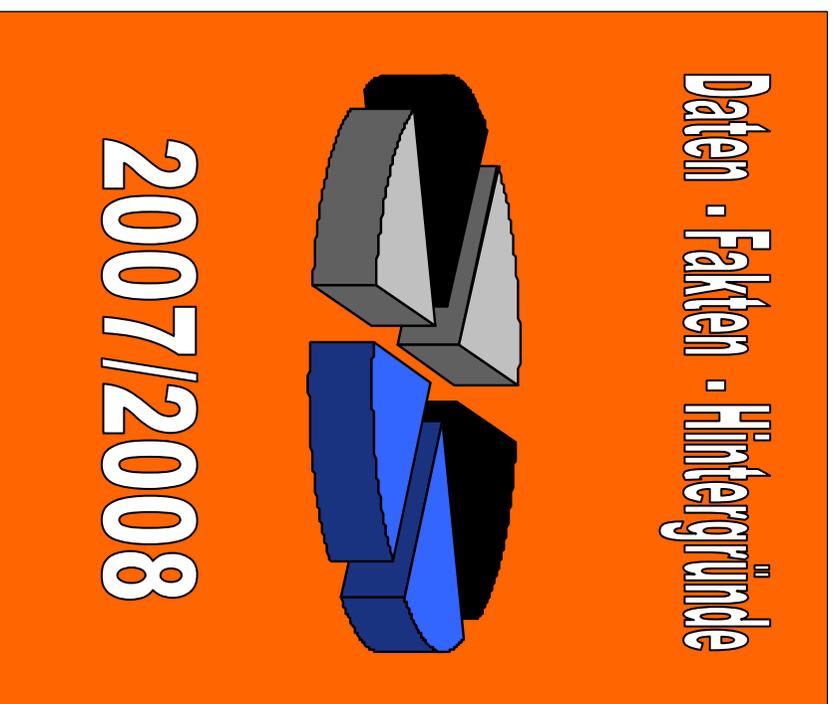


Bericht über das  
wohnungspolitische Engagement  
der Stadt Sankt Augustin

Fachbereich  
Soziales  
und  
Wohnen



---

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

---

---

## **Impressum**

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

---

## **Redaktion und Layout**

**Theo Walterscheid / Florian Hülck  
Tel.: 02241/ 243-329**

**März 2009**

---

## Vorwort

Der „**Wohnungspolitische Bericht der Stadt Sankt Augustin 2007/2008**“ 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 Wohnungsver-sorgung und die Fortführung bzw. Verstetigung der Förderung des Wohnungsbaues.

Im Bericht wird deutlich, dass es weiterhin eine große Zahl von Haushalten gibt, die aufgrund ihres geringen Einkommens kaum eine bezahlbare Wohnung anmieten können. Die auch gestiegene Zahl der wohnungssuchenden Haushalte, insbesondere der Ein-personenhaushalte mit Wohnberechtigungsschein und deren Einkommenssituation zeigt, dass Personen bzw. Haushalte auf eine Sozialwohnung angewiesen sind und auch langfristig keine Marktmiete aus ihrem Einkommen bezahlen können.

Mit dem vorgelegten „Wohnungspolitischen Bericht der Stadt Sankt Augustin 2007/2008“ werden die Breite und Wichtigkeit der Aufgaben, sowie die Leistungen der Verwaltung im Wohnungsbau und in der Wohnungsver-sorgung 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) versteht sich als interdisziplinäres Instrument zur nachhaltigen Entwicklung der Stadt Sankt Augustin. Das damit verbundene Leitbild „WissensStadt PLUS“ beinhaltet folgende Säulen bzw. Handlungsfelder:

- Entwickeln zur Wissensstadt
- Verstärken der regionalen Kooperation
- Optimieren der Wohnqualität

Das zuletzt genannte Handlungsfeld beinhaltet im Wesentlichen folgende Zielsetzungen:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Entwicklung des Stadtzentrums und der Ortsteilzentren
- Etablierung von speziellen Wohnformen wie z.B. seniorengerechtes Wohnen

Zur Umsetzung der zuletzt genannten Zielsetzung wurden im STEK auf Ortsteilebene Suchräume und Standorte für Seniorenwohnangebote festgelegt. Die Grundlage für die Festlegung dieser resultiert aus den bereits vorhandenen Standortqualitäten wie zentrale Lage, gute Anbindung durch den ÖPNV, Nähe zum Einzelhandel und zur medizinischen Versorgung. Im Idealfall ergeben sich durch die Nähe zu Naherholungsbereichen oder aufgrund des gewachsen architektonischen Umfeldes zusätzliche Qualitäten.

