Arbeitskreis Niedersachsen (AK KomWoB NDS)

30. Sitzung am 18.11.2024

NBank
Wir fördern Niedersachsen

Begrüßung

Achim Däbert (Teamleiter Beratung Öffentliche Kunden in der NBank) begrüßt alle Teilnehmenden und hebt das 30-jährige Jubiläum des Arbeitskreises Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsen (KomWoB) hervor.

Im Hinblick auf die sehr unterschiedlichen Formen und Nutzungen von Wohnraum in Niedersachsen kommt der Schaffung lebenswerter und sicherer Quartiere eine hohe Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang wird die Sicherheitspartnerschaft im Städtebau in Niedersachsen (SiPa)[1] hervorgehoben, die hierfür einen wichtigen Beitrag leistet.

Um die Herausforderungen in der Wohnraumgestaltung bestmöglich lösen und umsetzen zu können, wird die Bedeutung eines gut funktionierenden Netzwerks wie des Arbeitskreises KomWoB betont. Der Austausch von Erfahrungen und Informationen – sowohl durch Input von innen (durch diesen Arbeitskreis) als auch durch Input von außen (durch die Vorträge und Exkursion) – spielt eine wesentliche Rolle.

Abschließend wird Kiana Werner vorgestellt, die Lea Vehling in der Wohnungsmarktbeobachtung vertritt.

Tagesordnung

Die Tagesordnung ist im Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB) in den Materialien des 30. Arbeitskreises KomWoB Niedersachsen veröffentlicht: 30. Arbeitskreistreffen KomWoB Niedersachsen — Wohnungsmarktbeobachtung

Anwesende

Gabriele Zufall (LSN), Clemens Schult (LSN), Cagla Belgin Varol (LSN), Hendrik Schlichting (Regio-Kontext GmbH), Aleke Berndt (Region Hannover), Isabell Kurz (Region Hannover), Julian Bartsch (Region Hannover), Vera Ptacek (Landeshauptstadt Hannover), Gwendolyn Kusters (Stadt Garbsen), Falco Harnach (Stadt Garbsen), Sandy Löbermann (Stadt Wunstorf), Julia Hauser (Stadt Braunschweig), Ulf Eichner (Stadt Salzgitter), Florian Hahn (Stadt Peine), Frank Niemeyer (Stadt Wolfenbüttel), Karin Diekstall-Heuser (Stadt Oldenburg), Marvin Schäfer (Stadt Osnabrück), Luka Rüschendorf (Stadt Damme)

Außerdem: Achim Däbert, Sebastian Hämker, Robert Koschitzki, Kiana Werner (alle NBank)

[1] Die Sicherheitspartnerschaft im Städtebau in Niedersachsen (SiPa) verfolgt das Ziel, die Lebensqualität und Attraktivität in Städten und Gemeinden durch mehr Sicherheit im Wohnumfeld und öffentlichen Raum zu erhöhen. Ein zentrales Instrument hierbei ist das ‚Niedersächsische Qualitätssiegel für sicheres Wohnen', das Wohnprojekte auszeichnet, die durch ihre Planung und Gestaltung ein sicheres und lebenswertes Umfeld schaffen. Die Bewertung basiert auf 13 Kriterien, die bauliche, soziale und organisatorische Aspekte abdecken. Diese Kriterien sind in einem Leitfaden zusammengefasst und werden durch Erläuterungen, Leitfragen und einer Checkliste konkretisiert, um eine praxisnahe Anwendung zu ermöglichen. Weitere Informationen unter: Sicherheitspartnerschaft Niedersachsen. Ansprechpartner bei der NBank ist Sebastian Hämker.

Situation in den Kommunen / Berichte der Teilnehmenden

Stadt Peine

Ausgangslage/Wohnungsmarkt
Das Mittelzentrum Peine profitiert von seiner zentralen Lage zwischen Hannover, Braunschweig und Wolfenbüttel sowie günstigen Miet- und Kaufpreisen. Diese Standortvorteile schaffen optimale Vermarktungsmöglichkeiten und haben in den letzten Jahren zu einem soliden Wohnungsmarkt beigetragen. Besonders hoch ist die Nachfrage nach Einfamilienhäusern.

