

Wohnkonzept Hannover 2025 – Die Eckpunkte

I. Worum geht es?

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hatte die Verwaltung beauftragt, ein Wohnkonzept als Handlungs- und Entscheidungsgrundlage für die Ausrichtung des Wohnungsmarktes in den nächsten 10 – 15 Jahren zu erstellen. Die Verwaltung hat dazu ein Gutachten von dem Beratungsunternehmen GEWOS erarbeiten lassen. Das Gutachten wurde im März 2013 vorgelegt.

Die Ergebnisse der einzelnen Bausteine des Gutachtens wurden in fünf Wohnungsmarktforen diskutiert. An den Foren haben Vertreterinnen und Vertreter aus Politik, Verwaltungen, Wirtschaft und Verbänden mitgewirkt. Des Weiteren wurde der Erarbeitungsprozess des Gutachtens durch einen Arbeitskreis, besetzt mit Fachleuten aus der hannoverschen Wohnungsbranche begleitet. Auf der Grundlage des Gutachtens hat die Verwaltung das Wohnkonzept Hannover 2025 erstellt. Wichtigster Bestandteil ist ein Handlungskonzept, das aus vier Aktionsfeldern besteht

- Wohnungsneubau
- Bestandsentwicklung
- Sicherung und Schaffung von preiswertem Wohnraum
- Kommunikation, Kooperation und Beratung

II. Welche Aufgabe hat das Wohnkonzept?

Das Wohnkonzept ist ein strategisches Konzept. Es setzt sich mit der Entwicklung des Wohnungsmarktes in Hannover auseinander und zeigt die Entwicklungsperspektiven für die kommenden 10 bis 15 Jahre auf. Die wichtigsten Maßnahmen sind die Bestandspflege - einschließlich der sogenannten Ersatzbaumaßnahmen, also Um-, Erweiterungs- und Neubau im Bestand sowie die planungsrechtliche Schaffung von Bauflächen für Neubau und der Entwurf für ein kommunales Wohnungsbauförderprogramm auf der Basis von Baukosten und Aufwendungszuschüssen.

III. Wie ist die Lage in Hannover?

Die Zeiten eines entspannten Wohnungsmarktes gehen in Hannover zu Ende. Das ist zurückzuführen auf die geringe Neubautätigkeit der letzten Jahre und auf die wachsende Einwohnerzahl. Derzeit leben in Hannover 520.000 Menschen. Die Prognosen gehen davon aus, dass die Zahl weiter steigen wird, um 2 – 3 % bis zum Jahr 2025. Wie in vielen Großstädten nimmt auch in Hannover die Zahl der Haushalte vor dem Hintergrund der Zunahme der Einpersonenhaushalte zu.

IV. Demographischer Wandel

Der demographische Wandel führt auch in Hannover dazu, dass die Bevölkerung altert mit den damit einhergehenden Herausforderungen, Wohnraum und Wohnumfeld an die Bedürfnisse der älteren Menschen anzupassen. Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft haben darauf reagiert und in den letzten Jahren damit begonnen, entsprechende Angebote zu schaffen.

V. Preise und Mieten ziehen an

Die Angebotspreise bei Neu- und Wiedervermietungen steigen in Hannover – dem bundesweiten Trend folgend – in den letzten Jahren an. Zunehmend werden auch Mietwohnungen im Bestand teurer. Mit einem durchschnittlichen Mietzins von 6,50 € im Jahr 2012 liegt Han-

nover bei der Neuvermietung von Wohnungen der Baualtersklasse 1949-1999 allerdings in der unteren Hälfte der 15 größten deutschen Städte.

VI. Die Konkurrenz um preiswerten Wohnraum nimmt zu

Die Verfügbarkeit preiswerter Wohnungen ist für die Bewertung des Wohnungsmarktes von besonderer Bedeutung. Studenten, Familien, Geringverdiener und Senioren konkurrieren um den preiswerten Wohnraum. Fast die Hälfte der 290.000 Wohnungen können zwar als preisgünstig eingestuft werden. Es kommt aber nur ein kleiner Teil auf den Markt und wird zudem bei der Nachvermietung zu einem höheren Preis vergeben.

