

Öffentlicher Wohnungsbau

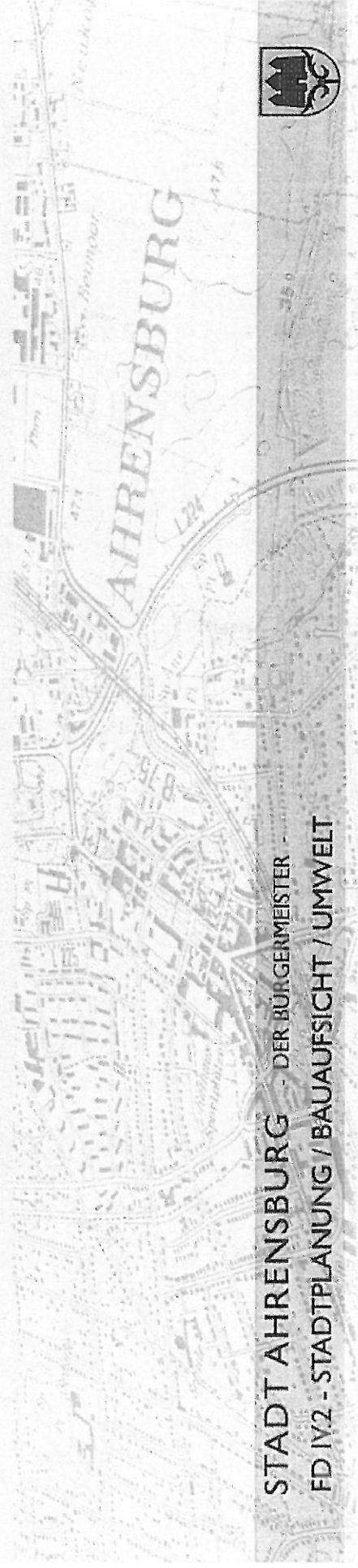
Einwohnerversammlung am 29. Juni 2010

STADT AHRENSBURG - DER BÜRGERMEISTER -
FD IV.2 - STADTPLANUNG / BAUAUFSICHT / UMWELT

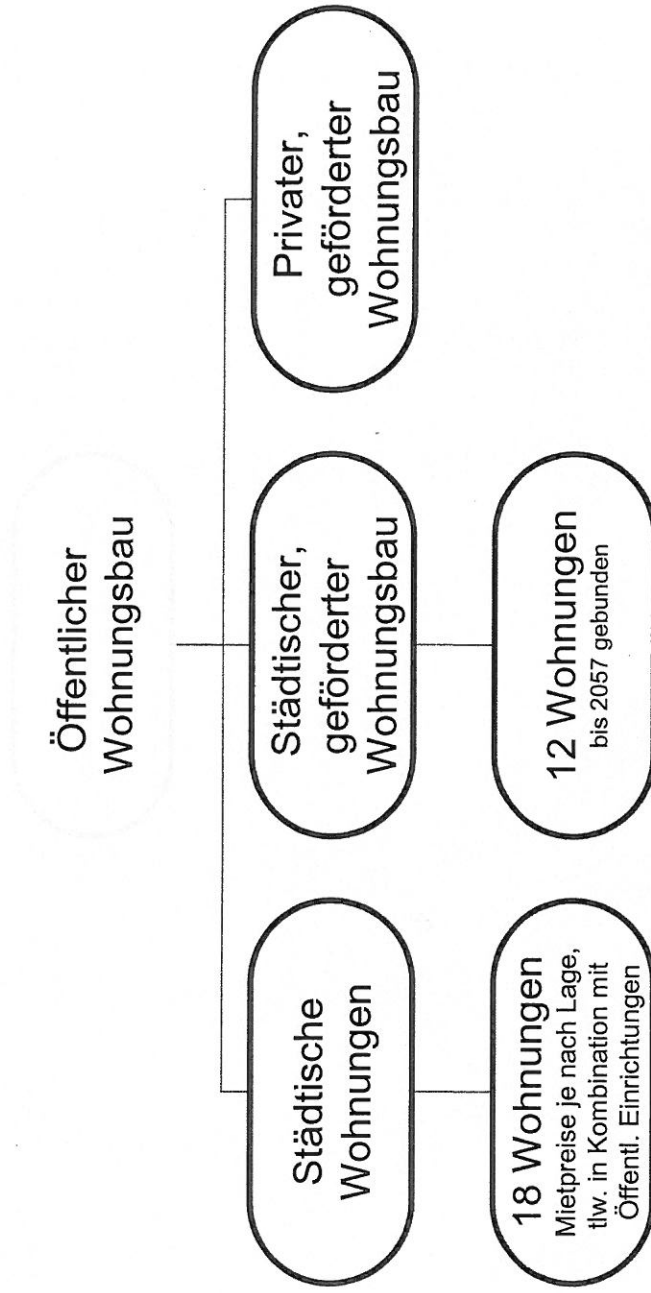


TOP 4)
Anlage 4

1. Arten von öffentlichen Wohnungsbau
2. Gesetzliche Grundlagen
3. Bedarf an gefördertem Wohnungsbau
4. Bestand und Entwicklung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau in Ahrensburg
5. Sicherung von günstigem Wohnraum
6. Städtebauliche Ziele zur Ansiedlung von geförderten Wohnungsbauvorhaben



1. Arten von öffentlichem Wohnungsbau



Außerdem gibt den Genossenschaftswohnungsbau der Neuen Lüneburger Bauhausgesellschaft in Ahrensburg mit ca. 1.500 Wohnungen und 1.500 Mitgliedern.
Im größten Genossenschaftswohngebiet am Reeshoop sind 960 Wohnungen.
Momentan gibt es Planungen, dieses Wohnraumangebot um ca. 160 Wohnungen zu vergrößern.

Des Weiteren sind im Eigentum der Stadt ca. 50-60 Schlichtwohnungen bzw. Notunterkünfte.



2. Gesetzliche Grundlagen

Wohnungsbindungsgesetz - WoBindG

§ 5 Ausstellung der Bescheinigung über die Wohnberechtigung

Die Bescheinigung über die Wohnberechtigung (Wohnberechtigungsschein) wird in entsprechender Anwendung des § 27 Abs. 1 bis 5 des Wohnraumförderungsgesetzes erteilt.

Wohnraumförderungsgesetz

§ 27 Wohnberechtigungsschein, Sicherung der Belegungsrechte