Wohnraumentwicklung
Zwei Wohnprojekte prägen derzeit den Wohnungsbau in Peine:

- Lindenquartier: In der Peiner Innenstadt sind 62 Wohnungen in Kombination mit Gewerbeflächen entstanden.
- Carl-von-Ossietzky-Platz: Dieses Projekt umfasst 107 Wohnungen, darunter auch geförderter Wohnungsbau.

Nachverdichtung, insb. kleinräumige Nachnutzung gewinnt zunehmend an Bedeutung in Peine. Dabei vollzieht sich ein spürbarer Wandel, bei dem bspw. landwirtschaftliche Höfe in andere Nutzungen, wie etwa Wohnungen, umgewandelt werden.

Eine deutliche Inverstoren-Zurückhaltung ist für den Geschosswohnungsbau zu beobachten, was auf gestiegene Zinsen und die aktuelle Marktlage zurückgeführt wird. Allerdings realisiert die kommunale Wohnungsbaugesellschaft in Peine Projekte mit einem Fokus auf gefördertem Wohnraum.

Wohnraumversorgungskonzept
Das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Peine wurde 2023 aktualisiert. Dabei gibt es jedoch Unstimmigkeiten bei den ermittelten Einwohnerzahlen, da der Zensus rund 1.000 Haushalte weniger aufweist als das Einwohnermeldeamt.

Baulandentwicklung
Die Stadt Peine vermarktet selbst Wohnbauland, insb. für den Bau von Einfamilienhäusern. Aufgrund des Standortvorteils und der attraktiven Preise gibt es lange Wartelisten für Bauwillige. Ab Dezember 2024 sollen weitere bedarfsgerechte Baugebiete ausgewiesen werden. Über die Erschließung und Vermarktung kann beim nächsten Treffen des AK KomWoB berichtet werden.

Programme „Jung kauft Alt“ und Fördermaßnahmen
Für das Programm „Jung kauft Alt“ besteht bislang keine Nachfrage, obwohl es in der Vergangenheit in der Diskussion stand. In diesem Zusammenhang wäre ein passendes Förderprogramm wünschenswert.

Städtebauförderung/Sanierungsgebiet
Im Rahmen der Städtebauförderung wurde ein neues Sanierungsgebiet ausgewiesen, das den Fokus auf energetische Sanierung legt. Allerdings stellt im Allgemeinen der „Förderdschungel“ sowie die Vermeidung von Doppelförderung durch BAFA und NBank eine Herausforderung dar.

Kommunale Wärmeplanung
Die kommunale Wärmeplanung wird derzeit aufgestellt und soll künftig eine wichtige Grundlage für die Entwicklung von Peine darstellen.

Stadt Wolfenbüttel

Ausgangslage/Wohnungsmarkt
Die Stadt Wolfenbüttel grenzt unmittelbar an die Oberzentren Braunschweig und Salzgitter und ist eng mit diesen verknüpft. Mit ihrer historischen Innenstadt ist sie in der Region traditionell ein beliebter Wohnstandort.

Wohnungsbau und -entwicklung
Der innerstädtische, verdichtete Wohnungsbau spielt eine zentrale Rolle in den aktuellen Projekten. In Wolfenbüttel gibt es viele laufende Projekte, die sich auf Altplanungen und die Umnutzung von Gewerbeimmobilien fokussieren. Besonders im Vordergrund stehen dabei Geschosswohnungen. Der Geschosswohnungsbau macht z.Z. etwa 80 % der aktuellen Bauvorhaben aus, die aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage aber nur zurückhaltend voranschreiten und häufig geändert werden. Ergänzend werden von Investoren Planungen für Tagespflegeeinrichtungen und Seniorenwohnungen als Option einbezogen.
Im Bereich des sozialen Wohnungsbaus wurden kürzlich 100 geförderte Wohnungen fertiggestellt. Die Stadt Wolfenbüttel verfolgt das Ziel, jährlich 20 weitere geförderte Wohnungen zu schaffen.

Trotz des hohen Anteils im Geschosswohnungsbau bleibt die Nachfrage nach Einfamilienhäusern bestehen. Hier gelangen aber inzwischen aber zunehmend Bestandsimmobilien auf den Markt – ein Trend, der sich absehbar weiter verstärken wird: In den nächsten 20 Jahren ist pro Jahr mit etwa 120 Einfamilienhäusern zu rechnen, die allein aus demografischen Gründen den Eigentümer wechseln werden. Eine solche EFH-Neubauquote wurde seit 2000 nur in wenigen Jahren erreicht. Diese Gebäude sind häufig energetisch zu sanieren und funktional anzupassen, die Erschließungsinfrastruktur ist zu erhalten. Teilweise könnten diese Flächen künftig auch für den Geschosswohnungsbau interessant werden.

