

**Bericht über das
wohnungspolitische
Engagement
der Stadt Sankt Augustin
2015 bis 2017**



Inhaltsverzeichnis

	Vorwort	3
1.	Zuständigkeiten des Fachbereiches Soziales und der Stabsstelle Wohnraum und AsylbLG	4
2.	Entscheidungen nach § 36 SGB XII	6
3.	Vorbeugende Obdachlosenhilfe/Obdachlosenstatistik	7
3.1.	Beratungszahlen allgemein	7
3.2	Beratungszahlen 2015 bis 2017	8
3.3	Beratungssituationen	9
4.	Situation Unterbringung	11
5.	Öffentlich geförderter Wohnraum	13
6.	Wohnungsaufsicht	15
7.	Wohngeld 2015/2016/2017	15
8.	Wohnberechtigungsscheine/Zinssenkungsanträge	16
9.	Ausübung von Besetzungsrechten	17
10.	Wohnungsmarktbeobachtung NRW	17
11	Entwicklung in Sankt Augustin	18
12.	Mietspiegel	18
13.	Fazit	18

Vorwort

Der „**Wohnungspolitische Bericht der Stadt Sankt Augustin**“ fasst die wichtigsten Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in Sankt Augustin durch Zahlen und Fakten zusammen. Er soll dem Rat der Stadt Sankt Augustin und der Verwaltung Orientierungshilfe für die zukünftige Wohnungsbaupolitik sein. Ziel ist die Sicherung der Wohnungsversorgung und die Fortführung bzw. Verstetigung der Förderung des Wohnungsbaues.

In Sankt Augustin gibt es nach wie vor eine große Zahl von Haushalten, die aufgrund ihres geringen Einkommens kaum eine bezahlbare Wohnung anmieten können. Es fehlen bezahlbare Kleinwohnungen (45 – 60 qm) und Wohnungen für große Familien (über 100 qm)

Die statistischen Zahlen beruhen auf Erhebungen des Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), der NRW.Bank und der Stabsstelle Wohnen und AsylbLG der Stadt Sankt Augustin.

1. Zuständigkeiten des Fachbereiches Soziales und der Stabsstelle Wohnraum und AsylbLG

Zu den Aufgaben des Fachbereiches Soziales und der Stabsstelle Wohnraum und AsylbLG gehören insbesondere die:

- Gewährung von Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch Teil XII – Sozialhilfe,
- dem Asylbewerberleistungsgesetz,
- Unterbringung von Spätaussiedlern/Aussiedlern, geflüchteten Menschen und Obdachlosen und deren Betreuung,
- Hilfeplanung,
- Gewährung von Wohngeld und Lastenzuschuss nach dem Wohngeldgesetz,
- Wohnungsbauförderung,
- Wohnungskontrolle,
- Vermittlung von öffentlich geförderten Wohnungen,
- Obdachlosenprävention und die Unterbringung von Obdachlosen, mit dem Ziel des Abbaus der Obdachlosigkeit,
- Schuldner- und Insolvenzberatung,
- Entscheidungen gem. § 36 SGB XII,
- Kooperation mit dem jobcenter rhein-sieg Geschäftsstelle Sankt Augustin in Bezug auf die Umsetzung von Arbeitsgelegenheiten nach dem SGB II,
- Migrantenberatung,
- Flüchtlingsberatung,
- Senioren- und Pflegeberatung,
- Koordination und Förderung von Angeboten freier Träger im sozialen Bereich,
- Aufgabenwahrnehmung im AGENDA-Bereich und dem Behindertengleichstellungsgesetz,
- Aufgabenwahrnehmung nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz in Zusammenarbeit mit der städt. Bauaufsicht,
- 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.

Im Sommer/Herbst 2015 ist die Zahl der Sankt Augustin zugewiesenen geflüchteten Menschen stark angestiegen. Die Verwaltung hat hierüber in den politischen Gremien der Stadt Sankt Augustin berichtet. In Absprache mit der Politik hat es dringend notwendige personelle Verstärkungen gegeben. Im Januar 2016 wurde die Stabsstelle Wohnraum und AsylbLG neu eingerichtet. Ihr obliegen alle Aufgaben der Unterbringung einschl. des Leistungsbezuges nach AsylbLG. Die Aufgaben der Wohngeldstelle wurden dem FB 4 zugeordnet.

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

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stabsstelle Wohnraum und AsylbLG

Stabsstellenleitung: Herr Tielke	
Verwaltungsmitarbeiter Herr Webels	<i>Obdachlosenprävention/Wohnungsnotfälle:</i>
Unterbringung: Herr J. Lindlar	N.N.
Herr M. Lindlar	Frau Ulbricht (30,0 Std.)
Frau Hens	Frau Adams 20%
Hausmeister: Herr Kotzian	Frau Hellwig 20%
Herr Dung	
Herr Weisleder	Wohnungskontrolle: Herr M. Lindlar
Herr Schiffer	
Herr Penner	Wohnungsaufsicht: Herr Webels
Herr Mittler	
Herr B. Lindlar	<i>Flüchtlingsberatung/Flüchtlingsbetreuung:</i>
Leistungsgewährung AsylbLG	N.N.
Herr Herm	Frau Adams 80 %
Frau Hülse	Frau Hellwig 80 %
Frau Malinowska	
Entscheidungen nach § 36 SGB XII und Schuldnerberatung:	
Herr Hülck FB 4	

2. Entscheidungen nach § 36 SGB XII

Für Personen, die dem Grunde nach keinen Anspruch auf Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII haben, können Darlehen zur Sicherung der Unterkunft oder Behebung einer vergleichbaren Notlage (Energiesperre) gemäß § 36 SGB XII gewährt werden.

Die vorgelagerte Prüfung, ob eine Hilfebedürftigkeit gemäß § 9 SGB II besteht, erfolgt grundsätzlich durch das Jobcenter Rhein-Sieg Jobcenter Rhein-. Ist dies nicht der Fall, erhält der Hilfesuchende eine entsprechende Bescheinigung und kann einen Antrag auf darlehensweise Übernahme von Miet- bzw. Energiekostenrückständen beim Fachbereich Soziales der Stadt Sankt Augustin stellen.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr

- 2015 bei 6 Haushalten Darlehen in Höhe von insgesamt 13.657,40 € zur Sicherung der Wohnung oder Energieversorgung bewilligt,
- 2016 bei 4 Haushalten Darlehen in Höhe von insgesamt 5.130,51€ bewilligt und
- 2017 bei 4 Haushalten Darlehen in Höhe von insgesamt 19.797,32€ bewilligt.

