

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Wohnungswesen	Drucksachen-Nr. 472/2001
<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich	
<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich	
Mitteilungsvorlage	
für ▲	Sitzungsdatum
Finanz- und Liegenschaftsausschuss	04.09.2001
Jugendhilfeausschuss (Jugendhilfe- und Sozialausschuss)	29.11.2001
Hauptausschuss	11.12.2001

Tagesordnungspunkt

Wohnungssituation in Bergisch Gladbach
- Jahresbericht 2000
- Wohnungsbauprogramm 2001

Inhalt der Mitteilung

1. **Vorbemerkungen**
2. **Wohnungsbauförderung 2000**
 - 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 Wohnberechtigungsscheinen
 - 3.3 Wohnungsvermittlung
 - 3.4 Wohnraumüberwachung im öffentlich geförderten Wohnungsbau

4. **Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum**
5. **Subventionsabschöpfungsabgabe /Ausgleichszahlung**
6. **Wohngeld/Heizkostenzuschuss**
7. **Wohnungsbauprogramm 2001**
 - 7.1 Land NRW
 - 7.2 Stadt Bergisch Gladbach
8. **Reform des Wohnungsbaurechts**

Wohnungssituation in Bergisch Gladbach

1. Vorbemerkungen

Der Wohnungsbericht für das Jahr 2000 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. Familien mit geringem Einkommen und/oder einer hohen Zahl von Familienmitgliedern sowie Angehörige von Randgruppen haben aber nach wie vor große Probleme, sich mit ausreichend und vor allem bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Der Teilmarkt der preiswerten Wohnungen - insbesondere der Sozialwohnungsbestände - ist durchaus noch als angespannt zu betrachten. Die rückläufige Bautätigkeit im Geschößwohnungsbau, fehlendes Bauland sowie die verstärkt auslaufenden Bindungen der geförderten Wohnungen aufgrund planmäßiger und außerplanmäßiger Tilgungen der öffentlichen Baudarlehen führen zwangsläufig mittelfristig wieder zu Versorgungsengpässen insbesondere im preis- und sozialgebunden Wohnungsbestand.

Der Kreis der Problemfälle innerhalb der bei der städtischen Wohnungsvermittlungsstelle gemeldeten Wohnungssuchenden ist konstant. Etwa 80% der als wohnungssuchend gemeldeten Haushalte gehören zum Personenkreis der „Minderverdienenden“ (20 % unterhalb der Einkommensgrenze), davon ist der überwiegende Teil Empfänger von Transferleistungen wie Arbeitslosengeld oder -hilfe, Sozialhilfe u.ä.

Der geänderten Lage auf dem Wohnungsmarkt trägt die Reform des Wohnungsbaurechts Rechnung. Heißt es im II. Wohnungsbaugesetz noch, die „Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum“ zu sichern stellt die Reform die „Soziale Wohnraumförderung für Personenkreise, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können“ in den Vordergrund. Die Ausgestaltung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen bleibt weiterhin in der Zuständigkeit der Bundesländer.

Neben der Fortführung des Neubaus von Sozialwohnungen wird in Zukunft die Bestandsförderung eine gleichwertige Rolle bei der Sicherung des Wohnungsbestands zur Versorgung finanzschwacher Familien mit bezahlbarem Wohnraum spielen. Diese Zielsetzung ist bereits in die neuen Wohnungsbauförderungsbestimmungen eingeflossen.

2. Wohnungsbauförderung 2000

2.1 Allgemeines

Im Wohnungsbauprogramm 2000 wurde die Förderung von insgesamt

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

mit einem Mittelansatz von insgesamt 2.241 Mrd. DM angestrebt. Dieses Ziel ist weit unterschritten worden. Im Ergebnis sind Landesweit 13.672 WE mit einem Fördervolumen von ca. 1,46 Mrd. DM gefördert worden.

Mit Zuteilungserlaß der Bezirksregierung in Köln sind am 28.2.2000 für das Stadtgebiet Bergisch Gladbach im Mietwohnungsbau

29 Mietwohnungen im 1. Förderweg des allgemeinen Mietwohnungsbaus

20 Mietwohnungen aus dem Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe

zuteilt worden. Gleichzeitig erfolgte die Mittelfreigabe für alle Eigentumsmaßnahmen, für die bis 30.11.2000 Anträge gestellt werden.

Trotz intensiver Beratungstätigkeit und Suche nach Investoren z.B. durch Pressemitteilungen, Anschreiben von Bauherren in Zusammenarbeit mit FB 6 ist es nicht gelungen, die zugewiesenen Kontingente auszuschöpfen. Insbesondere die zeitliche Verzögerung im Gebiet der ehemaligen Hermann-Löns-Kaserne und die im gesamten Stadtgebiet fehlenden Baulandflächen haben zu einer Rückgabe des gesamten Kontingentes geführt (s. Förderergebnis 2000).

Aus dem Um- und Ausbauprogramm konnten **9 WE** - überwiegend für kinderreiche Familien - bewilligt werden.

Im Bereich der Eigentumsförderung sind 20 Objekte gefördert worden.

Förder-jahr	1. Förderweg	2. Förderweg	Eigentums-förderung	Summe WE
1993	55	15	47	117
1994	36	13	37	86
1995	37	8	30	75
1996	48	7	24	79
1997	43	8	20	71
1998	26	-	18	44
1999	17 Heimplätze*	-	13	17 HPL+13 WE
2000	9*	-	20	29

* Sonderprogramme

Der Einkauf von Belegungsbindungen im Bestand hat landesweit nicht den erhofften Erfolg gehabt. Von den landesweit zugewiesenen 700 WE für diese Maßnahme konnten im Programmjahr 2000 ebenfalls landesweit lediglich 2 WE gefördert werden. Dennoch sind diese Bestimmungen nach wie vor in den Förderrichtlinien enthalten.

2.2 Mietwohnungen

Im Programmjahr 2000 lag die planmäßige Zuteilungsquote erneut niedriger als im Vorjahr. Wie bereits dargelegt konnten die Kontingente trotz Nachfrage verschiedener Investoren nicht bewilligt werden.

