

Wohnungsmarktbeobachtung als Strategisches Planungsinstrument

Robert Koschitzki, Hannover
05.04.2016

NBank
Wir fördern Niedersachsen



Nachfrage nach Wohnungen aller Segmente steigt in den wachsenden Großstädten

→ Hohes Preisniveau und Engpässe im unteren/ mittleren Preissegment

Wohnraumnachfrage in den peripheren, ländlichen Räumen beschränkt sich in der Regel auf rein qualitative Aspekte (energetisch, barrierearm, Neubau günstiger als Umbau)

→ Leerstand und nicht ausgelastete Infrastrukturen

Flächendeckend fehlt bezahlbarer adäquater Wohnraum für alternde Bevölkerung

Wohnungs(neubau)bedarf bis 2020







© blaulichtreport-deutschland.de

F E U E R W E H R

M A N



Wohnungsbedarf bis 2020

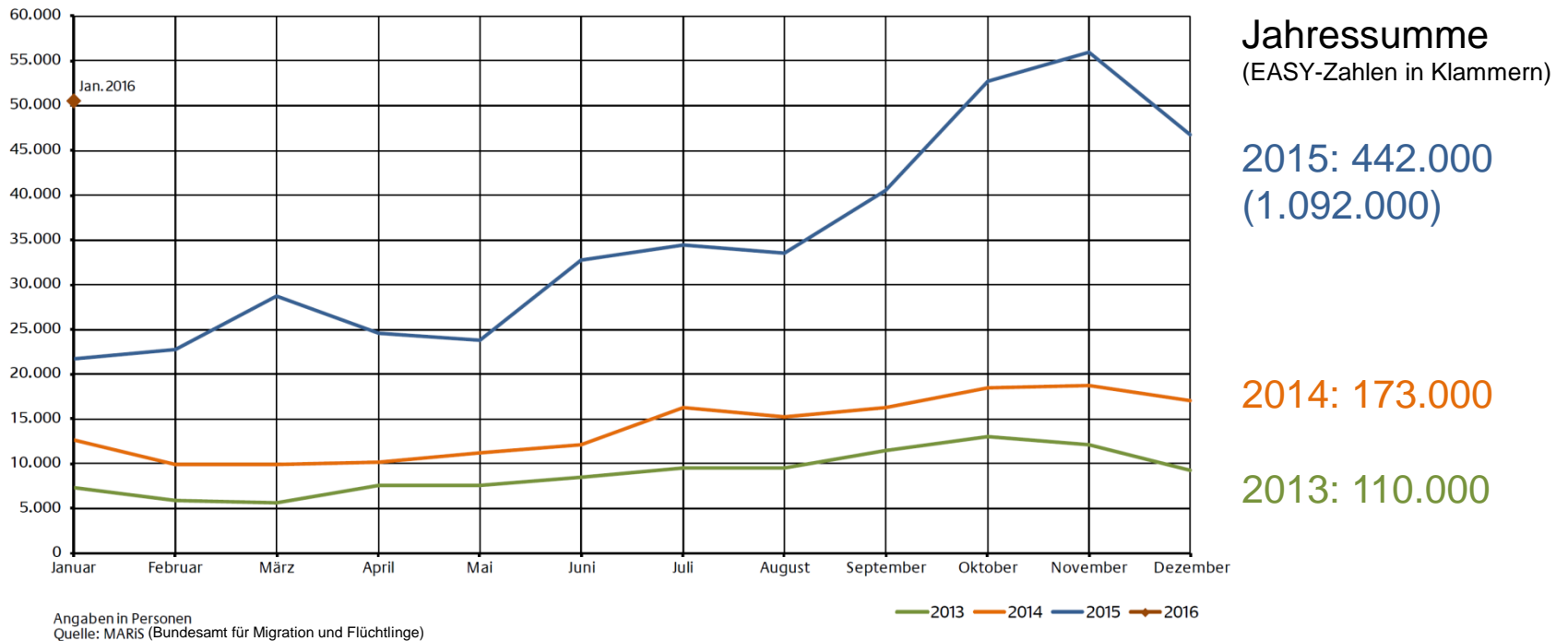
Kommune	Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern				Wohnungen in Mehrfamilienhäusern			
	2013				2013			
Niedersachsen	2.253.499				1.440.549			
Region Hannover	205.669				358.147			
Hannover, Landeshauptstadt	44.516	3.071	1.717	56	233.683	21.320	2.459	12
