

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. 0090/2014

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Aufwendungszuschüsse für Belegrechtswohnungen Verlängerung der im Jahr 2014 auslaufenden Bewilligungszeiträume

Antrag

Auf Antrag der Eigentümer können die Laufzeiten der Aufwendungszuschüsse für die 249 Belegrechtswohnungen der Anlage um bis zu zehn Jahre verlängert werden.

Im Rahmen des bisherigen Gesamtbetrages darf der Aufwendungszuschuss ausnahmsweise für einzelne Objekte auch mit einem höheren Betrag als bisher weitergewährt werden, wenn dies zur Sicherung der Belegrechte und sozialverträglicher Mieten notwendig ist.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Daten, die die Grundlage des Entscheidungsvorschlags bilden, sind geschlechtsneutral und beziehen sich vornehmlich auf die Ausstattung und Lage der Wohnungen und deren Fördermittel. 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. Dazu kommen die wohnungssuchenden Mehrpersonenhaushalte mit in der Regel ebenfalls mindestens einer weiblichen Person. Demzufolge profitieren Frauen von einer Laufzeitverlängerung der Aufwendungszuschüsse und der daraus resultierenden Sicherung von angemessenem Wohnraum in erheblichem Umfang.

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

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	
	Transferaufwendungen	244.328,00
	Saldo ordentliches Ergebnis	-244.328,00

Begründung des Antrages

Zweck der Aufwendungszuschüsse und städtischen Belegrechte

In der Vergangenheit hat die Landeshauptstadt Hannover zum Erwerb und Erhalt von Belegrechten sowie zur Sicherung eines sozialverträglichen Mietniveaus Aufwendungszuschüsse für Mietwohnungen gewährt. Sie erhält dadurch das Recht, während der Laufzeit dieser Zuschüsse die Wohnungssuchenden zu benennen, an die die geförderten Wohnungen vermietet werden. Nur wenn die Stadt keinen Bewerber vorschlägt, kann der Verfügungsberechtigte einen eigenen Mieter auswählen (ausschließliches Belegrecht).

Vor allem Wohnungssuchende mit Zugangsschwierigkeiten zum freien Wohnungsmarkt, z. B. Haushalte mit Migrationshintergrund oder ohne gesichertes Erwerbseinkommen, Familien und Alleinerziehende mit mehreren Kindern sowie Menschen mit Behinderungen, anderen gesundheitlichen und/oder sozialen Schwierigkeiten (überwiegend Einzelpersonen) sind auf die städtischen Belegrechte angewiesen.

In Hannover ist die Nachfrage nach kleinen Ein- und Zweizimmerwohnungen sowie großen Vier- und Mehrzimmerwohnungen hoch und steigt weiter. Das gilt besonders für das preiswerte Segment dieser Wohnungstypen, also gerade für die Wohnungen, auf die die von der Stadt zu versorgenden Personengruppen angewiesen sind. Hinzu kommt, dass laut dem GEWOS-Gutachten im Rahmen des Wohnkonzeptes 2025 (DS 0840/2013, vom Rat beschlossen am 13.06.2013) die Anzahl der Haushalte in Hannover in den nächsten Jahren weiter steigen wird. Auch durch den demografischen Wandel werden mehr Wohnungen benötigt.

Durch fehlende Neubautätigkeit, Modernisierungen und allgemeine Mieterhöhungen verringert sich der Bestand an preisgünstigen Wohnungen jedoch immer mehr. Auch die Wohnungen mit städtischen Belegrechten werden wegen des Auslaufs von Bindungen stetig weniger. Neue Belegrechte sind kaum zu bekommen.

Mit der Verlängerung der Laufzeit von Aufwendungszuschüssen für geeignete Bestandswohnungen soll dieser Entwicklung entgegengewirkt und zumindest ein kleiner Teil

von preiswerten Wohnungen für die von der Stadt zu versorgende Personenkreise gesichert werden.

Ergänzt werden diese städtischen Bemühungen durch das neue Wohnraumförderprogramm der Landeshauptstadt Hannover für den Neubau von Mietwohnungen, das im September 2013 vom Rat beschlossen wurde (DS 1724/2013). Durch die Gewährung von einmaligen Baukostenzuschüssen und laufenden Aufwendungszuschüssen soll in Hannover neuer, bedarfsgerechter Wohnraum mit sozial verträglichen Mieten für Wohnungssuchende mit niedrigen bis mittleren Einkommen geschaffen werden. Damit verbunden ist auch der Erwerb von neuen städtischen Belegrechten an einigen der geförderten Wohnungen.

