



Stadt Hildesheim

29. Arbeitskreistreffen Kommunale Wohnungsmarkt- beobachtung Niedersachsen

23.05.2024

29. Arbeitskreistreffen Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsen

23. Mai 2024, 10:00 – 16:00 Uhr

Rathaus Stadt Hildesheim | Markt 1, 31134 Hildesheim | Gustav-Struckmann-Saal, 2. OG,
Raum 209

Programm	
10.00 Uhr	Eintreffen der Gäste
10.30 Uhr	Begrüßung (Stadtbaurätin Andrea Döhring, Stadt Hildesheim)
	Berichte/Themen der Teilnehmenden (Alle)
12.00 Uhr	Mittagspause Mittagsimbiss wird bereitgestellt
13.00 Uhr	Wandel gestalten – Chancen und Herausforderungen Vorstellung der Projekte „Wohnen mittendrin“ und des städtischen Förderprogramms zur Aktivierung der Wohnungsleerstände (Miriam Eckert, Stadt Hildesheim)
13.45 Uhr	Umzugsketten in den Gang setzen Konzeptionelle Überlegungen zur geplanten Umfrage „Umzugsbereitschaft von Ein- bis Zweipersonenhaushalten Ü65“ (Lea-Melissa Vehling, NBank)
14.30 Uhr	Verschiedenes <ul style="list-style-type: none"> • Organisatorisches • Themenvorschläge der Teilnehmenden für den nächsten AK KomWoB
15.00 Uhr	Stadtspaziergang zu den Themen „Leerstandsaktivierung in der Innenstadt“ mit Abschluss am „Quartierszentrum PULS“ im Bernwardsviertel (Führung von Gregor Pellacini, Quartiersmanager des Bernwardsviertels)
16.00 Uhr	Ende der Exkursion (Exkursionsende in fußläufiger Nähe zum Bahnhof Hildesheim)



Wandel gestalten – Chancen und Herausforderungen

Vorstellung der Projekte „Wohnen mittendrin“ und des städtischen Förderprogramms zur Aktivierung der Wohnungsleerstände



Stadt Hildesheim

29. AK KomWob 23.05.2024

Bundesförderprogramm

Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

Zukunftsfähige 
Innenstädte und Zentren

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages



29. AK KomWob 23.05.2024

Programmgebiet

WirMachenEs!





29. AK KomWob 23.05.2024

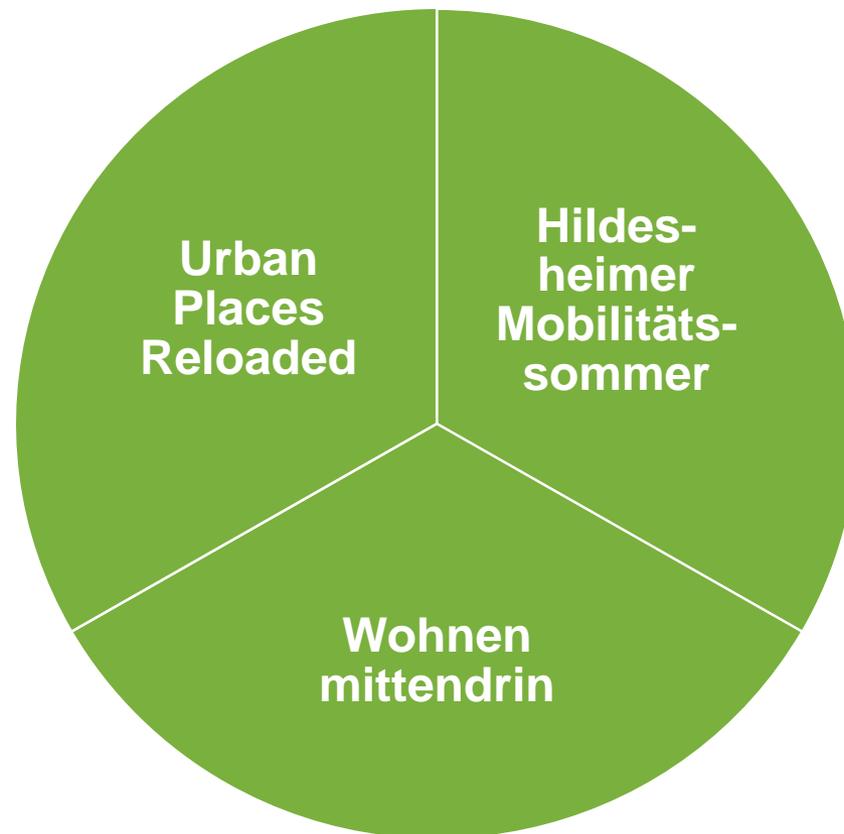
Fakten zum Programmgebiet





29. AK KomWob 23.05.2024

„WirMachenEs!“ besteht aus drei Teilprojekten:



