

Diskussionspapier

Bezahlbarer Wohnraum in verdichteten Wohnquartieren der Stadt Hannover – Vorschlag zur Eindämmung von Verdrängungsprozessen und Wohnungsnot

Wir sehen mit Sorge auf die derzeitige Entwicklung am Wohnungsmarkt in den Stadtteilen unseres Bezirks Linden-Limmer. Mietenanstieg, das Leerwohnen von Mietshäusern, Anstieg der Mieten bei Neuvermietung und die Sanierung von Wohnungen mit einfachen Standards führen zu einer Verteuerung und Verknappung von günstigem Wohnraum.

Der Stadtbezirk Linden-Limmer ist nicht singulär in dieser Entwicklung, steht aber stellvertretend und besonders betroffen für einen Verdrängungsprozess in verdichteten urbanen Wohnquartieren.

Für uns ist es zweitrangig, ob der Prozess mit Schlagworten wie Gentrifizierung, nachholende Entwicklung, Stadtteilaufwertung oder schlicht als normale Stadtentwicklung charakterisiert wird. Entscheidend ist für uns, dass am Ende des Weges weder Verdrängung noch Wohnungsnot stehen.

Angesichts der bereits deutlich über den Prognosen gestiegenen und weiter steigenden Bevölkerungszahlen der Stadt Hannover sehen wir dringenden Handlungsbedarf. Wir fordern übergeordnet rechtliche Regelungen zum Schutz von Mietern, die Wiedereinführung der Bundesförderung „Soziale Stadt“ sowie direkte Investitionen und Förderungen auf Landesebene.

Wir fordern aber auch ein Umdenken vor Ort. Das gilt nicht nur für Linden-Limmer, sondern insbesondere für alle innerstädtischen Wohnquartiere. Die Stadt und die Region Hannover müssen noch stärker als bislang ihre Instrumente auf das wahrscheinlich wichtigste Thema der nächsten Jahre lenken. Ansonsten besteht unserer Ansicht nach die Gefahr, dass das Zentrum Hannovers zu einer Wagenburg wird, die erhebliche sozialen Zentrifugalkräfte entwickeln kann. Das vorliegende Diskussionspapier umschreibt eine zielgerichtete Wohnungspolitik in Zeiten wachsender Großstädte, steigender Mieten und zunehmender Wohnungsnot. Die von der Stadt Hannover geplanten 600 neuen Sozialwohnungen im Rahmen des Wohnkonzepts 2025 sehen wir als einen ersten Schritt in die richtige Richtung.

Allerdings kann diese Maßnahme nicht einmal die langjährigen Verkäufe aus dem im Einfluss der Stadt stehenden Wohnungsbestandes kompensieren. Die Zahl der Belegrechtswohnungen ist innerhalb des letzten Jahrzehnts um ein Drittel geschrumpft, das städtische Wohnungsbauunternehmen GBH hat sich in den vergangenen Jahren von hunderten von Wohnungen getrennt, die kommunale Zusatzversorgungskasse will über 300 Wohnungen verkaufen.

Wir fordern daher auf,

- die Bevölkerungsentwicklung neu zu prognostizieren und den Wohnungsbedarf daran neu auszurichten. In die Prognostik sollten erweiterte Instrumente einbezogen werden (Gentrifizierungsmonitoring o.ä.). Nach städtischen Berechnungen wird mit einem Zuwachs von 13.000 Menschen und einem Wohnungsbedarf von 7.900 Wohnungen bis 2025 gerechnet. Diese Berechnungen sind bereits heute Makulatur. Unseren

Berechnungen zu Folge wird Hannover um 20.000 bis 30.000 Menschen bis 2025 anwachsen.

