Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Finanzen	Drucksachen-Nr. 383/2003	
Mitteilungsvorlage		
		☒ Öffentlich
		☐ Nicht öffentlich
für die Sitzung des ▼	Sitzungsdatum	
Finanz- und Liegenschaftsausschuss	03.07.2003	
Hauptausschuss	08.07.2003	
Jugendhilfeausschuss (Jugendhilfe- und Sozialausschuss)	14.10.2003	

Tagesordnungspunkt

Wohnungssituation in Bergisch Gladbach
- Jahresbericht 2002
- Wohnungsbauprogramm 2003

Inhalt der Mitteilung:

1. **Vorbemerkungen**
2. **Wohnungsbauförderung**
  - 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 Wohnungsberechtigungsscheinen
  - 3.3 Wohnungsvermittlung
  - 3.4 Vermittlung Seniorenwohnungen
  - 3.5 Wohnraumüberwachung im öffentlich geförderten Wohnungsbau

1. Vorbemerkungen

Der Wohnungsbericht für das Jahr 2002 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 abnehmende Nachfrage hat zu einem starken Einbruch der Wohnungsbauinvestitionen geführt. So sind beispielsweise die Fertigstellungszahlen im Land NRW in der Zeit von 1995 bis 2001 um ca. 36 % zurückgegangen, die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen landesweit sogar um 42 %. Wenn dieser Trend anhält wird schon heute die Grundlage für eine Verknappung auch frei finanzierten Wohnungen gelegt.

Trotz der momentanen Entspannung dieses Teilmarktes des mittleren und gehobenen Preissegments können sich auch heute viele Haushalte am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen. Hierzu gehören insbesondere 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 Haushalte 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. 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.

Das neue Wohnraumförderungsgesetz trägt der geänderten Bedarfslage auf dem Wohnungsmarkt Rechnung mit der Zielsetzung, **Wohnraum für den Personenkreis zu schaffen, der sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen kann.** Die Ausgestaltung der Wohnraumförderungsbestimmungen bleibt weiterhin in der Zuständigkeit der Bundesländer.

Bestandsförderung und somit Wohnraumerhaltung und Neubauförderung sollen zukünftige gleichberechtigt erfolgen. Diese Zielsetzung ist in die neuen Wohnraumförderungsbestimmungen eingeflossen.

2. Wohnungsbauförderung 2002

2.1 Allgemeines

Im Wohnungsbauprogramm 2002 wurde die Förderung von insgesamt

- 3.465 Mietwohnungen,
- 8.285 Familienheime und Eigentumswohnungen,
- 650 Heimplätzen für Behinderte
- 1.100 Maßnahmen im Bestand

mit einem Mittelansatz von insgesamt 804,2 Mio. EURO angestrebt. Im Förderjahr 2002 ist mit dem Gesamtergebnis von 16.168 Fördereinheiten und dem Gesamtvolumen von 996,317 Mio. EURO ein Ergebnis erzielt worden das deutlich über dem Ansatz liegt.

Mit Zuteilungserlaß der Bezirksregierung in Köln sind am 15.4.2002 für das Stadtgebiet Bergisch Gladbach im Mietwohnungsbau

21 Mietwohnungen im 1. Förderweg des allgemeinen Mietwohnungsbaus

3 Mietwohnungen aus dem Aufkommen aus der Ausgleichsabgabe

zugeteilt worden. Gleichzeitig erfolgte die Mittelfreigabe für alle Eigentumsmaßnahmen, für die bis 30.11.2002 Anträge gestellt werden.

Im Programmjahr 2001 konnte der Start für die Bebauung des Hermann-Löns-Kasernengeländes erfolgen. Das gesamte Kontingent ist für die Förderung des II. Bauabschnitts der Rheinisch-Bergischen Siedlungsgesellschaft (RBS) im Hermann-Löns-Kasernengelände/ Willy-Brandt-Straße - bewilligt worden.

Im Bereich der Eigentumsförderung sind **17** Objekte gefördert worden.

