

Arbeitskreis Niedersachsen (AK KomWoB NDS)

18. Sitzung am 23.04.2018 in Wolfenbüttel



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

18. Sitzung am 23.04.2018

TOP 1 — BEGRÜSSUNG

TOP 2 — TEILNEHMER-INPUT

TOP 3 — AKTUELLE STADTENTWICKLUNGSTHEMEN IN DER STADT WOLFENBÜTTEL

TOP 4 — AKTUELLER WOHNUNGSNEUBAU UND BEDARF IN GROSSEN STÄDTEN

TOP 5 — ORGANISATORISCHES

TOP 6 — STADTRUNDGANG WOLFENBÜTTEL

ANLAGEN: VORTRÄGE ZUM DOWNLOAD

Begrüßung

Herr Lukanic und Herr Hämker begrüßen alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer. Herr Hämker stellt die Tagesordnung und die Ergebnisse der Teilnehmerabfrage vor. Die Abfrage wurde zu diesem Arbeitskreis erstmals durchgeführt und soll zukünftig einen besseren statistischen Überblick für alle teilnehmenden Gemeinden und Städten ermöglichen und damit den Erfahrungsaustausch weiter anregen.

Teilnehmer-Input

Anwesende:

Valerie Dubiel, Ann-Kathrin Lür, Lena Preuß, Hans-Jürgen Tarrey, Andre Fischer, Mirko Wento, Verena Lichtenstein, Esther Behrens, Karin Diekstall-Heuser, Michael Veenhuis, Annika Sommer, Frank Bendel, Laura Siedler, Ivica Lukanic, Hilke Wiest, Astrid Binner, Sven Junklewitz, Sebastian Hämker

Die Mitglieder des AK KomWoB berichten über die aktuellen Entwicklungen der kommunalen Wohnungsmärkte. Insbesondere werden die Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen, preiswerter bzw. sozialer Wohnraum und die Zweckentfremdung von Wohnraum thematisiert.

Situation in den Kommunen

Die Bevölkerungsentwicklung in **Langenhagen** war in den letzten Jahren sehr positiv und die Stadt hat aktuell 55.322 Einwohner (31.12.17). Das letzte ISEK wurde 2012 aufgestellt und muss aktualisiert werden, da die Bevölkerungsentwicklung positiver verlaufen ist als angenommen. Frau Siedler berichtet, dass die Flächenentwicklung durch die verkehrliche Infrastruktur und Landschaftsschutzgebiete sehr eingeschränkt ist. Auch die soziale Infrastruktur (Schulen, Kitas) ist sehr stark ausgelastet. Aufgrund der eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten der Flächen und der starken Auslastung der öffentlichen Infrastruktur wird es innerhalb der nächsten 10 Jahren voraussichtlich zu keiner neuen Entwicklung von Wohnraum kommen. Die Stadt Langenhagen stellt gerade ein Wohnraumkataster auf, um aktuelle und belastbare Zahlen über den Wohnraumbedarf zu erhalten.

Frau Lichtenstein berichtet, dass die Bevölkerungsentwicklung in **Wolfsburg** aktuell stagniert. Der Wohnungsmarkt in Wolfsburg bleibt mit einem Leerstand von unter 1% weiterhin angespannt, obwohl sich die Wohnbauoffensive der letzten Jahre mit Innen- und Außenentwicklungen mittlerweile in der Baustatistik bemerkbar macht. Aktuell befinden sich noch drei große Wohnungsbauprojekte in der Planung/Ausführung: Der „Sonnenkamp“ mit ca 3.000 Wohnein-

heiten, das privat realisierte Projekt „Steimker Gärten“ mit ca. 1.250 Wohneinheiten, welches als technisierter Stadtteil (smart city) geplant ist und das Baugebiet „Hellwinkel Terrassen“ mit ca. 750 Wohneinheiten. Damit ist ein Großteil der Flächenreserven aktiviert und verplant, sodass sich die Stadt bei der Akquirierung von neuen Flächen aktuell neu aufstellt. Bezüglich der sozialen Wohnraumversorgung sollen verwaltungsintern die Instrumente zur Umsetzung preiswerter Wohnungen evaluiert werden. Generell wird der mietpreisgedämpfte Wohnungsbau in Wolfsburg hauptsächlich durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft durchgeführt. Mit privaten Investoren lässt sich der mietpreisgedämpfte Wohnungsbau nur schwer realisieren.

