

**SPD-Fraktion im Rat
der Landeshauptstadt Hannover**

**Bündnis90/Grüne-Fraktion im Rat
der Landeshauptstadt Hannover**

SPD-ENTWURF

In den

- Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
- Verwaltungsausschuss

In die Ratsversammlung

31. August 2010

Antrag gemäß § 35 der Geschäftsordnung
des Rates der Landeshauptstadt Hannover
Wohnkonzept 2020

Die Verwaltung wird beauftragt,

1. ein Wohnkonzept 2020 zu erarbeiten und dem Rat der Landeshauptstadt Hannover im 2. Halbjahr 2011 vorzulegen, auf dessen Grundlage das Themenfeld Wohnen in Hannover – und räumlich differenziert nach Stadtteilen - mit seinen Aufgabenstellungen im Bestand und im Neubau zukünftig bearbeitet werden soll.
2. Hierbei sind folgende Fragestellungen zu Nachfrage und Angebot zu beantworten:
 - Welche Nachfragergruppen sind auf den unterschiedlichen Wohnungsteilmärkten Nachfrage bestimmend, bzw. werden Nachfrage bestimmend sein?
 - Wie wird sich die Wohnungsnachfrage im Bestand und im Neubau in der Landeshauptstadt Hannover und seinen Stadtteilen zukünftig quantitativ entwickeln?
 - Sind marktrelevante Trends identifizierbar, auf die im Wohnungsneubau bzw. im Wohnungsbestand reagiert werden sollte?
 - Welche Wohnungsangebote/Wohnformen sind bei den verschiedenen Nachfragergruppen gefragt?
 - Welche räumlichen Präferenzen – innerhalb und außerhalb der LHH - haben die Nachfragergruppen für einen neuen Wohnstandort?
 - Wie sind die vorhandenen und perspektivischen Wohnbauflächen quantitativ und qualitativ zu bewerten – insbesondere auch bezogen auf die potenzielle Nachfrage in Hannover?
 - Wie stellt sich das Angebot im Wohnungsbestand in Hannover dar, quantitativ und qualitativ?
 - Welche Anforderungen an Ausstattung, Wohnumfeld, Nachbarschaft, Lage müssen im Neubau aufgrund der sich verändernden Wohnwünsche, Sozialstrukturen und ökologischen Erfordernisse erfüllt werden?
 - Welche Anforderungen an Ausstattung, Wohnumfeld, Nachbarschaft, Lage müssen im Bestand aufgrund der sich verändernden Wohnwünsche, Sozialstrukturen und ökologischen Erfordernisse erfüllt werden und wie können diese Anpassungserfordernisse unter wohnungsmarktwirtschaftlichen Aspekten bewertet werden (Rentabilität, Bestandsanpassung oder Abriss und Neubau)?

- Welche zeitlichen Prioritäten sollten bei der Bereitstellung der unterschiedlichen Wohnbauflächen beachtet werden.
 - Welche Standorte, welche Qualitäten und Größenordnungen sind für Neubauprojekte zukunftsfähig?
 - Passen Nachfrage- und Angebotsstruktur in der Landeshauptstadt Hannover zusammen – gibt es Nachfrageüberhänge, die bislang nicht zufrieden gestellt werden?
 - Welche Bedeutung und Funktion kann/soll der soziale Wohnungsbau zukünftig in der Landeshauptstadt Hannover haben?
 - Welche Rahmenbedingungen können geschaffen werden, um die Entwicklung des Wohnstandortes Hannover hilfreich zu unterstützen?
3. bei der Erarbeitung der hierfür notwendigen Grundlagen sollen die relevanten Akteure des Wohnungsmarktes in Hannover in angemessener Form eingebunden werden,
 4. zur Erledigung von Vorarbeiten durch beauftragte Dritte ist die Finanzierung sicher zu stellen, hierzu sind auch Gelder von Sponsoren einzuwerben.

Begründung:

Der demographische Wandel und die ökonomische Entwicklung führen zu einem Bedeutungszuwachs des Themas Wohnen als kommunales Handlungsfeld. Regionale und überregionale Konkurrenzen um Wohnbevölkerung verstärken sich. Gleichzeitig differenzieren sich die Wohnwünsche mit der zunehmenden Individualisierung der Lebensstile immer weiter aus. Ein attraktives, marktgerechtes Wohnungsangebot und attraktive, sozial ausgewogene Stadtteile mit Ausstattung an wohnungsnaher Infrastruktur und guten Nachbarschaften werden zukünftig stärker noch als bisher die Qualitäten und damit die Zukunftsperspektiven eines Standortes beeinflussen.

