



## **WOHNKONZEPT 2025**

PERSPEKTIVEN ZUM WOHNEN IN HANNOVER

**LANDESHAUPTSTADT HANNOVER**

**HAN  
NOV  
ER** 



---

## VORWORT

---



Oberbürgermeister  
Stefan Schostok



Stadtbaurat  
Uwe Bodemann

Hannover zählt zu den Wachstumsregionen im nationalen und europäischen Vergleich. Als Drehkreuz für wichtige europäische Verkehrsachsen, als Messe- und Hochschulstandort ist die Stadt eine Attraktion. Hannover ist eine lebendige Großstadt. Ausbildung, Arbeit, Freizeit, Kultur und soziale Netze werden geschätzt. Urbanes Lebensgefühl ist zunehmend gefragt. Die Renaissance des Stadtlebens ist zum generationenübergreifenden Trend geworden. Das schlägt sich in der Bevölkerungsstatistik nieder. Hannover wächst. Und damit steigt die Nachfrage nach Wohnraum.

Auf dem Wohnungsmarkt lässt sich diese Entwicklung deutlich ablesen. Das Angebot an Wohnungen, insbesondere im Segment des preisgünstigen Wohnraums, verknappt sich weiterhin. Die zunehmenden Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt haben Rat und Verwaltung der Landeshauptstadt Hannover dazu veranlasst, sich mit der Frage auseinanderzusetzen, wie der Wohnungsmarkt auf die neuen gesellschaftlichen Trends ausgerichtet werden muss.

Zusammen mit ExpertInnen aus unterschiedlichen Institutionen und Unternehmen wurde in einem zweijährigen Prozess über die Zukunft des Wohnens in Hannover diskutiert. Die Ergebnisse sind in das vorliegende Wohnkonzept 2025 eingeflossen. In vier Bausteinen wird ein Maßnahmenpaket zur Schaffung und Modernisierung von Wohnraum in den nächsten gut zehn Jahren vorgeschlagen.

Die Stadt selbst hat bereits Konsequenzen gezogen und mit einer Wohnbauflächeninitiative die planerische Offensive zur Ausweisung von zusätzlichem Bauland gestartet. Besonderes Augenmerk gilt der Versorgung mit preiswertem Wohnraum. Das neue kommunale Wohnraumförderprogramm setzt hier an und schafft den Anreiz für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft, in dieses Segment des Wohnungsmarktes zu investieren.

Mit den Akteuren auf dem Wohnungsmarkt wird die seit Jahren bestehende Kooperation fortgeführt. Dabei wird nicht nur die Entwicklung neuer Wohnquartiere, sondern auch die Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes vorangetrieben. Bei der Ertüchtigung der bestehenden Wohngebäude steht eine sozial- und mieterverträgliche Aufwertung im Vordergrund. Die Bedürfnisse der Seniorinnen und Senioren und des barrierefreien Wohnens werden dabei besonders berücksichtigt. Die Interessen aller Nachfragegruppen werden im Wohnkonzept 2025 zusammengeführt und bilden die Grundlage für die Maßnahmen in den nächsten Jahren.

Mit der Umsetzung des Wohnkonzeptes 2025 wird der Wohnstandort Hannover gestärkt und der Weg in eine zukunftsfähige Stadtentwicklung gewiesen.

---

# WOHNKONZEPT 2025

---

3 | Einleitung

4 | Wohnen in Hannover – Zwischen Vergangenheit und Zukunft

## **6 | RAHMENBEDINGUNGEN**

### **10 | EINE ÜBERSICHT ZUM GEWOS GUTACHTEN**

12 | Wohnstiltypen mit Umzugsabsichten

14 | Wohnstiltypen ohne Umzugsabsichten

16 | Wohnungsangebot

18 | Wohnbauflächenpotenziale

### **20 | HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN UND AKTIONSFELDER**

21 | Wohnungsneubau

24 | Wohnen im Bestand

27 | Bezahlbares Wohnen in der Stadt

31 | Kommunikation – Kooperation – Beratung

---

## EINLEITUNG

---

Die Bevölkerung der Landeshauptstadt Hannover wird sich in den kommenden Jahren weiter verändern und wachsen. Trends wie der Zuzug in die Städte, der demografische Wandel und der Wandel der Lebensformen lassen auch Veränderungen für das Wohnen der Zukunft erwarten. Mit der Entwicklung des Wohnkonzepts 2025 stellt sich die Stadt einer wichtigen Gestaltungsaufgabe für die nächsten Jahrzehnte.

Wie in anderen deutschen Städten vollzieht sich auch in Hannover ein grundlegender demografischer und gesellschaftlicher Wandel. Das hat Auswirkungen auf das Wohnen in der Stadt.

Aus diesem Grund hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover im Dezember 2010 auf Antrag der Ratsfraktionen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen beschlossen, die Wohnungspolitik auf die kommenden Herausforderungen auszurichten und sich mit den Fragen des zukünftigen Wohnens auseinander zu setzen.<sup>1</sup> Die Verwaltung wurde mit der Erarbeitung eines Wohnkonzeptes beauftragt, um so eine Handlungs- und Entscheidungsgrundlage zur strategischen Ausrichtung des Wohnungsmarktes für die nächsten zehn bis fünfzehn Jahre zu erhalten.

Die Ergebnisse dieses Prozesses sind in dieser Broschüre zusammengefasst. Sie geben Einblicke und Informationen über aktuelle Entwicklungen und zukünftige Strategien zum Wohnen in Hannover.

---

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

---

 ZWISCHEN VERGANGENHEIT UND ZUKUNFT
 

---



Constructa-Block, Hildesheimer Straße, 1953. Vorzeigewohnungsbau der 50er-Jahre. Architekten: Konstanty Gotschow, Friedrich-Wilhelm Kraemer und Georg Seewald

Die ersten Urbanisierungsschübe hat die Stadt Hannover als junge Industriestadt bereits Ende des 19. Jahrhunderts erlebt. Ende der 20er-Jahre folgten umfangreiche Siedlungs- und Wohnanlagen, sei es in der Südstadt, in Ricklingen oder Kleefeld. Sie zählen zu den beliebtesten Quartieren in Hannover. Am Ende des Zweiten Weltkrieges aber lag die Stadt in Schutt und Asche. In Hannover herrschte durch den starken Zustrom von Flüchtlingen und Vertriebenen aus den ehemaligen deutschen Ostgebieten nach 1945 eine akute Wohnungsnot. Die Sicherung der Wohnungsversorgung in der von Luftangriffen schwer getroffenen Stadt erhielt neben dem Wiederaufbau der zerstörten städtischen Strukturen erste Priorität.

Die ersten Wohnungsneubaupläne mit großzügigen, durchgrüntem und durchlüfteten Wohnquartieren wurden bereits 1951 auf den Weg gebracht. Mit der CONSTRUCTA 1951 präsentierte die junge Landeshauptstadt einen modernen, an den Bedürfnissen der Bevölkerung orientierten Wohnungs- und Siedlungsbau, der vorbildhaft war für zahlreiche deutsche Innenstädte. In den 60er-Jahren kamen die ersten Großsiedlungen außerhalb des Stadtzentrums dazu. Neben dem Geschosswohnungsbau wurde das Angebot durch den Bau von

Reihen- und Einfamilienhäusern erweitert, um so einkommensstärkere Bevölkerungsgruppen und Familien anzusprechen und eine möglichst aufgelockerte und soziale Mischung zu erzielen.

Bis in die frühen 80er-Jahre blieb der Wohnungsneubau ein prägendes Element städtischer Baupolitik. Das Jahrzehnt zwischen der Wiedervereinigung Deutschlands 1990 und der Weltausstellung EXPO 2000 brachte neue Impulse und rasante Veränderungen auch hinsichtlich der städtischen Infrastrukturen. In den letzten Jahren konzentrierte sich der Wohnungsbau dagegen stärker auf eine qualitative Verbesserung der Wohnsituation, sei es durch Neubau, Modernisierung und Sanierung. Auch hierbei stehen unter anderem die energetische Modernisierung und die Herstellung von Barrierefreiheit im Vordergrund. In einigen



Zurück in die Zukunft. Umgebaute Moderne und gemeinschaftliches Wohnen in der Südstadtschule, Schlägerstraße. Architekt: Mosaik Architekten BDA

Quartieren bietet der Strukturwandel neue Möglichkeiten, den Stadtumbau zu Gunsten von zeitgemäßen Wohn- und Bauprojekten zu betreiben. Deutlich zeichnet sich ab, dass die Nachfrage nach innenstadtnahem, urbanem Wohnen in Hannover auch zukünftig eine immer größere Bedeutung gewinnen wird.

Für einzelne Segmente, wie dem Bau von Einfamilienhäusern, Geschosswohnungen und Sozialem Wohnungsbau wurden in den vergangenen Jahren Teilkonzepte und Förderprogramme entwickelt. Soziale Vielfaltigkeit, Mischung und Ausgewogenheit in der Verteilung war die Devise für die Wohnungsverorgung in den Stadtteilen. Dieser Ansatz allein aber reicht heute für eine vorausschauende Wohnungspolitik nicht mehr aus. Die Ansprüche an einen langfristig funktionierenden Wohnungsmarkt sind gewachsen. Die Wohnbedürfnisse werden immer differenzierter, je nach Einkommen und Altersgruppe. Gesellschaftliche Trends – wie die zunehmende Zahl von kleinen Haushalten oder die wachsende Zahl älterer Menschen sowie die steigende Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen und der Wunsch nach urbanen Quartieren – erfordern für die heutige Stadtentwicklung neue Ideen und Planungskonzepte.

## RAHMENBEDINGUNGEN



Wohnungsmarktforum mit VertreterInnen aus Politik und Wirtschaft



**Gutachten als Basis** | Ziel der Landeshauptstadt ist es, die Wohnungspolitik auf die zukünftigen Herausforderungen der Wohnungsmarktentwicklung auszurichten. Das betrifft zum einen die Anpassung des rund 290.000 Wohneinheiten umfassenden Wohnungsbestandes an die sich ändernden Bedürfnisse wie auch eine nachfragegerechte Entwicklung des Neubaus von Wohnungen. Angesichts der zukünftig weiter steigenden Bevölkerungs- und Haushaltszahlen ist der Bedarf an zusätzlichen Wohnungsangeboten groß. Doch welche Zielgruppen werden die Nachfrage prägen, welche Wohnungsangebote und welches Wohnumfeld wird tatsächlich gefragt sein, und welche Entwicklungsperspektiven ergeben sich für die einzelnen Stadtquartiere?

Grundlage für das Wohnkonzept 2025 war ein im März 2013 vorgestelltes Gutachten des Instituts für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (GEWOS).<sup>1</sup> Themen wie Wohnungsangebote und -nachfrage von Neubauten und Wohnungen im Bestand, Wünsche und Vorstellungen von Zielgruppen, sei es zum Wohnraumangebot aber auch zum Wohnumfeld, ferner Strategien und Perspektiven für Stadtquartiere standen im Fokus der GEWOS-Expertise. Das Gutachten wurde durch eine Analyse zum Thema »Preiswerter Wohnraum« ergänzt.

**Beteiligungsprozess mit Wohnungsmarktakteuren** | Die Ergebnisse dieses Gutachtens wurden in fünf Wohnungsmarktforen unter Mitwirkung von VertreterInnen der Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Verbänden fachlich diskutiert und abgestimmt. Begleitet wurde der Erarbeitungsprozess auch von der Arbeitsgemeinschaft »Runder Tisch ArGeWo«<sup>2</sup> mit Fachleuten aus in Hannover ansässigen Unternehmen der Wohnungsbranche. In mehreren Runden wurden die Möglichkeiten zur Ankurbelung der Wohnungsbauaktivitäten im Stadtgebiet erörtert. Diskutiert wurde, welche Flächen in der Stadt besonders

attraktiv zum Wohnen sein können und wie mit dem Bestand umzugehen ist, welche Hemmnisse bestehen und wie das Wohnungsangebot für Geringverdienende verbessert werden kann.

