Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Haushalt, Finanzen und Rechnungsprüfung
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 1302/2007

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Verlängerung der im Jahr 2008 auslaufenden Bewilligungszeiträume für Aufwendungszuschüsse für den sozialen Wohnungsbau

Antrag:

Die Laufzeiten der Aufwendungszuschüsse für die in den Anlagen 1 und 2 aufgeführten 293 Mietwohnungen können auf Antrag der Eigentümer um bis zu zehn Jahre verlängert werden, wenn die Region Hannover zur Mitfinanzierung dieser Laufzeitverlängerungen bereit ist.

- Für 271 Wohnungen (Anlage 1) werden die Bewilligungszeiträume der Aufwendungszuschüsse in Höhe von 2/3 der bisherigen Beträge, höchstens 1,50 EUR je Quadratmeter Wohnfläche monatlich, verlängert. Dabei tragen – nach Abzug von Verzichten der Eigentümer in Höhe von mindestens 1/3 der bisherigen Zahlbeträge – die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover die verbleibenden Aufwendungszuschüsse je zur Hälfte. Durch die wegfallenden Teilbeträge verändern sich die Mieten nicht (Mietverzicht der Eigentümer).

- Die Aufwendungszuschüsse für die in Anlage 2 aufgeführten 17 Wohnungen einer Selbsthilfegenossenschaft sowie 5 Wohnungen der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) können aufgrund der besonderen wirtschaftlichen und/oder vertraglichen Gegebenheiten ausnahmsweise bis zur vollen Höhe der bisherigen Leistungen verlängert werden. Im Falle der GBH-Wohnungen ist unter Umständen auch eine Verlängerung ohne Beteiligung der Region möglich.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten, Aspekten behinderter Menschen und Menschen mit Migrationshintergrund

Die Daten, die die Grundlage des Entscheidungsvorschlags bilden, sind im Allgemeinen geschlechtsneutral und beziehen sich vornehmlich auf die Ausstattung und Lage der

Wohnungen und deren Fördermittel. Alle betroffenen Wohnungen wurden nicht unter geschlechtsspezifischen Gesichtspunkten gefördert. Gleichwohl sind etwa ein Drittel der auf die Vermittlung einer Belegrechtswohnung angewiesenen Wohnungssuchenden allein stehende oder allein erziehende Frauen. Dazu kommen die wohnungssuchenden Mehrpersonenhaushalte mit in der Regel ebenfalls mindestens einer weiblichen Person. Von einer Laufzeitverlängerung der Aufwendungszuschüsse und der daraus resultierenden Sicherung von angemessenem Wohnraum für Wohnungssuchende profitieren demzufolge Frauen in erheblichem Umfang.

Das Gleiche gilt für Wohnungssuchende mit Migrationshintergrund, die erfahrungsgemäß ebenfalls Schwierigkeiten haben, sich am allgemeinen Wohnungsmarkt mit ausreichendem Wohnraum versorgen zu können.

Für einige der Wohnungen soll die Laufzeit des Aufwendungszuschusses auch deshalb verlängert werden, weil sie für Behinderte geeignet sind und entsprechend hergerichtete Wohnungen für diesen Personenkreis nach wie vor kaum zur Verfügung stehen.

Kostentabelle

Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen:

Investitionen	in €	bei HMK (Deckungsring)/ Wipl-Position	Verwaltungs-haushalt; auch Investitions-folgekosten	in € p.a.	bei HMK (Deckungsring)/ Wipl-Position
Einnahmen			**Einnahmen**		
Finanzierungs-anteile von Dritten			Betriebsein-nahmen		
sonstige Ein-nahmen			Finanzeinnah-men von Dritten	97.929,00	6210.000-162900
Einnahmen insgesamt	0,00		Einnahmen insgesamt	97.929,00	
Ausgaben			**Ausgaben**		
Erwerbsaufwand			Personal-ausgaben		
Hoch-, Tiefbau bzw. Sanierung			Sachausgaben		
Einrichtungs-aufwand			Zuwendungen	198.744,00	6210.000-727000
Investitionszu-schuss an Dritte			Kalkulatorische Kosten		
Ausgaben insgesamt	0,00		Ausgaben insgesamt	198.744,00	
Finanzierungs-saldo	0,00		**Überschuss/ Zuschuss**	-100.815,00	

