

Arbeitskreis Niedersachsen (AK KomWoB NDS)

28. Sitzung am 20.11.2023, Stadt Wolfenbüttel



NBank

Wir fördern Niedersachsen

Begrüßung

Klaus Benschmidt, Stadtbaurat der Stadt Wolfenbüttel, begrüßt alle Teilnehmenden. Er hält einen kurzen Redebeitrag zu Wolfenbüttel als Mittelzentrum im regionalen Verbund des Großraums Braunschweig. Wolfenbüttel diene als eine Art „Wohnzimmer der Region“, mit einer besonderen Rolle in der Wohnsituation, weil die Stadt viel Zuzug aus den Regionsstädten erlebt. Dadurch hat sich die Bevölkerungszahl in Wolfenbüttel über die vergangenen Jahre sehr stabil gehalten. So rechnet die Stadt damit, dass die Bevölkerungszahl sich auch weiterhin nicht verringert, auch wenn klar sei, dass sie sich nicht mehr in großem Maße steigern wird.

Dennoch steht die Stadt vor einigen Herausforderungen, auf die mithilfe des Siedlungsentwicklungskonzepts eine Antwort gefunden werden soll. Das Siedlungsentwicklungskonzept wird in Kürze für einen Ratsbeschluss vorgelegt.

Eine große Herausforderung sei das Wohnflächenverteilungsproblem in der Stadt. Viele ältere Menschen wohnen allein oder zu zweit in Einfamilienhäusern (EFH), während größere Haushalte – etwa Familien – keinen familiengerechten Wohnraum finden. Aus diesem Grund möchte die Stadt aktiv unterstützen, wenn ältere Menschen ihre Einfamilienhäuser verlassen wollen, um in kleinere Wohnungen zu ziehen. Das EFH solle damit nicht in Frage gestellt werden, und der Bestand solle bestehen bleiben, da es in einer wohnfokussierten Stadt wie Wolfenbüttel immer noch eine zentrale Rolle spiele. Dennoch sollten ergänzende Angebote durch Geschosswohnungsbau entstehen.

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.

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

Anwesende

Klaus Benschmidt (Stadt Wolfenbüttel), Frank Niemeyer (Stadt Wolfenbüttel), Florian Jürgens (Stadt Wolfenbüttel), Michael Veenhuis (Stadt Hildesheim), Miriam Eckert (Stadt Hildesheim), Kerstin Widowsky (Stadt Langenhagen), Ulf Eichner (Stadt Salzgitter), Lena Preuß (Stadt Salzgitter), Oliver Siol (Stadt Celle), Florian Hahn (Stadt Peine), Joachim Bortfeld (Regionalverband Braunschweig)

Außerdem: Robert Koschitzki, Lea-Melissa Vehling, Sebastian Hämker (alle NBank)

Situation in den Kommunen / Berichte der Teilnehmenden

Die **Stadt Wolfenbüttel** erstellt derzeit einen qualifizierten Mietspiegel, der auf rund sieben Euro je Quadratmeter nettokalt im Durchschnitt hinauslaufen wird. In der Stadt gibt es Überlegungen dazu, wie sich die Bekanntmachung des Mietspiegels auswirken wird – etwa, ob die Miete in Wolfenbüttel von unten nachziehen könnte, wenn es eine Vergleichsmiete gibt und Vermieter*innen, die derzeit günstig vermieten, ihre Preise nach oben hin anpassen.

Bisher herrschte in Wolfenbüttel mit einem Standard-Mietniveau von fünf bis sechs Euro pro Quadratmeter ein relativ niedriges Mietniveau, dieses wird sich mit den anstehenden Sanierungen aber kaum halten lassen.

Die Bautätigkeit im Neubau ist geringer als im Bestand, doch im Bestand allein gibt es genug Auslastung. Zwar gibt es keine genauen Zahlen zur Bautätigkeit im Bestand, da es schwierig ist die Arbeiten im Bestand zu quantifizieren, jedoch macht es den Eindruck, dass der Bau in diesem Bereich sehr aktiv ist, etwa durch die hohe Anzahl an Gerüsten in der Innenstadt.

