



# WOHNRAUM FÜR ALLE! GEMEINSAM FÜR MEHR WOHNUNGSBAU

Dialog mit kommunalpolitischen Vertreterinnen und Vertretern am 24. Februar 2020





Mehr Personen, mehr Haushalte, mehr Wohnraum – für die Jahre 2016 bis 2025 rechnet die Region Hannover mit einem Zuwachs von 38.000 Einwohnerinnen und Einwohnern bzw. einem Bedarf an 28.300 Wohnungen. Daher hat die Region Hannover die WohnBauInitiative auf den Weg gebracht, um die Akteurinnen und Akteure des Wohnungsmarktes – allen voran die Städte und Gemeinden – bei der Schaffung des benötigten Wohnraums zu unterstützen. Instrumente sind u.a. neben dem Wohnraumförderprogramm der Region Hannover für mehr bezahlbaren Wohnungsneubau auch die WohnBauPrämie als finanzielle Unterstützung für die regionsangehörigen Kommunen. Es wird ein intensiver „Flächendialog“ mit den Städten und Gemeinden zu Themen der Stadtplanung und -entwicklung geführt. Im Jahr 2019 hat die Region Hannover darüber hinaus ein Regionales Wohnraumversorgungskonzept erstellt, um die gemeinsamen regionalen Leitlinien der Wohnraumentstehung in unserer Region zu bestimmen.

Die Umsetzung der im Regionalen Wohnraumversorgungskonzept aufgezeigten Ziele und Handlungsfelder ist von den Kommunen vor Ort zu leisten, die eine Vielzahl unterschiedlicher Interessen und Ansprüche mit- und gegeneinander abzuwägen haben und vor schwierigen Fragen und Entscheidungen stehen: Wie kann eine aktive Baulandstrategie funktionieren? Welche Qualitäten können in neuen Baugebieten und Gebäuden entstehen und gleichzeitig für alle Bevölkerungsgruppen bezahlbar bleiben? Wie können Politik und Verwaltung die Entwicklung zukunfts- und bedarfsgerecht steuern? Was wird dafür konkret in den Städten und Gemeinden für die Planung und Durchführung gebraucht? Und wie wird vor Ort diskutiert und überzeugt?

All diese Punkte habe ich mit Ihnen als politische Vertreterinnen und Vertreter der regionsangehörigen Städte und Gemeinden am 24.02.2020 im Haus der Region diskutiert. Dass die oben aufgeführten Fragen nicht einfach zu beantworten sind, zeigt das rege Interesse und die Teilnahme von rund 80 kommunalpolitischen Vertreterinnen und Vertretern.

Aufgrund der großen Resonanz soll und wird es bei dieser Veranstaltung nicht bleiben. Ich möchte weiterhin mit Ihnen ins Gespräch kommen. Die verantwortlichen Dezernate für Umwelt, Planung und Bauen sowie für Soziale Infrastruktur bereiten daher gemeinschaftlich teilregionale Foren vor, um mit Ihnen in noch engeren Dialog zu treten und Sie bei der notwendigen Siedlungsentwicklung zu unterstützen und die Fördermöglichkeiten für die Entstehung von mehr bezahlbarem Wohnraum aufzuzeigen.

A handwritten signature in black ink that reads "Hauke Jagau".

Hauke Jagau  
Regionspräsident

▼ von links nach rechts: Herr von Meding, Herr Jagau, Frau Dr. Hanke, Frau Karasch



1. Wohnraum für Alle! Gemeinsam für mehr Wohnungsbau	6
2. Begrüßung und Einführung	8
3. Wohnungsbedarfe in der Region Hannover	10
4. Einführung in die Themenforen & Kurzvorstellung guter Beispiele	12
4.1 Das ISEK als strategische Grundlage für Wohnraumentwicklung	12
4.2 Geförderter Wohnungsbau – Projekt-Beispiele aus der Region Hannover	13
4.3 Qualitative Steuerung beim Wohnungsbau durch Konzeptvergabe – Beispiele aus der Landeshauptstadt Hannover	13
5. Themenforen	15
5.1. Themenforum 1 Bauland entwickeln! Was ist gut für meine Kommune?	16
5.2. Themenforum 2 Wohnraum für alle! Geht „schön, bunt und gut“ auch bezahlbar?	19
5.3. Themenforum 3 Qualitäten sichern! Wie sieht der Instrumentenkasten aus?	22
6. Podiumsgespräch	25
7. Ausblick	26
8. Anhang	27

# // 1. WOHNRAUM FÜR ALLE!

## WOHNRAUM FÜR ALLE! GEMEINSAM FÜR MEHR WOHNUNGSBAU

Die Region Hannover hat im Rahmen der WohnBau-Initiative von 2017 bis 2019 ein Regionales Wohnraumversorgungskonzept erstellt, das am 21.5.2019 von der Regionsversammlung beschlossen und in den Gremien der meisten regionsangehörigen Städte und Gemeinden vorgestellt wurde. Das Konzept zeigt u. a. auf, dass 28.300 zusätzliche Wohnungen in den Jahren 2016-2025 gebaut werden müssen. Die Umsetzung muss vor Ort in den Kommunen erfolgen und ist eine zunehmend anspruchsvolle Aufgabe: Gesetzliche Vorgaben, bezahlbare Mieten, Nachbarschaftsinteressen und auch Widerstände, Investoren- und Eigentümerinteressen und der Anspruch, die Gemeinde zukunftssicher zu entwickeln – vielfältigste Ansprüche und Interessenlagen sind zu berücksichtigen.

Diesen Themen widmete sich die Veranstaltung „Wohnraum für alle! Gemeinsam für mehr Wohnungsbau“, die am 24. Februar 2020 bei der Region Hannover stattfand. Die Veranstaltung richtete sich speziell an kommunalpolitische Vertreterinnen und Vertreter in der Region Hannover. Etwa 80 Teilnehmende folgten der Einladung und nahmen die Gelegenheit wahr, sich zu strategischen Fragen der Baugebietsentwicklung und des bezahlbaren Wohnens auszutauschen.

Nach der Begrüßung und Einführung durch Regi-onspräsident Hauke Jagau, Frau Christine Karasch, Dezernentin für Umwelt, Planung und Bauen und Frau Dr. Andrea Hanke, Dezernentin für Soziale In-frastruktur, zeigte Herr Robert Koschitzki, Referent für Wohnungsmarktbeobachtung der NBank, in einem umfassenden Vortrag die aktuellen Woh-nungsbedarfe in Niedersachsen und der Region Hannover auf.

Im Anschluss wurden Kurzvorträge zu Beispielen aus der Stadt Buchholz i. d. Nordheide, der Landeshauptstadt und der Region Hannover gehalten. Herr Stefan Niemöller, Stadtbaurat Stadt Buchholz i.d. Nordhei-de erläuterte, wie in der Kommune das Integrier-te Stadtentwicklungskonzept (ISEK) als strategische Grundlage für Wohnraumentwicklung genutzt wird. Herr Peer-Oliver Pülm, Geschäftsführer der Restaura Wohnen GmbH, berichtete über verschiedene Neu-bauprojekte seines Unternehmens im geförderten Wohnungsbau und Herr Wolfgang Schatz, leitender städtischer Direktor im Fachbereich Wirtschaft der Landeshauptstadt Hannover, stellte die Anwendung der Konzeptvergabe in Neubauprojekten der Landes-hauptstadt Hannover vor.





Anschließend konnten sich die Teilnehmenden in drei Themenforen mit den geladenen Experten austauschen:

**THEMENFORUM 1:**

Bauland entwickeln! Was ist gut für meine Kommune?

**THEMENFORUM 2:**

Wohnraum für alle! Geht „schön, bunt und gut“ auch bezahlbar?

**THEMENFORUM 3:**

Qualitäten sichern! Wie sieht der Instrumentenkasten aus?

Mit einem Podiumsgespräch wurden die Erkenntnisse aus der Veranstaltung zusammengefasst und die großen Fragen und Herausforderungen für den Wohnungsbau in der Region von den teilnehmenden Expertinnen und Experten aufgegriffen.

## // 2. BEGRÜSSUNG

### BEGRÜSSUNG UND EINFÜHRUNG

Regionspräsident Hauke Jagau, Frau Christine Karasch, Dezernentin für Umwelt, Planung und Bauen, und Frau Dr. Andrea Hanke, Dezernentin für Soziale Infrastruktur, eröffneten gemeinsam die Veranstaltung. In einem durch Conrad von Meding, Redakteur der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung (HAZ), moderierten Dialog führten sie in die Themen des Abends ein.

