Übersicht

Der Bürgermeister
Hilden, den 27.11.2024
AZ.: III/50 - Ni

WP 20-25 SV 50/085

Mitteilungsvorlage

Entwicklung im öffentlichen Wohnungsbau - Bericht 2022 - 2024

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

öffentlich

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

Beratungsfolge:

Sozialausschuss	19.03.2025	Kenntnisnahme
Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss	10.04.2025	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung über die Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus der Jahre 2023 und 2024 zur Kenntnis.

Erläuterungen und Begründungen:
Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage
2. Wohnberechtigungsscheine (WBS)
2.1 Erteilte WBS im Zeitraum 2023/2024 nach Haushaltsgrößen
2.2 Nachfrage nach Sozialraumwohnungen
2.3 Wohnungsvermittlung
2.4 Vermittelte Wohnungen in den Jahren 2023/2024
3. Soziale Wohnraumförderung
3.1 Anfragen Bedarfsbestätigung
3.2 Kontrolle preisgebundener Wohnraum

1. Ausgangslage

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 (kurz Sozialraumwohnungen) 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 Vermieter überlassen.

Der folgende Bericht gibt Auskunft über die Entwicklung der Wohnungssituation für die Jahre 2023/2024.

2. Wohnberechtigungsscheine (WBS)

Das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW enthält eine dynamisierte Einkommensgrenze. Diese führt alle drei Jahre zu einer automatischen Anpassung der Einkommensgrenzen (Grundlage Verbraucherpreisindex Statistischen Bundesamt im festgelegten Referenzzeitraum). Die Anpassung der dynamisierten Einkommensgrenzen ist zum 01.01.2025 vorgenommen worden und sieht wie folgt aus:

Haushaltsgröße	**Neu ab 01.01.2025**	**Alt bis 31.12.2024**
1-Personen-Haushalt	23.540 €	20.420 €
2-Personen-Haushalt	28.350 €	24.600 €
Zuschlag für jede weitere zum Haushalt rech-	6.530 €	5.660 €

nende Person		
Zuschlag für jedes zum Haushalt gehörende Kind i.S.d.§ 32 Abs. 1-5 Einkommenssteuer-gesetz	860 €	740 €

Die nächste Anpassung der Einkommensgrenzen erfolgt zum 01.01.2028.

Diese Einkommensgrenzen sind u.a. bei der Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen zu berücksichtigen.

2.1 Erteilte WBS im Zeitraum 2023/2024 nach Haushaltsgrößen

Die nachfolgende Übersicht gibt Auskunft über die im Zeitraum 2023/2024 ausgestellten Wohnberechtigungsbescheinigungen:

Haushaltsgröße	**2023**	**2024**
1 Person	178	192
2 Personen	61	70
3 Personen	62	63
4 Personen	50	45
5 u. mehr Personen	52	50
Gesamt	**403**	**420**

2.2 Nachfrage nach Sozialwohnungen

In Hilden waren zum Stichtag (31.12.2023) 262 Haushalte und zum Stichtag (31.12.2024) 312 Haushalte wohnungssuchend gemeldet.

	2023	**2024**
Art der Wohnung	**Anzahl**	**Anzahl**
1-Zimmer-Wohnung	97	130
2-Zimmer-Wohnung	46	66
3-Zimmer-Wohnung	45	38
4-Zimmer-Wohnung	32	33
5-Zimmer-Wohnung und mehr	42	45
insgesamt	**262**	**312**
davon suchende Auswärtige	16	20

2.3 Wohnungsvermittlung

Zum 31.12.2024 gibt es in Hilden 1.005 Sozialwohnungen. Diese verteilen sich auf 152 Mietobjekte und 25 Vermieter. Die Stadt Hilden verfügt aktuell über 127 Wohnungen, für die ein Besetzungsrecht ausgeübt werden kann.

2.4 Vermittelte Wohnungen in den Jahren 2023/2024

Im Jahr 2023 sind 25 Haushalte und im Jahr 2024 sind 42 Haushalte in Sozialwohnungen vermittelt worden.