Erstmalig konnten im Programmjahr 2000 Mittel für die Förderung von **9 WE** aus dem Um- und Ausbauprogramm bewilligt werden. Investor ist die Gemeinnützige Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft (RBS), die diese Wohnungen durch die Aufstockung vorhandener Mietobjekte errichtet. Die Wohnungen sind überwiegend für kinderreiche Familien zweckgebunden. Das Fördervolumen beträgt insgesamt **DM 1,1 Mio.**

Die Bereitstellung von Fördermitteln des 2. Förderweges erfolgte im Programmjahr 2000 nicht als zugewiesenes Kontingent. Die Mittel konnten bei Bedarf abgerufen werden. Die ungünstigen Rahmenbedingungen dieser Förderart sind aber für Investoren und Mieter nicht interessant. So beträgt beispielsweise die Einstiegsmiete z.Zt. 11,85 DM. Diese Miete steigt durch die jährliche Reduzierung des Aufwendungsdarlehens, die Reduzierung des Aufwendungsverzichtes des Investors sowie der Verzinsung der öffentlichen Mittel um mindestens 0,25 DM mtl./m² pro Jahr. Dadurch wird bereits nach kurzer Mietdauer eine Kostenmiete erreicht, die sich in Höhe der Marktmiete des frei finanzierten Wohnungsbaus bewegt. Diese Mietbelastung ist auch für Mieter mit erhöhten Einkünften (Einkommengrenze darf um bis zu 60 % überschritten werden) auf Dauer nicht mehr tragbar, die Wohnungen sind kaum noch an den hierfür vorgesehenen Personenkreis zu vermieten.

Verstärkt werden soll in Zukunft 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. Landesweit sind im Programmjahr 2000 mit dieser Förderung 246 Bindungen eingekauft worden.

Die RBS plant im Bereich des ehemaligen Hermann-Löns-Kasernengeländes ebenfalls die Errichtung eines Mietobjektes mit dieser Förderart.

Als neues Förderinstrument im 3. Förderweg ist die vereinbarte Förderung eingeführt worden. 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 Einkommen bis zu 40 % über der Einkommengrenze des sozialen Wohnungsbaus, die maximal vereinbarte Miete beträgt DM 11,50 mtl./m².

Sonderkontingente

Im Programmjahr 2000 ist der Schwerpunkt der Sonderkontingente auch auf den Wohnungsbestand ausgedehnt worden.

Schwerpunktmäßig waren folgende Sondermaßnahmen vorgesehen:

Zukunftsweisender und experimenteller Wohnungsbau (Neubau von Miet- u. Genossenschaftswohnungen)

- P. 3 Maßnahmen zur Förderung im Bestand, insbesondere

- Förderung von Ausbau und Erweiterung
- Kombinationsförderung
- Maßnahmen zum Erwerb von Bindungen
- Förderung neuer Wohnungsgenossenschaften im Bestand

Alle früheren Sonderprogramme wie z.B. Förderung von Mietwohnungen auf Konversionsflächen, Solares Bauen, kosten- und flächensparendes Bauen werden im planmäßige zugeteilten Kontingent unter

- P. 1 Neubau von Wohnungen

zusammengefasst. Somit muß auch das Vorhaben der Rheinisch-Bergischen Siedlungsgesellschaft im Bereich des Hermann-Löns-Kasernengeländes aus dem planmäßig zugeteilten Kontingent bewilligt werden.

Bereits im Jahr 1995 wurden für die Förderung von 13 Mieteinfamilienhäusern für kinderreiche Familien Mittel bereitgestellt. Nachdem das Bauleitverfahren „Auf`m Büchel“ zunächst Priorität hatte und in 2001 mit einer Förderung gerechnet werden konnte ist die Offenlegung des B-Planes für Sept. 2001 vorgesehen. Mit einer Förderung kann somit auch im Jahr 2001 nicht gerechnet werden.

2.3 Eigentumsmaßnahmen

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

Im Programmjahr 1998 konnten nur noch 18 Eigentumsmaßnahmen gefördert werden, im Jahr 1999 13 Objekte. Im Jahr 2000 ist die Zahl wieder auf **20** angestiegen

Mit den Änderungen der Wohnungsbauförderungsbestimmungen im Eigentumsbereich und der damit verbundenen Erhöhung der Mittel in fast allen Fördertypen hat im Programmjahr 2000 eine Erhöhung der Förderzahlen stattgefunden.

Die Förderzahlen könnten aber höher sein, wenn die Rahmenbedingungen besser wären. Insbesondere die hohen Baulandpreise und das Preisniveau der Kaufeigenheime machen es vielen Familien nicht möglich, sich mit Wohneigentum zu versorgen

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

Zur Beurteilung dieser Existenzgrundlage sehen die Wohnungsbauförderungsbestimmungen feste Obergrenzen des verbleibenden Nettoeinkommens vor (sog. Rückbehalt).

Dieser Rückbehalt beträgt beispielsweise

- | | |
|---------------------------------|------------------|
| - bei einem 3-Personen-Haushalt | 2.000,00 DM |
| - bei einem 4-Personen-Haushalt | 2.400,00 DM |
| - bei einem 5-Personen-Haushalt | 2.800,00 DM usw. |

Diese Grenzen liegen 20 bis maximal 30 % über den Regelsätzen der Sozialhilfe und müssen unbedingt eingehalten werden, um die Familien nicht unkalkulierbaren finanziellen Risiken auszusetzen. Es ist daher auch beim Familienheimbau dringend geboten, auf kosten- und flächen-sparendes Bauen zu achten.

Die Beschränkung der Förderrichtlinien ab 1998 auf einen Flächenverbrauch von max. 400 qm Grundstücksfläche spielt im Stadtgebiet Bergisch Gladbach eine untergeordnete Rolle. Bedingt durch den hohen Grundstückspreis liegen die Grundstücksgrößen der zu fördernden Objekte meist nicht über 300 qm.

Das Gesamtvolumen der Eigenheimförderung im Jahr 2000 betrug **1,2 Mio. DM**.

2.4 Modernisierung von Wohnraum

Für die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen und Energiesparmaßnahmen, die den CO Ausstoß verringern sind im Programmjahr 2000 insgesamt 2.241.TDM (Vorjahr 1.808 TDM) zur Verfügung gestellt worden.