Barsinghausen, Stadt	9.840	163	348	213	6.500	272	140	51
Burgdorf, Stadt	7.797	424	530	125	6.541	455	44	10
Burgwedel, Stadt	6.465	14	261	1.867	2.745	97	63	65
Garbsen, Stadt	13.003	207	301	145	15.821	616	84	14
Gehrden, Stadt	3.655	325	196	60	3.466	212	107	51
Hemmingen, Stadt	5.298	103	210	204	3.517	112	12	10
Isernhagen	7.163	348	266	76	3.257	341	215	63
Laatzen, Stadt	7.210	580	313	54	12.057	718	86	12
Langenhagen, Stadt	10.564	720	800	111	14.771	1.221	259	21
Lehrte, Stadt	11.384	511	292	57	8.754	586	40	7
Neustadt a. Rbge., Stadt	13.581	59	436	740	6.367	263	30	12
Pattensen, Stadt	4.468	253	259	102	2.128	168	70	42
Ronnenberg, Stadt	5.389	376	233	62	5.779	395	40	10
Seelze, Stadt	6.445	529	320	60	9.736	597	147	25
Sehnde, Stadt	6.907	306	352	115	2.911	297	70	24
Springe, Stadt	8.995	-179	203	!	5.105	-27	70	!
Uetze	6.961	136	224	165	1.713	172	0	0
Wedemark	9.741	432	427	99	3.329	431	180	42
Wennigsen (Deister)	4.426	69	133	193	2.204	90	84	93
Wunstorf, Stadt	11.861	200	289	145	7.763	349	54	15

