

Informationsvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB2/166/2013 vom 31. Januar 2013
Gremium	Sitzungstermin
Sozialausschuss	20.02.2013

Sozialer Wohnungsbau

Wohnen gehört zu den entscheidenden sozialen und materiellen Grundbedürfnissen menschlicher Existenz und nimmt erheblichen Einfluss auf die Lebensqualität. Die Unterstützung von Haushalten mit geringem Einkommen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, ist Aufgabe des Sozialstaates. Wesentliche Instrumente der deutschen Wohnungspolitik stellen die soziale Wohnraumförderung und die Gewährung von Wohngeld zur Sicherstellung der Mietzahlungsfähigkeit dar.

Neben den Leistungsberechtigten nach dem SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende) und nach dem 3. und 4. Kapitel des SGB XII (Hilfe zum Lebensunterhalt, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) sind auch die Wohngeldempfänger zum unmittelbaren Kreis der Bedarfsträger für sozial geförderten Wohnraum zu nennen. In Meerbusch waren das im Jahr 2011 etwa 2.600 Haushalte. Unter Berücksichtigung der angestiegenen Mieten in jüngster Vergangenheit bei gleichzeitiger Stagnation der Einkommen, ist allerdings davon auszugehen, dass darüber hinaus noch erheblich mehr Haushalte Probleme haben dürften, angemessenen und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum zu finden. Zukünftig wird auch die Umsetzung der vom Sozialausschuss beschlossenen Wohnungsnothilfe weitere Erkenntnisse liefern, ob ausreichend angemessener und preiswerter Wohnraum, beispielsweise auch für die derzeit noch in den Obdachlosenunterkünften und Übergangswohnheimen lebenden Personen und Familien, zur Verfügung steht. Diesbezüglich hat auch bereits ein erstes Gespräch mit den drei größten Wohnungsanbietern in Meerbusch stattgefunden, die das Konzept grundsätzlich positiv aufgenommen und weitere Gesprächsbereitschaft signalisiert haben.

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung und unter Berücksichtigung der vieldiskutierten Altersarmut spielt zudem das Thema des bezahlbaren, altengerechten Wohnens, insbesondere die Umsetzung einer altersgerechten Quartiersentwicklung, eine zunehmend große Rolle.

Wohnraumförderung

Gesetzliche Grundlage des sozialen Wohnungsbaus ist das zum 1. September 2001 vom Bundestag novellierte Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), das die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum und die Bildung von selbst genutztem Immobilieneigentum ermöglichen soll.

Im Zusammenhang mit der „Föderalismusreform“ in 2006 wurde die Förderstruktur der sozialen Wohnraumförderung verändert und in den Kompetenzbereich der Länder übergeben. Diese Aufgabenübertragung berücksichtigt, dass sich der Wohnungsbedarf regional sehr unterschiedlich entwickelt hat und eröffnete den Ländern schließlich die Möglichkeit mit ihren Programmen je nach der regionalen Wohnungsmarktsituation und Bedarfslage die Schwerpunkte der Förderung zu bestimmen. In Nordrhein- Westfalen wurden die Fördervorschriften durch das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum (WFNG NRW) in Verbindung mit den Wohnbauförderungsbestimmungen (WFB) konkretisiert.

Ziele der sozialen Wohnraumförderung sind nach § 1 WNFG

- Wohnraum für Haushalte zu schaffen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind,
- bestehenden Wohnraum an die Erfordernisse des demographischen Wandels anzupassen und energetisch nachzurüsten,
- die städtebauliche Funktion von Wohnquartieren zu erhalten und zu stärken.

Bei der sozialen Wohnraumförderung und der Sicherung der Zweckbestimmungen des geförderten Wohnungsbestandes werden insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung unterstützt.

Das Land NRW legt jährlich ein Wohnraumförderungsprogramm auf, aus dem Darlehen mit einem Gesamtvolumen von derzeit ca. 800 Millionen Euro vergeben werden. Das Programm legt die Schwerpunkte der Wohnraumförderung für NRW fest und informiert über die zu beachtenden Förderbestimmungen und das Förderverfahren.

