

Arbeitskreis Niedersachsen (AK KomWoB NDS)

29. Sitzung am 23.05.2024, Stadt Hildesheim



NBank

Wir fördern Niedersachsen

Begrüßung

Andrea Döhning, Stadtbaurätin der Stadt Hildesheim, begrüßt alle Teilnehmenden. Sie referiert zu Hildesheim als Studentenstadt und die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Hildesheim zur Corona-Zeit. Der Rückgang der Einwohner habe sich nach Ende der Corona-Pandemie inzwischen jedoch vollkommen nivelliert.

Des Weiteren hebt Frau Döhning die Relevanz des Arbeitskreises Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Niedersachsen als Austauschmöglichkeit für Kommunen hervor.

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

Miriam Eckert (Stadt Hildesheim), Andrea Döhning (Stadt Hildesheim), Oliver Siol (Stadt Celle), Frank Niemeyer (Stadt Wolfenbüttel), Katharina Poll (Stadt Papenburg), Julia Hauser (Stadt Braunschweig), Alexander Okon (Stadt Peine), Vera Ptacek (Landeshauptstadt Hannover), Ulf Eichner (Stadt Salzgitter)

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

Situation in den Kommunen / Berichte der Teilnehmenden

Auf dem Wohnungsmarkt der **Stadt Hildesheim** ist viel Bewegung. Das Neubaugebiet Wasserkamp ist in großer politischer Diskussion. Beinahe wurde das Vorhaben wieder beendet, weil höhere Kosten anfielen als erwartet, u.a. wegen größerer archäologischer Untersuchungen vor Ort. Dennoch geht die Stadt davon aus, dass das Neubaugebiet notwendig ist und kommen wird. Im B-Plan wird auch eine Quote für günstiges Wohnen eingeplant.

Letztes Jahr hat die Stadt Hildesheim das Leerstands-Monitoring aktualisiert. Die Leerstandsquote hat sich im Gegensatz zu 2020 nicht groß verändert. Dennoch gab es in der Zwischenzeit viel Bewegung, weil die Corona-Zeiten einen vorübergehenden starken Anstieg des Leerstands verursachten, da etwa 10 Prozent der Einwohner Studierende sind (11.000-13.000 Studierende). Die Corona-Zeit ging mit entsprechend hohen Einwohnerverlusten einher. Nach Corona hat sich die Situation wieder auf das Vor-Corona-Niveau zurück entwickelt.

Inzwischen hat die Stadt, gemessen nach der Stromzählermethode, rund 1.300 Wohnungen mit Leerstand und damit eine Quote von etwa 2,4 Prozent. Prozentual gesehen sind diese Zahlen nicht besonders bemerkenswert. Dennoch bemüht sich die Stadt sehr intensiv, die bestehenden Leerstände zu reaktivieren, indem sie Eigentümer über verschiedene Anreize versucht zu motivieren, die Wohnungen marktgängig zu machen (siehe Präsentation zum Leerstand in Hildesheim).

In Hildesheim soll eine Zweckentfremdungssatzung eingeführt werden. Der entsprechende politische Beschluss ist allerdings stark umstritten. In der Stadt stellt sich die Frage, wer diese Zweckentfremdungssatzung dann durchsetzen würde. Kommunen mit entsprechender Erfahrung können sich diesbezüglich gerne mit Frau Eckert in Verbindung setzen.

Zu guter Letzt führt Hildesheim die Befragung zur Mietspiegelerstellung seit diesem Jahr online statt in Papierform durch und erhofft sich dadurch eine höhere Beteiligung. Das letzte Ergebnis ergab einen Durchschnittspreis von sechs Euro pro Quadratmeter. Diese Zahl wird jedoch als nicht realistisch eingeschätzt. Als Grund nennt Frau Eckert eine zu geringe Beteiligung privater Vermieter an der letzten Umfrage.

In der **Stadt Wolfenbüttel** gab es in jüngerer Vergangenheit keine besonders dynamische Entwicklung. Die Mietspiegelerstellung hat die Stadt an einen externen Bearbeiter vergeben. Der Dienstleister ist sehr aktiv auf die Eigentümer zugegangen, was zu einem guten Rücklauf geführt hat. Im Ergebnis liegt der Mietspiegel in Wolfenbüttel nun bei 7,17 Euro pro Quadratmeter.

In der Stadt wurden ein paar größere Projekte gefördert, insgesamt ca. 100 Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau. So kommt die Stadt von etwa 700 Wohneinheiten Anfang der 2000er Jahre auf 120 Wohneinheiten zu heutigem Zeitpunkt. Um den Rückgang des gebundenen Wohnraums aufzufangen, werden neue Bauprojekte in der Stadt als sehr wichtig angesehen.

