

**Bericht über das  
wohnungspolitische  
Engagement  
der Stadt Sankt Augustin  
2011 / 2012**



## Inhaltsverzeichnis

	<b>Vorwort</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>Zuständigkeiten des Fachbereiches Soziales und Wohnen</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Fachdienst Wohnen</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Entscheidungen nach § 36 SGB XII</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Vorbeugende Obdachlosenhilfe/Obdachlosenstatistik</b>	<b>6</b>
<b>4.1</b>	<b>Akut von Obdachlosigkeit bedrohte Haushalte in den Jahren 2011/2012</b>	<b>6</b>
<b>4.2</b>	<b>Einblicke in die Arbeit des Fachdienstes Wohnen</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Situation im Bereich Unterbringung von Spätaussiedlern, ausländischen Flüchtlingen und Obdachlosen</b>	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Öffentlich geförderter Wohnungsbestand</b>	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>Karte „sozialer Wohnungsbau“</b>	<b>15</b>
<b>8.</b>	<b>Wohngeld 2011/2012</b>	<b>19</b>
<b>9.</b>	<b>Wohnberechtigungsscheine/Zinssenkungsanträge</b>	<b>19</b>
<b>10.</b>	<b>Ausübung von Besetzungsrechten</b>	<b>20</b>
<b>11.</b>	<b>Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen / Wohnungsmarktbericht 2012</b>	<b>21</b>
<b>11.1</b>	<b>Die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen</b>	<b>21</b>
<b>11.2</b>	<b>Wohnungsmangel: begrenzt auf einige Regionen und Segmente</b>	<b>21</b>
<b>11.3</b>	<b>Soziale Absicherung des Wohnens</b>	<b>21</b>
<b>11.4</b>	<b>Welche Haushalte gelten als einkommensschwach?</b>	<b>22</b>
<b>11.5</b>	<b>Wie ist das preisgünstige Segment definiert?</b>	<b>23</b>
<b>11.6</b>	<b>Rund jeder sechste Haushalt in Nordrhein-Westfalen hat eine Mietkostenbelastung von 40 Prozent und mehr</b>	<b>23</b>
<b>11.7</b>	<b>Zahl der preisgebundenen Wohnungen zukünftig weiter rückläufig</b>	<b>23</b>
<b>11.8</b>	<b>Entwicklung in Sankt Augustin</b>	<b>25</b>
<b>12.</b>	<b>Mietspiegel</b>	<b>25</b>

---

### Impressum

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

---

### Redaktion und Layout

**Theo Walterscheid / Florian Hülck  
Tel.: 02241 / 243 333 / 02241/ 243-329**

## Vorwort

Der „**Wohnungspolitische Bericht der Stadt Sankt Augustin 2011/2012**“ 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. Die Wohnungen sind zum Teil belegt, bzw. werden in den ersten Monaten des Jahres 2013 noch belegt. In der Aquise von Investoren, die Kleinwohnungen und Wohnungen ab 100m<sup>2</sup> bauen, sieht der Fachdienst Wohnen weiterhin eine Hauptaufgabe und wird versuchen, weitere Lösungen zu finden.

Mit dem vorgelegten „Wohnungspolitischen Bericht der Stadt Sankt Augustin 2011/2012“ 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. Da die Verwaltung im Jahr 2012 die Bereiche Wohnungsbauförderung und Wohnberechtigungsscheine auf ADV umgestellt und dabei alle Akten überprüft hat, können sich im Vergleich der Zahlen zu den Vorjahren Abweichungen ergeben.

## **1. 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. § 36 SGB XII (Sonstige Hilfen zur Sicherung der Unterkunft), die Kooperation mit dem Jobcenter rhein-sieg Geschäftsstelle 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.

## **2. 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 sowie deren Betreuung
- Vorbeugende Obdachlosenhilfe
- Abbau von Obdachlosigkeit
- Erhaltung von Wohnraum mit den Instrumenten des Gesetzes 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
- Wohnungskontrolle

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. § 36 SGB XII (Sonstige Hilfen zur Sicherung der Unterkunft) 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 Klein
<i>Unterbringung:</i> Herr Lindlar	
<i>Hausmeister:</i> Herr Kotzian, Herr Dung, Herr Weisleder	<i>Wohnraumversorgung/Wohnungsnotfälle:</i>  Herr Klein, Frau Ulbricht
<i>§ 36 SGB XII und Schuldnerberatung:</i> Herr Hülck	<i>Wohnungskontrolle</i>  Frau Gauchel

### 3. Entscheidungen nach § 36 SGB XII (bis 31.12.2010 § 34 SGB XII)

Die gesetzliche Grundlage für die Übernahme von Mietschulden nach § 36 SGB XII wurde mit Wirkung vom 01.04.2006 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. 8 SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende) in Betracht.

Die Veränderungen der SGB II Gesetzgebung und die Vereinbarung des Jobcenter Rhein-Sieg (bis 31.12.2010 ARGE) mit dem Kreissozialamt, aus Praktikabilitätsgründen die Zuständigkeit der Übernahme von Stromschulden bei gegebener und voraussichtlicher Stromsperrung auf das Jobcenter Rhein-Sieg ab dem 01.02.2006 zu übertragen, haben sich erheblich auf die Fallzahlen der Beratung und Entscheidung gem. § 36 SGB XII ausgewirkt.

Insgesamt wurden vom 01.01.2011 bis 31.12.2011 bei 7 Haushalten im Rahmen des § 36 SGB XII Haushaltsmittel als Darlehen in Höhe von insgesamt 6.464,88€ zur Sicherung der Wohnung oder Energieversorgung seitens des Fachdienstes Wohnen bewilligt. Auf Mietschulden entfielen hiervon 3.329,02€ und auf Energieschulden 3135,86€.

Für den Zeitraum vom 01.01.2012 – 31.12.2012 wurden lediglich 3 Haushalten Mittel in Höhe von 2.005,24€ für Energieschulden bewilligt.

Die drohende Obdachlosigkeit konnte bei 3 Haushalten in den beiden Berichtsjahren durch Übernahme von rückständigen Mieten im Rahmen des § 36 SGB XII abgewendet werden. Ergänzend wurden sowohl Haushalts- und Wirtschaftsberatungen als auch Schuldnerberatungen angeboten, die zu einer Stabilisierung der Haushalte führen soll.

#### 4. Vorbeugende Obdachlosenhilfe/Obdachlosenstatistik

<b>Anzahl Personenhaushalte (und Fälle)</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
<b>1 Person</b>	<b>184 (184)</b>	<b>187 (187)</b>
<b>2 Personen</b>	<b>86 ( 43)</b>	<b>94 ( 47)</b>
<b>3 Personen</b>	<b>96 ( 32)</b>	<b>84 ( 28)</b>
<b>4 Personen</b>	<b>76 ( 19)</b>	<b>104 ( 26)</b>
<b>5 Personen</b>	<b>85 ( 17)</b>	<b>100 ( 20)</b>
<b>Mehr als 5 Personen</b>	<b>104 ( 16)</b>	<b>114 ( 17)</b>
<b>Gesamtanzahl Personen (und Fälle):</b>	<b>631 (311)</b>	<b>683 (325)</b>

Die Zahl der beratenen Haushalte seitens des Fachdienstes Wohnen ist in den Jahren 2011 und 2012 deutlich angestiegen.

In den aktuellen Berichtsjahren 2011/2012 standen insgesamt 1.314 Personen hinter den Fallzahlen. Dies waren 74 Personen mehr als im gleichen Zeitraum 2009/2010.

Der Anteil der Einzelpersonen, in Bezug auf die Gesamtfälle der jeweiligen Jahre, ist mit deutlich über 50% weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Dies ist ein Punkt, welchem in Hinsicht auf die Bereitstellung von geeignetem Wohnraum Aufmerksamkeit geschenkt werden muss.

Der seit 2007 bestehende Trend, dass die Fallzahlen von Hilfesuchenden, die wiederholt in dieselben Problemlagen geraten, bzw. über längere und immer wiederkehrende Zeiträume vom Fachdienst Wohnen Hilfe benötigen, die Neuzugänge übersteigen, hält in den Berichtsjahren 2011/2012 weiterhin an.

#### 4.1 Akut von Obdachlosigkeit bedrohte Haushalte in den Jahren 2011/2012

##### 2011

Im Jahr 2011 waren es 129 Haushalte, die wegen Mietrückständen, Kündigungen, Räumungsklagen oder Räumungsterminen hier als dringende Fälle wegen drohender Obdachlosigkeit bekannt wurden.

Von den in dem Jahr hier bearbeiteten 77 Räumungsklagen kam es in 16 Fällen zu einem Räumungstermin. Hinzu kamen 14 Fälle, die erst durch einen Räumungstermin hier bekannt wurden und 9 Fälle, bei denen trotz Räumungsklageverfahren im Jahr 2010, der Erstkontakt in 2011 wegen eines erst dann festgelegten Räumungstermins stattfand.

