

Bericht über das
wohnungspolitische Engagement
der Stadt Sankt Augustin

Fachbereich Soziales und Wohnen



Inhalt	Seite
Vorwort	3
Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes	4
Forum Mietwohnungsbau	7
Zuständigkeiten Fachbereich Soziales und Wohnen	8
Fachdienst Wohnen	8
Entscheidungen nach § 34 SGB XII	9
Vorbeugende Obdachlosenhilfe/Obdachlosenstatistik	9
Öffentlich geförderter Wohnungsbestand	12
Wohnungssuchende/Wohnungsnachfrage	13
Wohnberechtigungsscheine	14
Ausübung von Besetzungs- und Benennungsrechten	14
Entlassung von Sozialwohnungen aus der Sozialbindung	15
Ausgleichszahlung	16
Wohngeld	17
Wohnungsmodernisierung und Energiesparprogramm	17
Mietspiegel	18

Impressum

**Stadt Sankt Augustin
Fachbereich Soziales und Wohnen
Markt 1
53757 Sankt Augustin**

Redaktion und Layout

**Theo Walterscheid/Josef Bendick
Tel.: 02241/ 243-329**

März 2007

Vorwort

Der „**Wohnungspolitische Bericht der Stadt Sankt Augustin 2005/2006**“ fasst wie in den vorangegangenen Berichten die wichtigsten Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt im Überblick durch Zahlen und Fakten zusammen.

Der „Wohnungspolitische Bericht“ soll dem Stadtrat und der Verwaltung Orientierungshilfe für die zukünftige Wohnungsbaupolitik sein. Ziel ist die Sicherung der Wohnungsversorgung und die Fortführung bzw. Verstetigung der Förderung des Wohnungsbaues.

Im Bericht wird deutlich, dass durch die Veränderungen der Hartz-IV-Gesetzgebung in Teilbereichen des Fachdienstes Wohnen die Fallzahlen ab 2006 erheblich eingebrochen sind. Dringlichkeitsfälle, die aufgrund ihres geringen Einkommens kaum eine bezahlbare Wohnung anmieten können, bestehen aber weiterhin. Die anhaltende Zahl der wohnungssuchenden Haushalte, insbesondere der Einpersonenhaushalte mit Wohnberechtigungsschein und deren Einkommenssituation zeigt, dass Personen bzw. Haushalte auf eine Dauerförderung zukünftig angewiesen sind und auch langfristig keine Marktmiete aus ihrem Einkommen bezahlen können.

Mit dem vorgelegten „Wohnungspolitischen Bericht der Stadt Sankt Augustin 2005/2006“ werden die Breite und Wichtigkeit der Aufgaben und die Leistungen der Verwaltung im Wohnungsbau und in der Wohnungsversorgung deutlich sichtbar.

Die statistischen Zahlen beruhen auf Erhebungen des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NRW, der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW und Statistiken des Fachdienstes Wohnen.

Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes

Ausgangssituation

Das Stadtentwicklungskonzept (STEK) als themenübergreifendes Instrument kommunaler Städtebaupolitik ist am 06.09.2006 durch den Rat der Stadt Sankt Augustin beschlossen worden. Damit wird zum einen die Grundlage der städtebaulichen Entwicklung für die nächsten zwei Jahrzehnte definiert. Zum anderen ergeben sich im Sinne eines integrativen Ansatzes zahlreiche Wechselwirkungen mit anderen kommunalen Handlungsfeldern, unter anderem im sozialen Bereich. Das trifft insbesondere auf das Handlungsfeld „Optimieren der Wohnqualität“ zu, welches eine der drei Säulen des Leitbildes „WissensStadt PLUS“ verkörpert.

Zielsetzung

Der Wohnungsbau soll in der Zukunft sehr viel stärker qualitativ definiert werden, als dies in der Vergangenheit aufgrund der rasanten Entwicklung der Stadt Sankt Augustin der Fall war. Diese Zielsetzung beinhaltet sowohl das bauliche Erbe, wie z.B. die Großsiedlungen der 60/70ziger Jahre, als auch die Neubautätigkeit. Im einzelnen ergeben sich daraus folgende übergeordnete Ziele:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung, d.h. eine behutsame Nachverdichtung bereits bestehender Siedlungsbereiche ist der Erschließung immer neuer Flächen auf der „grünen Wiese“ vorzuziehen.
- Darüber hinaus soll lediglich eine maßvolle Erweiterung (Außenentwicklung) durch Neubauflächen in den Randbereichen der Ortsteile abgestuft nach Prioritäten erfolgen.
(Durch Innen-/Außenentwicklung wird gemäß STEK lediglich ein Einwohnerzuwachs um insgesamt ca. 1750 EW bis 2025 angepeilt.)
- Stadtumbau in den Großsiedlungen
- Entwicklung des Stadtzentrums und der Ortsteilzentren
Verbesserung der Grün- und Freiraumgestaltung sowie des Wohnumfeldes
- Etablierung von speziellen Themen und Wohnformen, z.B. Senioren- / Behinderten - gerechtes Wohnen oder in energetischer Hinsicht optimierte Bauformen.

Umsetzungs- und Finanzierungsinstrumente

Aus den oben aufgeführten Zielsetzungen ergeben sich eine Vielzahl von Projekten/Einzelmaßnahmen. Bei der Umsetzung und Finanzierung dieser müssen aufgrund der aktiven Rolle, welche die Stadt Sankt Augustin hier einnehmen soll, vielfach neue Wege beschritten werden. Einige der wichtigsten Instrumente hierzu werden im folgenden exemplarisch dargestellt.

Baulückenkataster

Die Aktivierung der vorhandenen Baulücken zwecks Innenentwicklung/Nachverdichtung kann mit der Fortschreibung und Veröffentlichung des Baulückenkatasters beschleunigt werden. Hierzu sind die rechtlichen Grundlagen des § 200 Abs. 3 BauGB zu beachten, welche den betroffenen Grundstückseigentümern ein Widerspruchsrecht hinsichtlich der Veröffentlichung einräumen.

Typisches Anwendungsgebiet: Innenentwicklung

Aktivieren von Wohnraumreserven

Eine Vielzahl der älteren Menschen in Sankt Augustin lebt alleine oder zu zweit in großen Einfamilienhäusern. Vielfach sind die Senioren bei der Bewältigung der anfallenden Aufgaben und der finanziellen Belastungen überfordert. Die Stadt Sankt Augustin könnte hier z.B. bei der Einrichtung von Mehrgenerationenwohnungen oder Seniorenwohngemeinschaften Koordinationsaufgaben übernehmen und so zu einer effizienteren Nutzung des vorhandenen Wohnraumes einen Beitrag leisten.

Typisches Anwendungsgebiet: Etablierung von speziellen Themen und Wohnformen

Zwischenerwerb/Interessenbekundungsverfahren (Ausschreibungen)

Zur kurzfristigen Umsetzung von ambitionierten städtischen Planungen kann es sinnvoll sein, dass die Stadt durch den Zwischenerwerb von Grundstücken selbst die Initiative ergreift. Als Nebeneffekt lassen sich z.T. auch Zwischengewinne unter vertretbaren Risiken abschöpfen. Generell sollte geprüft werden, in wie weit die im städtischen Eigentum befindlichen Flächen - neben dem angestrebten finanziellen Gewinn - auch dazu heran gezogen werden können die Ziele des STEK umzusetzen.

