

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. 0813/2006

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

Aufwendungszuschüsse für den sozialen Wohnungsbau Verlängerung der im Jahr 2007 auslaufenden Bewilligungszeiträume

Antrag,

Bei Mitfinanzierung der Region Hannover können die Laufzeiten der Aufwendungszuschüsse für die in den Anlagen 1 und 2 aufgeführten 646 Mietwohnungen auf Antrag der Eigentümer um bis zu zehn Jahre verlängert werden.

- Die Aufwendungszuschüsse für 580 Wohnungen (Anlage 1) werden in Höhe von 2/3 der bisherigen Beträge, höchstens 1,50 € je Quadratmeter Wohnfläche monatlich, verlängert. Dabei leisten die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover die verbleibenden Zahlbeträge je zur Hälfte. Die wegfallenden Beträge stellen Mietverzicht der Eigentümer dar und verändern die derzeitigen Mieten nicht.
- Für 60 Wohnungen zweier Selbsthilfegenossenschaften und 6 Wohnungen der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) können auf Grund besonderer Gegebenheiten die Aufwendungszuschüsse im Einzelfall bis zur Höhe der bisherigen Zahlbeträge, maximal jedoch in Höhe von 1,50 € je Quadratmeter Wohnfläche monatlich, verlängert werden (Anlage 2).

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die dem Entscheidungsvorschlag zugrunde liegenden Daten sind grundsätzlich geschlechtsneutral und beziehen sich überwiegend auf die Lage und Ausstattung der Wohnungen und deren Fördermittel. Keine der betroffenen Wohnungen wurde unter geschlechtsspezifischen Gesichtspunkten gefördert. Jedoch sind etwa 35% der auf die Vermittlung einer Belegrechtswohnung angewiesenen Wohnungssuchenden allein stehende oder allein erziehende Frauen. Hinzu kommen die wohnungssuchenden Mehrpersonenhaushalte, bei denen in der Regel ebenfalls mindestens eine Person weiblich ist. Von einer Laufzeitverlängerung der Aufwendungszuschüsse und der daraus resultierenden Sicherung von angemessenem Wohnraum für Wohnungssuchende profitieren insofern Frauen in erheblichem Umfang. Außerdem befinden sich unter den Wohnungen, für die die Laufzeit des Aufwendungszuschusses verlängert werden soll, auch einige Behindertenwohnungen.

Kostentabelle

Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen:

Investitionen	in €	bei der Hsh-Stelle (im Budget Nr.) /Wipl-Position	Verwaltungs- haushalt; auch Investitions- folgekosten	in € p.a.	bei der Hsh-Stelle (im Budget Nr.) /Wipl-Position
Einnahmen			Einnahmen		
Finanzierungs- anteile von Dritten	0,00		Betriebsein- nahmen		
sonstige Ein- nahmen	0,00		Finanzeinnah- men von Dritten	267.471,00	6210.000-162900
Einnahmen insgesamt	0,00		Einnahmen insgesamt	267.471,00	
Ausgaben			Ausgaben		
Erwerbsaufwand	0,00		Personal- ausgaben	0,00	
Hoch-, Tiefbau bzw. Sanierung	0,00		Sachausgaben	534.942,00	6210.000-727000
Einrichtungs- aufwand	0,00		Zuwendungen	0,00	
Investitionszu- schuss an Dritte	0,00		Kalkulatorische Kosten	0,00	
Ausgaben insgesamt	0,00		Ausgaben insgesamt	534.942,00	
Finanzierungs- saldo	0,00		Überschuss/ Zuschuss	-267.471,00	

Begründung des Antrages

Die Landeshauptstadt Hannover hat bei der Neuschaffung von Mietwohnraum Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen (Aufwendungszuschüsse) gewährt, die der Einhaltung bestimmter Mieten dienen. Im Gegenzug kann die Stadt während der Laufzeit dieser Zuschüsse die Wohnungssuchenden benennen, an die die geförderten Wohnungen vermietet werden. Dem Verfügungsberechtigten über die Wohnungen steht ein Auswahlrecht unter mehreren Wohnungssuchenden nicht zu (ausschließliches Belegrecht der Stadt).

