



Stadt Burgdorf Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	M 2023 0659
Datum:	22.11.2023
Federführung:	60 Bauverwaltung
Aktenzeichen:	

Mitteilung

öffentlich

**Betreff: Unterschiede zwischen geförderten Mietwohnraum,
Sozialwohnungen und freiem (Miet-)Wohnungsmarkt**

Für Gremien:

	Datum
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau	04.12.2023

Nachfolgende Mitteilung gebe ich Ihnen zur Kenntnis.

(Pollehn)

Geförderter Mietwohnraum/Sozialwohnungen

Investoren, die geförderten Mietwohnraum in Burgdorf herstellen möchten, können bei der Wohnraumförderstelle der Stadt Burgdorf (Bauverwaltung) entsprechende Anträge stellen.

Die NBank bietet ein zinsloses Darlehen für 75 - 85 % der Gesamtkosten und die Region Hannover einen Zuschuss an.

Zusätzlich kann man von der NBank für jede barrierefreie Wohnung einen Zuschuss in Höhe von 5.000 € erhalten.

Die Region bietet zusätzliche Zuschüsse für u.a. kleine Wohnungen, große Wohnungen, barrierefreien oder rollstuhlgerechten Wohnraum sowie den Einbau einer Aufzugsanlage.

Die Förderungen können einzeln oder auch als „Kombiförderung“ (der Regelfall) beantragt werden.

Um eine Förderzusage zu erhalten, sind bestimmte Vorgaben zu erfüllen, die bei NBank und Region überwiegend identisch sind.

So dürfen z.B. die Gesamtkosten pro m² eine bestimmte Summe (derzeit 4.900 €/m²), die die NBank bzw. Region festlegt, nicht überschreiten.

Zudem sind bauliche Anforderungen, wie z.B. eine angemessene Wohnfläche, Größe der Kinderzimmer und Terrassen bzw. Balkone, zu erfüllen.

Des Weiteren müssen 15 – 25 % der Gesamtkosten durch Eigenleistungen (z.B. Gut-haben, Sach- und Arbeitsleistungen) erbracht werden.

Sind alle Voraussetzungen erfüllt und die NBank bzw. Region Hannover erteilt einen entsprechenden Bescheid, sind für die Wohnungen die Belegungs- und Mietbindungen für die gesamte Bindungszeit zu beachten.

Die Bindungszeit beträgt grundsätzlich 35 Jahre.

D.h. diese Wohnungen dürfen nur von Personen bezogen werden, die mit einem entsprechenden Wohnberechtigungsschein nachweisen, dass sie solche Wohnungen beziehen dürfen.

Dies sind Personen mit geringem Einkommen.

Beispiel für einen Einzelpersonenhaushalt mit geringen Einkommen:

das Gesamtjahreseinkommen darf 17.000 € nach Abzug der Werbungskosten (pauschal 1.200 € oder ein nachgewiesener höherer Betrag) und eines Pauschalbetrags (30 % des Bruttoeinkommens) für Steuern sowie Renten- und Krankenversicherung nicht überschreiten.

Des Weiteren können Personenvorbehalte als Belegungsbindungen festgelegt sein.

Dann dürfen die Wohnungen nur von speziellen Personengruppen bezogen werden, z. B. ältere Personen (ab 60 Jahren), Alleinerziehende oder schwerbehinderte Personen.

Zudem darf die Miete zu Mietbeginn nur 5,60 €/m² (Regionsförderung und Kombiförderung) bzw. 5,80 €/m² (ausschließlich Förderung der NBank) betragen und darf innerhalb von drei Jahren nicht erhöht werden, danach nach den Vorgaben des BGB.

Die Einhaltung der Belegungs- und Mietbindungen werden von der Stadt Burgdorf (Bauverwaltung) überwacht und Verstöße können dabei geahndet werden.

Zudem gibt es bei vielen Wohnungen ein Belegrecht, d.h. die Stadt Burgdorf benennt Personen, welche die Wohnungen beziehen sollen und der Vermieter muss grundsätzlich diese Vorschläge annehmen und kann nur in begründeten Einzelfällen den Bezug der Wohnung durch die benannte Person ablehnen.

Freier (Miet-)Wohnungsmarkt

Auf dem freien Wohnungsmarkt gibt es diese Belegungs- und Mietbindungen nicht. Im Gegenzug bekommen die Investoren allerdings auch keine Förderung der NBank oder Region Hannover.

Diese Wohnungen können von allen Personen (Personen mit geringem, mittlerem und hohem Einkommen) bezogen werden.

Daher muss zum Bezug auch kein Wohnberechtigungsschein vorgelegt werden.

Der aktuelle Mietspiegel nennt zwar eine Mietenspanne als ortsübliche Vergleichsmiete (derzeit liegt diese bei ungefähr 6 € bis max. 11 €), dennoch können die Vermieter auf dem freiem Wohnungsmarkt bei Neuvermietung davon abweichen.

So können hierbei auch höhere Mieten, wie z. B. 12,50 €/m², verlangt werden.

Diese Wohnungen werden nicht von der Stadt Burgdorf überwacht, dadurch können hier auch keine Personen durch die Stadt benannt werden, die diese Wohnungen beziehen sollen.

Sobald die Bindungszeit der geförderten Wohnung abgelaufen ist, geht diese auf den freien Wohnungsmarkt über und die Vermieter sind von allen Bindungen befreit.