



Wohnungsamt  
Landeshauptstadt Düsseldorf

# Tätigkeitsbericht 2003

Amt für Wohnungswesen

## Inhaltsverzeichnis

1. Das Amt für Wohnungswesen .....	1
2. Förderung des Neu-, Um- und Ausbaus von Mietwohnungen .....	3
3. Förderung von Eigentumsmaßnahmen .....	5
4. Förderung von Modernisierung und Energieeinsparung .....	7
5. Wohnberatung für ältere und behinderte Menschen .....	10
6. Mietpreiskontrolle preisgebundener Wohnungen .....	13
7. Wohngeld .....	15
8. Wohnungswirtschaftliche Bescheinigungen .....	18
9. Wohnungsvermittlung .....	20
10. Zentrale Fachstelle für Wohnungsnotfälle .....	23
11. Bestands- und Besetzungskontrolle .....	25
12. Ausgleichszahlung .....	27
13. Mietpreisüberwachung freifinanzierter Wohnungen .....	30
14. Überwachung der Gebrauchsfähigkeit von Wohnraum .....	32
15. Überwachung Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum .....	33
16. Ansprechpartner für weitere Informationen zu den Produkten .....	35

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Organigramm Amt für Wohnungswesen 15.07.2003	1
Abbildung 2	Bewilligungen Neu-, Um- und Ausbau von Mietwohnungen	3
Abbildung 3	Geförderte Eigentumsmaßnahmen	5
Abbildung 4	Entwicklung der Kosten beim Neubau geförderter Einfamilienhäuser	6
Abbildung 5	Bauvorhaben Am Schorn	6
Abbildung 6	Foto: Fassadenneugestaltung Kölner Straße	8
Abbildung 7	Foto: Fassadenneugestaltung Ellerstraße	8
Abbildung 8	Foto: Badumbau	10
Abbildung 9	Deckblatt Broschüre "Wohnen für Seniorinnen und Senioren"	11
Abbildung 10	Soziale Stellung des Haushaltsvorstandes (Wohngeld)	16
Abbildung 11	Durchschnittliche monatliche Wohngeldzahlung	16
Abbildung 12	Anträge auf allgemeinen WBS	18
Abbildung 13	Registrierte Wohnungsuchende	21
Abbildung 14	Vorderseite Infokarte für Mieter (ZFS)	23
Abbildung 15	Unterkünfte 31.12.2003 - Kapazitäten und Auslastung zum Stichtag	24
Abbildung 16	Bestand preis- und belegungsgebundener Wohnungen	25
Abbildung 17	Bindungsende der Wohnungen in der Nachwirkungsfrist	25
Abbildung 18	Eingenommene Ausgleichszahlung des Landes NRW	28
Abbildung 19	Eingenommene Ausgleichszahlung der Stadt Düsseldorf	28
Abbildung 20	Aus eingetragener Ausgleichszahlung geförderte Wohnungen	29
Abbildung 21	Mietentwicklung in Düsseldorf am Beispiel einer 70 qm großen Wohnung	30
Abbildung 22	Überprüfungen Gebrauchsfähigkeit von Wohnungen und dabei festgestellte Mängel	32
Abbildung 23	Genehmigte zweckentfremdete Wohnfläche und dafür zu erstellender Ersatzwohnraum	34
Abbildung 24	Festgesetzte Abstandszahlungen für genehmigte Zweckentfremdungen	34

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Förderung von Mietwohnungen in den Stadtbezirken	4
Tabelle 2	Finanzierung Modernisierung (ModR) Land	7
Tabelle 3	Finanzierung Modernisierung Stadt	8
Tabelle 4	Flingern / Oberbilk - Stadtteil mit besonderem Erneuerungsbedarf	9
Tabelle 5	Abwicklung der Wohnberatung, Wohnanpassung	10
Tabelle 6	Angaben zu den Betroffenen (Wohnberatung)	11
Tabelle 7	Finanzierung der durchgeführten Maßnahmen	12
Tabelle 8	Mietpreiskontrolle im preisgebundenen Wohnungsbau	13
Tabelle 9	Weitere Angaben im Bereich der Kontrolle preisgebundener Mieten	14
Tabelle 10	Anzahl der Personen im Haushalt (Wohngeld)	15
Tabelle 11	Personenkreise erteilte allgemeine Wohnberechtigungsscheine	18
Tabelle 12	Gesamtüberblick wohnungswirtschaftliche Bescheinigungen	19
Tabelle 13	Dringlichkeitsstufen der registrierten Wohnungsuchenden	21
Tabelle 14	Registrierte Wohnungsuchende nach Personenkreisen	22
Tabelle 15	Verteilung der Unterkünfte im Stadtgebiet	24
Tabelle 16	Bestands- und Besetzungskontrollen durch Außendienst	26
Tabelle 17	Ahndung von Belegungsverstößen	26
Tabelle 18	Heranziehung der Jahrgangsguppe (Bevilligungsjahrgänge 1982 - 2001) Leistungszeitraum 01.01.2004 - 31.12.2006	27
Tabelle 19	Weitere Arbeitsergebnisse 2003 (Ausgleichszahlung)	28
Tabelle 20	Arbeitsergebnisse Mietpreisüberwachung freifinanzierte Wohnungen	31
Tabelle 21	Verfahren wegen des Verstoßes gegen das Zweckentfremdungsverbot	33
Tabelle 22	Erteilte Genehmigungen - Abbruch und Umwandlungen	34

## 1. Das Amt für Wohnungswesen

Im Rahmen der produktorientierten Reorganisation der Gesamtverwaltung wurde die Zuordnung der unter Federführung des Sozialamtes konzipierten "Zentralen Fachstelle für Wohnungsnotfälle" (siehe hierzu auch Kapitel 9, Seite 25 f) diskutiert und mit Wirkung vom 15.07.2003 dem Produktbereich Wohnen zugeordnet. Für die Wahrnehmung der verschiedenen Aufgaben wurden rund 100 Stellen aus dem Sozial- und Jugendamt zum Wohnungsamt verlagert. Die Zahl der Mitarbeiter des Wohnungsamtes hat sich somit seit Juli 2003 beinahe verdoppelt.

Die wesentlichen neuen Aufgaben sind die

- Abwendung von drohendem Wohnungsverlust
- Erlangung von angemessenem Wohnraum
- Bereitstellung eines vorübergehenden Obdachs (Unterkunft).

Dabei sollen die Kosten verringert, Notunterkünfte abgebaut und eine sozialräumliche Steuerung ermöglicht werden.

Organisatorisch sind die neuen Aufgaben in der Abteilung 64/4 - Wohnraumvermittlung - zusammengefasst.

Das Amt stellt sich nunmehr wie folgt dar:

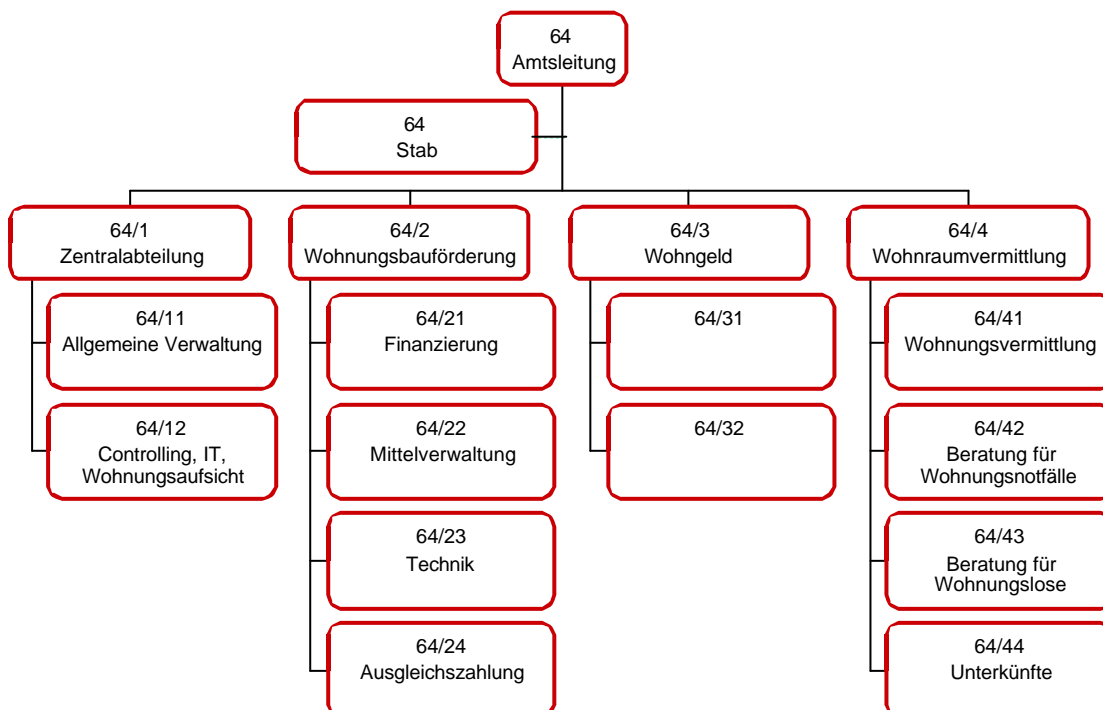


Abbildung 1

Neben der Brinckmannstraße 5 kamen die Bürostandorte Brinckmannstraße 7, Willi-Becker-Allee, Harkortstraße (Beratung für Wohnungslose) und Eisenstraße (Sozial-

therapeutische Einrichtung) dazu. Die Brinckmannstraße 7 wurde Ende 2003 bezogen, um eine größtmögliche Zusammenführung des Amtes zu ermöglichen.

