

Arbeitskreis Niedersachsen (AK KomWoB NDS)

21. Sitzung am 21.10.2019 in Osnabrück



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

Svenja Lahner

Beratung — Team Kommunen

0511.30031-690

wom@nbank.de

www.nbank.de/fachthemen/wohnungsmarktbeobachtung

www.komwob.de

www.wohnungsmarktbeobachtung.de

AK Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

21. Sitzung am 21. Oktober 2019

TOP 1 — BEGRÜSSUNG

TOP 2 — BERICHTE/THEMEN DER TEILNEHMERINNEN UND TEILNEHMER

TOP 3 — WOHNBAUFLÄCHENENTWICKLUNG AUF KONVERSIONSFLÄCHEN IN OSNABRÜCK

TOP 4 — WOHNRAUMNACHFRAGE IN OSNABRÜCK

TOP 5 — NIEDERSÄCHSISCHE MIETWOHNRAUMFÖRDERUNG

TOP 6 — VERSCHIEDENES/ ORGANISATORISCHES

ANLAGEN: VORTRÄGE ZUM DOWNLOAD

Begrüßung

Holger Clodius (Fachbereichsleiter Städtebau, Stadt Osnabrück) begrüßt alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer.

Robert Koschitzki (NBank) stellt die Tagesordnung vor.

Berichte/Themen der Teilnehmerinnen und Teilnehmer

Anwesende: Marvin Schäfer, Judith Rahe, Claudia Sierp, Frank Westholt, Holger Clodius (alle Osnabrück), Philipp Albrecht (Garbsen), Oliver Siol (Celle), Michael Veenhuis (Hildesheim), Vera Ptacek (Braunschweig), Benjamin Möller (Kommunalverbund NDS/HB e.V.), Annette Seitz (LK Diepholz), Lucas Strobel (Regionalverband Großraum Braunschweig), Anja Haskamp (Damme), Sandra Adams (Emden), Karima Azouagh (Göttingen), Philipp A-bels, Christa Remmers-Behrens (beide Leer), Claudia Nuxoll (Oldenburg), Ulf Eichner (Salzgitter), Robert Koschitzki, Garvin Schröder, Niels Langpap (alle NBank)

Situation in den Kommunen

Robert Koschitzki berichtete aus Kommunen, die nicht teilnehmen konnten:

Lehrte führte eine 20%-Quote für bezahlbaren Wohnraum ein. Die Vergabe von Wohnbauland wird in der Stadt nach bestem Konzept durchgeführt.

Im **Wittlager Land** wird zurzeit das Wohnungsmarktmonitoring aktualisiert und um Handlungsempfehlungen bzw. Wohnungsmarktstrategien ergänzt.

In **Hannover** gestaltet sich die Wohnbauoffensive schwierig, weil zu wenig Bauland vorhanden ist.

Ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept mit Zielzahlen auch für Wohnungsneubau wurde in **Hameln** formuliert. Für die Umsetzung des Konversionsprojekts „Bailey Park“ hat die Stadt bereits Investoren für den Neubau geförderter Mietwohnungen gefunden.

Die Mitglieder des AK KomWoB berichten über die aktuellen Entwicklungen der kommunalen Wohnungsmärkte.

In **Oldenburg** wurde im Rahmen des Wohnkonzepts und des ISEKs eine Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt erstellt, die eventuell beim nächsten Treffen vorgestellt werden könnte. Die Quote für bezahlbaren Wohnraum auf städtischen Liegenschaften ist 50 % (einfacher Wohnberechtigungsschein 30 % und erweitert 20 %). Auf allen anderen Flächen liegt die Quote für neugeschaffenen Wohnraum bei 10 %, Ziel ist 30 %. Ein Problem ist der hohe Verkaufspreis von Grundstücken, der durch den Gutachterausschuss festgelegt wird, und den die Stadt berücksichtigen muss. (Anmerkung aus Delmenhorst: evtl. Ertrags- statt Bodenwertgutachten nutzen).

