



Wohnungsmarktkonzept für die Stadt Buchholz in der Nordheide

im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK)
der Stadt Buchholz in der Nordheide

Teil 2: Handlungsfelder, Ziele und Strategien
Monitoring

Dezember 2014



Auftraggeber

Stadt Buchholz in der Nordheide
Der Bürgermeister
Rathausplatz 1
21244 Buchholz



Auftragnehmer

F+B Forschung und Beratung für Wohnen,
Immobilien und Umwelt GmbH
Adenauerallee 28
20097 Hamburg

Gefördert durch:



Inhaltsverzeichnis

1	Handlungsfelder, Ziele und Strategien für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung in Buchholz i.d.N.	1
	Handlungsfeld 1: Bedarfsgerechter und zielgruppenorientierter Wohnungsneubau	2
	Handlungsfeld 2: Nachfrage- und klimagerechte Bestandsentwicklung.....	8
	Handlungsfeld 3: Soziale Wohnraumversorgung	14
	Handlungsfeld 4: Bauleitplanerische Rahmenbedingungen und Kooperation von Stadt und Eigentümern.....	16
2	Aufbau eines Monitoringsystems für den Bereich Wohnen	18
2.1	Einleitung.....	18
2.2	Aufbau eines Monitoringsystems Wohnen	19

1 Handlungsfelder, Ziele und Strategien für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung in Buchholz i.d.N.

Auf Basis der zuvor dargestellten Ergebnisse der Analyse der gegenwärtigen Wohnungsmarktsituation und der Vorausschätzung der künftigen Wohnungsnachfrage bis zum Jahr 2030 werden im Folgenden die zentralen Handlungsfelder der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung in Buchholz i.d.N. und die damit verbundenen Ziele und Strategien aufgezeigt.

Für den Bereich Wohnen ergeben sich für die Stadt Buchholz i.d.N. die folgenden vier Handlungsfelder:

- Handlungsfeld 1: Bedarfsgerechter und zielgruppenorientierter Wohnungsneubau
- Handlungsfeld 2: Nachfrage- und klimagerechte Bestandsentwicklung
- Handlungsfeld 3: Soziale Wohnraumversorgung
- Handlungsfeld 4: Bauleitplanerische Rahmenbedingungen und Kooperation von Stadt und Eigentümern

Ziel des Wohnungsmarktkonzeptes ist es, mit den im Folgenden für die einzelnen Handlungsfelder dargestellten Zielen, Strategien und Maßnahmen die Grundlage für eine zukunftsorientierte und quantitative wie qualitative Weiterentwicklung des Wohnungsstandorts Buchholz i.d.N. zu schaffen.

Für die einzelnen Handlungsfelder werden zunächst jeweils die zentralen Leitziele benannt und deren themenbezogene Hintergründe dargestellt. Anschließend werden Strategien und Maßnahmen vorgeschlagen, die dazu dienen sollen, diese Ziele zu erreichen.

Die Reihenfolge der Handlungsfelder stellt keine Prioritätenliste dar. Es sollten für eine auch zukünftig ausgeglichene Wohnungsmarktentwicklung in Buchholz i.d.N. alle Handlungsfelder bearbeitet werden.

Handlungsfeld 1: Bedarfsgerechter und zielgruppenorientierter Wohnungsneubau

Leitziel

Entwicklung eines ausreichenden und differenzierten Angebots an Bauflächen und Wohnraum

Hintergrund

Ausgehend von den Ergebnissen der von F+B für Buchholz erstellten Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose und einer auch regional noch steigenden Wohnungsnachfrage in Hamburg und dem Landkreis Harburg ist in Buchholz bis 2030 von einem weiter (leicht) steigenden Wohnungsbedarf auszugehen. Gleichzeitig wird es in Folge des demografischen Wandels (zunehmende Alterung der Bevölkerung und Zunahme von Ein- und Zweipersonenhaushalten) zu strukturellen Verschiebungen bei der Wohnungsnachfrage kommen.

Angesichts der bereits heute bestehenden Angebotslücken steht der Wohnungsbau in Buchholz vor der Aufgabe, für die Zukunft ein ausreichendes und differenziertes Angebot an Bauflächen und Wohnraum in den unterschiedlichen Teilmärkten (Miete/Eigentum) zu schaffen.

Strategien und Maßnahmen

Um seiner Position als Mittelzentrum gerecht zu werden und um ein Ausweichen der Siedlungsentwicklung ins Umland zu verhindern, empfiehlt F+B angesichts einer starken interkommunalen Konkurrenz durch andere Städte, wie z. B. Winsen (Luhe), Lüneburg oder Buxtehude, ausreichend Flächen und Wohnraum für das für Buchholz bis 2030 prognostizierte Wachstum bereitzustellen. Für die Erreichung dieses Ziels werden mehrere, sich einander ergänzende Strategien vorgeschlagen.

Aktivierung der bestehenden Wohnbaupotenziale

Zunächst sollte versucht werden, die gemäß Flächennutzungsplan innerhalb der Stadt Buchholz bestehenden Wohnbauflächenpotenziale von insgesamt etwa 31 ha zu aktivieren. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass der Großteil der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen bereits heute bebaut ist und die verbleibenden Flächen – von einigen Ausnahmen abgesehen – aufgrund unterschiedlicher Restriktionen (wie Eigentumsverhältnisse, Altlastenproblematik auf Konversionsflächen, städtebauliche Lage u.a.) nur schwer, nur teilweise oder gar nicht mehr aktivierbar sind. Dies gilt auch für die größte Wohnbaupotenzialfläche in Buchholz, die sogenannte Rütgersfläche in der Südstadt.

Aus diesem Grunde ist vorab zu prüfen, ob und wenn ja, in welchem Zeitraum, die ausgewiesenen Potenzialflächen aktiviert werden können. Damit verbunden sollte für die weitere Umsetzung eine Priorisierung der Potenzialflächen vorgenommen werden.

Nachverdichtung

Im Sinne des Prinzips „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sollten die in Buchholz vorhandenen Potenziale für eine behutsame Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur genutzt werden. Eine Nachverdichtung kann dabei in unterschiedlicher Form erfolgen: durch eine erhöhte Grundstücksausnutzung oder eine Baulückenschließung, durch Abriss und Neubau in der Kernstadt bzw. Innenstadt oder in den Ortschaften durch die Umnutzung ehemaliger Höfe, z. B. zu seniorenge-rechten Wohnungen.