Das Amt für Wohnungswesen ist seit September 2003 im Dienstleistungszentrum Willi-Becker-Allee mit eigenem Personal vertreten. Dort werden Beratungen in Wohngeldangelegenheiten und zur Erlangung des Wohnberechtigungsscheins angeboten.

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

### Rechtsgrundlagen

Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB), II. Berechnungsverordnung (II. BV), Wohnheimbestimmungen (WHB).

### Allgemeines/Ergebnis

Im Jahr 2003 wurde die Errichtung von 192 Mietwohnungen gefördert. Für die übrigen der zunächst angemeldeten 446 Wohnungen konnte bis zum Bewilligungsschluss keine Baugenehmigungsreife erreicht werden. Für ein Objekt mit insgesamt 82 Wohnungen wurde nach Beratungsbedarf der zuständigen Bezirksvertretung nunmehr die erforderliche Zustimmung erteilt, so dass die Förderung im Jahr 2004 nachgeholt werden kann.

Von den insgesamt 192 geförderten Wohnungen werden 184 Wohnungen durch Neubau und 8 Wohnungen durch Umwandlung von Büros in Wohnungen errichtet.

Die unverändert fortgeführte Brachflächenförderung des Landes war auch im Jahr 2003 ein unverzichtbares Instrument für Düsseldorf. Alle 184 Neubauwohnungen wurden mit diesen zusätzlichen Landesmitteln gefördert. Aufgrund der hohen Kosten für die notwendige Aufbereitung der Grundstücke hätte die Bewilligungsmiete von 4,80 EUR / qm sonst nicht eingehalten werden können.

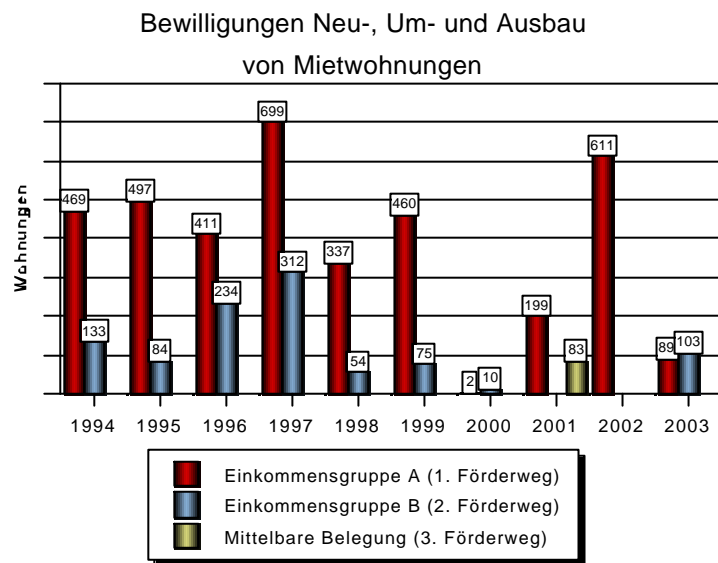


Abbildung 2

Mit Hilfe der Brachflächenförderung wurden folgende Wohnungen im Neubau gefördert:

- P Düsseldorf-Bilk, Ernst-Derra-Str. (82 WE, alte Fundamente im Boden)
- P Düsseldorf-Bilk, Ernst-Derra-Str. (46 WE, alte Fundamente im Boden)
- P Düsseldorf-Rath, Rather Kreuzweg / Dortmunder Str. (56 WE, alte Aufschüttungen, Fundamente, erschwerte Gründungsarbeiten).

In der Bestandsförderung ist vorrangiges Ziel des Landes die Umnutzung von bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden/Büros. Im Berichtsjahr konnten aus diesem Programm erstmalig 8 Wohnungen durch Umnutzung eines Bürogebäudes gefördert werden. Das Objekt befindet sich in Düsseldorf-Oberbilk und wurde für Personen der Einkommensgruppe A gefördert.

In den einzelnen Stadtbezirken wurden wie folgt Mietwohnungen gefördert:

<b>Förderung von Mietwohnungen in den Stadtbezirken</b>							
Stadtbezirke	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
1	61	-	-	-	-	192	-
2	18	75	56	2	21	80	-
3	116	82	192	10	123	216	136
4	32	52	95	-	83	18	-
5	400	17	-	-	-	-	-
6	171	-	132	-	9	98	56
7	46	-	6	-	-	-	-
8	57	70	-	-	-	-	-
9	77	65	19	-	30	-	-
10	33	30	35	-	16	7	-
gesamt	1.011	391	535	12	282	611	192

Tabelle 1

### **Wohnheimförderung**

Bis zum Jahre 1998 wurden überwiegend Altenheime gefördert. Ab 1999, bedingt durch die Pflegeversicherung, hat das Land seine Wohnheimbestimmungen (WHB) geändert und seine Förderung auf Wohnheime für Menschen mit Behinderungen beschränkt. Im Berichtsjahr wurde ein Wohnheim mit 24 Heimplätzen in Düsseldorf-Eller gefördert.

### **Ausblick**

Nachdem zum 01.01.2002 das Zweite Wohnungsbaugesetz durch das Wohnraumförderungsgesetz abgelöst und nach einer Übergangszeit von einem Jahr das Land die Förderbestimmungen im Berichtsjahr anpasste, werden nennenswerten Änderungen in 2004 nicht erwartet.

Es wird davon ausgegangen, dass die Förderzahlen aufgrund der zu erwartenden Kontinuität der Bestimmungen, aber auch wegen der im Jahr 2003 zurückgestellten Bauvorhaben, wieder ansteigen werden.



### 3. Förderung von Eigentumsmaßnahmen

#### Rechtsgrundlagen

Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB).

#### Ergebnisse in Düsseldorf

Mit 145 geförderten Eigentumsmaßnahmen (59 Einfamilienhäuser und 86 Eigentumswohnungen) konnte das - für Düsseldorf hohe - Ergebnis des Vorjahres gehalten werden. Begünstigt wurden die hohen Förderzahlen durch das anhaltend günstige Zinsniveau für Wohnungsbauhypotheken und die intensive Ausweisung von Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern durch die Landeshauptstadt Düsseldorf.

Einen großen Anteil hatten auch die im Jahr 2003 konstant gebliebenen guten Förderbedingungen des Landes NRW:

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

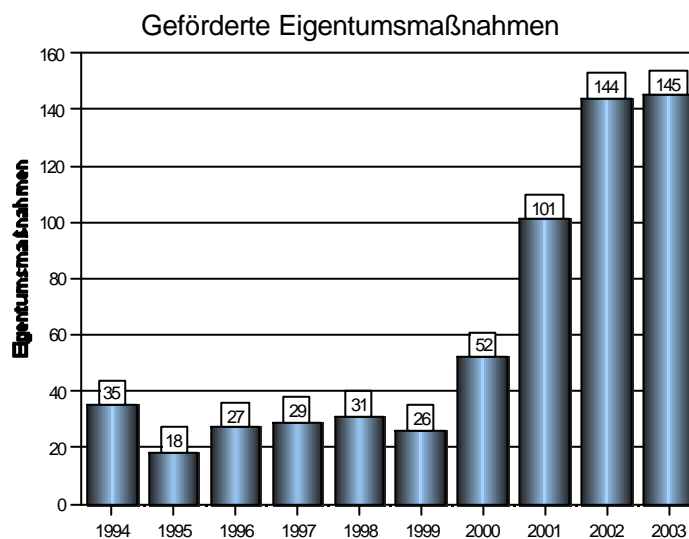


Abbildung 3

#### Entwicklung der Kosten

2003 sind die Gesamtkosten der geförderten Einfamilienhäuser gegenüber dem Jahr 2002 geringfügig gesunken, obgleich die reinen Baukosten gestiegen sind. Bei der Entwicklung der Gesamtkosten wirken sich vermutlich die kleineren Grundstücksgrößen kostenmindernd aus.

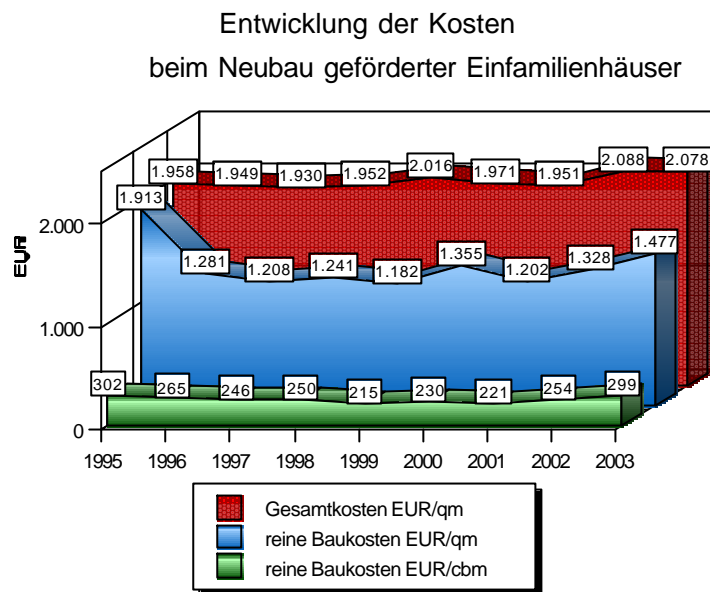


Abbildung 4

### Realisierung von kosten- und flächensparenden Kaufeigenheimen

Die hohen Kosten für Wohneigentum führen in Ballungsgebieten mit dem Charakter einer Wirtschaftsmetropole häufig zu Abwanderungen in umliegende Gemeinden. Dies gilt insbesondere für junge Familien, die Eigentum bilden wollen. Die Stadt Düsseldorf hat sich daher zum Ziel gesetzt, das Angebot an kostengünstigem Wohneigentum zu erhöhen.

