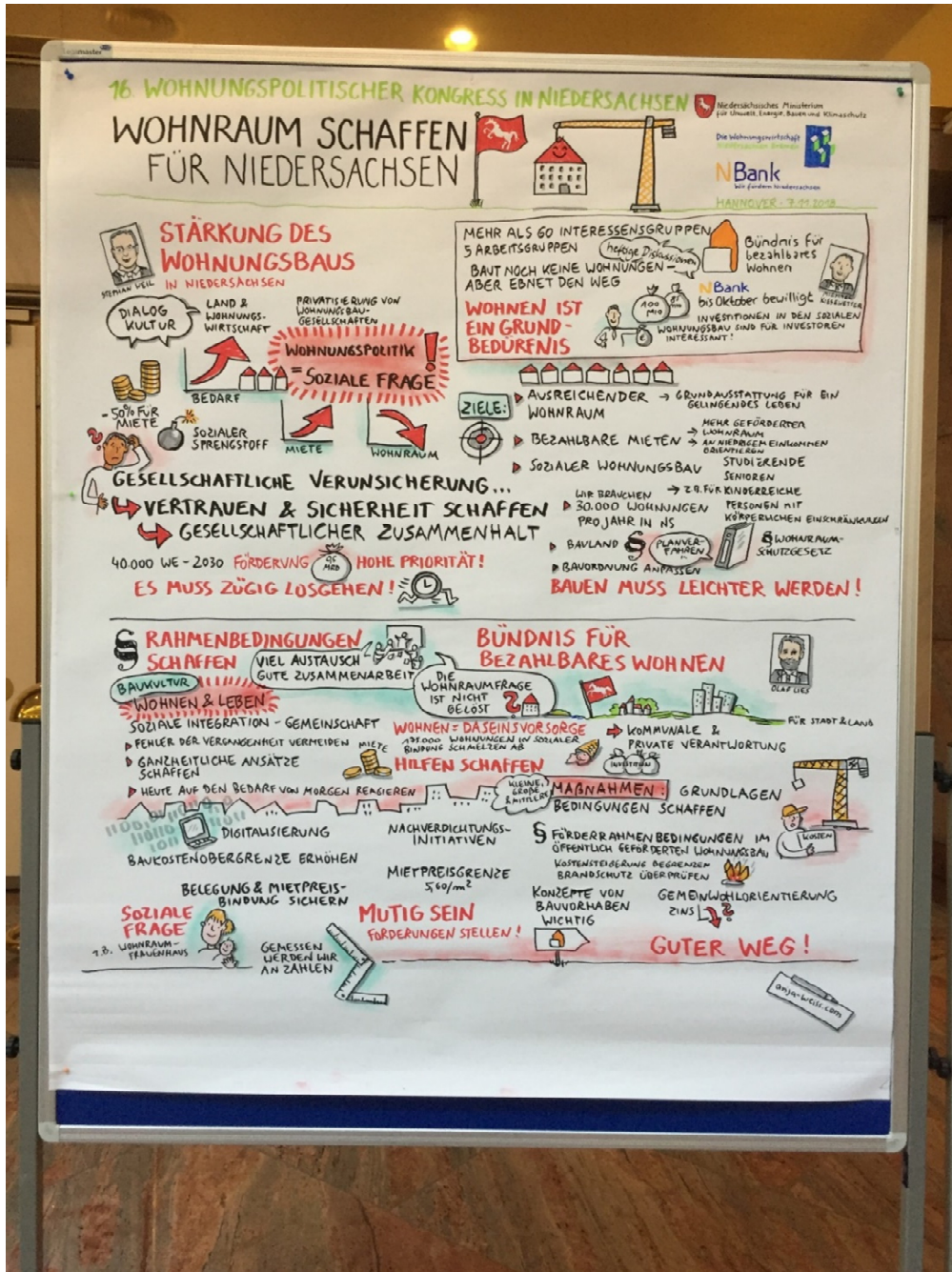


# Wohnraum schaffen für Niedersachsen

16. Wohnungspolitischer Kongress in Niedersachsen

am 7. November 2018 in Hannover

## Dokumentation



Grafik: Anja Weiss, Graphic Recording

## Eröffnung

Michael Kiesewetter, Vorstandsvorsitzender NBank



In seiner Eröffnungsrede vor mehr als 250 Teilnehmerinnen und Teilnehmern des 16. Wohnungspolitischen Kongresses hob Michael Kiesewetter die Arbeit des Bündnisses für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen hervor. „Das Bündnis trat erstmals am 21. März 2018 bei uns in der NBank zusammen und hat, wie Ihnen heute dargelegt wird, in einem beachtlichen Tempo zielführende Ergebnisse erzielt“, sagte Michael Kiesewetter. Er verwies darauf, dass es im Bündnis nicht immer einfach gewesen sei, „alle Interessen unter einen Hut zu bringen“. Die Handlungsempfehlungen würden den Weg dafür ebnen, den Wohnungsbau anzukurbeln. „Es gibt sehr konkrete Aussagen, wie beispielsweise zur Ausgestaltung der zukünftigen Förderung im sozialen Wohnungsbau“, erläuterte Michael Kiesewetter.

Er verwies darauf, dass in den vergangenen Jahren etliche Belegungsbindungen ausgelaufen seien. Derzeit seien noch rund 75.000 Wohnungen in der Bindung. „Dagegen fördern wir an, um dem Nachfrageüberschuss an bezahlbarem Wohnen ein höheres Angebot als derzeit entgegenzusetzen“, erläuterte Michael Kiesewetter. Und er nannte Zahlen: In den letzten beiden Jahren habe die NBank jeweils die Grenze von 100 Millionen Euro Fördersumme überschritten. Damit seien jeweils rund 1000 bezahlbare Wohnungen geschaffen worden. Im Jahr 2018 habe die NBank die 100 Millionen Fördersumme bereits Ende Oktober zugesagt, damit sie in bezahlbaren Wohnraum fließen können. Der NBank lägen Anfragen für weitere 85 Millionen Euro vor.

Michael Kiesewetter: „Obwohl das Förderergebnis besser sein wird als in den Vorjahren, spüren wir derzeit dennoch eine gewisse Zurückhaltung. Einige Investoren warten auf eine neugestaltete Förderung. Wir gehen davon aus, dass die Förderung noch viel intensiver abgefragt wird, wenn sie verglichen mit dem freifinanzierten Wohnungsbau den Bedürfnissen von Investoren noch besser entspricht.“

## Stärkung des Wohnungsbaus in Niedersachsen

Stephan Weil, Niedersächsischer Ministerpräsident

In seiner Rede vor dem Wohnungspolitischen Kongress in Hannover machte sich Ministerpräsident Stephan Weil die Zielsetzung des Bündnisses, 40.000 neue Sozialwohnungen bis zum Jahr 2030 zu schaffen, persönlich zu eigen. Er gehe davon aus, dass die soziale Wohnraumförderung deutlich intensiviert und dieses Ziel erreicht werde. In seiner Rede setzte der Ministerpräsident einen Schwerpunkt auf die sozialen Aspekte der Wohnungspolitik.



Die Beantwortung der Wohnraumfrage als die soziale Frage unserer Zeit sei ganz wesentlich für den Zusammenhalt der Gesellschaft. Ministerpräsident Stephan Weil hob hervor, dass sowohl ausreichender als auch bezahlbarer Wohnraum notwendig sei. Er verwies auch auf die Gruppen in der Gesellschaft, die es sowieso auf dem Wohnungsmarkt schwer hätten. In diesem Zusammenhang nannte er Studenten, Menschen mit Behinderungen, kinderreiche Familien und Ältere. Als sozialen Sprengstoff bezeichnete es Ministerpräsident Stephan Weil, wenn manche Menschen – wie in München – bis zu 50 Prozent ihres Einkommens für die Miete zahlen müssten. Es müssten daher Vorkehrungen getroffen werden, damit es in Niedersachsen nicht so weit komme. Der Ministerpräsident machte deutlich, dass er in vielen Gesprächen in Niedersachsen eine Verunsicherung der Menschen bemerke, die sich zu einem großen Teil auf das Wohnen beziehe. Wohnungspolitik sei daher eine zentrale Frage, wenn das Vertrauen in der Gesellschaft gesichert werden solle, sagte Stephan Weil.



