Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-drucksache

b

In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 2285/2019
Anzahl der Anlagen 0
Zu TOP

Anpassung der Förderbedingungen für das städtische Förderprogramm „Energieeffizienz mit stabilen Mieten“

Antrag,
der Rat der Landeshauptstadt Hannover möge beschließen,
den Anpassungsvorschlägen des Förderprogramms „Energieeffizienz mit stabilen Mieten“ zuzustimmen. Die neuen Förderbedingungen gelten nach Beschluss.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten
Das Förderprogramm „Energieeffizienz mit stabilen Mieten“ betrifft alle Vermieter*innen und Mieter*innen gleichermaßen.

Kostentabelle
Das jährliche Förderbudget in Höhe von 440.000 € jährlich ist im Teilhaushalt 67 unter Zuwendungen veranschlagt. Die Änderung der Förderkriterien hat keinen Einfluss auf das Gesamtbudget.

Das Förderprogramm
Das Förderprogramm „Energieeffizienz mit stabilen Mieten“ wurde 2013 für fünf Jahre bis 2017 (B-DS 1760/2013) mit einem Budget von 500.000 € jährlich beschlossen. Eine Fortsetzung des Programms ist im Haushalt bis 2020 mit einem Etat von 440.000 € jährlich berücksichtigt.
Ziel des Förderprogramms ist, im Wohnungsbestand Anreize zur energetischen Sanierung zu schaffen und dabei die Netto-Kaltmiete niedrig zu halten und das bei niedrigen, kalkulierbaren Energiekosten. Es ist mit anderen Förderprogrammen kumulierbar.

Begründung des Antrages
Bis Ende 2017 bestand eine sehr gute Nachfrage nach Zuschüssen. Seit Beginn der Förderung wurden Mittel in Höhe von ca. 2,5 Millionen € für 1.231 Wohnungen bewilligt, von denen bereits ca. 2,0 Millionen € ausgezahlt sind. Mit Stichtag 26.07.2019 stehen noch Mittel in Höhe von 754.596,53 € zur Verfügung.

Die Anfragen zur Inanspruchnahme gingen jedoch seitdem sehr stark zurück. Der Hauptgrund ist, dass die Zuschussgewährung an die Bedingung geknüpft ist, die Kaltmiete auf dem derzeit geforderten Niveau von 5,60 €/m² Wohnfläche für drei Jahre festzuschreiben.
Diese Fixierung verursacht den Wohnungsunternehmen nach Umsetzung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen Mindereinnahmen bei gleichzeitig zu tätigenden hohen Investitionen. Derzeit steigen die Baukosten deutlich höher als die allgemeine Teuerungsrate.
Durch die Anhebung der Netto-Kaltmiete von 5,60 €/m² Wohnfläche auf 5,80 €/m² bzw. 6,75 €/m² Wohnfläche wird dem Anstieg der Mieten Rechnung getragen. Jetzt finden nicht nur Wohnungen im unteren Mietpreissegment, sondern auch die aus dem mittleren Mietpreissegment Berücksichtigung.
Eine Anpassung der Förderbedingungen wird als erforderlich angesehen, um weiter sozialverträgliche, energetische Modernisierungen anzustoßen.

Anpassungsvorschläge
Die erlaubte Obergrenze der Netto-Kalt-Miete wird für Wohnungen im unteren Mietpreissegment incl. Belegrechtswohnungen von 5,60 €/m² auf 5,80 €/m² Wohnfläche erhöht (angepasst an das kommunale Wohnraumförderprogramm der Landeshauptstadt Hannover). Hierfür sollen 30 % des Förderbudgets verwendet werden.

Die erlaubte Obergrenze der Netto-Kalt-Miete für Wohnungen im mittleren Mietpreissegment wird auf 6,75 €/m² Wohnfläche erhöht. Bei Sanierung von mehr als 10 Wohnungen sind ein Drittel der Mieten unter 5,80 €/m² Wohnfläche zu halten, um den vollen Fördersatz zu bekommen.

Die zulässige Mietzinserhöhung wird von 0,66 €/m² auf 0,52 €/m² reduziert. Dieses gewährleistet weiterhin, dass Mieter*innen keine hohe Mieterhöhung durch die energetische Sanierung zu erwarten haben.