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

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

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

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

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

Für den Bereich des Mietwohnungsbaus bleibt es jedoch bei der Forderung des gesamten Maßnahmenpaketes. Aber auch hier können bereits durchgeführte Arbeiten als Einstiegsvoraussetzung berücksichtigt werden. So war es auch im Programmjahr 2000 möglich, ein großes Mietobjekt im Rahmen der Bestimmungen des Energiesparprogramms zu fördern. Investor dieser umfangreichen Maßnahme ist wie bereits im Jahr 1998 und 1999 die Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft.

Insgesamt sind im Programmjahr 2000 12 Anträge bewilligt worden, ein Antrag wurde abgelehnt. Das Gesamtfördervolumen betrug **1.171.800,-- DM**. Mit diesen Mitteln werden insgesamt **86** Wohnungen dem heutigen Wohnstandard angepasst.

2.5 Städtische Finanzierungsmittel

Im städtischen Haushalt ist lediglich noch der Ansatz für die Auszahlung der bereits bewilligten städtischen Aufwendungsdarlehn im Mietwohnungsbau vorgesehen.

In allen Finanzierungsgesprächen interessierter Investoren wird darauf hingewiesen, daß grundsätzlich keine Baudarlehn mehr gewährt werden können. In Ausnahmefällen können Aufwendungsdarlehn aus städtischen Mitteln bewilligt werden. Dies aber nur, wenn unter Berücksichtigung aller Möglichkeiten der Kostensenkung die Bewilligungshöchstmiete von z. Z. 8,85 DM/qm/mtl. nicht eingehalten werden kann.

Über die Gewährung eines neuen Aufwendungsdarlehns muß der Rat im Einzelfall entscheiden. Für die Förderung der Um- und Ausbaumaßnahme der Rheinisch-Bergischen Siedlungsgesellschaft war der Einsatz städtischer Aufwendungsdarlehn nicht erforderlich, da die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme unter Berücksichtigung der Bewilligungshöchstmiete allein mit dem Einsatz der öffentlichen Mittel erreicht werden konnte .

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 konnte wieder kein städtisches Grundstück für den sozialen Mietwohnungsbau bereitgestellt werden. Auch das ist ein Grund dafür, daß die zugewiesenen Kontingente komplett zurückgegeben werden mußten.

Im Programmjahr 2000 ist für den Familienheimbau die Vergabe des städtischen Grundstücks „Pannenberg“ begonnen worden. Im Rahmen der Vergabepflichtung ist im FB 2 - Wohnungsbauförderung im Jahr 2000 für **57** Bewerber eine Einkommens- und Finanzierungsüberprüfung vorgenommen worden.

Eine Grundstücksvorratspolitik insbesondere für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus sollte insbesondere im Hinblick auf den verstärkten Rückgang des Sozialwohnungsbestands in Zukunft auch weiter betrieben werden, da die Baulandverknappung weiter anhalten wird und eine Senkung der Grundstückspreise nicht zu erwarten ist.

Auch bei der die städtischen Grundstücke betreffenden Bauleitplanung sollte die Möglichkeit der Bebauung mit Sozialwohnungen als mögliche Bebauungsvariante erhalten bleiben, damit bei Bedarf eine schnelle Umsetzung möglich ist und eine zeitaufwendige Änderung der Bauleitplanung vermieden wird.

3. **Wohnraumversorgung**

3.1 Bestandsentwicklung

Zum 31.12.2000 existierten in Bergisch Gladbach insgesamt 3.345 öffentlich geförderte Wohnungen, wovon 493 als Eigentumsmaßnahmen gefördert wurden.

Mit Mitteln des sog. 2. Förderweges sind insgesamt 287 Wohnungen im Bestand, davon 233 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.

Die Förderung von Neubaumaßnahmen ist stark zurückgegangen bzw. hat nicht stattgefunden. Der Rückgang des Sozialwohnungsbestands kann somit durch die

Neubauförderung nicht ausgeglichen werden.

Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes in Bergisch Gladbach*

Jahr	Eigentumsmaßnahmen	Mietwohnungen	Summe
1993	873	3328	4201
1994	800	3291	4091
1995	679	3262	3941
1996	624	3281	3905
1997	612	3231	3843
1998	539	3065	3604
1999	506	2966	3472
2000	493	2852	3345

* Durch Bereinigung des Datenbestands der Wohnraumdatenbank aufgrund einer Datenabgleichung mit der „Ausgleichsabgabe“ ist 1999 eine komplette Überarbeitung der Gesamtdatei erfolgt. Hierbei sind Abweichungen zu den Vorjahresstatistiken festgestellt worden. Bei den Mietwohnungen ergab sich eine Differenz von 454 WE, die nicht registriert waren, bei den Eigentumswohnungen ein Überhang von 131 WE. Die bereinigten Daten entsprechen dem tatsächlichen Wohnungsbestand. Die Differenzbeträge sind den Vorjahresergebnissen hinzu- bzw. abgerechnet worden.

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

§ 25 a - d des II. Wohnungsbaugesetzes um nicht mehr als 5 % überschreitet. Diese Einkommensgrenze liegt beispielsweise bei einem 4-Personenhaushalt bei 49.400 DM. Dies entspricht einem Brutto-Arbeitseinkommen von 76.100 DM.

Als Nachweis über die erfolgte Einkommensprüfung wird ein 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 2000 wurden 849 Wohnberechtigungen beantragt; davon mußten 35 Anträge wegen Überschreitung der Einkommensgrenze abgelehnt werden (in dieser Zahl sind auch die Berechnungen ohne Erteilung eines formalen Ablehnungsbescheides enthalten).

Die letzte Anhebung der Einkommensgrenzen des § 25 II. WoBauG hat 1994 stattgefunden. Die rückläufige Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsbescheinigungen hängt damit zusammen. Bei einem stetig sinkenden Sozialwohnungsangebot macht aber die Anhebung der Einkommensgrenze zur Zeit keinen Sinn. Hier würde nur der Kreis der potentiellen Bewerber erweitert ohne Aussicht auf eine entsprechende Wohnungsversorgung.

3.3 Wohnungsvermittlung

Zum Stichtag 31.12.2000 waren bei der Wohnungsvermittlung insgesamt 1.023 wohnungssuchende Haushalte (einschließlich Seniorenhaushalte) registriert. Die Zahl der vermittelten Wohnungen (ohne Altenwohnungen) ist leicht zurückgegangen, die Zahl der Wohnungssuchenden bei FB 2 leicht 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 345 wohnungssuchende Haushalte ältere Menschen (Personen ab 60 Jahre) enthalten. Die Nachfrage für diese Seniorenwohnungen ist gegenüber dem Vorjahr (419) stark zurückgegangen.