Eine Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur hat den Vorteil, dass keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden und die vorhandene Verkehrsinfrastruktur (Straßen, ÖPNV) und die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, wie z. B. Kindertagesstätten, Schulen oder Altersheime, besser genutzt und ausgelastet werden. Schwerpunkte der Nachverdichtung sollten innenstadt- bzw. ortskernnahe Bereiche („kurze Wege“) und Orte mit einer guten vorhandenen Infrastruktur und verkehrlichen Anbindung, insbesondere auch an den ÖPNV, sein.

Die Entwicklung grundsätzlich geeigneter Flächen setzt die Bereitschaft und Mitwirkung der jeweiligen Eigentümer und Eigentümerinnen voraus. Diese sind daher möglichst frühzeitig in die Planungsprozesse einzubinden und über bestehende Entwicklungspotenziale und mögliche Vorteile einer Flächenaktivierung, wie z. B. die Erträge aus einem Grundstücksverkauf, zu informieren. Wichtig für die Akzeptanz von Maßnahmen zur Nachverdichtung ist es, dass auf vorhandene städtebauliche und soziale Strukturen Rücksicht genommen wird. Bei der Nachverdichtung von Baulücken oder in Form von Grundstücksteilungen ist allerdings zu berücksichtigen, dass diese häufig auf Widerstände benachbarter Anlieger stößt und in der Umsetzung in vielen Fällen mit langwierigen planungsrechtlichen Verfahren verbunden ist.

Zur Identifizierung der vorhandenen Entwicklungspotenziale wird der Stadt Buchholz empfohlen, schrittweise ein Baulückenkataster und einen Rahmenplan für die Nachverdichtung zu erstellen sowie eine gezielte Ansprache der Eigentümer vorzunehmen.

Ausweisung neuer Wohnbauflächen

Die Gegenüberstellung der Wohnbaupotenziale und des künftigen Wohnungsbedarfs zeigt, dass bis zum Jahr 2030, zusätzlich zu den vorhandenen Flächen- und Nachverdichtungspotenzialen weitere Wohnbauflächen erforderlich sein werden. Je nach Variante der Bedarfsvorausschätzung und Grad der Aktivierung der Flächenpotenziale werden zusätzlich zu den bestehenden Wohnbau- und Nachverdichtungspotenzialen Flächen für ca. 740 Wohneinheiten (unterer Wert Trendvariante) bis 2.040 Wohneinheiten (oberer Wert Obere Variante, Alternativrechnung) erforderlich werden. Vor diesem Hintergrund erscheint es notwendig, möglichst frühzeitig ausreichend Bauland vorzubereiten und in Teilen zu entwickeln, um der künftigen Nachfrage rechtzeitig begegnen zu können.

Hierzu gehören neben Flächen für Eigenheime auch der sogenannte „Einstiegswohnraum“ zur Miete im Geschosswohnungsbau für weniger einkommensstarke Haushalte.

Grundsätzlich ist innerhalb der Stadt Buchholz im weiteren Prozess der Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) der Stadt Buchholz zu diskutieren, in welcher Form und in welchem Umfang sich Buchholz als Gesamtstadt in Zukunft weiter entwickeln soll. Dazu sollten die jeweiligen erwartbaren Folgen der unterschiedlichen Entwicklungsoptionen (Trendvariante/obere Variante) geprüft und gegeneinander abgewogen werden.

Leitziel

Familiengerechte Wohnungsangebote schaffen

Hintergrund

Auch wenn im Zuge des demografischen Wandels die Zahl der Familien mit Kindern in Buchholz leicht zurückgehen wird, werden diese angesichts der Attraktivität von Buchholz als (Familien-)Wohnstandort („Wohnen im Grünen“) auch in Zukunft eine wichtige Nachfragergruppe darstellen. Ob freistehend, als Doppelhaushälfte, Reihenhaus oder Kettenhaus, das Eigenheim wird dabei aller Voraussicht nach auch zukünftig die bevorzugte Wohnform von Familien darstellen¹. Gleichwohl sollten auch für weniger einkommensstarke Haushalte familiengerechte Wohnungsangebote im Mietwohnungsbau geschaffen werden.

Strategien und Maßnahmen

Bei der Entwicklung neuer Wohnbaugebiete sollten unterschiedliche Grundstücksgrößen und Wohnformen angestrebt werden, um den unterschiedlichen Wohnvorstellungen und finanziellen Möglichkeiten der Nachfrager zu entsprechen. Wichtige Anforderungen an einen nachfragegerechten Wohnungsneubau sind dabei eine gute verkehrliche Anbindung (auch an den ÖPNV) und die infrastrukturelle Ausstattung (Nähe zu Kitas und Schulen), eine familiengerechte Wohnumfeldgestaltung (Freiflächen, Spielplätze) und die bedarfsgerechte Dimensionierung der Grundstücksgrößen und Wohnquartiere.

Wohnungsangebote im Neubau können für Familien sowohl auf neu erschlossenen Wohnbauflächen als auch innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur im Rahmen einer Nachverdichtung geschaffen werden. Um den Flächenverbrauch und weitere Inanspruchnahme des Außenbereichs sowie die damit verbundene Bodenversiegelung möglichst gering zu halten, sollten familiengerechte Eigenheimangebote zukünftig auch mit kleineren Grundstücksgrößen bzw. in höherer Verdichtung und städtischeren Gebäudetypen errichtet werden können, als dies in der Vergangenheit häufig

¹ Siehe hierzu z. B. die bundesweite Repräsentativerhebung „Wohnwünsche 2013“ von TNS Infratest.

der Fall war. Die aktuelle Bauleitplanung der Stadt Buchholz bewegt sich bereits in diese Richtung mit Bebauungsplänen für Wohngebiete, die in den letzten Jahren erheblich dichter geplant wurden als früher.

Leitziel

Altersgerechte Wohnungsangebote schaffen

Hintergrund

In Folge des demografischen Wandels wird der Anteil älterer Menschen auch in Buchholz i.d.N. weiter zunehmen. Nach den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausschätzung wird in Buchholz i.d.N. im Jahr 2030 gut jeder vierte Einwohner 65 Jahre und älter sein. Damit werden neue Bedarfe hinsichtlich einer altersgerechten, möglichst barrierefreien/-armen Ausweitung und Anpassung des Wohnungsbestands und des Wohnumfelds sowie eines Ausbaus einer seniorengerechten sozialen Infrastruktur entstehen.