- den Neubau von mietpreisgebundenen Wohnungen zu erhöhen und zu einem Drittel aller Neubauaktivitäten als mietpreisgebundenen Wohnraum auszuführen. Die Verfügbarkeit von günstigem Wohnraum wird mit dem Bevölkerungszuwachs zunehmend verknappen. Die Stadt Hannover will jährlich 100 Belegrechtswohnungen schaffen. Unseren Berechnungen zu Folge wird jedoch bis 2025 preisgebundener Wohnraum in einer Größenordnung von mindestens 3.000 Wohneinheiten fehlen. Wir fordern daher den jährlichen Bau von 250 Belegrechtswohnungen bzw. mit einer Mietobergrenze von 5,90 Euro je Quadratmeter.
- Neubautätigkeiten von der klassischen flächenverbrauchenden Einfamilienhausperspektive zu befreien und neue Wege des Wohnungsbaus zu beschreiten. Die Attraktivität der Stadt besteht in neuen Anforderungen an Wohnen, Leben und Arbeit. Geänderte Lebensweisen erfordern auch einen Paradigmenwechsel in der Wohnungsbaupolitik. Hannover sollte den Erneuerungsprozess auch als Chance für die Stadt begreifen und das Wohnen in verdichteten Innenstadtlagen neu überdenken. Hierzu bedarf es einer kreativen Einbeziehung aller Akteure und das Hinzuziehen von Experten aus anderen Städten, die ähnliche Prozesse durchmachen.

Wenn im unteren Preissegment des Wohnungsmarktes effizient gesteuert wird, entlasten die Maßnahmen das gesamte Preisgefüge der Wohnungsmieten in der Stadt Hannover. Wir wollen vor diesem Hintergrund in dem vorliegenden Papier die Entwicklung skizzieren, um unsere Hauptforderungen zu begründen.

Als Ursachen für beginnende Verdrängung und Wohnungsnot sehen wir hauptsächlich vier Entwicklungen, die sich in jüngster Zeit in unseren Stadtteilen bündeln:

- Attraktivität der Wohnlage Lindens und Limmers.
Folge: Eine Aufwertung der Stadtteile durch einkommensstärkere Mieterschichten und Veränderung der Lebensstile;
- Kapitalflucht während der Wirtschaftskrise in Immobilien.
Folge: Anstieg der Immobilienpreise und Mieten, Modernisierung der Gebäudesubstanz;
- Neue Urbanität mit Wachstum und Wachstumsprognose der Wohnbevölkerung Hannovers.
Folge: Zuzugsdruck auf dem Wohnungsmarkt in den urbanen Stadtteilen;
- Investitionsanreiz bei baulichem und ökologischem Sanierungsstau (rent gap)
Folge: doppeltes Mietsteigerungspotenzial

Dazu kommt die zunehmende Spreizung der Einkommensklassen. Dieser Prozess führt einerseits zu einer Aufwertung der Wohnlagen in Linden und Limmer. Diese Entwicklung – sofern behutsam ausgeführt – begrüßen wir und sehen sie auch als Folge der engagierten Sanierungsarbeit der achtziger und neunziger Jahre.

Andererseits werden seit einigen Jahren die unteren Einkommensschichten und Wohngeldbezieher_innen durch diesen Prozess systematisch aus dem Stadtteil gedrängt. Verstärkt wird die Entwicklung durch zunehmenden Druck auf Transferleistungsbezieher_innen, sich günstigere Ersatzwohnungen zu suchen, die Linden und Limmer wegen der hohen Mietnachfrage derzeit nicht zu finden sind.

Dieser Prozess führt, wenn er nicht mit Maßnahmen eingedämmt werden kann, in Linden und Limmer zur sozialen Segregation. Segregation bedeutet eine Entmischung von Bevölkerungsgruppen, die für den Charakter und den sozialen Zusammenhalt Lindens und Limmers weitreichende negative Folgen hätte. Die Stadtteile Linden und Limmer sind für ihre Bewohner_innen und auch für die Zuziehenden deshalb so attraktiv, weil sehr unterschiedliche Milieus auf engem Raum respektvoll miteinander leben, weil durch Unterschiedlichkeit Synergie und Kreativität entsteht und weil die Pluralität Teil der Lebensidentitäten der Bewohner_innen darstellt.

Aber auch für die sozialpolitische Perspektive Hannovers richtet die Entwicklung Schaden an. Fortzüge einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen in andere Stadtteile erfordern den Aufbau von sozialintegrativen Einrichtungen, die in den angestammten Stadtteilen bereits erfolgreich aufgebaut wurden.

Wir wollen daher die Situation in Linden und Limmer auch als Ausdruck eines städtischen Wohnungsmarktproblems diskutieren.

Die Stadt Hannover hat sich bislang auf den Standpunkt zurückgezogen, die Entwicklung in Linden und Limmer weiche nicht von der Durchschnittsentwicklung ab und wir hätten es nur mit Einzelfällen von Verdrängung zu tun (Bereich Stadtentwicklung vom 14.1.2012).

