

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich Finanzen	Drucksachen-Nr. 643/2008
	<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
	<input type="checkbox"/> Nichtöffentlich
Mitteilungsvorlage	
für die Sitzung des ▼	Sitzungsdatum
Sozialausschuss	19.11.2008
Finanz- und Liegenschaftsausschuss	11.12.2008

Tagesordnungspunkt

**Wohnungssituation in Bergisch Gladbach
- Jahresbericht 2007
- Wohnungsbauprogramm 2008**

Inhalt der Mitteilung:

@->

- 1. Vorbemerkungen**
- 2. Wohnraumförderung 2007**
 - 2.1 Allgemeines
 - 2.2 Mietwohnungen
 - 2.3 Eigentumsmaßnahmen
 - 2.4 Modernisierung von Wohnraum
 - 2.5 Städtische Finanzierungsmittel
 - 2.6 Bereitstellung städtischer Grundstücke
- 3. Wohnraumversorgung**
 - 3.1 Bestandsentwicklung
 - 3.2 Ausstellung von Wohnberechtigungsbescheinigungen
 - 3.3 Wohnungsvermittlung
 - 3.4 Vermittlung von Seniorenwohnungen
 - 3.5 Wohnraumüberwachung im öffentlich geförderten Wohnungsbau
- 4. Wohngeld**

5. Wohnraumförderungsprogramm 2008

5.1 Land NRW

5.2 Stadt Bergisch Gladbach

5.2.1 Mietwohnungsbau

5.2.2 Eigenheime

6. Zukunftsperspektiven der Wohnraumförderung

Wohnungssituation in Bergisch Gladbach

1. Vorbemerkungen

Der Wohnungsbericht für das Jahr 2007 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.

Neuere Studien über die Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung in NRW zeigen, dass die regionalen Märkte zukünftig sehr unterschiedlich zu beurteilen sind.

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 als angespannt zu betrachten. 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 2007 wurde ein Mittelansatz von **900 Mio. Euro** für folgende Förderbausteine vorgesehen:

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

Das Förderprogramm 2007 ist gegenüber dem Ansatz 2006 um 40 Mio. € reduziert worden. Von den insgesamt bereitgestellten Landesmitteln sind 14.456 Wohnungen mit einem Volumen von 855,2 Mio. Euro gefördert worden. Der Ansatz ist somit um rd. 45 Mio. € unterschritten 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. Mit Zuteilungserlass der Bezirksregierung in Köln sind am 28.2.2007 für den gesamten Rheinisch Bergisch Kreis **4.140.000,00 Euro** für die Förderung des allgemeinen Mietwohnungsbaus bereitgestellt worden. Gleichzeitig erfolgt die Mittelfreigabe für alle Eigentumsmaßnahmen, für die bis 30.11.2007 Anträge gestellt werden.

Im Verlauf des Jahres 2007 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 2007 konnten im Stadtgebiet Bergisch Gladbach **41** Mietwohnungen und **24** Heimplätze für Menschen mit Behinderungen gefördert werden. Im Bereich der Eigentumsförderung sind **23** Objekte gefördert worden, in dem ab 2006 neu eingeführten Bestandsinvestitionsprogramm konnte die barrierefreie Einrichtung von **2** Eigenheimen mit **23.500,00 Euro** gefördert werden. Das Gesamtvolumen der Förderung im Stadtgebiet Bergisch Gladbach betrug **5.782.500,00 Euro**.

Förderjahr	Mietwohnungs- bauförderung	Eigentums- Förderung	Summe WE / Heimplätze
2000	9	20	29
2001	49	22	71
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

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 2007 lag über der planmäßigen Zuteilung des Vorjahres. Trotz der überplanmäßigen Zuteilung konnte das Fördervolumen des Vorjahres nicht erreicht werden, lag aber dennoch

deutlich über dem Volumen der Vorjahre. Die Mittel sind für die Förderung von 41 Mietwohnungen und 24 Heimplätzen für behinderte Menschen (s. Punkt 2.1) eingesetzt worden. Die bewilligte Gesamtsumme für diese Objekte betrug **4.609.800,00 Euro**.