Typisches Anwendungsgebiet: Innenentwicklung

Städtebauliche Verträge

Viele Städte beginnen Bebauungsplanverfahren nur dann, wenn die Eigentümer/Vorhabenträger bereit sind, die anteiligen Herstellungskosten des Baugebietes - einschließlich der Folgekosten (Kinderspielfeld, Grünanlage, Kindergarten etc.) mit zu tragen. Die rechtliche Fixierung dessen erfolgt durch städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB.

Typisches Anwendungsgebiet: Außenentwicklung

Ausloben von Wettbewerben/Gutachterverfahren

Die im STEK angestrebte städtebauliche Qualität wird sich häufig nur über die o.g. Instrumente nach dem Motto - Konkurrenz belebt das Geschäft – erreichen lassen. Derartige Initiativen werden vom Land NRW sowie der Architektenkammer unterstützt.

Typisches Anwendungsgebiet: Entwicklung des Stadtzentrums und der Ortsteilzentren

Workshops auf Stadtteilebene

Zum Beispiel bei Gestaltungsmaßnahmen für Platz- und Straßenräume in den Stadtteilen bietet sich ein kooperatives Vorgehen bereits bei der Planentwicklung an, um insbesondere Anlieger, Gewerbetreibende und örtliche Vereine aktiv einzubinden, Anregungen aufzunehmen und ein „Wir - Gefühl“ zu erzeugen, das Verständnis dafür weckt, sich an der späteren Umsetzung der Maßnahmen auch finanziell zu beteiligen.

Typisches Anwendungsgebiet: Verbesserung der Grün- und Freiraumgestaltung sowie des Wohnumfeldes

Public Privat Partnership - Projekte

Aufgrund der angespannten Haushaltslage der Kommunen kann in vielen Fällen die Kooperation mit privaten Trägern zielführend sein. Gerade hier empfiehlt sich jedoch eine sorgfältige Prüfung, ob die kommerziellen Interessen des Investors mit den Zielen des STEK in Einklang gebracht werden können.

Typisches Anwendungsgebiet: Entwicklung des Stadtzentrums und der Ortsteilzentren

Nutzung von Fördermitteln

Es ist bereits heute gängige Praxis, dass das Land in der Regel nur noch Fördermittel auf Grundlage abgestimmter, integrierter Handlungskonzepte vergibt. Das STEK ist in idealtypischer Form ein solches stadtweit abgestimmtes Konzept. Auf dieser Grundlage können zu fördernde, prioritäre Maßnahmen sehr gut begründet werden.

Typisches Anwendungsgebiet: Stadtumbau in den Großsiedlungen

Initiieren von Bürgerstiftungen/Sponsoring

Bürgerstiftungen kümmern sich insbesondere um soziale, kulturelle, stadtgestalterische und ökologische Projekte in den Städten und sind zum Beispiel auch eine „weiche“, komplementäre Finanzierungsform zu Unterhalts- und Betriebskosten der Städte oder sonstiger sozialer Träger für entsprechende Einrichtungen und Maßnahmen. Seitens des STEK wird vorgeschlagen, eine spezielle Ausrichtung der Stiftungen auf die bestehenden Ortsteile anzustreben, da hier die Bindungskraft der Bürger am stärksten ist. Sponsoring, Aktivitäten von Vereinen und die Einrichtung von Fördervereinen zum Beispiel für soziale und kulturelle Einrichtungen sollten weiter ausgebaut werden.

Typisches Anwendungsgebiet: Verbesserung der Grün- und Freiraumgestaltung sowie des Wohnumfeldes

Ausblick/weitere Vorgehensweise

Nach dem Beschluss des STEK wird seitens der Verwaltung derzeit das dazugehörige Maßnahmenpaket (211 Einzelmaßnahmen) hinsichtlich der zeitlichen/thematischen Zusammenhänge „geschnürt“ und damit als Beschlussvorschlag für eine der nächsten Ratssitzungen aufbereitet. Parallel hierzu werden die zur konkreten Umsetzung erforderlichen interdisziplinären Projektmanagement - Methoden entwickelt. Gleiches gilt für die Installation des Monitoringsystems, welches der Wirkungsanalyse des STEK dienen soll.

Forum Mietwohnungsbau

Zusammenarbeit zwischen Stadt und Wohnungsbaugesellschaften

Zum dritten Forum Mietwohnungsbau am 23. November 2006 lud die Verwaltung die Vertreter der Hausverwaltungen, Wohnungsbaugesellschaften, der LEG und die privaten Vermieter mit mehr als 20 Wohneinheiten ein.

Herr Gleß stellte den Teilnehmerinnen und Teilnehmern das Stadtentwicklungskonzept „Wissensstadt Plus Sankt Augustin“ unter dem Gesichtspunkt des demographischen Wandels und dem damit verbundenen Wohnungsbau vor. Es wurden der bundesweite und regionale Trend und die Prognose für Sankt Augustin in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung und das Wachstum aufgezeigt. Hier zeigen sich durchaus Standortvorteile für Sankt Augustin hinsichtlich der Infrastruktur, dem Bildungsangebot und den Arbeitsplätzen vor Ort.

Herausgestellt wurde das Leitbild der Stadtentwicklung für Sankt Augustin als Wissensstadt, Wohnstadt und Stadt im regionalen Verbund.

Frau Philipp informierte über das Wohnen im Alter aus sozialplanerischer Sicht. Die Hauptanforderung an die Wohnpolitik für ältere Menschen besteht darin, dass die Wohnung und das Wohnumfeld so zu gestalten sind, dass ältere Menschen auch bei gesundheitlichen Einschränkungen und Pflegebedürftigkeit möglichst lange selbstständig und selbstbestimmt in ihrer eigenen Wohnung leben können.

Zukünftig wird es wichtig sein, neue und zusätzliche Wohn- und Hilfsangebote für Ältere und auch für Pflegebedürftige wesentlich stärker im normalen Wohnungsbau zu verankern und Wohnraum für alle Lebenslagen zu schaffen.

Hierzu gehört u. a. das „Betreute Wohnen“ als eine Wohnform, die älteren oder behinderten Menschen die Sicherheit einer Grundversorgung bietet und im Bedarfsfall weitere Dienstleistungen vermittelt. Für Sankt Augustin wünschenswert ist die Unterstützung des selbstständigen und selbstbestimmten Verbleibs älterer Menschen in ihrem gewohnten Wohnumfeld.

Herr Parpart informierte das Forum über die geänderten Modalitäten im Bereich der Prüfung der Angemessenheit bei den Heizkosten im Falle des Leistungsbezuges nach dem SGB II und XII.

Bei Anmietung von Wohnungen durch Leistungsbezieher nach dem SGB II und XII sind aufgrund der aktuellen Richtlinien des zuständigen Trägers, dem Landrat des Rhein-Sieg-Kreises, nunmehr bei der Angemessenheitsprüfung neben den individuellen Verbrauchswerten der jeweiligen Wohnungen auch die der weiteren im Objekt vorhandenen Wohnungen einzubeziehen. Zudem bedarf es bei der Neuankmietung der Erstellung einer besonderen Bescheinigung nach Vordruck. Den Wohnungsbaugesellschaften und Vermietern wurden entsprechende Formulare an die Hand gegeben, die den Informationsfluss zwischen Vermieter, Leistungsbeziehern und dem ARGE-Center/Sozialamt zur Übernahme von Heizkosten im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitssuchende und Sozialhilfe erleichtern sollen.

