

Arbeitskreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsen (AK KomWoB NDS)

6. Sitzung am 12.11.2012 in Hannover

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

Sebastian Hämker

Robert Koschitzki

Beratung und Dienstleistungen — Wohnungsmarktanalysen

0511.30031-681 bzw. -798

wom@nbank.de

www.nbank.de/fachthemen/wohnungsmarktbeobachtung

www.komwob.de

www.wohnungsmarktbeobachtung.de

AK Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

6. Sitzung am 12.11.2012

TOP 1 — BEGRÜSSUNG

TOP 2 — TEILNEHMER-INPUT
(AKTUELLES, VERSORGUNG EINKOMMENSCHWACHER NACHFRAGERGRUPPEN)

TOP 3 — KLEINRÄUMIGE WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG IN DER LANDESHAUPTSTADT
HANNOVER 2011

TOP 4 — AUSGEWÄHLTE ERGEBNISSE DER WOHNBAULANDUMFRAGE 2012

TOP 5 — ORGANISATORISCHES

ANLAGEN: VORTRÄGE ZUM DOWNLOAD

Impuls: Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum

Herr Koschitzki (NBank) begrüßt die Anwesenden (neu: Stadt Braunschweig, vertreten durch Frau Zimmermann, ebenfalls neu: Frau Schön für Herrn Örtwig, der in den Ruhestand gegangen ist). Als Gast nimmt Frau Prof. Dr. Rohr-Zänker (Institut StadtRegion) teil.

Als Einstieg in den Teilnehmer-Input zeigt Herr Koschitzki zunächst die Bevölkerungsentwicklung der letzten drei Jahre für alle niedersächsischen Städte und Gemeinden und weist darauf hin, dass die Zentren anders als noch vor einigen Jahren eine stabile, leicht positive Tendenz zeigen. Positiv entwickeln sich auch noch das südliche Hamburger Umland und die Region Cloppenburg-Vechta sowie Oldenburg – vor allem entlang der Verkehrsachsen. Neuerdings sind schon die ersten Großstadtringe von Stagnation und Rückgang gekennzeichnet.

Die NBank hat die Sozialwohnungen an den Bedarfsgemeinschaften gemessen (Anzahl Sozialmietwohnungen je 100 Bedarfsgemeinschaften nach SGB II). In den niedersächsischen Großstädten geht ein hoher Besatz an Sozialwohnungen mit hohen übernommenen Kosten der Unterkunft einher. Deutliche Preissteigerungen von hohem Niveau aus waren in Niedersachsen allerdings nicht zu beobachten – auch nicht in den Großstädten. Trotzdem kommt das Pestel-Institut in seiner jüngsten Analyse „Mietwohnungsbau in Deutschland“ aus dem April 2012 zu dem Schluss, dass auch in den niedersächsischen Großstädten (preisgünstiger) Mietwohnraum in erheblichem Umfang fehlt, um die (einkommensschwache) Wohnungsnachfrage zu befriedigen. Daher geht die Frage an die Anwesenden, inwieweit tatsächlich Haushalte mit geringem Einkommen Schwierigkeiten haben, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Teilnehmer-Input

Die Teilnehmer schildern den Sachstand KomWoB und äußern sich zur aktuellen Versorgungslage einkommensschwacher Haushalte vor Ort. In den meisten größeren Städten wurden die jeweiligen Pressemitteilungen des Pestel-Instituts in der lokalen Presse veröffentlicht. In Hameln gibt es laut Frau Klank keine Versorgungsprobleme. Die Arbeit am ersten Wohnungsmarktbericht ist zwischenzeitlich weiter fortgeschritten. Im kommenden Frühjahr soll der Berichtsentwurf im Haus abgestimmt werden. Frau Zimmermann berichtet aus Braunschweig, dass seit einigen Jahren eine Reihe von Wohnungsunternehmen der Stadt Auskunft über ihre Bestandsentwicklungen geben. Eine systematische Aufarbeitung relevanter Informationen für den Gesamtmarkt gibt es derzeit

allerdings noch nicht. [In diesem Zusammenhang weist Herr Thom darauf hin, dass der ZGB die verfügbaren wohnungsmarktrelevanten Informationen für alle Verbandskommunen (also auch für die Stadt Braunschweig) aufbereitet hat und in den entsprechenden Portalen auf www.zgb.de anbietet.] Laut Pestel-Institut fehlen in Braunschweig 3.000 Wohnungen für einkommensschwache Haushalte. Entsprechende Engpässe können von der Stadt allerdings nicht bestätigt werden.

