

Landeshauptstadt

Hannover

Informations-  
drucksache

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

Nr. 1428/2016

Anzahl der Anlagen 0

Zu TOP

---

### **Sachstand zum Förderprogramm „Sozialverträgliche Mietzinsabfederung nach energetischer Sanierung“**

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat mit einem Haushaltsbegleitantrag zum Haushalt 2013 ein Programm zur Förderung der Energieeffizienz im sozialen Wohnungsbau beschlossen und mit der Drucksache 1760/2013 eine entsprechende Förderrichtlinie verabschiedet. Für die Umsetzung stehen für fünf Jahre (letztmalig 2017) jährlich 500.000 € (inklusive Personal- und Sachkosten) zur Verfügung.

Mit dieser Drucksache informiert die Verwaltung über den Sachstand 2013-2016.

#### **Hintergrund**

Die Energiewende ist Deutschlands Weg in eine sichere, umweltverträgliche und wirtschaftlich erfolgreiche Zukunft. Neben dem Ausbau der erneuerbaren Energien kommt der Energieeffizienz - und hier insbesondere der energetischen Modernisierung des Wohngebäude- / bzw. des Mietwohngebäudebestands - eine Schlüsselrolle zu. Die energetische Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz ist dabei nicht nur unter Klimaaspekten, sondern auch vor dem Hintergrund steigender Bewirtschaftungs- bzw. Wohnkosten von Bedeutung. Gleichzeitig gilt das Gebot der sozialverträglichen Umsetzung.

Für die meisten Investoren spielt die Betrachtung der Wirtschaftlichkeit die entscheidende Rolle. Die EigentümerInnen des vermieteten Wohnraums haben neben der Inanspruchnahme verschiedener Fördergelder die Möglichkeit, 11% der Modernisierungskosten (abzüglich aller erhaltenen Fördergelder) gemäß der Modernisierungsumlage (§559 BGB) auf die Jahresmiete umzulegen. Dieses kann für die MieterInnen zu einer erheblichen Mietkostensteigerung führen, die nicht im Verhältnis zu eingesparten Energiekosten steht. Gerade für Objekte mit derzeit niedrigen Mieten ist daher zu befürchten, dass EmpfängerInnen von SGB II/XII Leistungen die Wohnung nach einer Sanierung verlassen müssen (bzw. diese nicht anmieten können), wenn sanierungsbedingt Mietobergrenzen (MOG), die von der Region Hannover für die Übernahme der Unterkunftskosten zu Grunde gelegt werden, überschritten werden. Betroffen sind auch MieterInnen mit niedrigem Einkommen ohne Anspruch auf Transferleistungen, die sich die Erhöhung oft nicht leisten können und ausziehen müssen. Darüber hinaus verdichtet sich bei Wohnungen mit bestehenden Mietpreisbindungen ein Sanierungsstau dadurch, dass viele dieser Wohnungen trotz der bestehenden Förderprogramme erst gar nicht energetisch saniert werden, denn eine Modernisierungsumlage nach § 559 BGB ist nicht oder nur geringfügig möglich.

Speziell für diese Wohnungen mit niedrigen Mieten greift das städtische Förderprogramm

„Sozialverträgliche Mietzinsabfederung nach energetischer Sanierung“.

Diese Förderung steht zusätzlich zur vorhandenen proKlima- und KfW-Förderung bei Maßnahmen zur Verfügung, die der Energieeinsparung und der Minderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bei bestehenden Mietwohngebäuden dienen.

### **LHH Förderbausteine als Beitrag zur sozialverträglichen Energiewende**

Als Ausgleich für den Verzicht auf einen hohen Mietzins können Hauseigentümerinnen, Hauseigentümer und Wohnungsunternehmen nach energetischer Modernisierung einen einmaligen Mietzuschuss von maximal 47 € pro Quadratmeter Wohnfläche – je nach durchgeführter Maßnahme(n) erhalten. Dabei müssen festgelegte energetische Mindestanforderungen eingehalten werden.

