

Arbeitskreis Niedersachsen (AK KomWoB NDS)

14. Sitzung am 11.04.2016 in Helmstedt



KOMMUNALE
WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG

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

14. Sitzung am 11.04.2016

TOP 1 — BEGRÜSSUNG

TOP 2 — TEILNEHMER-INPUT

TOP 3 — WOHNUNGSNEUBAU BEI WOHNUNGSÜBERHANG? – AUFGABENSTELLUNG EINER KOMMUNE IN EINEM SCHRUMPFUNGSRAUM

TOP 4 — KOM-WOB MITGLIEDSCHAFT UND INTERNET

TOP 5 — WOHNRAUM FÜR FLÜCHTLINGE

TOP 6 — ORGANISATORISCHES

ANLAGEN: VORTRÄGE ZUM DOWNLOAD

Begrüßung

Der Erste Stadtrat der Stadt Helmstedt, Herr Henning Konrad Otto, begrüßt die Teilnehmerinnen und Teilnehmer und gibt einen kurzen Überblick über die Stadt Helmstedt und aktuelle Themen vor Ort, wie die Stilllegung des Braunkohlekraftwerks und die damit verbundenen Auswirkungen für die Stadt Helmstedt. Herr Koschitzki (NBank) bedankt sich für die Einladung nach Helmstedt und begrüßt besonders die Teilnehmerinnen und Teilnehmer, die erstmals den Arbeitskreis besuchen. Dazu gehören Herr Jochen Glaß und Herr André Fischer aus der Stadt Peine, Herr Erik Fessler und Herr Nicolas Sterr aus der Stadt Göttingen, Frau Anna Weyde aus der Stadt Braunschweig, Herr Stephan Cornelius aus der Stadt Oldenburg, Herr Florian Jürgens aus der Stadt Barsinghausen und Herr Marcus Wagner vom Landkreis Helmstedt.

Teilnehmer-Input

Anwesende: Arend Bewernitz, Andreas Bittner, Roman Brinkop, Wolfgang Brumund, Jan Büchsenschuß, Stephan Cornelius, Arjen de Wit, Ulf Eichner, Erik Fessler, Sandra Finster, André Fischer, Jochen Glaß, Anja Hampe, Florian Jürgens, Robert Koschitzki, Svenja Lahner, Rolf Mähler, Henning Konrad Otto, Oliver Siol, Nicolas Sterr, Michael Veenhuis, Marcus Wagner, Anna Weyde.

Die Mitglieder KomWoB berichten über die aktuellen Entwicklungen der kommunalen Wohnungsmärkte. Insbesondere werden die Themen Wohnraumversorgungskonzepte, Flüchtlingszuwächse und das Auslaufen von Bindungsfristen angesprochen.

Konzepte und Berichte

Grundsätzlich beschäftigt die Kommunen das Thema Wohnraumversorgungskonzept, da dieses die Grundlage zur Beantragung von Fördermitteln im Wohnungsbau bildet. Herr de Wit berichtet, dass am 14.04.2016 ein Gespräch mit den Verbandsgliedern des Zweckverbands Großraum Braunschweig stattfinden soll. Ziel ist der Austausch zu den in Vorbereitung befindlichen Wohnraumversorgungskonzepten der Verbandsglieder sowie zum weiteren Vorgehen zur regionalen Wohnungsmarktbeobachtung.

In Hildesheim wurde das erstellte Wohnraumversorgungskonzept Ende 2015 vom Rat beschlossen und jetzt in die Umsetzungsphase geht. Außerdem befasst sich auch der Landkreis Hildesheim mit der Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzepts, wobei die Stadt Hildesheim bereit ist, mit verfügbaren Daten und Knowhow auszuhelfen.

Einige Teilnehmer, wie Herr Jürgens aus Barsinghausen berichten über diverse Unsicherheiten, die die Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzepts mit sich bringt, vor allem wenn das Konzept intern erstellt werden soll. In einigen Kommunen wird darüber nachgedacht, sich den Landkreisen anzuschließen und auf deren Wohnraumversorgungskonzept zu warten. Herr Brinkop beschreibt eine ähnliche Situation für Garbsen. Da die Erstellung eines Konzeptes seitens der Region Hannover aber bis Mitte 2017 dauern soll, wird die Stadt Garbsen ein externes Unternehmen mit der Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzepts beauftragen.

Herr Siol erklärt, dass das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Celle fertiggestellt wurde. Das Konzept kann auch als Fördergrundlage verwendet werden. 2015 gab es ein Plus von 1.000 Einwohnern in der Stadt Celle – bei relativ wenigen Bauland-Neuausweisungen in der Vergangenheit. Nun müssen die Auswirkungen davon ergründet werden: Wo sind die Bewohner hingezogen? usw.

