

Hannoversche Wohnungsbauoffensive 2016

Vereinbarung zur Intensivierung des Wohnungsneubaus
und der Schaffung von gefördertem Wohnraum in der
Landeshauptstadt Hannover für die Jahre 2016-2020

zwischen

der Landeshauptstadt Hannover

und

der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in der Region
Hannover (ArGeWo)

unter der Mitwirkung des Verbandes der Wohnungswirtschaft
Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw), des Bundesverbandes Freier Im-
mobilien- und Wohnungsunternehmen e.V. (BFW) und der Arbeitsgemein-
schaft der Wohnungsgenossenschaften in der Region Hannover

Inhalt

Präambel	3
Wohnungsneubau intensivieren.....	4
Bezahlbaren Wohnraum schaffen.....	6
Vergabeverfahren gestalten.....	8
Energieeffizienz sichern	9
Bauvorbereitungs- und Infrastrukturkosten optimieren	10
Integrative Wohnungspolitik unterstützen	12
Kooperation der Partner der Wohnungsbauoffensive verstetigen.....	14
Wohnungsmarkt – Monitoring und Prognose	14

Anlage zum Thema "Bauvorbereitungs- und Infrastrukturkosten optimieren"

Präambel

Hannover wächst. Seit 2005 hat die Einwohnerzahl jährlich um 3.500 bis 5.000 Personen zugenommen. Zusätzlich bewirkt der Trend zur Singularisierung einen Anstieg der Haushaltszahlen. Der Wohnungsbedarf wird in den kommenden Jahren also deutlich ansteigen.

Seit dem Jahr 2011 kommt die Zuwanderung durch Flüchtlinge und Asylbewerber als weitere Herausforderung hinzu, die insbesondere seit Anfang 2014 an Dynamik gewonnen hat.

Aufgrund des Auslaufens von Bindungen des in den 1970er, 1980er und 1990er Jahren errichteten geförderten Wohnungsbaus kommt es in den nächsten Jahren zu einem weiteren Abschmelzen des belegungsgebundenen Wohnungsbestandes. Bislang konnte dieser Rückgang der Belegrechte nicht durch den Neubau geförderter Wohnungen und den Erwerb neuer Belegrechte im Bestand kompensiert werden.

In den vergangenen Jahren hat sich die Wohnungsneubautätigkeit in der Stadt bereits deutlich erhöht. Basierend auf einer kooperativen Wohnungspolitik, dem Wohnkonzept 2025, dem intensivierten Dialog mit der Wohnungswirtschaft sowie der städtischen Wohnbauflächeninitiative zur beschleunigten Bereitstellung von Baurechten für Wohnungsbau, konnte die Zahl der aktuellen Fertigstellungen von zuletzt 674 Wohneinheiten in 2014 erreicht werden. Um den steigenden Wohnraumbedarf zu decken, muss die jährliche Neubaurate deutlich erhöht werden.

Wie im Stadtdialog „Mein Hannover 2030“ erörtert, wird ein Schwerpunkt in der Schaffung preiswerten und nachfragegerechten Wohnraums insbesondere für Familien, junge Menschen und den wachsenden Anteil älterer Menschen liegen müssen. Eine Verabredung zwischen der Landeshauptstadt Hannover und den relevanten Akteuren des Wohnungsmarktes im Stadtdialog war es, zu Vereinbarungen zu kommen, die zu einer deutlichen Steigerung der Neubauraten in Hannover führen sollen.

In der Folge hat der Oberbürgermeister für den 14. Oktober 2015 die Spitzenvertreter der hannoverschen Wohnungsbau- und Immobilienwirtschaft eingeladen. In diesem Gespräch wurde die „Hannoversche Wohnungsbauoffensive 2016“ ins Leben gerufen. Im partnerschaftlichen Dialog wurden dann zwischen den relevanten Fachbereichen der Stadtverwaltung und Vertretern der lokalen Wohnungswirtschaft sowie Organen der Wohnungsverbände die erforderlichen Rahmenbedingungen für eine Intensivierung des Wohnungsneubaus diskutiert und der vorliegende Vereinbarungstext erarbeitet.