### Exemplarische Umsetzungsbeispiele

Basierend auf den Vorgaben des STEK befinden sich drei seniorengerechte Wohnanlagen vor der Umsetzung. Im Folgenden werden die jeweiligen Konzepte kurz vorgestellt. Im letzten Beispiel - „Am Benderhof“ - wird der Baubeginn voraussichtlich noch in der zweiten Jahreshälfte erfolgen, daher wird dieses Projekt hier näher beleuchtet.

#### Bachstraße, Hangelar

Bau von 21 seniorengerechten Eigentumswohnungen entlang der Bachstraße (1. Bauabschnitt) in unmittelbarer Erreichbarkeit des ÖPNV. Im geplanten 2. und 3. Bauabschnitt sollen u. a. Mehrgenerationenwohnungen folgen. Es ist beabsichtigt einen Pflegedienst als Nutzer der im 2. Bauabschnitt geplanten Büroeinheit zu gewinnen, um eine Versorgung bzw. Betreuung der Bewohner zu gewährleisten. Die Beheizung und die Erzeugung des Brauchwarmwassers erfolgen über eine Wärmepumpenanlage mit Erdkollektoren. Damit ist das Ziel verbunden, die Nebenkosten so niedrig wie möglich zu halten. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in einer Tiefgarage.

### Klosterpark, Ort

Bau von ca. 50 gehobenen barrierefreien Generationswohnungen als Eigentumswohnanlage in möglicher Kooperation mit dem CBT - Wohnhaus „Sankt Monika“. Für den zweiten Bauabschnitt werden weitere 24 Wohneinheiten in Aussicht gestellt. Das Ziel ist die Schaffung von Wohnräumen, welche die Voraussetzungen dafür liefern, bis ins hohe Alter dort selbstständig leben zu können. Dabei sollen die baulichen Gegebenheiten die Begegnung und das Miteinander der unterschiedlichen Generationen fördern. Die Lage im parkartigen Umfeld der Steyler Mission wird in Verbindung mit der geplanten großzügigen und autofreien Hofform der Wohnanlage zu unverwechselbaren Freiraumqualitäten führen.

### Am Benderhof, Mülldorf

Die „Adresse“ für die Wohnanlage bildet der ehemalige Benderhof, welcher sich an zentraler Stelle im gewachsenen Ortskern von Mülldorf befindet. Dabei werden die heutigen Freiflächen im Umfeld des Hofes für eine ergänzende Bebauung herangezogen. Diese gliedert sich in eine Eigentumswohnanlage für Senioren (3 Häuser mit insg. 23 Wohneinheiten im Innenbereich) und eine ergänzende Straßenrandbebauung (7 Wohneinheiten), welche für alle Nutzerschichten offensteht. Der Stellplatzbedarf der Wohnanlage fast wird ausschließlich durch die Bereitstellung einer Tiefgarage abgedeckt, was den Freiraumqualitäten des Projektes zu gute kommen wird.



Blick in den ruhigen Innenbereich der Wohnanlage

Bei dem Projekt handelt es sich um eine seniorengeeignete Wohnanlage, welche bereits Elemente des betreuten Wohnens beinhaltet, da an fünf Tagen in der Woche eine Ansprechpartnerin eines Pflegedienstes 2 - 3 Stunden pro Tag anwesend ist. Die Mitarbeiterin der Johanniter steht dann zur Verfügung, um im Bedarfsfall zu helfen, zu beraten oder um Dinge und Probleme des täglichen Lebens mit den Bewohnern zu besprechen. Auch wird von Seiten des Pflegedienstes die Bildung einer Gemeinschaft mit entsprechenden Aktivitäten wie gemeinsames Kochen angeregt. Falls eine weiterreichende Pflege oder Hilfeleistungen benötigt werden wird die Ansprechpartnerin diese über die Mobilen Dienste der Johanniter organisieren. Außerdem erhält die Wohnanlage ein Pflegebad, welches mit einer Pflegewanne ausgerüstet wird. Dadurch wird für die Bewohner, die irgendwann in ihrer Wohnung nicht mehr gewaschen oder gepflegt werden können eine Möglichkeit vor Ort geschaffen. Das heißt, ein Verbleib im Eigentum ist auch für den Fall einer mittelfristigen stärkeren Betreuungsnotwendigkeit gewährleistet.

In räumlicher Hinsicht werden die oben beschriebenen Serviceleistungen durch die Bereitstellung einer Gemeinschaftseinheit sichergestellt. Diese zusätzliche Wohnung (ca. 55 qm) beinhaltet eine Gemeinschaftsfläche, welche als gemeinschaftlicher Aufenthaltsraum mit Küche eingerichtet wird. Des Weiteren wird dort das Pflegebad untergebracht.



