

# Wohnungsbaubilanz 2013 bis 2021

Bericht im Stadtentwicklungs- und Bauausschuss  
am 21.7.2021

Baudezernat



# Wohnbauflächeninitiative Ausblick 2021 bis 2025

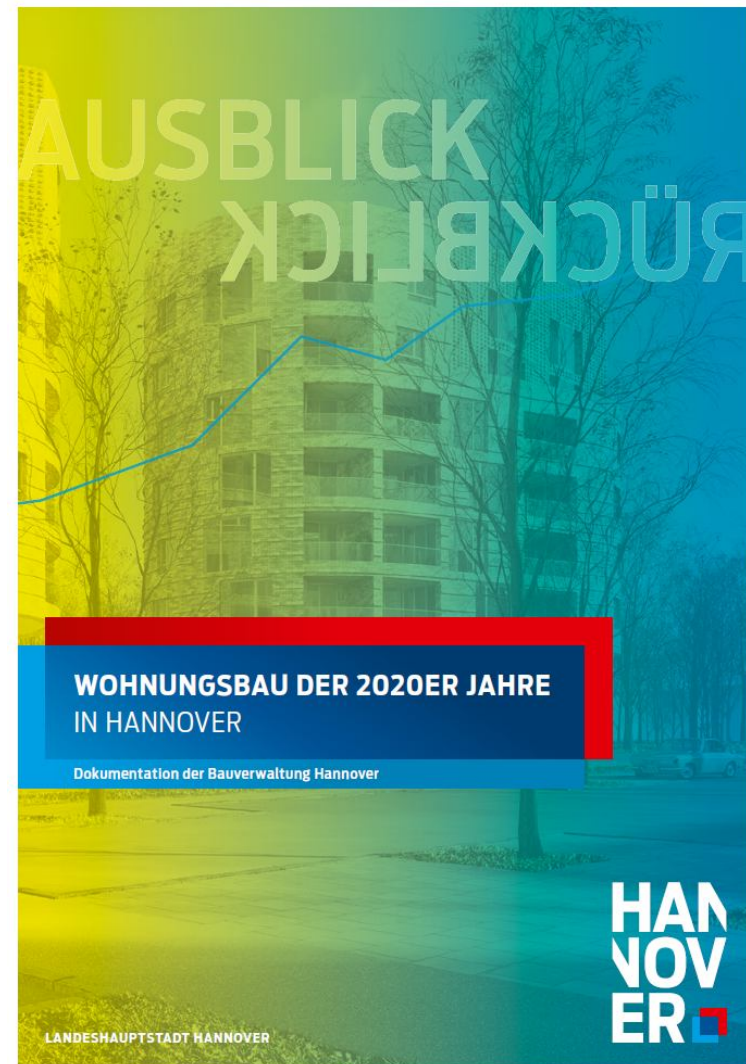
29 Bebauungspläne im Verfahren oder in Vorbereitung mit einem Gesamtvolumen von 6.800 Wohnungen, u.a.:  
Wasserstadt Limmer 2. BA  
Freiherr-von-Fritsch-Kaserne  
Steinbruchsfeld-Ost,  
Fuhsestraße Ost,  
nördlich Kirchröder Straße (Stephansstift)



# Wohnbauflächeninitiative 2013 - 2020

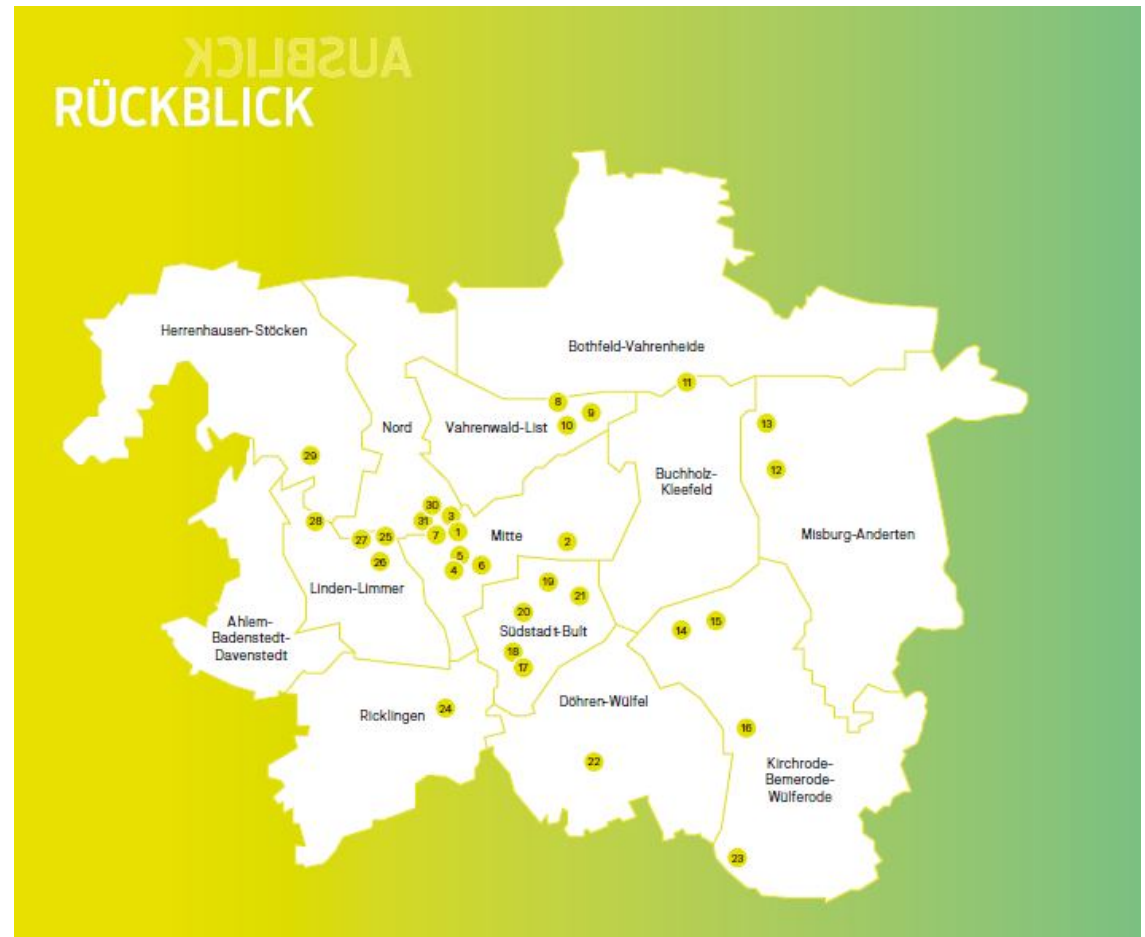
Planungsstand 31.12.2020:

Planungsrecht durch Beschlüsse von Bebauungsplansatzungen für Wohnungsbauvorhaben mit einem Volumen von 10.976 Wohnungen = pro Jahr 1.372 WE / Jahr



