

Landeshauptstadt



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. 0362/2021

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

---

## **Aufwendungszuschüsse für Belegrechtswohnungen Verlängerung der im Jahr 2021 auslaufenden Bewilligungszeiträume**

### **Antrag,**

- Die Laufzeiten der Aufwendungszuschüsse für die in der Anlage genannten 348 Belegrechtswohnungen können um bis zu zehn Jahre verlängert werden.
- Wenn dies zur Sicherung der Belegrechte und sozialverträglicher Mieten notwendig ist, kann der Aufwendungszuschuss auch mit einem höheren Betrag als bisher und/oder als degressiver Zuschuss weitergewährt werden.

### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Grundlage des Entscheidungsvorschlags bilden geschlechtsneutrale Daten, die sich auf Größe, Ausstattung, Lage und Mieten der Wohnungen beziehen. Die betroffenen Wohnungen wurden nicht unter geschlechts- oder herkunftsspezifischen Gesichtspunkten gefördert. Gleichwohl sind viele Wohnungssuchende, die auf die Vermittlung von Belegrechtswohnungen angewiesen sind, alleinstehende oder alleinerziehende Frauen. Von einer Laufzeitverlängerung der Aufwendungszuschüsse und der damit verbundenen Sicherung von Wohnraum mit angemessenen Mieten profitieren daher Frauen in erheblichem Umfang.

Gleiches gilt für eine große Zahl von Wohnungssuchenden mit Migrationshintergrund, die erfahrungsgemäß oft ebenfalls Zugangsschwierigkeiten zum allgemeinen Wohnungsmarkt haben.

Die Laufzeit des Aufwendungszuschusses soll für einige der Wohnungen auch deshalb verlängert werden, weil sie für mobilitätseingeschränkte Menschen 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>		
	Transferaufwendungen		139.960,00
	<b>Saldo ordentliches Ergebnis</b>		<b>-139.960,00</b>

Der Gesamtbetrag der Aufwendungszuschüsse für alle bisher noch laufenden Altverträge beträgt zurzeit jährlich 2,25 Mio. €. Hinzu kommen derzeit ca. 700.000 € jährlich für die seit 2016 bereits fertiggestellten neu geförderten Wohnungen.

## **Begründung des Antrages**

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

In der Vergangenheit hat die Landeshauptstadt Hannover Aufwendungszuschüsse für Mietwohnungen gewährt, um Belegrechte zu erwerben bzw. zu erhalten sowie ein sozialverträgliches Mietniveau zu sichern. Mit den Belegrechten erhält die Stadt das Recht, während der Laufzeit des Zuschusses die Wohnungssuchenden zu benennen, an die die frei werdenden Wohnungen vermietet werden sollen (ausschließliches Belegrecht). Nur wenn die Stadt keine Bewerber\*innen vorschlägt, können die Verfügungsberechtigten eigene Mietinteressenten auswählen.

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 mobilitätseingeschränkte Menschen, anderen gesundheitlichen und/oder sozialen Schwierigkeiten (überwiegend Einzelpersonen) angewiesen. Auch von älteren Menschen mit geringer Rente werden preisgünstige Belegrechtswohnungen vermehrt nachgefragt.

Die Zahl der Haushalte in Hannover hat sich in den letzten Jahren weiter erhöht. Diese Tendenz könnte sich fortsetzen, wobei der Wohnungsmarkt in Hannover schon jetzt angespannt ist. Insbesondere nachgefragt sind dort kleine Ein- und Zweizimmerwohnungen sowie große Wohnungen mit vier und mehr Zimmern. Für die von der Stadt zu versorgenden Personengruppen werden zudem preiswerte Wohnungen benötigt. Demgegenüber verringert sich die Anzahl der verfügbaren, geeigneten Belegrechtswohnungen stetig durch die zurzeit sehr geringe Fluktuation, Auslauf von Bindungen und allgemeine Mieterhöhungen

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 sozial verträglichen Mieten für Wohnungssuchende mit niedrigen bis mittleren Einkommen geschaffen. Im Wohnungsbau gibt es allerdings einen meist längeren Planungsvorlauf, so dass die geförderten Neubauwohnungen nur nach und nach auf den Markt kommen. Trotz mehrfacher Programmaufstockungen wird die Neubauförderung aber zur Nachfragedeckung allein nicht ausreichen, so dass weiterhin auch Maßnahmen im – weitaus größeren – Bestand zwingend notwendig sind.

