

Arbeitskreis Niedersachsen (AK KomWoB NDS)

26. Sitzung am 14.11.2022, Sheraton Hannover



NBank

Wir fördern Niedersachsen

Begrüßung

Achim Däbert (NBank) und Lea-Melissa Vehling (NBank) begrüßen alle Teilnehmenden.

Achim Däbert berichtet kurz zu den Auswirkungen der Landtagswahl in Niedersachsen auf die Wohnungspolitik und die Arbeit der NBank-Wohnungsmarktbeobachtung. In Bezug auf diese beiden Punkte verlief der Übergang von der Großen Koalition zur einer rot-grün geführten Landesregierung geräusch- und reibungslos, u.a. weil die Bauabteilung eins zu eins dem Wirtschaftsministerium zugeordnet wurde und damit der „alte Bauminister“ auch der „neue Bauminister“ (Olaf Lies) ist. Das bedeutet für die NBank, aber auch für alle anderen wohnungspolitischen Partner der Landesregierung, dass die vertraute und erprobte Kommunikation ungestört weitergeführt werden kann.

Lea-Melissa Vehling stellt die Tagesordnung vor.

Anwesende

Herr Schuchardt (KEAN), Frau Haferlach (Nds. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung) Frau Azouagh (Göttingen), Herr Eichner (Salzgitter), Frau Behrens (Hannover), Herr Bittner (Helmstedt), Herr Perkhuhn (Wittlager Land), Herr Siol (Celle), Frau Diekstall-Heuser (Oldenburg), Frau Schlummer (Hildesheim), Herr Hahn (Peine), Herr Herlt (Stadthagen), Herr Strobel (Regionalverband Braunschweig), Frau Ptacek (Regionalverband Braunschweig), Herr Bettels (Wolfsburg)

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

Situation in den Kommunen / Berichte der Teilnehmenden

Im **Regionalverband Großraum Braunschweig** gab es eine Personalveränderung. Ab sofort arbeitet Vera Ptacek hier in der Abteilung Regionalentwicklung mit. Dort wirkt sie unter anderem an der Erarbeitung eines Raumordnungsprogramms mit. Außerdem stellt der Regionalverband das Zentrale-Orte-Konzept neu auf. Die Raumplanung wird derzeit sowohl durch das neue Landesverordnungsprogramm als auch durch die Klimagesetze beeinflusst.

Ein besonderes Augenmerk liegt auch auf der Frage, ob der Regionalverband die Schaffung neuen Wohnraums überall noch so mittragen kann, wie sie derzeit läuft, weshalb es immer wieder einer Prüfung bedarf.

Braunschweig hat im Juli einen Mietspiegel erstellt, der eine Durchschnittsmiete von 7,04 Euro ergeben hat. Ein höherer Satz gilt in der Innenstadt und den Gründerzeitgebieten.

Es wurde außerdem die regionale Haushaltsentwicklung evaluiert. Weil die Zahlen erst genau an dem Tag des Arbeitskreistreffens final vorliegen, konnten sie zum AK noch nicht mitgebracht werden.

Des Weiteren will der Landkreis Zahlen für das Wohnraumversorgungskonzept bereitstellen einschließlich einer Bevölkerungs- und Haushaltsprognose. Darin sollen drei Wanderungsvarianten abgebildet werden, eine obere, eine mittlere und eine untere. Es soll außerdem ein Modell mit Ukraine-Wanderung und eines ohne Ukraine-Wanderung geben. Das Modell basiert auf LSN-Daten,

die bzgl. der Wanderungen von einem abfallenden Peak ausgehen. Bis Ende des Jahres soll das Wohnraumversorgungskonzept fertig gestellt sein.

In **Wolfenbüttel** wird derzeit das Siedlungsentwicklungskonzept weiterbearbeitet. Durch die Prognose wurde ein Bedarf an 100 bis 120 Wohneinheiten pro Jahr festgestellt. Insgesamt gibt es jetzt noch einen Bedarf zwischen 500-600 Wohneinheiten. Die Zahl der Bauanträge liegt demgegenüber bei 900.