Die „Älteren“ oder „Senioren“ stellen dabei keine homogene Gruppe dar, sondern zeichnen sich durch eine große Vielfalt an sozialen Lebenslagen, persönlichen Lebensstilen und Wohnwünschen aus. Für dieses breite Nachfragespektrum sind seitens der Wohnungswirtschaft differenzierte Wohnungsangebote und ein altersgerechtes Wohnumfeld zu schaffen. Die Wohnungsangebote können von barrierefreien bzw. barrierearmen Wohnungen, über Formen des Betreuten Wohnens bis hin zu Alters- und Pflegeheimen reichen, die durch ein entsprechendes Wohnumfeld sowie eine wohnortnahe bzw. gut erreichbare Infrastruktur ergänzt werden.

Über die gegenwärtige Zahl an altersgerechten Wohnungen in Buchholz i.d.N. liegen keine genauen Angaben vor. Die Analyse des Wohnungsmarkts hat aber gezeigt, dass es aktuell eine das bestehende Angebot deutlich übersteigende Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum gibt.

Strategien und Maßnahmen

Viele Wohnungsanbieter und -eigentümer stellen sich zunehmend auf diesen quantitativen und qualitativen Wandel der Wohnungsnachfrage ein und versuchen, die Chancen, die dieser Veränderungsprozess für das Wohnen im Alter bietet, zu nutzen.

Wesentliche Handlungsansätze und -strategien sind hierbei u. a.

- Schaffung von Angeboten im Miet- und Eigentumswohnungssegment.

Das Land Niedersachsen hat hierzu über die landeseigene NBank im Rahmen der Wohnraumförderung mehrere Förderprogramme aufgelegt, so z. B. das Programm „Mietwohnungen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen“, welches den Neubau, Aus- und Umbau sowie die Erweiterung von Mietwohnungen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen, insbesondere Bauvorhaben für »Betreutes Wohnen«, sowie das Programm „Miet-

wohnungen für Wohngruppen“, welches den Neubau, Aus- und Umbau sowie Erweiterung von Apartmentwohnungen als Mietwohnungen, insbesondere Bauvorhaben für »Betreutes Wohnen« fördert².

- Schaffung von neuen, altengerechten Wohnformen, wie etwa Senioren-Hausgemeinschaften oder (Mehr-) Generationenhäuser, z. B. initiiert durch Wohnungsunternehmen, soziale Träger, Baugemeinschaften oder sonstige private Bauherren. Ein aktuelles Beispiel für ein generationsübergreifendes Wohnen in Buchholz i.d.N. ist das „Wohnprojekt für Jung und Alt“³.
- Die Erweiterung des Angebots an wohnbegleitenden Dienstleistungen, seien es handwerkliche oder hauswirtschaftliche Hilfen, Betreuungs- oder Beratungsleistungen, Gesundheits- und Pflegedienste, die ältere Menschen dabei unterstützen, möglichst lange und selbstbestimmt in der eigenen Wohnung oder dem eigenen Haus zu wohnen.
- Die Bildung von „neuen Allianzen“, d. h. die Entwicklung und praktische Erprobung neuer, innovativer Formen der Kooperation von Wohnungsunternehmen, sozialen Dienstleistungsträgern, Wirtschaft, Verwaltung, Politik und Wissenschaft, um die Auswirkungen des demografischen und sozialen Wandels zu bewältigen.

² Siehe <http://www.nbank.de/Unternehmen/Wohnraum/Wohnraumfoerderung/index.php>

³ Siehe im Internet: <http://www.wohnprojekt-buchholz.de/index.html>

Handlungsfeld 2: Nachfrage- und klimagerechte Bestandsentwicklung

Leitziel

Wohnungsbestand an die Bedürfnisse der heutigen und künftigen Nachfragergruppen anpassen

Hintergrund

Der Wohnungsbestand in Buchholz i.d.N. umfasst knapp 19.000 Wohnungen. Angesichts eines jährlichen Wohnungsneubauvolumens von durchschnittlich etwa 100 bis 300 Wohnungen wird der vorhandene und zukünftige Wohnungsbedarf wesentlich durch den bereits heute vorhandenen Wohnungsbestand gedeckt.

Etwa zwei Drittel der Wohnungen befinden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern, etwa ein Drittel in Mehrfamilienhäusern. Der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ist damit gegenüber anderen Städten ähnlicher Größe vergleichsweise hoch. Buchholz i.d.N. ist zugleich eine junge Stadt mit nur einem geringen Altbaubestand. Fast die Hälfte aller Wohnungen stammt aus den 1950er bis 1970er Jahren. Der übrige Wohnungsbestand, immerhin ebenfalls knapp die Hälfte aller Wohnungen, wurde nach 1978 bebaut. Insbesondere die Bestände der 1950er bis 1970er Jahre entsprechen in Bezug auf Zustand, Ausstattung, Wohnungsgrundrisse oder Wohnungsgröße sowie den energetischen Sanierungszustand teilweise nicht mehr der heutigen Nachfrage.

Die zentrale Herausforderung bei der Bestandentwicklung wird daher darin bestehen, die verschiedenen vorhandenen Wohnungsbestände an die unterschiedlichen Bedürfnisse der heutigen und künftigen Nachfragergruppen anzupassen.

Strategien und Maßnahmen

Für die *Geschosswohnungsbestände*, insbesondere für Bestände aus der Nachkriegszeit, werden u. a. folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- (Energetische) Sanierung und Modernisierung der Bausubstanz
- Nachrüstung von Aufzügen und Balkonen/Terrassen
- Grundrissanpassungen an die aktuelle Nachfrage, um die Vielfalt der Wohnungstypen zu erhöhen und gleichzeitig verschiedene Zielgruppen anzusprechen
- Abriss abgängiger und Neubau zeitgemäßer Wohnungen am selben Standort („Stadterneuerung durch Ersatz“)
- Modernisierung bzw. Wechsel der Energieversorgung
- Einrichtung von Privatgärten auf den Abstandsflächen mit direktem Zugang aus den Erdgeschosswohnungen
- Wohnumfeldverbesserungen, z. B. Schaffung wohnungsbezogener Freiräume, Mietergärten etc.

Für die Bestandsentwicklung von *Ein- und Zweifamilienhäusern* werden u. a. folgende Maßnahmen vorgeschlagen⁴:

- (Energetische) Sanierung und Modernisierung der Bausubstanz
- Grundrissanpassungen
- Ausbau des Dachgeschosses
- Altersgerechte Umbaumaßnahmen, Abbau von Barrieren
- Einbau technischer Hilfen (z. B. Treppenlift)

Bei diesen Empfehlungen ist zu berücksichtigen, dass die Stadt Buchholz, da sie über keine eigene Wohnungsbestände verfügt, selbst wenig direkte Einflussmöglichkeiten besitzt und hier vor allem durch Beratungs- und Förderangebote unterstützend tätig werden kann (siehe auch die folgenden Ausführungen zur altersgerechten Anpassung von Wohnraum).