Die Vermieter müssen dafür sicherstellen, dass die Einzelmiete (nettokalt) 5,60 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (bisher 5,40 €/m<sup>2</sup> WFL, aufgrund einer Anpassung an die Konditionen der N-Bank und der Wohnraumförderung ab 1.2.2016) für drei Jahre nicht übersteigt. In den drei darauffolgenden Jahren ist die Mieterhöhung auf insgesamt maximal 7,5 % beschränkt. Für Wohnungen mit einem Mietniveau unter 5,60 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ist eine begrenzte Mieterhöhung auch unter Berücksichtigung einer gleichzeitigen komfortbezogenen Modernisierung z. B. Bad- oder Komplettsanierung möglich. In keinem Fall dürfen jedoch die 5,60 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche überschritten werden. Die Einhaltung der Mietbeschränkungen wird durch die Pflicht zur jährlichen Vorlage von Mietlisten überwacht.

### **IST – Stand des Förderprogramms**

Von den 25 bisher gestellten Anträgen kamen 17 von Wohnungsbaugesellschaften/-genossenschaften, sieben von Privatpersonen und ein Antrag von einer Stiftung. Die Anträge einer Wohnungsbaugenossenschaft und einer Privatpersonen (Gesamtförderbetrag 10.654,27 €) wurden jedoch wieder zurückgezogen, da die Eigentümer keine Mietbindung über sechs Jahre eingehen wollten.

Die meisten Anträge wurden bisher von der GBH gestellt. So können die Nettokaltmieten für 505 energetisch modernisierte Wohneinheiten (WE) der GBH unter 5,40 €/m<sup>2</sup> gehalten werden. Rechnet man alle weiteren bewilligten Anträge hinzu, stehen dem hannoverschen Wohnungsmarkt durch dieses städtische Programm insgesamt 723 energetisch sanierte Wohnungen mit Mieten von maximal 5,40 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (zukünftig 5,60 €/m<sup>2</sup>) zur Verfügung.

Zusammen mit allen gestellten Anträgen wurden Zuschüsse in Höhe von insgesamt 1.622.535 € beantragt. Davon wurden bereits für 23 Anträge Förderzuschüsse über insgesamt 1.605.835 durch die Klimaschutzleitstelle bewilligt.

### **Bewilligungs- und Auszahlungsstand**

<b>Anträge</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Anzahl WE</b>	<b>Betrag</b>
gesamt gestellt	25		1.622.535 €
zu klären	1		12.700 €
abgelehnt	1		4.000 €
<b>Förderbudget 2013 - 2016</b>			1.828.115 €
bewilligte Anträge	23	723	1.605.835 €
davon ausbezahlt <sup>1)</sup>	11		862.352 €
<b>Restbudget 2016 nach Auszahlung aller bewilligten Anträge</b>			<b>Stand April/Mai 2016</b> <b>222.280 €</b>

1) Dass bisher erst 11 Anträge zur Auszahlung gekommen sind, liegt daran, dass der Auszahlungsantrag bis zu 24 Monate nach Bewilligungsbescheid gestellt werden kann.

### **Weiterhin große Nachfrage**

In den letzten Jahren konnten nicht alle Anträge in dem Jahr, in dem sie gestellt wurden, bewilligt werden und mussten unter Berücksichtigung des Haushaltes auf das darauf folgende Jahr verschoben werden.

Bis Ende 2016 stehen insgesamt 1.828.115 € Fördergelder zur Verfügung. Nachdem bis zum jetzigen Zeitpunkt schon 1.605.835 € bewilligt wurden, beträgt die mögliche Restförderung für dieses Jahr 222.280 €.

