



NABU Delmenhorst e.V.

An  
die Parteien/Wählergruppen im Rat der Stadt Delmenhorst

*per E-Mail*

Delmenhorst e.V.

Referat „Nachhaltige  
Siedlungsentwicklung“  
Dr. Yvonne Ingenbleek

eMail: Ingenbleek-NABU.  
Delmenhorst@t-online.de

12.01.2017

## Wohnungsmarktbericht DEL 2016

hier: **Stellungnahme des NABU - Kurzfassung**

**Der Wohnungsmarktbericht 2016 liefert eine umfassende Datengrundlage für strategische Wohnraumentwicklung. Die Schlussfolgerungen hinsichtlich des Bedarfs an EFH, die in der Folge am Stadtrand im Außenbereich entstehen müssten, kann der NABU jedoch nicht nachvollziehen, denn die Datengrundlagen können in weiten Teilen durchaus gegensätzlich interpretiert werden. Der NABU hält eine Diskussion darüber für dringend geboten, bevor die Schlussfolgerungen sich in politischen Beschlüssen manifestieren. Für planerische Entscheidungen fehlen zudem Daten über Potenziale im Bestand, Reserven in bereits ausgewiesenen Baugebieten und Potenziale der noch in Bearbeitung befindlichen Baugebiete.**

- > Die Bevölkerungszahlen der Stadt sind nicht bereinigt um z.B. nicht Abgemeldete. In der öffentlichen Diskussion werden bewusst die weniger validen höheren Werte der eigenen Statistik genutzt statt der offiziellen Zahlen des niedersächsischen Landesamtes für Statistik. Bei Haupt- und Nebenwohnsitzen werden immer die weniger schlüssigen höheren Zahlen angegeben.
- > Als Grund für Abwanderung wird einseitig auf junge Familien hingewiesen, obwohl 40% der Fortzüge Senioren betrifft und viele der jüngeren Abwanderer wg. Ausbildung/Studium an Uni-Standorte ziehen und nicht wegen fehlender Wohnbaugrundstücke die Stadt verlassen.
- > Aus Wanderungsgewinnen durch Flüchtlinge wird auf einen Zuwachs an Immobilien-erwerbem geschlossen. Dieser Zusammenhang ist durch die statistischen Informationen nicht belegt. Entgegen dem Fazit des Berichts spricht der prognostizierte Bevölkerungszuwachs durch Menschen aus dem Ausland (junge Erwachsene und Senioren) gerade nicht für einen Bedarf an mehr EFZ und ZFH.
- > Der Anteil der Senioren und die Steigerung der 1 bzw. 2-Personen-Haushalte belegt den demografischen Wandel, auf den die Stadt sich vorbereiten sollte. Die Schlussfolgerung, dass deshalb mehr kleine Wohnungen benötigt werden, fehlt aber. Stattdessen soll es mehr große EFH geben, obwohl Haushalte mit 3 und mehr Personen nachweislich abnehmen werden. Das ist nicht nachvollziehbar. Senioren benötigen keine EFH am Stadtrand.
- > Aus einer nicht näher erklärten Interessenliste für städtische Baugrundstücke wird auf eine Abwanderung von jungen Familien und Einkommensstärkeren geschlossen. Das ist eine nicht mit Zahlen belegte Behauptung. Die am 15.11.2016 gestellten Fragen zur Statistik, die nicht von der Stadtverwaltung selbst geführt wird, wurden bisher nicht beantwortet.
- > Es wird ohne definierte Grundlage behauptet, dass der Bedarf an EFH nicht gedeckt würde. Es ist nicht begründet, wer den Bedarf an EFH wie definiert hat. Die Tatsache, dass 40% der Baugenehmigungen mittlere Wohnungen und kleine EFH und 30% große EFH betreffen wird mit mangendem Bauland kommentiert. Dieser Zusammenhang ist nicht schlüssig belegt. Man

kann die Zahlen auch so deuten, dass es einen geringeren Bedarf an EFH gibt: Es wurde ständig gebaut, auch als die Einwohnerzahl rückläufig war. Jetzt wirken die demografische Entwicklung und sinkende Haushaltsgrößen sich aus. Mehr als die Hälfte der Gebäude bedienen bereits die Zielgruppe der Familiengründer. Interessenten finden im Bestand EFH und ZFH! Das begründet gerade keinen weiteren Bedarf.

> Demgegenüber wird nichts dazu gesagt, dass evtl. mehr Geschosswohnungen benötigt werden aufgrund des Bedarfs an kleinen WE (1-2 Personen) und barrierefreiem Wohnen.

> Der Verweis auf heute gegenüber 1990 geringeren Bauaktivitäten suggeriert, dass wir heute auf dem Niveau von 1990 bauen müssten. Es wird aber verschwiegen, dass 1990 bis 1995 die EW-Zahlen noch gestiegen sind, während sie danach rückläufig waren.

> Ganderkesee und Stuhr werden in den öffentlichen Diskussionen immer wieder mit DEL verglichen, z.B. in Bezug auf die EFH-Quote. Sie sind aber keine passenden Vergleichsstädte, an denen sich DEL orientieren könnte (andere Rahmenbedingungen, andere Struktur etc.).

> Die hohe Zahl der Senioren und deren Bedürfnisse (WE bis 80 qm) werden als Begründung für den Bedarf an weiteren EFH aufgeführt. Das ist unschlüssig. Nicht kommentiert wird, dass 70% der Bestandsgebäude vor 1980 erbaut wurden und ein hoher Sanierungsbedarf besteht.

> Höhere Mieten und gestiegene Kaufpreise werden aus dem Zusammenhang gerissen und negativ bewertet. Wenn man sie mit der gestiegenen Kaufkraft und dem früheren Niveau ins Verhältnis setzt, kann kein Handlungsbedarf für geförderten Neubau von EFH begründet werden.

> Die Zahlen zu Vertragsabschlüssen, Flächen- und Geldumsätzen seit 2011 zeigen, dass der aktuelle Nachfragedruck sich genauso auswirkt, wie es wünschenswert ist: Es wird immer mehr aus dem Bestand und von Privat vermarktet! Obwohl mehr vermarktet wird, sind die Preise günstiger als im Umland.

> Die Empfehlung orientiert sich an der einseitigen und nicht begründeten Prognose der maßnahmenorientierten N-Bank und nicht an Nachhaltigkeitskriterien. Es wird nicht begründet, aufgrund welcher Zahlen der Bedarf genau in dieser Höhe definiert wurde. Die Zahl steht einfach im Raum. Es entsteht der Eindruck, dass diese bereits früher veröffentlichte Zahl an dieser Stelle ohne Zusammenhang zu den Statistiken lediglich noch einmal wiederholt werden soll.

> Es fehlen Daten über Potenziale im Bestand (Baulücken, Brachflächen, Sanierungsobjekte, Potenziale durch Geschossflächenzahlerhöhung und durch Teilung von Grundstücken), über Reserven in bereits ausgewiesenen Neubaugebieten und über Potenziale der in Bearbeitung befindlichen Gebiete.

*Dr. G. Onjenslaek*