

Arbeitskreis Niedersachsen (AK KomWoB NDS)

31. Sitzung am 26.05.2025



NBank

Wir fördern Niedersachsen

Begrüßung

Holger Clodius (Fachbereichsleiter Städtebau der Stadt Osnabrück) begrüßte alle Teilnehmenden herzlich und führte in das Thema der Tagung ein.

Bei der aktuellen Entwicklung des Wohnungsmarktes in Osnabrück spielt das LOK-Viertel eine besondere Rolle. Es handelt sich dabei um ein Stadtentwicklungsprojekt auf einer rund 22 Hektar großen innerstädtischen Brachfläche auf dem ehemaligen Bahngelände östlich des Hauptbahnhofs. Zur Entwicklung des Areals wurde die Wohnungsbaugesellschaft Lok-Viertel-OS GmbH gegründet. Langfristig sollen insgesamt etwa 2.000 neue Wohneinheiten entstehen, von denen auch bezahlbarer Wohnraum vorgesehen seien. Das Projekt trage damit wesentlich zur Deckung des Wohnraumbedarfs in Osnabrück bei. Für die Planung und den Bau stand eine Förderfinanzierung aus dem Programm „Brachflächenrevitalisierung“ in Höhe von bis zu 75 Prozent der Kosten zur Verfügung.¹

Der interkommunale Austausch im Rahmen des Netzwerkes „AK KomWoB Niedersachsen“ wurde als besonders wertvoll hervorgehoben. Die Arbeit des Netzwerkes lebe davon, wie andere Kommunen den Wohnungsmarkt einschätzten, welche Schlüsse sie daraus zögen und wie voneinander gelernt werden könne. Der Austausch solle genau dies ermöglichen: voneinander profitieren und neue Impulse mitnehmen.

Anschließend stellte Herr Clodius kurz die Tagesordnung vor. Themenschwerpunkte waren der digitale Einkommensrechner sowie das LOK-Viertel.

Zum Abschluss wünschte er allen Anwesenden eine fruchtbare Tagung mit spannenden Diskussionen und anregendem Austausch.

Tagesordnung

Die Tagesordnung ist im Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB) in den Materialien des 31. Arbeitskreises KomWoB Niedersachsen veröffentlicht: [31. Arbeitskreistreffen KomWoB Niedersachsen — Wohnungsmarktbeobachtung](#)

Anwesende

Isabell Kurz (Region Hannover), Julia Hauser (Stadt Braunschweig), Luka Rüschenhof (Stadt Damme), Christoph Jankowsky (Stadt Delmenhorst), Rabea Lenz (Stadt Hameln), Kerstin Widowsky (Stadt Langenhagen), Lenja Noetzel (LEADER-Regionalmanagement Wittlager Land), Christa Remmers-Behrens (Stadt Leer), Marvin Schäfer (Stadt Osnabrück), Antje Pöttker (Stadt Osnabrück), Ulf Eichner (Stadt Salzgitter)

Außerdem: Sebastian Hämker und Kiana Werner (NBank)

¹ Weitere Informationen zum LOK-Viertel in Osnabrück finden Sie hier: [Lok-Viertel Osnabrück \(lokviertel-os.de\)](http://lokviertel-os.de)

Situation in den Kommunen / Berichte der Teilnehmenden

Region Hannover

Weiterentwicklung der WohnBauInitiative

Aktuell wird die WohnBauInitiative in der Region Hannover weiterentwickelt. Dazu wird u.a. der Austausch mit den Regionalkommunen und relevanten Akteuren angestrebt.

Wohnraumversorgungskonzept (WRVK)

Das derzeitige Wohnraumversorgungskonzept (WRVK) läuft Ende 2025 aus und wird nicht fortgeschrieben. Stattdessen erfolgt eine Neuberechnung der Wohnungsbedarfsprognose sowie die Erstellung einer Wohnbauflächenbedarfsprognose, die in eine künftige Wohnbau-/raumstrategie einfließen wird. Die Bedarfsprognose soll im Jahr 2026 erscheinen. Eine neue Bevölkerungsprognose soll im vierten Quartal dieses Jahres erscheinen.

