

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. 0108/2011

Anzahl der Anlagen 2

Zu TOP

Aufwendungszuschüsse für Belegrechtswohnungen Verlängerung der im Jahr 2011 auslaufenden Bewilligungszeiträume

Antrag zu beschließen:

Die Laufzeiten der Aufwendungszuschüsse für die in der Anlage 1 aufgeführten 665 Belegrechtswohnungen können auf Antrag der Eigentümer um bis zu zehn Jahre verlängert werden:

- Falls die Region Hannover sich an der Finanzierung beteiligt, betragen die neuen Leistungen in der Regel höchstens 2/3 der bisherigen Zahlbeträge, maximal jedoch 1,50 € je Quadratmeter Wohnfläche monatlich. Die Kosten tragen die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover je zur Hälfte. In Höhe des verbleibenden Drittels verzichtet der Eigentümer auf eine Mieterhöhung.
- Ohne Regionsbeteiligung kann ein Aufwendungszuschuss grundsätzlich in Höhe von 1/3 des bisherigen Zahlbetrages, maximal 0,75 € je Quadratmeter Wohnfläche monatlich, vereinbart werden.
- Im begründeten Einzelfall (zum Beispiel zur Existenzsicherung für kleinere Wohnungsgenossenschaften, die sich bei der Schaffung von sozialem Wohnraum besonders engagiert haben oder zur Sicherung von Wohnungen, die innerhalb von sozialen Projekten an Personen in besonderen sozialen Schwierigkeiten vermietet werden) darf der Zuschuss im Rahmen des Gesamtbudgets bis zur vollen Höhe des bisherigen Bewilligungsbetrages, maximal jedoch in Höhe von 1,50 € je Quadratmeter Wohnfläche monatlich, bewilligt werden.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

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 geschlechts- oder herkunftsspezifischen Gesichtspunkten gefördert. Gleichwohl sind etwa

ein Drittel der auf die Vermittlung einer Belegrechtswohnung angewiesenen Wohnungssuchenden alleinstehende oder alleinerziehende 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 profitieren demzufolge Frauen in erheblichem Umfang.

Das Gleiche gilt für die große Zahl von Wohnungssuchenden 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 Menschen geeignet sind und entsprechende Wohnungen für diesen Personenkreis nach wie vor kaum zur Verfügung stehen.

Kostentabelle

Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen in Euro:

Teilfinanzhaushalt 61 - Investitionstätigkeit

Investitionsmaßnahme	Bezeichnung		
Einzahlungen		Auszahlungen	
Zuwendungen für Investitionstätigkeit	0,00	Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	0,00
Beiträge u.ä. Entgelte für Investitionstätigkeit	0,00	Baumaßnahmen	0,00
Veräußerung von Sachvermögen	0,00	Erwerb von bewegl. Sachvermögen	0,00
Veräußerung von Finanzvermögensanlagen	0,00	Erwerb von Finanzvermögensanlagen	0,00
Sonstige Investitionstätigkeit	0,00	Zuwendungen für Investitionstätigkeit	0,00
		Sonstige Investitionstätigkeit	0,00
		Saldo Investitionstätigkeit	0,00
		Saldo Sonderfelder	0,00

Teilergebnishaushalt 61

Angaben pro Jahr

Produkt 52201 Sicherung der Wohnraumversorgung

Ordentliche Erträge		Ordentliche Aufwendungen	
Zuwendungen und allg. Umlagen	0,00	Personalaufwendungen	0,00
Sonstige Transfererträge	0,00	Sach- und Dienstleistungen	0,00
Öffentlichrechtl. Entgelte	0,00	Abschreibungen	0,00
Privatrechtl. Entgelte	201.745,00	Zinsen o.ä. (TH 99)	0,00
Kostenerstattungen	0,00	Transferaufwendungen	403.491,00
Auflösung Sonderposten (anteilige Zuwendungen)	0,00	Sonstige ordentliche Aufwendungen	0,00
Sonstige ordentl. Erträge	0,00		
		Saldo ordentliches Ergebnis	-201.746,00
Außerordentliche Erträge	0,00	Außerordentliche Aufwendungen	0,00
		Saldo außerordentliches Ergebnis	0,00

Begründung des Antrages

Zweck der Aufwendungszuschüsse und städtischen Belegrechte

Zur Einhaltung bestimmter Mieten und zum Erwerb von Belegrechten hat die Landeshauptstadt Hannover in der Vergangenheit Aufwendungszuschüsse für neugeschaffene Mietwohnungen gewährt. Sie hat damit das Recht, während der Laufzeit

dieser Zuschüsse die Wohnungssuchenden zu benennen, an die die geförderten Wohnungen vermietet werden. Dem Verfügungsberechtigten über die Wohnungen steht ein Auswahlrecht unter mehreren Wohnungssuchenden nicht zu (ausschließliches Belegrecht).

