

Der Bürgermeister

Hilden, den 07.05.2008

AZ.: I/23/80-Sh/pe



Hilden

WP 04-09 SV 23/045

Mitteilungsvorlage

öffentlich

Betr.: Zur Situation des öffentlich geförderten Wohnungsbaus in Hilden

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Bemerkungen
Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss	21.05.2008	

Beschlussvorschlag:

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

Erläuterungen und Begründungen:

Als Anlage sind mit Stand vom 31.12.2007 folgende Übersichten beigefügt:

1. Anträge von Wohnungssuchenden (Parteien) am 31.12.2007
 2. Anträge von Wohnungssuchenden seit 1990
 3. Statistik der vermittelten Wohnungen im Jahr 2007 (aufgeteilt nach Personengruppen)
 4. Zusammenstellung der vermittelten Wohnungen seit 1991
 5. Anträge auf Erteilung einer allgemeinen Wohnberechtigungsbescheinigung seit 1983
 6. Laufende Zuschüsse von städtischen Wohnungsbaumitteln; Stand 31.12.2008
 7. Übersicht des mit Landesmitteln geförderten Wohnungsbaues seit 2002
- Bestand und Entwicklung der öffentlich geförderten Wohnungen seit 1997

Im Jahre 2007 wurden insgesamt 86 Parteien in öffentlich geförderte Sozialwohnungen vermittelt. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Vermittlung sich ausschließlich auf Wohnungen im Bestand bezog, es sind im Jahre 2007 keine öffentlich geförderten Neubaumaßnahmen im Mietwohnungsbereich fertig gestellt worden. Darüber hinaus sind 12 Parteien in frei finanzierte Wohnungen vermittelt worden.

Die Zahl der dringenden Fälle gemäß Wohnungsbindungsgesetz beträgt 98 von den in Hilden wohnungssuchenden 519 Parteien, also rund 18,9 %.

Von den 63 dringenden Fällen aus dem Jahr 2006, konnten in 2007 19 Fälle wohnungsmäßig untergebracht werden.

Unter „dringenden Fällen“ wird auf der Grundlage des Wohnungsbindungsgesetzes angesehen (beispielhafte Aufzählung):

1. Erheblich zu kleine Wohnung (z.B. 5 Personen in einer 3-Zimmer-Wohnung)
2. Räumungsklage
3. Gehbehinderung bei Wohnung in Obergeschossen ohne Aufzug
4. Wohnen in Notunterkunft, aber vermittelbar
5. Schwangerschaft (in zu kleiner Wohnung).

Die übrigen Wohnungssuchenden sind gemäß WoBindG ausreichend versorgt. Hier bestehen jedoch Wünsche nach besserer Wohnqualität, Wohnlage und günstigerem Mietzins.

Die Zahl der Wohnungssuchenden betrug im Jahr 2007 519 Parteien und damit wieder etwas mehr als im Vorjahr. Wohnungssuchende, die über längere Zeit keinen Kontakt mit dem Amt hatten, auf Anschreiben des Amtes nicht reagiert haben, Wohnungsangebote per Post nicht zugestellt werden konnten oder Wohnungsangebote mehrfach kommentarlos ausgeschlagen haben, werden nicht mehr als wohnungssuchend geführt. Darüber hinaus werden Wohnungsvermietungen im Sozialwohnungsbereich heute vielfach unmittelbar zwischen Vermieter und Mieter – ohne Einschaltung der Kommune – abgewickelt.

Im Bereich der 2-Zimmer-Wohnungen ist die Wartezeit nach wie vor relativ kurz (max. 6 Monate). In allen anderen Bereichen (Alleinstehende und 3- bis 5-Zimmer-Wohnung) bestehen deutlich längere Wartezeiten.

531 Parteien haben eine Wohnberechtigungsbescheinigung beantragt. Insgesamt wurden 523 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt. 2 Anträge wurden wegen Überschreitung der Einkommensgrenze abschlägig beschieden. 6 Bescheinigungen wurden aus unbekannten Gründen nicht abgeholt, die Wohnungssuchenden haben sich also anders versorgt.

Die derzeit 57 auswärtigen wohnungssuchenden Parteien gliedern sich nach Gründen wie folgt auf:

- | | |
|----|--|
| 16 | Bewerber haben eine Arbeitsstelle bzw. suchen eine Arbeitsstelle in Hilden |
| 24 | Bewerber möchten in die Nähe von Angehörigen nach Hilden ziehen |
| 17 | Bewerber sind ohne Anbindung an Hilden. |

Zur Entwicklung des Bestandes an öffentlich gefördertem Wohnraum in Hilden im zurückliegenden Jahrzehnt:

Die Zahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen sowie der entsprechenden Eigentumsmaßnahmen (Eigenheime und Eigentumswohnungen mit Landesförderung) betrug im Jahre 1997 3.431 Wohneinheiten. Bis 2007 hat sich der Bestand an öffentlich gefördertem Wohnraum auf 1.944 Wohnungen oder um rd. 46 % verringert.

Während des zurückliegenden Jahrzehnts sind Wohnungen, die in den 60er Jahren bis teilweise in die 70er Jahre hinein gebaut worden sind, also in den Jahren des „Booms“ im öffentlich geförderten Wohnungsbau, aus der Wohnungsbindung durch Fristablauf bzw. Tilgung der öffentlichen Mittel herausgefallen. Bei den Wohnungen, die ihre Eigenschaft „öffentlich gefördert“ während des letzten Jahrzehnts verloren haben, handelt es sich um rd. 1.950 Wohnungen. Im Gegenzug sind nur etwa 300 Sozialwohnungen durch Neubau im gleichen Zeitraum dazugekommen (hiervon allein 137 durch die städtische WGH).

Nun bedeutet das „Herausfallen“ aus der öffentlichen Wohnungsbindung natürlich nicht, dass solche Wohnungen von einem Tag auf den anderen auch ihre Eigenschaft, preisgünstiger Wohnraum zu sein, verlieren. Diese Wohnungen unterliegen dann der Mietgesetzgebung mit den entsprechenden Kappungsobergrenzen hinsichtlich zulässiger Mieterhöhungen. Dennoch wird man auf lange Sicht schon davon ausgehen müssen, dass der größere Teil der ehemaligen Sozialwohnungen sich miethpreismäßig dem frei finanzierten Wohnungsbau der entsprechenden Baujahre annähern wird.

Im Verlauf des Jahres 2007 hat die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen per Saldo um 46

abgenommen.

Alles in allem wird der Trend einer deutlichen Abnahme der Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen in Hilden – wie auch im Landesdurchschnitt – anhalten. Mehr und mehr verliert der öffentliche Wohnungsbau die Funktion eines Korrektivs am Wohnungsmarkt. Dieser Entwicklung könnte allenfalls durch eine Ausweitung der Neubautätigkeit entgegengesteuert werden; dies wiederum gestaltet sich bei den Grundstückspreisen in Hilden schwierig.