



Wohnungsamt  
Landeshauptstadt Düsseldorf

# Tätigkeitsbericht 2001

## Inhaltsverzeichnis

1. Das Amt für Wohnungswesen .....	1
2. Förderung des Neu-, Um- und Ausbaus von Mietwohnungen .....	2
3. Förderung von Eigentumsmaßnahmen .....	4
4. Förderung von Modernisierung und Energieeinsparung .....	8
5. Wohnberatung für ältere und behinderte Menschen .....	10
6. Mietpreiskontrolle preisgebundener Wohnungen .....	13
7. Wohngeld .....	14
8. Wohnungswirtschaftliche Bescheinigungen .....	17
9. Wohnungsvermittlung .....	19
10. Bestands- und Besetzungskontrolle .....	24
11. Ausgleichszahlung .....	26
12. Mietpreisüberwachung freifinanzierter Wohnungen .....	30
13. Überwachung der Gebrauchsfähigkeit von Wohnraum .....	32
14. Überwachung des Zweckentfremdungsverbotes von Wohnraum .....	34
15. Ansprechpartner für weitere Informationen zu den Produkten .....	37

### Impressum

Herausgeber:                      Landeshauptstadt Düsseldorf  
Der Oberbürgermeister  
Amt für Wohnungswesen

Redaktion und Gestaltung:      Armin Bank (verantwortlich)  
Martin Schmidt  
Dagmar Anger

Druck:                                Stadtdruckerei  
Düsseldorf, April 2002

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Organigramm des Wohnungsamtes .....	1
Abbildung 2	Blockrandbebauung Kölner Straße .....	2
Abbildung 3	Bewilligungen Neu-, Um- und Ausbau von Mietwohnungen .....	3
Abbildung 4	Geförderte Eigentumsmaßnahmen .....	4
Abbildung 5	Entwicklung der Neubaukosten bei geförderten Einfamilienhäusern .....	5
Abbildung 6	Im Heerdter Feld, Entwurf Bauteam Schmitges / Trapp .....	6
Abbildung 7	Foto Badumbau .....	10
Abbildung 8	Foto Balkonaufständerung und Rampe zum Balkon .....	10
Abbildung 9	Soziale Stellung des Haushaltsvorstandes (Wohngeld) .....	15
Abbildung 10	Durchschnittliche Wohngeldzahlungen .....	16
Abbildung 11	Anträge auf allgemeinen WBS .....	17
Abbildung 12	Wohnungsuchende / vermittelte Wohnungen .....	19
Abbildung 13	Bestand preis- und belegungsgebundener Wohnungen .....	24
Abbildung 14	Bindungsende der Wohnungen in der Nachwirkungsfrist .....	24
Abbildung 15	Eingenommene Ausgleichszahlung des Landes .....	27
Abbildung 16	Eingenommene Ausgleichszahlung der Stadt Düsseldorf .....	28
Abbildung 17	Aus eingennommener Ausgleichszahlung geförderte Wohnungen .....	28
Abbildung 18	Mietentwicklung in Düsseldorf am Beispiel einer 70 qm großen Wohnung .....	30
Abbildung 19	Foto Feuchtigkeitsschäden .....	32
Abbildung 20	Foto Feuchtigkeitsschäden .....	32
Abbildung 21	Überprüfung Gebrauchsfähigkeit von Wohnungen und dabei festgestellte Mängel .....	33
Abbildung 22	Genehmigungen von Abbruch und Umwandlung .....	35
Abbildung 23	Genehmigte zweckentfremdete Wohnfläche und dafür zu erstellender Ersatzwohnraum .....	35
Abbildung 24	Festgesetzte Abstandszahlungen für genehmigte Zweckentfremdungen .....	36

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Bieterwettbewerb Im Heerdter Feld; Übersicht ausgewähltes Angebot und Ankäufe . . .	7
Tabelle 2	Finanzierung Modernisierung (ModR) / Energieeinsparung (ESP) Land . . . . .	8
Tabelle 3	Finanzierung Modernisierung Stadt . . . . .	9
Tabelle 4	Abwicklung der Wohnberatung, Wohnanpassung . . . . .	11
Tabelle 5	Finanzierung der durchgeführten Maßnahmen (Wohnanpassung) . . . . .	12
Tabelle 6	Mietpreiskontrollen im preisgebundenem Wohnungsbau . . . . .	13
Tabelle 7	Weitere Aufgaben im Bereich der Kontrolle preisgebundener Mieten . . . . .	13
Tabelle 8	Anzahl der Personen im Haushalt (Wohngeld) . . . . .	14
Tabelle 9	Gesamtüberblick wohnungswirtschaftliche Bescheinigungen . . . . .	17
Tabelle 10	Personenkreise erteilte allgemeine WBS . . . . .	18
Tabelle 11	Dringlichkeitsstufen der registrierten Wohnungsuchenden . . . . .	20
Tabelle 12	Registrierte Wohnungsuchende nach Personenkreisen . . . . .	22
Tabelle 13	Zentrale Fachgruppe für Wohnungsnotfälle (ZFG) . . . . .	23
Tabelle 14	Bestands- und Besetzungskontrollen durch Außendienst . . . . .	25
Tabelle 15	Ahndung von Belegungsverstößen . . . . .	25
Tabelle 16	Heranziehung der Jahrgangsguppe II (Bewilligungsjahrgänge 1955 - 1962) Leistungszeitraum 01.01.2002 - 31.12.2004 . . . . .	26
Tabelle 17	Weitere Arbeitsergebnisse (Ausgleichszahlung) . . . . .	27
Tabelle 18	Ausgleichszahlung je qm / mtl. ab 01.01.2002 . . . . .	29
Tabelle 19	Arbeitsergebnisse Mietpreisüberwachung freifinanzierte Wohnungen . . . . .	31
Tabelle 20	Verfahren wegen des Verstoßes gegen das Zweckentfremdungsverbot (Ordnungsbehördliche Verfahren / Bußgeldverfahren) . . . . .	34

## 1. Das Amt für Wohnungswesen

Mit der Neustrukturierung zum 01.05.2001 wurde die produktorientierte Reorganisation des Amtes auf der Grundlage des mit der KGST-Consult abgestimmten Produktrahmens abgeschlossen:

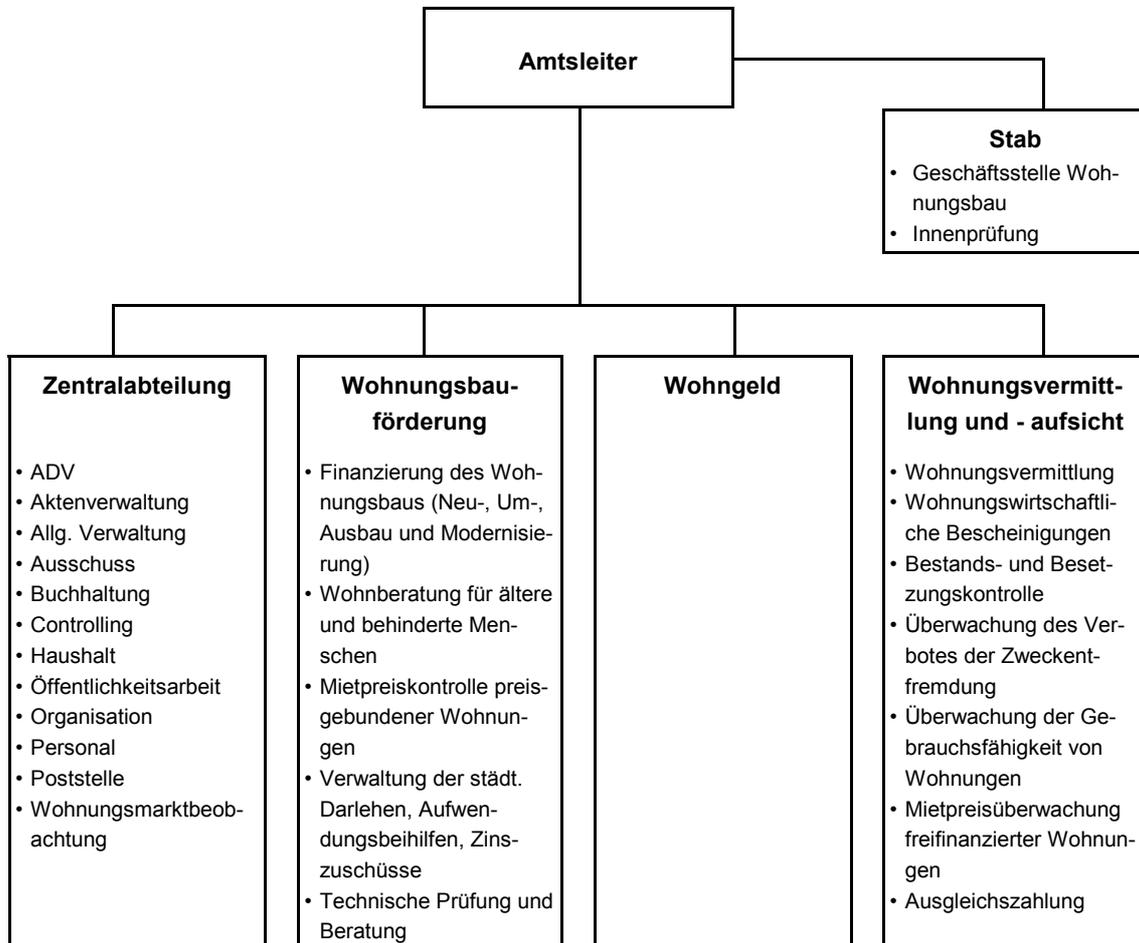


Abbildung 1

### Einführung Neues Kommunales Finanzmanagement (NKF)

Das Amt für Wohnungswesen ist Pilotamt zur Einführung und Erprobung des NKF bei der Stadt Düsseldorf. Das neue Finanzmanagement zur Ablösung des kameralen Systems orientiert sich an den Finanzsystemen der Privatwirtschaft (kaufmännisches Rechnungswesen). Insbesondere die durchgängige Betrachtung der Aufwands- und Ertragsgrößen sowie die umfassende Erfassung, Bewertung und Abschreibung des Vermögens sind für die öffentliche Hand neu. Die Einführung erfolgt durch eine amtsinterne Projektgruppe unter Begleitung der beteiligten Querschnittsämter.