Seit 2002 wird verstärkt darauf geachtet, dass auf städtischen Grundstücken kosten- und flächensparende Einfamilienhäuser errichtet werden. Konkret bedeutet dies, dass die Kostenobergrenze von 1.950 EUR bzw. 1.750 EUR (ohne Keller) pro qm Wohnfläche einzuhalten ist und die Häuser in verdichteter Bauweise, also insbesondere als Reihen-Einfamilienhäuser, erstellt werden.

Derzeit werden insgesamt 97 kosten- und flächensparende Reihen-Einfamilienhäuser errichtet. Sie entsprechen hiesigem Standard und verfügen in der Regel über zwei Geschosse sowie ausgebautem Dachgeschoss, Unterkellerung und erfüllen die Anforderungen der Energieeinsparverordnung. Mit Wohnflächen von 129 qm bis 158 qm sind diese Einfamilienhäuser für Familien geeignet.



Abbildung 5  
Bauvorhaben "Am Schorn"

## 4. Förderung von Modernisierung und Energieeinsparung

### Rechtsgrundlagen

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

### Modernisierungsprogramm Land NRW

Das Land NRW fördert die Modernisierung sowie Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung von Wohngebäuden, die vor 1970 bezugsfertig wurden.

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 werden für die Dauer von 15 Jahren mit 0,5% verzinst und sind mit 2 % zu tilgen.

Finanzierung Modernisierung (ModR) Land NRW		
	2002	2003
Anträge	34 WE	2 WE
Bewilligungen	33 WE	1 WE
• bewilligte Darlehen	501.900 EUR	11.200 EUR
• damit geförderte Mietwohnungen	32 WE	-
• damit geförderte Eigentumsmaßnahmen	1 WE	1 WE
15-jährige Belegungs- und Mietpreisbindung für freifinanzierte Wohnungen	33 WE	1 WE

Tabelle 2

WE = Wohnung

Das Modernisierungsprogramm wurde auch 2003 wegen der 15-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung sowie der Förderung mit Darlehen von Wohnungsunternehmen nicht angenommen. Die Städtische Wohnungsgesellschaft hat allerdings für das Jahr 2004 die Modernisierung eines größeren Kontingents an Wohnungen mit Hilfe des Landesprogramms angekündigt.

### 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		
	2002	2003
Höhe der städtischen Haushaltsmittel	42.247 EUR	51.129 EUR
Anträge	7 WE	10 WE
Bewilligungen	5 WE	9 WE
Bewilligte Zuschüsse	17.180 EUR	23.442 EUR
Modernisierungskosten gesamt	42.950 EUR	58.598 EUR
Durchschnittliche Modernisierungskosten je WE	8.590 EUR	6.511 EUR

Tabelle 3

WE = Wohnung

### Projekt Flingern / Oberbilk - Stadtteil mit besonderem Erneuerungsbedarf

Im Mai 2000 wurden in Düsseldorf die Stadtteile Flingern Süd und Oberbilk in das Landesprogramm "Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf" aufgenommen. Seitdem fördert die Landeshauptstadt Düsseldorf im Rahmen eines städtischen Programms auch grüne Innenhöfe, begrünte Dächer und neugestaltete Fassaden in diesen Stadtteilen.

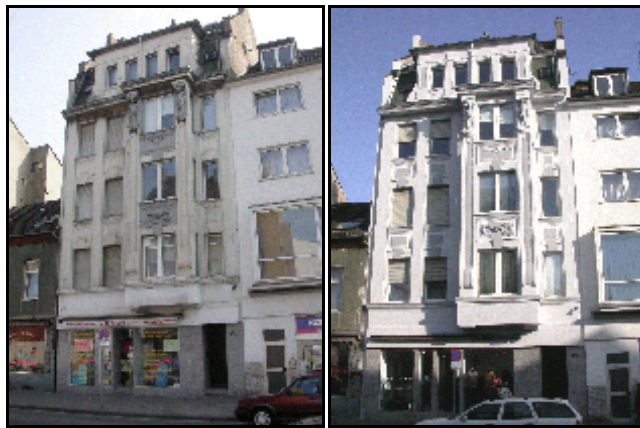


Abbildung 6

Kölner Str. (vorher)

(nachher)

Die 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 Birkenstraße und Ellerstraße besprochen und eingereicht werden. Die Prüfung der Anträge, die Bewilligung sowie die Auszahlung der Zuschüsse nach Abschluss der Maßnahme erfolgt durch das Amt für Wohnungswesen.



Abbildung 7

Ellerstr. (vorher)

(nachher)

Im Jahr 2003 ist eine deutliche Steigerung bei den beantragten und bewilligten Maßnahmen festzustellen. Dabei liegt der Schwerpunkt der Förderung bei den Fassadenneugestaltungen:

<b>Projekt Flingern / Oberbilk - Stadtteil mit besonderem Erneuerungsbedarf</b>		
	<b>2002</b>	<b>2003</b>
Anträge gesamt	<b>20</b>	<b>36</b>
• davon Fassadenneugestaltung	<b>17</b>	<b>33</b>
• davon Innenhofbegrünung	<b>1</b>	<b>2</b>
• davon Dachbegrünung	<b>2</b>	<b>1</b>
Bewilligungen	<b>18</b>	<b>30</b>
Bewilligte Zuschüsse gesamt	<b>205.746 EUR</b>	<b>151.377 EUR</b>

Tabelle 4

## 5. Wohnberatung für ältere oder behinderte Menschen

### Allgemeines

Ziel der Wohnberatung ist es, älteren oder behinderten Menschen so lange es geht ein selbständiges Leben in der eigenen Wohnung oder dem eigenen Haus zu ermöglichen. Mit zunehmendem Alter, bei Behinderung oder Pflegebedürftigkeit kann Alltägliches zum Problem werden. Um in den eigenen vier Wänden sicher, bequem und so eigenständig wie möglich leben zu können, muss die Wohnung oder das eigene Haus häufig den geänderten Bedürfnissen angepasst werden. Dabei erhalten die Ratsuchenden Hilfe und Unterstützung von der Wohnberatung.

Das Beratungsangebot besteht seit 1989 und wird seit 1993 im Rahmen eines Projekts mit Mitteln des Landes NRW gefördert. Seit dem 01.01.2002 sind auch die Pflegekassen an der Finanzierung der Wohnberatung beteiligt.

### Arbeitsweise der Wohnberatung

Der Architekt der Wohnberatung berät die Betroffenen in ihrer Wohnung umfassend über die bautechnischen Möglichkeiten. Der oft nur unter großen Schwierigkeiten oder sogar unmögliche „Gang zur Behörde“ ist dadurch nicht erforderlich. Die Beratung selbst ist kostenlos, unverbindlich und beinhaltet auch Fragen der Finanzierung. Entschieden sich der Ratsuchende für eine Veränderung, hilft die Wohnberatung bei der Umsetzung der Maßnahme, z.B.



Abbildung 8  
Badumbau

(vorher)

(nachher)

durch Beantragung von Zuschüssen oder Verhandlungen mit dem Vermieter.

### Ergebnisse

Die Zahl der umfassenden Beratungen, die in der Regel bei den Betroffenen zu Hause erfolgten, erreichte nahezu das hohe Niveau des Vorjahres.

Abwicklung der Wohnberatung, Wohnanpassung		
	2002	2003
Hausbesuche / Beratungen (ohne telefonische Beratungen)	177	170
Art der durchgeführten Maßnahmen		
- bauliche Veränderung	43	47
- Hilfsmiteileinsatz	8	1
- Ausstattungsveränderung	3	6
Anzahl abgeschlossener Maßnahmen	121	122

Tabelle 5

Neben den Beratungen zu Wohnanpassungen wurden vielfach Informationen über die verschiedenen Wohnmöglichkeiten im Alter nachgefragt. Das unübersichtliche Angebot machte es den Betroffenen bisher fast unmöglich, sich ein Bild über die entsprechenden Wohnanlagen in Düsseldorf zu verschaffen. Das Amt für Wohnungswesen hat daher gemeinsam mit dem Sozialamt die Broschüre "Wohnen für Seniorinnen und Senioren" herausgegeben. In der Broschüre sind die wichtigsten Angaben zu den in Düsseldorf vorhandenen Wohnanlagen für "Betreutes Wohnen" aufgeführt (u.a. Standort, Ausstattung, Wohnungsgrößen, Miethöhe).



Abbildung 9  
"Wohnen für Seniorinnen und Senioren"

Angaben zu den Betroffenen		
	2002	2003
unter 60 Jahre	23	38
- davon Pflegebedürftige	16	28
über 60 Jahre	100	78
- davon Pflegebedürftige	60	47
Betroffene insgesamt	123	116

Tabelle 6

Um den Bekanntheitsgrad der Wohnberatung weiter zu erhöhen, wurden 7 Vorträge zum Thema „Wohnraumanpassung“ vor unterschiedlichen Teilnehmergruppen gehalten. Die Wohnberatung hat zudem an der Messe "Reha Care", dem Seniorentag in Gerresheim und an der Veranstaltung „25 Jahre Seniorenbeirat“ teilgenommen.

