

# Arbeitskreis Niedersachsen (AK KomWoB NDS)

27. Sitzung am 22.05.2022, Stadt Leer



**NBank**

Wir fördern Niedersachsen

## Begrüßung

Herr Kleylein-Klein, Stadtbaurat der Stadt Leer, begrüßt alle Teilnehmenden. Er hält einen kurzen Redebeitrag zu den aktuellen Herausforderungen des Bauens, dazu gehören zum Beispiel die hohen Energiepreise und die neuen Migrationsmuster. Sein Fazit lautet, dass es ein „Bauen wie früher“ nicht mehr gibt und es daher wichtig ist, sich immer wieder im Arbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung zu treffen, um sich über Instrumente auszutauschen, mit denen man diesen Herausforderungen begegnen kann.

Es folgt eine kurze Vorstellungsrunde.

Robert Koschitzki (NBank) und Lea-Melissa Vehling (NBank) begrüßen alle Teilnehmenden vonseiten der NBank und stellen die Tagesordnung vor.

## Anwesende

*Rainer Kleylein-Klein (Stadtbaurat Leer), Christa Remmers-Behrens (Stadt Leer), Simone Peters (Stadt Leer), Philipp Abels (Stadt Leer), Tobias Barthel (Stadt Leer), Lisa Morgenschweis (p+t Planung), Christoph Theiling (p+t Planung), Fabian Böttcher (CIMA Regionalwirtschaft GmbH), Marvin Leck (Regionalmanagement Wittlager Land), David Heimann (Zetel), Andreas Bittner (Helmstedt), Ulf Eichner (Salzgitter), Lucas Strobel (Regionalverband Großraum Braunschweig), Karin Diekstall-Heuser (Stadt Oldenburg), Marion Einemann (Landkreis Oldenburg), Marvin Schäfer (Stadt Osnabrück), Frank Niemeyer (Stadt Wolfenbüttel), Michael Veenhuis (Stadt Hildesheim)*

*Außerdem: Robert Koschitzki (NBank), Lea-Melissa Vehling (NBank)*

## Situation in den Kommunen / Berichte der Teilnehmenden

In der **Stadt Hildesheim** ist eine Mitarbeiterin aus der Wohnungsmarktbeobachtung ausgeschieden. Die Stelle ist noch nicht nachbesetzt.

Derzeit gibt es ein neues Wohngebiet mit über 600 Wohneinheiten, bei dem die Wohnungsgenossenschaften zwar mitgemacht haben. Nun wollen diese aber keine neuen Angebote mehr machen bzw. strecken Konzepte und Bauprogramme wegen der hohen Baukosten.

Obwohl derzeit insgesamt einige Projekte fertig werden, sieht der Wohnungsbau langfristig schwierig aus. Die werden Grundstücke von Investor\*innen inzwischen teilweise wieder an die Stadt zurückgegeben, weil die Projekte nicht gewinnbringend umsetzbar sind.

Ein aktuell großes Projekt ist der Wasserkamp mit 600 bis 800 Wohneinheiten, seit längerer Zeit gibt es hier auch mal wieder Familienheime und Sozialwohnungen. Das Projekt findet im Rahmen der „Abarbeitung“ des WRVK 2019/20 statt.

In der Hildesheimer Innenstadt wird Galeria Kaufhof geschlossen, das Gebäude wird voraussichtlich allerdings nicht von der Stadt zu erwerben sein. Generell sind solche Immobilien allerdings für die Nachnutzung interessant.

Durch das ZIZ-Programm kann die Stadt Hildesheim derzeit einiges in der Innenstadt tun, u.a. einen Plan für das Innenstadt-Wohnen formulieren. Das geschieht vor dem Hintergrund, dass die Innenstadt mit Blick auf das Einzelhandelssterben breiter aufgestellt werden muss. Eine Idee ist etwa „Wohnen in der Innenstadt auf Probe“ anzubieten, wodurch Bewohner\*innen auf Zeit ausprobieren können, wie es ist, in der Innenstadt zu leben (um so auch eventuellen Sorgen zu begegnen).

