Übersicht

Hilden

Der Bürgermeister
Hilden, den 15.04.2024
AZ.:

WP 20-25 SV III/059/1

Antragsvorlage

Antrag der Fraktion Bundnis90/Die Grünen vom 16.03.2023: Einberufung eines Runden Tisches zum Thema bezahlbarer Wohnraum/ Wohnraumnotfallhilfe

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

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen	☐ ja	☐ nein	☒ noch nicht zu übersehen
Organisatorische Auswirkungen	☐ ja	☒ nein	☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Sozialausschuss	20.06.2024	Entscheidung

Antrag Fraktion Bündnis 90/ DIE GRÜNEN SozA 16.03.2023: Einberufung Runder Tisch Thema bezahlbarer Wohnraum/ Wohnraumnotfallhilfe
Nachfragen zur Sitzungsvorlage vom 09.04.2024: Runder Tisch
Anlage 1 Ergänzende Fragen Bündnis 90/ DIE GRÜNEN WP 20 25 SV III.59 vom 09.04.2024

Antragstext:
Die Verwaltung richtet in Zusammenarbeit mit der SPE-Mühle zeitnah einen Runden Tisch zum Thema „bezahlbarer Wohnraum/ Wohnraumnotfallhilfe“ ein.
Eingeladen werden sollen alle zu diesem Themenfeld in Hilden arbeitenden Vereine, Verbände und Organisationen, sowie alle in Hilden tätigen privatrechtlichen und gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften.

Ergänzende Fragen vom 09.04.2024 zur Sitzungsvorlage WP 20-25 SV III/59
Vielen Dank für die Stellungnahme der Verwaltung zu unserem Antrag. Für unsere Fraktion haben sich aus der Vorlage nach Fragen ergeben, um deren schriftliche Beantwortung wir bitten:

1. Warum wurden nur der Bauverein Hilden e.G., der WGH, die Rheinische Wohnbau GmbH und die LEG-Immobiliengruppe kontaktier bzw. eingeladen?
2. Ist beabsichtigt, auch zu den anderen großen Anbietern (z.B. Vonovia) noch Kontakt aufzunehmen?
3. Stellungnahme Bauverein: Was heißt konkret, „die städtischen Vorgaben seien zu starr“ und welche zusätzlichen Sicherheiten fordert der Bauverein bei einer Vermietung an einen „problematischen“ Mieterkreis?
4. WGH: Welche städtebaulichen Bedingungen erachtet die WGH für Bauherren als günstig?

Trainingswohnungen. Die Verwaltung lehnt die Anmietung von Trainingswohnungen aus Kostengründen ab.

5. Welche zusätzlichen Mietkosten im Vergleich zu den Kosten für die Unterbringung in einer Notunterkunft entstehen für die Stadt, zumal in der Regel von einer Übernahme oder Teilübernahme der Mietkosten durch das Job-Center oder durch Wohngeldzahlungen auszugehen ist?
6. Sind Untermietverträge seitens der Stadt Hilden als Hauptmieter möglich?
7. Auch in den Notunterkünften findet eine sozialpädagogische Begleitung statt. Wie begründet daher die Verwaltung den hohen Mehraufwand von 33.000 €/Jahr?

Erläuterungen zum Antrag:
In vielen Sitzungsvorlagen ist zu lesen, dass es in Hilden für Alleinlebende und Familien mit geringem Einkommen sowie Geflüchtete immer schwerer wird Wohnraum anzumieten. Kommen noch besondere belastende Lebenssituationen hinzu, kann trotz intensiver Unterstützung und Begleitung seitens der SPE-Mühle immer seltener Wohnraum akquiriert und erhalten werden (Nachzulesen in den Jahresberichten der SPE-Mühle). Das sich vor einigen Jahren geänderte Mietrecht verschärft diese Problematik.
Am Runden Tisch soll geklärt werden, welche Vermietungsgesellschaften günstigen Wohnraum anbieten könnten und welche Voraussetzungen geschaffen werden müssen, damit diese jenem dem oben genannten Personenkreis zur Verfügung stellen würden.

Ergänzende Fragen zur Sitzungsvorlage WP 20-25 SV III/59 vom 09.04.2024
Vielen Dank für die Stellungnahme der Verwaltung zu unserem Antrag. Für unsere Fraktion haben sich aus der Vorlage nach Fragen ergeben, um deren schriftliche Beantwortung wir bitten.

Stellungnahme der Verwaltung:

I. <u>Ausgangslage:</u>
Die Verwaltung hat im Sozialausschuss und im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss bereits darüber berichtet, dass in dem kommenden Jahren ein großer Anteil an Bindungsfristen für öffentlich geförderten Sozialwohnraum enden werden (WP 20-25 SV 50/061). Bis zum

Jahr 2033 wird sich der Bestand von 1027 Wohnungen (2023) auf 494 halbieren. Gleichzeitig ist das Mietniveau V (gemäß Mietstufen NRW - Wohngeldreform 01.01.2023) in Hilden vergleichsweise hoch.