Bauland und Bestand
Der Baulandbeschluss greift. Für Neubauten erfolgt eine Konzeptvergabe, bei der insb. geförderter, preisgünstiger Wohnungsbau berücksichtigt wird. Laut Wohnraumversorgungskonzept wurden zwischen 2016 und 2020 die Hälfte aller neuen Wohnungen im Bestand geschaffen.

Wegen des Wegfalls der Anzeigepflicht plant die Stadt Wolfenbüttel ein (kleinteiliges) Baufertigstellungskataster, das mit einem Geoinformationssystem (GIS) erstellt wird.

Programm „Jung kauft Alt“
Das mit dem ersten Wohnraumversorgungskonzept 2017 eingeführte Programm „Jung kauft Alt“ ist eingestellt worden. Der Hauptgrund dafür war, dass danach in der gerade in den Verdichtungsräumen überhitzten Entwicklung des Immobilienmarktes (Anbietermarkt) die städtischen Förderbeträge keine nennenswerten Impulse mehr setzen konnten, es stattdessen zu preistreibenden Mitnahmeeffekten kam.

Region Hannover

Ausgangslage
Die Region Hannover ist eine kommunale Gebietskörperschaft in Niedersachsen, die die Landeshauptstadt Hannover und 20 weitere Städte und Gemeinden umfasst.

Wohnraumversorgungskonzept
Das Wohnraumversorgungskonzept der Region Hannover wird nicht fortgeschrieben. Stattdessen wird eine Wohnungsmarktbeobachtung aufgebaut. Der Aufbau dieses Konzeptes befindet sich noch in den „Kinderschuhen“.

Wohnraumförderung
Die Wohnraumförderung verläuft erfolgreich. Im Rahmen des Belegrechtserwerbs der Region Hannover wurde die Zielmarke von 80 Wohnungen pro Jahr deutlich übertroffen. Im Bereich des Neubaus gibt es Herausforderungen, da die Projekte derzeit nicht wie erwartet vorankommen.

Qualifizierter Mietspiegel
Der qualifizierte Mietspiegel für die Region Hannover wird voraussichtlich Ende 2025 fertiggestellt.

Leerstandsermittlung
Eine Leerstandsermittlung ist geplant und soll ähnlich wie in Hildesheim angegangen werden. Das Identifizieren und gezielte Aktivieren von Leerständen stellen jedoch eine Herausforderung dar. Es ist unklar, wo

genau Leerstände in der Region vorhanden sind, was die präzise Lokalisierung und Aktivierung von leerstehenden Gebäuden erschwert.

WohnBauInitiative
Die Region Hannover weist weiterhin einen angespannten Wohnungsmarkt auf. Die Wohnbauinitiative wurde damals initiiert, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Nächstes Jahr läuft der Prognosezeitraum sowie das WRVK aus. Aktuell findet die Weiterentwicklung der Initiative statt und eine Aktualisierung des Wohnbauflächenkataster ist geplant. Die Region Hannover strebt hierzu den Austausch mit den Regionskommunen und relevanten Akteuren an.

Wohnungsmarkt
Die Nachfrage nach Wohnraum in der Region Hannover bleibt weiterhin hoch. Auf der Angebotsseite gibt es besonders im Bereich des Geschosswohnungsbaus einen deutlichen Anstieg der Fertigstellungen, sowohl im jährlichen Durchschnitt als auch in der Gesamtzahl. Hier wurde ein Rekord bei den Fertigstellungen erreicht. Aktuelle Analysen zeigen jedoch, dass die angestrebten Dichtewerte der Region Hannover nicht in allen Kommunen erreicht werden.

Landeshauptstadt Hannover

Wohnungsmarkt
In der Stadt Hannover besteht ein hoher Wohnungsbedarf. Bis 2035 wird der Bedarf auf etwa 17.000 Wohnungen geschätzt, wobei der Großteil davon flächenrelevant ist. Eine mögliche Lösung liegt in der Nachverdichtung im Bestand und eine noch höhere Bebauungsdichte im Neubau.

Auch in Hannover gibt es viele geplante Flächen für Wohnprojekte, jedoch halten sich die Investoren mit der Umsetzung zurück.

