

## Soziale Wohnraumförderung

### Wer fördert?

- Land Niedersachsen (N-Bank) / Förderperiode 2016 bis 2019 = 800 Mio. €
- Region Hannover / Förderperiode 2015 bis 2017 = 15 Mio. €

### Zweck der sozialen Wohnraumförderung (u.a.)

- Bereitstellung preiswerter Mietwohnungen für einkommensschwache Haushalte
- Einkommensgrenze für
  - Einpersonenhaushalte = 17.000,00 € jährlich
  - Zweipersonenhaushalte = 23.000,00 € jährlich
  - jedes Kind + 6.000,00 € jährlich

### Fördervoraussetzungen (bei Mietwohnungen)

- Die Größe des geplanten Wohnraums muss nach seiner Zweckbestimmung angemessen sein.
- Die Wohnraumförderstelle am Bauort hat nachzuweisen, dass ein nicht nur kurzfristiger Bedarf oder die Nachfrage für diesen Wohnraum besteht (z.B. durch ein Wohnraumversorgungskonzept oder Warte- /Bewerberlisten)
  - Die Region Hannover lässt bis zum Herbst 2018 durch das Forschungs- und Beratungsinstitut Empirica Wohnraumversorgungskonzepte für die Landeshauptstadt und die Umlandkommunen erstellen.

### Wie wird gefördert?

- Landesförderung: Zinslose Darlehen (75% bis 85% der Gesamtkosten) sowie ggf. auch Tilgungsnachlass (15% des Darlehensursprungbetrages)
- Regionsförderung: Zuschüsse zu den Baukosten (22%) als Einzelförderung oder Kombinationsförderung Land/Region (75% der den Betrag von 2.600 € übersteigenden Kosten/m<sup>2</sup>, maximal 450 €/m<sup>2</sup>)

Mit der Förderung werden Belegungs- und Mietbindungen begründet.

### Belegungsbindung (\* je nach Förderprogramm und vertraglicher Vereinbarung)

- 20-50 Jahre ab Bezugsfertigkeit\*
- Nachweis der Bezugsberechtigung durch B-Schein
- allgemeines Benennungsrecht (nur Vorschlagsrecht) oder direktes Belegrecht (benannter Bewerber darf nur im begründeten Einzelfall abgelehnt werden) für Wohnraumförderstelle\*
  - direktes Belegrecht wird nur durch kommunale Förderung bewirkt

### Mietbindung

- für die Dauer von 3 Jahren ab Bezugsfertigkeit
- ggf. abweichende Mietbindungsfristen möglich je nach Förderprogramm und vertraglicher Vereinbarung)
- Nettokaltmiete derzeit 5,60 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat

### Sozialwohnungen in Sehnde

- insgesamt 328 Wohneinheiten (davon 85 Altenwohnungen)
- Bei lediglich 26 Wohneinheiten endet die Belegungsbindung vor dem Jahr 2036
- Freistellungen von der Belegungsbindung (Stand: 30.06.2017)= 40% (Altenwohnungen: 53%)

Befristete Freistellungen von der Belegungsbindung können erteilt werden, wenn von der Wohnraumförderstelle kein verfügbare berechtigter Bewerber benannt werden kann (Wohnfläche und Haushaltsgröße müsse in einem angemessenen Verhältnis stehen.).

### Sozialstrukturindikatoren (Auszug aus dem Sozialbericht 2015 der Region Hannover)

- 5,8% der Sehnder Gesamtbevölkerung beziehen Mindestsicherungsleistungen (Regionsdurchschnitt: 11,9%).
- Sehnde hatte in dem Erhebungszeitraum von 2009 bis 2013 regionsweit den größten Rückgang von Empfängern von Mindestsicherungsleistungen zu verzeichnen (-12,2%).
- Der durchschnittliche Gesamtbetrag der Einkünfte pro Steuerpflichtigen beträgt in Sehnde 33.243 € und liegt damit über dem Regionsdurchschnitt (32.292 €).
- Der Anteil der ab 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung ist in Sehnde regionsweit am niedrigsten (18,3%).

Laut zusammenfassender Sozialstrukturanalyse ist die Stadt Sehnde „familienzentriert, mit vielfach gesicherten sozialen Lagen“

### Fazit:

Das Angebot an Sozialwohnungen kann derzeit noch als ausreichend eingestuft werden. Versorgungslücken bestehen im Bereich der Einpersonenhaushalte und bedingt auch bei größeren Wohnungen (ab 4 Zimmer).

Eine steigende Nachfrage durch anerkannte Flüchtlinge oder zunehmende Altersarmut kann perspektivisch jedoch nicht ausgeschlossen werden.

### Ausblick:

In der Kernstadt Sehnde planen derzeit 2 Wohnungsbaugesellschaften/Investoren den Neubau von insgesamt 39 Sozialwohnungen.

Ein Förder-Vorantrag eines Investors ist von der N-Bank bereits positiv bewertet und insoweit eine Mittelreservierung vorgenommen worden. Der Investor hat sich im Hinblick auf die erforderliche vorhabenbezogene Bedarfsbestätigung mit der Sehnde im Vorfeld abgestimmt. Mit dem Bauprojekt (28 Wohneinheiten) könnte die Versorgungslücke im Bereich der Einpersonenhaushalte und der größeren Wohnungen zunächst geschlossen werden.