Erdgeschossgrundriss von Haus C mit der Gemeinschaftseinheit

Die einzelnen Eigentumswohnungen werden barrierefrei errichtet. Dazu gehören z. B. breite Türen, schwellenlose Balkon- bzw. Terrassenaustritte, bodengleiche Duschen und

unterfahrbare Waschtische. Auch wird in den Wohnungen eine Schaltung zur Installation eines Unfallrufes vorinstalliert.



Exemplarischer barrierefreier Wohnungsgrundriss

---

### **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 Vermittlung von öffentlich geförderten Wohnungen, 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 Herr Wildermuth, Frau Ziegler
<i>Unterbringung:</i>	Herr Lindlar		
<i>Hausmeister:</i>	Herr Kotzian, Herr Schiffer Herr Dung, Herr Weisleder	<i>Wohnraumversorgung/Wohnungsnotfälle:</i>	Herr Klein, Frau Lanäus Frau Ulbricht
<i>§ 34 SGB XII und Schuldnerberatung:</i>	Herr Hülck		

---

## 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. Seit 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 ausgewirkt.

Insgesamt wurden vom 01.01.2007 bis 31.12.2007 bei 6 Haushalten im Rahmen des § 34 SGB XII Haushaltsmittel als Darlehen in Höhe von insgesamt 8.147,16 € zur Sicherung der Wohnung oder Energieversorgung seitens des Fachdienstes Wohnen bewilligt. Im Zeitraum Januar 2008 bis Dezember 2008 wurden lediglich bei 4 Haushalten Mittel zu Übernahme von Miet- und Energiekostenrückständen als Darlehen in Höhe von insgesamt 4.940,98 € bewilligt. Die drohende Obdachlosigkeit konnte bei 3 Haushalten 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.

Aufgrund der im letzten Jahr extrem gestiegenen Gas- und Strompreise, ist im Jahr 2009 davon auszugehen, dass die zuletzt rückläufigen Fallzahlen wieder stärker ansteigen werden.

---

### **Vorbeugende Obdachlosenhilfe/Obdachlosenstatistik und die Situation im Bereich der Unterbringung von Spätaussiedlern, ausländischen Flüchtlingen und Obdachlosen**

Die Zahl der Rat- und Hilfesuchenden, die Probleme mit ihrer Wohnung hatten, ist für das Jahr 2007 weiter rückläufig. Im Jahr 2008 ist wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Es wurden insgesamt 246/274 Haushalte mit Wohnungsnot beraten. Hierunter befanden sich 82/88 Haushalte, die durch Mietrückstände, Räumungsklagen bzw. -termine akut gefährdet waren. Durch die erfolgreiche Arbeit der Mitarbeiter/innen mussten aus Räumungsterminen lediglich 4 Haushalte im Jahr 2007 und 2 Haushalte im Jahr 2008 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. Zu erwähnen ist die Notwendigkeit, in steigendem Maße intensivere und zeitaufwendigere Hilfestellungen und Begleitungen zu bieten. Dies liegt an dem Anstieg von insbesondere alleinstehenden Hilfesuchenden mit erheblichen psychischen Problemen und Betreuungsbedarf. Dieser Personenkreis wird in der Regel bis zur Bestellung eines gesetzlichen Betreuers von hier intensiv unterstützt.

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 nach wie vor hohe Anzahl von Einzelpersonen, die im Jahr 2007 mit insgesamt 149 Fällen (60,6 %) und im Jahr 2008 mit 158 Fällen (57,6%) aller Beratungsfälle ausmachten.

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 vielen Vermietern und Wohnungsbaugesellschaften können von der Zentralen Fachstelle Wohnen die Wege aufgezeichnet werden, die Hilfe bringen. Allerdings gab es in den vergangenen Jahren mehrere Wechsel, so dass in diesem Bereich derzeit mehr Zeit und Aufmerksamkeit erforderlich ist, um zunächst neue Beziehungen aufzubauen und Strukturen der Zusammenarbeit zu definieren.

Wenn im ersten Absatz von 246/274 Haushalten die Rede war, ist zu bedenken, dass sich dahinter über 1.041 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.

Im Bereich „Unterbringung“ ist insgesamt bei den einzelnen Gruppen – Aussiedler, ausländische Flüchtlinge, Obdachlose – wiederum ein leichter Rückgang der Zahlen festzustellen. Er ist aber unterschiedlich zu bewerten.

Bei den Aussiedlern ist auch in Zukunft nicht mit größeren Zuweisungen zu rechnen, da einerseits weniger Aussiedler nach Deutschland kommen, andererseits die Stadt schon ihre Aufnahmequote mehr als erfüllt hat. Die Verwaltung beobachtet diesen Trend genau und macht sich bereits Gedanken über die weitere Verwendung des Übergangsheimes „Wehrfeldstraße“. Bevor eine Entscheidung gefällt wird, ist eine Beteiligung der Politik vorgesehen.