Förderjahr	1. Förderweg	2. Förderweg	Eigentumsförderung	Summe WE
1995	37	8	30	75
1996	48	7	24	79
1997	43	8	20	71
1998	26	-	18	41
1999	17 Heimplätze*	-	13	17 HPL + 13 WE
2000	9*	-	20	29
2001	49	-	22	71
2002	24	-	17	41

* Sonderprogramme

Der Einkauf von Belegungsbindungen im Bestand hat landesweit nicht den erhofften Erfolg gehabt.

Aus diesem Grund ist im Programmjahr 2002 dieser Ansatz unter dem Punkt „Maßnahmen im Bestand „ und nicht mehr als Sonderkontingent aufgeführt.

2.2 Mietwohnungen

Im Programmjahr 2002 lag die planmäßige Zuteilungsquote niedriger als im Vorjahr. Die zugewiesenen Kontingente von 24 WE reichten aus für die Förderung des II. Bauabschnitts der RBS in der Willy-Brandt-Straße. Die bewilligte Gesamtsumme für diese Wohnungen betrug **1,606 Mio. EURO**.

Auf die Förderung von Wohnungen im 2. Förderweg ist ab dem Programmjahr 2001 vollständig verzichtet worden (s. auch Vorjahresbericht S. 3).

Verstärkt gefördert werden sollte 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 Willy-Brandt-Straße 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.

Weiterhin war im Programmjahr 2002 der 3. Förderweg in Form der vereinbarten Förderung möglich. 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 Einkom-

men bis zu 40 % über der Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus, die maximal vereinbarte Miete beträgt 5,90 Euro 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 befand sich die Wohnungsbauförderung in der Übergangsphase, ab 2003 sind die Förderbestimmungen komplett der neuen Gesetzgebung angepasst.

Sonderkontingente

Die Neuaufteilung des Wohnungsbauprogramms 2002 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

  - 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

  - P. 3   **Förderung für die Aufbereitung von Brachflächen, Darlehn für Behinderte, Aufzüge**
- und
- P.4   **Förderung von Wohnheimplätzen für Behinderte**

Eine weitere Aufteilung ist nicht mehr vorgesehen.

2.3 Eigentumsmaßnahmen

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

Im Programmjahr 2000 sind **20** Eigentumsmaßnahmen gefördert werden, im Jahr 2001 ist die Zahl auf **22** angestiegen, hat sich im Jahr 2002 jedoch wieder auf **17** verringert. Trotz der Änderung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen im Eigenheimbereich und der Erhöhung der Fördermittel wird sich das Förderniveau wohl weiterhin auf dem niedrigen Volumen der Vorjahre verstetigen.

Der Rückgang der Förderzahlen ist vor allem auf die hohen Baulandpreise bzw. das Preisniveau der Kaufeigenheime zurückzuführen. Nur noch wenn alle Voraussetzungen erfüllt sind – Einhalten der Einkommensgrenze, ausreichend Eigenkapital und ausreichendes Nettoeinkommen – ist eine Förderung möglich.

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 gegenübergestellt. Danach muß der sogenannte „Rückbehalt“, noch verbleiben um den Unterhalt der Familie zu sichern.

Dieser Rückbehalt beträgt:

- bei einem 3-Personen-Haushalt	1.025,00 EURO
- bei einem 4-Personen-Haushalt	1.230,00 EURO
- bei einem 5-Personen-Haushalt	1.435,00 EURO 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. Im Zuge der Umstellung auf den EURO sind diese Grenzen nur geringfügig angehoben worden.

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, bei Kaufeigenheimen meist unter 200 m². Das Gesamtvolumen der Eigenheimförderung im Jahr 2001 betrug **1.027 Mio. EURO**.

2.4 Modernisierung von Wohnraum

Für die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen und Energiesparmaßnahmen, die den CO₂ Ausstoß verringern sind im Programmjahr 2002 insgesamt **500.000,00 EURO** 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 1970 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 2002 im Stadtgebiet Bergisch Gladbach so dar, das zwar viele Beratungsgespräche geführt worden sind aber eine Förderung immer an einer der o.g. Einschränkungen scheitern musste. Darüber hinaus wird bei geplanten Energieeinsparungsmaßnahmen ein umfangreiches Maßnahmenpaket

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

gefordert (im Eigenheimbereich müssen 3 von 5 Maßnahmen durchgeführt werden).

