

Bilanz des Einfamilienhaus-Programms 2001 - 2003

1. Einführung

Die Bilanzierung des Einfamilienhaus-Programms 2001-2003 dient dazu, die Wirkung der Programmelemente zu evaluieren, um etwaige Nachbesserungen effektiv vornehmen zu können. Darüber hinaus stehen Programmelemente, wie der „Hannover-Kinder-Bauland-Bonus“, der eine Verbilligung städtischer Grundstücke vorsieht, unter besonderer Beobachtung der Kommunalaufsicht.

Im Februar 2001 wurde dem Rat das Einfamilienhaus-Programm 2001-2003 in der Drucksache P570/2001 vorgestellt. Anlass zur Schaffung eines Einfamilienhaus-Programms war die anhaltende Abwanderung ökonomisch potenter und sozial stabiler Haushalte ins Umland mit der Folge sozialräumlicher Entmischung. Die Wanderungsbefragung aus dem Jahre 2001 förderte Details der Abwanderung zutage, die den Ansatz des Einfamilienhaus-Programms bestätigen:

- Die Wanderungsverluste der Stadt gegenüber dem Landkreis haben sich in den 90er Jahren (im Durchschnitt mehr als 2.500 pro Jahr) gegenüber den 80er Jahren stark erhöht. Die Stadt verliert Einwohner an den Landkreis insbesondere in den mittleren Altersgruppen und bei Kindern, bei Höherqualifizierten und in den höheren Einkommensklassen, zunehmend aber auch bei älteren Bevölkerungsgruppen.
- 62 % der in den Landkreis Fortziehenden ziehen in ein Ein- oder Zweifamilienhaus ob zur Miete oder im Eigentum.
- In den Landkreis Fortziehende bevorzugen Wohnstandorte, die in dem selben Sektor liegen wie ihre ehemalige Wohnung in der Stadt. Hier spielen soziale Netzwerke eine wichtige Rolle bei der Umzugspräferenz.

Im Rahmen des Einfamilienhaus-Programms wurden diese Aspekte berücksichtigt und vier Handlungsfelder definiert, mit denen diesen Trends entgegengewirkt werden sollte:

- 1.) Flächenbereitstellung in möglichst allen Sektoren aus denen abgewandert wird.
- 2.) Grundstückspreisgestaltung, die den Wettbewerbsnachteil gegenüber dem Umland mindert.
- 3.) Werbung, Image, Kommunikation, durch Schaffung eines Ansprechpartners in Form des Einfamilienhausbüros.
- 4.) Förderung von besonderen Wohnformen, im Sinne von ambitioniertem Wohnen z.B. generationsübergreifendes Wohnen.

Durch die Bündelung der Maßnahmen konnten erhebliche Synergien sowie ein wesentlich höherer Wirkungsgrad der Einzelmaßnahmen erzeugt werden, so dass das Programm als Erfolg für das Ziel, die Abwanderung einzudämmen, gewertet werden kann. Welche Elemente des Programms welche Wirkung erzeugt haben und wie diese zu bewerten sind, wird nachfolgend näher beschrieben.