Begründung des Antrages

Die Landeshauptstadt Hannover hat in der Vergangenheit Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen von neu geschaffenem Mietwohnraum (Aufwendungszuschüsse) gewährt. Diese Aufwendungszuschüsse hatten bei ihrer Erstbewilligung in der Regel eine Laufzeit von 15 Jahren. Zum Ende der Bewilligungszeiträume wird entschieden, ob eine Verlängerung der Laufzeit - vor allem im Hinblick auf zukünftige Bedarfe und die Entflechtung von Belegrechtsschwerpunkten - notwendig ist. Maßgebend für die Beurteilung sind dabei insbesondere die Größe und Grundrisse der Wohnungen, ihre örtliche Lage im Stadtgebiet, das Mietniveau sowie die Eignung für die von der Stadt mit Wohnraum zu versorgenden Personenkreise.

Mit den Aufwendungszuschüssen sichert sich die Stadt das Recht, während der Laufzeit der Zuschüsse die Wohnungssuchenden benennen zu können, an die die geförderten Wohnungen vermietet werden. Dem Verfügungsberechtigten über die Wohnungen steht ein Auswahlrecht unter mehreren Wohnungssuchenden nicht zu (ausschließliches Belegrecht der Stadt).

Städtische Belegrechte werden für Wohnungssuchende benötigt, die sich am Markt nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Dazu gehören z. B. Familien und Alleinerziehende mit mehreren Kindern, Haushalte mit einem Migrationshintergrund oder

ohne gesichertes Erwerbseinkommen sowie Menschen mit Behinderungen, anderen gesundheitlichen und/oder sozialen Schwierigkeiten.

Diese Personenkreise werden sich trotz des weitgehend entspannten Wohnungsmarktes und sinkender Bevölkerungszahlen (aber stagnierender, zeitweise sogar steigender Haushaltszahlen) zukünftig nicht in gleicher Weise verkleinern wie der Bestand an Belegrechtswohnungen durch den Auslauf von Bindungen abnimmt. Wohnungspolitisch sind die Aufwendungszuschüsse bzw. deren Laufzeitverlängerungen derzeit aber die einzige Möglichkeit, die für die Wohnungsversorgung dieser Klientel notwendigen Belegrechte zu sichern und drohende Obdachlosigkeit - mit den dann entstehenden (höheren) Kosten - zu vermeiden. Außerdem wird eine - für die öffentliche Hand teure - Umzugskette vermieden.

Neben der Sicherung der Belegrechte wird bei der Verlängerung der Zuschusslaufzeiten aber auch Einfluss auf die Mietentwicklung genommen. Für Wirtschaftseinheiten, bei denen die ausschließlichen Belegrechte der Landeshauptstadt Hannover wegen gewährter Baudarlehen bestehen bleiben, werden die Aufwendungszuschüsse dazu genutzt, Mietsteigerungen bei Neuvermietungen einzudämmen und teilweise mit den Eigentümern auch verringerte Eingangsmieten auszuhandeln. In der Regel wird die vereinbarte Miete für drei Jahre festgeschrieben, mögliche Mieterhöhungen danach werden begrenzt. Die Mieten frei werdender Wohnungen liegen damit innerhalb der Mietobergrenzen, die das JobCenter Region Hannover für die Übernahme von Unterkunftskosten akzeptiert, so dass die Wohnungen (wieder) an Wohnungssuchende mit Transfereinkommen (ALG I + II, Grundsicherung, Sozialhilfe u. Ä.) vermittelt werden können.

Unter Berücksichtigung der Abstimmungen mit der Region Hannover sowie der Bemühungen um die Konsolidierung des städtischen Haushaltes schlägt die Verwaltung dem Rat vor, vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Regionsversammlung die im Jahre 2008 endenden Laufzeiten der Aufwendungszuschüsse für die in den Anlagen 1 und 2 benannten 293 Wohnungen auf Antrag der Eigentümer um bis zu 10 Jahre zu verlängern.

