

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. 0646/2010

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

Aufwendungszuschüsse für Belegrechtswohnungen - Verlängerung der im Jahr 2010 auslaufenden Bewilligungszeiträume

Antrag, zu beschließen:

Die Laufzeiten der Aufwendungszuschüsse für die in den Anlagen 1 und 2 aufgeführten 858 Belegrechtswohnungen können auf Antrag der Eigentümer verlängert werden:

- für die in der Anlage 1 enthaltenen 594 Mietwohnungen, deren Aufwendungszuschüsse schon 2009 verringert und um zunächst nur ein Jahr verlängert wurden, um bis zu (weitere) neun Jahre mit dem bisherigen - bereits gesenkten – Zahlbetrag und
- für die 264 Mietwohnungen der Anlage 2 um bis zu zehn Jahre - dabei betragen die neuen Leistungen in der Regel höchstens 1/3 der bisherigen Zahlbeträge, maximal jedoch 0,75 € je Quadratmeter Wohnfläche monatlich.

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) kann der Zuschuss im Rahmen des Gesamtbudgets bis zur vollen Höhe des bisherigen Bewilligungsbetrages, maximal jedoch in Höhe von 1,50 EUR je Quadratmeter Wohnfläche monatlich, vereinbart werden.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten, Bedarfe von Menschen mit Migrationshintergrund und behinderter Menschen

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: (HMK = Haushaltsmanagementkontierung)

Investitionen	in €	bei HMK (Deckungsring)/ Wipl-Position	Verwaltungs- haushalt; auch Investitions- folgekosten	in € p.a.	bei HMK (Deckungsring)/ Wipl-Position
Einnahmen			Einnahmen		
Finanzierungs- anteile von Dritten			Betriebsein- nahmen		
sonstige Ein- nahmen			Finanzeinnah- men von Dritten		
Einnahmen insgesamt	0,00		Einnahmen insgesamt	0,00	
Ausgaben			Ausgaben		
Erwerbsaufwand			Personal- ausgaben		
Hoch-, Tiefbau bzw. Sanierung			Sachausgaben	350.203,00	6210000-727000
Einrichtung- aufwand			Zuwendungen		
Investitionszu- schuss an Dritte			Kalkulatorische Kosten		
Ausgaben insgesamt	0,00		Ausgaben insgesamt	350.203,00	
Finanzierungs- saldo	0,00		Überschuss/ Zuschuss	-350.203,00	

Begründung des Antrages

Die Landeshauptstadt Hannover hat zur Deckung der laufenden Aufwendungen von neugeschaffenem Mietwohnraum Zuschüsse gewährt, die der Einhaltung bestimmter Mieten dienen und ihr ein Belegrecht an den Wohnungen sichern. Die Stadt hat damit das Recht, während der Laufzeit der Aufwendungszuschüsse 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 trotz des weitgehend entspannten Wohnungsmarktes und rückläufiger Bevölkerungs- aber gleichwohl steigender Haushaltszahlen künftig nicht in gleicher Weise abnehmen, wie sich der Bestand an geeigneten Belegrechtswohnungen durch den Auslauf von Bindungen verringert.

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 verlängert.

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.

Seit Bildung der Region konnten die Laufzeiten von städtischen Aufwendungszuschüssen für geeignete Belegrechtswohnungen mit finanzieller Beteiligung der Wohnungswirtschaft und der Region Hannover über die so genannte „Drittellösung“ verlängert werden. „Drittellösung“ bedeutet, dass der Eigentümer für die Dauer der Laufzeit des Aufwendungszuschusses auf die Geltendmachung einer Mietforderung (Mietverzicht) in Höhe von mindestens einem Drittel des bisherigen Zahlbetrags verzichtet. Die übrigen zwei Drittel, höchstens 1,50 € je Quadratmeter Wohnfläche monatlich, wurden bislang als neuer Aufwendungszuschuss gewährt - jeweils zur Hälfte aus Mitteln der Region Hannover und der Stadt.

Wegen der angespannten Finanzsituation hat sich die Region Hannover an den Verlängerungskosten für 2009 nicht beteiligt. Auch von Seiten der Stadt wurde im Rahmen des städtischen Haushaltssicherungskonzeptes 2010-2012 (HSK VII) – Drucksache 1858/2009 - eingehend geprüft, ob sich bei den Aufwendungszuschüssen weitere Einsparungsmöglichkeiten ergeben könnten. Hinsichtlich der Verlängerungen auslaufender Bewilligungszeiträume hat der Rat letztendlich entschieden, dass die Stadt bei geeigneten Belegrechtswohnungen ihren bisherigen Anteil aus der „Drittellösung“ weiterzahlt. Der Eigentümer hat dabei auf mindestens ein Drittel des bisherigen Betrages zu verzichten (Mietverzicht, keine Weitergabe an den Mieter).