### Reformamt

Im Herbst 2001 wurde der formale Antrag auf Anerkennung als Reformamt gestellt. Nach Zustimmung der Verwaltungskonferenz (05.03.2002) und des Gesamtpersonalrates (14.03.2002), wurde das Amt für Wohnungswesen am 26.04.2002 als Reformamt anerkannt und zertifiziert.

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

### Rechtsgrundlagen

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

### Allgemeines/Ergebnis

Nach dem Einbruch der Förderung im Jahr 2000 konnten die Förderzahlen im Berichtsjahr deutlich gesteigert werden.



Straßenansicht

Blick auf die Rückseite

Abbildung 2 Blockrandbebauung Kölner Str.

Wie bereits in den Jahren zuvor zeigten die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen auch in 2001 keinerlei Investitionsneigung in den sozialen Wohnungsbau. Einzig die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft LEG NRW investierte in den geförderten Wohnungsbau: So entstehen nun im Rahmen der Arrondierung des Projektgebietes "Ökotop Heerdt" 83 Mietwohnungen im neu geschaffenen dritten Förderweg.

Der dritte Förderweg ersetzte im Berichtsjahr den zweiten Förderweg, der bis zum Ablauf des Programmjahres 2000 ohnehin nur noch in Ballungsgebieten und Ballungsrandzonen Instrument der Wohnungsbauförderung war. Durch eine festgelegte Miete (5,88 Euro/qm Wfl. netto kalt) und eine Mietpreisgleitklausel von 2 % p.a. (ab dem 2. Jahr nach Bezugsfertigkeit) bis hin zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist dieser Förderweg ein interessantes Angebot sowohl für Investoren als auch für sog. „Schwellenhaushalte“.

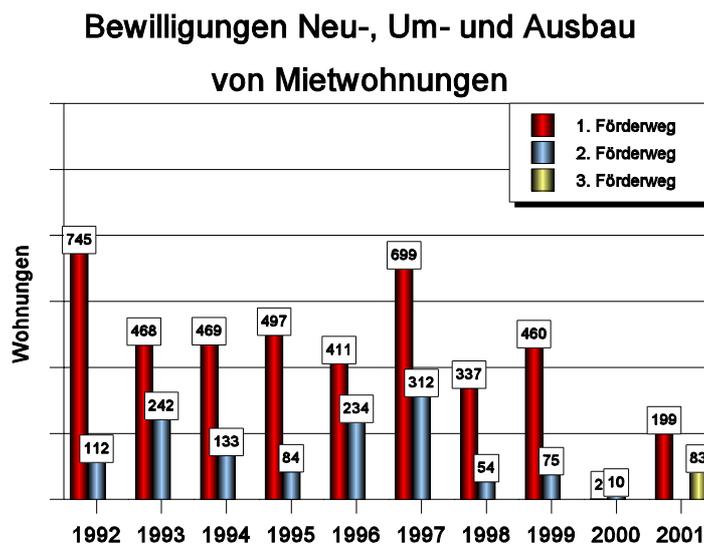


Abbildung 3

### 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. Insbesondere, wenn diese Abweichungen der Berücksichtigung von Haushalten mit Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung, der Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum oder der Erhaltung oder Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dienen.

Im Jahr 2002 gelten die bisherigen Varianten des 1. und 3. Förderweges unverändert weiter. Ab 2003 werden diese jedoch von Grund auf verändert. Sollte das Land NRW von der Option des § 9 Gebrauch machen und zeitgleich die Einkommensgrenzen, insbesondere in den Ballungszentren wie Düsseldorf, anheben, würde dies zu einer Steigerung der Attraktivität der Wohnungsbauförderung beitragen.

### 3. Förderung von Eigentumsmaßnahmen

#### Rechtsgrundlagen

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

#### Ergebnisse in Düsseldorf

Im Berichtsjahr wurde mit insgesamt 101 geförderten Eigentumsmaßnahmen das beste Ergebnis der letzten 10 Jahre erreicht. Begünstigt wurden die hohen Förderzahlen durch das anhaltend günstige Zinsniveau für Wohnungsbauhypotheken, die intensive Ausweisung von Flächen für eigengenutzte Immobilien durch die Landeshauptstadt Düsseldorf (Einzelheiten hierzu siehe Wohnungsbauprogramm) sowie das nach wie vor gute Investitionsklima der Wohnungswirtschaft in Eigentumsmaßnahmen.

Einen großen Anteil hatten auch die im Jahr 2000 verbesserten Förderbedingungen des Landes NRW:

- Erhöhung der Wohnungsbaudarlehen in Ballungsgebieten wie Düsseldorf,
- Förderung in der attraktivsten Kategorie (Typ 1) bei nur einem im Haushalt lebenden Kind,
- Überschreitung der Einkommensgrenze um bis zu 10%.

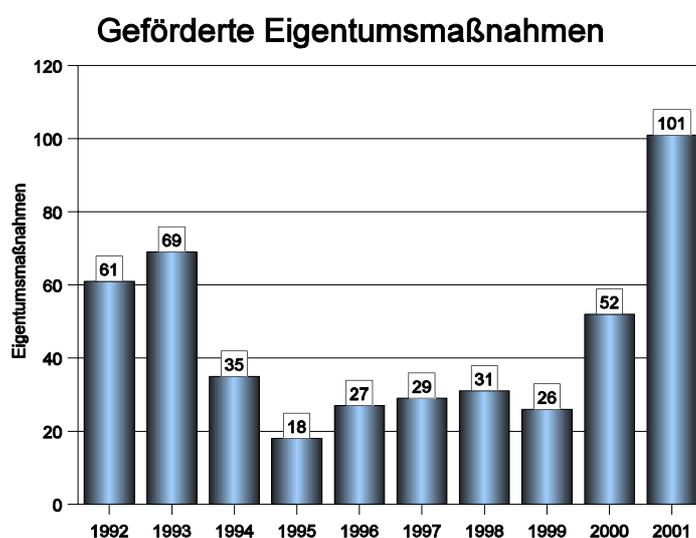


Abbildung 4

Die vom Ratsausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung beschlossene städtische Förderung von Eigentumsmaßnahmen zeigte ebenfalls Wirkung. So wurden 12 der insgesamt 101 geförderten Eigentumsmaßnahmen im Rahmen dieses städtischen Programms gefördert. Dabei beschränkt sich die städtische Förderung auf die Familien, welche die Einkommensgrenze um 10-25% überschreiten und damit keinen Anspruch auf Fördermittel des Landes haben.

Hinzu kommt, dass im Jahr 2001 die Höhe der städtischen Wohnungsbaudarlehen für Neubaumaß-

nahmen von 15.338,76 Euro (30.000 DM) auf 30.677,51 Euro (60.000 DM) und für den Erwerb vorhandenen Eigentums von 10.225,84 Euro (20.000 DM) auf 20.451,68 Euro (40.000 DM) angehoben wurden.

### Entwicklung der Kosten

Die Gesamtkosten für Einfamilienhäuser sind auf hohem Niveau konstant geblieben:

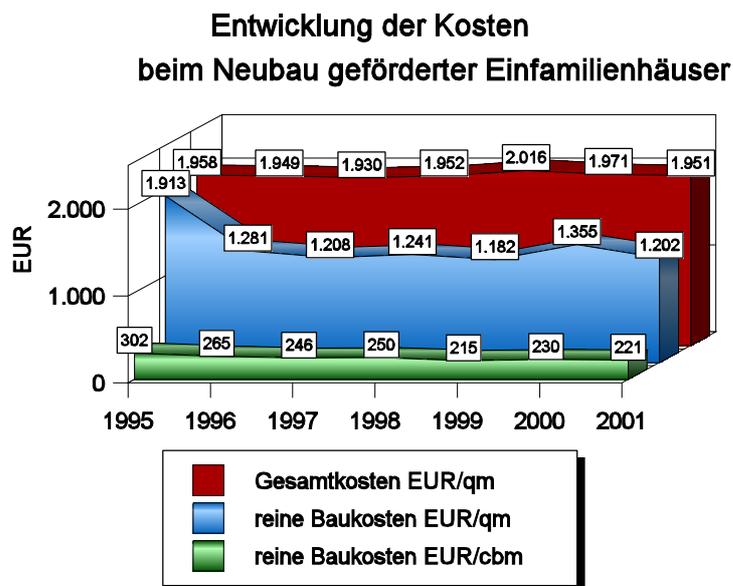


Abbildung 5

### Bieterwettbewerb Im Heerdter Feld

Ziel des Wettbewerbes für kosten- und flächensparende Kaufeigenheime auf dem städtischen Grundstück Im Heerdter Feld war es, bei gleicher Qualität Angebote zu erhalten, die unter Gesamtkosten von 1.942,91 EUR (3.800 DM) bzw. 1.738,39 EUR (3.400 DM ohne Keller) pro qm Wohnfläche bleiben. Daneben sollen die im Wettbewerb angegebenen Preise und Leistungen ohne Kostenaufschläge oder Leistungsminderungen von den Bauträgern an die Häuserwerber weitergegeben werden.

Um die Verfahren der Bieterwettbewerbe zu optimieren, wurde mit finanzieller Unterstützung des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport NRW der Wettbewerb modellhaft durchgeführt. Als Berater fungierte das Zentrum für rationelles und anwendungsorientiertes Bauen GmbH (zebra).

Von 23 Interessenten haben letztlich 13 Planungs- und Bauteams am Bieterwettbewerb teilgenommen. Die eingereichten Angebote umfassen ein weites Spektrum an architektonischen, städtebaulichen und wirtschaftlichen Lösungen. Neben den traditionellen Haustypen wurden auch innovative Vorschläge in bezug auf variable Grundrisse, die Verbindung von Arbeiten und Wohnen, das Mehrgenerationenhaus und ökologische Aspekte unterbreitet.

