

Beschluss der Mitgliederversammlung BÜNDNIS 90/DIE GRÜNE, Stadtverband Hannover vom 26.11.2019

Mehr bezahlbaren Wohnraum für Hannover schaffen – Mieter*innenschutz verbessern!

Für uns GRÜNE ist es an der Zeit, eine kritische Zwischenbilanz unserer baupolitischen Arbeit zu ziehen und die Anstrengungen zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu verstärken. Als genauso wichtig erachten wir es, den Druck auf die Mietpreise in den einzelnen Vierteln zu mindern und gewachsene Milieus und vorhandenen bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Wir GRÜNE setzen auf eine aktiv gestaltende kommunale Wohnungspolitik und die Förderung des Baus preisgünstiger Wohnungen, um soziale Vielfalt in den Stadtteilen zu erhalten und Verdrängung zu reduzieren. Dabei setzen wir auf ein Bündel von Maßnahmen:

1. Stärkung einer nachhaltigen Wohnungsbauförderung und des klimaneutralen Bauens

Mit GRÜNEM Engagement hat die Landeshauptstadt Hannover (LHH) seit 2013 mit einem Kommunalen Wohnraumförderprogramm versucht, sozial gebundenen Wohnraum für Leute mit kleinem Geldbeutel zu schaffen. Die Einstiegsmietten für diese geförderten Wohnungen liegen zwischen 5,60 € und 7,00 € (künftig zwischen 5,80 € und 7,20 €). Bisher lag die Zielmarke bei 1.900 Wohnungseinheiten bis 2020, aktuell bei 2.400 bis 2023. Diese Zielmarke wollen wir noch einmal deutlich um 600 Wohnungen aufstocken, auf dann 3.000 sozial gebundene Wohnungen bis 2023. Die Dauer der Sozialbindungen soll von 10 auf mindestens 25 Jahre verlängert werden, weil derzeit mehr Wohnungen jährlich aus der Sozialbindung fallen als neu gebaut werden.

Die städtische Wohnungsbauförderungsrichtlinie ist so anzupassen, dass für die kommunale Grundförderung die Fördermittel der Region genutzt werden können. Dadurch kann die Zahl der zu fördernden Wohnungen haushaltsneutral erheblich ausgeweitet werden.

Die Förderung der Landeshauptstadt Hannover wird auf Haushalte mit kleinem und mittlerem Einkommen ausgerichtet. Außerdem werden alternative, suffiziente (selbstgenügsame) Projekte bevorzugt, d.h. insbesondere, dass Wohnungen gefördert werden, bei denen die Bewohner*innen mit wenig Wohnraum pro Person auskommen wollen.

Neubauten sollen aus Klimaschutzgründen deutlich energieeffizienter werden als es die bundesweit geltende Energieeinsparverordnung verlangt. Unser Ziel ist es, dass in Hannover in einer Kombination aus guter Wärmedämmung, Fern- und Nahwärmenutzung, Berücksichtigung des Energieaufwandes der Baustoffbereitstellung und der Installation von Solar- und Erdwärmeeinrichtungen nur noch klimaneutrale Gebäude / Plusenergiehäuser errichtet werden.

2. Beschleunigung und Vereinfachung des Bauens

Es ist leider Fakt, dass die Wohnungsbaufördermittel nur verschleppt abfließen. Eine der Ursachen ist, dass die Baugenehmigungsverfahren zu lange dauern. Die Stadtverwaltung hat durch eine gezielte Ablaufplanung dafür zu sorgen, dass Bauanträge grundsätzlich innerhalb von drei Monaten beschieden werden. Die Vollständigkeit der Antragsunterlagen ist zuvor im Zuge eines Vorverfahrens

zu prüfen und abschließend zu bescheinigen. Die Bearbeitungsverfahren sind verstärkt elektronisch zu gestalten und die Antragsteller bekommen ein Einsichtsrecht, in welchem Bearbeitungsstadium die Anträge jeweils sind.

Die bislang üblichen Architekt*innenwettbewerbe sind grundsätzlich zu beschränken auf Wohngebäude an ausgewählten stadtbildprägenden Standorten, um die Verfahren zu verkürzen und die Baukosten zu senken.

Neue Baugebiete sind nur in gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossenen Lagen auszuweisen. Ist eine gute ÖPNV-Versorgung vorhanden, so sind bei allen Neubaugebieten keine KfZ-Stellplätze erforderlich.

