

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. 0678/2016

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

---

## **Aufwendungszuschüsse für Belegrechtswohnungen Verlängerung der im Jahr 2016 auslaufenden Bewilligungszeiträume**

### **Antrag,**

- Die Laufzeiten der Aufwendungszuschüsse für die 542 Belegrechtswohnungen der Anlage können auf Antrag der Eigentümer um bis zu zehn Jahre verlängert werden.
- Der Aufwendungszuschuss kann bei Bedarf 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 Daten, die sich auf Größe, Ausstattung, Lage und Mieten der Wohnungen beziehen und geschlechtsneutral sind. Die betroffenen Wohnungen wurden nicht unter geschlechts- oder herkunftsspezifischen Gesichtspunkten gefördert. Gleichwohl sind viele der auf die Vermittlung einer Belegrechtswohnung angewiesenen Wohnungssuchenden alleinstehende oder alleinerziehende Frauen. Gleiches gilt für eine große Zahl von Wohnungssuchenden mit Migrationshintergrund, die 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

<b>Investitionsmaßnahme</b>	<b>Bezeichnung</b>	
<b>Einzahlungen</b>	<b>Auszahlungen</b>	
	<b>Saldo Investitionstätigkeit</b>	<b>0,00</b>

### Teilergebnishaushalt 61

Angaben pro Jahr

#### **Produkt 52201    Sicherung der Wohnraumversorgung**

<b>Ordentliche Erträge</b>	<b>Ordentliche Aufwendungen</b>	
	Sonstige ordentliche Aufwendungen	450.000,00
	<b>Saldo ordentliches Ergebnis</b>	<b>-450.000,00</b>

## Begründung des Antrages

### **Zweck der Aufwendungszuschüsse und städtischen Belegrechte**

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

Auf die städtischen Belegrechte sind insbesondere Wohnungssuchende mit Zugangsschwierigkeiten zum allgemeinen 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).

Für Hannover wurde schon vor Aufkommen der Flüchtlingsproblematik ein allgemeiner Zuwachs von Haushalten prognostiziert. Hinzu kommen nun auch Flüchtlinge mit anerkannten Bleibestatus. Die Nachfrage nach Wohnungen erhöht sich zusehends, so dass der Wohnungsmarkt insbesondere in den Teilmärkten für kleine Ein- und Zweizimmerwohnungen sowie große Vier- und Mehrzimmerwohnungen angespannt ist. Benötigt werden besonders preiswerte Wohnungen. Dies sind aber gerade die Wohnungen, auf die besonders die von der Stadt zu versorgenden Personengruppen angewiesen sind.

Demgegenüber vermindert sich der Bestand an frei werdenden, geeigneten Belegrechtswohnungen durch geringe Fluktuation, Auslauf von Bindungen und allgemeine Mieterhöhungen.

Die im inzwischen gut angelaufenen städtischen Wohnraumförderprogramm geförderten Neubauten werden - trotz mehrmaliger Aufstockung des Programms - allein nicht ausreichen, die erhöhte Nachfrage bei wegfallenden Bindungen auszugleichen. Außerdem

kommen sie nur nach und nach auf den Markt.

Zwingend notwendig sind deshalb Maßnahmen auch im - weitaus größeren – Bestand. Mit der Laufzeitverlängerung von Aufwendungszuschüssen für geeignete Bestandswohnungen können weiterhin preiswerte Wohnungen für die von der Stadt zu versorgenden Personenkreise gesichert werden.

### **Verfahren**

Am Ende des Bewilligungszeitraumes für die Aufwendungszuschüsse 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.

Aufgrund steigender Mieten ist es für die Stadt wichtig, auch auf die Mietentwicklung der geförderten Wohnungen Einfluss zu nehmen und sicherzustellen, dass die frei werdenden Wohnungen auch Interessenten mit Transfereinkommen (Arbeitslosengeld I + II, Sozialhilfe, Grundsicherung) zur Verfügung stehen und daher in den Mietobergrenzen für die Übernahme der Unterkunftskosten durch die Region Hannover bleiben. Für Objekte, bei denen die ausschließlichen Belegrechte wegen noch laufender städtischer Baudarlehen oder anderer Vereinbarungen weiter bestehen, wird daher die Laufzeitverlängerung für den Zuschuss dazu genutzt, Mieterhöhungen zu begrenzen. Aufgrund der allgemein steigenden Mieten und der derzeit geltenden Mietobergrenzen wird dies aber zunehmend schwieriger.