**Perspektiven und Handlungsfelder** | Diese einzelnen Schritte wurden Basis für das im April 2013 fertiggestellte Wohnkonzept 2025. Mit den hier formulierten Maßnahmen wird die Landeshauptstadt Hannover zukünftig den Ansprüchen und Herausforderungen des Wohnungsmarktes begegnen. Zentrale Themen wie die demografischen Entwicklungen, die sich wandelnden Wohnansprüche finden dabei ebenso Berücksichtigung wie die Strategien für ein bezahlbares Wohnen in der Stadt.

Das Wohnkonzept 2025 dient dazu, die kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungsperspektiven des Wohnungsmarktes in der Landeshauptstadt Hannover aufzuzeigen. Analysen zu den Flächenangeboten und den gefragten Wohnstiltypen werden in einer Bilanz so gegenübergestellt, dass die Handlungsfelder klar sichtbar werden. Vor dem Hintergrund wohnungspolitischer Zielsetzungen werden daraus Empfehlungen formuliert, die in ein konkretes Maßnahmengerüst münden.





**Wohnungsmarktentwicklungen in Hannover** | Seit Ende 2005 steigt die Einwohnerzahl Hannovers wieder. Bis zum 01.01.2014 betrug der Zuwachs insgesamt rund 17.000 Personen. Die aktuelle Prognose erwartet bis 2030 ein Wachstum der Bevölkerung um 3,7%.<sup>3</sup> Gegenüber der von der GEWOS GmbH erarbeiteten Wohnungsmarktprognose, der ein Bevölkerungswachstum von 2,3% bis 2025 zugrunde lag, bedeutet das einen zusätzlichen Bedarf an Wohnungsneubau über die ermittelten 7.900 zusätzlichen Wohnungen hinaus. Ohne eine deutliche Intensivierung des Wohnungsneubaus wird die erhöhte Nachfrage zukünftig nicht befriedigt werden können. Dem soll u. a. durch die Realisierung einer höheren Anzahl an Wohnungen pro Wohnungsbaufäche gegenüber der ursprünglich kalkulierten Rate Rechnung getragen werden. Neubaubedarf besteht besonders für kleine und auch große Wohnungen, die besonders stark nachgefragt sind. Diese beiden Wohnungsmarktsegmente verengen sich zunehmend, insbesondere in den preiswerten Anteilen.

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** | Neben der natürlichen Bevölkerungsbewegung durch Geburten und Sterbefälle kommt heute bei der Beobachtung und Analyse der Einwohnerzahlen den sogenannten Wanderungen, den räumlichen Bevölkerungsbewegungen, eine zentrale Bedeutung zu. Die Landeshauptstadt Hannover hat insgesamt eine positive Wanderungsbilanz zu verzeichnen, insbesondere beim Zuzug aus dem übrigen Niedersachsen. Die quantitativ wichtigste Zuwanderungsgruppe ist die junge Generation, die 18- bis 29-Jährigen. Diese Entwicklung hat nicht nur Einfluss auf die Quantität, sondern ebenso auf die Struktur der Wohnungsnachfrage. Junge Menschen fragen beispielsweise eher kleinere und preiswertere Wohnungen nach, mittlere Altersgruppen interessieren sich verstärkt für Wohneigentum und für größere Wohnungen, in denen Kinder aufwachsen können.

<sup>1</sup> Das Gutachten liegt in einem Kurzbericht und in einer Langfassung vor. Beide Gutachten und weitere Infos stehen zum Download bereit unter [www.hannover.de](http://www.hannover.de). Der Kurzbericht ist der Beschlussdrucksache 0840/2013 zum Wohnkonzept 2025 als Anlage beigefügt.

<sup>2</sup> ArGeWo=Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in der Region Hannover.

<sup>3</sup> Bevölkerungsprognose 2014 bis 2025/2030 für die Region Hannover, die Landeshauptstadt Hannover und die Städte und Gemeinden des Umlands.

**Demografischer Wandel** | Der demografische Wandel führt auch in Hannover dazu, dass die Bevölkerung altert. Diese Entwicklung bedeutet eine Umstellung der Planungsprozesse von Wohnräumen aber auch von öffentlichen Räumen und Infrastrukturanpassungen für barrierefreie Bedürfnisse. Während die Mehrzahl der privaten Bestandsgebäude bislang eher nicht den Bedürfnissen für Barrierefreiheit entsprechen, haben die Wohnungsgesellschaften und Baugenossenschaften in den letzten Jahren große Anstrengungen unternommen, um entsprechende Angebote zu schaffen.

**Wohnungsangebot wird knapper** | Seit 2007 nimmt die Zahl der Wohnungen, die drei Monate und länger leer stehen, kontinuierlich ab. In Hannover bestätigt sich damit ein Trend, der auch in anderen deutschen Ballungsräumen zu beobachten ist: 2007 lag die Quote bei 3,4% (9.686 Wohnungen), 2011 bei 2,9% (8.285 Wohnungen), 2012 bei 1,8%.<sup>1</sup> Damit unterschreitet der Leerstand die sogenannte Fluktuationsreserve, die zur Bewältigung von Renovierungen und Umzügen in einem funktionierenden Wohnungsmarkt gewährleistet sein muss und hat ein Niveau angenommen, das nicht unterschritten werden sollte. Dieser sogenannte 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. Es kann auch als Zeichen dafür gewertet werden, dass der Mietmarkt enger wird und somit auch vormals

nicht mehr marktgerechte Wohnungen vermietet werden. Von Wohnungsnot ist zwar in Hannover nach wie vor nicht die Rede, das Angebot aber wird knapper.

**Moderate Mietpreinsniveaus** | 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 Euro im Jahr 2012 liegt Hannover bei der Neuvermietung von Wohnungen der Baualtersklasse 1949 bis 1999 in der unteren Hälfte der fünfzehn größten deutschen Städte.<sup>2</sup> Vergleichsweise günstiger ist das Mietpreinsniveau bei Neu- und Wiedervermietungen in den Städten Duisburg und Leipzig mit 4,80 Euro und am teuersten in München mit durchschnittlich 11,20 Euro. Die deutlichen Mietpreissteigerungen bei Neuvermietungen in Hannover sind vor dem Hintergrund des vergleichsweise moderaten Mietpreinsniveaus in der Stadt zu bewerten.

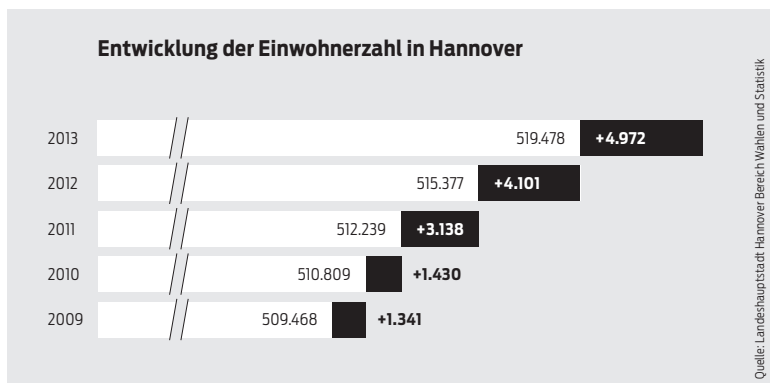




Die Entdeckung der Einfachheit. Homebox. Mobiles Wohnen im Holzcontainer. Architekt: Han Slawik  
 Die Homebox ist ein Minihaus im Holzcontainer, mit unterschiedlichen Grundrissen und in verschiedenen Ausstattungsvarianten. Es kann überall hin transportiert und aufgestellt werden – per LKW, Bahn oder Schiff: variabel und autark mit einfacher Haustechnik.

**Wohnungsneubau lange rückläufig** | Seit 2001 ist der Wohnungsneubau in Hannover spürbar zurückgegangen. Nach der intensiven Neubautätigkeit anlässlich der Weltausstellung EXPO 2000 ist der Bau von Geschosswohnungen eingebrochen, der Anteil von Einfamilienhausneubauten dagegen seit 2003 weiter angewachsen. Mit dem Bevölkerungswachstum kam seit 2012 auch die Neubautätigkeit wieder in Schwung.

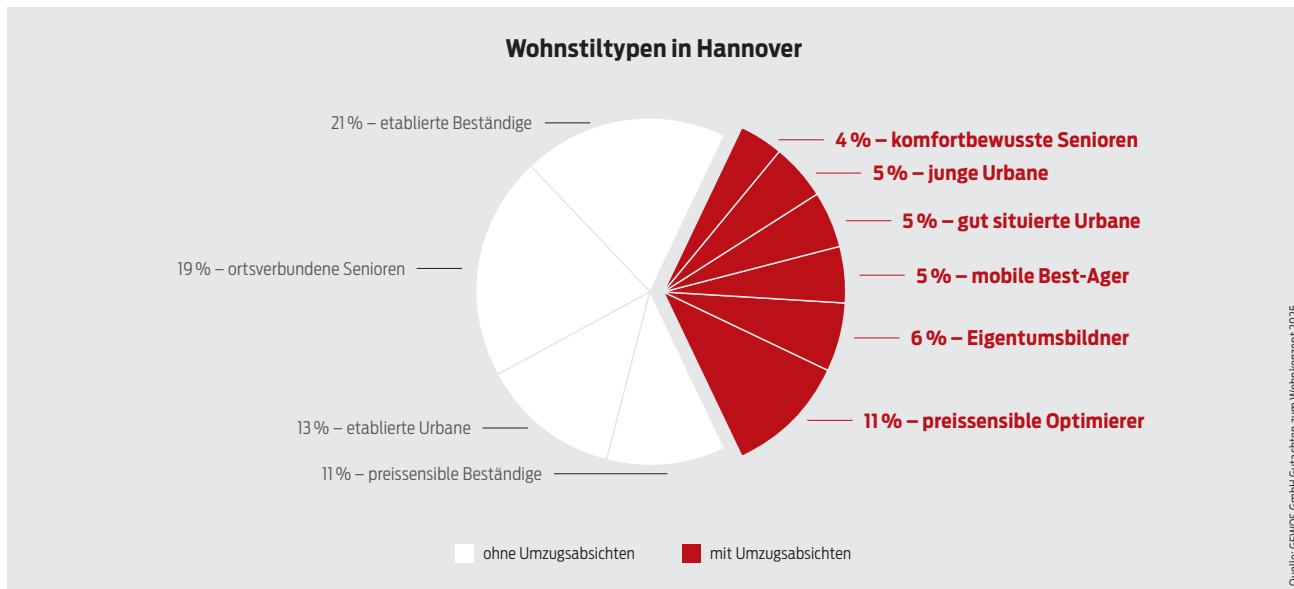
**Die Konkurrenz um preiswerten Wohnraum nimmt zu** | Die Verfügbarkeit preiswerter Wohnungen ist für die Bewertung des Wohnungsmarktes von besonderer Bedeutung. Jedoch sind die Nachfrage als auch das Angebot nicht einfach abzuschätzen: 2012 entsprachen rund die Hälfte aller inserierten Wohnungen in Hannover den Wohnkostenzuschusskriterien für einkommensschwache Personen. Die tatsächliche Verfügbarkeit an preiswertem Wohnraum wird jedoch damit nicht hinreichend abgebildet.



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 Wohnraums. Diese Gruppe ist vor allem auf familiengerechte, auf geräumige und bezahlbare Wohnungen angewiesen.

<sup>1</sup> Landeshauptstadt Hannover, Schriften zur Stadtentwicklung, Heft 118.  
<sup>2</sup> Landeshauptstadt Hannover, Schriften zur Stadtentwicklung, Heft 117, Seite 7.

