

Arbeitskreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung
Niedersachsen (AK KomWoB NDS)

5. Sitzung am 16.07.2012 in Braunschweig

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

Beratung und Dienstleistungen — Wohnungsmarktanalysen

0511.30031-798

wom@nbank.de

www.nbank.de/fachthemen/wohnungsmarktbeobachtung

www.komwob.de

www.wohnungsmarktbeobachtung.de

AK Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

5. Sitzung am 16.07.2012

TOP 1 — BEGRÜSSUNG

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

TOP 3 — DAS AUSWERTUNGSPROGRAMM DES ZENSUS 2011

TOP 4 — REGIONALE WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG IM GROSSRAUM BRAUNSCHWEIG
(FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-PORTAL, AUFBEREITUNG VON NBANK-DATEN)

TOP 5 — GEPLANTES PROJEKT MASTERPLAN DASEINSVORSORGE / REGIONALE WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG FÜR DEN GROSSRAUM BRAUNSCHWEIG

TOP 6 — ORGANISATORISCHES

ANLAGEN: VORTRÄGE ZUM DOWNLOAD

Über den ZGB

Jens Palandt (ZGB) und Robert Koschitzki (NBank) begrüßen die Anwesenden (neu: Frau Mrugalla in Vertretung für Herrn Klesse für die Stadt Nordhorn, Herr Klinkert für die Stadt Lehrte). Als Gäste nehmen Herr Rehm und Herr Rehmer (beide LSKN) teil.

Herr Palandt informiert über den Zweckverband Großraum Braunschweig (ZGB). Diesem gehören die kreisfreien Städte Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg sowie die Landkreise Gifhorn, Peine, Wolfenbüttel, Helmstedt und Goslar an. Vor dem Hintergrund, dass es in allen südniedersächsischen Landkreisen derzeit Fusionsüberlegungen gibt, orientiert sich der Landkreis Goslar in Richtung Harz und damit weg vom ZGB.

Teilnehmer-Input: Aktuelles

Die Teilnehmer schildern den Sachstand KomWoB und berichten teilweise über eine verstärkte Nachfrage nach altengerechten, zentrumsnahen Wohnformen (Hildesheim, Celle, Delmenhorst) – teils Neubau teils Umbau. Herr Veenhuis weist auf eine gute Resonanz bei der zweiten Auflage des „Runden Tisches“ in Hildesheim hin.

Für viele Kommunen ist die Aufwertung der Wohnungen aus den 1950er bis 1970er-Jahre ein Thema (siehe auch Protokoll vom 6.2.2012). Als Modellstadt im Forschungsprojekt der wüstenrot-Stiftung „Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er-Jahren“ kann Garbsen von den erarbeiteten Handlungsempfehlungen profitieren. Diese „Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung“ (ca. 300 Seiten, ISBN 978-3-933249-79-1) wurden jetzt veröffentlicht und zeigen die Ergebnisse für die 14 westdeutschen Modellstädte (darunter auch Meppen und Bad Sachsa) auf. Sie können bei der wüstenrot-Stiftung bestellt werden. Herr Gutsche berichtet weiter, dass sich Garbsen derzeit positiv entwickelt (ECE, FB Maschinenbau der Uni Hannover nach Garbsen, erweiterter S-Bahn-Anschluss nach Hannover), diese Entwicklungen jedoch zu einer unkontrollierten Flächendiskussion führen (Innen- vor Außenentwicklung wird aufgeweicht).

Fast alle Städte beschäftigen sich intensiv mit ISEKen (erstmalig oder Aktualisierung). In Wolfsburg soll ganzheitlicher geplant werden. Vor allem soll die hohe Zahl der Tagespendler durch eine Ausweitung des Wohnungsangebots deutlich gesenkt werden. Im extra geschaffenen „Bündnis für Wohnen“ wurde das Ziel 4.000 neue Wohneinheiten festgeschrieben. Auch in Langenhagen, Nordhorn und Norden gibt es eine Neubaunachfrage. In der touristisch geprägten Stadt Norden führen die Diskussionen um Ferienhausplanungen, EFH-Nachfrage nordrhein-westfälischer Ruheständler und „normale EFH-Nachfrage möglicherweise zu einem „Runden Tisch Wohnen“.