In Hannover ist der Markt dagegen spürbar enger geworden. Der Leerstand ist deutlich auf 1,5 % zurückgegangen und gewährleistet damit gerade noch eine reibungslose Fluktuation. (Vom Institut GEWOS wird zurzeit ein „Wohnkonzept 2025“ erarbeitet. Zwischenergebnisse werden jeweils in Wohnungsmarktforen mit lokalen Akteuren diskutiert.) Ähnlich ist die Situation auch in Wolfsburg und Norden, allerdings aus unterschiedlichen Gründen: In Wolfsburg zieht VW sehr stark Fachkräfte bzw. Arbeitskräfte an. Aktuell pendeln rund 70.000 Arbeitnehmer in die Stadt. Dieser großen potenziellen Wohnungsnachfrage begegnet die Stadt mit dem „Bündnis für Wohnen“ - einem strategischen Bündnis für Wohnungsneubau. Solange jedoch kein neues Angebot verfügbar ist, weichen viele kaufkräftige Nachfrager auf günstigen Wohnraum aus, der im Ergebnis auch knapp wird. In Norden ist die Nachfrage nach Ferienwohnungen aber auch nach anderen günstigen Wohnungsbeständen groß. Vermögende Privatpersonen und Investoren kaufen diese Wohnungen, um sie abzureißen und auf den Grundstücken neue altengerechte Wohnungen und Häuser für sich selbst oder für potenzielle Käufer zu errichten. Dabei kommen viele Nachfrager aus Nordrhein-Westfalen. Der ortsansässige Verein „Selbständiges soziales Wohnen“ stellt fest, dass es kaum noch geeignete Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen oder sozialen Problemen gibt.

Frau Schön arbeitet im Landkreis Northeim für den Fachbereich Soziales und hat u. a. ein Konzept erarbeitet zur Beurteilung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft im Landkreis. Kernstück ist eine Datenbank, die tatsächlich freie, angemessene Wohnungen für einkommensschwache Haushalte aufzeigt. Diese speist sich aus den Immobilienangeboten der einschlägigen Internetportale, aus Angaben von örtlichen Wohnungsunternehmen und aus Zeitungsinseraten. Eine Verknappung von preisgünstigem Wohnraum sieht Frau Schön im Landkreis nicht. Nur im Einzugsgebiet von Göttingen werden Wohnungen zunehmend „unter den Hand“ vermietet, werden also nicht öffentlich angeboten und sind demnach kaum als in Frage kommendes Angebot zu betrachten.

Herr Thom berichtet über verstärkte Bauleitplanungen im Speckgürtel der drei kreisfreien Städte Salzgitter, Braunschweig und Wolfsburg. Diese Aktivitäten führt der ZGB allerdings nicht auf eine echte Wohnungsnachfrage zurück, sondern vielmehr auf die „Flucht in Immobilien“. Der ZGB stellt auf seinen Internetseiten u. a. Statistiken zur demografischen Entwicklung zur Verfügung, die gemeindeweise und in Karten- und Tabellenform abgerufen werden können (http://www.zgb.de/barrierefrei/content/regionalplanung/Statistik_demographie.shtml). Im Projekt einer Regionalen Wohnungsmarktbeobachtung engagieren sich zur-

zeit die Stadt Wolfsburg sowie die Landkreise Goslar, Helmstedt und Wolfenbüttel (evtl. auch Salzgitter und LK Gifhorn).

