



Wohnungsamt
Landeshauptstadt Düsseldorf

Geschäftsbericht 2005

Amt für Wohnungswesen



Titelfoto

Bauvorhaben Straelener Weg in Düsseldorf-Lichtenbroich
Kosten- und flächensparendes Bauen

Zusammenfassung	1
Förderung des Neu-, Um- und Ausbaus von Mietwohnungen	3
Förderung von Eigentumsmaßnahmen	6
Förderung von Modernisierung und Energieeinsparung	8
Wohnberatung für ältere oder behinderte Menschen	10
Mietpreiskontrolle preisgebundener Wohnungen	15
Wohngeld	16
Wohnungswirtschaftliche Bescheinigungen	19
Wohnungsvermittlung	20
Bestands- und Besatzungskontrolle	24
Ausgleichszahlung	26
Mietpreisüberwachung freifinanzierter Wohnungen	29
Überwachung der Gebrauchsfähigkeit von Wohnraum	30
Überwachung Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum	31

Abbildung 1	Bewilligungen Neu-, Um- und Ausbau von Mietwohnungen	3
Abbildung 2	Grundriss geförderte Gruppenwohnungen	4
Abbildung 3	Geförderte Eigentumsmaßnahmen	6
Abbildung 4	Neubaukosten geförderte Einfamilienhäuser	6
Abbildung 5	Erwerbskosten geförderter Eigentumsmaßnahmen (Bestand)	7
Abbildung 6	Foto: Zugang vorher	11
Abbildung 7	Foto: Zugang nachher	11
Abbildung 8	Soziale Stellung des Haushaltsvorstandes (Wohngeld)	17
Abbildung 9	Durchschnittliche monatliche Wohngeldzahlung	18
Abbildung 10	Anträge auf allgemeinen WBS	19
Abbildung 11	Personenkreise erteilter allgemeiner WBS	19
Abbildung 12	Registrierte wohnungssuchende Haushalte	21
Abbildung 13	Personenkreise registrierte wohnungssuchende Haushalte	22
Abbildung 14	Akquirierte freifinanzierte Wohnungen	22
Abbildung 15	Bestand preis- und belegungsgebundener Wohnungen	24
Abbildung 16	Anteil der Sozialwohnungen am Wohnungsbestand in den Bezirken	24
Abbildung 17	Bindungsende der Wohnungen in der Nachwirkungsfrist	25
Abbildung 18	Eingenommene Ausgleichszahlung des Landes NRW	27
Abbildung 19	Eingenommene Ausgleichszahlung der Stadt Düsseldorf	27
Abbildung 20	Aus eingenommener Ausgleichszahlung geförderte Wohnungen ...	27
Abbildung 21	Mietentwicklung in Düsseldorf am Beispiel einer 70 qm großen Wohnung	29
Abbildung 22	Überprüfungen der Gebrauchsfähigkeit von Wohnungen und dabei festgestellte Mängel	30
Abbildung 23	Genehmigte zweckentfremdete Wohnfläche und dafür zu erstellender Ersatzwohnraum	32

Tabelle 1	Förderung von Mietwohnungen und Wohnheimplätzen in den Stadtbezirken	3
Tabelle 2	Finanzierung Modernisierung (ModR) Land NRW	8
Tabelle 3	Finanzierung Modernisierung Stadt Düsseldorf	9
Tabelle 4	Flingern / Oberbilk - Stadtteil mit besonderem Erneuerungsbedarf	9
Tabelle 5	Angaben zu den Betroffenen (Wohnberatung)	10
Tabelle 6	Abwicklung der Wohnberatung, Wohnanpassung	11
Tabelle 7	Finanzierung der durchgeführten Maßnahmen (Wohnberatung)	11
Tabelle 8	Mietpreiskontrollen im preisgebundenen Wohnungsbau	15
Tabelle 9	Kontrolle preisgebundener Mieten: Weitere Aufgaben	15
Tabelle 10	Anzahl der Personen im Haushalt (Wohngeld)	17
Tabelle 11	Wohnungswirtschaftliche Bescheinigungen	19
Tabelle 12	Dringlichkeitsstufen der vorgemerkten wohnungssuchenden Haushalte	21
Tabelle 13	Bestands- und Besetzungskontrollen durch Außendienst	25
Tabelle 14	Ahndung von Belegungsverstößen	25
Tabelle 15	Heranziehung der Jahrgangsgruppe III (Bevilligungsjahrgänge 1963 - 1973); Leistungszeitraum 01.01.2006 - 31.12.2008	26
Tabelle 16	Ausgleichszahlung: Weitere Arbeitsergebnisse	26
Tabelle 17	Arbeitsergebnisse Mietpreisüberwachung freifinanzierte Wohnungen .	29
Tabelle 18	Verfahren wegen des Verstoßes gegen das Zweckentfremdungsverbot	31
Tabelle 19	Erteilte Genehmigungen - Abbruch und Umwandlungen	32

Bestand an Sozialwohnungen

Der Bestand an Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen ist um 1.797 auf 31.631 Wohnungen gesunken. 11.720 dieser Wohnungen befinden sich in der Nachwirkungsfrist.

Förderung von Mietwohnungen

Im Jahr 2005 wurden 14 Bauvorhaben mit insgesamt 146 Wohnungen gefördert. Zusätzliche Brachflächendarlehen wurden für ein Bauvorhaben mit 38 Wohnungen bewilligt.

Förderung von Eigentum

90 Eigentumsmaßnahmen wurden gefördert, und zwar 58 Einfamilienhäuser und 32 Eigentumswohnungen. Seit 2004 ist ein deutlicher Rückgang der Förderzahlen, insbesondere bei den Eigentumswohnungen, zu verzeichnen. Hier wirken sich die Vorgaben der Wohnraumförderungsbestimmungen hinsichtlich der Geschosshöhe negativ aus.

Wohnberatung für ältere oder behinderte Menschen

Die Zahl der Beratungen ist weiter gestiegen.

Das Angebot der Wohnberatung wurde im Herbst 2005 um die Aufgabenfelder "Vermittlung von senioren- und rollstuhlgerechten Wohnungen" sowie "Umzugsmanagement" erweitert.

Wohngeld

Im Jahr 2005 bezogen 16.999 Haushalte Wohngeld. Aufgrund der gesetzlichen Änderungen hat sich die Zahl der Haushalte erheblich verringert. Der Verwaltungsaufwand pro Fall ist im Vergleich zu den Vorjahren jedoch deutlich gestiegen.

Wohnberechtigungsschein (WBS)

Insgesamt wurden 6.549 allgemeine Wohnberechtigungsscheine beantragt.

6.303 Wohnberechtigungsscheine wurden erteilt, davon 47 % für Alleinstehende, 33 % an Haushalte ohne deutsche Staatsangehörigkeit. 89 % der Haushalte sind minderverdienend.

Wohnungsvermittlung

Am 31.12.2005 waren 4.770 wohnungssuchende Haushalte registriert. Bei 49 % dieser Haushalte handelt es sich um Alleinstehende, 34 % sind ohne deutsche Staatsangehörigkeit, 90 % sind minderverdienend.

Zusätzlich müssen weitere 602 Obdachlose und Aussiedler, die derzeit noch in Notunterkünften wohnen, mit "Normalwohnungen" versorgt werden.

Rechtsgrundlagen

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

Förderung von Mietwohnungen

Im Jahr 2005 wurden 14 Bauvorhaben mit insgesamt 146 Wohnungen gefördert. Sechs dieser Wohnungen wurden durch Nutzungsänderung zuvor gewerblich genutzter Flächen (Kantine, Arztpraxen und Büroräume) errichtet.

Zusätzliche Brachflächendarlehen konnten ausschließlich für das Bauvorhaben Junkersstraße mit 38 Wohnungen bewilligt werden. Die Mittel werden für den Abriss eines ehemaligen Speditionsbetriebes sowie die Entsorgung des Bodens eingesetzt. Für die anderen Vorhaben haben die Voraussetzungen für die Brachflächenförderung nicht vorgelegen.

Zur Stärkung des Mietwohnungsbaus in Kommunen mit hohem Mietniveau (Mietenstufen 4 bis 6; Düsseldorf = Mietenstufe 6) hat das Ministerium für Bauen und Verkehr NRW im September 2005 die Förderpauschalen pro qm Wohnfläche erhöht:

- So stiegen für Düsseldorf die Pauschalen für die
 - Einkommensgruppe A auf 1.200 Euro (vorher 1.100 Euro),
 - für die Einkommensgruppe B auf 765 Euro (vorher 585 Euro) je Quadratmeter Wohnfläche.

Gleichzeitig wurde im Rahmen der Brachflächenförderung der Abriss von Wohngebäuden im Zusammenhang mit der Umstrukturierung hoch verdichteter Wohnsiedlungen der sechziger und siebziger Jahre als förderfähige Maßnahme aufgenommen.

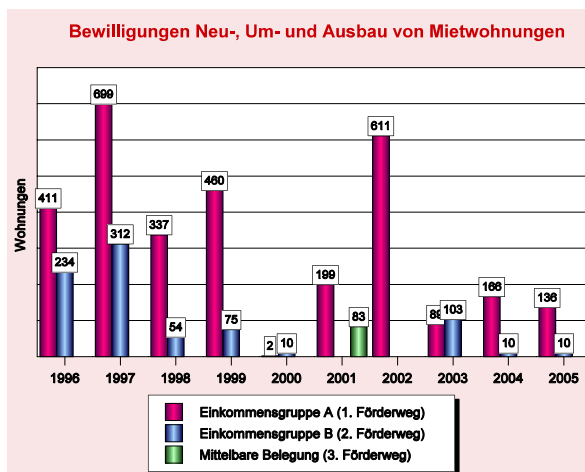


Abbildung 1

Stadtbezirke	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	gesamt
1	61	-	-	-	-	192	-	76	4	333
2	18	75	56	2	21	80	-	54	38	344
3	116	82	192	10	123	216	136	-	2	877
4	32	52	95	-	83	18	-	-	-	280
5	400	17	-	-	-	-	-	-	-	417
6	171	-	132	-	9	98	56	46	-	512
7	46	-	6	-	-	-	-	-	102	154
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	146	3.356

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 Appartements mit Gemeinschaftsfläche oder als Wohnschlafräume mit Gemeinschaftsfläche erstellt werden. Sie sollen möglichst in Gebäuden mit Mietwohnungen traditionellen Zuschnitts integriert werden.