Die drohende Obdachlosigkeit konnte in den drei Berichtsjahren bei insgesamt 8 Haushalten und eine Energiesperre bei 6 Haushalten abgewendet werden.

Ergänzend werden sowohl Haushalts- und Wirtschaftsberatungen als auch Schuldnerberatungen angeboten, die zu einer Stabilisierung der Haushalte führen sollen. Hierdurch konnte in vielen Fällen wirksam geholfen und eine Obdachlosigkeit vermieden werden.

Die Rückführung der Darlehen erfolgt häufig über einen mehrjährigen Zeitraum. Hierdurch wird sichergestellt, dass die betroffenen Personen und Familien nicht über Gebühr finanziell belastet und die vereinbarten Ratenzahlungen eingehalten werden.

3. Vorbeugende Obdachlosenhilfe/Obdachlosenstatistik

3.1 Beratungszahlen allgemein

Personenhaushalte	Fälle 2015	Fälle 2016	Fälle 2017
1 Person	133	160	158
2 Personen	39	28	46
3 Personen	31	23	28
4 Personen	19	24	19
5 Personen	21	20	20
Mehr als 5 Personen	9	17	16
Gesamtzahl der Fälle	252	272	264

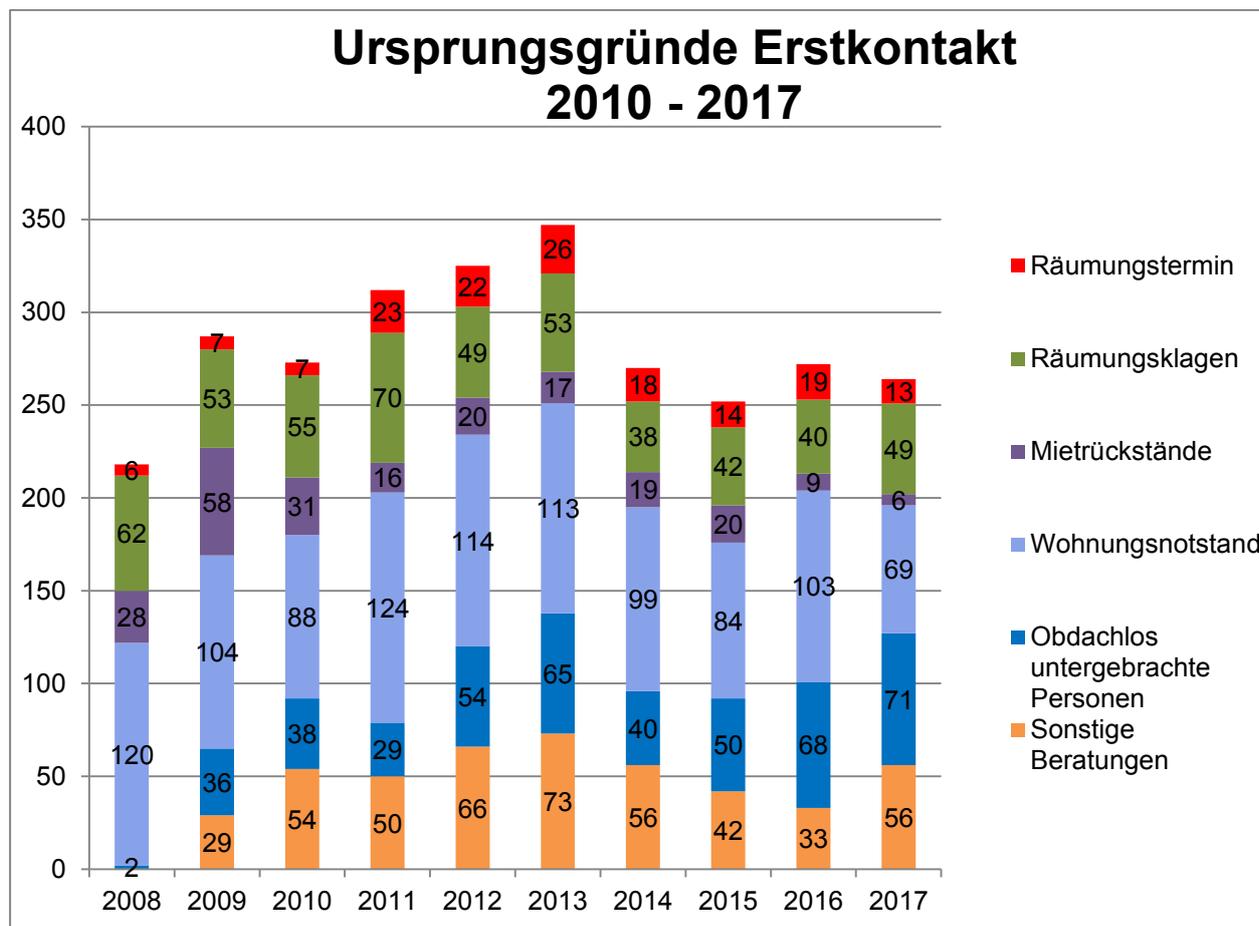
Personenhaushalte	2015 Personenzahl	2016 Personenzahl	2017 Personenzahl
1 Person	133	160	158
2 Personen	78	56	46
3 Personen	93	69	84
4 Personen	76	96	76
5 Personen	105	100	100
Mehr als 5 Personen	65	112	102
Gesamtzahl der Personen	550	593	566

Die Zahl der beratenen Haushalte schwankte in den Jahren 2015 – 2017 nur unwesentlich. Wie in den Vorjahren besteht weiterhin die Notwendigkeit von intensivem Unterstützungsbedarf in den einzelnen Fällen. Dies liegt auch an einem fortlaufenden Anstieg von Klienten mit erheblichen psychischen Problemen.

In den Berichtsjahren wurden insgesamt 1.709 Personen betreut. Konstant auf hohem Niveau ist der Anteil der Ein-Personen-Haushalte geblieben (2014 58,52% 2015 = 52,8%, 2016 = 58,87%, 2017 59,9%). Zugenommen hat in den letzten Jahren vor allem der Anteil der Familien ab 4 Personen (2014 15,55% 2015 = 19,4%, 2016 = 22,4% und 2017 = 20,8%).