In der **Stadt Peine** soll nun ein neues Wohnraumversorgungskonzept erstellt werden. Dazu laufen derzeit Besprechungen mit den Auftragnehmern. Ende 2023 sollte ein erster Entwurf vorliegen. Grundlage für das Konzept ist die Prognose des Regionalverbands Braunschweig. Die Stadt Peine ist lange davon ausgegangen, dass sie die Einwohnerzahl schrumpfen wird bzw. im besten Fall stabil bleibt. Defacto ist die Stadt jedoch um rund 3.000 Einwohner gewachsen, was sicherlich auch mit dem hohen Zuzug Geflüchteter zu tun habe.

Derzeit gibt es in Peine nur noch zwei geförderte Wohnungen, es wurden aktuell aber 100 weitere geförderte Wohnungen genehmigt. Das Ziel ist es, wieder einen Stand von mindestens 180 gebundenen Wohneinheiten zu erreichen.

Das Thema Sanierungsgebiete lässt sich gut erfassen, da die Stadt hier die Zahl der Anträge an die Städtebauförderung kennt. Man merkt deutlich, dass die Energie von Neubauträgern gebremst ist. Dennoch gibt es einige laufende Projekte. So wird derzeit das alte Postverteilerzentrum derzeit für den Umbau geplant, genau wie die Härke-Brauerei.

Härke wird in Zukunft nicht mehr in Peine brauen. Dieser Umstand hat vor Ort jedoch für weniger Aufregung gesorgt als gedacht.

Projekte, die ins Stocken geraten sind, sind zwei alte Mälzereien. Eine der Mälzereien ist im Umbau fertig, die zweite sollte noch umgebaut werden, zur Hälfte für betreutes Wohnen, die andere Hälfte frei finanziert. Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen sind die Planer vom zweiten Projekt jedoch zurückgetreten.

Derzeit erstellt die Stadt einen qualifizierten Mietspiegel, der zu Anfang des Jahres 2024 veröffentlicht werden soll.

Außerdem will Peine sich auf das Förderprogramm „Lebendige Zentren“ mit einem sehr innenstadtnahen Quartier bewerben. Des Weiteren hat die Städtebauförderung ein neues Förderprogramm für die Unterbringung von Geflüchteten aufgestellt. In Peine soll dies mit einem kleinen Probeprojekt eingesetzt werden.

In Abstimmung mit den Stadtwerken ist außerdem gerade die Kommunale Wärmeplanung in der Ausarbeitung. Hierbei wird auch das Ausschlussprinzip genutzt. Das heißt: Überall dort, wo keine Fernwärme möglich ist, muss auf Wärmepumpen oder ähnliche Lösungen zurückgegriffen werden. Dafür sollen überall dort, wo es keine Möglichkeiten für Fernwärme gibt, Quartierskonzepte für die Wärmeplanung geben.

Die Wärmeplanung wird mit der Expertise innerhalb der Stadtverwaltung umgesetzt. Das liegt auch daran, dass es an externen Experten und Kompetenzen mangelt. Die KEAN bietet Unterstützung durch Beratungsleistungen. Die Einbindung externer Expertise würde sich schon allein deshalb schwierig gestalten, weil sich alle Kommunen gleichzeitig mit der Wärmeplanung beschäftigen müs-

sen und es daher eine große Konkurrenz um externes Knowhow gibt. Bei entsprechenden Ausschreibungen hilft jedoch zumindest, dass es sehr enge gesetzliche Vorgaben darüber gibt, was in der Ausschreibung enthalten sein muss.

Auch die **Stadt Celle** erstellt bis zum Ende des Jahres 2023 einen Mietspiegel.

Im Wohnraumversorgungskonzept hatte die Stadt einen stärkeren Negativtrend prognostiziert bekommen, der in der Realität nun aber nicht so eingetreten ist, wie vorausgesagt.

Eine Herausforderung ist, dass in der Stadt die Belegungsrechte regelrecht eingebrochen sind und es schwierig ist, neue zu schaffen. Im Notfall wird die Kommune die nötigen Kosten übernehmen, um genug gebundenen Wohnraum zu schaffen.

