**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich Finanzen	Drucksachen-Nr. 471/2006				
<table border="1"><tr><td>☒</td><td>Öffentlich</td></tr><tr><td>☐</td><td>Nicht öffentlich</td></tr></table>		☒	Öffentlich	☐	Nicht öffentlich
☒	Öffentlich				
☐	Nicht öffentlich				
Mitteilungsvorlage					
für die Sitzung des ▼	Sitzungsdatum				
Finanz- und Liegenschaftsausschuss	18.10.2006				

Tagesordnungspunkt

**Wohnungssituation in Bergisch Gladbach
- Jahresbericht 2005
- Wohnungsbauprogramm 2006**

Inhalt der Mitteilung:

@->

Inhalt der Mitteilung:

@->

- 1. Vorbemerkungen**
- 2. Wohnraumförderung 2005**
 - 2.1 Allgemeines
 - 2.2 Mietwohnungen
 - 2.3 Eigentumsmaßnahmen
 - 2.4 Modernisierung von Wohnraum
 - 2.5 Städtische Finanzierungsmittel
 - 2.6 Bereitstellung städtischer Grundstücke
- 3. Wohnraumversorgung**
 - 3.1 Bestandsentwicklung
 - 3.2 Ausstellung von Wohnberechtigungsbescheinigungen
 - 3.3 Wohnungsvermittlung
 - 3.4 Vermittlung von Seniorenwohnungen
 - 3.5 Wohnraumüberwachung im öffentlich geförderten Wohnungsbau

4. Subventionsabschöpfungsabgabe/Ausgleichszahlung

4.1 Fallzahlen

4.2 Einnahmen der letzten vier Jahre

5. Wohngeld

6. Wohnraumförderungsprogramm 2004

6.1 Land NRW

6.2 Stadt Bergisch Gladbach

6.2.1 Mietwohnungsbau

6.2.2 Eigenheime

7. Reform des Wohnungsbaurechts

Wohnungssituation in Bergisch Gladbach

1. Vorbemerkungen

Der Wohnungsbericht für das Jahr 2005 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 Zahl der Baugenehmigungen ging in NRW im Jahr 2004 um 7.664 Wohnungen auf 50.672 Wohnungen zurück. Dies entspricht einem erheblichen Teil Ausdruck einer verbreiteten Skepsis hinsichtlich der künftigen Marktperspektiven. Dies 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. Mittelfristig ist auch bei stagnierenden Bevölkerungszahlen ein Neubauvolumen von 50.000 bis 60.000 Wohnungen erforderlich um eine erneute Knappheit auf dem Wohnungsmarkt zu vermeiden. Dies wird angesichts der Rückzugs der öffentlichen Hand – insbesondere des Bundes – aus der Subventionierung des Wohnungsbaus durch den Wegfall der Eigenheimzulage und der degressiven Abschreibung bei Mietwohnungen nicht einfacher.

Vielen Haushalten ist es nicht möglich sich ohne Hilfe mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Hierzu gehören Haushalte mit geringem Einkommen und solche, die aus anderen Gründen nur schwer Zugang zum freien Wohnungsmarkt finden weil sie beispielsweise bei Vermietern auf Vorbehalte stoßen. Insbesondere gehören hierzu Familien mit Kindern, Alleinerziehende, ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen, ausländische Mitbürger, Wohnungslose und andere hilfebedürftige Menschen.

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

2. Wohnraumförderung

2.1 Allgemeines

Im Wohnungsbauprogramm 2005 wurde die Förderung von insgesamt 13.500 Wohnungen mit einem Mitteleinsatz von **810 Mio. Euro** angestrebt:

- 300 Mio. € für den Mietwohnungsbau
- 480 Mio. € für Eigentumsmaßnahmen und
- 30 Mio. € für Wohnheimplätze für Menschen mit Behinderung

Für die investive Bestandsförderung waren **175 Mio. Euro** vorgesehen. Das Förderprogramm 2005 war somit gegenüber dem Programm 2004 im Gesamtansatz unverändert. Von den insgesamt bereitgestellten Landesmitteln sind 15.735 Wohnungen mit einem Volumen von 892,46 Mio. Euro gefördert worden. Der Ansatz ist somit um rd. 93 Mio. Euro unterschritten worden.

