

HANNOVER

## Schaffung von bezahlbarem Wohnraum als regionale Aufgabe am Beispiel der Region Hannover – Digital-Konferenz des Umweltbundesamtes am 23.11.2021

Sonja Beuning  
Fachbereich Planung und Raumordnung

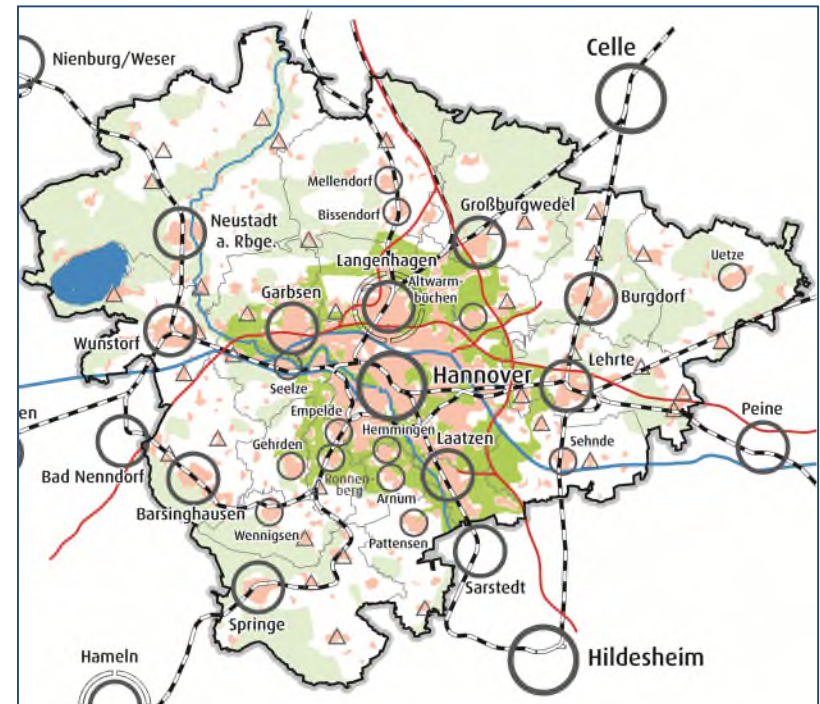


Region Hannover

# Die Region Hannover – ein kurzer Überblick

## Region Hannover als Planungsraum:

- monozentrische Stadtregion mit der Landeshauptstadt Hannover als Kernstadt
- 21 Städte und Gemeinden
- rd. 1,2 Millionen Einwohner/innen
- 2.300 km<sup>2</sup> Fläche



Region Hannover,  
Team Regionalplanung, 2015



**Region Hannover**



# Die Region Hannover – ein kurzer Überblick

## Region Hannover als Kommunalverband besonderer Art:

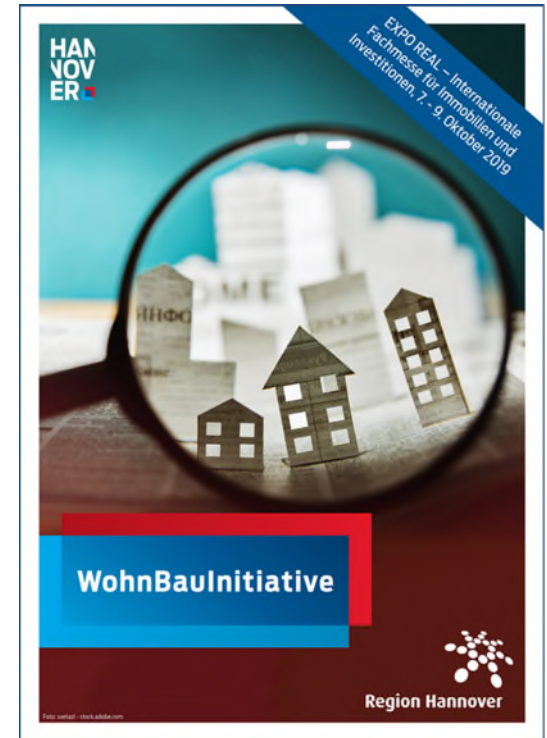
- Gründung 11/2001:
  - durch Fusion des Landkreises Hannover und des Kommunalverbandes Großraum Hannover (KGH) sowie
  - Übernahme von Aufgaben der Landeshauptstadt Hannover und der Bezirksregierung Hannover
- Aufgaben, u. a.:
  - Regionalplanung und -entwicklung
  - Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung
  - Öffentlicher Personennahverkehr
  - Regionale Naherholung, Erlebnis-Zoo
  - Jugend- und Sozialhilfe
  - Abfallentsorgung



- Berufsbildende Schulen
- Krankenhäuser
- Umwelt-/Naturschutz
- ...