## EINE ÜBERSICHT ZUM GEWOS GUTACHTEN



**Wohnungsmarktprognose** | Die Wohnungsmarktprognose der GEWOS macht deutlich, dass die bis 2025 wachsende Einwohnerzahl einen Flächenbedarf für rund 7.900 zusätzliche Wohnungen auslösen wird. In diesem Zusammenhang wird von einem sogenannten Zusatzbedarf gesprochen. Für den vorhandenen Wohnungsbestand wird ein sogenannter Ersatzbedarf von rund 7.600 Wohnungen prognostiziert.<sup>1</sup> Dabei handelt es sich um Wohnungen, die durch Abbruch, Umnutzung oder Wohnungszusammenlegung wegfallen und durch neu errichtete Wohnungen, das heißt durch Abriss und Neubau an Ort und Stelle ersetzt werden.<sup>2</sup> Ob ein Ersatzbedarf in der prognostizierten Höhe in den nächsten Jahren tatsächlich erforderlich sein wird, hängt davon ab, in welchem Maße die Wohnungsunternehmen und privaten Immobilienbesitzer mit Umbau- und Ersatzmaßnahmen auf die Nachfrage nach modernisierten Wohnungen im Bestand reagieren werden.

**Wohnwünsche und Wohnstiltypen** | Um den zukünftigen Bedarf für die Landeshauptstadt Hannover abschätzen zu können, wurden vorhandene Daten über die Wohnwünsche der Bewohnerschaft ausgewertet. Da diese Informationen nur zum Teil aus amtlichen Statistiken abrufbar sind, hatte die Landeshauptstadt Hannover 2010 – als vorbereitende Erhebung – eine Repräsentativbefragung zum Wohnen in Hannover durchgeführt.<sup>3</sup> In der Wahl der Wohnlage, der Frage, ob Eigentum oder Miete, dem Stil des Gebäudes und der Wertschätzung und Wahl bestimmter Wohnungsattribute werden heute Präferenzen deutlich, die sich nicht ausschließlich mit dem Alter, der Haushaltsform oder dem Einkommen erklären lassen. Um den vielfältigen Wohnwünschen näher zu kommen, enthielt diese Erhebung Fragen zu den derzeitigen Wohnverhältnissen, Umzugsabsichten, allgemeinen Wohnwünschen sowie zum möglichen Erwerb eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung. Darüber hinaus wurden in den insgesamt 26 Fragen soziodemografische Merkmale erhoben sowie Angaben zum Haushalt und zur persönlichen Lebenssituation erbeten.

Die Auswertung dieser Befragungsergebnisse war für die GEWOS eine wichtige Grundlage, um die unterschiedlichen Wohnwünsche analysieren zu können. Zum besseren Verständnis wurden dazu zehn sogenannte Wohnstiltypen gebildet, mit denen sich Lebensstile und Lebensentwürfe in Verbindung mit zunehmend lebensphasenabhängigen Wohnwünschen definieren lassen. Die Wohnstiltypen wurden nach ihren Umzugsabsichten unterteilt.<sup>4</sup>

Den unterschiedlichen Anforderungen in Bezug auf die gewünschte Wohnform (Miete, Eigentum), Wohnungsgröße, Wohnlage (innerstädtisch und urban, Stadtrand) und Gebäudetyp (Ein- und Mehrfamilienhaus, Gründerzeitgebäude, zeitgenössischer Bau) wurden verschiedene Haushaltstypen zugeordnet. Im Weiteren wurde untersucht, ob das vorhandene Wohnbauflächenpotenzial den Ansprüchen und Wohnwünschen der verschiedenen Wohnstiltypen zukünftig gerecht werden kann.



Mosaik Eilenriede, Mietwohnungen in Stadt villen. Planung: Marazzi + Paul Architekten AG, Zürich, Fassadengestaltung: ASP Architekten Schneider Meyer Partner, Hannover; Dipl.-Ing. Architekten BDA Venneberg + Zech, Hannover; Architekturbüro pk nord, Hannover, Ausführung: wiewiorra hopp schwark architekten, Berlin, Freiraumplanung: Koeber Landschaftsarchitektur, Stuttgart

<sup>1</sup> GEWOS GmbH. Gutachten zum Wohnkonzept 2025. Hamburg 2013, Seite 37.

<sup>2</sup> Der prognostizierte Ersatzbedarf fußt auf Erfahrungswerten und Befragungsergebnissen der GEWOS.

<sup>3</sup> Die Ergebnisse sind veröffentlicht in: Schriftenreihe zur Stadtentwicklung, Heft Nr.110, hg. von der Landeshauptstadt Hannover, Hannover 2011.

<sup>4</sup> Siehe GEWOS GmbH. Gutachten zum Wohnkonzept 2025. Hamburg 2013. Vgl. dazu auch Wohnstiltypen in Niedersachsen und Bremen, hg. vom Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen (vdw) und der Investitions- und Förderbank Niedersachsen – Nbank, 2008 siehe unter: [www.nbank.de/\\_downloads/Wohnungsmarktbeobachtung/Veroeffentlichungen/Broschuere\\_Wohnstiltypen.pdf](http://www.nbank.de/_downloads/Wohnungsmarktbeobachtung/Veroeffentlichungen/Broschuere_Wohnstiltypen.pdf).

## WOHNSTILTYPEN MIT UMZUGSABSICHTEN













»Die jungen Urbanen« (5%) wohnen meist zur Miete. Die dominierenden Haushaltstypen sind Studierende oder Auszubildende in Ein- oder Zweipersonenhaushalten ohne Kinder. Das Bildungsniveau ist vergleichsweise hoch. Die jungen Urbanen stehen häufig am Anfang ihrer beruflichen Karriere und erzielen ein geringes bis mittleres Einkommen. Es gibt eine hohe Umzugsbereitschaft. Vorerst wird ein Objekt zur Miete gewünscht. Mittel- bis langfristig zieht ein Großteil der jungen Urbanen jedoch einen Eigentumserwerb in Betracht. Bevorzugt werden zentrale Wohnlagen. Der beliebteste Gebäudetyp sind gründerzeitliche Mietshäuser. Besonderer Wert wird auf eine moderne Ausstattung, insbesondere ein modernes Bad, gelegt.

»Die gut situierten Urbanen« (5%) sind überwiegend jung oder im mittleren Alter, leben häufig allein oder als Paar ohne Kinder und verfügen über ein überdurchschnittliches Einkommen sowie einen hohen Bildungsstand. Sie wohnen derzeit zumeist noch zur Miete in zentraler Wohnlage, erwägen aber für die Zukunft den Umzug in eine größere, komfortablere Mietwohnung oder den Erwerb von Wohneigentum. Generell sind für die gut situierten Urbanen attraktive Etagenwohnungen in zentralen Wohnlagen sowie Wohnungen mit einer modernen Ausstattung, ein Bad mit Badewanne und ein Balkon oder eine Terrasse wichtig.

»Die Eigentumsbildner« (6%) sind im mittleren Alter und leben in einer Mietwohnung, die für ihre Bedarfe zu klein geworden ist. Dank eines überdurchschnittlichen Einkommens bestehen konkrete Absichten, bevorzugt in Stadtrandlage Eigentum (freistehendes Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser) zu erwerben bzw. zu bauen. Die Eigentumsbildner sind überwiegend junge Paare in der Familiengründungsphase sowie Paare im mittleren Alter mit Kindern. Daher wird großer Wert auf Betreuungs- und Bildungseinrichtungen im Wohnumfeld sowie einen eigenen Garten gelegt.

»Die preissensiblen Optimierer« (11%) Dieser Wohnstiltyp verfügt über ein unterdurchschnittliches Einkommen. Die Haushalte sind aus unterschiedlichsten Gründen mit ihrer derzeitigen Mietwohnung unzufrieden und beabsichtigen einen Umzug. Gewünscht wird eine funktionale Wohnung

### Wohnvorstellungen

|  | Junge Urbane  | Gut situierte Urbane  | Eigentumsbildner  |
|--|---|---|---|
| Anteil an der Stichprobe                                     | 5 %   | 5 %   | 6 %   |
| Durchschnittsalter   | 24  | 37  | 38  |
| Überwiegende Haushaltstypen                                  | Paar ohne Kinder/Single   | Paar ohne Kinder  | Paar mit Kindern/Paar ohne Kinder   |
| Haushalte mit minderjährigen Kindern                         | 0 %   | 29 %  | 48 %  |
| Haushaltseinkommen   | Niedrig   | Sehr hoch   | Hoch  |
| Aktuelle Wohnform<br>■ Miete<br>■ Eigentum                   |                                  |                                       |                                      |
| Gewünschte Wohnform<br>■ Miete ■ Eigentum<br>■ Unentschieden |                                  |                                       |                                      |
| Aktuelle Wohnlage  | Eher urban  | Urban   | Stadtrand   |
| Gewünschte Wohnlage  |                                  |                                       |                                      |
| Gewünschter Gebäudetyp                                       | Gründerzeit Mehrfamilienhaus<br> | Zeitgenössisches Mehrfamilienhaus<br> | Zeitgenössisches Einfamilienhaus<br> |







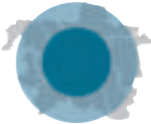





zur Miete mit moderner Ausstattung und Balkon. Das Wohnumfeld sollte eine kleinteilige Versorgung bieten und verkehrlich gut angebunden sein. Der Haushaltstyp ist sowohl hinsichtlich der Haushaltsstruktur als auch der gewünschten Lage sehr heterogen. Die verbindenden Elemente sind neben dem niedrigen Haushaltseinkommen der bestimmende Wunsch nach einem Wohnungswechsel und die – einkommensbedingt – pragmatische Haltung bei der Suche nach einer geeigneten Wohnung. Der Wohnstiltyp ist mit knapp 11% der Haushalte in Hannover vertreten.

»Die mobilen Best Ager« (5%) wollen mittel- bis langfristig in eine andere Wohnung ziehen. Dabei werden sowohl Eigentums- als auch Mietobjekte in Betracht gezogen. Die Präferenz liegt aber klar auf dem Erwerb einer Eigentumswohnung. Der Wunsch nach altengerechten/barrierearmen Wohnungen ist stark ausgeprägt. Dementsprechend ist ein Aufzug ein wichtiges Kriterium bei der Wahl der Wohnung. Bezogen auf das Wohnumfeld bestehen hohe Ansprüche. Neben einer ruhigen Wohnlage wird eine kleinteilige Versorgung gewünscht. Die hohen Ansprüche gehen mit vergleichsweise hohen Einkommen einher. Der Fokus ist bei der Suche nach geeignetem Wohnraum auf zentrale, aber ruhige Lagen sowie Wohnquartiere in Stadtrandlage gerichtet.

#### »Die komfortbewussten Senioren« (5%)

sind prinzipiell nicht unzufrieden mit ihrer Wohnung, planen aber dennoch einen Umzug. Hintergrund sind körperliche Einschränkungen, die den Verbleib in der Wohnung/dem Haus zumindest langfristig nicht mehr ermöglichen. Derzeit werden sowohl Miet- als auch Eigentumsobjekte bewohnt, nach dem Auszug wird eine Mietwohnung am Stadtrand oder in urbaner Lage gewünscht. Wichtige Eigenschaften des Wohnumfeldes sind eine gute Infrastruktur sowie Einrichtungen und Treffpunkte für Senioren. Ein großer Teil der komfortbewussten Senioren kann sich auch den Umzug in eine betreute Wohnform für Senioren vorstellen, sofern dieser bezahlbar ist. Das Einkommen ist durchschnittlich, hochpreisige Angebote kommen daher nicht in Betracht.

