

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0509/2011
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, demografischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann	17.11.2011	zur Kenntnis
Haupt- und Finanzausschuss	08.12.2011	Beratung

Tagesordnungspunkt

Wohnungssituation in Bergisch Gladbach- Jahresbericht 2010- Wohnungsbauprogramm 2011

Inhalt der Mitteilung

- 1. Vorbemerkungen**
- 2. Wohnraumförderung 2010**
 - 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 2011

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 sachliche 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 sozialen 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 kleinere 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) Eigentumsbildung 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 Eigentumsbildung 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. Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte wird seit dem Jahr 2009 an der Zahl der erteilten Wohnberechtigungsbescheinigungen festgemacht. Diese sind mit ca. 107.000 landesweit gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig aber immer noch hoch. 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 2010 war ein Mittelansatz von **1.000 Mio. Euro** für folgende Förderbausteine vorgesehen:

- 400 Mio. € Neuschaffung von Mietwohnungen und Wohnheimplätzen
- 500 Mio. € für Eigentumsmaßnahmen und
- 100 Mio. € für die investive Bestandsförderung

Das Förderprogramm 2010 ist gegenüber dem Ansatz 2009 um 100 Mio. € aufgestockt worden weil das Förderergebnis 2009 die bereitgestellten Mittel weit übertroffen hat. Bereits Mitte des Jahres war abzusehen, dass der Mittelansatz durch die bereits vorliegenden Antragsbestände insbesondere im Eigenheimbereich deutlich überschritten wird. Hier ist dann Mitte September 2010 die Förderung im Eigenheimbereich gestoppt worden. Trotz dieser Maßnahme ist der Mittelansatz im Jahr 2010 um 39 Mio. € überschritten worden. Mit den bereitgestellten Fördersummen von 1.039 Mio. € konnten landesweit insgesamt 14.576 Wohnungen und Heimplätze gefördert werden.

Durch die Änderung der Zuständigkeiten in der sozialen Wohnraumförderung ist die Bewilligung der Darlehn aus dem Wohnraumförderungsprogramm ab dem Jahr 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 24.2.2010 und 26.2.2010 sind über die Bezirksregierung Köln Mittel für die soziale Wohnraumförderung für den gesamten Rheinisch-Bergischen Kreis in Höhe von 5.620.321,00 € bereitgestellt worden. Gleichzeitig erfolgte die Mittelfreigabe für alle Eigentumsmaßnahmen, für die bis 30.11.2010 Anträge gestellt werden.

Im Verlauf des Jahres 2010 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 2010 konnte im Stadtgebiet Bergisch Gladbach das außerordentlich hohe Förderniveau der Vorjahre nicht erreicht werden, es sind lediglich **16** Mietwohnungen gefördert worden. Im Bereich der Eigentumsförderung sind **30** Objekte gefördert worden, aus Mitteln des Bestandsinvestitionsprogramms ist die barrierefreie Einrichtung und die energetische Nachrüstung von **3** Eigenheimen mit **72.100,00 €** und 24 Mietwohnungen mit 273.000,00 € gefördert worden. Das Gesamtvolumen der Förderung im Stadtgebiet Bergisch Gladbach betrug **3.962, 5T€**.

Förderjahr	Mietwohnungs- bauförderung	Eigentums-Förde- rung	Summe WE / Heimplätze
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
2009	9	26	35
2010	16	30	46

2.2 Mietwohnungen

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./ m²** und für Mieter der Zielgruppe B **6,20 €/mtl./ m²**.

Durch die Verbesserung der Förderbedingungen, 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
- Erwerb von Wohnraum im Bestand
- Schaffung baulicher Einrichtungen, die den besonderen Bedürfnissen von Schwerbehinderten Rechnung tragen

Die Förderung des Erwerbs von Wohnraum im Bestand war bis 2003 nur für Familien mit mindestens 3 Kindern unter 18 Jahren oder einem schwerbehinderten Familienmitglied möglich. Ab dem Programm 2003 ist diese Einschränkung nicht mehr gegeben. Die Fördervoraussetzungen sind jetzt die gleichen wie bei der Neubauförderung. Die Bestandsförderung beträgt mittlerweile 60-70 % des Gesamtvolumens in der Ei-

genheimförderung und ist damit zu einem wichtigen Baustein in der Versorgung von Familien mit eigenem Wohnraum geworden.

Das Förderergebnis der letzten Jahre konnte mit dem Ergebnis der Eigenheimförderung 2010 mit 30 WE (Vorjahr 26) übertroffen werden.

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 1.170,00 Euro
- bei einem 4-Personen-Haushalt 1.405,00 Euro
- bei einem 5-Personen-Haushalt 1.640,00 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.

