Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Haushalt Finanzen und Rechnungsprüfung
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 0583/2004

Anzahl der Anlagen 2

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Aufwendungszuschüsse für den sozialen Wohnungsbau
Verlängerung der im Jahr 2004 auslaufenden Bewilligungszeiträume

Antrag, zu beschließen:

Bei 50%-iger Mitfinanzierung der Region Hannover werden auf Antrag der Eigentümer die Laufzeiten der Aufwendungszuschüsse verlängert:

- für die 466 der in der Anlage 1, Teil 1 aufgeführten Mietwohnungen mit dem bisherigen Zahlbetrag um bis zu weitere neun Jahre und
- für die 13 Wohnungen der Anlage 1, Teil 2 um bis zu zehn Jahre. Dabei ist 1/3 des bisherigen Zahlbetrages als Mietverzicht von der Eigentümerin zu tragen, der neue Aufwendungszuschuss verringert sich entsprechend.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die dem Entscheidungsvorschlag zugrunde liegenden Daten sind geschlechtsneutral und beziehen sich überwiegend auf die Lage und Ausstattung der Wohnungen und deren Fördermittel. Keine der betroffenen Wohnungen wurde unter geschlechtsspezifischen Gesichtspunkten gefördert. Die vorgesehene Laufzeitverlängerung bzw. -nichtverlängerung von Aufwendungszuschüssen ent- bzw. belastet alle Betroffenen gleichermaßen.

Kostentabelle

Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen:

Investitionen	in €	bei der Hsh-Stelle (im Budget Nr.) /Wipl-Position	Verwaltungs-haushalt; auch Investitions-folgekosten	in € p.a.	bei der Hsh-Stelle (im Budget Nr.) /Wipl-Position
Einnahmen			**Einnahmen**		
Finanzierungs-anteile von Dritten	0,00		Betriebsein-nahmen		
sonstige Ein-nahmen	0,00		Finanzeinnah-men von Dritten	104.000,00	1.6210.162000.0 (6610B1)
Einnahmen insgesamt	0,00		Einnahmen insgesamt	104.000,00	
Ausgaben			**Ausgaben**		
Erwerbsaufwand	0,00		Personal-ausgaben	0,00	
Hoch-, Tiefbau bzw. Sanierung	0,00		Sachausgaben	104.000,00	1.6210.727100.7 (661041)
Einrichtungs-aufwand	0,00		Zuwendungen	104.000,00	1.6210.727500.2 (6610B1)
Investitionszu-schuss an Dritte	0,00		Kalkulatorische Kosten	0,00	
Ausgaben insgesamt	0,00		Ausgaben insgesamt	208.000,00	
Finanzierungs-saldo	0,00		**Überschuss/ Zuschuss**	-104.000,00	

Begründung des Antrages

Die Landeshauptstadt Hannover hat zur Deckung der laufenden Aufwendungen von Bauvorhaben Zuschüsse gewährt, die der Einhaltung bestimmter Mieten dienen. Diese Aufwendungszuschüsse haben in der Regel eine Laufzeit von 15 Jahren. Die Stadt hat das Recht, während der Laufzeit der Aufwendungszuschüsse die Wohnungssuchenden zu benennen, an die die geförderten Wohnungen vermietet werden. Dem Verfügungsberechtigten über die Wohnungen steht ein Auswahlrecht unter mehreren Wohnungssuchenden nicht zu (ausschließliches Belegrecht der Stadt).

Die Verwaltung hat unter Berücksichtigung der Aufgabenkritik zum Haushaltskonsolidierungsprogramm V geprüft, ob und in welchem Umfang städtische Belegrechte für die Wohnungsversorgung der Personenkreise, die sich am Markt nicht selbst versorgen können, in den kommenden Jahren gehalten werden müssen. Als

Ergebnis wird von der Verwaltung vorgeschlagen, dass die Laufzeiten der Aufwendungszuschüsse bei nicht mehr geeigneten Belegrechtswohnungen (insbesondere auch in Bereichen mit Gebietsfreistellungen) nicht verlängert werden. Bei den verbleibenden Wohnungen sollen künftige Verlängerungen der Laufzeit nach Abzug einer eventuell noch vertretbaren Mieterhöhung unter Zugrundelegung einer Drittelung erfolgen: 1/3 des notwendigen Aufwendungszuschusses als Mietverzicht des Eigentümers, die restlichen 2/3 als neuer Aufwendungszuschuss, jeweils zur Hälfte aus Mitteln der Region Hannover und der Stadt Hannover.

