

Arbeitskreis Niedersachsen (AK KomWoB NDS)

24. Sitzung am 22.11.2021



zoom

**NBank**

Wir fördern Niedersachsen

**NBank**

**Günther-Wagner-Allee 12 - 16 — 30177 Hannover**

**Telefon 0511. 30031-0 — Telefax 0511. 30031-300**

**info@nbank.de — www.nbank.de**

**Koordination AK KomWoB NDS**

**Robert Koschitzki**

**Beratung — Team Kommunen**

0511.30031-798

[wom@nbank.de](mailto:wom@nbank.de)

[www.nbank.de/Die-NBank/Presse/Wohnungsmarktbeobachtung/index.jsp](http://www.nbank.de/Die-NBank/Presse/Wohnungsmarktbeobachtung/index.jsp)

[www.komwob.de](http://www.komwob.de)

[www.wohnungsmarktbeobachtung.de](http://www.wohnungsmarktbeobachtung.de)

# AK Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung

## 24. Sitzung am 22. November 2021

**TOP 1 — BEGRÜSSUNG**

**TOP 2 — BERICHTE/THEMEN DER TEILNEHMERINNEN UND TEILNEHMER**

**TOP 3 — WOHNUNGSMARKTBEOBACHTUNG 2021**

**TOP 4 — VERSCHIEDENES/ ORGANISATORISCHES**

**ANLAGEN**

## Begrüßung

Achim Däbert und Sebastian Hämker (NBank) begrüßen alle Teilnehmenden.  
Achim Däbert (NBank) stellt die Tagesordnung vor.

Achim Däbert stellt die neue Wohnraumförderung vor.

Zum Vortrag wurden zwei Fragen gestellt, die hiermit im Nachgang beantwortet werden.

1.) Frage zur Mieterhöhung nach vier Jahren:

Eine Mieterhöhung ab dem 4. Jahr ist innerhalb der darauffolgenden drei Jahre bis maximal 6,15% möglich, aber nur wenn es anderen Gesetzesvorgaben nicht entgegensteht.

2.) Frage zum Zuschuss für barrierefrei nutzbaren Wohnraum bei Modernisierungen:

Der in Nr. 5.1.8 des neuen Wohnraumförderprogramms für neu geschaffene, barrierefrei nutzbare Wohnungen vorgesehene Zuschuss von 5.000 EUR wird über Nr. 5.2.4 des Programms auch bei der Modernisierung in Bezug genommen. Somit wird auch für Wohnungen, bei denen im Rahmen einer Modernisierung barrierefrei nutzbarer Wohnraum im Sinne der DIN 18040-2 entsteht, ein entsprechender Zuschuss gewährt.

Die Präsentation und die neue Fassung der Richtlinie zur sozialen Wohnraumförderung (Wohnraumförderbestimmungen - WFB -) ist im Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB) in den Materialien des 24. Arbeitskreises AK KomWoB Niedersachsen veröffentlicht: <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/kommunen/erfahrungsaustausch/ag/ak-komwob-niedersachsen/protokolle/24>

## Berichte/Themen der Teilnehmerinnen und Teilnehmer

Anwesende:

Ulf Eichner (Stadt Salzgitter), Frank Niemeyer (Stadt Wolfenbüttel), Verena Lichtenstein (Stadt Wolfsburg), Vera Ptacek (Stadt Braunschweig), Karima Azouagh (Stadt Göttingen), Dr. Kirstin Wahler (Landkreis Northeim), Michael Veenhuis (Stadt Hildesheim), Annika Behrens (Landkreis Hildesheim), Esther Behrens (Stadt Hannover), Frau Ottensmeyer, Laurina Siedler (beide Stadt Langenhagen), Oliver Siol (Stadt Celle), Christoph Jankowski (Delmenhorst), Claudia Nuxoll, Karin Diekstall-Heuser (beide Stadt Oldenburg), Karsten Perkuhn (Wittlager Land), Marvin Schäfer (Stadt Osnabrück), Christa Remmers-Behrens, Philipp Abels (beide Stadt Leer), Mirko Wento (Stadt Norden), Fabian Böttcher (CIMA Institut für Regionalwirtschaft GmbH)

Außerdem: Achim Däbert, Sebastian Hämker (beide NBank).

