

# Wohnungsmarkt-**Strategie** der Stadt Delmenhorst 2024



## Impressum

Herausgeber: Stadt Delmenhorst

Bearbeitung: Stadtentwicklung und Statistik, C. Jankowsky

Telefon: 04221-991183

E-Mail: [christoph.jankowsky@delmenhorst.de](mailto:christoph.jankowsky@delmenhorst.de)

Titelbild: Studio B, Schmoll Bremen

Fassung: 11.04.2024



# Inhaltsverzeichnis

		Seite
<b>Einleitung</b>		<b>4</b>
<b>Bausteine der Wohnungsmarktstrategie</b>		<b>7</b>
<b>A</b>	<b>Strategische Ziele</b>	<b>7</b>
<b>B</b>	<b>Wohnungsmarktbericht der Stadt Delmenhorst 2022</b>	<b>8</b>
<b>C</b>	<b>Wohnraumversorgung für besondere Zielgruppen</b>	<b>9</b>
<b>C 1</b>	<b>Zielgruppen der Versorgung mit öffentlich gefördertem Wohnungsbau (Bedarf)</b>	<b>10</b>
<b>C 2</b>	<b>Bestand an öffentlich gefördertem Wohnraum (Angebot)</b>	<b>13</b>
<b>C 3</b>	<b>Orte für den Bau von öffentlich gefördertem Wohnungsbau (Lokalisierung)</b>	<b>15</b>
<b>C 4</b>	<b>Instrumente für öffentlich geförderten Wohnungsbau (Maßnahmen)</b>	<b>17</b>
<b>D</b>	<b>Förderung der Innenentwicklung</b>	<b>20</b>
<b>D 1</b>	<b>Baulückenkataster</b>	<b>21</b>
<b>D 2</b>	<b>Brachflächenkataster</b>	<b>22</b>
<b>D 3</b>	<b>Umsetzung des Masterplanes Innenstadt</b>	<b>23</b>
<b>E</b>	<b>Beschlüsse und Ergebnisse des Runden Tisches Immobilienwirtschaft</b>	<b>24</b>
<b>F</b>	<b>Stadtteil-Portraits</b>	<b>25</b>
<b>G</b>	<b>Neue Baugebiete</b>	<b>26</b>
<b>H</b>	<b>Verkauf städtischer Baugrundstücke</b>	<b>27</b>
<b>I</b>	<b>Qualifizierter Mietspiegel</b>	<b>28</b>
<b>Anlagen</b>		<b>29</b>



## Einleitung

Delmenhorst ist eine grüne Stadt mit viel Potential zum Wohnen. Die Lage mitten in der Metropolregion Bremen/Oldenburg, eine gute Infrastruktur und seine Qualitäten rücken Delmenhorst zunehmend als attraktiven Wohnstandort ins Blickfeld.

Im Vordergrund der stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Ziele steht für die leicht wachsende Stadt Delmenhorst mit aktuell rund 83.000 Einwohnern (in der Einwohnermelde-datei mit Haupt- und Nebenwohnsitz gemeldete Personen) die Entwicklung zu einem starken Wohn- und Wirtschaftsstandort. Die nachfragegerechte Wohnraumversorgung stellt dabei eine große Herausforderung für die Stadt dar. Wohnungsbaustrategisch sind gleichermaßen demografische, städtebauliche, energetische, gesellschaftliche und wirtschaftliche Aspekte zu berücksichtigen. Die vorhandenen Qualitäten der Stadt bieten eine besondere Chance und einen guten Rahmen, um passgenaue und differenzierte zusätzliche Wohnangebote zu schaffen. Dazu gehören innerstädtische und vorstädtische Lagen sowie landschaftliche und freiräumliche Bezüge. Die vorhandenen Wohnungsbestände sind seitens der oft privaten Eigentümer und Wohnungsunternehmen entsprechend der sich verändernden Wohnbedürfnisse und Nachfrage weiter zu entwickeln.

Die Stadtverwaltung Delmenhorst bearbeitet in vielfältiger Hinsicht Fragen der Wohnraumversorgung und des Wohnungsbaus in Delmenhorst. Dies beginnt mit grundsätzlichen strategischen Überlegungen zur Entwicklung des Wohnungsneubaus sowie des Bestandes:

Wie wird in Delmenhorst gewohnt? Wie sollen und werden sich zukünftig die Stadt, ihre Bevölkerung und die Wohn- und Lebensstile entwickeln? Was ist zu tun, um den stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Zielsetzungen Rechnung zu tragen?

Mit dem vorliegenden Wohnungsmarktbericht 2022 erfolgt eine Beobachtung der wesentlichen Parameter, die den Wohnungsmarkt beeinflussen. Ein Augenmerk wird auch auf die Versorgung von Bevölkerungsgruppen gelegt, die sich nicht oder nur schlecht auf dem Wohnungsmarkt mit ausreichendem und passendem Wohnraum versorgen können: Wie kann das „bezahlbare Wohnen“ in Delmenhorst auch zukünftig erhalten und für breite Schichten der Bevölkerung gesichert werden? Welche Maßnahmen sind dafür zielführend und effektiv?

Des Weiteren werden mehrere Instrumente zur Förderung der Innenentwicklung genutzt wie z. B. das Baulücken- und Brachflächenkataster.

Die Aktivitäten umfassen vor allem die Vorbereitung neuer Baugebiete durch die Bauleitplanung zur Schaffung vermarktungsfähiger Baugrundstücke. Dies beinhaltet gleichermaßen eine vorausschauende, langfristige Bodenbevorratung, um die strategischen Ziele für den Wohnungsbau auch in der Zukunft kostengünstig umsetzen zu können.



Abschließend ist die Kommunikation mit der Immobilienwirtschaft im Rahmen des Runden Tisches Immobilienwirtschaft hervorzuheben. Zusätzlich bieten die „Stadtteil-Portraits“ umfangreiche Informationen zu den Wohnquartieren in den unterschiedlichen Teilräumen des Stadtgebietes.

Alle o.g. Bausteine und Aktivitäten in der Stadtverwaltung werden mit der beigefügten Wohnungsmarktstrategie koordinierend zusammengefasst.

Als wesentliche **Rahmenbedingungen** bzw. Annahme der zukünftigen Entwicklung wird für Delmenhorst eine weitgehend stabile Einwohnerentwicklung innerhalb der nächsten 10 Jahre zugrunde gelegt.

