

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. 0400/2017

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Aufwendungszuschüsse für Belegrechtswohnungen - Verlängerung der im Jahr 2017 auslaufenden Bewilligungszeiträume

Anträge,

- Die Laufzeiten der Aufwendungszuschüsse für die 557 Belegrechtswohnungen der Anlage können auf Antrag der Eigentümer um bis zu zehn Jahre verlängert werden.
- Bei Bedarf kann der Aufwendungszuschuss auch mit einem höheren Betrag als bisher weitergewährt werden, wenn dies zur Sicherung der Belegrechte und sozialverträglicher Mieten notwendig ist.

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 Wohnungssuchenden 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 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
<hr/>			
		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	0,00	Zinsen o.ä. (TH 99)	0,00
Kostenerstattungen	0,00	Transferaufwendungen	0,00
Auflösung Sonderposten (anteilige Zuwendungen)	0,00	Sonstige ordentliche Aufwendungen	443.123,00
Sonstige ordentl. Erträge	0,00		
		Saldo ordentliches Ergebnis	-443.123,00
<hr/>			
Außerordentliche Erträge	0,00	Außerordentliche Aufwendungen	0,00
		Saldo außerordentliches Ergebnis	0,00
<hr/>			
Erträge aus internen Leistungsbeziehungen	0,00	Aufwendungen aus internen Leistungsbeziehungen	0,00
		Saldo aus internen Leistungsbeziehungen	0,00
<hr/>			
		Saldo gesamt	-443.123,00

Begründung der Anträge

Zweck der Aufwendungszuschüsse und 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. Die Stadt erhält dadurch das Recht, während der Laufzeit dieser Zuschüsse die Wohnungssuchenden zu benennen, an die die geförderten Wohnungen vermietet werden. Nur wenn sie keine Bewerber vorschlägt, können die Verfügungsberechtigten eigene Mietinteressenten auswählen (ausschließliches Belegrecht).

Auf die städtischen Belegrechte sind insbesondere Wohnungssuchende mit Zugangsschwierigkeiten zum allgemeinen Wohnungsmarkt angewiesen, z. B. Familien und Alleinerziehende mit mehreren Kindern, Haushalte mit Migrationshintergrund oder ohne gesichertes Erwerbseinkommen und Menschen mit körperlichen Einschränkungen sowie anderen gesundheitlichen und/oder sozialen Schwierigkeiten (überwiegend Einzelpersonen). Preisgünstige Belegrechtswohnungen werden auch von älteren Menschen mit geringer Rente vermehrt nachgefragt.

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

Demgegenüber vermindert sich der Bestand an frei werdenden, geeigneten Belegrechtswohnungen durch geringe Fluktuation, Auslauf von Bindungen und allgemeine Mieterhöhungen.

Die mit Mitteln auch aus dem von der Stadt aufgelegten eigenen Wohnraumförderprogramm geförderten Neubauwohnungen werden - trotz mehrmaliger Programmaufstockung - allein nicht ausreichen, die erhöhte Nachfrage bei wegfallenden Bindungen auszugleichen. Außerdem gibt es im Wohnungsbau einen meist längeren Planungsvorlauf, so dass sie nur nach und nach auf den Markt kommen.

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

Verfahren

Am Ende des Bewilligungszeitraumes für die Aufwendungszuschüsse wird entschieden, ob eine Laufzeitverlängerung sinnvoll und erforderlich ist. Bei dieser Beurteilung sind hauptsächlich zukünftige Bedürfnisse und die Vermeidung von Belegrechtsschwerpunkten von Bedeutung. Außerdem müssen die Wohnungen aufgrund ihrer Größe, des Grundrisses sowie ihrer Mieten für die städtische Wohnungsvermittlung geeignet sein.

Die Stadt hält es aufgrund steigender Mieten für notwendig und wichtig, möglichst auch auf die Mietentwicklung der geförderten Wohnungen Einfluss zu nehmen. Es soll erreicht werden, dass die frei werdenden Wohnungen auch Interessenten mit Transfereinkommen (Arbeitslosengeld I + II, Sozialhilfe, Grundsicherung) zur Verfügung stehen und die Mieten deshalb innerhalb der von der Region Hannover festgelegten Mietobergrenzen für die Kosten der Unterkunft liegen.

