

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Ausschuss für Arbeitsmarkt-, Wirtschafts- und
Liegenschaftsangelegenheiten
In den Ausschuss für Haushalt, Finanzen,
Rechnungsprüfung, Feuerwehr und öffentliche
Ordnung
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 1269/2023

Anzahl der Anlagen 0

Zu TOP

Beendigung des Förderprogramms "Hannover-Kinder-Bauland-Bonus" und Aufhebung des EinFamilienHaus-Büros (HSK X/AK356)

Antrag,
die mit der Drucksache 1427/2015 beschlossene Richtlinie zur Erleichterung des Eigentümererwerbs zu Wohnzwecken für Haushalte mit mindestens einem Kind (Hannover-Kinder-Bauland-Bonus) und das EinFamilienHaus-Büro aufzuheben.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Auswirkungen auf die Gleichbehandlung der Geschlechter sind nicht ersichtlich, da die Aufhebung des Hannover-Kinder-Bauland-Bonus und des EinFamilienHaus-Büros alle Geschlechter gleichermaßen betrifft.

Ergebnis der Klimawirkungsprüfung

Durch die Aufhebung des Hannover-Kinder-Bauland-Bonus und des EinFamilienHaus-Büros sind keine Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Kostentabelle

Im Doppelhaushalt 2023/24 sind für Zuwendungen im Rahmen des „Hannover-Kinder-Bauland-Bonus“ Mittel in Höhe von 676.000,00 € pro Jahr eingeplant, die mit der Beendigung des Förderprogramms eingespart werden können. Die vorliegende Drucksache beinhaltet einen Anteil in Höhe von 300.000 Euro aus dem Haushaltskonsolidierungsprogramm X (HSK X) sowie einen Anteil von 376.000 Euro aus dem Haushaltskonsolidierungsprogramm XI (HSK XI). Die Einsparung wird über diesen Zeitablauf erreicht, da die Anträge von potentiell Berechtigten aus Grundstücksverkäufen der letzten Jahre noch nachlaufend nach Fertigstellung der jeweiligen Wohngebäude

eingehen können.

Begründung des Antrages

Die Stadt Hannover führte mit dem Ratsbeschluss vom 16.10.1997 den „Hannover-Kinder-Bauland-Bonus“ ein und passte diese Förderung durch die Ratsbeschlüsse vom 16.10.1997, 25.03.2004, 17.02.2005 und 19.11.2015 fortwährend an. So wurde zum Beispiel mit Ratsbeschluss vom 25.03.2004 der Hannover-Kinder-Bauland-Bonus auch auf den anteiligen Grunderwerb von Eigentumswohnungen gewährt. Parallel zum Hannover-Kinder-Bauland-Bonus wurde das EinFamilienHaus-Büro (angesiedelt im Fachbereich Wirtschaft) eingerichtet. Ursprüngliche Aufgabe des EinFamilienHaus-Büros war die Beratung bei städtischen Grundstücksausschreibungen, die sich an private Käufer*innen für Einfamilienhausgrundstücke richteten. Neben den Beratungen bezüglich konkreter Ausschreibungen und zum Hannover-Kinder-Bauland-Bonus umfasste das Aufgabenfeld u.a. auch die Teilnahme an diversen Immobilienmessen. Die Kombination von Hannover-Kinder-Bauland-Bonus und EinFamilienHausBüro war eine Vermarktungsstrategie mit dem primären Ziel, Familien den Eigentumserwerb zu erleichtern und diese durch die Verpflichtung zur Eigennutzung der Immobilie über einen Zeitraum von zehn Jahren mittelfristig an den Standort Hannover zu binden. Entwickelt wurde diese Strategie auf Basis einer Marktlage Mitte der 1990er Jahre, die vor allem durch erhöhte Bauzinsen (ca. 7,5% im Mittel), geringe Nachfrage bei vergleichsweise hohem städtischen Grundstücksangebot geprägt war und der Tendenz des Fortzugs von Familien aus dem Stadtgebiet Hannovers aufgrund niedrigerer Kaufpreise im Umland. Auf förderfähige Immobilien wurde ein Rabatt von 10 Prozent pro Kind im Haushalt unter 16 Jahren, max. 40 Prozent, gewährt, was neben dem Preisabzug für die Begünstigten auch den Vorteil hatte, sich den Bonusbetrag bei den finanzierenden Banken als Eigenkapital anrechnen lassen zu können und somit der Eigentumserwerb ggf. überhaupt erst ermöglicht wurde.