(2) Der Wohnberechtigungsschein wird auf **Antrag des Wohnungssuchenden** von der zuständigen Stelle für die Dauer eines Jahres erteilt. Antragsberechtigt sind Wohnungssuchende, die sich nicht nur vorübergehend im Geltungsbereich dieses Gesetzes aufhalten und die rechtlich und tatsächlich in der Lage sind, für sich und ihre Haushaltsangehörigen nach § 18 auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen und dabei einen selbstständigen Haushalt zu führen.

(3) Der Wohnberechtigungsschein ist zu erteilen, wenn vom Wohnungssuchenden und seinen Haushaltsangehörigen die **Einkommensgrenze** nach § 9 Abs. 2 eingehalten wird. Hat ein Land nach § 9 Abs. 3 eine Abweichung von der Einkommensgrenze festgelegt, ist der Wohnberechtigungsschein unter Zugrundelegung dieser abweichenden Einkommensgrenze zu erteilen. In dem Wohnberechtigungsschein ist anzugeben, welche maßgebliche Einkommensgrenze eingehalten wird.

...



3. Bedarf an gefördertem Wohnungsbau

Vorschlags- und/ oder Belegungsrecht der Stadt

Wonach?

„Richtlinie über die Vergabe von öffentlich geförderten Wohnungen in der Stadt Ahrensburg“

Wer?

Fachdienst II.4 Soziale Hilfen und Wohnungsangelegenheiten

Aktuelle Nachfrage (Juni 2010):

243 Haushalte

Einzelpersonen

125

2-Personenhaushalte

49

3-Personenhaushalte

33

4-Personenhaushalte

18

5-Personenhaushalte

14

6- und Mehrpersonenhaushalte

4

Tendenz:

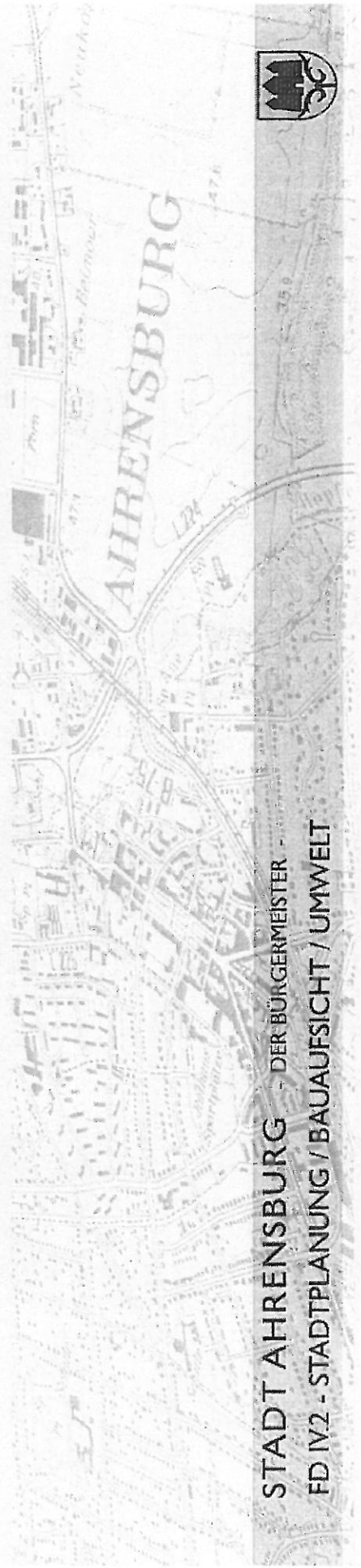
Nachfrage nach Wohnungen für 1- bzw. 2 Personenhaushalte steigt an.



Offiziell meldet die Stadt Ahrensburg einmal jährlich an die Investitionsbank Schleswig-Holstein zum „Wohnungsmarktbeobachtungssystem Schleswig-Holstein“ nach standardisiertem Fragebogen Kennzahlen.

Auch diese belegen die große Nachfrage an Wohnraum für kleinere Haushalte:

	2000	2005	2010
Wohnungssuchende Haushalte	365	334	259
Einzelpersonen	166	162	117
Alleinerziehende	60	50	59
Kinderreiche Familien (> 4 Personen)	64	28	14



STADT AHRENSBURG - DER BÜRGERMEISTER
FD IV2 - STADTPLANUNG / BAUAUFSICHT / UMWELT

4. Bestand und Entwicklung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau in Ahrensburg

Öffentlich geförderter Wohnungsbau **findet in Ahrensburg in den letzten Jahren kaum statt.**

Vereinzelte sind Objekte mit Mitteln der Investitionsbank Schleswig-Holstein gefördert worden und nur mit Wohnberechtigungsschein (Belegungsbindung) beziehbar.

Der **Wohnberechtigungsschein** wird bundesweit von den Wohngeldstellen der Kommunen ausgestellt und berechtigt einen bestimmten Personenkreis sozial geförderten Wohnraum anzumieten. Sofern es keine Vorschlagsrechte einer Kommune gibt, ist der Vermieter einer öffentlich geförderten Wohnung nur verpflichtet das Vorhandensein eines entsprechenden Scheines zu kontrollieren; d.h. auch Bewerber aus anderen Kommunen können entsprechende Wohnungen in Ahrensburg anmieten.

Die **Belegungsbindung** für den Vermieter ist in der Regel zeitlich befristet für die Dauer eines Darlehens z.B. der Investitionsbank.



Gesamtbestand an geförderten Mietwohnungen:

2000	684	
2008	472	-> Rückgang -31%

Prognose bis 2018 gem. Investitionsbank -4 Wohnungen = 468 Wohneinheiten

Ebenfalls verringert hat sich der Bestand an Sozialwohnraum, bei dem die Stadt Ahrensburg per Vorschlags- oder Belegungsrecht Einfluss auf die Mieterauswahl nehmen kann.