### Finanzierung der durchgeführten Maßnahmen

Zur Finanzierung von Anpassungsmaßnahmen sind zunächst alle vorrangigen Mittel (insbesondere Krankenkasse, Pflegekasse, Eigenmittel) einzusetzen. Reichen diese nicht aus oder stehen keine vorrangigen Mittel zur Verfügung, kann ein städtischer Zuschuss gewährt werden, soweit die Einkommensgrenzen nach § 9 Wohnraumförderungsgesetz um maximal 50 % überschritten werden. Im Falle einer Überschreitung ist ein Eigenanteil in Höhe dieser prozentualen Überschreitung zu leisten.

Durch den Einsatz der städtischen Mittel konnten zahlreiche Maßnahmen umgesetzt werden, die ansonsten an der Finanzierung gescheitert wären. Dadurch können die Betroffenen oft in der eigenen Wohnung und dem vertrauten Umfeld verbleiben und ein Umzug in eine andere Wohnung oder in ein Pflegeheim ist nicht erforderlich.

<b>Finanzierung der durchgeführten Maßnahmen (Mehrfachnennungen möglich)</b>		
	<b>2002</b>	<b>2003</b>
Städtischer Zuschuss		
- Anzahl Maßnahmen	<b>18</b>	<b>30</b>
- Bewilligte Zuschüsse in Höhe von	<b>59.281 EUR</b>	<b>119.094 EUR</b>
Zuschuss Pflegekasse	<b>34</b>	<b>38</b>
Krankenkasse	<b>0</b>	<b>1</b>
Finanzierung durch Hauseigentümer	<b>1</b>	<b>5</b>
Finanzierung durch Eigenmittel	<b>18</b>	<b>13</b>
Finanzierung durch Amt 50	<b>4</b>	<b>4</b>
Landesdarlehen für Schwerbehinderte	<b>1</b>	<b>0</b>

Tabelle 7

### **Ausblick**

Neben der hohen Nachfrage nach Beratung und Unterstützung bei der Anpassung der bereits genutzten Wohnung, hat die Nachfrage nach alternativen Wohnmöglichkeiten im Alter in den letzten Jahren stetig zugenommen. Aufgrund der demographischen Entwicklung wird der Bedarf an Beratung und Unterstützung auch auf diesem Sektor weiter an Bedeutung gewinnen.



## 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 dem die zu viel erhobene Miete durch Geldleistungen abgeschöpft wird. Die so vereinnahmten Geldleistungen werden in die Förderung von Wohnraum reinvestiert.

Für die ab 01.01.2003 geförderten Wohnungen ist das Kostenmietprinzip erstmalig entfallen. Für die bis zum 31.12.2002 geförderten Wohnungen sind jedoch auch künftig aufwändige Wirtschaftlichkeitsberechnungen aufzustellen. Die Gesetzesänderung blieb infolgedessen im Jahr 2003 ohne Einfluss auf das Arbeitsvolumen im Bereich der Mietpreiskontrolle.

Mietpreiskontrollen im preisgebundenem Wohnungsbau					
Jahr	Überprüfungen	Verstöße	festgesetzte Geldleistungen	Rückzahlung überzahlter Mieten an den Mieter	
	WE	WE	EUR	EUR	WE
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
<b>2003</b>	<b>5.370</b>	<b>147</b>	<b>0</b>	<b>14.830</b>	<b>6</b>

Tabelle 8

WE = Wohnungen

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

<b>Weitere Aufgaben im Bereich der Kontrolle preisgebundener Mieten</b>		
	<b>2002</b>	<b>2003</b>
Zustimmungsbescheide zur Modernisierung	25 / 393 WE	<b>38 / 975 WE</b>
Genehmigungen zum Ausbau von Zuhörräumen (§ 14 Abs. 1 WoBindG)	2	<b>1</b>
Mietgenehmigungen / sonstige Genehmigungen	0	<b>0</b>
Mietgutachten	2	<b>3</b>
Widerspruchsverfahren neu	3	<b>0</b>
Klageverfahren neu	0	<b>2</b>

Tabelle 9

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.

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 % )
<b>2003</b>	<b>27.388</b>	<b>14.972</b> ( 54,7 % )	<b>4.888</b> ( 17,9 % )	<b>3.108</b> ( 11,3 % )	<b>2.558</b> ( 9,3 % )	<b>1.862</b> ( 6,8 % )

Tabelle 10

### 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.

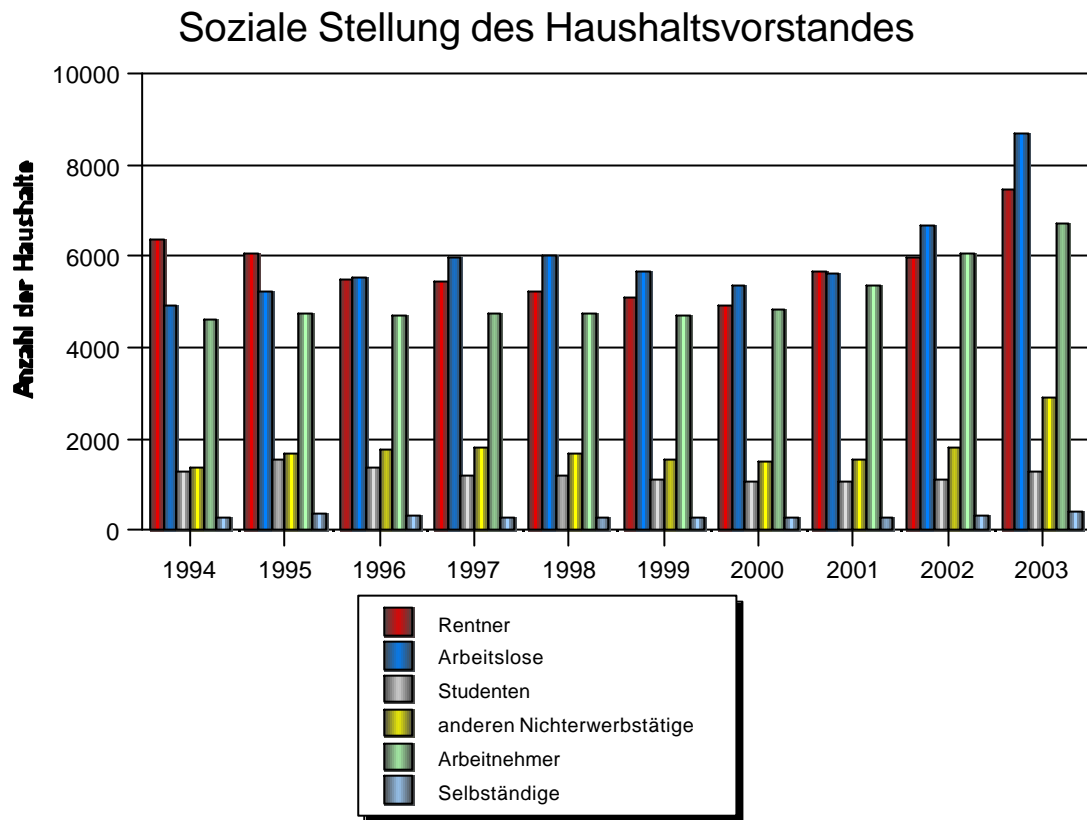


Abbildung 10

### Höhe der durchschnittlichen Wohngeldzahlung

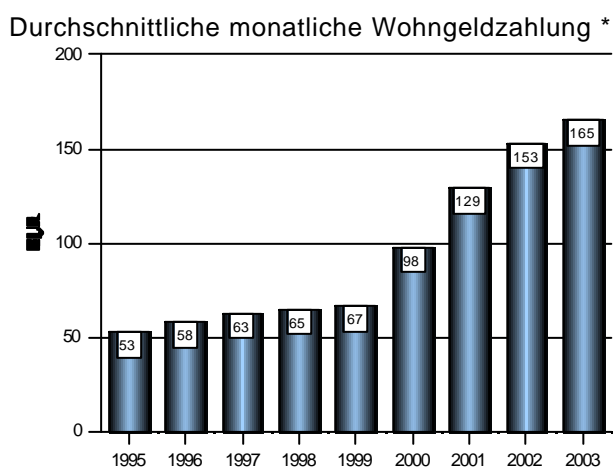


Abbildung 11

Aufgrund der Erhöhung der Einkommens- und Mietobergrenzen am 01.01.2002 stieg die durchschnittliche Wohngeldzahlung gegenüber 2001 um rund 28 % auf 165 EUR monatlich im Jahr 2003.

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**

Die zunächst Mitte 2004 geplante Wohngeldreform wurde auf das Jahr 2005 verschoben. Insoweit sind gravierende Änderungen bei den Fallzahlen des Jahres 2004 nicht zu erwarten.

Zum 1.1.2005 werden Empfänger so genannter Transferleistungen (z.B. das künftige Arbeitslosengeld II, Hilfe zum Lebensunterhalt oder Leistungen der Grundsicherung) vom Wohngeldbezug ausgeschlossen.

## 8. Wohnungswirtschaftliche Bescheinigungen

### Rechtsgrundlagen

Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

### Ergebnisse in Düsseldorf

#### Allgemeiner Wohnberechtigungsschein

Die zum 01.01.2002 eingetretenen gesetzlichen Veränderungen (u.a. Aufrundung der Einkommensgrenze im Rahmen der Euro-Einführung, Anhebung der Einkommensgrenze für jedes im Haushalt lebende Kind um zusätzlich 500 Euro) haben im Jahr 2003 zu keiner weiteren signifikanten Erhöhung der Antragszahlen geführt.

