

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Haushalt Finanzen und
Rechnungsprüfung
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An den Sozialausschuss (zur Kenntnis)
An die Stadtbezirksräte 01 - 13 (zur Kenntnis)

Nr. 1724/2013
Anzahl der Anlagen 2
Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Kommunales Wohnraumförderprogramm der Landeshauptstadt Hannover

Antrag,

der Rat der Landeshauptstadt Hannover möge beschließen:

1. Das in Anlage 1 beigefügte Wohnraumförderprogramm der Landeshauptstadt Hannover für den Zeitraum von 2013 bis 2018/19 mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 27.300.000 € (davon im Teilfinanzhaushalt 61 12.000.000 € und im Teilergebnishaushalt 61 15.300.000 €) in der jeweils aktuellen Fassung ist die verbindliche Bewilligungsgrundlage für die Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen im Rahmen des preisgünstigen, sozialen Wohnungsbaus in Hannover.
2. Einzelne, nicht ziel- oder finanzrelevante Verfahrensregelungen kann die Verwaltung ohne weiteren Ratsbeschluss entsprechend den praktischen Erfordernissen für eine zügige Bewilligung und Baudurchführung anpassen.
3. Mit dem städtischen Wohnraumförderprogramm sollen im Rahmen der jährlich neu anzumeldenden und zu veranschlagenden Haushaltsmittel innerhalb von zunächst sechs Jahren jährlich mindestens 100 neu entstehende Mietwohnungen gefördert werden. Über die Entwicklung des Programmes wird die Verwaltung mindestens einmal im Jahr informieren.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die mit dem Wohnraumförderprogramm verfolgten Ziele wirken sich in gleicher Weise auf Frauen und Männer aus. Eine geschlechtsbezogene Bevorzugung oder Benachteiligung ist damit nicht verbunden. Durch den vorgesehenen preisgünstigen Wohnungsbau werden allerdings gezielt nur Mietinteressenten mit niedrigen bis mittleren Einkommen gefördert, weil diese es auf dem Wohnungsmarkt immer schwerer haben, sich mit ausreichendem Wohnraum zu tragbaren Mieten zu versorgen.

Besonders gefördert werden auch Wohnungen für Menschen mit Behinderungen und größere Familien.

Kostentabelle

Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen in Euro:

Teilfinanzhaushalt 61 - Investitionstätigkeit

Investitionsmaßnahme 52201901 Sicherung der Wohnungsversorgung

Einzahlungen	Auszahlungen
	Zuwendungen für Investitionstätigkeit
	2.000.000,00
	Saldo Investitionstätigkeit
	-2.000.000,00

Teilergebnishaushalt 61

Angaben pro Jahr

Produkt 52201 Sicherung der Wohnraumversorgung

Ordentliche Erträge	Ordentliche Aufwendungen
	Transferaufwendungen
	1.020.000,00
	Saldo ordentliches Ergebnis
	-1.020.000,00

Für die 6 Jahresprogramme mit jeweils 100 geförderten Wohnungen werden insgesamt 27,3 Mio. € benötigt, davon für Investitionsmittel (Baukostenzuschüsse) im Teilfinanzhaushalt insgesamt 12 Mio. €, verteilt mit jährlich 2 Mio. € auf die Jahre 2014 - 2019.

Bei einer Laufzeit von durchschnittlich 15 Jahren ergibt sich für die 600 Wohnungen im Teilergebnishaushalt ein Gesamtaufwendungszuschuss von 15,3 Mio. € (2,55 Mio. € je Programm). Durch den zeitlich versetzten An- und Ablauf der Programme wird der höchste, jährlich tatsächlich zu zahlende Betrag (ca. 2020-2028), nur bei ca. 1,02 Mio. € liegen. Die Finanzierung der Aufwendungszuschüsse soll - zumindest in den ersten Jahren - aus dem auf derzeitigem Stand eingefrorenen Haushaltsansatz von 4.340.000 € (2014) für Altförderungen erfolgen.

Begründung des Antrages

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hatte die Verwaltung mit Beschluss vom 16.12.2010 beauftragt, ein Wohnkonzept zu erstellen (Drucksache Nr. 2072/2010). Dazu wurde ein Gutachten bei dem Beratungsunternehmen GEWOS in Hamburg beauftragt, mit dem die derzeitige Wohnsituation in Hannover, die unterschiedlichen Nachfragergruppen und vorhandene Potentiale untersucht wurden. Auf der Grundlage dieser Ergebnisse wurde unter Einbeziehung der demographischen Entwicklungen und der sich wandelnden Wohnansprüche die Entwicklung der Wohnungsbedarfe in den Jahren bis 2025 prognostiziert.

Nach dieser Prognose sollen in Hannover bis 2025 mindestens 7.900 zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. Um dieses Ziel erreichen zu können, hat die Stadt ein Handlungskonzept, das „Wohnkonzept 2025“, entwickelt, dessen vier Aktionsfelder einen wichtigen Bestandteil darstellen:

1. Der **Wohnungsneubau** soll neue Impulse erhalten, besonders durch eine Wohnbauflächeninitiative, durch die neue Planungsrechte geschaffen werden.
2. Mit den Instrumenten der Stadtsanierung und Quartiersentwicklung wird der **Wohnungsbestand** weiterentwickelt.
3. Zur Unterstützung der Schaffung von **preisgünstigen Wohnungen** wird - als Ergänzung zum Landesprogramm - ein kommunales Wohnraumförderprogramm aufgelegt.