Dies bedeutet, dass es in insgesamt 100 Fällen darum ging, eine akut drohende Obdachlosigkeit (durch Räumungsverfahren) zu vermeiden. Bemerkenswert an dieser Zahl ist, dass es sich in 66 % der Fälle um Neufälle handelt, die vor Einleitung des Räumungsverfahrens hier unbekannt waren.

Von den oben genannten 100 Fällen kam es in 10 Fällen, kurz vor oder zum Räumungstermin, zu einer Aufnahme ins Obdach. Zwei dieser Fälle waren bis Ende 2011 bereits wieder ausgezogen.

## **2012**

Insgesamt 127 Haushalte wurden 2012 wegen drohender Obdachlosigkeit wegen Mietrückständen, Kündigungen, Räumungsklagen oder Räumungsterminen hier bekannt.

58 Räumungsklagen wurden vom Fachdienst Wohnen bearbeitet, bei denen es in 16 Fällen zu einem Räumungstermin kam. Hinzu kamen 10 Fälle, die erst durch einen Räumungstermin bekannt wurden und 12 Fälle, bei denen trotz Räumungsklage im Jahr 2011, der Erstkontakt im Jahr 2012 wegen eines Räumungstermins zustande kam.

2012 ging es demnach in 80 Fällen darum, eine akut drohende Obdachlosigkeit durch Räumungsverfahren zu vermeiden (hiervon waren 62,5 % bislang unbekannte Neufälle). Von diesen 80 Fällen mussten lediglich 8 Fälle kurz vor oder zum Räumungstermin in einer städtischen Notunterkunft aufgenommen werden, wobei 5 dieser Fälle bis Ende 2012 bereits wieder dort ausgezogen waren.

Diese Ergebnisse verdeutlichen das erfolgreiche Beratungsangebot des Fachdienstes Wohnen.

## **4.2 Einblicke in die Arbeit des Fachdienstes Wohnen**

Im gesamten Erfassungszeitraum (2011 – 2012) ist ein steigender Bedarf an intensiven und zeitaufwendigen Hilfestellungen und Begleitungen festzustellen. Insbesondere liegt dies 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 insbesondere:

- Verlust des Partners durch Tod oder Trennung
- Arbeitslosigkeit
- Unzureichende Wohnungsangebote für kinderreiche Familien und Alleinstehende
- Kaum Wohnraum für Menschen mit Behinderung oder psychischen Erkrankungen
- Personen, die nicht „mietfähig“ sind

Der Fachdienst Wohnen sieht seine Hauptaufgabe darin, den Betroffenen – zu einem möglichst frühen Zeitpunkt (z.B. durch Mitteilung des Vermieters über Mietrückstände,

oder Mitteilung des Amtsgerichts über den Eingang einer Räumungsklage) – Hilfe zur Selbsthilfe zu geben.

Außerdem wird nach Aufnahme einer Datenschutzerklärung angeboten, Kontakte zu anderen Institutionen (Jobcenter, Betreuungsstelle des Amtsgerichts, Vermieter/Wohnungsgesellschaften, Sozialpsychiatrisches Zentrum, 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.

Hierdurch soll der Hilfesuchende motiviert werden, 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, zielgerichtetes Eingreifen verhindert werden, dass sich wirtschaftliche Probleme verfestigen.

Beweggrund 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 oder der Grundsicherung) direkt an den Vermieter.

Eine weitere Dienstleistung im Beratungsangebot des Fachdienstes Wohnen, ist die Hilfestellung bei der Suche nach geeignetem Wohnraum. Hierfür stehen dem Fachdienst Wohnen überwiegend nur die Printmedien und das Internet zur Verfügung. Abgesehen von den Wohnungsgesellschaften die Sozialwohnungen vermieten, werden dem Fachdienst Wohnen in der Regel keine Informationen über frei werdende Wohnungen mitgeteilt.

Immer mehr Privatvermieter und auch Hausverwaltungen und Wohnungsgesellschaften lehnen Mietinteressenten ab, die vom Jobcenter unterstützt werden, oder die negative Schufa-Einträge haben.

Außerdem gab es in mehreren großen Wohnungsbeständen in Sankt Augustin Eigentümerwechsel. Bedauerlich ist der hierdurch entstandene Verlust von teilweise sehr guten Kooperationen mit den vorherigen Eigentümern oder Hausverwaltungen. Besonders besorgniserregend sind hierbei die Übernahmen von Wohnungsbeständen durch in anderen Bundesländern oder gar im Ausland ansässige Firmen, die verschiedene Aufgaben der Wohnungsverwaltungen wiederum an Unterfirmen (die ebenfalls in den unterschiedlichsten Bundesländern ihre Firmensitze haben) vergeben.

Aus unserer Beobachtung heraus haben diese Firmen weder ein Interesse an dem Erhalt eines ordentlichen Zustands der Wohnbestände, noch an einer homogenen Mieterstruktur und erst recht nicht an einer Zusammenarbeit mit Stellen, wie dem Fachdienst Wohnen, die ggf. Missstände, die durch diese Art der Mietverwaltung entstehen, ansprechen.

Dennoch wird versucht, zu jedem neuen Eigentümer Kontakt aufzunehmen und deutlich zu machen, dass die Dienstleistung des Fachdienstes Wohnen auch im Interesse des Eigentümers/Vermieters liegt.

Umso wichtiger ist es, den wenigen Vermietern, die auch dem Klientel des Fachdienstes Wohnen eine Chance bieten wollen, diese erst nach sorgfältigster Abwägung und Prüfung sämtlicher für ein konfliktfreies Mietverhältnis relevanter Faktoren, als Mieter vorzuschlagen.

Alle anderen Wohnungssuchenden müssen immer wieder von hier motiviert werden, ihre Wohnungssuche aktiv anzugehen und trotz wiederkehrender Ablehnungen die Bemühungen nicht aufzugeben.

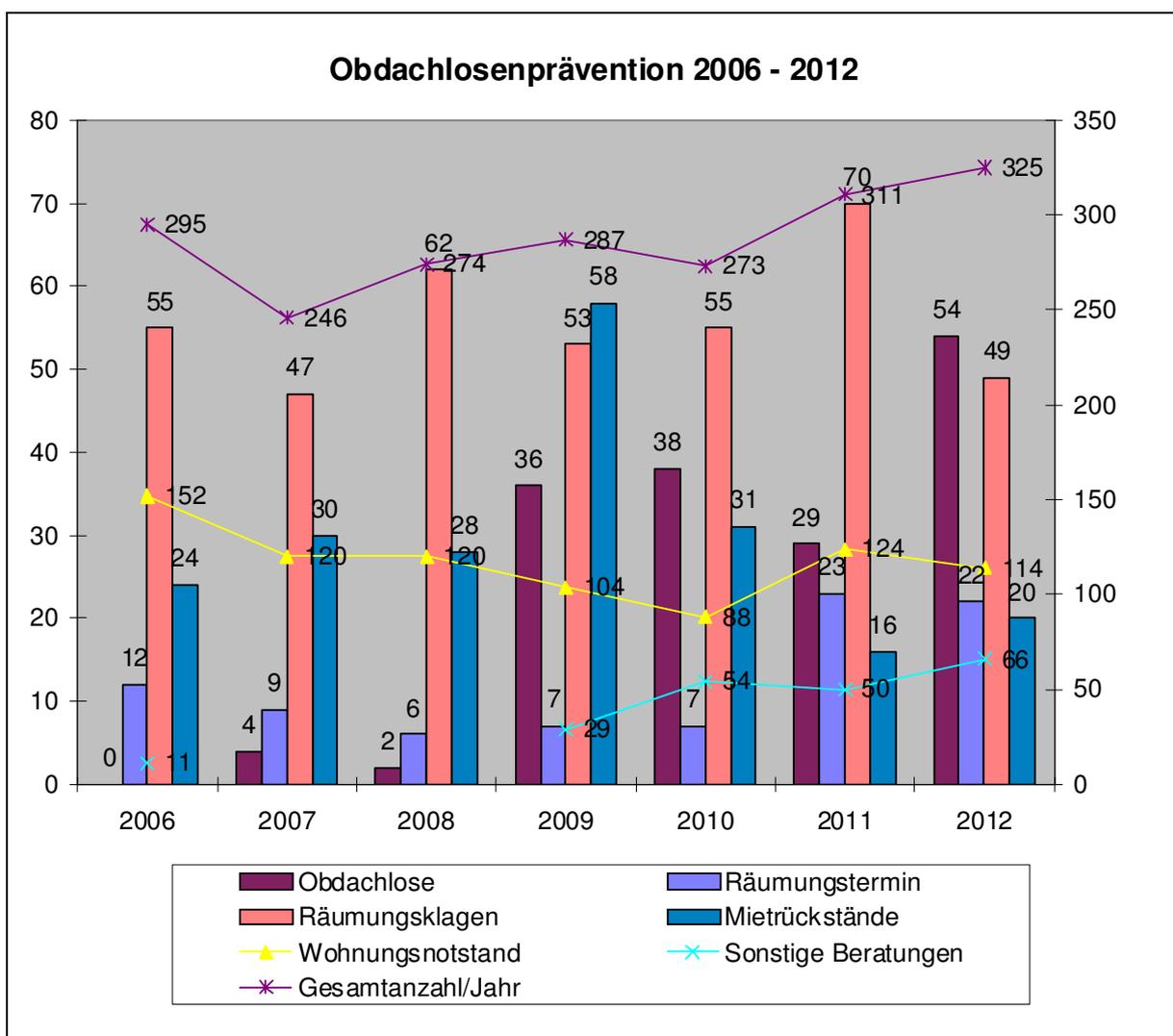
Dies bedeutet immer längere Zeiträume, in denen Wohnungssuchende die Unterstützung des Fachdienstes Wohnen benötigen und eine immer tiefere Bindung, die einige Klienten (gerade mit psychischen Instabilitäten) zu den Beratern entwickeln.