Auf strategischer Ebene rückt das Thema des Generationenwechsels in den Quartieren stärker in den Blick. So sollen künftig potenzielle Standorte für Quartierszentren verstärkt mitbetrachtet werden, um eine angemessene Lebensqualität und Wohnraumversorgung auch für ältere Menschen weiterhin zu verbessern

Konzepte
Der neue qualifizierte Mietspiegel wird aktuell in Zusammenarbeit mit der Region Hannover erarbeitet.

Die Landeshauptstadt ist momentan mit der Identifizierung von geeigneten Wohnbauflächenpotenzialen zur Deckung der sehr hohen Wohnungsbedarfes befasst. Es gestaltet sich jedoch schwierig, ausreichend innerstädtische Flächen zu finden, um den Wohnungsbedarf zu decken. Gleichzeitig sind die Flächen für Infrastruktur, Grünflächen und Gewerbe begrenzt, bei denen ebenfalls ein hoher Bedarf besteht. Um den Bedarf zu decken und diese Anforderungen besser zu koordinieren, setzt die Stadt Hannover ein internes Flächenmanagement auf.

Der neue Wohnungsmarktbericht für Hannover wird derzeit erarbeitet und voraussichtlich im Jahr 2025 veröffentlicht.

Zweckentfremdungssatzung
In 2025 soll eine Zweckentfremdungssatzung als Instrument eingeführt werden, um gegen Leerstand und die negativen Effekte des Tourismus vorzugehen. Ein neues Instrument, die sog. Grundsteuer C, wird ebenfalls diskutiert und soll ab 2025 im Hinblick auf eine Anwendbarkeit in der Landeshauptstadt näher geprüft werden.

Aufbau eines Befragungspanels von Wohneigentümer*innen in der Landeshauptstadt Hannover
Die Verwaltung beschäftigt sich derzeit mit dem Aufbau eines neuen Befragungspanels von Wohneigentümer*innen, um künftig Befragungen zu spezifischen Themen der Wohnungsmarktbeobachtung durchführen und Zeitreihen aufbauen zu können.

Beratungsform: „Wohnprojektmentoren“
Das bisherige Format der „Wohnprojektmentoren“ zur Beratung und Begleitung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Hannover wird es künftig in der bekannten Form nicht mehr geben. Künftig sollen v.a. experimentelle und innovative Wohnformen z.B. für ältere Menschen und Personen mit Behinderungen unterstützt werden.

Zensus und Haushaltszahlen
Gemäß Zensus sind in Hannover 28.000 Haushalte weniger als in der Einwohnermeldestatistik gemeldet. Es wird geprüft, wie mit dieser Unterscheidung und den veränderten Zahlen umgegangen werden kann.

Stadt Garbsen

Bauland
Garbsen weist ein hohes Baulandpotenzial auf, da ein Überangebot an verfügbaren Flächen besteht. In Hannover hingegen ist die Situation genau umgekehrt: Zu viele Menschen und zu wenig Bauland. Dies wirft die Frage auf, wie diese beiden gegensätzliche Situationen durch regionale Zusammenarbeit oder andere Strategien sinnvoll miteinander verknüpft werden können.

Wohnraumversorgungskonzept
Das Wohnraumversorgungskonzept zeigte überraschenderweise, dass 50 % des Wohnraumbedarfs der Jahre 2016 bis 2022 über die Innenentwicklung gedeckt wurde.

Wohnungsmarkt
Ein Schwerpunkt liegt auf der Schaffung innerstädtischer Geschosswohnungen. Zusätzlich soll verstärkt auf die Umnutzung ländlicher Strukturen, wie Hofkonstellationen, für gemeinschaftliche Wohnformen und Quartiersentwicklungen gesetzt werden, anstatt die traditionelle Entwicklung von Einfamilienhäusern voranzutreiben.

Die Vermarktung von Einfamilienhäusern in Garbsen verläuft aufgrund der finanziellen Einbußen und der aktuellen wirtschaftlichen Lage langsam. In den letzten 1,5 Jahren wurden nur 160 Einfamilienhäuser vermarktet. Um das vorhandene Bauland nachhaltig zu nutzen, ist Garbsen auf einen starken Zuzug angewiesen.

