

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. 0247/2012

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Aufwendungszuschüsse für Belegrechtswohnungen Verlängerung der im Jahr 2012 auslaufenden Bewilligungszeiträume

Antrag

Die Laufzeiten der Aufwendungszuschüsse für die 742 Belegrechtswohnungen der Anlagen 1 und 2 können auf Antrag der Eigentümer um bis zu zehn Jahre verlängert werden. Dabei sollen die neuen Leistungen grundsätzlich ein Drittel der bisherigen Zahlbeträge nicht überschreiten.

In begründeten Einzelfällen darf der Aufwendungszuschuss jedoch im Rahmen des Gesamtbudgets bis zur vollen Höhe des bisherigen Bewilligungsbetrages weitergewährt werden.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Daten, die die Grundlage des Entscheidungsvorschlags bilden, sind geschlechtsneutral und beziehen sich vornehmlich auf die Ausstattung und Lage der Wohnungen und deren Fördermittel. Die Förderung der betroffenen Wohnungen erfolgte nicht unter geschlechts- oder herkunftsspezifischen Gesichtspunkten. 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. Demzufolge profitieren Frauen von einer Laufzeitverlängerung der Aufwendungszuschüsse und der daraus resultierenden Sicherung von angemessenem Wohnraum in erheblichem Umfang.

Gleiches gilt für die große Zahl von Wohnungssuchenden mit Migrationshintergrund, die erfahrungsgemäß ebenfalls Zugangsschwierigkeiten zum allgemeinen Wohnungsmarkt haben.

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	
	Saldo Investitionstätigkeit	0,00

Teilergebnishaushalt 61

Angaben pro Jahr

Produkt 52201 Sicherung der Wohnraumversorgung

Ordentliche Erträge	Ordentliche Aufwendungen	
	Transferaufwendungen	239.391,00
	Saldo ordentliches Ergebnis	-239.391,00

Die Vorgaben vom städtischen Haushaltssicherungskonzept 2010-2012 (HSK VII) sowie die geplanten Einsparungen im Rahmen von HSK VIII werden trotz dieser Zahlungen eingehalten.

Begründung des Antrages

Zweck der Aufwendungszuschüsse und städtischen Belegrechte

Die Landeshauptstadt Hannover hat in der Vergangenheit zum Erwerb von Belegrechten und zur Sicherung sozialverträglicher Mieten Aufwendungszuschüsse für in der Regel neugeschaffene Mietwohnungen gewährt. Sie bekommt dadurch das Recht, während der Laufzeit dieser Zuschüsse, die Wohnungssuchenden zu benennen, an die die geförderten Wohnungen vermietet werden. Nur wenn die Stadt keinen Bewerber vorschlägt, kann der Verfügungsberechtigte einen eigenen Mieter auswählen (ausschließliches Belegrecht).

Für Wohnungssuchende, die sich am Markt nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können, sind städtische Belegrechte unentbehrlich. Zu diesen Personengruppen zählen z. B. Familien und Alleinerziehende mit mehreren Kindern, Haushalte mit Migrationshintergrund oder ohne gesichertes Erwerbseinkommen sowie Menschen mit Behinderungen, anderen gesundheitlichen und/oder sozialen Schwierigkeiten (überwiegend Einzelpersonen).

Die Wohnungsnachfrage dieser Klientel nimmt trotz derzeit weitgehend entspanntem Wohnungsmarkt nicht ab. Dazu kommt, dass auch für Hannover ein Zuwachs von Haushalten in den nächsten Jahren prognostiziert wird. Außerdem ist zu befürchten, dass die Altersarmut (wieder) wächst und vermehrt ältere Menschen auf preisgünstige altersgerechte Wohnungen angewiesen sein werden. Demgegenüber verringert sich jedoch laufend der Bestand an geeigneten Belegrechtswohnungen durch den Auslauf von Bindungen. Die Bereitschaft der Wohnungswirtschaft, neue Belegrechte zu vereinbaren, ist sehr gering und würde auch entsprechende Finanzanreize von Seiten der Stadt voraussetzen.