Der Wohnungswirtschaft ist wie der Landeshauptstadt Hannover an einer ausgewogenen Entwicklung des hannoverschen Wohnungsmarktes gelegen. Deshalb sind sich die Partner der hannoverschen Wohnungsbauoffensive 2016 darin einig, dass der Wohnungsneubau zukunftsfähigen Standards entsprechen, sozial ausgewogen und wirtschaftlich darstellbar sein muss.

Die Unterzeichner bekräftigen mit dieser Vereinbarung ihren Willen, den bedarfsgerechten Neubau von Wohnungen in Hannover in den kommenden Jahren offensiv zu steigern. Der konstruktive Dialog zwischen Landeshauptstadt Hannover und der lokalen Wohnungswirtschaft soll verstetigt werden und die Umsetzung dieser Vereinbarung konstruktiv begleiten. Auf diesem Weg können gegebenenfalls notwendig werdende Anpassungen zur Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes in Hannover zeitnah erarbeitet werden.

Die hannoversche Wohnungsbauoffensive 2016 wird vereinbart für die Jahre 2016 bis 2020. Für die Zeit danach werden die Rahmenbedingungen überprüft, getroffene Vereinbarungen erneuert oder nötigenfalls neue Vereinbarungen getroffen.

Wohnungsneubau intensivieren

Rahmenbedingungen und Ziele

Nach der letzten Hochphase im Vorfeld der EXPO Hannover stagnierte die Neubautätigkeit in Hannover über viele Jahre auf niedrigem Niveau. Der Wohnungsbedarf hingegen ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen – zum einen aufgrund des seit 2005 zu verzeichnenden deutlichen Einwohnerzuwachses, zum anderen aufgrund wachsender Haushaltszahlen in Folge des sozialen und demographischen Wandels.

Der jährliche Wohnungsneubaubedarf in den kommenden Jahren wird nach aktuellen Prognosen bei deutlich über 1.000 Wohneinheiten liegen. Auch wenn die Baufertigstellungszahlen aktuell bereits ansteigen, ist erhebliches Engagement – sowohl auf Seiten der Landeshauptstadt Hannover als auch auf Seiten der Wohnungswirtschaft – erforderlich, um den tatsächlichen Neubaubedarf in den nächsten Jahren zu decken.

Ein vorrangiges Ziel der hannoverschen Wohnungspolitik bleibt, Wohnraum für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen zu schaffen. Zugleich berücksichtigen die Partner der Wohnungsbauoffensive 2016 den Wunsch vieler Haushalte, Wohneigentum zu bilden, da dieses einen wichtigen Beitrag zur Vermögensbildung und zur Altersversorgung für einen Teil der Bevölkerung leistet.

Die Partner sind sich einig, dass jede neue Wohnung den Wohnungsmarkt entlastet.

Die Partner der Wohnungsbauoffensive 2016 haben vor diesem Hintergrund vereinbart, dass die beteiligten Wohnungs- und Immobilienunternehmen sich bereiterklären, in den Jahren 2016 bis 2020 durchschnittlich 1.000 neue Wohnungen pro Jahr und damit mindestens 5.000 Wohneinheiten bis 2020 zu bauen. Davon sollen:

- mindestens 25 % als öffentlich geförderte Wohnungen errichtet werden,
- etwa 25 % als Eigentumsprojekte sowohl im Einfamilien- und Reihenhausbau als auch zu einem erheblichen Anteil im Geschosswohnungsbau entstehen und
- etwa 50% als freifinanzierte Mietwohnungen.

Die Partner der Wohnungsbauoffensive 2016 sind sich bewusst, dass die deutliche Ausweitung der Neubauzahlen u.a. von mietrechtlichen Rahmenbedingungen abhängig ist. Nur durch geeignete Rahmenbedingungen sind wirtschaftlich notwendige Mittel für den Neubau in Wohnungsunternehmen zu generieren.

Vereinbarungen

Landeshauptstadt Hannover

- Die Landeshauptstadt Hannover wird die begonnene Wohnbauflächeninitiative fortführen und in den nächsten Jahren bis 2020 jährlich durchschnittlich Baurecht für 500 bis 700 Wohneinheiten auf kommunalen und auch auf privaten Grundstücken neu schaffen. In der Wohnbauflächenvorschau der Landeshauptstadt Hannover sind mit dem Zeithorizont 2020 Flächen für bis zu 9.000 Wohneinheiten dargestellt.
- Die Landeshauptstadt Hannover wird in Kooperation mit der Wohnungswirtschaft an den Voraussetzungen dafür arbeiten, dass Wohnungsunternehmen zukünftig gemeinschaftlich größere Flächen von der Landeshauptstadt Hannover erwerben können, um so zeitliche und kostenmäßige Synergieeffekte bei der Erschließung und der Errichtung der Gebäude erzielen zu können.