Wohnraumkataster und Zensus
Das vor drei Jahren eingeführte Wohnraumkataster erfasst mithilfe eines GIS-Algorithmus Ein- und Zweifamilienhäuser sowie weitere Gebäudetypen. Das Kataster bezieht sich nicht auf allgemeine Statistiken, sondern basiert auf konkreten Daten und Beobachtungen wie Daten vom LGLN. Es wurde über drei Jahre mit eigenen Mitarbeitenden aufgebaut. Das Kataster dient als Grundlage für weiterführende Analysen und hilft dabei, die Verteilung von Wohneinheiten besser darzustellen. Zudem ermöglicht es Auswertungen, etwa zur Identifikation von potenziellen Wohnungsleerständen und zur Kalkulation von Programmen wie „Jung kauft Alt“. Eine Problematik stellt jedoch der Zensus dar, da bei der Erhebung Haushaltszahlen abgezogen wurden, was zu einer Verzerrung der tatsächlichen Zahlen führt.

Stadt Wunstorf

Wohnungsmarkt und Strategien
Die Stadt Wunstorf arbeitet derzeit an einem Wohnraumversorgungskonzept, um den erheblichen sozialen Wohnungsbedarf zu decken. Dabei wird die Einführung einer Wohnungsmarktbeobachtung als notwendig erachtet.

Die Einführung einer Zweckentfremdungssatzung wird derzeit diskutiert.

Aktuell gibt es einen geringen Wohnungsbau für einkommensschwache Haushalte, und die Inanspruchnahme von Fördermitteln ist ebenfalls gering.

Bauland
Die Stadt Wunstorf betreibt keine kommunale Bauland-Vermarktung, setzt jedoch auf die Entwicklung neuer Wohnungen in Verbindung mit dem Ausbau der notwendigen Infrastruktur, wie z. B. Kitas, in den einzelnen Ortschaften.
Um dem bestehenden Wohnraumbedarf gerecht zu werden, schafft die Stadt Wunstorf neues Baurecht. In städtebaulichen Verträgen wird festgelegt, dass 20 % des Baulands für sozialen Wohnungsbau genutzt werden sollen, insb. in zwei Ortschaften. Diese Regelung soll die Möglichkeit schaffen, gezielt nachzusteuern. Ein Fokus liegt dabei auf einer guten Anbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV).

Wunstorf verfügt über umfangreiche Baulandreserven, von denen viele bereits erschlossen sind. Der Fokus liegt zunehmend auf der Schaffung von Geschosswohnungen, da diese stärker nachgefragt werden als Einfamilienhäuser. Die Bereitstellung ausreichender Parkplätze und die Anbindung an den ÖPNV sind dabei wichtige Aspekte.

Ein besonderes Augenmerk gilt der Entwicklung einer Gewerbebrache nahe dem Bahnhof. Obwohl ein Investor das Grundstück bereits erworben hat, gestaltet sich die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Entwicklung als schwierig. Daher werden Instrumente wie städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen als mögliche Lösungsansätze diskutiert.

Leerstandsquote und Baulückenkataster
Die Leerstandsquote in Wunstorf liegt derzeit bei niedrigen 4 %.

Ein Baulückenkataster ist vorhanden, ist jedoch nicht aktuell gepflegt. Die letzte umfassende konzeptionelle Analyse fand 2009 statt.

Programm „Jung kauft Alt“
Ein Programm wie „Jung kauft Alt“ gibt es bislang noch nicht.

Stadt Salzgitter

Konzepte und Strategien
Die **Wohnbauland- und Vermarktungsstrategie** wurde im Januar 2024 vom Rat beschlossen. Die Entwicklung neuer Wohnbauflächen soll vorrangig innerhalb dieser Flächenkulisse erfolgen.

Ein zentrales Thema ist die **Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK)** aus dem Jahr 2012. Hierzu fand am 15.08.2024 als Auftakt ein hausinterner Workshop statt. Ziel der Fortschreibung ist es, insbesondere die Potenziale für den Erhalt sowie die städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Stabilisierung der Schwerpunkt- und Investitionsvorranggebiete darzustellen. Darüber hinaus sollen konzeptionelle Lösungsansätze für eine qualitative Weiterentwicklung erarbeitet werden.

