

## **Wohnkonzept 2025**

### Inhaltsverzeichnis

---

1. Einleitung	Seite 2
2. Entwicklung der Bevölkerung und des Wohnungsmarktes	Seite 4
3. Gutachten zum Wohnkonzept 2025	Seite 7
4. Die vier Aktionsfelder des Wohnkonzeptes 2025	Seite 12

## 1. Einleitung

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 von einer Arbeitsgemeinschaft „Runder Tisch ArGeWo“ mit Fachleuten aus in Hannover ansässigen Unternehmen der Wohnungsbranche begleitet.

Auf der Grundlage des Gutachtens hat die Verwaltung das Wohnkonzept 2025 erstellt. Wichtigster Bestandteil ist ein Handlungskonzept, das aus vier Aktionsfeldern besteht: dem Wohnungsneubau, der Bestandsentwicklung sowie der Sicherung und Schaffung von preiswertem Wohnraum. Das Aktionsfeld Kommunikation, Kooperation und Beratung ergänzt abschließend die vorgesehenen Maßnahmen.

Mit den darin formulierten Maßnahmen werden die Weichen gestellt, den zukünftigen Ansprüchen und Herausforderungen des Wohnungsmarktes in Hannover zu begegnen. Dabei spielen die demographischen Entwicklungen und die sich wandelnden Wohnansprüche der unterschiedlichen Nachfragegruppen eine wesentliche Rolle. Ein besonderes Augenmerk wird auf die Frage gelegt, wie der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen gedeckt werden kann.

### Ausgangslage und Anlass

Die Landeshauptstadt Hannover betreibt seit dem Wiederaufbau nach dem zweiten Weltkrieg eine an den Bedürfnissen der Bevölkerung orientierte Wohnungsversorgung. In den Nachkriegsjahren standen die Beseitigung der Wohnungsnot und der Wiederaufbau der Stadtstrukturen im Vordergrund. Der Wohnungsmangel war bis in die frühen achtziger Jahre hinein ein prägendes Element der Wohnraumversorgung der Stadt. Mit der Wiedervereinigung Deutschlands und der Weltausstellung EXPO 2000 brach ein Jahrzehnt rasanter Baufertigstellungsraten an. In den letzten Jahren hat sich der Schwerpunkt des Wohnungsbaus in Richtung einer qualitativen Verbesserung der Wohnsituation durch Neubau, Modernisierung und Sanierung verlagert. In Teilräumen bietet der Strukturwandel neue Möglichkeiten,

den Stadtumbau in Richtung Wohnen zu betreiben, denn die Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnen zieht deutlich an.

Für einzelne Segmente, wie z.B. Einfamilienhäuser, Großwohnanlagen und Soziales Wohnen, wurden in den vergangenen Jahren Teilkonzepte und Förderprogramme entwickelt. Ziel der Wohnungsversorgung war es, alle Bevölkerungskreise mit Wohnraum zu versorgen. Dabei wurde der Vorstellung Rechnung getragen, eine möglichst vielfältige, gemischte und ausgewogene Verteilung der Wohnungsangebote in den Stadtteilen zu erreichen. Der Versorgungsgedanke allein reicht jedoch nicht mehr aus für eine vorausschauende Wohnungspolitik. Die Ansprüche an einen langfristig funktionierenden Wohnungsmarkt sind gewachsen. Die Bedürfnisse werden immer differenzierter, je nach Einkommen und Altersgruppe. Die heutige Stadtentwicklung erfordert es, urbane Quartiere zu schaffen, um die Stadt als attraktiven Wohnstandort auch für Zuziehende zu gestalten. Vor diesem Hintergrund ist angesichts gesellschaftlicher Trends - wie der zunehmenden Zahl von kleinen Haushalten oder der wachsenden Zahl älterer Menschen sowie der steigenden Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen - die Aufstellung eines Wohnkonzeptes erforderlich. Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat im Dezember 2010 auf Antrag der Ratsfraktionen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen<sup>1</sup> beschlossen, die Wohnungspolitik auf die kommenden Herausforderungen auszurichten und sich mit den Fragen des zukünftigen Wohnens auseinanderzusetzen. Bestandteil des Beschlusses war auch die Forderung, die Akteure auf dem Wohnungsmarkt in Hannover in die Erarbeitung des Wohnkonzeptes einzubeziehen.

### **Aufgabe und Zielsetzung**

Das Wohnkonzept setzt sich vor dem Hintergrund der erwarteten gesellschaftlichen Veränderungen der kommenden Jahre mit der Entwicklung des Wohnungsmarktes sowie mit dem städtischen Instrumentarium zur Steuerung des Wohnungsangebotes auseinander. Es soll dazu dienen, die kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungsperspektiven des Wohnungsmarktes in Hannover aufzuzeigen. Die Flächenangebote und die Nachfrage verschiedener Wohnstiltypen werden analysiert und in einer Bilanz gegenübergestellt, so dass die Handlungsfelder klar sichtbar werden. Vor dem Hintergrund wohnungspolitischer Zielsetzungen werden daraus Empfehlungen formuliert, die in ein konkretes Maßnahmengerüst münden.

---

<sup>1</sup> Landeshauptstadt Hannover. Drucksache Nr. 2072/2010

## 2. Entwicklung der Bevölkerung und des Wohnungsmarktes

Seit Ende 2005 steigt die Einwohnerzahl Hannovers an. In den letzten sieben Jahren betrug der Zuwachs insgesamt ca. 12.000 Personen. Die aktuelle Bevölkerungsprognose<sup>2</sup> prognostiziert ein Wachstum um 2,3 % bis 2025 gegenüber 2012.

Bereits heute sind deshalb auf dem Wohnungsmarkt Anspannungstendenzen bei kleinen und auch bei großen Wohnungen erkennbar. Diese Marktsegmente verengen sich zunehmend, insbesondere in den preiswerten Anteilen. Ohne eine deutliche Intensivierung des Wohnungsneubaus wird die erhöhte Nachfrage zukünftig nicht befriedigt werden können.

Die Nachfrage am Wohnungsmarkt wird im Wesentlichen durch die Entwicklung der Haushalte - sowohl in ihrer Anzahl als auch in ihrer Struktur - und durch deren Kaufkraft bestimmt. In den vergangenen Jahren sind folgende Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt Hannover zu verzeichnen:

### Positive Wanderungsbilanz

Hannover hat eine positive Wanderungsbilanz. Wanderungen haben einen erheblichen Einfluss auf die Entwicklung der Bevölkerungszahl und damit auf Quantität und auf die Struktur der Wohnungsnachfrage. Junge Menschen fragen eher kleinere und preiswertere Wohnungen nach, mittlere Altersgruppen interessieren sich eher für Wohneigentum und für größere Wohnungen, in denen Kinder aufwachsen können.

Innerhalb der Gesamtbilanz haben die Wanderungen aus dem und in das Umland eine Bedeutung. Hier ist die Bilanz trotz positiver Entwicklung in den vergangenen Jahren nach wie vor negativ. Eine positive Wanderungsbilanz verzeichnet die Stadt aus dem übrigen Land Niedersachsen. Quantitativ wichtigste Zuwanderungsgruppe für Hannover sind die 18- bis 29-Jährigen. Ohne diese zugewanderten jungen Menschen wäre die Wanderungsbilanz Hannovers insgesamt negativ.