Wir halten dagegen, dass die im Stadtvergleich überdurchproportionale Steigerung der Durchschnittsmieten und der unterdurchschnittliche Wohnungsleerstand in Linden und Limmer, gemeinsam mit der geschilderten Aufwertung der Stadtteile in Linden und Limmer eine existenzielle Bedrohung für einkommensschwache Haushalte darstellt. Vor allem Linden-Süd und Linden-Nord gehören zu den ärmsten Stadtteilen Hannovers. Linden-Süd weist nach OECD-Index eine relative Armutsquote von über 30 Prozent der Bevölkerung auf. Dort sind 50 Prozent der Kinder von Transferleistungen abhängig. Der von der Stadt gemessene Anstieg der Mieten in Linden-Nord von 6,4 Prozent in den Jahren 2009 bis 2011 liegt über dem Stadtdurchschnitt. In dem bevölkerungsreichsten Stadtteil Lindens ist diese Steigerung für einkommensschwache Mieter kaum zu bewältigen. Da die Bestandsmietverhältnisse besonders häufig 20 Mietjahre oder mehr aufweisen, lässt sich erahnen, dass die Steigerung der Mieten bei Neuvermietungen deutlich über der Durchschnittsmiete liegt.

Besonders erschwerend kommt die Senkung des Wohngeldzuschusses hinzu. Im Jahr 2011 wurden die Mietobergrenzen in Hannover um 9 Prozent gesenkt, in 2013 wieder leicht angehoben. Für eine Person werden für Kaltmiete und Nebenkosten derzeit maximal 364 Euro Zuschuss bezahlt. Für einen Einpersonenhaushalt ergibt sich damit für eine kleine Wohnung eine Mietobergrenze der Kaltmiete, je nach Wohnungsgröße, von 5 bis 6,50 Euro. Dafür ist im Stadtteil kaum noch Neuvermietungen zu finden. Eine von uns im Februar 2013 durchgeführte Recherche des regionalen Wohnungsmarktes in der örtlichen Presse zeigte für Ein- und Zweizimmerwohnungen bis 50 Quadratmeter Wohnungsgröße im Stadtteil Linden einen durchschnittlichen Preis für die Nettokaltmiete von 8,50 Euro.

„Die einkommensschwachen Gruppen, insbesondere die Haushalte, die sich selbst auf dem Wohnungsmarkt versorgen müssen, sind für Mietpreissteigerungen besonders sensibel. Sie sind bereits jetzt überproportional von den Mietkosten belastet, hier macht die Miete bereits jetzt mehr als ein Drittel des Haushaltseinkommens aus. Diese Haushalte sind von Verdrängung besonders gefährdet, sie geraten schon bei relativ geringfügigen Mietsteigerungen unter Verdrängungsdruck.“¹

¹ Dieter Rink 2012: Gentrification in einer armen Stadt?, Leipzig, S. 9.

Neben die direkte Verdrängung tritt die symbolische Abgrenzung. Dieser Prozess ist ein gegenseitiger und vertieft die soziale Distanz der Akteure. Wurden die unterschiedlichen Lebensstile bislang noch als Besonderheiten des Stadtteils wahrgenommen, mehren sich die Stimmen, die gehobene Normen des Zusammenlebens einfordern. Damit werden vor allem prekäre und durch Notwendigkeiten geprägte Lebensformen, die aus unterschiedlichen Gründen nicht in der Lage sind, die Standards zu erfüllen, symbolisch ausgegrenzt und entwertet. Gleichzeitig werden diese Ausgrenzungen bei den Adressaten deutlich wahrgenommen und als Bevormundung durch einen distinguierten Lebensstil bewertet.

In Linden und teilweise auch in Limmer treffen direkte, ökonomische und symbolische Verdrängung aufeinander. Der Prozess ist irreversibel, sofern nicht mit Maßnahmen in die Entwicklung sozial regulierend eingegriffen wird.

Wir weisen im Stadtbezirk Linden-Limmer bereits seit 2010 auf den zunehmenden Verdrängungsdruck hin. Wir nehmen dabei besorgt zur Kenntnis, dass große Teile der SPD und CDU das Problem wegredden wollen und keinen Handlungsdruck sehen.² Uns wird „Gentrifizierungshetze“ vorgeworfen und wesentliche Vertreter der Volksparteien behaupten noch heute, dass ausreichend bezahlbare Wohnungen für Wohnungssuchende zur Verfügung stehen. Diese fehlende Sensibilität gegenüber der ressourcenarmen Bevölkerung führt dazu, dass zu spät auf Veränderungen reagiert wird. Das Wohnungsbauprogramm 2025 hätte bereits in diesem Jahr greifen müssen. In den letzten vier Jahren hat die Wohnbevölkerung Hannovers bereits um über 8.000 Menschen zugenommen.

