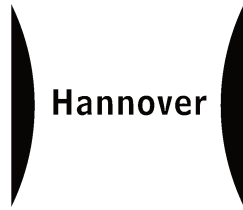


Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Sozialausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An den Ausschuss für Haushalt Finanzen und
Rechnungsprüfung (zur Kenntnis)
An den Stadtbezirksrat Vahrenwald-List (zur Kenntnis)
An den Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide (zur
Kenntnis)
An den Stadtbezirksrat Buchholz-Kleefeld (zur
Kenntnis)
An den Stadtbezirksrat
Kirchrode-Bemerode-Wülferode (zur Kenntnis)
An den Stadtbezirksrat Ricklingen (zur Kenntnis)
An den Stadtbezirksrat Linden-Limmer (zur Kenntnis)
An den Stadtbezirksrat Ahlem-Badenstedt-Davenstedt
(zur Kenntnis)
An den Stadtbezirksrat Nord (zur Kenntnis)
An die Kommission Sanierung Vahrenheide-Ost (zur
Kenntnis)
An die Kommission Sanierung Soziale Stadt Hainholz
(zur Kenntnis)

Nr. 2244/2015

Anzahl der Anlagen 2

Zu TOP

Gebietsfreistellungen/ Belegrechtsverzichte zur Stabilisierung von Gebieten mit besonders belasteten Mieterstrukturen

Antrag,

zu beschließen:

Für einen Zeitraum bis längstens 31.03.2019 wird

- 1) einer Freistellung gemäß § 11 des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes (NWofG) für die in der Drucksache genannten Gebiete mit insgesamt 1.256 Wohnungen sowie

2) dem Verzicht auf die Ausübung der städtischen Belegrechte an 1.948 Wohnungen

zugestimmt, wobei diese Maßnahmen nur bei Neuvermietung einer der betroffenen Wohnungen zum Tragen kommen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Eine Gebietsfreistellung führt dazu, dass die bisher geltenden Belegungsbindungen (Einkommens- und Wohnflächenobergrenzen) für den Freistellungszeitraum aufgehoben werden. Gleichzeitig wird für einen befristeten Zeitraum teilweise auf die Ausübung des städtischen Belegungsrechtes verzichtet.

Durch die Umsetzung der Gebietsfreistellungen beziehungsweise die vorgeschlagenen Belegrechtsverzicht sind keine relevanten geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Wohnungssuchende, die ohne Unterstützung keine geeignete Wohnung finden können, haben weiterhin die Möglichkeit, über die Landeshauptstadt Hannover mit einer adäquaten Wohnung versorgt zu werden. Damit ist unter anderem auch zukünftig die vorrangige Versorgung von schwangeren Frauen und allein stehenden Elternteilen mit Kindern (in der Praxis überwiegend allein erziehenden Frauen) ohne Einschränkungen möglich.

Wohnungen, die speziell für Menschen mit einer Behinderung gefördert wurden, sind von den Gebietsfreistellungen nur zu einem sehr geringen Teil betroffen. Durch die Gebietsfreistellung wird diese spezielle Bindung nicht aufgehoben. D.h. auch wenn die Wohnung im Einzelfall tatsächlich ohne Einkommens- und Flächenbeschränkung vom Wohnungseigentümer vergeben werden könnte, ist eine Vermietung an Wohnungssuchende ohne Handicap nur möglich, wenn kein schwerbehinderter Bewerber gefunden werden kann. Gleiches gilt für die Wohnungen, die speziell für ältere Wohnungssuchende gefördert wurden.

Kostentabelle

Finanzielle Auswirkungen:

Teilergebnishaushalt 61

Produkt B52201: Sicherung der Wohnraumversorgung (Kostenstelle 35913000)

Wenn eine öffentlich geförderte Wohnung an einen Bewerber vermietet werden soll, der die Einkommensgrenze überschreitet (Einzelfreistellung), ist vom Wohnungseigentümer grundsätzlich eine Ausgleichsleistung zu fordern. Dieses erfolgt in der Regel - mangels Alternativen - durch die Erhebung einer einmaligen Geldleistung, die aber - im Verhältnis zur ursprünglichen Förderung - zumindest teilweise an das Land weitergeleitet werden muss. Im Rahmen der Gebietsfreistellungen fallen jedoch keine Ausgleichsleistungen in Geld an, weil die Verträge die Eigentümer verpflichten, durch Maßnahmen zur Stabilisierung der Gebiete einen Ausgleich anderer Art zu erbringen. Diese Leistungen kommen ausschließlich den Bewohnern der betroffenen Gebiete zu gute.

Begründung des Antrages

Zur Schaffung und zur Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen in problematischen Quartieren bestanden in der Vergangenheit (bis zum 31.03.2014) in Hannover Gebietsfreistellungen für neun Gebiete, in denen die Belegungsbindungen (Einkommens- und Flächenbeschränkungen) bei 3.964 geförderten Wohnungen befristet ausgesetzt waren. Bei 3.506 Wohnungen wurde gleichzeitig befristet auf das Belegrecht verzichtet. Nach Ablauf der Befristung wurden diese Freistellungsbereiche zwischenzeitlich im Hinblick auf aktuell bestehende Belegungsbindungen, Sozialstruktur und Veränderungstendenzen überprüft.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass sich einige Quartiere positiv entwickelt haben, so dass Freistellungen und Belegrechtsverzicht in bisheriger Größe und besonders vor dem Hintergrund verringerter Belegrechtszahlen nicht mehr notwendig sind. Für andere Objekte hat sich die Gebietsfreistellung nicht als das passende Instrument zur Verbesserung der Sozialstruktur herausgestellt.