### Wohnvorstellungen

|  | Preissensible Optimierer   | Mobile Best-Ager  | Komfortbewusste Senioren   |
|--|--|---|--|
| Anteil an der Stichprobe                                     | 11 %   | 5 %   | 5 %  |
| Durchschnittsalter   | 42   | 58  | 75   |
| Überwiegende Haushaltstypen                                  | Heterogene Haushaltsstruktur   | Paar ohne Kinder  | Paar ohne Kinder/Single  |
| Haushalte mit minderjährigen Kindern                         | 39 %   | 0 %   | 0 %  |
| Haushaltseinkommen   | Niedrig  | Sehr hoch   | Durchschnittlich   |
| Aktuelle Wohnform<br>■ Miete<br>■ Eigentum                   |                                       |                                        |                                       |
| Gewünschte Wohnform<br>■ Miete ■ Eigentum<br>■ Unentschieden |                                       |                                        |                                       |
| Aktuelle Wohnlage  | Stadtrand/Urban  | Eher Stadtrand  | Eher Stadtrand   |
| Gewünschte Wohnlage  |                                       |                                       |                                       |
| Gewünschter Gebäudetyp                                       | Zeitgenössisches Mehrfamilienhaus<br> | Zeitgenössisches Mehrfamilienhaus<br> | Zeitgenössisches Mehrfamilienhaus<br> |

## WOHNSTILTYPEN OHNE UMZUGSABSICHTEN

»Die **ortsverbundenen Senioren**« (19%) weisen mit einem Alter von mindestens 70 Jahren neben den komfortbewussten Senioren das höchste Durchschnittsalter auf. Ein Auszug aus der derzeitigen Wohnung wird von den Haushalten dieses Wohnstiltyps abgelehnt. Die Haushalte sind nicht bereit, die Unannehmlichkeiten, die mit einem Umzug verbunden sind, auf sich zu nehmen. Zugleich wollen die ortsverbundenen Senioren die vertraute Wohnung und das vertraute Wohnumfeld nicht verlassen, da sie überwiegend mit der derzeitigen Wohnsituation zufrieden sind. Gegebenenfalls sind kleinere Anpassungen der Wohnungen erforderlich. Sie machen mit über 19 % einen wichtigen Wohnstiltyp in Hannover aus.

»Die **etablierten Beständigen**« (21%) Im Gegensatz zu den Eigentumsbildnern leben sie bereits im Eigentum. Ihre Kinder werden häufig in naher Zukunft das Elternhaus verlassen oder sind bereits ausgezogen. Trotzdem wird ein Umzug aus der häufig am Stadtrand gelegenen Wohnung nicht in Erwägung gezogen. Finanziell sind sie in der Regel gut abgesichert. Mit rund 21% aller Haushalte sind sie der am zweithäufigsten vertretene Wohnstiltyp.

»Die **etablierten Urbanen**« (13%) unterscheiden sich von den etablierten Beständigen in erster Linie durch ihre Wohnform und die Wohnlage: Zwar lebt auch ein Großteil von ihnen im Eigentum, bedingt durch die klare Präferenz für eine zentrale oder zentrumsnahe Wohnlage wurde aber zumeist eine Eigentumswohnung gewählt. Besonders beliebt sind Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit. Unter ihnen befinden sich neben Paaren ohne Kinder auch zahlreiche Singlehaushalte.

»Die **preissensiblen Beständigen**« (11%) zeichnen sich in erster Linie durch ein geringes Einkommen aus. Dieser Fakt ist auch ausschlaggebend für die Wahl der Wohnung. Der bevorzugte Gebäudetyp ist das Mehrfamilienhaus, in dem eine Wohnung zur Miete bezogen wird. Die durchschnittliche Pro-

### Wohnvorstellungen

|  | Preissensible Beständige     | Etablierte Urbane                   | Etablierte Beständige                   | Ortsverbundene Senioren                              |
|--|------------------------------|-------------------------------------|---|--|
| Anteil an der Stichprobe                                     | 11 %                         | 13 %                                | 21 %                                    | 19 %   |
| Durchschnittsalter   | 46                           | 49                                  | 53                                      | 77   |
| Überwiegende Haushaltstypen                                  | Heterogene Haushaltsstruktur | Paar ohne Kinder/Single             | Paar ohne Kinder<br>Paar mit Kindern    | Paar ohne Kinder/Single                              |
| Haushalte mit minderjährigen Kindern                         | 23 %                         | 22 %                                | 27 %                                    | 0 %  |
| Haushaltseinkommen   | Sehr niedrig                 | Hoch                                | Hoch                                    | Durchschnittlich                                     |
| Aktuelle Wohnform<br>■ Miete<br>■ Eigentum                   |                              |                                     |   |  |
| Gewünschte Wohnform<br>■ Miete ■ Eigentum<br>■ Unentschieden |                              |                                     |   |  |
| Aktuelle Wohnlage  | Eher Stadtrand               | Urban                               | Stadtrand                               | Eher Stadtrand                                       |
| Gewünschte Wohnlage  |                              |                                     |   |  |
| Gewünschter Gebäudetyp                                       | Unentschieden<br>            | Gründerzeit<br>Mehrfamilienhaus<br> | Zeitgenössisches<br>Einfamilienhaus<br> | Zeitgenössisches/Gründerzeit<br>Mehrfamilienhaus<br> |





Wohnen im modernisierten Bestand, z. B. im Philosophenviertel, Stadtteil Kleefeld.

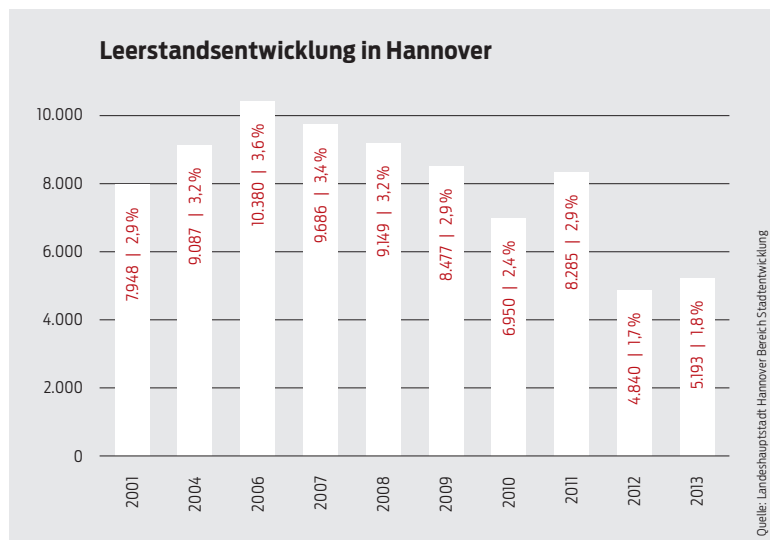
Kopf-Wohnfläche ist, wie auch die Miethöhe, vergleichsweise gering. Aufgrund des niedrigen Einkommens werden auch zukünftig der Erwerb von Eigentum sowie die Anmietung einer freifinanzierten Neubaumietwohnung nicht in Frage kommen. Hinsichtlich der haushaltsstrukturellen Zusammensetzung ist der Wohnstiltyp eher heterogen. Neben Singlehaushalten prägen auch Familien mit Kindern und Alleinerziehende diesen Wohnstiltyp.

**Flächenpotenzial und Nachfrage** | 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 anderen Gruppen können in den kommenden Jahren hinsichtlich der verfügbaren Flächen erfüllt werden.

Auch im Mehrfamilienhaus-Segment ist die Gesamtbilanz für Hannover positiv. Eine gruppenspezifische Analyse zeigt jedoch, dass 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 Flächenpotenzial nicht vollständig in Einklang zu bringen sind. Für die Gruppe der »gutsituierten Urbanen« kann

dies zukünftig nur gelingen, wenn das verfügbare innerstädtische Flächen- und Baulückenpotenzial 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.

## WOHNUNGSANGEBOT



Die Landeshauptstadt Hannover betreibt seit 2002 eine Wohnungsmarktbeobachtung. Um Veränderungen und Trends in den einzelnen Stadtteilen aufzuzeigen, werden hierzu jährlich Daten zum Wohnungsmarkt fortgeschrieben. Diese Erhebungen sowie eine Befragung von Experten der Wohnungswirtschaft war Grundlage für eine grundlegende Analyse der Bestandssituation in 49 Stadtteilen. 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.<sup>1</sup>

Im GEWOS Gutachten wird deutlich, dass eine Erneuerung und zeitgemäße Ausstattung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes in den vorhandenen Quartieren unumgänglich ist. Dies betrifft insbesondere den innenstadtnahen, infrastrukturell gut ausgestatteten und als Wohnstandort stark nachgefragten Geschosswohnungsbestand aus den 50er-, 60er- und 70er- Jahren. Handlungsbedarf besteht darin, diesen Wohnungsbestand zu modernisieren. Das Wohnumfeld soll auf die Bedürfnisse aller Altersgruppen zugeschnitten werden.

**Bewertung und Bilanzierung der Neubauflächen** | Im GEWOS- Gutachten werden das Flächen- und Baulückenangebot sowie die bis 2025 projektierten Neubauflächen in der Stadt dem zu erwartenden quantitativen Bedarf aus der Wohnungsmarktprognose sowie den Wohnwünschen der unterschiedlichen

Wohnstiltypen gegenübergestellt. Neben der rein quantitativen Betrachtung, ob das Flächenpotenzial ausreichend ist, wurde auch geprüft, ob sich die unterschiedlichen Wohnwünsche erfüllen lassen. Dazu wurden Bewertungskriterien zur Einstufung der Flächen in Qualitätskategorien gebildet. In der anschließenden qualitativen Betrachtung wurden den einzelnen Wohnstiltypen die gewünschten Flächenkategorien gegenübergestellt. Dabei wird deutlich, dass zukünftig zusätzliche, nachfragegerechte Wohnungsangebote zur Verfügung gestellt werden müssen, um den positiven Anstieg der Einwohnerentwicklung zu verstetigen. Bis 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 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.

Insgesamt ist das Angebot an preisgünstigen Wohnungen, so die GEWOS-Studie, unter Einbeziehung aller Wohnungsgrößen auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt ausreichend. Ein Defizit besteht jedoch bei den kleinen sowie den großen preisgünstigen Wohnungen. Es wird deshalb empfohlen, Maßnahmen zum Erhalt des Bestandes an preisgünstigem Wohnraum zu ergreifen und das Angebot durch Neubau, zum Beispiel mit einem kommunalen Wohnungsbauförderungsprogramm, zu ergänzen.

<sup>1</sup> Die 49 Stadtteilprofile und 124 statistischen Bezirke sind in der Langfassung des GEWOS-Gutachtens enthalten.



**Trautenauer Hof** | Die Altenwohnanlage am Trautenauer Hof wird durch sieben dreigeschossige Neubauten ersetzt. Insgesamt sollen unter Inanspruchnahme von Mitteln aus dem kommunalen Wohnraumförderprogramm ca. 80 barrierefreie Mietwohnungen entstehen. Davon sind 50 Ein- und Zweizimmerwohnungen sowie 22 Drei- und 8 Vierzimmerwohnungen. Der Plan zeigt den Entwurf.