I.1 Höchstbeträge Miete Wohngeld - Mietstufe V

Anzahl Haushaltsmitglieder	2023 (€)	2022** (€)	2021** (€)
1	540 / 669,60*	540 / 554,40**	525/ 539**
2	654 / 821,40*	654 / 672,60**	636 / 655**
3	778 / 977,80*	778 / 800,20**	757 / 779**
4	909 / 1.141,20*	909/ 934,80**	884 / 910**
5	1.038 / 1.302,60*	1.038/ 1.067,40**	1.010 / 1.039**
Je weitere Person	124/ 156,40*	124/ 127,60**	121 / 125**

* (inkl. Heizzuschlag und Klimakomponente)
** (inkl. Heizzuschlag)

I.2 Aktuelle Höchstbeträge „angemessen Unterkunftskosten - Brutto-Kaltmieten“ - 22 SGB II/35 SGB XII

Anzahl Haushaltsmitglieder	Ab 2023* (€)	Ab 2020 (€)	Bis 2020 (€)
1	506	491	443
2	611	592,80	571
3	710,40	690,40	680
4	839,80	816,05	815
5	1.029,60	999,90	927
Je weitere Person	140,40	136,35	125

Der Kreis Mettmann arbeitet aktuell an der Neufassung eines schlüssigen Konzeptes für Mietobergrenzen der kreisangehörigen Gemeinden (Vorlage Kreistag 50/020/2023) als Richtwerte für „angemessene Unterkunftskosten“ für Sozialleistungen (22 SGB II, 35 SGB XII). Zu diesem Zweck erfolgt eine Befragung von Vermietern zu Bestands-, Angebots- und Neuvertragsmieten. Das Ergebnis wird in 2024 erwartet, welches per Indexfortschreibung alle 4 Jahre angepasst werden soll.

I.3 Kommunaler Mietspiegel

Ab 01.01.2023 sind alle Gemeinden mit einer Einwohnerzahl > 50.000 verpflichtet, einen örtlichen Mietspiegel vorzuhalten. In Kooperation mit Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Hilden e.V. (kurz H&G) sowie mit dem Mieterbund RBL e.V. (kurz Mieterbund) greift die Stadt Hilden auf den einfachen Mietpreisspiegel Stand 11.2021 zurück.
Hier bestimmt sich die Miete nach

- der Wohnlage (mittel oder gut)
- Wohnfläche (bis 50qm/ >50 bis 80 qm/ > 80 qm) - gem. Wohnraumförderungsgesetz/ Wohnflächenverordnung
- Baujahr

bis 1948 5,30 € - 5,72 €/ 1949 - 1960/ 1961 - 1969/….2011 - 2015/ ab 2016 11,48 € - 11,75 €

- Zuschläge für besondere Ausstattung - z.B. separates Gäste-WC, Isolierverglasung, Wärmedämmung, neue Heizung, usw. - 2-20% bzw. 0,05 - 0,45 €/qm

- Abschläge - z.B. Souterrainwohnung, kein Warmwasser in der Küche, ohne Balkon (ab 1961) usw. - 0,10 - 0,87 €/qm

Weiterhin ist in Kooperation mit H&G sowie Mieterbund eine Neufassung eines einfachen Mietspiegels für 2024 für die Stadt Hilden geplant. Ein Ergebnis wird frühestens Ende 2024 erwartet.

II. Definition Belegungsbindungen (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum NRW)

In Hilden sind aktuell insgesamt 1011 Wohnung bei der Vermietung mit einer Belegungsbindung verbunden. Eine Gebrauchsüberlassung ist nur möglich, für Personen mit Wohnberechtigungsschein (kurz WBS)
Ein allgemeines Belegungsrecht ist das Recht, von dem durch die Förderung berechtigten und verpflichteten Eigentümer oder sonstigen Verfügungsberechtigen zu fordern, bestimmten belegungsgebundenen Wohnraum einer wohnungssuchenden Person zu überlassen, deren Wohnberechtigung sich aus einem Wohnberechtigungsschein ergibt.

Aktuell 902 Wohnungen.

Ein Besetzungsrecht ist das Recht, eine wohnungsuchende Person zu bestimmen, der der Verfügungsberechtigte eine bestimmte belegungsgebundene Wohnung zu überlassen hat.

Aktuell 109 Wohnungen

Ein Benennungsrecht ist das Recht, dem Verfügungsberechtigten für die Vermietung einer bestimmten belegungsgebundenen Wohnung mindestens drei Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen.

Aktuell 0 Wohnungen

Personen/Familien mit WBS können sich zusätzlich in eine „Liste der Wohnungssuchenden“ eintragen lassen. Diese Möglichkeit besteht auch für Auswärtige. Bezogen auf den Antrag ist für diese Wohnungen eine klare gesetzliche Regelung geschaffen. Die Auswahl der Personen/Familien mit WBS für Wohnungen mit Besetzungs-/Belegungsrechten erfolgt nach einem transparenten per Matrix festgelegten Verfahren.

