

5-Punkte-Plan für mehr Wohnungen in Hannover

Ausgangslage

Allgemein: In allen deutschen Großstädten herrscht akuter Wohnraummangel. Dieser führt zu enormen Mietpreissteigerungen, die mittlerweile nicht mehr nur kleine Einkommen belasten. Die Wohnungsfrage wird so immer stärker zu einer sozialen Frage. Experten sind sich einig, dass sowohl hohe bauliche Auflagen des Gesetzgebers bei Sanierungs- und Neubauvorhaben als auch die Auslastung der Baubranche dazu führen, dass notwendiger Wohnraum nicht entsteht. Gleichwohl sind die Erfolge der Großstadt-Kommunen bei der Bekämpfung des Wohnraummangels in hohem Maße unterschiedlich.

Hannover: Laut Neuer Presse belegt Hannover im nationalen Vergleich einen der hintersten Plätze, sowohl bei der Anzahl der absolut entstandenen als auch der pro 1.000 Einwohner entstandenen Wohnungen. Das liegt allerdings nicht am Baurecht: Für potentiell über 10.000 Wohnungen – das Zehnfache der jährlich tatsächlich entstehenden Wohnungen – ist das Planungsrecht bereits hergestellt. Mit jedoch nur 1,5 genehmigten Bauanträgen pro 1.000 Einwohner ist Hannover um den Faktor 6 langsamer als beispielsweise München. Das Baurecht wird also nicht in die Tat umgesetzt. Dieses Problem ist hausgemacht und klar vom bundesweiten Problem der Auflagenintensität abzugrenzen. Die Situation im Bauamt der Stadt ist hinlänglich bekannt.

5-Punkte-Plan

Mit den nachstehenden fünf Maßnahmen soll in Hannover mehr Dynamik beim Wohnungsbau entstehen. Hierbei sollen kurzfristig Erfolg versprechende Maßnahmen auch sofort umgesetzt werden. Andere Maßnahmen führen mittel- bis langfristig zum Erfolg. Eine Initiative aus Investoren, großen Bauherren, Ingenieuren, Baurechtsexperten, Sozialverbänden und Vertretern von Stadt und Land soll den OB darüber hinaus fortlaufend beraten und konkrete Maßnahmen empfehlen.

- 1. Kurzfristiger Erhalt der Wohnungen mit Sozialbindung:** Jedes Jahr entfällt die Sozialbindung bei 300 bis 700 Wohnungen. Diese Wohnungen müssen unbedingt in der Sozialbindung verbleiben, um den Druck auf den Wohnungsmarkt nicht weiter sehenden Auges zu verschärfen. Hierfür sind umgehend Gespräche mit Investoren und Eigentümern aufzunehmen. Diese ad-hoc-Lösung entschärft die Situation spürbar und ist sofort umsetzbar.
- 2. Das bestehende Baurecht endlich umsetzen:** 10.000 Wohnungen könnten innen 1-2 Jahren entstehen, wenn das Bauamt in die Lage versetzt wird, die Bauanträge zügig abzuarbeiten. Es mangelt an Systematik und Standardisierung der Arbeitsprozesse, Transparenz und Geschwindigkeit. Das ist in erster Linie ein Führungsproblem, das sofort anzugehen ist.
- 3. Nachverdichtung mit Augenmaß:** Menschen wollen dort wohnen, wo die Infrastruktur am besten ist. In bereits bestehenden Wohngebieten können Neu- und Sanierungsbauten am schnellsten umgesetzt werden. Durch Nachverdichtung an gesellschaftlich akzeptierten Orten können innen 3-5 Jahren Wohnungen entstehen, die nicht zusätzlich zu hohen Kosten an die Infrastruktur angebunden werden müssten. Plätze, Grünflächen und andere für das Stadtklima unverzichtbare Frischluftschneisen müssen allerdings erhalten bleiben.
- 4. Kapitalerhöhung für die städtische Wohnungsbaugesellschaft:** Geförderter Wohnraum lässt sich nur noch unter erschwerten Bedingungen im Neubau realisieren. Explodierende Baukosten führen dazu, dass preisgünstige Wohnungen mithilfe von Luxuswohnungen querfinanziert werden. Das führt zwangsläufig zu höheren Mieten und weniger Wohnraum im mittleren Preissegment. Durch eine Kapitalerhöhung bei der hanova WOHNEN GmbH würde diese in die Lage versetzt, selbst preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Eine Erhöhung des Förderpotentials würde die beschriebene Situation hingegen weiter verschärfen.

- 5. Gründung einer Entwicklungsgesellschaft:** Mithilfe einer zu gründenden, schlanken und effizient arbeitenden Entwicklungsgesellschaft könnte die Stadt ihre Bemühungen um neue Flächen deutlich intensivieren, diese erschließen und an bauwillige Investoren weiterveräußern. Eine GmbH könnte sich ganz anders auf dem Grundstücksmarkt verhalten und die Geschwindigkeit von Bauvorhaben deutlich erhöhen. Als Paradebeispiel gilt die Stadt Mönchengladbach.