* Für die Abschätzung des Neubaus bis 2020 wurden die durchschnittlichen Baufertigstellungen der Jahre 2011-2013 bis 2020 fortgeschrieben.

** in Prozent (>100 % = Überdeckung bzw. drohender Leerstand, <100 % = Deckungslücke bzw. drohender Wohnungsmangel)

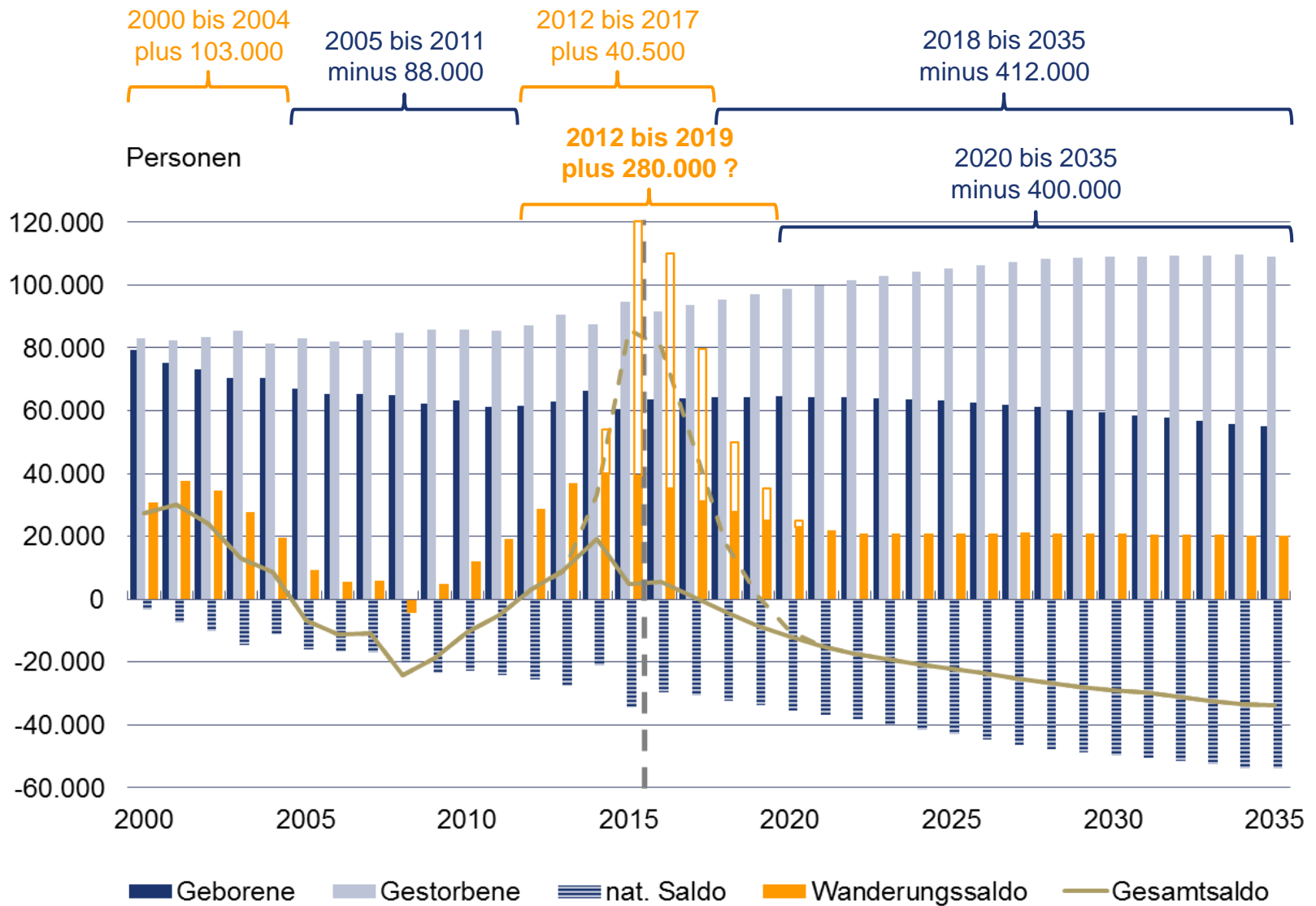
! = Neubau trotz rückläufiger Haushaltszahlen

Entwicklung der Asyl-Erstantragszahlen im 3 - Jahresvergleich (2013 bis Januar 2016)



- Januar 2016: 50.500 Erstanträge (92.000 in EASY ErstAufnahmeSYstem registriert)
- Gesamtschutzquote 2015: 50 % (entschiedene Erst- und Folgeanträge)
Januar 2016: 64 %
- Niedersachsen nimmt knapp 10 % aller ankommenden Flüchtlinge auf.

Bevölkerungsentwicklung Niedersachsen



Neues Wohnen für kaufkräftige Nachfrager



Perspektive?





Aktuelle
Wohnungsmarktentwicklungen
in Niedersachsen

Kommunale
Wohnungsmarktbeobachtung
und
Wohnraumversorgungskonzepte

Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB)



- KomWoB führt unterschiedliche Datenquellen bzw. Indikatoren intelligent zusammen, bewertet Informationen und berichtet über Ergebnisse.
- Instrumentarium zur laufenden Beobachtung und Analyse von Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt bzw. generell im Bereich Wohnen
- Gemeinsame und akzeptierte Informations- und Diskussionsplattform für
 - Planer (geringere Flächennutzung durch optimierte Bauleitplanung)
 - lokale (und kommunale) Investoren
 - lokale Wohnungswirtschaft
- Frühwarnsystem
- Grundlage für Stadtentwicklungsmonitoring, weiterführende Analysen, Gutachten, ...

Wer kann bei KomWoB helfen?

