

Arbeitskreis Niedersachsen (AK KomWoB NDS)

22. Sitzung am 26.10.2020

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

22. Sitzung am 26. Oktober 2020

TOP 1 — BEGRÜSSUNG

TOP 2 — BERICHTE/THEMEN DER TEILNEHMERINNEN UND TEILNEHMER

TOP 3 — VERSCHIEDENES/ ORGANISATORISCHES

ANLAGEN

Begrüßung

Svenja Lahner und Robert Koschitzki (NBank) begrüßen alle Teilnehmenden. Svenja Lahner (NBank) stellt die Tagesordnung vor.

Berichte/Themen der Teilnehmerinnen und Teilnehmer

Anwesende: Karima Azouagh (Stadt Göttingen), Esther Behrens (Stadt Hannover), Andreas Bökenfeld und Laura Iking (beide Stadt Bad Bentheim), Jan Bröker (Stadt Langenhagen), Karin Diekstall-Heuser (Stadt Oldenburg), Verena Lichtenstein (Stadt Wolfsburg), Frank Niemeyer (Stadt Wolfenbüttel), Alexander Okon (Stadt Peine), Karsten Perkuhn (Wittlager Land; pro-t-in GmbH), Vera Ptacek (Stadt Braunschweig), Marvin Schäfer (Stadt Osnabrück), Lucas Strobel (Regionalverband Braunschweig), Michael Veenhuis (Stadt Hildesheim).

Außerdem: Dennis Fricke, Sebastian Hämker, Robert Koschitzki und Svenja Lahner (alle NBank).

Situation in den Kommunen

Robert Koschitzki berichtet von dem vor kurzem stattgefundenen Treffen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen Niedersachsen. Die Bautätigkeiten und Baugenehmigungen zeigen trotz der Corona-Pandemie weiter einen deutlichen Aufwärtstrend. Die Flächenkonkurrenz in städtischen Gebieten nehmen weiter zu und verschärfen die Knappheit von Baulandreserven zunehmend. Dennoch setzen Investoren weiter auf die Resilienz des Wohnungsmarktes. Im Vergleich zum letzten Jahr gab es im August 2020 50.000 Arbeitssuchende mehr. Diese Zahl könnte durch die Pandemie weiter zunehmen und wird sich vermutlich nicht in demselben Tempo wieder erholen können.

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

Mit einem neuen Corona-Monitoring werden in der **Stadt Hannover** aktuell Indikatoren zusammengestellt, um die Situation des Wohnungsmarkts und der Armutsgefährdung im Stadtgebiet zu skizzieren. Die Zahl der Baugenehmigungen steigt trotz Pandemie weiter an. Die Angebotspreise steigen weiterhin konstant. Allerdings ist die Zahl der Angebote unter 7€ seit Pandemiebeginn weggebrochen. Der Wohnungsmarktbericht für die Stadt Hannover ist fertig, darf allerdings noch nicht veröffentlicht werden.

In der **Stadt Bad Bentheim** befinden sich sowohl Wohnungsneubau als auch die Ausweitung von Bauland auf einem „optimalen“ Niveau. Aktuell besteht ein großes Interesse von Investoren, die zum Teil auch aus Nordrhein-Westfalen und den Niederlanden kommen. Investoren fokussieren sich aktuell auf den Aufkauf kleinerer Grundstücke, um im Anschluss Geschosswohnbauten zu errichten. Aus der Politik gibt es dazu Bedenken hinsichtlich einer möglichen

Wohnungsblase. Das bestehende Wohnraumversorgungskonzept soll weiter vertieft werden, um zu erarbeiten, ob Bauland weiterhin auf dem hohen Niveau ausgewiesen werden kann wie aktuell, oder eine Reglementierung nötig ist. Frau Iking fügt zudem hinzu, dass die neuen Ausweisungen sich überwiegend auf Brachflächen, nicht auf grüne Wiesen konzentrieren.

Die **Stadt Oldenburg** weist weiterhin konstant hohe Fertigstellungszahlen vor. 2019 hat die Stadt eine neue Wohnungsbedarfsprognose aufgestellt, aus der ein Bedarf von 5000 bis 7000 Wohnungen bis 2030 hervorgeht. Viele Anfragen von Investoren für Bebauungsplanverfahren richten sich derzeit vor allem auf den Innenausbau, da Außenflächen aufgrund naturschutzrechtlicher Bedingungen eher knapp sind. Dabei liegt die Quote für geförderten Wohnraum von Mehrfamilienhäusern bei 30% (früher 10%).