### 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

---

<sup>2</sup> Region Hannover und Landeshauptstadt Hannover. Schriften zur Stadtentwicklung Heft 112. Hannover 2012, S. 11.

darauf reagiert und in den letzten Jahren damit begonnen, entsprechende Angebote zu schaffen.

### **Keine Wohnungsnot - das Angebot wird aber knapper**

Seit 2007 nimmt die Zahl der Wohnungen, die drei Monate und länger leer stehen, ab. In Hannover bestätigt sich damit der Trend, der auch in anderen Ballungsräumen beobachtet werden kann. Die Quote lag 2007 bei 3,4% (9.686 Wohnungen), 2011 bei 2,9% (8.285 Wohnungen), 2012 bei 1,8%<sup>3</sup>. Damit unterschreitet der Leerstand die sogenannte Fluktuationsreserve, die zur Bewältigung von Renovierungen und Umzügen in einem funktionierenden Wohnungsmarkt gewährleistet sein muss. Dieser Mobilitätspuffer wird allgemein mit 2 bis 3% angenommen.

Der strukturelle Leerstand – also die Leerstände, die länger als ein Jahr andauern – sind dabei ebenfalls zurückgegangen. Das lässt zum einen auf abgeschlossene Modernisierungen schließen. Zum anderen kann das ein Zeichen dafür sein, dass der Mietmarkt enger wird und somit auch vormals nicht mehr marktgerechte Wohnungen ihre Abnehmerinnen und Abnehmer finden. Von Wohnungsnot ist zwar in Hannover nach wie vor nicht die Rede, das Angebot wird aber knapper. Damit hat der Leerstand ein Niveau angenommen, das nicht unterschritten werden sollte.

### **Mietpreissteigerungen sind vor dem Hintergrund eines moderaten Mietpreisniveaus zu bewerten**

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 Hannover bei der Neuvermietung von Wohnungen der Baualtersklasse 1949-1999<sup>4</sup> in der unteren Hälfte der 15 größten deutschen Städte. Günstiger ist das Mietpreisniveau in Duisburg und Leipzig mit 4,80 € und am teuersten in München mit durchschnittlich 11,20 €. Die deutli-

<sup>3</sup> Immobilienverband Deutschland IVD, Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V. Wohn-Preis-Spiegel 2011/2012. Berlin 2013

<sup>4</sup> Region Hannover. Landeshauptstadt Hannover. Mietspiegel 2013. Hannover März 2013. S. 8

chen Mietpreissteigerungen bei Neuvermietungen in Hannover sind vor dem Hintergrund des vergleichsweise moderaten Mietpreisniveaus in der Stadt zu bewerten.

### **Wohnungsneubau ist in den vergangenen zehn Jahren rückläufig**

Der Wohnungsneubau in Hannover ist seit dem Jahr 2001 rückläufig. Nach der intensiven Neubautätigkeit anlässlich der Weltausstellung EXPO 2000 ist der Neubau von Geschosswohnungen eingebrochen. Der Anteil von Einfamilienhäusern an den Baufertigstellungen wuchs dagegen in Hannover seit dem Jahr 2003 immer weiter an. Im Jahr 2011 wurden in Hannover insgesamt 277 Wohnungen fertiggestellt<sup>5</sup>.

### **Bauintensität mit 0,5 sehr gering**

Die Kennziffer der Bauintensität ermöglicht eine direkte Vergleichbarkeit der Neubautätigkeit in den Städten. Es werden die Baufertigstellungen mit der Einwohnerzahl in Bezug gesetzt. Hannover erreichte im Jahr 2011 im deutschlandweiten Vergleich der 15 größten Städte den geringsten Wert mit 0,5 Neubauwohnungen je 1.000 Einwohner. Die höchsten Bauintensität erzielten im Jahr 2011 die Städte München (4,0) und Frankfurt (2,8)<sup>6</sup>.

### **Die Konkurrenz um preiswerten Wohnraum nimmt zu**

Die Verfügbarkeit preiswerter Wohnungen ist für die Bewertung des Wohnungsmarktes von besonderer Bedeutung. Aber sowohl die Nachfrage als auch das Angebot sind nicht einfach abzuschätzen: Im Jahr 2012 entsprach rund die Hälfte aller inserierten Wohnungen in Hannover sowohl den Hartz IV- als auch den Wohngeldkriterien. Diese Gegenüberstellung bildet die tatsächliche Verfügbarkeit an preiswertem Wohnraum jedoch nicht hinreichend ab.

Neben den Empfängerinnen und Empfängern von Transferleistungen konkurrieren auch Niedrigverdienerinnen und Niedrigverdiener um preiswerten Wohnraum. Es ist also nicht gewährleistet, dass eine inserierte, nach den o.g. Kriterien angemessene Wohnung tatsächlich von Personen angemietet werden kann, die darauf angewiesen sind. Eine in ihrer Größenordnung für Hannover relevante Nachfragegruppe sind die Studierenden und Auszubildenden, die sich in Konkurrenz um preiswerten Wohnraum im Marktsegment der kleinen Wohnungen befinden. Aber auch Familien konkurrieren im Segment des preiswerten Wohn-

<sup>5</sup> Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen LSKN. Online-Datenbank

<sup>6</sup> Landeshauptstadt Hannover. Lagebericht zur Stadtentwicklung 2010. Heft 109. Hannover 2011, S. 15

raums. Diese Gruppe ist vor allem auf familiengerechte, das heißt geräumige und bezahlbare, Wohnungen angewiesen.<sup>7</sup>

### 3. Gutachten zum Wohnkonzept 2025

#### Auftrag

Um dem Ratsauftrag vom Dezember 2010 zur Erstellung eines Wohnkonzeptes nachkommen zu können, hat die Verwaltung im Jahr 2011 das Beratungsunternehmen GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH Hamburg mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt. Das Gutachten sollte eine Prognose zur Entwicklung des Wohnungsmarktes in Hannover beinhalten, sich mit den Anforderungen der Nachfragegruppen auseinandersetzen und die Möglichkeiten zur Bedarfsdeckung im Bestand und durch Neubau aufzeigen. Gefordert waren ferner Handlungsvorschläge für die zukünftig zu erwartenden Anforderungen auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt. Die Erarbeitung des Gutachtens sollte von einem Expertengremium fachlich begleitet werden.

#### Beteiligungsprozess

In fünf Wohnungsmarktforen wurden mit Fachleuten aus Verwaltung, Politik, Wirtschaft und Verbänden die Ergebnisse des Gutachtens diskutiert und abgestimmt. Mit Vertreterinnen und Vertretern aus der Wohnungswirtschaft wurden in mehreren Runden die Möglichkeiten zur Ankurbelung der Wohnungsbauaktivitäten im Stadtgebiet erörtert (Runder Tisch ArGeWo<sup>8</sup>). Unter anderem wurde erörtert, welche Flächen besonders attraktiv für die Nachfragerinnen und Nachfrager sein könnten und wie mit dem Bestand umzugehen ist, welche Hemmnisse bestehen und wie das Wohnungsangebot für Geringverdienende verbessert werden kann.