Als bestes Angebot wurde die Arbeit des Bauträgers F.C. Trapp Baugesellschaft Wesel mbH mit dem Entwurf des Architekten Dr. Schmitges + Partner, Mönchengladbach ausgewählt. Die Gutachterkommission würdigte damit einen Entwurf, der große Flexibilität mit äußerst günstigen Kosten bietet. Das Angebot besteht aus einer innovativen Lösung für das "wachsende Haus" zu einem Komplettpreis von 1.561 EUR/qm Wohnfläche.; ein solches Haus soll ab 158.789 EUR zu erwerben sein.



Abbildung 6 Im Heerdter Feld, Entwurf Bauteam Schmitges / Trapp

Die Gutachterkommission bewertete den Entwurf wie folgt: "Das Gesamtkonzept besticht durch seine konsequent innovative Lösung. Die gestalterische, städtebauliche, technische und funktionale Durcharbeitung überzeugt. Durch die Freiheit der Grundrissgestaltung und durch die mögliche Hinzufügung von Vorder- und Hinterhäusern wird eine Flexibilität erzeugt, die sowohl das Zusammenwohnen mehrerer Generationen wie auch das Arbeiten im eigenen Haus ermöglicht. Hierdurch wird eine Zielgruppe in der Großstadt angesprochen, deren Anforderungen der traditionelle Wohnungsbau nicht oder nur ungenügend entsprechen kann. Schließlich überzeugt der angebotene Fest-Gesamtpreis, der absolut und relativ äußerst günstig ist; der Anbieter erreicht damit die von der Auslobung geforderte deutliche Unterschreitung des als Minimalziel vorgegebenen Grenzwertes."

<b>Bieterwettbewerb Im Heerder Feld</b>			
<b>Übersicht ausgewähltes Angebot und Ankäufe</b>			
	ausgewähltes Angebot	1. Ankauf	2. Ankauf
Bauteam	Schmitges / Trapp	Büttner, Musiol / Wilma	JE & P / BWG
Anzahl Reihenhäuser / Wohneinheiten	66	71 / 82	71
Gesamtkosten je Reihenhäuser ab	158.789 EUR	201.233 EUR	202.796 EUR
Wohnfläche je Reihenhäuser (qm)	104 - 125 3-geschossig: 156 - 188 Vorder- / Hinterhaus: 45 - 54	Typ A: 123 - 137 Typ B: 137 Typ C: 110 - 111 Typ D: 125 - 144	119 - 123
mittlerer Verkaufspreis pro qm Wohnfläche	1.561 EUR	1.666 EUR	1.766 EUR
Anzahl Varianten	2 + Vorder-, Hinterhaus, 3. Geschoss	6	1
Realisierungsdauer	24 Monate	22 Monate	18 Monate

Tabelle 1

Der Bieterwettbewerb fand von Ende Mai bis Ende September 2001 statt. In einer Ausstellung im Finanzkaufhaus der Stadt-Sparkasse Düsseldorf wurden die Arbeiten der Öffentlichkeit vorgestellt. Nach der Erörterung in den Fachausschüssen und der Bezirksvertretung wird nun das Baurecht für die Realisierung des ausgewählten Angebotes geschaffen. In etwa einem Jahr kann mit dem Bau begonnen werden. 85 Familien haben bereits ihr Interesse an dem Erwerb eines der Häuser angemeldet.

### Ausblick

Am 01.01.2002 trat das Wohnraumförderungsgesetz in Kraft und löste das Zweite Wohnungsbaugesetz ab. Im Jahr 2002 werden die bisherigen Fördertypen beibehalten, verschiedene Änderungen des Wohnraumförderungsgesetzes gelten jedoch bereits für das Jahr 2002:

- Einkommensüberschreitung bis zu 30 % (bisher 10 %) ist möglich,
- Wohnflächenobergrenze entfällt,
- Erhöhung der Baudarlehen,
- Förderung des Erwerbs vorhandenen Wohnraums bei nur einem im Haushalt lebenden Kind möglich (bisher 2 Kinder).

## 4. Förderung von Modernisierung und Energieeinsparung

### Rechtsgrundlagen

Modernisierungsrichtlinien NRW (ModR), Energiesparprogramm NRW (ESP), städtische Richtlinien

### Modernisierungs- und Energiesparprogramm Land NRW

Von 1996 bis Mitte 2001 bot das Land NRW die Förderung energiesparender Maßnahmen im Rahmen des Energiesparprogramms (ESP) an. Dieses Programm sollte zur energiesparenden Modernisierung beitragen und konnte mit dem Modernisierungsprogramm des Landes kombiniert werden. Bei Kombination beider Programme wurden bis zu 50% des modernisierungsbedingten Aufwandes durch Darlehen gefördert. Die zulässige Miete nach Modernisierung war mit 4,78 EUR (9,35 DM) /qm/mtl. vorgegeben. Das ESP wurde zum 01.07.2001 eingestellt und in die ModR des Programmjahres 2002 integriert. Sämtliche ESP-Förderungen im Jahr 2001 wurden also in der 1. Jahreshälfte bewilligt.

<b>Finanzierung Modernisierung (ModR) / Energieeinsparung (ESP) Land</b>		
	2000	2001
Anträge gesamt	36	26
• davon ModR	4	3
• davon ESP	32	23
Bewilligungen gesamt	21	23
• bewilligte Darlehen gesamt	852.119,05 EUR (1.666.600 DM)	5.389.578,85 EUR (10.541.100 DM)
• damit geförderte Mietwohnungen gesamt	69	1.266
davon ModR	23	9
davon ESP	46	1.257
• damit geförderte Eigentumsmaßnahmen gesamt	16	10
davon ModR	1	1
davon ESP	15	9
10-jährige Belegungs- und Mietpreisbindung für freifinanzierte Wohnungen	24	10

Tabelle 2

Die enorme Steigerung der ESP-Förderzahlen beruht auf den Anträgen einer Eigentümerin von Objekten in Garath. Das Modernisierungsprogramm mit seiner Förderung durch Darlehen und der nunmehr 15-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung (bisher 10 Jahre) 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 Modernisierungsprogrammes werden Zuschüsse

von 40 % der förderungsfähigen Kosten gewährt. Dabei müssen die Kosten der Maßnahmen je Wohnung mindestens 2.045,17 EUR (4.000 DM) betragen. Gefördert werden anrechenbare Kosten bis 20.451,68 EUR (40.000 DM) je Wohnung.

<b>Finanzierung Modernisierung Stadt</b>		
	2000	2001
Höhe der städtischen Haushaltsmittel	40.903,35 EUR (80.000 DM)	<b>70.321,55 EUR</b> <b>(137.537 DM)</b>
Anträge gesamt	6	<b>6</b>
• für Anzahl Wohnungen	12	<b>6</b>
Bewilligungen gesamt	6	<b>6</b>
• für Anzahl Wohnungen	12	<b>6</b>
Bewilligte Zuschüsse gesamt	20.010,43 EUR (39.137 DM)	<b>22.042,30 EUR</b> <b>(43.111 DM)</b>
Modernisierungskosten gesamt	50.024,29 EUR (97.839 DM)	<b>55.105,51 EUR</b> <b>(107.777 DM)</b>
Durchschnittliche Modernisierungskosten je Wohnung	4.168,56 EUR (8.153 DM)	<b>9.184,34 EUR</b> <b>(17.963 DM)</b>

Tabelle 3

## 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 (siehe Abschnitt "Förderung mit städtischen Zuschüssen").

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. Da die bestehenden Mängel und Sicherheitsrisiken in den Wohnungen häufig zum ausschlaggebenden Faktor für den Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim werden, bietet das Amt für Wohnungswesen Maßnahmen an, die diese Mängel beseitigen.

### 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.



Abbildung 7 Badumbau



Abbildung 8 Balkonaufständerung und Rampe zum Balkon

Bisher waren sämtliche 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 bis zu 306,78 EUR (600,00 DM) 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 (5.000,00 DM), 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.

<b>Abwicklung der Wohnberatung, Wohnanpassung</b>		
	2000	2001
Telefonische Beratungen	615	<b>750</b>
Hausbesuche	121	<b>145</b>
Auftraggeber		
• Ratsuchende	-	<b>110</b>
• Pflegekasse	-	<b>20</b>
• andere Ämter (50, 51, 53)	-	<b>15</b>
Anpassungsmaßnahmen	109	<b>159</b>
• davon durch Wohnberatung begleitet	-	<b>99</b>
Art der durchgeführten Maßnahmen		
• bauliche Veränderungen	59	<b>101</b>
• Hilfsmiteileinsatz	40	<b>47</b>
• Ausstattungsveränderung	10	<b>11</b>

Tabelle 4

### **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 § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) 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 159 Anpassungsmaßnahmen durchgeführt. Diese wurden überwiegend aus Mitteln der Pflege- und Krankenkasse finanziert:

Finanzierung der durchgeführten Maßnahmen		
	2000	2001
Städtischer Zuschuss		
1. Anzahl Maßnahmen	17	22
• Bewilligte Zuschüsse in Höhe von	72.450,27 EUR (141.700,41 DM)	75.875,90 EUR (148.400,36 DM)
Zuschuss Pflegekasse/Krankenkasse	72	91
Finanzierung durch Eigentümer	1	1
Finanzierung durch Eigenmittel	11	32
Finanzierung durch Amt 50	6	11
Landesdarlehen für Schwerbehinderte	2	2

Tabelle 5

## 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 Besetzungskontrolle überwacht. Werden im Rahmen der Mietpreiskontrolle Mietüberhöhungen festgestellt, leitet die Behörde ein Verfahren ein. In der Regel erstattet der Vermieter daraufhin die überhöhten Beträge an den Mieter. In allen anderen Fällen wird die zu viel erhobene Miete durch Geldleistungen abgeschöpft. Die so vereinnahmten Geldleistungen werden in die Förderung von Sozialwohnungen 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
<b>2001</b>	<b>4.055</b>	<b>227</b>	<b>3.502</b>	<b>102.741</b>	<b>120</b>

Tabelle 6

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

Weitere Aufgaben im Bereich der Kontrolle preisgebundener Mieten		
	2000	2001
Zustimmungsbescheide zur Modernisierung	85 / 1.074 WE *	70 / 1.414 WE *
Genehmigungen zum Ausbau von Zubehörräumen (§ 14 Abs. 1 WoBindG)	0	2
Mietgenehmigungen/sonstige Genehmigungen	0	0
Mietgutachten	86	83
Widerspruchsverfahren neu	14	5
Klageverfahren neu	2	0

Tabelle 7

\* WE = Wohnungen

## 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.

Die Leistungen nach dem Wohngeldgesetz wurden zum 1.1.2001 erheblich verbessert. So wurden die Mietobergrenzen sowie die Einkommensgrenzen um mehr als 20 v.H. angehoben, infolge waren mehr Haushalte anspruchsberechtigt. Die Zahl der erstmals Wohngeld beantragenden Haushalte stieg gegenüber 2000 um 43,2 % auf 11.014. Im Ergebnis stieg die Zahl der Wohngeldempfänger um 1.574 Haushalte und damit um 8,8 %.