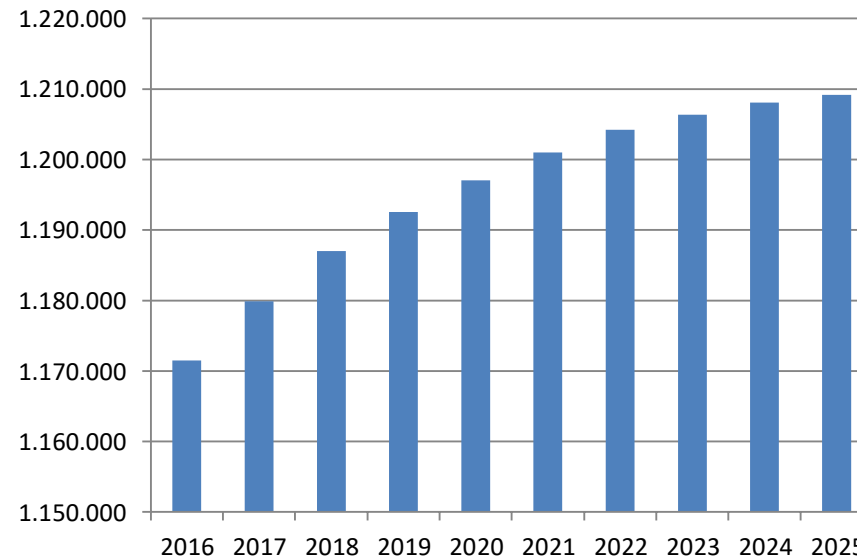
**Region Hannover**



## Regionale WohnBauInitiative Region Hannover (WoBI)

# Regionale WohnBauintiative Region Hannover (WoBI) – Anlass

## Bevölkerungsentwicklung in der Region Hannover bis 2025



Quelle: Dr. Stephan Klecha, Region Hannover

- Zunahme der Bevölkerung in der Region Hannover bis 2025:  
+ 38.000 Einwohner/innen

# Regionale WohnBauinitiative Region Hannover (WoBI) – Anlass

## Entwicklung der Haushalte in der Region Hannover bis 2025

Haushaltstypus	2025
Eiipersonen-HH	+8.500
Mehrpersoneu-HH mit Kindern	+3.400
Sonstige Mehrpersoneu-HH	+6.400
<b>Gesamt</b>	<b>+18.300</b>

Quelle: Dr. Stephan Klecha, Region Hannover

### ➤ **Gesamtbedarf an Wohnungen bis 2025:**

- Nachholbedarf/Fluktuationsreserve (2011 bis 2015): 10.000
- Bedarf aus Zunahme der Haushalte: 18.300

**28.300!**

# Regionale WohnBauInitiative Region Hannover (WoBI)

- Ziel: Schaffung von preisgünstigem Wohnraum
- fachübergreifendes Projekt des Planungs- und Sozialdezernats (Dez. II/III)
- Start: 18.05.2016 (Pressemitteilung)

## Wohnungsbauinitiative Region Hannover

– Dez. II und III –

**M  
O  
D  
U  
L  
E**

**Regionales  
Wohnraum-  
versorgungs-  
konzept**

– Dez. II/III –

**Flächendialog**

– Dez. III –

**Regionales  
Wohnbauflächen-  
kataster**

– Dez. III –

**Wohnraum-  
förderung**

– Dez. II –

**Zentrale  
Koordinierungs-  
stelle Wohnbau-  
flächenentwicklung**

– Dez. III –

**WohnBauPrämie  
für  
Städte/Gemeinden**

– Dez. II –

# WoBI – Regionales Wohnraumversorgungskonzept

- Strategisches Instrument zur Sicherung und Steuerung der (sozialen) Wohnraumversorgung
- Voraussetzung für die Wohnungsbauförderung des Landes Niedersachsen und der Region Hannover
- Erarbeitung durch die Region Hannover in enger Abstimmung mit den 21 Städten und Gemeinden der Region, Beteiligung der Wohnungswirtschaft
  - **Regionales Konzept!**
- Wesentliche Inhalte:
  - Wohnungsbedarfsabschätzung für jede Stadt/ Gemeinde
  - Handlungsfelder mit Instrumenten und Maßnahmen zur Umsetzung der Versorgungsziele
  - Verteilungsmodell der Wohnungsbedarfe auf der Grundlage des Siedlungsstrukturkonzeptes im **Regionalen Raumordnungsprogramm 2016**





## Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016 (RROP) – Grundlegende Planungsleitlinien

- **Ausrichtung der Raum-, Siedlungs- und Infrastruktur auf**

- das dreistufige zentralörtliche System
  - Oberzentrum, Mittel- und Grundzentren
- das Leitbild der dezentralen Konzentration
- das Leitbild der Einheit von Siedlung, Verkehr und Infrastruktur
- die demografische Entwicklung