29. AK KomWob 23.05.2024

Ausgangslage

- Innenstadt (ca. 70 ha) geprägt durch Wiederaufbau der Nachkriegszeit
- Bausubstanz häufig nicht funktional, Baulücken, untergenutzte Grundstücke
- Jahrzehntelang Verdrängung der Wohnnutzung durch Gewerbe
- Überdurchschnittlicher Wohnungsleerstand im Fördergebiet
- Grundlegender Strukturwandel, aber Wahrnehmung:

Innenstadt ≠ Wohnstandort



29. AK KomWob 23.05.2024



Erscheinungs-
bild



29. AK KomWob 23.05.2024



Vorderseiten,
Rückseiten &
Zwischenräume



29. AK KomWob 23.05.2024



Baulücken & Nachverdichtung





29. AK KomWob 23.05.2024



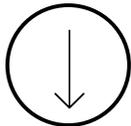
Straßen-
Schnitte



Hof-
situationen



Ziele „Wohnen mittendrin“



Wohnungsleerstände reduzieren



Stärkung des Wohnens in der Innenstadt



Selbstbild der Bewohner*innen der
Innenstadt herausstellen und schärfen

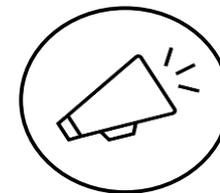


Wohnumfeld aufwerten für verschiedene
Nachfragegruppen



Gestalterische und energetische
Verbesserung des Gebäudebestandes

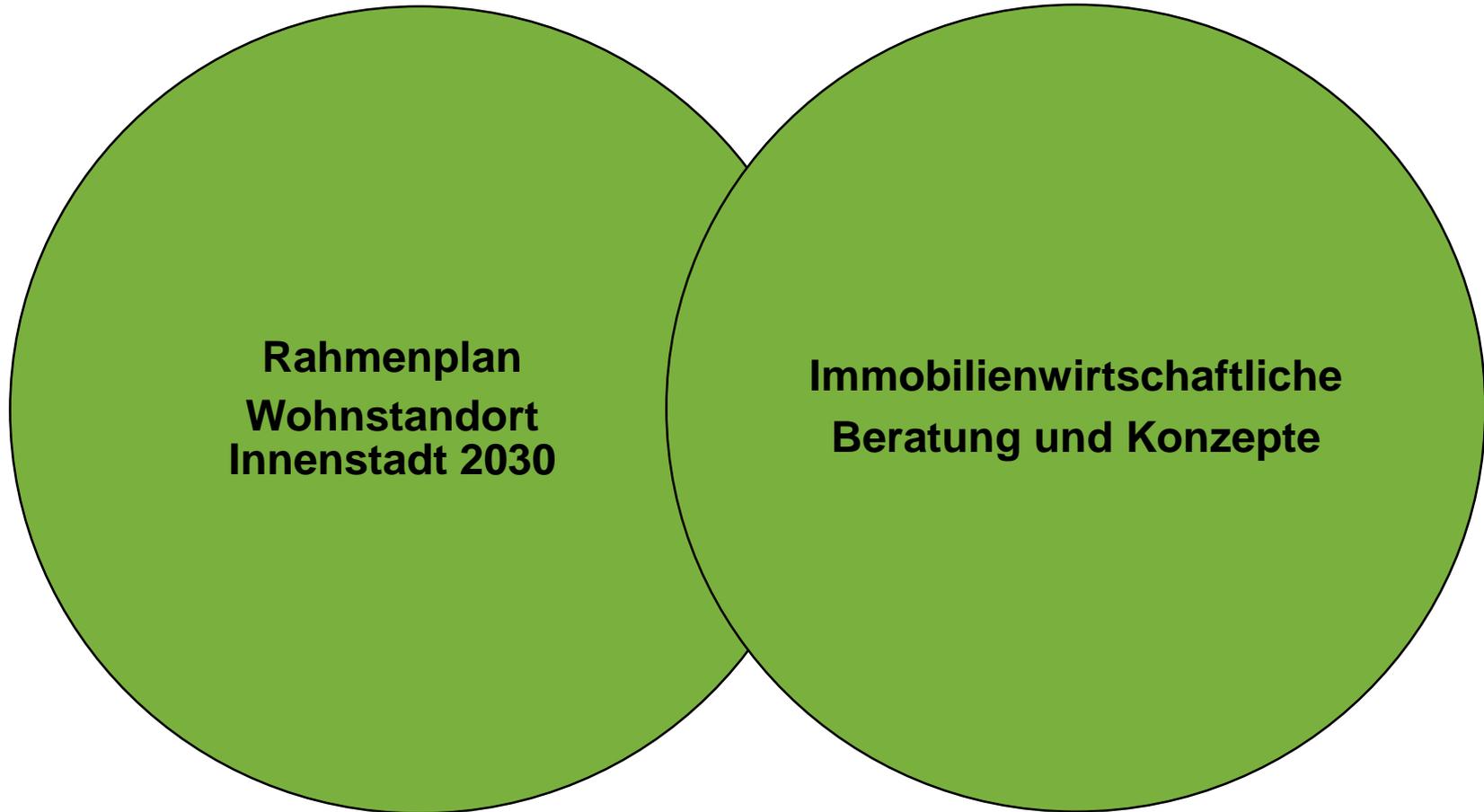
Prozessbegleitende
Öffentlichkeitsarbeit





