

Landeshauptstadt



Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Haushalt, Finanzen,
Rechnungsprüfung, Feuerwehr und öffentliche
Ordnung
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An den Sozialausschuss (zur Kenntnis)

Nr. 0288/2023

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Aufwendungszuschüsse für Belegrechtswohnungen Verlängerung der im Jahr 2023 auslaufenden Bewilligungszeiträume

Antrag,

- Die Laufzeiten der Aufwendungszuschüsse für die 479 Belegrechtswohnungen der Anlage können auf Antrag der Eigentümer*innen um bis zu zehn Jahre verlängert werden.
- Der Aufwendungszuschuss kann auch mit einem höheren Betrag als bisher und/oder als degressiver Zuschuss weitergewährt werden, wenn es zur Sicherung der Belegrechte und sozialverträglicher Mieten notwendig ist .

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 viele der auf die Vermittlung einer Belegrechtswohnung angewiesenen Wohnungssuchenden alleinstehende oder alleinerziehende Frauen. Hinzu 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 daher Frauen in erheblichem Umfang.

Entsprechendes 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 mobilitätseingeschränkte Menschen geeignet sind und entsprechende Wohnungen für diesen Personenkreis nach wie vor kaum zur Verfügung stehen.

Ergebnis der Klimawirkungsprüfung

Das Ergebnis der Klimawirkungsprüfung wird als neutral bewertet. Eine Laufzeitverlängerung der Aufwendungszuschüsse für Bestandswohnungen zur Sicherung von angemessenem Wohnraum hat keinen Einfluss auf das Klima.

Kostentabelle

Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen in Euro:

Teilfinanzhaushalt - Investitionstätigkeit

Investitionsmaßnahme	Bezeichnung	
Einzahlungen	Auszahlungen	
	Saldo Investitionstätigkeit	0,00

Teilergebnishaushalt 61

Angaben pro Jahr

Produkt 52201 Sicherung der Wohnraumversorgung

Ordentliche Erträge	Ordentliche Aufwendungen	
	Transferaufwendungen	267.003,00
	Saldo ordentliches Ergebnis	-267.003,00

Der Gesamtbetrag der Aufwendungszuschüsse für alle bisher noch laufenden Altverträge beträgt zurzeit jährlich 2,19 Mio. €. Hinzu kommen die Beträge für die ab 2016 fertiggestellten Neubauten.

Begründung des Antrages

Zweck der Aufwendungszuschüsse und städtischen Belegrechte

Die Landeshauptstadt Hannover hat während der Laufzeit der Aufwendungszuschüsse das Recht, die Wohnungssuchenden zu benennen, an die die geförderten Wohnungen vermietet werden (ausschließliches Belegrecht). Nur wenn sie keinen Bewerber vorschlägt, kann der Verfügende eine eigene Auswahl treffen. Daneben werden die Mieten der so geförderten Wohnungen auf einem sozialverträglichen Niveau gehalten.

Auf die städtischen Belegrechte sind vor allem Wohnungssuchende mit Zugangsschwierigkeiten zum allgemeinen Wohnungsmarkt, z. B. Familien und Alleinerziehende mit mehreren Kindern, Haushalte mit Migrationshintergrund oder ohne gesichertes Erwerbseinkommen sowie Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, anderen gesundheitlichen und/oder sozialen Schwierigkeiten (überwiegend Einzelpersonen) angewiesen. Auch von älteren Menschen mit geringer Rente werden preisgünstige Belegrechtswohnungen nachgefragt.

Für Hannover wird nach wie vor ein Zuwachs von Haushalten erwartet. Demgegenüber vermindert sich durch den Auslauf von Bindungen und möglichen Mieterhöhungen jedoch laufend der Bestand an geeigneten Belegrechtswohnungen.

Insbesondere in den Segmenten kleiner Ein- und Zweizimmerwohnungen sowie großer Vier- und Mehrzimmerwohnungen ist der Wohnungsmarkt in Hannover angespannt. Das gilt umso mehr für preiswerten Wohnraum dieser Kategorien. Gerade auf diese Wohnungen jedoch sind die von der Stadt zu versorgenden Personengruppen angewiesen.

