

# Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsmarktgeschehen

## Interview mit Oberbürgermeister Stefan Schostok

### Immer mehr Bürgerinnen und Bürger leben in der Landeshauptstadt Hannover, inzwischen fast 550.000 Menschen, wie ist die derzeitige Lage auf dem Wohnungsmarkt und was plant die Landeshauptstadt?

In der Tat haben wir gerade die Zahl 550.000 überschritten, wenn wir Erst- und Zweitwohnsitze addieren. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Hannover ist angespannt, weil wir wachsen, was gut ist, aber eben auch Herausforderungen mit sich bringt, wie die Schaffung von Wohnraum, der bezahlbar für alle bleiben muss. Im Vergleich der Großstädte haben wir jedoch ein immer noch relativ moderates Preisniveau. Bestimmte Wohnungen wie kleine und große preiswerte Wohnungen sind jedoch kaum verfügbar. Seit 2011 sinkt die Quote der Leerstände und liegt derzeit bei unter zwei Prozent.

Die Landeshauptstadt reagiert bereits seit 2011/2012. Wir haben ein Wohnkonzept 2025 in einem intensiven Dialog mit der Wohnungswirtschaft erarbeitet. Dieses ist 2013 beschlossen worden. Wir setzen jetzt diese Kooperation fort in der Wohnungsbauoffensive 2016. Es geht darum, möglichst rasch, unbürokratisch und aktiv Baurechte für Wohnungsneubau zu schaffen. Die Fertigstellungszahlen sind in den vergangenen Jahren zwar gestiegen, aber insgesamt dauert es noch immer zu lange, bis Wohnungen bezugsfertig sind. Dies wollen wir nun mit der Wohnungsbauoffensive 2016 schnell vorantreiben.

### Es wurde kürzlich zu einem „Bündnis für Wohnen“ eingeladen. Welche Erwartungen bestehen an die lokale Wohnungswirtschaft?

Daraus ist die schon angesprochene „Wohnungsbauoffensive 2016“ erwachsen. Es geht um eine Vereinbarung zwischen den beteiligten Akteuren und der Landeshauptstadt Hannover, um deutlich mehr Wohnungsneubau in Hannover zu realisieren. Erwartungen der LHH an die Wohnungswirtschaft betreffen zum einen die Quantitäten. Wir brauchen in den kommenden Jahren schlicht mehr neue bezugsfertige Wohnungen. Alles andere würde die ohnehin dynamische Preisentwicklung insbesondere bei den Angebotsmieten noch weiter anheizen.

Die LHH hat auch Erwartungen an die Wohnungswirtschaft bezüglich der Qualitäten des Wohnungsbaus: Es besteht ein Mangel an preiswertem Wohnungsangebot. Die Stadt hat daher ein kommunales Förderprogramm aufgelegt, um dieses Marktsegment zu verstärken.

Schon im bestehenden Wohnraumförderprogramm der Landeshauptstadt wird die Neuschaffung von Mietwohnungen durch Neubau oder Umbau bzw. Ausbau gefördert. Bis 2019 sollen derzeit 775 bedarfsgerechte

Wohnungen mit sozial verträglichen Mieten gefördert werden. Für viele der Wohnungen erhält die Stadt Belegrechte, d.h. die Stadt kann die Mieter bestimmen.

Das Programm ist gut angelaufen. Mit dem Haushalt 2016 ist deshalb geplant, das Förderprogramm noch einmal um jährlich ca. 60 zusätzliche Wohnungen aufzustocken, so dass bis 2020 fast 1.100 neu geschaffene Wohnungen gefördert sein könnten.

Mit der Wohnungsbauoffensive 2016, die natürlich auch die darauffolgenden Jahre weiterlaufen muss, streben wir die Schaffung von jährlich mindestens 1.000 neuen Wohnungen an. Das ist ehrgeizig, aber notwendig und aus meiner Sicht auch machbar.

### Insbesondere bezahlbarer Wohnraum ist in Ballungszentren wie Hannover knapp. Gleichzeitig kommen aufgrund der aktuellen weltpolitischen Entwicklung derzeit auch vermehrt Asylsuchende nach Hannover. Wie ist es zu schaffen, die Gruppe adäquat unterzubringen, ohne dass es zu einer Konkurrenzsituation zwischen Flüchtlingen und Menschen mit niedrigem Einkommen kommt?

