

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. 0653/2013

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Aufwendungszuschüsse für Belegrechtswohnungen Verlängerung der im Jahr 2013 auslaufenden Bewilligungszeiträume

Antrag

Die Laufzeiten der Aufwendungszuschüsse für die 690 Belegrechtswohnungen der Anlage können auf Antrag der Eigentümer um bis zu zehn Jahre verlängert werden.

Im Rahmen des bisherigen Gesamtbetrages darf der Aufwendungszuschuss ausnahmsweise für einzelne Objekte auch mit einem höheren Betrag als bisher weitergewährt werden, wenn dies zur Sicherung der Belegrechte und sozialverträglicher Mieten notwendig ist.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Daten, die die Grundlage des Entscheidungsvorschlags bilden, sind geschlechtsneutral und beziehen sich vornehmlich auf die Ausstattung und Lage der Wohnungen und deren Fördermittel. Die Förderung der betroffenen Wohnungen erfolgte nicht unter geschlechts- oder herkunftsspezifischen Gesichtspunkten. Gleichwohl sind etwa ein Drittel der auf die Vermittlung einer Belegrechtswohnung angewiesenen Wohnungssuchenden alleinstehende oder alleinerziehende Frauen. Dazu kommen die wohnungssuchenden Mehrpersonenhaushalte mit in der Regel ebenfalls mindestens einer weiblichen Person. Demzufolge profitieren Frauen von einer Laufzeitverlängerung der Aufwendungszuschüsse und der daraus resultierenden Sicherung von angemessenem Wohnraum in erheblichem Umfang.

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

Für einige der Wohnungen soll die Laufzeit des Aufwendungszuschusses auch deshalb verlängert werden, weil sie für Menschen mit Behinderungen geeignet sind und entsprechende Wohnungen für diesen Personenkreis nach wie vor kaum zur Verfügung stehen.

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	
	Transferaufwendungen	433.195,00
	Saldo ordentliches Ergebnis	-433.195,00

Begründung des Antrages

Zweck der Aufwendungszuschüsse und städtischen Belegrechte

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

Auf die städtischen Belegrechte sind insbesondere Wohnungssuchende mit Zugangsschwierigkeiten zum freien Wohnungsmarkt angewiesen, 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).

Der Wohnungsmarkt in Hannover ist zwar derzeit weitgehend ausgeglichen, in den Teilmärkten für kleine Ein- und Zweizimmerwohnungen sowie große Vier- und Mehrzimmerwohnungen spannt er sich jedoch zusehends an. Das gilt besonders für preiswerte Wohnungen in diesen Kategorien. Dies sind aber die Wohnungen, auf die besonders die von der Stadt zu versorgenden Personengruppen angewiesen sind. Hier nimmt die Nachfrage schon jetzt zu. Hinzu kommt in den nächsten Jahren ein für Hannover prognostizierter allgemeiner Zuwachs von Haushalten. Durch allgemeine Mieterhöhungen und den Auslauf von Bindungen verringert sich demgegenüber jedoch laufend der Bestand an geeigneten Belegrechtswohnungen.

Wo es Sinn macht und möglich ist, sollte daher zur Sicherung der Belegrechte die Laufzeit der Aufwendungszuschüsse verlängert werden

Verfahren

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 Personengruppe, die sich unter anderem aus Größe und Grundriss der Wohnungen, ihrer örtlichen Lage im Stadtgebiet sowie eventuellen Besonderheiten und Mieten ergibt.

Aufwendungszuschüsse für nicht mehr geeignete Objekte werden nicht weitergewährt. Insbesondere 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 für den Zuschuss dazu genutzt, Mieterhöhungen zu begrenzen oder unter Umständen sogar eine Verringerung der Miete bei Neuvermietungen auszuhandeln. Die vereinbarten Mieten werden grundsätzlich für einige Jahre festgeschrieben und Mieterhöhungen danach eingeschränkt.

Es wird nach wie vor angestrebt, dass die Mieten frei werdender Wohnungen durch die Fördervereinbarungen 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 wird dies aber zunehmend schwieriger.