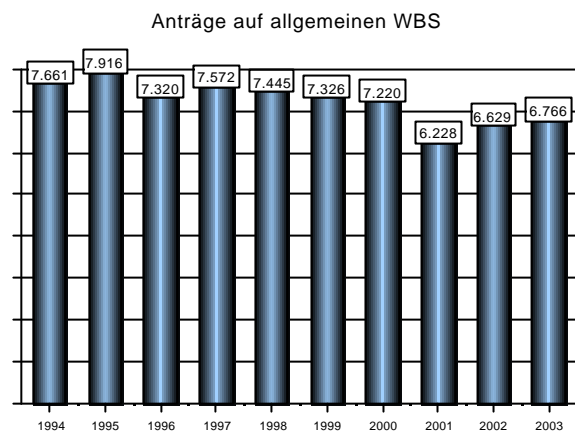


Abbildung 12

Betrachtet man die verschiedenen Personkreise, die einen Wohnberechtigungsschein erhalten haben, so zeigt sich, dass nach wie vor nahezu jeder zweite Wohnberechtigungsschein einem Alleinstehenden (44 %) erteilt wurde.

Unverändert hoch ist mit 33 % auch der Anteil der Haushalte ohne deutsche Staatsangehörigkeit. Auf nunmehr 89,8 % (2002: 89,2 %) hat sich der Anteil der so genannten "Minderverdienenden" erhöht.

Personenkreise erteilte allgemeine Wohnberechtigungsscheine (Mehrfachzählungen möglich)		
	2002	2003
Alleinstehende	2.681	2.889
Alleinstehende mit Kind	1.043	943
junge Familien	495	477
kinderreiche Familien	487	464
Personen über 60 Jahre	850	976
Studenten	480	332
Obdachlose	202	148
Behinderte	459	545
Aussiedler	244	240
ohne deutsche Staatsangehörigkeit	2.143	2.125

Tabelle 11

### Freistellungen

Die Zahl der Freistellungen (Überschreitung von Einkommensgrenze und/oder Wohnungsgröße) ist im Berichtsjahr um ca. 42 % gestiegen. Hier wirkt sich die Festlegung von Freistellungsgebieten in Düsseldorf aus. So wurden Gebiete mit einer überdurchschnittlich hohen sozialen Belastung (Verdichtungsgrad, Wohnumfeld / Infrastruktur, Sozialhilfeempfänger, Ausländer, Fluktuation, Sozialanalyse) für einen festgelegten Zeitraum von der Ausgleichzahlung sowie den Voraussetzungen für einen Wohnberechtigungsschein freigestellt. Hiermit soll der Fortzug finanziell "besser" situierter Haushalte aus diesen Gebieten gebremst werden. Gleichzeitig soll für Haushalte, die über den Einkommensgrenzen liegen, ein Anreiz geschaffen werden, dort Wohnraum anzumieten.

### Gesamtüberblick wohnungswirtschaftliche Bescheinigungen

Gesamtüberblick wohnungswirtschaftliche Bescheinigungen		
	2002	2003
Anträge allgemeiner Wohnberechtigungsschein *1	6.629	<b>6.766</b>
• davon erteilt	6.243	<b>6.502</b>
• davon abgelehnt	386	<b>264</b>
Anträge „gezielter“ Wohnberechtigungsschein *1	21	<b>64</b>
• davon erteilt	18	<b>59</b>
• davon abgelehnt	3	<b>5</b>
Bezugsgenehmigungen	596	<b>576</b>
Anträge befristete Freistellung nach § 30 WoFG	179	<b>254</b>
• davon genehmigt	165	<b>243</b>
• davon abgelehnt	14	<b>11</b>
Anträge Genehmigung Zweckentfremdung (§ 7 WoBindG in Verbindung mit § 27 WoFG)	5	<b>6</b>
• davon genehmigt	5	<b>6</b>
Anträge Genehmigung Selbstnutzung (§ 7 WoBindG in Verbindung mit § 27 WoFG)	8	<b>10</b>
• davon genehmigt	8	<b>10</b>
• davon abgelehnt	0	<b>0</b>

Tabelle 12

\*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.

## 9. Wohnungsvermittlung

### Rechtsgrundlagen

Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

### Allgemeines

Einkommensschwachen Haushalten gelingt es nur schwer, sich 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.

Mit öffentlichen Mitteln geförderter Wohnraum unterliegt 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.

### Vergabepaxis in Düsseldorf

Bei den Wohnungen mit städtischem Besetzungsrecht ( i.d.R. für 15 Jahre nach Bezugsfertigkeit) erfolgt die Vergabe nach der Dringlichkeit des Vermittlungsfalls. Dabei wird unterschieden nach den Kategorien Wohnungsnotfall, Dringlichkeitsfall und Verbesserungswunsch (Einzelheiten hierzu siehe Kapitel 9, Seite 22 ff Tätigkeitsbericht 2002). Ziel der Wohnungsvermittlung ist es, vorrangig die Wohnungsnotfälle und Dringlichkeitsfälle zu versorgen.

Sozialwohnungen, für die nur ein allgemeines Belegungsrecht besteht, unterliegen bis Ende 2005 der Verordnung zur Überlassung von Sozialwohnungen (Überlassungsverordnung nach § 5a WoBindG) des Landes NRW, mit der den Wohnungsämtern in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf - hierzu gehört Düsseldorf - ein Benennungsrecht für alle öffentlich geförderten Wohnungen eingeräumt wird.

Mit dem Arbeitskreis der Düsseldorfer Wohnungsunternehmen wurde eine Belegungsvereinbarung gemäß Überlassungsverordnung geschlossen, die eine weitgehende Gestaltungsmöglichkeit der Vermieter vorsieht. Die Belegung freier Wohnungen wird danach durch die Wohnungsunternehmen in eigener Verantwortung vorgenommen. In geeigneten Fällen oder auf ausdrücklichen Wunsch der Vermieter macht das Wohnungsamt 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 hat sich aus Sicht des Amtes bewährt.

Die Wohnungsuchenden der Kategorie "Verbesserungswunsch" versorgen sich aus dem Fundus der Sozialwohnungen, die nicht mehr dem Besetzungsrecht unterliegen. Durch Aushänge im Wohnungsamt, über Angebote in der Tagespresse und im Internet sowie durch Kontaktaufnahme mit den Wohnungsunternehmen gelingt vielen auch ohne Hilfe des Wohnungsamtes die Anmietung einer neuen Wohnung.

### Ergebnisse in Düsseldorf

Insgesamt ist die Zahl der zum Jahres- ende registrierten Wohnungsuchenden um 226 auf 5.341 Haushalte gestiegen und befindet sich damit weiterhin auf hohem Niveau.

Im Berichtsjahr fanden insgesamt 2.351 Haushalte eine neue öffentlich geförderte Wohnung. 576 dieser Wohnungen wurden durch Ausübung des Besetzungsrechtes belegt.

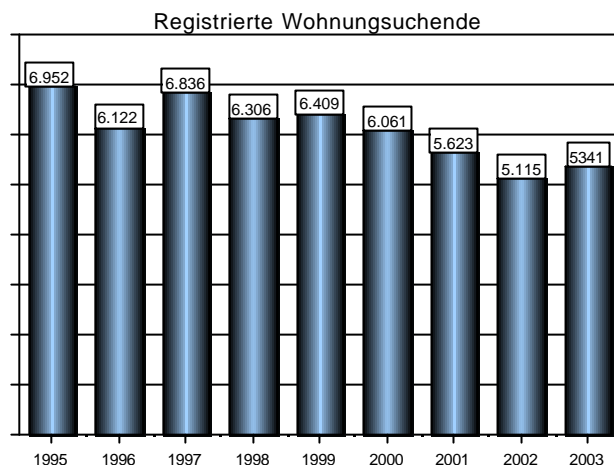


Abbildung 13

Dringlichkeitsstufen der registrierten Wohnungsuchenden (Stichtag jeweils 31.12.)		
	2002	2003
Registrierte Wohnungsuchende gesamt	5.115	<b>5.341</b>
• davon Wohnungsnotfälle*	52	<b>58</b>
• davon Dringlichkeitsfälle*	1.731	<b>1.803</b>
• davon Verbesserungswunsch*	3.332	<b>3.480</b>

Tabelle 13

\*nach Wohnraumförderungsgesetz bzw. Wohnungsbindungsgesetz

### Verhinderung einseitiger Bewohnerstrukturen

Die Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen haben im neuen Wohnraumförderungsgesetz einen hohen Stellenwert. 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 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 Aufrechterhaltung einer stabilen Struktur versucht, eine sozialverträgliche Mischung der verschiedenen Bevölkerungsgruppen und unterschiedlicher Einkommensverhältnisse zu erreichen.

Rund 17 % der Wohnbevölkerung Düsseldorfs ist nicht deutscher Staatsangehörigkeit, mit 33 % ist der Anteil bei den als wohnungsuchend registrierten Personen nahezu doppelt so hoch. Entsprechend groß ist auch der Anteil dieser Bevölkerungsgruppe in der Belegung öffentlich geförderter Wohnungen.

Hinzu kommt, dass über 87 % der registrierten 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, insbesondere im Hinblick auf den stark schrumpfenden Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen, das Ziel der Verhinderung einseitiger Belegungsstrukturen für das Wohnungsamt, aber auch für die Vermieter, immer schwieriger zu erreichen sein.

