

Arbeitskreis Niedersachsen (AK KomWoB NDS)

17. Sitzung am 13.11.2017 in Salzgitter



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

Robert Koschitzki
Kay Hassenmeier
Beratung — Team Kommunen

0511.30031-798 bzw. -471

wom@nbank.de

www.nbank.de/fachthemen/wohnungsmarktbeobachtung
www.komwob.de
www.wohnungsmarktbeobachtung.de

AK Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

17. Sitzung am 13.11.2017

TOP 1 — BEGRÜSSUNG

TOP 2 — VORSTELLUNG AKTUELLER STADTENTWICKLUNGSTHEMEN IN DER STADT SALZGITTER

TOP 3 — TEILNEHMER-INPUT

TOP 4 — VORSTELLUNG DER ERGEBNISSE DER WOHNUMFRAGE „WOHNEN IN WOLFENBÜTTEL“

TOP 5 — VORTRAG ZUR GEMEINWESENARBEIT UND QUARTIERSMANAGEMENT IN NIEDERSACHSEN

TOP 6 — ORGANISATORISCHES

ANLAGEN: VORTRÄGE ZUM DOWNLOAD

Begrüßung

Herr Tacke (Stadtrat der Stadt Salzgitter) und Herr Hämker (NBank) begrüßen alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer. Anschließend erfolgt ein Vortrag von Stadtrat Tacke zu aktuellen Stadtentwicklungsthemen in der Stadt Salzgitter.

Vorstellung aktueller Stadtentwicklungsthemen in der Stadt Salzgitter

Vortrag von Herrn Michael Tacke: siehe Anlagen

Teilnehmer-Input

Anwesende: Esther Behrens, Frank Bendel, Arend Bewernitz, Andreas Bittner, Henry Dürkop, Ulf Eichner, André Fischer, Cornelia Golumbeck, Kay Hassenmeier, Gerd Holthaus, Kira Jahnke, Christoph Jankowsky, Markus Kissling, Verena Lichtenstein, Rolf Mähler, Lena Preuß, Ingrid Schmidt-Fehr, Oliver Siol, Michael Veenhuis, Jelena Velemir und Henning Winde.

Die Mitglieder der KomWoB berichten über die aktuellen Entwicklungen der kommunalen Wohnungsmärkte. Insbesondere werden die Schwerpunkte geringe Leerstände und Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen thematisiert.

Situation in den Kommunen

In Salzgitter werden die Wohnbaulandpotentiale des gesamten Stadtgebiets ermittelt. Zudem wurde in der jüngeren Vergangenheit ein Baulücken- und Leerstandskataster entwickelt, in das leerstehende Wohnungen aufgenommen und somit vermittelt werden können. Herr Tacke und Herr Eichner berichten, dass derzeit die Erstellung eines WVK nicht geplant sei, jedoch verfüge die Stadt bereits über mehrere Konzepte zur Stadtentwicklung, welche zu einem WVK zusammengesetzt werden könnten. Das sind ein ISEK, ein Klimaschutzkonzept, der Masterplan Mobilität und Radwegkonzept sowie ein Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK).

Frau Lichtenstein erklärt, dass die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Wolfsburg weiterhin sehr groß ist. Allerdings kann der großen Nachfrage derzeit mit dem Bestand an Wohnungen nicht nachgekommen werden, was ein marktbedingter Leerstand von ca. 0,2 % belegt. Diese Leerstandsquote deutet auf einen erhöhten Wohnungsbedarf hin, welcher langfristig gedeckt werden müsste. Zudem wurde ein neues WVK zusammengestellt, was sich noch in der

internen Abstimmung befindet. Außerdem wurde eine aktuelle Bevölkerungsprognose von der Stadt veröffentlicht, die die Entwicklungen in Wolfsburg bis 2027 zeigt. Die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung zog aus den prognostizierten Bevölkerungszuwächsen den Schluss, dass bis zum Jahr 2020, 6.000 und bis 2027 8.000 neue Wohneinheiten entstehen müssten, um den Wohnungsbedarf zu decken. Problematisch sieht Frau Lichtenstein, dass die Flächenreserven bald aufgebraucht seien und neue Flächenpotentiale erschlossen werden müssen.

