

Landeshauptstadt

Hannover

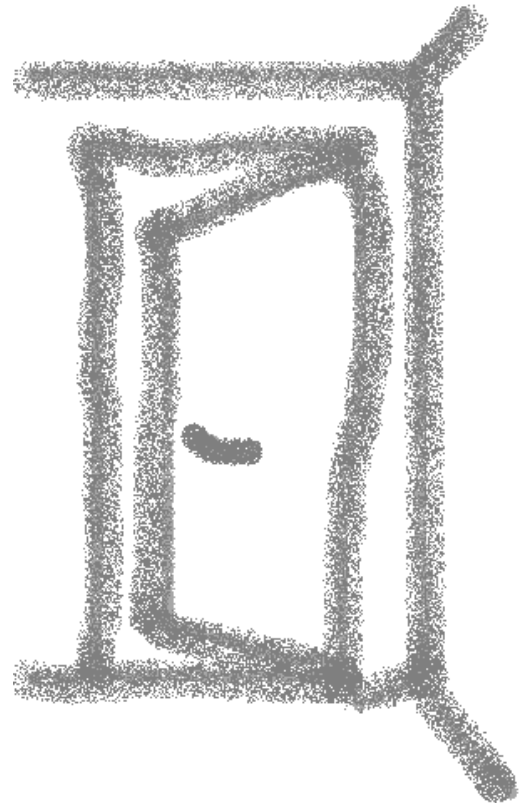
Fachbereich
Planen und Stadtentwicklung
Stadterneuerung und Wohnen

JAHRESBERICHT 2002

• Wohnraumförderung

• Wohnungsversorgung

• Strategien gegen Obdachlosigkeit



Landeshauptstadt **Hannover** Der Oberbürgermeister
Fachbereich
Planen und Stadtentwicklung
Stadterneuerung und Wohnen
Sallstraße 16 | 30171 Hannover

Telefon 0511 168 | **40616**
Fax 0511 168 | **48531**
e-mail FB61.4@Hannover-Stadt.de
Ansprechpartner Guido Völker
Stand Mai 2003

1. Vorwort.....	4
2. Auf einen Blick	6
2.1. Einwohner, Wohnungsbestand etc.	6
2.2. Verteilung der Belegrechte im Stadtgebiet	8
2.3. Kosten der Wohnraumversorgung (in Mio. €)	10
2.4. Entwicklung der durchschnittlichen Hypothekenzinsen	11
2.5. Entwicklung der Gesamtherstellungskosten (einschließlich Grundstückskosten) im Mietwohnungsbau	12
2.6. Entwicklung der Bewilligungsmieten	13
2.7. Einkommensgrenzen zum Bezug einer geförderten Wohnung	14
3. Wohnraumförderung.....	16
3.1. Die Wohnungsbauprogramme/Neuförderung	16
3.1.1. Wohnungsbau am Kronsberg / Expo-Siedlung	16
3.1.2. Neuförderung durch das Land	16
3.1.3. Förderung durch die Region Hannover	17
3.1.4. Mietwohnungsbauförderung – Zusammenstellung -	19
3.2. Aufwendungszuschüsse aus Mitteln der Stadt und der Region	21
3.2.1. Kürzungen aufgrund von Zinssenkungen	21
3.2.2. Allgemeine Zuschusskürzung	21
3.2.3. Verlängerung auslaufender Bewilligungszeiträume	22
3.3. Belegrechtsprämien	23
3.4. Abwicklung der städtischen Wohnungsbauprogramme	24
3.5. Modernisierung städtischer Wohnungen	24
3.6. Ausnahmen von Bindungen bei der vereinbarten Förderung	25
3.7. Förderung von Eigenheimen/Eigentumswohnungen	26
3.7.1. Bundes- und Landesmittel	26
3.7.2. Städtische Mittel (Hannover-Kinder-Bauland-Bonus)	27
3.7.3. Regionsmittel	28
3.7.4. Einkommensüberprüfungen	28
3.8. Zukunft der Wohnraumförderung	29
4. Wohnraumzweckentfremdung	31
4.1. Genehmigungsverfahren	31
4.1.1. Anträge / Antragsgenehmigungen	33



4.1.2.	Versagungen / sonstige Erledigungen	33
4.1.3.	Voranfragen	34
4.2.	Hinweisverfahren	34
4.3.	Bearbeitung der Hinweise	35
4.4.	Ausblick	36
5.	Wohnungsversorgung	38
5.1.	Wohnberechtigungsscheine	38
5.1.1.	Wohnraumförderungsgesetz / Generelle Auswirkungen auf die wohnberechtigten Haushalte	38
5.1.2.	Differenzierte Entwicklung bei unterschiedlichen Haushaltsgrößen – landesspezifische Sonderregelungen	39
5.1.3.	Wohnberechtigungsscheine als Gradmesser für die Nachfrage nach geförderten Wohnungen	40
5.2.	Entwicklung und Perspektiven der Wohnungsvermittlung	41
5.2.1.	Vermittlungstätigkeit / Nachfrage nach geförderten Wohnungen	41
5.2.2.	Inhaltliche Entwicklung der Wohnungsvermittlung in den letzten 12 Jahren	42
5.2.3.	Gebietsfreistellungen	43
5.2.4.	Belegrechtsbestand / Städtevergleich	44
5.3.	Wohnungsvermittlung	46
5.3.1.	Aktuelle Situation	46
5.3.2.	Zielgruppe der Wohnungsvermittlung	47
5.3.3.	„Schufa–Eintrag“ - Hemmnis bei der Wohnungssuche?!	49
5.3.4.	Unerledigte Vermittlungsanträge differenziert nach Fallgruppen	51
5.3.5.	Wohnungsvermittlung für Seniorinnen und Senioren	52
5.3.6.	Wohnungssuchende mit Behinderungen	53
5.3.7.	Alleinstehende, Alleinerziehende, Familien und andere Mehrpersonenhaushalte	54
5.3.8.	Wohnungssuchende Haushalte / Einkommensstruktur und Ausländeranteil	56
5.3.9.	Wohnungsvermittlungen 1998 bis heute	59
5.3.10.	Vermittelte Haushalte / Einkommensstruktur und Ausländeranteil	60
5.4.	Wohnungserhaltende Hilfen	61
5.4.1.	Finanzielle Hilfen	62
5.4.2.	Wohnprojekt Stöcken	64
5.5.	Wohnbegleitung	65

5.5.1. Mobile Wohnbegleitung	65
5.5.2. Objektbezogene Wohnbegleitung	67
6. Beseitigung von Obdachlosigkeit	69
6.1. Obdachlose	69
6.1.1. Gezielte Vermittlung	71
6.1.2. Fallmanagement	72
6.1.3. Schuldenregulierung	73
6.1.4. Neukonzeption Unterkünfte	74
6.2. Ausländische Flüchtlinge	75
6.3. Aussiedler	76
6.4. Abbau von Wohnheimen für Flüchtlinge und Aussiedler	77
6.5. Technische Instandhaltung von Unterkünften	77
6.6. Ausblick	78
Anhang: Organisationsstruktur seit 01.02.2003	79



1. Vorwort

Die Wohnungspolitik befindet sich derzeit in einem grundlegenden Strukturwandel. Galt es bis vor wenigen Jahren in erster Linie, den quantitativen Wohnungsmangel durch Wohnungsneubau zu beseitigen, so hat inzwischen die qualitative Ausrichtung auf den vorhandenen Wohnungsbestand an Dynamik gewonnen.

Die individuellen Wohnbedürfnisse sind vielschichtiger geworden, dieser Trend wird anhalten. Wohnungsnachfrager orientieren sich an diversen Qualitätsmerkmalen. Das sind neben den „klassischen“ Kriterien, wie Standort, Mietpreis, Infrastruktur, Ausstattungs- und Wohnflächenstandards, zunehmend weitere Faktoren, wie Nachbarschaften, Image des Quartiers, Nutzbarkeit und Qualität des öffentlichen Raums, Dienstleistungsangebote des Vermieters usw..

Die Ausdifferenzierung der Wohnungsteilmärkte und der Wettbewerb nehmen also zu, und zwar letzteres nicht nur zwischen den Vermietern, sondern auch zwischen den einzelnen Quartieren selbst. Die „Abstimmung mit dem Möbelwagen“ – so ist zu befürchten – wird die sozialen Problemlagen in einigen Stadtquartieren verschärfen, insbesondere dort, wo bereits heute Negativentwicklungen erkennbar sind. Dem gegenüber werden sich die „gutsituierten“ Stadtquartiere in ihrer Bevölkerungszusammensetzung verstetigen und die Wohnadresse als Wertefaktor der gesellschaftlichen Einordnung wird an Bedeutung zunehmen.

Die Umstrukturierungsprozesse stellen für die städtische Wohnungspolitik eine zentrale Herausforderung dar. Die Anstrengungen in der Strukturpolitik sind das A und O, gleichwohl sind der Verwaltung durch die tatsächlichen Wohnungsvermittlungen und die verfügbaren Belegungsrechte enge Grenzen gesetzt. Neben den Freistellungen von Bindungen (vgl. 5.2) ist die Wohnbegleitung als Instrument zum Abbau von Nachbarschaftskonflikten wichtiger geworden (vgl. 5.5). Die bisherigen Erfahrungen sind vielversprechend, auch aus der Sicht der Wohnungswirtschaft. Angesichts der Finanzlage und der zu erwartenden Zunahme nachbarschaftlicher Störungen ist eine abgesicherte Kostenverteilung erstrebenswert. Ein Lösungsweg wäre, wohnbegleitende Maßnahmen als Mietnebenkosten abrechnen zu können.

Im Jahr 2002 wurden rund 2000 Haushalte mit Wohnungen versorgt, von denen – geschätzt – 60 bis 70 % ohne staatliche Hilfe auf dem freien Markt keine Wohnung finden würden, und zwar deshalb nicht, weil sie von den Wohnungsanbietern als Risikomieter eingeschätzt werden. Dieses Risiko bezieht sich nicht nur auf die Mieteinnahmen und mögliche Vandalismusschäden, sondern ebenso auf mögliche Störungen der Nachbarschaft, die dann den Auszug der „etablierten“ Mieter befürchten lässt.

Um mehr Klarheit über die Konfliktlage der zu versorgenden Wohnungssuchenden zu erhalten und um vor dem Hintergrund der zunehmenden Konzentration schwieriger Mieter Handlungsalternativen entwickeln zu können, hat die GBH beim Institut für Wohnungswesen InWIS eine „Mietersozialprognose“ in Auftrag gegeben. In anonymisierter Form werden sowohl Daten der Stadt wie auch der GBH ausgewertet. Die Ergebnisse werden voraussichtlich Ende des Jahres 2003 vorliegen.

Die vielfältigen Strategien zur Verhinderung und zum Abbau der Obdachlosigkeit haben sich im Jahr 2002 erneut bewährt. So ist die Zahl der Obdachlosen, die von der Stadt untergebracht werden, mit 544 Menschen Ende des Jahres 2002 erfreulich niedrig. Die Zahl liegt nur geringfügig über der des Vorjahres (518 Menschen am 31.12.2001). Die Größenordnung kann jedoch nur gehalten werden, wenn die Wohnraumversorgung im jetzigen Umfang und die Strategien zur Vermeidung von Obdachlosigkeit wie bisher fortgesetzt werden können.

Hinweis zur Organisationsstruktur:

Im Rahmen der Neustrukturierung der gesamten Stadtverwaltung zum 01.02.2003 ist das Amt für Wohnungswesen aufgelöst worden. Die Kernaufgaben Wohnraumförderung und Wohnraumversorgung bilden zusammen mit der hinzugekommenen Aufgabe Stadterneuerung die neue Organisationseinheit "Stadterneuerung und Wohnen" als Teil des Fachbereiches „Planen und Stadtentwicklung“ (vgl. Anhang). Die Aufgaben Wohngeld und Fehlbelegungsabgabe sind auf den Fachbereich „Soziales“ übergegangen und werden daher in diesem Jahresbericht nicht mehr dargestellt.

2. Auf einen Blick

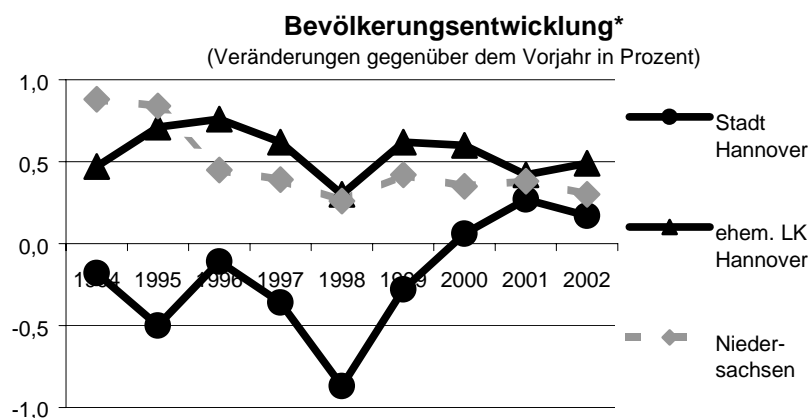
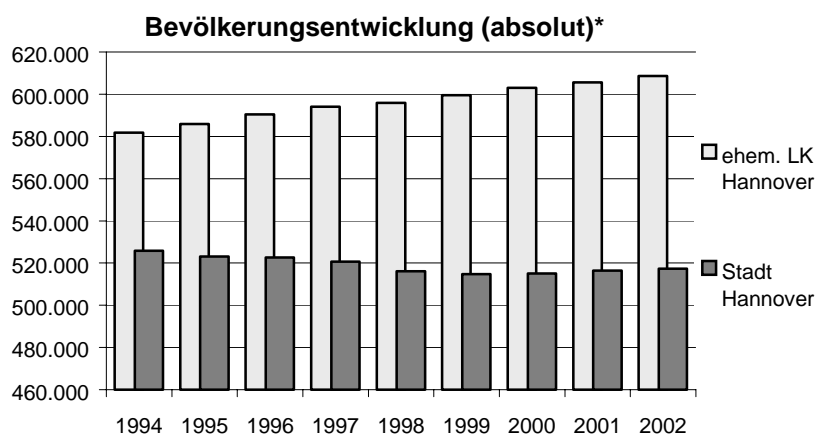
2.1. Einwohner, Wohnungsbestand etc.

Daten jeweils zum 31.12.	1998	1999	2000	2001	2002
Einwohner/-innen ¹	518.729	517.924	518.005	520.160	523.116
mit Hauptwohnsitz	507.505	506.252	505.648	507.401	509.561
mit Nebenwohnsitz	11.224	11.672	12.357	12.759	13.555
Ausländische Einwohner/-innen	75.520	76.081	76.420	77.283	79.008
Anteil von Sozialhilfeempfängern (in Prozent)	7,8	7,4	7,1	7,3	7,4
Arbeitslosenquote (in Prozent)	15,0	14,6	13,3	13,3	14,6
Bevölkerungszahlen ²	516.157	514.718	515.001	516.415	517.310
Gesamtwohnungsbestand	277.540	281.787	283.315	284.798	284.134
Personen je Wohnung	1,87	1,84	1,83	1,83	1,84
Belegungsrechtswohnungen (incl. Umland)	33.205	33.199	30.602	23.408 ³	23.256 ³
B-Schein-Wohnungen ohne Belegungsrechte (§ 25 II. WoBauG)	1.710	2.121	2.208	1.768	1.801
Wohnungen mit erweitertem B-Schein (§§ 88 a + d II. WoBauG)	6.449	6.449	6.492	6.193	6.111
Wohnberechtigungsscheine (§ 25 II. WoBauG) insgesamt	7.494	7.494	7.336	6.198	5.309
Davon: Einkommensgrenze nach § 9 Absatz 2 WoFG (bisher § 25 II. WoBauG)	7.550	6.185	6.732	5.688	5.058
Überschreitung der Einkommensgrenze um bis zu 20 Prozent	417	272	263	221	157
Überschreitung der Einkommensgrenze um 20 bis 60 Prozent	282	402	341	289	94
Neuanträge auf Wohnungsvermittlung	5.047	4.552	4.038	3.797	3.400
Anzahl der vermittelten Belegungsrechtswohnungen	3.333	2.907	2.385	2.133	2.005
Am Jahresende noch nicht vermittelte Antragsteller	2.510	1.597	1.382	1.330	1.261
Davon sehr dringend	1.800	1.312	1.165	1.060	969
Anzahl der untergebrachten Obdachlosen	839	640	548	518	544
Anzahl der untergebrachten ausländischen Flüchtlinge	1.415	1.347	962	690	498
Anzahl der in Heimen untergebrachten Aussiedler	212	218	217	162	198
Wohngeld (Mio €, Tabellen- und pauschaliertes Wohngeld)	45,7	44,0	42,0	54,3	60,7
Anzahl der Wohngeldempfänger (Tabellenwohngeld)	10.410	10.117	9.118	14.439	15.798
Fehlbelegungsabgabe (Haushalte)	2.919	2.756	2.787	1.977	1.922
Abgeschlossenheitsbescheinigungen (WE)	2.198	1.551	1.630	1.564	1.379
Mitarbeiter im Amt (lt. Stellenplan)	204,5	193,0	188,0	186,0	184,0

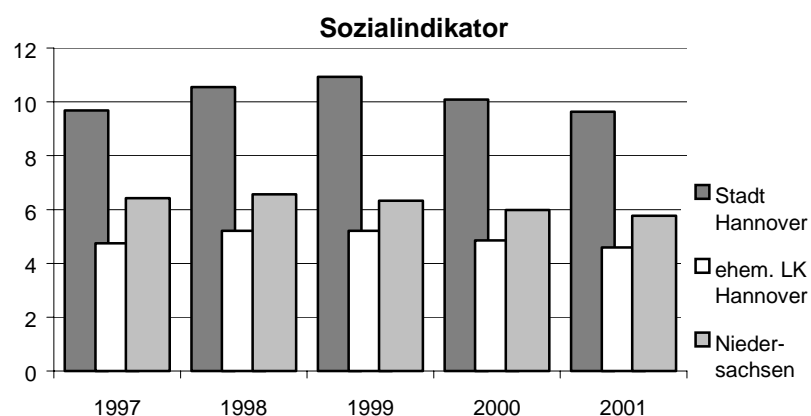
¹ nach Meldedaten

² nach amtlicher Bevölkerungsfortschreibung

³ Anzahl der wahrgenommenen Belegrechte (Bruttozahlen vgl. Punkt 2.2)



* nach amtlicher Bevölkerungsfortschreibung Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik



Sozialindikator
Anteil der Empfänger laufender Hilfe zum Lebensunterhalt, der Leistungsberechtigten nach dem AsylbLG und der Arbeitslosenempfänger an der Bevölkerung

2.2. Verteilung der Belegrechte im Stadtgebiet

Stand: Daten vom 31.12.2002

Stadtbezirk	Stadtteil	Bezeichnung	Gesamtwohnungsbestand	Belegrechtswohnungen im Stadtteil nominal	Aktionsprogramm "Wohnen in Hannover" ¹	Ausgeübte Belegrechte im Stadtteil	Ausgeübte Belegrechte im Stadtbezirk	Anteil im Stadtteil (%)	Anteil im Stadtbezirk (%)	Unterkünfte für Obdachlose (WE)	Plätze in Unterkünten
1	1	Mitte	6.409	190	-18	172		2,68 %			
	2	Cal. Neustadt	3.959	299		299		7,55 %			
	8	Zoo	2.722	25		25		0,92 %			
	9	Oststadt	9.109	178	-5	173	669	1,90 %	3,01 %		85
2	10	List	25.970	924	-183	741		2,85 %			56
	11	Vahrenwald	14.362	870	-9	861	1.602	5,99 %	3,97 %	12	48
3	12	Vahrenheide	4.662	2.873	-1.830	1.043		22,37 %			
	21	Sahlkamp	6.344	1.250	-275	975		15,37 %			
	22	Bothfeld	9.472	664	-25	639		6,75 %			
	24	Lahe	557	0		0		0,00 %			
	48	Isernhagen-Süd	1.365	3		3	2.660	0,22 %	11,88 %		8
4	25	Groß-Buchholz	13.943	2.330	-816	1.514		10,86 %			
	26	Kleefeld	6.891	379	-8	371		5,38 %			
	27	Heideviertel	2.538	307	-40	267	2.152	10,52 %	9,21 %		
5	50	Misburg - Nord	10.676	1.337	-108	1.229		11,51 %			
	51	Misburg - Süd	1.305	107		107		8,20 %			
	52	Anderten	4.234	470		470	1.806	11,10 %	11,14 %		
6	28	Kirchrode	5.301	114		114		2,15 %			
	47	Bemerode	7.021	912	-231	681		9,70 %			
	53	Wülferode	442	0		0	795	0,00 %	6,23 %		
7	4	Südstadt	25.221	448		448		1,78 %			155
	7	Bult	1.606	83		83	531	5,17 %	1,98 %		
8	5	Waldhausen	1.169	0		0		0,00 %			
	6	Waldheim	777	0		0		0,00 %			
	29	Döhren	8.362	285	-70	215		2,57 %			
	30	Seelhorst	1.541	52		52		3,37 %			
	31	Wülfel	2.376	147		147		6,19 %			12
	32	Mittelfeld	4.277	1.897	-714	1.183	1.597	27,66 %	8,63 %		43
		Übertrag	182.611	16.144	-4.332	11.812	11.812			67	352