Höhe der Aufwendungszuschüsse

Mit dem Beschluss soll die Verwaltung die Möglichkeit erhalten, bei positivem Ausgang der Verhandlungen mit den Wohnungseigentümern, die Laufzeiten der im Jahr 2013 endenden Bewilligungszeiträume der Aufwendungszuschüsse um bis zu 10 Jahre verlängern zu können. Dabei müssen die Höhe der einzelnen Zuschussbeträge, möglicherweise auch die Anzahl der weiter geförderten Wohnungen im Objekt, sowie die Miethöhe und die Dauer der Festschreibungszeit im Rahmen des konkreten Antragsverfahrens ermittelt werden.

Durch die mit Finanzierungsbeitrag der Region Hannover seit 2002 praktizierte „Drittellösung“ (ein Drittel Mietverzicht des Eigentümers, ein Drittel Region Hannover und ein Drittel Stadt Hannover) konnten trotz der grundsätzlichen Weitergewährung auslaufender Zuschüsse die Beschlüsse zum städtischen Haushaltssicherungskonzept 2010-2012 (HSK VII) eingehalten werden. Nach dem Ausstieg der Region Hannover hat die Stadt seit 2009 nur das städtische Drittel weitergewährt

Inzwischen stehen immer mehr Objekte für eine (weitere) Verlängerung an, bei denen der ursprüngliche Zuschuss schon einmal gedrittelt wurde. Hinzu kommen erstmalige Verlängerungen, bei denen eine Reduzierung des Aufwendungszuschusses auf ein Drittel möglicherweise zu einem Verzicht des Eigentümers oder zu einer Gefährdung der Projektfinanzierung (Wohnungen für ehemals Obdachlose, kleine Selbsthilfegenossenschaften) führen könnte. Die „Drittellösung“ ist daher für zukünftige Verlängerungen nicht mehr praktikabel.

Zur Existenzsicherung kleinerer Wohnungsgenossenschaften mit einer meist schmalen

Eigenkapitalausstattung, die sich bei der Schaffung sozialen Wohnraums besonders engagiert haben, sowie zur Sicherung von Wohnungen, die (im Rahmen sozialer Projekte) an Personen in besonderen sozialen Schwierigkeiten vermietet werden, wurden die Zahlbeträge schon bisher bei Bedarf in der bisherigen Höhe weitergewährt.

Diese Möglichkeit soll zukünftig auch bei den anderen Objekten bestehen. Darüber hinaus sollen für ein Objekt nicht in Anspruch genommene Mittel für Aufstockungen bei anderen Objekten eingesetzt werden können (wenn z. B. die Eigentümer sonst nicht verlängern wollen bzw. können oder auf deren Mieten stärker Einfluss genommen werden soll) – im Rahmen des bisherigen Gesamtbetrages der zu verlängernden Aufwendungszuschüsse im Ausnahmefall auch über den bisherigen Einzelbetrag hinaus.

Damit soll verhindert werden, dass Eigentümer vermehrt auf eine Verlängerung verzichten und die Belegrechte verloren gehen. Auch würde vermieden werden, dass durch Mieterhöhungen wegen des Zuschusswegfalls bei aufgrund anderer Förderungen weiter bestehenden Belegrechten die Wohnungen – trotz Förderung – für die Wohnungsvermittlung zu teuer und damit nutzlos werden.

Die im HSK VIII geplanten Einsparungen werden durch Veränderungen im Gesamtbudget aller laufenden Aufwendungszuschüsse dennoch eingehalten.

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 diesen Wohnungen entfällt das städtische Belegrecht grundsätzlich sofort (teilweise gibt es noch Restlaufzeiten durch den unterschiedlichen Bindungsbeginn ab Zweitbelegung der Wohnungen).
- Mit 2) gekennzeichnete Wohnungen der Anlage:
Für diese Wirtschaftseinheiten bliebe auch bei einem Auslauf des Zuschusses das ausschließliche Belegrecht der Stadt erhalten, z. B. aufgrund eines städtischen Baudarlehens oder anderer Verträge.
- Mit 3) gekennzeichnete Wohnungen der Anlage:
Bei Wohnungen der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) behält die Stadt die ausschließlichen Belegrechte grundsätzlich weiter (wegen zu erwartender Mieterhöhungen könnten diese Belegrechte für die städtische Wohnungsvermittlung jedoch nutzlos werden).
- Mit 4) gekennzeichnete Wohnungen der Anlage:
Statt des ausschließlichen Belegrechtes verbleibt der Stadt bei diesen Objekten für einige - meist drei - Jahre nur noch ein Benennungsrecht, bei dem drei Mietinteressenten vorgeschlagen werden müssen. An einen von ihnen sollte der Eigentümer vermieten („Dreier-Vorschlag“).