Verfahren

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 aus Miethöhe und eventuellen Besonderheiten ergibt.

Aufwendungszuschüsse für nicht mehr geeignete Objekte werden nicht weitergewährt. Insbesondere 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 Mieterhöhungen danach eingeschränkt.

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

Mit steigenden Mieten gestaltet sich dies aber zunehmend schwieriger. Hilfreich für neuere und/oder energetisch modernisierte Wohnungen erweist sich dabei der von der Region zum 01.06.2013 eingeführte Bonus, wenn der Endenergiebedarfswert des Gebäudes von 120 kWh je m² und Jahr unterschritten wird. Je nach Bedarfswert und Haushaltsgröße werden um 15 € bis über 50 € höhere Monatsmieten akzeptiert.

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 2014 endenden

Bewilligungszeiträume der Aufwendungszuschüsse um bis zu 10 Jahre verlängern zu können. 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.

Zur Sicherung der Existenz kleinerer Wohnungsgenossenschaften mit einer meist knappen Eigenkapitalausstattung, die sich bei der Schaffung sozialen Wohnraums besonders engagiert haben, sowie zur Sicherung von Wohnungen, die (im Rahmen sozialer Projekte) an Personen in besonderen sozialen Schwierigkeiten vermietet werden, konnte der Aufwendungszuschuss in der Vergangenheit schon in bisheriger Höhe weitergewährt werden, um eine Gefährdung der Projektfinanzierung zu vermeiden.

Diese Möglichkeit soll auch bei den anderen Objekten bestehen, wenn der Zuschuss in dieser Höhe noch wirtschaftlich notwendig ist oder das Belegrecht gesichert werden soll. Aus den gleichen Gründen können für ein Objekt nicht in Anspruch genommene Mittel im Einzelfall für Aufstockungen - auch über den bisherigen Einzelbetrag hinaus - bei anderen Objekten eingesetzt werden. Dies erfolgt aber nur im Rahmen des bisherigen Gesamtbetrages der zu verlängernden Aufwendungszuschüsse.

Damit soll verhindert werden, dass Eigentümer vermehrt auf eine Verlängerung verzichten und die Belegrechte verloren gehen. Auch würde 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 Zuschusses das ausschließliche Belegrecht der Stadt erhalten, z. B. aufgrund eines städtischen Baudarlebens oder anderer Verträge.
- 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).

Bei allen 2014 für eine Laufzeitverlängerung anstehenden Objekten würden die Wohnungen aufgrund bestehender Bindungen aus der Förderung des Landes Niedersachsen auch bei Wegfall der städtischen Aufwendungszuschüsse nur an Mietinteressenten mit einem Wohnberechtigungsschein („B-Schein“ = Bindung an Einkommens- und Wohnflächengrenzen) vermietet werden können.

Die Objekte im Einzelnen

Hallerstraße

Die Wohnungen in der Hallerstraße werden an Wohnungssuchende mit besonderen sozialen Schwierigkeiten (hier: alleinstehende ehemals wohnungslose Menschen) im Rahmen eines betreuten Projekts von der Sozialen Wohnraumhilfe vermietet.

Um derartige soziale Projekte zu unterstützen und die Mieten für Transfereinkommensbezieher bezahlbar zu halten, wird der Aufwendungszuschuss auch zukünftig zur Finanzierung benötigt.

Ludwig-Richter-Straße/Auf den Kirchstücken; Friedrich-Klug-Straße

Die Wohnungen in der Ludwig-Richter-Straße und Auf den Kirchstücken (Stadtteil Badenstedt) wurden als „Schlichtwohnungen“ in Reihenhausform gebaut, in den neunziger Jahren im Rahmen der vom Rat beschlossenen „Neukonzeption Unterkünfte“ umfassend modernisiert und in Mietwohnungen umgewandelt. Dies gilt auch für die vier in der Friedrich-Klug-Straße (Ledeburg) liegenden mehrgeschossigen Gebäude. Die meisten der ehemaligen Bewohner erhielten normale Mietverträge.

