



^ **HANNOVER HOUSING**

**Wohnen und Leben
im Quartier der Zukunft**





Liebe Leserinnen und Leser,

die deutschen Großstädte sind so begehrt wie lange nicht mehr. Glaubte man in den 1990er und frühen 2000er Jahren noch an eine stetige Bevölkerungsabnahme in den Städten, so kehrte sich dieser Prozess im Verlauf der 2000er Jahre vollständig um. Auch die Landeshauptstadt Hannover verzeichnet seit mehr als zehn Jahren ein anhaltendes Bevölkerungswachstum. Um etwa 30.000 zusätzliche Einwohner*innen hat sich die Zahl erhöht.

Das spricht einerseits für die Attraktivität der Stadt, stellt sie jedoch auch vor große Herausforderungen: Der Wohnraum ist knapp geworden und die Preise steigen dementsprechend schnell an.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung halten wir als SPD-Stadtverband und SPD-Ratsfraktion Hannover die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für eine der entscheidenden sozialen Fragen unserer Zeit. Wir wollen, dass alle ein passgenaues Wohnungsangebot in Hannover finden. Unser „Leitbild Wohnen und Mieten“ ist deshalb keine baukulturelle Grundorientierung, sondern ein wohnungspolitisches Statement unserer Überzeugungen, Ziele und Wege.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre und freuen uns auf den Austausch mit Ihnen.

Herzliche Grüße,

Lars Kelich
Fraktionsvorsitzender

Ulrike Strauch und Adis Ahmetovic
Parteivorsitzende

ÜBERSICHT

UNSERE ZIELE ALS SPD ... 6

AUSGANGSLAGE ... 6

FLÄCHENVORRÄTE ... 8

GRUNDSTÜCKSPOLITIK IM WOHNUNGSBAU ... 9

INTEGRIERTE QUARTIERSPLANUNG ... 10

INKLUSION UND DEMOGRAFIE ... 12

BESTANDSMIETEN BEZAHLBAR HALTEN ... 13

MIETEN IM NEUBAU BEZAHLBAR GESTALTEN ... 14

SCHLÜSSELROLLE DER STÄDTISCHEN TOCHTERGESELLSCHAFT ... 16

PARTNERSCHAFTLICHES VERHÄLTNIS ZUR GENOSSENSCHAFTLICHEN
UND PRIVATEN WOHNUNGSWIRTSCHAFT ... 18

WEITERE QUARTIERE IN DIE STÄDTEBAUFÖRDERUNG BRINGEN ... 19

FORDERUNGEN ... 20

FAZIT ... 21

UNSERE ZIELE ALS SPD

- Sich Wohnen in Hannover leisten können!
- Wohnungsmarkt in Hannover entlasten!
- Wohnquartiere der Zukunft entwickeln!
- Qualität und Bezahlbarkeit der Wohnquartiere in Einklang bringen!
- Kein Stadtteil darf abgehängt werden!
- Partner*innen für diese Ziele gewinnen!

01 AUSGANGSLAGE

Seit fast einem Jahrzehnt hat sich der Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt Hannover in eine stark angespannte Lage entwickelt. Es gibt kaum nennenswerte Leerstände, die Preise bei Wiedervermietungen oder auch im Wohnungsneubau steigen durch den Druck auf dem Wohnungsmarkt, aber auch durch die hohen Baukosten, die aus der hohen Bautätigkeit und dem gegenüber einem nicht sehr umfangreichen Angebot an ausführenden Firmen resultieren. Die Landeshauptstadt hat aus diesem Grunde bereits 2016 ein Bündnis für Wohnen mit den Hauptakteuren der hannoverschen Wohnungswirtschaft geschlossen.

Die Stadt Hannover hat auf politischen Willen unter Federführung insbesondere der SPD-Baupolitik ein eigenes Wohnkonzept 2025 entwickelt, in dem sie Flächen identifiziert hat, die für eine Nachverdichtung in Frage kamen und kommen, in dem aber auch eine Schaffung neuen Baulands vorgesehen wird. Gleichzeitig wurde auf Betreiben der Politik ein eigenes, städtisches Wohnraumförderprogramm aufgelegt, mit dem durch Zuschüsse aus dem städtischen Haushalt Mietpreise für einen Teil der Wohnungen gedeckelt werden.