Durch die deutliche Erhöhung der Fördersätze und die Verbesserung der Konditionen seit dem Jahr 2007 hat sich das Volumen der Eigenheimförderung stark erhöht. Das Gesamtvolumen der Eigenheimförderung im Jahr 2010 betrug **2.052.500,00 € (Vorjahr 1.684.000,00 €)**.

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 Bestandsinvestitionslinien 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 „Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand (RL BestandsInvest 2010) 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 Wohnungsbestand

Aus diesem Programm ist die Nachrüstung hin zur Barrierefreiheit für 3 Eigenheime mit **72.100,00 €** und ein großes Mietobjekt mit 24 WE mit einem Mitteleinsatz von **273.000,00 €** gefördert worden.

2.5 Städtische Finanzierungsmittel

Im städtischen Haushalt findet unverändert nur noch der Ansatz für die Auszahlung der bereits bewilligten städtischen Aufwendungsdarlehen im Mietwohnungsbau statt. Zum 31.12.2013 endet die Auszahlungsverpflichtung des zuletzt gewährten Aufwendungsdarlehens.

Mit Einführung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung für Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen ab dem 01.01.2010, in welchem u. a. nun auch die Verzinsung von Wohnungsbauförderungsdarlehen für Wohnraum aus öffentlichen Mitteln der Gemeinden und Gemeindeverbänden geregelt wird, können seit dem 01.01.2011 für die städtischen Darlehen für Miet- und Genossenschaftswohnungen Zinsen erhoben bzw. erhöht werden. Die Verzinsung wird begrenzt auf eine Erhöhung der Durchschnittsmiete für die öffentlich geförderten Mietwohnungen eines Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit um höchstens jährlich 0,05 € je Quadratmeter Wohnfläche im Monat für alle Darlehensgeber.

3. **Wohnraumversorgung**

3.1 Bestandsentwicklung

Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen betrug zum Ende des Berichtsjahres 2010 2.560 Wohneinheiten (2009 = 2.708), davon 420 Eigentumsmaßnahmen.

Mit Mitteln des 2. Förderweges subventioniert sind insgesamt 43 Wohnungen im Bestand, davon 14 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 2010 sind insgesamt 16 Mietwohnungen gefördert worden. Der Rückgang des Wohnungsbestandes in den nächsten Jahren kann nicht durch die Neubauförderung aufgefangen werden.

Entwicklung des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes in Bergisch Gladbach

Jahr	Eigentums- maßnahmen	Mietwohnungen	Summe
2001	377	2.858	3.235
2002	359	2.766	3.125
2003	354	2.753	3.107
2004	370	2.755	3.125
2005	390	2.796	3.186
2006	384	2.498	2.882
2007	348	2.421	2.769
2008	361	2.387	2.748
2009	424	2.284	2.708
2010	420	2.140	2.560

Von den 2.140 Wohnungen des Mietwohnungsbestandes befinden sich 295 Wohnungen in der so genannten 10jährigen Nachwirkungsfrist nach vorzeitiger Mittelerückzahlung. Der überwiegende Teil dieser Wohnungen wird in den nächsten 2-5 Jahren nicht mehr zum Sozialwohnungsbestand zählen, die Mietpreis- und Belegungsbindung wird 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, dessen anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) nicht überschreitet.

Diese Einkommensgrenze liegt beispielsweise bei einem 4-Personenhaushalt mit 2 Kindern unter 18 Jahren bei 31.100,00 Euro. Dies entspricht einem Bruttoarbeitseinkommen von 48.041,00 Euro.

Im Rahmen der Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen findet seit dem 01.01.2010 das WFNG NRW Anwendung. Im § 13 Abs. 1 WFNG NRW wurden die neuen Einkommensgrenzen, der Erhöhungsbetrag für Haushaltsangehörige und der Kinderzuschlag festgelegt.

Einkommensgrenzen

Haushalte mit einer oder zwei Personen	
1-Personen-Haushalt	17.000,00 €
2-Personen-Haushalt	20.500,00 €
Kinderzuschlag	600,00 €
Haushalte mit mehr als zwei Personen	
2-Personen-Haushalt (Grundbetrag)	20.500,00 €
Mehrbetrag für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	4.700,00 €
Kinderzuschlag	600,00 €