- Die Landeshauptstadt Hannover wird bei der Beurteilung von Wohnungsneubauf Flächen der Innenentwicklung unverändert eine hohe Bedeutung beimessen und, soweit rechtlich möglich und städtebaulich angemessen, die Mobilisierung von Verdichtungspotenzialen aktiv unterstützen. Dies soll auch private Grundstücke für den Neubau von Wohnungen zugänglich machen und nach Möglichkeit und, soweit wirtschaftlich angemessen, die Errichtung preiswerten, innerstädtischen Wohnraums befördern.
- Die Mobilisierung von privaten Flächen für den Wohnungsneubau ist eine wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung der Ziele der Wohnungsbauoffensive. Die Partner sind sich einig, dass auch auf den privaten Flächen öffentlich geförderter Wohnungsbau errichtet werden muss, um den vereinbarten Anteil an gefördertem Wohnraum zu realisieren. Der jeweilige Anteil des geförderten Wohnungsbaus wird orientiert an der bisherigen Praxis und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Baugebiete und Grundstücke individuell vereinbart. Die Forderung nach Errichtung von geförderten Wohnungen soll erst erhoben werden, wenn die Anzahl der Wohnungen 20 Einheiten übersteigt.
- Im Sinne einer strategischen Flächenentwicklung wird die Landeshauptstadt Hannover einen verwaltungsinternen Prozess anstoßen, mit dem die Möglichkeiten zur Neukonzeption von mindergenutzten Flächen und deren Nutzbarmachen für das Wohnen überprüft werden.

Wohnungswirtschaft

- Die unterzeichnenden Wohnungsunternehmen und Verbände verpflichten sich, auf die Mitglieder der ArGeWo einzuwirken, in den kommenden Jahren bis 2020 pro Jahr mit dem Bau von durchschnittlich 1.000 Wohnungen zu beginnen.
- Die Wohnungsunternehmen werden ihren Bestand gezielt auf Nachverdichtungspotenziale überprüfen und diese für die hannoversche Wohnungsbauoffensive 2016 mobilisieren.
- Die Wohnungsunternehmen erklären ihre Bereitschaft, ihr Portfoliomanagement den gewachsenen Anforderungen anzupassen und Grundstücke auch über das kommunale Flächenangebot hinaus anzukaufen und aktiv einer Projektentwicklung zuzuführen.

Bezahlbaren Wohnraum schaffen

Rahmenbedingungen und Ziele

Im Gutachten zum Wohnkonzept 2025 wurde aufgezeigt, dass in Hannover der Bedarf an preisgünstigen Wohnungen, insbesondere für Ein- und Mehrpersonenhaushalte, das verfügbare Angebot bei weitem übersteigt. Durch die aktuellen Entwicklungen und den Bedarf an Wohnungen für Flüchtlinge hat sich die Lage inzwischen weiter verschärft. Insofern ist es erforderlich, im Rahmen des aktuellen und zukünftigen Wohnungsneubaus verstärkt Wohnungen mit günstigen Mieten zu schaffen. Um die Voraussetzungen hierfür zu schaffen, hat die Landeshauptstadt 2013 ein kommunales Wohnraumförderprogramm bis 2020 aufgelegt zurzeit mit einem Förder volumen von jährlich ca. 7,5 Mio. € für ca. 200 Wohnungen. Um die Wirtschaftlichkeit geförderter Bauvorhaben zu erreichen, wurden die Förderkonditionen in Abstimmung mit der Wohnungswirtschaft entwickelt. Seit Einführung des Programms befinden sich bereits etwa 500 geförderte Wohnungen im Bau bzw. in Planung.