- **Nachhaltige Entwicklung**

- **Sparsame Inanspruchnahme von Grund und Boden**

- **Klimaausgeglichene Entwicklung**

- Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

- **Stärkung der Regionalentwicklung durch interkommunale Kooperationen**



Region Hannover,  
Team Regionalplanung, 2015

## Leitbild der Einheit von Siedlung und Verkehr

## Leitbild 1965: „Einheit von Siedlung und Verkehr“

## Heutiges S-Bahn-Netz Hannover

## RROP Region Hannover 2016 – Festlegungen zur Siedlungsentwicklung

- Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- **Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung (Wohnen):**
  - zentrale Siedlungsgebiete des Oberzentrums Hannover, der Mittel- und Grundzentren
  - **„Standorte Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“**
  - für die mittel- bis langfristige Flächensicherung besonders geeignete Standorte
    - u. a. Einzugsbereich eines SPNV-Haltespunktes bis max. 2.500 m
    - **„Vorranggebiete Siedlungsentwicklung“**



Foto: Dr. Solveigh Janssen,  
Region Hannover



Luftbild: GIS Region Hannover,  
LGLN 2016

## RROP Region Hannover 2016 – Festlegungen zur Siedlungsentwicklung

### ■ Ländliche Siedlungen

#### ➤ Unterscheidung von 2 Typen:

- mit vorhandener Grundinfrastruktur u. diesbzgl. tragfähiger Einwohnerzahl

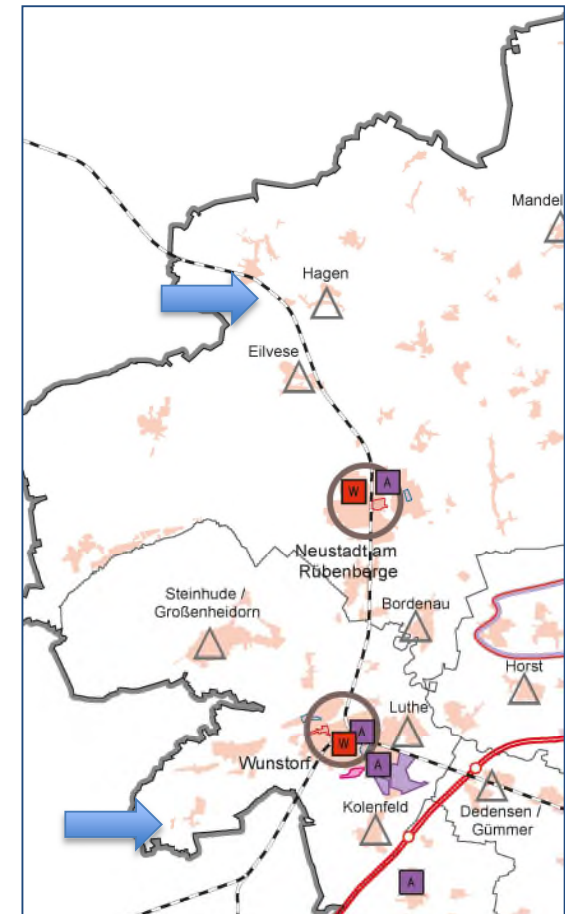
#### ➤ „Ländlich strukturierte Siedlungen mit Ergänzungsfunktion Wohnen“



- mit geringer Größe, Einwohnerzahl, ohne/geringer Grundinfrastruktur

#### ➤ nur geeignet für eine auf den örtlichen Grundbedarf ausgerichtete Siedlungsentwicklung

#### ➤ „Ländlich strukturierte Siedlungen mit der Funktion Eigenentwicklung“





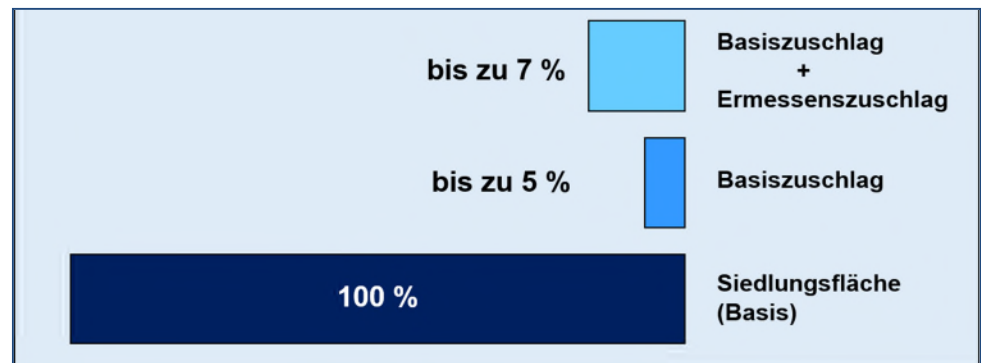
## RROP Region Hannover 2016 – Festlegungen zur Siedlungsentwicklung