Ende 2017 betrug die Bevölkerungszahl der Stadt **Hannover** laut Frau Behrens 541.733 Einwohner. Seit Ende 2012 nahm die Bevölkerung um 29.000 Einwohner zu, wächst aber aktuell nur noch um 1.000 Einwohner pro Jahr. Ähnlich wie auch in Wolfsburg ist ein kontinuierlicher Wegzug deutscher Bevölkerung, bei gleichzeitigem Zuzug von Menschen mit Migrationshintergrund und tendenziell einkommensschwächerer Bevölkerung zu beobachten. Für die 55.000 Bedarfsgemeinschaften und 40.000 Studierenden in der Stadt wird zunehmend preiswerter Wohnraum benötigt. Neu errichtete Wohnungen sind zwischen 2012 und 2017 jedoch durchschnittlich um 32% teurer und um 1/3 größer geworden und bestehen zunehmend aus Eigentum. Während vor 2012 noch 56% der Wohnungsangebote unter 7€ lagen, waren es zwischen 2012 und 2017 nur noch acht Prozent. Der Neubau passt also nicht zum Bedarf. Darüber hinaus entstehen schlicht zu wenig neue Wohnungsangebote. Auf jede neue Wohnung kommen rein rechnerisch 2,5 wohnungssuchende Haushalte. Pro Jahr werden 850 Wohneinheiten realisiert – bei einem Bedarf in Höhe von 4.000 Haushalten pro Jahr. Das Problem liegt vor allem darin, dass viele Investoren trotz ausreichend geschaffener Baurechte vorhandene Konzepte der Stadt Hannover nicht umsetzen. Zusätzlich ist auch die städtische Wohnungsbaugesellschaft viel mit Sanierungen insbesondere im Nichtwohnungsbau beschäftigt und baut zum Teil auch hochpreisig. Aktuelle Wohnungsbauprojekte sind am Kronsberg (3.500 Wohneinheiten) und in der Wasserstadt (1.800 Wohneinheiten) geplant.

Frau Wiest berichtet, dass sich die Bevölkerung im **Wittlager Land** relativ stabil entwickelt und zuletzt sogar leicht zugenommen hat. Insgesamt gibt es eine starke Nachfrage nach Neubaugebieten, sodass diese schnell überzeichnet sind. Obwohl auch viele innerörtliche Baulücken vorhanden sind, werden diese nur selten veräußert und genutzt. Daher wollen sich die Gemeindeverwaltungen stärker für mehr Innenentwicklung engagieren und möglicherweise ein neues Leerstandkataster aufbauen. Das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises wurde letztes Jahr veröffentlicht. Bezüglich des sozialen Wohnungsbaus ist noch deutlich mehr politische Sensibilisierung notwendig.

Frau Sommer ist erst seit Februar beim **Regionalverband Braunschweig** beschäftigt, kann aber aufgrund Ihrer vorherigen Beschäftigung über den Landkreis Gifhorn berichten. Für diesen wurde im letzten Jahr von der empirica ag ein Wohnraumversorgungskonzept fertiggestellt. Es zeigt, dass es im Norden sehr viele Leerstände gibt, während im Süden aufgrund der Attraktivität der Kreisstadt Gifhorn und des Einzugsgebietes der Städte Braunschweig und Wolfsburg kaum Flächenreserven vorhanden sind. Im gesamten Landkreis werden bis 2030 insgesamt 850 neue Sozialwohnungen benötigt, wovon 600 Einheiten allein auf die Stadt Gifhorn entfallen.