29. AK KomWob 23.05.2024

Ansatz – Zwei Bausteine





Stadt Hildesheim

29. AK KomWob 23.05.2024

RAHMENPLAN WOHNSTANDORT INNENSTADT 2030

ÖFFENTLICHER DIALOG FÜR LEBENDIGES WOHNEN

29. AK KomWob 23.05.2024

Baustein „Rahmenplan Wohnstandort Innenstadt 2030“

Maßnahmen

- Bestandsaufnahme
- Auswertung von Daten z.B. Leerstandsanalyse
- Formulierung von Zielen für den Wohnstandort Innenstadt 2030
- Festlegung von Handlungsfeldern
- Durchführung von verschiedenen Beteiligungsformaten
- Integration der Ergebnisse von Dritten
- Durchführung einer Wirkungsanalyse
- Erstellung Rahmenplan Wohnstandort Innenstadt 2030

29. AK KomWob 23.05.2024

Baustein „Rahmenplan Wohnstandort Innenstadt 2030“

Konzept

Der Rahmenplan

- ... **skizziert die Zukunft** eines bestimmten Stadtgebiets
- ... legt **Ziele und Leitprinzipien** fest
- ... ist eine **Weiterentwicklung** des ISEK „Meine Innenstadt“ aus 2023
- ... bietet **Flexibilität**, um auf sich ändernde Bedingungen zu reagieren
- ... bildet **einen Leitfaden für die Umsetzung** von Projekten
- ... hat **keine unmittelbare Rechtsverbindlichkeit** sondern strategische Grundlage



29. AK KomWob 23.05.2024

Baustein „Rahmenplan Wohnstandort Innenstadt 2030“

Fragestellungen

Wie soll sich die Bebauungsstruktur im Planungsgebiet in den nächsten Jahren entwickeln?

Wie ist das Wohnumfeld gestaltet?

Wie kann ein Sicheres Wohnumfeld aussehen?

Wie kann die Innenstadt ein klimaresilienter Wohnstandort werden?

Wie wird die Infrastruktur an die geplante Entwicklung angepasst?





29. AK KomWob 23.05.2024

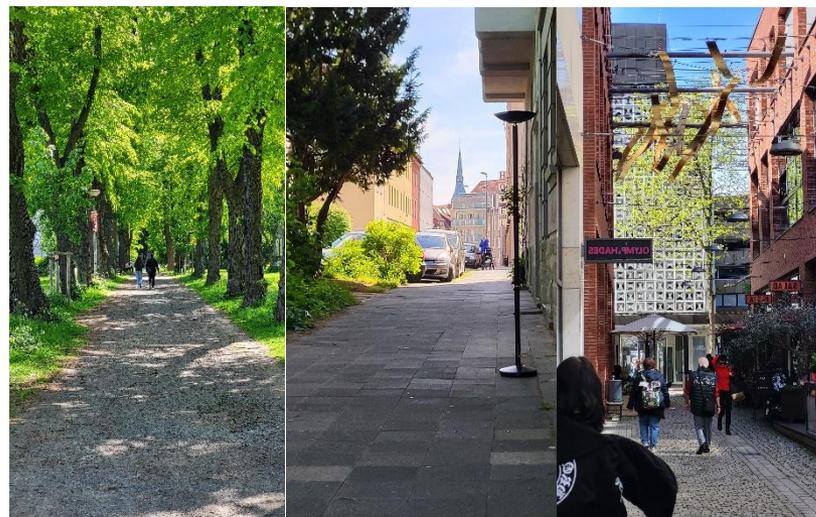
Baustein „Rahmenplan Wohnstandort Innenstadt 2030“

Fragestellungen

Welche Maßnahmen helfen qualitätvolle Aufenthaltsorte zu schaffen?

