

## Mitteilungsvorlage

**Drucksachen-Nr. 0046/2010**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung, demografischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann	23.02.2010	zur Kenntnis
Haupt- und Finanzausschuss	18.03.2010	zur Kenntnis

### Tagesordnungspunkt

#### **Wohnungssituation in Bergisch Gladbach** **- Jahresbericht 2008** **- Wohnungsbauprogramm 2009**

### Inhalt der Mitteilung

- 1. Vorbemerkungen**
- 2. Wohnraumförderung 2008**
  - 2.1 Allgemeines
  - 2.2 Mietwohnungen
  - 2.3 Eigentumsmaßnahmen
  - 2.4 Modernisierung von Wohnraum
  - 2.5 Städtische Finanzierungsmittel
- 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. Wohngeld**

## 5. Wohnraumförderungsprogramm 2009

- 5.1 Land NRW
- 5.2 Stadt Bergisch Gladbach
  - 5.2.1 Mietwohnungsbau
  - 5.2.2 Eigenheime

## 6. Zukunftsperspektiven der Wohnraumförderung

### Wohnungsmarktlage in Bergisch Gladbach

#### 1. Vorbemerkungen

Der Wohnungsmarkt in Deutschland befindet sich in einer strukturellen Anpassungskrise, von der einzelne Regionen und sachlichen Teilmärkte unterschiedlich betroffen sind. In regionaler Hinsicht gibt es ein starkes Gefälle zwischen wirtschaftlich prosperierenden und konjunkturell schwächeren Regionen, zwischen Kernstädten und Umland sowie innerhalb der Städte zwischen Stadtteilen und Wohnquartieren mit unterschiedlichem sozialem Rang.

Durch die gewandelte Wohnungsnachfrage differenzieren sich auch in sachlicher Hinsicht die Wohnungsteilmärkte aus. In den letzten Jahren haben sich aufgrund des demografischen und gesellschaftlichen Wandels ( Wertewandel ) immer kleine Zielgruppen mit speziellen Anforderungen an das Gut " Wohnen " herauskristallisiert. Auch die Beschaffenheit bzw. das Ambiente der Wohnumgebung - Wohnquartier oder Stadtteil spielen eine immer größere Rolle. Ausgeglichene Angebots- und Nachfrageverhältnisse und gleichzeitige Angebotsüberhänge auf dem einen und eine hohe Nachfrage auf dem anderen Teilmarkt schließen sich nicht mehr aus; während auf vielen Märkten großzügig geschnittene Wohnungen und altersgerechte Wohnformen auch zur ( erneuten ) Eigentumbildung in städtischen Wohnlagen fehlen, wächst auf der anderen Seite häufig der Handlungsdruck auf die unmodernisierten Wohnungsbestände in den Siedlungen der 50er und 60er Jahre sowie auf Siedlungen mit einem unvorteilhaften Image.

Neuere Studien über die Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung in NRW zeigen, dass die Entwicklungen regional sehr unterschiedlich sein werden.

Auf der einen Seite stehen wachsende Städte mit steigenden Wohnungsdefiziten, in denen sich Familien mit geringem Einkommen aufgrund steigender Mietpreise schwer mit angemessenem Wohnraum versorgen können und die Chancen der Eigentumbildung gering sind. Dies sind insbesondere die großen Städte an der Rheinschiene mit einem entsprechend hohen Preisniveau.

Stagnierende bis schrumpfende Städte mit Wohnungsüberhängen zeichnen sich durch wachsende Wohnungsleerstände, Abwanderung von Familien mit mittlerem Einkommen und einer Auseinanderentwicklung der Wohnquartiere aus. Hiervon sind besonders die altindustriellen Stadtregionen des Ruhrgebietes betroffen.

Die Änderung der Bevölkerungsstruktur, insbesondere die Alterung der Gesellschaft, macht aber in allen Wohnregionen eine Änderung in der Wohnungspolitik erforderlich.

Die wirtschaftliche und demografische Entwicklung lässt erwarten, dass künftig immer mehr Haushalte auf **barrierefreien**, preiswerten Wohnraum angewiesen sind.

Das Angebot an preiswerten, geförderten Wohnungen geht stetig zurück, da mehr Wohnungen aus der Belegungs- und Mietpreisbindung herausfallen als durch Neubau gefördert werden können.