III. Runder Tisch

Das Fachamt für Soziales und Wohnen hat Ende 2023 begonnen in Gesprächsrunden mit den bekannten größeren Vermietern in Hilden einzutreten. An diesen Gesprächsrunden nimmt auch der Geschäftsführer der SPE Mühle e.V. teil. Die Kernthemen der Gesprächsrunden sind:

- Haben Sie grundsätzlich die Möglichkeit neuen (öffentlich geförderten) Wohnraum zu schaffen?
- Planen Sie konkret neue Bauvorhaben?
- Wie gut klappt die Zusammenarbeit mit der Stadt Hilden (Anregungen/ Wünsche)?
- Besteht Interesse an der Option „Bindungsverlängerung“ - Wohnraumförderbestimmungen NRW ab 2023?
- Welche Möglichkeiten bestehen für Alleinlebenden und Familien mit geringem Einkommen?
- Welche Voraussetzungen bestehen für eine Vermietung an den vorgenannten Personenkreis?

Im Gespräch mit dem Gemeinnützigen **Bauverein Hilden e.G**. (kurz Bauverein) wurde deutlich, dass grundsätzlich noch einige Möglichkeiten bestehen kostengünstig (auch öffentlich geförderten) Wohnraum zu schaffen, die städtebauliche Vorgaben der Stadt Hilden seien jedoch vielfach zu starr. Die Wohnraumförderbestimmungen sind nicht wirtschaftlich genug.
Grundsätzlich würden öffentlich geförderte Wohnungen immer nur mit einem allgemeinen Belegungsrecht angeboten werden, um sich die Entscheidung vorzubehalten, wer Mieter wird.
Es wurde vereinbart, dass die Zusammenarbeit hinsichtlich der Belegungsrechte optimiert wird, um das Verfahren insgesamt zu beschleunigen. Die Erfahrung des Bauvereines ist, dass relativ viele

vorgeschlagene Mieter sich gar nicht melden. Insgesamt bestünde eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnungen.
In der Vergangenheit hatte der Bauverein für ein Objekt einen Zinszuschuss erhalten, um so die Miete stabil niedrig zu halten. Dabei wäre es möglich den Zuschuss mit der Bedingung „die Wohnung erhält ein Einwohner aus Hilden“ zu verknüpfen.
Das Angebot der SPE Mühle sei bekannt und im Einzelfall hilfreich. Ohne „Sicherheiten“ kann der Bauverein das Risiko an Familien/Personen mit „Vermittlungshemmnisse“ zu vermieten nicht tragen.

Die WGH Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH (Kurz WGH) berichtet, dass eine Selbstverpflichtung bestünde moderate Mieten anzubieten. Aktuell lägen die Mietpreise ca. 10 - 15% unter dem Mietspiegel 2017. Es bestünde die Absicht die Mieten auf das Mietspiegelniveau 2017 anzuheben (aktuellster Mietspiegel 11.2021). Die WGH sei gezwungen Gewinne zu erzielen, um Neubauprojekte, Dekarbonisierung und Modernisierung (ohne 100% Förderung durch die Gesellschafterin) finanzieren zu können. Für den Wohnungsbestand bestünde ein hoher Modernisierungsbedarf, der nur unter wirtschaftlichen Aspekten erfolgen kann. Demnach voraussichtlich vielfach mit Nutzung neuer KFW-Darlehen, aus denen sich neue Zweckbindungen ergeben werden.
Aus der Erfahrung könne man sagen, dass eher kleinere Wohnungen angefragt würden, rd. 70% der WGH Wohnungen seien 3-Raum-Wohnungen. Es seien weitere Projekte (auch mit öffentlichem / gedämpften Wohnraum) in Planung. Leider seien die Förderbedingungen der KFW nicht immer passend und klar, des Weiteren seien die städtebaulichen Bedingungen in Hilden für den Bauherren vielfach ungünstig.
Das Angebot der SPE Mühle sei bekannt und im Einzelfall hilfreich. Ohne „Sicherheiten“ kann die WGH das Risiko an Familien/Personen mit „Vermittlungshemmnisse“ zu vermieten nicht tragen.

Ein Kontakt zur **Rheinischen Wohnbau GmbH** konnte mangels Interesse nicht hergestellt werden.

Die **LEG- Immobilien-Gruppe** (rd. 60 Wohnungen, davon 125 öffentlich gefördert) teilt schriftlich mit, dass aufgrund der Zinsen, Baukosten und Anforderung von Bund, Ländern und Kommunen, aktuell keine Neubauten (im Ergebnis dann > 18 €/m² für freifinanzierten Teil des Projektes) geplant sind. Des Weiteren stünden keinen preiswerten Grundstück in Hilden zur Verfügung. Die Durchschnittsmiete der LEG im Gesamtbestand läge aktuell bei 6,55 €/m².
Ein Rückkauf von Belegungsrechten käme mangels Attraktivität der Wohnraumförderbestimmungen NRW ab 2023 nicht in Frage.