#### Wohnungsmarktprognose

Die Wohnungsmarktprognose weist nach, dass bis zum Jahr 2025 die steigende Zahl an Einwohnerinnen und Einwohnern sowie von Haushalten einen Flächenbedarf für rd. 7.900 zusätzliche Wohnungen auslösen wird. In diesem Zusammenhang wird von einem sog. „Zusatzbedarf“ gesprochen. Im vorhandenen Bestand wird ein sogenannter „Ersatzbedarf“ von

<sup>7</sup> GEWOS GmbH. Gutachten zum Wohnkonzept 2025. Hamburg 2013. Kurzbericht, S. 18

<sup>8</sup> Die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in der Region Hannover ist der freiwillige Zusammenschluss von 37 Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften

rund 7.600 Wohnungen prognostiziert<sup>9</sup>. Das sind Wohnungen, die durch Abgang, Umnutzung oder Wohnungszusammenlegung wegfallen und durch neu errichtete Wohnungen ersetzt werden, d.h. durch Abriss und Neubau an Ort und Stelle. Der prognostizierte Ersatzbedarf fußt auf Erfahrungswerten und Befragungsergebnissen der Gutachterin. Ob der Ersatzbedarf in der prognostizierten Höhe in den nächsten Jahren erforderlich ist, hängt davon ab, in welchem Maße die Wohnungsunternehmen und die Hauseigentümerinnen und -eigentümer mit Umbau- und Ersatzmaßnahmen auf die Nachfrage nach modernisierten Wohnungen im Bestand reagieren.

### **Wohnwünsche und Wohnstiltypen**

Um den zukünftigen Bedarf abschätzen zu können, wurden vorhandene Daten über die Wohnwünsche ausgewertet. Diese Informationen sind nur zum Teil aus der amtlichen Statistik abrufbar. Deshalb wurde im Jahr 2010 – als vorbereitende Erhebung – eine Repräsentativbefragung zum Wohnen in Hannover durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Schriftenreihe zur Stadtentwicklung (Heft Nr. 110) veröffentlicht worden. Die Erhebung wurde mit Fragen zu den Themenkomplexen derzeitige Wohnverhältnisse, Umzugsabsichten, allgemeine Wohnwünsche sowie Wohnwünsche zu einem möglichen Erwerb eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung durchgeführt.

Die Auswertung der Befragungsergebnisse diente der Gutachterin als Grundlage für eine Analyse darüber, welche Nachfrage in Hannover nach unterschiedlichen Wohnwünschen besteht. Dazu wurden 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.

Den unterschiedlichen Anforderungen in Bezug auf die gewünschte Wohnform (Miete, Eigentum), Wohnungsgröße, Wohnlage (innerstädtisch/urban, Stadtrand) und Gebäudetyp (EFH/MFH, Gründerzeitgebäude/zeitgenössisches Gebäude) wurden verschiedene Haushaltstypen zugeordnet. Im Weiteren wurde untersucht, ob das vorhandene Wohnbauflächenpotential den Ansprüchen und Wohnwünschen der verschiedenen Wohnstiltypen zukünftig gerecht werden kann.

Das Ergebnis ist, dass im Einfamilienhaus-Segment die Nachfrage quantitativ befriedigt werden kann. Jedoch gibt es für die „gutsituierten Urbanen (sehr hohes Einkommen, Paare ohne Kinder, Durchschnittsalter 37 Jahre)“ ein Defizit für diese Wohnform. Die Wohnwünsche aller

---

<sup>9</sup> GEWOS GmbH. Gutachten zum Wohnkonzept 2025. Hamburg 2013, S. 37



anderen Gruppen können in den kommenden Jahren hinsichtlich der verfügbaren Flächen erfüllt werden.

Auch im Mehrfamilienhaus-Segment ist die Gesamtbilanz positiv. Die gruppenspezifische Analyse zeigt, dass für die Wohnwünsche der „jungen Urbanen“ (Paare ohne Kinder, Single-Haushalte, niedriges Einkommen, Durchschnittsalter 24) und der „komfortbewussten Senioren“ (Paare ohne Kinder, Single-Haushalte, durchschnittliches Einkommen, Durchschnittsalter 75) mit dem vorhandenen Flächenpotential nicht vollständig in Einklang zu bringen sind. Für die Gruppe der „gutsituierten Urbanen“ gelingt dies nur, wenn das verfügbare Flächen- und Baulückenpotential mobilisiert werden kann. Für die „jungen Urbanen“ und die „komfortbewussten Senioren“ bedarf es zusätzlicher Angebote im Geschosswohnungsbau sowohl im inneren Stadtgebiet wie auch in den übrigen Stadtteilen. Vornehmlich sollte es sich dabei um Angebote an preisgünstigen kleineren Wohnungen handeln<sup>10</sup>.

### **Wohnungsangebot im Bestand**

Die Stadt betreibt seit 2002 Wohnungsmarktbeobachtung. Auf Ebene der Stadtteile werden hierzu Daten zum Wohnungsmarkt jährlich fortgeschrieben, um Veränderungen und Trends aufzuzeigen. Diese Erhebung sowie eine Befragung von Experten der Wohnungswirtschaft war Grundlage für eine Analyse der Bestandssituation. Die Ergebnisse der Analyse wurden in Profilen für die einzelnen Stadtteile zusammengestellt. Die Stadtteilprofile sind in der Langfassung des Gutachtens enthalten. Es sind u.a. Daten zum Baualter mittels Baualtersklassen ermittelt worden. Daraus lassen sich Rückschlüsse auf den Modernisierungsbedarf (Grundrisse, Barrierefreiheit, Haustechnik, Balkonnachrüstung, Wärmedämmung, Energietechnik, Fenstersanierung) ziehen.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Für eine zukunftsfähige Wohnungsmarktentwicklung ist es wichtig, Wohnungen und Wohnumfeld vorhandener Quartiere zu erneuern und zeitgemäß auszustatten. Dies betrifft insbesondere den Geschosswohnungsbestand aus den 1950er, 1960er und 1970er Jahren. Überwiegend befindet sich dieser in Innenstadtnähe, ist infrastrukturell gut ausgestattet und wird als Wohnstandort verstärkt nachgefragt. Handlungsbedarf besteht darin, den Wohnungsbestand zu modernisieren. Das Wohnumfeld soll auf die Bedürfnisse aller Altersgruppen zugeschnitten werden.

