

Die Bürgermeisterin
Federführender Fachbereich
Drucksachen-Nr.
658/2000 X Öffentlich Nicht öffentlich

Mitteilungsvorlage

für (
Sitzungsdatum

Finanz- und Liegenschaftsausschuss
17.10.2000

Tagesordnungspunkt

Wohnungssituation in Bergisch Gladbach
Jahresbericht 1999
- Wohnungsbauprogramme 2000

Inhalt der Mitteilung

Vorbemerkungen

Wohnungsbauförderung 1999
Allgemeines
Mietwohnungen
Eigentumsmaßnahmen
Modernisierungsmaßnahmen
Städtische Finanzierungsmittel
Bereitstellung städtischer Grundstücke

Wohnraumversorgung
Bestandsentwicklung
Ausstellung von Wohnberechtigungsscheinen
Wohnungsvermittlung
Wohnraumüberwachung im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Subventionsabschöpfungsabgabe/Ausgleichszahlung

Wohngeld

Wohnungsbauprogramm 2000

Land NRW

Stadt Bergisch Gladbach

Anhang:

Übersicht über die Wohnungsbauprogramme

Wohnungssituation in Bergisch Gladbach

1. Vorbemerkungen

Der Wohnungsbericht für das Jahr 1999 stellt in Aufbau und Gliederung eine Fortschreibung der Vorjahresberichte dar.

Wie bereits im Bericht des Vorjahres erwähnt wird der Wohnungsmarkt auch weiterhin von zwei grundlegenden Entwicklungstendenzen geprägt. Der Teilmarkt des mittleren und gehobenen Preissegments ist durchaus als entspannt zu betrachten. In den Ballungskernen sind vereinzelt bereits Leerstände zu verzeichnen, die Mietpreise bei Neuvermietungen sind laut Mitteilung der Verbände rückläufig. Für den größten Teil der Wohnungssuchenden innerhalb der Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus allerdings sind diese Mieten nach wie vor nicht bezahlbar.

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 Baudarlehen führen zu einem stetigen Rückgang des Sozialwohnungsbestands. Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte, die sich auf dem freien Markt nicht mit Wohnraum versorgen können ist bedingt durch die hohen Vermittlungszahlen der letzten Jahre leicht rückläufig. Der Kreis der Problemfälle innerhalb der Wohnungssuchenden ist jedoch 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..

Die beabsichtigte Reform des Wohnungsbaurechts durch die Ablösung des II. Wohnungsgesetzes durch das Wohnungsgesetzbuch hat nicht stattgefunden. Die nun geplante Reform soll u.a. die Möglichkeit eröffnen, Fördermittel des sozialen Wohnungsbaus auch für den Wohnungsbestand einzusetzen. Die Änderung des Wohngeldgesetzes ab dem 1.1.2001 wird den Personenkreis der Anspruchsberechtigten erhöhen, die Belastung der Kommunen durch die Änderung des Wohngeldgesetzes wird jedoch nicht so hoch wie befürchtet ausfallen.

Neben der Fortführung des Neubaus von Sozialwohnungen wird in Zukunft die Bestandsförderung eine gleichwertige Rolle bei der Sicherung des Wohnungsbestands zur Versorgung finanzschwacher Familien mit bezahlbarem Wohnraum spielen. Dieses Ziel kann durch eine flexiblere Gestaltung der Förderrichtlinien, die einen effizienteren Einsatz der öffentlichen Mittel ermöglichen, erreicht werden.

2. Wohnungsbauförderung 1999

2.1 Allgemeines

Im Wohnungsbauprogramm 1999 wurde die Förderung von insgesamt

- 13.000 Mietwohnungen,
- 9.700 Familienheime und Eigentumswohnungen,
- 650 Heimplätzen für Behinderte
- 700 Wohnungen durch Erwerb von Besetzungsrechten im Bestand

mit einem Mittelansatz von insgesamt 2,516 Mrd. DM angestrebt. Dieses Ziel ist nicht erreicht worden. Im Ergebnis sind Landesweit 17.255 WE mit einem Fördervolumen von ca. 1,9 Mrd. DM gefördert worden.

Mit Zuteilungserlaß der Bezirksregierung in Köln sind am 23.2.1999 für das Stadtgebiet Bergisch Gladbach im Mietwohnungsbau

45 Mietwohnungen im 1. Förderweg des allgemeinen Mietwohnungsbaus
15 Mietwohnungen aus dem Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe.

zuteilt worden. Gleichzeitig erfolgte die Mittelfreigabe für alle Eigentumsmaßnahmen, für die bis 30.6.1998 Anträge gestellt worden sind.

Trotz intensiver Beratungstätigkeit und Suche nach Investoren z.B. durch Pressemitteilungen, Anschreiben von Bauherren in Zusammenarbeit mit FB 6 ist es nicht gelungen, die zugewiesenen Kontingente zu bewilligen. Insbesondere die zeitliche Verzögerung im Gebiet der ehemaligen Hermann-Löns-Kaserne und die im gesamten Stadtgebiet fehlenden Baulandflächen haben zu einer Rückgabe des gesamten Kontingentes geführt.(s. Förderergebnis 1999).

Im Bereich der Eigentumsförderung sind 13 Objekte gefördert worden.

Förder- jahr	1. Förderweg	2. Förderweg	Eigentums- förderung	Summe WE
1992	46	3	42	91
1993	55	15	47	117
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+13WE

Maßnahmen, die die Voraussetzungen für eine Zuteilung von Sonderkontingenten erfüllen, hätten im Programmjahr 1999 aus dem zugewiesenen Kontingent bewilligt werden können. Leider lagen keine entsprechenden Anträge vor. Der Einkauf von Belegungsbindungen im Bestand hat landesweit nicht den erhofften Erfolg gehabt. Von den landesweit zugewiesenen 700 WE für diese Maßnahme konnten auch im Programmjahr 1999 keine Wohnungen gefördert werden. Dennoch sind diese Bestimmungen nach wie vor in den Förderrichtlinien enthalten.