Folgende **Ziele** werden unter strategischen Gesichtspunkten mit den Aktivitäten der Stadtverwaltung verfolgt:

- Es soll ein **Wohnungsbau für alle**, also für die vorhandene und die neue zukünftige Wohnbevölkerung geschaffen werden. Im Sinne eines umfassenden, integrierten Planungsansatzes sollen sowohl die Interessen der vorhandenen Delmenhorster Bevölkerung, als auch die Bedürfnisse zukünftiger Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden. Wohnen soll für alle bezahlbar bleiben.
- **Klima- und Ressourcenschutz** als wichtiger Teil einer Nachhaltigkeitsstrategie (Integration der Ziele aus Ökologie, Ökonomie und Soziales) stehen bei der Auswahl künftiger Wohnbauflächen und der Gestaltung und dem Zusammenleben in neuen Baugebieten im Vordergrund. Delmenhorst hat sich das Ziel gesetzt, **Klimamusterstadt** zu werden. Dies ist vor dem Hintergrund der globalen Herausforderung und dem Wunsch, die international vereinbarten Klimaschutzziele zu erreichen, sinnvoll und als besonders positiv für die Region hervorzuheben. Ähnlich ambitionierte Zielsetzungen sollten unbedingt auch von den Nachbarkommunen beschlossen und umgesetzt werden. Delmenhorst kommt **in der Region eine Vorreiterrolle** zu, wie bereits bei der Innenentwicklung in der Vergangenheit.
- Es soll eine **kluge Flächenpolitik** im Sinne von win/win verfolgt werden. Daraus sollen sich stadtentwicklungspolitische Empfehlungen ableiten lassen.
  - Es sollen sozial- und finanzpolitische Synergien erzielt werden.
  - Bestehende Quartiere sollen eine städtebauliche Weiterentwicklung erfahren.
  - Es soll zu einer Stärkung und Stabilisierung der Stadtgesellschaft mit positiven Folgeeffekten für Innenstadt-Image, Privatisierungserlöse und Steuergewinne und infolgedessen eine Haushaltskonsolidierung erfolgen.
- Daher ist es wichtig, in der Wohnungsmarktstrategie der Stadt Delmenhorst **einkommensstarke Haushalte** zu halten und zu gewinnen. Hierzu ist es notwendig,



attraktive Baugrundstücke für den Bau von Einfamilienhäusern in ausreichender Zahl anzubieten.

- Als eine Stärke der Stadt Delmenhorst kann das **Wohnen im Grünen** propagiert werden. Dies gilt für die vorhandene Bevölkerung, als auch Menschen in der Region Delmenhorst, die die Vorteile einer mittelgroßen Stadt mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit nutzen wollen.
- Zusätzlich soll die Stärke der Stadt Delmenhorst auch durch das **Wohnen in der inneren Stadt** genutzt werden. Die Wohnfunktion wird in der Delmenhorster Innenstadt in den nächsten Jahren eine zunehmende Bedeutung erfahren. Menschen, die auf kurze Wege zu Versorgungseinrichtungen, Geschäften und Einrichtungen der medizinischen Versorgung, sowie auf Bus und Bahn angewiesen sind, finden insbesondere in der zentralen Lage attraktive Wohnangebote in Delmenhorst.
- Unabhängig von der Lage im Stadtgebiet sind ein **differenziertes Wohnungsangebot und städtebauliche Typologien** für unterschiedliche Lebens- und Wohnstile folgender Zielgruppen zu entwickeln. Die Differenzierung soll vom Singlewohnen bis hin zur Großfamilie, von preisgünstigen bis zum hochpreisigen Wohnen reichen und ebenso ein Angebot für junge und ältere Bevölkerungsgruppen sein.
- *Last but not least* ist dem Aspekt **des bezahlbaren Wohnraums** in einer Wohnungsmarktstrategie ausreichend Raum einzuräumen. Die Versorgung mit günstigem Wohnraum ist ein wichtiger Aspekt der Daseinsvorsorge, die im Rahmen der Stadtentwicklungspolitik nicht vernachlässigt werden darf. Hierzu ist eine Balance zwischen einem ausreichenden Angebot und einer Fehlentwicklung zu wahren.

Die Bauepochen der letzten Jahrzehnte haben gezeigt, dass eine zu umfangreiche Schaffung von günstigem Wohnraum nachfolgend zu Leerständen führte, woraufhin Eigentümer zusätzliche einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen aus der Region für die Delmenhorster Wohnungen akquiriert haben. Dies führte zu einem steigenden Anteil einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen in der Stadt. Diese Entwicklung ist seit rund 10 Jahren wieder zu erkennen. Inbesondere diese Wirkungskette ist bei der Schaffung eines ausreichenden Angebotes an günstigem Wohnraum zu berücksichtigen.

Nachfolgend werden die einzelnen Bausteine der Wohnungsmarktstrategie näher beschrieben. Als Anlagen sind die Ergebnisse der Bausteine (soweit diese bereits vorliegen) dargestellt.



## Baustein A:

### Strategische Ziele

#### Inhalte / Themen

Das Angebot an Wohnraum und dessen unterschiedliche Segmente hat wesentlichen Einfluss auf die Stadtentwicklung und auch die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Delmenhorst. Deshalb ist die Festlegung von strategischen Zielen und prioritären Standorten für die Wohnungsmarktentwicklung bedeutend.

Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt und der allgemeinen Finanzlage (Zinsentwicklung) ebenso wie demografische Veränderungen (Bevölkerungsentwicklung und höhere Anzahl Älterer) erfordern eine Überprüfung und ggfs. Aktualisierung der strategischen Ziele zum Wohnungsmarkt. Das „bezahlbare Wohnen“ wird in mehrfacher Hinsicht in den strategischen Überlegungen im Kontext des Delmenhorster Wohnungsmarktes beleuchtet.

Neben der langfristigen Perspektive werden auch kurz- und mittelfristige Ziele zu prioritären Flächenausweisungen, Planungen und Projekte benannt. Anforderungen und qualitative Zielsetzungen werden dargelegt. Zusätzlich ist eine Bedarfsplanung bzw. quantitative Zielsetzung zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten dargestellt.

Mit der **Anlage A** ist das aktuelle strategische Konzept (Stand: 2024) beigefügt. Bei Änderungen und Aktualisierungen kann das Dokument ausgetauscht bzw. ergänzt werden.

#### Akteure / Aktivitäten

Eine Abstimmung der strategischen Ziele erfolgt zwischen allen betroffenen Dienststellen der Stadt Delmenhorst. Die Stadtentwicklung und Statistik (50S) übernimmt die Koordination und Moderation des Abstimmungsprozesses.

#### Zeitpunkt / -raum

Die strategischen Ziele zum Wohnungsmarkt wurden in dieser Form erstmals in 2015 erarbeitet und als Empfehlung den Ratsgremien im Januar 2016 vorgestellt. Nachfolgend wurde im Frühjahr 2017 eine neue Fassung den Ratsgremien der Stadt Delmenhorst präsentiert. Nun liegt die aktuelle Fassung aus dem Jahr 2024 vor. Eine Aktualisierung der strategischen Ziele ist für jedes zweite Jahr geplant, also für die Jahre 2026 und 2028 bzw. nach Bedarf.



