

Mitgliederversammlung GRÜNE SV Hannover, 12.6.2019

## **Mehr bezahlbaren Wohnraum für Hannover schaffen – Mieter\*innenschutz verbessern!**

Antragsteller\*in: Projektgruppe Soziales Wohnen (Elisabeth Clausen Muradian, Gisela Witte, Elke Wohlfarth, Simone Meyer, Ursula Ahrenhöfer, Pico Jordan, Klaus Habermann-Nieße, Daniel Gardemin et al.)

Wer heute eine bezahlbare Wohnung in Hannover mieten möchte, muss lange suchen. Es gibt nur wenige freie Wohnungen und der Marktanteil von günstigem Wohnraum nimmt in allen Stadtteilen kontinuierlich ab. Der allgemeine Mangel an Wohnraum führt zu einem überproportionalen Anstieg der Mieten in allen Stadtteilen. Wir GRÜNE setzen auf eine aktiv gestaltende kommunale Wohnungspolitik und die Förderung des Baus preisgünstiger Wohnungen, um soziale Vielfalt in den Stadtteilen zu erhalten und Verdrängung zu reduzieren.

Für uns GRÜNE ist es an der Zeit, kritische Zwischenbilanz zu ziehen und die Anstrengungen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu verstärken. Als genauso wichtig erachten wir es, den Druck auf die Mietpreise in den einzelnen Vierteln zu mindern und gewachsene Milieus und vorhandenen bezahlbaren Wohnraum zu sichern.

In Hannover setzen wir daher auf ein Bündel von Maßnahmen, die nur gemeinsam wirken können:

### **1. Stärkung einer nachhaltigen kommunalen Wohnungsbauförderung**

Die Landeshauptstadt Hannover (LHH) hat seit 2013 mit einem Kommunalen Wohnungsbauprogramm versucht, sozial gebundenen Wohnraum für Leute mit kleinem Geldbeutel zu schaffen. Die Einstiegsmietten für diese geförderten Wohnungen liegen zwischen 5,60€ und 6,50 €. Ursprünglich lag die Zielmarke bei 1.000 Wohnungen, dann bei 1.600 Wohnungseinheiten bis 2021. Diese gilt es noch einmal deutlich aufzustocken und die Dauer der Sozialbindungen von 10 auf mindestens 25 Jahre zu verlängern, weil derzeit mehr Wohnungen jährlich aus der Sozialbindung fallen als neu gebaut werden.

Das Sozialwohnungsbauprogramm der Landeshauptstadt gründet auf dem Landesprogramm zum sozialen Wohnungsbau, nutzt aber derzeit nicht die verfügbaren Wohnraumfördermittel der Region Hannover. Wir fordern, dass die Förderung der Region als Baustein genutzt wird und die frei werdenden Mittel für die Förderung zusätzlicher Sozialwohnungen mit einem Bindungszeitraum von 35 Jahren genutzt werden.

Die Förderung der Landeshauptstadt Hannover wird zukünftig auf Haushalte mit mittlerem und kleinem Einkommen ausgerichtet. Die Förderung von Wohnungen als Sozialwohnungen mit der Einkommensgrenze von Überschreitungen des Wohnberechtigungsscheins von 60 Prozent Einkommen nach § 3 Abs. 2 NWoFG entfällt. Gebaut werden kann für diese Zielgruppe mit relativ höherem Einkommen dann ausschließlich mit der Wohnraumförderung des Landes.

Neubauten sollen noch deutlich energieeffizienter werden als es die bundesweit geltende Energieeinsparverordnung verlangt. Aus Klimaschutzgründen wird nach dem Vorbild der Stadt Freiburg der Effizienzhaus-Standard 55 für öffentlich geförderte und durch kommunales Baurecht geschaffene neue Wohngebäude festgelegt. Dieses dient zugleich der Entlastung der Mieter\*innen bei den Nebenkosten.

## **2. Beschleunigung und Vereinfachung des Bauens**

Das gegenwärtige städtische Programm zur Wohnraumförderung ist weitgehend ausgeschöpft, d.h. die Fördermittel wurden von der Wohnungswirtschaft beantragt und von der Verwaltung genehmigt. Dennoch waren Ende 2018, nach fünf Jahren erst 284 Wohnungen fast fertig gestellt. Im neuen Baugebiet Kronsberg Süd (Kronsrode) sind zwar die meisten Verträge abgeschlossen, doch bezugsfertige Wohnungen werden wohl erst in 2022 stehen.

Die Stadtverwaltung hat durch eine gezielte Ablaufplanung dafür zu sorgen, dass Bauanträge grundsätzlich innerhalb von drei Monaten beschieden werden. Über den Bearbeitungsstand bei den Bauanträgen ist der Rat halbjährlich zu unterrichten.

Die bislang üblichen Architekt\*innenwettbewerbe sind grundsätzlich zu beschränken auf Wohngebäude an ausgewählten stadtbildprägenden Standorten, um die Verfahren zu verkürzen und die Baukosten zu senken. Ebenso fordern wir den Verzicht auf den Stellplatznachweis bei Wohnungsneubauvorhaben durch die Stadt Hannover.

## **3. Stärkung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften**

Derzeit bauen sowohl freie Bauunternehmen als auch die Genossenschaften nur dort Sozialwohnungen, wo sie über Grundstücksverträge mit der Stadt Hannover oder Bebauungspläne dazu gezwungen sind. Der Bau geförderter Sozialwohnungen im größeren Umfang ist eine Aufgabe, die bisher nahezu ausschließlich durch die kommunalen Gesellschaften hanova (ehemals GBH) und Kreissiedlungsgesellschaft (KSG) angenommen wurde.

