



Tätigkeitsbericht 2004

des Amtes für Wohnungswesen



Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung	1
2. Förderung des Neu-, Um- und Ausbaus von Mietwohnungen	3
3. Förderung von Eigentumsmaßnahmen	6
4. Förderung von Modernisierung und Energieeinsparung	8
5. Wohnberatung für ältere oder behinderte Menschen	10
6. Mietpreiskontrolle preisgebundener Wohnungen	13
7. Wohngeld	14
8. Wohnungswirtschaftliche Bescheinigungen	17
9. Wohnungsvermittlung	19
10. Bestands- und Besetzungskontrolle	22
11. Ausgleichszahlung	24
12. Mietpreisüberwachung freifinanzierter Wohnungen	27
13. Überwachung der Gebrauchsfähigkeit von Wohnraum	29
14. Überwachung Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum	30
15. Weitere Aktivitäten	32

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Bewilligungen Neu-, Um- und Ausbau von Mietwohnungen	3
Abbildung 2	Gruppenwohnungen (Grundriss)	4
Abbildung 3	Pflegewohnplätze (Grundriss)	4
Abbildung 4	Geförderte Eigentumsmaßnahmen	6
Abbildung 5	Neubaukosten geförderte Einfamilienhäuser	6
Abbildung 6	Kosten Einfamilienhäuser/Eigentumswohnungen im Bestand	7
Abbildung 7	Im Heerdter Feld (Modell)	7
Abbildung 8	Foto: Innenhofbegrünung Mindener Str.	9
Abbildung 9	Foto: Geländer/Handlauf	10
Abbildung 10	Soziale Stellung des Haushaltsvorstandes (Wohngeld)	15
Abbildung 11	Durchschnittliche monatliche Wohngeldzahlung	15
Abbildung 12	Anträge auf allgemeinen WBS	17
Abbildung 13	Personenkreise erteilter allgemeiner WBS 2004	17
Abbildung 14	Registrierte wohnungssuchende Haushalte	20
Abbildung 15	Personenkreise registrierte wohnungssuchende Haushalte 2004	21
Abbildung 16	Bestand preis- und belegungsgebundener Wohnungen	22
Abbildung 17	Anteil der Sozialwohnungen am Wohnungsbestand in den Bezirken	22
Abbildung 18	Eingenommene Ausgleichszahlung des Landes NRW	25
Abbildung 19	Eingenommene Ausgleichszahlung der Stadt Düsseldorf	25
Abbildung 20	Aus eingetragener Ausgleichszahlung geförderte Wohnungen	26
Abbildung 21	Mietentwicklung in Düsseldorf am Beispiel einer 70 qm großen Wohnung	27
Abbildung 22	Überprüfungen der Gebrauchsfähigkeit von Wohnungen und dabei festgestellte Mängel	29
Abbildung 23	Genehmigte zweckentfremdete Wohnfläche und dafür zu erstellender Ersatzwohnraum	31
Abbildung 24	Organigramm Amt für Wohnungswesen	32

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Förderung von Mietwohnungen in den Stadtbezirken	4
Tabelle 2	Finanzierung Modernisierung (ModR) Land NRW	8
Tabelle 3	Finanzierung Modernisierung Stadt	9
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 (Wohnberatung)	11
Tabelle 8	Mietpreiskontrollen im preisgebundenen Wohnungsbau	13
Tabelle 9	Weitere Aufgaben im Bereich der Kontrolle preisgebundener Mieten	13
Tabelle 10	Anzahl der Personen im Haushalt (Wohngeld)	14
Tabelle 11	Gesamtüberblick wohnungswirtschaftliche Bescheinigungen	18
Tabelle 12	Dringlichkeitsstufen der registrierten Wohnungssuchenden	20
Tabelle 13	Bindungsende der Wohnungen in der Nachwirkungsfrist	22
Tabelle 14	Bestands- und Besetzungskontrollen durch Außendienst	23
Tabelle 15	Ahndung von Belegungsverstößen	23
Tabelle 16	Heranziehung der Jahrgangsguppe II (Bevolligungsjahrgänge 1948 - 1962 und 1974-1981); Leistungszeitraum 01.01.2005 - 31.12.2007	24
Tabelle 17	Weitere Arbeitsergebnisse 2004 (Ausgleichszahlung)	25
Tabelle 18	Arbeitsergebnisse Mietpreisüberwachung freifinanzierte Wohnungen	28
Tabelle 19	Verfahren wegen des Verstoßes gegen das Zweckentfremdungsverbot	30
Tabelle 20	Erteilte Genehmigungen - Abbruch und Umwandlungen	31

**Bestand an
Sozialwohnungen**

Der Bestand an Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen ist um 829 auf 33.428 Wohnungen gesunken. 12.914 dieser Wohnungen befinden sich in der Nachwirkungsfrist.

**Förderung
Mietwohnungen**

Im Jahr 2004 wurden 176 Mietwohnungen gefördert, und zwar alle Wohnungen mit Hilfe der Brachflächenförderung des Landes NRW.

Weitere 75 Wohnungen waren angemeldet, konnten jedoch aufgrund fehlender Voraussetzungen nicht bewilligt werden. Die Förderzusagen werden voraussichtlich 2005 erteilt.

**Förderung
Eigentum**

119 Eigentumsmaßnahmen wurden gefördert. Gegenüber den Jahren 2002 und 2003 zeigte sich ein deutlicher Rückgang insbesondere bei den geförderten Eigentumswohnungen. Hier wirkten sich die Änderungen der Wohnraumförderungsbestimmungen hinsichtlich der maximalen Geschosshöhe negativ aus.

**Wohnberatung für
ältere oder
behinderte
Menschen**

Die Zahl der Beratungen und begleiteten Anpassungsmaßnahmen ist deutlich gestiegen.

Im Jahr 2005 wird zusätzlich ein Umzugsmanagement aufgebaut. Darüber hinaus wird die Wohnberatung an dem Modellprojekt des Landes für demenziell Erkrankte teilnehmen.

Wohngeld

29.900 Haushalte beziehen Wohngeld (+ 9,2 %). Der Anteil der Arbeitslosen liegt bei über 33 % und ist damit gegenüber 2003 (31,6%) weiter gestiegen.

Ab 01.01.2005 erhalten Bezieher von Transfereinkommen kein Wohngeld mehr. Die Zahl der Wohngeldfälle wird sich hierdurch voraussichtlich verringern.

**Wohnung-
berechtigungs-
schein (WBS)**

Insgesamt wurden 6.542 allgemeine Wohnberechtigungsscheine beantragt.

6.316 allgemeine Wohnberechtigungsscheine wurden erteilt, davon 48 % für Alleinstehende, 31 % für Haushalte ohne deutsche Staatsangehörigkeit. 91 % der Haushalte sind minderverdienend.



**Wohnungs-
vermittlung**

Am 31.12.2004 waren 4.889 wohnungssuchende Haushalte registriert. Bei 50 % dieser Haushalte handelt es sich um Alleinstehende, 33 % sind ohne deutsche Staatsangehörigkeit, 91 % sind Minderverdienende.

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

Rechtsgrundlagen

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

Allgemeines / Ergebnisse

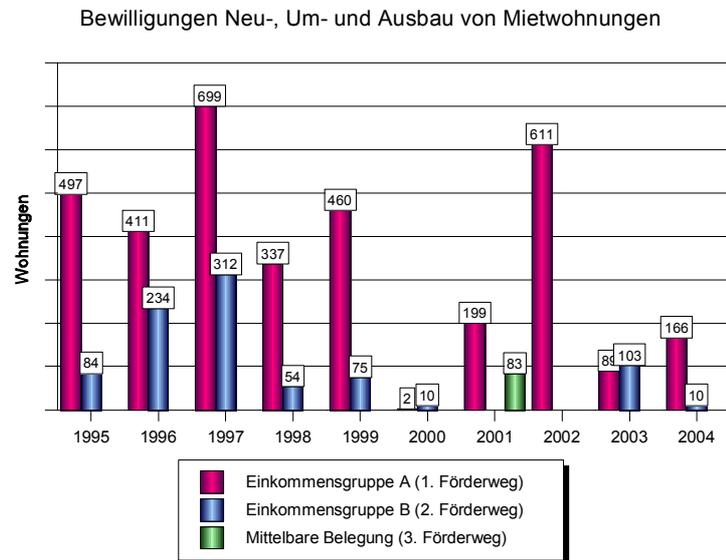
Im Jahr 2004 wurde der Bau von 176 Mietwohnungen gefördert. Weitere 75 Wohnungen (davon 49 Wohnheimplätze für Menschen mit Behinderungen) waren angemeldet, konnten jedoch aufgrund fehlender Voraussetzungen nicht bewilligt werden. Die Förderzusagen werden voraussichtlich 2005 erteilt.