Herr Bendel berichtet, dass die Einwohnerzahl in **Hamel** im Jahr 2017 um 600 Personen zugenommen hat. Die positive Entwicklung ist hauptsächlich durch Zuzüge aus den umliegenden Kreisen zurückzuführen und fußt (vermutlich) auf der besseren Daseinsvorsorge der Stadt gegenüber dem Umland. Bezüglich des sozialen Wohnungsbaus hat eine Evaluierung im Jahr 2016 einen Bedarf von 350 preiswerten Wohneinheiten ergeben. Daraufhin wurde die städtische Wohnungsbaugesellschaft gegründet, die in diesem Jahr die ersten 80 Wohneinheiten baut. Zukünftig sollen alle bis 2030 auslaufenden Preisbindungen ersetzt werden. Die Leerstandsquote des Hamelner Wohnungsmarktes lag 2016 bei 3,8% und dürfte seitdem tendenziell abgenommen haben. Neu ausgewiesene Baulandgebiete sind häufig stark überzeichnet. Aktuell dreht sich die Baulanddebatte um mehr Möglichkeiten im Innenbereich, da in den 1990er-Jahren viel Bauland ausgewiesen wurde, dessen Bebauung hohe Versorgungskosten nach sich ziehen würde. Die bisherige Debatte gestaltet sich politisch aber eher schwierig. Die Stadt Hameln wird an einer kommenden qualitativen Untersuchung von Leerständen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU) als ein Fallbeispiel teilnehmen. Ziel der Untersuchung ist es, den statistischen Leerständen einzugrenzen und qualitativ besser zu verstehen. Herr Bendel hofft, dass die Stadt durch die Studie einen guten Überblick über die Quantität aber auch Qualität des Leerstandes bekommt. Des Weiteren führt die Stadt Hameln in Zusammenarbeit mit der NBank am 12.06.2018 eine Veranstaltung zu Fördermöglichkeiten vor allem für Privatinvestoren (energetische Sanierung, sozialen Wohnraum etc.) durch.

Frau Diekstatt-Heuser berichtet über ein anhaltendes aber leicht rückläufiges Bevölkerungswachstum der **Stadt Oldenburg**. Das Wohnraumversorgungskonzept aus dem Jahr 2013 (einschließlich Prognose) wird aktualisiert. Im Arbeitskreis Wohnen der Stadt Oldenburg liegt ein Fokus auf preiswertem Wohnraum. Dieser soll zukünftig durch zwei Förderprogramme zur Bestandssicherung und Investitionsförderung mit Hilfe von Zuschüssen und 10-jähriger Preisbindung forciert werden. Die Vergaberichtlinien fordern bei privatem sozialen Wohnungsbau 10% der Wohneinheiten mit Mietpreisbindung und bei städtischem 30%. Ein zusätzliches Instrument zur Steuerung des sozialen Wohnungsbaus bildet (ähnlich wie in Hildesheim) die Bauland-Vergabe über Angebotskonzepte, bei denen die Bewertung der Nutzerqualität (80%) im Vordergrund steht

und nicht der Preis (20%). Insgesamt liegen die Baufertigstellungen aktuell mit ca. 1.000 Wohnungen pro Jahr auf einem guten Niveau.

Herr Tarrey erklärt, dass die Bevölkerung der Stadt **Peine** bei rund 50.000 Einwohnern stagniert, wobei die Prognose eher eine Abnahme voraussagt. Bezüglich des preiswerten Wohnungsbaus gibt es in Peine einen großen Handlungsbedarf, da es bis 2030 bei Fortschreibung der aktuellen Entwicklung voraussichtlich nur noch drei soziale Wohneinheiten geben wird. Gleichzeitig finden in Peine viele Nachfrager mit geringen (oder Transfer-)Einkommen nur schwer passenden Wohnraum, weil bei geringer Leerstandsquote (0,5%) und geringer Fluktuation zu wenig bezahlbarer Wohnraum angeboten wird. Deshalb beschäftigt sich der Arbeitskreis Bauen und Wohnen seit einem guten halben Jahr verstärkt mit dem Thema Sozialer Wohnungsbau. Bisher gibt es aber noch keine konkreten Maßnahmen und Konzepte, wie sozialer Wohnraum zukünftig gefördert werden soll. Mit einer angepassten Wohnraumförderung wären nach der Meinung von Herrn Tarrey zwar mehr Investitionen möglich, aber die entsprechenden Quoten für Mietpreisbindungen sind aufgrund des kleinen Marktes schwierig durchzusetzen. Vom Markt her werden generell eher höherwertige und damit teurere Wohnungen angestrebt. Des Weiteren gibt es für die Innenentwicklung der Stadt Peine positive Tendenzen, da sich die freien zentrumsnahen Fabrikflächen für neue Wohnraumpotentiale eignen. Auch hier könnte es Potentiale für preiswerten Wohnraum geben.

