

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich Finanzen	Drucksachen-Nr. 524/2004				
<table border="1"> <tr> <td>X</td> <td>Öffentlich</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Nicht öffentlich</td> </tr> </table>		X	Öffentlich		Nicht öffentlich
X	Öffentlich				
	Nicht öffentlich				
Mitteilungsvorlage					
für die Sitzung des ▼	Sitzungsdatum				
Finanz- und Liegenschaftsausschuss	07.12.2004				

Tagesordnungspunkt

Wohnungssituation in Bergisch Gladbach
- Jahresbericht 2003
- Wohnungsbauprogramm 2004

Inhalt der Mitteilung:

@->

- 1. Vorbemerkungen**
- 2. Wohnraumförderung 2003**
 - 2.1 Allgemeines
 - 2.2 Mietwohnungen
 - 2.3 Eigentumsmaßnahmen
 - 2.4 Modernisierung von Wohnraum
 - 2.5 Städtische Finanzierungsmittel
 - 2.6 Bereitstellung städtischer Grundstücke
- 3. Wohnraumversorgung**
 - 3.1 Bestandsentwicklung
 - 3.2 Ausstellung von Wohnberechtigungsbescheinigungen
 - 3.3 Wohnungsvermittlung
 - 3.4 Vermittlung von Seniorenwohnungen
 - 3.5 Wohnraumüberwachung im öffentlich geförderten Wohnungsbau
- 4. Zweckentfremdung von Wohnraum**
- 5. Subventionsabschöpfungsabgabe/Ausgleichszahlung**
- 6. Wohngeld**

- 7. Wohnraumförderungsprogramm 2004**
 - 7.1 Land NRW
 - 7.2 Stadt Bergisch Gladbach
- 8. Reform des Wohnungsbaurechts**

Wohnungssituation in Bergisch Gladbach

1. Vorbemerkungen

Der Wohnungsbericht für das Jahr 2003 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 %. Die Wohnungsmärkte sind allerdings auch in der Vergangenheit immer wieder zyklischen Marktschwankungen ausgesetzt gewesen. Die Zurückhaltung der Investoren ist zu einem erheblichen Teil Ausdruck einer verbreiteten Skepsis hinsichtlich der künftigen Marktperspektiven. Diese ist allerdings nur teilweise gerechtfertigt. So wird nach den Prognosen des statistischen Landesamtes die Bevölkerungszahl in NRW zwar bis 2014 leicht sinken, aufgrund des anhaltenden Trends zu kleineren Haushalten wird die Zahl der Haushalte und somit der Bedarf an Wohnraum aber steigen.

Nach wie vor ist es heute vielen Haushalten nicht möglich sich ohne Hilfe mit angemessenem Wohnraum zu 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 Nachfrage steigt stetig und der Rückgang des geförderten Wohnungsbestands aufgrund planmäßiger und außerplanmäßiger Tilgungen der öffentlichen Baudarlehn wird zwangsläufig mittelfristig wieder zu Versorgungsengpässen im preis- und sozialgebunden Wohnungsbestand führen.

Aufgabe der Förderung von Mietwohnungen mit öffentlichen Darlehn ist es daher, **Wohnraum für den Personenkreis zu schaffen, der sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen kann**. Die Fördermittel werden hauptsächlich aus dem Landeswohnungsbauvermögen zur Errichtung von Mietwohnungen, aber auch von selbst genutzten Familienheimen oder Eigentumswohnungen bereitgestellt.

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

2. Wohnraumförderung 2003

2.1 Allgemeines

Im Wohnungsbauprogramm 2003 wurde die Förderung von insgesamt 13.500 Wohnungen mit einem Mitteleinsatz von 800 Mio. € angestrebt:

- 240 Mio. € für den Mietwohnungsbau
- 510 Mio. € für Eigentumsmaßnahmen und
- 50 Mio. € für sonstige Fördermaßnahmen .

Für die investive Bestandsförderung waren 175 Mio. € vorgesehen. Im Förderjahr 2003 ist mit dem Gesamtergebnis von 15.472 Fördereinheiten und dem Gesamtvolumen von 1.001,793 Mio. EURO ein Ergebnis erzielt worden das deutlich über dem Ansatz liegt.