Ursprünglich ging damit ein Beschluss einher, dass mindestens 25 % der Wohnungen im Neubau sozial gefördert sein mussten, mittlerweile sind es 30 %. Das bedeutet, dass derzeit mindestens 30 % der Woh-

nungen im Neubau in einem Quartier zu Eingangsmieten von 5,80 €, 6,50 € oder 7,20 € vermietet werden müssen. Geregelt wird das durch Festsetzungen in den jeweiligen Bebauungsplänen, sowie durch städtebauliche Verträge, die die Stadt mit den Bauträgern schließt. Beides wird durch den Rat der Landeshauptstadt beschlossen.

Die Landeshauptstadt gewährt Aufwendungszuschüsse für Mietwohnungen, um Belegrechte zu erwerben bzw. zu erhalten, um ein sozial verträgliches Mietniveau zu sichern. Mit den Belegrechten erhält die Stadt das Recht, während der Laufzeit des Zuschusses die Wohnungssuchenden zu benennen, an die die frei werdenden Wohnungen vermietet werden sollen (ausschließliches Belegrecht). Auf diese städtischen Belegrechte sind vor allem Wohnungssuchende mit Zugangsschwierigkeiten zum allgemeinen Wohnungsmarkt, z. B. Familien und Alleinerziehende mit mehreren Kindern, Haushalte von Menschen mit Zuwanderungsgeschichte oder Menschen ohne gesichertes Erwerbseinkommen sowie mobilitätseingeschränkte Menschen oder diejenigen, die aus gesundheitlichen und/oder sozialen Schwierigkeiten keine passende Wohnung finden, angewiesen. Auch von älteren Menschen mit geringer Rente werden preisgünstige Belegrechtswohnungen vermehrt nachgefragt.

Am 31.12.2020 verfügte die Stadt Hannover über 19.817 Belegrechte. Sie gelten immer über eine Laufzeit von 15 Jahren, können aber im Einvernehmen mit dem Eigentümer verlängert werden. Im Jahr 2021 laufen 348 Belegrechte aus, über deren Verlängerung mit den Eigentümern verhandelt wird. Im Rahmen der Wohnungsbauoffensive 2016 bis 2020 konnten 447 neue Belegrechte geschaffen werden, weitere 321 Wohnungen mit Belegrechten befinden sich im Bau.

Um zudem einen Einfluss auf die Baukosten zu haben, wurde ebenfalls auf politische Initiative eine Stellplatzsatzung entwickelt, die die Pflicht des Nachweises von PKW-Parkplätzen pro Wohnung reduziert und somit die Ausmaße des ansonsten notwendigen Baus von teuren Tiefgaragen einschränkt. Da die Baukosten am Ende immer auf die Mieten umgelegt werden, wirkt sich diese Maßnahme im Endeffekt mietmindernd aus.

Diese bisherigen Grundlagen bieten eine gute Gelegenheit, sie weiterzuentwickeln und darauf aufzusatteln. Genau damit befasst sich dieses Leitbild „Wohnen und Mieten in Hannover“.

02 FLÄCHENVORRÄTE



Grundlage für neuen Wohnungsbau ist es, ausreichend Flächen dafür zur Verfügung zu haben oder aktivieren zu können. Bis eine Fläche, die bisher nicht für Wohnungsbau vorgesehen war, aktiviert werden kann, vergehen in der Regel mehrere Jahre. Ein Beispiel für einen zügigen Ablauf stellt der Bereich der Stadterweiterung „Kronsrode/Kronsberg-Süd“ dar: Der Beschluss des Rates, die Fläche für den Wohnungsbau vorzubereiten, erfolgte im Dezember 2014, der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans, mit dem das Baurecht letztlich geschaffen wird, erfolgte im Juni 2018 durch den Rat.