Die Laufzeiten der ursprünglich im Jahr 2003 ausgelaufenen Bewilligungszeiträume der 466 Wohnungen (Anlage 1, Teil1) wurden bereits unter Anwendung dieser Drittellösung verlängert, aufgrund der noch ausstehenden Entscheidungen aus der Aufgabenkritik allerdings zunächst nur für ein Jahr (bis 2004). Die Region Hannover hatte für diese Objekte bereits 2003 eine Verlängerung um bis zu 10 Jahre beschlossen. Die Verwaltung schlägt dem Rat nunmehr die Verlängerung der Laufzeit der Bewilligungszeiträume für diese Wohnungen um weitere 9 Jahre vor.

Die mehrjährigen Bewilligungszeiträume der Zuschüsse für die 13 Wohnungen der Anlage 1, Teil 2 laufen im Jahr 2004 aus. Hier wird eine Reduzierung des Zuschusses um 1/3 und eine Laufzeitverlängerung um bis zu 10 Jahre vorgeschlagen. Die Beschlussfassung der Regionsversammlung dazu wird parallel vorbereitet.

Empfohlene Laufzeitverlängerungen im Einzelnen (Anlage 1)

Lister Kirchweg 25

Neben dem städtischen Aufwendungszuschuss wurden die 4 Großwohnungen des Spar- und Bauvereins mit einem öffentlichen Baudarlehen des Landes gefördert. Bei Wegfall des Aufwendungszuschusses würde für die Dauer der Restlaufzeit des Baudarlehens der “Dreier-Vorschlag” entsprechend der Verordnung nach § 5a des Wohnungsbindungsgesetzes gelten, nach dem die Stadt dem Eigentümer zur Belegung einer freien Wohnung 3 wohnberechtigte Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen hat.

Die Stadt hält das ausschließliche Belegrecht gerade an diesen, für große Familien geeigneten Wohnungen in einem guten Umfeld für besonders wichtig, zumal der

finanzielle Aufwand bei einem Aufwendungszuschuss in Höhe von 0,27 €/m² monatlich gering ist.

Im Übrigen hat die Stadt ein starkes Interesse daran, dass die Wohnungsgenossenschaften weiterhin im sozialen Wohnungsbau – auch mit städtischen Belegrechten – eingebunden werden. Dadurch kann eine breite Streuung der Belegrechte im Stadtgebiet und bei den Vermietern erreicht werden.

Bendixweg 35

Das Objekt eines Einzeleigentümers mit 64 Wohnungen wurde neben dem Aufwendungszuschuss auch mit einem öffentlichen Baudarlehen der Stadt finanziert. Das ausschließliche Belegrecht der Stadt und die Bindung an das Kostenmietrecht bleiben daher auch bei Wegfall des Aufwendungszuschusses erhalten. Bei einer Einstellung des Zuschusses könnte die derzeitige Miete von 5,02 € je m² Wohnfläche um den Betrag des Aufwendungszuschusses (1,02 €) sowie des Mietverzichtes von 0,52 € erhöht werden. Auch bei einer nur teilweisen Ausschöpfung dieser Mieterhöhungsmöglichkeiten wären die Wohnungen an die von der Stadt zu versorgenden Wohnungssuchenden nicht mehr vermittelbar.

Obwohl sich in dem Haus eine große Anzahl von Einzimmerwohnungen befindet, sind diese gut vermittelbar und für den städtischen Bedarf zur Versorgung von wohnungssuchenden Einzelpersonen gut geeignet.

Domagkweg 1, 3, 5; Domagkweg 30, 32, 32 A - F; Domagkweg 34 - 40

Die drei Objekte der Gesellschaft mit 146 Wohnungen wurden neben dem städtischen Zuschuss auch mit einem öffentlichen Baudarlehen des Landes gefördert, das allerdings bereits vor einigen Jahren zurückgezahlt wurde. Die Nachbindungen aus diesem Darlehen laufen noch bis Ende 2005. Bei Einstellung der Zuschusszahlungen würden sämtliche (Belegungs-)Bindungen zum 31.12.2005 entfallen. Bis dahin könnte die Stadt ein eingeschränktes Belegrecht im Rahmen des “Dreier-Vorschlags” ausüben.

Es handelt sich um gute und geeignete Wohnungen. Die Mieten der drei Objekte sind mit Beträgen zwischen 3,83 € und 3,95 € je m² Wohnfläche sehr günstig. Die Stadt hat daher ein großes Interesse, das uneingeschränkte Belegrecht an diesen Wohnungen zu behalten.