Durch bestehende Bindungen aus anderen Förderungen (Land und/oder Stadt) würden die Wohnungen oft auch bei Wegfall der städtischen Aufwendungszuschüsse nur an Mietinteressenten mit einem Wohnberechtigungsschein („B-Schein“ = Bindung an Einkommens- und Wohnflächengrenzen) vermietet werden können.

Die Objekte im Einzelnen

Lettow-Vorbeck-Allee; Domagkweg, Nobelring (3 Objekte); Tollenbrink

Bei Wegfall des Aufwendungszuschusses würde das städtische Belegrecht an allen Wohnungen sofort enden.

Die kleinen Zwei- und Dreizimmerwohnungen in der Lettow-Vorbeck-Allee sind aufgrund ihrer Größe und Miethöhe sehr gut für wohnungssuchende Alleinerziehende geeignet.

Bei den Wohnungen im Domagkweg und Nobelring handelt sich um sehr gute und gefragte Wohnungen außerhalb des Hochhausbereiches mit einer stabilen Mieterstruktur. Die Mieten der drei Objekte sind derzeit noch sehr günstig, so dass die Stadt ein großes Interesse daran hat, das Belegrecht an diesen Wohnungen zu behalten. Da zwei der drei Objekte zwischenzeitlich verkauft wurden, muss mit den neuen Eigentümern über die Neugestaltung der Vereinbarungen gesprochen werden.

Lehmbuschfeld, Sticksfeld; Försterkamp, Weinkampswende; Brockfeld, Weistfeld

Im Kronsberg-Startprogramm wurden für die 121 Wohnungen der drei Objekte neben dem Aufwendungszuschuss jeweils ein städtisches Baudarlehen sowie Baudarlehen des Landes gewährt. Die Bindungszeit beträgt 15 Jahre ab Zweitbelegung, so dass bei Einstellung des städtischen Zuschusses die Belegrechte nach und nach – je nach Dauer des ersten (freien) Mietverhältnisses – wegfallen würden.

Um eine möglichst gute soziale Durchmischung zu erreichen, wurden bereits bei Erstbezug für insgesamt 32 Wohnungen die städtischen Belegrechte auf 37 andere Wohnungen in verteilten Lagen des Stadtgebiets übertragen („mittelbare Belegung“).

Sowohl die Kronsberg- als auch die Ersatzwohnungen im Bestand sind als Belegrechtswohnungen gut geeignet. Die Stadt möchte daher die Ersatzwohnungen sowie einen Teil der Wohnungen am Kronsberg weiterhin für die Wohnungsvermittlung nutzen können. Zwei der 121 Wohnungen sind auch für Rollstuhlfahrer geeignet.

Alte Döhrener Straße; Bendixweg

Die 23 Senioren- und 4 Betreuerwohnungen umfassende Wohnanlage der Franz-Kühnemann-Stiftung und das Mehrfamilienhaus im Bendixweg wurden neben dem städtischen Zuschuss auch mit einem öffentlichen Baudarlehen aus städtischen Mitteln gefördert, wobei das Darlehen für die Alte Döhrener Straße zwischenzeitlich zurückgezahlt wurde. Das ausschließliche Belegrecht der Stadt bliebe daher bei einer Nichtverlängerung der Laufzeit des Aufwendungszuschusses nur beim Bendixweg erhalten, für die Alte Döhrener Straße ergäbe sich nur noch ein „Dreier-Vorschlag“.

Die Seniorenwohnanlage gehört zu den drei am stärksten gefragten Anlagen im Stadtgebiet. Sie hat eine günstige Verkehrsanbindung und liegt in einer guten Wohnlage.

Die Wohnungen im Bendixweg sind zwar nicht als Seniorenwohnungen gefördert, es gibt dort aber überwiegend kleine Ein- und Zweizimmerwohnungen, in denen viele ältere Menschen wohnen.

In Anbetracht der demografischen Entwicklung und der befürchteten Zunahme von

Altersarmut ist es wichtig, dass die Stadt auf ein ausgewogenes Angebot an preisgünstigen Wohnungen für Senioren im gesamten Stadtgebiet zugreifen kann.