Wir wollen auch künftig Flächenvorräte für den Wohnungsbau aktivieren, um den Wohnungsmarkt zu entlasten und neue gute Stadtquartiere zu entwickeln. Dazu gehören die im Wohnkonzept 2025 als „Vorschauf Flächen“ genannten Gebiete (z. B. Kronsberg Nord-Nord) oder das schon eingeleitete Verfahren zur Schwarzen Heide im Nordwesten der Stadt. Die Verfügbarkeit von sogenannten Konversionsflächen, wie z. B. die durch Ölablagerungen und Fliegerbomben belasteten Flächen von Deurag-Nerag in Misburg, gestaltet sich auf Grund

der ungewissen Sanierung ungleich schwieriger. Neue Flächenpotenziale zu identifizieren, die bisher nicht im Wohnkonzept der Stadt enthalten sind, entspricht unserem Anspruch an eine zukunftsweisende Flächenpolitik. Das führt dazu, dass wir ein Update des Wohnkonzeptes 2025 in ein Wohnkonzept 2035 benötigen, um die Perspektiven für den Wohnungsbau in Hannover zu sichern und die Stadtentwicklung diesbezüglich weiter anzukurbeln. Eine gute Abstimmung mit den angrenzenden Umlandkommunen, um am Stadtrand schon heute gut erschlossene Flächen (z. B. Heisterbergallee) für Wohnungsbau zu nutzen, ist dabei unerlässlich. Generell ist im Rahmen guter Stadtentwicklungspolitik eine Überplanung bestehender Kleingärten auszuschießen.

Um Flächen besser für Wohnraum auszunutzen, wollen wir bei Nutzungsänderungen im Innenstadtbereich eine künftige Umwandlung der oberen Etagen in Wohnen prüfen.

03 GRUNDSTÜCKSPOLITIK IM WOHNUNGSBAU

Wir wollen, dass die Stadt aktiver in die Bodenpolitik einsteigt. Sie soll aktiv Grundstücke erwerben, um darauf Stadtentwicklung betreiben zu können. Dies kann auch durch städtische Tochtergesellschaften übernommen werden. Wesentlich dabei ist, dass die Stadt den Zugriff auf strategisch wichtige Grundstücke in den Quartieren bekommt und damit das Interesse des Gemeinwohls durchsetzen kann.

Von kommunaler Seite aus ist für uns als Sozialdemokratie das Ziel einer aktiven Grundstückspolitik nicht die Sanierung des Haushaltes, sondern eine strategische Mitbestimmung der Kommune in den Quartieren. Aus diesem Grund soll in bestimmten Fällen das in § 25 BauGB vorgesehene Instrument des Vorkaufsrechtes der Kommune angewandt werden.

Gleichzeitig sollen städtische Grundstücke, die für den Wohnungsbau vorgesehen sind, in Teilen durch Erbbaurechte vergeben werden, so-

dass auch kleinere Initiativen und Genossenschaften die Möglichkeit erhalten, sich durch geringere Anfangsinvestitionen an der Stadtentwicklung zu beteiligen.

04 INTEGRIERTE QUARTIERSPLANUNG

Für die Planung und Gestaltung neuer Wohnquartiere muss die Infrastruktur mitwachsen. Das heißt nicht weniger, als dass mit einem neuen Wohnungsbauprojekt soziale Infrastruktur wie Kindertageseinrichtungen, Schulen, Nahversorgung, aber auch Sportflächen, Kulturangebote und Grünzüge mitentstehen müssen. Ein neues Wohnquartier ist nicht nur zum Wohnen da, sondern zum Leben. In Quartieren, in denen es möglich erscheint, soll ein Wohnangebot mit Arbeitsplätzen im Dienstleistungsbereich und nicht-störendem Gewerbe sowie Gastronomie verbunden werden.

Gleichermaßen selbstredend ist eine vernünftige Verkehrsanbindung neuer Quartiere. Gute Angebote im öffentlichen Personennahverkehr mit Bussen und Bahnen sind ein Muss, ebenso wie attraktive Fahrradverbindungen für eine zeitgemäße Mobilität. Stellflächen für Kraftfahrzeuge können zentral mitgeplant werden, sodass auch der motorisierte Verkehr sich integral in die Quartiersplanung einfügt.

