Arbeitskreis Niedersachsen (AK KomWoB NDS)

33. Sitzung am 16.04.2026, Stadt Delmenhorst

NBank
Wir fördern Niedersachsen

Begrüßung

Maximilian Donaubauer, Fachbereichsleiter Planen, Bauen, Umweltschutz, Landwirtschaft und Verkehr von der Stadt Delmenhorst, begrüßt alle Teilnehmenden. Er referiert zu der Stadt Delmenhorst als durchmischte Stadt mit einem durch Bremen beeinflussten Wohnungsmarkt.

Des Weiteren hebt Herr Donaubauer die Relevanz des Arbeitskreises Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsen als Austauschmöglichkeit für Kommunen hervor, auf dessen Ergebnisse er bereits gespannt sei.

Es folgt eine kurze Vorstellungsrunde.

Lea-Melissa Vehling (NBank) und Robert Koschitzki (NBank) begrüßen alle Teilnehmenden vonseiten der NBank und stellen die Tagesordnung vor. Des Weiteren geht die NBank kurz auf den aktuellen Wohnungsmarktbericht für das Land Niedersachsen ein und berichtet zur aktuellen Wohnbaulandumfrage sowie zum Thema Sicherheit im Städtebau. Mithilfe des Quartiersleitfaden „Sichere und lebenswerte Quartiere gestalten“ soll dieses Thema für Kommunen noch nahbarer gemacht werden, die Sicherheitspartnerschaft Niedersachsen bietet einen entsprechenden Lehrgang an.

Anwesende

Maximilian Donaubauer (Stadt Delmenhorst), Christoph Jankowsky (Stadt Delmenhorst), Lina Ellinghusen (Stadt Delmenhorst), Ulf Eichner (Stadt Salzgitter), Rabea Lenz (Stadt Hameln), Julia Hauser (Stadt Braunschweig), Frank Niemeyer (Stadt Hildesheim), Alicia Sander (Stadt Peine), Isabell Kurz (Region Hannover), Aleke Berndt (Region Hannover), Jens Brendler (Osterholz-Scharmbeck), Luka Rüschendorf (Stadt Damme), Franziska Große (Landesamt für Statistik Niedersachsen), Tim-Jonas Windmeier (Landesamt für Statistik Niedersachsen)

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

Situation in den Kommunen / Berichte der Teilnehmenden

Salzgitter

Die Bevölkerungsprognose für Salzgitter geht von einer Schrumpfung der Einwohnerzahlen aus. Dementsprechend muss das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) angepasst werden, weil dieses noch auf ein leichtes Bevölkerungswachstum ausgerichtet war. Der Handlungsbedarf in den sogenannten „Schwerpunkträumen mit städtebaulichem Handlungsbedarf“ bleibt weiterhin erhalten, sodass alle bisherigen Schwerpunkträume auch im neuen ISEK wieder aufgegriffen werden. Das neue ISEK soll bis Sommer fertiggestellt und voraussichtlich Anfang 2027 beschlossen werden.

Angesichts des Bauturbos hat die Stadt Salzgitter einen Handlungsleitfaden ausgearbeitet, der im April 2026 vom Rat beschlossen wurde. Generell gilt, dass die Stadt den Bauturbo anwenden möchte. Zentral im entsprechenden Leitfaden ist, dass die Möglichkeiten des Bauturbos im Außenbereich nur begrenzt genutzt werden sollen, um eine Zersiedelung des Außenbereichs zu vermeiden. Außerdem ist bei der Schaffung von drei oder mehr Wohneinheiten im Außenbereich eine gemeindliche Zustimmung durch den Verwaltungsausschuss erforderlich.

Bezüglich der im Entwurf vorliegenden BauGB-Novelle 2026 hat die Stadt Salzgitter dem Niedersächsischen Städtetag zurückgemeldet, dass die Novelle einen großen bürokratischen Aufwand verursacht. Denn nach zwei Jahren hat die Stadt durch die geplante Novelle eine Berichtspflicht, warum ein Bauleitplanverfahren ggfs. länger dauert. Eine längere Verfahrensdauer liegt jedoch meistens nicht an der Bearbeitungszeit der Verwaltung, sondern insbesondere an der Dauer der Erstellung erforderlicher Gutachten und an dem Mangel geeigneter Fachbüros für die Gutachtenerstellung. Auf der anderen Seite lobt die Stadt Salzgitter an der BauGB-Novelle die Verfahrensbeschleunigung, wenn z. B. für erneuerbare Energien kein B-Plan mehr aufgestellt werden muss und eine Flächennutzungsplanänderung ausreicht.