Wülfeler Straße; Pfirsichgarten; Elisenstraße, Kochstraße, Limmerstraße

Die drei Wirtschaftseinheiten mit 137 Wohnungen wurden neben dem städtischen Zuschuss jeweils mit Baudarlehen der Stadt gefördert. Das Darlehen für die Wohnungen in der Wülfeler Straße ist inzwischen zurückgezahlt, so dass die Stadt bei Wegfall des Aufwendungszuschusses bis Ende 2015 nur noch ein Benennungsrecht im Rahmen des „Dreier-Vorschlags“ hätte. Für die beiden anderen Objekte würde das ausschließliche Belegrecht der Stadt erhalten bleiben

Die Wohnungen sind von Lage, Zuschnitt und Miete her für die Wohnungsvermittlung weitgehend gut geeignet. Im Pfirsichgarten wurden in Reihenhauscharakter 18 kleine Zwei- und Dreizimmerwohnungen errichtet, die besonders von Alleinerziehenden genutzt werden können. Von den Wohnungen in Linden sind drei Rollstuhlfahrer-Wohnungen, die eine wertvolle Ergänzung des knappen städtischen Angebots für Menschen mit Behinderung darstellen.

Durch die bei Nichtverlängerung der Zuschusszahlungen zu erwartenden Mieterhöhungen wären die Wohnungen an den von der Stadt Hannover zu versorgenden Personenkreis nur noch schwer zu vermitteln und die städtischen Belegrechte kaum noch nutzbar. Aufgrund der Größe der Wohnanlage in Linden wird allerdings zu prüfen sein, ob weiterhin alle Wohnungen mit Zuschuss gefördert werden sollten.

Schaumburgstraße; Meterstraße; Albertstraße; Ottenstraße; Rehbockstraße

Bei der Meterstraße entfällt das Belegrecht mit Einstellung des Aufwendungszuschusses. Für die anderen Objekte bleibt das Recht der Stadt aufgrund noch laufender städtischer Baudarlehen bzw. - bei der Rehbockstraße - wegen der Regelungen im Grundstückskaufvertrag erhalten.

Die Wohnungen in der Schaumburgstraße und der Meterstraße werden an Wohnungssuchende mit besonderen sozialen Schwierigkeiten im Rahmen betreuter Projekte von der Sozialen Wohnraumhilfe vermietet.

Eigentümer der Albertstraße, Ottenstraße und Rehbockstraße sind Selbsthilfegenossenschaften mit kleinem Wohnungsbestand und vergleichsweise geringer Eigenkapitaldecke. Die Stadt ist sehr am Fortbestehen dieser kleinen Genossenschaften interessiert, deren Aktivitäten für den Stadtteil von Vorteil und damit im gesamtstädtischen Interesse sind. Die Genossenschaften betreiben eine sensible Mietenpolitik, vermieten auch an schwierige Mieter und tragen erheblich zur Stabilisierung der Bewohnerstruktur in ihren Stadtteilen bei.

Um dies zu unterstützen und die Wohnungen auch für Transfereinkommensbezieher bezahlbar zu halten, wird auch zukünftig ein Aufwendungszuschuss notwendig sein.

Revaler Straße; Friedrich-Klug-Straße

Die Wohnungen in der Revaler Straße wurden als „Schlichtwohnungen“ in Einfamilienhausform gebaut, in den neunziger Jahren im Rahmen der vom Rat beschlossenen „Neukonzeption Unterkünfte“ umfassend modernisiert und in Mietwohnungen umgewandelt. Auch die drei im gleichen Gebiet liegenden früheren Unterkunftsgebäude in der Friedrich-Klug-Straße wurden 1998 modernisiert und umgewandelt. Die meisten der ehemaligen Bewohner erhielten normale 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 bisher noch moderaten Mieten nicht vermeiden lassen. Dies würde jedoch Neuvermietungen an die von der Stadt zu versorgenden Personengruppe erheblich erschweren und vor allem den Zielen der „Neukonzeption Unterkünfte“ zuwiderlaufen.

Keine Laufzeitverlängerungen

Für 33 Wohnungen der GBH in der Gronostraße sowie des Spar- und Bauvereins im Lister Kirchweg mit einer derzeitigen Leistung von 0,10 € bzw. 0,27 € je m² monatlich ist angesichts des geringen Zahlbetrages und günstiger Mieten keine Verlängerung der Zuschusslaufzeit notwendig.

61.4

Hannover / 26.03.2013