Um Klienten mit Vermittlungshindernissen geeignete "Werkzeuge" an die Hand zu geben, auch in Eigeninitiative geeigneten Wohnraum für sich finden zu können, gewinnen auch immer wiederkehrende Gespräche über z.B. Verhaltensregeln, Kommunikationsregeln, äußere Erscheinung/Hygiene, Ängste, Frustrationsgrenzen etc. deutlich mehr an Bedeutung.

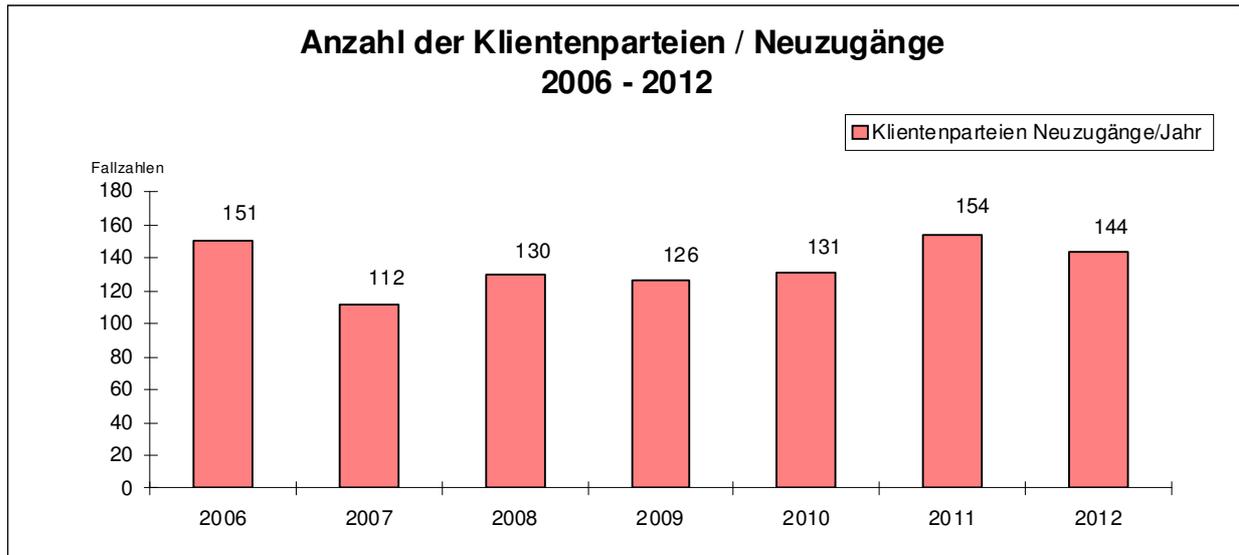
Hier erhält die Beratung nicht selten den Charakter von Therapiegesprächen, was eine erhebliche Anforderung der Berater des Fachdienstes über deren eigentliche Ausbildung hinaus bedeutet.

Wenn man jedoch bedenkt, wie erfolgreich durch das Angebot des Fachdienstes Wohnen Obdachlosigkeit vermieden wird, bestätigt dies die Notwendigkeit des Aufwandes, der für jeden einzelnen Hilfesuchenden von hier betrieben wird.

**Tabelle 1**



**Tabelle 2**



## **5. Situation im Bereich Unterbringung von Spätaussiedlern, ausländischen Flüchtlingen und Obdachlosen**

Im Bereich Unterbringung ist nach der Umorganisation auch die Vergabe der Sozialwohnungen angesiedelt. Hier ist auf ADV umgestellt worden, wodurch die Arbeit erleichtert wird. Da der Sachbearbeiter so alle Bereiche der „Unterbringung“ im Blick hat, sind erstmals obdachlose Personen aus den städtischen Unterkünften in Sozialwohnungen vermittelt worden. Dies wird von der Verwaltung als das beste Beispiel für eine gelungene Umorganisation gesehen.

Im Bereich „Unterbringung“ gibt es bei den einzelnen Gruppen – Aussiedler, ausländische Flüchtlinge, Obdachlose – erhebliche Unterschiede.

Bei den Aussiedlern ist auch in Zukunft nicht mit größeren Zuweisungen zu rechnen, da weniger Aussiedler nach Deutschland kommen. Das für die Unterbringung von Spätaussiedlern errichtete Übergangsheim „Wehrfeldstraße“ wird daher außer für diesen Personenkreis als Kindertagesstätte und Großtagespflegestelle des Jugendamtes und für die Unterbringung von obdachlosen Personen genutzt.

Die Zahl der zugewiesenen ausländischen Flüchtlinge ist dagegen stark ansteigend. Die Aufnahmequote von 2010 hat sich in 2011 um 100% erhöht und im Jahr 2012 nochmals verdoppelt. Dieser Trend gilt für ganz NRW, wie die monatlichen Berichte der Landesstellen zeigen. Noch reichen die städtischen Unterbringungsmöglichkeiten aus. Die Verwaltung beobachtet die Lage genau und wird der Politik gegebenenfalls neue Lösungsvorschläge unterbreiten.

Tabelle 3

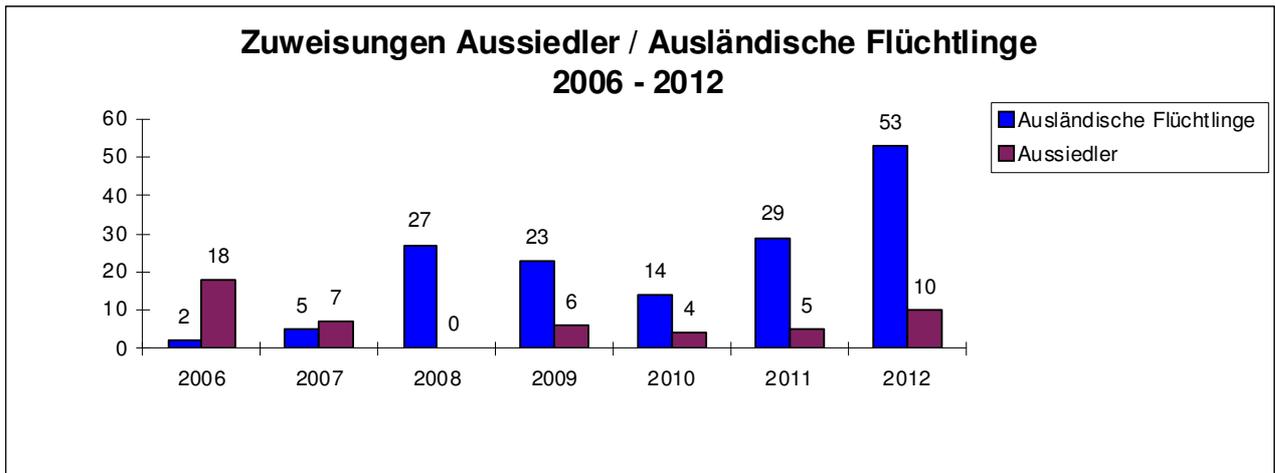
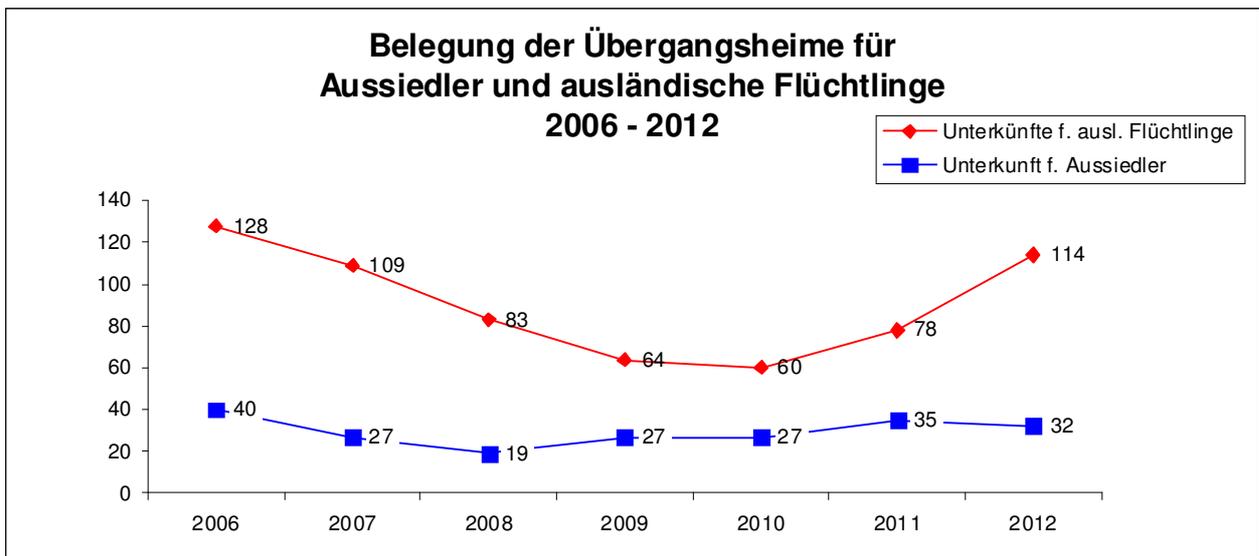