Die NBank leistet „Hilfe zur Selbsthilfe“:

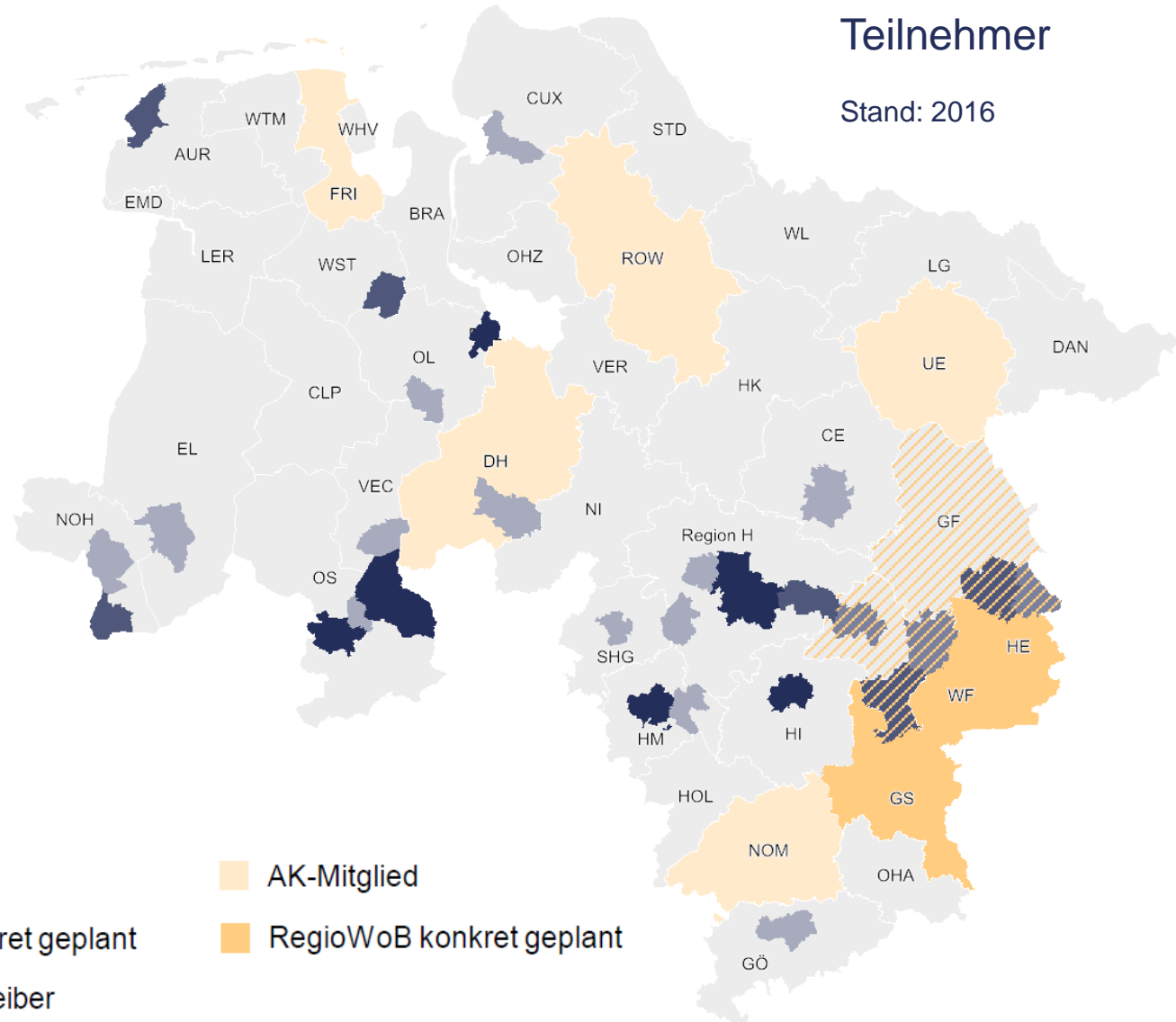
- Orientierungsgespräch (Kommunalprofil)
- Basis-Indikatorensetz
(Kommunaldaten aus der Wohnungsmarktbeobachtung des Landes und Vorschläge für zusätzliche Kommunaldaten) sowie Aktualisierung der Prognosedaten
- Erfahrungsaustausch zwischen (potenziellen) KomWoB-Betreiberkommunen (AK KomWoB im Frühjahr und Herbst)
- Kontakte zu Forschungsinstituten
- Forum KomWoB (www.wohnungsmarktbeobachtung.de)



