

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. 0185/2015

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Aufwendungszuschüsse für Belegrechtswohnungen - Verlängerung der im Jahr 2015 auslaufenden Bewilligungszeiträume

Anträge:

- Auf Antrag der Eigentümer können die Laufzeiten der Aufwendungszuschüsse für die 211 Belegrechtswohnungen der Anlage um bis zu zehn Jahre verlängert werden. Dabei darf der Aufwendungszuschuss bei Bedarf auch mit einem höheren Betrag als bisher weitergewährt werden, wenn dies zur Sicherung der Belegrechte und sozialverträglicher Mieten notwendig ist.
- Darüber hinaus soll die Verwaltung mit den Eigentümern von Kronsberg-Wohnungen mit ehemaliger Expo-Vornutzung über einen neuen Zuschuss verhandeln, um die Belegrechte weiter sinnvoll nutzen zu können.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Daten, die die Grundlage des Entscheidungsvorschlags bilden, sind geschlechtsneutral und beziehen sich auf Größe, Ausstattung, Lage und Mieten der Wohnungen. 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. Demzufolge profitieren Frauen von einer Laufzeitverlängerung der Aufwendungszuschüsse und der daraus resultierenden Sicherung von angemessenem Wohnraum in erheblichem Umfang.

Gleiches gilt für eine große Zahl von Wohnungssuchenden mit Migrationshintergrund, die erfahrungsgemäß oft 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 - 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	260.000,00	
	Saldo ordentliches Ergebnis		-260.000,00

Begründung der Anträge

Zweck der Aufwendungszuschüsse und städtischen Belegrechte

Die Landeshauptstadt Hannover hat in der Vergangenheit Aufwendungszuschüsse für Mietwohnungen gewährt, um Belegrechte zu erwerben bzw. zu erhalten sowie ein sozialverträgliches Mietniveau zu sichern. Sie bekommt dadurch das Recht, während der Laufzeit dieser Zuschüsse die Wohnungssuchenden zu benennen, an die die geförderten Wohnungen vermietet werden. Nur wenn die Stadt keine Bewerber vorschlägt, können die Verfügungsberechtigten eigene Mietinteressenten auswählen (ausschließliches Belegrecht).

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). Preisgünstige Belegrechtswohnungen werden auch von älteren Menschen mit geringer Rente vermehrt nachgefragt.

Der Wohnungsmarkt in Hannover spannt sich in den Segmenten kleiner - und dort insbesondere preisgünstiger - Wohnungen sowie großer Vier- und Mehr-Zimmerwohnungen zusehends an. Allerdings sind es gerade diese 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 vermindert sich demgegenüber jedoch laufend der Bestand an geeigneten Belegrechtswohnungen.

Mit der Neubauförderung durch die Gewährung von einmaligen Baukostenzuschüssen und laufenden Aufwendungszuschüssen im Rahmen des neuen städtischen Wohnraumförderprogramms, das im September 2013 vom Rat beschlossen wurde (DS

1724/2013), wird zwar in Hannover neuer, bedarfsgerechter Wohnraum mit sozial verträglichen Mieten für Wohnungssuchende mit niedrigen bis mittleren Einkommen geschaffen, dies allein wird aber nicht ausreichend sein. Notwendig sind auch Maßnahmen im - weitaus größeren - Bestand.

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

Verfahren

Die Aufwendungszuschüsse hatten bei ihrer erstmaligen Bewilligung in der Regel eine Laufzeit 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 des genannten Personengruppen, die sich unter anderem aus Größe und Grundriss der Wohnungen, ihrer örtlichen Lage im Stadtgebiet sowie aus Miethöhe und eventuellen Besonderheiten ergibt.

Aufwendungszuschüsse für nicht mehr geeignete Objekte werden nicht weitergewährt. 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.

Auswirkungen auf die Mieten

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 einzugrenzen, im Einzelfall auch eine Verringerung der Miete bei Neuvermietungen auszuhandeln. Die vereinbarten Mieten werden grundsätzlich für einige Jahre festgeschrieben und anschließende Mieterhöhungen eingeschränkt.

