

Landeshauptstadt



An den Stadtbezirksrat Südstadt-Bult (zur Kenntnis)

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
|                    | Antwort         |
| Nr.                | 15-1484/2018 F1 |
| Anzahl der Anlagen | 0               |
| Zu TOP             | 6.2.15.         |

**Antwort der Verwaltung auf die  
Anfrage Geförderter Wohnraum im Bauvorhaben Wiesenstr /  
Durchführungsvertrag (DS Nr. 1091/2018) zum vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 1832  
Sitzung des Stadtbezirksrates Südstadt-Bult am 20.06.2018  
TOP 6.2.15.**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1832 in der durch Antrag (Nr. 15-1390/2016) ergänzten Neufassung Drucks. Nr. 1007/2016 N1 sieht vor, dass die Vorhabenträgerin (WGH) sich verpflichtet für mindestens 25 % der Wohneinheiten einen Antrag auf Förderung nach dem kommunalen Wohnraumförderprogramm der LHH für Mietwohnungen (Abschnitt B – niedrige Einkommen, Eingangsmiete 5,60 €) zu stellen und im Falle einer Förderung die geförderten Wohnungen der Fördervereinbarung entsprechend zu errichten und zu vermieten.

Die Begründung des Antrags gibt wieder, dass aufgrund der DS 00840/2013 festgestellt wurde, dass die Verfügbarkeit preiswerter Wohnungen für die Bewertung des Wohnungsmarktes von besonderer Bedeutung ist und es in Hannover an preiswertem Wohnraum für geringverdienende fehlt.

Wörtlich endet die Begründung des Antrags mit dem Satz:

*„Daher sollen auch an dieser Stelle 25 % der neu zu errichtenden Wohnungen öffentlich geförderte Wohnungen sei .“*

Mit der Prämisse dieser Änderungen aus DS Nr. 15-1390/ 2016 hat sich eine Mehrheit für den Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren gefunden und zusammen mit diesem Antrag hat der Stadtbezirksrat damit der von der WGH beantragten Einleitung des Bebauungsplanverfahrens sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1832 zugestimmt (vgl. Begründung DS 1007/2016 N1).

Die Verwaltung hat in ihrem Antrag auf Zustimmung zu dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1832 (DS 1091/2018) auf Seite vier in Absatz vier angegeben, dass die Vereinbarung mit der WGH vorsieht das ein Teil der geförderten Wohnungen im Wege der mittelbaren Belegung im Wohnungsbestand der WGH im Stadtteil Südstadt geschaffen werden soll, also nicht auf dem Vorhabengrundstück selber.

### **Vor diesem Hintergrund fragen wir die Verwaltung:**

1. Was sind in diesem Fall die Beweggründe für einen Teil der geförderten Wohnungen die mittelbare Belegung zu wählen und diese nicht an der Stelle des Bauvorhabens zu schaffen?
2. Wäre es noch möglich die geforderte Menge von 25 % der neu zu errichtenden Wohnungen als geförderte Wohnungen im fertigen Bauvorhaben zu realisieren ?
3. Wie hoch ist der jetzige Mietpreis der Wohnungen, die für eine mittelbare Belegung in Frage kommen?

### **Die Verwaltung beantwortet die Anfrage wie folgt:**

Zu 1.:

Die Verwaltung folgt mit der Quote von 25% gefördertem Wohnungsbau, vollständig nach Maßgabe des kommunalen Wohnraumförderprogramms im Programmteil B (Eingangsmiete 5,60 €/m<sup>2</sup>, mit städtischen Belegrechten) umzusetzen, vollumfänglich dem Antrag des Stadtbezirksrates zu DS-Nr. 15-1390/2016. Auf die entsprechende Beschlussdrucksache der Verwaltung zu DS-Nr. 1017/2016 N1 wird verwiesen.