## Baustein B:

### Wohnungsmarktbericht

#### (Darstellung der relevanten Daten für die Wohnungsmarktentwicklung)

#### Inhalte / Themen

Mit dem Wohnungsmarktbericht liegt eine umfassende Sammlung und grafische Aufbereitung von Daten zum Delmenhorster Wohnungsmarkt vor (aus den Bereichen Demografie, Wirtschaft und Immobilienwirtschaft). Die Tabellen und Grafiken wurden mittels schriftlicher Beschreibungen, Erklärungen sowie Zusammenfassungen und Kommentierungen der Daten im Hinblick auf die Entwicklungen des Delmenhorster Wohnungsmarktes und dem Kontext der Region ergänzt.

Der Wohnungsmarktbericht ist gegliedert in folgende Themenfelder:

- Wohnungsbedarf / -nachfrage
- Wohnungsangebot
- Barrierefreier Wohnraum und dessen Nachfrage
- Öffentliche Wohnraumförderung
- Mietpreisentwicklung
- Immobilienmarkt (Umsatz- und Preisentwicklung)
- Prognosen zum Wohnungsmarkt und -bau

Als **Baustein B** ist der Wohnungsmarktbericht der Stadt Delmenhorst 2022 in seinem aktuellen Stand auf der Homepage der Stadt Delmenhorst verfügbar:

<http://www.delmenhorst.de/leben-in-del/bauen/wohnungsmarktbericht.php>

Bei einer Neuauflage (voraussichtlich im Jahr 2024) wird die Anlage ausgetauscht.

#### Akteure / Aktivitäten

Der Wohnungsmarktbericht mit der Auswahl der Daten und seinen Grafiken ist so angelegt, dass dieser von Stadtentwicklung und Statistik (50S), eigenständig überarbeitet und aktualisiert werden kann.

#### Zeitpunkt / -raum

Der Wohnungsmarktbericht wurde in dieser Form erstmals in 2016 erarbeitet und veröffentlicht und anschließend in 2018, 2020 und 2022 in aktualisierter Form der Öffentlichkeit präsentiert. Eine Aktualisierung ist für jedes zweite Jahr geplant, also für die Jahre 2024 und 2026.



## **Baustein C:**

### **Wohnraumversorgung für besondere Zielgruppen**

#### **(die auf geförderten Wohnungsbau angewiesen sind)**

Auf dem grundsätzlich nach Angebot und Nachfrage basierenden Wohnungsmarkt gibt es Teile der Bevölkerung, die besondere Ansprüche an Wohnraum haben (z. B. Barrierefreiheit) oder die wegen ihrer Einkommenssituation und persönlichen Stellung auf besonders preiswerten Wohnraum angewiesen sind, der auf dem privaten Wohnungsmarkt nur unzureichend angeboten wird.

Für diesen Teil der Daseinsvorsorge werden neben der Leistung des Wohngeldes auch öffentlich geförderte Wohnungen bereitgehalten. Mit den Aktivitäten des Bausteines C ist die Nachfrage, das Angebot und die Lokalisierung des erforderlichen öffentlich geförderten Wohnungsbaus in der Stadt Delmenhorst, wie nachfolgend beschrieben, zu prüfen.



## C 1

### Zielgruppen der Versorgung mit öffentlich gefördertem Wohnungsbau (Nachfrage)

#### **Inhalte / Themen**

Die Wohnungsbaufördermittel des Landes sollen insbesondere für Gruppen eingesetzt werden, die sich auf dem Wohnungsmarkt nicht oder nur schwierig mit geeignetem Wohnraum versorgen können. Dies sind beispielsweise Haushalte mit:

- älteren Menschen,
- behinderten Menschen,
- Menschen mit niedrigem Einkommen.

#### **Barrierefreie Wohnungen für ältere und behinderte Menschen**

Aus den statistischen Daten des Wohnungsmarktberichtes (Baustein B) wird die starke Zunahme an älteren und insbesondere hochbetagten Menschen (über 85 Jahre) in den letzten Jahren, aber vor allem in den letzten 10 Jahren deutlich. Ein hoher Anteil der Hochbetagten benötigt Pflegeleistungen und ist mobilitätseingeschränkt.

Daher werden bereits heute, aber in noch stärkerem Maße zukünftig, barrierefreie Wohnungen (auch zu günstigen Miet- oder Kaufpreisen) in der Nähe zu Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, medizinische Versorgung, öffentlicher Nahverkehr) benötigt.

Um günstige Preise für diese barrierefreien Wohnungen anbieten zu können, ist eine „Subventionierung“ der Herstellungskosten von Gebäuden durch Mittel der Wohnbauförderung erforderlich.

Vorrangiges strategisches Ziel beim Bau von öffentlich geförderten Wohnungen ist daher die Schaffung barrierearmer und -freier Wohnungen, insbesondere für ältere Menschen, bis zum Jahr 2035 zu günstigen Mietpreisen. Soweit möglich, sollen alle bis zum Jahr 2035 zu bauenden öffentlich geförderten Wohnungen barrierefrei oder zumindest barrierearm gestaltet werden.

#### **Wohnungen für Menschen mit niedrigem Einkommen/ bezahlbarer Wohnraum**

Die ortsübliche Vergleichsmiete in Delmenhorst liegt nach Informationen des Landes Niedersachsen bei Bestandswohnungen aktuell bei rund 7 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche (nach Daten der NBank für das Jahr 2022). Nach dem in 2024 veröffentlichten qualifizierten Mietspiegel der Stadt Delmenhorst lag die Spannbreite der Netto-Kaltmiete nach den Befragungen bei Mietern und Vermietern im Jahr 2023 (abhängig von der Wohnfläche) zwischen 6,20 € und 7,49 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche.



Ein höheres Preisniveau wurde in 2022 für angebotene Wohnungen (nach Auswertung von Immobilienportalen) in Delmenhorst mit einem durchschnittlichen Preis von rund 8,40 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt.

Kleinere Wohnungen weisen ein höheres Preisniveau je m<sup>2</sup> Wohnfläche auf als mittlere und größere Wohnungen. Grundsätzlich ist das Preisniveau der auf dem Wohnungsmarkt angebotenen Wohnungen in den letzten 10 Jahren, insbesondere bei den neu vermieteten Wohnungen, um rund 3 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche angestiegen.

Trotz dieses deutlichen Preisanstiegs ist auch darauf hinzuweisen, dass die kreisfreie Stadt Delmenhorst (mit ihrer günstigen verkehrlichen Anbindung und infrastrukturellen Ausstattung) im regionalen Vergleich (z. B. mit Bremen und Oldenburg), aber vor allem im bundesweiten Vergleich, über ein günstiges Preisniveau verfügt. In Folge dieses Preisabstandes von aktuell rund 20%, vor allem zur benachbarten Großstadt Bremen, kommt es auch zu Umzügen von einkommensschwächeren Personen und Haushalten, die das günstige Mietpreisniveau in Delmenhorst nutzen möchten.

Hinzu kommt eine Unterstützung von einkommensschwachen Haushalten über das Wohngeld, das in den letzten fünf Jahren durch mehrere Reformen der Einkommenssituation mit zum Teil deutlichen Erhöhungen der Wohngeldleistungen angepasst wurde.