2.2 Mietwohnungen

Im Programmjahr 1999 lag die planmäßige Zuteilungsquote niedriger als im Vorjahr. Wie bereits dargelegt konnten die Kontingente trotz Nachfrage verschiedener Investoren nicht bewilligt werden.

Erstmalig konnten im Programmjahr 1999 Mittel für die Förderung von 17 Heimplätzen zur Unterbringung von chronisch suchtkranken Männern und Frauen eingesetzt werden. In Zusammenarbeit mit der Caritas Rhein-Berg als Träger der Maßnahme sowie dem Landschaftsverband Rheinland und dem Ministerium für Bauen und Wohnen konnten insgesamt 544.000,00 DM öffentliche Mittel für den Um- und Ausbau eines ehemaligen Gewerbeobjektes in der Scheidtbachstraße bewilligt werden.

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Um- und Ausbaumaßnahme, dessen Verwirklichung sich zunächst als schwierig darstellte.

Nach mehreren Umplanungen sowie Umstellung der Finanzierung konnten die Bedingungen der Förderrichtlinien zur Errichtung von Heimplätzen erfüllt werden.

Das Objekt befindetet z.Z. in der Bauphase, mit der Fertigstellung wird Anfang 2001 gerechnet.

Die Bereitstellung von Fördermitteln des 2. Förderweges erfolgte im Programmjahr 1999 erstmalig nicht als zugewiesenes Kontingent. Die Mittel konnten bei Bedarf abgerufen werden. Die ungünstigen Rahmenbedingungen dieser Förderart sind aber für Investoren und Mieter nicht interessant. So beträgt beispielsweise die Einstiegsrente z.Zt. 11,85 DM . Diese Rente steigt durch die jährliche Reduzierung des Aufwendungsdarlehns , die Reduzierung des Aufwendungsverzichts des Investors sowie der Verzinsung der öffentlichen Mittel um mindestens 0,25 DM mtl./m²pro Jahr. Dadurch wird bereits nach kurzer Mietdauer eine Kostenrente erreicht, die sich in Höhe der Marktmiete des frei finanzierten Wohnungsbaus bewegt. Diese Mietbelastung ist auch für Mieter mit erhöhten Einkünften (Einkommensgrenze darf um bis zu 60 % überschritten werden) auf Dauer nicht mehr tragbar, die Wohnungen sind kaum noch an den hierfür vorgesehenen Personenkreis zu vermieten.

Sonderkontingente

Im Programmjahr 1999 haben wieder Reduzierungen aus den Sonderprogrammen zugunsten des allgemeinen Mietwohnungsbaus stattgefunden.

Dennoch werden auch weiterhin Kontingente schwerpunktmäßig in folgenden Sonderprogrammen bereitgestellt:

- P. 2 Ökologische und soziale Innovationsprogramme

Hierzu zählten unter

- P. 2.1 Sonderprogramme in zukunftsweisenden Bauvorhaben wie z.B.
 - Solares Bauen, Passivenergiehaus, ökologische Baustoffwahl
- Betreutes Wohnen für Ältere und Behinderte

- 4 -

- Modellprojekte für Wohnungsnotfälle
- soziale Integrationsprojekte
- Qualifizieren, Bauen , Wohnen
- Kostengünstiges Bauen mit hoher Qualität

- P. 2.2 Sonderprogramm Neue Wohnungen auf Entwicklungsstandorten -
Aktivierung militärischer Liegenschaften
- Autofreie Wohnsiedlungen

- P. 3 Maßnahmen zur Förderung im Wohnungsbestand
- Förderung von Ausbau und Erweiterung
- Kombinationsförderung
- Förderung von Maßnahmen zum Erwerb von Bindungen sowie zur Förderung neuer
Wohnungsgenossenschaften im Bestand

Die Inanspruchnahme von Mitteln aus dem Sonderprogramm „ Neue Wohnungen auf Entwicklungsstandorten „ wird voraussichtlich nicht erforderlich werden, da die geplanten Sozialwohnungen auf dem Hermann-Löns-Kasernengelände aus dem planmäßig zugewiesenen Kontingent bewilligt werden können.

Bereits im Jahr 1995 wurden für die Förderung von 13 Mieteinfamilienhäusern für kinderreiche Familien Mittel bereitgestellt. Das Bauleitplanverfahren „Auf m Büchel,, wird in Kürze abgeschlossen sein. Ggf. kann dann im Jahr 2001 die Verwirklichung dieses Projektes sowie die Förderung weiter Mietwohnungen an diesem Standort erfolgen.

2.3 Eigentumsmaßnahmen

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

Im Programmjahr 1996 konnten nur noch 24 Eigentumsmaßnahmen gefördert werden, im Jahr 1997 20 Objekte , in 1998 18 und letztendlich in 1999 nur noch 13 Objekte.

Mit den Änderungen der Wohnungsbauförderungsbestimmen im Eigentumsbereich und der damit verbundenen Erhöhung der Mittel in fast allen Fördertypen zeichnet sich im Programmjahr 2000 bereits wieder eine Erhöhung der Zahl der Förderobjekte ab.

Die Förderzahlen könnten aber höher sein, wenn die Rahmenbedingungen besser wären. Insbesondere die hohen Baulandpreise aber auch 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 dieser Existenzgrundlage sehen die Wohnungsbauförderungsbestimmungen feste Obergrenzen des verbleibenden Nettoeinkommens vor (sog. Rückbehalt).

Dieser Rückbehalt beträgt beispielsweise

- 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 flächensparendes 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 höher als 300 qm.

Das Gesamtvolumen der Eigenheimförderung im Jahr 1999 betrug 1.192.300 TDM.