Leitziel

Bestehenden Wohnraum altersgerecht anpassen

Im Zuge des demografischen Wandels der Bevölkerung steigt die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum. Der fortschreitende Alterungsprozess der Bevölkerung ist dabei in Buchholz i.d.N. in einigen Teilgebieten besonders spürbar. Aktuell sind es vor allem die Baugebiete der 1960er- und 1970er-Jahre, in denen viele der Erstbezieher aus der Entstehungszeit der Siedlungen ein Alter erreichen, in dem eine altersgerechte Wohnungsanpassung zunehmend notwendig wird.

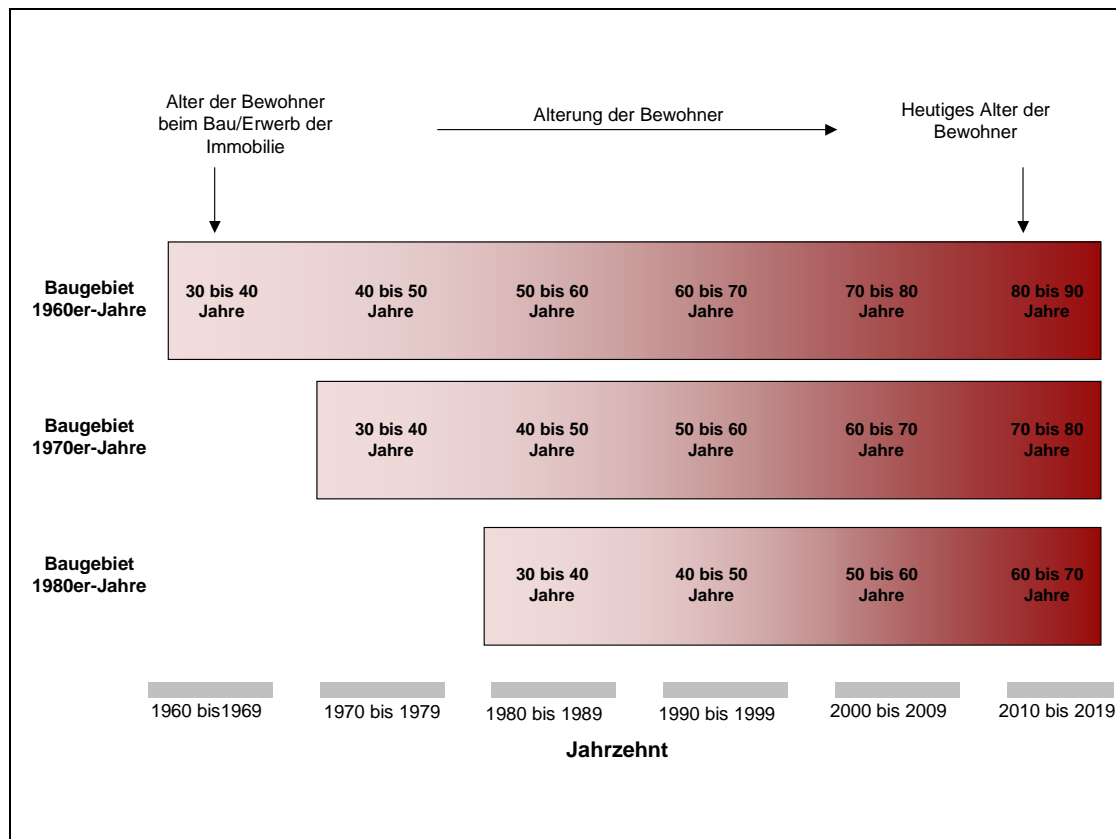
Strategien und Maßnahmen

Wesentliche Handlungsansätze und -strategien sind hierbei u. a.

- die altersgerechte Anpassung des Wohnungsangebots, entweder barrierefrei, ohne Hindernisse im Sinne der DIN-Vorschriften oder allgemeiner im Sinne von leichter Benutzbarkeit und Bequemlichkeit: in der Wohnung, im Gebäude und im Wohnumfeld.
- Der seniorengerechte Umbau von Bestandsimmobilien wird in den kommenden Jahren mit öffentlichen Mitteln gefördert: So unterstützen die KfW Maßnahmen der seniorengerechten Anpassung in bestehenden vermieteten und selbst genutzten Wohngebäuden im Rahmen des Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen“ mit verbilligten Darlehen. Auf diese Fördermöglichkeiten sollte verstärkt hingewiesen werden.

⁴ Zu den Anpassungsmöglichkeiten von Ein- und Zweifamilienhäusern wurde zwischen 2007 und 2009 das Forschungsprojekt „Ein- und Zweifamilienhäuser im Lebens- und Nutzungszklus: Anpassung im Bestand, anpassungsfähiger Neubau – Konzepte, Verfahren, Produkte“ durchgeführt.
Siehe im Internet: http://www.weeberpartner.de/files/572_EHZL_Kurzbericht_dt.pdf

Abb. 12-2 Lebenszyklusverlauf von Baugebieten und deren Erstbeziehern



© F+B 2013

Die Stadt Buchholz i.d.N. sollte den Generationswechsel in den Einfamilienhausquartieren weiter durch folgende Maßnahmen begleiten:

- Planungsrecht: Systematische Prüfung und Anpassung des Planungsrechts für potenzielle Um- und Anbauten zur Gewährleistung zeitgemäßer Grundrisse.
- Information und Beratung: Über die Möglichkeiten des Umbaus von Einfamilienhäusern sollte gezielt informiert werden. Vor allem für energetische Sanierungsmaßnahmen sind Beratungsmaßnahmen sinnvoll. Hierzu haben die Stadt Buchholz und der Landkreis Harburg bereits entsprechende Förderprogramme aufgelegt, mit dem insbesondere Hausbesitzer und Hausbesitzerinnen älterer Immobilien motiviert werden sollen, die energetische Sanierung ihrer Gebäude in Angriff zu nehmen⁵. Über die Möglichkeiten der energetischen Sanierung von Einfamilienhäusern sollte informiert werden. Die bestehenden Informationsangebote der Stadt und des Landkreis Harburg sollten im Sinne der lokalen Vernetzung in Zusammenarbeit mit Institutionen wie Haus&Grund, den lokalen Kreditinstituten, Architekten und Energieberatern kommuniziert werden.