In Salzgitter dagegen soll Neubau nur in zentralen Lagen erfolgen, in ländlichen Bereichen soll die Innenentwicklung strikt Vorrang haben. In Helmstedt wird das Thema Schrumpfung mittlerweile negiert. Sparzwänge führen wahrscheinlich zur Abschaffung des Baudezernats. Damit verliert auch das Thema Wohnungsmarktbeobachtung seinen Fürsprecher.

Herr Koschitzki berichtet von einem hohen Rücklauf der Wohnbaulandumfrage (weit über 90 %) und dankt den Teilnehmern (stellvertretend) für die Beantwortung des Fragebogens. Die Ergebnisse werden in der „Wohnungsmarktbeobachtung 2012/2013“ der NBank Anfang 2013 veröffentlicht. Für die Befragungsteilnehmer ist wieder eine „interne“ Version vorgesehen (Versand wahrscheinlich im Herbst 2012). Anfang Juli hat die NBank in beratender Funktion an einem workshop „Sozial- und Wohnungsmarktberichterstattung“ des Landkreises Rotenburg/ Wümme teilgenommen. Verantwortlich für dieses sich im Aufbau befindliche Projekt ist Sozialdezernent Herr Markus Pragal. Herr Pragal hat sich mittlerweile aufnehmen lassen in unseren Mailverteiler niedersachsen@komwob.de und möchte am nächsten Arbeitskreistreffen teilnehmen.

Außerdem verweist Herr Koschitzki auf die Fachvorträge vom Bundesarbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung im Mai 2012 in München (<http://wohnungsmarktbeobachtung.de/bak/bundesarbeitskreis/f-2012>) wie auch auf den kommenden „Wohnungspolitischen Kongress 2012“, der am 17.01.2012 wieder im HCC in Hannover stattfinden wird. Unter dem Titel „Wohnen, arbeiten, leben – die neue Attraktivität der Stadt“ wird auch der 11. Kongress wieder Multiplikatoren aus der (Wohnungs-)Wirtschaft, Wissenschaft, Politik und Verwaltung zusammenbringen, um sich über aktuelle Entwicklungen auszutauschen und Netzwerke zu knüpfen bzw. zu pflegen. Der Vormittag wird im Plenum stattfinden, für den Nachmittag sind vier Fachforen geplant. Das von der NBank gestaltete Forum „Neue Impulse für die Stadtentwicklung“ planen wir mit den beiden Themen „Kooperation im Quartier mit privaten Eigentümern (KIQ)“ und „Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB)“. Letzteres Thema wird dankenswerter Weise von Herrn Ripperda bzw. Herrn Ludden vom Regionalmanagement Wittlager Land und von Frau Ottensmeyer aus Langenhagen besetzt.

Auswertungsmöglichkeiten des Zensus

Herr Rehmer vom LSKN gibt Informationen zum Zensus 2011 und stellt die Auswertungsmöglichkeiten vor (siehe Anlage: Vortrag). Insbesondere die Möglichkeit, die Daten aus der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) und die Informationen aus der Haushaltegenerierung miteinander zu verschneiden stößt auf reges Interesse der Teilnehmer. Die Frage nach einer möglichen Unterscheidung von Leerstandsgründen wurde im Nachgang beantwortet: Leider wird es „auf Grundlage der Zensusergebnisse nicht möglich sein, verschiedene

Ursachen für vorgefundenen Leerstand zu identifizieren. Der Zensus Fragebogen enthält diesbezüglich keine Fragen und die genutzten Register enthalten keine entsprechenden Angaben“. Bei der Vorstellung der GWZ-Auswertungen kommt dann die Frage auf, ob die ausgegebenen Merkmale für Gebäude ebenso für Wohnungen angegeben werden können und umgekehrt. Dazu hier noch einmal die Aufstellung der Merkmale:

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebäudemerkmale ▪ Gesamtzahl ▪ Baujahr ▪ Gebäudeart ▪ Gebäudetyp ▪ Wohnungsanzahl ▪ Eigentumsform ▪ Heizungsart | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnungsmerkmale ▪ Gesamtzahl ▪ Nutzungsart ▪ Fläche in m² ▪ Zahl der Räume ▪ Ausstattung ▪ <i>Eigentumsform (als dynamische Auswertung)</i> |
|--|---|