Derzeit wird von der Region Hannover ein WVK erarbeitet. Dabei nimmt die Wohnraumversorgungssituation in der Landeshauptstadt Hannover einen wichtigen Teil ein, berichtet Frau Behrens. Durch die Zusammenarbeit der Landeshauptstadt mit den Umlandkommunen bei der Erstellung des WVK, könnte die Herausforderung der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums interkommunal gelöst werden. Die Bevölkerungszahl der Landeshauptstadt stagniert bei knapp 540 000 Einwohner. Allerdings ist in der Stadt kaum noch bezahlbarer Wohnraum vorhanden, was das Bevölkerungswachstum hemmt.

Herr Fischer berichtet, dass die Einwohnerzahl der Stadt Peine erstmals auf über 50.000 gestiegen ist, was maßgeblich an dem Zuzug von Flüchtlingen seit 2015 liegt. Neben den Heimatvertriebenen, die die Stadt Peine nach dem Königsteiner Schlüssel aufnehmen musste, seien noch weitere Flüchtlinge aus anderen Teilen der Region in die Stadt gezogen, was durch den relativ hohen Anteil an Migranten und Menschen mit Migrationshintergrund bedingt sein könnte. Des Weiteren wurde das in Eigenregie erarbeitete WVK der Stadt am 24. August 2017 verabschiedet. Auch in Peine ist der Leerstand auf einem sehr niedrigen Niveau. Bei 23.000 Wohneinheiten liegt der fluktuationsbedingte Leerstand bei 0,5 %. Pro Jahr müssten 150 Wohneinheiten gebaut werden, um die bestehende Nachfrage sowohl nach großen, als auch kleinen Wohnungen zu decken. Und auch barrierearme Wohnungen wurden in der jüngsten Vergangenheit verstärkt nachgefragt, die bei der zukünftigen Angebotsschaffung zu berücksichtigen sind. Daher sieht die Stadt in den teilweise freien zentrumsnahen Fabrikflächen neue Wohnraumpotentiale.

Herr Siol erklärt, dass aus dem Stadtentwicklungskonzept Wohnen aus dem Jahr 2015 ein WVK entwickelt wird. Die Fertigstellung ist für den Herbst 2018 geplant. Zudem wird das Einzelhandelsversorgungskonzept derzeit überarbeitet. Celle verzeichnet, ebenso wie die Städte Peine und Wolfsburg, eine sehr geringe Leerstandsquote, die lediglich aus Fluktuationsgründen und einzelnen Konversionsflächen resultiert. Des Weiteren wird berichtet, dass die Stadt neue Wohnflächen vor allem im nahen Bereich der Innenstadt ausweisen müsste, um die Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum decken zu können. Problematisch sieht Herr Siol in diesem Zusammenhang, dass im RROP des Landkreises Celle kaum neue Grundstücke in der Stadt Celle, sondern lediglich in den Nachbarkommunen vorgesehen seien. Das führt zu einem Einwohnerverlust der

Stadt Celle an die Umlandkommunen. In der Stadt sind derzeit ca. 1.000 Flüchtlinge angesiedelt und deren Versorgung mit Wohnraum konnte gewährleistet werden. Außerdem sind die Wohnungsbestände in Mehrfamilienhäusern aus den 1960/70er-Jahren aufgrund eines nicht mehr zeitgemäßem Standards schwer vermietbar und bedürfen qualitativen Anpassungen.

Hildesheim sieht sich einer großen Nachfrage nach Wohnraum gegenüber, die durch einen fluktuationsbedingten Leerstand von 0,5 % bestätigt wird. Herr Venhuis berichtet, dass der Leerstand zu gering sei, um Umzüge innerhalb der Stadt reibungslos zu gestalten. Das WVK der Stadt ist mittlerweile zwei Jahre alt und soll mit neuen Daten zur Bevölkerungsentwicklung aktualisiert werden, vor allem um den Faktor des Flüchtlingszuzugs in die Stadtentwicklung miteinzubeziehen. Die Unterbringung der Flüchtlinge erfolgte dezentral und alle Wohnraumberechtigten konnten auf dem Wohnungsmarkt integriert werden. Auf dem ehemaligen Mackensen-Kasernenareal haben kürzlich Erschließungsmaßnahmen für den Bau von ungefähr 650 Wohneinheiten begonnen. Das zentrumsnahe Quartier in der Hildesheimer Oststadt soll künftig den Namen „Ostend“ tragen. Ein Anteil von 45 % der entstehenden Wohnungen wurde bereits an die lokalen Wohnungsbaugenossenschaften verkauft, welche von ihren Wohneinheiten 20 % im Sozialen Wohnungsbau mithilfe öffentlicher Wohnraumfördermittel bauen werden. Zudem bezuschusst die Stadt noch einmal jede geförderte Wohnung. Daneben sollen in einem anderen Großprojekt weitere 350 Wohneinheiten entwickelt werden, auch aufgrund der enorm hohen EZFH-Nachfrage, welche kaum gedeckt werden kann. Als weiteres Werkzeug der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung wird gerade ein einfacher Mietspiegel entwickelt, von dem die Fragebögen bereits konzipiert sind. Die Fragebögen werden an Mieter von Wohnungsbaugenossenschaften sowie an Mieter von privaten Eigentümern verteilt, um einen Überblick über diese beiden Mietergruppen zu gewinnen, da etwa 10.000 der 35.000 Mietwohnungen in Hildesheim im Besitz von Genossenschaften sind.