Im Baulandbeschluss wurde festgehalten, dass die Stadt künftig nur noch dort Bauland ausweisen wird, wo ihr die Hälfte der Fläche selbst gehört. Und wo das nicht der Fall ist, will sie die noch fehlende Fläche zu einem kalkulierten Festpreis dazukaufen. Das nutzt die Stadt als Instrument, um sich den Zugriff auf Flächen zu sichern und damit die Stadtentwicklung nach eigenen Prioritäten voranzutreiben – das funktioniert soweit ganz gut.

Investoren, die zuvor planten im Geschosswohnungsbau aktiv zu werden, schwenken inzwischen häufig auf sozialen Wohnungsbau oder den Bau von Altenwohnungen um. Besonders über die hohe Konzentration auf Altenwohnungen wundert sich die Kommune. Die NBank merkt an, dass das vielleicht an den vergleichsweise einfachen Förderbedingungen für Altenwohnungen liegt. Altenwohnungen können auch dann gefördert werden, wenn es keinen Förderbedarf für Sozialwohnungen gibt.

Die Stadt Peine merkt an, dass es hier bereits seit Jahren eine hohe Konzentration von Investoren auf Altenwohnungen gibt, auch durch die Bauleitplanung in der Innenstadt. Hier gibt es jedoch politischen Gegenwind, weil man auch junge Menschen anziehen bzw. Wohnraum für diese schaffen will.

Während Investoren in Wolfenbüttel inzwischen meist gerne 100 Prozent gefördert bauen möchten, hätte die Stadt eigentlich gerne eine Quote von 50 % pro Bauprojekt, damit eine soziale Durchmischung gewährleistet ist. Unter dieser Bedingung springen Investoren häufig wieder ab.

Die NBank merkt an: Dieses Phänomen ist derzeit überall in Deutschland zu beobachten – in Niedersachsen bislang jedoch noch nicht so extrem, dass das Land eingreift. Jedoch stellt sich auch die Frage, inwiefern die Erhöhung der Einkommensgrenzen in der Wohnraumförderung Einfluss auf die Sozialverträglichkeit von voll-geförderten Wohnprojekten nimmt. Wird es vielleicht einfacher, weil die Förderung in der Mitte der Gesellschaft angekommen ist?

Der Landkreis Celle stellt derzeit ein neues Wohnraumversorgungskonzept auf – dieses wurde im letzten Jahr beschlossen. Die **Stadt Celle** ergänzt dieses dennoch durch ein eigenes Wohnraumversorgungskonzept, welches derzeit mithilfe des Instituts INWIS aufgestellt wird. Das WRVK ist voraussichtlich Mitte des Jahres 2024 fertig.

Beim Thema Sozial- und Altenwohnungen gibt es immer noch die Sorge, dass in der Stadt bei zu viel Förderung schwierige Viertel entstehen. Aus diesem Grund wirbt die Stadt immer wieder mit einer Durchmischung für Quartiere.

In Celle wurde lange wegen der unguten Förderbedingungen nicht viel gebaut. Das ändert sich jedoch gerade – derzeit gibt es sehr viele Anfragen nach Flächen für geförderten Geschosswohnungsbau. Während es früher fast gar keine Anfragen gab, wollen Investoren inzwischen am liebsten 100 Prozent der geplanten Wohnungen fördern lassen. Der extreme Umschwung ist wohl der Marktlage geschuldet.

Die Kommunen im Landkreis Celle entwickeln weiterhin Flächen und halten dieses Vorhaben auch so in ihrer Bauleitplanung fest. Entsprechend spiegelt sich diese Planung in der Bevölkerungsentwicklung wider, weil es eine deutliche Abwanderung von der Stadt Celle in die Umlandgemeinden gibt.

In **Salzgitter** wurde im Januar die neue Wohnbauland- und Vermarktungsstrategie beschlossen. Diese soll die bauleitplanerische Grundlage für die zukünftige Wohnbauentwicklung bilden und in fünf Jahren erneut fortgeschrieben werden.

In diesem Jahr soll außerdem das ISEK (integriertes Stadtentwicklungskonzept) fortgeschrieben werden, da das letzte Konzept aus dem Jahr 2012 z. T. überholt ist. Besonders wichtig ist hier die Bewertung des Verlaufs der Stadterneuerungsmaßnahmen der letzten Jahre. Festgestellt werden soll, wo hier Anpassungen der Handlungsempfehlungen nötig sind. Die thematischen Schwerpunkte liegen in den Bereichen Wohnen, Städtebau, kommunale Infrastruktur und Attraktivität des öffentlichen Raums, aber auch die Entwicklung von Grünflächen soll evtl. berücksichtigt werden. Die Erstellung des ISEKs soll noch in diesem Jahr an ein Planungsbüro vergeben werden. Mehr Infos dazu wird die Stadt Salzgitter beim nächsten Arbeitskreis im Herbst mitteilen.