Celle soll bis 2040 klimaneutral werden. Allerdings stellen die Wärmeplanung und Klimaschutzkonzepte eine Herausforderung dar, weil es in Celle wenige Möglichkeiten für Fernwärme gibt. Die relevante Alternative wäre Windenergie. Gleichzeitig ist es schwierig hierfür genügend Flächen zu finden.

Sanierungsprojekte stellen in Celle ein wichtiges Thema dar. Die ehemalige 77er-Kaserne wird für die Rathausenerweiterung und für Wohnprojekte bebaut. Außerdem sollen die sogenannten „Neuen Wände“ im Zuge der militärischen Konversion umgebaut werden. Ziel ist eine gemischte Nachnutzung.

Die Altstadtsanierung ist mit Blick auf die Energieversorgung ebenfalls herausfordernd. Denn hier wird noch hauptsächlich mit Gas-Einzelheizungen geheizt, die nun nicht mehr genutzt werden sollen. Die bauliche Konstitution der Gebäude lässt die Nutzung von Wärmepumpen nicht zu. Letztendlich wird es also auf eine Netzplanung hinauslaufen, was viel Planung und Umbau fordern wird.

Hierbei herrscht die Sorge, dass noch mehr Einzelhandel aus der Stadt wegbricht, weil nicht alle Läden genug finanziellen Puffer haben, um zu sanieren.

Die Belegrechte in Celle liegen bei einer Zahl von etwa 200 und sind damit deutlich gesunken.

Die **Stadt Langenhagen** gehört zu den Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt. Deshalb wird das ISEK nun fortgeschrieben. Die Stadt erlebt einen erheblichen Bevölkerungszuwachs.

In Langenhagen wurden viele Flächen als Entwicklungsflächen benannt und sollen daher nun in den Flächenentwicklungsplan aufgenommen werden. Leider kann die Stadt die Flächen häufig nicht kaufen, weil die Eigentümer*innen zum großen Teil nicht verkaufsbereit sind. Daher richtet Langenhagen seinen Fokus nun auf die Innenentwicklung. Die Innenverdichtung hat relativ viele Wohneinheiten über die letzten Jahre generiert.

Die Lage am Markt wirkt sich auf laufende Projekte aus. So gab es ein Projekt mit 55 Wohneinheiten, von denen 20% gefördert werden sollten. Wegen der aktuellen Marktlage werden hier nun alle Wohneinheiten gefördert und gehen damit in die Bindung.

In den kommenden Jahren werden etwa 200 Wohneinheiten aus der Bindung fallen.

In Celle soll das Wohnraumversorgungskonzept fortgeschrieben werden. Hieraus soll hervorgehen, wie sich der Bedarf verändert hat. Langenhagen erstellt selbst eine Bevölkerungsprognose und aktualisiert diese jedes Jahr. Hier kann direkt einfließen, was wann genehmigt und umgesetzt wird, so dass es eine eigene lokale Wohnungsmarktbeobachtung gibt.

Die Wärmeplanung wird in **Langenhagen** von die Umweltschutzstelle bearbeitet. Diese besteht zu 50 % aus den Stadtwerken und zu 50 % aus der Stadt Langenhagen und hat bereits einige Nahwärmenetze realisiert. Diese werden bei der Wärmeplanung intensiv eingebunden.

Auf die Nachfrage, wie Langenhagen mit den Siedlungsbeständen am Flughafen umgeht, heißt es, dass es in der Kernstadt alte Baurechte gebe, die nie genutzt wurden und nun mehr ausgenutzt werden sollen. Beim Flughafen gibt es Vorgaben für den passiven Schallschutz, diese haben aber keine direkten Auswirkungen auf das Baurecht.

In **Salzgitter** wird der Politik in Kürze die Wohnbauland- und Vermarktungsstrategie vorgestellt. Beide sind auch online einsehbar. Bis Ende Januar 2024 soll die Strategie beschlossen werden. Hierbei wurde die Flächenpotenzialkulisse von vor einigen Jahren berücksichtigt.

