

Bericht über das
wohnungspolitische Engagement
der Stadt Sankt Augustin

Fachbereich Soziales und Wohnen



Inhalt	Seite
Vorwort	3
Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes	4
Zuständigkeiten Fachbereich Soziales und Wohnen	7
Fachdienst Wohnen	7
Entscheidungen nach § 34 SGB XII	8
Vorbeugende Obdachlosenhilfe/Obdachlosenstatistik	8
Öffentlich geförderter Wohnungsbestand	12
Karte „sozialer Wohnungsbau“	15
Wohnberechtigungsscheine	19
Ausübung von Besetzungs- und Benennungsrechten	19
Entlassung von Sozialwohnungen aus der Sozialbindung	20
Wohngeld	24
Wohnungsmodernisierung und Energiesparprogramm	25
Mietspiegel	25

Impressum

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

Redaktion und Layout

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

Herbst 2010

Vorwort

Der „**Wohnungspolitische Bericht der Stadt Sankt Augustin 2009/2010**“ 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 es auch weiterhin eine große Zahl von Haushalten gibt, die aufgrund ihres geringen Einkommens kaum eine bezahlbare Wohnung anmieten können. Hier fehlt es immer noch an Kleinwohnungen (45 – 60 qm) und an Wohnungen für große Familien, die über 100 qm haben. Durch die Bebauung des ehemaligen Kumpelgeländes in Menden konnte die Verwaltung erstmals mit einem Investor eine gute Lösung finden.

Mit dem vorgelegten „Wohnungspolitischen Bericht der Stadt Sankt Augustin 2009/2010“ werden die Breite und Wichtigkeit der Aufgaben, sowie 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) 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 aus dem Jahr 2009 (Rückblick)

Im Rahmen des Wohnungspolitischen Berichts des Jahres 2009 wurden hier an dieser Stelle bereits drei seniorengerechte Wohnanlagen vorgestellt, welche auf den oben beschriebenen Vorgaben den STEK basieren. Es handelte sich dabei um die Projekte „Bachstraße“ (Hangelar), „Klosterpark“ (Ort) und „Am Benderhof“ (Mülldorf).

Die betreffenden Bauvorhaben stehen inzwischen bereits kurz vor der Fertigstellung, so dass die Wohnungen zum Teil noch in diesem Jahr bezogen werden können. Insgesamt werden damit im Stadtgebiet annähernd 100 barrierefreie bzw. seniorengerechte Wohnungen geschaffen.

Exemplarisches Umsetzungsbeispiel aus den Jahren 2010/2011 (Ausblick)

Das wichtigste Umsetzungsbeispiel aus den Jahren 2010/2011 wird voraussichtlich das Wohnkonzept des Vereins „Gemeinsam Leben – Wohnen mit Jung und Alt e.V.“. Es handelt sich dabei um eine private Initiative, welche das Ziel hat, ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt mit nachbarschaftlicher Gemeinschaft in selbstbestimmter Trägerschaft zu fördern. Der Verein möchte dabei angesichts der demographischen Entwicklung und der sonstigen gesellschaftlichen Probleme eine alternative Wohnform für Senioren, Singles, Paare, Alleinerziehende und junge Familien bieten.

Mehrgenerationenwohnprojekt; Gemeinsam Leben – Wohnen mit Jung und Alt e.V.

Aufgrund der Ausrichtung des Konzeptes, welche der oben beschriebenen Zielsetzung des STEK entspricht, wurde seitens der Verwaltung eine umfangreiche Hilfestellung bei der Grundstückssuche gegeben. Da kein städtisches Grundstück geeignet erschien, fiel die Wahl schließlich auf ein südwestlich des Mendener Marktplatzes gelegenes Grundstück (Teilfläche der Gärtnerei Werner). Auch wenn sich dieser Standort nur am Rande des entsprechenden Suchraumes des STEK befindet, so fand er aufgrund seiner Nähe zum Ortskern dennoch die volle Zustimmung der Verwaltung und des Vereins. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist hier als gut zu bezeichnen. Die Versorgungseinrichtungen des Einzelhandels sowie der sozialen Infrastruktur befinden sich ebenfalls in fußläufiger Erreichbarkeit.

Die Vorteile des gemeinsamen Wohnens beschreibt der Verein folgendermaßen:

- Kommunikation und Aufgaben in der Gemeinschaft stärken die Gesundheit und den Lebenswillen und beugen psychischer Beeinträchtigung vor.
- Das Problem der „Vereinsamung durch Isolation“ entsteht erst gar nicht. Gemeinsam statt Einsam.
- Berufstätige Eltern werden entlastet durch die Hausgemeinschaft (Leihomas und Leihopas).
- Bei Urlaub und Krankheit wird die Wohnung versorgt.
- Nach Krankenhausaufenthalt kann eine kurzfristige Unterstützung organisiert werden.
- Die Bewohner können selbst bei Pflegebedürftigkeit in der eigenen Wohnung bleiben, weil die Weiterführung des eigenen Haushalts oft nur von Kleinigkeiten abhängt, die die Hausgemeinschaft leisten kann.

Die bauliche Konzeption des Projektes

Die betreffende Grundstücksfläche befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 421 „Marktstraße“. Hierfür wurde gerade die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt, so dass in 2011 mit der Rechtskraft des Planes zu rechnen ist. Parallel dazu wurde der Kölner Architekt Klaus Fischer vom Verein „Gemeinsam Leben – Wohnen mit Jung und Alt e.V.“ als Partner gewählt, da er bereits Erfahrung mit sogenannten Baugruppen aufweisen kann und vergleichbare Projekte realisiert hat. Der von ihm zu entwickelnde Vorentwurf zu dem geplanten Gebäude wird auf dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan basieren und soll drei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss erhalten. Geplant sind ca. 30 Wohneinheiten bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 70 qm. Darüber hinaus sind Gemeinschaftsräume in einer Gesamtgröße von 165 qm geplant. Hierzu zählen u. a. ein großer Gemeinschaftsraum, ein Gästeapartment, ein Werkraum sowie ein Büro und ein Pflegebad. Ebenso sollen die Freiflächen an die Bedürfnisse der Bewohner angepasst werden. Dabei sollen diverse Flächen für die Gemeinschaft, wie ein Spielplatz, eine Spielfläche für Jugendliche, Grillplatz, Garten, Ruhefläche usw. entstehen. Die gesamte Wohnanlage wird selbstverständlich barrierefrei geplant. Nach dem derzeitigen Stand der Planungen wird der energetische Standard eines *KFW-Effizienzhauses-70* angestrebt.

Die organisatorische Konzeption des Projektes

Die Mitglieder des Vereins „Gemeinsam Leben – *Wohnen mit Jung und Alt e.V.*“ die im Projekt wohnen wollen, haben bereits eine Genossenschaft gegründet. Zweck der Genossenschaft ist die „gute, sichere, sozial verantwortbare und wirtschaftliche Wohnungsverorgung der Mitglieder in dauerhaft gesicherten Verhältnissen“. Die Genossenschaft wird dann als Projektträger auftreten. Im Übrigen bietet die Genossenschaft den Vorteil, dass diese den Gemeinschaftsgedanken fördert. Des Weiteren ermöglicht sie eine passgenaue Planung, die sich an den individuellen Wünschen und Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner orientieren kann. Das Genossenschaftsmodell finanziert sich über die Einlagen der Bewohner. Die notwendigen Entscheidungen werden nach dem Mehrheitsprinzip getroffen.



Gemeinsam Leben
Wohnen mit Jung und Alt e.V.