Weiterhin geraten oft dieselben Hilfesuchenden in gleichgelagerte Problemlagen. Viele von Ihnen benötigen über längere und immer wiederkehrende Zeiträume Hilfe im Rahmen der Obdachlosenprävention. Gleichwohl übersteigen erstmals seit 2007 die

Neuzugänge in den Jahren 2016 und 2017 wieder die Zahl der langfristig betreuten Personen



3.2 Beratungszahlen 2015 bis 2017

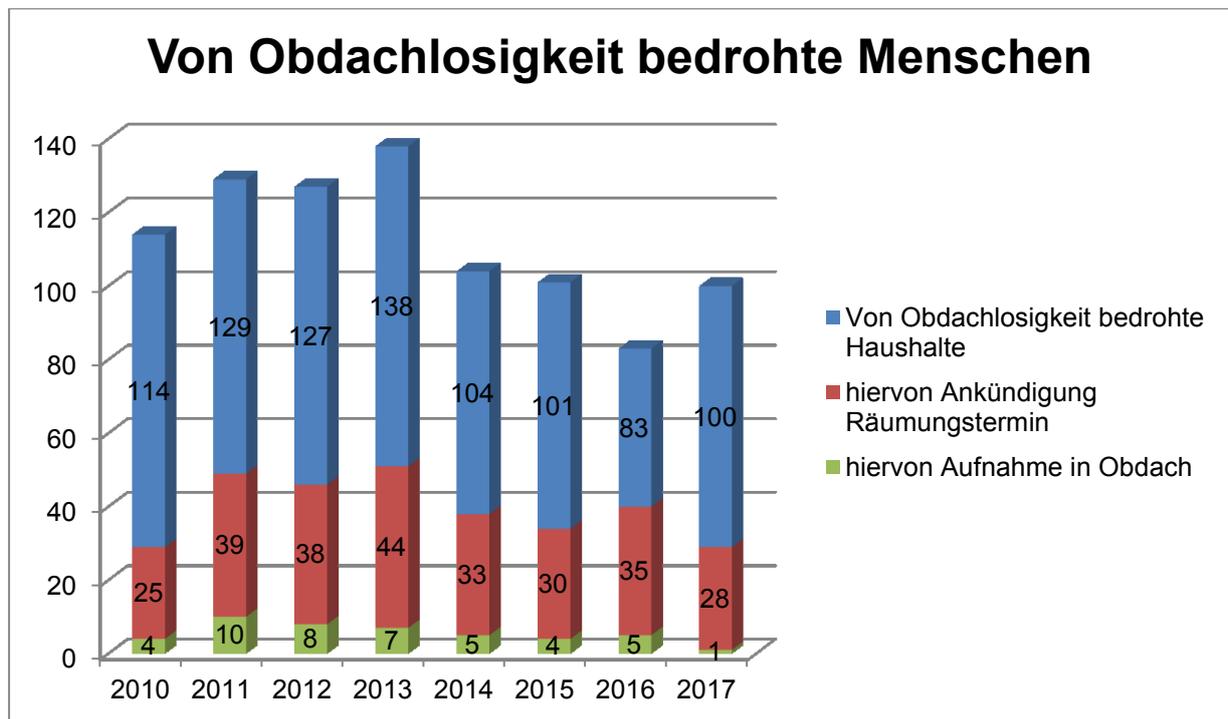
Durch Mietrückstände, Kündigungen, Räumungsklagen und Räumungstermine waren 2015 insgesamt 101 Haushalte bereits beim Erstkontakt akut von Obdachlosigkeit bedroht.

In 30 Fällen erfolgte die Ankündigung eines Räumungstermins. Lediglich in 4 Fällen musste zum Räumungstermin eine Aufnahme im Obdach erfolgen.

Durch Mietrückstände, Kündigungen, Räumungsklagen und Räumungstermine waren 2016 insgesamt 83 Haushalte bereits beim Erstkontakt akut von Obdachlosigkeit bedroht. In 35 Fällen erfolgte die Ankündigung eines Räumungstermins. Lediglich in 5 Fällen musste zum Räumungstermin eine Aufnahme im Obdach erfolgen.

Durch Mietrückstände, Kündigungen, Räumungsklagen und Räumungstermine waren 2017 insgesamt 100 Haushalte bereits beim Erstkontakt akut von Obdachlosigkeit bedroht

In 28 Fällen erfolgte die Ankündigung eines Räumungstermins. Lediglich in 1 Fall musste zum Räumungstermin eine Aufnahme im Obdach erfolgen.



3.3 Beratungssituationen

Die vorstehenden Fakten verdeutlichen die Notwendigkeit und den Erfolg des Beratungsangebotes der Obdachlosenprävention. In den Berichtsjahren ist weiterhin ein sehr hoher Bedarf an intensiven und zeitaufwendigen Hilfestellungen und Begleitungen festzustellen.

Der Personenkreis mit erheblichem Betreuungsbedarf, z.B. psychisch Kranke, Drogenabhängige wird durch die Verwaltung mindestens bis zur Benennung eines amtlichen Betreuers intensiv unterstützt. Viele von ihnen haben keine Einsicht in ihre Erkrankung und Hilfebedürftigkeit. Sie verweigern sämtliche Hilfsangebote. Es ist dann

leider fast unmöglich für sie eine gesetzliche Betreuung zu installieren, um wichtige Grundlagen des Lebens für sie zu stabilisieren. Diese Menschen haben auch langfristig keinerlei Perspektive, wieder aus dem Obdach auszuziehen.

Eine Unterbringung in Sammelunterkünften mit gemeinschaftlich zu nutzenden Sanitär- und Küchenräumen ist nicht ohne größeres Konfliktpotential und der Gefahr einer Verschlechterung ihres Gesundheitszustandes möglich. Dies stellt auch eine stetig steigende Herausforderung an die Mitarbeiter der Stabsstelle WuA, vor allem der täglich mit den Problemen konfrontierten Hausmeister, dar.

Aufgrund dieser Sachlage bedarf es aus Sicht der Stabsstelle WuA ausreichender Unterbringungsmöglichkeiten für die Gruppe der Personen mit erheblichem Beratungsbedarf. Die Planung der Verwaltung hierzu wurde im Rahmen einer Inaugenscheinnahme der Unterkünfte im November 2017 und der nachfolgenden Gespräche hierzu mit der Politik erläutert (siehe auch unter Fazit).

