

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Wohnungsmarktsituation in Wuppertal	2
2. Wohnungsbauförderung	14
3. Gewährung von Miet- und Lastenzuschüssen	17
4. Wohnhilfen	20
5. Wohnraumvermittlung	35
6. Zweckentfremdung von Wohnraum	37
7. Wohnungsaufsicht	38
8. Mietpreisüberprüfungen	39
9. Ausgleichszahlung (bisher: Fehlbelegungsabgabe)	41

Titelbild:

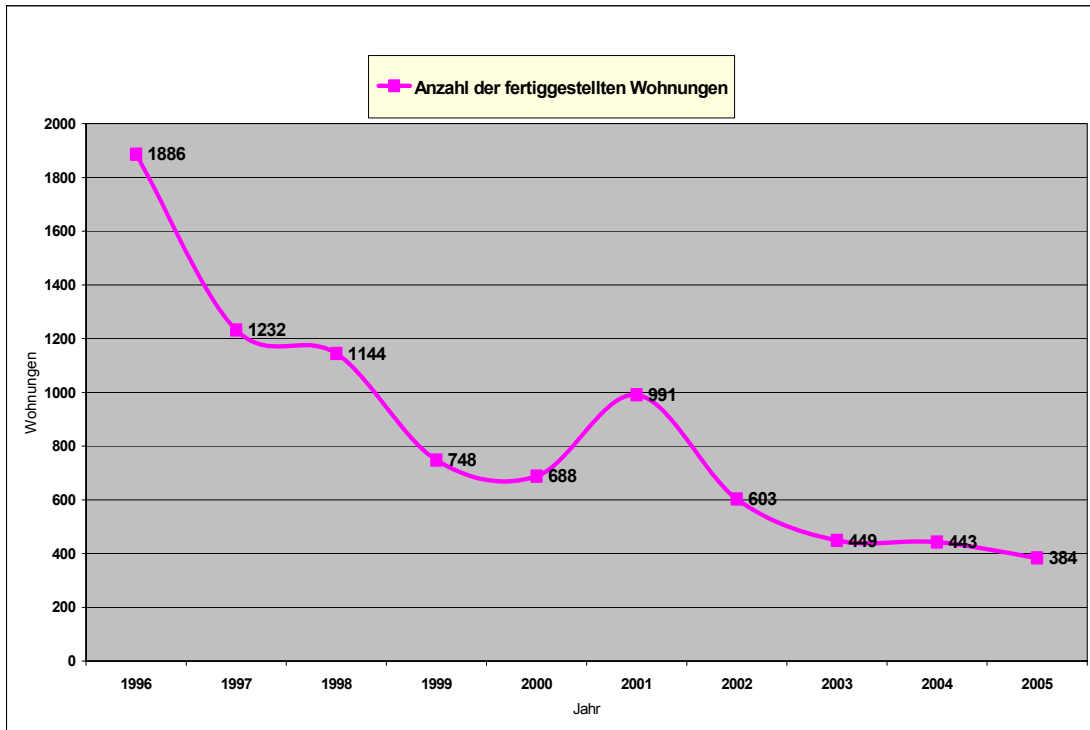
Carmen-Sylva-Haus, Schloßstr. 16 in Wuppertal- Barmen.
Umbau einer denkmalgeschützten Villa zu 15 stationären Pflegeheimplätzen, davon 13 öffentlich gefördert.

1. **Allgemeine Vorbemerkungen zur Wohnungsmarktsituation in Wuppertal**

Der seit einigen Jahren auf dem Wuppertaler Wohnungsmarkt zu verzeichnende **Entspannungstrend** hat sich auch im Jahre 2005 fortgesetzt. Der Begriff "Entspannung" versteht sich aus der Perspektive der Nachfrager und bedeutet, dass der Wohnungsmarkt zu einem ausreichenden Wohnungsangebot hin tendiert.

Bis zum Jahre 1998 war die Entspannung des Wohnungsmarktes auch auf eine nachhaltige Verbesserung des Angebotes auf dem Wohnungsmarkt zurückzuführen, wie die jeweilige Anzahl der fertiggestellten Wohnungen zeigt. Danach geht - mit Ausnahme des Jahres 2001 - ihre Zahl aber deutlich zurück.

<u>Jahr der Baufertigstellung</u>	<u>Anzahl der Wohnungen</u>
1996	1.886
1997	1.232
1998	1.144
1999	748
2000	688
2001	991
2002	603
2003	449
2004	443
2005	384



