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. 0579/2020
Anzahl der Anlagen 1
Zu TOP

Aufwendungszuschüsse für Belegrechtswohnungen
Verlängerung der im Jahr 2020 auslaufenden Bewilligungszeiträume

Anträge,

- Die Laufzeiten der Aufwendungszuschüsse können für die 160 Belegrechtswohnungen der Anlage auf Antrag um bis zu zehn Jahre verlängert werden.

- Die Aufwendungszuschüsse können bei Bedarf auch mit einem höheren Betrag als bisher weitergewährt werden, wenn dadurch Belegrechte gesichert und sozialverträgliche Mieten erhalten werden können.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Daten, die die Grundlage des Entscheidungsvorschlags bilden, sind geschlechtsneutral und beziehen sich auf Größe, Ausstattung, Lage und Mieten der Wohnungen. Die Förderung der betroffenen Wohnungen erfolgte nicht unter geschlechts- oder herkunftsspezifischen Gesichtspunkten. Gleichwohl sind viele der auf die Vermittlung einer Belegrechtswohnung angewiesenen Personen alleinstehende oder alleinerziehende Frauen. Gleiches gilt für eine große Zahl von Wohnungssuchenden mit Migrationshintergrund. Für einige der Wohnungen soll die Laufzeit des Aufwendungszuschusses auch deshalb verlängert werden, weil sie für Menschen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, geeignet sind und nicht viele dieser Wohnungen zur Verfügung stehen.

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	160.000,00
	Saldo ordentliches Ergebnis	**-160.000,00**

Der Gesamtbetrag der Aufwendungszuschüsse für alle bisher noch laufenden Altverträge beträgt zurzeit jährlich 1,8 Mio. €.

Begründung der Anträge
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 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 nachgefragt. Hinzu kommen Menschen, die bisher in Einrichtungen und Heimen leben und eine Wohnung suchen.

Für Hannover wird auch für die nächsten Jahre ein Zuwachs von Haushalten prognostiziert, der sich nicht nur auf der Zuwanderung von Geflüchteten und ihren Familien gründet. Die Nachfrage nach Wohnungen – insbesondere kleinen Ein- und Zweizimmerwohnungen sowie großen Vier- und Mehrzimmerwohnungen – ist gestiegen. Dies gilt insbesondere für das Segment der preisgünstigen Wohnungen, auf die besonders die von der Stadt zu versorgenden Personenkreise angewiesen sind.

Demgegenüber vermindert sich der Pool von freiwerdenden, geeigneten Belegrechtswohnungen durch geringe Fluktuation, Auslauf von Bindungen und allgemeine Mieterhöhungen. Die mit Mitteln aus dem städtischen Wohnraumförderprogramm geförderten Neubauwohnungen werden – trotz mehrfacher Programmaufstockung – allein

nicht ausreichen, die wegfallenden Bindungen auszugleichen und die erhöhte Nachfrage zu befriedigen. Außerdem gibt es im Wohnungsbau einen meist längeren Planungsvorlauf, so dass die geförderten Neubauwohnungen nur nach und nach auf den Markt kommen.

Zwingend notwendig sind deshalb auch Maßnahmen im – weitaus größeren – Bestand. Mit der Laufzeitverlängerung von Aufwendungszuschüssen für geeignete Bestandswohnungen können für die von der Stadt zu versorgenden Personenkreise finanzierbare Wohnungen gesichert werden.

Verfahren

Am Ende der Bewilligungszeiträume wird für die Aufwendungszuschüsse entschieden, ob eine Laufzeitverlängerung sinnvoll und erforderlich ist. Die Wohnungen müssen aufgrund ihrer Größe, des Grundrisses sowie ihrer Mieten für die städtische Wohnungsvermittlung geeignet sein. Außerdem werden die zukünftigen Bedarfe und die Vermeidung von Belegrechtsschwerpunkten in die Überlegungen einbezogen.

Die Verwaltung ist bestrebt, möglichst auch auf die Mietentwicklung der geförderten Wohnungen Einfluss nehmen zu können. Es soll erreicht werden, dass die freiwerdenden Wohnungen auch Interessent*innen mit Transfereinkommen (Arbeitslosengeld I + II, Sozialhilfe, Grundsicherung) zur Verfügung stehen. Deshalb müssen die Mieten innerhalb der von der Region Hannover festgelegten Mietobergrenzen für die Unterkunftskosten liegen.

Für Objekte, bei denen die ausschließlichen Belegrechte wegen noch laufender städtischer Baudarlehen oder anderer Vereinbarungen weiterhin bestehen, wird daher die Laufzeitverlängerung für den Zuschuss dazu genutzt, Mieterhöhungen zu begrenzen. Aufgrund von steigenden Mieten und der derzeit geltenden Mietobergrenzen wird dies aber zunehmend schwieriger. Die vereinbarten Mieten werden deshalb grundsätzlich für einige Jahre festgeschrieben und Mieterhöhungen im Anschluss eingeschränkt.

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 müssen die Höhe der einzelnen Zuschussbeträge, die Miethöhe, die Dauer der Festschreibungszeit 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 Zahlbeträgen – oft nur noch wenig vorhanden. Um erfolgreich verhandeln zu können, werden die bisherigen Zuschussbeträge daher erfahrungsgemäß teilweise auch erhöht werden müssen. Dadurch kann hoffentlich der Verlust von Belegrechten verhindert oder die günstigen Mieten bei aufgrund anderer Vereinbarungen weiterbestehenden Belegrechten 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 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 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 berechtigte Wohnungssuchende zur Auswahl benennen) geltend gemacht werden.