Ansonsten hat die Stadt Hildesheim Anfang des Jahres die Datenerhebung für die Erstellung eines einfachen Mietspiegels abgeschlossen.

Auch die kommunale Förderrichtlinie für die Leerstandsbekämpfung ist angelaufen und setzt sich aus drei Säulen zusammen:

1. Wiedervermietungsprämie
2. Instandsetzung / Modernisierung
3. Ankauf von Belegungsbindungen

Auf die Nachfrage der Stadt Leer, ob der Ankauf von Belegungsbindungen über die NBank-Programme erfolgt, verneint die Stadt Hildesheim. Die Förderung kommt aus der Stadt selbst, aber in enger Abstimmung, um Doppelförderung (kommunales Förderprogramm vs. NBank) zu vermeiden.

In Hildesheim hat es in den vergangenen Monaten einen signifikanten Bevölkerungszuwachs durch Geflüchtete gegeben, auch wieder vermehrt durch Nicht-Ukrainer\*innen. Derzeit gelingt die Unterbringung noch ohne größere Probleme, es wird aber zunehmend schwierig.

Die **Stadt Wolfenbüttel** stellt derzeit einen qualifizierten Mietspiegel auf.

Des Weiteren ist für Ende des Jahres die Endphase für die Überarbeitung des WRVK vorgesehen.

Außerdem soll ein Konzept zur Siedlungsentwicklung bis 2030 entstehen, hier befindet sich die Stadt derzeit in der Endphase der Bestandsaufnahme.

Nachdem die Stadt zwischenzeitlich einen deutlichen Zuwachs durch syrische Geflüchtete hatte, sind diese nun fast alle wieder weggezogen – ähnlich erwartet es die Stadt auch mit den Geflüchteten aus der Ukraine. Aus diesem Grund herrscht seit 2015 eine grundsätzlich stabile Bevölkerungszahl in Wolfenbüttel.

In der Wohnungsmarktentwicklung steht die Entwicklung kleiner Geschosswohnungen im Fokus. Es gibt allerdings nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern – die Nachfrage scheint nicht abzureißen, obwohl man inzwischen eigentlich von einer guten Versorgungslage ausgehen müsste.

Die Neubauquote lag im EZFH-Bereich bislang bei 80-90 Immobilien pro Jahr. Durch das bereits bestehende hohe Grundangebot hat die Stadt die Sorge, dass nachher die alten und sanierungsbedürftigen Häuser leer stehen werden.

Durch die wiederkehrenden Veränderungen der Förderrichtlinien gibt es in Wolfenbüttel Verzögerungen bei der Umsetzung des Geschosswohnungsbaus. Die Dynamik der Förderkulisse ist insofern schwierig, weil sie gepaart mit den steigenden bzw. schwankenden Baupreisen für eine Unsicherheit am Markt sorgt.

Ein größere Herausforderungen sieht Wolfenbüttel noch darin, dass sich das Baugesetzbuch stets am Neubau orientiert und es daher schwierig ist, das Baugesetzbuch auf den Bestand anzuwenden.

In der **Stadt Osnabrück** entstehen derzeit viele Mikroapartments, die auch gut angenommen werden.

Des Weiteren wird die Art der Baulandentwicklung derzeit umgestellt, Vorbild hierfür ist Münster. So stellt die Stadt eine Quote mit einem Mindestmaß geförderten Wohnraums auf, die bestimmt, wann Stadt anfängt, Bauland für eine(n) Investor\*in zu entwickeln.

Die Herausforderung ist festzulegen, welche Art von Wohnungen in diese Quote hineinzählen, etwa mit Blick auf Altenwohnungen.