Die Brachflächenförderung des Landes wurde im Jahr 2004 unverändert fortgeführt und stellte für Düsseldorf ein unverzichtbares

Förderinstrument dar. So wurden alle 176 Wohnungen 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.

Mit Hilfe der Brachflächenförderung wurden folgende Wohnungen im Neubau gefördert:

- Düsseldorf-Flingern-Süd, Mettmanner Straße / Gerresheimer Straße
15 WE, Abriss gewerblicher Bauten
- Düsseldorf-Derendorf, Metzger Straße
76 WE, Beseitigung der Vornutzung (Betriebs- und Recyclinghof der AWISTA GmbH)
- Düsseldorf-Rath, Lichtenbroicher Weg / Theodor Straße
46 WE, Beseitigung von Altlasten
- Düsseldorf-Flingern-Süd, Kiefernstraße
39 WE, Beseitigung von Fundamentresten und Altlasten.



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

Die geförderten Mietwohnungen verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Stadtbezirke:

Förderung von Mietwohnungen in den Stadtbezirken									
Stadtbezirke	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	gesamt
1	61	-	-	-	-	192	-	76	329
2	18	75	56	2	21	80	-	54	306
3	116	82	192	10	123	216	136	-	875
4	32	52	95	-	83	18	-	-	280
5	400	17	-	-	-	-	-	-	417
6	171	-	132	-	9	98	56	46	512
7	46	-	6	-	-	-	-	-	52
8	57	70	-	-	-	-	-	-	127
9	77	65	19	-	30	-	-	-	191
10	33	30	35	-	16	7	-	-	121
gesamt	1.011	391	535	12	282	611	192	176	3.210

Tabelle 1

Förderung von Gruppenwohnungen und Pflegewohnplätzen

Seit 2004 fördert das Land erstmals sogenannte Gruppenwohnungen und Pflegewohnplätze für ältere, pflegebedürftige oder behinderte Menschen.

Gruppenwohnungen sind Mietwohnungen, die als Apartments mit Gemeinschaftsfläche oder als Wohnschlafräume mit Gemeinschaftsfläche erstellt werden. Sie sollen möglichst in Gebäuden mit Mietwohnungen traditionellen Zuschnitts integriert werden.

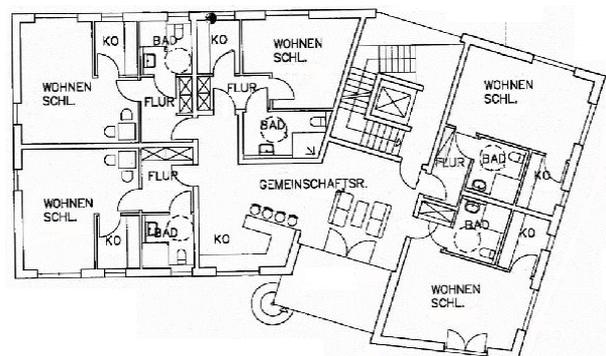


Abbildung 2
Gruppenwohnungen

Quelle: MSWKS

Pflegewohnplätze sind Wohn- und Gemeinschaftsräume, die für neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens einer Gruppe von Pflegebedürftigen oder für besondere Bedarfsgruppen Pflegebedürftiger in einer stationären Pflegeeinrichtung bestimmt sind. Pflegewohnplätze sind nur im Zusammenhang mit der Förderung von Mietwohnungen möglich.

Im Jahr 2004 gab es mehrere Beratungsgespräche mit Investoren. Konkrete Anträge wurden allerdings nicht eingereicht.



Abbildung 3
Pflegewohnplätze

Quelle: MSWKS

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

Ausblick

Die Förderkonditionen für die seit 2004 erstmals förderfähigen Gruppenwohnungen und Pflegewohnplätze wurden in folgenden Punkten verbessert:

- Gruppenwohnungen
Aufzugsdarlehen pro Apartment bzw. Wohnschlafraum (bisher pro Wohnung)
- Pflegewohnplätze
Erhöhung der Förderpauschale um 10.000 EUR auf 50.000 EUR.
Für Einrichtungen bis 24 Plätze kann das Darlehen um 5.000 EUR auf 55.000 EUR erhöht werden.
- Zusatzdarlehen für die Herstellung von Außenanlagen, speziell für demenziell erkrankte Menschen i.H. von 75% der Herstellungskosten bzw. maximal 200 EUR je Quadratmeter gestalteter Fläche.

Aufgrund dieser Verbesserungen werden - zumindest mittelfristig - entsprechende Anträge erwartet.

Rechtsgrundlagen

Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB).

Ergebnisse in Düsseldorf

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 119 Eigentumsmaßnahmen, und zwar 54 Einfamilienhäuser (2003: 59) und 65 Eigentumswohnungen (2003: 86), gefördert.

Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr zeigt sich insbesondere bei den Eigentumswohnungen. Hier sanken die Zahlen um 24,4% (Eigenheime - 8,5 %). Ein wesentlicher Grund hierfür sind Änderungen der Wohnraumförderungsbestimmungen. Seit 2004 sind Eigentumswohnungen nur noch in Gebäuden mit maximal vier Vollgeschossen förderfähig. Diese Vorgaben erschweren in Düsseldorf aufgrund der Bebauungsstruktur die Förderung von Eigentumswohnungen.

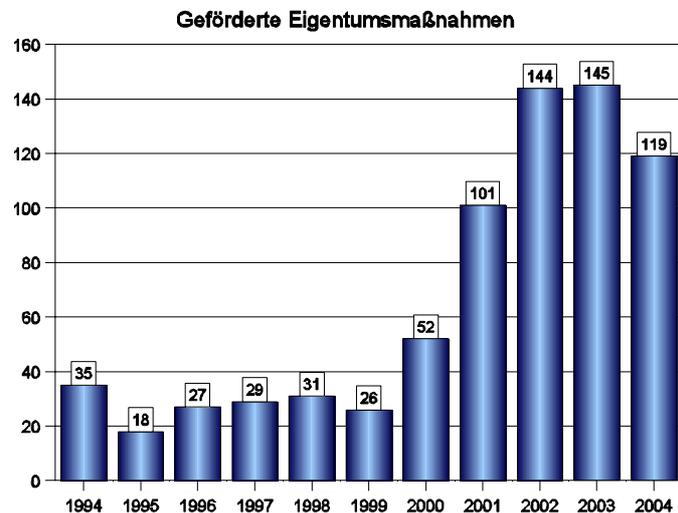


Abbildung 4

Trotz des Rückgangs um 18 % wurden -für Düsseldorf- erneut hohe Förderzahlen erreicht. Günstig wirkten sich hier aus

- das anhaltend niedrige Zinsniveau für Wohnungsbauhypotheken,
- die intensive Ausweisung von Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern durch die Landeshauptstadt Düsseldorf,
- die auch im Jahr 2004 konstant gebliebenen guten Förderbedingungen des Landes NRW (Erhöhung der Wohnungsbaudarlehen in Ballungsgebieten wie Düsseldorf durch einen Regionalbonus, Förderung in der attraktivsten Kategorie (Typ 1) bereits bei nur einem im Haushalt lebenden Kind, Förderung auch bei einer Überschreitung der Einkommensgrenze um bis zu 30 %).

Entwicklung der Kosten

2004 sind die Gesamtkosten der geförderten Einfamilienhäuser gegenüber den beiden Vorjahren leicht gesunken. Diese Tendenz entspricht dem ebenfalls minimal gesunkenen allgemeinen Baukostenindex. Die reinen Baukosten sind auf der Grundlage der Förderanträge nicht mehr verlässlich auszuwerten, weil hierzu häufig keine Angaben gemacht werden.