Mit Zuteilungserlass der Bezirksregierung in Köln sind am 14.3.2003 für das Stadtgebiet Bergisch Gladbach für den Mietwohnungsbau

1.915.800,00 EURO für Mietwohnungen im 1. Förderweg des allgemeinen Mietwohnungsbaus und **393.213,00 EURO** für Mietwohnungen aus dem Aufkommen aus der Ausgleichs- abgabe bereitgestellt worden. Gleichzeitig erfolgte die Mittelfreigabe für alle Eigentums- maßnahmen, für die bis 30.11.2003 Anträge gestellt werden.

Im Programmjahr 2003 sind im Stadtgebiet **14** Seniorenwohnungen, **14** Wohnungen für be- hinderte Menschen und **16** Heimplätze gefördert worden. Im Bereich der Eigentumsförde- rung sind **31** Objekte gefördert worden. Das Gesamtvolumen der Förderung im Stadtgebiet Bergisch Gladbach betrug **4.071.400,00 EURO**.

Förder- jahr	1. Förderweg	2. Förderweg	Eigentums- förderung	Summe WE/ Heimplätze
1996	48	7	24	79
1997	43	8	20	71
1998	26	-	18	41
1999	17 Heimpl.*	-	13	30
2000	9*	-	20	29
2001	49	-	22	71
2002	24	-	17	41
2003	28 WE+16 H*	-	31	75

* Sonderprogramme

Der Einkauf von Belegungsbindungen im Bestand hat auch weiterhin landesweit nicht den gewünschten Erfolg.

Aus diesem Grund ist im Programmjahr 2003 dieser Ansatz unter dem Punkt „investive Be- standsförderung“ und nicht mehr als Sonderkontingent aufgeführt.

2.2 Mietwohnungen

Im Programmjahr 2003 erfolgte die Zuteilung erstmalig nicht mehr als „Anzahl der Wohn- einheiten“, sondern als Gesamtbudget (s. oben). Das zugewiesene Budget lag über der plan- mäßigen Zuteilung des Vorjahres. Die Mittel sind für die Förderung von 14 Seniorenwoh- nungen als Erweiterung einer bereits bestehenden Wohnanlage sowie für die Förderung von 14 Behinderten gerechter Mietwohnungen eingesetzt worden. Darüber hinaus sind 16 Heimplätze für die Unterbringung und Betreuung von jungen, erwachsenen, autistischen Menschen gefördert worden. Die bewilligte Gesamtsumme für diese Objekte betrug **2.264.300,00 EURO**.

Mit dem Wohnungsbauprogramm und den Wohnraumförderungsbestimmungen 2003 ist die Anpassung der Landesvorschriften an die mit dem Wohnraumförderungsgesetz geänderten bundesrechtlichen Vorschriften abgeschlossen worden. Kernstück dieser Änderungen ist die Abkehr vom Kostenmietprinzip. Die Miete wird nicht wie bisher über eine Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt sondern für die Dauer von 15 oder 20 Jahren mit dem Investor vereinbart. Die Wohnungen können sowohl für Mieter der Zielgruppe A = Einkommen in den Grenzen des Wohnberechtigungsscheins als auch für Mieter der Zielgruppe B = zulässige Überschreitung der Einkommensgrenze bis 40% gefördert werden. Die maximale Miethöhe beträgt für die Zielgruppe A **4,80 €/mtl./m²** und für Mieter der Zielgruppe B **5,90 €/mtl./m²**.

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

2.3 Eigentumsmaßnahmen

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

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

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

Dadurch und auch bedingt durch die Diskussion um die Eigenheimzulage sind sowohl die Antragszahlen als auch die Bewilligungszahlen deutlich gestiegen. Im Jahr 2003 sind insgesamt **47** Anträge auf Förderung gestellt worden (2002 = 21), davon 35 in der 2. Jahreshälfte. Bis zum Bewilligungsendtermin am 30.11.2003 konnten **31** Anträge bewilligt werden (2002 = 17).

Die Förderzahlen könnten aber deutlich höher sein. Insbesondere die hohen Baulandpreise bzw. das Preisniveau der Kaufeigenheime und auch des Wohnungsbestands verhindert in vielen Fällen eine Förderung, da nur wenn alle Voraussetzungen erfüllt sind – Einhalten der Einkommensgrenze, ausreichend Eigenkapital und ausreichendes Nettoeinkommen – eine Förderung möglich ist.