Zielkorridor von 3.000 neuen Sozialwohnungen bis 2025

Die neueren Untersuchungen zur Bevölkerungs- und Wohnbedarfsentwicklung gehen von einem längerfristigen Nettozuzug in Ballungsgebiete aus (Institut der Deutschen Wirtschaft, Pestel-Institut, Empirica, Bundesamt für Raumwesen und Raumordnung). Die Stadt Hannover bezieht sich auf den vom Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GEWOS errechneten zusätzlichen Bedarf an 7.900 Mietwohnungen bis 2025 (Wohnkonzept 2025). Das Pestel-Institut hingegen sieht schon 2017 einen Mangel an Mietwohnungen in der Region Hannover von 15.110 Wohnungen, davon den größten Teil im städtischen Raum. Matthias Günther vom Pestel-Institut warnt vor einer dramatischen Entwicklung, sollte die prognostizierte Zuzugsdynamik in die Städte eintreffen.

Auch der Mieterbundpräsident Franz-Georg Rips warnt vor einer Gefährdung des sozialen Friedens durch Wohnraumverknappung und Mietenanstieg von bis zu zehn Prozent innerhalb eines Jahres in fragten Innenstadtgebieten (Handelsblatt, 11.11.2012).

Diese Dynamik trifft die auf Transferleistungen angewiesenen Haushalte besonders stark. Für 61.000 Haushalte in der Stadt Hannover – Tendenz steigend – wird bereits heute Wohngeld- oder Wohngeldzuschuss erteilt. Das sind 21 Prozent der rund 290.000 Haushalte in Hannover. Dem gegenüber existieren im Stadtgebiet Hannover nur noch gut 19.000 Belegrechtswohnungen. In den letzten 15 Jahren wurden 13.000 Belegrechtswohnungen abgebaut.³ Damit steht heute nur noch rund einem Drittel der bedürftigen Haushalte Belegrechtswohnungen zur Verfügung.

² Eine Ausnahme bildet der Arbeitskreis Stadt- und Regionalentwicklung der SPD, der sich konstruktiv und kritisch mit den Fragen der lokalen und landesweiten Wohnungspolitik auseinandersetzt.

³ Der im Jahr 1999 aus gutem Grund gefasste Ratsbeschluss, die damals vorhandenen 32.000 Belegrechtswohnungen dauerhaft zu sichern, ist damit zur Makulatur geworden.

Die im Rahmen des Wohnkonzepts 2025 beschlossene Investition von rund 9 Millionen Euro in die Entwicklung von 600 Sozialwohnungen bis 2018 ist ein Anfang. Wir unterstützen diesen ersten Schritt, sehen aber dringend weiteren Handlungsbedarf.

Das Wohnkonzept 2025 orientiert sich allerdings an dem unteren Wert der moderaten Wachstumsprognose von 2 bis 3 Prozent und unterschätzt nach unserer Berechnung den Anteil an benötigtem günstigen Wohnraum erheblich. Bereits im ersten Prognosejahr liegt die Annahme schon heute 2.000 Zuzüge im Nettosaldo niedriger als der tatsächliche Bevölkerungszuwachs.⁴ Würde der Zuzug auf dem Niveau von 2012 anhalten, würden wir im Jahr 2025 knapp 50.000 Menschen mehr in Hannover leben. GEWOS merkt aber wohl zu Recht an, dass sich die Effekte abschwächen werden. Mietpreissteigerungen und Verknappung wirkt degressiv auf die Entwicklung.

Bei einer mittleren Prognose von 4 Prozent bis 2025, würden allerdings auch noch mehr als 20.000 Menschen zusätzlichen Wohnraum benötigen. Bei der derzeitigen Quote von 50 Prozent an Einpersonenhaushalten ist mit wenigstens 12.000 neuen Wohnungen zu rechnen. Allein mit der Kompensation der 20 Prozent erwartbaren Transferleistungsberechtigten⁵ steigt der Bedarf an neuen Sozialwohnungen auf 2.500. Damit ist die bestehende derzeitige Deckungslücke von wahrscheinlich vierstelligen Bedarfen noch gar nicht beachtet.