<b>Registrierte Wohnungsuchende nach Personenkreisen</b> (Mehrfachzählungen möglich)			
	Stand 31.12.2002	Stand 31.12.2003	Differenz
gesamt	5.115	<b>5.341</b>	<b>226</b>
Alleinstehende	2.293	<b>2.487</b>	<b>194</b>
Alleinstehende mit Kind	779	<b>744</b>	<b>-35</b>
junge Familien	369	<b>357</b>	<b>-12</b>
Personen über 60 Jahre	742	<b>810</b>	<b>68</b>
ausländische Haushalte	1.855	<b>1.781</b>	<b>-74</b>
kinderreiche Familien	385	<b>355</b>	<b>-30</b>
Obdachlose seit 1.1.1990 *	177	<b>123</b>	<b>-54</b>
Behinderte	374	<b>430</b>	<b>56</b>
Aussiedler	177	<b>149</b>	<b>-28</b>
Studenten	296	<b>238</b>	<b>-58</b>
Minderverdienende	4.275	<b>4.660</b>	<b>385</b>

## 10. Zentrale Fachstelle für Wohnungsnotfälle (ZFS)

Im Juli 2003 wurde die Zentrale Fachstelle für Wohnungsnotfälle in der Abteilung "Wohnraumvermittlung" des Wohnungsamtes eingerichtet.

Im Mittelpunkt der Arbeit stehen die Vermeidung und der Abbau von Obdachlosigkeit mit all ihren sozialen und finanziellen Folgen sowie die Sicherung dauerhafter Wohnverhältnisse. Die Aufgaben sind in den Sachgebieten Wohnungsvermittlung (64/41), Beratung für Wohnungsnotfälle (64/42), Beratung für Wohnungslose (64/43) und Unterkünfte (64/44) organisiert.

### Beratung für Wohnungsnotfälle

Ziel der Hilfen ist in erster Linie der Erhalt der vorhandenen Wohnung. Bausteine dieser Leistungen sind Beratung und Begleitung der Klienten sowie Hilfen zur Sicherung der Wohnung. Gelingt es trotz aller Bemühungen nicht, die Wohnung zu erhalten oder den Betroffenen mit einer neuen (Sozial-)Wohnung zu versorgen, erfolgt die Unterbringung in einer Unterkunft. Hier setzen erneut Hilfen zur Erlangung einer Wohnung ein. Zur dauerhaften Sicherung der Wohnraumversorgung werden die Klienten weiterhin betreut.

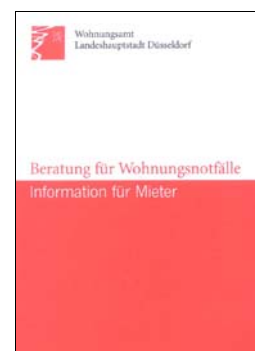


Abbildung 14  
Infokarte für Mieter

### Wohnraumakquisition

Um das Versorgungsangebot zu vergrößern, werden zusätzlich zu den Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus auch nicht geförderter Wohnraum und Wohnformen zur Unterbringung von Wohnungsnotfällen akquiriert. Dies geschieht durch Entwicklung verbindlicher Kooperationsformen in engem Kontakt mit der Wohnungswirtschaft und den Verbänden.

### Beratung für Wohnungslose

Hier werden Personen betreut, die über keine eigene Wohnung mehr verfügen. Obdachlosigkeit ist eingetreten. Ziel ist auch hier, im Verbund mit der Wohnungsvermittlung bedarfsgerechten Wohnraum bzw. Wohnformen zur Verfügung zu stellen und die Befähigung zur selbständigen Lebensführung in der eigenen Wohnung zu fördern. Angebunden sind die Notschlafstellen für Männer (Harkortstraße) und Frauen (Querstraße). Darüber hinaus wird in der sozialtherapeutischen Einrichtung "Eisenstraße" 100 obdachlosen Männern Unterkunft und intensive sozialarbeiterische Förderung für maximal 18 Monate geboten. 50 dieser Plätze sind speziell für suchtkranke (insbesondere alkohol- kranke) Bewohner ausgewiesen.

### Unterkünfte

Ende 2003 standen in Düsseldorf 35 Unterkünfte zur Versorgung von maximal 3.727 Personen zur Verfügung. Die Verwaltung und Bewirtschaftung dieser Unterkünfte umfasst die Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit, die Durchsetzung der Hausordnung, die ordnungsbehördliche Einweisung der Nutzer sowie die Festsetzung und Abrechnung der Nutzungsgebühren.

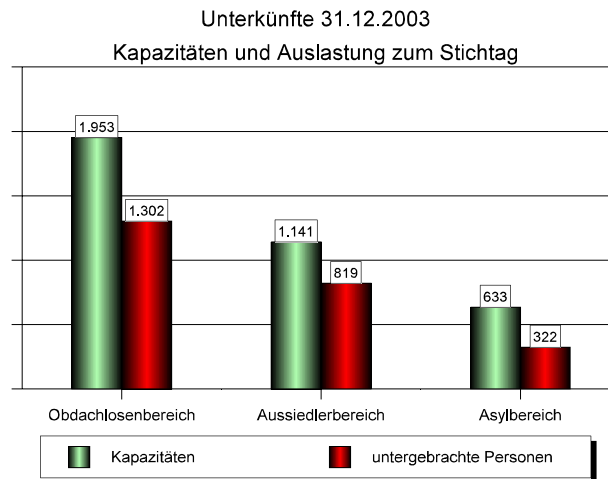


Abbildung 15

Die Unterkünfte verteilen sich im Stadtgebiet wie folgt:

Verteilung der Unterkünfte im Stadtgebiet 31.12.2003											
Bezirk	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Summe
Objekte	4	5	7	4	0	7	2	4	2	0	35
Kapazitäten	225	389	323	621	0	818	379	686	286	0	3.727

Tabelle 15

## 11. Bestands- und Besetzungskontrolle

### Rechtsgrundlagen

Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

### Bestand öffentlich geförderter Wohnungen in Düsseldorf

Der Bestand an preisgebundenen Wohnungen ist im Berichtsjahr um 1.665 auf 34.257 Mietwohnungen (Stand 31.12.2003) gesunken.

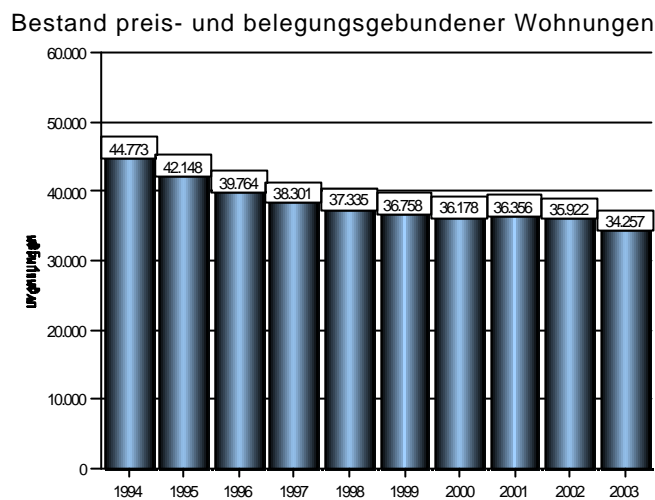


Abbildung 16

Bezogen auf den Gesamtbestand der Sozialwohnungen in Düsseldorf ist die Situation nach wie vor unbefriedigend, insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich rund 40 % der noch vorhandenen Sozialwohnungen in der so genannten „Nachwirkungsfrist“ befinden. Wie viele der 13.206 Wohnungen in der Nachwirkungsfrist in den kommenden Jahren „aus der Bindung fallen“, zeigt die Grafik

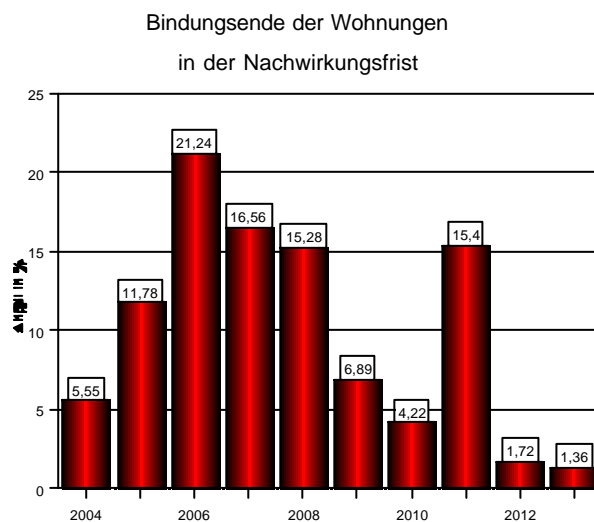


Abbildung 17

### 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</b> (Angaben jeweils in Anzahl der Wohnungen)		
	2002	2003
Ortsbesichtigungen gesamt	4.116	<b>3.567</b>
• 1. Förderweg	3.907	<b>3.361</b>
davon in der Nachwirkungsfrist	1.459	<b>1.309</b>
• 2. Förderweg	209	<b>206</b>
Belegungsverstöße gesamt	129	<b>125</b>
• 1. Förderweg	118	<b>114</b>
davon in der Nachwirkungsfrist	44	<b>59</b>
• 2. Förderweg	11	<b>11</b>

Tabelle 16

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>		
	2002	2003
Anhörungen	22	<b>35</b>
Festsetzung von Geldleistungen	15	<b>21</b>
Widersprüche an die Bezirksregierung	4	<b>10</b>
Klageerwiderungen an das Verwaltungsgericht	5	<b>3</b>
Verfahren vor dem Verwaltungsgericht gesamt	7	<b>3</b>
• davon Klagen abgewiesen	1	<b>0</b>
• davon Klagen zurückgezogen	2	<b>0</b>

Tabelle 17

### Verwaltungskostenbeitrag

Der Verwaltungskostenbeitrag für durchgeführte Bestands- und Besetzungskontrollen betrug

2002: 58.770 EUR

2003: 58.084 EUR.