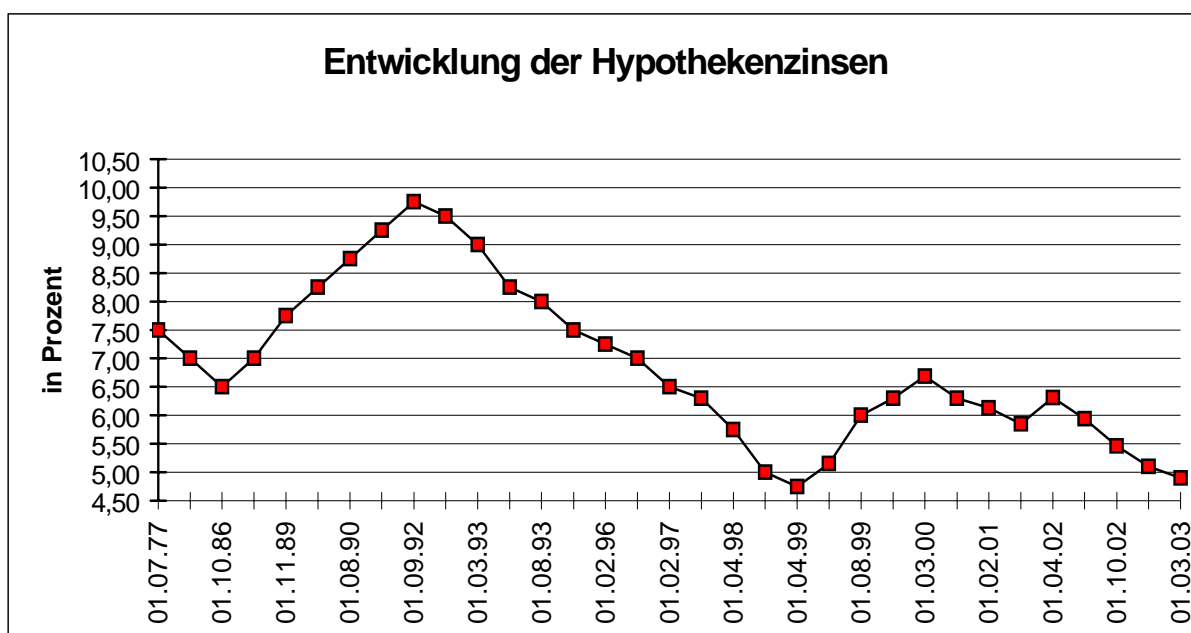
Stadtbezirk	Stadtteil	Bezeichnung	Gesamtwohnungsbestand	Belegrehtswohnungen im Stadtteil nominal	Aktionsprogramm "Wohnen in Hannover" ¹	Ausgeübte Belegrechte im Stadtteil	Ausgeübte Belegrechte im Stadtbezirk	Anteil im Stadtteil (%)	Anteil im Stadtbezirk (%)	Unterkünfte für Obdachlose (WE)	Plätze in Unterkümfien
		Übertrag	182.611	16.144	-4.332	11.812	11.812			67	352
9	39	Bornum	637	154		154		24,18 %			
	40	Ricklingen	7.942	232		232		2,92 %			
	41	Oberricklingen	6.052	679	-1	678		11,20 %			
	42	Mühlenberg	3.171	1.276	-574	702		22,14 %			
	43	Wettbergen	5.964	583		583	2.349	9,78 %	9,88 %		
10	33	Linden – Nord	10.269	1.600	-2	1.598		15,56 %			
	34	Linden – Mitte	6.788	455	-4	451		6,64 %			100
	35	Linden – Süd	5.296	1.276	-450	826		15,60 %			
	36	Limmer	3.678	120		120	2.995	3,26 %	11,51 %		
11	37	Davenstedt	5.266	1.035	-66	969		18,40 %		33	
	38	Badenstedt	5.919	733	-54	679		11,47 %			
	44	Ahlem	4.748	168		168	1.816	3,54 %	11,40 %		
12	14	Herrenhausen	4.835	946	-166	780		16,13 %			120
	15	Burg	2.262	172	-172	0		0,00 %			70
	16	Leinhausen	1.620	0		0		0,00 %			
	17	Ledeburg	3.114	267		267		8,57 %			
	18	Stöcken	6.027	444	111	555		9,21 %		32	
	19	Marienwerder	1.288	59		59		4,58 %			
	20	Nordhafen	25	0		0	1.661	0,00 %	8,66 %		148
13	3	Nordstadt	9.605	1.052	-8	1.044		10,87 %			8
	13	Hainholz	3.723	874	-144	730		19,61 %		21	45
	45	Vinnhorst	3.179	384	312	696		21,89 %		37	
	49	Brink-Hafen	115	0		0	2.470	0,00 %	14,86 %		
Zwischensumme			284.134	28.653	-5.550	23.103	23.103		8,13 %	190	843
Umland				1.601	-1.448		153				
Gesamt			284.134	30.254	-6.998		23.256			190	843

¹ Die Zahlen beinhalten: Wegfallende Belegrechte aufgrund Gebietsfreistellungen, Verkaufsabsichten der GBH, Ruhende Belegrechte und Quotierungen von Belegrechten sowie dem Kooperationsvertrag mit der BauBeCon Wohnen GmbH

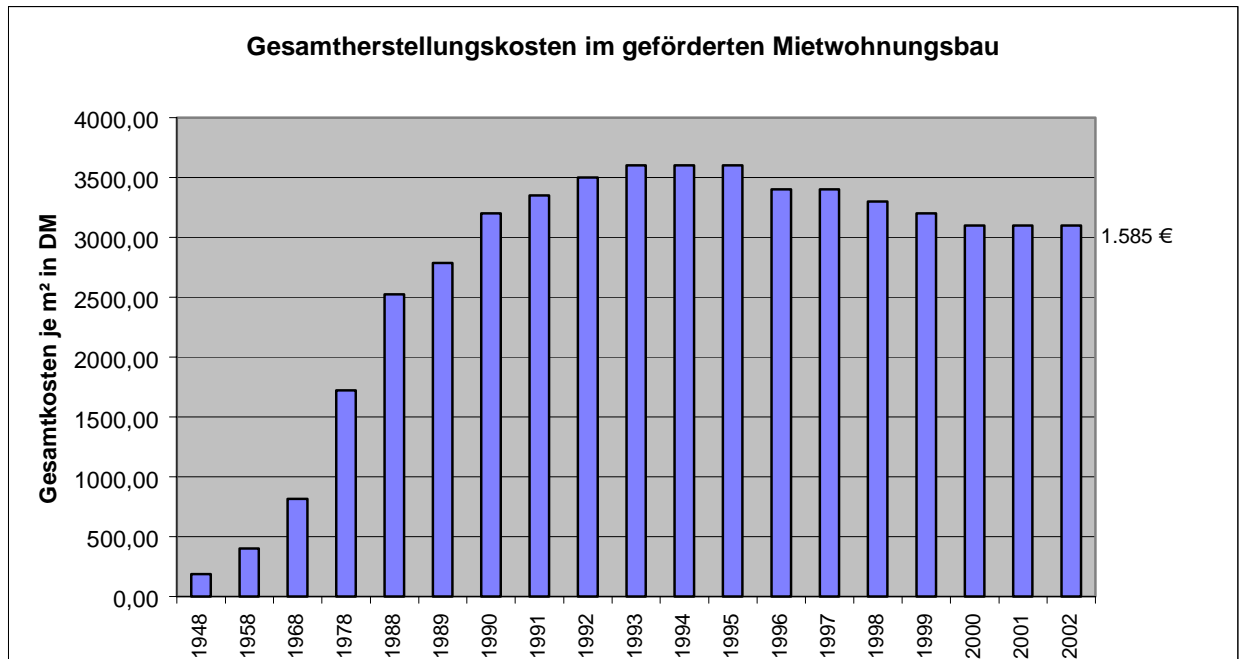
2.3. Kosten der Wohnraumversorgung (in Mio. €)

	1998	1999	2000	2001	2002
Aufwendungszuschüsse für Belegrechtswohnungen	16,5	16,3	15,4	16,0	13,2
Baudarlehen für Belegrechtswohnungen	0,3	1,0	1,6	2,4	2,8
Unterbringungskosten für Aussiedler					
Miete	0,3	0,1	0,1	0,1	0,02
Betreuung	0,4	0,4	0,6	0,4	0,4
Summe Aussiedler	0,7	0,5	0,7	0,5	0,42
Zuschussbedarf Unterkünfte					
baul. Unterhaltung					
eigene Objekte	0,4	0,2	0,4	0,4	0,2
angemietete Objekte	0,6	0,4	0,3	0,2	0,3
Summe baul. Unterhaltung	1,0	0,6	0,7	0,6	0,5
für Obdachlose					
Miete	1,0	0,7	0,7	0,6	0,6
Bewirtschaftung	0,8	0,7	0,7	0,7	0,6
Betreuung	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5
Summe Obdachlose	2,4	1,9	1,9	1,8	1,7
für Bürgerkriegsflüchtlinge	1,7	0,8	0,4	0,3	0,1
für Sonstige (Asylberechtigte)	3,1	1,6	2,4	2,3	1,5
Summe Zuschussbedarf Unterkünfte	8,2	4,9	5,4	5,0	3,8

2.4. Entwicklung der durchschnittlichen Hypothekenzinsen

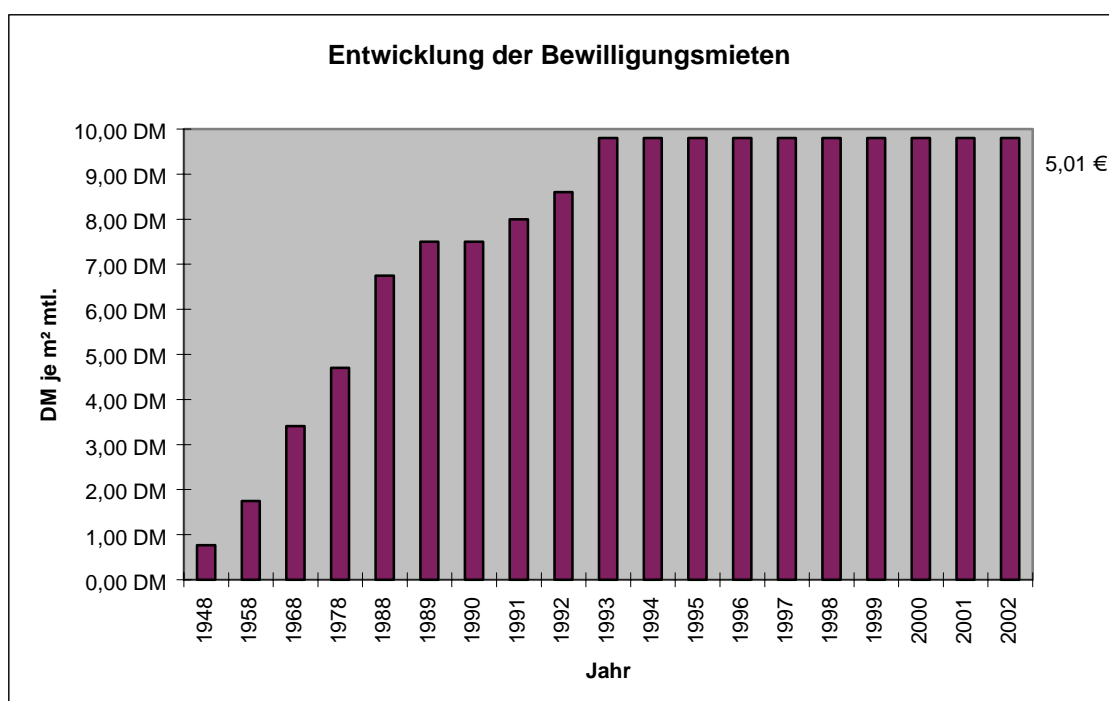


2.5. Entwicklung der Gesamtherstellungskosten (einschließlich Grundstückskosten) im Mietwohnungsbau



2.6. Entwicklung der Bewilligungsmieten

Bewilligungsmiete ist die für ein Bauvorhaben im Zeitpunkt der Bewilligung der Mittel zulässige Höchstmiete. Sie wird vom Land festgesetzt und gilt nur für Sozialwohnungen im engeren Sinne (Einkommensgrenzen gem. §25 II. WoBauG / jetzt § 9 WoFG).



2.7. Einkommensgrenzen zum Bezug einer geförderten Wohnung

Personenzahl		Einkommensgrenzen für Bezieher niedriger Einkommen (Mietwohnungen mit Belegungsrechten der Stadt) - § 9 WoFG -	Das entspricht einem Bruttoeinkommen von circa	Einkommensgrenzen für Bezieher niedriger u. mittlerer Einkommen (Mietwohnungen - § 9 WoFG + 60 %)	Das entspricht einem Bruttoeinkommen von circa
1	Arbeiterin/Arbeiter Angestellte/Angestellter	12.000 €	18.187 €	19.200 €	28.473 €
	Beamten/Beamtin		16.044 €		25.044 €
	Rentnerin/Rentner		13.437 €		21.435 €
	Nichtberufstätige		12.000 €		19.200 €
2	Arbeiterin/Arbeiter Angestellte/Angestellter	18.000 €	26.758 €	28.800 €	42.187 €
	Beamten/Beamtin		23.544 €		37.044 €
	Rentnerin/Rentner		20.208 €		32.102 €
	Nichtberufstätige		18.000 €		28.800 €
3 (2 Erwachsene + 1 Kind)	Arbeiterin/Arbeiter Angestellte/Angestellter	22.600 €	33.330 €	36.160 €	52.701 €
	Beamten/Beamtin		29.294 €		46.244 €
	Nichtberufstätige		22.600 €		36.160 €
4 (2 Erwachsene + 2 Kinder)	Arbeiterin/Arbeiter Angestellte/Angestellter	27.200 €	39.901 €	43.520 €	63.217 €
	Beamten/Beamtin		35.044 €		55.445 €
	Rentnerin/Rentner		27.200 €		43.520 €
5 (2 Erwachsene + 3 Kinder)	Arbeiterin/Arbeiter Angestellte/Angestellter	31.800 €	46.473 €	50.880 €	73.730 €
	Beamten/Beamtin		40.794 €		64.644 €
	Nichtberufstätige		31.800 €		50.880 €
für jede weitere Person:		+ 4.100 €		+ 6.560 €	
zusätzlich für jedes weitere Kind:		+ 500 €		+ 800 €	

Achtung: Bei der Festlegung der Einkommensgrenze ist seit dem 01.01.2002 auch die Zahl der zu berücksichtigenden Kinder entscheidend. Die oben aufgeführten Einkommensgrenzen liegen daher bei Alleinerziehenden höher als bei einem Haushalt mit zwei Erwachsenen und Kindern. Die pauschalen Abzüge sind je nach Einkommensart unterschiedlich, daher ergeben sich differenzierte Bruttoeinkommen (die Bruttobeträge wurden jeweils ohne Berücksichtigung von individuellen Frei- und Abzugsbeträgen - z. B. für Schwerbehinderte - ermittelt).

	Freibeträge
Junge Ehepaare	4.000 €
GdE 80 (pflegebedürftig) bis 100 %	4.500 €
GdE unter 80 % - aber pflegebedürftig	2.100 €
Alleinerziehende pro Kind unter 12 Jahren	600 €

Der Freibetrag für junge Ehepaare gilt, wenn keiner der Partner das 40. Lebensjahr vollendet hat, bis zum Ablauf des 5. Kalenderjahres nach dem Jahr der Eheschließung.



3. Wohnraumförderung

3.1. Die Wohnungsbauprogramme/Neuförderung

3.1.1. Wohnungsbau am Kronsberg / Expo-Siedlung

Um eine möglichst breite soziale Mischung am Kronsberg (einschließlich Expo-Siedlung) zu erreichen, bestand für die Bauherrn die Möglichkeit, die Kronsbergwohnungen – bei voller Förderung – von Bezug an bindungsfrei zu bekommen, wenn sie andere, nicht gebundene Wohnungen aus ihrem Bestand zum Austausch der Bindungen zur Verfügung stellen (mittelbare Belegung). Um genügend frei werdende Wohnungen für den Tausch zu erhalten, wurde den Eigentümern eine Übergangsfrist von 3 Jahren gewährt. Innerhalb dieser Zeit muss die am Kronsberg zwar geförderte, aber frei vermietete Wohnfläche an anderer Stelle durch entsprechend an B-Schein-Berechtigte vermietete Bestandswohnungen ausgeglichen werden.

Von dieser mittelbaren Belegung haben 6 Eigentümer Gebrauch gemacht. Nach derzeitigem Stand (für einige Objekte läuft die Übergangsfrist noch bis Ende 2003) werden die Bindungen für ca. 407 Kronsbergwohnungen auf ca. 519 Bestandswohnungen (479 im Stadtgebiet von Hannover, 40 im Umland - Laatzen, Langenhagen, Ronnenberg, Seelze -) übertragen. Die betroffenen Kronsbergwohnungen gelten damit als frei finanziert. Die höhere Zahl von Bestandswohnungen ergibt sich, weil die älteren Wohnungen in der Regel kleiner als die Neubauwohnungen sind. Außerdem müssen zum Ausgleich der teilweise unterschiedlichen Wohnwerte der Bestandswohnungen (z. B. fehlender Balkon) mehr Quadratmeter Wohnfläche gebunden werden.

3.1.2. Neuförderung durch das Land

3.1.2.1. Modernisierungsförderung

Entsprechend dem städtischen Interesse, die Sozialstruktur in strukturschwachen Quartieren auch durch Aufwertung und Anpassung des vorhandenen Wohnungsbestandes an die Bedarfe der (zukünftigen) Bewohnerinnen und Bewohner positiv zu beeinflussen, erfolgte die Neuförderung durch das Land im Wesentlichen für Modernisierungsvorhaben. In so genannten „Fördergebiete-

ten“, das sind Gebiete mit besonderem Entwicklungsbedarf (wie Sanierungsgebiete, Gebiete, für die ein Einleitungsbeschluss gemäß § 141 BauGB vorliegt) und ehemalige Unterkunftsgebiete, hat das Land auch im Wohnungsbauprogramm 2002 die Förderung der Modernisierung von Mietwohnungen vorgesehen. Es werden Baudarlehen bis zur Höhe von 50 % der Modernisierungskosten bewilligt. Das Einkommen der Mieterinnen und Mieter kann die Grenze von § 9 WoFG um bis zu 60 % überschreiten. In diesem Programmteil wurden Anträge für 115 Wohnungen (davon 103 Wohnungen der GBH) für eine Förderung ausgewählt.

3.1.2.2. Neubauförderung

Das Interesse an einer Neubauförderung ist 2002 weiter zurückgegangen. Auch mussten die Prioritäten aufgrund der geringer werdenden Mittel mehr zur Modernisierungsförderung hin verlagert werden. Das Land hat in 2002 Mittel für 38 Wohnungen (davon 4 Wohnungen mit Regionalförderung) zur Verfügung gestellt.

Aus Bundes- und Landesmitteln wird ein Grunddarlehen in Höhe von bis zu 35.800 € je Wohnung und ein Zusatzdarlehen in Höhe von 290 € je m² Wohnfläche gewährt. Das Zusatzdarlehen wird ab dem 4. Jahr nach Bezugsfertigkeit verzinst, das Grunddarlehen bleibt 15 Jahre zinsfrei.

Die geförderten Wohnungen sind Mietinteressenten vorbehalten, deren Einkommen innerhalb der Grenze gemäß § 9 WoFG liegt. Die Eingangsmiete betrug 2002 nettokalt (d. h. ohne Betriebskosten) 5,01 € (wie bisher 9,80 DM).

3.1.3. Förderung durch die Region Hannover

Zum 1.11.2001 ist das Gesetz über die Region Hannover in Kraft getreten. Nach § 8 Abs. 10 dieses Gesetzes ist die Region Hannover für die Planung und Finanzierung der kommunalen Förderung des sozialen Wohnungsbaus zuständig. Gemäß § 11 Abs. 3 sind die Gemeinden zuständig für die kommunale Förderung des sozialen Wohnungsbaus und - soweit in § 8 Abs. 10 nichts anderes bestimmt ist - neben der Region Hannover auch für die Finanzierung dieser Aufgabe. Die Ergebnisverantwortung für die Wohnungsversorgung selbst liegt nach wie vor bei den Kommunen, d. h. bei der Stadt (§ 12 Regionsgesetz).



Im städtischen Haushalt 2002 wurden Fördermittel für neue Vorhaben nicht mehr eingestellt.