Als weiteres Ziel nannte der Ministerpräsident, dass in Niedersachsen insgesamt 30.000 neue Wohnungen jährlich entstehen. Hierfür sei Bauland erforderlich. Wichtig sei auch, dass vorhandene Wohnungen nicht zweckentfremdet würden, was durch ein geplantes Gesetz gesichert würde. Der Ministerpräsident sprach auch die rechtlichen Rahmenbedingungen an. Bauen müsse leichter werden, damit mehr und schneller gebaut werden könne.

## Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen

Olaf Lies, Niedersächsischer Minister für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

Bauminister Olaf Lies hob in seiner Rede die Arbeit des Bündnisses für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen hervor: „Die Idee zur Gründung war richtig“, bedankte sich der Bauminister bei Heiner Pott, dem Direktor des Verbandes der Wohnungswirtschaft, der Anfang des Jahres den Impuls gegeben hätte, gemeinsam in einem Bündnis an Lösungen zu arbeiten. Es sei ein enormer Kreis von Akteuren mit unterschiedlichen Interessen gewesen, der in außerordentlich schneller Zeit Ergebnisse erzielt habe, lobte Lies die Arbeit im Bündnis. Herausgekommen seien viele Maßnahmen, die in der Summe dazu führten, dass mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden könne. „Dieses ist ein Zwischenschritt, die Arbeit ist nicht beendet und wir werden die Diskussion fortsetzen“, betonte Lies.



In seiner Rede hob Lies die wichtigsten Empfehlungen des Bündnisses hervor. Die Vorschläge zur Verbesserung der Förderbestimmungen würden umgesetzt und 2019 schnell in Kraft treten. Es müsse auch eine bessere Verfügbarkeit von Bauland erreicht werden. Dabei dürfe auch der Höchstpreis für ein Grundstück nicht mehr ausschlaggebend sein, sondern das Konzept. Bauminister Lies sprach sich auch für eine Nachverdichtungsoffensive aus. Er schloss sich der Empfehlung des Bündnisses an, bestimmte Bauvorschriften auszusetzen, wenn im Bestand neuer Wohnraum entstehen würde. Lies nannte auch eine Überprüfung von technischen Normen und eine Verstärkung der Digitalisierung als wichtige Maßnahmen.

Wohnen und Leben dürften nicht, wie in der Vergangenheit häufig geschehen, getrennt diskutiert werden. Er sprach sich für einen ganzheitlichen Ansatz aus, der neben der reinen Wohnraumfrage auch die Aspekte der Mobilität, sozialen Integration und Gemeinschaft erfasse. Die soziale Frage müsse beantwortet werden und die Fehler der Vergangenheit dürften nicht wiederholt werden. Als einen solchen Fehler bezeichnete Lies, dass sich der Staat in den vergangenen Jahrzehnten zu sehr aus seiner Verantwortung zurückgezogen habe, zum Beispiel durch den Verkauf von Wohnungen der öffentlichen Hand. Es stehe bezahlbarer Wohnraum auch in den ländlichen Regionen nicht ausreichend zur Verfügung. Daher sei die Arbeit des Bündnisses für ganz Niedersachsen wichtig. „Wir sind mit dem Bündnis auf einem guten Weg“, sagte Lies und ergänzte: „Gemessen werden wir an den Zahlen von neuem und bezahlbarem Wohnraum.“

## Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen:

Die Themen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen wurden in fünf Arbeitsgruppen von mehr als 20 Personen pro Arbeitsgruppe bearbeitet. Geleitet wurden die Arbeitsgruppen von Stefanie Nöthel und Heiner Pott (AG 1), Christopher Toben und Paul Eldag (AG 2), Bianca Urban und Dominik Vinbruck (AG 3), Cornelia Höltkemeier (AG 4) und Tibor Herczeg (AG 5). Auf dem Wohnungspolitischen Kongress wurden die wichtigsten Ergebnisse präsentiert.



Grafik: Anja Weiss, Graphic Recording

## Arbeitsgruppe 1 „Förderung“

Stefanie Nöthel, Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

Heiner Pott, Direktor des Verbandes der Wohnungswirtschaft Niedersachsen e.V.



Stefanie Nöthel und Heiner Pott präsentierten die Ergebnisse der Arbeitsgruppe 1 zum Thema „Förderung“. Die vom Bündnis ausgesprochenen Empfehlungen haben zum Ziel, bis zum Jahr 2030 insgesamt 40.000 neue Sozialwohnungen zu bauen. „Wir haben ein Modell entwickelt, das laufen wird. In den kommenden Jahren sind hierfür 1,4 Mrd. Euro notwendig“, sagte Heiner Pott. Stefanie Nöthel: „Das Bündnis schlägt vor, die förderfähigen Baukosten pro Quadratmeter nach regionalen Gesichtspunkten zu staffeln und zu erhöhen, den Tilgungsnachlass für Wohnungen für Haushalte mit niedrigen Einkommen zu erhöhen sowie die zulässigen Mietobergrenzen moderat zu erhöhen.“ Die Förderbedingungen würden gerade vom Bauministerium überarbeitet und sollen nach der Verbandsbeteiligung zu Beginn des kommenden Jahres in Kraft treten.



### AG 1 „Förderung“

- 40.000 neue Sozialwohnungen bis 2030
- Sozialer Wohnungsbau muss auch auf angespannten Wohnungsmärkten wieder möglich werden
- Verbesserte Förderbedingungen

07.11.2018

16. Wohnungspolitischer Kongress

Stefanie Nöthel / Heiner Pott

*Präsentation*



## **AG 1 „Förderung“**

### **Zusammenfassung der Empfehlungen**

Unter der Leitung von Frau Stefanie Nöthel vom Umwelt- und Bauministerium und Herrn Heiner Pott vom Verband der Wohnungswirtschaft haben mehr als 20 Vertreterinnen und Vertreter aus verschiedenen Institutionen Hemmnisse identifiziert und Lösungsvorschläge für mehr bezahlbaren Wohnraum erarbeitet.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

1. Bis 2030 sollen 40.000 neue Sozialwohnungen geschaffen werden.
2. Sozialer Wohnungsbau wird trotz Kostensteigerungen gerade dort (wieder) möglich gemacht, wo er am dringendsten benötigt wird: In den Städten und Orten mit angespannten Wohnungsmärkten.
3. Die Förderbestimmungen für den sozialen Wohnungsbau in Niedersachsen werden verbessert durch
  - Erhöhung der förderfähigen Baukosten pro qm
  - Bildung von Baukostenstufen mit regionalisierten Bemessungsgrenzen
  - Erhöhung des Tilgungsnachlasses für Mietwohnraum für Haushalte mit niedrigem Einkommen
  - Regionale Staffelung und Erhöhung von zulässigen Mietobergrenzen
  - Erhöhung des Förderanteils von Mietwohnraum für Haushalte mit mittlerem Einkommen

*Zusammenfassung der Empfehlungen der Arbeitsgruppe*

## Arbeitsgruppe 2 „Grundstück“

Christopher Toben, Geschäftsführer der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH



Christopher Toben erläuterte die Ergebnisse der Arbeitsgruppe 2 zum Thema „Grundstück“. „Inzwischen macht der Grundstückspreis bis zu 35% der Gesamtkosten eines Bauvorhabens aus. Das Bündnis schlägt deshalb zahlreiche Maßnahmen vor, um die Grundstückskosten zu senken“, sagte Christopher Toben. Die wichtigsten Empfehlungen: Einrichtung einer Datenbank für Bauflächen, um mehr Transparenz über bebaubare Grundstücke zu schaffen und Wissen zusammenzuführen. Bildung eines Grundstücksfonds zur Mobilisierung von innerörtlichen Grundstücken bei gleichzeitiger Stärkung des kommunalen Vorkaufsrechts. Zur Reduzierung der Grundstückspreise empfiehlt das Bündnis zudem, öffentliche Grundstücke nicht mehr zum Höchstpreis für den Wohnungsbau zu verkaufen, sondern nach der Qualität eines dahinter stehenden Konzeptes. Christopher Toben nannte in diesem Zusammenhang auch den Vorschlag des Bündnisses, dass Grundstücksverhandlungen mit der öffentlichen Hand beschleunigt werden sollten. „Mehrjährige Verhandlungen schaden dem Ziel der kurzfristigen Schaffung von Wohnbauland“, kritisierte Christopher Toben.