In der Region werden neue Wohnungen gebraucht! Regionspräsident Hauke Jagau verwies zunächst auf den positiven Zusammenhang des aktuell hohen Wohnungsbedarfs: „Wir haben Zuzug, weil die Region als Wohnort attraktiv ist.“ Die zentrale Herausforderung dabei sei es, bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Die Region sei zuständig für die Transferhaushalte, der Bau von geförderten Wohnungen sei deswegen ein zentrales Anliegen. Er betonte aber auch, dass 40% der Haushalte in der Region Anspruch auf eine geförderte Wohnung hätten und hob die bisherigen Anstrengungen der Region hervor, um die Kommunen bei der Wohnraumentwicklung zu unterstützen. Zum Beispiel wurde eine Infrastrukturförderung aufgebaut, denn wenn mehr Flächen ausgewiesen werden, wird auch mehr Infrastruktur gebraucht.

Über die WohnBauPrämie werde Folgeinfrastruktur durch die Region Hannover mit bis zu 8.500 € pro

Wohneinheit unterstützt. Bisher wurde das mögliche Maß nicht ausgeschöpft – in den Töpfen sei „noch viel drin“. Darüber hinaus bestehe eine mittelbare Unterstützung über die Förderung für Kindergärten und Schulausbau. So werden etwa Kindertagesstätten (Ü3-Betreuung) mit 10.000 € pro Platz gefördert. Hinzu komme das Wohnraumförderprogramm.

Frau Dr. Andrea Hanke führte den Bedarf in Zahlen an: Zwischen 2016 und 2025 sollen 28.300 Wohnungen errichtet werden. Bisher seien davon 8.000 Wohnungen geschaffen worden. Gleichzeitig fielen in der Region Hannover zwischen 2017 und 2025 11.000 Wohneinheiten aus der Sozialbindung. Seit 2014 wurden hingegen nur knapp 700 neue Sozialwohnungen mit regionaler Förderung gebaut (697). 12.400 neue Wohnungen mit Sozialbindung werden bis 2025 benötigt. Diese könnten nicht alle im Neubau entstehen, sondern auch durch Verlängerung der Bindung und durch Neuankauf von Immobilien. 13 Millionen Euro habe die Region im Haushalt dafür bereitgestellt. Leider würden die Millionen bislang zu wenig ausgeschöpft, weil viele Investoren nicht bereit seien, sich auf 20 bis 35 Jahre zu binden. Die Förderangebote der Region werden daher aktuell überarbeitet, um gezielt Anreize für den dringend benötigten miet- und belegschaftsgebundenen Wohnungsbau zu setzen.

▼ von links nach rechts: Herr von Meding, Herr Jagau, Frau Dr. Hanke, Frau Karasch





▲ Herr von Meding, Herr Jagau



▶ Frau Dr. Hanke



▶ Frau Karasch

Frau Christine Karasch hob hervor, dass grundsätzlich genügend Flächen identifiziert wurden, um das angestrebte zusätzliche Wohnraumangebot zu schaffen. Das Wohnbauflächenkataster zeige auf, dass 660 ha benötigt werden und 800 ha planerisch vorhanden seien. In der Realität passt das aber offenbar nicht immer so: Die Mobilisierung von Flächen sei schwierig; Flächen, die schneller verfügbar seien, seien nicht immer die Richtigen bezüglich Lage, Dimension und Ausstattung. Nicht selten gäbe es in den Kommunen kontroverse Diskussionen um neue Entwicklungsgebiete und auch Widerstände aus der Bürgerschaft, die Entwicklungen verzögerten.

In der Raumordnung sei festgelegt, dass Siedlungsentwicklung dort stattfinden soll, wo Infrastrukturu-

ren sind. Mit diesem Grundprinzip könne man nicht brechen. Zunehmender Flächenverbrauch und damit einhergehender zusätzlicher Verkehr wären die Folge. Gleichzeitig sollen Kommunen so wachsen, wie sie es vertragen könnten. Es gehe im Kern darum, dass auch die Bedarfe im Bereich der Mehrfamilienhäuser stärker berücksichtigt werden. Im Moment werde mit dem Fokus auf Einfamilienhäuser teilweise an den Bedarfen vorbeigebaut. Auch wenn es politisch nicht einfach sei, sich dagegen zu wenden, sei das Einfamilienhaus planerisch nicht das gewünschte Ziel. Das Regionale Raumordnungsprogramm mache wichtige Vorgaben zu den Orten, an denen Siedlungsentwicklung stattfinden könne.

## // 3. WOHNUNGSBEDARFE

### WOHNUNGSBEDARFE IN DER REGION HANNOVER

#### Robert Koschitzki

Referent Wohnungsmarktbeobachtung, NBank

Herr Robert Koschitzki von der NBank stellte die aktuelle Wohnungsbedarfsprognose der NBank für Niedersachsen vor und erläuterte in seinem Vortrag die Bedeutung der quantitativen und qualitativen Beschreibung der Bedarfe für die strategische Ausrichtung der Wohnungsbautätigkeit in der Region Hannover.

Die Bevölkerungsprognose sieht einen Rückgang der Einwohnerzahl in Niedersachsen bis 2040 – und zwar von 7,96 Millionen Einwohnern im Jahr 2017 auf 7,59 Millionen im Jahr 2040. Dabei wird sich die Altersverteilung zugunsten der älteren Gruppen ändern. Die Zahl der Haushalte geht im gleichen Zeitraum nur um 1% zurück, bleibt also annähernd stabil. Hier ist allerdings mit einem Rückgang der Familienhaushalte und einem Zuwachs der Einpersonenhaushalte zu rechnen.

Während manche Kommunen und Teilregionen in Niedersachsen bis 2040 eher mit zunehmendem Wohnungsbedarf rechnen, werden andere mit schrumpfenden Märkten umgehen müssen. Die Studie macht vier Typen aus: Manche Kommunen müssen für eine wachsende Nachfrage planvoll und zügig bauen, andere mit einer Strategie „Innen vor Außen“ Stabilität

schaffen. Die stärker schrumpfenden Kommunen im Trendwechsel vorausschauend planen und sich nachhaltig entwickeln. Stark schrumpfende Kommunen müssen bei sinkender Wohnungsnachfrage durch Bestandsentwicklung attraktiver werden.

In der Region Hannover sind alle diese vier Entwicklungstypen zu finden. Die Region insgesamt wird auch bis 2040 wachsen. Laut NBank-Prognose ist mit einem Einwohnerzuwachs von 2,4 % und einem Zuwachs der Haushalte sogar um 6,2 % zu rechnen.

Die Wohnbaulandumfrage verdeutlicht, dass in Niedersachsen nach wie vor mehr Flächen für Ein- und Zweifamilienhäuser entwickelt werden als für Mehrfamilienhäuser, obwohl der damit einhergehende Flächenverbrauch deutlich höher ist. Generell weisen wachstumsdynamische Regionen deutlich mehr Flächen aus. Flächen für Geschosswohnungsbau in der Region Hannover entstehen überwiegend in der Landeshauptstadt.

In der Übersicht, welche Kommunen Bauflächenkataster, Leerstandskataster oder Brachflächenkataster nutzen, wird deutlich, dass nicht alle Kommunen in der Region Hannover diese wichtigen Monitoring-Instrumente anwenden. Vorerst werden Dichte und

▼ Herr Koschitzki



damit Ressourcenschonung vor allem in den Ballungsräumen angestrebt, aber immer mehr Kommunen betreiben Flächenmanagement und Innenentwicklung.

Im Besonderen hob Herr Robert Koschitzki die Frage des bezahlbaren Wohnraums hervor. Er verdeutlicht, dass in den letzten Jahren erhebliche Preissteigerungen auf dem Immobilienmarkt zu verzeichnen sind. Die Miet- und Kaufpreise für Wohnungen sind insbesondere in den niedersächsischen Großstädten seit 2012 extrem angestiegen. Gebundener und damit preisgünstiger Wohnraum wird gleichzeitig knapper. Der Bestand Ende 2017 lag bei 82.500 Wohnungen. Das sind 5,6 % aller Geschosswohnungen in Niedersachsen – 50.000 davon lagen in der Region Hannover. Bis 2025 ist mit einem deutlichen Rückgang durch planmäßigen Bindungsauslauf zu rechnen, wenn nicht gegengesteuert wird.