Es wurde zugesichert, dass die präventive Zusammenarbeit im Bereich der Verhinderung von Obdachlosigkeit auch im Bezug auf die Leistungsfälle nach dem Zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II) fortgesetzt wird und hier insbesondere die Mitarbeiter/innen aus dem Bereich der Obdachlosenprävention und der Schuldnerberatung nach wie vor zur Verfügung stehen.

Zum nächsten Forum Mietwohnungsbau sollen Vertreter des ARGE-Centers Sankt Augustin eingeladen werden.

Zuständigkeiten des Fachbereiches Soziales und Wohnen

Zu den Aufgaben des Fachbereiches Soziales und Wohnen gehören insbesondere:

Die Gewährung von Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch Teil XII – Sozialhilfe und dem Asylbewerberleistungsgesetz, die Versorgung von Aussiedlerinnen und Aussiedlern mit Wohnraum, die Unterbringung von ausländischen Flüchtlingen, die Hilfeplanung, die Gewährung von Wohngeld und Lastenzuschuss nach dem Wohngeldgesetz, die Wohnungsbauförderung, die Obdachlosenprävention und die Unterbringung von Obdachlosen, die Schuldner- und Insolvenzberatung, die Entscheidungen gem. § 34 SGB XII, die Kooperation mit dem ARGE-Center Sankt Augustin im Bezug auf die Umsetzung von Arbeitsgelegenheiten nach dem SGB II, die Ausländerberatung, die Senioren- und Pflegeberatung, die Koordination und Förderung von Angeboten freier Träger im Sozialen Bereich, die Aufgabenwahrnehmung im AGENDA-Bereich, dem allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz und dem Behindertengleichstellungsgesetz.

Die Aufgabenbündelung bedeutet ein „Plus“ im Interesse einer zügigen und sachgerechten Entscheidung für die Menschen, die von finanziellen Problemen und Wohnungsschwierigkeiten betroffen sind.

Fachdienst Wohnen

Der Fachdienst Wohnen ist eine Dienststelle, die den Sankt Augustiner Bürgerinnen und Bürgern bei Miet- und Wohnungsproblemen aller Art zur Seite steht.

Insbesondere sind zu nennen:

- Vermittlung von öffentlich geförderten Wohnungen
- Unterbringung von Aussiedlern, ausländischen Flüchtlingen und Obdachlosen und deren Betreuung
- Vorbeugende Obdachlosenhilfe
- Abbau von Obdachlosigkeit
- Erhaltung von Wohnraum mit den Instrumenten des Wohnungsbindungsgesetzes
- Allgemeine Beratung (keine Rechtsberatung) bei Problemen im Mietbereich
- Fortschreibung des Mietspiegels
- Gewährung von Wohngeld/Lastenzuschuss

Der Vollzug gesetzlicher Aufgaben genügt allerdings nicht mehr, um die Wohnungsprobleme in Sankt Augustin zu lösen. Die Stadt Sankt Augustin bietet ebenfalls die Schuldner-/Insolvenzberatung, die Entscheidung gem. § 34 SGB XII und die Vorbeugung gegen Obdachlosigkeit an.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Fachdienst Wohnen

<i>Fachdienstleiter:</i>	Herr Walterscheid	<i>Wohngeld:</i>	Frau Lenschau
<i>Unterbringung:</i>	Herr Lindlar		Herr Wildermuth, Frau Ziegler
<i>Hausmeister:</i>	Herr Kotzian, Herr Schiffer Herr Troisdorf, Herr Weisleder	<i>Wohnraumversorgung/Wohnungsnotfälle:</i>	Herr Klein, Frau Treder Frau Ulbricht Frau Siebel
<i>§ 34 SGB XII und Schuldnerberatung:</i>	Herr Bendick		

Entscheidungen nach § 34 SGB XII

Die gesetzliche Grundlage für die Übernahme von Mietschulden nach § 34 SGB XII wurde mit Wirkung vom 01.04.2006 nochmals modifiziert. Sei diesem Zeitpunkt ist die Gewährung von Hilfen zum Lebensunterhalt in Sonderfällen (insbesondere bei Miet- oder Stromlieferungs-Schulden) für dem Grunde nach Leistungsberechtigte nach dem SGB II nicht mehr möglich. Für diesen Personenkreis kommen entsprechende Leistungen nur nach den Regelungen des § 22 Abs. 5 Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II) in Betracht.

Die Veränderungen der Hartz IV Gesetzgebung und die Vereinbarung der ARGE Rhein-Sieg mit dem Kreissozialamt, aus Praktikabilitätsgründen die Zuständigkeit der Übernahme von Stromschulden bei gegebener und voraussichtlicher Stromsperrung auf die ARGE Rhein-Sieg ab dem 01.02.2006 zu übertragen, haben sich erheblich auf die Fallzahlen der Beratung und Entscheidung gem. § 34 SGB XII ab 01.04.2006 bzw. 01.02.2006 ausgewirkt.

Insgesamt wurden vom 01.01.2005 bis 31.01.2006 bei 21 Haushalten (70 Haushalte 2003/2004) im Rahmen des § 34 SGB XII Haushaltsmittel als Darlehen in Höhe von insgesamt 27.964,61 € zur Sicherung der Wohnung oder Energieversorgung seitens des Fachdienstes Wohnen bewilligt. Im Zeitraum März bis Dezember 2006 wurden lediglich bei 6 Haushalten Mittel zu Übernahme von Miet- und Energiekostenrückständen als Darlehen in Höhe von insgesamt 9.257,89 € bewilligt. Die drohende Obdachlosigkeit konnte bei 14 Haushalten (23 Personen) in den beiden Berichtsjahren durch Übernahme von rückständigen Mieten im Rahmen des § 34 SGB XII abgewendet werden. Ergänzend wurden sowohl Haushalts- und Wirtschaftsberatungen als auch Schuldnerberatungen durchgeführt, die zu einer Stabilisierung der Haushalte führen sollen.

Vorbeugende Obdachlosenhilfe/Obdachlosenstatistik

Die Zahl der Rat- und Hilfesuchenden, die Probleme mit ihrer Wohnung hatten, ist für die Jahre 2005/2006 rückläufig. Es wurden insgesamt 431/295 Klienten mit Wohnungsnot beraten. Hierunter befanden sich 128/91 Haushalte, die durch Mietrückstände, Räumungsklagen bzw. -termine akut gefährdet waren. Durch die erfolgreiche Arbeit der Mitarbeiter/innen mussten aus Räumungsterminen lediglich 6 Haushalte im Jahr 2005 und kein Haushalt im Jahr 2006 in eine städtische Obdachlosenunterkunft aufgenommen werden. Dies ist das Ergebnis einer effizienten, zielorientierten Beratung.

Gründe für die rückläufigen Beratungszahlen sind einmal die Gründung der ARGE und die damit verbundene Beratungstätigkeit der dortigen Mitarbeiter, zum anderen aber auch die Tatsache, dass der Ausländerberater mit 50 % seiner Stellenanteile jetzt in der Obdachlosenprävention in einem eigenen Büro arbeitet und somit die Klientel, die im Bereich der ausländischen Mitbürger zu finden sind, dort unmittelbar berät.

Die Ursachen für die Notlagen sind vielfältig:

- Trennungsfolgen
- Arbeitslosigkeit
- Geringes Angebot an Wohnungen für untere Einkommensgruppen
- Unzureichende Wohnungsversorgung für kinderreiche Familien und Alleinstehende
- Kaum Wohnraum für Menschen mit Behinderungen und psychisch Kranke
- Personen, die nicht „mietfähig“ sind.