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 Bedürfnisse und die Entflechtung von Belegrechtsschwerpunkten. Maßgebend für die Bewertung ist dabei die Eignung für die Wohnraumversorgung der genannten Personenkreise, die sich unter anderem aus Größe und Grundrisse der Wohnungen, ihrer örtlichen Lage im Stadtgebiet sowie eventuellen Besonderheiten ergibt. Auch das Mietniveau wird in die Beurteilung einbezogen. Aufwendungszuschüsse für nicht mehr geeignete Objekte werden nicht weitergewährt. Insbesondere bei größeren Wohnanlagen wird zusätzlich geprüft, ob und inwieweit einzelne, nicht mehr geeignete Wohnungen oder Wohnungstypen aus der Zuschussförderung herausgenommen werden können, ohne dass die Belegrechte an der gesamten Wirtschaftseinheit aufgegeben werden müssen.

Aufgrund steigender Mieten ist es für die Stadt von immer größerer Bedeutung, möglichst auch auf die Mietentwicklung der geförderten Wohnungen Einfluss nehmen zu können. Für Objekte, bei denen die ausschließlichen Belegrechte wegen noch laufender städtischer Baudarlehen erhalten bleiben, wird daher die Laufzeitverlängerung für den Zuschuss auch dazu genutzt, Mieterhöhungen zu begrenzen und unter Umständen sogar eine Senkung der Miete bei Neuvermietungen auszuhandeln. In der Regel werden die vereinbarten Mieten für einige Jahre festgeschrieben und mögliche Mieterhöhungen danach eingeschränkt. Die Mieten frei werdender Wohnungen liegen dadurch meist innerhalb der Mietobergrenzen, die die Region Hannover für die Übernahme von Unterkunftskosten akzeptiert, so dass die Wohnungen auch an Wohnungssuchende mit Transfereinkommen (Arbeitslosengeld I + II, Sozialhilfe, Grundsicherung) vermittelt werden können.

Höhe der Aufwendungszuschüsse

Bis zum Jahr 2008 wurden die Laufzeitverlängerungen unter Anwendung der „Drittellösung“ gewährt (ein Drittel Mietverzicht des Eigentümers, die übrigen zwei Drittel teilen sich Region Hannover und Landeshauptstadt Hannover je zur Hälfte). Auf dieser „Drittellösung“ basieren auch die Beschlüsse zum städtischen Haushaltssicherungskonzept 2010-2012 (HSK VII - Drucksache 1858/2009).

Die Region Hannover hat jedoch zwischenzeitlich entschieden, sich an den Laufzeitverlängerungen der Aufwendungszuschüsse nicht mehr zu beteiligen. Nach dem im Rahmen von HSK VII gefassten Beschluss kann in diesem Fall bei geeigneten Wohnungen zumindest der städtische Anteil aus der „Drittellösung“ weitergezahlt werden.

Für die 742 Wohnungen der Anlagen 1 und 2 schlägt die Verwaltung daher vor, die Laufzeit der im Jahr 2012 auslaufenden Aufwendungszuschüsse um bis zu 10 Jahre zu verlängern und dabei die Zuschussbeträge soweit wie möglich zu reduzieren - in der Regel auf ein Drittel. Bei zwei Wirtschaftseinheiten darf der bisherige Zahlbetrag nur halbiert werden, weil hier die „Drittellösung“ schon gilt und der jetzige Aufwendungszuschuss nur noch aus den beiden „Dritteln“ von Region und Stadt besteht.

Die Miethöhe und die Dauer der Festschreibungszeit müssen im Rahmen des konkreten Antragverfahrens mit den jeweiligen Eigentümern ausgehandelt werden. Dies gilt auch für möglicherweise unterschiedliche Verteilungen der Zuschussbeträge auf die einzelnen Wohnungen des Objektes.

Aufstockung des Aufwendungszuschusses

Gemäß Änderungsantrag zum Haushaltssicherungskonzept 2010-2012 (Drucksache 2543/2009) soll weiterhin die Möglichkeit bestehen, den neuen Aufwendungszuschuss bis

hin zur Höhe des alten Betrages zu gewähren

- zur Existenzsicherung kleinerer Wohnungsgenossenschaften mit einer meist schmalen Eigenkapitalausstattung, 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.

