

Arbeitskreis Niedersachsen (AK KomWoB NDS)

23. Sitzung am 26.04.2021



zoom

NBank

Wir fördern Niedersachsen

NBank

Günther-Wagner-Allee 12 - 16 — 30177 Hannover

Telefon 0511. 30031-0 — Telefax 0511. 30031-300

info@nbank.de — www.nbank.de

Koordination AK KomWoB NDS

Robert Koschitzki

Beratung — Team Kommunen

0511.30031-798

wom@nbank.de

www.nbank.de/fachthemen/wohnungsmarktbeobachtung

www.komwob.de

www.wohnungsmarktbeobachtung.de

AK Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

23. Sitzung am 26. April 2021

TOP 1 — BEGRÜSSUNG

TOP 2 — BERICHTE/THEMEN DER TEILNEHMERINNEN UND TEILNEHMER

TOP 3 — WOHNBAULANDUMFRAGE 2020

TOP 4 — VERSCHIEDENES/ ORGANISATORISCHES

ANLAGEN

Begrüßung

Svenja Lahner und Robert Koschitzki (NBank) begrüßen alle Teilnehmenden. Svenja Lahner (NBank) stellt die Tagesordnung vor.

Berichte/Themen der Teilnehmerinnen und Teilnehmer

Anwesende:

Carina Brandau, Michael Veenhuis (beide Stadt Hildesheim), Laura Iking (Stadt Bad Bentheim), Karin Diekstall-Heuser (Stadt Oldenburg), Ulf Eichner (Stadt Salzgitter), Heinrich Kammacher, (Samtgemeinde Kirchdorf), Frank Niemeyer (Stadt Wolfenbüttel), Frau Ottensmeyer, Laurina Siedler (beide Stadt Langenhagen), Karsten Perkuhn (Wittlager Land; pro-t-in GmbH), Vera Ptacek (Stadt Braunschweig), Christa Remmers-Behrens (Stadt Leer), Hendrik Schlichting (RegioKontext Berlin), Oliver Siol (Stadt Celle), Hans-Jürgen Tarey (Stadt Peine), Marvin Schäfer (Stadt Osnabrück), Lucas Strobel (Regionalverband Braunschweig), Anja Haskamp (Stadt Damme), Philipp Abels (Stadt Leer)

Außerdem: Achim Däbert, Sebastian Hämker, Robert Koschitzki und Svenja Lahner (alle NBank).

Situation in den Kommunen

Für die **Stadt Hildesheim** liegt die aktuelle Analyse der Bevölkerungsentwicklung vor: Es gab Bevölkerungsverluste im Jahr 2020 mit einem Rückgang von 500 Einwohnern. Neben dem Geburtenrückgang ist dies auf einen verringerten Zuzug zurückzuführen. Vermutlich sind weniger Studienanfänger nach Hildesheim gezogen.

Projekte: Der Mietenspiegel soll in den kommenden zwei bis drei Monaten aktualisiert werden. Zudem werden die Ergebnisse des Leerstandsmonitorings Mitte des Jahres erwartet. Erste Erkenntnis ist z.B., dass Hildesheim einen Leerstand von 2-3% hat. Obwohl die Stadt einer „Abgeschlossenen Statistikstelle“ hat, gestaltet sich die kleinräumige Analyse der Leerstände schwierig, da wegen des Datenschutzes (Stromzählermethode) keine Adressdaten ausgewiesen werden. Daher wird nach alternativen Methoden gesucht, Leerstände räumlich darzustellen. Zur Bautätigkeit wird berichtet, dass das „Ostend“ in Hildesheim bezogen wird. Weitere 60 bis 70 Bauvorhaben sind in der Umsetzung. Die Grundstücke hierzu sind verkauft, insgesamt 650 Wohneinheiten entstehen. Im geförderten Bestand hat auch Hildesheim mehr auslaufende Belegungsbindungen zu verzeichnen. Für die Wohnraumförderung hat die Stadt Hildesheim 500.000 Euro eingeplant. Seit 01.03.21 betreut Frau Brandau die Wohnraumkoordination der Stadt Hildesheim mit den Projekten Mietspiegel, Initiativprogramm Leerstand Innenstadt/ Stadtmitte und Wohnraumförderung. Es soll

untersucht werden, warum die Innenstadtwohnungen leer stehen und ob hier angesetzt werden könnte, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Zudem wird die Wohnraumförderung untersucht, um die Entwicklung für Hildesheim aufzuzeigen. Als Thema für den AK KomWoB wird ein Austausch über die Novellierung des Baulandmobilisierungsgesetzes angeregt.

