

Landeshauptstadt

Hannover

An den Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide (zur Kenntnis)

Antwort

Nr. 15-0070/2018 F1

Anzahl der Anlagen 0

Zu TOP 6.3.3.

Antwort der Verwaltung auf die Anfrage Baugrundstücke im Stadtbezirk Bothfeld-Vahrenheide Sitzung des Stadtbezirksrates Bothfeld-Vahrenheide am 24.01.2018; TOP 6.3.3.

Anfrage der CDU-Fraktion

In vielen Bezirksratssitzungen werden Bauvorhaben im Stadtbezirk Bothfeld-Vahrenheide thematisiert. Auffällig ist, dass diese regelmäßig als größere Projekte durch Bauträger geplant und realisiert werden, bzw. die Grundstücke vorab an Bauträger verkauft werden. Die positiven Effekte dieser Baurealisierung liegen auf der Hand, da der Aufwand auf den Bauträger übertragen und somit für den Grundstücksbesitzer reduziert wird. Zudem werden entsprechende Projekte optisch einheitlich gestaltet. Auf der Hand liegt aber auch, dass entsprechende Bauträger bei jedem Projekt mit einem Gewinn kalkulieren (müssen), dieser folglich auf die Käufer umgelegt wird. Zudem ist die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbssteuer nicht der alleinige Grundstückspreis, sondern der Immobilienpreis. Auch dies steigert die Belastung für die Käufer.

Vor dem Hintergrund der Mietentwicklung und der ggf. zukünftigen Zinsentwicklung müssen wir jetzt auch auf kommunaler Ebene handeln, um insbesondere Familien den Bau bzw. Erwerb einer selbstgenutzten Immobilie zu ermöglichen. Die Verwaltung der Landeshauptstadt Hannover kann zwar nicht verhindern, dass Kaufpreise von 600.000 bis 800.000 Euro für eine selbstgenutzte Immobilie für eine Familie (plus Grunderwerbsteuer) aufgerufen werden, sie kann allerdings kostengünstige Baugrundstücke insbesondere für Familien ausschreiben. Hier könnten insbesondere Familien nach ihrem Geldbeutel und den bestehenden gesetzlichen Vorgaben selbstgenutzte Immobilien bauen (lassen).

Vor diesem Hintergrund fragen wir die Verwaltung:

1. Wie viele Immobilien wurden in den letzten fünf Jahren in unserem Stadtbezirk mit und ohne Bauträger ausgeschrieben/realisiert?

Bitte Anzahl der Immobilien nach Art und gesamte ca. Quadratmeteranzahl der Baugrundstücke angeben.

2. Zum Vergleich:

Wie viele Immobilien wurden in den letzten fünf Jahren im gesamten Stadtgebiet und in der unmittelbar an unseren Stadtbezirk angrenzenden Gemeinde Isernhagen mit und ohne Bauträger ausgeschrieben/realisiert?

Bitte Anzahl der Immobilien nach Art und gesamte ca. Quadratmeteranzahl der Baugrundstücke angeben.

3. Beabsichtigt die Verwaltung der Landeshauptstadt Hannover zukünftig Baugrundstücke ohne Bauträger im Stadtbezirk Bothfeld-Vahrenheide und im gesamten Stadtgebiet auszuschreiben bzw. dieses Verfahren verstärkt einzuleiten, um insbesondere Familien den Bau einer selbstgenutzten Immobilie zu günstigeren Preisen als von einem Bauträger zu ermöglichen?

Antwort der Verwaltung

Zu Frage 1) In den Jahren 2013 bis 2017 wurden von der Landeshauptstadt Hannover im Stadtbezirk Bothfeld-Vahrenheide folgende Anzahl an Immobilien (Baugrundstücke zur Errichtung einer grds. selbstgenutzten Immobilie als Einfamilienhaus, Reihenhaus und Doppelhaus) ausgeschrieben/realisiert:

1 Einfamilienhaus wurde ausgeschrieben/realisiert.
Die Gesamtquadratmeterzahl des Baugrundstückes betrug 471 m².
Das Einfamilienhaus wurde ohne Bauträgerbindung veräußert.

8 Reihenhäuser wurden ausgeschrieben/realisiert.
Die Gesamtquadratmeterzahl der Baugrundstücke betrug ca. 4.000 m².
Alle 8 Reihenhäuser wurden mit Bauträgerbindung veräußert.