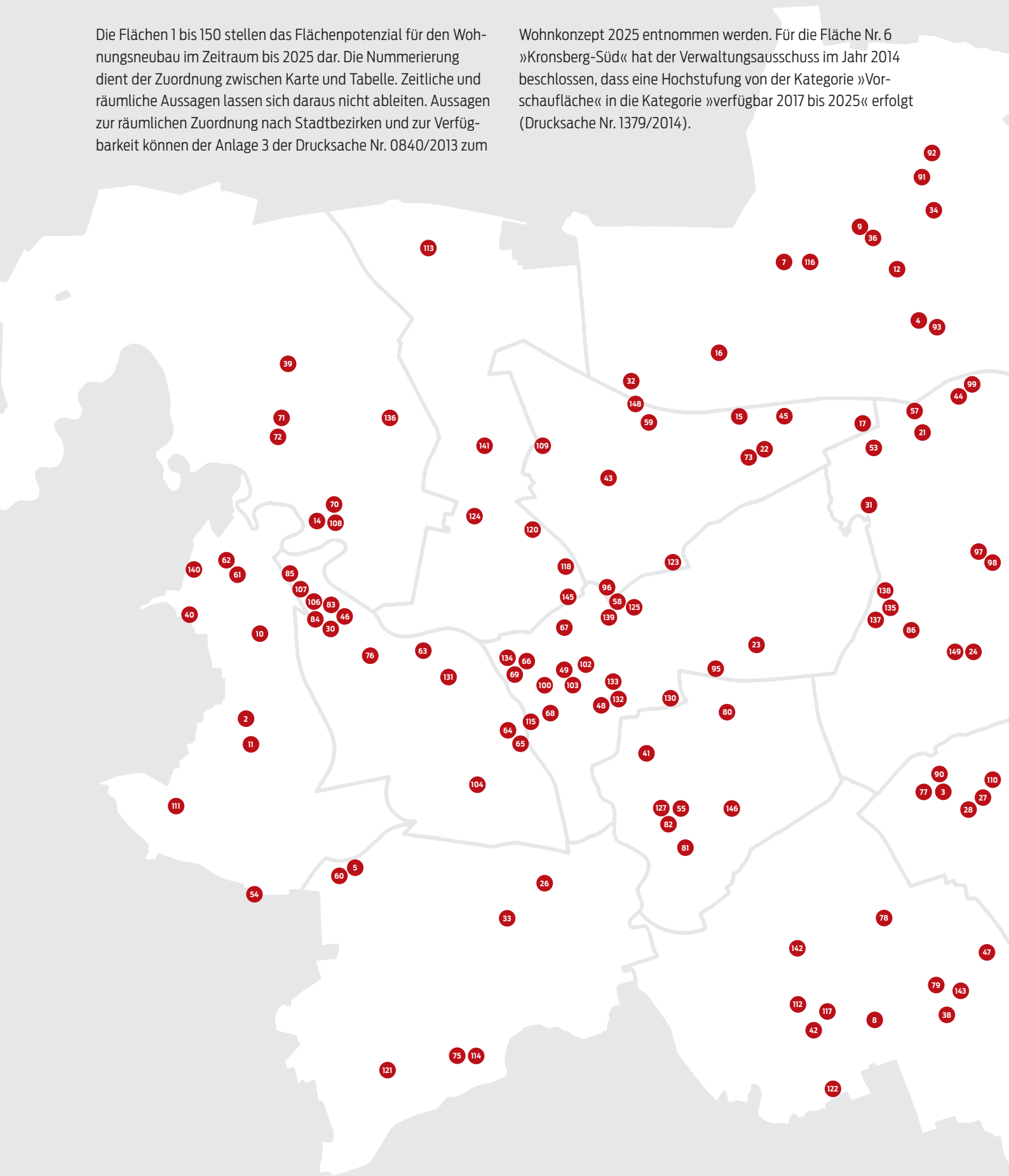


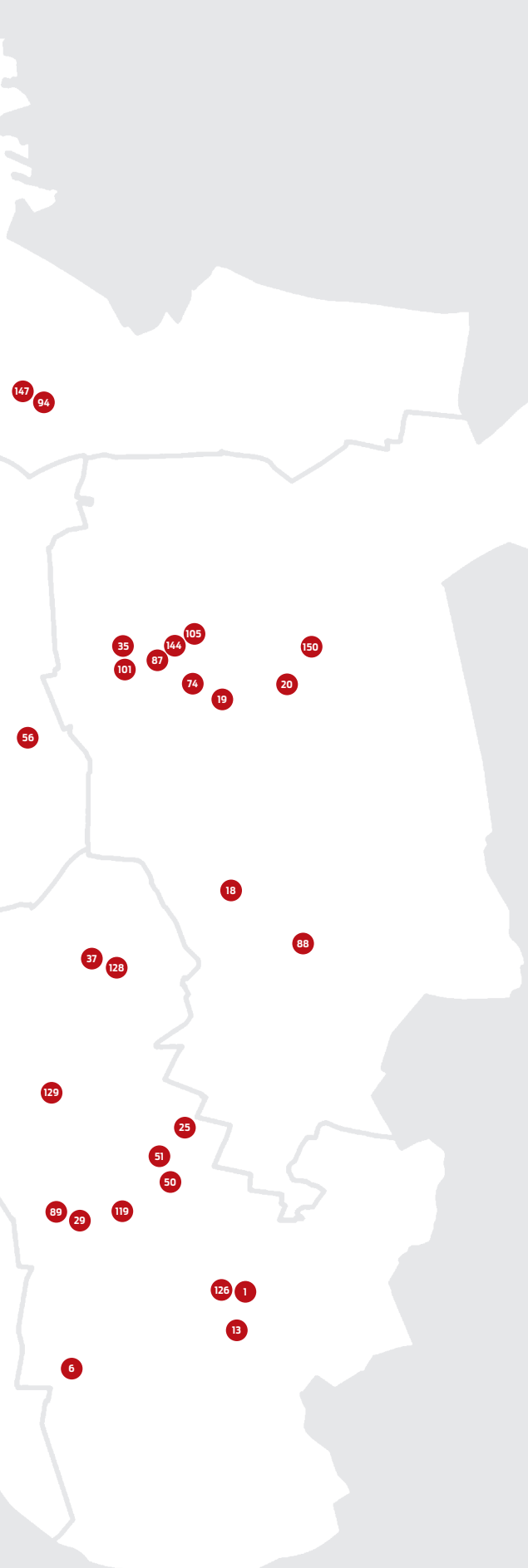
**Stadtbau** | auf dem Gelände des ehemaligen Oststadtkrankenhauses soll ein neues Wohnquartier entstehen. Der erste Preis des städtebaulichen Wettbewerbs geht an das Büro Morpho-Logic aus München. Der Entwurf sieht ca. 300 Wohnungen vor.

## WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE

Die Flächen 1 bis 150 stellen das Flächenpotenzial für den Wohnungsneubau im Zeitraum bis 2025 dar. Die Nummerierung dient der Zuordnung zwischen Karte und Tabelle. Zeitliche und räumliche Aussagen lassen sich daraus nicht ableiten. Aussagen zur räumlichen Zuordnung nach Stadtbezirken und zur Verfügbarkeit können der Anlage 3 der Drucksache Nr. 0840/2013 zum

Wohnkonzept 2025 entnommen werden. Für die Fläche Nr. 6 »Kronsberg-Süd« hat der Verwaltungsausschuss im Jahr 2014 beschlossen, dass eine Hochstufung von der Kategorie »Vorschaufläche« in die Kategorie »verfügbar 2017 bis 2025« erfolgt (Drucksache Nr. 1379/2014).





|    |                                    |     |                                    |     |  |
|----|------------------------------------|-----|------------------------------------|-----|--|
| 1  | Am Wiesengarten Ost                | 50  | Kronsberg Nord 2. Stufe            | 103 | Am Hohen Ufer                          |
| 2  | Brachvogelweg                      | 51  | Kronsberg Nord 3. Stufe            | 104 | Hanomagstraße<br>ehemalige FH          |
| 3  | Büntekamp 1                        | 53  | Lenbachplatz                       | 105 | Am Forstkamp                           |
| 4  | Hintzehof, Reineckeweg             | 54  | Auf dem Empelder Rahe              | 106 | Wasserstadt Limmer 3. BA               |
| 5  | An der Feldmark                    | 55  | Hildesheimer Straße 114            | 107 | Wasserstadt Limmer 4. BA               |
| 6  | Kronsberg Süd                      | 56  | Dorfmarkhof                        | 108 | Münsterstraße                          |
| 7  | Freiherr von Fritsch<br>Kaserne    | 57  | Läuferweg                          | 109 | Im Othfelde                            |
| 8  | Karlsruher Straße                  | 58  | Sodenstraße                        | 110 | Zweibrückener Straße 72                |
| 9  | Vor der Großen Heide Nord          | 59  | Werftstraße                        | 111 | Badenstedt West                        |
| 10 | An der Gartenbauschule             | 60  | Im Dorfe                           | 112 | Neuapostolische Kirche                 |
| 11 | Martinihof                         | 61  | Yvette-Amiot-Weg                   | 113 | Unter den Eichen                       |
| 12 | Hilligenwöhren                     | 62  | Tiefelstraße                       | 114 | Zero-e park 3. BA                      |
| 13 | Niederfeldstraße                   | 63  | Röttgerstraße                      | 115 | Ohestraße, BBS                         |
| 14 | Wefelsestraße                      | 64  | Dunkelberggang                     | 116 | Von-Fritsch-Kaserne Ost                |
| 15 | Am Listholze                       | 65  | Hautklinik                         | 117 | Erythropelstraße                       |
| 16 | Wohnen im Märchenviertel           | 66  | Dreyerstraße                       | 118 | Hauptgüterbahnhof                      |
| 17 | Lister Blick                       | 67  | Klagesmarkt                        | 119 | Oheriedentrift,<br>Kronsberg Nord      |
| 18 | Bugstraße                          | 68  | Adolfstraße                        | 120 | Am Kläperberg                          |
| 19 | Deurag-Nerag                       | 69  | Braunstraße                        | 121 | Deveser Straße<br>(Brot Henze)         |
| 20 | Ludwig-Jahn-Straße                 | 70  | Herrenhäuser Markt                 | 122 | Fontainscher Garten                    |
| 21 | Groß-Buchholzer<br>Kirchweg 57     | 71  | Fuhsestraße, DB                    | 123 | Wedekindstraße (HDI)                   |
| 22 | Pelikan 2. und 3. BA               | 72  | Einbecker Straße                   | 124 | Landesfrauenklinik                     |
| 23 | Mars-La-Tour-Straße                | 73  | Pelikan 1. BA                      | 125 | Kronenstraße                           |
| 24 | Schneverdingen Weg                 | 74  | Am Seelberg                        | 126 | Am Wiesengarten West                   |
| 25 | Kronsberg Nord 4. Stufe            | 75  | Zero-e park 2. BA                  | 127 | Alte Döhrener Straße 52                |
| 26 | Hugo-Preuß-Straße                  | 76  | Kesselstraße                       | 128 | Tiergartenstraße 125                   |
| 27 | Röhrichweg                         | 77  | Büntekamp 2                        | 129 | Trautenaue Hof                         |
| 28 | Am Heisterholz                     | 78  | Peiner Straße, Gärtnerei           | 130 | Sophien-Klinik / Dieterichs-<br>straße |
| 29 | Im Buchenfelde                     | 79  | Kolumbusstraße                     | 131 | Velberstraße 4                         |
| 30 | Brunnenstraße                      | 80  | Nordkopf Südbahnhof                | 132 | Osterstraße Parkhaus                   |
| 31 | Henriettenviertel 2. BA            | 81  | Alte Döhrener Straße,<br>Gärtnerei | 133 | Windmühlenstraße<br>Parkhaus           |
| 32 | Reiterstadion                      | 82  | Altenbekener Damm 82               | 134 | Königsworther Straße 31                |
| 33 | Göttinger Chaussee 103             | 83  | Wasserstadt Limmer 1. BA           | 135 | nördlich Lathusenstraße                |
| 34 | Eichenweg                          | 84  | Wasserstadt Limmer 2. BA           | 136 | Vinnhorster Weg                        |
| 35 | Steinbruchsfeld<br>nördl. WBA      | 85  | Wasserstadt Limmer 5. BA           | 137 | Schweriner Straße                      |
| 36 | Vor der Großen Heide Süd           | 86  | Lathusenstraße                     | 138 | südlich Klaus-Bahlsen-<br>Weg          |
| 37 | Altes Forsthaus                    | 87  | Steinbruchstraße                   | 139 | Sodenstraße 3                          |
| 38 | Spittastraße                       | 88  | Höversche Straße                   | 140 | Im Buchengarten                        |
| 39 | Kreuzriede                         | 89  | Bemeroder Höfe                     | 141 | Hainhölzer Markt                       |
| 40 | Am Ahlemer Holz                    | 90  | Büntekamp 3                        | 142 | Im Bruche                              |
| 41 | Meterstraße                        | 91  | Prüßentrift 65                     | 143 | Liethfeld                              |
| 42 | Loccumer Straße<br>Bonhoefer RS    | 92  | Prüßentrift 87 / Welfenhof         | 144 | Kampstraße                             |
| 43 | Üstra Depot<br>Vahrenwalder Straße | 93  | Bothfelder Kirchweg                | 145 | An der Christuskirche 11               |
| 44 | Oststadt Krankenhaus               | 94  | Im Klängenkampe                    | 146 | Jordanstraße 30                        |
| 45 | Hebbelstraße                       | 95  | Lönsstraße 15                      | 147 | Weidenallee                            |
| 46 | Sackmannstraße                     | 96  | Bronsartstraße                     | 148 | Gradestraße 22                         |
| 47 | Am Annastift                       | 97  | Roderbruchmarkt                    | 149 | Karl-Wiechert-Allee                    |
| 48 | Köbelinger Markt                   | 98  | Nikolaas-Tinbergen-Weg             | 150 | Sportpark Misburg                      |
| 49 | Am Marstall / Am Hohen<br>Ufer     | 99  | In den Sieben Stücken              |     |  |
|    |                                    | 100 | Am Kanonenwall                     |     |  |
|    |                                    | 101 | Steinbruchsfeld südl. WBA          |     |  |
|    |                                    | 102 | Am Marstall / Schmiede-<br>straße  |     |  |

## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN UND AKTIONSFELDER

Abgeleitet aus der Analyse und der Bilanzierung der Wohnungsmarktsituation sowie der zu erwartenden Nachfrage wurden von der GEWOS Handlungsempfehlungen ausgesprochen, die sich auf die Themenfelder Wohnungsneubau, Bestandsentwicklung, Sicherung und Schaffung von preiswertem Wohnraum sowie Kommunikation, Kooperation und Beratung beziehen. Für die jeweiligen Aktionsfelder sind die Rahmenbedingungen, Perspektiven und die wichtigsten Erkenntnisse beschrieben und die allgemeinen Ziele, Strategien und Handlungsempfehlungen skizziert. Schließlich stehen die Instrumente, Maßnahmen und Programme im Zusammenhang mit den jeweiligen vier Feldern im Mittelpunkt und werden eingehend beschrieben und erörtert.