Im Rahmen des städtischen Wohnraumförderprogramms wird zwar mit der Neubauförderung durch die Gewährung von einmaligen Baukostenzuschüssen und laufenden Aufwendungszuschüssen in Hannover neuer, bedarfsgerechter Wohnraum mit sozialverträglichen Mieten für Wohnungssuchende mit niedrigen bis mittleren Einkommen

geschaffen. Da dies allein aber nicht ausreichend sein wird, sind auch Maßnahmen im – weitaus größeren – Bestand zwingend notwendig.

Mit der Laufzeitverlängerung von Aufwendungszuschüssen für geeignete Bestandswohnungen können weiterhin preiswerte Wohnungen für die von der Stadt zu versorgende Klientel gesichert werden.

Verfahren und Auswirkungen auf die Mieten

Die Aufwendungszuschüsse hatten bei ihrer erstmaligen Bewilligung eine Regellaufzeit von 15 Jahren. Am Ende des Bewilligungszeitraumes wird entschieden, ob eine Laufzeitverlängerung sinnvoll und erforderlich ist. Bei dieser Beurteilung sind dabei auch zukünftige Bedürfnisse von Bedeutung. Maßgebend ist vor allem die Eignung für die Wohnraumversorgung der genannten Personkreise, die sich unter anderem aus Größe und Grundriss der Wohnungen, ihrer örtlichen Lage im Stadtgebiet sowie eventuellen Besonderheiten und Mieten ergibt.

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 des Zuschusses dazu genutzt, Mieterhöhungen zu begrenzen. Die vereinbarten Mieten werden grundsätzlich für einige Jahre festgeschrieben und Mieterhöhungen danach eingeschränkt.

Ziel der Fördervereinbarungen ist es nach wie vor, dass die Mieten freiwerdender Wohnungen innerhalb der Mietobergrenzen bleiben, die die Region Hannover für die Übernahme von Unterkunftskosten akzeptiert. Die Wohnungen stehen dadurch auch Interessenten mit Transfereinkommen (Arbeitslosengeld I + II, Bürgergeld, Sozialhilfe, Grundsicherung) zur Verfügung. Aufgrund der allgemein steigenden Mieten und der derzeit geltenden Mietobergrenzen gestaltet sich die Zielerreichung allerdings oft als schwierig.

Höhe der Aufwendungszuschüsse

Mit dem Beschluss soll die Verwaltung die Möglichkeit erhalten, bei positivem Ausgang der Verhandlungen mit den Eigentümer*innen die Laufzeiten der im Jahr 2023 endenden Bewilligungszeiträume der Aufwendungszuschüsse um bis zu 10 Jahre zu verlängern. Dabei müssen die Höhe der einzelnen Zuschussbeträge, gegebenenfalls auch die Anzahl der weiter zu fördernden Wohnungen im Objekt, sowie die Miethöhe und die Dauer der Festschreibungszeit im Rahmen des konkreten Antragsverfahrens ermittelt werden.

Aufgrund der teilweise nur noch geringen Zahlbeträge und der oft notwendigen Eingrenzung der (zukünftigen) Mieten ist die Bereitschaft der Eigentümer*innen zur Kooperation nur noch bedingt vorhanden. Dies umso mehr, wenn auch die Bindungen aus der Landesförderung auslaufen. Um erfolgreich verhandeln zu können, werden die Zuschussbeträge daher bei einigen Objekten erhöht werden müssen. Dadurch soll verhindert werden, dass Eigentümer*innen vermehrt auf eine Laufzeitverlängerung verzichten und die Belegrechte verloren gehen. Auch soll vermieden werden, dass durch Mieterhöhungen wegen des Zuschusswegfalls bei aufgrund anderer Förderungen oder Verträgen weiterbestehenden Belegrechten die Wohnungen für die städtische Wohnungsvermittlung zu teuer und damit nutzlos werden.

