

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide
In den Sozialausschuss
In den Ausschuss für Haushalt, Finanzen,
Rechnungsprüfung, Feuerwehr und öffentliche
Ordnung
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 1080/2022
Anzahl der Anlagen 0
Zu TOP

**Mietkostenerhöhungen in der Einrichtung des Betreuten Wohnens Luise-Blume-Stiftung,
Luise-Blume-Str. 1, 30659 Hannover**

Antrag,

der Erhöhung von Mietkosten für die Apartments der Einrichtung des Betreuten Wohnens in der Einrichtung Luise-Blume-Stiftung um bis zu 100 € monatlich und die Mietkosten für die Vermietung von Funktionsräumen an Externe Mieter um 5,43€ für einen 3-Stunden-Mietzeitraum.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Mit der Erhöhung der Mietkosten gibt es keine spezifische Betroffenheit. Die mit der Beschlussempfehlung verfolgte Zielsetzung wirkt sich in gleicher Weise auf Frauen und Männer aus.

Kostentabelle

Darstellung der zu erwartenden finanziellen Auswirkungen in Euro:

Teilfinanzhaushalt 57 - Investitionstätigkeit

| Investitionsmaßnahme | Bezeichnung | | |
|-----------------------------|--------------------|------------------------------------|-------------|
| Einzahlungen | | Auszahlungen | |
| | | Saldo Investitionstätigkeit | 0,00 |

Teilergebnishaushalt 57

Angaben pro Jahr

Produkt 31511 Luise-Blume-Stiftung

| Ordentliche Erträge | | Ordentliche Aufwendungen | |
|----------------------------|-----------|------------------------------------|------------------|
| Privatrechtl. Entgelte | 90.400,00 | | |
| | | Saldo ordentliches Ergebnis | 90.400,00 |

Begründung des Antrages

Die Landeshauptstadt betreibt mit der Luise-Blume-Stiftung im Stadtteil Bothfeld eine etablierte Einrichtung des Betreuten Wohnens.

Das Grundstück auf dem das Gebäude der Luise-Blume-Stiftung steht, wurde 1973 als Erbschaft mit Zweckbindung, zum Betrieb einer „Wohnanlage für alte Menschen“ von Frau Luise Blume an die Landeshauptstadt Hannover vermacht. Das darauf errichtete Wohngebäude ist damals durch die GBH errichtet worden und ist seitdem an die Landeshauptstadt Hannover zur Untervermietung vermietet. Das Gebäude umfasst 73 kleinräumige Apartments (1- oder 2- Zimmer) sowie eine ehemalige Hausmeisterwohnung (3 Zimmer). Die Mieten sind dabei für alle Apartments so gefasst, dass sie die Mietobergrenze der Region Hannover für Leistungsempfänger*innen von SGB XII-Leistungen nicht erreichen werden und die Apartments somit allen Senior*innen offenstehen.

Das Unternehmen hanova Wohnen GmbH hat die bisherige jährliche Miethöhe, die die Landeshauptstadt als Betreiberin der Einrichtung zu zahlen hat u. a. aufgrund von dringend anstehenden Sanierungsmaßnahmen (siehe Beschlusssdrucksache 2467/2021), von 129.277,21 € auf 219.734,54 € für die Jahre 2022 und 2023 erhöht. Darüber hinaus ist eine Mietsteigerung ab 2024 um weitere ca. 18.000 € alle 2 Jahre bis zum Jahr 2031 vorgesehen. Eine weitere Steigerung ab dem Jahr 2031 kann nicht ausgeschlossen werden, ist indes vertraglich aber bisher nicht vereinbart.

Eine Refinanzierung der aktuellen Kostensteigerungen von rund 90.400 € erfordert durchschnittliche monatliche Mietsteigerungen von exakt 101,86 € (90.400 € /12 Monate / 74 Wohneinheiten).