VII. Was sagt GEWOS?

GEWOS hat eine Wohnungsmarktprognose für Hannover vorgelegt und einen Bedarf für rd. 7.900 zusätzliche Wohnungen bis 2025 ermittelt, auch als Zusatzbedarf genannt. Es müssen demnach also jährlich rund 600 Wohnungen gebaut werden. In den letzten Jahren lag die Neubaurate deutlich niedriger.

⇒ Wohnwünsche und Wohnstiltypen

Ein modernes und umfassendes Wohnkonzept kommt ohne eine Aussage, wie die unterschiedlichen Wohnwünsche aussehen und wie diese Wünsche befriedigt werden, nicht aus. Es wurden deshalb insgesamt zehn Wohnstiltypen gebildet. Mit den Wohnstiltypen werden Lebensstile und -entwürfe in Verbindung mit zunehmend lebensphasenabhängigen Wohnwünschen definiert. Die Wohnstiltypen wurden nach ihren Umzugswünschen unterteilt. Das Ergebnis ist, dass im Einfamilienhaus-Segment die Nachfrage befriedigt werden kann. Auch im Mehrfamilienhaus-Segment sieht die Gesamtbilanz positiv aus. Sowohl im Segment des preiswerten Wohnraums als auch im Segment des anspruchsvollen Wohnens muss dagegen in den kommenden Jahren nachgesteuert werden.

⇒ Wohnungsangebot im Bestand

Hannover betreibt seit 2002 Wohnungsmarktbeobachtung. Es werden regelmäßig die Wohnungsmarktdaten erhoben und fortgeschrieben. Diese Daten wurden von GEWOS ausgewertet. Es sind für alle ca. 50 Stadtteile Einzelprofile mit den Charakteristika wie z.B. Bebauungsstruktur, Baualter, Lagequalität erhoben worden. Daraus lassen sich u.a. Rückschlüsse auf den Modernisierungsbedarf (Grundrisse, Barrierefreiheit, Haustechnik, Balkonnachrüstung, Wärmedämmung, Energietechnik, Fenstersanierung) ziehen. GEWOS zieht den Schluss, dass es für eine zukunftsfähige Wohnungsmarktentwicklung wichtig ist, Wohnungen und Wohnumfeld vorhandener Quartiere zu erneuern und zeitgemäß für alle Altersgruppen auszustatten. Dies betrifft insbesondere den Geschosswohnungsbestand aus den 1950er, 1960er und 1970er Jahren.

⇒ Bewertung und Bilanzierung der Neubaupotentiale

Im Gutachten wurden das Flächen- und Baulückenangebot dem zu erwartenden quantitativen Bedarf aus der Wohnungsmarktprognose sowie den Wohnwünschen der Wohnstiltypen gegenübergestellt. Fazit: Um die Wohnbautätigkeit in Hannover gegenüber den letzten Jahren zu erhöhen, wird empfohlen, die Mobilisierung von Wohnbauland zu intensivieren und den Dialog mit der Wohnungswirtschaft fortzuführen.

⇒ Ergänzungsgutachten zum preisgünstigen Wohnraum

GEWOS wurde beauftragt, in einer vertiefenden Studie die Situation des preisgünstigen Wohnraums zu analysieren und Empfehlungen auszuarbeiten. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einbeziehung aller Wohnungsgrößen auf dem hannoverschen Woh-

nungsmarkt z.Zt. ein insgesamt ausreichender Bestand an preisgünstigen Wohnungen vorhanden ist. Ein Defizit besteht beim verfügbaren Angebot an kleinen und großen preisgünstigen Wohnungen. Es wird empfohlen, Maßnahmen zum Erhalt des Bestandes an preisgünstigem Wohnraum zu ergreifen, und das Angebot durch Neubau zu ergänzen. Die Studie empfiehlt der Stadt, mit einem kommunalen Wohnungsbauförderungsprogramm den Bau von preisgünstigen Wohnungen zu initiieren.