Bei einem Wegfall der Zuschüsse ist eine Erhöhung der Mieten zu erwarten, da auch Zinsvergünstigungen des Landes demnächst auslaufen. Dies würde für die Mieter, von denen noch viele zum Kreis der alten Bewohner zählen, sehr belasten und Neuvermietungen an die von der Stadt zu versorgenden Personenkreise erheblich erschweren.

Lindener Weg; Im Dorfe

Die Sechszimmerwohnungen im Lindener Weg wurden als Einfamilienhäuser für Großfamilien gebaut. Von diesem, gerade für große Familien sehr geeigneten Wohnungstyp gibt es in Hannover nur wenige Wohnungen. Trotz günstiger Quadratmeterkaltmiete ergibt sich allerdings wegen der Wohnungsgrößen eine Gesamtmiete, die möglichst nicht viel weiter steigen sollte, damit sie für die Familien bezahlbar bleibt. Der Aufwendungszuschuss sollte daher weitergewährt werden.

Die beiden Häuser Im Dorfe haben ein vorteilhaftes Wohnungsgemenge und sind auch hinsichtlich des Zuschnitts und der Miete für die Wohnungsvermittlung gut geeignet. Besonders nachgefragt sind die 1,5-Zimmerwohnungen mit einer Fläche von unter 40 m², die das geringe städtische Angebot in diesem Segment ergänzen.

In der Nähe des Standorts beider Objekte hat die Stadt nur wenige Belegrechte. Die Wohnungen stellen damit auch einen wichtigen Beitrag zum Bemühen um eine breite Verteilung der Belegrechte in der Stadt dar.

Edwin-Oppler-Weg

Es handelt sich um eine kleine Wohnanlage in der Nordstadt, in der sich eine Baugemeinschaft 1999 mit hohem Selbsthilfeanteil ihre eigenen, selbstgenutzten Wohnungen geschaffen hat. Gemeinsam wurden jedoch vier weitere Wohnungen im sozialen Wohnungsbau mitfinanziert und gebaut, die die Gemeinschaft an Menschen mit geringen Einkommen vermietet. Ziel ist das gemeinschaftliche Zusammenleben von Menschen unterschiedlicher Einkommens- und Familienverhältnisse und gegenseitige Hilfe.

Die Stadt begrüßt diese Art von Modellen, so dass der Aufwendungszuschuss weitergewährt werden sollte, wenn von den Eigentümern ein Verlängerungsantrag gestellt wird.

Weidendamm; Weidendamm/Möhringsberg

Die Ende der 90er Jahre von der damaligen Nileg und der GBH gemeinsam geplanten

beiden Wohnanlagen am Weidendamm mit zusammen 198 Wohnungen weisen ein gut durchmischtes Wohnungsgemenge von 1 bis 5 Zimmern auf. Darunter befinden sich viele Einzimmer- und kleine Zweizimmerwohnungen, die für Einzelpersonen dringend benötigt werden. Zudem gibt es vier Fünzimmer- und mehrere kleine Vierzimmerwohnungen für größere Familien.

Um eine einseitige Belegungsstruktur zu vermeiden, wurde bereits bei der Planung auf eine gemischte Belegung geachtet. Es wurden 56 der 198 Wohnungen für Berechtigte mit erhöhter Einkommensgrenze (60% über der normalen B-Schein-Grenze) errichtet. Daneben hat die Stadt ihre Förderung auf 121 der verbleibenden 142 Wohnungen beschränkt und auch noch die Belegungsbindungen von 18 Wohnungen auf Ersatzwohnungen - verteilt im Stadtgebiet - übertragen.

Diese Aufteilung hat sich bewährt. Die verbliebenen 103 Wohnungen mit Belegrechten werden in der städtischen Wohnungsvermittlung stark nachgefragt.

Die Laufzeitverlängerung der Zuschüsse sollte dazu genutzt werden, ein für die Mieter bezahlbares Mietniveau langfristig zu sichern.

Keine Laufzeitverlängerungen

Für zwei Objekte mit insgesamt 17 Wohnungen (derzeitige Leistung 16.150 € jährlich) ist eine Verlängerung nicht vorgesehen, weil die Wohnungen nur noch schwer vermittelbar sind.

61.4
Hannover / 17.01.2014