Mit der Laufzeitverlängerung von Aufwendungszuschüssen für geeignete Bestandswohnungen können für die von der Stadt zu versorgenden Personenkreise finanzierbare Wohnungen 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 frei werdender Wohnungen innerhalb der Mietobergrenzen bleiben, die die Region Hannover für die Übernahme von Unterkunftskosten akzeptiert. Die Wohnungen stehen dadurch auch Interessenten mit Transfereinkommen (Arbeitslosengeld I + II, Sozialhilfe, Grundsicherung) zur Verfügung. Aufgrund der allgemein steigenden Mieten, der zu berücksichtigenden „kalten“ Betriebskosten und der derzeit geltenden Mietobergrenzen gestaltet sich dies allerdings zunehmend schwieriger.

### **Ausgestaltung der Zuschussgewährung**

Mit dem Beschluss soll die Verwaltung bei positivem Ausgang der Verhandlungen mit den Verfügungsberechtigten die Möglichkeit erhalten, die Laufzeiten der in diesem Jahr auslaufenden Bewilligungszeiträume um bis zu 10 Jahre zu verlängern. Dabei muss die Höhe der einzelnen Zuschussbeträge, die Miethöhe, die Dauer der tatsächlichen Laufzeit sowie gegebenenfalls auch die Anzahl der weiter zu fördernden Wohnungen im Objekt im Rahmen des konkreten Antragsverfahrens ermittelt werden.

Die Bereitschaft der Eigentümer\*innen zu einer Verlängerung der Bindungen und

Begrenzung der Mieten ist in Anbetracht der am Wohnungsmarkt zu erzielenden Mieten – besonders bei bisher geringen Zahlungsbeträgen – oft nur noch wenig vorhanden. Um erfolgreich verhandeln zu können, werden die bisherigen Zuschussbeträge daher erfahrungsgemäß oft auch erhöht werden müssen. Dadurch kann hoffentlich der Verlust von Belegrechten verhindert und bezahlbare Mieten gesichert 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 Baudarlehen, 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:  
Das ausschließliche städtische Belegrecht entfällt bei diesen Wohnungen grundsätzlich sofort.
- 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**

#### **Fischerstraße (Seniorenwohnungen)**

Die Seniorenwohnanlage der Henriettenstiftung in der Calenberger Neustadt ist rollstuhlfreundlich. Die Mieter können bei Bedarf Serviceleistungen, wie Mittagstisch, Therapie, Cafeteria, Kiosk für kleinere Einkäufe sowie die Leistungen eines zum selben Gebäudekomplex gehörenden Pflegeheims, in Anspruch nehmen. Auch wegen der guten Verkehrsanbindung sind die Wohnungen sehr gefragt.

Bei Wegfall des Aufwendungszuschusses wäre es zulässig, die Miete erheblich zu erhöhen. Selbst wenn sie nur auf ein am Markt erzielbares Maß angehoben würde, wären die Wohnungen an den von der Stadt zu vermittelnden Personenkreis – insbesondere auch unter Berücksichtigung der in Seniorenwohnanlagen üblichen höheren Nebenkosten – nur noch schwer vermittelbar.

#### **Bomhauerstraße, Quittengarten, Berggartenstraße**

Die 1996/1997 von der damaligen NILEG errichteten drei Wohnanlagen in Kleefeld, Mittelfeld und Herrenhausen gehören heute zur Vonovia. Sie sind an Standorten, in deren

Nähe die Stadt zzt. nur wenige Belegrechtswohnungen hat. Damit stellen sie einen wichtigen Beitrag zum Bemühen der Stadt dar, Belegrechte möglichst breit im Stadtgebiet zu verteilen. Sie befinden sich in einem guten Umfeld und sind für den mit Wohnraum zu versorgenden Personenkreis gut geeignet.