Herr Jankowsky berichtet über die Erstellung eines Wohnraumversorgungs-Teilkonzeptes, das aus mehreren Bausteinen besteht. Dadurch wird eine Aktualisierung erleichtert. Die Bevölkerungszahl der Stadt Delmenhorst nimmt weiterhin zu, weswegen die Verwaltung den Bau neuer Wohnungen ankurbeln möchte. So sollen 200 Wohneinheiten pro Jahr geschaffen werden, welche v.a. die Nachfrage der kleinen Haushalte decken sollen. Derzeit könne der Nachfrage nämlich nicht nachgekommen werden, weshalb viele Delmenhorster ins nahe Umland wandern, wo ausreichend adäquater Wohnraum vorhanden sei. Zu der größeren Bevölkerungsgruppe der EU-Ausländer aus Osteuropa, kommen nun auch Zuzüge von Flüchtlingen aus dem Nahen Osten hinzu, die bisher in anderen Regionen Deutschlands gelebt haben, aber in Delmenhorst größere Anknüpfungspunkte zu Landsleuten haben. Herr Jankowsky erklärt den Anwesenden zudem die derzeitige Lage im medial hochpräsenten Quartier „Wolle-

park“. So stünden 60 bis 70 % der Wohnungen in diesem von großen Häuserblocks gekennzeichneten Stadtviertel leer, was u.a. daran liegt, dass einzelne Großinvestoren die dortigen Wohnungen teilweise als Spekulationsobjekte benutzen und sie weiter verfallen lassen. Die Stadt hat nun große Teile der leerstehenden Wohnungen gekauft und bereits abgerissen bzw. den Abriss geplant. Hochproblematisch sei für die Stadt beim Erwerb der leerstehenden Wohneinheiten jedoch die Suche nach den Eigentümern, welche teilweise im Ausland angesiedelt und deshalb schwer erreichbar sind. Zudem plant die Verwaltung derzeit eine Wanderungsmotivbefragung, die durch eine externe Firma durchgeführt werden soll und die Beweggründe von Wanderungen aus und in die Stadt Delmenhorst analysiert. Außerdem werden Erhebungen zu den städtischen Sinus-Milieus wieder aktualisiert.

Die Stadt Helmstedt hat kürzlich ihr WVK veröffentlicht und bereits Fördermittel des Landes erhalten. Herr Bittner berichtet von einem leichten Bevölkerungswachstum der Stadt, jedoch findet man im Zentrum der Stadt strukturellen Leerstand vor, welcher v.a. aus der unzureichenden Qualität des Wohnraums resultiert. Um die meist privaten Eigentümer der leerstehenden Wohnobjekte zu einer Reaktivierung der Wohnungen zu bewegen, bietet die Stadt eine Unterstützung in Form der Übernahme von 40 % der Reaktivierungskosten an. Ob dieses Projekt angenommen wird, bleibt abzuwarten. Des Weiteren ist der Wohnungsmarkt stark von Überhängen geprägt, allerdings werden am Stadtrand weiterhin neue EZFH gebaut, was für die Innenentwicklung und speziell für die Attraktivität der Innenstadt ein massives Problem darstellt. Es sei deswegen wichtig, die leerstehenden Innenstadtwohnungen auch für Familien attraktiv zu gestalten. Zudem wird derzeit ein ISEK erarbeitet, für welches bereits Fragebögen an Bürger verteilt wurden und auf gute Resonanz gestoßen sind.

Herr Mähler berichtet über eine angespannte Situation auf dem Dammer Wohnungsmarkt. So sei es für große Haushalte und v.a. Familien schwer, adäquaten Wohnraum zu finden, denn auch die bisher nicht vermietbaren Wohneinheiten wurden reaktiviert. Diese finden sich hauptsächlich im günstigeren Preissegment wieder. Durch die Reaktivierung des qualitativ bedingten Leerstands, bewegt sich die Leerstandsquote in der Stadt auf einem sehr geringen Niveau, was die Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt problematisch macht. Um die lokale Wohnraumversorgung händeln zu können, möchte die Stadt die interkommunale Abstimmung mit den angrenzenden Gemeinden fördern.