Osterholz-Scharmbeck

Osterholz-Scharmbeck bildet ein Mittelzentrum in der Metropolregion Bremen-Oldenburg und ist somit auch im Wohnungsmarkt-Monitoring des Kommunalverbunds Niedersachsen/Bremen abgedeckt.

In der Kommune unterliegt die Wohnraummobilisierung weiterhin eher traditionellen Entscheidungen, trotz der Umbrüche durch den Bevölkerungsrückgang, die die Region ebenso treffen, wie viele andere ländliche Gebiete auch. Das liegt vor allem an der Akteurskonstellation: Es werden vornehmlich die Projekte realisiert, die im Interesse der Bauträger sind (kurzfristige Gewinnmaximierung), also Einfamilienhäuser und wenn Geschosswohnungsbau, dann in einer sehr hohen Preisklasse, die für viele Menschen nicht bezahlbar ist.

Genau bei dieser Herausforderung sieht Osterholz-Scharmbeck den Bauturbo nun als gutes Instrument, die Kommune mehr in Entscheidungsvorhaben einzubinden – insbesondere die Kommunalpolitik. Die Gemeinde erstellt derzeit eine Leitlinie zum Bauturbo. Hier soll festgesetzt werden, dass die Innenentwicklung in der Priorität über der Außenentwicklung steht. Außerdem soll die Möglichkeit zur Nachverdichtung, speziell im Geschosswohnungsbau, genutzt werden, die zuvor aufgrund der restriktiven Flächennutzungspläne schwer umsetzbar war. Nun können die Flächennutzungspläne aufgeweicht und bestehende Bebauungspläne außer Kraft gesetzt werden, was der Kommune eine große Chance für die Anpassung des Wohnungsmarkts an die sich verändernden Bedarfe bietet.

Andere Instrumente, wie etwa Vorkaufsrecht oder Erbpacht, sind in Osterholz-Scharmbeck kaum anwendbar, weil die Kommune eine zu enge finanzielle Lage hat, um selbst Flächen im größeren Stil anzukaufen. Des Weiteren bricht der Bestand an gefördertem Wohnraum immer weiter weg, was den lokalen Wohnungsmarkt vor weitere Herausforderungen stellt.

Hildesheim

Die Stadt Hildesheim versucht seit Anfang 2024 mithilfe des Kommunalen Förderprogramms „Aktivierung des Wohnraumleerstandes zur Schaffung von preiswertem Wohnraum“ Anreize zur Aktivierung von Wohnungsleerständen zu setzen. Seit Ende 2025 wurde das Programm per Ratsbeschluss auf die Stadtteile Stadtmitte/Neustadt, Nordstadt und Oststadt/Stadtfeld ausgeweitet.

Die Richtlinie war anfänglich nur schleppend angelaufen, seit dem erneuten Ratsbeschluss aber hat die Resonanz sehr stark zugenommen. Inzwischen sind Anträge für die bereitgestellten Mittel von rund 600.000 Euro eingegangen. Hierdurch werden absehbar mehr als 40 Wohneinheiten mobilisiert. Das Programm läuft noch bis Anfang 2029, es werden absehbar nur noch Nachrücker berücksichtigt

werden können. Eine Verlängerung des stadteigenen Programms ist angesichts der Haushaltsengpässe derzeit nicht vorgesehen. Unter dem Strich, wenn man Mitteleinsatz und Wohneinheiten abgleicht, war und ist das Programm sehr erfolgreich. Dafür hat es aber auch einen erheblichen Aufwand und Durchhaltevermögen für die Implementierung gebraucht. Aktuell zeigt sich zudem, dass die Nachfrage nach Fördermitteln schnell die begrenzten städtischen Möglichkeiten überschreiten kann.

Derzeit leitet die Stadt auf Grundlage eines Ratsbeschlusses eine Zweckentfremdungssatzung ein, um politisch insbesondere das Ziel der Leerstandsaktivierung weiter voranzutreiben. Die genauen Definitionen und Abgrenzungen werden im Rahmen der Umsetzung konkretisiert, gestalten sich dabei durchaus schwierig.

Bei der Feststellung von Leerständen ist dabei zudem problematisch, dass die Stadt als Gebietskörperschaft nach den gesetzlichen Vorgaben keine adressscharfen Datensätze halten und verarbeiten darf. In diesem Sinne sind auch Maßnahmen zur Abfederung, aber auch Unterstützung des Generationenwechsels insbesondere in Einfamilienhausgebieten nur schwer zu planen und einzuleiten.

