

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Sozialausschuss
In den Ausschuss für Haushalt Finanzen und
Rechnungsprüfung
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An den Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode
(zur Kenntnis)
An den Stadtbezirksrat Ahlem-Badenstedt-Davenstedt
(zur Kenntnis)
An den Stadtbezirksrat Buchholz-Kleefeld (zur
Kenntnis)
An den Stadtbezirksrat Linden-Limmer (zur Kenntnis)
An den Stadtbezirksrat Vahrenwald-List (zur Kenntnis)
An den Stadtbezirksrat Döhren-Wülfel (zur Kenntnis)
An den Stadtbezirksrat Ricklingen (zur Kenntnis)
An den Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide (zur
Kenntnis)
An den Stadtbezirksrat Nord (zur Kenntnis)
An die Kommission Sanierung Mittelfeld (zur Kenntnis)
An die Kommission Sanierung Vahrenheide-Ost (zur
Kenntnis)
An die Kommission Sanierung Soziale Stadt Hainholz
(zur Kenntnis)

Nr. 2894/2008

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Verlängerung der bestehenden Gebietsfreistellungen / Belegrechtsverzicht zur Stabilisierung von Gebieten mit einer besonders belasteten Mieterstruktur

Antrag,

zu beschließen,

die Verwaltung möge

- Freistellungen gemäß § 7 des Wohnungsbindungsgesetzes in Verbindung mit § 30 Absatz 1 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) für die in der Drucksache genannten Gebiete 1 bis 12 mit insgesamt 3.964 Wohnungen erteilen und dabei bei 2.429 Wohnungen auf die Ausübung des Belegrechtes verzichten

- und
- in den Gebieten 13 bis 15 mit zusammen 2.117 Wohnungen auf die Ausübung des Belegrechtes für 1.077 Wohnungen verzichten.

Die Gebietsfreistellungen und die Belegrechtsverzichte sind auf den Zeitraum 01.04.2009 bis 31.03.2014 zu befristen.

Genderaspekte und Belange von Menschen mit Behinderungen

Eine Gebietsfreistellung führt dazu, dass die bisher geltenden Belegungsbindungen (Einkommens- und Wohnflächenobergrenzen) aufgehoben werden. Gleichzeitig wird teilweise auf die Ausübung des Belegungsrechtes verzichtet.

Durch die Umsetzung der Gebietsfreistellungen beziehungsweise die vorgeschlagenen Belegrechtsverzichte sind keine relevanten geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Wohnungssuchende, die ohne Unterstützung keine geeignete Wohnung finden können, haben weiterhin die Möglichkeit, über die Landeshauptstadt Hannover mit einer adäquaten Wohnung versorgt zu werden. Damit ist unter anderem auch zukünftig die vorrangige Versorgung von schwangeren Frauen und allein stehenden Elternteilen mit Kindern (in der Praxis überwiegend alleinerziehenden Frauen) ohne Einschränkungen möglich, zu der die Kommune unter anderem nach § 5a Satz 3 Wohnungsbindungsgesetz verpflichtet ist.

Wohnungen, die speziell für Menschen mit einer Behinderung gefördert wurden, sind von den Gebietsfreistellungen nur zu einem sehr geringen Teil betroffen. Durch die Gebietsfreistellung wird diese spezielle Bindung nicht aufgehoben. D.h. auch wenn die Wohnung im Einzelfall tatsächlich ohne Einkommens- und Flächenbeschränkung vom Wohnungseigentümer vergeben werden könnte, ist eine Vermietung an Wohnungssuchende ohne Handicap nur möglich, wenn kein schwer behinderter Bewerber gefunden werden kann. Gleiches gilt für die Wohnungen, die speziell für ältere Wohnungssuchende gefördert wurden.

Kostentabelle

Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen: (HMK = Haushaltsmanagementkontierung)

Investitionen	in €	bei HMK (Deckungsring)/ Wipl-Position	Verwaltungs- haushalt; auch Investitions- folgekosten	in € p.a.	bei HMK (Deckungsring)/ Wipl-Position
Einnahmen			Einnahmen		
Finanzierungs- anteile von Dritten			Betriebsein- nahmen		
sonstige Ein- nahmen			Finanzeinnah- men von Dritten		
Einnahmen insgesamt	0,00		Einnahmen insgesamt	0,00	
Ausgaben			Ausgaben		
Erwerbsaufwand			Personal- ausgaben		
Hoch-, Tiefbau bzw. Sanierung			Sachausgaben		
Einrichtungs- aufwand			Zuwendungen		
Investitionszu- schuss an Dritte			Kalkulatorische Kosten		
Ausgaben insgesamt	0,00		Ausgaben insgesamt	0,00	
Finanzierungs- saldo	0,00		Überschuss/ Zuschuss	0,00	