In Salzgitter gibt es laut Herrn Eichner keine Versorgungsprobleme für einkommensschwache Haushalte. Die letzte Leerstandserhebung liegt allerdings schon weiter zurück. 2004 wurden punktuell hohe Leerstandsquoten im Stadtgebiet von zum Teil weit über zehn Prozent ermittelt. Aktuell wird gerade über den Entwurf des ISEK-Abschlussberichts beraten, der u. a. eine Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung empfiehlt. Auch in Delmenhorst liegt der Leerstand mit rund fünf Prozent noch deutlich über der Fluktuationsreserve. Im Soziale Stadt - Gebiet „Wollepark“ stehen mehr als 50% aller Wohnungen leer. Energetisch und barrierearm modernisierte Wohnungen sind rar. Auch Einfamilienhausgebiete am Stadtrand lassen sich schnell vermarkten. Ein generelles Versorgungsproblem für einkommensschwache Nachfragergruppen sieht Herr Jankowsky nicht.

In Nordhorn, Damme und den drei Gemeinden des Wittlager Lands gibt es ebenfalls keine Engpässe bei der Versorgung einkommensschwache Haushalte mit angemessenem Wohnraum. In Nordhorn ist die Nachfrage nach Bauplätzen hoch. Vor allem Ältere suchen geeignete kleine Grundstücke für eingeschossige Bungalows. In Damme sind hochwertige Angebote rar. Herr Mähler berichtet darüber hinaus, dass ein Leerstands- und Baulückenkataster eingerichtet werden soll. Zudem plant die Stadt ein Programm „Jung kauft alt“, um das Interesse Bauwilliger auch auf die Möglichkeiten im Wohnungsbestand zu lenken. Auch im Wittlager Land ist soll ein ein Leerstands- und Baulückenkataster aufgebaut werden. Ein weiterer Schritt zu engerer Kooperation unter den Gemeinden Bad Essen, Bohmte und Ostercappeln ist die Überlegung gemeinsamer Sitzungen der drei Bauausschüsse.

In Hildesheim und Garbsen gibt es (noch) keine größeren Versorgungsprobleme. Allerdings führt eine steigende Wohnungsnachfrage in Hildesheim nach höherwertigem Wohnen zu einer hohen Flächennachfrage und zu Modernisierungsanstrengungen auch bei der städtischen Wohnungsbaugesellschaft, deren Leerstand auf drei Prozent zurückgegangen ist. Wenn nicht auch neuer preisgünstiger Wohnraum geschaffen wird, besteht in diesem Segment die Gefahr von Wohnraumverknappung. In Garbsen wird angemessener Wohnraum weniger. Insbesondere für Mehrpersonenhaushalte mit Migrationshintergrund könnte es in Zukunft schwerer werden, sich mit Wohnraum zu versorgen. Herr Gutsche macht darauf aufmerksam, dass in bis 2015 ein Großteil der Sozialmietwohnungen aus der Bindung fällt. Wenn nicht entsprechend neue Bindungen geschaffen werden, werden Nachfrager mit geringem Einkommen auf ein deutlich geringeres passendes Wohnungsangebot treffen.

Kleinräumige Wohnungsmarktbeobachtung in Hannover

Vortrag von Frau Behrens: siehe Anlagen

Ausgewählte Ergebnisse der Wohnbau-landumfrage 2012

Vortrag von Frau Prof. Dr. Rohr-Zänker: siehe Anlagen

Organisatorisches

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

Themenvorschläge für die nächste Arbeitskreissitzung werden im Vorfeld per Mail abgefragt.

Als mögliche Termine für die nächste Arbeitskreissitzung werden der 4. oder der 11. März 2013 (10.00 – 13.00 Uhr) vorgeschlagen. Eine Klärung erfolgt auch hier per Mail.

Die Vorträge stehen zum Download bereit.

Im Nachgang: Vielen Dank, liebe Frau Behrens, für die freundliche Aufnahme des Arbeitskreises in Hannover und die abschließende Bewirtung in „Ihrer“ Kantine!

Hannover, 15.11.2012