2000	416	
2008	344	-> Rückgang -17%

Prognose bis 2018 gleichbleibend



5. Sicherung von günstigem Wohnraum

- Planungsrechtlich durch Festsetzung im Bebauungsplan:

§ 9 Abs. 1 Nr. 7 und 8 Baugesetzbuch

„ Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gesichtspunkten festgesetzt werden:

7. die Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen;

8. Einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind...“

- Entwicklung von eigenen, städtischen Grundstücken; Verkauf unter der Voraussetzung, dass...
- Städtischer Wohnungsbau – Entwicklung und Bau von städtischen Wohnungen auf eigenem Grund
- potenzielle Investoren dahingehend beraten, dass sie auch geförderten Wohnungsbau anbieten – also „freiwillig“



6. Städtebauliche Ziele zur Ansiedlung von geförderten Wohnungsbauvorhaben

- zentrale Lage: zentral zur Innenstadt und zum Öffentlichen Nahverkehr
- dezentrale Verteilung, also verteilt auf verschiedene Standorte
- Gebäude gemischt mit „freiem“ Wohnungsbau



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

STADT AHRENSBURG - DER BÜRGERMEISTER -
FD IV2 - STADTPLANUNG / BAUAUFSICHT / UMWELT



Modellrechnung:

Aktuelle Nachfrage 243 Wohnungen

Ausgehend von konkret ca. 200 Wohnungen bei durchschnittlicher Wohnungsgröße von 60m²

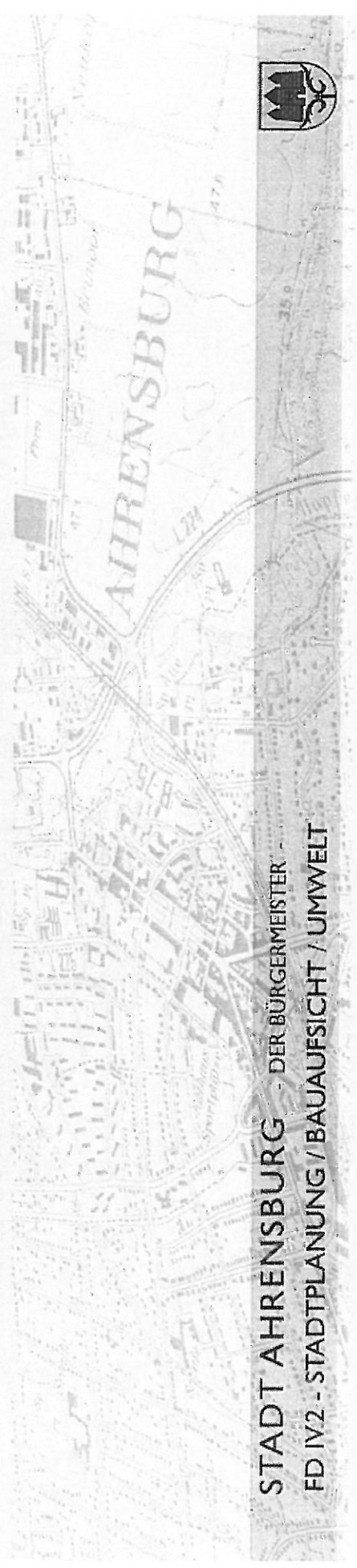
12.000m² Wohnfläche

15.000m² Bruttogeschossfläche

bei 3 Geschossen sind das 5.000m² Bruttogrundfläche

Ca. 10 Gebäude a 500m² Grundfläche

Das entspricht dem Bedarf an gefördertem Wohnungsbau, wenn dieser in Form von Neubauten Errichtet werden sollte.



Angemessene Kosten der Unterkunft in der Stadt Ahrensburg

(gilt auch in Bargteheide, Glinde, Reinbek, Ammerbek, Barsbüttel, Großhansdorf, Oststeinbek, Sierke)

Unterkunftskosten (Miete und Heizung) können im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) und Zwölftes Buch (SGB XII) auf Dauer nur dann übernommen werden, wenn diese angemessen sind. (Stand April 2010)

Personen	Höchstbetrag der Miete inkl. BK + NK (= Gesamtmiete ohne Heizung)	zzgl. Heizkosten- höchstbetrag bis zu	angemessene Wohnfläche bis zu
1*	385,00 Euro	1,20 Euro / m²	50 m²
2	468,00 Euro	1,20 Euro / m²	60 m²
3	556,00 Euro	1,20 Euro / m²	75 m²
4	661,00 Euro	1,20 Euro / m²	85 m²
5	751,00 Euro	1,20 Euro / m²	95 m²
6	846,00 Euro	1,20 Euro / m²	105 m²
für jedes weitere Familienmitglied	95,00 Euro	1,20 Euro / m²	10 m²