Im Jahr 2012 verteilte sich das Fördervolumen auf folgende Schwerpunkte:

- Förderung der Neuschaffung von Mietwohnungen und von Wohnraum für Ältere und Menschen mit Behinderung in besonderen Wohnformen
- Förderung von investiven Bestandsmaßnahmen mit dem Schwerpunkt auf der energetischen Sanierung einschließlich des Erwerbs vorhandenen Wohnraums mit gutem energetischen Standard
- Förderung von Neuschaffung und Ersterwerb selbst genutzten Wohneigentums

Gefördert werden Wohnungsgesellschaften, private Investoren und Wohneigentümer, Genossenschaften sowie bei der Eigentumsförderung Haushalte mit Kindern oder schwerbehinderten Angehörigen innerhalb bestimmter Einkommensgrenzen.

Bewilligungsbehörde für die Landesfördermittel ist für Meerbusch das Amt für Bauaufsicht, Denkmalschutz / Denkmalpflege und Wohnungswesen des Rhein-Kreis Neuss.

Die soziale Wohnraumförderung ist eine staatliche Transferleistung, die durch Baukostenzuschüsse und Zinsverbilligungen die Möglichkeit bietet, die Mietkosten zu senken und berechtigten Haushalten günstigen Wohnraum zur Verfügung stellt.

Für den nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) oder dem aktuellen Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW) durch Darlehen geförderten Wohnraum endet die Zweckbestimmung mit Ablauf der in der Förderzusage bestimmten Frist.

Bei öffentlich gefördertem Wohnraum im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) endet die Zweckbestimmung mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen **planmäßig vollständig** zurückgezahlt worden sind. In allen anderen Fällen endet die Zweckbestimmung mit dem Wegfall der Subvention oder mit der im Bewilligungsbescheid bestimmten Frist. Werden die für eine Wohnung bewilligten Mittel ohne rechtliche Verpflichtung **vorzeitig vollständig** zurückgezahlt, so unterliegt die Wohnung der bisherigen Zweckbindung noch bis zum Ablauf des 10. Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung (Nachwirkungsfrist), längstens jedoch bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Fördermittel nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt wären.

Bei eigengenutztem Eigenheim oder Eigentumswohnung gilt die Zweckbindung nur bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung.

Für den Bezug einer Sozialwohnung ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Dieser kann erteilt werden, wenn das anrechenbare Einkommen aller Haushaltsangehörigen die für sie geltende Grenze nach dem Wohnraumförderungsgesetz nicht übersteigt.

Diese beträgt ab 01.01.2013 für die Ausstellung von Wohnberechtigungsscheinen und die Bewilligung von Landesmitteln zum Eigentumserwerb:

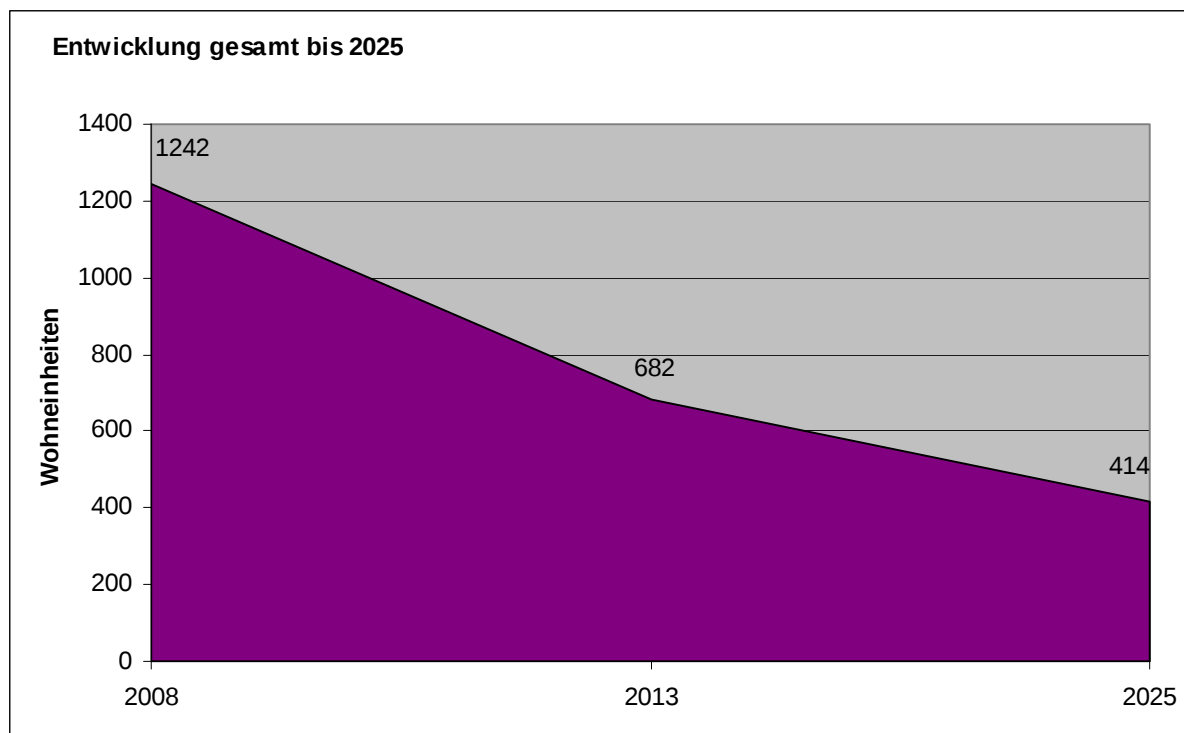
- 1-Personen-Haushalt 18.010,00 Euro
- 2-Personen-Haushalt 21.710,00 Euro
- Zuschlag für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 4.980,00 Euro, Zuschlag für jedes zum Haushalt gehörende Kind im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 Einkommenssteuergesetz 640,00 Euro