Der Teilmarkt der preiswerten Wohnungen – insbesondere der Sozialwohnungsbestände – ist daher auch weiterhin noch nicht entspannt. Landesweit sind nach wie vor ca. 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 2008 wurde ein Mittelansatz von **840 Mio. Euro** für folgende Förderbausteine vorgesehen:

- 325 Mio. € Neuschaffung von Mietwohnungen und Wohnheimplätzen
- 440 Mio. € für Eigentumsmaßnahmen und
- 75 Mio. € für die investive Bestandsförderung

Das Förderprogramm 2008 ist gegenüber dem Ansatz 2007 um 60 Mio. € reduziert worden weil das Förderergebnis 2007 die bereitgestellten Mittel nicht ausgeschöpft hat. Das **Förderergebnis** im Jahr 2008 lag mit 948 Mio. € um 108 Mio. € über dem Ansatz. Mit den bereitgestellten Fördersummen sind landesweit insgesamt 17.019 Wohnungen gefördert worden.

Durch die Änderung der Zuständigkeiten in der sozialen Wohnraumförderung ist die Bewilligung der Darlehn aus dem Wohnraumförderungsprogramm ab dem 1.1.2007 für die großen kreisangehörigen Städte auf die Kreise übertragen worden. Daher erfolgte auch die Mittelzuteilung nicht mehr differenziert für das Stadtgebiet Bergisch Gladbach sondern für den gesamten Rheinisch-Bergischen Kreis. Am 21.1.2008 und 14.2.2008 sind über die Bezirksregierung Köln Mittel für die soziale Wohnraumförderung für den gesamten Rheinisch Bergisch Kreis in Höhe von **5.070.559,00 Euro** bereitgestellt worden. Gleichzeitig erfolgt die Mittelfreigabe für alle Eigentumsmaßnahmen, für die bis 30.11.2008 Anträge gestellt werden.

Im Verlauf des Jahres 2008 zeichnete sich ab, dass mit diesem Volumen nicht alle Anträge insbesondere im Stadtgebiet Bergisch Gladbach gefördert werden konnten. Auf gesonderte Anforderung sind nochmals Mittel für die Förderung von Mietwohnungen bereitgestellt worden.

Im Programmjahr 2008 konnten im Stadtgebiet Bergisch Gladbach das außerordentlich hohe Förderniveau der Vorjahre nicht erreicht werden, es sind **34** Mietwohnungen, davon 2 Gruppenwohnungsmaßnahmen mit je 8 Plätzen gefördert worden. Im Bereich der Eigentumsförderung sind **21** Objekte gefördert worden, in dem ab 2006 neu eingeführten Bestandsinvestitionsprogramm konnte die barrierefreie Einrichtung von **6** Eigenheimen mit **125.800,00 €** und 76 Mietwohnungen mit **506.400,00 €** gefördert werden. Das Gesamtvolumen der Förderung im Stadtgebiet

Bergisch Gladbach betrug **4.494.285,00 €** mit denen insgesamt 55 Wohnungen als Neubau und 82 Wohnungen im Bestand gefördert wurden.

<b>Förderjahr</b>	<b>Mietwohnungs- bauförderung</b>	<b>Eigentums- Förderung</b>	<b>Summe WE / Heimplätze</b>
2002	24	17	41
2003	28 WE + 16 HPL	31	75
2004	69	32	101
2005	43	17	60
2006	80	27	107
2007	41 WE + 24 HPL	23	88
2008	34	21	55

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. Durch die Kooperationsvereinbarung sind die Aufgaben der Wohnraumförderung ab dem 1.3.2005 auf den Kreis übertragen worden. Durch die Änderung der Zuständigkeiten im Bereich der sozialen Wohnraumförderung durch Übertragung im Bewilligungsbereich von den großen kreisangehörigen Städten auf die Kreise ist diese Vereinbarung überflüssig und zum 1.1.2007 aufgehoben worden.

## 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 2008 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 34 Mietwohnungen (s. Punkt 2.1) eingesetzt worden. Von diesen Mietwohnungen sind 16 WE als 2 Gruppenwohnungen und 2 WE als Mieteinfamilienhäuser gefördert worden.

Die bewilligte Gesamtsumme für diese Objekte betrug **2.932.000,00 Euro**.

Seit dem Erlass des Wohnungsbauprogramms und den Wohnraumförderungsbestimmungen 2003 wird die Miete 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 seit Änderung der Förderbestimmungen am 10.8.2007 für die Zielgruppe A **5,10 €/mtl./ m<sup>2</sup>** und für Mieter der Zielgruppe B **6,20 €/mtl./ m<sup>2</sup>**.

Durch die Verbesserung der Förderbedingungen im laufenden Programmjahr 2007 durch die Erhöhung der Bewilligungsmieten und die Anhebung der Darlehenssätze ist die Finanzierung mit Darlehn der sozialen Wohnraumförderung für Investoren

deutlich verbessert worden, die hohen Grundstückspreise sowie das relativ geringe Angebot an zentralen Baulandflächen in Bergisch Gladbach sind aber nach wie vor ein Investitionshemmnis. Zwingend vorgeschrieben ist auch weiterhin ein Eigenkapitaleinsatz des Investors von mindestens 20 % der Gesamtkosten des Objektes.