In zeitlicher Parallelität kommt es zu kleinräumig sehr unterschiedlichen strukturellen Prozessen in den Wohnquartieren der Stadt. Einerseits bestehen attraktive Wohnviertel, in denen ohne weiteres Zutun und problemlos ein Generationenwechsel von statten geht, andere Wohnquartiere weisen benachteiligte Strukturen auf, es kommt zu Leerständen, Segregationstendenzen, negativer Imagebildung, neue Investoren treten mit Marktverhalten auf, für das Antworten gefunden werden müssen.

Für alle Akteure auf dem Wohnungsmarkt stellen sich neue Herausforderungen, die eine höhere Zielgenauigkeit sowohl in der nachhaltigen Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes als auch in der Entwicklung eines zukunftsfähigen Flächenangebotes für den Wohnungsneubau erfordern. Um diese Zielgenauigkeit erreichen zu können, benötigen die Wohnungsmarktakeure und die Landeshauptstadt Hannover fundierte Informationen zu aktuellen Strukturen und Qualitäten der bestehenden Nachfrage und des vorhandenen Angebotes im Wohnungsbestand und an Wohnbauflächen sowie zu absehbaren Entwicklungen des Wohnungsmarktes.

Dabei ist für den Wohnungsbestand insbesondere von Interesse, wie die bestehenden Qualitäten nachhaltig und marktgerecht weiterentwickelt werden können, welche

Wohnwünsche zufrieden zu stellen sind, welche Bedarfe in den unterschiedlichen Marktsegmenten angenommen werden können, wie die neuen Herausforderungen des Klimaschutzes im Bestand verwirklicht werden können, ohne Belange der Gestaltungsqualität aber auch der Wirtschaftlichkeit außer Acht zu lassen. Die Förderung von sozialer Ausgewogenheit der Quartiere und die Vermeidung sozialer Segregation sind Ziele der Stadtentwicklung, für die Handlungsansätze entwickelt werden müssen. Mögliche Auswirkungen des fortschreitenden Generationenwechsels im Bestand auf die Neubausnachfrage sind zu klären. Gründe des strukturellen Leerstands sind zu eruieren und die Notwendigkeit von Handlungsansätzen aufgrund der jeweiligen Auswirkungen auf die Quartiere abzuschätzen.

Für den Wohnungsneubau ist ein Abgleich der Flächenangebote mit der bestehenden und potenziellen Nachfrage von Interesse. Aussagen zu räumlichen und zeitlichen Prioritäten sowie zur Entwicklung von Flächen für die Bedürfnisse bestimmter Zielgruppen sind notwendig. Die Zielgruppen für den Wohnungsneubau, die in der Landeshauptstadt Hannover besonders im Vordergrund stehen, sind junge Familien, junge Starterhaushalte, ältere Menschen sowie qualifizierte Arbeitskräfte, die für den Wirtschaftsstandort Hannover von besonderer Bedeutung sind.

Die oben stehenden Fragestellungen zum Thema Wohnen betreffen in unterschiedlicher Intensität sowohl den Neubau – auf neu dafür ausgewiesenen Flächen, in Baulücken sowie im Bestand als Ersatz für abgerissene Gebäude – als auch die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes (Wohnungszuschnitt, Barrierefreiheit, energetische Modernisierung). Um fundierte quantitative und qualitative Informationen über die Nachfrage und das Angebot und über das Zusammenpassen von Angebot und Nachfrage am Wohnstandort Hannover zu erhalten, sollen folgende Aufgaben erledigt bzw. fortgeführt werden:

1. Prognose der kurz- und mittelfristig zu erwartenden quantitativen Wohnungsnachfrage auf der Grundlage der Anzahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte bis zum Jahr 2025.
2. Repräsentative Erhebung der Wohnwünsche der Wohnbevölkerung Hannovers auf der Stadtbezirksebene differenziert nach Wohnformen, Eigentumsformen, Baustilen, Standards, Ausstattungsdetails, Standortpräferenzen und Identifizierung von für den hannoverschen Markt relevanten Nachfragergruppen für den Bestand und den Neubau.
3. Expertenbefragung zu Trends im Wohnungsbestand, seinen Qualitäten, Problemen und Herausforderungen.
4. Repräsentative Erhebung bei den Vermietern zu Gründen von Wohnungsleerständen in der Landeshauptstadt Hannover.
5. Bewertung der vorhandenen Flächen für den Wohnungsbau und der potenziell zur Verfügung stehenden Flächen auch unter Nachfragegesichtspunkten.
6. Abgleich der Nachfrage und des Angebots für Wohnungsneubau auf Ebene der Stadtbezirke.

7. Einschätzungen zu zeitlicher Priorisierung und qualitativer Ausrichtung bei der Entwicklung von potenziellen Wohnbauflächen.
8. Weiterentwicklung der bestehenden indikatorengestützten Wohnungsmarktbeobachtung auf der Stadtteilebene zur frühzeitigen Erkennung von Entwicklungen.

Christine Kastning
Fraktionsvorsitzende

Lothar Schlieckau
Fraktionsvorsitzender