⁵ Das 2012 vom Landkreis Harburg aufgelegte und ursprünglich für einen Zeitraum von drei Jahren konzipierte Förderprogramm „Energie für Verbraucher“ ist mittlerweile aufgrund der großen Nachfrage ausgeschöpft und steht nicht mehr zur Verfügung.

- Vermarktungsstrategie: Potenziellen Eigentumsbildnern sollten im Rahmen einer Wohnstandortvermarktung die Vorzüge von Bestandsimmobilien vermittelt werden.

Um ältere Menschen den von der großen Mehrheit gewünschten möglichst langen Verbleib in der eigenen Wohnung zu ermöglichen, sollte im Rahmen von Informationsveranstaltungen eine Wohnberatung für ältere Bürger angeboten werden, um diese dabei zu unterstützen, möglichst frühzeitig altersgerechte Anpassungen vorzunehmen. Eine solche Wohnberatung, mit der anhand von Beispielen (z. B. bessere Beleuchtung, Aufstellung der Möbel, Gestaltung der Fußböden usw.) konkrete Unterstützung beim Verbleib in der eigenen Wohnung gegeben wird, kann sich sowohl an Eigenheimbesitzer als auch an Bewohner von Geschosswohnungsbauten richten⁶.

Leitziel

Förderung der energetischen Modernisierung

Hintergrund

Die im Rahmen der Erstellung des Wohnungsmarktkonzepts vorgenommene überschlägige Abschätzung des energetischen Sanierungsbedarfes im Buchholzer Wohnungsbestand hat über das gesamte Stadtgebiet energetischen Sanierungsbedarf festgestellt. Danach besteht in Buchholz unabhängig vom energetischen Sanierungszustand einzelner Wohngebäude – wie im gesamten Bundesgebiet – ein struktureller Sanierungsbedarf bei Wohngebäuden, die vor 1995 erbaut wurden. Viele dieser Gebäude entsprechen vor allem bei der Wärmedämmung, häufig aber auch bei der Heizungstechnik, nicht mehr den heutigen energetischen Standards.

Die Wohnquartiere sind in der Regel durch eine unterschiedliche Eigentümerstruktur gekennzeichnet: Während sich zumindest ein Teil des Mehrfamilienhausbestands in der Hand professioneller Vermieter oder Verwalter befindet, handelt es sich bei den Ein- und Zweifamilienhäusern zumeist um selbst genutztes Wohneigentum von privaten Kleineigentümern. Im Gegensatz zu den größeren Vermietern oder Verwaltern, bei denen energetische Modernisierung Teil der Bestandsentwicklung ist und im Rahmen von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgt, stellen die notwendigen Investitionen für viele Kleineigentümer häufig eine hohe Hürde dar⁷. Bei Einfamilienhäusern besteht eine Schwierigkeit darin, insbesondere ältere Eigentümer zur Durchführung energetischer Modernisierungsmaßnahmen zu motivieren. Sie haben häufig schon allein aus Altersgründen kein Interesse (mehr) an einer energetischen Modernisierung ihrer Eigenheime. Entsprechende Maßnahmen werden daher häufig erst nach einem Eigentümerwechsel durchgeführt.

⁶ Informationen hierzu bietet z. B. die Niedersächsische Fachstelle für Wohnberatung im Internet: www.fachstelle-wohnberatung.de/

⁷ Vgl. hierzu auch Bardt, H.; Demary, M; Voigtländer, M.: Immobilien und Klimaschutz - Potenziale und Hemmnisse. IW-Trends - Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung aus dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Heft 2/2008.

Vor diesem Hintergrund hatten die Stadt Buchholz und der Landkreis Harburg bereits 2012 zwei komplementäre Förderprogramme für Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung aufgelegt, um insbesondere bei älteren Wohnimmobilien die Sanierungsquote zu erhöhen⁸.

Strategien und Maßnahmen

Die unabhängige und qualifizierte Beratung von Immobilienbesitzern bildet die Grundvoraussetzung einer fachgerechten und ökonomisch sinnvollen energetischen Gebäudesanierung. In einem abgestuften System von der Erstberatung durch die Energieberatung der Verbraucherzentrale bis hin zum qualifizierten Gutachten über den baulichen und energetischen Zustand einer Immobilie können die Maßnahmen zur Aufwertung des Hauses geplant und umgesetzt werden. Unerlässlich ist auf dieser Ebene die Kooperation zwischen Bauherren, lokalen Architekten und qualifizierten Energieberatern.

Im Vordergrund sollte zunächst, eine intensive und gezielte Informationspolitik für die Kleineigentümer stehen. Dabei sollte die Information auf die für Buchholz i.d.N. typischen Ein- und Zweifamilienhäuser zugeschnitten sein. Mit einer kommentierten Linkliste auf der Stadtklima-Seite unter www.buchholz.de können Immobilienbesitzer bereits gezielt auf Informationen zum Thema der energetischen Gebäudesanierung zugreifen. Gleiches gilt für erste Informationen zu den Fördermöglichkeiten auf staatlicher und kommunaler Ebene.

Folgende weitere Maßnahmen sollten hierzu u. a. überprüft und ggf. umgesetzt werden⁹:

– *Anregen durch „gute Beispiele“*

In den letzten Jahren hat sich im Bereich der Stadtentwicklung – aber nicht nur hier – das Lernen anhand von „Guten Beispielen“ (auch als best/good practices bezeichnet) durchgesetzt. Dabei hat sich gezeigt, dass konkrete und anschaulich aufbereitete Beispiele sehr dienlich sind, um Organisationen oder Einzelpersonen zur „Nachahmung“ zu motivieren („Das-kann-ich-auch-Effekt“). Modellhaft könnten z. B. im Internet und/oder in einer Broschüre Maßnahmen dokumentiert und vorgestellt werden, die im Rahmen des Förderprogramms „Stadtklima Buchholz“ finanziell gefördert wurden.

– *Beratung*

Die Stadt Buchholz sollte verstärkt für die bestehende Energieberatung werben. Unterstützt werden könnte das Beratungsangebot durch punktuelle Kampagnen in den Buchholzer Ortschaften bzw. in bestimmten Quartieren mit hohem Sanierungsbedarf.

⁸ Siehe Fußnote 5.

⁹ Siehe hierzu auch das Integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Buchholz.