Die Zahl der zugewiesenen ausländischen Flüchtlinge ist ebenfalls rückläufig, im Gegensatz zu den Aussiedlern aber noch relativ hoch, da wir auch hier nicht weit über der Aufnahmequote liegen, sondern ziemlich gleich mit den übrigen Kommunen im Rhein-Sieg-Kreis. Die Auslastungsquote der Übergangsheime liegt bei etwa 35%, wobei ja die Heime bei 75%iger Belegung als voll gelten.

Die Unterbringung von Obdachlosen ist noch der schwierigste Teil. Obwohl die Unterbringungszahlen leicht zurückgehen, bewegen wir uns hier auf hohem Niveau. Dadurch dass in den letzten Wochen einige größere Familien obdachlos wurden, sind die Unter-

künfte für diesen Personenkreis voll belegt. Hier wären akut Wohnungen neu anzumieten, wenn der Bedarfsfall eintritt.

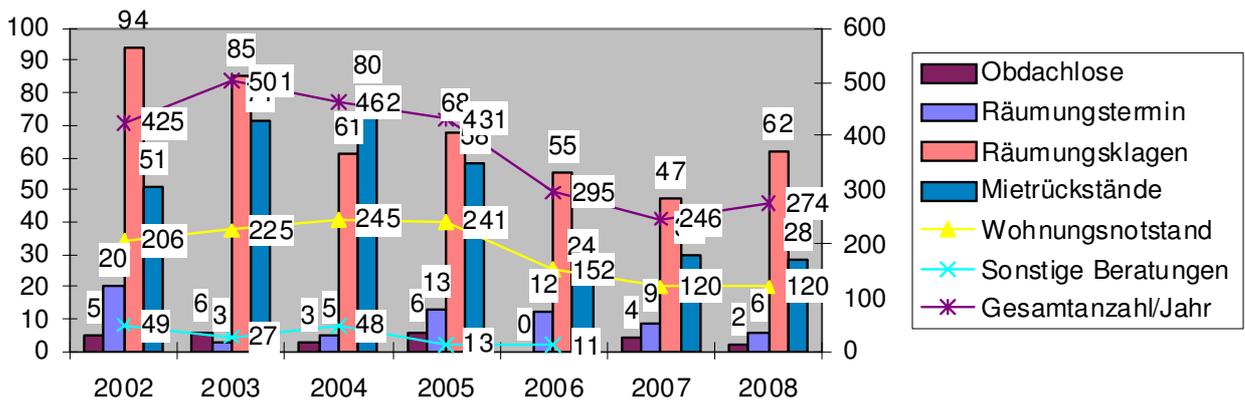
Festzustellen ist, dass die Zusammenarbeit zwischen Sozialarbeitern/-pädagogen und dem Sachbearbeiter für die Unterbringung kooperativ und effektiv ist. Hierdurch ist die hohe Quote der von Obdachlosigkeit bedrohten Menschen, die trotzdem nicht untergebracht werden müssen, zu erklären.

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.

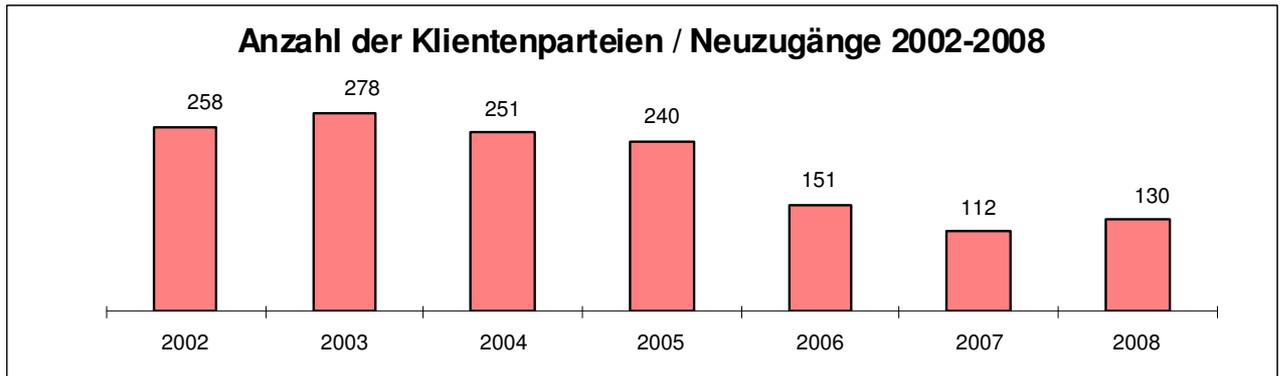
Anzahl Personenhaushalte (und Fälle)	2007	2008
1 Person	149 (149)	158 (158)
2 Personen	78 (39)	74 (37)
3 Personen	51 (17)	87 (29)
4 Personen	80 (20)	80 (20)
5 Personen	70 (14)	95 (19)
Mehr als 5 Personen	48 (7)	72 (11)
<b>Gesamtanzahl Personen (und Fälle):</b>	<b>476 (246)</b>	<b>565 (274)</b>

