Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich 2 -Wohnungswesen-	Drucksachen-Nr. 500/2002
	X Öffentlich Nicht öffentlich

Mitteilungsvorlage

für ⊽	Sitzungsdatum
Jugendhilfeausschuss (Jugendhilfe- und Sozialausschuss)	**25.09.2002**
Finanz- und Liegenschaftsausschuss	**26.09.2002**
Hauptausschuss	**08.10.2002**

Tagesordnungspunkt

Wohnungssituation in Bergisch Gladbach
- Jahresbericht 2001
- Wohnungsbauprogramm 2002

Inhalt der Mitteilung

1. **Vorbemerkungen**

2. **Wohnungsbauförderung 2001**
2.1 Allgemeines
2.2 Mietwohnungen
2.3 Eigentumsmaßnahmen
2.4 Modernisierungsmaßnahmen
2.5 Städtische Finanzierungsmittel
2.6 Bereitstellung städtischer Grundstücke

3. **Wohnraumversorgung**
3.1 Bestandsentwicklung
3.2 Ausstellung von Wohnberechtigungsscheinen
3.3 Wohnungsvermittlung
3.4 Vermittlung Seniorenwohnungen

3.5 Wohnraumüberwachung im öffentlich geförderten Wohnungsbau

4. **Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum**

5. **Subventionsabschöpfungsabgabe /Ausgleichszahlung**

6. **Wohngeld**

7. **Wohnungsbauprogramm 2002**
7.1 Land NRW
7.2 Stadt Bergisch Gladbach

8. **Reform des Wohnungsbaurechts**

Auf Empfehlung des Finanz- und Liegenschaftsausschusses in seiner Sitzung am 4.9.2001 wird die Mitteilungsvorlage Wohnungsbericht ab 2001 in der Sitzungsfolge Jugendhilfeausschuss (Jugendhilfe- und Sozialausschuss), Finanz- und Liegenschaftsausschuss und Hauptausschuss beraten.

Wohnungssituation in Bergisch Gladbach

1. Vorbemerkungen

Der Wohnungsbericht für das Jahr 2001 stellt in Aufbau und Gliederung bis auf kleine Änderungen eine Fortschreibung der Vorjahresberichte dar.
Gegenüber dem Vorjahresbericht haben sich auf dem Wohnungsmarkt keine grundlegenden Änderungen ergeben. Der Teilmarkt des mittleren und gehobenen Preissegments ist weiterhin als entspannt zu betrachten. Der größte Teil der Bevölkerung ist heute mit ausreichend Wohnraum - sowohl im Eigentums- als auch im Mietwohnungsbereich - versorgt. Familien mit geringem Einkommen und/oder einer hohen Zahl von Familienmitgliedern sowie Angehörige von Randgruppen haben aber nach wie vor große Probleme, sich mit ausreichend und vor allem bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.
Der Teilmarkt der preiswerten Wohnungen - insbesondere der Sozialwohnungsbestände - ist durchaus noch als angespannt zu betrachten. Die rückläufige Bautätigkeit im Geschoßwohnungsbau, fehlendes Bauland sowie die verstärkt auslaufenden Bindungen der geförderten Wohnungen aufgrund planmäßiger und außerplanmäßiger Tilgungen der öffentlichen Baudarlehn führen zwangsläufig mittelfristig wieder zu Versorgungsengpässen insbesondere im preis- und sozialgebunden Wohnungsbestand.
Der Kreis der Problemfälle innerhalb der bei der städtischen Wohnungsvermittlungsstelle gemeldeten Wohnungssuchenden ist konstant. Etwa 80% der als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte gehören zum Personenkreis der „Minderverdienenden“ (20 % unterhalb der Einkommensgrenze), davon ist der überwiegende Teil Empfänger von Transferleistungen wie Arbeitslosengeld oder -hilfe, Sozialhilfe u.ä.
Der geänderten Lage auf dem Wohnungsmarkt trägt die Reform des Wohnungsbaurechts mit dem Wohnraumförderungsgesetz Rechnung. Durch dieses Gesetz werden alle den sozialen Wohnungsbau betreffenden Bestimmungen geändert. Nicht mehr die „Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum“ ist Zielsetzung sondern die „Soziale Wohnraumförderung für Personenkreise, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können“. Die Ausgestaltung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen bleibt weiterhin in der Zuständigkeit der Bundesländer.
Neben der Fortführung des Neubaus von Sozialwohnungen soll in Zukunft die Bestandsförderung eine gleichwertige Rolle bei der Sicherung des Wohnungsbestands zur Versorgung finanzschwacher Familien mit bezahlbarem Wohnraum spielen. Diese Zielsetzung ist bereits in die neuen Wohnungsbauförderungsbestimmungen eingeflossen.

2. Wohnungsbauförderung 2001

2.1 Allgemeines

Im Wohnungsbauprogramm 2001 wurde die Förderung von insgesamt
- 5.450 Mietwohnungen,
- 8.400 Familienheime und Eigentumswohnungen,
- 650 Heimplätzen für Behinderte
- 500 Wohnungen durch Erwerb von Besetzungsrechten im Bestand

mit einem Mittelansatz von insgesamt 1.660 Mrd. DM angestrebt. Dieses Ziel ist mit landesweit 13.205 WE und einem Fördervolumen von ca. 1.501 Mrd. DM nicht ganz erreicht worden.

Mit Zuteilungserlaß der Bezirksregierung in Köln sind am 6.3.2001 für das Stadtgebiet Bergisch Gladbach im Mietwohnungsbau

16 Mietwohnungen im 1. Förderweg des allgemeinen Mietwohnungsbaus
24 Mietwohnungen aus dem Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe.

zugeteilt worden. Gleichzeitig erfolgte die Mittelfreigabe für alle Eigentumsmaßnahmen, für die bis 30.11.2001 Anträge gestellt werden.
Im Programmjahr 2001 konnte der Start für die Bebauung des Hermann-Löns-Kasernen-Geländes erfolgen. Hier sind im 1. Bauabschnitt **49** Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaus bewilligt worden. Die gegenüber der planmäßigen Zuteilung fehlenden **9** Wohneinheiten sind durch die Bezirksregierung aus zurückgemeldeten Mitteln des Rheinisch-Bergischen Kreises zusätzlich zugewiesen worden.
Im Bereich der Eigentumsförderung sind **22** Objekte gefördert worden.

Förder-jahr	**1. Förderweg**	**2. Förderweg**	**Eigentums-Förderung**	**Summe WE**
1994	36	13	37	86
1995	37	8	30	75
1996	48	7	24	79
1997	43	8	20	71
1998	26	-	18	44
1999	17 Heimplätze*	-	13	17 HPL+13 WE
2000	9*	-	20	29
2001	49	-	22	71

* Sonderprogramme

Der Einkauf von Belegungsbindungen im Bestand hat landesweit nicht den erhofften Erfolg gehabt.
Von den landesweit zugewiesenen 500 WE für diese Maßnahme konnten im Programmjahr 2001 ebenfalls landesweit lediglich 3 WE gefördert werden. Dennoch sind diese Bestimmungen nach wie vor in den Förderrichtlinien enthalten.

