



Wohnungsamt
Landeshauptstadt Düsseldorf

Tätigkeitsbericht 2002

Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Tätigkeitsbericht 2002

1. Das Amt für Wohnungswesen	1
2. Förderung des Neu-, Um- und Ausbaus von Mietwohnungen	2
3. Förderung von Eigentumsmaßnahmen	5
4. Förderung von Modernisierung und Energieeinsparung	8
5. Wohnberatung für ältere und behinderte Menschen	11
6. Mietpreiskontrolle preisgebundener Wohnungen	14
7. Wohngeld	16
8. Wohnungswirtschaftliche Bescheinigungen	19
9. Wohnungsvermittlung	22
10. Bestands- und Besatzungskontrolle	27
11. Ausgleichszahlung	29
12. Mietpreisüberwachung freifinanzierter Wohnungen	33
13. Überwachung der Gebrauchsfähigkeit von Wohnraum	35
14. Überwachung Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum	36
15. Ansprechpartner für weitere Informationen zu den Produkten	39

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Bewilligungen Neu-, Um- und Ausbau von Mietwohnungen	2
Abbildung 2	Bauvorhaben Siemens-/ Industrie-/ Arminstraße Beispiel 2-Raum-Wohnungen	4
Abbildung 3	Bauvorhaben Siemens-/ Industrie-/ Arminstraße Beispiel 4-Raum-Wohnung	4
Abbildung 4	Geförderte Eigentumsmaßnahmen	5
Abbildung 5	Entwicklung der Neubaukosten bei geförderten Einfamilienhäusern .	6
Abbildung 6	Bauvorhaben Am Schorn	7
Abbildung 7	Bauvorhaben Am Schorn: Grundriss Mittelhäuser	7
Abbildung 8	Foto: Fassadenneugestaltung Kölner Straße	10
Abbildung 9	Foto: Barrierefreier Zugang durch Rampe	11
Abbildung 10	Foto: Barrierefreier Zugang durch Anhebung Bürgersteig	11
Abbildung 11	Soziale Stellung des Haushaltsvorstandes (Wohngeld)	17
Abbildung 12	Durchschnittliche Wohngeldzahlungen	17
Abbildung 13	Anträge auf allgemeinen WBS	19
Abbildung 14	Registrierte Wohnungsuchende	24
Abbildung 15	Bestand preis- und belegungsgebundener Wohnungen	27
Abbildung 16	Bindungsende der Wohnungen in der Nachwirkungsfrist	27
Abbildung 17	Eingenommene Ausgleichszahlung des Landes NRW	30
Abbildung 18	Eingenommene Ausgleichszahlung der Stadt Düsseldorf	31
Abbildung 19	Aus eingenommener Ausgleichszahlung geförderte Wohnungen . . .	31
Abbildung 20	Mietentwicklung in Düsseldorf am Beispiel einer 70 qm großen Wohnung	33
Abbildung 21	Überprüfungen Gebrauchsfähigkeit von Wohnungen und dabei festgestellte Mängel	35
Abbildung 22	Genehmigungen von Abbruch und Umwandlung	37
Abbildung 23	Genehmigte zweckentfremdete Wohnfläche und dafür zu erstellender Ersatzwohnraum	37
Abbildung 24	Festgesetzte Abstandszahlungen für genehmigte Zweckentfremdungen	38

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Finanzierung Modernisierung (ModR) Land	8
Tabelle 2	Finanzierung Modernisierung Stadt	9
Tabelle 3	Abwicklung der Wohnberatung, Wohnanpassung	12
Tabelle 4	Finanzierung der durchgeführten Maßnahmen (Wohnanpassung)	13
Tabelle 5	Mietpreiskontrollen im preisgebundenem Wohnungsbau	14
Tabelle 6	Weitere Aufgaben im Bereich der Kontrolle preisgebundener Mieten ..	14
Tabelle 7	Anzahl der Personen im Haushalt (Wohngeld)	16
Tabelle 8	Gesamtüberblick wohnungswirtschaftliche Bescheinigungen	20
Tabelle 9	Personenkreise erteilte allgemeine Wohnberechtigungsscheine	21
Tabelle 10	Dringlichkeitsstufen der registrierten Wohnungsuchenden	24
Tabelle 11	Registrierte Wohnungsuchende nach Personenkreisen	25
Tabelle 12	Zentrale Fachgruppe für Wohnungsnotfälle (ZFG)	26
Tabelle 13	Bestands- und Besatzungskontrollen durch Außendienst	28
Tabelle 14	Ahndung von Belegungsverstößen	28
Tabelle 15	Heranziehung der Jahrgangsgruppe III (Bewilligungsjahrgänge 1963-1973) Leistungszeitraum 01.01.2003 - 31.12.2005	29
Tabelle 16	Weitere Arbeitsergebnisse (Ausgleichszahlung)	30
Tabelle 17	Arbeitsergebnisse Mietpreisüberwachung freifinanzierte Wohnungen ..	34
Tabelle 18	Verfahren wegen des Verstoßes gegen das Zweckentfremdungsverbot (Ordnungsbehördliche Verfahren / Bußgeldverfahren)	36

1. Das Amt für Wohnungswesen

Zentrale Fachstelle für Wohnungsnotfälle

Im Rahmen der produktorientierten Reorganisation der Gesamtverwaltung wurde die Zuordnung der Zentralen Fachstelle für Wohnungsnotfälle (siehe hierzu auch Kapitel 9, Seite 25 f) diskutiert und letztendlich dem Produktbereich Wohnen zugeordnet. Ziel der Einrichtung ist ein transparentes und engmaschiges Hilfesystem zur Vermittlung aller Wohnungsnotfälle in Wohnungen bzw. in adäquate Wohnformen sowie die nachhaltige Sicherung von Wohnraum. Die entsprechenden Ressourcen werden im Laufe des Jahres 2003 im Amt für Wohnungswesen konzentriert und organisatorisch eingebunden.

Kundenbefragung

Von Mitte September bis Mitte Oktober wurden im Amt für Wohnungswesen Service Tests – auch bekannt unter Mystery Shopping – durchgeführt.

Im Blickpunkt standen servicerelevante Parameter wie Erreichbarkeit, Räumlichkeiten, Kontaktaufnahme, Beratungsqualität und Verabschiedung durch die Mitarbeiterinnen / Mitarbeiter. Diese wurden nach dem deutschen Schulnotensystem bewertet. Abschließend benoteten die Tester den Gesamteindruck, der also kein arithmetisches Mittel der Einzelbenotungen ist.

Die Service- und Beratungsqualität des Wohnungsamtes wurde von den Testern mit drei plus bis vier minus bewertet. Hier schnitten die Räumlichkeiten mit 3,9 am schlechtesten ab. Die beste Benotung erhielt mit 2,55 die Erreichbarkeit des Amtes.

Zwischenzeitlich wurden erste Konsequenzen aus den Ergebnissen gezogen. So wurden Mittel bereit gestellt, um die Räumlichkeiten zu verbessern. Hierzu gehören u.a. die Erneuerung des 17 Jahre alten Teppichbodens im Wohnungsamt und die Installation einer besseren Beleuchtung in den Fluren. Zudem wurde eine amtsinterne Projektgruppe eingerichtet, in der die Ergebnisse analysiert und weitere Verbesserungen erarbeitet werden sollen mit dem Ziel, die Service- und Beratungsqualität zu verbessern.

2. Förderung des Neu-, Um- und Ausbaus von Mietwohnungen

Rechtsgrundlagen

Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), II. Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG), Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB), II. Berechnungsverordnung (II. BV)

Allgemeines/Ergebnis

Die Förderzahlen konnten im Berichtsjahr im 1. Förderweg um 412 auf 611 Wohnungen gesteigert werden. Dies lag im Wesentlichen an der ab 2003 geänderten Fördersystematik und der im Berichtsjahr vom Land NRW angebotenen Zusatzförderung für Brachflächen.

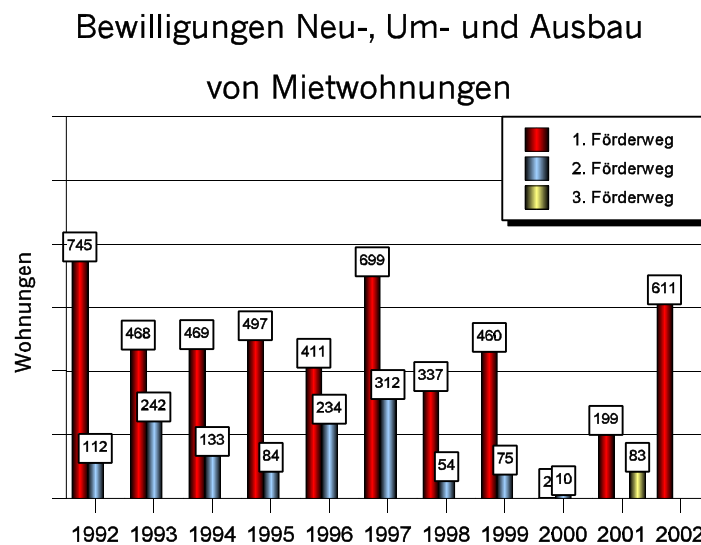


Abbildung 1

Der Gesetzgeber gab den Ländern im WoFG auf, die soziale Wohnraumförderung ab dem Programmjahr 2003 in eine neue "vereinbarte Förderung" zu überführen. Die Eckwerte hierzu wurden jedoch erst im Februar 2003 bekannt. Da die bisherige Fördersystematik im 1. Förderweg damit 2002 letztmalig zur Anwendung kam, nutzten die Investorinnen und Investoren die ihnen bekannte Förderungssystematik zur Realisierung ihrer Bauvorhaben.

Die Brachflächenförderung des Landes wirkte sich sehr positiv auf die Förderzahlen aus. Die Landeshauptstadt Düsseldorf ist keine so genannte "Flächenstadt" und verfügt deshalb trotz enormer Anstrengungen (siehe hierzu Wohnungsbauprogramm) nicht über ein beliebig großes Potential an Wohnungsbauflächen. Noch vorhandene Wohnbauflächen im Stadtgebiet sind häufig durch ihre gewerbliche Vornutzung belastet. Die Abtragung und Entsorgung dieser Bodenmassen stellt einen so hohen Kostenfaktor dar, dass sich die soziale Wohnraumförderung auf diesen Flächen nicht rechnen würde.

Mit den zusätzlichen Landesmitteln für die Aufbereitung von Brachflächen konnten jedoch 472 der insgesamt 611 Wohnungen gefördert werden. Ohne diese Komplementärförderung hätte aufgrund der hohen Kosten für die Dekontaminierung der Flächen die Höchstdurchschnittsmiete von 4,80 EUR/qm Wfl. nicht eingehalten werden können. Eine

Realisierung dieser Bauvorhaben wäre damit nicht möglich gewesen.

Mit Hilfe der Brachflächenförderung wurden u.a. folgende Bauvorhaben gefördert:

- Düsseldorf-Oberbilk, Industriestr. (27 WE, ehemaligen Galvanisierungsfabrik),
- Düsseldorf-Bilk, Ringelsweide 22-26 (58 WE, Industriebrache),
- Düsseldorf-Pempelfort, Schinkelstr. 61-65 (98 WE, ehemals Deutschen Bahn AG),
- Düsseldorf-Derendorf, Merziger Str. 23-39 (94 WE, ehemals Deutsche Bahn AG)
- Düsseldorf-Oberbilk, Mindener Straße (64 WE, ehemals Deutsche Bahn AG, z.T. Industriebrache)

Alle genannten Vorhaben befinden sich in unmittelbarer Nähe zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr und verfügen auch ansonsten über eine gute Infrastruktur, so dass die Nachhaltigkeit der Vermietung gegeben ist.

Ausblick

Am 01.01.2002 trat das Wohnraumförderungsgesetz in Kraft und löste das Zweite Wohnungsbaugesetz ab. Neben einer moderaten Anhebung der Einkommensgrenzen enthält das Gesetz in § 9 eine Option für die Länder, wonach diese, den örtlichen und regionalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen entsprechend, Abweichungen festlegen können. Dies sind insbesondere Abweichungen, die der Berücksichtigung von Haushalten mit Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung, der Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum oder der Erhaltung oder Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dienen.

Von dieser Option machte die Landesregierung NRW durch Erlass einer Rechtsverordnung Gebrauch: In Regionen mit überdurchschnittlichem Mietpreisniveau (hierzu gehört Düsseldorf mit der Mietenstufe 6) können die ab dem Programmjahr 2003 geförderten Wohnungen mit Haushalten belegt werden, die die Einkommensgrenze um bis zu 40 % überschreiten.