Mit Zuteilungserlass der Bezirksregierung in Köln sind am 03.02.2005 für das Stadtgebiet Bergisch Gladbach **2.139.000,00 Euro** für die Förderung von Mietwohnungen des allgemeinen Mietwohnungsbaus und **177.123,00 Euro** aus dem Aufkommen aus der Ausgleichsabgabe bereit gestellt worden. Gleichzeitig erfolgt die Mittelfreigabe für alle Eigentumsmaßnahmen, für die bis 30.11.2005 Anträge gestellt werden.

Im Verlauf des Jahres 2005 zeichnete sich ab, dass mit diesem Volumen nicht alle Anträge gefördert werden konnten. Auf gesonderte Anforderung sind nochmals Mittel für die Förderung von Mietwohnungen und Wohnungen für behinderte Menschen in Höhe von **1.961.877,00 Euro** bereit gestellt worden.

Im Programmjahr 2004 konnten mit diesem Budget **38** Mietwohnungen und **5** Wohnungen für behinderte Menschen gefördert werden. Im Bereich der Eigentumsförderung sind **17** Objekte gefördert worden. Das Gesamtvolumen der Förderung im Stadtgebiet Bergisch Gladbach betrug **5.241.950,00 Euro**.

Förderjahr	1. Förderweg	Eigentumsförderung	Summe WE / Heimplätze
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
2004	69	32	101
2005	43	17	60

* Sonderprogramme

Hinweis:

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

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

2.2 Mietwohnungen

Seit dem Programmjahr 2003 erfolgt die Zuteilung der Wohnungsbaumittel nicht mehr als „Anzahl der Wohneinheiten“ sondern als Gesamtbudget (siehe oben). Das zugewiesene Budget 2005 lag über der planmäßigen Zuteilung des Vorjahres. Trotz der überplanmäßigen Zuteilung konnte das Fördervolumen des Vorjahres nicht erreicht werden. Die Mittel sind für die Förderung von insgesamt 43 Mietwohnungen (s. Punkt 2.1) eingesetzt worden.

Die bewilligte Gesamtsumme für diese Objekte betrug **4.278.000,00 Euro**.

Seit dem Erlass des Wohnungsbauprogramms und den Wohnungsförderungsbestimmungen 2003 ist die Anpassung der Landesvorschriften abgeschlossen worden. Kernstück dieser Änderung ist die Abkehr vom Kostenmietprinzip. Die Miete wird nicht wie bisher über eine Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt, sondern für die Dauer von 15 oder 20 Jahren mit dem Investor vereinbart. Die Wohnungen können sowohl für Mieter der Zielgruppe A = Einkommen in den Grenzen des Wohnberechtigungsscheins als auch für Mieter der Zielgruppe B = zulässige Überschreitung der Einkommensgrenze bis 40 % gefördert werden. Die maximale Miethöhe beträgt für die Zielgruppe A **4,80 €/mtl./ 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 Baudarlehen 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 Programm 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 in den Vorjahren gestiegen. Im Bewilligungsjahr 2005 hatte diese Diskussion keinen Einfluss mehr auf die Antragstellung. Vielmehr hat die unsichere Lage auf dem Arbeitsmarkt und die anhaltend hohen Baukosten und Baulandpreise zu einem Rückgang der Förderzahlen geführt. Im Jahr 2005 konnten somit nur noch **17** Objekte (Vorjahr 32) gefördert werden.

Die Förderzahlen könnten – insbesondere im Hinblick auf die sehr guten Konditionen des Kreditmarktes – deutlich höher sein. Die hohen Preise des Immobilienmarktes 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 die laufenden Bewirtschaftungskosten für das Objekt nicht tragen, ohne die Existenzgrundlage der Familien zu gefährden.

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

Dieser Rückbehalt beträgt:

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

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

Die Beschränkung der Förderrichtlinien auf einen Flächenverbrauch von max. 400 m² Grundstücksfläche spielt im Stadtgebiet Bergisch Gladbach eine untergeordnete Rolle. Bedingt durch den hohen Grundstückspreis liegen die Grundstückgrößen der zu fördernden Objekte meist nicht über 300 m², bei Kaufeigentum meist unter 200 m². Mitte 2005 ist die Grundstücksobergrenze als Förderzuschuss abgeschafft worden. Das Gesamtvolumen der Eigenheimförderung im Jahr 2005 betrug **963.950,00 Euro**.

2.4 Modernisierung von Wohnraum

Für die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen und Energiesparmaßnahmen, die den CO₂ Ausstoß verringern, sind im Programmjahr 2005 insgesamt **189.000,00 €** zur Verfügung gestellt worden.