Weitere Ursachen von Notlagen sind u.a.

- Trennungsfolgen
- Arbeitslosigkeit
- Überschuldung
- Unzureichende Wohnungsangebote für kinderreiche Familien und Alleinstehende
- Unzureichende Wohnungsangebote für alleinstehende, ältere Menschen
- Personen, die nicht „mietfähig“ sind

Im Rahmen der Obdachlosenprävention soll 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 gegeben werden. Es werden Kontakte zu anderen Institutionen (Jobcenter, Betreuungsstelle des Amtsgerichts, Vermieter / Wohnungsgesellschaften, Sozialpsychiatrisches Zentrum, etc.) und Dienststellen hier im Hause (z.B. Wohngeldstelle) hergestellt, um eine Wohnungsnotlage zu vermeiden.

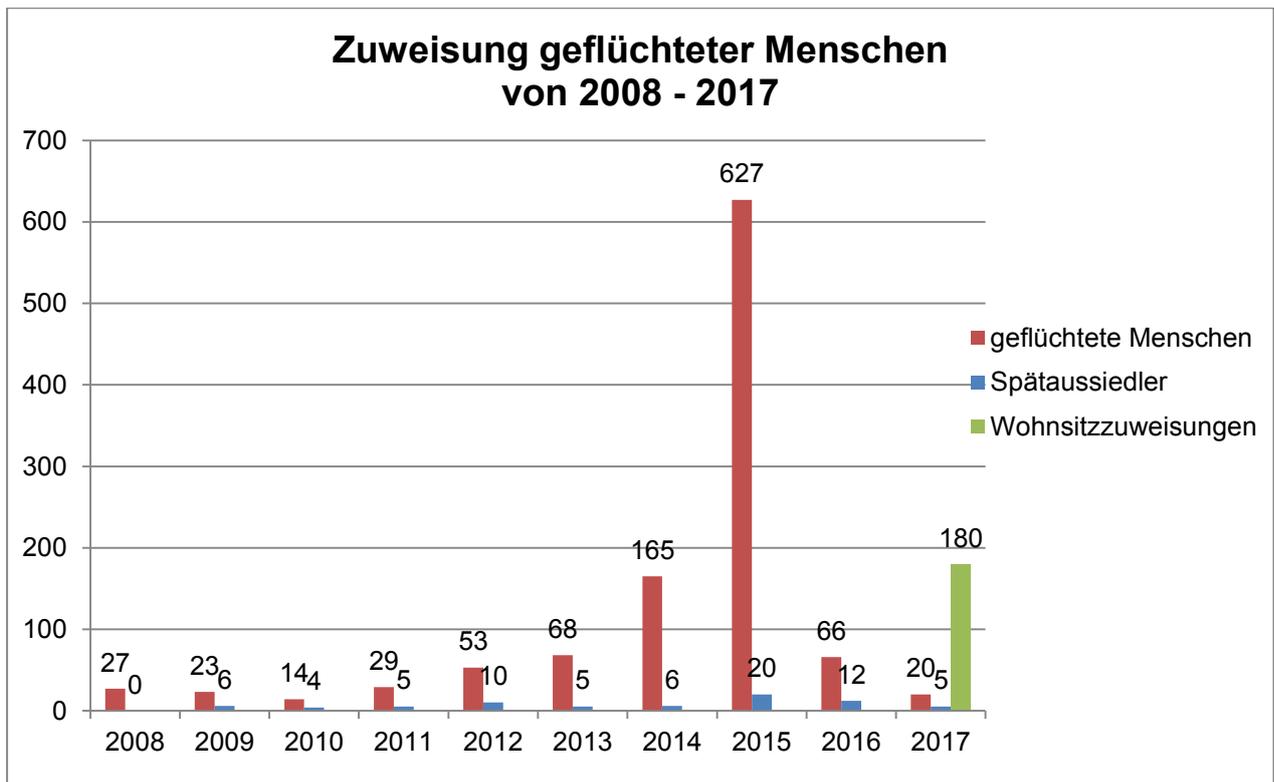
Wichtig hierfür ist die Herstellung eines Vertrauensverhältnisses zu den Mitarbeitern der Stabsstelle. Der Hilfesuchende soll motiviert werden, die Regelung seiner Angelegenheiten eigenständig in Angriff zu nehmen, um ggfls. künftig schon beim Auftreten kleinerer Probleme auf den Rat, die Hilfe und Unterstützung der Obdachlosenprävention zurückzugreifen.

Den Klienten mit Vermittlungshindernissen werden geeignete "Werkzeuge" an die Hand gegeben, damit sie auch in Eigeninitiative geeigneten Wohnraum für sich finden können. Hierzu gehören auch immer wiederkehrende Gespräche über z.B. Verhaltensregeln, Kommunikationsregeln, äußere Erscheinung/Hygiene, Ängste, Frustrationsgrenzen. Durch rechtzeitiges und zielgerichtetes Eingreifen soll erreicht werden, dass sich wirtschaftliche Probleme nicht verfestigen, bestehende oder zukünftige Mietverhältnisse langfristig gesichert werden und die Obdachlosigkeit vermieden wird.

4. Situation Unterbringung und die Situation im Bereich der Unterbringung von Spätaussiedlern/Aussiedlern, geflüchteten Menschen und Obdachlosen

Die Stabsstelle WuA ist zuständig für
die Unterbringung von zugewiesenen und wohnungslosen Spätaussiedlern,
die Unterbringung geflüchteter Menschen,
die Unterbringung obdachloser Personen, die sich in Sankt Augustin aufhalten und
die Vermittlung und Kontrolle des öffentlich geförderten Wohnraumes.
Durch diese Aufgabenbündelung wird die Vermittlung von Mietwohnraum an z. B. obdachlos untergebrachte Personen bzw. anerkannte Asylbewerber erheblich verbessert.