	1999	2000	
insgesamt	1.087	1.023	= Abnahme
Wohnungssuchende ohne Senioren	668	678	= leichte Zunahme
Seniorenwohnungen	419	345	= Abnahme

Wohnungssuchendenstatistik

Wohnungssuchende Haushalte	1996	1997	1998	1999	2000
Alleinstehende	169	356	346	311	264
sonstige Haushalte	374	535	416	357	414
Seniorenwohnungen	405	456	432	419	345
Gesamt	948	1.347	1.194	1.087	1.023
davon untergebracht in Notunterkünften/Übergangsheimen einschließlich Aussiedler	171	147	96	105	80

Wohnungssuchende Stand 31.12.2000

	1 P.	2 P.	3 P.	4 P.	5 P.	6 P. u mehr	insges.
Haus- halte plus Senioren	264	145	93	106	47	23	1.023
	248	97					
Personen plus Senioren	264	290	279	424	235	138	2.072
	248	194					

Wohnungssuchende in Obdachlosen/Übergangsheimen

	1 P.	2 P.	3 P.	4 P.	5 P.	6 P. u. mehr	insges.
Haus- halte	53	2	9	8	6	2	80
Personen	53	4	27	32	30	12	158

Der Rückgang der in Übergangsheimen untergebrachten Haushalte ist insbesondere auf die erfolgreiche Vermittlung der Bewohner des Übergangsheims Hauptstraße 97 zurückzuführen. Der Mietvertrag für diese Unterkunft ist 2000 ausgelaufen.

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 Personengruppen handelt, die auf dem Wohnungsmarkt auch in Zukunft Schwierigkeiten haben werden, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Die 678 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	12	9		-	
Obdachlosen/Notunterkunft	53	2	9	8	6	2
Öffentlich geförderte	19	19	14	26	13	

Derzeitige Wohnverhältnisse	1 P.	2 P.	3 P.	4 P.	5 P.	6 P. +
Wohnung						
Freifinanzierte Wohnung Baujahr ab 1948	144	112	65	68	28	21

Gründe für den Wohnungswechsel	1 P.	2 P.	3 P.	4 P.	5 P.	6 P. +
zu kleine Wohnung	82	45	51	62	28	16
zu große Wohnung	11	8	2	2	3	-
Unzureichende Ausstattung	30	17	15	16	7	3
zu hohe Miete/Heizkosten /Nebenkosten	65	44	34	30	12	10
Kündigung durch Vermieter/Räumungsurteil	32	12	4	3	2	-

Bei den Gründen für den Wohnungswechsel hat insbesondere die zu hohe Miete einschließlich der Nebenkosten an Bedeutung stark zugenommen.

Dies ist vor allem auf die stark gestiegen Heiz- und sonstigen Nebenkosten zurückzuführen, die in Einzelfällen bis zu 35 % der Gesamtmietzahlung ausmacht.

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

Im Jahr 2000 konnten 190 Haushalte in Sozialwohnungen vermittelt werden (1999=208). Darüber hinaus sind 1 freifinanzierte und 6 Wohnungen des 2. Förderwegs vermittelt worden. Insgesamtvermittlungen = 197.

Es erfolgten 190 Vermittlungen aus dem Wohnungsbestand und 7 Vermittlungen von Neubauwohnungen.

Das Seniorenbüro teilte mit, daß im Jahr 2000 insgesamt 11 Seniorenwohnungen vermittelt

Vermittelte Wohnungen aus dem Wohnungsbestand

1-Raum-Wohnung	2-Raum-Wohnung	3-Raum-Wohnung	4-Raum-Wohnung	5-Raum-Wohnung
26	80	69	13	2

Vermittelte Neubauwohnungen

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

Nähere Angaben zur Belegung des Neubaus:

Herrenstrunden 22 a

7 x 3-Zimmer-Wohnung

Es wurden 22 Personen untergebracht.

Gründe für den Wohnungswechsel:

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

Neubauten 2000

Herrenstrunden 22 / Privater Investor Bezugsfertig : Mitte 2000

7 x 3-Zimmer-Wohnungen 76 bis 84 m²

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

In letzter Zeit mehren sich die Kündigungsfälle aufgrund von Mietrückständen.

Auch bei der Gemeinnützigen Rheinisch Bergischen Siedlungsgesellschaft haben die Zahl der Mietrückstände und die Zahl der problematischen Mieter zugenommen.

Dies kann aber lediglich in Einzelfällen auf die Belegung der Wohnungen durch die Wohnungsvermittlungsstelle zurückgeführt werden.

Bereits bei der Bitte um Aufnahme in die Vermittlungskartei wird der Grund des Wohnungswechsels abgefragt. Hierbei wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß bei bestehenden Mietschulden keine Vermittlung möglich ist. Hier wird natürlich auf die Ehrlichkeit der Wohnungssuchenden vertraut. Stimmen die Angaben nicht und stellt der Vermieter z.B. anhand einer Schufa-Auskunft die Zahlungsunfähigkeit des Bewerbers fest ist er, auch wenn für die Wohnung ein Belegungsrecht besteht, nicht verpflichtet, mit dem genannten Bewerber einen Mietvertrag abzuschließen.

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

Die Wohnungsvermittlungsstelle konnte 60 Sozialwohnungen (Vorjahr 55), an denen der Stadt Bergisch Gladbach weder ein Belegungs- noch ein Benennungsrecht zusteht, erfolgreich vermitteln. Bei der Auswahl der Mietbewerber werden die Vorstellungen des Vermieters mit einbezogen.

Besondere Personenkreise/Wohnungsproblemfälle

Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte ist im Jahr 2000 leicht angestiegen. Dies ist vor allem auf die fehlende Neubautätigkeit im sozialen, aber auch im frei finanzierten Wohnungsbau zurückzuführen. Bei weiter sinkender Neubautätigkeit insbesondere im Sozialwohnungsbereich wird die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte weiter steigen.