Für die Siedlungsentwicklung sollen als Grundlage die Angebots- und Nachfrageseite aus der Kulisse übereinandergelegt werden. Langfristig sollen Flächen im Umland weiter ausgewiesen werden. Durch den Fachkräftebedarf bei VW hofft Salzgitter, dass mehr Einwohner dazu kommen. Gerade für den EZFH-Bereich sei das noch ein Thema, das derzeit nicht ausreichend über den Bestand abgebildet werden könne.

Die Kommunale Wärmeplanung ist in Salzgitter im Fachbereich Umwelt angesiedelt. Der Mietspiegel ist in der Statistik-Stelle angesiedelt.

Außerdem ist ein Strukturkonzept für Salzgitter bereits angesetzt, konkretere Ideen befinden sich derzeit in der Entwicklung. Wohnen wird hierbei auch eine Rolle spielen. Das ist allerdings umstritten, weil die Sorge existiert, dass die Uferbereiche des Sees so in private Hände gelangen könnten. Das Projekt soll so umgesetzt werden, dass die Uferbereiche öffentlich zugänglich bleiben.

Die Innenstadtentwicklung stellt mit Blick auf den Einzelhandel eine Herausforderung dar. Daher stellt sich die Frage, wie hier das Marketing für die Innenstadt neu aufgestellt werden kann und wie beide Innenstadtteile weiterentwickelt werden können.

In Salzgitter herrscht recht starke Flächenkonkurrenz. Das wird dadurch verstärkt, dass die Stadtverwaltung mit Anfragen für PV-Freiflächen überschüttet wird. Dafür gibt es seit Juni 2023 ein Flächenkonzept. Die PV-Anlagen sind demnach zufolge in privilegierten Bereichen wie Autobahnen und Zweigleisstrecken erwünscht, anderswo nicht. Es gibt weitere Bereiche für die PV-Anlagen, wo es fachlich keine Bedenken gibt, die Politik aber noch keine Positionierung eingenommen hat.

Beim Thema Windenergie nimmt sich die Stadt Salzgitter heraus, da das Thema beim Regionalverband Braunschweig angesiedelt ist.

Die Stadt hat kein größeres Interesse am Baulandmodell oder an Erbpacht, da Salzgitter einen entspannten Wohnungsmarkt hat. Flächenausweisungen finden entlang der zentralen Siedlungsachse und in Salzgitter-Thiede statt (wegen der Nähe zu Braunschweig).

Der **Regionalverband Braunschweig** beschäftigt sich derzeit mit der Frage, inwieweit er die Siedlungsentwicklung steuern soll bzw. inwieweit er die Eigenentwicklung nicht-zentraler Orte mitgestalten oder steuern soll.

Die Freiflächen für PV-Anlagen werden durch die Kommunen geplant, aber hier braucht es teils Beratung durch den Regionalverband. Im gesamten Verbandsgebiet gibt es im Bereich PV-Freiflächen eine sehr hohe Nachfrage. Als Raumordnung kann der Verband hier nichts dagegen tun, es sei denn es gibt entgegenstehende Ziele für entsprechende Flächen. Bei kleinen, ländlichen Gemeinden fällt es manchmal schwer „sich dagegen zu wehren“.

Ansonsten ist der Verband sehr ausgelastet durch das Thema Einzelhandel. Denn immer mehr Supermärkte und Discounter rutschen in die Großflächigkeit und diese unterliegt der Raumordnung. Aus diesem Grund muss hierfür jede Fläche durch den Regionalverband einzeln geprüft werden.

Die Wohnraumversorgung ist in der letzten Zeit etwas in den Hintergrund gerutscht. Der Verband nutzt gerne die Daten der NBank um nachzuvollziehen, ob sich die Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte konzentriert oder ob dies nicht funktioniert.

In den Kreisstädten des Regionalverbands finden derzeit viele Nachverdichtungsmaßnahmen statt, besonders große Baugrundstücke aus der Nachkriegszeit werden nachverdichtet. Obwohl die Bautätigkeit auch hier durch die aktuellen Entwicklungen stagniert, geht der Verband davon aus, dass die begonnenen Verfahren noch zu Ende geführt werden.