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.

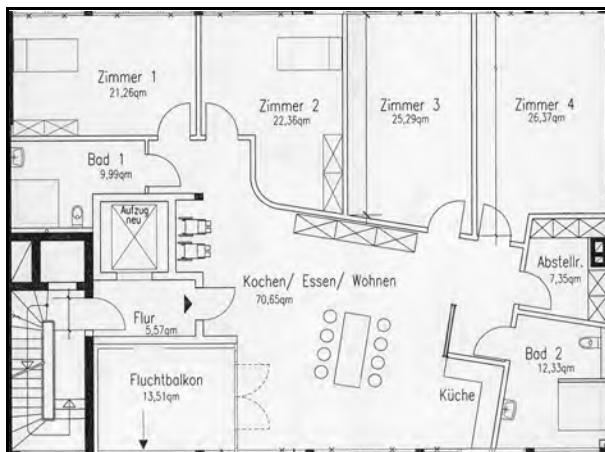


Abbildung 2
Grundriss geförderte Gruppenwohnungen

Im Jahr 2005 wurden erstmals zwei Gruppenwohnungen mit jeweils 4 Wohnschlafräumen für behinderte Menschen nach den vorgenannten Bestimmungen gefördert. Die vollständig roll-

stuhlgerichten Wohnungen befinden sich innerhalb eines Objektes, das als integratives Wohnprojekt für Menschen mit und ohne Behinderungen konzipiert wurde. In erster Linie soll behinderten Bewohnern ein weitgehend selbstständiges Leben ermöglicht werden.

Die bereits zu Beginn des Jahres 2005 verbesserten Förderkonditionen für Gruppenwohnungen und Pflegewohnplätze wurden im September 2005 erneut angepasst:

- Zusatzdarlehen von 20.000 Euro pro eingebautem Pflegebad,
- Zusatzdarlehen von 3.000 Euro pro Appartement, Wohnschlafraum oder Pflegewohnplatz, bei Einbau eines Aufzuges, der für den Liegendtransport geeignet ist, max. 60.000 Euro pro Liegendaufzug
- Erhöhung des Darlehens für Pflegewohnplätze bei Einrichtungen bis 24 Plätze auf 57.100 Euro (+ 7.100 Euro).

Um weitere Investoren für diese neuen Wohnformen zu gewinnen, wurden im Dezember 2005 Vertreterinnen und Vertreter Düsseldorfer Wohnungsunternehmen und Wohlfahrtsverbänden bereits realisierte bzw. geplante Projekte aus anderen Städten vorgestellt. Aufgrund dieser gezielten Informationsarbeit sowie einer intensivierten Öffentlichkeitsarbeit werden für die kommenden Jahre weitere Förderanträge erwartet.

Förderung von Wohnheimplätzen

Im Berichtsjahr wurden in den Stadtteilen Rath und Flingern-Süd Wohnheime für behinderte Menschen mit jeweils 24 Plätzen nach den Wohnheimbestimmungen des Landes NRW gefördert.

Ausblick

Am 01.02.2006 hat das Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW das Wohnraumförderungsprogramm 2006 sowie die neuen Wohnraumförderungsbestimmungen vorgestellt. Danach ergeben sich neben den bereits erwähnten Verbesserungen vom September 2005 keine weiteren grundlegenden Änderungen.

Rechtsgrundlagen

Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB).

Ergebnisse in Düsseldorf

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 90 Eigentumsmaßnahmen (2004:122), und zwar 58 Einfamilienhäuser (2004: 54) und 32 Eigentumswohnungen (2004: 68), gefördert.

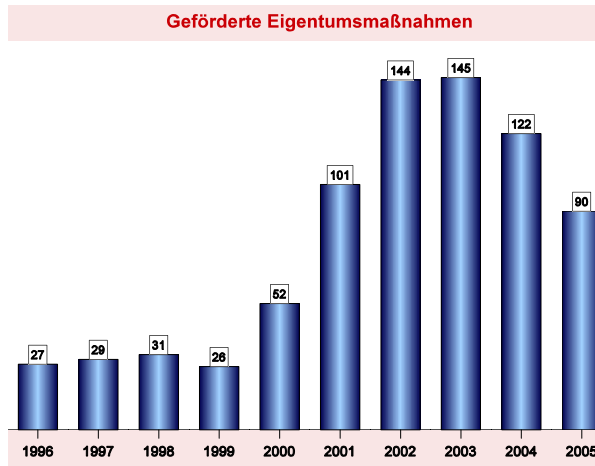


Abbildung 3

Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr zeigt sich insbesondere, stärker noch als in 2004, bei den Eigentumswohnungen: Hier sanken die Zahlen um rd. 52,3%, während die Förderung im Einfamilienhausbereich um rund 9,3% gestiegen ist. Nach wie vor erschwerte die Beschränkung auf die in den Wohnraumförderungsbestimmungen seit 2004 vorgeschriebene Viergeschossigkeit von Gebäuden die Förderung von Eigentumswohnungen.

Darüber hinaus wurde bereits im Wohnungsmarktbericht 2005 dargestellt, dass aufgrund der gestiegenen Preise sowohl für gebrauchte als auch für neue Eigentumswohnungen ein genereller

Rückgang entsprechender Kauffälle zu verzeichnen ist.

Trotz dieser sinkenden Tendenz wurden für Düsseldorf gute 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 2005 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

Abgebildet sind die Gesamtbaukosten. Die reinen Baukosten sind auf der Grundlage der Förderanträge nicht mehr verlässlich auszuwerten, weil hierzu häufig keine Angaben gemacht werden.

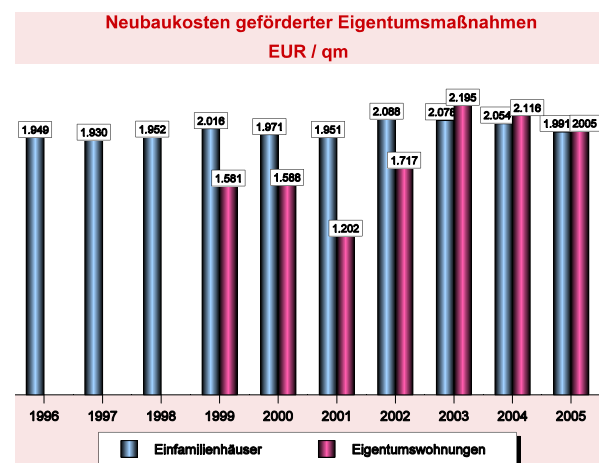


Abbildung 4

Seit 2003 werden die Kosten des Erwerbs im Bestand gesondert erfasst. Bereits im Jahr 2004 war ein deutlicher Kostenanstieg bei den Einfamilienhäusern zu verzeichnen. Diese Tendenz hat sich im Jahr 2005 fortgesetzt. Die Kosten für "gebrauchte" Einfamilienhäuser liegen damit nahezu genauso hoch wie die der Neubauten.

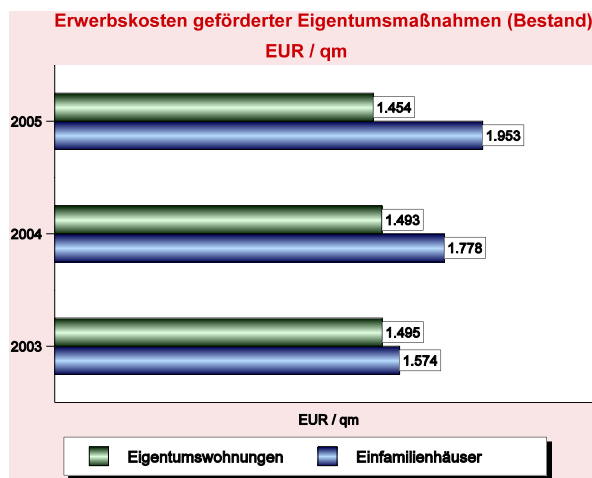


Abbildung 5

Bei den Kosten für bestehende Eigentumswohnungen ist demgegenüber ein leichter Rückgang der Kosten zu verzeichnen.

Ausblick

Zur verstärkten Förderung von selbstgenutztem Eigentum wurden im Wohnraumförderungsprogramm 2006 die für das Land NRW bereitgestellten Fördermittel um 80 Mio. auf 560 Mio. Euro erhöht. Weitere wesentliche Verbesserungen ergeben sich aus den neuen Wohnraumförderungsbestimmungen. Dies sind u.a. :

- die Erhöhung der zulässigen Überschreitung der Einkommensgrenzen von 30% auf 40% ,
- die Erhöhung der Fördergrundpauschalen und
- die Abschaffung der Beschränkung auf die Viergeschossigkeit; lediglich Eigentumswohnungen in Hochhäusern bleiben von der Förderung ausgeschlossen.

Rechtsgrundlagen

Richtlinien zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in NRW (ModR2001), Städtische Modernisierungsrichtlinien, städtische Richtlinien "Düsseldorf fördert grüne Innenhöfe, begrünte Dächer und neugestaltete Fassaden".

Modernisierungsprogramm des Landes NRW

Bis zum 31.12.2005 förderte das Land NRW Modernisierungen sowie Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung von Wohngebäuden, die vor 1970 bezugsfertig wurden.

Gefördert wurde mit Darlehen von bis zu 60% der als förderfähig anerkannten Modernisierungskosten. Die Darlehen werden für die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung (15 Jahre bei vermieteten Wohnungen) mit 0,5% verzinst und sind mit 2 % zu tilgen. Zusätzlich ist ein jährlicher Verwaltungskostenbeitrag von 0,5 % zu zahlen.

Finanzierung Modernisierung (ModR) Land NRW		
	2004	2005
Anträge	13 WE	5
Bewilligungen	13 WE	2
• bewilligte Darlehen EUR	222.400	50.200
• damit geförderte Mietwohnungen	12 WE	0
• damit gefördertes Eigentum	1 WE	2 WE
Belegungs- und Mietpreisbindung für freifinanzierte WE (15 Jahre)	13 WE	2 WE

Tabelle 2

Aufgrund der Mietpreis- und Belegungsbindungen sowie der Koppelung von Modernisierung und Energieeinsparung wurde das Modernisie-

rungsprogramm auch im Jahr 2005 kaum angenommen.