VIII. Wie geht es weiter?

Das Arbeitsprogramm der kommenden Jahre besteht aus vier Aktionsfeldern:

1. Intensivierung des Wohnungsneubaus

Die Wohnbauflächenpotentiale, die bis 2025 planerisch mobilisierbar sein könnten, belaufen sich auf Flächen für rd. 12.300 Wohneinheiten und sind rein quantitativ gemessen an der prognostizierten Nachfrage auskömmlich. In 2013 stehen planungsrechtlich Flächen für ca. 2.600 Wohneinheiten zur Verfügung. Diese Flächen werden aber nicht vollständig vom Wohnungsmarkt abgerufen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass das Flächenangebot mit der derzeitigen Nachfrage nicht optimal zusammen passt. Vor diesem Hintergrund werden Strategien und Maßnahmen verfolgt, um zu zielgruppengerechten Wohnungsangeboten im Neubau zu kommen - sowohl im preisgünstigen als auch im höherpreisigen Segment.

➤ **Kurzfristig: Hannover startet eine Wohnbauflächeninitiative**

Zur Mobilisierung von Wohnbauland wurde Anfang 2013 eine Wohnbauflächeninitiative gestartet, die den Bestand an planungsrechtlich für Wohnungsbau ausgewiesenen Flächen in den kommenden Jahren deutlich erhöhen soll. Damit soll erreicht werden, dass für den Bau von bis zu 600 neuen Wohnungen jährlich geeignete Flächen zur Verfügung stehen..

➤ **Langfristig: Hannover betreibt Flächenvorsorge**

Über die kurz- und mittelfristige Wohnbaulandentwicklung hinaus, betreibt das Baudezernat der LHH eine langfristige Planung für die Ausweisung neuer Flächen für den Wohnungsbau. Im Wohnkonzept sind diese Flächen als sogenannte Vorschauflächen enthalten. Der Begriff der Vorschaufläche ist so zu verstehen, dass hiermit potentielle Wohnbauflächen gemeint sind, die sich aus Sicht der Stadtplanung für eine wohnbauliche Nutzung grundsätzlich eignen. Eine Entwicklung einer Vorschaufläche ist im Zeitraum bis 2025 denkbar. Eine intensive planerische Prüfung dieser Flächen wurde aber noch nicht vorgenommen. Daher ist eine Vorschaufläche in ihrer Entwicklungsperspektive langfristig angelegt und noch nicht mit einer Verfügbarkeitsangabe verknüpft.