Baukulturell wollen wir, dass sich neue Quartiere ins Ortsbild einfügen und städtebaulich verträglich geplant werden. Das bedeutet für die meisten Quartiere in der Landeshauptstadt ein Angebot im Geschosswohnungsbau, in peripheren Lagen auch Reihenhäuser. In der Innenstadt und innenstadtnahen Stadtteilen sollten zudem markante städtebauliche Hochpunkte gesetzt werden. Besonders für die Diskussion um städtebauliche Verträglichkeit, aber auch zusätzliche Infrastruktur sind Bürger*innenbeteiligungen sehr sinnvoll und entsprechen unserem Leitbild einer kooperativen Quartiersentwicklung.

Eine zeitgemäße integrierte Quartiersplanung setzt an den Bedürfnissen der Bewohner*innen - hohe Lebens- und Wohnqualitäten,

soziales Miteinander in gut funktionierenden und überschaubaren Nachbarschaften, Ermöglichung der Verbindung von Wohnen, Arbeiten und Lernen am Ort, kurze Wege zu Einrichtungen, Einkaufen und Freiräumen - an und verbindet diese mit energieeffizienter, smarter, wohngesunder, anpassungsfähiger und insgesamt nachhaltiger Bauweise. Wir wollen das Thema Smart Home befördern, um eine Steigerung der Lebensqualität für die Bewohner*innen zu erhalten. Auf diese Weise rückt nicht nur die Digitalisierung im Wohnungsbereich in den Fokus, sondern auch zusätzliche Qualität im Bereich der Energieeffizienz. Bei jedem Neubau sind nach unseren Maßgaben hohe energetische Standards, aber auch eine Einbindung von Erneuerbaren Energien vorzusehen. Beim Smart Home, das diese Aspekte einschließt, wird dadurch letztlich nicht nur das Quartier integriert gedacht, sondern auch die einzelne Wohnung.

Eine Neuaufstellung von Gebieten, die heute nach § 34 BauGB genehmigt werden, ist im Sinne einer kooperativen Stadtentwicklung eine wichtige mittel- bis langfristige Maßnahme.



05 INKLUSION UND DEMOGRAFIE

Im Sinne eines sozialdemokratischen Freiheitsbegriffes soll für die Menschen in Hannover grundsätzlich viel Eigenständigkeit und Unabhängigkeit im Wohnraum gewährleistet werden. Das ist zum einen wichtig, um diese beiden persönlichen Eigenschaften zu fördern, zum anderen aber auch, um weitere Betreuungsmöglichkeiten zu entlasten.

Das Projekt „Wohnen Plus“ der städtischen Tochter Hanova Wohnen ist dabei beispielgebend, wie man im Alter weiter möglichst eigenständig wohnen, dabei aber mit anderen gemeinsam aktiv sein kann. Es ist eine herausragende Wohnform, die sich großer Beliebtheit erfreut, den Menschen sozialen Halt gibt und dennoch durch die Zusammenarbeit mit Sozialträgern ein leichtes Betreuungsangebot vorhält. Aus all diesen Gründen muss dieser Bereich weiter wachsen.

Ein zusätzliches Instrument, das gerade in Bezug auf die demografische Entwicklung Chancen bergen kann, ist das Angebot einer sogenannten Wohnungstauschbörse. Häufig leben Menschen im hohen Lebensalter in Wohnungen, die sie bereits bewohnten, als ihre Kinder noch mit im Haus waren. Manche überlegen deshalb, sich im Alter wieder zu verkleinern. In diesem Fall bietet die Tauschbörse eine Möglichkeit, Wohnungen für Familien und ältere Menschen passgenau zu verteilen. Entscheidend ist dabei für uns, dass die Wohnungswirt-



schaft einbezogen wird, ohne die die Tauschbörse nicht funktionieren kann.

Barrierefreiheit ist in der Quartiersentwicklung kein Luxus oder „nice-to-have“, sondern eine Grundvoraussetzung für ein zukunftsorientiertes Wohnen. Gebäude müssen nicht nur barrierefrei errichtet werden, sondern auch eine Anzahl rollstuhlgerechter Wohnungen gebaut und vorgehalten werden. Dabei ist der städtische Leitfaden zur Errichtung dieser Wohnungen unbedingt anzuwenden. Gleiches gilt für den Zugang zu den Gebäuden. Die Technik im Bauen ist weit fortgeschritten, sodass es keinen plausiblen Grund gibt, auf eine barrierefreie Erschließung zu verzichten. Barrierefreiheit ist nicht verhandelbar, sondern herzustellen.