Der Anteil des geförderten Wohnungsbaus am im Rahmen der Wohnungsbauoffensive errichteten Wohnungsbau soll mindestens 25 bis 30 % betragen. Um Wohnungsbau zu moderaten Mieten zu ermöglichen und gleichzeitig eine wirtschaftliche Rentabilität für die Wohnungsunternehmen zu gewährleisten, wird es darauf ankommen, Optimierungs- und Einsparpotenziale im Bereich der Bau-, Grundstücks- und Entwicklungskosten soweit wie möglich auszuschöpfen, ohne dabei die qualitativen Anforderungen an einen zukunftsfähigen Wohnungsbestand aus dem Blick zu verlieren.

Vereinbarungen

Landeshauptstadt Hannover

- Die Landeshauptstadt Hannover wird ihr kommunales Wohnraumförderprogramm in den kommenden Jahren bis 2020 mit den anerkannten Konditionen weiterführen und bestrebt sein, dieses auszubauen und den veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen anzupassen. Es besteht zwischen den Partnern Einigkeit darüber, dass zurzeit nur in der Kombination mit kommunalen- und Landesmitteln die Zielzahlen erreichbar sind.
- Die Landeshauptstadt Hannover wird als Beitrag zur Kostensenkung im Wohnungsbau die Veräußerung kommunaler Grundstücke weiterhin in der Regel zum Verkehrswert und in Form von Konzeptausschreibungen vornehmen.
- Die Landeshauptstadt Hannover wird in ihrem Einflussbereich Kostensenkungspotenziale in Hinblick auf Bauvorbereitungs- und Infrastrukturkosten ausloten (siehe „Bauvorbereitungs- und Infrastrukturkosten optimieren“).

Wohnungswirtschaft

- Die unterzeichnenden Wohnungsunternehmen und Verbände verpflichten sich dem Ziel, mindestens 25 % der im Rahmen dieser Vereinbarung zu schaffenden Wohnungen im geförderten Mietwohnungsbau zu realisieren.

- Die Wohnungsunternehmen werden bei der Konzeption, Planung und Realisierung ihrer Neubauvorhaben gezielt Ansätze des kostengünstigen, qualitätsbewussten Bauens einbeziehen und die Kostenoptimierung ggf. zum Kriterium von Entwurfskonkurrenzen machen.
- Die Wohnungsunternehmen werden kostensteigernde Faktoren analysieren und ggf. Vorschläge zur Kostensenkung erarbeiten. Darüber hinaus sollen die Themen energieeffizientes, ressourcensparendes und nachhaltiges Bauen zwischen den Partnern der Wohnungsbauoffensive erörtert werden.

Vergabeverfahren gestalten

Rahmenbedingungen und Ziele

Die Entwicklung von Neubauvorhaben auf kommunalen Grundstücken ist ein zentraler Baustein der hannoverschen Wohnungsbauoffensive 2016. Die Landeshauptstadt Hannover vergibt kommunale Grundstücke in der Regel im Konzeptverfahren zum Festpreis, der sich am Verkehrswert orientiert. Das Verfahren soll zur Absicherung der qualitativen Anforderungen der Landeshauptstadt Hannover sowie zu einer zügigen Projektumsetzung beitragen.

Vereinbarungen

Zukünftig sollen bei der Vergabe von größeren Grundstücken für Wohnungsbauvorhaben ab ca. 30 Wohneinheiten zusätzlich zur allgemeinen Vergabepaxis folgende Vereinbarungen umgesetzt werden:

Transparenz:

- Ein differenzierter Kriterienkatalog soll Teil der Ausschreibungsunterlagen sein.
- Die Gewichtung der Kriterien soll durch Punktbewertung deutlich gemacht werden.
- Die Differenziertheit der Angaben zur Punktbewertung soll möglichst hoch sein, aber auch berücksichtigen, dass in der Bewertung Spielräume für kreative, besondere Ansätze und für die Bewertung der Stimmigkeit des Angebotes insgesamt offengehalten werden.
- Es soll ein Kolloquium zu Beginn des Ausschreibungsverfahrens angeboten werden, bei dem die Ausschreibungsbedingungen mündlich erläutert und Rückfragen gestellt werden können.
- Alle Bewerber sollen eine Begründung der Entscheidung für den „Erstplatzierten“ des Verfahrens erhalten.