Das Ministerium für Bauen und Verkehr NRW hat die Förderprogramme nach den ModR2001 zugunsten neuer Schwerpunkte der investiven Bestandsförderung eingestellt. Künftig werden bauliche Maßnahmen zur Modernisierung und Energieeinsparung nur noch über die entsprechenden Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gefördert bzw. finanziert.

Ab 2006 werden nach den neuen "Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in NRW" (RL BestandsInvest 2006) bindungsfreie Darlehen zur barrierefreien Umgestaltung bestehenden Wohnraums gewährt. Hierdurch soll die flexible Nutzbarkeit vorhandener Wohnungen, insbesondere auch durch ältere Menschen, gefördert werden.

Gefördert werden darüber hinaus künftig

- bauliche Anpassungen und Modernisierungen von bestehenden Alten- und Pflegeheimen
- wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus bei hochverdichteten Sozialwohnungsbeständen der 1960er und 1970er Jahre in Verbindung mit integrierten Bewirtschaftungskonzepten, soweit sie noch mindestens 5 Jahre den öffentlich-rechtlichen Bindungen unterliegen.

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 Kos-

ten gewährt. Dabei müssen die Kosten der Maßnahmen je Wohnung mindestens 2.045 Euro betragen. Gefördert werden anrechenbare Kosten bis 20.452 Euro je Wohnung.

Finanzierung Modernisierung Stadt Düsseldorf

	2004	2005
Städtischen Mittel	51.129 EUR	51.129 EUR
Anträge	5 WE	1 WE
Bewilligungen	4 WE	1 WE
Bewilligte Zuschüsse	8.044 EUR	5.301 EUR
Modernisierungskosten gesamt	19.306 EUR	13.252 EUR
Durchschnittliche Modernisierungskosten je WE	4.826 EUR	13.252 EUR

Tabelle 3

Projekt Flingern/Oberbilk - "Soziale Stadt NRW"

Im Mai 2000 wurden in Düsseldorf die Stadtteile Flingern-Süd und Oberbilk in das Landesprogramm "Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf" (jetzt "Soziale Stadt NRW") aufgenommen. Seitdem fördert die Landeshauptstadt Düsseldorf im Rahmen eines städtischen Programms auch die Begrünung von Innenhöfen und Dächern sowie die Neugestaltung von 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.

Projekt Flingern/Oberbilk
Stadtteil mit besonderem Erneuerungsbedarf

	2004	2005
Anträge gesamt	33	44
Bewilligungen	29	31
• davon Fassadenneugestaltung	28	30
• davon Innenhofbegrünung	1	0
• davon Dachbegrünung	0	1
Bewilligte Zuschüsse gesamt (EUR)	198.168	162.815

Tabelle 4

Allgemeines

Ziel der Wohnberatung ist es, älteren oder behinderten Menschen eine möglichst lang andauernde selbständige Lebensführung oder eine angemessene Pflege in der eigenen Wohnung zu ermöglichen und dadurch vorzeitige Heimunterbringung zu vermeiden. Dieses Ziel kann erreicht werden durch individuelle Anpassungsmaßnahmen in der vorhandenen Wohnung oder durch Umzug in eine den Bedürfnissen entsprechende Wohnung.

Um älteren oder behinderten Menschen umfassende Unterstützung rund um das Thema "Leben in der eigenen Wohnung" anbieten zu können, wurde das Aufgabenspektrum der Wohnberatung im September 2005 erweitert. Die Aufgabenfelder der Wohnberatung umfassen nunmehr

- die Wohnraumanpassung
- die Vermittlung von senioren- und rollstuhlgerechten Wohnungen
- das Umzugsmanagement.

Das Beratungsangebot besteht seit 1989 und wird seit 1993 im Rahmen eines Projektes mit Mitteln des Landes NRW gefördert. Seit dem 01.01.1997 sind auch die Pflegekassen an der Finanzierung der Wohnberatung beteiligt.

Wohnraumanpassung

Die meisten Menschen wollen so lange wie möglich in ihrer vertrauten Umgebung leben. Viele Wohnungen werden jedoch den besonderen Anforderungen des Alters oder einer Behinderung nicht gerecht und müssen den individuellen Bedürfnissen angepasst werden, z.B. durch Austausch der Badewanne gegen eine ebenerdige Dusche, Verbreiterung von Türen, Anbringen von Handläufen und Haltegriffen.

Angaben zu den Betroffenen

	2004	2005
unter 60 Jahre	32	48
- davon Pflegebedürftige	22	23
über 60 Jahre	86	111
- davon Pflegebedürftige	49	57
Betroffene insgesamt	118	159

Tabelle 5

Beratungspraxis

In der Regel erfolgt die erste Kontaktaufnahme telefonisch, insbesondere durch Betroffene, Angehörige, Krankenhaussozialdienste, Pflegedienste, Pflegekassen oder das Pflegebüro des Amtes für soziale Sicherung und Integration.

Wird eine weitergehende Unterstützung gewünscht, berät der Architekt der Wohnberatung die Betroffenen in der eigenen Wohnung umfassend über die bautechnischen Möglichkeiten, so dass der oft nur unter großen Schwierigkeiten oder sogar unmögliche „Gang zum Amt“ nicht erforderlich ist. Die kostenlose und unverbindliche Beratung erfolgt einkommens- sowie altersunabhängig und umfasst auch Fragen zur Finanzierung der Anpassungsmaßnahme.

Unterstützung bei Wohnraumanpassungen

Entscheidet sich der Betroffene für eine Veränderung, hilft die Wohnberatung ggf. bei der Umsetzung der Maßnahme durch

- Verhandlungen mit dem Vermieter
- Prüfung der Kostenangebote
- Sicherstellung der Finanzierung
- Abnahme der Baumaßnahme und Kostenabrechnung.



Abbildung 6
Zugang vorher



Abbildung 7
Zugang nachher (Rampe)

Umfang und Intensität der Unterstützung sind dabei sehr unterschiedlich, wobei sich in der Praxis gezeigt hat, dass insbesondere Alleinstehende auf die Unterstützung durch die Wohnberatung angewiesen sind.

Abwicklung der Wohnberatung, Wohnanpassung

	2004	2005
Erstberatungen (ohne telefonische Beratungen)	132	171
Hausbesuche	212	226
Mit Unterstützung der Wohnberatung abgeschlossene Maßnahmen	139	134
Art der durchgeführten Maßnahmen		
▪ bauliche Veränderung	72	46
▪ Hilfsmiteileinsatz	4	3
▪ Ausstattungsveränderung	6	2

Tabelle 6

Finanzierung der durchgeführten Wohnanpassungen

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 Zu-

schuss 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.

**Finanzierung der durchgeführten Maßnahmen
(Mehrfachnennungen möglich)**

	2004	2005
Städtischer Zuschuss		
▪ Bewilligungen insgesamt *	21	33
▪ in Höhe von EUR	96.200	154.166
▪ Fälle (realisiert und abgeschlossen)	34	14
▪ in Höhe von EUR	121.858	66.024
Zuschuss Pflegekasse	49	30
Krankenkasse	4	1
Finanzierung durch Hauseigentümer	4	6
Finanzierung durch Eigenmittel	22	15
Finanzierung durch Amt 50 (Eingliederungshilfe)	5	6
Landesdarlehen (Schwerbehinderte)	0	0

Tabelle 7

Durch den Einsatz der städtischen Mittel konnten zahlreiche Maßnahmen umgesetzt werden, die ansonsten an der Finanzierung gescheitert wären.

Vermittlung von senioren- und rollstuhl-gerechten Wohnungen

Kann die bisher genutzte Wohnung nicht bedarfsgerecht angepasst werden, kommt unter Umständen der Umzug in eine neue Wohnung in Frage. Die Vermittlung entsprechender Wohnungen erfolgte bis Herbst 2005 durch eine andere Abteilung des Wohnungsamtes, wurde aber im September 2005 organisatorisch der Wohnberatung zugeordnet.

In der Regel haben die Ratsuchenden kein konkretes Wohnungsangebot in Aussicht, wenn sie erstmals mit der Wohnberatung Kontakt aufnehmen. Um gezielt nach einer passenden Wohnform suchen zu können, müssen daher zunächst die persönlichen Wohnungswünsche, -bedürfnisse und -möglichkeiten ermittelt werden.

Öffentlich geförderte senioren- oder rollstuhl-gerechte Wohnungen

Soll eine öffentlich geförderte senioren- oder rollstuhl-gerechte Wohnung bezogen werden, ist ein Wohnberechtigungsschein (WBS) erforderlich. Die Wohnberatung unterstützt die Betroffenen hierbei, indem die Formulare auf Wunsch zugesandt werden, Hilfestellung beim Ausfüllen angeboten wird oder, bei Bedarf, der Antrag im Rahmen eines Hausbesuchs ausgefüllt wird.

Sobald die/der Betroffene über einen Wohnberechtigungsschein verfügt, kann - soweit verfügbar - eine senioren- oder rollstuhl-gerechte Wohnung aus dem Kontingent der Wohnberatung oder eine geeignete Wohnung aus dem übrigen Bestand an geförderten Wohnungen vermittelt werden. Seit 1998 müssen alle öffentlich geförderten Wohnungen barrierefrei erstellt werden und können damit auch für ältere oder behinderte Menschen geeignet sein.

Die Nachfrage nach öffentlich geförderten Seniorenwohnungen übersteigt allerdings bei weitem das Angebot. Für derzeit 14 Wohnanlagen mit 526 Wohnungen, die aufgrund ihrer Anbindung an eine Begegnungsstätte oder ihr Angebot an Betreuungsleistungen besonders geeignet sind, müssen aufgrund der hohen Anzahl an Bewerbern sogar Wartelisten geführt werden.

