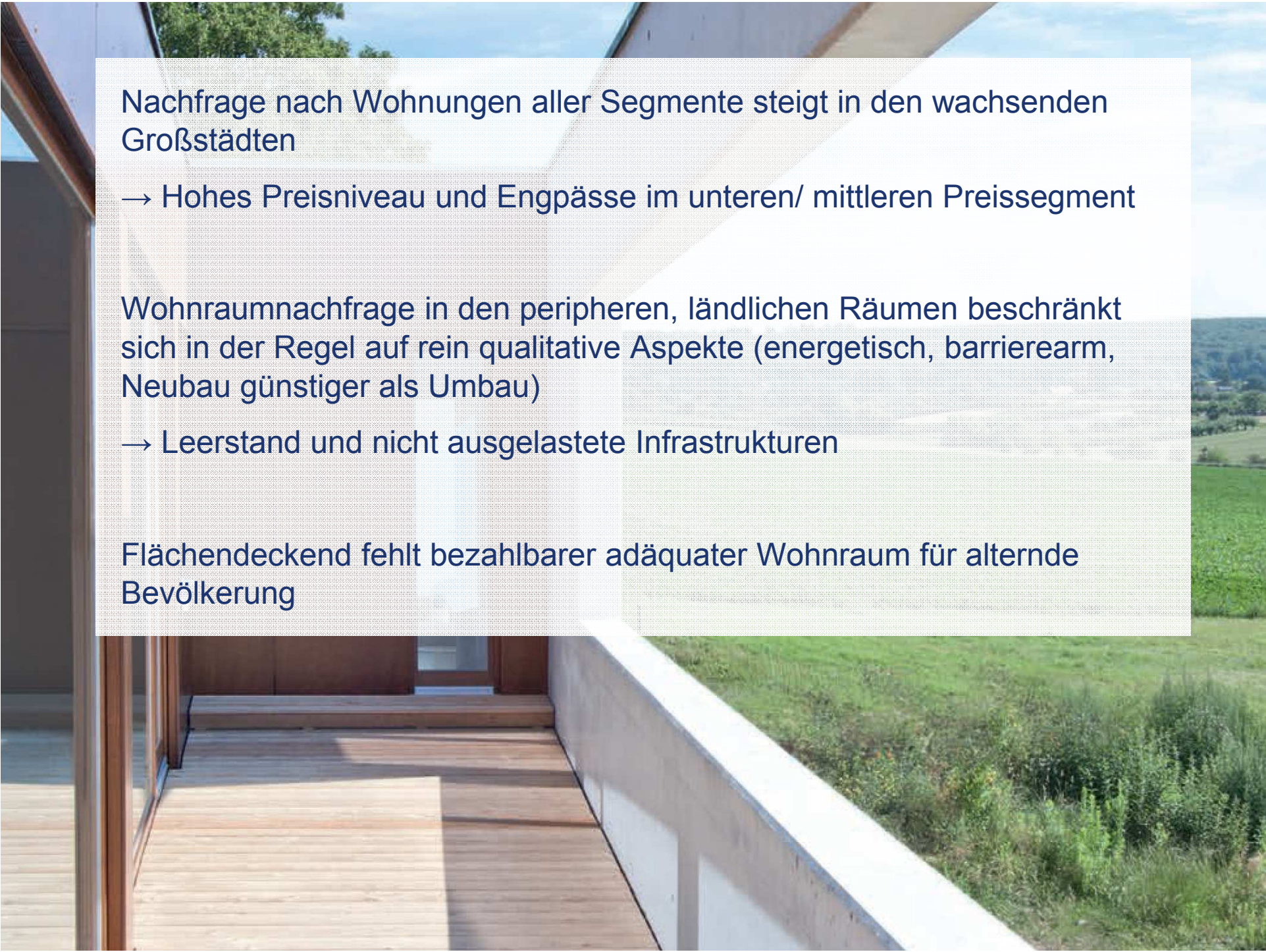


Wohnraum für Flüchtlinge

Robert Koschitzki, Helmstedt
11.04.2016

NBank
Wir fördern Niedersachsen



Nachfrage nach Wohnungen aller Segmente steigt in den wachsenden Großstädten

→ Hohes Preisniveau und Engpässe im unteren/ mittleren Preissegment

Wohnraumnachfrage in den peripheren, ländlichen Räumen beschränkt sich in der Regel auf rein qualitative Aspekte (energetisch, barrierearm, Neubau günstiger als Umbau)