### AG 2 „Grundstück“

- Grundstücksdatenbank Bauflächen
- Einrichtung Bodenfonds
- Vergabe nicht zum Höchstpreis

07.11.2018

16. Wohnungspolitischer Kongress

Christopher Toben

*Präsentation*





## **AG 2 „Grundstücke“**

### **Zusammenfassung der Empfehlungen**

Unter der Leitung von Herrn Toben und Herrn Eldag von der Niedersächsischen Landgesellschaft haben mehr als 20 Vertreterinnen und Vertreter aus verschiedenen Institutionen Hemmnisse identifiziert und Lösungsvorschläge für mehr bezahlbaren Wohnraum erarbeitet.

Die wichtigsten Empfehlungen im Überblick:

1. Einrichtung einer zentralen Grundstücksdatenbank für potentielle Bauflächen
2. Einrichtung eines revolvierenden Bodenfonds zur Mobilisierung von Bauland
3. Stärkung des Erbbaurechts auf Landes- und kommunaler Ebene
4. Vereinfachung von Grundstücksvergabeverfahren für landeseigene Liegenschaften
5. Konzeptvergabe als zentrales Vergabekriterium bei der Vergabe von landeseigenen Liegenschaften
6. Reduzierung der Grunderwerbsteuer
7. Verschlankung von Planungsabläufen unter Priorisierung des bezahlbaren Wohnungsbaus gegenüber anderen Belangen

*Zusammenfassung der Empfehlungen der Arbeitsgruppe*

## Arbeitsgruppe 3 „Öffentliche Bauvorschriften“

Bianca Urban, Stadtbaurätin der Stadt Delmenhorst



Bianca Urban berichtete von den wichtigsten Ergebnissen der Arbeitsgruppe „Öffentliche Bauvorschriften“ „Die bisherigen Verfahrensarten in der Niedersächsischen Bauordnung einschließlich der Wahlfreiheit haben sich bewährt. Es geht jetzt darum, den Ablauf der Genehmigungsverfahren durch eine Reihe von Maßnahmen zu optimieren, z.B. durch die Erstellung von Checklisten, Vorabgespräche, qualifizierte Eingangsbestätigungen, Qualifizierungsangebote, die gezielte Digitalisierung und eine gute Dialogkultur“, sagte Bianca Urban. Sie verwies auch auf die Empfehlung der Arbeitsgruppe, die vorhandene Flexibilität, die die Kommunen bei den Stellplätzen in Verbindung mit Mobilitätskonzepten haben, zu nutzen. „Schon jetzt haben die unteren Bauaufsichtsbehörden die Möglichkeit die Zahl der Stellplätze bei Neubauten etwas zu reduzieren – gegebenenfalls sogar auf null, denn die vorhandenen Richtwerte sind keine festen Werte.“ Das Bündnis empfiehlt eine Klarstellung im Erlass zur besseren Handhabung und eine Ausweitung der Spannweite der Richtzahlen für Wohngebäude. Zudem sollen Erleichterungen beim Holzbau geprüft werden.

 Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen AG 3 „Öffentliche Bauvorschriften“

- Ablauf von Genehmigungsverfahren optimieren
- Flexibilität bei Stellplätzen nutzen
- Erleichterungen beim Holzbau prüfen

07.11.2018

16. Wohnungspolitischer Kongress

Bianca Urban

*Präsentation*



### **AG 3 „Öffentliche Bauvorschriften“**

#### **Zusammenfassung der Empfehlungen**

Unter der Leitung von Stadtbaurätin Bianca Urban haben mehr als 20 Vertreterinnen und Vertreter aus verschiedenen Institutionen zur Frage, wie der Wohnungsbau bezogen auf die öffentlichen Bauvorschriften beschleunigt, vereinfacht, preiswerter werden kann, Hemmnisse identifiziert und Lösungsvorschläge für mehr bezahlbaren Wohnraum erarbeitet.

Die wichtigsten Empfehlungen im Überblick:

1. Die bisherigen in der Niedersächsischen Bauordnung enthaltenen Verfahrensarten und die Wahlfreiheit zwischen Mitteilungs- und Vereinfachten Verfahren bleiben bestehen. Die Genehmigungsverfahren werden im Ablauf optimiert durch:
  - Modernisierung von Bauvorlagenverordnung und Formularen
  - Angebot Gesprächstermin vor Stellung eines Bauantrages
  - Qualifizierte Eingangsbestätigung mit Nachforderung fehlender Unterlagen bzw. Bestätigung der Vollständigkeit innerhalb einer bestimmten Frist
  - Forcierung der Digitalisierung von Baugenehmigungsverfahren
  - Qualifizierung der Entwurfsverfasser und Antragsteller
  - Stärkung der Ausbildung im gehobenen und höheren bautechnischen Dienst
  - Praktizierte Dialogkultur
  - Regelmäßigen Austausch zwischen Land, Kommunen und Kammern
2. Im Zusammenhang mit Einstellplätzen
  - werden die Richtzahlspanne für Wohngebäude erweitert und zugleich gegenüber den unteren Bauaufsichtsbehörden die vorhandenen Möglichkeiten der Flexibilität bei der Ermittlung notwendiger Einstellplätze deutlich gemacht (Richtzahlen als Orientierungswerte, Anwendung eigenständiger örtlicher Bauvorschriften),
  - sind ein gut ausgebautes ÖPNV-Netz oder andere Mobilitätskonzepte bei der Ermittlung der notwendigen Einstellplätze zu berücksichtigen,
  - sollten zur Reduzierung des MIV Gesamtkonzepte erarbeitet werden.
3. Das Land Niedersachsen überprüft die Möglichkeiten der Erleichterungen bei den brand-schutzbezogenen Vorschriften für den Holzbau sowie die Bauvorschriften für selbstschließende Wohnungstüren.

*Zusammenfassung der Empfehlungen der Arbeitsgruppe*

## Arbeitsgruppe 4 „Gebäude, Planung, Handwerk“

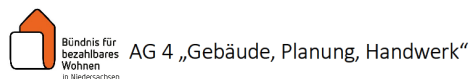
Cornelia Höltkemeier, Geschäftsführerin der Landesvereinigung Bauwirtschaft Nds. e.V.



Cornelia Höltkemeier erläuterte wichtige Ergebnisse der Arbeitsgruppe „Gebäude, Planung, Handwerk“. „Zum einen müssen wir die Vorplanung stärker gewichten, weil die Zahl der Schnittstellen zunimmt“, so Höltkemeier. In den Vorschlägen dazu werden u.a. auch die Möglichkeiten der Digitalisierung der Bauabläufe, beginnend beim Thema BIM bis hin zur digitalen Bauakte berücksichtigt.

Schwerpunkt der Arbeitsgruppe war die Erarbeitung von Vorschlägen für einen bedarfsgerechten Umgang mit Baustandards und technischen Normen. „Wenn die Standards immer nur isoliert betrachtet und jeweils maximale Forderungen z.B. im Bereich Brand-, Schall-, Sonnenschutz und Barrierefreiheit aufgestellt werden, führt dies zu sich widersprechenden Anforderungen auf der Baustelle, die dann nur durch teure Sonderanfertigungen erfüllt werden können“, fasst Höltkemeier eines der wesentlichen Hindernisse für bezahlbares Bauen und Wohnen zusammen. Erforderlich sei daher eine bedarfsorientierte Planung im Vorfeld, so dass Zielkonflikte verhindert werden könnten, ohne dass die Bauqualität leide.