Einige Bereiche, für die sich positive Veränderungstendenzen abzeichnen, bedürfen jedoch weiterhin der Unterstützung durch flexiblere Vermietungsmöglichkeiten. Die Verwaltung hält es daher für sinnvoll und notwendig, 1.256 öffentlich-geförderte Wohnungen in drei Gebieten für einen beschränkten Zeitraum von den Belegungsbindungen bezüglich der Einkommensgrenzen und der Wohnflächenbeschränkungen erneut freizustellen. Alle Mietpreisbindungen bleiben unverändert bestehen.

Mit der Freistellung sollen die großen Belegrechtsbestände entflochten, stabilere Bewohnerstrukturen durch eine bessere soziale Durchmischung geschaffen und dadurch die Aufwertung der Quartiere weiterhin positiv beeinflusst werden. Bindungen aus anderen (neueren) Förderungen mit z. B. erhöhten Einkommensgrenzen bleiben unberührt. Keine Veränderungen ergeben sich auch in den laufenden Mietverhältnissen. Die Freistellung wirkt sich erst bei Freiwerden einer Wohnung aus, in dem der neue Mieter in dem betroffenen Gebiet keinen Wohnberechtigungsschein benötigt. Bei einer jährlichen Fluktuation von derzeit ca. 9% wären bei 1.256 freigestellten Wohnungen jährlich ca. 113 Wohnungen betroffen.

Als Ausgleich für die Freistellungen verpflichten sich die Eigentümer zu unterschiedlichen Maßnahmen zu Gunsten der Mieter und des Quartieres, z. B. besondere Mieterbetreuungen, Wohnumfeldverbesserungen, (finanzielle) Förderung von Nachbarschaftsarbeit, Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen, Beteiligung am Quartiersmanagement.

Ergänzend soll bei 1.948 Wohnungen - ebenfalls zeitlich befristet – bei Wiedervermietung auf das städtische Belegrecht verzichtet werden, um die Wirkung der Freistellung von den Belegungsbindungen noch zu erhöhen. Bei einer Fluktuation von 9% wären hier jährlich ca. 175 Wohnungen betroffen, die aber zum Teil deckungsgleich mit den 113 freizustellenden Wohnungen sind. Bei einem Verzicht auf das Belegrecht schlägt bei einem Mieterwechsel nicht die Stadt dem Vermieter einen neuen Mieter vor, sondern der Vermieter sucht sich den Mieter selbst aus. Sofern die Wohnung nicht im Bereich einer Gebietsfreistellung liegt, müssen die allgemeinen Belegungsbindungen weiter eingehalten werden, d. h. der neue Mieter einer geförderten Wohnung muss auch bei städtischen Belegrechtsverzicht die Einkommens- und Flächengrenzen einhalten und einen gültigen Wohnberechtigungsschein haben.

Es handelt sich um folgende Gebiete: Siehe Anlage 2.

Freistellungen und Belegrechtsverzichte für Groß-Buchholz sollen abweichend von den anderen Gebieten nur bis zum 31.12.16 befristet werden, da bis dahin die Bindungen für 422 von 444 öffentlich-geförderten Wohnungen des Wohnungsunternehmens Gundlach GmbH & Co. KG auslaufen und dadurch eine Neubetrachtung des Gebietes notwendig wird.

Für zwei kleinere Objekte der Wohnungsgenossenschaft Vahrenheide / Sahlkamp eG (VASA) im Stadtteil Vahrenheide mit insgesamt 78 Wohnungen wurden bereits Belegrechtsvereinbarungen mit einem Belegrechtsverzicht von ca. 69% (entspricht 54 Wohnungen) abgeschlossen. Auf die Ausübung des der Landeshauptstadt Hannover zustehenden Belegungsrechtes wird teilweise verzichtet, weil sich die Genossenschaft im Quartier sehr engagiert. Mit einer freieren Mieterwahl (im Rahmen der Einkommensgrenzen für einen Wohnberechtigungsschein) soll die wirtschaftliche Stabilisierung der Genossenschaft, aber auch der Bewohnerschaft im Objekt und im Wohnumfeld unterstützt werden.

Das Niedersächsische Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung hat der Freistellung am 15.02.16 zugestimmt.

Nach Ablauf des jeweiligen Befristungszeitraums gelten die ursprünglichen Belegungsbindungen (Einkommens- und Wohnflächengrenzen) und Belegungsrechte der Stadt wieder. Die Verträge sehen im Übrigen eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit der Stadt vor, wenn sich die Belegungssituation wesentlich verschlechtert. Die Mietpreisbindungen bestehen ohne Unterbrechung weiter. Durch die geplanten Maßnahmen verringern sich die Zahl der geförderten Wohnungen sowie die Anzahl der grundsätzlichen städtischen Belegrechte daher nicht.

Mit unterschiedlichen Maßnahmen (z. B. Laufzeitverlängerungen von Aufwendungszuschüssen und Erwerb von neuen Belegrechten im Bestand sowie Neubauförderung mit Landes- und städtischen Mitteln) insbesondere in unbelasteten Bereichen des Stadtgebietes soll der Bestand an Sozialwohnungen (möglichst auch mit städtischen Belegrechten) zumindest gehalten und soweit wie möglich auch noch ausgebaut werden.

Ein Vergleich der aktuell beabsichtigten Freistellungen und Belegrechtsverzichte mit den bis 2014 geltenden Vereinbarungen ist als Anlage 1 der Drucksache beigelegt.

61.4
Hannover / 08.06.2016