Zur Sicherung der Existenz kleinerer Wohnungsgenossenschaften, die sich bei der Schaffung sozialen Wohnraums besonders engagiert haben sowie aus Gründen des Bestandsschutzes von Wohnungen, die (im Rahmen sozialer Projekte) an Personen in besonderen sozialen Schwierigkeiten vermietet werden, soll die Möglichkeit bestehen, innerhalb des Gesamtbudgets den neuen Aufwendungszuschuss bis maximal zur Höhe des alten Betrages bewilligen zu können (Änderungsantrag zum Haushaltssicherungskonzept 2010-2012/ Drucksache 2543/2009).

Da der verbleibende Zuschussbetrag aus dem städtischen Drittel in einigen Fällen 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.

Einen endgültigen Beschluss über ihre zukünftige Beteiligung an der Laufzeitverlängerung von Aufwendungszuschüssen hat die Region Hannover noch nicht gefasst. Sollte jedoch von

dort wieder mitfinanziert werden, kann mit den Eigentümern – abhängig von der konkreten Situation im jeweiligen Objekt - über (weitere) Mietsenkungen und/oder längere Mietfestschreibungen verhandelt werden.

Laufzeitverlängerungen für die Wohnungen in der Anlage 1

Für 594 der bisher 657 Wohnungen, deren Bewilligungszeiträume ursprünglich im Jahr 2009 ausliefen, wurde die Laufzeit bereits unter Anwendung der Drittellösung verlängert, aufgrund der noch ausstehenden Entscheidung über das städtische Haushaltssicherungskonzept allerdings zunächst nur für ein Jahr (Drucksache 1192/2009). Die Verwaltung schlägt dem Rat nunmehr die Verlängerung der Laufzeit der Bewilligungszeiträume für diese Wohnungen um weitere 9 Jahre vor.

Laufzeitverlängerungen für die Wohnungen in der Anlage 2

Die Bewilligungszeiträume der Zuschüsse für die 264 Wohnungen der Anlage 2 laufen im Jahr 2010 aus. Hier wird gemäß HSK VII eine Reduzierung der Zuschussbeträge auf in der Regel ein Drittel und eine Laufzeitverlängerung um bis zu 10 Jahre vorgeschlagen. Höhe und Dauer der Festschreibungen der Eingangsmieten und der Mietverzichte müssen bei allen Laufzeitverlängerungen noch verhandelt werden und sind letzten Endes auch von der endgültigen Regionsentscheidung abhängig.

Die Objekte der Anlage 2 im Einzelnen

Otto-Reinhold-Weg

Die 72 Wohnungen im Stadtteil Vahrenwald wurden auch mit Landesmitteln gefördert. Bei Einstellung des städtischen Aufwendungszuschusses würde das Belegrecht der Stadt wegfallen. Die Bindung an Einkommengrenzen für Mietinteressenten (Wohnberechtigungsschein – „B-Schein“) bliebe aufgrund der Landesförderung jedoch bestehen.

Die Häuser mit unterschiedlich großen Wohnungen liegen in einem guten und beliebten Wohngebiet. Eine im Objekt befindliche Behindertenwohnung ergänzt das sehr geringe städtische Angebot für diesen Personenkreis. Die Stadt hat daher ein hohes Interesse am weitgehenden Erhalt dieser Belegrechte, zumal die derzeitigen Mieter durch die voraussichtlich eintretende Mieterhöhung stark belastet werden würden.

Schleswiger Straße

Die 15 Wohnungen liegen in Vahrenwald, wo nur wenige Belegrechtswohnungen zur Verfügung stehen. Neben dem städtischen Aufwendungszuschuss aus öffentlichen Mitteln wurden auch Landesmittel gewährt. Nach Auslauf des städtischen Zuschusses würde das Belegrecht der Stadt nach Ablauf einer Nachbindungsfrist von 3 Jahren entfallen. Die Bindung an einen Wohnberechtigungsschein bliebe aufgrund der Landesförderung erhalten. Fünf der Wohnungen sind für Rollstuhlfahrer geeignet. Auch die anderen Wohnungen können barrierefrei erreicht werden und sind überwiegend behindertenfreundlich. Die geförderten Wohnungen stellen eine wertvolle Ergänzung des städtischen Angebots für behinderte Menschen dar. Die Infrastruktur in der Umgebung ist sehr gut. Da sich außerdem in der Nähe eine rollstuhlgerecht zugängliche Stadtbahnstation befindet, können die Wohnungen gut vermittelt werden.

Der Verein Werkheim ist im Bereich der Wohnungslosenhilfe tätig und vermietet an Wohnungssuchende mit besonderen sozialen Schwierigkeiten, überwiegend an bisher obdachlose oder von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen. Einen großen Spielraum für

Mieterhöhungen gibt es daher nicht. Die Reduzierung des Zuschusses auf nur noch ein Drittel des bisherigen Betrages könnte deshalb möglicherweise die Finanzierung des Objektes gefährden. Entsprechend des Änderungsantrages zum HSK VII (Drucksache 2543/2009) sollte deshalb die Möglichkeit offen gehalten werden, ausnahmsweise den Aufwendungszuschuss 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. Gegebenenfalls würde auch die Umlegung von Unterdeckungen auf die Mieten zugelassen werden.