Zu den folgenden vier Leitthemen wurden im Workshop Inhalte, Erwartungen und Wünsche im Hinblick auf die Vergabe der ISEK-Fortschreibung erarbeitet:

1. Schwerpunkt- und Investitionsvorranggebiete: Verlauf bisheriger Stadterneuerungsmaßnahmen und ggf. Anpassung der Zielsetzungen für die Schwerpunkt- und Investitionsvorranggebiete
2. Industrielle Transformation am Standort Salzgitter, auch im Hinblick auf den Wohnungsbau
3. Kinder- und familienfreundliche Lernstadt (Ergebnisse des Leitlinienprozesses)
4. Konzept für die Grün- und Freiraumentwicklung

Ziel ist es, das ISEK im Rahmen der Fortschreibung inhaltlich zu ergänzen und für weitere Themen zu öffnen.

Das ISEK ist ein wichtiger Baustein verschiedener städtischer Planungsprozesse wie der Sozialraumanalyse, dem Verkehrsentwicklungsplan sowie der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

Die Auftragsvergabe für die ISEK-Fortschreibung ist im 1. Quartal 2025 geplant. Die Fortschreibung soll auch eine umfassende Bürgerbeteiligung einschließen.

Der ISEK-Entwurf soll bis Ende 2025 vorliegen und 2026 vom Rat beschlossen werden.

Für den Salzgittersee wurde ein **Ziel- und Strukturkonzept** erstellt. Die empfohlenen Maßnahmen beinhalten im Wesentlichen den Erhalt, die Modernisierung und die Stärkung der vorhandenen Angebote.

Weitere aktuelle Themen sind die Erarbeitung eines **Parkraumkonzepts** für die vier größten Stadtteile SZ-Lebenstedt, SZ-Bad, SZ-Thiede und SZ-Gebhardshagen, **Stationsrahmenplanungen** im Bereich der Haltepunkte/Bahnhöfe in Salzgitter sowie der **Lärmaktionsplan**.

Energie und Klimaschutz
Der Regionalverband Großraum Braunschweig legt aktuell die Vorranggebiete für die Windenergienutzung neu fest. Der Teilplan „Windenergie“ soll im 1. Quartal 2025 öffentlich ausgelegt werden.

Die Anzahl der Anfragen und Anträge zur Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen ist im Vergleich zum Jahr 2023 zurückgegangen.

Ost- und Westsiedlung in SZ-Bad
Die Maßnahmen der Stadterneuerung in der Ost- und Westsiedlung in SZ-Bad sind bisher wenig erfolgreich verlaufen, u. a. aufgrund von Auflagen des Denkmalschutzes und einem zunehmenden Verwahrlosungsprozess. Eine stärkere soziale Durchmischung wird als notwendig erachtet, um die Situation zu verbessern.

Stadt Osnabrück

Konzepte
Das Stadtentwicklungsprogramm wurde im März 2024 fertiggestellt.

Die Erarbeitung eines neuen Wohnraumversorgungskonzeptes ist geplant, mit besonderem Fokus auf eine Wohnungsmarktbeobachtung.

Wohnungsmarktanalyse
Im Rahmen einer umfangreichen Umfrage sollen im März 2025 4.000 Haushalte zur Nutzung von Einfamilienhäusern sowie zur Umzugsbereitschaft innerhalb des Quartiers befragt werden. Zudem steht die Untersuchung der baulichen Gegebenheiten und Potenziale wie Baulücken im Fokus. Die Ergebnisse sollen die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage aufzeigen, wobei der Schwerpunkt auf Anpassungen im Bestand und auf der Verbesserung der Qualität der Wohnangebote liegt.

Junge Familien ziehen häufig ins Umland, was Osnabrück vor Herausforderungen stellt. Im neuen Wohnraumkonzept sollen mittels der Umfrage Fragen zu den Gründen für diesen Trend analysiert, Maßnahmen abgeleitet und die Förderung von Umzügen innerhalb der Quartiere aufgegriffen werden. Ziel ist es, Strategien zu entwickeln, um diese Zielgruppe für Geschosswohnungen in Osnabrück zu gewinnen. Dabei werden folgende Fragen untersucht: Was müsste gefördert werden? Was fehlt den Menschen? Welche spezifischen Bedürfnisse haben junge Familien? Zudem sollen weitere Möglichkeiten über das Programm „Jung kauft Alt“ hinaus ermittelt werden.

Zweckentfremdungssatzung
Die Stadt Osnabrück hat sich 2019/2020 mit der Zweckentfremdungssatzung als Instrument befasst, um Leerstand zu regulieren. Erfahrungen aus anderen Städten wie Köln und Bonn sowie Nienburg (Weser) zeigten jedoch, dass der Aufwand hoch ist. Dieses Instrument ist weiterhin Thema.