Kooperation:

- Es soll ein unabhängiger Experte mit wohnungswirtschaftlicher Kompetenz als Berater in das Vergabeverfahren eingebunden werden. Die Landeshauptstadt Hannover wird in Abstimmung mit der ArGeWo eine Person mit wohnungswirtschaftlicher Kompetenz einladen, die selbst nicht interessengebunden ist und sich zur Verschwiegenheit verpflichtet.

Energieeffizienz sichern

Rahmenbedingungen und Ziele

Bis 2020 sollen im Stadtgebiet Hannover 40 % weniger Treibhausgase ausgestoßen werden als 1990. Im Rahmen der Klima-Allianz Hannover 2020 engagieren sich neben anderen Akteuren auch viele Vertreter der Wohnungswirtschaft gemeinsam mit der Landeshauptstadt Hannover für dieses Ziel. Mit der „Partnerschaft für Klimaschutz“ ist der Austausch zwischen Wohnungswirtschaft und Landeshauptstadt Hannover verstetigt worden. Energieeffizienz im Wohnungsbau stellt dabei nicht nur einen zentralen Beitrag zum Klimaschutz dar, sondern trägt auch zur Senkung der Heizkosten und damit zur Absicherung bezahlbarer Wohnkosten bei.

Als ein Baustein der Klimaschutzstrategie hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover 2007 „Ökologische Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich“ beschlossen. Diese sehen vor, dass in Kaufverträgen beim Verkauf städtischer Grundstücke und bei der Schaffung neuer Baurechte für den Wohnungsbau auf privaten Grundstücken über städtebauliche Verträge besondere hannoverspezifische energetische Standards abgesichert werden.

Die realisierten Standards müssen in Hinblick auf die Qualität der Gebäudehülle und den Primärenergiebedarf die Anforderungen der EnEV 2014 um 15 % unterschreiten („Hannoverscher Niedrigenergiehaus plus-Standard“ – NEH plus). Mit Einführung der EnEV 2016 haben sich die Anforderungen an die Qualität der Gebäudehülle nicht weiter verschärft. Diesbezüglich bleiben also auch die Anforderungen der Landeshauptstadt Hannover gleich (15 % unter EnEV 2016).

Die Wohnungsbauoffensive geht davon aus, dass die geltende EnEV sich während der Laufzeit dieser Vereinbarung nicht ändert. Sollte dies dennoch der Fall sein, tritt die Wohnungsbauoffensive dazu erneut in Gespräche ein.

Für das städtische Wohnraumförderprogramm oder wenn auf privaten Grundstücken neues Baurecht geschaffen wird (Städtebauliche Verträge), gelten die oben genannten Anforderungen des NEH plus-Standards.

Vereinbarungen

Die Vertreter der in der ArGeWo organisierten Wohnungsunternehmen bekennen sich grundsätzlich zu den klimapolitischen Zielsetzungen der Landeshauptstadt Hannover und sind bereit, die vom Rat der Stadt beschlossenen Standardanforderungen im Neubau umzusetzen.

Die Stadt fördert die Passivhausbauweise im Rahmen des kommunalen Wohnraumförderprogramms durch eine Erhöhung des Baukostenzuschusses um 10 % sowie der zulässigen Eingangsmieten in den Programmteilen B und C um 0,30 €/m² monatlich.

Die Wohnungsbauoffensive wird als Plattform genutzt, um Projekte unter den Gesichtspunkten Energieverbräuche und CO₂-Emissionen zu evaluieren.

Bauvorbereitungs- und Infrastrukturkosten optimieren

Rahmenbedingungen und Ziele

Die Kosten des Bauens spielen eine wichtige Rolle, wenn es darum geht, die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau im Rahmen der Hannoverschen Wohnungsbauoffensive 2016 zu verbessern. Die Kosten der Bauvorbereitung, der technischen und sozialen Infrastruktur sowie der Errichtung von Stellplätzen gehören neben den Kosten der Gebäude zu den wesentlichen Kostenfaktoren des Wohnungsbaus. Gemeinsames Ziel der Wohnungswirtschaft und der Landeshauptstadt Hannover ist es deswegen, Kostensenkungspotenziale in diesem Bereich soweit wie möglich auszuschöpfen, ohne dabei jedoch technische Qualitätsstandards infrage zu stellen. Neben der direkten Kostenreduktion sind auch die Vereinfachung von Verfahren und die frühzeitige Schaffung von Kostensicherheit in diesem Zusammenhang von Bedeutung.