→ Leerstand und nicht ausgelastete Infrastrukturen

Flächendeckend fehlt bezahlbarer adäquater Wohnraum für alternde Bevölkerung

Wohnungs(neubau)bedarf bis 2020

© blaulichtreport-deutschland.de

FEUERWEHR

MAN



Wohnungsbedarf bis 2020

Kommune	Wohnungen elf				Wohnungen nil			
	2013				2013			
Niedersachsen	2.253.499				1.440.549			
Delmenhorst, Stadt	21.265	1.199	551	46	15.332	1.288	317	25
Emden, Stadt	13.860	335	420	125	10.389	703	159	23
Oldenburg (Oldenburg), Stadt	41.111	2.603	2.744	105	42.520	3.656	4.062	111
Osnabrück, Stadt	27.157	1.128	1.454	129	53.233	2.474	805	33
Wilhelmshaven, Stadt	13.446	-1.358	261	!	30.135	-532	411	!
LK Ammerland	43.096	2.728	3.024	111	10.100	1.362	1.269	93
Apen	4.246	142	345	243	639	60	84	140
Bad Zwischenahn	9.969	864	586	68	3.690	480	555	116
Edeweicht	7.800	499	593	119	1.089	244	131	54
Rastede	7.973	492	623	127	1.564	253	229	90
Westerstede, Stadt	7.491	275	331	120	2.022	194	110	57
Wiefelstede	5.617	456	546	120	1.096	131	161	123
LK Oldenburg	44.537	2.228	1.391	62	8.498	943	462	49
Dötlingen	2.291	62	77	124	201	28	37	133
Ganderkesee	11.222	340	450	132	2.086	270	58	22
Großenkneten	4.587	812	131	16	879	189	86	46
Hatten	5.088	158	152	96	687	71	56	79
Hude (Oldb)	5.972	259	201	77	823	105	119	113
Wardenburg	5.855	281	168	60	823	104	47	45
Wildeshausen, Stadt	5.611	269	159	59	2.288	123	58	47
Harpstedt	3.911	47	54	114	711	52	0	0

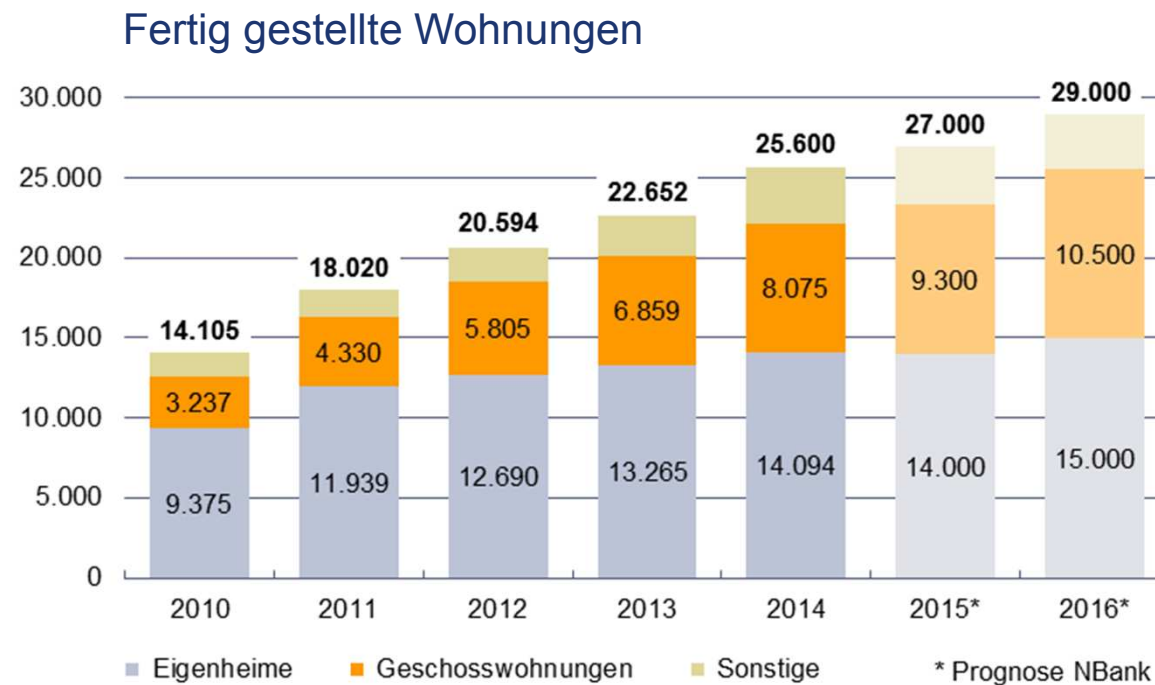
* Für die Abschätzung des Neubaus bis 2020 wurden die durchschnittlichen Baufertigstellungen der Jahre 2011-2013 bis 2020 fortgeschrieben.

