

**Stadt Bergisch Gladbach  
Der Bürgermeister**

<b>Federführender Fachbereich Finanzen</b>	<b>Drucksachen-Nr. 666/2007</b>
	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Öffentlich</b>
	<input type="checkbox"/> <b>Nicht öffentlich</b>
<b>Mitteilungsvorlage</b>	
<b>für die Sitzung des ▼</b>	<b>Sitzungsdatum</b>
<b>Finanz- und Liegenschaftsausschuss</b>	<b>13.12.2007</b>
<b>Sozialausschuss</b>	<b>13.02.2008</b>
<b>Finanz- und Liegenschaftsausschuss</b>	<b>21.02.2008</b>

**Tagesordnungspunkt**

**Wohnungssituation in Bergisch Gladbach**  
- Jahresbericht 2006  
- Wohnungsbauprogramm 2007

**Inhalt der Mitteilung:**

@->

**Inhalt der Mitteilung:**

@->

- 1. Vorbemerkungen**
- 2. Wohnraumförderung 2006**
  - 2.1 Allgemeines
  - 2.2 Mietwohnungen
  - 2.3 Eigentumsmaßnahmen
  - 2.4 Modernisierung von Wohnraum
  - 2.5 Städtische Finanzierungsmittel
  - 2.6 Bereitstellung städtischer Grundstücke
- 3. Wohnraumversorgung**
  - 3.1 Bestandsentwicklung
  - 3.2 Ausstellung von Wohnberechtigungsbescheinigungen
  - 3.3 Wohnungsvermittlung
  - 3.4 Vermittlung von Seniorenwohnungen
  - 3.5 Wohnraumüberwachung im öffentlich geförderten Wohnungsbau

- 4. Subventionsabschöpfungsabgabe/Ausgleichszahlung**
- 5. Wohngeld**
- 6. Wohnraumförderungsprogramm 2007**
  - 6.1 Land NRW
  - 6.2 Stadt Bergisch Gladbach
    - 6.2.1 Mietwohnungsbau
    - 6.2.2 Eigenheime
- 7. Zukunftsperspektiven der Wohnraumförderung**

Dieser Vorlage ist ein Vorabauszug aus der Sitzung des Finanz- und Liegenschaftsausschusses am 13.12.2007 beigefügt.

# Wohnungssituation in Bergisch Gladbach

## 1. Vorbemerkungen

Der Wohnungsbericht für das Jahr 2006 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.

Die Änderung der Bevölkerungsstruktur, insbesondere die Alterung der Gesellschaft, macht allerdings auch eine Änderung in der Wohnungspolitik erforderlich.

Bei landesweit rückläufigen Bevölkerungszahlen wird die Gruppe der unter 20jährigen und der 20 - 65jährigen bis zum Jahr 2050 deutlich kleiner, der Anteil der über 65jährigen wird dramatisch ansteigen. Durch den Trend zu kleineren Haushalten wird gleichzeitig die Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2025 steigen.

Steigende Haushaltszahlen, veränderte Lebensformen und damit einhergehende steigende Wohnflächen werden weiterhin einen Neubaubedarf von landesweit etwa 50.000 Wohnungen notwendig machen. Um dieses Neubauvolumen zu realisieren spielt der öffentlich geförderte Wohnungsbau eine wichtige Rolle, da der frei finanzierte Wohnungsbau allein die notwendigen Investitionen nicht leistet. Dies wird an den statistischen Zahlen der Vergangenheit deutlich. Im Jahr 2005 sind von den landesweit 50.308 genehmigten Wohnungen 15.738 = 31 % öffentlich gefördert worden.

Insbesondere die Versorgung der Haushalte, die sich ansonsten auf dem freien Wohnungsmarkt nicht mit Wohnraum versorgen können, bleibt vorrangiges Ziel der sozialen Wohnraumförderung. Hierzu gehören Haushalte mit geringem Einkommen und solche, die aus anderen Gründen nur schwer Zugang zum freien Wohnungsmarkt finden, weil sie beispielsweise bei Vermietern auf Vorbehalte stoßen. Insbesondere gehören hierzu Familien mit Kindern, Alleinerziehende, ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen, ausländische Mitbürger, Wohnungslose und andere hilfebedürftige Menschen.

Der Teilmarkt der preiswerten Wohnungen – insbesondere der Sozialwohnungsbestände – ist daher auch weiterhin noch als angespannt zu betrachten. Landesweit sind nach wie vor ca. 80.000 Haushalte in NRW als wohnungssuchend gemeldet. Der sozialen Wohnraumförderung kommt daher auch weiterhin ein großes Gewicht zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes und zur Schaffung von **Wohnraum für den Personenkreis, der sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen kann**, zu. Die Fördermittel werden hauptsächlich aus dem Landeswohnungsbauvermögen zur Errichtung von Mietwohnungen, aber auch von selbst genutzten Familienheimen oder Eigentumswohnungen bereitgestellt.

## 2. Wohnraumförderung

### 2.1 Allgemeines

Im Wohnungsbauprogramm 2006 wurde ein Mittelansatz von **940 Mio. Euro** für folgende Förderbausteine vorgesehen:

- 250 Mio. € Neuschaffung von barrierefreien und altengerechten Mietwohnungen
- 560 Mio. € für Eigentumsmaßnahmen und
- 30 Mio. € für Wohnheimplätze für Menschen mit Behinderung

Für die Aufwertung und Umstrukturierung des Wohnungsbestands waren **100 Mio. Euro** vorgesehen. Das Förderprogramm 2006 ist gegenüber dem Ansatz 2005 um

45 Mio. Euro reduziert worden. Von den insgesamt bereitgestellten Landesmitteln sind 15.350 Wohnungen mit einem Volumen von 851,2 Mio. Euro gefördert worden. Der Ansatz ist somit um rd. 89 Mio. Euro unterschritten worden.