### 2.3 Eigentumsmaßnahmen

Das Land NRW stellt in mehreren Förderbausteinen 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
- Neuschaffung 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 schwer behinderten Familienmitglied möglich. Ab dem Programm 2003 ist diese Einschränkung nicht mehr gegeben. Die Fördervoraussetzungen sind jetzt die gleichen wie bei der Neubauförderung.

Die Bestandsförderung beträgt mittlerweile 60-70 % des Gesamtvolumens in der Eigenheimförderung und ist damit zu einem wichtigen Baustein in der Versorgung von Familien mit eigenem Wohnraum geworden.

Trotz der verstärkten Förderung in diesem Bereich und der anhaltend verbesserten Wirtschaftslage konnte mit dem Ergebnis im Eigenheimbereich mit 21 WE das Vorjahresergebnis ( 23 WE ) nicht erreicht werden.

Dies hängt insbesondere mit den hohen Baulandpreisen und den gestiegenen Rohstoffpreisen beim Wohnungsneubau zusammen.

Dennoch könnten die Förderzahlen – insbesondere im Hinblick auf die sehr guten Konditionen des Kreditmarktes – deutlich höher sein. Die hohen Preise des Immobilienmarktes verhindern 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 Familien mit Kindern 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 Unterhalt der Familie zu sichern.

Dieser Rückbehalt ist durch die Preisindexsteigerung der Lebenshaltungskosten sowie

die Erhöhung der Mehrwertsteuer angehoben worden und beträgt:

- bei einem 3-Personen-Haushalt 1.130,00 Euro
- bei einem 4-Personen-Haushalt 1.360,00 Euro
- bei einem 5-Personen-Haushalt 1.590,00 Euro usw.

Die Rückbehaltsgrenzen liegen maximal 30 % über den Sätzen des SGB II und XII und müssen unbedingt eingehalten werden, um die Familien nicht unkalkulierbaren finanziellen Risiken auszusetzen.

Die Beschränkung der Förderrichtlinien auf einen Flächenverbrauch von max. 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist aufgehoben worden. Dennoch spielt die Grundstücksgröße bei den hohen Bodenpreisen in Bergisch Gladbach eine Rolle. Objekte mit hohem Grundstücksanteil liegen oft weit über der Gesamtkostenobergrenze von z.Z. rd. 310.000,00 Euro. Das Gesamtvolumen der Eigenheimförderung im Jahr 2008 betrug **930.085,00 Euro**.

#### 2.4 Modernisierung von Wohnraum / Bestandsinvestitionsförderung

Mit Einführung des Bestandsinvestitionsprogramms 2006 hat das Land NRW die Förderung von klassischen Modernisierungsmaßnahmen wie z.B. Dachdämmung, Außenwanddämmung, Einbau neuer Heizungsanlagen u.ä. eingestellt, mit den Bestandsinvestrichtlinien 2007 für den **geförderten** Wohnungsbau aber wieder aufgenommen. Für den frei finanzierten Wohnungsbau werden diese Maßnahmen aber weiterhin mit den zinsgünstigen Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau ( KfW ) gefördert. Das Programm der KfW wird über die Banken abgewickelt.

Das Land NRW fördert nach den neuen „Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand (RL BestandsInvest 2008) zukünftig insbesondere

- bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand
- die bauliche Anpassung und Modernisierung von bestehenden Altenwohn- und Pflegeheimen
- wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus im hochverdichteten Sozialwohnungsbestand.
- denkmalgerechte Erneuerungen in historischen Stadt- und Ortskernen
- energetische Nachrüstungen im geförderten preisgebundenen Wohnungsbestand

Aus diesem Programm ist die Nachrüstung hin zur Barrierefreiheit für 6 Eigenheime mit **125.800,00 Euro** und ein großes Mietobjekt mit 76 WE mit einem Mitteleinsatz von **506.400,00 Euro** gefördert worden.

#### 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.

### 3. Wohnraumversorgung

#### 3.1 Bestandsentwicklung

Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen betrug zum Ende des Berichtsjahres 2008 2.748 Wohneinheiten (2007 = 2.769), davon 361 Eigentumsmaßnahmen.

Mit Mitteln des 2. Förderweges subventioniert sind insgesamt 112 Wohnungen im Bestand, davon 58 Eigentumsmaßnahmen.