Gegenüberstellung der Einkommensgrenzen

Einkommensgrenzen	Basiseinkommensgrenze § 9 Abs. 2 WoFG	bisher gemäß § 1 Abs. 1 VO WoFG NRW (bis 31.12.2009)	neu gemäß § 13 Abs. 1 WFNG NRW (ab 01.01.2010)
Haushalte mit einer oder zwei Personen			
1-Personen-Haushalt	12.000 €	16.860 €	17.000 €
2-Personen-Haushalt	18.000 €	22.480 €	20.500 €
Kinderzuschlag	500 €	570 €	600 €
Haushalte mit mehr als zwei Personen			
2-Personen-Haushalt (Grundbetrag)	18.000 €	20.230 €	20.500 €
Mehrbetrag für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	4.100 €	4.620 €	4.700 €
Kinderzuschlag	500 €	570 €	600 €

Die scheinbare Verringerung der Einkommensgrenze im Jahr 2010 für einen 2-Personen-Haushalt wird ausgeglichen durch einen neuen Freibetrag von 4.000 € für Zwei-Personen-Haushalte und junge Ehepaare mit mindestens einem Kind. Außerdem werden verschiedene Freibeträge für schwer behinderte Personen mit einem Grad der Behinderung ab 50 und für Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltspflichten bei der Einkommensermittlung berücksichtigt.

Als Nachweis über die erfolgte Einkommensprüfung wird ein Wohnberechtigungsschein ausgestellt, der vor Abschluss eines Mietvertrages dem Vermieter einer öffent-

lich 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 2010 wurden 642 Wohnberechtigungen beantragt; davon mussten 2 Anträge wegen Überschreitung der Einkommensgrenze abgelehnt werden.

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

3.3 Wohnungsvermittlung

Zum Stichtag 31.12.2010 waren bei der Wohnungsvermittlung insgesamt **650** wohnungssuchende Haushalte (einschließlich Seniorenhaushalte) registriert. Die Zahl der Wohnungssuchenden hat gegenüber dem Vorjahr abgenommen; jedoch kann man von einer Entspannung nicht reden, wie nachstehend die Wohnungssuchendenstatistik zeigt, da lediglich 64 Haushalte (Vorjahr 125) in Sozialwohnungen vermittelt werden konnten.

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

In der Gesamtzahl der registrierten Haushalte sind 149 wohnungssuchende Haushalte älterer Menschen (Personen ab 60 Jahre) enthalten. Die Nachfrage für Seniorenwohnungen ist gegenüber dem Vorjahr gesunken.

	2009	2010	
insgesamt	723	650	Abnahme
Wohnungssuchende ohne Senioren	568	501	Abnahme
Seniorenwohnungen	155	149	Abnahme

Wohnungssuchendenstatistik

Wohnungssuchende Haushalte	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Alleinstehende	322	280	258	215	254	197
sonstige Haushalte	567	516	501	363	314	304
Seniorenwohnungen	189	231	179	159	155	149
Gesamt	1.078	1.027	938	737	723	650
davon untergebracht in Notunterkünften und Personen ohne festen Wohnsitz	81	89	82	60	41	56

Wohnungssuchende Stand 31.12.2010

	1 P.	2 P.	3 P.	4 P.	5 P. und mehr	insgesamt
Haushalte	197	127	84	53	40	501
plus Senioren	125	24				650
Personen	197	254	252	212	200	1.115
plus Senioren	125	48				1.288

Wohnungssuchende in Notunterkünften

	1 P.	2 P.	3 P.	4 P.	5 P. und mehr	insgesamt
Haushalte	47	4	1	3	1	56
Personen	47	8	3	12	5	75

Geringverdienende Haushalte (ohne Senioren)

	1 P.	2 P.	3 P.	4 P.	5 P. und mehr	insgesamt
Haushalte	190	121	82	49	39	481
Personen	190	242	246	196	195	1.069

Bedarfsgemeinschaft gemäß Hartz IV (ohne Senioren)

	1 P.	2 P.	3 P.	4 P.	5 P. und mehr	insgesamt
Haushalte	131	85	60	28	28	332
Personen	131	170	180	112	140	733

Hervorzuheben ist der hohe Prozentsatz der Geringverdienenden (Einkommensgrenze nach § 13 WFNG NRW abzüglich 20 %) von 96 %, bei denen es sich, wie den zuvor aufgeführten 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 Personenkreise handelt, die auf dem Wohnungsmarkt auch in Zukunft Schwierigkeiten haben werden, sich mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Die 501 Wohnungssuchenden-Haushalte (ohne Senioren) lebten nach eigenen Angaben in nachfolgend beschriebenen Wohnverhältnissen und gaben als Gründe für den gewünschten Wohnungswechsel folgendes an:

Derzeitige Wohnverhältnisse	1 P.	2 P.	3 P.	4 P.	5 P.
Wohnen im elterlichen Haushalt	31	21	1	-	-
Obdachlosen- / Notunterkunft	38	4	1	3	1
öffentlich geförderte Wohnung	27	35	27	12	14
frei finanzierte Wohnung Baujahr	132	88	56	38	25