2.5 Städtische Finanzierungsmittel

Im städtischen Haushalt ist weiterhin nur noch der Ansatz für die Auszahlung der bereits bewilligten städtischen Aufwendungsdarlehn im Mietwohnungsbau vorgesehen. Investoren im sozialen Wohnungsbau werden darauf hingewiesen, daß zur Zeit eine Beteiligung der Stadt Bergisch Gladbach an der Finanzierung geförderter Objekte nicht möglich ist.

Durch den verringerten Grundstückspreis, den die RBS im Hermann-Löns-Kasernengelände gezahlt hat konnten diese beiden Bauabschnitte aber auch ohne zusätzliche städtische Subvention gefördert werden (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 worden. Im Rahmen der Vergabepfprüfung ist im FB 2 - Wohnungsbauförderung in den Jahren 2000 bis 2002 für **67** Bewerber eine Einkommens- und Finanzierungsüberprüfung vorgenommen worden. Von den Erwerbem der Grundstücke im Plangebiet Pannenberg sind bis heute **16** Bauvorhaben gefördert worden. 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 2002 **3.088 Wohneinheiten, davon 359 Eigentumsmaßnahmen.**

Mit Mitteln des 2.Förderweges subventioniert sind insgesamt 217 Wohnungen im Bestand, davon 163 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.

Obwohl 2001 und 2002 insgesamt 73 Mietwohnungen gefördert wurden kann der Rückgang des Wohnungsbestandes nicht durch die Neubauförderung aufgefangen werden.

Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes in Bergisch Gladbach

Jahr	Eigentumsmaßnahmen	Mietwohnungen	Summe
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
2002	359	2729	3088

Von den **2.729** Wohnungen des Mietwohnungsbestandes befinden sich **821** 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

§ 9 Wohnraumförderungsgesetz nicht überschreitet. Diese Einkommensgrenze liegt beispielsweise bei einem 4-Personenhaushalt mit 2 Kindern unter 18 Jahren bei 27.200 EURO. Dies entspricht einem Brutto-Arbeitseinkommen von 39.901 EURO.

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 2002 wurden **831** Wohnberechtigungen beantragt; davon mußten 23 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 hat allerdings nur zu einem geringen Anstieg der Antragsteller für einen Wohnberechtigungsschein geführt. Weil aber gleichzeitig das Angebot an Sozialwohnungen sinkt erweitert sich der Kreis der potentiellen Bewerber ohne Aussicht auf eine entsprechende Wohnungsversorgung.

3.3 Wohnungsvermittlung

Zum Stichtag 31.12.2002 waren bei der Wohnungsvermittlung insgesamt **1.131** wohnungssuchende Haushalte (einschließlich Seniorenhaushalte) registriert. Die Zahl der vermittelten Wohnungen (ohne Altenwohnungen) ist zurückgegangen, die Zahl der Wohnungssuchenden (nicht Senioren) stark angestiegen.

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 218 wohnungssuchende Haushalte ältere Menschen (Personen ab 60 Jahre) enthalten. Die Nachfrage für diese Seniorenwohnungen ist gegenüber dem Vorjahr wiederum (291) deutlich zurückgegangen.

	2001	2002	
insgesamt	1.032	1.131	= Zunahme
Wohnungssuchende ohne Senioren	741	913	= deutliche Zunahme
Seniorenwohnungen	291	218	= deutliche Abnahme

Wohnungssuchendenstatistik

Wohnungssuchende Haushalte	1997	1999	2000	2001	2002
Alleinstehende	346	311	264	293	329
sonstige Haushalte	416	357	414	448	584
Seniorenwohnungen	432	419	345	291	218
Gesamt	1.347	1.194	1.087	1.023	1.131
davon untergebracht in Notunterkünften/Übergangsheimen einschließlich Aussiedler	96	105	80	78	98

Wohnungssuchende Stand 31.12.2002

	1 P.	2 P.	3 P.	4 P.	5 P.	6 P. u mehr	insges.
Haus- halte plus Senioren	329 183	201 35	143	126	76	38	1.131
Personen plus Senioren	329 183	402 70	429	504	380	228	2.525