## Wohnungsneubau 2013 bis 2020

Planungsrecht	10.976 WE
Baugenehmigungen	14.311 WE
Baufertigstellungen	8.907 WE



# Hannoversche Wohnungsbauoffensive 2016

VA-Beschluss 28.8.2016 und Fortschreibung  
2021/2022 (VA-Beschluss 19.11.2020):

- Erhöhung der Zielzahl für Baufertigstellungen auf 1.300 WE/Jahr
- und der Quote des geförderten Wohnungsbaus auf 30 %
- Schaffung bzw. Sicherung von 2.000 städt. Belegrechten bis 2020 sowie weiteren 800 Belegrechten bis 2022 (Fortschreibung)



## Sicherung und Schaffung von preiswertem Wohnraum

Kommunales Wohnraumförderprogramm  
(Ratsbeschluss 19.9.2013)  
Fortschreibung (Ratsbeschluss 26.9.2019)

### Wohnraumförderung 2013 bis 2020:

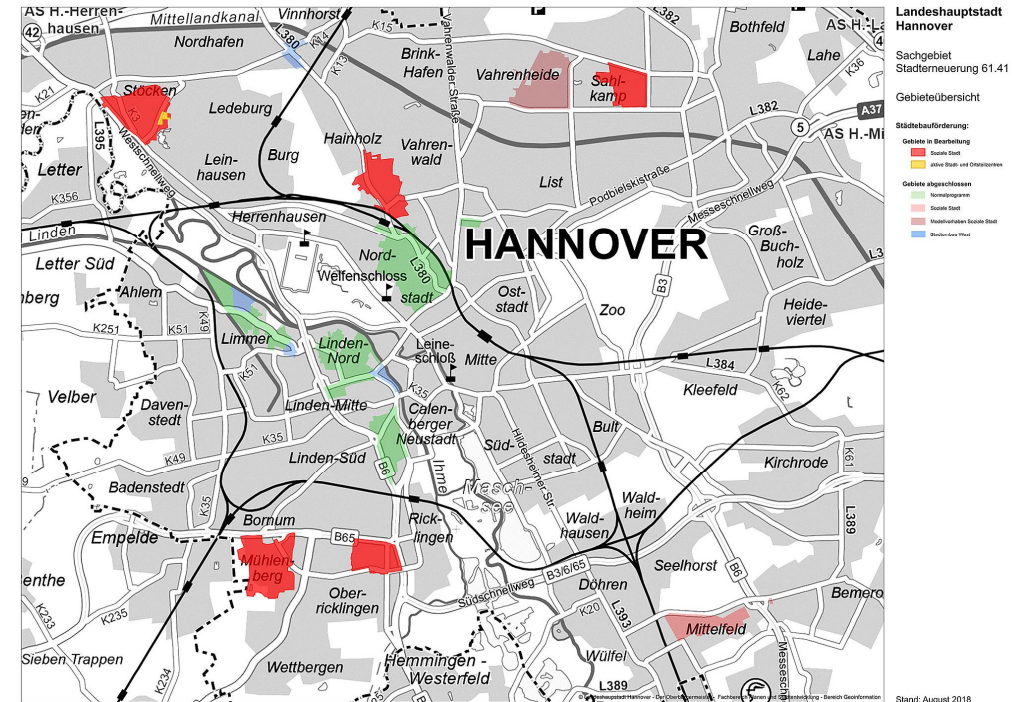
Mittelbewilligung	1.108 Wohnungen
Reservierung/Planung	1.211 Wohnungen
Baukostenzuschuss	
Gesamtsumme	44,5 Mio. €
Aufwendungszuschuss	4,9 Mio. € jährlich (in der Regel für 15 Jahre)



# Bestandsentwicklung

Planungsstand 31.12.2020:  
Sanierungsförderung für die Modernisierung  
von Wohnungen in den festgesetzten  
Sanierungsgebieten

Limmer	60 WE
Stöcken	220 WE
Sahlkamp-Mitte	110 WE
Hainholz	300 WE



# Wohnungsbaubilanz 2013 bis 2020

Ergänzende Unterlagen



Wohnkonzept 2025

Ratsbeschluss 13.6.2013

## Aktionsfelder

Wohnungsneubau

Bestandsentwicklung

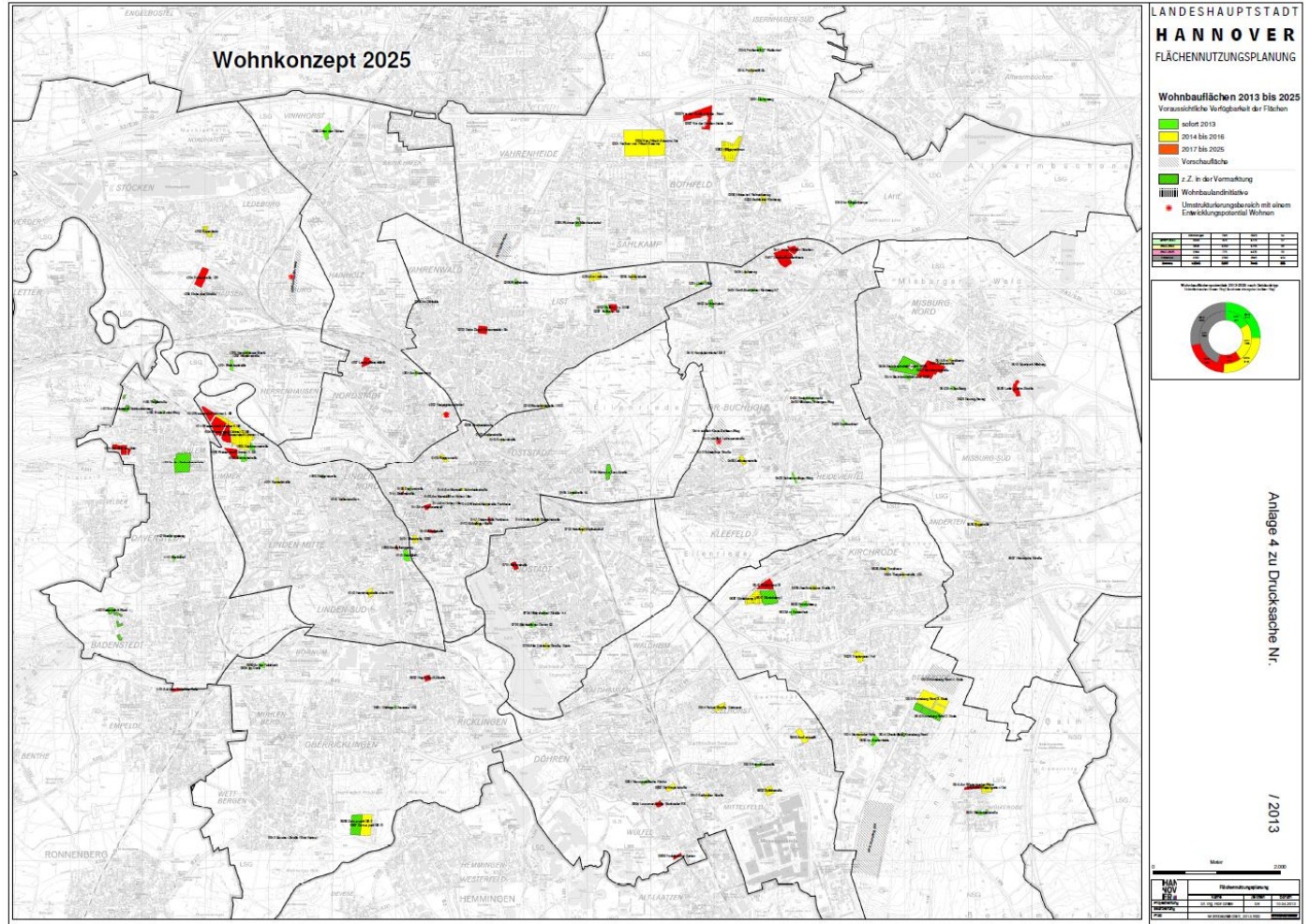
Sicherung und Schaffung  
von preiswertem Wohnraum