2. Bilanz

2.1 Baufertigstellungsraten und Flächenbereitstellung

- **Baufertigstellungsraten im Vergleich**

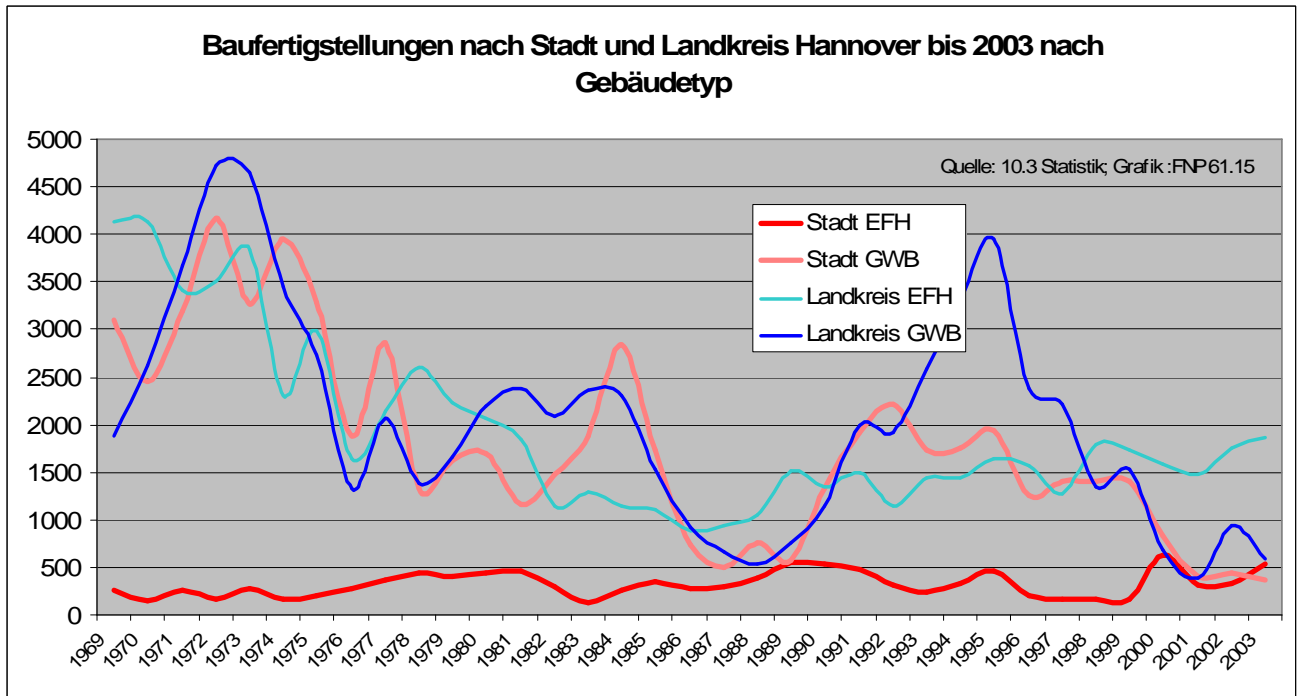
Die Baufertigstellungsraten für Einfamilienhäuser belaufen sich im Zeitraum seit 1990 im Durchschnitt auf 1500 Wohneinheiten im ehemaligen Landkreis Hannover und um 300 WE in der Landeshauptstadt Hannover. In der Langzeitbetrachtung wird auch die Marktstellung der beiden Raumeinheiten Kernstadt und Umland deutlich. Im Marktsegment Einfamilienhaus entfallen lediglich 16% des Bauvolumens für Einfamilienhäuser auf die Kernstadt (Durchschnittswert seit 1969). Dass es schwierig sein würde, an diesem Gefüge durch ein Einfamilienhaus-Programm wesentliche Veränderungen herbeizuführen, war zu Beginn des Programms Anfang 2001 bereits klar. Dennoch wurde im Einfamilienhaus-Programm eine Zielzahl formuliert, die bei 500WE/a lag. Zur Flächenvorsorge und Schaffung gewisser Spielräume ist diese Zielzahl auch weiterhin eine feste Kalkulationsbasis, die sich über viele Jahre hinweg bewährt hat. Die Zielzahl dient auch dazu, preisdämpfend auf die Grundstückspreise für Einfamilienhäuser einzuwirken.

Die neuesten Baufertigstellungszahlen aus dem Jahre 2003 ¹ lassen eine deutliche Tendenz nach oben erkennen. So wurden in der Landeshauptstadt 526 neue Einfamilienhäuser gebaut. In den Vorjahren waren es lediglich 319 (2001) und 340 (2002) Einfamilienhäuser. In der Region stieg die Fertigstellungsrate von 1478 in 2001 auf 1875 Einfamilienhäuser in 2003 an.