Im Rahmen des „Schlüssigen Konzeptes“ zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft in Delmenhorst wurde bereits eine erste Bedarfsabschätzung der Nachfrage durch ANALYSE&KONZEPTE immo.consult GmbH im Jahr 2023 vorgenommen und auf der Seite 22 des Ergebnisberichtes dargestellt. Dabei wurde die Nachfrage nach günstigem Mietraum über folgende Nachfragegruppen vorgenommen:

- Bedarfsgemeinschaften nach Sozialgesetzbuch (SGB) II und XII,
- Wohngeldempfänger,
- Personen, die über Wohnberechtigungsscheine verfügen,
- Haushalte, die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz beziehen und
- Geringverdiener ohne Leistungsbezug.

Nach überschlägiger Berechnung kann davon ausgegangen werden, dass aktuell rund 1/3 aller Haushalte in Delmenhorst die Nachfrager von günstigem Wohnraum sind. Grundsätzlich ist daher in Delmenhorst ein Bedarf zur Schaffung öffentlich geförderter Wohnungen vorhanden.

Mit der **Anlage C 1** ist das „Schlüssige Konzept“ zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft in seinem aktuellen Stand beigefügt. Bei Neuauflage wird die Anlage ausgetauscht.



## **Akteure / Aktivitäten**

Die Wohnraumförderstelle ist in der Stadtverwaltung Delmenhorst im Fachdienst Soziale Leistungen (21) eingebunden. Diese Behörde der kreisfreien Stadt Delmenhorst muss bei der Antragstellung von Wohnraum-Fördermitteln gegenüber der NBank einen Bedarf attestieren. Dies soll im Rahmen eines Wohnraumversorgungskonzeptes erfolgen. Die Bausteine B „Wohnungsmarktbericht“ und C „Wohnraumversorgung für bestimmte Zielgruppen“ sind gemeinsam das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Delmenhorst.

## **Zeitpunkt / -raum**

Die Darstellung erfolgte erstmals im Jahr 2015 über das „Schlüssige Konzept“ zur Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft. Die Darstellung zum Bedarf an Wohnraum von besonderen Zielgruppen entspricht den Anforderungen eines Wohnraumversorgungskonzeptes, wie von der NBank für die Beantragung von Fördermitteln gefordert. Das „Schlüssige Konzept“ wurde im Jahr 2024 im Rahmen der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels aktualisiert.



## C 2

### Bestand der öffentlich geförderten Wohnungen (Angebot)

#### **Inhalte / Themen**

Der Bestand an sozialem Wohnraum und die sonstigen Förderinstrumente zur Unterstützung einkommensschwacher Haushalte sind darzulegen, um die Nachfrage (C 1) dem Angebot (C 2) vergleichend gegenüberstellen zu können.

Aktuell (Stand: 2024) liegt der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen in Delmenhorst bei rund 580 Wohneinheiten. Dieser Bestand liegt zu rund 90 % im Eigentum der GSG Delmenhorst. Daraus wird deutlich, dass die GSG Delmenhorst maßgeblicher Akteur bei Bereitstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum ist und auch zukünftig sein wird.

70 % der öffentlich geförderten Wohnungen befinden sich in 4 statistischen Unterbezirken (596, 897, 997, 299) im Bereich des Wolleparkes, in Hasport, Düsternort und Deichhorst. Weite Siedlungsbereiche in der Stadt Delmenhorst weisen keinen Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen auf.

Bis Ende 2030 wird sich dieser Bestand weiter um rund 200 Wohneinheiten reduzieren, wenn keine neu gebauten Wohnungen hinzukommen bzw. Bindungen für Bestandswohnungen verlängert werden.

Im Jahr 2018 wurden im „Niedersächsischen Bündnis für bezahlbares Wohnen“ eine Vielzahl von Maßnahmen diskutiert und im Ergebnisbericht empfohlen. Unter anderem wird die Schaffung von 40.000 Sozialwohnungen in Niedersachsen bis zum Jahr 2030 empfohlen. Vergleicht man diese Zielsetzung für das Land Niedersachsen (anhand des Wohnungsbestandes im Land und der kreisfreien Stadt Delmenhorst), so sollten knapp 400 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 in diesem Wohnungssegment geschaffen werden.

Entsprechend der in Baustein C 1 dargelegten Nachfrage besteht für Delmenhorst das Ziel, mindestens 400 barrierearme und -freie Wohneinheiten zu schaffen, die durch die öffentliche Wohnraumförderung zu günstigen / bezahlbaren Mietpreisen angeboten werden sollen.

Diese Zielsetzung wurde vom Delmenhorster Stadtrat am 04.09.2019 auch beschlossen. Zitat: „In den nächsten Jahren sind pro Jahr mindestens 40 zusätzliche Wohnungen durch öffentliche Förderung als bezahlbarer Wohnraum fertigzustellen. Diese sollen wegen des hohen Bedarfs barrierefrei oder zumindest barrierearm gestaltet werden. Von dieser Summe sind 5 %, aber mindestens 10 Wohnungen jährlich, gemäß der DIN 18040-2 "barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar" zu gestalten.“



Im Vergleich zu dem in Baustein A festgelegten Ziel der generellen Schaffung von 200 WE pro Jahr in den kommenden Jahren, liegt der Anteil der Wohnungen, die durch öffentliche Förderung entstehen sollen, bei rund 20%.

Diese Zielsetzung ist auch dem Nachfragebedarf (wie in C1 dargestellt) durch Haushalte, die auf günstige Wohnungen angewiesen sind, zu begründen. Die Personen dieser Haushalte werden tendenziell älter und sind auf barrierefreie Wohnungen angewiesen.

### **Akteure / Aktivitäten**

Die Wohnraumförderstelle ist in der Stadtverwaltung Delmenhorst im Fachdienst Soziale Leistungen (21) organisiert. Dieser Behörde der kreisfreien Stadt Delmenhorst liegen die Daten zu dem Bestand an öffentlich gefördertem Wohnraum vor. Sie wurden tabellarisch nach unterschiedlichen Kriterien ab dem Jahr 2022 erfasst.

Die Wohnraumförderstelle unterstützt alle Aktivitäten, die zum Bau von öffentlich geförderten Wohnungen führen. Hier werden Investoren beraten und Kontakte zur Landesförderung bei der NBank hergestellt. Diese Aktivitäten bedürfen allerdings einer entsprechenden personellen Ausstattung.

### **Zeitpunkt / -raum**

Die Daten zum Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen sind tabellarisch und grafisch aufgearbeitet. Für die Beratung und Unterstützung zur Nutzung der Wohnungsbauförderprogramme durch Investoren, ist eine adäquate personelle Ausstattung in der Wohnraumförderstelle erforderlich, um bereits zeitnah wirksam zu werden.



## C 3

### Orte für den Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen (Lokalisierung)

#### **Inhalte / Themen**

Aus dem Vergleich der bereits in C 1 (Nachfrage) und C 2 (Angebot) dargestellten Gegenüberstellung ergibt sich das Erfordernis zum Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen (barrierefrei und möglichst uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar) in der Größenordnung von mindestens 400 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030.

