

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 02.02.2023
AZ.: III/50.1 Ni

WP 20-25 SV 50/061

Mitteilungsvorlage

Bericht über die Entwicklung im öffentlich geförderten Wohnungsbau der Jahre 2021/2022

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
Grüne			
FDP			
AfD			
BA			
Allianz			
Ratsmitglied Erbe			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

Organisatorische Auswirkungen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Sozialausschuss

16.03.2023

Kenntnisnahme

Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss

23.03.2023

Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung über die Entwicklung des öffentlichen geförderten Wohnungsbaus der Jahre 2021/2022 zur Kenntnis.

Erläuterungen und Begründungen:**Inhaltsverzeichnis****1. Ausgangslage****2. Wohnberechtigungsscheine (WBS)**

2.1 Erteilte WBS im Zeitraum 2021/2022 nach Haushaltsgrößen

2.2 Nachfrage nach Sozialraumwohnungen

2.3 Wohnungsvermittlung

2.4 Vermittelte Wohnungen in den Jahren 2021/2022

3. Soziale Wohnraumförderung

3.1 Anfragen Bedarfsbestätigung

3.2 Entwicklung öffentlich geförderter Sozialraumwohnungen im Zeitraum 2022 bis 2033

3.3 Kontrolle preisgebundener Wohnraum

1. Ausgangslage

Wohnen ist für alle Menschen ein zentrales Grundbedürfnis. Im Hinblick auf die steigenden Wohnkosten sowie die Verknappung von geeignetem Wohnraum ist die Wohnungsbauförderung stärker in den Fokus der Öffentlichkeit gerückt. Die Zielgruppe staatlicher Wohnungsbauförderung sind Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Entscheidendes Kriterium für die Förderung ist, dass das anrechenbare Gesamteinkommen eine gesetzlich bestimmte Einkommensgrenze nicht überschreitet. Die Sicherung der Zweckbestimmung von gefördertem Wohnraum (kurz Sozialraumwohnungen) wird durch das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) geregelt. Mit der Förderung von Mietwohnraum werden Belegungs- und Mietbindungen begründet. Die Förderung wird in diesem Fall dem Vermieter gewährt, der sich im Gegenzug verpflichtet, den Wohnraum nur einem Haushalt mit Wohnberechtigungsschein zu überlassen. Auf die Erteilung des Wohnberechtigungsscheins besteht ein Anspruch, wenn die Voraussetzungen hierfür vorliegen; es besteht aber kein Anspruch auf die Überlassung einer entsprechenden Wohnung. Die Auswahl der Mieterinnen und Mieter aus dem Kreis der wohnberechtigten Personen ist grundsätzlich den Vermieterinnen und Vermieter überlassen.

Der folgende Bericht gibt Auskunft über die Entwicklung der Wohnungssituation für die Jahre 2021/2022.

2. Wohnberechtigungsscheine (WBS)

Das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW enthält eine dynamisierte Einkommensgrenze. Diese führt alle drei Jahre zu einer automatischen Anpassung der Einkommensgrenzen (Grundlage Verbraucherpreisindex Statistischen Bundesamt im festgelegten Referenzzeitraum). Die Anpassung der Einkommensgrenzen ist zuletzt zum 01.01.2022 vorgenommen worden und sieht wie folgt aus:

Haushaltsgröße	Neu ab 01.01.2022	Alt bis 31.12.2021
1-Personen-Haushalt	20.420 €	19.350 €
2-Personen-Haushalt	24.600 €	23.310 €

Zuschlag für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	5.660 €	5.360 €
Zuschlag für jedes zum Haushalt gehörende Kind i.S.d.§ 32 Abs. 1-5 Einkommenssteuergesetz	740 €	700 €

Die nächste Anpassung der Einkommensgrenzen erfolgt zum 01.01.2025.

Diese Einkommensgrenzen sind u.a. bei der Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen zu berücksichtigen.

2.1 Erteilte WBS im Zeitraum 2021/2022 nach Haushaltsgrößen

Die nachfolgende Übersicht gibt Auskunft über die im Zeitraum 2021/2022 ausgestellten Wohnberechtigungsbesccheinigungen:

Haushaltsgröße	2021	2022
1 Person	153	172
2 Personen	51	54
3 Personen	46	48
4 Personen	22	43
5 u. mehr Personen	33	39
Gesamt	305	356

2.2 Nachfrage nach Sozialwohnungen

In Hilden waren zum Stichtag (31.12.2021) 189 Parteien und zum Stichtag (31.12.2022) 264 Parteien wohnungssuchend gemeldet.

	2021	2022
Art der Wohnung	Anzahl	Anzahl
1-Zimmer-Wohnung	80	119
2-Zimmer-Wohnung	46	52
3-Zimmer-Wohnung	21	35
4-Zimmer-Wohnung	14	24
5-Zimmer-Wohnung und mehr	28	34
insgesamt	189	264
davon auswärtig Suchende	11	16

2.3 Wohnungsvermittlung

Zum 31.12.2022 gibt es in Hilden 1.085 Sozialwohnungen. Diese verteilen sich auf 157 Mietobjekte und 26 Vermieter. Die Stadt Hilden verfügt aktuell über 109 Wohnungen, für die ein Besetzungsrecht ausgeübt werden kann.

2.4 Vermittelte Wohnungen in den Jahren 2021/2022

Im Jahr 2021 sind 22 Haushalte und im Jahr 2022 sind 28 Haushalte in Sozialwohnungen vermittelt worden.