Diese Abweichung von den Einkommensgrenzen ist auch zulässig bei der Umsetzung wohnungswirtschaftlicher und städtebaulicher Umstrukturierungsmaßnahmen (z.B. in Gebieten mit besonderem Erneuerungsbedarf).

Städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahme in Oberbilk

Seit dem Jahr 2000 ist das innenstadtnahe, dichtbebaute, ehemalige Industrieviertel "Oberbilk" Gegenstand des Programms "Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf". Hier werden auf einer ehemaligen Industriebrache an der Siemens- / Industrie- / Arminstraße jetzt mit Landesmitteln geförderte Wohnungen errichtet.

Um eine einseitige Belegungsstruktur zu vermeiden und damit sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen, wird die Landeshauptstadt Düsseldorf - gemeinsam mit der Wohnbund Beratung NRW GmbH, Bochum - hier die Rechtsverordnung der Landes-

regierung bei der Belegung anwenden.

In dem Bauvorhaben werden unter anderem folgende Wohnungen mit Größen zwischen 35 und 92 qm angeboten:

Beispiel 2-Raum-Wohnungen

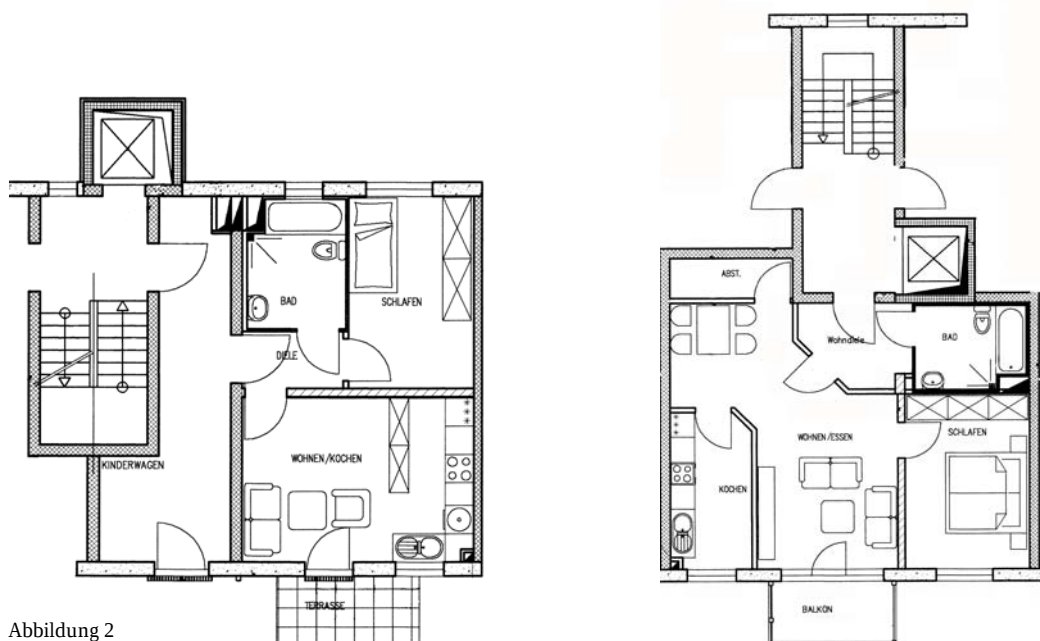


Abbildung 2

Beispiel 4-Raum-Wohnung

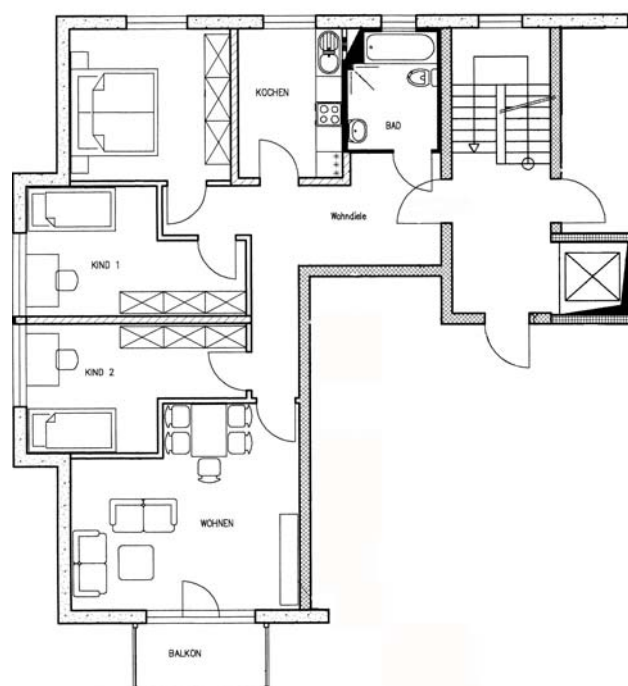


Abbildung 3

3. Förderung von Eigentumsmaßnahmen

Rechtsgrundlagen

Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), II. Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG), Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB)

Ergebnisse in Düsseldorf

Nach 2001 wurde auch im Berichtsjahr ein positives Förderergebnis erzielt: Mit insgesamt 144 geförderten Eigentumsmaßnahmen konnte die Vorjahresrate um 43 % gesteigert werden. Begünstigt wurden die hohen Förderzahlen durch das anhaltend günstige Zinsniveau für Wohnungsbauhypotheken, die intensive Ausweisung von Flächen für Einfamilienhäuser durch die Landeshauptstadt Düsseldorf sowie das nach wie vor gute Investitionsklima der Wohnungswirtschaft in Eigentumsmaßnahmen.

Einen großen Anteil hatten auch die im Jahr 2002 deutlich verbesserten Förderbedingungen des Landes NRW:

- Erhöhung der Wohnungsbaudarlehen in Ballungsgebieten wie Düsseldorf durch einen Regionalbonus,
- Förderung in der attraktivsten Kategorie (Typ 1) bei nur einem im Haushalt lebenden Kind,
- Überschreitung der Einkommensgrenze um bis zu 30%.

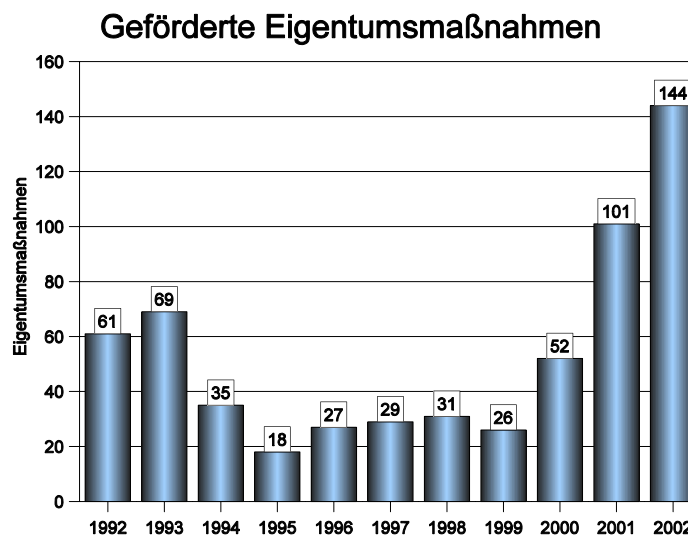


Abbildung 4

Entwicklung der Kosten

Die Gesamtkosten für Einfamilienhäuser haben sich im Berichtsjahr leicht erhöht:

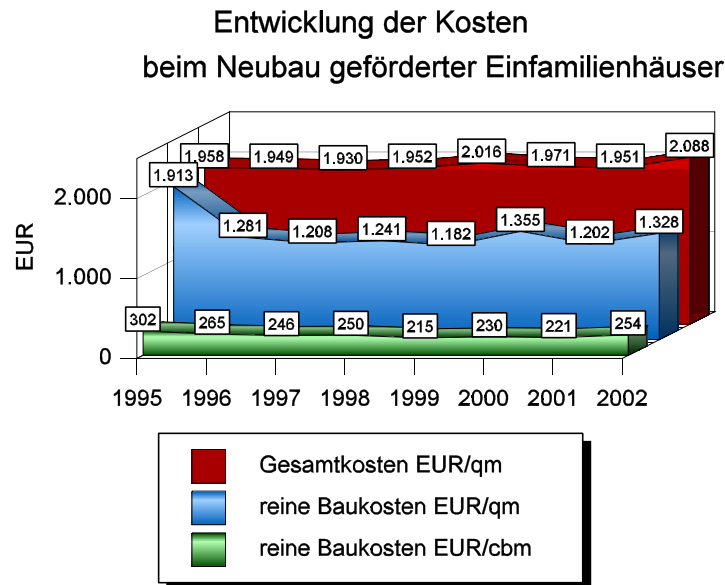


Abbildung 5

Realisierung von kosten- und flächensparenden Kaufeigenheimen

Die Kosten für Wohneigentum in Düsseldorf sind nach wie vor die höchsten in NRW (vgl. Wohnungsmarktbericht 2002, Seite 5 ff). Hierdurch wird insbesondere den jungen Familien mit Kindern der Eigentumserwerb in Düsseldorf erschwert. Ziel der Stadt ist es daher, das Angebot an kostengünstigem Wohneigentum zu erhöhen.

Bieterwettbewerbe haben sich als geeignetes Instrument erwiesen, um preisgünstige Angebote für schlüsselfertiges Wohneigentum zu erlangen. Aus diesem Grund hat die Stadt Düsseldorf zuletzt mit Unterstützung des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport NRW (MSWKS) im Jahr 2001 den Bieterwettbewerb für kosten- und flächensparende Kaufeigenheime "Im Heerdter Feld" modellhaft durchgeführt.

Im Berichtsjahr wurde verstärkt darauf hingewirkt, dass auf städtischen Grundstücken - auch ohne die Durchführung eines Bieterwettbewerbes - kosten- und flächensparender Wohnungsbau angeboten wird. Das bedeutet, dass neben der Einhaltung der Kostenobergrenze von 1.950 EUR bzw. 1.750 EUR (ohne Keller) pro qm Wohnfläche die Eigenheime in verdichteter Bauweise, also insbesondere als Reihen-Einfamilienhäuser, schlüsselfertig zu erstellen sind, ohne dass die Wohnqualität leidet, da die Wohnfläche nicht begrenzt ist.

Auf den städtischen Grundstücken Kröner Weg/An der Golzheimer Heide, Am Schorn, Rhein-Fire-Straße und Friederike-Fliedner- Weg wurde bzw. wird derzeit kosten- und flächensparendes Bauen realisiert (weitere Informationen zu den Bauvorhaben finden Sie im Internet unter www.duesseldorf.de/wohnen/aktuelles/ak_sonst.html).

Hierbei entsprechen die insgesamt 93 Reihen-Einfamilienhäuser hiesigem Standard, d.h. sie werden meist zweigeschossig, mit ausgebautem Dach, Unterkellerung und nach den Anforderungen der Energieeinsparverordnung errichtet und sind mit einer Wohnfläche von 129 qm bis 158 qm für Familien geeignet.

Dies soll am Beispiel des Bauvorhabens “Am Schorn” (südliche Bebauung) verdeutlicht werden:

Hier entstehen 16 familiengerechte Einfamilienhäuser im kosten- und flächensparenden Bauen mit einer Wohnfläche von 133 qm bis 158 qm.

Die Grundstücksgrößen liegen bei 206 qm bis maximal 366 qm (Eckgrundstücke)

Bauherr ist die Wilma Bau und Entwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen mbH aus Ratingen.