Foto: Verein

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 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 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW)
- Allgemeine Beratung (keine Rechtsberatung) bei Problemen im Mietbereich
- Fortschreibung des Mietspiegels
- Gewährung von Wohngeld/Lastenzuschuss
- Fortschreibung des Wohnungspolitischen Berichtes

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 Müller Herr Wildermuth, Frau Ziegler
<i>Unterbringung:</i>	Herr Lindlar		
<i>Hausmeister:</i>	Herr Kotzian, 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 SGB II 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 01.01.2009 bis 31.12.2009 bei 11 Haushalten im Rahmen des § 34 SGB XII Kreismittel als Darlehen in Höhe von insgesamt 21.438,97€ zur Sicherung der Wohnung oder Energieversorgung seitens des Fachdienstes Wohnen bewilligt. Im Zeitraum Januar 2010 bis 31.08.2010 wurden lediglich bei 3 Haushalten Mittel zur Übernahme von Miet- und Energiekostenrückständen als Darlehen in Höhe von insgesamt 4892,00€ bewilligt. Die drohende Obdachlosigkeit konnte bei 9 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 angeboten, die zu einer Stabilisierung der Haushalte führen soll.

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

Wie bereits im Jahr 2008 zu beobachten war, setzte sich der Trend der ansteigenden Fallzahlen des Fachdienstes Wohnen mit insgesamt 287 beratenen Haushalten im Jahr 2009 fort.

Für das gesamte Jahr 2010 lässt sich diesbezüglich noch keine abschließende Aussage treffen; zum Stichtag 31.08.10 wurden bislang 191 Haushalte beraten. In diesem Jahr waren jedoch solche Schwankungen im Publikumsaufkommen festzustellen, dass eine Trendmeldung zu sehr in den spekulativen Bereich reichen würde.

Bemerkenswert ist jedoch, dass sich in beiden Jahren hinter den Fallzahlen erheblich mehr betroffene Menschen verbergen, das heißt, dass die Anzahl der Mehrpersonenhaushalte, die von Wohnungsnot betroffen sind, im Vergleich zu den Vorjahren zunehmen, was sicherlich als Folge der Wirtschaftskrise zu werten ist.

Verbargen sich in den Jahren 2007/2008 insgesamt 1041 betroffene Menschen hinter den Fallzahlen, so sind es in dem kürzeren Berechnungszeitraum zwischen Anfang 2009 bis zum Stichtag 31.08.10 bereits 1083 Betroffene.

Lag der Anteil der Einzelpersonen in den Vorjahren noch bei 60,6% (2007), bzw. 57,6% (2008), so sank der Anteil im Jahr 2009 auf 49,83% und im Erfassungszeitraum 2010 auf 48,19%.

Durch Mietrückstände, Räumungsklagen und Räumungstermine waren 2009 insgesamt 122 Haushalte akut von Obdachlosigkeit bedroht.

Von den 34 Fällen, in denen es hier zu einem Räumungstermin kam, musste jedoch lediglich in 5 Fällen eine Aufnahme in einer städtischen Notunterkunft erfolgen (hiervon waren 2 Fälle erst durch den Räumungstermin bekannt geworden, da keine Mitteilung durch das Amtsgericht Siegburg erfolgte.)

Im Jahr 2010 waren bis zum Stichtag 31.08.10 insgesamt 76 Haushalte durch Mietrückstände, Räumungsklagen bzw. Räumungstermine akut von Obdachlosigkeit bedroht.

In diesem Zeitraum kam es in 15 Fällen zu einem Räumungstermin, von denen 3 Fälle in einem städtischen Obdach aufgenommen werden mussten (auch hier wurden 2 dieser Fälle erst durch den Räumungstermin bekannt).

In diesen Ergebnissen spiegelt sich erneut der Erfolg des Beratungsangebots durch den Fachdienst Wohnen wieder.

Nach wie vor ist eine steigende Zahl von Fällen zu beobachten, in denen intensive und zeitaufwendige Hilfestellung und Begleitung notwendig wird.

Dies liegt insbesondere am weiteren Anstieg der Anzahl von Hilfesuchenden mit erheblichen psychischen Problemen und Betreuungsbedarf.

Der Fachdienst Wohnen legt in diesen Fällen einen besonderen Wert darauf, diesen Personenkreis – mindestens bis zur Benennung eines amtlichen Betreuers – von hier intensiv zu unterstützen, damit eine frühzeitige Stabilisierung der Lebenssituationen erreicht und etwaige weitere negative Folgen, die durch die Hilflosigkeit der jeweiligen Klienten entstehen würden, vermieden werden.

Als weitere Ursachen von Notlagen sind zu nennen:

- Trennungsfolgen
- Arbeitslosigkeit
- 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. -

Der Fachdienst Wohnen sieht seine Hauptaufgaben darin, den Betroffenen – zu einem möglichst frühen Zeitpunkt (z.B. durch Mitteilung des Vermieters über Mietrückstände, oder Mitteilung des Amtsgerichtes über den Eingang einer Räumungsklage) - Hilfe zur Selbsthilfe zu geben, Verknüpfungen zu anderen Institutionen (ARGE, Betreuungsstelle des Amtsgerichts, Vermietern/Wohnungsgesellschaften, SPZ, etc.) und Dienststellen hier im Hause herzustellen und ggf. als Bindeglied zwischen diesen Institutionen/Dienststellen und den Hilfesuchenden zu fungieren.

Von besonderer Bedeutung, insbesondere für den präventiven Charakter der Beratungsarbeit, ist immer die Herstellung eines Vertrauensverhältnisses, durch das der Hilfesuchende motiviert wird, die Regelung seiner Angelegenheiten in Angriff zu nehmen und zukünftig schon beim Auftreten kleinerer Probleme auf Rat, Hilfe und Unterstützung des hiesigen Fachdienstes zurückzugreifen.

So kann durch rechtzeitiges, zielgerechtes Eingreifen verhindert werden, dass sich wirtschaftliche Probleme verfestigen.

Triebfeder dieses Handelns ist immer, bestehende oder zukünftige Mietverhältnisse langfristig zu sichern und Obdachlosigkeit zu vermeiden oder zu beenden.

Hierzu gehört selbstverständlich auch die Sicherung der Mietzahlungen z.B. durch unmittelbare Zahlungen von Sozialleistungen (Wohngeld, Mietanteil im ALG II) direkt an den Vermieter.

Eine weitere Selbstverständlichkeit im Beratungsangebot des Fachdienst Wohnen, ist die Hilfestellung bei der Suche nach geeignetem Wohnraum.

Hilfreich ist hierbei die gute, langjährige Zusammenarbeit mit vielen Vermietern und Wohnungsgesellschaften, die in Sankt Augustin und im erweiterten Umfeld Wohnraum anbieten.

Allerdings gab es hier in den vergangenen Jahren mehrere personelle Wechsel, sodass in diesem Bereich derzeit immer noch viel Zeit und Aufmerksamkeit erforderlich ist, um zunächst neue Beziehungen aufzubauen und Strukturen der Zusammenarbeit zu definieren.

Aus der Tabelle der Obdachlosenstatistik geht hervor, dass die Anzahl der untergebrachten Personen auch in dieser Zeit der Verschlechterung der Sozialindikatoren zurück geht. Hierauf liegt auch das Hauptaugenmerk der Zentralen Fachstelle Wohnen. Eine höhere Anzahl obdachlos untergebrachter Personen verschlechtert die Haushaltsslage 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 Rückgang der Zahlen festzustellen. 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. Die Aufnahmequote liegt auf ziemlich gleichem Niveau mit den übrigen Kommunen im Rhein-Sieg-Kreis. Die Auslastungsquote der Übergangsheime liegt bei etwa 35%, weswegen das Übergangsheim Großenbuschstraße 1a – 1j stillgelegt wurde.

Die Unterbringung von Obdachlosen ist der schwierigste Teil. Obwohl die Unterbringungszahlen zurückgehen, bewegen wir uns hier auf hohem Niveau.