Welche Maßnahmen sind geplant, um eine ausgewogene Nutzungsmischung zu gewährleisten?

Wie kann die Ressource Bestand genutzt werden?



29. AK KomWob 23.05.2024

Baustein „Rahmenplan Wohnstandort Innenstadt 2030“

Beteiligung

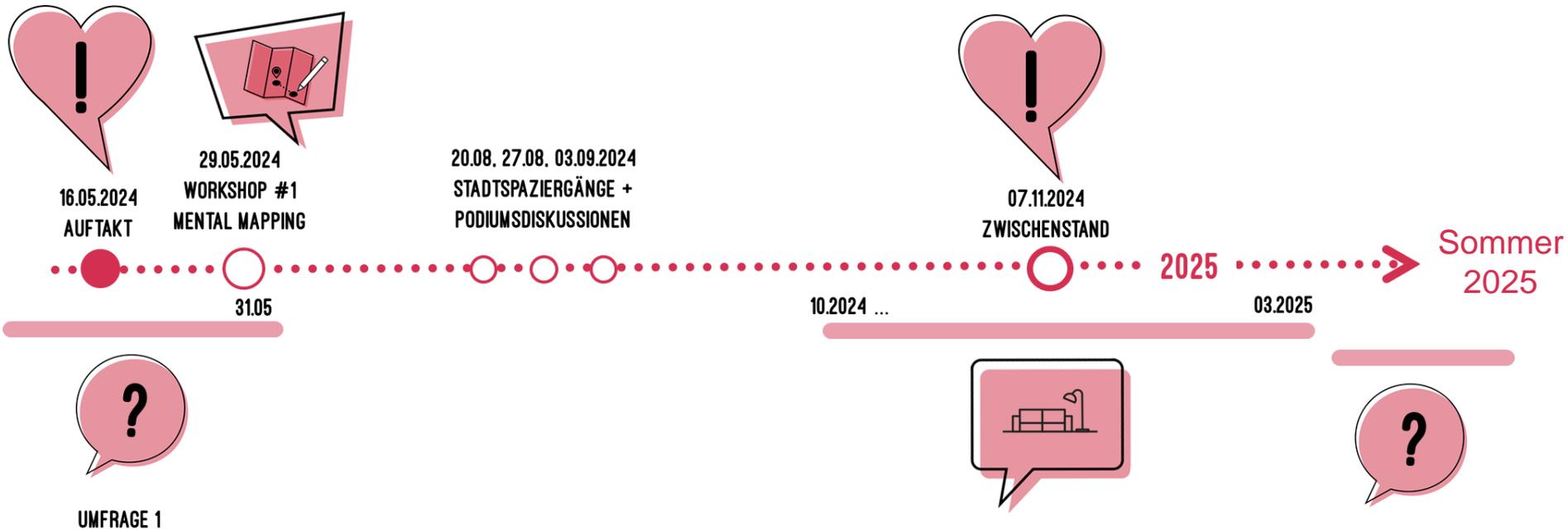
- ... startet den **Bürgerdialog**, um in den Austausch zu kommen
- ... ermöglicht **vielfältige Perspektiven** durch Einbeziehung unterschiedlicher Meinungen, Bedürfnisse und Erfahrungen
- ... nutzt **lokales Wissen**
- ... fördert **innovative Ideen** entsprechend des Bedarfs der Gemeinschaft
- ... bietet **Transparenz** durch Einblick und Teilnahme
- ... fördert die **Identifikation**