**Oben** Vielfalt und urbanes Wohnen am Klagesmarkt, Realisierung 2013 – 2016. Architekten: Kiefer + Kiefer Architekten BDA, Kellner Schleich Wunderling Architekten + Stadtplaner GmbH, Architekturbüro pk nord, pfp architekten | prof. friedrich planung  
Sieben vier- bzw. fünfgeschossige Gebäude werden Wohnen, Leben und Arbeiten unter einem Dach vereinen. Insgesamt entstehen 96 überwiegend barrierefreie Mietwohnungen.

**Unten** Genossenschaftliches Wohnen am Herrenhäuser Markt, 2013 fertiggestellt. Architekt: Kellner Schleich Wunderling Architekten GmbH.  
Das neue Quartier bietet eine multifunktionale Nutzungsmischung mit Wohnungen, Einzelhandel und begrünten Innenhöfen.

# WOHNUNGSNEUBAU

## ZIELE UND STRATEGIEN

**Intensivierung des Wohnungsneubaus** | Neben einer allgemeinen Intensivierung des Wohnungsneubaus richtet die Landeshauptstadt Hannover ein besonderes Augenmerk darauf, ein passendes Wohnungsangebot für die jeweiligen Nachfragegruppen zu schaffen. Dabei spielen die Haustypen (Einfamilienhaus oder Geschosswohnungsbau) 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 Wohnbauflächenpotenziale, die bis 2025 planerisch mobilisierbar sein könnten, belaufen sich auf Flächen für rund 12.300 Wohneinheiten und sind rein quantitativ gemessen an der prognostizierten Nachfrage auskömmlich. 2013 standen planungsrechtlich Flächen für circa 2.600 Wohneinheiten zur Verfügung. Diese Flächen wurden aber nicht vollständig vom Wohnungsmarkt abgerufen, sodass 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 zielgruppen-gerechten 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« sollen kompensiert werden. Im Ergebnis ist die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum und eine stärkere Orientierung der Angebote auf die in der GEWOS-Expertise definierten Wohnstiltypen erklärtes Ziel der Stadt.

## INSTRUMENTE, MASSNAHMEN UND PROGRAMME

**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 den Wohnungsbau verwendet. Dabei wird vorrangig das Prinzip »Innenentwicklung vor Außenentwicklung« verfolgt. Im Rahmen einer Ausstellung wurden die aktuellen Wohnprojekte der Öffentlichkeit vorgestellt.<sup>1</sup>

**Flächenpotenziale in der Übersicht** | Die zukünftigen Wohnbauflächen der Landeshauptstadt sind in einer Übersichtskarte erfasst und stellen den Wohnungsneubau dar.<sup>2</sup> Dabei spielen verschiedene Faktoren eine Rolle, wie die planungsrechtliche Verfügbarkeit, die Erschließung, die Entwässerung aber auch das Entwicklungsinteresse der Eigentümer und das Wohnbauflächenangebot im Stadtteil bzw. dem nachbarschaftlichen Umfeld.

**Flächenpotenziale für den Wohnungsbau**

|               | Wohnungen     | Einfamilienhaus | Geschosswohnungsbau |
|---------------|---------------|-----------------|---------------------|
| sofort 2013   | 2.648         | 874             | 1.774               |
| 2014 – 2016   | 3.060         | 1.266           | 1.794               |
| 2017 – 2025   | 2.210         | 775             | 1.435               |
| Vorschau      | 4.387         | 2.382           | 2.005               |
| <b>Gesamt</b> | <b>12.305</b> | <b>5.297</b>    | <b>7.008</b>        |

Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadterneuerung und Wohnen

<sup>1</sup> Wohnbauinitiative 2013 – Neuer Wohnbau für die Stadt, Hannover 2013. Siehe auch unter [www.hannover.de](http://www.hannover.de), hier stehen alle Projekte zum Download bereit.

<sup>2</sup> Siehe Seite 18 – 19.



Neues Wohnen in der Altstadt am Hohen Ufer, Realisierung bis 2015. Architekt: Heidenreich & Springer Architekten

Neben den Flächen mit einer Aussage über die zeitliche Zuordnung, gibt es die sogenannten Vorscheuflächen. Der Begriff der Vorscheufläche ist so zu verstehen, dass hiermit potenzielle Wohnbauflächen gemeint sind, die sich aus Sicht der Stadtplanung grundsätzlich für eine wohnbauliche Nutzung eignen. Die Entwicklung einer Vorscheufläche ist im Zeitraum bis 2025 durchaus denkbar. Eine intensive planerische Prüfung dieser Flächen wurde aber noch nicht vorgenommen. Daher ist eine Vorscheufläche in ihrer Entwicklungsperspektive langfristig angelegt und noch nicht mit einer Verfügbarkeitsangabe verknüpft.

**Konzertierte Aktion mit den lokalen Wohnungsunternehmen** | Die lokalen Wohnungsakteure in der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Region Hannover (ArGeWo) sind frühzeitig in den Entstehungsprozess des Wohnkonzeptes 2025 einbezogen worden. Sie haben in Gesprächen mit der Stadtverwaltung eine Perspektive ihrer unternehmerischen Planungen für die nächsten vier Jahre dargelegt. Nach Aussage der ArGeWo ist bis 2016 geplant, die jährliche Fertigstellungsrate an Wohnungen auf mehr als das Doppelte der vergangenen Jahre zu erhöhen. 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 in den nächsten Jahren die planungsrechtlich ausgewiesenen Wohnbauflächen zur Verfügung stehen. Die Landeshauptstadt wird die dafür erforderliche Bauleitplanung betreiben. Von den Unternehmen der Wohnungsbaubranche wird erwartet, dass sich die Investitionstätigkeit auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt entsprechend ihrer Aussagen in den Gesprächen zum Wohnkonzept 2025 verstärken wird.

Am Marktgeschehen ist auch die private nichtinstitutionelle Eigentümerschaft beteiligt. Sie hält im Bestand den weitaus größten Anteil aller Wohnungen. Wenn auch die nichtinstitutionellen AkteurInnen ihre Investitionstätigkeit verstärken, kann der Wohnungsbau einen zusätzlichen Impuls erhalten.

Dies hängt von Faktoren wie dem allgemeinen Investitionsklima und den Renditeaussichten im Wohnungsbau ab.

Eine wichtige Aufgabe wird darin bestehen, im inneren Stadtgebiet geeignete Wohnbauflächen zu entwickeln, um dem Trend zum urbanen Wohnen Rechnung zu tragen. Möglichkeiten für den Stadtumbau ergeben sich vor allem durch den Strukturwandel. Strukturwandel bedeutet, dass Gebäude und Grundstücke, wie zum Beispiel Bunkerbauten, Gewerbehöfe, Kasernenareale durch einen Nutzungswandel auch zum Wohnen verfügbar werden. Naturgemäß sind diese Flächen nur mit einem erhöhten planerischen und finanziellen Aufwand zu mobilisieren. Die planerischen Ressourcen werden dabei auf die Restrukturierungsaufgaben konzentriert. Sobald eine Umnutzung innenstadtnaher Flächen ansteht, wird geprüft, inwieweit sich diese auch zum Wohnen nutzen lassen. Unter Einbeziehung der betreffenden städtischen Dezernate werden entsprechende Empfehlungen entwickelt und den Gremien vorgelegt.

**Baugemeinschaften und Baugruppen** | Baugemeinschaften spielen im Baugeschehen der Stadt quantitativ zwar keine herausragende Rolle, sie sind in den letzten Jahren jedoch immer stärker nachgefragt. Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen wird als »neue« Wohnform zukünftig weiter an Bedeutung gewinnen. Daher unterstützt die Stadt dieses wichtige Thema und hat einen revolvierenden





Das ehemalige katholische Alten- und Pflegeheim St. Josefstift in Linden wurde 2011 von einer Planungs-Gbr begonnen und beim Kauf zu einer Baugemeinschaft umgewandelt. Es ist ein Haus der vielen Perspektiven mit gut funktionierenden Nachbarschaften für Alt und Jung. Architekt: k + a\_architekten

Fonds mit zwei Millionen Euro zum Ankauf von Grundstücken für Baugemeinschaften eingerichtet.<sup>1</sup> Die Beratung von Baugemeinschaften ist eine wichtige Aufgabe zur Unterstützung dieser Wohnform. Diese Aufgabe wird vom Planungsbüro PlanW GmbH in den kommenden fünf Jahren wahrgenommen. Zur Förderung von Baugruppen wird bereits im Rahmen der Gebietsentwicklung Ohestraße gezielt für diese Nachfragegruppe geplant und ein spezielles Grundstücksvergabeverfahren durchgeführt.

**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 wird beibehalten.<sup>2</sup>

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 barrierefreier Wohnungen und Quartiere. Die Stadt wird mit der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)<sup>3</sup> und weiteren Unternehmen vereinbaren, dass das Angebot an barrierefreien Wohnungen zukünftig deutlich vergrößert wird.

**Grundstücksmanagement** | Die Stadt Hannover 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 wird im Rahmen des Programms Hanno-

verCity 2020+<sup>4</sup> und durch die Vermarktung nicht mehr benötigter städtischer Einrichtungen weiter intensiviert. Weiterhin hält die Stadtverwaltung an ihrem 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. Die Grundstücksankäufe erfolgen in enger Verzahnung mit den begleitenden planungsrechtlichen Verfahren, so dass eine Vermarktungsreife des Wohnbaulandes rasch erreicht werden kann. Der Hannover-Kinder-Bauland-Bonus wird zur Förderung des familien-gerechten Bauens weiter fortgeführt.

<sup>1</sup> Bei diesen Fonds werden die Förderungen als Darlehen oder Beteiligungen vergeben.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH ist ein kommunales Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt Hannover.

<sup>4</sup> Alle Infos zu HannoverCity 2020+ unter: [www.hannover.de](http://www.hannover.de)




---

## WOHNEN IM BESTAND

---

### ZIELE UND STRATEGIEN

---

**Qualifizierung des Wohnungsbestandes** | Die Stadt prüft die nachfragegerechte Qualifizierung des Wohnungsbestandes. Dabei stehen insbesondere die Bauten aus den 50er- bis 70er- Jahren im Fokus. Inwieweit eine Nachverdichtung oder Aufstockung von Quartieren erfolgt, wird im Einzelfall entschieden. Bislang weisen ältere Eigenheimgebiete keinen besonderen Handlungs-

bedarf auf. Eine Pilotstudie, die eine energetische und CO<sup>2</sup>-mindernde Stadtsanierung im Einfamilienhausgebiet in Oberricklingen untersucht, wird die Sanierungsbereitschaft und die Sanierungsmöglichkeiten privater EinzelhauseigentümerInnen ausloten.

