

Arbeitskreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsen (AK KomWoB NDS)

10. Sitzung am 31.03.2014 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

Dienstleistungen — Wohnungsmarktanalysen

0511.30031-681 bzw. -798

wom@nbank.de

www.nbank.de/fachthemen/wohnungsmarktbeobachtung

www.komwob.de

www.wohnungsmarktbeobachtung.de

AK Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

10. Sitzung am 31.03.2014

TOP 1 — BEGRÜSSUNG

TOP 2 — TEILNEHMER-INPUT

TOP 3 — ZENSUS, PROGNOSE UND NEUBAU PREISENTWICKLUNGEN 2013

TOP 4 — NEUE RICHTLINIEN IN DER WOHNRAUM-FÖRDERUNG DES LANDES

TOP 4 — ALTER(N)SGERECHTE QUARTIERSENTWICKLUNG

TOP 5 — ORGANISATORISCHES

ANLAGEN: VORTRÄGE ZUM DOWNLOAD

Begrüßung

Herr Koschitzki (NBank) begrüßt die Teilnehmer und stellt die neuen Teilnehmer vor: Frau Uhlenbaum, Herr Töpker und Herr Krisch (alle Stadt Osnabrück).

Teilnehmer-Input

Die aktuelle Diskussion über mögliche Immobilienpreisblasen in Niedersachsen sehen alle Teilnehmerkommunen gelassen. Anzeichen einer spekulativen Überbewertung des Immobilienmarktes werden aktuell nicht beobachtet. Zum Thema Mietpreisbremse können die Teilnehmerkommunen noch keine Abschätzung vornehmen, da die zur Vorabbestimmung der Wirksamkeit einer Mietpreisbremse benötigten Daten nicht vorliegen. Zur Abschätzung, wie sich lokale Märkte durch Zuwanderung verengt haben, liegen der NBank kleinräumig Wanderungsdaten nach Ziel- und Herkunftsgebiet vor. Herr Koschitzki schlägt vor, den Mitgliedern des AK KomWoB die jeweils für die Kommunen relevanten Daten zur weiteren Aufbereitung bzw. Verwendung zur Verfügung zu stellen. In einer der nächsten Sitzungen könnten Ergebnisse aus der Analyse dieser Daten vorgestellt werden.

Der in Zusammenarbeit mit der NBank geplante Workshop im Landkreis Oldenburg zum Thema Demographie und Wohnen mit den Landkreisgemeinden verzögert sich. Geplant ist, zunächst die drei Gemeinden im Speckgürtel von Oldenburg in den Workshop einzubeziehen. Im Landkreis Oldenburg wurde eine neue Stelle zur GIS Koordination geschaffen. Als Service für die Gemeinden sind Demographie Portraits in denen auch Daten zu Pendlerverflechtungen enthalten sind, erstellt worden. Nachdem die demographische Entwicklung im Landkreis Oldenburg der Politik vorgestellt wurde, sind zu drei Handlungsfeldern Projektvorschläge zu den Themen Jung kauft alt, Daseinsvorsorge (insbes. Ärzteversorgung), Innen- vor Außenentwicklung und ÖPNV erarbeitet worden. Diese Projektvorschläge werden auch mit den Bürgermeistern erörtert und diese befragt. Im wachsenden Landkreis Oldenburg ist weiterhin eine hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern zu verzeichnen. Nach Aussage der Bürgermeister ist kein Leerstand vorhanden, die Ergebnisse der Auswertung des Leerstands- Baulückenkataster liegen noch nicht vor.