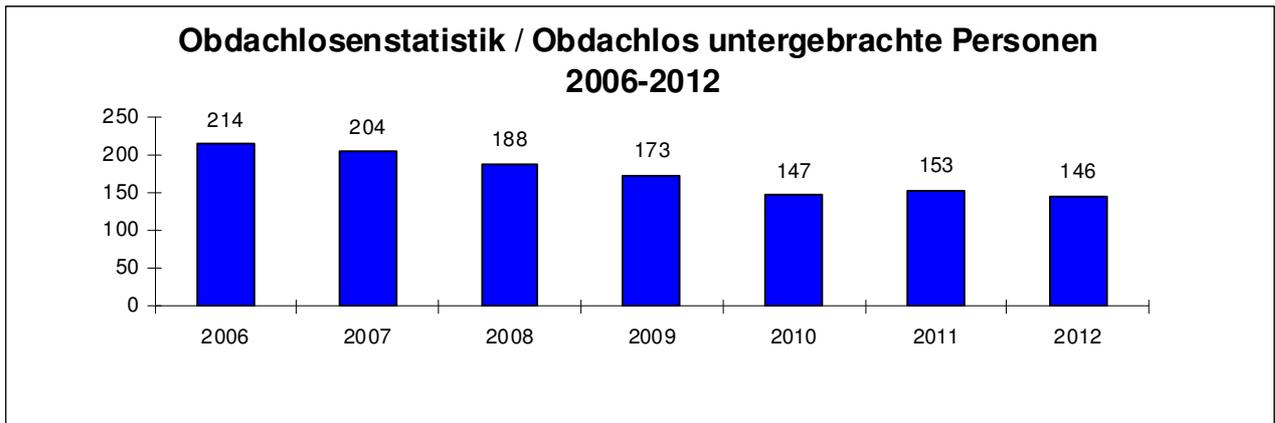
Tabelle 4



Die Unterbringung von Obdachlosen ist der schwierigste Teil. Obwohl die Unterbringungszahlen leicht zurückgehen, bewegen wir uns hier auf hohem Niveau. Hierauf liegt auch das Hauptaugenmerk der Zentralen Fachstelle Wohnen. Eine höhere Anzahl obdachlos untergebrachter Personen hat Einfluss auf die Haushaltslage der Stadt. Daher wird auch in Zukunft alles Handeln danach ausgerichtet, eine solche Entwicklung zu verhindern. Auf die Ausführungen der Verwaltung in der Sitzung des Fachausschusses vom 28.11.2012 zu diesem Problem wird an dieser Stelle verwiesen.

Festzustellen ist aber, dass die Zusammenarbeit zwischen Sozialpädagogen 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.

**Tabelle 5**



## **6. Öffentlich geförderter Wohnungsbestand**

Die Verwaltung hat der Politik bereits mehrfach von der Umorganisation innerhalb des Fachdienstes im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbestandes berichtet. Zuletzt hatte auch das Rechnungsprüfungsamt die frühere Verfahrensweise gerügt und die Neuorganisation ausdrücklich begrüßt.

Vor diesem Hintergrund ist zu sagen, dass im Jahr 2012 der gesamte geförderte Wohnungsbestand Akte für Akte kontrolliert und neu in das ADV-Verfahren „Wowe“ eingegeben worden ist. Da auch sämtliche neuen Vorgänge über dieses Verfahren eingepflegt werden, ist die Verwaltung deutlich besser in der Lage, akut und aktuell Statistiken zu dem öffentlich geförderten Wohnungsbestand abzurufen.

Alle Arbeiten in diesem Zusammenhang sind in Absprache mit der Abteilung für Wohnungsbauförderung des Rhein-Sieg-Kreises getätigt worden, da von dort ja die Mittelbewilligungen im Namen der NRW Bank vergeben werden.

Bei den folgenden Statistiken ist daher zu beachten, dass die Statistik für das Jahr 2011 zwar per ADV erstellt wurde, aber erst die Statistik für das Jahr 2012 eine erste prüffähige Unterlage ist.

Der aktuelle Bericht der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW zur Entwicklung der geförderten Wohnungen 2012 und die in 2012 erstellte Statistik des Fachdienstes Wohnen geben detaillierte Informationen zum preisgebundenen Wohnungsbestand in Sankt Augustin. So hatte die Stadt am 31.12.2012 im 1. Förderweg einen Mietwohnungsbestand von 1.011 Wohnungen. Bei den Mietwohnungen des 1. Förderungsweges erhält die Stadt das Besetzungsrecht für einen in der Förderzusage begrenzten Zeitraum 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.

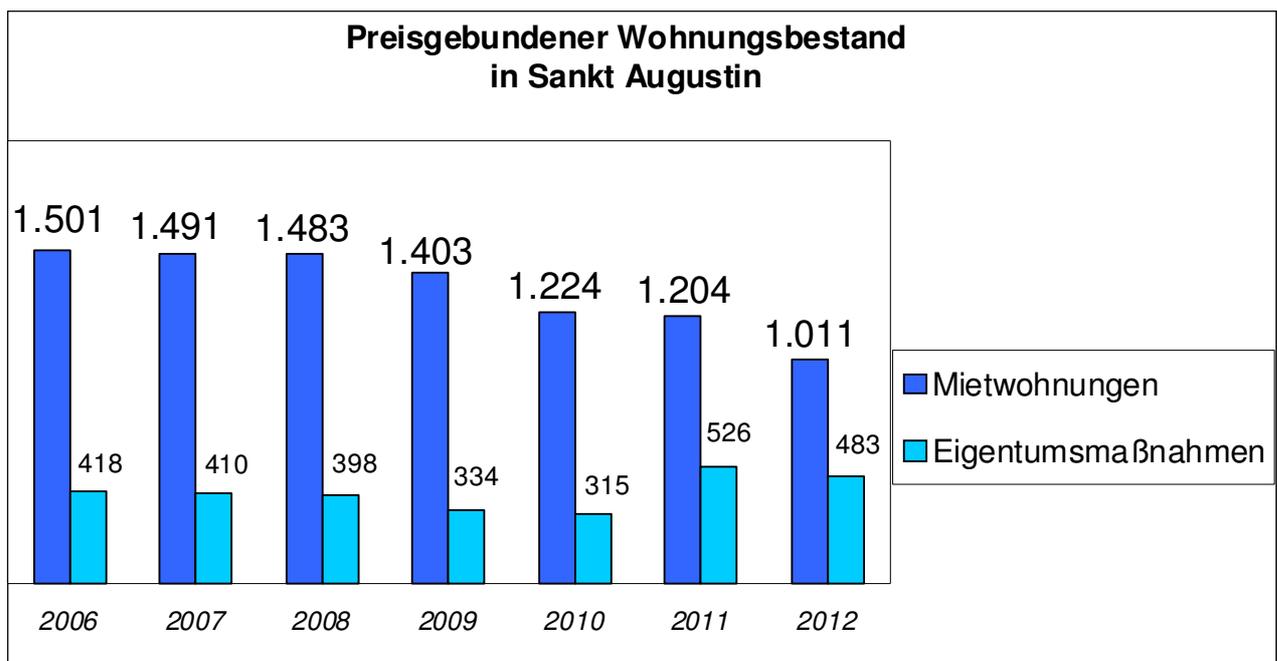
Auf dem 2. Förderungsweg beträgt der Mietwohnungsbestand in Sankt Augustin derzeit 123 Wohneinheiten. Hier hat die Stadt kein Besetzungsrecht. Der Vermieter hat zu überprüfen, dass seine Wohnungen nur an Haushalte vermietet werden, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des § 18 Wohnraumförderungsgesetz – WoFG - maximal bis zu 40 v. H. übersteigt.