Die **Stadt Langenhagen** hat weiterhin einen starken Bevölkerungszuwachs von 1% pro Jahr. Das vorhandene ISEK wird dementsprechend aktualisiert. Aktuell gestaltet sich der Gewinn zusätzlichen Wohnraums jedoch schwierig, da es viele Restriktionen (z.B. Flughafen) gibt. Die Quote für geförderten Wohnraum liegt aktuell bei 20% für Investoren. Allerdings verfallen in den nächsten Jahren Teile der Belegrechte. In der Stadt wird deshalb die Überlegung diskutiert, selber Belegrechte zu schaffen. Zudem arbeitet die Stadt an einem Wohnraumkataster zur Erfassung verschiedener Daten sowie dem Verschnitt mit den Einwohnermeldedaten.

Die Wohnbauoffensive in der **Stadt Wolfsburg** wird fortgesetzt. Im Eigentumsbereich sind weiterhin starke Preissteigerungen zu verzeichnen. Im Mietsegment zeichnet sich ein differenzierteres Bild ab. Etwa 60% der Mietwohnung befinden sich in der Hand von einer der drei Wohnungsgesellschaften Wolfsburg, wodurch sich die Preissteigerungen moderat verhalten. Aktuell steht der Leerstand bei unter einem Prozent, während die Wartelisten für Wohnraum vergleichsweise lang sind. Im Frühjahr wurde eine Wandermotivbefragung abgeschlossen. Die Ergebnisse finden Sie [hier](#). Außerdem soll das Berichtswesen im Bereich der Dateneingabe und Auswertung automatisiert werden (Mieten der drei Wohnungsgesellschaften).

In der **Stadt Wolfenbüttel** läuft die Entwicklung neuer Flächen. Hier ist vor allem die Nachfrage nach Einfamilienhäusern hoch. Vor dem Hintergrund auslaufender Bindungsfristen soll der geförderte Wohnraum weiter intensiviert werden. Allerdings sind Träger dafür nur schwer zu finden. Mittlerweile läuft der An- und Verkauf von Flächen zur Hälfte über die Stadt, um diese dann zu moderaten Konditionen in den Markt einfließen zu lassen. Diese Verfahrensweise betrifft nicht den Bestand.

In der **Stadt Peine** hat sich ein neuer Investor für den Bau von 100 öffentlich geförderten Wohnungen gefunden. Vor allem die Nachfrage nach Ein- und

Zweifamilienhäusern ist hoch. Vorrangig ergibt sich diese Nachfrage in den Ortschaften.

Erstmals seit langem sind die Einwohnerzahlen in der **Stadt Osnabrück** rückläufig. Das resultiert vermutlich aus ausbleibenden Zuzügen von Studierenden. Aus einem aktuellen Grundsatzbeschluss geht hervor, dass bei einer Bebauung ab acht Wohneinheiten die Vergabe über das Erdbaurecht erfolgt. Eine neue Wohnungsgesellschaft plant, jährlich circa 60 neue Wohneinheiten auf Grundstücken der Stadt zu errichten. Die durchschnittliche Angebotsmiete liegt in Osnabrück bei 10€. Lediglich im abgeschlagenen Nordkreis sind diese noch deutlich niedriger. Allerdings würde eine intensivierete Nutzung des Quartiers die sowieso angespannte Verkehrslage zu Stoßzeiten weiter verstärken.

Der **Regionalverband Braunschweig** erstellt ein neues Raumordnungsprogramm. Aktuell laufen Kommunalgespräche zur Besprechung der zeichnerischen Darstellung des Programms. Zudem ist eine neue Bevölkerungsprognose für das Gebiet im Gespräch. Bei einer möglichen Umsetzung möchte der Regionalverband auch Kooperationen mit den größeren Kommunen der Region eingehen. Auch eine neue Bevölkerungsprognose ist vorgesehen.

In der **Stadt Hildesheim** befindet sich das aktuell größte Wohnbauprojekt mit 600 Wohneinheiten in der Bauphase. Aktuell wird ein Leerstandskataster (Stromzählermethode) erarbeitet, dessen Ergebnisse in ein Monitoring einfließen sollen. In 2021 ist die Veröffentlichung des neuen Mietspiegels geplant. Auch in Hildesheim wird eine Automatisierung der Datenverarbeitung angestrebt.

Die Situation des **Wittlager Lands** wurden in Form eines Vortrags präsentiert.

Die Erfahrungen aus der **Stadt Braunschweig** und der **Stadt Göttingen** sind in den Anlagen zu finden.

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.

Wir haben uns sehr über die rege Teilnahme und den tollen Austausch in digitaler Form gefreut. Ein großes Dankeschön an Sie alle!

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

Hannover, 26.10.2020