Aufgrund des am 20.12.2000 beschlossenen Gesetzes zur Gewährung eines einmaligen **Heizkostenzuschusses** wurden im Jahr 2001 rund 14.600 Heizkostenzuschüsse in Höhe von insgesamt 2.153.685,26 EUR (4.212.242,25 DM) bewilligt.

### 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 hat hier keine Veränderung 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 % )

Anzahl der Personen im Haushalt						
Jahr	Haushalte gesamt	davon Haushalte mit ... Personen				
		1	2	3	4	5 u. mehr
2000	17.913	9.300 ( 51,9% )	2.976 ( 16,6% )	2.144 ( 12,0% )	1.937 ( 10,8% )	1.556 ( 8,7% )
<b>2001</b>	<b>19.487</b>	<b>10.106</b> ( 51,8% )	<b>3.333</b> ( 17,1% )	<b>2.355</b> ( 12,1% )	<b>2.061</b> ( 10,6% )	<b>1.632</b> ( 8,4% )

Tabelle 8

### 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.

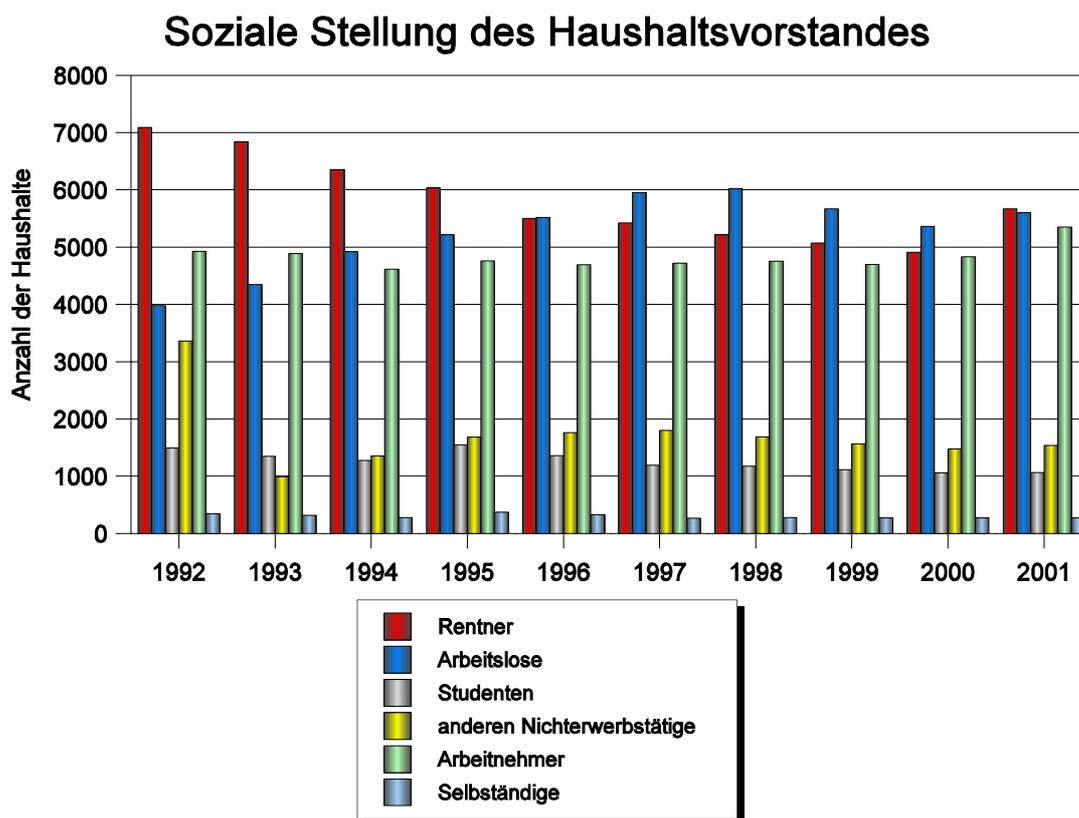


Abbildung 9

### Höhe der durchschnittlichen Wohngeldzahlung

Aufgrund der Erhöhung der Einkommens- und Mietobergrenzen am 01.01.2001 stieg die durchschnittliche Wohngeldzahlung gegenüber dem Jahr 2000 um rund 32 % auf 129 EUR (252 DM) monatlich.

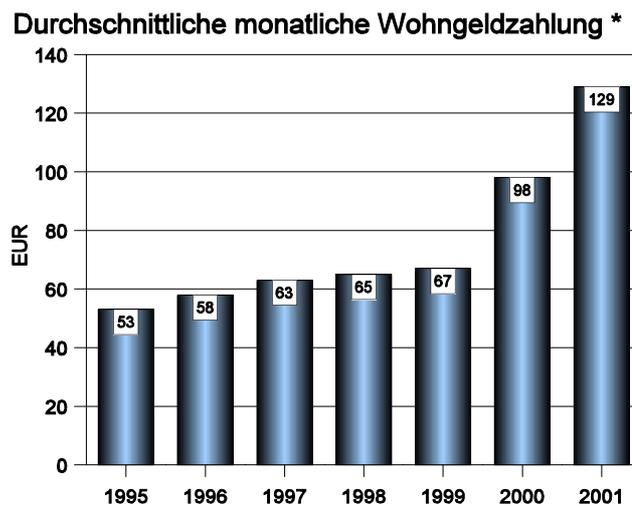


Abbildung 10

- \* 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 (13.659) : durchschnittliche monatliche Zahlungen.

### Ausblick

Ab dem 01.01.2002 ist Düsseldorf als einzige Stadt in NRW in die Mietenstufe VI ( vorher Mietenstufe V ) eingeordnet worden. Dies führt zu einer weiteren Erhöhung der Mietobergrenzen und Einkommensgrenzen um 5 % bis 7 %. Inwieweit dies in 2002 zu einem erhöhten Erstantragseingang führt, ist nicht absehbar.

Zum 01.01.2003 wird das Gesetz über eine bedarfsorientierte Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung ( GSiG ) in Kraft treten. 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 die Bewilligung anderer Sozialleistungen wie z.B. das Wohngeld haben. Insbesondere erlangen Personen, die Leistungen nach dem GSiG beziehen und denen bisher vom Sozialamt der besondere Mietzuschuss gewährt wurde, grundsätzlich einen Anspruch auf den von der Wohngeldstelle zu bewilligenden allgemeinen Mietzuschuss.

Aufgrund der bisher noch fehlenden Ausführungsbestimmungen sind die Auswirkungen dieses Gesetzes zum jetzigen Zeitpunkt allerdings noch nicht genau vorhersehbar.

## 8. Wohnungswirtschaftliche Bescheinigungen

### Rechtsgrundlagen

Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

### Ergebnisse in Düsseldorf

Die Zahl der Anträge auf einen allgemeinen Wohnberechtigungsschein (WBS) ist gegenüber den Vorjahren weiter gesunken. Ein Grund dafür ist die auch im Berichtsjahr nicht veränderte Einkommensgrenze im sozialen Wohnungsbau, die damit der Entwicklung der Einkommen weit hinterher läuft.

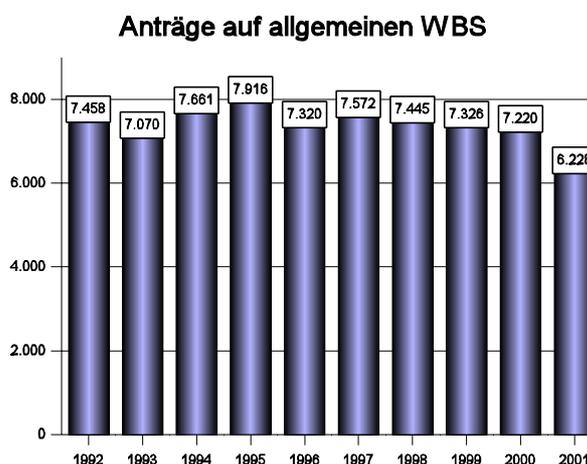


Abbildung 11

Die Arbeitsergebnisse im Einzelnen:

<b>Gesamtüberblick wohnungswirtschaftliche Bescheinigungen</b>		
	2000	2001
Anträge allgemeiner WBS *1	7.220	<b>6.228</b>
• davon erteilt	6.975	<b>5.940</b>
• davon abgelehnt	245	<b>288</b>
Anträge „gezielter“ WBS *1	45	<b>24</b>
• davon erteilt	28	<b>14</b>
• davon abgelehnt	17	<b>10</b>
Anträge Bezugsgenehmigungen	1.020	<b>1.208</b>
• davon erteilt	1.020	<b>1.208</b>
Anträge befristete Freistellung nach § 7 WoBindG	250	<b>295</b>
• davon genehmigt	233	<b>277</b>
• davon abgelehnt	17	<b>18</b>
Anträge Genehmigung Zweckentfremdung nach § 12 WoBindG	7	<b>6</b>
• davon genehmigt	7	<b>6</b>
Anträge Genehmigung Selbstnutzung nach § 6 WoBindG	14	<b>14</b>
• davon genehmigt	13	<b>12</b>
• davon abgelehnt	1	<b>2</b>

Tabelle 9

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

Mit rund 35 % liegt der Anteil der ausländischen Haushalte, die einen allgemeinen Wohnberechtigungsschein (Gültigkeit 12 Monate) erhalten haben, deutlich über dem der anderen hier aufgeführten Personenkreise. Die große Nachfrage dieses Personenkreises nach allgemeinen Wohnberechtigungsscheinen ist Ausdruck der geringeren wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, aber auch der Akzeptanzprobleme ausländischer Haushalte bei den Vermietern. Die zweitstärkste und weiterhin wachsende Gruppe sind die Alleinstehenden mit Kind(ern).