Nach Ablauf der Belegungsrechte bleibt aber für den Eigentümer die Bindung bestehen, dass er die Wohnungen nur an den Inhaber eines Wohnberechtigungsscheines vergeben darf. Die Stadt hat als zuständige Stelle die Einhaltung dieser Vorschriften zu kontrollieren und ggfls. zu sanktionieren. Ebenso hat die Stadt den Zustand der Wohnungen zu überprüfen und auch hier einzugreifen, wenn die Eigentümer den ordnungsgemäßen Zustand der Wohnungen nicht gewährleistet.

Bei der Durchführung der Kontrollen im Jahr 2012 sind kaum Fälle aufgetreten, in denen die Eigentümer die Belegungsbestimmungen nicht erfüllt haben. Es sind aber einige Fälle von nicht ordnungsgemäßen Wohnungen aufgefallen, vor allem von Nässe- und Feuchteschäden, einhergehend mit Schimmelbildung. In diesen Fällen erhält der Fachdienst Wohnen Amtshilfe von der Bauaufsicht. Es wird gemeinsam versucht, die Wohnungen wieder ordnungsgemäß herrichten zu lassen. Das Jahr 2013 wird somit als „Versuchszeitraum“ zu sehen sein, da zurzeit keiner sagen kann, wie sich diese Arbeiten entwickeln werden. Die Verwaltung wird im nächsten Wohnungspolitischen Bericht von diesen Erfahrungen berichten.

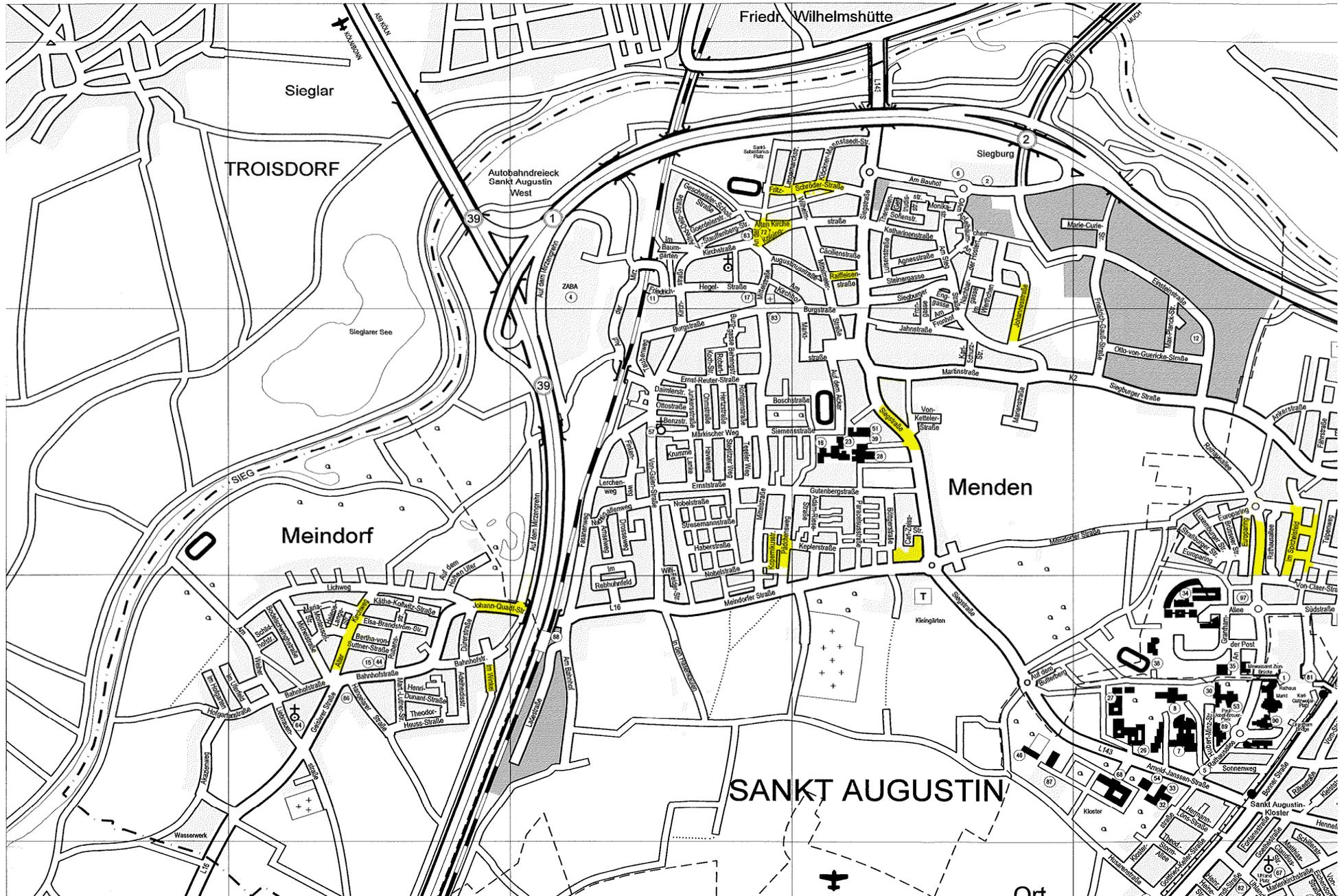
Die nachfolgende Tabelle weist die für Sankt Augustin vorliegenden Wohngebäude- und Wohnungsbestände der Jahre 2006 bis 2012 aus. Die 122 Bundesbedienstetenwohnungen wurden statistisch nicht erfasst, da die Stadt Sankt Augustin bei diesen Wohnungen kein Belegungsrecht hat.

**Tabelle 6**



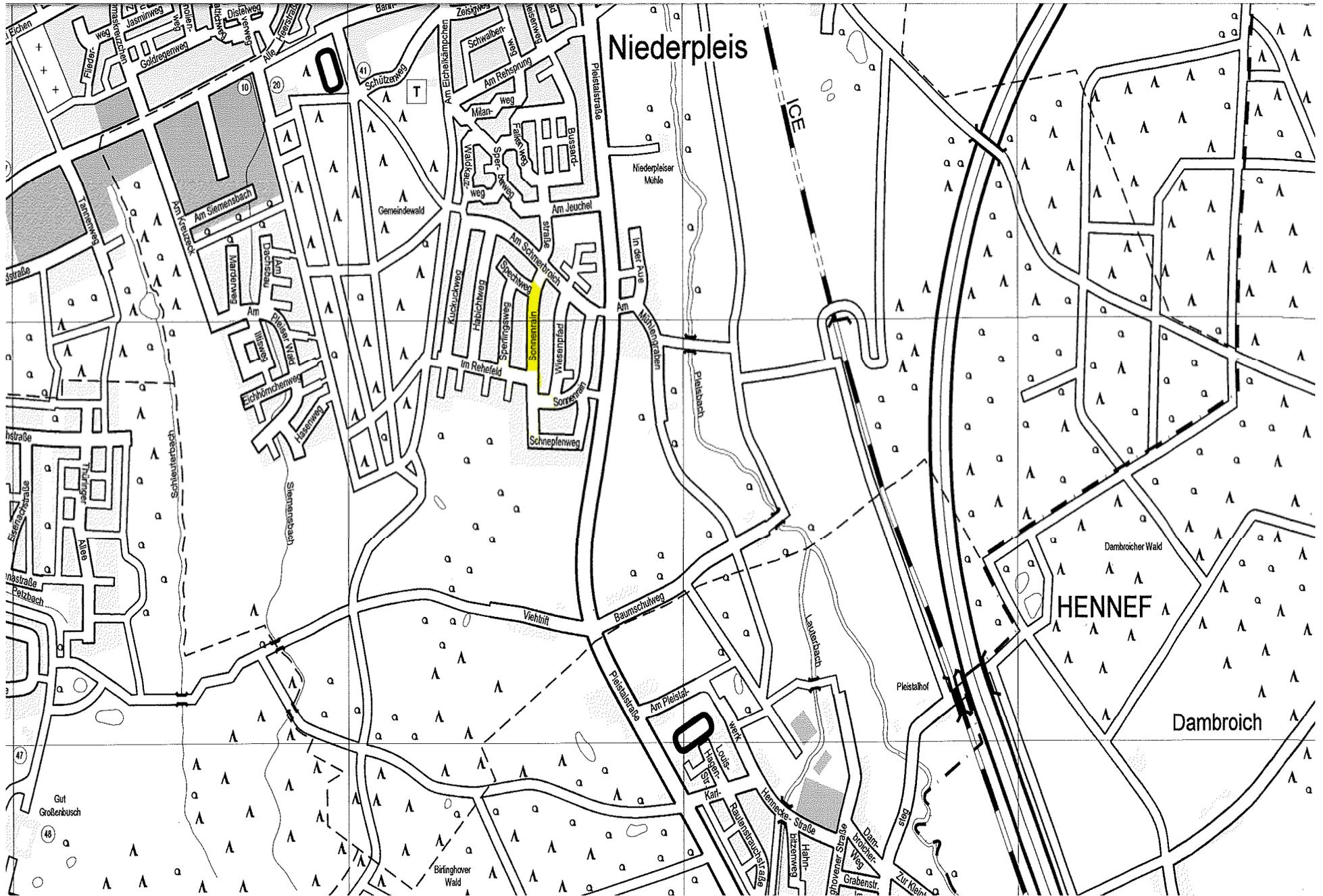
Das Land Nordrhein-Westfalen fördert auf Grund seiner Wohnungsbauförderungsbestimmungen den Bau bzw. Erwerb von Familienheimen und Eigentumswohnungen, sowie den Bau von Miet- und Genossenschaftswohnungen. Hierzu wird jährlich ein Wohnungsbauprogramm erstellt, woraus den Bewilligungsbehörden nach einem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