Wohnungsmarkt

In den vergangenen Jahren konnten quantitative Bedarfe erfolgreich gedeckt werden. Besonders positiv ist hierbei der deutliche Anstieg des Geschosswohnungsbaus, v.a. in den ländlich geprägten Gebieten der Region.

Die Zahl der Haushalte ist in den letzten Jahren deutlich stärker gestiegen, wodurch der Wohnungsmarkt weiterhin angespannt bleibt. Neubauten führen derzeit nicht zu einer spürbaren Entlastung des Marktes.

Die Baukosten sind – mit wenigen Ausnahmen – in der gesamten Region sehr hoch, was wiederum zu hohen Neubaumieten führt. Daher werden insb. zwei Perspektiven betrachtet: zum einen Kostenreduzierung im klassischen Neubau, zum anderen das Bauen im Bestand.

Das geplante weitere Vorgehen umfasst zunächst die Berechnung einer Haushaltsprognose auf Basis der Bevölkerungsprognose. Auf dieser Grundlage werden anschließend die Wohnungsbedarfsprognose und eine Analyse des Bedarfs an Wohnbauflächen erarbeitet.

Stadt Braunschweig

Flächennutzungsplan

Derzeit wird der Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Die Neuaufstellung ist erforderlich, da der bestehende Flächennutzungsplan an neue Bedarfsprognosen besonders zum Wohnen und Gewerbe sowie an die Ziele und Maßnahmen des ISEKs angepasst werden muss.

Anfang des Jahres konnte ein Planungsbüro für die Erarbeitung beauftragt werden. Voraussichtlich im Herbst 2025 werden zum Vorentwurf erste umfangreiche Beteiligungsformate durchgeführt. Der Planabschluss ist im zweiten Halbjahr 2027 vorgesehen, sodass der neue Flächennutzungsplan rechtswirksam wird.

Siedlungsentwicklungskarte 2025

Es gibt eine stadtweite Siedlungsentwicklungskarte, die einen Überblick über Wohnbaugebiete in Planung sowie über fertig geplante und nun in der Umsetzung befindliche Wohnbaugebiete gibt. Dabei handelt es sich sowohl um städtische als auch um private Projekte. Nicht alle Planungsprozesse sind soweit abgeschlossen, dass die Realisierung im Einzelnen konkret gesichert ist. Die Angaben basieren auf Auskunft der jeweiligen Investoren. Die Siedlungsentwicklungskarte wird jährlich aktualisiert und fortgeschrieben. Kürzlich wurde die Siedlungsentwicklungskarte mit dem Planungsstand bis Mai 2025 erstellt und auf der städtischen Internetseite veröffentlicht.

Handlungsprogramm Wohnen

Momentan wird ein „Handlungsprogramm Wohnen“ erarbeitet, in dem erstmalig die gesamten Aktivitäten der Stadt zum Thema Daseinsvorsorge Wohnen zusammengeführt werden. Dabei sollen die bisherigen Handlungsansätze nicht infrage gestellt, sondern bislang fehlende Handlungsorientierungen definiert werden. Dabei kann die Stadt nur erfolgreich sein, wenn sie mit den Akteuren der Stadtgesellschaft, Politik, Wohnungsunternehmen und Wohlfahrtsverbänden eng und konstruktiv zusammenarbeitet.

Das „Handlungsprogramm Wohnen“ soll ein offenes System bilden, sodass alle fünf Jahre unter Beteiligung der Akteure ein neues 5-Jahres-Programm per Ratsbeschluss verabschiedet, evaluiert und weiterentwickelt werden kann.

Konzeptvergabeverfahren „Wilhelmstraße Nord“

Kürzlich wurde die Konzeptvergabe für das Grundstück „Wilhelmstraße Nord“ in zentraler Innenstadtlage veröffentlicht. Auf einer rund 6.700 m² großen Fläche plant die Stadt Braunschweig ein hochwertiges Wohnquartier. Im Rahmen des Konzeptvergabeverfahrens wird das Grundstück zum Festpreis an jene Bewerber*innen vergeben, die die beste Konzeptidee zur Umsetzung vorlegen. Zielgruppen sind insbesondere Wohnungsbaugesellschaften, Baugemeinschaften, Investor*innen und Projektentwickler*innen. Ziel ist die Realisierung eines sozialen und identitätsstiftenden Wohnprojekts, das sowohl anspruchsvolle architektonische Gestaltung als auch Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt. Die Abgabe der Bewerbungen ist bis Ende September 2025 möglich.