- Die Aufzählung ist nicht abschließend. -

Auffällig ist eine starke Zunahme von Einzelpersonen, die z. B. im Jahr 2005 mit insgesamt 242 Fällen (56,2 %) und im Jahr 2006 sogar 56,6% aller Beratungsfälle ausmachten. Hier sind die Gründe, neben finanziellen Problemen, oftmals Sucht- und Beziehungsprobleme mit Eltern, Partnern, Freunden und Vermietern. Bei den unter 25-Jährigen kommt problemverstärkend hinzu, dass sie nach den Bestimmungen der Hartz IV-Gesetzgebung grundsätzlich keinen eigenen Wohnraum anmieten dürfen, sondern die Wohnung der Eltern mitnutzen müssen.

Die Hauptaufgabe für die Mitarbeiter/innen besteht darin, den Betroffenen Hilfe zur Selbsthilfe zu geben. Sie sollen erkennen, dass sie selbst die Probleme im Zusammenhang mit der Erhaltung der Wohnung lösen können. Eine Hilfestellung bei der Suche nach geeignetem Wohnraum ist hierbei selbstverständlich. Durch die gute, langjährige Zusammenarbeit mit den Vermietern und Wohnungsbaugesellschaften können von der Zentralen Fachstelle Wohnen die Wege aufgezeichnet werden, die Hilfe bringen.

Wenn im ersten Absatz von 431/295 Mietparteien die Rede war, ist zu bedenken, dass sich dahinter über 1.500 Menschen verbergen, die ein großes Problem haben und daher aktive und umfassende Hilfe benötigen.

Der Prävention kommt in diesem Zusammenhang eine große Bedeutung zu. Durch die Mitteilung des Amtsgerichtes über eine eingegangene Räumungsklage werden die Mitarbeiter/innen frühzeitig informiert. So kann durch rechtzeitiges und zielgerechtes Eingreifen verhindert werden, dass sich die wirtschaftlichen Probleme verfestigen. Durch die intensive Zusammenarbeit sowohl mit den Dienststellen hier im Haus als auch mit der ARGE und anderen im Sozialbereich tätigen Stellen können die notwendigen Schritte veranlasst werden, die Wohnung zu erhalten. Hiermit ist aber die Fallbearbeitung noch nicht erledigt. Auch auf die dauerhafte Sicherung der Wohnung durch Abtreten von Sozialleistungen zur Mietsicherung wird Wert gelegt.

Aus der Tabelle der Obdachlosenstatistik geht hervor, dass die Anzahl der untergebrachten Personen auch in dieser Zeit der Verschlechterung der Sozialindikatoren nicht steigt. Hierauf liegt auch das Hauptaugenmerk der Zentralen Fachstelle Wohnen. Eine höhere Anzahl obdachlos untergebrachter Personen verschlechtert die Haushaltslage der Stadt ungemein. Daher wird auch in Zukunft alles Handeln danach ausgerichtet, eine solche Entwicklung zu verhindern.

Die folgenden Tabellen sollen einen Überblick geben, wie sich die Zahlen in den einzelnen Bereichen seit Übernahme der Obdachlosenunterbringung durch die Zentrale Fachstelle Wohnen entwickelt haben.

Tabelle 1

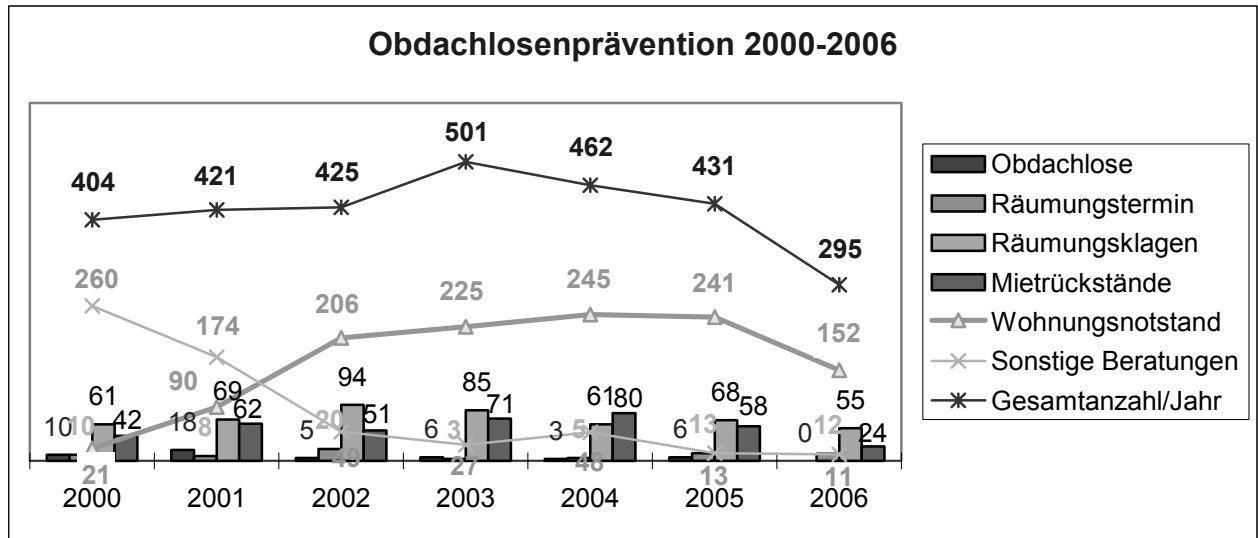


Tabelle 2

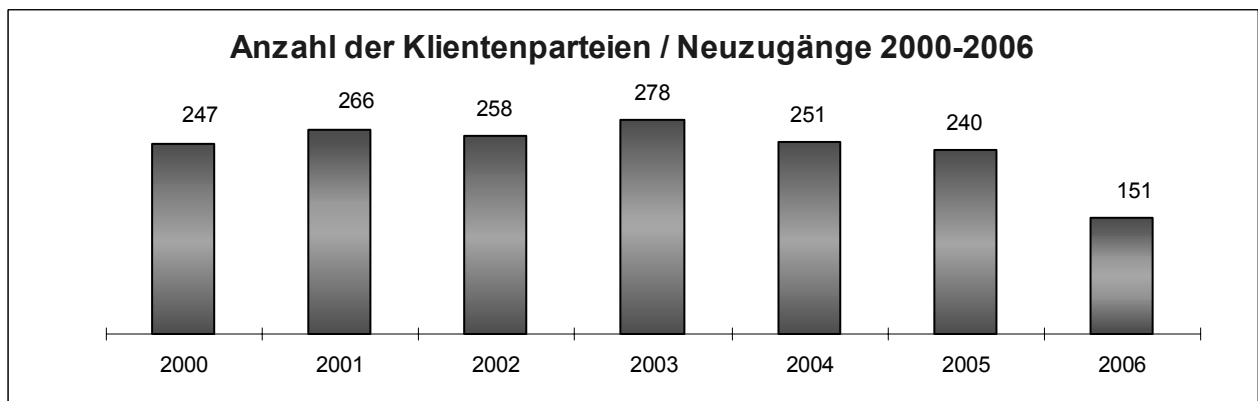
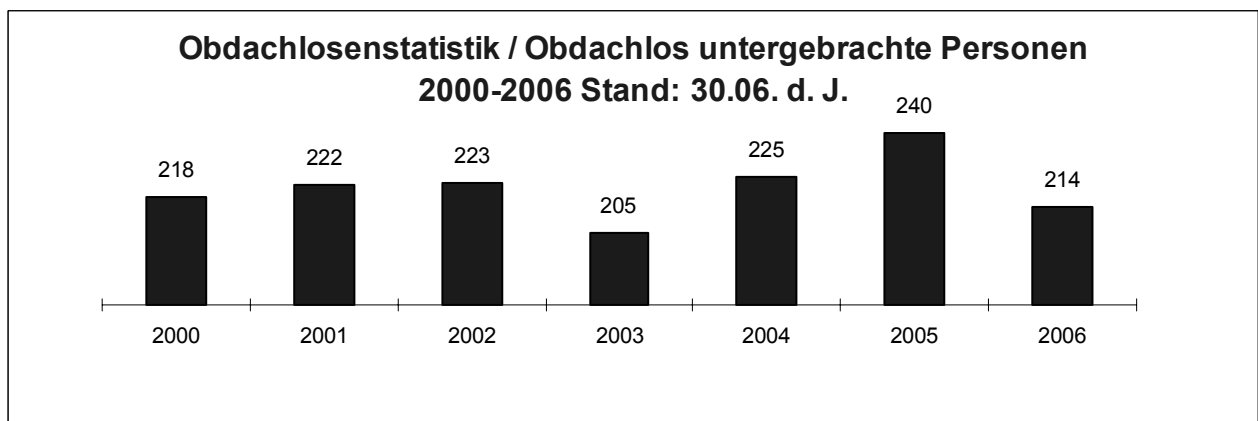