Ziel ist dabei vor allem, dass die Mieten frei werdender Wohnungen durch die Fördervereinbarungen innerhalb der Mietobergrenzen bleiben, die die Region Hannover für die Übernahme von Kosten für die Unterkunft akzeptiert, damit die Wohnungen auch an Interessenten mit Transfereinkommen (Arbeitslosengeld I + II, Sozialhilfe, Grundsicherung) vermittelt werden können.

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 2015 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 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. 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 Förderungen) weiter bestehenden 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:
Für diese Wirtschaftseinheiten bliebe auch bei einem Auslauf des Aufwendungszuschusses das ausschließliche Belegrecht der Stadt aufgrund eines städtischen Baudarlebens erhalten, welches aber jederzeit zurückgezahlt werden kann.
- Mit 2) 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 3) gekennzeichnete Wohnungen der Anlage:
Bei diesen Wohnungen entfällt das ausschließliche städtische Belegrecht grundsätzlich sofort.

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

Die Objekte im Einzelnen

Liethfeld

Um eine einseitige Belegungsstruktur zu vermeiden, hat die Stadt der Eigentümerin die Erstbelegung der 15 Wohnungen überlassen und ihr Belegrecht erst von der zweiten Vermietung an wahrgenommen. Ab diesem Zeitpunkt – spätestens jedoch 10 Jahre nach dem Erstbezug – begann erst die Laufzeit der städtischen Bindungen, so dass die ausschließlichen Belegrechte auch bei Zahlungseinstellung - mit unterschiedlicher Laufzeitdauer - erhalten bleiben.

Das vorteilhafte Wohnungsgemenge aus kleinen Zwei-Zimmerwohnungen wie auch Drei- und Vier-Zimmerwohnungen ist wegen der Zuschnitte und der Miete für die Wohnungsvermittlung gut geeignet. Außerdem sind drei der Wohnungen für Rollstuhlfahrer nutzbar und stellen damit eine wertvolle Ergänzung des knappen städtischen Angebots für Menschen mit Behinderung dar.

Ithstraße

Die Wohnungen in der Ithstraße wurden als „Schlichtwohnungen“ gebaut, im Jahr 2000 im Rahmen der vom Rat beschlossenen „Neukonzeption Unterkünfte“ umfassend modernisiert und in Mietwohnungen 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 die Mieter - von denen noch viele zum Kreis der alten Bewohner zählen - sehr belasten, Neuvermietungen an die von der Stadt zu versorgenden Personenkreise erheblich erschweren und vor allem den Zielen der „Neukonzeption Unterkünfte“ zuwiderlaufen.

Am Alten Friedhof, Am Sool, Im Myrtenkranz

Der Bau der Wohnanlage mit 34 Wohnungen wurde neben dem Aufwendungszuschuss auch mit einem öffentlichen Baudarlehen der Stadt und einem Baukostenzuschuss des Landes finanziert. Die Zweckbestimmung des Landes ist ausgelaufen. Das ausschließliche Belegrecht der Stadt und die Bindung an das Kostenmietrecht bleiben allerdings durch das städtische Baudarlehen auch bei Wegfall des Aufwendungszuschusses bestehen.

Die Wohnungen wurden mit Reihenhauscharakter errichtet und sind wegen ihres vorteilhaften Zuschnitts wie auch ihrer guten Lage für die Vermittlung an die mit Wohnraum zu versorgenden Personenkreise sehr geeignet. Eine Laufzeitverlängerung sollte zum Erhalt von für die Stadt vermittelbaren Belegrechten auf derzeitigem Mietniveau genutzt werden.

Weißekreuzstraße (Wohnungen für ältere Menschen)

Es handelt sich um eine Wohnanlage mit 57 Wohnungen für ältere Menschen, die der jetzige Eigentümer 1991 vom ursprünglichen Bauherrn erworben hat. Da sich aus der Ursprungsfinanzierung (Baukostenzuschuss und Grunderwerbsbeihilfe aus städtischen Mitteln) keine weitergehenden Bindungen mehr ergeben, würden bei einer Nichtverlängerung der Laufzeit des Zuschusses alle Bindungen zum 31.12.2018 (Ende der Nachbindung) entfallen.