Zusätzliche Frage Nr. 1 und Nr. 2 vom 09.04.24:
Der „Runde Tisch“ startete mit den vorgenannten Wohnungsgesellschaften. Mittlerweile hat Wohnbau-Gesellschaft H. Derr mbH & Co KG schriftlich mitgeteilt, aktuell kein Interesse an einem Austausch mit der Stadt Hilden zu haben. Dieser Anbieter hat keine Sozialbauwohnungen im Angebot. Die Vonovia SE (Geschäftssitz Hilden) - ehemals GAGFAH - ehemals Hildener Aktienbaugesellschaft - hat auf mehrere telefonische und schriftliche Nachfragen nicht reagiert.

Zusätzliche Frage Nr. 3 vom 09.04.2024
Damit ist der Interessenskonflikt zwischen Bauherren und gesetzlichen Bestimmungen/ städt. Regelungen gemeint. Es wurde z.B. benannt, dass der Ausbau eines Dachbodens zu Wohnraum, an 20 cm Traufhöhe gescheitert waren.

Zusätzliche Frage Nr. 4 vom 09.04.2024
Schnellere Bearbeitung der Bauvoranfragen + Baugenehmigungen, mehr Unterstützung in Bauangelegenheiten, zugewandtere (Ermessens-) Entscheidungen im Sinne von „Schließung von Baulücken/ Einzelfallbezogen sinnhafte Entscheidungen im Sinne von Vermeidung einer zu hohen Baudichte/ Flächenversiegelung

[Ende zusätzliche Fragen]

IV. Voraussetzungen und Grenzen der Realisierung von Besetzungsrechten

In den Gesprächen mit dem Bauverein und der WGH wurde bereits deutlich, dass sozialverträgliche Mietergefüge und die Einhaltung der Hausordnung, neben der pünktlichen Mietzahlung in vertraglich geregelter Höhe, für Vermieter an erster Stelle steht. Es bestehen verschiedene Möglichkeiten, Personen oder Familien mit Vermittlungshemmnissen zu unterstützen. Diese stoßen zum Teil jedoch an Grenzen.

Trainingswohnung(en):
Mit dem Ziel im Hinblick auf die Neuanmietung einer Wohnung (Sozial-)Kompetenzen von potentiellen Mietern zu überprüfen, zu entwickeln und vor allem zu stabilisieren, schlägt die SPE Mühle vor Trainingswohngemeinschaften oder - wohnungen mit befristeten Nutzungsverträgen anzubieten. Z.B. könnten in einer 4-Zimmer-Wohnung 3 alleinstehende Personen „trainieren“ oder aber in einer 3-Zimmer-Wohnung eine Familie/Alleinstehende mit 2 Kindern. Diese Wohnungen müssten von der Stadt Hilden finanziert werden. Bei 2 Wohnungen in dieser Größenordnung würden mindesten Kosten in Höhe von 20.000 € pro Jahr (ohne Kaution, ohne Mietausfallbürgschaft, Instandhaltung, Renovierung usw.) entstehen. Ein Träger oder die Stadt Hilden müssten als Mieter gegenüber dem Eigentümer auftreten. Die Stadt Hilden oder ein Träger müsste bei der Wohnungssuche behilflich sein, den Übergang/Umzug und temporär die Person/Familie in der neuen Wohnung weiterhin begleiten. Für eine sozialpädagogische Begleitung würden Personalkosten von geschätzt rd. 80 €/Fachleistungsstunde (FL) entstehen. Für insgesamt 4 Fälle rd. 8 FL/Woche = rd. 415 FL/Jahr würden ca. 33.000 €/Jahr benötigt.

Zusätzliche Frage 5 vom 09.04.2024
Die Verwaltung lehnt Trainingswohnungen nicht ab. So ein Projekt muss mit Personalressourcen für ein Konzept und die Durchführung/ Begleitung hinterlegt sein. In der aktuellen Situation der Stadt Hilden müsste dies ein externe (sozialer) Anbieter übernehmen.
Die benannten Kosten sind, aus den vom Kreis Mettmann als „angemessene Unterkunftskosten“ betrachtet, pauschale ermittelt worden.
Würde eine Trainingswohnung von jungen Menschen U27 mit Anspruch auf Jugendhilfe belegt, wäre der städtische Haushalt betroffen (Ausnahme unbegleitete minderjährige Ausländer - Refinanzierung über den LVR).
Wie hoch eine Refinanzierung (ggf. durch Sozialleistungsträger) erfolgt, kann nicht beantwortet werden. Es ist davon auszugehen, dass ein Vermieter einer Trainingswohnung zusätzlich kalkulatorische Kosten für verlangen wird, die nicht refinanziert werden können, weil diese nicht Teil der Betriebskostenverordnung sind.