Gründe für den Wohnungswechsel	1 P.	2 P.	3 P.	4 P.	5 P.
zu kleine Wohnung	10	30	35	30	25
zu große Wohnung	24	19	10	2	-
unzureichende Ausstattung, schlechte Lage	47	22	18	20	12
zu hohe Miete / Heizkosten / Nebenkosten	60	62	48	20	24
Kündigung durch Vermieter / Räumung	14	3	3	-	1

Weiterhin ist die Zahl der 1-Personenhaushalte sehr hoch. Aufgrund des geringen Angebotes an Kleinwohnungen ist die Vermittlung von Einzelpersonen - Seniorenwohnungen ausgenommen – ausgesprochen schwierig, die Wartezeiten sind entsprechend lang.

Durch die ständig steigenden Wohnnebenkosten ist auch die Zahl der Wohnungssuchenden, die als Grund für den Wechsel der Wohnung eine zu hohe Wohnkostenbelas-

tung 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 **2010** konnten **64** Haushalte in Sozialwohnungen vermittelt werden (**2009=125**). Die auffallende höhere Zahl der vermittelten Haushalte im Jahr 2009 ergibt sich dadurch, dass 2009 fünf Mietobjekte erstmalig bezogen wurden und durch diese Angebote alleine schon 49 Wohneinheiten mit angemessenen Mietern belegt werden konnten. Dagegen sind in 2010 lediglich 2 Mieteinfamilienhäuser bezugsfertig geworden.

Ein wesentlicher Aspekt, der zur Reduzierung der Wohnungsangebote führte, wirkte sich allerdings auch schon im Jahr 2009 aus. Zwischen der Rheinisch-Bergischen Siedlungsgesellschaft und der Stadt Bergisch Gladbach wurde im März 2009 für einen Zeitraum von 10 Jahren die Vereinbarung getroffen, dass nicht mehr alle öffentlich geförderten Mietwohnungen der städtischen Wohnungsvermittlung angeboten werden müssen, sondern nur noch die Wohnungen, für die ein Besetzungsrecht besteht. Somit standen der Wohnungsvermittlung im Jahr 2009 bereits 42 öffentlich geförderte Mietwohnungen nicht mehr zur Belegung zur Verfügung und im Jahr 2010 waren es 43 Wohnungen.

Vermittelte Wohnungen aus dem Wohnungsbestand

1-Raum-Wohnung	2-Raum-Wohnung	3-Raum-Wohnung	4-Raum-Wohnung	5-Raum-Wohnung
9	33	13	6	1

Vermittelte Neubauwohnungen

1-Raum-Wohnung	2-Raum-Wohnung	3-Raum-Wohnung	4-Raum-Wohnung	5-Raum-Wohnung	6-Raum-Wohnung
-	-	-	-	-	2 (Mieteinfamilienhäuser)

Bei der Vergabe von Sozialwohnungen mit Belegungsrechten ist nach dem WFNG NRW i. V. m. den Wohnraumnutzungsbestimmungen auf ein Gleichgewicht zwischen den verschiedenen Personengruppen 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. Die Anzahl der Haushalte mit Zahlungsproblemen steigt weiterhin deutlich an. Eine Vermittlung ist in diesen Fällen ohne Einverständnis des neuen Vermieters nicht möglich, da dieser auch bei Ausübung des Besetzungsrechts den Abschluss des Mietvertrages verweigern kann, wenn die Mietzahlung nicht dauerhaft gewährleistet ist. Bei 2/3 der wohnungssuchend gemeldeten Haushalte wird die Zahlung der Miete durch das Jobcenter Rhein-Berg übernommen.

In der überwiegenden Zahl der Vermittlungsfälle erfolgt die Belegung ein-ver-

nehmlich zwischen der Stadt Bergisch Gladbach und dem Vermieter.

Aus dem nicht belegungsgebundenen Sozialwohnungsbestand sind der Vermittlungsstelle 9 Wohnungen im Berichtsjahr 2010 zur Belegung angeboten worden.

Besondere Personenkreise / Wohnungsproblemfälle

Die Zahl der Wohnungssuchenden-Haushalte ist im Jahr 2010 gesunken. Eine Entwicklung, die sich nicht nur auf das Stadtgebiet bezieht, sondern auch in anderen Kommunen des Rheinisch-Bergischen Kreises zu beobachten ist. Die wohnungssuchend gemeldeten Senioren geben fast ausschließlich finanzielle und/oder gesundheitliche Gründe an, die sie zu einem Umzug zwingen. Von den Wohnungssuchenden, die noch nicht zu den Senioren zählen, war für die Hälfte die finanzielle Belastung durch die Miete ausschlaggebend. Eine Versorgung der Wohnungssuchenden mit angemessenem Wohnraum ist unverändert problematisch, da der Rückgang des Sozialwohnungsbestandes nicht durch neu geschaffene Sozialwohnungen aufzufangen ist.

