



SPD-Fraktion  
im Kreistag des Landkreises Hildesheim



Bündnis90/Die Grünen  
im Kreistag des Landkreises Hildesheim



Fabian Walla



CDU-Fraktion im Kreistag  
des Landkreises Hildesheim



Herrn Landrat  
Bernd Lynack

o.V.i.A.

14.06.2024

**"Wohnraumaktivierungsprogramm - Erstellung einer Förderrichtlinie"**  
**Beschlussvorschlag zum TOP 7 der Sitzung des Kreisausschusses am 17.06.2024**

Sehr geehrter Herr Landrat Lynack,

zum Tagesordnungspunkt 7 der Sitzung des Kreisausschusses am 17.06.2024 übersenden wir folgenden

**Beschlussvorschlag:**

- 1.) Die Verwaltung erarbeitet eine Förderrichtlinie und legt diese dem Kreisausschuss nach Beratung in den zuständigen Fachausschüssen zur Beschlussfassung vor.
- 2.) Die Förderrichtlinie soll die nachfolgenden Punkte enthalten:
  - a.) Förderfähig sind private und nichtgewerbliche Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer, mit jeweils einer Wohnung.
  - b.) Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Förderung.
  - c.) Es wird ein nicht rückzahlbarer Baukostenzuschuss ausgezahlt. Dieser ist mindestens an folgende Bedingungen zu knüpfen:
    - Es wird ein fester Zuschuss von maximal 50 % der Bau- und Baunebenkosten gezahlt.
    - Der Zuschuss beträgt maximal 15.000 € für Wohnungen bis ca. 60 qm, 25.000 € bis ca. 85 qm und 25.000 € bei größeren Wohnungen.
    - Dieser Zuschuss erfolgt unabhängig von Bedingungen anderer Mittel.

d.) Der Förderzeitraum beträgt grundsätzlich 10 Jahre. Es kann auch ein Förderzeitraum von 5 Jahren vereinbart werden, dann verringert sich der Zuschuss prozentual und absolut bis auf die Hälfte des unter Punkt 2.c) genannten Förderbetrages.

e.) Bezuschusste Wohnungen können nur an Berechtigte mit *Wohnberechtigungsschein* ("B-Schein") mit *geringem Einkommen* vermietet werden. Die vereinbarte Miete darf die Grenzen der Angemessenheit der *Kosten der Unterkunft* nicht überschreiten. Eine Härtefallregelung kann getroffen werden. Entfallen seitens der Mieterin oder des Mieters nach Abschluss des Mietvertrages und innerhalb des Förderzeitraums nach 2.d) die Voraussetzungen zur Erlangung eines Wohnberechtigungsscheins, so hat dies keinen Einfluss auf die übrigen Bedingungen der Förderrichtlinie; eine Erhöhung der Miete über die o. a. Höhe bleibt in jedem Fall ausgeschlossen.

f.) Der Zuschuss wird nur für den für Wohnzwecke geeigneten Wohnraum gewährt.

g.) Auf Anforderung des Landkreises muss die zweckgemäße Verwendung der Mittel belegt werden. Handelt es sich bei den erbrachten Leistungen um Eigenleistungen oder Nachbarschaftshilfe, reicht die Glaubhaftmachung aus. Sollten ernsthafte Zweifel an der ordnungsgemäßen Mittelverwendung erkennbar sein, behält sich der Landkreis vor, dass ein entsprechender Nachweis geführt werden muss. Auf Punkt 2.b) wird hingewiesen.

h.) Kommt es während des Förderzeitraums aus Punkt 2.d) zu einem Leerstand, der einen zusammenhängenden Zeitraum von 3 Monaten übersteigt, ist dies dem Landkreis anzuzeigen und kann zu einer anteiligen Rückforderung der Förderung führen.

i.) Werden Wohnungen dem Landkreis zur Anmietung angeboten, führt ein Leerstand nicht zu einer Rückforderung der Förderung nach Punkt 2.g). Grundsätzlich können alle geförderten Wohnungen bei Leerstand dem Landkreis zur Anmietung angeboten werden.

j.) Die Auszahlung der Fördersumme erfolgt mit Vorlage des ersten Mietvertrages und einer Kopie des Wohnberechtigungsscheins, dessen Mietbeginn nicht später als 3 Monate nach Vertragsabschluss liegen darf. Wird die Wohnung dem Landkreis zur Anmietung angeboten wird der Zuschuss auch mit Vertragsabschluss ausbezahlt.

k.) Die Vergabe der Fördermittel erfolgt in der Reihenfolge des Antragsvorgangs. Sollte das Programm überzeichnet und eine eindeutige Reihenfolge der Anträge nicht festzustellen sein, entscheidet der Landkreis.