Auch die Nachfrage nach rollstuhl-gerechten Wohnungen ist weitaus größer als das bestehende Angebot. Dies gilt umso mehr, als oftmals aufgrund einer akuten Notlage (z.B. Unfall) kurzfristig eine Wohnung gefunden werden muss. Deshalb werden auch Wohnungen an Rollstuhlfahrer vermittelt, die nur bedingt für diesen Personenkreis geeignet sind. Dies ist z.B. der Fall, wenn der Zugang zu einer Wohnung zwar barrierefrei, aber das Badezimmer nicht behindertengerecht ausgestattet ist. In diesen Fällen wird eine Wohnungsanpassung durch die Wohnberatung durchgeführt.

Freifinanzierten Wohnungen

Ratsuchende, die aufgrund ihres Einkommens keinen Wohnberechtigungsschein erhalten, sind auf das Angebot an freifinanzierten Wohnungen angewiesen. Auch in diesen Fällen ist die Wohnberatung bei der Wohnungssuche behilflich.

Auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt sind behindertengerechte Wohnungen allerdings nur schwer erhältlich, so dass die Wohnung oftmals den besonderen Bedürfnissen angepasst werden muss. Diese Anpassung wird dann häufig durch die Wohnberatung begleitet.

Ergebnisse

Im Jahr 2005 konnten durch die Wohnberatung 55 Rollstuhlfahrer mit Wohnraum versorgt werden (2004: 61). Zahlen über die Vermittlung se-

niorengerechter Wohnungen liegen bisher nicht vor, werden ab 2006 aber erfasst.

Umzugsmanagement

Gerade ältere oder behinderte Menschen haben häufig Schwierigkeiten, einen Umzug zu bewältigen. Infolgedessen verbleiben viele Betroffene in einer für ihre Bedürfnisse ungeeigneten Wohnung. Um auch in diesen Fällen Unterstützung anbieten zu können, wurde das Aufgabenspektrum der Wohnberatung zum 01.09.2005 um das Umzugsmanagement erweitert.

Aufgabenspektrum

Durch beratende, organisatorische und praktische Hilfen sollen Vorbehalte gegen einen Umzug ausgeräumt, die Umzugsbereitschaft älterer oder behinderter Menschen gefördert und die Durchführung von Umzügen erleichtert bzw. ermöglicht werden. Das Aufzeigen von Perspektiven, eine vertrauensbildende Beratung zum Abbau von Ängsten und Informationen über Unterstützungsmöglichkeiten sind daher Kernelemente der Beratungstätigkeit.

Konkret beinhaltet die Unterstützung durch die Wohnberatung folgende Schwerpunkte:

- umfassende Information über die verschiedenen Arbeitsschritte im Zusammenhang mit einem Umzug
- Begleitung bei der Wohnungsbesichtigung
- Abwicklung behördlicher Formalitäten (z.B. Antrag Wohnberechtigungsschein, Meldeformalitäten)
- Vermittlung von Hilfen bei der Verwertung überzähligen Mobiliars
- Beantragung finanzieller Hilfen (Wohngeld, Leistungen gemäß Sozialgesetzbuch, Leistungen aus der Pflegeversicherung)
- Hilfe bei der Auswahl von Umzugsunterneh-

men, Hilfskräften und Handwerkern

- Information über unterstützende Hilfen und Kontakte unter Berücksichtigung des neuen Stadtteils (Bezirkssozialdienst, Seniorentreffs, Netzwerken, Selbsthilfegruppen, etc.)
- Begleitung notwendiger Anpassungsmaßnahmen in der neuen Wohnung

Das Umzugsmanagement ist somit ein weiteres wichtiges Instrument zur bedarfsgerechten Wohnungsversorgung im Alter oder bei Behinderung. Gleichzeitig kann durch Umzug älterer Menschen von einer (zu) großen in eine kleinere Wohnung eine bessere Ausnutzung des Wohnungsbestandes erreicht werden, da die "große" Wohnung dann z.B. Familien zur Verfügung steht. Ältere Menschen wiederum können unter Umständen von Wohnkosten entlastet werden.

Finanzielle Hilfen

Wie bei der Wohnraumanpassung können für bestimmte Maßnahmen im Zusammenhang mit einem Umzug städtische Zuschüsse gewährt werden.

Öffentlichkeitsarbeit

Um sowohl Betroffene, deren Angehörige sowie Multiplikatoren über die verschiedenen Angebote der Wohnberatung zu informieren, wird eine umfassende Öffentlichkeitsarbeit betrieben. So hat die Wohnberatung im Berichtsjahr an folgenden Veranstaltungen teilgenommen:

- Standbetreuung auf der Messe "Reha-Care"
- Werkstattverfahren der Bau- und Spargenossenschaft zur Planung einer altengerechten Wohnanlage
- Seniorentag in Gerresheim
- Senioren-Info-Reihe "Älter werden in Düsseldorf" in Kooperation mit dem Pflegebüro des Amtes für soziale Sicherung und Integration

- und der VHS zum Thema “Unbeschwert zu Hause leben - auch bei Pflegebedürftigkeit“
- Infoveranstaltung des Demenz-Servicezentrums für die Region Düsseldorf
 - mehrere Vorträge vor unterschiedlichen Teilnehmergruppen zum Thema “Wohnen im Alter”.

Ende 2005 wurde mit der Aktualisierung der Broschüre “Wohnen für Seniorinnen und Senioren” begonnen. Diese, im Jahr 2003 gemeinsam mit dem Amt für soziale Sicherung und Integration erstellte Broschüre, enthält umfassende Informationen zur Wohnberatung, geförderten Seniorenwohnungen, Anbietern von “Betreutem Wohnen” sowie Seniorenresidenzen in Düsseldorf. Aufgrund der hohen Nachfrage wird die Broschüre, die im Frühjahr 2006 vorliegen wird, mit einer Auflage von 7.000 Exemplaren erstellt.

Rechtsgrundlagen

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

Die Gesetzesänderung blieb infolgedessen auch im Jahr 2005 ohne Einfluss auf das Arbeitsvolumen im Bereich der Mietpreiskontrolle.

Neben den Kontrollaufgaben im engen Sinne wurden weitere Aufgaben wahrgenommen:

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.

Kontrolle preisgebundener Mieten: Weitere Aufgaben

	2004	2005
Zustimmung zur Modernisierung	29 / 122 WE	18 / 218 WE
Genehmigungen Ausbau Zuhörräume (§ 14 Abs.1 WoBindG)	0	0
Mietgenehmigungen und sonstige Genehmigungen	0	0
Mietgutachten	15 / 94 WE	4/114
Widerspruchsverfahren neu	2	1

Tabelle 9

Mietpreiskontrollen im preisgebundenen Wohnungsbau

Jahr	Überprüfungen	eingeleitete Verfahren	festgesetzte Geldleistungen	Rückzahlung überzahlter Mieten an den Mieter *	
	WE	WE	EUR	EUR	WE
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	81	15.952	140.892	180
2001	4.055	13	3.502	102.741	120
2002	1.703	98	10.233	56.768	30
2003	5.370	154	0	14.830	6
2004	2.418	18	0	19.126	20
2005	3.415	36	0	5.542	7

Tabelle 8

Rechtsgrundlagen

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

Allgemeines

Das Wohngeld soll einkommensschwachen Haushalten helfen, die Wohnkosten für einen angemessenen und familiengerechten Wohnraum zu tragen. Wohngeld wird dabei als Mietzuschuss für Mieter/innen von Wohnungen und als Lastenzuschuss für selbst nutzende Eigentümer/innen von Eigenheimen und Eigentumswohnungen geleistet. Es wird je zur Hälfte von Bund und den Ländern finanziert, während die Kommunen im Rahmen der ihnen übertragenen Auftragsangelegenheit die Personal- und Sachkosten übernehmen.

Entwicklung des Wohngelds seit 2001

Mit der lange erwarteten Neufassung des Wohngeldgesetzes zum 01.01.2001 wurden die zuschussfähigen Höchstbeträge für Miete und Belastung um ca. 20% angehoben und die Wohngeldbeträge insgesamt erhöht. Eine Neuregelung erfolgte auch bei den Zahlungen von Mietzuschüssen für Empfänger von Leistungen der Sozialhilfe und der Kriegsopferfürsorge.

Ab dem 01.01.2002 wurde das Wohngeld auf Euro umgestellt und Düsseldorf erhielt als einzige Stadt in NRW die Mietenstufe VI (höchste Stufe).

Durch das am 01.01.2003 in Kraft getretene Gesetz über eine bedarfsorientierte Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (GSiG) fielen die bisherigen Empfänger von Sozialhilfe aus dem pauschalen Wohngeldbezug heraus und mussten wieder - wie vor der Pauschaleinführung

1991 - Tabellenwohngeld bei der Wohngeldstelle beantragen. Dies betraf überwiegend Rentner/innen und Bewohner/innen von Altenheimen.

Das Wohngeldgesetz hat im Rahmen des Vierten Gesetzes für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt (Hartz IV) vom 24.12.2003 weitere umfangreiche Änderungen erfahren, die zum Teil bereits ab 01.01.2004 in Kraft traten.

Anlass für diese grundlegende Wohngeld-Reform war die Zusammenführung der Arbeitslosenhilfe und der Sozialhilfe zu der neuen Sozialleistung "Grundsicherung für Arbeitsuchende" (Zweites Sozialgesetzbuch-SGB II):

Seit 01.01.2005 sind Empfänger von Transferleistungen (z.B. Arbeitslosengeld II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung oder 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 Haushalte, die Wohngeld beziehen, hat sich auf Grund der gesetzlichen Änderungen zum 01.01.2005 zwar erheblich verringert, insgesamt ist der Verwaltungsaufwand des einzelnen Wohngeldfalles im Vergleich zu den Vorjahren jedoch deutlich höher geworden, z.B. durch die seit 2004 hinzugekommenen Bußgeldbescheide (bei Verletzung der Mitteilungspflichten) und Strafanzeigen (wegen falscher Angaben) sowie den Aufhebungen aufgrund des Bezuges von Transferleistungen.

Haushaltsgröße der Wohngeldempfänger in Düsseldorf

Wohngeld soll angemessenes familien-gerechtes Wohnen sichern (§ 1 WoGG). Die nachstehende Tabelle zeigt jedoch, dass vor allem Allein-stehende Wohngeld beanspruchen.

