

# Arbeitskreis Niedersachsen (AK KomWoB NDS)

32. Sitzung am 15.09.2025 Stadt Braunschweig



**NBank**

Wir fördern Niedersachsen

## Begrüßung

Bernd Schmidbauer, Fachbereichsleiter Stadtplanung und Geoinformation der Stadt Braunschweig, begrüßt alle Teilnehmenden herzlich und stellt seinen Fachbereich kurz vor.

Herr Schmidbauer betont die Bedeutung des Arbeitskreises KomWoB aufgrund des Austauschs untereinander und der gemeinsamen Auseinandersetzung mit aktuellen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt. Der Arbeitskreis KomWoB sei ein fruchtbarer Dialog und ein wichtiger Raum für den fachlichen Austausch.

Anschließend stellt Herr Schmidbauer den thematischen Schwerpunkt des Nachmittagsprogramms vor: Die BAHNSTADT – ein Schlüsselprojekt des ISEK 2030. Das Vorhaben steht stellvertretend für eine zukunftsweisende Stadtentwicklung, in der Mobilität, Lebensqualität und nachhaltige Quartiersbildung miteinander verknüpft werden. Dabei wurden u.a. folgende Aspekte hervorgehoben:

- Die Entwicklung innovativer Konzepte in den Bereichen Mobilität, Klimawandelanpassung und Schwammstadt.
- Die Stadt Braunschweig setzt auf Konzepte, die langfristig bezahlbaren Wohnraum schaffen, die Infrastruktur intelligent verknüpfen und soziale Teilhabe sicherstellen.
- Die Planungen der Bahnstadt zeigen eindrucksvoll, wie urbane Dichte mit grünen Freiräumen, moderner Gebäudetechnik und einer nutzerorientierten Quartierskoordination kombiniert werden kann.
- In die Entwicklung sollen zukunftsweisende Themen der Gesellschafts- und der Stadtentwicklung wie Digitalisierung, vernetzte Mobilität, Industrie 4.0 oder klimagerechte Stadt- und Technikentwicklung einfließen
- Erkenntnisse aus dem Projekt sollen zukünftige auf weitere Projekte übertragen werden.

Zum Abschluss bedankt sich Herr Schmidbauer bei der NBank für die Realisierung des Arbeitskreises KomWoB. Er wünscht allen Teilnehmenden einen spannenden Tag mit anregendem Austausch, neuen Erkenntnissen und die Gelegenheit, auch auf persönlicher Ebene ins Gespräch zu kommen.

## Tagesordnung

Die Tagesordnung ist im Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB) in den Materialien des 32. Arbeitskreises KomWoB Niedersachsen veröffentlicht: [32. Arbeitskreistreffen KomWoB Niedersachsen — Wohnungsmarktbeobachtung](#)

## Anwesende

*Lydia Weber (Stadt Braunschweig), Julia Hauser (Stadt Braunschweig), Christian Gerndt (Stadt Braunschweig), Alf Ketelsen (Stadt Braunschweig), Claudia-Fé Zimmermann (Stadt Braunschweig), Melanie Piser (Regionalverband Großraum Braunschweig), Oliver Siol (Stadt Celle), Lina Ellinghusen (Stadt Delmenhorst), Frank Niemeyer (Stadt Hildesheim), Kerstin Widowsky (Stadt Langenhagen), Antje Pöttker (Stadt Osnabrück), Alexander Okon (Stadt Peine), Alicia Sander (Stadt Peine), Ulf Eichner (Stadt Salzgitter), Lena Preuß (Stadt Salzgitter), Magdalena Zimmermann (Stadt Wolfenbüttel) und Andrea Battigge (Stadt Wunstorf).*