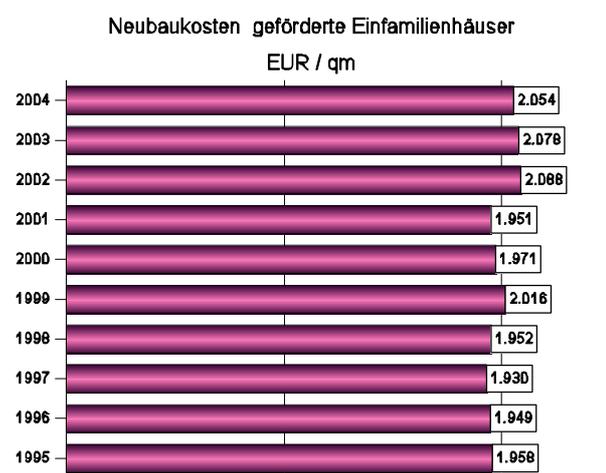


Abbildung 5

Kapitel 3 Förderung von Eigentumsmaßnahmen

Erwerbskosten im Bestand

Seit 2003 werden die Kosten des Erwerbs im Bestand gesondert erfasst. Hier war im Jahr 2004 ein deutlicher Kostenanstieg bei den Einfamilienhäusern zu verzeichnen. Die zunehmende Nachfrage nach den - gegenüber dem Neubau - deutlich kostengünstigeren Eigenheimen im Bestand kann zu diesem Preisanstieg geführt haben.

Die Kosten für bestehende Eigentumswohnungen blieben dagegen konstant.

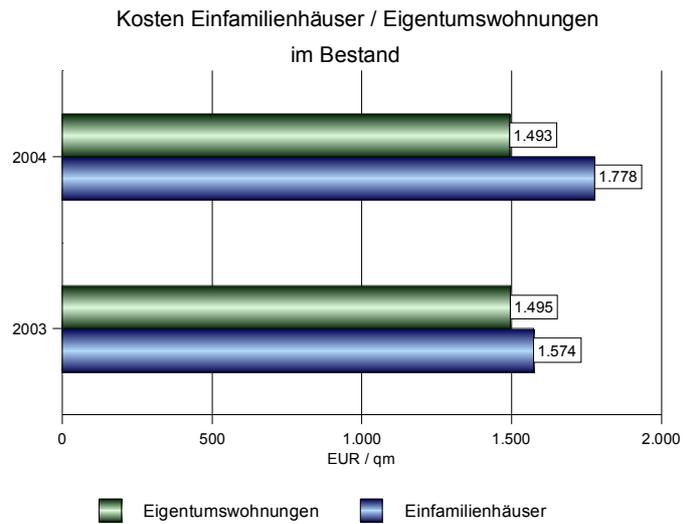


Abbildung 6

Realisierung von kosten- und flächensparenden Kaufeigenheimen

Die hohen Kosten für Wohnraum in Düsseldorf sind ein wesentlicher Grund für Abwanderungen in umliegende Gemeinden. Die Stadt Düsseldorf hat sich daher zum Ziel gesetzt, das Angebot an kostengünstigem Wohneigentum zu erhöhen, um insbesondere junge Familien in Düsseldorf zu halten.



Abbildung 7

Im Heerdtter Feld

Aktuell wird das Ergebnis des Wettbewerbs "Im Heerdtter Feld" auf einem ehemals städtischen Grundstück realisiert. Insgesamt werden 69 zweigeschossige Einfamilienhäuser erstellt. Angeboten werden Häuser in zwei unterschiedlichen Breiten mit Wohnflächen von 100,17 m² und 124,66 m². Beide Haustypen sind für Familien geeignet und entsprechen in der Bauausführung hiesigem Standard. Die mittleren Preise der in verdichteter Bauweise erstellten Häuser liegen mit 1950 EUR/m² Wfl. (mit Keller) bzw. 1750 EUR/m² Wfl. (ohne Keller) innerhalb der geforderten Kostenobergrenze.

Kapitel 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.

Gefördert wird mit Darlehen von bis zu 60% der als förderfähig anerkannten Modernisierungskosten. Die Darlehen werden für die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung mit 0,5% verzinst und sind mit 2 % zu tilgen. Zusätzlich ist ein jährlicher Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 % zu zahlen.

Die Förderung von vermieteten Wohnungen ist gekoppelt an eine 15-jährige Mietpreis- und Belegungsbindung. Danach darf die Miete nach Modernisierung in Düsseldorf maximal 4,80 EUR/qm/mtl. betragen. Erhöhungen innerhalb von 15 Jahren sind nur in den Fällen zulässig, die in den Modernisierungsrichtlinien genannt werden. Darüber hinaus darf die geförderte Wohnung bei Neubelegung nur an Haushalte mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein vermietet werden. Bei Selbstnutzung der Wohnung oder des Hauses sind bestimmte Einkommensgrenzen einzuhalten.

Aufgrund der 15-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung sowie der Koppelung von Modernisierung und Energieeinsparung wurde das Modernisierungsprogramm auch im Jahr 2004 nicht in größerem Umfang angenommen:

Finanzierung Modernisierung (ModR) Land NRW		
	2003	2004
Anträge	2 WE	13 WE
Bewilligungen	1 WE	13 WE
• bewilligte Darlehen	11.200 EUR	222.400 EUR
• damit geförderte Mietwohnungen	-	12 WE
• damit geförderte Eigentumsmaßnahmen	1 WE	1 WE
15-jährige Belegungs- und Mietpreisbindung für freifinanzierte WE	1 WE	13 WE

Tabelle 2

WE = Wohneinheiten

Städtische Modernisierungsmittel

Neben dem Land NRW fördert die Landeshauptstadt Düsseldorf seit Jahren die Modernisierung von Mietwohnungen, insbesondere durch Mieterinnen und Mieter, die auf eigene Kosten ihre Wohnung modernisieren wollen. Im Rahmen des städtischen Modernisierungsprogramms werden Zuschüsse von 40 % der förderungsfähigen Kosten gewährt. Dabei müssen

Kapitel 4 Förderung von Modernisierung und Energieeinsparung

die Kosten der Maßnahmen je Wohnung mindestens 2.045 EUR betragen. Gefördert werden anrechenbare Kosten bis 20.452 EUR je Wohnung.

Finanzierung Modernisierung Stadt		
	2003	2004
Höhe der städtischen Haushaltsmittel	51.129 EUR	51.129 EUR
Anträge	10 WE	5 WE
Bewilligungen	9 WE	4 WE
Bewilligte Zuschüsse	23.442 EUR	8.044 EUR
Modernisierungskosten gesamt	58.598 EUR	19.306 EUR
Durchschnittliche Modernisierungskosten je WE	6.511 EUR	4.826 EUR

Tabelle 3

WE = Wohneinheiten

Projekt Flingern/Oberbilk - Stadtteile 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.

Die Förderanträge können vom Hauseigentümer in den Stadtteilbüros Birkenstraße und Ellerstraße eingereicht werden. Das Amt für Wohnungswesen prüft die Anträge und bewilligt ggf. die Zuschüsse. Die Auszahlung der Mittel erfolgt nach Abschluss der Maßnahme durch das Bauverwaltungsamt.



Abbildung 8

Innenhofbegrünung
Mindener Str.

Projekt Flingern/Oberbilk - Stadtteil mit besonderem Erneuerungsbedarf		
	2003	2004
Anträge gesamt	36	33
Bewilligungen	30	29
• davon Fassadenneugestaltung	27	28
• davon Innenhofbegrünung	2	1
• davon Dachbegrünung	1	-
Bewilligte Zuschüsse gesamt	151.377 EUR	198.168 EUR

Tabelle 4

Kapitel 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. Um in den eigenen vier Wänden sicher, bequem und so eigenständig wie möglich leben zu können, muss die Wohnung oder das eigene Haus aber häufig den individuellen Bedürfnissen angepasst werden. Hierbei 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 01.01.1997 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. Dadurch ist der oft nur unter großen Schwierigkeiten oder sogar unmögliche „Gang zur Behörde“ nicht erforderlich. Die Beratung selbst ist kostenlos, unverbindlich und beinhaltet auch Fragen zur Finanzierung. Entscheidet sich der Ratsuchende für eine Veränderung, hilft die Wohnberatung bei der Umsetzung der Maßnahme, z.B. durch Beantragung von Zuschüssen oder Verhandlungen mit dem Vermieter.