Der starke Zuzug von Menschen mit Migrationshintergrund, der im Rahmen der Flüchtlingswelle die Bevölkerungsentwicklung in **Salzgitter** bestimmt hat, hat sich wieder abgeschwächt. Jedoch muss noch abgewartet werden, wie stark der familiäre Nachzug die zukünftige Entwicklung beeinflusst. Frau Preuß berichtet, dass die Ermittlung der Wohnbaulandpotentiale des gesamten Stadtgebietes kurz vor dem Abschluss steht. Für die Innenentwicklung wurden bereits ca. 50 Standorte ermittelt, die entsprechende Potentiale aufweisen. Zudem wurde in der jüngeren Vergangenheit ein Baulücken- und Leerstandskataster entwickelt, in das leerstehende Wohnungen aufgenommen und somit vermittelt werden können.

Herr Veenhuis berichtet, dass die Bevölkerungsentwicklung in **Hildesheim** weiterhin positiv ist, aber die Zuwächse nicht mehr so stark ausfallen wie in den Vorjahren. Der angespannte Wohnungsmarkt könnte dafür ein Grund sein: Hildesheim sieht sich einer großen Nachfrage nach Wohnraum gegenüber, die durch einen Leerstand in Höhe von 0,5 % (mindestens für Fluktuation notwendig) bestätigt wird. Auch die städtische Wohnungsbaugesellschaft hat keinen Leerstand. Der großen Nachfrage nach Bauland stehen damit nur wenige Angebote gegenüber. Insbesondere im Bereich der Einfamilienhäuser hat Hildesheim erheblichen Bedarf. Preiswerter Wohnraum im Mietwohnungsbau wird nach dem Beschluss der Stadt in Hildesheim durch ein Wohnraumförderprogramm unterstützt: Bedingung ist, dass ab 20 Wohneinheiten mindestens 20% der

Wohnungen mit einer Mietpreisbindung von 5-5,50 € (netto, kalt) ausgestattet sein muss. Darüber hinaus wird Bauland nicht zum Höchstpreis, sondern nach der Qualität der Angebotskonzepte vergeben. Zusätzlich werden Preisnachlässe beim Grundstückserwerb gewährt. Da der Bevölkerungszuzug nach Hildesheim eher durch Haushalte mit tendenziell niedrigen Einkommen geprägt ist, wird die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum in Zukunft voraussichtlich steigen. Das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt ist mittlerweile zwei Jahre alt und soll mit neuen Daten zur Bevölkerungsentwicklung aktualisiert werden. Vor allem der Faktor Flüchtlingszuzug soll in die Stadtentwicklung einbezogen werden, um so die Bedarfe für die nächsten Jahre präziser voraussagen zu können. Als weiteres Werkzeug der kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung wird in Zusammenarbeit mit dem Landeskatasteramt ein einfacher Mietspiegel erarbeitet, der sich aufgrund der Fülle an Daten aber noch in der Erhebung befindet. Das größte aktuelle Neubauprojekt entsteht auf dem ehemaligen Mackensen-Kasernen-areal. Im sogenannten „Ostend“ entstehen 650 Wohneinheiten von denen 45% an die lokalen Wohnungsbaugenossenschaften verkauft wurden. Diese konnte 20% ihrer Wohneinheiten mithilfe der Wohnraumfördermittel preiswert anbieten. Zuletzt erklärt Herr Veenhuis, dass Zweckentfremdung von Wohnraum in Hildesheim kein Thema ist. Spekulativer Leerstand sei zwar vorhanden, aber die Thematik stehe nicht im Vordergrund.