Tabelle 1

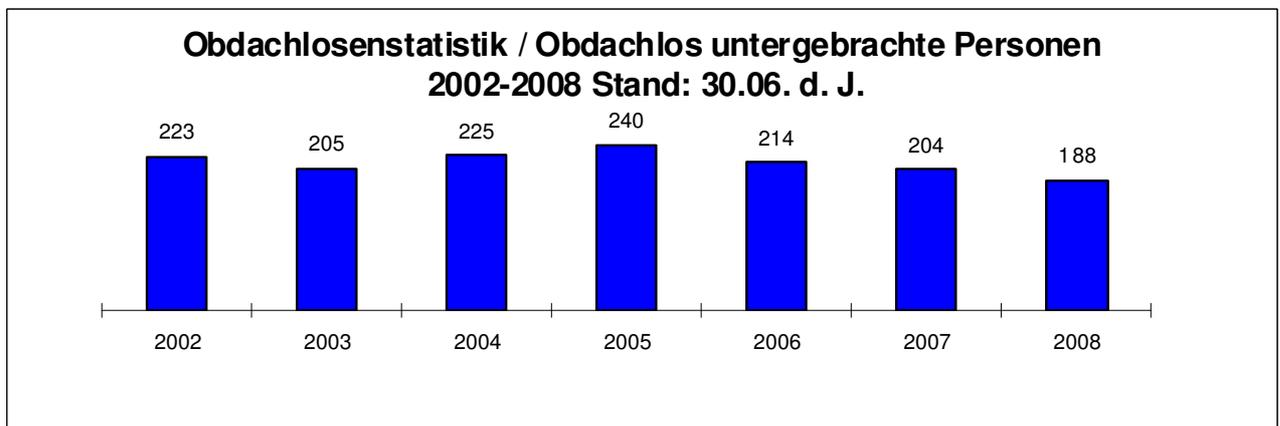
### Obdachlosenprävention 2002 - 2008



**Tabelle 2**



**Tabelle 3**



---

## Öffentlich geförderter Wohnungsbestand

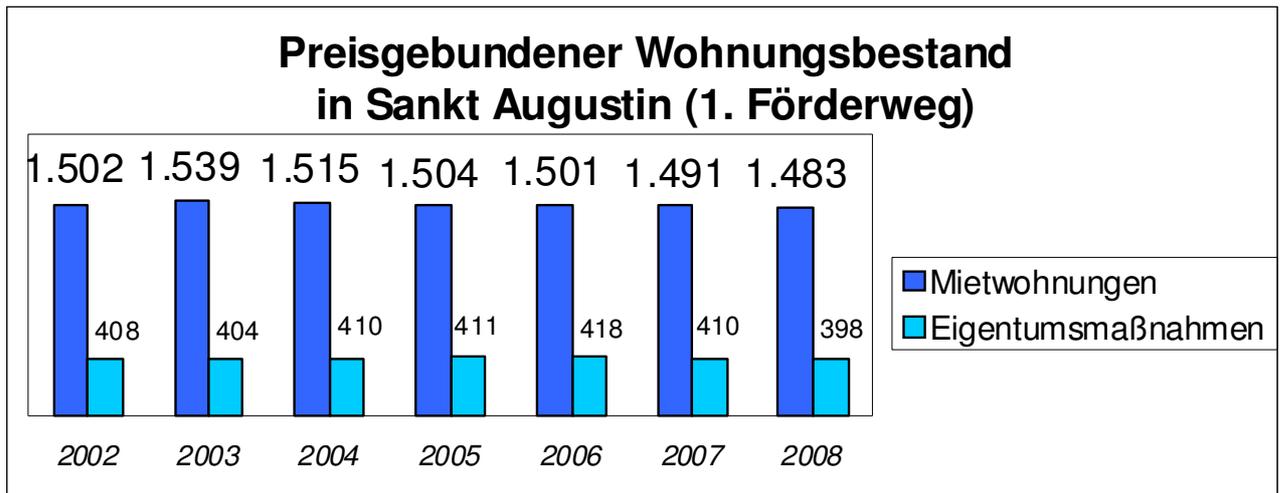
Der aktuelle Bericht der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW zur Entwicklung der geförderten Wohnungen 2007 und die in 2008 erstellte Statistik des Fachdienstes Wohnen geben detaillierte Informationen zum preisgebundenen Wohnungsbestand in Sankt Augustin. So hatte die Stadt am 31.12.2007/31.12.2008 im 1. Förderweg einen Mietwohnungsbestand von 1.901/1.881 Wohnungen. Bei den Mietwohnungen des 1. Förderungsweges 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 138 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 2002 bis 2008 aus. Die 122 Bundesbedienstetenwohnungen wurden statistisch nicht erfasst, da die Stadt Sankt Augustin bei diesen Wohnungen kein Belegungsrecht hat.