## Situation in den Kommunen

In der **Stadt Salzgitter** wird die Wohnbaulanduntersuchung 2018 fortgeschrieben. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist derzeit gerade in kleineren Stadtteilen hoch. Nähere Aufschlüsse werden durch die Ergebnisse der Wohnraumanalyse erwartet. Die Baulückenerhebung hat in 28 Stadtteilen 290 Baulücken ermittelt. In die Erstellung eines Regionalen Entwicklungskonzeptes als LEADER-Region bis zum 30.04.22 wird die Gesamtstadt aufgenommen. Der Flächennutzungsplan ist digitalisiert und in XPlan überführt.

In der **Stadt Wolfenbüttel** wurde festgestellt, das beim Programm „Jung kauft alt“ große Mitnahmeeffekte bestehen, daher sollen zukünftig nur noch Gutachten und die Werbung für „Jung kauft alt“ bezuschusst werden. Im Mehrfamilienhausbau besteht eine Förderquote von 30%. Jedoch ist es insbesondere in den acht kleineren Ortsteilen mit 300 bis 800 Einwohnern schwierig Geschosswohnungsbau zu errichten. Mit dem Baulandbeschluss hat die Stadt nun die Möglichkeit Vorkaufsrechte zu nutzen, um eigene Konzepte umzusetzen und Bebauungspläne und soziale Infrastruktur weiter zu entwickeln.

Die **Stadt Wolfsburg** hat einen Prozess zur Konsensbildung zum Wohnungsbedarf und zu Zielen im Wohnungsbau gestartet, in dem auch Wohnbauoffensive und verstärkt die Bestandentwicklung Thema sind. Auch die Entwicklung von Einfamilienhausgebieten rückt wieder in den Vordergrund. Wartelisten sind zurzeit nicht für Mietwohnungen vorhanden, sondern auch für Einfamilienhaus-Grundstücke. Trotzdem ist eine leichte Marktentspannung zu verzeichnen. Die Quote geförderten Wohnungsbaus wurde von 25 auf 30% erhöht. Ein qualifizierter Mietspiegel soll erstellt werden.

Der Flächennutzungsplan der **Stadt Braunschweig** wird neu aufgestellt. Auch das Wohnraumversorgungskonzept wird aktualisiert. Eine Quotenregelung für geförderten Wohnungsbau wird diskutiert und soll nicht nach Förderwegen unterteilt sein und zukünftig auf Geschossfläche bezogen werden. Die neue Bevölkerungsprognose zeigt noch bis 2028 Bevölkerungswachstum, das sich in den folgenden Jahren stabilisiert. Daraus ergibt sich ein hoher Bedarf bis 2025 von 1200 Wohneinheiten pro Jahr. Die dazu notwendige Flächenhinterlegung für Wohnbauland ist aber problematisch. Der Mietspiegel der Stadt Braunschweig ist aktuell.

Die Quote geförderten Wohnungsbaus beträgt in der **Stadt Göttingen** 30%. Diese kann auch gesplittet werden: Das mittlere bis untere Splitting soll bis Ende des Jahres auslaufen. Ein Instrument zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist in Göttingen der Ankauf von Belegungsbindungen. Es wurden 1000 Genehmigungen für neue Wohnungen ausgesprochen sowie 450 Wohnungen fertiggestellt. Ein einfacher Mietspiegel wird eingeführt.

Der Bestand preiswerter Wohnungen nimmt im **Landkreis Northeim** ab. Die gezahlten Mieten für die „Kosten der Unterkunft“ sind niedriger als die durchschnittlichen Mieten. Zudem gibt es wenig sozial gebundenen Wohnraum. Noch werden Einfamilienhäuser stark nachgefragt. Im Landkreis Northeim wird daher auch die Innenentwicklung vorangetrieben und auch in kleinen Kommunen soll es in Form von Baulückenkatastern eine Übersicht über verfügbares Bauland im Innenbereich geben. Das Raumordnungsprogramm wird neu

aufgestellt. Die Wohnbautätigkeiten sollen auf Innenbereiche beschränkt werden und es sollen Obergrenzen im Einfamilienhausbau außerhalb von zentralen Orten gelten. Der Landkreis Northeim nimmt am Modellvorhaben "Aktive Regionalentwicklung" BBSR teil.

