

Wohnungsbauprogramm von Belit Onay: Damit Wohnen kein Luxus ist

So bekommen wir die Mieten in den Griff

Eines der drängenden Probleme Hannovers sind steigende Mieten. Sie betreffen vor allem Menschen, die neu in die Stadt ziehen - aber auch viele, die bereits in der Stadt wohnen. Weil Bauland sich nicht beliebig vermehren lässt, funktioniert ein freier Markt in diesem Bereich nicht.

Die Stadt Hannover muss deutlich aktiver werden und mit einem Bündel von Maßnahmen den Preisanstieg dämpfen.

Gemeinwohlorientiertes Bauen

Im Unterschied zu SPD und CDU halte ich es für unrealistisch, allein durch mehr Wohnungsbau die Mieten zu senken. Das haben Hannover und andere Städte bereits in der Vergangenheit versucht - und es funktioniert nicht. Der Grund: Der freie Markt schafft gegenwärtig vor allem hochpreisige Wohnungen, mit denen sich gutes Geld verdienen lässt. Wir brauchen aber bezahlbare Wohnungen für untere und mittlere Einkommen sowie für Familien.

Wir müssen nicht nur mehr bauen – wir müssen gemeinwohlorientiert bauen!

Die Schlüsselrolle für sinkende Preise spielt die städtische Wohnungsbaugesellschaft hanova. Ihre Rolle muss sich ändern: von einer gewinnorientierten Gesellschaft, die ihre Überschüsse an die Stadt ausschüttet, hin zu einer gemeinwohlorientierten Gesellschaft mit Fokus auf dem Bau bezahlbarer Wohnungen für untere und mittlere Einkommen. Derzeit baut hanova vielerorts zu Marktpreisen auch Wohnungen im gehobenen Segment. Dadurch erwirtschaftet sie Gewinne, auf die Steuern anfallen. Andererseits ist die hanova größte Empfängerin von Zuschüssen für den sozialen Wohnungsbau. Das ist ein Kreislaufgeschäft, an dem vor allem der Bundeshaushalt verdient. Mein Konzept sieht vor, auf die Gewinnausschüttung durch die hanova zu verzichten, Mietpreise zu dämpfen und Gewinne in den Bau bezahlbarer Wohnungen zu reinvestieren.

Eine ähnliche Funktion können Wohnungsbaugenossenschaften einnehmen. Auch deshalb möchte ich die Zusammenarbeit mit den hannoverschen Genossenschaften vertiefen.

Möglichkeiten und Grenzen des sozialen Wohnungsbaus

Auch der soziale Wohnungsbau allein kann das Problem steigender Mieten nicht in den Griff bekommen - schon weil Sozialwohnungen nicht in den Mietspiegel einfließen und das Mietniveau nicht senken könne. Außerdem müssen wir zunächst ausreichend Sozialwohnung für jene erhalten, die sie besonders dringend benötigen. Hier fallen in den nächsten Jahren nämlich viele Wohnungen weg, weil die Bindungsfristen auslaufen. Geförderte für die gesamte Mittelschicht zu schaffen, ist ein wünschenswertes Ziel, das in weiter Ferne liegt.

Trotzdem brauchen wir für besonders Bedürftige und für Mittelschichtfamilien eine Ausweitung des Sozialwohnungsbaus: 3000 geförderte Wohnungen bis 2023 mit deutlich längeren Bindungszeiten als die aktuell zehn Jahren.

Baulandpolitik mit Weitblick

Wer mehr bauen will, muss sagen wo und wie. Gute Flächen sind in Hannover nur schwer zu finden. Eine Lösung für das Problem finden wir nur mit einem strategischen Blick für die unterschiedlichen Möglichkeiten und Bedarfe.

Das Gebiet am Lindener Hafen ist eines der knappen Gewerbegebiete in Hannover mit großem Entwicklungspotenzial. Würde es in ein Wohngebiet umgewandelt, würde dieser Prozess viele Jahre in Anspruch nehmen und hohe Kosten verursachen. Einige der dort angesiedelten Firmen würden Hannover verlassen und im Gegenzug in der dortigen „Hafen-City“ vor allem Luxus-Wohnungen entstehen.

Auch das Gebiet der „Schwarzen Heide“ am nordwestlichen Rand des Stadtgebiets hinter dem VW-Werk Stöcken ist wenig für den Wohnungsbau geeignet. Dagegen spricht nicht nur, dass das Gebiet kaum sinnvoll an den öffentlichen Nahverkehr angebunden werden kann. Es handelt sich auch um ökologisch wertvolle Flächen, die unwiederbringlich verloren gingen.

Deswegen setze ich kurzfristig eher auf Kooperationen mit dem stadtnahen Umland, wo wir eine gute Verkehrsanbindung herstellen können. Auch das Aufstocken von Gebäuden und die Nachverdichtung letzter verbleibender Flächen sind Wege.

Bauland in der Stadt ist ein knappes öffentliches Gut. Es gehört daher grundsätzlich in die öffentliche Hand.

Mittel- bis langfristig will ich einen anderen Weg gehen und einen kommunalen Bodenfonds aufbauen, aus dem Grundstücke für bezahlbare Wohnungen bereitgestellt werden. Dass ein solches Instrument wirksam ist, machen Städte wie Ulm und Münster vor. Es geht strategisch darum, wieder einen größeren Teil des Baugrundes in öffentlichen Besitz zu bringen - das wirkt dämpfend auf den Preis und positiv auf die Stadtentwicklung. Deshalb soll die Vergabe kommunaler Grundstücke in Zukunft vorrangig in Erbpacht erfolgen. Auf diese Weise bleibt der sozial bedeutsame Baugrund dauerhaft in kommunaler Hand.

Schneller und günstiger bauen

In den kommenden fünf Jahren werden im aktuellen Programm in Hannover 10 000 Wohnungen entstehen. Wenn wir dieses Programm fünf Jahre weiter in die Zukunft fortschreiben, kommen wir auf 20 000 Wohnungen bis 2030. Unser Ehrgeiz muss es sein, schneller zu werden.

Ich will für eine gezielte Ablaufplanung in der Bauverwaltung sorgen, damit Bauanträge grundsätzlich innerhalb von drei Monaten beschieden werden können. Das gelingt auch dank elektronischer Bearbeitungsverfahren mit digitaler Akte und ein Einsichtsrecht für Antragsteller.

Eine wesentliche Stellschraube für Kosten und Dauer von Bauverfahren sind Auflagen der Stadt. Die bislang üblichen Architektenwettbewerbe will ich nur noch bei ausgewählten stadtbildprägenden Standorten durchführen.

Auch ökologisch und städtebaulich überholte Auflagen müssen auf den Prüfstand: Wenn Baugebiete dort ausgewiesen werden, wo bereits eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besteht, kann auch der Stellplatznachweis für Parkplätze entfallen oder abgesenkt werden.

Bezahlbaren Wohnraum erhalten

An einigen Orten in Hannover geht bezahlbarer Wohnraum verloren, weil Wohnungen in Erwartung von Wertsteigerungen leer stehen, als Ferienwohnungen zweckentfremdet werden oder zu Luxuswohnungen umgewandelt werden.

Es gibt bereits die rechtlichen Mittel, um gegen diesen Missbrauch vorzugehen. Ich will sie, wo solche Probleme überhandnehmen, konsequent einsetzen.