Aus der Teilnehmerrunde kommt daher der Hinweis auf das Vorgehen im Landkreis Emsland, wo das Bewohneralter von Seiten des Landkreises für die Gemeinden gebäudescharf kartiert wird, um eine bessere Wohnraumplanung und Stadtentwicklung zu fördern und Quartiere ausfindig zu machen, in denen angesichts des demographischen Wandels besonderer Handlungsbedarf besteht oder sich stadtentwicklungstechnische Möglichkeiten bieten.

Peine

Die Stadt Peine baut gerade eine kommunale Wohnungsmarktbeobachtung auf. Aktuell prüft Peine, welche Erhebungs- und Darstellungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung wurde CAIGOS inzwischen integriert, sodass die Daten direkt im GIS erhoben werden können. Das Ziel ist es, zukünftig Wohnungsmarktberichte selbst zu erstellen (also ohne Vergabe an ein externes Institut).

Der Bauturbo wurde in Peine erst einmal komplett an die Verwaltung delegiert, sodass der Stadtrat nicht in die Entscheidungen zum Bauturbo einbezogen werden muss. Dieses Vorgehen wird nun ein Jahr getestet, anschließend evaluiert und ggf. angepasst. Die Verwaltung erstellt derzeit eine Checkliste zum Bauturbo, mit dem das weitere Vorgehen strukturiert werden soll.

Braunschweig

<u>Neuaufstellung Flächennutzungsplan 2040</u>

Die Stadt Braunschweig stellt derzeit den Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet neu auf. Die Neuaufstellung ist erforderlich, da der bisher gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1979 an aktuelle Bedarfsprognosen, veränderte rechtliche Rahmenbedingungen sowie zukunftsorientierte städtebauliche Ziele angepasst werden muss. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgt in mehreren Verfahrensstufen und stellt ein mehrjähriges Vorhaben dar, das erhebliche personelle und fachliche Ressourcen bindet. Inzwischen liegt ein Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplans vor. Der offizielle Entwurf soll bis Ende 2026 erarbeitet werden. Der abschließende Planbeschluss ist für Ende 2027 vorgesehen. Mit die-sem soll das Verfahren abgeschlossen und der neue Flächennutzungsplan rechtswirksam werden.

Konzeptvergabeverfahren „Wilhelmstraße Nord“

Im Bereich „Wilhelmstraße Nord“ soll ein neues Wohnquartier entstehen. Im Rahmen eines Konzeptvergabeverfahrens wurden vier Bewerbungen eingereicht. Ein Bewertungsgremium entschied sich für die Bewerbung von WELPVONKLITZING PartGmbB für den Grund-stücksverkauf. Besonders positiv bewertet wurden die Gründung einer Projektgenossen-schaft, der innovative Ansatz für ein vielfältiges Wohnquartier sowie der geplante Erhalt der Bestandsgebäude. Vorgesehen sind rund 75 Wohnungen, ergänzt durch gewerbliche Nut-zungen im Erdgeschoss entlang der Wilhelmstraße. Zudem sollen große Teile des Baumbe-stands und attraktive Freiräume im Innenhof erhalten bleiben.

Evaluation Wohnraumversorgungskonzept und Fortschreibung Wohnungsbedarfsprognose

Braunschweig gilt als Stadt mit angespanntem Wohnungsmarkt und ist daher rechtlich nicht mehr verpflichtet, ein Wohnraumversorgungskonzept aufzustellen. Das aktuelle Wohnraum-versorgungskonzept stammt aus dem Jahr 2023; die darin enthaltene Wohnungsbedarfs-prognose reicht bis 2035. Nun soll das Wohnraumversorgungskonzept evaluiert und die Wohnungsbedarfsprognose fortgeschrieben werden. Ziel ist es, die Wohnungsbedarfsprog-nose bis zum Jahr 2040 zu aktualisieren und damit auch eine belastbare Grundlage für den neuen Flächennutzungsplan zu schaffen. Im Rahmen der Fortschreibung sollen insbesonde-re die verschiedenen Teilmärkte des Wohnens stärker betrachtet werden. Dazu zählen unter anderem familiengerechter Wohnraum, studentisches Wohnen sowie bezahlbare Wohnungen für unterschiedliche Haushaltsgrößen.

Bau-Turbo

Braunschweig verfolgt mit dem Bau-Turbo das Ziel, Planungs- und Genehmigungsprozesse im Wohnungsbau zu beschleunigen und damit schneller neuen Wohnraum zu schaffen. Grundlage hierfür ist der Grundsatzbeschluss zum „Wohnungsbauturbo“, mit dem Woh-nungsbauprojekte künftig prioritär bearbeitet und Verwaltungsverfahren effizienter gestaltet werden sollen.