Nach Auskunft der GBH wird in deren technischer Abteilung die Finanzierung und Inanspruchnahme der Fördergelder des Förderprogramms der LHH „Sozialverträgliche Mietzinsabfederung nach energetischer Sanierung“ für drei weitere Modernisierungsprojekte geprüft. Hier handelt es sich um weitere 42 WE. Sollten diese drei zur Antragstellung kommen, wäre das Budget für 2016 erschöpft.

Anträge können noch bis Ende 2017 gestellt werden. Alle benötigten Unterlagen und Informationen sind im Internet (

<http://www.hannover.de/Leben-in-der-Region-Hannover/Umwelt/Klimaschutz-Energie/Akteure-und-Netzwerke/Klima-Allianz-Hannover>) oder bei der Klimaschutzleitstelle zu bekommen.

### **Ausblick / Fazit**

Im August beabsichtigt die Verwaltung wichtige Akteure auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt erneut über das Förderprogramm der LHH zu informieren. Im Rahmen der Wohnraumförderung werden die EigentümerInnen und VermieterInnen günstigen Wohnraums über den Sachstand und die Anpassung an die angepasste, maximale Mieterhöhungsgrenze informiert.

Das auch außerhalb von Hannover beachtete Förderprogramm „Sozialverträgliche Mietzinsabfederung nach energetischer Sanierung“ leistet einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Sozialverträglichkeit der energetischen Stadtsanierung.

Während der anhaltende Druck auf den Wohnungsmarkt dazu führt, dass die durchschnittlichen Angebotsmieten im übrigen Mietwohnungsbestand kontinuierlich steigen, erhalten/erhielten ca. 720 Wohnungen durch dieses Förderprogramm eine energetische Sanierung unter Beibehaltung niedriger Nettokaltmieten von maximal 5,40 €/m<sup>2</sup> (ab 1.2.2016 auch 5,60 €/m<sup>2</sup> möglich). Für Belegrechtswohnungen wurde eine energetische Sanierung durch die Förderung überhaupt erst attraktiv gemacht. Aber auch in den nicht mehr sozial gebundenen Wohnungsbeständen ermöglicht das Förderprogramm energetische Sanierungen bei tragbaren Mieten, was den MieterInnen ermöglicht, in ihren sanierten Wohnungen zu verbleiben.

In vielen Fällen war diese Förderung auch ein sinnvoller Anreiz für die Anwendung energetischer Mindestanforderungen. Die Anforderungsgrößen des Förderprogramms haben sich dabei als Schlüsselgrößen für die zusätzliche Inanspruchnahme von proklima- und KfW-Mitteln bewährt. Ein großer Teil der Wohnungen der GBH, für die dieses Förderprogramm genutzt wird, liegen im Gebiet „Soziale Stadt Stöcken“. Stöcken, als Stadtteil mit besonderem Entwicklungsbedarf, wurde 2007 vom Land Niedersachsen in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Es ist Modellgebiet des Landes Niedersachsen bei der Erstellung eines energetischen Quartierskonzepts und dessen Umsetzung durch ein dort eingesetztes Sanierungsmanagement. Dieses Förderprogramm kann auch ein wichtiger Baustein für die zukünftige Umsetzung von weiteren Quartierskonzepten insbesondere im Stadtteil Mühlenberg sein. Mühlenberg ist seit Dezember 2014 Programmgebiet „Soziale Stadt“ und der Stadtteil, der anteilig die meisten TransferleistungsempfängerInnen zur Sicherung des Lebensunterhalts beherbergt. Gleichzeitig ist dort der Anteil von Belegrechtswohnungen hoch. Besonders im Stadtteil Mühlenberg wird daher ein Förderangebot zur Stabilisierung der Mieten zum Finanzierungsausgleich für Mietzinsabfederungen nach energetischen Modernisierungen nötig sein.

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

Genderspezifische Aspekte sind nicht betroffen.

### **Kostentabelle**

Die Kosten sind im Drucksachentext dargestellt.

67.1Hannover 02.06.2016  
/