Dies spiegelt die gesellschaftliche Ent-wicklung vor allem in Großstädten wider. Dort ist die Tendenz zu immer mehr Ein-Personen-Haushalten be-sonders häufig vorzufinden.

Die Erhöhung der Einkommensgren-zen in den Jahren 2001 und 2002 ha-ben hier keine Veränderungen bewirkt.

Jahr	Haushalte gesamt	Anzahl der Personen im Haushalt				
		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 %)
2005	16.999	9.734 (57,3 %)	2.925 (17,2 %)	1.781 (10,5 %)	1.483 (8,7 %)	1.076 (6,3 %)

Tabelle 10

Soziale Stellung des Haushaltsvorstands in Düsseldorf

Wohngeld wird von Haushal-ten bezogen, die ein weit un-terdurchschnittliches Ein-kommen haben.

Insbesondere für nicht er-werbstätige Bürger stellt Wohngeld einen wichtigen Bestandteil der sozialen Siche-rung dar.

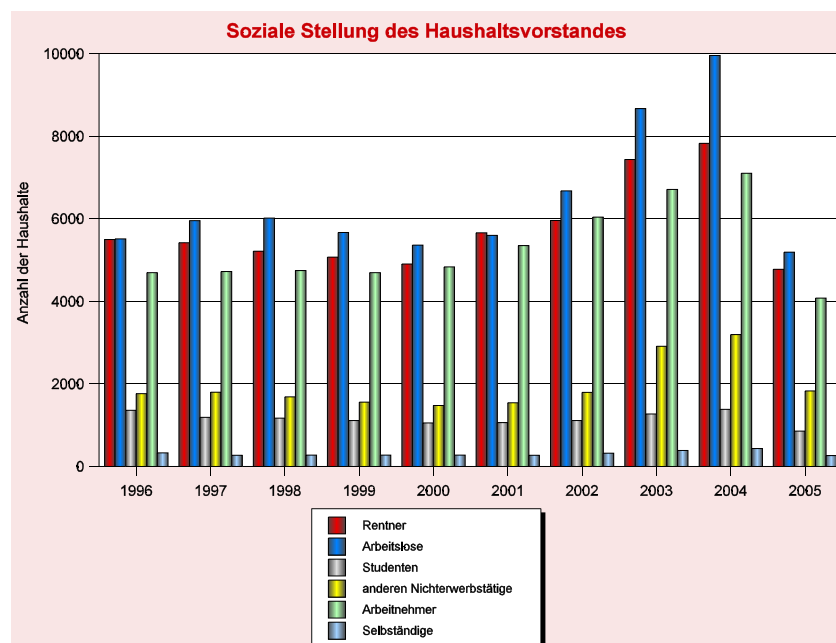


Abbildung 8

Durchschnittliche Wohngeldzahlung in Düsseldorf

Aufgrund der Erhöhung der Einkommens- und Mietobergrenzen am 01.01.2002 stieg die durchschnittliche Wohngeldzahlung deutlich an. Dabei profitierten große Haushalte mehr als kleine Haushalte von den Wohngeldnovellen 2001/2002. Damit wurde der familienorientierten Komponente in der Gesetzgebung Rechnung getragen.

Im Berichtsjahr ist die durchschnittliche Wohngeldzahlung um rund 10 % auf 145 Euro monatlich gesunken, da seit 01.01.2005 die Empfänger von Transferleistungen vom Wohngeld ausgeschlossen sind.

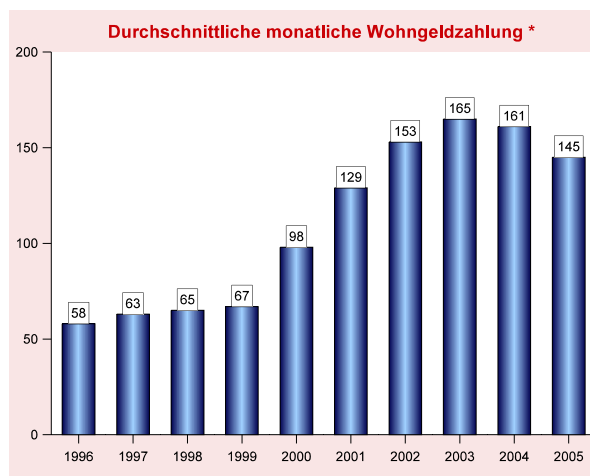


Abbildung 9

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

Ausblick

Koalitionsvereinbarung CDU/ CSU /SPD - Ausschnitt Wohngeld (B I 6.10 Wohnungswesen): "Das Wohngeld wird weiterhin der sozialen Absicherung des Wohnens dienen. Wohngeld ist keine Subvention, sondern eine Fürsorgeleistung. Bund und Länder werden das Wohngeldrecht zügig mit dem Ziel einer deutlichen Vereinfachung überprüfen."

Wohngeld wird auch in den nächsten Jahren weiter durch Bund und Land gewährt.

Datenabgleich nach § 37 b WoGG

Ab 2006 wird ein automatisierter Abgleich mit Daten anderer Sozialleistungsträger bei allen wohngeldberechtigten Personen vorgenommen. Darüber hinaus wird das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW (LDS) ab Ende Januar 2006 einen internen Datenabgleich durchführen, um einen Doppelbezug von Wohngeld in NRW zu verhindern. Es ist davon auszugehen, dass hierdurch der Umfang der zu bearbeitenden Rückforderungen weiter zunehmen wird.

Rechtsgrundlagen

Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG).

Allgemeiner Wohnberechtigungsschein

Die Zahl der Anträge auf allgemeinen Wohnberechtigungsschein bleibt seit Jahren auf einem unverändert hohen Niveau.

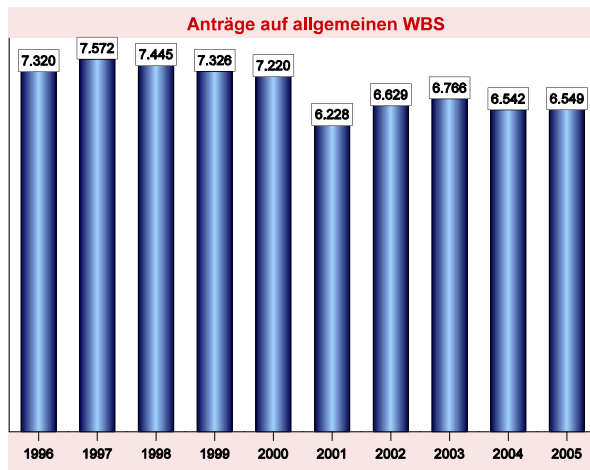


Abbildung 10

Betrachtet man die verschiedenen Personenkreise, die einen Wohnberechtigungsschein erhalten

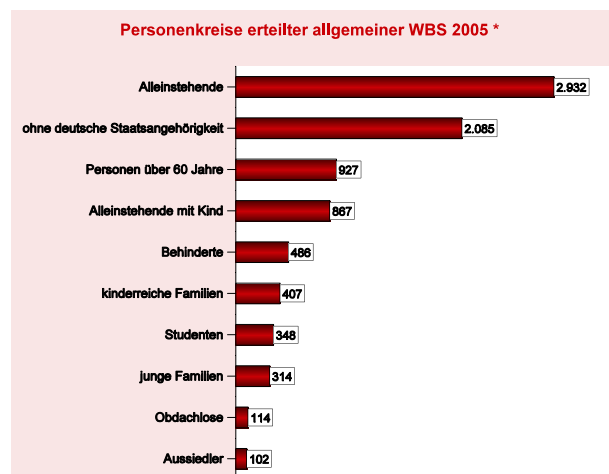


Abbildung 11

* Mehrfachnennungen möglich
WBS = Wohnberechtigungsschein

haben, so zeigt sich, dass nach wie vor nahezu jeder zweite Wohnberechtigungsschein einer/m allein Stehenden (45 %) erteilt wurde. Noch einmal gestiegen ist mit 32 % der Anteil der Haushalte ohne deutsche Staatsangehörigkeit. Mit 89 % liegt die Zahl der so genannten "Minderverdienenden" weiterhin auf sehr hohem Niveau.

	2004	2005
Anträge allg. Wohnberechtigungsschein	6.542	6.549
• davon erteilt	6.316	6.303
• davon abgelehnt	226	246
Anträge befristete Freistellung (§ 30 WoFG)	258	291
• davon genehmigt	244	285
• davon abgelehnt	14	6
Anträge Zweckentfremdung (§ 7 WoBindG i.V.m. § 27 WoFG)	3	7
• davon genehmigt	3	7
Anträge Selbstnutzung (§ 7 WoBindG i.V.m. § 27 WoFG)	9	8
• davon genehmigt	9	6
• davon abgelehnt	0	2

Tabelle 11

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 weist einen bestimmten Haushalt zu.
- Benennungsrecht: Das Wohnungsamt kann dem Eigentümer (mindestens drei) wohnungssuchende Haushalte zur Auswahl benennen, aus denen der Eigentümer dann den künftigen Mieter auswählt.
- Allgemeines Belegungsrecht: Der Eigentümer darf eine geförderte Wohnung nur gegen Vorlage eines in NRW gültigen Wohnberechtigungs-scheins 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 hier-

zu 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 Haushalte außerhalb dieser Kriterien in öffentlich geförderten Wohnraum vermittelt.

Sozialwohnungen, für die nur ein allgemeines Belegungsrecht besteht, unterlagen 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. Die Landesregierung NRW verlängerte die Überlassungsverordnung nicht über den 31.12.2005 hinaus, da sich nach deren Auffassung der Sinn der Verordnung in ausreichendem Maße durch den fast flächendeckenden Abschluss von freiwilligen Belegungsvereinbarungen zwischen den zuständigen Stellen und der Wohnungswirtschaft erfüllte.

Mit dem Arbeitskreis der Düsseldorfer Wohnungsunternehmen schloss das Wohnungsamt eine Belegungsvereinbarung gemäß der seinerzeitigen Überlassungsverordnung ab, 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. Die Belegungsvereinbarung gilt fort, wenn sie nicht bis zum 30. November eines jeden Jahres einseitig gekündigt wird. Aus Sicht des Wohnungsamtes hat sich die Regelung bewährt.