	2021	2022	
Art der Wohnung	Anzahl	Anzahl	Haushalte
1-Zimmer Wohnung	6	6	1-Personen-Haushalte
2-Zimmer Wohnung	6	4	1-Personen-Haushalte
	5	5	2-Personen-Haushalte
	1	3	3-Personen-Haushalte
3-Zimmer-Wohnung	1	3	2-Personen-Haushalte
	1	3	3-Personen-Haushalte
	0	0	4-Personen-Haushalte
4-Zimmer-Wohnung	1	0	3-Personen-Haushalte
	0	1	4-Personen-Haushalte
	0	0	5-Personen-Haushalte
5-Zimmer-Wohnung und mehr	0	0	4-Personen-Haushalte
	1	0	7-Personen-Haushalte
insgesamt	22	28	

3. Soziale Wohnraumförderung

Aufgabe der sozialen Wohnraumförderung ist, die Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können. Mit der Föderalismusreform ist die öffentliche Wohnraumversorgung in die Verantwortung der Länder übergegangen und wird als Aufgabe der sozialen Wohnraumförderung durch den Kreis Mettmann wahrgenommen.

Voraussetzung für eine Förderung von Mietwohnungen ist eine nachhaltige Vermietbarkeit. Ob dies gegeben ist, prüft die örtlich zuständige Stelle und bestätigt den Bedarf an dem zur Förderung vorgesehenen Wohnraum. Hierbei reicht es nicht nur zu prüfen, ob für die geplanten Wohnungstypen in der Stadt eine ausreichend große Nachfrage wohnungssuchender Haushalte vorhanden sind. In den letzten Jahren sind weitere Prüfkriterien hinzugekommen. So sind u.a. auch Vorgaben des Sozialleistungsträgers zu berücksichtigen und in der Bedarfsbestätigung deutlich zu machen.

3.1 Anfragen Bedarfsbestätigung

2021 - Bauvorhaben Albert-Schweitzer-Weg, Fa. Waldner Wohnungsbau GmbH

2022 - Bauvorhaben Schalbruch 32 - 36, Fa. Maassen Transporte

3.2 Entwicklung öffentlich geförderter Sozialraumwohnungen im Zeitraum 2022 bis 2033

Die nachfolgende Tabelle gibt Auskunft über den Bestand Sozialraumwohnungen in Hilden:

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Abgänge Nachwirkungsfrist	0	2	24	56	127	227	19	32	6	12	0	0
Abgänge planmäßig	0	74	0	7	0	0	0	0	0	8	0	15
Abgänge Gesamt	0	76	24	63	127	227	19	32	6	20	0	15
Bestand 31.12.	1073	1009	1003	940	813	586	567	535	529	509	509	494
Zugänge geplant	12	18*		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamt-Bestand 31.12.	1085	1027	1003	940	813	586	567	535	529	509	509	494

* voraussichtliche Zugänge in 2023 - Bauvorhaben der WGH in Hilden, Kunibertstr. 4 / Eugenie-Willmer-Weg

3.3 Kontrolle preisgebundener Wohnraum

Die Bestands- und Besatzungskontrolle dient der Überwachung der zweckbestimmten Nutzung von geförderten und damit preisgebundenen Wohnungen. Mit diesem Instrument wird u.a.

- die Nutzung der Wohnungen durch Berechtigte bzw. Nichtberechtigte aufgrund einer Freistellung,
- bauliche Änderungen,
- nicht genehmigter Leerstand,
- eine Zweckentfremdung (z.B. Umwandlung Wohnraum in Gewerberaum).

Weiterhin soll stichprobenhaft oder aufgrund konkreter Hinweise oder Beschwerden

- der ordnungsgemäße Zustand von Gebäuden und Wohnungen und
- die Einhaltung der sogenannten Kostenmiete

überprüft werden.

Bei tatsächlichem Verstoß gegen das WFNG NRW, wird der Verfügungsberechtigte aufgefordert, diesen zu beseitigen. Dies erfolgt in der Regel durch eine nachträgliche Benutzungs- und Überlassungsmittelteilung oder mit Erstattung zu viel erhobener Mieten an die Mieter. Soweit der Verstoß nicht nachträglich bereinigt werden kann, sind Sanktionen in Form von Geldleistungen, Bußgeldern und Vertragsstrafen das wichtigste Instrument zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen.

Im Berichtsjahr 2021/2022 wurden im Rahmen der vorgenommenen Bestands- und Besatzungskontrolle keine Verstöße festgestellt.

Für Kontrolltätigkeiten (Mietwohnraum sowie Eigenheime) werden den Gemeinden vom Land NRW Verwaltungskostenbeiträge erstattet. Für das Jahr 2023 werden Einnahmen in Höhe von rund 3.000 € erwartet, in 2022 beliefen sich die Einnahmen auf 3.042 €. Grundlage für die Berech-

nung des Verwaltungskostenbeitrages ist der Wohnraumbestand, der mit Mitteln des Landes gefördert wurde, Stand 31.12.2022 – 1.085 Sozialwohnungen und 82 Eigenheime.

gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz: K E I N E

Organisatorische Auswirkungen K E I N E

Im Stellenplan enthalten:			
Planstelle(n):			
Vermerk Orga			

Finanzielle Auswirkungen K E I N E

Produktnummer / -bezeichnung				
Investitions-Nr./ -bezeichnung:				
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme	Pflicht- aufgabe	(hier ankreuzen)	freiwillige Leistung	(hier ankreuzen)

**Folgende Mittel sind im Ergebnis- / Finanzplan veranschlagt:
(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

**Aus der Sitzungsvorlage ergeben sich folgende neue Ansätze:
(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

**Bei über-/außerplanmäßigem Aufwand oder investiver Auszahlung ist die Deckung
gewährleistet durch:**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Stehen Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes,
Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)

ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
------------------------	--------------------------

Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet.
Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)

Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragstel-
ler geprüft – siehe SV?

ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
------------------------	--------------------------

Finanzierung/Vermerk Kämmerer