Für Objekte, bei denen die ausschließlichen Belegrechte wegen noch laufender städtischer Baudarlehen oder anderer Vereinbarungen weiter bestehen, wird daher die Laufzeitverlängerung für den Zuschuss dazu genutzt, Mieterhöhungen zu begrenzen. Aufgrund der allgemein 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.

Laufzeitverlängerung und Höhe der Aufwendungszuschüsse

Mit dem Beschluss soll die Verwaltung bei positivem Ausgang der Verhandlungen mit den Eigentümern die Möglichkeit erhalten, die Laufzeiten der in diesem Jahr auslaufenden Aufwendungszuschüsse 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 zur Kooperation und der Eingrenzung der Mieten ist in Anbetracht der am Markt zu erzielenden Mieten - besonders bei nur noch geringen Zahlbeträgen - oft nur noch bedingt vorhanden. Um erfolgreich verhandeln zu können, werden die Zuschussbeträge daher bei einigen Objekten erhöht werden müssen. Damit soll der Verlust von Belegrechten durch den Verzicht der Eigentümer auf eine Verlängerung verhindert werden. Auch soll vermieden werden, dass durch Mieterhöhungen wegen des Zuschusswegfalls bei (aufgrund anderer Vereinbarungen) weiter bestehenden Belegrechten die Wohnungen zu teuer und damit für die Wohnungsvermittlung nutzlos werden.

Folgen einer Nicht-Verlängerung der Aufwendungszuschüsse

Eine Zahlungseinstellung des Zuschusses 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 des städtischen Baudarlehens erhalten, welches aber jederzeit zurückgezahlt werden kann. Sollte die Miete wegen der wegfallenden Förderung erhöht werden, könnten die Belegrechte für die städtische Wohnungsvermittlung nutzlos werden.
- Mit 2 gekennzeichnete Wohnungen der Anlage:
Bei einem Auslauf des Aufwendungszuschusses bliebe für diese Wirtschaftseinheiten das ausschließliche Belegrecht der Stadt aufgrund einer anderen Vereinbarung erhalten (z. B. Erbbaurechtsvertrag, Kaufvertrag, Städtebaufördermittel,

öffentliches Baudarlehen vom Land). Mieterhöhungen wären jedoch möglich.

- Mit 3 gekennzeichnete Wohnungen der Anlage:
Das städtische Belegrecht würde bei diesen Wohnungen sofort bzw. spätestens nach drei Jahren entfallen.

Grundsätzlich behält die Stadt bei Wohnungen des städtischen Wohnungsunternehmens hanova/GBH die ausschließlichen Belegrechte. Es sind aber Mieterhöhungen möglich.

Teilweise bleibt eine „B-Schein“-Bindung für Mietinteressenten (Wohnberechtigungsschein = Bindung an Einkommens- und Wohnflächengrenzen) aus anderen Förderungen/ Vereinbarungen (Land und/oder Stadt) bestehen.

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

Die Objekte im Einzelnen

Drenkriede/Soetbrink; Spierenweg

Die Grundrisse sind insbesondere für Alleinerziehende gut geeignet. Ein Teil der Wohnungen im Spierenweg wird daher auch in Zusammenarbeit mit der AWO an junge Mütter mit ihren Kindern vermietet. Die Miete sollte deshalb möglichst nicht durch Einstellung des Aufwendungszuschusses (weiter) steigen.

Kerbelweg; Olbrichtstraße/Tresckowstraße

Die Wohnanlagen sind aufgrund des Wohnungsgemenges - auch mit großen Wohnungen - und der günstigen Wohnungszuschüsse für die Bedarfe der städtischen Wohnungsvermittlung gut geeignet. Die Wohnungen im Kerbelweg wurden in Form von Reihenhäusern gebaut. Mit den 4- und 5-Zimmer-Wohnungen können auch größere Familien mit angemessenem Wohnraum versorgt werden. Die Stadt hat daher ein großes Interesse daran, die Belegrechte an allen Wohnungen ohne eine mögliche Erhöhung der Mieten ausüben zu können.

