

Arbeitskreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung
Niedersachsen (AK KomWoB NDS)

12. Sitzung am 27.04.2015 in Norden

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

Svenja Lahner

Beratung und Dienstleistungen — Wohnungsmarktanalysen

0511.30031-681 bzw. -798 bzw. -690

wom@nbank.de

www.nbank.de/fachthemen/wohnungsmarktbeobachtung

www.komwob.de

www.wohnungsmarktbeobachtung.de

AK Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

12. Sitzung am 27.04.2015

TOP 1 — BEGRÜSSUNG

TOP 2 — TEILNEHMER-INPUT

TOP 3 — „FERIENWOHNUNGEN“ – DEFINITION UND UMGANG DAMIT IN DER BAULEITPLANUNG

TOP 4 — ERSTE ERGEBNISSE ZUM WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPT DER STADT
HILDESHEIM

TOP 4 — DAS WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPT DER STADT LEHRTE

TOP 5 — ORGANISATORISCHES

ANLAGEN: VORTRÄGE ZUM DOWNLOAD

Begrüßung

Die Bürgermeisterin der Stadt Norden, Frau Schlag, begrüßt die Teilnehmerinnen und Teilnehmer und gibt einen kurzen Einblick in die Stadt Norden. Herr Koschitzki (NBank) bedankt sich für die Einladung, begrüßt die Anwesenden und stellt neue Teilnehmer vor: Frau Anja Hampe aus der Stadt Lehrte, Frau Grote Hölmann aus Nordhorn und Frau Annette Stang aus Barsinghausen.

Teilnehmer-Input

Die Mitglieder KomWoB berichten über die aktuellen Entwicklungen der kommunalen Wohnungsmärkte. Insbesondere werden die Themen Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern, aktuelle Konzepte, Mietpreisbremse, sowie der Umgang mit den Zensusdaten angesprochen.

Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern

In einigen Orten ist die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern aktuell noch kein Problem. So berichten Herr Wolkenhauer, Herr Eichner und Herr Siol, dass es wenige Flüchtlinge bis dato gibt oder die bestehenden Kapazitäten noch ausreichen. Die Stadt Celle denkt aber auch über eine zentrale Aufnahmestelle für Flüchtlinge nach (evtl. auf der Konversionsfläche), aber es soll möglichst eine Ghettoisierung vermieden werden. In Salzgitter besteht die Möglichkeit, Flüchtlinge in einem ehemaligen Krankenhaus unterzubringen, allerdings sei die Situation noch entspannt, so Herr Eichner.

In Wolfsburg hingegen ist die Aufnahme von Flüchtlingen ein großes Thema, da es zu wenige Unterkünfte gibt. Der ohnehin angespannte Wohnungsmarkt verschärft die Lage vor Ort nochmals, berichtet Frau Lichtenstein. Herr Jankowsky beschreibt ebenfalls eine angespannte Unterbringungssituation aufgrund der steigenden Flüchtlingszahlen in Delmenhorst. Es werden Wohnungsgesellschaften angeschrieben, außerdem wird über die Nutzung eines Stadionheimes nachgedacht. Ein Wohnungsneubau ist im Gespräch. Ähnlich ist die Situation in Hannover, Oldenburg, Damme, Barsinghausen oder Braunschweig. Immer wieder geht es in den Diskussionen um die Wahl zwischen Neubauten oder Containerstandorten. Aber auch die Nach- oder Umnutzung bestehender Räumlichkeiten oder Flächen (Kliniken, Fliegerhorst, Hotel usw.) wird überlegt.

Konzepte

Das kommunale Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Hildesheim und das der Stadt Lehrte werden später ausführlich vorgestellt. Herr Wolkenhauer bekräftigt, dass die Stadt Norden ebenfalls an einem solchen Konzept großes Interesse hegt. Auch Herr Jankowsky erklärt, dass ein kommunales Wohnraumversorgungskonzept zukünftig für Delmenhorst eine Rolle spielen kann. Frau Stang aus Barsinghausen beschreibt die Problematik, die entsteht, wenn die Kommune, die ein solches Konzept entwickeln möchte, zugleich Haushaltssicherungskommune ist und somit finanzielle Mittel begrenzt verfügbar sind. Herr Siol berichtet kurz vom fertiggestellten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Celle. Celle weist ein hohes Einpendleraufkommen auf. Außerdem ist die

Situation am Wohnungsmarkt quantitativ entspannt, qualitativ ist sie geprägt durch alte Bestände, die einen hohen Sanierungsbedarf offenbaren.