Abbildung 6

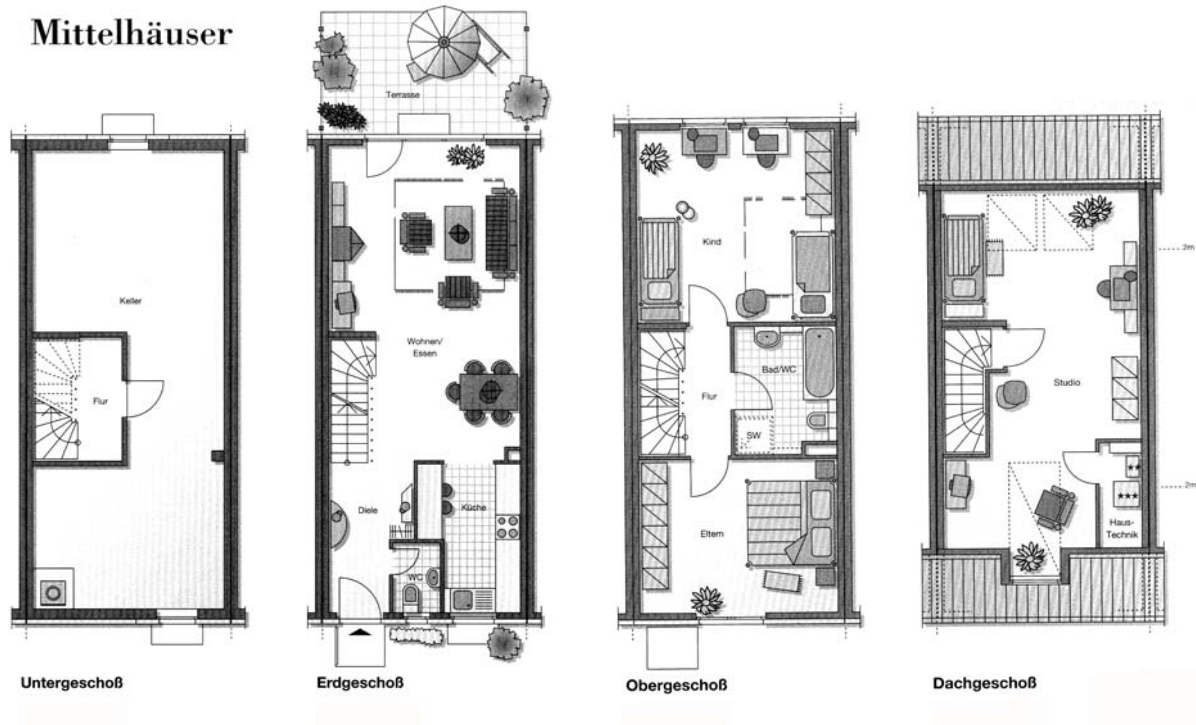


Abbildung 7

4. Förderung von Modernisierung und Energieeinsparung**Rechtsgrundlagen**

Modernisierungsrichtlinien NRW (ModR), Städtische Modernisierungsrichtlinien, Städtische Richtlinien "Düsseldorf fördert grüne Innenhöfe, begrünte Dächer und neugestaltete Fassaden".

Modernisierungs- und Energiesparprogramm Land NRW

Wer als Hauseigentümerin/Hauseigentümer oder Wohnungsunternehmen seinen Altbau modernisiert und/oder Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung durchführt, kann dafür Fördermittel aus dem Modernisierungsprogramm des Landes NRW in Anspruch nehmen. Grundsätzlich kommen alle Wohngebäude in Frage, die vor 1970 bezugsfertig geworden sind.

Die Förderung von Mietwohnungen setzt voraus, dass die Miete nach Modernisierung maximal 4,80 EUR/qm/mtl. beträgt. Bei Selbstnutzung der Wohnung oder des Hauses sind bestimmte Einkommensgrenzen einzuhalten.

Gefördert wird mit Darlehen von bis zu 60% der als förderfähig anerkannten Modernisierungskosten. Die Darlehen sind 15 Jahre lang zinslos, die Tilgung beträgt 4%.

Mitte 2001 wurde das Energiesparprogramm des Landes eingestellt und in die ModR des Landes integriert. Die im Jahr 2002 geförderten Energiesparmaßnahmen wurden daher im Rahmen des Modernisierungsprogramms abgewickelt.

Finanzierung Modernisierung (ModR) Land		
	2001	2002
Anträge	26	8
Bewilligungen	23	7
• bewilligte Darlehen	5.389.579 EUR	501.900 EUR
• damit geförderte Mietwohnungen	1.266	32
• damit geförderte Eigentumsmaßnahmen	10	1
15-jährige Belegungs- und Mietpreisbindung für freifinanzierte Wohnungen	10	33

Tabelle 1

Die hohen Förderzahlen des Vorjahres beruhen auf einer Einzelmaßnahme einer Eigentümerin von Objekten in Garath. Das Modernisierungsprogramm mit seiner Förderung durch Darlehen und der 15-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung wird nach wie vor von Wohnungsunternehmen nicht angenommen.

Städtische Modernisierungsmittel

Neben dem Land NRW fördert die Landeshauptstadt Düsseldorf seit Jahren die Modernisierung durch Mieterinnen und Mieter. Im Rahmen des städtischen Modernisierungsprogramms werden Zuschüsse von 40 % der förderungsfähigen Kosten gewährt. Dabei müssen die Kosten der Maßnahmen je Wohnung mindestens 2.045,17 EUR betragen. Gefördert werden anrechenbare Kosten bis 20.451,68 EUR je Wohnung.

Finanzierung Modernisierung Stadt		
	2001	2002
Höhe der städtischen Haushaltsmittel	70.322 EUR	42.247 EUR
Anträge gesamt	6	7
• für Anzahl Wohnungen	6	7
Bewilligungen gesamt	6	5
• für Anzahl Wohnungen	6	5
Bewilligte Zuschüsse gesamt	22.042 EUR	17.180 EUR
Modernisierungskosten gesamt	55.106 EUR	42.950 EUR
Durchschnittliche Modernisierungskosten je Wohnung	9.184 EUR	8.590 EUR

Tabelle 2

Projekt Flingern / Oberbilk - Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf

Die Landeshauptstadt Düsseldorf fördert im Rahmen eines städtischen Programms grüne Innenhöfe, begrünte Dächer und neugestaltete Fassaden.

Seit 1993 gibt es in Nordrhein-Westfalen das Programm "Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf". Im Mai 2000 wurden in Düsseldorf die Stadtteile Flingern-Süd und Oberbilk in das integrierte Handlungsprogramm der Landesregierung aufgenommen (siehe hierzu auch Kapitel 2, Seite 3 ff).

Mit dem Stadtplanungsamt und den Stadtteilbüros Birkenstraße und Ellerstraße wurde unter anderem ein Programm zur Förderung privater Initiativen zur Hinterhof-, Dach- und Fassadenbegrünung sowie Fassadenneugestaltung erarbeitet. Der Rat der Stadt hat am 13. Dezember 2001 diese Förderrichtlinien für das Programmgebiet Flingern / Oberbilk beschlossen.

Im Jahr 2002 wurden insgesamt 20 Anträge gestellt. Vom Wohnungsamt bewilligt wurden 17 Fassadenneugestaltungen, eine Innenhofbegrünung und eine Dachbegrünung. Hierfür wurden Mittel in Höhe von 205.746,34 EUR bereitgestellt.

Die ersten Fassadenneugestaltungen sind bereits abgeschlossen:



Abbildung 8 Fassadenneugestaltung Kölner Straße (vorher und nachher)

Förderanträge zur Neugestaltung und Begrünung der Fassade, zur Bepflanzung privater Hinterhöfe und Dächer können vom Hauseigentümer gestellt werden. Der Antrag kann direkt in den Stadtteilbüros besprochen und eingereicht werden und wird anschließend vom Wohnungsamt geprüft und bewilligt. Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt nach Abschluss und Prüfung der ausgeführten Arbeiten.

5. Wohnberatung für ältere und behinderte Menschen

Allgemeines

Die bereits seit 1989 bei der Landeshauptstadt Düsseldorf institutionalisierte und seit 1993 im Rahmen eines Pilotprojektes mit Mitteln des Landes NRW geförderte Aufgabe gewinnt - vor allem im Hinblick auf die demoskopische Entwicklung - zunehmend an Bedeutung. In der Landeshauptstadt werden Umbaumaßnahmen zudem durch städtische Mittel bezuschusst, soweit die jeweiligen Voraussetzungen vorliegen (Einzelheiten hierzu unter "Förderung mit städtischen Zuschüssen", Seite 12 f).

Ziel der Wohnberatung ist die Anpassung vorhandenen Wohnraums an die Bedürfnisse älterer oder behinderter Menschen, da die meisten Wohnungen den Anforderungen des Alters oder einer Behinderung nicht gerecht werden. Häufig stellen diese Mängel und Sicherheitsrisiken in den Wohnungen den ausschlaggebenden Faktor für den Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim dar. Das Amt für Wohnungswesen bietet daher Maßnahmen an, um diese Mängel zu beseitigen.

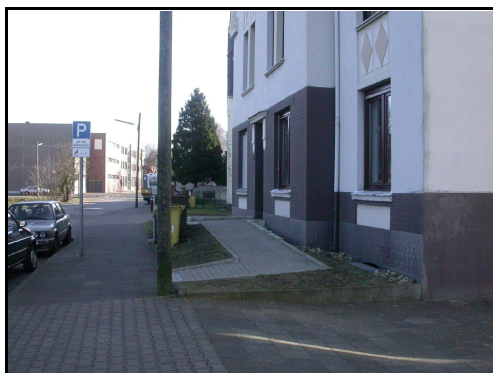


Abbildung 9 barrierefreier Zugang durch Rampe

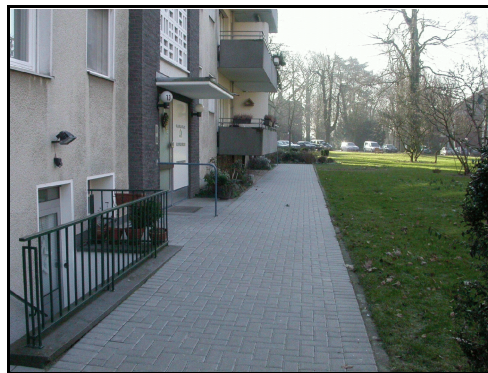


Abbildung 10 barrierefreier Zugang durch Anhebung Bürgersteig

Arbeitsweise der Wohnberatung

Die Wohnberatung informiert die Betroffenen in der eigenen Wohnung umfassend, sowohl über die technischen wie auch die finanziellen Möglichkeiten von Anpassungsmaßnahmen. Soll eine Veränderung durchgeführt werden, unterstützt die Wohnberatung die Betroffenen bei der Abwicklung aller erforderlichen Formalitäten.

Bisher waren die Leistungen der Wohnberatung für alle Ratsuchenden kostenlos. Seit dem 01.01.2001 soll aufgrund einer Vereinbarung zwischen dem Land NRW und den Pflegekassen für die Beratung pflegebedürftiger Ratsuchender ein, nach zeitlichem Aufwand gestaffeltes Beratungshonorar von bis zu 306,78 EUR erhoben werden. Damit soll eine Beteiligung der Pflegekassen an der Gesamtfinanzierung des Projektes „Wohnberatung in NRW“ sichergestellt werden. Das Beratungshonorar wird nicht unmittelbar von den Pflegebedürftigen gefordert, sondern direkt mit der entsprechenden Pflegekasse abgerechnet.

Finanziert wird der Betrag aus dem Zuschuss der Pflegekasse zu baulichen Maßnahmen in Höhe von maximal 2.556,46 EUR, auf den grundsätzlich jeder Pflegebedürftige einen Anspruch hat. In Düsseldorf wird das neue Finanzierungskonzept seit Mitte 2001 umgesetzt, wobei die Erstberatung vor Ort weiterhin für alle Ratsuchenden kostenlos angeboten wird.

Darüber hinaus bietet die Wohnberatung ausführliche Beratung über ein reichhaltiges Angebot von Hilfsmöglichkeiten an. Es besteht Kontakt zu den in Düsseldorf ansässigen Hilfsorganisationen, so dass Adressen und Orientierungshilfen über spezielle Angebote von hier aus weitervermittelt werden können.

Abwicklung der Wohnberatung, Wohnanpassung	
	2002
Hausbesuche/Beratungen	177
Auftraggeber	
• Ratsuchende	80
• Pflegekasse	19
• andere Ämter (50, 51, 53)	12
• Sonstige (z.B. Hauseigentümer, Fachfirmen)	12
Art der durchgeführten Maßnahmen	
• bauliche Veränderungen	43
• Hilfsmiteileinsatz	8
• Ausstattungsveränderung	3
Anzahl abgeschlossener Maßnahmen	121

Tabelle 3

Förderung mit städtischen Zuschüssen

Berechtigt sind Mieter/-innen,

- die wegen ihrer Hilfebedürftigkeit eine gezielte Verbesserung ihrer Wohnverhältnisse zur Erleichterung des täglichen Lebens in der gewohnten Umgebung benötigen,
- die das 60. Lebensjahr vollendet haben oder einen Schwerbehindertenausweis mit einem GdB von mindestens 80 besitzen,
- die die Einkommensgrenze des § 9 Wohnraumförderungsgesetz bis maximal 50% überschreiten.

Grundsätzlich sind vorrangige Finanzierungsmittel einzusetzen, z.B. Leistungen aus der Kranken- oder Pflegekasse, Modernisierungsmittel. Im übrigen wird die Maßnahme in folgender Höhe bezuschusst:

- bei Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenze 100% der förderungsfähigen Kosten,
- bei Überschreitung der v.g. Einkommensgrenze bis zu 50% ist ein Eigenanteil in Höhe der prozentualen Überschreitung zu leisten,
- bei einer Überschreitung von mehr als 50 % entfällt die Förderung.

