

# Übersicht



Die Bürgermeisterin  
Hilden, den 22.03.2019  
AZ.: III/50.1 Ni

WP 14-20 SV 50/152

## Mitteilungsvorlage

### Bericht über die Entwicklung im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
SPD			
CDU			
Grüne			
Allianz			
FDP			
BÜRGERAKTION			
AfD			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

Personelle Auswirkungen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

#### Beratungsfolge:

Wirtschafts- und Wohnungsbauförder-  
ungsausschuss

03.07.2019

Kenntnisnahme

#### Abstimmungsergebnis/se

Wirtschafts- und Wohnungsbauförder-  
ungsausschuss

03.07.2019

**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 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 mit Wohnberechtigungsschein zu überlassen. Auf die Erteilung des Wohnberechtigungsscheines besteht bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen ein Anspruch; es besteht aber kein Anspruch auf die Überlassung einer entsprechenden Wohnung.

Der folgende Bericht gibt Auskunft über die Entwicklung der Wohnungssituation in Hilden im Zeitraum 01.01.2016 bis 31.12.2018.

**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 zum 01.01.2019 vorgenommen worden und sieht wie folgt aus:

1-Personen-Haushalt	19.350 €
2-Personen-Haushalt	23.310 €
Zuschlag für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	5.360 €
Zuschlag für jedes zum Haushalt gehörende Kind i.S.d.§ 32 Abs. 1-5 Einkommenssteuergesetz	700 €

Diese Einkommensgrenzen sind u.a. bei der Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen zu berücksichtigen. Die nachfolgende Übersicht gibt Auskunft über die im Zeitraum 2016 bis 2018 ausgestellten Wohnberechtigungsscheinigungen:

**Erteilte WBS im Zeitraum 01.01.2016 bis 31.12.2018 nach Haushaltsgrößen**

	2016	2017	2018
1 Person	184	151	183
2 Personen	66	43	50
3 Personen	63	45	52

4 Personen	42	35	39
5 u. mehr Personen	30	28	37
<b>Gesamt</b>	<b>385</b>	<b>302</b>	<b>361</b>

### Gebühren

Die Gebühreneinnahmen für die Erteilung von Wohnberechtigungsbescheinigungen betragen im Jahr 2016 – 2.180 €, in 2017 1.360 € und im vergangenen Jahr beliefen sich die Einnahmen auf 2.540 €. Der Vollständigkeit halber soll erwähnt werden, dass neben diesen Einnahmen weitere Einnahmen aus Gebühren (Zinssenkungsanträge, Endterminbestätigung) von 300 € vereinnahmt werden konnten. Die Gebühren werden aufgrund der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung NRW (AVerwGebO NRW) erhoben. Bestimmte Personengruppen sind von der Gebührenzahlung befreit (z.B. Empfänger von Leistungen nach dem SGB II und SGB XII).

### Wohnungsvermittlung

Zum Stichtag 31.12.2018 gibt es in Hilden 1.170 Sozialwohnungen. Diese verteilen sich auf 163 Mietobjekte und 38 Vermieter. Die Stadt Hilden verfügt aktuell über 120 Besetzungsrechte, dies entspricht rd. 10,23 % des geförderten Mietwohnungsbestandes.

In Hilden sind zum Stichtag (31.12.2018) 252 Parteien wohnungssuchend gemeldet.

In 2018 sind 48 Haushalte in öffentlich geförderte Sozialwohnungen vermittelt worden.

Vermittelte Wohnungen in der Zeit vom 01.01.18 bis 31.12.18

Art der Wohnung	Anzahl	Haushalte
1-Zimmer Wohnung	5	5 Singlehaushalte
2-Zimmer Wohnung	23	17 Singlehaushalte 6 Zweipersonenhaushalte
3-Zimmer-Wohnung	13	4 Zweipersonenhaushalte 8 Dreipersonenhaushalte 1 Vierpersonenhaushalt
4-Zimmer-Wohnung	7	2 Dreipersonenhaushalte 5 Vierpersonenhaushalte
5-Zimmer-Wohnung und mehr	entfällt	entfällt
insgesamt	48	

### Soziale Wohnraumförderung

Das Land hat für die Jahre 2018 – 2022 ein Wohnraumförderungsprogramm mit einem Volumen von insgesamt 5,5 Milliarden Euro aufgelegt. Damit stehen pro Jahr 1,1 Milliarden Euro an Wohnraumfördermitteln zur Verfügung. 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 (<https://www.kreismettmann.de/WeitereThemen/Soziales/Wohnraumf%C3%B6rderung/Neubauf%C3%B6rderung-Mietwohnungen>).

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 2018 sind drei Bedarfsbestätigungen nachgefragt worden. Eine Förderzusage liegt für keine der nachgefragten Bestätigungen vor. Im Herbst 2018 hat die Stadt Hilden ihr Besetzungsrecht in dem Neubau Kirchhofstr. 28 ausgeübt und die potenziellen Mieter bestimmt. Für die Dauer von 25 Jahren besteht hier ein Besetzungsrecht zugunsten der Stadt Hilden.

Die nachfolgende Übersicht gibt Auskunft über die zukünftige Entwicklung öffentlich geförderter Wohnungen im Zeitraum 2019 bis 2030.

Entwicklung öffentlich geförderter Wohnungen im Zeitraum 2019 bis 2030												
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Abgänge Nachwirkungsfrist	54	31	21	0	2	24	56	113	227	19	0	0
Abgänge planmäßig	0	0	0	0	0	7	0	0	0	0	0	0
Abgänge Gesamt	54	31	21	0	2	31	56	113	227	19	0	0
Bestand 31.12.	1116	1085	1064	1064	1062	1031	975	862	635	616	616	616
Zugänge geplant	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bestand 31.12.	1127	1085	1064	1064	1062	1031	975	862	635	616	616	616

## 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 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 2018 wurden im Rahmen der vorgenommenen Bestands- und Besatzungskontrolle fünf Verstöße festgestellt und beseitigt.

Für die Kontrolltätigkeit (Mietwohnraum sowie Eigenheime) werden den Gemeinden vom Land NRW Verwaltungskostenbeiträge erstattet. Für das Jahr 2018 werden Einnahmen in Höhe von rund 3.300 € erwartet. Grundlage für die Berechnung des Verwaltungskostenbeitrages ist der Wohnraumbestand, der mit Mitteln des Landes gefördert wurde, Stand 31.12.2018 – 1.170 Sozialwohnungen und 111 Eigenheime.

gez.  
Birgit Alkenings  
Bürgermeisterin  
WP 14-20 SV 50/152