Insgesamt gibt es in Osnabrück derzeit eine steigende Anzahl an Anfragen nach gefördertem Wohnungsbau über die NBank-Mittel. Eigentlich ist der Wunsch, dass freifinanzierte Wohnungen in den gleichen Gebäuden wie geförderte Wohnungen etabliert werden und sich die geförderten Wohnungen somit querfinanzieren. Wegen der steigenden Konzentration auf Fördermittel für den geförderten Mietwohnungsbau funktioniert das derzeit nicht mehr so gut.

Diesen Sommer möchte die Stadt Osnabrück seinen Mietspiegel aktualisieren. Außerdem wird das WRVK in Kooperation mit der Statistikstelle übergangsweise fortgeschrieben (so soll die Lücke zur größeren Fortschreibung im Herbst/Winter überbrückt werden).

Der **Landkreis Oldenburg** hat das letzte WRVK von 2016 bis 2021 erstellen lassen. Die Fortschreibung soll nun den Zeitraum 2021 bis 2025 abdecken. Das Konzept stößt in den Gemeinden auf viel Diskussion, weil die Gemeinden im Landkreis sehr unterschiedlich aufgestellt sind. Beispiel: In Wildeshausen etwa gibt es einen sehr gut funktionierenden Sozialwohnungsbau – in fast allen anderen Gemeinden hingegen gibt es zu wenig Sozialwohnungsbau.

Aus diesem Grund kommen Bürgermeister\*innen vermehrt auf den Landkreis zu, um nach Methoden zu fragen, Investoren zu akquirieren, die in den geförderten Wohnungsbau investieren.

Für den Landkreis ist die Herausforderung vor allem die Vermittlung, dass geförderter Mietwohnungsbau notwendig und wichtig ist, auch vor dem Hintergrund der schwierigen Förderkulisse. Die Gemeinden können bei der Aufstellung der Baubauungspläne Flächen für den sozialen Wohnungsbau ausweisen.

Die **Stadt Oldenburg** hat das WRVK im vergangenen Jahr fortgeschrieben. Im gleichen Zuge hat die Stadt das städtebauliche Entwicklungskonzept zur Innenentwicklung erstellt.

Eine besondere Herausforderung ist, dass nahezu das gesamte besiedelte Stadtgebiet mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen überzogen ist. Neubauvorhaben schöpfen dabei in den letzten Jahren zunehmend die mögliche höhere Ausnutzung nach den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne aus. Das sorgt nicht nur für eine Veränderung des vorhandenen Gebietscharakters, sondern oftmals auch zu Nachbarschaftskonflikten. Übergeordnetes Ziel des Entwicklungskonzeptes ist daher eine angemessene Nachverdichtung, die sowohl eine bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnraum berücksichtigt als auch dem Ortsbild entsprechend verträgliche Strukturen sichern soll.

Derzeit erstellt die Stadt einen qualifizierten Mietspiegel. Eine Zustimmung soll sowohl zunächst seitens des Arbeitskreises erfolgen, als auch anschließend im Herbst seitens des Rates. Ein wichtiges Thema ist auch das Erbbaurecht. Hierzu hat der Rat Anfang des Jahres einen Grundsatzbeschluss gefasst.

Die Stadt Oldenburg hat keinen offiziellen Baulandbeschluss. Allerdings werden im Rahmen der städtebaulichen Verträge und Kaufverträge die üblichen Inhalte von Baulandbeschlüssen wie beispielsweise Schaffung bezahlbaren Wohnraumes oder energetische Belange festgeschrieben.

Insgesamt gibt es in Oldenburg eine Vielzahl verschiedener Konzepte.