In der **Stadt Hildesheim** gibt es seit Anfang Oktober eine neue Wohnungsmarktkoordinatorin, Frau Eckert. Diese kommt eigentlich aus der freien Wirtschaft, sie war als Projektentwicklerin vor allem im Bereich Nachverdichtung tätig.

Im nächsten Jahr steht in Hildesheim die Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzepts an. Dieses Mal wird die Fortschreibung intern gelöst. Das liegt u.a. daran, dass die eigenen Evaluierungen in Hildesheim stärker von den externen Prognosen für das Stadtgebiet abweichen. Die Stadt ist vorsichtig bei Prognosen bis 2035 oder 2040, weil immer wieder Ereignisse dazwischenkommen, die alles ändern. Daher legt Hildesheim den Fokus auf kurzfristigere Prognosen.

Bisher konnten alle Geflüchteten in Hildesheim im Wohnungsbestand der Stadt untergebracht werden. Langsam neigen sich die Kapazitäten jedoch dem Ende zu, weshalb nun auch Container-Standorte geprüft werden.

In Hildesheim laufen derzeit zahlreiche Projekte mit dem Fokus „Innenstadt“. Im Bestand laufen viele Maßnahmen. So gibt es z.B. einige innerstädtische untergenutzte Grundstücke, die freifinanziert mit 30 bis 40 Wohnungen bebaut werden. Hier gibt es Konventionalstrafen, wenn die Projekte nicht zu Ende geführt werden.

Die aktuelle Zinsentwicklung führt zu Verzögerungen im Betriebsablauf. Die Genossenschaften hingegen haben hierbei bessere Mittel, um ihre Projekte weiterhin zu realisieren. In Hildesheim sind nach wie vor zwei Baugebiete in Planung. Eines vorrangig mit Geschosswohnungsbau und eines als Mischquartier.

Zur Wärmepfung: In Neubaupflungen wird in Hildesheim schon seit Jahren keine Gasversorgung mehr genutzt: Bei einer größeren neuen Siedlung wird Geothermie in Kombination mit Wärmepumpen genutzt. Für eine andere große, neue Siedlung wird ein Holzhackschnitzelkraftwerk genutzt. Insgesamt nutzt Hildesheim für seine Wärmeplanung das Ausschlussprinzip. Es gibt eine klare Festlegung, welche Gebiete für bestimmte Maßnahmen nicht in Frage kommen. Das hilft bei der Planung.

Hildesheim erstellt derzeit einen einfachen Mietspiegel in Abstimmung mit Haus und Grund und weiteren Akteuren. Dieser wird dann anschließend in Abstimmung mit allen relevanten Akteuren gehen. Eine große Frage bei der Erstellung des Mietspiegels ist, wie der Fragebogen so gestaltet werden kann, dass die Mitmachschwelle möglichst niedrig ist und möglichst viele Genossenschaften mitmachen.

Nicht zuletzt laufen derzeit einige Ausschreibungen: Etwa zur Modernisierungsberatung und für die Aktivierung von Leerständen in der Innenstadt. Andere Projekte laufen auch im Architekturbereich.

Siedlungsentwicklungskonzept 2030 der Stadt Wolfenbüttel

Die Präsentation zum Vortrag von Herrn Niemeyer der Stadt Salzgitter ist im Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB) in den Materialien des 28. Arbeitskreises AK KomWoB Niedersachsen veröffentlicht ([AK KomWoB Niedersachsen — Wohnungsmarktbeobachtung](#)).

Wohnungsbedarf auf dem Prüfstand: Aktuelle Wohnungsmarktentwicklung in den KomWoB-Kommunen

Die Präsentation zum Vortrag von Robert Koschitzki (NBank) ist im Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB) in den Materialien des 28. Arbeitskreises AK KomWoB Niedersachsen veröffentlicht ([AK KomWoB Niedersachsen — Wohnungsmarktbeobachtung](#)).

Organisatorisches

Das nächste Forum KomWoB wird **am Donnerstag, den 23.05.2024 in Hildesheim** stattfinden. Falls es Interessenten für eine Gastgeberschaft im Herbst 2024 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, 23.01.2024