

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 im sozialen Wohnungsbau im Zeitraum 01.01.2014 bis 31.12.2016.

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 2014 bis 2016 ausgestellten Wohnberechtigungsbescheinigungen:

Erteilte WBS im Zeitraum 01.01.2014 bis 31.12.2016 nach Haushaltsgrößen

| | 2014 | 2015 | 2016 |
|--------------------|-------------|-------------|-------------|
| 1 Person | 222 | 182 | 184 |
| 2 Personen | 90 | 62 | 66 |
| 3 Personen | 62 | 48 | 63 |
| 4 Personen | 30 | 30 | 42 |
| 5 u. mehr Personen | 38 | 23 | 30 |
| Gesamt | 442 | 345 | 385 |

Gebühren

Die Gebühreneinnahmen für die Erteilung von Wohnberechtigungsbescheinigungen betrugen im Jahr 2014 - 1.220 €, in 2015 1.170 € und im vergangenen Jahr beliefen sich die Einnahmen auf 2.180 €. Der Vollständigkeit halber soll erwähnt werden, dass neben diesen Einnahmen weitere Einnahmen aus Gebühren (Zinssenkungsanträge, Endterminbestätigung) von 305 € 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)

Zum 01.12.2016 wurde in NRW die Residenzpflicht mit Wohnsitzzuweisung gem. § 12a Aufenthaltsgesetz i.V.m. der Verordnung zur Regelung des Wohnsitzes für anerkannte Flüchtlinge und Inhaberinnen und Inhaber bestimmter humanitärer Aufenthaltstitel nach dem Aufenthaltsgesetz (Ausländer-Wohnsitzregelungsverordnung – AWoV) eingeführt. Die Dauer der Residenzpflicht beträgt max. 3 Jahre. Hier bleibt zunächst abzuwarten, inwieweit sich die Residenzpflicht auf die Nachfrage nach Wohnberechtigungsbescheinigungen auswirkt. Zum Zeitpunkt des Erstellens dieser Sitzungsvorlage liegen 9 Anträge vor.

Wohnungsvermittlung

Im Sommer 2016 hat die Stadt Hilden ihr Besetzungsrecht in dem Neubauvorhaben der Rotterdam Holding auf der Richrather Str. 13-15 ausgeübt und die potenziellen Mieter für die 58 Wohnungen bestimmt. Die Wohnungen sind zu einem großen Teil bereits bezogen. 202 Haushalte hatten Interesse an einer Vermietung bekundet.

Für die Dauer von 25 Jahren besteht hier ein Besetzungsrecht zugunsten der Stadt Hilden.

(Exkurs: Das Besetzungsrecht der zuständigen Stelle besteht nach § 29 Nr. 6 Satz 3 WFNG NRW in der Befugnis, einen wohnberechtigten wohnungssuchenden Haushalt zu bestimmen, mit dem der Verfügungsberechtigte einen Mietvertrag abzuschließen hat. Besetzungsrechte dienen dem Zweck, der zuständigen Stelle wegen der eingesetzten Mittel einen größeren Einfluss auf die Vermietung der öffentlich geförderten Wohnungen einzuräumen).

Zum Stichtag 31.12.2016 gibt es in Hilden 1.254 Sozialwohnungen. Diese verteilen sich auf 171 Mietobjekte und 31 Vermieter. Die Stadt Hilden verfügt aktuell über 149 Besetzungsrechte, dies entspricht rd. 11,88 % des geförderten Mietwohnungsbestandes.

In Hilden sind zum Stichtag (31.12.2016) 193 Parteien wohnungssuchend gemeldet, davon 14 Auswärtige.

In 2016 sind neben der Belegung des Neubauvorhabens der Fa. Rotterdam weitere 71 Haushalte in öffentlich geförderte Sozialwohnungen vermittelt worden.

Vermittelte Wohnungen in der Zeit vom 01.01.16 bis 31.12.16

| Art der Wohnung | Anzahl |
|---------------------------|--------|
| 1-Zimmer Wohnung | 13 |
| 2-Zimmer Wohnung | 30 |
| 3-Zimmer-Wohnung | 17 |
| 4-Zimmer-Wohnung | 10 |
| 5-Zimmer-Wohnung und mehr | 1 |
| insgesamt | 71 |

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, dass die Wohnungen nachhaltig vermietbar sind. 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 2016 sind zwei Bedarfsbestätigungen nachgefragt worden über den Bau von 52 bzw. 13 Wohneinheiten. Hierbei handelt es sich um die Grundstücke „Auf dem Kolksbruch“ und Richrather Str. 25. In beiden Fällen liegt aktuell keine Förderzusage vor.

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 2016 wurden im Rahmen der vorgenommenen Bestands- und Besetzungskontrolle jedoch keine Verstöße festgestellt.

Für die Kontrolltätigkeit (Mietwohnraum sowie Eigenheim) werden den Gemeinden vom Land NRW Verwaltungskostenbeiträge erstattet. Für das Jahr 2016 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, Stand 31.12.2016 – 1.254 Sozialwohnungen.

Gez. Birgit Alkenings
Bürgermeisterin

Personelle Auswirkungen

| | | | |
|---|--|--|--|
| Im Stellenplan enthalten: | | | |
| Planstelle(n): | | | |
| Noch nicht absehbar. Prozessuntersuchung durch I/10 erbeten | | | |
| Vermerk Personaldezernent | | | |
| Gesehen Danscheidt | | | |