In der **Stadt Peine** gehen im geförderten Wohnungsbestand die Belegungsbindungen rapide zurück. In der Stadt gibt es große Vorbehalte gegenüber der Schaffung von geförderten Wohnraum. Es bestehen weiterhin die alten Vorurteile zu „Sozialwohnungen“. In den vergangenen Jahren sind nur wenige Geschosswohnungen entstanden. Insgesamt ist der Wohnungsneubau gering. Positiv ist zu bewerten, dass in der Stadt Gewerbebrachen für Wohnungsbau genutzt werden. Aber es gibt Diskussionen, ob wirklich so viele neue Wohnungen in der Innenstadt benötigt werden. Im Innenstadtbereich sind Wohnungsleerstände aus qualitativen Gründen vorhanden. Eine Kampagne für geförderten Wohnungsbau, wie von der NBank vorgeschlagen, könnte hilfreich sein. Eine Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes ist aktuell noch nicht vorgesehen. Die NBank weist daraufhin, dass ohne ein aktuelles Wohnraumversorgungskonzept keine neue Förderung von Wohnungen möglich ist.

Der **Regionalverband Großraum Braunschweig** berichtet, dass sich das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) in der Neuaufstellung befindet. Die Entwürfe des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) und des Niedersächsischen Weges werden in das RROP eingearbeitet. Das Projekt Güterverkehr und Gewerbeflächen mit einem Siedlungsflächenmonitoring soll auch dazu genutzt werden, um das 3 ha Flächenziel zu verfolgen. Im zweiten Schritt werden auch Wohnbauflächen untersucht.

Die Planung der entwicklungsfähigen Wohnbauflächen in der **Stadt Celle** sieht einen Großteil von Konversionsflächen aus militärischer Nutzung für Wohnungsbau vor. Zudem ergeben sich weitere Ergänzungsflächen am Siedlungskörper. Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang hat sich in den letzten Jahren nicht gezeigt. Daher wird die bisherige Zurückhaltung der Baulandausweisung überdacht. Die Planungsdaten der Stadt Celle werden auf den digitalen Standard XPlan gebracht. Trotz Nachfrage nach geförderten Wohnungsbau gestaltet sich insbesondere die Finanzierung von Wohnungsbauprojekten in der Region Celle schwierig. Dadurch lange Planungszeiten und Projektaufschub.

In der **Stadt Langenhagen** können nach den Anpassungen der Pläne der letzten Fachausschusssitzung weniger Flächen überplant werden. Daraus ergeben sich geringere Handlungsspielräume. Die Stadt Langenhagen hat eine Sozialwohnungsquote von 30% für alle Neubauflächen. Gemäß Wohnraumversorgungskonzept ergibt sich ein Wohnungsbaubedarf von 330 Wohneinheiten. Neben dem ISEK wird auch der Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel digital im Standard XPlan. Nach

der Prognose 2030 kann die Stadt Langenhagen mit einem Einwohnerzuwachs auf 59.000 Einwohner (+3.000 Einwohner) rechnen. Mit dem Wohnraumkataster ermittelt die Stadt Langenhagen den Wohnraumbedarf und erfasst auch den Leerstand. Der Leerstand ist derzeit sehr gering.

In der **Stadt Braunschweig** wurde auf Grundlage des Konzeptes für bezahlbaren Wohnraum die Quote für die Schaffung von gefördertem Wohnraum ermittelt: Seit 01.01.2021 gilt die Regelung mit einer Quote 20%. Ggf. wird diese angehoben. Eine Besonderheit ist, dass auch Einfamilienhäuser für die Berechnung der Quote miteinbezogen werden. Die Anzahl der geförderten Wohneinheiten soll dadurch erhöht werden. Des Weiteren wird der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig neu aufgestellt. Mitte 2021 soll dieser veröffentlicht werden. Auch das Wohnraumversorgungskonzept wird fortgeschrieben. Die Wohnraumbedarfsprognose ist in Auftrag gegeben und soll in das Wohnraumversorgungskonzept einfließen. Ziel ist es, bis 2025 6.000 neue Wohnungen und weitere 2.000 Wohnungen bis 2030 zu bauen (insgesamt 8.000 Wohneinheiten). Um geeignete Flächen zu ermitteln, erfolgt eine Verschneidung mit dem Flächennutzungsplan. Es wurde ein Dichtekonzept erstellt, um die geplanten 8.000 Wohneinheiten auf den neuen Flächen realisieren zu können. Der aktuelle Baulandbeschluss sieht vor, dass 50% der Flächen durch die Stadt Braunschweig selbst erworben werden. Genossenschaften und Braunschweiger Wohnungsunternehmen sind demgegenüber aufgeschlossen. Investoren sollen dadurch dazu gebracht werden, auch das mittlere Preissegment zu bedienen.