In der **Stadt Hildesheim** reicht die aktuelle Baulandausweisung nicht für die hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern aus. Der neue Mietenspiegel wurde inzwischen veröffentlicht. Aus der privaten Wohnungswirtschaft liegen jedoch nicht genügend Daten vor. Inzwischen wurde auch das Leerstandsmonitoring veröffentlicht. Die Leerstandquote liegt insgesamt bei zwei Prozent. Mit dem Initiativprogramm Leerstand Innenstadt/Stadtmitte soll untersucht werden, warum die Innenstadtwohnungen leer stehen und ob hier angesetzt werden könnte, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, z.B. über den Ankauf von Belegungsbindungen.

Das neue Wohnraumversorgungskonzept des **Landkreis Hildesheim** wird auch genutzt, um den Wohnungsneubau besser steuern zu können. Insgesamt weist der Landkreis Hildesheim ein starkes Nord-Süd-Gefälle auf. So konzentriert sich der Wohnungsneubau z.B. auf Algermissen und Sarstedt.

Der Mietenspiegel der **Stadt Hannover** geht in die sechste Auflage. Die Wohnungsbauoffensive wird mit einer Wohnraumförderquote 30% für Baumaßnahmen ab 20 Wohneinheiten fortgesetzt. Dabei zeigen sich die Wohnungsunternehmen in der Umsetzung teilweise sehr kreativ. Derzeit läuft eine Voruntersuchung für 400 Mikrogebiete im Stadtgebiet zur Wohnraumentwicklung. Der aktuelle Wohnungsmarktbericht untersucht kleinräumig 51 Stadtteile und ein Kompaktbericht ermöglicht eine gute Gesamtübersicht: Nach wie vor ist die Nachfrage nach Wohnraum sehr stark. Die Lücke ist noch nicht geschlossen. Es gibt jährliche Fertigstellungen von rund 1000, meist nicht preiswerter, Wohneinheiten. Weiterhin sind starke Preissteigerungen bei Mieten und Kaufpreisen zu verzeichnen.

Das ISEK der **Stadt Langenhagen** soll 2021 fertiggestellt werden. Daraus ergibt sich ein Wohnungsbedarf von 2.200 Wohneinheiten mit einem Zusatzbedarf von 1.400 Wohneinheiten sowie einem Restbedarf gemäß des Wohnraumversorgungskonzeptes. Langenhagen hat Probleme Wohnbauflächen zu aktivieren. Hemmnisse sind Lärmbelastungen, Verkehrswege und der Landschaftsschutz.

Die **Stadt Celle** hat ein neues Fördergebiet „neue Reusen“ im Innenstadtbereich/Altstadt. Eine neue Dynamik ergibt sich für die „Allerinsel“, die mit einem Wettbewerb weiterentwickelt wird. Die Schaffung sozialen Wohnraums ist bei diesem Projekt auch in der Diskussion. Die Planungsdaten der Stadt Celle werden auf den digitalen Standard XPlan gebracht. Ein Mietenspiegel ist in Planung und wird extern beauftragt. Das Wohnraumversorgungskonzept wird überarbeitet und aktualisiert.

Die **Stadt Delmenhorst** hat keine Quote zur Wohnraumförderung. Das Wohnraumversorgungskonzept wird regelmäßig aktualisiert. Insgesamt ist das Mietpreisniveau in Delmenhorst niedrig. Aufgrund von Nachholeffekten wurden drei neue Gebiete für den Bau von Einfamilienhäusern entwickelt. Der Haupt-

anteil dieser Gebiete entsteht durch Nachverdichtung in Mehrfamilienhausbereich. Dabei bestehen wenig Akzeptanzprobleme. Ältere Einfamilienhäuser werden durch energetische gute Neubauwohnungen ersetzt. Aktuelle Herausforderung in der Innenstadtentwicklung ist die Schaffung von neuen Kitas und Grundschulen. Hierfür sind kaum noch Grundstücke in der Innenentwicklung vorhanden. Ein Mietenspiegel ist in Planung.