---

<sup>10</sup> GEWOS GmbH. Gutachten zum Wohnkonzept 2025. Hamburg 2013. Kurzbericht, Abb. 11 und 12

## **Bewertung und Bilanzierung der Flächen**

Im Gutachten werden das Flächen- und Baulückenangebot sowie die bis 2025 projektierten Flächen in der Stadt dem zu erwartenden quantitativen Bedarf aus der Wohnungsmarktprognose sowie den Wohnwünschen der Wohnstiltypen gegenübergestellt. Neben der rein quantitativen Betrachtung (Frage: Ist das Flächenpotential ausreichend?) wurde auch geprüft, ob die unterschiedlichen Wohnwünsche erfüllt werden können. Dazu wurden Bewertungskriterien zur Einstufung der Flächen in Qualitätskategorien gebildet. In der anschließenden qualitativen Betrachtung wurden den einzelnen Wohnstiltypen die gewünschten Flächenkategorien gegenübergestellt. Um der Binnennachfrage und der Nachfrage von Zuziehenden gerecht zu werden, und damit die positive Einwohnerentwicklung zu stabilisieren, müssen zusätzliche nachfragegerechte Wohnungsangebote zur Verfügung gestellt werden. Bis zum Jahr 2025 sollen in Hannover insgesamt 7.900 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden. 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**

Da die Wohnungsversorgung für Geringverdienende eine wichtige Aufgabe der nächsten Jahre ist, wurde die Fa. GEWOS beauftragt, in einer vertiefenden Studie die Situation des preisgünstigen Wohnraums zu analysieren und Empfehlungen auszuarbeiten, wie diese Nachfragegruppe auch in Zukunft angemessen versorgt werden kann.

Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einbeziehung aller Wohnungsgrößen auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt z.Zt. ein insgesamt ausreichendes Angebot an preisgünstigen Wohnungen vorhanden ist. Ein Defizit besteht jedoch bei kleinen preisgünstigen Wohnungen. Auch bei großen preisgünstigen Wohnungen ist das Angebot knapp. Es wird deshalb 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.

## **Empfehlungen des Gutachtens zum Wohnkonzept 2025**

Abgeleitet aus der Analyse und der Bilanzierung der Wohnungsmarktsituation sowie der zu erwartenden Nachfrage wurden von der Gutachterin Handlungsempfehlungen für ein Wohnkonzept der Landeshauptstadt Hannover für den Zeitraum bis zum Jahr 2025 ausgearbeitet.

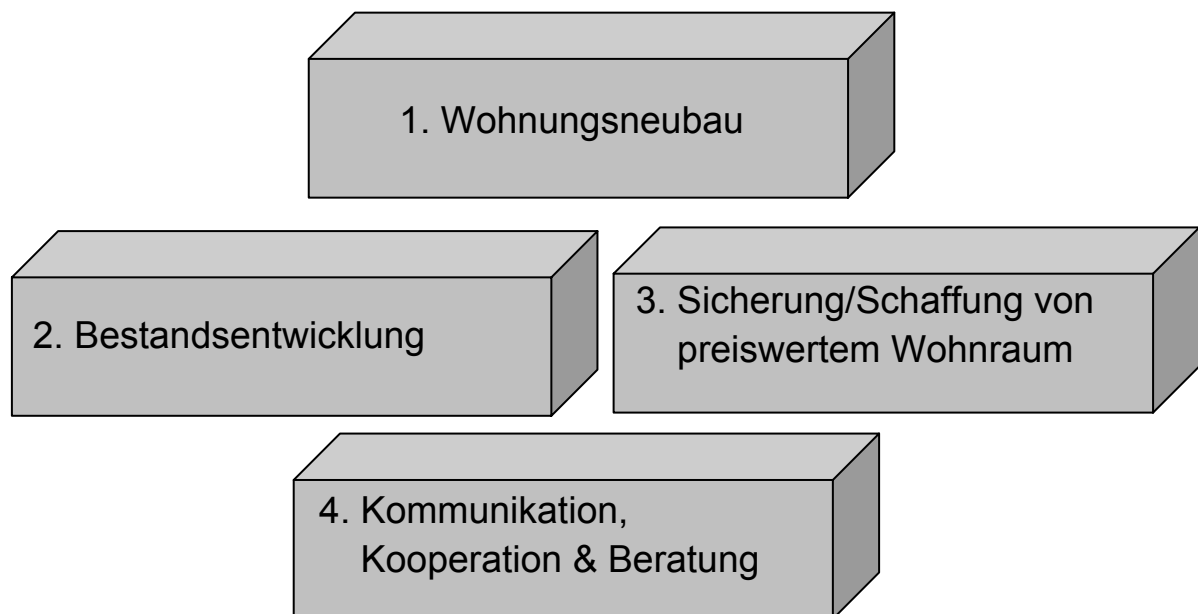
Die Handlungsempfehlungen betreffen folgende Themenfelder

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

Das Gutachten liegt in einem Kurzbericht und in einer Langfassung vor. Die Langfassung wird in einer gesonderten Publikation veröffentlicht und im Internet zugänglich gemacht. Der Kurzbericht ist der Beschlussdrucksache zum Wohnkonzept 2025 als Anlage beigefügt. Sowohl in der Langfassung als auch im Kurzbericht wird auf die verschiedenen Handlungsempfehlungen eingegangen.

## 4. Die vier Aktionsfelder des Wohnkonzeptes 2025

Das Wohnkonzept konzentriert sich auf vier Aktionsfelder. Für die jeweiligen Aktionsfelder werden die Rahmenbedingungen, Perspektiven und die wichtigsten Erkenntnisse aus dem Gutachten beschrieben. Die allgemeinen Ziele, Strategien und Handlungsempfehlungen werden aufgegriffen und kurz skizziert. Schließlich stehen die Instrumente, Maßnahmen und Programme im Zusammenhang mit den jeweiligen vier Feldern im Mittelpunkt und werden eingehend beschrieben und erörtert.



### 4.1. Wohnungsneubau

#### 4.1.1 Ziel und Strategie

##### Intensivierung des Wohnungsneubaus

Neben einer allgemeinen Intensivierung des Wohnungsneubaus richtet die Stadt ein besonderes Augenmerk darauf, ein passendes Wohnungsangebot für die jeweiligen Nachfragegruppen zu schaffen. Dabei spielen die Haustypen (Einfamilienhaus oder Geschosswohnen) und die Eigentumsformen (Miete oder Eigentum) eine wichtige Rolle. Grundsätzlich wird ein Wohnungsneubau für alle Nachfragegruppen angestrebt. Der Wohnungsneubau soll mit den nachfolgend dargestellten Maßnahmen intensiviert werden, um die Fertigstellungsrate in den nächsten Jahren anzuheben.

## Nachfragegerechte Wohnbaulandausweisung

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. Die Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen im Geschosswohnungsbau bekommt dabei besonderes Gewicht. Die Defizite im Wohnbauflächenangebot für bestimmte Wohnstiltypen, wie „Gut situierte Urbane“, „Mobile Best Ager“ und „Komfortbewusste Senioren“<sup>11</sup> sollen kompensiert werden. Im Ergebnis ist die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum und eine stärkere Orientierung der Angebote auf die in der Expertise definierten Wohnstiltypen erklärtes Ziel der Stadt.

