

Landeshauptstadt



An den Stadtbezirksrat Mitte (zur Kenntnis)

	Antwort
Nr.	15-1985/2021 F1
Anzahl der Anlagen	0
Zu TOP	7.4.2.

Antwort der Verwaltung auf die Anfrage Erhaltungssatzungen für die Oststadt und Calenberger Neustadt Sitzung des Stadtbezirksrates Mitte am 20.09.2021 TOP 7.4.2.

Viele im Stadtbezirk Mitte wohnende Mitmenschen leben seit Jahrzehnten hier und fragen sich mit Sorgen, wohin die Entwicklung der Wohnkosten noch führen soll. Insbesondere in den Stadtteilen Oststadt und in der Calenberger Neustadt sind seit Jahren stark steigende Wohnungs- und Mietpreisentwicklungen zu beobachten mit der Folge, dass mittlerweile immer mehr Menschen gezwungen sind, aus Kostengründen aus ihren Stadtteilen fortzuziehen. Es stellt sich damit die Frage, ob sich diese Entwicklung ungebremst fortsetzen soll, oder ob nicht weitere vorhandene, in anderen Städten bewährte Mittel gegen den Kostenanstieg angedacht werden sollten.

Vor diesem Hintergrund fragen wir die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Hannover:

1. Inwiefern hat die Landeshauptstadt bereits den Erlass von Erhaltungssatzungen in Form der Milieuschutzsatzung nach § 172 Abs.1 S.1 Nr.2 BauGB zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Stadtteile Oststadt und Calenberger Neustadt geprüft?
2. Welche weiteren Mittel außer der Stärkung des Angebots und der Quote zum öffentlich geförderten Wohnungsbau wendet die LHH noch weiter an für die Sicherung und den Ausbau bezahlbaren Wohnraums?
3. Wie hoch ist nach den Erkenntnissen der LHH die Quote der Mitmenschen im Stadtbezirk Mitte, die eine Berücksichtigung ihrer Wohnkosten bei Wohngeld, Arbeitslosengeld II oder der Grundsicherung für Ältere geltend machen könnten, aber mangels Kenntnis noch keine Anträge gestellt haben?

Die Verwaltung beantwortet die Anfrage wie folgt:

Zu Frage 1:

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat die Verwaltung mit Haushaltsbegleitantrag zum Haushalt 2021/22 beauftragt (07.02.2021), für das gesamte Stadtgebiet eine Voruntersuchung zur Einrichtung einer Sozialen Erhaltungssatzung (sog. Milieuschutzsatzung) vorzunehmen. Mit der Untersuchung sollen Gebiete mit Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial sowie mit bestehendem Veränderungsdruck identifiziert werden, die ggfs. einer vertiefenden Untersuchung zur Prüfung eines Satzungserlasses unterzogen werden sollten. Derzeit werden die notwendigen Daten für diese Voruntersuchung zusammengestellt. Die Calenberger Neustadt und ebenso die Oststadt sind demnach Bestandteil der gegenwärtig laufenden Prüfungen.

Zu Frage 2:

Hannover ist eine wachsende Stadt und es wird nach wie vor bezahlbarer Wohnraum besonders für Menschen mit niedrigem Einkommen dringend benötigt. Die Stadt Hannover investiert deshalb insbesondere für die Personengruppen, die aus den unterschiedlichsten Gründen kaum Chancen haben, sich am Markt selbst mit angemessenem Wohnraum zu versorgen, seit Jahrzehnten freiwillig erhebliche finanzielle Mittel zur Förderung von Wohnraum und dem Erwerb von Belegrechten.

Schaffung von zusätzlichen Baurechten

Um das Wohnungsangebot zu erhöhen und den Neubau zu forcieren, hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover 2013 das Handlungskonzept 2025 beschlossen, mit dem u. a. die Schaffung von neuen Baurechten intensiviert und beschleunigt wurde. Seitdem sind in Hannover Baurechte für rund 10.000 Wohnungen neu geschaffen worden. Damit nicht nur Wohnraum im frei finanzierten - hochpreisigen - Bereich entsteht, sondern auch für Bezieher*innen von niedrigen bis mittleren Einkommen, werden die Investor*innen bei neuen Baurechten über städtebauliche Verträge verpflichtet, mindestens 30 % der Wohnungen im geförderten Wohnungsbau zu erstellen („Sozialquote“).

Kommunales Förderprogramm

Dazu beschloss der Rat ebenfalls in 2013 als Ergänzung zum Landesprogramm ein eigenes städtisches Wohnraumförderprogramm, mit dem der Neubau von Wohnungen für Wohnungssuchende mit niedrigen bis mittleren Einkommen gefördert wird. Unter Einsatz erheblicher städtischer Haushaltsmittel sollen bis 2023 ca. 3.000 neue Wohnungen gefördert werden, ca. 1.000 davon sind bereits fertiggestellt.

Gefördert wird neben dem klassischen Neubau auch die Umwandlung von vormals gewerblich genutzten Immobilien in Wohnraum. Ein Beispiel dafür ist das im Stadtbezirk Mitte liegende Gebäude Hagenstraße 36 / 38. Hier haben wir Umnutzung von Büroraum in Wohnraum gefördert. Es sind 21 Wohnungen für Menschen mit geringem Einkommen neu entstanden.

Aufwendungszuschüsse / Kooperationsvereinbarungen

Neben der Neubauförderung sichert sich die Stadt seit Jahren mit städtischen Mitteln auch Belegrechte (d.h. die Stadt darf die Mietenden benennen, an die eine frei werdende Wohnung vergeben werden soll) an Wohnungen im Bestand, indem sie auslaufende Förderungen verlängert oder neue Belegrechte erwirbt (Kooperationsvereinbarungen). Beispielsweise wurde der Aufwendungszuschuss für die 60 Wohnungen in der Fischerstraße dieses Jahr verlängert.

Die Entscheidung, ob und welche Förderungen in Anspruch genommen werden, kann dabei allerdings nur die Eigentümer*in treffen. Nach geltendem Recht ist eine Verpflichtung zur Annahme von Fördermitteln (und damit zum Eingehen von entsprechenden Bindungen) in der Regel meist nicht möglich.

Für eine sozialverträgliche Stadtentwicklung erfolgen Verkäufe von städtischen Grundstücken in Hannover bereits nicht mehr nach Höchstpreisprinzip, sondern meist als Konzeptvergabe, d.h. der Anbietende mit dem besten Konzept – wozu auch soziale Komponenten wie Inklusion, Förderung und Belegrechte gehören – bekommt den Zuschlag.

Zu Frage 3:

Darüber liegen der Landeshauptstadt Hannover keine Daten

61.5/ 61.4/ 18.62.01 BRB
Hannover / 17.09.2021