Zudem hält es die Arbeitsgruppe für erforderlich, dass in einer ergebnisoffenen Überprüfung die Frage gestellt wird, warum die von der EnEV errechneten Energiebedarfe oft nicht mit den tatsächlichen Energieverbräuchen übereinstimmen. Sie hat Vorschläge erarbeitet, um hier Anspruch und Wirklichkeit bei Anwendung der Energieeinsparvorgaben besser in Einklang bringen zu können.



- Planungsprozess optimieren
- Baustandards bedarfsgerecht definieren
- Was tun- Anspruch und Wirklichkeit bei Energievorgaben?!

07.11.2018

16. Wohnungspolitischer Kongress

Cornelia Höltkemeier

*Präsentation*



**Bündnis für  
bezahlbares  
Wohnen**  
in Niedersachsen

## **AG 4 „Gebäude, Planung, Handwerk“**

### **Zusammenfassung der Empfehlungen**

Unter der Leitung von Frau Cornelia Höltkemeier von der Landesvereinigung Bauwirtschaft Niedersachsen e.V. haben mehr als 20 Vertreterinnen und Vertreter aus verschiedenen Institutionen Hemmnisse identifiziert und Lösungsvorschläge für mehr bezahlbaren Wohnraum erarbeitet. Die wichtigsten Empfehlungen im Überblick:

#### **I. Optimierung im Ablauf des Planungsprozesses**

Das oft übliche „baubegleitende Planen“ führt zu kostenintensiven Schnittstellenverlusten, so dass ein Umdenken erforderlich ist.

- ➔ Förderung von Pilotprojekten unter Anwendung des „Building Information Modeling“ (BIM) zur landesweiten Erhöhung der fachlichen Kompetenz /Ausrüstung mit erforderlicher Hardware
- ➔ Bereitschaft zu mehr Sorgfalt in der Vorplanungsphase und Nutzung der Möglichkeiten durch eine frühzeitige Einbindung der Investoren, des Bauteamverfahrens
- ➔ Landesweite Nutzung der Instrumente „Projektkonferenz“ und „Digitale Bauakte“ mit entsprechenden einheitlichen Anforderungen

#### **II. Inhaltliche Neuausrichtung im Planungsprozess**

vor allem auch, um dem steigenden Bedarf an stadtnahem Wohnraum gerecht zu werden.

- ➔ Standards aus den verschiedensten Bereichen (z.B. Vorgaben zum Schall-, Brandschutz, DIN- Normen zur Lüftung und Sicherheitsverglasung) dürfen nicht nur isoliert betrachtet werden, da dies bei der Bauausführung z.T. zu sich widersprechenden, kostentreibenden Vorgaben führt. Erforderlich ist daher u.a.:
  - situationsgerechte Anpassung der Vorgaben des Schallschutzes
  - Planung für Fenstertüren harmonisieren
  - Normierungsstopp bei der DIN „Glas im Bauwesen“
- ➔ Verstärkte Gebietsausweisung mit größerer städtebaulicher Dichte
- ➔ Optimierung des Verhältnisses Wohnfläche zu Bruttogeschossfläche
- ➔ Verstärkte Förderung von alternativen Wohnformen wie Clusterbau und Laubengang
- ➔ Regelungen zum seriellen Bauen in BauO verankern, Möglichkeiten des seriellen Bauens, insbesondere auch mit Blick auf den Holzbau, weiterentwickeln

#### **III. Energievorgaben mit Augenmaß**

- ➔ Die Tatsache, dass die „ auf dem Papier“ von der EnEV prognostizierte Energieeinsparung in der Praxis danach oft nicht erreicht wird, weil es bei der Umsetzung Optimierungsbedarf gibt oder weil die normierten Vorgaben an den praktischen Gegebenheiten vorbeigehen, darf in der öffentlichen Diskussion nicht weiterhin unbeachtet bleiben.
- ➔ Alle beteiligten Ressorts müssen sich bei der ergebnisoffenen Überprüfung beteiligen, warum Anspruch und Wirklichkeit auseinanderfallen.
- ➔ Anpassungen bei den Berechnungsverfahren hinsichtlich Wärmebrücken, Warmwasserbedarf, Temperaturzonen, Tiefgaragen und sommerlichen Wärmeschutz sollten vorgenommen werden.
- ➔ Optimierte Wärmedämmung führt zwar zu höheren Baukosten, mittel- und langfristig jedoch zu günstigeren Wohnkosten. Die Verbraucher sollten über die entsprechende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung aufgeklärt werden.

## Arbeitsgruppe 5 „Entwicklung im Bestand“

Tibor Herczeg, Geschäftsführer des Verbandes Wohneigentum Niedersachsen e.V.



Tibor Herczeg hob wichtige Ergebnisse der Arbeitsgruppe „Entwicklung im Bestand“ hervor. Er warb dafür, vorhandene Leerstände auf dem Land besser anzubinden. „Dort gibt es teilweise Leerstände, die genutzt werden könnten“, sagte Herczeg. Auch innerhalb der Städte gäbe es noch Möglichkeiten, den vorhandenen Bestand besser auszunutzen. Herczeg verwies auf eine der Bündnisempfehlungen, bei Umbauten oder Ausbauten im Bestand bestimmte Bauvorschriften für einen bestimmten Zeitraum auszusetzen. Das Bündnis empfiehlt darüber hinaus, Zielkonflikte aufzulösen, die sich aus der Anwendung der fachgesetzlichen Regelungen ergeben. Herczeg verwies auch auf die sozialen Aspekte, zu denen die Arbeitsgruppe Empfehlungen ausgesprochen hat. Tibor Herczeg: „Die Arbeitsgruppe empfiehlt, dass sich im Rahmen des Quartiersmanagement verstärkt bestimmten Gruppen besonders gewidmet wird“. Zu einer dieser Gruppen hat das Bündnis konkrete Empfehlungen ausgesprochen. Durch den Ankauf von Belegrechten könnte für Frauen aus Frauenhäusern die Suche nach einer bezahlbaren Wohnung vereinfacht werden.



AG 5 „Entwicklung im Bestand“

- Mobilisierung der Bestände
- Vereinfachung bei Umbau/Umnutzung
- Quartiersmanagement

07.11.2018

16. Wohnungspolitischer Kongress

Tibor Herczeg

*Präsentation*



Geschäftsstelle

## **AG 5 Entwicklung im Bestand**

### **Zusammenfassung der Empfehlungen**

Unter der Leitung von Herrn Tibor Herczeg (Verband Wohneigentum Niedersachsen e.V.) haben mehr als 20 Vertreterinnen und Vertreter aus verschiedenen Institutionen Hemmnisse identifiziert und Lösungsvorschläge für mehr bezahlbaren Wohnraum erarbeitet. Im Folgenden werden die wichtigsten Punkte zusammengefasst:

- Aussetzung bestimmter bauordnungsrechtlicher Anforderungen zur Schaffung von bezahlbaren Miet-, aber auch Eigentumswohnungen im Bestand bei Umbau, Erweiterung, Umnutzung und anderen Maßnahmen für einen festgelegten Zeitraum und Bestandsschutz der nicht von der Maßnahme betroffenen Gebäudeteile.
- Förderung von Gemeinwesenarbeit und Quartiermanagement auf Basis eines integrierten Handlungskonzepts, als notwendige Ergänzung zur baulichen Entwicklung eines Quartiers zur Berücksichtigung sozialer Aspekte,
  - insbesondere zur Erstellung einer Bestandsanalyse mit Baulücken- und Leerstandskataster und zur Beteiligung aller Akteursgruppen durch Kooperationen
  - Modell des Wohnungscoachings: Vernetzung der lokalen Akteure, Auf- und Ausbau von Beratungsstrukturen,
  - Unterbringung insbesondere von Frauen aus Frauenhäusern durch den gezielten einvernehmlichen Ankauf von Belegungsbindungen.
- Matching von Wohnungsangebot und -nachfrage durch Informationsmaßnahmen.
- Nachverdichtung durch den Einsatz von Wohnboxen oder ähnlichen Konzepten in Form von Modellversuchen.
- Unterstützung und Ausbau von Mobilitäts-, Infrastruktur- und Dienstleistungsmodellen, um Leerstände in ländlichen Räumen besser zu nutzen und Unterstützung und Förderung der Selbstorganisation der Bewohner/-innen im ländlichen Raum.
- Schaffung von geeigneten Rahmenbedingungen für die Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte und das bürgerschaftliche Engagement im Bereich von Neuen Wohnformen verstärkt fördern.
- Nutzung vorhandener Potentiale durch Erleichterung des Umbaus statt eines Abrisses und somit die Umnutzung von Beständen.
- Reduzierung gesetzliche Auflagen, z.B. durch
  - Vereinheitlichung und Verschlinkung der NBauO
  - Änderungen des Baunebenrechts transparenter machen
  - Prüfung des Einflusses von Änderungen auf Planungsabläufe und Baukosten
  - Bedarfsgerechtere Planung und Erweiterung bzw. Nutzung vorhandener Abwägungsspielräume insbesondere für Bestandsimmobilien
  - Auflösen von Zielkonflikten, insbesondere in den Bereichen Energieeffizienz, Brandschutz, Immissionsschutz und Naturschutz

*Zusammenfassung der Empfehlungen der Arbeitsgruppe*

## Gesprächsrunde – Wohnraum schaffen für Niedersachsen

Die von Ministerpräsident Weil und Bauminister Lies bereits in ihren Reden angesprochene Bedeutung der Wohnungspolitik für das soziale Miteinander wurde in der Gesprächsrunde vertieft. Klaus-Dieter Gleitze von der Landesarmutskonferenz Niedersachsen verwies darauf, dass rund 16 Prozent der Bevölkerung von Armut betroffen seien. Erwerbslose, Alleinerziehende und Menschen mit Migrationshintergrund zählten besonders zu dieser Gruppe. Es sei aber auch die Mitte der Gesellschaft betroffen. Buchautor Daniel Fuhrhop sprach sich für mehr Solidarität in der Gemeinschaft aus. So könnten mit Projekten wie „Wohnen für Hilfe“ vorhandener Wohnraum besser genutzt werden. Bauminister Lies knüpfte an seine Rede an und forderte ein verstärktes Engagement des Staates bei für den sozialen Wohnungsbau. „Der frühere Glaube, dass der Markt alles alleine löst, war falsch“, sagte Bauminister Olaf Lies, der sich für „mehr Staat für mehr Wohnungen“ aussprach. „Die Privatisierungswelle in den 80er und 90er Jahren ist mit Schuld an der heutigen Situation“, ergänzte Klaus-Dieter Gleitze, der sich ebenfalls für ein stärkeres Engagement des Staates, zum Beispiel durch die Schaffung kommunaler Wohnungsbaugesellschaften aussprach.



*Robert Marlow, Klaus Mohrs, Heiner Pott, Dörte Maack, Olaf Lies, Klaus-Dieter Gleitze, Daniel Fuhrhop (v.l.)*

Einen Kontrapunkt setzte Daniel Fuhrhop mit seiner These „Verbietet das Bauen“. Der Buchautor plädierte dafür, keine Neubauten zu errichten, sondern alle Potenziale im Bestand zu nutzen. Dies könnten Einliegerwohnungen oder einzelne Zimmer innerhalb einer Wohnung sein. „Wir brauchen nicht neu zu bauen, wenn wir den vorhandenen Bestand besser nutzen“, sagte Daniel Fuhrhop. „Das reicht nicht für den vorhandenen Bedarf“, erwiderte Heiner Pott vom vdW und auch Bauminister Lies machte deutlich, dass die durchaus notwendige Entwicklung im Bestand nicht ausreichend sei, um der Nachfrage gerecht zu werden.



Der Oberbürgermeister der Stadt Wolfsburg, Klaus Mohrs, machte auf die Herausforderungen seiner Stadt aufmerksam. So fänden beispielsweise Azubis und alleinstehende Menschen nur schwer eine Wohnung. Die Stadt reagiere damit, dass bei Neubauten 25 Prozent für den sozialen Wohnungsbau reserviert würden. Klaus Mohrs erläuterte, dass die Stadt die Wohnungsprobleme gleich mit den Verkehrsproblemen verknüpfe. Bei Neubauten werde die Infrastruktur gleich mit geplant. In diese Richtung argumentierte auch Bauminister Lies, der die Themen Wohnen und Leben ganzheitlich sieht. Die Regionen müssten gut an Infrastruktur eingebunden werden, zu der auch ärztliche Versorgung und Zugang zur Pflege gehörten.



Robert Marlow, Präsident der Architektenkammer Niedersachsen, geht davon aus, dass sich Ansprüche und Anforderungen an Wohnraum in der Zukunft verändern würden. Darauf könnte mit offenen Grundrissen gut reagiert werden. Robert Marlow sprach sich auch dafür aus, dass „mehr Mut für Veränderungen“ gezeigt werde. Das Bündnis habe hierfür einen großen Strauß an Vorschlägen erarbeitet. Heiner Pott vom vdw sieht angesichts der Baukonjunktur einen „Langstreckenlauf“ und empfahl eindringlich, das Bündnis fortzuführen. „Ohne ein Miteinander geht es nicht“, sagte Heiner Pott. Dem schloss sich auch Bauminister Olaf Lies an. „Das Bündnis ist noch nicht ganz fertig.“ Das Bündnis sei ein stabilisierender Faktor und ein mahnender Zeigefinger in der Zukunft. „Wir müssen uns immer vornehmen zu überlegen, an welchen Stellen wir nachsteuern müssen. Heiner Pott machte deutlich, dass die Wohnungswirtschaft sich als Treiber für das Bündnis sieht und plädierte auch für eine Stärkung der kommunalen Gesellschaften. Heiner Pott schloss sich Minister Olaf Lies an: „Der Markt allein regelt es nicht.“



## Forum I: (Neue) Wohnraumförderung – das geht auch!

Moderation: Achim Däbert und Robert Koschitzki, NBank

Referenten:

Helge Beckmann, NBank

Oliver Höppner, Gemeinschaft.Sinn Wohnprojekt GmbH Lüneburg

Lothar Schreinemacher, Stadtbaurat, Lingener Wohnbau eG

Peter Miesner, Geschäftsführer Die Siedlungsgesellschaft Cuxhaven

Lars Grundmann, hanova

Hans-Dieter Brand, Geschäftsführer NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH Wolfsburg

Kurt Fischer, Geschäftsführer THI Holding GmbH & Co. KG

In Forum I wurden von Helge Beckmann die wichtigsten Vorschläge des Bündnisses für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen zur Verbesserung der Wohnraumförderung des Landes vorgestellt. Anschließend zeigten sechs Wohnungsbauvorhaben von sowohl privaten Baugemeinschaften und Investoren als auch kommunalen Wohnungsbaugesellschaften bzw. -genossenschaften sehr anschaulich, was mit Wohnraumförderung realisierbar ist. Alle Projekte wurden anteilig mit Wohnraumfördermitteln des Landes Niedersachsen finanziert und schaffen neuen bezahlbaren Wohnraum.



*Moderatoren Robert Koschitzki und Achim Däbert (v.l.)*

Bei allen Projekten war es sehr wichtig, dass Bauland zu einem fairen Preis zur Verfügung steht. Zudem braucht es immer eine treibende Kraft, d. h. eine durchsetzungsstarke Persönlichkeit, die als Dreh- und Angelpunkt fungiert und die Planungs- und Umsetzungsprozesse kontinuierlich voranbringt. Deutlich wurde auch, dass es ohne eine kooperative Kommunalverwaltung und -politik schwierig wird, schnell und Kosten sparend zu bauen. Schließlich muss die Finanzierung gesichert sein.