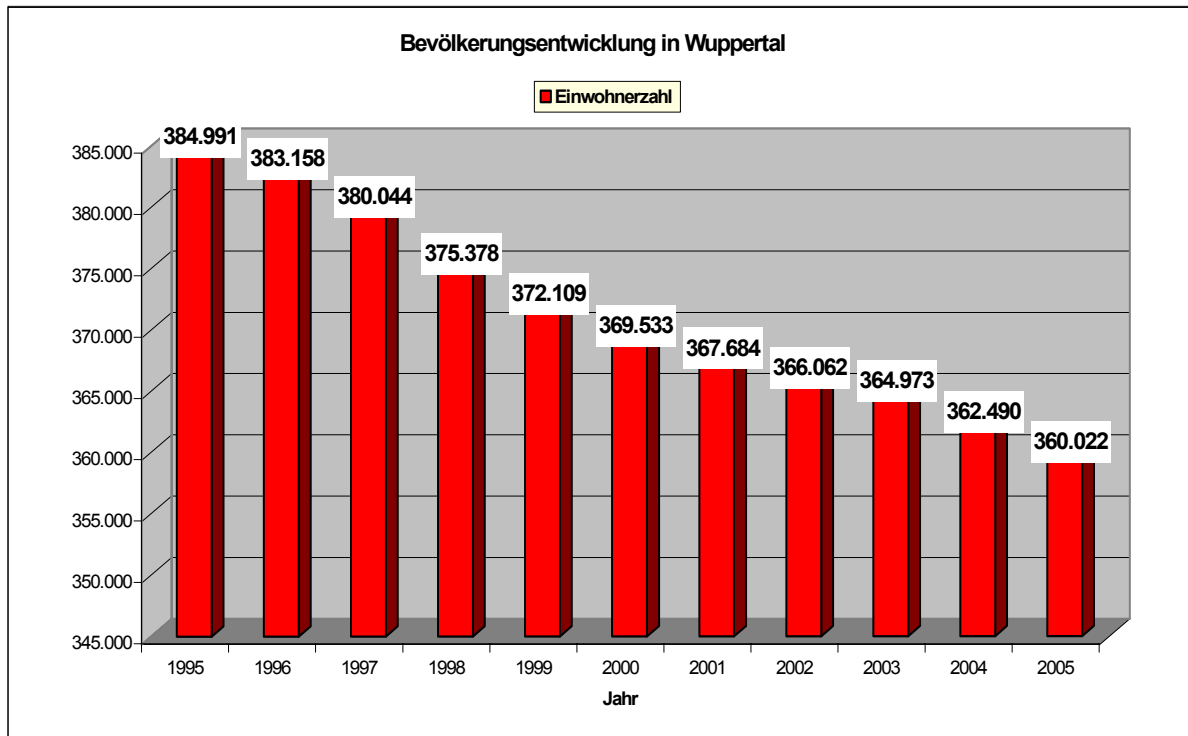
Zum **Entspannungskurs** auf dem Wuppertaler Wohnungsmarkt hat vor allem die demografische Entwicklung beigetragen; auch im Jahre 2005 ist die Bevölkerung Wuppertals, wie in den Jahren zuvor, zurückgegangen, und zwar sehr deutlich um 2.468 Personen.

Die Bevölkerungsprognose des Ressorts Stadtentwicklung und Stadtplanung geht davon aus, dass die Bevölkerung Wuppertals **bis zum Jahre 2020 auf 333.500 Personen zurückgehen wird.**

Die Bevölkerungsentwicklung in Wuppertal stellt sich wie folgt dar:

Stand am	Einwohner
31.12.1995	384.991
31.12.1996	383.158
31.12.1997	380.044
31.12.1998	375.378
31.12.1999	372.109
31.12.2000	369.533
31.12.2001	367.684
31.12.2002	366.062
31.12.2003	364.973
31.12.2004	362.490
31.12.2005	360.022

Die Bevölkerung Wuppertals ist somit in der Zeit von Ende 1995 bis Ende 2005 um 24.969 Personen zurückgegangen.



Bei weiter zurückgehender Einwohnerzahl und damit tendenziell wachsenden Wohnungsleerständen wird die Steuerung dieses Schrumpfungsprozesses **ein Aufgabenfeld mit wachsender Bedeutung**. Es muss verhindert werden, dass wichtige Stadtstrukturen nachhaltig geschädigt werden. Dies bedeutet vor allem:

- den Wohnungsbau besonders auf den Teilmärkten fördern, die zur Verringerung der Abwanderung ins Umland beitragen,
- die bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnungen im Niedrigmietsektor sichern,
- sozialräumlichen Segregationstendenzen sowie sozialer und städtebaulicher Polarisierung in den betroffenen Wohngebieten - Talsohle und Wohnsiedlungen am Stadtrand - entgegenwirken,
- den sozialverträglichen Abbau von Leerständen unterstützen.

Der Rat der Stadt hat mit Beschluss vom 20.02.2006 die Verwaltung beauftragt, ein **„Netzwerk Neues Wuppertal“** zu schaffen. Dieses soll die Probleme in den Bereichen Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Strukturwandel, **die Herausforderungen des demografischen Wandels** sowie die Sicherung der sozialen Rahmenbedingungen herausarbeiten und Zieldefinitionen entwickeln. Der Rat hält das Netzwerk für ein geeignetes Instrument, um das Wirken aller gesellschaftlichen Kräfte zu bündeln und die enormen Herausforderungen, vor denen die Stadt steht, zu bewältigen.

Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass der Rat der Stadt mit Satzung vom 03.03.2005 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes **„Stadtumbau West“** beschlossen hat. Das Programm konzentriert sich auf die Stadtteile Arrenberg, Elberfelder Nordstadt, Unterbarmen und Oberbarmen/ Wichlinghausen- Süd, wo die Probleme des drastischen Bevölkerungsrückganges besonders erkennbar sind. Die ausgewählten gründerzeitlichen Quartiere sollen Schauplatz für einen innovativen Ansatz kleinräumiger Strukturentwicklung werden. Zu Einzelheiten wird auf die Niederschrift zur Sitzung des **„Forums Wohnungsangelegenheiten“** am 23.01.2006 verwiesen.

Es bleibt festzuhalten, dass die demografische Entwicklung langfristig den Takt an den Wohnungsmärkten vorgeben wird. Diese wird, wenngleich regional unterschiedlich, eine Phase der Schrumpfung des Wohnungsbestandes nach sich ziehen, in deren Verlauf sich die Wohnungsmärkte geänderten Quantitäten gegenüber sehen.

Von der Entspannung auf dem Wohnungsmarkt profitieren nicht alle Marktsegmente und Bevölkerungsgruppen in gleicher Weise.

Besonders im oberen und mittleren Preissegment ist die aktuelle Wohnungsmarktlage von der Nachfrageseite her als entspannt anzusehen, im unteren und preisgebundenen Segment allerdings noch nicht.

Auf dem Teilmarkt der preisgünstigen Wohnungen ist nach wie vor ein gewisser Nachfragedruck zu verzeichnen.