Das Regionalmanagement Wittlager Land (Projektbüro „Pro-t-in“) betreibt derzeit die Fortschreibung der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung. Nach erster Sichtung der aktuellen Daten ergeben sich keine großen Veränderungen. In Bad Essen wurde eine Marina am Wasser entwickelt, mit vielen relativ kleinen Wohneinheiten. Dieses Projekt fand großen Anklang, alle Einheiten wurden in kurzer Zeit veräußert. Bei den Bewohnern der Marina handelt es sich um einige Rückkehrer aus Osnabrück, zum Großteil fand aber eine Umverteilung innerhalb der Gemeinden statt. Bohmte sieht sich einer erhöhten Leerstandsgefahr gegenüber. Systematisch erfasst (z. B. durch ein BLK) ist der Leerstand jedoch (noch) nicht. Ostercappeln hat viele kleine Baulandflächen neu ausgewiesen. Die Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung sind

etabliert: Sie werden von den Bürgermeister nachgefragt und die Lokale Presse berichtet regelmäßig. Auch das LGLN-Angebot des Baulücken- und Leerstandskatasters wird von Ostercappeln und Bad Essen angenommen. Die Gemeinden weisen nur noch in kleinen Schritten Wohnbauland aus. Die Lage des örtlichen Einzelhandels wird als schwierig angesehen, derzeit gibt aber noch keine Problemlage. Die Ärzteversorgung ist durch ein hohes Engagement noch gut.

Der ZGB berichtet über die Regionalkonferenz die am 11.03.2014 stattfand: <https://www.zgb.de/regionalentwicklung/demographie/regionalkonferenz/> In der Konferenz hat der ZGB von den beteiligten Städten und Landkreisen den Auftrag erhalten, gemeinsam den Masterplan „Wohnen, Arbeit und Regionale Daseinsvorsorge“ für den Großraum Braunschweig zu erarbeiten. Ziel ist eine optimale Nutzung der Fördermittel aus der aktuellen EU-Strukturfondsförderperiode in der Region Braunschweig. Im diesem Zusammenhang wird der ZGB auch einen Entwurf für einen ersten Regionalen Wohnungsmarktbericht für den Großraum Braunschweig erarbeiten, der dann von den Kommunen aufgenommen und schließlich gemeinsam weitergeführt werden soll.

Der von der Stadt Hameln erstellte Wohnungsmarktbericht wurde von der Ratsversammlung der Stadt positiv angenommen. Für das Jahr 2014 ist eine Kurzübersicht der Wohnungsmarktindikatoren und eine Befragung zum altersgerechten und barrierefreiem Wohnen geplant. Die Befragung soll Erkenntnisse über die Wohnbedürfnisse der alten Menschen in Hameln aufzeigen: Inwieweit muss der Bestand umgebaut, altengerecht neu gebaut oder alternativer Wohnraum geschaffen werden. Bei der Etablierung von betreutem Wohnen besteht die Idee, dieses nach dem Bielefelder Modell umzusetzen. Durch den Konversionsprozess sind 400 nicht mehr marktgerechte Wohneinheiten frei geworden. Insbesondere lassen sich die 4-5-Zimmerwohnungen nicht vermarkten. Dagegen ist das Interesse nach Reihenhäusern in integrierten Lagen aus dem Konversionsprozess höher. Hier gibt es gute Vermarktungschancen, wenn zwei Wohneinheiten mit je 80 bis 100qm zusammengelegt werden können. Es findet ein Bürgerdialog zu Thema Konversion statt. In 2015 soll ein Ortslagenvergleich erfolgen und Handlungsempfehlungen aufgrund der Evaluierung des Konversionsprozesses erfolgen.

Die Leerstandserhebung der Stadt Braunschweig ist abgeschlossen. Befragt wurden die großen städtischen Wohnungsunternehmen, die rund ein Viertel des stadtweiten Wohnungsbestands verwalten. Der Leerstand ist weiter gesunken und liegt nun deutlich unter der Fluktuationsreserve. Die Preise sind stark gestiegen um 1,00 bis 1,50 Euro je qm. Die Preispanne bewegt sich nun Bereich 7,50 bis 13,00 Euro je qm, vorher waren es 6 bis 12 Euro je qm.