Die ab 2001 veränderten Rahmenbedingungen der Landesförderung – insbesondere die Einführung der Einkommensgrenze und die Beschränkung auf Objekte vor 1970 -hat dazu geführt, dass diese Mittel nicht abgeflossen sind.

Ab 2006 werden Modernisierungsmaßnahmen – insbesondere Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie – nicht mehr mit Landesmitteln gefördert.

Hier wird auf die sehr guten Konditionen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) verwiesen.

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

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

2.5 Städtische Finanzierungsmittel

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

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

2.6 Bereitstellung städtischer Grundstücke

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

Im Programmjahr 2005 konnten weder für den Mietwohnungsbau noch für den Eigenheimbau städtische Grundstücke zur Verfügung gestellt werden.

Ein 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 Berichtsjahr 2005 3.186 Wohneinheiten, davon 390 Eigentumsmaßnahmen.

Mit Mitteln des 2. Förderweges subventioniert sind insgesamt 159 Wohnungen im Bestand, davon 105 Eigentumsmaßnahmen.

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

Im Jahr 2005 sind insgesamt 43 Mietwohnungen gefördert worden. Der Rückgang des Wohnungsbestandes in den nächsten Jahren kann nicht durch die Neubauförderung aufgefangen werden.

Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes in Bergisch Gladbach

Jahr	Eigentums- maßnahmen	Mietwohnungen	Summe
1999	506	3003	3509
2000	493	2889	3382
2001	377	2858	3235
2002	359	2766	3125
2003	354	2753	3107
2004	370	2755	3125
2005	390	2796	3186

Von den **2.796** Wohnungen des Mietwohnungsbestands befinden sich **889** Wohnungen in der so genannten 10jährigen Nachwirkungsfrist nach vorzeitiger Mittelrückzahlung. Der überwiegende Teil dieser Wohnungen wird in den nächsten 2-5 Jahren nicht mehr zum Sozialwohnungsbestand zählen, die Mietpreis- und Belegungsbindung werden auslaufen.

3.2 Ausstellung von 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 Einkommensgrenze des § 9 Wohnraumförderungsgesetz nicht überschreitet.

Diese Einkommensgrenze liegt beispielsweise bei einem 4-Personenhaushalt mit 2 Kindern unter 18 Jahre bei 28.760,00 Euro. Dies entspricht einem Brutto-Arbeitseinkommen von 42.006,00 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 Wohnberechtigungsscheins beträgt 1 Jahr. Sollte innerhalb dieses Jahres keine Wohnung gefunden oder vermittelt worden sein, ist die Wohnberechtigung neu zu beantragen.

Im Jahr 2005 wurden 787 Wohnberechtigungen beantragt; davon musste 1 Antrag wegen Überschreitung der Einkommensgrenze abgelehnt werden. Durch die anhaltend schlechte

Wirtschaftslage und die hohe Zahl der Arbeitslosen ist auch die Zahl der wohnberechtigten Haushalte im Stadtgebiet die letzten Jahre fast gleichbleibend.

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

3.3 Wohnungsvermittlung

Zum Stichtag 31.12.2005 waren bei der Wohnungsvermittlung insgesamt **1.078** wohnungssuchende Haushalte (einschließlich Seniorenhaushalte) registriert. Die Zahl der Wohnungssuchenden hat gegenüber dem Vorjahr leicht abgenommen, jedoch kann man von einer Entspannung nicht reden, wie unten die Wohnungssuchendenstatistik zeigt, da lediglich 122 Haushalte in Sozialwohnungen vermittelt werden konnten.

Die Entspannung des freien Wohnungsmarktes ist lediglich für die Schwellenhaushalte, die sich knapp unter bzw. über der Einkommensgrenze bewegen von Bedeutung.

In der Gesamtzahl der registrierten Haushalte sind 189 wohnungssuchende Haushalte ältere Menschen (Personen ab 60 Jahre) enthalten. Die Nachfrage für dieses Seniorenwohnungen ist auch gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken.