Abbildung 9
 Geländer (vorher) Handlauf (nachher)

Ergebnisse

Die Zahl der umfassenden Beratungen, die in der Regel bei den Betroffenen zu Hause erfolgten, ist im Vergleich zum Vorjahr um rund 32 % gestiegen:

Abwicklung der Wohnberatung, Wohnanpassung		
	2003	2004
Hausbesuche / Beratungen (ohne telefonische Beratungen)	170	224
Art der durchgeführten Maßnahmen		
- bauliche Veränderung	47	72
- Hilfsmiteileinsatz	1	4
- Ausstattungsveränderung	6	6
Anzahl abgeschlossener Maßnahmen	122	139

Tabelle 5

Kapitel 5 Wohnberatung für ältere oder behinderte Menschen

Angaben zu den Betroffenen		
	2003	2004
unter 60 Jahre	38	32
- davon Pflegebedürftige	28	22
über 60 Jahre	78	86
- davon Pflegebedürftige	47	49
Betroffene insgesamt	116	118

Tabelle 6

Um den Bekanntheitsgrad der Wohnberatung weiter zu erhöhen, wurden 3 Vorträge zum Thema „Wohnraumanpassung“ vor unterschiedlichen Teilnehmergruppen gehalten. Die Wohnberatung hat zudem an der Messe „Reha Care“ teilgenommen und zwei Pressegespräche zum Thema „Wohnen im Alter“ geführt. Darüber hinaus wurde der Flyer „Wohnberatung für ältere oder behinderte Menschen“ aktualisiert.

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. Dieser Zuschuss ist u.a. einkommensabhängig: Bei Einhaltung der Einkommensgrenzen nach § 9 Wohnraumförderungsgesetz beträgt der Zuschuss bis zu 100 % der förderfähigen Kosten. Bei Überschreitung der Einkommensgrenzen bis maximal 50 % reduziert sich der Zuschuss um einen Eigenanteil in Höhe der prozentualen Überschreitung.

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.

Finanzierung der durchgeführten Maßnahmen (Mehrfachnennungen möglich)		
	2003	2004
Städtischer Zuschuss		
- Anzahl Maßnahmen	30	21
- Bewilligte Zuschüsse in Höhe von	119.094 EUR	96.200 EUR
Zuschuss Pflegekasse	38	49
Krankenkasse	1	4
Finanzierung durch Hauseigentümer	5	4
Finanzierung durch Eigenmittel	13	22
Finanzierung durch Amt 50	4	5
Landesdarlehen für Schwerbehinderte	0	0

Tabelle 7

Ausblick

Wohnberatung für demenziell Erkrankte

Primäre Zielgruppen sind bisher ältere Menschen mit und ohne Pflegebedarf sowie Menschen mit Behinderung. Demenziell erkrankte Menschen konnten allerdings nur in vergleichsweise geringem Umfang erreicht werden. Da angesichts der demographischen Entwicklung von einer steigenden Zahl Demenzerkrankter auszugehen ist, hat die Landesregierung gemeinsam mit den Kommunen und den Pflegekassen ein Modellprojekt „Wohnberatung für die in ihrer Alltagskompetenz eingeschränkten Menschen (demenziell Erkrankte)“ initiiert. Ziel des Projektes ist die Verbesserung der individuellen Wohnsituation demenziell erkrankter Menschen. Mit diesem Modellprojekt wird das bisherige Landesprojekt „Wohnberatung für Bürgerinnen und Bürger“ erweitert.

Umzugsmanagement

Nicht immer kann die vorhandene Wohnung an die Bedürfnisse der älteren oder behinderten Menschen angepasst werden, so dass der Umzug in eine andere Wohnung eine sinnvolle Alternative darstellt. Gerade ältere oder behinderte Menschen haben jedoch häufig Schwierigkeiten, eine geeignete Wohnung zu finden und den Umzug zu bewältigen. Infolgedessen verbleiben viele ältere und behinderte Menschen in der für ihre Bedürfnisse ungeeigneten Wohnung. Um diese Lücke in der Beratung und Unterstützung zu schließen, wird in der Wohnberatung Düsseldorf ein Umzugsmanagement für diesen Personenkreis eingerichtet.

Kapitel 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.

Das Kostenmietprinzip gilt nicht mehr für die ab 01.01.2003 geförderten Wohnungen. Für die bis zum 31.12.2002 geförderten Wohnungen sind jedoch weiterhin aufwändige Wirtschaftlichkeitsberechnungen aufzustellen. Die Gesetzesänderung blieb infolgedessen auch im Jahr 2004 ohne Einfluss auf das Arbeitsvolumen im Bereich der Mietpreiskontrolle.

Mietpreiskontrollen im preisgebundenen Wohnungsbau					
Jahr	Überprüfungen	Verstöße	festgesetzte Geldleistungen	Rückzahlung überzahlter Mieten an den Mieter *	
	WE	WE	EUR	EUR	WE
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
2003	5.370	147	0	14.830	6
2004	2.418	4	0	19.126	20

Tabelle 8

* auch aus Vorjahren

Neben den Kontrollaufgaben im engen Sinne wurden weitere Aufgaben wahrgenommen:

Weitere Aufgaben im Bereich der Kontrolle preisgebundener Mieten		
	2003	2004
Zustimmungsbescheide zur Modernisierung	38 / 975 WE	29 / 122 WE
Genehmigungen zum Ausbau von Zubehörräumen (§ 14 Abs.1 WoBindG)	1	0
Mietgenehmigungen / sonstige Genehmigungen	0	0
Mietgutachten	3	15 / 94 WE
Widerspruchsverfahren neu	0	2
Klageverfahren neu	2	0

Tabelle 9

Rechtsgrundlagen

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

Ergebnisse in Düsseldorf

Wohngeld soll einkommensschwachen Haushalten helfen, die Wohnkosten für angemessenen und familiengerechten Wohnraum zu tragen. Dabei wird Wohngeld als Mietzuschuss für Mieter/innen von Wohnungen und als Lastenzuschuss für selbst nutzende Eigentümer/innen von Eigenheimen und Eigentumswohnungen geleistet. Die Wohngeldzahlungen werden je zur Hälfte von Bund und den Ländern finanziert, die Personal- und Sachkosten werden von den Kommunen getragen.

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
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 %)
2003	27.388	14.972 (54,7 %)	4.888 (17,9 %)	3.108 (11,3 %)	2.558 (9,3 %)	1.862 (6,8 %)
2004	29.900	16.508 (55,2 %)	5.368 (18,0 %)	3.362 (11,2 %)	2.709 (9,1 %)	1.935 (6,5 %)