Diese Sonderentwicklung ist sehr wahrscheinlich der Diskussion um die Änderung der Eigenheimzulage geschuldet. Erfreulich ist, dass der Marktanteil Hannovers am gesamten EFH-Bauvolumen in der Region Hannover in den Jahren 2001 bis 2003 von 17% auf immerhin 22% gestiegen ist. Diese Entwicklung geht zumindest teilweise auf das Konto der verbesserten Rahmenbedingungen für den Einfamilienhausbau in Hannover.

Dagegen sind die Fertigstellungsraten im Segment des Geschosswohnungsbaus seit 2000 um 80% zurückgegangen. Erstmals in der Baugeschichte Hannovers liegt die Fertigstellungsrate für den Einfamilienhausbau mit 526 über der des Geschosswohnungsbaus mit 363.

¹ NLS. Datenbank Online 2004. <http://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/>



- **Flächenbereitstellung für den Bau von Einfamilienhäusern**

Bei der Betrachtung der Wohnbauflächenangebote für Einfamilienhäuser wird deutlich, dass rund 80 % des Angebotes in den acht randlichen Stadtbezirken zu finden ist. Dabei ist die räumliche Verteilung sehr unterschiedlich. Während beispielsweise im Stadtbezirk Nord Flächen für ca. 150 Einfamilienhäuser und im Stadtbezirk Ricklingen Flächen für ca. 280 Einfamilienhäuser vorhanden sind, sind es im Stadtbezirk Bemerode Flächen für über 1700 Einfamilienhäuser. Aus der Wanderungsbefragung ist bekannt, dass die Abwandernden meist in den peripheren Nachbarquadranten ziehen. Die Gründe dafür liegen auf der Hand. Das soziale Netzwerk der Abwandernden spielt dabei wohl die entscheidendste Rolle. Aus diesem Grunde ist eine ausgewogene und räumlich gleichmäßig verteilte Angebotssituation stadtplanerisch anzustreben. Die Wohnbauflächenangebote für den Einfamilienhausbau des Programmzeitraumes spiegeln diesen Anspruch jedoch nur ungenügend wider.

Die Wettbewerbssituation mit dem Umland hat sich im Programmzeitraum weiter verschärft. So ist z.B. in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Stadtbezirken Stöcken und Ahlem, Badenstedt und Davenstedt das Stadterweiterungsgebiet „Seelze-Süd“ auf den Markt gekommen und absorbiert einen Teil des Bauvolumens der Region. Gleiches gilt für das Stadterweiterungsgebiet „Weiherfeld“ in Langenhagen.

Die Vermarktungsbilanz in den Schwerpunktgebieten des Programms ist positiv zu bewerten:

In den im Einfamilienhaus-Programm 2001-2003 genannten Schwerpunktgebieten wurde die Vermarktung vorangetrieben, so dass sich diese Gebiete auch tatsächlich als Schwerpunkte der baulichen Entwicklung im Segment der Einfamilienhäuser bestätigt haben.

Besondere Erfolge waren dabei in Badenstedt-West zu verzeichnen: Hier wurden seit 2001 insgesamt rd. 60 Grundstücke für freistehende Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser veräußert.

Schwieriger gestaltete sich die Vermarktung im Steinbruchsfeld. Dort war zunächst überwiegend Geschosswohnungsbau geplant. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wurde der Anteil für den Einfamilienhausbau erheblich erhöht (Drucksache-Nr. 0570/2001). Hier werden in 2004 auf von der Stadt veräußerten Flächen insgesamt 24 Reihen-, Doppel- und freistehende Einfamilienhäuser errichtet. Im Rahmen des Umlegungsverfahrens wurde eine weitere Fläche für die Errichtung von insgesamt 34 Reihenhäusern zugeteilt. Die künftige Entwicklung dieses Gebietes hängt insbesondere vom Verlauf und der Mitwirkungsbereitschaft der beteiligten Eigentümer im Umlegungsverfahren ab.

Im Rohfeld ist es gelungen, trotz eines relativ hohen Preisniveaus den ersten Bauabschnitt bis auf wenige Grundstücke zu vermarkten. Hier wurden im Berichtszeitraum 13 neue Wohneinheiten geschaffen. Im zweiten Bauabschnitt wurden bereits 7 von 12 Einfamilienhausgrundstücken verkauft.

