

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 1760/2013

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

„Sozialverträgliche Mietzinsabfederung nach energetischer Sanierung“ Programm zur Förderung der Energieeffizienz im sozialen Wohnungsbau

Antrag,

1. Der Rat möge die in Anlage 1 dargestellten Förderkriterien beschließen.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, notwendige Anpassungen des Programms bis zu einer Grenze von 10 % pro Parameter durchzuführen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Bei allen kommunikativen Maßnahmen und bei der Öffentlichkeitsarbeit werden soweit wie möglich Gender-Aspekte berücksichtigt.

Kostentabelle

Das Förderbudget in Höhe von 500.000 € jährlich ist im Sachkonto 43 18 0000 unter Zuwendungen veranschlagt.

Begründung des Antrages

Mit Haushaltsbegleitantrag zum Haushaltsplan 2013 hat der Rat das Förderprogramm „Energieeffizienz im sozialen Wohnungsbau“ für fünf Jahre beschlossen. Der Beschluss lautet: „Die zusätzlichen Mittel in Höhe von 500.000 € sind für ein städtisches Programm zur Förderung der „Energieeffizienz im sozialen Wohnungsbau“ zu verwenden. Aus den Mitteln sollen Zuschüsse zu energetischen Sanierungen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus finanziert werden. Wobei die Förderung nur unter der Bedingung erfolgen soll, dass mit der energetischen Sanierung der Wohngebäude keine Mieterhöhungen verbunden sind.“ Das vorliegende Förderprogramm ist ein Startmodell, da es erstmalig versucht, im Bereich der preiswerten Mieten eine sozialverträgliche Mietzinsabfederung nach energetischer Sanierung umzusetzen. Es knüpft eng an die vorhandenen Förderprogramme von proKlima und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sowie der Wohnraumförderung des Landes an. Dies kann zur Folge haben, dass mit Änderungen oder Neuformulierung von Förderprogrammen eine Anpassung für diese Mietzinsabfederung erforderlich ist. Die Verwaltung wird daher ermächtigt, dies bis zu einer Veränderungsgrenze von 10 %

umzusetzen. Darüber hinaus entscheidet der Rat.

Um zu gewährleisten, dass nach einer energetischen Sanierung von Wohngebäuden im Mietpreissegment der bisher preiswerten Mieten keine Mieterhöhung folgt, die über eine für Haushalte mit niedrigem Einkommen tragbare Grenze hinausgeht, gewährt das Förderprogramm der Landeshauptstadt Hannover einen zu einer Einmalzahlung umgerechneten Mietzuschuss.

Das Anforderungsniveau ist so gewählt, dass durch Hinzunahme der Förderung von proKlima und der KfW ein Anreiz zur energetischen Sanierung der Gebäudehülle von Mietwohnungen besteht.

Antragsberechtigt sind sowohl Eigentümerinnen und Eigentümer von geförderten Mietwohnungen als auch von Mietwohnungen in sonstigen vermieteten Ein- und Mehrfamilienhäusern im Stadtgebiet von Hannover mit Nettokaltmieten kleiner/gleich 5,40 €/m².

Für Mieten oberhalb von 5,40 € ist verstärkt mit Problemen für EmpfängerInnen von SG II/XII Leistungen zu rechnen, die dann möglicherweise die Wohnung wechseln müssen (oder sie erst gar nicht anmieten können), da die Mietobergrenzen der Region Hannover (MOG) einzuhalten sind und die verminderten Heizkosten nicht ausreichend berücksichtigt werden. Ein aktuell eingeführter MOG-Ökobonus für energieeffiziente Gebäude puffert dieses Problem zwar etwas ab, eine maximale Miethöhe von 5,40 € wird aber als wünschenswerte Höchstmiete für EmpfängerInnen von Transferleistungen angesehen. Ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn ist möglich. Ein Förderantrag kann für alle genannten Maßnahmen gestellt werden, die geplant sind oder die frühestens am 1.3.2013 beauftragt wurden, aber noch nicht abgeschlossen sind.

