

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. 1192/2009
Anzahl der Anlagen 2
Zu TOP

Aufwendungszuschüsse für Belegrechtswohnungen - Verlängerung der im Jahr 2009 auslaufenden Bewilligungszeiträume

Antrag zu beschließen:

Die Laufzeiten der Aufwendungszuschüsse für die in Anlage 1 aufgeführten 657 Belegrechtswohnungen können auf Antrag der Eigentümer um ein Jahr verlängert werden. 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 kann ein Zuschuss bis zur vollen Höhe des bisherigen Bewilligungsbetrages vereinbart werden.

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

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 geschlechtsspezifischen 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 für Wohnungssuchende profitieren demzufolge Frauen in erheblichem Umfang.

Die Weitergewährung der Aufwendungszuschüsse und die damit verbundene Mietsubvention dient im hohen Maße auch der Integration von Einwohnerinnen und Einwohnern mit Migrationshintergrund, die erfahrungsgemäß ebenfalls Schwierigkeiten

haben, sich am allgemeinen Wohnungsmarkt mit angemessenem Wohnraum versorgen zu können und mit über 30% in der Wohnungsvermittlung als wohnungssuchend erfasst sind.

Für einige der Wohnungen soll die Laufzeit des Aufwendungszuschusses auch deshalb verlängert werden, weil sie für Behinderte geeignet sind und entsprechend hergerichtete Wohnungen für diesen Personenkreis nach wie vor nur sehr schwer zu finden sind.

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	250.300,00	6210.000 - 727000
Einrichtungs- aufwand			Zuwendungen		
Investitionszu- schuss an Dritte			Kalkulatorische Kosten		
Ausgaben insgesamt	0,00		Ausgaben insgesamt	250.300,00	
Finanzierungs- saldo	0,00		Überschuss/ Zuschuss	-250.300,00	

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. Daneben sichert sich die Stadt mit den Zuschüssen das Recht, während deren Laufzeit die Wohnungssuchenden benennen zu können, an die die geförderten Wohnungen vermietet werden. Dem Verfügungsberechtigten über die Wohnungen steht ein Auswahlrecht unter mehreren Wohnungssuchenden nicht zu (ausschließliches Belegrecht der Stadt)

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 Bevölkerungszahlen aber gleichwohl steigender Haushaltszahlen künftig nicht in gleicher Weise abnehmen wie sich der Bestand an Belegrechtswohnungen durch den Auslauf von Bindungen verringert.

Die Aufwendungszuschüsse hatten bei ihrer Erstbewilligung in der Regel eine Laufzeit von 15 Jahren. Am Ende der Bewilligungszeiträume wird entschieden, ob eine Verlängerung der Laufzeit – vor allem im Hinblick auf zukünftige Erfordernisse und die Entflechtung von

Belegrechtsschwerpunkten – notwendig ist. Maßgebend für die Beurteilung sind dabei insbesondere das Mietniveau und die örtliche Lage der Wohnungen im Stadtgebiet, ihre Größe und Grundrisse sowie die Eignung für die Wohnraumversorgung der genannten Personenkreise.

Aufgrund steigender Mieten wird - neben der Sicherung der Belegrechte - der Einfluss auf die Mietentwicklung, der bei den Verhandlungen über eine Verlängerung der Zuschusslaufzeiten genommen wird, immer wichtiger. Für Wirtschaftseinheiten, bei denen wegen gewährter Baudarlehen der Landeshauptstadt Hannover die ausschließlichen Belegrechte erhalten bleiben, können die Aufwendungszuschüsse dazu genutzt werden, Mietsteigerungen bei Neuvermietungen zu begrenzen und unter Umständen sogar verringerte Eingangsmieten 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, Grundsicherung, Sozialhilfe u. Ä.) 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 Zahlungsbetrags verzichtet. Die übrigen zwei Drittel, höchstens jedoch 1,50 € je Quadratmeter Wohnfläche monatlich, wurden bislang jeweils zur Hälfte aus Mitteln der Region Hannover und der Landeshauptstadt Hannover als neuer Aufwendungszuschuss gewährt.