Der verbleibende Zuschussbetrag aus dem städtischen Drittel ist in einigen Fällen nur noch sehr gering. Damit besteht die Gefahr, dass Eigentümer vermehrt auf eine Verlängerung verzichten und die Belegrechte verloren gehen. Bei aufgrund anderer Förderungen weiter bestehenden Belegrechten würden Mieterhöhungen wegen des Zuschusswegfalles dazu führen, dass die Wohnungen - trotz Förderung - für die Wohnungsvermittlung zu teuer und damit nutzlos werden.

Entsprechend des Beschlusses zu HSK VII werden die städtischen Mittel deshalb wie bisher im Rahmen des Gesamtbudgets flexibel verwendet:

- zur Sicherung von Belegrechten können für ein Objekt nicht in Anspruch genommene Mittel für 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). Dabei soll im Ausnahmefall die Möglichkeit bestehen, auch über den bisherigen Zuschussbetrag hinauszugehen.

Folgen einer Nicht-Verlängerung der Aufwendungszuschüsse

Ein Auslauf der Zuschüsse hätte für die städtischen Belegrechte folgende Auswirkungen:

- Mit 1) gekennzeichnete Wohnungen:
Bei diesen Wohnungen der Anlagen 1 und 2 entfällt das städtische Belegrecht sofort.
- Mit 2) gekennzeichnete Wohnungen:
Für diese Wirtschaftseinheiten bliebe auch bei einem Auslauf des Zuschusses das ausschließliche Belegrecht der Stadt, z. B. aufgrund eines städtischen Baudarlebens, erhalten.
- Mit 3) gekennzeichnete Wohnungen:
Bei Wohnungen der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) behält die Stadt die ausschließlichen Belegrechte grundsätzlich weiter. Wie unter "Verfahren" beschrieben, besteht jedoch die Gefahr, dass diese Belegrechte aufgrund zu erwartender Mieterhöhungen für die städtische Wohnungsvermittlung nutzlos werden.
- Mit 4) gekennzeichnete Wohnungen:
Statt des ausschließlichen Belegrechtes verbleibt der Stadt bei diesen Objekten für einige (meist 3 bis 4) Jahre nur noch ein Benennungsrecht, bei dem drei Mietinteressenten vorgeschlagen werden müssen. An einen von ihnen sollte der Eigentümer vermieten ("Dreier-Vorschlag").

Aufgrund der Bindungen aus anderen Förderungen (Land und/oder Stadt) würde in allen Objekten auch bei einem Wegfall der städtischen Aufwendungszuschüsse für Mietinteressenten weiterhin ein Wohnberechtigungsschein Pflicht bleiben („B-Schein“= Bindung an Einkommens- und Wohnflächengrenzen).

Die Objekte im Einzelnen

Revaler Straße; Schaufelder Straße

Die Wohnungen in der Revaler Straße wurden als „Schlichtwohnungen“ in Reihenhausform gebaut, in den neunziger Jahren im Rahmen der vom Rat beschlossenen „Neukonzeption Unterkünfte“ umfassend modernisiert und in Mietwohnungen umgewandelt. Das Haus Schaufelder Straße hat die GBH 1997 auf dem ehemaligen Sprengelgelände neu erstellt. Beide Objekte lassen sich wegen der Bauform und den Wohnungszuschnitten, nicht zuletzt aber auch aufgrund der moderaten Mieten gut vermitteln. Bei einem vollständigen Wegfall der vergleichsweise hohen Aufwendungszuschüsse wird sich eine Mieterhöhung nicht vermeiden lassen. Dies würde jedoch Neuvermietungen an die von der Stadt zu versorgenden Personengruppen erheblich erschweren.