Herr Jorgus berichtet, dass die Stadt Langenhagen ein eigenes Wohnungsbauförderungsprogramm beschlossen hat, um das Abschmelzen des Sozialwohnungsbestands aufzufangen. Insbesondere fehlen kleinere Wohnungen, die den Anforderungen des sozialen Wohnungsbaus entsprechen. Die Ausgestaltung der Förderung basiert auf den Daten der Wohnungsmarktbeobachtung Langenhagen. Erstes Interesse zum Wohnungsbauförderungsprogramm zeigen Woh-

nungsunternehmen aus Hannover. Frau Löbermann kündigt einen neuen Wohnungsmarkbericht an, der Zeitpunkt der Veröffentlichung ist auf Grund der Personalkapazitäten aber noch nicht vorhersehbar. Die Neubautätigkeit steigt in Langenhagen. Daher wächst die Stadt weiter. Hohe Nachfrage ist auch im Siedlungsbeschränkungsbereich Krähenwinkel festzustellen, mit dem Problem, dass ein Ausbau der Infrastruktur wie z. B. von Kindergärten im Siedlungsbeschränkungsbereich nicht vorgesehen ist. Auch Baulücken in unmittelbarer Nähe zu Bahntrassen werden in Langenhagen nachgefragt.

Der Wohnungsmarkt in Wolfsburg ist weiterhin sehr angespannt. Täglich sind 75.000 Einpendler zu verzeichnen. Trotz Wohnungsknappheit steigt die Einwohnerzahl weiter. Eine neu gegründete Projektgruppe entwickelt vollständig neue Wohnquartiere mit 2000-3000 neuen Wohneinheiten in nächsten 5 bis 10 Jahren. Mit der Wohnbauoffensive soll die Einpendlerquote reduziert werden. In diesem Zusammenhang sollen auch neue Konzepte des Personennahverkehrs entwickelt werden. Die Mietpreise im Bestand der zwei Wolfsburger Wohnungsbauunternehmen (bilden 50% des Mietwohnungsmarktes ab) betragen derzeit 5,45 Euro je qm, die Angebotsmieten 6,50 Euro je qm. Planungen zu einem kommunalen Wohnungsbauförderprogramm werden angestellt. Hierbei stellt sich derzeit die Frage, ob nur Bestände gefördert oder auch Neubau gefördert werden soll.

In Celle verzögern sich die Abschlussarbeiten zum ISEK-Teil „Wohnen“. Die abgeschlossene Statistikstelle hat Zensus-Daten vorgelegt. Bei der quantitativen Betrachtung der Zensusdaten ergibt sich ein Nachfrageüberhang im moderaten Bereich. Es soll eine Zielgruppenorientierte Angebotsbewertung für verschiedene Nutzergruppen erfolgen. Einpendler sollen verstärkt in die Stadt ziehen. Allerdings besteht zu wenig höherwertige Arbeitsplatz- und Bildungsangebote. Die durch den Britenabzug frei werdenden Wohnungen und Reihenhäuser erfreuen sich einer hohen Nachfrage aufgrund der guten Lage und Infrastrukturausstattung. Problematisch sind eher die großen Kasernen. Hierzu müssen noch geeignete Szenarien entwickelt werden, z. B. zur Nachnutzung durch eine Betriebshofansiedlung und zu neuer Wohnbaunutzung.

Die Altersentwicklung der Bevölkerung in den Wohnungsbeständen wird als zukünftige Herausforderung identifiziert. Hier wird ein massenhafter Umbruch erwartet. Aufgrund einer kleinteiligen Eigentümerstruktur ist dies besonders problematisch. Dies müsse im Stadtentwicklungskonzept Wohnen berücksichtigt werden.

In der Stadt Lehrte befindet sich derzeit ein Lehrstandskataster im Aufbau. Herr Klinkert bittet um Feedback, um die geeignete Methode zur Bestimmung des Lehrstands zu entwickeln. Das Baulückenkataster der Stadt Lehrte hat sich bewährt und dient erfolgreich dazu, innerstädtische Lücken zu schließen. Die allgemeine Nachfrage nach Baugrundstücken ist hoch.