Der Kronsberg wurde im letzten Jahr zusammen mit drei Bauträgern intensiv beworben. Die Vermarktung gestaltet sich hier u. a. schwierig, weil viele Interessenten aus angrenzenden Stadtteilen bereits ihr „Objekt“ gefunden haben und es weitere attraktive Angebote, wie z.B. „Wülferoder Weg“, gibt. Dennoch wurden in 2003 städtische Flächen für 21 Reihen-, Doppel- und freistehende Einfamilienhäuser veräußert.

Im Zuge des Einfamilienhaus-Programms wurden Koordinierungsrunden eingerichtet, die die systematische und aufeinander abgestimmte Erschließung neuer Einfamilienhausgebiete effektiv gestalten konnten. So wurde die Entwicklung der Wohngebiete stärker orientiert am Verkauf der Baugrundstücke.

2.2 Grundstückspreise

Der Grundstücksmarkt ist laut Grundstücksmarktbericht für die Region Hannover u.a. geprägt durch steigende Umsätze in den Teilmärkten Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. Für Einfamilienhausgrundstücke ist im Berichtszeitraum abgesehen von geringen jährlichen Schwankungen eine insgesamt stagnierende bis leicht rückläufige Preisentwicklung zu beobachten. Die Preisentwicklung für das Stadtgebiet unterscheidet sich in diesem Zeitraum nicht wesentlich von den untersuchten Märkten der stadtnahen und stadtfernen Region.

Wie im Einfamilienhaus-Programm 2001-2003 vorgesehen, werden Bewertungsspielräume ausgenutzt, um damit einen zusätzlichen Kaufanreiz für das „Bauen in der Stadt“ zu schaffen. Als Beispiele wären hier aufzuführen:

- Entsprechend der Marktentwicklung wurde der allgemeine Grundstückspreis im Schwerpunktgebiet Badenstedt-West von 440 DM/m² (rd. 225 €/m²) stufenweise auf 200 €/m² (jeweils einschl. Erschließungsbeitrag) gesenkt.
- Am Kronsberg wurde mit einem Kaufpreis von 200 €/m² (einschl. Erschließungsbeitrag und Kostenerstattungsbetrag) ebenfalls mit einem vergünstigten Preis ein attraktives Angebot vor allem für junge Familien geschaffen.

Ein wichtiges Instrument zur Steuerung des Baulandpreises ist der 1997 eingeführte „Hannover-Kinder-Bauland-Bonus“. Dieser ist seiner Funktion in vollem Umfang gerecht geworden. Er hat sich zu einem inzwischen über die Stadtgrenzen hinaus bekannten „Alleinstellungsmerkmal“ entwickelt.

Seit Beginn des vom Rat am 16.10.1997 beschlossenen Programms wurde in insgesamt rd. 650 Fällen bei ca. 1280 Verkäufen von Einfamilienhaus-Grundstücken der „Hannover-Kinder-Bauland-Bonus“ gewährt. Damit konnten in entsprechender Zahl Familien mit Kindern Hauseigentum in Hannover erwerben. Die Summe der gewährten Käuferermäßigung beträgt rd. 8 Mio. €; mit Hilfe dieser Ermäßigung wurden in den genannten Fällen zugleich Haushaltseinnahmen von rd. 31 Mio. € für die Stadt mobilisiert. Auf Grund des Erfolges des Programms hat der Rat beschlossen, den „Hannover-Kinder-Bauland-Bonus“ auch auf den Erwerb von Eigentumswohnungen auf städtischen Baugrundstücken zu erweitern (Drucksache Nr. 0587/2004). Dadurch werden nunmehr auch private Baugemeinschaften begünstigt, wenn sie gemeinschaftlich von der Stadt Baugrundstücke erwerben. Im Übrigen gilt der „Hannover-Kinder-Bauland-Bonus“ jetzt auch beim Ersterwerb bebauter Objekte aus dem städtischen Grundvermögen.