Für den weit überwiegenden Teil der betroffenen Wohnungen soll die mit der Region Hannover und Teilen der hannoverschen Wohnungswirtschaft erarbeitete „Drittellösung“ angewandt werden. Der Eigentümer verzichtet dabei für die Dauer der Laufzeit des Aufwendungszuschusses auf die Geltendmachung einer Mietforderung (Mietverzicht) in Höhe von mindestens einem Drittel des bisherigen Zahlbetrags. Die übrigen zwei Drittel, höchstens jedoch 1,50 EUR je Quadratmeter Wohnfläche monatlich, werden als neuer Aufwendungszuschuss (jeweils zur Hälfte aus Mitteln der Region Hannover und der Stadt Hannover) gewährt.

Für die 22 Wohnungen der Anlage 2 ist die Anwendung der Drittellösung jedoch aufgrund besonderer Gegebenheiten unter Umständen nicht möglich. Die Verwaltung sollte deshalb die Möglichkeit haben, nach eingehender Prüfung des jeweiligen Objektes den Zuschuss bis zur Höhe des bisherigen Zahlbetrages zu bewilligen – im Fall der im Rahmen der „Neukonzeption Unterkünfte“ geförderten GBH-Wohnungen möglicherweise auch ohne Regionsbeteiligung (Näheres dazu siehe Ausführungen zu den einzelnen Objekten).

Empfohlene Laufzeitverlängerungen im Einzelnen

Erythropelstraße; Loccumer Straße; Kleine Düwelstraße; Plettenbergstraße/Tresckowstraße

Für die vier Wohnanlagen von Einzeleigentümern wurden neben den städtischen Zuschüssen auch städtische Baudarlehen aus nicht-öffentlichen Mitteln und Landesmittel (Aufwendungszuschüsse und teilweise Baudarlehen) gewährt. Ein Landesdarlehen diente der Schaffung von zwei Behindertenwohnungen in der Tresckowstraße. Auch aus den Fördervereinbarungen mit dem Land bestehen Bindungen hinsichtlich der maximalen Einkommenshöhe der Mietinteressenten (Wohnberechtigungsschein - „B-Schein“) sowie

grobe Mietobergrenzen („Zweckbestimmung“). Es gilt aber kein Kostenmietrecht. Bei Einstellung der städtischen Aufwendungszuschüsse bliebe das ausschließliche Belegrecht der Stadt aufgrund der städtischen Baudarlehen erhalten.

Bei den Anlagen in der Erythropel-, Loccumer und Kleinen Düwelstraße handelt es sich um Wohnungen in guten Lagen mit wenig Belegrechten. Außerdem haben sich die Eigentümer bereit erklärt, bei einer Laufzeitverlängerung der Aufwendungszuschüsse die Mieten für Neuvermietungen zu reduzieren (auf Mieten zwischen 5,10 und 5,30 EUR/m²) und für drei Jahre festzuschreiben.

Für das Objekt Plettenbergstraße/Tresckowstraße stand eine mögliche Verlängerung bereits für 2007 an, diese wurde jedoch aufgrund der bisherigen Miethöhe nicht vorgeschlagen. Zwischenzeitlich konnte mit dem Eigentümer eine Eingangsmiete von 4,70 EUR/m² – für sechs Jahre festgeschrieben - ausgehandelt werden. Unter diesen Voraussetzungen dürften die Wohnungen an die von der Stadt zu versorgenden Personenkreise vermittelbar sein. Außerdem bliebe das städtische Angebot an Behindertenwohnungen unverändert.

Die bei den neuen Mieten (wieder) gut nutzbaren Belegrechte sollen daher durch eine Verlängerung der Zuschusslaufzeit gesichert werden.

Ohebruchstraße

Abgesehen vom städtischen Aufwendungszuschuss läuft für die acht Wohnungen noch ein nicht-öffentliches Baudarlehen der Stadt, aufgrund dessen das städtische Belegrecht bei Wegfall des Aufwendungszuschusses bestehen bliebe.

