

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

In den Ausschuss für Arbeitsmarkt  
Wirtschafts und  
Liegenschaftsangelegenheiten  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung

Nr. 0587/2004

Anzahl der Anlagen 0

Zu TOP

---

## **Förderung von Eigentumserwerb / Hannover-Kinder-Bauland-Bonus**

### **Antrag,**

zu beschließen:

1. Der Hannover-Kinder-Bauland-Bonus wird nicht nur beim Ersterwerb von Einfamilienhäusern oder Baugrundstücken für Einfamilienhäuser, sondern auch beim Ersterwerb von selbstgenutzten Eigentumswohnungen auf ehemals städtischen Flächen ausgezahlt. Gefördert werden auch private Baugemeinschaften, sofern in vergleichbarer Form (z. B. Gesellschaft bürgerlichen Rechts, Genossenschaft) gemeinschaftlich Wohneigentum gebildet wird.
2. Der Hannover-Kinder-Bauland-Bonus wird sowohl für unbebaute als auch für bebaute Grundstücke gewährt, auf denen Wohneigentum (Einfamilienhausnutzung oder Geschosswohnungsbau) begründet wird.
3. Die Änderungen treten rückwirkend für alle städtischen Grundstücksverkäufe ab 01.01.2004 in Kraft. Maßgebend ist das Datum der Vertragsbeurkundung.
4. Alle übrigen Regelungen zum Hannover-Kinder-Bauland-Bonus (Drs.-Nr. 2456/97) bleiben unverändert.

### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Der Hannover-Kinder-Bauland-Bonus richtet sich ausdrücklich nur an Haushalte mit Kindern. Er erleichtert die Möglichkeit des Wohnens in der Stadt, berücksichtigt aber gleichermaßen Männer wie Frauen.

## Kostentabelle

Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen:

Investitionen	in €	bei der Hsh-Stelle (im Budget Nr.) /Wipl-Position	Verwaltungs-haushalt; auch Investitions-folgekosten	in € p.a.	bei der Hsh-Stelle (im Budget Nr.) /Wipl-Position
<b>Einnahmen</b>			<b>Einnahmen</b>		
Finanzierungs- anteile von Dritten	0,00		Betriebsein- nahmen	0,00	
sonstige Ein- nahmen	-500.000,00		Finanzeinnah- men von Dritten	0,00	
Einnahmen insgesamt	-500.000,00		Einnahmen insgesamt	0,00	
<b>Ausgaben</b>			<b>Ausgaben</b>		
Erwerbsaufwand	0,00		Personal- ausgaben	0,00	
Hoch-, Tiefbau bzw. Sanierung	0,00		Sachausgaben	0,00	
Einrichtungs- aufwand	0,00		Zuwendungen	0,00	
Investitionszu- schuss an Dritte	0,00		Kalkulatorische Kosten	0,00	
Ausgaben insgesamt	0,00		Ausgaben insgesamt	0,00	
<b>Finanzierungs- saldo</b>	<b>-500.000,00</b>		<b>Überschuss/ Zuschuss</b>	<b>0,00</b>	

## Begründung des Antrages

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat 1997 die Einführung des Hannover-Kinder-Bauland-Bonus beschlossen. Das Instrument hat sich bewährt. Seit Einführung konnten bei ca. 1.200 Verkäufen rd. 600 Familien den Hannover-Kinder-Bauland-Bonus in Anspruch nehmen. Die Stadt förderte den Einfamilienhausbau (durch Einnahmeverzicht) insgesamt in Höhe von rd. 7 Mio. €; zugleich wurden in der Summe der geförderten Fällen aber Haushaltseinnahmen von rd. 27 Mio. € für die Stadt mobilisiert.

Der Hannover-Kinder-Bauland-Bonus ist gut eingeführt und wird von Kunden wie Bauträgern als wesentlicher Bestandteil der Stadtpolitik geschätzt.