Die Bevölkerungsentwicklung zeigt einen starken Peak im Jahr 2015 und ein Abflachen der Bevölkerungskurve ab 2018. Das Interesse an Einfamilienhäusern geht tendenziell zurück. Bis zum Jahr 2016 lagen die Verkaufszahlen zwischen 150 und 180 Häusern, ab dem Jahr 2016 zwischen 140 und 160. Im vergangenen Jahr zeigte sich dann ein anderes Bild – im letzten Jahr wurden 300 Häuser gekauft, was die Neubauzahlen übertrifft.

Es stellt sich für die Kommune die Frage, was Bedarf eigentlich ist und wie man ihn definiert. Denn obwohl die Bevölkerungszahlen stagnieren, wird in Wolfenbüttel sehr viel gebaut und die Häuser werden sehr schnell und allesamt verkauft.

In den letzten Jahren lag in Wolfenbüttel der Fokus mehr auf dem Geschosswohnungsbau. 350 Wohnungen sind derzeit noch in der „Pipeline“, davon 100 geförderte Wohnungen. Das Thema Umlegung wird für die Kommune immer relevanter,

Wolfenbüttel würde sich über Erfahrungswerte anderer Kommunen mit dem Vorverkauf von Grundstücksflächen freuen.

Die **Stadt Hannover** erstellt intern derzeit eine Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, um diese für die Bedarfsprognose für das neue Wohnraumversorgungskonzept zu verwenden.

Ansonsten belegt der Neubau derzeit viele Ressourcen in der Landeshauptstadt. Die Wohnungseigentümer tut sich schwer damit, ihre Bestände zu ertüchtigen, auch wenn es wichtig wäre. Die 10-jährigen Sozialbindungen aus 2013 laufen in 2023 aus. Dadurch wird das Mietspiegelniveau noch einmal steigen. Die Angebotspreise sind im vergangenen Jahr um 40 Prozent gestiegen.

Die Bautätigkeit ist stabil, was damit zusammenhängt, dass die Wohnungsunternehmen das abarbeiten, was sie zuvor eingeholt haben. Hierunter fallen auch Umbaumaßnahmen im Bestand und Mehrfamilienhausfertigstellungen. Ein Einbruch der Bautätigkeit wird im Ein- und Zweifamilienhausbereich erwartet.

In Gebäuden mit (teuren) Eigentumswohnungen ist ein wachsender Leerstand zu verzeichnen. Generell steigt der Leerstand in normalen Wohnungsbeständen, wobei dieser langfristig gesehen mit 1,5% bis 1,6% stabil ist. Der Leerstand wird unter anderem anhand von Immobilien-Inseraten interpretiert, die besonders lange online sind. Häufig finden sich darunter sehr große Wohnungen zu sehr hohen Preisen in schlechter Lage sowie „Schrottimmobilien“.

Die Durchschnittsmiete wird im Mietspiegel der Stadt Hannover derzeit mit 7,89 Euro je qm ausgewiesen. Nächstes Jahr wird ein neuer Mietspiegel erstellt – es werden höhere Mietpreise erwartet.

Die Stadt Hannover würde sich über Erfahrungswerte zum Thema „neue Gemeinnützigkeit“ freuen sowie über Erfahrungen mit einem Monitoring zum Thema „sozialer Zusammenhalt“.

In der **Stadt Hildesheim** hat sich der Zuzugseinbruch jüngerer Erwachsener nach Corona wieder erholt.

Es gibt aktuell einen deutlichen Zuwachs durch Geflüchtete, ein größerer Teil der Menschen wird jedoch wieder zurückgeführt. Von November bis Dezember hat Hildesheim durch einen Systemwechsel der Verwaltung rechnerisch 3.000 Haushalte verloren, weshalb die Kommune für ihre Analysen derzeit mit den Haushaltszahlen von November 2021 arbeitet.

Aufgrund der Krise geben Energieversorger und Wohnungsbaugesellschaften derzeit ihre Grundstücke zurück an die Kommune.