2.4 Modernisierung von Wohnraum

Für die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen und Energiesparmaßnahmen, die den CO₂ Ausstoß verringern sind im Programmjahr 1999 insgesamt 1.808,0 TDM zur Verfügung gestellt worden.

Seit Anfang 1996 werden Maßnahmen zur Energieeinsparung in Wohnungen nicht mehr wie bis dahin im Rahmen der Modernisierungsrichtlinien gefördert, sondern unter Beachtung der Vorschriften des Energiesparprogramms.

Zunächst war eine Förderung im Rahmen des Energiesparprogramms (ESP) nur dann möglich, wenn ein Paket an Maßnahmen insgesamt ausgeführt wurde. Dieses Maßnahmenpaket bestand aus der Isolierung der Außenfassade entsprechend den Vorschriften der Wärmeschutzverordnung vom 16.8.1994, Isolierung des Daches wahlweise der oberen Geschoßdecke, Isolierung der Kellerdecke, Einbau von wärmegeprägten Fenstern sowie einer wärmegeprägten Haustür, sofern diese in einen beheizten Raum führt. Weiterhin mußte die Heizungsanlage erneuert werden, wenn diese älter als 10 Jahre war.

Die Durchführung dieser Maßnahmen ist sehr kostenintensiv. Bei einer Förderhöhe von maximal 160,- DM bis 200,- DM pro qm Wohnfläche war der Anreiz zur Ausführung dieses Maßnahmenpakets äußerst gering. Das vor allem dann, wenn z.B. beabsichtigt wurde, nur die Heizungsanlage zu erneuern.

Insbesondere bei Mietwohnungen hat sich gezeigt, daß der Investitionsaufwand nicht im Verhältnis zur vorgegebenen Miethöhe von maximal 8,60 DM pro qm Wohnfläche steht. Auch hier wurde regelmäßig eine Finanzierung der Baumaßnahme(n) durch freie Banken vorgezogen, um bezüglich der Entscheidung, welche Maßnahmen ausgeführt werden sollen sowie die Miethöhe betreffend, ungebunden zu sein.

Um einen besseren Einsatz der Mittel zu gewährleisten sind die Bestimmungen des Energiesparprogramms bereits 1997 moderater gefaßt worden. Im Bereich der Förderung bei Familienheimen genügt als Voraussetzung, daß von den 5 geforderten Maßnahmen 3 durchgeführt werden. Selbst Einzelmaßnahmen können gefördert werden, wenn bereits Modernisierungen durchgeführt worden sind, die den Dämmwerten der Richtlinien entsprechen.

Für den Bereich des Mietwohnungsbaus bleibt es jedoch bei der Forderung des gesamten Maßnahmenpaketes. Aber auch hier können bereits durchgeführte Arbeiten als Einstiegsvoraussetzung berücksichtigt werden. So war es auch im Programmjahr 1999 möglich, ein großes Mietobjekt im Rahmen der Bestimmungen des Energiesparprogramms zu fördern. Investor dieser umfangreichen Maßnahme ist wie bereits im Jahr 1998 die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft.

Insgesamt sind im Programmjahr 1999 11 Anträge bewilligt worden. Das Gesamtfördervolumen betrug 827.800 DM. Mit diesen Mitteln werden insgesamt 76 Wohnungen dem heutigen Wohnstandart angepasst.

2.5 Städtische Finanzierungsmittel

Im städtischen Haushalt ist lediglich noch der Ansatz für die Förderung von Mietwohnungen mit Aufwendungsdarlehn im sozialen Wohnungsbau 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. 8,85 DM/qm/mtl. nicht eingehalten werden kann.

Da keine Sozialwohnungen im Programmjahr 1999 gefördert werden konnten, war der Einsatz städtischer Aufwendungsdarlehn nicht 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 1999 konnte wieder kein städtisches Grundstück für den sozialen Wohnungsbau bereitgestellt werden . Auch das ist ein Grund dafür, daß die zugewiesenen Kontingente komplett zurückgegeben werden mußten.

Im Programmjahr 2000 ist für den Familieinheimbau die Vergabe des städtischen Grundstücks „Pannenberg“ begonnen worden (s. P. 7.2 , Seite 24)

Eine Grundstücksvorratspolitik insbesondere für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus sollte insbesondere 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 31.12.1999 existierten in Bergisch Gladbach insgesamt 3.281* öffentlich geförderte Wohnungen, wovon 506* als Eigentumsmaßnahmen gefördert wurden.

Mit Mitteln des sog. 2.Förderweges sind insgesamt 316 Wohnungen im Bestand, davon 262 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.

Dieser Rückgang kann durch die derzeitige Förderung neuer Sozialwohnungen nicht ausgeglichen werden.

Der Rückgang des Bestandes im Eigenheimbereich erklärt sich durch den sofortigen Wegfall der Bindung nach Rückzahlung der öffentlichen Mittel.

Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes in Bergisch Gladbach

Jahr
Eigentumsmaßnahmen
Mietwohnungen
Summe
1992
1086
2896
3982
1993
1004
2874

3878
1994
931
2837
3768
1995
810
2808
3618
1996
755
2827
3582
1997
743
2777
3520
1998
670
2611
3281
1999
506 *
2966 *

3472 * * Durch Bereinigung des Datenbestands der Wohnraumdatenbank aufgrund einer Datenabgleichung mit der „Ausgleichsabgabe“, ist eine komplette Überarbeitung der Gesamtdaten erfolgt. Hierbei sind Abweichungen zu den Vorjahresstatistiken festgestellt worden. Bei den Mietwohnungen ergab sich eine Differenz von 454 WE, die nicht registriert waren, bei den Eigentumswohnungen ein Überhang von 131 WE. Die bereinigten Daten entsprechen dem tatsächlichen Wohnungsbestand. Die Differenzbeträge müssen den Vorjahresergebnissen hinzu- bzw. abgerechnet werden.