Groß-Buchholzer Straße (2 Objekte)

Für den Bau der 9 Häuser mit zusammen 60 Wohnungen in Groß-Buchholz wurden neben den städtischen Aufwendungszuschüssen Baudarlehen und Aufwendungszuschüsse aus Landesmitteln sowie für eines der beiden Objekte auch ein städtisches Baudarlehen bewilligt. Bei Einstellung der städtischen Zuschüsse würde bei den 4 mit städtischem Baudarlehen geförderten Häusern das Belegrecht daher erhalten bleiben, während es für die anderen 5 Häuser wegfiel.

Die Häuser haben mit einer Mischung von Ein- bis Vier-Zimmerwohnungen ein für die Wohnraumversorgung gut nutzbares und ausgewogenes Gemenge. Außerdem ist eine Wohnung behindertengerecht. Da sich nur wenige Belegrechtswohnungen im näheren Umfeld befinden, sollten die Belegrechte möglichst gesichert werden. Bei einer Zahlungseinstellung wären die über das städtische Baudarlehen verbleibenden Belegrechte wegen zu erwartender Mieterhöhungen von der Stadt kaum noch zu vermitteln.

Hildesheimer Straße

Abgesehen vom städtischen Aufwendungszuschuss wurden die 50 Wohnungen dieses Objektes auch mit einem städtischen Baudarlehen und mit Landesmitteln gefördert. Bei Einstellung des Zuschusses würde das ausschließliche Belegrecht der Stadt deshalb erhalten bleiben.

Die Wohnungen sind gut vermittelbar und liegen in einem Gebiet mit nur wenigen Belegrechtswohnungen. Angesichts der moderaten Miethöhe lassen sich derzeit selbst kleine Zweizimmerwohnungen an Einzelpersonen vermitteln. Eine bei Einstellung des Aufwendungszuschusses vermutlich nicht zu vermeidende Mieterhöhung würde Neuvermietungen an die von der Stadt zu versorgenden Personengruppen kaum noch zulassen, so dass die theoretisch weiter bestehenden Belegrechte praktisch nutzlos würden.

Pieperstraße, Eleonorenstraße

Für die beiden Wohnanlagen in Wülfel und Linden wurden neben den städtischen Zuschüssen auch Baudarlehen und Aufwendungszuschüsse des Landes gewährt. Bei Einstellung der Aufwendungszuschüsse würde das ausschließliche Belegrecht der Stadt entfallen. Für die Dauer von 3 Jahren blieben noch das Kostenmietrecht und ein Benennungsrecht („Dreier-Vorschlag“: die Stadt kann dem Eigentümer zur Belegung einer freien Wohnung 3 wohnberechtigte Wohnungssuchende zur Auswahl benennen) bestehen.

An den Wohnungen in der Pieperstraße ist die Stadt insbesondere interessiert, weil im Stadtteil nur wenige Belegrechtswohnungen zur Verfügung stehen und sie damit einen wichtigen Beitrag zum Bemühen um eine breite Verteilung der Belegrechte auf möglichst viele Stadtteile darstellen. Die Wohnungen in der Eleonorenstraße sind für die zu versorgende Klientel gut geeignet und vermittelbar. Die beiden Behindertenwohnungen bilden eine sinnvolle Ergänzung des städtischen Angebots. Die Belegrechte für beide Objekte sollten daher langfristig gesichert werden.

Keine Laufzeitverlängerungen (Anlage 3)

Für 101 Wohnungen der GBH im Max-von-Laue-Ring und in der Neuen Landstraße verbliebe als städtischer Anteil nur noch ein Aufwendungszuschuss in Höhe von 0,05 € je m² Wohnfläche monatlich. Ein planmäßiger Auslauf der Zuschüsse ist daher vertretbar.

Kooperationsvertrag mit dem Wohnungsunternehmen BauBeCon/Pirelli RE

Ebenfalls zum 31.12.2010 läuft der 2001 mit dem damaligen Wohnungsunternehmen BauBeCon (jetzt der Pirelli RE-Holding zugehörig) abgeschlossene Kooperationsvertrag (Drucksache 0844/2001) aus. Mit diesem Vertrag erhielt die Stadt neben rund 1.000 gebundenen auch für ca. 1.100 freifinanzierte Wohnungen im hannoverschen Bestand das ausschließliche Belegrecht. Die Mieten sind gedeckelt. Im Gegenzug hat sich die Stadt verpflichtet, eine Förderung (Aufwendungszuschüsse und Belegrechtsprämien) in Höhe von höchstens 2.147.561,90 € jährlich zu zahlen. Wegen der hohen Anzahl von ungebundenen, von Lage, Zuschnitt und Miete her für die von der Stadt zu vermittelnden Personenkreise geeigneten Wohnungen besteht ein großes städtisches Interesse, einen Folgevertrag abzuschließen. Die Verhandlungen laufen. Sobald konkrete Ergebnisse vorliegen, wird die Verwaltung dem Rat diese in einer separaten Drucksache zur Entscheidung vorlegen.

61.4

Hannover / 09.03.2010