

Beschlussvorschlag:

Der Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss nimmt die beigefügten Darlegungen zur Situation des öffentlich geförderten Wohnungsbaus in Hilden zur Kenntnis.

Erläuterungen und Begründungen:

Wohnen ist für alle Menschen ein zentrales Grundbedürfnis. Im Hinblick auf die steigenden Wohnkosten sowie die Verknappung von geeignetem Wohnraum ist die Wohnungsbauförderung wieder 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 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 zu überlassen, der über einen Wohnberechtigungsschein verfügt. Auf die Erteilung des Wohnberechtigungsscheines besteht ein Anspruch, wenn die Voraussetzungen hierfür vorliegen; es besteht aber kein Anspruch auf die Überlassung einer entsprechenden Wohnung.

Der folgende Bericht gibt Auskunft über die Entwicklung der Hildener Wohnungssituation im Zeitraum 01.01.2013 bis 31.12.2015.

Wohnberechtigungsscheine

Das am 01.01.2010 in Kraft getretene Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW enthält in § 13 Abs. 4 WFNG NRW eine Dynamisierungsklausel. Diese führt alle drei Jahre zu einer automatischen Anpassung der Einkommensgrenzen des § 13 Abs. 1 WFNG NRW an den vom Statistischen Bundesamt ermittelten veränderten Verbraucherpreisindex im festgelegten Referenzzeitraum. Die dynamisierten Einkommensgrenzen sehen ab 01.01.2016 wie folgt aus:

1-Personen-Haushalt	18.430 €
2-Personen-Haushalt	22.210 €
Zuschlag für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	5.100 €
Zuschlag für jedes zum Haushalt gehörende Kind i.S.d.§ 32 Abs. 1-5 Einkommenssteuergesetz	660 €

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

Erteilte WBS im Zeitraum 01.01.2013 bis 31.12.2015 nach Haushaltsgrößen

	2013	2014	2015
1 Person	171	222	182
2 Personen	81	90	62
3 Personen	42	62	48
4 Personen	38	30	30
5 u. mehr Personen	15	38	23
Gesamt	347	442	345

Gebühren

Die Gebühreneinnahmen für die Erteilung von Wohnberechtigungsbescheinigungen betragen im Jahr 2013 - 1.210,00 €, in 2014 1.220,00 € und im vergangenen Jahr beliefen sich die Einnahmen

auf 1.170,00 €. Die Gebühren werden aufgrund der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW (AVerwGebO NRW) erhoben. Bestimmte Personengruppen sind von der Gebührenerhebung befreit (z.B. Bezieher/innen von ALG II – Leistungen, Hilfeempfänger/innen nach dem SGB XII und II)

Wohnungsvermittlung

Im Frühsommer 2015 hat die Stadt Hilden ihr Besetzungsrecht in dem Neubauvorhaben der WGH „Am Feuerwehrhaus 2“ ausgeübt und die potenziellen Mieter für die 7 Wohnungen bestimmt. Bedingt durch einen Sterbefall musste eine Wohnung „neu“ besetzt werden.

Auf der Richrather Str. 13 – 15 entsteht z.Zt. das Bauvorhaben der Rotterdam Holding mit 58 Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Die Wohneinheiten teilen sich wie folgt auf:

27 Wohneinheiten für 1 Person, ca. 48 qm bis 52 qm
 22 Wohneinheiten für 2 Personen, ca. 60 qm bis 65 qm
 8 Wohneinheiten für 3 Personen, ca. 80 qm bis 82 qm
 1 Wohneinheit für 5 Personen, ca. 115 qm

Die Stadt Hilden hat das Besetzungsrecht für einen Zeitraum von 25 Jahren. In Kooperation mit der Rotterdam Holding soll bis Ende Juni 2016 die Wohnungsvergabe erfolgt sein.

Zum Stichtag 31.12.2015 gibt es in Hilden 1.287 Sozialwohnungen. Diese verteilen sich auf 173 Mietobjekte und 33 Vermieter. Die Stadt Hilden verfügt aktuell über 136 Besetzungsrechte, dies entspricht ca. 10,58 % des geförderten Mietwohnungsbestandes.

In Hilden sind z.Zt. 204 Parteien wohnungssuchend gemeldet, davon 26 Auswärtige.

In 2015 wurden 57 Parteien in öffentlich geförderte Sozialwohnungen vermittelt.

	1-Raum-Wohnung	2-Raum-Wohnung	3-Raum-Wohnung	4-Raum-Wohnung +
2015	12	27	12	6

Kontrolle preisgebundener Wohnungen

Die Bestands- und Besetzungskontrolle dient der Überwachung der zweckbestimmten Nutzung von geförderten Wohnungen. Mit diesem Instrument wird die Einhaltung der Belegungs- und Mietpreisbindungen sichergestellt; das sind u.a. die Nutzung der Wohnungen durch Berechtigte bzw. Nichtberechtigte aufgrund einer Freistellung, bauliche Änderungen oder eine Zweckentfremdung (z.B. Nutzung als Büroraum). Weiterhin soll der ordnungsgemäße Zustand von Gebäuden und Wohnungen und die Einhaltung der sog. Kostenmiete stichprobenhaft oder aufgrund konkreter Hinweise oder Beschwerden überprüft werden. Werden Verstöße festgestellt, sind diese auszuräumen (z.B. nachträgliche Erteilung einer Wohnberechtigungsbescheinigung) oder zu ahnden (Verhängen von Buß- oder Zwangsgeldern).

Für die Kontrolltätigkeit werden den Gemeinden vom Land NRW Verwaltungskostenbeiträge erstattet. Für das Jahr 2015 werden Einnahmen in Höhe von 3.345,00 € erwartet. Grundlage für die Berechnung des Verwaltungskostenbeitrages ist der Wohnraumbestand, der mit Mitteln des Landes gefördert wurde, Stand 31.12.2015 – 1.287 Sozialwohnungen.

Im Berichtsjahr wurden zwei Verstöße wegen ungenehmigten Leerstandes festgestellt.

Birgit Alkenings