<b>Personenkreise erteilte allgemeine WBS (Mehrfachzählungen möglich)</b>		
	2000	<b>2001</b>
junge Familien	602	<b>538</b>
Personen über 60 Jahre	1.083	<b>907</b>
ohne deutsche Staatsangehörigkeit	2.549	<b>2.109</b>
kinderreiche Familien	459	<b>471</b>
Alleinstehende mit Kind(ern)	1.086	<b>1.092</b>
Obdachlose	215	<b>197</b>
Behinderte	433	<b>384</b>
Aussiedler	186	<b>216</b>
Studenten	386	<b>361</b>

Tabelle 10

## 9. Wohnungsvermittlung

### Rechtsgrundlagen

Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

### Allgemeine Tendenzen

Für die Beurteilung der Situation auf dem Teilmarkt des preisgebundenen Wohnraums ist u.a. das Verhältnis zwischen den zum Jahresende registrierten wohnungsuchenden Parteien und den vermittelten Wohnungen von Bedeutung:

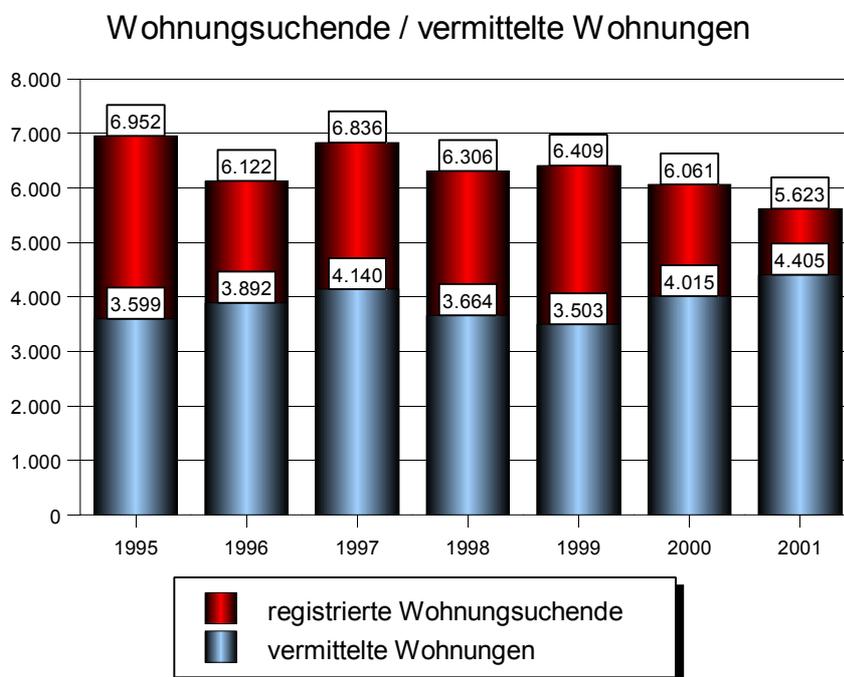


Abbildung 121

Die Versorgungsquote ist im Berichtsjahr weiter angestiegen und erreicht mit 78% eine neue Höchstmarke (2000=66%). Sie ist erfreulich hoch gegenüber den frühen 90-er Jahren, in der sie nur bei etwas mehr als 40% lag. Hier wirken sich nach wie vor auch die bezugsfertig gewordenen Wohnungen aus den Jahren mit hoher Förderungszahl aus und tragen zu einem derzeit noch funktionierenden Wohnungsmarkt bei.

### Dringlichkeitsstufen

Die beim Amt für Wohnungswesen registrierten Wohnungsuchenden werden nach den Dringlichkeitsstufen Wohnungsnotfall, Dringlichkeitsfall, Verbesserungswunsch unterschieden.

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

Im Berichtsjahr ist festzustellen, dass die Zahl der Dringlichkeitsfälle erfreulicherweise gesunken ist.

<b>Dringlichkeitsstufen der registrierten Wohnungsuchenden</b>		
	2000	2001
Registrierte Wohnungsuchende gesamt	6.061	<b>5.623</b>
• davon Wohnungsnotfälle	42	<b>69</b>
• davon Dringlichkeitsfälle	2.042	<b>1.993</b>
• davon Verbesserungswunsch	3.977	<b>3.561</b>

Tabelle 11

### **Vermittlungschancen der verschiedenen Personenkreise**

Die Chancen auf einen Vermittlungserfolg sind für die verschiedenen Wohnungsbewerber durchaus unterschiedlich. Während Einpersonenhaushalte, Haushaltsgründer, Aussiedler und Rentnerhaushalte gute Vermittlungschancen haben, gehören zu der Gruppe mit den größten Vermittlungsproblemen weiterhin Ausländer, Arbeitslose, kinderreiche Familien und allein Erziehende. Die Gründe für vergleichsweise schlechte Vermittlungschancen reichen von einem Mangel an großen Wohnungen über Vorbehalte der Vermieter hinsichtlich der Zahlungsfähigkeit einkommensschwacher Haushalte bis zu Akzeptanzproblemen ausländischer Haushalte bei den Vermietern. Diese verweisen auf Probleme bei der Integration, Schwierigkeiten in der sprachlichen Kommunikation und Konflikte der unterschiedlichen ethnischen Gruppe mit deutschen Mietern wie auch untereinander.

Wie in den Vorjahren ist der ganz überwiegende Teil, nämlich rund 82 % der registrierten Wohnungsuchenden, minderverdienend, d.h. das Gesamteinkommen dieser Haushalte unterschreitet die für sie maßgebliche Einkommensgrenze nach § 25 Zweites Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) um mehr als

20%. Dieser Personenkreis kann sich in der Regel aufgrund der eingeschränkten wirtschaftlichen Möglichkeiten nicht hinreichend auf dem „freien Wohnungsmarkt“ versorgen.

Gleichzeitig verstärkt sich der Wunsch der privaten Wohnungswirtschaft nach einer gelockerten Handhabung bei der Ausübung von Besetzungsrechten bzw. bei der Neuvermietung von noch in der Bindung befindlichen Wohnungen. Als Hauptargumente werden dabei sich abzeichnende Leerstände, hohe Fluktuationsraten sowie die Verhinderung einseitiger Belegungsstrukturen genannt.

In Zeiten einer Entspannung in den Teilmärkten des gehobenen und mittleren Preissegmentes sowie einer gegenüber dem Beginn und der Mitte der 90-er Jahre verbesserten Situation im preiswerten Wohnungsbestand ist ein Ansteigen von Fluktuationsraten nicht unüblich.

In sämtlichen Untersuchungen, zuletzt in der von der Landesregierung durchgeführten Untersuchung im Hinblick auf die Eigenschaft „Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf“, ist deutlich geworden, dass nur dann ein evidenter Leerstand vorliegt, wenn Wohnungen trotz Bemühungen der Vermieter länger als drei Monate unvermietet bleiben und einen Anteil von mehr als 3 % am Gesamtwohnungsbestand einer Stadt ausmachen. Der Gesamtwohnungsbestand betrug zum Stichtag 31.12.2001 ca. 323.501 WE. Hiernach müssten schon deutlich mehr als 10.000 Wohnungen in Düsseldorf unvermietet sein, um von einem Leerstand zu sprechen. Von einer derartigen Quote ist die Landeshauptstadt weit entfernt.

Gemeinsam mit der privaten Wohnungswirtschaft wird in Gebieten, in denen sich möglicherweise temporär bedingte Vermietungsschwierigkeiten zeigen, nach Lösungen gesucht. Beispiele hierfür sind die Bewirtschaftungskonzepte in Hassels-Nord, Garath-Südost und im „Jagenberg-Gelände“. Hinzugekommen ist der Bereich Wersten Süd-Ost, in dem die gemeinnützige Gesellschaft „Parea“ soziale Dienstleistungen anbietet. Hier wurden von den Vermietern in Zusammenarbeit mit Parea bzw. der Jugend- und Sozialverwaltung, der Polizei sowie dem Amt für Wohnungswesen Konzepte erarbeitet. Konkrete Maßnahmen sind z.B. die Schaffung von Gemeinschaftsräumen, die Anstellung von zusätzlichen Hausmeistern, die Wahl von Mieterbeiräten, Präsenz der Jugend- und Sozialverwaltung, Mieterfeste, Jugendfreizeitmaßnahmen wie auch der Verzicht des Amtes für Wohnungswesen auf das Besetzungsrecht und teilweise auf die Erhebung der Ausgleichszahlung nach dem AFWoG NRW. Die Wohnungen dieser Bereiche können durch die Vermieter selbst mit Wohnberechtigten belegt werden. Freistellungen von den Belegungsbindungen werden dort - soweit gesetzlich möglich - großzügig erteilt, um insbesondere eine Verbesserung der sozialen Strukturen zu erreichen.

Bei allem bleibt aber der gesetzliche Auftrag der Landeshauptstadt Düsseldorf als zuständige Stelle im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes, bei ihr registrierte wohnungsuchende Haushalte (insbesondere schwangere Frauen, kinderreiche Familien, junge Ehepaare, allein Erziehende, ältere Menschen und Schwerbehinderte) zu vermitteln.