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

Zur Beurteilung der Gefährdung der Existenzgrundlage wird das Nettoeinkommen einer

Familie ermittelt und den dauerhaften Belastungen gegenüberstellt. Danach muss der so genannte „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 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 m², bei Kaufeigenheimen meist unter 200 m². Das Gesamtvolumen der Eigenheimförderung im Jahr 2003 betrug **1.807,1 Mio. EURO**.

2.4 Modernisierung von Wohnraum

Für die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen und Energiesparmaßnahmen, die den CO₂ Ausstoß verringern sind im Programmjahr 2003 insgesamt **470.000,00 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 15 Jahre besteht zu einer Ausgangsmiete von 4,80 €/mtl./m² (ESP = keine Belegungsbindung).
- im Eigenheimbau die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus eingehalten werden müssen.(ESP = keine Einkommensgrenzen)

Die 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 (KfW – CO₂ Programm). 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 2003 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 Geschoßdecke
- Isolierung der Kellerdecke
- Einbau von wärmegeprägten 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 eine Beteiligung der Stadt Bergisch Gladbach an der Finanzierung geförderter Objekte nicht mehr 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.

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 Vergabeprüfung ist im FB 2 - Wohnungsbauförderung in den Jahren 2000 bis 2003 für **68** Bewerber eine Einkommens- und Finanzierungsüberprüfung vorgenommen worden. Von den Erwerbern der Grundstücke im Plangebiet Pannenberg sind bis heute **17** 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 2003 **3.062 Wohneinheiten, davon 340 Eigentumsmaßnahmen.**

Mit Mitteln des 2.Förderweges subventioniert sind insgesamt 209 Wohnungen im Bestand, davon 155 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.

In den Jahren 2002 und 2003 sind insgesamt 52 Mietwohnungen gefördert worden. Der

Rückgang des Wohnungsbestandes kann nicht durch die Neubauförderung aufgefangen werden.

Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes in Bergisch Gladbach

Jahr	Eigentumsmaßnahmen	Mietwohnungen	Summe
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
2003	340	2722	3062

Von den **2.722** Wohnungen des Mietwohnungsbestands befinden sich **842** Wohnungen in der sog. 10jährigen Nachwirkungsfrist nach vorzeitiger Mittelerückzahlung. Der überwiegende Teil dieser Wohnungen wird in den nächsten 4 – 6 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 2003 wurden **903** Wohnberechtigungen beantragt; davon mussten 7 Anträge wegen Überschreitung der Einkommensgrenze abgelehnt werden.

Durch die anhaltend schlechte Wirtschaftslage und die hohe Zahl der Arbeitslosen ist auch die Zahl der wohnberechtigten Haushalte konstant, im Jahr 2003 ist sogar ein starker Anstieg zu verzeichnen (Vorjahr 831). Weil aber das Angebot an Sozialwohnungen sinkt erweitert sich der Kreis der potentiellen Bewerber ohne Aussicht auf eine entsprechende Wohnungsversorgung.

3.3 Wohnungsvermittlung

Zum Stichtag 31.12.2003 waren bei der Wohnungsvermittlung insgesamt **1.201** wohnungssuchende Haushalte (einschließlich Seniorenhaushalte) registriert. Sowohl die Zahl der vermittelten Wohnungen als auch die Zahl der Wohnung suchenden Haushalte ist gestiegen. Die Entspannung des freien Wohnungsmarktes ist lediglich für die Schwellenhaushalte, die

sich knapp unter bzw. über der Einkommensgrenze bewegen von Bedeutung.

In der Gesamtzahl der registrierten Haushalte sind 231 wohnungssuchende Haushalte ältere Menschen (Personen ab 60 Jahre) enthalten. Die Nachfrage für diese Seniorenwohnungen ist gegenüber dem Vorjahr (218) wieder leicht gestiegen.