2.2 Mietwohnungen

Im Programmjahr 2001 lag die planmäßige Zuteilungsquote erneut niedriger als im Vorjahr. Die Förderung im Bereich des Hermann-Löns-Kasernengeländes – Investor ist die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft (RBS) – machte die Nachforderung von 9 WE erforderlich. Durch Umschichtung / Rückmeldung von Kreismitteln war hier eine schnelle Sonderzuteilung möglich, der 1. Bauabschnitt ist mit **49 WE** gefördert worden.
Die bewilligte Gesamtsumme betrug **6,827 Mio. DM**
Wegen der ungünstigen Rahmenbedingungen im 2. Förderweg – insbesondere der Höhe der Ausgangsmiete mit zuletzt 11,85 DM mtl./m² und der jährlichen Steigerung von 0,25 DM mtl./m² - ist ab dem Programmjahr 2001 vollständig auf diese Förderart verzichtet worden.

Verstärkt gefördert werden soll die Kombinationsförderung im 3. Förderweg.
Der Investor erhält für die Errichtung von frei finanzierten Wohnungen Fördermittel, wenn er der Bewilligungsbehörde das Benennungsrecht an einer oder mehreren Wohnungen aus dem Bestand anbietet. Zunächst plante die RBS für den 2. Bauabschnitt im Bereich Hermann-Löns-Kaserne bis zu 24 WE in diesem Fördertyp. Da die Grundstückssubventionen

des Bundes aber ausschließlich für den 1. Förderweg gewährt werden entschloß man sich, auch im 2. Bauabschnitt nur Sozialwohnungen des 1. Förderweges zu errichten.
Als neues Förderinstrument im 3. Förderweg ist die vereinbarte Förderung eingeführt worden. Hier wird vom Kostenmietprinzip abgerückt. Die Miete wird nicht wie bisher über eine Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt sondern für die Dauer von 15 Jahren mit dem Investor vereinbart. Bezugsberechtigt sind die sog. Schwellenhaushalte mit einem Einkommen bis zu 40 % über der Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus, die maximal vereinbarte Miete beträgt DM 11,50 mtl./m².
Die Förderung insgesamt basiert auf den Bestimmungen des II. Wohnungsbaugesetzes. Durch das neue Wohnraumförderungsgesetz ist das II. WoBauG aufgehoben worden. Für das Jahr 2002 befindet sich die Wohnungsbauförderung in der Übergangsphase, ab 2003 werden komplett neue Förderbestimmungen erarbeitet.

Sonderkontingente

Die Neuaufteilung des Wohnungsbauprogramms 2001 unterscheidet lediglich noch im

- P. 1 **Neubau von Wohnungen**
  - hier sind auch die früheren Sonderprogramme wie Zukunftweisender und Experimenteller Wohnungsbau und Bau von Mieteinfamilienhäusern für kinderreiche Familien zu finden

und

- P.2 **Maßnahmen zur Förderung von Wohnungen im Bestand**

  - Förderung von Ausbau und Erweiterung
  - Kombinationsförderung
  - Maßnahmen zum Erwerb von Bindungen
  - Förderung neuer Wohnungsgenossenschaften im Bestand

und

- P. 3 **Förderung von Wohnheimplätzen für Menschen mit Behinderungen**

Eine weitere Aufteilung ist nicht mehr vorgesehen.

Bereits im Jahr 1995 wurden für die Förderung von 13 Mieteinfamilienhäusern für kinderreiche Familien Mittel bereitgestellt. Nachdem das Bauleitverfahren „Auf `m Büchel“ zunächst Priorität hatte und in 2001 mit einer Förderung gerechnet werden konnte war die Offenlegung des B-Planes für Sept. 2001 vorgesehen. Eine Förderung konnte somit auch in 2001 nicht erfolgen. Die seinerzeit bereitgestellten Mittel mussten zurückgemeldet werden. Falls im Jahr 2002 eine Förderung beantragt wird können diese Mittel lediglich noch aus der planmäßigen Mittelzuteilung erfolgen.

2.3 Eigentumsmaßnahmen

Mitte der 90er Jahre zeichnete sich im Bereich der Eigentumsförderung ein Rückgang aufgrund von im wesentlichen verschlechterten Rahmenbedingungen ab.

Im Programmjahr 1999 konnten nur noch 13 Eigentumsmaßnahmen gefördert werden, im Jahr 2000 ist die Zahl wieder auf **20** angestiegen und hat sich im Jahr 2001 nochmals auf **22** erhöht.

Mit den Änderungen der Wohnungsbauförderungsbestimmungen im Eigentumsbereich und der damit verbundenen Erhöhung der Mittel in fast allen Fördertypen hat im Programmjahr 2001 eine Erhöhung der Förderzahlen stattgefunden.
Die Förderzahlen könnten aber höher sein, wenn die Rahmenbedingungen besser wären. Insbesondere die hohen Baulandpreise und das Preisniveau der Kaufeigenheime machen es vielen Familien nicht möglich, sich mit Wohneigentum zu versorgen

Vielfach erfüllen kinderreiche Familien die einkommensmäßigen Voraussetzungen für eine Förderung, können aber selbst bei Einsatz von Eigenkapital bis zu 35 % der Gesamtkosten die Belastung aus dem Erwerb bzw. der Errichtung des Eigenheims sowie der laufenden Bewirtschaftungskosten für das Objekt nicht tragen, ohne die Existenzgrundlage der Familie zu gefährden.

Zur Beurteilung der Gefährdung der Existenzgrundlage wird das Nettoeinkommen einer Familie ermittelt und den dauerhaften Belastungen gegenüberstellt. Danach muß der sogenannte „Rückbehalt„ noch verbleiben um den Unterhalt der Familie zu sichern.

Dieser Rückbehalt beträgt :

- bei einem 3-Personen-Haushalt	2.000,00 DM
- bei einem 4-Personen-Haushalt	2.400,00 DM
- bei einem 5-Personen-Haushalt	2.800,00 DM usw.

Diese Grenzen liegen 20 bis maximal 30 % über den Regelsätzen der Sozialhilfe und müssen unbedingt eingehalten werden, um die Familien nicht unkalkulierbaren finanziellen Risiken auszusetzen.
Es ist daher auch beim Familienheimbau dringend geboten, auf Kosten und Flächen sparendes Bauen zu achten.
Die Beschränkung der Förderrichtlinien ab 1998 auf einen Flächenverbrauch von max. 400 qm Grundstücksfläche spielt im Stadtgebiet Bergisch Gladbach eine untergeordnete Rolle. Bedingt durch den hohen Grundstückspreis liegen die Grundstücksgrößen der zu fördernden Objekte meist nicht über 300 qm.
Das Gesamtvolumen der Eigenheimförderung im Jahr 2001 betrug **2,06 Mio. DM**.

2.4 Modernisierung von Wohnraum

Für die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen und Energiesparmaßnahmen, die den CO^2 Ausstoß verringern sind im Programmjahr 2001 insgesamt 1.190 TDM (Vorjahr 2.241 TDM) zur Verfügung gestellt worden.
Seit Anfang 1996 wurden Maßnahmen zur Energieeinsparung in Wohnungen nicht mehr im Rahmen der Modernisierungsrichtlinien gefördert, sondern unter Beachtung der Vorschriften des Energiesparprogramms (ESP) ; ab dem 1.4.2001 sind diese Bestimmungen aufgehoben worden und es ist wieder ausschließlich eine Förderung nach den Modernisierungsrichtlinien möglich.
Dies schränkt den Kreis der Antragsteller bzw. Investoren stark ein, da in den Modernisierungsrichtlinien

- das Baujahr des Objektes vor 1960 liegen muß (ESP = 1980)
- bei Mietwohnungen eine Mietpreis- und Belegungsbindung für 10 Jahre besteht (ESP = keine Belegungsbindung)
- im Eigenheimbau die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus eingehalten werden müssen. (ESP = keine Einkommensgrenzen)

Die erneute Änderung der Förderbestimmungen ist seitens des Landes NRW mit der Begründung erfolgt, daß die Modernisierung und energetische Nachrüstung von Gebäuden ohne Einkommens- und Belegungsbindung mit sehr zinsgünstigen Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau und somit mit Bundessubventionen erfolgt. Eine zusätzliche Förderung mit Landesmitteln käme somit einer Doppelförderung gleich.

