

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 1049/2022

Anzahl der Anlagen 2

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Fortschreibung des Kommunalen Wohnraumförderprogrammes der Landeshauptstadt Hannover

Antrag,

der Rat der Landeshauptstadt Hannover möge beschließen:

1. Mit der als Anlage 1 beigefügten Neufassung des Wohnraumförderprogrammes der Landeshauptstadt Hannover als verbindliche Bewilligungsgrundlage für die Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen im Rahmen des preisgünstigen, sozialen Wohnungsbaus in Hannover wird die städtische Förderung ein weiteres Mal fortgeschrieben.
2. Entsprechend dem Ratsauftrag wird für die Jahre 2021 bis 2026 eine Förderung von jährlich zunächst ca. 50 zusätzlichen Wohnungen für Wohnungssuchende mit mittleren Einkommen und einer Eingangsmiete von 8,00 € nettokalt in das Förderprogramm aufgenommen (Programmteil E).
3. Einzelne, nicht ziel- oder finanzrelevante Verfahrensregelungen kann die Verwaltung wie bisher ohne weiteren Ratsbeschluss entsprechend den praktischen Erfordernissen für eine zügige Bewilligung und Baudurchführung anpassen.
4. Über die Entwicklung des Programmes wird die Verwaltung - wie bisher - zweimal im Jahr informieren.
5. Für die Prüfung der zusätzlichen Anträge wird eine Stelle Architekt*in/ Bauingenieur*in

(E11 Fg. 2 TVöD) benötigt.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die mit dem Wohnraumförderprogramm verfolgten Ziele wirken sich in gleicher Weise auf alle Wohnungssuchende 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, größere Familien und Menschen aus Einrichtungen.

Kostentabelle

Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen in Euro:

Teilfinanzhaushalt 61 - Investitionstätigkeit

Investitionsmaßnahme 52201901 Sicherung der Wohnungsversorgung

| | | |
|---------------------|------------------------------------|-------------|
| Einzahlungen | Auszahlungen | |
| | Saldo Investitionstätigkeit | 0,00 |

Teilergebnishaushalt 61

Angaben pro Jahr

Produkt 52201 Sicherung der Wohnraumversorgung

| | | |
|----------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| Ordentliche Erträge | Ordentliche Aufwendungen | |
| | Personalaufwendungen | 82.302,00 |
| | Transferaufwendungen | 16.900.000,00 |
| | Saldo ordentliches Ergebnis | -16.982.302,00 |

Für die Fortschreibung des Programmes bis 2026 ändern sich die kalkulierten Baukostenzuschüsse im Finanzhaushalt nicht.

An Aufwendungszuschüssen ergeben sich bei der Berechnung auf die neuen Gesamtlaufzeiten (20, 12 und 10 Jahre) und dem neuen Förderprogrammteil E für alle Förderprogramme bis 2026 (2024-2026 Baukostenzuschüsse nur aus dem bereits beschlossenen Investitionsmemorandum - ca. 80-100 Wohnungen jährlich) im Teilergebnishaushalt Mehrkosten von ca. 16,9 Mio. €. Insgesamt werden damit während der gesamten Förderlaufzeiten ca. 95,4 Mio. € an Aufwendungszuschüssen zur Verfügung gestellt werden.

Zur Deckung der jeweils tatsächlich zu zahlenden Jahresbeträge einschließlich der Altförderungen dient der für 2022 bereits beschlossene Haushaltsansatz von 6,4 Mio. €. Die Ansätze für 2023 und 2024 werden voraussichtlich ähnlich ausfallen, danach jedoch - je nach Fertigstellung der Wohnungen und Beginn der Zuschusszahlungen - steigen.

Für die zusätzliche technische Sachbearbeitung fallen jährliche Personalkosten von 82.302 € an (Eingruppierung nach Entgeltgruppe E11 Fg. 2 TVöD). Über einen zusätzlichen Personalbedarf wird im Rahmen des Stellenplan 2023/24 entschieden.

Begründung des Antrages

Wohnraumförderung für bezahlbaren Wohnraum

Hannover wächst und angemessener und auch bezahlbarer Wohnraum ist knapp geworden. Besonders im preisgünstigen Segment ist der hannoversche Wohnungsmarkt sehr angespannt. Aber auch für Wohnungssuchende mit mittlerem Einkommen wird es immer schwerer, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Welche zusätzlichen Auswirkungen die Fluchtbewegungen von Menschen aus der Ukraine haben werden, ist darüber hinaus noch gar nicht abzuschätzen. Einer weiteren Zuspitzung kann kurz- und mittelfristig nur durch eine Erhöhung des Angebotes an – preiswerten – Wohnungen in allen Segmenten des Wohnungsmarktes vorgebeugt werden.