Dem gestiegenen Gesamtangebot an Wohnungen steht ein **immer geringer werdendes Angebot an preis- und belegungsgebundenen Wohnungen gegenüber**; denn bei einem nicht unbeachtlichen Teil an Sozialwohnungen entfällt nach der Tilgung öffentlicher Wohnungsbaudarlehen bzw. nach deren vorzeitiger Rückzahlung die öffentliche Bindung. **Waren Ende 2005 noch 22.153 Mietwohnungen in der öffentlichen Bindung, so wird die Zahl dieser Wohnungen bis Ende 2010 auf rund 15.600 Wohneinheiten schrumpfen.**

Unabhängig hiervon geht die Abteilung Bauförderung und Wohnen allerdings davon aus, dass es angesichts des kontinuierlichen Bevölkerungsrückganges in Wuppertal - und des damit einhergehenden Wohnungsleerstandes - nach Wegfall der Mietpreisbindung – wenn überhaupt – nur zu Mieterhöhungen in einem begrenzten Umfang kommen wird. Das haben auch die Untersuchungen zum Mietspiegel 2004 ergeben. In Übereinstimmung mit den an der Erstellung des Mietspiegels beteiligten Verbände hat sich daran nichts geändert. Viele der für die Repräsentativerhebung angeschriebenen Mieter haben angegeben, dass ihre Miete seit mehr als vier Jahren unverändert sei. Vermieter verzichten demnach eher auf eine Mieterhöhung, als dass sie aufgrund der Wohnungsmarktsituation in Wuppertal mit dem verbesserten Wohnungsangebot den Verlust langjähriger vertragstreuer Mieter und Wohnungsleerstand riskieren.

Bei der Abteilung Bauförderung und Wohnen waren Ende 2005 **noch 526 Wohnungssuchende registriert**. Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang, dass im Laufe des Jahres 2005 **3.466 Haushalte** – durch Erstbelegung oder Wiederbelegung – von der Abteilung Bauförderung und Wohnen oder auf Grund von Eigeninitiative mit gefördertem Wohnraum versorgt werden konnten.

Im vergangenen Jahr sind insgesamt 3.704 Bezugsgenehmigungen erteilt worden. Hierzu zählen vor allem allgemeine und gezielte Wohnberechtigungsscheine sowie Freistellungen zum Bezug von mit öffentlichen und nicht öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen.

Ob Haushalte ihren Wohnungsbedarf in marktwirksame Nachfrage umsetzen können, hängt in erster Linie von ihren wirtschaftlichen Verhältnissen ab.

Mehr als 80 % der bei der Abteilung Bauförderung und Wohnen registrierten wohnungssuchenden Haushalte gehören dem Personenkreis der sogenannten Minderverdienenden an.

Ihr Einkommen liegt um **mindestens 20 % unter** den maßgeblichen Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaues.

Hierzu zählen vor allem Sozialhilfeempfänger, Alleinerziehende und Arbeitslose, deren Quote in Wuppertal nach wie vor auf einem hohen Niveau ist. Weiterhin sind ausländische Familien zu nennen, die in der Regel kinderreich sind.

Nach dem **Wohnungsmarktbericht** der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Info 2005) zeigt die Wohnkostenbelastung gerade für diese Problemhaushalte einen hohen Stand. So liegt z. B. der Anteil des Einkommens, den kinderreiche Haushalte für die Kaltmiete ausgeben müssen, bei 33,5%, derjenige von Alleinerziehenden bei 36,5%, demgegenüber von Haushalten ohne Kinder und von Single-Haushalten bei lediglich 27,8 bzw. 31,5 %.

Damit ist auch zu erklären, dass die Ausgaben bei 105.34 (Fachstelle Wohnhilfen) für die Übernahme von Mietschulden im Jahre 2005 gegenüber dem Vorjahr um 5 % gestiegen sind, und zwar trotz geringerer Fallzahlen (siehe Abschnitt 4.).

Die Neuschaffung von Sozialmietwohnungen in Wuppertal wird sich angesichts der Wohnungsmarktsituation gezielt auf wenige Einzelmaßnahmen und für besondere Personengruppen (z. B. ältere und/oder behinderte Menschen, Familien mit Kindern) beschränken, wobei es in erster Linie um die Schließung von Baulücken und um die Bebauung auf Brachengrundstücken im Innenstadtbereich geht. Das Hauptaugenmerk ist auf die Verbesserung des Wohnungsbestandes durch die Schaffung bedarfsgerechter Wohnungen gerichtet. Daneben kommt der Förderung von Eigentumsmaßnahmen (Eigenheime, Eigentumswohnungen) weiter größere Bedeutung zu.

Wie in anderen Kommunen auch, ist in Wuppertal die Nachfrage nach Wohneigentum in den Jahren 1999 – 2004 kontinuierlich gestiegen. Die hohe Zahl der im Jahre 2004 geförderten Eigentumsmaßnahmen (siehe Abschnitt 2.) ist offenbar auf die Debatte um die Abschaffung der Eigenheimzulage zurückzuführen, die weitere Haushalte dazu bewog, ihre Eigentumspläne vorzuziehen.

Der deutliche Rückgang des Förderergebnisses im Jahre 2005 ist darin, aber auch in der „mäßigen“ Konjunktur- und Einkommenssituation sowie der anhaltenden unsicheren Arbeitsmarktlage begründet. Erfreulicherweise nehmen die Beratungsgespräche und auch die Antragszahlen im Bereich der Eigentumsförderung wieder zu.

Es stehen in Wuppertal sowohl freifinanzierte als auch öffentlich geförderte Wohnungen – Letztere vor allem in hochverdichteten Wohnanlagen am Rande der Stadt – leer.

