

Landeshauptstadt

Hannover

Informations-
drucksache

An den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss (zur Kenntnis)
An den Sozialausschuss (zur Kenntnis)
An den Verwaltungsausschuss (zur Kenntnis)
An die Ratsversammlung (zur Kenntnis)
An den Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide (zur Kenntnis)
An den Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode (zur Kenntnis)
An den Stadtbezirksrat Linden-Limmer (zur Kenntnis)
An den Stadtbezirksrat Ahlem-Badenstedt-Davenstedt (zur Kenntnis)
An den Stadtbezirksrat Nord (zur Kenntnis)

Nr. 1972/2018

Anzahl der Anlagen 0

Zu TOP

Ausübung der Belegrechte

Die Landeshauptstadt Hannover hat seit dem Jahr 1999 mit mehreren Wohnungsunternehmen in problematischen Wohnquartieren Vereinbarungen abgeschlossen und damit in Belegrechtsschwerpunkten bestimmte Bindungen (Einkommens- und Flächenbeschränkungen) zeitlich befristet ausgesetzt und auf die Ausübung von Belegrechten in unterschiedlicher Höhe (30 bis 67%) verzichtet. Ziel dieser Vereinbarungen und Freistellungen war es, Belegrechtsbestände zu „entflechten“ und durch eine Vermietung an unterschiedliche Bevölkerungsgruppen die Quartiere zu durchmischen und damit zu stabilisieren. Da eine der wesentlichen Voraussetzungen für diese Durchmischung eine ausreichende Fluktuation ist, wurden die Gebietsfreistellungen in der Folge mehrmals verlängert.

Gegenwärtig sind bei 979 geförderten Wohnungen die Belegungsbindungen im Rahmen von Gebietsfreistellungen bis zum 31.03.2019 ausgesetzt. Bei 1.725 Wohnungen verzichtet die Stadt im Rahmen von Belegrechtsvereinbarungen auf ihr Belegrecht. Gebietsfreistellungen und Belegrechtsverzicht überschneiden sich dabei teilweise (Drucksache Nr.: 2244/2015). Die aktuellen Vereinbarungen laufen mehrheitlich zum 31.03.19 aus, in zwei Fällen zum 31.12.19.

Stadtteil	Vermieter	WE ges.	Gebietsfreistellung	Belegrechtsverzicht		Ende
				in %	WE	
Linden-Süd	GBH / hanova	498	498	30%	150	31.03.2019
Vahrenheide	GBH / hanova	2153	481	50%	1077	31.03.2019
Bemerode	GBH / hanova	308		30%	92	31.03.2019
Hainholz	GBH / hanova	467		30%	140	31.03.2019
Davenstedt	meravis	635		33%	212	31.03.2019
Vahrenheide	VASA	36		67%	24	31.12.2019
Vahrenheide	VASA	42		67%	30	31.12.2019

979

1725

Die in 2019 auslaufenden Vereinbarungen zur Gebietsfreistellung und zum Belegrechtsverzicht sollen grundsätzlich nicht verlängert werden. Die Belegrechte werden dann wieder vollständig von der Stadt wahrgenommen.

Seit Beginn der Freistellungen hat sich sowohl die Zahl der geförderten Wohnungen als auch die der städtischen Belegrechte reduziert. Während es im Jahr 2000 noch ca. 29.000 Belegrechte in Hannover gab, liegt die Zahl derzeit bei nur noch knapp 21.000. Gleichzeitig hat sich der Wohnungsmarkt in den letzten Jahren besonders im unteren Preissegment zugespitzt. Die Zahl der Menschen, die auf die Hilfe der Wohnungsvermittlung durch die Stadt angewiesen sind, steigt kontinuierlich an, während gleichzeitig die Zahl der dafür zur Verfügung stehenden Belegrechtswohnungen stetig abnimmt. Da zudem noch die Fluktuation allgemein und auch in den Belegrechtswohnungen sinkt, stehen Wohnungssuchenden immer weniger freie Wohnungen zur Verfügung.

Inzwischen klaffen die Zahl der Antragsteller und die Zahl der freigemeldeten Wohnungen weit auseinander. Die Zahl der anerkannten Vermittlungsfälle (3.016 in 2017) ist weitaus höher als die der freigemeldeten Wohnungen (1.814 in 2017). Dadurch steigt die Anzahl der unversorgten Fälle zum Jahresende ständig an. Sie lag zum 31.12.2017 bei 1.142 unversorgten Fällen während es zum 31.12.2011 nur 380 waren. Dieser Trend wird sich in den nächsten Jahren sehr wahrscheinlich fortsetzen.

Der angespannte Wohnungsmarkt einerseits und der steigende Wohnungsbedarf andererseits machen sich besonders bei Einpersonenhaushalten und großen Familien bemerkbar. Auch Haushalte mit problematischen Mietern (z.B. aus Obdachlosenunterkünften oder mit negativer Schufa) haben wenig Chancen, eine neue Wohnung zu finden.

Damit die Versorgung von Wohnungsnotfällen sichergestellt und damit Obdachlosigkeit vermieden werden kann, ist das vorrangige Ziel, Belegrechte zu verlängern und neue Belegrechte zu schaffen sowohl im Neubau als auch im Bestand. Vor diesem Hintergrund wäre ein weiterer Verzicht auf Belegrechte und eine Verlängerung der Freistellung von Belegungsbindungen nicht zielführend. Eine Verlängerung der in 2019 auslaufenden Verträge ist daher nicht vorgesehen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Durch die Beendigung der Gebietsfreistellungen und der Belegrechtsverzichte sind keine relevanten geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Grundlage der Entscheidung bilden geschlechtsneutrale Daten. Die betroffenen Wohnungen wurden nicht unter geschlechts- oder herkunftsspezifischen Gesichtspunkten gefördert. Gleichwohl sind viele Wohnungssuchende, die auf die Vermittlung von Belegrechtswohnungen angewiesen sind, alleinstehende oder alleinerziehende Frauen. Von der Beendigung der Gebietsfreistellungen und der Belegrechtsverzichte profitieren daher Frauen in erheblichem Umfang.

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

Kostentabelle

Eine Nicht-Verlängerung der Verträge hat wahrscheinlich – falls überhaupt – nur unwesentliche finanzielle Auswirkungen für die Stadt.

Im Rahmen der Gebietsfreistellungen sind die Eigentümer verpflichtet, durch Maßnahmen zur Stabilisierung der Gebiete einen Ausgleich anderer Art (z.B. Unterstützung sozialer Projekte) zu erbringen. Diese Leistungen kommen den Bewohnern der betroffenen Gebiete zu gute. Da es sich um sinnvolle, meist seit Jahren laufende Maßnahmen handelt, bestehen gute Chancen, dass die Vermieter die meisten Angebote freiwillig weiter aufrechterhalten.

Durch die nun wieder bestehende Pflicht, bei Neuvermietung einen Wohnberechtigungsschein vorlegen zu müssen und gegebenenfalls Freistellungen von den Einkommens- und/oder Flächenbindungen zu beantragen, können sich die Gebühreneinnahmen der Stadt geringfügig erhöhen. Eventuelle, vom Wohnungseigentümer zu erbringende Ausgleichsleistungen in Geld, müssen - im Verhältnis zur ursprünglichen Förderung - zumindest teilweise an das Land weitergeleitet werden. Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

61.4
Hannover / 27.08.2018