Der Angebotsüberhang des freien Marktes hat auch im Berichtsjahr 2010 wieder zu einer großen Anzahl vermittelter freifinanzierter Wohnungen geführt.

Familien, die über ein geregeltes Arbeitseinkommen verfügen und damit 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 2010 konnten immerhin 287 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 2010 gesunken. Bedingt durch die demografische Entwicklung wird jedoch 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 stark eingeschränkt.

Die Beratungstätigkeit im Rahmen der Wohnungsvermittlung für Senioren ist sehr zeitaufwendig. Die Entscheidung zum Wohnungswechsel ist für ältere Menschen 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 31.12.2010 waren 149 Seniorenhaushalte wohnungssuchend gemeldet, davon 125 Einzelpersonen-Haushalte und 24 Zweipersonen-Haushalte. Es sind insgesamt 26 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. Mit Beginn des Jahres 2002 trat das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) in Kraft. Für die bis zum 31.12.2001 geförderten Wohnungen (sog. Altbestand) fand das Wohnungsbindungsgesetz jedoch weiterhin Anwendung. Zum 01.01.2010 wurden beide Gesetze, bis auf vereinzelte Paragraphen, durch das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) ersetzt.

Die Neuregelung schafft einen einheitlichen gesetzlichen Rahmen für die Wohnraumförderung des Landes und für die Sicherung der Zweckbestimmung von gefördertem Wohnraum. Damit wird die bisherige Zweigleisigkeit von förder- und bindungsrechtlichen Regelungen beseitigt, Parallelregelungen abgebaut und das bindungsrechtliche Instrumentarium für bisher geförderte und künftig zu fördernde Wohnungsbestände vereinheitlicht.

Zugleich integriert das Gesetz die bisher im Wohnungsbauförderungsgesetz verankerte Verfahrens- und Zuständigkeitsregelung sowie die bisher im Gesetz zur Erhaltung und Pflege von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen geregelte Wohnungsaufsicht. Durch diesen umfassenden Ansatz leistet das Gesetz einen Beitrag zur Normenklarheit und Entbürokratisierung im Bereich der Wohnraumförderung.

Unverändert hat der Verfügungsberechtigte auch nach dem WFNG NRW eine Reihe von Verpflichtungen einzuhalten. 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 Altbestand) bzw. der in der Förderzusage festgelegten Höchstmiete verlangen,
- den Wohnraum nur mit Genehmigung der Bewilligungsstelle selbst nutzen,
- die Wohnung, sofern ein kommunales Besetzungsrecht besteht, nur einem von der Behörde benannten Wohnungssuchenden überlassen,
- keine baulichen Änderungen ohne Zustimmung der Bewilligungsstelle vornehmen.

Die bestimmungsgemäße Nutzung öffentlich geförderter Mietwohnungen, insbesondere die Einhaltung der Mietpreis- und Belegungsbindung, unterliegt der Überprüfung. Seit 1997 unterliegen auch die Wohnungen des 2. Förderwegs den Kontrollrichtlinien für geförderten Wohnraum. Im WFNG NRW ist festgelegt, dass auch die nach dem WoFG geförderten Objekte und zukünftig alle Wohnheime, Pflegewohnplätze und Pflegeheime, für die eine Förderzusage nach dem 01.01.2010 erfolgt, durch die zuständige Kommune zu kontrollieren sind.

Im Jahr 2010 wurden im Rahmen der Bestand- und Besatzungskontrolle 581 Wohnungen überprüft. Dabei wurden 12 Verstöße gegen die ungenehmigte Gebrauchsüberlassung festgestellt und 1 mietpreisrechtlicher Verstoß. 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 Gebrauchsüberlas-

sung – Vermietung ohne Vorlage eines WBS – 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 2009 wurde dann endlich das Wohngeldgesetz grundlegend novelliert. Es erfolgte eine komplette Umgestaltung der Wohngeldparagrafen – auch im Hinblick auf zeitgemäße Begriffe wie z.B. Familienmitglieder – jetzt Haushaltsmitglieder. Es erfolgte unter anderem auch eine Neuordnung der antragsberechtigten Personen in der Form, dass Lebensgemeinschaften und so genannte Einstehungsgemeinschaften mit zu berücksichtigen sind und die bisherige Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft weggefallen ist.

