

# Übersicht



Der Bürgermeister  
Hilden, den 12.01.2024  
AZ.:

WP 20-25 SV 50/068

## Mitteilungsvorlage

### Bericht über die Entwicklung im öffentlichen Wohnungsbau der Jahre 2021, 2022 und 2023

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

öffentlich  
Finanzielle Auswirkungen  
Organisatorische Auswirkungen

ja     nein  
 ja     nein

noch nicht zu übersehen  
 noch nicht zu übersehen

### Beratungsfolge:

Sozialausschuss  
Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungs-  
ausschuss

11.04.2024  
29.08.2024

Kenntnisnahme  
Kenntnisnahme

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung über die Entwicklung des öffentlichen geförderten Wohnungsbaus der Jahre 2021 bis 2023 zur Kenntnis.

**Erläuterungen und Begründungen:**

Inhaltsverzeichnis:

1. Ausgangslage
2. Wohnberechtigungsscheine (WBS)
  - 2.1 Erteilte WBS für die Jahre 2021 bis 2023 nach Haushaltsgrößen
  - 2.2 Nachfrage nach Sozialraumwohnungen
  - 2.3 Wohnungsvermittlung
  - 2.4 Vermittelte Wohnungen in den Jahren 2021 bis 2023
3. Soziale Wohnraumförderung
  - 3.1 Anfragen Bedarfsbestätigung
  - 3.2 Entwicklung öffentlich geförderter Sozialraumwohnungen im Zeitraum 2022 bis 2023
  - 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 Mieter\*innen aus dem Kreis der wohnberechtigten Personen ist grundsätzlich den Vermieter\*innen überlassen.

Der folgende Bericht gibt Auskunft über die Entwicklung der Wohnungssituation für die Jahre 2021, 2022 und 2023.

**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:

<b>Haushaltsgröße</b>	<b>Alt bis 31.12.2021</b>	<b>Neu ab 01.01.2022</b>
1-Personen-Haushalt	19.350 €	20.420 €
2-Personen-Haushalt	23.310 €	24.600 €
Zuschlag für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	5.660 €	5.660 €
Zuschlag für jedes zum Haushalt gehörende Kind i.S.d.§ 32 Abs. 1-5 Einkommenssteuergesetz	740 €	740 €

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 für die Jahre 2021 bis 2023 nach Haushaltsgrößen

Die nachfolgende Übersicht gibt Auskunft über die im Zeitraum 2022/2023 ausgestellten Wohnberechtigungsbescheinigungen:

Haushaltsgröße	2021	2022	2023
1 Person	153	172	178
2 Personen	51	54	61
3 Personen	46	48	62
4 Personen	22	43	50
5 u. mehr Personen	33	39	52
<b>Gesamt</b>	<b>305</b>	<b>356</b>	<b>403</b>

## 2.2 Nachfrage nach Sozialwohnungen

In Hilden waren zum Stichtag (31.12.2022) 264 Parteien und zum Stichtag (31.12.2023) 262 Parteien wohnungssuchend gemeldet.

	2021	2022	2023
<b>Art der Wohnung</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Anzahl</b>
1-Zimmer-Wohnung	80	119	97
2-Zimmer-Wohnung	46	52	46
3-Zimmer-Wohnung	21	35	45
4-Zimmer-Wohnung	14	24	32
5-Zimmer-Wohnung und mehr	28	34	42
<b>insgesamt</b>	<b>189</b>	<b>264</b>	<b>262</b>
davon auswärtig Suchende	11	16	16

## 2.3 Wohnungsvermittlung

Zum 31.12.2023 gibt es in Hilden 1.091 Sozialwohnungen (1.011 Mietwohnungen und 80 Eigenheime). Diese verteilen sich auf 150 Mietobjekte und 80 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 und 2023

Im Jahr 2021 sind 22 Haushalte, im Jahr 2022 sind 28 Haushalte und im Jahr 2023 25 Haushalte in Sozialwohnungen vermittelt worden.

	2021	2022	2023	
Art der Wohnung	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Haushalte
1-Zimmer Wohnung	6	6	5	1-Personen-Haushalte
2-Zimmer Wohnung	6	4	5	1-Personen-Haushalte
	5	5	5	2-Personen-Haushalte
	1	3	0	3-Personen-Haushalte
3-Zimmer-Wohnung	1	3	2	2-Personen-Haushalte
	1	3	4	3-Personen-Haushalte
	0	0	1	4-Personen-Haushalte
4-Zimmer-Wohnung	0	0	1	2- Personen-Haushalte
	1	0	1	3-Personen-Haushalte
	0	1	1	4-Personen-Haushalte
	0	0	0	5-Personen-Haushalte
5-Zimmer-Wohnung und mehr	0	0	0	4-Personen-Haushalte
	1	0	0	7-Personen-Haushalte
<b>insgesamt</b>	<b>22</b>	<b>28</b>	<b>25</b>	

## 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 werden u.a. zwischenzeitlich für Empfänger\*innen von SGB II bzw. SGB XII Leistungen Kosten der Unterkunft nur noch in angemessener Höhe übernommen. Im Rahmen der Bedarfsprüfung sind daher auch Vorgaben des Sozialleistungsträgers zu berücksichtigen und in der Bedarfsbestätigung deutlich zu machen.