Wohnungssuchende in Obdachlosen/Übergangsheimen

	1 P.	2 P.	3 P.	4 P.	5 P.	6 P. u. mehr	insges.
Haus- halte	43	21	11	15	4	4	98
Personen	43	42	33	60	20	24	222

Wohnungssuchende allein erziehende Haushalte

	2 P.	3 P.	4 P.	5 P.	insgesamt
Haus- halte	76	42	16	10	144
Personen	152	126	64	50	392

Hervorzuheben ist der hohe Prozentanteil der minderverdienenden Haushalte (Einkommengrenze 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 913 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	48	24	11	10	-	
Obdachlosen/Notunterkunft	43	21	11	15	4	4
öffentlich geförderte Wohnung	29	17	21	17	12	5
freifinanzierte Wohnung Baujahr ab 1948	201	136	97	84	58	29

Gründe für den Wohnungswechsel	1 P.	2 P.	3 P.	4 P.	5 P.	6 P. +
zu kleine Wohnung	180	94	53	83	33	21
zu große Wohnung	21	11	0	4	0	0
Unzureichende Ausstattung	43	24	33	19	3	7
zu hohe Miete/Heizkosten /Nebenkosten	56	49	42	29	16	11
Kündigung durch Vermieter/Räumungsurteil	11	31	13	12	5	1

Weiterhin ist die Zahl der 1Personenhaushalte sehr hoch mit steigender Tendenz. Hier sind auch Personen genannt, die sich z.Zt. 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 hoch.

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 immer noch sehr hoch.

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

Im Jahr 2002 konnten 138 Haushalte in Sozialwohnungen vermittelt werden (2001=167). Darüber hinaus sind 2 freifinanzierte Wohnungen vermittelt worden.

Insgesamtvermittlungen = **140**

Bis auf 9 neu geschaffene Wohnungen durch Dachaufstockung sind alle Wohnungsvermittlungen aus dem Wohnungsbestand erfolgt.

Vermittelte Wohnungen aus dem Wohnungsbestand

1-Raum-Wohnung	2-Raum-Wohnung	3-Raum-Wohnung	4-Raum-Wohnung	5-Raum-Wohnung
11	41	59	18	-

Vermittelte Neubauwohnungen

1-Raum-Wohnung	2-Raum-Wohnung	3-Raum-Wohnung	4-Raum-Wohnung	5-Raum-Wohnung
-	-	6	3	-

Im Berichtsjahr 2002 konnten erstmals wieder 9 neu errichtete Wohnungen belegt werden. Es handelt sich um Wohnungen der RBS die in der Siedlung „Oberlückerath“ durch Aufstockung entstanden sind.

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 Wohnungsvermitt-

lungsstelle 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 sein Veto einlegen kann, wenn die Mietzahlung nicht dauerhaft gesichert scheint.

Die Übernahme der Mietzahlung durch das Sozialamt 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.

Die Wohnungsvermittlungsstelle konnte 36 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 2002 deutlich angestiegen. Dies ist vor allem auf die fehlende Neubautätigkeit im sozialen, aber auch im frei finanzierten Wohnungsbau zurückzuführen (s. Vorbemerkungen). Wenn die Zurückhaltung der Investoren auf dem Wohnungsbaumarkt weiter anhält und auch der Sozialwohnungsbau sich auf niedrigem Niveau verstetigt wird der Verdrängungseffekt des freien Marktes auch zukünftig die Zahl der Wohnungssuchenden weiter ansteigen lassen.

Der Angebotsüberhang des freien Marktes ist nicht mehr so groß wie in den vergangenen Berichtsjahren. Im Jahr 2002 konnten deshalb auch lediglich 2 frei finanzierte Wohnungen 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. Aber auch hier sind die Zahlen rückläufig, was auf ein gesunkenes Angebot zurückzuführen ist. In 2002 konnten sich aber immerhin noch

255 registrierte Haushalte (Vorjahr 416), auch bedingt durch die umfangreiche Beratungstätigkeit der Vermittlungsstelle, mit freiem oder frei angebotenem Wohnraum 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 steigend.