Insgesamt sei festzustellen, dass das Wohnungsangebot vielfach nicht zur Wohnungsnachfrage passt. Während nach wie vor die Familie als Zielgruppe von Bauträgern und Investoren in den Blick genommen wird, nimmt deren Bedeutung auf dem Wohnungsmarkt ab. Hingegen werden erheblich mehr alleinstehende Ältere eine Wohnung nachfragen. Im Vergleich von 2017 und 2040 ist eine deutliche Zunahme von Starter- und Ruhestandshaushalten zu erwarten. Während die Zahl der Seniorenhaushalte um 355.000 wächst, geht die Zahl der Familienhaushalte um 233.000 zurück.

Die Bevölkerungsprognosen der Region Hannover und der NBank im Abgleich mit den gebauten Wohneinheiten machen deutlich, dass für die Nachfrage planvoll und zügig gebaut werden muss – benötigt werden

in hohem Maße Mehrfamilienhäuser. Bis 2025 liegt der jährliche Bedarf allein in der Landeshauptstadt Hannover bei etwa 2.400 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Für die Region Hannover insgesamt wird zwischen 2017 und 2025 ein Bedarf an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern von jährlich rund 3.300 Wohneinheiten ausgewiesen. Auch perspektivisch bis 2040 werden noch neue Mehrfamilienhäuser benötigt – der Bedarf in der Region wird hier immer noch auf durchschnittlich rund 2.100 Wohneinheiten jährlich geschätzt, davon knapp 90 % in der Landeshauptstadt Hannover.

An einzelnen Beispielen aus der Region verdeutlichte Herr Robert Koschitzki die unterschiedlichen Anforderungen an die Wohnbauentwicklung. Während Kommunen wie Langenhagen, Laatzen und Seelze für die wachsende Nachfrage planvoll und zügig bauen müssen, ist z. B. für Garbsen oder Lehrte ein Trendwechsel ab 2025 zu erwarten, der vorausschauendes Planen und eine nachhaltige Entwicklung fordert. Wieder andere Kommunen, wie Neustadt a. Rbge., Ronnenberg oder Wunstorf haben die aktuellen Bedarfe bereits gut gedeckt und sollten mit der Strategie „Innen vor Außen“ in die Stabilität gehen.

Abschließend fasste Herr Robert Koschitzki die zentralen Handlungsfelder im Wohnungsbau zusammen. Diese sind „bedarfsgerechtes Wohnen und demografischer Wandel“, „bezahlbares Wohnen“, „Flächenverbrauch und Flächenvorsorge“ sowie „Wohnen im klimagerechten Quartier“. Er appellierte daran zu berücksichtigen, dass sich die Haushaltszahlen in den einzelnen Kommunen sehr unterschiedlich entwickeln werden.

## // 4. EINFÜHRUNG & KURZVORSTELLUNG

### EINFÜHRUNG IN DIE THEMENFOREN & KURZVORSTELLUNG GUTER BEISPIELE

#### 4.1 DAS ISEK ALS STRATEGISCHE GRUNDLAGE FÜR WOHNRAUMENTWICKLUNG

##### EXPERTE

**Stefan Niemöller,**

Stadtbaurat Stadt Buchholz i.d. Nordheide

Durch ihre Lage in der Metropolregion Hamburg wächst die Stadt Buchholz i.d.N. in den letzten Jahren stark. Der Wachstumstrend wird auch in den kommenden Jahren anhalten. Die Wohnungsnachfrage ist hoch und zwar in allen Segmenten des Wohnungsmarktes: kleine Wohnungen, Häuser, Miete, Kauf, gebundener Wohnraum. Um bei dem hohen Entwicklungsdruck die Grundlage für eine angemessene Steuerung der Siedlungsentwicklung zu legen, wurde im Frühjahr 2013 mit der Ausarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) Buchholz 2030 begonnen. Über zahlreiche Bürgerforen, eine eigene Jugendbeteiligung, Experten- und Politikerwerkstätten, Stadtspaziergänge, Onlinebeteiligung und Newsletter wurde die Stadtöffentlichkeit an der Ausarbeitung beteiligt.

Eine fachbereichsübergreifende Arbeitsgruppe untersuchte in mehreren Sitzungen zunächst das gesamte

Stadtgebiet inklusive Ortschaften nach potenziellen Wohnbauflächen. Für die Eignung der Flächen wurde gemeinsam ein Kriterienkatalog mit einem Punktesystem entwickelt, welcher insbesondere eine nachhaltige Siedlungsentwicklung im Auge hatte, wie z. B. Innenentwicklung vor Außenentwicklung oder Neuausweisungen von Bauland in der Nähe vorhandener Infrastrukturen zur Vermeidung und Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs. Von der Politik wurden Leitlinien beschlossen, die seitdem bei jeglicher Neuausweisung den Investoren und Projektentwicklern als Maßgabe gelten und Anforderungen stellen im Hinblick auf Quoten für den sozialen Wohnungsbau, Energiekonzepte etc..

Der ISEK-Prozess war wichtig, um die unter Gesichtspunkten der nachhaltigen Siedlungsentwicklung sinnfällige Reihenfolge bei Neuausweisungen zu „erkennen“ und in der Umsetzung zu „verteidigen“. Außerdem hat das ISEK dazu beigetragen, die Innenentwicklung durch einen nachvollziehbaren Vergleich gegenüber Außenentwicklungen zu „stärken“.





▲ Herr Schatz



▶ Herr Niemöller



▶ Herr Pülm

## 4.2 GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU – PROJEKT-BEISPIELE AUS DER REGION HANNOVER

### EXPERTE

**Peer-Oliver Pülm,**

Geschäftsführer, restaura Wohnen GmbH

Die RESTAURA WOHNEN GmbH Hannover ist ein Projektentwickler und Bauträger im geförderten Wohnungsbau. Seit 2016 hat sie mehr als 300 geförderte Wohnungen in der Region errichtet.

Ein Beispiel ist das Baugebiet „HEIDENELKE“ in Burgdorf. Die RESTAURA WOHNEN GmbH konnte das Grundstück von der Kommune erwerben, nachdem sie den 1. Platz in einer Konzeptausschreibung erreicht hatte. Hier wurden 40 geförderte Wohneinheiten errichtet. Das Konzept folgt der Maxime: „Optimierung statt Maximierung“. Als weiteres Beispiel wurde ein Projekt in Hemmingen-Arnum vorgestellt.

Hier wurde eine Wohnanlage mit 37 geförderten Wohneinheiten, ausgerichtet auf Senioren und kleine Familien, geschaffen. In Kooperation mit dem Deutschen Roten Kreuz wurde eine Sozialstation im Erdgeschoss aufgebaut. Nach Erfahrung der RESTAURA WOHNEN GmbH gibt es nach wie vor viele Vorurteile und unbegründete Befürchtungen in der Öffentlichkeit und den Kommunen, wenn es um geförderten Wohnungsbau geht.

Als Herausforderung auf Seiten der Investoren beschrieb Herr Peer-Oliver Pülm das Risiko, den Grundstückserwerb ohne Förderzusage tätigen zu müssen. In der Zusammenarbeit mit der Wohnraumförderung,

dem Bauamt etc. sah er weiteren Optimierungsbedarf. Für die Zukunft wünschte Herr Peer-Oliver Pülm sich Mobilitätskonzepte, die Stellplatzabweichungen und damit entscheidende Kosteneinsparungen ermöglichen. Die Umsetzung von mehr gefördertem Wohnraum könnte durch den Abbau von Bürokratie und mehr Mut in der Ausweisung von Quoten und bei Grundstücksausschreibungen befördert werden.

## 4.3 QUALITATIVE STEUERUNG BEIM WOHNUNGSBAU DURCH KONZEPTVERGABE – BEISPIELE AUS DER LANDESHAUPTSTADT HANNOVER

### EXPERTE

**Wolfgang Schatz**

Leitender städtischer Direktor, Fachbereich Wirtschaft, Landeshauptstadt Hannover

In der Landeshauptstadt Hannover werden Grundstücke für den Wohnungsbau grundsätzlich öffentlich, zum Verkehrswert im Sinne einer Konzeptvergabe ausgeschrieben. Die Bewertung der Konzepte erfolgt nach einheitlichen, in der Ausschreibung dargestellten Kriterien, die sich beziehen auf die Gestaltung, Funktionalität und Wirtschaftlichkeit, den Klimaschutz sowie das Bau- und Planungsrecht.