Die Wohnanlage gehört zu den drei am stärksten gefragten Anlagen im Stadtgebiet, da sie sich in einer zentralen Wohnlage befindet. Aufgrund eines stufenlosen Zugangs, der nur bei wenigen Wohnungen für ältere Menschen vorhanden ist, können gelegentlich auch Rollstuhlfahrer vermittelt werden. Das Belegrecht der Stadt sollte daher gehalten werden.

Aarhushof

Für die 33 Wohnungen wurde neben dem Aufwendungszuschuss auch ein Baudarlehen aus nicht-öffentlichen Mitteln der Stadt gewährt, das aber jederzeit zurückgezahlt werden kann. Das ausschließliche Belegrecht der Stadt besteht nur so lange, wie die städtischen Mittel laufen.

Die Wohnungen umfassen – neben Zwei- und Drei-Zimmerwohnungen – ebenfalls die begehrten Ein- bzw. Vier-Zimmerwohnungen. Sie befinden sich in günstiger und ruhiger Lage und sind aufgrund des Wohnungsgemenges und der vorteilhaften Wohnungszuschnitte für die mit Wohnraum zu versorgende Klientel in der Regel gut geeignet.

Moritz-Simon-Weg

Für die Wohnanlage mit 60 Wohnungen wurde neben dem Aufwendungszuschuss auch ein Baudarlehen des Landes bewilligt, dessen Zweckbestimmung weiterhin bestehen bleibt. Hingegen würde das ausschließliche Belegrecht der Stadt bei Einstellung des städtischen

Zuschusses sofort entfallen.

Die Häuser haben mit einer Mischung von Ein- bis Vier-Zimmerwohnungen ein für die Wohnraumversorgung gut nutzbares und ausgewogenes Gemenge in einer günstigen und ruhigen Lage. Da sich im näheren Umfeld nur wenige Belegrechtswohnungen befinden, hat die Stadt Interesse daran, diese Belegrechte ohne eine Erhöhung der Mieten zu erhalten. Aufgrund der Größe der Wohnanlage wird allerdings zu prüfen sein, ob weiterhin alle Wohnungen mit Zuschuss gefördert werden sollten.

Keine Laufzeitverlängerung

Für sechs Objekte mit insgesamt 68 Wohnungen (derzeitige Leistung 40.842 € jährlich) ist keine Verlängerung vorgesehen, weil vom Eigentümer keine Verlängerung gewünscht wird oder die Wohnungen aufgrund des Zuschnittes und der Miethöhe nur noch schwer vermittelbar sind.

Objekte mit ehemaliger Expo-Vornutzung

Für 18 Objekte auf dem Kronsberg mit insgesamt 390 Belegrechtswohnungen laufen die Bewilligungszeiträume der Aufwendungszuschüsse Ende 2015 aus. Es handelt sich um 15-jährige, degressive Zuschüsse, deren letzter Teilbetrag zum 01.10.2015 ausgezahlt wird. Da die gleichfalls 15-jährige Laufzeit der Bindungen aus der Förderung jedoch erst mit dem zweiten Mietverhältnis – spätestens 10 Jahre nach dem Erstbezug – begonnen hat, laufen die Belegrechte noch (mit unterschiedlicher Laufzeit) weiter.

Wenn die Eigentümer weiterhin von ihren Mieterhöhungsmöglichkeiten Gebrauch machen, besteht aufgrund des allgemeinen Mietniveaus die Gefahr, dass die Wohnungen - trotz Belegrechten - nicht mehr an Transfereinkommensbezieher und andere Wohnungssuchende mit niedrigen Einkommen vermittelbar sind.

Die Verwaltung soll deshalb die Möglichkeit haben, mit den Eigentümern von (noch) geeigneten Belegrechtswohnungen über eine Eingrenzung der Mieten durch weitere Förderung mit Aufwendungszuschüssen verhandeln zu können.

Da in 2015 nur noch geringe Zahlbeträge anfallen, bedeutet dies wahrscheinlich eine Ausweitung der städtischen Zahlungen ab 2016, die aber innerhalb des bisherigen Haushaltsansatzes liegen werden.

61.4
Hannover / 26.01.2015