Im Rahmen des *Wohnkonzeptes 2025* (DS-Nr. 0840/2013) hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover schon 2013 – als Ergänzung zum Landesprogramm – ein städtisches Programm zur Förderung der Neuschaffung von Wohnungen für Bezieher*innen niedriger bis mittlerer Einkommen, teilweise mit städtischen Belegrechten, beschlossen (DS-Nr. 1724/2013). Zudem wurden über die Wohnbauflächeninitiative, die ebenfalls Bestandteil des *Wohnkonzeptes 2025* ist, seither Baurechte für über 10.000 neue Wohnungen geschaffen. Im Rahmen dieser Baurechtsschaffung werden die Investor*innen in der Regel über einen städtebaulichen Vertrag u.a. verpflichtet, mindestens 30 %, der neu entstehenden Wohnungen im geförderten Wohnungsbau zu erstellen („Sozialquote“).

Für die Wohnraumförderung zuständig sind in erster Linie die Bundesländer. Das Niedersächsische Wohnraumförderprogramm sieht jedoch überwiegend nur eine Darlehensförderung vor. Zudem sind die bisherigen Förderbeträge bei steigenden Baukosten und höheren Grundstückspreisen - wie in Hannover - nicht (mehr) auskömmlich, so dass ohne die städtische Ergänzungsförderung in Hannover vermutlich nach wie vor kaum nennenswerter sozialer Mietwohnungsneubau stattfinden würde. Die kombinierte Zuschussförderung des städtischen Programmes mit einmaligen Baukostenzuschüssen und mehrjährigen laufenden Aufwendungszuschüssen stellt ein attraktives Förderangebot dar, das bisher gut angenommen wird.

Mit dem bisherigen Förderprogramm (letzte Fortschreibung 2019 mit DS 1462/2019) und den dafür vorgesehenen – bereits mehrmals aufgestockten – Haushaltsmitteln können bis 2023 mit den derzeitigen Förderkonditionen je nach Verteilung auf die Programmteile bis zu ca. 3.000 Wohnungen gefördert werden, davon gut die Hälfte mit städtischen Belegrechten. Für den Zeitraum 2024 - 2026 ist aus dem bereits beschlossenen Investitionsmemorandum nachzeitigem Stand die Förderung von weiteren ca. 80-100 Wohneinheiten jährlich möglich.

Anpassung des städtischen Förderprogrammes an das Landesprogramm

Bei den Gesprächen mit der Wohnungswirtschaft im Rahmen der *Hannoverschen Wohnungsbaupflichtoffensive 2016* (DS 1525/2016 und DS 2152/2020 – Laufzeitverlängerung) wurde von den Vertretenden der Wohnungsunternehmen immer wieder beklagt, dass es unterschiedliche Ausgestaltungen der verschiedenen Förderprogramme insbesondere bei der Förderlaufzeit, den Mieten und den Mieterhöhungsmöglichkeiten gibt, was zu Unklarheiten führe und möglicherweise ein Förderhemmnis darstelle.

Gestiegene Bau- und Bodenpreise haben das Bauen in den letzten Jahren erheblich verteuert. Unabhängig von teilweise unterschiedlichen Zielsetzungen der Fördermittelgeber ist nach Meinung der Verwaltung eine Vereinheitlichung bei den Ausgangsmieten und den Mieterhöhungsmöglichkeiten denkbar. Die Fortschreibung des Förderprogrammes sieht daher entsprechend dem Landesprogramm für den Programmteil B (niedrige Einkommen – Belegrecht) eine neue Miete von 6,10 € (bisher 5,80 €) und für den Programmteil D (mittlere Einkommen) eine Miete von 7,50 € (bisher 7,20 €) vor. Auch die Mieterhöhungsmöglichkeit wird an das Landesprogramm angepasst und fällt mit 6,15 % innerhalb von 3 Jahren moderat aus.

Eine Laufzeit wie die der Landesmittel mit einer 35- bzw. 30-jährigen Zinsvergünstigung ist für die Stadt jedoch nicht finanzierbar. Es ist aber eine Verlängerung der Aufwendungszuschusslaufzeit (und damit auch der Bindungsdauer) in den Programmteilen B und C einheitlich auf 20 Jahre (statt bisher 15 Jahre) und im Programmteil D auf 12 Jahre (bisher 10 Jahre) vorgesehen.

Die neue Zusammensetzung der Zuschussbeträge ergibt sich aus der Anlage 2.

Neuer Programmteil E für Wohnungssuchende mit mittleren Einkommen

Mit Haushaltsantrag vom 28.01.2021 (DS H-0276/2021) wurde die Verwaltung aufgefordert, „eine Förderung von 8 €-Nettokaltmiete im Wohnungsbau aufzunehmen“. Dieser Forderung kommt die Verwaltung mit der Erweiterung des städtischen Wohnraumförderprogrammes um den Programmteil „E“ nach.