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)	2009	2010 (Stand 31.08.)
1 Person	143 (143)	93 (93)
2 Personen	88 (44)	78 (39)
3 Personen	114 (38)	72 (24)
4 Personen	112 (28)	60 (15)
5 Personen	100 (20)	55 (11)
Mehr als 5 Personen	93 (14)	75 (11)
Gesamtanzahl Personen (und Fälle):	650 (287)	565 (274)

Tabelle 1

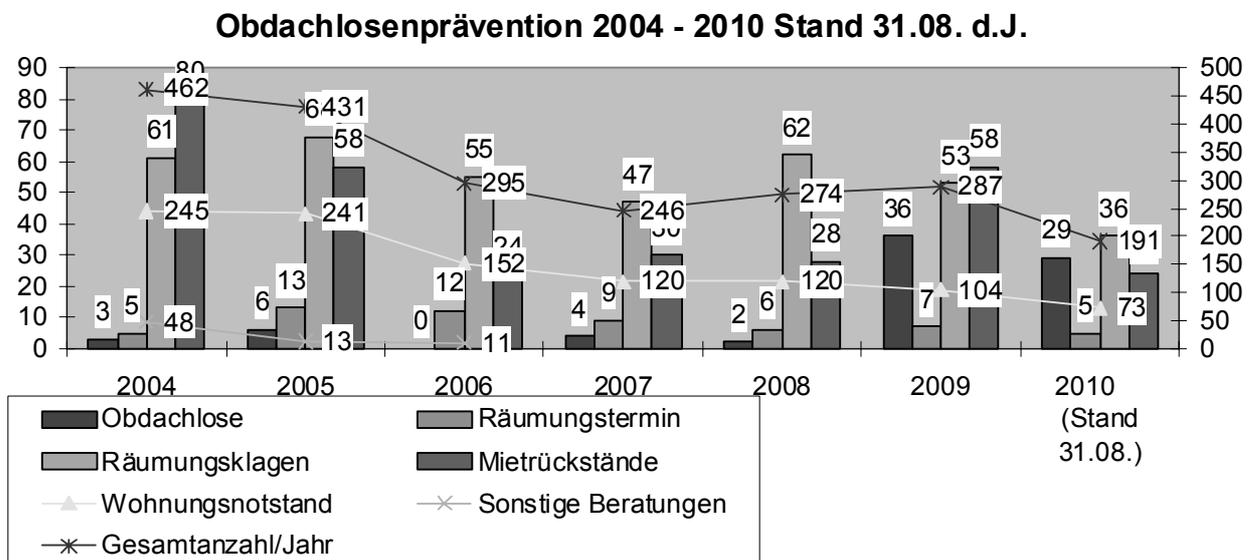


Tabelle 2

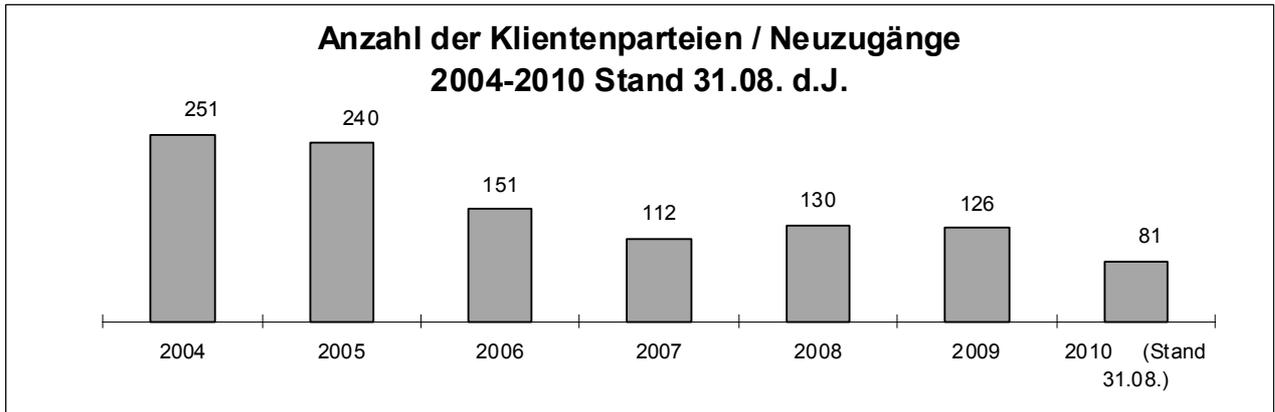
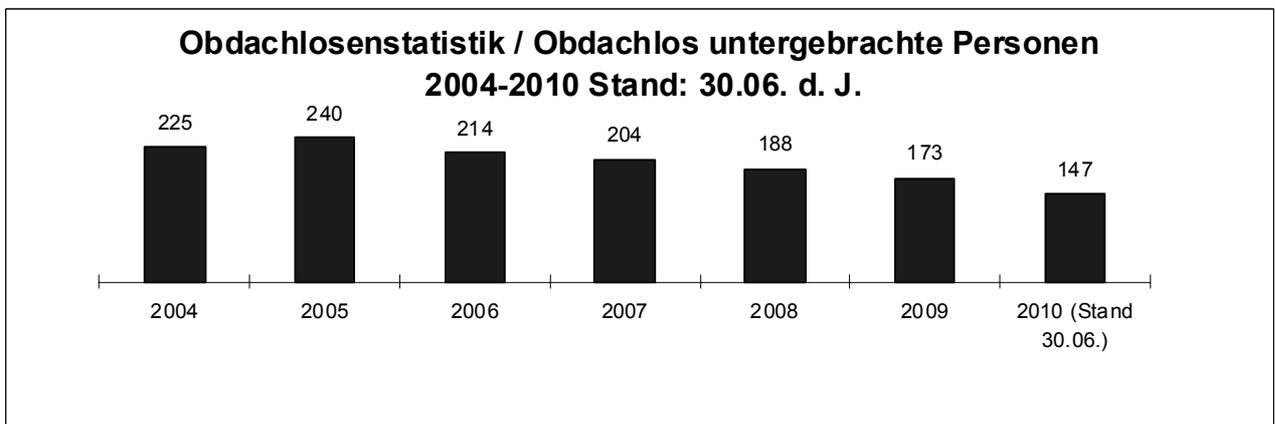


Tabelle 3



Öffentlich geförderter Wohnungsbestand

Hinweis:

Wenn Sie diesen Bericht mit früheren vergleichen:

Das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW) hat das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) abgelöst.

Der aktuelle Bericht der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW zur Entwicklung der geförderten Wohnungen 2009 und die in 2010 erstellte Statistik des Fachdienstes Wohnen geben detaillierte Informationen zum preisgebundenen Wohnungsbestand in Sankt Augustin. So hatte die Stadt am 31.12.2009 / 31.08.2010 im 1. Förderweg einen Mietwohnungsbestand von 1.737 / 1.566 Wohnungen. Bei den Mietwohnungen des 1. Förderweges erhält die Stadt das Besetzungsrecht ab Bezugsfertigstellung. Die Bindung der Sozialwohnungen endet gem. § 22 Abs. 1 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) durch die planmäßige Tilgung oder durch die freiwillige vorzeitige Rückzahlung gem. § 22 Abs. 2 (WFNG NRW) der Fördermittel. Werden die für eine Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so gilt die Wohnung