	2023	2024	
Art der Wohnung	Anzahl		Haushalte
1-Zimmer Wohnung	5	6	Singlehaushalte
	0	1	Zweipersonenhaushalte
2-Zimmer Wohnung	5	9	Singlehaushalte
	5	7	Zweipersonenhaushalte
	0	0	Dreipersonenhaushalte
3-Zimmer-Wohnung	2	2	Zweipersonenhaushalte
	4	6	Dreipersonenhaushalte
	1	0	Vierpersonenhaushalte
	0	2	Fünfpersonenhaushalte
4-Zimmer-Wohnung	1	0	Zweipersonenhaushalte
	1	3	Dreipersonenhaushalte
	1	3	Vierpersonenhaushalte
	0	0	Fünfpersonenhaushalte
5-Zimmer-Wohnung und mehr	0	0	Vierpersonenhaushalte
	0	1	Fünfpersonenhaushalte
	0	2	Sechspersonenhaushalte
insgesamt	**25**	**42**	

3. 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 eine ausreichend große Nachfrage wohnungssuchender Haushalte vorhanden sind. In den letzten Jahren sind weitere Prüfkriterien hinzugekommen. So sind u.a. auch Vorgaben des Sozialleistungsträgers zu berücksichtigen und in der Bedarfsbestätigung deutlich zu machen.

3.1 Anfragen Bedarfsbestätigung

Bauvorhaben 2023
- Poststr. 35-37, Jakob Durst GmbH & Cie., Mönchengladbach
- Bauvorhaben Bahnhofsallee 16, DMB Bau GmbH, Düsseldorf /**Förderzusage liegt vor**
- Gerresheimer Str. 150, Herr B. für Herr B. Bottrop
- Kalstert 71 + Forstbachstr. 43, ibs immobilien und Bauträger Service GmbH

Bauvorhaben 2024:
- Bauvorhaben Karnaper Str. 23, Greme Baugesellschaft mbH, Moers
- Gerresheimer Str. 159 + Zeißweg, Herr W.

Entwicklung öffentlich geförderter Sozialraumwohnungen im Zeitraum 2023 bis 2034

Die nachfolgende Tabelle gibt Auskunft über den Bestand Sozialraumwohnungen in Hilden:

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Abgänge Nachwirkungsfrist	2	24	56	127	227	19	32	6	12	0	46	0
Abgänge planmäßig	72	0	7	0	0	0	0	0	8	0	15	0
Abgänge Gesamt	74	24	63	127	227	19	32	6	20	0	61	0
Bestand 31.12.	1011	987	942	815	591	572	540	534	514	514	453	453
Zugänge geplant	0	18	0	3*	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamt-Bestand 31.12.	1011	1005	942	818	591	572	540	534	514	514	453	453

* voraussichtliche Zugänge in 2026 - Bauvorhaben der DBM Bau GmbH, Bahnhofsallee 18

3.3 Kontrolle preisgebundener Wohnraum

Die Bestands- und Besetzungskontrolle dient der Überwachung der zweckbestimmten Nutzung von geförderten und damit preisgebundenen Wohnungen. Mit diesem Instrument wird u.a.

- die Nutzung der Wohnungen durch Berechtigte bzw. Nichtberechtigte aufgrund einer Freistellung,
- bauliche Änderungen,
- nicht genehmigter Leerstand,
- eine Zweckentfremdung (z.B. Umwandlung Wohnraum in Gewerberaum).

Weiterhin soll stichprobenhaft oder aufgrund konkreter Hinweise oder Beschwerden

- der ordnungsgemäße Zustand von Gebäuden und Wohnungen und
- die Einhaltung der sogenannten Kostenmiete

überprüft werden.

Bei tatsächlichem Verstoß gegen das WFNG NRW, wird der Verfügungsberechtigte aufgefordert, diesen zu beseitigen. Dies erfolgt in der Regel durch eine nachträgliche Benutzungs- 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 2023/2024 wurden im Rahmen der vorgenommenen Bestands- und Besetzungskontrolle 3 Verstöße festgestellt und reguliert.