Mit dem **ISEK 2050 I 2035** (Arbeitstitel) sollen jetzt Perspektiven für die räumliche Entwicklung aufgezeigt werden, die auf die veränderten Rahmenbedingungen und Herausforderungen wie soziale und demografische Veränderungen, Klimawandel, wirtschaftliche und arbeitsweltliche Transformation, Strukturwandel, Wohnraumversorgung, Digitalisierung eingehen. Als integriertes, fach- und ressortübergreifendes Konzept dient es zur strategischen Steuerung der räumlichen Gesamtentwicklung der Stadt. Es legt die Stadtentwicklungsziele transparent für alle (Stadtgesellschaft / Politik / Verwaltung) dar und ist gleichzeitig umsetzungsorientiert. Die Umsetzungsorientierung wird durch den ressortübergreifenden Erarbeitungs- und auch Partizipationsprozess mit weiteren Akteuren nochmals gestärkt werden. Kern des ISEK Oldenburg 2050/2035 sind drei räumliche und zwei zeitliche Ebenen. Nach der Entwicklung einer Zukunft 2050, die die Stadt Oldenburg im Jahr 2050 darstellt, wird dieses Zukunftsbild auf gesamtstädtische Ebene heruntergebrochen, um Handlungsfelder für die räumliche Entwicklung Oldenburgs im Jahr 2035 zu entwickeln. Im letzten Schritt werden Handlungsraumkonzepte entwickelt, die Maßnahmen bedarfsgerecht, zielgerichtet und identitätsstiftend auf Teilräume der Stadt anwenden.

Der **Regionalverband Großraum Braunschweig** hat im März 2023 seine regionale Haushaltsprognose fertiggestellt. Eine Herausforderung dabei war, dass der Krieg in der Ukraine „dazwischen kam“. Aus diesem Grund wurde die Zahl der Geflüchteten kurzfristig eingebunden und ein Modell entworfen, das darstellt, wie sich die Zu- bzw. Rückwanderung in den kommenden Jahren darstellen könnte.

Der Regionalverband hatte die Zahlen bis auf die Mitgliedsgemeindeebene zur Verfügung und erstellte eine Prognose bis 2040 nach Geschlecht und gängigen Altersgruppen. Insgesamt entstanden drei Varianten, unter denen sich der Regionalverband für die mittlere Variante entschieden hat.

Insgesamt stellt sich die Bevölkerungsentwicklung des Großraums Braunschweig stabil dar, allerdings zeigen sich größere regionale Unterschiede. In den Zentren gibt es geringe Wachstumstendenzen, in den Oberzentren stärkere Wachstumstendenzen und in peripheren Gebieten, etwa in Goslar u.Ä., eine rückläufige Bevölkerung.

Der Regionalverband hat zur Darstellung der Zahlen ein öffentlich einsehbares Dashboard auf Basis von ArcGIS online gestellt: <https://webgis.regionalverband-braunschweig.de/portal/apps/dashboards/1be53ab958ea4f1ebf5df7067d86cb05>

Derzeit stellt der Regionalverband ein regionales Raumordnungsprogramm auf, das aufgrund neuer Pläne zur Versorgung mit erneuerbaren Energien (insbesondere Windkraft) allerdings mehr oder minder überholt ist. Auch ein Gewerbeflächen-Monitoring ist in Arbeit. Das Ziel ist es, Flächen zu sparen und eine besonders effiziente Nutzung der Flächen zu erreichen.

Herausfordernd sind Großflächen für den Einzelhandel mit Flächen von ca. 800 Quadratmetern. Aus dem Blick der Raumordnung sind diese Flächen kaum mit den Flächensparzielen zu vereinbaren.

Die **Stadt Salzgitter** befindet sich derzeit in der Endabstimmung zur neuen Wohnraumbedarfsanalyse. Es wurde seitens der NBank davon ausgegangen, dass die Bevölkerung bis 2030 geringfügig sinken wird. Die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Regionalverbands Großraum Braunschweig ist für Salzgitter etwas positiver.

Die Wohnraumbedarfsanalyse soll eine Grundlage für die künftige Wohnbaulandentwicklung bilden. Die Neubaubedarfe bis 2030 sind fast ausschließlich qualitativer Natur, quantitative Bedarfe gibt es

kaum. Dieser qualitative Bedarf umfasst 60 bis 65 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und ca. 70 bis 75 Wohneinheiten im EZFH-Bereich.