Digitaler Einkommensrechner
Osnabrück hat einen digitalen Einkommensrechner eingeführt, mit dem die Berechtigung für Wohnraumförderung und Wohnberechtigungsscheine (WBS) überprüft werden kann. Dieser vereinfacht die Berechnung und bezieht die Einkommensgrenzen auf 20 % des Bruttogehalts. Zusätzlich zeigt das Tool nach der Berechnung die möglichen Förderwege auf.

Bauvorhaben
Größere Bauprojekte wie das Lok-Viertel mit 2.000 Wohnungen und einer Gesamtinvestitionssumme von 1,5 Milliarden Euro (wurde im letzten Arbeitskreis thematisiert) stehen kurz vor dem Start.
Die derzeit schwierige wirtschaftliche Situation im Bausektor und die damit verbundene Unsicherheit führen derzeit nur vereinzelt zu Baustopps. Es kommt jedoch zu Eigentümerwechseln mit der Übernahme der Projekte durch regional ansässige Investoren. Diese zeigen ein starkes Interesse daran, den Wohnungsbestand zu halten, insbesondere im Hinblick auf mögliche auf NBank-Förderungen.

Verwaltung und Wohnungsmarktbeobachtung
Da ein steigender Wohnungsbedarf erwartet wird, wurde eine neue Stelle in der Verwaltung geschaffen und das Team für Wohnungsmarktbeobachtung verstärkt.

Stadt Damme

Wohnungsmarkt
Die Nachfrage nach Baugrundstücken in Damme ist aufgrund der steigenden Zinsen und der aktuellen Marktsituation stark zurückgegangen. Dennoch plant die Stadt Damme, im Jahr 2025 ein neues, zentrumsnahes Baugebiet auszuweisen. Dieses soll innovativ und nachhaltig gestaltet werden, mit mehr Platz für Reihen- und Doppelhäuser sowie ähnliche Wohnformen.

Die Stadt fördert weiterhin Maßnahmen zur Nutzung bestehender Wohngebäude, wie Umbauten oder Anbauten, um den Wohnraum effizient zu erweitern.

Baulückenkataster und Leerstandskataster
Das bestehende Baulückenkataster wird derzeit nicht gepflegt.

Ein Leerstandskataster für die Innenstadt befindet sich im Aufbau.

Programm „Jung kauft Alt“
Das Programm „Jung kauft Alt“ besteht weiterhin und es gibt regelmäßige Anträge.

Sozialer Wohnungsbau und Seniorenheim
Der Geschosswohnungsbau und geförderte Wohnungsbau pausiert derzeit. Ein neues Seniorenheim wurde jedoch errichtet.

Stadt Braunschweig

Aktuelle Marktsituation
In der Stadt Braunschweig besteht derzeit kein erhöhter oder räumlich konzentrierter Wohnungsleerstand, der über eine notwendige Fluktuationsreserve von 2 bis 3 % hinausreicht.

Neubauprojekte
Braunschweig verzeichnet ebenfalls wie viele andere Kommunen eine Zurückhaltung der Investoren. Daher sind aktuell auch nur städtische Neubauprojekte in Planung.

Innen- vor Außenentwicklung
Es gilt die Entwicklung des Innenbereichs vor dem Außenbereich. Ca. ¾ aller Wohnbauentwicklungen finden im Innenbereich statt. Die Entwicklung im Außenbereich wird nur vorangetrieben, wenn eine qualifizierte ÖPNV-Erschließung gegeben ist.

Flächennutzungsplan
Der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig wird neu aufgestellt, da der geltende Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1978 stammt. Seitdem sind über 100 Änderungsverfahren rechtswirksam geworden.

Alternative Wohnformen
Das Netzwerk Gemeinsam Wohnen übernimmt in Braunschweig bedeutsame Beratungsleistungen für Interessierte und führt regelmäßig Netzwerktreffen durch. Ab 2024 wird die Stadt Braunschweig das ehrenamtliche Netzwerk mit einer jährlichen Fördersumme von 5.000 € finanziell unterstützen.
Wohngruppen, die gemeinschaftlich wohnen möchten, können einen auf der städtischen Webseite bereitgestellten Fragebogen zu Ihrem Projektprofil ausfüllen und der Stadt Braunschweig zukommen lassen. Der Fragebogen soll Wohnprojektgruppen dabei unterstützen, bereits frühzeitig ihr Interesse und ihren Bedarf bei der städtischen Bauverwaltung anzumelden.