*Außerdem: Sebastian Hämker, Robert Koschitzki und Kiana Werner (NBank)*

### Stadt Braunschweig

#### Jährliche Erhebung von Wohnungsbestand und Leerstand

Seit 2007 findet unter einem festen Teilnehmendenkreis von neun ausgewählten Wohnungsunternehmen jährlich eine Erhebung zum Wohnungsbestand und Leerstand statt. Die Befragungsergebnisse decken rund ein Drittel des Mietwohnungsmarktes ab. Sowohl beim Bestand als auch beim Leerstand beziehen sich Angaben auf die „Anzahl der Zimmer“ sowie auf die „Größe in Quadratmetern“; beim Leerstand wird zusätzlich zwischen kurz- und langfristigem Leerstand differenziert. Im Rahmen eines Runden Tisches werden die Ergebnisse der Stadtspitze und den teilnehmenden Wohnungsunternehmen vorgestellt.

Daran angelehnt und in Kooperation mit Haus & Grund Braunschweig e.V. erfolgt eine vereinfachte Ergänzungsbefragung zur Erfassung von Daten zu Wohnungsbestand und Leerstand. Hier werden lediglich Angaben zur „Anzahl der Zimmer“ abgefragt sowie eine Differenzierung zwischen Kurz- und Langzeitleerstand vorgenommen. Die Erhebung erfolgt u.a. über einen Fragebogen, der als Online-Newsletter oder als Beilage im Mitglieder magazin verschickt wird. Ein Versand des Fragebogens zusammen mit der Mitgliedsrechnung für 2026 ist angedacht. Die Ergebnisse werden im Mitglieder magazin veröffentlicht.

#### Aufstellung des neuen Flächennutzungsplans

Momentan wird der neue Flächennutzungsplan bis Ende 2027 aufgestellt. Ende 2025 wird der Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplans der Politik vorgelegt, sodass im ersten Quartal 2026 umfangreiche Beteiligungsformate für die Bürgerschaft durchgeführt werden können.

#### Konzeptvergabeverfahren „Wilhelmstraße Nord“

Im Rahmen der Konzeptvergabe für das Grundstück „Wilhelmstraße Nord“ in zentraler Innenstadtlage endet Ende September 2025 die Bewerbungsfrist. Es sind bereits einige Bewerbungen eingegangen, sodass im Oktober die interne Vorprüfung beginnen kann. Die einberufene Jury wird voraussichtlich Anfang 2026 über die Vergabe des Grundstücks entscheiden.

#### Stadterneuerungsgebiet „Weststadt-Emsviertel“

In Braunschweig sollen weitere Fördermittel für die Aufwertung benachteiligter Stadtteile eingeworben werden. Das Quartier „Weststadt-Emsviertel“ wird als weiteres Stadterneuerungsgebiet für das Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ zum 1. Juni 2026 angemeldet.

Im Quartier ist das subjektive Sicherheitsempfinden getrübt und große Mengen an Müll inkl. Sperrmüll beeinträchtigen das Wohnumfeld. Aufgrund des hohen Wärmeverbrauchs weist die vorhandene Bausubstanz einen Sanierungsbedarf auf. Teilweise sind die Straßenräume deutlich überdimensioniert, die dadurch eine Barrierewirkung erzeugen. Ziel ist nun, das Wohnumfeld zu verbessern und die Lebensqualität im Emsviertel zu steigern.

#### Resiliente Innenstädte: Pocket-Park Kannengießerstraße

Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und vor allem um künftige Temperaturspitzen abzumildern, ist die Idee sogenannter Pocket-Parks entstanden. Die Stadt Braunschweig setzt in diesem Kontext die politisch gewünschte Aufwertung und Umgestaltung des Parkplatzes an der Kannengießerstraße nahe der Fußgängerzone um. Der bestehende öffentliche Parkplatz weicht zugunsten des geplanten Pocket-Parks, da die stark versiegelten öffentlichen Parkplätze an dieser Stelle obsolet sind. Ziel ist die Entsiegelung der Fläche sowie die Aufwertung des Wohnumfelds durch neue Grün- und Aufenthaltsstrukturen mit Sitzmöglichkeiten.