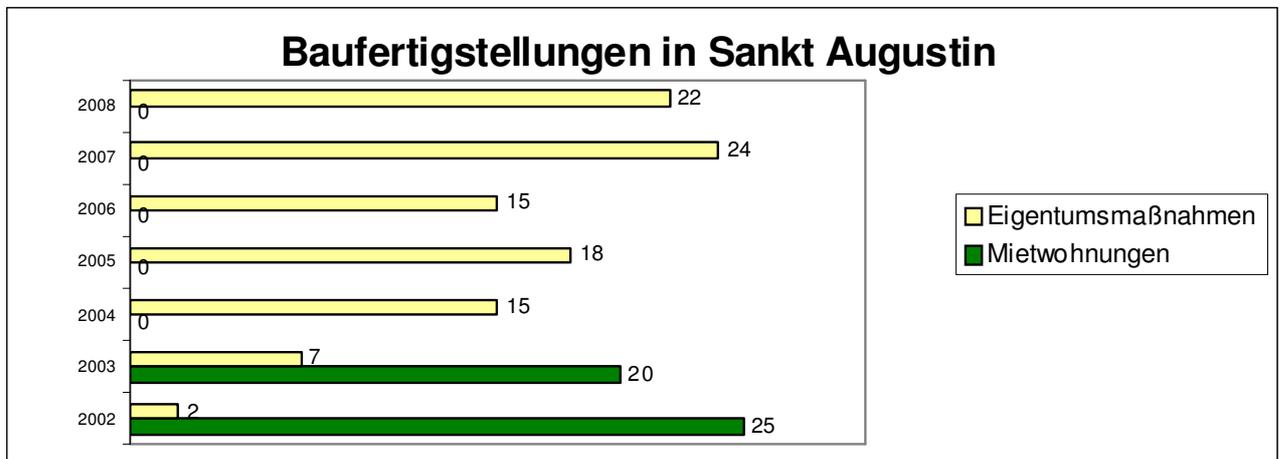
**Tabelle 4**



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 2002.

**Tabelle 5**



## Wohnberechtigungsscheine

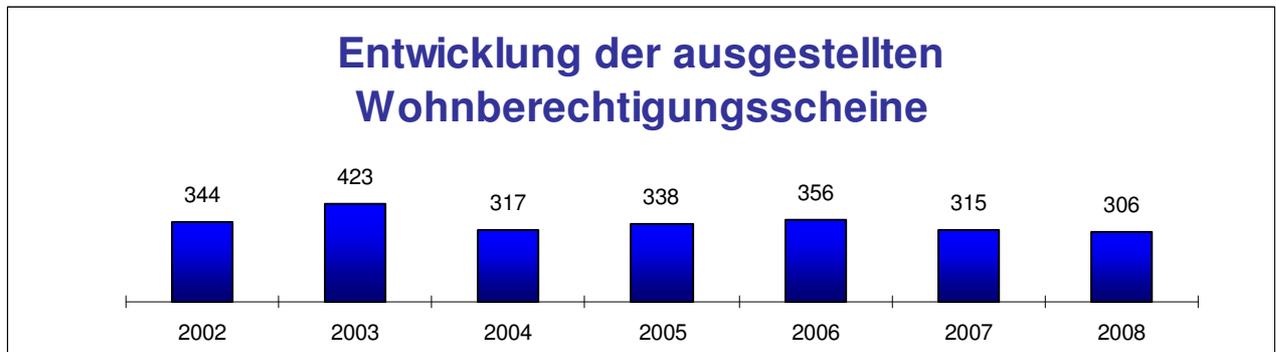
Für den Bezug einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung ist die Vorlage einer Bescheinigung über die Wohnberechtigung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau erforderlich. Die Bescheinigung ist einem Wohnungssuchenden auf Antrag zu erteilen, wenn das Gesamteinkommen die sich aus § 25 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 2007/2008 wurden hier insgesamt 315/306 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine seit 2002.