	2002	2003	
insgesamt	1.131	1.201	= Zunahme
Wohnungssuchende ohne Senioren	913	970	= Zunahme
Seniorenwohnungen	218	231	= Zunahme

Wohnungssuchendenstatistik

Wohnungssuchende Haushalte	1999	2000	2001	2002	2003
Alleinstehende	311	264	293	329	293
sonstige Haushalte	357	414	448	584	677
Seniorenwohnungen	419	345	291	218	231
Gesamt	1.194	1.087	1.023	1.131	1.201
davon untergebracht in Notunterkünften/Übergangsheimen einschließlich Aussiedler	105	80	78	98	131

Wohnungssuchende Stand 31.12.2003

	1 P.	2 P.	3 P.	4 P.	5 P.	6 P. u mehr	insges.
Haus- halte plus Senioren	293 171	239 60	181	153	69	36	1.201
Personen plus Senioren	293 171	478 120	543	612	345	216	2.778

Wohnungssuchende in Obdachlosen/Übergangsheimen

	1 P.	2 P.	3 P.	4 P.	5 P.	6 P. u. mehr	insges.
Haus-halte	31	37	24	30	6	3	131
Personen	31	74	72	120	30	184	345

Wohnungssuchende allein erziehende Haushalte

	2 P.	3 P.	4 P.	5 und 6 P.	insgesamt
Haus-halte	90	51	23	8	172
Personen	180	153	92	43	468

Hervorzuheben ist der hohe Prozentanteil der Minderverdienenden Haushalte (Einkommensgrenze nach § 9 WoFG 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 970 Wohnung suchenden 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	278	20	11	8	-	
Obdachlosen/Notunterkunft	31	37	24	30	6	3
öffentlich geförderte Wohnung	34	31	21	21	12	4
frei finanzierte Wohnung Baujahr ab 1948	186	146	122	93	51	29

Gründe für den Wohnungswechsel	1 P.	2 P.	3 P.	4 P.	5 P.	6 P. +
zu kleine Wohnung	102	95	63	91	25	18
zu große Wohnung	37	12	5	2	0	0

Gründe für den Wohnungswechsel	1 P.	2 P.	3 P.	4 P.	5 P.	6 P. +
unzureichende Ausstattung	47	23	34	17	8	4
zu hohe Miete/Heizkosten /Nebenkosten	92	68	58	39	17	11
Kündigung durch Vermieter/Räumungsurteil	18	36	17	13	5	2

Weiterhin ist die Zahl der 1-Personenhaushalte 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 gegenüber den Vorjahren nochmals stark gestiegen.

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

Im Jahr 2003 konnten 169 Haushalte in Sozialwohnungen vermittelt werden (2002=138). Darüber hinaus sind 4 freifinanzierte Wohnungen vermittelt worden.

Insgesamtvermittlungen = **173**.

Der Anstieg der in Sozialwohnungen vermittelten Haushalte ist durch die Bezugsfähigkeit des ersten Bauabschnittes der RBS im Baugebiet Willy-Brandt-Straße mit **49 WE** bedingt.

Vermittelte Wohnungen aus dem Wohnungsbestand

1-Raum-Wohnung	2-Raum-Wohnung	3-Raum-Wohnung	4-Raum-Wohnung	5-Raum-Wohnung
3	52	83	30	1

Vermittelte Neubauwohnungen

1-Raum-Wohnung	2-Raum-Wohnung	3-Raum-Wohnung	4-Raum-Wohnung	5-Raum-Wohnung
1	16	15	17	-

Bei der Vergabe von Sozialwohnungen mit Belegungsrechten ist nach den Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz auf ein Gleichgewicht zwischen den verschiedenen Personengruppen 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.

Die Struktur der Wohnungssuchendenkartei wird allerdings zunehmend geprägt von Problemfällen. Haushalte mit Zahlungsproblemen haben deutlich zugenommen, eine Vermittlung ist ohne Einverständnis des neuen Vermieters nicht möglich da dieser auch bei Ausübung des

Belegungsrechts den Abschluss des Mietvertrages verweigern kann, wenn die Mietzahlung nicht dauerhaft 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.

Aus dem nicht belegungsgebundenen Sozialwohnungsbestand sind der Vermittlungsstelle Berichtsjahr 2003 nur noch 9 Wohnungen zur Belegung angeboten worden (Vorjahr 36).

Besondere Personenkreise/Wohnungsproblemfälle

Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte ist im Jahr 2003 trotz der gestiegenen Vermittlungszahlen und der Bezugsfähigkeit des 1. Bauabschnitts Willy-Brandt-Straße wieder gestiegen. Hieraus ist zu erkennen, dass der Rückgang des Sozialwohnungsbestands nicht durch neu geschaffene Sozialwohnungen aufgefangen werden kann. 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 2003 konnten deshalb auch lediglich 4 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. Hier sind die Zahlen trotz Angebotsrückgang auf dem freien Markt wieder angestiegen. In 2003 konnten sich immerhin noch

361 registrierte Haushalte (Vorjahr 255), 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 - ab dem 1.6.2001 auf den Fachbereich 2 zu übertragen. Da für öffentlich geförderte Seniorenwoh-

nungen 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 Wohnung suchenden Seniorenhaushalte ist im Jahr 2003 angestiegen und hier insbesondere die Zahl der 2-Personen Haushalte. Es wird, bedingt durch die demografische Entwicklung mittel- bis langfristig weiterhin mit einem Anstieg gerechnet.

