

Beschlussvorschlag:

Der Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss nimmt die Ausführungen 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 01.01.2015 bis 31.12.2017.

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 Anpassung der Einkommensgrenzen ist zuletzt am 01.01.2016 vorgenommen worden und sieht 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. Die nachfolgende Übersicht gibt Auskunft über die im Zeitraum 2015 bis 2017 ausgestellten Wohnberechtigungsbescheinigungen:

Erteilte WBS im Zeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2017 nach Haushaltsgrößen

	2015	2016	2017
1 Person	182	184	151
2 Personen	62	66	43

3 Personen	48	63	45
4 Personen	30	42	35
5 u. mehr Personen	23	30	28
Gesamt	345	385	302

Gebühren

Die Gebühreneinnahmen für die Erteilung von Wohnberechtigungsbescheinigungen betrugen im Jahr 2015 – 1.170 €, in 2016 2.180 € und im vergangenen Jahr beliefen sich die Einnahmen auf 1.360 €. Der Vollständigkeit halber soll erwähnt werden, dass neben diesen Einnahmen weitere Einnahmen aus Gebühren (Zinssenkungsanträge, Endterminbestätigung) von 445 € vereinnahmt werden konnten. Die Gebühren werden aufgrund der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW (AVerwGebO NRW) erhoben. Bestimmte Personengruppen sind von der Gebührenzahlung befreit (z.B. Bezieher/innen von ALG II – Leistungen, Hilfeempfänger/innen nach dem SGB XII und II)

Wohnungsvermittlung

Zum Stichtag 31.12.2017 gibt es in Hilden 1.251 Sozialwohnungen. Diese verteilen sich auf 174 Mietobjekte und 37 Vermieter. Die Stadt Hilden verfügt aktuell über 149 Besetzungsrechte, dies entspricht rd. 11,91 % des geförderten Mietwohnungsbestandes.

In Hilden sind zum Stichtag (31.12.2017) 191 Parteien wohnungssuchend gemeldet, davon 12 Auswärtige.

In 2017 sind 55 Haushalte in öffentlich geförderte Sozialwohnungen vermittelt worden.

Vermittelte Wohnungen in der Zeit vom 01.01.17 bis 31.12.17

Art der Wohnung	Anzahl	Haushalte
1-Zimmer Wohnung	10	10 Singlehaushalte
2-Zimmer Wohnung	25	18 Singlehaushalte 7 Zweipersonenhaushalte
3-Zimmer-Wohnung	15	7 Zweipersonenhaushalte 6 Dreipersonenhaushalte 2 Vierpersonenhaushalte
4-Zimmer-Wohnung	4	1 Dreipersonenhaushalte 2 Vierpersonenhaushalte 1 Fünfpersonenhaushalte
5-Zimmer-Wohnung und mehr	1	1 Sechspersonenhaushalt
insgesamt	55	

Soziale Wohnraumförderung

Das Land legt jährlich ein Wohnraumförderungsprogramm auf, aus dem Darlehen mit einem Gesamtvolumen von derzeit 800 Millionen Euro vergeben werden.

Die Förderung kann von

- Wohnungsgesellschaften
- privaten Investoren und Wohneigentümern
- Genossenschaften und
- bei der Eigentumsförderung von Haushalten mit Kindern oder schwerbehinderten Angehörigen innerhalb bestimmter Einkommensgrenzen

in Anspruch genommen werden. Die Aufgabe der sozialen Wohnraumförderung wird durch den Kreis Mettmann, Kämmerei, 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 ausreichend wohnungssuchende Haushalte vorhanden sind. In den letzten Jahren sind weitere Prüfkriterien hinzugekommen. So werden u.a. zwischenzeitlich für Empfänger von SGB II bzw. SGB XII Leistungen Kosten der Unterkunft nur noch in begrenzter Höhe übernommen. Im Rahmen der Bedarfsprüfung sind daher auch Vorgaben des Sozialleistungsträgers zu berücksichtigen und in der Bedarfsbestätigung deutlich zu machen.

In 2017 sind drei Bedarfsbestätigungen nachgefragt worden. Eine Förderzusage liegt für keine der nachgefragten Bestätigungen vor. Für das Bauprojekt der WGH auf der Hochdahler Str. 233 mit 11 Mieteinheiten ist die Förderzusage Ende Oktober 2017 erteilt worden. Für die Dauer von 25 Jahren besteht hier das Besetzungsrecht zugunsten der Stadt Hilden. Die Kostenmiete beläuft sich auf 5,75 €/qm.

Kontrolle preisgebundener Wohnungen

Die Bestands- und Besatzungskontrolle 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, nicht genehmigter Leerstand oder eine Zweckentfremdung (z.B. Umwandlung Wohnraum in Gewerberaum). Weiterhin soll der ordnungsgemäße Zustand von Gebäuden und Wohnungen und die Einhaltung der sog. Kostenmiete stichprobenhaft oder aufgrund konkreter Hinweise oder Beschwerden überprüft werden.

Bei tatsächlichem Verstoß gegen das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) wird der Verfügungsberechtigte aufgefordert, diesen zu beseitigen. Dies erfolgt in der Regel mit der nachträglichen Erteilung der Benutzung- 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 2017 wurden im Rahmen der vorgenommenen Bestands- und Besatzungskontrolle jedoch keine Verstöße festgestellt.

Für die Kontrolltätigkeit (Mietwohnraum sowie Eigenheim) werden den Gemeinden vom Land NRW Verwaltungskostenbeiträge erstattet. Für das Jahr 2017 werden Einnahmen in Höhe von rund 3.600,00 € erwartet. Grundlage für die Berechnung des Verwaltungskostenbeitrages ist der Wohnraumbestand, der mit Mitteln des Landes gefördert wurde. Dieser beträgt mit Stand 31.12.2017 – 1.251 Sozialwohnungen.

gez.
Birgit Alkenings

Personelle Auswirkungen

Im Stellenplan enthalten:			
Planstelle(n):			
Vermerk Personaldezernent			
K E I N E			

Finanzielle Auswirkungen

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

nein

(hier ankreuzen)

(hier ankreuzen)

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

Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?

ja

nein

(hier ankreuzen)

(hier ankreuzen)

Finanzierung/Vermerk Kämmerer