

Amt für Wohnungswesen (64)

Das Amt für Wohnungswesen gliedert sich in die Sachgebiete Wohnraumförderung/Wohnungsbindung sowie die Gewährung von Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz.

Wohnraumförderung

Die Tätigkeit des Landkreises als Wohnraumförderungsstelle umfasst insbesondere die Vorbereitung und Prüfung der Förderungsanträge (Vor- und Hauptanträge), Beratung der Interessenten vor und nach der Mittelbewilligung sowie bei Nachfinanzierungen und Planungsänderungen.

Im Landkreis wurden im Berichtszeitraum die nachstehend aufgeführten Wohnungsbauvorhaben aus Bundes- und Landesmitteln öffentlich bzw. vertraglich gefördert:

Jahr	Förderungsprogramm	Wohnungseinheiten	Förderungsbetrag - € -
2001	3. Förderungsweg	25	1.070.338
2002	1. Förderungsweg	7	271.100
	3. Förderungsweg	18	874.300
2003	Förderung	20	619.650
2004	Förderung	17	660.850
2005	Förderung	11	316.800
2006 1. Hj.	Förderung	5	172.000

Die soziale Wohnraumförderung ist auch in den Programmjahren 2001 – 2005 nach Maßgabe des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG), der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 1987 bzw. 2003) und der jeweiligen Durchführungsbestimmungen zum jährlichen Wohnraumförderungsprogramm fortgesetzt worden. Als Fördermittel gewährte das Land Niedersachsen aus Mitteln des Bundes und des Landes Zuwendungen als Baudarlehen.

Förderschwerpunkte waren **2001 bis 2003** im *Mietwohnungsbau* die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen im Bestand. Eine Neubauförderung für Mietwohnungen erfolgte für Altenwohnungen, für Wohnungen in Sanierungs- und Unterkunftsgeländen (Fördergebiete) und für Wohnungen für Haushalte mit besonderen Zugangsschwierigkeiten am Wohnungsmarkt. Ziel dieser Förderung war die Begründung neuer Sozialbindungen für Wohnungssuchende mit niedrigem Einkommen.

Im *Eigentumsbereich* erfolgte die Förderung schwerpunktmäßig für die Schaffung von selbst genutztem Wohneigentum

- durch Neubau-, Kauf- oder Erwerbsvorhaben sowie Aus- und Umbauvorhaben, um kinderreiche Familien und schwerbehinderte Menschen angemessen mit Wohnraum zu versorgen,
- in Sanierungs- und Unterkunftsgeländen (Fördergebieten) durch Kauf- und Erwerbsvorhaben sowie die Modernisierungsmaßnahmen,

- durch Modernisierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Eigenheimen älterer Baujahrgänge, um Wohneigentumsbildung im Bestand zu erleichtern, die Energiebilanz dieser Eigenheime zu verbessern und die Anpassung des Wohnraums an die heutigen Wohnbedürfnisse zu ermöglichen.

Die im Programmjahr **2004** nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung stehenden Fördermittel wurden ausschließlich für die Schaffung von Wohneigentum für kinderreiche Familien mit drei und mehr Kindern und für schwerbehinderte Menschen eingesetzt. Eine Förderung von Mietwohnungsvorhaben konnte aufgrund der Mittelsituation nur in begründeten Ausnahmefällen ermöglicht werden. Die Entscheidung traf das Fachministerium.

Im Programmjahr **2005** wurde die Förderung in den Grundzügen wie in den Jahren 2001 bis 2004 fortgeführt. Zusätzlich wurden im Mietwohnungsbau bei Altenwohnungen neben dem Neubau auch Aus- und Umbau oder die Erweiterung bestehenden Wohnraums gefördert.

Bis Ende 2005 dienten die Fördermittel des Landes in erster Linie zur Vorfinanzierung der Eigenheimzulage. Mit deren Wegfall sind im aktuellen Wohnraumförderungsprogramm **2006** der anspruchsberechtigte Personenkreis ausgedehnt und die Förderhöchstbeträge angehoben worden. Familien mit geringem Einkommen bekommen ab 2006 bereits Fördermittel, wenn sie zwei Kinder haben.

Wohnraumförderprogramm 2006 Neubauvorhaben im Eigentumsbereich

	Anzahl der Kinder	davon das 15. Lj. noch nicht vollendet	Baudarlehen bis zu:
Schwerbehinderte Menschen Familien	bis zu 2	1	25.000 €
	2		30.000 €
Schwerbehinderte Menschen u. Familien	3 und mehr	2	35.000 €
	4	3	45.000 €
	5 und mehr	3	55.000 €

Wohnraumförderprogramm 2006 Kauf und Erwerb von Wohnraum im Eigentumsbereich

	Anzahl der Kinder	davon das 15. Lj. noch nicht vollendet	Baudarlehen bis zu:
Schwerbehinderte Menschen Familien	bis zu 2	1	15.000 €
	2		20.000 €
Schwerbehinderte Menschen u. Familien	3 und mehr	2	25.000 €
	4	3	35.000 €
	5 und mehr	3	45.000 €

Verhinderung der Fehlsubventionierung von Familienheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen

Nach dem Bezug einer als Eigentumsmaßnahme geförderten Wohnung kann es auf Grund von Veränderungen des Einkommens der Darlehensnehmerin oder des Darlehensnehmers zu Überschreitungen der maßgeblichen Einkommensgrenzen kommen mit der Folge, dass eine Subventionsbedürftigkeit nicht mehr gegeben ist. Die für Eigentumsmaßnahmen in der vereinbarten Förderung von der Niedersächsischen Landestreuhandstelle (LTS) erteilten Bewilligungsbescheide enthalten daher eine Nebenbestimmung, dass bei Änderung der Einkommensverhältnisse eine Kürzung oder Einstellung der Subvention erfolgen kann. Die Einkommensverhältnisse der Darlehensnehmerin oder des Darlehensnehmers sind deshalb erstmals nach Ablauf von fünf Jahren seit dem Datum des Bewilligungsbescheides und danach im Abstand von jeweils drei Jahren zu überprüfen. Die Einkommensüberprüfung wird nach Maßgabe eines Runderlasses des Fachministeriums von der Wohnraumförderungsstelle durchgeführt.

Die Anzahl der Überprüfungen ergab sich im Berichtszeitraum wie folgt:

2001	=	121 Fälle
2002	=	121 Fälle
2003	=	127 Fälle
2004	=	79 Fälle
2005	=	52 Fälle.

Wohnungsbindung

Die Dauer der Zweckbestimmung der Mietwohnung (Belegungsbindung nach § 29 WoFG) ergibt sich aus dem jährlichen Wohnraumförderungsprogramm und der Förderzusage. Die Belegungsbindung beträgt 12, 15 oder 25 Jahre.

Vorweg ist allgemein anzumerken, dass die Zahl der zu erteilenden Bescheinigungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz rückläufig ist, weil Wohnungsbindungen abgelaufen sind.

Wohnberechtigungsbescheinigungen

Eine geförderte Wohnung darf der Verfügungsberechtigte (Eigentümer) nur einem Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen, wenn dieser ihm vorher seine Wohnberechtigung durch Übergabe eines Wohnberechtigungsscheines (WBS) nachweist (§ 27 WoFG). Der WBS wird grundsätzlich auf Antrag bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen *allgemein* für eine noch unbestimmte Wohnung für die Dauer eines Jahres ausgestellt. Die vom Antragsteller einzuhaltende Einkommensgrenze ist in § 9 WoFG sowie der hierzu ergangenen Verordnung des Landes Niedersachsen geregelt. Mit der Ausstellung eines WBS erhält der Wohnungssuchende keine Wohnung, sondern einen „Eignungsschein“, mit dem er sich auf dem Markt der geförderten Wohnungen eine angemessene Wohnung suchen und sich um diese beim Verfügungsberechtigten bewerben kann.

Für Wohnungen mit besonderer Förderung werden wegen der unterschiedlichen Einkommensgrenzen gezielte, d. h. *bestimmte* WBS ausgestellt, in denen bereits vom Vermieter ausgewählte Bewerber speziell für diese Wohnung überprüft und aufgenommen werden. Die Ausstellung der WBS hat sich im Berichtszeitraum wie folgt entwickelt:

Jahr	Anzahl
2001	206
2002	229
2003	158
2004	145
2005	110
2006 1.Hj.	56.

Freistellungen und Ausnahmen von Belegungsbindungen für Mietwohnungen

Die Wohnraumförderungsstelle entscheidet über Anträge auf Freistellungen oder Ausnahmen von Belegungsbindungen für Mietwohnungen differenziert nach Förderwegen. Für Förderungen aus dem 1. Förderungsweg bis einschließlich Wohnungsbauprogramm 1989 gelten die Vorschriften des § 7 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) i. V. mit § 30 WoFG. Bei Bewilligungen ab 01.01.2003 sind die Bestimmungen des § 30 WoFG maßgeblich.

Der Vermieter hat der Wohnraumförderungsstelle unter genauer Bezeichnung der Wohnung zu bestätigen, dass trotz entsprechender Bemühungen der Abschluss eines Mietvertrages mit einem Berechtigten nicht möglich ist, und Gründe zu benennen. Insbesondere hat er nachzuweisen, dass er in dem Monat vor Antragstellung in der örtlichen Tageszeitung in angemessener Form mindestens an drei verschiedenen Tagen Anzeigen aufgegeben und Interessenten die Besichtigung der Wohnung angeboten hat.

Die Anzahl der entschiedenen Anträge stellt sich im Berichtszeitraum wie folgt dar:

Jahr	Erteilte Bescheinigungen
2001	21
2002	16
2003	26
2004	24
2005	11
2006 1.Hj.	8.

Wohngeld

Tabellenwohngeld wird auf Antrag zur wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens als Mietzuschuss (Mietwohnung) oder Lastenzuschuss (Wohnungseigentum) zu den Aufwendungen für den Wohnraum geleistet. Maßgebliche Faktoren für die Inanspruchnahme von Wohngeld sind:

- die Zahl der zum Haushalt gehörenden Familienmitglieder,
- die Höhe des Gesamteinkommens,
- die Höhe der zuschussfähigen Miete bzw. Belastung.