Der Wohnungsmarkt in Hannover ist bei kleinen und großen Wohnungen – und dort insbesondere bei preisgünstigen Wohnungen angespannt. Zudem vermindert sich durch den Auslauf von Bindungen laufend der Bestand an geeigneten Sozial- und Belegrechtswohnungen. Dies betrifft natürlich auch Flüchtlinge, die nach Erhalt eines Aufenthaltstitels einen Wohnberechtigungsschein beantragen und in die städtische Wohnungsvermittlung aufgenommen werden können.

Um die Wohnraumversorgung in Hannover für alle – unabhängig von Einkommen und (sozialer) Herkunft – zu sichern, hat der Rat der Landeshauptstadt mit dem Wohnkonzept 2025 bereits Maßnahmen beschlossen, die zwischenzeitlich erste Wirkungen zeigen:

Im Rahmen der Wohnflächeninitiative wird für teilweise mehr als 600 Wohnungen jährlich Baurecht geschaffen. Das kommunale Wohnungsunternehmen GBH wird in den nächsten Jahren jährlich 300 Wohnungen neu bauen und auch die übrige hannoversche Wohnungswirtschaft hat im Rahmen des Dialogs zur neuen Wohnungsbauoffensive 2016 ihre Absichtserklärungen wiederholt, in wesentlich höherem Maße – auch geförderten – Neubau betreiben zu wollen. Aber der Bau von neuen (geförderten) Wohnungen allein wird den Bedarf an preisgünstigen Wohnungen wahrscheinlich nicht decken können. Notwendig sind daher nach wie vor auch Maßnahmen im Bestand. Die Stadt stellt deshalb weiterhin erhebliche Finanzierungsmittel zur Verfügung, um die Laufzeiten von Aufwendungszuschüssen zu



verlängern und so preiswerte Wohnungen zu sichern. Zudem sollen wie bisher neue Belegrechte im Bestand erworben werden. Außerdem wird der verbleibende geförderte Wohnungsbestand überwacht, damit freie Wohnungen bestimmungsgemäß vermietet werden.

### Die SPD-Bundestagsfraktion hat in diesem Jahr eine Erhöhung der Bundesmittel für die Städtebauförderung auf 700 Millionen Euro jährlich durchgesetzt. Von besonderer Bedeutung ist dabei das Programm „Soziale Stadt“. Was wird von der Bundesebene im Bereich Wohnungsbau erwartet und welche erfolgreichen Projekte gibt es in Hannover bereits?

Richtig, das war dringend notwendig, wieder stärker in die Wohnungsbauförderung einzusteigen. Das Land Niedersachsen stellte für das Jahr 2015 rund 95,6 Millionen Euro Bund/Ländermittel (d.h. 2/3) den Kommunen in Niedersachsen in den verschiedenen Programmkomponenten zur Verfügung. Das Programm Soziale Stadt ist dabei das Leitprogramm.

Die Landeshauptstadt Hannover hat die in den laufenden Programmen beantragten Mittel vollumfänglich bekommen. Zusätzlich konnte mit dem Stadtteil Mühlenberg ein neues Fördergebiet in das Programm Soziale Stadt aufgenommen werden. Dieses steht bei der Stadt bereits seit dem Jahr 2008 mit mehreren Projekten auf der Agenda.

Die Stadt fördert in den Sanierungsgebieten die Bestandsentwicklung im Wohnungsbau, d.h. nicht rentierliche Kosten der Modernisierung werden anteilig gefördert. Dadurch können Mieten in einem sozialverträglichen Rahmen gesichert werden.

Erfolgreiche Projekte:

Das Erfolgsprojekt „Neue Mitte Hainholz“, ein Maßnahmenpaket aus unterschiedlichen sozialen Einrichtungen, einer attraktiven Park- und Platzanlage wurde 2014 mit dem Preis „Soziale Stadt“ ausgezeichnet. Derzeit in Vorbereitung sind die abschließenden Bausteine wie das Nahversorgungszentrum und der Wohnungsneubau, die die Mitte komplettieren werden.

In Vinnhorst konnte mit dem Programm Stadtumbau-West die Versorgungslage deutlich verbessert werden.

In Stöcken wird der Stöckener Markt im Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren runderneuert und das marode Freizeitheim kann durch ein zeitgemäßes Stadtteilzentrum ersetzt werden.