<b>Registrierte Wohnungsuchende nach Personenkreisen</b> (Mehrfachzählungen möglich)		
	Stand 31.12.2000	Stand 31.12.2001
Registrierte Wohnungsuchende gesamt	6.061	<b>5.623</b>
Alleinstehende	2.650	<b>2.573</b>
Alleinstehende mit Kind	715	<b>905</b>
junge Familie	376	<b>446</b>
Personen über 60 Jahre	780	<b>860</b>
ausländische Arbeitnehmer	1.847	<b>1.983</b>
kinderreiche Familien	369	<b>432</b>
Obdachlose	215	<b>163</b>
Behinderte	317	<b>387</b>
Aussiedler	107	<b>174</b>
Studenten	259	<b>325</b>
Minderverdienende	3.995	<b>4.631</b>

Tabelle 12

### Zentrale Fachgruppe für Wohnungsnotfälle (ZFG)

Die Zentrale Fachgruppe für Wohnungsnotfälle wurde 1998 als Instrument zur Verhinderung von Wohnungslosigkeit eingerichtet und setzt sich aus Sozialamt, Bezirkssozialdienst (BSD) und dem Amt für Wohnungswesen zusammen. Ziel ist es, alle Hilfen für Wohnungslose und von Wohnungslosigkeit Bedrohten an einer Stelle zu bündeln.

In seiner Sitzung vom 24.03.2000 erteilte der Unterausschuss Obdachlosenhilfe des Ratsausschusses für Gesundheit und Soziales der Verwaltung einen Arbeitsauftrag zur Erstellung eines Konzeptes zur Bildung einer „Zentralen Fachstelle“. Inhaltlich korreliert dieser Auftrag mit einem Paradigmenwechsel, der sich nicht nur in der Landeshauptstadt Düsseldorf vollzogen hat: Der Schwerpunkt der Arbeit wird nicht mehr allein in der Unterbringung und Betreuung von Wohnungsnotfällen gesehen, sondern vielmehr in der Prävention von Obdachlosigkeit mit all ihren sozialen und finanziellen Folgeproblemen.

Die Sozialverwaltung ist seit Frühsommer 2000 in enger Kooperation mit dem Jugendamt und dem Amt für Wohnungswesen dabei, den Arbeitsauftrag des Unterausschusses im Rahmen einer Projektarbeit umzusetzen. Erste Zwischenergebnisse sind dem Unterausschuss in seiner Sitzung am 27.11.2000 vorgestellt worden; die Verwaltung wurde beauftragt, „in 2 Jahren ein transparentes und engmaschiges Hilfesystem zu schaffen, um anschließend unter Reduzierung der Gesamtkosten alle Wohnungsnotfälle in den Normalwohnbereich bzw. adäquate Wohnformen zu vermitteln (unter Berücksichtigung sozial-räumlicher Aspekte) und Wohnraum nachhaltig zu sichern.“ Das Projekt soll nach der derzeitigen Planung im Oktober/November 2002 abgeschlossen werden.

<b>Zentrale Fachgruppe für Wohnungsnotfälle (ZFG)</b>		
	2000	2001
Kontakte		
• Telefonate	1.143	<b>2.473</b>
• Vorsprachen	886	<b>580</b>
Mehrpersonenhaushalte, die sich bei der ZFG gemeldet haben	345	<b>523</b>
• davon bereits mit WBS	156	<b>302</b>
Aufnahme von Haushalten in den Obdachlosenbereich	28	<b>30</b>
• davon aus Zwangsräumungen	17	<b>15</b>
Familien	8	<b>7</b>
Alleinerziehende	9	<b>8</b>
• davon Aufnahme aus anderen Gründen	11	<b>15</b>
Wohnungsangebote durch die ZFG	167	<b>229</b>
• davon wurden in Mietverträge umgesetzt *1	43	<b>87</b>
• Sonderfälle (z.B. von Zwangsäumung bedrohte 1- und 2-Personen-Haushalte, Schwerbehinderte, Personen über 60 Jahre) *2	8	<b>56</b>

Tabelle 13

\* 1 Wohnungsvermittlung durch ZFG

\* 2 Wohnungsvermittlung durch Amt 64

### Benennungsrecht nach § 5a WoBindG

Zum 1. Oktober 1997 trat die Verordnung zur Überlassung von Sozialwohnungen (Überlassungsverordnung) in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf gem. § 5a Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) in Kraft. Die Überlassungsverordnung war bis zum Ablauf des 31.12.2001 befristet. Mit der Verordnung vom 02.10.2001 wurde die Geltung für weitere vier Jahre, also bis Ende 2005, fortgeschrieben.

Danach sind die Vermieter verpflichtet, dem Amt für Wohnungswesen das Freiwerden oder die Bezugsfertigkeit jeder öffentlich geförderten Wohnung zu melden. Das Amt für Wohnungswesen benennt dann den / die Mieter für diese Wohnung. Dieses Benennungsrecht gilt auch für Wohnungen, für die kein Besetzungsrecht der Kommune mehr besteht. Das Amt für Wohnungswesen kann aufgrund der Verwaltungsvorschriften zu § 5a WoBindG von den Bindungen freistellen, soweit nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein öffentliches Interesse an den Bindungen nicht mehr besteht oder ein überwiegend berechtigtes Interesse des Vermieters an der Nichtausübung des Benennungsrechtes gegeben ist.

Vor diesem Hintergrund wurde mit der Arbeitsgemeinschaft Düsseldorfer Wohnungsunternehmen eine Vereinbarung über die Belegung der in Betracht kommenden Wohnungen getroffen. Diese Vereinbarung hat sich aus der Sicht des Amtes bestens bewährt. Darüber hinaus zeigt das "Gesetz zur Reform des Wohnungsbaurechtes - Wohnraumförderungsgesetz," das am 01.01.2002 in Kraft getreten ist, mit dem Instrument der Kooperationsverträge ergänzende Wege auf, die gemeinsam mit der Überlassungsverordnung dazu beitragen können, ein Gleichgewicht zwischen dem öffentlich-rechtlichen Versorgungsauftrag und den Interessen der Wohnungswirtschaft zu schaffen.

## 10. Bestands- und Besetzungskontrolle

### Rechtsgrundlagen

Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

### Bestand öffentlich geförderter Wohnungen in Düsseldorf

Der Bestand an preisgebundenen Wohnungen ist im Berichtsjahr um 178 auf 36.356 Mietwohnungen (Stand 31.12.2001) gestiegen.

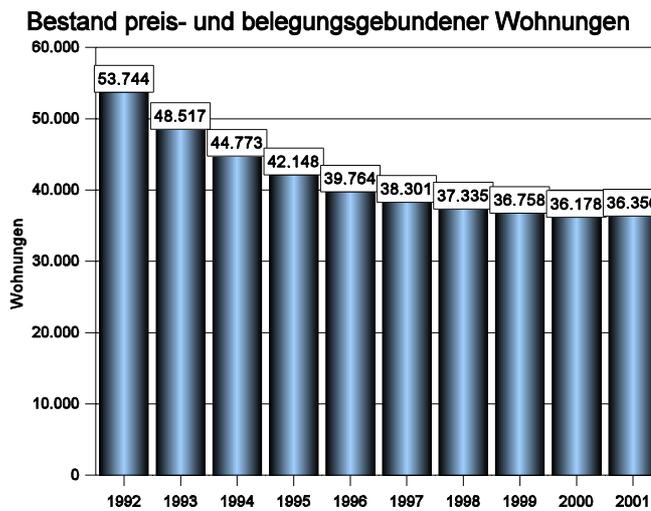


Abbildung 13

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 14.664 Wohnungen in der Nachwirkungsfrist in den kommenden Jahren „aus der Bindung fallen“, zeigt die Grafik



Abbildung 14

### Bestands- und Besetzungskontrollen

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

<b>Bestands- und Besetzungskontrollen durch Außendienst (WE *)</b>		
	2000	2001
Ortsbesichtigungen	3.704	<b>3.278</b>
• davon ohne Nachwirkungsfrist	2.393	<b>1.975</b>
• davon in der Nachwirkungsfrist	1.117	<b>1.107</b>
• davon 2. Förderweg	194	<b>196</b>
Dabei festgestellte Verstöße gesamt	115	<b>126</b>
• davon ohne Nachwirkungsfrist	49	<b>53</b>
• davon in der Nachwirkungsfrist	50	<b>59</b>
• davon 2. Förderweg	16	<b>14</b>

\* WE = Wohnung

Tabelle 14

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

<b>Ahndung von Belegungsverstößen</b>		
	2000	2001
Anhörungen	18	<b>41</b>
Festsetzung von Geldleistungen	18	<b>19</b>
Widersprüche an die Bezirksregierung	4	<b>10</b>
Klageerwiderungen an das Verwaltungsgericht	3	<b>2</b>
Verfahren vor dem Verwaltungsgericht gesamt	7	<b>1</b>
• davon Klagen abgewiesen	1	<b>0</b>
• davon Klagen zurückgezogen	6	<b>1</b>

Tabelle 15

### Verwaltungskostenbeitrag

Der Verwaltungskostenbeitrag für durchgeführte Bestands- und Besetzungskontrollen betrug

2000: 64.491,80 EUR (126.135 DM)

2001: steht derzeit noch nicht fest, da der Bericht, aus dem sich der Verwaltungskostenbeitrag errechnet, stets zum 1.4.eines Jahres der Wohnungsbauförderungsanstalt (WfA) vorzulegen ist. Der Verwaltungskostenbeitrag wird nach Auswertung des Berichtes durch die WfA im Laufe des Jahres 2002 der Stadt überwiesen.

