen echten Anreiz zu geben, müssten die Kosten komplett übernommen und evtl. noch ein Kinderbonus draufgesattelt werden. Im Ergebnis gibt es kaum Familien, die die Förderung in Anspruch genommen haben. Auch in Bad Bentheim wird daher überwiegend auf neuen Flächen am Stadtrand gebaut. Dennoch wird dem Instrument bei entsprechender Ausgestaltung eine positive Wirkung auf die Innenentwicklung zugesprochen.

Ebenfalls zur Stärkung der Innenentwicklung kauft die stadteigene Grundstücksentwicklungsgesellschaft Schrottimmobilien, reißt diese ab und verkauft das so gewonnene Bauland.

Organisatorisches

Herr Koschitzki weist nocheinmal darauf hin, dass allen Mitgliedern die Mailingliste des Arbeitskreises niedersachsen@komwob.de als informelles Kommunikationsmittel zur Verfügung steht.

Folgende Themen werden für die nächste Arbeitskreissitzung vorgeschlagen:

- Erster Wohnungsmarktbericht der Stadt Langenhagen
- Sachstand Regionale Wohnungsmarktbeobachtung (ZGB, Herr Thom)
- Runder Tisch Wohnen (Stadt Hildesheim, Herr Veenhuis)
- Wohnungsmarktentwicklung aus Bankensicht (VoBa Sottrum, Herr Dittrich)
- Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers 2012 (NBank)

Perspektivisch können sich die Teilnehmer als weitere Themen vorstellen:

- Standortmarketing, Standortattraktivität

Herr Thom lädt für die nächste Sitzung nach Braunschweig ein. Als Termin wir der 16. Juli 2012 (10.00 – 12.00 Uhr) vorgeschlagen. Herr Däbert bedankt sich im Namen aller Teilnehmer für die freundliche Aufnahme des Arbeitskreises in Bohmte.

Der Vortrag von Herrn Völler (LGLN Osnabrück) „Ländliche Entwicklung und Dorferneuerung“ steht zum Download bereit.

Hannover, 06.03.2012