Erneuerbare Energien

Wie bereits von anderen Kommunen berichtet, besteht in Braunschweig ebenfalls eine hohe Nachfrage nach Freiflächen-Photovoltaikanlagen und Batteriespeichersystemen. Abstimmungen mit entsprechenden Projektentwicklern und Netzbetreibern erfolgen.

Entsiegelungskataster

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen entwickelt zentral ein Entsiegelungskataster bis Ende 2025, um die gesetzlichen Klimaschutzpflichten zu erfüllen und stellt dies anschließend den Kommunen kostenfrei zur Verfügung. Das Kataster soll den Kommunen helfen, ihre Flächen hinsichtlich ihrer Entsiegelungspotenziale zu untersuchen und entsprechende Maßnahmen zu planen.

Im Jahr 2026 kommt auf die Kommunen die Aufgabe zu, die im Kataster dargestellten Entwicklungspotenziale zu prüfen. Arbeitsstände oder Herangehensweise an die Aufgabe konnten von anderen Kommunen im Rahmen des Arbeitskreises noch nicht berichtet werden.

Stadt Damme

Wohnungsmarkt

Während der Corona-Pandemie wurden in Damme nur wenige Bauprojekte realisiert. Infolge der Zinswende war die Nachfrage nach Wohnraum zunächst stark rückläufig, hat sich inzwischen aber wieder deutlich erholt. Insgesamt zeigt der Wohnungsmarkt derzeit eine positive Entwicklung.

Ein weiteres Anzeichen für die Belebung des Wohnungsmarktes ist die steigende Nachfrage nach neu geschaffenen Erbbaurechten, die zunehmend nachgefragt werden.

Neues Baugebiet: Wohnbaugebiet Nr. 189 „Holter Kapelle“

Im Jahr 2025 wurde ein neues, zentrumsnahes Baugebiet ausgewiesen. Das Wohnbaugebiet Nr. 189 „Holter Kapelle“ zeichnet sich durch ein innovatives und nachhaltiges Konzept aus. Die Planung erfolgt flächensparend und legt besonderen Wert auf energieeffizientes, klimagerechtes Bauen. Dazu gehören u.a. Gründächer und Photovoltaik-Anlagen. Geplant ist die Errichtung zahlreicher Wohneinheiten auf kleiner Fläche, insb. in Form von Reihen- und Doppelhäusern sowie ähnlichen Wohnformen. Die Vermarktung der Grundstücke für die Mehrfamilien- und Reihenhausbauung hat bereits begonnen. Abweichend von den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBVO) sind zusätzliche Stellplätze vorgesehen.

Bestandsumbauten

Das Interesse an Maßnahmen zur Nutzung und Erweiterung von bestehenden Wohngebäuden hat in den letzten Jahren spürbar zugenommen. Dazu zählen insb. Umbauten und Anbauten, die eine effiziente Erweiterung des vorhandenen Wohnraums ermöglichen.

Programm „Jung kauft Alt“

Das Programm „Jung kauft Alt“ wird weiterhin angeboten und erfreut sich ungebrochen großer Nachfrage.

Stadt Delmenhorst

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Delmenhorst arbeitet derzeit an der Fortschreibung ihres Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK), das ursprünglich in den Jahren 2013/14 erarbeitet wurde. Im Rahmen der Überarbeitung wird das ISEK mit einem Klimaschutzkonzept verknüpft. Ziel ist es, Delmenhorst zu einer „Klimamusterstadt“ zu entwickeln. Hierzu wird ein neues Leitbild für die Innenstadt erarbeitet, und Nachhaltigkeits- sowie Klimaschutzziele werden stärker in die Stadtentwicklung integriert. Berücksichtigt werden dabei auch konkurrierende Flächennutzungsansprüche aus der Wohnungsmarktstrategie, dem Gerberflächenentwicklungskonzept, dem Landschaftsrahmenplan sowie die Reaktivierung von Moorflächen. Für die Fortschreibung des ISEK ist ein Zeitraum von etwa zwei Jahren vorgesehen.