Teilnehmer

Stand: 2016

- Betreiber und Interessenten (Städte und Gemeinden, Landkreise, lokale Kreditinstitute)
- 2 Sitzungen im Jahr
- Chancen, Risiken, gute Beispiele



- Förderung des Neubaus von allgemeinem Mietwohnraum oder Förderung von Ersatzbaumaßnahmen in Verbindung mit Abriss oder Teilrückbau von unwirtschaftlicher Bausubstanz
 - Fördervoraussetzung ist ein kommunales Wohnraumversorgungskonzept.
 - Das Konzept sollte für den örtlichen Wohnungsmarkt Aussagen zur ...
 - Bestandsaufnahme und Bedarfsprognose,
 - zur sozialen Wohnraumversorgung und
 - zum Neubaubedarf treffen und
 - Zielsetzungen für die örtliche Wohnraumversorgung
 - sowie Handlungsempfehlungen und Maßnahmen zur Zielerreichung enthalten.
- Strategisches Instrument zur Regional-, Stadt-, Orts- oder Dorfentwicklung

- Je nach Binnen- und „normaler“ Außenwanderung wird – auch unter Berücksichtigung zusätzlicher Nachfrage durch bleibende Asylsuchende – in Zukunft vielerorts weiterhin ein Mix aus Wohnungsneubau, -aufwertung und -abriss nötig sein. → attraktiver Wohnstandort
- Förderangebote richten sich nicht nur an kommunale Wohnungsunternehmen, sondern auch an private Investoren (Genossenschaften, Handwerksmeister, Apotheker, ...).
- Voraussetzung bei kleineren Kommunen: Abstimmungsprozesse nicht nur in den einzelnen Kommunen, sondern auch zwischen Kommune und Landkreis sowie unter den betreffenden Kommunen eines Landkreises
- Akteure (bei kleineren Kommunen)
 - Hauptverwaltungsbeamten als politische Entscheider und Treiber
 - Amtsleiter in der Kreisverwaltung (Regionalentwicklung, Soziales, ...)
 - Wohnraumförderstelle
 - Amtsleiter in den betreffenden Kommunen (Planung, Stadtentwicklung, ...)
 - Wohnungswirtschaft (Unternehmen, Haus & Grund, Mieterverein, Makler)

Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzepts

- Extern: Kommune schreibt Gutachten aus und beauftragt geeignetes Institut
 - Vorteile: aktuelles Know-how und große Erfahrung, weniger eigene Personalkapazitäten, evtl. größere Akzeptanz, ...
 - Nachteile: aufwändige Ausschreibung, hohe Kosten, Abstimmung, Aktualisierung braucht einen neuen Auftrag (neues Budget), ...

- Intern: Kommune erstellt formlosen Bericht selbst
 - Wer kümmert sich? Wer ist beteiligt (liefert Informationen zu)?
 - Welche Studien/ Vorarbeiten (ISEK, ILEK, FNP, KomWoB, ...) lassen sich nutzen?
 - Welche Informationen fehlen?
 - Wie ist das WVK aufgebaut?

 - Vorteile: niedrige Kosten, evtl. laufendes Monitoring, Aufbau und Nutzung von eigenem Know-how, ...
 - Nachteile: eigene Personalkapazitäten, evtl. geringe Akzeptanz, ...