Um die gestiegenen Kosten für die Landeshauptstadt Hannover zu refinanzieren, ist sowohl eine Anhebung der Mieten als auch der Nebenkosten unerlässlich.

Aktuell beträgt die Gesamtmiete in einem 1-Zimmer-Apartment mit 32 qm inkl. Strom und Heizkosten 474 € monatlich. Die Miete schlüsselt sich dabei wie folgt auf:

| | |
|--|-------|
| · Kaltmiete | 250 € |
| · Nebenkosten (inkl. Strom, Heizung, Warmwasser) | 164 € |
| · Service- bzw. Betreuungspauschale | 60 € |

Die Luise-Blume-Stiftung will auch weiterhin allen Menschen eine Heimat geben. Deshalb ist im Vorfeld der geplanten Erhöhung bereits mit dem Fachbereich Soziales geklärt worden, ob bei der geplanten zukünftigen Miethöhe eine Übernahme der Mietkosten im Rahmen des SGB XII möglich ist.

Die aktuelle Mietobergrenze (Kaltmiete und Heiz-, Warmwasser- und Kaltwasserkosten) für eine Einzelperson beträgt 508 €. Dabei sind die Kosten für Strom und für die restlichen Nebenkosten von den Mieter*innen selbst zu tragen. Nach Erhöhung beträgt die Warmmiete (inkl. Strom und sonstiger Nebenkosten) 514 € und ist damit auch noch deutlich im Rahmen der im SGB XII vorgegebenen Mietobergrenzen. Die Servicepauschale ist kein Bestandteil der Warmmiete und wird bei SGB XII-Leistungsempfänger*innen über das 7. Kapitel SGB XII (Hilfe zur Pflege) abgedeckt.

Mit der geplanten Steigerung der Miethöhe befinden sich die Kosten für eine Mietwohnung im Rahmen des Betreuten Wohnens in der Landeshauptstadt Hannover noch immer deutlich im günstigen unteren Preissegment. Aktuell liegen nach Marktrecherche die Preise bei nahezu allen Anbieter*innen in Hannover für ein 1-Zimmer-Apartment im 4-stelligen Bereich, wie z. B.

| | |
|---|-------------------------|
| · GDA Wohnstifte (inkl. Mittagsverpflegung) | ab 1.600 € (24 m2 Wfl.) |
| · Kastanienhof | ab 1.190 € (30 m2 Wfl.) |
| · Lister Lebensart | ab 1.043 € (45 m2 Wfl.) |
| · Albertinum Seniorenwohnstift | ab 1.490 € (29 m2 Wfl.) |

Somit liegt die Erhöhung der Warmmiete von 474 € monatlich (inkl. Betreuungspauschale) auf 574 € (inkl. Betreuungspauschale) unterhalb der marktüblichen Mieten im Betreuten Wohnen und ist vor dem Hintergrund der Zugänglichkeit dieser Leistungen auch für finanzschwache Einwohner*innen im Rahmen der Kostenübernahme durch das SGB XII weiterhin möglich.

Da mit einer Mieterhöhung für die Mieter*innen der Einrichtung von 100,-- € nicht die gesamte Erhöhung der Mieten durch hanova abgedeckt wird, ist geplant, den noch nicht gedeckten Rest über eine Mietkostensteigerung der Funktionsräume für Externe entsprechend anzupassen. Dazu wird die Raummiete für einen 3-Stunden-Zeitraum von 49,57 auf 55 € erhöht. Die Luise-Blume Stiftung verfügt über 2 Räume die entsprechend vermietet werden. Im Vergleichsjahr 2019 wurden die beiden Räume insgesamt 316-mal vermietet (u.a. auch mehrfach am Tag). Daraus ergibt sich bei gleichbleibenden Anzahl an Vermietungen ein Mehrertrag von 1.715,88 €.

Aufgrund der beiden Mietsteigerungen sind die von hanova geforderten Mietsteigerungen gedeckt.