4. Es findet ein konstruktiver Dialog mit der Wohnungswirtschaft statt über Bestandsmaßnahmen und Neubauinvestitionen zur Schaffung von nachfragegerechten Angeboten auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt (**Kommunikation und Kooperation**).

Das Wohnkonzept 2025 ist am 13.06.2013 vom Rat der Landeshauptstadt Hannover beschlossen worden (DS 0840/2013). Bereits mit dem Beschluss über den Haushaltsplan 2013 wurden die ersten Finanzmittel für ein kommunales Wohnraumförderprogramm bereitgestellt.

Entsprechend dem Ratsauftrag liegt nunmehr der Entwurf eines „Wohnraumförderprogrammes der Landeshauptstadt Hannover“ vor (Anlage 1 und Anlage 2 - Kurzübersicht), in das auch Anregungen der Wohnungswirtschaft eingeflossen sind.

Mit den darin formulierten Förderangeboten - die als Ergänzung des Landesprogrammes gedacht sind - soll der Wohnungsneubau auch für Mietinteressenten mit niedrigen bis mittleren Einkommen zu tragbaren Mieten angeregt werden. Durch die kumulierten Förderungen wird die Differenz zwischen der Kostenmiete und der gewünschten preisgünstigen Miete in der Regel weitgehend abgedeckt werden. Zusätzlich bildet die Förderung mit Zuschüssen (einmaliger Baukosten- und laufender Aufwendungszuschuss) einen weiteren Anreiz für Investoren, da eine Darlehnsförderung beim derzeitigen niedrigen Zinsniveau am Markt von der Wohnungswirtschaft kaum in Anspruch genommen werden würde.

Vorrangig gefördert werden kleine (Ein-Personen)Wohnungen und größere Wohnungen für Familien mit mehreren Kindern. Wohnungstypen, für die das GEWOS-Gutachten ein großes Defizit in Hannover festgestellt hat. Um eine ausgewogene Bewohnerstruktur in den Gebäuden sicherzustellen, werden jedoch andere Wohnungstypen mitgefördert.

Damit auch die Landesförderung in Anspruch genommen werden kann und um die Gesamtförderung für alle Beteiligten transparenter und handelbarer zu machen, ist das städtische Programm auf die Fördervoraussetzungen für die Programmteile des Landes abgestimmt. Die Eingangsmieten, die Einkommensgrenzen für zukünftige Mietinteressenten, Bindungsdauer sowie das Verfahren während der Bindungszeit wurden weitgehend aus den Richtlinien des Landes übernommen.

Für eine möglichst zielgenaue Förderung werden im städtischen Programm Wohnungen für Mietinteressenten aus drei unterschiedlichen Einkommensgruppen mit abgestuften Förderhöhen und entsprechend variierenden Eingangsmieten gefördert. Von den über sechs Jahre zu fördernden jährlichen jeweils ca. 100 Wohnungen sollen sein:

- ca. 30 Wohnungen mit Belegrecht und Einkommensgrenze 100% (Abschnitt B. - niedrige Einkommen), Eingangsmiete zurzeit 5,40 €,
- ca. 50 Wohnungen mit Einkommensgrenze 120% (Abschnitt C. - niedrige bis mittlere Einkommen), Eingangsmiete zurzeit 6,00 € sowie
- ca. 20 Wohnungen mit Einkommensgrenze 160% (Abschnitt D. - mittlere Einkommen), Eingangsmiete zurzeit 6,50 €.

Verschiebungen bei der Anzahl der geförderten Wohnungen je Programmteil sind im Rahmen der vorhandenen Haushaltsmittel möglich. Die Belegrechtsquote sollte aber weitgehend eingehalten werden. Bei der Auswahl der zu fördernden Objekte werden Vorhaben, an denen die Stadt ein besonderes Interesse hat, Vorrang haben (z. B. Sanierungsgebiet, städtebauliche Gesichtspunkte, Wohnungen für besondere Personengruppen).

Abzuwarten bleibt, wie sich die Bau- und Finanzierungskosten in der Praxis bei den konkreten Bauvorhaben darstellen. Gegebenenfalls muss das Programm angepasst werden. Dies ist auch der Fall, wenn sich Veränderungen im Landesprogramm ergeben - insbesondere bei den Eingangsmieten. Bei Erhöhung der Förderbeträge des Landes wird die Verwaltung prüfen, ob die städtische Förderung möglicherweise angepasst werden muss, um Überfinanzierungen zu vermeiden.

Soweit keine ziel- oder finanzrelevanten Regelungen betroffen sind, soll die Verwaltung das Förderprogramm ohne weiteren Ratsbeschluss entsprechend den praktischen Erfordernissen anpassen können, um eine zügige Bewilligung, Baudurchführung und Entlastung des Wohnungsmarktes sicherzustellen.

Über die Entwicklung des städtischen Förderprogrammes wird die Verwaltung mindestens einmal im Jahr berichten.

61.4
Hannover / 15.08.2013