Herr Holthaus berichtet, dass das WVK aus dem Jahr 2015 derzeit aktualisiert wird, um die aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu dokumentieren. Für Emden wird ein Wohnungsneubaubedarf von ca. 2.000 Einheiten bis 2030 prognostiziert, der zur Hälfte mit Preis- oder Belegungsbindung versehen werden soll. Zurzeit wird auf dem ehemaligen Ültje-Firmengelände neuer Wohnraum entwickelt, der mit Nahversorgungseinrichtungen kombiniert wird

und den Bedarf nach Wohnraum befriedigen soll. Die Stadt verzeichnet nämlich niedrige Leerstände und eine hohe Nachfrage nach altersgerechtem, barrierefreiem Wohnraum in Mehrfamilienhäusern. Daher soll in Zukunft auch das sozial verträgliche Wohnen stärker gefördert werden. Zudem sei die Nachfrage nach Bauplätzen für EZFH sehr hoch, sodass 500 Bauplätze für EZFH entstehen sollen.

Herr Bewernitz berichtet über ein anhaltendes Bevölkerungswachstum der Stadt Oldenburg und erklärt weiter, dass das WVK aus 2013 derzeit aktualisiert wird. Zudem ist in diesem Sommer erstmals ein kommunaler Wohnungsmarktbericht veröffentlicht worden. Wie schon beim letzten Arbeitskreis in Hannover erwähnt, wird die städtische Wohnraumförderung nur sehr geringfügig nachgefragt. Auf dem ehemaligen Fliegerhorst Oldenburg wird derzeit ein Großprojekt durch die Stadt vorangetrieben, in dem knapp 1.000 neue Wohneinheiten mit Fokus auf den Bau von Mehrfamilienhäusern entstehen sollen. Abschließend erzählt Herr Bewernitz den Teilnehmern, dass er zum letzten Mal am Arbeitskreis KomWoB teilgenommen hat, weil er bald nicht mehr in Diensten der Stadt Oldenburg steht. Daraufhin stellt Frau Behrens eine Einbeziehung der Großstädte Bremen und Hamburg in den Arbeitskreis als wünschenswert dar.

Anschließend berichtet Frau Jahnke über die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Wolfenbüttel. Die Einwohnerzahlen stagnieren bei einem ausgeglichenen Wanderungssaldo, wenn man die nach Königsteiner Schlüssel aufgenommenen Flüchtlinge nicht berücksichtigt. Mit einer Anzahl um die 160 aufgenommene Flüchtlinge bewegt sich die Stadt in einem Rahmen, in dem keine Probleme bei der dezentralen Unterbringung bestehen. Des Weiteren stehen Wohnungen in der Wolfenbütteler Innenstadt leer, weil die dortigen Obergeschosse aufgrund abgerissener Treppenhäuser über Einzelhandelsgeschäften nicht mehr zu erreichen und folglich nicht vermietbar sind. Es wird daher ein aktives Leerstandsmanagement eingerichtet, um die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt zu verbessern. Die Clusterung von Nutzungsquartieren im Innenstadtbereich könnte dem Attraktivitätsverlust des Wohnens im Zentrum entgegenwirken.

Das RROP des Regionalverbandes Braunschweig soll nächstes Jahr fortgeschrieben werden. Zudem erklärt Frau Golumbeck, dass eine Betrachtung des Wohnungsmarktes und räumlicher Entwicklungspotenziale auf dem gesamten Verbandsgebiet des RVB wichtig sei. Ziel ist deshalb die Initiierung eines Arbeitskreises. Dieser Arbeitskreis soll vor allem die Grundlage für ein mögliches Wohnraumversorgungskonzept bilden.