Ansonsten beschäftigt sich die Stadt derzeit mit der Erstellung eines aktuellen Mietspiegels, der in 2023 veröffentlicht wird. Des Weiteren erwartet die Stadtplanung und Stadtentwicklung einen Personalwechsel, weil Frau Schlummer ihre Stelle wechselt. Ebenfalls in 2023 wird ein neues Wohnraumversorgungskonzept erstellt und die bisherigen Entwicklungen evaluiert.

Die Stadt freut sich über einen Zuwendungsbescheid des Bundes zum Förderprogramm ZIZ (Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren).

In der Stadt herrscht derzeit eine Leerstandsquote von 2,5 Prozent. Besonders in der Innenstadt sind die Leerstandsquoten erhöht. Die Stadt fördert die Aktivierung leerstehender Wohnungen im Stadtkern. Die Politik fordert ein Zweckentfremdungsverbot, stößt innerhalb der Verwaltung jedoch wiederholt auf kritisches Feedback. Hildesheim fragt nach ähnlichen Erfahrungen hierzu.

Die Stadt Hannover meldet dazu, dass sie derzeit ein Zweckentfremdungsverbot erlässt, dieses wurde vorab von Empirica geprüft. Hierfür werden zwei Stellen geschaffen.

Das **Wittlager Land** berichtet, dass nach 15 Jahren das Förderinstrument Integrierte ländliche Entwicklung (ILE) Ende 2022 ausläuft.

Das neue regionale Entwicklungskonzept (REK) des Wittlager Lands wurde genehmigt. Für alle Themen des REK stehen fünf Mio. Euro für fünf Jahre zur Verfügung. Das Regionalmanagement muss europaweit ausgeschrieben werden. Deshalb kann erst Ende März bis Juli mit der Umsetzung gestartet werden, was sich wiederum auch auf die regionale Wohnungsmarktbeobachtung auswirkt. IM REK werden die neuen strategischen Ziele festgesetzt. Letztlich werden Wohnungsbedarfe ermittelt und die Ergebnisse u.a. in einer Kampagne kommuniziert. Zu den Zielen gehört u.a. die Stärkung der Ortskerne. Als erstes komplett offenes Konzept sollen im Wittlager Land Co-Working-Spaces etabliert werden.

Die Geflüchteten-Zahlen liegen im drei- bis vierstelligen Bereich, was aus Sicht der Gemeinden viel für eine solch kleine Region ist. Viele der Geflüchteten kommen jedoch bei Familie und Bekannten unter, was die Lage entspannt.

Die Bevölkerungszahlen in der Stadt **Helmstedt** stagnieren. Weil es keinen nennenswerten Zuzug gibt, stellt sich die Frage, wer in neuen Wohnungen leben soll. Deshalb hat die Stadt kürzlich Sanierungsgebiete ausgewiesen und vorrangig Sanierungsmittel akquiriert - insgesamt 20 Mio. Euro. Außerdem möchte die Stadt ein Leerstandsmonitoring für kritische Bereiche durchführen, z.B. für die Innenstadt. Neue Baugebiete weist die Stadt nicht (mehr) aus.

Als Insellösung werden kleinere Strukturen in der Stadt wiederaufgebaut. Außerdem wird mit steuerlichen Abschreibungen geworben, um die Menschen dazu zu bewegen, in bestimmte Gebiete zu wandern. Durch zu wenig Öffentlichkeitsarbeit gibt es hierauf jedoch nur wenig Resonanz. Besser läuft es mit Aktionen in Quartieren, weil der Bezug auch zum Wohnumfeld konkreter wird.

Es entsteht derzeit eine neue Amazon-Ansiedlung mit 3000 neuen Arbeitsplätzen, wodurch ein neuer Schub für den Wohnungsmarkt zu erwarten ist.

Die **Stadt Salzgitter** wartet derzeit auf die Fertigstellung der Wohnungsmarktanalyse, einen ersten Berichtsentwurf wird es voraussichtlich Ende November 2022 geben. Besonders viel Hoffnung liegt auf den Handlungsempfehlungen des Berichts zur Vermarktungsstrategie, die auf der Erkenntnis basiert, wie sich die Haushalte auf Ortschaftsbasis entwickeln, gerade in großen Stadtteilen.