Die vereinbarten Mieten werden grundsätzlich für einige Jahre festgeschrieben und Mieterhöhungen danach eingeschränkt.

### **Laufzeitverlängerung und 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 2016 endenden Bewilligungszeiträume der Aufwendungszuschüsse um bis zu 10 Jahre zu verlängern. Dabei müssen die Höhe der einzelnen Zuschussbeträge, gegebenenfalls auch die Anzahl der weiter geförderten 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 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. Damit soll verhindert werden, dass Eigentümer vermehrt auf eine Verlängerung verzichten und die Belegrechte verloren gehen. Auch soll vermieden werden, dass durch Mieterhöhungen wegen des Zuschusswegfalls bei (aufgrund anderer Vereinbarungen) weiter bestehenden Belegrechten die Wohnungen – trotz Förderung – für die Wohnungsvermittlung zu teuer und damit nutzlos werden.

### **Folgen einer Nicht-Verlängerung der Aufwendungszuschüsse**

Eine Zahlungseinstellung des Zuschusses 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 des städtischen Bau-

darlehens erhalten, welches aber jederzeit zurückgezahlt werden könnte. Eine Mieterhöhung wegen der wegfallenden Förderung wäre wahrscheinlich, so dass die Belegrechte für die städtische Wohnungsvermittlung nutzlos werden könnten.

- Mit 2) gekennzeichnete Wohnungen der Anlage:  
Grundsätzlich behält die Stadt bei Wohnungen der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) die ausschließlichen Belegrechte. Allerdings wären diese Belegrechte aufgrund von Mieterhöhungen für die städtische Wohnungsvermittlung nicht mehr nutzbar.
- Mit 3) gekennzeichnete Wohnungen der Anlage:  
Bei einem Auslauf des Aufwendungszuschusses bliebe für diese Wirtschaftseinheiten das ausschließliche Belegrecht der Stadt aufgrund einer anderen Vereinbarung erhalten.
- Mit 4) gekennzeichnete Wohnungen der Anlage:  
Das städtische Belegrecht würde bei diesen Wohnungen sofort entfallen.

Teilweise bleibt eine „B-Schein“-Bindung für Mietinteressenten (Wohnberechtigungsschein = Bindung an Einkommens- und Wohnflächengrenzen) aus anderen Förderungen/Vereinbarungen (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 Bereitschaft zur weiteren Zusammenarbeit besteht und für die Wohnungsvermittlung akzeptable Mieten erreicht werden können, sollte die Zuschussförderung daher grundsätzlich weitergeführt werden.

Für ein Objekt der GBH mit 20 Wohnungen und einer Förderung von derzeit nur noch 0,24 €/m<sup>2</sup> monatlich sieht die Verwaltung allerdings keine Verlängerungsnotwendigkeit. Die Belegrechte bleiben aufgrund des öffentlichen Baudarlehens bestehen.

## **Die Objekte im Einzelnen**

### **An der Schwarzen Riede, Drenkriede; Drachenfeld; Emslandstraße; Karlstraße, Stahlstraße, Liebrechtstraße; Grandeweg, Peter-Schneider-Weg**

Die Wohnanlagen wurden in Form von Reihenhäusern gebaut und beinhalten auch Wohnungen für Haushalte mit 5 bis 7 Personen, die aufgrund der kompakten Grundrisse gut vermittelbar sind und für den städtischen Bedarf zur Versorgung von wohnungssuchenden Großfamilien dringend benötigt werden. 2 Wohnungen in der Emslandstraße sind auch für Rollstuhl-Nutzer geeignet.

### **Im Dorfe; Alte Stöckener Straße; Bernardisstraße, Tresckowstraße**

Bei den Häusern Im Dorfe und Alte Stöckener Straße handelt es sich um kleine Einheiten der GBH mit ausgewogenen Mieterstrukturen. Das Gemenge in der Bernardis-/Tresckowstraße besteht aus einer Mischung von 1-bis 4-Zimmer-Wohnungen. Alle drei Wirtschaftseinheiten sind für die Bedarfe der städtischen Wohnungsvermittlung gut geeignet.

In der Bernardisstraße und Im Dorfe befinden sich zudem jeweils 2 Behindertenwohnungen, die eine wertvolle Ergänzung des knappen städtischen Angebots für Menschen mit

Behinderung darstellen.