Die Aufwendungszuschüsse hatten bei ihrer Erstabwilligung in der Regel eine Laufzeit von 15 Jahren. Zum Ende der Laufzeit wird beurteilt, ob eine Laufzeitverlängerung – vor allem im Hinblick auf zukünftige Bedarfe und den Abbau von Belegrechtsschwerpunkten – erforderlich ist. Entscheidend für die Bewertung sind dabei u. A. die örtliche Lage der Wohnungen, ihre Größe und Grundrisse, die Miethöhe sowie die Eignung für die Wohnraumversorgung der Personengruppen, die sich am Markt nicht selbst versorgen können.

Unter Berücksichtigung der Abstimmungen mit der Region Hannover, der städtischen Aufgabenkritik und des Haushaltskonsolidierungsprogramms V schlägt die Verwaltung dem Rat vor, vorbehaltlich auch der Beschlussfassung durch die Regionsversammlung die Laufzeiten der im Jahre 2007 auslaufenden Bewilligungszeiträume für die in den Anlagen 1 und 2 benannten 646 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 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 Zuschusses und die übrigen 2/3 – höchstens jedoch 1,50 € je Quadratmeter Wohnfläche monatlich – werden als neuer Aufwendungszuschuss von der Region Hannover und der Stadt Hannover je zur Hälfte gezahlt.

Für die 66 Wohnungen der Anlage 2 ist diese Drittellösung jedoch auf Grund besonderer Gegebenheiten unter Umständen nicht anwendbar. Es sollte daher möglich sein, nach Prüfung des einzelnen Objektes den Zuschuss bis zur Höhe des bisherigen Zahlbetrages – maximal jedoch in Höhe von 1,50 € je Quadratmeter Wohnfläche monatlich – zu bewilligen (jeweils zu 50% durch die Region und die Stadt finanziert). Alternativ sollten statt der Mietverzichtete Mieterhöhungen zugelassen werden können.

Hinsichtlich der Mietentwicklung innerhalb der neuen Zuschusslaufzeiten wird die Verwaltung noch mit den jeweiligen Eigentümern verhandeln.

Empfohlene Laufzeitverlängerungen im Einzelnen

Rotermundstraße; Am Forstkamp; Hauptstraße; Davenstedter Straße; Rübekamp/Prußweg

Für die 5 Wohnanlagen wurden neben den städtischen Zuschüssen auch städtische Baudarlehen aus nicht-öffentlichen Mitteln und teilweise Landesmittel bewilligt. Bei Einstellung der städtischen Aufwendungszuschüsse bliebe das ausschließliche Belegrecht der Stadt auf Grund der städtischen Baudarlehen grundsätzlich erhalten.

Die Wohnungen sind wegen der zweckmäßigen Durchmischung des Wohnungsgemenges für die zu versorgende Klientel besonders geeignet. Die Mieter haben stabile Hausgemeinschaften gebildet. Die bei Einstellung der Aufwendungszuschüsse zu erwartende Mieterhöhung würde sie sehr belasten und die Wohnungen wären bei Neuvermietungen – trotz der durch das städtische Baudarlehen weiter bestehenden Belegrechte – kaum noch an die von der Stadt zu versorgenden Personenkreise vermittelbar.

Freudenthalstraße; Weizenfeldstraße; Voltmerstraße

Auch diese Wohnungen wurden abgesehen vom städtischen Aufwendungszuschuss mit städtischen Baudarlehen und einem Aufwendungszuschuss des Landes gefördert. Eine Bindung an das Kostenmietrecht besteht nicht.

Bei Zahlungseinstellung des Aufwendungszuschusses würde das ausschließliche Belegrecht der Stadt auf Grund des städtischen Baudarlehens zwar erhalten bleiben, wegen der dann erhöhten Mieten wäre es jedoch – trotz geeigneten Wohnungsgemenges – kaum noch nutzbar. Gerade die Wohnungen im Stadtteil Stöcken (Freudenthalstraße und Weizenfeldstraße) werden auf Grund der Bewohnerstruktur für den städtischen Bedarf zur Versorgung von wohnungssuchenden Einzelpersonen und größeren Familien aber dringend benötigt.