	2004	2005	
insgesamt	1.203	1.078	Abnahme
Wohnungssuchende ohne Senioren	1002	889	Abnahme
Seniorenwohnungen	201	189	leichte Abnahme

Wohnungssuchendenstatistik

Wohnungssuchende Haushalte	2001	2002	2003	2004	2005
Alleinstehende	293	329	293	312	322
sonstige Haushalte	448	584	677	690	567
Seniorenwohnungen	291	218	231	201	189
Gesamt	1.023	1.131	1.201	1.203	1.078
davon untergebracht in Notunterkünften / Übergangsheimen einschließlich Aussiedler	78	98	131	128	81

Wohnungssuchende Stand 31.12.2005

	1 P.	2 P.	3 P.	4 P.	5 P.	6 P. und mehr	insgesamt
Haushalte	322	210	141	127	57	32	
plus Senioren	142	47					1.078
Personen	322	420	423	508	285	192	
plus Senioren	142	94					2.386

Wohnungssuchende in Obdachlosen / Übergangsheimen

	1 P.	2 P.	3 P.	4 P.	5 P.	6 P. und mehr	insgesamt
Haushalte	81	18	6	11	3	1	120
Personen	81	36	18	44	15	6	200

Wohnungssuchende Alleinerziehende Haushalte

	2 P.	3 P.	4 P.	5 und 6 P.	insgesamt
Haushalte	86	57	25	9	177
Personen	172	171	190	49	492

Hervorzuheben ist der hohe Prozentsatz der minder verdienenden (Einkommensgrenze nach § 9 WoFG abzüglich 20 %) von über 80 % und der seit Jahren hohe Anteil der Alleinerziehenden Haushalte. Diese Zahlen belegen, dass es sich bei den gemeldeten Wohnungssuchenden in hohem Maße um besonders hilfsbedürftige Personenkreise handelt, die auf dem Wohnungsmarkt auch in Zukunft Schwierigkeiten haben werden, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Die 889 Wohnungssuchenden Haushalte (ohne Senioren) lebten nach eigenen Angaben in nachfolgend beschriebenen Wohnverhältnissen und gaben als Gründe für den gewünschten Wohnungswechsel folgendes an.

Derzeitige Wohnverhältnisse	1 P.	2 P.	3 P.	4 P.	5 P.	6 P. und mehr
Wohnen im elterlichen Haushalt	53	5	-	-	-	-
Obdachlosen / Notunterkunft	81	18	6	11	3	1
öffentlich geförderte Wohnung	29	34	22	27	14	6
frei finanzierte Wohnung Baujahr ab 1948	157	150	112	87	39	25

Gründe für den Wohnungswechsel	1 P.	2 P.	3 P.	4 P.	5 P.	6 P. und mehr
zu kleine Wohnung	26	49	52	72	35	12
zu große Wohnung	47	28	7	2	-	-
unzureichende Ausstattung	34	37	27	16	11	7
zu hohe Miete / Heizkosten / Nebenkosten	83	59	36	28	12	4
Kündigung durch Vermieter / Räumungsurteil	13	7	8	2	3	3

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 nahezu gleich bleibend hoch.

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

Im Jahr 2005 konnten 122 Haushalte in Sozialwohnungen vermittelt werden (2004=131). Darüber hinaus sind 4 freifinanzierte Wohnungen vermittelt worden. Insgesamt wurden **126** Wohnungen vermittelt.

Vermittelte Wohnungen aus dem Wohnungsbestand

1-Raum-Wohnung	2-Raum-Wohnung	3-Raum-Wohnung	4-Raum-Wohnung	5-Raum-Wohnung
7	33	39	20	2

Vermittelte Neubauwohnungen

1-Raum-Wohnung	2-Raum-Wohnung	3-Raum-Wohnung	4-Raum-Wohnung	5-Raum-Wohnung
1	4	10	6	0

Bei der Vergabe von Sozialwohnungen mit Belegungsrechten ist nach den Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz auf ein Gleichgewicht zwischen den verschiedenen Personenkreisen zu achten. Dieser gesetzlichen Forderungen kommt die Wohnungsvermittlungsstelle im Rahmen der durch die Struktur der

Wohnungsvermittlungskartei vorgegebenen Möglichkeiten nach, um für alle eine sozialverträgliche Wohnsituation zu gewährleisten.

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

Bei der Wohnungsbelegung soll auch weiterhin der Proporz zwischen deutschen und ausländischen Mietern gewahrt bleiben. Aber auch hier wird die gleichmäßige Belegung immer schwieriger, da sowohl der Anteil der ausländischen Mitbürgern 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 im Berichtsjahr 2005 mit 10 WE zur Belegung angeboten worden.

Besondere Personenkreise / Wohnungsproblemfälle

Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte ist im Jahr 2005 leicht gesunken. Jedoch ist der Rückgang des Sozialwohnungsbestandes nicht durch neu geschaffene Sozialwohnungen aufzufangen. Wenn die Zurückhaltung der Investoren auf dem Wohnungsmarkt weiter anhält und auch der Sozialwohnungsbau sich auf niedrigem Niveau verstetigt, wird der Verdrängungseffekt des freien Marktes auch zukünftig die Zahl der Wohnungssuchenden wieder mehr ansteigen.