Für eine zukünftige Wohnraummobilisierung sind adäquate Angebote innerhalb der jeweiligen Quartiere zu schaffen. Dabei besteht unter anderem eine Nachfrage nach barrierefreiem und betreutem Wohnen im Alter.

„Bündnis für Wohnen“
Das „Bündnis für Wohnen“ tagt in der Regel einmal jährlich und besteht aus Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft, Wohlfahrtsverbänden und weiteren involvierten Akteuren des Braunschweiger Wohnungsmarktes.

Die diesjährige 13. Sitzung im November 2024 fokussierte unter anderem die Themen Quartiersentwicklung, Wohnraumförderung, serielles Bauen und Sanieren sowie die energetische Bestandssanierung.

Stadt Oldenburg

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Oldenburg 2050 I 2035
Die Stadt Oldenburg erarbeitet derzeit ein neues Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK), das auf das Jahr 2035 und 2050 ausgerichtet und in drei Ebenen gegliedert ist:

1. Die Zukunft 2050 mit einer interkommunalen Perspektive bis 2050 widmet sich der langfristigen Vision, wie das Leben in Oldenburg im Jahr 2050 aussehen soll.
2. Das ISEK Oldenburg 2035 konkretisiert die Zukunft 2050 auf gesamtstädtischer Ebene mit dem dem Zeithorizont 2035.
3. Auf Ebene der Fokusräume 2035 wird das Stadtgebiet in einzelne Teilräume unterteilt, für die gezielte Maßnahmenkataloge erarbeitet werden.

Die erste Ebene, die Zukunft 2050, umfasst 12 Fokusthemen, darunter Klimaanpassung und Klimaneutralität, lebenslanges Lernen und die dynamische Verwaltung. Diese Themen wurden in Workshops gemeinsam von der Stadtspitze, Zukunftsdenkerinnen und Zukunftsdenker, Stadtverwaltung und Vertreterinnen und Vertreter der angrenzenden Gemeinden und Landkreis entworfen. In einem Beteiligungsprozess konnten die Bürgerinnen und Bürger die Fokusthemen bewerten. Der Entwurf des ISEK 2035 soll im Jahr 2026 vorliegen.

Wohnungsmarkt
Im Jahr 2023 lag die Zahl der fertiggestellten Wohnungen bei rund 600 und damit deutlich unterhalb der Fertigstellungszahlen in den vergangenen 10 Jahre. Diese bewegten sich bei rund 1.000 Wohnungen pro Jahr.

Mietspiegel
Die Fortschreibung des Mietspiegels erfolgt nicht über den Verbraucherpreisindex, sondern es wird eine Stichprobenerhebung durchgeführt.

„Bündnis für Wohnen“
Im Frühjahr erfolgte eine Neuauflage des Bündnis Wohnen in Oldenburg. Für die Neuauflage wurde der Teilnehmendenkreis sowohl auf Seiten der wohnungswirtschaftlichen Akteure erweitert wie auch auf Seiten der Verwaltung. Zentrales Thema auf dem Treffen im Oktober war die Transformation von Einfamilienhäusern, insbesondere in Hinblick auf Hemmnisse und mögliche Lösungsansätze. Ein potenzieller Lösungsansatz könnte in der Einrichtung eines Reallabors liegen.

Vorträge

Ergebnisse der Wohnbaulandumfrage 2024

Die Präsentation zum Vortrag von Hendrik Schlichting (RegioKontext GmbH) ist im Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB) in den Materialien des 30. Arbeitskreises KomWOB Niedersachsen veröffentlicht: 30. Arbeitskreistreffen KomWoB Niedersachsen — Wohnungsmarktbeobachtung

Methodik und Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2022

Die Präsentation zum Vortrag von Gabriele Zufall, Clemens Schult und Cagla Belgin Varol (Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN)) ist im Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB) in den Materialien des 30. Arbeitskreises KomWOB Niedersachsen veröffentlicht: 30. Arbeitskreistreffen KomWoB Niedersachsen — Wohnungsmarktbeobachtung

Organisatorisches und Ausblick

Das nächste Arbeitstreffen wird im Frühjahr 2025 in Osnabrück stattfinden. Das darauffolgende Treffen im Herbst 2025 wird vsl. 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, 19.12.2024