Erneuerbare Energien

Themen wie Windkraft, Photovoltaik sowie die Wiedervernässung und Reaktivierung von Moorflächen gewinnen in Delmenhorst zunehmend an Bedeutung. Diese Aspekte werden ebenfalls in die Stadtentwicklung integriert und leisten einen Beitrag zum Erreichen der Klimaschutzziele.

Runder Tisch „Immobilienwirtschaft“

Ein zentraler Baustein der Wohnungsmarktstrategie ist der Runde Tisch „Immobilienwirtschaft“. Hier kommen Wohnungsbaugesellschaften, Makler, Bauträger, Dienststellen der Stadt Delmenhorst sowie Vertreter der Ratsfraktionen und Beiräte regelmäßig zusammen, um sich über aktuelle Entwicklungen am Wohnstandort Delmenhorst auszutauschen. Der Runde Tisch tagt zweimal jährlich. Aktuell werden Themen wie die Aktivierung von Baulücken, Planungsrecht und Wohnungstauschprogramme sowie eine mögliche Immobilienmesse behandelt.

Wohnungsmarkt

Delmenhorst verfolgt das Ziel, jährlich rund 200 neue Wohneinheiten zu schaffen, davon ein erheblicher Anteil im Geschosswohnungsbau. 2024 wurden 174 neue Wohnungen fertiggestellt und damit das Ziel nahezu erreicht.

Allerdings zeigt sich eine Differenz zwischen den genehmigten und tatsächlich fertiggestellten Bauvorhaben. Ursächlich hierfür sind der Fachkräftemangel, steigende Baukosten sowie der Mangel an qualifizierten Auszubildenden im Baugewerbe. Insbesondere im Einfamilienhausbau führen v.a. die gestiegenen Baukosten und Kapazitätsengpässen in der Bauwirtschaft zu Verzögerungen. Bis zur Zinswende verlief die Vermarktung der von der Stadt entwickelten Ein- und Zweifamilienhausgebiete jedoch erfolgreich. Die Grundstückspreise lagen dabei zwischen 200 und 218 €/m², und zuletzt bei etwa 240 €/m².

Mehrfamilienhäuser entstehen derzeit überwiegend als Ersatzneubauten, während der Einfamilienhausbau vorrangig innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen stattfindet. Der Wohnungsbau orientiert sich zunehmend an der demografischen Entwicklung, mit einem Fokus auf kleinere Einheiten (bis zu drei Zimmern). Die Mieten sind zuletzt deutlich gestiegen und liegen im Durchschnitt bei 8,50 €/m².

Leerstandssituation

Laut Zensus 2022 liegt die Leerstandsquote in Delmenhorst bei 2,4 % und ist damit im Vergleich zu 2011 (etwa 10 %) deutlich zurückgegangen. Insgesamt wird der Wohnungsmarkt derzeit als eher entspannt eingeschätzt. Punktuelle Leerstände existieren jedoch noch, insb. im Sanierungsgebiet „Wollepark 11 und 12“ – spekulativer Grund: unzureichender Bauzustand.

Ein flächendeckendes Leerstandskataster existiert derzeit nicht. Das Baulückenkataster aus dem Jahr 2006 soll innerhalb der nächsten zwei Jahre aktualisiert werden.

Innenentwicklung

Delmenhorst setzt auf eine kombinierte Strategie aus Stadtumbau und Innenentwicklung, um den Wohnungsbedarf bedarfsgerecht zu decken und gleichzeitig nachhaltige städtebauliche Entwicklungen zu fördern.

Wohnraumförderung

Derzeit gibt es in Delmenhorst rund 650 öffentlich geförderte Wohneinheiten, die überwiegend von den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften gehalten werden. Im privaten Sektor existieren etwa 80 geförderte Wohnungen. Jüngst konnten 15-18 weitere geförderte Wohnungen geschaffen werden. Das politische Interesse an einer stärkeren Ausweitung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ist momentan begrenzt.

Wohnungsmarktbericht

Der städtische Wohnungsmarktbericht wird derzeit nach 2,5 Jahren überarbeitet und soll im August 2025 der Politik und Öffentlichkeit vorgestellt werden.