Die kommunalen Wohnungsbauunternehmen (Hanova, Kreissiedlungsgesellschaft (KSG)) sollen in ihrer sozialen Rolle gestärkt werden und künftig überwiegend sozial gebundenen Wohnraum schaffen. Im Gegenzug werden die Gesellschaften bei der Vergabe kommunaler Grundstücke bevorzugt und ausreichen mit Kapital ausgestattet, um ihrer Rolle gerecht zu werden. Die Gewinnausschüttung der hanova an den städtischen Haushalt steht demgegenüber zurück.

## **4. Eine aktive gemeinwohlorientierte Grundstückspolitik**

Ein Hindernis für den zügigen und sozialen Wohnungsbau ist die vereinzelte Spekulation mit Baugrund. In der Wasserstadt Limmer werden 700 Euro pro Quadratmeter verlangt. In angrenzenden Gebieten liegt der Bodenrichtwert bei 270-280 Euro. Viele Wohnungsbauträger\*innen haben sich bereits zurückgezogen. Voraussetzung für eine erfolgreiche kommunale Wohnungspolitik ist auch vor diesem Hintergrund die Sicherung der Verfügung über Grund und Boden:

Wir fordern die Einrichtung eines revolvierenden kommunalen Bodenfonds als Baustein der Bodenvorratspolitik, aus dem heraus die Kommune regelmäßig ihr Vorkaufsrecht ausübt, auch bei Erhaltungssatzungen. Schwerpunkt der Ankaufspolitik sind untergenutzte Flächen im Innenbereich zur Entwicklung sowie neue Bauflächen.

Die Vergabe von kommunalen Grundstücken erfolgt in Zukunft neben dem Verkehrswert grundsätzlich nach sozialen und ökologischen Kriterien. Dabei hat die Vergabe in Erbpacht bei Errichtung sozial gebundenen Wohnraums Vorrang. Auf diese Weise bleibt der sozial bedeutsame Baugrund dauerhaft in kommunaler Hand und die Kapitalbindung der Unternehmen wird reduziert. Die Dauer der Erbpacht wollen wir auf einen Zeitraum von 90 Jahren ausdehnen.

Die Ausweisung zusätzlichen Baulands auf Privatgrund soll nach dem Vorbild der Stadt Münster in Zukunft daran gebunden werden, dass wenigstens die Hälfte des Baulands an die Landeshauptstadt verkauft wird.

Um vielfältige, lebendige Wohnquartiere zu erhalten, ist die Förderung von gemeinwohlorientierten Wohnungsbauträgern wie Wohnungsgenossenschaften und Stiftungen und von vielfältigen Wohnprojekten, Baugemeinschaften und neuen Wohnformen sowie die Einbeziehung von Gewerbe und soziokulturellen Projekten und den kommunalen Wohnungsunternehmen zentral. Wir GRÜNE wollen der Sozialpflichtigkeit des Grund- und Wohnungseigentums Geltung verschaffen und die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft neu beleben und stärken. Wir wollen eine gemeinwohlorientierte Ausrichtung des Wohnungsmarktes erreichen. Unser Ziel ist es, den Anteil des gemeinwohlorientierten Wohnungssektors deutlich zu erhöhen.

Die Liegenschaftspolitik der Landeshauptstadt braucht neuen Schwung und zügiges Handeln auf der Grundlage von Konzeptvergaben und Erbbaurechten. Nur wenn die gemeinwohlorientierten Bauträger\*innen preiswerte Grundstücke von der Stadt Hannover zur Verfügung gestellt bekommen, können wir eine starke gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft schaffen.

## **5. Mieter\*innenschutz verbessern, lebendig Quartiere erhalten**

Wir wollen die Möglichkeiten des Baugesetzbuchs nutzen, in besonders nachgefragten, von überdurchschnittlichem Mietanstieg betroffenen Wohnquartieren durch Erhaltungssatzungen die soziale Zusammensetzung zu schützen. So wollen wir der Verdrängung von Mieter\*innen entgegenwirken und sozial durchmischte Quartiere erhalten. Vorbilder hierfür sind Berlin, München und Hamburg. In solchen Gebieten sollen die Ausstattungsstandards bei Sanierungen begrenzt werden, um „Luxussanierungen“ entgegenzuwirken, sowie die Veränderung von Grundrissen untersagt werden, um kleinere Wohnungen zu erhalten. In Gebieten, in denen Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen besonders häufig stattfinden, sollen solche Umwandlungen eingeschränkt werden.

Wir wollen darüber hinaus die Zweckentfremdung von Wohnraum in Hannover beenden und Wohnraum erhalten. Wohnungen sollen auch als Wohnungen genutzt werden. Gewerbliche Nutzung, Vernichtung von Wohnraum, längerer Leerstand sowie die dauerhafte Vermietung zu Ferienzwecken führen zu Verknappung von Wohnraum und damit zu Mietsteigerungen. Auf Grundlage des dieses Jahr erlassenen niedersächsischen Gesetzes zur Zweckentfremdung soll der Rat deshalb eine Satzung für ein Zweckentfremdungsverbot für Hannover erlassen. Erfahrungen aus anderen Städten zeigen, dass bereits der Erlass dieser Satzung präventive Wirkung entfaltet.