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

Im Jahr 2008 sind insgesamt 34 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**

<b>Jahr</b>	<b>Eigentums- maßnahmen</b>	<b>Mietwohnungen</b>	<b>Summe</b>
2001	377	2858	3235
2002	359	2766	3125
2003	354	2753	3107
2004	370	2755	3125
2005	390	2796	3186
2006	384	2498	2882
2007	348	2421	2769
2008	361	2387	2748

Von den 2387 Wohnungen des Mietwohnungsbestands befinden sich 490 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 Wohnberechtigungsscheinen

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 Jahren bei 28.760,00 Euro. Dies entspricht einem Bruttoarbeitseinkommen von 42.006,00 Euro. Die im § 1 Abs. 1 der Verordnung zum Wohnraumförderungsgesetz (VO WoFG NRW) enthaltene Dynamisierungsklausel führte zum 01.01.2009 zu einer automatischen Anpassung der Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 WoFG und des § 1 Abs. 1 VO WoFG NRW an den gestiegenen Verbraucherindex im Referenzzeitraum Oktober 2005 bis Oktober 2008.

### Dynamisierte Einkommensgrenzen

<b>Haushalte mit einer oder zwei Personen</b>	
<b>1-Personen-Haushalt</b>	<b>16.860,00 €</b>
<b>2-Personen-Haushalt</b>	<b>22.480,00 €</b>
<b>Kinderzuschlag</b>	<b>570,00 €</b>
<b>Haushalte mit mehr als zwei Personen</b>	
<b>2-Personen-Haushalt (Grundbetrag)</b>	<b>20.230,00 €</b>
<b>Mehrbetrag für jede weitere zum Haushalt rechnende Person</b>	<b>4.620,00 €</b>
<b>Kinderzuschlag</b>	<b>570,00 €</b>

### Gegenüberstellung der Einkommensgrenzen

<b>Einkommensgrenzen</b>	<b>Basiseinkommensgrenze § 9 Abs. 2 WoFG</b>	<b>bisher gemäß § 1 Abs. 1 VO WoFG NRW (bis 31.12.2008)</b>	<b>neu gemäß § 1 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 VO WoFG NRW (ab 01.01.2009)</b>
<b>Haushalte mit einer oder zwei Personen</b>			
1-Personen-Haushalt	12.000 €	15.850 €	16.860 €
2-Personen-Haushalt	18.000 €	21.130 €	22.480 €
Kinderzuschlag	500 €	530 €	570 €
<b>Haushalte mit mehr als zwei Personen</b>			
2-Personen-Haushalt (Grundbetrag)	18.000 €	19.020 €	20.230 €
Mehrbetrag für jede weitere zum Haushalt rechnenden Person	4.100 €	4.340 €	4.620 €
Kinderzuschlag	500 €	530 €	570 €

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 2008 wurden 666 Wohnberechtigungen beantragt; davon musste 1 Antrag wegen Überschreitung der Einkommensgrenze abgelehnt werden. Durch die Publikation der neuen Einkommensgrenzen in verschiedenen Medien wird mit einem Anstieg der beantragten Wohnberechtigungsscheine für das Jahr 2009 gerechnet.

Da das Angebot an Sozialwohnung kontinuierlich sinkt, erweitert sich der Kreis der potentiellen Bewerber ohne Aussicht auf eine entsprechende Wohnungsversorgung.

### 3.3 Wohnungsvermittlung

Zum Stichtag 31.12.2008 waren bei der Wohnungsvermittlung insgesamt **737** wohnungssuchende Haushalte (einschließlich Seniorenhaushalte) registriert. Die Zahl der Wohnungssuchenden hat gegenüber dem Vorjahr abgenommen, jedoch kann man von einer Entspannung nicht reden, wie unten die Wohnungssuchendenstatistik zeigt, da lediglich 126 Haushalte in Sozialwohnungen vermittelt werden konnten.

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

In der Gesamtzahl der registrierten Haushalte sind 159 wohnungssuchende Haushalte älterer Menschen (Personen ab 60 Jahre) enthalten. Die Nachfrage für Seniorenwohnungen ist gegenüber dem Vorjahr gesunken.