Beantragt eine Mieterin/ein Mieter die Kostenübernahme, so ist eine schriftliche Einverständniserklärung des Hauseigentümers erforderlich, aus der hervorgeht, dass er der beabsichtigten baulichen Maßnahme zustimmt.

Finanzierung der durchgeführten Maßnahmen

Insgesamt wurden 76 Anpassungsmaßnahmen durchgeführt. Diese wurden überwiegend aus Mitteln der Pflege- und Krankenkasse finanziert:

Finanzierung der durchgeführten Maßnahmen		
	2001	2002
Städtischer Zuschuss		
• Anzahl Maßnahmen	22	18
• Bewilligte Zuschüsse in Höhe von	75.876 EUR	59.281 EUR
Zuschuss Pflegekasse/Krankenkasse	91	34
Finanzierung durch Eigentümer	1	1
Finanzierung durch Eigenmittel	32	18
Finanzierung durch Amt 50	11	4
Landesdarlehen für Schwerbehinderte	2	1

Tabelle 4

6. Mietpreiskontrolle preisgebundener Wohnungen**Rechtsgrundlagen**

Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), II. Berechnungsverordnung (II. BV), Neubaumietenverordnung (NMV).

Ergebnisse in Düsseldorf

Die Einhaltung der Kostenmiete wird u.a. im Rahmen der Bestands- und Besatzungskontrolle überwacht. Werden im Rahmen der Mietpreiskontrolle Mietüberhöhungen festgestellt, leitet die Behörde ein Verfahren ein, in dem die zu viel erhobene Miete durch Geldleistungen abgeschöpft wird. Die so vereinnahmten Geldleistungen werden in die Förderung von Wohnraum reinvestiert.

Mietpreiskontrollen im preisgebundenem Wohnungsbau					
Jahr	Überprüfungen WE*	Verstöße WE*	festgesetzte Geldleistungen EUR	Rückzahlung überzahlter Mieten an den Mieter	
				EUR	WE*
1992	5.500	1.141	94.734	119.518	159
1993	5.200	239	25.103	107.889	141
1994	4.250	543	3.667	63.358	140
1995	3.870	516	38.739	86.889	138
1996	5.772	898	0	90.621	111
1997	5.075	1.039	26.702	217.001	293
1998	7.274	972	77.040	173.715	264
1999	4.872	881	77.146	141.810	225
2000	5.873	367	15.952	140.892	180
2001	4.055	227	3.502	102.741	120
2002	1.703	14	10.233	56.768	30

Tabelle 5

Neben den vorgenannten Kontrollaufgaben im engen Sinne wurden weitere Aufgaben wahrgenommen:

Weitere Aufgaben im Bereich der Kontrolle preisgebundener Mieten		
	2001	2002
Zustimmungsbescheide zur Modernisierung	70 / 1.414 WE *	25 / 393 WE *
Genehmigungen zum Ausbau von Zubehörräumen (§ 14 Abs. 1 WoBindG)	2	2
Mietgenehmigungen/sonstige Genehmigungen	0	0
Mietgutachten	83	2
Widerspruchsverfahren neu	5	3
Klageverfahren neu	0	0

Tabelle 6

* WE = Wohnungen

Ausblick

Die Kostenmiete ist mit der Umsetzung der neuen Förderungsvariante "vereinbarte Förderung" des Wohnraumförderungsgesetzes abgeschafft. Danach kann die Miete nicht mehr einseitig wegen gestiegener Kosten erhöht werden. Vielmehr wird künftig eine Miete vereinbart und die Mietsteigerung für die Dauer der Bindung vertraglich festgelegt. Dabei sind die Höchstmieten nach Mietenstufen und Einkommen gestaffelt.

Mit dem Wegfall des Kostenmietprinzips entfallen aufwändige Wirtschaftlichkeitsberechnungen. Mietpreisprüfungen zwecks Einhaltung der Kostenmiete erfolgen nur noch für Wohnungen, die bis einschließlich 2002 gefördert wurden.

7. Wohngeld

Rechtsgrundlagen

Wohngeldgesetz (WoGG), die dazu erlassene allgemeine Verwaltungsvorschrift, Wohngeldverordnung, SGB I, SGB X (Sozialgesetzbuch).

Ergebnisse in Düsseldorf

Wohngeld ist der Oberbegriff für das allgemeine Wohngeld und den besonderen Mietzuschuss. Das allgemeine Wohngeld wird vom Amt für Wohnungswesen geleistet, der besondere Mietzuschuss durch das Sozialamt bewilligt.

Düsseldorf ist seit dem 01.01.2002 als einzige Stadt in NRW in die Mietenstufe VI (vorher Mietenstufe V) eingeordnet worden. Hierdurch erhöhten sich (nach der Wohngeldnovelle 2001) erneut die Mietobergrenzen und Einkommensgrenzen.

Haushaltsgröße der Wohngeldempfänger

Wohngeld soll angemessenes familiengerechtes Wohnen sichern (§ 1 WoGG). Die nachstehende Tabelle zeigt jedoch, dass vor allem Alleinstehende Wohngeld beanspruchen. Dies spiegelt die gesellschaftliche Entwicklung vor allem in Großstädten mit deren Tendenz zu immer mehr Ein-Personen-Haushalten wider. Die Erhöhung der Einkommensgrenzen im Jahr 2001 und 2002 haben hier keine Veränderungen bewirkt.

Anzahl der Personen im Haushalt						
Jahr	Haushalte gesamt	davon Haushalte mit ... Personen				
		1	2	3	4	5 u. mehr
1996	19.154	10.554 (55,1 %)	2.969 (15,5 %)	2.030 (10,6 %)	2.088 (10,9 %)	1.513 (7,9 %)
1997	19.361	10.513 (54,3 %)	3.078 (15,9 %)	2.168 (11,2 %)	2.072 (10,7 %)	1.530 (7,9 %)
1998	19.123	10.231 (53,5 %)	3.098 (16,2 %)	2.218 (11,6 %)	2.046 (10,7 %)	1.530 (8,0 %)
1999	18.384	9.744 (53,0 %)	2.978 (16,2 %)	2.151 (11,7 %)	1.967 (10,7 %)	1.544 (8,4 %)
2000	17.913	9.300 (51,9 %)	2.976 (16,6 %)	2.144 (12,0 %)	1.937 (10,8 %)	1.556 (8,7 %)
2001	19.487	10.106 (51,8 %)	3.333 (17,1 %)	2.355 (12,1 %)	2.061 (10,6 %)	1.632 (8,4 %)
2002	21.917	11.536 (52,6 %)	3.744 (17,1 %)	2.653 (12,2 %)	2.289 (10,4 %)	1.695 (7,7 %)

Tabelle 7

Soziale Stellung des Haushaltsvorstandes

Wohngeld wird von Haushalten bezogen, die ein weit unterdurchschnittliches Einkommen haben. Insbesondere für nicht erwerbstätige Bürger stellt Wohngeld einen wichtigen Bestandteil der sozialen Sicherung dar.

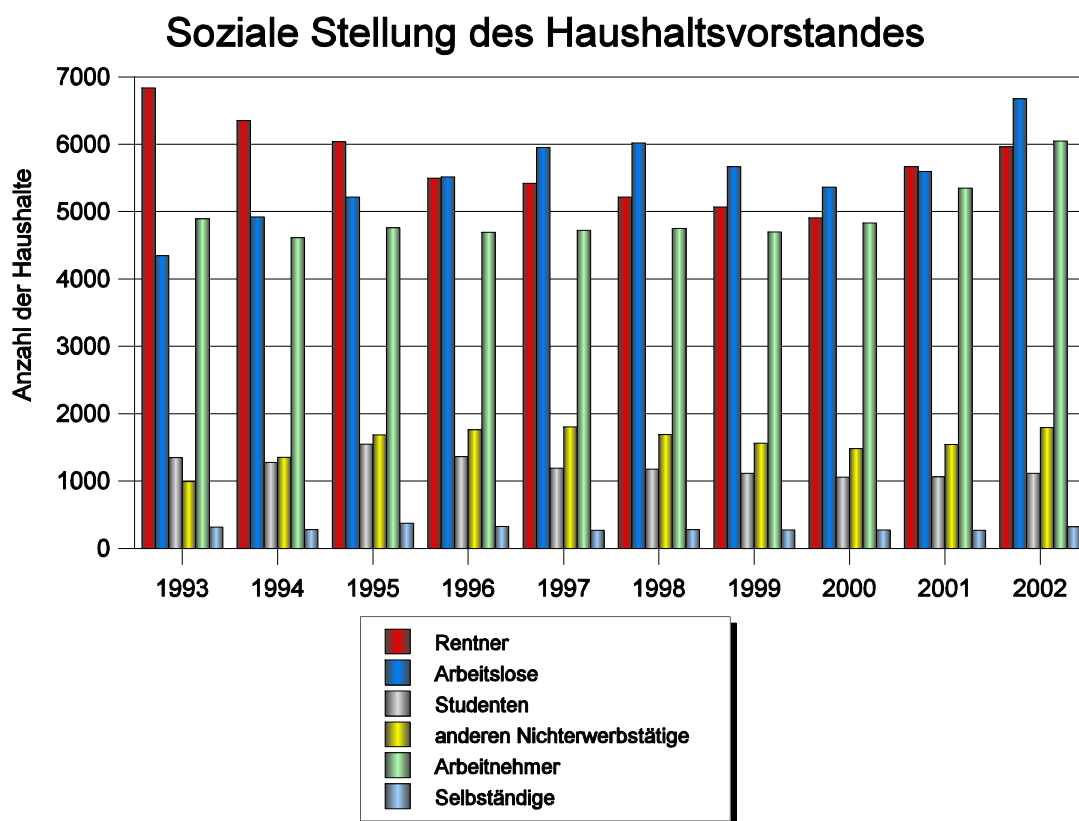


Abbildung 11

Höhe der durchschnittlichen Wohngeldzahlung

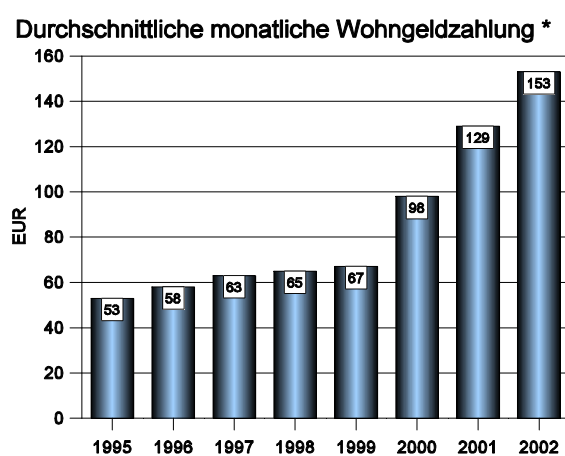


Abbildung 12

Aufgrund der Erhöhung der Einkommens- und Mietobergrenzen am 01.01.2002 stieg die durchschnittliche Wohngeldzahlung gegenüber 2001 um rund 19 % auf 153 EUR monatlich.

Von den Wohngeldnovellen 2001/2002 profitierten große Haushalte mehr als kleine Haushalte. Damit wurde der familienorientierten Komponente in der Gesetzgebung Rechnung getragen.

* Berechnungsmethode wurde im Jahr 2000 aus Gründen der größeren Genauigkeit verändert:
 1995 - 1999 = Gesamtbetrag Wohngeld : Gesamtzahl der Wohngeldempfänger : 12 Monate
 ab 2000 = durchschnittlichen Zahl der Wohngeldempfänger im Monat : durchschnittliche monatliche Zahlungen.

Ausblick

Zum 01.01.2003 ist das Gesetz über eine bedarfsorientierte Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (GSiG) in Kraft getreten. Mit diesem Gesetz wird für einen heute in wesentlichen Teilen Sozialhilfe beziehenden Personenkreis ein eigener, vorrangiger Leistungsanspruch geschaffen. Dies wird nicht nur einschneidende Änderungen in der Sozialhilfe bewirken, sondern auch Einfluss auf andere Sozialleistungen, z.B. das Wohngeld, haben. So haben Personen, die Leistungen nach dem GSiG beziehen und denen bisher vom Sozialamt der besondere Mietzuschuss gewährt wurde, nunmehr grundsätzlich Anspruch auf den von der Wohngeldstelle zu bewilligenden allgemeinen Mietzuschuss.