** in Prozent (>100 % = Überdeckung bzw. drohender Leerstand, <100 % = Deckungslücke bzw. drohender Wohnungsmangel)

!= Neubau trotz rückläufiger Haushaltszahlen

Datenbasis: Landesamt für Statistik Niedersachsen, NBank-Wohnungsbedarfsprognose 2035

Wohnungsneubaubedarf Geschoss- wohnungen nach Prognose Basis 2013



Datenbasis 2010-2014: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Neubaubedarf
2016 bis 2020 p. a.
(NBank-Prognose 2013-2035)

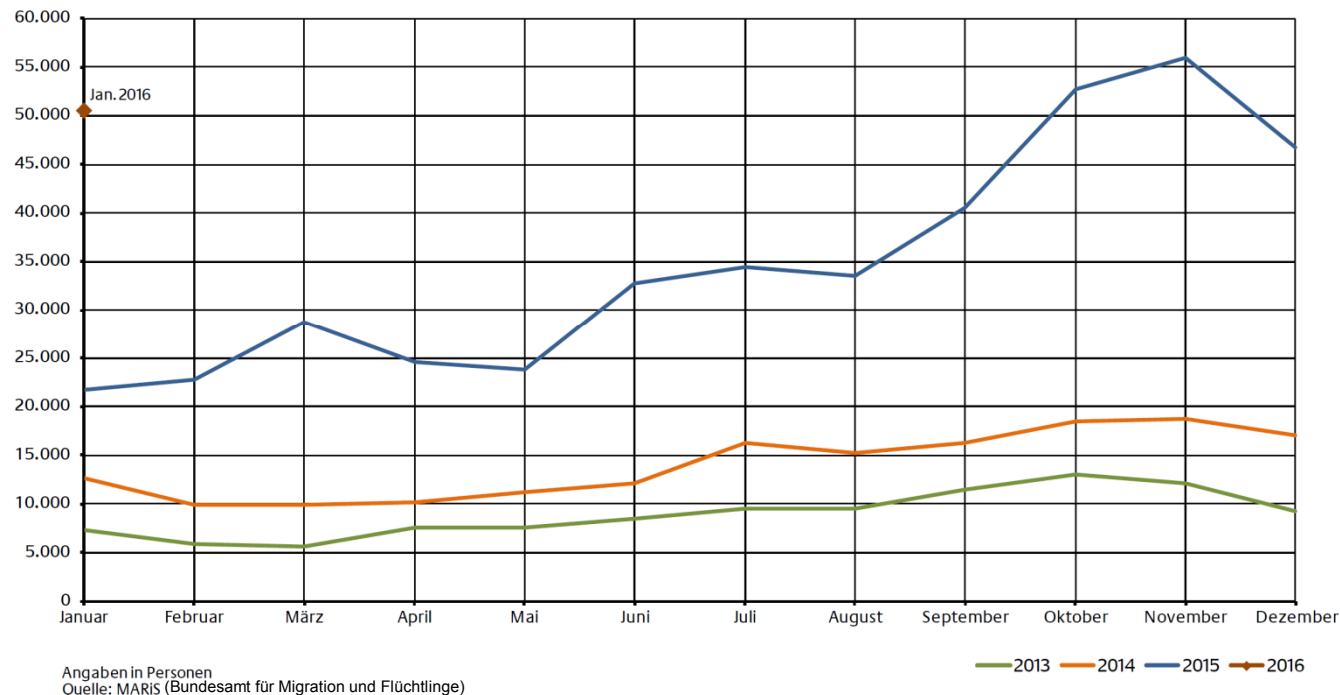
13.800

9.500

Asyl-Erstanträge in Deutschland seit 2013



Entwicklung der Asylersantragszahlen im 3 - Jahresvergleich (2013 bis Januar 2016)