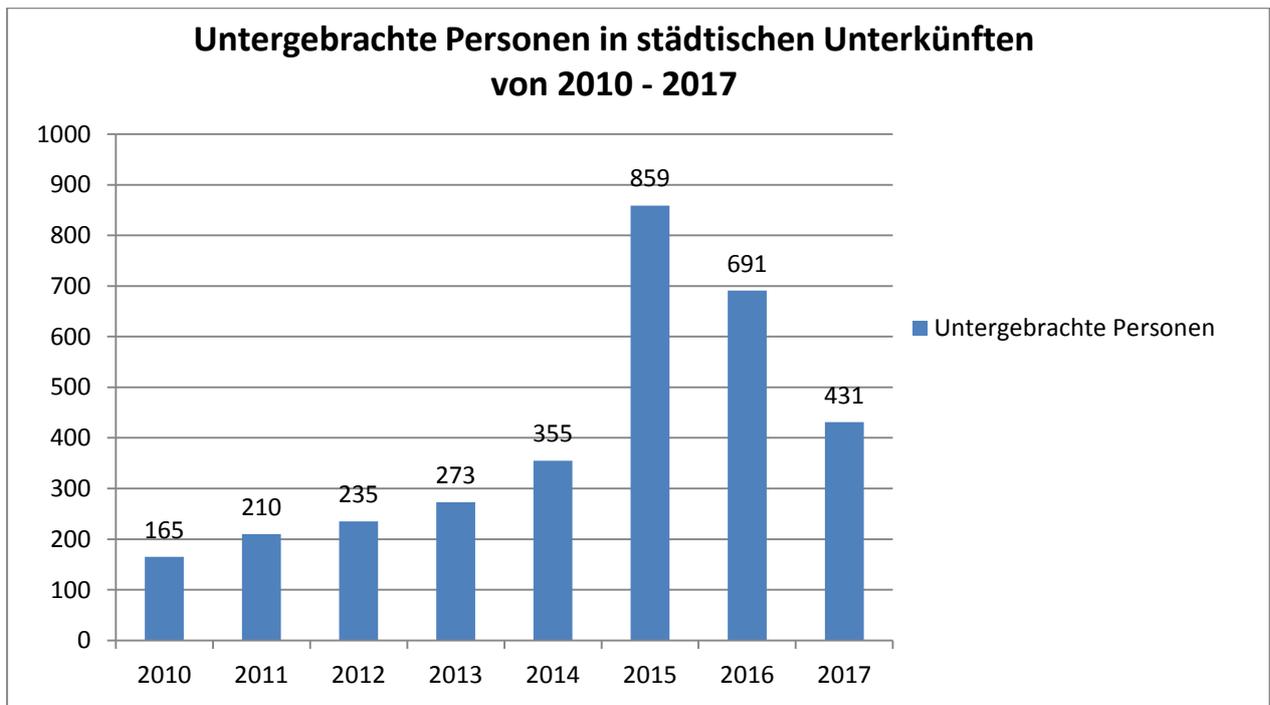
Die Zahl der zugewiesenen geflüchteten Menschen (Asylbewerber) hat im Jahr 2015 mit 627 ihren Höchststand erreicht. Dies war eine Steigerung von **280 %** gegenüber dem Jahr 2014 und um 822% gegenüber dem Jahr 2013.
2016 und 2017 ging die Zahl der Zuweisungen deutlich zurück. Es mussten in 2016 in Sankt Augustin 66 geflüchtete Menschen aufgenommen und mit Wohnraum versorgt werden. In 2017 waren es lediglich 20 geflüchtete Menschen.



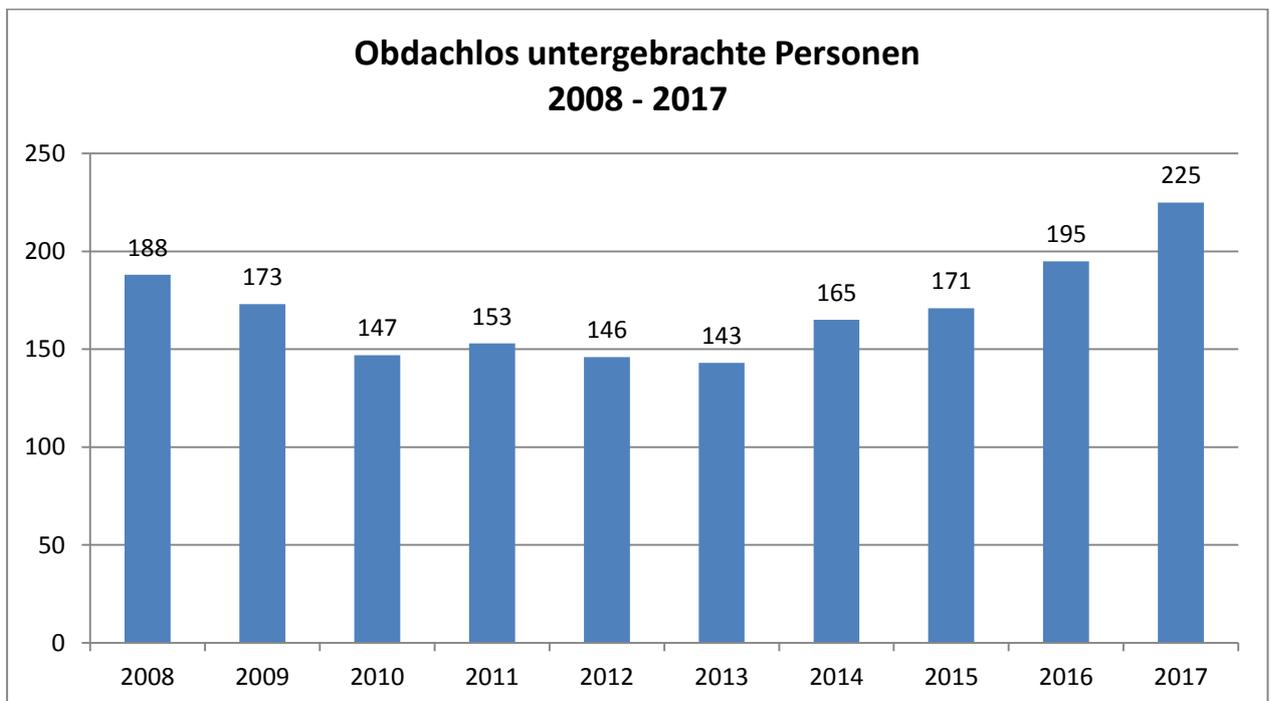
Damit dieser Personenkreis entsprechend mit Wohnraum versorgt werden konnte, hatte die Verwaltung zwischenzeitlich 2 Turnhallen und die 3-fach Sporthalle im Sportzentrum Menden für die Unterbringung genutzt.