06 BESTANDSMIETEN BEZAHLBAR HALTEN

Den größten Teil der Einwohner*innen Hannovers bilden die Mieterinnen und Mieter. Sie stellen weit über 70 % der Haushalte der Landeshauptstadt dar. Die überwiegende Zahl dieser Mieter*innen wohnt in Häusern mit verhältnismäßig günstigen Bestandsmieten. Der größte Preisanstieg bei den Wohnungsbeständen entsteht, wenn eine Mietpartei aus einer solchen Wohnung auszieht und diese Wohnung wiedervermietet werden soll. Durch den Druck auf dem Wohnungsmarkt und die dementsprechende große Zahl an Interessent*innen für eine Wohnung, schnellen die Preise nach oben.

Im Rahmen unserer kommunalen Möglichkeiten setzen wir uns als SPD deshalb für ein Einfrieren des Mietpreinsniveaus in Hannover ein. Das wirksamste Instrument, um dieser Entwicklung etwas entgegenzusetzen, ist nach wie vor die Entlastung des Wohnungsmarktes durch die Schaffung neuer zusätzlicher Angebote. Daraus folgt, dass der Neubau von Wohnungen immer noch die stärkste Maßnahme gegen den Anstieg der Mietpreise ist. Darum wollen wir als SPD weiterhin den Wohnungsneubau mit großen Anstrengungen vorantreiben.

Belastend für die Bestandwohnungen sind in den letzten Jahren zunehmend auch Angebote für hotelähnliche Nutzungen, wie zum Beispiel AirBnB, die dort verortet werden, wo nach Plan eigentlich Wohnungen für den Markt zur Verfügung stehen sollten. Aus diesem Grunde hat das Land Niedersachsen unter Vorbereitung durch das SPD-geführte Bauministerium den rechtlichen Rahmen geschaffen, damit die Städte und Gemeinden sogenannten Wohnraumzweckentfremdungssatzungen erlassen können. Dieses Instrument ist für uns als SPD eine gute Ergänzung, um Wohnraum zu halten und vor allem auch bezahlbar zu halten, denn nicht nur die Zweckentfremdung in hotelähnliche Nutzungen kann dadurch erfasst werden, sondern auch andere Phänomene, wie beispielsweise Wohnungsleerstände, die zur Preisspekulation benutzt werden.

In Quartieren, in denen die Mietpreise nach qualifiziertem Mietspiegel in den vergangenen Jahren besonders stark gestiegen sind und eine Abschwächung dieser Entwicklung in den kommenden Jahren nicht absehbar ist, haben wir mit dem Instrument der sogenannten sozialen Erhaltungssatzung (Milieuschutz) eine Handhabe, um Verdrängungsprozesse abzumildern.

07 MIETEN IM NEUBAU BEZAHLBAR GESTALTEN

Der Wohnungsneubau ist entscheidend für die Entlastung des Marktes und damit für ein Bremsen der Mietpreissteigerungen. Dafür müssen jedoch auch die Mieten im Neubau bezahlbar sein. Um das zu erreichen, gibt es verschiedene Instrumente, die wir entweder schon jetzt anwenden oder in Zukunft anwenden wollen.

Es hat sich bewährt, ein eigenes städtisches Wohnraumförderprogramm zu haben, mit Hilfe dessen die Mieten im Neubau gesenkt werden können. Das Wohnraumförderprogramm besteht derzeit aus drei Förderstufen: Für 5,80 € Eingangsmiete, 6,50 € und 7,00 € pro m². Das hat dazu geführt, dass viele Wohnungen besonders im 5,80-€-Segment verwirklicht werden konnten. Dieses sind vor allem



