

Landeshauptstadt



Hannover

Beschluss-
drucksache

b

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

Nr. 1053/2022
Anzahl der Anlagen 1
Zu TOP

Aufwendungszuschüsse für Belegrechtswohnungen Verlängerung der im Jahr 2022 auslaufenden Bewilligungszeiträume

Antrag,

- Die Laufzeiten der Aufwendungszuschüsse für die 258 Belegrechtswohnungen der Anlage können auf Antrag der Eigentümer*innen um bis zu zehn Jahre verlängert werden.
- Der Aufwendungszuschuss kann auch mit einem höheren Betrag als bisher und/oder als degressiver Zuschuss weitergewährt werden, wenn es 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 viele der auf die Vermittlung einer Belegrechtswohnung angewiesenen Wohnungssuchenden alleinstehende oder alleinerziehende Frauen. Hinzu kommen die wohnungssuchenden Mehrpersonenhaushalte mit in der Regel ebenfalls mindestens einer weiblichen Person. Von einer Laufzeitverlängerung der Aufwendungszuschüsse und der daraus resultierenden Sicherung von angemessenem Wohnraum profitieren daher Frauen in erheblichem Umfang.

Entsprechendes 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 mobilitätseingeschränkte Menschen 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	130.705,00
	Saldo ordentliches Ergebnis	-130.705,00

Der Gesamtbetrag der Aufwendungszuschüsse für alle bisher noch laufenden Altverträge beträgt zurzeit jährlich 1,97 Mio. €. Hinzu kommen die Beträge für die ab 2016 fertiggestellten Neubauten.

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 keine Vorschläge vorlegt, kann der*die Verfügungsberechtigte eine eigene Auswahl treffen. 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 Mobilitätseinschränkungen, 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 erwartet. Demgegenüber vermindert sich durch den Auslauf von Bindungen und möglichen Mieterhöhungen jedoch laufend der Bestand an geeigneten Belegrechtswohnungen.

In den Segmenten kleiner Ein- und Zweizimmerwohnungen sowie großer Vier- und Mehrzimmerwohnungen spannt sich der Wohnungsmarkt in Hannover zusehends an. Das gilt insbesondere für preiswerten Wohnraum 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 sozialverträglichen 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 versorgende 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 Interessent*innen 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 Eigentümer*innen die Laufzeiten der im Jahr 2022 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*innen 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*innen vermehrt auf eine Laufzeitverlängerung verzichten und die Belegrechte verloren gehen. Auch soll vermieden werden, dass durch Mieterhöhungen wegen des Zuschusswegfalls bei weiterbestehenden Belegrechten (aufgrund anderer Förderungen oder Verträgen) die Wohnungen 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 Baudarlebens, 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 hanova Wohnen Hannover GmbH 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 Belegrecht kann nach Wegfall des Aufwendungszuschusses nicht mehr ausschließlich, sondern nur noch als Dreier-Vorschlag (die Stadt kann zur Belegung einer freien Wohnung drei berechnigte Wohnungssuchende zur Auswahl benennen) geltend gemacht werden.

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 Eigentümer*innen 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

Auerhahnhof; Jathostraße

Bei beiden Objekten handelt es sich um gute Wohnanlagen mit bezahlbaren Mieten in Vahrenwald und Davenstedt. Die Wohnungen in der Jathostraße dienen der Versorgung älterer Menschen mit altengerechtem Wohnraum in ihrem Stadtteil.

Werden die Aufwendungszuschüsse eingestellt, würden die ausschließlichen Belegrechte sofort und die verbleibenden Benennungsrechte (Dreier-Vorschlag) zumindest im Auerhahnhof innerhalb der nächsten Jahre entfallen. In Anbetracht der beschriebenen demografischen Entwicklung und der befürchteten Altersarmut muss die Stadt jedoch ein Interesse daran haben, auf ein ausgewogenes Angebot an Wohnungen für Senior*innen im gesamten Stadtgebiet zugreifen zu können.

Die Laufzeit der Zuschüsse für die beiden Wohnanlagen sollten daher verlängert werden. Im Rahmen der Verhandlungen mit dem*der Eigentümer*in wird sichergestellt werden, dass Zuschüsse nur für Wohnungen gezahlt werden, die der Stadt tatsächlich für die Belegung zur Verfügung stehen.