### „Ländlich strukturierte Siedlungen m. d. Funktion Eigenentwicklung“

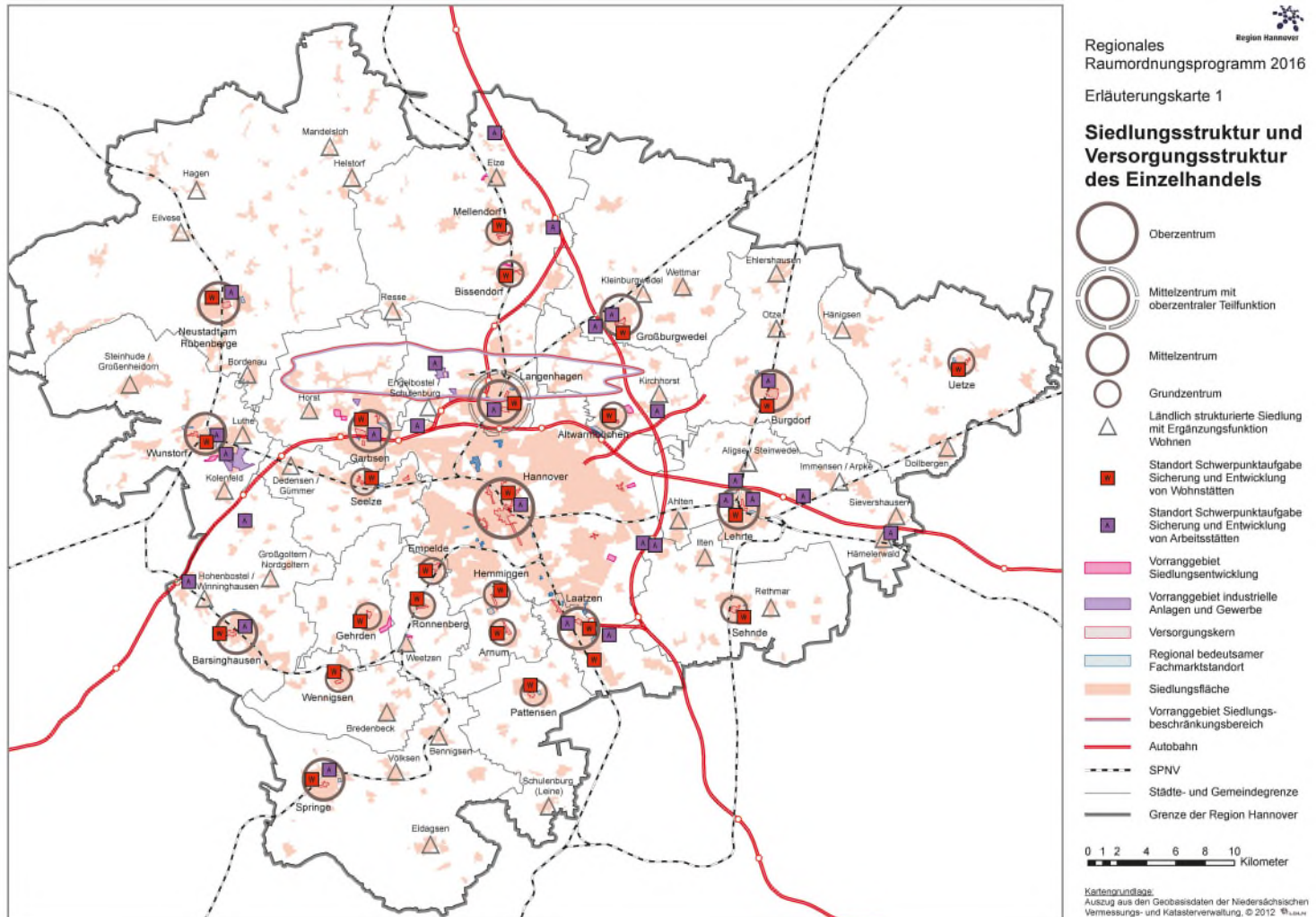
#### Entwicklungsspielraum:

- festgelegt als Basiszuschlag in Prozentangabe zur vorhandenen Siedlungs - fläche (flächenbezogener Ansatz):
  - bis zu 5 % Siedlungsflächenerweiterung
- Ermessenszuschlag bei begründetem Sonderbedarf:
  - Siedlungsflächenerweiterung insgesamt bis zu 7 % möglich
- Zusätzliche gewerbliche Bauflächen sind in Ausnahmefällen bei konkreten Ansiedlungsvorhaben an weiteren raumordnerisch geeigneten Standorten möglich. Sie werden nicht auf den Basiswert angerechnet.