Des Weiteren ist Salzgitter weiterhin mit einer Flut von Anfragen für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächen-Anlagen konfrontiert. Bisher ist es nicht gelungen, diese Anlagen in dem privilegierten Bereich gem. § 35 Abs. 1 Nr. 8b) BauGB zu konzentrieren. Gleichzeitig ist es politisch vor Ort bislang nicht erwünscht, Photovoltaik-Freiflächen-Anlagen außerhalb des privilegierten Bereichs auszuschießen, vielleicht stellt sich dieser Umstand in Zukunft allerdings noch ein.

Nicht zuletzt sind derzeit mehrere fachliche Konzepte und kleinräumige Projekte „in der Mache“. Dazu gehören Innenstadtentwicklungskonzepte für SZ-Lebenstedt und SZ-Bad, die Fortschreibung des Klimaschutzkonzepts, der Masterplan Mobilität und ein Strukturkonzept für den Salzgittersee.

In der **Landeshauptstadt Hannover** hat Vera Ptacek die Leitung der Stadtentwicklung und die Rolle der Wohnungsbau-Koordinatorin übernommen.

Das Wohnkonzept 2023 ist beschlossen. Der hohe Wohnungsbedarf von rund 18.000 Wohneinheiten soll vor allem durch Neubau gestillt werden. Das aktuelle Handlungskonzept hat einen Zeithorizont bis zum Jahr 2035, womit nicht viel Zeit bleibt, die Neubauziele zu erreichen. Allerdings sind schon viele Neubauf Flächen in Hannover geplant – ganz ausreichend sind diese trotz einiger Konversions- und Brachflächenpotenziale jedoch nicht.

Auch Innenentwicklung und Bestandserneuerung sind ein wichtiger Baustein, um die Ziele der Landeshauptstadt zu erreichen. Ein Innenentwicklungskonzept könnte hierfür ein gutes Instrument sein, dieses ist daher derzeit in der Diskussion. Auch das Baulandmobilisierungsgesetz soll genutzt werden.

Auch über eine Zweckentfremdungssatzung wird in Hannover nachgedacht, diese wird voraussichtlich ab Sommer 2024 ausgearbeitet. Leerstand ist eigentlich kein primäres Problem in der Stadt, wird aufgrund des politischen und medialen Drucks nun aber dennoch angegangen – auch wenn hierdurch nur mittelmäßig viel Potenzial an Wohnraum geschaffen wird.

Derzeit wird die städtische Wohnungsmarktbeobachtung in Hannover nachbesetzt. In diesem Jahr soll auch ein städtischer Wohnungsmarktbericht entstehen. Die Ziele für dieses Jahr sind daher vor allen Dingen die Zweckentfremdungssatzung, der städtische WOM-Bericht 2024 und die Fertigstellung des qualifizierten Mietspiegels (in Kooperation mit der Region Hannover). Dieser soll Anfang 2025 fertig werden.

Die **Stadt Peine** hat inzwischen in Kooperation mit einem externen Dienstleister und einem Arbeitskreis mit Vertretern des lokalen Wohnungsmarktes zum ersten Mal einen qualifizierten Mietspiegel selbst erstellt. Dieser ist seit März 2024 veröffentlicht.

Das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt wurde kürzlich fortgeschrieben und zeigt einen Bedarf vor allem an kleinräumigem Wohnraum.

In Peine gibt es bislang keine Regelung zur Quote zwischen Förderung und freifinanziertem Wohnraum, weil sich die Sorge hält, dass mit einer verbindlichen Quote die Bereitschaft der Vorhabenträger sinkt, ihre Vorhaben in Peine umzusetzen. Die Mendelssohn-Stiftung realisiert in Peine derzeit ein relativ großes Projekt.

Die Stadt Peine hat an einigen Stellen Personalmangel, was die Umsetzung einiger Projekte erschwert. Derzeit wird die Umgestaltung einer Stelle sondiert, auf der künftig auch anteilig eine niederschwellige städtische Wohnungsmarktbeobachtung verankert werden soll.

Im Neubau gibt es eine anhaltende Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Für Geschosswohnungsbau gibt es auf Investorensseite weniger Nachfrage.

Mit Blick auf das Leerstandskataster gibt es in Peine die Überlegung, die Grundsteuer C einzuführen, um Freiflächen zu aktivieren und Flächenpotenziale zu aktivieren.

Auch Peine wird von Anfragen für Photovoltaik-Freiflächen überrannt. Diese sollen vorerst in die privilegierten Bereiche gelenkt werden. Eine konzeptionelle Basis zur Steuerung der Ansiedlung der FFPV-Anlagen ist in Aufstellung.

Nicht zuletzt steht bald ein neues ISEK an, aber auch hier fehlt es an personellen und finanziellen Ressourcen.

