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. 0462/2019

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Aufwendungszuschüsse für Belegrechtswohnungen - Verlängerung der im Jahr 2019 auslaufenden Bewilligungszeiträume

Antrag,

- Für die 488 Belegrechtswohnungen der Anlage können die Laufzeiten der Aufwendungszuschüsse auf Antrag der Eigentümer um bis zu zehn Jahre verlängert werden.

- Bei Bedarf kann der Aufwendungszuschuss auch mit einem höheren Betrag als bisher und/oder als degressiver Zuschuss weitergewährt werden, wenn dies zur Sicherung der Belegrechte und sozialverträglicher Mieten notwendig ist.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Grundlage des Entscheidungsvorschlags bilden Daten, die geschlechtsneutral sind und 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 angemessenem Wohnraum 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 Menschen mit körperlichen Einschränkungen oder ältere Menschen geeignet sind und für diese Personenkreise nach wie vor großer Bedarf an entsprechendem Wohnraum besteht.

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	200.000,00
	Saldo ordentliches Ergebnis	**-200.000,00**

Der Gesamtbetrag der Aufwendungszuschüsse für alle Altverträge beträgt zurzeit jährlich 1,9 Mio. €.

Begründung des Antrages
Zweck der Aufwendungszuschüsse und der städtischen Belegrechte

Während der Laufzeit der Aufwendungszuschüsse hat die Landeshauptstadt Hannover das Recht, die Wohnungssuchenden zu benennen, an die die geförderten Wohnungen vermietet werden (ausschließliches Belegrecht). Nur wenn die Stadt keine Bewerber vorschlägt, können die Verfügungsberechtigten eigene Mietinteressenten auswählen. Zudem werden die Mieten der so geförderten Wohnungen auf einem sozialverträglichen Niveau gehalten.

Auf die städtischen Belegrechte angewiesen 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 Menschen mit körperlichen Einschränkungen, anderen gesundheitlichen und/oder sozialen Schwierigkeiten. Auch von älteren Menschen mit geringer Rente werden preisgünstige Belegrechtswohnungen vermehrt nachgefragt.

In den Segmenten der kleinen Ein- und Zweizimmerwohnungen sowie großen Vier- und Mehrzimmerwohnungen ist der Wohnungsmarkt in Hannover angespannt. Das gilt insbesondere für preiswerte Wohnungen dieser Kategorien. Gerade auf diese Wohnungen jedoch sind viele der von der Stadt zu versorgenden Menschen angewiesen.

Auch für die nächsten Jahre wird für Hannover ein Zuwachs an Haushalten prognostiziert. Demgegenüber vermindert sich durch den Auslauf von Bindungen und Mieterhöhungen der Bestand an geeigneten Belegrechtswohnungen.

Im Rahmen des städtischen Wohnraumförderprogramms wird auch mit städtischer Hilfe in Hannover neuer, bedarfsgerechter Wohnraum mit sozial verträglichen Mieten für Wohnungssuchende mit niedrigen bis mittleren Einkommen geschaffen, ein Teil davon als neue Belegrechtswohnungen. Dies allein ist aber nicht ausreichend, so dass auch Maßnahmen im – weitaus größeren – Bestand zwingend notwendig sind.

Mit der Laufzeitverlängerung von Aufwendungszuschüssen für geeignete Bestandswohnungen können weiterhin preiswerte Wohnungen für die von der Stadt zu versorgenden Klientel gesichert werden.

Verfahren

Bei ihrer erstmaligen Bewilligung hatten die Aufwendungszuschüsse eine Regellaufzeit von 15 Jahren. Am Ende der Bewilligungszeiträume wird entschieden, ob eine Laufzeitverlängerung sinnvoll und erforderlich ist. Bei dieser Beurteilung sind insbesondere zukünftige Bedürfnisse und gegebenenfalls 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.

Vor dem Hintergrund der allgemeinen Marktentwicklung und der Entwicklung der Belegrechte im Besonderen werden die Belegrechte und Mietvereinbarungen dringend benötigt. Soweit bei den Eigentümern die Bereitschaft zur weiteren Zusammenarbeit besteht und für die Wohnungsvemittlung akzeptable Mieten erreicht werden können, sollte die Zuschussförderung daher grundsätzlich weitergeführt werden.

Auswirkungen auf die Mieten

Für die Stadt ist es aufgrund steigender Mieten von immer größerer Bedeutung, möglichst großen Einfluss auf die Mietentwicklung der geförderten Wohnungen 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. Die vereinbarten Mieten werden grundsätzlich für einige Jahre festgeschrieben und Mieterhöhungen danach eingeschränkt.

Es wird nach wie vor angestrebt, dass die Mieten frei werdender Wohnungen durch die Fördervereinbarungen 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 und der derzeit geltenden Mietobergrenzen wird dies allerdings zunehmend schwieriger.

Ausgestaltung der Zuschussgewährung

Mit dem Beschluss soll die Verwaltung die Möglichkeit erhalten, bei positivem Ausgang der Verhandlungen mit den Eigentümern die Laufzeiten der im Jahr 2019 endenden Bewilligungszeiträume der Aufwendungszuschüsse um bis zu 10 Jahre zu verlängern. Dabei können die Höhe der einzelnen Zuschussbeträge, gegebenenfalls auch die Anzahl der weiter zu fördernden Wohnungen im Objekt, sowie die Miethöhe und die Dauer der Festschreibungszeit erst im Rahmen des konkreten Antragsverfahrens ermittelt werden.