#### Modell der Eigenentwicklung



## RROP Region Hannover 2016 – Festlegungen zur Siedlungsentwicklung



# WoBI – Regionales Wohnraumversorgungskonzept: Siedlungs- und Dichtemodell (Grundlage: RROP 2016)

## Siedlungstypen

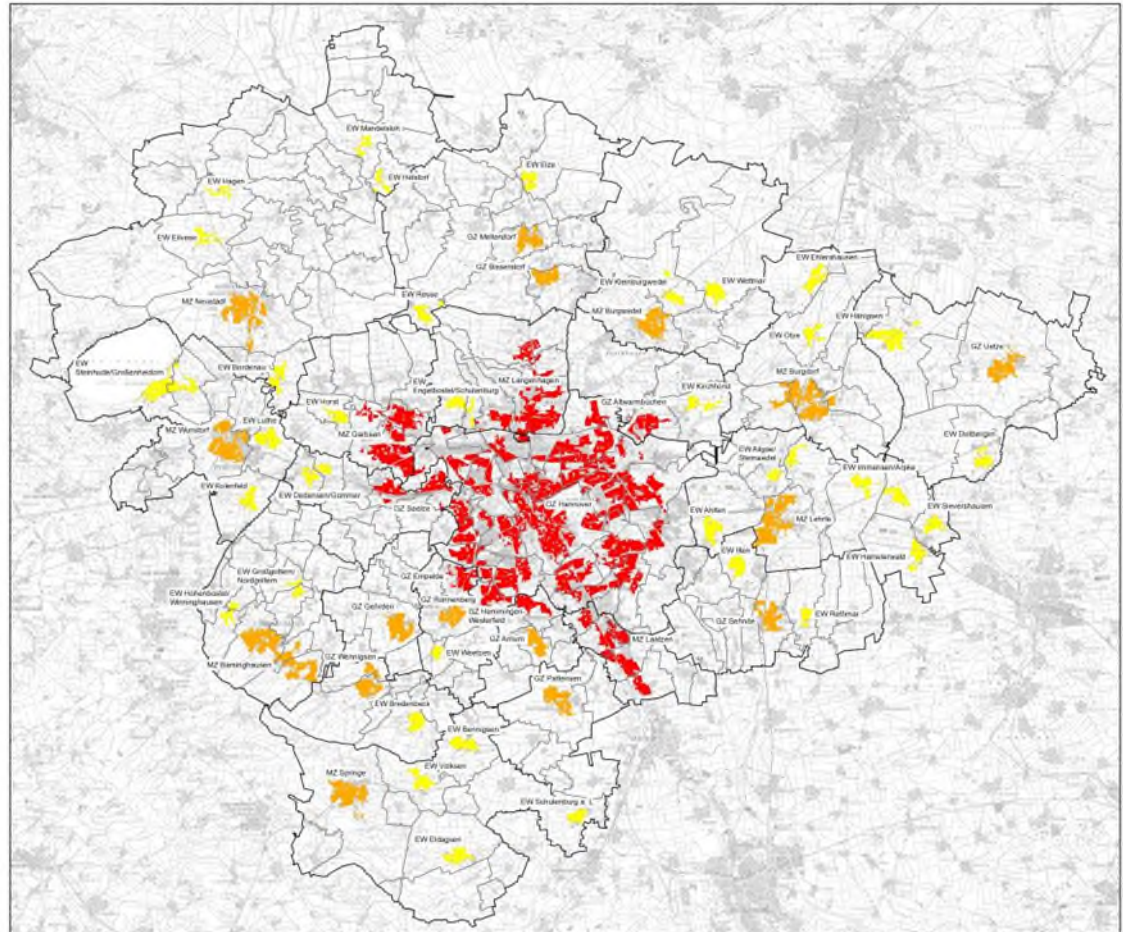
- Siedlungsschwerpunkte  
Kernraum
- Siedlungsschwerpunkte  
außerhalb des Kernraums
- Ergänzungsstandorte