## 12. Ausgleichszahlung

### Rechtsgrundlagen

Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG des Bundes , AFWoG NRW)

### Gesetzesänderungen

Zum 01.01.2003 wurden die Einkommensgrenzen für Ein- und Zwei-Personenhaushalte geändert (AFWoG NRW):

- Ein-Personenhaushalt von 12.000 EUR auf 15.000 EUR,
- Zwei-Personenhaushalt von 18.000 EUR auf 20.000 EUR bzw. 20.500 EUR (mit 1 Kind)

Für alle anderen Haushaltsgrößen bleibt es bei den bisherigen Einkommensgrenzen.

Die im AFWoG des Bundes im Jahre 2003 vorgenommenen Änderungen hatten keine nennenswerten Auswirkungen.

### Ergebnisse in Düsseldorf

Im Laufe des Berichtsjahres wurden die Jahrgangsguppen aufgrund ihrer unterschiedlichen Wohnungsbestände in drei etwa gleich große Gruppen neu aufgeteilt. Diese Neuaufteilung gilt bereits für die Veranlagungen ab 01.01.2004.

Im Laufe des Jahres 2003 wurden die Heranziehungen für den Leistungszeitraum 01.01.2004 bis 31.12.2006 mit folgendem Ergebnis bearbeitet:

<b>Heranziehung der Jahrgangsguppe I (Bevolligungsjahrgänge 1982 - 2001) <sup>**1</sup></b>	
<b>Leistungszeitraum 01.01.2004 - 31.12.2006</b>	
Anzahl der Wohnungen	<b>9.254</b>
aufgeforderte Haushalte (nach Selektion der Ausnahmefälle)	<b>4.936</b>
Null-Mitteilungen (keine Zahlungspflicht)	<b>3.407</b>
Heranziehungsfälle gesamt	<b>956</b>
▪ davon mit 0,35 EUR/qm	<b>173</b>
▪ davon mit 0,75 EUR/qm	<b>116</b>
▪ davon mit 1,50 EUR/qm	<b>112</b>
▪ davon mit 2,00 EUR/qm	<b>64</b>
▪ davon mit 2,50 EUR/qm	<b>66</b>
▪ davon mit 3,00 EUR/qm	<b>36</b>
▪ davon mit 3,50 EUR/qm aufgrund von Einkommensnachweisen	<b>54</b>
▪ davon mit 3,50 EUR/qm <b>ohne</b> Einkommensnachweise	<b>335</b>

Tabelle 18

<sup>\*\*1</sup> nach Neuaufteilung der Jahrgangsguppen ab 01.01.2004

### Weitere Arbeitsergebnisse

Von der zum 01.01.2003 erhöhten Einkommensgrenze für Ein- und Zwei-Personenhaushalte waren 1.838 Haushalte betroffen, deren Leistungszeiträume am 01.01. 2001 bzw.

am 01.01.2002 begonnen. Entsprechend erhöhte sich die Anzahl der Neuberechnungen wegen "Änderung der Verhältnisse".

Weitere Arbeitsergebnisse 2003		
	2002	2003
Beschränkungsanträge* wegen Miethöhe ges.	431	84
▪ davon Beschränkung vorgenommen	224	65
▪ davon Beschränkung abgelehnt	207	19
Neuberechnungen wegen Änderung der Verhältnisse (z.B. Auszug aus der Wohnung, dauerhafte Einkommensverringering, Änderung der Einkommensgrenze)	2.253	2.738
Abgeschlossene Verwaltungsgerichtsverfahren	1	2
▪ davon Klage abgewiesen	1	2
Widersprüche gegen Festsetzungs- oder Änderungsbescheide gesamt	72	130
▪ davon Widerspruch stattgegeben	6	16
▪ davon Widerspruch nach ergänzenden Informationen zurückgezogen	10	55
▪ davon Widersprüche an Bezirksregierung	51	59
hiervon Widerspruch durch Bezirksregierung stattgegeben	3	1

Tabelle 19

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

## Einnahmen und Reinvestition der Ausgleichszahlungen

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

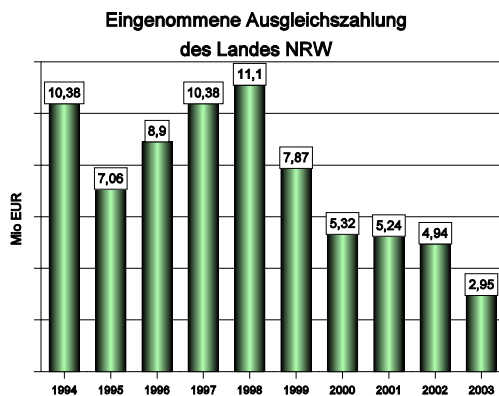


Abbildung 18

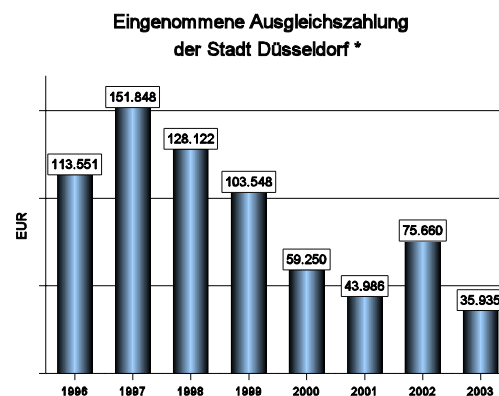


Abbildung 19 \*für Wohnungen, die überwiegend mit städt. Mitteln finanziert wurden



Die Einnahmen aus den Ausgleichszahlungen werden in den sozialen Wohnungsbau reinvestiert. Im Jahr 2003 wurden sämtliche Mietwohnungen aus diesen Mitteln gefördert.

In den vergangenen 10 Jahren wurden insgesamt 1.282 Wohnungen aus eingenommener Ausgleichszahlung gefördert.

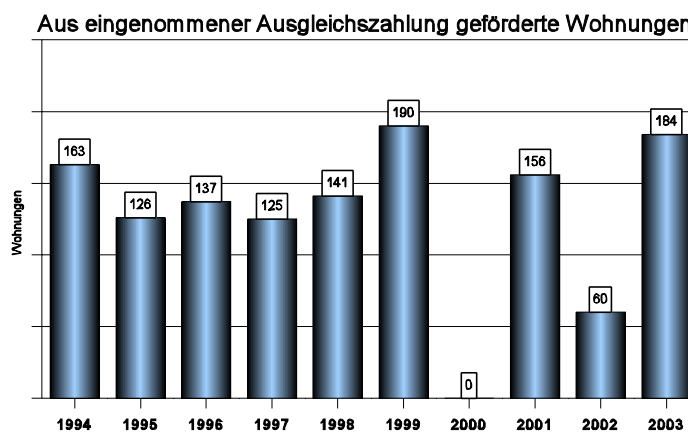


Abbildung 20

### Verwaltungskostenbeiträge

Für die Tätigkeiten erhielt die Stadt folgende Verwaltungskostenbeiträge:

für 2001: 179.949,29 EUR

für 2002: 520.382,00 EUR

für 2003: Der Verwaltungskostenbeitrag wird erst Mitte 2004 ermittelt und beträgt 31 EUR je öffentlich geförderter Wohnung einer Jahrgangsguppe und 36 EUR je Leistungsbescheid.

### Ausblick

Nach der Übergangsvorschrift des § 14 Abs. 1 Satz 3 AFWoG des Bundes bleiben die zur Zeit geltenden, vom Bundesrecht abweichenden, landesrechtlichen Vorschriften nur bis zum 31.12.2004 unberührt. Danach gilt das Bundesrecht, sofern nicht von der Ermächtigung zum Erlass abweichender landesrechtlicher Vorschriften Gebrauch gemacht wird.

Das Land NRW hat bereits reagiert und am 16.03.2004 das Zweite Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen (2. AFWoG NRW) beschlossen, das mit dem 01.01.2005 in Kraft und nach dem 31.12.2010 außer Kraft tritt. Dieses Gesetz übernimmt im Wesentlichen inhaltsgleich, jedoch mit einigen redaktionellen Änderungen, die Regelungen des bisherigen AFWoG NRW.

## 13. Mietpreisüberwachung freifinanzierter Wohnungen

### Rechtsgrundlagen

§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG).

### Allgemeines zur Mietentwicklung in Düsseldorf

Über die Mietentwicklung in Düsseldorf gibt es keine amtlichen Jahresehebungen. Die Mietentwicklung für eine Wohnung wird daher im Folgenden beispielhaft anhand der vom Mieterverein und dem Verein Düsseldorfer Haus- und Grundeigentümer erstellten Mietrichtwerttabelle dargestellt. Nachdem in den Jahren 2001 und 2002 keine Aktualisierung erfolgte, erschien im Juni 2003 ein neuer Mietspiegel.