Nach dem städtischen Förderprogramm wäre bei Erfüllung der entsprechenden Voraussetzungen die Umsetzung durch die WGH-Wohnungsgenossenschaft Herrenhausen eG (WGH) vollständig im Wege der mittelbaren Belegung denkbar. Die WGH hat aber mit Schreiben vom 07.07.2016 angeboten, jeweils die Hälfte im Vorhaben selbst und den verbleibenden Anteil im Wege der mittelbaren Belegung (Ersatzwohnungen dann Faktor 1,5) umzusetzen. Dies hat die Verwaltung aufgegriffen und vertraglich verbindlich festgeschrieben.

Aus Sicht der Stadt hat die mittelbare Belegung eines Teiles der neu zu fördernden Wohnungen durchaus Vorteile:

- Durch den im städtischen Förderprogramm festgeschriebenen erhöhten Faktor (für 1 neu geförderte Wohnung müssen 1,5 Bestandswohnungen gebunden werden) werden neue Wohnungen geschaffen, zusätzlich jedoch eine höhere Anzahl (6 statt 4) an bisher frei vermietbaren Wohnungen mit Belegungs- und Mietbindungen belegt.
- Frei werdende Ersatzwohnungen können schon ab Antragstellung benannt und belegt werden, stehen daher der Stadt und den Wohnungssuchenden weit eher zur Verfügung als die Neubauwohnungen, für die – nach Abschluss des Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahrens – mit einer Bauzeit von zurzeit ca. 2 Jahren gerechnet werden muss.
- Durch die unterschiedlichen Standorte der frei werdenden Bestandswohnungen ergibt sich eine breite Verteilung der geförderten Wohnungen im Stadtteil/-bezirk, dadurch ist eine bessere Integration auch von Wohnungssuchenden mit sozialen Problemen möglich.
- Die Miete für die Ersatzwohnungen muss bei städtischer Förderung mindestens 0,20 € unter der Eingangsmiete für die Neubauten liegen, im Programmteil B also bei höchstens 5,40 €.
- Die älteren Bestandswohnungen haben meist kleinere, kompaktere Grundrisse und damit günstigere Gesamtmieten (Grundmiete und kalte Betriebskosten). Dadurch sind sie für Transfereinkommensbezieher, aber auch für andere Mieter mit niedrigem Einkommen, besser bezahlbar.
- Die Vergleichsmieten, bis zu denen die Mieten während der Bindungsdauer nach und nach höchstens erhöht werden dürfen, sind bei älteren Beständen niedriger als bei

neueren Baujahren.

- Darüber hinaus gilt für sie bei Neuvermietung in der Regel auch die Mietpreisbremse, was für Neubauten nach dem 01.10.2014 nicht der Fall ist.

Die beiden letzten Vorteile greifen zwar nicht sofort, weil die Eingangsmieten durch die Förderbindungen weit unter den Vergleichsmieten liegen. Je nach Entwicklung der Mieten am hannoverschen Wohnungsmarkt können sie aber im Laufe des Förder- und Bindungszeitraumes (15 Jahre Stadt) durchaus zu einer weiteren Mietbegrenzung führen.

Zu 2.:

Wenn die notwendigen Ersatzwohnungen für die mittelbare Belegung nicht (vollständig) erbracht werden, sind die restlichen Wohnungen im Neubau zu realisieren und entsprechend zu binden.

Zu 3.:

Die Mieten der für eine mittelbare Belegung in Frage kommenden Bestandswohnungen der WGH in der Südstadt liegen bei durchschnittlich ca. 7,50 € je Quadratmeter Wohnfläche monatlich.

Bei einer Förderung mit städtischen Mitteln darf im Rahmen der mittelbaren Belegung für die konkrete Tauschwohnung in den ersten drei Jahren jedoch nur eine Nettokaltmiete (Grundmiete ohne Betriebskosten) in Höhe von maximal 5,40 € erhoben werden. Nach Ablauf dieser Zeit sind aufgrund des Fördervertrages Mieterhöhungen in Höhe von höchstens 7,5% innerhalb von jeweils drei Jahren zulässig. Das ist eine Halbierung der nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) gesetzlich möglichen Anpassung.

18.63.07

Hannover / 13.06.2018