Städtische Belegrechte sind für Wohnungssuchende unentbehrlich, die sich am Markt nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Zu den Personengruppen 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. Die Anzahl dieser Wohnungsnachfragen wird auch bei dem weitgehend entspannten Wohnungsmarkt - aber einer steigenden Zahl von Haushalten - künftig nicht in gleicher Weise abnehmen, wie sich der Bestand an geeigneten Belegrechtswohnungen durch den Auslauf von Bindungen verringert.

Verfahren

Die Aufwendungszuschüsse hatten bei ihrer erstmaligen Bewilligung in der Regel eine Laufzeit von 15 Jahren. Am Ende des Bewilligungszeitraumes wird entschieden, ob eine Verlängerung der Laufzeit notwendig ist. Dies erfolgt vor allem im Hinblick auf zukünftige Erfordernisse und die Entflechtung von Belegrechtsschwerpunkten. Maßgebend für die Beurteilung ist dabei die Eignung für die Wohnraumversorgung der genannten Personenkreise, die sich unter anderem aus der örtlichen Lage der Wohnungen im Stadtgebiet, ihrer Größe und Grundrisse sowie eventuellen Besonderheiten ergibt. Auch das Mietniveau wird in die Entscheidung einbezogen. Aufwendungszuschüsse für nicht mehr geeignete Belegrechtswohnungen, insbesondere in Bereichen mit Gebietsfreistellungen, werden nicht weitergewährt.

Aufgrund steigender Mieten wird es für die Stadt immer wichtiger, möglichst auch auf die Mietentwicklung der geförderten Wohnungen Einfluss nehmen zu können. Für Objekte, bei denen wegen gewährter Baudarlehen der Landeshauptstadt Hannover die ausschließlichen Belegrechte erhalten bleiben, wurde daher die Möglichkeit zur Laufzeitverlängerung auch dazu genutzt, Mietsteigerungen zu begrenzen und unter Umständen sogar eine Senkung der Miete bei Neuvermietung auszuhandeln. In der Regel wird die vereinbarte Miete für einige Jahre festgeschrieben, mögliche Mieterhöhungen danach sind eingeschränkt. Die Mieten frei werdender Wohnungen liegen dadurch innerhalb der Mietobergrenzen, die die Region Hannover für die Übernahme von Unterkunftskosten akzeptiert, so dass die Wohnungen (wieder) an Wohnungssuchende mit Transfereinkommen (Arbeitslosengeld I+II, Sozialhilfe, Grundsicherung) vermittelt werden können.

Finanzierungsbeitrag der Region

In der Zeit von 2003 bis 2008 wurden die Zuschusslaufzeiten für geeignete Belegrechtswohnungen mit finanzieller Beteiligung der Wohnungswirtschaft und der Region Hannover unter Zugrundelegung der so genannten „Drittellösung“ verlängert. Dies bedeutet, dass die Eigentümer für die Dauer der neuen Laufzeit des Aufwendungszuschusses auf die Geltendmachung einer Mietforderung in Höhe von mindestens einem Drittel des bisherigen Zahlungsbetrags verzichten. Die übrigen zwei Drittel, höchstens 1,50 € je Quadratmeter Wohnfläche monatlich, wurden dann als neuer Aufwendungszuschuss gewährt – jeweils zur Hälfte aus Mitteln der Region Hannover und der Stadt.

Wegen der angespannten Finanzsituation hat die Regionsverwaltung die Einstellung der Finanzierungsbeitrag an künftigen Verlängerungen (ab 2009) als

Haushaltskonsolidierungsmaßnahme vorgeschlagen. Die Regionsversammlung beauftragte aber zunächst die Verwaltung, zusammen mit der Stadtverwaltung Hannover einen „Kriterienkatalog“ zu erarbeiten, mit Hilfe dessen zukünftig die für eine weitere Förderung infrage kommenden Belegrechtswohnungen ermittelt werden sollen. Ziel war es, die Entscheidung über Verlängerungen transparenter zu gestalten und zu optimieren.