Tabelle 3



Öffentlich geförderter Wohnungsbestand

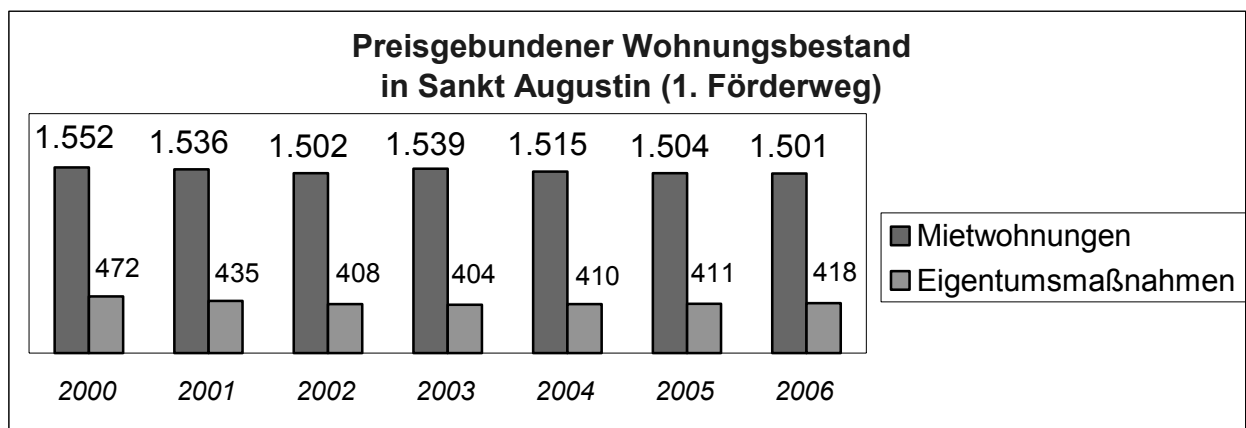
Der aktuelle Bericht der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW zur Entwicklung der geförderten Wohnungen 2005 und die in 2006 erstellte Statistik des Fachdienstes Wohnen geben detaillierte Informationen zum preisgebundenen Wohnungsbestand in Sankt Augustin. So hatte die Stadt am 31.12.2005/31.12.2006 im 1. Förderweg einen Mietwohnungsbestand von 1.915/1.919 Wohnungen. Bei den Mietwohnungen des 1. Förderweges erhält die Stadt das Besetzungsrecht ab Bezugsfertigstellung. Die Bindung der Sozialwohnungen endet gem. § 15 Wohnungsbindungsgesetz (*WoBindG*) durch die planmäßige Tilgung und gem. § 16 *WoBindG* durch die freiwillige vorzeitige Rückzahlung der Fördermittel. Werden die für eine Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so gilt die Wohnung bis zum Ablauf des 10. Kalenderjahres nach dem Jahre der Rückzahlung, längstens jedoch bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen vollständig planmäßig getilgt worden wären, als öffentlich gefördert.

Auf dem 2. Förderungsweg beträgt der Mietwohnungsbestand in Sankt Augustin derzeit 114 Wohneinheiten. Hier hat die Stadt kein Besetzungsrecht. Der Vermieter hat zu überprüfen, dass seine Wohnungen nur an Haushalte vermietet werden, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz – *WoFG* – maximal bis zu 40 v. H. übersteigt.

Das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (LDS NW) gibt jährlich einen statistischen Bericht über den preisgebundenen Wohnungsbestand in den Gemeinden Nordrhein-Westfalens heraus.

Die nachfolgende Tabelle weist die für Sankt Augustin vorliegenden Wohngebäude- und Wohnungsbestände der Jahre 2000 bis 2006 aus (die Zahlen für 2006 resultieren aus der Erhebung der Stadt Sankt Augustin, die dem Statistischen Landesamt übermittelt werden). Die 122 Bundesbedienstetenwohnungen wurden statistisch nicht erfasst, da die Stadt Sankt Augustin bei diesen Wohnungen kein Belegungsrecht hat.

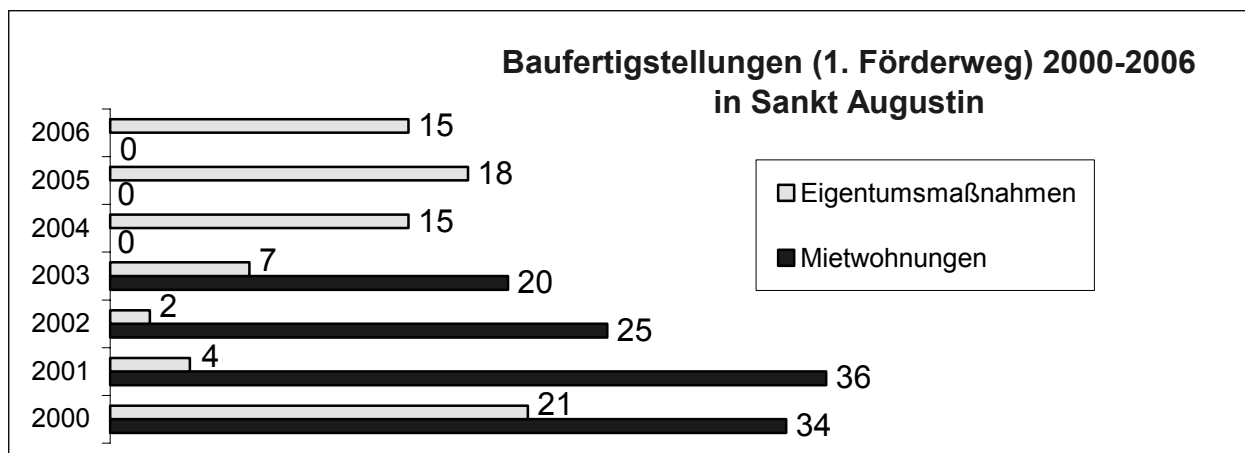
Tabelle 4



Das Land Nordrhein-Westfalen fördert auf Grund seiner Wohnungsbauförderungsbestimmungen den Bau bzw. Erwerb von Familienheimen und Eigentumswohnungen, sowie den Bau von Miet- und Genossenschaftswohnungen. Hierzu wird jährlich ein Wohnungsbauprogramm erstellt, woraus den Bewilligungsbehörden nach einem Verteilungsschlüssel des Ministeriums für Bauen und Wohnen Förderkontingente zur Verfügung gestellt werden. Bewilligungsbehörde für die Stadt Sankt Augustin als kreisangehörige Kommune ist der Landrat des Rhein-Sieg-Kreises.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Baufertigstellungen auf Grund von Bewilligungen durch den Landrat im Rahmen der Wohnungsbauförderung nach den statistischen Erhebungen des Fachdienstes Wohnen in Sankt Augustin seit 2000.