Die Entspannung des freien Wohnungsmarktes spielt z. Zt. bei der Wohnungsvermittlung keine Rolle mehr, im Jahr 2000 konnte lediglich 1 freifinanzierte Wohnung 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.

So ist es allein im laufenden Jahr 2000 insgesamt 395 registrierten Haushalten, bedingt auch durch die umfangreiche Beratungstätigkeit der Vermittlungsstelle gelungen, sich mit freiem oder frei angebotenen geförderten Wohnraum zu 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 relativ konstant. Hierzu gehören insbesondere die Bewohner von Notunterkünften, Suchtkranke aus den Kliniken des Stadtgebietes sowie kinderreiche Familien und ausländische Familien.

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

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

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

Hinweis: Durch den Wegfall der Zweckentfremdungsverordnung (P. 4,S. 16) war es möglich, die Aufgabe der Vermittlung von Altenwohnungen aus dem Fachbereich 5 - Seniorenbüro auf den Fachbereich 2 zu übertragen. Da auch für öffentlich geförderte Altenwohnungen ein Wohnberechtigungsschein erforderlich ist schien es insbesondere aus Gründen der Bürgerfreundlichkeit angebracht, auch die Vermittlung dieser Wohnungen dem Fachbereich 2 - Wohnungswesen zu übertragen.

Im Wohnungsbericht 2001 wird auf dieses neue Aufgabengebiet ausführlich eingegangen (Fallzahlen s. Statistik Wohnungsvermittlung).

3.4 Wohnraumüberwachung im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Öffentlich geförderte Wohnungen unterliegen den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG). Für den Verfügungsberechtigten trifft das Gesetz eine Reihe von Verpflichtungen. So darf er beispielsweise

- öffentlich geförderter Wohnraum nicht zweckentfremden,
- den Wohnraum nur Wohnungssuchenden mit gültigem Wohnberechtigungsschein (WBS) überlassen,
- lediglich einen Mietzins in Höhe der tatsächlichen monatlichen Aufwendungen (Kostenmiete) verlangen,
- den Wohnraum nur mit Genehmigung der Bewilligungsstelle selbst nutzen,
- die Wohnung, sofern ein kommunales Besetzungsrecht besteht, nur einem von der Behörde benannten Wohnungssuchenden überlassen,
- keine baulichen Änderungen ohne Zustimmung der Bewilligungsstelle vornehmen.

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

Im Jahr 2000 wurden im Rahmen der Bestands- und Besetzungskontrolle 1.617 Wohnungen überprüft. Dabei wurden 15 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

Abbruch von Wohnraum

Im Jahr 2000 sind insgesamt 16 Abbrucharträge gestellt worden.

Es wurden 9 Genehmigungen erteilt, da anstelle des zweckentfremdeten Wohnraums neuer Wohnraum mit wesentlich mehr Gesamtwohnfläche erstellt wurde bzw. wird oder für den Wohnraumverlust eine Ausgleichszahlung geleistet wurde.

In 6 Fällen wurde keine Genehmigung benötigt, da aufgrund einer äußerst schlechten Bausubstanz der Wohnraum nicht mehr unter die Bestimmungen des Zweckentfremdungsverbot fiel.

Ein Abbruchartrag wurde gestellt, ohne dass der Wille des Bauherrn zur Schaffung von Ersatzwohnraum erkennbar war. Die Genehmigung ist mit der Auflage zur Zahlung einer Abstandssumme erteilt worden. Diese wird fällig, wenn neuer Wohnraum nicht geschaffen wird.

Umwandlung von Wohnraum

Eine Genehmigung zur Umwandlung von Wohnraum wurde in 12 Fällen beantragt.

Drei Genehmigungen wurden erteilt, da an der Umnutzung ein vorrangiges öffentliches Interesse bestand (Sicherung der ärztlichen Versorgung), in einem Fall ist Ersatzwohnraum angeboten worden. In 4 Fällen war die Wohnung in einem baulich so schlechten Zustand, daß die Vorschriften der Zweckentfremdung hier nicht mehr anwendbar waren. 3mal konnte eine Genehmigung erteilt werden, da jeweils nur ein Raum der entsprechenden Wohnungen zweckentfremdet genutzt werden sollte.

Leerstand von Wohnraum

Insgesamt betraf 1 Vorgang den Leerstand von Wohnraum.

Hierbei handelt es sich aber um luxuriösen Wohnraum, der einer breiten Masse der Bevölkerung nicht zuführbar ist und daher nicht unter die Bestimmungen der Zweckentfremdungsverordnung fällt.

Insgesamt wurden in 2000 dem freien Wohnungsmarkt durch Abbruch oder Umwandlung von Wohnraum ca. 2.001,14 qm Wohnfläche entzogen. Anstelle dessen wurden bzw. werden ca. 4.188,60 qm neuer Wohnraum errichtet. Die zweckgebundenen Ausgleichsabgaben zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus betrug im Jahr 2000 insgesamt 21.735,92 DM.

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

Dieser Zeitraum ist im Jahr 2000 abgelaufen.

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.

5. Subventionsabschöpfungsabgabe/Ausgleichszahlung (früher Fehlbelegerabgabe)

Mit der Neufassung des Gesetzes über die Abschöpfung von Subventionsvorteilen im sozialen Wohnungsbau sind die Belastungen der Mieter des sozialen Wohnungsbaus gesenkt worden. So erhöht sich ab dem Leistungszeitraum 2000 - Bearbeitung der Veranlagung im Jahr 1999 - die Einstiegsgrenze zur Abgabebzahlung von bisher 10 % auf 20 % Überschreitung der Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus. Die Staffelung der Zahlungsbeträge ist differenzierter als bisher ausgefallen:

Überschreitung der Einkommensgrenze	Fehlbelegungsabgabe
20 %	0,75 DM/qm
30 %	1,50 DM/qm
40 %	3,00 DM/qm
50 %	4,00 DM/qm
60 %	5,00 DM/qm
70 %	6,00 DM/qm

Überschreitung der Einkommensgrenze	Fehlbelegungsabgabe
80 %	7,00 DM/qm

Abgabepflichtige Mieter von Sozialwohnungen sollen aber in keinem Fall mehr zahlen als die Bewohner nicht preisgebundener Wohnungen. Durch die Abgabe darf nur der sich ergebende Subventionsvorteil einer Sozialwohnung abgeschöpft werden. Als Höchstbetrag wird die Obergrenze der im Mietspiegel der Stadt Bergisch Gladbach enthaltenen Mietzinsspanne für vergleichbaren Wohnraum ohne Betriebskosten, Zuschläge und Vergütungen zugrunde gelegt.