Das Ressort Stadtentwicklung und Stadtplanung hat zuletzt mit Stichtag vom 15.03.2003 den Wohnungsleerstand in Wuppertal erfasst. Im Gegensatz zur erstmaligen Ermittlung des Wohnungsleerstandes am 15.03.2001 erfolgte die Fortschreibung im Jahre 2003 ausschließlich anhand stillgelegter Stromzähler der WSW AG.

Mangels personeller Ressourcen im Ressort 101 ist es auch im Jahre 2005 nicht zu einer Fortschreibung des Wohnungsleerstandes in Wuppertal gekommen. Die Wohnungsmarktbeobachtung auf diesem Feld dient aber auch als wichtiges Instrument zur Steuerung der Wohnungspolitik. Diese Aufgabe sollte daher zukünftig wieder wahrgenommen werden.

Zur Ermittlung des Wohnungsleerstandes im Jahre 2003 ist festzuhalten, dass 11.125 Wohnungen (= 5,8 % des gesamten Wohnungsbestandes in Wuppertal) zum Stichtag leerstanden.

Die wohnungsmarktstrukturell bedingten Leerstände – Wohnungen standen länger als drei Monate leer, weil keine Mieter gefunden wurden – bezogen sich auf **5.565** Wohnungen (= 2,9 % des Gesamtwohnungsbestandes in Wuppertal).
Sie stellen das eigentliche Problemfeld auf dem Wohnungsmarkt dar.

Vom Leerstand betroffen sind überproportional Wohnungen in vor 1948 errichteten Gebäuden. Am häufigsten stehen kleine Wohnungen leer, von denen viele noch mit Einzelöfen beheizt werden.

Es ist davon auszugehen, dass sich der Wohnungsleerstand aufgrund des weiter fortschreitenden Bevölkerungsrückganges verstärken wird.

So lange der Wohnungsbedarf nicht wieder akut ansteigt, wie dies beispielsweise Ende der 80er/Anfang der 90er Jahre durch den Zustrom von Aus- und Umsiedlern der Fall war, **werden Leerstände in gewissem Umfang zur Normalität gehören**; unattraktive, zu teure oder nicht bedarfsgerechte Wohnungen werden schwieriger zu vermieten sein. Der Rückbau und auch der Abriss von Wohnungen dürfen dabei kein Tabu mehr sein.

Insofern sollte der Wohnungsleerstand von Verfügungsberechtigten (Eigentümern, Vermietern) **auch als Chance gesehen werden, durch Modernisierungs- und auch Umbaumaßnahmen – wie z. B. die Zusammenlegung kleiner Wohneinheiten zu bedarfsgerechten großen Wohnungen, Schaffung barrierearmer/barrierefreier Wohnungen – wieder marktfähig zu werden.**

In diesem Zusammenhang ist beispielhaft hervorzuheben, dass die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Wuppertal (GWG) ihre Wohnungen in der Siedlung "**Sedansberg**" mit erheblichen Finanzierungsmitteln des Landes NRW aus- und umbaut. Ein großer Teil dieser modernisierten Wohnungen ist bereits bezogen worden.

Es handelt sich hierbei um eine stadtbildprägende Siedlung der 20er Jahre des vorigen Jahrhunderts mit stadtbaukünstlerischem Anspruch.

Die Wohnungen werden nach Durchführung der geplanten Baumaßnahmen heutigen Ansprüchen an einen modernen Wohnungsstandard hinsichtlich Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Wohnumfeld entsprechen. Auf Grund der günstigen Finanzierung mit öffentlichen Mitteln werden die Wohnungen für ihre Bewohner auf Dauer bezahlbar sein.

In einem ersten Bauabschnitt, für den die öffentlichen Mittel im Dezember 2001 bewilligt worden sind, wurden 210 Wohnungen zu 177 Wohneinheiten – bestehend aus Zwei- bis Fünfraumwohnungen – um- und ausgebaut. Der zweite Bauabschnitt sieht den Um- und Ausbau von ursprünglich 264 zu 214 Wohnungen vor.

Mit der Reduzierung des Wohnungsangebotes (Zahl der Wohnungen) wird den gegenwärtigen Gegebenheiten auf dem Wuppertaler Wohnungsmarkt Rechnung getragen und auch dem Wohnungsleerstand entgegengewirkt.

Den Mietern wird bei all den genannten Maßnahmen ein **Rückzugsrecht** nach Beendigung der Baumaßnahmen eingeräumt, unabhängig davon, ob sie auf Grund ihres Einkommens zum berechtigten Personenkreis im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes in Verbindung mit dem Wohnraumförderungsgesetz gehören oder nicht.

Einvernehmliche Regelungen zwischen den Mietern und dem Investor stehen im Vordergrund, vor allem, wenn es um die Lösung mannigfacher individueller Probleme geht.

Für den Um- und Ausbau von Wohnungen der GWG **im Bereich "Tesche" in Wuppertal- Vohwinkel** ist die öffentliche Förderung für 80 Wohnungen ausgesprochen worden. Die Wohnungen sind inzwischen bezugsfertig und weitestgehend bezogen. Weitere Mittel sind für die Modernisierung von 254 Wohnungen in diesem Bereich im Jahre 2005 bewilligt worden.

Im Zusammenhang mit der Leerstandproblematik muss auch die besondere Situation in Großsiedlungen aus den 60er und 70er Jahren gesehen werden. Immer mehr wirtschaftlich stabile Haushalte ziehen dort aus, weil sie sich von sozialen Veränderungen beeinträchtigt fühlen und die Sozialmiete zuzüglich Ausgleichszahlung (früher: Fehlbelegungsabgabe) ohnehin nicht selten der Marktmiete für gleichwertige freifinanzierte Wohnungen entspricht.