Tabelle 5



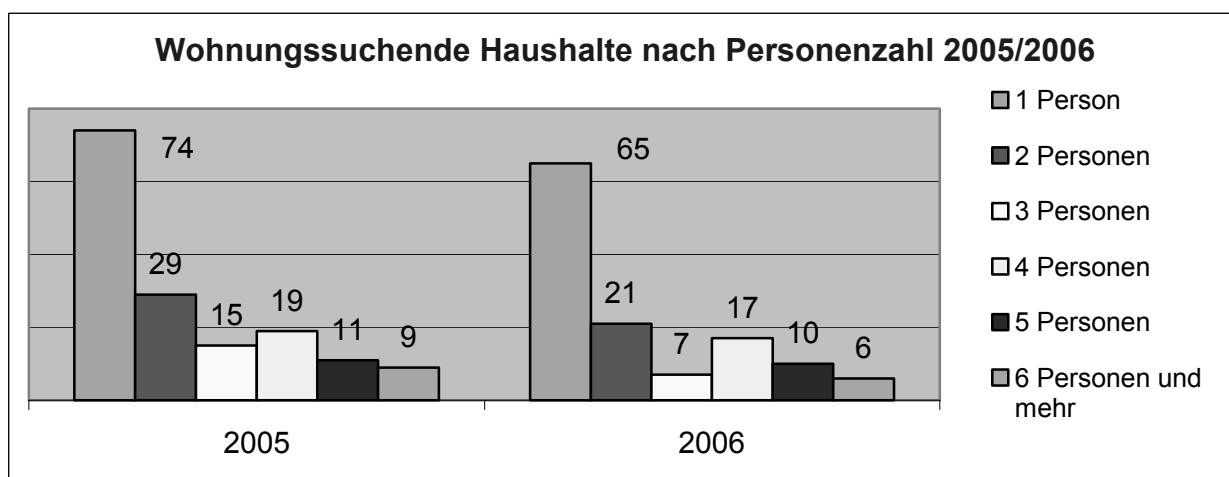
Wohnungssuchende/Wohnungsnachfrage

*Per 31.12. d. J. waren folgende Haushalte
wohnungssuchend gemeldet:*

	2005	2006
Aussiedler	23	11
Obdachlose	101	65
sonstige Wohnungssuchende	33	50
gesamt	157	126

Der beim Fachdienst Wohnen für Sozialwohnungen vorgemerkte Personenkreis belief sich im 2005/2006 auf 157/126 wohnungssuchende Haushalte. Die Anzahl der wohnungssuchenden Haushalte entspannt sich wieder leicht seit 2005. Im Jahr 2004 hatten sich noch 177 Haushalte wohnungssuchend gemeldet. Nach wie vor beträgt der Anteil der Einpersonenhaushalte, die eine bezahlbare Wohnung suchen, im Vergleich ca. 50 % der Gesamthaushalte.

Tabelle 6



Wohnberechtigungsscheine

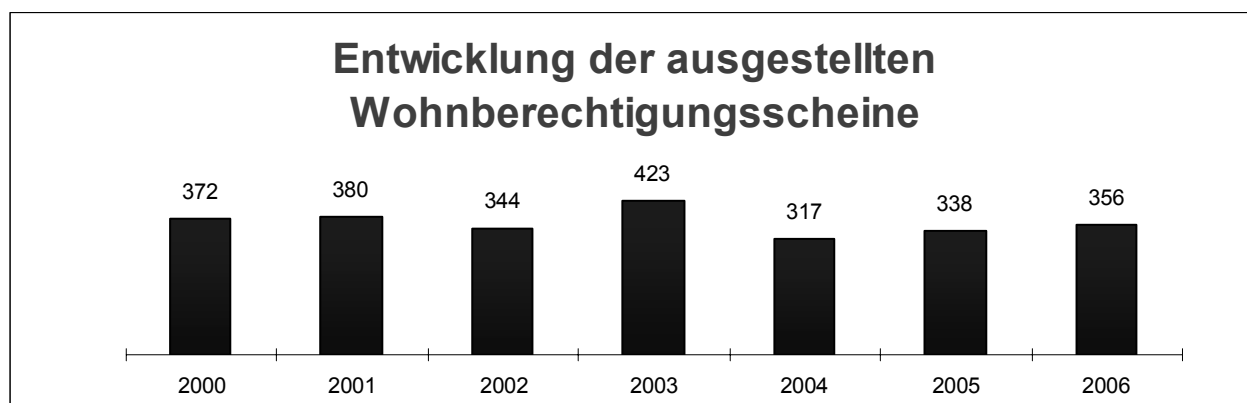
Für den Bezug einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung ist die Vorlage einer Bescheinigung über die Wohnberechtigung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau erforderlich. Die Bescheinigung ist einem Wohnungssuchenden auf Antrag zu erteilen, wenn das Gesamteinkommen die sich aus § 25 Abs. 2 II. Wohnungsbaugesetz (*WoBauG*) ergebende Einkommensgrenze nicht übersteigt.

Ein in Nordrhein-Westfalen ausgestellter Wohnberechtigungsschein berechtigt nur zu einem Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung in Nordrhein-Westfalen. Wohnberechtigungsscheine aus anderen Bundesländern berechtigen zwar auch grundsätzlich zum Bezug einer Wohnung in NRW, müssen aber vorab auf die gesetzlichen Grundlagen Nordrhein-Westfalens abgestimmt werden.

In 2005/2006 wurden hier insgesamt 338/356 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt. Die Fallzahlen steigen seit der Gesetzesänderungen nach Hartz IV wieder leicht an.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine seit 2000.

Tabelle 7

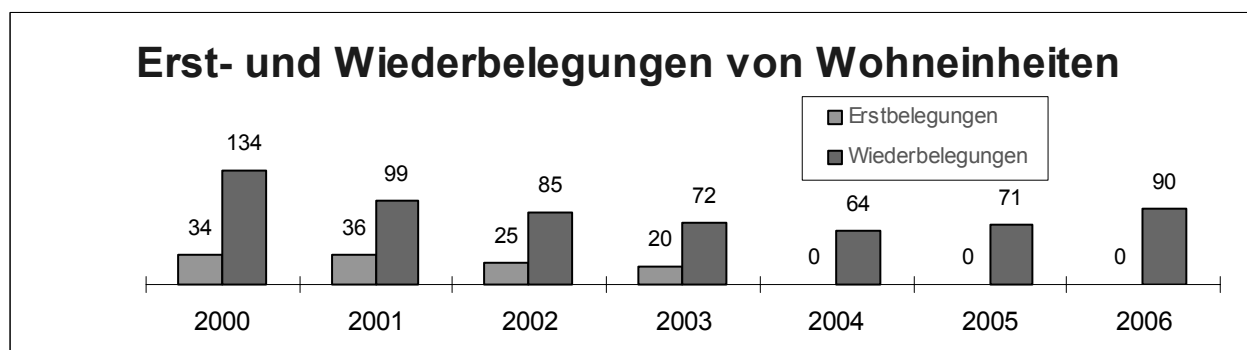


Ausübung von Besetzungs- und Benennungsrechten

Alle Wohnungen, bei denen Besetzungsrechte zu Gunsten der Stadt Sankt Augustin bestehen, werden mit Wohnungssuchenden, die aufgrund persönlicher Voraussetzungen im Besitz eines Wohnberechtigungsscheines sind, belegt.