Der Region steht zur Finanzierung der Wohnraumförderung das Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe zur Verfügung, die zweckgebunden ist für den Einsatz im sozialen Wohnungsbau. Nach den neuen, zusammen mit der Stadt erarbeiteten Richtlinien können von der Region folgende Maßnahmen mit Darlehen (5.300 € je Wohnung plus 150 € je m² Wohnfläche) gefördert werden:

- Erwerb von Mietwohnungen aus dem Bestand
- Modernisierung von Mietwohnungen gem. § 16 Abs. 2 WoFG
- Neubau von Mietwohnungen.

Die Stadt/Gemeinde erhält das Belegrecht an den geförderten Wohnungen. Die Wohnungen sind für Wohnungssuchende aus der Region Hannover bestimmt, also nicht nur für Einwohnerinnen und Einwohner aus Hannover.

In 2003 wird die Region Hannover im Mietwohnungsprogramm für das gesamte Regionsgebiet voraussichtlich Mittel für insgesamt ca. 56 Wohnungen zur Verfügung stellen.

3.1.3.1. Modernisierung von Mietwohnungen

Obwohl die Regionsförderung für Modernisierungsvorhaben der Neubauförderung entspricht, hat sich kein Interessent für eine (Mit)Förderung gefunden. Die Investoren, die Interesse hätten, können die geforderten neuen Belegrechte nicht zur Verfügung stellen, da es sich bei den zu modernisierenden Wohnungen bereits um Belegrechtswohnungen handelt. Bei den anderen Eigentümern sind die Vorbehalte gegen den von der Stadt zu vermittelnden Personenkreis nach wie vor zu groß. Hinzu kommen die Förderungsmöglichkeiten durch andere Institutionen (Kreditanstalt für Wiederaufbau, proKlima, Banken), die an die Vergabe ihrer Mittel keine Bindungen hinsichtlich Mieterkreis oder Miete knüpfen.

3.1.3.2. Erwerb von Mietwohnungen

Entsprechend den Zielen des Aktionsprogrammes „Wohnen in Hannover“ soll der Ankauf von Objekten in geeigneten Stadtteillagen gefördert werden. Dies hat auch die Region Hannover in ihr Förderprogramm aufgenommen. Leider gibt es nach wie vor keine Mitfinanzierung durch das Land. Es sah sich daher auch 2002 kein Investor in der Lage, langfristig wirtschaftlich tragbare Finanzierungskonzepte nur mit der Regionsförderung aufzustellen.

3.1.3.3. Neubau von Mietwohnungen

In Abstimmung mit der Region wird die Stadt (Mit)Förderanträge für Neubauten nur noch unter besonderen Voraussetzungen (z. B. Modellvorhaben, Begleitetes Wohnen, stadtplanerisch interessante – kleine – Baulücken) zur Förderung vorschlagen. Vorrang haben Maßnahmen im Bestand. 2002 wurden von der Region Mittel zur Mitförderung von 13 Neubauwohnungen reserviert, von denen aber vermutlich nur 4 Wohnungen (eingebettet in einer Anlage mit insgesamt 24 Wohnungen) zur Ausführung kommen.

3.1.4. Mietwohnungsbauförderung – Zusammenstellung -

3.1.4.1. Mietwohnungsbauprogramme Stadt/Region mit Belegrechten

	1988-93	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001 (**)	2002 (***)	Gesamt
Neubauwohnungen § 25 II. WoBauG/§ 9 WoFG	3.844	527	679	437	318	468*	385	108	19 (**)	4	6.789
Neubauwohnungen § 9 WoFG + 60 %	-	-	-	-	-	594*	-	-	-	-	594
Ausbauten/Modernisierung	101	223	70	41	77	0	12	48	16	-	588
Ankauf	-	-	-	-	-	-	-	86	-	-	86
Gesamt	3.945	750	749	478	395	1.062	397	242	35	4	8.057

*) mit EXPO-Vornutzung

**) Änderung, da ein Neubau nicht als Mietobjekt durchgeführt wird

***) ab 2002 erfolgt die Förderung von Belegrechtswohnungen statt mit städtischen mit Regionsmitteln

3.1.4.2. Mietwohnungsbauförderung für Bezieher niedriger Einkommen ohne städt. Beteiligung

	1988-93	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Gesamt
Neubauwohnungen	117	0	0	68	65	18	241	0	84	32	625
Kronsberg	0	0	0	0	0	1.340	0	0	0	-	1.340
Ausbauten/Modernisierung	34	6	26	36	0	0	170	87	2	2	363
Gesamt	151	6	26	104	65	1.358	411	87	86	34	2.328

3.1.4.3. Mietwohnungsbauförderung für Bezieher niedriger und mittlerer Einkommen (§9 WoFG + 60%)

	1988-93	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	Gesamt
Neubauwohnungen	1.755	505	158	0	0	0	0	0	0	0	2.418
Ausbauten/Modernisierung	246	47	0	0	0	0	0	43	70	115	521
Gesamt	2.001	552	158	0	0	0	0	43	70	115	2.939

3.1.4.4. Mietwohnungsbauförderung Gesamtübersicht

		1988-93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	Gesamt
5.2.1	mit städt./Regionsbeteiligung	3.945	750	749	478	395	1.062	397	242	35	4	8.057
5.2.2	ohne städt. Beteiligung (für niedrige Einkommen)	151	6	26	104	65	1.358	411	87	86	34	2.328
5.2.3	ohne städt. Belegrechte soweit nicht GBH (für mittlere Einkommen)	2.001	552	158	0	0	0	0	43	70	115	2.939
	Gesamt	6.097	1.308	933	582	460	2.420	808	372	191	153	13.324

3.2. Aufwendungszuschüsse aus Mitteln der Stadt und der Region

3.2.1. Kürzungen aufgrund von Zinssenkungen

Die Aufwendungszuschüsse können – soweit sie nicht festgeschrieben sind – gekürzt oder eingestellt werden, wenn sie zur Wahrung der Wirtschaftlichkeit der Wohnungen nicht mehr in voller Höhe oder nicht mehr erforderlich sind (z. B. bei Senkung der Zinssätze für die im Finanzierungsplan eingesetzten Darlehen). Das allgemeine Zinsniveau liegt weiterhin weit unter dem langjährigen Mittel. Zurzeit sind 10-jährige Festschreibungszeiträume mit 5 % und darunter möglich. Bei den mit variablen städtischen Aufwendungszuschüssen geförderten Wohnungen konnten die städtischen Subventionen dadurch um ca. 700.000 € jährlich gesenkt werden, ohne dass die Mieterinnen und Mieter durch Mieterhöhungen belastet wurden.

Die derzeitigen Zinssenkungen ergeben sich nach wie vor zum weit überwiegenden Teil aus den ab 1990 geförderten Neubauten. Die Zinsfestschreibung für die Anfang bis Mitte der 90er Jahre aufgenommenen Darlehen mit hohem Zins läuft aus und kann mit zurzeit weit günstigeren Zinssätzen neu vereinbart werden. Soweit es sich um variable Aufwendungszuschüsse handelt, profitiert die Stadt noch durch Verringerung der laufenden Zuschüsse. Für die Objekte mit festen Zuschussbeträgen (Bewilligung ab ca. 1995) hat eine Zinssenkung aber keine Auswirkungen auf den vereinbarten Aufwendungszuschuss. Für diese Wohnungen gilt in der Regel auch nicht mehr das Kostenmietrecht, so dass eventuell verringerte Aufwendungen nicht unbedingt an die Mieterinnen und Mieter weiter gegeben werden müssen. Hier ist das allgemeine Mietrecht maßgebend.

3.2.2. Allgemeine Zuschusskürzung

Im Rahmen der Wirtschaftlichkeit der Objekte und bestimmter Mietobergrenzen wurden Notwendigkeit und Höhe der Zuschüsse in der Vergangenheit laufend überprüft und Zahlungen neu festgesetzt oder vollständig eingestellt. Die Mietobergrenzen waren allerdings seit 1994 unverändert und betragen 4,70 € nettokalt, wenn das Objekt auch mit Landesmitteln gefördert ist (Härteausgleich möglich) und 4,40 €, wenn die Möglichkeit des Härteausgleichs nicht besteht. Die Nettokaltmiete ist die monatliche Miete ohne Einzelzuschläge, Betriebs- und Heizkosten.



Aufgrund der allgemeinen Mietentwicklung seit 1994, der neuen Mietobergrenzen im Wohngeldgesetz und der schwierigen Finanzlage der Stadt war eine Anpassung der bisherigen Mietobergrenzen für Kürzungen der Aufwendungszuschüsse an das gestiegene Mietpreisniveau vertretbar. Im Herbst 2002 hat die Verwaltung daher den Vorschlag für eine allgemeine Kürzung der Aufwendungszuschüsse im Rahmen der vertraglichen Möglichkeiten den politischen Gremien zur Beratung vorgelegt.

Unter Berücksichtigung sozialer Gesichtspunkte und dem Ziel, vorhandene Belegrechte weitestgehend zu sichern, wurden nach einem entsprechenden Ratsbeschluss die Aufwendungszuschüsse zum 01.04.2003 so gekürzt, dass durch die zu erwartende Mieterhöhung eine Nettokaltmiete von 5,00 € (dies entspricht in etwa der derzeitige Bewilligungsmiete im sozialen Mietwohnungsbau) nicht überschritten wird. Ausgenommen von einer Kürzung waren Objekte, die innerhalb einer Gebietsfreistellung liegen und – wegen ihrer besonderen Verträge – im Rahmen der „Neukonzeption Unterkünfte“ modernisierte Wohnungen. Außerdem wurden für „reprivatisierte“, in (ehemaligen) Sanierungsgebieten geförderte Wohnungen niedrigere Mietobergrenzen (2,45 € bis 4,75 €) als sozial angemessen angesehen, weil diese in der Regel von Nachkriegsbauten abweichende Bau- und Ausstattungsstandards haben.

Zur Vermeidung sozialer Härten gab es neben der **Kappungsmiete** als weitere Begrenzung für die Kürzung der Aufwendungszuschüsse einen **Kappungsbetrag**: der Zuschuss wurde zum 01.04.2003 um **maximal 0,50 €** je m² monatlich gekürzt. Im Rahmen der Höchstmieten dadurch nicht voll ausgeschöpfte Kürzungsmöglichkeiten werden im nächsten Jahr (zum 01.04.2004) nachgeholt.

Von der Kürzung betroffen sind 60 Objekte mit ca. 1.600 Wohnungen. Die Einsparungen für die Stadt betragen 2003 ca. 230.000 €, ab 2004 laufend ca. 320.000 € jährlich.

3.2.3. Verlängerung auslaufender Bewilligungszeiträume

Wie bereits oben angeführt, liegt die Zuständigkeit für die Planung und Finanzierung der kommunalen Förderung des sozialen Wohnungsbaus seit dem 01.11.2001 bei der Region Hannover. Allerdings ist neben der Region Hannover auch die Gemeinde für die Finanzierung dieser

Aufgabe verantwortlich. Bei der Verlängerung der Laufzeit handelt es sich um eine neue Fördervereinbarung, für die daher grundsätzlich die Region zuständig ist.

Die Finanzierung der in 2002 ausgelaufenen Verträge, für die von der Stadt eine Verlängerung angestrebt wurde, hat die Region Hannover voll übernommen. Es handelt sich dabei um 755 Wohnungen. In den Verhandlungen über die Verlängerung der in 2003 auslaufenden Vereinbarungen hat die Region allerdings unter Hinweis auf die Klausel im Gesetz über die Mitfinanzierungspflicht der Gemeinden klar gemacht, dass sie für die Finanzierung der zukünftig auslaufenden Bewilligungszeiträume eine Beteiligung der Stadt und der Eigentümer einfordert.

Als Ergebnis zeichnet sich für 2003 ab, dass nach Abzug einer eventuell noch vertretbaren Mieterhöhung grundsätzlich von einer Drittelung ausgegangen werden könnte: 1/3 des bisherigen Aufwendungszuschusses als Mietverzicht, 1/3 Region Hannover und 1/3 Stadt. Nach Feststellung der Stadt, für welche Objekte eine Erhaltung des – ausschließlichen – Belegrechtes und damit eine Laufzeitverlängerung für den Aufwendungszuschuss angestrebt werden soll, würde zunächst die Höhe des (Miet)Verzichtes der Eigentümer ermittelt werden. Die verbleibenden, für notwendig erachteten Zuschussbeträge (in der Regel max. 1,50 € je m² monatlich) sollten dann zur Hälfte von der Region Hannover und zur Hälfte aus städtischen Mitteln getragen werden. Dabei würde die Region nicht zahlen für Objekte in Bereichen, wo eine Gebietsfreistellung gilt, weil die Stadt dort ihre Belegrechte nur eingeschränkt oder gar nicht wahrnehmen kann. Im Einzelfall ist mit den Eigentümern zu verhandeln, in wie weit sie Willens und in der Lage sind, ihren Eigenanteil in Form von Mietverzichten aufzubringen.

Diese Regelung gilt für Verlängerungen in 2003. Die städtische Verwaltung führt eine Aufgabenkritik durch und wird erst danach Aussagen zu den Folgejahren treffen.

3.3. Belegrechtsprämien

Über Einzelverträge eingeworbene Belegrechte bestehen weiterhin an 28 Wohnungen. Bei Auslauf des bisherigen Bewilligungszeitraumes wird regelmäßig geprüft, ob eine Verlängerung notwendig ist. Nur wenn sich das Einkommen der Mieterinnen und Mieter nicht entsprechend

stabilisiert hat, wird eine Verlängerung für weitere 3 Jahre (teilweise unter Berücksichtigung einer Mieterhöhung und damit Kürzung der Prämie) ausgesprochen.

Es wurden laufende Zahlungen mit derzeit durchschnittlich ca. 1,25 €/m² Wohnfläche monatlich für 3 Jahre als Prämie vereinbart, wobei Teile der Prämie auch höhere Mietpreisvorstellungen des Vermieters ausgleichen.

3.4. Abwicklung der städtischen Wohnungsbauprogramme

		1988-93	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	
Aufwendungszuschüsse: Neubewilligungen	1)	4.026 "93	800	587	653	277	1.764	1.041	97	72	0	2)
Laufende Zahlungen Davon nur Startprämie		17.571 -	14.686 -	15.375 -	15.062 -	15.079 -	15.379 -	15.649 775	15.641 775	16.330 775	12.823 0	3) 4)
davon mit Regionsmitteln Baudarlehen: Neubewilligungen		2.765	139	144	430	166	504	1.049	231	338	45	5)
Investitionszuschüsse/ -darlehen		38	30	0	0	16	0	36	86	42	0	

Erläuterungen:

- 1) Neubewilligungen für Aufwendungszuschüsse erfolgen nicht mehr
- 2) diese Wohnungen sind in der Zahl der Neubewilligungen/Baudarlehen bereits enthalten, da bei der "Neukonzeption Unterkünfte" die Aufwendungszuschüsse neben den Baudarlehen gewährt werden
- 3) Stand Anfang 2002: 16.330 Wo bereinigt um 2.040 Wo -lt. Kooperationsvertrag keine Belegrechte- minus Auslauf Startprämie 775 Wo minus sonstiger Auslauf in 2002 692 Wo = 12.823 Wo Stand: Anfang 2003
- 4) die für die Dauer der ersten 3 Jahre für Wohnungen am Kronsberg bewilligte Startprämie lief Ende 2001 aus
- 5) Verlängerung der 2002 ausgelaufenen Bewilligungszeiträume, soweit die ausschließlichen Belegrechte erhalten bleiben sollten

3.5. Modernisierung städtischer Wohnungen

Im Jahr 2002 wurden die Modernisierungsmaßnahmen in einer städtischen Wohnung fortgeführt und beendet sowie mit den Arbeiten an 7 weiteren Wohnungen begonnen.

3.6. Ausnahmen von Bindungen bei der vereinbarten Förderung

Ausnahmen von Bindungen werden zugelassen, wenn sie zur Strukturverbesserung der Hausgemeinschaften beitragen oder wenn sich für eine geförderte Wohnung nachweislich kein Mietinteressent findet, der die Voraussetzungen für den Bezug erfüllt. Bei den öffentlich geförderten Wohnungen sind die Möglichkeiten einer „Freistellung“ gesetzlich geregelt. In der vereinbarten Förderung werden Ausnahmen von den Bindungen durch den zwischen Eigentümer und Bewilligungsstelle abgeschlossenen Vertrag geregelt. Genehmigungen von Ausnahmen sind möglich in Bezug auf die Einhaltung der Einkommensgrenze und/oder auf die zustehende Wohnflächengröße.

In den Jahren 1991-1993 sind vom Land in Hannover viele Wohnungen für Mieterinnen und Mieter mit einem erweiterten Berechtigungsschein (§ 9 WoFG + 60 %) gefördert worden, deren zulässige Eingangsmieten zwischen 6,39 € und 7,16 € lagen. Entsprechend den Wünschen des angestrebten Mieterpotentials (mittlere Einkommensschichten) haben die Wohnungen zum Teil großzügige Grundrisse. Nachdem sich der Markt für diese Mieterschichten entspannt hat, lassen sich die Wohnungen - trotz verringerter Mieten - nicht immer an Berechtigte vermieten, so dass vom Eigentümer ein Antrag auf Genehmigung einer Ausnahme von den Belegungsbindungen gestellt werden muss.

Auch für mit städtischer Mitfinanzierung geförderte Wohnungen für B-Schein-Berechtigte (§ 9 WoFG) werden aus verschiedenen Gründen, insbesondere zur Strukturverbesserung, Ausnahmen nötig.

In 2002 wurde insgesamt 227 Anträgen zugestimmt, davon 189 für Wohnungen nur mit Landesförderung (erweiterter B-Schein) und 38 für Belegrechtswohnungen. Pro erteilter Ausnahmegenehmigung erhebt die Stadt seit 1.7.2002 eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 105,00 € (vorher 102 €). Für ein Gebiet in Hannover, für das eine Sondervereinbarung zwischen Eigentümer, Land und Stadt besteht, dürfen Ausnahmen aus strukturellen Gründen im vereinfachten Verfahren zugelassen und verminderte Pauschalgebühren erhoben werden.

In 2002 hat die Stadt für die Erteilung von Ausnahmegenehmigungen Einnahmen in Höhe von insgesamt ca. 20.000 € erzielt. Eine kurzfristige Veränderung des Marktes ist nicht absehbar.



Allerdings laufen die – zum Teil nur 7- bis 12-jährigen - Bindungen für einige Objekte in den nächsten Jahren aus, so dass sich die Zahl der Wohnungen für Berechtigte mit erweitertem B-Schein mittelfristig verringern wird.

3.7. Förderung von Eigenheimen/Eigentumswohnungen

3.7.1. Bundes- und Landesmittel

	1988-93	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
1. Förderungsweg										
Anträge	84	3	3	7	1	9	6	3	2	8
Bewilligungen	50	2	1	3	2	3	3	0	0	7
2. Förderungsweg*)										
Anträge	342	45	15	15	65	16	6	0	**1	0
Bewilligungen	203	22	11	6	40	32	10	0	**1	0
3. Förderungsweg										
Anträge	-	-	-	-	14	32	20	30	45	46
Bewilligungen	-	-	-	-	0	9	21	12	24	20

*) 2. Förderungsweg allgemein bis 1996; 1997 bis 1999 nur noch als Sonderprogramm Kronsberg

***) Übertragung alter Bewilligungen

Die Eigentumsförderung des Landes erfolgt durch Baudarlehen, die unter Einbeziehung der staatlichen Eigenheimzulage die Aufnahme von – höher verzinslichen – Kapitalmarktmitteln reduzieren. Gefördert wird allerdings in der Regel nur der Neubau für kinderreiche Familien (mindestens 3 Kinder) oder Schwerbehinderte mit bestimmten Behinderungen bzw. Krankheiten. Das Einkommen der Antragsteller darf die Einkommensgrenze gemäß § 9 WoFG nicht überschreiten.

Die Förderungsmöglichkeit des Erwerbs und der Modernisierung vorhandenen Wohnraumes zur Selbstnutzung in den „Fördergebieten“ wurde in 2002 fortgeführt. Hier darf das Einkommen der Antragstellerinnen und Antragsteller die Grenze des § 9 WoFG um bis zu 60 % überschreiten. Gefördert wird mit einem Baudarlehen in Höhe von bis zu 40 % des Kaufpreises (maximal 25.550 € je Wohnung) und bis zu 50 % der Modernisierungskosten (maximal 20.450 € je Wohnung), wobei beide Förderungen nebeneinander möglich sind.