Hierzu gehören insbesondere die Bewohner von Notunterkünften, Suchtkranke aus den Kliniken des Stadtgebietes, kinderreiche Familien, ausländische Familien und allein erziehend Mütter oder Väter.

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 **218** Seniorenhaushalte wohnungssuchend gemeldet, davon **183** Einzelpersonenhaushalte und **35** 2-Personen Haushalte.

Es sind insgesamt **18** Wohnungen vermittelt worden.

3.5 Wohnraumüberwachung im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Bis zur Änderung der wohnungsrechtlichen Vorschriften unterlagen öffentlich geförderte Wohnungen den Bindungen des sog. Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG). 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 WoBindG jedoch weiterhin Anwendung.

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 (gilt nur noch für den Altbestand),
- 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 **1.532** Wohnungen überprüft. Dabei wurden **21** 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.

5. Subventionsabschöpfungsabgabe/Ausgleichszahlung

Als Instrument der Subventionsgerechtigkeit und zur Vermeidung von Fehlförderung ist Anfang der 80iger Jahre die Fehlbelegerabgabe (jetzt: Subventionsabschöpfungsabgabe oder Ausgleichszahlung) eingeführt worden. Denn Wohnraumförderung ist nur gerechtfertigt, wenn sie der Zielgruppe zugute kommt. Da sich die wirtschaftlichen Verhältnisse der Mieter nach Bezug einer Sozialwohnung vielfach ändern und nicht selten Haushalte aus dem Berechtigtenkreis herauswachsen, ist der durch die Förderung erzielte Mietvorteil dann nicht mehr gerechtfertigt. Um Mietern aber zu ermöglichen, in ihrer Wohnung bleiben zu können ist die Ausgleichszahlung ein unverzichtbares Instrument, um Subventionsgerechtigkeit zu gewährleisten. Erst ab einer 20%igen Überschreitung der Einkommensgrenze wird die Ausgleichsabgabe – gestaffelt nach der Höhe der Überschreitung - erhoben:

Überschreitung der Einkommensgrenze	Fehlbelegungsabgabe
20 %	0,35 €/qm
30 %	0,75 €/qm
40 %	1,50 €/qm
50 %	2,00 €/qm
60 %	2,50 €/qm
70 %	3,00 €/qm

Überschreitung der Einkommensgrenze	Fehlbelegungsabgabe
80 %	3,50 €/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 2002 insgesamt **6.792.563,06 €** 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, im Programmjahr 2002 sind Mittel für die Förderung von 3 Wohnungen zugeteilt worden. Diese Mittel sind voll ausgeschöpft worden und es sind insgesamt im Programmjahr 2001 **3.498.800,00 DM** für die Errichtung von 24 Wohnungen und im Programmjahr 2002 **204.100,00 €** für die Förderung von 3 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	1.147 Wohnungen

2. Jahrgang	431 Wohnungen
3. Jahrgang	<u>1.182 Wohnungen</u>
gesamt:	2.760 Wohnungen

Ab dem Erhebungszeitraum 2003 besteht für die zuständigen Stellen die Möglichkeit, die Jahrganggruppen selbstständig neu festzulegen um möglichst gleiche Fallzahlen pro Jahrgangsgruppe zu erreichen. Aus programmtechnischen Gründen ist dies zur Zeit aber nicht möglich.

Fehlbelegungsquoten

2001	2002
1. Jahrgang - 11,02 %	1. Jahrgang - 10,55%
2. Jahrgang - 33,81 %	2. Jahrgang - 14,15 %
3. Jahrgang - 15,51 %	3. Jahrgang - 34,18 %
ges. Quote - 20,11 %	ges. Quote - 21,23 %

Einnahmen der letzten vier Jahre:

1999	-	1.108.652,27 DM
2000	-	763.687,89 DM
2001	-	773.771,74 DM
2002	-	419.728,07 EURO

6. Wohngeld

Das neue Wohngeldgesetz ist zum 1.1.2001 in Kraft getreten .