Ein aktuelles Wohnraumkonzept veröffentlicht die **Stadt Hildesheim**. Am 22. Oktober 2019 veranstaltet die HAZ Hildesheim den Themenabend „Streit um Wasserkamp“. Es geht hier um Statements von Akteuren zu neuem Wohnungsbau und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Eine Stelle für die Koordination von Wohnraum ist ausgeschrieben. In der Hildesheimer Innenstadt steht viel Wohnraum über Geschäften leer. Dies ist Anlass für zukünftig jährliche Leerstandserhebungen über Stromzählerauswertungen durch die Stadtwerke. Hildesheim hat keine verbindliche Förderquote festgelegt, ist aber im Gespräch mit Investoren, die bezahlbaren Wohnraum schaffen wollen (gern bezahlbare Wohnungen in einem Gebäude und freien Wohnraum in einem zweiten Gebäude). Um den Kostentreiber Bauland zu mindern, müsste die Stadt mehr Bauland erwerben, selbst entwickeln und dann mit eigenen Zielvorgaben zur Verfügung stellen.

Celle hat im Sommer ein neues Wohnraumversorgungskonzept veröffentlicht. Viele Belegrechte sind ausgelaufen und es gibt mehr Nachfrage durch Zuwanderung aus Hannover und generell nach barrierefreien Wohnungen. Es wurde eine stadtweite Quote für bezahlbaren Wohnraum eingeführt, die aber je nach Projekt variiert (innerstädtisch am höchsten). Demnächst wird der Flächennutzungsplan neu bekannt gemacht, der mehr Einflüsse, wie zum Beispiel Klimawandel, berücksichtigt. Auch gibt es die Überlegung, mehr eigene Flächen zu qualifizieren, um für diese eine konkrete Quote ansetzen zu können. Und auch eine Leerstandserhebung (Stromzählermethode) wird mglw. angedacht.

In **Delmenhorst** haben die politischen Entscheiderinnen und Entscheider die neue Wohnungsmarktstrategie abgelehnt. Als Ziel wurden jährlich 200 neue Wohneinheiten (100 in MFH – davon 20 % gefördert, 100 in EZFH) über 10 Jahre und zusätzlich 100 barrierefreie Wohnungen ausgeschrieben. Die Förderquote soll vom jeweiligen Baugebiet abhängig sein. Wie in Hildesheim geht der Trend zur Eigenentwicklung von städtischen Flächen für mehr Einfluss auf die Investoren. Für mehr Klimaschutz sollen Wohnungen in MFH durch Nachverdichtung gebaut werden und nur so viele Fläche versiegelt werden, wie entsiegelt werden.

Die **Stadt Salzgitter** hat 50 Mio. € Strukturmittel und 8,7 Mio. € Integrationsmittel erhalten. Diese werden nach folgendem Konzept ausgegeben:

Für Bildung und Integration (KITA, Schulen, usw.) stehen 24 Mio. € zur Verfügung. Weitere Mittel sind geplant für städtebauliche Maßnahmen, also die Beseitigung von städtebaulichen Missständen (3.000 leerstehende Wohnungen in sehr schlechtem Zustand). Als drittes stehen Mittel zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels zur Verfügung. Weitere Aspekte in Salzgitter sind die Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes und eine Bürgerbeteiligung zur Entwicklung des Salzgitter-Sees.

Die **Stadt Braunschweig** stellt einen neuen Flächennutzungsplan auf und erstellt eine neue Prognose. Demnach sollen 6.000 neue Wohnungen bis 2025 und 8.000 neue Wohnungen bis 2030 geschaffen werden. Da kaum Flächen zur Verfügung stehen, denkt die Stadt über höhere Bebauungsdichten nach (mglw. Teil eines zu aktualisierenden Wohnraumversorgungskonzeptes). Die Quote für

bezahlbaren Wohnraum liegt bei 20 %. Trotz städtebaulicher Verträge versuchen die Investoren, die Quote zu umgehen (z. B. vorzeitiger Maßnahmebeginn) und die Stadt sucht nach Möglichkeiten, dem entgegenzuwirken.