Kommunikation, Kooperation  
und Beratung



# Wohnkonzept 2025 Wohnungsneubau (Laufzeit 12 Jahre)

**Planungssoll**  
140 Flächen  
344 ha  
12.305 Wohnungen  
(ca. 1.000 WE / Jahr)



# Wohnkonzept 2025 Wohnungsneubau

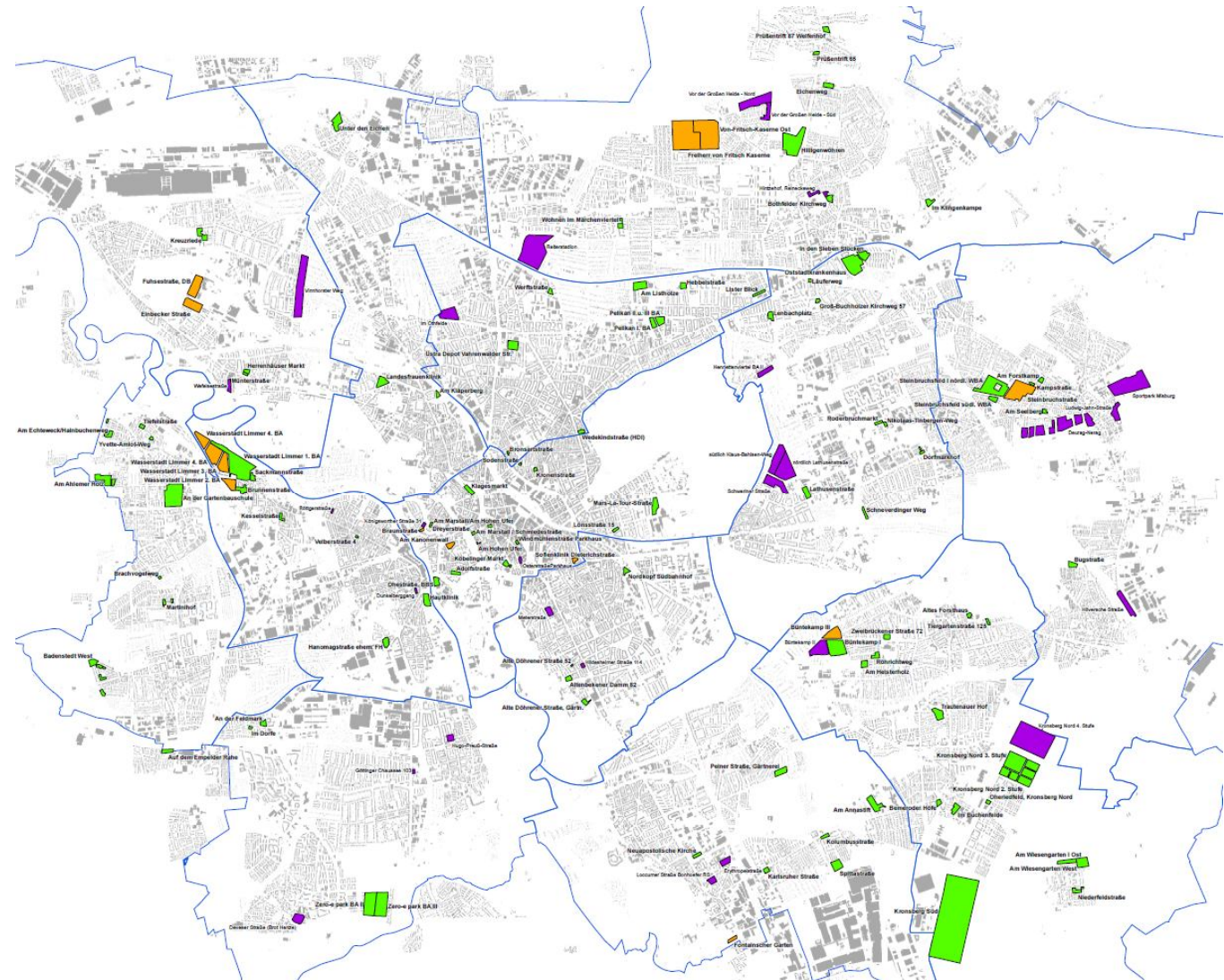
## Planungsstand 31.12.2020:

■ Planungsrecht vorhanden  
= 97 Flächen (183 ha)  
(7.300 WE von 12.305 WE)

■ Planungsrecht in Vorbereitung (56 ha)