### 4.1.2 Instrumente, Maßnahmen und Programme

#### 1. Wohnbauflächeninitiative

Zur Mobilisierung von Wohnbauland wurde Anfang 2013 eine Wohnbauflächeninitiative gestartet, die in den städtischen Teilräumen und für die skizzierten Nachfragegruppen weitere Baurechte schaffen wird. Es werden Plangebiete ausgewählt, deren bauleitplanerische Bearbeitung in der gesamten Stadtverwaltung höchste Priorität genießt. In den kommenden Jahren wird damit die Ausweisung von Wohnbauflächen durch Bauleitplanung verstärkt. Die Verfahren für neue Wohnbauflächen werden in schneller Folge gestartet und den Rats- und Bezirksratsgremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird den Erfordernissen der Freiraumentwicklung, des Umwelt- und Naturschutzes, des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung Rechnung getragen. Es werden überwiegend bereits ausgewiesene Siedlungsflächen für Wohnungsbauzwecke verwendet. Dabei wird vorrangig das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ verfolgt.

<sup>11</sup> GEWOS GmbH. Gutachten zum Wohnkonzept. Hamburg 2013. Kurzbericht, S. 12 - 13

## 2. Weiteres Flächenpotential

Die Wohnbauflächen sind in einer Übersichtskarte enthalten, die als Anlage diesem Wohnkonzept beigefügt ist, und stellen den Wohnungsneubau differenziert nach voraussichtlicher planungsrechtlicher Verfügbarkeit dar. Die dargestellten Flächen weisen verschiedene Farben auf, die eine Einschätzung nach derzeitigem Kenntnisstand wiedergeben, wann eine Wohnbaufläche zur Bebauung bereitgestellt werden kann. Dabei spielen verschiedene Faktoren eine Rolle, wie die planungsrechtliche Verfügbarkeit, die Erschließung, die Entwässerung aber auch das Entwicklungsinteresse der Eigentümerinnen und Eigentümer und das Wohnbauflächenangebot im Stadtteil bzw. dem näheren Umfeld (Nachbarschaft).

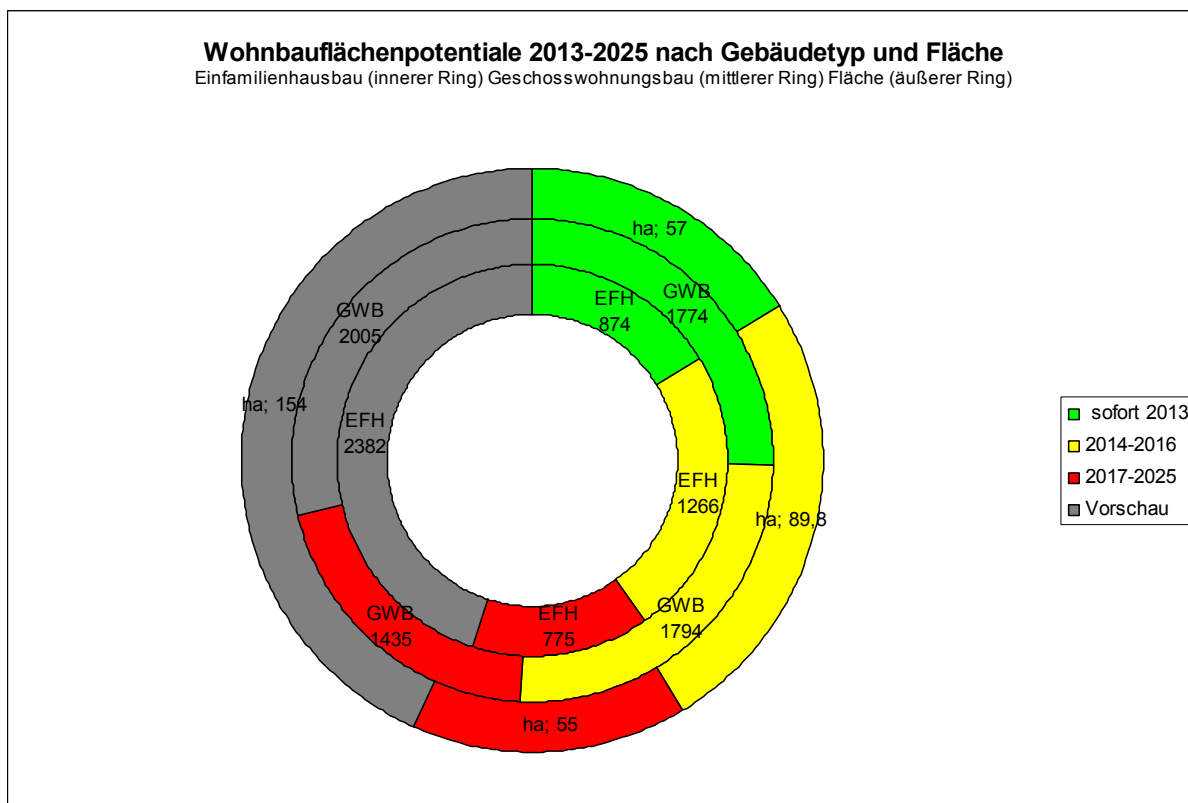
Neben den Flächen mit einer Aussage über die zeitliche Zuordnung gibt es die sogenannten Vorschauflächen. Der Begriff der Vorschaufläche ist so zu verstehen, dass hiermit potentielle Wohnbauflächen gemeint sind, die sich aus Sicht der Stadtplanung für eine wohnbauliche Nutzung grundsätzlich eignen. Eine 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 <sup>1)</sup> (grau bzw. schraffiert)	4.387	2.382	2.005	154
<b>Summe</b>	<b>12.305</b>	<b>5.297</b>	<b>7.008</b>	<b>355</b>

<sup>1)</sup> 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.

Abbildung Wohnbauflächenpotential nach Gebäudetyp und Fläche



Hinweis: Die in dieser Abbildung in grau dargestellten Vorschauflächen sind in der Karte (Anlage 4 der Beschlussdrucksache zum Wohnkonzept 2025) schraffiert angelegt.

### 3. Konzertierte Aktion mit den Wohnungsunternehmen

Die Wohnungsunternehmen der ArGeWo sind in den Entstehungsprozess des Wohnkonzeptes einbezogen worden. Sie haben in Gesprächen mit der Stadt eine Perspektive ihrer unternehmerischen Planungen für die nächsten vier Jahre dargelegt. Nach Aussage der Wohnungsunternehmen der ArGeWo sind in den Jahren bis 2016 jährlich mehr als das Doppelte der jährlichen Fertigstellungsrate der vergangenen Jahre geplant. Ob eine vertragliche Selbstverpflichtung der Wohnungsunternehmen zur Realisierung des in Aussicht gestellten Wohnungsbauvolumens, ähnlich wie dies in Hamburg erfolgte, denkbar ist, soll in weiteren Gesprächen erörtert werden. Schließlich wird die Wohnungsmarktlage in Hannover als entspannter eingeschätzt, als dies in hochpreisigen Ballungsräumen der Fall ist. Die von der Wohnungswirtschaft avisierte erhöhte Bautätigkeit setzt voraus, dass dafür planungsrechtlich ausgewiesene Wohnbauflächen in den nächsten Jahren zur Verfügung stehen. Die Stadt wird die dafür erforderliche Bauleitplanung betreiben. Von den Unternehmen der Wohnungsbaubranche wird erwartet, dass die Investitionstätigkeit auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt entsprechend ihrer Aussagen in den Gesprächen zum Wohnkonzept verstärkt wird.