Durch dieses Programm sollen sich für bisherige Mieterinnen und Mieter in Belegrechtsschwerpunkten Anreize ergeben, ihre eigene Wohnung zu erwerben und damit die soziale Struktur in diesen Gebieten aufzuwerten. Die formellen Voraussetzungen für eine Förderungsfähigkeit (Herbeiführung der Einleitungsbeschlüsse gemäß §141 BauGB in verschiedenen Gebieten) wurden von der Stadt geschaffen. Leider hat sich in der Praxis gezeigt, dass der Anteil der Mieter in diesen Gebieten, die bereit und in der Lage sind, ihre bisherige Mietwohnung zu kaufen, nach wie vor sehr gering ist. Viele langjährige Mieterinnen und Mieter möchten in ihrem Alter keine (Kauf- und Darlehens-)Verpflichtungen mehr eingehen. Jüngeren Mietern gelingt – trotz eventueller Förderung - aufgrund ihrer Einkommenssituation keine gesicherte Kaufpreisfinanzierung. Von den o. g. 46 Anträgen in 2002 waren deshalb auch nur 2 Anträge für Wohnungen aus den Fördergebieten. Diese wurden zwar auch bewilligt, erfüllen aber bei Weitem nicht die erhoffte Größenordnung. Die Privatisierung von Mietwohnungen benötigt zwar sehr viel (Anlauf-)Zeit und intensive Betreuung. Es scheinen sich aber bei der derzeitigen wirtschaftlichen Lage – trotz geringer Zinsen – kaum größere Zahlen erreichen zu lassen. In das Wohnungsbauprogramm 2003 wird das Land diese Förderungsmöglichkeit vermutlich trotzdem wieder aufnehmen.

3.7.2. Städtische Mittel (Hannover-Kinder-Bauland-Bonus)

Viele junge Familien ziehen aus der Stadt, weil der Wunsch nach „Wohnen im Grünen“ und einem Eigenheim bei den Grundstückspreisen in der Stadt nicht finanzierbar ist. Die Landesförderung hilft hier in der Regel nur bei Schwerbehinderten und kinderreichen Familien (mindestens 3 Kinder) mit relativ niedrigem Einkommen (B-Schein-Berechtigte). Für Familien mit weniger Kindern und mittlerem Einkommen gibt es neben der Eigenheimzulage, die aber gedeckelt ist und höhere Grundstückskosten in Ballungsräumen nicht berücksichtigt, keine weiteren Förderungsmöglichkeiten.

Um diesen Familien die Finanzierung eines innerstädtischen Bauvorhabens zu erleichtern, gibt es seit einigen Jahren beim Kauf städtischer Einfamilienhausgrundstücke den Hannover-Kinder-Bauland-Bonus. Damit wird der Grundstückskaufpreis bei Bauvorhaben mit späterer Eigennutzung durch den Erwerber/Bauherrn um 10 % pro Kind, maximal aber um 40 % reduziert. Für Grundstücke im Eigentum Dritter gibt es jedoch keine Vergünstigung.



3.7.3. Regionsmittel

Um auch einen Personenkreis zu erreichen, der durch die Landesförderung nicht oder nicht ausreichend gefördert wird und junge Familien im Regionsgebiet zu halten, hat die Region Hannover 2002 ein eigenes Förderprogramm für den Eigentumserwerb innerhalb der Region - also auch innerhalb Hannovers – aufgelegt. Gefördert wird als Ergänzung zur Landesförderung (B-Schein-berechtigte Familien mit mindestens 3 Kindern oder Behinderte, für deren Wohnraumversorgung besondere bauliche Maßnahmen notwendig sind), aber auch als eigenständige Förderung der Region. Hier können schon Familien mit 2 Kindern und einem Einkommen, das um 15 % über der B-Schein-Grenze liegt, Mittel beantragen. Förderungsfähig sind sowohl die Neuschaffung von selbstgenutztem Eigentum als auch der Erwerb eines bereits bestehenden Hauses oder einer Eigentumswohnung. Gewährt werden in den ersten Jahren zinslose Darlehen ab 12.000 € (Ergänzungsförderung) bzw. 20.000 € (eigenständige Regionsförderung). Die Auswahl der zu fördernden Anträge erfolgt - im Rahmen der vorhandenen Mittel – durch die Region nach sozialer Dringlichkeit, d. h. nach Anzahl der Kinder, Schwere einer evtl. Behinderung und Höhe des Einkommens.

In der Stadt Hannover wurden 2002 insgesamt 17 Objekte gefördert: 9 als Ergänzungsförderung zur Landesförderung, 5 nur mit Regionsmitteln als eigenständige Förderung). Das Programm wird auch im Jahr 2003 fortgesetzt.

3.7.4. Einkommensüberprüfungen

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Für die Landestreuhandstelle (Verzinsung öffentlicher Baudarlehen und Weitergewährung von Aufwendungsdarlehen)	55	96	47	51	56	44	40
Für das Bundesvermögensamt (Pilotprojekt)	169	52	109	20	1	-	1

Für die in früheren Jahren mit Landesmitteln geförderten Eigentumsmaßnahmen fallen jährlich Einkommensüberprüfungen an. Zur Vermeidung der Fehlsubvention fordert die Niedersächsische Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen die Darlehensnehmer ca. alle drei Jahre auf, ihre Einkommen zur Überprüfung der Einkommensgrenze nachzuweisen.

3.8. Zukunft der Wohnraumförderung

Im Zeichen eines - anscheinend - ausgewogenen Wohnungsmarktes und knapper öffentlichen Kassen mit immer größer werdendem Sparzwang ist die Neigung groß, als freiwillig angesehene Aufgaben und Ausgaben abzubauen. Das gilt insbesondere auch für den Bereich der Wohnraumförderung.

Für den von der Stadt zu versorgenden Personenkreis ist der derzeitige Wohnungsmarkt aber nach wie vor nicht ausgewogen. Diese Menschen sind auf die städtischen Belegrechte angewiesen, da aufgrund ihrer persönlichen Schwierigkeiten ein „ungebundener“ Vermieter nicht an sie vermieten würde. Dieser Situation trägt auch das zum 1.1.2002 in Kraft getretene Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) Rechnung. „Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung sind Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind“. Diese Aussage in § 1 löst die alte, noch aus der Nachkriegszeit stammende Beschreibung des zu fördernden Personenkreises aus dem Zweiten Wohnungsbaugesetz („Wohnungsbau für die breiten Schichten der Bevölkerung“) ab. Damit wird der zu fördernde Personenkreis entsprechend der heutigen Wohnungssituation auf bestimmte Personengruppen mit noch bestehendem Wohnungsnotstand beschränkt.

Zur Wohnraumversorgung ist Neubau in den bisherigen Ausmaßen nicht mehr nötig, vielmehr kann wertvoller Wohnraum durch Aufwertung und Anpassung an die Bedarfe der (zukünftigen) Bewohnerinnen und Bewohner (wieder)gewonnen werden. Auch können Belegrechte in den ehemals öffentlich geförderten, jetzt aber bindungsfreien Wohnungen günstiger und im Stadtgebiet - weiter gestreut als im Neubau - erworben werden. Diese Möglichkeiten und ihre Wichtigkeit erkennt das neue Gesetz an durch die Aufnahme von Modernisierung, Erwerb von Belegungsrechten an bestehendem Wohnraum und Erwerb bestehenden Wohnraums als Fördertatbestand - gleichberechtigt mit dem Neubau - (§ 2 WoFG).

Ohne Mitfinanzierung aus Landes- und Bundesmitteln sind die Maßnahmen zur baulichen und sozialen Erneuerung der Belegrechtsbestände im Interesse sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 6 WoFG) sowie die Programme zur Neuschaffung von Belegungsrechten allerdings nicht umsetzbar. Dies haben auch die städtischen Erfahrungen mit dem Entflechtungsprogramm (Ankauf von Mietwohnungen aus dem Bestand) gezeigt. Neue Förderrichtlinien mit Schwerpunkt in der Be-



standspolitik sind daher notwendig (z. B. Förderung des Erwerbs von Belegrechten im Bestand auch mit Landesmitteln). Vorhandene Instrumente - wie die städtischen Aufwendungszuschüsse (auch unter Kostenbeteiligung der Vermieter in Form von vereinbarten Mietverzichten) - sollten in angemessenem Umfang weiter eingesetzt werden.

Nach § 3 WoFG wirken Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände bei der sozialen Wohnraumförderung zusammen. Ein von der Gemeinde/einem Gemeindeverband beschlossenes Konzept zur sozialen Wohnraumversorgung (kommunales Wohnraumversorgungskonzept) können die Länder bei ihrer Förderung zu Grunde legen. Für die Stadt Hannover wird deshalb zurzeit die Fortschreibung des Aktionsprogrammes „Wohnen in Hannover“ vorbereitet, um damit der Landesregierung Anregungen zur Gestaltung ihrer Förderrichtlinien entsprechend der städtischen Erfordernisse zu vermitteln. Darin wird auch nachhaltig dafür geworben, das geltende neue Wohnraumförderungsgesetz anzuwenden und die Bestandspolitik weiter auszubauen.

Trotz leerer öffentlicher Kassen sollten sich Bund, Länder und Gemeinden nicht gänzlich aus der Wohnraumförderung verabschieden. Die sozialen Folgekosten aufgrund nicht ausreichenden und/oder bezahlbaren Wohnraumes für einen nicht unproblematischen Personenkreis (höhere Sozialhilfekosten, Kosten für die Unterbringung in Heimen/Obdachlosenunterkünften, Vandalismus, Kriminalität) könnten langfristig erheblich höher sein, als eine effektiv eingesetzte Wohnraumförderung.

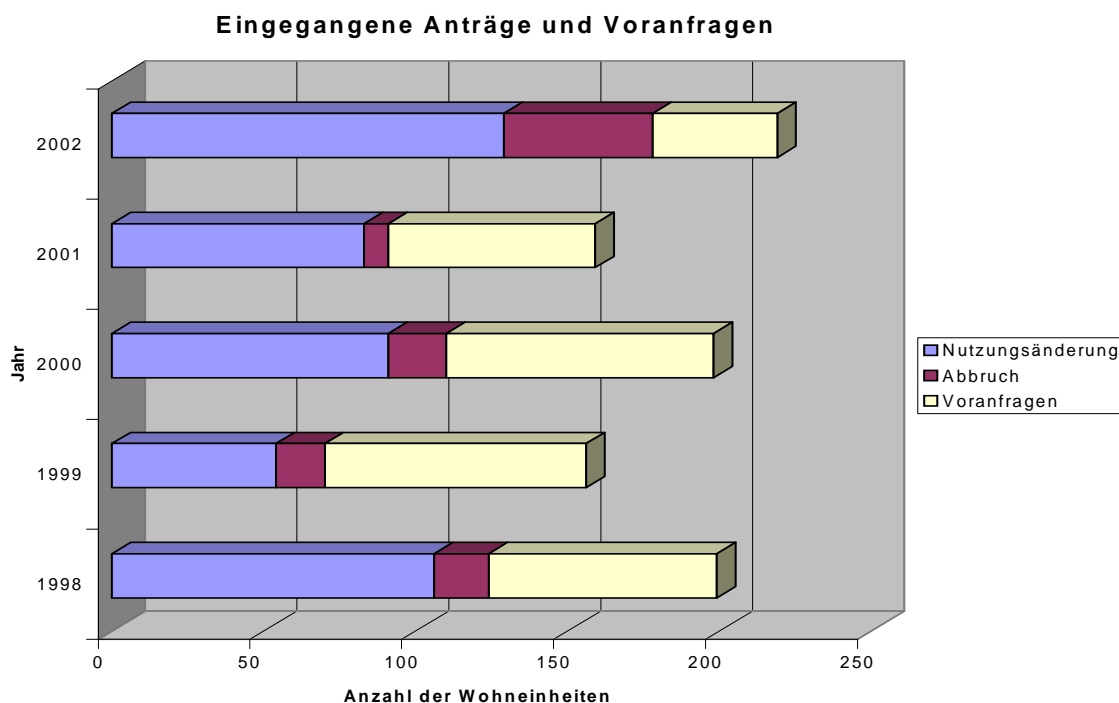
4. Wohnraumzweckentfremdung

In Hannover gilt seit 1972 ununterbrochen das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. Das bedeutet, zu Wohnzwecken geschaffene und genutzte Räume dürfen in der Regel nicht anderen Nutzungen (Büro- /Gewerbenutzung, Abbruch) zugeführt werden oder leer stehen. Auf Antrag und unter bestimmten Bedingungen und Auflagen kann von der Stadt in begründeten Einzelfällen allerdings eine Zweckentfremdungsgenehmigung erteilt werden. Handelt es sich nicht um „schützenswerten Wohnraum“, wird ein sogenanntes „Negativattest“ ausgestellt.

4.1. Genehmigungsverfahren

Insgesamt ist die Anzahl der 2002 eingegangenen Anträge (auf Nutzungsänderung oder Abbruch) und Voranfragen hinsichtlich einer evtl. Zweckentfremdung um knapp 40 % gestiegen (219 Wohnungen zu 157).

Dabei hat sich die Zahl der Wohneinheiten, für die Anträge auf Zweckentfremdungsgenehmigungen eingegangen sind, im Jahr 2002 gegenüber dem Vorjahr fast verdoppelt. 2002 wurden für 178 Wohneinheiten Anträge gestellt, während es im Vorjahr nur 91 Wohneinheiten waren. Demgegenüber haben die Voranfragen von 69 auf 41 betroffene Wohnungen abgenommen, das sind gegenüber dem Vorjahr ca. 40 % weniger. Vermutlich sollen viele Vorhaben kurzfristig realisiert werden, so dass in 2002 gleich konkrete Anträge gestellt wurden. Dies liegt sicherlich auch an der derzeitigen Situation am Wohnungsmarkt. Nicht jede Wohnung in jeder Lage ist zu einem guten Preis vermietbar.



Etwa die Hälfte der in 2002 genehmigten Anträge entfällt auf Nutzungsänderungen im öffentlichen Interesse. Insbesondere im Sozial- (z. B. Kinderbetreuung, soziale Hilfen/Begleitungen) und Gesundheitsbereich (z. B. für die Nahversorgung benötigte Ärzte, Therapiemöglichkeiten) wird immer mehr Raum benötigt, der naturgemäß in Wohnnähe der „Kunden“ liegen muss. In den zum Teil dichtbesiedelten Gebieten gibt es aber wenig passenden Gewerberaum, so dass ehemaliger, oft auch nicht mehr gut vermietbarer Wohnraum umgenutzt wird.

Die Bearbeitungszahlen für 2002 gliedern sich wie folgt auf:

Aus öffentlichem Interesse wurden für 86 Wohneinheiten (WE) mit einer Gesamtfläche von 5.933 m² Genehmigungen erteilt. Für 18 WE mit einer Fläche von insgesamt 1.892 m² konnten die Umnutzungen unbefristet genehmigt werden, weil entsprechender Ersatzwohnraum (23 WE mit insgesamt 2.203 m²) geschaffen wurde. Bei 9 WE mit 681 m² haben die Antragsteller ihren Antrag zurückgenommen. Abgelehnt werden mussten die Anträge auf Nutzungsänderung für 2 WE (insgesamt 313 m²).

Anträge auf Abbruch wurden 2002 für 49 WE mit insgesamt 4.838 m² gestellt. Dies bedeutet gegenüber dem Vorjahr eine Versechsfachung der Anzahl der betroffenen Wohneinheiten. Einer der Gründe für den Anstieg könnte darin liegen, dass verstärkt Mehrfamilienhäuser Gegenstand von Abbrucharträgen waren.

4.1.1. Anträge / Antragsgenehmigungen

Art	Anträge neu in 2002		Genehmigungen *							
			öff. Interesse		Befristet mit Ausgleichszahlung		Genehmigt (unbefristet)		Ersatzwohnraum	
			WE	m ²	WE	m ²	WE	m ²	WE	m ²
Nutzungsänderung	129	9.925	76	5.413	2	330	5	506	5	624
Abbruch	49	4.838	10	520	0	0	13	1.386	18	1.579
Gesamt	178	14.763	86	5.933	2	330	18	1.892	23	2.203

* Die Bearbeitungszahlen geben die abgeschlossenen Verfahren (in WE) wieder. Sie umfassen sowohl abgearbeitete Anträge aus 2002 als auch aus den Vorjahren.

4.1.2. Versagungen / sonstige Erledigungen

Art *	Versagungen		nicht geschützt		Nicht genehmigungspflichtig		Antragsrücknahmen	
	WE	m ²	WE	m ²	WE	m ²	WE	m ²
Nutzungsänderung	2	313	19	1.879	9	371	8	566
Abbruch	0	0	20	1.526	0	0	1	115
Gesamt	2	313	39	3.405	9	371	9	681

* Die Bearbeitungszahlen geben die abgeschlossenen Verfahren (in WE) wieder. Sie umfassen sowohl abgearbeitete Anträge aus 2002 als auch aus den Vorjahren.



4.1.3. Voranfragen

Neueingänge		Erledigungen *							
		Negativattest		Antragstellung		Ablehnung		Rücknahme	
WE	m ²	WE	m ²	WE	m ²	WE	m ²	WE	m ²
41	2.628	13	774	2	245	3	200	10	844

* Die Bearbeitungszahlen geben die abgeschlossenen Verfahren (in WE) wieder. Sie umfassen sowohl abgearbeitete Anträge aus 2002 als auch aus den Vorjahren.

Im Jahr 2002 wurde bei Voranfragen für 13 WE ein Negativattest ausgestellt und somit bestätigt, dass es sich bei den betroffenen Wohnungen nicht um schützenswerten Wohnraum im Sinne der Zweckentfremdungsverordnung handelt. Bei 2 WE war ein Antrag auf Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung erforderlich und für 13 WE mussten die Voranfragen negativ beschieden werden bzw. sie erledigten sich durch Rücknahme der Voranfragen.

4.2. Hinweisverfahren

Durch die nachstehende Tabelle wird die Entwicklung der Hinweise auf ungenehmigte Zweckentfremdungen in Folge von Nutzungsänderungen und Leerständen – bereinigt um die erledigten Vorgänge - differenziert nach Stadtbezirken aufgezeigt. Insgesamt sind im Jahr 2002 für 111 Wohneinheiten Hinweise auf zweckfremde Nutzungen oder Leerstände eingegangen. Dies bedeutet gegenüber dem Vorjahr einen leichten Rückgang bei den eingegangenen Hinweisen um ca. 11 %.

Die überwiegende Mehrzahl der Hinweise bezieht sich auf leer stehende Wohnungen. Auch dies weist auf die derzeitige Wohnungsmarktlage hin, in der nicht jede Wohnung kurzfristig zu den vom Vermieter gewünschten Konditionen wiedervermietet werden kann.

Stadtbezirk	Nutzungsänderung		Leerstand		Bestand	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002
1	10	7	81	58	91	65
2	82	81	51	43	133	124
3	10	10	13	11	23	21
4	1	1	18	14	19	15
5	2	2	26	25	28	27
6	2	2	12	20	14	22
7	16	15	52	56	68	71
8	0	3	34	30	34	33
9	1	1	26	17	27	18
10	7	7	120	101	127	108
11	1	2	3	3	4	5
12	1	0	65	55	66	55
13	3	3	40	27	43	30
Gesamt:	136 WE	134 WE	541 WE	460 WE	677 WE	594 WE

4.3. Bearbeitung der Hinweise

Die Hinweise über Nutzungsänderungen und Wohnungsleerstände, die die Verwaltung erhält, haben sehr unterschiedliche Qualitäten und Hintergründe. Auch sind Leerstände oft auch nur scheinbar (z. B. weil eine Wohnung modernisiert werden soll). Für die eingehenden Hinweise werden daher Prioritäten gesetzt, und die Fälle dann entsprechend ihrer Wertung im Rahmen der vorhandenen Personalkapazitäten abgearbeitet.

Im vergangenen Jahr wurden Verfahren aufgrund von Hinweisen für 30 Wohnungen wegen Nutzungsänderungen und für 164 Wohnungen wegen Leerstandes abgeschlossen. Somit konnten im Vergleich zum Vorjahr über 50 % mehr Hinweise abschließend erledigt werden.

Für vier Wohneinheiten mussten Zwangsgelder angedroht und festgesetzt werden, weil mit den jeweiligen Wohnungseigentümern bzw. -nutzern keine einvernehmliche Lösung dahingehend getroffen werden konnte, dass geschützter Wohnraum umgehend wieder zu Wohnzwecken genutzt wird.

Bußgeldbescheide wurden 2002 keine erlassen. Auch brauchte im Rahmen der Überprüfung von Zweckentfremdungshinweisen von keinem richterlichen Durchsuchungsbeschluss Gebrauch



gemacht werden. Soweit es notwendig war die Wohnungen zu besichtigen, haben die Nutzer der Stadt dieses freiwillig ermöglicht.

4.4. Ausblick

Im Laufe des Jahres 2002 wurde für den Arbeitsbereich eine organisatorische Umstrukturierung vorgenommen. Die verbliebenen Mitarbeiter (Ende 2002 drei, derzeitig nur noch zwei) sind nunmehr als „Einheitssachbearbeiter“ mit allen anfallenden Tätigkeiten betraut. Eine organisatorische Trennung der bisherigen Aufgabengebiete „Genehmigungsverfahren/Anträge“ und „Hinweise“ gibt es nicht mehr.

Das seit 1999 anhängige Normenkontrollverfahren beim Oberverwaltungsgericht Lüneburg ist im März 2003 mit dem Ergebnis beendet worden, dass die niedersächsische Zweckentfremdungsverordnung nach wie vor rechtmäßig ist. Sie ist nicht – wie der Kläger angeführt hat - durch die veränderte Wohnungsmarktlage automatisch außer Kraft getreten.