Da Senioren ab 60 meistens im angestammten Wohngebiet bleiben wollen ist die Nachfrage nach einer Seniorenwohnung räumlich eng begrenzt und die Möglichkeit einer Vermittlung somit auch.

Die Beratungstätigkeit im Rahmen der Wohnungsvermittlung für Senioren ist sehr zeitaufwändig. 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 und anderer sozialer Einrichtungen hingewiesen.

Zum 31.12.2003 waren **231** Seniorenhaushalte Wohnung suchend gemeldet, davon **171** Einzelpersonen Haushalte und **60** 2-Personen Haushalte.

Es sind insgesamt **58** 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 Wo-BindG 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 Kostenmiete (gilt nur noch für den Altbestand) bzw. der in der Förderzusage festgelegten Höchstmiete verlangen,
- den Wohnraum nur mit Genehmigung der Bewilligungsstelle selbst nutzen,
- die Wohnung, sofern ein kommunales Besetzungsrecht besteht, nur einem von der Behörde benannten Wohnungssuchenden überlassen,
- keine baulichen Änderungen ohne Zustimmung der Bewilligungsstelle vornehmen.

Die bestimmungsgemäße Nutzung öffentlich geförderter Mietwohnungen, insbesondere die Einhaltung der Mietpreis- und Belegungsbindung, unterliegt der Überprüfung. Seit 1997 unterliegen auch die Wohnungen des 2. Förderwegs den Kontrollrichtlinien für geförderten Wohnraum.

Im Jahr 2003 wurden im Rahmen der Bestands- und Besatzungskontrolle **1.882** Wohnungen überprüft. Dabei wurden **11** 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
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. Das Aufkommen betrug von 1984 bis 2003 insgesamt **7.139.645,79 €** und ist in voller Höhe für die Förderung des Neubaus von Sozialwohnungen in das Stadtgebiet Bergisch Gladbach zurückgeflossen.

Die Zuteilung im Jahr 2003 sah Mittel aus dem Aufkommen aus der Ausgleichsabgabe in Höhe von **394.600,00 €** vor mit denen **6** Wohnungen gefördert worden sind.
In den Jahren 2001 bis 2003 sind insgesamt **4.097.500,00 €** aus den Mitteln der Ausgleichsabgabe für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus eingesetzt 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	1.173 Wohnungen
2. Jahrgang	375 Wohnungen
3. Jahrgang	<u>1.158 Wohnungen</u>
gesamt:	2.706 Wohnungen

Ab dem Erhebungszeitraum 2003 besteht für die zuständigen Stellen die Möglichkeit, die Jahrgangsgruppen selbstständig neu festzulegen um möglichst gleiche Fallzahlen pro Jahrgangsgruppe zu erreichen. Die Neuaufteilung wird ab dem Veranlagungszeitraum 2005 erfolgen.

Fehlbelegungsquoten

2002	2003
1. Jahrgang - 10,55 %	1. Jahrgang - 14,41%
2. Jahrgang - 14,51 %	2. Jahrgang - 11,20%
3. Jahrgang - 34,18 %	3. Jahrgang - 13,13 %
ges. Quote - 21,23 %	ges. Quote - 12,91 %

Einnahmen der letzten vier Jahre:

2000	-	763.687,89 DM
2001	-	773.771,74 DM
2002	-	419.728,07 EURO
2003	-	281.169,92 EURO

6. Wohngeld

Das neue Wohngeldgesetz ist zum 1.1.2001 in Kraft getreten und ist damit der Zielsetzung, angemessenes und familiengerechtes Wohnen zu sichern, wieder deutlich näher gekommen. 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.

Im Jahr 2003 haben sich im Wohngeldrecht gegenüber 2002 nur geringfügige Veränderungen ergeben, die größtenteils auf Änderung des Einkommenssteuerrechtes zurück zu führen sind.