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

Ergebnisse in Düsseldorf

Die Zahl der zum Jahresende registrierten wohnungssuchenden Haushalte befindet sich, insbesondere im Hinblick auf die schrumpfenden Bestände an Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen, weiterhin auf hohem Niveau (siehe hierzu auch Seite 22).

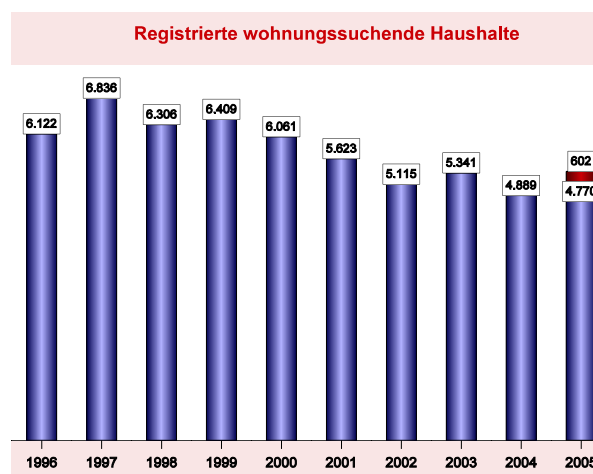


Abbildung 12

Zusätzlich zu den 4.770 bereits registrierten wohnungssuchenden Haushalten müssen weitere 602 Obdachlose und Aussiedler, die derzeit noch in Notunterkünften wohnen, mit "Normalwohnraum" versorgt werden. Die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte liegt damit insgesamt bei 5.372.

Im Berichtsjahr fanden insgesamt 2.773 Haushalte eine neue öffentlich geförderte Wohnung. 579 dieser Wohnungen wurden durch Ausübung des Besetzungsrechtes belegt.

Dringlichkeitsstufen der vorgemerkten wohnungssuchenden Haushalte

	31.12.2004	31.12.2005
Wohnungssuchende Haushalte gesamt	4.889	5.372
• davon Wohnungsnotfälle (inkl. Haushalte in Notunterkünften)	460	1.523
• davon Dringlichkeitsfälle	1.411	1.016
• davon Verbesserungswunsch	3.018	2.833

Tabelle 12

Verhinderung einseitiger Bewohnerstrukturen

Die Schaffung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen haben im 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.

Diese Ziele lassen sich jedoch nicht immer erreichen. So liegt der Anteil ausländischer Haushalte bei den registrierten Wohnungssuchenden mit 32% nahezu doppelt so hoch wie im städtischen Durchschnitt. Entsprechend groß ist auch der Anteil dieser Bevölkerungsgruppe bei der Belegung öffentlich geförderter Wohnungen.

Hinzu kommt, dass rund 90 % der registrierten wohnungssuchenden Haushalte die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus um mehr als 20% unterschreiten und damit dringend auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind. Angesichts der aktuellen Arbeitsmarktsituation wird mit einer Verbesserung der Situation nicht gerechnet.

Bei der Belegung wird daher bereits im Vorfeld versucht, eine sozialverträgliche Mischung der verschiedenen Bevölkerungsgruppen und unterschiedlichen Einkommensverhältnisse zu erreichen. Im Hinblick auf den stark schrumpfenden Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen wird das Ziel der Verhinderung einseitiger Belegungsstrukturen für das Wohnungsamt, aber auch für die Vermieter, immer schwieriger zu erreichen.

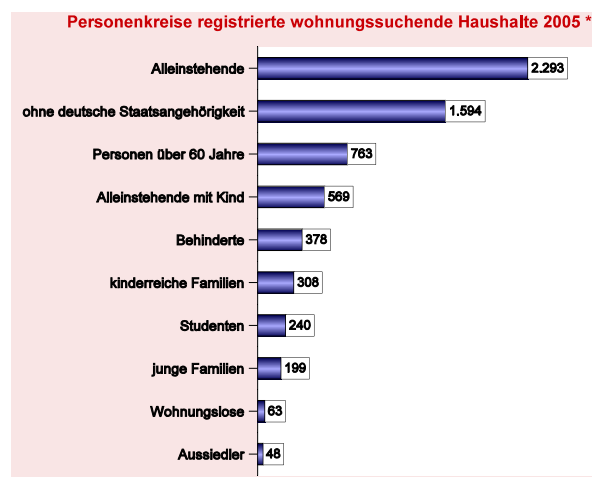


Abbildung 13
* Mehrfachnennungen möglich

Wohnraumakquisition

Das Angebot an geförderten Wohnungen reicht häufig nicht aus, um alle Haushalte zu versorgen, die als wohnungssuchend vermerkt sind. Insbesondere für Menschen mit körperlichen Beein-

trächtigungen, sozialen Schwierigkeiten, Wohnungslose und Aussiedler in Notunterkünften steht nicht ausreichend geförderter Wohnraum zur Verfügung. Für diese Personenkreise werden daher zusätzlich preiswerte frei finanzierte Wohnungen gesucht.

Hierzu wertet die Wohnraumakquisition des Wohnungsamtes u.a. die Angebote in Tageszeitzungen aus und nimmt Kontakt mit Vermietern auf. Die so "reservierten" preiswerten Wohnungen werden dann über verschiedene städtischen Stellen (Wohnungsvermittlung des Wohnungsamtes, Amt für soziale Sicherung und Integration, Jugendamt, Gesundheitsamt) an dort vorgemerkte wohnungssuchende Haushalte weitergeleitet.

Bis zum Abschluss eines Mietvertrages übernimmt die Wohnraumakquisition die Koordination zwischen dem Vermieter und weiteren Stellen der Stadtverwaltung. Im Einzelfall kann auch die Fortsetzung der Betreuung oder die Festlegung eines Ansprechpartners nach Vertragsabschluss vereinbart werden.

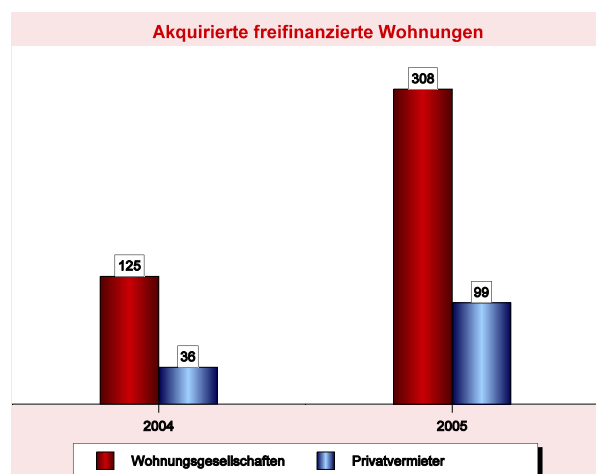


Abbildung 14

Durch Zusammenarbeit mit Wohnungsunternehmen sowie privaten Vermietern wurden im Jahr 2005 insgesamt 407 Wohnungen akquiriert.

Das Angebot der Leistung befindet sich derzeit noch im Aufbau, wird aber angesichts des Rückgangs an geförderten Wohnungen für die Versorgung einkommensschwacher Haushalte an Bedeutung gewinnen.

Rechtsgrundlagen

Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), Kontroll-Richtlinien.

Bestand öffentlich geförderter Wohnungen in Düsseldorf

Der Bestand an preisgebundenen Wohnungen ist im Berichtsjahr um 1.797 auf 31.631 Mietwohnungen (Stand 31.12.2005) gesunken. Der Anteil preis- und belegungsgebundener Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand hat sich damit auf rund 9,7 % verringert.



Abbildung 15

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 37% der noch vorhandenen Sozialwohnungen die Bindungen. Dieser Verlust an Sozialwohnungen kann durch den Neubau geförderter Wohnungen nicht kompensiert werden. Wie viele der 11.720 Wohnungen in der Nachwirkungsfrist in den kommenden Jahren „aus der Bindung fallen“, zeigt die Abbildung 17 (Seite 25).

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

Anteil der Sozialwohnungen am Wohnungsbestand in den Bezirken

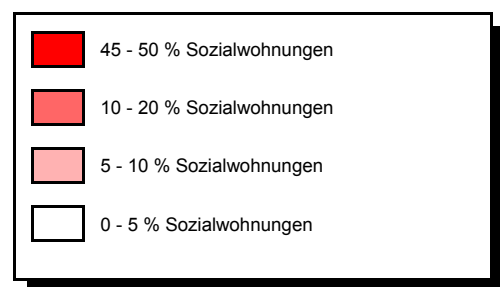
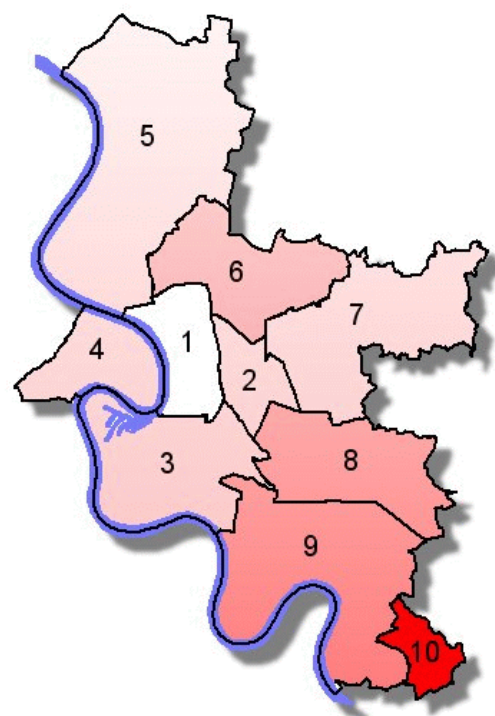


Abbildung 16

Bindungsende der Wohnungen in der Nachwirkungsfrist
(Angaben in Prozent)