Bei der Einkommensermittlung sind darüber hinaus soziale Komponenten eingeführt worden, die insbesondere Familien mit Kindern in der Ausbildung, Alleinerziehenden und Schwerbehinderten Personen zugute kommen.

Die Mindereinnahmen durch die Neufassung der Bestimmungen betragen allein in Bergisch Gladbach rd. 580.000,00 DM. Dies bedeutet landesweit eine Minderzuführung an die Wohnungsbauförderungsanstalt und das Landeswohnungsbauvermögen was wiederum eine deutliche Reduzierung der Neubauförderungskontingente des Wohnungsbauprogramms nach sich zieht.

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 1998 insgesamt **DM 9.818.069,96** und ist in voller Höhe für die Förderung des Neubaus von Sozialwohnungen in das Stadtgebiet Bergisch Gladbach zurückgeflossen.

Im Jahr 1999 und 2000 konnten auch aus dieser Zuteilung keine neuen Wohnungen gefördert werden, das Kontingent musste zurückgegeben werden.

Anders als bei der sonstigen Rückmeldung ist dieses Geld aber zweckgebunden für die Errichtung neuer Wohnungen in dem Gebiet, in dem die Abgabe erhoben worden ist. Die im Jahr 1999 und 2000 insgesamt vereinnahmte Summe von **rd.1,9 Mio. DM** wird somit auch weiterhin zur Verfügung stehen.

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 | 1.124 Wohnungen |
| 2. Jahrgang | 435 Wohnungen |
| 3. Jahrgang | <u>1.263 Wohnungen</u> |
| gesamt: | 2.822 Wohnungen |

Fehlbelegungsquoten

1999	2000
1. Jahrgang - 12,01 %	1. Jahrgang - 21,62 %
2. Jahrgang - 24,61 %	2. Jahrgang - 15,86 %
3. Jahrgang - 21,13 %	3. Jahrgang - 17,50 %
ges. Quote - 18,24 %	ges. Quote - 18,89 %

Einnahmen der letzten drei Jahre:

1998	-	1.431.576,04 DM
1999	-	1.108.652,27 DM
2000	-	763.687,89 DM

6. Wohngeld / Heizkostenzuschuss

Die letzte Verbesserung des Tabellen-Wohngeldes hinsichtlich der Anpassung der Miethöchst- und Einkommensgrenzen fand 1990 statt. Seither wurden Novellierungen

-Verbesserungen des Wohngeldes - immer wieder angekündigt.

Jetzt ist das neue Wohngeldgesetz verabschiedet, das Veränderungen ab dem 1.1.2001 vorsieht.

Durch die Novelle des Wohngeldgesetzes sind folgende Ziele erreicht worden:

- Anhebung der Miethöchstgrenzen ab dem 1.1.2001 um ca. 20 %
- Anhebung der Einkommensgrenzen um durchschnittlich DM 200,--
- Familienfreundlichere Gestaltung des Wohngeldes
- Herstellung des Gleichgewichts zwischen Tabellenwohngeld und pauschalitem Wohngeld (= Wohngeld im Rahmen der Sozialhilfe)
- Komplette Änderung des Gesetzestextes hinsichtlich der Einkommensberechnung durch Anpassung an die Einkommensermittlung im sozialen Wohnungsbau und das Einkommenssteuergesetz.

Durch die Anhebung der Einkommens- und Miethöchstgrenzen sind alleine im Januar 2001 ca. 1.300 neue Anträge - Neu- und Erhöhungsanträge - gestellt worden. Die Zahl der Empfänger von laufenden Wohngeldleistungen wird sich nach Schätzung der zuständigen Bundes- und Landesministerien um bis zu 30 % erhöhen. Ob diese Zahlen erreicht oder sogar überschritten werden kann z.Z. noch nicht gesagt werden. Festzustellen ist aber auch bei der Wohngeldstelle der Stadt Bergisch Gladbach ein starker Anstieg der Erstanträge und dies nicht nur im Bereich des Mietzuschusses für Mieter von Wohnraum sondern auch bei Bewohnern von Alten- und Pflegeheimen, Behindertenheimen und im Bereich des Lastenzuschusses für Eigentümer eigengenutzter Wohnungen oder Familienheime.

Im Bereich des ehemaligen pauschalitem Wohngeldes (= Wohngeld für Empfänger von Sozialhilfe), heute „besonderer Mietzuschuss“ ist nach der Novelle des Wohngeldrechts eine fiktive Einkommensberechnung eingeführt worden. Beim Ansatz der Miete ist nicht mehr die tatsächlich zu zahlende Miete sondern die anrechenbare Miete nach den Höchstgrenzen des allgemeinen Wohngeldes als Berechnungsgrundlage maßgebend. Dies hat aber durch die gleichzeitige Anhebung der

Einkommens- und Miethöchstgrenzen nicht zu finanziellen Einbußen bei den Rückeinnahmen der Stadt Bergisch Gladbach geführt (Auskunft des Fachbereichs Jugend und Soziales). Das neue Gesetz sieht außer der Anhebung der Miethöchst- und Einkommensgrenzen noch eine Reihe von Verbesserungen bei der Einkommensermittlung vor. Zusätzlich zu diesen Verbesserungen ist das Stadtgebiet Bergisch Gladbach ab dem 1.1.2001 in die höchste Mietstufe 5 (vorher 4) des Wohngeldes aufgenommen worden. Dies bedeutet für die Empfänger von Wohngeld eine weitere Verbesserung, da die Mietobergrenzen in dieser Mietstufe höher sind.

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

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

1994	-	3.210
1995	-	3.520
1996	-	2.422
1997	-	2.754
1998	-	2.739
1999	-	2.800
2000	-	2.618

Für das Jahr 2001 und die folgenden Jahre werden Fallzahlen um ca. 3.500 erwartet.

Dieser erhöhte Arbeitsanfall kann nur durch eine dauerhafte Personalerhöhung aufgefangen werden. Zur Zeit ist die eingerichtet 19,5 Std. Stelle auf ein Jahr befristet.