	<b>2007</b>	<b>2008</b>	
insgesamt	938	737	Abnahme
Wohnungssuchende ohne Senioren	759	578	Abnahme
Seniorenwohnungen	179	159	Abnahme

#### Wohnungssuchendenstatistik

<b>Wohnungssuchende Haushalte</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
<b>Alleinstehende</b>	312	322	280	258	215
<b>sonstige Haushalte</b>	690	567	516	501	363

<b>Seniorenwohnungen</b>	201	189	231	179	159
<b>Gesamt</b>	1.203	1.078	1.027	938	737
davon untergebracht in Notunterkünften und Personen ohne festen Wohnsitz	128	81	89	82	60

Wohnungssuchende Stand 31.12.2008

	1 P.	2 P.	3 P.	4 P.	5 P. und mehr	insgesamt
<b>Haushalte</b>	215	136	94	85	48	578
<b>plus Senioren</b>	126	33				737
<b>Personen</b>	215	272	282	340	240	1.349
<b>plus Senioren</b>	126	66				1.541

Wohnungssuchende in Notunterkünften

	1 P.	2 P.	3 P.	4 P.	5 P. und mehr	insgesamt
<b>Haushalte</b>	39	8	3	5	5	60
<b>Personen</b>	39	16	9	20	25	109

Geringverdienende Haushalte (ohne Senioren)

	1 P.	2 P.	3 P.	4 P.	5 P. und mehr	insgesamt
<b>Haushalte</b>	197	117	88	75	47	524
<b>Personen</b>	197	234	264	300	235	1.230

Bedarfsgemeinschaft gemäß Hartz IV (ohne Senioren)

	1 P.	2 P.	3 P.	4 P.	5 P. und mehr	insgesamt
<b>Haushalte</b>	131	83	65	51	34	364
<b>Personen</b>	131	166	195	204	170	866

Hervorzuheben ist der hohe Prozentsatz der Geringverdienenden (Einkommengrenze nach § 9 WoFG abzüglich 20 %) von 90 %, bei denen es sich, wie den obigen Tabellen zu entnehmen ist, nicht nur um Hartz IV-Empfänger handelt. Diese Zahlen belegen, 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 578 Wohnungssuchenden-Haushalte (ohne Senioren) lebten nach eigenen Angaben in nachfolgend beschriebenen Wohnverhältnissen und gaben als Gründe für den gewünschten Wohnungswechsel folgendes an:

<b>Derzeitige Wohnverhältnisse</b>	<b>1 P.</b>	<b>2 P.</b>	<b>3 P.</b>	<b>4 P.</b>	<b>5 P.</b>
Wohnen im elterlichen Haushalt	28	16	1	-	-
Obdachlosen- / Notunterkunft	39	8	3	5	5
öffentlich geförderte Wohnung	30	28	27	31	15
frei finanzierte Wohnung Baujahr	146	100	64	49	28

<b>Gründe für den Wohnungswechsel</b>	<b>1 P.</b>	<b>2 P.</b>	<b>3 P.</b>	<b>4 P.</b>	<b>5 P.</b>
zu kleine Wohnung	12	18	22	41	22
zu große Wohnung	13	7	4	1	-
unzureichende Ausstattung, schlechte Lage	18	15	15	7	5
zu hohe Miete / Heizkosten / Nebenkosten	52	34	28	17	8
Kündigung durch Vermieter / Räumung	11	5	3	-	2

Weiterhin ist die Zahl der 1-Personenhaushalte sehr hoch. Hier sind auch Personen genannt, die sich z. Z. 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 lang.

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, unverändert der am häufigsten genannte Grund, ebenso wie in den Vorjahren.

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

Im Jahr 2008 konnten 126 Haushalte in Sozialwohnungen vermittelt werden (2007=173).

### Vermittelte Wohnungen aus dem Wohnungsbestand

1-Raum-Wohnung	2-Raum-Wohnung	3-Raum-Wohnung	4-Raum-Wohnung	5-Raum-Wohnung
9	50	31	10	2

### Vermittelte Neubauwohnungen

1-Raum-Wohnung	2-Raum-Wohnung	3-Raum-Wohnung	4-Raum-Wohnung	5-Raum-Wohnung
-	7	10	6	1

Bei der Vergabe von Sozialwohnungen mit Belegungsrechten ist nach den Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz auf ein Gleichgewicht zwischen den verschiedenen Personenkreisen zu achten. Diesen 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 der Anteil der ausländischen Mitbürger weiter 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 38 Wohnungen im Berichtsjahr 2008 zur Belegung angeboten worden.

### Besondere Personenkreise / Wohnungsproblemfälle

Die Zahl der Wohnungssuchenden-Haushalte ist im Jahr 2008 gesunken. Jedoch ist Versorgung der Wohnungssuchenden mit angemessenem Wohnraum unverändert problematisch, da der Rückgang des Sozialwohnungsbestandes nicht durch neu geschaffene Sozialwohnungen aufzufangen ist. 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 lassen.

Der Angebotsüberhang des freien Marktes hat auch im Berichtsjahr 2008 wieder zu

einer großen Anzahl vermittelter freifinanzierter Wohnungen 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 2008 konnten immerhin 284 registrierte Haushalte, auch bedingt durch die umfangreiche Beratungstätigkeit der Vermittlungsstelle, mit freiem oder frei angebotenem Wohnraum versorgt werden.