Nach den Anforderungen der NBank an ein Wohnraumversorgungskonzept ist seitens der Wohnraumförderstelle darzulegen, in welchen Lagen und Teilen des Stadtgebietes zusätzlich öffentlich geförderte Wohnungen als Neubau erstellt werden sollen. Dies ist eine Zielsetzung, die mit den nachfolgenden Antragstellungen von Investoren (öffentliche Gesellschaften oder private Unternehmen) abgeglichen wird.

Daher sind in C 3 (Lokalisierung) die Orte in Delmenhorst darzustellen, die für den Bau von öffentlich gefördertem Wohnungsbau besonders gut geeignet sind.

Als Zielsetzung der Stadtentwicklungsplanung sind dies vor allem Orte mit einer guten Erreichbarkeit hinsichtlich der Versorgung mit Waren und Dienstleistungen sowie des öffentlichen Nahverkehrs, weil damit günstige Rahmenbedingungen insbesondere für die Bewohner geschaffen werden, die auf barrierefreien Wohnraum angewiesen sind.

Darüber hinaus soll in allen Teilen des Stadtgebietes bezahlbarer Wohnraum angeboten werden, damit insbesondere Ältere bei einem Verlassen von Einfamilienhäusern in ihren angestammten Quartieren verbleiben können. Zum anderen wird mit Verteilung von günstigem Wohnraum der Entmischung sozialer Gruppen entgegengewirkt.

Somit obliegt es der städtebaulichen Planung (insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung für neue Baugebiete), die Eignung der Standorte für öffentlich geförderten Wohnraum (barrierearm oder barrierefrei) zu prüfen. Bei einer Eignung ist eine entsprechende Anzahl dieser Wohnungen im städtebaulichen Konzept darzustellen. Die Anzahl und das Verhältnis zur Gesamtzahl der neu zu schaffenden Wohneinheiten ist abhängig von der Lage im Stadtraum. Die o.g. Zielsetzung der Stadtentwicklung ist dabei zu berücksichtigen.

#### **Akteure / Aktivitäten**

Die vorher beschriebenen Zielsetzungen werden innerhalb der Stadtverwaltung fachbereichsübergreifend unter Einbeziehung der Wohnraumförderstelle im Fachdienst Soziale Leistungen (21) abgestimmt. Die städtebauliche Konzeption für die neuen Baugebiete



beinhaltet eine Prüfung auf Eignung der Lage für den Neubau von öffentlich gefördertem Wohnraum durch den Fachdienst Stadtplanung (51).

### **Zeitpunkt / -raum**

Parallel zu der Aktualisierung der strategischen Ziele (Baustein A) werden auch regelmäßig die Zielsetzungen zu Orten für den Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen (Lokalisierung) überprüft. Dies steht im Jahr 2026 wieder an.

Der Fachdienst Stadtplanung (51) prüft kontinuierlich bei der städtebaulichen Konzeption neuer Baugebiete die Eignung der Lage für den Neubau von öffentlich gefördertem Wohnraum.



## C 4

### Instrumente für den Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen (Maßnahmen)

#### **Inhalte / Themen**

Neben der Ermittlung von Nachfrage und Angebot preisgünstigen Wohnraums sowie der Lokalisierung für den Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen steht die Umsetzung dieser Maßgaben durch Instrumente im Blickfeld der Wohnungsmarktstrategie. Dabei kommen Instrumente unterschiedlicher Charaktere und unterschiedlicher Akteure in Betracht.

#### Stadt mit GSG (Wohnungsbaugesellschaft Delmenhorst mbH) als Investor und Vermieter von öffentlich gefördertem Wohnraum.

Einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung der Ziele im öffentlich geförderten Wohnungsbereich könnte die städtische Wohnungsbaugesellschaft GSG Delmenhorst mbH leisten, soweit und sobald die finanziellen Voraussetzungen dafür gegeben sind. In diesem Zusammenhang führte die Stadtverwaltung in 2020 und 2021 intensive Gespräche mit der GSG und der NBank als Fördermittelgeberin, um die zur Verfügung stehenden Möglichkeiten für den geförderten Wohnungsbau abzustimmen. Vor dem Hintergrund dieser Gespräche erwartet die Stadtverwaltung von der GSG, dass die Gesellschaft aktiv mit konkreten Konzepten auf die Stadt Delmenhorst zugeht, sofern eine Umsetzung wirtschaftlich darstellbar ist.

Auch andere genossenschaftliche Wohnungsbaugesellschaften können als Investor\*in und Vermieter\*in neuer öffentlich geförderter Wohnungen auftreten. Diese Investor\*innen müssen dafür über geeignete Grundstücke verfügen und können als Bauherr\*innen und künftige Vermieter\*in Fördermittel des Landes (in Verwaltung der NBank) in Anspruch nehmen. Als Bauherr\*innen können sie über Architektur, sowie Größe und Ausgestaltung der Wohnungen (z. B. Barrierefreiheit) bestimmen. Als Vermieter\*innen haben sie außerdem unmittelbaren Einfluss auf die Preisgestaltung (Miethöhe), auch mit möglichen Differenzierungen.

#### Konzeptvergabe beim Verkauf städtischer Liegenschaften zum Zweck des Neubaus / Umbaus von öffentlich gefördertem Wohnraum

Nicht alle Neubauten können oder sollen durch Investitionen der städtischen Wohnungsbaugesellschaft (GSG) oder genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen erfolgen. Private Investierende sind in Delmenhorst willkommen und wünschenswert. Um Ziele der Wohnungsmarktstrategie umzusetzen, können städtische Grundstücke verkauft werden, die an Bedingungen zu knüpfen sind. In Form der Konzeptvergabe können vor der



Veräußerung der Liegenschaften u.a. Ziele zum Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen festgelegt werden (durch die Stadt Delmenhorst), so dass diese in transparenter Form vor dem Vergabeverfahren bekannt sind. Bei diesem Instrument müssen die Wohnraumförderstelle (21), die Stabsstelle Liegenschaften (64), der Fachdienst Stadtplanung (51), die Ratspolitik und private Investierende eng zusammenarbeiten.

#### Städtebauliche Verträge mit privat Investierenden als Vermieter\*in von öffentlich gefördertem Wohnraum

Das vorher benannte Instrument soll nach Möglichkeit auch auf Bauflächen (mit neuem Planungsrecht) angewandt werden, bei denen es sich nicht um städtische, sondern um private Grundstücke handelt. Die Anforderungen bezüglich des Baus von öffentlich geförderten Wohnungen müssen dazu im Rahmen der Bauleitplanung mit städtebaulichen Verträgen verknüpft werden. Dieses Instrument ist hinsichtlich rechtlicher Fragestellungen zu prüfen.