Herr Bendel berichtet, dass sich die Leerstandsquote auf dem Hamelner Wohnungsmarkt zwischen 3,5 und 4 % stabilisiert hat und Wohnungsbedarfe v.a. aus qualitativen Gründen bestehen. So sind teilweise Wohneinheiten auf einem schlechten energetischen Stand und müssen modernisiert werden. Zudem wird die Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum zunehmend größer. Durch die

Stadt wurden in jüngerer Vergangenheit aus dem Bereich der Konversion neue Wohneinheiten geplant. Allerdings wurde die sich bereits im Planungsprozess befindliche umzugestaltende Kaserne eine Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge, wodurch der Umgestaltungsprozess erst einmal gestoppt wurde. In einem anderen Projekt wurden durch die städtische Wohnungsbaugenossenschaft 93 Wohneinheiten gebaut. Zudem schloss die Stadt kürzlich den Bürgerbeteiligungsprozess Hameln 2030 ab, der die Grundlage für das geplante ISEK bildete und die Vorstellungen und Wünsche der Hamelner Bevölkerung zu den Themen Stadtentwicklung und Wohnraum mit aufnahm. Weiterhin ist die Aktivierung des Runden Tisches „Wohnungsmarkt“ in Planung. Es ist für das erste Quartal 2018 eine Veranstaltung mit Haus und Grund zum Thema Wohnraumförderung geplant. Hierfür sucht Herr Bendel noch nach Referenten mit Erfahrung in der Förderberatung.

Zum Abschluss des Erfahrungsaustausches berichten Frau Schmidt-Fehr und Herr Winde aus Wilhelmshaven über die Stadtentwicklung in der Hafenstadt. Derzeit bewegt sich die Einwohnerzahl Wilhelmshavens zwischen 75.000 und 79.000, je nach Datenquelle. Momentan schrumpft die Stadt jährlich um 400 bis 500 Personen, woran der Sterbeüberschuss und die Überalterung der Bevölkerung maßgeblich verantwortlich seien. Die Kapazitäten im Jade-Weser-Port weiten sich schrittweise aus, wodurch 300 neue Arbeitsplätze entstehen könnten. Das WVK ist fertiggestellt worden und wird bald veröffentlicht. Dort wurde festgestellt, dass die Stadt als Hochschulstandort eine große Zahl an Studierenden anzieht, sie jedoch nach Abschluss des Studiums wegen fehlender adäquater Arbeitsplätze größtenteils nicht halten kann. Ein Bevölkerungswachstum verzeichnet die Stadt in den Altersklassen 20 bis 25 und über 60 Jahre. Die Gruppe der über 60-Jährigen wächst insbesondere durch Zuzüge aus dem direkten Umland. Und zwar aufgrund des größeren Angebots an kleinen Wohnungen und besserer Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen auch ohne eigenes Auto. In der Stadt gibt es ca. 45.000 Wohnungen, wovon sich 70% in Mehrfamilienhausbauweise-Bauweise befinden. Der Leerstand im Mehrfamilienhaussegment liegt bei 7,3% und in EZFH bei 2,8%, wobei die Leerstandsquote in Mehrfamilienhäusern durch den Umzug von 2000 Marinesoldaten vom Schiff auf das Festland gemindert wurde. Eine Herausforderung stellt die Modernisierung von Wohneinheiten in guten zentralen Lagen dar. Zudem berichtet Herr Winde, dass der Bau von 250 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau in den nächsten 5 bis 6 Jahren beschlossen wurde. Daneben sollen pro Jahr 80 Grundstücke für Einfamilienhäuser ausgeschrieben werden. Die Miete im Neubau liege derzeit bei 8 bis 10 €/qm und im Bestand bei knapp 5 €/qm, was ein günstiges Preisniveau darstelle. Zudem spricht Herr Winde an, dass die Stadt in Konkurrenz mit den umliegenden Gemeinden im Landkreis Friesland bzgl. der Attraktivität des Wohnraums stehe. Abschließend wird noch das Auslaufen von Preis-/Belegungsbindungen thematisiert, welche weniger als 5% der 45.000 Wohnungen ausmachen und somit neue Wohnraumfördermittel zur Schaffung von Sozialem Wohnraum für die Stadt unerlässlich sind. Dabei

sollte das soziale Mischungsverhältnis gefördert werden, um benachteiligte Quartiere zu unterstützen.

Vorstellung der Ergebnisse der Wohnumfrage „Wohnen in Wolfenbüttel“

Vortrag von Frau Kira Jahnke: siehe Anlagen

Vortrag zur Gemeinwesenarbeit und Quartiersmanagement in Niedersachsen

Vortrag von Herrn Markus Kissling: siehe Anlagen

Die Vorträge stehen zum Download bereit bzw. werden per Mail zur Verfügung gestellt.

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 23.04.2018 (10.45 – 15.30 Uhr) vorgeschlagen. Einladen wird die Stadt Wolfenbüttel.

Vielen Dank an Herrn Eichner für die freundliche Aufnahme des Arbeitskreises in Salzgitter und die gute Bewirtung!

Hannover, 30.11.2017