Zusätzlich wurde zunächst das leerstehende Gebäude ehemalige Post und später das leerstehende Hotel Regina im Stadtzentrum für den Betrieb einer Flüchtlingserstaufnahmeeinrichtung angemietet. Der Betrieb wurde durch die Stabsstelle Wohnraum und AsylbLG sichergestellt. Die entstandenen Kosten wurden der Stadt Sankt Augustin vom Land Nordrhein-Westfalen zu 100% erstattet.

Bei der Personengruppe der Spätaussiedler ist auch künftig nur noch mit sehr geringen Zuweisungen zu rechnen. Das grundsätzlich für die Unterbringung von Spätaussiedlern errichtete Übergangsheim „Wehrfeldstraße“ besteht aus acht Wohnhäusern. Mittlerweile werden nur noch 6 Wohnhäuser zur Wohnraumversorgung für geflüchtete Menschen, Spätaussiedler und Obdachlose genutzt. 2 Wohnhäuser wurden umgebaut und werden nun als Kindertagesstätte / Großtagespflegestelle des Jugendamtes genutzt.



Die Unterbringungszahlen von obdachlos untergebrachten Personen steigen seit 2014 stetig an. Dies liegt auch daran, dass anerkannte Asylantragsteller keinen Wohnraum finden bzw. die Rückführung abgelehnter Asylantragsteller nicht zeitgerecht erfolgt. Sie bleiben, bis sie mit Wohnraum versorgt werden können, in den Unterkünften wohnen, werden jedoch der Statistik der obdachlos untergebrachten Personen hinzugerechnet.



5. Öffentlich geförderter Wohnraum

Das Land Nordrhein-Westfalen fördert den Bau bzw. Erwerb von Familienheimen, Eigentumswohnungen und den Bau von Miet- und Genossenschaftswohnungen. Den Bewilligungsbehörden werden nach einem Verteilungsschlüssel des Landes Nordrhein-Westfalen Förderkontingente zur Verfügung gestellt. Bewilligungsbehörde für die Stadt Sankt Augustin, als kreisangehörige Kommune, ist der Landrat des Rhein-Sieg-Kreises. Geförderter Wohnraum ist in Sankt Augustin vor allem in Hangelar, Menden, Mülldorf und Niederpleis errichtet worden.

Mit Stand vom 31.12.2017 hatte die Stadt Sankt Augustin einen geförderten Mietwohnungsbestand von 1.337 Wohnungen (1. und 2. Förderweg).

Für den Wohnraum des 1. Förderweges benötigen die Mieter einen allgemeinen Wohnberechtigungsschein. Für Wohnungen des 2. Förderweges darf das Gesamteinkommen die Einkommensgrenze gem. § 13 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) um bis zu 40 % übersteigen.

Während der Darlehenstilgung sind die Verfügungsberechtigten verpflichtet, den vorhandenen Wohnraum ausschließlich an Wohnberechtigungsscheininhaber zu vermieten. Je nach Nutzungsdauer/Alter des Förderobjektes hat die Stadt Sankt Augustin ein Besetzungsrecht für den geförderten Wohnraum.

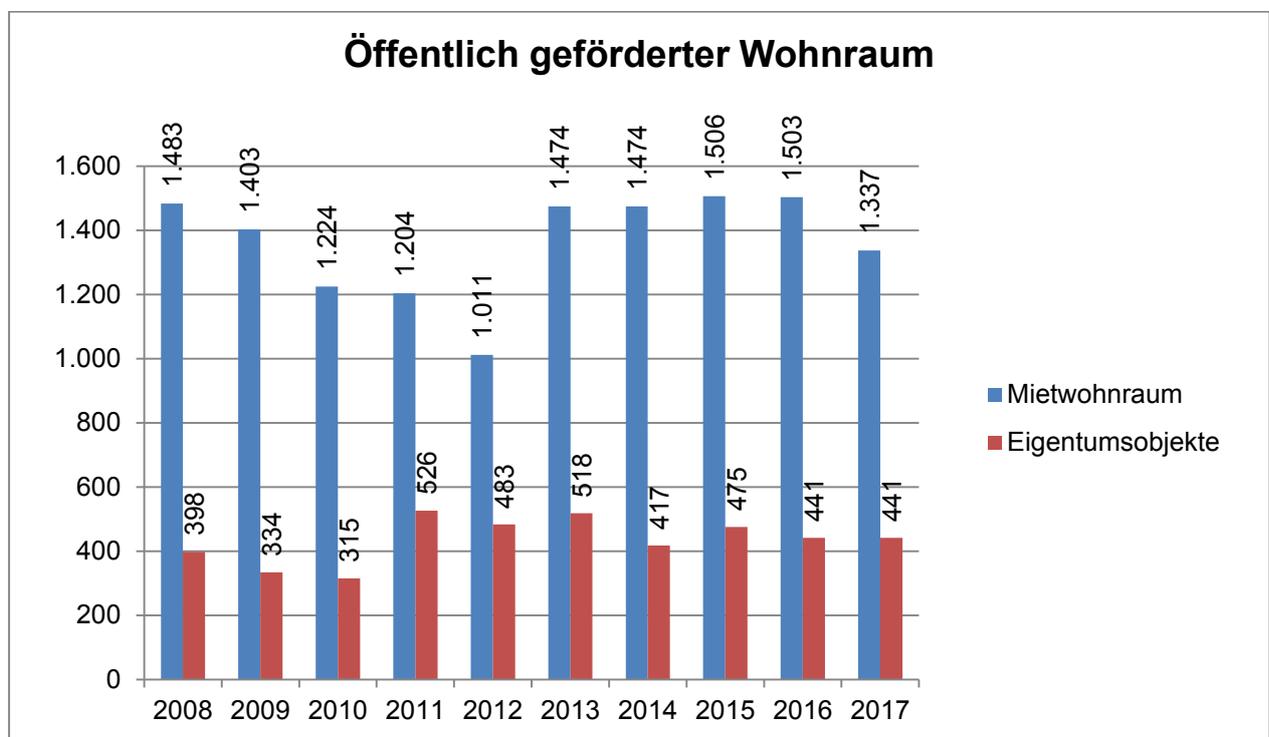
Werden die für eine Mietwohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so gilt die Wohnung bis zum Ablauf des 10. Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung, längstens jedoch bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen vollständig planmäßig getilgt worden wäre, als öffentlich gefördert.