Vier der geförderten Wohnungen sind kleine 4-Zimmer-Wohnungen, an denen - besonders auch im Stadtteil Stöcken - ein großer Bedarf zur Versorgung von Familien mit Kindern besteht. Bei Zahlungseinstellung wären die Wohnungen wegen der dann zu erwartenden Mieterhöhungen nicht mehr an wohnungssuchende Familien zu vermitteln. Die Nutzbarkeit der Belegrechte soll daher durch Verlängerung der Laufzeit des Aufwendungszuschusses gesichert werden.

Königsberger Ring/Theodor-Lessing-Weg

Für den Bau der Wohnanlage mit 108 Wohnungen wurden neben dem städtischen Aufwendungszuschuss aus öffentlichen Mitteln ein nicht-öffentliches Baudarlehen der Stadt und zwei Aufwendungszuschüsse des Landes bewilligt. Bei Einstellung der städtischen Zuschusszahlung würden das Kostenmietrecht bis zum Jahr 2011 und die Zweckbestimmung aus den Landeszuschüssen bis 2013 bestehen bleiben. Das ausschließliche Belegrecht der Stadt bleibt für die Dauer der Laufzeit des städtischen Baudarlehens erhalten.

Die Wohnungen sind wegen der zweckmäßigen Durchmischung des Wohnungsgemenges sowie auch der günstigen Verkehrsanbindung und Infrastruktur für die mit Wohnraum zu versorgende Klientel besonders geeignet. Um eine Ballung von Belegrechten an einer Stelle zu vermeiden, wurde bereits bei Erstbezug der Wohnungen die Hälfte der städtischen Belegrechte auf andere Wohnungen des Eigentümers in verteilten Lagen übertragen. Die Stadt hat deshalb großes Interesse, die Belegrechte vor Ort und auch an den Ersatzwohnungen weiterhin nutzen zu können. Hinzu kommt, dass die vorhandenen vier Behindertenwohnungen eine sinnvolle Ergänzung des städtischen Angebots für Schwerbehinderte bilden.

Schraderstraße (behindertengerechte Wohnungen)

Neben dem Aufwendungszuschuss der Stadt wurden die sieben Behindertenwohnungen mit einem öffentlichen Baudarlehen des Landes gefördert. Bei Wegfall des städtischen Zuschusses würde das ausschließliche Belegrecht der Stadt an allen Wohnungen sofort

entfallen. Die Bindung an das Kostenmietrecht und den „Dreier-Vorschlag“ entsprechend der Verordnung nach § 5a des Wohnungsbindungsgesetzes, nach dem die Stadt dem Eigentümer zur Belegung einer freien Wohnung drei wohnberechtigte Wohnungssuchende zur Auswahl benennen kann (kommunales Benennungsrecht), bliebe derzeitig bestehen. Allerdings prüft das Sozialministerium jährlich, ob diese Verordnung aufrechterhalten werden soll. Für 2007 ist diese Prüfung gerade angelaufen. Bei negativem Ausgang dieser Prüfung könnte das kommunale Benennungsrecht sehr kurzfristig entfallen.

Die Belegrechte sollen deshalb durch eigene, städtische Vereinbarungen gesichert werden. Dies umso mehr als es sich um Behindertenwohnungen handelt, für die in allen Stadtteilen ein besonderer Bedarf besteht.

Elisenstraße; Am Fuhrenkampe/Verdener Hof

Die beiden kleinen Wohnanlagen in Linden-Nord und Ledeburg sind zusätzlich zum städtischen Aufwendungszuschuss auch mit Fördermitteln des Landes finanziert worden. Daneben wurde für das Objekt Am Fuhrenkampe/Verdener Hof ein öffentliches Baudarlehen der Stadt gewährt. Nach Auslauf des städtischen Zuschusses blieben sowohl das Kostenmietrecht als auch das grundsätzliche Belegrecht der Stadt an den GBH-Wohnungen bestehen.