Eine weitere Verbesserung brachte die Berücksichtigung der Kinderbetreuungskosten. Ergänzend zu der bereits üblichen Berücksichtigung der erhöhten Werbungskosten können nun auch die Kinderbetreuungskosten bei der Einkommensermittlung zu Gunsten der Antragsteller vom anrechenbaren Einkommen in Abzug gebracht werden.

Als deutliche Erleichterung bei ev. Rückforderungen zu Unrecht gezahlten Wohngeldes wurde die gesamtschuldnerische Haftung des gesamten Haushaltes eingeführt.

Das Wohngeld erfuhr im Jahr 2009 eine noch nie da gewesene Änderung. Der konstanten Erhöhung der Energiekosten wurde dadurch Rechnung getragen, dass Heizkosten bei der Berechnung des Wohngeldes mit aufgenommen wurden. Zwar wurden nicht die tatsächlichen Energiekosten zu Grunde gelegt, sondern „nur“ eine nach der Zahl der Haushaltsmitglieder gestaffelte Heizkostenpauschale; doch den Wohngeldhaushalten brachte die Einführung der Pauschalen ein Mehr an monatlichem Wohngeld, das sich je nach Haushaltsgröße zwischen 10,-- € und 150,-- € bewegte.

Beispiel der Heizkostenpauschbeträge:

Für eine zu berücksichtigende Person 24,-- €

Für jede weitere Person 6,-- € mehr

Begünstigend wirkte sich für die Wohngeldempfänger zudem die leichte Erhöhung der Einkommensgrenzen in dem neuen Gesetz aus.

Zahl der Haushaltsmitglieder	entsprechendes monatliches Bruttoeinkommen (ohne Kindergeld) bei einem Bezieher von Einkünften vor einem pauschalen Abzug von
-------------------------------------	--

	6 %	10 %	20 %	30 %
1	915	964	1.152	1.305
2	1.245	1.309	1.539	1.748
3	1.521	1.597	1.864	2.120
4	2.000	2.097	2.427	2.762
5	2.287	2.397	2.764	3.148
6	2.564	2.686	3.089	3.520
7	2.840	2.975	3.414	3.891
8	3.117	3.264	3.739	4.262

Für mehr Übersicht sorgte gleichzeitig die Abschaffung der bisher nach drei Baualterklassen gestaffelten Miethöchstbeträge und die Einführung einer einzigen Höchstgrenze, welche der früher geltenden höchsten Stufe entspricht. Diese Stufe wurde zusätzlich noch einmal um ca. 10 % angehoben.

Folglich kann somit auch ein höherer Teil der Grund-Kaltmiete in die Wohngeldberechnung einfließen.

Zwangsläufig konnte mehr Haushalten effektiver geholfen werden, da nunmehr durch das Wohngeld ein größerer Teil der Mieten und Nebenkosten abgedeckt wurde. Es kam eine größere Anzahl an Personen – hier auch wieder mehr Senioren und auch kinderreiche Familien – in den Genuss des Wohngeldes.

Ein besonderer positiver Effekt trat für einen Teil der Bezieher von Arbeitslosengeld II ein, die durch die Bewilligung eines höheren Wohngeldes aus dem Leistungsbezug „Hartz IV“ heraus fielen, was für viele einen Ausstieg aus dem sozialen „Abseits“ bedeutet.

Zum Ausgleich der Folgen der verspäteten Verabschiedung des Wohngeldgesetzes für die Berücksichtigung der Heizkosten wurde für die Wohngeldbezieher, die in dem Zeitraum vom 01.10.2008 bis einschließlich 31.03.2009 mindestens einen Monat Wohngeld bezogen haben, ein einmaliger zusätzlicher Wohngeldbetrag, gestaffelt nach der Zahl der Haushaltsmitglieder gewährt.

Die Änderung des Wohngeldgesetzes brachte eine erhebliche Mehrarbeit für die Wohngeldsachbearbeiterinnen. Neben den zahlreichen Neuanträgen mussten alle laufenden Wohngeldfälle, deren Bewilligungszeitraum in das Jahr 2009 hineinreichte, neu berechnet werden.