Die Objekte im Einzelnen

Otto-Rheinhold-Weg

Die 72 Wohnungen im Stadtteil Vahrenwald sind auch mit Landesmitteln gefördert, deren Bindungen jedoch im Februar 2020 auslaufen. Um eine gemischte Mieterstruktur zu ermöglichen, wurden 2010, bei der Laufzeitverlängerung für den städtischen Aufwendungszuschuss, 24 für Belegrechte weniger geeignete Wohnungen aus der Zuschussförderung herausgenommen. Bei Einstellung des Zuschusses würde das Belegrecht der Stadt auch an den verbleibenden 48 Wohnungen wegfallen.

Die Häuser mit unterschiedlich großen Wohnungen liegen in einem Bereich mit inzwischen nur noch wenigen Belegrechtswohnungen. Eine im Objekt befindliche Behindertenwohnung ergänzt das geringe städtische Angebot für diesen Personenkreis. Die Stadt hat daher ein hohes Interesse am Erhalt dieser Belegrechte.

Schleswiger Straße

Die 15 Wohnungen in Vahrenwald liegen in einem Gebiet mit sehr wenigen Belegrechtswohnungen. Neben dem städtischen Aufwendungszuschuss aus öffentlichen Mitteln wurden auch Landesmittel gewährt, deren Bindungen allerdings Ende des Jahres auslaufen. Mit Beendigung des städtischen Zuschusses würde das Belegrecht der Stadt nach Ablauf einer dreijährigen Nachbindungsfrist mit Dreier-Vorschlagsrecht vollständig entfallen.

Fünf der Wohnungen sind für Rollstuhlfahrer geeignet. Auch die anderen Wohnungen können barrierefrei erreicht werden und sind überwiegend behindertenfreundlich. Die geförderten Wohnungen stellen deshalb eine wertvolle Ergänzung des städtischen Angebots für behinderte Menschen dar. Die Infrastruktur in der Umgebung ist sehr gut. Da sich außerdem in der Nähe eine rollstuhlgerecht zugängliche Stadtbahnstation befindet, können die Wohnungen gut vermittelt werden.

Der Verein Werkheim e.V. betätigt sich im Bereich der Wohnungslosenhilfe und vermietet an Wohnungssuchende mit besonderen sozialen Schwierigkeiten, überwiegend an bisher obdachlose oder von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen. Einen großen Spielraum für Mieterhöhungen gibt es daher nicht. Insofern sollte die Zuschusslaufzeit verlängert werden.

Groß-Buchholzer Straße (2 Objekte)

Für den Bau der ursprünglich 60 geförderten Wohnungen in Groß-Buchholz wurden neben den städtischen Aufwendungszuschüssen Baudarlehen und Aufwendungszuschüsse aus

Landesmitteln sowie für eines der beiden Objekte auch ein städtisches Baudarlehen bewilligt. Zur besseren Durchmischung wurde der Aufwendungszuschuss in 2010 nur für 46 der Wohnungen verlängert. Bei Einstellung der städtischen Zuschüsse würde daher für weitere 26 Wohnungen ohne städtisches Baudarlehen das Belegrecht entfallen.

Die Häuser haben mit einer Mischung von Ein- bis Vier-Zimmerwohnungen ein für die Wohnraumversorgung gut nutzbares und ausgewogenes Gemenge. Außerdem ist eine Wohnung rollstuhlgerecht. Da sich nur wenige Belegrechtswohnungen im näheren Umfeld befinden, sollten die Belegrechte möglichst gesichert werden. Bei einer Zahlungseinstellung wären auch die über das städtische Baudarlehen verbleibenden Belegrechte wegen zu erwartender Mieterhöhungen von der Stadt kaum noch zu vermitteln.

Eleonorenstraße

Für die Wohnanlage in Linden wurden neben den städtischen Zuschüssen auch Baudarlehen und Aufwendungszuschüsse des Landes gewährt, deren Bindungen aber Ende des Jahres auslaufen. Bei Einstellung des Aufwendungszuschusses würde das ausschließliche Belegrecht der Stadt entfallen. Für die Dauer von 3 Jahren blieben noch die Bindung an die Einkommensgrenzen (Wohnberechtigungsschein), das Kostenmietrecht und ein Benennungsrecht („Dreier-Vorschlag“) für die Stadt bestehen.

Die Wohnungen sind für die zu versorgenden Menschen gut geeignet und vermittelbar. Die beiden Behindertenwohnungen bilden eine sinnvolle Ergänzung des städtischen Angebots. Die Belegrechte sollten daher – soweit die Eigentümerin zustimmt - weiterhin gesichert werden.

Fortunastraße/Pavillonstraße; Fortunastraße; Walter-Ballhause-Straße

Für alle drei Objekte in Linden-Nord laufen noch öffentliche Baudarlehen des Landes und die hanova WOHNEN GmbH geht erhebliche Mietverzichte ein. Bei einem Wegfall der Aufwendungszuschüsse wäre eine Mieterhöhung vermutlich unausweichlich. Damit besteht die Gefahr, dass die bisher gut vermittelbaren 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen trotz des weiterhin bestehenden Kostenmietrechts und des Benennungsrechtes in Form des Dreier-Vorschlags nicht mehr an die von der Stadt zu versorgenden Personenkreise vermietet werden können, weil die Mietobergrenzen der Region Hannover überschritten werden.

61.4
Hannover / 27.02.2020