198 Wohnberechtigungsscheine wurden in Meerbusch im Jahr 2011 ausgestellt.

Bestandsentwicklung Sozialwohnungen

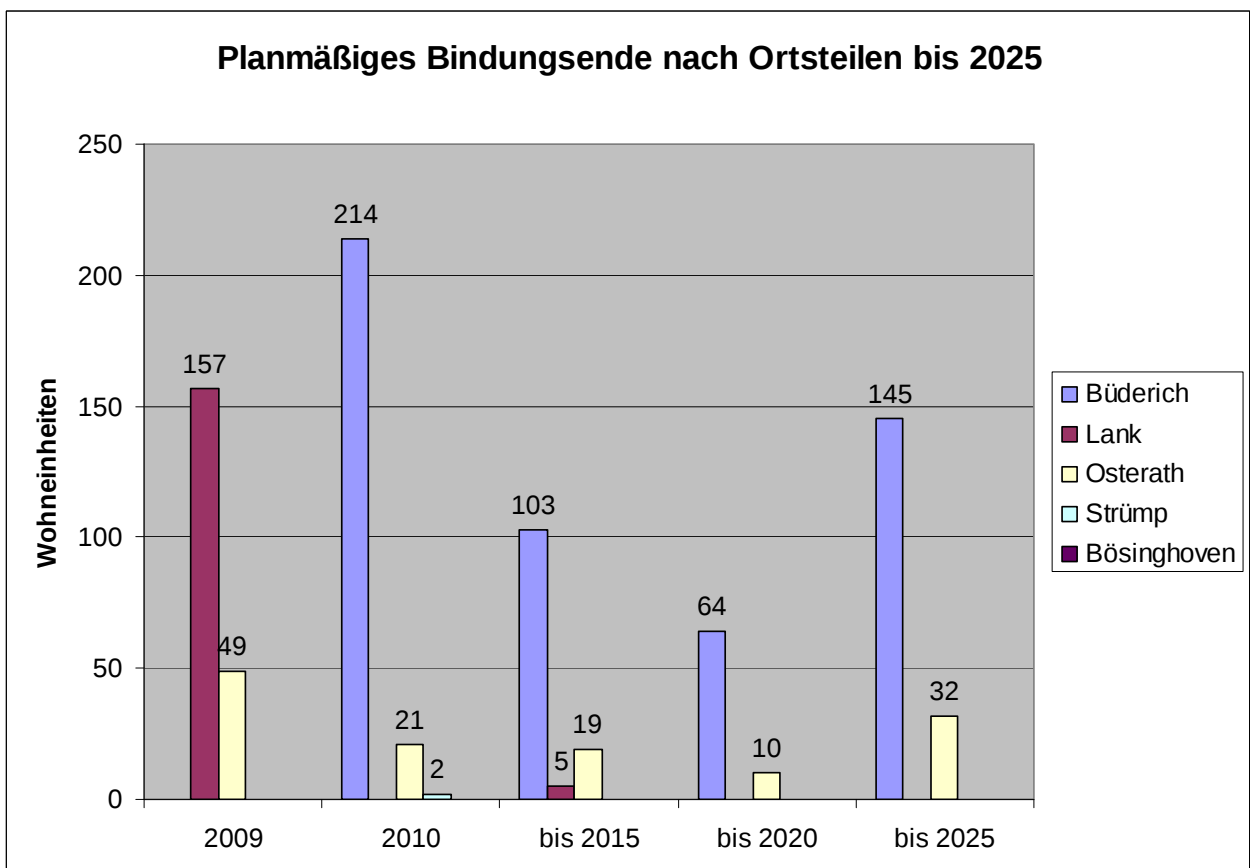
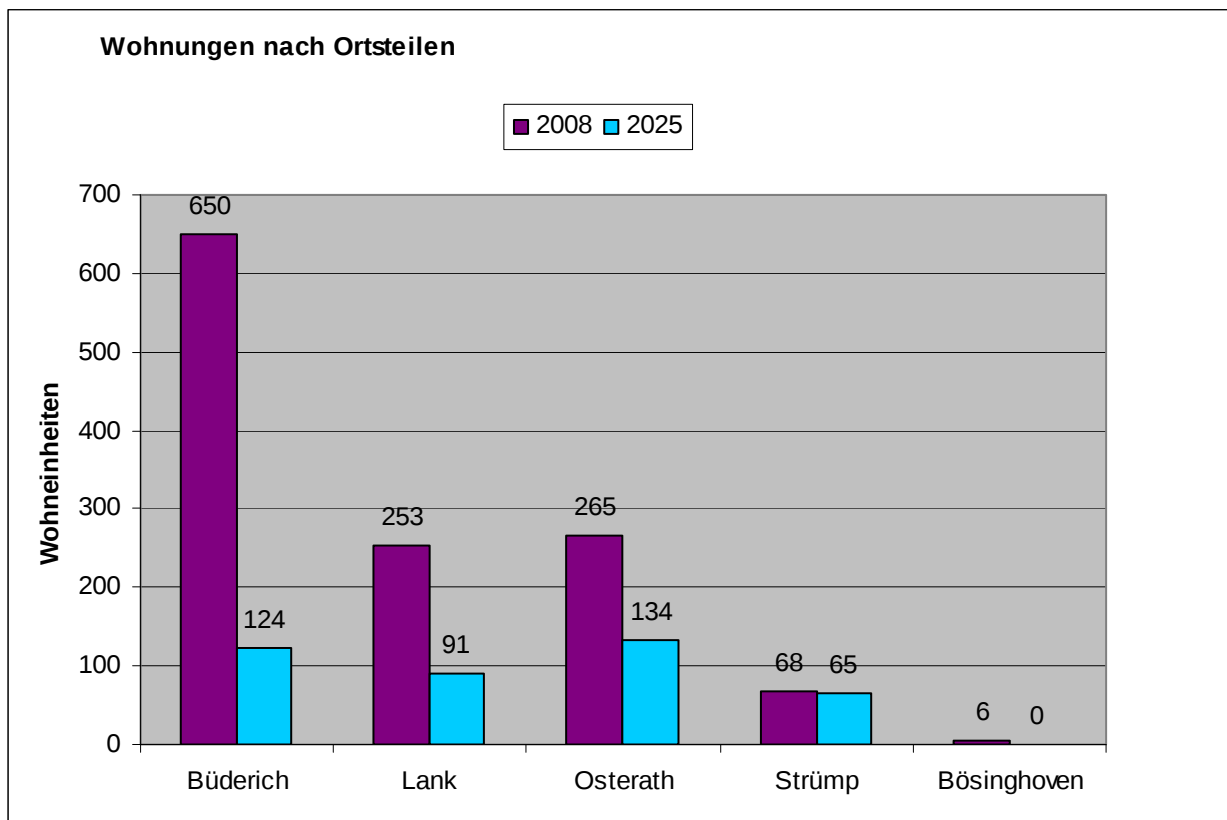
Trotz der bestehenden Fördermöglichkeiten lag der durchschnittliche Rückgang an Sozialwohnungen, d.h. Wohnungen, die mit einer Mietpreis oder Belegungsbindung versehen waren von 2007 bis 2010 bundesweit bei ca. 100.000 Wohnungen pro Jahr. Das Wohnungsbarometer 2012 der NRW.Bank zeigt mögliche Gründe für diese Entwicklung auf. 77 % der dafür befragten Experten halten das derzeitige Neubauniveau hinsichtlich öffentlich geförderter Mietwohnungen in ihrer Region für unzureichend. Mangelnde kommunalpolitische Zielvorgaben für Investoren, gepaart mit knappen Wohnbauflächen, ein insgesamt sehr niedriges Zinsniveau am Kapitalmarkt und ein hoher Standard im Neubau seien laut der Berichterstattung für die Investoren ein Hemmnis, mehr öffentlich geförderte Mietwohnungen zu bauen.

