

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 56/0124/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Immobilienmanagement		AZ:	
		Datum:	02.01.2018
		Verfasser:	
<b>Intensivere Überprüfung einer Fehbelegung öffentlich geförderten Wohnraums – Ratsantrag Nr. 313/17 der Ratsfrau Mara Lux (AfD) vom 06.12.2017</b>			
<b>Beratungsfolge:</b>			
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	
23.01.2018	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Kenntnisnahme	

**Beschlussvorschlag:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Der Ratsantrag der Ratsfrau Mara Lux (AfD) vom 06.12.2017 gilt als erledigt.

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

<b>Investive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<b>+ Verbesserung / - Verschlechterung</b>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<b>+ Verbesserung / - Verschlechterung</b>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

### **Erläuterungen:**

Der Aachener Wohnungsmarkt ist angespannt, insbesondere im Bereich des preiswerten bis mittleren und öffentlich geförderten Marktsegments.

Der vorliegende Antrag sieht vor, durch eine Erhöhung der Bestands- und Besatzungskontrollen eine Fehlbelegung öffentlich geförderter Wohnungen zu minimieren und tatsächlich berechtigten Haushalten zur Verfügung zu stellen.

Die Verwaltung nimmt die Wohnungsaufsicht über die geförderten Wohnungen auf Grundlage des § 25 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) war.

Im Rahmen dieser Aufgaben werden bestehende Belegungsrechte (Besetzungsrecht zugunsten der Stadt Aachen), Belegungsbindungen (WBS der Mieter) sowie zulässige Höchstmieten geprüft.

Diese Prüfung erfolgt zum einen durch Abgleich mit der EWO-Datei des Bürgeramtes (sog. EMA-Listen), aus dem An- und Abmeldungen von Bewohnern öffentlich geförderter Wohnungen der Wohnungsaufsicht ersichtlich werden und Abweichungen zum bekannten Bewohnerbestand überprüft werden.

Ergänzt wird die Umsetzung der Wohnungsaufsicht durch die Vornahme von örtlichen Kontrollen. Die Anzahl der vorzunehmenden örtlichen Kontrollen wird durch die Vorschriften der Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) auf mindestens 10% des Wohnungsbestandes, wenn eine Kommune das oben beschriebene EMA-Listenverfahren einsetzt, andernfalls auf 33% bestimmt.

Für die Durchführung der Wohnungsaufsicht in der beschriebenen Größenordnung wird der Kommune ein jährlicher Verwaltungskostenbeitrag gewährt.

Bei Feststellung von Verstößen gegen die Belegungs- und Bindungsrechte werden Ordnungswidrigkeitsverfahren, die sich gegen den Verfügungsberechtigten (Vermieter/Verwalter) richten, eingeleitet. In der Folge kann es zu Verwarn- und Bußgeldern bis hin zu Geldleistungen für die Dauer der Nutzung eines nichtwohnberechtigten Haushaltes in einer geförderten Wohnung kommen. Diese Fälle sind jedoch sehr selten, da durch das seit vielen Jahren eingesetzte EMA-Listenverfahren diese frühzeitig auffallen. Die Verfügungsberechtigten/Vermieter kennen die permanente Kontrolle und halten sich an die entsprechenden Belegungs- und Bindungsrechte. Durch das EMA-Listenverfahren werden freigewordene Wohnungen (z.B. durch Auszug) der Verwaltung bekannt, die bisher weder freigemeldet noch wiedervermietet sind. Diese werden umgehend der Wohnungsvermittlung zugeführt.

Bei den örtlichen Überprüfungen werden i.d.R. wenige Verstöße gegen Belegungs- und Bindungsrechte festgestellt. Hier stehen Instandhaltung, ggfls. Mängel und Verwahrlosung im Vordergrund.

Die Verwaltung legt nach einem rollierenden System die im Jahr örtlich zu überprüfenden Wohnungen fest. Hierdurch ist sichergestellt, dass alle Wohnungen regelmäßig kontrolliert werden. Objekte, bei denen häufiger Unstimmigkeiten auffallen, werden zusätzlich örtlich kontrolliert, so dass die Quote der Überprüfungen i.d.R. über 10% liegt.