Die **Stadt Oldenburg** hat die Quote für geförderten Wohnungsbau über städtebauliche Verträge geregelt. Die Quote auf städtischem Bauland beträgt für Mehrfamilienhäuser 50%. Auf Investorenflächen beträgt die Quote 30% für Mehrfamilienhäuser und 10% für Einfamilienhäuser. Diese Quoten werden vor Ort zunehmend kritisch gesehen. 10% waren unproblematisch. Die neue Bevölkerungsprognose zeigt ein nur noch geringes Wachstum der Einwohnerinnenanzahl: Während die Entwicklung bis 2026 noch etwas stärker ist, geht diese nach 2030 zurück. Dann ist mit einem deutlich geringeren Wachstum zu rechnen. Dies zeigt sich auch bei der Anzahl der Haushalte. Derzeit bestehen 800 Bebauungspläne in der Stadt Oldenburg. Der Generationenumbruch wird Auswirkungen auf bestehende Pläne haben, um Verdichtung zu generieren. Mit Nachverdichtungskonzepten soll dieser Prozess gezielt gesteuert werden. Die Erstellung eines Mietenspiegels für die Stadt Oldenburg ist derzeit in Planung.

Im **Wittlager Land** besteht eine hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern trotz der teilweise ungünstigen Bevölkerungsprognose. Derzeit befindet sich das Wittlager Land im Übergang von der ILER zur Leader Region. Der Erstellungsprozess des regionalen Entwicklungskonzeptes läuft. Die finanzielle Mittelausstattung ist jedoch problematisch. Die kommunale Wohnraumbeobachtung soll fortgeführt werden. Aktuell wird Nachverdichtung durch Grundstücksteilungen untersucht.

In der **Stadt Osnabrück** ist die Quote für die Schaffung geförderten Wohnraums je nach Stadtgebiet unterschiedlich hoch, zwischen 10 bis 30 Prozent. Zur Quote zählen auch preiswerte Eigentumswohnungen. Die Quote wird allerdings nicht verbindlich durchgesetzt. Bei jedem Vorhaben wird neu verhandelt. Die Bindungen von geförderten Wohnraums nehmen stark ab.

In der **Stadt Leer** ist der Wohnungsmarkt sehr angespannt, auch durch den Wegfall der Wohnraumbindungen. Die Quote für geförderten Wohnungsbau wird im Bebauungsplan individuell festgehalten. Die Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser ist sehr hoch. Probleme bei „Jung kauft alt“ ergeben sich für ältere Menschen die ihr Haus verkaufen möchten, da die Mieten am freien Wohnungsmarkt zu hoch sind.

Das Wohnraumversorgungskonzept der **Stadt Norden** wird aktualisiert und der Mietenspiegel wird fortgeschrieben. Zur Eigenentwicklung und gezielter Planung kauft die Stadt Norden Flächen an. Zudem ermöglicht das Stadtentwicklungskonzept steuernde Eingriffe. Weiterhin ist die Stadt Norden Zuzugsort für ältere Menschen aus NRW und auch aus Süddeutschland.

## Wohnungsmarktbeobachtung 2021

Die Präsentation zum Vortrag von Fabian Böttcher (CIMA) ist im Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB) in den Materialien des 24. Arbeitskreises AK KomWoB Niedersachsen veröffentlicht: <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/kommunen/erfahrungsaustausch/ag/ak-komwob-niedersachsen/protokolle/24>

## Einfach Gut, Suffizienz im Wohnungsbau

Ein Projekt der Architektenkammer. Es werden Modellprojekte gesucht, sowohl Grundstücke als auch Investoren. Das Konzeptpapier „Einfach Gut“ ist im Forum Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung (KomWoB) in den Materialien des 24. Arbeitskreises AK KomWoB Niedersachsen veröffentlicht: <https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/kommunen/erfahrungsaustausch/ag/ak-komwob-niedersachsen/protokolle/24>

## Verschiedenes/Organisatorisches

Der Arbeitskreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung lebt vom Input der Teilnehmer. Deshalb nimmt die NBank immer gerne neue Themenvorschläge der Teilnehmerinnen und Teilnehmer auf. Es besteht auch die Möglichkeit externes Wissen zu integrieren.

Wir haben uns sehr über die rege Teilnahme und den tollen Austausch in digitaler Form gefreut. Ein großes Dankeschön an Sie alle!

**Allen Mitgliedern des Arbeitskreises steht die Mailingliste [niedersachsen@komwob.de](mailto:niedersachsen@komwob.de) als informelles Kommunikationsmittel zur Verfügung.**

Hannover, 22.11.2021