

An die Mitglieder des Planungsausschusses

An die Fraktionen/Gruppen im Stadtrat

Delmenhorst e.V.  
Referat „Nachhaltige  
Siedlungsentwicklung“  
Dr. Yvonne Ingenbleek

03.04.2018

## **Wohnungsmarktbericht DEL 2018**

### **Zusammenfassung**

**Auch in Kenntnis des aktualisierten Wohnungsmarktberichts 2018 hält der NABU an der Auffassung fest, dass für Neubaugebiete am Stadtrand zurzeit kein Bedarf besteht, denn die Datengrundlagen können in weiten Teilen durchaus gegensätzlich interpretiert werden.**

**Leider müssen wir feststellen, dass die Stadtverwaltung wiederholt keine Daten über Potenziale im Bestand, Reserven in bereits ausgewiesenen Baugebieten und Potenziale der noch in Bearbeitung befindlichen Baugebiete dargestellt hat. Wir weisen deshalb nochmals darauf hin, dass die Rechtslage es erfordert, diese Daten bei allen Entscheidungen einzubeziehen.**

**Der NABU hatte sich bereits über den Wohnungsmarktbericht 2016 ausführlich mit der Stadtverwaltung auseinandergesetzt. Die Darstellung und Interpretation von Zahlen erfordert eine Diskussion, die nach unserer Auffassung dringend geboten ist, bevor die Schlussfolgerungen sich in politischen Beschlüssen manifestieren. Dies gilt auch für den Bericht 2018.**

**Im Interesse einer nachhaltigen Stadtentwicklung unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben und der Konsequenzen für die nachfolgenden Generationen wird sich der NABU weiterhin dafür einsetzen, verschiedene Sichtweisen transparent zu machen.**

### **Stellungnahme zu einzelnen Sachverhalten des Berichtes**

*> Die Bevölkerungszahlen orientieren sich nach wie vor nicht an den offiziellen Zensus-Daten. Es wird die eigene Meldestatistik der Stadt genutzt, deren Werte höher liegen.*

*> Ohne die Wanderungsgewinnen durch Flüchtlinge wäre Delmenhorst wie vor der Flüchtlingskrise eine schrumpfende Stadt. Aus dem Zuzug auf einen Zuwachs an Immobilienerwerbern zu schließen, kann der NABU jedoch nicht nachvollziehen. Der prognostizierte Bevölkerungszuwachs durch Ausländer (Kinder, Erwachsene bis 45 Jahre) und Senioren belegt keinen Bedarf an mehr neuen Ein- und Zweifamilienhäusern.*

*> 75 % der Haushalte sind 1 bis 2-Personen-Haushalte. Dieser Anteil wird wachsen, u.a. auch wegen des steigenden Anteils der Senioren. Ein- und Zweifamilienhäuser machen bereits 56 % der Wohngebäude aus. Viele Häuser werden durch den demografischen Wandel und die Tendenz zu kleineren Haushalten frei. Der prognostizierte Bedarf an noch mehr großen, neuen Einfamilienhäusern, insbesondere in großen Neubaugebieten am Stadtrand, ist vor diesem Hintergrund für den NABU nicht nachvollziehbar.*

*> Die Tatsache, dass 70 % der Baugenehmigungen Wohnungen und kleine EFH und „nur“ 30 % große EFH betreffen muss nicht zwingend nur an mangelndem Bauland liegen. Auf vielen Grundstücken im Innenbereich werden zurzeit Wohnungen errichtet, obwohl EFH möglich*

wären. Bis 2007 wurden aber überproportional viele EFH gebaut, auch in den vielen Jahren mit rückläufiger Einwohnerzahl. Es ist ein großes Angebot vorhanden, das noch immer wächst. Investoren erkennen jetzt aber den Nachholbedarf beim Wohnungsbau.

> In der Konkurrenzsituation zwischen Delmenhorst und den kleinen Umlandgemeinden i.S. Eigenheimquote, Baulandausweisung, Durchschnittsalter der Wohngebäude etc. wird Delmenhorst wegen der massiv unterschiedlichen Rahmenbedingungen nie hervorstechen können. Es erscheint deshalb wenig zielführend, diesen Vergleich immer wieder in den Vordergrund zu stellen. Die vorhandene, etwa gleichbleibende Fluktuation hält der NABU für nicht außergewöhnlich und auch nicht vermeidbar, solange Delmenhorst kreisfrei bleibt.

> Die im Durchschnitt stabilen Zahlen zu Vertragsabschlüssen, Flächen- und Geldumsätzen seit 2011 zeigen die für den NABU zu begrüßende Entwicklung: Es wird stetig aus dem Bestand und von Privat vermarktet! Hier finden auch einkommensstärkere Personen Angebote. Und es könnten noch mehr werden, wenn das Baulückenkataster so offensiv vermarktet werden würde wie das Gewerbe- und Ladenflächenkataster.

> Obwohl mehr vermarktet wird, sind die Preise günstiger als im Umland. Wir sind nicht der Auffassung, dass der dargestellte „Preisdruck“ sofortiges Gegensteuern erfordert. Im Verhältnis zu einem starken Preisverfall in der Vergangenheit, jetzt sehr stark gestiegenen Einkommen und höheren Baukosten ergibt sich aus unserer Sicht noch kein Handlungsbedarf.

> In der Prognosedarstellung der N-Bank wird nicht begründet, warum die Baulandreserve um 2 ha je 10.000 EW erhöht werden soll, obwohl die Bevölkerungszahl mittelfristig zurückgehen wird. Es wird auch nicht dargestellt, welche Reserve besteht und warum die vorhandene nicht ausreicht.

> Die Potenziale im Bestand, Reserven in bereits ausgewiesenen Baugebieten und Potenziale der noch in Bearbeitung befindlichen Baugebiete werden weder dargestellt noch den angeblichen Mehrbedarfen gegenübergestellt. Der NABU hat diesen Vergleich anhand einiger Beispielflächen vorgenommen und kommt zu dem Schluss, dass in den nächsten Jahren abgesehen von kleinen Arrondierungen kein Bedarf für große Neubaugebiete am Stadtrand besteht, weil es ausreichend Potenziale im Innenbereich gibt, die zuvor realisiert werden sollten.

*Dr. G. Injen-Slack*