



Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und Belegungsrechte in der Region Hannover Anfrage der Fraktion BSW vom 27. Juni 2025

Organisationseinheit:

Dezernat II

Datum

17.07.2025

Sachverhalt

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt in der Region Hannover ist enorm angespannt. Einem Mangel an öffentlich geförderten Wohnungen und Belegungsrechten steht eine deutschland-weite Entwicklung auf dem Immobilien- und Mietwohnungsmarkt gegenüber, die in den letzten zehn Jahren zu einem erheblichen Anstieg der Immobilienpreise und Mieten geführt hat.

Aktuelle Daten bestätigen diesen Trend: Eine Sonderauswertung der Mietangebotsinserte zeigt, dass die Kaltmieten in Hannover im Jahr 2024 um durchschnittlich 5,7 Prozent gestiegen sind, während die Inflation im gleichen Zeitraum lediglich 2,2 Prozent betrug.

Besonders stark waren die Anstiege in einzelnen Umlandkommunen, beispielsweise Sehnde mit 12,1 Prozent. In Wennigsen waren die Zuwächse ebenfalls zweistellig. Lediglich in Laatzen, Wunstorf und Lehrte blieben die Preissteigerungen mit unter 3 Prozent vergleichsweise moderat.

Das knappe Angebot an Mietwohnungen hat somit auch 2024 zu einem weiteren Anstieg der Mietpreise geführt.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Kaltmieten in Hannover beträgt nun 10,57 Euro, was einem Anstieg von 57 Cent pro Quadratmeter entspricht.

In den umliegenden Städten sind ähnliche Entwicklungen erkennbar: In Langenhagen liegt der Quadratmeterpreis bei 10,33 Euro (plus 5,3 Prozent), in Isernhagen bei 10,49 Euro (plus 6,1 Prozent) und in der Wedemark bei 9,86 Euro (plus 5,3 Prozent). Die Hannoversche Allgemeine Zeitung berichtete dies am 22. Januar 2025 unter dem Titel: „Mieten steigen stärker als die Inflation“.

Besonders problematisch ist der Mangel an bezahlbarem Wohnraum, der Menschen mit niedrigem Einkommen sowie Bürgergeldempfänger besonders hart trifft. Der Anteil der Wohnungen, die innerhalb der angemessenen Mietgrenzen für die Kosten der Unterkunft liegen, ist äußerst gering. Hinzu kommt, dass aktuell kein qualifizierter Mietspiegel für die Region Hannover vorliegt.

Aufgrund gesetzlicher Änderungen konnte die für 2024 vorgeschriebene Aktualisierung nicht rechtzeitig erfolgen. Stattdessen gibt es nur einen einfachen Mietspiegel, der weniger rechtsverbindlich ist und Klagen gegen Mietanpassungen eine höhere Erfolgchance bietet. Dies erschwert es, die ortsübliche Vergleichsmiete

und den Spielraum für Mieterhöhungen transparent und rechtssicher zu definieren. Die fehlende Grundlage durch einen qualifizierten Mietspiegel verstärkt die Bedeutung von Marktanalysen, wie der aktuellen Sonderauswertung der Inseratsdaten.

Der Wohnungs- und Immobilienmarkt in der Region Hannover ist weiterhin durch eine hohe Preisdynamik geprägt. In den letzten Jahrzehnten hat sich die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen und Belegungsrechte unseres Wissens nach massiv verringert, was die angespannte Situation weiter verschärft.

Der Beschlussdrucksache 3064 (V) „Änderung der Richtlinie der Region zum Erwerb von Belegungsrechten im Wohnungsbestand“ sind leider nur die jährlich erworbenen Belegrechte zu entnehmen. Informationen zur Entwicklung des Bestandes an Belegrechten und zur genauen Strategie werden nicht gegeben. Obwohl der „Bericht zum Erwerb von Belegrechten im Wohnungsbestand“ (Drucksache 3547 (V) IDS) viele wertvolle Informationen erhält, bekommen wir unsere Fragen daraus nicht beantwortet. Die Drucksachen erhalten nur Zahlen aus der Regionsrichtlinie und geben keinen Überblick über die Gesamtsituation in der Region Hannover.

Vor diesem Hintergrund frage ich die Regionsverwaltung:

1. Wie viele Belegrechtswohnungen gibt es insgesamt in der Region Hannover, aufgeschlüsselt nach Landeshauptstadt Hannover und Umlandgemeinden?
2. Wie viele Belegungsbindungen liefen seit 2015 aus, und wie viele Belegungsbindungen werden bis 2030 auslaufen? In welchen Städten befinden sich die Wohnungen, deren Belegungsbindungen bereits ausgelaufen sind bzw. auslaufen werden?
3. Wie viele öffentlich geförderte Wohnungen gibt es insgesamt in der Region Hannover, aufgeschlüsselt nach regionsangehörigen Gemeinden?
4. Wie hat sich die Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen in den letzten 15 Jahren verändert? Bitte differenzieren Sie hierbei nach Gesamtzahl für die Region Hannover und nach den einzelnen Städten.
5. Wie viele öffentlich geförderte Wohnungen sind in den letzten drei Jahren hinzugekommen? Bitte differenzieren Sie hierbei nach den Städten und folgenden Merkmalen: a) Neubau b) Zukauf von Belegungsrechten.
6. Welche Strategien verfolgt die Region Hannover zur Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum, insbesondere in Hinblick auf den Ankauf von Einzelwohnungen oder ganzen Immobilienobjekten?
7. Wie hat sich der Bestand an Wohnungen mit einer Kaltmiete von unter 8 Euro und unter 6 Euro pro Quadratmeter bei den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften in der Region Hannover (KSH und hanova) in den letzten 10 Jahren entwickelt?
8. Wie hoch ist der Anteil dieser Wohnungen an den Gesamtbeständen der jeweiligen kommunalen Wohnungsbaugesellschaften (KSH und hanova) in der Region Hannover?
9. Wie viele Wohnungen fehlen in der Region Hannover nach aktuellen Studien in den Jahren 2025, 2030 und 2035 (Bitte unter Angabe von Quellen)?

Antwort der Verwaltung zu allen Fragen:

Die Beantwortung der Fragen erfordert umfassende Recherchen und Datenerhebungen unter anderem bei den Städten und Gemeinden in der Region Hannover und den genannten Wohnungsbauunternehmen. Daher könnte derzeit kurzfristig nur unvollständig auf die Fragen geantwortet werden.

Die Verwaltung arbeitet zudem bereits an einem Bericht zum Thema Bestand und Entwicklungen im Bereich belegrechtsgebundenen Wohnraums. In diesem Bericht werden sich auch Informationen zu den in der Anfrage erbetenen Entwicklungen finden.

Es ist verwaltungsseitig beabsichtigt, im Rahmen einer Informationsdrucksache den Bericht vorzulegen. Soweit die vorstehenden Fragen mit dem Bericht nicht beantwortet sind, wird die Verwaltung ergänzend auf die Anfrage antworten. Die Vorlage des Berichtes ist geplant für die Sitzung des Ausschusses für Soziales, Wohnungswesen und Teilhabe am 2. Dezember 2025.

Anlage/n

Keine