Bei Grundstücken mit besonderen Anforderungen werden weitere Themenkomplexe in der Ausschreibung dargestellt, wie die Berücksichtigung von Leitungstrassen oder Versorgungsgebäuden, Stellplätzen, Anfahrbarkeit, der Berücksichtigung von Nachbarschaft. Die Gewichtung der Kriterien wird bereits in den Ausschreibungsunterlagen kommuniziert.

## // 4. EINFÜHRUNG & KURZVORSTELLUNG

Dabei unterscheidet die Landeshauptstadt Hannover nach „zwingenden Voraussetzungen“ und „optionalen Anforderungen“. Zwingende Voraussetzungen waren bei dem Beispielprojekt „Ohe-Höfe“ in Hannover-Linden die Beschreibung der jeweiligen Baugemeinschaft, der Nachweis einer „Profi-Beteiligung“, ein Bebauungs- und Nutzungskonzept (teilweise mit Gewerkekonzepkt im EG) sowie die Verpflichtung für einen Fassadenwettbewerb und zur Einhaltung der ökologischen Standards. Optionale Anforderungen

reichten von Angeboten für soziale Konzepte (z. B. Wohnraum für besondere Nutzergruppen), über das Angebot sozial geförderten Wohnraums bis zu baulichen und freiräumlichen Alleinstellungsmerkmalen. Auch die Umsetzung eines besseren Standards als der geforderte ökologische Standard brachte Vorteile in der Konzeptbewertung. Zur nachvollziehbaren Auswertung der Konzeptvergaben hat die Landeshauptstadt Hannover ein eigenes Excel-Tool entwickelt.

▼ von links nach rechts: Herr von Meding, Herr Jagau, Frau Dr. Hanke, Frau Karasch



Nach der Vorstellung der Beispiele wurde in drei Themenforen mit den geladenen Experten vertieft über die Wohnbauentwicklung in der Region Hannover diskutiert.

### **THEMENFORUM 1:**

#### **Bauland entwickeln!**

#### **Was ist gut für meine Kommune?**

Dieses Themenforum stellte sich den Fragen:

- ▶ Wie kann eine kommunale Gesamtstrategie die Baulandentwicklung befördern?
- ▶ Kommunale Baulandbevorratung: Wo liegen die Chancen und Grenzen aus Sicht der Kommunen? Welche Rahmenbedingungen werden gebraucht?
- ▶ Welche Kriterien sind bei der Baulandausweisung anzulegen (z. B. ÖPNV-Anschluss)?
- ▶ Wie können „Leitlinien der Baugebietsentwicklung“ als Instrument zur qualitativen Steuerung eingesetzt werden?

### **THEMENFORUM 2:**

#### **Wohnraum für alle!**

#### **Geht „schön, bunt und gut“ auch bezahlbar?**

Dieses Themenforum stellte sich den Fragen:

- ▶ Für wen soll gebaut werden? Welche Zielgruppen sind besonders zu adressieren?
- ▶ Welche sozialen Anforderungen sind an neue Baugebiete zu stellen?
- ▶ Welche qualitativen Anforderungen ergeben sich aus dem Ziel der „Sozialen Mischung“ (z. B. Infrastrukturen, Barrierefreiheit, preisgünstiger Wohnraum, Nahversorgung, geförderter Wohnungsbau)?
- ▶ Wie kann die Umsetzung geförderter Wohnungsbaus gestärkt werden?
- ▶ Welche Bedeutung haben besondere Wohnformen und Zielgruppen (z. B. gemeinschaftliches Wohnen)?

### **THEMENFORUM 3:**

#### **Qualitäten sichern!**

#### **Wie sieht der Instrumentenkasten aus?**

Dieses Themenforum stellte sich den Fragen:

- ▶ Mit welchen Instrumenten lassen sich qualitative Vorgaben absichern (Konzeptvergaben, Wettbewerbe etc.)? Wie sind sie in den Kommunen zu verankern?
- ▶ Wie kann das Erbbaurecht als ergänzendes Instrument zur Bereitstellung von bezahlbarem Bauland eingesetzt werden? Wo liegen Hemmnisse?
- ▶ Welche Rolle spielt das Thema Bürgerbeteiligung? Was ist zu beachten?

### BAULAND ENTWICKELN! WAS IST GUT FÜR MEINE KOMMUNE?

#### EXPERTEN

##### Christopher Toben

Geschäftsführer Niedersächsische Landgesellschaft mbH, Mitglied der Baulandkommission des Bundes

##### Stefan Niemöller

Stadtbaurat, Stadt Buchholz i. d. Nordheide

Das Forum startete mit einem Kurzimpuls von Herrn Christopher Toben, in dem er aus seiner Perspektive noch einmal die aktuellen Herausforderungen für die Kommunen in der Baulandentwicklung darstellte und Handlungsfelder für eine nachhaltige Wohnungsneubaustategie aufzeigte.

#### HERAUSFORDERUNGEN DER BAULAND-ENTWICKLUNG

Er wies darauf hin, dass Boden ein knappes Gut ist, das nicht vermehrbar ist. Steigender Nachfragedruck auf die Fläche führt derzeit zu massiven Flächenkonkurrenzen zwischen Landwirtschaft, Bauland, Infrastruktur und Naturschutz. Der starke Anstieg der Grundstückspreise mit einer Steigerung von 2010 auf 2018 um 32% ist eine besondere Herausforderung, gerade auch mit dem Blick auf bezahlbaren Wohn-

raum. Gleichzeitig führt der demografische Wandel – heute noch Bevölkerungswachstum, aber auf lange Sicht Stagnation bis Rückgang – zur Notwendigkeit der Entwicklung einer Nachhaltigkeitsstrategie.

Vier zentrale Handlungsfelder führte Herr Christopher Toben als Grundlage für eine nachhaltige Wohnungsneubaustategie an:

##### 1. Grundstücksbeschaffung

Zugriff auf geeignete Flächen verbessern durch Bodenbevorratung.

##### 2. Grundstücksverkauf

Kommunale Grundstücke nicht nur nach Preis vergeben, sondern Qualitäten einfordern z. B. über Konzeptverfahren.

##### 3. Bau- und Planungsrecht

Rechtlichen Rahmen besser ausnutzen, um insbesondere eine höhere bauliche Dichte zu erreichen.

##### 4. Akzeptanz von Planungsvorhaben

Kommunikations- und Beteiligungsprozesse mit den Bürgern sind frühzeitig mitzudenken, da Skepsis bis hin zu Widerstand aus der Bürgerschaft zunehmend zu Verzögerung von Bauvorhaben führe.

▼ von links nach rechts: Herr Niemöller, Herr Toben





- ▶ Auch ein Vorrat potenzieller Ausgleichsflächen muss geschaffen werden. Hier wird auch der Aufbau eines interkommunalen Flächenpools durch die Region als wünschenswert benannt.

### **Bezahlbarer Wohnraum**

- ▶ Innenentwicklung verteuert den Wohnungsbau nach Erfahrung einzelner Kommunen erheblich.

### **OFFENE FRAGEN**

#### **Wie kann der Bedarf sinnvoll eingeschätzt werden?**

- ▶ Es wurde von den Vertretern der Orte mit Eigenentwicklung gefordert, dem Wunsch nach Ausweisung von EFH-Gebieten auch über das im RROP zugestandene Wachstum hinaus zu ermöglichen. Welche Aufgaben sollen kleinere Ortsteile übernehmen?

#### **Was ist die richtige Dichte?**

- ▶ Gerade in den kleinen Orten ist die Forderung nach mehr Dichte schwer um- und durchzusetzen. Aus der Stadt Ronnenberg wird die Erfahrung eingebracht, dass Geschosswohnungsbau auch in Einfamilienhausgebiete gut integriert werden kann. Es fehlt vielerorts das Repertoire für verdichteten Städtebau, der ortsbildverträglich ist.

#### **Wie kann der Generationenwechsel befördert werden?**

- ▶ Für die Kommunen ist es wichtig, den Generationenwechsel im Bestand zu bewältigen. Dieser darf nicht durch Neubau konterkariert werden.

#### **Status als Pendlerstadt akzeptieren?**

- ▶ Wenn die Umlandkommunen zunehmend den Bedarf der Stadt Hannover decken, entwickeln sie sich weiter in Richtung „Pendlerstadt“. Wie entwickelt sich die Ortsidentität unter diesen Umständen? Kann es eine lokale Identität geben, wenn die wenigsten vor Ort arbeiten und den größten Teil ihrer Zeit in der Stadt oder Kommune ihrer Arbeitsstätte verbringen?