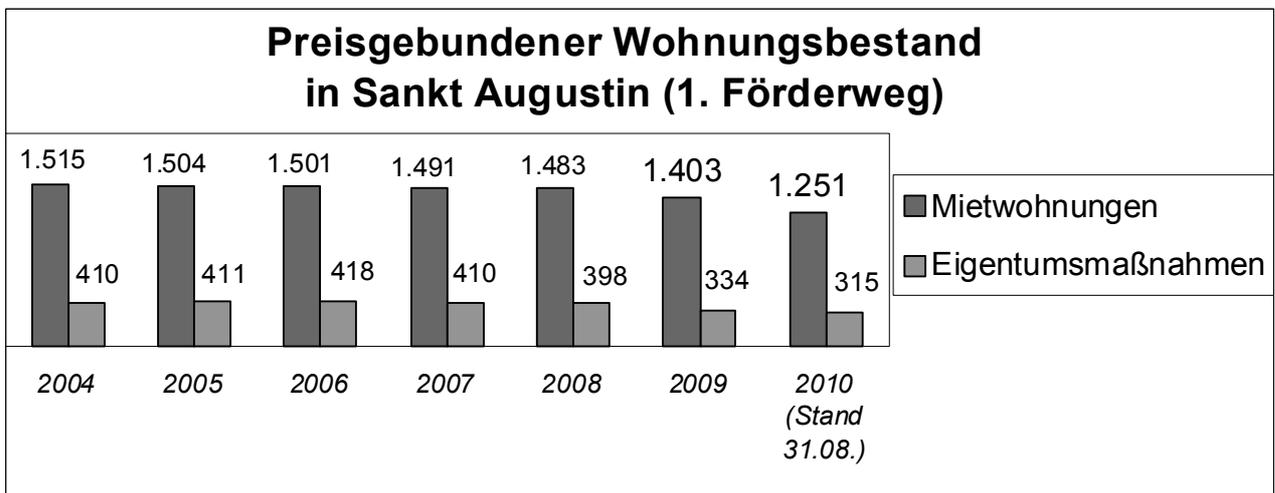
bis zum Ablauf des 10. Kalenderjahres nach dem Jahre der Rückzahlung, längstens jedoch bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen vollständig planmäßig getilgt worden wären, als öffentlich gefördert.

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 2004 bis 2010 aus. Die 122 Bundesbedienstetenwohnungen wurden statistisch nicht erfasst, da die Stadt Sankt Augustin bei diesen Wohnungen kein Belegungsrecht hat.

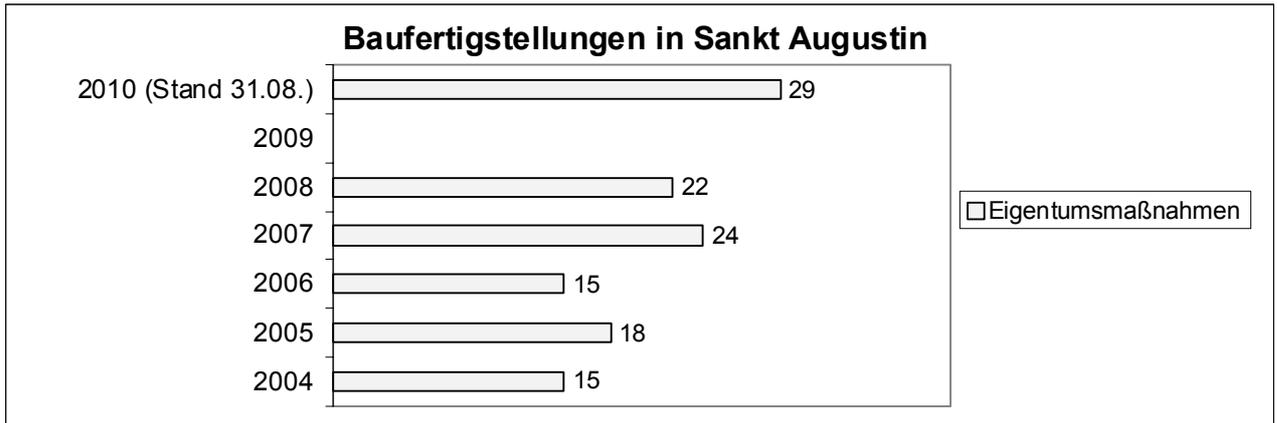
Tabelle 4



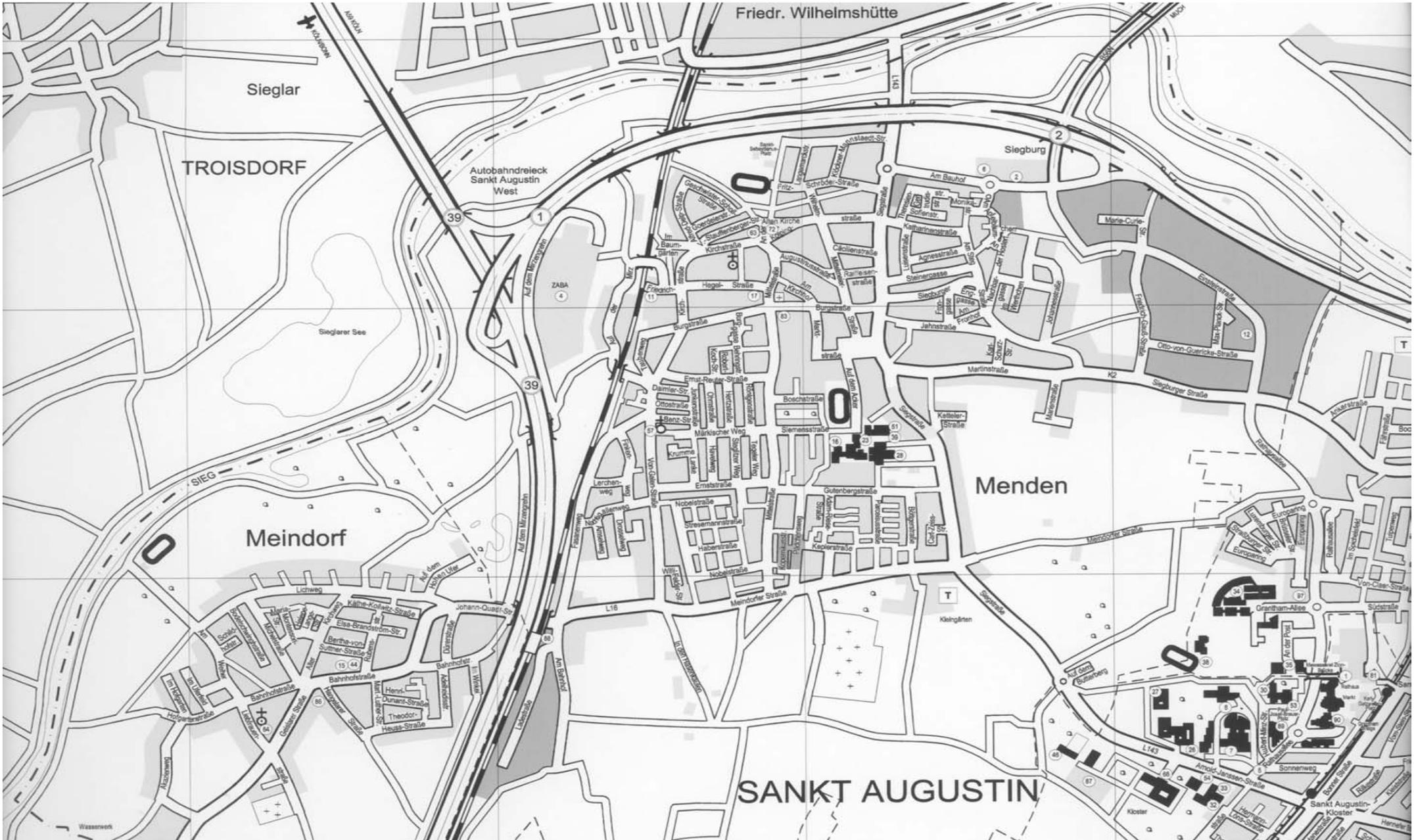
Das Land Nordrhein-Westfalen fördert auf Grund seiner Wohnungsbauförderungsbestimmungen den Bau bzw. Erwerb von Familienheimen und Eigentumswohnungen, sowie den Bau von Miet- und Genossenschaftswohnungen. Hierzu wird jährlich ein Wohnungsbauprogramm erstellt, woraus den Bewilligungsbehörden nach einem 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 2004.