Jahressumme
(EASY-Zahlen in Klammern)

2015: 442.000
(1.092.000)

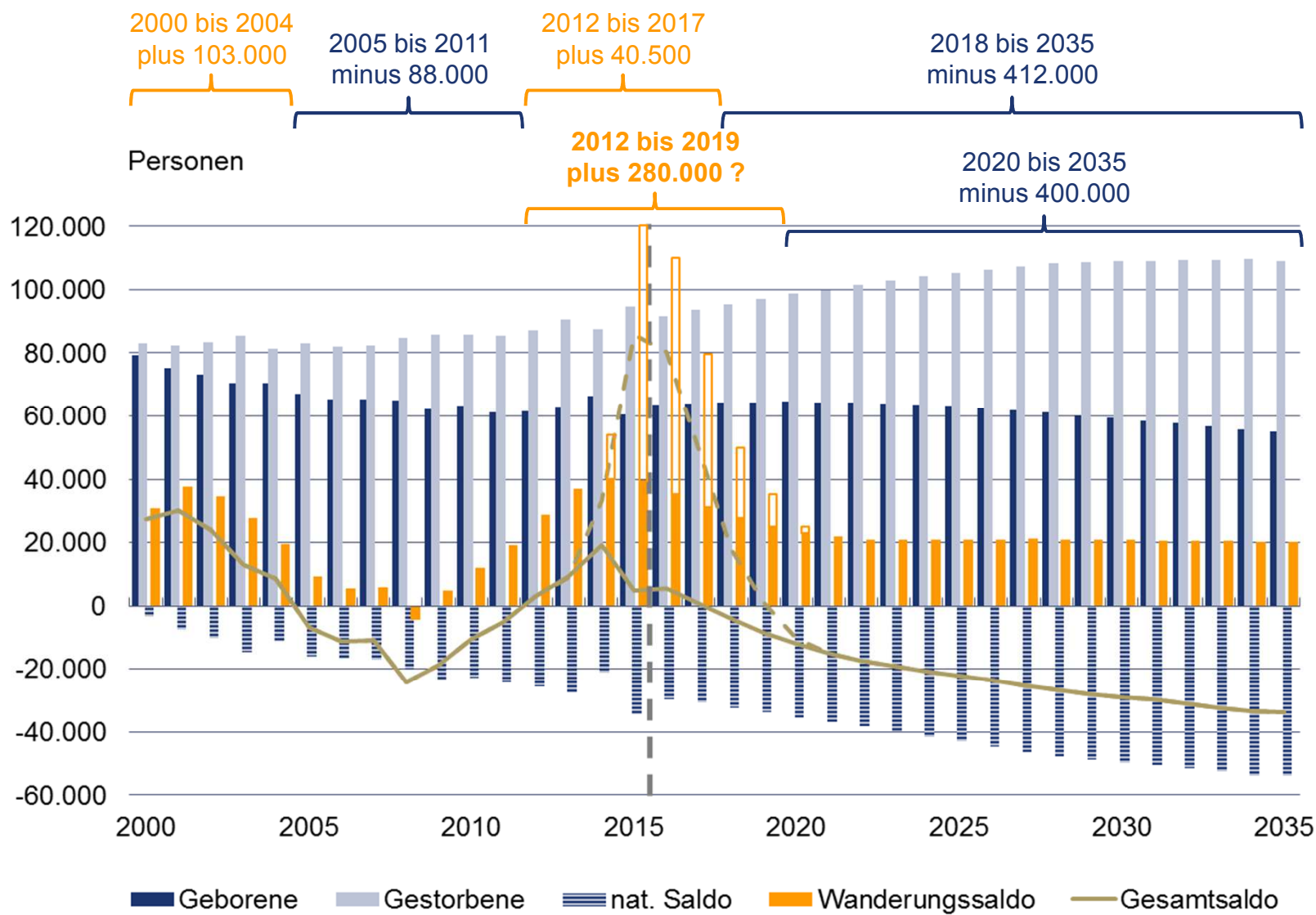
2014: 173.000

2013: 110.000

- Januar 2016: 50.500 Erstanträge (92.000 in EASY ErstAufnahmeSYstem registriert)
- Gesamtschutzquote 2015: 50 % (entschiedene Erst- und Folgeanträge)
Januar 2016: 64 %
- Niedersachsen nimmt knapp 10 % aller ankommenden Flüchtlinge auf.