Durch die Novelle des Wohngeldgesetzes ist das Wohngeld insgesamt familienfreundlicher gestaltet worden. So sind bei der Einkommensberechnung u.a. Freibeträge für allein erziehende Personen wieder eingeführt worden, die Einkommensgrenzen sind deutlich angehoben worden, Wohngeld im Rahmen der Sozialhilfe und allgemeines Wohngeld sind harmonisiert worden u.s.w.

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 und auch im Jahr 2002 sind die Antragszahlen deutlich höher als vor der Gesetzesänderung.

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 – ist sowohl für die Wohngeldstelle als auch für den Fachbereich Jugend- und Soziales erneut eine Änderung der Einkommensberechnung ab dem **1.1.2003** erfolgt. Bei der Wohngeldstelle führte diese Änderung zu einem erneut deutlich angestiegenen Antragsaufkommen von **250** Mehranträgen. Darüber hinaus sind von **150** Personen Anträge auf Wohngeld im Verfahren der Grundsicherung gestellt worden, der Anspruch auf Grundsicherung allerdings ist letztlich abgelehnt worden. In diesen Fällen wird zur Zeit geprüft, ob ein Anspruch auf Wohngeld besteht.

Die Gebührensatzung der Stadt Bergisch Gladbach für die Nutzungsentschädigung der Übergangsheime ist geändert worden.

Bewohner der Übergangsheime waren bis dato nicht antragsberechtigt, da das Nutzungsentgelt pro Person berechnet wurde und somit wohngeldrechtlich kein mietähnliches Nutzungsverhältnis vorlag.

Nach der Änderung der Gebührensatzung wird das Nutzungsentgelt jetzt nach Nutzfläche pro qm berechnet und die Bewohner der Übergangsheime werden somit antragsberechtigt für Wohngeld. Nach Einschätzung des Fachbereichs Jugend und Soziales werden ca. **80 Haushalte** antragsberechtigt werden.

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

1996	-	2.422
1997	-	2.754
1998	-	2.739
1999	-	2.800
2000	-	2.618
2001	-	3.823
2002	-	3.657

Für das Jahr 2003 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 hat 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 4 Monate.

7. Wohnungsbauprogramm 2003

7.1 Land NRW

Das Land NRW beabsichtigt, mit dem Wohnungsbauprogramm 2003 (WoBauP 2003) die Förderung von 13.500 Wohnungen mit 800 Mio. (804 Mio. €) .

Vorgesehen sind

Mietwohnungen für die soziale Wohnraumversorgung mit einem Mittelaufwand von	240 Mio. €
Eigentumsmaßnahmen mit einem Mittelaufwand von	510 Mio. €
Sonstige Fördermaßnahmen mit einem Mittelaufwand von zu fördern.	50 Mio. €
Darüber hinaus stehen aus dem Landeswohnungsbauvermögen für die investive Bestandsförderung zur Verfügung.	175 Mio. €

Eine weitere Gliederung sieht das WoBauP 2003 nicht mehr vor.

Erstmals sind mit dem WoBauP 2003 die Mittel für die soziale Wohnraumförderung als Budget zugeteilt worden (vorher als feststehende Wohneinheiten).

So kann die Bewilligungsbehörde über den Einsatz der Mittel den klassischen Sozialwohnungsbau aber auch den Bau von Mietwohnungen für die Zielgruppe der „ Schwellenhaushalte „ mit einer bis zu 40%igen Überschreitung der Einkommensgrenze fördern. Aus diesem Budget wird auch der Bau von Aufzugsanlagen gefördert, damit die Forderung des barrierefreien Wohnens auch umgesetzt werden kann.

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 Verdoppelung der Fördermittel für den Einbau eines Aufzuges hofft man, bei den Investoren die Bereitschaft zum Bau von Aufzugsanlagen zu erhöhen.

Ab dem Programmjahr 2003 können auch wieder Altenwohnungen gefördert werden.

In den neuen Wohnraumförderungsbestimmungen ist die Mietberechnung aufgrund der Ermittlung der Kostenmiete nicht mehr vorgesehen.

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.

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 % der Ausgangsmiete jährlich anzuheben.

Darüber hinaus sind keine Mieterhöhungen mehr möglich.