Der Angebotsüberhang des freien Marktes hat auch im Berichtsjahr 2005 wieder zu einer großen Anzahl vermittelter freifinanzierter Wohnung geführt.

Familien, die über ein geregeltes Arbeitseinkommen verfügen, aber noch knapp in den Einkommensgrenzen für den sozialen Wohnungsbau liegen sind meist in der Lage, sich selbständig oder mit Unterstützung der städtischen Wohnungsvermittlung mit Wohnraum, der auf dem freien Markt angeboten wird, zu versorgen. In 2005 konnten immerhin 333 registrierte Haushalte, auch bedingt durch die umfangreiche Beratungstätigkeit der Vermittlungsstelle, mit freiem oder frei angebotenen Wohnraum versorgt werden.

3.4 Vermittlung von Seniorenwohnungen

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

Die Zahl der Wohnungssuchenden Seniorenhaushalte ist im Jahr 2005 minimal zurückgegangen. Allerdings wird, bedingt durch die demografische Entwicklung mittel- bis langfristig wieder mit einem Anstieg gerechnet.

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

Die Beratungstätigkeit im Rahmen der Wohnungsvermittlung für Senioren ist sehr zeitaufwendig. Werden beispielsweise Wohnungssuchende unter 60 Jahren nach dreimaliger Absage eines Wohnungsangebotes ohne schwerwiegenden Grund nicht mehr vermittelt, ist dieses bei den Senioren nicht möglich. Die Entscheidung zum Wohnungswechsel ist für ältere Menschen sehr viel schwerer und die Vermittlungsstelle muss dem Rechnung tragen. Eine große Hemmschwelle für ältere Menschen stellt die Organisation eines Umzuges dar. Hier wird seitens der Wohnungsvermittlung auf die Möglichkeit der Hilfestellung durch das Seniorenbüro und anderer sozialer Einrichtungen hingewiesen.

Zum 31.12.2005 waren 189 Seniorenhaushalte wohnungssuchend gemeldet, davon 142 Einzelpersonen-Haushalte und 47 Zweipersonen-Haushalte. Es sind insgesamt 49 Seniorenwohnungen vermittelt worden.

3.5 Wohnraumüberwachung im öffentlich geförderten Wohnungsbau

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

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

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

- öffentlich geförderter Wohnraum nicht zweckentfremden
- den Wohnraum nur Wohnungssuchenden mit gültigen 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 2005 wurden im Rahmen der Bestand- und Besetzungskontrolle **1.540** Wohnungen überprüft. Dabei wurden lediglich **2** Verstöße gegen die ungenehmigte Gebrauchsüberlassung festgestellt. Diese Verstöße wurden jedoch seitens der Verfügungsberechtigten wieder ausgeräumt.

Durch die Vernetzung der Wohnraumdatenbank mit dem Einwohnermelderegister ist es gelungen, insbesondere die Verstöße gegen eine ungenehmigte Gebrauchsüberlassung – Vermietung ohne Vorlage eines WBS – weiter zu reduzieren und schneller auszuräumen. Ein Wohnungswechsel wird in der Wohnraumdatenbank sofort angezeigt und der Vermieter rechtzeitig an seine Verpflichtung zur zweckentsprechenden Vermietung der Wohnung erinnert. Bei der Erhebung der Ausgleichsabgabe wurden die aktuellen Mieten abgefragt. Eine überhöhte Mietpreisforderung kann somit ebenfalls direkt erkannt werden.

4. Subventionsabschöpfungsabgabe / Ausgleichszahlung

Als Instrument der Subventionsgerechtigkeit und zur Vermeidung von Fehlförderung ist Anfang der 80iger Jahre die Fehlbelegung (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 Ausgleichsabgabe ein unverzichtbares Instrument gewesen, 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	Ausgleichsabgabe
20 %	0,35 € / m ²
30 %	0,75 € / m ²
40 %	1,50 € / m ²
50 %	2,00 € / m ²
60 %	2,50 € / m ²
70 %	3,00 € / m ²
80 %	3,50 € / m ²

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, Alleinerziehende und schwerbehinderte Personen zugute kommen. Der deutliche Rückgang der Einnahmen aus der Ausgleichsabgabe ab dem Jahr 2000 ist auf diese Änderung zurückzuführen.

Das Aufkommen aus der Ausgleichzahlung fließt in den Bau neuer Sozialwohnungen.