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

2005 - 2.280 Fälle
2006 - 2.456 Fälle
2007 - 2.102 Fälle
2008 - 1.690 Fälle
2009 - 1.944 Fälle
2010 - 1.787 Fälle

Im Jahr 2010 gab es als wesentliche Neuerung die Einführung des so genannten Kinderwohngeldes für die Bezieher von Arbeitslosengeld II. Dies bedeutet, dass Kinder von Arbeitslosengeld II Beziehern, die über eigenes Einkommen verfügen, mit Wohn-

geld aus dem Bedarf des Arbeitslosengeldes II herausfallen. Dies hatte zur Folge, dass die Bezieher von Arbeitslosengeld II wieder, wie zu den Zeiten vor der Aufnahme des pauschalierten Wohngeldes in die ALG II Leistung, einen zusätzlichen Antrag auf Wohngeld zu stellen hatten. Die Antragsteller waren verpflichtet, die Wohngeldanträge zu stellen, da Wohngeld eine vorrangige Leistung ist. Einen Vorteil hatten sie dadurch nicht, da das Wohngeld, das den Bedarf der Kinder überschritt, bei den Eltern als Einkommen berücksichtigt wurde. Durch eine Änderung des SGB II wurde dieses Kinderwohngeld weitgehend abgeschafft.

Die im Jahr 2009 eingeführte Berücksichtigung der Heizkostenpauschale wurde dann leider zum 01.01.2011 aus Einsparungsgründen wieder abgeschafft.

5. Wohnraumförderungsprogramm 2011

5.1 Land NRW

Die neue Landesregierung hat mit Stopp der laufenden Förderung im Jahr 2010 bereits signalisiert, dass die Fördervolumen im Wohnungsbauprogramm deutlich reduziert werden. Diese Reduzierung ging vollständig zu Lasten der Eigenheimförderung. Das Wohnraumförderungsprogramm 2011 (WoFP 2011) des Landes NRW hat nur noch ein Finanzvolumen von **800 Mio. Euro** und verteilt sich auf folgende Bausteine:

Neuschaffung und Ersterwerb von Eigenheimen	200 Mio €
Neuschaffung von Mietwohnungen und Wohnraum für Menschen mit Behinderungen	400 Mio €
Investive Bestandsmaßnahmen und Erwerb vorhandenen Wohnraums mit guten energetischen Werten	200 Mio €

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 Ent-

wicklung 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 sind im Stadtgebiet Bergisch Gladbach 5 solcher Wohngruppen für Senioren/Behinderte Menschen gefördert 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 **5,10 Euro mtl. / m²** für die Zielgruppe A und **6,20 Euro mtl./m²** für Mieter der Zielgruppe B. Der Investor verpflichtet sich in diesem „Kooperationsvertrag“, der Bestandteil der Förderzusage ist, diese Mieten während der Bindungsdauer einzuhalten und im Rahmen einer Erhöhung maximal 1,5 % der Ausgangsmiete jährlich anzuheben. Darüber hinaus sind keine Mieterhöhungen mehr möglich.

5.2 Stadt Bergisch Gladbach

5.2.1 Mietwohnungsbau

Mit Zuteilungserlass vom 1.3.2011 sind für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus im RBK einschließlich des Bestandsinvestitionsprogramms

5.387.474,00 Euro

Fördermittel bereitgestellt worden.

Mit dem zugeteilten Förderbudget können Mietwohnungen nach Bedarf im gesamten Kreisgebiet gefördert werden. Für die Förderung im Stadtgebiet Bergisch Gladbach lagen Anträge zur Förderung eines Mehrfamilienhauses mit 11 WE für die Zielgruppe A und 6 Mieteinfamilienhäuser, ebenfalls für die Zielgruppe A vor. Die Anträge konnten aus dem zugewiesenen Budget gefördert werden.

5.2.2 Eigenheime

Im Bereich der Eigenheimförderung sind im Programmjahr 2011 die Mittel erstmalig auch budgetiert zugewiesen worden. Für die Neubauförderung und die Förderung des Erwerbs Neubau und Bestand sind für den gesamten Rheinisch-Bergischen Kreis rd.

2,9 Mio Euro bereitgestellt worden. Durch die starken Antragsüberhänge des Vorjahres mussten mit diesen Mitteln zunächst die Altanträge aus 2010 bewilligt werden. Da der Programmansatz damit bereits nach kurzer Zeit erschöpft war ist die Erteilung von Förderzusagen sowie die Annahme neuer Anträge im Neubaubereich ab dem 1.8.2011 vorerst gestoppt worden.

Die Unsicherheit in der Eigenheimförderung ist sowohl für die Antragsteller als auch für die Bewilligungsbehörden ausgesprochen unbefriedigend.

Für das Stadtgebiet Bergisch Gladbach konnten im Programmjahr 2011 bis heute le-

diglich 11 Förderzusagen erteilt werden.

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 sind sowohl die Barrierefreiheit als auch die optimale energetische Ausstattung Fördervoraussetzung.

Zwei Drittel der Wohnungsbestände in NRW sind älter als 35 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.

Die Neuausrichtung und Verbesserung der Bestandsinvestitionsförderung des Landes NRW bietet die Förderung barrierefreier Maßnahmen bindungsfrei an.