Mit Zuteilungserlass der Bezirksregierung in Köln sind am 13.03.2006 für das Stadtgebiet Bergisch Gladbach **3.726.000,00 Euro** für die Förderung von Mietwohnungen des allgemeinen Mietwohnungsbaus bereitgestellt worden. Gleichzeitig erfolgt die Mittelfreigabe für alle Eigentumsmaßnahmen, für die bis 30.11.2006 Anträge gestellt werden.

Im Verlauf des Jahres 2006 zeichnete sich ab, dass mit diesem Volumen nicht alle Anträge gefördert werden konnten. Auf gesonderte Anforderung sind nochmals Mittel für die Förderung von Mietwohnungen in Höhe von **4.128.600,00 Euro** bereitgestellt worden.

Im Programmjahr 2006 konnten mit diesem Budget **80** Mietwohnungen gefördert werden. Im Bereich der Eigentumsförderung sind **27** Objekte gefördert worden, in dem ab 2006 neu eingeführten Bestandsinvestitionsprogramm konnte die barrierefreie Einrichtung von **2** Eigenheimen mit **19.800,00 Euro** gefördert werden. Das Gesamtvolumen der Förderung im Stadtgebiet Bergisch Gladbach betrug **9.328.900,00 Euro**.

<b>Förderjahr</b>	<b>Mietwohnungs- bauförderung</b>	<b>Eigentums- förderung</b>	<b>Summe WE / Heimplätze</b>
1999	17 Heimpl. *	13	30
2000	9 *	20	29
2001	49	22	71
2002	24	17	41
2003	28 WE + 16 H *	31	75
2004	69	32	101
2005	43	17	60
2006	80	27	107

\* Sonderprogramme

Hinweis:

Im Rahmen der Überprüfung verschiedener Kooperationsfelder zwischen den Verwaltungen des Rheinisch-Bergischen Kreises und der Stadt Bergisch Gladbach sind sowohl Kreis als auch Stadt einvernehmlich zu dem Ergebnis gekommen, dass sich die Wohnungsbauförderung für eine solche Kooperation anbietet.

Es wurde eine Verständigung dahingehend erzielt, **dass ab 01.03.2005 die Bewilligungszuständigkeit für die Gewährung von Landesmitteln zur Förderung von Mietwohnungen, Eigentumsmaßnahmen und Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung von der Stadt Bergisch Gladbach auf den Rheinisch-Bergischen Kreis übertragen wird.** Bei einer zusammengefassten Aufgabenwahrnehmung sind wirtschaftliche und arbeitsorganisatorische Synergieeffekte zu erzielen die für beide Verwaltungen zusammen zu einer Einsparung von 2 Stellen geführt haben.

## 2.2 Mietwohnungen

Seit dem Programmjahr 2003 erfolgt die Zuteilung der Wohnungsbauittel nicht mehr als „Anzahl der Wohneinheiten“ sondern als Gesamtbudget (siehe oben). Das zugewiesene Budget 2006 lag deutlich über der planmäßigen Zuteilung des Vorjahres. Aufgrund der ü-

berplanmäßigen Zuteilung konnte das Fördervolumen des Vorjahres fast verdoppelt werden. Die Mittel sind für die Förderung von insgesamt 80 Mietwohnungen (s. Punkt 2.1) eingesetzt worden. Die bewilligte Gesamtsumme für diese Objekte betrug **7.854.600,00 Euro**.

Seit dem Erlass des Wohnungsbauprogramms und den Wohnungsförderungsbestimmungen 2003 ist die Anpassung der Landesvorschriften abgeschlossen worden. Kernstück dieser Änderung ist die Abkehr vom Kostenmietprinzip. Die Miete wird nicht wie bisher über eine Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt, sondern für die Dauer von 15 oder 20 Jahren mit dem Investor vereinbart. Die Wohnungen können sowohl für Mieter der Zielgruppe A = Einkommen in den Grenzen des Wohnberechtigungsscheins als auch für Mieter der Zielgruppe B = zulässige Überschreitung der Einkommensgrenze bis 40 % gefördert werden. Die maximale Miethöhe beträgt für die Zielgruppe A **4,80 €/mtl./ m<sup>2</sup>** und für Mieter der Zielgruppe B **5,90 €/mtl./ m<sup>2</sup>**.

**Die in den Wohnungsbauprogrammen der vergangenen Jahre enthaltene Aufteilung in verschiedene Sonderkontingente entfällt komplett. Für Maßnahmen wie z. B. die Aufbereitung von Brachflächen oder die Förderung von Heimplätzen sind die Mittel im Programmansatz „Sonstige Fördermaßnahmen“ vorgesehen.**

### 2.3 Eigentumsmaßnahmen

Das Land NRW stellt in mehreren Förderprogrammen finanzielle Hilfen in Form von Bau Darlehen zur Verfügung, die zur Schaffung oder zum Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum vorgesehen sind. In diesen Programmen können verschiedene Maßnahmen für eine Förderung in Betracht kommen:

- Neubau oder Erwerb einer neuen Immobilie
- Neuschaffung von Wohnraum durch Ausbau und Erweiterung
- Erwerb von Wohnraum im Bestand
- Schaffung baulicher Einrichtungen, die den besonderen Bedürfnissen von Schwerbehinderten Rechnung tragen

Die Förderung des Erwerbs von Wohnraum im Bestand war bis 2003 nur für Familien mit mindestens 3 Kindern unter 18 Jahren oder einem schwerbehinderten Familienmitglied möglich. Ab dem Programm 2003 ist diese Einschränkung nicht mehr gegeben. Die Fördervoraussetzungen sind jetzt die gleichen wie bei der Neubauförderung.