### **Oliver Höppner, Gemeinschaft.Sinn e. V.**

Im Meisterweg in Lüneburg entsteht gerade ein besonderes Mehrgenerationen-Wohnprojekt. Das barrierearme Gebäude mit vier Wohngemeinschaften, drei mittelgroßen und vier kleinen Wohnungen sowie verschiedenen Gemeinschaftsflächen soll den zukünftigen Bewohnern ein Leben in Gemeinschaft ermöglichen und auch bei veränderten Lebenslagen eine Wohnmöglichkeit bieten. Bei der Finanzierung und Verwaltung greift das noch nicht so bekannte Modell des Miethäusersyndikats, bei dem die Bewohner Mitglieder eines Hausvereins werden und ihr Objekt selbst verwalten. Die zu zahlende Miete bemisst sich an den reinen Finanzierungskosten privater und öffentlicher Kredite sowie den notwendigen Rücklagen für Instandsetzung und Sanierung. Der Hausverein und die bundesweit tätige Miethäuser Syndikat GmbH sorgen als Gesellschafter der jeweiligen Haus GmbH dafür, dass die Projekte nicht weiterverkauft werden und so die Idee des „gewinnfreien“ Vermietens/ Wohnens erhalten bleibt.



*Oliver Höppner, Gemeinschaft.Sinn Wohnprojekt GmbH Lüneburg*

In der Planungsphase musste der Verein lange nach einem geeigneten Bauplatz suchen, der trotz längerer Verhandlungen mit dem Land relativ teuer war. Die anfängliche Skepsis der Stadt Lüneburg konnte durch kontinuierliche Kommunikation in Unterstützung verwandelt werden. „Gemeinsames Wohnen“ zu schaffen, zu beleben und selbst zu verwalten, führt zu stetiger Motivation aller Beteiligten.

### **Lothar Schreinemacher, Stadtbaurat Lingen und Vorstand Lingener Wohnbau eG**

Die Gründung einer neuen Wohnungsbaugenossenschaft war in Lingen der folgerichtige Schritt nach intensiven Diskussionen um den Erhalt bestehender und die Schaffung neuer bezahlbarer Wohnungen im Stadtgebiet. Da private Investoren keinerlei entsprechendes Interesse zeigten, tragen jetzt das Christophorus-Werk, das Bonifatius-Hospital, die beiden großen christlichen Kirchen sowie die Volksbank und der Stadtrat den gesamtgesellschaftlichen Konsens einer genossenschaftlichen Lösung. Dabei gehen die städtischen Wohnungsbestände in die Genossenschaft ein. Um die 220 auslaufenden Bindungen (Sozialwohnungen) zu ersetzen, sollen jährlich 30 neue öffentlich geförderte Mietwohnungen durch die Genossenschaft errichtet werden.

Unklar war zunächst, was die Kommunalaufsicht erlaubt und welche Lösung den kommunalen Haushalt nicht belastet. Für den letztlich erfolgreichen Gründungsprozess war der starke politische Wille zum Erhalt der Sozialbindungen ausschlaggebend.

## **Peter Miesner, Vorstand Siedlungsgesellschaft Cuxhaven AG**

Noch zu Beginn der Nuller-Jahre war die ehemalige Stadterweiterung Cuxhaven-Lehfeld ein in die Jahre gekommenes Quartier mit vorwiegend kleinen Mietwohnungen des Massenbedarfs, das zunehmend an Attraktivität verlor. Die städtebauliche, soziale und gebäudetechnisch nachhaltige Aufwertung wurde maßgeblich unterstützt durch die Aufnahme des zentrumsnahen Quartiers als förmliches Sanierungsgebiet in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Soziale Stadt“ im August 2007. Anschließend wurden im „Städtebaulichen Rahmenplan“ Ausgangslage, Ziele und Maßnahmen zur Umsetzung erarbeitet. In den letzten Jahren wurden sowohl städtebauliche Maßnahmen wie z. B. Verbesserungen im Straßenraum und im Wohnumfeld umgesetzt als auch ganze Wohnblöcke modernisiert bzw. saniert.



*Peter Miesner, Geschäftsführer Die Siedlungsgesellschaft Cuxhaven*

Ein großer Vorteil bei der Umsetzung vieler Maßnahmen war, dass die allermeisten Wohnungen im Eigentum der städtischen Siedlungsgesellschaft sind und damit nur ein Verhandlungspartner überzeugt werden musste, der zudem ein hohes Eigeninteresse an einem verbesserten Quartiers-Image hat.

**Lars Grundmann, Bereichsleiter Bestandsmanagement hanova Wohnen GmbH**  
An der Hildesheimer Straße in unmittelbarer Nähe zur Hannoverschen Innenstadt errichtet die hanova WOHNEN GmbH aktuell insgesamt 63 Wohnungen mit Tiefgarage in drei fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern. Damit trägt die hanova zur Wohnbauoffensive der Stadt Hannover bei und schafft bezahlbaren Wohnraum auch in „schwierigen“ Lagen.

Die besonderen Herausforderungen liegen darin, das Projekt erstens in einer bereits bestehenden Bebauung in zweiter Reihe auf einer bisherigen Parkplatzfläche zu realisieren. Die Errichtung der drei Häuser erfolgt sukzessive im laufenden Parkplatz-Betrieb. Zweitens muss ein Drittel des neuen Wohnungsangebots sozial gebunden sein, d. h. zu den geringen Anfangsmieten nach den geltenden Wohnraumförderbestimmungen angeboten werden. Und drittens müssen auch nach der Umsetzung Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes wird durch einen sinnvollen Mix der Miethöhen im Bestandsgebäude, den öffentlich geförderten sowie den frei finanzierten Einheiten gewährleistet. Schließlich werden Einnahmen aus der neu entstehenden Tiefgarage generiert.

### **Hans-Dieter Brand, Geschäftsführer Neuland Wohnungsgesellschaft mbH Wolfsburg**

Zur Schaffung von knapp 50 bezahlbaren (öffentlich geförderten) Wohnungen hat die Neuland in Wolfsburg-Detmerode einen modularen Bautyp entwickelt. Schlüssel für ein reibungsloses, schnelles Bauen war das Bauteam-Verfahren. Auf die Festlegung der Rahmenbedingungen (Grundstück, städtebauliche Figur, Wohnungsgemeinde, Standard) folgte eine sorgfältige Konzeptions- und Planungsphase, die sehr früh alle Baupartner beteiligte. Dadurch konnten die besonderen Stärken aller Teampartner rechtzeitig berücksichtigt werden. Teure Planänderungen gab es so nicht. Weitere Kosten sparende Aspekte waren u. a. die kompakte Bauform ohne Keller mit kleineren Wohnungen in optimierten Grundrissen und eine oberirdische Parkierung mit reduziertem Stellplatzschlüssel. Als schwierig erwies sich die Grundstückssuche. Auch muss das Verhältnis von umbautem Raum zur geschaffenen Wohnfläche sehr günstig, d. h. gering sein, damit die Kosten niedrig bleiben.