Wohnungen für Bedürftige. Auf diese Wohnungen hat die Stadt zum größten Teil direkten Einfluss. Die beiden Segmente 6,50 € und 7,00 € sind leider weniger verwirklicht worden. Neben den 5,80-€-Wohnungen werden folgerichtig vor allem hochpreisige Wohnungen gebaut. Um dem zu begegnen und mehr Wohnen für die klassische Mittelschicht zu ermöglichen, wollen wir das Wohnraumförderprogramm ergänzen, um eine Offensive 8-€-Wohnen zu starten. Es sollen demnach vor allem Wohnungen in einem neuen Preissegment von 8 € pro m² geschaffen werden. Für dieses 8-€-Wohnen muss dementsprechend eine deutlich höhere Quote gelten als die bisherigen 30 % geförderten Wohnungen pro Neubaugebiet. Mindestens die Hälfte der neu zu bauenden Wohnungen eines Neubaugebietes, in dem die 8-€-Förderstufe zur Anwendung kommt, soll mit diesem maximalen Quadratmeterpreis für die Nettokaltmiete entstehen.

Für den geförderten Wohnungsbau im Segment der 5,80-€-Eingangsmieten ist für uns ein Ziel, die wegfallenden Belegrechte nicht nur auszugleichen, sondern einen Aufbau neuer Belegrechte voranzubringen. Dabei sollen die Belegrechte auf möglichst alle Stadtteile verteilt werden.

Um diese Strategie zu unterstützen, müssen auch die Baukosten gesenkt werden. Zum Teil geschieht dies bereits durch die neue Stellplatzsatzung, die der Rat beschlossen hat, um teure Tiefgaragen zu vermeiden, die am Ende zur Hälfte leer stehen, aber deren Kosten derzeit vollumfänglich auf die Miete umgelegt werden. Zum anderen wollen wir auch Projekte mit alternativen Baumaterialien fördern (z. B. Holzbauweise), um die Kosten etwas zu relativieren. Auch serielles Bauen können wir uns an der einen oder anderen Stelle in der Stadt vorstellen, um Baukosten nicht explodieren zu lassen.

Um Mietnebenkosten im Wohnungsneubau gering zu halten, ist zudem eine Kombination von Ökonomie und Ökologie Grundvoraussetzung. Durch das Bauen mit guten energetischen Standards, aber auch die Förderung von Erneuerbaren Energien (z. B. Photovoltaik) beim Neubau entstehen nicht nur klimafreundliche Quartiere, sondern auch Wohnungen mit deutlich reduzierten Mietnebenkosten.

Ein großer Teil der Neubautätigkeit findet durch Privateigentümer*innen statt, die wenige Immobilien in Hannover besitzen. Häufig besteht diese Tätigkeit im Teilen von bestehenden großen Wohnungen oder Ausbau von Dachgeschossen. Die Mieten für diese Wohnungen sind oft preiswert und wirken sich senkend auf den Mietspiegel aus. Gleichzeitig ist die Regelung des Landes Niedersachsen, dass ein Bestandsgebäude, das heute umgebaut wird, wie ein Neubau durch die Bauordnung behandelt werden soll, ausgesetzt worden. Als SPD sehen wir hier die Chance, diesen Bereich der Bautätigkeit zu fördern, indem Beratung und Unterstützung für diese Eigentümerinnen und Eigentümer durch die Stadt geboten wird. Deshalb wollen wir hierfür ein Unterstützungsprogramm auflegen.

08 SCHLÜSSELROLLE DER STÄDTISCHEN TOCHTERGESELLSCHAFT

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft Hanova Wohnen übt schon heute eine entscheidende Rolle beim Wohnungsneubau aus. Doch nicht nur das: Sie wirkt als natürliche Mietpreisbremse in den Quartieren und kümmert sich auf Grund ihrer sozialen Verpflichtung als städtisches Unternehmen um die Menschen im Quartier. Deshalb ist es sehr wichtig, die Hanova Wohnen zur Stabilisierung der Quartiere einzusetzen, wie es bereits vorbildlich im Quartier im Canarisweg am Mühlenberg geklappt hat. Die Hanova überlässt die Mieterinnen und Mieter nicht sich selbst, sondern bietet ständige Ansprechpartner*innen vor Ort und betreut die Bewohnerinnen und Bewohner, um zur Zufriedenheit beizutragen. Damit sorgt sie gleichzeitig dafür, dass



kein Quartier, in dem sie aktiv ist, zurückgelassen wird. Dieses Instrument „städtische Tochtergesellschaft“ ist von großer Bedeutung für die Sanierungsvorhaben im Rahmen der Städtebauförderung durch Bund und Land, aber auch als eigener sozialer Anker der Landeshauptstadt Hannover vor Ort. Diese Unterstützung sollte von der Stadt honoriert werden.