### WOHNRAUM FÜR ALLE! GEHT „SCHÖN, BUNT UND GUT“ AUCH BEZAHLBAR?

#### EXPERTEN

**Dr. Marius Otto**

Sozialplaner, Stadt Aachen

**Peer-Oliver Pülm**

Geschäftsführer, Restaura Wohnen GmbH

Zur Eröffnung des Forums beschrieb Herr Peer-Oliver Pülm noch einmal das Vorgehen seines Unternehmens zur Entwicklung preisgünstiger und qualitätsvoller Wohnangebote. Sozialer Wohnungsbau könne auch aus Sicht eines Investors lohnenswert sein, wenn Renditeziele mit einer langfristigen und nachhaltigen Orientierung verbunden werden.

Herr Dr. Marius Otto, Sozialplaner der Stadt Aachen, machte deutlich, dass die mit sozialem Wohnungsbau noch immer klischeehaft assoziierten Hochhausgebiete keinesfalls der heutigen Realität im Wohnungsneubau entsprechen. Zudem erfüllten auch breite Teile der erwerbstätigen Bevölkerung die Voraussetzungen für einen Wohnberechtigungsschein. Damit würden Wohngebiete mit hohem Anteil an sozialem Wohnungsbau nicht automatisch zu „sozialen Brennpunkten“. Dies sollte Kommunen ermuntern, den Anteil an sozialem Wohnungsbau weiter zu erhöhen und so dem hohen Bedarf nachzukommen.

#### ERGEBNISSE DER DISKUSSION

In der Diskussion standen vor allem Fragen der Teilnehmerinnen und Teilnehmer zu den von den Experten gemachten Ausführungen im Mittelpunkt.

#### Was ist eigentlich soziale Durchmischung?

- ▶ Die Frage der sozialen Zusammensetzung von Gebieten mit hohem Anteil sozialen Wohnungsbaus wurde kritisch diskutiert. Es wurde deutlich, dass nicht nur „prekäre“ soziale Gruppen, sondern eine breite Nachfragergruppe anspruchsberechtigt sei. Die meisten der Leistungsbeziehenden seien nicht arbeitslos. Entsprechend kann auch in Gebieten des sozialen Wohnungsbaus – erst recht im Neubau – die soziale Vielfalt groß sein.

#### Werden auch „klassische“ Sozialmieterinnen und Sozialmieter erreicht?

- ▶ Die Beispiele der Restaura Wohnen warfen die Frage auf, ob hier auch die „klassische“ Sozialwohnungsklientel erreicht wird – also beispielsweise Erwerbslose und marginalisierte soziale Gruppen. Hierzu führte Herr Peer-Oliver Pülm aus, dass für die Gruppen Quartiersmanagements eingerichtet und Nachsorgemaßnahmen durchgeführt werden.



# // 5.2 THEMENFORUM 2

## Wie werden Projekte wirtschaftlich?

- ▶ Zahlreiche Wohnungsunternehmen stehen einem hohen Anteil sozialen Wohnungsbaus in ihren Projekten skeptisch gegenüber. Hierbei werden zumeist ökonomische Gründe angeführt. Daher zeigten sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer erstaunt über die offenbar gegenteilige Haltung der Restaura Wohnen GmbH und stellten die Frage, wie sich eine Fokussierung auf sozialen Wohnungsbau wirtschaftlich und renditeorientiert umsetzen lässt. Herr Peer-Oliver Pülm erläuterte hierzu die Haltung seines Unternehmens, mit einer sehr nachhaltigen Produktpalette eher langfristig orientierte Investments zu tätigen. Er betonte, dass sich so auch hohe Qualitätsstandards im sozialen Wohnungsbau umsetzen ließen. Auch eine Weiterveräußerung der Wohnungen nach Fertigstellung sei keine Strategie, die das Unternehmen verfolge.
- ▶ Die Baupreise von 2016 sind nicht mit den heutigen vergleichbar. Dies erschwert die Rahmenbedingungen, sei aber kein Grund, von sozial orientierten Konzepten abzusehen.
- ▶ Ein Kostentreiber bei Unterhaltung und Betrieb ist die Grünpflege. Mit der Einplanung eines Instandhaltungsbudgets für die ersten 5 Jahre kann hier zu mindest Planungssicherheit gewährleistet werden.

- ▶ Eine langfristige Planung, beispielsweise der Handwerkerleistungen auch in Bezug auf die Baurealisierung, sei aus Sicht des Investors eine Möglichkeit, Kosten kalkulierbar zu halten.
- ▶ Ebenfalls kostenintensiv ist die Abwicklung des ruhenden Verkehrs. Vor allem E-Parkplätze sind kostspielig. Ein Ansatz der Restaura Wohnen GmbH zur Kostenminimierung ist daher die Wahl möglichst zentrumsnaher und gut an den ÖPNV angebundener Standorte. Dies ermöglicht eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels und eine Erhöhung des Anteils wirtschaftlich verwertbarer Wohnfläche. Auch mit einem Verzicht auf Tiefgaragen kann ein Kostentreiber vermieden werden.

## Wie mit besonderen Bedarfen in geförderten Wohnprojekten umgehen?

- ▶ In Wohnprojekten, die darauf ausgerichtet sind, nach Möglichkeit Kosten zu reduzieren, scheint es schwierig, besondere Ansprüche bspw. von Schwerbehinderten zu berücksichtigen. Hier wurde die Frage gestellt, wie dies dennoch gelingen kann. Aus Sicht der Experten muss dieses Thema ganzheitlich und mit einer sozialen Perspektive betrachtet werden. Barrierefreiheit sei ein notwendiger Standard. Zudem müsse auch Gemeinwesenarbeit mitgedacht und -konzipiert werden.

### Wohnraum für alle! Geht „schön, bunt und gut“ auch bezahlbar?

## FORUM 2

Was ist eigentlich "sozialer Wohnungsbau"?

Sowas Förderung trifft auf Breitbandanforderungen zu

Baupreise von 2016 sind nicht mit heutigen vergleichbar

Kostenfaktor Grünpflege

Wohneinheiten auch als "sozialer" sind nicht erreichbar?

Barrierefreiheit im geförderten Wohnungsbau

Mehr als 300 geförderte Wohnungen seit 2016

Grundstücksentwicklung von Grundstücksanwärtin bis zur abschließenden Fertigstellung

Wohnen als soziales Gut

Nachhaltige Immobilieninvestitionen auch für Stiftungen

Mehrjährige Expertise in Zusammenarbeit mit N-Bank, kommunalen Wohnraumbörsen und der Region Hannover

1. Platz Konzept Ausschreibung

Grundstückkauf von Kommune

Neugebäudeunterstützung Optimierung statt Maximierung

Stimmensorgen: Politik / Verwaltung / Anwohner

40 geförderte Wohneinheiten

Förderung durch: N-Bank Region Hannover

Wie werden Projekte wirtschaftlich?

Sehr nachhaltige Produktpalette - langfristiges Investment

Stellplätze (auch für E-Autos)?

Keine Tiefgaragen bauen...

E-Auto-Parkplätze sind teuer!

Wie mit 90 Jahresbindung in Wohnprojekten (gibt) umgehen?

Barrierefreiheit im geförderten Wohnungsbau

Förderung im E-FH-Projekt?

Barrierefreiheit muss Standard sein!

Gemeinwesenarbeit unterstützen und -konzipieren

Energetische Vorgaben wie berücksichtigen?