### **Kurt Fischer, Geschäftsführer THI Holding GmbH & Co. KG**

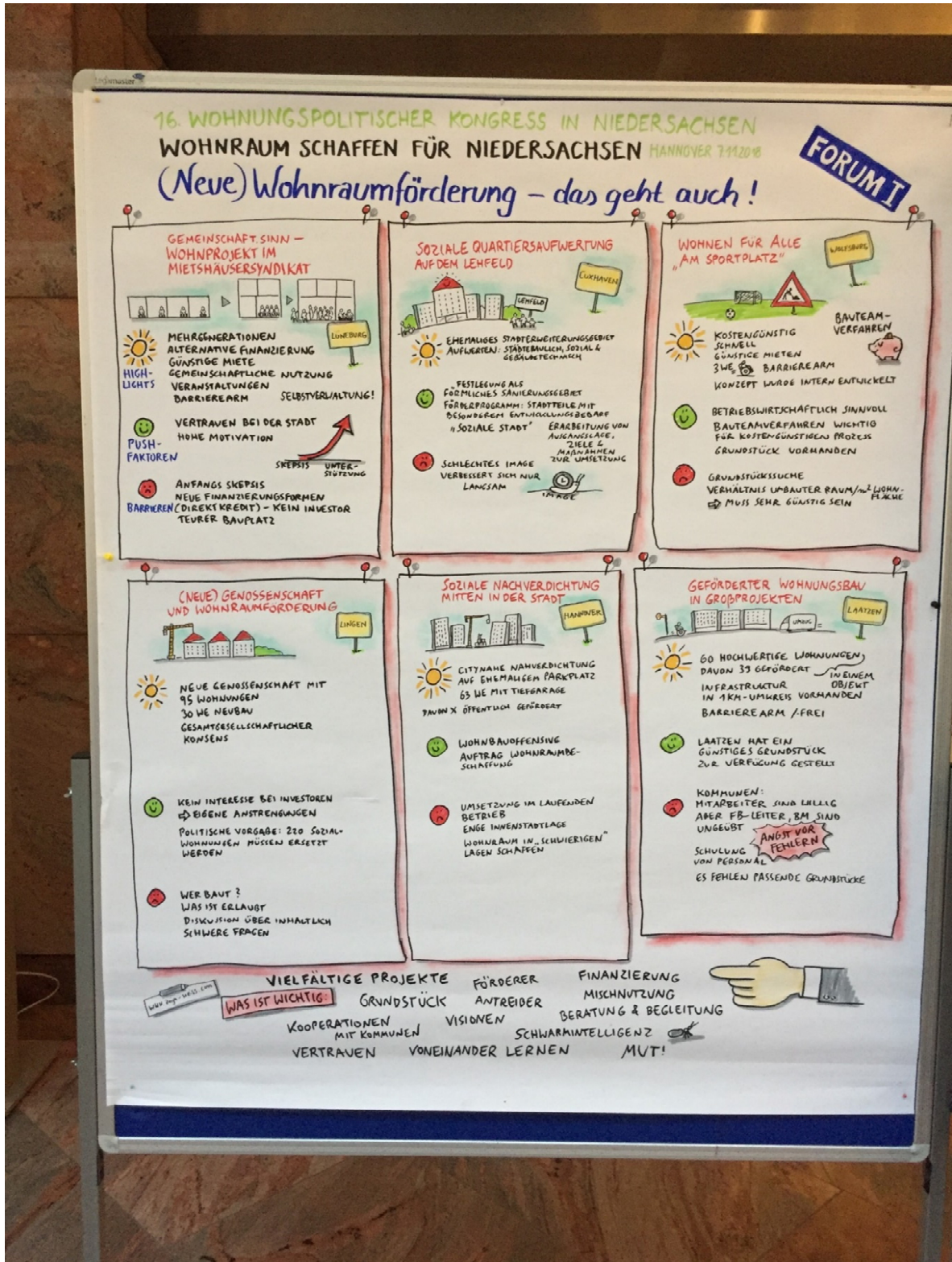
Der private Projektentwickler THI-Holding erstellt in Laatzen 60 hochwertige Wohnungen, davon 39 öffentlich geförderte in einem Objekt. Die Erdgeschoss-Wohnungen sind barrierefrei und rollstuhlgerecht. Im Gebäude gewährleisten sechs Aufzüge und teilweise rollstuhlgerechte Bäder Barrierearmes Wohnen. Das Gebäude bietet zwei Gemeinschaftsräume und schließt sich zudem direkt an ein Objekt mit betreutem Wohnen an. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen sowie Bus und Stadtbahn finden sich im Umkreis von 1.000 Meter. Für die Kosten sparende Umsetzung hat die Stadt Laatzen ein günstiges Grundstück zur Verfügung gestellt. Als Neuling in Sachen öffentlich geförderter Mietwohnungsneubau hat die THI Holding in besonderem Maß von der Beratungskompetenz der NBank profitiert.



*Kurt Fischer, Geschäftsführer THI Holding GmbH & Co. KG*

Kurt Fischer wünschte sich in seinem Vortrag von den Kommunen noch mehr Mut, bezahlbaren Wohnungsneubau vorbehaltlos zu unterstützen, sei es mit verbilligtem Bauland, einer kompetenten und schlagkräftigen Verwaltung oder größerer Flexibilität bei der Auslegung von Bau- und Planungsvorschriften.

*Hinweis: Die Dateien mit den einzelnen Vorträgen der Referenten können Sie unter <http://www.nbank.de/Blickpunkt/WPK-2018-Nachbericht.jsp> abrufen.*



Grafik: Anja Weiss, Graphic Recording

## Forum II: Vielfalt ist Trumpf: Konzepte für Stadt und Land

Moderation: Carsten Ens vdw Niedersachsen Bremen

Referenten:

Olaf Neumann Geschäftsführer GEWOBA Emden

Wito Johann Geschäftsführer Kreis-Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt

Stefan Könner Geschäftsführer GSG Oldenburg

Joachim Thurmann Geschäftsführer Kommunale Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Harburg

Die im Forum genannten Beispiele zeigten auf, wie die Frage nach modernem und zeitgleich bezahlbarem Wohnen außerhalb der viel diskutierten niedersächsischen Ballungsräume diskutiert wird und welche Lösungswege gefunden wurden. Dabei geht es zum einen um Konzepte für den Wohnungsneubau, aber auch um die Weiterentwicklung von Wohnungsbeständen in Lagen, die durchaus strukturelle Nachteile aufweisen (Einkaufen, Mobilität, wohnbegleitende Dienstleistungen, Kultur, Begegnungsmöglichkeiten etc.)



*Olaf Neumann (GEWOBA Emden)*

Die GEWOBA Emden ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt. Geschäftsführer Olaf Neumann berichtete, dass die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum spürbar größer geworden ist. Es wird von einem zusätzlichen Bedarf von 1500 Wohnungen ausgegangen. Obwohl die Mietpreise deutlich unter denen der Ballungszentren liegen, sind die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau vergleichbar: relative hohe Baukosten, keine Kapazitäten im

Bauhandwerk, Schwierigkeiten bei der Belegung öffentlich geförderter Wohnungen mit SGB II-Empfängern, z.B. aufgrund zu hoher Heizkosten.

Stefan Könner, Geschäftsführer der GSG Oldenburg, berichtete, wie groß die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum auch in der Kreisstadt Wildeshausen ist, die im weitesten Sinn im Einzugsgebiet Oldenburgs liegt. Er schilderte die Besonderheiten, die zu beachten seien, wenn man in ländlichen Regionen öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau realisieren wolle. Emotionale Vorbehalte gegenüber dem Wohnen zur Miete, bauästhetische Erwartungen, die sich mit den Erfahrungen aus größeren Städten nicht decken und eine grundlegende Skepsis hinsichtlich des Bedarfs an bezahlbaren Mietwohnungen müssten seitens des Investors beachtet werden.



*Stefan Könner, Geschäftsführer GSG Oldenburg*

Die Kreiswohnungsbaugesellschaft Landkreis Harburg ist erst vor zwei Jahren gegründet worden als Reaktion auf den massiven Zuzug nicht zuletzt aus Hamburg. Geschäftsführer Joachim Thurmman schilderte die Startphase vor dem Hintergrund sehr differenzierter Erwartungshaltungen in den Landkreisgemeinden und einer doch sehr tief verwurzelten Einfamilienhauskultur. Um die ehrgeizigen Ziele der Gesellschaft dennoch zu erreichen, sei viel Überzeugungsarbeit vor Ort notwendig. Außerdem setze das Unternehmen auf vier definierte Bautypen, um auf diese Weise die Baukosten zumindest einigermaßen in den Griff zu bekommen.