Für Kontrolltätigkeiten (Mietwohnraum sowie Eigenheime) werden den Gemeinden vom Land NRW Verwaltungskostenbeiträge erstattet. Für das Jahr 2025 werden Einnahmen in Höhe von rund 4.232 € erwartet, in 2024 beliefen sich die Einnahmen auf 4.255 €. Grundlage für die Berechnung des Verwaltungskostenbeitrages ist der Wohnraumbestand, der mit Mitteln des Landes gefördert wurde, Stand 31.12.2024 – 1.005 Sozialwohnungen und 80 Eigenheime.

Bei Einzug in eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung ist immer ein Wohnberechtigungsschein, abgestimmt auf eine Wohnungsgröße/Anzahl der Personen, notwendig (Ausnahme: Wohnung nicht mehr in der Bindung)
Die Berechtigung zum Bezug einer Sozialwohnung wird lediglich zum Zeitpunkt des Einzugs geprüft. Änderungen der finanziellen und persönlichen Verhältnisse wirken sich im Weiteren nicht auf das Mietverhältnis aus. Mieterinnen und Mieter können auch dann noch in der Sozialwohnung verbleiben und zahlen eine subventionierte Kostenmiete, wenn sich ihr Einkommen im Laufe der Zeit über die maßgeblichen Grenzen hinaus entwickelt. Das WFNG NRW sieht eine weitere Einkommensüberprüfung nicht vor.
Das Instrument der sogenannten „Fehlbelegungsabgabe“ wurde in Nordrhein-Westfalen zum 01. Januar 2006 abgeschafft.

gez.
Dr. Claus Pommer
Bürgermeister

Klimarelevanz:
Der soziale Wohnungsbau ist klimarelevant.
Für Bauvorhaben von Förderinteressenten gibt die Stadt Hilden eine Stellungnahme ab, hinsichtlich vor Ort nachgefragter Wohnungsgröße und Personenzahl, sog. Bedarfsbestätigung. So wird ein Beitrag geleistet, dass möglichst bedarfsgerechter Wohnraum entsteht.
Sozialer Wohnungsbau trägt dazu bei, dass auch finanziell nicht gut aufgestellte Haushalte in die Lage versetzt werden, klimarelevante Entscheidungen in ihren Lebensalltag zu implementieren.

Wohnen und Wohnraumförderung hat eine hohe Klimarelevanz. Bei Neubauprojekten gilt es einerseits klimaneutrales Errichten und Wohnen zu ermöglichen. Um den sozialen Wohnungs-(neu)bau insgesamt attraktiver und wirtschaftlicher zu gestalten, gilt es jedoch auch die baurechtlichen Vorgaben für Kommunen und Bauherren kritisch zu durchleuchten, passgenaue Förderprogramme (Stichwort Solarenergie, Niedrigenergiebauweise, usw.) aufzulegen.
Die Errichtung von Neubauten ist in der Regel mit hohen Investionsvolumen/Auflagen/Vorgaben verbunden, um eine gute Klimabilanz zu erzielen. Eine Chance bietet der „Gebäudetyp E“, denn der Verzicht auf kostenintensive Standards kann neue Spielräume für innovatives Planen und Bauen eröffnen. Innovationen und individuelle Lösungen für das klima- und ressourcenschonende, bedarfsgerechte und kostengünstige Bauen könnten ermöglicht werden.

Inklusionsrelevanz:
Wohnen als Grundbedürfnis muss für alle bezahlbar bleiben. Durch Mietpreisbindung im sozialen Wohnungsbau, wird bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt. Bei der Wohnungsvergabe werden soziale Kriterien (z.B. Schwerbehinderungen) angewendet.
Nachteil Belegung sozialer Wohnungsbau in NRW: Die Belegungsvoraussetzungen werden nur bei Einzug geprüft - eine Fehlbelegungsprüfung (Einkomme/Anzahl Personen) ist in NRW nicht vorgesehen. Dies erschwert die Versorgung von vulnerablen Personen.

Neubauprojekte werden nach den gesetzlichen Vorgaben barrierefrei umgesetz