Die Bestandsförderung beträgt mittlerweile 30 % des Gesamtvolumens in der Eigenheimförderung und ist damit zu einem wichtigen Baustein in der Versorgung von Familien mit eigenem Wohnraum geworden.

Durch die verstärkte Förderung in diesem Bereich und die anhaltend verbesserte Wirtschaftslage ist die Anzahl der geförderten Eigenheime wieder deutlich auf **27 Objekte** angestiegen ( Vorjahr 17 ).

Dennoch könnten die Förderzahlen – insbesondere im Hinblick auf die sehr guten Konditionen des Kreditmarktes – deutlich höher sein. Die hohen Preise des Immobilienmarktes verhindern in vielen Fällen eine Förderung, da nur, wenn alle Voraussetzungen erfüllt sind – Einhalten der Einkommensgrenze, ausreichend Eigenkapital und ausreichendes Nettoeinkommen – eine Förderung möglich ist.

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 die laufenden Bewirtschaftungskosten für das Objekt nicht tragen, ohne die Existenzgrundlage der Familien zu gefährden.

Zur Beurteilung der Gefährdung der Existenzgrundlage wird das Nettoeinkommen einer Familie ermittelt und den dauerhaften Belastungen gegenübergestellt. Danach muss der so genannte „Rückbehalt“ noch verbleiben, um den Unterhalt der Familie zu sichern.

Dieser Rückbehalt beträgt:

- bei einem 3-Personen-Haushalt 1.055,00 Euro
- bei einem 4-Personen-Haushalt 1.260,00 Euro
- bei einem 5-Personen-Haushalt 1.465,00 Euro usw.

Diese Grenzen sind 2005 aufgrund der gestiegenen Lebenshaltungskosten geringfügig erhöht worden. Sie liegen 20 bis maximal 30 % über den Regelsätzen der Sozialhilfe und müssen unbedingt eingehalten werden, um die Familien nicht unkalkulierbaren finanziellen Risiken auszusetzen.

Die Beschränkung der Förderrichtlinien auf einen Flächenverbrauch von max. 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist aufgehoben worden. Dennoch spielt die Grundstücksgröße bei den hohen Bodenpreisen in Bergisch Gladbach eine Rolle. Objekte mit hohem Grundstücksanteil liegen oft weit über der Gesamtkostenobergrenze von z.Z. rd. 310.000,00 Euro. Das Gesamtvolumen der Eigenheimförderung im Jahr 2006 betrug **1.454.500,00 Euro**.

#### 2.4 Modernisierung von Wohnraum / Bestandsinvestitionsförderung

Mit Einführung des Bestandsinvestitionsprogramms 2006 hat das Land NRW die Förderung von klassischen Modernisierungsmaßnahmen wie z.B. Dachdämmung, Außenwanddämmung, Einbau neuer Heizungsanlagen u.ä. eingestellt. Die Maßnahmen werden aber weiterhin mit den zinsgünstigen Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau ( KfW ) gefördert. Das Programm der KfW wird über die Banken abgewickelt.

Das Land NRW fördert nach den neuen „Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand (RL BestandsInvest 2006) zukünftig insbesondere

- bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand
- die bauliche Anpassung und Modernisierung von bestehenden Altenwohn- und Pflegeheimen
- wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus im hochverdichteten Sozialwohnungsbestand.

Aus diesem Programm ist die Nachrüstung hin zur Barrierefreiheit für 2 Eigenheime mit **19.800,00 Euro** gefördert worden.

#### 2.5 Städtische Finanzierungsmittel

Im städtischen Haushalt ist weiterhin nur noch der Ansatz für die Auszahlung der bereits bewilligten städtischen Aufwendungsdarlehen im Mietwohnungsbau vorgesehen.

Aufgrund der geänderten Wohnungsbauförderungsbestimmungen, insbesondere der Abschaffung des Kostenmietprinzips und des zwingend notwendigen Einsatzes von mindestens 20 % Eigenkapital seitens des Investors, ist der Einsatz zusätzlicher Subventionen nicht mehr erforderlich.

## 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 2006 konnten weder für den Mietwohnungsbau noch für den Eigenheimbau städtische Grundstücke zur Verfügung gestellt werden.

Eine sozialgerechte Bodennutzung, wie sie im Haushaltssicherungskonzept dargestellt ist, sollte in Zukunft 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 notwendigem Bedarf eine schnelle Umsetzung möglich ist und eine zeitaufwendige Änderung der Bauleitplanung vermieden wird.

## 3. **Wohnraumversorgung**

### 3.1 Bestandsentwicklung

Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen betrug zum Ende des Berichtsjahres 2006 2.882 Wohneinheiten (2005 = 3.186), davon 384 Eigentumsmaßnahmen.

Mit Mitteln des 2. Förderweges subventioniert sind insgesamt 147 Wohnungen im Bestand, davon 93 Eigentumsmaßnahmen.

Der Gesamtbestand der Sozialwohnungen verringert sich weiterhin verstärkt in den nächsten Jahren durch den Wegfall der Bindungen in den Wohnungsbeständen der förderstarken 60er und 70er Jahre.

Im Jahr 2006 sind insgesamt 80 Mietwohnungen gefördert worden. Der Rückgang des Wohnungsbestandes in den nächsten Jahren kann nicht durch die Neubauförderung aufgefangen werden.