Vor diesem Hintergrund müsste die Schätzung eher bei 3.000 Sozialwohnungen liegen, die eher schon bis 2020 statt bis 2025 erforderlich sind.⁶

Sozialer Wohnungsbau im städtischen Bestand als Investitionsprojekt der öffentlichen Hand

Sozialer Wohnungsbau hat in der Vergangenheit etliche Schwachstellen aufgewiesen. Die Belegrechtsbindung von Sozialwohnungen ist zeitlich auf 30 Jahre begrenzt. Staatliche Investitionen sind damit nur temporär wirksam und finanzieren zusätzlich über Steuersparmodelle großzügig die Rendite des Bauträgers. Qualität, Wohnlage von Sozialwohnungen und davon ausgehende Segregationstendenzen haben zudem häufig sozial desintegrierend gewirkt.

Die Stadt Hannover hat mit dieser Erfahrung aus der frühen Wohnungsbaupolitik in der Vergangenheit versucht, gegen soziale Entmischung und gegen Renditemaximierung soziale Wohnungsbaupolitik zu betreiben. Allerdings sind die Investitionen in den sozialen Wohnungsbau in der letzten Dekade fast zum Erliegen gekommen.

Die Stadt hat zwar, anders als andere Städte, keine radikale Privatisierung des städtischen Wohnungsbaubestandes betrieben. Die städtische Wohnungsgesellschaft GBH hat aber ihre

⁴ Wir vermuten, dass ein wesentlicher Teil der Prognostik auf Zahlen vor 2010 basiert. Vor 2010 waren die Bevölkerungszuwächse in Hannover noch moderat. Die GEWOS weist darauf hin, dass die Schätzung auf der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung Niedersachsen beruht (Gutachten zum Wohnkonzept 2025, Seite 33). Diese weist als Stichtag den 31.12.2008 aus.

⁵ Im Wohnkonzept 2025 werden nur die sogenannten „Preissensiblen Optimierer“ als wohnungsmobiles Klientel für Sozialwohnungen definiert. Sie machen 11% der Wohnbevölkerung Hannovers aus. Daneben sind aber die „Jungen Urbanen“ (5%), die „Ortverbundenen Senioren“ (19%) und die „Preissensiblen Beständigen“ (11%) in Teilen der Klientel für Wohnungen im niedrigsten Preissegment zuzuordnen. Auch wird in der Typologie nur nach selbstgewollter Umzugsabsicht gefragt. Schwer einschätzbare und stark von der Wohnungsmarktdynamik abhängige äußere Faktoren für erzwungene Wohnungswechsel, wie Mietpreissteigerungen, Arbeitslosigkeit oder Trennungen, sind in der Studie nicht berücksichtigt.

⁶ Die Degression eingerechnet, wird der Bedarf vor allem in den ersten Jahren des vermehrten Zuzugs entstehen. Wenn die Zahlen vom Pestel-Institut herangezogen werden, müssten bereits 2017 rund 2.000 Sozialwohnungen entstanden sein.

Steuerungsfunktion weitgehend verloren. Unter dem Sparzwang wird ihr heute eine wirtschaftliche Orientierung verordnet. Die GBH veräußert deshalb seit Jahren Immobilien auf dem freien Wohnungsmarkt und verringert damit den kommunalen Wohnungsbestand. Von 2006 bis 2012 wurden 554 Wohnungen verkauft. Dazu kommt der 2013 beschlossene Verkauf von 350 Schlichtwohnungen des Versorgungswerkes der Stadt, gleichfalls Wohnraum der öffentlichen Hand.

Das Mittel der Wahl heißt heute leider Wohngeld-Transfer. Diese Politik des Rückzugs aus dem kommunalen Wohnungsbau führt dazu, dass die städtische Unterstützung zunehmend in den renditeorientierten Wohnungsbau verlagert wird. So werden auch die in den kommenden Jahren angestrebten 600 neuen Sozialwohnungen weitgehend in die Hand Dritter gegeben.