Am Marktgeschehen sind auch die privaten nichtinstitutionellen Eigentümerinnen und Eigentümer beteiligt. Sie halten im Bestand den weitaus größten Anteil aller Wohnungen. Wenn auch die nichtinstitutionellen Akteurinnen und Akteure ihre Investitionstätigkeit verstärken, kann der Wohnungsbau einen zusätzlichen Impuls erhalten. Dies hängt von Faktoren wie dem allgemeinen Investitionsklima und den Renditeaussichten im Wohnungsbau ab.

#### 4. Nachfragegerechter Wohnungsbau

Gemeinsam mit den Akteurinnen und Akteuren des Wohnungsmarktes wird die Stadt die Anstrengungen fortsetzen, Angebote für die unterschiedlichen Nachfragegruppen zu entwickeln. Eine wichtige Aufgabe wird darin bestehen, im inneren Stadtgebiet geeignete Wohnbauflächen zu entwickeln, um dem Trend zum urbanen Wohnen Rechnung zu tragen und ein entsprechendes Angebot bereitstellen zu können. Die Umsetzung des Konzeptes Hannover City 2020+ wird dazu beitragen, das Wohnbauflächenangebot für alle Wohnstiltypen<sup>12</sup> zu erweitern. Um den skizzierten Nachfrageüberhang der urbanen Wohnstiltypen kompensieren zu können, wird ein besonderes Augenmerk auf die innenstadtnahen Flächen gerichtet. Möglichkeiten ergeben sich vor allem durch den Strukturwandel und in der Folge durch den Stadtumbau (z.B. ehem. Bunkerstandorte). Strukturwandel bedeutet, dass Gebäude und Grundstücke durch Nutzungswandel für neue Zwecke, wie z.B. auch für den Wohnungsbau, verfügbar werden. Naturgemäß sind diese Flächen nur mit einem erhöhten planerischen und finanziellen Aufwand zu mobilisieren. Die planerischen Ressourcen werden auf die Restrukturierungsaufgaben konzentriert. Sobald z.B. die gewerbliche Nutzung innenstadtnaher Flächen leer fällt, wird geprüft, ob und inwieweit sich diese auch für das Wohnen umnutzen lassen. Unter Einbeziehung der betreffenden Dezernate werden entsprechende Empfehlungen entwickelt und den Gremien vorgelegt.

#### 5. Baugemeinschaften

Baugemeinschaften spielen im Baugeschehen der Stadt quantitativ zwar keine herausragende Rolle, sie sind in den letzten Jahren jedoch immer stärker als Nachfrager vertreten. Dieses Nachfragesegment wurde in der Vergangenheit systematisch weiterentwickelt. Gemeinschaftliches Wohnen wird als „neue“ Wohnform zukünftig weiter an Bedeutung gewinnen. Daher unterstützt die Stadt dieses wichtige Thema. Es soll in den nächsten Jahren den häufig sehr ausdifferenzierten Nachfragen dieses Wohnungssegmentes ein Angebot an geeigneten Flächen und Objekten gegenübergestellt werden. Daher hat die Stadt einen revol-

<sup>12</sup> GEWOS GmbH. Gutachten zum Wohnkonzept. Hamburg 2013. Kurzbericht, S. 9



vierenden Fonds mit 2 Mio. € zum Ankauf von Grundstücken für Baugemeinschaften eingerichtet. Die Beratung von Baugemeinschaften ist eine wichtige Aufgabe zur Unterstützung dieser Wohnform. Wie diese Aufgabe in Zukunft am wirkungsvollsten organisiert werden kann, wird geprüft.

## 6. Qualität im Wohnungsbau

Im Rahmen der Projektentwicklung werden vertretbare qualitative Standards in den Bereichen Hochbau, Städtebau, Wohnumfeld und Infrastruktur umgesetzt. Der geltende Hannover-Standard im Bereich der Bau- und Umweltpolitik (Ratsbeschlüsse vom 04.05.2006 zur bevorzugten Grundstücksvergabe bei Passivhausstandard, Drucksache Nr. 0574/2006, und vom 27.09.2007 über ökologische Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich, Drucksache Nr. 1440/2007 und 1440/2007E1) wird beibehalten. Im begründeten Einzelfall kann davon abgewichen werden, um beim preisgünstigen Wohnungsbau zu einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Umweltstandards und Wirtschaftlichkeit zu kommen. Zu den Qualitäten im Wohnungsbau gehört auch die Schaffung barrierearmer/-freier Wohnungen und Quartiere. Die Stadt wird mit der GBH<sup>13</sup> und weiteren Unternehmen vereinbaren, dass in den nächsten Jahren das Angebot an barrierefreien Wohnungen deutlich vergrößert wird.

## 7. Grundstücksmanagement

Die Stadt wird auch in den kommenden Jahren durch ein aktives Grundstücksmanagement die Bereitstellung von städtischem Bauland betreiben. Dazu gehört die Ausweisung neuer Baugebiete wie auch der Ankauf von Flächen für den Wohnungsneubau, auch auf Vorrat. Der in den vergangenen Jahren erfolgte Verkauf städtischer Grundstücke für den Wohnungsbau soll fortgesetzt und intensiviert werden, z.B. im Rahmen des Programms Hannover City 2020+ und durch die Vermarktung nicht mehr benötigter städtischer Einrichtungen.

Weiterhin hält die Stadtverwaltung an dem Grundsatz fest, bei der Preisgestaltung einen Ausgleich zwischen dem Erfordernis einer preisdämpfenden Baulandbereitstellung und wirtschaftlichen Erfordernissen zu suchen. Die vertragliche Abwicklung der Grundstücksveräußerungen soll den Erfordernissen eines qualitativ anspruchsvollen und zugleich preisgünstigen Wohnungsbaus gerecht werden. Der Hannover-Kinder-Bauland-Bonus wird zur Förderung des familiengerechten Bauens fortgeführt.

---

<sup>13</sup> Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH, ein kommunales Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt Hannover.

Die Grundstücksankäufe erfolgen in enger Verzahnung mit den begleitenden planungsrechtlichen Verfahren, so dass eine Vermarktungsreife des Wohnbaulandes rasch erreicht werden kann.

## **4.2. Bestandsentwicklung**

### **4.2.1 Ziel, Strategie und Handlungsempfehlung**

Die Stadt prüft die nachfragegerechte Qualifizierung des Wohnungsbestandes, insbesondere der Bestände aus den 1950er, 1960er und 1970er Jahren. Ob dieses durch eine Nachverdichtung und Aufstockung von Quartieren erfolgen kann, ist im Einzelfall zu entscheiden.

Die älteren Eigenheimgebiete weisen derzeit noch keinen besonderen Handlungsbedarf auf. Dennoch wird als Pilotstudie im Rahmen energetischer und CO<sub>2</sub>-mindernder Stadtsanierung ein Einfamilienhausgebiet in Oberricklingen untersucht, um die Sanierungsbereitschaft und die Sanierungsmöglichkeiten privater Einzelhauseigentümerinnen und -eigentümer auszuloten.