Tabelle 10

Soziale Stellung des Haushaltsvorstands

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

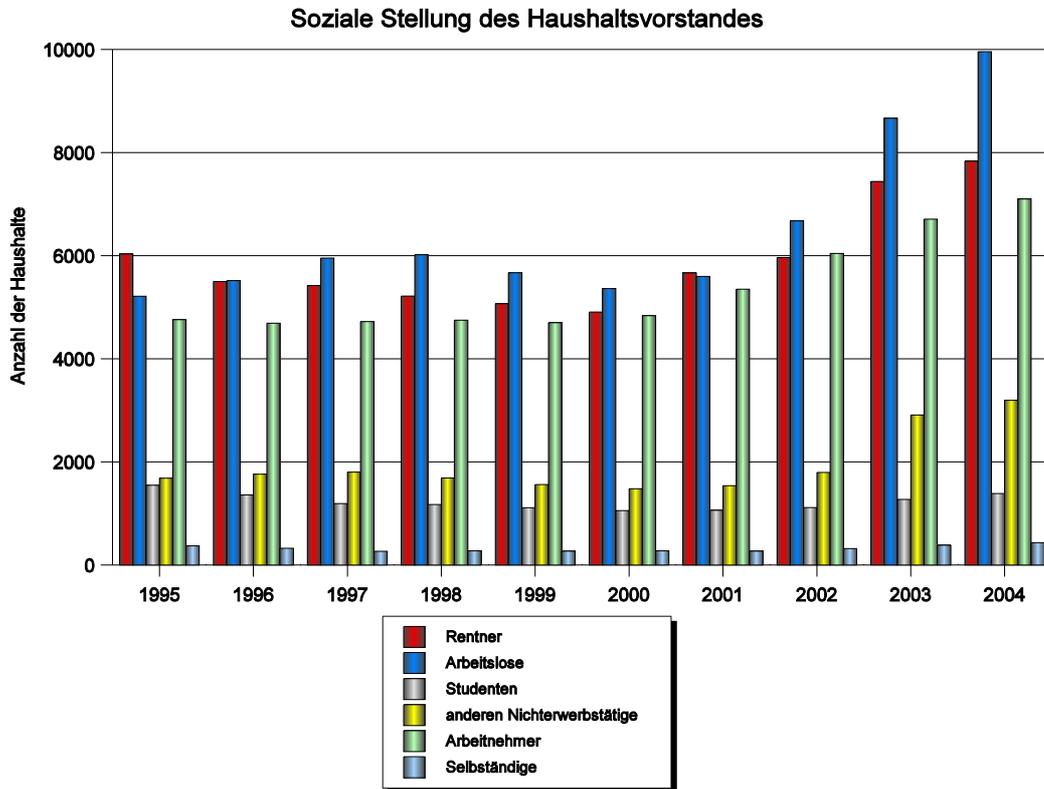


Abbildung 10

Durchschnittliche Wohngeldzahlung

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.

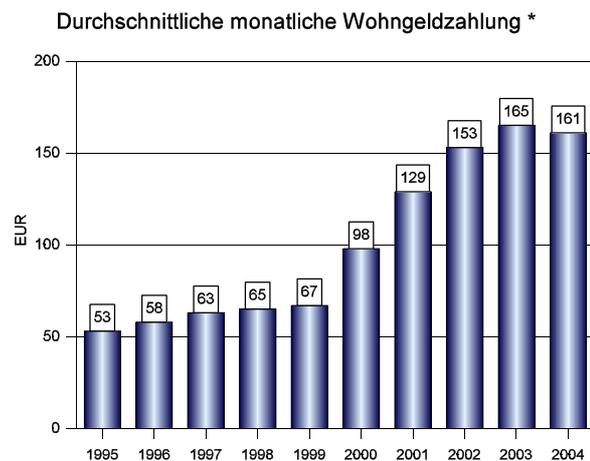


Abbildung 11

* 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

Auch das Wohngeldgesetz ist im Rahmen des Vierten Gesetzes für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt vom 24.12.2003 (so genanntes Hartz IV-Gesetz) geändert worden. So sind ab dem 1.1.2005 Empfänger von Transferleistungen (z.B. Arbeitslosengeld II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, Hilfe zum Lebensunterhalt) sowie die Mitglieder ihrer Bedarfsgemeinschaft vom Wohngeld ausgeschlossen. Deren angemessene Unterkunftskosten werden im Rahmen der jeweiligen Transferleistung berücksichtigt. Durch diese Rechtsänderung ist auch der besondere Mietzuschuss, der bis zum 31.12.2004 durch das Sozialamt bewilligt wurde, ersatzlos entfallen.

Die Zahl der Wohngeldempfänger/innen wird sich dadurch verringern. Verbindliche Angaben zur Anzahl der betroffenen Wohngeldhaushalte werden allerdings erst im Laufe des Jahres 2005 möglich sein.

Rechtsgrundlagen

Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG).

Allgemeiner Wohnberechtigungsschein

Die Zahl der Anträge auf allgemeinen Wohnberechtigungsschein haben sich gegenüber dem Vorjahr um rund 3 % verringert, bewegen sich aber weiterhin auf einem hohen Niveau.

Betrachtet man die verschiedenen Personengruppen, die einen Wohnberechtigungsschein erhalten haben, so zeigt sich, dass nach wie vor nahezu jeder zweite Wohnberechtigungsschein einer/m Alleinstehenden (48 %) erteilt wurde. Fast unverändert hoch ist mit 31 % auch der Anteil der Haushalte ohne deutsche Staatsangehörigkeit. Auf nunmehr 91,1% (2003: 89,8 %) hat sich der Anteil der so genannten "Minderverdienenden" weiterhin erhöht.

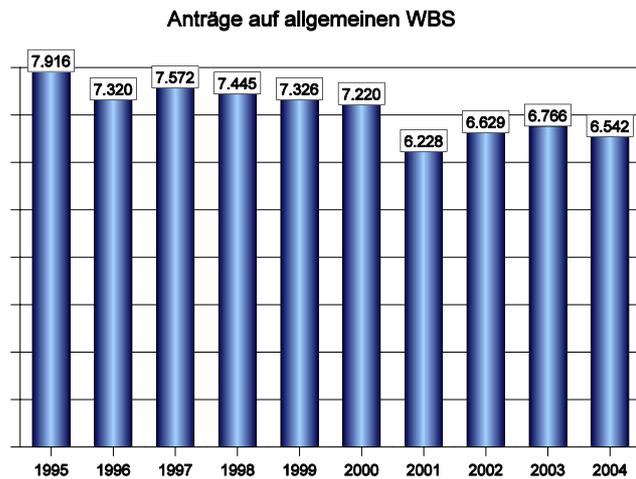


Abbildung 12

Personengruppen erteilter allgemeiner WBS 2004 *

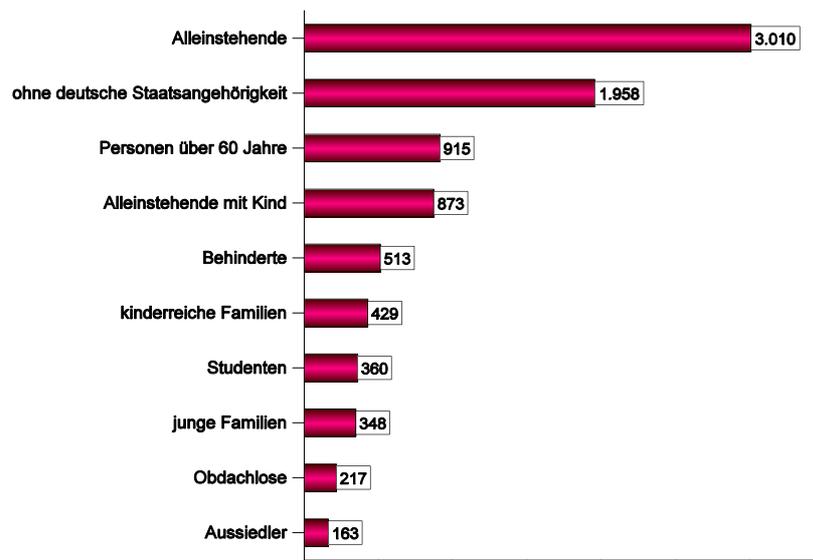


Abbildung 13
* Mehrfachnennungen möglich
WBS = Wohnberechtigungsschein

Kapitel 8 Wohnungswirtschaftliche Bescheinigungen

Gesamtüberblick wohnungswirtschaftliche Bescheinigungen

Gesamtüberblick wohnungswirtschaftliche Bescheinigungen		
	2003	2004
Anträge allgemeiner Wohnberechtigungsschein * ¹	6.766	6.542
• davon erteilt	6.502	6.316
• davon abgelehnt	264	226
Anträge „gezielter“ Wohnberechtigungsschein * ¹	64	67
• davon erteilt	59	64
• davon abgelehnt	5	3
Bezugsgenehmigungen	576	669
Anträge befristete Freistellung nach § 30 WoFG	254	258
• davon genehmigt	243	244
• davon abgelehnt	11	14
Anträge Genehmigung Zweckentfremdung (§ 7 WoBindG in Verbindung mit § 27 WoFG)	6	3
• davon genehmigt	6	3
Anträge Genehmigung Selbstnutzung (§ 7 WoBindG in Verbindung mit § 27 WoFG)	10	9
• davon genehmigt	10	9
• davon abgelehnt	0	0

Tabelle 11

*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 Wohnungsaustausches für eine bestimmte Wohnung erteilt.