Bau mit E-BV Bauförderförderung

Langfristig planen auch in bez. auf Bau-realisierung (Kaufvertrag)

Wohnungen werden nicht weiterveräußert

Instandhaltung - Budget für 5 Jahre

Region Hannover

### Wohnraum für alle! Geht „schön, bunt und gut“ auch bezahlbar?

## FORUM 2

#### I. UNTERNEHMENSVORSTELLUNG

RESTAURA WOHNEN GmbH, Hannover

Projektentwickler/Bauherren im geförderten Wohnungsbau

Ganzheitliche Entwicklung von Grundstücksanwärtin bis zur abschließenden Fertigstellung

Wohnen als soziales Gut

Nachhaltige Immobilieninvestitionen auch für Stiftungen

Mehrjährige Expertise in Zusammenarbeit mit N-Bank, kommunalen Wohnraumbörsen und der Region Hannover

Mehr als 300 geförderte Wohnungen seit 2016

Projektentwicklung: Planung, Baugrund, Baubewilligung, Bauförderung, Baubeginn, Baufortschritt, Baubereitstellung, Baubeginn, Baufortschritt, Baubereitstellung

#### II. PROJEKTBEISPIEL BURGDORF „HEIDENELKE“

1. Platz Konzept Ausschreibung

Grundstückkauf von Kommune

Neugebäudeunterstützung Optimierung statt Maximierung

Stimmensorgen: Politik / Verwaltung / Anwohner

40 geförderte Wohneinheiten

Förderung durch: N-Bank Region Hannover

#### III. PROJEKTBEISPIEL HEMMINGEN ARNIM

Wohnanlage mit Ausstattung auf Senioren und kleine Familien

Einbindung von Deutschen Roten Kreuz im Erdgeschoss (1000 m²)

37 geförderte Wohneinheiten

Sozialstation

Deutsches Rotes Kreuz

40 oberirdische Stellplätze

Förderung durch: N-Bank Region Hannover

#### IV. ERFAHRUNGEN

Vorteile und unbegründete Beeinträchtigungen in Öffentlichkeits- und Kommune

Entwicklungsprozess: Baubeginn im Oktober 2016, ca. 3.600 EUR mit brutto Bauförderung, abnehmend 1. Stock: ca. 2.200 EUR mit brutto

Allein des Grundstückskaufs ohne Förderung

Zusammenarbeit Wohnraumbörse, Baunet, etc. mit Optimierungbedarf

#### IV. UNSER BEITRAG & WÜNSCHE

Mehr als 15.000 m² geförderte Wohnfläche in der Projektperiode

Aktive Suche nach Grundstücken

Stellplatzabrechnungen und Mobilitätskonzepte

Aktive von Baubetriebe

Überbau in der Ausweisung von Queren und Grundstücksabrechnungen

### Fragen:

Für wen soll gebaut werden? Welche Zielgruppen sind besonders zu adressieren?

Welche sozialen Anforderungen sind an neue Baugelände zu stellen?

Welche qualitativen Anforderungen ergeben sich aus dem Ziel der „Sozialen Mischung“ (z.B. Infrastrukturen, Barrierefreiheit, preisgünstiger Wohnraum, Nahversorgung, geförderter Wohnungsbau)?

Wie kann die Umsetzung geförderter Wohnungsbaus gestärkt werden?

Welche Bedeutung haben besondere Wohnformen und Zielgruppen (z.B. gemeinschaftliches Wohnen)?

Region Hannover



### Wie können energetische Vorgaben berücksichtigt werden?

- ▶ Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer problematisierten die Tatsache, dass neben sozialen Standards auch energetische Vorgaben eine immer größere Bedeutung im Wohnungsneubau gewinnen. Es wurde die Frage diskutiert, wie beide Ziele angemessen be-

rücksichtigt werden. Hierzu verwies Herr Peer-Oliver Pülm auf die Energieeinsparverordnung (EnEV), die die Standards vorgebe, nach denen zu bauen sei. Im Übrigen müssten Kosten, die durch die Erfüllung von ambitionierten energetischen Standards entstehen, innerhalb eines Projektes querfinanziert werden.

### QUALITÄTEN SICHERN! WIE SIEHT DER INSTRUMENTENKASTEN AUS?

#### EXPERTEN

##### Bernhard Faller

Geschäftsführer, Quaestio – Forschung & Beratung GmbH, Bonn

##### Wolfgang Schatz

Leitender städtischer Direktor, Fachbereich Wirtschaft, Landeshauptstadt Hannover

In dem Forum wurden verschiedene Instrumente zur Sicherung qualitativer Anforderungen an die Baugebietsentwicklung diskutiert. Städtebauliche Verträge und Konzeptvergaben bieten gute Steuerungsmöglichkeiten. Es wurde deutlich, dass kommunale Verfügungsrechte über den Boden allerdings grundsätzlich die beste Voraussetzung für eine qualitative Steuerung sind und insofern eine aktive Bodenbevorratung anzustreben ist.

#### ERGEBNISSE DER DISKUSSION

##### Städtebauliche Verträge

- ▶ Städtebauliche Verträge nach §11 BauGB ermöglichen es, die Gewinnabschöpfung durch den Investor bei der Baulandentwicklung zu verringern, indem die Kommune ihm weitere Aufgaben auferlegt.

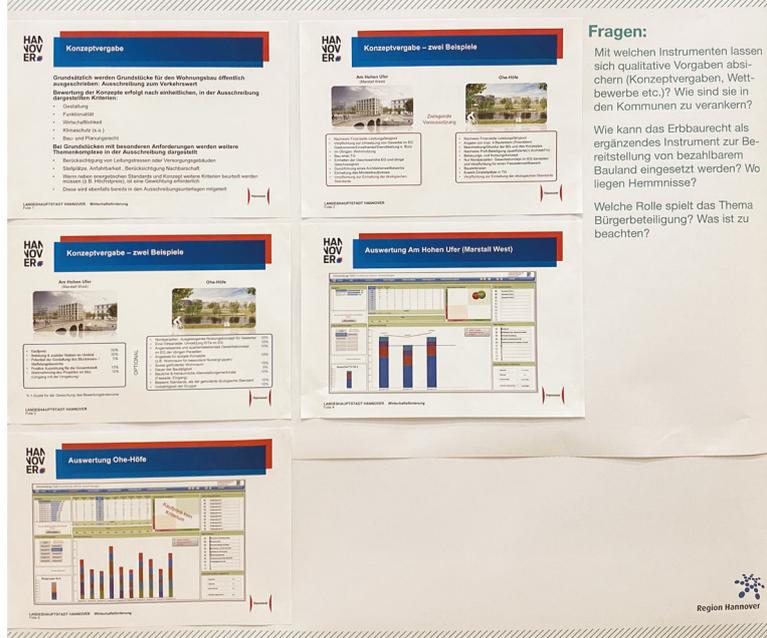
- ▶ Grundsätzlich ist die Angemessenheit oder Kausalität als Vorgabe bei städtebaulichen Verträgen zu berücksichtigen. Man spricht hier von der „2/3 zu 1/3 Regel“. Durch zusätzliche Anforderungen kann bis zu ein Drittel der zu erwartenden Bodenwertsteigerung abgeschöpft werden. Ertragsschwache Standorte ermöglichen insofern weniger Auflagen.
- ▶ Besondere Vorgaben müssen berücksichtigt werden. In der Landeshauptstadt Hannover ist dies zum Beispiel der „Hannover-Kinder-Bauland-Bonus“ (HaKiBaBo). Er verhindert, dass Familien in städtebaulichen Verträgen bevorzugt werden können – denn sie werden schon über den HaKiBaBo bevorteilt.
- ▶ Über einen städtebaulichen Vertrag können beispielsweise auch besondere Klimavorgaben (Energetische Standards etc.) vereinbart werden.

##### Konzeptvergabe

- ▶ Über Konzeptvergaben können qualitative Anforderungen in Hinblick auf die baulichen Konzepte durchgesetzt werden, wie sie Herr Wolfgang Schatz in seinem Vortrag hervorgehoben hatte. Die Stadt Hannover verfügt über einen reichen Erfahrungsschatz in Hinblick auf die Anwendung des Instruments.

▼ von links nach rechts: Frau Nieße, Herr Schatz, Herr Faller





- ▶ Keine der anwesenden Kommunen nutzt bisher das Instrument der Konzeptvergabe.
- ▶ Wie kann bei der Umnutzung einer denkmalgeschützten Anlage über Konzeptvergabe verhindert werden, dass hier nur Luxuswohnungen entstehen? Könnte die Kommune das Gebäude kaufen, um ihre Ziele dort zu verwirklichen? Die Experten schlagen vor, zu prüfen, ob ein Kauf für die Kommune möglich sei, da unter dieser Voraussetzung die Steuerungsmöglichkeiten am größten sind. Auch den Denkmalschutz könne man bis zu einem gewissen Grad nutzen. Dabei sei es günstig, mit einem Unternehmen zusammenzuarbeiten, das Projektentwicklungsaufgaben für die Kommunen übernimmt. Denn gerade bei denkmalgeschützten Gebäuden sei die Absetzung für Abnutzung (AfA) interessant, die eine Kommune nicht abschöpfen könne. Auch mit dem Aufstellen eines Bebauungsplans können wichtige Weichen gestellt werden.
- ▶ Über Konzeptvergaben sind Maßgaben bis zu einer Passivhaus-Präferenzvergabe möglich, deren Nichteinhaltung Strafgelder fällig werden lässt.

