

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
In den Sozialausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An die Damen und Herren der
Stadtbezirksräte
Bothfeld-Vahrenheide,
Buchholz-Kleefeld und
Döhren-Wülfel (zur Kenntnis)
An die Mitglieder der
Kommissionen Sanierung
Vahrenheide-Ost und
Mittelfeld (zur Kenntnis)

Nr. 1664/2005

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Übertragung und Verlängerung bestehender Gebietsfreistellungen in den Stadtteilen Vahrenheide, Mittelfeld und Groß-Buchholz (Bereich Roderbruch)

Antrag,

die Verwaltung möge für die in der Anlage 1 aufgeführten 639 Wohnungen die bestehenden Gebietsfreistellungen (gemäß § 7 des Wohnungsbindungsgesetzes in Verbindung mit § 30 Absatz 1 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)) auf den neuen Eigentümer übertragen. Die Laufzeit der Gebietsfreistellungen soll dabei verlängert werden und den gesamten Zeitraum der Belegungsbindung umfassen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Durch die mit der Übertragung und Verlängerung der Gebietsfreistellungen verbundenen Vermietungserleichterungen sind keine relevanten geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Die Gebietsfreistellung führt nur dazu, dass Wohnungssuchende – unabhängig von bisher bestehenden Einkommensgrenzen und anderen Zugangsvoraussetzungen für geförderte Wohnungen – in dem Freistellungsgebiet Wohnungen anmieten können.

Wohnungssuchende, die ohne Unterstützung keine geeignete Wohnung finden können, haben weiterhin die Möglichkeit, über die Landeshauptstadt Hannover mit einer adäquaten Wohnung versorgt zu werden. Damit ist unter anderem auch zukünftig die vorrangige Versorgung von schwangeren Frauen und allein stehenden Elternteilen mit Kindern (in der

Praxis überwiegend alleinerziehenden Frauen) ohne Einschränkungen möglich, zu der die Kommune unter anderem nach § 5a Satz 3 Wohnungsbindungsgesetz verpflichtet ist.

Kostentabelle

Haushaltsstelle 1.6210.268000.6

Die Erteilung einer Gebietsfreistellung führt dazu, dass eine so genannte „Fehlbelegungsabgabe“ nicht mehr erhoben werden kann. Diese Abgabe wurde zum 01.01.2004 in Niedersachsen generell aufgehoben, so dass die Erteilung der Gebietsfreistellung insoweit keine finanziellen Auswirkungen mehr hat.

Mieter, die bereits bei Anmietung der Wohnung die Einkommensgrenzen überschreiten, können im Rahmen einer Einzelfreistellung in eine geförderte Wohnung einziehen. Sie sind aber in diesen Fällen unter bestimmten Umständen zur Leistung einer monatlichen Ausgleichszahlung nach dem Wohnungsbindungsgesetz verpflichtet, diese Leistung ist nicht mit der oben genannten früheren Fehlbelegungsabgabe identisch. Je nachdem, welche Fördermittel bei der betroffenen Wohnung überwiegen, stehen diese Zahlungen dem Land oder der Landeshauptstadt Hannover zu. In den bisherigen Gebietsfreistellungsgebieten wurde analog des Verzichtes auf die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe auch auf die Erhebung dieser Ausgleichszahlungen verzichtet. Durch die Übertragung und Verlängerung der Gebietsfreistellungen würde sich für die Landeshauptstadt Hannover ein minimaler Einnahmeverlust von derzeit ca. 350,00 Euro jährlich fortsetzen.

Begründung des Antrages

Übertragung der bestehenden Gebietsfreistellungen auf die neue Eigentümerin

Die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH war bis zum 28.02.2005 Eigentümerin der in der Anlage 1 aufgeführten Wohnungen. Die Wohnungen gehören zum Verkaufspaket, das an die Candlepower Investments B.V. (Cerberus Gruppe) veräußert wurde.