3.2 Ausstellung von Wohnberechtigungsbescheinigungen

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 Einkommensgrenzen des § 25 a - d des II. Wohnungsbaugesetzes 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 Wohnberechtigungs-schein ausgestellt, der vor Abschluß eines Mietvertrages dem Vermieter einer öffentlich geförderten Wohnung vorgelegt werden muß.

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

Im Jahr 1999 wurden 939 Wohnberechtigungen beantragt; davon mußten 30 Anträge wegen Überschreitung der Einkommensgrenze abgelehnt werden (in dieser Zahl sind auch die Berechnungen ohne Erteilung eines formalen Ablehnungsbescheides enthalten).

Eine Anhebung der Einkommengrenzen des § 25 II. WoBauG hat letztmalig zum 1.10.1994 stattgefunden. Die Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsbescheinigungen ist nach der Anpassung konstant geblieben.

3.3 Wohnungsvermittlung

Zum Stichtag 31.12.1999 waren bei der Wohnungsvermittlung insgesamt 1.087 wohnungssuchende Haushalte (einschließlich Seniorenhaushalte) registriert. Durch die hohe Anzahl der Vermittlungen ist die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte geringer geworden.

Die Entspannung des freien Wohnungsmarktes spielt hierbei eine untergeordnete Rolle und ist lediglich für die Schwellenhaushalte, die sich knapp unter bzw. über der Einkommensgrenze bewegen von Bedeutung.

In der Gesamtzahl der registrierten Haushalte sind 419 wohnungssuchende ältere Menschen (Personen ab 60 Jahre) enthalten. Die Nachfrage für diese Seniorenwohnungen ist gegenüber dem Vorjahr (432) gesunken.

	1998	1999	
insgesamt	1.194	1.087	= Abnahme
Wohnungssuchende ohne Senioren	762	668	= Abnahme
Seniorenwohnungen	432	419	= Abnahme

Wohnungssuchendenstatistik

Wohnungssuchende
Haushalte
1995
1996
1997
1998
1999
Alleinstehende
134
169
356
346
311
sonstige Haushalte
372
374
535
416
357
Seniorenwohnungen
352
405

456

432

419

Gesamt

858

948

1.347

1.194

1.087

davon untergebracht in Notunterkünften/Übergangsheimen einschließlich Aussiedler

171

171

147

96

105

Wohnungssuchende Stand 31.12.1999

1 P.
2 P.
3 P.
4 P.
5 P.
6 P. u
mehr
insges.
Haus-
halte plus
Senioren
311

291
101

128
86
106
39
25

1.087
Personen
plus
Senioren
311

291

202

256
258
424
195

150

2.087

Wohnungssuchende in Obdachlosen/Übergangsheimen

1 P.

2 P.

3 P.

4 P.

5 P.

6 P. u.

mehr

insges.

Haus-

halte

Personen

67

67

4

8

10

30

14

56
7

35
3

18
105

214

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 667 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

56

1

2

1

-

Obdachlosen/Notunterkunft

67

4

10

14

7

3

öffentlich geförderte
Wohnung

14

17

9

25

15

3

freifinanzierte Wohnung
Baujahr ab 1948

174

79

65

66

59

25

Gründe für den Wohnungswechsel

1 P.

2 P.

3 P.

4 P.

5 P.

6 P. +

zu kleine Wohnung

165

73

47

51

34

20

zu große Wohnung

11

9

10

4

3

1

unzureichende Ausstattung

18

17

7

12

3

1

zu hohe Miete/Heizkosten

55

10

3

55

1

-

Kündigung durch Vermieter/Räumungsurteil

65

28

13

17

15

7

Im Jahr 1999 konnten 208 Haushalte in Sozialwohnungen vermittelt werden (1998=182). Darüber hinaus sind 17 freifinanzierte und 1 Wohnung des 2. Förderweg vermittelt worden. Insgesamtvermittlungen = 226.

Es erfolgten 198 Vermittlungen aus dem Wohnungsbestand und 28 Vermittlungen von Neubauwohnungen.

Das Seniorenbüro teilte mit, daß im Jahr 1999 insgesamt 19 Seniorenwohnungen vermittelt wurden.

Vermittelte Wohnungen aus dem Wohnungsbestand

1-Raum-Wohnung

2-Raum-Wohnung

3-Raum-Wohnung

4-Raum-Wohnung

5-Raum-Wohnung

22

70

86

17

3

Vermittelte Neubauwohnungen

1-Raum-Wohnung
2-Raum-Wohnung
3-Raum-Wohnung
4-Raum-Wohnung
5-Raum-Wohnung
-
7
18
3
-

Nähere Angaben zur Belegung der Neubauten:

Buchholzstraße 86 - 90

3 x 2-Zimmer-Wohnungen
5 x 3-Zimmer-Wohnungen
3 x 4-Zimmer-Wohnungen

Es wurden insgesamt 36 Personen vermittelt.

Gründe für den Wohnungswechsel:

- Übergangsheim/Aussiedler	4 x
- zu teuer lt. Sozialamt	1 x
zu groß	2 x
zu klein	6 x

Nikolaus-Lenau-Straße

6x3-Zimmer-Wohnungen
2x2-Zimmer-Wohnungen

Es wurden insgesamt 24 Personen vermittelt.

Gründe für den Wohnungswechsel:

- Übergangsheim Aussiedler/	3 x
- Kündigung	1 x
- zu kleine Wohnung	3 x
- zu teuer lt. Sozialamt	1 x

Herrenstrunden 22

7 x 3-Zimmer-Wohnung

Es wurden 22 Personen untergebracht.