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. Zur Stabilisierung der Bewohnerstruktur werden jedoch im Bedarfsfall auch Wohnungssuchende außerhalb dieser Kriterien in öffentlich geförderten Wohnraum vermittelt.

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 mit Berechtigten 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 Wohnungssuchenden der Kategorie "Verbesserungswunsch" versorgen sich in der Regel 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

Die Zahl der zum Jahresende registrierten wohnungssuchenden Haushalte befindet sich weiterhin auf hohem Niveau.

Im Berichtsjahr fanden insgesamt 2.591 Haushalte eine neue öffentlich geförderte Wohnung. 669 dieser Wohnungen wurden durch Ausübung des Besetzungsrechtes belegt.



Abbildung 14

Dringlichkeitsstufen der registrierten wohnungssuchenden Haushalte		
	31.12.2003	31.12.2004
Registrierte wohnungssuchende Haushalte gesamt	5.341	4.889
• davon Wohnungsnotfälle*	58	460
• davon Dringlichkeitsfälle*	1.803	1.411
• davon Verbesserungswunsch*	3.480	3.018

Tabelle 12

* nach WoFG bzw. WoBindG

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 wohnungssuchend registrierten Personen nahezu doppelt so hoch. Entsprechend groß ist auch der Anteil dieser Bevölkerungsgruppe bei der Belegung öffentlich geförderter Wohnungen.

Kapitel 9 Wohnungsvermittlung

Hinzu kommt, dass rund 89 % der registrierten wohnungssuchenden Haushalte die Einkommengrenzen 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.

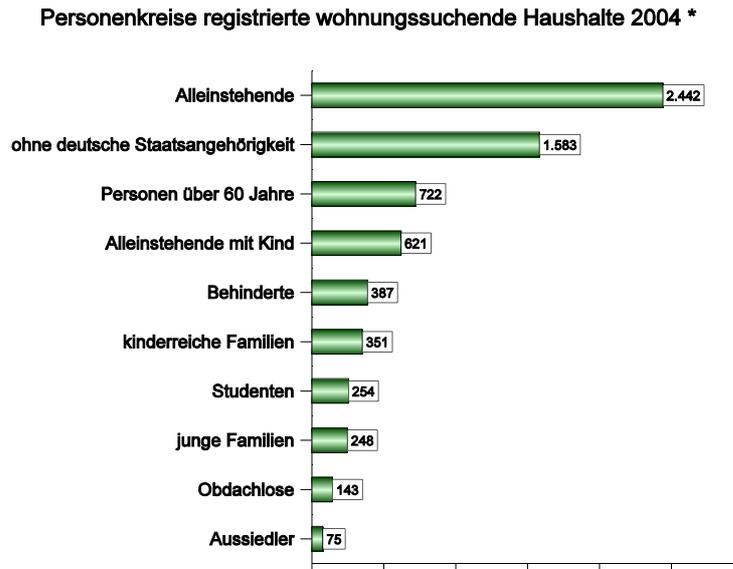


Abbildung 15
* Mehrfachnennungen möglich

Rechtsgrundlagen

Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), Kontroll-Richtlinien.

Bestand öffentlich geförderter Wohnungen in Düsseldorf

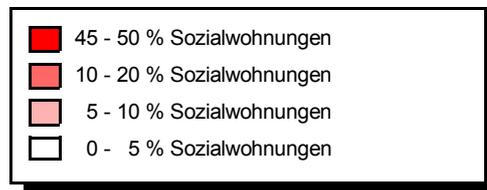
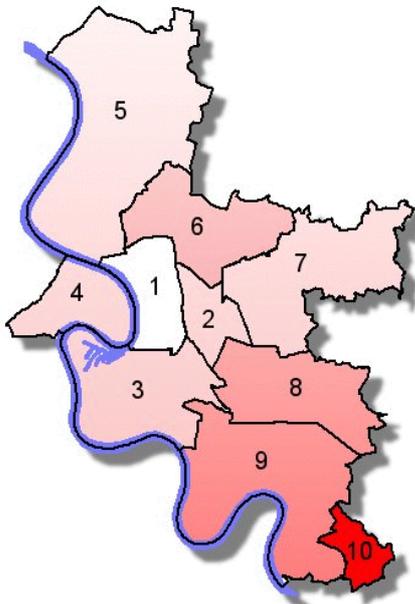
Der Bestand an preisgebundenen Wohnungen ist im Berichtsjahr um 829 auf 33.428 Mietwohnungen (Stand 31.12.2004) gesunken. Der Anteil preis- und belegungsgebundener Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand hat sich damit auf rund 10,2 % verringert.

Der Anteil preisgebundener Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Stadtbezirke:



Abbildung 16

Anteil der Sozialwohnungen am Wohnungsbestand in den Bezirken



Die Situation ist insbesondere im Hinblick auf den hohen Anteil von Wohnungen in der Nachwirkungsfrist unbefriedigend. So enden in den kommenden 10 Jahren bei rund 39% der noch vorhandenen Sozialwohnungen die Bindungen. Dieser Verlust an Sozialwohnungen kann durch den Neubau geförderter Wohnungen nicht kompensiert werden. Wie viele der 12.914 Wohnungen in der Nachwirkungsfrist in den kommenden Jahren „aus der Bindung fallen“, zeigt die nachfolgende Tabelle

Abbildung 17

Bindungsende der Wohnungen in der Nachwirkungsfrist (in Prozent)										
Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Anteil	12,16	22,03	17,34	15,85	7,11	4,62	15,9	1,84	2,63	0,52

Tabelle 13

Bestands- und Besetzungskontrollen

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

Bestands- und Besetzungskontrollen durch Außendienst *		
	2003	2004
Ortsbesichtigungen gesamt	3.567	3.548
• 1. Förderweg	3.361	3.384
davon in der Nachwirkungsfrist	1.309	1.241
• 2. Förderweg	206	164
Belegungsverstöße gesamt	125	127
• 1. Förderweg	114	124
davon in der Nachwirkungsfrist	59	52
• 2. Förderweg	11	3

Tabelle 14

* Angaben in WE

Verstöße gegen die Belegungsbindungen können u.a. durch die Erhebung von Geldleistungen geahndet werden. Die Gelder fließen zurück in die Förderung des sozialen Wohnungsbaus.

Ahndung von Belegungsverstößen		
	2003	2004
Anhörungen	35	35
Festsetzung von Geldleistungen	21	23
Widersprüche an die Bezirksregierung	10	11
Klageerwiderungen an das Verwaltungsgericht	3	3
Verfahren vor dem Verwaltungsgericht gesamt	3	5
• davon Klagen abgewiesen	0	3
• davon Klagen zurückgezogen	0	1

Tabelle 15

Verwaltungskostenbeitrag

Der Verwaltungskostenbeitrag für durchgeführte Bestands- und Besetzungskontrollen betrug

2002: 58.770 EUR

2003: 58.084 EUR.

2004: 57.031 EUR

Rechtsgrundlagen

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

Gesetzesänderungen

Wie schon im Tätigkeitsbericht 2003 unter "Ausblick" vermerkt wurde, trat am 01.01.2005 das 2. Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen (2. AFWoG NRW) in Kraft.

Die im Jahr 2004 berechneten Neuveranlagungen ab 01.01.2005 der Jahrgangsguppe II (Bewilligungsjahrgänge 1948 bis 1962 und 1974 bis 1981) erfolgten auf der Basis des neuen Gesetzes. Die Neuveranlagungen für die Jahrgangsguppen I und III im Jahre 2004, sowie der gesamte Änderungsdienst im Jahre 2004, erfolgten nach der bis zum 31.12.2004 geltenden Rechtslage.