Auch in Meerbusch ist seit 2008 die Anzahl der Sozialwohnungen von 1.242 Wohnungen auf aktuell 682 und somit um knapp die Hälfte gesunken. Die letzte größere Errichtung von Wohnungen im sozialen Wohnungsbau erfolgte in 2006 mit 33 altengerechten Wohnungen im Stadtteil Strümp. Im Rahmen des Teilraumentwicklungsplanes für die Böhler-Siedlung in Büderich wird die Schaffung von 9 öffentlich geförderten Wohneinheiten angestrebt.



Aktuell vermieten 6 Wohnungsgesellschaften und Unternehmen in Büderich, Lank, Osterath und Strümp insgesamt 611 Wohnungen, weitere 71 Wohnungen werden von privaten Anbietern vermietet:

GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen	290
Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Kreis Viersen AG –GWG	180
Grovast Duitsland IV B.V.	21
Bauverein Meerbusch	43
Gemeinnützige AG für Angestellten-Heimstätten –GAGFAH –	44
Teutonia GmbH	33
Privatpersonen	71



Der Vollständigkeit halber sei noch erwähnt, dass ein Teil der Wohnungen der Böhlersiedlung zwar nicht mehr der Miet- und Belegungsbindung infolge der öffentlichen Wohnraumförderung, aber dennoch der seinerzeit von Böhler geforderten Sozialcharta und somit besonderen Konditionen unterliegen.

Zudem gibt es derzeit in Meerbusch 120 Eigenheime und Eigentumswohnungen, die öffentlich gefördert wurden.

Wohngeld

Das Wohngeld hilft bei Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Eigenheimen die Wohnkosten zu senken. Wer die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt, hat einen Anspruch auf Wohngeld. Bei Erfüllung der Einkommensvoraussetzungen erhalten für selbst genutzten Wohnraum Mieter/innen einer Wohnung oder eines Zimmers Wohngeld als Mietzuschuss und Eigentümer/innen eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung Wohngeld als Lastenzuschuss.

Wohngeld erhält nur, wer einen Antrag stellt und die Voraussetzungen für die Gewährung nachweist. Keinen Anspruch auf Wohngeld haben Personen, die bereits Transferleistungen nach dem SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende) oder dem SGB XII (Sozialhilfe) erhalten. Das Wohngeld wird vor Ort beantragt, bearbeitet und bewilligt, von der Oberfinanzdirektion ausbezahlt und je zur Hälfte vom Bund und den Ländern getragen.

	2009	2010	2011
Wohngeldanträge, davon	1.377	1.128	1.109
Bewilligungen	1.001	892	820
Ablehnungen	376	236	289
Ausgaben jährlich	858.166,89 €	849.285,05 €	737.506,19 €

Quelle: Eigene Erhebungen

In Vertretung

Angelika Mielke-Westerlage
Erste Beigeordnete