... unterstützt Kommunen, die ein Wohnraumversorgungskonzept benötigen: (unabhängig davon, ob die Kommune es selbst erstellt oder erstellen lässt)

■ Kontakt- und Fachstelle

für inhaltliche Fragen zu wohnbezogenen Handlungs- bzw. Planungskonzepten und zu den Themen kommunale, regionale und landesweite Wohnungsmarktbeobachtung

■ Basisdatensatz

Kostenlose Bereitstellung von Gemeindedaten (auf Einheits- bzw. Samtgemeindeebene) für Kommunen, die ein Wohnraumversorgungskonzept erstellen (lassen)

→ Wohnbauland (Flächen und Bodenrichtwerte)

→ Wohnungsbestand und Bautätigkeit

→ Bevölkerung und Haushalte (Historie und Prognose)

→ Kaufkraft und Arbeitsmarkt

→ jeweils - soweit vorhanden - als 10-Jahres-Zeitreihe

→ externe Gutachter können mit den Basisdaten arbeiten, dürfen diese jedoch ausschließlich für diesen Auftrag verwenden

Checkliste WVK

Ziel: attraktiver Wohnstandort für Alle

Phase 1: Vorarbeiten

- Optimiertes Wohnungsangebot aus Neubau, Umbau, Abriss anpeilen
- Alle Investoren als mögliche Fördernehmer berücksichtigen
- Übersicht der Akteure aufstellen
- Abstimmungsprozesse (ein)planen



Phase 2: Auftakt

- Durchsetzungskräftigen Hauptverantwortlichen benennen
- Auftaktveranstaltung planen und durchführen
- Entscheidung interne/ externe Konzepterstellung treffen
- Konzepterstellung extern beauftragen/ internes Arbeitsteam gründen



Checkliste WVK

Ziel: attraktiver Wohnstandort für Alle

Phase 3: Konzepterstellung

- Daten beschaffen (Kommunen, NBank, amtliche Statistik, ...)
- Konzept erstellen



Phase 4: Kommunikation der Ergebnisse

- Konzeptentwurf allen Akteuren vorstellen und Feedback einholen
- Feedback einarbeiten
- Weiterleitung mit dem Hauptantrag an die NBank



Phase 5 (empfohlen): Nachhalten („Ernte“)

- Verständigung mit allen Akteuren über weitere Schritte (Evaluierung, Aufbau einer kontinuierlichen KomWoB, Etablierung eines „Runden Tisches Wohnen“, ...)