Vereinbarungen

Landeshauptstadt Hannover

- Soweit nicht für die B-Planabwägung relevante Fragestellungen berührt sind, werden Gutachten im Rahmen der Bauvorbereitung durch den Investor in einvernehmlicher Abstimmung mit der Stadt beauftragt. Sind für die B-Planabwägung relevante Fragestellungen berührt, beauftragt die Stadt die betreffenden Gutachten und stimmt Inhalt und Zeitplanung frühzeitig kooperativ mit dem Investor ab. Die Finanzierung erfolgt grundsätzlich durch den Planungsbegünstigten.
- Um frühzeitig Kostensicherheit für den Investor zu schaffen und Kostenreduktionen im Rahmen der Ausschreibung zu ermöglichen, wird die Herstellungspflicht der inneren Erschließung nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähiger sowie nicht beitragsfähiger Erschließungsanlagen der damit verbundenen Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung auf die Investoren übertragen, soweit die Investoren die rechtlichen Voraussetzungen für eine Übertragung öffentlicher Leistungen erfüllen und es sich nicht um städtische Grundstücke handelt (Voraussetzungen im Detail siehe Anlage 1).
- Mit gleicher Zielsetzung und unter gleichen Voraussetzungen können auch die Ausbauplanung, Ausschreibung und Herstellung der öffentlichen siedlungsentwässerungstechnischen Anlagen auf die Investoren übertragen werden (Voraussetzungen im Detail siehe Anlage 1).
- Unter ähnlichen Bedingungen können auch die Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung bzw. Herstellung von öffentlichen Spiel- und Erholungsflächen (z.B. Grünanlagen, Spiel- und Bolzplätze) auf die Investoren übertragen werden.
- Die Landeshauptstadt Hannover verpflichtet sich, Lösungsansätze zur Kostenreduzierung zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft zu erarbeiten. Unter gewissen Rahmenbedingungen wäre der Ansatz von privaten „Ökokonten“ denkbar. Allerdings muss gewährleistet sein, dass der Rat weder direkt noch indirekt in seinen künftigen, den Bebauungsplan betreffenden Entscheidungen vorab gebunden wird. Die rechtlichen Rahmenbedingungen werden hierzu erarbeitet.
- Um die auf Seiten der Investoren anfallenden Kosten im Zusammenhang mit der Besicherung vertraglich vereinbarter Leistungen im Rahmen der Bauvorbereitung und Erschließung soweit wie möglich zu minimieren, sollen zukünftig schnellere Teilfreigaben von Bürgschaften nach Abnahme der vertraglichen Leistungen erfolgen.

- In bewährter Praxis gewährleistet die Landeshauptstadt Hannover weiterhin, beim Verkauf städtischer Grundstücke die notwendigen Mittel für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und Wohnfolgeeinrichtungen (Schulen, Kitas, Grünanlagen etc.) bereitzustellen, soweit es keine gesetzlich bindenden Regelungen gibt oder die Landeshauptstadt Hannover keine abweichenden Vereinbarungen mit Investoren trifft.
- Die Landeshauptstadt Hannover wird im Rahmen der Baurechtschaffung darauf hinwirken, den bauordnungsrechtlich vorgesehenen Stellplatzschlüssel von 1,0 projektbezogen herabzusetzen, wenn dies aus dem Nutzungskonzept bzw. dem Umgebungszusammenhang des Projektes begründbar ist (z.B. Altenwohnungen, exzellente ÖPNV-Anbindung, Carsharing). Die Landeshauptstadt Hannover ist bereit, die damit gegebenen Möglichkeiten einer Reduzierung des Normbedarfs und damit der Kosten flexibel im Sinne des gemeinsamen Zieles, die hannoversche Wohnungsbauoffensive 2016 zu unterstützen, anzuwenden.

Wohnungswirtschaft

- Der Wohnungswirtschaft ist bewusst, dass die Ziele dieser Vereinbarung nur gelingen können, wenn gleichzeitig auch der hieraus resultierende Bedarf an sozialer Infrastruktur (z.B. Kita, Schule) abgedeckt wird. Die Wohnungswirtschaft bekennt sich zu ihrer Verantwortung und ist bereit, sich in angemessener Weise im gesetzlichen Rahmen an den bedarfsgerechten Folgekosten zu beteiligen, soweit die Landeshauptstadt Hannover hierfür die erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen schafft.
- Die gestalterische Qualität soll durch Entwurfskonkurrenzen sichergestellt werden, die auf kommunalen sowie privaten Grundstücken, für die Baurecht geschaffen wird, regelfest durchgeführt und darüber hinaus auch auf eigenen Grundstücken der Wohnungswirtschaft angestrebt werden.