Aus der folgenden Tabelle sind die Erst- und Wiederbelegungen von Wohneinheiten in Sankt Augustin von 2000-2006 ersichtlich.

Tabelle 8



Seit 2004 werden keine Wohnungen erstbelegt. Der Grund liegt darin, dass keine neuen Wohnungen im Rahmen des 1. Förderweges gebaut wurden, bei denen die Stadt Sankt Augustin das Belegungsrecht hat.

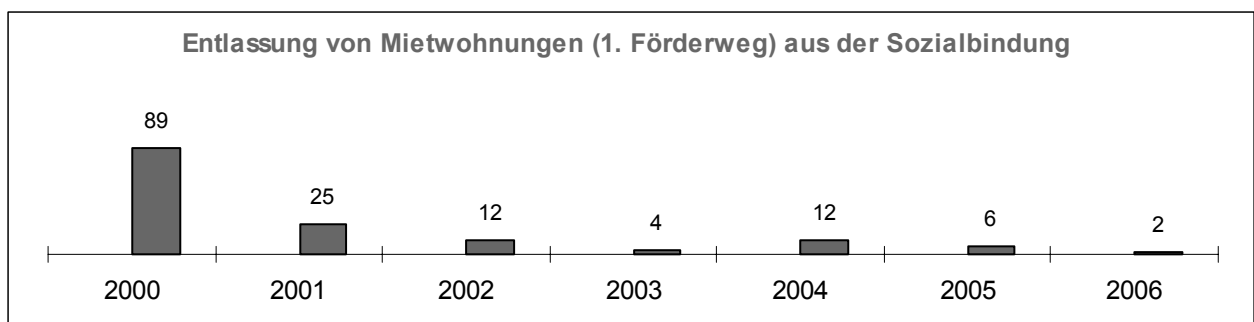
Weiterhin ist zu bemerken, dass Wiederbelegungen nahtlos, ohne kurzfristige Unterbringung in Notunterkünften, erfolgten. Der derzeitige Bestand an Sozialwohnungen und die zurzeit genehmigten weiteren Vorhaben reichen grundsätzlich aus, um Sankt Augustiner Wohnungssuchende unterzubringen. Wie im Bericht bereits dokumentiert, gilt dies nicht für wohnungssuchende Einzelpersonen. Die gut funktionierende Wohnraumversorgung von Sankt Augustiner Bürgerinnen und Bürgern ist im Fachdienst Wohnen u. a. auch auf die in den letzten Jahren aufgebauten und gepflegten Kontakte mit den Vermietern zurückzuführen.

Entlassung von Sozialwohnungen aus der Sozialbindung

Die Bindung der Sozialwohnungen endet gem. § 15 WoBindG durch die planmäßige Tilgung und gem. § 16 WoBindG durch die freiwillige vorzeitige Rückzahlung der Fördermittel. In 2005/2006 wurden insgesamt 6/2 Mietwohnungen bindungsfrei.

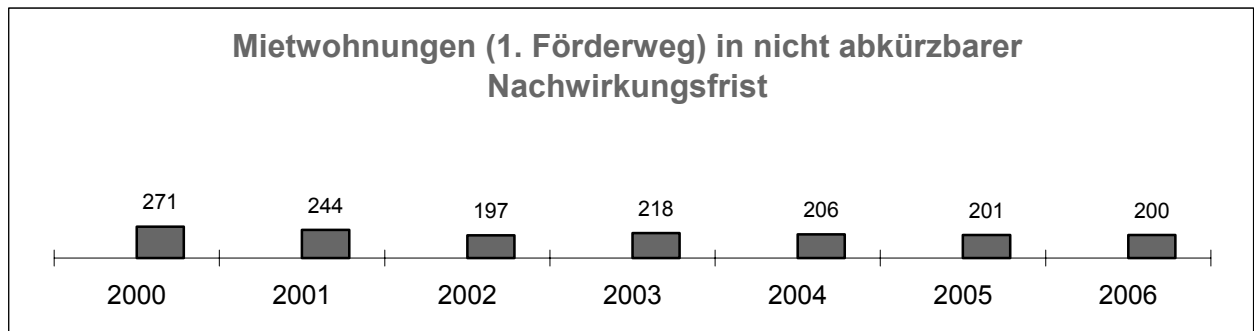
Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Zahlen der seit 2000 aus der Bindung entlassenen Mietwohnungen im 1. Förderungsweg. Daraus ist ablesbar, dass die Zahl der bindungsfrei werdenden Wohnungen im Jahr 2000 sprunghaft angestiegen ist. Dies beruht zum einen auf einem Anstieg der freiwilligen vorzeitigen Rückzahlungen und zum anderen aus der planmäßigen Rückzahlung der in den 50er Jahren geförderten Wohnungen. Diese Tendenz kann sich in den nächsten Jahren fortsetzen, da dann die Bindungen für die in den 60er Jahren zahlreich geförderten Wohnungen wegfallen, so dass dem Wohnungsmarkt weitere preisgünstige Wohnungen entzogen werden, da nicht im gleichen Maße neue Wohnungen gefördert werden.

Tabelle 9



Werden die für eine Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so gilt die Wohnung bis zum Ablauf des 10. Kalenderjahres nach dem Jahre der Rückzahlung, längstens jedoch bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen vollständig planmäßig getilgt worden wären, als öffentlich gefördert. Diese Nachwirkungsfrist beinhaltet eine verfassungsrechtlich unbedenkliche, zeitlich begrenzte Beschränkung der Verfügungsbefugnis als eine Konsequenz aus der Förderung mit öffentlichen Mitteln. Sie dient dazu, den jeweiligen Mieter vor den für ihn unvorteilhaften Folgen einer vorzeitigen Mittelrückzahlung zu schützen, insbesondere vor einer Mieterhöhung, denn während der Nachwirkungsfrist gilt weiterhin die Bindung an die Kostenmiete. Von den insgesamt 1.504/1.501 Mietwohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbestand (1. Förderungsweg) befanden sich Ende 2005/2006 insgesamt 201/200 Wohnungen in nicht abkürzbarer Nachwirkungsfrist, d. h. dass diese Wohnungen frühestens innerhalb der nächsten 10 Jahre bindungsfrei werden.

Tabelle 10



Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen/Info 2005

Die Wohnungsbauförderungsanstalt berichtete in ihrem Info 2005 zur Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen über eine steigende Nachfrage im preisgünstigen Wohnungssegment auf schrumpfende Sozialwohnungsbestände. Die Experten sehen immer deutlichere Abweichungen in den einzelnen Marktsegmenten. Sie erwarten in den preisgünstigen Teilmärkten (ob frei finanziert oder öffentlich gefördert) für die kommenden Jahre eine Wiederanspannung der Marktsituation. Denn seit Inkrafttreten der Hartz-IV-Gesetze ist die Zahl der nachfrageschwachen Haushalte kontinuierlich angewachsen. Für einen Großteil dieser Haushalte übernehmen nun Kreise und Kommunen die Wohnkosten. Damit stehen sie auch vor der Aufgabe, langfristig ein ausreichendes Angebot an preisgünstigen und zugänglichen Wohnungen zu sichern. Zugleich aber werden in den kommenden Jahren immer mehr öffentlich geförderte Wohnungen aus der Belegungsbindung herausfallen. Diese Verluste wird der frei finanzierte Markt nur in Regionen mit sehr entspannten Märkten ausgleichen können, wo der Druck nach Modernisierungen und Instandsetzungen auf Grund der Konkurrenz nachfragestärkerer Haushalte gering bleibt.