– *Förderinstrumentarium*

Im Bereich der energetischen Gebäudesanierung sind die Möglichkeiten und Wege für private Immobilienbesitzer von staatlicher und kommunaler Förderung zu profitieren vielfältig. Die unterschiedlichen und häufig modifizierten finanziellen Fördermöglichkeiten seitens der KfW (und des BAFA Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) sind für viele Hauseigentümer nur schwer überschaubar. Hinzu kommt das kommunale Förderprogramm „Stadtklima Buchholz“, das im Regelfall übersichtlicher, aber vom finanziellen Volumen her niedriger einzustufen ist.

Eine zentrale Beratungsstelle wie die in Buchholz etablierte Energieberatung der Verbraucherzentrale kann hier Unterstützung und Aufklärung für Bauherren leisten und sollte ausgebaut werden. Lokale Kreditinstitute und Handwerker sollten regelmäßige durch die Stadt über die Förderprogramme aufgeklärt werden. Hierbei kann auch mit anderen lokalen Akteuren wie z. B. Verbänden, Baugewerbebetrieben und Schornsteinfegern zusammen gearbeitet werden¹⁰.

Ziel der energetischen Sanierung und Modernisierung von *Mehrfamilienhäusern* ist es zum einen Energie einzusparen und CO₂ Emissionen zu reduzieren und zum anderen die Immobilien langfristig marktfähig zu halten, die Nebenkosten („Zweite Miete“) möglichst gering zu halten und gute Wohnbedingungen für die Mieter zu schaffen.

Für die privaten (Klein-)Eigentümer mit Mehrfamilienhausbesitz können Informationen hinsichtlich der Förderung von Modernisierungsmaßnahmen oder der Unterstützung bei Rück- und Neubauaktivitäten sinnvoll sein. Zu diesem Zweck ist auch für diese Eigentümergruppe das Einrichten einer Informations- und Beratungsstelle der Stadt zu empfehlen. Denn wie Befragungen bei dieser Gruppe zeigen, sind häufig Informationsdefizite in Bezug auf die Möglichkeiten der energetischen Modernisierung zu beobachten.

¹⁰ Unter dem Stichwort Klimaschutz finden sich auf „www.buchholz.de“ bereits Informationen, Downloads und Links zum Thema Klimaschutz.

Handlungsfeld 3: Soziale Wohnraumversorgung

Leitziel

Ausreichend Wohnraum zu angemessenen Kosten bereitstellen

Hintergrund

Soziale Wohnraumversorgung dient der Unterstützung von Haushalten, die sich nicht oder nur eingeschränkt selbst angemessen am Markt mit Wohnraum versorgen können. Hierzu gehören z. B. einkommensschwache Haushalte, ältere Menschen und Behinderte, aber auch junge Erwachsene, die erstmals eine eigene Wohnung beziehen.

Nach einer im Rahmen der Erstellung des Wohnungsmarktkonzepts durchgeführten Abschätzung der Zahl der Haushalte, die Bezieher von Transferleistungen nach SGB II („Hartz IV“) und SGB XII („Sozialhilfe“) oder von Niedrigeinkommen sind, ergibt sich in Buchholz insgesamt ein Bedarf an preisgünstigem Wohnraum von rund 3.550 Haushalten. Dies sind etwa 19 % aller Buchholzer Haushalte. Die Versorgung dieser Bevölkerungsgruppen mit preiswertem Wohnraum ist daher ein wichtiger Bestandteil des kommunalen Versorgungsauftrages¹¹.

Diesem Bedarf steht mit aktuell 223 WE, dies sind etwa ein Prozent aller Buchholzer Wohnungen, nur ein geringer Bestand an öffentlich geförderten und mit Belegungsbindungen gekoppelten Wohnungen gegenüber, deren Zahl sich bis Ende des Jahrzehnts noch etwa halbieren wird. Eine ebenfalls für das Wohnungsmarktkonzept durchgeführte Auswertung der Wohnungsangebote entsprechend den Kosten der Unterkunft gemäß SGB II / SGB XII zeigt, dass das bestehende Angebot an Wohnraum zu angemessenen Kosten den vorhandenen Bedarf nicht ganz deckt.

Aufgrund des Fehlens eines eigenen kommunalen Wohnungsbestands als Steuerungsinstrument (unabhängig von Belegungsbindungen) ist der kommunale Handlungsspielraum damit in Buchholz sehr begrenzt und wird mit dem Wegfall der Bindungen in den Altbeständen in Zukunft noch weiter abnehmen.

Strategien und Maßnahmen

Wichtige Handlungsansätze zur Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung und Umsetzung der zuvor genannten Ziele sind u. a.:

Ausreichende Bereitstellung von preiswertem Wohnraum

- Die Schaffung von preiswertem Wohnraum sollte durch öffentlich geförderten Wohnungsbau bzw. die Ausschöpfung vorhandener Förderprogramme sowie eine gezielte Bauleitplanung und die öffentliche Hand unterstützt werden.

¹¹ Bei der Definition davon, was preiswerter Wohnraum ist, wird sich in diesem Zusammenhang an den angemessenen Kosten der Unterkunft (KdU) gemäß SGBII/XII orientiert (vgl. Abschnitt 10, Teil 1).

Das Land Niedersachsen hat hierzu über die landeseigene NBank im Rahmen der Wohnraumförderung z. B. das Förderprogramm, „Mietwohnungen in städtischen Gebieten und Ersatzbaumaßnahmen“ aufgelegt, das den Neubau von Mietwohnungen in städtischen Gebieten mit Mietenstufe 3 bis 6 sowie Ersatzbaumaßnahmen in Verbindung mit Abrissmaßnahmen für Menschen mit niedrigem bzw. mittlerem Einkommen fördert¹².

- Weitere Maßnahmen sind u.a.:
 - die Nutzung von kommunalen Vorkaufsrechten
 - der Einrichtung eines kommunales Flächenmanagements
 - Zur Abklärung der der Stadt Buchholz zur Verfügung stehenden Handlungsoptionen für ein eigenes kommunales wohnungswirtschaftliches Engagement (z. B. die Gründung eines kommunalen Wohnungsunternehmens oder der Abschluss von Kooperationsverträgen mit anderen Wohnungsunternehmen) wird die Kontaktaufnahme mit dem vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen empfohlen

Zielgruppenorientierte Wohnungsangebote

- Sicherung von Wohnungsbindungen durch Kooperationsverträge zwischen Stadt und Wohnungsunternehmen
- Schaffung von alten- und behindertengerechten Wohnungen und eines entsprechenden Wohnumfelds
- Spezielle Angebote für „Junges Wohnen“, d. h. für junge Erwachsene, die erstmals eine eigene Wohnung nachfragen
- Ausweitung des Angebots an ambulanten Diensten (Betreutes Wohnen), Service-Zentralen mit differenziertem Angebot schaffen
- Begleitung von „Problemfällen“, wie z. B. wohnungslose Haushalte mit besonderen sozialen Schwierigkeiten, durch die Stadt und in Kooperation mit den Wohnungsunternehmen, ggf. auf Grundlage von Kooperationsverträgen zwischen Stadt und Wohnungsanbieter