Die anhaltende Niedrigzinsphase und der Mietenanstieg führt allerdings dazu, dass die Wohnungsbauunternehmen wenig Interesse an gefördertem Wohnungsbau mit einer Mietobergrenze von 5,90 Euro haben. Das Beispiel Hamburg zeigt, dass die Stadt, um den versprochenen jährlichen Bau von 2.000 Sozialwohnungen realisieren zu können, gezwungen ist, zu den bisherigen Fördergeldern noch 1,30 Euro pro Quadratmeter und damit etliche Millionen Euro zusätzlich zu finanzieren, um überhaupt bauwillige Unternehmen zu finden (FAZ 5.3.2013). Das herkömmliche Modell der Förderung von Sozialwohnungen funktioniert nicht mehr vernünftig.

Wir sehen die Gefahr, dass sich die Stadt Hannover in die gleiche Abhängigkeit der Wohnungsbauunternehmen wie in Hamburg begibt. Neben der hohen Anfangsinvestition droht die Mietpreisbindung bis zu 20 Jahre kofinanziert zu werden. Gleichzeitig müssen die Wohngelder aus dem Sozialhaushalt aufgebracht werden.

Die Stadt Salzburg hat vor diesem Hintergrund einen Paradigmenwechsel der Wohnungsförderungspolitik eingeleitet. Sie hat mit Hilfe von Fonds vollständig auf die Schuldenfinanzierung über Banken verzichtet und mit gemeinnützigen Bauträgern im Zentrum der Stadt Neubauten mit einem Nettomietpreis von unter 5 Euro Kaltmiete je Quadratmeter bauen können (Taz, 11.11.2012).

Die Kostenkontrolle über den sozialen Wohnungsbau könnte, eine eigenständige Baupolitik vorausgesetzt, in öffentlicher Hand gehalten werden. Zusätzlich – und das wiegt mindestens genau so schwer – erhöht sich das Steuerungspotenzial für den sozialen Wohnungsbau. Für Hannover könnte dies ein doppelter Gewinn werden.

Ein Weg könnte auch das Potsdamer Modell der flexiblen Belegungsbindung sein. Hier werden Anreize für Bestandswohnungen gegeben. Der Vorteil ist eine Mischung der Wohnformen und der Wohngebiete (Spiegel, 3.12.2012).

Jüngste Meldungen, nach denen der Staat den Autobahnbau kostengünstiger als private Investoren bewältigen kann, sollten ermutigen, auch in der Wohnungsbaupolitik neue Wege zu gehen.

Zu dem Investitionsproblem kommt noch ein Bebauungsproblem. Die innerstädtischen Flächen gehen der Neige zu. Die Nachkriegslücken sind geschlossen, Industriegebiete sind häufig bereits privat abgewickelt und Grünflächen sollen – zu Recht – nicht angetastet werden. Am Beispiel Berlin zeigt sich, dass aus der Investition in den sozialen Wohnungsbau eine Verdichtungspolitik der Stadtrandflächen zu werden droht. Für Lösungen im Innenstadtbereich fehlen die Ideen und der Mut (Taz, 4.3.2013). Wir wünschen uns eine ausreichende Heterogenität in der Baumsetzung gegen die Tendenz sozialer Segregation.

Auch fordern wir Pilotprojekte abseits der autogerechten Funktionsstadt. Insbesondere autofreie Quartiere, auch im Bestand, werden in Zukunft gefragt sein. Großstädte von der Struktur Hannovers haben erhebliches Potenzial, neue Wohn- und Verkehrsformen zu etablieren. Hier müssen Wohnbaupolitik, Verkehrspolitik und andere Politikfelder stärker in Beziehung treten.

Für den Stadtteil Linden sollte dringend überlegt werden, ob sich die Stadt nicht aktiv in die Belange der verwaisten Bauteile des Ihmezentrums einbringen sollte.

Maßnahmen für einen Paradigmenwechsel in der Wohnungsbaupolitik

Wir fordern vor diesem Hintergrund von der Stadt Hannover die Rückkehr der städtischen Wohnungsbaupolitik unter neuen Vorzeichen.

Als Ziel dieser Maßnahmen soll als Dringlichkeitsprogramm die Schaffung von zusätzlichen 3.000 Sozialwohnungen im Stadtgebiet bis möglichst 2020 beschlossen werden.