Damme

In Damme entsteht derzeit ein neues Baugebiet, das verschiedene Bedarfe abdecken soll und einen großen Fokus auf Nachhaltigkeit legt. Hier entstehen 14 Grundstücke für individuellen Wohnungsbau, einige davon in Kleinbauweise (290-400 qm groß). Die Kleinbauweise ist hier besonders für ältere Menschen interessant, wodurch es hier eine überraschend große Nachfrage gibt. Außerdem entstehen vier weitere Grundstücke, davon zwei für den Geschosswohnungsbau und zwei für Reihenhausbebauung. Außerdem nutzt Damme das Programm „Jung kauft Alt“, was vor Ort auf hohes Interesse stößt. Die Regelungen für das Programm wurden nochmal gelockert, womit mehr Personen die Förderung erhalten können.

Zum Bauturbo wurde in Damme inzwischen ein Arbeitskreis gegründet, der den weiteren Umgang mit den Möglichkeiten des Bauturbos ausarbeiten soll.

Region Hannover

Die Region Hannover hat die neue Bevölkerungsprognose bis 2035 vorgelegt, auf die nun eine Haushaltsprognose aufsatteln soll.

Aus der Prognose geht hervor, dass sich das Bevölkerungswachstum in der Region Hannover zukünftig deutlich abschwächen dürfte. Nur in der Landeshauptstadt Hannover gibt es noch weiter einen

Zuwachs. Insgesamt wächst die Region nur noch um 0,5 Prozent. Dieser Durchschnitt verteilt sich allerdings mit +1,6 Prozent auf die Landeshauptstadt und mit -0,5 Prozent auf das Umland.

Die Region sieht inzwischen auch an den Zahlen, dass geplante Neuausweisungen für Wohnungsbau, entgegen der häufigen Annahme, nicht automatisch zu Bevölkerungszuwachs führen.

Dennoch ist eine Entspannung des Wohnungsmarkts in der Region Hannover kaum in Sicht. Es braucht demnach neue, über das Ende 2025 ausgelaufene regionale Wohnraumversorgungskonzept hinausgehende Instrumente zur Begegnung der Herausforderungen. Mit diesen setzt sich die WohnBauInitiative (WoBI) intensiv auseinander. Ein mögliches Instrument ist beispielsweise eine stärkere Ausrichtung der Flächennutzungsplanung anhand der Wohnraumbedarfe anstelle der in vielen Kommunen üblichen Angebotsplanung. Vor dem Hintergrund der Fortschreibung des regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) sollen außerdem formelle und informelle Planung miteinander verzahnt werden.

Hameln

In der Stadt Hameln wird der Bauturbo als Instrument genutzt, die Notwendigkeiten zu bedienen, die aus dem Wohnraumversorgungskonzept hervorgehen. Es darf mit dem Bauturbo also nur das umgesetzt werden, was marktdienlich ist. Alles andere muss, wenn überhaupt, über die herkömmlichen Verfahrenswege laufen.

Das Ziel dieser Anwendung des Bauturbos ist, dass mehr barrierearme Wohnobjekte mit mindestens sechs Wohneinheiten geschaffen werden. Alles andere muss durch eine gesonderte Ratsentscheidung beschlossen werden.

Die Ausweisung von Baugebieten in Hameln erfolgt weiterhin, trotz eines prognostizierten Bevölkerungsrückgangs in der Stadt.

„Vorstellung Wohnungsmarktbericht 2025, Gesamtstädtische Entwicklungsstrategie DEL2040“

Die Präsentation zum Vortrag von Herrn Jankowsky und Frau Ellinghusen aus der Stadt Delmenhorst ist im Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB) in den Materialien des 33. Arbeitskreises AK KomWoB Niedersachsen veröffentlicht (33. Arbeitskreistreffen KomWoB Niedersachsen — Wohnungsmarktbeobachtung).

„Von der Baugenehmigung bis zur Baufertigstellung – Daten auf kommunaler Ebene“

Die Präsentation zum Vortrag von Frau Große (LSN) und Tim-Jonas Windmeier (LSN) ist im Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB) in den Materialien des 33. Arbeitskreises AK KomWoB Niedersachsen veröffentlicht (33. Arbeitskreistreffen KomWoB Niedersachsen — Wohnungsmarktbeobachtung).

Organisatorisches

Das nächste Forum KomWoB wird **im Herbst 2026 (voraussichtlich September)** in Salzgitter stattfinden. Falls es Interessenten für eine Gastgeberschaft für das darauffolgende Treffen im Frühling 2027 gibt, freuen wir uns über Ihre Nachricht an 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 als informelles Kommunikationsmittel zur Verfügung.

Hannover, 28.04.2026