Herr Töpker von der Wohnraumförderstelle der Stadt Osnabrück berichtet, dass die Stadt die geförderten Mietwohnungen auf richtige Belegung geprüft hat: Im Ergebnis sind nur 3% der geförderten Mietwohnungen fehlbelegt. Ins-

gesamt wird die Wohnungsmarktlage in der Stadt Osnabrück als relativ entspannt eingeschätzt.

In der Stadt Hannover stehen die kleinräumigen Daten des Zensus noch nicht zur Verfügung. In Planung ist eine Repräsentativbefragung zum Wanderverhalten von Familien, bei der die Wanderungsströme zwischen den Stadtteilen untersucht werden sollen. Die Durchschnittsmiete in Hannover beträgt gemäß dem qualifizierten Mietspiegel 6,22 Euro je qm, auf Stattelebene sind teilweise starke Preisanstiege zu verzeichnen. Bei den Kaufpreisen für Bestandsimmobilien sind keine weiteren Preissteigerungen zu verzeichnen. Vermutlich ist eine Preisobergrenze erreicht. Wünschenswert wäre eine Nachverdichtung in älteren Einfamilienhausgebieten, die durchschnittlich große Grundstücke aufweisen. Jedoch ist die Ansprache der Eigentümer aufwendig. Der Leerstand in Höhe von 1,8% zeigt, dass der Wohnungsmarkt weiterhin stark angespannt ist. Von den 22.000 Wohnungen im Sozialwohnungsbestand fallen in den kommenden Jahren 3.000 Belegrechtswohnungen weg. Im Stadtteil Limmer wird hochverdichtete Wohnbebauung für 5.000 Bürger auf dem ehemaligen Conti-Gelände geplant (Ihme-Zentrum II). Frau Behrens hält im Herbst 2014 einen Vortrag über Preisblasen an der Uni Hannover.

Die 13 Stadtteilportraits u. a. mit Fotos zur typischen Gebäudestruktur in den Quartieren der Stadt Delmenhorst zielen auf eine verbesserte Vermarktung in den gängigen Immobilienportalen. Die Stadtteilportraits wurden positiv angenommen, mehrere Immobilienmakler haben ihre Immobilienangebote bereits mit der Internetseite der Stadt Delmenhorst verlinkt (im Internet unter <http://www.delmenhorst.de/leben-in-del/bauen/stadtteile/index.php>).

Das ISEK 2025 Delmenhorst, entwickelt in Zusammenarbeit mit den Bürgern der Stadt, wurde im Dezember beschlossen und befindet sich nun in der Umsetzung. Insgesamt zwölf Maßnahmen wurden durch einen verwaltungsinternen Arbeitskreis identifiziert. Zudem wurde ein Monitoring eingerichtet, um Politik und Öffentlichkeit zu unterrichten und Informationen für die Haushaltsaufstellung zu liefern. Die Daten des Zensus liegen kleinräumig vor: Für die Delmenhorster Innenstadt wurden die Zensusdaten auf Plausibilität überprüft. Im Ergebnis werden erhebliche Teile des Wohnungsbestandes im Zensus nicht abgebildet, weil einige große Immobiliengesellschaften nicht als Wohnungseigentümer befragt wurden bzw. nicht geantwortet haben. Daher sind Ergebnisse nur teilweise verwendbar. Der Delmenhorster Wohnungsmarkt ist entspannt: Es wird eine verstärkte Nachfrage nach Einfamilienhäusern verzeichnet, die leider noch nicht bedient werden kann, da Planungen noch nicht umgesetzt wurden. Die Stadt setzt weiterhin auf die Innenentwicklung. In vielen Gebieten gibt es eine Umlegungsproblematik. [Anm. NBank: Mit dem Instrument der Umlegung sollen Grundstücke geschaffen werden, die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche oder sonstige Nutzung geeignet sind.] Die Einfamilienhaussiedlungen befinden sich im Umbruch. Im innenstadtnahen Mehrfamilienhausbereich gibt es einen hohen Bestand an Bauten aus den 1960er- bis 1970er-Jahren. Dieser Bestand war eigentlich für den Stadtumbau vorgesehen, die aktuelle Entwicklung wirkt dem entgegen: Die starke Zuwanderung aus dem Ausland

aus osteuropäischen Ländern bei gleichzeitig hohen Abwanderungszahlen (insbesondere nach Ganderkesee) führt zu geringeren Leerständen aber auch zur Veränderung der Sozialstruktur.