Die Wanderungsbewegungen zeigen, dass alle Ortsteile, die nah an Braunschweig liegen, viel Zuzug erhalten. In allen anderen ist hauptsächlich der Umzug innerhalb Salzgitters zu beobachten. Die Stadt hat eine Leerstandsquote von 9-10 Prozent. Das resultiert besonders aus den Quartieren, in denen die Wohnstandards problematisch sind, weil das Investitionsinteresse hier gering ist. In den städtischen und gut angebundenen Teilen Salzgitters hingegen gibt es kaum Leerstand.

Das Baulückenkataster hat keine zufriedenstellenden Ergebnisse geliefert, weil viele Adressaten nicht auf die Umfrage reagiert haben. So sind die Ergebnisse nur begrenzt einsetzbar.

Ansonsten sind Themen in Salzgitter neben PV-Freiflächenanlagen und dazugehörigem Standortkonzept + Steuerungsmöglichkeiten vor allem groß-industrielle Vorhaben.

Insgesamt sind die Potenziale der Stadt für hochpreisiges Wohnen eher gering. Der Zuzug neuer Einwohner bewegt sich auf niedrigerem Niveau.

Die **Stadt Celle** hat ein Baulückenkataster angefertigt, welches 400 Baulücken angezeigt hat. Von 250 der Baulücken wurden die Eigentümer angeschrieben. Es gab jedoch im Wesentlichen kein Interesse an einem Verkauf an die Kommune. Die Politik wünscht sich nun einen erneuten Anlauf für die Erschließung der Baulücken, unter anderem soll das Baulückenkataster in Zukunft öffentlich zugänglich sein.

Die Erstellung eines qualitativen Mietspiegels ist für das nächste Jahr geplant. Das Wohnraumversorgungskonzept soll jetzt erneuert bzw. evaluiert werden. Der Landkreis Celle hat zwar bereits ein Wohnraumversorgungskonzept, dieses bildet allerdings nicht die verschiedenen Ortschaften der Stadt Celle ab.

Göttingen hat bislang insgesamt rund 2.000 ukrainische Geflüchtete aufgenommen. Viele kommen bei Familien unter, viele auch in Sammelunterkünften.

Der Wohnungsmarkt steht unter Druck, viele der Studierenden finden keine Wohnung. Eine Leerstandserhebung ist laut den Stadtwerken mit der Stromzählermethode nicht möglich. Es werden Leerstände im Gewerbebereich sowie in der Innenstadt vermutet.

Ansonsten finden derzeit interne Workshops zu verschiedenen relevanten Themen in der Stadt Göttingen statt. Ab 2023 soll es einen (wegen polit. Druck) einfachen Mietspiegel geben.

Die Stadt beschäftigt ein signifikanter Fachkräftemangel. Wenn Fachkräfte gefunden werden, springen diese häufig wieder ab, weil sie keine Wohnung finden. Aus diesem Grund überlegt die Stadt Belegrechte für zukünftiges Mitarbeiterwohnen zu kaufen.

Auch ein Baukastensystem wäre denkbar, so z.B. mit 25% Sozialwohnungen, 10% Mietobergrenze, etc. Auch alternative Möglichkeiten für das Baukastensystem werden derzeit diskutiert.

Das Modell wird mit dem Protokoll auf [Niedersachsen — Wohnungsmarktbeobachtung](#) hochgeladen.