Ziel der Stadtentwicklung ist die Weiterentwicklung und Schaffung neuer urbaner Wohnqualitäten in den zentralen Stadtbereichen.

### **4.2.2 Instrumente, Maßnahmen und Programme**

#### **1. Stadterneuerung**

Die Stadt betreibt im Rahmen der Stadterneuerung eine nachfragegerechte 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 „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“ wird die Beseitigung städtebaulicher Missstände als klassische Aufgabe der Stadterneuerung begleitet durch weitere Maßnahmen zur Behebung sozialer Missstände. Zu den Sanierungsgebieten im Programm Soziale Stadt gehören derzeit Hainholz, Sahlkamp-Mitte und Stöcken.

#### **2. Qualifizierung des Wohnungsbestandes**

Die Gebiete Stöcken und Hainholz weisen größere Wohnungsbestände der 1950er Jahre auf. Sie wurden als Sanierungsgebiete im Rahmen der Programmförderung Soziale Stadt festgesetzt. Gemeinsam mit den Eigentümerinnen und Eigentümern wird der Wohnungsbe-

stand zukunftsfähig weiterentwickelt. Angestrebt werden Maßnahmen, den energetischen Standard zu verbessern sowie eine nachfragegerechte Anpassung der Wohnungsgrößen vorzunehmen. Gleichzeitig erfolgen in diesen Gebieten eine Wohnumfeldverbesserung sowie eine Qualifizierung der Gebietsinfrastruktur. Darüber hinaus besteht ein intensives Betreuungs- und Informationsangebot für die Eigentümer- und die Mieterschaft.

Die Verbesserung der Wohnverhältnisse steht auch im Vordergrund anderer Gebiete der Städtebauförderung. Sie umfassen den gründerzeitlichen Wohnungsbestand sowie den Bestand aus den 1960er und 1970er Jahren. Hier geht es vor allem darum, Wohnraum zu erhalten und Leerstände zu vermeiden, die aufgrund mangelnder Instandhaltung, Modernisierung oder problematischer Nachbarschaften entstehen könnten.

Die integrative Quartiersentwicklung trägt zur Verbesserung des Wohnungsangebotes wie auch des Wohnumfeldes und der Infrastruktur bei. Durch Akquise und Komplementierung von Förderprogrammen des Bundes und der EU ist eine Fortführung dieser Arbeit mindestens auf derzeitigem Niveau zu sichern.

### **3. Quartiersentwicklung**

Die Stadt wird zusammen mit anderen Partnern ihre Anstrengungen fortsetzen, die Bestandsquartiere zu ertüchtigen. Durch Aufwertung des Wohnumfeldes, attraktive öffentliche Räume, ein möglichst dichtes Netz an Dienstleistungen und Versorgungseinrichtungen sowie durch Erhaltung und Attraktivitätssteigerung des Angebotes an Kinderbetreuung, Schulen, Sport- und Kultureinrichtungen tragen die verschiedenen Fachbereiche der Stadt zur Entwicklung urbaner Wohnquartiere bei.

### **4. Gezielte Nachverdichtungen in Geschosswohnungsbeständen**

Durch gezielte Nachverdichtung mit neuen Wohngebäuden soll ein Qualitätsgewinn auch für den Wohnungsbestand erreicht werden. Dies ist dann der Fall, wenn z.B. der Neubau an ein Bestandsgebäude angefügt wird und mit einem Fahrstuhl zugleich das Nachbargebäude barrierefrei erschließt. In Kombination mit dem vorgesehenen kommunalen Wohnraumförderprogramm ergeben sich Umsetzungsperspektiven für Nachverdichtungsgebiete.

### **5. Programm Hannover City 2020+**

Das Programm Hannover City 2020+ trägt dazu bei, Wohnungsangebote in der Innenstadt zu entwickeln. Die Umsetzungsphase hat bereits begonnen. Als Beispiel ist der Neubaukomplex am Klagesmarkt zu nennen, der Wohnungsbau mit anderen Nutzungen kombiniert und urbane Strukturen schafft. Dieser Neubau kann gleichsam als Projekt mit Vorbildfunktion für andere Vorhaben in Hannover verstanden werden, denn die feinkörnige Funktionsmi-

schung innerhalb des Gebäudes ist beispielhaft und somit auch Muster für nachfolgende innenstadtnahe Projekte.

## **4.3 Sicherung und Schaffung von preiswertem Wohnraum**

### **4.3.1 Ziel, Strategie und Handlungsempfehlung**

Die Stadt macht sich die Sicherung und Schaffung von preiswertem Wohnraum zum Ziel ihrer Stadtentwicklungspolitik. Einwohnerinnen und Einwohner mit geringem Einkommen benötigen den preiswerten Wohnraum am dringendsten (z.B. Alleinerziehende, Seniorinnen und Senioren mit geringen Einkünften). Geringverdienerinnen und -verdiener stehen bei der Wohnungssuche in Konkurrenz zu einkommensstärkeren Gruppen. Damit der preiswerte Wohnraum tatsächlich den Gruppen zu Gute kommt, die auf ihn angewiesen sind, soll er durch gezielte Förderung gesichert werden. Dabei ist ein besonderes Augenmerk auf die Schaffung von bezahlbaren Wohnmöglichkeiten speziell für Menschen mit Behinderungen, die Transferleistungen beziehen, zu richten. Viele Menschen mit Behinderungen sind auf Transferleistungen und daher auf entsprechende Wohnungsangebote innerhalb der Mietobergrenzen angewiesen.

### **4.3.2 Instrumente, Maßnahmen und Programme**

#### **1. Verlängerung von Aufwendungszuschüssen**

Auch zukünftig werden die Laufzeiten von Aufwendungszuschüssen für geeignete Belegrechtswohnungen verlängert. Dem Rat wird weiterhin jährlich ein entsprechender Vorschlag zur Beschlussfassung vorgelegt.

#### **2. Kooperationsverträge zum Erwerb von Belegrechten und/oder Mietpreisbindungen**

Die Stadt beabsichtigt, im Rahmen der geplanten Intensivierung der Kommunikation und Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft Kooperationsverträge abzuschließen. Darin sollen städtische Belegrechte an konkreten Wohnungen eingeräumt werden. 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 eine „mittelbare Belegung“ bei der geplanten städtischen Neubauförderung

(s. nachfolgende Ziffer 3.). Das bedeutet, dass die Belegungs- und Mietpreisbindung aus der Neubauförderung auf weitgehend gleichwertige, preisgünstige und freie Wohnungen im Bestand der Fördernehmerin / des Fördernehmers übertragen werden. Die neuen Wohnungen können dann frei vermietet werden. Die mittelbare Belegung dient dazu, einkommensschwache wohnungssuchende Haushalte versorgen zu können. Damit soll keine Verschiebung in unattraktive Lagen verbunden werden.

### **3. Kommunales Förderprogramm zur Schaffung preiswerten Wohnraums**

Die Stadt wird ein kommunales Förderprogramm zur Schaffung preiswerten Wohnraums auflegen. Ziel des Programms wird es sein, über 6 Jahre jährlich 100 Wohnungen zu fördern.