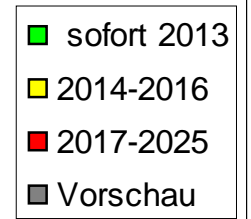
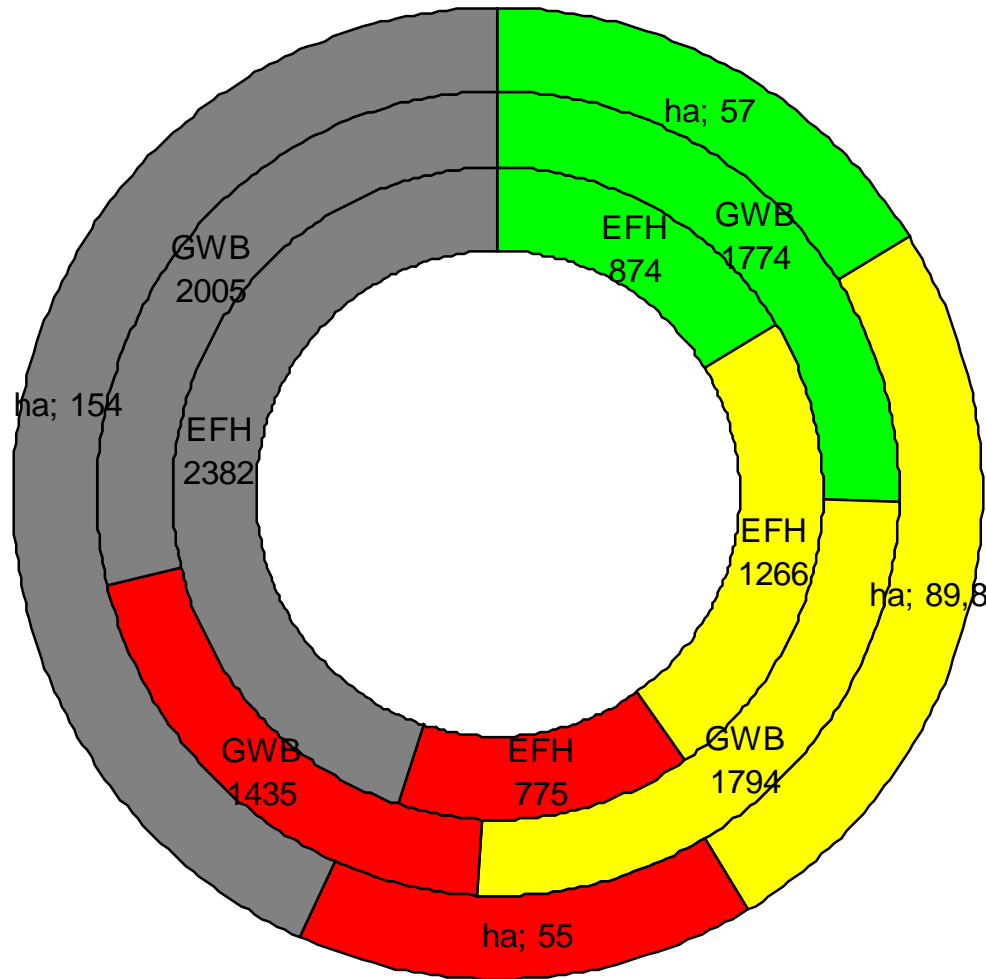
Tabelle: Flächenpotential

Voraussichtliche Verfügbarkeit	Wohnungen insgesamt	In Einfamilienhäusern	Im Geschosswohnungsbau	Flächengröße in ha
sofort 2013 (grün)	2.648	874	1.774	57
2014-2016 (gelb)	3.060	1.266	1.794	89
2017-2025 (rot)	2.210	775	1.435	55
Vorschau ¹⁾ (grau bzw. schraffiert)	4.387	2.382	2.005	154
Summe	12.305	5.297	7.008	355

¹⁾ In der Tabelle (Anlage 3 zur Beschlussdrucksache über das Wohnkonzept 2025) sind die Vorschauflächen grau hinterlegt. In der Karte zum Wohnkonzept (Anlage 4 der Drucksache) sind die Vorschauflächen schraffiert angelegt.

Wohnbauflächenpotentiale 2013-2025 nach Gebäudetyp und Fläche

Einfamilienhausbau (innerer Ring) Geschosswohnungsbau (mittlerer Ring) Fläche (äußerer Ring)



➤ **Die bewährte Kooperation zwischen Stadt und Unternehmen wird fortgesetzt**

Wie in anderen Städten auch (z.B. in Hamburg) besteht in Hannover eine bewährte und langjährige Arbeitsteilung. In regelmäßigen Gesprächen werden die Themen der Wohnungspolitik erörtert. Eine wichtige Partnerin ist die ArGeWo (Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in der Region Hannover mit ca. 40 Mitgliedern). Die ArGeWo ist in den Entstehungsprozess des Wohnkonzeptes einbezogen worden. Die Unternehmen haben in Gesprächen mit der Stadt ihre unternehmerischen Planungen für die nächsten Jahre und die Bereitschaft, die Investitions- und Bautätigkeit zu erhöhen (nach Aussage der Unternehmen wird bis 2016 eine Verdoppelung der Neubautätigkeit angestrebt) dargelegt. Auch die nichtinstitutionellen Eigentümer sollen dazu bewegt werden, ihre Investitionstätigkeit zu verstärken, um dem Wohnungsbau einen zusätzlichen Impuls zu verleihen. Die wirtschaftlichen Entscheidungen im Wohnungsbau sind allerdings von Faktoren wie dem allgemeinen Investitionsklima und den Renditeaussichten im Wohnungsbau abhängig.