Die **Stadt Braunschweig** hat im Herbst 2023 ein neues WRVK beschlossen. In der Stadt mangelt es unter anderem an Wohnraum für Familien, was sich an beobachtbaren Abwanderungen von Familien aus der Stadt bemerkbar macht. Familiengerechter Wohnraum soll daher nun vermehrt im städtischen Wohnungsbau berücksichtigt werden.

Laut Beschluss zum Braunschweiger Baulandmodell Wohnen ist ein Anteil von 30 % der Wohnfläche als öffentlich geförderter Wohnungsbau gemäß den Förderrichtlinien des Landes zu errichten. Außerdem ist für das mittlere Preissegment ein Anteil von mindestens 10 % der Wohnfläche im Bereich des Mietwohnungsbaus und des Eigenheimbaus zu errichten. Dabei gelten die Haushalte als Zielgruppen, die die Einkommensgrenzen im sozialen Wohnungsbau knapp überschreiten.

In der Bevölkerungsprognose der Bertelsmann Stiftung wird ein Bevölkerungsrückgang von rund 10 % in Braunschweig vorausgesagt. Im Vergleich zu anderen Prognosen für Braunschweig fällt die Vorausschätzung der Bertelsmann-Stiftung völlig aus dem Rahmen. Es wird deutlich, dass die Bertelsmann-Prognose keine auch nur annähernde Entsprechung zu anderen Bevölkerungsvorausschätzungen aufweist. Im Vergleich lässt die städtische Bevölkerungsprognose eine höhere Eintrittswahrscheinlichkeit plausibel erscheinen, da sich bereits zwei Jahre nach der Erstellung der Prognose durch die CIMA zeigt, dass sich die Prognose von der bisherigen Entwicklung abhebt. Die städtische

Prognose weicht gegenüber der CIMA-Prognose deutlich weniger von der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung ab und zeigt sogar eine positive Abweichung auf. Gleichzeitig berücksichtigt sie die städtischen Rahmenbedingungen, wie die Aufsiedlung durch die kommenden Baugebiete in ihren Annahmen. Daher besteht für die Stadtverwaltung kein Anlass, die eigene Bevölkerungs- und Wohnungsbedarfsprognose in Frage zu stellen.

Generell soll es ein „Handlungsprogramm Wohnen“ geben, das quantitative und qualitative Maßnahmen berücksichtigen soll wie z.B. Wohnraummobilisierung. Dafür möchte die Stadt Braunschweig voraussichtlich mit den lokalen Wohnungsunternehmen zusammenarbeiten.

Darüber hinaus wird die Erstellung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzepts angestrebt.

Die **Stadt Papenburg** hat die lokalen Entwicklungen des Wohnungsmarkts in einer Präsentation des neuen, in Eigenregie erstellten Wohnraumversorgungskonzepts dargestellt. Die Präsentation hierzu steht zum Download zur Verfügung (siehe Materialien des 29. Arbeitskreises [AK KomWoB Niedersachsen – Wohnungsmarktbeobachtung](#)).

Eine Besonderheit zu Papenburg: Der Landkreis Emsland hat verschiedene Quartiere voneinander abgegrenzt, in denen der Generationenumbruch kurz bevorsteht (weil dort viele Senioren allein oder zu zweit in einem Ein- oder Zweifamilienhaus leben).

Wandel gestalten – Chancen und Herausforderungen: Vorstellung der Projekte „Wohnen mittendrin“ und des städtischen Förderprogramms zur Aktivierung der Wohnungsleerstände

Die Präsentation zum Vortrag von Frau Eckert der Stadt Hildesheim ist im Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB) in den Materialien des 29. Arbeitskreises AK KomWoB Niedersachsen veröffentlicht ([AK KomWoB Niedersachsen – Wohnungsmarktbeobachtung](#)).

Umzugsketten in den Gang setzen: Konzeptionelle Überlegungen zur geplanten Umfrage „Umzugsbereitschaft von Ein- bis Zweipersonenhaushalten Ü65“

Die Präsentation zum Vortrag von Lea-Melissa Vehling (NBank) ist im Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB) in den Materialien des 29. Arbeitskreises AK KomWoB Niedersachsen veröffentlicht ([AK KomWoB Niedersachsen – Wohnungsmarktbeobachtung](#)).

Organisatorisches

Das nächste Forum KomWoB wird **im Herbst 2024** stattfinden. Falls es Interessenten für eine Gastgeberschaft im Herbst 2024 – oder auch für das darauffolgende Treffen im Frühling 2025 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.

Beim AK KomWoB in Hildesheim wurde das Thema „Zweckentfremdungssatzung“ für den nächsten AK KomWoB (Herbst 2024) vorgeschlagen.

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, 10.06.2024