Aufgrund der bisherigen Erkenntnisse werden aus den Beständen des Sozialamtes ca. 3.500 Fälle aus dem besonderen Mietzuschuss in den allgemeinen Mietzuschuss wechseln. Ob die Grundsicherung darüber hinaus Menschen aus der so genannten „versteckten Armut“ herausholt, weil z.B. die Kinder nicht mehr in vollen Maß zum Unterhalt herangezogen werden, ist zahlenmäßig nicht zu prognostizieren.

8. Wohnungswirtschaftliche Bescheinigungen

Rechtsgrundlagen

Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

Allgemeines

Zum 01.01.2002 traten eine Reihe von Veränderungen in Kraft. So wurden die im Rahmen der Euro-Einführung umgerechneten Einkommensgrenzen generell zugunsten der Antragsteller aufgerundet. Darüber hinaus wurde die Einkommensgrenze für jedes im Haushalt lebende Kind zusätzlich um 500 Euro angehoben.

Mit dem Inkrafttreten des WoFG zum 01.01.2002 wird die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung neu beschrieben: Wohnberechtigt sind nunmehr Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Waren früher Familien (Eheleute und Angehörige) Begünstigte von Fördermaßnahmen, so sind es jetzt die einkommensschwachen Haushalte. Zum Haushalt gehören der Antragsteller, sein Ehegatte, der Lebenspartner und der Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Gemeinschaft sowie deren Verwandte, Verschwägerter und Pflegekinder.

Ergebnisse in Düsseldorf

Die Zahl der Anträge auf einen allgemeinen Wohnberechtigungsschein ist gegenüber den Vorjahren um 6,4 % gestiegen. Hier wirken sich vermutlich vor allem die erhöhten Einkommensgrenzen aus.

Anträge auf allgemeinen WBS

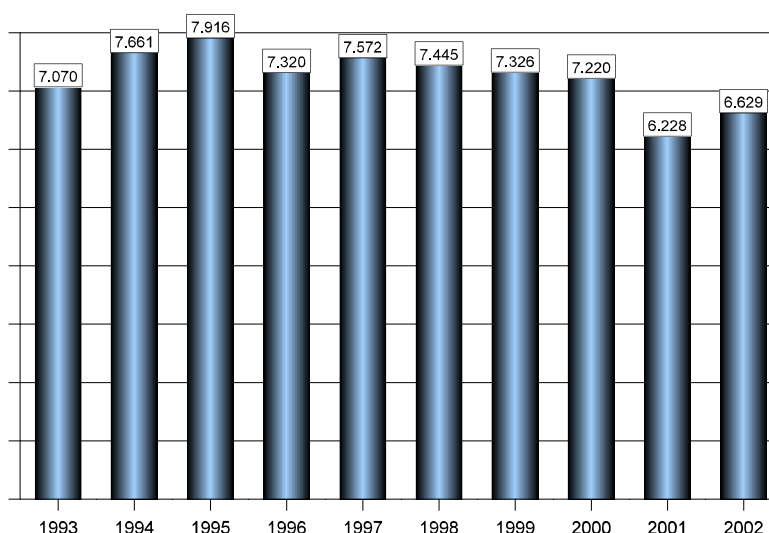


Abbildung 13

Die Zahl der Freistellungen von den durch Gesetz festgelegten Bindungen an die Einkommensgrenzen und die Größenverhältnisse von Haushalt und Wohnung hat abgenommen, u.a., weil Lebensgemeinschaften nach der neuen Rechtslage Anspruch auf einen allgemeinen Wohnberechtigungsschein haben.

Die Arbeitsergebnisse im Einzelnen:

Gesamtüberblick wohnungswirtschaftliche Bescheinigungen		
	2001	2002
Anträge allgemeiner Wohnberechtigungsschein *1	6.228	6.629
• davon erteilt	5.940	6.243
• davon abgelehnt	288	386
Anträge „gezielter“ Wohnberechtigungsschein *1	24	21
• davon erteilt	14	18
• davon abgelehnt	10	3
Bezugsgenehmigungen	1.208	596
Anträge befristete Freistellung nach § 30 WoFG	295	179
• davon genehmigt	277	165
• davon abgelehnt	18	14
Anträge Genehmigung Zweckentfremdung (§ 7 WoBindG in Verbindung mit § 27 WoFG)	6	5
• davon genehmigt	6	5
Anträge Genehmigung Selbstnutzung (§ 7 WoBindG in Verbindung mit § 27 WoFG)	14	8
• davon genehmigt	12	8
• davon abgelehnt	2	0

Tabelle 8

*1 Der allgemeine Wohnberechtigungsschein wird von Wohnungsuchenden beantragt, die noch keine bestimmte Wohnung in Aussicht haben. Ein „gezielter“ Wohnberechtigungsschein wird z.B. im Rahmen eines Wohnungstausches für eine bestimmte Wohnung erteilt.

Der Anteil der ausländischen Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein erhalten haben, ist weiterhin hoch. Er liegt mit 34 % deutlich über dem der anderen, in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten, Personenkreise.

Die große Nachfrage dieses Personenkreises nach allgemeinen Wohnberechtigungsscheinen ist Ausdruck geringer wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit, aber auch von Akzeptanzproblemen, die ausländische Haushalte bei Vermietern teilweise haben. Bemerkenswert ist allerdings auch die hohe Zahl der Gruppe der Alleinstehenden mit Kindern.

Personenkreise erteilte allgemeine Wohnberechtigungsscheine (Mehrfachzählungen möglich)		
	2001	2002
Alleinstehende	nicht erfasst	2.681
Alleinstehende mit Kind(ern)	1.092	1.043
junge Familien	538	495
kinderreiche Familien	471	487
Personen über 60 Jahre	907	850
Studenten	361	480
Obdachlose	197	202
Behinderte	384	459
Aussiedler	216	244
ohne deutsche Staatsangehörigkeit	2.109	2.143

Tabelle 9

9. Wohnungsvermittlung

Rechtsgrundlagen

Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

Allgemeines

Einkommensschwachen Haushalten gelingt es nur schwer, sich zu angemessenen Bedingungen auf dem freien Wohnungsmarkt zu versorgen. Land und Kommunen fördern daher unter Einsatz erheblicher öffentlicher Mittel den Bau von Wohnungen für diesen Personenkreis. Die Vermittlung solcher Wohnungen ist den Gemeinden als gesetzliche Pflichtaufgabe zugewiesen.

Sozialwohnungen unterliegen generell einer Mietpreis- und Belegungsbindung. Dabei gibt es drei Varianten von Belegungsbindungen:

- **Besetzungsrecht:**
Das Wohnungsamt benennt einen bestimmten Haushalt.
- **Benennungsrecht:**
Das Wohnungsamt kann dem Eigentümer (mindestens drei) Wohnungsuchende benennen, aus denen der Eigentümer dann den künftigen Mieter auswählt.
- **Allgemeines Belegungsrecht:**
Der Eigentümer darf eine geförderte Wohnung nur gegen Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins überlassen.

Welches Recht im Einzelnen vorliegt, richtet sich nach Art und Umfang der Förderung und den Bestimmungen des Landes über die Sozialwohnungen (siehe hierzu auch Bericht über die Belegungspraxis, Drucksache 64/13/2002 zur Sitzung des Ausschusses für Wohnungswesen und Modernisierung vom 03.05.2002).

Vergabep Praxis in Düsseldorf

Bei den Wohnungen mit städtischem Besetzungsrecht (i. d. R. für 15 Jahre ab Bezugsfertigkeit) erfolgt die Vergabe nach der Dringlichkeit des Vermittlungsfalles. Dabei wird unterschieden zwischen Wohnungsnotfall, Dringlichkeitsfall und Verbesserungswunsch:

Wohnungsnotfall:

- Schwangere (allein stehend, ohne Wohnung),
- Allein erziehende ohne Wohnung (auch aus Frauenhäusern),
- innerhalb der nächsten 6 Monate droht Obdachlosigkeit,
- Notsituation ergibt sich aus einem vorgelegten Sozialbericht oder einem ärztlichen Bericht/Attest (z.B. Misshandlung durch Angehörige).

Dringlichkeitsfall:

- derzeitige Wohnung ist erheblich überbelegt,
- Zuwanderer ohne Wohnung,
- sonstige Obdachlose

Verbesserungswunsch: alle übrigen Haushalte

Ziel der Wohnungsvermittlung ist es, vorrangig die Wohnungsnot- und Dringlichkeitsfälle zu versorgen. Die Ausübung des Besetzungsrechts mit der Zuweisung hilfebedürftiger Haushalte stellt dabei den Hauptanteil der Wohnungsvermittlung dar.

Sozialwohnungen, für die nur ein allgemeines Belegungsrecht besteht, unterliegen bis Ende 2005 der Verordnung zur Überlassung von Sozialwohnungen (Überlassungsverordnung) des Landes NRW. Danach wird den Wohnungsämtern in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf - hierzu gehört Düsseldorf - ein Benennungsrecht für alle öffentlich geförderten Wohnungen eingeräumt.

Um einen Ausgleich zwischen den Interessen von Wohnungswirtschaft und Wohnungssuchenden sowie dem öffentlich-rechtlichen Versorgungsauftrag des Amtes für Wohnungswesen zu schaffen, wurde mit dem Arbeitskreis der Düsseldorfer Wohnungsunternehmen im Rahmen eines nach § 5a WoBindG geschlossenen Vertrages eine Belegungsvereinbarung getroffen. Darin wurden weitgehende Gestaltungsmöglichkeiten durch die Vermieter vereinbart. So wird die Belegung freier Wohnungen durch die Wohnungsunternehmen in eigener Verantwortung vorgenommen. Dabei macht das Wohnungsamt in geeigneten Fällen oder auf ausdrücklichen Wunsch der Vermieter einen Belegungsvorschlag. Immer wird eine einvernehmliche Lösung von beiden Seiten angestrebt. Mitarbeiter der Wohnungsunternehmen und des Wohnungsamtes stehen in direktem Kontakt, um die beste Lösung bei der Vergabe zu finden.

Diese Vorgehensweise, die in unbürokratischer Weise eine rasche Wiederbelegung der Wohnungen ermöglicht, hat sich aus Sicht des Amtes bewährt.

Die Wohnungssuchenden mit reinen Verbesserungswunsch versorgen sich aus dem Fundus der Sozialwohnungen, die nicht mehr dem Besetzungsrecht unterliegen. Durch Aushänge im Wohnungsamt, über die Anzeigen in der Tagespresse sowie durch direkte Kontaktaufnahme mit den Wohnungsunternehmen gelingt vielen Wohnungssuchenden auch ohne Hilfe des Wohnungsamtes die Anmietung einer Sozialwohnung oder einer bezahlbaren freifinanzierten Wohnung.

Ergebnisse in Düsseldorf

Insgesamt ist die Zahl der registrierten Wohnungssuchenden erneut gesunken, befindet sich jedoch mit 5.115 Haushalten weiterhin auf hohem Niveau.

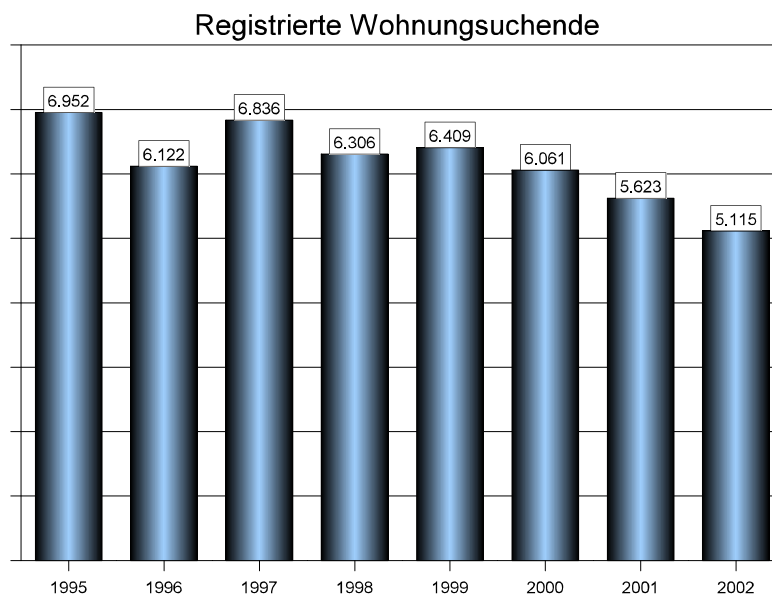


Abbildung 14

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 3.266 Haushalte mit einer Wohnung versorgt. 596 Wohnungen wurden durch Ausübung des Besetzungsrechtes belegt.

