

Stellungnahme der Verwaltung

Inhalt der diskutierten Drucksache ist der Vorschlag der Verwaltung, die Bewilligungszeiträume von laufenden Aufwendungszuschüssen zu verlängern, um günstige Mieten und gegebenenfalls auch die Belegrechte als solche zu sichern. Wie aus der Anlage zur Drucksache ersichtlich ist, bleiben in 2018 für die überwiegende Anzahl der 266 betroffenen Wohnungen auch bei einem Auslauf des Aufwendungszuschusses die Belegrechte selbst bestehen. Lediglich bei 17 der Wohnungen würden sie tatsächlich sofort entfallen.

Die Einstellung der Zuschusszahlung für ein Objekt bedeutet daher nicht unbedingt auch den sofortigen Verlust der formalen Belegrechte, weil möglicherweise noch andere Förderungen/Verpflichtungen laufen.

Dies vorausgeschickt nimmt die Verwaltung zur Frage des **Ratsherrn Alter „Strategie der Stadt, um dem Wegfall von Belegrechten zu begegnen“** wie folgt Stellung:

Auch wenn Objekte mit Aufwendungszuschüssen in 2018 weniger betroffen sind, werden laufend andere Förderungen und Vereinbarungen beendet und die damit verbundenen städtischen Belegrechte entfallen.

Die Landeshauptstadt Hannover ist daher sehr daran interessiert, das Abschmelzen des Belegrechtsbestandes, soweit er nicht verhindert werden kann, zumindest spürbar zu verlangsamen. Bestehende Belegrechte sollen daher gesichert und neue erworben werden.

Im Wohnungsbestand bedeutet dies:

- Größere Gebietsfreistellungen und Belegrechtsvereinbarungen, bei denen die Belegrechte zurzeit ausgesetzt sind, laufen zum 31.03.2019 aus und werden nicht verlängert. Ab 01.04.2019 kann die Stadt dann wieder bei Freiwerden einer dieser rund 1.700 Wohnungen die Mieter benennen.
- Wie in der vorgelegten Drucksache geschehen, werden mit Ermächtigung des Rates auslaufende Bewilligungszeiträume von Aufwendungszuschüssen für Belegrechtswohnungen möglichst verlängert.
- Die Verwaltung bemüht sich um neue Bindungen bei aus anderen Gründen auslaufenden Belegrechten.
- Belegrechte werden auch an bisher nicht gebundenen Wohnungen erworben.

Dies alles setzt allerdings die Bereitschaft der Eigentümer zu diesen (neuen) Verpflichtungen voraus, die aufgrund der für sie sehr guten Marktlage und eines teilweise schwierigen Mieterklientels derzeit leider nicht sehr ausgeprägt ist.

Das Hauptaugenmerk wird daher zurzeit auf die Neuschaffung von Wohnraum in Hannover insgesamt, besonders aber auch auf bezahlbaren Wohnraum gelegt.

Mit dem „Wohnkonzept 2025“ wurden u.a. die Grundlagen für eine Steigerung des Wohnungsneubaus in der Stadt geschaffen. Mit der Wohnbauflächeninitiative wurden und werden jährlich hunderte von Baurechten für neue Wohnungen in vielen Stadtteilen geschaffen. Gemeinsam mit der lokalen Wohnungswirtschaft initiierte die Stadt darüber hinaus die Hannoversche Wohnungsbauoffensive 2016, mit der die hannoversche Wohnungswirtschaft sich verpflichtet, durchschnittlich mindestens 1.000 Wohnungen pro Jahr zu bauen – davon mindestens 25 % geförderte Wohnungen. Diese „Sozialquote“ wird in der Regel auch angewandt, wenn neues Baurecht geschaffen wird.

Besonders zur Schaffung preiswerten Wohnraums wurde zudem 2013 ein kommunales Wohnraumförderprogramm aufgelegt, mit dem bis 2020 bis zu 1.700 Wohnungen gefördert werden können und das gut angenommen wird. Für derzeit ca. 60% dieser mit städtischen Mitteln geförderten Neubauwohnungen erhält die Stadt das Belegrecht.

Nach dem Programm förderbar sind auch Umnutzungen von Gewerberäumen und Ausbauten, soweit dadurch neue, abgeschlossene Wohnungen entstehen.

Daneben gibt es noch Neubauwohnungen, die nur mit Landesmitteln gefördert sind, die aber auch ohne direktes städtisches Belegrecht Wohnungssuchenden mit niedrigem Einkommen zur Verfügung stehen.

Auf die Lage der Belegrechtswohnungen hat die Stadt nur bedingt Einfluss, da der Wohnungsneubau von der Verfügbarkeit von bebaubaren Grundstücken abhängig ist. Es wurden zwar bereits in vielen Stadtteilen neue Baurechte unterschiedlicher Größe geschaffen, eine gleichmäßige Verteilung – dies auch noch im Verhältnis der Bevölkerungsdichte und Größe des Stadtteils – ist jedoch kaum möglich. Bei der Förderung kann nur auf eine ausgewogene Verteilung der Wohnungen für Wohnungssuchende verschiedener Bevölkerungs- und Einkommensgruppen geachtet werden. Das gilt auch für die bereits vorhandenen Belegrechte im Wohnungsbestand. Dabei wird immer auch das vorhandene Umfeld in die Betrachtungen einbezogen.

Der Eigentümer kann nur im Ausnahmefall, z. B. wenn es sich um ein städtisches Grundstück handelt, verpflichtet werden, direkte Belegrechte der Stadt zu akzeptieren. Mit den genannten Instrumenten versucht die Verwaltung, trotzdem eine möglichst bedarfsgerechte Verteilung der Belegrechte zu erreichen.

Hinsichtlich der Mobilität der Bewohner von Belegrechtswohnungen ist anzumerken, dass in 2017 1.814 Wohnungen zur Neubelegung durch die Stadt frei gemeldet wurden. Das entspricht einer Fluktuation von ca. 9,6%. Aufgrund des engen Wohnungsmarktes ziehen im Moment jedoch allgemein weniger Menschen um, so dass die Fluktuationsrate in 2018 vermutlich (noch) niedriger werden wird.

Dez. VI
27.06.2018