Für das Projekt wurden im Rahmen des Förderprogramms „Resiliente Innenstädte“ Fördermittel aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung beantragt. Mit dem Programm fördert das Niedersächsische Ministerium für Bundes- und Europaangelegenheiten und Regionale Entwicklung die Stärkung der Innenstädte.

#### Bündnis für Wohnen

Ende Oktober 2025 findet die jährliche Veranstaltung „Bündnis für Wohnen“ statt. Beteiligt sind Akteure aus der Wohnungswirtschaft, Politik, Wohlfahrtsverbänden sowie Stadtverwaltung. In diesem Jahr wird zugleich das 10-jährige Jubiläum des Bündnisses gefeiert.

## **Regionalverband Großraum Braunschweig**

Beim Regionalverband läuft die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Großraum Braunschweig.

### **Stadt Delmenhorst**

Der Wohnungsmarktbericht 2025 wurde im September veröffentlicht. In Delmenhorst setzt sich der Trend fort, dass neue Wohneinheiten zu einem höheren Anteil in Mehrfamilienhäusern statt in Einfamilienhäusern genehmigt und fertiggestellt werden. Diese und weitere Entwicklungen des Delmenhorster Wohnungsmarkts fließen im kommenden Jahr in die Überarbeitung der Wohnungsmarktstrategie sowie in die Erstellung des gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts DEL2040 ein.

### **Stadt Celle**

#### Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Celle

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird derzeit durchgeführt, während der Landschaftsrahmenplan in aktueller Fassung vorliegt. Im Rahmen des niedersachsenweiten Projektes PlanDigital wurde der Flächennutzungsplan neudigitalisiert und wird künftig digital im Standard XPlanung bereitgestellt.

Im Rahmen der Fortschreibung werden auch Energiethemen betrachtet. Insbesondere werden geeignete Flächen für Photovoltaik- und Windenergieanlagen ermittelt und mit den weiteren Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplans sowie weiteren raumplanerischen Vorgaben abgeglichen werden.

In diesem Zusammenhang wird auch das Kompensationskataster überarbeitet, um den Bedarf an Kompensationsflächen zum Ausgleich der innerhalb der nächsten 15 Jahre für Entwicklung von Siedlungsflächen zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang erfolgt auch ein Abgleich mit dem bestehenden Landschaftsrahmenplan.

Parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans stellt der Landkreis Celle das Regionale Raumordnungsprogramm neu auf. Dabei werden insbesondere die geänderten rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen für die Windenergienutzung berücksichtigt.

### **Stadt Hildesheim**

#### Rahmenplan „Wohnstandort Innenstadt 2030

Im Rahmen des Bundesförderprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ ist ein zentraler Baustein der Rahmenplan „Wohnstandort Innenstadt 2030“. Dieser steht kurz vor dem Abschluss und stellt eine Weiterentwicklung des ISEK dar. Der Plan widmet sich der Frage, wie die Hildesheimer Innenstadt zukünftig als attraktiver Wohnstandort gestaltet werden kann.

Besonderer Fokus liegt dabei auf:

- der Reduzierung von Wohnungsleerständen,
- der Stärkung des Wohnens in der Innenstadt sowie
- der gestalterischen und energetischen Sanierung von Bestandswohnraum.

Entwickelt wurde ein übergreifendes städtisches Handlungskonzept, erste kleinere öffentliche Maßnahmen wurden bereits umgesetzt. Die Nachfrage nach in diesem Rahmen ausgeschriebenen Beratungsangeboten für private Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer war allerdings gering.

Der Aufstellungsprozess wurde im Herbst 2025 abgeschlossen und soll abschließend politisch beschlossen sowie anschließend öffentlich präsentiert werden.

#### Städtisches Förderprogramm zur Aktivierung von Wohnungsleerständen

Es wurde festgestellt, dass die Nachfrage nach Beratungsangeboten und der Förderung bisher gering ist und nur wenige Projekte umgesetzt wurden.

Aus diesem Grund soll das Beratungsangebot auf angrenzende Stadtteile ausgeweitet werden.