Von 1994 bis 2005 betrug das Aufkommen insgesamt **7.524.747,63 Euro** und ist in voller Höhe für die Förderung des Neubaus von Sozialwohnungen in das Stadtgebiet Bergisch Gladbach zurückgeflossen.

Die Zuteilung im Jahr 2005 sah Mittel aus dem Aufkommen aus der Ausgleichsabgabe in Höhe von **177.123,00 Euro** vor mit denen 3 Wohnungen für behinderte Menschen gefördert worden sind. In den Jahren 2001 bis 2004 sind insgesamt **4.543.082,00 Euro** aus den Mitteln der Ausgleichsabgabe für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus eingesetzt worden.

4.1 Fallzahlen:

Der gesamte Wohnungsbestand wird in drei Erhebungsgruppen aufgeteilt. Seit 2003 bestand die Möglichkeit, die Jahrgangsguppen in drei gleichgroße Gruppen einzuteilen, damit eine möglichst gleichgroße Fallzahl in den einzelnen Erhebungszeiträumen vorhanden ist. Dies ist durch die Stadt Bergisch Gladbach im Laufe des Jahres 2004 veranlasst worden. Seit diesem Zeitpunkt ist der Wohnungsbestand von 2796 Mietwohnungen auf die drei Jahrgangsguppen ungefähr gleichmäßig aufgeteilt.

4.2 Einnahmen der letzten vier Jahre

2002	419.728,07 €
2003	281.169,92 €
2004	233.704,69 €
2005	177.123,00 €

Durch die Vorlage des Fehlbelegungsrechtsänderungsgesetzes (FehlÄndG NRW) durch die neuen Regierungsfractionen sollte die bereits vor der Landtagswahl von der damaligen Opposition angekündigte Abschaffung der Ausgleichsabgabe zunächst durch deren schrittweisen Abbau eingeläutet werden. Ein erneuter Änderungsantrag hat aber dann zu dem Beschluss des Landtages vom 17.05.2006 geführt, der den sofortigen Ausstieg aus der Ausgleichsabgabe rückwirkend ab dem 01.01.2006 vorsieht. Dieses Gesetz ist am 23.05.2006 beschlossen worden und hat ab dem 24.05.2006 Rechtskraft.

Vor dem Hintergrund sinkender Einnahmen (siehe oben) bei gleich bleibendem Verwaltungsaufwand wird dieser Ausstieg auch aus der Sicht der Erhebungsstellen überwiegend positiv gesehen.

5. **Wohngeld**

Im Jahr 2005 haben sich im Wohngeldrecht einige Änderungen ergeben. So gab es geringfügige Veränderungen in der Einkommensberechnung, die größtenteils auf Änderungen des Einkommenssteuerrechtes zurück zu führen sind. So sind beispielsweise bislang unberücksichtigte Einkünfte wohngeldrechtliche jetzt anrechenbares Einkommen. Gravierend ist jedoch, dass alle Personen, die eine „Transferleistung“ erhalten, bei der Kosten der Unterkunft berücksichtigt sind, nicht mehr antragsberechtigt sind. Zu den Transferleistungsempfängern rechnen z. B. die Bezieher von Arbeitslosengeld II und des Sozialgeldes (ehemalige Sozialhilfeempfänger) und die Bezieher von Grundsicherungsleistungen im Alter.

Aus diesen und ähnlich gelagerten Fällen kommen nur noch ev. Familienmitglieder in den Genuss von Wohngeld, die nicht in der Bedarfsberechnung der Transferleistungsempfänger sind, also für ihren Mietanteil keine Kosten der Unterkunft erhalten und somit wohngeldberechtigt sind (so genannte Mischhaushalte).

Für die Wohngeldstelle der Stadt Bergisch Gladbach ergeben sich beim Tabellenwohngeld folgende Fallzahlen:

1999	-	2.800	Fälle
2000	-	2.618	Fälle
2001	-	3.823	Fälle
2002	-	3.657	Fälle
2003	-	3.599	Fälle
2004	-	4.174	Fälle
2005	-	2.280	Fälle

Die Fallzahlen sind im Jahr 2005 im Gegensatz zum Vorjahr stark gesunken, da ein Grossteil der Antragsteller Transferleistungsempfänger sind und somit - wie oben beschrieben – nicht mehr wohngeldberechtigt sind. Nur zögerlich sind Anträge der so genannten Mischhaushalte gestellt worden, da aufgrund der völligen Änderung der Gesetze, hauptsächlich im Arbeitslosengeld II Anfangsschwierigkeiten in der Bearbeitung und Beratung bestanden. Auch wurde hier zu Beginn selten von der Wahlmöglichkeit zwischen einer Transferleistung und Wohngeld gebrauch gemacht.