Gründe für den Wohnungswechsel:

- Übergangsheim Aussiedler/Asylanten 1 x
- zu teuer lt. Sozialamt 3 x
- zu klein 3 x

Neubauten 2000

Herrenstrunden 22 / Privater Investor Bezugsfertig : Mitte 2000

7 x 3-Zimmer-Wohnungen 76 bis 84 m²

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. In letzter Zeit mehren sich die Kündigungsfälle aufgrund von Mietrückständen. Auch bei der Gemeinnützigen Rheinisch Bergischen Siedlungsgesellschaft hat die Zahl der Mietrückstände und die Zahl der problematischen Mieter zugenommen. Dies kann aber lediglich in Einzelfällen auf die Belegung der Wohnungen durch die Wohnungsvermittlungsstelle zurückgeführt werden.

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 55 Sozialwohnungen, an denen der Stadt Bergisch Gladbach weder ein Belegungs- noch ein Benennungsrecht zusteht, erfolgreich vermitteln. Bei der Auswahl der Mietbewerber werden die Vorstellungen des Vermieters mit einbezogen.

Besondere Personenkreise/Wohnungsproblemfälle

Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte ist im Jahr 1999 erneut gesunken. Dies ist insbesondere auf die hohe Vermittlungszahl im laufenden Jahr zurückzuführen. Die Entspannung des freien Wohnungsmarktes spielt hier eine , wenn auch untergeordnete Rolle, da der städtischen Vermittlungsstelle auch Wohnungen des freien Bestands zur Vermittlung angeboten worden sind, deren Miethöhe , bedingt durch Alter , Lage und

Ausstattung auch von Wohnungssuchenden mit Wohnberechtigungsschein zu bezahlen waren. Haushalte, die über ein geregeltes Arbeitseinkommen verfügen, aber noch knapp in den Einkommensgrenzen für den sozialen Wohnungsbau liegen sind meist in der Lage, sich selbstständig oder mit Unterstützung der städtischen Wohnungsvermittlung mit Wohnraum zu versorgen.

So ist es allein im laufenden Jahr 1999 insgesamt 354 registrierten Haushalten, bedingt auch durch die umfangreiche Beratungstätigkeit der Vermittlungsstelle gelungen, sich mit freiem oder frei angebotenen geförderten Wohnraum zu versorgen.

Diese Zahl ist 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 allerdings relativ konstant. Hierzu gehören insbesondere die Bewohner von Notunterkünften, Obdachlosenheimen und Hotels sowie kinderreiche Familien und ausländische Familien.

Die deutlich gestiegene Zahl der wohnungssuchenden Single-Haushalte stellt eher ein Spiegelbild der Gesellschaft dar. Allerdings ist hier der Anstieg auch auf die große Zahl von Suchtkranken, die nach der Entlassung aus der Therapie im Stadtgebiet bleiben wollen, zurückzuführen.

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

Die Wartezeit für eine Wohnungsvermittlung hat sich mittlerweile verkürzt und beträgt z.Z. noch max. 2 Jahre. Lediglich Familien mit 4 und mehr Kindern warten länger, weil entsprechend großer Wohnraum nicht zur Verfügung steht.

Da sich der Proporz der Problemfälle nicht geändert hat und bedingt durch die verkürzten Wartezeiten ist auf die Tabelle „Wohnungsproblemfälle“, (früher S. 16 des Wohnungsberichts) verzichtet worden.

3.4 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 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 1999 wurden im Rahmen der Bestands- und Besatzungskontrolle 1.276 Wohnungen überprüft. Dabei wurden 23 Verstöße festgestellt. Davon konnte in 21 Fällen kurzfristig der Verstoß gegen die Belegungsbindung durch Vorlage einer Wohnberechtigungsbescheinigung nachträglich bereinigt werden. Die restlichen Verstöße befinden sich noch in der laufenden Bearbeitung und konnten im Jahr 1999 nicht bereinigt werden.

4. Zweckentfremdung von Wohnraum

Abbruch von Wohnraum

Insgesamt betrafen 21 Anträge den Abbruch von Wohnraum.

Es wurden 14 Genehmigungen erteilt, da anstelle des zweckentfremdeten Wohnraums neuer Wohnraum mit wesentlich mehr Gesamtwohnfläche erstellt wurde bzw. wird oder für den Wohnraumverlust eine Ausgleichszahlung geleistet wurde.

In 5 Fällen wurde keine Genehmigung benötigt, da aufgrund einer äußerst schlechten Bausubstanz der Wohnraum nicht mehr unter die Bestimmungen des Zweckentfremdungsverbot fiel.

Ein Antrag wird auf Wunsch der Antragsteller z.Zt. nicht weiterbearbeitet.

Umwandlung von Wohnraum

Eine Genehmigung zur Umwandlung von Wohnraum wurde in 15 Fällen beantragt. Eine Genehmigung wurden erteilt, da an der Umnutzung ein vorrangiges öffentliches Interesse bestand (Sicherung der ärztlichen Versorgung), in einem Fall ist Ersatzwohnraum angeboten worden. In 4 Fällen Fall war die Wohnung in einem baulich so schlechten Zustand, daß die Vorschriften der Zweckentfremdung hier nicht mehr anwendbar waren. 5 mal konnte eine Genehmigung erteilt werden, da jeweils nur ein Raum der entsprechenden Wohnungen zweckentfremdet genutzt werden sollte . 3 Anträge sind zurückgezogen worden. Eine zweckfremde Nutzung wurde angezeigt, bei der Überprüfung vor Ort ist jedoch keine Zweckentfremdung festgestellt worden.

Leerstand von Wohnraum

Insgesamt betrafen 10 Vorgänge den Leerstand von Wohnraum.

Aufgrund des Tätigwerdens der Behörde wurden 3 Wohnungen wieder einer Wohnnutzung zugeführt. 4 mal lag kein Verstoß gegen die Bestimmungen des Zweckentfremdungsverbots vor, da entweder bei einer örtlichen Überprüfung kein Leerstand festgestellt werden konnte bzw. die Wohnung in einem baulich schlechten Zustand war. 2 Wohnungen werden z.Zt. umgebaut und stehen deshalb vorübergehend leer.

