

## + Kraftakt: Hannover will noch weitere 16.800 Wohnungen bauen



Trotz großer Neubaugebiete wie Kronsberg-Süd und Wasserstadt Limmer: Es herrscht weiter Wohnraummangel in Hannover. Und das könnte einer Prognose zufolge weiter zunehmen. Die Bauverwaltung bereitet deshalb jetzt ein Konzept für die nächsten Jahre bis 2035 vor.


**Conrad von Meding**  
 07.09.2023, 06:03 Uhr



Feedback

**Hannover.** Wenn Hannover weiter wächst und es zudem immer mehr kleine Haushalte gibt, wird sich der Wohnraummangel in den nächsten Jahren noch einmal zuspitzen: Das ist das Ergebnis eines Gutachtens, das die Bauverwaltung jetzt den Kommunalpolitikern vorgestellt hat. Die Konsequenz: Bis 2035 müssen 16.800 neue Wohnungen gebaut werden.

Die Zahl klingt riesig. „Das ist ein dickes Brett, kein Selbstgänger“, sagte Felix Arnold vom Hamburger ALP-Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, das die Prognose erstellt hat. Allerdings scheint sie nicht ganz unrealistisch.

### Plan übererfüllt: Hannover hat bald 15.900 statt der geplanten 12.300 Wohnungen gebaut

2013 hatte Hannover sein erstes Wohnkonzept aufgestellt, das bis 2025 reicht. Das damals gesetzte Ziel waren 12.300 Wohnungen. Davon sind bereits 8600 bezogen und nach Angaben der Stadt 7300 im Bau oder kurz vor Baubeginn, etwa am Kronsberg-Süd, im ersten Bauabschnitt der Wasserstadt Limmer, am Niederländischen Expo-Pavillon und anderswo.

Stadtbaurat Thomas Vielhaber ist überzeugt: „Wenn wir am Ende 15.900 statt der geplanten 12.300 Wohnungen neu gebaut haben, ist das ein Erfolg.“ Ob sich das Projekt so wiederholen lässt, ist unklar. Wegen gestiegener Baukosten und Zinsen sowie der Inflation rechnet auch Vielhaber aktuell mit einer „Delle“ im Wohnungsbau. Wie lange sie dauern werde, wisse niemand.

#### Lesen Sie auch

- [16.800 neue Wohnungen für Hannover – Wie soll das gehen?](#)
- [Tolle Lage, zu hohe Preise: Mieter verlassen Wasserstadt Limmer](#)

### „Fehler nicht wiederholen“

Aufgabe der Verwaltung sei aber, ausreichend Baurechte zu schaffen, sagte der Leiter der Stadtplanung, Thorsten Warnecke. „Ob gebaut wird, ist Sache der Wohnungs- und Bauwirtschaft – aber wir dürfen nicht den Fehler von vor 15 Jahren wiederholen, dass die Branche Wohnungen bauen will und wir nicht genug Flächen vorbereitet haben.“



Hannover wächst: Das Neubaugebiet Wasserstadt Limmer.

© Quelle: Nancy Heusel

Nach Vorliegen der Wohnungsmarktprognose will die Stadt nun schrittweise vorgehen. Erst einmal will sie konkret ermitteln, wo welche Flächen für Neubaugebiete zur Verfügung stehen. Einer ersten groben Schätzung zufolge könnte es reichen, wenn Neubaulflächen für 11.800 Wohnungen vorhanden wären. Denn der Rest des Wohnungsneubaus könnte etwa durch Dachgeschossausbauten und Ersatzbauten entstehen, wenn Altbauten abgerissen werden und an ihrer Stelle verdichtet Neubauten entstehen.

### Bisher 150 Bauprojekte angeschoben

Für den bisherigen Teil des Wohnkonzepts, der bis 2025 reicht, seien insgesamt 150 Bauprojekte angeschoben worden, sagte Vielhaber. Sie reichen von kleineren Lückenbebauungen bis zu Niedersachsens größtem Neubaugebiet am Kronsberg.

Künftig könnte es schwieriger werden. Denn zu den bisher ungenutzten Flächen, auf denen Wohnbebauung denkbar ist, gehören problematische Gebiete wie die schwer vergiftete ehemalige Raffineriefläche der Deurag-Nerag in Misburg. Sie zu erschließen dürfte teuer und langwierig werden. „Es ist ein unbeschriebenes Blatt“, sagte Planungsamtschef Warnecke.

### Zwölf Instrumente – von Anreiz bis Zwang

Parallel zur Flächenanalyse will die Stadt zwölf sogenannte wohnungspolitische Instrumente prüfen und anwenden. Sie reichen von juristischen Erleichterungen beim Wohnungsbau über die Anwendung des neuen, vom Bund beschlossenen Baulandmobilisierungsgesetzes und einer sozialen Bodenpolitik, bei der etwa kleinere Genossenschaften leichter an Bauland kommen sollen, bis hin zu Zwangsmaßnahmen gegen Bodenspekulation wie etwa einem Baugebot oder Steuerauflagen (sogenannte Grundsteuer C) für Grundstückseigentümer, die auf ihren Flächen nicht bauen.

#### Lesen Sie auch

- [So wächst das Neubaugebiet Kronsrode-Süd am Kronsberg](#)
- [Wasserstadt Limmer in Hannover: Die Pläne für den nächsten Bauabschnitt](#)

Die ersten Reaktionen der Kommunalpolitik waren erwartbar. Dem Linken-Fraktionschef Dirk Machentanz ging es nicht schnell genug etwa mit der geplanten Satzung gegen Wohnraumzweckentfremdung, der FDP-Fraktionschef Winfried Engelke protestierte gegen zusätzliche Steuerauflagen für Grundstückseigentümer. Lars Kelich (SPD) und Ute Dommel (Grüne) hingegen lobten die bisher geleistete Arbeit und die Fortsetzung des Konzepts.

### Politik hat noch Beratungsbedarf

Beschlossen ist es noch nicht. Im Bauausschuss erbat Patrick Hoare für die CDU-Fraktion Bedenkzeit. Deshalb wird das Konzept in einer der nächsten Sitzungen erneut behandelt.