Im Vordergrund der Modernisierungsförderung des Landes steht nunmehr den Gebrauchswert von Wohnungen zu erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse zu verbessern und eine nachhaltige Energieeinsparung zu erreichen. Wohnungspolitisches Ziel der Förderung ist nach den Modernisierungsbestimmungen „sozial tragbare Mieten im modernisierten Bestand zu sichern".

Die Änderung der Bestimmungen stellte sich im Programmjahr 2001 im Stadtgebiet Bergisch Gladbach so dar, daß lediglich bis zum 31.3.2001 Förderanträge nach dem bis dahin gültigen Energiesparprogramm (ESP) bewilligt worden sind.

Bereits nach dem ESP war zur Erlangung einer Förderung ein umfangreiches Maßnahmepaket

- Isolierung der Außenfassade
- Isolierung des Daches oder der oberen Geschoßdecke
- Isolierung der Kellerdecke
- Einbau von wärmegedämmten Fenstern u. Haustüre
- Erneuerung der Heizungsanlage

notwendig (im Eigenheimbereich mußten 3 von 5 Maßnahmen durchgeführt werden). Dieses Maßnahmepaket ist auch in den Modernisierungsrichtlinien enthalten. Die bereitgestellten Landsmittel sind nach Änderung der Bestimmungen nicht mehr in Anspruch genommen worden.
In den neuen Modernisierungsrichtlinien sind zumindest Verbesserungen hinsichtlich des Baujahres der Förderobjekte erfolgt. Ab 2002 können Objekte bis Baujahr 1970 gefördert werden.
Insgesamt sind im Programmjahr 2001 4 Anträge bewilligt worden, ein Antrag wurde abgelehnt. Das Gesamtfördervolumen betrug **63.800,00 DM.** Mit diesen Mitteln werden insgesamt 5 Wohnungen dem heutigen Wohnstandard angepasst.

2.5 Städtische Finanzierungsmittel

Im städtischen Haushalt ist lediglich noch der Ansatz für die Auszahlung der bereits bewilligten städtischen Aufwendungsdarlehn im Mietwohnungsbau vorgesehen.
In allen Finanzierungsgesprächen interessierter Investoren wird darauf hingewiesen, daß grundsätzlich keine Baudarlehn mehr gewährt werden können. In Ausnahmefällen können Aufwendungsdarlehn aus städtischen Mitteln bewilligt werden. Dies aber nur, wenn unter Berücksichtigung aller Möglichkeiten der Kostensenkung die Bewilligungshöchstmiete von z. Z. 9,35 DM/qm/mtl. nicht eingehalten werden kann.
Über die Gewährung eines neuen Aufwendungsdarlehns muß der Rat im Einzelfall entscheiden.
Der Einsatz städtischer Mittel für das Objekt der RBS im Hermann-Löns-Kasernengelände war u.a. nicht erforderlich, da der Grundstückspreis , der an den Bund zu zahlen ist um die Hälfte reduziert wird, wenn sozialer Wohnungsbau stattfindet (s. P. 2.2, S. 3).

2.6 Bereitstellung städtischer Grundstücke

In der Vergangenheit war die Bereitstellung städtischer Grundstücke zu günstigen Kauf- bzw. Erbpachtkonditionen ein wichtiger Faktor für die Umsetzung der Wohnungsbauprogramme.

Im Programmjahr 2000 ist für den Familienheimbau die Vergabe des städtischen Grundstücks „Pannenberg“ begonnen und im Programmjahr 2001 weitergeführt worden. Im Rahmen der Vergabeprüfung ist im FB 2 - Wohnungsbauförderung im Jahr 2000 für **57** Bewerber und im Jahr 2001 nochmals für **9** Bewerber eine Einkommens- und Finanzierungsüberprüfung vorgenommen worden. Von den Erwerbern der Grundstücke im Plangebiet Pannenberg sind bis heute **15** Bauvorhaben gefördert worden.
Eine Grundstücksvorratspolitik insbesondere für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus sollte aber im Hinblick auf den verstärkten Rückgang des Sozialwohnungsbestands in Zukunft auch weiter betrieben werden, da die Baulandverknappung weiter anhalten wird und eine Senkung der Grundstückspreise nicht zu erwarten ist.
Auch bei der die städtischen Grundstücke betreffenden Bauleitplanung sollte die Möglichkeit der Bebauung mit Sozialwohnungen als mögliche Bebauungsvariante erhalten bleiben, damit bei Bedarf eine schnelle Umsetzung möglich ist und eine zeitaufwendige Änderung der Bauleitplanung vermieden wird.

3. Wohnraumversorgung

3.1 Bestandsentwicklung

Zum 31.12.2001 existierten in Bergisch Gladbach insgesamt **3.198** öffentlich geförderte Wohnungen, wovon 377 als Eigentumsmaßnahmen gefördert wurden.
Mit Mitteln des 2.Förderweges subventioniert sind insgesamt 237 Wohnungen im Bestand, davon 183 Eigentumsmaßnahmen.
Der Gesamtbestand der Sozialwohnungen verringert sich permanent. Diese Tendenz wird sich in den nächsten Jahren durch den Wegfall der Bindungen in den Wohnungsbeständen der förderstarken 60er und 70er Jahre noch verstärken.
Trotz des hohen Fördervolumens 2001 ist in den letzten Jahren die Förderung von Neubaumaßnahmen stark zurückgegangen. Der Rückgang des Sozialwohnungsbestands kann somit durch die Neubauförderung nicht ausgeglichen werden.

Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes in Bergisch Gladbach

Jahr	Eigentumsmaßnahmen	Mietwohnungen	Summe
1994	800	3291	4091
1995	679	3262	3941
1996	624	3281	3905
1997	612	3231	3843
1998	539	3065	3604
1999	506	2966	3472
2000	493	2852	3345
2001	377	2831	3198

Nach Überarbeitung der Wohnraumdatenbank und Abgleichung mit den Daten aus dem Arbeitsbereich der Ausgleichsabgabe im Jahr 1999 entsprechen die o.g. Daten dem tatsächlichen Wohnungsbestand.
Von den **2.831** Wohnungen des Mietwohnungsbestandes befinden sich **858** Wohnungen in der sog. 10jährigen Nachwirkungsfrist nach vorzeitiger Mittelrückzahlung. Der überwiegende Teil dieser Wohnungen wird in den nächsten 6 – 8 Jahren nicht mehr zum Sozialwohnungsbestand zählen, die Mietpreis und Belegungsbindungen werden auslaufen.