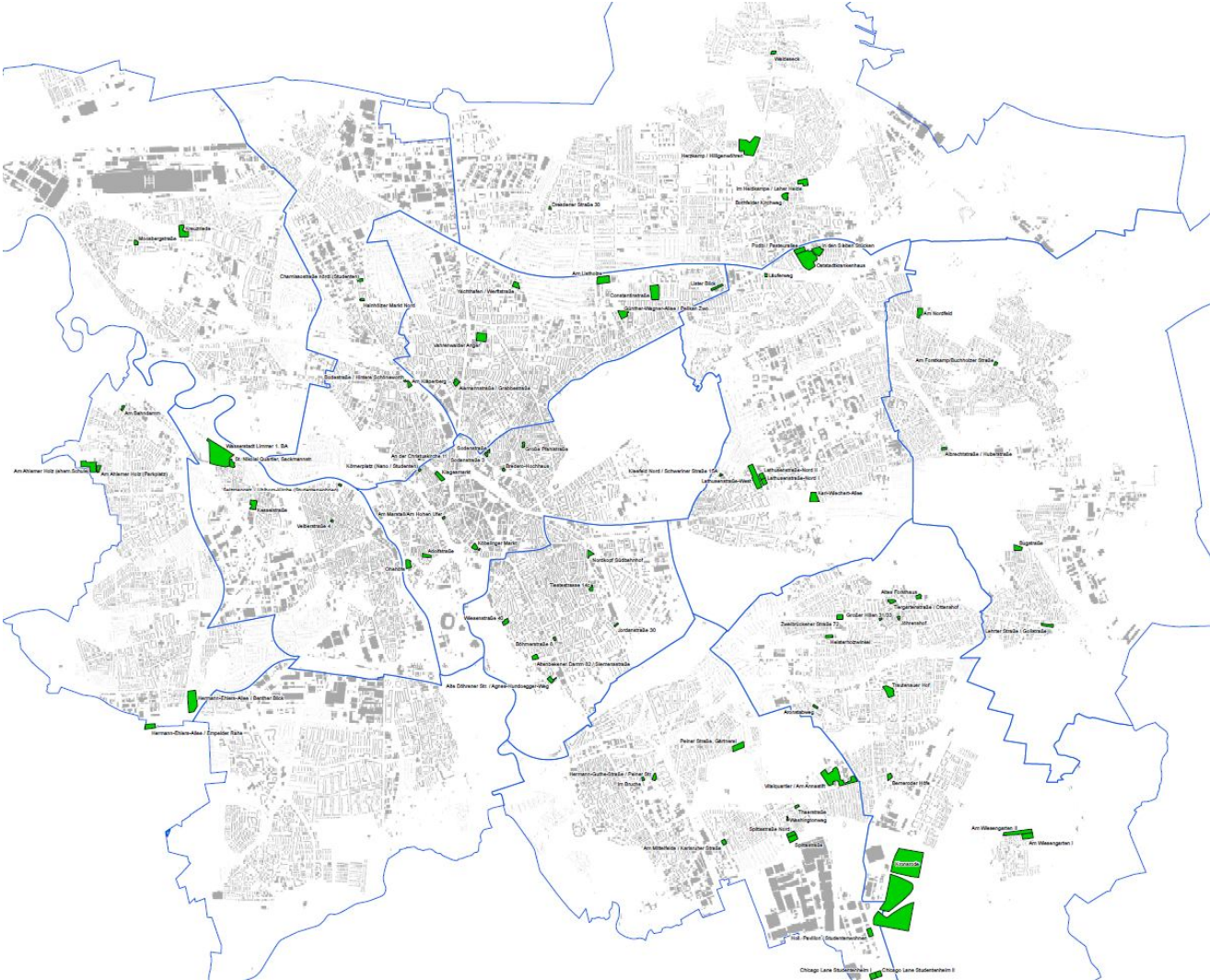
■ keine Planung (105 ha)

- Fläche für Wohnbau nicht mehr vorgesehen
- Planungsbeginn verschoben (z.B. Kleingartenflächen)
- langfristige Perspektive
- andere Gründe



# Wohnbauflächeninitiative 2013 bis 2020

Räumliche Verteilung der abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren (Satzungsbeschluss):  
84 Plangebiete, davon  
Innenentwicklung 77  
Außenentwicklung 7



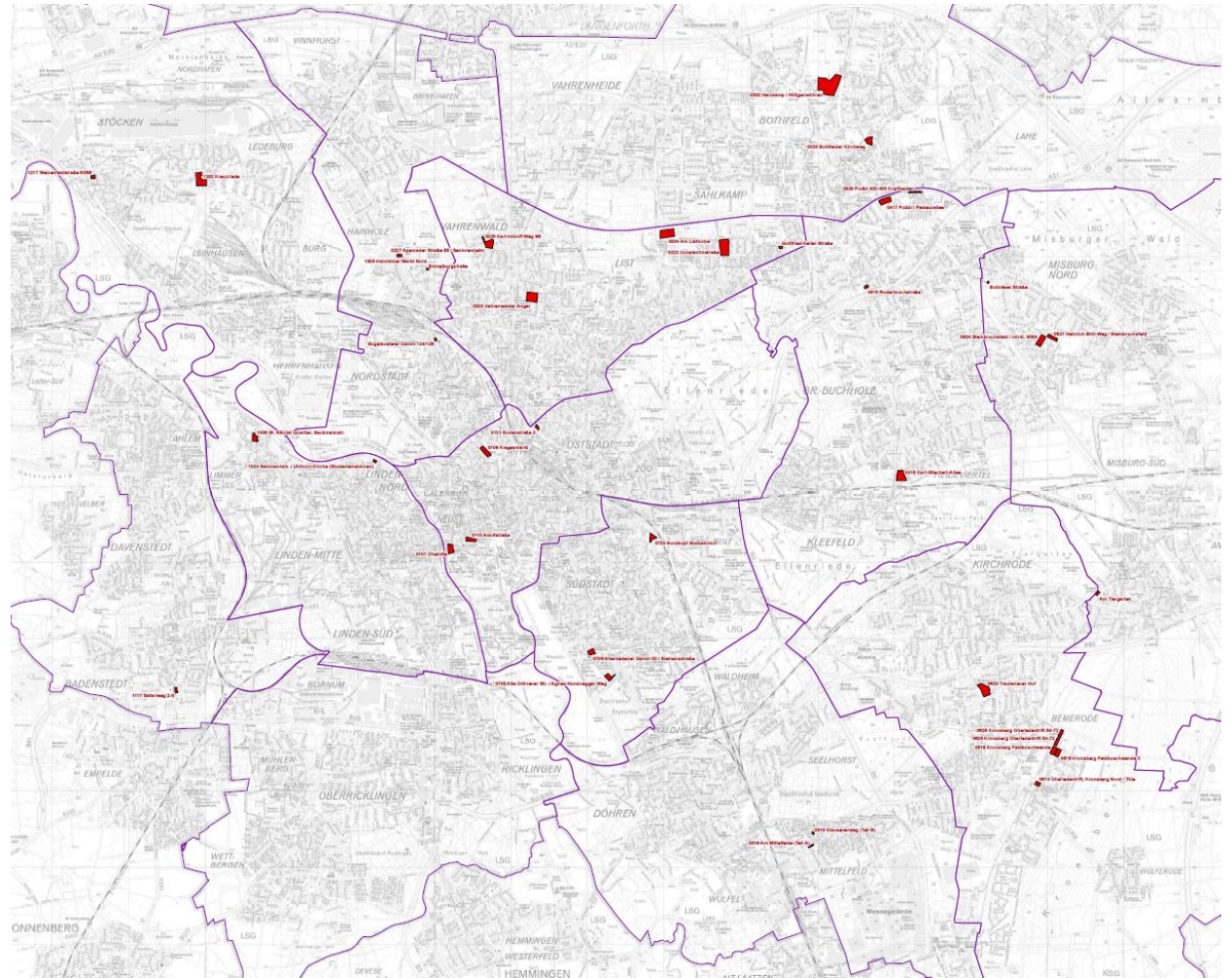
Stadtbezirk	Gebiete
1	11
2	7
3	5
4	8
5	5
6	13
7	7
8	12
9	0
10	5
11	4
12	2
13	5