Hoffmann-von-Fallersleben-Straße; Wülfeler Straße

Die 95 Wohnungen des Wohnungsunternehmens Gundlach befinden sich in guten Wohngegenden, in denen kaum weitere geeignete Belegrechtswohnungen vorhanden sind. Bei Auslauf des Aufwendungszuschusses entfielen auch das ausschließliche Belegrecht. Die Stadt hätte für nur noch kurze Zeit ein Belegrecht lediglich in Form des Dreier-Vorschlages.

Am Kläberberg/Bäteweg/Hintere Schöneworth; Sternheimweg

Die Mitte der 90er Jahre gebauten Wohnanlagen weisen ein Wohnungsgemenge von 1 bis 4 Zimmern auf. Darunter befinden sich viele Einzimmer- und kleine Zweizimmerwohnungen, die für Einzelpersonen dringend benötigt werden. Außerdem gibt es im Sternheimweg eine behindertengerechte Wohnung, die das städtische Angebot von Wohnungen für diesen Personengruppe ergänzt.

Die ausschließlichen Belegrechte blieben zwar durch städtische Baudarlehen erhalten, wären jedoch mangels Vermittelbarkeit der Wohnungen bei weiteren Mieterhöhungen praktisch nutzlos.

Jathostraße; Warburghof

Bei beiden Objekten handelt es sich um gute Wohnanlagen mit bezahlbaren Mieten in Vahrenwald und Groß-Buchholz, die der Versorgung älterer Menschen mit altengerechtem Wohnraum in ihren Stadtteilen dienen.

Werden die Aufwendungszuschüsse eingestellt, würden die ausschließlichen Belegrechte sofort und die verbleibenden Benennungsrechte (Dreier-Vorschlag) innerhalb der nächsten Jahre entfallen. In Anbetracht der beschriebenen demografischen Entwicklung und der befürchteten Altersarmut muss die Stadt jedoch ein Interesse daran haben, auf ein ausgewogenes Angebot an Wohnungen für Senioren im gesamten Stadtgebiet zuzugreifen zu können.

Die Laufzeit der Zuschüsse für die beiden Wohnanlagen sollten daher verlängert werden, auch wenn der Warburghof zurzeit im Bereich einer Gebietsfreistellung liegt. Im Rahmen der Verhandlungen mit dem Eigentümer wird sichergestellt werden, dass Zuschüsse nur für Wohnungen gezahlt werden, die der Stadt tatsächlich für die Belegung zur Verfügung stehen.

Bornhof/Osterfelddamm; Osterfelddamm/Rotekreuzstraße; Auerhahnhof

Die in den 70er Jahren erstellten Wohnungen liegen in Bereichen der Stadtteile Groß-Buchholz und Davenstedt, in denen nur wenig Belegrechte bestehen. Die derzeitigen Mieten sind günstig. Ohne Zuschuss sind diese Mieten nicht haltbar, außerdem würden die Belegrechte für den Bornhof/Osterfelddamm sofort entfallen und für die Wohnungen Osterfelddamm/Rotekreuzstraße nur noch der Dreier-Vorschlag verbleiben.

Da seit dem Eigentümerwechsel für die beiden Objekte in Groß-Buchholz die Drittelung schon gilt, kann der derzeitige Zahlbetrag höchstens halbiert werden.

Alte Stöckener Straße; Feldstraße; Wunstorfer Straße

Alle drei auch mit städtischem Baudarlehen geförderten Objekte sind kleine Einheiten, die in verteilten Lagen im Stadtgebiet liegen und sich gut in ihre Umgebung einfügen. Mehrere der Wohnungen sind für Einzelpersonen geeignet und in der Alten Stöckener Straße befinden sich auch einige der gefragten 4-Zimmer-Wohnungen. Falls der jeweilige Eigentümer an einer Verlängerung der Zuschusslaufzeit interessiert ist, wird auch über die zukünftige Höhe der Mieten zu verhandeln sein.

Wilhelm-Bluhm-Straße (2 Objekte); Schulenburger Landstraße

Das Wohnungsgemeinde dieser drei Wohnanlagen umfasst eine große Anzahl von Wohnungen für Einzelpersonen, aber auch 2,5-Zimmer-Wohnungen, die für Alleinerziehende geeignet sind. In der Schulenburger Landstraße gibt es auch einige der seltenen 4-Zimmer-Wohnungen.