Die neue Landesregierung hat sich allerdings in ihrer Koalitionsvereinbarung u. a. auch zum Ziel gesetzt, die geltende Zweckentfremdungsverordnung aufzuheben, da sie der Meinung ist, dieser schwere Eigentumseingriff sei im Hinblick auf die derzeitige allgemeine Wohnungsversorgung nicht mehr gerechtfertigt. Es bleibt daher abzuwarten, ob und wann dieses Vorhaben umgesetzt wird.

Die Stadt vertritt zum Thema Nutzungsänderung die Ansicht, dass auch bei einer derzeit entspannteren Wohnungsmarktlage der Schutz vor Verdrängung des Wohnens durch Büro-/Gewerbenutzungen - und deshalb die Stärkung und Förderung der **Wohnqualität** - an bestimmten Standorten im Stadtgebiet weiterhin notwendig ist. Das gilt insbesondere auch für den Innenstadtbereich. Die vorhandenen planungs- und baurechtlichen Instrumente bieten dazu aber nur bedingte Möglichkeiten. Zusammen mit dem Mieterverein Hannover und Umgebung e.V. soll daher versucht werden, über den Deutschen Mieterbund und den Deutschen Städtetag eine Gesetzesinitiative zu starten, mit dem Ziel das Baugesetzbuch zu ergänzen. Die Gemeinden sollen ermächtigt werden, für zu bestimmende Gemeindebereiche bei Vorliegen bestimmter Vorausset-

zungen eine „Satzung zur Förderung der Wohnqualität“ zu erlassen. Auch hier wird erst die Zukunft zeigen, ob eine solche Initiative zu realisieren ist.



5. Wohnungsversorgung

5.1. Wohnberechtigungsscheine

5.1.1. Wohnraumförderungsgesetz / Generelle Auswirkungen auf die wohnberechtigten Haushalte

Am 01.01.2002 trat das neue Wohnraumförderungsgesetz in Kraft.

Für den Bezug von geförderten Wohnungen ist ein sogenannter Wohnberechtigungsschein erforderlich. Bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes war die Erteilung der Bescheinigung nur für Familienangehörige möglich, d. h. zum Beispiel für Alleinstehende, Ehepaare mit ihren Kindern oder Alleinerziehende mit Kindern.

Haushalte, bei denen die Eltern zum Beispiel „ohne Trauschein“ zusammenlebten, konnten bisher für die überwiegende Anzahl von geförderten Wohnungen keinen gemeinsamen Wohnberechtigungsschein bekommen. Hier mussten Sonderregelungen helfen.

Seit Januar 2002 hat sich dieses geändert – entscheidend ist nun nur noch, ob alle Personen zu einem Haushalt gehören. Eine Neuregelung, die in der Praxis auf eine breite Resonanz stößt.

Die mit dem Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes erfolgte Erhöhung der Einkommensgrenzen für Haushalte mit Kindern wirkt sich in der Praxis weniger stark aus.

Dieses mag damit zusammenhängen, dass die Einkommensgrenzen für Familien mit Kindern auch in der Vergangenheit bereits seltener ein Problem bei der Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines waren, als zum Beispiel bei Einzelpersonen oder Zweipersonenhaushalten.

5.1.2. Differenzierte Entwicklung bei unterschiedlichen Haushaltsgrößen – landesspezifische Sonderregelungen

Dass Alleinstehende und Zweipersonenhaushalte größere Schwierigkeiten haben, die Einkommensgrenzen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines einzuhalten, ist ein generelles Problem, das auch in anderen Städten und Gemeinden beobachtet und durch das Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes auch nicht wesentlich entschärft worden ist.

Im Wohnraumförderungsgesetz ist den einzelnen Bundesländern die Möglichkeit eingeräumt worden, mit Blick auf die regionalen Besonderheiten des Wohnungsmarktes abweichende Regelungen zu den geltenden Einkommensgrenzen zu schaffen.

Das Land Nordrhein-Westfalen z. B. hat jetzt reagiert. Unter anderem gestützt auf eine Untersuchung des Institutes Wohnen und Umwelt (Berechtigtenkreis im sozialen Wohnungsbau, Darmstadt 2000), die ergeben hat, dass in den Alten Bundesländern lediglich 20 bis 24 Prozent der Ein- und Zweipersonenhaushalte sozialwohnungsberechtigt sind, während bei den größeren Haushalten der Anteil mit 37 und 47 Prozent weitaus höher liegt, wurden mit Wirkung zum 01.01.2003 folgende Sonderregelungen getroffen:

- Die Einkommensgrenzen für Ein- und Zweipersonenhaushalte wurden generell erhöht.
- Bei der Neuförderung von Mietwohnungen in Gebieten mit überdurchschnittlichem Mietniveau, bei Sonderwohnformen (zum Beispiel für alte oder behinderte Menschen), zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerschaften und bei der Gründung von Wohnungsgenossenschaften in bestehendem Wohnraum kann die Basiseinkommensgrenze um bis zu 40 Prozent überschritten werden.

In Niedersachsen ist von dieser Möglichkeit einer landesspezifischen Regelung bisher kein Gebrauch gemacht worden.

Aus Sicht der Verwaltung wäre eine solche Regelung für Ein- und Zweipersonenhaushalte grundsätzlich zu begrüßen.



Die Erhöhung der Basiseinkommensgrenze wird für die Vermietung von Seniorenwohnungen (für bestehende Wohnungen und bei Neuförderungen) als sinnvoll angesehen. Bei diesen Wohnungen gibt es für wohnungssuchende Senioren massive Probleme, die derzeit geltenden Einkommensgrenzen einzuhalten (siehe dazu auch Punkt 5.3.5).

5.1.3. Wohnberechtigungsscheine als Gradmesser für die Nachfrage nach geförderten Wohnungen

Ein Wohnberechtigungsschein dient als Nachweis dafür, dass der betroffene Haushalt berechtigt ist, eine geförderte Wohnung zu beziehen. Daher kann die Zahl der beantragten Wohnberechtigungsscheine auch als Maßstab dafür gesehen werden, wie groß das Interesse oder – anders formuliert - wie groß der Bedarf an geförderten Wohnungen ist.

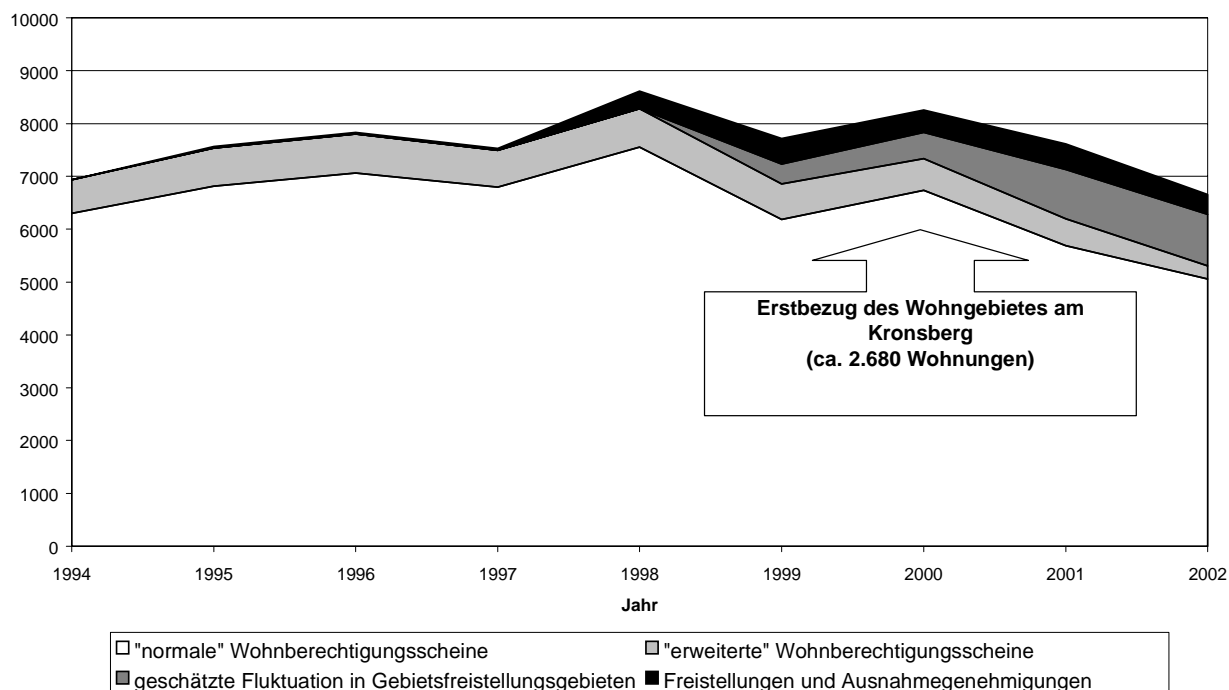
Zurzeit ist zum Bezug einer geförderten Wohnungen nicht in jedem Fall ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Durch Gebietsfreistellungen und andere strukturverbessernde Maßnahmen (wie Ausnahmegenehmigungen und Einzelfreistellungen) konnte ein nicht unerheblicher Teil der eigentlich gebundenen und wohnberechtigungsscheinpflichtigen Wohnungen ohne die Vorlage einer entsprechenden Bescheinigung vermietet werden.

Betrachtet man die Entwicklung der Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine, muss man daher neben dieser Anzahl auch berücksichtigen, wie viele Wohnungen in gebietsfreigestellten Bereichen vermietet wurden und wie viele Ausnahmegenehmigungen und Freistellungen erteilt wurden.

Bei einem Vergleich Fallzahlen für 1994 und 2002 ist ein Rückgang der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine von knapp 7.000 auf gut 5.300 zu verzeichnen.

Die Gesamtzahl der zu berücksichtigenden Fälle (einschließlich Mieterwechsel in Gebietsfreistellungsgebieten, Ausnahmegenehmigungen und Freistellungen) ist im gleichen Zeitraum jedoch mit knapp 7.000 Fällen in 1994 zu 6.500 Fällen in 2002 trotz einer zwischenzeitigen deutlichen Entspannung des Wohnungsmarktes relativ konstant geblieben.

Entwicklung und Hintergründe zur Nachfrage nach Wohnberechtigungsscheinen



5.2. Entwicklung und Perspektiven der Wohnungsvermittlung

5.2.1. Vermittlungstätigkeit / Nachfrage nach geförderten Wohnungen

Der Wohnungsmarkt hat sich in den letzten Jahren merklich entspannt. Dieses könnte zu der Schlussfolgerung führen, dass auch Haushalte mit geringem Einkommen und Personen mit sozialen Problemen in der Lage sind, sich am freien Wohnungsmarkt ohne weitere öffentliche Unterstützung mit einer Wohnung zu versorgen.

In der Praxis ist eine vollkommen andere Entwicklung zu beobachten. Die Nachfrage nach geförderten Wohnungen und damit der Bedarf an Unterstützung ist über Jahre stabil, allerdings hat sich die Art und Weise, wie diese Wohnungen vermittelt, belegt und vermietet wurden, im Laufe der Zeit verändert.



5.2.2. Inhaltliche Entwicklung der Wohnungsvermittlung in den letzten 12 Jahren

Anfang der Neunziger Jahre wurden nahezu alle Belegrechtswohnungen über das Amt für Wohnungswesen vermittelt. Wohnungssuchende mussten zum Teil länger als ein Jahr auf ein passendes Wohnungsangebot warten, die Zahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen reichte zur Versorgung der Wohnungsnotfälle nicht aus.

Mitte der Neunziger Jahre entspannte sich diese Situation langsam. Bedingt durch eine verstärkte Förderung von Mietwohnungen und durch die langsam beginnende Entspannung des freien Wohnungsmarktes kam es auch zu einem verstärkten Angebot von freiwerdenden geförderten Wohnungen.

Der positive Effekt dieser Entwicklung war, dass der Stadt für die Versorgung von Wohnungsnotfällen mehr Wohnungen zur Verfügung standen und es dadurch schneller möglich war, eine Wohnung zu vermitteln.

Allerdings entstand auch der fatale Effekt, dass überwiegend die stabilen Haushalte aus den Belegrechtsbeständen in freifinanzierte Wohnungen auszogen und so in diesen Gebieten eine immer stärkere Konzentration von einkommensschwachen Haushalten und Personen mit sozialen Problemen zu beobachten war und weiterhin ist. Verstärkt wurde diese Entwicklung dadurch, dass die Haushalte, die eine Wohnungsvermittlung beantragen, in immer stärkerem Umfang in schwierigen materiellen und/oder sozialen Verhältnissen lebten und leben.

Die Stadt begann daher zu diesem Zeitpunkt Wege zu gehen, bei denen einerseits weiterhin die Versorgung von hilfeschenden Haushalten gesichert und andererseits die strukturelle Entwicklung in den Belegrechtsbeständen positiv beeinflusst werden kann.

Dieses geschah dadurch, dass

- die Vermieter eigenverantwortlich Bewerber suchen konnten, die (aufgrund ihres Einkommens) zum Kreis der Berechtigten gehörten, aber aufgrund der Sozialstruktur zur Stabilität des Wohngebietes beitragen,

- die Landeshauptstadt Hannover den Vermietern durch die Erteilung von Freistellungen und Ausnahmegenehmigungen ermöglicht hat, einzelne Wohnungen an stabilisierende Haushalte zu vermieten, welche die Einkommensgrenzen überschreiten und
- die Stadt komplette Gebiete von den bestehenden Bindungen freigestellt hat (Gebietsfreistellungen (vgl. 5.2.3)).

5.2.3. Gebietsfreistellungen

Gebietsfreistellung bedeutet, dass für eine bestimmte Dauer die öffentlich-rechtlichen Bindungen (Einkommens- und Flächenbeschränkungen gem. § 30 WoFG, § 4 WoBindG) bei der Vermietung von Wohnungen eines bestimmten Gebietes aufgehoben werden. Gleichzeitig entfällt für diesen Zeitraum die Verpflichtung zur Zahlung der Fehlbelegungsabgabe. Zusammengefasst bedeutet dies, dass Mieter mit höherem Einkommen und dementsprechend größerem Wohnflächenbedarf öffentlich geförderte Wohnungen beziehen bzw. dort verbleiben können, ohne zur Fehlbelegungsabgabe herangezogen zu werden. Die Gebietsfreistellung trägt zur Stabilisierung der Bewohnerstruktur bei, da Mieter, die ihre Einkommenssituation verbessern, nicht mehr allein aus finanziellen Gesichtspunkten (Fehlbelegungsabgabe) ausziehen werden. Daneben ist sie wichtige Voraussetzung für die Belegungssteuerung.

Gebietsfreistellungen						
Stadtteil	Freigestellte WE	Eigentümer	Beginn	Ende	Belegrechtsverzicht	
					Wohnungen	in %
Bemerode	308	GBH	01.04.99	31.03.04	231	75 %
Davenstedt	264	Reichsbund	01.02.01		66	25 %
Groß-Buchholz	487	Gundlach	01.04.99		365	75 %
	22	Gundlach	01.02.01		17	75 %
	639	GBH	01.04.99		479	75 %
Hainholz	628	GBH	01.02.01		144	23 %
List	114	GAGFAH	01.02.01		59	25 %
	122	BauBeCon	01.04.99		92	75 %
Linden-Mitte	173	IVG	in Umsetzung		173	100 %
Linden-Süd	788	GBH	01.02.01		250	32 %
	51	WG Selbsthilfe Linden	01.01.02		13	25 %
Mittelfeld	105	GBH	01.02.01		63	60 %
Sahlkamp	687	BauBeCon	01.04.99		515	75 %
Vahrenheide	809	GBH	01.04.99		809	100 %
	992	GBH	01.02.01		502	51 %
Mühlenberg	250	BauBeCon	01.04.99		188	75 %
	216	HB Fonds	01.08.02	108	50 %	
Summen:	6.655				4.074	61 %

5.2.4. Belegrechtsbestand / Städtevergleich

Mit Stand vom 31.12.2002 hat die Landeshauptstadt Hannover aufgrund öffentlicher Förderungen oder vertraglicher Vereinbarungen verschiedene Rechte zur Belegung an 30.254 Wohnungen. Die GBH will 3.929 Wohnungen, darunter fast den gesamten Wohnungsbestand im Umland, verkaufen. Diese Wohnungen stehen deshalb bereits gegenwärtig für eine Vermittlung nicht mehr zur Verfügung.

Zur Strukturverbesserung fallen im Rahmen von Kooperationsverträgen, Gebietsfreistellungen und Quotierungen weitere Belegrechte weg, so dass der Stadt Hannover gegenwärtig 23.256

Belegrechte zur Verfügung stehen, von denen 153 Wohnungen nicht im Stadtgebiet liegen. Rund 8,2 Prozent aller Wohnungen in Hannover sind damit derzeit Belegrechtswohnungen.

Belegrechte - Gesamtübersicht	WE Gesamt	Davon GBH
Städt. Rechte zur Wohnungsbelegung	30.254	17.355
Im Rahmen von Kooperationsverträgen, Gebietsfreistellungen, Einzelfreistellungen und unter Berücksichtigung der geplanten Verkäufe durch die GBH verzichtet die Stadt auf Belegrechte an WE:	6.998	6.050
Verbleibende Belegrechte	23.256	11.305
Von den verbleibenden Belegrechten sind ausschließlich über die VO gemäß §5a WoBindG gesichert	2.092	-

Städtevergleich Stand 31.12.2000

Stadt	Einwohner	Wohnungsbestand	Belegrechte ¹		Sozialhilfeempfänger	Arbeitslose
Berlin	3.382.200	1.862.766	326.600 ²	17,5 %	7,7 %	12,7 %
Dortmund	585.153	291.439	32.933	11,3 %	6,3 %	15,8 %
Düsseldorf	580.484	322.837	36.158	11,2 %	5,6 %	10,1 %
Duisburg ³	513.550	258.433	54.012	20,9 %	6,1 %	13,7 %
Essen ⁴	596.167	316.184	-	-	6,0 %	11,8 %
Frankfurt/M.	624.980	340.462	41.196	12,1 %	5,8 %	6,2 %
Hamburg	1.715.392	858.993	83.500	9,7 %	6,8 %	9,3 %
Hannover	505.648	283.187	23.504	8,3 %	7,1 %	13,3 %
Köln	968.917	518.420	76.726	14,8 %	6,7 %	11,5 %
München	1.247.959	701.553	94.571	13,4 %	3,4 %	4,6 %
Nürnberg	481.888	258.701	35.183	13,6 %	5,6 %	9,4 %
Stuttgart	551.747	289.547	22.874	7,9 %	3,9 %	6,3 %

¹ Belegrecht = Summe aller Besetzungs-, Bennenungs-, und Vorschlagsrechte an öffentlich geförderten und nicht öffentlich geförderten bzw. vertraglich vereinbarten Wohnungen; abzüglich Belegrechtsverzichteten (Freistellung, Gebietsfreistellung usw.)

² Stand 2001 Berlin hat 135.400 Wohnungen der insg. 462.000 belegungsgebundenen Wohnungen freigestellt

³ Für die Stadt Duisburg ist als Belegrechtszahl die Anzahl aller belegungsgebundenen Wohnungen zu Grunde gelegt worden. Eine weitere Differenzierung war nicht möglich.

⁴ Essen hat rund 45.000 öfftl. gef. Wohnungen. Ein Belegungsrecht wird grundsätzlich nur bei der ersten Vermietung ausgeübt, danach wird darauf verzichtet.