Bei einer Eingangsmiete von 8,00 € nettokalt (d.h. Grundmiete ohne Betriebskosten) kann zukünftig ein degressiver städtischer Aufwendungszuschuss von anfänglich 4,50 € je Quadratmeter Wohnfläche gezahlt werden, der sich innerhalb von 10 Jahren abbaut. Das Einkommen der Mietenden darf die Grenzen eines Wohnberechtigungsscheines um 60 % überschreiten, dies entspricht einem Verdienst im Bereich der mittleren Einkommen. Eine Aufstellung dazu ist dem anliegenden Förderprogramm beigelegt (maßgebend ist die letzte Spalte „§ 3 Abs. 2 NWoFG plus 60 %“).

Programmteil E (mittlere Einkommen) :

Aufwendungszuschuss

Laufzeit 10 Jahre, degressiv (durchschnittlich 2,38 €/m² monatlich):

1.- 3. Jahr 4,50 €/m²

4.- 6. Jahr 3,00 €/m²

7.-10. Jahr 1,50 €/m².

Berechnet auf eine Wohnungsgröße von durchschnittlich 60 m² ergibt sich über die 10-jährige Laufzeit verteilt ein Gesamtbetrag von 20.520 € je so geförderter Wohnung.

Grundsätzlich wird eine Mischung aller Programmteile und Einkommensgruppen gewünscht. Eine Förderung nach E soll daher sowohl im Rahmen einer gemischten Förderung (Programmteile B, C, D und E) innerhalb der Sozialquote (zzt. 30 % der neu entstehenden Wohnungen bei neuen Baurechten oder Verträgen mit der Stadt) als auch als eigenständige alleinige Förderung möglich sein, aber nur im Rahmen der dafür vorhandenen Fördermittel.

Sollen neben den vorgegebenen Belegrechtswohnungen (30-50 % aus Programmteil B) nur Wohnungen im neuen Teil E gefördert werden, erhöht sich der verbindlich zu bringende Belegrechtsanteil („Muss“) auf 50 % (statt mindestens 30 %) und der insgesamt zu fördernde Anteil an Wohnungen im Quartier auf 40 % (statt Sozialquote 30 %).

Eine reine Förderung nach Abschnitt E. ist nur außerhalb des Gebietes mit einer festgesetzten Sozialquote und nur im Rahmen der dafür vorgesehenen Haushaltsmittel möglich. Die Mindestanzahl der zu fördernden Wohnungen beträgt dabei in der Regel 10, maximal sollen 50 % der geplanten Neubauwohnungen so gefördert werden können.

In der neuen Mittelkalkulation sind zunächst jährlich 50 dieser Art geförderten Wohnungen - zusätzlich zum bisherigen Programm - vorgesehen. Da das Land im niedersächsischen Wohnraumförderprogramm nur eine Höchstmiete von 7,50 € vorsieht, ist dieser städtische Programmteil im Gegensatz zu den bisherigen Teilen nicht mit dem Landesprogramm kompatibel.

Um gegenüber der neuen Komponente wettbewerbsfähig bleiben zu können, muss auch der bestehende Programmteil D – grundsätzlich für den gleichen Personenkreis, aber kombinierbar mit Landesmitteln – leicht verbessert werden (Laufzeit jetzt 12 statt 10 Jahre

und geringerer jährlicher Abbau des Aufwendungszuschusses).

Weitere wesentliche Programmänderungen

Die Möglichkeit der mittelbaren Belegung für einen Teil der Neubauwohnungen soll weiterhin bestehen bleiben. Das bedeutet, die Bindungen aus der Förderung werden auf (in etwa) gleichwertige Wohnungen aus dem hannoverschen Bestand der Antragsteller*innen übertragen und die Neubauten sind frei. Insbesondere für Belegrechtswohnungen eröffnet sich dadurch für die Stadt u.a. die Möglichkeit, Wohnungen in Quartieren belegen zu können, in denen es keine Belegrechtswohnungen (mehr) gibt und die möglicherweise wohnflächen- und mietmäßig günstiger für die von ihr zu versorgenden Personenkreise sind. Die Miete muss mindestens 0,50 € je m² Wohnfläche monatlich unter der jeweils gültigen Eingangsrente liegen.

Kleinere Programmanpassungen und Bericht der Verwaltung

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

Die Verwaltung wird weiterhin zweimal im Jahr über die Entwicklung des städtischen Förderprogrammes berichten.

Personelle Ausstattung

Bei allen geförderten Wohnungen müssen sowohl die Anträge als auch der Baufortschritt und die Schlussrechnung von der technischen Sachbearbeitung überprüft werden. Die erneute Ausweitung des Programms führt zu einem weiteren Mehraufwand, der von den beiden vorhandenen Techniker*innen nicht mehr geleistet werden kann. Ohne eine zusätzliche Stelle kann eine zeitnahe Antragsbearbeitung nicht mehr gewährleistet werden und es besteht die Gefahr, dass der geförderte Wohnungsbau nahezu zum Erliegen kommt.

61.4
Hannover / 20.04.2022