3.2 Ausstellung von Wohnberechtigungsbescheinigungen

Wohnungen, die mit öffentlichen Baudarlehn gefördert wurden sind für Personen bestimmt, die sich aufgrund Ihrer Einkommensverhältnisse auf dem freien Wohnungsmarkt nicht mit Wohnraum versorgen können. Um den Nachweis hierüber zu führen ist eine Einkommensprüfung erforderlich. Ziel dieser Prüfung ist die Feststellung der Wohnberechtigung. Wohnberechtigt ist derjenige, der die Einkommensgrenzen des § 25 a - d des II. Wohnungsbaugesetztes um nicht mehr als 5 % überschreitet. Diese Einkommensgrenze liegt beispielsweise bei einem 4-Personenhaushalt bei 49.400 DM. Dies entspricht einem Brutto-Arbeitseinkommen von 76.100 DM.
Als Nachweis über die erfolgte Einkommensprüfung wird ein Wohnberechtigungsschein ausgestellt, der vor Abschluß eines Mietvertrages dem Vermieter einer öffentlich geförderten Wohnung vorgelegt werden muß.
Die Gültigkeitsdauer eines Wohnberechtigungsscheines beträgt 1 Jahr. Sollte innerhalb dieses Jahres keine Wohnung gefunden oder vermittelt worden sein, ist die Wohnberechtigung neu zu beantragen.
Im Jahr 2001 wurden **814** Wohnberechtigungen beantragt; davon mußten 25 Anträge wegen Überschreitung der Einkommensgrenze abgelehnt werden (in dieser Zahl sind auch die Berechnungen ohne Erteilung eines formalen Ablehnungsbescheides enthalten).
Mit der Umstellung auf den EURO hat ab 2002 eine Anhebung der Einkommensgrenzen stattgefunden. Dies wird voraussichtlich zu einer Zunahme der Wohnberechtigungen führen. Weil aber gleichzeitig das Angebot an Sozialwohnungen sinken wird erweitert sich der Kreis der potentiellen Bewerber ohne Aussicht auf eine entsprechende Wohnungsversorgung.

3.3 Wohnungsvermittlung

Zum Stichtag 31.12.2001 waren bei der Wohnungsvermittlung insgesamt **1.032** wohnungssuchende Haushalte (einschließlich Seniorenhaushalte) registriert. Die Zahl der vermittelten Wohnungen (ohne Altenwohnungen) ist leicht zurückgegangen, die Zahl der Wohnungssuchenden bei FB 2 leicht gestiegen.
Die Entspannung des freien Wohnungsmarktes ist lediglich für die Schwellenhaushalte, die sich knapp unter bzw. über der Einkommensgrenze bewegen von Bedeutung.

In der Gesamtzahl der registrierten Haushalte sind 291 wohnungssuchende Haushalte ältere Menschen (Personen ab 60 Jahre) enthalten. Die Nachfrage für diese Seniorenwohnungen ist gegenüber dem Vorjahr wiederum (345) deutlich zurückgegangen.

	2000	**2001**	
insgesamt	1.023	1.032	= Zunahme
Wohnungssuchende ohne Senioren	678	741	= Zunahme
Seniorenwohnungen	345	291	= Abnahme

Wohnungssuchendenstatistik

Wohnungssuchende Haushalte	1997	1998	1999	2000	2001
Alleinstehende	356	346	311	264	293
sonstige Haushalte	535	416	357	414	448
Seniorenwohnungen	456	432	419	345	291
Gesamt	1.347	1.194	1.087	1.023	1.032
davon untergebracht in Notunterkünften/Übergangsheimen einschließlich Aussiedler	147	96	105	80	78

Wohnungssuchende Stand 31.12.2001

	1 P.	2 P.	3 P.	4 P.	5 P.	6 P. u mehr	Insges.
Haushalte plus Senioren	293 212	158 79	89	114	62	25	 1.032
Personen plus Senioren	293 212	316 158	267	456	310	150	 2.162

Wohnungssuchende in Obdachlosen/Übergangsheimen

	1 P.	2 P.	3 P.	4 P.	5 P.	6 P. u. mehr	Insges.
Haushalte Personen	55 55	8 16	3 9	6 24	5 25	1 6	78 135

Wohnungssuchende allein erziehende Haushalte

	2 P.	3 P.	4 P.	5 P.	Insgesamt
Haus-halte	79	25	15	8	127
Personen	79	75	60	40	254

Hervorzuheben ist der hohe Prozentanteil der minderverdienenden Haushalte (Einkommensgrenze nach § 25 II. WoBauG abzüglich 20 %) von über 80 %. Diese Zahl belegt, daß es sich bei den gemeldeten Wohnungssuchenden in hohem Maße um besonders hilfsbedürftige Personenkreise handelt, die auf dem Wohnungsmarkt auch in Zukunft Schwierigkeiten haben werden, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Die 741 wohnungssuchenden Haushalte (ohne Senioren) lebten nach eigenen Angaben in nachfolgend beschriebenen Wohnverhältnissen und gaben als Gründe für den gewünschten Wohnungswechsel an:

Derzeitige Wohnverhältnisse	**1 P.**	**2 P.**	**3 P.**	**4 P.**	**5 P.**	**6 P. +**
Wohnen im elterlichen Haushalt	61	7	3		-	
Obdachlosen/Notunterkunft	55	8	3	6	6	1
öffentlich geförderte Wohnung	25	25	18	32	11	3
freifinanzierte Wohnung Baujahr ab 1948	149	115	61	75	43	20

Gründe für den Wohnungswechsel	**1 P.**	**2 P.**	**3 P.**	**4 P.**	**5 P.**	**6 P. +**
zu kleine Wohnung	137	50	44	76	40	18
zu große Wohnung	25	15	3	6	1	2
unzureichende Ausstattung	23	22	15	15	4	1
zu hohe Miete/Heizkosten /Nebenkosten	73	54	23	40	16	11
Kündigung durch Vermieter/Räumungsurteil	29	10	6	2	2	-

In der stark angestiegenen Zahl der 1Personenhaushalte mit zu kleiner Wohnung sind auch Personen genannt, die noch im elterlichen Haushalt wohnen und solche, die sich z.Zt. noch in einer Therapie (Suchtkranke) befinden und im Stadtgebiet bleiben wollen.

Weiterhin ansteigend ist die Zahl der Personen, die eine zu hohe Miete einschließlich der Nebenkosten bezahlten müssen.
Dies ist vor allem auf die stark gestiegen Heiz- und sonstigen Nebenkosten zurückzuführen, die in Einzelfällen bis zu 35 % der Gesamtmietzahlung ausmacht.
Die Steigerung der Nebenkosten stellt allerdings auch bei der Vermittlung von Sozialwohnungen, insbesondere im älteren Wohnungsbestand, ein Problem dar.

Im Jahr 2001 konnten 167 Haushalte in Sozialwohnungen vermittelt werden (2000=190). Darüber hinaus sind 1 freifinanzierte und 3 Wohnungen des 2. Förderweges vermittelt worden. Insgesamtvermittlungen = **171.**
Alle Vermittlungen erfolgten aus dem Wohnungsbestand (s. u.).

Vermittelte Wohnungen aus dem Wohnungsbestand

1-Raum-Wohnung	2-Raum-Wohnung	3-Raum-Wohnung	4-Raum-Wohnung	5-Raum-Wohnung
22	49	83	13	4

Vermittelte Neubauwohnungen

1-Raum-Wohnung	2-Raum-Wohnung	3-Raum-Wohnung	4-Raum-Wohnung	5-Raum-Wohnung
-	-	-	-	-

Durch die fehlende Neubauförderung in den Jahren 1999 und 2000 konnten im Jahr 2001 keine Neubauwohnungen belegt werden.