Um diesem Prozess der Entmischung im Sozialwohnungsbestand zu begegnen, hat die Abteilung Bauförderung und Wohnen bereits für eine Reihe von Wohnsiedlungen auf die Erhebung der Ausgleichszahlung verzichtet.

Das war möglich, weil der Gesetzgeber den Kommunen seit dem "Vierten Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land NRW" vom 14.12.1999 die Möglichkeit eingeräumt hatte, ganz oder teilweise von der Erhebung der Ausgleichszahlung abzusehen, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Vermietbarkeit sonst nicht gesichert wäre oder wenn der Verzicht dem Erhalt oder der Förderung sozial gemischter Belegungsstrukturen dient.

Zur aktuellen Situation in diesem Aufgabenfeld ist zu berichten, dass das Land NRW beabsichtigt, die „Fehlbelegungsabgabe“ rückwirkend zum 01.01.2006 abzuschaffen. Ein entsprechender Gesetzentwurf ist im Landtag eingebracht worden.

2. Wohnungsbauförderung

Die Förderergebnisse (s. nachfolgende Tabelle) zeigen, dass die den geänderten Marktbedingungen angepassten neuen Zielsetzungen

- der intensiven Förderung von Eigentumsmaßnahmen,
- der moderaten Neubauförderung,
- der Förderung neuer Modelle für das Wohnen im Alter

eingehalten wurden.

Im Jahre 2005 sind in Wuppertal Wohnungsbaumittel des Landes für den Neubau von insgesamt 30 Mietwohnungen (davon 12 für behinderte Menschen) bewilligt worden (Volumen: rd. 3 Mio €). Für ein geplantes Bauvorhaben mit 18 Wohnungen für ältere Menschen konnte kein Bewilligungsbescheid erteilt werden, da der Investor im Spätsommer von seinem Vorhaben Abstand genommen hat.

Außerdem sind Wohnungsbaumittel des Landes **für den Neubau und den Erwerb von 85 Eigentumsmaßnahmen** mit einem Fördervolumen von 5,3 Mio. € bewilligt worden. In 26 Fällen ist die Förderung aus den verschiedensten Gründen nicht zum Tragen gekommen, wobei die Bewilligungsreife jeweils kurz bevorstand. Zum Stand 31.12.2005 lagen noch weitere 64 zur Bewilligung anstehende Anträge auf Gewährung solcher Wohnungsbaumittel vor.

Durch gesunkene Antragzahlen ist in diesem Bereich ein Rückgang der Förderzahlen festzustellen, wie sich aus der nachfolgenden Tabelle ergibt (Begründung s. S. 9/10). Der Zielsetzung des Rates der Stadt, durch Eigentumsmaßnahmen möglichst viele Bürger an Wuppertal zu binden, wird aber weiterhin Rechnung getragen.

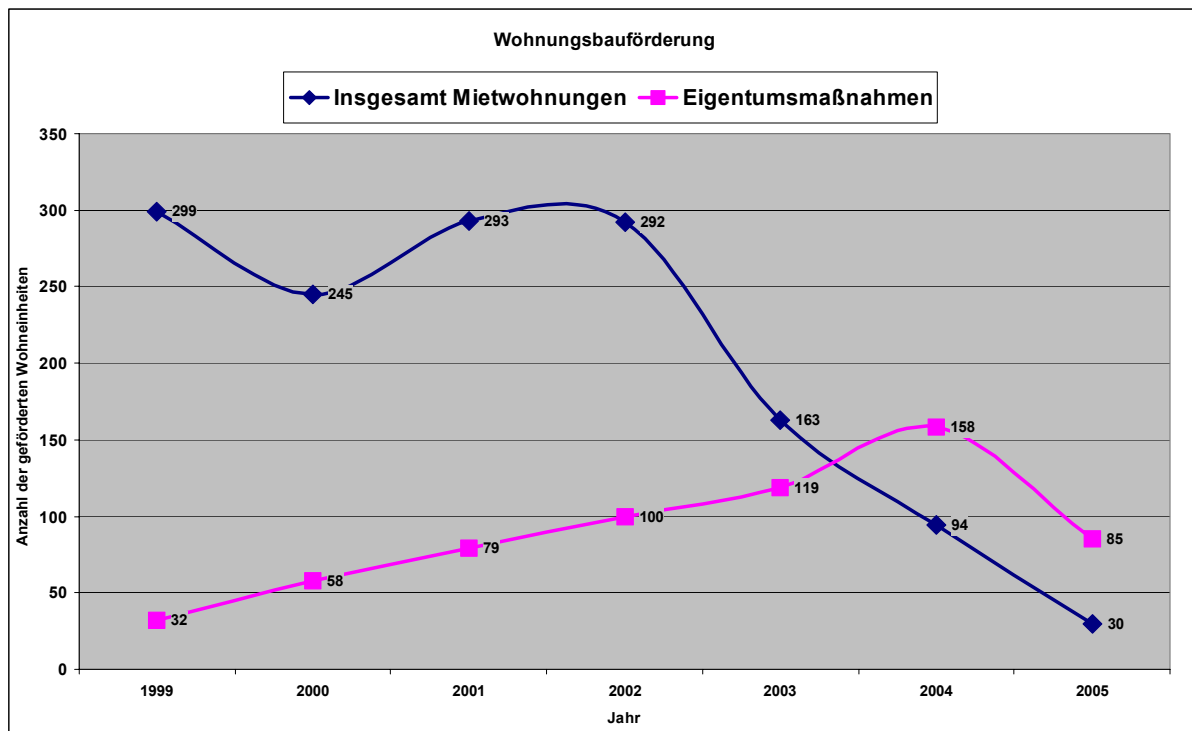
Für die vergangenen Jahre stellt sich die Förderung von Mietwohnungen, von Um- und Ausbau- sowie Eigentumsmaßnahmen wie folgt dar:

	Neubau Mietwohnungen		Um- und Ausbau Mietwohnungen öffentliche Mittel	Insgesamt Mietwohnungen	Eigentumsmaßnahmen
	öffentliche Mittel	nicht-öffentliche Mittel			
1999	245	21	33	299	32
2000	237	—	8	245	58
2001	91	11	191	293	79
2002	9	4	279	292	100
2003	112	6	45	163	119
2004	85	9	—	94	158
2005	30	—	—	30	85*

*s. Erläuterungen S. 9

Im Rahmen der Modernisierungsrichtlinien des Landes werden darüber hinaus 256 Wohnungen mit einem Fördervolumen von 7,8 Mio € modernisiert.