---

### INSTRUMENTE, MASSNAHMEN UND PROGRAMME

---

**Stadterneuerung** | Der Wohnungsbestand in Hannover umfasst rund 300.000 Wohnungen in 68.900 Gebäuden, darunter 84 % in Mehrfamilienhäusern.<sup>1</sup> Ein Drittel dieser Wohnungen ist vor 1948 errichtet, zusammenhängende Wohnungsbestände wie beispielsweise aus der Gründerzeit finden sich im Stadtbezirk Linden-Limmer, in der Nordstadt und im Stadtteil List. Mit Hilfe der Stadterneuerung hatte man hier bereits Mitte der 70er-Jahre Wohnungen instandgesetzt und modernisiert sowie Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen erneuert. Heute erfreuen sich diese innenstadtnahen Stadtteile großer Beliebtheit.

Über die Hälfte des Wohnungsbestandes stammt aus der unmittelbaren Nachkriegszeit, den Wirtschaftswunderjahren. Zusammen mit den Wohnungen der 70er-Jahre stehen diese nun im Fokus der Stadterneuerung und müssen hinsichtlich ihrer Ausstattungsstandards sowie ihrer Instandhaltung für die Zukunft konditioniert werden. Die wichtigsten Maßnahmen sind insbesondere

die Anpassung an heutige Wohnbedürfnisse und an energetische Erfordernisse. Vor dem Hintergrund höherer Umweltstandards und steigender Energiepreise sind energetische Modernisierungen in diesen Baualterklassen unabdingbar.

Die Stadt betreibt im Rahmen der Stadterneuerung eine nachfragegerechte Ertüchtigung des Wohnungsbestandes. Die bisherige Strategie, dabei sowohl soziale als auch qualitative Aspekte ausgewogen zu verfolgen, wird fortgesetzt. Ziel ist eine Modernisierung des Wohnungsbestandes sowie der Erhalt und die Erweiterung des Angebotes an preisgünstigem Wohnraum.

Im Programm »Soziale Stadt – Investitionen im Quartier« wird die Beseitigung städtebaulicher Missstände als klassische Aufgabe der Stadterneuerung begleitet durch weitere Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes und des sozialen Zusammenhalts sowie der Integration aller Bevölkerungsgruppen. Zu den Sanierungsgebieten im Programm Soziale Stadt gehören 2014 Hainholz, Sahlkamp-Mitte und Stöcken.

**Modernisierung und Umfeldverbesserung** | Die Stadtteile Stöcken und Hainholz weisen größere Wohnungsbestände der 50er-Jahre auf. Diese gemeinsam mit den EigentümerInnen zukunftsfähig weiterzuentwickeln und den energetischen Standard zu verbessern sowie eine nachfragegerechte Anpassung der Wohnungsgrößen vorzunehmen, ist ein wesentlicher Teil des Förderprogramms Soziale Stadt. 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 ebenso wie den Bestand aus den 60er- und 70er-Jahren. Hier geht es vor allem darum, Wohnraum zu erhalten und Leerstände zu

vermeiden, die aufgrund mangelnder Instandhaltung, Modernisierung oder problematischer Nachbarschaften entstehen könnten.

Eine integrative Quartiersentwicklung trägt zur Verbesserung des Wohnungsangebotes wie auch des Wohnumfeldes, der Infrastruktur und des gesellschaftlichen Zusammenhalts bei. Diese Arbeit zu sichern und fortzusetzen, bleibt Ziel der Landeshauptstadt und wird durch die Akquise von Förderprogrammen und die Komplementierung von Fördermitteln des Bundes und der EU verstärkt.

---

Alt und Neu verbinden – wohnungsnah soziale Infrastruktur. Familienzentrum und Kulturhaus in Hainholz.  
Architekt: pk nord, Landschaftsarchitekt: BÜRO GRÜN plan



---

<sup>1</sup> Zensus 09.05.2011.



Pelikanviertel – Wohnen individuell und vielfältig, Realisierung bis 2015. Der Standort hat Tradition. In der Nachbarschaft zu den alten Pelikan-Werken entstehen 166 Mietwohnungen von der 1-Zimmer- bis zur 7-Zimmer-Wohnung. Architekten: Architekten BKSP; gruppeomp Architektengesellschaft mbH BDA, Kellner Schleich Wunderling Architekten + Stadtplaner GmbH, Ludes Generalplaner GmbH, Irene Lohaus Peter Carl Landschaftsarchitektur

**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.



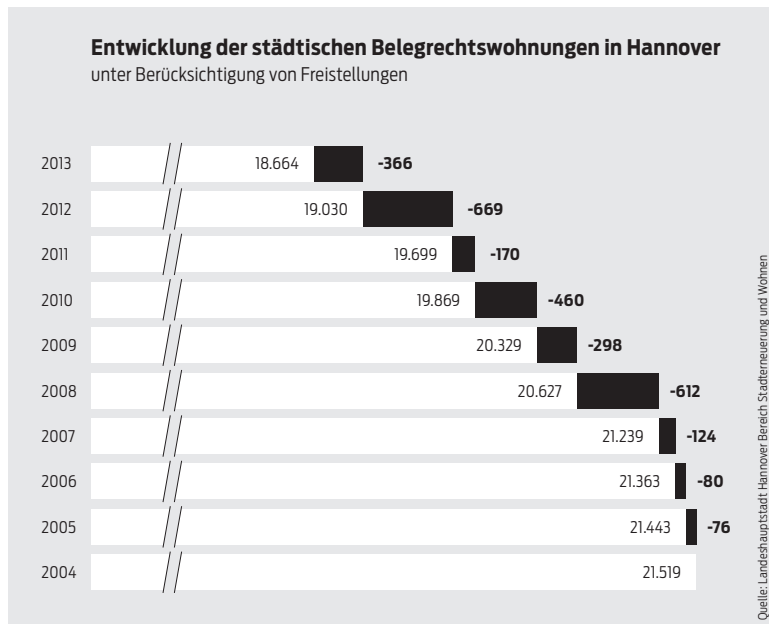
Die Zukunftsplanungen »HannoverCity 2020+« sind in vier Broschüren dokumentiert.

**Gezielte Nachverdichtungen in Geschosswohnungsbeständen** | In Kombination mit dem kommunalen Wohnraumförderprogramm ergeben sich Umsetzungsperspektiven für Nachverdichtungsgebiete. Durch eine gezielte Nachverdichtung mit neuen Wohngebäuden wird ein Qualitätsgewinn auch für den Wohnungsbestand erreicht. Dies ist dann der Fall, wenn zum Beispiel der Neubau an ein Bestandsgebäude angefügt wird und mit einem Fahrstuhl zugleich das Nachbarhaus barrierefrei erschließt.

**Programm HannoverCity 2020+** | Das Programm HannoverCity 2020+ trägt dazu bei, neue Wohnungsangebote in der Innenstadt zu entwickeln. Die Umsetzungsphase hat bereits begonnen. Als zentraler Baustein für neue urbane Strukturen ist der Neubaukomplex am Klagesmarkt zu nennen. Hier wird zukünftig Wohnungsbau mit anderen Nutzungen kombiniert. Dieser Neubau ist gleichsam ein Projekt mit Vorbildfunktion für andere Vorhaben in Hannover, denn die feinkörnige Funktionsmischung innerhalb des Quartieres ist beispielhaft und somit auch Muster für nachfolgende innenstadtnahe Projekte.

## BEZAHLBARES WOHNEN IN DER STADT

### ZIELE UND STRATEGIEN



Die Zahl der Sozialwohnungen und städtischen Belegrechte (das Recht der Stadt, bei Neuvermietungen die MieterInnen benennen zu können) nehmen durch Auslauf der Förderung und Ende der daran geknüpften Miet- und Belegungsbindungen kontinuierlich ab.

Die Landeshauptstadt Hannover macht die Sicherung und Schaffung von preiswertem Wohnraum zum Ziel ihrer Stadtentwicklungspolitik. EinwohnerInnen mit geringem Einkommen benötigen den preiswerten Wohnraum am dringendsten. Diese stehen jedoch bei der Wohnungssuche oft 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 zu richten. Wohnungsangebote innerhalb der Mietobergrenzen werden insbesondere von Gruppen wie Alleinerziehenden und SeniorInnen sowie von Menschen mit Behinderungen benötigt, die zum Großteil Transferleistungen beziehen.

### INSTRUMENTE, MASSNAHMEN UND PROGRAMME

**Laufzeitverlängerung von Aufwendungszuschüssen** | Die Stadt hat sich schon seit den 50er-Jahren des letzten Jahrhunderts z. B. mit Baudarlehen und laufenden Aufwendungszuschüssen aus eigenen Mitteln an der Finanzierung von Neubauwohnungen beteiligt, um die Mieten zu reduzieren und städtische Belegrechte zu erwerben. Obwohl seit 2001 kaum noch Neubau stattfand und fehlende Wohnungen kein Thema (mehr) waren, hat sie – trotz angespannter Finanzsituation – weiterhin auslaufende Aufwendungszuschüsse für Belegrechtswohnungen verlängert, um die Bindungen zu erhalten.

Auch zukünftig sollen die Laufzeiten von Aufwendungszuschüssen für geeignete Belegrechtswohnungen verlängert und damit preiswerte Wohnungen für Menschen mit geringem Einkommen gesichert werden.

**Kommunales Förderprogramm zur Schaffung preiswerten Wohnraums** | Anknüpfend an frühere Förderungen hat die Stadt im August 2013 ein kommunales Förderprogramm zur Schaffung preiswerten Wohnraums aufgelegt.<sup>1</sup> Das Ursprungsziel – die Förderung von jährlich 100 Wohnungen über 6 Jahre (= 600 Wohnungen) – wurde vom Rat der Stadt im Juli 2014 fortgeschrieben, so dass jetzt bis 2018 insgesamt 775 Wohnungen mit städtischen Mitteln gefördert werden sollen.

<sup>1</sup> Weitere Infos zum Wohnraumförderprogramm der Landeshauptstadt Hannover siehe unter [www.hannover.de](http://www.hannover.de)



Im Einklang mit der Tradition. Neues Wohnen in alten Gemäuern zeigt das Wohnprojekt Franz-Bork-Straße. Der rote Ziegel wurde hier geschickt mit Glas kombiniert und Altes mit Neuem verknüpft. Architekt: Dirk Hoyer Architekten

Als besonderen Anreiz für die Wohnungswirtschaft wird nicht mit rückzahlbaren Darlehen sondern mit einer Kombination von einmaligen Baukostenzuschüssen und laufenden Aufwendungs-  
zuschüssen gefördert. Für mindestens 30% der Wohnungen wird die Stadt Hannover die Belegrechte erhalten.

Bei der Neubauförderung ist eine »mittelbare Belegung« möglich, bei der für Wohnungssuchende mit niedrigem Einkommen neu gebundene preiswerte Wohnungen im Bestand zur Verfügung gestellt werden, während die Neubauten frei vermietet werden können. Die Bindungen aus der Förderung liegen nicht auf den Neubauwohnungen, sondern werden auf die Bestandswohnungen des Bauherrn übertragen. Die mittelbare Belegung dient dazu, Belegrechtsschwerpunkte zu vermeiden und die geförderten Wohnungen in kleinteiligen Strukturen möglichst in allen Stadtteilen des Stadtgebietes zu verteilen.

**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 – möglicherweise über eine Quotenregelung – Belegrechte zur Verfügung gestellt werden. Als städtische Gegenleistung könnten z. B. eine eventuell notwendige Mietkappung von der Stadt (teilweise) ausgeglichen werden.



| Geförderte Wohnungsgrößen |           |                  |
|---------------------------|-----------|------------------|
| Personen                  | Zimmer    | Wohnfläche in qm |
| 1                         | 1,5 bis 2 | 50               |
| 2                         | 2         | 60               |
| 3                         | 3         | 75               |
| 4                         | 3 bis 4   | 85               |
| 5                         | 4         | 95               |
| 6                         | 4 bis 5   | 105              |
| weitere Person            |           | + 10             |

Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadterneuerung und Wohnen



Die Sanierungszeitung ist ein Baustein im Dialogprozess mit den Bürgerinnen und Bürgern im Stadtteil.