3.) Der Landkreis bewirbt das Programm auf seiner Internetseite und seinen Präsenzen in den sozialen Medien. Er schafft die personellen und organisatorischen Voraussetzungen, dass die Mittel sachgerecht vergeben werden können und Antragsstellende ausreichend beraten werden können, dies bezieht sich auch auf die Frage, ob der Wohnraum im Sinne der Richtlinie *geeignet* ist.

4.) Über die Mittelvergabe soll ein Bericht erstellt werden, der es ermöglicht, Erkenntnisse für eine Fortführung des Programms zu gewinnen. Dieser Bericht soll auch Merkmale umfassen in welchen kreisangehörigen Kommunen/Ortsteilen eine hohe Nachfrage herrscht, welche Wohnungsgröße am stärksten gefördert wird, usw. Im Förderjahr 2024 wird auf eine Priorisierung der Mittel verzichtet, da die möglichst schnelle Ausschöpfung der Mittel gewünscht wird. Der Bericht ist dem zuständigen Fachausschuss vorzulegen.

**Begründung:**

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt im Landkreis Hildesheim ist extrem angespannt. Besonders für Einwohnerinnen und Einwohner mit kleinem oder mittlerem Einkommen gibt es kaum Angebote. Zusätzlich konkurrieren diese Gruppen mit Geflüchteten, die im gleichen Preissegment Wohnraum benötigen. Wir wollen leerstehenden Wohnraum, der im Eigentum privater und nichtgewerblicher Eigentümerinnen und -eigentümer steht aktivieren.

Das Wohnraumaktivierungsprogramm stellt auf die Herstellung der Vermietungsfähigkeit einer Wohnung ab. Dies schließt insbesondere Schönheitsreparaturen, Herrichtung von Bädern und Küchen, Einbau von Wohnungsabschlusstüren und Auswechseln von Türschlössern ein, nicht jedoch Maßnahmen der energetischen Sanierung, Erneuerung von Heizungsanlage usw.

Da der Landkreis und die ihm angehörigen Städte und Gemeinden einen erheblichen Aufwand haben, Menschen geeignet unterzubringen, stellt diese Maßnahme eine zweckmäßige Investition dar, denn jede neue und preiswerte Wohnung entlastet den angespannten Wohnungsmarkt und reduziert mittelbar, im Falle der Anmietung durch den Landkreis auch unmittelbar, die Ausgaben des Landkreises.

Der entsprechend lautende gemeinsame Antrag der Mehrheitsgruppe (SPD, Grüne, Linke, PARTEI und Gut) und der CDU-Fraktion wurde in der Kreistagssitzung vom 07.12.2023 mehrheitlich beschlossen. Für ein Wohnraumaktivierungsprogramm wurden 750.000 € in den Haushalt 2024 eingestellt. In den letzten Monaten wurde zunächst eine Arbeitsgruppe aus Vertreterinnen und Vertretern der Kreistagsfraktionen gebildet. Im weiteren Verfahren wurde die kommunale Wohnungswirtschaft und das Jobcenter angehört um gemeinsam die Rahmenbedingungen für ein möglichst unkompliziertes und risikoarmes Verfahren für alle Beteiligten zu erarbeiten. Das Ergebnis dieser Vorarbeit ist in diesen Antrag eingeflossen.

Mit freundlichen Grüßen

**Werner Preissner**  
Fraktionsvorsitzender SPD

f.d.R.



**Markus Kroner**  
Fraktionsgeschäftsführer

**Holger Schröter-Mallohn**  
Fraktionsvorsitzender  
Bündnis90/Die Grünen

f.d.R.



**Klaus Schäfer**  
Fraktionsgeschäftsführer

gez. Dirk Warneke  
GUT für Sarstedt

gez. Hamun Hirbod  
Die Partei

gez. Fabian Walla  
Parteilos

gez. Friedhelm Prior  
Fraktionsvorsitzender  
der CDU-Kreistagsfraktion

f.d.R.



**Christin Becker**  
Geschäftsführerin  
der CDU-Kreistagsfraktion