## Zielwerte MFH/EZFH

- 70 % MFH / 30 % EZFH
- 60 % MFH / 40 % EZFH
- 40 % MFH / 60 % EZFH

## Orientierungswerte Dichte

- 65 / 30 WE je ha
- 60 / 25 WE je ha
- 50 / 20 WE je ha



MFH = Mehrfamilienhaus/ EZFH = Ein- u. Zweifamilienhaus;  
WE= Wohneinheit

Quelle: Jannes Hein, Region Hannover



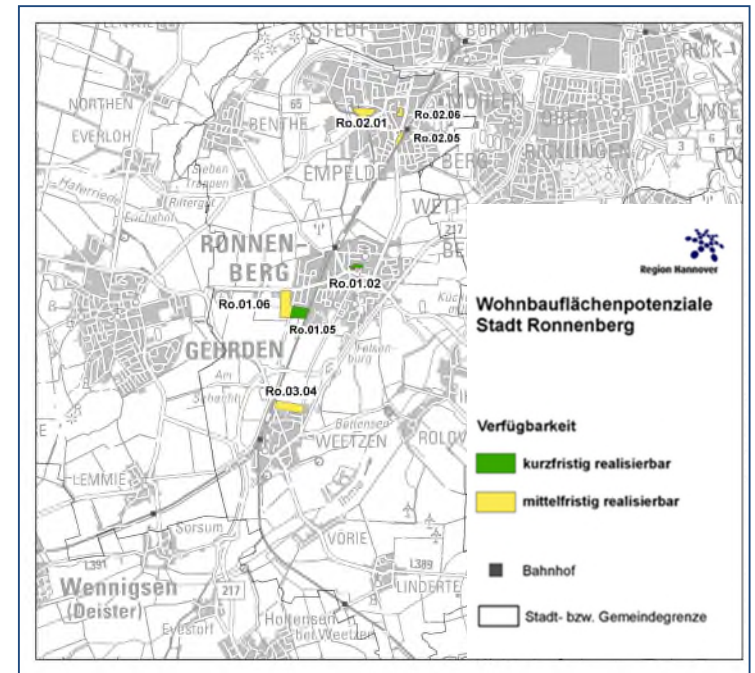
# WoBI – Regionales Wohnraumversorgungskonzept: 21 Kommunale Steckbriefe





# WoBI – Regionales Wohnbauflächenkataster

- Einrichtung eines **Regionalen Wohnbauflächenkatasters**
  - Ermittlung der Wohnbauflächenpotenziale in der Region Hannover (21 Städte und Gemeinden)
  - Abgleich mit dem Wohnungsbedarf
  - Akquise von Wohnungsbauunternehmen (EXPO-Real)
  - Wohnbauflächen-Monitoring
    - Anzahl von Wohneinheiten
    - Verhältnis Mehrfamilienhaus-/Einfamilienhaussegment
    - ...



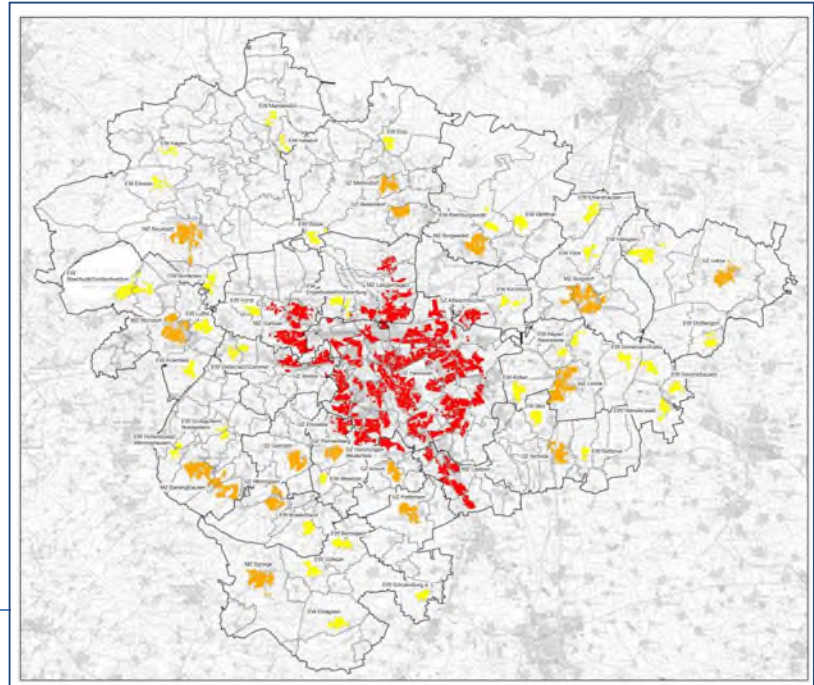
Team Regionalplanung, 61.01  
Stand: März 2018

Kartengrundlage:  
Auszug aus den Geobasisdaten  
der Niedersächsischen Vermessungs-  
und Katasterverwaltung, © 2012

# WoBI – Regionales Wohnbauflächenkataster

- Erfasste Standorte:
  - Zentrale Siedlungsgebiete
    - des Oberzentrums Hannover
    - der Mittelzentren
    - der Grundzentren
  - „Ländlich strukturierte Siedlungen mit Ergänzungsfunktion Wohnen“
    - nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016
- Rund 650 Flächen mit 1.800 ha (Stand 09/2019)

## Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung in der Region Hannover