### 3.4 Vermittlung von Seniorenwohnungen

Die Zahl der Wohnungssuchenden-Seniorenhaushalte ist im Jahr 2008 gesunken. Bedingt durch die demografische Entwicklung wird 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 31.12.2008 waren 159 Seniorenhaushalte wohnungssuchend gemeldet, davon 126 Einzelpersonen-Haushalte und 33 Zweipersonen-Haushalte. Es sind insgesamt 27 Seniorenwohnungen vermittelt worden.

### 3.5 Wohnraumüberwachung im öffentlich geförderten Wohnungsbau

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

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

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

- öffentlich geförderten Wohnraum nicht zweckentfremden
- den Wohnraum nur Wohnungssuchenden mit gültigem Wohnberechtigungsschein (WBS) überlassen

- lediglich einen Mietzins in Höhe der Kostenmiete (gilt nur noch für den Alt-Bestand) 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 Kontroll-Richtlinien für geförderten Wohnraum.

Im Jahr 2008 wurden im Rahmen der Bestand- und Besetzungskontrolle 1.143 Wohnungen überprüft. Dabei wurden 6 Verstöße gegen die ungenehmigte Gebrauchsüberlassung festgestellt. Diese Verstöße wurden jedoch seitens des 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. Auf dem Wohnberechtigungsschein wird u.a. auch die Miethöhe nachgefragt, die Gebrauchsüberlassung wird sowohl vom Mieter als auch vom Vermieter unterschrieben. Überhöhte Mietpreisforderungen können somit ebenfalls sofort festgestellt werden.

#### **4. Wohngeld**

Im Jahr 2008 sollte die Novelle des Wohngeldrechts beschlossen werden. Aufgrund des Umfangs der Gesetzesänderung ergaben sich zwei Terminverschiebungen, so dass letzt endlich im September 2008 die Änderung des Wohngeldgesetzes zum 01.01.2009 verabschiedet wurde.

In 2008 gab es nur geringfügige Änderungen im Bereich Wohngeld, die teilweise auf neuen Vorschriften des Einkommenssteuerrechts beruhten und somit Auswirkungen auf die Berechnung des Wohngeldes hatten.

Der in 2008 erwartete Anstieg der Fallzahlen aufgrund vermehrter Arbeitslosigkeit, Kurzarbeit oder durch Rücklauf der Fälle aus dem Arbeitslosengeld II blieb aus; auch begründet dadurch, dass die Verbesserung der Leistung Wohngeld durch die angekündigte Wohngeldnovelle und die Anhebung der Einkommens- und Miethöchstgrenzen noch nicht stattgefunden hat.

Nach den Neuberechnungen der Altenheimfälle wurde in 2008 die arbeits- und zeitaufwendige Berechnung der Verzinsung der Nachzahlungen abgeschlossen.

Auch in 2008 kam es immer noch in vielen Fällen zu verspäteten Mitteilungen über Einkommenserhöhungen oder verspäteten Mitteilungen über Umzüge, die neben den Neuberechnungen, Aufhebungen und Rückforderungen Bußgeldverfahren nach sich zogen.

Für die Stadt Bergisch Gladbach ergeben sich beim Wohngeld folgende Fallzahlen:

2003	-	3.599 Fälle
2004	-	4.174 Fälle
2005	-	2.280 Fälle
2006	-	2.456 Fälle
2007	-	2.102 Fälle
2008	-	1.690 Fälle

Nach Verabschiedung des neuen Wohngeldgesetzes im Jahr 2009 gibt es wieder einen deutlichen Anstieg der Fallzahlen. Dies resultiert aus der Erhöhung der wohngeldrechtlich zu berücksichtigenden Miethöchstgrenzen, bzw. der Abschaffung der Staffelung dieser Grenzen nach Baualtersklassen, der pauschalen Berücksichtigung von Heizkosten und Steigerung der Einkommensgrenzen. Es gibt eine große Zahl von Neuanträgen und Erhöhungsanträgen. Des Weiteren sind alle laufenden Wohngeldfälle, deren Bewilligungszeitraum in das Jahr 2009 hineinreicht, nach neuem Wohngeldrecht ab Januar 2009 neu zu berechnen. Durch die Anhebung der Einkommensgrenzen im Wohngeld und die Erhöhung des Kinderzuschlages kommt es in 2009 tatsächlich zu einem erhöhten Wechsel von Beziehern des Arbeitslosengeldes II in die Leistung Wohngeld.