Bei den vorhandenen Obdachlosenunterkünfte handelt es sich nicht um einzelne Mietwohnungen, sondern Gemeinschaftseinrichtungen mit Zimmern oder kleinen Wohneinheiten. Die Kostendeckung z.B. für die Gebäudeunterhaltung und Personal erfolgen hier nicht durch Mieteinnahmen aus einem Mietvertrag, sondern auf Grundlage einer Gebührensatzung. Für die Trainingswohnungen wäre zu klären, inwiefern die gleichen Regelungen zu Einweisungen, Betreuung und Verwaltungsabläufen gelten sollten wie in städtischen Notunterkünften und ob infolge dessen die Gebührensatzung zur Anwendung kommt. Dies wäre voraussichtlich insbesondere bei einer möglichen Unterbringung als WG angezeigt. In diesem Fall wäre eine Kostendeckung der Mieteinnahmen ggf. nicht zu erzielen, da derzeit 195 Euro pro Person erhoben werden, unabhängig von tatsächlichen Mietkosten. Darüber hinaus würden Kosten für die Miete in den Zeiträumen, in denen die Wohnung nicht (vollständig) belegt ist, anfallen. Aufgrund der speziellen Nutzungsform ist zudem davon auszugehen, dass ein Vermieter einer Trainingswohnung zusätzlich kalkulatorische Kosten verlangen wird, die nicht refinanziert werden können, weil diese nicht Teil der Betriebskostenverordnung sind.

Zusätzliche Frage 7 vom 09.04.2024
Gemäß der beigefügten Vereinbarung übernimmt die SPE-Mühle die Obdachlosenbetreuung und Sozialberatung für Hilden. Der Umfang des einzusetzenden Personals ist dabei in § 2 geregelt und nicht an die Anzahl zu betreuender Einrichtungen oder Personen gekoppelt. Es ist jedoch stark davon auszugehen, dass durch diesen „zusätzlichen" Betreuungsaufwand, die Mühle hier eine Anpassung verlangen wird, sodass im Ergebnis die Aussage „Der aktuelle Personaleinsatz ist abgestimmt auf bestehenden Übergangsheime/Notunterkünfte." wohl korrekt ist. Ich würde deshalb hier keine Änderung oder Anpassung vornehmen.

Trainingswohnungen sind für Personen gedacht, die Unterstützung auf dem Weg in die Selbständigkeit benötigen und Hilfe bei der Orientierung und Integration benötigen. Z.B. erstmaliger Bezug einer Wohnung auf dem freien Markt oder Bezug einer Wohnung, nach mehrjährigem Aufenthalt in einer Notunterkunft. Ziel der begleitenden pädagogischen Arbeit ist es, die Personen auf ein Leben in Eigenverantwortung und Selbständigkeit vorzubereiten. Neben dem Erlernen der alltagsnahen Fähigkeiten, die das Führen eines eigenen Haushaltes ermöglichen sollen, sind die anfängliche Begleitung bei wichtigen Ämtergängen und Arztbesuchen sowie der verantwortliche Umgang mit Geld primäre Zielperspektiven.
Personen in Notunterkünften und Übergangsheimen erhalten eine pädagogische Begleitung. Personen in Trainingswohnungen benötigen feste Strukturen der aufsuchenden Sozialarbeit - im Sinne einer sozial pädagogischen Familienhilfe bzw. sehr engmaschigen Sozialberatung.
Ggf. kann es im Einzelfall Synergieeffekte geben. Grundsätzlich wird jedoch von einem geschätzten Mehraufwand ausgegangen - hier angelehnt an die Erfahrung Kosten sozial pädagogischen Familienhilfe.

[Ende zusätzliche Fragen]

Miet-, oder Kautionssicherheiten/Mietausfall - Bürgschaften
Insgesamt stellt sich die Frage, wer Anspruch auf solche Bürgschaften haben und für welche Anzahl an Familien eine Bürgschaft ausgesprochen werden sollte. Eine Auswahl zu treffen, die transparent und gerecht wäre, erscheint schwierig.
Für den Rechtskreis der Bürgergeld-, Grundsicherungs- oder Sozialhilfeleistung sind Mietausfallbürgschaften durch Dritte, hier Stadt Hilden, unabhängig von der Sozialleistungsgewährung grundsätzlich möglich. Der Bürgschaftsfall würde nur eintreten, sofern der Sozialleistungsempfänger trotz einer Leistungsgewährung seiner Mietverpflichtung nicht (umfänglich) nachkommt. Ein Mietdarlehen nach dem SGB II oder SGB XII würde sich dann jedoch ausschließen. Insofern tritt eine solche ausgesprochene Bürgschaft auch immer in Konkurrenz mit Sozialleistungsansprüchen. Für Wohngeldempfänger, welche finanziell ca. 20% über dem Bürgergeld-/Grundsicherungsniveau leben und das Wohngeld bereits eine Unterstützung für die Mietzahlung darstellt, sind Bürgschaften ebenfalls möglich. Sollte hier der Bürgschaftsfall eintreten, wäre ebenfalls ein zuvor gewährtes Wohngeld nicht zweckentsprechend für die Mietzahlung verwendet worden.
Des Weiteren stellt sich die Frage der Befristung solcher Bürgschaften. Mietverhältnisse bestehen oftmals 10 Jahre und länger. Entfallen in dieser Zeit Sozialleistungsansprüche, wäre es auch nicht gerechtfertigt die Bürgschaft aufrecht zu erhalten; diese müssten aus Sicht der Verwaltung (in jedem Fall zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses sofort) widerrufen werden. Es entstünde dauerhaft ein Verwaltungsaufwand zur Prüfung der Anspruchsgrundlage.
Insgesamt werden aus diesen Gründen Mietausfallbürgschaften kritisch betrachtet und stellen aus Sicht der Verwaltung kein adäquates Mittel dar. Das gleiche gilt für Kautionsbürgschaften.