In **Göttingen** wurde 2017 das Bündnis für bezahlbares Wohnen gegründet. Die Quote für bezahlbares Wohnen liegt bei 30 %. Es gibt ein kommunales Förderprogramm zusätzlich zur NBank. Bis 2030 sollen 4.000 bezahlbare und 5.000 freie Wohneinheiten gebaut werden. Vorrangig möchte die Stadt städtische Flächen entwickeln.

Der **Kommunalverbund NDS/HB** aktualisiert die Wohnungsmarktbeobachtungsdaten und möchte eine stetige Aktualisierung einrichten. Die Instrumente der Wohnungsmarktstrategie fußen auf sechs regionalen Leitlinien. Es sind vor allem regionale Maßnahmen. Auch in der Region – außerhalb Bremens – soll bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.

Der **Landkreis Diepholz** stellt das Projekt TempALand (www.tempaland.de) vor, welches sich mit der Multilokalität im ruralen Raum befasst. Erkenntnis: Auch der ländliche Raum benötigt kleine Mietwohnungen. Der Landkreis aktualisiert sein Wohnraumversorgungskonzept.

In **Garbsen** wird das Thema bezahlbarer Wohnraum ebenfalls diskutiert. Die Stadt steht zwischen dörflichen (10 %) und städtischen (30 %) Förderquoten. Auch Garbsen entwickelt Bauland in Eigenregie, und trotzdem ist der Preis zu hoch. Offen ist, wie damit umgegangen werden soll.

in **Emden** wurde die Stelle einer Wohnbau-Koordinatorin geschaffen. Dadurch soll u.a. der Wohnungsneubau wieder angekurbelt und so der Abwanderung – die Einwohnerzahl ist unter 50.000 Einwohner gesunken – entgegengewirkt werden. Neuer Wohnraum kann allerdings nur innerhalb des Autobahnringes gebaut werden. Die Quote für bezahlbaren Wohnraum liegt bei 25 %. Im Stadtteil Barenburg (Soziale-Stadt-Gebiet) sollen u.a. 420 Wohnungen mit Fördermitteln umgebaut werden. Auch hier ist noch unklar, ob mit städtebaulichem Vertrag. Das ehemalige Produktionsgelände von Ueltje liegt brach.

Aus dem Wohnraumversorgungskonzept des LK Vechta hat die **Stadt Damme** die Schaffung von 20 bis 25 neuen Wohnungen abgeleitet.

Das Wohnraumversorgungskonzept 2016 von der **Stadt Leer** wird fortgeschrieben. Der Leerstand ist unter 2 %. KWL will 100 Bestandswohnungen sanieren und dabei mit städtebaulichen Verträgen die Bindungen erneuern.

Wohnbauflächenentwicklung auf Konversionsflächen

Vortrag von Claudia Sierp (Stadtplanung, Stadt Osnabrück), siehe Anlage

Wohnraumnachfrage in Osnabrück

Vortrag von Frank Westholt (Strategische Stadtentwicklung/ Statistik, Stadt Osnabrück), siehe Anlage

Niedersächsische Mietwohnraumförderung

Vortrag von Garvin Schröder (NBank), siehe Anlage

Verschiedenes/Organisatorisches

Der Arbeitskreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung lebt vom Input der Teilnehmer. Deshalb nimmt die Nbank immer gerne neue **Themenvorschläge** der Teilnehmerinnen und Teilnehmer auf. Es besteht auch die Möglichkeit externes Wissen zu integrieren.

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

Nachrichtlich: Als neuer Termin für die nächste Arbeitskreissitzung ist vorgeschlagen: Montag, 27.04.2020, 10:00 bis 15:30 Uhr in Leer.

Am 18.11.2019 ist der wohnungspolitische Kongress (<https://www.nbank.de/Blickpunkt/Wohnungspolitischer-Kongress-2019.jsp>).

Vielen Dank an Herrn Marvin Schäfer für die freundliche Aufnahme des Arbeitskreises in Osnabrück und die gute Bewirtung!

Hannover, 21.10.2019