Auf der Grundlage der von der Stadt bereits bisher bei der Entscheidung über eine weitere Förderung angestellten Überlegungen haben die beiden Verwaltungen zwischenzeitlich den Entwurf einer Verwaltungsvereinbarung formuliert, in welcher die Grundsätze und Verfahrensregeln festgelegt werden, nach denen in Zukunft über eine Laufzeitverlängerung von geeigneten Objekten entschieden werden soll. Die Stadtverwaltung hofft damit eine Verfahrensgrundlage gefunden zu haben, mit der die Regionsversammlung einer weiteren Finanzierungsbeteiligung zustimmen kann. Der endgültige Beschluss ist allerdings erst im Rahmen der Haushaltsberatungen für das Jahr 2011 zu erwarten.

Unabhängig von der Regionsentscheidung könnte die Stadt gemäß dem im Rahmen des städtischen Haushaltssicherungskonzeptes 2010-2012 (HSK VII - Drucksache 1858/2009) gefassten Beschluss bei geeigneten Belegrechtswohnungen zumindest ihren bisherigen Anteil aus der „Drittellösung“ weiterzahlen.

Aufstockung des Aufwendungszuschusses in Sonderfällen

Da der verbleibende Zuschussbetrag aus dem städtischen Drittel in einigen Fällen jedoch nur noch sehr gering ist, besteht die Gefahr, dass Eigentümer vermehrt auf eine Verlängerung verzichten, die Belegrechte verloren gehen und die Mieten erhöht werden. Entsprechend dem Beschluss zu HSK VII sollen die städtischen Mittel deshalb flexibel verwendet werden können, d.h. für ein Objekt nicht in Anspruch genommene Mittel können für eventuell notwendige Aufstockungen bei anderen Objekten eingesetzt werden, wo z. B. die Eigentümer sonst nicht verlängern wollen bzw. können oder auf deren Mieten stärker Einfluss genommen werden soll.

Eine weitere Regionsbeteiligung mit der damit verbundenen Verdoppelung der Finanzierungsanreize würde die Verhandlungsposition der Stadt in Bezug auf die Sicherung geeigneter Belegrechtswohnungen mit auch für Transfereinkommensbezieher tragbaren Mieten wieder erheblich verbessern.

Zur Existenzhaltung kleinerer Wohnungsgenossenschaften, die sich bei der Schaffung sozialen Wohnraums besonders engagiert haben sowie zur Sicherung von Wohnungen, die (im Rahmen sozialer Projekte) an Personen in besonderen sozialen Schwierigkeiten vermietet werden, soll – unabhängig von einer Mitförderung der Region - weiterhin die Möglichkeit bestehen, innerhalb des Gesamtbudgets den neuen Aufwendungszuschuss bis maximal zur Höhe des alten Betrages bzw. 1,50 € je Quadratmeter Wohnfläche monatlich bewilligen zu können (Änderungsantrag zum Haushaltssicherungskonzept 2010-2012/ Drucksache 2543/2009).

Allgemeines zu den vorgeschlagenen Laufzeitverlängerungen

In 2011 laufen die Bewilligungszeiträume der Zuschüsse für 665 Wohnungen (Anlage 1) aus. Gemäß HSK VII werden eine Laufzeitverlängerung um bis zu 10 Jahre und eine Reduzierung der Zuschussbeträge

- ohne Beteiligung der Region auf grundsätzlich ein Drittel bzw.
- mit Finanzierungsbeteiligung der Region Hannover auf in der Regel zwei Drittel

vorgeschlagen.

Höhe und Dauer der Festschreibungen der Eingangsmieten und der Mietverzichte müssen bei allen Laufzeitverlängerungen noch ausgehandelt werden und sind letzten Endes auch von der endgültigen Regionsentscheidung abhängig.

Aufgrund der jeweiligen Landesförderung ergäbe sich auch bei einem Wegfall der städtischen Aufwendungszuschüsse in allen Objekten für Mietinteressenten weiterhin eine Bindung an Einkommensgrenzen (Wohnberechtigungsschein – „B-Schein“). Das ausschließliche Belegrecht der Stadt bliebe für die Wohnanlagen Bodestraße, Albrecht-Schaeffer-Weg, Remarqueweg, Annette-Kolb-Straße, Engelbosteler Damm und Bleekstraße für die Laufzeit der zusätzlichen städtischen Baudarlehen bestehen.

Bei den Objekten Fischerstraße, Weiße Erde, Berggartenstraße, Bomhauerstraße und Warstraße würde das städtische Belegrecht nach Ablauf einer Nachbindungsfrist von drei Jahren entfallen.