Zusicherung von Renovierungen/Wohnungsinstandsetzungen
Für den Rechtskreis der SGB II und SGB XII - Empfänger werden Schönheitsreparaturen während der Mietzeit im Rahmen der gesetzlichen Regelungen (hier auch nach den BGB) übernommen. Personen, die Wohngeld erhalten, können einmalige Bedarfe nach dem SGB II/SGB XII dafür gel-

tend machen. Der Nachrang würde durchbrochen, würde die Stadt Hilden für diese Fälle Bürgen, d.h. der Sozialleistungsträger würde keine Bewilligung aussprechen. Über die Leistungen des Sozialleistungsträger hinaus, die grundsätzlich als angemessen zu betrachten sind, wären Zahlungen der Stadt Hilden für den gleichen Zweck als Einkommen der Person(en) bzw. Leistungsmindernd zu betrachten.

Bei Auszug aus einer Wohnung ist eine Renovierung ein Bedarf, sofern mietvertragliche Regelungen diese vorsehen. Sofern eine Wohnung bei Einzug nicht renoviert übernommen wurde, muss bei Auszug nicht renoviert werden. D.h. ein Vermieter bildet über den Mietzins bereits entsprechende Rücklagen. Weiterhin sollte immer der Vorrang des Sozialleistungsträgers gewahrt sein, bevor städtische Mittel eingesetzt werden.
Zum Thema „Instandsetzung bei Auszug“, d.h. nicht über eine Renovierung gedeckte Kosten, z.B. Ersatz von Zimmertüren, Türzargen usw., werden seitens des Vermieters ebenfalls über den Mietzins kalkulatorische Rücklagen gebildet. Es würde ein schwieriges Abgrenzungsfeld eröffnet, welche Instandsetzungen aufgrund einer völlig normalen Abnutzung entstanden sind oder Sachbeschädigung darstellen und welche nicht.

Insgesamt werden aus diesen Gründen Renovierungs- oder Instandsetzungsbürgschaften kritisch betrachtet und stellen aus Sicht der Verwaltung kein adäquates Mittel dar.

Zusätzliche Frage 6 vom 09.04.2024
Würde die Stadt Hilden als Hauptmieter auftreten, mit der Erlaubnis (ohne Rücksprache mit dem Eigentümer) Untermietverträge zu schließen, wäre das ggf. genau die Möglichkeit „Trainingswohnung“ - hier dann aber ohne soz. Päd. Begleitung

Untermietverträge kommen an dieser Stelle einer Bürgschaft gleich - siehe Ausführungen in der SV - die komplette Haftung läge bei der Stadt Hilden. Die Personen müssten engmaschig begleitet werden, ob auch alle Sozialleistungen beantragt werden, die Stadt Hilden müsste selber Nebenkostenabrechnungen erstellen, müsste selber die Kaution leisten und die Erstattung dieser realisieren usw.

[Ende zusätzliche Fragen]

<u>Zinszuschüsse</u>
Für Wohnungen, deren Bindungen auslaufen, könnten Zinszuschüsse ein mögliches Mittel sein, Mieten unterhalb einer rechtlich gegebenen Mietobergrenze, längerfristig (z.B. mindestens 10 Jahre) stabil gering/auf einem festzulegenden Niveau zu halten. Diese Zuschüsse könnten, über die Förderung der Wohnraumförderbestimmungen NRW ab 2023 hinaus, als freiwillige Leistung der Stadt Hilden gezahlt werden. Die Grundlage müsste je Objekt eine Wirtschaftlichkeitsberechnung sein. Die Zuschusshöhe hängt insgesamt vom Erhaltungszustand des Gebäudes bzw. vom Dekarbonisierungsbedarf ab, so dass ein möglicher Aufwand an dieser Stelle nicht benannt werden kann. Als Beispiel hatte der Bauverein für 2 Objekte mit insgesamt 27 Wohneinheiten Zinszuschüsse in Höhe von rd. 2.400 €/ 14.600 € jährlich für die Dauer von 10 Jahren erhalten (vgl. WP 04-09 SV 23/030).

<u>Überarbeitung der Belegungsmatrix:</u>
Aktuell suchen 262 Personen/Familien eine öffentlich geförderte Wohnung. Bei der Ausübung von Belegungsrechten aller Art, wird aktuell eine Matrix angewendet, die für bestimmte vorliegende soziale Kriterien Punkte vergibt und somit nach einem zahlenmäßigen Ergebnis ausgewählt wird, welcher Person/Familie ein Wohnungsvorschlag unterbreitet werden kann. Damit soll das Verfahren transparent und gerecht ablaufen. Diese sozialen Kriterien werden in den nächsten Jahren weiter an Bedeutung gewinnen, wenn die Zahl der Wohnungen mit Belegungsbindungen noch weiter abgenommen hat.

