

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. 0895/2005

Anzahl der Anlagen 2

Zu TOP

Aufwendungszuschüsse für den sozialen Wohnungsbau Verlängerung der im Jahr 2006 auslaufenden Bewilligungszeiträume

Antrag, zu beschließen:

Für die 439 in der Anlage 1 aufgeführten Mietwohnungen können auf Antrag der Eigentümer die Laufzeiten der Aufwendungszuschüsse bei Mitfinanzierung durch die Region Hannover um bis zu zehn Jahre verlängert werden. Nach Abzug von Verzichten der Eigentümer, die mindestens 1/3 der bisherigen Leistungen ausmachen, tragen die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover dabei die verbleibenden Zahlbeträge – maximal 1,50 EUR je Quadratmeter Wohnfläche monatlich – je zur Hälfte.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die dem Entscheidungsvorschlag zugrunde liegenden Daten sind grundsätzlich geschlechtsneutral und beziehen sich überwiegend auf die Lage und Ausstattung der Wohnungen und deren Fördermittel. Allerdings sind ca. 33 % der auf die Vermittlung einer Belegrechtswohnung angewiesenen Wohnungssuchenden allein stehende oder allein erziehende Frauen. Hinzu kommen ca. 35 % wohnungssuchende Mehrpersonenhaushalte, bei denen ebenfalls mindestens eine Person weiblich ist. Von einer Verlängerung der Laufzeiten der Aufwendungszuschüsse und der sich dadurch ergebenden Sicherung von angemessenen Belegrechtswohnungen profitieren somit Frauen in erheblichem Maße.

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	0,00	
sonstige Ein-nahmen	0,00		Finanzeinnah-men von Dritten	177.900,00	1.6210.162000.0 (6610B1)
Einnahmen insgesamt	0,00		Einnahmen insgesamt	177.900,00	
Ausgaben			Ausgaben		
Erwerbsaufwand	0,00		Personal-ausgaben	0,00	
Hoch-, Tiefbau bzw. Sanierung	0,00		Sachausgaben	177.900,00	1.6210.727100.7 (661044)
Einrichtungs-aufwand	0,00		Zuwendungen	177.900,00	1.6210.727500.2 (6610B1)
Investitionszu-schuss an Dritte	0,00		Kalkulatorische Kosten	0,00	
Ausgaben insgesamt	0,00		Ausgaben insgesamt	355.800,00	
Finanzierungs-saldo	0,00		Überschuss/ Zuschuss	-177.900,00	

Begründung des Antrages

Die Landeshauptstadt Hannover hat in der Vergangenheit beim Neubau von Mietwohnungen zur Einhaltung bestimmter Mieten Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen gewährt (Aufwendungszuschüsse). Für die so geförderten Wohnungen kann die Stadt während der Laufzeit der Aufwendungszuschüsse die Wohnungssuchenden benennen, an die vermietet werden soll. Dem Verfügungsberechtigten über die Wohnungen steht ein Auswahlrecht unter mehreren Wohnungssuchenden nicht zu (ausschließliches Belegrecht der Stadt).

Die Aufwendungszuschüsse hatten bei ihrer Erstbewilligung in der Regel eine Laufzeit von 15 Jahren. Zum Ende der Laufzeit wird entschieden, ob eine Laufzeitverlängerung – auch im Hinblick auf künftige Erfordernisse und den Abbau von Belegrechtsschwerpunkten – erforderlich ist. Maßgebend für die Beurteilung sind dabei u. a. die Größe und Grundrisse der Wohnungen, ihre örtliche Lage, das Mietniveau sowie die Eignung für die Wohnraumversorgung der Personenkreise, die sich am Markt nicht selbst versorgen können.