¹² Siehe <http://www.nbank.de/Unternehmen/Wohnraum/Wohnraumfoerderung/index.php>

Handlungsfeld 4: Bauleitplanerische Rahmenbedingungen und Kooperation von Stadt und Eigentümern

Leitziel

Geeignete bauleitplanerische Rahmenbedingungen für Investitionen und künftige Wohnungsmarktentwicklung schaffen

Hintergrund

Ein qualitätsvoller und zukunftsorientierter Wohnungsbau erfordert geeignete bauleitplanerische Rahmenbedingungen und Umsetzungsbedingungen. Diese entsprechen aber gegenwärtig in Buchholz i.d.N. z. B. mit Blick auf zum Teil veraltete Bebauungspläne, nicht (mehr) immer den heutigen Anforderungen. Der Stadt kommt dabei als Trägerin der kommunalen Planungshoheit eine entscheidende Rolle zu.

Strategien und Maßnahmen

Mögliche Handlungsansätze zur Sicherung geeigneter bauleitplanerischer und kommunaler Rahmenbedingungen für eine zukunftsorientierte Wohnungsmarktentwicklung sind u. a.:

- der Einsatz städtebaulicher Verträge
- die Einrichtung eines kommunalen Flächenmanagements
- die Kopplung von Verkäufen kommunaler Grundstücke an bestimmten Auflagen (z. B. hinsichtlich der künftigen Nutzung)
- allgemein die Beschleunigung der Verfahren der Bauleitplanung

Leitziel

Regelmäßiger Informationsaustausch und Kooperation zwischen Stadt und Eigentümern

Hintergrund

Die Bewirtschaftung der Wohnungsbestände und der Wohnungsneu- und -umbau wird durch private Anbieter vorgenommen. In der Stadt- und Quartiersentwicklung, der öffentlichen Förderung und in der Miet- und Sozialpolitik übernehmen auch die Städte und Gemeinden eine wichtige Rolle.

Bislang besteht in Buchholz i.d.N. nur teilweise ein Austausch zwischen der Stadt (Verwaltung, Fachpolitik) und den Marktakteuren, wie Wohnungsunternehmen, Bauträgern, Einzeleigentümern (Haus & Grund) oder auch örtlichen Finanzinstituten. Kontakte bestehen zumeist im Rahmen von Einzelprojekten. Außerhalb der aktuell begonnenen Planungsprozesse zum ISEK und zum Wohnungsmarktkonzept gibt es bislang kein regelmäßiges und übergreifendes Forum zur Stadtentwicklung und zum Wohnungsmarkt.

Strategien und Maßnahmen

Da die Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung grundsätzlich eine Vielzahl unterschiedlicher Akteure und Themen betrifft, sind ein möglichst kontinuierlicher Austausch und die Kooperation von Stadt und Eigentümern anzuraten. Gemeinsame Planungen und Umsetzungen von Maßnahmen können zudem Synergieeffekte erzeugen und dabei helfen, knapper werdende Finanzmittel effektiver einzusetzen.

Für die Kooperation zwischen Stadt, Verbänden und Eigentümern sollte ein Kooperationsnetzwerk aufgebaut werden, dessen Kern ein Arbeitskreis Wohnen oder „Runder Tisch Wohnen“ aus städtischen Stellen, Verbänden und lokalen Wohnungsmarktakteuren bilden sollte. Im Rahmen der Arbeit am Wohnungsmarktkonzept wurde ein solcher „Runder Tisch Wohnen“ bereits in Form von zwei Werkstattgesprächen initiiert. Dieser Runde Tisch könnte Grundsatzfragen der Marktentwicklung und Angebotsgestaltung ebenso diskutieren, wie Fragen der Wohnraumförderung und sollte in regelmäßigem Abstand, z. B. halbjährlich, stattfinden.

2 Aufbau eines Monitoringsystems für den Bereich Wohnen

2.1 Einleitung

Heterogene Entwicklungen erfordern kontinuierliche Beobachtung

In Deutschland ist die ökonomische, soziale und demografische Entwicklung regional sehr unterschiedlich. Weiterhin wachsenden Städten und Gemeinden steht zunehmend eine Vielzahl an stagnierenden oder schrumpfenden Kommunen gegenüber. Diese Entwicklung vollzieht sich auch innerhalb des Landes Niedersachsen, wo den zumeist noch wachsenden Gemeinden innerhalb der Metropolregion Hamburg im nördlichen Niedersachsen schrumpfende Städte mit entsprechendem Anpassungsbedarf in anderen Landesteilen gegenüberstehen. Und auch innerhalb der Städte und Gemeinden verlaufen die Entwicklungen oftmals sehr heterogen. Verwaltung und Fachpolitik in den Städten und Gemeinden benötigen daher ein Instrument, um die heterogenen Entwicklungen beobachten zu können und um im Rahmen der Planung die Weichen für eine zukunftsgerichtete Stadtentwicklung entsprechend stellen zu können. Dieses gilt auch für die Stadt Buchholz i.d.N.

Wichtige Funktionen eines Monitorings

Ein solches Instrument stellt das „Monitoring Wohnen“ dar: Hierbei handelt es sich im Kern um eine periodisch aktualisierte Erfassung von ausgewählten Daten (als Zeitreihen) rund um Wohnen und Stadtentwicklung. Folgende wichtige Funktionen lassen sich dem Monitoring Wohnen zuordnen¹³:

– *Informations-/Objektivierungsfunktion:*

Vereinheitlichung der Informationsbasis aller Akteure innerhalb der Stadt, soweit möglich Objektivierung der örtlichen Diskussion durch „harte Kennzahlen“.

– *Frühwarn-/Sensibilisierungsfunktion:*

Rechtzeitiges Erkennen von Trendveränderungen im Bereich Wohnen und Stadtentwicklung, Sensibilisierung der Akteure für wichtige Themen.

– *Controlling-/Evaluierungsfunktion:*

Laufende Überprüfung der allgemeinen Stadtentwicklungs- und Wohnungsmarktentwicklung sowie der Planwerke und Konzepte hinsichtlich ihrer Aktualität (Annahmen, Aussagen).