Integrative Wohnungspolitik unterstützen

Rahmenbedingungen und Ziele

Die Zahl der Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, sowie der Personengruppen, die sich am Markt nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können, ist in Hannover in den letzten Jahren stetig gewachsen und es ist damit zu rechnen, dass sich dieser Trend fortsetzt. Gleichzeitig ist die Zahl der Wohnungen mit Belegrecht der Landeshauptstadt Hannover in den letzten Jahren kontinuierlich zurückgegangen.

Um eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung für alle Haushalte in Hannover zu ermöglichen, muss insbesondere Wohnraum für besondere Zielgruppen geschaffen werden, für die bislang keine ausreichenden Angebote zur Verfügung stehen, wie z. B. Familien mit Kindern oder Menschen mit Behinderung. Außerdem muss die Versorgung von Wohnungsnotfällen sichergestellt werden. Hierfür benötigt die Stadt Belegrechte.

Die ArGeWo Hannover gilt dabei als Plattform, um die Aktivitäten zur Versorgung dieser Bedarfsgruppen deutlich zu intensivieren und die Landeshauptstadt in diesem Bemühen zu unterstützen. Es besteht wechselseitiges Verständnis dafür, ein besonderes Augenmerk auf die Menschen zu lenken, die besondere Benachteiligungen erfahren haben und es deshalb am Wohnungsmarkt besonders schwer haben.

Um den Umgang mit Belegrechten soweit wie möglich zu erleichtern, bietet die Landeshauptstadt Hannover den Wohnungsunternehmen bereits Unterstützungsleistungen an. Die Leistungen reichen von der finanziellen Beteiligung bei Problemen im Mietverhältnis über die „Mobile Wohnbegleitung“ und die „Wohnraum erhaltenden Hilfen“ bis hin zum Austausch von Bindungen im Einzelfall (soweit rechtlich zulässig).

Vereinbarungen

- Ziel ist es, im Rahmen der Wohnungsbauoffensive 2.000 Belegrechte bis 2020 zu schaffen und zwar durch die Verlängerung bestehender sowie den Erwerb von neuen Belegrechten – sowohl im Neubau als auch im Bestand.
- Die Landeshauptstadt Hannover wird dazu ihr kommunales Wohnraumförderprogramm in den kommenden Jahren bis 2020 mit den anerkannten Konditionen insbesondere im Programmteil B weiterführen und – soweit erforderlich – anpassen.
- Sie wird den Wohnungsunternehmen im Rahmen von Kooperationsverträgen für die Bereitstellung von Belegrechten im Bestand weiterhin die Zahlung von laufenden oder kapitalisierbaren, auch nicht objektgebundenen Aufwandszuschüssen anbieten, und
- sie wird die Interessen der Wohnungsunternehmen soweit wie möglich berücksichtigen sowie die Ausübung der neu vereinbarten Belegrechte „im Einvernehmen“ zwischen Landeshauptstadt Hannover und Wohnungseigentümer organisieren – über eine enge, vertrauensvolle Zusammenarbeit wird ein schnelles und reibungsloses Belegungsverfahren gewährleistet.
- Die Wohnungsunternehmen werden weiter an der Entwicklung von partnerschaftlichen Konzepten zur Versorgung wohnungssuchender Haushalte arbeiten.
- Zudem wirken die Partner der Wohnungsbauoffensive gemeinsam auf die Mitgliedsunternehmen der Unterzeichner ein, sich in den Fragen der mittel- und langfristigen Ver-

sorgung mit Wohnraum für wohnungslose Haushalte, zu denen auch Flüchtlinge gehören, auszutauschen und Maßnahmen zu entwickeln und anzuwenden.

Dies betrifft sowohl den Wohnungsbestand, als auch den Neubau. Einzelheiten werden den weiteren Gesprächen überlassen. In diesem Zusammenhang ist auch das Thema der Quartiersarbeit und des Quartiersmanagements zu erörtern.