Die Sachbearbeitung im Bereich der Wohnungsbauförderung erfolgt in Abstimmung mit der Abteilung für Wohnungsbauförderung des Rhein-Sieg-Kreises. Diese ist für die entsprechende Mittelbewilligung im Namen der NRW.BANK zuständig.

Die Stadt Sankt Augustin muss den Zustand der Wohnungen regelmäßig überprüfen und eingreifen, wenn die Eigentümer den ordnungsgemäßen Zustand der Wohnungen nicht gewährleisten.

Sollten bei den Ortsterminen Mängel in den Wohnungen festgestellt werden, z.B. Schimmel- bzw. Feuchteschäden, nimmt die Verwaltung Kontakt mit den Eigentümern/Wohnungsverwaltungen auf, um so den Mietern wieder ein ordnungsgemäßes Wohnen zu ermöglichen.

Die nachfolgende Tabelle weist die für Sankt Augustin vorliegenden Wohnraumbestände der Jahre 2008 bis 2017 aus.



6. Wohnungsaufsicht

Das Wohnungsaufsichtsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (WAG NRW) hat den Kommunen die Wohnungsaufsicht übertragen. Im freifinanzierten Wohnungsbau wirken die Gemeinden nach den Bestimmungen des Wohnungsaufsichtsgesetzes auf die Beseitigung von Missständen an Wohnraum hin.

Ziel des Gesetzes ist es, Missstände zu beseitigen und Problemimmobilien wieder besser in den Griff zu bekommen. Missstände können durch Verwahrlosung / Vernachlässigung von Wohnraum oder durch Überbelegung von Wohnraum entstehen. Diese Aufgabe wird von der Stabsstelle Wohnraum und AsylbLG federführend mit Unterstützung der städt. Bauaufsicht wahrgenommen.

7. Wohngeld

Das Jahr 2015 endete mit einem Fallbestand von 545 Wohngeldfällen.

Mit dem Gesetz zur Reform des Wohngeldrechts und zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes vom 02.10.2015 wurde das Wohngeldrecht zum 01.01.2016 novelliert. Hierdurch sollte das Wohngeld an die Mieten- und Einkommensentwicklung angepasst werden und zugleich sollte weitgehend die Entwicklung der gesamten Wohnkosten berücksichtigt werden. Es erfolgte eine Erhöhung der Wohngeldleistung um durchschnittlich 39 %. Zusätzlich wurden die Miethöchstbeträge regional gestaffelt angehoben, um der unterschiedlichen regionalen Mietentwicklung Rechnung zu tragen.

Das Jahr 2016 endete mit einem Fallbestand von 776 Wohngeldfällen.

Die Zahl der Wohngeldbezieher hat sich für das Jahr 2017 im Vergleich zum Jahr 2016 nicht weiter erhöht. Das Jahr 2017 endet mit einem Fallbestand von 721 Wohngeldbezieher.

8. 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 der Familie die maßgebliche Einkommensgrenze gem. § 13 WFNG NRW nicht übersteigt.

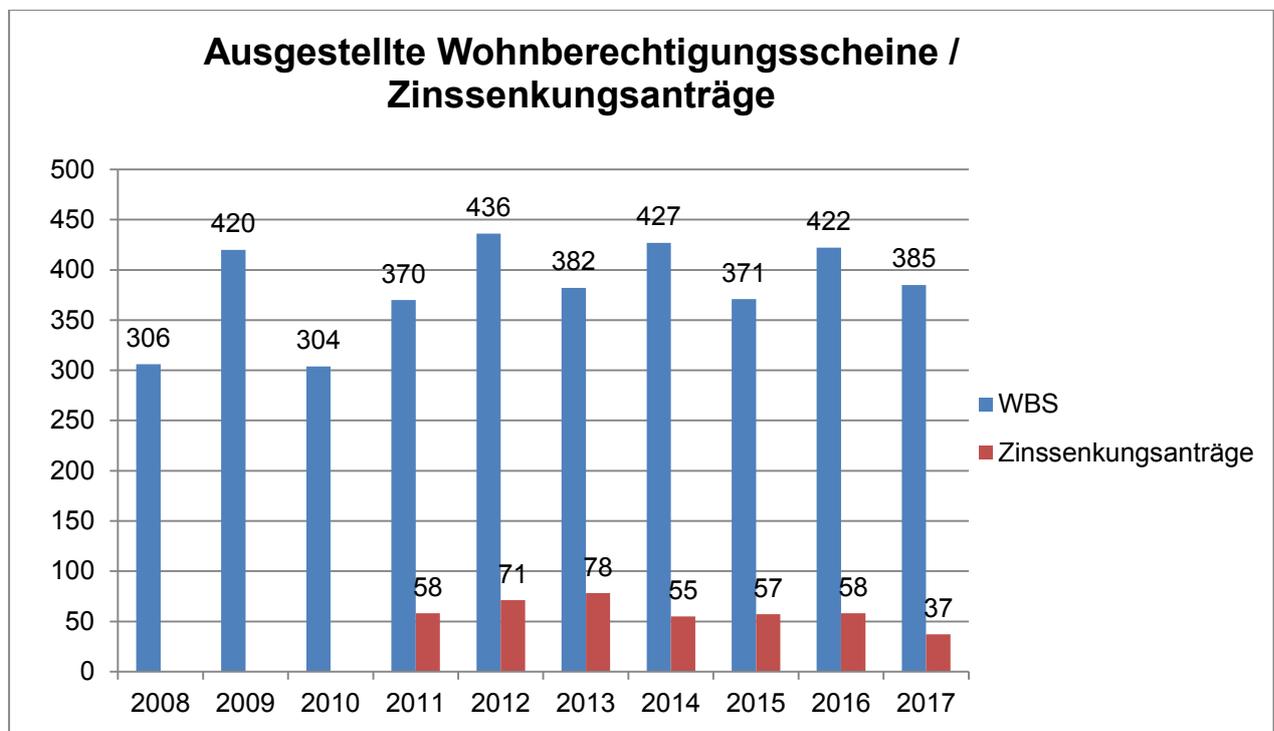
In Nordrhein-Westfalen ausgestellte Wohnberechtigungsscheine berechtigen nur zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung in Nordrhein-Westfalen. Wohnberechtigungsscheine anderer Bundesländer berechtigen auch grundsätzlich zum

Bezug einer Wohnung in NRW, müssen aber vorab auf die gesetzlichen Bestimmungen Nordrhein-Westfalens abgestimmt werden.