Unter Berücksichtigung der Abstimmungen mit der Region Hannover, der städtischen Aufgabenkritik und des Haushaltskonsolidierungsprogramms V schlägt die Verwaltung dem Rat vor, vorbehaltlich auch der Beschlussfassung durch die Regionsversammlung die

Laufzeiten der im Jahre 2006 auslaufenden Bewilligungszeiträume für die in Anlage 1 benannten 439 Wohnungen auf Antrag der Eigentümer um bis zu 10 Jahre zu verlängern. Dabei wird die mit der Region und Teilen der hannoverschen Wohnungswirtschaft erarbeitete „Drittellösung“ angewandt:

In Höhe von mindestens 1/3 des notwendigen Zuschusses verzichtet der Eigentümer für die Dauer der Laufzeit des Aufwendungszuschusses auf eine Mietforderung (Mietverzicht) und die restlichen 2/3 – maximal 1,50 EUR je Quadratmeter Wohnfläche monatlich – werden als neuer Aufwendungszuschuss gezahlt (jeweils zur Hälfte aus Mitteln der Region Hannover und der Stadt Hannover).

Empfohlene Laufzeitverlängerungen im Einzelnen (Anlage 1)

Wehrleweg 10 - 20 gerade

Der städtische Aufwendungszuschuss stellt die einzigen noch laufenden Fördermittel für diese Wohnanlage mit 57 Wohnungen dar. Bei einer Nichtverlängerung der Laufzeit des Zuschusses würde das ausschließliche städtische Belegrecht sofort entfallen. Das Kostenmietrecht und der „Dreier-Vorschlag“ entsprechend der Verordnung nach § 5a des Wohnungsbindungsgesetzes, nach dem die Stadt dem Eigentümer zur Belegung einer freien Wohnung 3 wohnberechtigte Wohnungssuchende zur Auswahl benennen kann, würden noch bis zum 31.12.2009 bestehen bleiben.

Die Wohnanlage in Wettbergen zeichnet sich durch ein günstiges Wohnungsgemeinde mit Wohnungstypen zwischen 1,5 bis 4 Zimmern sowie eine gute und ruhige Lage aus. Bei einer Miete von derzeit 5,39 EUR/m² hat die Stadt ein großes Interesse daran, diese Belegrechte ohne eine Erhöhung der Mieten zu erhalten.

Odensehof 29 - 35 ungerade

Neben dem Aufwendungszuschuss der Stadt wurde für die 49 Wohnungen ein nicht-öffentliches Baudarlehen aus städtischen Mitteln sowie für die Schaffung einer behindertengerechten Wohnung ein nicht-öffentliches Landesdarlehen bewilligt. Der Zuschuss aus Landesmitteln ist bereits ausgelaufen. Bei Wegfall des städtischen Zuschusses würde daher das Kostenmietrecht zum 31.12.2009 wegfallen, die Bindungen aus dem Baudarlehen einschließlich des ausschließlichen Belegrechtes der Stadt blieben aber bestehen. Allerdings wären die Wohnungen, insbesondere auch die Behindertenwohnung, wegen der dadurch möglichen Mieterhöhungen von der Stadt kaum noch vermittelbar.

Die Wohnungen befinden sich in einem günstigen Umfeld und sind aufgrund des ausgewogenen Wohnungsgemeindegutes und der vorteilhaften Wohnungszuschnitte für den mit Wohnraum zu versorgenden Personenkreis gut geeignet. Die Eigentümerin ist bereits einen Mietverzicht von 1,96 EUR/m² eingegangen.

Hänselriede 5, 7, 9

Für den Bau des Objektes mit 40 Wohnungen wurden neben dem städtischen Aufwendungszuschuss auch ein nicht-öffentliches Baudarlehen der Stadt und ein Landesaufwendungszuschuss gewährt. Der Landeszuschuss ist allerdings bereits ausgelaufen. Bei Nichtverlängerung der Laufzeit des städtischen Zuschusses bliebe das ausschließliche Belegrecht der Stadt erhalten, die Bindung an das Kostenmietrecht würde bis zum 31.12.2009 bestehen bleiben.

In den 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 im Stadtteil dar. Um die Vermietbarkeit zu erhalten, haben die Eigentümer bereits einen Mietverzicht in Höhe von 0,59 EUR/m² monatlich ausgesprochen. Ein Wegfall des Aufwendungszuschusses mit entsprechend möglichen Mieterhöhungen würde dazu führen, dass die Wohnungen – trotz der durch das städtische Baudarlehen weiter bestehenden Belegrechte – aufgrund der Miethöhe nicht mehr an die von der Stadt mit Wohnraum zu versorgenden Personenkreise vermittelt werden könnten.