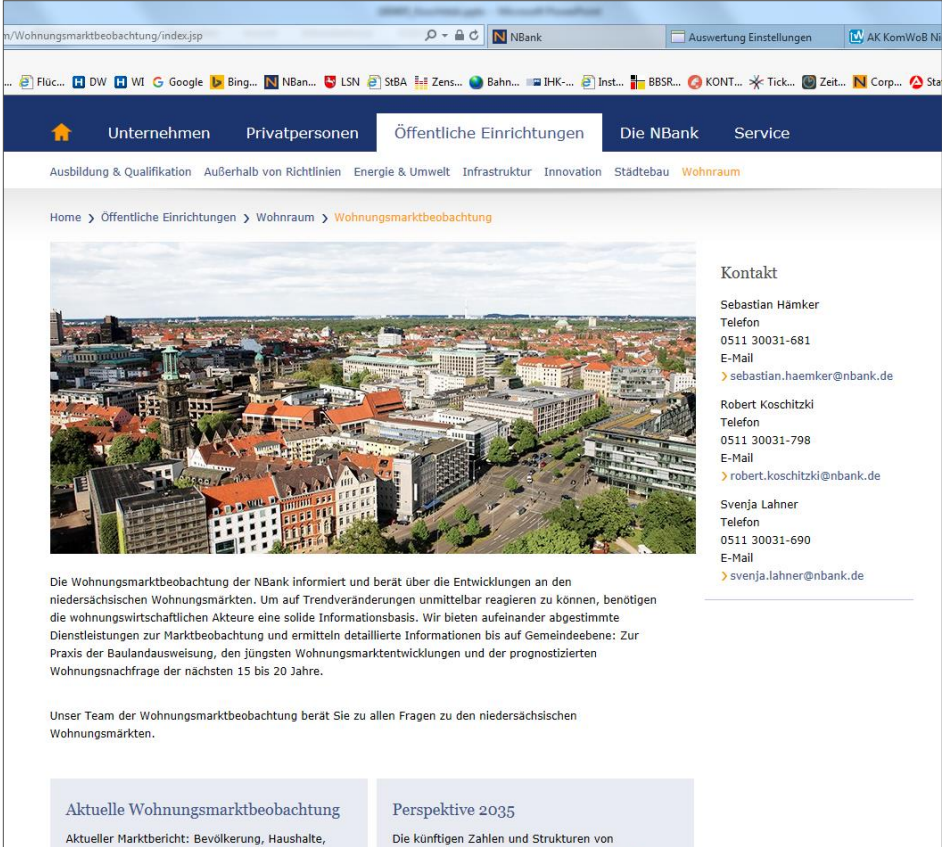


Wohnungsmarktbeobachtung in der NBank

Robert Koschitzki
0511. 30031 – 798
robert.koschitzki@nbank.de

Sebastian Hämker
0511. 30031 – 681
sebastian.haemker@nbank.de

Svenja Lahner
0511. 30031 – 690
svenja.lahner@nbank.de



h/Wohnungsmarktbeobachtung/index.jsp

Unternehmen Privatpersonen **Öffentliche Einrichtungen** Die NBank Service

Ausbildung & Qualifikation Außerhalb von Richtlinien Energie & Umwelt Infrastruktur Innovation Städtebau **Wohnraum**

Home > Öffentliche Einrichtungen > Wohnraum > **Wohnungsmarktbeobachtung**

Kontakt

Sebastian Hämker
Telefon
0511 30031-681
E-Mail
> sebastian.haemker@nbank.de

Robert Koschitzki
Telefon
0511 30031-798
E-Mail
> robert.koschitzki@nbank.de

Svenja Lahner
Telefon
0511 30031-690
E-Mail
> svenja.lahner@nbank.de

Die Wohnungsmarktbeobachtung der NBank informiert und berät über die Entwicklungen an den niedersächsischen Wohnungsmärkten. Um auf Trendveränderungen unmittelbar reagieren zu können, benötigen die wohnungswirtschaftlichen Akteure eine solide Informationsbasis. Wir bieten aufeinander abgestimmte Dienstleistungen zur Marktbeobachtung und ermitteln detaillierte Informationen bis auf Gemeindeebene: Zur Praxis der Baulandausweisung, den jüngsten Wohnungsmarktentwicklungen und der prognostizierten Wohnungsnachfrage der nächsten 15 bis 20 Jahre.

Unser Team der Wohnungsmarktbeobachtung berät Sie zu allen Fragen zu den niedersächsischen Wohnungsmärkten.

Aktuelle Wohnungsmarktbeobachtung
Aktueller Marktbericht: Bevölkerung, Haushalte, Wohnungsbedarf (Reserve), Wohnbauland, Preise

Perspektive 2035
Die künftigen Zahlen und Strukturen von Bevölkerung, Haushalten und Wohnungsbedarf.

Weitere Informationen zum Thema Wohnungsmarktbeobachtung unter www.nbank.de/Öffentliche-Einrichtungen/Wohnraum/Wohnungsmarktbeobachtung

Robert Koschitzki

robert.koschitzki@nbank.de

0511 30031-798

www.nbank.de/Öffentliche-Einrichtungen/Wohnraum/Wohnungsmarktbeobachtung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

NBank

Wir fördern Niedersachsen

Die NBank ist die Investitions- und
Förderbank des Landes Niedersachsen



Niedersachsen



EUROPÄISCHE UNION