Die Laufzeit der im vergangenen Jahr ausgehandelten Zuschussbeträge in Höhe von 0,67 € je m² monatlich sollte deshalb für bis zu weitere 9 Jahre verlängert werden.

Anecampstraße 9A - E

Für die 144 Wohnungen der GAGFAH Immobilien-Management GmbH wurden, abgesehen vom Aufwendungszuschuss der Stadt, keine weiteren öffentlichen Mittel bewilligt. Bei einer Nichtverlängerung der Laufzeit würden die Bindungen zum 31.12.2007 (Ende der Nachbindung) entfallen.

Die Wohnungen befinden sich in einer gepflegten Anlage und einem günstigen Umfeld. Sie sind wegen der preiswerten Mieten und ihres vorteilhaften Wohnungszuschnitts gut für das von der Stadt mit Wohnraum zu versorgende Klientel geeignet. Da in diesen Bereichen nur wenige städtische Belegrechte zur Verfügung stehen, würde eine Laufzeitverlängerung die städtischen Bemühungen um Erhalt von Belegrechten in verteilten Lagen sehr unterstützen.

Alte Döhrener Str. 1 (Altenwohnungen)

Es handelt sich um eine Wohnanlage mit 23 Alten- und 4 Personalwohnungen der Franz-Kühnemann-Stiftung, die neben dem Aufwendungszuschuss mit einem öffentlichen Baudarlehen und einem Baukostenzuschuss aus städtischen Mitteln gefördert wurde. Das ausschließliche Belegrecht der Stadt und die Bindung an das Kostenmietrecht bleiben somit auch beim Wegfall des Aufwendungszuschusses erhalten.

Nach dem Kostenmietrecht darf der Vermieter die Miete um den wegfallenden Betrag anheben. Hinzu kommt der für die Verlängerung im letzten Jahr ausgehandelte Mietverzicht von 1/3 des alten Zuschusses (0,41 €). Selbst wenn diese Erhöhungen nur zum Teil umgesetzt werden würden, ergäbe sich zusammen mit den Nebenkosten von derzeit 1,65 € und den Betreuungskosten von 1,20 € je m² Wohnfläche monatlich eine Gesamtmiete, bei der die Wohnungen an den von der Stadt zu versorgenden Personenkreis nicht mehr zu vermitteln wären.

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

Tollenbrink 6; Wülfeler Straße 25 - 31 ungerade

Zur Finanzierung des Baues der beiden Wohnanlagen des Wohnungsunternehmens

Gundlach mit zusammen 73 Wohnungen wurde neben dem Aufwendungszuschuss jeweils ein öffentliches Baudarlehen aus Mitteln der Stadt gewährt. Das Darlehen für den Tollenbrink ist jedoch zwischenzeitlich vorzeitig zurückgezahlt worden. Das Kostenmietrecht bleibt zwar bei beiden Anlagen für mindestens 10 Jahre bestehen, das ausschließliche Belegrecht der Stadt würde aber bei Nichtverlängerung der Laufzeit der Aufwendungszuschüsse für den Tollenbrink entfallen.

Die Wohnungen werden aufgrund von Lage, Zuschnitt und Miete bisher gut von den Wohnungssuchenden angenommen und liegen in weitgehend unbelasteten Bereichen. Im Objekt Tollenbrink befinden sich darüber hinaus mehrere Wohnungen, die für behinderte Wohnungssuchende geeignet sind. Bei einem Wegfall der Aufwendungszuschüsse wären sämtliche Wohnungen wegen der dadurch möglichen Mieterhöhungen von der Stadt kaum noch vermittelbar.

Hamsunstraße 8, 8A; Sohnreystraße 2; Weißenburgstraße 8

An den mit nicht-öffentlichen Mitteln des Landes geförderten 8 Dachgeschosswohnungen hat die Stadt Anfang 1993 für 10 Jahre das Belegrecht erworben. Im Gegenzug zu Belegrecht und Mietpreisvereinbarung wurden laufende Zuschüsse in Höhe von 3 DM je m² monatlich gezahlt.

Im vergangenen Jahr wurden die Zuschusszahlungen unter Berücksichtigung der Drittellösung auf 1 € je m² monatlich (je zur Hälfte von der Region Hannover und der Stadt) verringert. Im Hinblick auf eine Entflechtung von Belegrechten sollten diese Belegrechte gehalten und die Laufzeiten um bis zu weitere 9 Jahre verlängert werden.