#### Wohnleerstand und Marktsituation

Der aktuelle Wohnleerstand in der Innenstadt liegt bei etwa 4 % und ist damit deutlich über dem stadtweiten Durchschnitt von rund 2,2 %. Die Situation wird laufend beobachtet und anhand von Zeitreihenanalysen begleitet.

In der Innenstadt herrscht eine hohe Fluktuation. Zudem zeigt sich, dass bestimmte Lagen bei einer allgemeinen Marktentspannung umgehend leergezogen werden – häufig bedingt durch bspw. hohe Lärmbelastung.

Insgesamt lässt sich anhand des einfachen Mietspiegels feststellen, dass das Mietniveau in Hildesheim als verträglich einzustufen ist.

#### Wohnraumentwicklung und Förderung

In Hildesheim sind insbesondere drei große Wohnungsbauunternehmen aktiv.

Im Bereich des sozial geförderten Wohnungsbaus gibt es verschiedene Projekte. So werden beispielsweise in Drispengstedt 60 Wohneinheiten gefördert.

Auf einer innerstädtischen Brachfläche an der Pappelallee entsteht Geschosswohnungsbau mit rund 300 Wohneinheiten, davon 20 % sozial gefördert.

Insgesamt befinden sich noch etwa 700 Wohneinheiten in sozialer Bindung.

Das neue Stadtquartier Wasserkamp entsteht am südlichen Rand von Hildesheim. Ziel des optimierten Rahmenplans ist es, ein Wohngebiet mit rund 900 Wohneinheiten zu entwickeln – davon etwa ein Drittel in Mehrfamilienhäusern und zwei Drittel in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern. Auch ökologische Bauweisen und geförderter Wohnungsbau sind geplant.

Allgemein ist trotz der bestehenden Förderungen eine zunehmende Zurückhaltung von Investoren zu beobachten.

#### Zweckentfremdungssatzung und Wohnraumversorgungskonzept

Die Einführung einer Zweckentfremdungssatzung befindet sich derzeit in Diskussion.

Für das Jahr 2026 ist eine Überarbeitung des Wohnraumversorgungskonzepts vorgesehen. Dabei soll v.a. der Generationenwechsel im Einfamilienhaus-Bestand betrachtet werden.

### **Stadt Langenhagen**

#### Wohnbauflächenentwicklung

Die Einwohnerzahl liegt derzeit konstant bei rund 57.000 Personen. Diese Entwicklung ist u.a. darauf zurückzuführen, dass in den vergangenen Jahren der Wohnungsbau nur in begrenztem Umfang realisiert werden konnte. Gründe dafür waren u.a. fehlende Grundstücksverfügbarkeiten, begrenzte personelle Ressourcen sowie politische Entscheidungsprozesse.

Bis Ende 2025 ist mit ersten Grundstückserwerben sowie mit weiteren Planungsschritten zu rechnen. Ab 2026 sollen zusätzliche Flächen für eine Wohnbebauung vorbereitet werden. Unter Berücksichtigung üblicher Vorlaufzeiten – insbesondere im Hinblick auf Erschließungsmaßnahmen – ist von einem Realisierungszeitraum von etwa zwei bis drei Jahren auszugehen. Ein Schwerpunkt liegt auf der geplanten Gebietserweiterung im Nordosten. Ziel der derzeit laufenden vorbereitenden Maßnahmen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans bis zum Jahr 2027.

Nach der aktuellen Prognose des Wohnungsversorgungskonzepts ist von einem hohen Bedarf an Wohnraum bis mindestens 2035 auszugehen. In diesem Zusammenhang wurde im Rahmen des ISEK potenzielle Erweiterungsflächen identifiziert und bereits in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Im Zuge der weiteren Wohnbauentwicklung stehen derzeit zwei Flächen besonders im Fokus: Zum einen eine ehemalige Gewerbefläche in einem Ortsteil, deren Entwicklung für den Zeitraum 2027/2028 vorgesehen ist. Zum anderen eine private Fläche, die infolge eines Generationswechsels verfügbar geworden ist. Auf



dieser Fläche ist die Entstehung von rund 30 Wohneinheiten vorgesehen. Erste Gespräche mit den Eigentümerinnen und Eigentümern haben bereits stattgefunden.