Hier die nachgelieferte Antwort:

„Nein, eine direkte Auswertung der Wohnungen nach Gebäudemerkmalen ist nicht möglich. Bei der Übersicht zu Gebäuden in den Gemeindeblättern (siehe Folie 12 der Präsentation) wird jedoch neben der Zahl der Gebäude in der jeweiligen Kategorie (z.B. Gebäudetyp Reihenhaus) auch die Zahl der inkludierten Wohnungen genannt werden. Zusätzlich steht außerdem das Merkmal ‚Eigentumsform‘ zum 2. Veröffentlichungstermin im Rahmen der dynamischen Auswertungsfunktion der Auswertungsdatenbank auch für Wohnungen zur Verfügung. Die Präsentation wurde in diesem Punkt von mir [Herrn Rehm] ergänzt. Eine Auswertung der Gebäude nach Wohnungsmerkmalen wie Fläche oder Ausstattung ist nicht vorgesehen. Insgesamt ist hinzuzufügen, dass durch die angesprochenen dynamischen Auswertungen viele Kreuzkombinationen möglich sein werden, die zunächst nicht im Umfang der Gemeindeblätter enthalten sind.“

In seinem Vortrag geht Herr Rehmer explizit auf die Möglichkeit der Kommunen ein, dem LSKN eine kleinräumige Gliederung für die eigene Kommune zur Verfügung zu stellen, auf dessen Basis dann Daten zur Verfügung gestellt werden können. Die Kommunen wurden von dieser Möglichkeit bereits unterrichtet. Wichtig ist in diesem Zusammenhang der Stichtag 30.09.2012. Kommunen die nach diesem Stichtag Auswertungen nach einer individuellen kleinräumigen Gliederung wünschen, müssen dafür evtl. Kosten tragen.

Über die Voraussetzungen für die Nutzung kleinräumiger Zensusdaten informiert auch ein von it.NRW herausgegebener Leitfaden für Kommunen (im Internet unter http://www.gdi-sw.de/site/fileadmin/user_upload/gdi-sw/Publikationen/U009_200951.pdf).

Aktivitäten des ZGB

Siegfried Thom berichtet zu Beginn kurz über das „Regionale Energie- und Klimaschutzkonzept“ des ZGB. Im Anschluss stellt Joachim Bortfeld die Datenbank der Regionalplanung und das Flächennutzungsportal für den Verbandsbereich vor. Wolf Irmer erläutert das im Aufbau befindliche Statistik-Portal und die damit verbundene Möglichkeit, statistische Daten grafisch darzustellen. Flächennutzungsplan- und Statistikportal sind für jedermann über www.zgb.de frei verfügbar. Abschließend referiert Jens Palandt über die wohnungspolitischen Herausforderungen im Gebiet des ZGB vor dem Hintergrund des prognostizierten dramatischen Bevölkerungsrückganges in einigen Regionen. Weiter erläutert er Pläne des ZGB, aus einer Wettbewerbsteilnahme um das Aktionsprogramm regionale Daseinsvorsorge heraus eine Initiative zur einer Regionalen Wohnungsmarktbeobachtung für weite Teile des Verbandsgebietes zu starten (siehe Anlagen: Vorträge).

Organisatorisches

Herr Koschitzki weist 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:

- Wie können Entscheidungsträger von der Notwendigkeit von KomWoB überzeugt werden?
- Was ist bei der Bilanzierung von Haushalten und Wohnungen zu beachten?
- Wie funktionieren Zensus-Auswertungen als „abgeschottete Statistik-Stelle“?

Als Termin für die nächste Arbeitskreissitzung wird der 12. November 2012 (10.00 – 13.00 Uhr) vorgeschlagen. Herr Koschitzki bedankt sich im Namen aller Teilnehmer für die freundliche Aufnahme des Arbeitskreises in Braunschweig.

Die Vorträge stehen zum Download bereit.

Hannover, 30.07.2012