Durch die Einführung des Gesetzes für eine Bedarfs orientierte Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung – Grundsicherungsgesetz – und die Änderung der Gebührensatzung der Stadt Bergisch Gladbach für die Nutzungsentschädigung der Übergangsheime (siehe Vorjahresbericht) waren im Jahr 2003 zunächst 400 neue Wohngeldfälle zu bearbeiten. Durch den Rückgang der Fallzahlen bei den „normalen“ Wohngeldempfängern konnte dieser Antragsanstieg jedoch wieder aufgefangen werden. Die Bearbeitung der Anträge der Bewohner der Übergangsheime erweist sich allerdings als sehr aufwendig, da durch die üblichen Umverteilungen der Bewohner Wohngeld rechtlich immer wieder „Umzüge“ entstehen, die eine erneute Antragstellung erforderlich machen.

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

1997	-	2.754
1998		2.739
1999	-	2.800
2000	-	2.618
2001	-	3.823
2002	-	3.657
2003	-	3.599

Obwohl sich gegenüber dem Vorjahr kein Anstieg der Fallzahlen ergeben hat ist die Bearbeitung der Wohngeldanträge deutlich komplizierte geworden. Dies liegt insbesondere an der aufwändigen Einkommensberechnung, bei der das Einkommenssteuerrecht mit seinen häufigen Änderungen auch dann zu berücksichtigen ist, wenn das Wohngeldrecht sich hinsichtlich der Einkommensberechnung nicht geändert hat. Hier kann beispielsweise die Änderung der Werbungskosten und Entfernungskostenpauschalen angeführt werden die jedes Mal eine Neuberechnung zur Folge hatte, wenn der Bewilligungszeitraum über den Rechtswechsel 2003/2004 hinausging.

Der Beschluss des neuen Hartz IV Gesetzes im Dezember 2003 hatte bis heute nur die Befristung der Wohngeldfälle bis zum 31.12.2004 zur Folge bei Personen, die Transferleistungen erhalten und somit im Regelfall nicht mehr wohngeldberechtigt sind. Die weiteren Auswirkungen dieses Gesetzes hinsichtlich der Fallzahlen im Wohngeld werden erst im laufenden Jahr 2005 ersichtlich sein.

Ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts macht die Neuberechnung aller wohngeldberechtigten Altenheimbewohner erforderlich. Die bisherige Berechnung des Einkommens dieser Bewohner ist vom BVWG als rechtswidrig angesehen worden. Die Neuberechnung aller betroffenen Bescheide ist zunächst vom Bundesinnenministerium bis zum 31.12.2004 zurückgestellt worden.

Es wird aber erwartet, dass durch die neue Einkommensberechnung nicht nur die Neuberechnungen erforderlich sind sondern auch der Kreis der wohngeldberechtigten Heimbewohner deutlich erweitert wird. Dadurch wird im Jahr 2005 für die Wohngeldstelle erneut ein großer Arbeitsaufwand entstehen, der in seinem Umfang noch nicht abzuschätzen ist.

Seit dem 1.7.2004 ist die Einleitung eines Bußgeldverfahrens zwingend vorgeschrieben, wenn ein Wohngeldempfänger seiner Mitteilungspflicht hinsichtlich Einkommenserhöhung oder Umzug nicht nachgekommen ist. Da dies auch in der Vergangenheit häufiger vorgekommen ist wird hier ebenfalls mit einem erhöhten Arbeitsaufwand gerechnet.

Die anhaltend hohen Fallzahlen und die dadurch bedingte dauerhaft hohe Arbeitsbelastung der Mitarbeiterinnen der Wohngeldstelle haben zu längeren Bearbeitungszeiten und somit auch zu längeren Wartezeiten für die Empfänger von Wohngeld geführt. Die durchschnittliche Bearbeitungszeit von der Antragstellung bis zur Bescheiderteilung beträgt zur Zeit 3 - 4 Monate.

7. Wohnraumförderungsprogramm 2004

7.1 Land NRW

Das Land NRW beabsichtigt, mit dem Wohnraumförderungsprogramm 2004 (WoFP 2004) die Förderung von 13.500 bis 14.000 Wohnungen mit einem Mittelantrag von 810 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	60 Mio. €

zu fördern.