Sowohl die Sozialwohnungsbestände als auch frei finanzierte Wohnungen können aus dem Programm bedient werden. Einschränkung bei der Förderung energetischer Nachrüstung ist die Bindung an die Einkommensgruppen der sozialen Wohnraumförderung, die im Mietwohnungsbau **bei Neuvermietung der Wohnung** die Bindung an den Wohnberechtigungsschein und die Mietobergrenze von 5,10/mtl./m² bedeutet.

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.

Zukünftig wird es u. a. zur Sicherung der sozialen Wohnraumförderung für Kommunen aber auch für die Kreise als zuständige Bewilligungsbehörden unerlässlich sein, ein **wohnungspolitisches Handlungskonzept** zu erarbeiten. Im Rheinisch-Bergischen Kreis ist dies bereits geschehen.

Hier einige Anmerkungen zum Stand des Projektes :

Handlungskonzept Wohnen

Der Wohnungs- und Immobilienmarkt befindet sich in einer strukturellen Anpassungskrise. Der insbesondere aus der demografischen Entwicklung resultierende Strukturwandel und die Ausdifferenzierung der Wohnungsmärkte ist das zentrale Thema zukünftiger Stadtentwicklung.

Den sich aus dieser Entwicklung ergebenden Handlungsbedarf gilt es frühzeitig zu erkennen. Ein wichtiges Instrument hierfür ist die Entwicklung kommunaler wohnungspolitischer Handlungskonzepte.

Wesentliches Ziel eines solchen Konzeptes ist es, angesichts des in den Kommunen sehr unterschiedlich verlaufenden demografischen und wirtschaftlichen Wandels kommunalspezifische Entwicklungschancen insbesondere des Wohnens zu erkennen und die darauf gerichteten Investitionen nachhaltig abzusichern.

Im Wohnungsbauprogramm 2008 hat das Ministerium für Bauen und Verkehr NRW

erstmalig das Instrument der kommunalen Handlungskonzepte eingeführt. Künftige soziale Wohnraumförderung wird sich weitestgehend an solchen Konzepten orientieren.

Warum ein kreisweites Konzept ?

Bereits im Strategieprozess RBK 2020 hat der RBK eine Entwicklung angestoßen, die die Zukunftsfähigkeit in unterschiedlichen Handlungsfeldern und mit unterschiedlichen Akteuren angeht. Die Entwicklung eines gemeinsamen Handlungskonzeptes Wohnen mit allen 8 Kommunen und den Akteuren des Wohnungsmarktes im Themenschwerpunkt „Wohnen in allen Lebenslagen“, war somit nahe liegend.

Zur Unterstützung und Begleitung des Entwicklungsprozesses konnte InWIS Bochum gewonnen werden.

Ein Ziel in diesem Prozess ist u. a. die individuellen Strategieansätze der einzelnen Kommunen unter dem gemeinsamen Ziel der Stärkung des Wohnstandortes Rheinisch-Bergischer Kreis zu erstellen und dabei die Region wohnungspolitisch für die Zukunft konkurrenzfähig zu machen.

Die Besonderheit des Prozesses stellt zum einen die Zusammenarbeit aller 8 kreisangehörigen Städte und Gemeinden unter Koordination des RBK und zum anderen die starke Einbindung der nichtöffentlichen Partner wie Wohnungsunternehmen, Finanzinstitute, Makler und andere Marktakteure dar.



Alle Akteure waren von Beginn an in den Prozess eingebunden und haben diesen nicht nur fachlich sondern auch **mit finanzieller Kostenbeteiligung** unterstützt.

Mit dem **Abschlussbericht** ist die erste Phase der Entwicklung des Handlungskonzeptes Wohnen abgeschlossen.

Wie geht es weiter?

Aus dem Dialog mit den lokalen Akteuren und auf der Basis von Situationsanalysen und Prognosen wurden als Schwerpunktthemen der Zukunft zunächst die Handlungsfelder „Wohnungsmarktbeobachtung „ und „Wohnen im Alter „ identifiziert.

In beiden Feldern wurden Arbeitsgruppen installiert.

Die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung verfolgt das Ziel, belastbare Daten für

eine präventive, strategische Planung zu erhalten und nutzen zu können. Im Arbeitsfeld „Wohnen im Alter“, geht es insbesondere um die Initiierung konkreter Projekte die vor allem durch die lokalen Wohnungsunternehmen mitgetragen werden. Zur Koordination des Umsetzungsprozesses ist eine Steuerungsgruppe installiert worden in der die Ergebnisse der Arbeitsgruppen diskutiert werden und die weitere Vorgehensweise im Prozessverlauf festgelegt wird.