Der Landkreis Northeim steht vor demografischen Umbrüchen: Durch den Einwohnerrückgang werden zukünftig von derzeit 74.000 Wohneinheiten nur noch 58.000 benötigt. Schon jetzt besteht schon eine offensichtliche Leerstandsproblematik insbesondere in den peripheren Gemeinden des Landkreises. Das vom Landkreis angeregte Baulücken- und Leerstandmanagement findet bei den Gemeinden keine Resonanz. Es besteht erheblicher Sanierungsstau bei Fachwerkbauten in den Ortskernen, aber auch die Siedlungshäuser der 1960er- und 1970er-Jahre sind stark betroffen. Dies betrifft auch die Einzelhandelsentwicklung: Geschäftsnachfolger fehlen, das Erbe wird ausgeschlagen. Die Geschäftshäuser können nur billigst veräußert werden und verkommen vielfach zu Schrottimmobilien. Jedes Jahr wird ein Gebäude wegen „Gefahr im Verzug“ abgebrochen. Zu beobachten sind soziologische Veränderungen durch Zuzug von nicht Vermögenden. Eine verstärkte Innenwicklung ist notwendig. Die Haushaltslage im Landkreis Northeim lässt jedoch keinen Spielraum für ein Förderprogramm wie z.B. „Jung kauft alt“. Neues Wohnbauland wird nur noch im Einzugsbereich vom Oberzentrum Göttingen ausgewiesen.

Die Stadt Salzgitter verzeichnet erstmalig wieder Bevölkerungszuwächse. Auch ist eine verstärkte Nachfrage nach Bauplätzen spürbar. Daher wurden trotz erheblicher Leerstände in einigen Quartieren Salzgitters in den vier größten Stadtteilen Neubaugebiete ausgewiesen. Dies ist der Heterogenität Salzgitters geschuldet: In einigen Stadtteilen wurden ISEK, in anderen ILEG aufgestellt. So sind Teile Salzgitters Fördergebiete des Programms Leader Harzvorland plus, in denen verschiedene Tourismus-Projekte wie z. B. ein Radverkehrskonzept oder ein Freizeitempel eingerichtet wurden.

Handlungsdruck besteht weiter im Stadtteil Watenstedt, der im B-Plan als Gewerbegebiet ausgewiesen ist und in dem auf freiwilliger Basis mittelfristig eine vollständige Umsiedlung der Bewohner geplant ist. Insgesamt ist die Wohnungsmarktlage trotz der wieder angestiegenen Nachfrage entspannt.

Zensus, Prognose und Neubau Preisentwicklungen 2013

Vortrag von Herrn Robert Koschitzki: siehe Anlagen

Neue Richtlinien in der Wohnraum-Förderung des Landes

Vortrag von Frau Franziska Schwarz (Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung): siehe Anlagen

Alter(n)sgerechte Quartiersentwicklung

Vortrag von Frau Dagmar Vogt-Janssen (Kommunaler Senioren Service Hannover): siehe Anlagen

Organisatorisches

Allen Mitgliedern des Arbeitskreises steht die Mailingliste niedersachsen@komwob.de als informelles Kommunikationsmittel zur Verfügung. Themenvorschläge für die nächste Sitzung nimmt die NBank gern auf. Bereits vorgeschlagen sind folgende Themen: Prognose-Techniken und das Thema Zensus und Datenqualität. Als Termin für die nächste Arbeitskreissitzung wird der 29. September 2014 (10.00 – 15.00 Uhr) vorgeschlagen. Der Tagungsort wird die Stadt Delmenhorst sein. Die Vorträge stehen zum Download bereit.

Hannover, 31.03.2014