Neben den städtischen Zuschüssen wurden für 6 der 7 Objekte auch öffentliche Baudarlehen der Stadt gewährt. Die Bindungen an das Kostenmietrecht und das ausschließliche Belegrecht der Stadt bleiben daher grundsätzlich bestehen. Da die GBH aber – zum Teil erhebliche – Mietverzichte ausgesprochen hat, wären Mieterhöhungen bei Wegfall der städtischen Aufwendungszuschüsse unausweichlich. Je nach Umfang könnten die Wohnungen für große Teile der von der Stadt zu versorgenden Klientel zu teuer werden.

### **Friedrich-Klug-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.

### **Odensehof, Sternheimweg**

Die Wohnanlagen in Wettbergen haben ein gutes Umfeld und sind aufgrund des ausgewogenen Wohnungsgemenges von 1 bis 4 Zimmern und der vorteilhaften Wohnungszuschnitte für den mit Wohnraum zu versorgenden Personenkreis gut geeignet. In beiden Anlagen befinden sich viele Einzimmer- und kleine Zweizimmerwohnungen, die für Einzelpersonen dringend benötigt werden. Außerdem bilden die beiden behindertengerechten Wohnungen eine wichtige Ergänzung des städtischen Angebots für diesen Personenkreis.

Bei Wegfall des Aufwendungszuschusses und entsprechenden Mieterhöhungen wären die Wohnungen – trotz städtischen Baudarlehens - von der Stadt kaum noch vermittelbar.

### **Wehrleweg**

Das Objekt in Wettbergen zeichnet sich durch ein günstiges Wohnungsgemenge mit Wohnungstypen zwischen 1,5 bis 4 Zimmern sowie eine gute und ruhige Lage aus. Der städtische Aufwendungszuschuss stellt die einzige noch laufende Förderung für diese Einheit mit 57 Wohnungen dar. Bei einer Nichtverlängerung der Laufzeit des Zuschusses wäre das städtische Belegrecht nur noch sehr eingeschränkt und nur noch bis Ende 2019 ausübbar.

### **Weißer Erde**

Die zahlreichen Einzimmer- und kleinen Zweizimmerwohnungen sowie eine Fünfstückwohnung mit einem derzeit moderaten Mietniveau bilden eine sinnvolle Ergänzung des städtischen Wohnungsangebots für die größten Nachfragegruppen in der Wohnungsvermittlung - Einzelpersonen und größere Familien.

Wegen der Größe dieser Wohnanlage in Misburg-Nord und im Sinne einer guten Durchmischung werden schon jetzt nur 67 der insgesamt 121 Wohnungen mit städtischem Aufwendungszuschuss gefördert. Die restlichen 54 Wohnungen gelten zwischenzeitlich als

frei finanziert. Mit Einstellung des Aufwendungszuschusses würde das ausschließliche Belegrecht für die 67 Wohnungen mit sofortiger Wirkung entfallen.

### **Hänselriede, Hüttenstraße**

In den beiden Häusern haben die Mieter, die aus verschiedenen Kulturkreisen stammen, funktionierende Hausgemeinschaften gebildet, die in der Lage sind, neue Mieter zu integrieren. Diese Situation stellt einen wertvollen Beitrag zur Stabilisierung in den Stadtteilen dar.

Bei Nichtverlängerung der Laufzeit des städtischen Aufwendungszuschusses bliebe das ausschließliche Belegrecht der Stadt über das städtische Baudarlehen erhalten. Die dann zu erwartenden Mieterhöhungen könnten jedoch dazu führen, dass die Belegrechte für den von der Stadt zu versorgenden Personenkreis nicht mehr nutzbar sind.

### **Heisenstraße**

Die 10 Ein-, Zwei- und Vierzimmerwohnungen in der Nordstadt gehören einer relativ jungen Genossenschaft mit kleinem Wohnungsbestand und vergleichsweise geringer Eigenkapitaldecke. Die Stadt ist sehr am Fortbestehen dieser kleinen Stadtteilgenossenschaften interessiert, deren Aktivitäten für den Stadtteil von Vorteil und damit im gesamtstädtischen Interesse sind. Diese Genossenschaften betreiben eine sensible Mietenpolitik, vermieten trotz des höheren Risikos auch an schwierige Mieter und tragen erheblich zur Bewohnerstabilisierung in ihren Stadtteilen bei.

Das ausschließliche Belegrecht der Stadt bleibt aufgrund der Bindungen aus dem für den Erwerb des Hauses gewährten Investitionszuschuss aus städtischen Mitteln bestehen. Um die Wohnungen auch für Transfereinkommensbezieher bezahlbar zu halten, wird zur Sicherung der Finanzierung aber auch zukünftig grundsätzlich ein Aufwendungszuschuss notwendig sein.

61.4

Hannover / 31.03.2016