Bevölkerungsentwicklung Niedersachsen

NBank



Unterbringung von Flüchtlingen in KomWoB-Städten



Kommune	Stand	Flüchtlinge	erwartet	Verteilung	Anmerkungen
Delmenhorst	23.03.2016	954	plus 200 bis Ende März 16	2/3 in Wohnungen, 1/3 in zentralen Unterkünften	
Wolfsburg	Ende 2015	1.139	-	-	zugewiesen durch Landes- aufnahmebehörde
Osnabrück	14.01.2016	2.094			ohne unbegleitete Minderjährige
Hildesheim	Ende 2015	488			nicht enthalten: Landeseinrichtungen
Lehrte	Ende 2015	464		96 Pers. in zentralen Unterkünften	
Barsinghausen	Ende 2015	324		130 Pers. in zentralen Unterkünften	
Salzgitter	29.01.2016	2.031		dezentrale Unterbringung	
Bad Bentheim	27.01.2016	190	plus 144 bis Ende März 16	dezentrale Unterbringung	
Wildeshausen	Ende 2015	200			

Neues Wohnen für kaufkräftige Nachfrager

NBank



Perspektive?

NBank



<http://makingheimat.de/fluechtlingsunterkuenfte>

Die Ausstellung „Making Heimat“ stellt Bedingungen für Integration an Beispielen in Deutschland zur Diskussion. Ziel der Sammlung ist es nicht, die besten Beispiele besonders hervorzuheben, sondern Debatten anzuregen. Die Datenbank dient zum Vergleich gängiger Lösungen und soll eine Grundlage für die lokalen und regionalen Entscheidungsträger bieten.

© Feldschnieders + Kister Architekten





Aktuelle
Wohnungsmarktentwicklungen
in Niedersachsen

Kommunale
Wohnungsmarktbeobachtung
und
Wohnraumversorgungskonzepte

Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB)



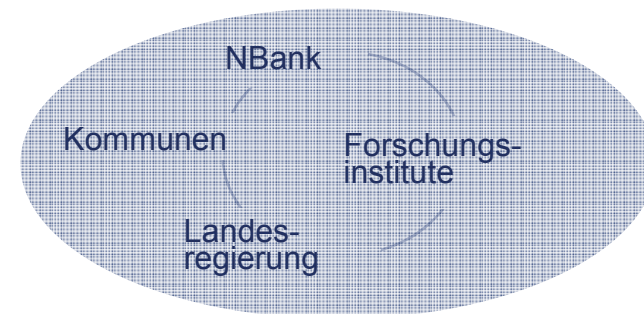
- KomWoB führt unterschiedliche Datenquellen bzw. Indikatoren intelligent zusammen, bewertet Informationen und berichtet über Ergebnisse.
- Instrumentarium zur laufenden Beobachtung und Analyse von Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt bzw. generell im Bereich Wohnen
- Gemeinsame und akzeptierte Informations- und Diskussionsplattform für
 - Planer (geringere Flächennutzung durch optimierte Bauleitplanung)
 - lokale (und kommunale) Investoren
 - lokale Wohnungswirtschaft
- Frühwarnsystem
- Grundlage für Stadtentwicklungsmonitoring, weiterführende Analysen, Gutachten, ...

Wer kann bei KomWoB helfen?