Problemviertel sollen durch Kampagnen attraktiv gemacht werden. Es soll keine Sanktionen für Leerstände in Problemvierteln geben, die Leute dort sollen nicht „erzogen“ oder „abgestraft“ werden.
Die Stadt Oldenburg hat kürzlich ihr Wohnraumversorgungskonzept aktualisiert. Dieses konzentriert sich vor allem auf eine Wohnraumbedarfsanalyse. Es fallen in Oldenburg zwar viele Zweckbindungen weg, doch diese können teils durch andere Vorhaben auf dem Wohnungsmarkt kompensiert werden. Der Mietspiegel wird voraussichtlich höhere Mieten ausweisen steigen, weil mehr Neubauten in den Mietspiegel einfließen. Bis 2035 möchte die Stadt Oldenburg klimaneutral werden. Daher beschäftigt sich die Verwaltung derzeit mit der Frage, welche Klimaschutzrichtlinien in den Auflagen für den Bau berücksichtigt werden müssen. Ein Beitrag dazu könnte die Umnutzung von Büros zu Wohnraum sein. Des Weiteren gibt es derzeit eine Diskussion zwischen Politik und Verwaltung über die Anwendung des Erbbaurechts.
Die Stadt Wolfsburg hat im Jahr 2011 ein kommunales Förderprogramm aufgestellt, durch das viele Wohneinheiten entstehen sollten. Diese Wohneinheiten werden jetzt nach und nach fertig. Die Stadt verfügt derzeit über keine Leerstandsdaten, möchte diese nun aber erheben. Des Weiteren geht die Verwaltung zurzeit in die Vorbereitung für eine neue Bevölkerungsprognose. Hierfür gibt es unter anderem eine Kooperation mit Migrationsforschern, die eine Einschätzung zu den Quoten des Rückzugs geben können, was sich neben der Wohnraumplanung auch auf andere Planungen, z.B. für KiTa-Plätze, auswirkt. In der Politik wird der qualitative Mietenspiegel nicht als Steuerungselement gesehen, weshalb er auf wenig Verständnis stößt. Der Mietspiegel wird in Eigenregie mit Hilfe eines externen Beraters (Institut für Wohnen und Umwelt – IWU) erstellt. Eine Lage Beurteilung erfolgt allerdings nicht.
Die Stadt Peine hat einige Projekte zur Nachnutzung von Brachflächen gestartet, so sind insgesamt mehrere 100 Wohneinheiten in der Planung. Während es sehr viele Investitionen in Altenwohnraum gibt, fehlt es an Investitionen in den „normalen“ bezahlbaren Wohnraum. Zwar wurden zuletzt 112 neue Belegrechte über Neubau geschaffen, weitere Investoren-Nachfrage gibt es jedoch zurzeit nicht. Derzeit hat Peine rund 52.000 Einwohner/innen, es gibt viele Zuzüge, nicht nur durch Geflüchtete. Die Neuschaffung von Wohnraum folgt hier streng dem integrierten Stadtentwicklungskonzept. Ein großes Thema sind auch Freiflächen für PV-Anlagen, das geschieht in Zusammenarbeit mit dem Regionalverband Braunschweig. Es gibt den Plan, einen qualifizierten Mietspiegel aufzustellen, da es aber keine Verpflichtung dazu gibt, ist dies noch in der Diskussion. Die Wohnraumschaffung läuft erfolgreich, auch in Zusammenarbeit mit dem Amt für regionale Landesentwicklung. In Sanierungsgebieten wird Quartiersmanagement etabliert. Das Wohnraumversorgungskonzept wird 2023 aktualisiert. Des Weiteren soll ein regionales Klimaschutzkonzept umgesetzt werden, etwa durch ein kommunales Förderprogramm zur Regenwassernutzung.

Die Präsentation zum Vortrag von Dr. Georg K. Schuchardt (KEAN) ist im Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB) in den Materialien des 26. Arbeitskreises AK KomWoB Niedersachsen veröffentlicht.

Mietspiegelreform: Aktueller Stand Niedersachsen

Die Präsentation zum Vortrag von Bettina Haferlach (Nds. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung; Referat Wohnungspolitik, Soziales Wohnungsrecht, Wohngeld, Wohnungsmarktbeobachtung) ist im Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB) in den Materialien des 26. Arbeitskreises AK KomWoB Niedersachsen veröffentlicht.

Organisatorisches

Das nächste Forum KomWoB wird im Frühjahr 2023 stattfinden. An der Gastgeberschaft für den Frühling haben bereits Leer, Peine und Göttingen Interesse bekundet. An der Gastgeberschaft für den Herbst 2023 hat bereits Hildesheim Interesse bekundet.

Themenvorschläge waren beim AK bislang:

- Landeswohnungsbaugesellschaft
- Ergebnisse der Wohnbauland-Umfrage
- Wanderungen (international und regional)
- Prognosen / Bedarfsprognosen

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.

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, 12.12.2022