29. AK KomWob 23.05.2024

Baustein „Rahmenplan Wohnstandort Innenstadt 2030“

Beteiligung



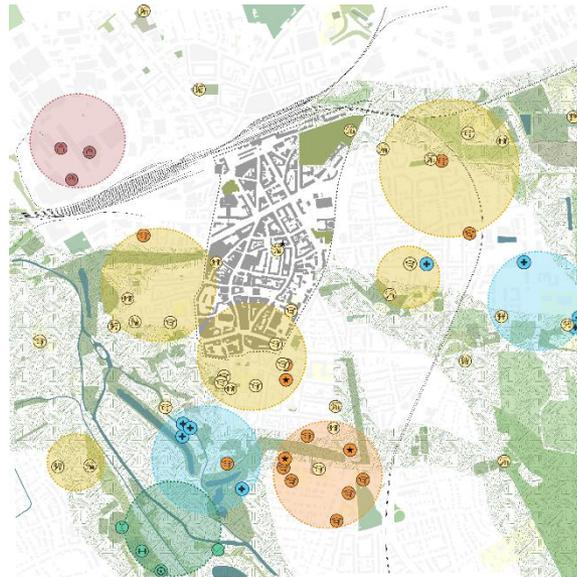
29. AK KomWob 23.05.2024

Baustein „Rahmenplan Wohnstandort Innenstadt 2030“

Analysebeispiel – Vergleich mit umliegenden Stadtteilen



Blaugrüne Infrastruktur



Soziale Infrastruktur



Qualitäten



Stadt Hildesheim

29. AK KomWob 23.05.2024

Baustein „Rahmenplan Wohnstandort Innenstadt 2030“

Projektwebsite



www.hi-wohnen2030.de

Instagram:

HI_WOHNEN2030



Stadt Hildesheim

29. AK KomWob 23.05.2024

Immobilienwirtschaftliche Beratung und Konzepte

29. AK KomWob 23.05.2024

Baustein „Beratung und Konzepte“

Aktueller Stand

- Bestandsaufnahme
- Auswertung von Daten z.B. städtische Kartierungen
- Vor-Ort-Analyse
- Ansprache Eigentümer durch Stadtverwaltung
- Regelmäßiges, niedrighschwelliges Beratungsangebot

29. AK KomWob 23.05.2024

Baustein „Beratung und Konzepte“

Ziele

- Klimagerechte Nachverdichtung im innerstädtischen Raum
- Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Leerstandsabbau, z.B. durch Anpassung an aktuellen Bedarf oder Umnutzung
- Wohnraumschaffung durch Erweiterung, Umnutzung, Aufstockung usw.
- städtebaulicher Potenziale erkennen und Visionen schaffen

29. AK KomWob 23.05.2024

Baustein „Beratung und Konzepte“

Angebot

- Kostenfreie Beratung für Immobilieneigentümer im Programmgebiet
- Dienstleister: PK+ Architekten, Hannover
- Jeden Dienstag von 15-18 Uhr und jeden Freitag von 9-12 Uhr im Quartierszentrum PULS am Angoulêmeplatz