## 11. Ausgleichszahlung

### Rechtsgrundlagen

Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen [(Bundes-)AFWoG, AFWoG NRW]

### Gesetzesänderungen

Im Laufe des Jahres 2001 wurden das 5. und das 6. AFWoG-Änderungsgesetz beschlossen (Einzelheiten hierzu siehe Seite 29). Beide Gesetzesänderungen traten erst zum 01.01.2002 in Kraft, hatten aber zum Teil Auswirkungen auf die Bearbeitung im Jahr 2001.

So erfolgte z.B. bei allen Haushalten, die zum 01.01.2000 bzw. 01.01.2001 zur Ausgleichszahlung herangezogen wurden und deren Leistungszeiträume am 31.12.2002 bzw. 31.12.2003 enden, die Umrechnung des Zahlbetrages zum 01.01.2002 nicht mit dem amtlichen EURO-Umrechnungskurs. Vielmehr wurde zu deren Gunsten der monatliche DM-Betrag halbiert und auf volle EURO abgerundet. Mitte Dezember 2001 erhielten diese Zahlungspflichtigen (4.147) die entsprechende Mitteilung.

Nach Weisung des Ministeriums durften die Bescheide für den Leistungszeitraum ab 01.01.2002 wegen der gesetzlichen Änderungen zum 01.01.2002 nicht mehr im Jahre 2001 versandt werden.

### Ergebnisse in Düsseldorf

Im Laufe des Jahres 2001 wurden die Heranziehungen für den Zeitraum 01.01.2002 bis 31.12.2004 bearbeitet:

<b>Heranziehung der Jahrgangsguppe II (Bewilligungsjahrgänge 1955 - 1962)</b>	
<b>Leistungszeitraum 01.01.2002 - 31.12.2004</b>	
Anzahl der Wohnungen	<b>4.394</b>
aufgeforderte Haushalte (nach Selektion der Ausnahmefälle)	<b>3.601</b>
Heranziehungsfälle gesamt	<b>1.275</b>
• davon Heranziehungsfälle mit 0,35 EUR/qm	<b>244</b>
• davon Heranziehungsfälle mit 0,75 EUR/qm	<b>199</b>
• davon Heranziehungsfälle mit 1,50 EUR/qm	<b>133</b>
• davon Heranziehungsfälle mit 2,00 EUR/qm	<b>123</b>
• davon Heranziehungsfälle mit 2,50 EUR/qm	<b>100</b>
• davon Heranziehungsfälle mit 3,00 EUR/qm	<b>93</b>
• davon Heranziehungsfälle mit 3,50 EUR/qm aufgrund von Einkommensnachweisen	<b>70</b>
• davon Heranziehungsfälle mit 3,50 EUR/qm ohne Einkommensnachweise	<b>313</b>

Tabelle 16

Weitere Arbeitsergebnisse:

Weitere Arbeitsergebnisse 2001		
	2000	2001
Beschränkungsanträge wegen Miethöhe ges.	3.846	269 *
• davon Beschränkung vorgenommen	1.394	178
• davon Beschränkung abgelehnt	2.452	91
Neuberechnungen wegen Änderung der Verhältnisse (z.B. Ende der Sozialbindung, Auszug aus der WE, dauerhafte Einkommensverringerung)	1.121	1.766
Abgeschlossene Verwaltungsgerichtsverfahren	5	1
• davon Klage abgewiesen	4	1
• davon Klage zurückgenommen	1	0
Widersprüche gegen Festsetzungs- oder Änderungsbescheide gesamt	135	124
• davon Widerspruch stattgegeben	20	17
• davon Widerspruch nach ergänzenden Informationen zurückgezogen	28	20
• davon Widersprüche an Bezirksregierung	85	87
hiervon Widerspruch durch Bezirksregierung stattgegeben	2	0

Tabelle 17

\* Die Beschränkung der Ausgleichszahlung wegen der Miethöhe wurde bereits bei Erteilung der Leistungsbescheide vorgenommen (Beschränkung von Amts wegen). Die Zahl der Beschränkungsanträge ist daher gegenüber dem Vorjahr erheblich gesunken.

### Einnahmen und Reinvestition der Ausgleichszahlungen

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

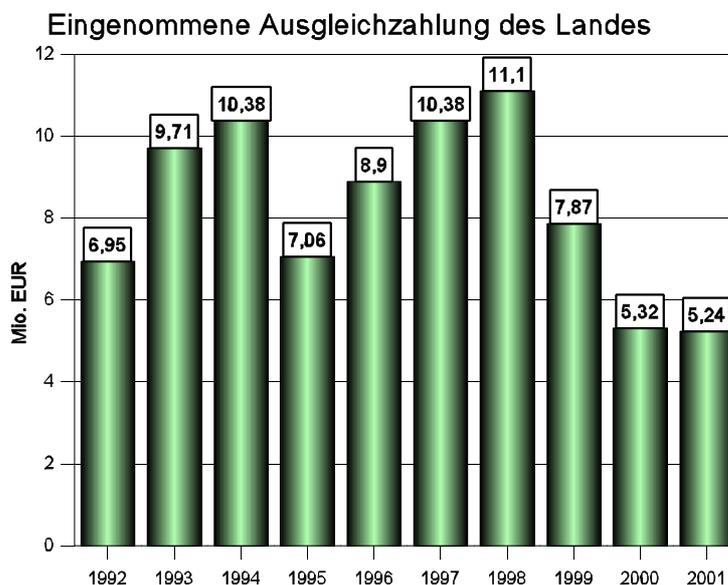


Abbildung 15

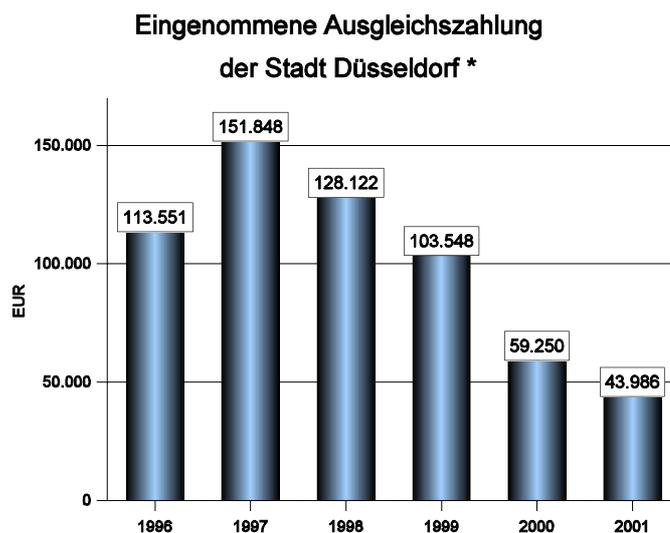


Abbildung 16

\* 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 1.341 Wohnungen gefördert:

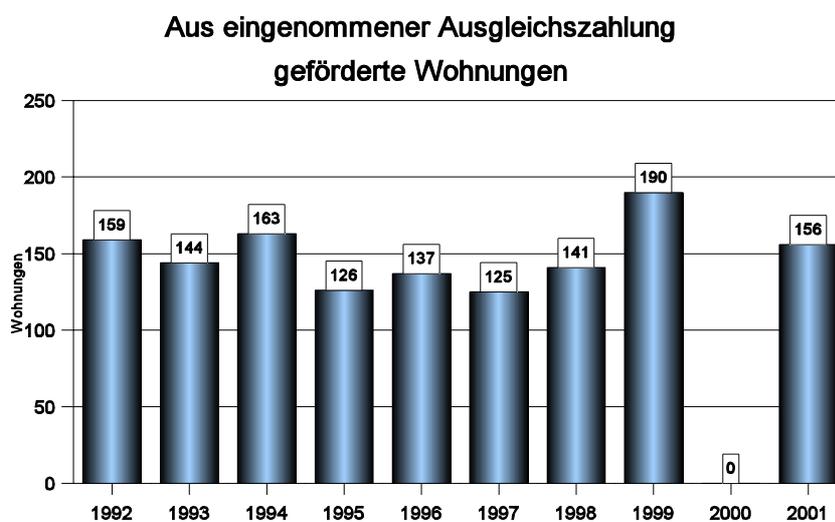


Abbildung 17

### Verwaltungskostenbeiträge

Für die Tätigkeiten erhielt die Stadt folgende Verwaltungskostenbeiträge:

für 1999: 651.109,76 EUR (1.273.460 DM)

für 2000: 587.581,74 EUR (1.149.210 DM)

für 2001: der Verwaltungskostenbeitrag wird erst Mitte 2002 ermittelt. Er errechnet sich wie folgt:

31 EUR je öffentlich geförderter Wohnung einer Jahrgangsgruppe,

36 EUR je Leistungsbescheid.

**Gesetzesänderungen zum 01.01.2002**

Das AFWoG NRW wurde im Berichtsjahr zweimal novelliert:

**5. AFWoÄndG** (enthalten im Euro-Anpassungsgesetz vom 25.09.2001)

Die Tarifbeträge wurden, wie in Tabelle 18 dargestellt, geändert.

Darüber hinaus wurden die im Landesgesetz enthaltenen (und über das Bundesrecht hinausreichenden) Frei- und Abzugsbeträge in EURO-Werte umgerechnet und geringfügig angehoben.

Ausgleichszahlung je qm / mtl. ab 01.01.2002		
bis 31.12.2001	Umrechnung mit amtlichem Eurokurs	tatsächlich erhobener neuer Tarifbetrag
DM	EUR	EUR
0,75	0,38	<b>0,35</b>
1,50	0,77	<b>0,75</b>
3,00	1,53	<b>1,50</b>
4,00	2,05	<b>2,00</b>
5,00	2,56	<b>2,50</b>
6,00	3,07	<b>3,00</b>
7,00	3,58	<b>3,50</b>

**6. AFWoÄndG** vom 18.12.2001

Es erfolgte die Anpassung an Gesetzesänderungen in anderen Rechtsbereichen, z.B. Wegfall des Miethöhegesetzes und des II. Wohnungsbaugesetzes, Änderungen des Wohnungsbindungsgesetzes und des BGB, Inkraft treten des neuen Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG).

Die zuständigen Stellen dürfen in eigener Zuständigkeit den Sozialwohnungsbestand in drei etwa gleich große neue Jahrgangsgruppen einteilen.