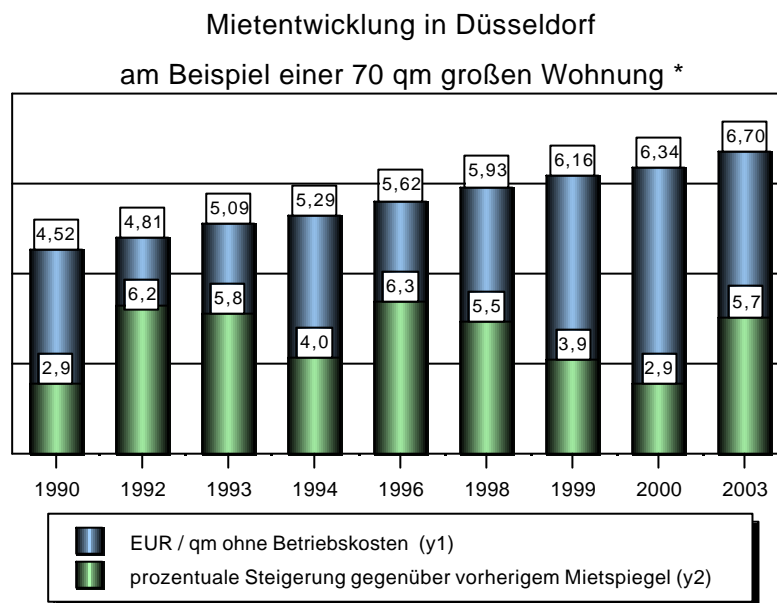


Abbildung 21

\*Baujahr 1961-1969, mittlere Wohnlage, mit Bad/WC, isolierverglaste Fenster

### 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.

<b>Arbeitsergebnisse Mietpreisüberwachung freifinanzierte Wohnungen</b>				
<b>Jahr</b>	<b>Verdachtsfälle (inkl. Fällen aus Vj.)</b>	<b>Verstöße</b>	<b>Erstattung an Mieter oder Sozialamt</b>	<b>Bußgelder und Abführungsanordnungen</b>
	<b>Fälle</b>	<b>WE</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
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
<b>2003</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	<b>238</b>	<b>0</b>

Tabelle 20

## 14. 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. Für 5 Wohnungen wurden allerdings Ordnungsverfügungen erlassen. Dabei wurde für 2 Wohnungen ein Zwangsgeld in Höhe von insgesamt 12.000 EUR festgesetzt.

Überprüfungen der Gebrauchsfähigkeit von Wohnungen und dabei festgestellte Mängel

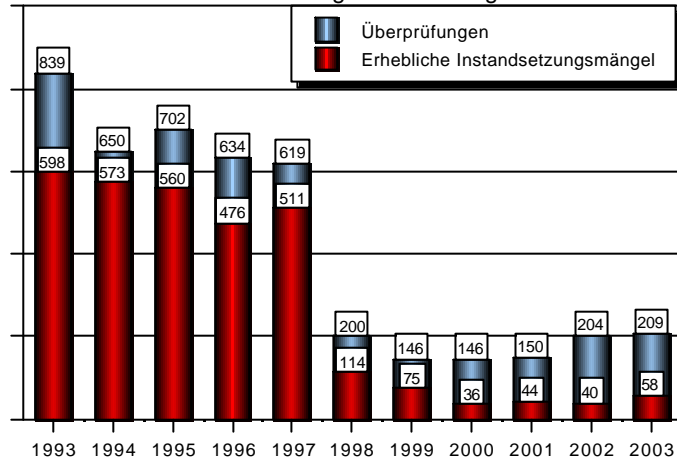


Abbildung 22

## 15. 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.

### Ergebnisse in Düsseldorf

#### Verstöße gegen das Verbot der Zweckentfremdung

In Düsseldorf kontrollierte auch im Berichtsjahr ein Ermittlungsdienst regelmäßig die von Umwandlung bedrohten Bereiche. In dem sich anschließenden Verwaltungsverfahren wird die möglichst rasche Rückführung der Wohnungen angestrebt. Nach Einleitung eines Verfahrens kann die Wohnnutzung in vielen Fällen ohne Anwendung von Verwaltungszwang wiederhergestellt werden.

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
<b>2003</b>	<b>149</b>	<b>67</b>	<b>15 WE</b>	<b>127 WE*</b>	<b>6</b>	<b>0</b>

Tabelle 21

\* die Wiederherstellung der Wohnnutzung wurde ohne Einleitung eines ordnungshördlichen Verfahren erreicht

### Genehmigungsverfahren

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

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.

Erteilte Genehmigungen Abbruch und Umwandlung		
Jahr	Abbruch	Umwandlungen
1994	86	36
1995	52	61
1996	72	168
1997	106	50
1998	81	82
1999	67	40
2000	110	80
2001	136	159
2002	99	69
<b>2003</b>	<b>213</b>	<b>42</b>

Tabelle 22

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:

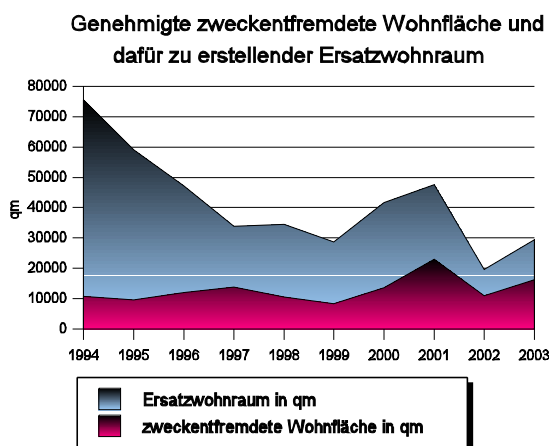


Abbildung 23

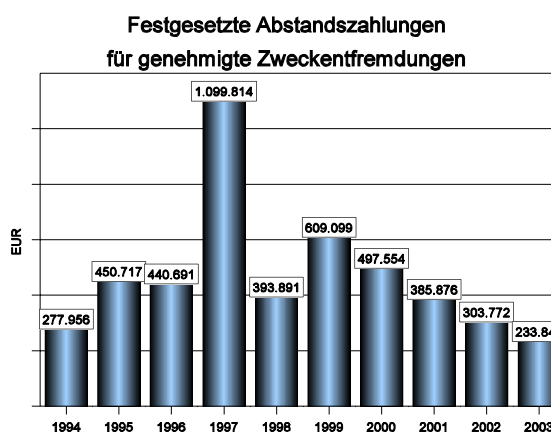


Abbildung 24

	Telefon (0211)	Telefax (0211)
<b>Amtsleitung</b>	e-mail: wohnungsamt@stadt.duesseldorf.de 89-93642 89-93643	89-29084
<b>Zentralabteilung</b>	e-mail: wohnungsamt@stadt.duesseldorf.de 89-96401 89-94482	89-29084
Geschäftsstelle Wohnungsbau	89-96191	89-29084
Öffentlichkeitsarbeit	89-96403	89-36403
Geschäftsstelle Wohnungsbau	89-96191	89-36191
Mietpreisüberwachung freifinanzierte Wohnungen	e-mail: wohnungsaufsicht@stadt.duesseldorf.de	
Zweckentfremdung von Wohnraum	89-94313	89-34313
Wohnungsmängel	89-96796 89-96134	89-36796 89-36134
<b>Abt. Wohnungsbauförderung</b>	e-mail: wohnungsbaufoerderung@stadt.duesseldorf.de	
Förderung des Mietwohnungsbaus (Soziale Wohnraumförderung)	89-96339 89-92048	89-36339 89-32048
Förderung von selbstgenutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen	89-92050 89-96136	89-32050 89-36136
Mietpreisüberwachung bei Sozialwohnungen	89-94475	89-34475
Zustimmung zur Modernisierung (Soziale Wohnraumförderung)	89-96677 89-96653 89-92048	89-36677 89-36653 89-32048
Modernisierungsprogramm	89-96341 89-93646 89-94308	89-29084 89-33646 89-34308
Förderung grüner Innenhöfe, begrünter Dächer und neugestalteter Fassaden in Flingern/Oberbilk	89-96341 89-93646 89-94308 89-93402	89-29084 89-33646 89-334308 89-33402
Wohnberatung für ältere oder behinderte Menschen	89-96343 89-94316 89-93968	89-36343 89-34316 89-33968
Verwaltung von städtischen Baudarlehen, städtischen Aufwendungsbeihilfen, städtischen Zinszuschüssen, Bescheinigung Aufwendungsdarlehen	89-93646 89-96197 89-93402 89-94308	89-33646 89-36197 89-33402 89-34308
Technik	89-96397 89-94442 89-94443 89-96671	89-36397 89-34442 89-34443 89-36671
Ausgleichszahlung (früher: Fehlbelegungsabgabe)	e-mail: ausgleichszahlung@stadt.duesseldorf.de 89-96672 89-96657 89-97149	89-36672 89-36657 89-37149
<b>Abt. Wohngeld</b>	e-mail: wohngeld@stadt.duesseldorf.de 89-96328 89-96352 89-94425	89-29084

	Telefon (0211)	Telefax (0211)
<b>Abt. Wohnraumvermittlung</b>		
Vermittlung von Sozialwohnungen	e-mail: wohnungsvermittlung@stadt.duesseldorf.de	
Wohnberechtigungsbescheinigungen (WBS)	89-97500	89-29084
Wohnungsakquise für Wohnungsnotfälle	wohnungsnotfaelle@stadt.duesseldorf.de	
	89-95163	
	89-92556	89-29100
	89-92777	
Beratung für Wohnungsnotfälle	wohnungsnotfaelle@stadt.duesseldorf.de	
	89-94477	89-29100
Unterkünfte (für Flüchtlinge und Asylbewerber)	wohnungsnotfaelle@stadt.duesseldorf.de	
	89-95740	
	89-92729	89-29100
Beratung für Wohnungslose	wohnungsnotfaelle@stadt.duesseldorf.de	
	89-96189	89-29287
Sozialtherapeutische Einrichtung (für Wohnungslose)	wohnungsnotfaelle@stadt.duesseldorf.de	
	89-92204	
	89-94775	89-29256