Zusätzlich zu gestiegenen Fallzahlen aufgrund der Änderung des Wohngeldrechts war der für die Heizperiode Oktober 2000 / März 2001 beschlossene einmalige **Heizkostenzuschuss** von den Mitarbeitern der Kommunen zu bewältigen. Die Zuständigkeit bei der Abwicklung der Auszahlung des Heizkostenzuschusses ist im Bereich der Wohngeldempfänger für die Wohngeldstellen und für Sozialhilfeempfänger und sonstiger Antragsteller, die weder Wohngeld noch Sozialhilfe erhalten, für die Sozialämter festgelegt worden. Zunächst sollte die Berechnung des Heizkostenzuschusses keine Mehrarbeit für die Mitarbeiter der Wohngeldstelle bedeuten, da dieser automatisch über das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik (LDS) abgewickelt worden ist. In der Praxis sah dies allerdings anders aus. Nach mehreren „Fehlstarts“ beim LDS wurde im März 2001 eine Berechnung aller in Frage kommenden Wohngeldempfänger (berechtigt waren alle Wohngeldempfänger, die im Zeitraum 10/2000 bis 2/2001 mindestens für 3 aufeinanderfolgende Monate Wohngeld erhalten haben) vorgenommen. Kurzfristig mussten dann von den Wohngeldstellen in Hunderten von Fällen Kennzahlen eingegeben werden, die mögliche Erstattungsansprüche Dritter sicherstellten. Die entsprechenden Erstattungsanträge mussten gestellt und von den Wohngeldstellen zusätzlich bearbeitet werden.

Die Bescheiderteilung durch das LDS erfolgte nicht direkt sondern über die Wohngeldstelle an die Berechtigten. Dies führte dazu, daß innerhalb kürzester Zeit 1.150 Bescheide nicht nur von den Mitarbeiterinnen verschickt sondern auch auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen waren.

Für Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaften - Mieter, die keine Familienmitglieder sind - musste darüber hinaus der Heizkostenzuschuss manuell errechnet, beschieden und ausgezahlt werden. Dies hat in der Gesamtbearbeitungszeit Wohngeld / Heizkostenzuschuss zu erheblichen Wartezeiten für die Antragsteller geführt.

Die Gesamtabwicklung des Heizkostenzuschusses wird voraussichtlich noch das ganze Jahr sowohl die Sozialämter als auch die Wohngeldstellen zusätzlich durch z.B. Nachbewilligungen, Widersprüche u.ä. belasten.

Bis heute sind durch die Wohngeldstelle rd. 1.350 Vorgänge mit einem Gesamtvolumen von DM 410.560,00 Heizkostenzuschuss bearbeitet worden. Beim Fachbereich Jugend und Soziales sind rd. 1.100 Zuschüsse mit einem Gesamtvolumen von DM 300.000,00 bewilligt worden.

7. Wohnungsbauprogramm 2001

7.1 Land NRW

Das Land NRW beabsichtigt, mit dem Wohnungsbauprogramm die Förderung von 15 000 Wohnungen mit 1.660 Mrd. DM .

Gliederung des WoBauP 2001

Wohnungsbauprogramm 2001 gem. § 29 II. WoBauG		
Wohnungsart	Programm 2001	
	WE	Mio. DM
Neubau von Wohnungen		
Neubau von Miet- und Genossenschaftswohnungen (Schlüsselkontingente 1. Förderweg, Kontingente im 3. Förderweg, aus der Ausgleichzahlung, Mietein- familienhäuser, zukunftsweisender und experimenteller Wohnungsbau) Neubau und Ersterwerb von Eigentumsmaßnahmen	536	
Maßnahmen zur Förderung im Bestand		
Förderung von Ausbau- und Erweiterung (Miet- und Genossenschafts- wohnungen) Kombiförderung	84	
Förderung von Maßnahmen zum Erwerb von Bindungen sowie zur Förderung neuer Wohnungs- genossenschaften im Bestand	500	15
Förderung des Erwerbs vorhandenen Wohneigentums Wohneigentumssicherungshilfe	600	34
Förderung von Wohnheimplätzen für Menschen mit Behinderungen	8	
Summe WoBauP 2000 gem. § 29 II. WoBauG		
Nachrichtlich		
Förderung der Modernisierung im Rahmen der ModR. 2001 (einschl. Abwicklung Mod/ESP von 1996)	343,5	
Förderung von Eigentumsmaßnahmen im Bürgerschaftsmodell	bis zu 1.500	

Schwerpunkte des Wohnungsbauprogramms sind:

- Die Wohnungskontingente sowohl des 1. als auch des 3. Förderweges werden primär in den Bedarfsschwerpunkten eingesetzt; die des 3. Förderweges ausschließlich in Gemeinden der Mietenstufen 4 und 5 .Das Stadtgebiet Bergisch Gladbach zählt ab dem 1.1.2001 - bedingt durch das hohe Mietenniveau - zur höchsten Mietenstufe 5 (s. auch P. 6 , Seite 19).

Dies hat den Vorteil, daß sich die Bewilligungshöchstmiete auf DM 9,35 mtl./m² erhöht und die Wirtschaftlichkeit der Förderobjekte sich besser darstellen lässt.

- Möglichkeit der Förderung im 1. Förderweg mit verkürzter Bindungsdauer auf 20 Jahre und einem verringerten Darlehn.
- Weiterhin hohes Fördervolumen für Eigentumsmaßnahmen bei gleichzeitige Mittelfreigabe für alle Anträge, die bis zum 30.11.2001 gestellt werden.
- Durch den Wegfall der „Städtebaulichen Beratungsgespräche“ für Mietobjekte ab 30 Wohnungen ist die Entscheidungskompetenz der Bewilligungsbehörden gestärkt worden.

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

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

Die Nachrüstbarkeit ist lediglich eine Planungsempfehlung und wird daher aus Kostengründen in den wenigsten Fällen tatsächlich durchgeführt werden. Die Barrierefreiheit wird somit in der Praxis lediglich horizontal möglich und das o.g. Ziel der Förderung nicht bzw. nur in den wenigsten Fällen erreicht.

