

Übersicht



Der Bürgermeister
Hilden, den 22.12.2025
AZ.: III.50

WP 25-30 SV 50/006

Mitteilungsvorlage

Entwicklung im öffentlichen Wohnungsbau - Bericht 2024 - 2025

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

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

Organisatorische Auswirkungen

☐ ja
☐ ja

☒ nein
☒ nein

☐ noch nicht zu übersehen
☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Sozialausschuss

Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima
und Mobilität

11.03.2026

06.05.2026

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung über die Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus der Jahre 2024 und 2025 zur Kenntnis.

Erläuterungen und Begründungen:**Inhaltsverzeichnis****1. Ausgangslage****2. Wohnberechtigungsscheine (WBS)**

2.1 Erteilte WBS im Zeitraum 2024/2025 nach Haushaltsgrößen

2.2 Nachfrage nach Sozialraumwohnungen

2.3 Wohnungsvermittlung

2.4 Vermittelte Wohnungen in den Jahren 2024/2025

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 2024/2025.

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 rechnende Person	6.530 €	5.660 €
Zuschlag für jedes zum Haushalt gehörende Kind i.S.d.§ 32 Abs. 1-5 Einkommenssteuergesetz	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 2024/2025 nach Haushaltsgrößen

Die nachfolgende Übersicht gibt Auskunft über die im Zeitraum 2024/2025 ausgestellten Wohnberechtigungsbescheinigungen:

Haushaltsgröße	2024	2025
1 Person	192	190
2 Personen	70	67
3 Personen	63	44
4 Personen	45	38
5 u. mehr Personen	50	52
Gesamt	420	391

2.2 Nachfrage nach Sozialwohnungen

In Hilden waren zum Stichtag (31.12.2024) 312 Haushalte und zum Stichtag (31.12.2025) 311 Haushalte wohnungssuchend gemeldet.

	2024	2025
Art der Wohnung	Anzahl	Anzahl
1-Zimmer-Wohnung	130	144
2-Zimmer-Wohnung	66	54
3-Zimmer-Wohnung	38	37
4-Zimmer-Wohnung	33	28
5-Zimmer-Wohnung und mehr	45	48
insgesamt	312	311
davon suchende Auswärtige	20	17

2.3 Wohnungsvermittlung

Zum 31.12.2025 gibt es in Hilden 949 Sozialwohnungen. Diese verteilen sich auf 132 Mietobjekte und 24 Vermieter. Die Stadt Hilden verfügt aktuell über 127 Wohnungen, für die ein Besetzungsrecht ausgeübt werden kann.

2.4 Vermittelte Wohnungen in den Jahren 2024/2025

Im Jahr 2024 sind 42 Haushalte und im Jahr 2025 sind 15 Haushalte in Sozialwohnungen vermittelt worden.

	2024	2025	
Art der Wohnung			Haushalte
1-Zimmer Wohnung	6	4	Singlehaushalte
	1	0	Zweipersonenhaushalte
2-Zimmer Wohnung	9	3	Singlehaushalte
	7	3	Zweipersonenhaushalte
	0	0	Dreipersonenhaushalte
3-Zimmer-Wohnung	2	1	Zweipersonenhaushalte
	6	1	Dreipersonenhaushalte
	0	2	Vierpersonenhaushalte
	2	0	Fünfpersonenhaushalte
4-Zimmer-Wohnung	0	0	Zweipersonenhaushalte
	3	0	Dreipersonenhaushalte
	3	1	Vierpersonenhaushalte
	0	0	Fünfpersonenhaushalte
5-Zimmer-Wohnung und mehr	0	0	Vierpersonenhaushalte
	1	0	Fünfpersonenhaushalte
	2	0	Sechspersonenhaushalte
insgesamt	42	15	

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

2024 - Bauvorhaben Karnaper Str. 23,
Bauvorhaben Gerresheimer Str. 159 + Zeißweg,

2025 - Bauvorhaben Walder Str. 54

Entwicklung öffentlich geförderter Sozialraumwohnungen im Zeitraum 2024 bis 2035

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

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Abgänge Nachwirkungsfrist	24	56	127	227	19	32	6	12	0	46	0
Abgänge planmäßig	0	0	0	0	0	0	0	8	0	15	0
Abgänge Gesamt	24	56	127	227	19	32	6	20	0	61	0
Bestand 31.12.	987	949	822	595	586	578	572	552	552	491	491
Zugänge geplant	18	0	0	10*	24**	0	0	0	0	0	0
Gesamt- Bestand 31.12.	1005	949	822	605	610	578	572	552	552	491	491

* voraussichtliche Zugänge in 2027 - Bauvorhaben Kalstert 71 + Bauvorhaben Bahnhofsallee 18

** voraussichtliche Zugänge in 2028 - Bauvorhaben Poststr. 35 + 37

3.2 Kontrolle preisgebundener Wohnraum

Die Bestands- und Besatzungskontrolle 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 Überlassungsmittelteilung 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 2024/2025 wurden im Rahmen der vorgenommenen Bestands- und Besatzungskontrolle 20 Verstöße festgestellt.

Für Kontrolltätigkeiten (Mietwohnraum sowie Eigenheime) werden den Gemeinden vom Land NRW Verwaltungskostenbeiträge erstattet. Für das Jahr 2026 werden Einnahmen in Höhe von rund 4.000 € erwartet, in 2025 beliefen sich die Einnahmen auf 4.235 €. Grundlage für die Berechnung des Verwaltungskostenbeitrages ist der Wohnraumbestand, der mit Mitteln des Landes gefördert wurde, Stand 31.12.2025 – 949 Sozialwohnungen und 73 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.

Inklusionsrelevanz:

Wohnen als Grundbedürfnis muss für alle bezahlbar bleiben (...werden). Durch Mietpreisbindung im sozialen Wohnungsbau wird bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt. Bei der Wohnungsvergabe werden soziale Kriterien (z.B. Schwerbehinderungen) angewandt (WFNG NRW).

Beschlusslauf

Beschlussvorlage
öffentlich

SV-Nr.: WP 25-30 SV 50/006

Betreff: Entwicklung im öffentlichen Wohnungsbau - Bericht 2023 - 2025

Beschlüsse:

11.03.2026

Sozialausschuss