**Tabelle 7**

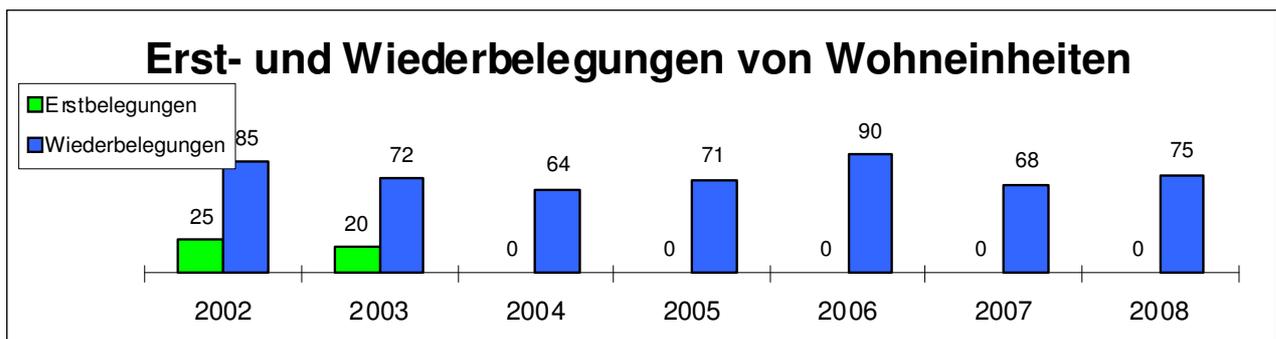


## Ausübung von Besetzungs- und Benennungsrechten

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

Aus der folgenden Tabelle sind die Erst- und Wiederbelegungen von Wohneinheiten in Sankt Augustin von 2002-2008 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.

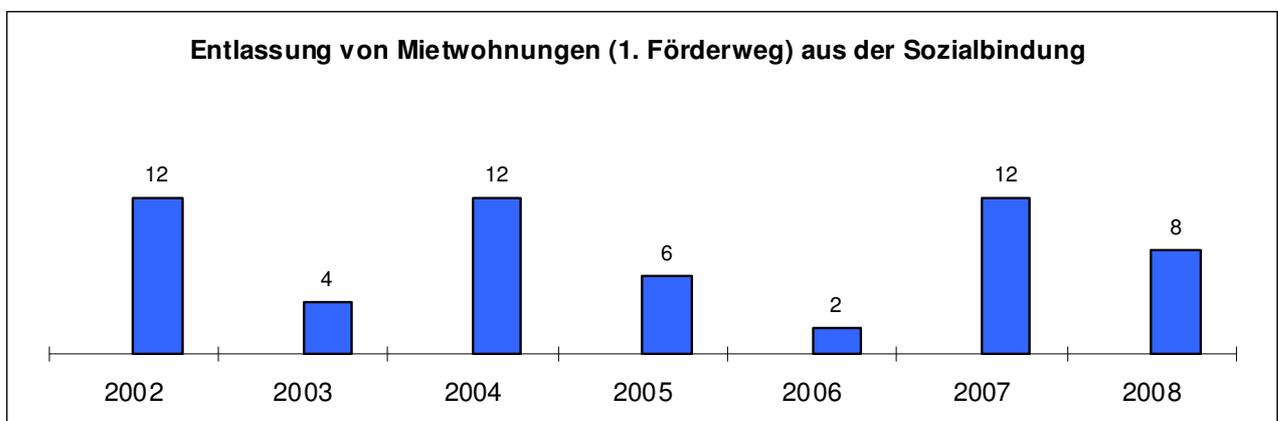
---

### 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 2007/2008 wurden insgesamt 12/8 Mietwohnungen bindungsfrei.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Zahlen der seit 2002 aus der Bindung entlassenen Mietwohnungen im 1. Förderungsweg.

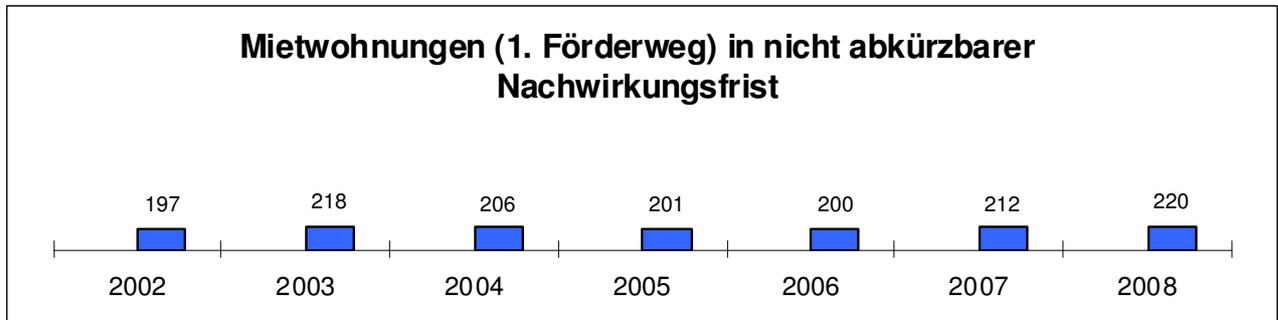
**Tabelle 9**



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

2007/2008 insgesamt 212/220 Wohnungen in nicht abkürzbarer Nachwirkungsfrist, d. h. dass diese Wohnungen frühestens innerhalb der nächsten 10 Jahre bindungsfrei werden.