Über 25 Jahre nach der Einführung vom Hannover-Kinder-Bauland-Bonus und dem EinFamilienHaus-Büro ist festzustellen, dass sich die Lage des Immobilienmarktes in Abgrenzung zu der Ausgangssituation Mitte der 1990er Jahre deutlich verändert darstellt: Der Markt für Wohnraum ist in einem besonderen Ausmaß strapaziert. Betrachtet man die aktuelle Lage des Immobilienmarktes in großen Städten wie Hannover, wird deutlich, dass nicht Abwanderungen oder fehlende Nachfrage die kennzeichnenden Probleme sind, sondern eindeutig die Knappheit von Bauland, die Baukosten und Finanzierungsaufwendungen. Die Knappheit von Bauland resultiert aus einer hohen Nachfrage und aus begrenzt verfügbaren, bebaubaren Flächen. Ein verantwortungsbewusster Umgang mit den vorhandenen Flächenressourcen ist aber zwingend erforderlich.

Angesichts dieser Lage ist die Verfügbarkeit von Einfamilienhausgrundstücken im urbanen Raum in den letzten Jahren stark zurück gegangen und es erscheint absehbar, dass nur ein geringer Anteil der zu erschließenden Flächen künftig noch als Bauland für Einfamilienhäuser o. ä. vermarktet werden kann und somit überhaupt förderfähig wäre. Darüber hinaus ist bei der aktuellen Preissituation zu berücksichtigen, dass bei der Vermarktung förderfähiger Flächen durch Bauträger der Bauland-Bonus so gering ist, dass lediglich Mitnahmeeffekte zu beobachten sind, aber die intendierte Eigentumsbildung durch Eigenkapitaldarstellung nicht unterstützt wird.

Zudem ist im Vergleich zum Zeitpunkt der Einführung des Hannover-Kinder-Bauland-Bonus eine Abwanderung von Familien aufgrund etwaig günstigerer Preise im Umland gegenwärtig nicht mehr erkennbar; die Nachfrage bei städtischen Grundstücksausschreibungen ist trotz des Endes der Niedrigzinsphase ungebrochen hoch. Die Veränderung des Marktes ist auch anhand der Fallzahlen ablesbar; von den 1515 Fällen in denen der Hannover-Kinder-Bauland-Bonus bis dato gewährt wurde entfallen gerade einmal 13 Prozent auf den Zeitraum der letzten 10 Jahre - was auf das limitierte Angebot an förderfähigen Immobilien zurückzuführen ist. Insgesamt wird deutlich, dass auf

die veränderte Situation nicht mittels einer Vermarktungsstrategie die den privaten Eigentumserwerb fördert, reagiert werden kann. Insofern ist das inhaltliche Programm von Hannover-Kinder-Bauland-Bonus und EinFamilienHaus-Büro nicht mehr zeitgemäß und aus Sicht der Verwaltung entsprechend zu beenden.

Nicht zuletzt kann die Einstellung des Hannover-Kinder-Bauland-Bonus und des EinFamilienHausBüro-Programms einen Betrag zur Haushaltskonsolidierung bieten. Für alle bis zur Beschlussfassung verkauften Fälle soll der Hannover-Kinder-Bauland-Bonus weiterhin ausgezahlt werden.

23.13
Hannover / 02.06.2023