Kommunales Initiativförderprogramm

„Aktivierung des Wohnraumleerstands zur Schaffung von preiswertem Wohnraum“

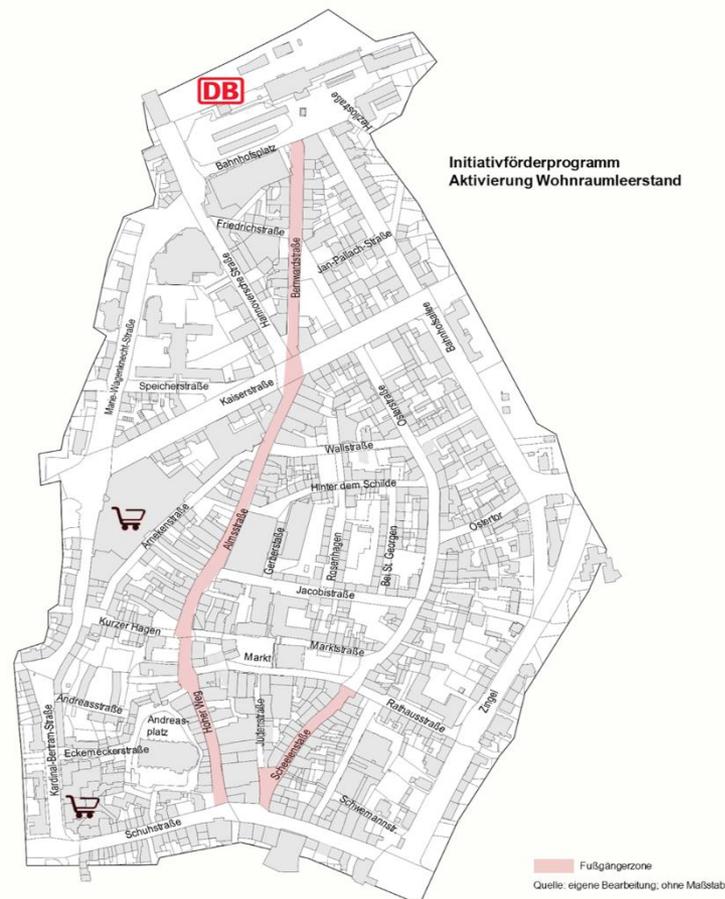


29. AK KomWob 23.05.2024

Förderprogramm Leerstandsaktivierung

Geltungsbereich

In Kraft seit 02/2024





29. AK KomWob 23.05.2024

Förderprogramm Leerstandsaktivierung

Ziele

- Abbau von Leerständen
- Schaffung von Wohnraum durch Nutzungsänderung
- Generierung von sozialem Wohnraum
- Fördert zusätzlich Zielerreichung im ZIZ-Programm



29. AK KomWob 23.05.2024

Förderprogramm Leerstandsaktivierung

Module

- Wiedervermietungsprämie
- Zuschuss für Sanierung und Nutzungsänderung
- Zuschuss für Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindung/Anmietung

29. AK KomWob 23.05.2024

Förderprogramm Leerstandsaktivierung

Modul 1: Wiedervermietungsprämie

- Voraussetzung: langer Leerstand (= mind. sechs Monate vor Förderbeginn)
- Wiedervermietung unbefristet, Antragstellung innerhalb von drei Monaten nach MV-Beginn
- Prämie 1.000 € je WE, auszahlbar ein Jahr nach Mietbeginn

29. AK KomWob 23.05.2024

Förderprogramm Leerstandsaktivierung

Modul 2: Zuschuss Sanierung/Nutzungsänderung

- Voraussetzung:
 - langer Leerstand (= mind. sechs Monate vor Förderbeginn)
 - bauliche Maßnahmen zur Herstellung eines vermietungsfähigen Zustands oder einer WE
- Verpflichtung zu Wohnzwecken zu vermieten: 15 Jahre
- Keine Umlage der bezuschussten Kosten auf Mieter

29. AK KomWob 23.05.2024

Förderprogramm Leerstandsaktivierung

Modul 2: Zuschuss Sanierung/Nutzungsänderung

- Diverse förderfähige Maßnahmen, z.B. Umnutzung, Grundrissveränderung, Dämmung, Barriereabbau uvm.
- Notwendig für Antragstellung: Kostenfreie Modernisierungsberatung der Stadt
- Antrag vor Maßnahmenbeginn stellen

29. AK KomWob 23.05.2024

Förderprogramm Leerstandsaktivierung

Modul 2: Zuschuss Sanierung/Nutzungsänderung

- Fördersatz: max. 25% der förderfähigen, nachweisbaren Kosten inkl. Ust.
- Höchstens 30.000 € je WE und 500 €/m²
- Mindestzuschuss 500 € je WE
- Planungskosten etc. förderfähig mit 25%, max. 500 € je Antragssteller bei Antrag für Maßnahme

29. AK KomWob 23.05.2024

Förderprogramm Leerstandsaktivierung

Modul 3: Ankauf Mietpreis- und Belegungsbindungen

- Kombination mit Landesförderung möglich
- WE muss derzeit ungebunden sein
- Bindungsdauer wählbar: fünf oder 10 Jahre
- WBS
- Maximalmiethöhe: 5,80 €/m², Überprüfung nach drei, fünf und acht Jahren

29. AK KomWob 23.05.2024

Förderprogramm Leerstandsaktivierung

Modul 3: Ankauf Mietpreis- und Belegungsbindungen

- Mieterauswahl bei Eigentümer
- Bei Kombi mit Nbank, kann Stadt Benennungsrecht „kaufen“
- Zuschuss für Bindungsdauer 1,20 €/m²/Monat (WE unter 40 m² → 2 €/m²)
- Bei 10 J. Bindung: zus. 20 €/m²/Jahr



29. AK KomWob 23.05.2024

Förderprogramm Leerstandsaktivierung

Antragsberechtigte

- Modul 1 u. 3: alle
- Modul 2: Eigentümer mit Bestand unter 100 WE in Hildesheim

29. AK KomWob 23.05.2024

Förderprogramm Leerstandsaktivierung

Bisherige Erfahrungen

- Schwierig, die Information über öffentliche Kanäle an Eigentümer zu bringen
- Ggf. auf kleinteilige Eigentümerstruktur in Hildesheim zurück zu führen
- Direktansprache notwendig → hoher Aufwand



Stadt Hildesheim

29. AK KomWob 23.05.2024

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!