➤ **Wohnungsbau für unterschiedliche Ansprüche**

Die Stadt hat ein räumlich und qualitativ differenziertes Potential an Wohnbauflächen entwickelt. Es sind sowohl Flächen im inneren als auch im äußeren Stadtgebiet vorgesehen. Sowohl für den Einfamilienhausbau, der von Familien und gutverdienenden Haushalten nachgefragt wird, als auch für den Geschosswohnungsbau mit Miet- und Eigentumsangeboten sind Flächen vorgesehen, um die verschiedenen Wohnwünsche erfüllen zu können. Ein wichtiges Projekt besteht darin, der Nachfrage nach Wohnungsangeboten im inneren Stadtgebiet nachzukommen. Dazu leistet die Umsetzung des Innenstadtkonzeptes Hannover City 2020+ einen wichtigen Beitrag. An zentralen Orten wie dem Klagesmarkt, am Hohen Ufer, am Marstall und am Köbelinger Markt sollen neue Quartiere in Citylage mit einer Mischung aus Wohnen, Dienstleistung und Gastronomie entstehen.

➤ **Bauen und Wohnen in Gemeinschaft hat Zukunft**

Der Trend zur Baugemeinschaft schlägt sich auch in Hannover nieder. Die Nachfrage nach geeigneten Projekten nimmt zu. Die Stadt unterstützt diese Form des Wohnens, denn sie weist einen Weg aus dem nicht unproblematischen Trend zur „Versingelung“. Zum anderen bietet sie die Möglichkeit, mit einem überschaubaren finanziellen Engagement zum Wohneigentümer zu werden. Die Stadt unterhält einen revolvingierenden Fonds zum Ankauf von Grundstücken für Baugemeinschaften. Diese Wohnform benötigt eine intensive Begleitung und Beratung. Dies wird zurzeit von diversen Institutionen geleistet. Die Beratung zu versteigern und zu bündeln ist eine noch anstehende Aufgabe.

➤ **Qualität im Wohnungsbau**

Bei aller Notwendigkeit, den Wohnungsbau anzukurbeln und die Baufertigstellungszahlen anzuheben, dürfen die qualitativen Standards in den Bereichen Hochbau, Städtebau, Wohnumfeld und Infrastruktur nicht hinten angestellt werden. Die Stadt strebt an, zwischen hohen gestalterischen und umweltpolitischen Standards einerseits, und der Notwendigkeit, das Bauen in einem wirtschaftlichen Rahmen zu halten andererseits, ein ausgewogenes Verhältnis herzustellen. Hierzu wirbt die Stadt für die Durchführung von Planungswettbewerben

und vereinbart über städtebauliche und/oder privatrechtliche Verträge die Einhaltung erhöhter energetischer Standards.

➤ **Grundstücksmanagement**

Die Stadt betreibt ein aktives Grundstücksmanagement. Ankauf auf Vorrat und Verkauf von städtischem Bauland für Wohnbauzwecke sollen in den nächsten Jahren verstärkt werden. Dabei gilt der Grundsatz, dass bei der Preisgestaltung ein Ausgleich zwischen preisdämpfender Baulandbereitstellung und wirtschaftlichen Erfordernissen gesucht werden muss. Bei der vertraglichen Abwicklung der Grundstücksveräußerungen soll den Erfordernissen eines qualitativ anspruchsvollen und zugleich preisgünstigen Wohnungsbaus Rechnung getragen werden. Der in Hannover zur Förderung von Familien geltende Kinder-Bauland-Bonus, also der verbilligten Abgabe von Grundstücken an Haushalte mit Kindern wird weitergeführt (Förderbedingungen: je Kind 10% Preisnachlass auf den Grundstückspreis aus städtischem Eigentum). Das Einfamilienhausbüro im Fachbereich Wirtschaft setzt sich weiterhin koordinierend für die Vermarktung städtischer Einfamilienhausgrundstücke ein.