Am Listholze

Es handelt sich um eine Wohnanlage mit 53 Altenwohnungen, die neben dem Aufwendungszuschuss mit einem Baukostenzuschuss der Stadt und einem öffentlichen Baudarlehen aus Landesmitteln gefördert wurde. Bei einer Nichtverlängerung der Laufzeit des Zuschusses würde das ausschließliche städtische Belegrecht sofort entfallen. Das Kostenmietrecht und ein Benennungsrecht („Dreier-Vorschlag“ auf Grund der Verordnung nach § 5a des Wohnungsbindungsgesetzes – WoBindG -: die Stadt kann dem Eigentümer zur Belegung einer freien Wohnung drei wohnberechtigte Wohnungssuchende zur Auswahl benennen) würden bestehen bleiben.

Angesichts der aktuellen Miethöhe wären die Wohnungen nach einer bei Wegfall des Aufwendungszuschusses zulässigen Mieterhöhung nicht mehr an den Personenkreis von wohnberechtigten älteren Menschen zu vermitteln. Da diese Altenwohnungen jedoch sehr gefragt und bisher gut vermittelbar sind, sollte das ausschließliche Belegrecht der Stadt unbedingt gehalten werden.

Rönnehof; Am Kalkbruche

Beide Wohnanlagen wurden zusätzlich zum städtischen Aufwendungszuschuss auch mit Landesmitteln gefördert. Das Kostenmietrecht und der „Dreier-Vorschlag“ würden bei Nicht-Verlängerung der Laufzeit des Aufwendungszuschusses weiter bestehen, das ausschließliche Belegrecht der Stadt hingegen fortfallen.

Die Wohnungen im Rönnehof sind auf Grund ihrer Lage im Stadtteil Wettbergen und wegen der derzeit günstigen Miethöhe für die Klientel der Stadt gut geeignet. Die Wohnanlage Am Kalkbruche zeichnet sich durch eine gewachsene und funktionierende Mieterstruktur aus. Das Wohnungsgemenge mit sehr günstig geschnittenen Wohnungstypen zwischen 2 und 5 Zimmern ist sehr gut für den von der Stadt mit Wohnraum zu versorgenden Personenkreis geeignet. Hinzu kommt, dass die Stadt ein Interesse daran hat, die Genossenschaften und Versicherungsunternehmen in die soziale Wohnraumversorgung einzubinden.

Grünaustraße; Alte Stöckener Straße/Gemeindeholzstraße; Helmkestraße

Neben dem Aufwendungszuschuss der Stadt wurden für alle Wohnungen auch Landesmittel (zum Teil als öffentliche Mittel) gewährt. Bei Wegfall des städtischen Zuschusses würde das ausschließliche Belegrecht der Stadt aber an allen Wohnungen sofort wegfallen. Die Bindung an das Kostenmietrecht und der „Dreier-Vorschlag“ blieben bestehen, für die Alte Stöckener Straße / Gemeindeholzstraße jedoch nur bis zum Jahr 2010.

Bei den 4 Wohnungen in der Grünaustraße und 8 Wohnungen in der Helmkestraße handelt es sich um Behindertenwohnungen. An dieser Art von Wohnungen besteht in allen Stadtteilen ein besonderer Bedarf. Außerdem wird das städtische Angebot an Behindertenwohnungen mit diesen Wohnungen sinnvoll erweitert, so dass das ausschließliche Belegrecht durch eine Zuschussverlängerung unbedingt gesichert werden sollte.

Dies gilt auch für die restlichen Wohnungen, die bei einer Zahlungseinstellung durch die zu erwartenden und zulässigen Mieterhöhungen von der Stadt kaum noch vermittelbar wären, zumal die Eigentümer schon jetzt bereits – zum Teil erhebliche – Mietverzichte eingegangen sind.