Die Bearbeitung der Wohngeldanträge ist deutlich komplizierter geworden. Dies liegt insbesondere an der aufwendigen Einkommensberechnung, bei der das Einkommenssteuerrecht mit seinen häufigen Änderungen auch dann zu berücksichtigen ist, wenn das Wohngeldrecht sich hinsichtlich der Einkommensberechnung nicht geändert hat.

Zusätzlich ist der Verwaltungsaufwand erheblich gestiegen, so müssen jetzt bei verspäteten Mitteilungen über Einkommenserhöhungen oder bei Umzügen zusätzlich zu evtl. Neuberechnungen, Aufhebungen und Rückforderungen, Bußgeldverfahren durchgeführt werden. Bei Rückforderungen ist die Prüfung des evtl. Stundungsverfahrens erheblich aufwendiger gestaltet und auch verschärft worden. Zusätzlich sind Verzugs- und Stundungszinsberechnungen eingeführt worden bei säumigen oder gestundeten Zahlungen.

Durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts und nach rückwirkender Änderung des Wohngeldgesetzes ist mit der Neuberechnung sämtlicher wohngeldberechtigten Altenheimbewohner begonnen worden. Hierzu wurden relevante neue Unterlagen von den

jeweiligen Leistungsträgern angefordert, die aufgrund der Masse der Fälle nur schleppend hier eingingen und eingehen. Nach Eingang dieser Unterlagen muss eine Neuberechnung teilweise ab dem Jahr 2001 erfolgen. Da in den meisten Fällen noch eigene aufwendige Berechnungen der Grundsicherung und der Hilfe in besonderen Lebenslagen erforderlich sind, nimmt die Berechnung der einzelnen Fälle sehr viel Zeit in Anspruch.

Es sind ca. 500 Heimfälle mit mehreren Einzelfällen zu bearbeiten. Hierdurch entsteht ein erheblicher zusätzlicher Arbeitsaufwand für die Wohngeldstelle bis ins Jahr 2007 oder sogar 2008. Nach Entscheidung über die Neuberechnungen sind darüber hinaus komplizierte Verzinsungen der Nachzahlungen vorzunehmen. Außerdem hat sich nach der Änderung des Wohngeldgesetzes herausgestellt, dass eine Vielzahl der in Behinderten- und Pflegeheimen Wohnenden auch ab dem Jahr 2005 weiter in der Antragsberechtigung bleiben.

Durch die zu bearbeitenden Wohngeldanträge der Bewohner von Alten- und Pflegeheimen wird im Jahr 2006 wieder mit einem deutlichen Anstieg der Fallzahlen gerechnet.

Ab dem 01.01.2006 ist im Wohngeldgesetz der so genannte automatisierte Datenabgleich vorgeschrieben. Da dieser aufgrund der unterschiedlichen PC-Verfahren in 2005 noch nicht vorgenommen werden konnte, wurde zur Vermeidung von evtl. Doppelzahlungen von Transferleistungen und Wohngeld telefonische Abgleiche mit den Leistungsträgern vorgenommen. Die Einführung des automatisierten Datenabgleichs erfolgte in Stufe 1 ab Mitte 2006. Hier werden nicht nur die Daten von ALG II Empfängern bekannt gegeben, sondern auch bei den gespeicherten Wohngeldempfängern die Zinseinkünfte. Abgleichlisten ergehen vierteljährlich und müssen von den Sachbearbeiterinnen geprüft werden. Dies wird zu einem Großteil von Aufhebungen der Wohngeldbescheide - teilweise bis zu 20 Jahren rückwirkend – Neuberechnungen und Rückforderungen führen. Außerdem werden in einigen Fällen Strafverfahren einzuleiten sein.

6. Wohnraumförderungsprogramm 2006

6.1 Land NRW

Das Land NRW beabsichtigt, mit dem Wohnraumförderungsprogramm 2006 (WoFP 2006) die Förderung von 13.500 bis 14.000 Wohnungen mit einem Mitteleinsatz von 810 Mio. Euro.