Revaler Straße; Schaufelder Straße

Die Wohnungen in der Revaler Straße wurden als „Schlichtwohnungen“ in Reihenhausform gebaut, in den neunziger Jahren im Rahmen der vom Rat beschlossenen „Neukonzeption Unterkünfte“ umfassend modernisiert und in Mietwohnungen umgewandelt. Das Haus Schaufelder Straße hat die hanova 1997 auf dem ehemaligen Sprengelgelände neu erstellt.

Beide Objekte lassen sich wegen der Bauform und den Wohnungszuschnitten, nicht zuletzt aber auch aufgrund der moderaten Mieten gut vermitteln. Bei einem vollständigen Wegfall der vergleichsweise hohen Aufwendungszuschüsse wird sich eine Mieterhöhung nicht vermeiden lassen. Dies würde jedoch Neuvermietungen an die von der Stadt zu versorgenden Personengruppe erheblich erschweren.

Deisterstraße; Mendelssohnstraße; Von-Alten-Allee

Bei den Wohnungen in der Deisterstraße handelt es sich um 7 Behindertenwohnungen (sowie einem Betreuerzimmer im Haus), die für Rollstuhlfahrer*innen geeignet sind und eine wertvolle Ergänzung des knappen städtischen Angebots für Menschen mit Behinderung bilden.

Die Von-Alten-Allee und die Mendelssohnstraße werden an Wohnungssuchende mit besonderen sozialen Schwierigkeiten – vorrangig an alleinstehende (Von-Alten-Allee) bzw. alleinerziehende Frauen (Mendelssohnstraße) – vermietet. Die Mieter*innen in der Von-Alten-Allee werden von der Sozialen Wohnraumhilfe betreut.

Entsprechend des Ratsauftrags soll für diese drei Objekte zur Unterstützung der besonderen Konzepte die Möglichkeit bestehen, die Aufwendungszuschüsse bis zur Höhe der bisherigen Zahlbeträge weiterzugewähren.

Klaus-Müller-Kilian-Weg; Noltestraße

Eigentümer dieser Wohnungen sind junge 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 Mietpolitik, vermieten auch an schwierige Mieter*innen und tragen erheblich zur Bewohnerstabilisierung in ihren Stadtteilen bei.

Das ausschließliche Belegrecht der Stadt bleibt für das Gebäude der WOGÉ wegen der Regelungen in den Grundstückskaufverträgen und für die Noltestraße aufgrund des noch laufenden städtischen Baudarlehen erhalten. Im Klaus-Müller-Kilian-Weg werden die Wohnungen an junge Wohnungssuchende im Rahmen betreuter sozialer Projekte vermietet. Bei den Wohnungen in der Noltestraße handelt es sich ausschließlich um nachgefragte Vierzimmerwohnungen.

Um diese Wohnungen auch für Transfereinkommensbezieher bezahlbar zu halten, wird auch zukünftig ein Aufwendungszuschuss notwendig sein. Außerdem soll auch für diese Objekte im Rahmen der Sonderregelung die Möglichkeit offengehalten werden, die Aufwendungszuschüsse bis zur derzeitigen Höhe weitergewähren zu können. Die endgültige Zuschusshöhe wird nach Prüfung der Sachlage unter Berücksichtigung der Sicherstellung von Finanzierung und Mietangebot festgesetzt.

Am Kläberberg/Bäteweg/Hintere Schöneworth; Schulenburger Landstraße

Die beiden Wohnanlagen aus der Mitte der 90er Jahre in der Nordstadt und in Vinnhorst weisen ein breites Wohnungsgemenge von 1 bis 4 Zimmern auf. Darunter befinden sich

viele Einzimmer- und kleine Zweizimmerwohnungen, die für Einzelpersonen dringend benötigt werden, aber auch 2,5-Zimmerwohnungen, die für Alleinerziehende geeignet sind. Darüber hinaus befinden sich in beiden Objekten auch einige der sonst seltenen Vierzimmerwohnungen.

Neben dem Aufwendungszuschuss wurde jeweils ein städtisches Baudarlehen gewährt. Um jedoch Einfluss auf die Mietgestaltung nehmen zu können und die Mieten für die von der Stadt zu vermittelnden Personenkreise bezahlbar zu halten, sollte die Laufzeit der Zuschüsse verlängert werden.

Bendixweg; Rotermondstraße

Die Objekte liegen in Quartieren, in denen die Stadt nur wenige Belegrechte hat. Um die Mieten sozialverträglich halten zu können, sollten die Aufwendungszuschüsse weiterlaufen.

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 Senior*innen im gesamten Stadtgebiet zugreifen kann.

61.4
Hannover / 20.04.2022