Die Mietpreis- und Belegungsbindung war für Wohnungen, die vor 2002 gefördert wurden, grundsätzlich an Darlehnslaufzeiten mit einer Nachwirkungsfrist von maximal zehn Jahre gekoppelt. Bei Objekten, die ab 01.01.2003 gefördert wurden, hat eine vorzeitige Rückzahlung keine Auswirkung auf die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung, da die Dauer der Bindung bei Bewilligung festgelegt wird.

Es ist ein Trend zu erkennen, dass die Zahl der Wohnungen in der Nachwirkungsfrist, bei denen in absehbarer Zeit die Belegungsbindung entfällt, stetig steigt. Unter anderem führten die niedrigen Kapitalmarktzinsen (Niedrigzinsphase) dazu, dass viele Darlehen vorzeitig getilgt wurden und die

so geförderten Wohnungen erheblich früher, als bei regulärem Darlehensauslauf, aus der Bindung fallen würden. Als Reaktion darauf, hat das Land die Förderbedingungen seit dem 01.01.2023 so verändert, dass vorzeitige Rückzahlungen nach wie vor möglich sind, die anfangs vereinbarte Dauer der Sozialbindung sich dadurch aber nicht verkürzt. Außerdem wurde der neue Baustein der Bindungsverlängerung eingeführt. Das Land macht Vermietern geförderter Mietwohnungen, deren Sozialbindung ausläuft, das Angebot, von der planmäßigen Erhöhung der Darlehnszinsen abzusehen, wenn im Gegenzug die Bindung verlängert wird (gilt für Objekte die ab 2001 nach WoFG und WFNG gefördert wurden).

### 3.1 Anfragen Bedarfsbestätigung (2023)

- Bauvorhaben Gerresheimer Str. 150 - Bauherr Markus Becker, Bottrop
- Bauvorhaben Poststr. 35 - 37 - Bauherr Jakob Durst GmbH, Mönchengladbach
- Bauvorhaben Bahnhofsallee 16 - Bauherr DBM Bau GmbH, Düsseldorf (Förderzusage für 3 Mietwohnungen liegt vor)

### 3.2 Entwicklung öffentlich geförderter Sozialraumwohnungen im Zeitraum 2022 bis 2034

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

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>Abgänge Nachwirkungsfrist</b>	0	2	24	56	127	227	19	32	6	12	0	46	0
<b>Abgänge planmäßig</b>	0	72	0	7	0	0	0	0	0	8	0	15	0
<b>Abgänge Gesamt</b>	0	74	24	63	127	227	19	32	6	20	0	61	0
<b>Bestand 31.12.</b>	1073	1011	987	942	815	591	572	540	534	514	514	453	453
<b>Zugänge geplant</b>	12	0	18*1	0	3*2	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Gesamt-Bestand 31.12.</b>	1085	1011	1005	942	818	591	572	540	534	514	514	453	453

\*1 2024 - BV der WGH in Hilden, Kunibertstr. 4 / Eugenie-Willmer-Weg

\*2 2026 - BV DBM Bau GmbH, Bahnhofsallee 18

### 3.3 Kontrolle preisgebundener Wohnraum

Die Bestands- und Besetzungskontrolle 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 Überlassungsmitteilung 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 2023 wurden im Rahmen der vorgenommenen Bestands- und Besetzungskontrolle 7 Verstöße festgestellt. 3 Verstöße konnten zwischenzeitlich reguliert werden.

gez.  
Dr. Claus Pommer  
Bürgermeister

**Klimarelevanz:**

Der soziale Wohnungsbau ist Klimarelevant. Für Bauvorhaben gibt die Stadt Hilden eine Stellungnahme ab, hinsichtlich angefragte Größe/Personenanzahl des Wohnraums. Damit kann ein Beitrag geleistet werden, dass möglichst bedarfsgerechter Wohnraum errichtet wird.

Preiswerter Wohnraum trägt dazu bei, dass (finanziell nicht gut aufgestellte) Haushalte in die Lage versetzt werden, Klimarelevante Entscheidungen in ihren Lebensalltag zu implementieren.