Insgesamt wurden in 1999 dem freien Wohnungsmarkt durch Abbruch oder Umwandlung von Wohnraum ca. 1.991,76 qm Wohnfläche entzogen. Anstelle dessen wurden bzw. werden ca.7.560,29 qm neuer Wohnraum errichtet. Die zweckgebundenen Ausgleichsabgaben zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus belaufen sich auf insgesamt 14.377,92. DM

Die Grundlage für den Erlaß der Zweckentfremdungsverordnung ist eine sogenannte Prognoseentscheidung, die für sich beansprucht, die Situation auf dem Wohnungsmarkt über einen längeren Zeitraum beurteilen zu können. Für eine Neubeurteilung wird seitens der Landesregierung in der Regel ein 5Jahreszeitraum zugrundegelegt .

Dieser Zeitraum ist im Jahr 2000 abgelaufen. Z.Z. läuft eine Umfrage des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport mit dem Ziel, den Gebietskatalog zu überprüfen und ggf. neu festzulegen.

Der Fachausschuß wird über das Votum pro oder kontra Verbleib des Stadtgebietes in der Zweckentfremdungsverordnung entscheiden.

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 %

70 %

80 %

5,00 DM/qm

6,00 DM/qm

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, Alleinerziehenden und Schwerbehinderten Personen zugute kommen.

Die Mindereinnahmen des Landes durch diese Änderungen werden auf ca. 60 Mio. DM geschätzt. Dies bedeutet eine Minderzuführung an die Wohnungs-bauförderungsanstalt und das Landeswohnungsbauvermögen. Finanziert wird diese Mindereinnahmen durch die Reduzierung der Neubauförderung.

Das Aufkommen aus der Ausgleichszahlung fließt in den Bau neuer Sozialwoh- wohnungen für kinderreiche Familien, junge Ehepaare, alleinstehende Elternteile mit Kindern, schwangere Frauen, ältere Menschen und Schwerbehinderte.

6. Wohngeld

Die letzte Verbesserung des Tabellen-Wohngeldes hinsichtlich der Anpassung der Miethöchst- und Einkommengrenzen fand 1990 statt. Seither wurden Novellierungen - Verbesserungen des Wohngeldes - immer wieder angekündigt. Jetzt ist das neue Wohngeldgesetz verabschiedet, das Veränderungen ab dem 1.1.2001 vorsieht.

Durch die Novelle des Wohngeldgesetzes 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 pauschalitem Wohngeld (= Wohngeld im Rahmen der Sozialhilfe)
- Komplette Änderung des Gesetzestextes hinsichtlich der Einkommensberechnung durch Anpassung an die Einkommensermittlung im sozialen Wohnungsbau und das Einkommenssteuergesetz.

Durch die Anhebung der Einkommens- und Miethöchstgrenzen werden sich nach Schätzung der zuständigen Bundes- und Landesministerien die Fallzahlen der Bewilligungsbehörden um ca. 30 - 40 % erhöhen. Bundesweit wird mit einer Zunahme von 420.000 Wohngeldempfängern gerechnet, davon allein in NRW

100.000 neue Antragsteller. Geht man davon aus, daß bei der Wohngeldstelle der Stadt Bergisch Gladbach im Jahr 1999 insgesamt 2.800 Fälle bearbeitet worden sind bedeutet dies eine Zunahme von 900 bis 1.200 neuen Wohngeldempfängern.

Da sich auch die Miethöchstgrenze um mehr als 15 % erhöht und damit nach dem Wohngeldgesetz ein Erhöhungstatbestand vorliegt werden zusätzlich Erhöhungsanträge in gleicher Menge erwartet.

Durch die Änderung des Gesetzes steigt das Wohngeld im Durchschnitt um um ca. 83,-- DM mtl., bei Familien mit Kindern sogar um ca. 118,-- DM mtl..

Das neue Gesetz sieht außer der Anhebung der Miethöchst- und Einkommensgrenzen noch eine Reihe von Verbesserungen bei der Einkommensermittlung vor. So können beispielsweise Unterhaltszahlungen in voller Höhe abgesetzt werden, wenn ein entsprechender Titel vorliegt. Bisher war diese Abzugsfähigkeit auf 200,00 DM mtl. begrenzt.

Durch die Erhöhung des Wohngeldes kommt man der Zielsetzung, angemessenes und familiengerechtes Wohnen zu sichern, wieder deutlich näher.

Die Änderung des Wohngeldgesetzes wird ca. 1,4 Mrd. DM Mehrausgaben verursachen. Die Gegenfinanzierung soll durch die Änderung / Senkung der Einkommensgrenzen bei der Eigenheimzulage erfolgen.

Für das pauschalierte Wohngeld im Rahmen der Sozialhilfe schreibt die Wohngeldnovelle eine komplette Änderung in der Ermittlung vor. So wird in Zukunft auch bei der Berechnung des Wohngeldes durch das Sozialamt die Miethöchstgrenze des Tabellenwohngelds als Berechnungsgrundlage genommen. Weiterhin wird eine fiktive Einkommensberechnung erfolgen. Die Änderung Verringerung des pauschalierten Wohngeldes durch die Änderung der Berechnungsmethoden wird durch die Anhebung der Miethöchstgrenzen ab 1.1.2001 größtenteils wieder aufgefangen.

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

1993	-	3.095
1994	-	3.210
1995	-	3.520
1996	-	2.422
1997	-	2.754
1998	-	2.739
1999	-	2.800

Durch die zu erwartenden steigenden Fallzahlen sowie die komplett geänderte Einkommensberechnung wird auf die Mitarbeiterinnen bei der Wohngeldstelle eine erhebliche Mehrarbeit zukommen, die mit dem vorhanden Personalstand nicht zu bewältigen ist. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen hat bereits bei der Ankündigung der Gesetzesänderung den Bewilligungsbehörden dringend geraten, spätestens ab Herbst 2000 dafür Sorge zu tragen, daß der erhebliche höhere Arbeitsaufwand durch zusätzliches Personal sowie zusätzliche Arbeitsmittel aufgefangen wird um eine schnelle Umsetzung des neuen Wohngeldrechts zu gewährleisten.