Für die Veranlagungen ab 01.01.2002 sind die Einkommensgrenzen nach dem WoFG zugrunde zulegen, die Einkommensermittlung erfolgt aber noch nach den Regelungen der §§ 25 bis 25 d II. Wohnungsbaugesetz.

**Ausblick**

Die Stadt Düsseldorf wird den Sozialwohnungsbestand zum 01.01.2006 so aufteilen, dass ein gleichmäßiger Zuschnitt der drei Jahrgangsgruppen erreicht wird.

## 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 Jahrerhebungen. Die Mietentwicklung für eine Wohnung wird daher im Folgenden beispielhaft anhand der vom Mieterverein und dem Verein Düsseldorfer Haus- und Grundeigentümer erstellten Mietrichtwerttabelle dargestellt. 2001 wurde kein neuer Mietspiegel herausgegeben.

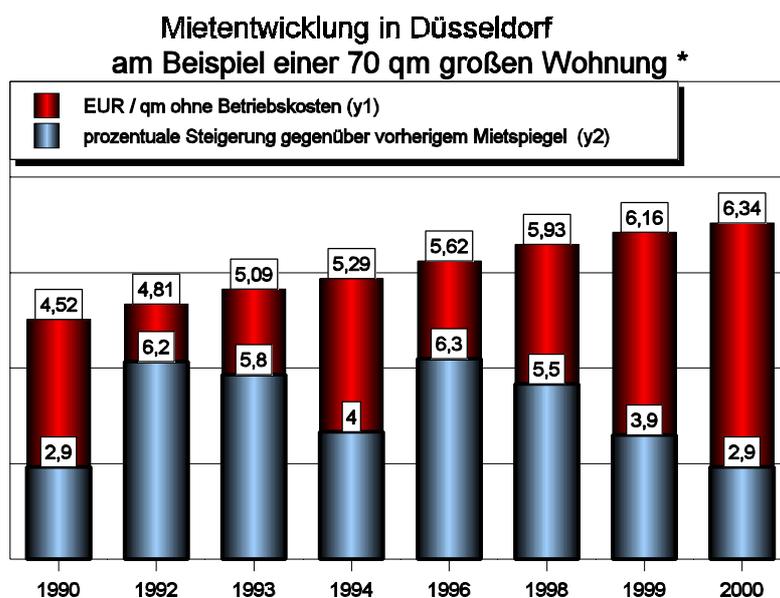


Abbildung 18

\* 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
1992	106	42	20.344	2.154
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
<b>2001</b>	<b>46</b>	<b>7</b>	<b>7.966</b>	<b>9.064</b>

Tabelle 19

## 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.



Abbildungen 19 und 20 Feuchtigkeitsschäden

Werden Mängel angezeigt, die trotz entsprechender Aufforderung durch den Mieter vom Vermieter nicht beseitigt wurden, so werden diese vom Amt für Wohnungswesen vor Ort überprüft. 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.

### Überprüfungen Gebrauchsfähigkeit von Wohnungen und dabei festgestellte Mängel

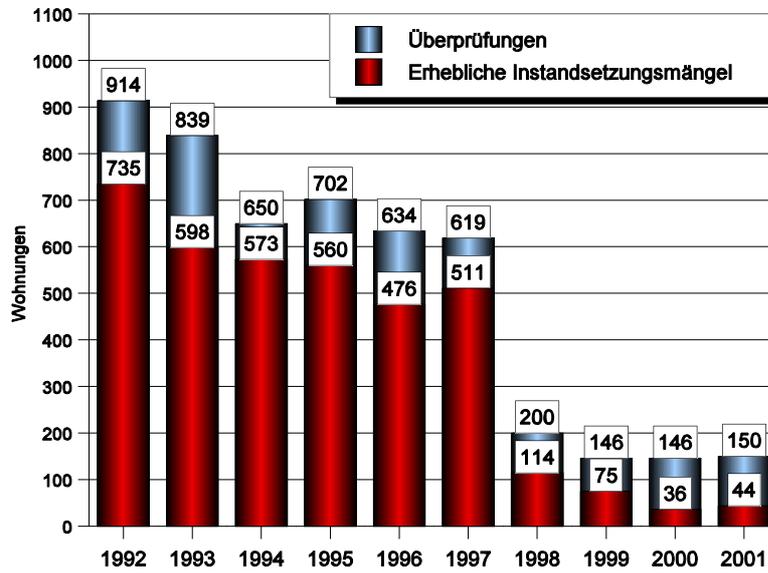


Abbildung 21

## 14. Überwachung des 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. Im Jahr 2001 wurden gezielt 24 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
<b>2001</b>	<b>391</b>	<b>127</b>	<b>25 WE</b>	<b>13 WE</b>	<b>13</b>	<b>71.581</b>

Tabelle 20

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

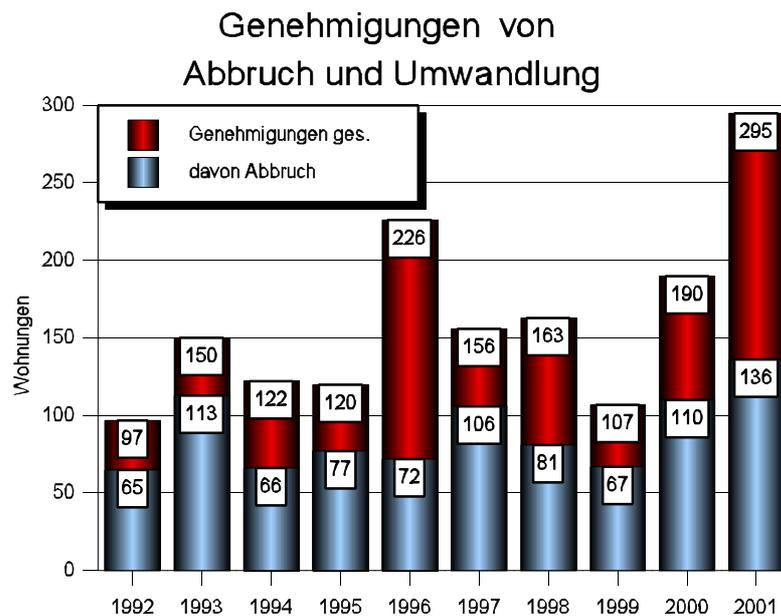


Abbildung 22

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.

### Genehmigte zweckentfremdete Wohnfläche und dafür zu erstellender Ersatzwohnraum

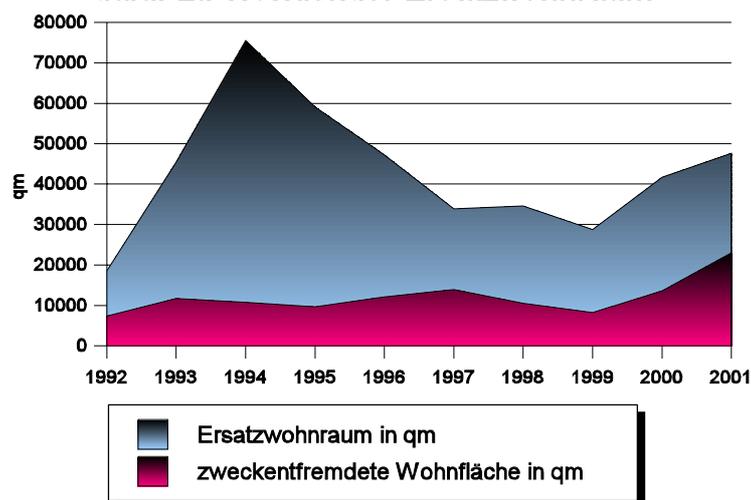


Abbildung 23

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:

### Festgesetzte Abstandszahlungen für genehmigte Zweckentfremdungen

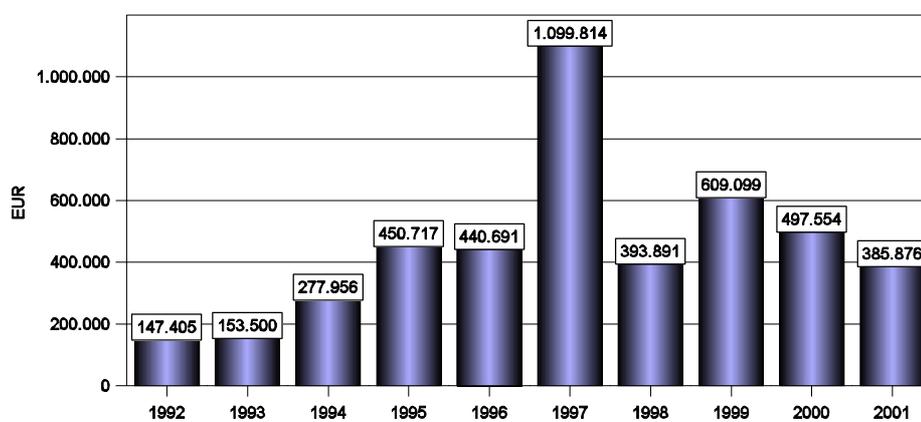


Abbildung 24

	Telefon (0211)	Telefax (0211)
<b>Amtsleitung</b>	e-mail: wohnungsamt@stadt.duesseldorf.de	
	89-93642	
	89-93643	89-29084
Geschäftsstelle Wohnungsbau	89-96651	89-29084
<b>Zentralabteilung</b>	e-mail: wohnungsamt@stadt.duesseldorf.de	
	89-96401	
	89-94482	89-29084
<b>Abt. Wohnungsbauförderung</b>	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
	89-92048	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	89-93402	89-33402
städt. Zinszuschüssen		
Technik	89-96397	89-36397
	89-94442	89-34442
	89-94443	89-34443
	89-96671	89-36671
<b>Abt. Wohngeld</b>	e-mail: wohngeld@stadt.duesseldorf.de	
	89-96328	
	89-96352	89-29084
	89-94425	
<b>Abt. Wohnungsvermittlung und -aufsicht</b>		
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