Die Wohngeldnovellierung zum 1. Januar 2001 umfasste im Wesentlichen allgemeine Leistungsverbesserungen in der Höchstbetragstabelle des § 8 Wohngeldgesetz (WoGG) sowie die Anhebung der Werte in den geltenden Wohngeldtabellen. Auf Grund dieser Gesetzesänderung sind in 2001 gegenüber 2000 ca. 1950 Wohngeldanträge mehr eingegangen.

Mit dem In-Kraft-Treten des Vierten Gesetzes für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt (Hartz IV) zum 1. Januar 2005 ist das Wohngeldgesetz erneut novelliert worden. Die wichtigste Änderung umfasst den Ausschluss von Wohngeld für Empfänger bestimmter Sozialleistungen wie Arbeitslosengeld II, Sozialgeld, Sozialhilfe oder Grundsicherungsleistungen im Alter und bei Erwerbsminderung. Mitglieder von Bedarfsgemeinschaft sind betroffen, wenn bei der Leistungsberechnung Kosten der Unterkunft berücksichtigt worden sind. In Folge dieser Gesetzesänderung sind die Antragszahlen für Wohngeld in 2005 rückläufig gewesen.

Die wohngeldrechtliche Einkommensermittlung geht seit dem 1. Januar 2001 vom steuerrechtlichen Einkommensbegriff aus. Es ist der Begriff des Gesamteinkommens maßgebend. Das anzurechnende Gesamteinkommen setzt sich zusammen aus der Summe der Jahreseinkommen aller zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder abzüglich bestimmter Abzugs- und Freibeträge.

Wohngeld wird nicht für unangemessen hohe Wohnkosten gewährt. Die Höchstbeträge, bis zu denen Mieten oder Belastungen durch Wohngeld bezuschusst werden können, sind nach dem regionalen Mietenniveau gestaffelt.

Die Ausgaben für Wohngeld werden dem Landkreis in voller Höhe erstattet.

Im Berichtszeitraum haben sich Antragszahlen, Zahlfälle und Jahresleistung wie folgt entwickelt:

	Anträge	Tatsächliche Zahlfälle *	Jahresleistung in Euro
2001	6144	3011	2.874.827
2002	5853	2604	3.430.075
2003	6572	3939	4.001.398
2004	5304	3843	4.068.843
2005	3235	2141	2.122.964.

** Bei dieser Auswertung wird jeder Fall, für den in der Zeit vom Januar bis Dezember Wohngeld ausbezahlt worden ist, einmal gezählt. Ablehnungen sind nicht enthalten.*

Eine verfahrensrechtlich wesentliche Änderung im Wohngeldrecht ergab sich durch das am **1. Januar 2005** in Kraft getretene Gesetz zur Modernisierung der Verwaltung in Niedersachsen, mit dem das bisherige Widerspruchsverfahren abgeschafft worden ist. Dieses hat zur Folge, dass Bürger gegen Wohngeldbescheide direkt Klage beim Verwaltungsgericht Oldenburg erheben können.

Die Anzahl der Widerspruchsverfahren entwickelte sich im Berichtszeitraum wie folgt:

2001	154 Verfahren
2002	139 Verfahren
2003	165 Verfahren
2004	181 Verfahren
2005	12 Verfahren (Widersprüche aus 2004).

In 2005 wurde in zwei Fällen und bis zum 30.06.2006 in vier Fällen Klage erhoben.

Wohngeld für Heimbewohner

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 11. Dezember 2003 entschieden, dass die einem Heimbewohner nach Maßgabe des Sozialhilferechtes gewährte Hilfe in besonderen Lebenslagen wohngeldrechtlich nicht als Einkommen anzusehen ist. Berücksichtigungsfähig seien ausschließlich Leistungen der Hilfe zum Lebensunterhalt. Außerdem könnten eigene Einnahmen des Heimbewohners wie etwa eine Rente nicht bei der Sozialhilfe und beim Wohngeld gleichzeitig anspruchsmindernd berücksichtigt werden.

Auf Grund dieser höchstrichterlichen Entscheidung ist am **14. Juli 2005** das Neunte Gesetz zur Änderung des Wohngeldgesetzes in Kraft getreten. Diese Gesetzesänderung beinhaltet im Wesentlichen eine rückwirkende Neuregelung der wohngeldrechtlichen Einkommensermittlung für Heimbewohner für den Zeitraum vom 1. Januar 2001 bis 31. Dezember 2004. Für die Zeit ab 1. Januar 2005 bestand kein Regelungsbedarf mehr, weil der Ausschluss vom Wohngeld bei Erhalt von Sozialleistungen auch für Heimbewohner gilt.

Infolge dieser neuen Rechtslage waren in ca. 350 Fällen die Wohngeldansprüche der Heimbewohner zu überprüfen und neu zu bescheiden. In 255 dieser Heimfälle ergaben sich nachzuzahlende Wohngeldansprüche in Höhe von 417.445 €, die im Wesentlichen im Nachhinein den geleisteten Sozialhilfeaufwand minderten.