In der **Stadt Salzgitter** wird die Wohnbaulanduntersuchung 2018 fortgeschrieben. Die neuen Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen sowie eine Leerstandserhebung sollen für die Entwicklung neuer Flächen genutzt werden. Die Prognosen werden intern erstellt, der Leerstand wird über die Stromzählermethode ausgewertet. Die Wohnraumbedarfsanalyse wurde extern vergeben. Das Wohnraumversorgungskonzept wird hausintern erstellt. Die Prognosen und Analysen haben auch das Ziel, einen Baulandbeschluss vereinbaren zu können. Über die ILE-Region Nördliches Harzvorland wurde ein Baulückenkataster für die ländlichen Stadtteile Salzgitters erstellt. Die Baulückenerhebung soll künftig auf das gesamte Stadtgebiet ausgeweitet werden. Ab Mitte 2021 sollen Pläne digital XPlan-konform erfasst werden. Zudem soll ein Freiraumkonzept erstellt werden. Alle genannten Projekte sind auch Vorarbeiten für die für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Eine Sozialwohnungsquote wurde bisher noch nicht eingeführt.

Nach langer Zeit hat die **Stadt Wolfenbüttel** wieder zwei Neubaugebiete mit Geschosswohnungsbau und 30% gefördertem Mietwohnungsbau in der Umsetzung. Das Städtische Wohnraumkonzept wird überarbeitet. Der Wohnbaulandbeschluss ist im März erfolgt. Die Kommune kauft 50% der Flächen auf, um besser bezahlbaren Wohnraum realisieren zu können. Durch eine Quote wird künftig auch von privaten Investoren gefordert, geförderten Wohnungsbau zu

errichten. Zusätzlich sollen Gewerbeflächen über Erbbaurechte vergeben werden. Allerdings wird der vom Land vorgegebene Erbbauzins in Höhe von vier Prozent als zu hoch angesehen.

In der **Samtgemeinde Kirchdorf** ist geförderter Wohnungsbau bisher kein Thema. Bauland ist günstig und die Nachfrage verhältnismäßig gering. Problematisch gestaltet sich die Innenentwicklung wegen der Konflikte mit Emissionen. Das Einwohnermeldeamt hat mit der Erstellung eines Leerstandkatalogs begonnen. Allerdings ist der Leerstand gering, weil „Corona“ hat ein Zurück auf Land bewirkt hat und gerade auch jüngere Menschen nach Kirchdorf zurückkommen. Das Programm „Jung kauft Alt“ wird gefördert. Dafür wurden insbesondere Anreize für den Umzug aus der Altimmoblie gesetzt, indem Altimmobliedwellungen im Zentrum geschaffen und gefördert wurden (mit Mieten zwischen 600 – 1000 Euro).

Bad Bentheim profitiert aktuell von einer starken Zuwanderung, gerade von jungen Familien. Das Wohnraumversorgungskonzept wurde im November 2020 aktualisiert. 33 EFH und fünf MFH sollen jährlich erbaut werden. Die Potentiale der Innenentwicklung sind langsam ausgeschöpft. Ein Arbeitskreis Stadtentwicklung legt Entwicklungsperspektiven fest. Bad Bentheim hat sich für das Programm Smart Citys beworben. Jung kauft alt wurde abgeschafft, da es ausgeschöpft ist. Als Problem werden Investorenprojekte gesehen, da diese nicht adressatengerecht entwickelt werden. Dadurch wird ein Überangebot von großen Wohnungen geschaffen, die nicht nachgefragt werden.