# Sicherung und Schaffung von preiswertem Wohnraum

## Räumliche Verteilung der Förderbewilligungen 37 Wohnbauflächen

Stadt- Wohnbau-  
bezirk flächen

1	4
2	6
3	2
4	4
5	4
6	4
7	3
8	2
9	0
10	2
11	1
12	2
13	3



## Bestandsentwicklung - Wohnungsmodernisierung

- Bereitstellung von Förderungsmitteln aus der Städtebauförderung
  - Teilweise Koppelung mit Mitteln aus der Wohnraumförderung des Landes
  - Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen an Bedingungen gekoppelt, insbesondere Mietobergrenzen und Belegrechte
  - Nach Möglichkeit Einbeziehung des Wohnumfelds
- Nachhaltige Modernisierung von Wohnungsbeständen ohne Verdrängung der angestammten Einwohnerschaft

# Bestandsentwicklung - Ordnungsmaßnahmen

- Bereitstellung von Städtebauförderungsmitteln für Ordnungsmaßnahmen
  - > Erschließungsmaßnahmen
  - > Rückbau baulicher Anlagen
  - > Bodensanierung

→ Vorbereitung Grundstücke für den Wohnungsneubau

Hainhölzer Markt Nord 23 WE

Limmer Auengarten 22 RH + 23 WE im GWB

Stöcken Weizenfeldstraße 50 WE

Wasserstadt Limmer

## Bestandsentwicklung - Sonstige Unterstützungen in den Sanierungsgebieten

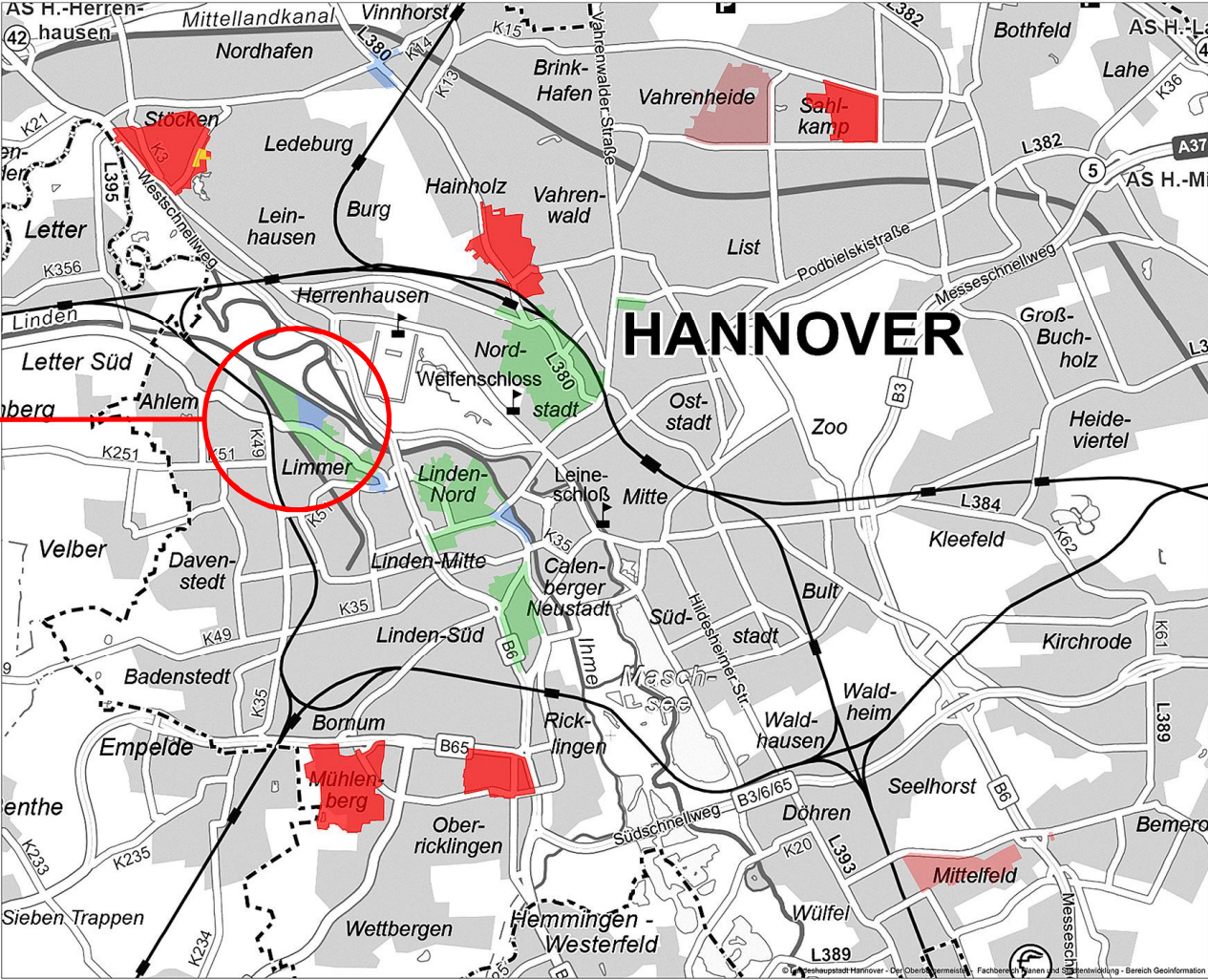
- Zusätzlicher finanzieller Anreiz
  - > erhöhte steuerliche Abschreibung bei Modernisierungsmaßnahmen in Sanierungsgebieten
- Anreize zur Modernisierung, weil sich Gesamtsituationen im Quartier verbessert
  - > Eigene Bestände drohen bei dieser Entwicklung zurückzufallen
- Kopplung mit dem KfW-Programm 432 „Energetische Stadtsanierung“ in den Gebieten Hainholz, Limmer, Stöcken, Oberricklingen Süd-West und Mühlberg
  - > Beratungsangebote zur energetischen Sanierung der Wohnungsbestände



# Förderung Wohnungsmodernisierung

## Limmer

Private Bestände  
(rd. 60 Wohnungen)