**Tabelle 10**



### **Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen/Info 2007**

Die Wohnungsbauförderungsanstalt berichtete in ihrem Info 2007 zur Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen über eine steigende Nachfrage im preisgünstigen Wohnungssegment und nach barrierefreien Wohnungen. Die Bevölkerungszahl in Nordrhein-Westfalen ist im vergangenen Jahr leicht gesunken; damit setzt sich der Vorjahrestrend fort. Wichtiger zur Abschätzung des Wohnungsbedarfs ist jedoch die Entwicklung der Haushaltszahlen. Da diese bis 2025 noch steigen werden, ist zunächst nicht mit einem Rückgang des quantitativen Wohnungsbedarfs zu rechnen.

Mit der Verschiebung der Altersstruktur, werden mehr ältere und weniger jüngere Menschen in Nordrhein-Westfalen wohnen. Dadurch wird sich die qualitative Nachfrage ändern. So ist ein vermehrtes Interesse an Wohnungen anzunehmen, deren Ausstattung einen erneuten Umzug im hohen Alter vermeiden kann. Zudem steigt die Zahl der Haushalte, die Probleme haben, sich auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt mit Wohnraum zu versorgen und auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind. In den wachsenden Märkten kommt dem sozialen Wohnungsbau wieder eine höhere Bedeutung zu. Vor allem Haushalte, die Hartz IV Leistungen beziehen, sind auf ein insgesamt ausreichendes Angebot an preisgünstigem Wohnraum angewiesen.

*Auszug aus der Wohnungsmarktbeobachtung NRW2007 der WfA*

---

### **Wohngeld 2007/2008**

Nachdem die Fallzahlen im Wohngeld auf Grund der Hartz-IV-Gesetzgebung gefallen waren, hat sich die Situation durch die Neufassung des Wohngeldgesetzes zum 1.1.2009 geändert. Keine Unterscheidung von Alt- und Neubauwohnungen, höhere Miethöchstgrenzen und die erstmalige Berücksichtigung der Heizkosten als Pauschale tragen dazu bei, dass deutlich mehr Menschen Anspruch auf Wohngeld bzw. Lastenzuschuss haben werden und die laufenden Wohngeldfälle in Bezug auf die Erhöhung angepasst werden müssen. Bundesweit wird mit einer Erhöhung der Fallzahlen um 70 % gerechnet (Wohngeld-Runderlass 2/2008 des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen).

Der Personalbestand in der Wohngeldstelle wird zunächst beibehalten und die tatsächliche Entwicklung in Sankt Augustin abgewartet. Es wird fachbereichsintern sichergestellt, dass bei Bedarf kurzfristig mehr Personal zur Verfügung steht. Im Laufe des Jahres wird dann die neue Personalentwicklung beobachtet, auch vor dem Hintergrund, dass eine Mitarbeiterin der Wohngeldstelle in den nächsten zwei Jahren in Rente gehen wird.

---

## **Wohnungsmodernisierung und Energiesparprogramm**

Neben dem Neubau von Wohnungen fördert das Land folgende Maßnahmen:

Für alle Interessenten

-bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren und denkmalgerechte Erneuerung von selbst genutztem Wohnraum in Werks- und Genossenschaftssiedlungen und in historischen Stadt- und Ortskernen.

Für bereits geförderten Bestand, der noch in der Bindung ist,

-bauliche Anpassung und Modernisierung von bestehenden Altenwohn- und Pflegeheimen, wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus hochverdichteten Sozialwohnungsbeständen der 1960er und 1970er Jahre in Verbindung mit integrierten Bewirtschaftungskonzepten und bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz im preisgebundenen Wohnungsbestand.

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.

Darüber hinaus gibt es von der KfW -Kreditanstalt für Wiederaufbau- zinsgünstige Darlehen für alle zur Finanzierung von CO<sub>2</sub>-Minderungs- und Modernisierungsmaßnahme und ÖKO-PLUS-Maßnahmen Wärmeschutz und Heizung. Mehr zu diesen Programmen unter [www.kfw-foerderbank.de](http://www.kfw-foerderbank.de). Diese Maßnahmen der KfW werden über die Banken und Sparkassen abgewickelt.

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.

---

## **Mietspiegel**

Der Sankt Augustiner Mietspiegel 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 möblierten 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 vierte Fortschreibung mit Stand zum 01.01.2008, die nächste folgt zum 1.1.2011.

Das vorliegende Ergebnis wurde vom Fachbereich Soziales und Wohnen der Stadt Sankt Augustin unter Mitwirkung des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebietes

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 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 10.03.2009



Walterscheid



Hülck