Die Kreiswohnungsbaugesellschaft Helmstedt agiert in einem sehr heterogenen Markt, schilderte Geschäftsführer Wito Johann. Während der nördliche Kreis von der Nähe zu Wolfsburg profitiert, ist der südliche Kreis strukturschwächer. Johann Thurmman zeigte, mit welchen Strategien das Unternehmen dieser differenzierten Situation begegnet. Nicht zuletzt die Verquickung von Wohnen und Gesundheit nutze den Menschen im Landkreis und helfe auch strukturschwächeren Standorten, Einwohner zu halten bzw. hinzuzugewinnen.

*Hinweis: Die Dateien mit den einzelnen Vorträgen der Referenten können Sie unter <http://www.nbank.de/Blickpunkt/WPK-2018-Nachbericht.jsp> abrufen.*



**16. WOHNUNGSPOLITISCHER KONGRESS IN NIEDERSACHSEN**  
**WOHNRAUM SCHAFFEN FÜR NIEDERSACHSEN** HANNOVER 7.11.2018  
**Vielfalt ist Trumpf: Konzepte für Stadt & Land**

**FORUM II**

ZUMHOHE MIETEN!

**WOHNUNGSMARKT PROBLEME**  
 ES GIBT KEINE EINFACHE LÖSUNG! DIE ZUKUNFT LIEGT AUF DEM LAND.

**EMDEN**  
 PROJEKT GEWOBA EMDEN WÄRE UNTER HEUTIGEN BEDINGUNGEN NICHT MEHR MÖGLICH  
 AUFLAGEN/BAUKOSTEN  
 → REDUKTION VON AUFLAGEN  
 → VERBESSERUNG DER FÖRDERUNG ANGEPASST AN DIE SITUATION VOR ORT  
 → ANPASSUNG TRANSFER-LEISTUNGEN

**WILDES-HÄUSEN**  
 HEIDEHÖFE LEHMÜHLENWEG  
 NACHVERDICHTUNG = VEREDELUNG VON FLÄCHEN  
 INVESTITIONEN LOHNEN SICH!

**LK HARBURG**  
 ZUZUG AUS HAMBURG MIETEN STEIGEN AUCH HIER  
 REAKTION: GRÜNDUNG KREISWOHNUNGSBAU-GESellschaft

**LK HELMSTEDT**  
 HETEROGENE SITUATION NORD/SÜD  
 PROFITIERT VON WOLFFSBURG  
 STRUKTUR-SCHWACH  
 LEERSTANDESENTWICKLUNG

**LEUCHTTURM-PROJEKTE**

**INVESTITIONEN LOHNEN SICH!**

**NACHFRAGE NACH BEZAHLBAREM WOHN-RAUM AUCH AUF DEM LAND!**  
 REGIONALE LÖSUNGEN FINDEN

**VERLÄSSLICHE RAHMENBEDINGUNGEN: POLITISCHES HANDELN IST NOTWENDIG!**

www.anja-weiss.com

Grafik: Anja Weiss, Graphic Recording

## Forum III: Kommunale Strategien für bezahlbares Bauen

Moderation: Dr. Fabio Ruske, Niedersächsischer Städtetag

Referenten:

Petra Broistedt, Stadträtin der Stadt Göttingen

Dr. Matthias Nagel, Abteilungsleiter Klosterkammer Hannover

Die Referenten stellten den Teilnehmerinnen und Teilnehmern anhand von Impulsreferaten verschiedene Instrumente und Strategien zur Schaffung aber auch zur Erhaltung bezahlbaren Wohnraums vor. Im Anschluss an die Impulsreferate wurden die Strategien und Instrumente mit den Teilnehmerinnen und Teilnehmern diskutiert.

Nach einer kurzen Bestandsaufnahme des Wohnungsmarktes und der Mietpreisentwicklung in der Stadt Göttingen verdeutlichte die Sozialdezernentin der Stadt Göttingen, Petra Broistedt, den Anwesenden den Bedarf an bezahlbarem/gefördertem Wohnraum in Göttingen bis 2030 in Höhe von etwa 3.900 Wohnungen. Anschließend zeigte Petra Broistedt die verschiedenen Aktivitäten, Maßnahmen und Instrumente der Stadt Göttingen auf, die dort schon seit vielen Jahren angegangen werden, um die Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen; darunter etwa Instrumente wie das Handlungskonzept der Stadt Göttingen, das eine Quotenregelung für den Neubau vorsieht, die verschiedenen kommunalen Förderinstrumente, die Einrichtung einer zentralen Beratungsstelle für Bauwillige, die Einrichtung einer Wohnraumagentur für Wohnungssuchende und - anbietende, Maßnahmen zur Verbesserung der Flächenverfügbarkeit wie etwa Baulückenkataster und Nachverdichtung, oder Maßnahmen zur Baukostensenkung. In der anschließenden Diskussion mit den Teilnehmenden hob Petra Broistedt nochmals den Stellenwert eines lokalen Bündnisses für bezahlbares Wohnen hervor und betonte, dass es neben vielen verschiedenen Maßnahmen maßgeblich auch die auf das Vorhandensein eines lokalen „Machers“ – wie etwa des Oberbürgermeisters der Stadt Göttingen, Rolf-Georg Köhler – ankomme, um mit Einbindung aller lokalen Player bezahlbaren Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen und zu erhalten.



*Petra Broistedt, Stadt Göttingen*



*Große Aufmerksamkeit im Forum III*

Dr. Matthias Nagel stellte den Teilnehmerinnen und Teilnehmern das Erbbaurecht als Instrument für kommunale Wohnungspolitik vor. Anhand zahlreicher Beispiele aus Kommunen etwa Leipzig, München, Hamburg oder Frankfurt in Deutschland betonte Dr. Matthias Nagel, dass Erbbaurechte kein Nischenprodukt und selbst in Niedrigzinsphasen durchaus marktgängig und wirtschaftlich seien. Anschließend beleuchtete Herr Dr. Nagel die Vorteile der Vergabe von Erbbaurechten, wie vor allem die langfristigen Steuerungsmöglichkeiten im Quartier, die laufenden Einnahmen für Kommunen, sowie eine Verhinderung von Bodenpreisspekulationen. Dabei verschwieg er freilich auch nicht die Nachteile von Erbbaurechten, wie etwa eine relativ schlechte Verzinsung, die Kappungsgrenze nach § 9a ErbbauRG oder das Risiko von Entschädigungsleistungen zum Ende der Pachtverträge.



*Dr. Matthias Nagel, Klosterkammer Hannover*

Hinweis: Die Dateien mit den einzelnen Vorträgen der Referenten können Sie unter <http://www.nbank.de/Blickpunkt/WPK-2018-Nachbericht.jsp> abrufen.



Grafik: Anja Weiss, Graphic Recording

Hinweis: Das Copyright für die in dieser Dokumentation abgebildeten Fotos liegt bei der NBank.

## Medienecho

Der 16. Wohnungspolitische Kongress stieß in vielen Zeitungen und auch im Hörfunk und Fernsehen auf eine große Resonanz. Hier eine kleine Auswahl der Stimmen aus den Printmedien:

**„Der Kampf gegen den Wohnungsmangel wird kein Sprint, sondern ein Marathon. Er braucht kluge Förderung und auch unliebsame Entscheidungen.“**

*Klaus Wieschemeyer, Osnabrücker Zeitung, 08.11.2018*

**„Niedersachsens Ministerpräsident Stephan Weil hat mehr Engagement des Landes im Wohnungsbau angekündigt. Ziel sind 40.000 neue Sozialwohnungen bis zum Jahr 2030.“**

*Osnabrücker Zeitung, 08.11.2018*

**„Künftig sollen viermal so viele Sozialwohnungen pro Jahr entstehen wie bisher.“**

*Hannoversche Allgemeine Zeitung, 08.11.2018*

**„Wohnraum wird zur ‚neuen sozialen Frage‘“**

*Jeversches Wochenblatt, 08.11.2018*