¹³ Nach Dollinger, Britta (2008): Monitoring als kommunalstatistische Aufgabe. Das Vielweckinstrument Monitoring: informieren und dokumentieren. In: Stadtforschung und Statistik. Heft 1/2008.

2.2 Aufbau eines Monitoringsystems Wohnen

Für ein künftiges Monitoring Wohnen in Buchholz i.d.N. werden folgende Themenfelder vorgeschlagen¹⁴:

- Wirtschaftliche Entwicklung/Rahmendaten
- Demografische Entwicklung
- Nachfrage
- Wohnungsangebot
- Wohnungs- und Immobilienmarkt
- Soziale Wohnungsversorgung

Der Monitoringbereich „*Wirtschaftliche Entwicklung/Rahmendaten*“ erfasst zentrale wirtschaftliche Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktentwicklung und ermöglicht dadurch Rückschlüsse auf die künftigen Entwicklungsperspektiven des örtlichen Wohnungsmarktes.

Der Monitoringbereich „*Demografische Entwicklung*“ beschreibt die Bevölkerungsentwicklung der Städte nach Altersklassen und erfasst sowohl die natürliche Bevölkerungsentwicklung als auch die Wanderungen und bildet so differenziert die Entwicklung der Wohnungsnachfrage insgesamt sowie einzelner Nachfragergruppen (z. B. Senioren) ab. Die gewählten Indikatoren erlauben dadurch einen Abgleich mit den Ergebnissen der Vorausschätzungen zur Bevölkerungsentwicklung und (zumindest mittelbar) zum Wohnungsbedarf. Hierdurch kommt insbesondere diesem Monitoringbereich eine wichtige Frühwarn- und Controllingfunktion bezüglich des künftigen Wohnungsbedarfs zu. Die Kommunen werden so in die Lage versetzt, frühzeitig auf demografische Veränderungen mit planerischen Instrumenten zu reagieren.

Im Monitoringbereich „*Nachfrage*“ wird die Entwicklung der Kaufkraft abgebildet, die ein wesentlicher wirtschaftlicher Einflussfaktor auf die Wohnungsnachfrage ist.

Im Monitoringbereich „*Wohnungsangebot*“ werden Umfang und Art der Bautätigkeit und die Entwicklung des Wohnungsbestands erfasst. Die Gegenüberstellung der Bautätigkeit mit der demografischen Entwicklung kann mögliche Angebots- bzw. Nachfrageüberhänge und daraus resultierende Handlungsbedarfe aufzeigen und besitzt dadurch ebenfalls eine wichtige Frühwarnfunktion.

¹⁴ Als Grundlage dient eine im Jahr 2008 vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein herausgegebene Arbeitshilfe zum Aufbau eines Monitorings (vgl. IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (2008): Arbeitshilfe für den Aufbau eines Monitorings Wohnen.

Abb.2.2-1 Vorschlag einer Indikatorenliste für das Monitoring Wohnen

1.0 Wirtschaftliche Entwicklung/Rahmendaten
<u>1.1 Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort</u>
<u>1.2 Ein- und Auspendler</u>
<u>1.3 Arbeitslosenzahlen</u>
2.0 Demographische Entwicklung
<u>2.1 Bevölkerung Hauptwohnsitz</u>
<u>2.2 Bevölkerung Nebenwohnsitz</u>
<u>2.3 Bevölkerung nach Altersklassen, Geschlecht und Nationalität</u>
<u>2.4 Natürliche Bevölkerungsentwicklung</u>
<u>2.5 Fort- und Zuzüge nach Ziel- und Herkunftsgebiet</u>
<u>2.6 Fort- und Zuzüge nach Altersgruppen</u>
<u>2.7 Bevölkerung 65-80+ nach Stadtteilen und Teilräumen</u>
3.0 Nachfrage
<u>3.1 Kaufkraft & F+B-Marktrating Wohnen</u>
4.0 Wohnungsangebot
<u>4.1 Baufertigstellungen</u>
<u>4.2 Baufertigstellungen nach Gebäudeart (EZFH, MFH)</u>
<u>4.3 Baufertigstellungen nach Raumzahl</u>
<u>4.4 Wohnungsbestand</u>
<u>4.5 Wohnungsbestand nach Gebäudeart</u>
<u>4.6 Wohnungsbestand nach Raumzahl</u>
<u>4.7 Baulandpotenzial (Fläche, WE)</u>
5.0 Wohnungs- und Immobilienmarkt
<u>5.1 Mietenentwicklung nach Teilmärkten</u>
<u>5.2 Wohnungsleerstand auf Stadtteilebene</u>
<u>5.3 Verkaufsfälle- und preise unbebaute Grundstücke</u>
<u>5.4 Verkaufsfälle- und preise EZFH</u>
<u>5.5 Verkaufsfälle- und preise Eigentumswohnungen</u>
<u>5.6 Bodenrichtwerte</u>
6.0 Soziale Wohnraumversorgung
<u>6.1 Gebundene Sozialmietwohnungen</u>
<u>6.2 Empfänger Arbeitslosengeld-II</u>
<u>6.3 Wohnberechtigungsbescheinigungen</u>
<u>6.4 Sozialhilfeempfänger</u>
7.0 Stadt-Umland-Prozesse
<u>7.1 Bevölkerung</u>
<u>7.2 Baufertigstellungen</u>
<u>7.3 Baufertigstellungen nach Gebäudeart</u>
<u>7.4 Wohnungsbestand</u>
<u>7.5 Beschäftigte am Wohn- und Arbeitsort</u>

Quelle: F+B GmbH, 2013

Im Monitoringbereich „Wohnungs- und Immobilienmarkt“ werden die Mieten und Preise, nach Teilmärkten differenziert, sowie der Wohnungsleerstand abgebildet. Hieraus lassen sich Handlungserfordernisse bezüglich eines Rückbaus von Wohnungen kleinräumig ableiten.

2 Aufbau eines Monitoringsystems Wohnen



Der Monitoringbereich „*soziale Wohnungsversorgung*“ beschreibt zum einen die Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestands in Buchholz und zum anderen die Entwicklung von am Wohnungsmarkt benachteiligten Nachfragergruppen (Empfänger von Transferleistungen). Die Gegenüberstellung dieser Daten kann mögliche Handlungsbedarfe bei der Bereitstellung öffentlich geförderter Wohnungen aufzeigen.

Ein Großteil der genannten Daten kann über den Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN) oder andere öffentliche Institutionen (Bundesagentur für Arbeit, Landkreis Harburg, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg) bezogen werden. Daten zur Mieten- und Preisentwicklung von Wohnimmobilien können von F+B bereitgestellt werden.