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









## **8. Wohngeld 2011/2012**

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 und bis heute weitgehend stabilisiert. Zum 01.01.2011 ist zwar die Heizkostenkomponente weggefallen, jedoch haben sich Änderungen im Wohngeldgesetz ergeben, die eine Bearbeitung zeitaufwendiger machen (z. B. sog. „Kinderwohngeld“)

In Sankt Augustin wurden im Jahr 2010 1.069 Wohngeldfälle gezählt, in 2011 wurden 1.068 Wohngeldfälle gezählt und für das Jahr 2012 904 Wohngeldfälle. Die Anzahl der Anträge/Anfragen liegt weit höher, die Antragsteller werden von hier an andere Leistungsträger (Grundsicherung, Arbeitslosengeld II, BAföG) verwiesen.

Der Personalbestand in der Wohngeldstelle wird beibehalten, da es auch bei den erhöhten Fallzahlen noch zu einer qualifizierten Bearbeitung der Wohngeldanträge kommt, und die Ausstellung der Wohnberechtigungsscheine sowie Zinssenkungsanträge auf die Wohngeldstelle übertragen wurden.

## **9. Wohnberechtigungsscheine/Zinssenkungsanträge**

Für den Bezug einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung ist die Vorlage einer Bescheinigung über die Wohnberechtigung gem. § 18 Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) im öffentlich geförderten 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.

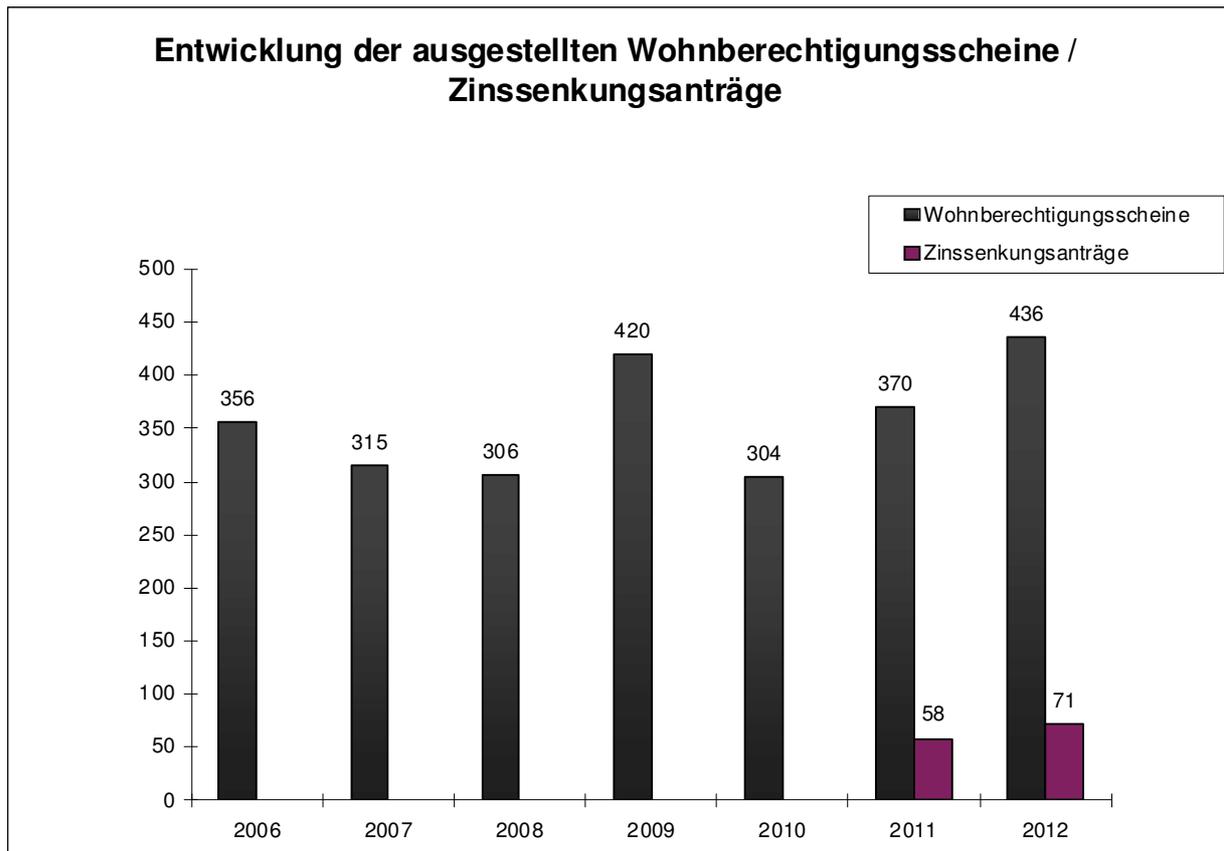
Ein in Nordrhein-Westfalen ausgestellter Wohnberechtigungsschein berechtigt nur zu einem Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung in Nordrhein-Westfalen. Wohnberechtigungsscheine aus anderen Bundesländern berechtigen zwar auch grundsätzlich zum Bezug einer Wohnung in NRW, müssen aber vorab auf die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

Mit der Übertragung der Aufgabe „Ausstellung von Wohnberechtigungsscheinen“ auf die Sachbearbeiter der Wohngeldstelle wurde Ihnen auch die Bearbeitung der Zinssenkungsanträge zugewiesen.

Wenn jemand zum Bau seiner Eigentumsmaßnahme öffentliche Mittel bekommen hat, bekommt er für einen bestimmten Zeitraum einen sehr günstigen Zinssatz. Nach diesem Zeitraum erhöht sich dieser Zinssatz deutlich. Diese deutliche Zinserhöhung kann abgesenkt werden, wenn man einen Antrag stellt und nachweist, dass man eine bestimmte Einkommensgrenze nicht übersteigt. Diese Anträge werden hier bearbeitet, ihre Anzahl wird in der nachstehenden Tabelle nachgewiesen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine seit 2006 und der Zinssenkungsanträge seit 2011.

Tabelle 7



## 10. Ausübung von Besetzungsrechten

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.

Der Bestand von speziell behindertengerechten Wohnungen ist hierbei nicht erfasst. Die Frage des behindertengerechten Wohnraumes orientiert sich an den speziellen Bedürfnissen des jeweiligen Behinderten. Insofern gibt es „die passgenaue“ behindertengerechte Wohnung am Markt so nicht, sondern muss ggf. individuell nachgerüstet werden. Bei Bedarf können jedoch Bewerber für behindertengerechten Wohnraum über die Wohnraumfreimeldungen der Wohnbaugesellschaften seitens der Verwaltung mit entsprechendem behindertengerechten Wohnraum versorgt werden.

## **11. Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen / Wohnungsmarktbericht 2012**

### **11.1 Die Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen**

Die demografischen Trends der letzten Jahre verfestigen sich. Die Einwohnerzahl in Nordrhein-Westfalen insgesamt ist weiter zurückgegangen. Immer weniger Gemeinden profitieren noch von Bevölkerungswachstum:

Diese liegen in der Rheinschiene, im grenznahen Bereich am Niederrhein und in Teilen des Münsterlandes und Ostwestfalens. Aufgrund der Haushaltsverkleinerungsprozesse bleibt aber auch die Zahl an Haushalten als Wohnungsnachfrager noch weitgehend konstant. In einigen Gemeinden sinkt die Zahl der Haushalte aber bereits. Außerdem setzt sich die Verschiebung hin zu älteren Haushalten mit gegebenenfalls anderen Wohnbedürfnissen fort.