Vorgesehen sind für

- Neuschaffen von barrierefreien und altengerechten Wohnungen	250 Mio. Euro
- Neubau und Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum	560 Mio. Euro
- Neubau von Wohnheimen für Menschen mit Behinderung und von Pflegewohnplätzen im Wohnquartier	30 Mio. Euro
- Aufwertung und Umstrukturierung des Wohnungsbestands	100 Mio. Euro

zu fördern.

Damit liegt das beabsichtigte Fördervolumen mit insgesamt 940 Mio. Euro leicht unter dem Ansatz des Vorjahres. Allerdings hat sich die Verteilung zugunsten der Neubauförderung und hier insbesondere der Eigenheimförderung verschoben.

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

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

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

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

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

Bei einer Informationsveranstaltung, die zusammen mit dem Seniorenbüro am 06.07.2004 durchgeführt wurde, ist den örtlichen Vertretern der Wohlfahrtspflege und der RBS, als möglichen Investor, dieses Förderangebot vorgestellt worden. Es sollte versucht werden, im Programmjahr 2005 die Möglichkeit der Eingliederung und Förderung von Gruppenwohnungen im Zusammenhang mit der Mietwohnungsbauförderung umzusetzen. Dies ist leider nicht gelungen, auch im Jahr 2006 liegt noch kein konkreter Antrag vor.

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 Euro 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 % (=0,07 Euro mtl. / m²) der Ausgangsmiete jährlich anzuheben. Darüber hinaus sind keine Mieterhöhungen mehr möglich.

6.2 Stadt Bergisch Gladbach

6.2.1 Mietwohnungsbau

Mit Zuteilungserlass vom 13.3.2006 und 6.6.2006 sind für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus im Kreisgebiet insgesamt

4.040.400,00 Euro

Fördermittel bereitgestellt worden.

Für die Baudarlehen zum Bau oder Erwerb von Familienheimen erfolgte die Mittelfreigabe für alle Anträge des laufenden Jahres, die bis zum 30.11.2006 eingehen.

Die Konzentration der Fördermittel auf die Ballungsräume und die Ballungsrandzonen ist weiterhin auch ein Schwerpunkt des neuen Ministeriums für Bauen und Verkehr (MBV). Mit dem zugeteilten Förderbudget können Mietwohnungen nach Bedarf im gesamten Kreisgebiet gefördert werden. Fast das gesamte Kontingent ist im Jahr 2006 für die Förderung von 42 WE in Höhe von **3.959.000,00 € im Stadtgebiet Bergisch Gladbach** eingesetzt worden. Weitere Anträge liegen vor so dass das Ergebnis von 2005 voraussichtlich übertroffen wird.

Gefördert worden ist ein Objekt in der Jägerstraße mit **14** Wohneinheiten (WE) und ein Objekt in der Willy-Brandt-Straße (Hermann-Löns-Kasernengelände) mit **28 WE**. Konkrete Anfragen liegen vor für ca. **30 WE** in der Paffrather Straße und **6 WE** in Herkenrath . Hier müssen über das zugeteilte Kontingent hinaus Mittel angefordert werden. Die kurzfristige Zuteilung ist seitens des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW bereits in Aussicht gestellt worden.

6.2.2 Eigenheime

Ebenso wie im Mietwohnungsbau hat auch der Eigenheimbau –trotz guter Rahmenbedingungen, insbesondere des Zinsmarktes – unter der Verknappung des Baulandes zu leiden. Im Jahr 2006 liegen für das Stadtgebiet Bergisch Gladbach erst 7 Anträge vor bzw. sind gefördert. Mit den neuen Wohnraumförderungsbestimmungen 2006 ist der Personenkreis der Antragsberechtigten deutlich erweitert worden, da im neuen Fördermodell B eine Überschreitung der Einkommensgrenze um bis zu 40 % möglich ist. Es wird daher im laufenden Jahr mit einem Anstieg der Antragszahlen gerechnet.

7. **Reform des Wohnungsbaurechts**

Die Reform des Wohnungsbaurechts auf Bundesebene ist für das Land NRW im Jahr 2004 abgeschlossen worden. Mit diese 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 ausreichend Wohnraum versorgt ist, Randgruppen aber nach wie vor erhebliche Schwierigkeiten haben, sich ohne Hilfe mit vor allem bezahlbaren Wohnraum zu versorgen.

Bereits im laufenden Jahr 2005 sind die Förderbestimmungen des Mietwohnungsbaus durch die Anhebung der Fördersätze und die Änderung der Standortbestimmungen (Anbindung an den ÖPNV nicht mehr zwingend) verbessert worden.

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
- Änderung der Bestandsförderung unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung der Bevölkerung

<-@