Wohnraumversorgungskonzept

Die Bausteine der Wohnungsmarktstrategie der Stadt Delmenhorst ersetzen ein Wohnraumversorgungskonzept, das bereits online veröffentlicht und öffentlich zugänglich: [Wohnungsmarktstrategie \(delmenhorst.de\)](https://www.delmenhorst.de/wohnmktstrategie)

Stadt Hameln

Wohnungsmarktsituation

Der Wohnungsmarkt in Hameln ist derzeit insgesamt entspannt. Die Bevölkerungsentwicklung zeigt eine stagnierende Tendenz. Laut Zensus beträgt der durchschnittliche Leerstand 4,9 %, wobei über die Hälfte dieser Leerstände bereits seit längerer Zeit besteht.

Das Thema Nachhaltigkeit gewinnt in der Stadtentwicklung zunehmend an Bedeutung. Daher wurden Zukunftsanforderungen an Baugebiete ausgearbeitet.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept „Hameln 2030“ wurde bereits 2019 beschlossen. Vorangegangen war ein Beteiligungsprozess. Es enthält vier städtebauliche Entwicklungskonzepte: Altstadt und Weserufer, Nachnutzung des Bailey Parks, Nachnutzung der Linsingenkaserne und Entwicklung des Wohngebiets Kuckuck. Insgesamt wurden 63 Ziele und 154 Projekte festgelegt. Nun findet ein Monitoring des ISEK statt. Es soll geprüft werden, wie viele Projekte bereits in der Umsetzung sind. Um weitere Impulse für die zukünftige Stadtentwicklung zu gewinnen, wird ein Beteiligungsprozess gestartet.

Kommunale Wärmeplanung

Die kommunale Wärmeplanung befindet sich derzeit in Bearbeitung und soll bis 2026 erstellt sein.

Bauland- und Wohnraumentwicklung

Hameln plant die Entwicklung des Hafencity-Quartiers auf dem Gelände der ehemaligen Wesermühlen (Industriebrache). Das Projekt befindet sich derzeit noch in einer frühen Planungsphase.

Ein bestehendes Baulückenkataster aus dem Jahr 2018 soll aktualisiert werden.

Für den Bereich der Ferienwohnungen ist eine gezielte Verortung vorgesehen. Eine geplante Analyse soll untersuchen, ob der Ferienwohnungsmarkt eine Auswirkung auf den allgemeinen Wohnungsmarkt hat.

Die Stadt Hameln wird die Freisetzungspotenziale von Einfamilienhäusern untersuchen.

Stadt Langenhagen

Wohnraumversorgungskonzept (WVK)

Das Wohnraumversorgungskonzept (WVK) wurde fortgeschrieben und ist in diesem Jahr abgeschlossen worden. Das WVK enthält eine Wohnungsbedarfsprognose bis zum Jahr 2037. Die dem Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2021 zugrunde liegende Wohnbedarfsprognose ist aufgrund der aktuellen Zahlen anzupassen. Die im ISEK 2021 festgelegten Entwicklungsflächen werden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans übernommen.

Neubaubedarf bis 2037

Zwischen 2017 und 2022 wurden rund 850 neue Wohnungen fertiggestellt. Bis 2037 wird mit einem Haushaltswachstum gerechnet, was u.a. weiterhin zu einem erhöhten Wohnungsbedarf beiträgt. Besonders die Ein- und Zwei-Personenhaushalte werden voraussichtlich zunehmen. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von etwa 2.350 Wohneinheiten.

Bauvorhaben

Seit 2023 zeigt sich eine Stagnation bei der Realisierung geplanter Bauprojekte, insb. im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Derzeit fehlen mehr als 400 Wohneinheiten im preisgünstigen Segment. Zwar bestehen Baugenehmigungen für etwa 60 bis 70 öffentlich geförderte Wohneinheiten, doch bislang wurden diese nicht umgesetzt. Für das laufende Jahr ist lediglich der Baubeginn eines Projekts vorgesehen. Zukünftig sollen städtische Entwicklungsflächen zu zwei Dritteln für Geschosswohnungsbau genutzt werden.

Innenentwicklung und Nachverdichtung

Eine Hannoversche Wohnungsgenossenschaft sowie ein privater Investor setzen auf Innenentwicklung und Nachverdichtung. Zwei Projekte mit insgesamt rund 80 Wohneinheiten befinden sich aktuell in der Umsetzung. Teilweise kam es in diesen Bauleitplanverfahren jedoch zu Verzögerungen, u.a. durch Anwohnerproteste und Klageverfahren.

