

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Haushalt Finanzen und
Rechnungsprüfung
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An den Sozialausschuss (zur Kenntnis)

Nr. 0413/2018

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Aufwendungszuschüsse für Belegrechtswohnungen - Verlängerung der im Jahr 2018 auslaufenden Bewilligungszeiträume

Anträge,

- Die Laufzeiten der Aufwendungszuschüsse für die 266 Belegrechtswohnungen der Anlage können auf Antrag der Eigentümer um bis zu zehn Jahre verlängert werden.
- Bei Bedarf kann der Aufwendungszuschuss auch mit einem höheren Betrag als bisher weitergewährt werden, wenn dies zur Sicherung der Belegrechte und sozialverträglicher Mieten notwendig ist.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Grundlage des Entscheidungsvorschlags bilden geschlechtsneutrale Daten, die sich auf Größe, Ausstattung, Lage und Mieten der Wohnungen beziehen. Die betroffenen Wohnungen wurden nicht unter geschlechts- oder herkunftsspezifischen Gesichtspunkten gefördert. Gleichwohl sind viele Wohnungssuchende, die auf die Vermittlung von Belegrechtswohnungen angewiesen sind, alleinstehende oder alleinerziehende Frauen. Von einer Laufzeitverlängerung der Aufwendungszuschüsse und der damit verbundenen Sicherung von angemessenem Wohnraum profitieren daher Frauen in erheblichem Umfang.

Gleiches gilt für eine große Zahl von Wohnungssuchenden mit Migrationshintergrund, die erfahrungsgemäß oft ebenfalls Zugangsschwierigkeiten zum allgemeinen Wohnungsmarkt haben.

Die Laufzeit des Aufwendungszuschusses soll für einige der Wohnungen auch deshalb verlängert werden, weil sie für Menschen mit Behinderungen geeignet sind und für diesen Personenkreis nach wie vor großer Bedarf an entsprechendem Wohnraum besteht.

Kostentabelle

Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen in Euro:

Teilfinanzhaushalt 61 - Investitionstätigkeit

Investitionsmaßnahme	Bezeichnung	
Einzahlungen	Auszahlungen	
	Saldo Investitionstätigkeit	0,00

Teilergebnishaushalt 61

Angaben pro Jahr

Produkt 52201 Sicherung der Wohnraumversorgung

Ordentliche Erträge	Ordentliche Aufwendungen	
	Sonstige ordentliche Aufwendungen	143.441,00
	Saldo ordentliches Ergebnis	-143.441,00

Begründung des Antrages

Zweck der Aufwendungszuschüsse und städtischen Belegrechte

Die Landeshauptstadt Hannover hat während der Laufzeit der Aufwendungszuschüsse das Recht, die Wohnungssuchenden zu benennen, an die die geförderten Wohnungen vermietet werden (ausschließliches Belegrecht). Nur wenn sie keinen Bewerber vorschlägt, kann der Verfügungsberechtigte einen eigenen Mieter auswählen. Daneben werden die Mieten der so geförderten Wohnungen auf einem sozialverträglichen Niveau gehalten.

Auf die städtischen Belegrechte sind vor allem Wohnungssuchende mit Zugangsschwierigkeiten zum allgemeinen Wohnungsmarkt, z. B. Familien und Alleinerziehende mit mehreren Kindern, Haushalte mit Migrationshintergrund oder ohne gesichertes Erwerbseinkommen sowie Menschen mit Behinderungen, anderen gesundheitlichen und/oder sozialen Schwierigkeiten (überwiegend Einzelpersonen) angewiesen. Auch von älteren Menschen mit geringer Rente werden preisgünstige Belegrechtswohnungen vermehrt nachgefragt.

In den nächsten Jahren wird für Hannover ein allgemeiner Zuwachs von Haushalten prognostiziert. Demgegenüber vermindert sich durch den Auslauf von Bindungen und möglichen Mieterhöhungen jedoch laufend der Bestand an geeigneten Belegrechtswohnungen.