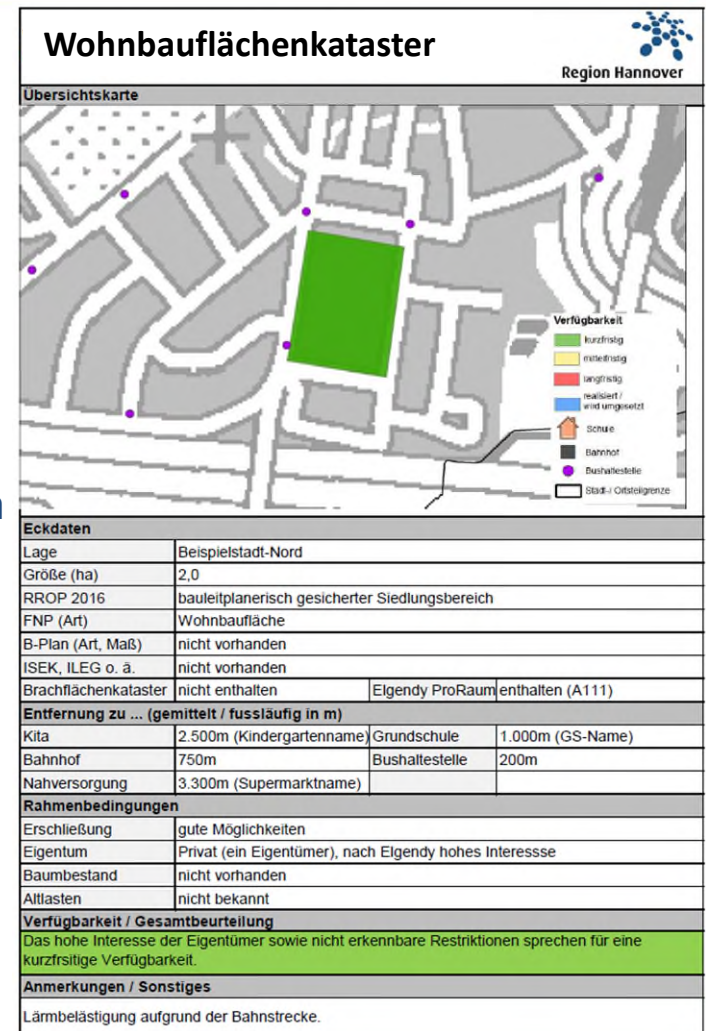


### Siedlungstypen

- Siedlungsschwerpunkte Kernraum
- Siedlungsschwerpunkte außerhalb des Kernraums
- Ergänzungsstandorte

## WoBI – Regionales Wohnbauflächenkataster

- Übersicht über Wohnbau-Potenziale ab 0,5 Hektar
- Grundlagen: Flächennutzungs- und Bebauungspläne, Stadtentwicklungskonzepte u. ä.
- Erfasste Flächen:
  - Wohnbau- und gemischte Bauflächen
- Erfasste Standorte:
  - Zentrale Siedlungsgebiete der Zentralen Orte sowie
  - „Ländlich strukturierte Siedlungen mit Ergänzungsfunktion Wohnen“
    - nach dem RROP 2016



# WoBI – WohnBauPrämie für Städte und Gemeinden

## Finanzielle Unterstützung für Kommunen:

Wohnungen nach Gebäudetyp
<ul style="list-style-type: none"> <li>je Wohnung im Ein- oder Zweifamilienhaus <b>1.500 €</b></li> <li>je Wohnung im Mehrfamilienhaus <b>5.500 €</b></li> </ul>
<i>Vorrang Mehrfamilienhaus</i>

Neue geförderte Wohnungen
<ul style="list-style-type: none"> <li>zusätzlicher Festbetrag je neuer Bindung über mindestens 20 Jahre <b>3.000 €</b></li> </ul>
<i>mehr preisgünstiger Wohnungsbau</i>

Quelle: Isabell Kurz (50.16)

- Finanzvolumen: 20 Mio. Euro p.a. für ca. 4.000 neue Wohnungen (seit 2019)



## WoBI – Broschüre "Gute Beispiele für verdichtetes Bauen" (Arbeitstitel)



„Ich bin froh, dass ich mich vor einigen Jahren entschieden habe, mein damaliges Zuhause zu verlassen und hier einen neuen Lebensort zu finden und mich an ein großes Haus mit Garten anzuschließen und gerade die ideale Lage zu finden.“

KLINGBEINER  
75 JAHRE



### ATTRAKTIVE WOHNUNGEN FÜR DEN SCHMALEN GELDBEUTEL

Der Bedarf an günstigen Wohnraum ist auch in Burgdorf groß – der KSG Hannover steigerte daraufhin Neubauten am Weimarer Bogen.

Lange Zeit war in Burgdorf kein geförderter Wohnraum mehr entstanden. „Der Bedarf ist deutlich höher als das Angebot“, sagt Projektmanagerin Julia Schütter von der Kreisiedlungs-gesellschaft (KSG) Hannover. Das Wohnungsunternehmen baute deshalb mit öffentlichen Fördermitteln an der Straße Weimarer Bogen zwei zweigeschossige Gebäude, die jeweils ein Staffelschloss beinhalten. Die Miete beträgt 5,60 Euro oder 6,20 Euro pro Quadratmeter – je nach Förderung.