Im Januar 2009 wurde dann mit dem ersten Änderungsgesetz zum Wohngeldgesetz 2009 ein einmaliger zusätzlicher Wohngeldbetrag beschlossen. Hierbei handelt es sich um einen einmaligen Zuschuss zu den hohen Energiekosten. Dieser Zuschuss kommt allen Wohngeldhaushalten zugute, die in der Zeit vom 01.10.2005 bis 31.03.2009 mindestens einen Monat Wohngeld bezogen haben.

## **5. Wohnraumförderungsprogramm 2009**

### **5.1 Land NRW**

Das Wohnraumförderungsprogramm 2009 (WoFP 2009) des Landes NRW hat ein Finanzvolumen von insgesamt **950 Mio. Euro**.

Die Förderung verteilt sich auf folgende Bausteine:

-	Eigentumsförderung	<b>500 Mio. Euro</b>
-	Mietwohnungen und Wohnheime	<b>350 Mio. Euro</b>
-	Investive Bestandsförderung	<b>100 Mio. Euro</b>

In diesen Ansätzen sind Fördermittel enthalten, die im Rahmen der Programmbe-wirtschaftung für Maßnahmen im Rahmen besonderer Förderschwerpunkte vorgehalten werden:

- Landesprogramm " Teilhabe für alle " - Wohnraum für Menschen mit Behinderungen **60 Mio. Euro**
- Projekte aus kommunalen Handlungskonzepten zur Wohnraumversorgung **30 Mio. Euro**

Die Mittelzuteilung erfolgt als Gesamtbudget, über den Einsatz der Mittel entscheidet der Rheinisch Bergische Kreis als Bewilligungsstelle in Zusammenarbeit mit den Kommunen nach Lage des örtlichen Wohnungsmarktes. Aus diesem Budget wird auch der Bau von Aufzugsanlagen gefördert, damit die Forderung des barrierefreien Wohnens auch tatsächlich umgesetzt wird.

Die Barrierefreiheit ist seit Ende der 90iger Jahre Standard in der sozialen Wohnraumförderung. Die Forderung nach dem Bau von barrierefreien Mietwohnungen resultiert vor allem aus der wohnungspolitischen Forderung, allen Wohnbedürfnissen in unterschiedlichen Lebenssituationen möglichst gerecht zu werden. Es soll insbesondere auch älteren oder behinderten Menschen ermöglicht werden, auf Dauer einen eigenen Haushalt zu führen. Der Bau barrierefreier Wohnungen ist insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels angezeigt und hat mittlerweile auch im frei finanzierten Wohnungsbau Einzug gehalten.

Als relativ neues Förderangebot ist die 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 65 Jahren geschaffen.

Die Umsetzung dieses Angebotes gestaltete sich anfänglich schwierig, wird aber mittlerweile immer beliebter. Neben den allgemeinen Fördervoraussetzungen muss der Investor auch einen Partner finden, der die Grundleistungen der Betreuung anbietet.

Mittlerweile konnten im Stadtgebiet 2008 1 Wohngruppe für behinderte Menschen und 1 Wohngruppe für ältere Menschen mit Demenz gefördert werden.

Zusammen mit der RBS ist an einem Projekt Gruppenwohnungen für Senioren im Stadtgebiet Bergisch Gladbach als Pilotprojekt im Rahmen des Strategieprozesses RBK 2020 gearbeitet worden. Hier werden in einer alten Villa an der Kölner Straße in Bensberg 2 Wohngruppen für demenziell erkrankte Menschen geschaffen. Hier sind Mittel der Bestandsinvestitionsförderung für bauliche Maßnahmen zur Schaffung der Barrierefreiheit eingesetzt worden.

Die Miete wird bei der sozialen Wohnraumförderung 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 Miet-Stufen, nicht übersteigen. Im Stadtgebiet Bergisch Gladbach beträgt dieser Höchstsatz seit dem 10.8.2007 **5,10 Euro mtl. / m<sup>2</sup>**. 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 % (=0,08 Euro mtl./m<sup>2</sup>) der Ausgangsmiete jährlich anzuheben. Darüber hinaus sind keine Mieterhöhungen mehr möglich.

## 5.2 Stadt Bergisch Gladbach

### 5.2.1 Mietwohnungsbau

Mit Zuteilungserlass vom 13.2.2009 und 20.3.2009 und sind für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus im RBK einschließlich des Bestandsinvestitionsprogramms

**5.061.200,00 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 30.11.2009 eingehen.

Mit dem zugeteilten Förderbudget können Mietwohnungen nach Bedarf im gesamten Kreisgebiet gefördert werden. Für die Förderung im Stadtgebiet Bergisch Gladbach liegen z. Zt. Anfragen für ca. 60 WE sowie eine vollstationäre Einrichtung für Menschen mit Behinderungen mit 12 Heimplätzen vor. Allerdings konnte in 2009 im Stadtgebiet nur ein Antrag für die Förderung von 9 Mietwohnungen für Menschen mit Behinderungen bewilligt werden. Für alle anderen Anfragen / Anträge lagen die entsprechenden Voraussetzungen nicht vor. Das Fördervolumen des Vorjahres wird somit nicht erreicht.