Die Zahl der Wohnungsnotfälle und der Dringlichkeitsfälle ist erfreulicherweise gesunken:

Dringlichkeitsstufen der registrierten Wohnungsuchenden (Stichtag jeweils 31.12.)		
	2001	2002
Registrierte Wohnungsuchende gesamt	5.623	5.115
• davon Wohnungsnotfälle	69	52
• davon Dringlichkeitsfälle	1.993	1.731
• davon Verbesserungswunsch	3.561	3.332

Tabelle 10

Verhinderung einseitiger Bewohnerstrukturen

Der Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen wird im neuen Wohnraumförderungsgesetz hohe Priorität zugewiesen. Vor allem in den Großsiedlungen, aber auch in einzelnen größeren Wirtschaftseinheiten können Integrationsprobleme durch Konzentration sozialer Minderheiten oder der Mischung allzu heterogener Mietergruppen entstehen.

Bei der (Wieder-) Belegung wird daher bereits im Vorfeld geprüft, ob erkennbare Belastungen in einem Objekt vorhanden sind. So wird z. B. zur Förderung der Integration aller Nationalitäten und zur Aufrechterhaltung einer stabilen Struktur versucht, eine sozialverträgliche Mischung der verschiedenen Bevölkerungsgruppen (Deutsche, Ausländer verschiedener Kulturkreise, Aussiedler, Flüchtlinge) und unterschiedlicher Einkommensverhältnisse (Arbeitnehmer, Rentner, Sozialhilfeempfänger, etc.) zu erreichen.

In den letzten Jahren ist der Anteil der als wohnungsuchend registrierten Ausländer, Aussiedler und Flüchtlinge gestiegen. Infolgedessen erhöht sich auch der Anteil dieser Bevölkerungsgruppen an der Belegung öffentlich geförderter Wohnungen. So beträgt der gesamtstädtische Anteil von Ausländern derzeit rund 17 %, bei den registrierten Wohnungsuchenden liegt der Anteil mit 36 % mehr als doppelt so hoch.

Der gesamtstädtische Anteil der Sozialhilfeempfänger beträgt rund 5,2 %, bei den Wohnungsuchenden ergaben die Zählungen im Rahmen der Grundlagenuntersuchung in einzelnen Gebieten Werte von über 35%.

Hinzu kommt, dass über 83 % der Wohnungsuchenden die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus um mehr als 20% unterschreiten und damit dringend auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind. Hier wird auf Grund der aktuellen Arbeitsmarktsituation mit einem weiteren Anstieg gerechnet. Damit wird, auch unter Berücksichtigung des schrumpfenden Bestandes an Sozialwohnungen, das Ziel der Verhinderung einseitiger Belegungsstrukturen für Wohnungsamt und Vermieter immer schwieriger zu erreichen sein.

Registrierte Wohnungsuchende nach Personenkreisen (Mehrfachzählungen möglich)		
	Stand 31.12.2001	Stand 31.12.2002
Registrierte Wohnungsuchende gesamt	5.623	5.115
Alleinstehende	2.573	2.293
Alleinstehende mit Kind(ern)	905	779
junge Familie	446	369
kinderreiche Familien	432	385
Personen über 60 Jahre	860	742
Studenten	325	296
Obdachlose	163	177
Behinderte	387	374
Aussiedler	174	177
ohne deutsche Staatsangehörigkeit	1.983	1.855
Minderverdienende	4.631	4.275

Tabelle 11

Zentrale Fachgruppe für Wohnungsnotfälle (ZFG)

Im Berichtsjahr wurde in mehreren Arbeitskreisen der Verwaltung weiter an der Einrichtung einer Zentralen Fachstelle für Wohnungsnotfälle gearbeitet, die künftig dem Amt für Wohnungswesen zugeordnet ist (siehe hierzu auch Kapitel 1, S 1).

Bereits seit 1998 arbeitet in Kooperation die „Zentrale Fachgruppe für Wohnungsnotfälle“. Hier verfolgen Sozialamt, Bezirkssozialdienst und Amt für Wohnungswesen das Ziel, alle Hilfen für Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit Bedrohte an einer Stelle zu

bündeln. Dabei wird der Schwerpunkt der Arbeit nicht mehr in der Unterbringung und Betreuung von Wohnungsnotfällen gesehen, sondern in der Verhinderung von Obdachlosigkeit mit all ihren sozialen und finanziellen Folgeproblemen.

Zentrale Fachgruppe für Wohnungsnotfälle (ZFG)		
	2001	2002
Kontakte		
• Telefonate	2.473	2.160
• Vorsprachen	580	679
Mehrpersonenhaushalte, die sich bei der ZFG gemeldet haben	523	512
• davon bereits mit Wohnberechtigungsschein	302	239
Aufnahme von Haushalten in den Obdachlosenbereich	30	12
• davon aus Zwangsräumungen	15	9
Familien	7	4
Alleinerziehende	8	5
• davon Aufnahme aus anderen Gründen	15	3
Wohnungsangebote durch die ZFG	229	182
• davon wurden in Mietverträge umgesetzt ^{*1}	87	69
Sonderfälle (z.B. von Zwangsräumung bedrohte 1- und 2-Personen-Haushalte, Schwerbehinderte, Personen über 60 Jahre) ^{*2}	56	75
• Wohnungsangebote	51	48
• Wohnung bezogen	31	23

Tabelle 12

* ¹ Wohnungsvermittlung durch ZFG* ² Wohnungsvermittlung durch Amt 64

10. Bestands- und Besetzungskontrolle

Rechtsgrundlagen

Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

Bestand öffentlich geförderter Wohnungen in Düsseldorf

Der Bestand an preisgebundenen Wohnungen ist im Berichtsjahr um 434 auf 35.922 Mietwohnungen (Stand 31.12.2002) gesunken.

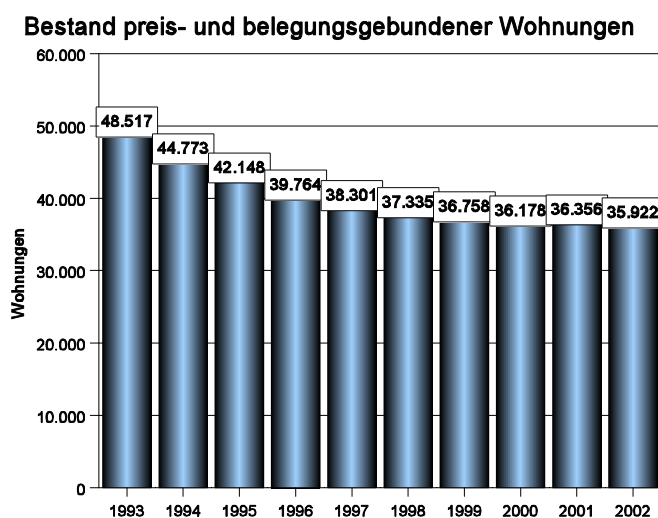


Abbildung 15

Bezogen auf den Gesamtbestand der Sozialwohnungen in Düsseldorf ist die Situation nach wie vor unbefriedigend, insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich 40 % der noch vorhandenen Sozialwohnungen in der so genannten „Nachwirkungsfrist“ befinden. Wie viele der 14.524 Wohnungen in der Nachwirkungsfrist in den kommenden Jahren „aus der Bindung fallen“, zeigt die Grafik

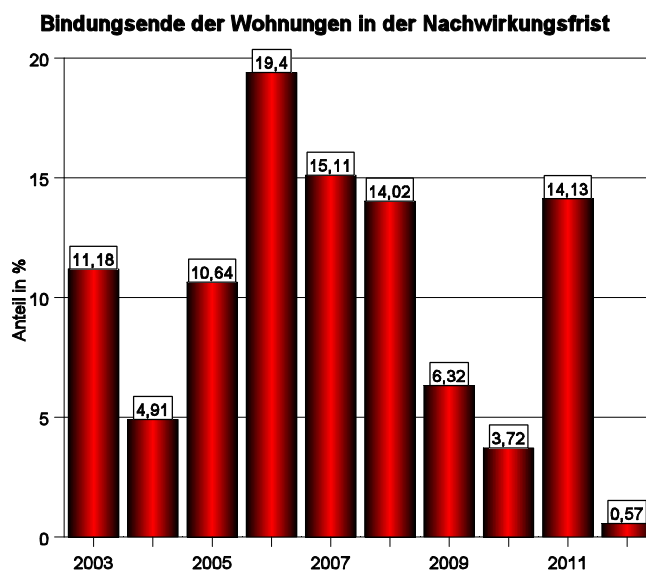


Abbildung 16

Bestands- und Besetzungskontrollen

Die Nutzung geförderter Wohnungen wird durch Abgleich von Meldedaten und bei 10 % des Bestandes durch Bestands- und Besetzungskontrollen vor Ort kontrolliert.

Bestands- und Besetzungskontrollen durch Außendienst (Angaben jeweils in Anzahl der Wohnungen)		
	2001	2002
Ortsbesichtigungen gesamt	3.278	4.116
• 1. Förderweg	3082	3.907
davon in der Nachwirkungsfrist	1.107	1.459
• 2. Förderweg	196	209
Belegungsverstöße gesamt	126	129
• 1. Förderweg	112	118
davon in der Nachwirkungsfrist	59	44
• 2. Förderweg	14	11

Tabelle 13

Verstöße gegen die Belegungsbindungen können u.a. durch die Erhebung von Geldleistungen geahndet werden. Die Gelder kommen dem sozialen Wohnungsbau unmittelbar wieder zugute.

Ahndung von Belegungsverstößen		
	2001	2002
Anhörungen	41	22
Festsetzung von Geldleistungen	19	15
Widersprüche an die Bezirksregierung	10	4
Klageerwiderungen an das Verwaltungsgericht	2	5
Verfahren vor dem Verwaltungsgericht gesamt	1	7
• davon Klagen abgewiesen	0	1
• davon Klagen zurückgezogen	1	2

Tabelle 14

Verwaltungskostenbeitrag

Der Verwaltungskostenbeitrag für durchgeführte Bestands- und Besetzungskontrollen betrug

2001: 53.200 EUR

2002: 58.770 EUR

11. Ausgleichszahlung

Rechtsgrundlagen

Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen ((Bundes-)AF-WoG, AFWoG NRW)

Gesetzesänderungen

Am 01.01.2002 traten das 5. und 6. AFWoÄndG in Kraft. Dabei ging es im Wesentlichen um

- die Änderung der Tarifbeträge von DM auf EUR, verbunden mit einer geringen Absenkung,
- die Umrechnung der Frei- und Abzugsbeträge in EUR und deren Anhebung,
- die Euro-Anpassung der laufenden Zahlfälle, allerdings nicht mit dem amtlichen Kurs, sondern durch Halbierung des DM-Betrages,
- Anpassungsänderungen aufgrund von Gesetzesänderungen in anderen Rechtsbereichen, z.B. Wegfall des Miethöhegesetzes und des II. Wohnungsbaugesetzes, Änderungen des Wohnungsbindungsgesetzes und des BGB sowie Inkraft treten des Wohnraumförderungsgesetzes,
- die Möglichkeit einer Neuaufteilung des Sozialwohnungsbestandes durch die Gemeinden. Durch Berücksichtigung der jeweiligen Situation in den Erhebungsgebieten können dann drei etwa gleich große Jahrgangsguppen gebildet werden.

Ergebnisse in Düsseldorf

Im Laufe des Jahres 2002 wurden die Heranziehungen für den Leistungszeitraum 01.01.2003 bis 31.12.2005 mit folgendem Ergebnis bearbeitet:

Heranziehung der Jahrgangsguppe III (Bevilligungsjahrgänge 1963 - 1973) Leistungszeitraum 01.01.2003 - 31.12.2005	
Anzahl der Wohnungen	14.585
aufgeforderte Haushalte (nach Selektion der Ausnahmefälle)	7.726
Null-Mitteilungen (keine Zahlungspflicht)	5.888
Heranziehungsfälle gesamt	1.838
• davon mit 0,35 EUR/qm	372
• davon mit 0,75 EUR/qm	266
• davon mit 1,50 EUR/qm	220
• davon mit 2,00 EUR/qm	178
• davon mit 2,50 EUR/qm	182
• davon mit 3,00 EUR/qm	64
• davon mit 3,50 EUR/qm aufgrund von Einkommensnachweisen	29
• davon mit 3,50 EUR/qm ohne Einkommensnachweise	527

Tabelle 15

Weitere Arbeitsergebnisse:

Weitere Arbeitsergebnisse 2002		
	2001	2002
Beschränkungsanträge* wegen Miethöhe ges.	269	431
• davon Beschränkung vorgenommen	178	224
• davon Beschränkung abgelehnt	91	207
Neuberechnungen wegen Änderung der Verhältnisse (z.B. Ende der Sozialbindung, Auszug aus der Wohnung, dauerhafte Einkommensverringerung)	1.766	2.253
Abgeschlossene Verwaltungsgerichtsverfahren	1	1
• davon Klage abgewiesen	1	1
Widersprüche gegen Festsetzungs- oder Änderungsbe- scheide gesamt	124	72
• davon Widerspruch stattgegeben	17	6
• davon Widerspruch nach ergänzenden Informationen zurückgezogen	20	10
• davon Widersprüche an Bezirksregierung	87	51
hiervon Widerspruch durch Bezirksregierung statt- gegeben	0	3

Tabelle 16

* Hierbei handelt es sich um Beschränkungen, die nach Erteilung der Leistungsbescheide vorgenommen wurden. Ansonsten wird die Beschränkung der Ausgleichszahlung wegen der Miethöhe schon bei der Erteilung der Leistungsbescheide vorgenommen (Beschränkung von Amts wegen).