### **Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes in Bergisch Gladbach**

<b>Jahr</b>	<b>Eigentums- maßnahmen</b>	<b>Mietwohnungen</b>	<b>Summe</b>
2000	493	2889	3382
2001	377	2858	3235
2002	359	2766	3125
2003	354	2753	3107
2004	370	2755	3125
2005	390	2796	3186
2006	384	2498	2882

Von den **2.882** Wohnungen des Mietwohnungsbestands befinden sich **639** Wohnungen in der so genannten 10jährigen Nachwirkungsfrist nach vorzeitiger Mittelrückzahlung. Der überwiegende Teil dieser Wohnungen wird in den nächsten 2-5 Jahren nicht mehr zum Sozialwohnungsbestand zählen, die Mietpreis- und Belegungsbindung werden auslaufen.

### 3.2 Ausstellung von Wohnberechtigungsscheinen

Wohnungen, die mit öffentlichen Baudarlehen 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 Einkommensgrenze des § 9 Wohnraumförderungsgesetz nicht überschreitet.

Diese Einkommensgrenze liegt beispielsweise bei einem 4-Personenhaushalt mit 2 Kindern unter 18 Jahren bei 28.760,00 Euro. Dies entspricht einem Bruttoarbeitseinkommen von 42.006,00 Euro.

Als Nachweis über die erfolgte Einkommensprüfung wird ein Wohnberechtigungsschein ausgestellt, der vor Abschluss eines Mietvertrages dem Vermieter einer öffentlich gefördernten Wohnung vorgelegt werden muss.

Die Gültigkeitsdauer eines Wohnberechtigungsscheins beträgt 1 Jahr. Sollte innerhalb dieses Jahres keine Wohnung gefunden oder vermittelt worden sein, ist die Wohnberechtigung neu zu beantragen.

Im Jahr 2006 wurden 729 Wohnberechtigungen beantragt; davon mussten 8 Anträge wegen Überschreitung der Einkommensgrenze abgelehnt werden. Durch die anhaltend schlechte Wirtschaftslage und die hohe Zahl der Arbeitslosen ist auch die Zahl der wohnberechtigten Haushalte im Stadtgebiet die letzten Jahre fast gleich geblieben.

Weil aber das Angebot an Sozialwohnungen mittelfristig stark sinken wird, erweitert sich der Kreis der potentiellen Bewerber ohne Aussicht auf eine entsprechende Wohnungsversorgung.

### 3.3 Wohnungsvermittlung

Zum Stichtag 31.12.2006 waren bei der Wohnungsvermittlung insgesamt **1.027** wohnungssuchende Haushalte (einschließlich Seniorenhaushalte) registriert. Die Zahl der Wohnungssuchenden hat gegenüber dem Vorjahr leicht abgenommen, jedoch kann man von einer Entspannung nicht reden, wie unten die Wohnungssuchendenstatistik zeigt, da lediglich 120 Haushalte in Sozialwohnungen vermittelt werden konnten.

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 231 wohnungssuchende Haushalte ältere Menschen (Personen ab 60 Jahre) enthalten. Die Nachfrage an diese Seniorenwohnungen ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

	2005	2006	
insgesamt	1.078	1.027	Abnahme
Wohnungssuchende ohne Senioren	889	796	Abnahme
Seniorenwohnungen	189	231	Zunahme

#### Wohnungssuchendenstatistik

Wohnungssuchende Haushalte	2002	2003	2004	2005	2006
Alleinstehende	329	293	312	322	280
sonstige Haushalte	584	677	690	567	516
Seniorenwohnungen	218	231	201	189	231
<b>Gesamt</b>	1.131	1.201	1.203	1.078	1027
davon untergebracht in Notunterkünften / Übergangsheimen einschließlich Aussiedler	98	131	128	81	89

#### Wohnungssuchende Stand 31.12.2006

	1 P.	2 P.	3 P.	4 P.	5 P.	6 P. und mehr	insgesamt
<b>Haushalte</b>	280	160	143	128	57	28	
<b>plus Senioren</b>	189	42					1.027
<b>Personen</b>	280	320	429	512	285	168	
<b>plus Senioren</b>	189	84					2.267

#### Wohnungssuchende in Obdachlosen / Übergangsheimen

	1 P.	2 P.	3 P.	4 P.	5 P.	6 P. und mehr	insgesamt
<b>Haushalte</b>	62	9	4	9	3	2	89
<b>Personen</b>	62	18	12	36	15	12	155

## Wohnungssuchende Alleinerziehenden Haushalte

	2 P.	3 P.	4 P.	5 und 6 P.	insgesamt
<b>Haushalte</b>	73	46	19	3	141
<b>Personen</b>	146	138	76	15	375

Hervorzuheben ist der hohe Prozentsatz der Minderverdienenden (Einkommensgrenze nach § 9 WoFG abzüglich 20 %) von über 80 % und der seit Jahren hohe Anteil der Alleinerziehenden-Haushalte. Diese Zahlen belegen, 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 796 Wohnungssuchenden-Haushalte (ohne Senioren) lebten nach eigenen Angaben in nachfolgend beschriebenen Wohnverhältnissen und gaben als Gründe für den gewünschten Wohnungswechsel folgendes an.