#### Informationen und Bewerbung zur Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln für den Wohnungsbau

Privat Investierende und auch alle sonstigen Bauleute sollen durch gute Informationen über die vom Land Niedersachsen angebotenen Fördermittel für den Wohnungsbau informiert werden. Die „Bewerbung“ und Hilfestellung sind Aufgaben der Wohnraumförderstelle im Fachdienst 21, die entsprechend mit qualifiziertem Personal auszustatten ist. Die Informationen können über die städtische Homepage und die der NBank, Presseberichte, Anschreiben und Vorträge im Rahmen des Runden Tisches „Immobilienwirtschaft“ erfolgen.

#### Unterstützung von Genossenschaften und Baugruppen / Wohngruppen bei der Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum

„Neue Formen des Wohnens“, wie die Wohngemeinschaften unterschiedlicher Generationen oder die Investitionen als Baugruppen, sind eine sinnvolle Ergänzung, um sich wandelnde Lebenskonzepte und die Auflösung von Familienverbänden in der Wohnraumversorgung zu berücksichtigen. Diese Initiativen müssen von der Seite der Interessierten „gelebt“ werden. Die Initiative und das Durchhaltevermögen in der Konzept- und Investitionsphase sind die entscheidenden Faktoren für das Gelingen. Eine beratende Verwaltung kann diese Initiative unterstützen. Auf der Landesebene gibt es zahlreiche Beispiele und beratende Hilfsangebote. Auch Wohnraumfördermittel können genutzt werden. Die Wohnraumförderstelle der Stadt Delmenhorst kann bei einer ausreichend personellen Ausstattung dazu vor Ort befördernd Einfluss nehmen.

Die Idee der Genossenschaft im Wohnungsbau ist bekannt und wurde in der Vergangenheit erfolgreich umgesetzt, so auch in Delmenhorst (Bauverein). Genossenschaften können grundsätzlich (insbesondere für die Bestandswohnungen) zu bezahlbaren Mieten führen, weil



die Kapitalverwertung nicht im Vordergrund bei der Vermietung des Wohnraums steht. Allerdings müssen auch Genossenschaften beim Neubau sich ähnlichen Preisstrukturen und –steigerungen (für Bauland, Baukosten und Kapitalaufnahme) unterwerfen wie privat Investierende. Damit ist der Einfluss im Neubau von Wohnungen (auch bei der Inanspruchnahme öffentlicher Wohnraumfördermittel) so zu bewerten wie bei städtischen und privaten Investorinnen und Investoren.

### **Akteure / Aktivitäten**

Die o.g. Instrumente werden von unterschiedlichen Akteuren (Stadt, GSG, private Bauleute, Genossenschaften, Baugruppen) mit unterschiedlichen Interessen genutzt. Sie eint der Wunsch zur Investition in den Wohnungsneubau und die Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes Niedersachsen, die von der NBank verwaltet werden, wenn diese attraktiv sind.

Die Wohnraumförderstelle der Stadt Delmenhorst ist diesbezüglich die erste Ansprechpartnerin zur Unterstützung und Beratung der Inanspruchnahme von Fördermitteln und damit zentrale Koordinierungsstelle. Für diese Aufgaben sind ausreichend finanzielle und personelle Kapazitäten bereit zu stellen, um die Aufgaben zu erfüllen.

### **Zeitpunkt / -raum**

Alle angefragten Beratungen und Unterstützungen können in der Wohnungsbauförderstelle auch weiterhin gewährleistet werden.



## Baustein D:

### Förderung der Innenentwicklung

#### **(Baulücken, Brachflächen, Umsetzung Masterplan Innenstadt)**

Die Stadt Delmenhorst war und ist Vorreiterin im Bereich „Innenentwicklung“, das heißt der Bereitstellung von Wohnbauland innerhalb des Siedlungsbereiches. Dafür wurde die Stadt auch bereits mit internationalen Auszeichnungen geehrt.

Seit den 1980er Jahren wurden gezielt Flächen zu Bauland entwickelt, die sich im hinteren Teil von Grundstücken (häufig große Gartengrundstücke) befinden. Mit einer separaten Erschließung und einem Umlegungsverfahren konnte attraktives Wohnbauland mit guter Versorgungsinfrastruktur entwickelt werden.

Nach rund 3 Jahrzehnten dieser Innenentwicklungsstrategie sind die Potentiale dafür weitgehend verbraucht. Zur Bereitstellung des dringend benötigten Wohnbaulandes sind zusätzliche Flächen zu betrachten.

Die Bauflächenplanung orientiert sich auch weiterhin an dem Grundsatz der Innenentwicklung. Neben der Ausweisung von kleineren Wohnbauflächen im Siedlungszusammenhang (vgl. Baustein A) basiert die strategische Förderung der Innenentwicklung aus mehreren Teilen, die nachfolgend genauer beschrieben werden:

- D 1 Baulückenkataster (liegt bereits seit 2015 vor)
- D 2 Brachflächenkataster (ist noch zu erarbeiten)
- D 3 Umsetzung Masterplan Innenstadt (liegt seit 2014 vor)

#### **Akteure / Aktivitäten**

Für die einzelnen Teile des Bausteines „Förderung der Innenentwicklung“ ist weitgehend der Fachdienst Stadtplanung (51) zuständig. Die erforderlichen Aktivitäten sind nachfolgend in den Kapiteln D 1 bis D 4 beschrieben.

#### **Zeitpunkt / -raum**

Die Förderung der Innenentwicklung wird seit Jahren vom Fachdienst Stadtplanung betrieben. Insbesondere die Entwicklung von neuen Baugebieten mit dem Instrument der Umlegung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie das Baulückenkataster (seit 2015) und die Empfehlungen aus dem Masterplan Innenstadt (seit 2014) sind die wesentlichen Eckpfeiler dieser strategischen Ausrichtung.

Diese Maßnahmen können bei Bedarf und Marktlage durch ein Brachflächenkataster ergänzt werden, wenn dafür ausreichende personelle und finanzielle Ressourcen bereitgestellt werden (können).



## D 1

### Baulückenkataster

#### **Inhalte / Themen**

Das Baulückenkataster wurde vom Fachdienst Stadtplanung (51) erarbeitet und liegt in seiner aktuellen Fassung seit 2015 vor. Es kann von privaten und gewerblichen Interessenten genutzt werden.

Die bisherigen Ergebnisse zur Nutzung des Baulückenkatasters haben gezeigt, dass der überwiegende Teil der Eigentümer\*innen der vermarktungsfähigen Baugrundstücke (Baulücken) einen Verkauf nicht in Erwägung zieht. So konnten in den letzten Jahren nur wenige Baulücken für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden.

Eine zusätzliche Vermarktung des Baulückenkatasters führt auf Seiten der Nachfragenden (Bauwillige, Makler, Banken etc.) im Regelfall zu Enttäuschungen, da die Stadtverwaltung aus Datenschutzgründen die Eigentümer\*innen nicht benennen darf. Außerdem haben Erfahrungen gezeigt, dass Eigentümer\*innen ohnehin mehrfach von Interessenten angesprochen wurden, obwohl sie keinerlei Interesse an dem Verkauf der Baulücken zeigten.