5.3. Wohnungsvermittlung

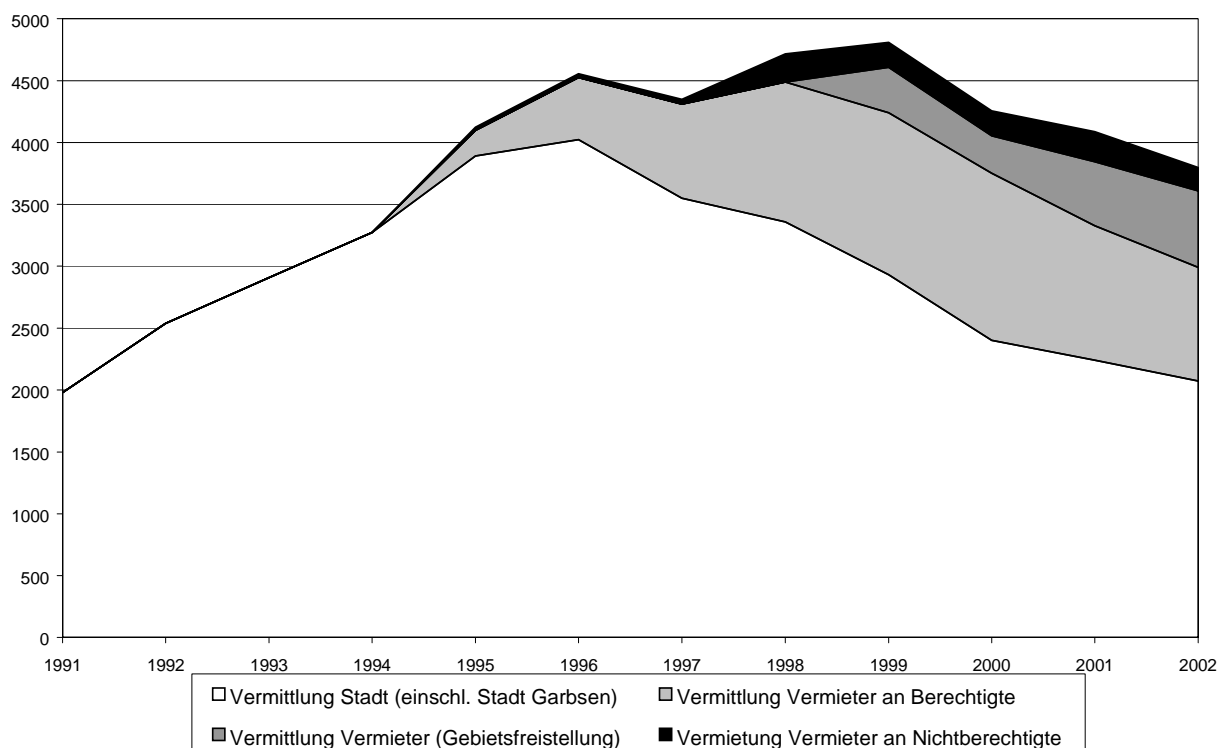
5.3.1. Aktuelle Situation

In den Gebietsfreistellungsgebieten hat sich gezeigt, dass ein nicht unerheblicher Teil der Vermietungen nach wie vor an eigentlich berechnigte Personen erfolgte.

Dieses liegt unter anderem daran, dass die Mieterstruktur und das soziale Image der betroffenen Gebiete nur eine schrittweise Verbesserung der Mieterstruktur ermöglicht.

Zählt man zu den Vermittlungen, die über das Amt für Wohnungswesen und die Vermieter an Berechnigte erfolgten, auch noch diese Vermietungen im gebietsfreigestellten Bereich hinzu, ergibt sich, dass sich die Zahl der versorgten Haushalte von knapp 2.000 Haushalten in 1991 mittlerweile auf etwas über 3.600 eingependelt hat.

Nach wie vor ist daher zur Versorgung einkommenschwacher Haushalte und für Personen mit sozialen Schwierigkeiten das Bereithalten von geeignetem Wohnraum erforderlich.

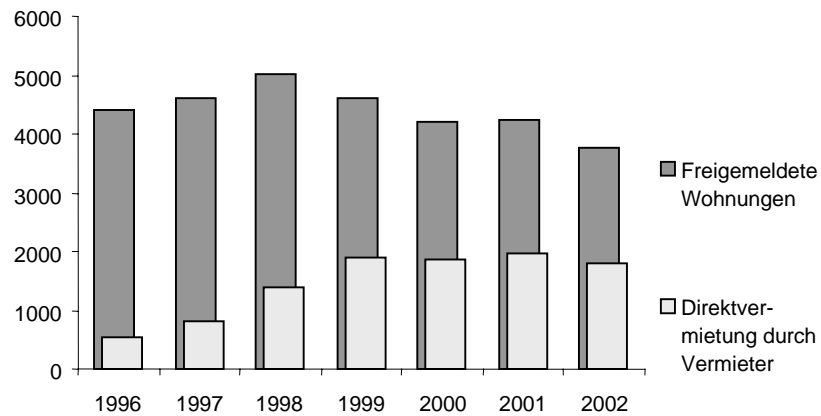


5.3.2. Zielgruppe der Wohnungsvermittlung

Die Struktur der Haushalte, die sich wegen einer Wohnungsvermittlung an die Landeshauptstadt Hannover wenden, wird entscheidend dadurch beeinflusst, dass ein nicht unerheblicher Teil der Wohnungen, die der Stadt Hannover eigentlich als Belegrechtswohnungen zur Verfügung stehen, im Rahmen der strukturverbessernden Maßnahmen auch durch die Eigentümer vermittelt werden dürfen.

Dadurch können sich die Personen, die an sich auf Grund ihrer Einkommens- und Sozialstruktur eine geförderte Wohnung benötigen und keine oder nur geringe zusätzliche Problematiken aufweisen, direkt mit einer angemessenen Wohnung versorgen.

Freigemeldete Wohnung und Strukturverbesserung



Die Haushalte, die auf diesem Weg keine geeignete Wohnung beziehen können, bilden den Kern der durch die Landeshauptstadt zu versorgenden Haushalte. Dabei handelt es sich überwiegend um

- ausländische Wohnungssuchende beziehungsweise Haushalte mit unterschiedlicher ethnischer Herkunft,
- Familien mit zwei und mehr Kindern,
- Alleinerziehende oder
- Alleinstehende.

Diese Haushalte haben Probleme, ohne Unterstützung eine Wohnung zu finden, da sie zum Beispiel

- aufgrund ihres Alters oder ihrer Behinderung auf eine speziell ausgestattete Wohnung angewiesen sind oder
- nur über ein geringes und/oder nicht gesichertes Einkommen verfügen oder

- Suchtproblematiken haben oder
- in schwierigen familiären oder sozialen Verhältnissen leben oder
- aus Einrichtungen oder Therapien kommen oder in städtischen Unterkünften leben.

5.3.3. „Schufa-Eintrag“ - Hemmnis bei der Wohnungssuche?!

Bestehende Schulden und damit verbundene Rückzahlungsverpflichtungen sind für viele Vermieter auf dem freien Wohnungsmarkt ein wichtiges Kriterium zur Ablehnung eines Wohnungssuchenden als zukünftigen Mieter. So wird das bisherige Konsumverhalten als Indikator für das zukünftige Zahlungsverhalten des Mieters und damit für das wirtschaftliche Risiko des Vermieters herangezogen.

Ein großer Teil dieser Eigentümer zieht in diesem Zusammenhang die „Schufa-Auskunft“ heran.

Auch im geförderten Wohnungsbau setzt sich diese Vorgehensweise immer mehr durch. Während in den zurückliegenden Jahren nur einzelne Unternehmen zu diesem Mittel griffen, nutzt mittlerweile die überwiegende Zahl der Vermieter regelmäßig oder in (nach geschäftsinternen Kriterien definierten) Einzelfällen die „Schufa-Auskunft“.

Diese Vorgehensweise kann zu einem erheblichen Vermittlungshindernis in der Wohnungsvergung werden. Viele Haushalte, die Unterstützung bei der Suche nach einer geeigneten Wohnung benötigen, leben in schlechten finanziellen Verhältnissen. Die Gründe für einen Eintrag in der „Schufa“ können dabei sehr unterschiedlich sein, diese sind zum Beispiel :

- Kreditverpflichtungen, die in einer nicht mehr bestehenden Ehe übernommen wurden,
- Schulden aus einer gescheiterten Selbstständigkeit,
- Mietschulden aus alten Mietverhältnissen,



- nicht eingehaltene Zahlungen aus Konsumkrediten und Ratenkäufen oder auch
- Zahlungsverpflichtungen bei Telekommunikationsanbietern (Handy-Verträge).

Aus Sicht der Wohnungsversorgung ist bei dem Thema „Schufa-Eintrag“ entscheidend, wie differenziert das Wohnungsunternehmen diese Informationen bewertet. Wenn eine negative „Schufa-Eintragung“ automatisch zu einer Ablehnung des Wohnungsbewerbers führen würde, wäre dieses nicht zu akzeptieren.

Entscheidend ist, ob im konkreten Einzelfall der Vermieter anhand des bisherigen Konsumverhaltens mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgehen muss, dass zukünftige Mietzahlungen nicht geleistet werden. Ist dieses der Fall, weil zum Beispiel nur geringe Zeit zurückliegende hohe Mietschulden bestehen und eine eidesstattliche Versicherung abgegeben wurde, kann eine solche auf die „Schufa-Auskunft“ gestützte Ablehnung eines vorgeschlagenen Bewerbers auch akzeptiert werden. Entscheidend ist hierbei immer, ob laufende Mietzahlungen gesichert werden können.

Da viele Wohnungssuchende in sehr instabilen wirtschaftlichen Verhältnissen leben, könnte die Frage der Mietsicherung zukünftig ein entscheidender Faktor bei der Wohnungsversorgung sein. Gerade bei Familien setzt sich das Einkommen oft aus ganz unterschiedlichen Teilbeträgen zusammen. Hat eine Familie zum Beispiel ein Arbeitseinkommen aus einem Teilzeitjob und bekommt gleichzeitig Arbeitslosengeld, Erziehungsgeld und Kindergeld sowie Wohngeld, dann ist die komplette Miete über Abtretungen an den Vermieter nicht zu sichern. Würde diese Familie nun wegen Mietschulden aus der jetzigen Wohnung ausziehen müssen und wären diese Mietschulden bereits in der „Schufa“ eingetragen worden, würde eine hohe Wahrscheinlichkeit bestehen, dass eine Wohnungsvermittlung nicht möglich ist.

Bisher hat diese auf die „Schufa-Auskunft“ gestützte Risikoabwägung der Vermieter noch nicht zu gravierenden Problemen bei der Wohnungsvermittlung geführt, da im Einzelfall gemeinsam Lösungen gefunden werden konnten. Der zunehmende Wettbewerbsdruck läßt jedoch befürchten, dass sich die Konfliktlage verschärft und Wohnungssuchende nicht versorgt werden können.

5.3.4. Unerledigte Vermittlungsanträge differenziert nach Fallgruppen

	Anzahl der Haushalte am 31.12.2001		Anzahl der Haushalte am 31.12.2002	
	Gesamt	Davon sehr dringend	Gesamt	Davon sehr dringend
Wohnungsnotstände	851	851	852	852
Alte Menschen	61	35	77	42
Aussiedler	25	25	44	44
Behinderte Menschen			51	14
Räumungsschuldner	125	6	89	17
Resozialisierungsbe- troffene	18	4	17	2
Sanierungsbetroffene	100	100	73	53
Unterkunftsbewohner	150	39	90	34
Sonstige Vermittlungsan- träge			84	
Gesamt	1.330	1.060	1.377	1.058

Die Entwicklung der Vermittlungszahlen von Ende 2001 bis Ende 2002 stellt sich wie folgt dar:

unerledigte Vermittlungsanträge am 31.12.2001	1.330
zuzüglich anerkannte neue Vermittlungsanträge 2002	3.400
Summe Vermittlungsanträge	4.730
abzüglich Wohnungsvermittlungen	2.005
ergibt	2.725
abzüglich Selbstversorger, Rücktritte u. ä.	1.348
Summe unerledigte Vermittlungsanträge am 31.12.2002	1.377



5.3.5. Wohnungsvermittlung für Seniorinnen und Senioren

Nach bundesweiten Schätzungen und Erhebungen wird die Zahl der Seniorenhaushalte mit über 65-jährigen und die Zahl der „mittelalten“ Haushalte (40- bis unter 65-jährige) in den nächsten Jahren deutlich ansteigen. Bereits heute sind über 126.600 Personen in Hannover 60 Jahre und älter.

Viele ältere Menschen wünschen sich ein möglichst großes Maß an Selbstbestimmung. Eine altengerechte Wohnung - unter Umständen mit angebotenen Serviceleistungen, die für zusätzliche Unterstützung und Sicherheit sorgen können - ist für viele Seniorinnen und Senioren eine Alternative, wenn die bisherige Wohnung nicht mehr den veränderten Ansprüchen entspricht.

Die Zahl der Seniorinnen und Senioren, die über das Amt für Wohnungswesen mit einer neuen Wohnung versorgt werden konnten, pendelt in den letzten drei Jahren zwischen 90 und etwas über 100 Haushalten; die Tendenz ist dabei leicht rückläufig.

Wohnungsvermittlungen im Jahr	1998	1999	2000	2001	2002
Einzelpersonen	138	127	93	97	81
Ehepaare	19	13	8	7	9
GESAMT	157	140	101	104	90

Wie oben unter Punkt 5.1.2 geschildert, ist der Anteil der wohnberechtigten Haushalte bei alleinstehenden Wohnungssuchenden wesentlich geringer als bei Familien. Auch bei Seniorinnen und Senioren ist die Einkommensgrenze als Zugangsvoraussetzung für eine geförderte altengerechte Wohnung erst einmal ein Vermittlungshemmnis. Da aber die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen von einkommensschwachen Haushalten eher gering ist, können im Rahmen von Einzelfreistellungen auch Seniorinnen und Senioren mit einem höheren Einkommen eine geförderte Wohnung beziehen. Im Jahr 2002 wurden auf diesem Weg weitere knapp 90 Haushalte versorgt, so dass insgesamt für ca. 190 ältere Haushalte eine seniorenrechtliche Wohnung bereitgestellt werden konnte.

Weitere Vermittlungshindernisse bei altengerechten Wohnungen sind inzwischen zu geringe Wohnungsgrößen und ein nicht ausreichendes Angebot an Serviceleistungen.

Zusammen mit dem Kommunalen Seniorenservice wird hier langfristig nach Lösungen zu einer bedarfsgerechteren Angebotspalette gesucht werden müssen. Einzelne Eigentümer haben z. B. begonnen, das Wohnungsangebot den heutigen Bedürfnissen der Seniorinnen und Senioren anzupassen, indem sehr kleine und nicht mehr zeitgemäße Wohnungen zusammengelegt wurden.

Durch die Mitarbeit in zwei Arbeitskreisen unter der Leitung des Kommunalen Seniorenservices zu den Themen „Altenwohnanlagen“ und „Selbständiges, dezentrales Wohnen im Alter“ sind hier erste Schritte gegangen worden. Eine Broschüre über „Einrichtungen des Seniorenwohnens in Hannover“ wurde vom Kommunalen Seniorenservice erstellt. Durch Öffentlichkeitsarbeit wie der Teilnahme an der Fachausstellung „Seniora“ wurde das Angebot an Seniorenwohnungen einem breiteren Publikum bekannt gemacht. Eine weitere Veranstaltung im Herbst 2003 ist in Vorbereitung.

5.3.6. Wohnungssuchende mit Behinderungen

Behinderte Alleinstehende und Mehrpersonenhaushalte, die wegen der Behinderung eines Familienangehörigen eine entsprechend ausgestattete Wohnung suchen, stellen neben der behindertengerechten Ausstattung der Wohnung oft ganz spezielle Anforderungen an die neue Wohnung. Dabei sind die Nähe zu unterstützenden Familienangehörigen oder Freunden, die gute Erreichbarkeit von Ärzten und Einrichtungen und ganz spezielle individuelle Vorgaben zu beachten. Eine Wohnungsvermittlung gestaltet sich aus diesen Gründen oft sehr langwierig – obwohl die hohe Dringlichkeit dieser Wohnungsvermittlungsanträge von allen Beteiligten gesehen und anerkannt wird.

Die Zahl der Wohnungsvermittlungen ist im Vergleich zum Vorjahr jedoch angestiegen. Konnten im Jahr 2001 lediglich 5 alleinstehende Behinderte und 8 Familien mit behinderten Familienangehörigen vermittelt werden, ist die Anzahl im Jahr 2002 auf 13 Alleinstehende und 10 Familien gestiegen.

	Unerledigte Vermittlungsanträge am 31.12.2001	neu anerkannte Vermittlungsanträge 2002	Summe der Vermittlungsanträge	davon vermittelt in 2002	davon selbst versorgt, verzogen, Antrag zurückgezogen etc.	am 31.12.2002 noch nicht vermittelt
Alleinstehende	23	20	43	10	13	20
<i>davon auf einen Rollstuhl angewiesen</i>	7	13	20	3	10	7
Mehrpersonenhaushalt	26	30	56	10	15	31
<i>davon auf einen Rollstuhl angewiesen*</i>	8	23	31	1	23	7
Summe	49	50	99	20	28	51
<i>davon auf einen Rollstuhl angewiesen*</i>	15	36	51	4	33	14

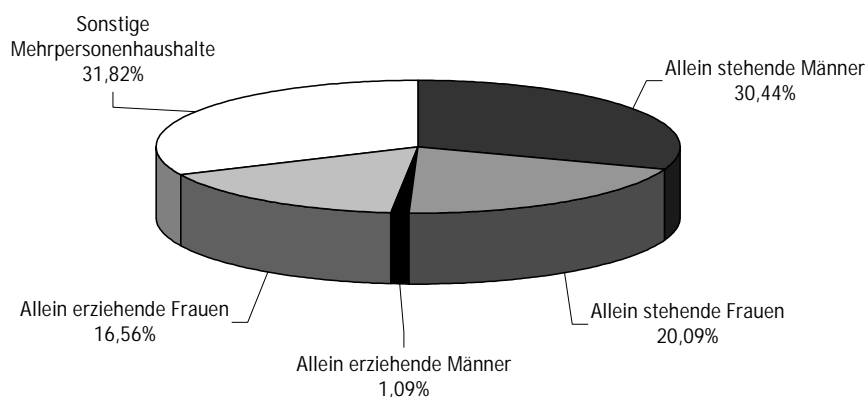
* Der Anteil der Wohnungssuchenden, die langfristig auf eine rollstuhlgeeignete Wohnung angewiesen sind, ist wesentlich höher. Damit sucht der überwiegende Teil der Antragstellerinnen und Antragsteller eine rollstuhlgerechte Wohnung.

5.3.7. Alleinstehende, Alleinerziehende, Familien und andere Mehrpersonenhaushalte

Die Zusammensetzung der anerkannten neuen Vermittlungsfälle im Jahr 2002 lässt sich folgendermaßen aufteilen:

- die Hälfte aller wohnungssuchenden Haushalte sind Alleinstehende
- ein Sechstel sind Alleinerziehende mit ihren Kindern
- ungefähr ein Drittel sind sonstige Mehrpersonenhaushalte.

Anerkannte Vermittlungsfälle in 2002



Allein stehende Wohnungssuchende

Allein stehende Wohnungssuchende bilden die größte Gruppe der wohnungssuchenden Haushalte. Auffallend ist, dass entgegen der Zusammensetzung der Bevölkerung der Anteil der männlichen Alleinstehenden (1.035 Personen) fast doppelt so hoch ist, wie der Anteil der allein stehenden wohnungssuchenden Frauen (683 Personen).

Alleinstehende	Anerkannte Vermittlungsfälle in 2002	%	vermittelte Allein stehende in 2002	%
Allein stehende Männer	1.035	60,24	619	61,59
Allein stehende Frauen	683	39,76	386	38,41
Alleinstehende insgesamt	1.718	100,00	1005	100,00

Die Gründe für die Wohnungssuche von allein stehenden Männern sind überwiegend Obdachlosigkeit (oft auch Wohnungssuche nach dem Aufenthalt in einer stationären Einrichtung, nach der Unterbringung in einer städtischen Obdachlosenunterkunft oder zur Vermeidung einer

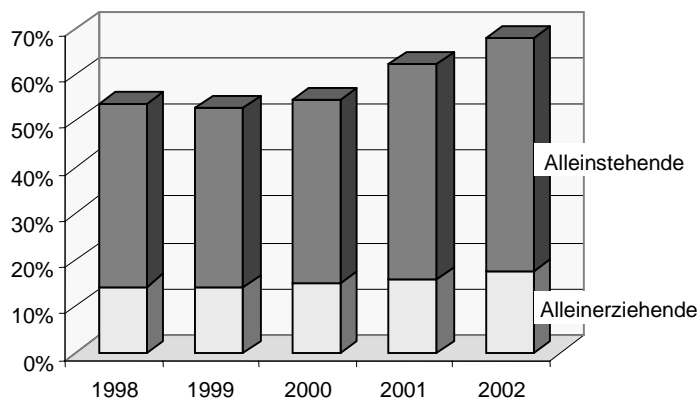
anstehenden Wohnungsräumung). Auch in diesen Einrichtungen und Unterkünften und bei anstehenden Räumungen sind Frauen wesentlich weniger vertreten als Männer.

Allein erziehende Wohnungssuchende

Den überwiegenden Anteil der allein erziehenden Haushalte bilden Mütter mit ihren Kindern, allein erziehende Väter sind nach wie vor eher die Ausnahme.

Alleinerziehende	anerkannte Vermittlungsfälle in 2002	%	vermittelte Alleinstehende in 2002	%
Allein erziehende Frauen	563	93,83	336	92,31
Allein erziehende Männer	37	6,17	28	7,69
Alleinerziehende insgesamt	600	100,00	364	100,00

Anteil von Alleinstehenden und Alleinerziehenden an den Wohnungssuchenden



5.3.8. Wohnungssuchende Haushalte / Einkommensstruktur und Ausländeranteil

Bei der Wohnungssuche auf dem freien Wohnungsmarkt haben ausländische Familien und Haushalte mit geringem Einkommen nach wie vor größere Probleme, eine geeignete Wohnung zu finden als andere Haushalte.