Es wurden keine Doppelhäuser ausgeschrieben/realisiert.

zu Frage 2) In den Jahren 2013 bis 2017 wurden von der Landeshauptstadt Hannover im gesamten Stadtgebiet folgende Anzahl an Immobilien (Baugrundstücke zur Errichtung einer grds. selbstgenutzten Immobilie als Einfamilienhaus, Reihenhaus und Doppelhaus) ausgeschrieben/realisiert:

67 Einfamilienhäuser wurden ausgeschrieben/realisiert.
Die Gesamtquadratmeterzahl der Baugrundstücke betrug 37.624 m².
Alle 67 Einfamilienhäuser wurden ohne Bauträgerbindung veräußert.

193 Reihenhäuser wurden ausgeschrieben/realisiert.
Die Gesamtquadratmeterzahl der Baugrundstücke betrug 44.694 m².
Alle 193 Reihenhäuser wurden mit Bauträgerbindung veräußert.

44 Doppelhäuser wurden ausgeschrieben/realisiert.
Die Gesamtquadratmeterzahl der Baugrundstücke betrug 12.206 m².
4 Doppelhäuser wurden ohne Bauträgerbindung veräußert.
Die Gesamtquadratmeterzahl der Baugrundstücke betrug 1.569 m².
40 Reihenhäuser wurden mit Bauträgerbindung veräußert.
Die Gesamtquadratmeterzahl der Baugrundstücke betrug 10.637 m².

Die Zahlen der Gemeinde Isernhagen stehen der Landeshauptstadt Hannover leider nicht zur Verfügung.

zu Frage 3) Die Landeshauptstadt Hannover bietet bereits seit 1997 ihre Baugrundstücke im Rahmen des Hannover-Kinder-Bauland-Bonus (HaKiBaBo) für Familien mit Kindern vergünstigt an. Die Vergünstigung ergibt sich aus der Anzahl der im Haushalt lebenden Kinder unter 16 Jahren. Der Quadratmeterpreis ohne die Erschließungskosten wird pro Kind um 10% verringert. Der HaKiBaBo wird bis zu einer Anzahl von maximal vier Kindern gewährt. Somit kann sich im günstigsten Fall der Kaufpreis für das Grundstück um 40% für die/den Ersterwerberin/Ersterwerber reduzieren.

Der HaKiBaBo wird für Baugrundstücke mit und ohne Bauträgerbindung gleichermaßen gewährt; ebenso für Eigentumswohnungen. Die errichtete Baulichkeit muss 10 Jahre selbst genutzt werden. Die Landeshauptstadt Hannover hält in Zukunft an der Gewährung des HaKiBaBo fest.

Darüber hinaus prüft die Landeshauptstadt Hannover vor jeder Grundstücksausschreibung, ob eine Vermarktung an Privatpersonen möglich ist, oder ob ausschließlich eine Vermarktung über Bauträger in Frage kommt. Dies hängt von verschiedenen Faktoren ab. So sehen viele Bebauungspläne aufgrund der endlichen Stadtfläche eine verdichtete Bauweise bspw. in Form einer Reihenhausbebauung vor. Reihenhäuser eignen sich erfahrungsgemäß nicht für die Einzelvermarktung; sie sind für den Endkunden im Regelfall sogar preisgünstiger von einem Bauträger zu erwerben, da dieser zum Beispiel bessere Konditionen bei den Baumaterialien erzielen kann. Außerdem sind manche Herausforderungen wie das Herstellen der Erschließungsanlagen, Blockheizkraftwerke o. ä. ausschließlich von einem Bauträger leistbar. Hier scheidet eine Vermarktung an Privatkunden aus.

Wann immer es die Rahmenbedingungen in Form von Bebauungsplänen, Erschließungen oder energetischen Herausforderungen zulassen, vermarktet die Landeshauptstadt Hannover ihre Grundstücke ausschließlich an Privatkunden, um auch weiterhin eine adäquate Durchmischung im Grundstücksangebot gewährleisten zu können. So werden die kommenden Vermarktungen in Wülferode und Ahlem voraussichtlich nur an Privatkunden adressiert sein.

18.60
Hannover / 22.01.2018