Laut Herrn Wagner wird der Landkreis Helmstedt ein Wohnraumversorgungskonzept erarbeiten. Erfolg verspricht dies nur, wenn es auch zukünftig immer wieder Runden mit den Vertretern der Städte im Landkreis gibt, die ihre eigenen Konzepte entwickeln, um sich so austauschen zu können. Auch Herr Mähler berichtet, dass der Landkreis Vechta eigenständig ein Wohnraumversorgungskonzept erstellen wird.

Situation in den Kommunen

Mehrere Kommunen berichteten von der hohen Zahl an Sozialwohnungen, bei denen zeitnah die Bindungen auslaufen. Dadurch wird sich der Markt weiter ausspannen. In vielen Fällen nimmt dies nun die Politik zum Anlass zur Schaffung neuen bezahlbaren Wohnraums.

So berichtet Herr Veenhuis, dass aufgrund zunehmender Einwohnerzahlen und der damit veränderten Situation die Statistiken für Hildesheim aktualisiert wurden, was auch zum „Aufwachen“ der Politik beiträgt. Frau Hampe erklärt den Bevölkerungszuwachs der Stadt Lehrte u.a. durch das Wachstum Hannovers. Die Nachfrage nach Bauland wächst weiter und parallel werden sich die Bindungsfristen in den kommenden Jahren um etwa 50% reduzieren. Auch in der Stadt Braunschweig kommt es durch einen Anstieg der Bevölkerungszahlen und die gleichzeitige Freistellung von Sozialwohnungen zur Verknappung des Wohnraums im unteren Preissegment, erklärt Frau Weyde. In Göttingen gibt es eine geringe Nachfrage nach Privatwohnungsbau, sondern eher nach kleinen Wohneinheiten. Herr Fessler erklärt, dass man gerade an dem Aufbau einer vernünftigen Datenlage arbeitet. Die Stadt Oldenburg hat sich in einem Ratsbeschluss für ein eigenes Förderprogramm zur Belegungsbindung entschieden, so Herr Bewernitz. Auch im Bündnis für Wohnen wird die Schaffung von preiswertem Wohnraum thematisiert.

Auslaufende Bindungen sind im Landkreis Helmstedt derzeit unproblematisch, da die Marktmieten durch den herrschenden Leerstand unter das Niveau der Sozialmieten gesunken sind. Allerdings ist der Wohnungsmarkt im LK Helmstedt divergent, erklärt Herr Wagner, da es auch „andere“ Gebiet wie den „Speckgürtel“ von Braunschweig gibt. Dadurch wurde erstmals die Abwanderung im Landkreis wieder begrenzt. In der Stadt Peine spielt der Sozialwohnungsbau laut Herrn Glaß nur eine geringe Rolle. Hier werden Ein- und Zweifamilienhäuser nachgefragt und deshalb auch entsprechendes Bauland ausgewiesen. In Salzgitter wächst ebenfalls die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern.

Herr Mähler informiert, dass in Damme ein neues Wohnbaugebiet ausgewiesen wurde. Die Bewerber wurden ausgewählt und es entstehen Mehrfamilienhäuser im ländlichen Raum (etwa 100 neue Wohneinheiten). Das erstellte Baulückenkataster in Damme weist 130 Baulücken auf, von denen allerdings nur zwei auf dem Markt verfügbar sind.

Wohnungsneubau bei Wohnungsüberhang? Aufgabenstellung einer Kommune mit einem Schrumpfungsraum

Vortrag von den Herren Andreas Bittner und Wolfgang Brumund: siehe Anlagen

KomWoB-Mitgliedschaft und Internet

Herr Koschitzki gibt einen aktuellen Überblick über den Arbeitskreis KomWoB. Außerdem wird der KomWoB-Internetauftritt thematisiert. Alle Teilnehmer sind aufgerufen, ihre Aktivitäten auf wohnungsmarktbeobachtung.de darzustellen. Empfohlen wird eine Kurzübersicht einschließlich Hinweise auf evtl. zur Verfügung stehende Veröffentlichungen oder interessante Links. Dafür sind Login-Berechtigungen für jede Kommune vorgesehen. Die NBank bietet dabei ihre Unterstützung an. Bei Bedarf stellt die NBank zugeliferte kurze Beiträge für die Kommunen ein.

Wohnraum für Flüchtlinge

Vortrag von Herrn Robert Koschitzki (NBank): 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 24.10.2016 (10.00 – 15.00 Uhr) vorgeschlagen. Einladen wird die Stadt Damme.

Die Vorträge stehen zum Download bereit bzw. werden per Mail zur Verfügung gestellt. **Vielen Dank** an Herrn Bittner für die freundliche Aufnahme des Arbeitskreises in Helmstedt mit anschließender Führung durch die Altstadt von Helmstedt und die gute Bewirtung!

Hannover, 26.04.2016