Diese Wohnungen unterliegen Bindungen aus öffentlichen Fördermitteln, bei der Vermietung sind daher grundsätzlich Einkommens- und Wohnflächenbeschränkungen zu beachten. Zum Bezug der Wohnungen ist generell ein „Wohnberechtigungsschein“ erforderlich. Gleichzeitig bestehen Belegungsrechte zu Gunsten der Landeshauptstadt Hannover.

Es handelt sich um Wohnungen in Gebieten mit einer überdurchschnittlich hohen Anzahl von Belegungsrechten, die Mieterstruktur ist durch einen hohen Anteil von Haushalten mit Transfereinkommen und Personen mit Migrationshintergrund gekennzeichnet.

Im Jahr 1999 wurden für erste Gebiete mit einer entsprechend einseitigen Mieterstruktur Gebietsfreistellungen erteilt, 2001 und 2002 folgten weitere Freistellungen. Im Jahr 2004 wurden die zeitlich befristeten Gebietsfreistellungen um weitere 5 Jahre bis zum 31.03.2009 verlängert.

Die Erteilung einer Gebietsfreistellung hat unter anderem zur Folge, dass während der Laufzeit der Freistellung die durch die Förderung begründeten Einkommensgrenzen und Flächenbeschränkungen beim Bezug einer Wohnung außer Kraft gesetzt werden. Damit wird das Ziel verfolgt, die Vermietung frei werdender Wohnungen an eine besser gemischte Klientel zu ermöglichen. Um ein breiteres Publikum anzusprechen, hat die Landeshauptstadt

Hannover für die Dauer der Freistellung ganz oder teilweise auf die Ausübung der bestehenden Belegungsrechte verzichtet. Durch gezielte Vermarktungsstrategien und zusätzliche Maßnahmen der Eigentümer zur Steigerung der Attraktivität der Gebiete soll so langfristig eine besser gemischte Mieterschaft erreicht werden.

Auch die in der Anlage 1 aufgeführten Wohnungen liegen in diesen Freistellungsgebieten. Die bestehenden (und bis zum 31.03.2009 geltenden) Gebietsfreistellungen müssen auf die neue Eigentümerin übertragen werden.

Im Rahmen der bisherigen Gebietsfreistellungen wurde bei diesen Wohnungen zum überwiegenden Teil auf die Wahrnehmung der bestehenden Belegungsrechte durch die Landeshauptstadt Hannover verzichtet. Im Rahmen des Verkaufs hat die Landeshauptstadt Hannover vollständig auf die Wahrnehmung der Belegungsrechte verzichtet.

Laufzeit der Gebietsfreistellungen

Im Zusammenhang mit dem Verkauf der Wohnungen wurden die noch auf den Objekten liegenden Fördermittel abgelöst. Diese vorzeitige Mittelablösung führt nicht dazu, dass die Wohnungen ab sofort keinen Bindungen mehr unterliegen. Vielmehr bleiben die bisherigen Belegungsbindungen bis zum Ende des 10. Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung der Mittel bestehen. Bei einigen Objekten wären die Bindungen auch ohne die Ablösung der Fördermittel innerhalb des 10-Jahreszeitraumes ausgelaufen. In diesen Fällen gilt die jeweilige kürzere Nachbindungsfrist.

Insgesamt ergeben sich damit für einen Teil der in der Anlage 1 aufgeführten Wohnungen „Restbindungszeiten“, die über das Ende der bisher bestehenden Gebietsfreistellungen hinausgehen, nämlich bis zum 31.12.2014 und 31.12.2015.

Dieses betrifft überwiegend die Wohnungen im Roderbruch.

Um eine kontinuierliche Bewirtschaftung und eine langfristige Stabilisierung der Gebiete zu erreichen, sollen die bestehenden Freistellungen auch diese Restlaufzeiten umfassen.

Für die jetzigen Mieterinnen und Mieter in den gebietsfreigestellten Wohnungen hat die Übertragung und Verlängerung der Gebietsfreistellungen keine Auswirkungen, da diese Regelungen nur bei Neuvermietungen relevant sind.

Die Bindung an das Kostenmietrecht ist nicht Bestandteil der Gebietsfreistellung und gilt auch weiterhin für bestehende und neue Mietverhältnisse.

61.43.30
Hannover / 26.08.2005