Das im Jahr 1999 geförderte Wohnheim der Caritas RheinBerg mit 17 Heimplätzen ist im Jahr 2001 bezugsfertig geworden und mittlerweile sind alle Heimplätze belegt.
Die Unterbringung in diesem Wohnheim ermöglicht es langzeitsuchtkranken Männern und Frauen den Weg zurück zu einem eigenständigen, suchtmittelfreien Leben in einer Gemeinschaft zu finden. In Einzelfällen wird möglicherweise auch wieder ein normales Leben außerhalb des Heimes möglich sein.

Bei der Vergabe von Sozialwohnungen mit Belegungsrechten ist nach den Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz auf ein Gleichgewicht zwischen den verschiedenen Personenkreisen zu achten. Dieser gesetzlichen Forderung kommt die Wohnungsvermittlungsstelle im Rahmen der durch die Struktur der Wohnungsvermittlungskartei vorgegebenen Möglichkeiten nach, um für alle eine sozialverträgliche Wohnsituation zu gewährleisten.

Allerdings wird die sozialverträgliche Belegung der Wohnungen aufgrund der Struktur der Wohnungssuchendenkartei immer schwieriger. Die Zahl der Wohnungssuchenden Haushalte mit Zahlungsproblemen nimmt zu, es sind viele Wohnungssuchende nicht mehr in der Lage, die Mietzahlungen ohne Hilfe des Sozialamtes sicherzustellen.

Bereits bei der Bitte um Aufnahme in die Vermittlungskartei wird der Grund des Wohnungswechsels abgefragt. Hierbei wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß bei bestehenden Mietschulden keine Vermittlung möglich ist. Hier wird natürlich auf die Ehrlichkeit der Wohnungssuchenden vertraut. Stimmen die Angaben nicht und stellt der Vermieter z.B. anhand einer Schufa-Auskunft

die Zahlungsunfähigkeit des Bewerbers fest ist er, auch wenn für die Wohnung ein Belegungsrecht besteht, nicht verpflichtet, mit dem genannten Bewerber einen Mietvertrag abzuschließen.

In der überwiegenden Zahl der Vermittlungsfälle erfolgt die Belegung einvernehmlich zwischen der Stadt Bergisch Gladbach und dem Vermieter.

Die Wohnungsvermittlungsstelle konnte 60 Sozialwohnungen (Vorjahr 60), an denen der Stadt Bergisch Gladbach weder ein Belegungs- noch ein Benennungsrecht zusteht, erfolgreich vermitteln.

Besondere Personenkreise/Wohnungsproblemfälle

Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte ist im Jahr 2001 angestiegen.
Dies ist vor allem auf die fehlende Neubautätigkeit im sozialen, aber auch im frei finanzierten Wohnungsbau zurückzuführen. Bei weiter sinkender Neubautätigkeit insbesondere im Sozialwohnungsbereich wird die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte weiter steigen.

Die Entspannung des freien Wohnungsmarktes spielt z. Zt. bei der Wohnungsvermittlung keine Rolle mehr, im Jahr 2001 konnte lediglich 1 freifinanzierte Wohnung vermittelt werden.

Familien, die über ein geregeltes Arbeitseinkommen verfügen, aber noch knapp in den Einkommensgrenzen für den sozialen Wohnungsbau liegen sind meist in der Lage, sich selbständig oder mit Unterstützung der städtischen Wohnungsvermittlung mit Wohnraum, der auf dem freien Markt angeboten wird, zu versorgen.

So ist es allein im laufenden Jahr 2001 insgesamt **416** registrierten Haushalten, bedingt auch durch die umfangreiche Beratungstätigkeit der Vermittlungsstelle gelungen, sich mit freiem oder frei angebotenem geförderten Wohnraum zu versorgen.
Diese Zahl ist 1999 erstmalig statistisch erfasst worden und dokumentiert u.a. den umfangreichen Arbeitsaufwand bei der Wohnungsvermittlung und die erfolgreiche Beratungstätigkeit.

Die Zahl der Problemfälle innerhalb der gemeldeten Wohnungssuchenden ist relativ konstant. Hierzu gehören insbesondere die Bewohner von Notunterkünften, Suchtkranke aus den Kliniken des Stadtgebietes sowie kinderreiche Familien und ausländische Familien.

Diese Personen haben auf dem freien Wohnungsmarkt nach wie vor so gut wie keine Chance, sich mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

3.4 Vermittlung von Seniorenwohnungen

Durch den Wegfall der Zweckentfremdungsverordnung war es möglich, die Aufgabe der Vermittlung von Altenwohnungen aus dem Fachbereich 5 – Seniorenbüro auf den Fachbereich 2 zu übertragen. Da für öffentlich geförderte Seniorenwohnungen auch ein Wohnberechtigungsschein erforderlich ist schien es schon aus Gründen der Bürgerfreundlichkeit angebracht, auch die Vermittlung der Seniorenwohnungen im Fachbereich 2 wahrzunehmen.
Die Zahl der wohnungssuchenden Seniorenhaushalte ist rückläufig. Dies ist nach der Übergabe zunächst auf die Bereinigung der Kartei zurückzuführen. Allerdings zeichnet sich aber auch weiterhin ein Rückgang ab, da Senioren ab 60 meistens im angestammten Wohngebiet bleiben wollen. Die Nachfrage nach einer Seniorenwohnung ist daher räumlich eng begrenzt und die Möglichkeit einer Vermittlung somit auch.
Die Beratungstätigkeit im Rahmen der Wohnungsvermittlung für Senioren ist sehr zeitaufwendig. Werden beispielsweise Wohnungssuchende unter 60 Jahren nach 3maliger Absage eines Wohnungsangebots ohne schwerwiegenden Grund nicht mehr vermittelt ist dies bei

Senioren nicht möglich. Die Entscheidung zum Wohnungswechsel ist für ältere Menschen sehr viel schwerer und die Vermittlungsstelle muß dem Rechnung tragen.
Eine große Hemmschwelle für ältere Menschen stellt die Organisation eines Umzugs dar. Hier wird seitens der Wohnungsvermittlung auf die Möglichkeit der Hilfestellung durch das Seniorenbüro hingewiesen.
Zum 31.12.2002 waren noch **291** Seniorenhaushalte wohnungssuchend gemeldet, davon **212** Einzelpersonenhaushalte und **79** 2-Personen Hauhalte.
Es sind insgesamt **11** Wohnungen vermittelt worden.

3.5 Wohnraumüberwachung im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Öffentlich geförderte Wohnungen unterliegen den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG). Für den Verfügungsberechtigten trifft das Gesetz eine Reihe von Verpflichtungen. So darf er beispielsweise

- öffentlich geförderter Wohnraum nicht zweckentfremden,
- den Wohnraum nur Wohnungssuchenden mit gültigem Wohnberechtigungsschein (WBS) überlassen,
- lediglich einen Mietzins in Höhe der tatsächlichen monatlichen Aufwendungen (Kostenmiete) verlangen,
- den Wohnraum nur mit Genehmigung der Bewilligungsstelle selbst nutzen,
- die Wohnung, sofern ein kommunales Besetzungsrecht besteht, nur einem von der Behörde benannten Wohnungssuchenden überlassen,
- keine baulichen Änderungen ohne Zustimmung der Bewilligungsstelle vornehmen.