In den Segmenten der kleinen Ein- und Zweizimmerwohnungen sowie großen Vier- und Mehrzimmerwohnungen spannt sich der Wohnungsmarkt in Hannover zusehends an. Das gilt insbesondere für preiswerte Wohnungen dieser Kategorien. Gerade auf diese Wohnungen jedoch sind die von der Stadt zu versorgenden Personenkreise angewiesen.

Im Rahmen des städtischen Wohnraumförderprogramms wird zwar mit der Neubauförderung durch die Gewährung von einmaligen Baukostenzuschüssen und laufenden Aufwendungszuschüssen in Hannover neuer, bedarfsgerechter Wohnraum mit sozial verträglichen Mieten für Wohnungssuchende mit niedrigen bis mittleren Einkommen geschaffen. Da dies allein aber nicht ausreichend sein wird, sind auch Maßnahmen im –

weitaus größeren – Bestand zwingend notwendig.

Mit der Laufzeitverlängerung von Aufwendungszuschüssen für geeignete Bestandswohnungen können weiterhin preiswerte Wohnungen für die von der Stadt zu versorgenden Klientel gesichert werden.

Verfahren und Auswirkungen auf die Mieten

Die Aufwendungszuschüsse hatten bei ihrer erstmaligen Bewilligung eine Regellaufzeit von 15 Jahren. Am Ende des Bewilligungszeitraumes wird entschieden, ob eine Laufzeitverlängerung sinnvoll und erforderlich ist. Bei dieser Beurteilung sind insbesondere zukünftige Bedürfnisse und die Entflechtung von Belegrechtsschwerpunkten von Bedeutung. Maßgebend ist dabei vor allem die Eignung für die Wohnraumversorgung der genannten Personenkreise, die sich unter anderem aus Größe und Grundriss der Wohnungen, ihrer örtlichen Lage im Stadtgebiet sowie eventuellen Besonderheiten und Mieten ergibt.

Bei größeren Wohnanlagen wird zusätzlich geprüft, ob und inwieweit einzelne, nicht mehr geeignete Wohnungen oder Wohnungstypen aus der Zuschussförderung herausgenommen werden können, ohne dass die Belegrechte an der gesamten Wirtschaftseinheit aufgegeben werden müssen.

Aufgrund steigender Mieten ist es für die Stadt von immer größerer Bedeutung, möglichst auch auf die Mietentwicklung der geförderten Wohnungen Einfluss nehmen zu können. Für Objekte, bei denen die ausschließlichen Belegrechte wegen noch laufender städtischer Baudarlehen erhalten bleiben, wird daher die Laufzeitverlängerung des Zuschusses dazu genutzt, Mieterhöhungen zu begrenzen oder möglicherweise sogar eine Verringerung der Neuvermietungsmiete auszuhandeln. Die vereinbarten Mieten werden grundsätzlich für einige Jahre festgeschrieben und Mieterhöhungen danach eingeschränkt.

Ziel der Fördervereinbarungen ist es nach wie vor, dass die Mieten freiwerdender Wohnungen innerhalb der Mietobergrenzen bleiben, die die Region Hannover für die Übernahme von Unterkunftskosten akzeptiert. Die Wohnungen stehen dadurch auch Interessenten mit Transfereinkommen (Arbeitslosengeld I + II, Sozialhilfe, Grundsicherung) zur Verfügung. Aufgrund der allgemein steigenden Mieten und der derzeit geltenden Mietobergrenzen gestaltet sich dies allerdings zunehmend schwieriger.

Höhe der Aufwendungszuschüsse

Mit dem Beschluss soll die Verwaltung die Möglichkeit erhalten, bei positivem Ausgang der Verhandlungen mit den Eigentümern die Laufzeiten der im Jahr 2018 endenden Bewilligungszeiträume der Aufwendungszuschüsse um bis zu 10 Jahre zu verlängern. Dabei müssen die Höhe der einzelnen Zuschussbeträge, gegebenenfalls auch die Anzahl der weiter zu fördernden Wohnungen im Objekt, sowie die Miethöhe und die Dauer der Festschreibungszeit im Rahmen des konkreten Antragsverfahrens ermittelt werden.