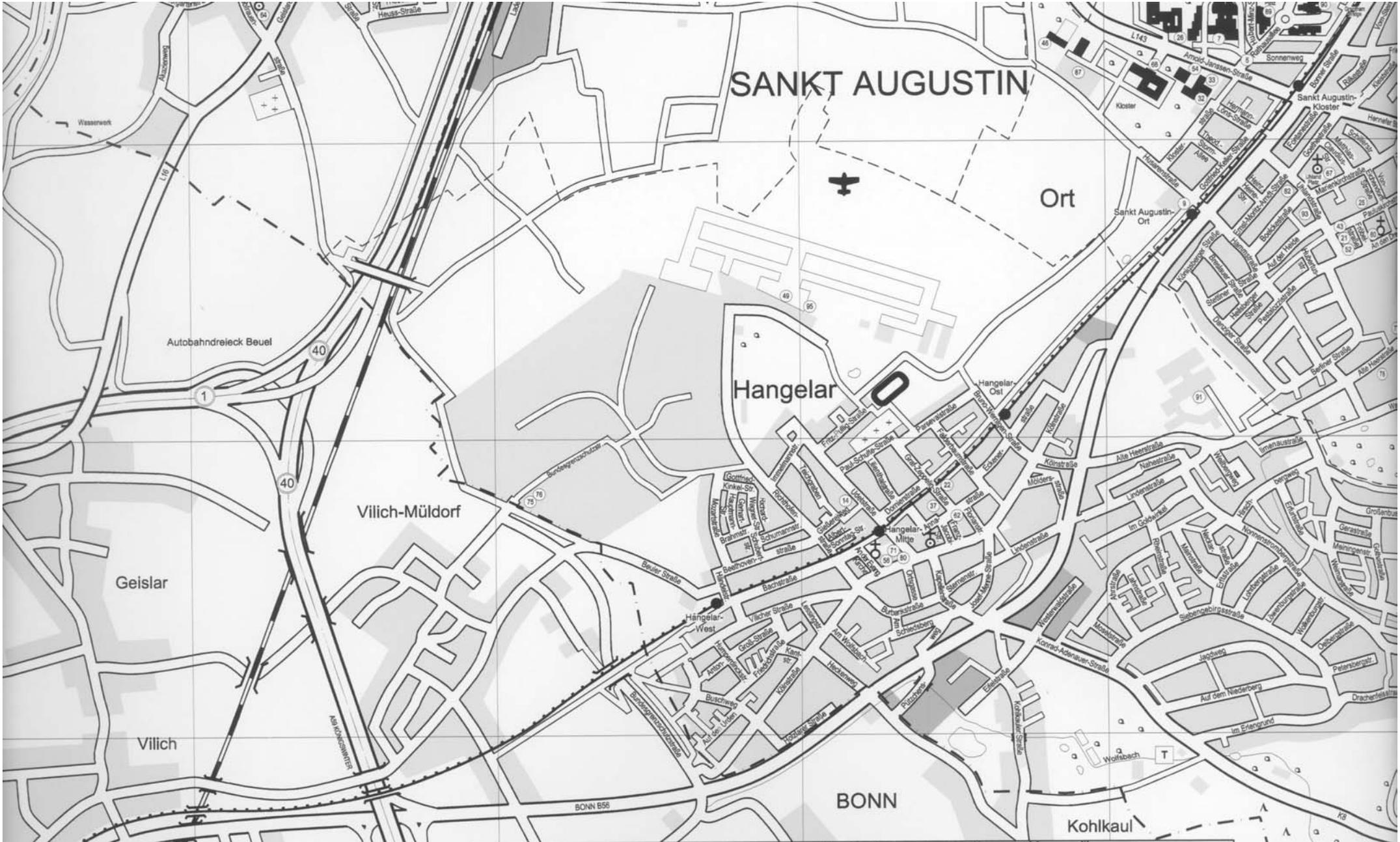
Tabelle 5



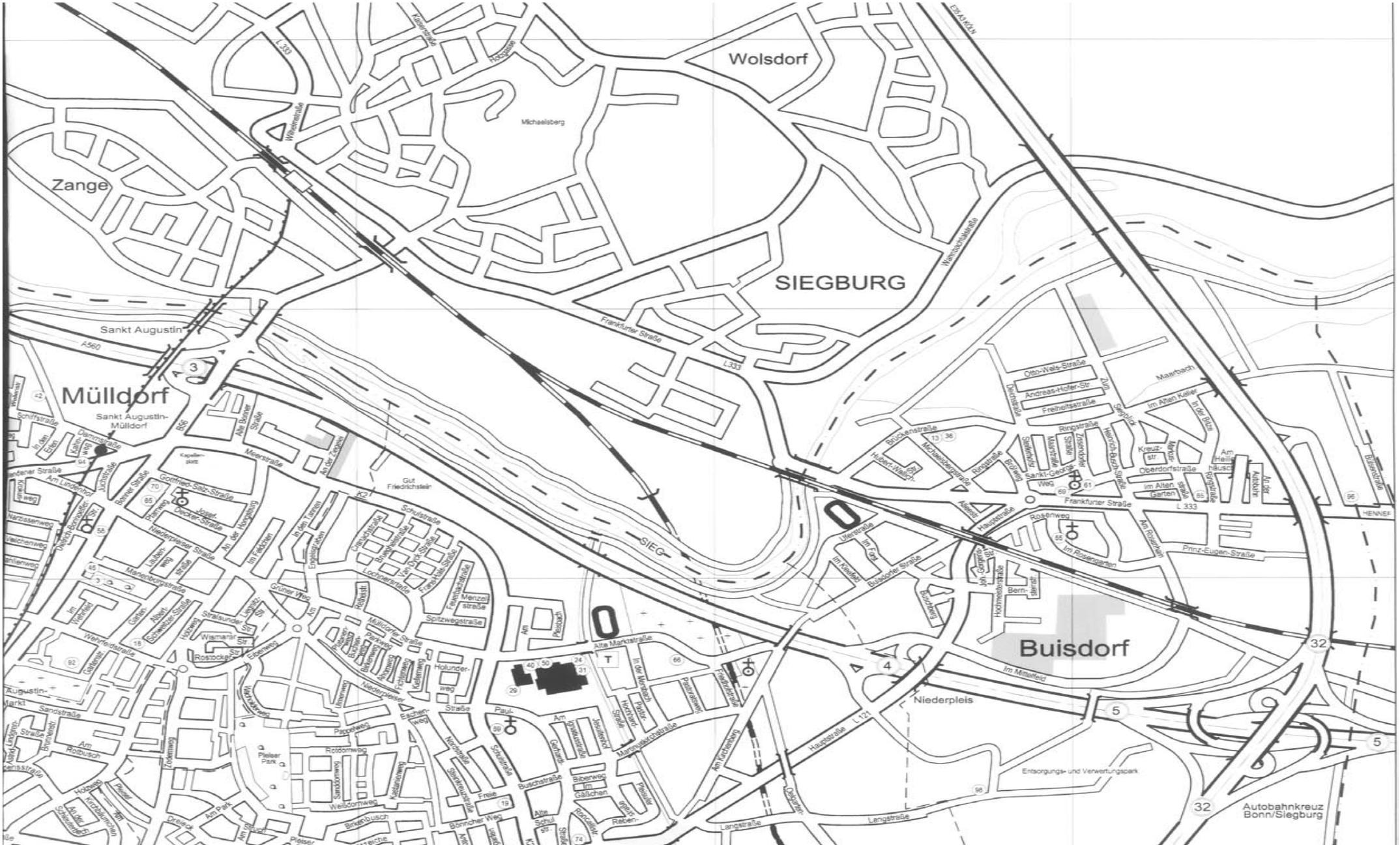
Die folgenden Karten der Stadt Sankt Augustin geben einen Überblick über den „sozialen Wohnungsbau“.