#### Kommunale Wärmeplanung

Die Wohnbauflächenentwicklung steht im engen Zusammenhang mit der kommunalen Wärmeplanung. Diese wird derzeit in Kooperation zwischen der Stadt Langenhagen und dem Energieversorgungsunternehmen energcity umgesetzt. Hierbei spielt die „Energieprojektgesellschaft Langenhagen“ eine wesentliche Rolle, an der die Stadt sowie energcity zu jeweils 50 % beteiligt sind. Ziel ist eine langfristige Umstellung auf eine klimafreundliche Wärmeversorgung. Ziel ist eine langfristige Umstellung auf eine klimafreundliche Wärmeversorgung.

Im Rahmen der laufenden Planungen wurden erste Baumaßnahmen für den Aufbau eines Nahwärmenetzes vorbereitet. Weitere, bereits verdichtete Siedlungsbereiche gelten grundsätzlich als geeignet für eine Versorgung mit Nah- bzw. Fernwärme. Die konkrete Umsetzung erfolgt abhängig von der weiteren Interessenlage.

#### Bauplanung: Klimawandel und Schwammstadt

Im Fokus der Bauplanung stehen die Themen Klimawandel und Schwammstadt. Diese sollen differenziert nach Baugebieten betrachtet werden und als Grundlage für die weitere Planung dienen. Die Auffassung der Politik zu diesem Thema kann beim nächsten Arbeitskreis KomWoB berichtet werden.

#### Ferienwohnungen

Die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen nimmt zu, wobei die Nachfrage auch in Randlagen steigt. Aktuell hält sich die Entwicklung noch im Rahmen. Ein internes Monitoring wird durchgeführt, um die Situation weiterhin zu beobachten.

### **Stadt Osnabrück**

#### Wohnraumversorgungskonzept

Das Wohnraumversorgungskonzept befindet sich nach einer Bearbeitungsdauer von 1,5 Jahren in der Endphase und soll Ende 2025 fertiggestellt werden. Ein besonderer Fokus liegt auf Stadtteilen mit einem hohen Anteil älterer Menschen, die in Einfamilienhäusern wohnen. Ziel ist es, Wohnraumangebote zu schaffen, die dem veränderten Bedarf besser entsprechen.

Im Rahmen des Konzepts wurde u. a. eine Haushaltsumfrage bei der Zielgruppe „55+“ durchgeführt. Die Auswertung steht derzeit noch aus. Erste Tendenzen zeigen, dass sich vor allem jüngere Senioren eine Veränderung ihrer Wohnsituation vorstellen können. Hierbei spielt die Barrierefreiheit eine entscheidende Rolle. Ältere Senioren sind mit ihrer Wohnsituation überwiegend zufrieden.

#### §250 Bau BG - – Umwandlung von Miet- in Wohneigentum

Im Zusammenhang mit §250 BauGB liegen vergleichsweise wenig Anträge zur Umwandlung von Miet- in Wohneigentum vor. Die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit stellt sich in den meisten Fällen als herausfordernd dar. In der Vergangenheit wurden alle Anträge genehmigt, insbesondere auch bei Objekten, die stark sanierungsbedürftig waren und der Wohnraum nach einer umfangreichen Sanierung dem Markt wieder zur Verfügung gestellt werden konnte.

Die Antragsteller werden vor Genehmigung hinsichtlich möglicher Fördermöglichkeiten durch die NBank durch die Wohnraumförderstelle beraten.

#### Wohnraumförderung

Die Anzahl der geförderten Wohneinheiten ist zu Beginn 2025 mit rd. 700 Wohnungen auf dem Tiefststand. Die Neubautätigkeit bei gefördertem Wohnraum ist aktuell hoch, so dass bis 2027 ein erheblicher Anstieg an geförderten Wohneinheiten zu erwarten ist.