Derzeitige Wohnverhältnisse	1 P.	2 P.	3 P.	4 P.	5 P.	6 P. und mehr
Wohnen im elterlichen Haushalt	52	4	-	-	-	-
Obdachlosen / Notunterkunft	62	9	4	9	3	2
öffentlich geförderte Wohnung	23	31	25	33	15	7
frei finanzierte Wohnung Baujahr ab 1948	143	116	114	86	39	19

Gründe für den Wohnungswechsel	1 P.	2 P.	3 P.	4 P.	5 P.	6 P. und mehr
zu kleine Wohnung	21	34	44	68	31	10
zu große Wohnung	53	24	8	3	1	-
unzureichende Ausstattung	30	36	24	18	7	4
zu hohe Miete / Heizkosten / Nebenkosten	84	53	45	32	12	7
Kündigung durch Vermieter / Räumungsurteil	7	-	3	3	2	2

Weiterhin ist die Zahl der 1-Personenhaushalte sehr hoch mit steigender Tendenz. Hier sind auch Personen genannt, die sich z. Z. noch in einer Therapie (Suchtkranke) befinden und im Stadtgebiet bleiben wollen. Aufgrund des sehr geringen Angebotes an Kleinwohnungen ist die Vermittlung von Einzelpersonen - Seniorenwohnungen ausgenommen – ausgesprochen schwierig, die Wartezeiten sind entsprechend lang.

Aufgrund der ständig steigenden Wohnnebenkosten ist auch die Zahl der Wohnungssuchenden, die als Grund für den Wechsel der Wohnung eine zu hohe Wohnkostenbelastung angegeben haben, gegenüber den Vorjahren nahezu gleichbleibend hoch.

Die Steigerung der Nebenkosten stellt allerdings auch bei der Vermittlung von Sozialwohnungen, insbesondere im älteren Wohnungsbestand, ein Problem dar.

Im Jahr 2006 konnten 120 Haushalte in Sozialwohnungen vermittelt werden (2005=181).

#### Vermittelte Wohnungen aus dem Wohnungsbestand

1-Raum-Wohnung	2-Raum-Wohnung	3-Raum-Wohnung	4-Raum-Wohnung	5-Raum-Wohnung
10	59	38	4	3

#### Vermittelte Neubauwohnungen

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

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

Die Struktur der Wohnungssuchendenkartei wird allerdings zunehmend geprägt von Problemfällen. Haushalte mit Zahlungsproblemen haben deutlich zugenommen, eine Vermittlung ist ohne Einverständnis des neuen Vermieters nicht möglich, da dieser auch bei Ausübung des Belegungsrechts den Abschluss des Mietvertrages verweigern kann, wenn die Mietzahlung nicht dauerhaft gewährleistet ist. Die Übernahme der Mietzahlung durch das Sozialamt bzw. KAS stellt mittlerweile nicht mehr die Ausnahme sondern die Regel dar.

Bei der Wohnungsbelegung soll auch weiterhin der Proporz zwischen deutschen und ausländischen Mietern gewahrt bleiben. Aber auch hier wird die gleichmäßige Belegung immer schwieriger, da sowohl der Anteil der ausländischen Mitbürger als auch der Aussiedler aus Osteuropa deutlich angestiegen ist.

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

Aus dem nicht belegungsgebundenen Sozialwohnungsbestand sind der Vermittlungsstelle 9 Wohnungen im Berichtsjahr 2006 zur Belegung angeboten worden.

#### Besondere Personenkreise / Wohnungsproblemfälle

Die Zahl der Wohnungssuchenden-Haushalte ist im Jahr 2006 leicht gesunken. Jedoch ist der Rückgang des Sozialwohnungsbestandes nicht durch neu geschaffene Sozialwohnungen aufzufangen. Wenn die Zurückhaltung der Investoren auf dem Wohnungsmarkt weiter anhält und auch der Sozialwohnungsbau sich auf niedrigem Niveau verstetigt, wird der Verdrängungseffekt des freien Marktes auch zukünftig die Zahl der Wohnungssuchenden wieder mehr ansteigen lassen.

Der Angebotsüberhang des freien Marktes hat auch im Berichtsjahr 2006 wieder zu einer großen Anzahl vermittelter freifinanzierter Wohnungen geführt.

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. In 2006 konnten immerhin 492 registrierte Haushalte, auch bedingt durch die umfangreiche Beratungstätigkeit der Vermittlungsstelle, mit freiem oder frei angebotenen Wohnraum versorgt werden.

### 3.4 Vermittlung von Seniorenwohnungen

Seit dem 01.06.2001 wird die Vermittlung von Altenwohnungen durch den Fachbereich 2-264 wahrgenommen. Durch die Übertragung aus dem Fachbereich 5-501 auf den Fachbereich 2-264 ist die gesamte verwaltungstechnische Bearbeitung (Führung der Interessentenkartei, Wohnberechtigungsscheine, Freistellungen, Vermittlung, Zuweisung) in einem Bereich angesiedelt. Die verwaltungstechnische Bearbeitung wurde hierdurch vereinfacht und den wohnungssuchenden Senioren wurden zusätzliche Wege erspart.

Die Zahl der Wohnungssuchenden-Seniorenhaushalte ist im Jahr 2006 wieder gestiegen. Bedingt durch die demografische Entwicklung wird mittel- bis langfristig weiterhin mit einem Anstieg gerechnet.

Die Vermittlung von Seniorenwohnungen ist schwierig, da die Senioren ab 60 Jahre meistens im angestammten Wohngebiet wohnen bleiben wollen, die Wohnungsangebote sind somit räumlich eng begrenzt und die Möglichkeit einer Vermittlung dadurch sehr eingeschränkt.

Die Beratungstätigkeit im Rahmen der Wohnungsvermittlung für Senioren ist sehr zeitaufwendig. Werden beispielsweise Wohnungssuchende unter 60 Jahren nach dreimaliger Absage eines Wohnungsangebotes ohne schwerwiegenden Grund nicht mehr vermittelt, ist dieses bei den 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 Umzuges dar. Hier wird seitens der Wohnungsvermittlung auf die Möglichkeit der Hilfestellung durch das Seniorenbüro und anderer sozialer Einrichtungen hingewiesen.