Lindener Weg 7, 7A - C;

Neben dem Aufwendungszuschuss aus städtischen Mitteln wurden die 4 Mieteinfamilienhäuser der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover (GBH) mit einem öffentlichen Baudarlehen und einem Aufwendungsdarlehen des Landes gefördert. Ein Fortfall des Aufwendungszuschusses würde die aufgrund der großen Wohnfläche von Einfamilienhäusern (hier durchschnittlich ca. 125 m²) bereits jetzt schon hoheGesamtmiete (einschließlich Betriebskosten) weiter erhöhen. Gerade an den wenigen
Mieteinfamilienhäusern hat die Stadt jedoch hinsichtlich der Wohnraumversorgung von Großfamilien ein erhebliches Interesse.

Auf Antrag der Eigentümerin sollte die Laufzeit des Aufwendungszuschusses deshalb unter Anwendung der Drittellösung und nach Beschlussfassung auch der Regionsversammlung um bis zu 10 Jahre verlängert werden.

Schwalenberger Str. 6

Für das Mehrfamilienhaus mit 9 Wohnungen der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover (GBH) wurde, abgesehen vom Aufwendungszuschuss, auch ein öffentliches Baudarlehen der Stadt bewilligt. Bei Wegfall des Aufwendungszuschusses würden daher die Bindung an das Kostenmietrecht und das ausschließliche Belegrecht der Stadt bestehen bleiben.

Von den 9 Wohnungen sind 5 Großwohnungen (Größe zwischen 91,37 m² und 139,46 m²), die für die Wohnraumversorgung dringend benötigt werden. Zusammen mit den durch die Aufzugskosten relativ hohen Betriebskosten ist die Gesamtmiete bereits jetzt sehr hoch. Die Wohnungen wären daher auch bei einer nur teilweisen Umsetzung der Mieterhöhungsmöglichkeit um den wegfallenden Zuschussbetrag nicht mehr an das mit Wohnraum zu versorgende Klientel zu vermitteln. Die Eigentümerin leistet bereits jetzt einen Mietverzicht in Höhe von 0,30 €/m² monatlich.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, auch die Laufzeit dieses Aufwendungszuschusses auf Antrag der Eigentümerin unter Berücksichtigung der Drittellösung und vorbehaltlich des Beschlusses der Regionsversammlung um bis zu 10 Jahre zu verlängern.

Empfohlener Verzicht der Stadt auf Laufzeitverlängerungen (Anlage 2)

Für Wohnungen in 10 Objekten mit einer Leistung von zurzeit 432.465 € jährlich (Anlage 2) schlägt die Verwaltung keine Verlängerung der Laufzeit der Aufwendungszuschüsse vor.

Davon befinden sich 8 Objekte mit 633 Wohnungen in Bereichen, für die zunächst bis zum 31.3.2004 Gebietsfreistellungen ausgesprochen wurden. Eine Laufzeitverlängerung der Gebietsfreistellungen wird zzt. geprüft. Die Belegrechte an diesen Wohnungen werden nur teilweise oder gar nicht wahrgenommen, um die Bevölkerungsstruktur zu stabilisieren. Die Wohnungen gehören wegen der Konzentration von Belegrechten, ihrer Architektur (teilweise in Hochhäusern) und zum Teil auch wegen der Grundrisse zu den nicht mehr

geeigneten Belegrechtswohnungen, für die die Verwaltung im Hinblick auf die angespannte Haushaltslage eine Laufzeitverlängerung für die Aufwendungszuschüsse nicht empfiehlt.

Besonders betroffen von der Einstellung ist das Wohnungsunternehmen Gundlach mit 5 Objekten (399 Wohnungen) im Roderbruch. Darunter sind auch die beiden Wohnanlagen Buchnerstraße 17-25 ungerade und Nussriede/Roderbruchmarkt, für die als Übergang im letzten Jahr noch einmal eine Verlängerung um 1 Jahr mit einem erheblich reduzierten Zuschussbetrag (nur aus städtischen Mitteln) ausgesprochen wurde.

Für das Objekt Schulenburger Landstraße 96 mit 12 Wohnungen soll aufgrund des relativ geringen Zahlbetrages (0,23 €) und der begrenzten Kooperationsbereitschaft des Vermieters bei der Vermittlung frei gewordener Wohnungen die Zahlung des Aufwendungszuschusses planmäßig eingestellt werden.

Auf das ausschließliche Belegrecht an den 64 Altenwohnungen in der Gorch-Fock-Straße 26 sollte wegen der geringen Nachfrage nach diesen Altenwohnungen und der Konzentration von Belegrechtswohnungen in diesem Bereich verzichtet werden.

61.4
Hannover / 05.03.2004