Aufgrund der für Vermieter günstigen Lage am Wohnungsmarkt, teilweise nur noch geringen Zahlbeträgen und der oft notwendigen Eingrenzung der (zukünftigen) Mieten ist die Bereitschaft der Eigentümer zur Kooperation nur noch bedingt vorhanden. Um erfolgreich verhandeln zu können, werden die Zuschussbeträge daher bei einigen Objekten erhöht werden müssen.

Einige Vermieter verzichten auf eine Laufzeitverlängerung, weil sie bemängeln, dass

wegfallende Zuschüsse nicht immer umlagefähig sind. Die Verwaltung wird daher bei einigen Objekten die Umstellung des Zuschusses von linear auf degressiv prüfen, um die Förderung attraktiver zu gestalten.

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 Baudarlehens, 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 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 geltend gemacht werden.

Die Objekte im Einzelnen

Bödekerstraße

Die Wohnanlage in der Oststadt dient der Versorgung älterer Menschen mit seniorengerechtem Wohnraum in ihrem Stadtteil. Die Wohnungen sind wegen ihrer Lage und der zweckmäßigen Wohnungszuschnitte sehr gefragt und gut vermittelbar. Ein Wegfall der Aufwendungszuschüsse könnte zu Mieterhöhungen führen, die – zusammen mit den Betriebs- und möglichen Betreuungskosten – für wohnberechtigte ältere Menschen kaum noch zu bezahlen sind. Zur Stärkung der städtischen Bemühungen um ein ausgewogenes Angebot an Seniorenwohnungen sollte das derzeitige Mietniveau daher durch Weitergewährung der bisherigen Zuschüsse möglichst gehalten werden.

Sallstraße

In der Südstadt stehen nur wenige Belegrechtswohnungen zur Verfügung. Hinzu kommt, dass fünf der Wohnungen barrierefrei und für Menschen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, geeignet sind. Sie stellen eine wertvolle Ergänzung des städtischen Angebots für diesen Personenkreis dar. Die Infrastruktur in der Umgebung der Wohnungen ist gut. Da sich außerdem in unmittelbarer Nähe eine rollstuhlgerecht zugängliche Stadtbahnstation befindet, können die Wohnungen gut vermittelt werden. Die Stadt hat daher ein hohes Interesse an der Erhaltung dieser Belegrechte, die bei Einstellung der Zuschusszahlung verloren gehen würden.

Karl-Imhoff-Weg; Leinaustraße / Ottenstraße / Wilhelm-Bluhm-Straße; Osterfelddamm / Rotekreuzstraße

Die drei Wohnanlagen in den Stadtteilen Vahrenwald, Linden und Groß-Buchholz haben ein mit Ein- bis Fünfzimmerwohnungen für die Wohnraumversorgung gut nutzbares ausgewogenes Wohnungsgemenge. So können neben Einzelpersonen auch Großfamilien mit angemessenem Wohnraum versorgt werden. In der Leinaustraße / Ottenstraße / Wilhelm-Bluhm-Straße befinden sich zudem vier behindertengerechte sowie auch einige behindertenfreundliche Wohnungen. Für diese Wohnungstypen besteht in allen Stadtteilen ein besonderer Bedarf.

Die Mieten der Wohnungen in Groß-Buchholz sind bisher noch günstig. Hinzu kommt, dass sowohl in Vahrenwald (4,64%) als auch in Groß-Buchholz (4,94%) die Belegrechtsquote unter der des Stadtgebietes (6,18%) liegt. Bei Wegfall der Aufwendungszuschüsse würden die Belegrechte für die beiden Objekte jedoch sofort entfallen.

Bei den Lindener Wohnungen bleibt das Belegrecht über ein noch laufendes städtisches Baudarlehen bestehen. Bei einer Zahlungseinstellung wären allerdings die meisten der Wohnungen durch die zu erwartenden Mieterhöhungen von der Stadt kaum noch zu vermitteln.

Meckauerweg; Haspelmathstraße

Die Wohnungen im Meckauerweg werden in Zusammenarbeit mit dem Stephansstift belegt. Im Objekt Haspelmathstraße befinden sich ausschließlich kleine Einzimmerwohnungen, die mit begleitender Betreuung der Sozialen Wohnraumhilfe (SWH) an ehemals Obdachlose vermietet werden. Die Stadt hat ein besonders großes Interesse daran, dass beide Häuser auch künftig im Rahmen der bestehenden sozialen Modelle weitgehend ohne eine Mieterhöhung genutzt werden können.

Albrecht-Schaeffer-Weg / Hans-Joachim-Toll-Weg u. a.;
Edwin-Oppler-Weg / Kniestraße

Die beiden Wohnanlagen mit zusammen 187 Wohnungen in Badenstedt bzw. in der Nordstadt sind wegen des ausgewogenen Gemenges mit Ein- bis Sechszimmerwohnungen für die zu versorgende Klientel gut geeignet und vermittelbar. Die Mieter haben stabile Hausgemeinschaften gebildet. Im Edwin-Oppler-Weg befinden sich zudem zwei Wohnungen für Wohnungssuchende, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind. Um die Vermittelbarkeit zu erhalten, geht die Eigentümerin bereits erhebliche Mietverzichte ein. Die bei Einstellung der Aufwendungszuschüsse vermutlich nicht zu vermeidende Mieterhöhung würde Neuvermietungen an die von der Stadt zu versorgenden Personenkreise kaum noch zulassen und die derzeitigen Mieter sehr belasten.

61.4
Hannover / 11.02.2019