3. Stärkung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und des Genossenschaftswesens

Unter GRÜNER Beteiligung wurde beschlossen, dass in neuen Baugebieten und bei Verkäufen städtischer Grundstücke mindestens 30% Sozialwohnungen errichtet werden. Dies soll auch zukünftig gelten, doch bei der Vergabe städtischer Grundstücke werden zukünftig die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften hanova (ehemals GBH) und Kreissiedlungsgesellschaft (KSG), Genossenschaften und Stiftungen bevorzugt, da sie eine auch über die Bindungsfristen hinausgehende soziale Wohnraumversorgung gewährleisten können.

Hanova und KSG sollen in ihrer sozialen Rolle gestärkt werden und künftig überwiegend sozial gebundenen Wohnraum schaffen. Im Gegenzug werden die Gesellschaften ausreichend mit Kapital ausgestattet, die Gewinnausschüttung der hanova an den städtischen Haushalt steht demgegenüber zurück.

4. Eine aktive gemeinwohlorientierte Grundstücks politik

Voraussetzung für eine erfolgreiche kommunale Wohnungspolitik ist auch vor diesem Hintergrund die Sicherung der Verfügung über Grund und Boden. Die Liegenschaftspolitik der Landeshauptstadt braucht neuen Schwung. Nur wenn gemeinwohlorientierte Bauträger*innen preiswerte Grundstücke von der Stadt Hannover zur Verfügung gestellt bekommen, können wir eine starke gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft schaffen.

Um vielfältige, lebendige Wohnquartiere zu erhalten, ist die Förderung von gemeinwohlorientierten Wohnungsbauträger*innen wie Wohnungsgenossenschaften und Stiftungen und von vielfältigen Wohnprojekten, Baugemeinschaften und neuen Wohnformen sowie die Einbeziehung von Gewerbe und soziokulturellen Projekten zentral. Wir GRÜNE wollen der Sozialpflichtigkeit des Grund- und Wohnungseigentums Geltung verschaffen und die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft neu beleben und stärken.

Wir fordern die Einrichtung eines revolvingierenden kommunalen Bodenfonds als Baustein der Bodenvorratspolitik, aus dem heraus die Kommune regelmäßig ihr Vorkaufsrecht ausübt, auch bei Erhaltungssatzungen. Schwerpunkt der Ankaufpolitik sind untergenutzte Flächen im Innenbereich zur Entwicklung sowie neue Bauflächen.

Die Vergabe von kommunalen Grundstücken erfolgt in Zukunft neben dem Verkehrswert grundsätzlich nach sozialen und ökologischen Kriterien. Grundstücke für Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau werden bevorzugt an kommunale Wohnungsbauunternehmen, Wohnungsbaugenossenschaften, die ZVK Hannover, Baugemeinschaften und sonstige, gemeinwohlorientierte Bauträger vergeben. Für kommunale Tochterbetriebe werden analoge Kriterien angestrebt. Dabei hat die Vergabe in Erbpacht bei Errichtung sozial gebundenen Wohnraums Vorrang. Auf diese Weise bleibt der sozial bedeutsame Baugrund dauerhaft in

kommunaler Hand und die Kapitalbindung der Unternehmen wird reduziert. Die Dauer der Erbpacht wollen wir auf einen Zeitraum von 90 Jahren ausdehnen.

Die Ausweisung zusätzlicher Baugrundstücke auf Privatgrund soll nach dem Vorbild der Stadt Münster in Zukunft daran gebunden werden, dass wenigstens die Hälfte des Baulands zum Verkehrswert an die Landeshauptstadt verkauft wird.

5. Mieter*innenschutz verbessern, Zweckentfremdung verhindern, lebendig Quartiere erhalten

Wir wollen die Möglichkeiten des Baugesetzbuchs nutzen, in besonders nachgefragten, von überdurchschnittlichem Mietanstieg betroffenen Wohnquartieren durch Erhaltungssatzungen die soziale Zusammensetzung zu schützen. So wollen wir der Verdrängung von Mieter*innen entgegenwirken und sozial durchmischte Quartiere erhalten. In solchen Gebieten sollen die Ausstattungsstandards bei Sanierungen begrenzt werden, um „Luxussanierungen“ entgegenzuwirken, sowie die Veränderung von Grundrissen untersagt werden, um kleinere Wohnungen zu erhalten. In Gebieten, in denen Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen besonders häufig stattfinden, sollen solche Umwandlungen eingeschränkt werden.

Wir wollen darüber hinaus die zunehmende Zweckentfremdung von Wohnraum in Hannover beenden und Wohnraum erhalten. Dazu ist die entsprechende Fachverwaltung aufzustocken. Auf Grundlage des in diesem Jahr erlassenen niedersächsischen Gesetzes zur Zweckentfremdung soll der Rat umgehend eine Satzung für ein Zweckentfremdungsverbot für Hannover erlassen.