2.3 Werbung, Image und Kommunikation

Mit dem Einfamilienhaus-Programm wurde im Frühjahr 2001 das Einfamilienhaus-Büro gegründet, das von Beschäftigten der Fachbereiche „Wirtschaft“ sowie „Planen und Stadtentwicklung“ unter Federführung von OE 23 gemeinsam betreut wird. Die Aufgaben des Einfamilienhaus-Büros werden aus dem vorhandenen Personalbestand geleistet. Zusätzliche Stellen wurden nicht geschaffen.

Das Einfamilienhaus-Büro bietet Bauwilligen Informationen über die städtischen Grundstücksangebote, Bebauungskonzepte, Grundstückspreise und Fördermöglichkeiten an und benennt Ansprechpartner in den städtischen Fachbereichen. An das Büro gerichtete Fragen können in einem persönlichen Gespräch oder telefonisch beantwortet werden. Für diejenigen, die besondere Wohnwünsche umsetzen möchten, bietet das Einfamilienhaus-Büro Unterstützung an und hilft bei der Suche nach Grundstücken für die Realisierung z. B. von Gruppenbauprojekten (vgl. Kapitel „Wohnprojekte“).

Darüber hinaus trägt das Einfamilienhaus-Büro dazu bei, die verschiedenen Fachdisziplinen der Stadtverwaltung, die zur Entwicklung eines Baugebietes beitragen, kontinuierlich zu koordinieren, so dass hier eine Qualitätsverbesserung in Punkto Verlässlichkeit und Verbindlichkeit erreicht werden konnte.

Zu den ersten Schritten gehörte die attraktivere Gestaltung der städtischen Grundstücksangebote durch eine eigene Geschäftsausstattung (Informationsmappen und -schriften) mit „Wiedererkennungswert“ durch ein eigenes Corporate Design.

Im Foyer des Gebäudes Brüderstraße 6 (Fachbereich Wirtschaft) wurde ein dazu adäquates Informationsangebot (Stellwand mit Schautafeln zum „Hannover-Kinder-Bauland-Bonus“ und den jeweils aktuellen Grundstücksangeboten) geschaffen. Im gleichen Gebäude verfügt das Einfamilienhaus-Büro über Beratungsmöglichkeiten, in denen Besucher und Kaufinteressenten ausführlich und umfassend persönlich informiert werden.

Das Einfamilienhaus-Büro hat - schwerpunktmäßig zeitgleich mit der Vermarktung größerer Bauflächen - eigene Informationsveranstaltungen organisiert und durchgeführt. So wurde jährlich zu einem eigenen „Tag der offenen Tür“ des Einfamilienhaus-Büros in das Gebäude Brüderstraße 6 eingeladen und außerdem der Vermarktungseinstieg der Bauträger am Kronsberg durch zwei Veranstaltungen unter eigener Federführung begleitet. Schwerpunkte der eigenen Präsentationen und Vermarktungsaktivitäten lagen neben dem „Kronsberg“ insbesondere auf dem Baugebiet „Badenstedt-West“. In die städtischen Informationsveranstaltungen wurden Beratungsangebote Dritter (z. B. Verbraucherzentrale, „pro klima“, Sparkasse) einbezogen. Dadurch war es möglich, ein breit gestreutes Dienstleistungsangebot zu offerieren, das von der Öffentlichkeit sehr gut angenommen wurde. Diese Veranstaltungen werden fortgesetzt. Beteiligt hat sich das Einfamilienhaus-Büro darüber hinaus ebenso an externen Vermarktungsveranstaltungen, wie dem jährlich stattfindenden Tag der offenen Tür im Rathaus „Nach'n Rathaus hin“, den Immobilien-Info-Tagen der Sparkasse Hannover und im Oktober 2004 erstmalig an einer Aktion „Wohnen in Hannover“ der Hypo-Vereinsbank, Hannover.

Das Internetangebot des Einfamilienhaus-Büro ist sowohl über eine eigene Adresse als auch über das eingeführte Hannoverportal zu erreichen. Die Angebote, die dort gemacht werden betreffen schwerpunktmäßig die aktuellen Grundstücksangebote, den „Hannover-Kinder-Bauland-Bonus“ und aktuelle Immobilienmessen etc.