○ 1. Förderweg ● 2. Förderweg ● Mischfinanzierung



○ 1. Förderweg ○ 2. Förderweg ● Mischfinanzierung



○ 1. Förderweg ● 2. Förderweg ● Mischfinanzierung

Wohnberechtigungsscheine

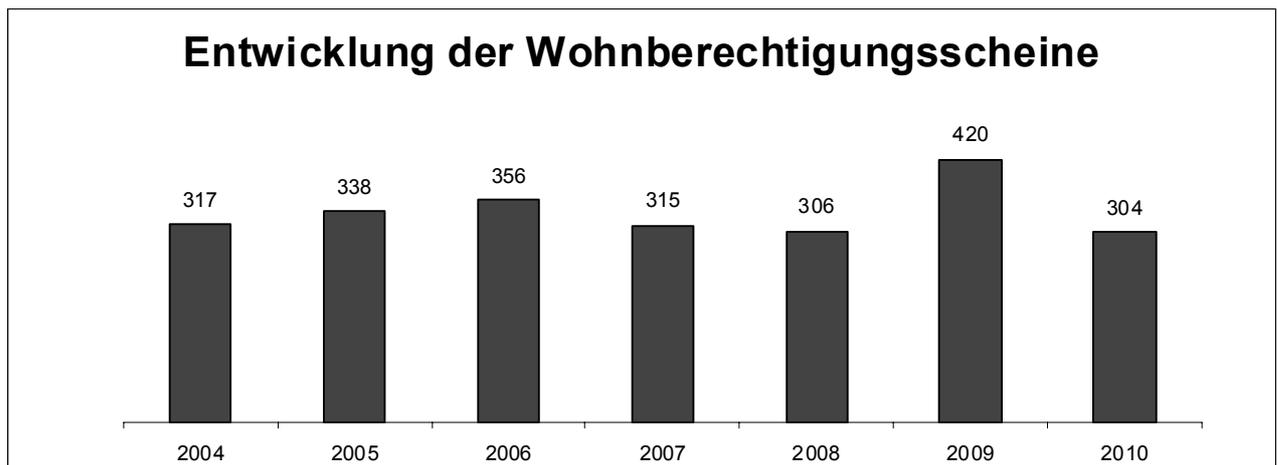
Für den Bezug einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung ist die Vorlage einer Bescheinigung über die Wohnberechtigung gem. § 18 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) im sozialen Wohnungsbau erforderlich. Die Bescheinigung ist einem Wohnungssuchenden auf Antrag zu erteilen, wenn das Gesamteinkommen, die sich aus den §§ 13 u. 14 (WFNG NRW) 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 2009/31.08.2010 wurden hier insgesamt 420/304 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine seit 2004.

Tabelle 6

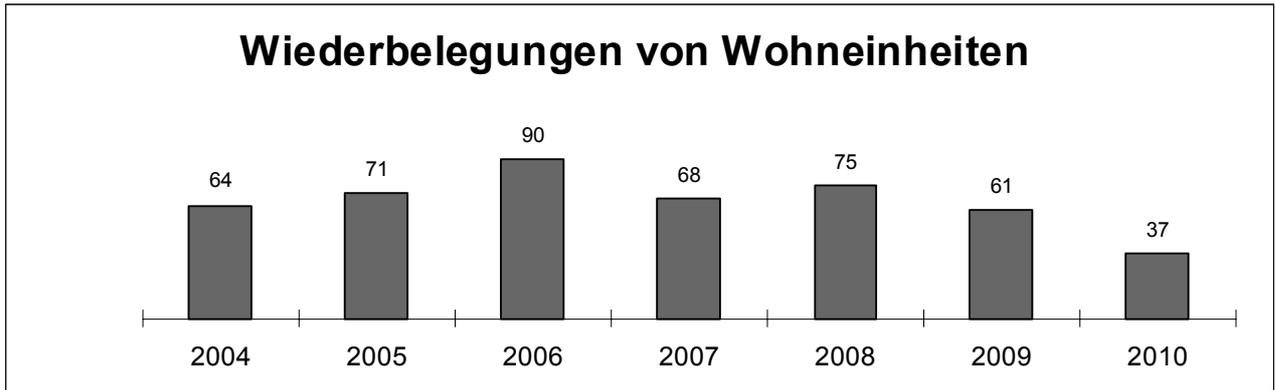


Ausübung von Besetzungs- und Benennungsrechten

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 Wiederbelegungen von Wohneinheiten in Sankt Augustin von 2004-31.08.2010 ersichtlich.

Tabelle 7



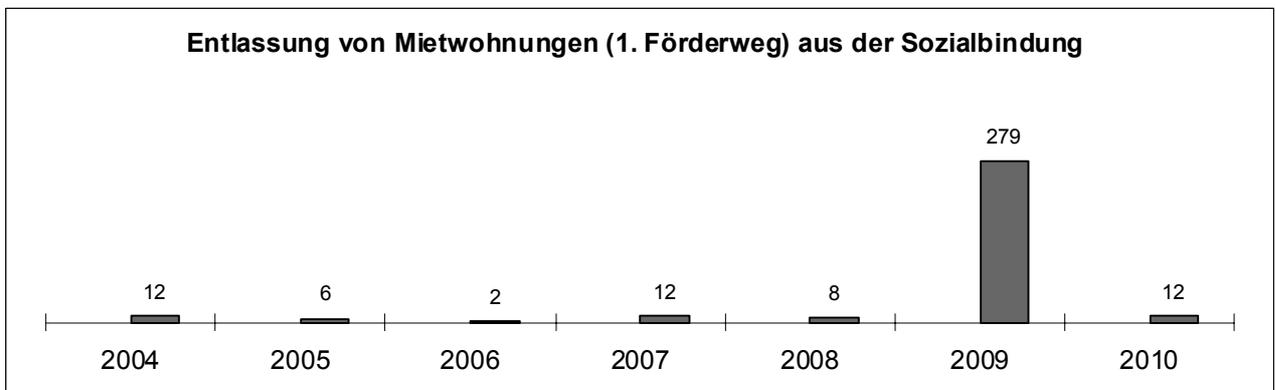
Zu bemerken ist, dass die Wiederbelegungen nahtlos, ohne kurzfristige Unterbringung in Notunterkünften, erfolgen. Der derzeitige Bestand an Sozialwohnungen und die zurzeit genehmigten weiteren Vorhaben reichen grundsätzlich aus, um Sankt Augustiner Wohnungssuchende unterzubringen. Wie im Bericht bereits 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. § 22 Abs. 1 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) durch die planmäßige Tilgung und gem. § 22 Abs. 2 (WFNG NRW) durch die freiwillige vorzeitige Rückzahlung der Fördermittel. In 2009/31.08.2010 wurden insgesamt 279/12 Mietwohnungen bindungsfrei.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Zahlen der seit 2004 aus der Bindung entlassenen Mietwohnungen im 1. Förderungsweg.

