

Prüfauftrag

Beschluss:

Wir bitten zu prüfen, ob das Instrument der mittelbaren Bindung der Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW (Nr. 2.3.2 WFB NRW i.V.m. Nr. 1.3.4 Anlage 1) in Sennestadt einzusetzen wäre, um die Umsetzung des Ratsbeschlusses zur Schaffung von Wohnraum für einkommensschwache Personengruppen zu verfolgen.

Begründung:

Die Sennestadt ist geprägt durch einen sehr hohen Anteil von Geschosswohnungsbau, der in den 1960er Jahren als sozial geförderter Wohnungsbau entstanden ist. Die Sozialbindung der Wohnungen ist zwischenzeitlich ausgelaufen, sodass der Anteil an sog. Sozialwohnungen im Stadtbezirk zahlenmäßig gering geworden ist. Das ändert jedoch nichts daran, dass die Wohnungsgrundrisse weiterhin denen von Sozialwohnungen entsprechen, das Mietpreisniveau dieser Wohnungen niedrig ist und die Bewohner*innen i.d.R. ein geringes Einkommen haben oder von Transferleistungen leben. Eine Rückführung der ehemaligen Sozialwohnungen in die Sozialbindung verfolgt das Ziel, dass die Mieter*innen in Ihrem Umfeld bleiben können. Im Interesse eines gesunden Gleichgewichts im Stadtbezirk wird ermöglicht, hochwertigen Wohnraum neu zu schaffen.

Das Klimaquartier Sennestadt ist ein besonderer Laborraum für ein nachhaltiges Bielefeld – mit diesem Beschluss soll ein sozialverträgliches Verfahren erprobt werden, um einkommensschwachen Personengruppen schneller günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, als das bisher in der Stadt Bielefeld gelingt.

Die Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW (Auszug siehe unten) ermöglichen beim Bau von neuen Wohneinheiten auch, diese ohne direkte Sozialbindung zu fördern und dafür geeignete Ersatzwohnungen zu benennen – um die 25%-Quote zu erreichen. Dabei müssen die Ersatzwohnungen insgesamt eine vergleichbare Wohnfläche aufweisen, wie die geförderte Wohnfläche.

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen



**Wohnraumförderungsbestimmungen
(WFB)**

RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr
- IV A 2 - 2010-02/06 vom 26.1.2006 –
- zuletzt geändert durch RdErl. vom 15.2.2019 – 402-2010-20/19 –

Auszug zur mittelbaren Bindung:

2.3.2

Zweckbindung bei mittelbarer Belegung

Bei der Förderung von bindungsfreiem Mietwohnraum ist ein Benennungsrecht (§ 29 Nummer 6 Satz 2 WFNG NRW) für Begünstigte der Einkommensgruppe A an geeigneten Ersatzwohnungen zu begründen. Die Nummer 1.3.4 Anlage 1 ist zu beachten. Für die Dauer des Benennungsrechts gilt Nummer 2.3.1 entsprechend. Die Frist beginnt mit dem ersten Tag des Monats, der auf die erstmalige Einräumung des Benennungsrechts an der Ersatzwohnung folgt. Das Benennungsrecht besteht unabhängig von der Laufzeit des Darlehens und geht auf die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger über.

Anlage 1, Nr. 1.3.4:

1.3.4

Bindungsfreie Wohnungen und Ersatzwohnungen

1.3.4.1

Geförderte bindungsfreie Wohnungen müssen barrierefrei gemäß Nummer 1.2 ausgestattet sein.

1.3.4.2

Die Ersatzwohnungen müssen im Bereich der Bewilligungsbehörde liegen. Ausnahmsweise kann die Bewilligungsbehörde die Förderung auch dann gewähren, wenn die Ersatzwohnungen im Gebiet einer anderen Bewilligungsbehörde liegen. Hierzu ist eine Abstimmung mit der zuständigen Stelle notwendig, in deren Gebiet die Ersatzwohnungen liegen.

1.3.4.3

Ersatzwohnungen können nur solche Wohnungen sein, die hinsichtlich Lage, Ausstattung und Gebrauchswert dauerhaft zur angemessenen Wohnraumversorgung geeignet sind. Die Ersatzwohnungen müssen insgesamt eine vergleichbare Wohnfläche aufweisen wie die geförderte Wohnfläche. Wohn- und Schlafräume der Ersatzwohnungen dürfen nicht kleiner als 10 Quadratmeter sein.

1.3.4.4

Die Ersatzwohnungen dürfen bei Ausübung des Benennungsrechts nicht die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ besitzen oder einer anderen Preisbindung unterliegen. Ausgeschlossen sind auch solche Wohnungen, für die in den letzten 5 Jahren Vereinbarungen hinsichtlich der Wiedervermietung zwischen der Bauherrin oder dem Bauherrn und der zuständigen Stelle getroffen wurden. Eine entsprechende Bestätigung der zuständigen Stelle ist dem Antrag beizufügen.

1.3.4.5

Vor Erteilung der Förderzusage sind konkrete Ersatzwohnungen oder ein Pool von Wohnungen, die als Ersatzwohnungen in Betracht kommen in einer Belegungsvereinbarung festzulegen, die die zuständige Stelle mit dem Antragsteller oder der Antragstellerin abschließt und die zum Bestandteil der Förderzusage zu machen ist. Als Ersatzwohnungen sind nur solche Wohnungen geeignet, die in einem Zeitraum bis zu 48 Monaten nach Erteilung der Förderzusage zur Einräumung eines Benennungsrechts angeboten werden und im Zeitpunkt des Angebotes zum Bezug durch eine Wohnungssuchende oder einen Wohnungssuchenden frei sind. Eine Kündigung der Vermieterin oder des Vermieters zum Erreichen des Freiwerdens der Ersatzwohnung ist nicht zulässig. Sofern das Benennungsrecht an den Ersatzwohnungen nicht innerhalb der Frist nach Satz 1 eingeräumt wird, kann die Förderzusage widerrufen oder der Darlehensvertrag gekündigt werden (Nummer 1.5.4 der Anlage 2). Die Vorschriften der §§ 25 bis 28 WFNG NRW bleiben hiervon unberührt.