Diese Personengruppen nehmen daher bei der Wohnungssuche auch weiterhin in einem hohen Maß die Hilfe der Landeshauptstadt Hannover in Anspruch. Auffällig ist, dass sich der Anteil der ausländischen Haushalte im Vergleich zu den Vorjahren etwas reduziert hat, er liegt mit gut 31 Prozent aber immer noch deutlich über dem städtischen Durchschnitt von knapp 15 Prozent. Nicht auswertbar ist die Zahl der Personen, die eine deutsche Staatsangehörigkeit besitzen, aber aus einem anderen Kulturkreis zugezogen und noch nicht oder noch nicht vollständig integriert sind. Es ist auch hier davon auszugehen, dass dieser Anteil weit über dem städtischen Durchschnitt liegen wird.

Anerkannte Neufälle im Jahr	1999	2000	2001	2002
anerkannte Neufälle	4.401	3.919	3.736	3.404
Anteil der Haushalte mit Einkommen aus Arbeitseinkommen	23,7 %	24,4 %	23,1 %	23,1 %
Anteil der Haushalte mit Einkommen aus Renteneinkünften	8,1 %	7,8 %	7,8 %	7,1 %
Anteil der Haushalte mit Einkommen aus Transfereinkünften	68,2 %	67,8 %	69,1 %	69,8 %
Anteil der ausländischen Haushalte	34,4 %	33,1 %	34,6 %	31,2 %

In diese Auswertung sind alle anerkannten Anträge der jeweiligen Jahre aufgenommen worden. Dieses umfasst zum Beispiel auch die Wohnungsvermittlung an Seniorinnen und Senioren und andere Personenkreise, bei denen spezielle Einkommensstrukturen und ein sehr geringer Anteil an ausländischen Haushalten zu verzeichnen ist. Betrachtet man zum Beispiel nur die Personengruppe der am 31.12.2002 noch zu vermittelnden Wohnungsnotstandsfälle, so ergibt sich folgendes Bild:

Zusammensetzung der Wohnungsnotstandsfälle	1998	1999	2000	2001	2002
Anteil mit Arbeitseinkommen/Renten	28,5 %	29,82 %	31,18 %	29,61 %	27,58 %
Anteil mit Transfereinkünften	71,5 %	70,18 %	68,82 %	70,39 %	72,42 %
Anteil der ausländischen Antragsteller	38,6 %	46,53 %	45,98 %	43,83 %	41,55 %
Anteil mit Aufforderung des Sozialamtes	6,6 %	9,46 %	11,31 %	10,34 %	10,09 %



Diese überdurchschnittliche Konzentration ausländischer, fremdsprachiger und/oder einkommensschwacher Haushalte stellt ein Kernproblem der Wohnungsversorgung dar. Stabile soziale Verhältnisse in den Wohnungsbeständen mit Belegrechten sind dauerhaft nur zu schaffen, wenn eine Integration aller dort wohnenden Mieterinnen und Mieter gelingt. Da sich diese Belegrechtswohnungen räumlich bereits im Stadtgebiet konzentrieren und in einigen Bereichen bereits schwierige Zusammensetzungen der Mieterschaft bestehen, ist ein sehr sensibles Vorgehen erforderlich.

Hier wird zusammen mit anderen beteiligten Institutionen und Einrichtungen (wie dem Kommunalen Sozialdienst und den Vernetzten Diensten) aufmerksam beobachtet, wie sich die Situation in den Quartieren entwickeln wird und wo Handlungsbedarfe entstehen. Instrumente wie die Wohnbegleitung (vgl. 5.5) müssen hier weiterentwickelt und intensiviert werden.

5.3.9. Wohnungsvermittlungen 1998 bis heute

Zur Verfügung stehende Wohnungen

Verfügbare Wohnungen	1998	1999	2000	2001	2002
Fluktuation im gesamten Bestand (Belegrechtswohnungen einschließlich Gebietsfreistellungen)	4.545	4.394	4.027	4.209	3.737
Fluktuation in Prozent	13,7	13,2	13,2	13,7	11,6
Neubau-Erstbezug	366	140	72	0	14
Modernisierung	83	50	95	15	1
Private Angebote	17	15	6	1	0
Aus dem Vorjahr noch zur Verfügung stehende Wohnungen	764	1.061	850	795	934
Abzüglich der für die Vermieter verfügbaren Wohnungen („Strukturverbessernde Maßnahmen)	1.381	1.903	1.870	1.953	1.791
Für das Amt für Wohnungswesen verfügbare Wohnungen	4.394	3.870	3.180	3.067	2.895

Wohnungsvermittlung durch das Amt für Wohnungswesen

Vermittlung an/wegen	1998	1999	2000	2001	2002
Wohnungsnotstände	1.967	1.683	1.428	1.215	1.216
Unterkunftsbewohner	217	91	81	63	49
Aussiedler	273	198	211	169	136
Räumungsschuldner	110	83	65	47	45
Sanierungs-/Planungsbetroffene	16	16	20	23	9
Alte Menschen	157	140	101	104	90
Haftentlassene	33	50	20	31	20
Wohnungstausch	48	34	28	21	10
Gezielte Bewerbungen	512	539	372	415	370
Allgemeine Bewerbungen (Mieterstrukturverbesserung)		73	59	45	60
Gesamt	3.333	2.907	2.385	2.133	2.005

Strukturverbessernde Maßnahmen

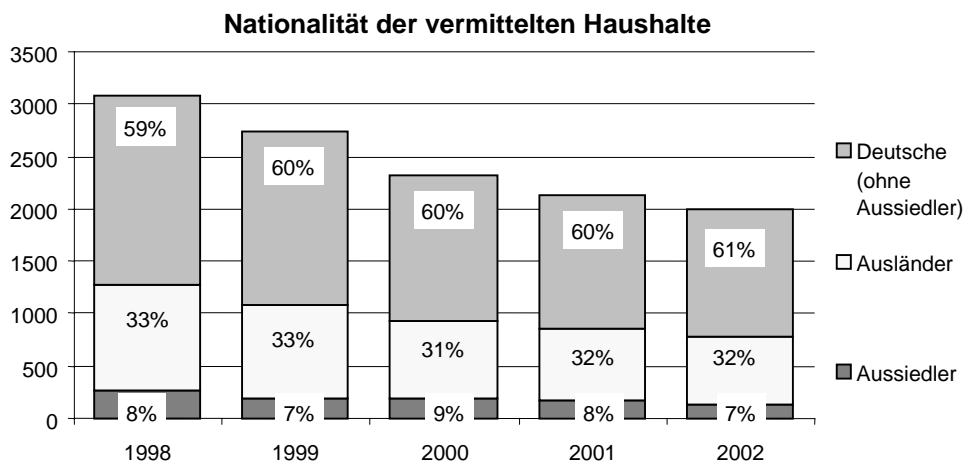
Strukturverbessernde Maßnahmen	1998	1999	2000	2001	2002
- Vermietung durch den Vermieter an B-Schein-Berechtigte	1.132	1.310	1.351	1.086	918
- Vermietung durch den Vermieter an Nicht-B-Schein-Berechtigte	225	204	201	242	187
- Gebietsfreistellung / Belegung durch Vermieter	0	366	303	518	619
- Verzicht auf unser Belegungsrecht zugunsten der Stadt Garbsen	24 *	23 *	15 *	107	67
Gesamt	1.381	1.903	1.870	1.953	1.791

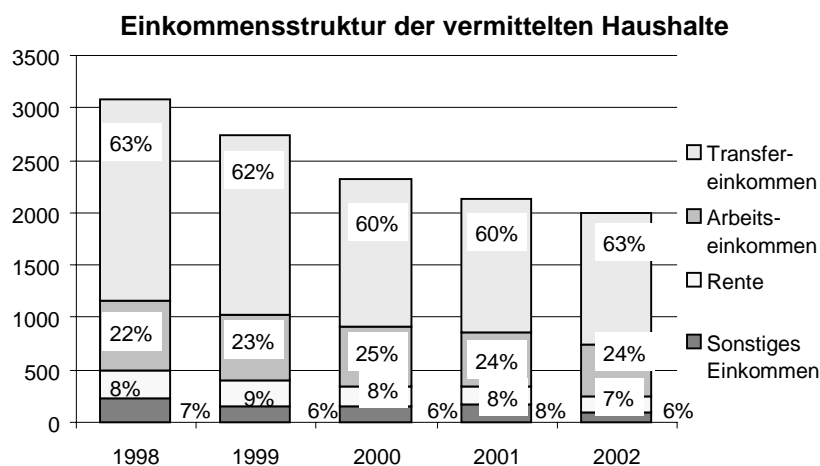
Am Jahresende noch zu vermittelnde Wohnungen	1.061	850	795	934	890
----------------------------------------------	-------	-----	-----	-----	-----

* Während die zurückgegebenen Wohnungen in Garbsen bis zum Jahr 2000 noch in der Kategorie „Vermittlung durch den Vermieter an B-Schein-Berechtigte“ erfasst wurden, werden diese seit 2001 in der Kategorie „Verzicht auf unser Belegungsrecht zugunsten der Stadt Garbsen“ berücksichtigt.

5.3.10. Vermittelte Haushalte / Einkommensstruktur und Ausländeranteil

Die unter Punkt 5.3.8 dargestellte Einkommensstruktur beziehungsweise der Anteil der ausländischen Haushalte bei den neu aufgenommenen Vermittlungsfällen findet sich mit geringen Abweichungen auch in der Zusammensetzung der vermittelten Haushalte wieder. In der folgenden Übersicht ist dabei auch ein Anteil für „Aussiedler“ ausgewiesen. Hierbei wurden lediglich die Haushalte erfasst, die von der Landeshauptstadt Hannover im Rahmen der Erstversorgung nach der Einreise in die Bundesrepublik Deutschland in eine Wohnung vermittelt bekommen. Die Aussiedlerinnen und Aussiedler, die aus anderen Gründen (zum Beispiel weil die vorhandene Wohnung wegen Familienzuwachs zu klein geworden ist) eine Vermittlung beantragen, werden als deutsche Antragsteller in der Statistik berücksichtigt.





5.4. Wohnungserhaltende Hilfen

Die Stelle für wohnungserhaltende Hilfen wurde 1989 aufgrund eines Ratsbeschlusses mit dem Ziel eingerichtet, Einwohner vor Obdachlosigkeit und Wohnungsverlust, sowie den damit verbundenen Folgen zu bewahren.

Vom Amtsgericht erhält sie alle Räumungsklagen wegen Zahlungsverzug. Darüber hinaus werden alle für Wohnraum angesetzten Räumungstermine von den Gerichtsvollziehern mitgeteilt.

Unmittelbar zuständig ist die Stelle für die Haushalte von Alleinstehenden. Für alle übrigen Haushalte werden die Räumungsklagen und Räumungstermine an den Kommunalen Sozialdienst weitergeleitet.

Gemeinsam mit dem Kommunalen Sozialdienst wird auf den Einzelfall abgestimmte Hilfe angeboten. Auch hier gelingt es mehr und mehr, bereits im Vorfeld von Räumungsklagen tätig zu werden und Wohnungsverluste zu vermeiden. Zunehmend informieren Wohnungsunternehmen auch schon bei der fristlosen Kündigung.



Folgende Angebote können gemacht werden:

- Auskunft und Beratung für Mieter und Vermieter, welche Lösungsmöglichkeiten bei den jeweiligen Verfahrensständen bestehen.
- Für Mieter und Vermieter steht als erste Information je ein übersichtliches, knapp gehaltenes Faltblatt zur Verfügung. Die Mieterinformation ist auch in türkischer und russischer Sprache aufgelegt.
- Einleitung konkreter Hilfen zum Erhalt der Wohnung
- Unterstützung bei der Schuldenregulierung - keine Schuldnerberatung.
- Hilfestellung bei der Einleitung psychosozialer Hilfen.

5.4.1. Finanzielle Hilfen

- Beantragung der Übernahme von Mietschulden bei dem Sozialamt nach § 15a BSHG.
- Gewährung eines Darlehens aus Mitteln des Fachbereichs Planen und Stadtentwicklung.

Im vergangenen Jahr wurden **693** Fälle abgeschlossen (inklusive des Kommunalen Sozialdienstes sogar **1.361** Fälle). Vielen Betroffenen konnte die Wohnung erhalten werden bzw. sie wurden durch Wohnungsvermittlung oder Mobilisierung von Eigeninitiative in die Lage versetzt, auf anderen Wegen ihre drohende Obdachlosigkeit zu vermeiden.

Abgeschlossene Fälle	1.361	100 %
Wohnungsvermittlung	21	1,54 %
Mobilisierung von Eigeninitiative	298	21,90 %
Andere gezielte Hilfeangebote	21	1,54 %
Selbst versorgt oder verzogen	870	63,92 %
Finanzielle Mittel nach § 15a BSHG	136	10,00 %
Mittel des Fachbereichs Planen und Stadtentwicklung	15	1,10 %

Nicht erfasst sind in diesen Zahlen die Personen, die nach einer Beratung den Kontakt abgebrochen haben, deren Wohnung aber unter Umständen doch erhalten wurde.

Die finanziellen Mittel des Fachbereichs wurden eingesetzt, wenn entsprechende Hilfe nach § 15a BSHG nicht möglich, der Erhalt der Wohnung jedoch sinnvoll war. Auf diese Weise konnte für 15 Haushalte mit 17 Erwachsenen und 7 Kindern eine Zwangsräumung abgewendet werden. Die Gesamtsumme der als Darlehen gewährten Hilfen betrug 23.506,45 €.

Im Jahr 2002 gingen die Räumungsklagen um 3 % gegenüber dem Vorjahr zurück.

Die Zahl der Räumungstermine ist fast gleich geblieben. Etwa ein Drittel der angesetzten Räumungstermine wurde **nicht** durchgeführt. Wie dies im Verhältnis zu den Vorjahren zu bewerten ist, lässt sich nicht sagen, da erstmals 2002 diese Daten aus den Rückmeldungen der Gerichtsvollzieher erhoben wurden.

Vergleichszahlen 1998 bis 2002

	1998	1999	2000	2001	2002
Räumungsklagen	1.269	1.458	1.517	1.460	1.417
Räumungstermine	725	683	742	690	687

Die nachfolgenden Beispiele zeigen im Übrigen, dass man heutzutage nicht unbedingt zu einer sozialen Randgruppe gehören muss, um von einer Räumungsklage oder einem Räumungstermin betroffen zu sein:

Eine Frau, Jahrgang 1921, erhielt eine Räumungsklage, da über mehrere Monate die Miete nicht eingezogen werden konnte. Aufgrund des Alters der Frau lag die Vermutung nahe, dass hier aufsuchende Hilfe notwendig war. Bei einem Hausbesuch wurde festgestellt, dass die Frau seit 1963 in einer 3-Zimmerwohnung lebt und außer zu dem nicht in Hannover lebenden Sohn keinerlei Kontakte mehr hatte. Geistiger Abbau hatte dazu geführt, dass sie im Umgang mit dem Girokonto nicht mehr zurechtkam. Sie hatte einige Monate jeweils das Guthaben abgehoben, so dass der Einzug nicht möglich war. Anlässlich der fristlosen Kündigung traf sie eine Ratenvereinbarung.



zung, nach der sie monatlich 300,- € zusätzlich zur Miete zahlen wollte. Von ihren Renten verblieben ihr jedoch nach Abzug der Miete lediglich 117,- € für den täglichen Bedarf. Damit lag sie sogar noch erheblich unter der Sozialhilfegrenze. Die Einhaltung der Ratenvereinbarung war also völlig unmöglich. Dies konnte sie offenbar gar nicht mehr übersehen.

Dem Sohn, der sie regelmäßig mit Nahrungsmitteln versorgte, verschwieg sie die Schwierigkeiten der Mietzahlung. Ein Umzug in eine kleinere und damit preiswertere Wohnung war der alten Dame unter sozialen und gesundheitlichen Gesichtspunkten nicht mehr zuzumuten.

Die Räumung konnte verhindert werden. Durch die beantragte Grundsicherung verbesserte sich die finanzielle Lage deutlich.

Bei einer anderen Frau, Jahrgang 1909, meldete sich der Vermieter, da die Mieterin seit etlichen Monaten nicht zahlte und hier altersbedingte Schwierigkeiten vermutet wurden.

Bei mehreren Hausbesuchen gab die alte Dame an, mit der Miete sei alles in Ordnung. Nachforschungen ergaben, dass sie seit Jahren sehr zurückgezogen lebte. Zu Nachbarn hatte sie keinerlei Kontakte.

Einer Nichte als einziger, gelegentlicher Bezugsperson waren die Probleme der Tante nicht bekannt. Da die Frau über eine gute Rente verfügt, konnte die Nichte als Kontobevollmächtigte für den Ausgleich der Mietschulden sorgen und so den Wohnraum erhalten.

Durch die Bemühungen wurden sowohl für den Vermieter als auch für die Mieterin erhebliche Kosten vermieden.

5.4.2. Wohnprojekt Stöcken

Mit dem Wohnprojekt Stöcken besteht ein Hilfsangebot für Wohnungslose oder von Wohnungsverlust bedrohte Personen, die berufliche oder soziale Perspektiven aufweisen oder bereit sind, diese für sich zu erarbeiten. Dabei werden sie vor Ort sozialpädagogisch betreut. Mit dem

Konzept sollen sozialer Abstieg verhindert und die Resozialisierung Wohnungsloser erreicht werden.

Von den im Wohnprojekt Aufgenommenen wird die Motivation erwartet, schnellstmöglich (wieder) in ein normales Mietverhältnis einzutreten. Daraus ergibt sich eine hohe Fluktuation. Im Jahre 2002 konnten 46 neue Mieter in das Gebäude einziehen, 44 Personen verließen es im selben Zeitraum.

5.5. Wohnbegleitung

Konflikte, Sachbeschädigungen, Verwahrlosung, Schmutz, psychische Auffälligkeiten - es gibt viele Probleme mit denen bisher funktionierende Hausgemeinschaften und Nachbarschaften immer häufiger konfrontiert werden. Der Anteil an Mieterinnen und Mietern mit erheblichen persönlichen und sozialen Problemen in Belegrechtswohnungen wird immer größer.

Um diesen negativen Tendenzen professionell begegnen zu können, wurde im September 2002 eine Stelle für die Sondersachbearbeitung „Wohnbegleitung“ geschaffen. Das Aufgabengebiet umfasst insbesondere die Erstellung und Umsetzung von Konzepten zum Thema Wohnbegleitung, sowie deren Fortschreibung und Anpassung.

Damit werden die selbstgesteckten Ziele einer möglichst ausgewogenen Strukturpolitik und der Vermeidung von Obdachlosigkeit maßgeblich unterstützt.

5.5.1. Mobile Wohnbegleitung

Ein Schwerpunkt zur Dämpfung von Nachbarschaftskonflikten ist die „Mobile Wohnbegleitung“. Sie hat zum Ziel, Menschen mit Mietvertragschwierigkeiten den Verbleib in ihrer Belegrechtswohnung zu ermöglichen oder problematische Antragstellerinnen/Antragsteller in Mietverhältnisse zu vermitteln und sie bei der Integration im neuen Umfeld zu unterstützen. Das ist auf



einzelne Haushalte im gesamten Stadtgebiet ausgerichtet und sichert eine objektunabhängige, mieterorientierte Begleitung.

Mobile Wohnbegleitung ist eine präventive Hilfe, die einsetzt bevor Aufwand und Kosten entstehen, die Vermieterinnen/Vermieter, die Kommune und die Betroffenen z. B. belasten mit Räumungskosten, Mietschuldenübernahme nach § 15 a BSHG, Unterbringung in Obdachlosenunterkünften, Neuvermittlung etc.

Da es sich hier um besondere Personenkreise handelt, bedarf die Sozialarbeit einer anderen Struktur- und Erfolgskontrolle. Eine sozialpädagogisch oder psychologisch geschulte Fachkraft sucht die Klienten in der Wohnung auf. Dort werden je nach Bedarf Hilfsangebote unterbreitet. Sie unterstützt bei der Reduzierung von Mietschulden, bei dem Abbau von Verwahrlosungstendenzen oder bemüht sich darum, dass Konflikte mit anderen Mieterinnen und Mietern befriedet werden. Außerdem wird Hilfestellung bei psychologischen Problemlagen gegeben. Ein Kriseninterventionsangebot ermöglicht die Bewältigung besonders schwieriger Situationen auch außerhalb „normaler Arbeitszeiten“.

Regelmäßige Berichte der Wohnbegleiterinnen und Wohnbegleiter an die Vermieterinnen und Vermieter geben Hinweise auf die Verbesserung der Wohnsituation. Jeder abgeschlossene oder abgebrochene Fall wird in einem abschließenden Bericht protokolliert. Jährliche Berichte informieren die Landeshauptstadt und die Vermieterinnen/Vermieter über Erfahrungen der Wohnbegleitung und beinhalten gleichzeitig statistische Auswertungen über die Beratungsinhalte im Querschnitt aller Klienten und entsprechende Verbesserungsvorschläge.