Seit dem Erlass des Wohnungsbauprogramms und den Wohnungsförderungsbestimmungen 2003 ist die Anpassung der Landesvorschriften abgeschlossen worden. Kernstück dieser Änderung ist die Abkehr vom Kostenmietprinzip. Die Miete wird nicht wie bisher über eine Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt, sondern für die Dauer von 15 oder 20 Jahren mit dem Investor vereinbart. Die Wohnungen können sowohl für Mieter der Zielgruppe A = Einkommen in den Grenzen des Wohnberechtigungsscheins als auch für Mieter der Zielgruppe B = zulässige Überschreitung der Einkommensgrenze bis 40 % gefördert werden. Die maximale Miethöhe beträgt 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 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. Zwingend vorgeschrieben ist aber 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 schwerbehinderten Familienmitglied möglich. Ab dem Programm 2003 ist diese Einschränkung nicht mehr gegeben. Die Förder Voraussetzungen sind jetzt die gleichen wie bei der Neubauförderung.

Die Bestandsförderung beträgt mittlerweile 50 % 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 23 WE das Vorjahresergebnis (27 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 m² 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 2007 betrug **1.149.200,00 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 Bestandsinvestitionsrichtlinien 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 2007) 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 2 Eigenheime mit **23.500,00 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.

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 2007 konnten weder für den Mietwohnungsbau noch für den Eigenheimbau städtische Grundstücke zur Verfügung gestellt werden.

Eine sozialgerechte Bodennutzung, wie sie im Haushaltssicherungskonzept dargestellt ist, sollte in Zukunft betrieben werden, da die Baulandverknappung weiter anhalten wird und eine Senkung der Grundstückspreise nicht zu erwarten ist.

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

3. **Wohnraumversorgung**

3.1 Bestandsentwicklung

Der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen betrug zum Ende des Berichtsjahres 2007 2.769 Wohneinheiten (2006 = 2.882), davon 348 Eigentumsmaßnahmen. Mit Mitteln des 2. Förderweges subventioniert sind insgesamt 132 Wohnungen im Bestand, davon 78 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 2007 sind insgesamt 41 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
2000	493	2889	3382
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	2289	2769

Von den 2769 Wohnungen des Mietwohnungsbestands befinden sich 575 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.

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 2007 wurden 700 Wohnberechtigungen beantragt; davon mussten 7 Anträge wegen Überschreitung der Einkommensgrenze abgelehnt werden. Durch die anhaltend schlechte Wirtschaftslage und die hohe Zahl der Arbeitslosen ist auch die Zahl der wohnberechtigten Haushalte im Stadtgebiet die letzten Jahre fast gleichbleibend.

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

3.3 Wohnungsvermittlung

Zum Stichtag 31.12.2007 waren bei der Wohnungsvermittlung insgesamt **938** wohnungssuchende Haushalte (einschließlich Seniorenhaushalte) registriert. Die Zahl der Wohnungssuchenden hat gegenüber dem Vorjahr leicht abgenommen, jedoch kann man von einer Entspannung nicht reden, wie unten die Wohnungssuchendenstatistik zeigt, da lediglich 173 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 179 wohnungssuchende Haushalte ältere Menschen (Personen ab 60 Jahre) enthalten. Die Nachfrage für diese Seniorenwohnungen ist gegenüber dem Vorjahr gesunken.

	2006	2007	
insgesamt	1.027	938	Abnahme
Wohnungssuchende ohne Senioren	796	759	Abnahme
Seniorenwohnungen	231	179	Abnahme

Wohnungssuchendenstatistik

Wohnungssuchende Haushalte	2003	2004	2005	2006	2007
Alleinstehende	293	312	322	280	258
sonstige Haushalte	677	690	567	516	501
Seniorenwohnungen	231	201	189	231	179
Gesamt	1.201	1.203	1.078	1.027	938
davon untergebracht in Notunterkünften / Übergangsheimen einschließlich Aussiedler	131	128	81	89	82

Wohnungssuchende Stand 31.12.2007

	1 P.	2 P.	3 P.	4 P.	5 P.	6 P. und mehr	insgesamt
Haushalte	258	175	130	125	47	24	
plus Senioren	143	36					938
Personen	258	350	390	500	235	144	
plus Senioren	143	72					

Wohnungssuchende in Obdachlosen / Übergangsheimen

	1 P.	2 P.	3 P.	4 P.	5 P.	6 P. und mehr	insgesamt
Haushalte	56	10	4	8	2	2	82
Personen	56	20	12	32	10	12	142

Wohnungssuchende Alleinerziehende Haushalte

	2 P.	3 P.	4 P.	5 und 6 P.	insgesamt
Haushalte	66	51	23	2	142
Personen	132	153	92	10	387

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

Die 759 Wohnungssuchenden-Haushalte (ohne Senioren) lebten nach eigenen Angaben in nachfolgend beschriebenen Wohnverhältnissen und gaben als Gründe für den gewünschten Wohnungswechsel folgendes an.