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.

Die Förderung soll aus einer Kombination von Baukostenzuschüssen und Aufwendungszuschüssen bestehen. Für die genaue Ausgestaltung der Förderbedingungen wird ein Konzept erstellt und dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt.

### **4. Weitere Kooperationsverträge mit der Wohnungswirtschaft**

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.

### **5. Kostendämpfung durch vermehrte Wohnbaulandausweisung**

Das Instrument der Wohnbauflächeninitiative und die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen sind wichtige Beiträge zur Dämpfung der Wohnkosten, da durch Vergrößerung des Angebotes Preisspitzen, die sich bei einem Nachfrageüberhang bilden, vermieden werden.

### **6. Preisgünstige Wohnungen über städtebauliche Verträge**

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.

## 7. Teilmodernisierungen

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.

## 8. Hannover-Kinder-Bauland-Bonus

Am Hannover-Kinder-Bauland-Bonus und den bekannten Förderbedingungen (je Kind 10% Preisnachlass auf den Grundstückspreis aus städtischem Eigentum) wird festgehalten. Das Einfamilienhausbüro im Fachbereich Wirtschaft setzt sich weiterhin koordinierend für die Vermarktung städtischer Einfamilienhausgrundstücke ein.

## 4.4. Kommunikation - Kooperation - Beratung

### 4.4.1 Ziel und Strategie

#### 1. Dialog mit den Wohnungsmarktakeurinnen und -akteuren

Der Wohnungsmarkt in Hannover ist arbeitsteilig organisiert. Das erfordert ein hohes Maß an Kooperation und Kommunikation. Die Stadt moderiert die verschiedenen Akteurinnen und Akteure des Wohnungsmarktes und schafft Planungsrecht. Im Erstehungsprozess des Wohnkonzeptes ist ein intensiver Dialog und Austausch mit der Wohnungswirtschaft und den Interessenvertretungen der Wohnungsmarktakeurinnen und -akteure erfolgt. Diese Kommunikation ist von allen Beteiligten sehr positiv bewertet worden. Akteurinnen und Akteure sind sowohl Wohnungsunternehmen als auch Einzeleigentümerinnen und -eigentümer.

Es wird vorgeschlagen, den Wohnungsmarktdialog auszuweiten. Es soll nach dem Motto „Leistung und Gegenleistung“ verfahren werden. Die Stadt informiert, beteiligt und fördert. Investoren entwickeln und modernisieren.

Um den Ansprüchen eines kontinuierlichen Gedankenaustausches mit den Akteurinnen und Akteuren des Wohnungsmarktes gerecht zu werden, sollen etablierte Foren, wie die ArGeWo-Gespräche, genutzt werden. Darüber hinaus gilt es, auch die privaten Einzeleigentümerinnen und -eigentümer in den Dialog einzubinden.

## 2. Regionaler Dialog

Der Wohnungsmarkt in Hannover ist ein regionaler Markt. Deshalb wird auch ein regionaler Wohnungsmarktdialog als sinnvoll erachtet.

## 3. Dialogprozess in der Stadtsanierung

Im Rahmen der Stadtsanierung erfolgt eine intensive Gebietsbetreuung wie auch der Aufbau und die Pflege von Netzwerkstrukturen in den Quartieren. Die Kooperation mit den Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern ist ein zentraler Baustein für eine erfolgreiche Sanierung. Das Engagement der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer geht in einigen Fällen mit der Unterstützung sozialer Aktivitäten über die Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes hinaus, sichert aber langfristig die Stabilität und Attraktivität eines Gebietes. Die Stadt ist bestrebt, das Engagement von Eigentümerinnen und Eigentümern in den Wohnquartieren weiter auszubauen. Über eine gezielte Information und Beratung soll der Wohnungsbestand zukunftsfähig weiterentwickelt werden.

### 4.4.2 Instrumente, Maßnahmen und Programme

#### 1. 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 ebenfalls tätig sind. Die bewährte Zusammenarbeit bei der Erstellung der Leerstandsanalyse wird fortgesetzt.

#### 2. Dialog mit der Wohnungswirtschaft und anderen Akteurinnen und Akteuren

Die ArGeWo ist ein wichtiger Partner im Dialog zu Themen des Wohnungsmarktes. Die Stadt wird den Dialogprozess verstetigen. Darüber hinaus werden die Verbandsvertretungen und die Vertretungen der Einzeleigentümerinnen und -eigentümer in den Austauschprozess einbezogen. In diesen Dialog werden themenbezogen Vertreterinnen und Vertreter von Behinderten-Verbänden sowie die Beauftragte für behinderte Menschen eingebunden. Die Verwaltung berichtet über die Ergebnisse.

#### 3. Beratung und Öffentlichkeitsarbeit

Die vorhandenen Wohnberatungsangebote werden über ein Internetportal gebündelt und um Angebote zum Wohnen im Bestand ergänzt. Mit Imagemaßnahmen soll für den Verbleib in urbanen Stadtquartieren bzw. für den Zuzug dorthin und für das Wohnen im Bestand als

attraktive Alternative zum Neubau geworben werden. Die Stadt und andere Institutionen nutzen vorhandene Instrumente, z.B. Informationen im Internet wie „Hannover-baut.de“, städtische Beratungsangebote von verschiedenen Fachbereichen und die Öffentlichkeitsarbeit der Unternehmen, um den Nachfragewünschen mit einem vielfältigen Informationsangebot gerecht zu werden.

#### **4. Beratung für Seniorinnen und Senioren**

Der Fachbereich Senioren informiert und berät zu Fragen des Wohnens im Alter und gibt Hilfestellung. Er unterstützt die Interessierten durch Informationen und mit Beratungsangeboten zu Wohnraumanpassungsmaßnahmen. Darüber hinaus wird die Arbeit mit zugehenden und begleitenden Ehrenamtsstrukturen und Informationen zu Bring-Diensten sowie durch Angehörigenarbeit unterstützt. Hinzu kommen Informationen über gemeinschaftliche Wohnformen und Programme. Dazu zählen Maßnahmen, wie z. B. „Wohnen für Hilfe“. Der Fachbereich Senioren beabsichtigt, in vier ausgewählten Quartieren im Stadtgebiet gemeinsam mit Kooperationspartnerinnen und -partnern aus der Wohnungswirtschaft, den Wohlfahrtsverbänden und weiteren Akteurinnen und Akteuren modellhaft quartiersnahe altersgerechte Infrastrukturentwicklung im Hinblick auf die Anforderungen des demographischen Wandels zu erproben.

#### **5. Inklusion - Barrierefreies Wohnen**

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.

Mit diesen Maßnahmen soll das Wohnungsangebot für Menschen mit Behinderungen in Zukunft verbessert werden. Es soll dazu beitragen, dass diese Gruppe gleichberechtigt die Möglichkeit erhält, ihren Wohn- und Aufenthaltsort frei zu wählen und zu entscheiden, wo und mit wem sie leben will und nicht verpflichtet ist, in besonderen Wohnformen zu leben.