Finanzielle Auswirkungen (FISTEL 6210.000 FIPO 268000)

Wenn eine öffentlich geförderte Wohnung an einen Bewerber vermietet werden soll, der die Einkommensgrenze überschreitet (Einzelfreistellung), ist vom Wohnungseigentümer grundsätzlich eine Ausgleichsleistung zu fordern. Dieses kann in Form einer monatlichen Geldleistung geschehen. Im Rahmen der Gebietsfreistellungen soll wie bisher auf die Erhebung von solchen Ausgleichszahlungen verzichtet werden – u.a. weil die Eigentümer sich zu Maßnahmen zur Stabilisierung der Gebiete verpflichtet. Der geschätzte Einnahmeverlust durch die Nichtfestsetzung von Ausgleichszahlungen liegt bei ca. 5.560,00 Euro / Jahr.

Begründung des Antrages

1.) Räumlicher Geltungsbereich

Die Gebietsfreistellungen und Belegrechtsverzichte werden auf Antrag der Wohnungseigentümer erteilt und in Form von öffentlich rechtlichen Verträgen umgesetzt. Sie sollen zukünftig folgende 15 Gebiete umfassen:

Gebietsfreistellungen

Nr.	Gebiete	Vermieter	Anzahl Wohnungen	Belegrechtsverzicht in %	Wohnungen mit Belegrechtsverzichten
1	Bemerode	GBH	308	75%	231
2	Davenstedt	Meravis	264	50%	132
3	Groß-Buchholz	GBH	110	75%	83
4	Groß-Buchholz	Gundlach	444	67%	297
5	Linden-Süd	GBH	707	32%	226
6	List	Pirelli	122	75%	92
7	Mühlenberg	Pirelli	250	75%	188
8	Sahlkamp	Pirelli	623	75%	467
9	Vahrenheide	GBH	842	60 %	505
10	Vahrenheide	VASA	36	100%	36
11	Hainholz	GBH	42	23%	10
12	Mühlenberg	GAGFAH-N ILEG	216	75%	162
	Summe		3.964		2.429

Belegrechtsverzichte

Nr.	Gebiete	Vermieter	Anzahl Wohnungen	Belegrechtsverzicht in %	Wohnungen mit Belegrechtsverzichten
13	Davenstedt	Meravis	371	50%	186
14	Hainholz	GBH	424	23%	98
15	Vahrenheide	GBH	1.322	60%	793
	Summe		2.117		1.077

GBH= Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH
Pirelli = vorher: Deutsche BauBeCon Wohnen GmbH
meravis= vorher: Reichsbund Wohnungsbau GmbH
Gundlach = Gundlach GmbH & Co Wohnungsunternehmen
VASA = Wohnungsgenossenschaft Vahrenheide Sahlkamp eG
GAGFAH-NILEG = GAGFAH-NILEG Immobiliengruppe

Die jeweiligen Gebiete umfassen die in der Anlage 1 dieser Drucksache aufgeführten **Objekte der jeweiligen Eigentümer.**

Die GAGFAH / NILEG Immobiliengruppe hat keinen Antrag auf Verlängerung des bisherigen Freistellungsbereiches List (114 Wohnungen) gestellt.

In den übrigen Gebieten hat es gegenüber den bisherigen Vereinbarungen Veränderungen bei den betroffenen Wohnungen und teilweise auch bei dem prozentualen Anteil der Belegrechtsverzichte gegeben. Dieses liegt unter anderem

daran, dass Bindungen für Wohnungen komplett weggefallen sind oder Wohnungen an andere Eigentümer verkauft wurden und keinen Bindungen mehr unterliegen.

2.) Gebietsfreistellungen als wohnungspolitisches Instrument

In den 60er und 70er Jahren entstanden auch im Stadtgebiet Hannover zahlreiche Großwohnsiedlungen und andere Wohngebiete mit einem hohen Anteil geförderter Wohnungen um die damalige Wohnungsnot zu lindern. Je nach Art der eingesetzten Mittel hatte diese Förderung unterschiedliche Bindungen zur Folge, die teilweise bis heute andauern. So können die Wohnungen für Haushalte mit einem bestimmten Einkommen vorbehalten sein (z.B. für Inhaber eines „Wohnberechtigungsscheines“) oder freiwerdende Wohnungen müssen der Kommune zur Belegung zur Verfügung gestellt werden.

Der Wohnungsmarkt ist heute in weiten Teilen entspannt. Trotzdem haben viele Wohnungssuchende auf Grund des geringen Einkommens oder der Familiengröße Probleme, eine angemessene Wohnung zu finden. Ein Teil dieser Haushalte ist zusätzlich auf Grund persönlicher Probleme auf Hilfen angewiesen.