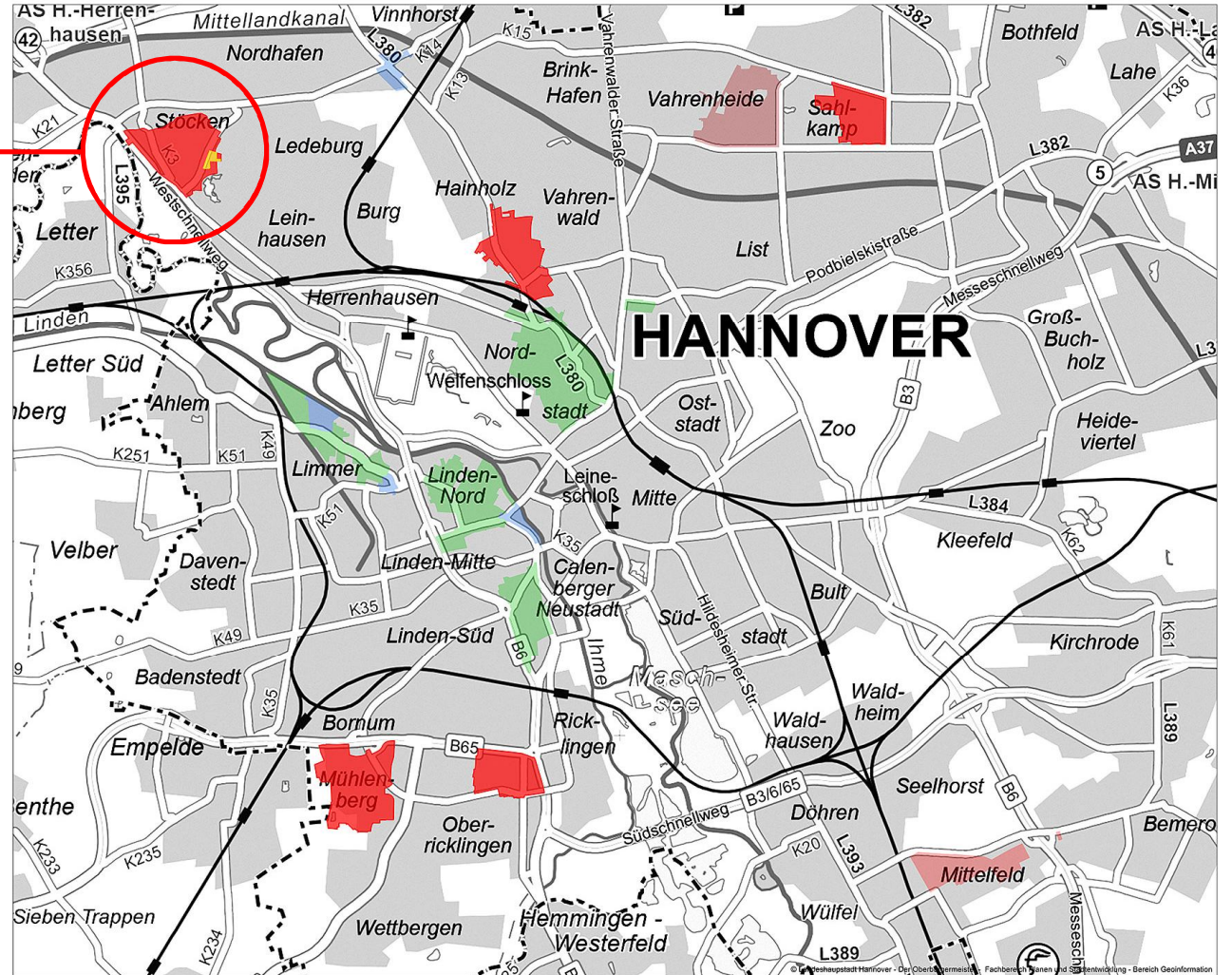


## Förderung Wohnungsmodernisierung

### Stöcken

### hanova-Bestand

Seit 2010 Modernisierung von rd. 220 Wohnungen, einschließlich Schaffung  
- größerer Wohnungen für Familien und  
- barrierefreie / rollstuhlgerechte Whg.



## Förderung Wohnungsmodernisierung

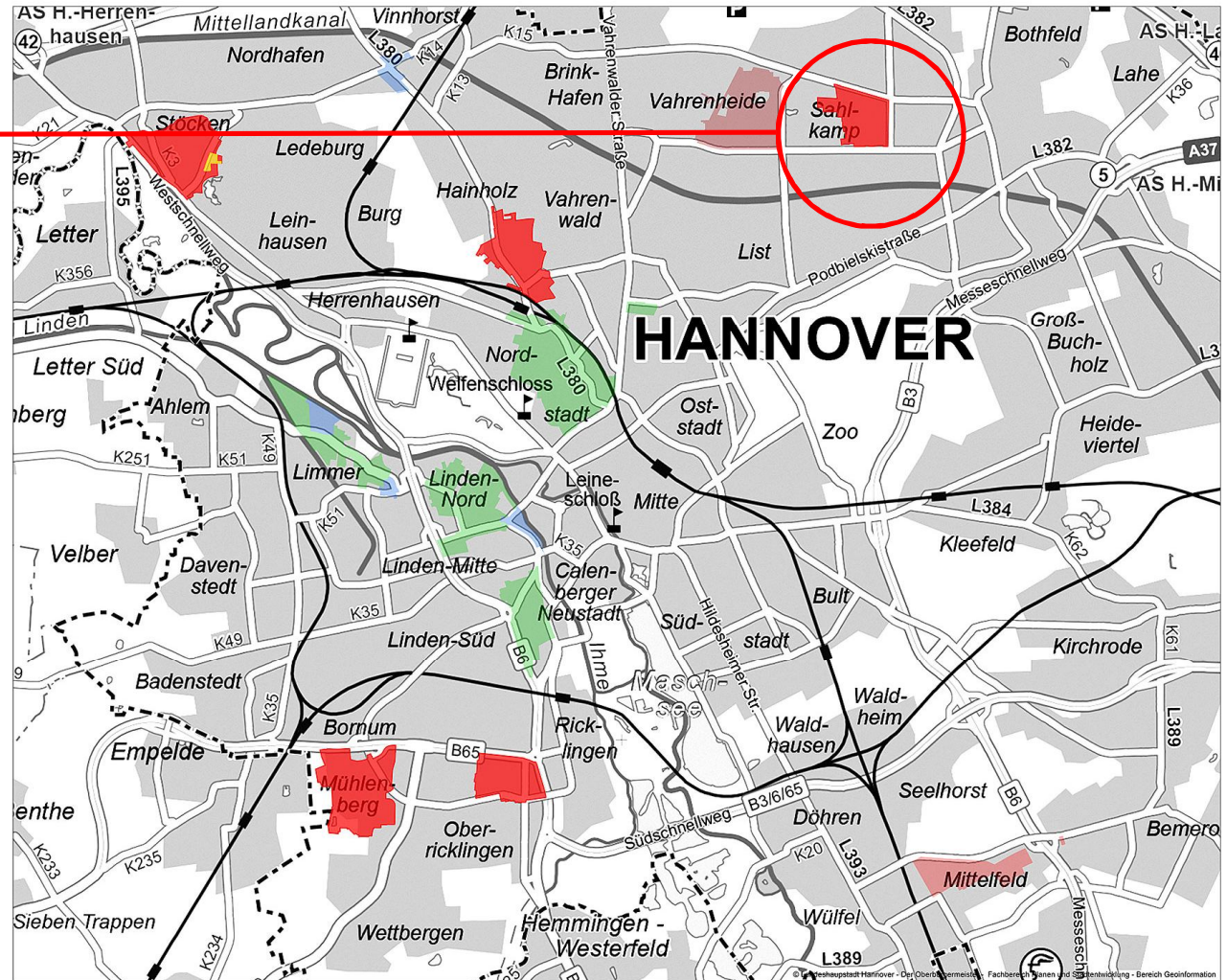
### Sahlkamp-Mitte

---

Bestände der Deutschen Wohnen

Seit 2013 Teilmodernisierung von rd. 110 Wohnungen.