- Mindestens die Hälfte der fehlenden Wohnungen, also 1.500 Wohnungen, können von der Stadt in Eigenregie über Fondsmodelle gebaut und im Bestand gehalten werden. Die GBH könnte mit einer neuen Zielvorgabe ein gut aufgestellter Bauträger für die Umsetzung werden. Die 3.000 neu entstehenden Wohnungen würden den Wohnungsmarkt sofort beruhigen. Diese Maßnahme entlastet zudem in Zukunft den Sozialetat erheblich und belässt der Kommune eine Steuerungsfunktion auf dem Wohnungsmarkt.
- Für alle zukünftigen Ausschreibungen von Wohnungsbauprojekten fordern wir, ein Drittel bis zu einer Hälfte als Belegrechtswohnungen mit einer Mietobergrenze von 5,90 Euro je Quadratmeter auszuweisen.
- Wir fordern zudem, Maßnahmen gegen Entmietungen einzuleiten, wie bespw. Sanktionen gegen Leerstand in Wohngebäuden, der länger als drei Monate anhält (in Stadtteilen, in denen die Leerstandsquote unter 3 Prozent liegt) und gegen Wohnraumzweckentfremdung.
- Die städtische Wohnungsbaugesellschaft GBH muss aktivierend in die neue Wohnungspolitik einbezogen werden und von der Prämisse der Wirtschaftlichkeit und dem Veräußerungszwang bis zur Zielerreichung befreit werden.
- Mit den Wohnungsbaugenossenschaften im Stadtgebiet sind die Ziele der neuen Wohnungsbaupolitik abzustimmen. Die Wohnungsgenossenschaften sollen sich zu sozialen Leitlinien verpflichten und eine Sozialquote anstreben. Wohngeldempfänger_innen müssen auch die Chance haben, Genossenschaftswohnungen zu beziehen.
- Auch oberhalb der Wohngeldgrenze muss Wohnraum gefördert werden. Hier könnten z.B. ähnlich dem Münchenernt Modell Familien bei Miete und Kauf gezielt unterstützt werden.
- Wir fordern von der Stadt die Einbeziehung aller Akteure in das Dringlichkeitsprogramm. Dazu gehören auch Expert_innen vor Ort. Es ist ein

Ideenwettbewerb zu gestalten, der auch öffentliche und private Bestandswohnungen einbezieht. Die Entscheidungswege müssen für die Bevölkerung transparent und nachvollziehbar sein.

Maßnahmen für Stadtteile mit besondere Mietentwicklung

Besondere Maßnahmen sind in Stadtteilen zu treffen, in denen überproportionale Mietpreissteigerungen und geringer Wohnungsleerstand korrelieren, wie bspw. derzeit in Linden und teilweise auch in Limmer

- Errichtung von Frühwarnsystemen, die über das herkömmliche an Aggregatdaten orientierte Monitoring hinausgehen (Gentrimaps o.ä.).
- Verkaufsstopp für Wohnungen im kommunalen Eigentum.
- Striktes Umwidmungsverbot von Wohnraum.
- Unterstützung von Ausbau von Wohnungsreserven und Umwidmung von Gewerbenutzung in Bestandsgebäuden zu Belegrechtswohnungen.
- Der Anteil an Eigentumswohnungen in Stadtteilen mit mehr als 20 Prozent Transferleistungshaushalten sollte sinnvoll quotiert werden.
- Unterstützung von besonders von Verdrängung bedrohten Menschen (Alleinerziehende, Familien, Ältere, Menschen mit Migrationshintergrund)
- Die Wiedereinführung einer modifizierten Erhaltungssatzung wie in Hamburg-St. Georg soll in die Überlegung einfließen.

Wir wissen, dass übergeordnete wirksame Mittel, wie Kappungsgrenzen bei Neuvermietungen und Änderungen des Maklerrechts, wie der Deutsche Mieterbund fordert, nur auf Bundesebene umgesetzt werden können. Wir sehen aber die Stadt Hannover in der Pflicht, der Ausgrenzungsdynamik im Rahmen der kommunalen Möglichkeiten mit einem weit über das jüngst beschlossene Wohnungsbauprogramm hinausgehenden Dringlichkeitsprogramm jetzt zu begegnen.

Für Rückfragen:

Dr. Daniel Gardemin – Stadtteilgruppensprecher Bündnis 90/Die Grünen Linden-Limmer
Grünes Zentrum Linden-Limmer – Nieschlagstraße 26 – 30449 Hannover
daniel@gardemin.de – www.gardemin.de
0511/2829779, 01792652910