Geplante Neubaugebiete

In Langenhagen-Kaltenweide ist ab 2027 die Erweiterung des Neubaugebiets „Weiherfeld“ geplant. Entstehen sollen neue Flächen mit einer Mischung aus Geschosswohnungen, Einfamilien- und Reihenhäusern. Die geplante Verteilung: zwei Drittel Mehrfamilienhäuser, ein Drittel Einfamilienhäuser.

„Freisetzungspotenziale“

Langenhagen hat im Wohnraumversorgungskonzept auch das „Freisetzungspotenzial“ in Ein- und Zweifamilienhausgebieten untersucht. Mit Beratungsangeboten wie „Jung kauft Alt“ sollen gezielt ältere Eigentümer mit viel Wohnfläche zum Umzug motiviert werden. Aktuell existieren ca. 1.080 Wohneinheiten in ausgewählten Quartieren, in denen der Altersdurchschnitt der Bewohnenden über 75 Jahren liegt.

Monitoring und Brachflächenentwicklung

Ein regelmäßiges Monitoring von Wohnungsbestand und Baugenehmigungen wird seit Jahren durchgeführt, um frühzeitig auf Entwicklungen reagieren zu können. Darüber hinaus bieten Brachflächen in Gewerbe- und Innenstadtlagen grundsätzlich Potenzial für Wohnraumentwicklung. Allerdings stellen die langjährigen Planungsverfahren hier jedoch oft eine besondere Herausforderung dar.

LEADER-Regionalmanagement Wittlager Land

LEADER-Region „Wittlager Land“

Die Gemeinden Bad Essen, Bohmte und Ostercappeln setzen ihre Kooperation als LEADER-Region „Wittlager Land“ fort. Für die Dauer von fünf Jahren (2023-2027) steht der Region ein Budget zur Förderung von Projekten zur Verfügung. Die Begleitung übernimmt das Regionalmanagement der pro-t-in GmbH. Ansprechpersonen sind Lenja Noetzel und Karsten Perkuhn. Grundlage für die Bewerbung als LEADER-Region ist das Regionale Entwicklungskonzept (REK) Wittlager Land. Derzeit wird geprüft, ob ein neuer Wohnungsmarktbericht für die Region erstellt werden soll. Anfang Juni findet hierzu eine Bürgermeisterrunde statt.

Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt der Region steht insb. vor zwei Herausforderungen: der zunehmende Leerstand bei alten Einfamilienhäusern und der geringe Zuzug junger Menschen. Vor diesem Hintergrund gewinnt das Thema Mehrgenerationenwohnen und der Umbau bestehender Wohngebäude zunehmend an Bedeutung.

Stadt Leer (Ostfriesland)

Mietwohnungsbau

Im Bereich des Mietwohnungsbaus ist eine verstärkte Antragsstellung sowohl durch private Investoren als auch durch die Kommunale Wohnungsverwaltung der Stadt Leer (KWL) zu verzeichnen. Die Kommunale Wohnungsverwaltung konnte aktuell bereits 92 Wohnungen mit Wohnraumfördermitteln modernisieren und im Herbst 2023 fertigstellen.

Wohnraumversorgungskonzept

Die Stadt Leer (Ostfriesland) hat im Jahre 2023 ihr Wohnraumversorgungskonzept aktualisiert. Es analysiert u.a. die Bevölkerungsentwicklung, die Haushaltsstrukturen sowie die Wohnraumversorgung im Stadtgebiet und enthält Prognosen zum Bedarf. Das Konzept soll sowohl Investoren als auch Privatpersonen als Handlungsempfehlungen dienen.