Dadurch angeregt werden weitere Bestände der Deutsche Wohnen zeitnah ohne Inanspruchnahme der Städtebauförderung modernisiert.





## Förderung Ordnungsmaßnahmen

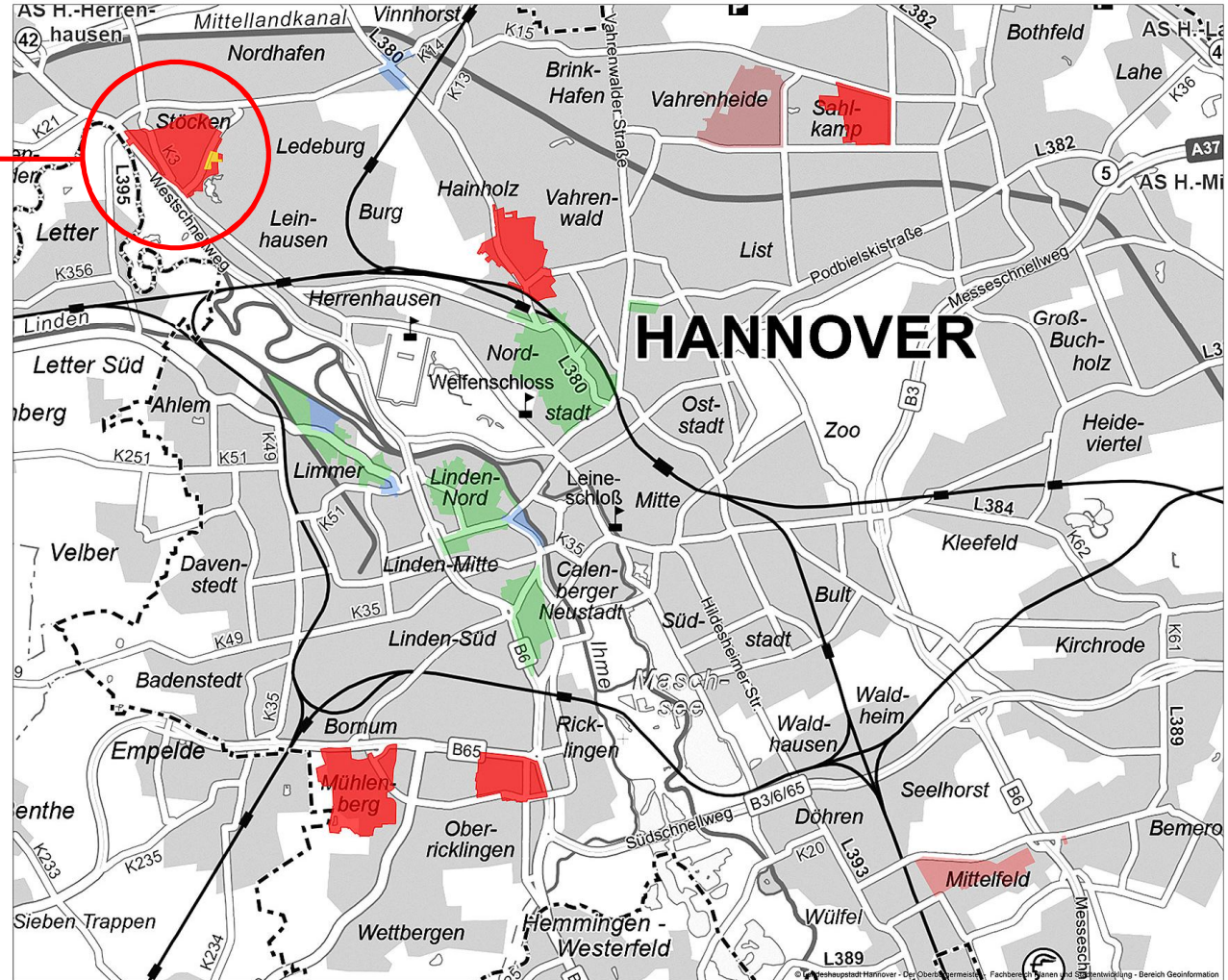
### Stöcken

Weizenfeldstraße

Grundstücksfreilegung für den Neubau von rd. 50 Wohnungen.