Die Anforderungen an den Standart von Sozialwohnungen sind mindestens so hoch, in Teilbereichen wie der erwähnten Barrierefreiheit und der Forderung des Niedrigenergiehausstandards, höher als im frei finanzierten Wohnungsbau. Die Änderung der Stellplatzverordnung hat den Flächenverbrauch deutlich erhöht. Die Forderung nach kosten- und flächensparender Bauweise kann vielfach nicht erreicht werden. Lediglich die seit Jahren stabilen und günstigen Kapitalmarktzinsen beeinflussen die wirtschaftliche Darstellung eines Objektes mit dem Ziel des Erreichens der Kostenmiete positiv.

Negativ auf die allgemeine Bautätigkeit und insbesondere auf den sozialen Wohnungsbau wirken sich die Baulandverknappung und die damit verbundenen hohen Baulandpreise aus.

7.2 Stadt Bergisch Gladbach

Mietwohnungsbau

Mit Zuteilungserlaß vom 6.3.2001 sind folgende Kontingente für die Förderung des Mietwohnungsbaus zugeteilt worden:

- Wohnungen im 1. Förderweg des allgemeinen Mietwohnungsbaus 16
- Wohnungen aus dem Aufkommen aus der Ausgleichsabgabe 24
- Für die Bau- und Aufwendungsdarlehn zum Bau oder Ersterwerb von Familienheimen erfolgte die Mittelfreigabe für alle Anträge des laufenden Jahres, die bis zum 30.11.2000 eingehen.

Die Konzentration der Fördermittel auf die Ballungsräume und die Ballungsrandzonen ist weiterhin ein Schwerpunkt des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport (MSWKS). Der

Rückgang der Zuteilungsrate im Programmjahr 2001 ist insbesondere auf die landesweite Reduzierung des Wohnungsbauprogramms zurückzuführen. Da die Mittel aus dem Aufkommen aus der Ausgleichsabgabe zweckgebunden sind für die Erhebungsgebiete ist hier eine höhere Zuteilung als im Jahr 2000 erfolgt.

Im Programmjahr 2001 beabsichtigt die Rheinisch Bergische Siedlungsgesellschaft (RBS) die Schaffung ca. **45** Sozialwohnungen im Gebiet des Hermann-Löns-Kasernengeländes. Die Planung ist abgeschlossen, die Anträge sind aber wegen offener Grundstücksfragen noch nicht gestellt.

Die fehlenden Kontingente werden beim MSWKS angefordert und sind bereits mündlich in Aussicht gestellt.

Der Termin für die Grundstückssubvention des Bundesvermögensamtes (ursprünglich Antragstellung im Jahr 2000) ist nach Auskunft des Geschäftsführers der RBS um ein Jahr verlängert worden.

Im B-Plangebiet „Auf'm Büchel“ bestände die Möglichkeit der Förderung von Mietwohnung und ggf. Mieteinfamilienhäusern für kinderreiche Familien. Das Bebauungsplanverfahren ist immer noch nicht abgeschlossen, mit der Offenlage ist frühestens im November 2001 zu rechnen.

Die Förderung von Passiv-Häusern – Familienheime oder Mietwohnungen – ist im Rahmen der AGENDA 21 in der „Planungswerkstatt Lückerrath“ möglich, wenn die Bauleitplanung entsprechend ausfällt.

Eigenheime:

Ebenso wie im Mietwohnungsbau hat auch der Eigenheimbau - trotz guter Rahmenbedingungen insbesondere des Zinsmarktes - unter der Verknappung des Baulandes zu leiden.

Im Programmjahr 2001 sind bis heute **15** Bewilligungen ausgesprochen worden. Es wird wieder mit einem Fördervolumen von 20 Bewilligungen gerechnet. Allerdings ist im Jahr 2001 nicht mit der Verlängerung des Bewilligungsendtermins 30.11.2001 zu rechnen, da die Umstellung auf den EURO auch bei der Wohnungsbauförderungsanstalt in Düsseldorf zu erheblichem Verarbeitungsaufwand führen wird. Der überwiegende Teil der Bewilligungen betrifft Neubauvorhaben im Bereich des B-Planes „Pannenberg“.

Im diesem Baugebiet verkauft die Stadt Bergisch Gladbach Grundstücke insbesondere an Familien mit Kindern.

Für die Hälfte der Grundstücke wurde ein Kinderbonus in Höhe von 5.000,00 DM pro Kind, max. 15.000,00 DM gewährt, wenn die Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus um nicht mehr als 40 % überschritten wird. Die Vergabekriterien hat der Rat in seiner Sitzung am 17.8.1999 beschlossen.

Die erforderliche Einkommensprüfung sowie die Prüfung der Tragbarkeit der Gesamtbelastung wird von den Mitarbeitern der Wohnungsbauförderung durchgeführt. Die Prüfung der Tragbarkeit der Belastung erfolgt auch für Familien, die ohne Inanspruchnahme öffentlicher Mittel bauen wollen.

Im Programmjahr 2001 sind für dieses Baugebiet noch **9** der vorgenannten Prüfungen vorgenommen worden. Insgesamt sind somit bis heute **66** Einkommens- und Tragbarkeitsprüfungen durch den Fachbereich 2 - Wohnungswesen erfolgt (s. P. 2.5).

8. Reform des Wohnungsbaurechts

Die Reform des Wohnungsbaurechts ist beschlossen und tritt ab dem 1.1.2002 in Kraft.

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
- Stärkere Förderung des Wohnungsbestands durch z.B. den Ankauf von Belegungsrechten
- Bündelung verschiedener wohnungsrechtlicher Vorschriften für den sozialen Wohnungsbau
- Abkehr vom Kostenmietprinzip im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung hin zur Festlegung von höchstzulässigen Mieten in der Förderzusage.
- Regelung der Umstellung auf den EURO bei den Einkommensgrenzen und den pauschalen Kostenansätzen für Betriebskosten, Instandhaltungskosten u.ä.

Das Gesetz zur Reform des Wohnungsbaus ist allerdings überwiegend ein Rahmengesetz. Die Ausgestaltung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen bleibt weiterhin in der Zuständigkeit der Länder.

Auf den Anhang „Übersicht über die Abwicklung der Wohnungsbauprogramme“ wurde verzichtet, da eine solche Übersicht sich bereits auf S. 2 des Berichts befindet.