### 5.2.2 Eigenheime

Ebenso wie im Mietwohnungsbau hat auch der Eigenheimbau – trotz immer noch guter Rahmenbedingungen, insbesondere des Zinsmarktes – unter der Verknappung des Baulandes und der Verteuerung der Rohstoffpreise zu leiden. Im Jahr 2009 ist die Nachfrage nach Fördermitteln im Stadtgebiet Bergisch Gladbach wieder leicht angestiegen. Aktuell konnten bis heute 23 Anträge bewilligt werden, 1 Antrag liegt noch vor.

Mit den neuen Wohnraumförderungsbestimmungen 2009 sind die Fördervoraussetzungen und die Darlehenssätze nochmals deutlich verbessert worden, kreisweit sind die Antragszahlen nach oben gestiegen. Dies trifft, wenn auch nur in abgeschwächter Form auch für das Stadtgebiet Bergisch Gladbach zu. Die Förderzahlen im Eigenheimbereich werden die Quote des Vorjahres leicht übersteigen.

## **6. Zukunftsperspektiven der Wohnraumförderung**

Die Wohnraumförderung wird zukünftig deutlicher als bisher auf die Anforderungen des demografischen Wandels ausgerichtet werden; die regionalen Unterschiede im Land werden stärker Berücksichtigung finden. In der Neubauförderung wird die barrierefreie Bauweise weiterhin Fördervoraussetzung sein. Ab dem Programmjahr 2009 ist im Neubaubereich der sog. KfW 60 Standard Fördervoraussetzung.

Zwei Drittel der Wohnungsbestände in NRW sind älter als 30 Jahre und aus heutiger Sicht mit Qualitätseinschränkungen belastet. Einfache Bauausführung, mangelnde Barrierefreiheit, geringer Wärme- und Schallschutz führen vielfach dazu, dass diese

Wohnungen nicht mehr angenommen werden und die Vermieter zunehmend mit Leerständen zu kämpfen haben. Hier soll das BestandsInvest 2009 als ergänzende Fördermaßnahme zu den Modernisierungsmaßnahmen der KfW insbesondere dazu führen, die Wohnungen barrierefrei umzubauen und somit für den zunehmenden Markt der Senioren attraktiv zu gestalten. Für die Sozialwohnungsbestände werden auch Maßnahmen der energetischen Nachrüstung aus diesem Programm gefördert.

Es wird auch in Zukunft sicherlich zahlreiche Haushalte geben, die auf Transferleistungen angewiesen sind und sich aus eigenen Mitteln nicht auf dem Wohnungsmarkt mit angemessenem Wohnraum versorgen können.

Als Kostenträger der Unterkunftskosten sind die Kommunen in besonderer Weise gefordert, die Voraussetzungen für eine ausreichende Wohnungsversorgung der Bevölkerung insbesondere mit bezahlbarem Wohnraum zu schaffen.

Es ist daher angezeigt, sich als Kommune mit der konkreten Wohnungsmarktlage und deren Entwicklung auseinander zu setzen und wohnungspolitische Handlungskonzepte zu erarbeiten.

Die Handlungskonzepte sollen Aussagen zur

- bestehenden Wohnungsmarktlage und der sozialen Wohnraumversorgung
- Wohnungsmarktentwicklung
- Zielsetzung und Strategien
- Position der örtlichen Wohnungsanbieter

enthalten.

Bei der Erarbeitung des Konzeptes sollten möglichst alle Akteure der Wohnungspolitik an „einen Tisch“.

Im Rheinisch-Bergischen Kreis wird zurzeit im Rahmen des Strategieprozesses RBK 2020 unter Mitwirkung und Mitarbeit aller kreisangehörigen Kommunen an der Entwicklung eines solchen Konzeptes gearbeitet.

Die Finanzierung der sozialen Wohnraumförderung wird auch weiterhin überwiegend aus dem Landeswohnungsbauvermögen erfolgen. Die Beteiligung des Bundes wird ab dem Jahr 2007 durch eine zweckgebundene Kompensationszahlung ersetzt, die bis zum Jahr 2013 sichergestellt ist.

Das MBV hat angekündigt, für alle bewilligungsreifen Anträge im Jahr 2009 ausreichend Fördermittel bereitzustellen.