Zur Wohnanlage in Ledeburg rechnen vier Wohnungen für Großfamilien. In der Elisenstraße befinden sich vier kleine Zweizimmerwohnungen für Einzelpersonen. Die Wohnungen sind gut vermittelbar und ergänzen den städtischen Bedarf zur Versorgung dieses Klientels. Um die Vermietbarkeit zu erhalten, hat die GBH bereits jetzt für alle Wohnungen – zum Teil erhebliche – Mietverzichte ausgesprochen. Schon bei der Verlängerung müssen weitere Verzichte eingegangen werden. Noch höhere Mietverzichte wegen einer Einstellung des Zuschusses werden wirtschaftlich kaum vertretbar sein, so dass sich ein Mietniveau ergeben könnte, das die - zwar theoretisch weiter bestehenden - Belegrechte praktisch nutzlos werden ließe.

Waldstraße; Viktoriastraße; Alt-Vinnhorst (Altenwohnanlagen)
Außer den städtischen Aufwendungszuschüssen wurden für die drei Altenwohnanlagen öffentliche Baudarlehen der Stadt (Alt-Vinnhorst) bzw. des Landes (Wald-/Viktoriastraße) gewährt. Unabhängig von einer Laufzeitverlängerung würden das ausschließliche Belegrecht der Stadt an den Wohnungen der GBH wie auch die Bindung an das Kostenmietrecht daher erhalten bleiben.

Bei allen drei Objekten handelt es sich um kleinere, gute Wohnanlagen, die der Versorgung der älteren Menschen mit altengerechtem Wohnraum in ihren Stadtteilen dienen. Die derzeitigen Aufwendungszuschüsse sind sehr hoch, so dass die GBH bereits mit der Reduzierung auf 1,50 €/m² monatlich in Verbindung mit der Laufzeitverlängerung auf erhebliche Beträge verzichten muss. Ein völliger Wegfall der Aufwendungszuschüsse wird 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 Altenwohnungen im gesamten Stadtgebiet soll das derzeitige Mietniveau daher durch Weiterzahlung der - verringerten - Zuschüsse gehalten werden.

Vordere Schöneworth

Zur Mitfinanzierung des Erwerbs der Häuser wurde ein städtischer Investitionszuschuss gewährt, während die spätere Modernisierung aus Städtebauförderungsmitteln erfolgte. Eine Bindung an das Kostenmietrecht besteht nicht. Der Stadt bleibt ein Belegrecht im Einvernehmen mit der Eigentümerin aufgrund der Städtebauförderungsmittel erhalten.

Eigentümer dieser Wohnungen im Sanierungsgebiet Nordstadt ist eine junge Selbsthilfegenossenschaft mit einem relativ kleinen Wohnungsbestand und einer

vergleichsweise geringen Eigenkapitaldecke. Diese bietet keinen großen finanziellen Spielraum für die Einräumung von Mietverzichten. Trotzdem leistet die Eigentümerin bereits jetzt einen Mietverzicht von ca. 0,72 €/m² monatlich. Die Stadt hat ein großes Interesse am Fortbestehen solcher kleinen Genossenschaften, die erheblich zur Bewohnerstabilisierung in ihren Stadtteilen beitragen. Auch die von der Genossenschaft betriebene sensible Mietentwicklung und ihre Bemühungen bei schwierigen Mietern sind für den Stadtteil von Vorteil und damit im gesamtstädtischen Interesse.

Es soll deshalb die Möglichkeit bestehen, den Aufwendungszuschuss gegebenenfalls bis zur Höhe des bisherigen Betrages verlängern zu können. Der tatsächliche neue Zahlbetrag würde nach Verhandlungen mit der Eigentümerin und in Abstimmung mit der Region Hannover festgesetzt werden, wobei auch geprüft werden muss, ob Mieterhöhungen sozialverträglich und rechtlich möglich sind.