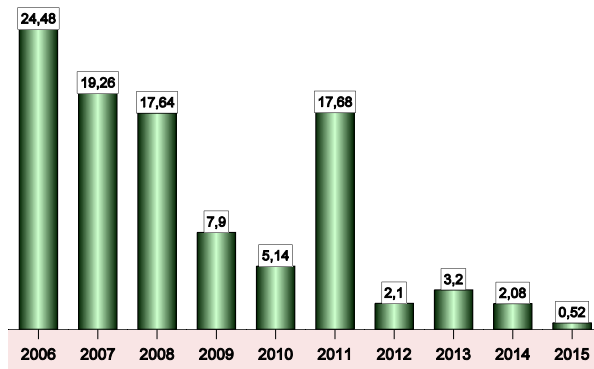


Abbildung 17

Ahndung von Belegungsverstößen

	2004	2005
Anhörungen	35	28
Festsetzung von Geldleistungen	23	22
Widersprüche an die Bezirksregierung	11	9
Klageerwiderungen an das Verwaltungsgericht	3	9
Verfahren vor dem Verwaltungsgericht gesamt	5	8
▪ davon Klagen abgewiesen	3	6
▪ davon Klagen zurückgezogen	1	1

Tabelle 14

Bestands- und Besetzungskontrollen

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

Bestands- und Besetzungskontrollen durch Außendienst

	2004 WE	2005 WE
Ortsbesichtigungen gesamt	3.548	3.568
• 1. Förderweg	3.384	3.401
• 2. Förderweg	164	167
Belegungsverstöße gesamt (Verdachtsfälle)	127	90
• 1. Förderweg	124	74
davon in der Nachwirkungsfrist	52	13
• 2. Förderweg	3	16

Tabelle 13

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

Verwaltungskostenbeitrag

Der Verwaltungskostenbeitrag für durchgeführte Bestands- und Besetzungskontrollen betrug

2002: 58.770 EUR

2003: 58.084 EUR

2004: 57.031 EUR

2005: Der Verwaltungskostenbeitrag für 2005 wird erst im Laufe des Jahres 2006 berechnet. Er beträgt 2,60 EUR pro Wohnung.

Rechtsgrundlagen

Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG des Bundes), 2. Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen (2. AFWoG NRW)

Gesetzesänderungen

Am 01.01.2005 trat das 2. Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen (2. AFWoG NRW) in Kraft. Die Neuveranlagungen ab 01.01.2005 (Jahrgangsguppe II, Bewilligungsjahrgänge 1948 bis 1962 und 1974 bis 1981) erfolgten auf der Basis des neuen Gesetzes.

Im September 2005 wurde bekannt, dass die Landesregierung beabsichtigt, das 2. AFWoG NRW mit dem "Gesetz zur Änderung des Fehlbelegungsrechts für das Land Nordrhein-Westfalen – Fehlbelegungsrechtsänderungsgesetz (FehlÄndG NRW)" - zum 01.01.2006 neu zu fassen.

Ergebnisse in Düsseldorf

Im Jahr 2005 wurden die Neuveranlagungen für den Leistungszeitraum ab 01.01.2006 (Jahrgangsguppe III) bearbeitet. Bei der Berechnung wurden die erhöhten Einkommensgrenzen sowie die Regelungen des FehlÄndG NRW bereits berücksichtigt. Da das Gesetzgebungsverfahren bis Ende 2005 noch nicht abgeschlossen war, wurden die ab 01.01.2006 geltenden Leistungsbescheide bisher noch nicht versandt.

Bei den Zahlungspflichtigen der Jahrgangsguppen I und II wurde die am 01.01.2006 bestehende Zahlungspflicht von Amts wegen um 0,25 Euro/qm verringert und somit pauschal der Erhöhung der Einkommensgrenzen Rechnung getragen.

Heranziehung der Jahrgangsguppe III (Bewilligungsjahrgänge 1963 – 1973) Leistungszeitraum 01.01.2006 - 31.12.2008

Anzahl der Wohnungen	12.516
aufgeforderte Haushalte (nach Selektion der Ausnahmefälle)	7.342
Null-Mitteilungen (keine Zahlungspflicht)*	5.698
Heranziehungsfälle gesamt *	1.603
▪ davon mit 0,35 EUR/qm	318
▪ davon mit 0,75 EUR/qm	247
▪ davon mit 1,50 EUR/qm	217
▪ davon mit 2,00 EUR/qm	164
▪ davon mit 2,50 EUR/qm	152
▪ davon mit 3,00 EUR/qm	70
▪ davon mit 3,50 EUR/qm aufgrund von Einkommensnachweisen	47
▪ davon mit 3,50 EUR/qm ohne Einkommensnachweise	388

Tabelle 15

* Datenbestand am 01.01.2006

Ausgleichszahlung: Weitere Arbeitsergebnisse

	2004	2005
Beschränkungsanträge* wegen Miete ges.	60	183
▪ davon Beschränkung vorgenommen	37	111
▪ davon Beschränkung abgelehnt	23	72
Abgeschlossene Verwaltungsgerichtsverfahren	3	0
▪ davon Klage abgewiesen	3	0
Widersprüche gegen Festsetzungs-/ Änderungsbescheide gesamt	25	133
▪ davon Widerspruch stattgegeben	13	56
▪ davon Widerspruch nach ergänzenden Informationen zurückgezogen	4	17
▪ davon Widersprüche an Bezirksregierung hiervon Widerspruch stattgegeben	8	47
Neuberechnungen wegen Änderung der Verhältnisse (z.B. Auszug, Einkommens- verringering, Einkommensgrenze)	1.177	968

Tabelle XX

Tabelle 16

* Beschränkungen nach Erteilung der Leistungsbescheide

Einnahmen und Reinvestition der Ausgleichszahlungen

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

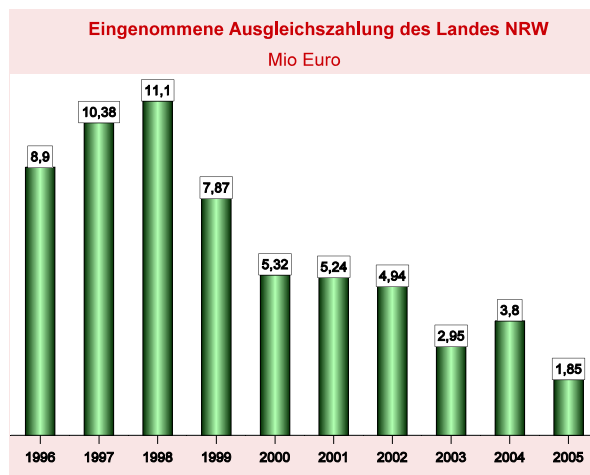


Abbildung 18

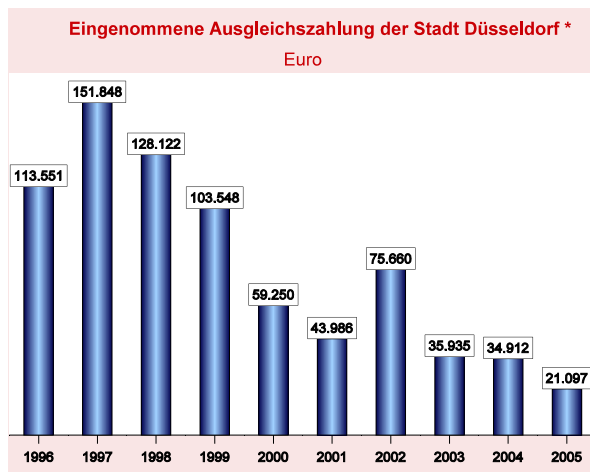


Abbildung 19

* für Wohnungen mit überwiegend städtischer Förderung

Die Einnahmen aus den Ausgleichszahlungen werden in den sozialen Wohnungsbau reinvestiert. In den vergangenen 10 Jahren wurden hiermit insgesamt 1.133 Wohnungen gefördert.

Aus eingekommener Ausgleichszahlung geförderte Wohnungen

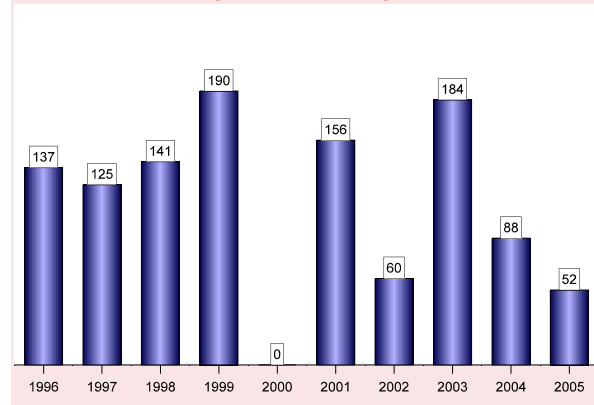


Abbildung 20

Verwaltungskostenbeiträge

Für die Tätigkeiten erhielt die Stadt folgende Verwaltungskostenbeiträge:

für 2003: 343.621,00 EUR

für 2004: 355.726,00 EUR

für 2005: Wird erst Mitte 2006 ermittelt.

31 EUR je öffentlich geförderter Wohnung einer Jahrgangsguppe und 36 EUR je Leistungsbescheid.

Ausblick

Die Landesregierung NRW beabsichtigt eine Reihe von Änderungen, die voraussichtlich im Jahr 2006 zum Tragen kommen werden.

Erhöhung der Einkommensgrenzen

Zum 01.01.2006 erhöhten sich die Einkommensgrenzen in Höhe der Veränderung des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland. Bei den Neuveranlagungen der Jahrgangsguppe III (Bewilligungsjahrgänge 1963 – 1973) ab 01.01.2006 werden die neuen Einkommensgrenzen berücksichtigt.

Stufenweiser Abbau der Ausgleichszahlung

Ab 01.01.2006 entfällt die erste Stufe der Ausgleichszahlung (Einkommensüberschreitung 20% bis unter 30 %). In den folgenden Jahren soll dann jährlich eine weitere Stufe entfallen, bis hin zum Außerkrafttreten der Vorschrift mit Ablauf des 31.12.2009.

Befreiungen von der Leistungspflicht

Nach dem Entwurf des Fehlbelegungsrechtsänderungsgesetz NRW (FehlÄndG NRW) unterliegen Wohnungen in einem durch soziale Missstände benachteiligten Gebiet sowie Wohnungen in Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf nicht mehr der Ausgleichszahlung.

Diese Regelung ist an § 171 e Abs. 2 des Baugesetzbuchs geknüpft und steht in Verbindung mit dem Programm des Bundes "Soziale Stadt" (siehe hierzu auch Kapitel "Förderung von Modernisierung und Energieeinsparung, Seite 7).