Darüber hinaus stehen aus dem Landeswohnungsbauvermögen für die investive Bestandsförderung zur Verfügung.	175 Mio. €
--	------------

Eine weitere Gliederung sieht das WoFP 2004 nicht mehr vor.

Erstmalig sind mit dem Wohnungsbauförderungsprogramm 2003 die Mittel für die soziale Wohnraumförderung als Budget zugeteilt worden (vorher Anzahl der 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 Aufzuganlagen gefördert, damit die Forderung des barrierefreien Wohnens auch tatsächlich umgesetzt wird.

Die Barrierefreiheit ist zwischenzeitlich Standard von geförderten Sozialwohnungen geworden. Die Forderung nach dem Bau von barrierefreien Mietwohnungen resultiert zum einen aus dem Wegfall der speziellen Förderung von Seniorenwohnungen und zum anderen der wohnungspolitischen Forderung, allen Wohnbedürfnissen in unterschiedlichen Lebenssituationen möglichst gerecht zu werden. Es soll insbesondere auch älteren oder behinderten Menschen ermöglicht werden, auf Dauer einen eigenen Haushalt zu führen.

Die Nachrüstbarkeit einer Aufzugsanlage muss vorgesehen werden, die tatsächliche Nachrüstung ist aber keine Förderungsvoraussetzung. Durch die Verdoppelung der Fördermittel für den Einbau eines Aufzuges hofft man, bei den Investoren die Bereitschaft zum Bau von Aufzugsanlagen zu erhöhen.

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

Dieses Förderangebot wurde insbesondere im Hinblick auf die demografische Entwicklung der Gesellschaft mit dem in Zukunft stark ansteigenden Bevölkerungsanteil der Menschen über 60 Jahren geschaffen.

Bei einer Informationsveranstaltung die zusammen mit dem Seniorenbüro durchgeführt wurde ist den örtlichen Vertretern der Wohlfahrtspflege und der RSB als möglichem Investor dieses Förderangebot vorgestellt worden. Es wird versucht, bereits im Programmjahr 2005 die Möglichkeit der Eingliederung und Förderung von Gruppenwohnungen im Zusammenhang mit der Mietwohnungsbauförderung umzusetzen.

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. Im Stadtgebiet Bergisch Gladbach beträgt dieser Höchstsatz **4,80 € mtl./m²**.

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.

7.2 Stadt Bergisch Gladbach

Mietwohnungsbau

Mit Zuteilungserlass vom 26.2.2004 sind für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus insgesamt

1.732.882,00 €

Fördermittel planmäßig bereitgestellt worden.

Für die Baudarlehen zum Bau oder Erwerb von Familienheimen erfolgte die Mittelfreigabe für alle Anträge des laufenden Jahres, die bis zum 30.6.2004 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 max. 25 – 27 Wohnungen, je nach Wohnungsgröße, gefördert werden. Dies bedeutet gegenüber dem Programmjahr 2003 einen **Rückgang um ca. 10 Wohneinheiten oder rd. 580.000 ,00 €**.

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

Auf dem städtischen Grundstück Cederwaldstraße plant ein privater Investor die Errichtung von **12** Seniorenwohnungen und **10** geförderten Mietwohnungen. Die Mittelzuteilung für beide Vorhaben reichte nicht aus. Für das Objekt Cederwaldstraße sind beim MSWKS noch Mittel in Höhe von **994.500 €** beantragt worden, die mit Erlass vom 17.9.2004 außerplanmäßig zugeteilt worden sind.

Eigenheime:

Ebenso wie im Mietwohnungsbau hat auch der Eigenheimbau - trotz guter Rahmenbedingungen insbesondere des Zinsmarktes - unter der Verknappung des Baulandes zu leiden. Durch den Antragsüberhang aus dem Jahr 2003 konnten bis heute aber bereits **22** Förderzusagen erteilt werden. Bis zum Jahresende wird mit einem Fördervolumen von **25 – 30** Anträgen gerechnet.

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 sind bereits Mitte 2003 bezogen worden.

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 Gebrauchtimmoblie 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 Neubauvorhaben.

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

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 Personengruppen, 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 ausreichendem 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 Bestandsförderung

<-@

Finanzielle Auswirkungen:	
1. Gesamtkosten der Maßnahme:	
2. Jährliche Folgekosten:	
3. Finanzierung:	
- Eigenanteil:	
- objektbezogene Einnahmen:	
4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:	
5. Haushaltsstelle: -	