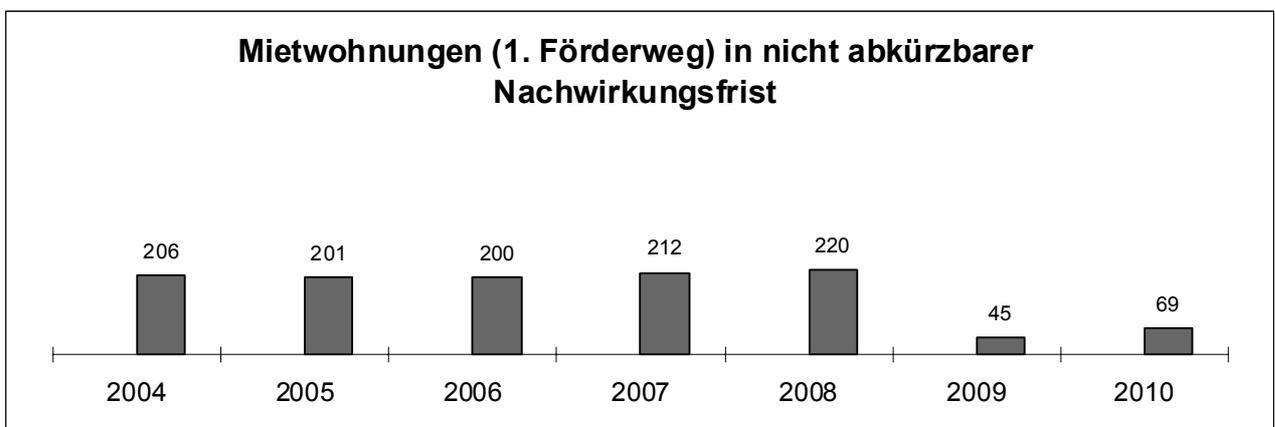
Tabelle 8



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 1.403/1.251 Mietwohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbestand (1. Förderungsweg) befanden sich Ende 2009/2010 insgesamt 45/69 Wohnungen in nicht abkürzbarer Nachwirkungsfrist, d. h. dass diese Wohnungen frühestens innerhalb der nächsten 10 Jahre bindungsfrei werden.

Tabelle 9



Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen/Info 2009

Kontinuierliche Abnahme der Bevölkerung hält an

Seit dem Jahr 2003 ist die Bevölkerungsentwicklung in Nordrhein-Westfalen rückläufig. Sie stellt sich regional, aber auch in ihren Komponenten sehr unterschiedlich dar. Der seit Jahren negative natürliche Saldo von Lebendgeborenen und Gestorbenen hat im Jahr 2008 mit knapp 40.000 Personen einen neuen Tiefstand erreicht. Bis zu diesem Zeitpunkt hatten Wanderungsgewinne die natürlichen Verluste abgemildert. Im Jahr 2008 fiel erstmals auch diese Komponente der Bevölkerungsentwicklung mit einem Überschuss von 24.000 Fortzügen negativ aus. Innerhalb der letzten zehn Jahre hat sich die Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen durch den Sterbeüberschuss um 1,5 Prozent verringert, während zeitgleich Wanderungen einen Zuwachs von 1,2 Prozent bewirkt haben.

Bevölkerungsentwicklung bleibt auch zukünftig regional differenziert

Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung vom Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) lässt für die Zukunft keine Trendwende erwarten. Bis zum Jahr 2030 werden landesweit 3,7 Prozent weniger Menschen in Nordrhein-Westfalen leben als zu Beginn des Jahres 2008. Von den insgesamt 54 Kreisen und kreisfreien Städten werden insbesondere die Städte und Kreise der Rheinschiene Bonn (+11,8%), Köln und Düsseldorf (jeweils 11,1%), der Rhein-Sieg-Kreis sowie der Rhein-Erft-Kreis (jeweils 3,1%) an Bevölkerung gewinnen, während gravierende Rückgänge in

den ländlich strukturierten Kreisen Höxter (15,1%), dem Märkischen Kreis (14,8%) und dem Hochsauerlandkreis (13,4%) eintreten sollen.

Zukünftige Haushaltsentwicklung belegt wachsende Disparitäten zwischen den Regionen

Nicht aber die Zahl der Einwohner, sondern die Zahl der privaten Haushalte definiert die Höhe des Wohnungsbedarfs. Ihre Zahl hat sich in den letzten Jahren aufgrund einer wachsenden Zahl von Einpersonenhaushalten immer weiter vergrößert. Die Haushaltsmodellrechnung von IT.NRW rechnet mit weiteren Haushaltsverkleinerungsprozessen, die landesweit trotz der Bevölkerungsrückgänge eine **Zunahme** an Haushaltszahlen bewirken sollen: In der Trendvariante zur Haushaltsmodellrechnung sollen bis zum Jahr 2030 rein rechnerisch 117.000 neue Haushalte entstehen (+1,4%). Während in der Rheinschiene (Düsseldorf, Köln, Bonn) und im Kreis Borken deutliche Zuwächse von mehr als 10 Prozent erwartet werden, soll es in den meisten Kernstädten des Ruhrgebietes (Hagen, Herne und Remscheid), aber auch in den Bevölkerungsseitig stark schrumpfenden Kreisen Ostwestfalens sowie Sauer- und Siegerlandes zu rückläufigen Haushaltszahlen von teilweise mehr als 10 Prozent kommen; in der Folge ist dort mit einer Zunahme von Leerständen zu rechnen.

Sozioökonomische Indikatoren belegen zunehmende Einkommensschere

Auf den ersten Blick kennzeichnen die Entwicklung der Beschäftigten- und Arbeitslosenzahlen eine weiterhin stabile konjunkturelle Lage: So sind die Beschäftigtenzahlen von 5,6 Millionen (2007) auf 5,7 Millionen (2008) Landesweit gestiegen und die Arbeitslosenquote hat mit 8,5% den niedrigsten Stand seit Jahren erreicht. Relativiert werden die Beschäftigten- und Arbeitslosenzahlen dadurch, dass im Kontext der Finanz- und Wirtschaftskrise immer mehr Betriebe Kurzarbeit anmelden, um trotz Unterauslastung die Beschäftigung zu sichern. Auch umfasst die Statistik zu den Arbeitslosenzahlen nicht diejenigen Personen, die eingebunden in arbeitsmarktpolitische Fördermaßnahmen, den Arbeitsmarkt entlasten.

In Nordrhein-Westfalen hat sich der Anteil der Leistungsempfänger nach SGB II an allen Einwohnern mit 9,1% im Jahr 2008 gegenüber dem Vorjahr leicht verringert (2007 9,4%). In allen Städten des Ruhrgebiets verweisen Anteile von mehr als 13 Prozent – allen voran die Stadt Gelsenkirchen mit 17 Prozent – auf eine hohe Belastung der kommunalen Haushalte durch staatliche Transferleistungen.

Angebotsseite reagiert mit nachlassender Bauaktivität

Seit nunmehr drei Jahren konstante Preise von Durchschnittlich 134€ je Quadratmeter für Wohnbauland in Nordrhein-Westfalen sowie deutlich zurückgehende Baufertigstellungszahlen können als Reaktion der Angebotsseite auf den veränderten Nachfrage- druck gewertet werden. Landesweit hat das Baufertigstellungsniveau mit 35.700 Fertigstellungen im Jahr 2008 einen historischen Tiefpunkt erreicht und ist innerhalb der letzten zehn Jahre um 59,4 Prozent gesunken. In den letzten zehn Jahren verlief die Entwicklung im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser auf einem höheren Niveau als bei den Mehrfamilienhäusern. Ausgehend von 42.000 Baufertigstellungen im Jahr 1999 wurden im Zeitverlauf immer mehr Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut – im Jahr 2004 sogar doppelt so viele wie bei den Mehrfamilienhäusern. Seitdem hat sich das Fertigstellungsniveau kontinuierlich jedes Jahr verringert.

Aufgrund der Bevölkerungsvorausberechnung und der Haushaltsmodellrechnung, aber auch wegen der derzeit unsicheren wirtschaftlichen Perspektiven dürfen sich die dargestellten Einbrüche bei den Baufertigstellungszahlen in vielen Kommunen zukünftig weiter fortsetzen; es bleibt jedoch abzuwarten, inwieweit Wohnungsabgänge diesen Trend abschwächend beeinflussen werden. Ein nicht mehr marktfähiges Wohnungsangebot auf-

grund schlechter Lagen, ungünstiger Zuschnitte und schlechter Ausstattungsstandards könnte die Zahl der Wohnungsabgänge erhöhen, aber auch für einen an die Nachfrage angepassten Ersatzwohnungsbau sorgen.