Die insgesamt 16 Wohnungen bestehen aus einem oder zwei Zimmern, verfügen über Balkon, Terrasse oder Dachterrasse und sind zwischen 38 und 56 Quadratmeter groß. Sie besitzen Fußbodenheizung, Vinyböden und Holztüren. Zwei Wohnungen sind rollstuhlgerecht. Geheizt wird mittels einer Luft-Wärme-

Pumpe sowie einer Gas-Zentral-Heizung. Die Mieterinnen und Mieter können Fahrradgaragen und Abstellräume in einem vorgelagerten Gebäude nutzen. An die Häuser grenzt ein kleiner Gemeinschaftsgarten mit Sitzbänken und Spielmöglichkeiten für Kinder. Felder und Wiesen in der Umgebung laden zum Spazieren gehen und Radfahren ein.

#### IN DEN HÄUSERN ENTSTAND EINE GUTE GEMEINSCHAFT

Die Häuser wurden innerhalb von 20 Monaten fertiggestellt. Erstbezug war im Frühjahr 2021. „Wir haben alle Wohnungen sofort vermieten können“, berichtet Julia Schütter. Eingezogen sind viele Alleinstehende, aber auch alleinerziehende Mütter so-

### DATEN UND FAKTEN

**WOHNANFANGSZEITEN**  
16 | Davon gefördert: 8 nach §3 und 8 nach §5 NWoG

**BAUKOSTEN (INKL. GRUNDSTÜCK)**  
3 Mio. Euro

**FERTIGSTELLUNG**  
2021

**BAUHER**  
KSG Hannover

**ARCHITEKT**  
Seylitz & Stahlhut Architekten

**GRUNDSTÜCK**  
1.789 qm

**BEBAUTE FLÄCHE**  
511 qm

**WOBEN**  
177 qm

**FLÄCHEN**  
216 qm

**GRÖßE**  
6,24

**WUCHNERHA**  
bei der Stadt Burgdorf erfolgen

**LAUFLEGE**  
NACHHALTIGKEIT  
rund 300 Meter

**WERT**  
keine



wie eine Studentin. Sie alle verfügen über Wohnberechtigungsscheine. In den Gebäuden ist eine gute Hausgemeinschaft entstanden, erläutert die Projektmanagerin. „Die Bewohnerinnen und Bewohner treffen sich draußen und drinnen. Manche sitzen auch auf dem Balkon oder der Terrasse zusammen.“

Alle, die vorbeikamen, grüßten freundlich, bestätigt eine Mieterin, die im Erdgeschoss wohnt. Die gebürtige Burgdorferin

musste ihre ehemalige Wohnung verlassen, weil der Vermieter Eigenbedarf geltend gemacht hatte. Die 77-jährige war heillos, ganz in der Nähe ein neues Zuhause gefunden zu haben, das sie von ihrer Rente bezahlen kann. Nach einer schweren Krankheit kommt es ihr außerdem entgegen, dass die Wohnung ebenerdig und barrierefrei ist.

#### LAND UNTERSTÜTZT BAU VON SOZIALWOHNUNGEN

Wohnen gilt als ein Grundbedürfnis und ist elementarer Bestandteil der Daseinsvorsorge. Das Land Niedersachsen fördert deshalb die Schaffung von sozialem Wohnraum. Grundlage ist das Niedersächsische Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetz (NWoG). Die Darlehenshöhe und Konditionen richten sich nach §3 für geringe Einkommen und nach §5 für mittlere Einkommen. Die beiden Paragraphen haben auch Einfluss auf die Höhe der Miete, die verlangt werden darf.

Voraussetzung für eine Förderung ist unter anderem, dass die Wohnungen für eine Vermietung frei und zur dauerhaften Wohnnutzung bestimmt sind. Die vom Land festgelegte anfängliche Miethöhe darf nicht überschritten werden. Die Vermieter können zwischen einer fünf- oder zehnjährigen Belegungs- und Mietbindung wählen. Die Mieterinnen und Mieter müssen einen Wohnberechtigungsschein vorweisen können.



Region Hannover



**Weitere Informationen:**

<https://www.hannover.de/Leben-in-der-Region-Hannover/Planen,-Bauen,-Wohnen/Raumordnung-Regionalentwicklung/Regionalentwicklung/WohnBauInitiative>

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

**Sonja Beuning**

Region Hannover  
Leiterin Fachbereich  
Planung und Raumordnung  
Prinzenstraße 12  
30159 Hannover

Telefon: (0511) 6 16 – 22 551  
Telefax: (0511) 6 16 – 22 84 6  
[sonja.beuning@region-hannover.de](mailto:sonja.beuning@region-hannover.de)  
[www.hannover.de](http://www.hannover.de)