Dreyerstraße; Drenkriede/Soetbrink; Kerbelweg; Olbrichtstraße/Tresckowstraße

Neben den städtischen Zuschüssen wurden für die 4 Wirtschaftseinheiten öffentliche

Baudarlehen der Stadt gewährt. Die Bindungen an das Kostenmietrecht und das ausschließliche Belegrecht der Stadt blieben somit bestehen. Für alle Wohnungen hat die GBH allerdings bereits jetzt – teilweise beträchtliche – Mietverzichte ausgesprochen. Bei Nichtverlängerung der Laufzeiten der städtischen Aufwendungszuschüsse wäre eine Mieterhöhung vermutlich unausweichlich.

Die Wohnanlagen mit einer stabilen Mieterstruktur befinden sich weitgehend in günstigen Lagen und sind auf Grund des Wohnungsgemenges und der günstigen Wohnungszuschüsse für die Bedarfe der städtischen Wohnungsvermittlung gut geeignet. Beim Kerbelweg handelt es sich um Mietwohnungen in Form von Reihenhäusern. Durch die Wohnungen mit 4 und 5 Zimmern können auch größere Familien mit angemessenem Wohnraum versorgt werden. Die Stadt hat daher ein großes Interesse daran, die Belegrechte an allen Wohnungen ohne eine Erhöhung der Mieten weiterhin ausüben zu können.

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

Neben dem Aufwendungszuschuss wurden die 4 Wohnanlagen im Stadtteil Linden-Nord auch mit öffentlichen Baudarlehen und Aufwendungsdarlehen aus Landesmitteln gefördert. Als GBH-Wohnungen bliebe das ausschließliche Belegrecht bei Einstellung der städtischen Zuschüsse bestehen. Auch das Kostenmietrecht bleibt auf Grund der Landesdarlehen erhalten.

In den Häusern haben die Mieter, die aus verschiedenen Kulturkreisen stammen, funktionierende Hausgemeinschaften gebildet, die in der Lage sind, neue Mieter zu integrieren. Diese Situation stellt einen wertvollen Beitrag zur Stabilisierung im Stadtteil dar. In die Wohnungen des Gemenges mit Typen zwischen 1 und 6 Zimmern können Wohnungssuchende aller Haushaltsgrößen vermittelt werden. Um die Vermietbarkeit zu erhalten, geht die Eigentümerin bereits erhebliche Mietverzichte ein. Ein Wegfall des Aufwendungszuschusses mit dann eventuell notwendigen Mieterhöhungen würde dazu führen, dass die Wohnungen – trotz der weiter bestehenden Belegrechte – auf Grund der Miethöhe nicht mehr an die von der Stadt mit Wohnraum zu versorgenden Personenkreise vermittelt werden könnten.

Spiereuweg

Da es sich um GBH-Wohnungen handelt, bliebe das ausschließliche Belegrecht der Stadt grundsätzlich auch nach Auslauf des Aufwendungszuschusses bestehen. Die derzeitige Miete von 5,62 € je m² Wohnfläche ist aber schon jetzt nur auf Grund der kompakten Grundrisse vertretbar. Bei einer Einstellung des Zuschusses würde sich ein Mietniveau ergeben, das die weiter bestehenden Belegrechte nutzlos werden ließe. Wegen des günstigen Wohnungsgemenges sollten die Belegrechte an diesen Wohnungen jedoch für die Wohnungsvermittlung nutzbar bleiben.

Im Moore; Warstraße; Stärkestraße

Neben dem Aufwendungszuschuss der Stadt wurde für die beiden Häuser Im Moore und Warstraße ein städtischer Baukostenzuschuss gewährt. Bei den Wohnungen in der Stärkestraße handelt es sich um 3 ursprünglich unmodernisierte Reprivatisierungsobjekte, d. h. um Gebäude, die im Zuge der städtebaulichen Sanierung durch die Stadt erworben und später wieder veräußert wurden. Auf Grund der Vereinbarungen in den Kaufverträgen bleibt das ausschließliche Belegrecht der Stadt erhalten.

Die in (ehemaligen) Sanierungsgebieten liegenden Wohnungen gehören jungen

Selbsthilfegenossenschaften mit relativ kleinem Wohnungsbestand und geringer Eigenkapitaldecke. Diese bietet keinen großen finanziellen Spielraum für die Einräumung von Mietverzichteten. Dabei hat die Stadt großes Interesse am Fortbestehen der kleinen Genossenschaften, die erheblich zur Bewohnerstabilisierung in ihren Stadtteilen beitragen. Auch die von den beiden Genossenschaften betriebene sensible Mietentwicklung ist für die Stadtteile von Vorteil und damit im gesamtstädtischen Interesse.