Daher bleibt das Baulückenkataster ein auf mittel- und langfristige Sicht wichtiges Instrumentarium der Innenentwicklung, aus dem aber kurzfristig keine wesentlichen Impulse zur Befriedigung des Bedarfs an Baugrundstücken zu erwarten sind.

Das Baulückenkataster ist nicht als Anlage beigefügt, weil die Auskünfte (in größerem Umfang auch kostenpflichtig) über den Fachdienst Stadtplanung erfolgen. Informationen diesbezüglich stehen auf der städtischen Homepage bereit:

<http://www.delmenhorst.de/leben-in-del/bauen/stadtplanung/baulueckenkataster.php>

#### **Akteure / Aktivitäten**

Ansprechpartner für das Baulückenkataster ist der Fachdienst Stadtplanung (51).

#### **Zeitpunkt / -raum**

Kontinuierliche Beratung und Management durch den Fachdienst Stadtplanung (51). Mittelfristig ist eine Fortschreibung in digitaler Form geplant.

.



## D 2

### Brachflächenkataster

#### **Inhalte / Themen**

Die politische Forderung zur Erfassung aller "Brachflächen" erfordert zunächst eine Definition, was damit exakt gemeint ist. Sind dies nur ungenutzte, unbebaute Flächen oder auch seit längerem leerstehende Gebäude, die nach einem Abriss für eine Neunutzung zur Verfügung stehen könnten?

Die Erfassung von Brachflächen (unbebaut und bebaut) erzeugt einen erheblichen personellen Aufwand und bedarf wahrscheinlich einer kostenpflichtigen externen Unterstützung. Die zu ermittelnden Flächen sind auch grafisch zu erfassen und im Rahmen des kommunalen Geodateninformationssystems (KRIS) darzustellen.

#### **Akteure / Aktivitäten**

Ähnlich wie beim Baulückenkataster ist es ratsam, das Brachflächenkataster der Organisationseinheit zuzuordnen, die für Bauleitplanung und Städtebau zuständig ist, nämlich dem Fachdienst Stadtplanung (51). Hinsichtlich der räumlichen Darstellung einer Bestandsaufnahme ist das Potential von KRIS im Fachdienst Controlling, KRIS und Vermessung (59) zu nutzen bzw. zu berücksichtigen.

#### **Zeitpunkt / -raum**

Die Bestandsaufnahme von Brachflächen (nach geklärter Definition) hängt im Wesentlichen von den personellen und finanziellen Kapazitäten im Fachdienst Stadtplanung (51) ab.



## **D 3**

### **Umsetzung Masterplan Innenstadt**

#### **Inhalte / Themen**

Mit einem breiten Beteiligungsprozess wurden im Jahr 2014 Perspektiven für die Delmenhorster Innenstadt ausgelotet. Dabei wurden zahlreiche Funktionen der Innenstadt betrachtet und fachlich diskutiert. Das Wohnen in der Innenstadt soll durch Neubau und die Umnutzung von leerstehenden gewerblichen Gebäuden oder Gebäudeteilen weiter gestärkt werden.

Im Kapitel 6.2 „Handlungsfeld: Wohnformen und Wohnorte“ des Masterplanes Innenstadt wurden mehrere geeignete Standorte für den Bau von Wohnungen in der Delmenhorster Innenstadt identifiziert. Auch der Umbau von Gewerbeimmobilien hin zu Wohnimmobilien gehört zu dem Maßnahmenpaket.

Eine der vordringlichen Maßnahmen ist die Umnutzung von Gewerbegebäuden zwischen Oldenburger Straße und Ludwig-Kaufmann-Straße. Auch in den Randbereichen der Bebauung der Fußgängerzone wurden im Masterplan Potentiale für den innerstädtischen Wohnungsbau ausgemacht.

Als Anlage D 3 wird auf den Masterplan Innenstadt (mit weiteren Informationen zum Endbericht und dem Entstehungsprozess) auf der Homepage der Stadt Delmenhorst verwiesen: [http://www.delmenhorst.de/leben-in-del/bauen/stadtplanung/masterplan\\_innenstadt.php](http://www.delmenhorst.de/leben-in-del/bauen/stadtplanung/masterplan_innenstadt.php)

#### **Akteure / Aktivitäten**

Im Einzelfall werden Vorhaben und Projekte privater Investoren entsprechend den Grundzügen des Masterplanes Innenstadt in den Fachdiensten Bauordnung und Stadtplanung beraten und entwickelt. Zur Umsetzung der Maßnahmenvorschläge sind Gespräche mit Investoren und Grundstückseigentümern zu führen. Die Entwicklung von konkreten städtebaulichen Konzepten durch den Fachdienst Stadtplanung (51) wären dabei hilfreich, wenn entsprechende personelle Ressourcen dafür zur Verfügung stehen.

Eine Aktualisierung des Masterplanes Innenstadt wird angestrebt.

#### **Zeitpunkt / -raum**

Sobald entsprechende personelle und finanzielle Ressourcen bereitstehen.



## **Baustein E:**

### **Runder Tisch „Immobilienwirtschaft“**

**(Forum für Diskussion und Aktivitäten zum Wohnungsmarkt)**

#### **Inhalte / Themen**

Um Ziele für den Wohnungsmarkt der Stadt Delmenhorst in der Realität umzusetzen, bedarf es gemeinsamer Anstrengungen aller Akteure im Bereich der Immobilien- und Wohnungswirtschaft. Den städtischen Wohnungsunternehmen und privaten Investoren kommt hier eine besondere Rolle zu.

Zu diesem Zweck sind Abstimmungsgespräche zwischen der Stadtverwaltung, der Immobilienwirtschaft und der Politik sinnvoll und wünschenswert. Der seit rund 15 Jahren existierende Runder Tisch „Immobilienwirtschaft“ bietet ein entsprechendes Forum für Diskussionen und besser noch für die Vereinbarungen zu gemeinsamen Aktivitäten.

Ziel ist es, eine gemeinsame Konzeption (Arbeitstitel: „Besser Wohnen in Delmenhorst“) zu vereinbaren, in der die strategischen Ziele, die Bedarfe und mögliche Standorte und Flächen zwischen Stadtverwaltung und Immobilienwirtschaft verabredet werden.

Nach der Erstellung und Abstimmung der o.g. Konzeption wird diese, sowie weitere Gesprächsergebnisse, die für die Öffentlichkeit bestimmt sind, auf der städtischen Homepage für alle Interessierten veröffentlicht.

#### **Akteure / Aktivitäten**

Akteure sind die Stadtverwaltung, Vertreter\*innen der Immobilienwirtschaft und Vertreter\*innen der Ratspolitik (eine Person je Fraktion und Gruppe) und sonstige Akteure des Wohnungsmarktes.

Im Idealfall werden zur Umsetzung einer Konzeption Arbeitsgruppen gebildet. Dafür ist allerdings eine stärkere personelle Ausstattung in der Stadtverwaltung erforderlich.