Folgen einer Nicht-Verlängerung der Aufwendungszuschüsse

Eine Zahlungseinstellung der Zuschüsse hätte für die damit verbundenen städtischen Belegrechte folgende Auswirkungen:

- Mit 1) gekennzeichnete Wohnungen der Anlage:
Ohne Zuschusszahlung gehen die Belegrechte sofort verloren.
- Mit 2) gekennzeichnete Wohnungen der Anlage:
Die Bindungen der einzelnen Wohnungen haben zu unterschiedlichen Zeitpunkten begonnen und laufen bei Nicht-Verlängerung des Aufwendungszuschusses bis ca. 2028/29 nach und nach aus. Damit entfallen auch die einzelnen städtischen Belegrechte entsprechend.
- Mit 3) gekennzeichnete Wohnungen der Anlage:
Bei einem Auslauf des Aufwendungszuschusses bliebe für diese Wirtschaftseinheiten das ausschließliche Belegrecht der Stadt aufgrund eines städtischen Baudarlehen, das aber jederzeit zurückgezahlt werden kann, erhalten. Sollte die Miete wegen der wegfallenden Förderung erhöht werden, wären die Belegrechte für die städtische Wohnungsvermittlung möglicherweise nicht mehr geeignet.
- Mit 4) gekennzeichnete Wohnungen der Anlage:
Das Belegrecht kann nach Wegfall des Aufwendungszuschusses nicht mehr ausschließlich, sondern nur noch als Dreier-Vorschlag (die Stadt kann zur Belegung einer freien Wohnung drei berechnigte Wohnungssuchende zur Auswahl benennen) geltend gemacht werden.
- Mit 5) gekennzeichnete Wohnungen der Anlage:
Die Stadt behält bei diesen Wohnungen der hanova WOHNEN GmbH die ausschließlichen Belegrechte grundsätzlich weiter. Aufgrund zu erwartender Mieterhöhungen könnten die Belegrechte für die städtische Wohnungsvermittlung jedoch nutzlos werden.

Bis auf die Fischerstraße enden bei allen anderen Objekten Ende 2023 die Bindungen auch aus der Landesförderung, so dass eine „B-Schein“-Bindung für Mietinteressenten (Wohnberechtigungsschein = Bindung an Einkommens- und Wohnflächengrenzen) nur noch bei einem noch laufenden städtischen Baudarlehen oder bei Verlängerung des Aufwendungszuschusses bestehen bleibt.

Vor dem Hintergrund der allgemeinen Marktentwicklung und der Entwicklung der Belegrechte im Besonderen werden die Belegrechte und Mietvereinbarungen dringend benötigt. Soweit bei den Eigentümer*innen die Bereitschaft zur weiteren Zusammenarbeit besteht und für die Wohnungsvermittlung akzeptable Mieten erreicht werden können, sollte die Zuschussförderung daher weitergeführt werden.

Die Objekte im Einzelnen

Eleonorenstraße; Namibia-Allee; Lehmbuschfeld, Sticksfeld

Die Belegrechte sowohl bei den Wohnungen in der Eleonorenstraße (Linden-Süd) als auch in der Namibia-Allee (Badenstedt) entfallen mit Einstellung der Aufwendungszuschusszahlungen sofort.

Für die Wohnungen im Lehmbuschfeld/Sticksfeld (Bemerode) wurde zwar im Rahmen der damaligen EXPO-Förderung auch ein städtisches Baudarlehen gewährt, dessen Bindungen laufen aber vertragsgemäß nach 25 Jahren (also Ende 2023) aus. Auch hier würden somit die städtischen Belegrechte bei Nicht-Verlängerung des Zuschusses verloren gehen.

In allen drei Wirtschaftseinheiten befinden sich viele dringend benötigte

Ein-Personen-Wohnungen und auch das restliche Wohnungsgemeinde ist gut vermittelbar. Zwei Wohnungen in der Eleonorenstraße sind zudem für Rollstuhlnutzende geeignet.

Für die Bemeroder Wohnungen wurden teilweise Ersatzwohnungen gestellt, die in Bereichen mit nur wenigen Belegrechte liegen und gut nachgefragt werden.

Es sollte daher angestrebt werden, die Aufwendungszuschüsse für alle drei Objekte zu verlängern, um die Belegrechte für die Stadt zu erhalten.

Meterstraße; Schaumburgstraße

Beide Wirtschaftseinheiten in der Südstadt bzw. in Herrenhausen werden an Wohnungssuchende mit besonderen sozialen Schwierigkeiten vermietet und bisher von der Sozialen Wohnraumhilfe betreut.