Fortunastraße/Pavillonstraße; Fortunastraße; Pfarrlandstraße; Walter-Ballhause-Straße

In die 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen in Linden-Nord können Wohnungssuchende aller Haushaltsgrößen vermittelt werden. Ein Wegfall des Aufwendungszuschusses und eine eventuelle Mieterhöhung würden dazu führen, dass die Wohnungen - trotz der weiter bestehenden Belegrechte - nicht mehr an die von der Stadt mit Wohnraum zu versorgenden Personengruppen vermittelt werden könnten. In der Pfarrlandstraße sind drei der Wohnungen für auf den Rollstuhl angewiesene Mieter nutzbar.

Alte Stöckener Straße/Gemeindeholzstraße; Am Forstkamp; Rönnehof

Da keine weiteren Förderungen mehr laufen, würden die Belegrechte bei Auslauf auch des Aufwendungszuschusses spätestens nach drei Jahren entfallen. Alle drei Objekte liegen jedoch in intakten Quartieren, sodass von Seiten der Stadt großes Interesse besteht, die Belegrechte zu erhalten.

Am Listholze

Diese 40 Seniorenwohnungen sind gefragt und bisher gut vermittelbar. Angesichts der aktuellen Miethöhe wären sie jedoch nach einer bei Wegfall des Aufwendungszuschusses zulässigen Mieterhöhung zusammen mit den meist recht hohen Betriebskosten nicht mehr an den Personenkreis von älteren Menschen mit geringen Renten und/oder Grundsicherung zu vermitteln.

Davenstedter Straße; Dreyerstraße; Rotermondstraße

Die Objekte liegen in Quartieren, in denen die Stadt nur wenige Belegrechte hat. Um die Mieten sozialverträglich halten zu können, sollten die Aufwendungszuschüsse weiterlaufen.

Grünaustraße; Helmkestraße

Die vier Wohnungen in der Grünaustraße und acht Wohnungen in der Helmkestraße sind für Rollstuhlnutzer geeignet. An dieser Art von Wohnungen besteht in allen Stadtteilen ein besonderer Bedarf. Dies gilt auch für die restlichen Wohnungen in der Helmkestraße, die bei einer Zahlungseinstellung durch die zu erwartenden und zulässigen Mieterhöhungen von der Stadt kaum noch vermittelbar wären, zumal die Eigentümer schon jetzt Mietverzichte eingegangen sind.

Hauptstraße; Plettenbergstraße/Tresckowstraße; Voltmerstraße

Die Wohnungen sind aufgrund des gemischten Wohnungsgemenges für die von der Stadt zu versorgende Klientel geeignet. Mögliche Mieterhöhungen wegen des Auslaufs des Zuschusses würden jedoch die Vermittelbarkeit gefährden. In der Tresckowstraße befinden sich zudem zwei für Rollstuhlnutzer geeignete Wohnungen.

Im Moore

Die in der Nordstadt liegenden Wohnungen gehören einer Selbsthilfegenossenschaft mit relativ kleinem Wohnungsbestand und geringer Eigenkapitaldecke, die keinen großen finanziellen Spielraum für die Einräumung von Mietverzichten bietet. Trotzdem betreibt die Genossenschaft eine sensible Mietpolitik, vermietet trotz des höheren Risikos auch an schwierige Mieter und trägt zur Stabilisierung im Stadtteil bei. Die Aktivitäten dieser kleinen Stadtteilgenossenschaften sind für den Stadtteil von Vorteil und damit auch im gesamtstädtischen Interesse. Das ausschließliche Belegrecht der Stadt bleibt zwar aufgrund anderer Bindungen bestehen, um die Wohnungen aber auch für Transfereinkommensbezieher bezahlbar zu halten, wird zur Sicherung der Finanzierung auch zukünftig ein Aufwendungszuschuss notwendig sein.

Weizenfeldstraße; Rübekamp/Prußweg

In den beiden Wirtschaftseinheiten gibt es mehrere der besonders nachgefragten kleinen Einpersonenzimmern sowie große Wohnungen für

5 und 6 Personen. Diese Wohnungstypen werden aufgrund der Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen Stöcken und Hainholz zur Versorgung von größeren Familien dringend benötigt.

61.4

Hannover / 14.02.2017