Merkmal	Punkte
Schwangere	3
Allgemeiner WBS	2
junge Ehepaare beide unter 40 J. u. unter 5 Jahren verh.	2
Kinder	2
Schwerbehinderte	2
ältere Menschen (60+)	2
drohender Wohnungsverlust / Wohnungslose	2
Alleinerziehend	1
unbefristete Schwerbehinderung o. Kind unter 10 J	1
Merkzeichen G o. aG	1
Merkzeichen B	1
Merkzeichen H	1
2 Kinder und mehr	1
Kinder bis einschließlich 17 Jahren => Schule	1
Arbeitsplatz in Hilden	1
Ausnahme WBS / Freistellung	1
Aufforderung durch das Jobcenter /SGB XII Stelle	1
unzumutbare Unterkunftsverhältnisse	1
Lebensmittelpunkt seit mehr als 1 Jahr in Hilden	1
Tauschwohnung	1

Die Matrix orientiert sich an die den Vorgaben des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum NRW (WFNG NRW). Das Gesetz sieht für bestimmte Personengruppen eine besondere Dringlichkeit an. Hierzu gehören zum Beispiel Familien mit Kindern, Schwangere, ältere Menschen ab Vollendung des 60. Lebensjahr, Schwerbehinderte oder akut Obdachlose.

Bei der nächsten Überarbeitung könnten die sozialen Kriterien überprüft und ein Zuschlag z.B. für Wartezeiten aufgenommen werden. Personen/Familien, die ein passendes Wohnungsangebot ablehnen oder sich beim Vermieter nicht melden, könnten mit einer Wartezeit belegt werden, bis ein neuer Wohnungsvorschlag unterbreitet wird. Der Wohnungstausch (groß gegen klein) könnte eine größere Gewichtung erhalten. Da jedoch insgesamt ein Mangel verwaltet wird, werden auch mit einer veränderten Matrix nicht mehr Wohnungen vermittelt werden können.

Fazit:
Für einen festen runden Tisch besteht kein Interesse seitens der vier o.a. Wohnungsgesellschaften zu geben, wohl aber hinsichtlich einzelfallbezogener Absprachen zwischen Wohnungsvermittlung und Wohnungsgesellschaft. Zuschüsse der Stadt Hilden, die in Konkurrenz zu den Sozialleistungen gewährt werden, werden seitens der Verwaltung als kritisch betrachtet und sollten nicht gewährt werden.
Kostenintensive Lösungen, wie Trainingswohnungen und Zinszuschüsse, könnten im Einzelfall bestimmte Personen/Familien unterstützen. Eine größere strukturelle Veränderung können diese Maßnahmen jedoch nicht bewirken. Dies bezieht sich auch auf die Belegungsmatrix in Zeiten einer Mangelverwaltung von sozialem Wohnungsbau. Hier müssten Land und Bund entsprechende Weichen stellen. Die Wohnraumförderbestimmungen NRW ab 2023 scheinen nicht rentabel genug zu sein.
Die Belegungsmatrix zur Vermittlung von Sozialbauwohnungen enthält bereits soziale Kriterien, kleinere Anpassungen sind ggf. möglich.

Klimarelevanz:
Der Bestand an bezahlbaren Wohnraum sollte möglichst aus ehemals gefördertem sozialen Wohnungsbau erhalten bleiben. Das Landesprogramm zur Förderung des Erwerbs von Bindungen in NRW ist für Vermieter nicht attraktiv genug. Geschosserweiterungen von vorhandenem Wohnraum sollte eingehend geprüft und aktiv beworben werden. Städtebauliche Richtlinien der Stadt Hilden müssen ggf. angepasst werden.

gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

BÜNDNIS 90
DIE GRÜNEN
RATSFRAKTION HILDEN

Richrather Straße 34
40723 Hilden

Tel.: 02103/46110
Fax: 02103/360246
gruene.hilden@t-online.de

Hilden, 13.03.2023

Antrag der Fraktion von Bündnis 90/DIE GRÜNEN zum Sozialausschuss am 16.03 2023:

Einberufung eines Runden Tisches zum Thema bezahlbarer Wohnraum / Wohnraumnotfallhilfe

Die Verwaltung richtet in Zusammenarbeit mit der SPE-Mühle zeitnah einen Runden Tisch zum Thema „bezahlbarer Wohnraum / Wohnraumnotfallhilfe“ ein.
Eingeladen werden sollen alle zu diesem Themenfeld in Hilden arbeitenden Vereine, Verbände und Organisationen, sowie alle in Hilden tätigen privatrechtlichen und gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften.