In den vergangenen Jahren hat sich die Konkurrenzsituation zum Umland durch umfangreiche Flächenausweisungen wie auch durch Rabattierungsmodelle anderer Städte (Seelze, Langenhagen/Weiherfeld) weiter verschärft. Die Verwaltung ist daher der Auffassung, dass eine Überprüfung und Verbesserung des hannoverschen Modells sinnvoll ist, um den mit der Einführung des Hannover-Kinder-Bauland-Bonus verbundenen Vorteil nicht zu verlieren. Ziel des Hannover-Kinder-Bauland-Bonus ist neben der Eigentumsförderung für Familien vor allem auch die Bindung von Familien an die Kernstadt und die Verhinderung von Abwanderung. Diesen Zielen dient es auch, wenn Familien kein Haus, sondern eine Eigentumswohnung erwerben. Gleichzeitig wird damit das - städtebaulich wünschenswerte - urbane Wohnen im Geschosswohnungsbau unterstützt. Zudem soll die Erweiterung der Förderungsmöglichkeiten dazu dienen, auch private Baugemeinschaften stärker einzubeziehen.

Unter Abwägung der auch im Antrag der SPD-Ratsfraktion (Drs.-Nr. 2288/2002) zur Förderung von Eigentumserwerb enthaltenen Überlegungen sowie der angespannten Haushaltslage und ressourcensparenden Umsetzbarkeit im Einfamilienhaus-Büro, schlägt die Verwaltung die im Antrag genannten Modifizierungen der städtischen Eigentumsförderung vor.

Da die Vermarktungsergebnisse nachfrageabhängig sind und jährlich schwanken, können die mit der Erweiterung der Förderung verbundenen Mindereinnahmen für den städtischen Haushalt pro Jahr nur anhand von Orientierungswerten geschätzt werden. Analog zu den Erfahrungen bei der Veräußerung von Grundstücken zur Einfamilienhausbebauung geht die Verwaltung von einer durchschnittlichen Inanspruchnahme des Hannover-Kinder-Bauland-Bonus (= Mindereinnahme) in Höhe von 20% der erzielten Käuferlöse aus. Der in der Kostentabelle angegebene Betrag von 0,5 Mio. € entspricht deshalb 20% des Mittelwertes der für 2003 und 2004 erzielten bzw. veranschlagten Veräußerungserlöse bei den von der Erweiterung der Förderung betroffenen Objekten. Die Verwaltung erwartet dabei - finanziell nicht messbare - Effekte zur Verbesserung zur Umsetzbarkeit dieser Grundstücke am Markt.

### **Grundzüge des Verfahrens:**

Der Hannover-Kinder-Bauland-Bonus findet Anwendung beim Erwerb eines Hauses oder einer Wohnung, die auf ehemals städtischen Flächen errichtet, sowie auf bebaute Objekte, die von der Stadt veräußert werden. Der Hannover-Kinder-Bauland-Bonus wird berechnet als Prozentsatz des Bodenpreises (Verkaufspreis ohne Erschließungskosten) des Anteils, der der erworbenen Wohneinheit zugeordnet ist. Die entsprechenden Angaben finden sich bei Eigentumswohnungen in der Teilungserklärung, die bei der Antragstellung - auszugsweise - vorzulegen ist. Bei anderen Wohnformen im Eigentum (Baugemeinschaften) sind die Grundstücksanteile ggf. fiktiv den tatsächlichen Nutzungsanteilen am Gesamteigentum entsprechend zuzuordnen, sofern keine Realteilung des Miteigentums am Grundstück erfolgt.

Wesentliche Kriterien dieses geänderten Verfahrens sind wie bisher:

- die Begünstigung der Erstkäufer städtischer Grundstücke,
- die Anwendung erfolgt auch beim Erwerb über Bauträger,
- die geförderte Wohneinheit ist über 10 Jahre im Eigentum zu halten, andernfalls besteht ein anteiliger und grundbuchlich gesicherter Rückzahlungsanspruch der Stadt,
- Eigennutzung.

Der Hannover-Kinder-Bauland-Bonus wird bei allen Verkäufen aus dem allgemeinen städtischen Grundvermögen gewährt, bei denen privates Wohneigentum gebildet wird. Er bezieht sich somit auch auf Objekte, die durch Zeitablauf oder Aufhebung von Erbbaurechten auf die Stadt übergehen. Die Verwaltung prüft, ob ein Verfahren entwickelt werden kann, nach dem die Grundsätze dieses Beschlusses auch auf Sanierungsobjekte Anwendung finden können.

23.13

Hannover / 05.03.2004