Revaler Straße

Die fünf ehemals als Unterkünfte genutzten kleinen Häuser wurden in den neunziger Jahren im Rahmen der vom Rat beschlossenen „Neukonzeption Unterkünfte“ modernisiert und in Mietwohnungen umgewandelt. Um die Zahl der Unterkünfte auf das wirklich notwendige Maß zu reduzieren, erfolgte - mit Fördermitteln von Land und Stadt - eine grundlegende und umfassende Modernisierung des Wohnraumes (zum Teil mussten Gebäude auch abgerissen und neu erstellt werden) in den damaligen großen Unterkunftsgebieten. Die meisten der bisherigen Unterkunftsbewohner erhielten im Anschluss normale Mietverträge. Damit sie nicht sofort (wieder) auf Sozialhilfeleistungen angewiesen waren, wurde die erhobene Miete vermindert. Die Stadt hat sich vertraglich verpflichtet, der GBH zum Ausgleich für diese geringeren Mieten einen um den Differenzbetrag zur Normalmiete erhöhten Aufwendungszuschuss zu zahlen.

Dieser erhöhte Teilbetrag des normalerweise nur für die Finanzierung der Modernisierungs- bzw. Neubaukosten gezahlten Aufwendungszuschusses wird ausschließlich für den Personenkreis der ehemaligen Unterkunftsbewohner („Berechtigte“) gewährt und verändert sich laufend. Alle anderen Mieter („Nicht-Berechtigte“) haben die normale Miete zu entrichten.

Die derzeitige Leistung für die Revaler Straße umfasst den normalen Aufwendungszuschuss, für den die Drittellösung unter Mitfinanzierung der Region Anwendung finden soll, sowie die besondere - zeitlich nicht begrenzte - Mietsubvention. Dieser Zuschussteil muss aufgrund der vertraglichen Vereinbarung zunächst in voller Höhe weitergezahlt werden, wird aber jährlich durch moderate Mieterhöhungen im Rahmen der Modernisierungsvereinbarung abgebaut.

Hinsichtlich der <u>erhöhten</u> Zuschussanteile für die „Berechtigten“ im Rahmen der „Neukonzeption Unterkünfte“ hat die Region mittlerweile entschieden, sich daran <u>nicht</u> zu beteiligen, da dies eine Sondervereinbarung der Stadt mit der GBH sei. Wegen der Finanzierungsbeteiligung am normalen Aufwendungszuschuss im Rahmen der Drittellösung muss noch weiter verhandelt werden. Falls die Region auch hier eine Beteiligung endgültig ablehnt, sollte die Verwaltung die Möglichkeit haben - nach genauer Prüfung der Wirtschaftlichkeit des Objektes - auch den Regionsanteil zu übernehmen, um die Ziele der Neukonzeption - u. A. Entflechtung und Aufwertung der Gebiete durch Vermietung an Interessenten aus Nicht-Unterkunftsgebieten - nicht zu gefährden.

Keine Laufzeitverlängerungen

Für 134 Wohnungen in sechs Wirtschaftseinheiten mit einer derzeitigen Leistung von 227.911 EUR jährlich (Anlage 3) schlägt die Verwaltung aus verschiedenen Gründen <u>keine</u> Verlängerung der Laufzeit der Aufwendungszuschüsse vor.

Die Objekte Hägewiesen/Siebenschönweg und An der Schwarzen Riede sind wegen der

relativ großen Wohnungsgrundrisse und der sich daraus ergebenden hohen Gesamtmieten

für die Vermittlung an die von der Stadt zu versorgenden Personenkreise nicht (mehr) gut geeignet.

Die Altenwohnanlage in der Krugstraße wird aufgrund ihrer Lage am Stadtrand und wegen des fehlenden Fahrstuhls kaum nachgefragt und auch für die Wohnungen in der Alten Stöckener Straße kann der Aufwendungszuschuss wegen fehlender Nachfrage planmäßig auslaufen.

Die beiden übrigen Objekte der GBH befinden sich in Bereichen, für die bis zum 31.03.2009 Gebietsfreistellungen ausgesprochen wurden. Wegen der Bemühungen um eine Entflechtung von Belegrechtsschwerpunkten besteht mit der Region Hannover die Absprache, die Bewilligungszeiträume für solche Wohnungen nicht mehr zu verlängern.

61.4
Hannover / 22.05.2007