Bei allen übrigen Wohnungen endet das Belegrecht der Stadt bei Wegfall des Zuschusses sofort.

Die Objekte im Einzelnen

Fischerstraße (Seniorenwohnungen)

Die Seniorenwohnanlage der Henriettenstiftung in der Calenberger Neustadt ist rollstuhlfreundlich. Die Mieter können bei Bedarf Serviceleistungen - wie Mittagstisch, Therapie, Cafeteria, Kiosk für kleinere Einkäufe sowie die Leistungen eines zum selben Gebäudekomplex gehörenden Pflegeheims - in Anspruch nehmen. Auch wegen der guten Verkehrsanbindung sind die Wohnungen sehr gefragt.

Bei Wegfall des Aufwendungszuschusses wäre es zulässig, die Miete entsprechend zu erhöhen. Selbst wenn sie nur auf ein am Markt erzielbares Maß angehoben würde, wären die Wohnungen an den von der Stadt zu vermittelnden Personenkreis – insbesondere auch unter Berücksichtigung der in Seniorenwohnanlagen üblichen höheren Nebenkosten – kaum noch vermittelbar.

An der Erhaltung des ausschließlichen Belegrechtes zu den bisherigen Mieten hat die Stadt aus diesen Gründen ein hohes Interesse.

Bornhauerstraße, Quittengarten, Berggartenstraße

Die 1996 von der damaligen NILEG errichteten 238 Wohnungen in Kleefeld, Mittelfeld und Herrenhausen gehören heute zur Gagfah-Holding.

Die Wohnungen in der Berggartenstraße und im Quittengarten liegen an Standorten, in deren Nähe die Stadt nur wenige Belegrechtswohnungen hat. Sie stellen damit einen wichtigen Beitrag zum Bemühen um eine breite Verteilung der Belegrechte in der Stadt dar. Sie befinden sich in einem guten Umfeld und sind für den mit Wohnraum zu versorgenden Personenkreis gut geeignet.

Im Quittengarten werden darüber hinaus neun Wohnungen im Rahmen eines Betreuungsangebots von der Sozialen Wohnraumhilfe mit Mietern belegt, die Zugangsschwierigkeiten zum allgemeinen Wohnungsmarkt haben

Die Wohnungen in der Bomhauerstraße sind angesichts eines breit gefächerten Gemenges aller Wohnungsgrößen mit vorteilhaften Grundrissen für die zu versorgende Klientel gut geeignet und vermittelbar. Die fünf Behindertenwohnungen sind die einzigen in diesem Bereich und bilden deshalb eine sinnvolle Ergänzung des städtischen Angebots.

Angesichts der moderaten Miethöhe aller drei Anlagen lassen sich derzeit selbst kleine Zweizimmerwohnungen an Einzelpersonen vermitteln. Die Belegrechte, die nur über die Aufwendungszuschüsse bestehen, sollten daher langfristig gesichert werden.

Annette-Kolb-Straße

Bei mehreren dieser geförderten Wohnungen in Misburg-Nord handelt es sich um den in Hannover sehr nachgefragten Typ der Ein- bzw. Vierzimmerwohnung. Hinzu kommt, dass es drei behindertengerechte Wohnungen gibt und auch die anderen fünf Erdgeschosswohnungen wegen ihrer barrierefreien Zugänglichkeit und ausreichenden Breiten der Badezimmertüren für behinderte Menschen geeignet sind.

Das Belegrecht bliebe zwar durch das städtische Baudarlehen weiter bestehen, eine bei Einstellung des Aufwendungszuschusses vermutlich nicht zu vermeidende Mieterhöhung würde jedoch Neuvermietungen an die von der Stadt zu versorgenden Personengruppen kaum noch zulassen, so dass das Belegrecht praktisch nutzlos wäre.

Weißer Erde; Albrecht-Schaeffer-Weg/Hans-Joachim-Toll-Weg; Schulenburger Landstraße

Die drei größeren Wohnanlagen in Misburg-Nord, Badenstedt und Vinnhorst gehören verschiedenen Eigentümern.

In den Häusern sind viele Einzimmer-, kleine Zweizimmer- und sogar zwei Fünfstückwohnungen vorhanden. Sie bilden eine sinnvolle Ergänzung des städtischen Wohnungsangebots für einige der größeren Nachfragegruppen in der Wohnungsvermittlung - Einzelpersonen und größere Familien. Einige der kleinen Dachgeschosswohnungen in der Schulenburger Landstraße konnten in der Vergangenheit - in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Jugend und Familie - auch häufiger an Jugendliche aus Einrichtungen und Wohngruppen vermittelt werden.