Diese qualitative Nachfrage gibt es fast nur in den großen Stadtteilen. Einen klassischen Baulandbeschluss braucht Salzgitter nicht, weil der Wohnungsmarkt recht entspannt ist.

In Salzgitter besteht das Ziel, die Wohnraumbedarfsanalyse (Nachfrage) mit den ermittelten Wohnbaulandpotenzialflächen (Angebot) überein zu bringen. Bis zum Sommer soll hierzu eine Beschlussvorlage erstellt werden. Ein weiteres großes Thema ist vor allem die Energiewende, die u. a. den Umbau der Salzgitter AG zu „grünem Stahl“ erfordert.

Außerdem wurde ein Standortkonzept und Kriterienkatalog für PV-Freiflächenanlagen erarbeitet. Grundsätzlich sollen PV-Freiflächenanlagen auf den nach § 35 Abs. 1 Nr. 8b) BauGB privilegierten Bereich entlang von Autobahnen und zweigleisigen Schienenwegen konzentriert werden. Außerhalb des privilegierten Bereichs unterliegen die Anlagen einer Einzelfallprüfung nach dem Kriterienkatalog.

Ende des Jahres steht dann auch die Fortschreibung des ISEK an. Für Sanierungsinvestoren zeigt sich in Salzgitter in einigen Bereichen ein schwieriges Umfeld, weil sich der Wohnungsleerstand, wie auch die Wohnraumbedarfsanalyse zeigt, in der Zukunft noch weiter erhöhen wird.

Ein großes Entwicklungshindernis stellt der Denkmalschutz in sozialen Brennpunkten dar, zumal in Quartieren mit nicht nachgefragten Wohnungsbeständen der ohnehin bereits vorhandene Leerstand weiter zunehmen wird.

In der **Stadt Helmstedt** ist der Leerstand trotz leichten Rückgangs immens. Das Gebiet ist ein Raum der massiv von Schrumpfung geprägt ist und es mit Blick auf die Energiewende und den hier herrschenden Braunkohleabbau auch weiterhin sein wird.

Dennoch wird die Stadt Helmstedt in den NBank-Prognosen durchweg schlechter eingeschätzt als es sich real sowie in den eigenen Prognosen zeigt. Dem liegt allerdings auch der Zuwachs durch ukrainische Geflüchtete zugrunde. In der Helmstedter Altstadt gibt es zwei Sanierungsgebiete, wo das Sanierungsgeschehen auch sehr gut läuft.

Allerdings soll der geförderte Wohnraum nicht nur in bestimmten Bereichen stattfinden, damit eine soziale Durchmischung stattfinden kann.

Das Gewerbegebiet der Stadt wirft Gewerbesteuern ab, was die Stadt etwas handlungsfähiger macht. Die Braunkohlegebiete sollen in der Nachnutzung zu Naherholungsgebieten und als PV-Flächen genutzt werden. Insgesamt ist die Fläche, die durch den Braunkohlestopp frei wird, etwa 600 Hektar groß.

➔ Infos zu den Ergebnissen des neuen WRVK der Stadt finden Sie in der angehängten Präsentation von p+t Planung, die das Konzept für die Stadt Leer vorgestellt haben.

In der **Stadt Leer** finden derzeit viele Bauprojekte statt, die zur Umsetzung eine Bauleitplanung benötigen. 25 % der Wohneinheiten werden in Neubaugebieten standartmäßig für sozialen Wohnungsbau angesetzt. Es gibt allerdings auch ein innerstädtisches Bauvorhaben, wo der soziale Wohnungsbau an die 100 Prozent heranreicht.

Die 25%-Quote erfordert immer den Geschosswohnungsbau, was in Neubaugebieten teilweise zu Herausforderungen führt, auch aus Nachhaltigkeitsgründen.