## **Stadt Peine**

### Wohnungsmarktbeobachtung

Eine Wohnungsmarktbeobachtung für die Stadt Peine befindet sich derzeit im Aufbau. Es wird geprüft, in welche Erhebungs- und Darstellungsmöglichkeiten vorhanden sind, insbesondere auch im Hinblick auf eine Einbindung in vorhandene GIS-Anwendungen.

### Dorfentwicklung

Die Stadt Peine ist im der „Kanal-Fuhse-Region Peine West“ im Dorfentwicklungsprogramm des Landes Niedersachsen. Fördergeber ist das Amt für regionale Landesentwicklung. Ein Ziel des Programms ist die Fortentwicklung und Umnutzung alter erhaltenswerter Bausubstanz. Ein Beispiel für die Umsetzung ist die Umnutzung alter Scheunen zu Wohnraum. Die Förderung für die vorgenannte Region ist abgeschlossen. Die Maßnahmen befinden sich in der Umsetzung.

### Einzelhandel und Gewerbe

Das Einzelhandelskonzept ist fertig erstellt. Im Bereich Lebensmitteleinzelhandel besteht weiterhin eine hohe Nachfrage der Anbieter nach Vergrößerung der Verkaufsflächen in die planungsrechtliche Großflächigkeit. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist rückläufig.

### Erneuerbare Energien

Das Standortkonzept zur Steuerung von Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen ist fertig erstellt. Hierin sind die Flächen, für die eine FFPV-Ansiedlung im Peiner Stadtgebiet möglich ist, festgelegt. Das Konzept dient dementsprechend als Handlungsrahmen für künftige Flächennachfragen. Hinsichtlich der Windkraft wird der Fortgang der Änderung des RRÖP beobachtet.

### Wohnungsmarkt

Die beiden zentralen Projekte Carl-von-Ossietzky-Platz (geförderter Wohnungsbau) und Lindenquartier (Wohnraum in Verbindung mit Einzelhandel) sind auf dem Markt und nahezu vollständig vergeben.

Innerstädtisch sind zwei ehemalige Mälzereistandorte überplant, von denen ein Standort mit Geschosswohnungsbau (rund 165 Wohneinheiten) derzeit in Umsetzung ist. Kleinteiligere Wohnbauprojekte wurden/werden durch die Peiner Heimstätte (städtisches Wohnungsbauunternehmen) umgesetzt.

In den Ortschaften sind zwei Bebauungspläne für eine Einfamilienhausbebauung abgeschlossen. Derzeit finden Erschließungsarbeiten statt. In zwei weiteren Ortschaften laufen Bauleitplanverfahren für Einfamilienhäuser. Hier führten artenschutzrechtliche Belang teilweise zu erheblichen Verzögerungen. Der Abschluss der Bauleitplanungen ist für Sommer 2026 vorgesehen. Insgesamt liegen die Grundstückspreise deutlich unter denen von Hannover und Braunschweig.

Eine erhöhte Nachfrage nach gefördertem Wohnraum liegt aktuell nicht vor.

## **Stadt Salzgitter**

### ISEK

Die Fortschreibung des ISEK schreitet weiter voran. Eine erste Verwaltungsrunde hat hierzu stattgefunden.

Über die digitale Beteiligungsplattform sind mehr als 350 Anregungen eingegangen, von denen rund 50 % Mobilitätsthemen betreffen. Diese Beiträge werden im Rahmen der Fortschreibung des Masterplans Mobilität berücksichtigt, da Mobilitätsfragen nicht im zentralen Fokus des ISEKs stehen.

Darüber hinaus werden im November 2025 vier Stadtteilwerkstätten in Lebenstedt, SZ-Bad, Thiede und Gebhardshagen durchgeführt, um über die Online-Beteiligung hinaus durch die Beteiligung der Bürger\*innen vor Ort weitere Erkenntnisse zu gewinnen. Parallel dazu erfolgen Interviews mit Experten und lokalen Akteuren durch das mit der ISEK-Erstellung beauftragte Planungsbüro aus Dortmund. Die gewonnenen Erkenntnisse dienen als Grundlage für die Entwicklung von Leitzielen und -themen sowie ersten Maßnahmen.