**Bodenvorratspolitik**

- ▶ Es wird deutlich, dass eine vorausschauende Bodenvorratspolitik Grundlage für das Handeln der Kommunen ist.
- ▶ Um strategisch vorzugehen, kann die Kommune auch eine Verkaufssatzung festlegen. Der Tipp der Experten ist hierzu, Bauland grundsätzlich nur zu entwickeln, wenn die Kommune Eigentümerin ist. Dieses Vorgehen kann mit Einkaufsrichtlinien kombiniert werden. Von einer Kommune wird dagegengehalten, dass Kommunen die Böden auch nicht günstig einkaufen können.

- ▶ Ein Tipp der Experten ist Grabeland aufzukaufen. Es ist sehr günstig und der Strukturwandel führt dazu, dass weniger Menschen Kleingärten haben möchten. Eine Strategie dazu kann sein, einzelne Kleingartenparzellen zu verkleinern und gleichzeitig Grabeland aufzukaufen, so dass immer gleich viele Kleingärten erhalten bleiben.
- ▶ Beim Bodenankauf müssen sich die Kommunen flexibel und kreativ zeigen, um einen guten Bodenpreis zu erzielen. Möglich ist, einen Teil der Flächen der eigenen Entwicklung zu überlassen und dafür einen vernünftigen Bodenpreis für die restlichen Flächen zu erzielen.
- ▶ Die Kommunen haben immer die Möglichkeit, auf preistreibenden Wettbewerb zu verzichten und zum gewöhnlichen Wert (Verkehrswert) zu verkaufen.

**Erbbaurecht**

- ▶ Die Eingangsfrage im Themograph (siehe Anhang), welche Instrumente in der Region angewendet werden, machte deutlich, dass Erbbaurechte bisher kaum Thema in den Kommunen sind. Das verwundert die Experten, da derzeit ein regelrechter „Hype“ zu Erbbaurecht auszumachen sei. Dennoch sei Erbbaurecht kein Allheilmittel.
- ▶ Die Anwendung von Erbbaurecht erfordert Kenntnisse von kommunalen und bundesrechtlichen Vorgaben.
- ▶ Dabei bleibe Erbbaurecht eine Wette auf die Zukunft. Wenn sich die Bodenpreise positiv entwickeln, können deutliche Vorteile für die Kommunen entstehen. Bei Heimfall der Grundstücke (Übergang eines Rechtes auf den ursprünglichen Rechtsinhaber) ist jedoch eine Entschädigung notwendig. Derzeit gibt es sehr

**Fragen:**  
Mit welchen Instrumenten lassen sich qualitative Vorgaben absichern (Konzeptvergaben, Wettbewerbe etc.)? Wie sind sie in den Kommunen zu verankern?  
Wie kann das Erbbaurecht als ergänzendes Instrument zur Bereitstellung von bezahlbarem Bauland eingesetzt werden? Wo liegen Hemmnisse?  
Welche Rolle spielt das Thema Bürgerbeteiligung? Was ist zu beachten?



günstige Konditionen für Flächen, die seit langem im Erbbaurecht liegen. Ob in Zukunft die Dinge ähnlich günstig liegen, hängt von den Preisentwicklungen ab.

- ▶ An städtebaulich wichtigen Orten einer Stadt können Erbbaurechte ein gutes Instrument sein, um aus kommunaler Sicht langfristig Verfügungsrechte zu sichern.

#### **Quoten für geförderten Wohnungsbau**

- ▶ Die Kommunen stellen die Frage, ob Quoten tatsächlich hilfreich sind. Aus Sicht der Experten sind sie ein wichtiges Instrument, um sicherzustellen, dass der dringend benötigte geförderte Wohnraum tatsächlich geschaffen wird.
- ▶ Aus kommunaler Sicht wird darauf hingewiesen, dass Quoten vor Ort schwer durchzusetzen sind. Es ist u.a. zu bedenken, dass höhere Auflagen gegenüber dem Käufer den Bodenpreis senken.

## // 6. PODIUMSGESPRÄCH

In dem abschließenden Podiumsgespräch wurden die wesentlichen Ergebnisse der Themenforen noch einmal hervorgehoben. Regionspräsident Hauke Jagau, Herr Werner Backeberg, Bürgermeister der Gemeinde Uetze, Frau Katharina Over, Leiterin des Fachbereichs Stadtentwicklung und Stadtplanung, Wirtschaftsförderung der Stadt Garbsen sowie die Experten aus den Themenforen, Herr Bernhard Faller, Herr Christopher Toben und Herr Dr. Marius Otto diskutierten, wie die Umsetzung zukunftsweisender, bedarfsgerechter Wohnungsbauprojekte in der Region unterstützt werden kann und wie Vorbehalte und Hemmnisse vor Ort zu überwinden sind.

Aus den Themenforen wurde transportiert, dass großer Informationsbedarf seitens der Kommune besteht. Um gesteckte Qualitätsziele bei der Baugebietsentwicklung umzusetzen, sind Strategien notwendig, die sich aus dem Baurecht, dem Steuerrecht, dem Planungsrecht und dem Umweltrecht begründen. Die Kommunen brauchen die Unterstützung der Region sowohl bei der Entwicklung als auch bei der Umsetzung dieser Strategien.

Ein ISEK ist dabei ein wichtiger Baustein, denn die Kommune muss wissen, was sie will. Die vorausschauende Bodenbevorratung sei eine weitere zentrale Strategie. Häufig fehle den Kommunen hierfür allerdings Geld

und Know-How. Professionelle Entwickler wie die HRG oder die NLG könnten die Kommunen als Treuhänder unterstützen.

Es wurde appelliert, Vorurteile gegenüber dem sozialen Wohnungsbau aufzubrechen. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum sei breit und divers. Es geht allerdings nicht allein um Wohnungsbau. Mit den Baugebieten von heute werden Tatsachen für die Zukunft geschaffen. Wichtig sei es, die Immobilie und das Quartier zusammenzudenken – also Infrastruktur, Versorgung, Serviceangebote für ältere Menschen u. ä. mitzugestalten.

Als ein Entwicklungshemmnis aus Sicht der Kommunen wurde die Gefahr beschrieben, dass die Infrastrukturausstattung der Kommune sich verschlechtere, wenn sie zu schnell wachse. Nicht mehr zu wachsen sei angesichts der aktuellen Herausforderungen allerdings keine Option. Ziel müsse sein, gemeinsam zu Lösungen zu kommen, die die Individualität der einzelnen Kommunen berücksichtigen, aber dennoch auf das gemeinsame Ziel, ausreichend bedarfsgerechten Wohnraum in der Region zu schaffen, hinzuwirken. Mit der Fachstelle Wohnung und der neuen Koordinierungsstelle Wohnungsbau stelle die Region den Kommunen Ansprechpersonen und Unterstützung zur Seite.

▼ von links nach rechts: Herr Jagau, Frau Over, Herr Dr. Otto, Herr Toben, Herr Faller

▼ Herr Jagau, Frau Over, Herr Dr. Otto

▼ Herr Backeberg



## // 7. AUSBLICK

Die WohnBauInitiative wird – auch unter Aufnahme der Ergebnisse dieser Veranstaltung – strategisch weiterentwickelt und ausgerichtet: Hierzu geeignete Inhalte der Veranstaltung **„Wohnraum für Alle. Gemeinsam für mehr Wohnungsbau.“** werden berücksichtigt und in der Diskussion fortgeschrieben.

Die bisherigen Bausteine der WohnBauInitiative „Flächendialog“, „Wohnbauflächenkataster“, „Wohnraumversorgungskonzept“, „Wohnraumförderung“ und „WohnBauPrämie“ wurden umgesetzt oder sind auf Daueraufgaben etabliert. Die „Kordinierungsstelle Wohnungsbau“ hat zum April 2020 ihre Arbeit im Fachbereich Planung und Raumordnung aufgenommen.

Zukünftige Schwerpunkte der WohnBauInitiative der Region Hannover liegen in der Unterstützung der regionsangehörigen Städte und Gemeinden bei der Aktivierung von Wohnbauflächen insbesondere im Innenbereich, der Aktivierung von Wohnbaupotenzialen im Bestand und der Bereitstellung von Informationen, Best-Practice-Beispielen sowie von Daten zum

Wohnungsmarkt in der Region Hannover (Wohnungsmarkt- und -flächenmonitoring).