Ergebnisse in Düsseldorf

Im Laufe des Jahres 2004 wurden die Neuveranlagungen für den Leistungszeitraum 01.01.2005 bis 31.12.2007 mit folgenden Ergebnissen bearbeitet:

Heranziehung der Jahrgangsguppe II (Bewilligungsjahrgänge 1948-1962 und 1974-1981) Leistungszeitraum 01.01.2005 - 31.12.2007	
Anzahl der Wohnungen	9.440
aufgeforderte Haushalte (nach Selektion der Ausnahmefälle)	6.369
Null-Mitteilungen (keine Zahlungspflicht)	3.969
Heranziehungsfälle gesamt	1.588
▪ davon mit 0,35 EUR/qm	290
▪ davon mit 0,75 EUR/qm	251
▪ davon mit 1,50 EUR/qm	215
▪ davon mit 2,00 EUR/qm	174
▪ davon mit 2,50 EUR/qm	126
▪ davon mit 3,00 EUR/qm	82
▪ davon mit 3,50 EUR/qm aufgrund von Einkommensnachweisen	52
▪ davon mit 3,50 EUR/qm ohne Einkommensnachweise	398

Tabelle 16

Weitere Arbeitsergebnisse:

Weitere Arbeitsergebnisse 2004		
	2003	2004
Beschränkungsanträge* wegen Miethöhe ges.	84	60
▪ davon Beschränkung vorgenommen	65	37
▪ davon Beschränkung abgelehnt	19	23
Neuberechnungen wegen Änderung der Verhältnisse (z.B. Auszug aus der Wohnung, dauerhafte Einkommensverringere- rung, Änderung der Einkommensgrenze)	2.738	1.177
Abgeschlossene Verwaltungsgerichtsverfahren	2	3
▪ davon Klage abgewiesen	2	3
Widersprüche gegen Festsetzungs- oder Änderungsbescheide ge- samt	130	25
▪ davon Widerspruch stattgegeben	16	13
▪ davon Widerspruch nach ergänzenden Informationen zurückgezo- gen	55	4
▪ davon Widersprüche an Bezirksregierung	59	8
hiervon Widerspruch durch Bezirksregierung stattgegeben	1	0

Tabelle 17

w 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:

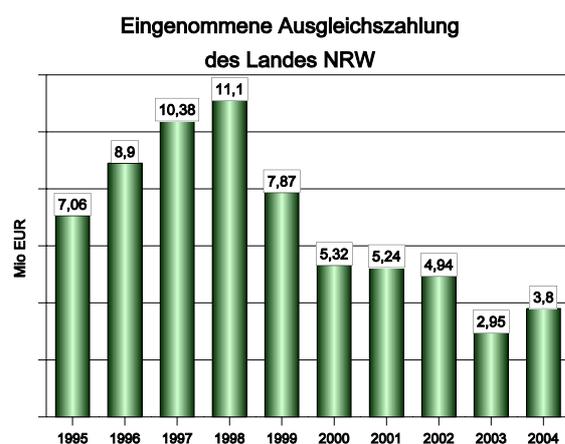


Abbildung 18



Abbildung 19

Die Einnahmen aus den Ausgleichszahlungen werden in den sozialen Wohnungsbau reinvestiert. In den vergangenen 10 Jahren wurden hiermit insgesamt 1.207 Wohnungen gefördert:



Verwaltungskostenbeiträge

Für die Tätigkeiten erhielt die Stadt folgende Verwaltungskostenbeiträge:

für 2002: 520.382,00 EUR

für 2003: 343.621,00 EUR

für 2004: Der Verwaltungskostenbeitrag wird erst Mitte 2005 ermittelt und beträgt 31 EUR je öffentlich geförderter Wohnung einer Jahrgangsgruppe und 36 EUR je Leistungsbescheid.

Ausblick

Im Laufe des Jahres 2005 sind keine gravierenden Änderungen zu erwarten. Erst zum 01.01.2006 werden sich die Einkommensgrenzen erhöhen, und zwar um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland insgesamt verändert hat. Die veränderten Einkommensgrenzen werden auf volle Zehn Euro abgerundet.

Bei den Neuveranlagungen der Jahrgangsgruppe III (Bewilligungsjahrgänge 1963 – 1973) ab 01.01.2006 werden die neuen Einkommensgrenzen schon berücksichtigt. Bei den Zahlungspflichtigen der Jahrgangsguppen I und II wird die am 01.01.2006 angetroffene Zahlungspflicht von Amts wegen pauschal um 0,25 EUR/qm verringert.

Rechtsgrundlagen

§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG).

Allgemeines zur Mietentwicklung in Düsseldorf

Über die Mietentwicklung in Düsseldorf gibt es keine amtlichen Jahreserhebungen. Die Mietentwicklung für eine Wohnung wird daher im Folgenden beispielhaft anhand der vom Mieterverein und dem Verein Düsseldorfer Haus- und Grundeigentümer erstellten Mietrichtwerttabelle dargestellt. Allerdings wurde im Jahr 2004 kein neuer Mietspiegel herausgegeben.

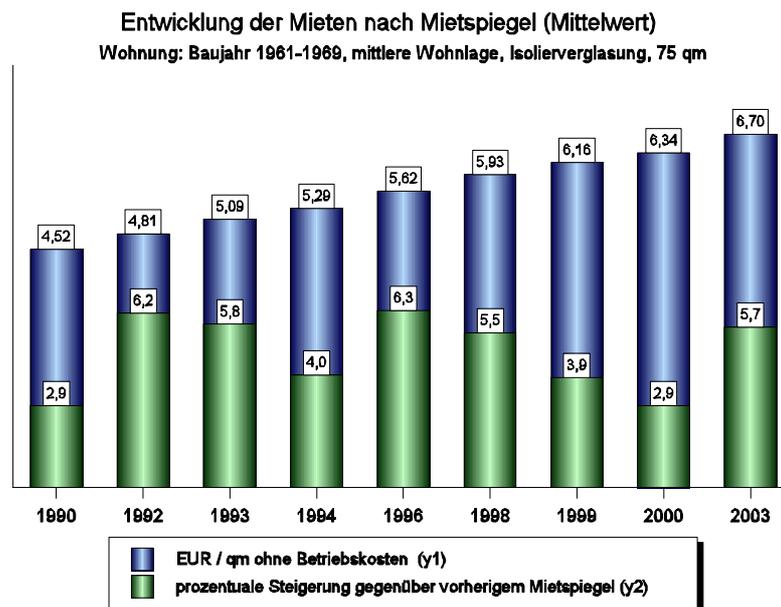


Abbildung 21

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.



Kapitel 12 Mietpreisüberwachung freifinanzierter Wohnungen

Arbeitsergebnisse Mietpreisüberwachung freifinanzierte Wohnungen				
Jahr	Verdachtsfälle (inkl. Fällen aus Vj.) Fälle	Verstöße WE	Erstattung an Mieter oder Sozialamt EUR	Bußgelder und Abführungsanordnungen EUR
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
2003	16	1	238	0
2004	4	1	0	0

Tabelle 18

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 19 Wohnungen wurden allerdings Ordnungsverfügungen erlassen. Dabei wurde für 4 Wohnungen ein Zwangsgeld in Höhe von insgesamt 36.000 Euro festgesetzt.