2. Bestandsentwicklung

➤ **Wohnungsmodernisierung im Rahmen der Stadterneuerung**

Die Stadt betreibt im Rahmen der Stadterneuerung eine Ertüchtigung des Wohnungsbestandes. Die bisherige Strategie wird fortgesetzt, sowohl soziale als auch qualitative Aspekte ausgewogen zu verfolgen. Ziel ist es, den Wohnungsbestand zu modernisieren und den Bestand an preisgünstigen Wohnraum zu erhalten und zu erweitern. Im Programm Soziale Stadt werden aktuell Gebiete in den Stadtteilen Hainholz, Sahlkamp-Mitte und Stöcken bearbeitet. Die Gebiete Stöcken und Hainholz weisen größere Wohnungsbestände der 1950er Jahre auf. Gemeinsam mit den Eigentümern wird der Wohnungsbestand modernisiert (Energetische Sanierung, Grundrissänderungen, Abbau von Barrieren) und es erfolgt eine Wohnumfeldverbesserung (Schaffung von Raum für Kinder und Jugendliche, von Treffpunkten, von Grünflächen). Die Aufnahme weiterer Gebiete in die Stadterneuerung ist geplant.

➤ **Bauen im Bestand**

Vorhandene Potentiale in bestehenden Wohngebieten (Baulücken, Brachen, Anbau an bestehende Gebäude) sollen für den Wohnungsneubau herangezogen werden. Unternehmen und Grundstückseigentümer sollen dafür gewonnen werden, ihre Grundstücke für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Die Stadt wird zusammen mit der Wohnungswirtschaft und den Fördermittelgebern prüfen, wie durch Teilmodernisierungen/Standardreduzierungen in bestimmten Wohnungsbeständen eine zukunftsfähige Weiterentwicklung ohne erhebliche Mieterhöhung durchgeführt werden kann. Unter dem Begriff der „Warmmietenneutralität“ sollen gezielt energetische Maßnahmen gefördert werden, die zur Reduzierung der Heiz- und Betriebskosten führen. Das vom Rat zum Haushaltsplan 2013 beschlossene Programm zur energetischen Quartiersentwicklung kann hierzu einen Beitrag leisten.

3. Sicherung und Schaffung von preiswertem Wohnraum

➤ Neubau von preiswertem Wohnraum

In den kommenden Jahren sollen neue preiswerte Wohnungen gebaut werden, um den Bedarf an kleinen und großen Wohnungen im Segment des preiswerten Wohnraums (Nettokaltmiete bis maximal 6 € pro m²) zu decken. Dieses Ziel ist nur erreichbar, wenn die Neubaumiete, die in Hannover bei derzeit > 8 €/m² liegt, durch Förderung reduziert wird. Die Stadt strebt eine Quote von ca. 100 geförderten Neubauwohnungen jährlich, verteilt auf die kommenden sechs Jahre, also insgesamt 600 Wohnungen in diesem Segment. **Die Förderung soll durch Baukostenzuschüsse und Aufwendungszuschüsse gewährt werden und auch mit der Landesförderung kombiniert werden können. Darlehensförderungen sind bei der gegenwärtigen Zinssituation wenig zielführend.** Bei der Neubauförderung soll auch eine „mittelbare Belegung“ möglich sein, bei der für Wohnungssuchende mit niedrigem Einkommen preiswerte Wohnungen im Bestand zur Verfügung gestellt werden, während die teureren Neubauwohnungen frei vermietet werden können. Die Bindungen aus der Förderung liegen folglich nicht auf den Neubauwohnungen, sondern werden auf preisgünstige, in etwa gleichwertige Bestandswohnungen der Fördernehmerin / des Fördernehmers übertragen. In Verbindung mit der Schaffung von Baurecht wird die Stadt fallweise prüfen, ob im Rahmen von städtebaulichen Verträgen Vereinbarungen über eine Quote für preiswerten Wohnraum möglich sind.