**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.

**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.

**Preisgünstige Wohnungen über städtebauliche Verträge** | In Verbindung mit der Schaffung von Baurecht wird fallweise geprüft, ob im Rahmen von städtebaulichen Verträgen Vereinbarungen über eine Quote für preiswerten Wohnraum möglich sind.

**Teilmodernisierungen** | Die Stadt wird zusammen mit der Wohnungswirtschaft und den Fördermittelgebern prüfen, wie durch Teilmodernisierungen

bzw. 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 leistet hierzu einen Beitrag.<sup>1</sup>

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

<sup>1</sup> Drucksache Nummer 1287/2013, siehe dazu: e-government.hannover-stadt.de

## DAS WOHNRAUMFÖRDERPROGRAMM DER LANDESHAUPTSTADT HANNOVER

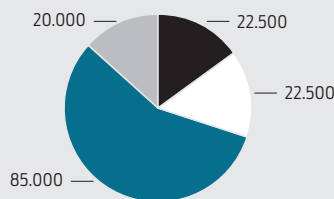
**Verteilung der Finanzmittel mit Förderung<sup>1</sup> in Euro**

Beispielrechnung für eine 50 qm-Wohnung  
Herstellungskosten 150.000 Euro (3.000 Euro/qm)

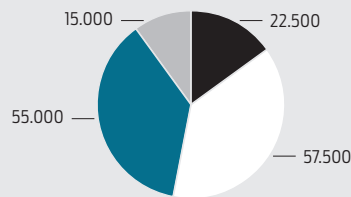
■ Eigenkapital (Minimum) ■ Darlehensförderung Land  
□ Bank ■ Förderung BKZ Stadt

**Programmteil B**

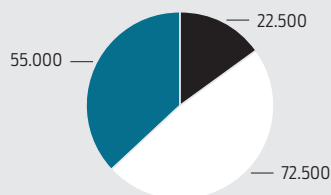
B-Schein  
5,40 Euro Miete  
1,70 Euro/qm monatlich  
Aufwendungszuschuss

**Programmteil C**

B-Schein + 20%  
6 Euro Miete<sup>1</sup>  
1 Euro/qm monatlich  
Aufwendungszuschuss

**Programmteil D**

B-Schein + 60%  
6,50 Euro Miete  
anfänglich 2 Euro/qm monatlich  
Aufwendungszuschuss, degressiv



Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadterneuerung und Wohnen

Die Voraussetzungen für ein Niedrigenergiehaus-Plus (2009) (NEH-Plus 2009) sind, dass die Wärmeverluste über die Gebäudehülle des Gebäudes (Wert H'T) 15% unter dem Wert des Referenzgebäudes nach der EnEV 2009 liegen (dies entspricht der Anforderung an die Gebäudehülle für das KfW-Effizienzhaus 70 (2009)), und dass das Gebäude nur 85% des Primärenergiebedarfes des Referenzgebäudes benötigt (dies entspricht der Anforderung an den Primärenergiebedarf für das KfW-Effizienzhaus 85 (2009)).

- Förderfähig sind in der Regel bis zu 2/3 der Wohnungen einer Einzelbaumaßnahme, bei einer Quartiersentwicklung maximal 50% der für den Geschosswohnungsbau vorgesehenen Wohnungen.
- Unter Berücksichtigung der jeweils vorhandenen Bevölkerungsstruktur sind Ausnahmen möglich, z. B. wenn für einen besonderen Personenkreis gefördert wird oder aus städtebaulichen Gründen.
- Mindestens 30% aller geförderten Wohnungen sollen aus dem Programmteil B (Förderung für Mieter mit niedrigen Einkommen und mit städtischen Belegrechten) gefördert werden.
- Bevorzugt gefördert werden von der Stadt kleine Ein- und Zweizimmerwohnungen für eine Person sowie Vier- und Mehrzimmerwohnungen für die entsprechenden Haushaltsgößen (fünf und mehr Personen).
- Bei Bauvorhaben mit mehr als vier Wohnungen sollen 15% der geförderten Wohnungen, mindestens jedoch eine Wohnung, barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein.
- Eine »mittelbare Belegung« ist möglich. Über die Zulassung der Wohnungen als Ersatzwohnungen entscheidet die Stadt. Dabei muss die Gesamtwohnfläche der geförderten Wohnungen erreicht werden. Mindestens sind je geförderter Neubauwohnung 1,5 Bestandswohnungen zur Verfügung zu stellen.

**Fördergrundsätze**

- Die städtische Förderung soll grundsätzlich zur Ergänzung der Landesförderung dienen. Es ist aber auch eine Förderung nur mit städtischen Mitteln möglich. Die Anträge sind vor Baubeginn zu stellen.<sup>2</sup>
- Es wird die Neuschaffung von Wohnungen
  - durch Neubau von Miet- oder Genossenschaftswohnungen oder
  - durch Umbau bzw. Ausbau bisher nicht wohnlich genutzter Räume zu abgeschlossenen Wohnungen im Stadtgebiet von Hannover gefördert.
- Aus Gründen des Klimaschutzes und der Nachhaltigkeit soll beim Neubau ein möglichst hoher Energiestandard, mindestens entsprechend dem Niedrigenergiehaus-Plus (2009) – NEH-Plus 2009 – nach derzeitigen ökologischen Standards der Stadt Hannover eingehalten werden.

<sup>1</sup> Das Land hat die Mietobergrenzen 2014 angehoben. Die Landeshauptstadt Hannover wird dem ihrerseits folgen. Daher ergeben sich voraussichtlich Mieten von 6,50 Euro (C) und 7 Euro (D).

<sup>2</sup> Mehr Infos zur Wohnraumförderung unter [www.hannover.de](http://www.hannover.de)



## KOMMUNIKATION – KOOPERATION – BERATUNG

### ZIELE UND STRATEGIEN



**Im Dialog mit allen Beteiligten am Wohnungsmarkt** | Der Wohnungsmarkt in Hannover ist arbeitsteilig organisiert. Das erfordert ein hohes Maß an Kooperation und Kommunikation. Die Stadt moderiert die verschiedenen AkteurInnen des Wohnungsmarktes und schafft Planungsrecht. Im Erstehungsprozess des Wohnkonzeptes ist ein intensiver Dialog und Austausch mit der Wohnungswirtschaft und den Interessenvertretungen der WohnungsmarktakteurInnen erfolgt. Diese Kommunikation ist von allen Beteiligten sehr positiv bewertet worden. Dazu zählen sowohl Wohnungsunternehmen als auch die EinzeleigentümerInnen.

Es wird vorgeschlagen, den Wohnungsmarktdialog auszuweiten. Es soll nach dem Motto »Leistung und Gegenleistung« verfahren werden. Die Stadt infor-

miert, beteiligt und fördert. Investoren entwickeln und modernisieren.

Um den Ansprüchen eines kontinuierlichen Gedankenaustausches mit der Wohnungswirtschaft gerecht zu werden, sollen etablierte Foren, wie die ArGeWo-Gespräche genutzt werden. Darüber hinaus gilt es, auch die privaten EinzeleigentümerInnen in den Dialog einzubinden.

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

#### Bewilligte Kosten für Stadterneuerung in Hannover 2013

in Mio. Euro

|      |                    |
|------|--------------------|
| 1,1  | Limmer-Ost         |
| 2,0  | Ihmezentrum        |
| 2,1  | Sahlkamp           |
| 3,7  | Stöcken            |
| 4,2  | Vinnhorst          |
| 5,1  | Marktplatz Stöcken |
| 5,5  | Limmer-Wasserstadt |
| 9,5  | Hainholz           |
| 9,9  | Limmer Nord        |
| 19,5 | Vahrenheide-Ost    |

Quelle: Landeshauptstadt Hannover Bereich Stadterneuerung und Wohnen

**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 ist ein zentraler Baustein für eine erfolgreiche Sanierung. Deren Engagement geht in einigen Fällen mit der Unterstützung sozialer Aktivitäten über die Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes hinaus und sichert langfristig die Stabilität und Attraktivität eines Gebietes. Die Stadt ist bestrebt, das Engagement von EigentümerInnen in den Wohnquartieren weiter auszubauen. Über eine gezielte Information und Beratung soll der Wohnungsbestand zukunftsfähig weiterentwickelt werden.

---

 INSTRUMENTE, MASSNAHMEN UND PROGRAMME
 

---



**Wohnungsmarktbeobachtung** | Die Stadt setzt die Wohnungsmarktbeobachtung als Instrument zur Frühwarnung und Erfolgskontrolle fort. Dazu gehört die Interaktion mit den AkteurInnen, die auf dem Gebiet der Wohnungsmarktbeobachtung ebenfalls tätig sind. Die bewährte Zusammenarbeit bei der Erstellung der Leerstandsanalyse wird fortgesetzt.

**Dialog mit der Wohnungswirtschaft und anderen AkteurInnen** | 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 privaten Haus- und Wohnungseigentümer in den Austauschprozess einbezogen. In diesen Dialog werden themenbezogenen Vertretungen von Behinderten-Verbänden sowie die Beauftragte für behinderte Menschen eingebunden. Die Verwaltung berichtet über die Ergebnisse.

**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.

**Beratung für SeniorInnen** | Der Fachbereich Senioren informiert und berät zu Fragen des Wohnens im Alter und gibt Hilfestellung. Er unterstützt die Inte-

ressierten 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 ausgewählten Quartieren im Stadtgebiet gemeinsam mit KooperationspartnerInnen aus der Wohnungswirtschaft, den Wohlfahrtsverbänden und weiteren AkteurInnen modellhaft quartiersnahe altersgerechte Infrastrukturentwicklung im Hinblick auf die Anforderungen des demografischen Wandels zu erproben.<sup>1</sup>

**Inklusion – Barrierefreies Wohnen** | Das Wohnkonzept 2025 verfolgt das Ziel, für Menschen mit Behinderung und für ältere Menschen das Angebot an Wohnungen mit barrierefreier und barrierearmer Ausstattung zu verbessern. Dies kann zum einen bereits im Neubau und beim Umbau im Bestand realisiert werden. Zum anderen soll das Angebot des Servicewohnens mit Dienstleistungen ausgebaut werden. Es wird auf das Programm »Auf dem Weg zur inklusiven Stadt« und dessen Ziele Bezug genommen.<sup>2</sup> 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.

---

<sup>1</sup> Landeshauptstadt Hannover, Informationsdrucksache Nr. 0025/2014.

<sup>2</sup> Landeshauptstadt Hannover, Informationsdrucksachen Nr. 1967/2011 und 0553/2013 und Nr. 0763/2014.



## LANDESHAUPTSTADT HANNOVER

### Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Rudolf-Hillebrecht-Platz 1  
30159 Hannover  
61@Hannover-Stadt.de  
www.hannover.de

---

### IMPRESSUM

#### Redaktion

Claus Clausnitzer, Dr. Rolf Grave

#### Inhalt

Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

#### Abbildungen

Seite 5, 11, 15, 23, 28: Eberhard Wydmuch

Seite 9 links: Han Slawik

Seite 12, 13, 14: Lu Lisbeth Kück

Seite 25: Thomas Langreder

Seite 6 rechts, 27, 29 oben: Fotolia | Seite 32: iStock

Seite 7: Trepavica/Photocase.com | Seite 8: nekousa/photocase.com | Seite 29 rechts: cydonna/photocase.com,

Seite 17, 20, 22, 26: Planer der abgebildeten Projekte

Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

#### Gestaltung

Karin Dohle, Braunschweig

#### Druck

gutenberg beuys, Langenhagen

#### Auflage

2.000 Stück

#### Stand

September 2014