Eckpunkte der Förderbedingungen:

- Analog zu den Vorgaben der sozialen Wohnraumförderung ist die Miethöhe von 5,40 €/m² als Maximal-Nettokaltmiete auch nach einer energetischen Sanierung für mindestens drei Jahre einzuhalten.
- Die Mietbindung auf maximal 5,40 €/m² wird auf drei Jahre beschränkt. Für den Zeitraum 4. bis 6. Jahr wird eine Mieterhöhung um 7,5 % zugelassen. Vom 7. Jahr an sind Mieterhöhungen im Rahmen des gesetzlich Zulässigen möglich. (Die in den ersten 6 Jahren nicht umgelegten Investitionskosten nach BGB § 559 Abs.1 können auch später nicht nachgeholt werden.)
- Für die ermittelte Mindereinnahme wird der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer ein vorausbezahlter Mietzuschuss entsprechend der jeweiligen Maßnahme gezahlt.
- Die jeweilige Zuschusshöhe, die sich aus den Finanzierungskosten für die jeweiligen Einzelmaßnahmen ergibt, wurde durch eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für ein repräsentatives Beispielobjekt ermittelt. Als Grundlage für die Ermittlung dienten die Daten eines hannoverschen EU-Projekts zur energetischen Sanierung (Concerto), deren Investitionskosten aktualisiert wurden.
- Für die Förderung wird von einer monatlichen Mietmindereinnahme von anfänglich 85ct/m² ausgegangen. Grundlage ist der Hannoversche Mietspiegel, der nach einer energetischen Sanierung eine mittlere Miethöhe von 6,25 €/m² im Bestand zulässt. Dies deckt sich mit den Erfahrungen von Concerto, die belegen, dass die mögliche Investitionskostenumlage nach BGB § 559 Abs.1 von 11% in Hannover nicht ausgeschöpft wird.
- Um sicher zu stellen, dass z.B. bei besonderen stadtteilprägenden Fassaden oder Gebäuden unter Denkmalschutz eine entsprechend sorgfältige Gestaltung umgesetzt wird, kann im Einzelfall ein Antrag im Rahmen der Förderung von Sonderprojekten gestellt werden. Die Entscheidung, ob ein solcher Antrag möglich ist, liegt bei der Klimaschutzleitstelle der Stadt Hannover zusammen mit dem Fachbereich Planen und Stadtentwicklung.

- Die Zuschussobergrenze liegt bei 6.000 € je Wohneinheit.
- Über Sonderprojekte und über geringfügige Anpassungen des Förderprogramms entscheidet eine verwaltungsinterne Kommission (Klimaschutzleitstelle mit Stadterneuerung und Wohnraumförderung).
- Die Vergabe erfolgt vorrangig für Wohnungen mit Sozialbindungen sowie Wohnungen in Gebieten mit einem energetischen Quartierskonzept. Bei der Auswahl wird auch das Eingangsdatum der vollständigen Anträge berücksichtigt.

Über weitergehende Fördermöglichkeiten durch andere Institutionen z.B. für Expertenberatung, Heizungserneuerung sowie für Qualitätssicherung wird im Rahmen des Antragsverfahrens informiert.

Nachweise

Spätestens 24 Monate nach Bewilligungsbescheid sind Umsetzungsnachweise und förderfähige Kosten per Rechnung und Mieterlisten mit Angabe der Miethöhen bei der Klimaschutzleitstelle der Stadt Hannover vorzulegen. Bei Vorsteuerabzugsberechtigten werden die Kosten der Maßnahmen als Nettokosten berücksichtigt. Nach Prüfung dieser Unterlagen erfolgt die Auszahlung des Mietzuschusses. Mieterlisten mit Angabe der Miethöhen sind danach regelmäßig einmal jährlich und bei jedem Mieterwechsel bei der Wohnraumförderung vorzulegen.

Abschätzung

430.000 € reichen für die energetische Gesamtanierung der Gebäudehülle von etwa 150 Wohneinheiten (WE) (bei angenommenen 60m²/WE und 2.800 € /WE)

Jährlich Geplante Ausgaben 2013 - 2017	
Mietzuschüsse für vorgegebene Maßnahmen	430.000 €
Personal-, Sach- und Monitoringkosten	70.000 €
Total	500.000 €

67.1
Hannover / 21.08.2013