➤ Fortsetzung der sozialen Wohnraumpolitik

Auch zukünftig sollen die Laufzeiten von Aufwendungszuschüssen für geeignete Belegrechtswohnungen verlängert werden. Die Stadt beabsichtigt, mit der Wohnungswirtschaft Kooperationsverträge abzuschließen, um städtische Belegrechte im Wohnungsbestand der Unternehmen zu sichern. Darüber hinaus werden Vereinbarungen über die Bereitstellung eines Pools an preiswerten Wohnungen angestrebt, aus dem der Stadt - evtl. über eine Quotenregelung - Belegrechte zur Verfügung gestellt werden. Als städtische Gegenleistung könnten z.B. jeweils eventuell notwendige Mietkappungen von der Stadt (teilweise) ausgeglichen werden. Neue Belegungs- und Mietpreisbindungen für Bestandswohnungen begründen auch Vereinbarungen über „mittelbare Belegung“ bei der geplanten städtischen Neubauförderung. Das bedeutet, dass die Belegungs- und Mietpreisbindung aus der Neubauförderung auf weitgehend gleichwertige, preisgünstige und freie Wohnungen im Bestand Fördernehmers übertragen werden. Die neuen Wohnungen können dann frei vermietet werden. Die mittelbare Belegung dient dazu, einkommensschwache wohnungssuchende Haushalte zu versorgen. In Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft sollen weitere Möglichkeiten geprüft werden, z. B. Vereinbarungen zu Aufwertungsmaßnahmen und Veränderungen von bestehenden Bindungen aus Altförderungen zur Stabilisierung der Sozialstruktur in belasteten Gebieten und zur Weiterentwicklung dieser Quartiere.

4. Kommunikation und Beratung

➤ Wohnungsmarktbeobachtung

Die Stadt setzt die Wohnungsmarktbeobachtung als Instrument zur Frühwarnung und Erfolgskontrolle fort. Dazu gehört die Interaktion mit den Akteurinnen und Akteuren, die auf dem Gebiet der Wohnungsmarktbeobachtung tätig sind.

➤ Dialog mit den Akteuren

In den kommenden Jahren wird ein kontinuierlicher Dialog mit den Beteiligten in den Unternehmen und Verbänden über die Zielerreichung zum Wohnkonzept geführt.

➤ Imagemaßnahmen und Information

Mit Imagemaßnahmen soll für den Verbleib im angestammten Stadtquartieren bzw. für den Zuzug in die Stadt und für das Wohnen im Bestand als attraktive Alternative zum Neubau geworben werden. Die Stadt und andere Institutionen werden Instrumente, wie z.B. Informationen im Internet wie „Hannover-baut.de“, nutzen, um über die verschiedenen Angebote an Wohnformen zu informieren.

➤ Beratung für Senioren

Speziell für Senioren werden Beratungsangebote zu Fragen des Wohnens im Alter vorgehalten. In vier ausgewählten Quartieren ist geplant, gemeinsam mit Kooperationspartnerinnen und -partnern aus der Wohnungswirtschaft, den Wohlfahrtsverbänden und weiteren Akteuren modellhaft quartiersnahe altersgerechte Infrastrukturentwicklung im Hinblick auf die Anforderungen des demographischen Wandels zu erproben.

➤ Auf dem Weg zur inklusiven Stadt

Das Wohnkonzept 2025 verfolgt das Ziel, für Menschen mit Behinderung und für ältere Menschen das Angebot an Wohnungen mit entsprechender Ausstattung (barrierearm/-frei) zu verbessern. Dies kann zum einen durch den Bau neuer oder die Umrüstung bestehender Wohnungen geschehen. Zum anderen soll das Angebot des Servicewohnens mit Dienstleistungen ausgebaut werden. Es wird auf das Programm „Auf dem Weg zur inklusiven Stadt“ (Drucksachen Nr. 1967/2011 und 0553/2013) und dessen Ziele Bezug genommen. Das Wohnkonzept 2025 greift diese Ziele auf. Es soll nach Möglichkeiten gesucht werden, den Bedarf an barrierefreien Wohnungen bis 2025 zu konkretisieren. Ebenso ist zusammen mit der Wohnungswirtschaft zu klären, welche Wohnungen sich im Bestand für diese Nachfragegruppe herrichten lassen.