Die bestimmungsgemäße Nutzung öffentlich geförderter Mietwohnungen, insbesondere die Einhaltung der Mietpreis- und Belegungsbindung, unterliegt der Überprüfung. Seit 1997 unterliegen auch die Wohnungen des 2. Förderwegs den Kontrollrichtlinien für geförderten Wohnraum.
Im Jahr 2001 wurden im Rahmen der Bestands- und Besetzungskontrolle **2.049** Wohnungen überprüft. Dabei wurden **14** Verstöße festgestellt. Durch die Vernetzung der Wohnraumdatenbank mit dem Einwohnermelderegister ist es gelungen, insbesondere die Verstöße gegen eine ungenehmigte Gebrauchsüberlassung -Vermietung ohne Vorlage eines WBS - weiter zu reduzieren und schneller auszuräumen. Ein Wohnungswechsel wird in der Wohnraumdatenbank sofort angezeigt und der Vermieter rechtzeitig an seine Verpflichtung zur zweckentsprechenden Vermietung der Wohnung erinnert.
Bei der Erhebung der Ausgleichsabgabe werden die aktuellen Mieten abgefragt.
Eine überhöhte Mietpreisforderung kann somit ebenfalls direkt erkannt werden.

4. Zweckentfremdung von Wohnraum

Der Fachausschuß votierte in seiner Sitzung am 17.10.2000 mehrheitlich für die Herausnahme des Stadtgebietes Bergisch Gladbach aus dem Gebietskatalog für die Anwendung der Zweckentfremdungsverordnung.
Diesem Votum ist der Landtag NRW nachgekommen und hat in seiner Sitzung am 12.6.2001 beschlossen das Stadtgebiet Bergisch Gladbach ebenso wie die anderen Städte und Gemeinden des Rheinisch-Bergischen Kreises - mit Ausnahme der Stadt Wermelskirchen - aus dem Zuständigkeitsbereich der Anwendung der Zweckentfremdungsverordnung herauszunehmen. Ab dem 1.7.2001 wird die Zweckentfremdungsverordnung in Bergisch Gladbach nicht mehr angewendet.

Bis zu diesem Zeitpunkt sind insgesamt noch **18** Zweckentfremdungsvorgänge bearbeitet worden, davon sind

10 Abrissgenehmigungen erteilt worden, weil mehr Wohnraum nach dem Abriss geschaffen wurde

7 Nutzungsänderungen zugestimmt worden, da nur Teile der Wohnung zweckentfremdet wurden und

1 Leerstand festgestellt worden. Die Weiterverfolgung über den 1.7.2002 hinaus war aber wegen fehlender Rechtsgrundlage nicht mehr möglich.

5. Subventionsabschöpfungsabgabe/Ausgleichszahlung (früher Fehlbelegerabgabe)

Mit der Neufassung des Gesetzes über die Abschöpfung von Subventionsvorteilen im sozialen Wohnungsbau sind die Belastungen der Mieter des sozialen Wohnungsbaus gesenkt worden. So erhöht sich ab dem Leistungszeitraum 2000 - Bearbeitung der Veranlagung im Jahr 1999 - die Einstiegsgrenze zur Abgabezahlung von bisher 10 % auf 20 % Überschreitung der Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus. Die Staffelung der Zahlungsbeträge ist differenzierter als bisher ausgefallen:

Überschreitung der Einkommensgrenze	Fehlbelegungsabgabe
20 %	0,75 DM/qm
30 %	1,50 DM/qm
40 %	3,00 DM/qm
50 %	4,00 DM/qm
60 %	5,00 DM/qm
70 %	6,00 DM/qm
80 %	7,00 DM/qm

Abgabepflichtige Mieter von Sozialwohnungen sollen aber in keinem Fall mehr zahlen als die Bewohner nicht preisgebundener Wohnungen. Durch die Abgabe darf nur der sich ergebende Subventionsvorteil einer Sozialwohnung abgeschöpft werden. Als Höchstbetrag wird die Obergrenze der im Mietspiegel der Stadt Bergisch Gladbach enthaltenen Mietzinsspanne für vergleichbaren Wohnraum ohne Betriebskosten, Zuschläge und Vergütungen zugrunde gelegt.
Bei der Einkommensermittlung sind darüber hinaus soziale Komponenten eingeführt worden, die insbesondere Familien mit Kindern in der Ausbildung, allein erziehende und Schwerbehinderten Personen zugute kommen.
Der deutliche Rückgang der Einnahmen aus der Ausgleichsabgabe ab dem Jahr 2000 ist auf diese Änderungen zurückzuführen.

Das Aufkommen aus der Ausgleichszahlung fließt in den Bau neuer Sozialwohnungen für kinderreiche Familien, junge Ehepaare, alleinstehende Elternteile mit Kindern, schwangere Frauen, ältere Menschen und Schwerbehinderte.
Das Aufkommen betrug von 1983 bis 2001 insgesamt **DM 12.792.978,00** und ist in voller Höhe für die Förderung des Neubaus von Sozialwohnungen in das Stadtgebiet Bergisch Gladbach zurückgeflossen.

Im Jahr 1999 und 2000 konnten aus dieser Zuteilung keine neuen Wohnungen gefördert werden, das Kontingent musste zurückgegeben werden. Anders als bei den Mittelzuteilungen aus dem Landeswohnungsbauvermögen verfallen diese Gelder aber nicht sondern werden im Folgejahr erneut bereitgestellt.

Die Zuteilung im Jahr 2001 sah Mittel für die Errichtung von 24 WE aus dem Aufkommen aus der Fehlbelegerabgabe vor. Diese Mittel sind voll ausgeschöpft worden und es sind insgesamt im Programmjahr 2001 **3.498.800,00 DM** für die Errichtung von 24 Wohnungen aus der Ausgleichsabgabe bewilligt worden.

Fallzahlen:

Der gesamte Wohnungsbestand wird in drei Jahrgangsgruppen gestaffelt. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

1. Jahrgang: Wohnungen Förderungsjahrgänge 1948 - 1954
und 1974 - heute
2. Jahrgang: Wohnungen Förderungsjahrgänge 1955 - 1962

3. Jahrgang: Wohnungen Förderungsjahrgänge 1963 - 1973

Jede Jahrgangsgruppe wird alle drei Jahre überprüft. Die einzelnen Stufen enthalten folgende Anzahl von Wohnungen:

1. Jahrgang		1.134 Wohnungen
2. Jahrgang		417 Wohnungen
3. Jahrgang		1.257Wohnungen
	gesamt:	**2.808** Wohnungen

Ab dem Erhebungszeitraum 2003 besteht für die zuständigen Stellen die Möglichkeit, die Jahrgangsgruppen selbstständig neu festzulegen um möglichst gleiche Fallzahlen pro Jahrgangsgruppe zu erreichen. In Zusammenarbeit mit der KDVZ Iserlohn wird versucht, dies durch entsprechende Verlängerung der Veranlagungszeiten zu erreichen.