Aufgrund vertraglich vereinbarter Besetzungsrechte sind die geförderten Wohnungen vorrangig den bei der Abteilung Bauförderung und Wohnen registrierten Dringlichkeitsfällen vorbehalten, zu denen insbesondere junge Familien, Alleinerziehende, Schwangere, kinderreiche Familien, Bewohner von Obdachlosenunterkünften, ältere Mitbürger und Schwerbehinderte zählen.



3. Gewährung von Miet- und Lastenzuschüssen

Im Vergleich zum Vorjahr sind im Berichtsjahr 2005 die Zahl der Wohngeldbezieher um rd. 58 % und der Gesamtbetrag an Wohngeldleistungen um rd. 70 % zurückgegangen.

Die Vergleichszahlen stellen sich wie folgt dar:

Jahr	Wohngeldfälle insgesamt	davon Zahl-fälle	Wohngeldleistungen Mio €
2004	25.502	19.260	20,52
2005	12.290	8.040	6,03

Das sogenannte Hartz IV-Gesetz und die erfolgten Anpassungen im Wohngeldgesetz wirken sich in erheblichem Umfang auf die Tätigkeit der Wohngeldstelle aus.

Der Ausschluss von Leistungen nach dem Wohngeldgesetz trifft alle Empfänger von Transferleistungen.

Das sind im wesentlichen Bezieher von Arbeitslosengeld II und solche von Leistungen der Grundsicherung.

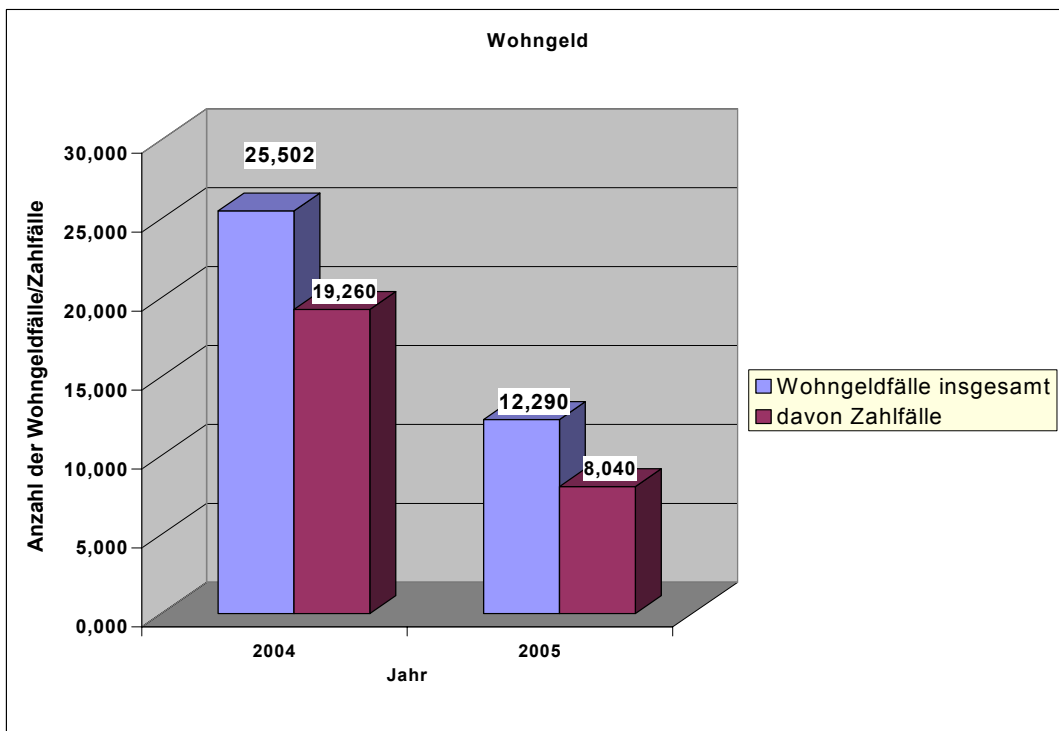
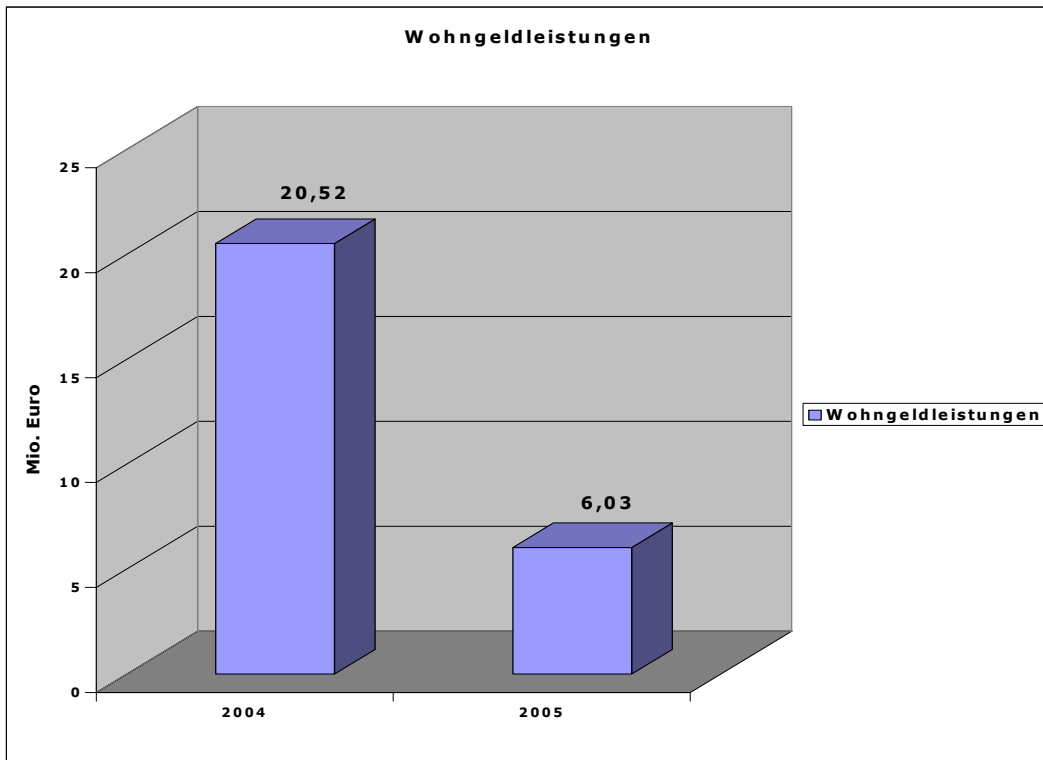
Die Abgrenzung volljähriger Transferleistungsempfänger innerhalb bestehender Familienhaushalte führte zu einem erheblichen Arbeitsaufwand wegen des Abstimmungsbedarfes mit der ARGE.