In **Osnabrück** ist ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, da Studenten nicht mehr am Studienstandort wohnen: Wohnheimplätze stehen frei. Dies führt nur zu einer kurzfristigen Entspannung am Wohnungsmarkt. Das Projekt Neumarkt wird umgeplant: Hier wird nun Wohnraum entstehen. Zudem sind 382 Kleinstwohnungen für Studenten, Pendler und ältere Bürgerinnen und Bürger geplant. Es gibt eine Quote für die Schaffung von gefördertem Wohnraum, die je nach Stadtgebiet unterschiedlich ist. Zur Quote zählen auch preiswerte Eigentumswohnungen. Die Quote wird allerdings nicht verbindlich durchgesetzt. Die Bindungen von gefördertem Wohnraum nehmen stark ab. Die Anwendung des Erbbaurechts ist derzeit nicht geplant, da der Erbbauzins, der auf Grund von Landesvorgaben mindestens 4% betragen muss, zu hoch ist. Eine neue experimentelle Förderrichtlinie mit kleinem Budget soll als Best Practice für Nachverdichtung Privateigentümer animieren, Einliegerwohnungen zu schaffen oder Grundstücksteilungen vorzunehmen.

Für das **Wittlager Land** ist der neue Kommunale Wohnungsmarktbericht erschienen. Die im Bericht veröffentlichten Prognosen wurden von einer Gemeinde leider nicht geteilt, da die aktuelle Nachfrage nicht ausreichend berücksichtigt sei. Die nächste Fortschreibung des Wohnungsmarktberichtes erscheint im Jahr 2023.

Das Wohnraumversorgungskonzept der **Stadt Leer** wurde 2020 erstellt. Insbesondere ist ein Bedarf für kleine Wohnungen und Wohnungen für Familien sowie für Einfamilienhäuser vorhanden. Es wurden 92 Wohnungen durch Modernisierungsförderung gebunden. In der Wohnraumförderstelle werden Bewerberlisten geführt. Der Leerstand liegt derzeit unter 2% und ist daher kein Thema. Es wird mehr Werbung für die Wohnraumförderung durch die NBank erbeten, um die Investoren besser überzeugen zu können.

Auch in der **Stadt Oldenburg** ist derzeit ein Rückgang der Studenten zu verzeichnen. Insgesamt zeigt sich ein schwaches Bevölkerungswachstum. Eine neue Bevölkerungsprognose wird erstellt. Eine Wohnraumbedarfsprognose wurde bei InWIS in Auftrag gegeben, um den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu ermitteln. Grundlage der InWIS Studie sind SGB II und SGB XII Empfänger sowie die einkommensschwächeren Haushalte. Bis zum Jahr 2030 sollen 1.200-1.800 Wohnungen geschaffen werden. Im Bestand sind noch 10.000 gebundene Wohnungen. Die drei großen „Bestandshalter“ versprechen, dass auch aus der Bindung fallende Wohnungen keine starken Mietpreisanstiege haben werden. Geplant ist der Abriss von 100 EFH jährlich, um dafür 400 Wohnungen in MFH neu zu errichten. Die Quote für geförderten Wohnungsbau wird über städtebauliche Verträge geregelt. Die Quote auf städtischem Bauland beträgt für Mehrfamilienhäuser 50%. Auf Investorenflächen beträgt die Quote 30% für Mehrfamilienhäuser und 10% für Einfamilienhäuser. Diese Quoten werden vor Ort zunehmend kritisch gesehen. Der Zwischenerwerb von Bauland durch die Stadt („Baulandbeschluss“) ist abgelehnt worden, da nur wenige Außenbereichsflächen zur Verfügung stehen. Das Erbbaurecht befindet sich in der Einführung: Es wurden städtische Baugebiete mit zwei Losen ausgeschrieben, jedoch mit geringer Resonanz wegen der unattraktiven Konditionen.

Wohnbaulandumfrage 2020

Der Vortrag von Hendrik Schlichting steht zum Download bereit.

Verschiedenes/Organisatorisches

Der Arbeitskreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung lebt vom Input der Teilnehmer. Deshalb nimmt die NBank immer gerne neue Themenvorschläge der Teilnehmerinnen und Teilnehmer auf. Es besteht auch die Möglichkeit externes Wissen zu integrieren.

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

Allen Mitgliedern des Arbeitskreises steht die Mailingliste niedersachsen@komwob.de als informelles Kommunikationsmittel zur Verfügung.

Hannover, 26.04.2021