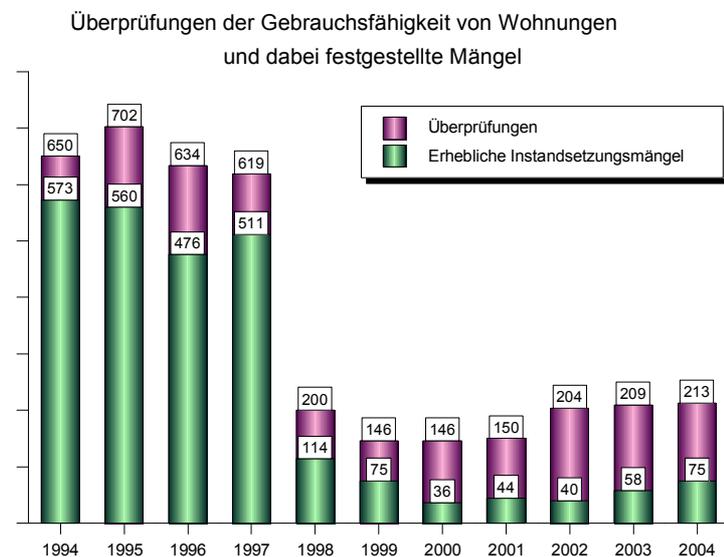


Abbildung 22

Kapitel 14 Überwachung Zweckentfremdungsverbot für 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, gilt das Verbot nur noch für Miet- und Genossenschaftswohnungen. Nach § 17 Abs. 3 des 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 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	Ermittlungsverfahren eröffnet	Verfahren eingestellt	Rückführung von Wohnungen		Bußgeldverfahren eingeleitet	Bußgeld/ 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
2003	149	67	15 WE	127 WE *	6	0
2004	154	75	15 WE	16 WE *	11	2

Tabelle 19 * die Wiederherstellung der Wohnnutzung wurde ohne Einleitung eines ordnungsbehördlichen Verfahrens erreicht

Der markanteste Zweckentfremdungsfall im Berichtsjahr war der Leerstand von insgesamt 124 Wohnungen im Stadtteil Lierenfeld. Die ursprünglich geplante Sanierung der Objekte war hier aus wirtschaftlichen Gründen gescheitert. Da die Möglichkeiten nach der Zweckent-

Kapitel 14 Überwachung Zweckentfremdungsverbot für Wohnraum

fremdungsverordnung ausgeschöpft sind, wird derzeit durch das Bauverwaltungsamt geprüft, ob ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot in Frage kommt.

Genehmigungsverfahren

Im Jahr 2004 wurden Zweckentfremdungsgenehmigungen für insgesamt 249 Wohnungen erteilt. 150 dieser Wohnungen entfallen wegen Abbruch, 99 Wohnungen werden in Büro- oder Gewerberaum umgewandelt.

Erteilte Genehmigungen Abbruch und Umwandlung										
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Abbruch	52	72	106	81	67	110	136	99	213	150
Umwandlungen	61	168	50	82	40	80	159	69	42	99

Tabelle 20

Als Ersatz für den entfallenden Wohnraum werden insgesamt 264 neue Wohnungen als Ersatz erstellt, sowie Abstandssummen in Höhe von 324.851 EUR gezahlt. In den Fällen, in denen kein neuer Wohnraum angeboten werden kann, wird die Genehmigung in der Regel befristet und mit Auflagen zur Zahlung von Abstandssummen versehen. Im Jahr 2004 wurden hierfür Abstandssummen in Höhe von 324.851 EUR erhoben.

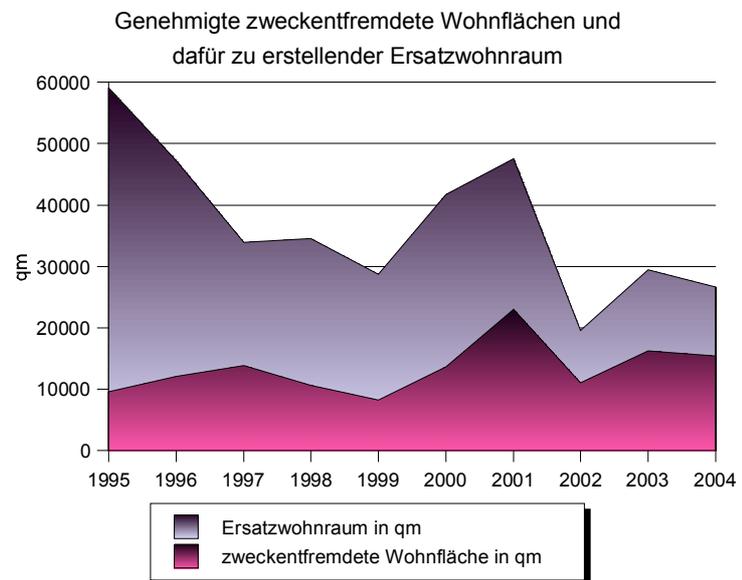


Abbildung 23

Zum 1. Dezember 2004 wurde die im Jahr 2003 im Amt für Wohnungswesen eingerichtete “Zentrale Fachstelle für Wohnungsnotfälle” dem Sozialamt zugeordnet. Die verschiedenen Aufgabenbereiche innerhalb des Wohnungsamtes wurden infolgedessen neu strukturiert. Das Amt für Wohnungswesen stellt sich nunmehr wie folgt dar:

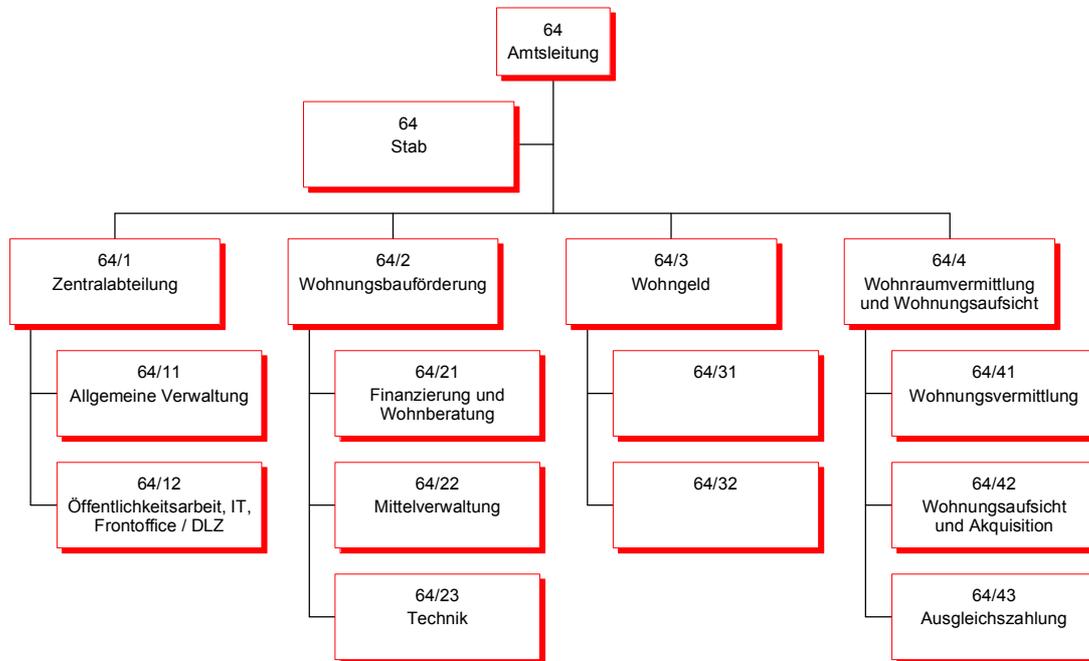


Abbildung 24

Aufgrund der Neustrukturierung wird auf die Darstellung der Arbeitsergebnisse aus den Bereichen “Beratung für Wohnungsnotfälle”, “Beratung für Wohnungslose” und “Unterkünfte” verzichtet. Die wesentlichen Daten und Fakten finden sich im Geschäftsbericht des Sozialamtes.

Ende 2004 wurde der Wohnungsmarktbericht 2004 fertiggestellt. Aufgrund der Kommunalwahlen hatte sich die Zusammenstellung der erforderlichen Daten verzögert. Der Wohnungsmarktbericht wurde dem Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung in der Sitzung vom 25.01.2005 vorgestellt.

Das Wohnungsbauprogramm wurde mit Stand Oktober 2004 fortgeschrieben. Neben der Aktualisierung der verfügbaren Wohnbauflächen in Düsseldorf wurde die jährliche Zielsetzung angepasst. Das geänderte Wohnungsbauprogramm wurde vom Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung am 25.01.2005 beschlossen.

Herausgegeben von der
Landeshauptstadt Düsseldorf
Der Oberbürgermeister
Amt für Wohnungswesen

Verantwortlich
Armin Bank

Redaktion und Gestaltung
Dagmar Anger

Druck
Stadtdruckerei

www.duesseldorf.de/wohnen/dokumentation
Düsseldorf, März 2005

Nachdruck nur mit Quellenangabe gestattet