Wegen der angespannten Finanzsituation hat die Region Hannover beschlossen, sich an Verlängerungen im Jahr 2009 finanziell nicht zu beteiligen. Eine endgültige Entscheidung über künftige Finanzierungsbeiträge wurde von ihren Gremien jedoch noch nicht getroffen.

Auch im Rahmen des städtischen Haushaltssicherungsprogramms VII besteht der Auftrag zu prüfen, ob sich bei den Aufwendungszuschüssen weitere Einsparungsmöglichkeiten ergeben. Dabei ist aber auch zu berücksichtigen, dass die Aufwendungszuschüsse bzw. deren Laufzeitverlängerungen wohnungspolitisch derzeit die einzige Möglichkeit sind, die für die Wohnraumversorgung der Personenkreise, die sich am Markt nicht selbst mit angemessenem Wohnraum versorgen können, erforderlichen Belegrechte zu sichern. Dadurch wird ein wertvoller Beitrag zum sozialen Frieden in der Stadt geleistet und (Mehr)Kosten an anderer Stelle, z. B. im schlimmsten Fall bei Unterbringung wegen Obdachlosigkeit werden vermieden.

Um die Zeit bis zur Vorlage des Ergebnisses dieser Prüfung sowie der endgültigen Regionsentscheidung über deren künftige Finanzierungsbeiträge zu überbrücken, schlägt die Verwaltung dem Rat vor, die im Jahr 2009 endenden Laufzeiten der Aufwendungszuschüsse der in Anlage 1 benannten 657 Wohnungen auf Antrag der Eigentümer zunächst um ein Jahr zu verlängern.

Neuer Zuschussbetrag soll in der Regel - basierend auf der bisherigen „Drittellösung“ - ein Drittel des derzeitigen Bewilligungsbetrages sein, maximal 0,75 € je Quadratmeter monatlich. Der Eigentümer hat dabei auf mindestens ein Drittel des bisherigen Betrages zu verzichten (Mietverzicht, keine Weitergabe an den Mieter). Ob er auch das bisher von der Region gezahlte Drittel vollständig als Mietverzicht übernehmen muss oder Teile davon an die Mieter weitergeben darf, muss noch verhandelt werden und wird von der konkreten Situation im jeweiligen Objekt abhängig sein.

Wenn in besonderen Einzelfällen das städtische Interesse an der Erhaltung der Belegrechte

groß ist, dem Eigentümer aber aufgrund bestimmter - wirtschaftlicher, vertraglicher o. ä. - Gegebenheiten ein Verzicht nicht oder nicht in der erforderlichen Höhe zugemutet werden kann, soll die Möglichkeit bestehen, im Rahmen des Gesamtbudgets den neuen Aufwendungszuschuss bis maximal zur Höhe des alten Betrages bewilligen zu können.

Empfohlene Laufzeitverlängerungen im Einzelnen

Bödekerstraße; Hoppenstedtstraße

Außer den städtischen Aufwendungszuschüssen wurden für die beiden Seniorenwohnanlagen auch öffentliche Baudarlehen des Landes gewährt. Bei einer Nichtverlängerung der Laufzeit der Zuschüsse würde das ausschließliche städtische Belegrecht sofort entfallen. Das Kostenmietrecht und ein Benennungsrecht („Dreier-Vorschlag“: die Stadt kann dem Eigentümer zur Belegung einer freien Wohnung drei wohnberechtigte Wohnungssuchende zur Auswahl benennen) blieben bestehen.

Bei beiden Objekten handelt es sich um gute Wohnanlagen in der Ost- bzw. Südstadt, die der Versorgung der älteren Menschen mit altengerechtem Wohnraum in ihren Stadtteilen dienen. Die Wohnungen sind wegen ihrer Lage und der zweckmäßigen Wohnungszuschnitte sehr gefragt und gut vermittelbar. Ein völliger Wegfall der Aufwendungszuschüsse könnte zu Mieterhöhungen führen, die – zusammen mit den Betriebs- und möglichen Betreuungskosten – für wohnberechtigte ältere Menschen kaum noch zu bezahlen sind. Zur Stärkung der städtischen Bemühungen um ein ausgewogenes Angebot an Wohnungen für Senioren im gesamten Stadtgebiet sollte das ausschließliche Belegrecht der Stadt daher durch Weiterzahlung zumindest eines Teiles des bisherigen Zuschusses - möglichst mit dem derzeitigen Mietniveau - gehalten werden.