Einnahmen und Reinvestition der Ausgleichszahlungen

Das erzielte Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe / den Ausgleichszahlungen zeigt in den letzten 10 Jahren folgende Entwicklung:

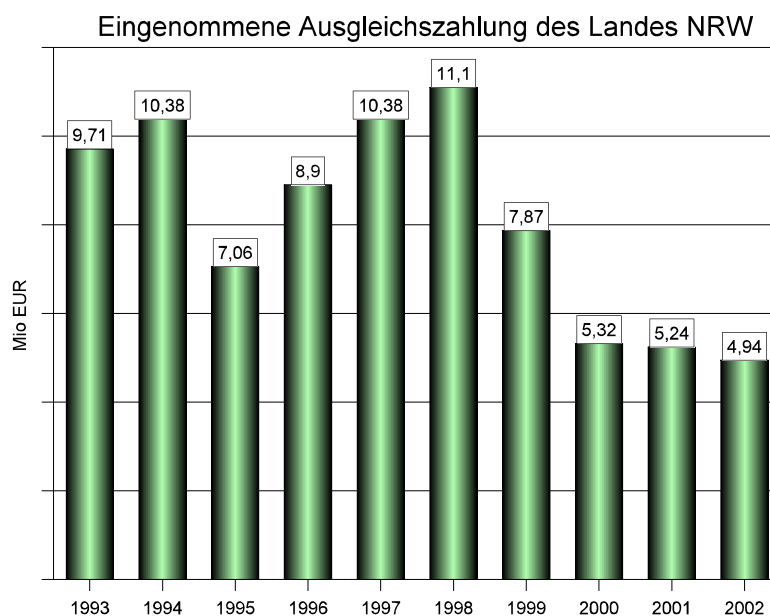


Abbildung 17

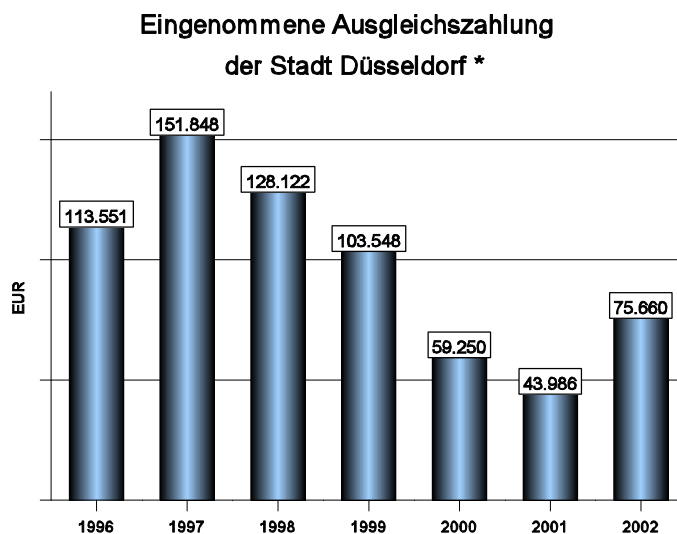


Abbildung 18

* für Wohnungen, die überwiegend mit städtischen Mitteln finanziert wurden

Die Einnahmen aus den Ausgleichszahlungen werden in den sozialen Wohnungsbau reinvestiert. In den vergangenen 10 Jahren wurden hiermit insgesamt 1.242 Wohnungen gefördert:

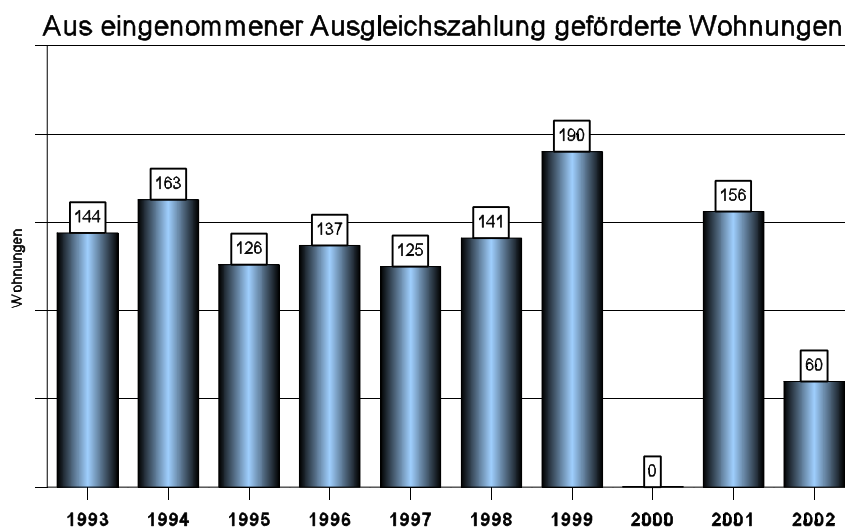


Abbildung 19

Verwaltungskostenbeiträge

Für die Tätigkeiten erhielt die Stadt folgende Verwaltungskostenbeiträge:

für 2000: 587.581,74 EUR

für 2001: 179.949,29 EUR

für 2002: der Verwaltungskostenbeitrag wird erst Mitte 2003 ermittelt und beträgt 31 EUR je öffentlich geförderter Wohnung einer Jahrgangsgruppe und 36 EUR je Leistungsbescheid.

Ausblick

Im Dezember 2002 hat die Landesregierung NRW mit einer Verordnung die Einkommensgrenzen für Ein- und Zwei-Personenhaushalte wie folgt geändert:

- Ein-Personenhaushalt von 12.000 EUR auf 15.000 EUR,
- Zwei-Personenhaushalt von 18.000 EUR auf 20.000 EUR.

Für alle anderen Haushaltsgrößen bleibt es bei den bisherigen Einkommensgrenzen.

Da die Änderung zum 01.01.2003 in Kraft trat, mussten alle zahlungspflichtigen Ein- und Zwei-Personenhaushalte der Leistungszeiträume 01.01.2001 bis 31.12.2003 und 01.01.2002 bis 31.12.2004 über die neue Rechtslage informiert werden. Die Erhöhung der Einkommensgrenzen stellt einen Herabsetzungsgrund dar, so dass die Neuberechnung - unter Darlegung der aktuellen Einkommensverhältnisse - beantragt werden konnte.

Bei den Neuveranlagungen für den Leistungszeitraum 01.01.2003 bis 31.12.2005 wurden die mit Stichtag 01.04.2002 nachgewiesenen Einkünfte zu Grunde gelegt und die ab 2003 geltenden Einkommensgrenzen für Ein- und Zwei-Personenhaushalte berücksichtigt.

Die im letzten Tätigkeitsbericht angekündigte Änderung der Jahrgangsgruppen ist zum 01.01.2004 vorgesehen.

12. Mietpreisüberwachung freifinanzierter Wohnungen

Rechtsgrundlagen

§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG)

Durch das Mietrechtsreformgesetz vom 19.06.2001 wurde § 5 WiStG neu gefasst. Nun können Vermieter in erweitertem Umfang die tatsächlichen Kosten im Rahmen der laufenden Aufwendungen geltend machen.

Allgemeines zur Mietentwicklung in Düsseldorf

Über die Mietentwicklung in Düsseldorf gibt es keine amtlichen Jahreserhebungen. Die Mietentwicklung für eine Wohnung wird daher im Folgenden beispielhaft anhand der vom Mieterverein und dem Verein Düsseldorfer Haus- und Grundeigentümer erstellten Mietrichtwerttabelle dargestellt. Allerdings wurde im Jahr 2002 - wie bereits 2001 - kein neuer Mietspiegel herausgegeben.

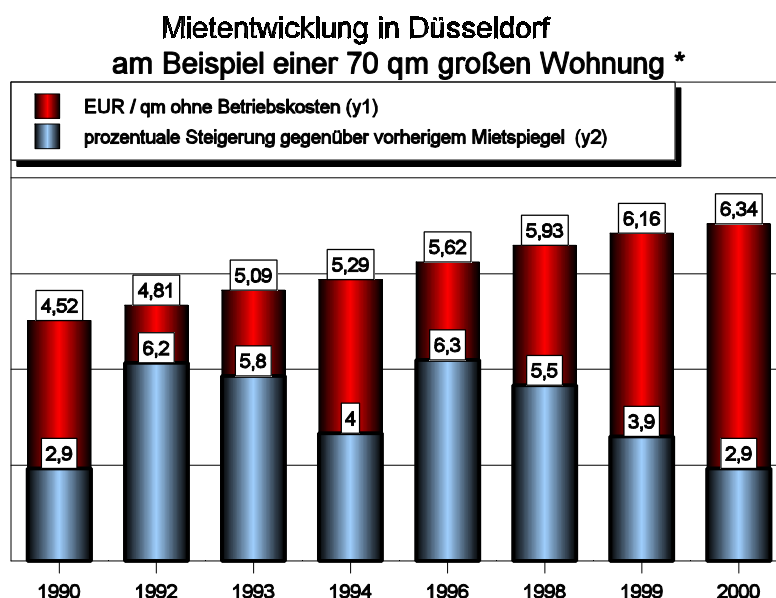


Abbildung 20

* Baujahr: 1961-1969, Größe der Wohnung: 70 qm, Ausstattung: mit Bad/WC und isolierverglasten Fenstern, mittlere Wohnlage

Ergebnisse in Düsseldorf

§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) verbietet in Gebieten, in denen ein Mangel an vergleichbaren Wohnungen besteht, eine Mietforderung, die mehr als 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Wenn der Vermieter die Miete allein zur Kostendeckung benötigt, kann er bis zu 50 % über der Vergleichsmiete fordern.

Verstöße können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden, wenn die Mietforderung unter Ausnutzung eines Mangels an Wohnraum erhoben worden ist. In vielen Fällen werden überhöhte Mieten unmittelbar nach den Berechnungen des Wohnungsamtes von den Vermietern erstattet. Auf die Verhängung von Bußgeldern kann dann bei leichten Verstößen verzichtet werden.

Arbeitsergebnisse Mietpreisüberwachung freifinanzierte Wohnungen				
Jahr	Verdachtsfälle (inkl. Fällen aus Vj.) Fälle	Verstöße WE	Erstattung an Mieter oder Sozialamt EUR	Bußgelder und Abführungsanordnungen EUR
1993	165	46	8.353	3.849
1994	234	83	68.597	62.658
1995	265	87	99.810	56.473
1996	234	81	86.590	46.272
1997	189	60	90.873	76.950
1998	162	31	28.201	17.602
1999	108	26	25.714	34.180
2000	74	14	12.828	18.992
2001	46	7	7.966	9.064
2002	30	4	4.486	0

Tabelle 17

13. Überwachung der Gebrauchsfähigkeit von Wohnraum

Rechtsgrundlagen

Gesetz zur Erhaltung und Pflege von Wohnraum des Landes NRW (WoG)

Ergebnisse in Düsseldorf

Nach dem WoG können Eigentümer verpflichtet werden, ihre Wohnungen instandzusetzen, wenn deren Nutzung durch Versäumnisse bei der Instandhaltung erheblich beeinträchtigt wird. Hierbei geht es im Wesentlichen um die Funktionsfähigkeit von Versorgungseinrichtungen (z.B. Heizung, Elektro- und Wasseranlagen), Mängel am Bauwerk (z.B. Fenster und Balkone, Treppen), eindringende Feuchtigkeit mit Nässebildung.

Werden Mängel angezeigt, die trotz entsprechender Aufforderung durch den Mieter vom Vermieter nicht beseitigt wurden, überprüft das Amt für Wohnungswesen diese vor Ort. Ist der Missstand so erheblich, dass die Eingriffsschwelle des Wohnungsgesetzes erreicht wird, wird der Eigentümer zur Mängelbeseitigung aufgefordert. Dies führt auch in den meisten Fällen zum Erfolg. Verwaltungszwang (Zwangsgeld, Ersatzvornahme) muss nur in seltenen Fällen ausgeübt werden.