Die Analyseergebnisse und Auswertung der Online-Beteiligung sowie der Stadtteilwerkstätten können im Frühjahr 2026 im Arbeitskreis KomWoB vorgestellt werden. Eine Präsentation des neuen ISEKs kann voraussichtlich im Herbst 2026 im AK KomWoB erfolgen.

### Erneuerbare Energien

Das Thema erneuerbare Energien ist auch in der Stadt Salzgitter von großer Bedeutung, insbesondere Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen und Batteriespeicher. Für Batteriespeicher gibt es besonders viele Anfragen, sodass sich die Frage einer möglichen planerischen Steuerung stellt. Auch das Repowering von Windenergieanlagen spielt eine zunehmend bedeutendere Rolle

### Städtebauliche Entwicklungen

In den größeren Stadtgebieten werden einige Neubaugebiete mit guter ÖPNV-Anbindung entwickelt, basierend auf der im vergangenen Jahr beschlossenen Wohnbauland- und Vermarktungsstrategie. Auch besteht weiterhin ein Bedarf, „klassische“ Einfamilienhausgebiete zu entwickeln. Grundsätzlich gilt der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung, wobei Baulücken jedoch nur in geringer Anzahl vorhanden sind.

Salzgitter (ohne Lebenstedt) ist Teil der LEADER-Region Nördliches Harzvorland. Derzeit bestehen erste Vorüberlegungen, im Rahmen des Dorfentwicklungsprogramms des Landes Niedersachsen perspektivisch eine Dorfregion zu bilden.

Die Leerstandsquote liegt aktuell bei rund 9,5 % und war in der Vergangenheit höher. In Lebenstedt ist der Leerstand geringer, während er in der Ost- und Westsiedlung in SZ-Bad weiterhin hoch ist. Private Wohnungsbaugesellschaften zeigen bislang eher ein begrenztes Interesse an Investitionen in diesen Bereichen.

## **Stadt Wolfenbüttel**

Das Baugebiet am Södeweg im Osten der Stadt Wolfenbüttel ist größtenteils fertiggestellt, jedoch gibt es noch einige größere unbebaute Flächen. Während der Bau von Einfamilienhäusern zügig voranging, verläuft der noch ausstehende Bau von Mehrfamilienhäusern deutlich langsamer. Die Vergabe der Grundstücke für die Mehrfamilienhäuser erfolgte über ein Konzeptverfahren. Bewertungsrelevant waren insbesondere Angaben zu bezahlbarem Wohnraum, eine Mischung von Wohnraumtypen, Nutzungsmischung, die ökologische Ausrichtung/Komponente des Konzepts etc. Die Grundstücke sollten an die Bewerber mit den besten und innovativsten Ideen vergeben werden.

Nach längerem Stillstand und einem zwischenzeitlich abgesprungenen Investor sind inzwischen alle Flächen vergeben und zum Teil bereits Baugenehmigungen erteilt worden.

## **Stadt Wunstorf**

Folgt in Kürze.



## Vorträge

### BAHNSTADT

Die Präsentation zum Vortrag von Alf Ketelsen (Stadt Braunschweig) ist im Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB) in den Materialien des 31. Arbeitskreises KomWOB Niedersachsen veröffentlicht: [32. Arbeitskreistreffen KomWoB Niedersachsen — Wohnungsmarktbeobachtung](#)

### Organisatorisches und Ausblick

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.

Beim AK KomWoB in Braunschweig wurde das Thema „Bau-Turbo“ (§ 246e BauGB) für den nächsten AK KomWoB (Frühjahr 2026) vorgeschlagen.

Das nächste Arbeitstreffen KomWoB wird im Frühjahr 2026 stattfinden. Der Veranstaltungsort wird in Kürze bekanntgegeben.

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, 07.01.2026