Ein Element des Strategie-Paketes gegen die Abwanderung ist die Image-Kampagne "Hannover heißt Zuhause" .

Zielsetzung ist die Entwicklung eines „Hannover-Gefühls“, das verbindet, das die Identifikation mit Hannover unterstützt und das die Menschen motiviert, sich für das eigene und das Wohlfühl anderer in der Stadt Hannover zu engagieren. Mit dieser Kampagne sollen die Vorzüge

Hannovers offensiv ins Blickfeld der Menschen rücken, ohne evtl. bestehende Defizite zu übersehen.

Bisher hat die Kampagne in den Stadtteilen List, Döhren, Stöcken und Linden stattgefunden; sie wird im kommenden Jahr in Badenstedt, Groß-Buchholz, Mitte und Ricklingen fortgesetzt; weitere Stadtteile sollen folgen. In vielen dieser Stadtteile sind auch Einfamilienhäuser entstanden, die gleichsam im Windschatten der Werbemaßnahme von einer verbesserten Vermarktbarkeit profitieren konnten. Dazu zählen sicherlich die Einfamilienhausbau-Aktivitäten im „Gilde Carree“, im „Lister Blick“ und im Gebiet „Schwarze Heide“.

2.4 Qualitätssicherung und Förderung von Wohnprojekten

Das Einfamilienhaus-Büro wirkt nicht nur aktiv auf die Grundstücksvermarktung hin, sondern sieht sein Ziel sowohl in der Sicherung städtebaulicher Qualitäten als auch in der Unterstützung privater Baugemeinschaften.

• Qualitätssicherung in Einfamilienhausgebieten

Zur Sicherung städtebaulicher und gestalterischer Qualitäten entwickelt das Einfamilienhaus-Büro unterschiedliche Konzepte und Verfahren in Abhängigkeit von den Rahmenbedingungen für die einzelnen Baugebiete.

Zwei Beispiele hierfür sind das „Steinbruchsfeld“ in Misburg und das voraussichtlich in 2005 vermarktungsreife Baugebiet „Hoher Weg“ am Friedhof Seelhorst:

Für das Baugebiet „Steinbruchsfeld“ am Mittellandkanal konnte ein Bauträger gewonnen werden, der zusammen mit einem Architekten und einem Landschaftsarchitekten in Abstimmung mit der Verwaltung ein besonderes Bauprogramm entwickelt hat. Das Angebot umfasst eine Mischung aus Stadthäusern, Gartenhofhäusern, Reihenhäusern, Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern, die in ihrem äußeren Erscheinungsbild die gleichen Grundmerkmale aufweisen. Darüber hinaus erhalten alle Grundstücke durchgängig die gleiche Form der Einfriedung mit Holzzäunen, Hecken und Pergolen, ergänzt um hölzerne Carports.

Für das geplante Baugebiet „Hoher Weg“ am Friedhof Seelhorst wurden das städtebauliche Konzept und die Regeln für die Bebauung über ein Planungsgutachten erarbeitet. Dabei haben Vertreter der Verwaltung zusammen mit drei Architekturbüros in mehreren Kolloquien eine Vielzahl unterschiedlicher Haustypen als Grundlage für die Vermarktung entwickelt.

Neben verdichteten Hausformen, die über Bauträger angeboten werden, sollen hier auch individuelle, bauträgerfreie Einfamilienhäuser in der Reihe entstehen können – ein Angebot, das es in Hannover zurzeit nicht gibt.