Fehlbelegungsquoten

2000	2001
1. Jahrgang - 21,62%	1. Jahrgang - 11,02%
2. Jahrgang - 15,86 %	2. Jahrgang - 33,81 %
3. Jahrgang - 17,50 %	3. Jahrgang - 15,51 %
Ges. Quote - 18,89 %	ges. Quote - 20,11 %

Einnahmen der letzten drei Jahre:

1999	-	1.108.652,27 DM
2000	-	763.687,89 DM
2001	-	773.771,74 DM

6. Wohngeld

Das neue Wohngeldgesetz ist zum 1.1.2001 in Kraft getreten.

Durch die Novelle des Wohngeldgesetztes sind folgende Ziele erreicht worden:

- Anhebung der Miethöchstgrenzen ab dem 1.1.2001 um ca. 20 %
- Anhebung der Einkommensgrenzen um durchschnittlich DM 200,--
- Familienfreundlichere Gestaltung des Wohngeldes
- Herstellung des Gleichgewichts zwischen Tabellenwohngeld und pauschaliertem Wohngeld (= Wohngeld im Rahmen der Sozialhilfe)
- Komplette Änderung des Gesetzestextes hinsichtlich der Einkommensberechnung durch Anpassung an die Einkommensermittlung im sozialen Wohnungsbau und das Einkommenssteuergesetz.
- Einstufung des Stadtgebietes Bergisch Gladbach in die Mietenstufe 5 und somit höhere Grenzen für die anrechenbare Miete

Zum 1.1.2002 ist erneut eine Korrektur in der Einkommensberechnung vorgenommen worden. Hierdurch sind u.a. die Freibeträge für allein erziehende Personen wieder eingeführt worden.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass man durch die Neufassung des Wohngeldgesetzes ab dem 1.1.2001 der Zielsetzung, angemessenes und familiengerechtes Wohnen zu sichern, wieder deutlich näher gekommen ist.

Für die Wohngeldstelle der Stadt Bergisch Gladbach führte die neue Gesetzgebung zu einem deutlichen Anstieg der Fallzahlen. Im Vergleich zum Jahr 2000 stieg diese Zahl um **1.205** wohngeldberechtigte Haushalte. Für das Jahr 2002 wird mit ähnlich hohen Fallzahlen gerechnet.

Im Bereich des ehemaligen pauschalierten Wohngeldes (= Wohngeld für Empfänger von Sozialhilfe), heute „besonderer Mietzuschuss“ ist nach der Novelle des Wohngeldrechts kein wesentlich höherer Arbeitsaufwand als in den Vorjahren entstanden. Durch die Einführung einer vereinfachten Einkommensberechnung und die Begrenzung der anrechenbaren Miete auf das Niveau des allgemeinen Wohngeldes sind im Fachbereich Jugend- und Soziales im Bereich der Rückeinnahmen zunächst Einnahmeverluste befürchtet worden. Durch die gleichzeitige Anhebung der Einkommensgrenzen und der Miethöchstgrenzen des allgemeinen Wohngeldes sind aber keine nennenswerten Rückgänge der Rückeinnahmen zu verzeichnen.

Durch die Einführung des Gesetzes für eine bedarfsorientierte Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung – Grundsicherungsgesetz – steht sowohl der Wohngeldstelle als auch dem Fachbereich Jugend- und Soziales erneut eine Änderung der Einkommensberechnung ab dem 1.1.2003 bevor. Der Arbeitsaufwand, der für die Umsetzung dieses Gesetzes entstehen wird kann zur Zeit noch nicht abgesehen werden.

Für die Wohngeldstelle der Stadt Bergisch Gladbach ergeben sich beim Tabellen-Wohngeld folgende Fallzahlen:

1995	-	3.520
1996	-	2.422
1997	-	2.754
1998	-	2.739
1999	-	2.800
2000	-	2.618
2001	-	**3.823**

Für das Jahr 2002 und die folgenden Jahre werden Fallzahlen um ca. **3.800** erwartet.

Neben dem Anstieg der Fallzahlen ist für die Bearbeitung der Wohngeldanträge die komplizierte Einkommensberechnung nach dem Einkommensteuerrecht hinzugekommen.
Das neue Wohngeldrecht lässt darüber hinaus zahlreiche Ermessensentscheidungen zu, die die Bearbeitung zwar flexibler, aber auch durchaus komplizierter machen. Durch die Änderung des Heimgesetzes haben auch die Fälle der Heimbewohner, die wohngeldberechtigt sind, deutlich zugenommen.

Der erhöhte Arbeitsanfall und die Personalknappheit bei der Wohngeldstelle haben zu längeren Bearbeitungszeiten und somit auch zu längeren Wartezeiten für die Empfänger von Wohngeld geführt. Die durchschnittliche Bearbeitungszeit von der Antragstellung bis zur Bescheiderteilung beträgt zur Zeit 8 Wochen.

7. Wohnungsbauprogramm 2002

7.1 Land NRW

Das Land NRW beabsichtigt, mit dem Wohnungsbauprogramm 2002 die Förderung von 13.500 Wohnungen mit 804 Mio. € (1,557,5 Mrd. DM)

Gliederung des WoBauP 2002

Wohnungsbauprogramm 2002 gem. § 29 II. WoBauG			
Wohnungsart		Programm 2001 WE	Mio. EUR
1.	**Neubau von Wohnungen**		
1.1	Neubau von Miet-und Genossenschaftswohnungen (Schlüsselkontingente 1. Förderweg, Kontingente im 3. Förderweg, aus der Ausgleichzahlung, Mietein-familienhäuser, zukunftweisender und experimenteller Wohnungsbau)	3.465	232,57
1.2	Neubau und Ersterwerb von Eigentumsmaßnahmen	7.315	481,36
2.	**Maßnahmen zur Förderung im Bestand** (Ausbau – und Erweiterung, Kombinationsförderung, Erwerb von Bindungen,Förderung neuer Genossenschaften)	1.100	27,53
2.1	Förderung des Erwerbs vorhanden Wohnraums	970	40,36
2.2	Wohneigentumssicherungshilfe		1,78
3.	**Aufbereitung von Brachflächen, Darlehn für Kinderreiche,Behinderte,Aufzüge**		6,3
4.	**Förderung von Wohnheimplätzen für Menschen mit Behinderungen**	650	14,3
5.	**Summe WoBauP 2002**	**13.500**	**804,20**
6.	**Nachrichtlich** Förderung der Modernisierung im Rahmen der ModR 2002		175,00

Schwerpunkte des Wohnungsbauprogramms sind:

- Die Wohnungskontingente sowohl des 1.als auch des 3. Förderweges werden primär in den Bedarfsschwerpunkten eingesetzt; die des 3. Förderweges ausschließlich in Gemeinden der Mietenstufen 4 und 5 .Das Stadtgebiet Bergisch Gladbach zählt ab dem 1.1.2001 - bedingt durch das hohe Mietenniveau - zur höchsten Mietenstufe 5.
  Die Bewilligungshöchstmiete hat sich durch die EURO-Umstellung erneut leicht erhöht und beträgt ab 2002 für das Stadtgebiet Bergisch Gladbach 4,80 € mtl./m² (9,39 DM).

  - Möglichkeit der Förderung im 1. Förderweg mit verkürzter Bindungsdauer auf 20 Jahre und einem verringerten Darlehn.

  - Hohes Fördervolumen für Eigentumsmaßnahmen bei gleichzeitiger Mittelfreigabe für alle Anträge, die bis zum 30.11.2002 gestellt werden.