Aufgrund der teilweise nur noch geringen Zahlbeträge und der oft notwendigen Eingrenzung der (zukünftigen) Mieten ist die Bereitschaft der Eigentümer zur Kooperation nur noch bedingt vorhanden. Um erfolgreich verhandeln zu können, werden die Zuschussbeträge daher bei einigen Objekten erhöht werden müssen. Dadurch soll verhindert werden, dass Eigentümer vermehrt auf eine Laufzeitverlängerung verzichten und die Belegrechte verloren gehen. Auch soll vermieden werden, dass durch Mieterhöhungen wegen des Zuschusswegfalls bei (aufgrund anderer Förderungen) weiterbestehenden Belegrechten die Wohnungen – trotz Förderung – für die Wohnungsvermittlung zu teuer und damit nutzlos

werden

Folgen einer Nicht-Verlängerung der Aufwendungszuschüsse

Eine Zahlungseinstellung der Zuschüsse hätte für die damit verbundenen städtischen Belegrechte folgende Auswirkungen:

- Mit 1) gekennzeichnete Wohnungen der Anlage:
Bei einem Auslauf des Aufwendungszuschusses bliebe für diese Wirtschaftseinheiten das ausschließliche Belegrecht der Stadt aufgrund eines städtischen Baudarlehen, das aber jederzeit zurückgezahlt werden kann, erhalten. Sollte die Miete wegen der wegfallenden Förderung erhöht werden, wären die Belegrechte für die städtische Wohnungsvermittlung möglicherweise nicht mehr geeignet.
- Mit 2) gekennzeichnete Wohnungen der Anlage:
Die Stadt behält bei Wohnungen der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) die ausschließlichen Belegrechte grundsätzlich weiter. Aufgrund zu erwartender Mieterhöhungen könnten diese Belegrechte für die städtische Wohnungsvermittlung nutzlos werden.
- Mit 3) gekennzeichnete Wohnungen der Anlage:
Das ausschließliche städtische Belegrecht entfällt bei diesen Wohnungen grundsätzlich sofort.

Teilweise bleibt eine „B-Schein“-Bindung für Mietinteressenten (Wohnberechtigungsschein = Bindung an Einkommens- und Wohnflächengrenzen) aus anderen Förderungen (Land und/oder Stadt) bestehen.

Vor dem Hintergrund der allgemeinen Marktentwicklung und der Entwicklung der Belegrechte im Besonderen werden die Belegrechte und Mietvereinbarungen dringend benötigt. Soweit bei den Eigentümern die Bereitschaft zur weiteren Zusammenarbeit besteht und für die Wohnungsvermittlung akzeptable Mieten erreicht werden können, sollte die Zuschussförderung daher grundsätzlich weitergeführt werden.

Die Objekte im Einzelnen

Erythropelstraße; Loccumer Straße; Kleine Düwelstraße

Die drei kleineren Wohnanlagen in der Erythropel-, Loccumer und Kleinen Düwelstraße befinden sich in guten Lagen mit wenig Belegrechten. 8 Wohnungen in der Erythropelstraße sind für Einpersonenhaushalte geeignet, die für die Wohnraumversorgung für diesen Personenkreis dringend benötigt werden. Die Stadt hat daher ein großes Interesse daran, die Belegrechte an allen Wohnungen ohne eine bei Zahlungswegfall mögliche Erhöhung der Mieten ausüben zu können.