Regelmäßig sind **Wohngeldüberzahlungen** dadurch entstanden, dass Wohngeldempfänger den Bezug bzw. die Beantragung von Transferleistungen nicht oder nicht rechtzeitig bei 105.3 angezeigt hatten. Erst zum Ende des Jahres wurde durch Erlass der Bundesagentur eine Erstattungsregelung in Kraft gesetzt, die ein aufwendiges Verwaltungsverfahren abkürzt.

Auch Bewohner von Alten- und Pflegeheimen und Heimen der Behindertenhilfe sind ab 2005 vom Wohngeldbezug ausgeschlossen, sofern sie Bezieher von Transferleistungen sind. Veranlasst durch höchst-richterliche Rechtsprechung hat der Gesetzgeber die Grundlagen zur Neuberechnung des Wohngeldes für diesen Personenkreis für die **Jahre 2001 bis 2004** geschaffen. Die Vorbereitung zur Umsetzung begannen in 2005, die Umsetzung selbst wird die Wohngeldstelle bis weit in das Jahr 2006 beschäftigen.

In 2005 wurde begonnen, **Ordnungswidrigkeiten** im Zusammenhang mit dem Bezug von Wohngeld – i. d. R. fehlende Mitteilung über Einkommenserhöhungen – konsequent zu ahnden; 167 Bußgeldverfahren wurden eingeleitet.

Falsche oder unvollständige Angaben bei Antragstellung führten in 30 Fällen zur Einleitung eines Strafverfahrens (Verdacht auf Betrug).



4. Wohnhilfen

Die Abteilung Bauförderung und Wohnen hat auch im Jahre 2005 die wohnungsmäßige Versorgung obdachloser Familien bzw. der von Obdachlosigkeit bedrohten Familien zu einem ihrer Schwerpunkte gemacht. Auf Grund der Eingliederung des Aufgabenbereiches "Wohnhilfen und Obdachlosenunterkünfte" Mitte 1995 in die Abteilung konnte mit Hilfe der Wohnungsvermittlungsstelle die Zahl von rund **1.800** in Obdachlosenunterkünften lebenden Personen um **1.730** auf **70** Personen bis Ende 2005 abgebaut werden.

Auch und gerade im Hinblick auf die angespannte Haushaltslage der Stadt ist es wichtig hervorzuheben, dass die Kosten und Folgekosten der Verwaltung bestehender Obdachlosigkeit die Kosten der Verhinderung von Obdachlosigkeit um ein Vielfaches übersteigen.

Es muss daher das Bemühen im Aufgabenbereich "Wohnhilfen und Obdachlosenunterkünfte" weiterhin darauf gerichtet sein, den Bestand an Obdachlosenunterkünften und den entsprechenden Nutzerkreis auf einem möglichst niedrigen Stand zu halten.

Die Abteilung Bauförderung und Wohnen hat im Jahre 2005 **1.918 Haushalten (Familien, Einzelpersonen usw.)**, die auf Grund von Mietrückständen, Eigenbedarfskündigungen und nicht vertragsgemäßem Verhalten von dem Verlust ihrer Wohnung bedroht waren, durch gezielte Maßnahmen im Rahmen der **Wohnhilfen** – wie beispielsweise Beratung, Übernahme von Mietrückständen und Vermittlung einer anderen Wohnung – helfen können. Die damit verbundenen finanziellen Leistungen in Form von **Beihilfen und Darlehen** machten insgesamt **98.630,14 €** aus.