Hüttenstraße 25, 25A

Auch bei dieser Wohnanlage mit 30 Wohnungen wurden neben dem städtischen Aufwendungszuschuss ein nicht-öffentliches Baudarlehen der Stadt und ein Landesaufwendungszuschuss, der bereits ausgelaufen ist, gewährt. Bei Nichtverlängerung der Laufzeit des städtischen Aufwendungszuschusses bliebe das ausschließliche Belegrecht der Stadt über das Baudarlehen erhalten.

Wie in der Hänselriede haben verschiedenen Kulturkreisen angehörende Mieter funktionierende und integrierende Hausgemeinschaften gebildet, die zur Stabilisierung im Stadtteil beitragen. Bei einer Einstellung des städtischen Aufwendungszuschusses würde sich ein Mietniveau ergeben, das die durch das städtische Baudarlehen weiter bestehenden Belegrechte nutzlos werden ließe.

An der Schwarzen Riede 21 - 27 ungerade, Drenkriede 16 - 22 gerade

In der Wohnanlage mit 18 Wohnungen befinden sich 11 kleine Zweizimmerwohnungen und 4 Siebenzimmerwohnungen, die gut vermittelbar sind und für den städtischen Bedarf zur Versorgung von wohnungssuchenden Einzelpersonen und Großfamilien dringend benötigt werden.

Die sich aus einem Baukostenzuschuss des Landes ergebenden Bindungen sind ausgelaufen. Als GBH-Wohnungen bliebe das ausschließliche Belegrecht der Stadt grundsätzlich auch nach Auslauf des städtischen Aufwendungszuschusses zwar bestehen, die derzeitige Miete von 5,62 € je m² Wohnfläche ist aber schon derzeit nur aufgrund der kompakten Grundrisse vertretbar. Bei einer weiteren Erhöhung wären die Wohnungen an die von der Stadt zu versorgenden Personenkreise kaum noch zu vermitteln.

Dorfmarkhof 42 - 48 gerade; Drachenfeld 13 - 47 ungerade; Karlstr. 36 - 46 gerade, Stahlstr. 60, 62, Liebrechtstr. 39, 41; Emslandstr. 1 - 47 ungerade, 51, 55 - 67 ungerade; Im Dorfe 9, 11, 13; Alte Stöckener Str. 66, 68; Bömelburgstr. 25, 27

Die Bindungen aus den Baukosten- bzw. Aufwendungszuschüssen des Landes sind ausgelaufen. Neben den städtischen Zuschüssen wurden für die 7 Objekte mit insgesamt 139 Wohnungen öffentliche Baudarlehen der Stadt gewährt. Für alle Wohnungen hat die GBH bereits jetzt – zum Teil erhebliche – Mietverzicht ausgesprochen. Bei Nichtverlängerung der Laufzeiten der städtischen Aufwendungszuschüsse wäre eine Mieterhöhung unausweichlich. Die Bindungen an das Kostenmietrecht und das ausschließliche Belegrecht der Stadt aufgrund der Baudarlehen blieben zwar bestehen, je nach Umfang der Mieterhöhung wären die Wohnungen aber vermutlich für – eventuell große – Teile der von der Stadt zu versorgenden Personenkreise zu teuer.

Bis auf die Wohnanlage Emslandstraße mit 43 Wohnungen handelt es sich ausschließlich um kleine, verteilt im Stadtgebiet liegende Einheiten mit ausgewogenen Mieterstrukturen. Die Wohnungen befinden sich weitgehend in günstigen Lagen und sind aufgrund des Wohnungsgemenges und der guten Wohnungszuschnitte für die Bedarfe der städtischen Wohnungsvermittlung geeignet. Insbesondere durch die gut vermittelbaren Wohnungen in Form von Reihenhäusern in den Anlagen Drachenfeld, Karl-, Stahl- und Liebrechtstraße sowie der Emslandstraße können neben anderen Wohnungssuchenden auch größere Familien mit angemessenem Wohnraum versorgt werden. In der Emslandstraße und im Haus Im Dorfe 13 befinden sich zudem jeweils 2 Behindertenwohnungen. Die Stadt hat daher ein großes Interesse daran, die Belegrechte an allen Wohnungen ohne eine Erhöhung der Mieten zu erhalten.