Wohnungsmarktsituation

Nach der Niedersächsischen Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuches vom 20.12.2024 zählt die Stadt Leer zu den Städten mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Dieses spiegelt sich u.a. auch in der geringen Leerstandsquote gemäß des aktuellen Wohnraumversorgungskonzeptes wider. Diese liegt bei 1,2 %. Zudem hat sich der Bestand an Sozialwohnungen innerhalb der letzten 12 Jahre um ca. die Hälfte reduziert (Meldung NBank: I Halbjahr 2012: 640 Wohnungen in der Bindung – Meldung NBank II. Halbjahr 2024: 325 Wohnungen in der Bindung). Vor diesem Hintergrund sind die Herausforderungen der Zukunft, den Bestand an Wohnungen auf die kommenden Bedürfnisse anzupassen, den Bedarf zu decken und die knappen Flächenreserven zielgerecht zu entwickeln. Derzeit sind neben den Projekten von privaten Investoren mehrere Neubau- sowie Modernisierungsprojekte seitens der Kommunalen Wohnungsverwaltung der Stadt Leer in Planung. Die Projekte möchte die KWL mit Mitteln der Wohnraumförderung umzusetzen und so den angespannten Wohnungsmarkt entgegenwirken.

Eigentumsförderung

Es ist ebenfalls ein Anstieg bei der Nachfrage nach Wohnraumfördermitteln im Eigentumsbereich (Kauf, Modernisierung) zu verzeichnen. Eine große Herausforderung sind jedoch die langen Bearbeitungszeiten bei der NBank. Den Antragstellern reicht oftmals die Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn der NBank nicht aus, da die Gesamtfinanzierung aufgrund der Einkommenssituation nur mit einem Darlehen der NBank möglich wird. Da die Verkäufer von Einfamilienhäusern, DH etc. jedoch meistens kurzfristig ihre Objekte veräußern möchten, wirkt sich eine lange Bearbeitungszeit für die Antragsteller negativ aus, so dass diese aufgrund der fehlenden Finanzierungszusage durch die NBank bei einem Erwerb nicht mehr zum Zuge kommen.

Stadt Osnabrück

Baulandmobilisierung

In Osnabrück sollen bislang ungenutzte Flächen besser für den Wohnungsbau genutzt werden. Ziel ist es, bestehende Bebauungspotenziale zu erschließen und so das Wohnraumangebot zu verbessern.

Wohnraumförderung

Die Nachfrage nach Wohnraumförderung steigt. Sowohl die 2020 gegründete Wohnungsgesellschaft WiO als auch private Investoren nutzen verstärkt Förderprogramme für Neubauten und Sanierungen. Die WiO plant bis 2030 rund 700 neue Wohneinheiten, überwiegend im Osten der Stadt.

Ersatzneubauten und Nachverdichtung

Auf ehemaligen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken entstehen vermehrt Mehrfamilienhäuser. Diese Nachverdichtungen stoßen oft auf Nachbarschaftswiderstand und führen teilweise zu gerichtlichen Auseinandersetzungen.

Wohnraumversorgungskonzept und Umfrage „Jung kauft Alt“

Im Rahmen der Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzepts wird insb. das Potenzial des Programms „Jung kauft Alt“ vertieft untersucht. Hierzu startet im Juni 2025 eine repräsentative Befragung von ca. 6.000 Haushalten, v.a. in der Altersgruppe 55+. Die Umfrage erfolgt stadtweit; Antworten sind online, per Post oder persönlich in der Kontaktstelle Wohnen möglich. Ziel ist es, die Umzugsbereitschaft zu ermitteln und dadurch das potentielle Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt besser einschätzen zu können.

Mietspiegel und Leerstandssituation

Derzeit wird in Osnabrück ein Mietspiegel erstellt. Ab 2027 werden qualifizierte Mietspiegel erarbeitet, die künftig für Städte ab einer Einwohnerzahl von 100.000 gesetzlich vorgeschrieben sein sollen.

Der Wohnungsleerstand liegt bei ca. 3 %, sodass derzeit kein akuter Handlungsbedarf besteht. Allerdings gibt es einige längerfristige Leerstände, die häufig durch strukturelle oder erbrechtliche Ursachen bedingt sind. Diese Potenziale sollen künftig gezielt zur Reaktivierung geprüft werden.