Im Berichtszeitraum wurden besonders schwere Mängel beobachtet bei Wohngebäuden, die sich in einer Umbau- oder Ausbauphase befinden. Vermieter haben unter Außerachtlassung der notwendigen Sorgfaltspflichten die vorhandenen Wohnungen in der Folge der Bauarbeiten beschädigt bzw. deren Gebrauch erheblich beeinträchtigt.

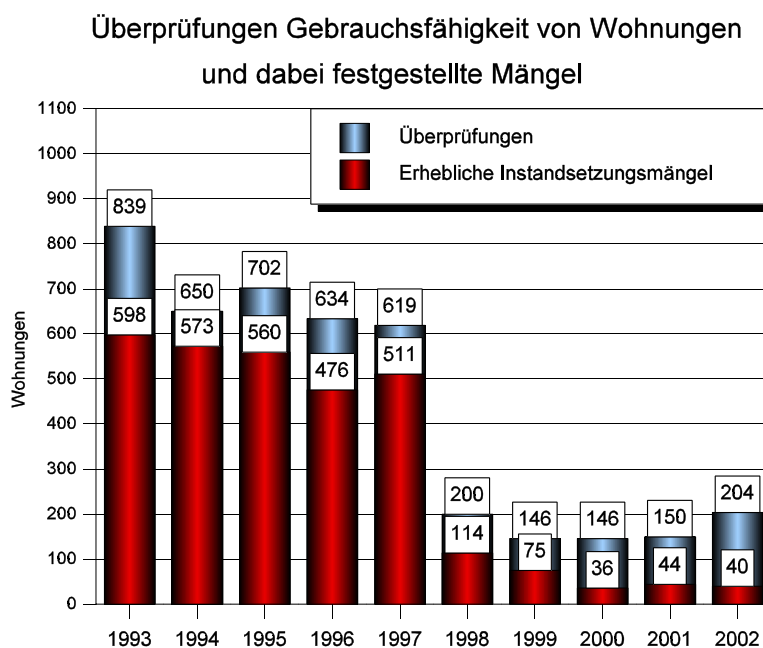


Abbildung 21

14. Überwachung Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum**Rechtsgrundlagen**

Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts vom 04.11.1971 (BGBl. I. S. 1745) in Verbindung mit der Verordnung der Landesregierung NRW über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Fassung vom 12.06.2001 (GV NRW 2001 S. 459), zahlreiche Gerichtsurteile.

Nach der neuen Verordnung, die noch 44 Städte (bisher 252) umfasst, soll das Verbot nur noch auf Miet- und Genossenschaftswohnungen angewendet werden. Nach § 17 Abs. 3 des neuen Wohnraumförderungsgesetzes ist Mietwohnraum solcher Wohnraum, der den Bewohnern aufgrund eines Mietverhältnisses oder eines genossenschaftlichen oder sonstigen ähnlichen Nutzungsverhältnisses zum Gebrauch überlassen wird. Danach bedarf die Zweckentfremdung von selbstgenutzten Eigentumswohnungen nicht mehr der wohnungsrechtlichen Genehmigung.

Ergebnisse in Düsseldorf

Die Überwachung des Verbots wird in Düsseldorf weiterhin offensiv gehandhabt. Ein Ermittlungsdienst kontrolliert regelmäßig die von Umwandlung bedrohten Bereiche. Auch im Jahr 2002 wurden gezielt gefährdete Straßenzüge und Wohnquartiere untersucht.

Verfahren wegen des Verstoßes gegen das Zweckentfremdungsverbot (Ordnungsbehördliche Verfahren / Bußgeldverfahren)						
Jahr	Ermittlungs- verfahren eröffnet	Verfahren eingestellt	Rückführung von Wohnungen		Bußgeld- verfahren eingeleitet	Buß- / Zwangsgeld festgesetzt EUR
			bei Umwandlung	bei Leerstand		
1995	790	347	60 WE	68 WE	60	40.903
1996	488	317	96 WE	59 WE	62	21.986
1997	415	223	38 WE	29 WE	35	58.799
1998	306	94	37 WE	53 WE	27	56.242
1999	320	100	60 WE	22 WE	13	15.339
2000	362	92	22 WE	18 WE	12	23.008
2001	391	127	25 WE	13 WE	13	71.581
2002	145	84	24 WE	2 WE	9	0

Tabelle 18

Die Genehmigung einer Zweckentfremdung wird regelmäßig durch Ausgleichsleistungen zugunsten des Wohnungsmarktes kompensiert.

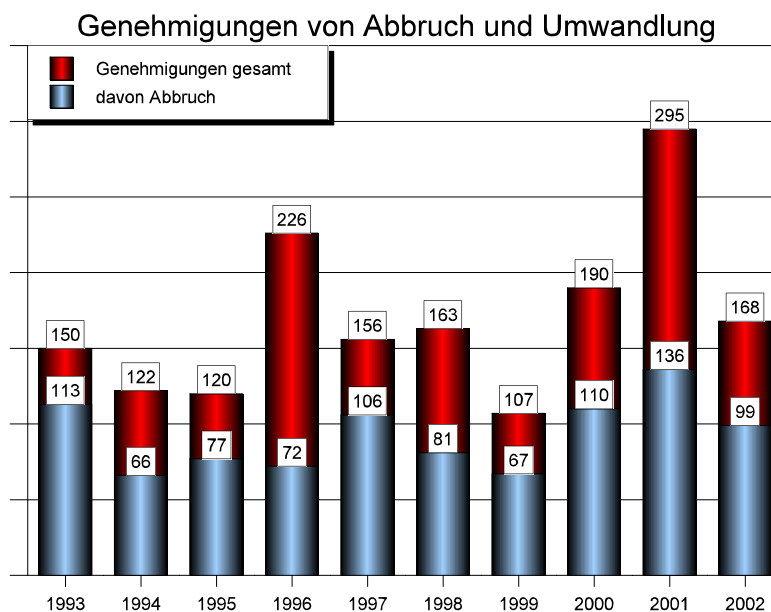


Abbildung 22

Bei zeitlich befristeten Zweckentfremdungsgenehmigungen werden laufende Abstandszahlungen festgesetzt. Bei dauerhafter Umwandlung des Wohnraums in Büro oder Gewerbe sowie bei Abbrüchen wird in der Regel Ersatzwohnraum in deutlich größerem Umfang erbracht. Die von der Rechtsprechung aufgestellten Grundsätze zur Anerkennung von Ersatzwohnraum müssen beachtet werden.

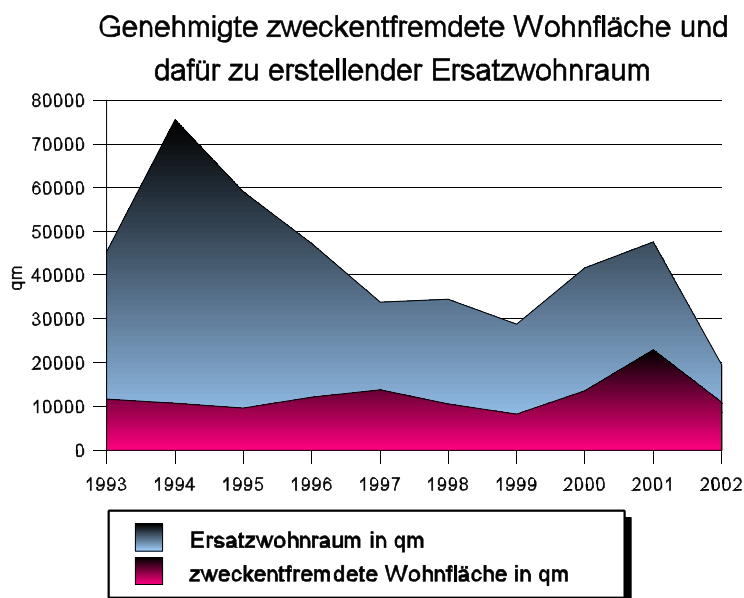


Abbildung 23

Während bei Abbruch von Wohngebäuden neuer Wohnraum (Ersatzwohnraum) in der Regel auf dem gleichen Grundstück und in größerem Umfang erbracht wird, werden bei der Umwandlung von Wohnraum in Büro- oder Gewerberaum die meisten Genehmigungen befristet und mit Auflagen zur Zahlung von Abstandssummen oder zur Neuschaffung von Wohnraum versehen:

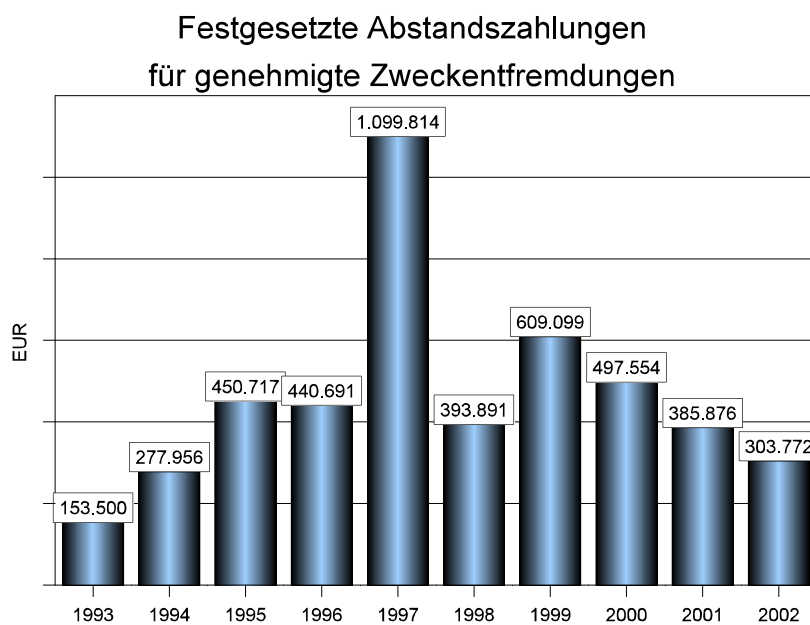


Abbildung 24

	Telefon (0211)	Telefax (0211)
Amtsleitung	e-mail: wohnungsamt@stadt.duesseldorf.de	
	89-93642	
	89-93643	89-29084
Geschäftsstelle Wohnungsbau	89-96191	89-29084
Zentralabteilung	e-mail: wohnungsamt@stadt.duesseldorf.de	
	89-96401	89-29084
	89-94482	
Abt. Wohnungsbauförderung	e-mail: wohnungsbaufoerderung@stadt.duesseldorf.de	
Förderung des Mietwohnungsbaus	89-96339	89-36339
	89-96659	89-36659
Förderung von selbstgenutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen	89-92050	89-32050
	89-96136	89-36136
Mietpreisüberwachung bei Sozialwohnungen	89-94475	89-34475
Modernisierung von Sozialwohnungen	89-96677	89-36677
	89-96653	89-36653
	89-92048	89-32048
Förderung von Modernisierung	89-96341	89-29084
	89-96339	89-36339
Wohnberatung für ältere und behinderte Menschen	89-96343	89-36343
	89-94316	89-34316
Verwaltung von städt. Baudarlehen	89-93646	89-33646
städt. Aufwendungsbeihilfen	89-96197	89-36197
städt. Zinszuschüssen	89-93402	89-33402
	89-94308	89-34308
Technik	89-96397	89-36397
	89-94442	89-34442
	89-94443	89-34443
	89-96671	89-36671
Abt. Wohngeld	e-mail: wohngeld@stadt.duesseldorf.de	
	89-96328	
	89-96352	89-29084
	89-94425	
Abt. Wohnungsvermittlung und -aufsicht		
Vermittlung von Sozialwohnungen	e-mail: wohnungsvermittlung@stadt.duesseldorf.de	
Wohnberechtigungsbescheinigungen (WBS)	89-94463	89-34463
	89-94877	89-34877
Mietpreisüberwachung freifinanzierte Wohnungen	e-mail: wohnungsaufsicht@stadt.duesseldorf.de	
Zweckentfremdung von Wohnraum	89-94313	89-34313
Wohnungsmängel	89-96796	89-6796
	89-96134	89-36134
Ausgleichszahlung (früher: Fehlbelegungsabgabe)	e-mail: ausgleichszahlung@stadt.duesseldorf.de	
	89-96672	89-36672



Herausgegeben von der
Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberbürgermeister
Amt für Wohnungswesen

Verantwortlich
Armin Bank

Redaktion und Gestaltung
Martin Schmidt
Dagmar Anger

Druck
Stadtdruckerei

www.duesseldorf.de/wohnen/dokumentation
Düsseldorf, April 2003