

An

*Landeshauptstadt Hannover
Baudezernat
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
Rudolf-Hillebrecht-Platz 1*

30159 Hannover

Hannover, 27. August 2025

„Innovation und Kosteneffizienz im Wohnungs(UM)bau der Landeshauptstadt Hannover“

Stellungnahme der Architects For Future Hannover zur Anhörung
im Stadtentwicklungs- und Bauausschuss der Landeshauptstadt Hannover

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Architects for Future Hannover bedanken wir uns für die Möglichkeit, im Rahmen dieser Anhörung unsere Perspektive zum Thema „Innovation und Kosteneffizienz im Wohnungsbau der Landeshauptstadt Hannover“ einzubringen.

1. Grundsätzliche Position

Wir begrüßen die Bemühungen der Landeshauptstadt Hannover, mit neuen Standards und Konzepten, in Anlehnung an den sogenannten Hamburger Standard, Bauprozesse zu vereinfachen, überbordende Normierungen kritisch zu hinterfragen und Planung transparenter zu gestalten.

Gleichzeitig möchten wir deutlich machen: **Eine einseitige Fokussierung auf den Neubau greift zu kurz. Denn der überwiegende Teil der Wohnungseingänge lässt sich im Gebäudebestand lösen** – sozial gerechter, ressourcenschonender und kosteneffizienter.

2. Innovationsbegriff erweitern: Bestehende Potenziale nutzen

Innovation bedeutet in diesem Zusammenhang nicht nur verkürzte Verfahren und vereinfachte Standards im Neubau, sondern vor allem die intelligente Aktivierung und Umnutzung bestehender Gebäude. Beispiele sind:

- Aufstockung, Erweiterung und Umbau von Bestandsgebäuden,

- Umnutzung leerstehender Büro- oder Gewerbeimmobilien,
- Aktivierung von Leerstand mithilfe der kürzlich beschlossenen Zweckentfremdungssatzung
- Effiziente Wohnraumnutzung durch Aktivierung stiller Wohnraumreserven (z.B. Einrichtung einer kommunalen Wohnraumagentur)

Zahlreiche Studien, u. a. der ARGE e.V. (2022) und Fuhrhop (2023), belegen, dass auf diesem Weg in der Regel deutlich günstigerer Wohnraum entsteht als durch Neubau. Gleichzeitig werden Ressourcen geschont und CO₂-Emissionen eingespart – eine doppelte Wirksamkeit, ökonomisch und ökologisch.

3. Risiken der Fokussierung auf den Neubau

Eine einseitige Neubauförderung, wie sie auch auf Bundes- und Europaebene häufig Priorität hat, birgt Risiken:

- Hoher Flächenverbrauch durch neue Baugebiete,
- Abriss statt Erhalt vorhandener Gebäudestrukturen,
- Steigende Baukosten durch Ressourcenknappheit,
- Klimaschädliche Emissionen durch Neubauprozesse,
- Verlust bezahlbaren Wohnraums durch Abriss.

Damit werden sowohl die Klimaschutzziele als auch die Kosteneffizienz konterkariert, die im Zentrum des heutigen Themas stehen sollten.

4. Empfehlungen für die Landeshauptstadt Hannover

Wir schlagen vor, dass die Landeshauptstadt Hannover den Schwerpunkt vom Wohnungsneubau hin zur Weiterentwicklung des Gebäudebestandes verschiebt und dabei folgende Maßnahmen forciert:

1. Politische und finanzielle Instrumente anpassen

– Förderprogramme und Bebauungspläne sollten konsequent auf den klimafreundlichen Umbau statt auf Abriss und Neubau ausgerichtet werden sowie gemeinwohlorientierte Bauträger priorisieren.

2. Wohnraumagentur gründen

– Eine institutionalisierte Anlaufstelle kann die effiziente Nutzung bestehenden Wohnraums und eine zukunftsorientierte Wohnraumentwicklung im Stadtgebiet fördern. Ziel ist neben der Schaffung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums auch die Entwicklung innovativer Konzepte zu flächensparenden und gemeinschaftlichen Wohnmodellen.

3. Öffentliche Debatte neu ausrichten

– Suffizienz („genügend statt mehr“) muss als Leitprinzip neben der klassischen

Effizienzsteigerung stärker etabliert werden. Dies setzt einen lebendigen Diskurs über eine effiziente Wohnraumnutzung, gemeinschaftliche Wohnformen, flexible Grundrisse und einen neuen Umgang mit bestehenden Flächen voraus.

4. Zweckentfremdungssatzung konsequent nutzen und kontrollieren

– leerstehende Wohnungen müssen zügig wieder auf dem Wohnungsmarkt verfügbar sein.

5. Fazit

Wohnungspolitik darf nicht länger nahezu ausschließlich als Neubaupolitik verstanden werden. Innovative und kosteneffiziente Lösungen liegen im Bestand. Wer umnutzt, erweitert, aufstockt oder Leerstand aktiviert, reduziert Baukosten (Vgl. ARGE e.V. (2022), S. 44), schont Flächen und Ressourcen und leistet einen unmittelbar wirksamen Beitrag zur Klimaneutralität auf kommunaler Ebene.

Wir laden die Landeshauptstadt Hannover ein, gemeinsam mit Initiativen, Wissenschaft und Praxis an einer langfristigen, suffizienzorientierten Wohnungsbaupolitik zu arbeiten, die gleichermaßen bezahlbaren, klimagerechten und ressourcenschonenden Wohnraum schafft.

Mit freundlichen Grüßen

Architects for Future Hannover



Architects for Future Hannover
Kontakt: a4f.hannover@gmail.com
Ortsgruppe der Architects For Future Deutschland e.V.
www.architects4future.de

Quellen:

ARGE e.V. (2022): Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hrsg.) / Walberg, Dietmar: Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes, Bauforschungsbericht Nr. 82, Kiel 2022, [online verfügbar] <https://arge-ev.de/arge-ev/publikationen/studien/?465>

Architects For Future Deutschland e.V. (2025): Offener Brief Wohnungsbautag 2025, Bremen 2025 [online] <https://www.architects4future.de/portfolio/publikationen/wohnungsbautag-2025>

Architects For Future Deutschland e.V. / Verband Wohneigentum / Grüne Liga e.V. (2024): Wohnraum im Bestand mobilisieren - Eigentümer:innen unterstützen, Berlin / Bremen 2024, [online] <https://www.architects4future.de/portfolio/publikationen/wohnraum-im-bestand-mobilisieren---eigentumer-innen-unterstuetzen>

Architects For Future Deutschland e.V. (2023): Neubau ist nicht die Lösung – Stellungnahme zum Bündnis „Soziales Wohnen“, Bremen 2023, [online] <https://www.architects4future.de/portfolio/publikationen/a4f-stellungnahme-zum-bundnis-soziales-wohnen>

Architects For Future München (2025): Bezahlbares und klimagerechtes Wohnen in München jetzt umsetzen! Offener Brief zur Kommunalwahl, München 2025, [online] <https://www.architects4future.de/portfolio/publikationen/offener-brief-zur-kommunalwahl-munchen-2026-bezahlbares-und-klimagerechtes-wohnen>

Fuhrhop (2023): Fuhrhop, Daniel: Der unsichtbare Wohnraum. Wohnsuffizienz als Antwort auf Wohnraummangel, Klimakrise und Einsamkeit (= Diss. Carl von Ossietzky Universität Oldenburg), transcript Verlag, Bielefeld 2023, [online verfügbar] <https://www.transcript-verlag.de/978-3-8376-6900-8/der-unsichtbare-wohnraum/?number=978-3-8394-6900-2>