Kooperation der Partner der Wohnungsbauoffensive verstetigen

Der begonnene partnerschaftliche Dialog zwischen der Landeshauptstadt Hannover und der Wohnungswirtschaft soll verstetigt werden, um die Umsetzung dieser Vereinbarung konstruktiv zu begleiten.

Wohnungsmarkt – Monitoring und Prognose

In einem jährlichen Monitoring soll überprüft werden, inwieweit die angestrebten Zahlen bezüglich der Flächenbereitstellung sowie der Baufertigstellungen erreicht werden. Die Partner der hannoverschen Wohnungsbauoffensive 2016 stellen die hierfür erforderlichen Informationen zur Verfügung.

Die Landeshauptstadt Hannover führt ein Monitoring hinsichtlich geschaffener Baurechte, erteilter Baugenehmigungen und genehmigter Förderanträge durch.

Auch die Partner auf Seiten der Wohnungswirtschaft werden ihre angestrebten Zielzahlen für den Wohnungsneubau, Planungen und konkrete Bautätigkeit auflisten und den Status quo der Umsetzung jährlich mit der Landeshauptstadt Hannover abgleichen.

Einmal pro Jahr treffen sich die Partner der hannoverschen Wohnungsbauoffensive 2016, um die Erfolge der Offensive zu bewerten und ggf. Strategien anzupassen oder zu erweitern.

Für die Landeshauptstadt Hannover:

Oberbürgermeister der
Landeshauptstadt Hannover

.....
Stefan Schostok

Für die Spitzenvertreter:

Verband der Wohnungswirtschaft
Niedersachsen und Bremen e.V. (vdw)

.....
Heiner Pott

.....
Matthias Herter
meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH

Bundesverband Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen e.V. (BFW)

.....
Dirk Streicher
Delta Bau AG

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen
in der Region Hannover (ArGeWo)

.....
Karsten Klaus
Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH – GBH

.....
Michael Jedamski
WGH-Herrenhausen eG

.....
Dr. Frank Eretge
Gundlach GmbH & Co. KG

.....
Heinz Wensing,
Spar- und Bauverein eG

.....
Karl Heinz Range
KSG Hannover GmbH

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossen-
schaften in der Region Hannover

.....
Christian Petersohn
Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG

Hannover, den

Anlage

zum Thema „Bauvorbereitungs- und Infrastrukturkosten optimieren“

Erschließung

Gegenstand der Vereinbarung:

- > Übertragung der Herstellungspflicht der inneren Erschließung nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähiger sowie nicht beitragsfähiger Erschließungsanlagen der damit verbundenen Planung, Ausschreibung, Vergabe und Bauleitung auf die Investoren.

Voraussetzung:

- > Die Ausbauplanung bedarf der Zustimmung der Stadt.
- > Bauleistungen, die nicht persönlich erbracht werden, müssen nach Ausschreibung vergeben werden. Grundlage für die Bauausführung ist die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB Teil B und C). Die Vergabe der Bauleistungen erfolgt mit Zustimmung der Stadt.
- > Der Ausbaustandard für die Erschließungsanlagen erfolgt gemäß den Standards der Landeshauptstadt Hannover.
- > Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.

Entwässerung

Gegenstand der Vereinbarung:

- > Übertragung der Ausbauplanung, Ausschreibung und Herstellung der öffentlichen siedlungsentwässerungstechnischen Anlagen auf die Investoren.

Voraussetzung:

- > Die öffentlichen siedlungsentwässerungstechnischen Anlagen werden entsprechend den Standards der Stadtentwässerung Hannover geplant, ausgeschrieben und gebaut.
- > Die Entwässerungsplanung bedarf der Zustimmung der Stadtentwässerung Hannover.
- > Die Vergabe der Bauleistungen (Leistungsverzeichnis) erfolgt mit Zustimmung der Stadtentwässerung Hannover.
- > Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- > Die Stadt ist trotz Übertragung der Herstellungspflicht und -kosten der öffentlichen Abwasseranlagen (Schmutz- und Niederschlagswasser im Trennsystem) zur Erhebung von Abwasserbeiträgen nach Maßgabe der geltenden Abwasserbeseitigungsabgabensatzung verpflichtet.