Sallstraße

Abgesehen vom städtischen Aufwendungszuschuss wurden die zwölf Wohnungen dieses Objekts mit nicht-öffentlichen Baudarlehen der Stadt und des Landes gefördert. Bei Einstellung des Zuschusses würde das ausschließliche Belegrecht der Stadt wegfallen, da das städtische Baudarlehen zwischenzeitlich zurückgezahlt worden ist. Aufgrund des Landesdarlehens bleibt die Zweckbestimmung hinsichtlich der maximalen Einkommenshöhe der Mietinteressenten (Wohnberechtigungsschein – „B-Schein“) bestehen.

In der Südstadt stehen nur wenige Belegrechtswohnungen zur Verfügung. Hinzu kommt, dass fünf der Wohnungen barrierefrei zu erreichende Behindertenwohnungen sind, die eine wertvolle Ergänzung des städtischen Angebots für Behinderte bilden. Die Infrastruktur in der Umgebung der Wohnungen ist sehr gut. Da sich außerdem in unmittelbarer Nähe eine rollstuhlgerecht zugängliche Stadtbahnstation befindet, können die Wohnungen gut vermittelt werden. Die Stadt hat daher ein hohes Interesse an der Erhaltung dieser Belegrechte, die bei Einstellung der Zuschusszahlung verloren gehen würden. Falls sich während der Verhandlungen mit dem Eigentümer der Bedarf dazu ergeben würde, sollte deshalb auch ein Abweichen von der Regelförderung möglich sein.

Karl-Imhoff-Weg (ohne Dachgeschosse);

Leinaustraße / Ottenstraße / Wilhelm-Bluhm-Straße

Für den Bau der beiden Wohnanlagen in Vahrenwald und Linden mit zusammen 261 Wohnungen wurden neben den städtischen Aufwendungszuschüssen Baudarlehen und Aufwendungszuschüsse des Landes sowie für das Lindener Objekt außerdem ein städtisches Baudarlehen bewilligt. Bei Einstellung des Aufwendungszuschusses würde die Zweckbestimmung aus den Landesmitteln sowie bei der Leinaustraße / Ottenstraße /

Wilhelm-Bluhm-Straße auch das ausschließliche Belegrecht der Stadt erhalten bleiben. Die städtischen Belegrechte für den Karl-Imhoff-Weg entfielen jedoch.

Die Wohnungen haben ein mit 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen für die Wohnraumversorgung gut nutzbares ausgewogenes Gemenge. Außerdem befinden sich in der Wohnanlage Leinaustraße / Ottenstraße / Wilhelm-Bluhm-Straße vier behindertengerechte sowie auch einige behindertenfreundliche Wohnungen. Für diese Wohnungstypen besteht in allen Stadtteilen ein besonderer Bedarf, weil damit das städtische Wohnungsangebot sinnvoll erweitert wird. Bei einer Zahlungseinstellung wären die meisten der Lindener Wohnungen durch die zu erwartenden (und zulässigen) Mieterhöhungen von der Stadt kaum noch zu vermitteln. Die Belegrechte im Karl-Imhoff-Weg gingen gänzlich verloren.

Meckauer Weg; Haspelmathstraße

Die beiden Häuser in Misburg-Nord und Linden-Süd sind zusätzlich zum städtischen Aufwendungszuschuss aus öffentlichen Mitteln auch mit Fördermitteln des Landes finanziert. Nach Auslauf des städtischen Zuschusses blieben bei der Haspelmathstraße für die Dauer von 3 Jahren das Kostenmietrecht und ein Dreier-Vorschlagsrecht bestehen. Beim Meckauer Weg entfielen zwar das Kostenmietrecht auch nach 3 Jahren, das ausschließliche Belegrecht liefe jedoch aufgrund eines städtischen Baudarlebens weiter.