Auszug aus der Wohnungsmarktbeobachtung NRW2005 der WfA

Ausgleichszahlung

Ausgleichszahlung ist ab Januar 2006 aufgehoben

Mieterinnen und Mieter von Sozialwohnungen müssen ab dem 1. Januar 2006 keine Ausgleichszahlung - ehemals Fehlbelegerabgabe - mehr zahlen. Der Charakter der Wohnung als Sozialwohnung ist durch den Wegfall der Ausgleichszahlung nicht betroffen. Grundlage für die Neuregelung ist das Fehlbelegungsrechtsänderungsgesetz NRW, das mit seiner Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW mit Wirkung vom 8. Juni 2006 verkündet wurde und rückwirkend zum 01.01.2006 in Kraft getreten ist.

Wohngeld 2005/2006

Die Hartz-IV-Gesetzgebung hat sich auf die Gewährung von Wohngeld ganz massiv ausgewirkt. Die Fallzahlen der Wohngeldbezieher sind deutlich zurückgegangen. Allerdings haben bestimmte Personen eine Wahlmöglichkeit, Leistungen der ARGE in Anspruch zu nehmen oder Wohngeld zu beantragen. Auf dieses Recht werden sie bei der Vorsprache im ARGE-Center Sankt Augustin oder in der Wohngeldstelle hingewiesen. Danach wird von der Wohngeldstelle für diese Personen eine genaue, aber fiktive Wohngeldberechnung durchgeführt. Anschließend entscheiden die Antragsteller, ob sie Leistungen der ARGE oder Wohngeld in Anspruch nehmen. Die Anforderungen an den Sachbearbeiter sind also gleich einer normalen Antragstellung.

Weiterhin wird vom Ministerium gefordert, dass in jedem Fall, in dem kein Folgeantrag gestellt wird, vom Sachbearbeiter nachgeforscht wird, warum das so ist. Wird bei dieser Kontrolle eine Unregelmäßigkeit festgestellt, so ist ein Bußgeld- und ggf. ein Strafverfahren einzuleiten.

Zum 31.12.2006 haben wir 1.038 Wohngeldfälle gehabt. Nähere Angaben können hierzu nicht mehr gemacht werden, da seitens des Statistischen Landesamtes die Übersichten nicht mehr erstellt werden und eine Auswertung „per Hand“ zu zeitintensiv wäre.

Die Entwicklung der Fallzahlen hat dazu geführt, dass die Mitarbeiterinnen Frau Klein und Frau Siebel aus der Wohngeldstelle versetzt wurden. Frau Lenschau hat ihre Wochenarbeitszeit von 38,5 Std. auf 34 Std. reduziert. Es ist aber weiterhin festzustellen, dass das Land erhebliche Arbeiten – vor allem im ADV-Bereich – von dem Statistischem Landesamt auf die Kommunen verlagert hat. Das dient in erster Linie den Wohngeldempfängern, die nun schneller bedient werden, führt aber in der Wohngeldstelle zu einer höheren Arbeitsbelastung. Da die Änderungen zum Wohngeldgesetz für das Jahr 2007 bereits angekündigt sind, bleibt abzuwarten, wie sie sich auf den Arbeitsanfall in der Wohngeldstelle auswirken werden. Die Gesamtsituation wird von der Fachbereichs- und Fachdienstleitung genau beobachtet, um bei Bedarf kurzfristig eingreifen zu können.

Wohnungsmodernisierung und Energiesparprogramm

Neben dem Neubau von Wohnungen fördern das Land und der Bund Maßnahmen des Ausbaus, der Erweiterung und Modernisierung von Wohnungen. KfW-Förderbank-Programme bieten zinsgünstige Kredite zum Gebäudesanierungsprogramm und Wärmeschutz in Altbauten an. Das Interesse an den vorgenannten Fördermitteln ist nach wie vor vorhanden. Eine Mittelbewilligung scheitert aber oft an den Voraussetzungen, die die Antragsteller nicht erfüllen.

Zuständig für die Bewilligung dieser Darlehen ist der Landrat des Rhein-Sieg-Kreises. Der Stadtverwaltung obliegt aber eine Vorprüfung der Anträge auf etwaige entgegenstehende planungs- und baurechtliche Belange.

Im Büro für Natur- und Umweltschutz werden jährlich ca. 200 Beratungen für Sankt Augustiner Haushalte bezüglich der Energiesparprogramme Solarenergie, Heizungserneuerung, Dämmung von Wohngebäuden und der o. g. Programme durchgeführt.

(KfW = Kreditanstalt für Wiederaufbau)

Mietspiegel

Der Sankt Augustiner Mietspiegel bietet eine Übersicht über die üblichen Entgelte für Wohnraum, die das örtliche Mietniveau auf einer breiten Informationsbasis abbilden. Er gilt nur für den nicht preisgebundenen Mietwohnraum und ausschließlich für Wohnungen in Mehrparteienhäusern mit mindestens drei Wohneinheiten. Er gilt nicht für gewerblich genutzte Räume sowie für unmöblierten Wohnraum.

Er wird von der Stadt und den Interessenvertretern der Mieter und der Vermieter gemeinsam erstellt oder anerkannt.

Erstmals in seiner Sitzung am 17.12.1997 wurde vom Rat der Stadt Sankt Augustin die Erstellung eines Mietspiegels für Sankt Augustin beschlossen und die Stadtverwaltung Sankt Augustin gleichzeitig mit der Fortschreibung dieses Mietspiegels beauftragt. Die nunmehr vorliegende Fassung ist die dritte Fortschreibung mit Stand zum 01.01.2005, die nächste folgt zum 1.1.2008.

Das vorliegende Ergebnis wurde vom Fachbereich Soziales und Wohnen der Stadt Sankt Augustin unter Mitwirkung des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümervers eins für Siegburg und Umgebung e. V. und des Mietervereins Bonn, Rhein-Sieg, Ahr e. V., einvernehmlich erstellt.

Die Grundlage für die jetzige Fortschreibung des Mietspiegels für Sankt Augustin bilden die Daten, die von der Stadtverwaltung Sankt Augustin durch eine Mieter- und Vermieterbefragung im Rahmen einer empirischen Erhebung des gesamten Sankt Augustiner Mietwohnungsbestandes ermittelt wurden.

Die Erhebungen wurden im Sommer/Herbst 2004 durchgeführt.

Von den rund 5.300 mietspiegelrelevanten Wohnungen in Sankt Augustin wurde eine Stichprobe von ca. 8 % nach repräsentativen Gesichtspunkten ausgewählt und ausgewertet.

Die Beteiligten einigten sich einvernehmlich auf die Anwendung regressionsanalytischer Methoden zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten.

Der Mietspiegel soll das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand möglichst transparent darstellen, um so auch eventuellen Rechtsstreitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien vorzubeugen, Kosten zur Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall einzusparen und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern.

Sankt Augustin, den 31.03.2007



Walterscheid



Bendick