Es gibt in Leer drei Sanierungsgebiete. Bei einem davon („Soziale Stadt West“) sollen unter anderem alte Bebauungspläne überplant und angepasst werden, um die definierten Sanierungsziele zu erreichen. Bei einem anderen Sanierungsgebiet („Städtebaulicher Denkmalschutz-Altstadt“) geht es schwerpunktmäßig um Denkmalschutz in der Altstadt der Stadt Leer.

Das Nachverdichten ist teilweise schwierig, wenn das bestehende Planungsrecht oder auch der Denkmalschutz dem entgegenstehen.

Derzeit wird in Leer ein INSEK (integriertes Stadtentwicklungskonzept) erstellt, die Entwicklung steht allerdings noch ganz am Anfang. Des Weiteren wird derzeit ein Konzept zum Thema erneuerbare Energien aufgestellt. Insgesamt stellt sich die Stadt zurzeit an vielen Stellen neu auf.

In der **Stadt Zetel** wird derzeit ein neues WRVK aufgestellt. Dieses soll als Grundlage für mehr Nachverdichtung genutzt werden.

Die Stadt arbeitet mit dem Tool der Regio-GmbH aus Oldenburg. Hieraus hat Zetel eine gemeindeeigene Tochter-GmbH gegründet, die sich mit dem Thema Windenergie beschäftigt.

Das Thema sozialer Wohnungsbau war bislang nie in den Städtebaukonzepten enthalten. Die Bebauungspläne der Stadt sehen nur teilweise Geschosswohnungsbau vor, dann aber vor allem im gehobenen Segment – der soziale Wohnungsbau findet damit bislang wenig Beachtung.

Das **Wittlager Land** hatte eine personelle Veränderung. Marvin Leck ist seit drei Wochen im Regionalmanagement tätig. Die Infos, die er zum AK mitbringt, basieren daher vor allem auf dem WRVK von 2019.

Demnach gibt es in drei Gemeinden eher eine Tendenz zur Schrumpfung (nur in Ostercappeln gibt es einen leichten Neubaubedarf). Die Haushalte verkleinern sich, sodass bis 2040 voraussichtlich kleine 1-2-Personen-Haushalte vorherrschen werden.

Nun stellt sich die Frage, wie man diese Haushaltgrößen mit den anstehenden Sanierungen und Nachverdichtungen kombinieren kann. Aktuelle Zahlen sollen beim Arbeitskreistreffen im Herbst vorgestellt werden.

### **Wohnraumversorgungskonzept Stadt Leer**

Die Präsentation zum Vortrag von Herrn Theiling und Frau Morgenschweis (p+t Planung) ist im Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB) in den Materialien des 27. Arbeitskreises AK KomWoB Niedersachsen veröffentlicht.

### **Alles Wanderungen, oder was?**

Die Präsentation zum Vortrag von Fabian Böttcher (CIMA) ist im Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB) in den Materialien des 27. Arbeitskreises AK KomWoB Niedersachsen veröffentlicht.

### **Organisatorisches**

Das nächste Forum KomWoB wird **am 20. November 2023 in Wolfenbüttel** stattfinden. An der Gastgeberschaft für den Frühling 2024 hat bereits Hildesheim Interesse bekundet. Falls es weitere Interessenten für eine Gastgeberschaft gibt, freuen wir uns über Ihre Nachricht an [wom@nbank.de](mailto:wom@nbank.de).

Der Arbeitskreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung lebt vom Input der Teilnehmer. Deshalb nimmt die NBank im Voraus bzw. Nachgang eines KomWoB-Treffens immer gerne **neue Themenvorschläge** der Teilnehmerinnen und Teilnehmer auf. Es besteht auch die Möglichkeit externes Wissen zu integrieren, etwa durch Vorträge und Exkursionen.

Wir haben uns sehr über die rege Teilnahme und den tollen Austausch gefreut. Ein großes Dankeschön an Sie alle!

**Allen Mitgliedern des Arbeitskreises steht die Mailingliste [niedersachsen@komwob.de](mailto:niedersachsen@komwob.de) als informelles Kommunikationsmittel zur Verfügung.**

Hannover, 31.05.2023