Zu den Aufgaben der Wohngeldstelle zählt neben der „Ausstellung von Wohnberechtigungsscheinen“, der Sachbearbeitung im Zusammenhang mit der Beantragung von Wohngeld auch die Bearbeitung von Zinssenkungsanträgen.

Der Bau- oder Erwerb von Wohnungseigentum wird bei einkommensschwachen Familien finanziell vom Land NRW unterstützt. Berechtigte Familien erhalten zinsgünstige Darlehen. Dieser Zinssatz erhöht sich im Laufe der Zeit erheblich. Er kann abgesenkt werden, wenn die Einkommensgrenze gem. § 13 WFNG NRW weiterhin unterschritten wird.

Die Anzahl der Anträge wird in der nachstehenden Tabelle nachgewiesen.



9. Ausübung von Besetzungsrechten

Der Bezug von Wohnungen mit Besetzungsrechten zu Gunsten der Stadt Sankt Augustin ist nur mit einem Wohnberechtigungsschein möglich.

Mit Stand vom 31.12.2017 waren insgesamt 366 Haushalte mit Wohnberechtigungsschein wohnungssuchend gemeldet, davon 61 Haushalte mit Personen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben.

Unter den wohnungssuchenden Haushalten befanden sich 136 Ein-Personenhaushalte und 32 Haushalte mit 5 und mehr Personen.

10. Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen

Der aktuelle Wohnungsmarktpolitische Bericht des Landes NRW kann unter <https://www.nrwbank.de> abgerufen werden.

11. Entwicklung in Sankt Augustin

Die Stadt Sankt Augustin hat sich in den letzten Jahren an den Umfragen zum Wohnungsbarometer beteiligt. Die Stadt Sankt Augustin ist seit Jahren bemüht Grundstücke und Investoren zu finden, die bereit sind, die dringend benötigten Mietwohnungen (kleine Wohnungen für 1 – 2 Personen und große Wohnungen für 5 und mehr Personen) zu errichten.

12. Mietspiegel

Der Sankt Augustiner Mietspiegel galt nur für den nicht preisgebundenen Mietwohnraum und ausschließlich für Wohnungen in Mehrparteienhäusern mit mindestens drei Wohneinheiten. Er wurde von der Stadt Sankt Augustin und den Interessenvertretern der Mieter und der Vermieter gemeinsam erstellt und anerkannt.

Die aktuell vorliegende Fassung ist die sechste Fortschreibung mit Stand zum 01.08.2014 und seit 2016 abgelaufen.

Eine Aktualisierung des Mietspiegels sollte aus Sicht der Verwaltung erst erfolgen, wenn die im neuen Koalitionsvertrag festgeschriebenen Änderungen im Mietrecht, z.B.

Ausweitung des Betrachtungszeitraumes der Mietentwicklung, durch den Bundestag beschlossen sind.

13. Fazit

Der Mietwohnungsmarkt in Sankt Augustin ist seit vielen Jahren völlig überfordert. Auf Grund der günstigen Lage und der vorhandenen Infrastruktur haben sich viele gutverdienende junge Familien in Sankt Augustin niedergelassen. Hohe Mieten für frei finanzierten Wohnraum mit gehobener Ausstattung werden auf Grund der guten Einkommensverhältnisse akzeptiert. Der Mietwohnungsbau für diese Bevölkerungsgruppen findet nach wie vor, wenn auch rückläufig, statt. Die Fluktuation in diesen Gebäuden ist hoch, da viele Mieter nach geeigneten Baugrundstücken in Sankt Augustin und Umgebung suchen.

Die Anreize öffentlich geförderten Wohnraum für sozial schwächere Einzelpersonen oder Familien mit über 5 Personen zu errichten sind sehr gering. Dies ist auch darin begründet, dass sich die Zinsen seit einigen Jahren auf einem historischen Tiefstand befinden.

Darüber hinaus steigt der Bedarf nach barrierefreien bzw. rollstuhlgerechten Wohnungen von Einzelpersonen und Senioren. Auch für diesen Personenkreis ist der bezahlbare Wohnraum praktisch nicht vorhanden.

Ebenso ist der Wohnungsmarkt für den Personenkreis der von Obdachlosigkeit bedroht oder bereits betroffen praktisch nicht vorhanden. Absagen an Mietinteressenten, die ALG-II-Leistungen beziehen und/oder Schufa-Einträge haben, häufen sich.

Ein weiteres Problem stellt auch die steigende Zahl von nicht in normale Wohnformen vermittelbare Personen dar. Für diesen Personenkreis ist vor ca. 25 Jahren eine Interimslösung in Sankt Augustin-Menden, Am Bauhof, errichtet worden. Ursprünglich sollten in den Wohneinheiten, die alle über eigene Sanitäreinheiten und eine "Junggesellenküche" verfügen, jeweils 2 Personen untergebracht werden. Es stellte sich jedoch schnell heraus, dass eine Belegung mit 2 Personen bei dem dort unterzubringenden Personenkreis, der überwiegend aus Alkohol- und

Drogenabhängigen, Messies, psychisch Kranken und gewaltbereiten Personen besteht, nicht möglich ist. Aus diesem Grund wurde die Anlage in der Vergangenheit noch zweimal erweitert und bietet nun Platz für 24 männliche Personen.

Insgesamt ist die Unterbringungssituation am Rande unserer Gesellschaft für diesen Personenkreis sehr unbefriedigend. Ein Auszug aus dieser Containerwohnanlage ist praktisch nicht möglich.

Diese Probleme werden auch aus anderen kreisangehörigen Städten rückgemeldet. Künftig wäre eine Neuorientierung hinsichtlich der Unterbringungsmöglichkeiten für psychisch erkrankte, obdachlose Menschen auf Kreisebene eine Möglichkeit, dieser Personengruppe eine adäquatere Unterbringung zu gewährleisten und das Konfliktpotential in den bestehenden Obdachlosenunterkünften zu reduzieren.

Hierbei sollte auch ein niederschwelliges, spezifisches Betreuungsangebot berücksichtigt werden.

Sankt Augustin, den 16.04.2018

(Christine Ulbricht)
Obdachlosenprävention

gez. Florian Hülck
(Florian Hülck)
Schuldnerberater

(Peter Tielke)
Stabsstellenleitung

(Ali Doğan)
Beigeordneter