• Förderung von Einzelbauherren bzw. Wohnprojekten

Nach den Zielen des Einfamilienhaus-Programms 2001 – 2003 werden Grundstücke zur Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern grundsätzlich an private Bauherren – ohne Bauträgerbindung – veräußert. Doppelhaus-Grundstücke werden vorrangig privaten Baugemeinschaften angeboten, die sich als Doppelhaus-Partner bewerben. Dagegen erweist es sich als schwierig, auch Reihenhausflächen – insbesondere in größeren Einheiten – an private Bauherren zu vermarkten. Hier sind Bauträger leichter in der Lage, mittlere bis größere Projekte auch stadtgestalterisch einheitlich zu planen, zu bauen und am Markt umzusetzen. Dennoch ist es gelungen, in Einzelfällen – wie z. B. am „Rohfeld“ - auch Reihenhauszeilen an private Baugemeinschaften, ohne Bindung an einen Bauträger, zu veräußern, wenn ein „Projektbetreuer“ als Vertreter einer Gruppe von Bauherren das „Management“ übernimmt. Insbesondere in Badenstedt-West sowie im Bereich der Tiefelstraße bietet die Stadt selbst gezielt Baugrundstücke für Baugemeinschaften an.

Das Einfamilienhaus-Büro wirkt zudem bei den Aktivitäten des „Bürgerbüros Stadtentwicklung“, privaten Baugemeinschaften künftig in noch stärkerem Umfang Hilfestellung bei der Realisierung ihrer Wohnwünsche zu geben, mit. Als „erste Anlaufstelle“ für Gruppen-Bauwillige erfasst das „Bürgerbüro Stadtentwicklung“ Interessierte in einer Datenbank und gibt ihnen Informationen über bestehende Baugruppen, laufende Projekte und weitere Ansprechpartner. Ein Flyer und ein Leitfaden sollen Baugemeinschaften helfen, ihren individuellen Weg zu finden.

Im März 2003 und im Juni 2004 wurde vom „Bürgerbüro Stadtentwicklung“ eine spezielle „Informationsbörse“ für private Baugemeinschaften in der ÜSTRA-Remise bzw. im Freizeithaus Vahrenwald initiiert, bei der das Einfamilienhaus-Büro als Mitveranstalter auftrat und das städtische Flächenangebot für Baugruppen präsentierte.

Daneben unterbreitet das „Bürgerbüro Stadtentwicklung“ regelmäßige Beratungsangebote mit dem Ziel, Personen und Familien, die in einem gemeinschaftlichen Projekt wohnen wollen, zu einer handlungsfähigen Gruppe zusammenzuführen und diese in der Anlaufphase zu begleiten. Das „offene Beratungsangebot“ sowie die „Anschubberatung“ für sich bildende Baugemeinschaften werden von der Stadt – zunächst in einer „Testphase“ – auch finanziell unterstützt.

3. Ausblick auf die regionale Wohnungsmarktentwicklung

Nach wie vor ist Wohnungsnachfrage in Hannover vorhanden. Dies betrifft vor allem das Wohnungssegment Einfamilienhaus.

Für den Wohnungsmarkt der Region Hannover liegen mehrere Gutachten vor, die sich mit Demographie und Wohnungsnachfrage beschäftigen. Die Spannweite der Prognosen ist enorm groß. Sie reicht von starker Abnahme der Bevölkerung um 20.000 Einwohner bis 2015 (eigene Prognose der Landeshauptstadt) bis zu deutlicher Zunahme um 10.000 Einwohner laut LTS-Studie vom September 2004. Die Region wächst gemäß LTS-Prognose um 30.000 Einwohner. Durch geändertes Haushaltsbildungsverhalten, Zuwanderung etc. ergibt sich ein Wohnungsnachfragepotential von 25.300 neuen Wohnungen in der Landeshauptstadt und 63.900 neuen Wohnungen in der Region Hannover.

Wie groß das Potential der Eigenheimbauer in der Landeshauptstadt sein dürfte, beschäftigt das Institut Pestel in seiner Untersuchung vom Juni 2000². Dort wurde eine Annäherungsberechnung angestellt: Über 80 % der Eigenheimkäufer sind in der Altersgruppe der 30-44 jährigen. In der Landeshauptstadt gibt es 130.550 Personen in dieser Altersgruppe; 17 von 1000 Personen dieser Altersgruppe wechseln erfahrungsgemäß von einer Mietwohnung ins Eigenheim. Daraus leitet sich eine jährliche Nachfrage für ca. 2200 Einfamilienhäuser ab. Das heißt, dass genügend Potential in der Stadt vorhanden wäre, um die im Einfamilienhaus-Programm 2001-2003 definierte Zielzahl von 500 Einfamilienhäusern zu erreichen.