Bei der Mieten- und Kaufpreisentwicklung sind die grundlegenden regionalen Trends weiterhin stabil. Die Preisentwicklung hat sich vor allem in denjenigen Regionen verstärkt, wo das Preisniveau und die Nachfrage bisher schon sehr hoch waren. In der Rheinschiene, in Münster und in Aachen sind die Mieten nach wie vor am höchsten.

Durch die steigenden Mieten und Preise hat sich die Situation für Nachfrager in den wachsenden Regionen weiter verschärft. Besonders schwierig stellt sich die Situation für kleinere Haushalte mit niedrigem Einkommen oder Bezug von Mindestsicherungsleistungen sowie Familien mit Kindern dar. Die Konkurrenz um bezahlbare Wohnungen ist hier besonders groß.

### **11.2 Wohnungsmangel: begrenzt auf einige Regionen und Segmente**

In wachsenden Regionen wie der Rheinschiene ist bereits seit mehreren Jahren eine Anspannung der Wohnungsmärkte festzustellen. Bestätigt wird dies durch die Ergebnisse des Wohnungsmarktbarometers (WomBa), einer jährlich von der NRW.BANK unter nordrhein-westfälischen Wohnungsmarktexterten durchgeführte Befragung. Insgesamt lässt sich feststellen, dass sich die Marktsituation landesweit vor allem in den günstigen Preissegmenten verschärft hat.

Obwohl die Experten mehrheitlich davon ausgehen, dass sich die Situation in den nächsten Jahren etwas entspannen wird, sehen sie auch in Zukunft besonders im preisgünstigen und öffentlich geförderten Mietwohnungssegment Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung.

### **11.3 Soziale Absicherung des Wohnens**

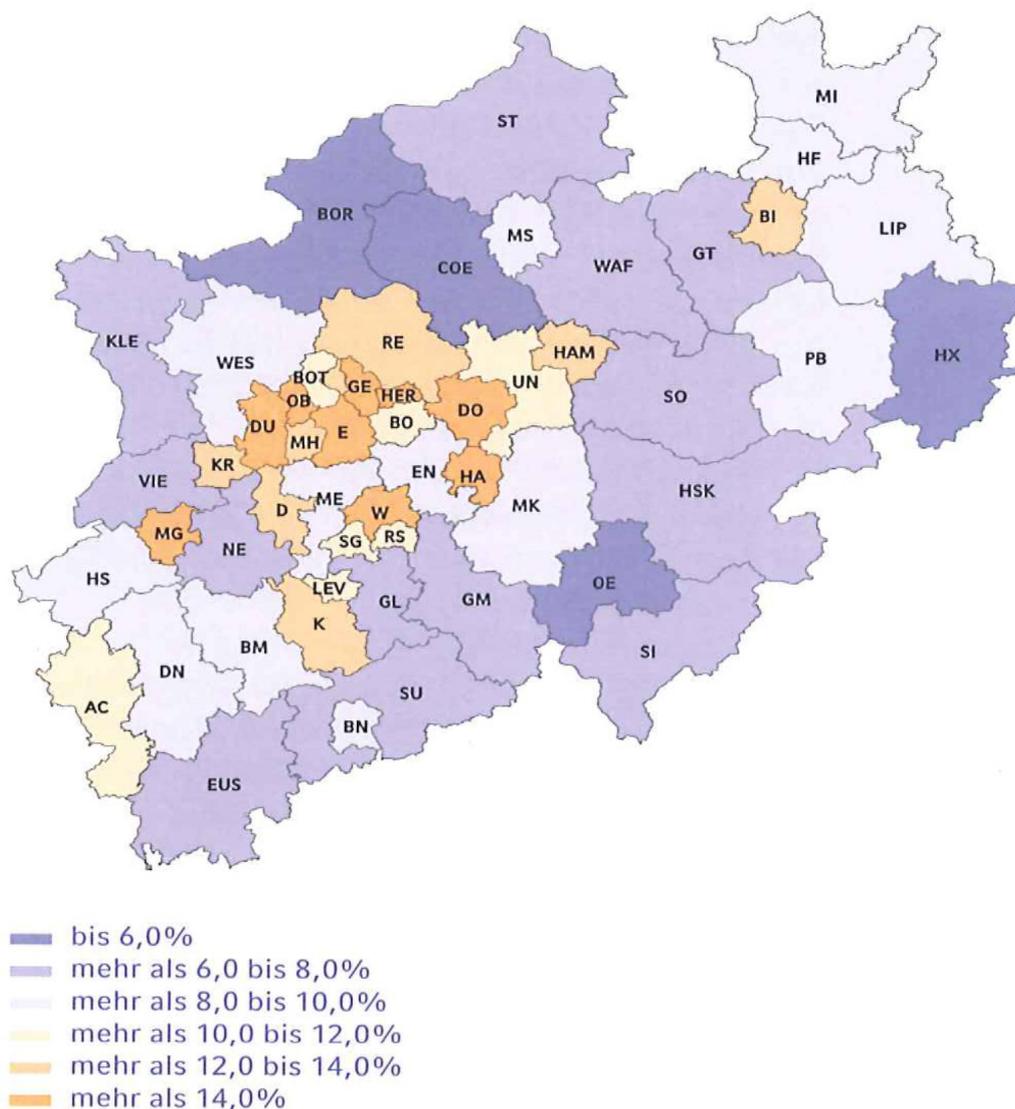
Im Rhein-Sieg-Kreis sind 6 – 8% (s. Statistik Seite 22) der Einwohner von relativer Einkommensarmut betroffen. In der Mehrzahl der Fälle bedeutet dies, dass er von staatlichen Mindestsicherungsleistungen wie Arbeitslosengeld II oder der Grundsicherung im Alter lebt. Insgesamt bleibt die Nachfrage nach kleineren, preisgünstigen Wohnungen relativ stabil, in den Wachstumsregionen nimmt sie weiter zu. Gleichzeitig nimmt aber das Angebot an preisgünstigen Wohnungen ab. So sind für frei finanzierte Wohnungen im unteren Preissegment deutliche Mietanstiege zu beobachten. Das gilt nicht nur für die wachsenden Städte mit zum Teil deutlichen Anstiegen, sondern auch für viele andere

Regionen des Landes und zwar selbst dort, wo die mittleren Angebotsmieten rückläufig waren. Ein besonders starker Anstieg ist für Kleinwohnungen festzustellen, auf die Studierende, Arbeitslosengeld II-Empfänger und Ältere angewiesen sind. Gleichzeitig nimmt auch die Zahl preisgebundener Wohnungen kontinuierlich ab, da viele Bindungen aus der früheren Förderung auslaufen. Daher ist die Versorgungssituation für einkommensschwache Haushalte insbesondere in den wachsenden Städten problematisch, wo die Marktlage im preisgünstigen frei finanzierten Segment besonders angespannt ist. Die hier überdurchschnittlich hohe Zahl wohnungssuchender Haushalte bestätigt diese problematische Situation.

## 11.4 Welche Haushalte gelten als einkommensschwach?

Als Einkommensschwach gilt der Haushalt, der unterhalb einer definierten Armutgefährdungsquote liegt, die einer politischen Konvention des Europäischen Rates aus dem Jahr 2001 folgt.

Abb. 2.5:  
Anteil der Empfänger von Mindestsicherungsleistungen an der Bevölkerung insgesamt in Nordrhein-Westfalen 2011



Quelle: IT.NRW, eigene Darstellung

Dies trifft für alle Haushalte zu, die staatliche Mindestsicherungsleistungen empfangen. Hierzu zählen Empfänger von Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch (SGB) II und XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie Hilfen zum Lebensunterhalt), Empfänger nach dem Asylbewerberleistungsgesetz sowie Haushalte, die Wohngeld beziehen oder Haushalte die zum Berechtigtenkreis der sozialen Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen zählen.

### **11.5 Wie ist das preisgünstige Segment definiert?**

Die zuvor beschriebenen Gruppen sind bei ihrer Wohnungssuche auf günstigen Wohnraum angewiesen, um ihre Wohnkostenbelastung möglichst gering zu halten. Laut einer EU-Definition sind Haushalte durch Wohnkosten überbelastet, wenn sie 40 Prozent und mehr ihres verfügbaren Einkommens für Wohnen ausgeben. Allerdings gelten zum Beispiel für Leistungsbezieher nach dem SGB II, sowie dem III. und IV Kapitel SGB XII neben der Bezahlbarkeit zusätzlich auch noch die von den Kommunen individuell festgelegten Angemessenheitskriterien für Wohnraum.