Die Personalkosten für die Mobile Wohnbegleitung werden zu 50 % von Vermieterinnen- und Vermieterseite und zu jeweils 25 % von der Landeshauptstadt Hannover und der Region Hannover finanziert. Die Vermieterinnen/Vermieter schließen Honorarverträge mit den Wohnbegleiterinnen und Wohnbegleitern. Mit den interessierten Wohnungsbaugesellschaften und –genossenschaften werden schriftliche Rahmenvereinbarungen geschlossen, die zunächst für ein Jahr gelten und in denen zum einen vereinbart wird, bestehende Mietverhältnisse aufrecht zu erhalten und zum anderen der Landeshauptstadt Hannover das Recht eingeräumt wird, problematische Antragstellerinnen/Antragsteller in neue Mietverhältnisse zu vermitteln.

5.5.2. Objektbezogene Wohnbegleitung

Ein weiterer Arbeitsschwerpunkt ist die "Objektbezogene Wohnbegleitung", sie bezieht sich ortsgebunden auf bestimmte Wohnobjekte.

Gegenwärtig gibt es 445 Wohnungen von 14 verschiedenen Trägern mit einer objektbezogenen Wohnbegleitung, die sich über das ganze Stadtgebiet verteilen.

Das Angebot richtet sich jeweils an spezielle Personenkreise wie Alleinerziehende, Alleinstehende, Behinderte, Jugendliche und junge Erwachsene.

Hierzu zwei Beispiele:

Beispiel Sahlkamphäuser:

Die Planungen für die Objektbezogene Wohnbegleitung der Sahlkamphäuser Nr. 81-87 wurde schon teilweise umgesetzt. Im April 2003 wird mit der Belegung von Haus Nr. 87 begonnen. Es gibt ein Beratungsbüro und die Begleitung hat die Soziale Wohnraumhilfe übernommen. Federführend wird das Projekt vom Sozialamt begleitet. Bei Fragen oder Problemen, die das Amt für Wohnungswesen betreffen, ist die Wohnbegleitung als Ansprechpartnerin/Ansprechpartner vorgesehen.

Beispiel Rubezahlplatz

Das Projekt Rubezahlplatz Mittelfeld wurde im Rahmen der „Sozialen Stadt“ initiiert und wird zukünftig von der Sondersachbearbeitung Wohnbegleitung federführend betreut. Hier wurden Verhandlungen bezüglich einer Bewohnerinnen- und Bewohnerbefragung geführt, ein Konzept wurde erstellt und entsprechende Verträge mit der Gesellschaft für Bauen und Wohnen und der Sozialen Wohnraumhilfe schon teilweise geschlossen oder der Abschluss erfolgt in Kürze. Eine Steuerungsgruppe ist auch schon benannt und wird ab 2003 regelmäßig tagen.



Ziel sowohl der Mobilen Wohnbegleitung als auch der objektbezogenen Wohnbegleitung ist es, möglichst viele Haushalte, die die Nachbarschaften massiv stören, in ihrem Verhalten positiv zu beeinflussen, um die Stabilität von Stadtteilen zu stützen und die Obdachlosigkeit dieser Klientel zu verhindern.

Die folgende Tabelle zeigt die einzelnen Projekte:

Wohnbegleitung	
Objekt	Wohn- einheiten
Wohnprojekte der Sozialen Wohnraumhilfe	177
Wohnprojekte sonstiger Träger	126
Wohnprojekt Stöcken	50
Sahlkamp 81- 87	60
Rübezahlplatz	32
SUMME:	445

Für die Umsetzung des Konzepts sind die Vermieterinnen und Vermieter als Partner unverzichtbar. Die aktive Öffentlichkeitsarbeit bezieht sich nicht nur auf die Wohnungsbaugesellschaften, sondern auch auf andere Institutionen, z. B. die freien und kirchlichen Träger, oder betroffene Behörden. Ziel ist, die oben skizzierten Arbeitsfelder als zukünftiges Netzwerk gemeinsam zu entwickeln und umzusetzen.

6. Beseitigung von Obdachlosigkeit

Die Gesamtzahl aller in städtischen Obdachloseneinrichtungen und Flüchtlingswohnheimen untergebrachten Menschen ist im letzten Jahr um 9,5 % zurückgegangen (1.370 zu 1.240 Personen).

Gesamtübersicht der von der Stadt untergebrachten Obdachlosen (vgl. 6.1), ausländischen Flüchtlingen (vgl. 6.2) und Aussiedlern (vgl. 6.3) Stand 31.12.2002:

Unterkunft	Obdachlose (6.1)	Ausländische Flüchtlinge (6.2)			Aussiedler (6.3)	Zusammen
		Asylbewerber	Bürgerkriegsflüchtlinge	Sonstige Flüchtlinge		
Flüchtlings- und Aussiedlerwohnheime	0	60	12	250	198	520
Schlichtwohngebiete	276	3	10	67	0	356
Sonstige Gemeinschaftsunterkünfte	268	0	0	0	0	268
Angemietete Wohnungen	0	5	5	86	0	96
GESAMT	544	68	27	403	198	1.240

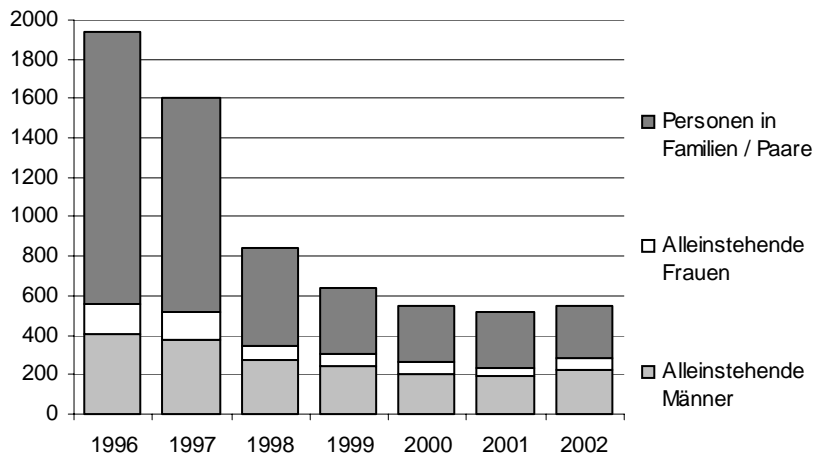
Zum Vergleich:

Stand 31.12.01	518	112	63	515	162	1.370
Stand 31.12.00	548	137	115	710	217	1.727
Stand 31.12.99	640	229	181	937	218	2.205
Stand 31.12.98	839	303	271	841	212	2.466

6.1. Obdachlose

Am 31.12.2002 lebten in städtischen Obdachloseneinrichtungen mit 190 Unterkunftswohnungen und acht Gemeinschaftsunterkünften mit insgesamt 326 Bettplätzen noch 544 obdachlose Menschen. Zwei der Gemeinschaftsunterkünfte sind so genannte Frauenunterkünfte, in denen am Jahresende 43 Frauen wohnten.

Untergebrachte Obdachlose in Hannover



Die Zahl der Obdachlosen ist im Vergleich zum Jahr 2001 leicht gestiegen, allerdings nicht über den Stand des Jahres 2000 hinaus. Dies unterstützt die These, dass ein weiteres Absinken der Zahlen nicht zu erwarten ist und es jetzt darum geht, das niedrige Niveau zu halten. Voraussetzung ist, dass die im Folgenden erläuterten Strategien, die in der Vergangenheit für einen Rückgang der Zahlen gesorgt haben, fortgesetzt werden:

- Obdachlosigkeit soll möglichst vermieden werden. Hierzu gibt es vorbeugende Hilfen (vgl. 5.4) und wohnbegleitende Hilfen (vgl. 5.5).
- Obdachlosigkeit - ist sie dennoch eingetreten – soll möglichst kurzfristig wieder beendet werden.

Hierzu bedarf es einer einzelfallbezogenen Herangehensweise mit dem Ziel, die der Vermittlung einer Wohnung entgegenstehenden Hindernisse aufzuarbeiten und abzubauen. Strategieelemente sind: die gezielte Vermittlung (vgl. 6.1.1), das Fallmanagement (vgl. 6.1.2) und die Schuldenregulierungsprogramme (vgl. 6.1.3).

- Stärkung der Eigenpotenziale

Obdachlose müssen mitwirken, um ihre Obdachlosigkeit zu überwinden. Aus diesem Grund bekommen sie ihre Zuweisung in ihre Unterkunft jeweils befristet, um zu verdeutlichen, dass ihre Obdachlosigkeit möglichst schnell wieder beendet werden soll.

6.1.1. Gezielte Vermittlung

Die Obdachlosen werden nicht sich selbst überlassen, müssen jedoch ebenso ihre Wiedereingliederung selbst wollen, sich also aktiv beteiligen. Sie bedürfen in der Regel der direkten Ansprache. Dies geschieht unter dem Arbeitstitel „Gezielte Vermittlung“. Es wird geprüft, welche Hindernisse einer Wohnungsvermittlung im Wege stehen.

Eventuell helfen die Entschuldungsprogramme (vgl. 6.1.3) oder die Problemlage ist so komplex, dass die weitergehende Strategie „Fallmanagement“ (vgl. 6.1.2) greifen muss.

Gezielte Vermittlung aus Unterkunftswohnungen

Im Jahr 2002 stellten 32 Haushalte aus den Unterkunftswohnungen einen Wohnungsvermittlungsantrag.

Der Stand der Anträge und die Verteilung nach Haushaltsgrößen ergibt sich aus der folgenden Tabelle:

	Haushaltsgrößen in Personen							Anträge insges.
	1	2	3	4	5	6	mehr als 6	
Übertrag aus Vorjahren	24	28	7	7	8	2	4	80
Neuanträge in 2002	13	5	10	1	2	0	1	32
Erledigte Anträge aus Vorjahren	0	2	2	0	0	0	1	5
Erledigte Neuanträge in 2002	2	0	1	0	0	0	0	3
Sonstige Abgänge	10	5	2	2	1	0	0	20
Stand per 31.12.2002	25	26	12	6	9	2	4	84
2002 wurden insgesamt Haushalte vermittelt:	2	2	3	0	0	0	1	8

Ergebnis der "gezielten Vermittlung" aus Unterkünften 1993 – 2002 :

Anzahl der Vermittlungen	164	139	91	62	37	11	19	523
--------------------------	-----	-----	----	----	----	----	----	------------

Mit den 523 erfolgreich verlaufenen Vermittlungen konnten innerhalb der letzten 10 Jahre **1.348 obdachlose Menschen** mit Mietwohnraum versorgt werden.

Gezielte Vermittlung aus Gemeinschaftsunterkünften

Die nachfolgende Aufstellung vermittelt einen Überblick über Vermittlungsanträge von Bewohnerinnen und Bewohnern aus Wohnheimen/Gemeinschaftsunterkünften in Mietwohnungen.

	Haushaltsgrößen in Personen			Anträge insges.
	1	2	3	
Übertrag aus Vorjahren	179	0	1	180
Neuanträge 2002	188	0	0	188
Erledigte Anträge aus Vorjahren	5	0	0	5
Erledigte Neuanträge 2002	11	0	0	11
Sonstige Abgänge	144	0	1	145
Offene Anträge per 31.12.2002	207	0	0	207
2002 wurden insgesamt Haushalte vermittelt:	16			16

Ergebnis der "gezielten Vermittlung" aus Wohnheimen 1998 – 2002

Anzahl d. Vermittlungen	128	9	1	138
-------------------------	-----	---	---	------------

Durch diese 138 Vermittlungen konnten innerhalb der letzten 5 Jahre **149 obdachlose Menschen**, die überwiegend nur einen Bettplatz in dem Wohnheim hatten, mit Mietwohnraum versorgt werden.

6.1.2. Fallmanagement

Für einen Teil der Obdachlosen ist eine Wiedereingliederung –wenn überhaupt- nur über eine individuelle ressortübergreifende Herangehensweise möglich. Es sind überwiegend Langzeitobdachlose, die fast alle Mehrfachprobleme (unterschiedliche Krankheitsbilder kombiniert z. B. mit finanziellen Problemen) haben. Vor einer Wohnungsvermittlung müssen die jeweiligen Problemsi-

tuationen in einem sehr langwierigen Prozess analysiert und bereinigt werden. Hierzu wurde ein Gremium (Amtsärztlicher Dienst, Kommunaler Sozialdienst, Sachgebiet Wohnraumversorgung u. a.) eingerichtet, das in Form von Einzelfallbesprechungen individuelle Lösungswege für diese Menschen erarbeitet.

Von März 1999 – Dezember 2002 wurde über insgesamt 123 Einzelfälle beraten.

19 Fälle konnten aufgrund der hier getroffenen Entscheidungen vermittelt werden.

In 58 Fällen wird kurz- /mittelfristig die Wohnungsvermittlung (auch in betreute Wohnformen bzw. Heimaufnahme) angestrebt. In 11 Fällen muss die weitere Entwicklung / Stabilisierung noch abgewartet werden. Das Gremium hat sich in 35 Fällen für den weiteren Verbleib im Obdach entschieden.

6.1.3. Schuldenregulierung

Mietschuldenregulierung

Eine Wohnungsvermittlung durch die GBH kann erst erfolgen, wenn vorhandene Altschulden bei der Vermieterin aus früheren Verträgen getilgt und diese Vereinbarungen auch regelmäßig eingehalten werden. (Der Schuldner tilgt 20 % vor Vertragsabschluss, die Stadt/FB Soziales übernimmt bei Abschluss 50 %, die restlichen 30 % werden nach Bezug der Wohnung vom Schuldner getilgt.)

Übersicht der Regulierungsfälle in 2002

Bereiche	Fälle	Gesamtsumme €	20 % €	50 % (Stadt) €	30 % €
Gezielte Vermittlung	13	11.312,86	2.262,58	5.656,43	3.393,85
Gesamt	13	11.312,86	2.262,58	5.656,43	3.393,85



Gebührenschiuldenregulierung

Wer 20 % seiner Schuld bezahlt, bekommt 80 % von der Stadt erlassen, wenn bis zum Auszug aus der Unterkunft neben der Tilgung auch die lfd. Unterkunftsgebühr ab Vereinbarungsabschluss regelmäßig gezahlt wurde.

Nachdem der erste Schuldenzeitrahmen bis 31.03.1994 für die jetzt in den verbliebenen Unterkunftsgebieten lebenden Menschen praktisch abgeschlossen ist, wurde er mit Beschlussdruck-sache Nr. 3068/2001 auf den Zeitraum 01.04.1994 bis 31.12.2001 ausgeweitet.

6.1.4. Neukonzeption Unterkünfte

Mit dem Projekt "Neukonzeption Unterkünfte" sind die Obdachlosenunterkünfte in den gro-ßen Unterkunftsbereichen durch Modernisierung und Neubau in Mietwohnungen umgewandelt worden. Dadurch haben die bisherigen Unterkunftsbeuohner Mietverträge erhalten. Dieses Pro-jekt wird im Jahr 2003 abgeschlossen sein. Ausführliche Informationen können der Drucksache 1466/2001 entnommen werden.

Seit Oktober 2001 wird im III. Bauabschnitt des „letzten Modernisierungsgebiets“ Stöcken gearbeitet, der die Ithstr. 2 bis 2 D umfasst. Nach dem derzeitigen Bauzeitenplan ist der Bezug von weiteren 30 modernisierten Mietwohnungen in dem Zeitraum Juni - September 2003 ge-plant.

Modernisierungsmaßnahmen in dem Gebiet Stöcken

Vorhaben	WE alt	WE neu	Kosten Brutto/€	Baubeginn	Fertig- stellung	Wohnungsbau- programme
III. BA Ithstr. 2 bis 2 D	45	30	2.765.383,--	10/2001	6-9/2003	2001

Bestandsveränderungen in dem Gebiet Stöcken

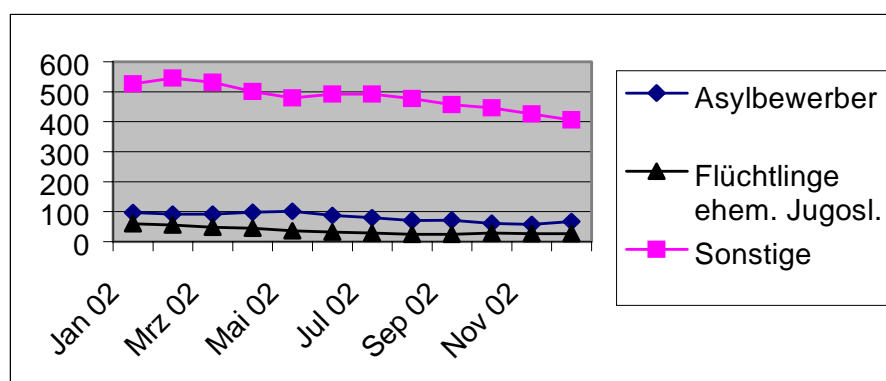
	Obdachlose Menschen	Obdachlosenunterkünfte	Modernisierte Wohnungen
Stichtag	Gesamt	Gesamt	Gesamt
31.12.1998	121	121	0
31.12.2002	12	36	30

Beschäftigungsinitiative

Unter Leitung des ABM-Stützpunktes Hölderlinstraße wirkten an den Bauarbeiten ein Mieter aus dem ehemaligen Unterkunftsgebiet Ledeburg als Bauleiter und zwei Bewohner aus dem Gebiet Stöcken als Bauhelfer mit.

6.2. Ausländische Flüchtlinge

Die Gesamtzahl der von der Stadt unterzubringenden ausländischen Flüchtlinge hat sich gegenüber 2001 um ca. 28 % verringert (690 zu 498 Personen), wobei die rückläufige Entwicklung bei jeder der drei Personengruppen eingetreten ist:





Zu der Personengruppe der sonstigen ausländischen Flüchtlinge gehören:

- abgelehnte Asylbewerber mit einer Duldung,
- Personen mit einer Aufenthaltsbefugnis,
- Personen mit einer ausländerbehördlichen Bescheinigung und
- Personen, die keinen Asylantrag gestellt haben und aus diesem Grund eine Duldung erhalten haben.

6.3. Aussiedler

Aufnahmezahlen:

Jahr	Bundesgebiet	Niedersachsen	Stadt Hannover
1998	103.080	9.475	922
1999	104.916	9.159	659
2000	95.615	8.786	726
2001	98.448	8.636	611
2002	91.416	7.822	565
Summe	493.475	43.878	3.483

Die Zahl der zugewanderten Aussiedler in die Landeshauptstadt Hannover ist im Jahr 2002 erneut gesunken (von 611 auf 565 Personen).

	1998	1999	2000	2001	2002
- der Stadt zugewiesene Personen	922	659	726	611	565
- Anträge auf Wohnungsvermittlung - Haushalte	333	235	260	198	189
- Personen	910	633	716	541	507
- an Aussiedler vermittelte Wohnun- gen	268	194	211	169	136

Der Verbleib im Wohnheim wird so kurz wie möglich gehalten und beläuft sich durchschnittlich auf 3-4 Monate. Die Zeit bis zum Bezug einer Wohnung ist auch notwendig, da diese Personengruppe zunächst einer gewissen Betreuung, Orientierungshilfe, Grundausrüstung mit Möbeln usw. bedarf.

6.4. Abbau von Wohnheimen für Flüchtlinge und Aussiedler

Aufgrund der weiter abnehmenden Zahlen wurde der Kapazitätsabbau im Jahr 2002 weiter fortgesetzt. Dabei wurden unterschiedliche Rahmenbedingungen (eigene/fremde Einrichtung, Vertragslaufzeiten, Größe der jeweiligen Einrichtung usw.) berücksichtigt. Es kam daher im Ergebnis zur Schließung der Wohnheime Schützenallee 2 (100 Plätze), Kirchhorster Str. 30 (150 Plätze) und Eupener Str. 1 (50 Plätze). Des Weiteren wurde in dem Wohnheim Haltenhoffstr. 181 die Platzkapazität gesenkt.

6.5. Technische Instandhaltung von Unterkünften

Für die bauliche Unterhaltung der Unterkünfte sowohl für die Unterbringung von obdachlosen Personen als auch der Flüchtlinge und Aussiedler wurden im Berichtsjahr 761 Aufträge an 61 Firmen in 35 Gewerken mit einem Finanzvolumen von ca. 601.000 vergeben. Unter anderem wurden ca. 90 Schlichtwohnungen bezugsfertig renoviert.



6.6. Ausblick

- Im Jahr 2003 werden die Modernisierungsarbeiten in dem III. Bauabschnitt in Stöcken, Ithstr. 2–2 D, abgeschlossen. Das bedeutet, dass dann seit 1988 in 12 ehemaligen Obdachgebieten durch Modernisierung und Neubau 943 neue Mietwohnungen, vorrangig für die bislang dort lebenden obdachlosen Menschen, geschaffen wurden.
- Die "gezielte Vermittlung" muss weiterhin intensiv fortgesetzt werden, um in dem erheblich reduzierten Unterkunftsbestand kontinuierlich Freiräume für Neuzugänge zu schaffen und um so die erreichten Ziele auch dauerhaft halten zu können. Der Schwerpunkt liegt hier besonders in der Beratung/Entscheidung von Einzelfällen.

Anhang: Organisationsstruktur seit 01.02.2003