7. Wohnungsbauprogramm 2000

7.1 Land NRW

Das Land NRW beabsichtigt, mit dem Wohnungsbauprogramm die Förderung von 21 750 Wohnungen mit 2.241 Mrd. DM .

Gliederung des WoBauP 2000

Wohnungsbauprogramm 2000 gem. § 29 II. WoBauG

Wohnungsart

Programm 2000

WE Mio. DM

1. Neubau von Wohnungen

1.1 neubau von Miet-und Genossenschaftswohnungen

(Schlüsselkontingente 1. Förderweg, Kontingente im

2. Förderweg, aus der Ausgleichzahlung, Mietein-
familienhäuser, Einkommensabhängige Förderung)

1.2 Neubau und Ersterwerb von Eigentumsmaßnahmen

2. Zukunftsweisender und experimenteller
Wohnungsbau (Neubau von Miet-und Genossen-
schaftswohnungen)

3. Maßnahmen zur Förderung im Bestand

3.1 Förderung von Ausbau-und Erweiterung (Miet- und Genossenschaftswohnungen)

3.2 Kombiförderung

3.3 Förderung von Maßnahmen zum Erwerb von Bindungen sowie zur Förderung neuer
Wohnungs-

genossenschaften im Bestand

3.4 Förderung des Erwerbs vorhandenen Wohneigentums

3.5 Wohneigentumssicherungshilfe

4. Förderung von Wohnheimplätzen für Menschen mit Behinderungen

7 000 914

9 200 1 042

600 71

1 100

86

300 28
700 25

700 36
 10

650 29

5. Summe WoBauP 2000 gem. § 29 II. WoBauG
 20 250 2 241

6. Förderung von Eigentumsmaßnahmen im Bürgschaftsmodell
1 500

7. Summe Wohnungsbauförderung 2000
 21 750 2 241

8. nachrichtlich

8.1 Förderung von Modernisierung und Energieeinsparung im Rahmen des ModP 2000
und des ESP 2000

 20 000 343,5

Schwerpunkte des Wohnungsbauprogramms sind:

- Die soziale Bedarfsorientierung steht weiterhin im Mittelpunkt. Daher
wird der Schwerpunkt der Förderung der Mietwohnungen bei Haushalten des 1. Förde-
rungsweges liegen (rd. 75 % des Fördervolumens).

- Trotz Rückzug des Bundes aus dem 2. Förderweg Fortsetzung dieser Förderungsart aus Landesmitteln. Die Kontingente werden nur noch auf Anforderung der Bewilligungsbehörden zugeteilt.

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

- Beibehaltung des Ansatzes für die Förderung von Eigentumsmaßnahmen gleichzeitige Mittelfreigabe für alle Anträge, die bis zum 30.11.2000 gestellt werden.

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

Die Forderung der Barrierefreiheit aller Sozialwohnungen resultiert u.a. aus dem Wegfall der Altenwohnungsbestimmungen. Für alle Investoren bedeutet dies eine neuerliche Kostenerhöhung z.B. dadurch, daß in jeder Wohnung ein Sanitärraum mit einem bodengleichen Duschplatz ausgestattet sein muß. Die Forderung der Barrierefreiheit wird wie folgt begründet:

„Ziel der Förderung des Neubaus von Miet- und Genossenschaftswohnungen ist es, die Wohnqualität zu erhöhen und mit einem einheitlichen Wohnungsstandart allen Wohnbedürfnissen in unterschiedlichen Lebenssituationen möglichst gerecht zu werden. Damit soll auch älteren oder behinderten Personen ermöglicht werden, auf Dauer einen eigenen Haushalt zu führen. Dies wird in vielen Fällen aber nur möglich sein, wenn auch Wohnungen in Obergeschossen stufenlos erreichbar sind. Es ist daher sinnvoll, die Treppenhäuser so zu gestalten, daß die Wohnungen mindestens durch nachträgliche Baumaßnahmen, in der Regel den Ein- oder Anbau eines Aufzuges, stufenlos erreichbar gemacht werden können (Nach-rüstbarkeit). „

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß es sich bei der möglichen Nachrüstbarkeit um eine Planungsempfehlung und nicht um eine Förderungsvoraussetzung handelt. Da aber sowohl die Installation einer Aufzugsanlage als auch deren Betrieb nicht unerheblich Kosten verursacht - vom Flächenverbrauch ganz zu schweigen - werden die Investoren dieser Forderung sicherlich in den wenigsten Fällen nachkommen. Beim Verzicht auf eine Aufzugsanlage bei gleichzeitiger Forderung der Barrierefreiheit in den Wohnungen (DIN 18025, Teil 2) wird hier also lediglich in der Horizontalen diese Barrierefreiheit erreicht. Darüber hinaus können die Bewilligungsbehörden unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen von dieser Vorschrift zulassen.

Die in der Vergangenheit eingeführten Standarts der Sozialwohnungen wie z.B. Niedrigenergiehausstandart, Erreichbarkeit von Endhaltepunkten des schienengebunden ÖPNV oder auch der eingeführten Forderung nach Barrierefreiheit verteuern den Bau von Sozialwohnungen. Dieser Verteuern wird nicht durch eine Erhöhung der Darlehnsätze oder Anhebung der Bewilligungshöchstmiete Rechnung getragen. Der heute günstige Kapitalmarktzins ermöglicht allerdings weitestgehend, auch im engen Rahmen der Wohnungsbauförderungsbestimmungen kostendeckend zu arbeiten. Das größte Problem

bei der Umsetzung des Wohnungsbauprogramms stellt nach wie vor aber nicht die mangelnde Bereitschaft der Investoren sondern die mangelnden Grundstücksflächen für den Geschößwohnungsbau und die dadurch bedingten hohen Baulandpreise dar.