Beim Wohnungsneubau ist die städtische Tochtergesellschaft beispielgebend. Sie verwirklicht mit Abstand die meisten Wohnungen im geförderten Bereich. Darum kommt ihr bei der Umstrukturierung des Wohnraumförderprogrammes ebenfalls eine Schlüsselrolle zu, denn sie sollte als Teil des Konzerns Stadt Hannover mit gutem Beispiel voran gehen. Auch das serielle, aber qualitätvolle Bauen ist prädestiniert für die Hanova Wohnen, denn sie hat einen enormen Erfahrungsschatz in der Steuerung und Verwirklichung von Projekten.

Die Hanova Wohnen muss für die 2020er Jahre ein neues eigenes Wohnungsbauprogramm starten, sodass die Stadt Hannover mit der eigenen Tochtergesellschaft weiterhin mit gutem Beispiel bei der Verwirklichung von Wohnungsneubau vorangehen kann. Hierfür ist eine ausreichende Kapitalausstattung der Gesellschaft selbstredend. Unser Ziel ist die Erhöhung des kommunalen Wohnungsbestandes. Die Gewinne der Gesellschaft sollten dementsprechend zur Förderung des Wohnungsneubaus und Sanierung des Bestandes im Unternehmen verbleiben.

09 PARTNERSCHAFTLICHES VERHÄLTNIS ZUR GENOSSENSCHAFTLICHEN UND PRIVATEN WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Die genossenschaftlichen und privaten Wohnungsunternehmen in und um Hannover, sowie die Kreissiedlungsgesellschaft als Tochter der Region Hannover unterstützen die Landeshauptstadt zu großen Teilen bei der Entlastung des Wohnungsmarktes. Sie schließen sich zum Teil mit der städtischen Tochter in Konglomeraten zusammen (wie z. B. in Kronsrode), um größere Flächen gemeinschaftlich zu entwickeln. Zum anderen sind sie jedoch auch im Bündnis für Wohnen organisiert, das die Stadtverwaltung 2016 initiiert hat und nun zur Evaluation und Fortsetzung ansteht.

Der Rat hat hierzu bereits beschlossen, dass die Zielmarke zu bauen der Wohnungen pro Jahr von mindestens 1.000 auf mindestens 1.300 erhöht werden soll. Die Wohnungswirtschaft kann diese Ziele mittragen unter der Voraussetzung, dass die Verabredungen des Bündnisses häufiger (alle 2 Jahre) überprüft werden. Das Bündnis für Wohnen als Meilenstein auf dem Weg zu bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten muss erhalten bleiben und die Ziele partnerschaftlich vorangebracht werden.

Verantwortung für die Versorgung der Bevölkerung in Hannover mit bezahlbarem Wohnraum haben alle Wohnungsbauunternehmen gemeinsam mit der Stadt.



10 WEITERE QUARTIERE IN DIE STÄDTEBAUFÖRDERUNG BRINGEN

Die Entwicklung der einzelnen Stadtteile ist geprägt von den unterschiedlichen baupolitischen Ansätzen der Jahrzehnte. Das bedeutet, dass mancherorts Wohnhäuser entstanden sind, die später zu Spekulationsobjekten von überregional oder gar international agierenden Unternehmen geworden sind. Für die Mieter*innen ist das die schlechteste Situation, denn diese Unternehmen kümmern sich kaum um ihren Besitz, d. h. es finden kaum Sanierungen oder Reparaturen statt. Um das zu ändern, bedarf es großer finanzieller Anstrengungen von Bund, Land und Kommune, sodass die Quartiere weiterentwickelt werden können. Städtebauförderprogramme wie die „Soziale Stadt“ oder das frühere Programm „Stadtumbau West“ sind von großer Wichtigkeit für Hannover.