Zum 31.12.2006 waren 231 Seniorenhaushalte wohnungssuchend gemeldet, davon 189 Einzelpersonen-Haushalte und 42 Zweipersonen-Haushalte. Es sind insgesamt 27 Seniorenwohnungen vermittelt worden.

### 3.5 Wohnraumüberwachung im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Bis zur Änderung der wohnungsrechtlichen Vorschriften unterlagen öffentlich geförderte Wohnungen den Bindungen des sog. Wohnungsbindungsgesetzes. Auch dieses Gesetz ist durch das neue Wohnraumförderungsgesetz ersetzt worden, die Bindungen sind überwiegend in den neuen Gesetzestext übernommen worden.

**Für die bis zum 31.12.2002 geförderten Wohnungen (sog. Altbestand) findet das Wohnungsbindungsgesetz jedoch weiterhin Anwendung.**

Für den Verfügungsberechtigten trifft das Gesetz eine Reihe von Verpflichtungen. So darf er beispielsweise

- öffentlich geförderten Wohnraum nicht zweckentfremden
- den Wohnraum nur Wohnungssuchenden mit gültigem Wohnberechtigungsschein (WBS) überlassen
- lediglich einen Mietzins in Höhe der Kostenmiete (gilt nur noch für den Alt-Bestand) bzw. der in der Förderzusage festgelegten Höchstmiete 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 Kontroll-Richtlinien für geförderten Wohnraum.

Im Jahr 2006 wurden im Rahmen der Bestand- und Besetzungskontrolle **1.777** Wohnungen überprüft. Dabei wurde lediglich **1** Verstoß gegen die ungenehmigte Gebrauchsüberlassung festgestellt. Dieser Verstoß wurde jedoch seitens des Verfügungsberechtigten wieder ausgeräumt.

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 wurden die aktuellen Mieten abgefragt. Eine überhöhte Mietpreisforderung konnte somit ebenfalls direkt erkannt werden.

#### **4. Subventionsabschöpfungsabgabe / Ausgleichszahlung**

Als Instrument der Subventionsgerechtigkeit und zur Vermeidung von Fehlförderung ist Anfang der 80iger Jahre die Fehlbelegung (Subventionsabschöpfungsabgabe oder Ausgleichszahlung) eingeführt worden. Hierdurch sollte gewährleistet werden, dass die aus der öffentlichen Wohnraumförderung erwachsenen Mietvorteile nur denen zufließen, die zum berechtigten Personenkreis gehören. Die aus der Erhebung der Ausgleichsabgabe erzielten Mittel sind in die Förderung neuer Wohnungen geflossen.

Die nachteiligen Auswirkungen der Ausgleichsabgabe zeichneten sich im Laufe der Jahre insbesondere durch die Abwanderung der betroffenen Mieter ab. Gewachsene, stabile Nachbarschaften wurden mit der Zeit vielfach durch den Zuzug neuer Mieter verändert und damit oft instabil.

Seit der Anhebung der Einkommensgrenzen im sozialen Wohnungsbau im Jahr 2000 ist das Aufkommen aus der Ausgleichsabgabe deutlich, teilweise um mehr als 50 % zurückgegangen. Gleichzeitig ist der Bestand im geförderten Wohnungsbau durch Auslauf der Bindungen geschrumpft.

Der durch den Vollzug des Fehlbelegungsrechts notwendige Verwaltungsaufwand verursachte bei den zuständigen Stellen hohe Personal- und Sachkosten. Die Erstattung dieser Kosten durch die Verwaltungskostenpauschale des Landes deckte diese Kosten nur teilweise ab. In vielen Städten und Gemeinden konnte selbst diese Verwaltungs-kostenpauschale nicht mehr aus dem Aufkommen aus der Ausgleichsabgabe gedeckt werden. Die eigentliche

Zweckbestimmung - Subventionsabschöpfung zugunsten der Neubauförderung - ist dadurch verfehlt worden.

Vor diesem Hintergrund hat der Landtag des Landes NRW am 23.05.2006 beschlossen, die Ausgleichsabgabe **rückwirkend ab dem 1.1.2006 abzuschaffen**.

## 5. Wohngeld

Im Jahr 2006 haben sich im Wohngeldrecht einige Änderungen ergeben. Es gab geringfügige Veränderungen in der Einkommensberechnung, z.B.: durch die Änderung der Werbungskosten und die Berücksichtigung der Kinderbetreuungskosten.

Die gravierendste Änderung, die zu einem erheblichen Arbeitsaufwand führte, war der so genannte automatisierte Datenabgleich. Anhand von quartalsmäßigen Listen wurden uns hier für unsere im Wohngeldprogramm gespeicherten Personen Daten bzgl. Einnahmen aus Kapitalvermögen und den Bezug von Transferleistungen (Arbeitslosengeld II, Grundsicherung u.ä.) übermittelt. Anhand dieser Listen wurde in den jeweiligen Wohngeldakten geprüft, ob die entsprechenden Einnahmen angegeben wurden. Wenn festgestellt wurde, dass die Angaben auf den Listen nicht mit den Angaben in den Wohngeldanträgen übereinstimmten, erfolgte zunächst eine sehr aufwendige Ermittlung beim Antragsteller für das Wohngeld, u.U. beim Bundeszentralamt für Steuern und beim Leistungsträger der Transferleistungen.

In sehr vielen Fällen waren durch die Nichtangabe der Einkünfte Neuberechnungen wegen verschwiegener Einnahmen aus Kapitalvermögen oder den Bezug von Transferleistungen über 10 Jahre und mehr erforderlich. Hinzu kamen Aufhebungen und Rückforderungen. In ca. 80 % der Fälle mussten Strafanzeigen gestellt werden.