Damit sind in Düsseldorf folgende Gebiete von der Erhebung einer Ausgleichszahlung ausgenommen:

- Flingern-Süd (besonderer Erneuerungsbedarf)
- Oberbilk (besonderer Erneuerungsbedarf)
- Garath-Südost
- Holthausen (Geeststraße)
- Wersten-Südost
- Hassels-Nord
- Bilk (Jagenberg-Gelände)

Finanzielle Auswirkungen

Der Abbau der Leistungsstufen sowie die "Gebietsbefreiungen" führen ab 2006 zu spürbaren Mindereinnahmen. So verringern sich die Einnahmen im Jahr 2006 voraussichtlich um ca. 225.000 Euro (100.000 Euro durch Wegfall der Tarifstufe 1, 125.000 Euro durch Herausnahme von Wohngebieten). Durch den weiteren Abbau der Tarifstufen wird sich das jährliche Aufkom-

men aus der Ausgleichszahlung weiter verringern, bis schließlich ab 2010 keinerlei Einnahmen mehr erzielt werden.

Die verminderten Einnahmen aus der Ausgleichszahlung werden sich möglicherweise auch auf die Förderung von Mietwohnungen auswirken. So wurden in den vergangenen 10 Jahren allein 1.133 Wohnungen aus eingenommener Ausgleichszahlung des Landes NRW finanziert.

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. Da erst zum 01.01.2006 eine neue Mietrichtwerttabelle herausgegeben wurde, waren im Berichtsjahr die Werte aus 2003 zugrunde zu legen.

Entwicklung der Mieten nach Mietspiegel (Mittelwert)

Wohnung: Baujahr 1961-1969, mittlere Wohnlage, Isolierverglasung, 75 qm

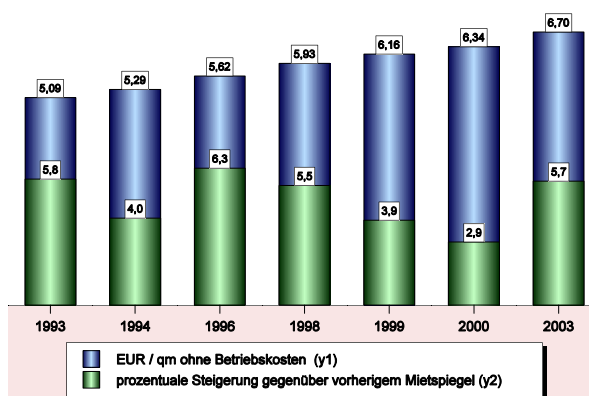


Abbildung 21

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.

Arbeitsergebnisse Mietpreisüberwachung freifinanzierte Wohnungen

Jahr	Verdachtsfälle (inkl. Vj.)	Verstöße	Erstattung an Mieter / Sozialamt	Bußgelder/ Abführungsanordnungen
	Fälle	WE	EUR	EUR
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
2005	5	1	0	0

Tabelle 17

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.

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 Miss-

stand so erheblich, dass die Eingriffsschwelle des Wohnungsgesetzes erreicht wird, wird der Eigentümer zur Mängelbeseitigung aufgefordert. Dies führt auch in den meisten Fällen zum Erfolg.

In 10 Fällen wurden allerdings Ordnungsverfügungen erlassen. Dabei wurde für 18 Wohnungen ein Zwangsgeld in Höhe von insgesamt 17.000 Euro festgesetzt.

Überprüfungen der Gebrauchsfähigkeit von Wohnungen und dabei festgestellte Mängel

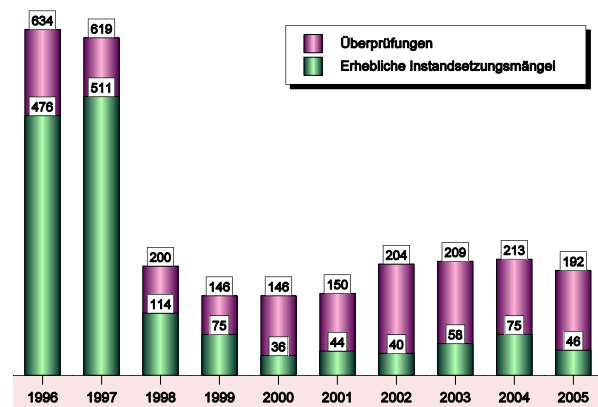


Abbildung 22

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 Verordnung, die in NRW 44 Städte 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.

Lierenfeld hat sich im Berichtsjahr positiv entwickelt: Zwischenzeitlich wurde mit der Sanierung des Gebäudekomplexes begonnen. Die Sanierung aller Gebäude wird voraussichtlich im Jahr 2007 abgeschlossen.

Genehmigungsverfahren

Im Jahr 2005 wurden Zweckentfremdungsgenehmigungen für insgesamt 195 Wohnungen erteilt. 59 dieser Wohnungen entfallen wegen Abbruch, 107 Wohnungen werden in Büro- oder Gewerbe- raum umgewandelt, 29 Wohnungen standen wegen eines anstehenden Planverfahrens leer.

Als Ersatz für die durch Zweckentfremdungen entfallenden 195 Wohnungen werden insgesamt 333 neue Wohnungen erstellt.

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.

Der im Jahr 2004 verfolgte Leerstand von 124 Wohnungen in

Verfahren wegen des Verstoßes gegen das Zweckentfremdungsverbot						
Jahr	Ermittlungs- verfahren eröffnet	Verfahren eingestellt	Rückführung von Wohnungen		Einleitung Bußgeld- verfahren	Festsetzung Bußgeld/ Zwangsgeld EUR
			bei Umwandlung	bei Leerstand		
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	25.000
2005	222	167	19 WE	51 WE	28	10.000

Tabelle 18

Erteilte Genehmigungen Abbruch und Umwandlung

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Abbruch	72	106	81	67	110	136	99	213	150	59
Umwandlungen	168	50	82	40	80	159	69	42	99	107

Tabelle 19

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 2005 wurden hierfür Abstandssummen in Höhe von 325.645 Euro erhoben.

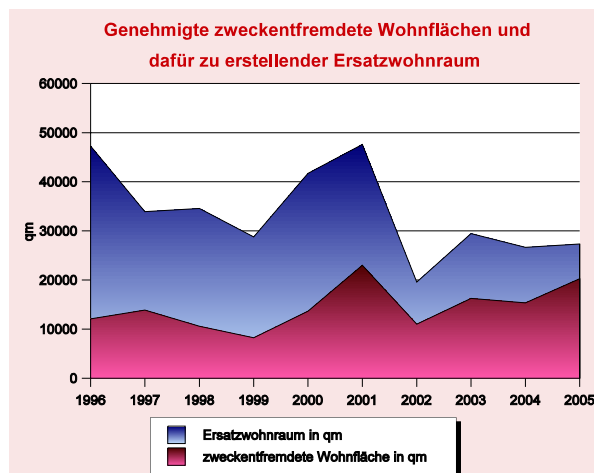
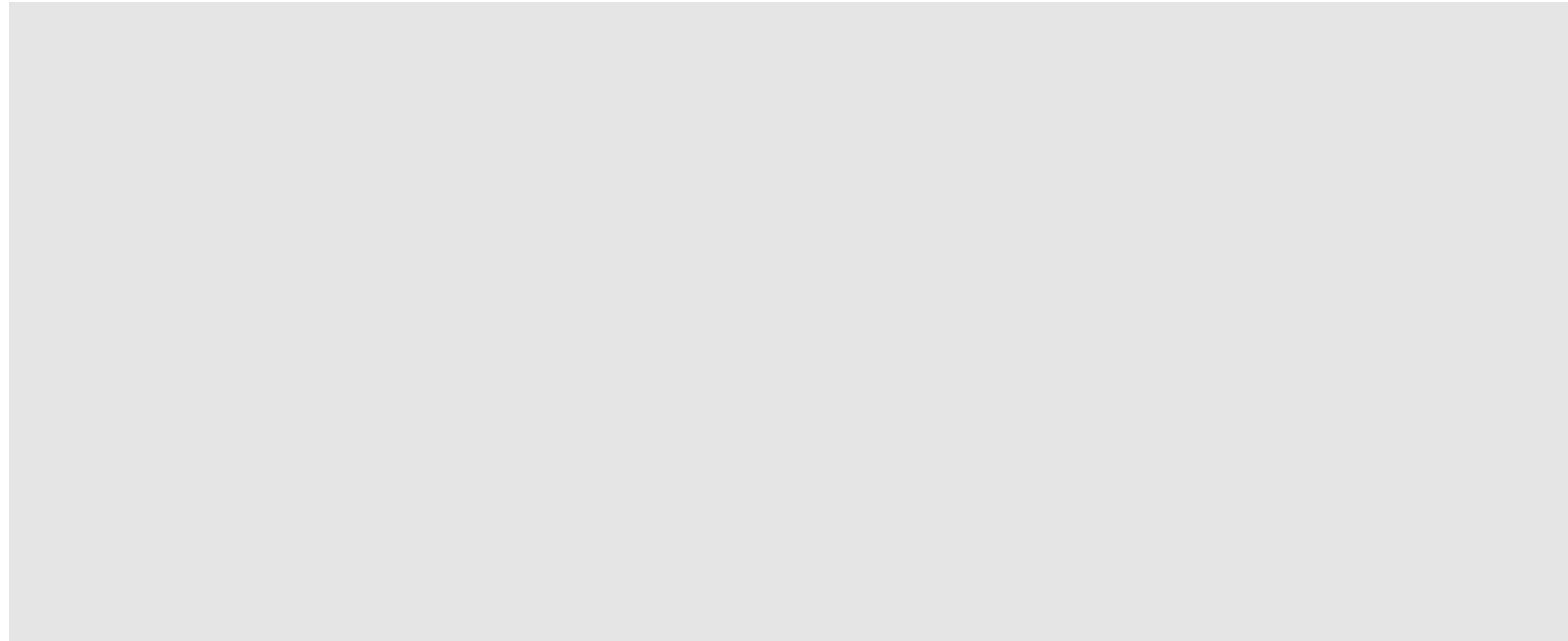


Abbildung 23



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 2006

Nachdruck nur mit Quellenangabe gestattet