hanova WohnenPLUS

Rückbau der Bestandsgebäude



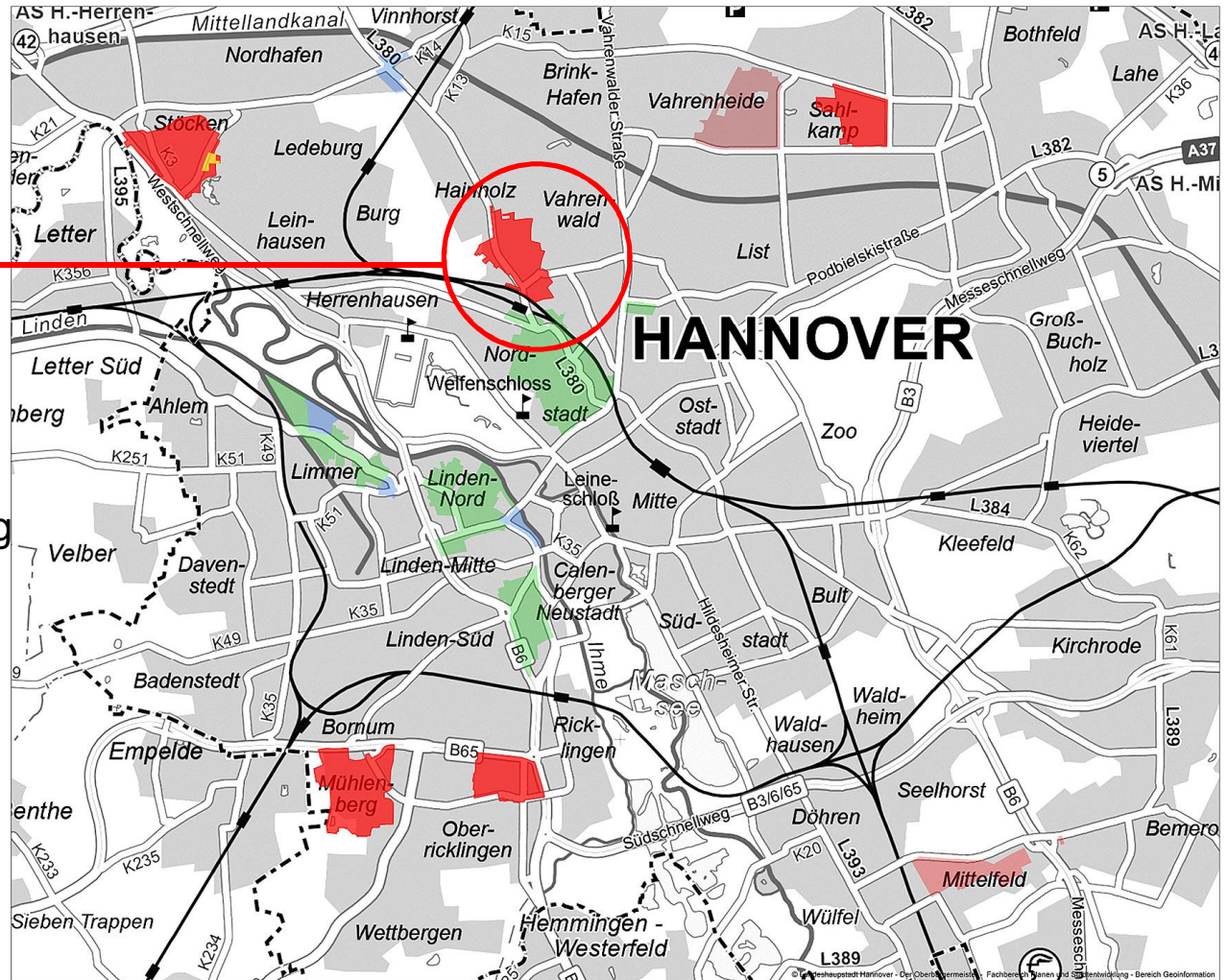
## Förderung Ordnungsmaßnahmen

### Hainholz

---

Integriertes Wohnprojekt  
Hainhölzer Markt Nord

Altlastensanierung und damit Vorbereitung  
zur Schaffung Wohnungsneubau  
(22 Wohnungen zzgl. 1 Wohnung für acht  
Menschen mit Behinderung)

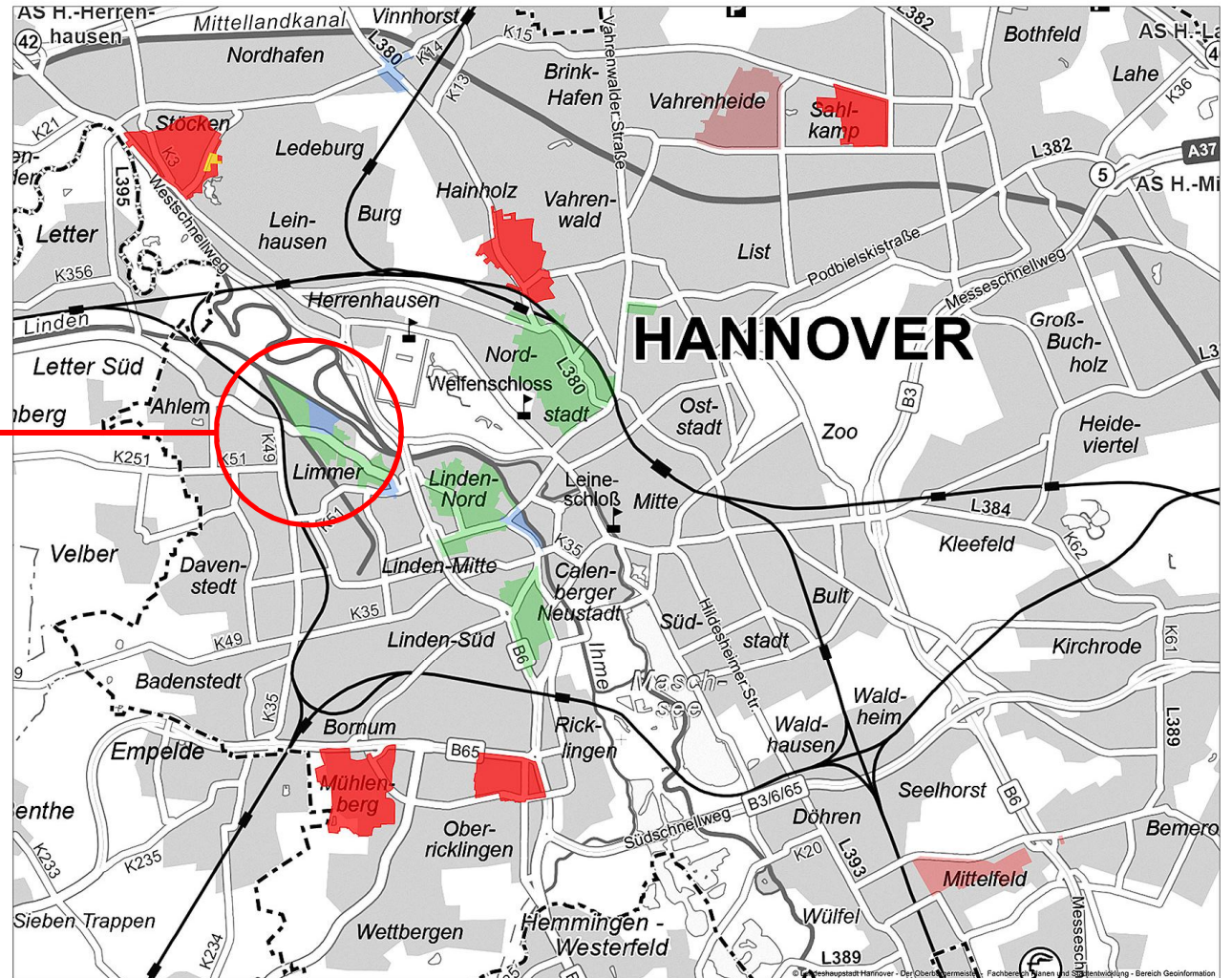


## Förderung Ordnungsmaßnahmen

### Limmer

#### Wohngebiet „Auengarten“

Neuordnung von  
Grundstücksflächen, Rückbau  
Bestandsanlagen,  
Altlastensanierung/-beseitigung  
(Neubau 22 Reihenhäuser und 2  
Mehrfamilienhäuser mit 23  
Wohnungen)



## Förderung Ordnungsmaßnahmen

### Limmer Wasserstadt

Rückbau von Werksgebäuden und -anlagen, Entsiegelung von Verkehrsflächen sowie Bodensanierung zur Vorbereitung des neuen Wohnquartiers.