Mietpreisbremse

In Wolfsburg existiert noch kein Mietspiegel, informiert Frau Lichtenstein. Deshalb soll eine Mietpreisdatenbank (Bestandsmieten) entstehen. Dies soll mit Hilfe der Wohnungswirtschaft und Befragungen geschehen. In Hannover würde die Mietpreisbremse das gesamte Stadtgebiet umfassen und nicht einzelne Stadtteile. Nach Einschätzungen von Frau Behrens wird die Mietpreisbremse in aktuell boomenden Stadtteilen keine merkbare Veränderung mehr bringen, sondern nur für Stadtteile, die momentan noch nicht stark nachgefragt werden, eine Bedeutung spielen.

Zensus

Zum Zensus wurde Folgendes angemerkt. Für die meisten Kommunen hat der Zensus Auswirkungen auf die eigene Statistik und wird mit dieser verglichen oder ausgewertet.

Baulücken-/ Leerstandskataster

Herr Jankowsky beschreibt das Baulückenkataster der Stadt Delmenhorst. Etwa 800 Baugrundstücke sind nicht auf dem Markt. Die Mobilisierung zum Verkauf und Nutzen dieser ist aus unterschiedlichen Gründen problematisch. Das Baulückenkataster der Stadt Celle durch NWP hat 150 Baulücken ergeben. Allerdings ist hier die Emissionsbelastung die größte Herausforderung. Die Stadt Barsinghausen strebt auch eine Nachverdichtung an. Ein Baulückenkataster gibt es jedoch nicht, so Frau Stang. Besonders bei großen Grundstücken fehlt bei einer Teilung aber der Zugang durch Straßen. Herr de Wit berichtet, dass das Leerstandskataster im Zweckverband Großraum Braunschweig anläuft und im Landkreis Gifhorn in Form einer App operieren soll.

Situation in den Kommunen

Herr Wolkenhauer aus Norden und Herr Mähler aus Damme berichten von unterschiedlichen Situationen im Bereich Ferienwohnungen. Während in Norden immer mehr Wohnraum in Ferienwohnungen umgewandelt wird, findet in Damme ein Wechsel von weniger Ferienwohnungen zu mehr Wohnraum statt. In Damme führt das zu vermehrt illegalem Wohnen, da die Genehmigungen fehlen.

Die Kommunen Wolfsburg, Salzgitter, Delmenhorst, Hannover oder Braunschweig berichten von steigenden Bevölkerungszahlen und großteils gleichzeitig von der Verknappung des Wohnungsangebots. Frau Lichtenstein erwähnt in diesem Zusammenhang, wie wichtig es ist, herauszufinden, für wen zukünftig gebaut werden sollte, umso zu einer nachhaltigen Entwicklung beizutragen. Herr Eichner beschreibt wie in Salzgitter immer mehr wenig attraktive Lagen nachgefragt werden. Herr Bewernitz weist auf die Problematik hin, die aus der Differenz zwischen zugelassenen Neubauten und fertiggestelltem Wohnraum entsteht. In Hannover gibt es kaum noch neuen preiswerten Wohnraum, mit Ausnahme der GBH (Tochter der Stadt Hannover), so Frau Behrens.

„Ferienwohnungen“ – Definition und Umgang damit in der Bauleitplanung

Vortrag von Herrn Diedrich Janssen (NWP), Einleitung durch Karl-Heinz Wolkenhauer:

Da in Norden die Nachfrage nach Ferienwohnung hoch ist, lockt dies immer mehr Investoren an. Somit werden viele Grundstücke mit Ferienhäusern bebaut, da diese ertragreicher als vermieteter Wohnraum sind. Das bedeutet ein verknapptes Angebot an verfügbaren Wohnraum für die Anwohner.

Die Stadt Norden möchte hier gegensteuern, damit keine Verdrängung der Bewohner Nordens entsteht. Herr Janssen stellt die Definitionen und rechtlichen Grundlagen für Ferienwohnung und Wohngebiete vor.

Durch die Aufhebung der Bebauungspläne und die Neustrukturierung auf kleinräumiger Ebene, erwartet man, vor allem den Neubau besser kontrollieren zu können. In reinen Wohngebieten sollen keine Ferienwohnungen entstehen.

Auch sollen Ferienhäuser einen Mindestabstand zum Nachbargrundstück einhalten.

Erste Ergebnisse zum Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Hildesheim

Vortrag von Herrn Michael Veenhuis: siehe Anlagen

Das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Lehrte

Vorträge von Frau Anja Hampe und Marc Lucas Schulten: 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. Als Termin für die nächste Arbeitskreissitzung wird der 12. Oktober 2015 (11.00 – 16.00 Uhr) vorgeschlagen. Einladen wird die Stadt Celle. Die Vorträge stehen zum Download bereit bzw. werden per Mail zur Verfügung gestellt.

Vielen Dank an Herrn Wolkenhauer für die freundliche Aufnahme des Arbeitskreises in Norden und die gute Bewirtung!

Hannover, 06.05.2015