Zuschüsse für die Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen werden angepasst und bei Fensteraustausch um 3-Scheiben-Verglasung (U-Wert = 0,95 W/(m²K) ergänzt.

Die Umsetzung energetischer Modernisierungen in preisgünstigen Wohnungsbeständen kann durch folgende Förderkriterien erreicht werden:

Kriterium	IST-Anforderung	NEU-Anforderung	Kommentar
Maximale Kaltmiete	5,60 € je m² Wohnfläche, 3 Jahre fest, in den folgenden 3 Jahren maximal 7,5 % Erhöhung	**5,80 € bzw. 6,75 €** je m² Wohnfläche, 3 Jahre fest, in den folgenden 3 Jahren maximal 7,5 % Erhöhung	Neufestlegung des Fördersatzes auf Basis Mietspiegel 2019 und der Eingangsmieten im Kommunalen Wohnraumförder-programm (Obergrenzen: 5,80, 6,50 und 7,20 €/m²)
Zulässige Mietzins-erhöhung in Abhängigkeit von der umgesetzten Maßnahme	Außenwanddämmung: Höchstens 0,33 €/m² Fenstererneuerung: Höchstens 0,10 €/m² Gesamtsanierung Gebäudehülle: Höchstens 0,66 €/m²	Außenwanddämmung: **0,31 €/m²** Fenstererneuerung: 0,10 €/m² Gesamtsanierung Gebäudehülle: **0,52 €/m²**	Leichte Reduzierung aufgrund stagnierender bis leicht sinkender Energiepreise

Die Förderzuschüsse sollen weiterhin für energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle eingesetzt werden, da hierdurch nachweislich hohe Wärmeeinsparungen erreicht werden:

Maßnahme	**IST-Zuschuss**	**Neu-Zuschuss**	**Kommentar**
Außenwanddämmung U-Wert-Anforderung= 0,18 W/(m²K)	24 €/m² Wohnfläche	24 €/m² Wohnfläche	Keine Änderung
Fenstererneuerung U-Wert-Anforderung= 1,3 W/(m²K)	14 €/m² Wohnfläche	**10 €/m²** Wohnfläche	Reduzierung Zuschusshöhe bei gleichzeitiger Einführung einer neuen Förderstufe für Fenster mit verbesserter Effizienz
Fenstererneuerung U-Wert-Anforderung= 0,95 W/(m²K)	-	**15 €/m²** Wohnfläche	Neue Förderstufe berücksichtigt den zunehmenden Marktanteil von 3-Scheiben-Verglasung und die Preisentwicklung in diesem Marktsegment Anpassung an KfW Förderung
Dämmung Dach / Oberste Geschossdecke U-Wert-Anforderung= 0,14 W/(m²K)	6 €/m² Wohnfläche	**2.000 € pauschal**	Anpassung Zuschusshöhe zugunsten kleinerer Gebäude, bei denen der Aufwand zur Wärmebrückenoptimierung höher ist, Förderbedingung an proKlima und Kreditanstalt für Wiederaufbau angepasst
Dämmung Kellerdecke, Anforderung entsprechend Energieeinspar-Verordnung (EnEV)	3 €/m² Wohnfläche	**1.000 € pauschal**	Anpassung Zuschusshöhe zugunsten kleinerer Gebäude, bei denen der Aufwand zur Wärmebrückenoptimierung höher ist, aufgrund der Höhenbeschränkung im Keller Mindeststandard EnEV als Vorgabe
Komplett-modernisierung Gebäudehülle	47 €/m² Wohnfläche	47 €/m² Wohnfläche	Keine Änderung
Sonderprojekte (z.B. Gebäude unter Denkmalschutz, Gebäude mit stadtteilprägenden Fassaden)	Abweichende Förderhöhe möglich, Entscheidung durch Vergabe-kommission (Klimaschutzleit-stelle und Fachbereich Planen und Stadtentwicklung)	Abweichende Förderhöhe möglich, Entscheidung durch Vergabe-kommission (Klimaschutzleit-stelle und Fachbereich Planen und Stadtentwicklung)	Keine Änderung

67.11
Hannover / 02.09.2019