Wohnquartier „Mörserstraße“

Das Wohnquartier „Mörserstraße“ mit 300 Kleinstwohnungen befindet sich in der Vermarktungsphase und wird trotz hoher Quadratmetermieten gut angenommen. Angeboten werden moderne, möblierte Apartments für junges Wohnen unter dem Namen „Pures Leben Modern Apartment“. Für ältere Menschen stehen im „Haus Brina“ barrierefreie Wohnungen mit optionalen Betreuungsangeboten zur Verfügung. Teilweise erfolgt die Vermietung mit Mietbindungen, jedoch ohne Landesförderung

Stadt Salzgitter

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

In Salzgitter wird das ISEK von 2012 fortgeschrieben. Die Auftragsvergabe ist erfolgt, ein Planungsbüro aus Dortmund ist beauftragt. Der Fokus liegt dabei neben einer Bewertung des Verlaufs der Stadterneuerungsmaßnahmen in den großen Stadtteilen auf den gesamtstädtischen Schwerpunktthemen Transformation des Industriestandorts Salzgitter, kinder- und familienfreundliche Lernstadt Salzgitter sowie Grün- und Freiraumentwicklung. Die Bearbeitungszeit des ISEKs soll rund ein Jahr betragen, der Abschluss ist für Frühjahr 2026 geplant.

Ein zentraler Bestandteil des ISEKs ist ein breit angelegter Beteiligungsprozess für die Bevölkerung. Bis Ende August 2025 ist auf der Internetseite der Stadt Salzgitter eine digitale Beteiligungsplattform eingerichtet, die u. a. auch eine interaktive Karte beinhaltet. Bürgerinnen und Bürger können ihre Vorschläge und Hinweise direkt in der Stadtkarte eintragen. Darüber hinaus sind im Herbst 2025 vier Stadtteilwerkstätten in den größten Stadtteilen SZ-Lebenstedt, SZ-Bad, SZ-Thiede und SZ-Gebhardshagen geplant, in denen Interessierte direkt vor Ort mitplanen, diskutieren und ihre Perspektiven einbringen können. Außerdem werden Experteninterviews mit relevanten Akteuren durchgeführt sowie in den großen Stadtteilen eine Wohnungsleerstandserhebung. Ziel ist es, die Vielschichtigkeit der Themen anschaulich und nachvollziehbar aufzubereiten. Erste Zwischenergebnisse können im nächsten Arbeitskreis KomWoB vorgestellt werden.

Erneuerbare Energien

Neben der Wohnraumplanung werden derzeit häufiger Standorte für Batteriegroßspeicher insbesondere in der Nähe von Umspannwerken angefragt. Da eine bauplanungsrechtliche Privilegierung dieser Vorhaben im Außenbereich in der Regel nicht gegeben ist, besteht hier ein Planungserfordernis.

Kommunale Wärmeplanung

Die kommunale Wärmeplanung befindet sich derzeit in der Endphase der Erstellung.

Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in der Stadt Salzgitter gilt derzeit als nicht angespannt.

Während sich in den kleineren Stadtteilen der Neubau vornehmlich auf Ein- und Zweifamilienhäuser konzentriert, werden in den großen Stadtteilen auch verstärkt Mehrfamilienhäuser errichtet. Im Stadtteil Thiede befindet sich ein innovatives Wohngebiet in der Planung. Die Versorgung soll hier mit „Kalter Nahwärme“ erfolgen.

Im vergangenen Jahr hat der Rat der Stadt Salzgitter eine Wohnbauland- und Vermarktungsstrategie beschlossen. Bestandteil der Strategie ist eine Wohnraumbedarfsanalyse, in der die differenzierten Bedarfe für Ein- und Zweifamilienhäuser (EFH und ZFH) sowie Mehrfamilienhäuser (MFH) aufgezeigt werden. Die Analyse ist online verfügbar: [Wohnbaulandstrategie | Salzgitter](#)

Vorträge

Onlinecheck: Digitaler Einkommensrechner

Die Präsentation zum Vortrag von Antje Pöttker (Wohnraumförderung der Stadt Osnabrück) ist im Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB) in den Materialien des 31. Arbeitskreises KomWOB Niedersachsen veröffentlicht: [31. Arbeitskreistreffen KomWoB Niedersachsen — Wohnungsmarktbeobachtung](#)

Organisatorisches und Ausblick

Das nächste Arbeitstreffen wird am **Montag, den 15. September 2025, in Braunschweig** stattfinden.

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 Teilnehmenden 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 als informelles Kommunikationsmittel zur Verfügung.

Hannover, 03.07.2025