Daneben sind weiterhin in vielen Fällen bei verspäteten Mitteilungen über Einkommenserhöhungen oder verspäteten Mitteilungen über Umzüge neben den Neuberechnungen, Aufhebungen und Rückforderungen Bußgeldverfahren durchzuführen.

Bei allen Rückforderungen ist nach erfolgter Rückzahlung, sei es in einer Summe oder auch bei Ratenzahlung zu prüfen, ob eine rechtzeitige Zahlung erfolgte oder nicht, ob und wann Stundungsanträge gestellt wurden. Verspätete Zahlungen und ratenweise Rückzahlungen haben zur Folge, dass Verzugs- und/oder Stundungszinsen zu errechnen sind und entsprechende Bescheide erstellt werden müssen.

Aus den letzten drei Ausführungen ist ersichtlich, dass der Verwaltungsaufwand neben der normalen Bearbeitung der Wohngeldanträge erheblich gestiegen ist.

Die Neuberechnung der Altenheimfälle ab dem Jahr 2001 bis heute (hier ca. 500 Fälle), die nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes erforderlich war, wurde mittlerweile – Mitte 2007 - abgeschlossen.

In den gesamten Fällen wurden zwischenzeitlich – Mitte 2007 - Anträge auf Verzinsung gestellt. Mit der sehr arbeits- und zeitaufwendigen Berechnung der Zinsen wurde jetzt begonnen. Die Berechnung und Bescheiderteilung wird erst in 2008 endgültig abgeschlossen sein.

Für die Stadt Bergisch Gladbach ergeben sich beim Wohngeld folgende Fallzahlen:

2001	-	3.823 Fälle
2002	-	3.657 Fälle
2003	-	3.599 Fälle
2004	-	4.174 Fälle

2005	-	2.280 Fälle
2006	-	2.456 Fälle

Es ist in diesem Jahr wieder ein Anstieg der Fallzahlen zu erkennen. Dies resultiert einmal aus wachsender Arbeitslosigkeit, schlechter Konjunkturlage bei Selbständigen, zum anderen aus teilweise Rückläufen von Personen, bzw. Bedarfsgemeinschaften, die bisher eine Transferleistung erhalten haben.

## 6. Wohnraumförderungsprogramm 2007

### 6.1 Land NRW

Das Land NRW beabsichtigt, mit dem Wohnraumförderungsprogramm 2007 (WoFP 2007) einen Mitteleinsatz für die Förderung von insgesamt **900 Mio. Euro**.

Für die Förderung sind folgende Förderbausteine vorgesehen

-	Eigentumsförderung	<b>500 Mio. Euro</b>
-	Mietwohnungen und Wohnheime	<b>325 Mio. Euro</b>
-	Investive Bestandsförderung	<b>75 Mio. Euro</b>

**Damit liegt das beabsichtigte Fördervolumen mit insgesamt 900 Mio. Euro unter dem Ansatz des Vorjahres. Die Verteilung hat sich zugunsten der Neubauförderung und hier insbesondere der Eigenheimförderung verschoben.**

Die Mittelzuteilung erfolgt als Gesamtbudget, über den Einsatz der Mittel kann die zuständige Stelle nach Lage des örtlichen Wohnungsmarktes selbst entscheiden. Aus diesem Budget wird auch der Bau von Aufzugsanlagen gefördert, damit die Forderung des barrierefreien Wohnens auch tatsächlich umgesetzt wird.

Die Barrierefreiheit ist zwischenzeitlich Standard 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 Lebenssituationen 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. Durch die Verdopplung der Fördermittel für den Einbau eines Aufzuges hofft man, bei den Investoren die Bereitschaft zum Bau von Aufzugsanlagen zu erhöhen.

Als neues Förderangebot ist seit dem Programmjahr 2004 die Möglichkeit der Errichtung von Gruppenwohnungen und Pflegewohnplätzen für ältere, pflegebedürftige und behinderte Menschen vorgesehen. Diese Wohngemeinschaften sollen möglichst im Zusammenhang mit der Schaffung von „normalen“ Mietwohnungen entstehen.

Dieses Förderangebot wurde insbesondere im Hinblick auf die demografische Entwicklung der Gesellschaft mit dem in Zukunft stark ansteigenden Bevölkerungsanteil der Menschen über 65 Jahren geschaffen.

Die Umsetzung dieses Angebotes gestaltet sich schwieriger als erwartet. Neben den allgemeinen Fördervoraussetzungen muss der Investor auch einen Partner finden, der die Grund-

leistungen der Betreuung anbietet. Zusammen mit der RBS wird versucht, ein solches Projekt in die Tat umzusetzen.

**Um einen besseren Abfluss der Fördermittel zu erreichen und um die Investitionsbedingungen zu verbessern sind ab dem 10.8.2007 sowohl die Darlehn als auch die Bewilligungshöchstmiete angehoben worden .**

Die Miete wird für die gesamte Laufzeit der Bindung der Wohnungen (15 oder 20 Jahre) mit dem Investor vereinbart. Diese Miete darf zum Zeitpunkt der Förderzusage durch die Bewilligungsbehörde einen bestimmten Höchstsatz, gestaffelt nach Mietstufen, nicht übersteigen. Im Stadtgebiet Bergisch Gladbach beträgt dieser Höchstsatz seit dem 10.8.2007 **5,10 Euro mtl. / m<sup>2</sup>**. Der Investor verpflichtet sich in diesem „Kooperationsvertrag“, der Bestandteil der Förderzusage ist, diese Mieten während der Bindungsdauer einzuhalten und im Rahmen einer Erhöhung maximal 1,5 % (=0,08 Euro mtl. / m<sup>2</sup>) der Ausgangsmiete jährlich anzuheben. Darüber hinaus sind keine Mieterhöhungen mehr möglich.