7.2 Stadt Bergisch Gladbach

Mietwohnungsbau

Mit Zuteilungserlaß vom 28.2.2000 sind folgende Kontingente für die Förderung des Mietwohnungsbaus zugeteilt worden .

- Wohnungen im 1. Förderweg des allgemeinen Mietwohnungsbaus 29
- Wohnungen aus dem Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe 20
- Für die Bau- und Aufwendungsdarlehn zum Bau oder Ersterwerb von Familienheimen erfolgte die Mittelfreigabe für alle Anträge des laufenden Jahres, die bis zum 30.11.2000 eingehen.

Absicht des MBW ist die Konzentration der Fördermittel auf die Ballungsräume und die Ballungsrandzonen. Trotz der kompletten Mittelrückgabe im Programmjahr 1999 und des insgesamt reduzierten Fördervolumens ist für Bergisch Gladbach als Ballungsrandzone noch eine relativ hohe Mittelzuteilung erfolgt.

Im Programmjahr 2000 beabsichtigt die Rheinisch Bergische Siedlungsgesellschaft die Schaffung von 9 neuen Wohnungen durch Um- und Ausbau im Wohnungsbestand. Darüber hinaus sollen bereits aus dem 2000erKontingent die ersten Bewilligungen im Gebiet des Hermann-Löns-Kasernengeländes ausgesprochen werden. Obwohl der Baubeginn voraussichtlich erst Mitte des Jahres 2001 erfolgt, muß aber die Bewilligung der öffentlichen Baudarlehn - 1. Bauabschnitt - noch in diesem Jahr erfolgen um die Grundstückssubvention des Bundesvermögensamtes (50 % Preisnachlaß bei der Bebauung mit Mitteln aus dem Wohnungsbauprogramm) in Anspruch nehmen zu können. Der 1. Bauabschnitt umfasst voraussichtlich 36 Wohnungen.

Im B-Plangebiet „ Auf´m Büchel „ ist die Förderung von Mietwohnung und ggf. Mietein-familienhäusern für kinderreiche Familien möglich.

Die Förderung von Passiv-Häusern - Familienheime oder Mietwohnungen - ist im Rahmen der AGENDA 21 in der „ Planungswerkstatt Lückcrath „ 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 2000 sind jedoch heute schon mehr Bewilligungen - z.Z. 17 - als im Jahr 1999 ausgesprochen worden. Dies ist insbesondere auf die Erschließung zweier größerer Baugebiete für die Eigenheimbebauung zurückzuführen :

- Die katholische Kirchengemeinde Herkenrath hat im Stadtteil Bärbroich insgesamt 23 Grundstücke an Familien mit Kindern in Erbpacht vergeben. Ein großer Teil dieser Familien erfüllt die Voraussetzungen für die Förderung mit öffentlichen Bau - und Aufwendungsdarlehn.

- Im Gebiet des Bebauungsplans „ Pannenberg „ verkauft die Stadt Bergisch Gladbach Grundstücke insbesondere an Familien mit Kindern.

Für die Hälfte der Grundstücke wird ein Kinderbonus in Höhe von 5.000,00 DM pro Kind gewährt, wenn die Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbausum nicht mehr als 40 % überschritten wird.

Die erforderliche Einkommensprüfung sowie die Prüfung der Tragbarkeit der Gesamtbelastung wird vom Fachbereich 2 - Wohnungsbauförderung - durchgeführt.

Die Prüfung der Tragbarkeit der Belastung erfolgt auch für Familien, die ohne Inanspruchnahme öffentlicher Mittel bauen wollen.

Bis heute sind bereits 46 Prüfungen vorgenommen worden. Hiervon erfüllen 15 Familien die Voraussetzungen zur Förderung bzw. wollen eine Förderung in Anspruch nehmen . Die entsprechenden Anträge werden nach Kauf des Grundstücks und Planung gestellt werden und teilweise noch im Programmjahr 2000, der größte Teil jedoch im Jahr 2001 , bewilligt werden können.

1993

1994

1995

1996

1997

1998

Gesamt

70 WE

Platzer Höhen-

weg

RBS

24 WE

49 WE

Marjampolestr. Privatinvestor

36 WE

(9 Beh.WE)

45 WE

Bensberger Str.

RBS

10 WE

48 WE

Richard-Zanders-Straße

RBS

18 WE

51 WE

Richard-Zanders-Str.

RBS

12 WE

26 WE -Zanders-

Buchholzstr.

RBS

13 WE

Dellbrücker Str.

Privatinv.

10 WE

Dolmanstraße

RBS

8 WE

Ahornweg

RBS

11WE

Richard-Zanders-Straße

RBS

7WE

Richard-Dehmel-Str.

Privatinv.

15 WE

Richard-Zander-Straße

Privatinv.

6 WE

289

Mietwohnungen

Steinbreche

Privatinv.

36 WE

Strassen

Privatinv.

5WE

Feldstraße

RBS

10WE

An der Jüch/Hans-ZandersStr.

Privatinv.

18 WE

Kierdorfer Feld

Kath.Kirchengemeinde

18 WE

Kürtener Str.
Privatinv.
7 WE

--
--

Pannenberg
Privatinv.
14 WE
Diakonissenweg Privatinv.
5 WE
Nikolaus-Lenau-Straße
Privatinv.
8 WE

Kürtener Str.
Privatinv.
6 WE

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin
Federführender Fachbereich

Unterzeichnung/Mitzeichnung

der beigefügten
Tagesordnungspunkt

Mitteilungsvorlage

Wohnungsbericht 1999
Unterzeichnung Federführender Fachbereich

Datum _____ (Unterschrift)
Mitzeichnung 2-264
Ausschussbetreuender Fachbereich Verwaltungsvorstand

Datum _____
(Unterschrift)

Datum _____
(Unterschrift)