**Bernardisstraße 1, 3, 5, 11, Tresckowstraße 59, 61, 63, 65;
Grandeweg 1 - 18, Peter-Schneider-Weg 1 - 19 ungerade**

Für die beiden Objekte mit 106 Wohnungen wurden neben den städtischen Zuschüssen und städtischen Baudarlehen aus öffentlichen Mitteln auch ein Aufwendungs- bzw. Baukostenzuschuss aus Landesmitteln sowie - für die Schaffung von jeweils 2 behindertengerechten Wohnungen - Landesdarlehen bewilligt. Die sich aus den Landesmitteln ergebenden Bindungen sind bereits ausgelaufen. Bei Einstellung der städtischen Aufwendungszuschüsse blieben das ausschließliche Belegrecht der Stadt sowie die Bindung an das Kostenmietrecht aufgrund der städtischen Baudarlehen erhalten.

Die Wohnanlagen sind wegen der zweckmäßigen Durchmischung des Wohnungsgemenges für die zu versorgende Klientel besonders geeignet. Die 4 behindertengerechten Wohnungen erweitern das städtische Wohnungsangebot für diesen Personenkreis.

Eine bei Einstellung der Aufwendungszuschüsse zulässige Mieterhöhung würde die Mieter – und dabei wegen des größeren Wohnraumbedarfes besonders die Mieter der Behindertenwohnungen - sehr belasten und die Wohnungen würden bei Neuvermietungen schwer vermittelbar werden.

Verzichte auf Laufzeitverlängerungen (Anlage 2)

Für 176 Wohnungen in 6 Objekten mit einer Leistung von derzeit 135.565 € jährlich (Anlage 2) schlägt die Verwaltung aus verschiedenen Gründen keine Verlängerung der Laufzeit der Aufwendungszuschüsse vor.

Das Objekt Hinrichsring 1 - 11 B mit 114 Wohnungen liegt in einem Bereich, für den bis zum 31.03.2009 eine Gebietsfreistellung ausgesprochen wurde. Für solche Wohnungen besteht mit der Region Hannover die Absprache, wegen der Bemühungen um eine Entflechtung von Belegrechtsschwerpunkten keine Laufzeitverlängerungen auszusprechen.

Die Zahlungen der Aufwendungszuschüsse für die 26 Wohnungen der beiden Wirtschaftseinheiten Am Schafbrinke 71 und Am Schafbrinke 71 A, B, C sollen angesichts der ungünstigen Grundstückslage, relativ großen Wohnungsgrundrissen und der damit verbundenen hohen Gesamtmieten und schweren Vermittelbarkeit der Wohnungen planmäßig eingestellt werden. Da beide Objekte auch mit einem städtischen Baudarlehen finanziert wurden, bleibt das Belegrecht der Stadt allerdings formell bestehen.

Für die 36 Wohnungen im Prußweg 10, 12 und 11, 13 sowie in der Ricklinger Straße 62 können aufgrund der relativ geringen Zahlbeträge (derzeit zwischen 0,05 € und 0,31 €) die Zahlungen der Aufwendungszuschüsse planmäßig auslaufen. Die städtischen Belegrechte bleiben durch die zur Finanzierung der Objekte gewährten Baudarlehen erhalten. Bei

derzeitigen Mieten zwischen 4,80 €/m² und 5,20 €/m² sind die Wohnungen – auch nach möglichen Mieterhöhungen – noch an den mit Wohnraum zu versorgenden Personenkreis zu vermitteln.

Auf eine eventuelle Verlängerung der Laufzeit des Aufwendungszuschusses für die 5 Dachgeschosswohnungen in der Alvenslebenstraße 1, 3, 5 hat die Eigentümerin verzichtet.

61.4
Hannover / 27.04.2005