Die Wohnungen im Meckauer Weg werden nach einer Vereinbarung des Eigentümers mit der Stadt und dem Stephansstift zur Unterbringung benachteiligter junger Menschen genutzt. Im Objekt Haspelmathstraße befinden sich ausschließlich kleine Einzimmerwohnungen, die mit begleitender Betreuung an ehemals Obdachlose vermietet werden. Die Stadt hat ein besonderes Interesse daran, dass beide Häuser auch zukünftig im Rahmen der bestehenden sozialen Modelle weitgehend ohne eine Mieterhöhung genutzt werden können.

Kochstraße; Ottenstraße

Bei den beiden Häusern handelt es sich um zwei vollmodernisierte Reprivatisierungsobjekte, d. h. um Gebäude, die im Zuge der städtebaulichen Sanierung von der Stadt erworben, modernisiert und später wieder veräußert wurden. Die Wohnungen sind durch ihre vorteilhaften Grundrisse sehr gut für Alleinerziehende geeignet.

Neben dem städtischen Aufwendungszuschuss aus öffentlichen Mitteln wurden keine weiteren Fördermittel gewährt. Bei Einstellung des Zuschusses würde das Kostenmietrecht noch für weitere 3 Jahre gelten. Das ausschließliche Belegrecht der Stadt besteht aufgrund der Vereinbarungen in den Kaufverträgen noch bis 2019.

Wohnungseigentümerin ist eine Selbsthilfegenossenschaft mit relativ kleinem Wohnungsbestand und vergleichsweise geringer Eigenkapitaldecke. Die Stadt hat großes Interesse am Fortbestehen dieser kleinen (Stadtteil)Genossenschaften, die erheblich zur Bewohnerstabilisierung in ihren Stadtteilen beitragen. Hinzu kommen die von ihnen betriebene sensible Mietpolitik und ihre Bemühungen auch für schwierige Mieter, die für den Stadtteil von Vorteil und damit im gesamtstädtischen Interesse sind.

Da ein großer finanzieller Spielraum für die Einräumung von Mietverzichteten nicht vorhanden ist, sollte zumindest die Möglichkeit bestehen, den Aufwendungszuschuss nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit des Objektes gegebenenfalls bis zur Höhe des bisherigen Betrages verlängern zu können oder die Umlage des wegfallenden Zuschussbetrages auf die Mieten zuzulassen.

Albrecht-Schaeffer-Weg / Hans-Joachim-Toll-Weg u. a.; Edwin-Oppler-Weg / Kniestraße

Für die beiden Wohnanlagen der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) in Badenstedt bzw. in der Nordstadt wurden neben den städtischen Zuschüssen auch

öffentliche Baudarlehen der Stadt sowie nicht-öffentliche Mittel des Landes und Zuschüsse aus Städtebauförderungsmitteln (Edwin-Oppler-Weg) gewährt. Bei Einstellung der Aufwendungszuschüsse blieben das Kostenmietrecht und das ausschließliche Belegrecht der Stadt aufgrund der städtischen Baudarlehen bestehen.

Die Wohnungen sind wegen des ausgewogenen Wohnungsgemenges für die zu versorgende Klientel gut geeignet und vermittelbar. Die Mieter haben stabile Hausgemeinschaften gebildet. Im Edwin-Oppler-Weg befinden sich zudem zwei Wohnungen für Behinderte. Um die Vermittelbarkeit zu erhalten, geht die GBH bereits erhebliche Mietverzichte ein. Die bei Einstellung der Aufwendungszuschüsse vermutlich nicht mehr zu vermeidende Mieterhöhung würde Neuvermietungen an die von der Stadt zu versorgenden Personenkreise kaum noch zulassen und die derzeitigen Mieter sehr belasten.

Keine Laufzeitverlängerungen

Für 47 Wohnungen in zwei Wirtschaftseinheiten mit einer bisherigen Leistung von 67.701 € jährlich (Anlage 2) hält die Verwaltung eine Verlängerung der Laufzeiten der Zuschüsse für nicht geboten. Die Wohnungen können wegen ihrer (Geschoss)Lage sowie der relativ großen Wohnungsgrundrisse und der sich daraus ergebenden hohen Gesamtmieten nicht (mehr) gut an die von der Stadt zu versorgenden Personenkreise vermittelt werden.

61.4
Hannover / 19.05.2009