## 6.2 Stadt Bergisch Gladbach

### 6.2.1 Mietwohnungsbau

Mit Zuteilungserlass vom 28.02.2007 und 15.03.2007 sind für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus einschließlich des Bestandsinvestitionsprogramms

**4.621.900,00 Euro**

Fördermittel bereitgestellt worden.

Für die Baudarlehen zum Bau oder Erwerb von Familienheimen erfolgte die Mittelfreigabe für alle Anträge des laufenden Jahres, die bis zum 30.11.2007 eingehen.

Die Konzentration der Fördermittel auf die Ballungsräume und die Ballungsrandzonen ist weiterhin auch ein Schwerpunkt des Ministeriums für Bauen und Verkehr (MBV). Mit dem zugeteilten Förderbudget können Mietwohnungen nach Bedarf im gesamten Kreisgebiet gefördert werden. Für die Förderung im Stadtgebiet Bergisch Gladbach liegt noch ein Antrag für 13 WE vor. Bewilligt worden sind insgesamt 3 Mietobjekte mit insgesamt 28 WE. Bis zum Bewilligungsschluss wird mit einem Gesamtfördervolumen im Mietwohnungsbau von 41 WE gerechnet. Darüber hinaus liegt eine Anfrage zur Förderung eines Wohnheimes für behinderte Menschen vor, mit der Antragstellung wird noch so rechtzeitig gerechnet, dass auch hier eine Förderung in 2007 erfolgen kann. Das außerordentlich hohe Fördervolumen des Vorjahres mit 80 Mietwohnungen wird aber nicht erreicht.

### 6.2.2 Eigenheime

Ebenso wie im Mietwohnungsbau hat auch der Eigenheimbau – trotz guter Rahmenbedingungen, insbesondere des Zinsmarktes – unter der Verknappung des Baulandes zu leiden. Im Jahr 2007 ist die Nachfrage nach Fördermitteln aber wieder angestiegen. Für das Stadtgebiet Bergisch Gladbach sind bis heute 27 Anträge bewilligt worden, 3 liegen noch vor. Mit den neuen Wohnraumförderungsbestimmungen 2006 ist der Personenkreis der Antragsberechtigten deutlich erweitert worden, da im neuen Fördermodell B eine Überschreitung der Einkommensgrenze um bis zu 40 % möglich ist. Es wird daher auch weiterhin mit einem Anstieg der Antragszahlen gerechnet.

## 7. Zukunftsperspektiven der Wohnraumförderung

Die Wohnraumförderung wird zukünftig deutlicher als bisher auf die Anforderungen des demografischen Wandels ausgerichtet werden. In der Neubauförderung wird die barrierefreie Bauweise weiterhin Fördervoraussetzung sein.

Zwei Drittel der Wohnungsbestände in NRW sind älter als 30 Jahre und aus heutiger Sicht mit Qualitätseinschränkungen belastet. Einfache Bauausführung, mangelnde Barrierefreiheit, geringer Wärme- und Schallschutz führen vielfach dazu, dass diese Wohnungen nicht mehr angenommen werden und die Vermieter zunehmend mit Leerständen zu kämpfen haben. Hier soll das BestandsInvest 2006 als ergänzende Fördermaßnahme zu den Modernisierungsmaßnahmen der KfW insbesondere dazu führen, die Wohnungen ohne Barrieren umzubauen und somit für den zunehmenden Markt der Senioren attraktiv zu gestalten.

Für geförderten Wohnraum wird seit September 2007 auch die energetische Nachrüstung mit Mitteln des Bestandsinvestitionsprogramms gefördert.

Es wird auch in Zukunft sicherlich zahlreiche Haushalte geben, die auf Transferleistungen angewiesen sind und sich aus eigenen Mitteln nicht auf dem Wohnungsmarkt mit angemessenem Wohnraum versorgen können.

Als Kostenträger der Unterkunftskosten sind die Kommunen in besonderer Weise gefordert, die Voraussetzungen für eine ausreichende Wohnungsversorgung der Bevölkerung insbesondere mit bezahlbarem Wohnraum zu schaffen.

Es ist daher angezeigt, sich als Kommune mit der konkreten Wohnungsmarktlage und deren Entwicklung auseinander zu setzen und wohnungspolitische Handlungskonzepte zu erarbeiten. Das Ministerium für Bauen und Verkehr NRW hat mit Bekanntgabe des Wohnraumförderungsprogramms 2007 angekündigt, Mittel für die Umsetzung solcher Handlungskonzepte – auch für mehrere Programmjahre – sicherzustellen.

Die Handlungskonzepte sollen Aussagen zur

- bestehenden Wohnungsmarktlage und der sozialen Wohnraumversorgung
- Wohnungsmarktentwicklung
- Zielsetzung und Strategien
- Position der örtlichen Wohnungsanbieter

enthalten.

Bei der Erarbeitung des Konzeptes sollten möglichst alle Akteure der Wohnungspolitik an „einen Tisch“.

Die Finanzierung der sozialen Wohnraumförderung wird auch weiterhin überwiegend aus dem Landeswohnungsbauvermögen erfolgen. Die Beteiligung des Bundes wird ab dem Jahr 2007 durch eine zweckgebundene Kompensationszahlung ersetzt, die bis zum Jahr 2013 sichergestellt ist.

Mittel aus der Ausgleichszahlung stehen nicht mehr zur Verfügung. Es ist aber beabsichtigt, ausreichend Fördermittel auch weiterhin zur Verfügung zu stellen. Das Gesamtfördervolumen wird voraussichtlich aber geringer ausfallen, genaue Zahlen werden mit dem Wohnraumförderungsprogramm 2008 bekannt gegeben.