4. Fazit

Die Evaluierung des Einfamilienhaus-Programms orientiert sich an den Elementen des Programmes:

1. Die Baufertigstellungszahlen im Programmzeitraum als Gradmesser für die Wirkung des Einfamilienhaus-Programms ergeben nur Sinn, wenn man sie in einem räumlich und zeitlichen Kontext betrachtet. So konnte der Anteil der Baufertigstellungen in Hannover im Verhältnis zum Umland erhöht werden. Die im Programm bereitgestellten Flächen sind weitestgehend bebaut.
2. Die Grundstückspreisgestaltung wurde mit dem Ziel verändert, den Wettbewerbsnachteil gegenüber dem Umland zu mindern. Die kommunalen Spielräume konnten genutzt werden.
3. Es gibt eine sehr positive Rückkoppelung der Bauherren und Bauinteressierten aber auch der Bauwirtschaft, bezüglich der Serviceleistungen des Einfamilienhausbüros. Die

² Eduard Pestel Institut. „Der Wohnungsmarkt im Großraum Hannover bis zum Jahr 2000“. Hannover Juni 2000. S. 61.

Ausstellungs- und Messepräsenz spielt dabei eine Rolle, aber auch die Kommunikationskompetenz des Einfamilienhausbüros als Partner der Wohnungswirtschaft im Einfamilienhaussegment.

4. Die Betrachtung des Marktfeldes „Gemeinschaftliche Bauvorhaben“ zeigt eine erhebliche Qualitätsverbesserung im Vergleich zum bisherigen Angebot.

Ohne das Einfamilienhaus-Programm 2001-2003 wäre eine systematische Förderung von Einfamilienhäusern und damit die Stützung von Familien in der Stadt sicher weniger effektiv gewesen. In allen Programmelementen sind durch das Einfamilienhaus-Programm 2001-2003 Verbesserungen zu verzeichnen, so dass das Programm insgesamt - insbesondere auch vor dem Hintergrund der sich verschärfenden Wettbewerbssituation mit dem Umland - sicher als Erfolg gewertet werden kann. Wesentliches Ziel des Einfamilienhaus-Programms 2001-2003 war es, der Abwanderung junger Familien in das Umland entgegenzuwirken. Diese Zielsetzung hat weiterhin Gültigkeit, denn der Trend der Abwanderung setzt sich weiter fort und führt zunehmend zur Beeinträchtigung städtischer Funktionen. Wichtig ist daher, das bestehende Nachfragepotential für Einfamilienhäuser in Zukunft stärker an die Stadt zu binden.

5. Weiterführung des Einfamilienhaus-Programms

Das Einfamilienhaus-Programm 2001-2003 hat bereits seine Fortsetzung erfahren, in dem es über den Programmzeitraum hinaus Anwendung findet.

Die Bilanz zeigt, dass sich das Instrument „Einfamilienhaus-Programm“ bewährt hat. Es sollte fortgeführt und weiter darauf ausgerichtet werden, junge Familien an die Stadt zu binden. Die gezielte Förderung von Familien wurde als ein wesentliches Leitthema im Rahmen der „Hannover Strategie 2015“ definiert. Das Einfamilienhaus-Programm fügt sich in diese Zielsetzung ein und ist geeignet, die übergeordneten Stadtentwicklungsvorstellungen zu unterstützen. Es ist daher beabsichtigt, ein neues Einfamilienhaus-Programm im Zusammenhang mit der weiteren Bearbeitung der „Hannover-Strategie 2015“ aufzustellen. Dabei ist auch zu untersuchen, ob durch eine Weiterentwicklung der Programm-Elemente die Wirksamkeit noch verbessert werden kann. Die Verwaltung wird im Rahmen einer weiteren Drucksache über das beabsichtigte Vorgehen informieren.