Königsberger Ring/Theodor-Lessing-Weg

Die Wohnungen sind wegen der zweckmäßigen Durchmischung des Wohnungsgemenges sowie auch der günstigen Verkehrsanbindung und Infrastruktur für die mit Wohnraum zu versorgende Klientel besonders geeignet. Um eine Ballung von Belegrechten an einer Stelle zu vermeiden, ist es unter Umständen sinnvoll, die Anzahl der ausgeübten Belegrechte der großen Wohnanlage weiter zu verringern. Bereits bei Erstbezug der Wohnungen wurde die Hälfte der städtischen Belegrechte auf andere Wohnungen des Eigentümers in verteilten Lagen des Stadtgebiets übertragen. Die Stadt hat deshalb großes Interesse, sowohl die Belegrechte vor Ort und als auch an den Ersatzwohnungen weiterhin nutzen zu können. Hinzu kommt, dass die vorhandenen vier Behindertenwohnungen eine sinnvolle und wichtige Ergänzung des städtischen Angebots für Schwerbehinderte bilden.

Elisenstraße; Am Fuhrenkampe/Verdener Hof

In der Elisenstraße befinden sich vier kleine Zweizimmerwohnungen für Einzelpersonen. Zur Wohnanlage in Ledeburg rechnen vier Wohnungen mit 5 Zimmern, die für Großfamilien geeignet sind. Die Wohnungen sind gut vermittelbar und ergänzen den städtischen Bedarf zur Versorgung der entsprechenden Personenkreise. Durch eine Einstellung des Zuschusses würde sich vermutlich ein Mietniveau ergeben, das die Belegrechte, die zwar theoretisch weiterbestehen, praktisch jedoch nutzlos werden ließe.

Waldstraße; Viktoriastraße (Altenwohnanlagen)

Bei beiden Objekten handelt es sich um kleinere und gute Wohnanlagen, die der Versorgung der älteren Menschen mit altengerechtem Wohnraum in ihren Stadtteilen dienen. Angesichts der aktuellen Miethöhe wären die Wohnungen nach bei Wegfall der Aufwendungszuschüsse zulässigen Mieterhöhungen – zusammen mit den Betriebs- und möglichen Betreuungskosten – von wohnberechtigten älteren Menschen mit geringen Renten und/oder Grundsicherung kaum noch zu bezahlen. Zur Stärkung der städtischen Bemühungen um ein ausgewogenes Angebot an Altenwohnungen im gesamten Stadtgebiet soll das derzeitige Mietniveau daher durch Weitergewährung der bisherigen Zuschüsse gehalten werden.

Revaler Straße; Ithstraße

Die Wohnungen wurden als „Schlichtwohnungen“ gebaut, in den Jahren Jahr 2000/2001 im Rahmen der vom Rat beschlossenen „Neukonzeption Unterkünfte“ umfassend modernisiert und in normale Mietwohnungen umgewandelt. Die meisten der ehemaligen Bewohner erhielten reguläre Mietverträge. Damit sie nicht (wieder) auf Sozialhilfeleistungen angewiesen sind, wurde die erhobene Miete durch die Gewährung von Aufwendungszuschüssen vermindert.

Bei einem vollständigen Wegfall der Zuschüsse wird sich eine Erhöhung der Mieten nicht vermeiden lassen. Dies würde die Mieter – insbesondere die, die noch zum Kreis der alten Bewohner zählen – sehr belasten und den Zielen der „Neukonzeption Unterkünfte“ zuwiderlaufen. Auch Vermietungen an andere von der Stadt zu vermittelnden Haushalte wären erschwert.

Vordere Schöneworth

Die in der Nordstadt liegenden Wohnungen gehören einer Selbsthilfegenossenschaft mit relativ kleinem Wohnungsbestand und geringer Eigenkapitaldecke, die keinen großen finanziellen Spielraum für die Einräumung von Mietverzichten bietet. Trotzdem betreibt die Genossenschaft eine sensible Mietpolitik, vermietet trotz des höheren Risikos auch an schwierige Mieter und trägt zur Stabilisierung im Stadtteil bei. Die Aktivitäten dieser kleinen Stadtteilgenossenschaften sind für den Stadtteil von Vorteil und damit auch im gesamtstädtischen Interesse. Um die Wohnungen aber auch für Transfereinkommensbezieher bezahlbar zu halten, wird zur Sicherung der Finanzierung auch zukünftig ein Aufwendungszuschuss notwendig sein.

61.4

Hannover / 14.02.2018