Im Quittengarten werden darüber hinaus neun Wohnungen im Rahmen eines Betreuungsangebots von der Sozialen Wohnraumhilfe mit Mietern belegt, die Zugangsschwierigkeiten zum allgemeinen Wohnungsmarkt haben.

In der Bomhauerstraße sind viele Wohnungsgrößen mit für die zu versorgende Klientel gut vermittelbaren Grundrissen vertreten. Die fünf Behindertenwohnungen sind die einzigen in diesem Bereich und bilden deshalb eine sinnvolle Ergänzung des städtischen Angebots. Um eine gemischte Mieterstruktur zu ermöglichen, wurde bereits die städtische Zuschussförderung auf 55 der geeignetsten Belegrechte im Objekt (insgesamt 164 Wohnungen) beschränkt.

Die Belegrechte, die nur über die städtischen Aufwendungszuschüsse bestehen, sollten daher möglichst langfristig gesichert werden.

### **Annette-Kolb-Straße**

Bei mehreren dieser geförderten Wohnungen in Misburg-Nord handelt es sich um den in Hannover sehr nachgefragten Typ der Ein- bzw. Vierzimmerwohnung. Hinzu kommt, dass es drei behindertengerechte Wohnungen gibt und auch die anderen fünf Erdgeschosswohnungen wegen ihrer barrierefreien Zugänglichkeit und ausreichenden Breiten der Badezimmertüren für mobilitätseingeschränkte Menschen geeignet sind.

Ohne Zuschuss entfallen die Belegrechte.

### **Albrecht-Schaeffer-Weg/Hans-Joachim-Toll-Weg; Sternheimweg; Schulenburger Landstraße**

Die drei Wohnanlagen in Badenstedt und Vinnhorst gehören verschiedenen Eigentümer\*innen. In den Häusern sind viele Einzimmer-, kleine Zweizimmer- und zwei Wohnungen für fünf und mehr Personen vorhanden. Sie bilden eine sinnvolle Ergänzung des städtischen Wohnungsangebots für einige der größeren Nachfragegruppen in der Wohnungsvermittlung - Einzelpersonen und größere Familien.

Für die Wohnanlagen Albrecht-Schaeffer-Weg/Hans-Joachim-Toll-Weg und Sternheimweg blieben die ausschließlichen Belegrechte zwar theoretisch durch städtische Baudarlehen erhalten, die Wohnungen wären bei weiteren Mieterhöhungen jedoch kaum noch vermittelbar. Zudem kann das städtische Baudarlehen jederzeit zurückgezahlt werden.

Die Aufwendungszuschüsse sollten daher grundsätzlich weitergewährt werden können.

### **Bodestraße I; Bodestraße II;**

Die beiden kleinen Objekte umfassen - neben Zwei- und Dreizimmerwohnungen - ebenfalls die begehrten Vierzimmerwohnungen und sind für die Wohnungsvermittlung gut geeignet.

Für die Bodestraße II besteht wegen der geringen Höhe des städtischen Baudarlehens die Gefahr, dass es nach Einstellung des Zuschusses sofort zurückgezahlt wird.

Die Belegrechte sollten deshalb weiterhin über die Aufwendungszuschüsse gesichert werden.

## **Engelbosteler Damm; Warstraße**

Die Eigentümerin der Warstraße ist eine Selbsthilfegenossenschaft mit relativ kleinem Wohnungsbestand und vergleichsweise geringer Eigenkapitaldecke. Die Stadt ist sehr am Fortbestehen dieser kleinen (Stadtteil-)Genossenschaften interessiert, deren Aktivitäten für den Stadtteil von Vorteil und damit im gesamtstädtischen Interesse sind. Die Genossenschaften betreiben eine sensible Mietenpolitik, vermieten auch an schwierige Mieter und tragen erheblich zur Bewohnerstabilisierung in ihren Stadtteilen bei.

Die Wohnungen im Engelbosteler Damm werden vom Verein Aktiv e.V. bzw. der Sozialen Wohnraumhilfe betreut und an Wohnungssuchende mit besonderen sozialen Schwierigkeiten vermietet.

Es besteht daher ein hohes Interesse daran, die Belegrechte zu tragbaren Mieten zu behalten.

61.4  
Hannover / 16.02.2021