Begründung

In vielen Sitzungsvorlagen ist zu lesen, dass es in Hilden für Alleinlebende und Familien mit geringem Einkommen sowie Geflüchteten immer schwerer wird Wohnraum anzumieten. Kommen noch besonders belastende Lebenssituationen hinzu, kann trotz intensiver Unterstützung und Begleitung seitens der SPE-Mühle immer seltener Wohnraum akquiriert und erhalten werden. (Nachzulesen in den Jahresberichten der SPE-Mühle) Das sich vor einigen Jahren geänderte Mietrecht verschärft diese Problematik.
Am Runden Tisch soll geklärt werden, welche Vermietungsgesellschaften günstigen Wohnraum anbieten könnten und welche Voraussetzungen geschaffen werden müssen, damit diese jenen dem oben genannten Personenkreis zur Verfügung stellen würden.

Marianne Münnich

BÜNDNIS 90
DIE GRÜNEN
RATSFRAKTION HILDEN

Richrather Straße 34
40723 Hilden

Tel.: 02103/46110
Fax: 02103/360246
gruene.hilden@t-online.de

Hilden, 09.04.2024

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 16.03.2023
Einberufung eines Runden Tisches zum Thema bezahlbarer Wohnraum/Wohnraumnotfallhilfe

Ergänzende Fragen zur Sitzungsvorlage WP 20-25 SV III/059

Sehr geehrter Herr Eichner,

vielen Dank für die Stellungnahme der Verwaltung zu unserem Antrag. Für unsere Fraktion haben sich aus der Vorlage noch Fragen ergeben um deren schriftliche Beantwortung wir bitten:

1. Warum wurden nur der Bauvereins Hilden e.G., der WGH, die Rheinische Wohnbau GmbH und die LEG-Immobiliengruppe kontaktiert bzw. eingeladen?

2. Ist beabsichtigt, auch zu den anderen großen Anbietern (z.B. Vonovia) noch Kontakt aufzunehmen?

3. Stellungnahme Bauverein: Was heißt konkret, „die städtischen Vorgaben seien zu starr“ und welche zusätzlichen Sicherheiten fordert der Bauverein bei einer Vermietung an einen „problematischen“ Mieterkreis?

4. WGH: Welche städtebaulichen Bedingungen erachtet die WGH für Bauherren als ungünstig?

Trainingswohnungen: Die Verwaltung lehnt die Anmietung von Trainingswohnungen aus Kostengründen ab.

5. Welche zusätzlichen Mietkosten im Vergleich zu den Kosten für die Unterbringung in einer Notunterkunft entstehen für die Stadt, zumal in der Regel von einer Übernahme oder Teilübernahme der Mietkosten durch das Job-Center oder durch Wohngeldzahlungen auszugehen ist?

6. Sind Untermietverträge seitens der Stadt Hilden als Hauptmieter möglich?

7. Auch in den Notunterkünften findet eine sozialpädagogische Begleitung statt. Wie begründet daher die Verwaltung den hohen Mehraufwand von 33.000 €/Jahr?

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Marianne Münnich

Anlage 1

Richrather Straße 34
40723 Hilden

Tel.: 02103/46110
Fax: 02103/360246
gruene.hilden@t-online.de

Hilden, 09.04.2024

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 16.03.2023
Einberufung eines Runden Tisches zum Thema bezahlbarer Wohnraum/Wohnraumnotfallhilfe

Ergänzende Fragen zur Sitzungsvorlage WP 20-25 SV III/059

Sehr geehrter Herr Eichner,

vielen Dank für die Stellungnahme der Verwaltung zu unserem Antrag. Für unsere Fraktion haben sich aus der Vorlage noch Fragen ergeben um deren schriftliche Beantwortung wir bitten:

1. Warum wurden nur der Bauvereins Hilden e.G., der WGH, die Rheinische Wohnbau GmbH und die LEG-Immobiliengruppe kontaktiert bzw. eingeladen?

2. Ist beabsichtigt, auch zu den anderen großen Anbietern (z.B. Vonovia) noch Kontakt aufzunehmen?

3. Stellungnahme Bauverein: Was heißt konkret, „die städtischen Vorgaben seien zu starr“ und welche zusätzlichen Sicherheiten fordert der Bauverein bei einer Vermietung an einen „problematischen“ Mieterkreis?

4. WGH: Welche städtebaulichen Bedingungen erachtet die WGH für Bauherren als ungünstig?

Trainingswohnungen: Die Verwaltung lehnt die Anmietung von Trainingswohnungen aus Kostengründen ab.

5. Welche zusätzlichen Mietkosten im Vergleich zu den Kosten für die Unterbringung in einer Notunterkunft entstehen für die Stadt, zumal in der Regel von einer Übernahme oder Teilübernahme der Mietkosten durch das Job-Center oder durch Wohngeldzahlungen auszugehen ist?

6. Sind Untermietverträge seitens der Stadt Hilden als Hauptmieter möglich?

7. Auch in den Notunterkünften findet eine sozialpädagogische Begleitung statt. Wie begründet daher die Verwaltung den hohen Mehraufwand von 33.000 €/Jahr?

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Marianne Münnich