Aus diesem Grund sollte für diese Wohnungen die Option offen gehalten werden, die Aufwendungszuschüsse bis zur derzeitigen Höhe, höchstens jedoch 1,50 €/m² monatlich, verlängern zu können. Die tatsächlichen neuen Zahlbeträge würden nach Prüfung der Einzelfälle und Abstimmung mit der Region Hannover festgesetzt werden, wobei die durch eventuell verringerte Zuschüsse entstehenden Unterdeckungen gegebenenfalls auch auf die Mieten umgelegt werden dürften.

General-Wever-Straße

Die 6 Wohnungen sind im Rahmen der vom Rat beschlossenen „Neukonzeption Unterkünfte“ entstanden. Die Wohnungen in den damaligen großen Unterkunftsgebieten wurden in den neunziger Jahren mit Wohnungsbauförderungsmitteln von Land und Stadt umfassend modernisiert (teilweise wurde auch abgerissen und neu gebaut). Der größte Teil der bisherigen Unterkunftsbesohner bekam normale Mietverträge. Damit sie auf Grund der neuen Mieten unter Umständen nicht sofort (wieder) zu Sozialhilfeempfängern wurden, erfolgte eine Reduzierung der von den ehemaligen Unterkunftsbesohnern zu zahlenden Miete. Die GBH bekommt dafür zum Ausgleich einen um den Differenzbetrag zur Normalmiete erhöhten Aufwendungszuschuss. Dieser Teil des normalerweise nur für die Finanzierung der Modernisierungs- bzw. Neubaukosten gezahlten Aufwendungszuschusses wurde in den mit der GBH abgeschlossenen Modernisierungsvereinbarungen vertraglich zugesichert und verändert sich laufend. Für Mieter, die nicht zum Personenkreis der ehemaligen Unterkunftsbesohner zählen, wird der erhöhte Aufwendungszuschuss nicht gewährt. Sie zahlen die normale Miete.

Der zurzeit gezahlte Aufwendungszuschuss für die General-Wever-Straße umfasst fast nur noch diese – zeitlich nicht begrenzte – Mietsubvention, so dass der Zuschuss auf Grund der Vereinbarung derzeit ohne Kürzung weitergezahlt werden muss. Ein Konzept für die Ergänzung und Aktualisierung der Modernisierungsvereinbarungen wird zurzeit von der Verwaltung erarbeitet und danach dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Eine Entscheidung der Region hinsichtlich ihrer Finanzierungsbeitragung auch an den erhöhten Aufwendungszuschüssen im Rahmen der „Neukonzeption Unterkünfte“ liegt noch nicht vor.

Keine Laufzeitverlängerungen

Für 142 Wohnungen in 11 Objekten mit einer Leistung von derzeit 99.838 € jährlich (Anlage 3) schlägt die Verwaltung aus verschiedenen Gründen keine Verlängerung der Laufzeit der Aufwendungszuschüsse vor.

Die Wohnungen in der Plettenbergstraße/Tresckowstraße sind angesichts der relativ großen Wohnungsgrundrisse wie auch der hohen Gesamtmieten nur schwer vermittelbar.

Für die Wohnungen am Lichtenbergplatz, Schneiderberg und in der Stärkestraße können wegen der geringen Zahlbeträge die Aufwendungszuschüsse planmäßig auslaufen. Die städtischen Belegrechte bleiben auf Grund gewährter Baudarlehen bzw. des Kaufvertrages erhalten.

Die anderen Objekte der GBH befinden sich in Bereichen, für die bis zum 31.03.2009 Gebietsfreistellungen ausgesprochen wurden. Für solche Wohnungen besteht mit der

Region Hannover die Absprache, wegen der Bemühungen um eine Entflechtung von Belegrechtsschwerpunkten keine Laufzeitverlängerungen auszusprechen.

61.4
Hannover / 04.04.2006