Die NBank leistet „Hilfe zur Selbsthilfe“:

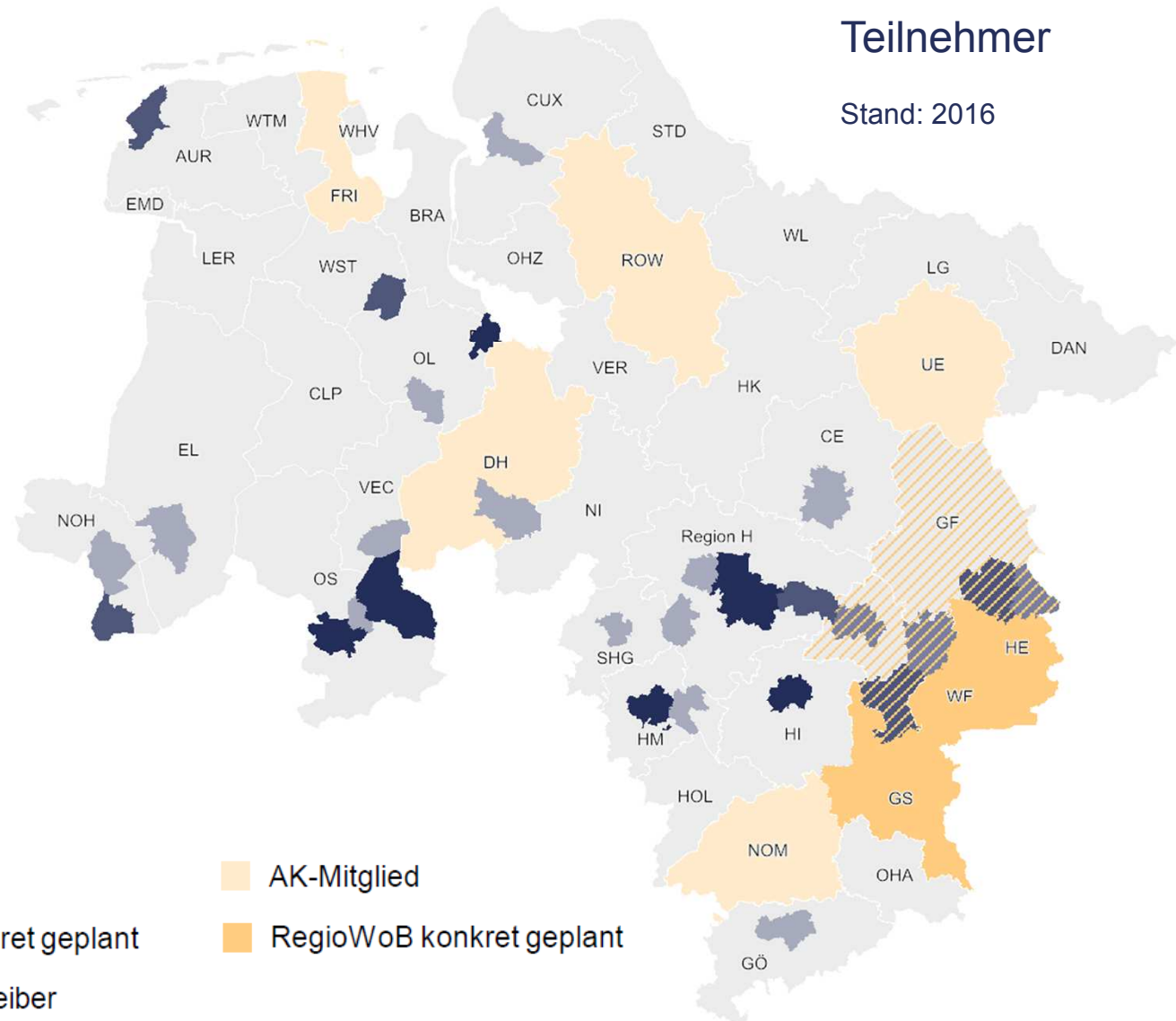
- Orientierungsgespräch (Kommunalprofil)
- Basis-Indikatorensatz
(Kommunaldaten aus der Wohnungsmarktbeobachtung des Landes und Vorschläge für zusätzliche Kommunaldaten) sowie Aktualisierung der Prognosedaten
- Erfahrungsaustausch zwischen (potenziellen) KomWoB-Betreiberkommunen (AK KomWoB im Frühjahr und Herbst)
- Kontakte zu Forschungsinstituten
- Forum KomWoB
(www.wohnungsmarktbeobachtung.de)



- Betreiber und Interessenten (Städte und Gemeinden, Landkreise, lokale Kreditinstitute)
- 2 Sitzungen im Jahr
- Chancen, Risiken, gute Beispiele

Teilnehmer

Stand: 2016



- Förderung des Neubaus von allgemeinem Mietwohnraum oder Förderung von Ersatzbaumaßnahmen in Verbindung mit Abriss oder Teilrückbau von unwirtschaftlicher Bausubstanz
- Fördervoraussetzung ist ein kommunales Wohnraumversorgungskonzept.
- Das Konzept sollte für den örtlichen Wohnungsmarkt Aussagen zur ...
 - Bestandsaufnahme und Bedarfsprognose,
 - zur sozialen Wohnraumversorgung und
 - zum Neubaubedarf treffen und
 - Zielsetzungen für die örtliche Wohnraumversorgung
 - sowie Handlungsempfehlungen und Maßnahmen zur Zielerreichung enthalten.