Derzeitige Wohnverhältnisse	1 P.	2 P.	3 P.	4 P.	5 P.	6 P. und mehr
Wohnen im elterlichen Haushalt	44	7	1	-	-	-
Obdachlosen / Notunterkunft	56	10	4	8	2	2
öffentlich geförderte Wohnung	24	39	26	39	13	5
frei finanzierte Wohnung Baujahr ab 1948	134	119	99	78	32	17

Gründe für den Wohnungswechsel	1 P.	2 P.	3 P.	4 P.	5 P.	6 P. und mehr
zu kleine Wohnung	15	28	44	76	23	9
zu große Wohnung	41	23	7	2	-	-
unzureichende Ausstattung	31	40	22	19	6	4
zu hohe Miete / Heizkostend / Nebenkosten	73	55	41	30	10	6
Kündigung durch Vermieter / Räumungsurteil	7	2	2	3	4	3

Weiterhin ist die Zahl der 1-Personenhaushalte sehr hoch mit steigender Tendenz. 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, gegenüber den Vorjahren nahezu gleichbleibend hoch.

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

Im Jahr 2007 konnten 173 Haushalte in Sozialwohnungen vermittelt werden (2006=120).

Vermittelte Wohnungen aus dem Wohnungsbestand

1-Raum-Wohnung	2-Raum-Wohnung	3-Raum-Wohnung	4-Raum-Wohnung	5-Raum-Wohnung
13	65	39	10	-

Vermittelte Neubauwohnungen

1-Raum-Wohnung	2-Raum-Wohnung	3-Raum-Wohnung	4-Raum-Wohnung	5-Raum-Wohnung
-	17	13	13	3

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 ein-vernehmlich zwischen der Stadt Bergisch Gladbach und dem Vermieter.

Aus dem nicht belegungsgebundenen Sozialwohnungsbestand sind der Vermittlungsstelle 7 Wohnungen im Berichtsjahr 2007 zur Belegung angeboten worden.

Besondere Personenkreise / Wohnungsproblemfälle

Die Zahl der Wohnungssuchenden-Haushalte ist im Jahr 2007 leicht gesunken. Jedoch ist der Rückgang des Sozialwohnungsbestandes nicht durch neu geschaffene Sozialwohnungen aufzufangen. Wenn die Zurückhaltung der Investoren auf dem Wohnungsmarkt weiter an-

hält 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 2007 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 selbstständig oder mit Unterstützung der städtischen Wohnungsvermittlung mit Wohnraum, der auf dem freien Markt angeboten wird, zu versorgen. In 2007 konnten immerhin 289 registrierte Haushalte, auch bedingt durch die umfangreiche Beratungstätigkeit der Vermittlungsstelle, mit freiem oder frei angebotenen Wohnraum versorgt werden.

3.4 Vermittlung von Seniorenwohnungen

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

Die Zahl der Wohnungssuchenden-Seniorenhaushalte ist im Jahr 2007 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 31.12.2007 waren 179 Seniorenhaushalte wohnungssuchend gemeldet, davon 140 Einzelpersonen-Haushalte und 39 Zweipersonen-Haushalte. Es sind insgesamt 48 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 2007 wurden im Rahmen der Bestand- und Besetzungskontrolle 1.247 Wohnungen überprüft. Dabei wurden lediglich 5 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 2007 haben sich im Wohngeldrecht kaum Änderungen ergeben. Es gab geringfügige Veränderungen in der Einkommensberechnung.

In 2006 wurde der so genannte automatisierte Datenabgleich bzgl. Einkünften aus Kapitalvermögen und Bezug von Transferleistungen (Arbeitslosengeld II, Grundsicherung u. ä.) eingeführt. Anhand von Listen wurde in den jeweiligen Wohngeldakten geprüft, ob die entsprechenden Einnahmen angegeben wurden. Wenn festgestellt wurde, dass die Angaben auf den Listen nicht mit den Angaben in den Wohngeldanträgen übereinstimmten, erfolgte zunächst eine sehr aufwendige Ermittlung beim Antragsteller, u. U. beim Bundeszentralamt für Steuern und beim Leistungsträger der Transferleistungen.