Die finanziellen Anreizsysteme der regionseigenen Wohnraumförderung für Investorinnen und Investoren und die WohnBauPrämie als Unterstützung für die Städte und Gemeinden werden weiterhin eine Schlüsselrolle im Rahmen der WohnBauInitiative einnehmen, um den Zuwachs an bezahlbarem und bedarfsgerechtem Mietwohnraum in der Region Hannover weiter voranzutreiben. Aus diesem Grund wird das bestehende Wohnraumförderprogramm unter wissenschaftlicher Begleitung und unter den Maßgaben des Regionalen Wohnraumversorgungskonzeptes aktuell weiterentwickelt.

Nicht zuletzt werden vorhandene Kommunikationsformate wie der Interkommunale Erfahrungsaustausch fortgeführt und durch neue Formate ergänzt, zum Beispiel im Rahmen von teilregionalen Foren für die (Orts-) Politik in der Region Hannover.



Um ein überblicksartiges Bild zu strategischen Positionen und Erfahrungshintergründen in den Kommunen der Region zu erhalten und thematisch auf die Diskussionen des Abends einzustimmen, wurden die Teilnehmenden beim Ankommen gebeten, einige Fragen zu ihrer kommunalen Baulandstrategie zu beantworten, bzw. Punkte bei den vorgegebenen Antworten zu positionieren.

**THEMENFORUM 1:  
Bauland entwickeln!  
Was ist gut für meine Kommune?**

Bei der Frage, welche Aspekte bei Neubauprojekten besondere Berücksichtigung finden, wird am häufigsten „Soziale Vielfalt“ genannt. Am nächsthäufigsten wird das Thema Klimaschutz genannt. Auch Barrierefreiheit und Mobilität werden bei Neubauprojekten mitbedacht. Scheinbar nicht alle Kommunen haben bei Neubauentwicklungen auch die Grünentwicklung im Blick.

Bei der Frage zur Baulandbevorratung wird deutlich, dass einige Kommunen sich mit dem Thema beschäftigen. Noch mehr Kommunen beginnen jetzt mit einer Baulandbevorratung. Ein Punkt erhielt auch die Antwort-

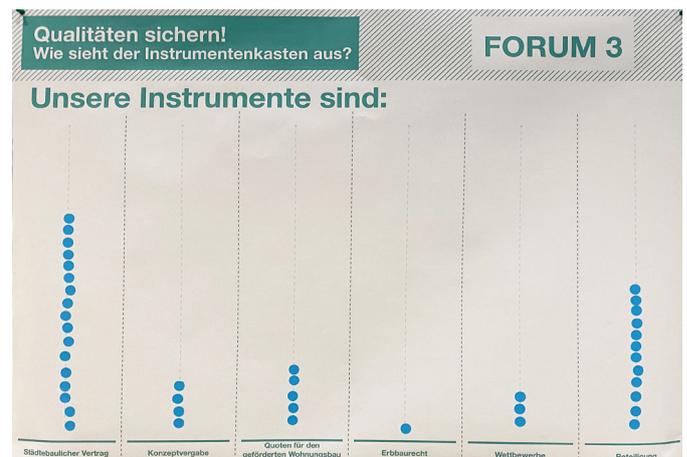
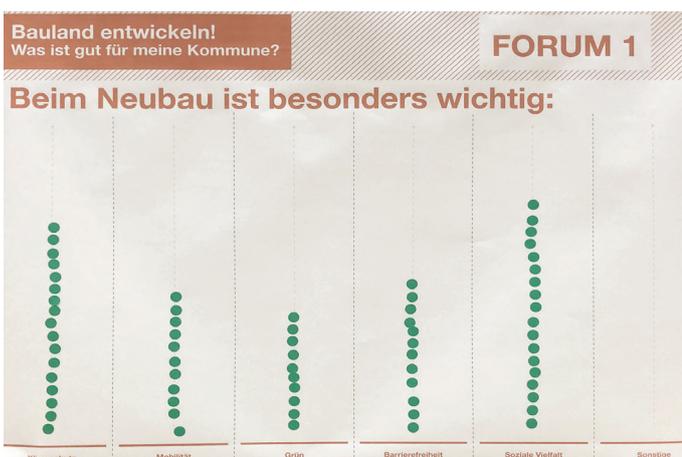
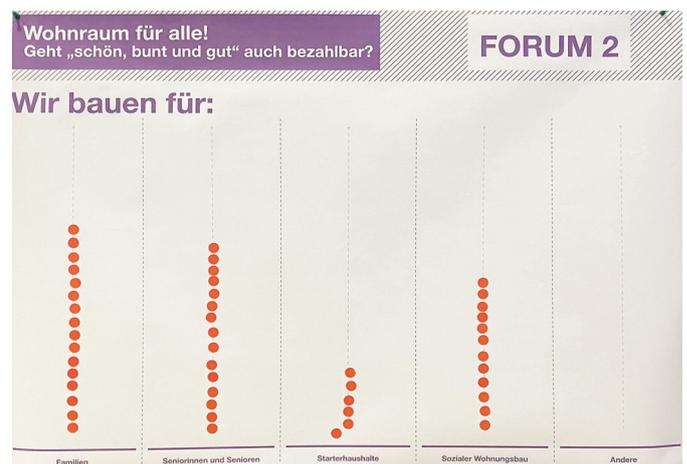
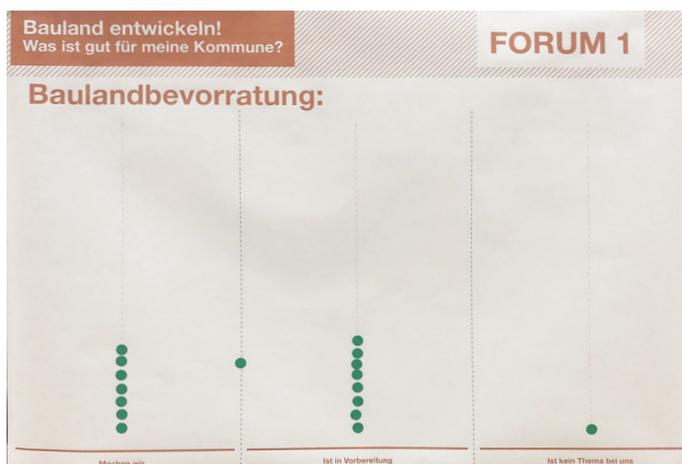
möglichkeit „Ist kein Thema bei uns“. Insgesamt wurden zurückhaltend wenig Punkte bei dieser Frage geklebt.

**THEMENFORUM 2:  
Wohnraum für alle!  
Geht „schön, bunt und gut“ auch bezahlbar?**

Bei der Frage, welche Zielgruppen die Kommunen mit ihren Neubauprojekten erreichen wollen, erhielten „Familien“ und „Seniorenhaushalte“ die meisten Punkte. Der „Soziale Wohnungsbau“ erhielt ebenfalls viele Punkte. Starterhaushalte sind nach dieser Abfrage weniger im Fokus der Kommunen.

**THEMENFORUM 3:  
Qualitäten sichern!  
Wie sieht der Instrumentenkasten aus?**

Gefragt, welche Instrumente die Kommunen neben Bebauungsplänen zur Sicherung von Qualitätsanforderungen bei der Umsetzung von Baugebieten nutzen, sind „Städtebauliche Verträge“ und „Bürgerbeteiligung“ die meistbepunkteten Antworten. Andere Instrumente, wie Konzeptvergaben, Wettbewerbe oder Erbbaurechte werden danach nur von sehr wenigen Kommunen genutzt.





# Region Hannover

## IMPRESSUM

Region Hannover  
Der Regionspräsident

Dezernat II  
Soziale Infrastruktur  
Hildesheimer Straße 20 | 30169 Hannover

Dezernat III  
Umwelt, Planung und Bauen  
Hildesheimer Straße 20 | 30169 Hannover

[www.hannover.de/wohnbauinitiative](http://www.hannover.de/wohnbauinitiative)

---

## Koordination

Team Regionalplanung

## Bearbeitung

plan zwei Stadtplanung und Architektur  
Dr. Ulrich Berding, Kirsten Klehn, Lisa Nieße  
Postkamp 14 a | 30159 Hannover | [www.plan-zwei.com](http://www.plan-zwei.com)

## Gestaltung

Region Hannover, Team Medienservice

## Fotos

plan zwei (S. 17, 20, 23, 27)  
Region Hannover, Claus Kirsch (S. 3)  
Region Hannover, Iris Schiermann (Titelbilder, S. 4, 6-9, 10, 12-14, 16, 19, 21-22, 24-26)

## Druck

Region Hannover, Team Medienservice

## Stand

Mai 2020