→ Strategisches Instrument zur Regional-, Stadt-, Orts- oder Dorfentwicklung

- Je nach Binnen- und „normaler“ Außenwanderung wird – auch unter Berücksichtigung zusätzlicher Nachfrage durch bleibende Asylsuchende – in Zukunft vielerorts weiterhin ein Mix aus Wohnungsneubau, -aufwertung und -abriss nötig sein. → attraktiver Wohnstandort
- Förderangebote richten sich nicht nur an kommunale Wohnungsunternehmen, sondern auch an private Investoren (Genossenschaften, Handwerksmeister, Apotheker, ...).
- Voraussetzung bei kleineren Kommunen: Abstimmungsprozesse nicht nur in den einzelnen Kommunen, sondern auch zwischen Kommune und Landkreis sowie unter den betreffenden Kommunen eines Landkreises
- Akteure (bei kleineren Kommunen)
 - Hauptverwaltungsbeamten als politische Entscheider und Treiber
 - Amtsleiter in der Kreisverwaltung (Regionalentwicklung, Soziales, ...)
 - Wohnraumförderstelle
 - Amtsleiter in den betreffenden Kommunen (Planung, Stadtentwicklung, ...)
 - Wohnungswirtschaft (Unternehmen, Haus & Grund, Mieterverein, Makler)

Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzepts

- Extern: Kommune schreibt Gutachten aus und beauftragt geeignetes Institut
 - Vorteile: aktuelles Know-how und große Erfahrung, weniger eigene Personalkapazitäten, evtl. größere Akzeptanz, ...
 - Nachteile: aufwändige Ausschreibung, hohe Kosten, Abstimmung, Aktualisierung braucht einen neuen Auftrag (neues Budget), ...
- Intern: Kommune erstellt formlosen Bericht selbst
 - Wer kümmert sich? Wer ist beteiligt (liefert Informationen zu)?
 - Welche Studien/ Vorarbeiten (ISEK, ILEK, FNP, KomWoB, ...) lassen sich nutzen?
 - Welche Informationen fehlen?
 - Wie ist das WVK aufgebaut?
 - Vorteile: niedrige Kosten, evtl. laufendes Monitoring, Aufbau und Nutzung von eigenem Know-how, ...
 - Nachteile: eigene Personalkapazitäten, evtl. geringe Akzeptanz, ...

... unterstützt Kommunen, die ein Wohnraumversorgungskonzept benötigen:
(unabhängig davon, ob die Kommune es selbst erstellt oder erstellen lässt)

■ Kontakt- und Fachstelle

für inhaltliche Fragen zu wohnbezogenen Handlungs- bzw. Planungskonzepten und zu den Themen kommunale, regionale und landesweite Wohnungsmarktbeobachtung

■ Basisdatensatz

Kostenlose Bereitstellung von Gemeindedaten (auf Einheits- bzw. Samtgemeindeebene) für Kommunen, die ein Wohnraumversorgungskonzept erstellen (lassen)

→ Wohnbauland (Flächen und Bodenrichtwerte)

→ Wohnungsbestand und Bautätigkeit

→ Bevölkerung und Haushalte (Historie und Prognose)

→ Kaufkraft und Arbeitsmarkt

→ jeweils - soweit vorhanden - als 10-Jahres-Zeitreihe

→ externe Gutachter können mit den Basisdaten arbeiten, dürfen diese jedoch ausschließlich für diesen Auftrag verwenden

Checkliste WVK

Ziel: attraktiver Wohnstandort für Alle

Phase 1: Vorarbeiten

- Optimiertes Wohnungsangebot aus Neubau, Umbau, Abriss anpeilen
- Alle Investoren als mögliche Fördernehmer berücksichtigen
- Übersicht der Akteure aufstellen
- Abstimmungsprozesse (ein)planen