### **11.6 Rund jeder sechste Haushalt in Nordrhein-Westfalen hat eine Mietkostenbelastung von 40 Prozent und mehr**

Die preisgünstigen Mieten steigen vor allem in ohnehin bereits teuren Regionen. Da die Entwicklung der unteren Einkommen beziehungsweise der Mindestsicherungsleistungen nicht gleichermaßen verläuft, nimmt auch die monatliche Mietkostenbelastung insbesondere einkommensschwacher Haushalte in den angespannten Märkten zu. Die Mietkostenbelastung umfasst den Anteil des monatlichen Nettoeinkommens den ein Haushalt für das Wohnen aufbringen muss. Nach EU-Definition spricht man von einer Überlastung der Haushalte, wenn sie 40 Prozent und mehr ihres verfügbaren Haushaltseinkommens für Wohnen aufwenden müssen. Das trifft in Nordrhein-Westfalen für immerhin 16,8 Prozent aller Haushalte zu. Regional zeigt sich, dass sich die Haushalte mit einer Belastung von 40 Prozent und mehr mit Ausnahme von Bielefeld und Hagen vor allem in den Städten und Kreisen der Rheinschiene konzentrieren (Düsseldorf, Köln, Bonn, Krefeld und Mönchengladbach sowie Rhein-Kreis Neuss, Rhein-Erft-Kreis und Kreis Euskirchen).

### **11.7 Zahl der preisgebundenen Wohnungen zukünftig weiter rückläufig**

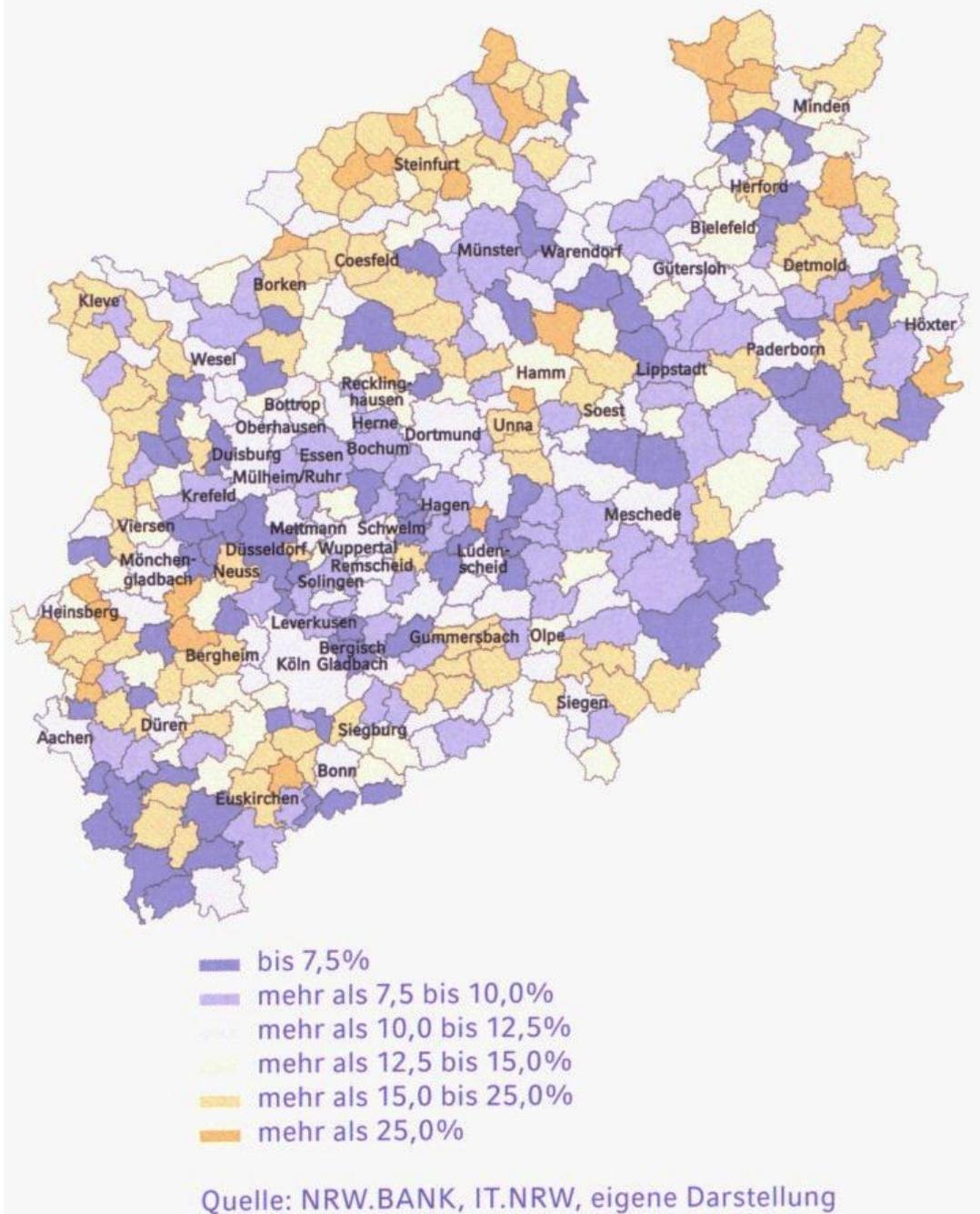
Vorausberechnungen der NRW.BANK zufolge wird die Entwicklung des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes auch in den kommenden Jahren rückläufig sein, allerdings wird der Rückgang deutlich schwächer ausfallen als in früheren Berechnungen. Insgesamt werden im Jahr 2029 rund 405.600 (-23%) und im Jahr 2039 nur noch 367.300 (-30%) Wohnungen Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen; im Jahr 2011 waren es noch 527.300 Wohnungen.

Der Abgleich der räumlichen Verteilung von preisgebundenen Wohnungen und Grundsicherungsleistungsempfängern in Nordrhein-Westfalen zeigt, dass die Versorgungssituation von einkommensschwachen Haushalten mit preisgebundenen Wohnungen insbesondere in der Region Aachen, den Städten der Rheinschiene sowie in weiten Teilen

des Ruhrgebiets unterdurchschnittlich ist. Aus dieser Aussage allein lässt sich jedoch noch keine problematische Versorgungssituation dieser Haushalte ableiten, da je nach Wohnungsmarktsituation das frei finanzierte preisgünstige Segment eine Alternative sein kann.

Gleichzeitig lässt sich jedoch festhalten, dass einkommensschwache Haushalte in Regionen mit hohen Mieten und knappen Angebot an preisgünstigen Wohnungen durchaus mit anderen Haushalten konkurrieren, die versuchen ihre Wohnkostenbelastung unter diesen Bedingungen in einem verträglichen Rahmen zu halten.

Abb. 2.17:  
Schätzung des Anteils des preisgebundenen Mietwohnungsbestandes am gesamten Wohnungsbestand in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen in Nordrhein-Westfalen 2011



## **11.8 Entwicklung in Sankt Augustin**

Die Stadt Sankt Augustin hat sich in den letzten Jahren an den Umfragen zum Wohnungsbarometer beteiligt und somit sind auch unsere Werte landesweit mit eingeflossen. Die Verwaltung versucht in Zusammenarbeit mit der Politik seit Jahren Investoren zu finden, die bereit sind, die fehlenden Mietwohnungen (kleine Wohnungen für 1 – 2 Personen und große Wohnungen für 7 und mehr Personen) zu bauen.

So 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 bauen wollten.

In den Jahren 2008 ff kam es durch diese Strategie der Stadt zum Umdenken einiger Investoren und es wurden die benötigten Wohnungen gebaut.

So auf dem ehemaligen Kumpelgelände im Stadtteil Menden. Hier sind benötigte Wohnungen entstanden und von der Stadt belegt worden. Der nächste Bauabschnitt wird in Abstimmung mit dem Investor im Frühjahr 2013 von der Verwaltung an auf der Wohnungssuchendenliste erfasste Personen vergeben.

Weiterhin ist die Verwaltung in Gesprächen mit Wohnungsbauunternehmen, um die im sozialen Wohnungsbau erforderlichen Wohnungen zu bekommen. Hier müssen neue Wege gesucht und gefunden werden, um den benötigten Bestand zu erreichen. Die Verwaltung kann ggfls. in der Sitzung ergänzend mündlich berichten.

## **12. 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 und 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 fünfte Fortschreibung mit Stand zum 01.08.2011.

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 dem Deutschen Mieterverband Bonn, Rhein-Sieg, Ahr e. V.-Geschäftsstelle Siegburg-, 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 Frühjahr 2013



Walterscheid



Hülck

Gesehen:



Lübken