Starker Rückgang der preisgebundenen Wohnungsbestände

Auch der seit Jahren zu beobachtende Rückgang von Preis- und Belegungsbindungen im Wohnungsbestand setzt sich weiter fort. Innerhalb der letzten zwei Jahre hat sich das Angebot auf nunmehr knapp 797.300 Wohnungen um 34,8 Prozent reduziert, im Segment des selbst genutzten Wohneigentums auf 137.000 Wohnungen (38%). Das zukünftige planmäßige Auslaufen der Miet- und Belegungsbindungen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbestandes wird bis zum Jahr 2030 einen weiteren Rückgang um 67 Prozent zur Folge haben. Zwar verbleiben diese Wohnungen zunächst im unteren Preissegment, sie stehen im Sinne der kommunalen Belegungspraxis zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit Wohnraum nur noch eingeschränkt zur Verfügung. Der Neubau von geförderten Mietwohnungen kann diesen Trend allerdings nicht aufhalten.

Differenzierte Entwicklung der Mieten und Immobilienpreise

Den landesweiten Trend zunehmender Wohnungsmarktentspannung untermauern auch stagnierende Mieten und Preise für Immobilien. Die durchschnittliche nordrhein-westfälische Nettokaltmiete beträgt 5,74€ je Quadratmeter und liegt damit auf dem Vorjahreswert. Die Preisspanne von 4,11 Euro je Quadratmeter im Kreis Höxter und 7,67 Euro je Quadratmeter in Düsseldorf verdeutlichen die unterschiedlichen Marktsituationen, aber auch die Vielfalt von Angebot und Lage.

Auch die Kaufpreise für Gebrauchtimmobilien belegen einen Nachfragerückgang. Demnach verzeichnen 58 Prozent der untersuchten Kommunen Preisrückgänge für gebrauchte Reiheneigenheime zwischen den Jahren 2005 und 2009; in weiteren 23 Prozent blieben die Preise stabil. Auch bei den Preisen für Eigentumswohnungen zeigt sich ein ähnliches Bild, hier sind in Kommunen mit tendenziell stabilen (17%) bis rückläufigen Preisen (69%) größer werdende Preisspannen zu beobachten. Dies ist zum einen ein Hinweis darauf, dass hochpreisige Wohnungen in attraktiven Lagen auch in entspannten Märkten nachgefragt werden und dass sich zum anderen das Angebot um Immobilien erweitert hat, die vergleichsweise günstiger gehandelt werden.

Zukunftsthemen der Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen

Die Wohnungsmarktanalyse für Nordrhein-Westfalen belegt wie bereits in den vergangenen Jahren, für viele Kommunen eine zunehmende Entspannung und Differenzierung der Wohnungsmärkte. Für immer mehr Kommunen bilden Bevölkerungsrückgänge eine Rahmenbedingung für zukünftige Planungen:

- ⇒ Die Ausweisung neuer Baugebiete mit dem Ziel Einwohnergewinne zu generieren, ist kein Instrument, um dem demografischen Trend umzukehren. Vielerorts werden Flächenneuausweisungen – wenn überhaupt – nur noch kleinteilig sinnvoll sein.
- ⇒ Rückläufige Immobilienpreise und Mieten verweisen auf unsichere Renditeerwartungen, die bei Wirtschaftlichkeitsberechnungen von Neubaumaßnahmen unter mittel- bis langfristigen Gesichtspunkten berücksichtigt werden müssen.
- ⇒ Die Entwicklung des Wohnungsbestandes wird im Vordergrund stehen müssen. Rückläufige Bevölkerungs- und Haushaltszahlen werden die Problematik eines zunehmenden Wohnungsleerstandes und des Preisverfalls bei Mieten und Immobilien vielerorts verstärken.
- ⇒ Abriss und Rückbau von Wohnungsbeständen werden punktuell notwendig sein, um den Wohnungsüberhang um nicht mehr marktfähige Objekte zu bereinigen.

- ⇒ In entspannten Wohnungsmärkten müssen die privaten Eigentümer dahingehend sensibilisiert werden, dass aufgrund von zunehmenden Leerständen und Preisverfall die eigenen Immobilien gegebenenfalls an Wert verlieren.
- ⇒ Insgesamt müssen neue konzeptionelle und strategische Antworten auf diese Entwicklungen gefunden werden. Klassische Planungsinstrumente wie die vorbereitende Bauleitplanung werden diesen Erfordernissen allein nicht gerecht werden.
- ⇒ Kommunale Handlungskonzepte Wohnen, die für Kommunen mit einem niedrigen Bedarfsniveau im Mietwohnungssegment heute schon empfohlen werden, sind ein dialog- und prozessorientiertes Instrument, um alle Wohnungsmarktakteure wie die Wohnungs- und Kreditwirtschaft, die privaten Eigentümer und andere einzubinden.
- ⇒ Handlungskonzepte Wohnen bieten einen Ansatzpunkt, unterschiedliche Fachplanungen zu verzahnen. Fragen zur Wohnungsbedarfsplanung hängen mit solchen zur Infrastruktur- und Sozialplanung zusammen. Entsprechende Ansätze wie die „integrierten Stadtentwicklungskonzepte“ die in einigen Kommunen Nordrhein-Westfalens bereits umgesetzt werden, scheinen Erfolg versprechend zu sein.
- ⇒ Die im Wohnungsmarktbarometer befragten Marktexperten halten eine strategische Zusammenarbeit in diesem Themenfeld für sinnvoll. So gaben 80,5 Prozent aller befragten Marktexperten an, dass sie Handlungskonzepte Wohnen für wichtig bzw. sehr wichtig für die strategische Planung der Kommunen im Themenfeld Wohnen halten.

Entwicklung in Sankt Augustin

Einige Jahre hat die Stadt Sankt Augustin keine Förderung für Mietwohnungsbau zugelassen, da die Investoren nur die für sie lukrativen Wohnungen um 70qm und nicht die benötigten Wohnungen - Klein- (50qm) und Großwohnungen (>100qm) - bauen wollten. In den Jahren 2008 ff kam es durch diese Strategie der Stadt zum Umdenken der Investoren und es wurden die benötigten Wohnungen gebaut.

Dies wird sich auch im Jahr 2011 fortsetzen, da die Stadt hier bereits Förderzusagen für den Bau solcher Wohnungen auf dem ehemaligen Kumpelgelände in Menden gegeben hat. Es wird aber seitens der Verwaltung immer darauf geachtet, dass die Standorte solcher Wohnanlagen sozial stabil bleiben.

Wohngeld 2009/2010

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 und die laufenden Wohngeldfälle in Bezug auf die Erhöhung angepasst werden müssen.

In Sankt Augustin wurden im Jahr 2008 496 Wohngeldfälle bearbeitet, 2009 schon 576 und für das Jahr 2010 ist mit etwa 800 Wohngeldfällen zu rechnen.

Der Personalbestand in der Wohngeldstelle wird zunächst beibehalten. Somit wird bei den erhöhten Fallzahlen sichergestellt, dass es weiterhin zu einer qualifizierten Bearbeitung der Wohngeldanträge kommt.

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 in 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 CO₂-Minderungs- und Modernisierungsmaßnahmen und ÖKO-PLUS-Maßnahmen, Wärmeschutz und Heizung. Mehr zu diesen Programmen unter 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 30.6.2011.

Der Mietspiegel wurde vom Fachbereich Soziales und Wohnen der Stadt Sankt Augustin unter Mitwirkung des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebietes für Siegburg und

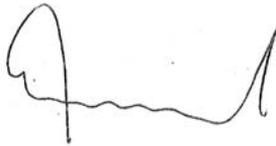
Umgebung e. V. und des Mietervereins Bonn, Rhein-Sieg, Ahr e. V., einvernehmlich erstellt.

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, im Herbst 2010



Walterscheid



Hülck

Gesehen:



Lübken