Checkliste WVK



Ziel: attraktiver Wohnstandort für Alle

Phase 3: Konzepterstellung

- Daten beschaffen (Kommunen, NBank, amtliche Statistik, ...)
- Konzept erstellen



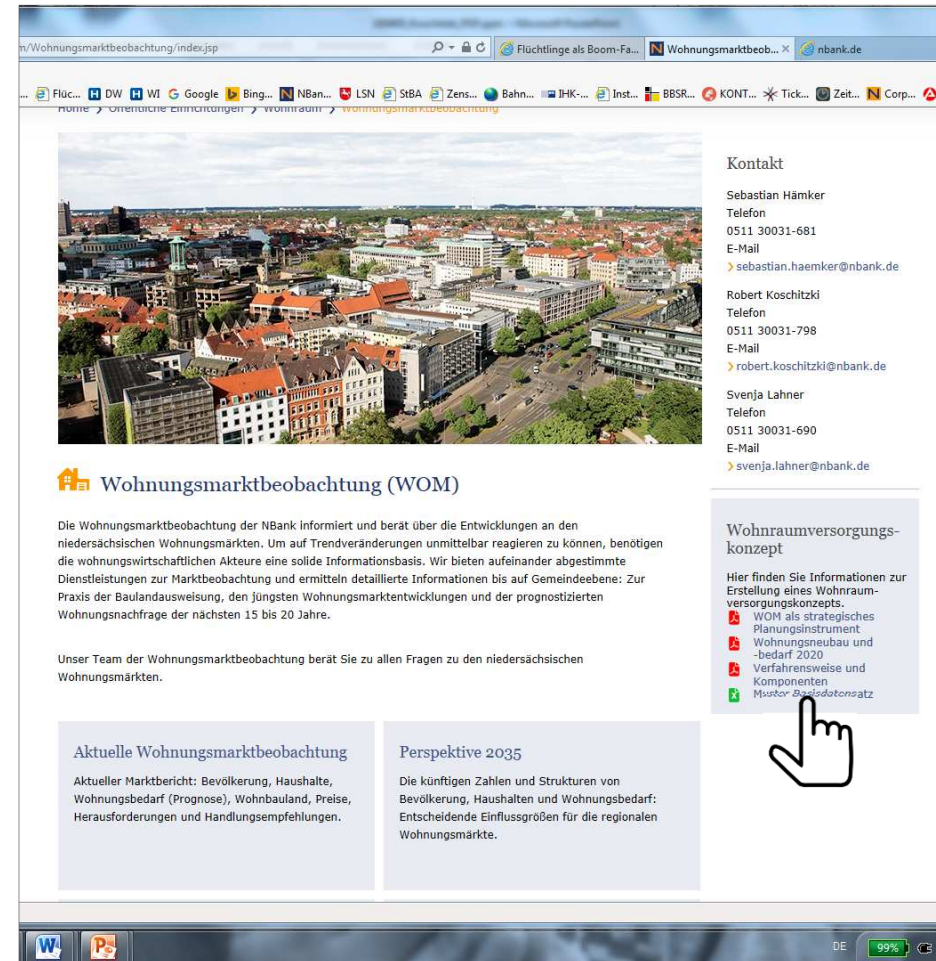
Wohnungsmarktbeobachtung in der NBank



Robert Koschitzki
0511. 30031 – 798
robert.koschitzki@nbank.de

Sebastian Hämker
0511. 30031 – 681
sebastian.haemker@nbank.de

Svenja Lahner
0511. 30031 – 690
svenja.lahner@nbank.de



Weitere Informationen zum Thema Wohnungsmarktbeobachtung unter
www.nbank.de/Öffentliche-Einrichtungen/Wohnraum/Wohnungsmarktbeobachtung

Robert Koschitzki

robert.koschitzki@nbank.de

0511 30031-798

www.nbank.de/Öffentliche-Einrichtungen/Wohnraum/Wohnungsmarktbeobachtung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

NBank

Wir fördern Niedersachsen

Die NBank ist die Investitions- und
Förderbank des Landes Niedersachsen



Niedersachsen



EUROPÄISCHE UNION