Mit einem städtischen Baudarlehen gefördert sind nur die Wohnungen im Albrecht-Schaeffer- und im Hans-Joachim-Toll-Weg. Da aber ein hohes Interesse am Erhalt von Belegrechten in allen drei Wirtschaftseinheiten besteht, sollten die Aufwendungszuschüsse grundsätzlich weitergezahlt werden. Wegen der Größe der Anlagen wird die Verwaltung im Rahmen der Vertragsverhandlungen mit den Eigentümern prüfen, ob einige weniger geeignete Wohnungen aus der Förderung herausgenommen werden können.

Leinaustraße (Bunkerüberbauung); Remarqueweg; Bodestraße I, Bodestraße II

Die vier sehr kleinen Objekte fügen sich gut in ihre Umgebung ein. Sie umfassen - neben Zwei- und Dreizimmerwohnungen - ebenfalls die begehrten Ein- bzw. Vierzimmerwohnungen und sind für die Wohnungsvermittlung gut geeignet. Die Belegrechte sollten deshalb weiterhin über die Aufwendungszuschüsse gesichert werden.

Dies gilt auch für die beiden Wirtschaftseinheiten mit städtischen Baudarlehen

(Remarqueweg und Bodestraße II), weil wegen der geringen Höhe der Darlehen die Gefahr besteht, dass sie nach Einstellung des Zuschusses sofort zurückgezahlt werden und die Belegrechte damit verloren wären.

Engelbosteler Damm; Bleekstraße; Warstraße

Die Eigentümerin der Warstraße ist eine Selbsthilfegenossenschaft mit relativ kleinem Wohnungsbestand und vergleichsweise geringer Eigenkapitaldecke. Die Stadt ist sehr am Fortbestehen dieser kleinen (Stadtteil-)Genossenschaften interessiert, deren Aktivitäten für den Stadtteil von Vorteil und damit im gesamtstädtischen Interesse sind.

Die Genossenschaften betreiben eine sensible Mietenpolitik, vermieten auch an schwierige Mieter und tragen erheblich zur Bewohnerstabilisierung in ihren Stadtteilen bei.

Die Wohnungen der beiden anderen Häuser werden vom Verein Aktiv e.V. bzw. der Sozialen Wohnraumhilfe betreut und an Wohnungssuchende mit besonderen sozialen Schwierigkeiten, überwiegend an Haftentlassene, bisher Obdachlose oder von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen, vermietet.

Einen großen Spielraum für Mieterhöhungen gibt es in den drei Häusern daher nicht. Die Reduzierung des Zuschusses auf nur noch ein Drittel des bisherigen Betrages könnte deshalb möglicherweise die Wirtschaftlichkeit der Wohnungen – und damit des gesamten Konzeptes - gefährden. Entsprechend des Änderungsantrages zum HSK VII sollte deshalb die Möglichkeit offen gehalten werden, ausnahmsweise die Aufwendungszuschüsse für diese Wohneinheiten in bisheriger Höhe bzw. bis zur maximalen Höhe von 1,50 € je m² Wohnfläche monatlich weitergewähren zu können. Die endgültige Höhe wird nach Prüfung der Sachlage unter Berücksichtigung der Sicherstellung von Finanzierung und Mietangebot festgesetzt.

Keine Laufzeitverlängerungen

Für 80 Wohnungen in drei Wirtschaftseinheiten mit einer derzeitigen Leistung von jährlich 30.416,- € (Anlage 2) schlägt die Verwaltung keine Verlängerung der Laufzeit der Aufwendungszuschüsse vor:

Bei den Objekten Alter Gutshof/Am Hinüberschen Garten und Friedrich-Klug-Straße kann wegen des geringen Zahlbetrages und dem grundsätzlichen Weiterbestehens der Belegrechte (GBH-Wohnungen) auf eine Laufzeitverlängerung verzichtet werden.

Die Wohnungen im Auerhahnhof (ausschließlich im Dachgeschoss) werden – zumeist wegen ihrer Größe und Lage - kaum nachgefragt und müssen aufgrund der beschriebenen Auswahlgrundsätze als nicht (mehr) geeignet angesehen werden.

61.4
Hannover / 24.01.2011