In rund 100 Fällen waren durch die Nichtangabe der Einkünfte Neuberechnungen wegen verschwiegener Einnahmen aus Kapitalvermögen oder den Bezug von Transferleistungen über 10 Jahre und mehr bis ins Jahr 2007 vorgenommen worden. Hinzu kamen Aufhebungen und Rückforderungen. Es wurden in allen Fällen auf Anordnung des Ministeriums Strafanzeigen gestellt. Die Strafverfahren sind mittlerweile abgeschlossen. Bis auf 3 Fälle, in denen Geldbußen verhängt wurden, wurden die Verfahren eingestellt.

In den laufenden Wohngeldfällen sind z. Zt. nur noch vereinzelte Verstöße festzustellen, bei denen Neuberechnungen in dem Ausmaß vorzunehmen sind.

Mit einem gravierenden Anstieg der Neuberechnungen wegen verschwiegener Einnahmen ist ab dem 01.01.2009 im Rahmen des neuen Wohngeldgesetzes zu rechnen (geplant war diese Änderung bereits für 2008, wurde jedoch verschoben). Der automatisierte Datenabgleich wird dann erweitert um Angaben über Minijobs, den Bezug von Renten und Einnahmen aus Kapitalvermögen im Ausland.

Weiterhin kommt 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 ziehen.

Die Neuberechnung der Altenheimfälle ab dem Jahr 2001 bis heute (hier ca. 500 Fälle), die nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes erforderlich war, wurde mittlerweile abgeschlossen.

Seit Herbst 2008 ist auch die sehr arbeits- und zeitaufwendige Berechnung der Verzinsung abgeschlossen worden.

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

2002	-	3.657 Fälle
2003	-	3.599 Fälle
2004	-	4.174 Fälle
2005	-	2.280 Fälle
2006	-	2.456 Fälle
2007	-	2.102 Fälle

Es ist im Jahr 2008 wieder ein Anstieg der Fallzahlen zu erkennen. Dies resultiert einmal aus wachsender Arbeitslosigkeit, schlechter Konjunkturlage bei Selbstständigen, zum anderen aus Rückläufen von Personen, bzw. Bedarfsgemeinschaften, die eine Transferleistung erhalten haben. Durch die Erhöhung des Kinderzuschlages ist jetzt im Oktober 2008 eine große Zahl von Haushalten mit Kindern aus dem Bezug von Arbeitslosengeld II in Bezug von Wohngeld gewechselt.

Ein noch deutlicherer Zuwachs an Antragstellern wird die Gesetzesnovelle 2009 bringen. Durch Erhöhung der wohngeldrechtlich zu berücksichtigenden Miethöchstgrenzen, der teilweisen Berücksichtigung von Heizkosten und Steigerung der Einkommensgrenze werden nicht nur viele Neuanträge erwartet; ein weiterer Teil der Transferleistungsempfängern wird ins Wohngeld abwandern.

Außerdem müssen alle laufenden Wohngeldfälle nach Ablauf der Bewilligungszeiträume rückwirkend ab Januar 2009 neu berechnet werden. Für diese Fälle sind vorab dann anhand fiktiver Berechnungen Vorschusszahlungen zu leisten.

5. Wohnraumförderungsprogramm 2008

5.1 Land NRW

Das Land NRW beabsichtigt, mit dem Wohnraumförderungsprogramm 2008 (WoFP 2008) einen Mitteleinsatz für die Förderung von insgesamt **840 Mio. Euro**.

Die Förderung verteilt sich auf:

- | | |
|-------------------------------|----------------------|
| - Eigentumsförderung | 440 Mio. Euro |
| - Mietwohnungen und Wohnheime | 325 Mio. Euro |
| - Investive Bestandsförderung | 75 Mio. Euro |

In diesen Ansätzen sind Fördermittel enthalten, die im Rahmen der Programmbewirtschaftung 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 | 25 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 zum einen aus dem Wegfall der speziellen Förderung von Seniorenwohnungen und zum anderen der wohnungspolitischen Forderung, allen Wohnbedürfnissen in unterschiedlichen Lebenssituationen möglichst gerecht zu werden. Es soll insbesondere auch älteren oder behinderten Menschen ermöglicht werden, auf Dauer einen eigenen Haushalt zu führen.