Entsprechend des Ratsauftrags sollte für die Objekte zur Unterstützung der besonderen Konzepte die Aufwendungszuschüsse in voller Höhe weitergewährt werden und die städtischen Belegrechte damit gesichert werden.

Brockfeld, Lehmbuschfeld; Oheriedentrift, Sticksfeld; Lehmbuschfeld; Brockfeld, Feldbuschwende

Die Finanzierung dieser Objekte in Bemerode erfolgte im Rahmen der damaligen EXPO-Förderung. Es wurden auch städtische Baudarlehen gewährt, die aber teilweise schon (vorzeitig) zurückgezahlt wurden. Die Bindungen daraus laufen für 25 Jahre ab Zweitbezug. Entsprechend enden auch die städtischen Belegrechte nach und nach bis ca. 2028/29. Im geförderten Teil der Wirtschaftseinheit Brockfeld/Feldbuschwende befindet sich eine für Rollstuhlnutzer geeignete Wohnung.

Um die Mieten sozialverträglich halten und bei Neuvermietung die Belegrechte noch nutzen zu können, sollten die Aufwendungszuschüsse weiterlaufen. Bei einer 10-jährigen Verlängerung würden sich auch die Bindungen über 2028/29 hinaus verlängern.

Albertstraße; Ottenstraße

Die Wohnungen in Linden-Nord gehören einer Selbsthilfegenossenschaft mit vergleichsweise kleinem Wohnungsbestand. 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 Mietpolitik, vermieten auch an schwierige Mietende und tragen erheblich zur Bewohnerstabilisierung in ihren Stadtteilen bei.

Das ausschließliche Belegrecht der Stadt bleibt aufgrund der noch laufenden städtischen Baudarlehen erhalten. Um diese Wohnungen auch für Transfereinkommensbeziehende bezahlbar zu halten, wird jedoch auch zukünftig ein - möglicherweise höherer - Aufwendungszuschuss notwendig sein. Die endgültige Zuschusshöhe wird nach Prüfung der Sachlage unter Berücksichtigung der Sicherstellung von Finanzierung und Mietangebot festgesetzt.

Elisen-/Koch-/Limmerstraße; Erythropelstraße; Pfirsichgarten

Die drei Wohnanlagen aus den 90-iger Jahren in Linden-Nord, Wülfel und Mittelfeld weisen ein breites Wohnungsgemeinde von 1 bis 4 Zimmern auf. Darunter sind viele Einzimmer- und kleine Zweizimmerwohnungen, die für Einzelpersonen dringend benötigt werden, aber auch Wohnungen für Alleinerziehende. Darüber hinaus befinden sich in der Lindener Anlage einige der sonst seltenen Vierzimmerwohnungen sowie drei Wohnungen, die für

Rollstuhlnutzende geeignet sind und eine wertvolle Ergänzung des knappen städtischen Angebots für mobilitätseingeschränkte Menschen bilden.

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 Personenkreise bezahlbar zu halten, sollte die Laufzeit der Zuschüsse verlängert werden.

Fischerstraße

Die Wohnungen in der Calenberger Neustadt sind für Senioren vorgesehen und gut nachgefragt. Angegliedert ist ein Pflegeheim. Das Objekt ist über ein Bundes-/Landesdarlehen öffentlich gefördert. Bei Wegfall des städtischen Aufwendungszuschusses entfällt das ausschließliche Belegrecht für die Stadt und es ist nur der Dreier-Vorschlag möglich.

In Anbetracht der beschriebenen demografischen Entwicklung und der befürchteten Altersarmut muss die Stadt jedoch ein Interesse daran haben, auf ein ausgewogenes Angebot an bezahlbaren Wohnungen für Senioren im gesamten Stadtgebiet direkt zugreifen zu können.

Revaler Straße; Friedrich-Klug-Straße

Die Wohnungen beider Objekte in Ledeburg waren ehemalige Unterkünfte und wurden in den neunziger Jahren im Rahmen der vom Rat beschlossenen „Neukonzeption Unterkünfte“ umfassend modernisiert und in Mietwohnungen umgewandelt. Die Wohnungen in der Revaler Straße haben Reihenhausform.

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 Personenkreise erheblich erschweren.

61.4
Hannover / 03.02.2023