Die Moderation des Runden Tisches Immobilienwirtschaft liegt bei der Stadtbaurätin, die die Leitung der Sitzung übernimmt, da die Wohnbauentwicklung ein zentrales Thema der Stadtentwicklung ist.

#### **Zeitpunkt / -raum**

Die Sitzungen des Runden Tisches „Immobilienwirtschaft“ sollen regelmäßig zweimal im Jahr stattfinden.



## **Baustein F:**

### **„Stadtteil-Portraits“**

#### **(Informationen und Bilder zur Siedlungsstruktur in Delmenhorst)**

##### **Inhalte / Themen**

Delmenhorst ist überschaubar und persönlich, eine Stadt der kurzen Wege. Jeder Stadtteil hat seinen Reiz. Ausführliche Informationen geben die Stadtteil-Porträts anhand von statistischen Daten und Fotos aus dem Stadtteil, welche die Siedlungsstruktur visuell beschreiben. Die Stadtteil-Portraits werden um zahlreiche Hinweise zur Ausstattung des Quartiers (KITA, Schulen, Vereine, Besonderheiten) ergänzt.

##### **Akteure / Aktivitäten**

Die Steuerungsunterstützung hat die Stadtteil-Portraits im Jahr 2012 erarbeitet und aktualisiert diese regelmäßig, wie Kapazitäten zur Verfügung stehen.

##### **Zeitpunkt / -raum**

Die Stadtteil-Porträts und insbesondere der Statistikteil werden fortlaufend (im Regelfall im April eines jeden Jahres) aktualisiert.



## **Baustein G:**

### **Neue Baugebiete**

#### **(Informationen zu zeitnahen Angeboten in Delmenhorst)**

##### **Inhalte / Themen**

In Delmenhorst entstehen aufgrund der hohen Nachfrage in den nächsten Jahren neue Baugebiete (überwiegend innerhalb des Siedlungsbereiches aber auch an dessen Rand). Diese „Neuen Baugebiete“ werden in unterschiedlichen Teilen des Stadtgebietes entwickelt. Mit einer grafischen Darstellung zu den „Neuen Baugebieten“ können Interessierte sich einen schnellen Überblick über das derzeitige und zeitnahe Angebot verschaffen.

##### **Akteure / Aktivitäten**

Die Steuerungsunterstützung stimmt fachbereichsübergreifend die grafische Darstellung zu den „Neuen Baugebieten“ in Delmenhorst ab. Die Grafik wird von Medien und Kommunikation (84) erstellt.

##### **Zeitpunkt / -raum**

Die grafische Darstellung zu den „Neuen Baugebieten“ in Delmenhorst soll regelmäßig (mindestens einmal im Jahr) aktualisiert werden. Der aktuelle Stand ist April 2024.



## **Baustein H:**

### **Städtische Baugrundstücke**

#### **(Informationen der Stabsstelle Liegenschaften)**

##### **Inhalte / Themen**

Um der hohen Nachfrage an Baugrundstücken nachkommen zu können, werden auf städtischem Grundeigentum Baugrundstücke für Wohnen entwickelt und vermarktet. Ein Überblick dazu ist über die grafische Darstellung der „neuen Baugebiete“ (Baustein G) möglich.

##### **Akteure / Aktivitäten**

Die Stabsstelle Liegenschaften entwickelt und vermarktet Baugrundstücke.

##### **Zeitpunkt / -raum**

Die Informationen der Stabsstelle Liegenschaften werden auf der eigenen Homepage regelmäßig und bedarfsgerecht aktualisiert, unter:

<https://www.delmenhorst.de/leben/bauen/wohnen/baugrundstuecke.php>



## Baustein I:

### Qualifizierter Mietspiegel

#### **Inhalte / Themen**

Der qualifizierte Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen.

Gleichzeitig kann über das bereitgestellte Online-Tool, welches nach Anerkennung des qualifizierten Mietspiegels durch den Rat der Stadt Delmenhorst kostenfrei freigeschaltet wird, mit wenigen Angaben sowie einfacher Handhabung die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt werden.

Der Mietspiegel 2024 steht auch als Online-Rechner unter folgender Adresse zur Verfügung: <https://omsp.analyse-konzepte.de/delmenhorst>

#### **Akteure / Aktivitäten**

Der Fachbereich Soziales beauftragte im Jahr 2023 die Fa. Analyse & Konzepte immo.consult GmbH, mit Sitz in Hamburg, mit der Erstellung des qualifizierten Mietspiegels zum 01.01.2024.

In mehreren Arbeitskreissitzungen mit den Interessenvertretern der Mieter\*innen & Vermieter\*innen, DEUTSCHE MIETERBUND Mieterverein Bremen e.V., Haus & Grund Delmenhorst und Umgegend e.V. sowie dem Bauverein Delmenhorst e.G. und Vertretern des Fachbereichs (2) Soziales, dem die Projektleitung oblag, wurde in der letzten Arbeitskreissitzung am 13.12.2023 der qualifizierte Mietspiegel von den voran genannten Mitgliedern der Arbeitsgruppe einstimmig anerkannt.

#### **Zeitpunkt / -raum**

Der vorliegende Mietspiegel wurde im Jahr 2023 erstellt und vom Stadtrat am 07.03.2024 beschlossen. Eine Aktualisierung des qualifizierten Mietspiegels ist für das Jahr 2026 vorgesehen.



## Anlagen (zur Wohnungsmarktstrategie):

<b>A</b>	<b>Strategische Ziele</b>	2024
<b>B</b>	<b>Wohnungsmarktbericht der Stadt Delmenhorst</b>	2022
<b>C</b>	<b>Wohnraumversorgung für besondere Zielgruppen</b>	
<b>C 1</b>	<b>Zielgruppen der Versorgung mit öffentlich gefördertem Wohnungsbau (Bedarf)</b>	2024
<b>C 2</b>	<b>Bestand an öffentlich gefördertem Wohnraum (Angebot)</b>	2024
<b>C 3</b>	<b>Orte für den Bau von öffentlich gefördertem Wohnungsbau (Lokalisierung)</b>	2024
<b>C 4</b>	<b>Instrumente für den Neubau von öffentlich gefördertem Wohnungsbau (Lokalisierung)</b>	2024
<b>D</b>	<b>Förderung der Innenentwicklung</b>	
<b>D 1</b>	<b>Baulückenkataster</b> <i>(Link zur städtischen Homepage)</i>	2015
<b>D 2</b>	<b>Brachflächenkataster</b>	-
<b>D 3</b>	<b>Umsetzung des Masterplanes Innenstadt</b> <i>(Link zur städtischen Homepage)</i>	2014
<b>E</b>	<b>Runder Tisch Immobilienwirtschaft</b>	2024
<b>F</b>	<b>Stadtteil-Portraits</b>	2024
<b>G</b>	<b>Neue Baugebiete</b>	2024
<b>H</b>	<b>Verkauf städtischer Baugrundstücke</b>	2024
<b>I</b>	<b>Qualifizierter Mietspiegel</b>	2024