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

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

Dieses Förderangebot wurde insbesondere im Hinblick auf die demografische Entwicklung der Gesellschaft mit dem in Zukunft stark ansteigenden Bevölkerungsanteil der Menschen über 65 Jahren geschaffen.

Die Umsetzung dieses Angebotes gestaltet sich schwieriger als erwartet. Neben den allgemeinen Fördervoraussetzungen muss der Investor auch einen Partner finden, der die Grundleistungen der Betreuung anbietet. Zusammen mit der RBS wird zur Zeit an einem Projekt Gruppenwohnungen für Senioren im Stadtgebiet Bergisch Gladbach als Pilotprojekt im Rahmen des Strategieprozesses RBK 2020 gearbeitet.

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. / m²**. Der Investor verpflichtet sich in diesem „Kooperationsvertrag“, der Bestandteil der Förderzusage ist, diese Mieten während

der Bindungsdauer einzuhalten und im Rahmen einer Erhöhung maximal 1,5 % (=0,08 Euro mtl./m²) der Ausgangsmiete jährlich anzuheben. Darüber hinaus sind keine Mieterhöhungen mehr möglich.

5.2 Stadt Bergisch Gladbach

5.2.1 Mietwohnungsbau

Mit Zuteilungserlass vom 25.1.2008 und 14.2.2008 sind für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus im RBK einschließlich des Bestandsinvestitionsprogramms

5.070.559,00 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 30.11.2008 eingehen.

Die Konzentration der Fördermittel auf die Ballungsräume und die Ballungsrandzonen ist weiterhin auch ein Schwerpunkt des Ministeriums für Bauen und Verkehr (MBV). 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 insgesamt 43 WE vor, davon sind 8 Gruppenwohnungsplätze geplant. Bewilligt worden sind 2 Mietobjekte mit insgesamt 14 WE , davon 1 Gruppenwohnung mit 8 Wohnplätzen .Bis zum Bewilligungsschluss wird mit einem Gesamtfördervolumen im Mietwohnungsbau von rd. 50 WE gerechnet. Das Fördervolumen des Vorjahres mit 41 Mietwohnungen wird voraussichtlich leicht überschritten.

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 2008 ist die Nachfrage nach Fördermitteln im Stadtgebiet Bergisch Gladbach deutlich zurückgegangen. Aktuell sind bis heute 16 Anträge bewilligt worden, 6 liegen noch vor.

Mit den neuen Wohnraumförderungsbestimmungen 2006 ist der Personenkreis der Antragsberechtigten deutlich erweitert worden, da im neuen Fördermodell B eine Überschreitung der Einkommensgrenze um bis zu 40 % möglich ist. Die Förderquoten könnten aber auch in diesem Bereich besser sein.

6. **Zukunftsperspektiven der Wohnraumförderung**

Die Wohnraumförderung wird zukünftig deutlicher als bisher auf die Anforderungen des demografischen Wandels ausgerichtet werden. In der Neubauförderung wird die barrierefreie Bauweise weiterhin Fördervoraussetzung sein.

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 2006 als ergänzende Fördermaßnahme zu den Modernisierungsmaßnahmen der KfW insbesondere dazu führen, die Wohnungen ohne Barrieren umzubauen und somit für den zunehmenden Markt der Senioren attraktiv zu gestalten.

Für geförderten Wohnraum wird seit September 2007 auch die energetische Nachrüstung mit Mitteln des Bestandsinvestitionsprogramms 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. Das Ministerium für Bauen und Verkehr NRW hat mit Bekanntgabe des Wohnraumförderungsprogramms 2007 angekündigt, Mittel für die Umsetzung solcher Handlungskonzepte – auch für mehrere Programmjahre – sicherzustellen.

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.

Mittel aus der Ausgleichszahlung stehen nicht mehr zur Verfügung. Es ist aber beabsichtigt, ausreichend Fördermittel auch weiterhin zur Verfügung zu stellen. Das Gesamtfördervolumen wird voraussichtlich aber geringer ausfallen, genaue Zahlen werden mit dem Wohnraumförderprogramm 2009 bekannt gegeben.

<-@