Als SPD sind wir auf all diesen Ebenen aktiv, um diese Mittel für Hannover zu gewinnen und eine wirksame Städtebauförderung zu betreiben. Neben den bereits in der Förderung aufgenommenen Quartieren besteht bei vielen weiteren ein Bedarf, sie in die Förderung zu bekommen. Das Quartier Körtingsdorf in Hannovers Westen, der Davensdter Markt, Teile der Calenberger Neustadt oder der Stadtteile Vahrenwald, Ahlem-Nord und Misburg sind Beispiele für Stadtbereiche, in die investiert werden muss, um das Quartier wieder attraktiver zu machen.

UNSERE FORDERUNGEN

- Entlastung des Wohnungsmarktes durch eine Fortschreibung des Wohnkonzeptes 2025 in ein Wohnkonzept 2035 mit neuen Flächen und Angeboten
- Umgestaltung des Wohnraumförderprogrammes zu einer Offensive für 8-€-Wohnen im Neubau inklusive einer Quote von über 50 % für diese Wohnungen pro Neubaugebiet
- Schaffung neuer Belegrechte
- Verstärkter Erwerb von Grundstücken durch die Stadt
- Gezielter Einsatz von Erbbaurechten zur Förderung kleinerer Wohnungsbauinitiativen und Genossenschaften
- Unterschiedliche Wohnangebote je nach Quartier von Geschosswohnungsbauten bis hin zu Reihenhäusern und Tinyhäusern
- Angebote für Wohnen im Alter, die möglichst viel Eigenständigkeit und Unabhängigkeit ermöglichen
- Barrierefreiheit als Grundvoraussetzung
- Ausreichend rollstuhlgerechte Wohnungen unter Zuhilfenahme des städtischen Leitfadens
- Wohnraumzweckentfremdungssatzung zur Sicherstellung von
- Wohnraum in bereits bestehenden Quartieren und zur Vermeidung von Leerständen
- Baukostensenkung durch die Verwirklichung von Projekten mit alternativen Baumaterialien
- Baukostensenkung durch serielles Bauen in guter Qualität
- Baukostensenkung durch die konsequente Anwendung der
- Stellplatzsatzung und ihrer Möglichkeiten
- Instrumentarium des BauGB anwenden, Möglichkeiten nutzen
- Weiteres Wohnungsbauprogramm der eigenen städtischen Tochtergesellschaft Hanova Wohnen inklusive einer ausreichenden Kapitalausstattung
- Gezielter Einsatz der Hanova Wohnen zum Erwerb von Bestandswohnungen in Quartieren mit schwieriger sozialer oder ökonomischer Lage
- Sanierung weiterer Quartiere durch die Bewerbung um Städtebaufördermittel des Bundes und des Landes Niedersachsen
- Nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung unter Einbeziehung und Beteiligung der Nutzer*innen und Bewohner*innen (kooperative Stadtentwicklung)

FAZIT

Hannover ist durch die vorausschauende Baupolitik der vergangenen Jahre, die unter Federführung der SPD stattfand, bereits auf einem guten Kurs, der nun konsequent weiterentwickelt und fortgesetzt werden muss. Hannover ist eine soziale Stadt, eine Stadt für alle. Als SPD werden wir uns weiter dafür einsetzen, dass sie das bleibt.

UNTERZEICHNER*INNEN

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

SPD-Stadtverband Hannover

Odeonstraße 15/16

30159 Hannover

Telefon: 0511 1674 240

E-Mail: region.hannover@spd.de

SPD-Fraktion im Rat der Landeshauptstadt Hannover

Friedrichswall 15

30159 Hannover

Telefon: 0511 168 453 10

E-Mail: spd@hannover-stadt.de

Bildnachweise

Titel, S. 11: [iStock.com/Detailfoto](https://www.iStock.com/Detailfoto); S. 2: Vivien Werner; S. 6: [iStock.com/Silvan Bachmann](https://www.iStock.com/Silvan Bachmann);
S. 9: Marcus Biewener; S. 13: [iStock.com/fizkes](https://www.iStock.com/fizkes); S. 14: [iStock.com/Sebastian Grote](https://www.iStock.com/Sebastian Grote);
S. 16: Philipp Schröder.