Neben dem Aufwendungszuschuss wurde jeweils ein städtisches Baudarlehen gewährt. Um jedoch Einfluss auf die Mietgestaltung nehmen zu können und die Mieten für die von der Stadt zu vermittelnden Personengruppen bezahlbar zu halten, sollte die Laufzeit der Zuschüsse verlängert werden.

Deisterstraße; Von-Alten-Allee; Mendelssohnstraße

Bei den Wohnungen in der Deisterstraße handelt es sich um 7 Behindertenwohnungen (sowie einem Betreuerzimmer im Haus), die für Rollstuhlfahrer geeignet sind und eine wertvolle Ergänzung des knappen städtischen Angebots für Menschen mit Behinderung bilden.

Die Von-Alten-Allee und die Mendelssohnstraße werden an Wohnungssuchende mit besonderen sozialen Schwierigkeiten - vorrangig an alleinstehende (Von-Alten-Allee) bzw. alleinerziehende Frauen (Mendelssohnstraße) - vermietet. Die MieterInnen in der Von-Alten-Allee betreut die Soziale Wohnraumhilfe.

Entsprechend dem Ratsauftrag soll für diese drei Objekte zur Unterstützung der besonderen Konzepte die Möglichkeit bestehen, die Aufwendungszuschüsse bis zur Höhe der bisherigen Zahlbeträge weiterzugewähren.

Noltestraße; An der Strangriede; Klaus-Müller-Kilian-Weg; Kniestraße

Eigentümer dieser Wohnungen sind junge Selbsthilfegenossenschaften mit kleinem

Wohnungsbestand und vergleichsweise geringer Eigenkapitaldecke. Die Stadt ist sehr am Fortbestehen dieser kleinen 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.

Das ausschließliche Belegrecht der Stadt bleibt für die drei Häuser der WOGÉ wegen der Regelungen in den Grundstückskaufverträgen und für die Noltestraße aufgrund des noch laufenden städtischen Baudarlebens erhalten. In der Kniestraße befindet sich eine Behindertenwohnung. Im Klaus-Müller-Kilian-Weg und An der Strangriede werden die Wohnungen an junge Wohnungssuchende im Rahmen betreuter sozialer Projekte vermietet. Bei den Wohnungen in der Noltestraße handelt es sich ausschließlich um nachgefragte 4-Zimmerwohnungen.

Um diese Wohnungen auch für Transfereinkommensbezieher bezahlbar zu halten, wird auch zukünftig ein Aufwendungszuschuss notwendig sein. Außerdem soll auch für diese Objekte im Rahmen der Sonderregelung die Möglichkeit offen gehalten werden, die Aufwendungszuschüsse bis zur derzeitigen Höhe weitergewähren zu können. Die endgültige Zuschusshöhe wird nach Prüfung der Sachlage unter Berücksichtigung der Sicherstellung von Finanzierung und Mietangebot festgesetzt.

Keine Laufzeitverlängerungen

Für 209 Wohnungen in sechs Wirtschaftseinheiten mit einer derzeitigen Leistung von 47.530 € jährlich (Anlage 3) schlägt die Verwaltung keine Verlängerung der Zuschusslaufzeiten vor.

Bei den Objekten der GBH Auf dem Rohe/ Gronostraße und Im Wiesengrunde würden bei einer Drittelung keine nennenswerten Zahlbeträge mehr verbleiben. Dies gilt auch für die Wohnungen in der Heisterbergallee.

Ebenfalls keine Laufzeitverlängerung für die - zum Teil nur noch geringen - Zuschüsse soll für die Wohnungen im Ossietzkyring und im Nobelring ausgesprochen werden, weil aufgrund der großzügigen Wohnungszuschüsse Mieten innerhalb der Mietobergrenzen der Region Hannover kaum noch darstellbar sind. Hinzu kommt, dass das Objekt Nobelring im Bereich einer Gebietsfreistellung liegt, wo teilweise Belegrechtsverzicht ausgesprochen wurden.

61.4
Hannover / 26.01.2012