Die Bevölkerungsentwicklung in **Norden** liegt stabil bei ca. 25.000 Einwohnern mit einer leicht ansteigenden Tendenz. Der Anteil älterer Menschen, die nach Norden zuziehen, ist hoch: 26% sind 65 Jahre und älter. Dieser Trend wird sich vermutlich fortsetzen. Bezüglich des sozialen Wohnungsbaus konstatiert Herr Wento aktuellen Handlungsbedarf, da von gegenwärtig 278 Wohneinheiten mit Bindungsfristen bis zum Jahr 2025 nur noch 37 übrigbleiben. Aktuell gibt es jedoch keine konkrete Neubauquote für sozialen Wohnungsbau. Der Wohnungsmarkt ist insgesamt angespannt, da einem relativ hohen Bedarf wenige Angebote gegenüberstehen. Das vom Baulandmanagement ausgegeben Bauland für EFH oder Doppelhaushälften ist häufig stark überzeichnet. Der angespannte Wohnungsmarkt wirkt sich auch negativ auf die Gewinnung von Fachkräften aus, da diesen kein adäquater Wohnraum angeboten werden kann. Deshalb wird überlegt, wie man in Zukunft Wohnbauland nach Möglichkeit an junge Familien vergeben kann. Als Ferienregion ist die Zweckentfremdung von Wohnraum in Norden durch dauerhafte Ferienvermietungen von Wohnhäusern ein Problem. Auch aufgrund der niedrigen Zinsen wird aktuell viel mit Investitionen in Ferienwohnungen und deren Vermietung spekuliert. Ein neuer Arbeitskreis soll belastbare Daten über die Quantität und Standorte der Ferienwohnungen eruieren und im Anschluss Maßnahmen zur Gegensteuerung entwickeln soll. Ansonsten steht in Norden aktuell viel Grundlagenarbeit in Form eines Wohnraumversorgungskonzeptes, Stadtentwicklungskonzeptes und Mietspiegels (letztmalig 2015) an. Die Mieten lagen 2015 im normalen Bereich sind aber vermutlich ähnlich wie die Bodenrichtwerte gestiegen. Aktuelle wichtige

städtebauliche Projekte fokussieren sich auf die Wiederbelebung von zum Teil langjährigen Brachflächen und die innerstädtischen Nachverdichtung.

Vorstellung aktueller Stadtentwicklungsthemen in der Stadt Wolfenbüttel

Vortrag Wohnen in Wolfenbüttel „Das Wohnzimmer der Region“ von Herrn Ivica Lukanic: siehe Anlagen

Daten zum aktuellen Wohnungsneubau und Bedarf in großen Städten

Vortrag von Herrn Sebastian Hämker: siehe Anlagen

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

Stadtrundgang in Wolfenbüttel

Im Anschluss an den Arbeitskreis konnten sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer noch ein reales Bild von einem Teil der umfangreichen städtebaulichen Maßnahmen der Stadt Wolfenbüttel machen. Wir bedanken uns im Namen Aller für den lebendigen, informativen und gut organisierten Rundgang.

Organisatorisches

Der **16. Wohnungspolitische Kongress** findet am 07.11.2018 in Hannover statt.

Für die nächsten Sitzungen regt Frau Behrens an, die **Teilnehmerabfrage** weiterzuführen und diese anhand von festgelegten Themenvorschlägen für den jeweiligen Arbeitskreis zu gestalten. Die NBank wird diesen Vorschlag aufnehmen, nimmt aber auch gerne neue **Themenvorschläge** der Teilnehmer auf.

Allen Mitgliedern des Arbeitskreises steht die Mailingliste niedersachsen@komwob.de als informelles Kommunikationsmittel zur Verfügung.

Der Termin für die nächste Arbeitskreissitzung ist der 29.10.2018. Einladen wird die Stadt Delmenhorst.

Vielen Dank an Herrn Ivica Lukanic, Frau Valerie Dubiel und Ann-Kathrin Lür für die freundliche Aufnahme des Arbeitskreises in Wolfenbüttel und die gute Bewirtung!

Hannover, 08.06.2018