Belegungsbindungen sind daher gewollt und wohnungspolitisch notwendig, um die Versorgung der Personen mit angemessenem Wohnraum zu unterstützen, die hierzu allein nicht in der Lage sind. Es hat sich aber gezeigt, dass die Konzentration von geförderten Wohnungen (und damit auch die Konzentration von Haushalten mit einem geringen Einkommen und / oder persönlichen Problemen) die Entwicklung eines Wohnquartiers negativ beeinflussen kann. Aus wohnungspolitischer Sicht gibt es unterschiedliche Ansätze, mit diesem Thema umzugehen. Eine Möglichkeit ist, für besonders belastete Gebiete eine so genannte Gebietsfreistellung zu erteilen. Die Gebietsfreistellung bietet die Möglichkeit, abgegrenzte Quartiere, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden, teilweise von den bestehenden Bindungen freizustellen. Ziel ist dabei eine Stabilisierung der Mieterschaft zu erreichen, der weiteren sozialen Entmischung der Gebiete zu begegnen und die Abwanderung von stabilisierenden Haushalten zu stoppen.

3.) Gebietsfreistellungen im Stadtgebiet Hannover

Mit dem Land Niedersachsen wurde im Frühjahr 1998 vereinbart, dass eine Gebietsfreistellung dann erteilt werden kann, wenn die Verhinderung oder Beseitigung von einseitigen Bevölkerungsstrukturen in der Wohnungsbelegung nur durch eine Freistellung des Gebietes und nicht nur durch die Freistellung von einzelnen Wohnungen möglich ist. Die Gebietsfreistellung soll Bestandteil eines Gesamtkonzeptes sein und andere Beiträge zur Stabilisierung der Quartiere (auch von den Eigentümern der Wohnungen) beinhalten.

Seit 1999 wurden die Gebietsfreistellungen kontinuierlich weiterentwickelt und verändert.

Für einzelne Bereiche, die aus rechtlichen Gründen nicht in eine Gebietsfreistellung aufgenommen werden konnten, wurden so genannte Belegrechtsvereinbarungen getroffen. Damit waren auch diese Wohnungsbestände teilweise von den Eigentümern frei vermietbar.

4.) Zukünftige Gebietsfreistellungen und Belegrechtsvereinbarungen

Es hat sich gezeigt, dass eine nachhaltige Umkehr des Strukturwandels noch nicht erkennbar ist. Dieses wäre bei der Komplexität des Themas aber auch eine zu hohe Erwartung gewesen. Allerdings hat sich die Situation in einigen Quartieren erkennbar stabilisiert.

Gleichwohl machen auch die Auswertungen und Berichte der Wohnungsunternehmen deutlich, dass die Gebietsfreistellungen für bestimmte Bereiche weiterhin ein geeignetes Instrument sind, um negative Entwicklungen in strukturschwachen Wohnquartieren mittelfristig aufzufangen und langfristig positiv zu verändern.

Aus diesen Gründen hält die Verwaltung eine Verlängerung der Gebietsfreistellungen und Belegrechtsvereinbarungen für sinnvoll und notwendig.

Der Umfang und die räumliche Begrenzung der Gebiete orientieren sich an den gewonnenen Erfahrungen und wurden gemeinsam mit den Wohnungseigentümern festgelegt. Bei der Formulierung der Verträge werden für jedes Gebiet Maßnahmen festgelegt, die von den Vermietern zur Stabilisierung des Gebietes geleistet oder in Zukunft erbracht werden sollen. Diese Leistungen betreffen zum Beispiel bauliche Maßnahmen (Umgestaltung von Eingangsbereichen und Treppenhäusern), Maßnahmen im Wohnumfeld, die Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen, aber auch Aktivitäten zur besseren und wohngebietsnahen Beratung und Betreuung der Mieterinnen und Mieter.

Auf die Ausübung des der Landeshauptstadt Hannover zustehenden Belegungsrechtes soll in den Gebieten ganz oder teilweise verzichtet werden, um die Wirkung der Freistellung von den Belegungsbindungen noch zu erhöhen. Dabei wird von der Annahme ausgegangen, dass Vermieter andere Möglichkeiten haben, stabilisierendere Mieterinnen und Mieter für diese Objekte zu gewinnen, als es der Verwaltung möglich ist. Der Umfang der Belegrechtsverzichte wurde individuell für die einzelnen Gebiete festgelegt und orientierte sich unter anderem an dem Bedarf an Wohnungen mit Belegungsbindungen zur Versorgung von Wohnungssuchenden in dem jeweiligen Gebiet und an der Anzahl der Belegrechte im jeweiligen Stadtteil.

61.4
Hannover / 02.12.2008