

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 24.03.2021
AZ.: III/50.1 Ni

WP 20-25 SV 50/023

Mitteilungsvorlage

Bericht über die Entwicklung im öffentlich geförderten Wohnungsbau

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

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

ja
 ja

nein
 nein

noch nicht zu übersehen
 noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Wirtschafts- und Wohnungsbauförder-
ungsausschuss

28.04.2021

Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung 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 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 Vermietern überlassen.

Der folgende Bericht gibt Auskunft über die Entwicklung der Wohnungssituation in Hilden im Zeitraum 01.01.2018 bis 31.12.2020.

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 €

Die nächste Anpassung der Einkommensgrenzen erfolgt zum 01.01.2022.

Diese Einkommensgrenzen sind u.a. bei der Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen zu berücksichtigen. Die nachfolgende Übersicht gibt Auskunft über die im Zeitraum 2018 bis 2020 ausgestellten Wohnberechtigungsscheinigungen:

Erteilte WBS im Zeitraum 01.01.2018 bis 31.12.2020 nach Haushaltsgrößen

	2018	2019	2020
1 Person	183	177	118
2 Personen	50	60	45
3 Personen	52	39	49
4 Personen	39	35	28
5 u. mehr Personen	37	33	37
Gesamt	361	344	277

Wohnungsvermittlung

Zum Stichtag 31.12.2020 gibt es in Hilden 1.094 Sozialwohnungen. Diese verteilen sich auf 154 Mietobjekte und 27 Vermieter. Die Stadt Hilden verfügt aktuell über 109 Besetzungsrechte

In Hilden sind zum Stichtag (31.12.2020) 223 Parteien wohnungssuchend gemeldet.

In 2020 sind 29 Haushalte in öffentlich geförderte Sozialwohnungen vermittelt worden.

Vermittelte Wohnungen in der Zeit vom 01.01.20 bis 31.12.20

Art der Wohnung	Anzahl	Haushalte
1-Zimmer Wohnung	2	Singlehaushalte
2-Zimmer Wohnung	6	Singlehaushalte
	7	Zweipersonenhaushalte
3-Zimmer-Wohnung	3	Zweipersonenhaushalte
	7	Dreipersonenhaushalte
	1	Vierpersonenhaushalte
4-Zimmer-Wohnung	0	Dreipersonenhaushalte
	1	Vierpersonenhaushalte
	1	Fünfpersonenhaushalte
5-Zimmer-Wohnung und mehr	0	Vierpersonenhaushalte
	1	Fünfpersonenhaushalte
insgesamt	29	

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 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 2020 ist für das BV Kunibertstr. / Eugenie-Willmer-Weg der WGH eine Bedarfsbestätigung ausgestellt worden.

Die nachfolgende Übersicht gibt Auskunft über die geplante zukünftige Entwicklung öffentlich geförderter Wohnungen im Zeitraum 2021 bis 2032.

Entwicklung öffentlich geförderter Wohnungen im Zeitraum 2021 bis 2032

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Abgänge Nachwirkungsfrist	21	0	2	24	56	111	227	19	32	5	0	0
Abgänge planmäßig	0	0	0	0	7	0	0	0	0	0	8	0
Abgänge Gesamt	21	0	2	24	63	111	227	19	32	5	8	0
Bestand 31.12.	1073	1085	1083	1077	1014	903	676	657	625	620	612	612
Zugänge geplant	12*	0	18*	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamt-Bestand 31.12.	1085	1085	1101	1077	1014	903	676	657	625	620	612	612

* 2021 - BV der Baugruppe Trialog in Hilden, Düsseldorfer Str. 150

* 2023 - BV der WGH in Hilden, Kunibertstr. 4 / Eugenie-Willmer-Weg

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 Überlassungsmittelteilung oder mit Erstattung zu viel erhobener Mieten an die Mieter. Soweit der Verstoß nicht nachträglich beseitigt werden kann, sind Sanktionen in Form von Geldleistungen, Bußgeldern und Vertragsstrafen das wichtigste Instrument zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen.

Im Berichtsjahr 2020 wurden im Rahmen der vorgenommenen Bestands- und Besetzungskontrolle keine Verstöße festgestellt.

Für die Kontrolltätigkeit (Mietwohnraum sowie Eigenheime) werden den Gemeinden vom Land NRW Verwaltungskostenbeiträge erstattet. Für das Jahr 2020 werden Einnahmen in Höhe von rund 3.000 € erwartet. Grundlage für die Berechnung des Verwaltungskostenbeitrages ist der Wohnraumbestand, der mit Mitteln des Landes gefördert wurde, Stand 31.12.2020 – 1.094 Sozialwohnungen und 89 Eigenheime.

gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:

Es ergibt sich keine Klimarelevanz.