Die Höchstmiete beträgt im Stadtgebiet Bergisch Gladbach zur Zeit 4,80 € mtl./m².

Mietwohnungsbau

Mit Zuteilungserlaß vom 14.3.2003 sind für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus insgesamt

2.309.013,00 €

Fördermittel bereitgestellt worden.

Für die Baudarlehn zum Bau oder Erwerb von Familienheimen erfolgte die Mittelfreigabe für alle Anträge des laufenden Jahres, die bis zum 30.11.2003 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). Mit dem zugeteilten Förderbudget können 30 – 35 Wohneinheiten, je nach Wohnungsgröße, gefördert werden. Dies bedeutet gegenüber dem Programmjahr 2002 eine Steigerung um **ca. 10 Wohneinheiten oder rd. 500.000 ,00 €**.

Für die Förderung eines Mietwohnungsobjektes an der Mülheimer Straße liegt bereits der konkrete Antrag eines Privatinvestors für **12** Wohnungen vor.

Mit einem anderen privaten Investor haben bereits zahlreiche Gespräche mit dem Ziel der Förderung von **ca. 12 – 15** Altenwohnungen als Erweiterung einer bereits bestehenden Altenwohnungsanlage An der Jüch stattgefunden. Mit der Antragstellung wird sicher 2003 gerechnet.

Der Verein „Progymnasium Bensberg e.V.“ beabsichtigt, auf dem Gelände des Progymnasiums die Errichtung eines gemischt genutzten Objektes. Hier sollen u.a. auch Wohnungen für behinderte Menschen entstehen. Von den geplanten 22 Apartments sollen **ca. 14** gefördert werden.

Aus einem bereits beim MSWKS angeforderten Sonderkontingent sollen darüber hinaus **16 Heimplätze** für die Unterbringung und Betreuung von jungen erwachsenen autistischen Menschen in Combüchen gefördert werden.

Eigenheime:

Ebenso wie im Mietwohnungsbau hat auch der Eigenheimbau - trotz guter Rahmenbedingungen insbesondere des Zinsmarktes - unter der Verknappung des Baulandes zu leiden. Im Programmjahr 2003 sind bis heute **9** Bewilligungen ausgesprochen worden.

Die Vermarktung der Eigenheime im Bereich des ehemaligen Hermann-Löns-Kasernengeländes lief nach Auskunft der Bauträger zunächst schleppend, jetzt aber doch recht zügig an. Insgesamt sollen in diesem Gebiet mehr als 50 Eigenheime durch Bauträger erstellt werden, die ersten Objekte stehen kurz vor der Fertigstellung.

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 Jahr 2003 sind die Anträge auf die Förderung des Erwerbs einer vorhandenen Immobilie deutlich höher als die Anträge zur Förderung von Neubaufvorhaben.

Im Zuge der Umstellung auf den EURO sind auch die Förderbedingungen und die Darlehenshöhen verbessert worden. So wird beispielsweise neben den zinslosen bzw. gering ver-

zinsten Baudarlehn der Grundbetrag der Eigenheimzulage vorfinanziert und kann als Ersatz fehlenden Eigenkapitals in die Finanzierung der Immobilie einfließen. Bei Änderung der Eigenheimzulage werden sich aber auch die Wohnraumförderungsbestimmungen im Hinblick auf die Eigentumsförderung ändern.

Auch im Programmjahr 2003 wird mit einem Fördervolumen von 20 Anträgen gerechnet.

8. Reform des Wohnungsbaurechts

Die Reform des Wohnungsbaurechts ist am 1.1.2002 in Kraft getreten und mit dem Erlass der Wohnraumförderungsbestimmungen 2003 auch in NRW abgeschlossen.

Mit dieser Reform sind die Schwerpunkte der Wohnungspolitik neu definiert worden. Hauptziel ist nicht mehr die „Schaffung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung“ sondern 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
- Bündelung verschiedener wohnungsrechtlicher Vorschriften für den sozialen Wohnungsbau
- Abkehr vom Kostenmietprinzip im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung hin zur Festlegung von höchstzulässigen Mieten in der Förderzusage.
- Gleichberechtigung von Neubau- und Bestandförderung