  - Durch den Wegfall der „Städtebaulichen Beratungsgespräche“ für Mietobjekte ab 30 Wohnungen ist die Entscheidungskompetenz der Bewilligungsbehörden gestärkt worden.

  Die Barrierefreiheit ist zwischenzeitlich Standart von geförderten Sozialwohnungen geworden. Die Forderung nach dem Bau von barrierefreien Mietwohnungen resultiert zum einen aus dem Wegfall der speziellen Förderung von Seniorenwohnungen und zum anderen der wohnungspolitischen Forderung, allen Wohnbedürfnissen in unterschiedlichen Lebenssitua-

tionen möglichst gerecht zu werden. Es soll insbesondere auch älteren oder behinderten Menschen ermöglicht werden, auf Dauer einen eigenen Haushalt zu führen.
Die Nachrüstbarkeit einer Aufzugsanlage muß vorgesehen werden, die tatsächliche Nachrüstung ist aber keine Förderungsvoraussetzung. Aus Kostengründen werden die meisten Investoren somit auf die Nachrüstung einer Aufzugsanlage verzichten. Die absolute Barrierefreiheit wird somit auch in Zukunft nicht erreicht werden.

7. 7.2 Stadt Bergisch Gladbach

Mietwohnungsbau

Mit Zuteilungserlaß vom 15.4.2002 sind folgende Kontingente für die Förderung des Mietwohnungsbaus zugeteilt worden:

- Wohnungen im 1. Förderweg des allgemeinen
- Mietwohnungsbaus **21**
- Wohnungen aus dem Aufkommen aus der Ausgleichsabgabe **3**
- Für die Baudarlehn zum Bau oder Erwerb von Familienheimen erfolgte die Mittelfreigabe für alle Anträge des laufenden Jahres, die bis zum 30.11.2002 eingehen.

Die Konzentration der Fördermittel auf die Ballungsräume und die Ballungsrandzonen ist weiterhin ein Schwerpunkt des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport (MSWKS). Der Rückgang der Zuteilungsrate im Programmjahr 2002 ist insbesondere auf die landesweite Reduzierung des Wohnungsbauprogramms zurückzuführen. Da die Mittel aus dem Aufkommen aus der Ausgleichsabgabe zweckgebunden sind für die Erhebungsgebiete und im Programmjahr 2001 voll in Anspruch genommen wurden ist hier eine erhebliche Reduzierung der Zuteilungsrate erfolgt.
Im Programmjahr 2002 beabsichtigt die Rheinisch Bergische Siedlungsgesellschaft (RBS) die Errichtung von weiteren 24 Sozialwohnungen im Gebiet des Hermann-Löns-Kasernengeländes im II. Bauabschnitt.
Die Planung ist noch nicht abgeschlossen, die Anträge werden in Kürze gestellt.

Ein privater Investor beabsichtigt die Errichtung von ca. 14 Mietwohnungen als Seniorenwohnungen im Innenstadtbereich. Da Seniorenwohnungen nur noch aus dem zugeteilten Kontingent und nur noch als „normale Mietwohnungen„ gefördert werden können ist eine Mittelanforderung beim MSWKS erforderlich . Auf Anfrage sind diese Mittel auch bereits mündlich in Aussicht gestellt worden.

Im B-Plangebiet „Auf´m Büchel“ bestände die Möglichkeit der Förderung von Mietwohnung und ggf. Mieteinfamilienhäusern für kinderreiche Familien. Das Bebauungsplanverfahren steht kurz vor dem Abschluß.

Die Förderung von Passiv-Häusern – Familienheime oder Mietwohnungen – ist im Rahmen der AGENDA 21 in der „Planungswerkstatt Lückerath“ möglich, wenn die Bauleitplanung entsprechend ausfällt.

Eigenheime:

Ebenso wie im Mietwohnungsbau hat auch der Eigenheimbau - trotz guter Rahmenbedingungen insbesondere des Zinsmarktes - unter der Verknappung des Baulandes zu leiden.
Im Programmjahr 2002 sind bis heute **8** Bewilligungen ausgesprochen worden. Die Vermarktung der Eigenheime im Bereich de ehemaligen Hermann-Löns-Kasernengeländes läuft nach Auskunft

der Bauträger erst nach der Sommerpause an. Insgesamt sollen in diesem Gebiet mehr als 50 Eigenheime durch Bauträger erstellt werden.
Die Förderung des Erwerbs einer gebrauchten Immobilie war bisher auf kinderreiche Familien und Familien mit mindestens einem schwerbehinderten Angehörigen beschränkt.
Ab dem Programmjahr 2002 ist diese Beschränkung aufgehoben worden und auch die Förderung einer Gebrauchtimmobilie für Familien ab einem Kind oder einem schwerbehinderten Angehörigen möglich.
Im Zuge der Umstellung auf den EURO sind auch die Förderbedingungen und die Darlehenshöhen verbessert worden. So wird beispielsweise neben den zinslosen bzw. gering verzinsten Baudarlehn der Grundbetrag der Eigenheimzulage vorfinanziert und kann als Ersatz fehlenden Eigenkapitals in die Finanzierung der Immobilie einfließen.

Aus den o.g. Gründen wird auch im Programmjahr 2002 mit ca. 20 Bewilligungen im Eigenheimbereich gerechnet.

8. Reform des Wohnungsbaurechts

Die Reform des Wohnungsbaurechts ist am 1.1.2002 in Kraft getreten.

Mit dieser Reform sind die Schwerpunkte der Wohnungspolitik neu definiert worden.
Hauptziel ist nicht mehr die „Schaffung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung“ sonder die Konzentration auf die „Soziale Wohnraumförderung“ für Personenkreise, die sich auf dem Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Damit ist die Anpassung an den aktuellen Wohnungsmarkt erfolgt, da der überwiegende Teil der Bevölkerung mit ausreichende Wohnraum versorgt ist, Randgruppen aber nach wie vor erhebliche Schwierigkeiten haben, sich ohne Hilfe mit vor allem bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Die wichtigsten Änderungen sind:

- Neue Zielgruppenbestimmung
- Stärkere Förderung des Wohnungsbestands durch z.B. den Ankauf von Belegungsrechten
- Bündelung verschiedener wohnungsrechtlicher Vorschriften für den sozialen Wohnungsbau
- Abkehr vom Kostenmietprinzip im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung hin zur Festlegung von höchstzulässigen Mieten in der Förderzusage.
- Regelung der Umstellung auf den EURO bei den Einkommensgrenzen und den pauschalen Kostenansätzen für Betriebskosten, Instandhaltungskosten u.ä.

Das Gesetz zur Reform des Wohnungsbaus ist allerdings überwiegend ein Rahmengesetz. Die Ausgestaltung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen bleibt weiterhin in der Zuständigkeit der Länder.
Für das Land NRW gelten im Jahr 2002 hinsichtlich der Förderung noch Übergangsregelungen. Insbesondere im Mietwohnungsbau wird 2002 noch nach den Bedingungen des II. Wohnungsbaugesetzes gefördert.
Ab dem Jahr 2003 ist eine Förderung im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht mehr möglich. Es werden dann sog. Kooperationsverträge mit den Investoren abgeschlossen in denen die Darlehenshöhen, die Darlehensbedingungen und die Belegungs- und Mietpreisbindungen festgelegt werden.
Die genaue Ausgestaltung der Förderrichtlinien wird frühestens Ende 2002 mit dem Erlaß der Förderbestimmungen 2003 bekannt.