Bei den im vorliegenden Antrag genannten 161 Haushalten, die nicht berechtigt waren, handelt es sich nicht um festgestellte Verstöße gegen Besetzungs- und Belegungsrechte, sondern um genehmigte Freistellungen. D.h., die Verfügungsberechtigten/Vermieter haben durch die Verwaltung eine Ausnahmegenehmigung zur einmaligen Vermietung ohne Beachtung der Belegungsbindung (WBS) erhalten. Die Anzahl ist allerdings auf den gesamten Wohnungsbestand und auch nicht etwa auf ein Jahr zu beziehen. Durchschnittlich werden ca. 10 Freistellungen für nichtberechtigte Mieter jährlich erteilt.

Der Begriff „Fehlbelegung“ wurde lange Zeit durch das Gesetz zum Abbau der Fehlsubventionen im Wohnungswesen (AFWoG) geprägt. Hierbei wurden nicht(mehr) materiell wohnberechtigte Haushalte mit einer Ausgleichszahlung, der sog. Fehlbelegungsabgabe belegt, die den Mietvorteil öffentlich geförderter Wohnungen zu freifinanziertem Wohnraum ausgleichen sollte. Diese gesetzliche Grundlage ist bereits im Jahr 2006 ersatzlos aufgegeben worden. Nach heutiger Rechtslage wird die Berechtigung zum Bezug einer geförderten Wohnung ausschließlich zum Zeitpunkt der Anmietung vorgenommen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass beim eingesetzten Verfahren jeder gemeldete Um- und Auszug aus einer öffentlich geförderten Wohnung geprüft und jedes öffentlich geförderte Gebäude alle 10 Jahre örtlich überprüft wird, bei Auffälligkeiten auch zusätzlich.

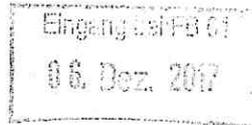
Aus Sicht der Verwaltung ist das eingesetzte Verfahren sowie die Größenordnung der Überprüfungen vollkommen ausreichend.

**Anlage:**

Anlage 1 – Ratsantrag Nr. 313/17 der Ratsfrau Mara Lux (AfD) vom 06.12.2017.



Herrn Oberbürgermeister  
Marcel Philipp  
-Rathaus-  
52058 Aachen



Nr. 313/17

**Mara Lux (AfD)**  
Ratsfrau

Tiffardsfeld 7  
52072 Aachen

Mara\_Lux@web.de

06.12.2017

### **Ratsantrag: intensivere Überprüfung einer Fehlbelegung öffentlich geförderten Wohnraums**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

der Rat der Stadt Aachen möge in seiner nächsten Sitzung folgenden Beschluss fassen:

***Um die Fehlbelegung sozial geförderter Wohnungen zu minimieren und den Wohnraum damit tatsächlich Berechtigten zur Verfügung zu stellen, sollen die Bestands- und Besetzungskontrollen jährlich bei mindestens 30 % des Wohnbestandes durch örtliche Kontrollen durchgeführt werden. Die Aufstockung der nötigen Stellenanteile ist durch die Verwaltung sicherzustellen.***

#### Begründung

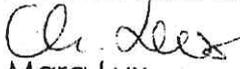
in Aachen herrscht seit vielen Jahren, insbesondere in dem Bereich der Sozialwohnungen, eine große Wohnungsnot, die konstant weiter steigt. Zahlreiche Maßnahmen, die ergriffen wurden, konnten den Mehrbedarf nicht decken. Die Diskussion um die „Zweckentfremdungsverordnung“, welche ein erster Schritt zur Enteignung der Wohnungseigentümer ist, zeigte bereits den Ernst der Lage. Dennoch weisen die vorhandenen Sozialwohnungen bundesweit eine hohe Fehlbelegungsquote auf, da lediglich bei Einzug der Wohnberechtigungsschein geprüft wird.

Mit Antwort auf meine Ratsanfrage vom 13.10.2016 wurde durch die Verwaltung mitgeteilt, dass nur mindestens 10 % des Wohnbestandes pro Jahr durch örtliche Kontrollen überprüft würden. Dabei gab es zum damaligen Zeitpunkt weiterhin

161 Haushalte, die nicht berechtigt waren, allerdings zur Vermeidung von Leerständen eine sog. „Freistellung“ erhielten.

Um die Umsetzung einer Zweckentfremdungsverordnung zu vermeiden und den Wohnraum endlich den tatsächlich Berechtigten zur Verfügung zu stellen, ist die Anzahl der Überprüfungen merklich und konsequent zu steigern.

Mit freundlichen Grüßen

  
Mara Lux