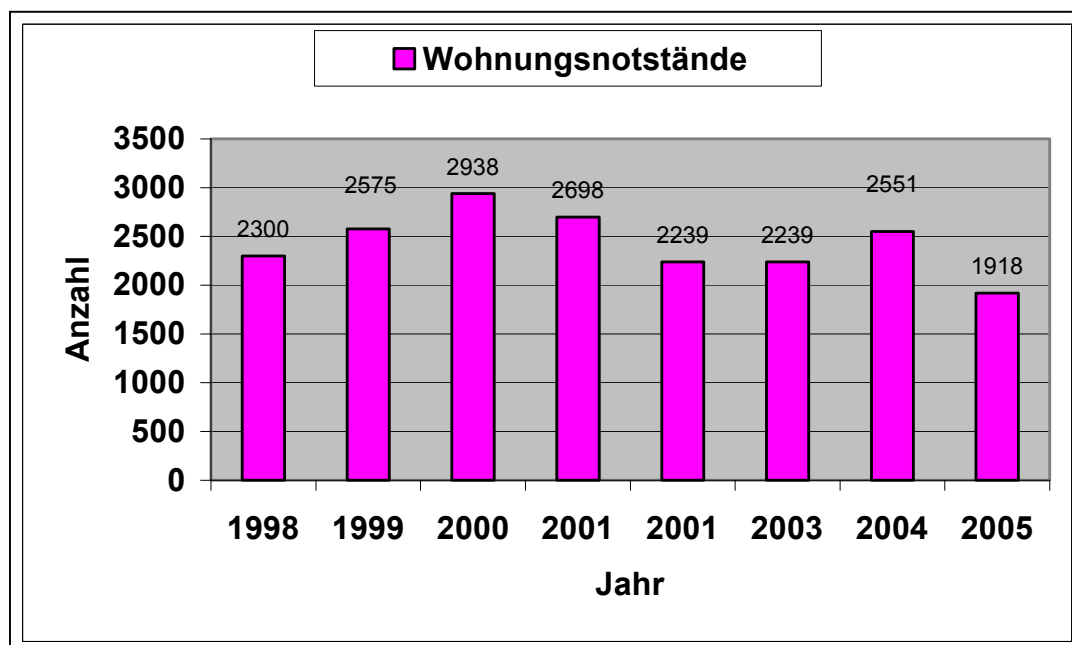
Mit Beschluss des Rates der Stadt vom 10.04.2000 (Drucks. Nr. 6.416/2000) ist die Verwaltung der **Übernachtungsstelle für alleinstehende wohnungslose Männer in der Markomannenstr. 5 in Wuppertal- Elberfeld** vom Ressort 201 in den Verantwortungsbereich des Teams 105.34 – Wohnhilfen – übergegangen. Ziel dieser Entscheidung war und ist es, verwaltungsinterne Reibungsverluste zu vermeiden und vorhandene Ressourcen und Kompetenzen zu bündeln.

Im Jahre 2005 hat es insgesamt 2.277 Übernachtungen in der Obdachlosenunterkunft Markomannenstr. 5 gegeben. **Damit ist ihre Zahl wiederum gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen, und zwar um 965 Übernachtungen.** Viele der zunächst nach rein ordnungsrechtlichen Kriterien in der Übernachtungsstelle untergebrachten Personen konnten später zur Entlastung dieser Unterkunft mit Normalwohnraum versorgt werden.

Im Berichtszeitraum 2005 konnten 1918 Fälle von Wohnungsnotständen registriert werden. Grundlage waren Mahnschreiben, Kündigungen etc. von verfügungsberechtigten Vermietern. Die Fallzahlen sind im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen (rd. 25 %), die Höhe der wirtschaftlichen Hilfen in diesem Zusammenhang aber gestiegen.

Wohnungsnotstände (Fallzahlen)

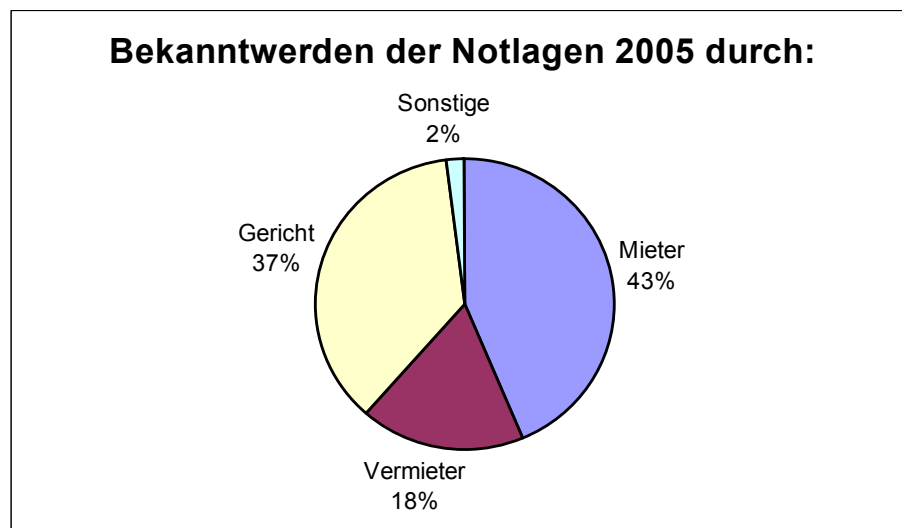
Jahr	Gesamtzahl
1998	2300
1999	2575
2000	2938
2001	2698
2002	2239
2003	2239
2004	2551
2005	1918



Ca. 60% aller registrierten Wohnungsnotfälle im Jahre 2005 wurden **vor** Einleitung von Klageverfahren durch die Fachstelle bearbeitet. Ziel ist es, eine Räumungsklage zu vermeiden und im Vorfeld aktiv zum Wohnungserhalt beizutragen. Eine enge Kooperation zwischen Vermietern, anderen Verfahrensbeteiligten und der Fachstelle ist Voraussetzung, damit eine sozial-verträgliche Lösung umgesetzt werden kann und sich auch weitgehend kostenneutral auswirkt.

Bekanntwerden der Notlagen
durch:

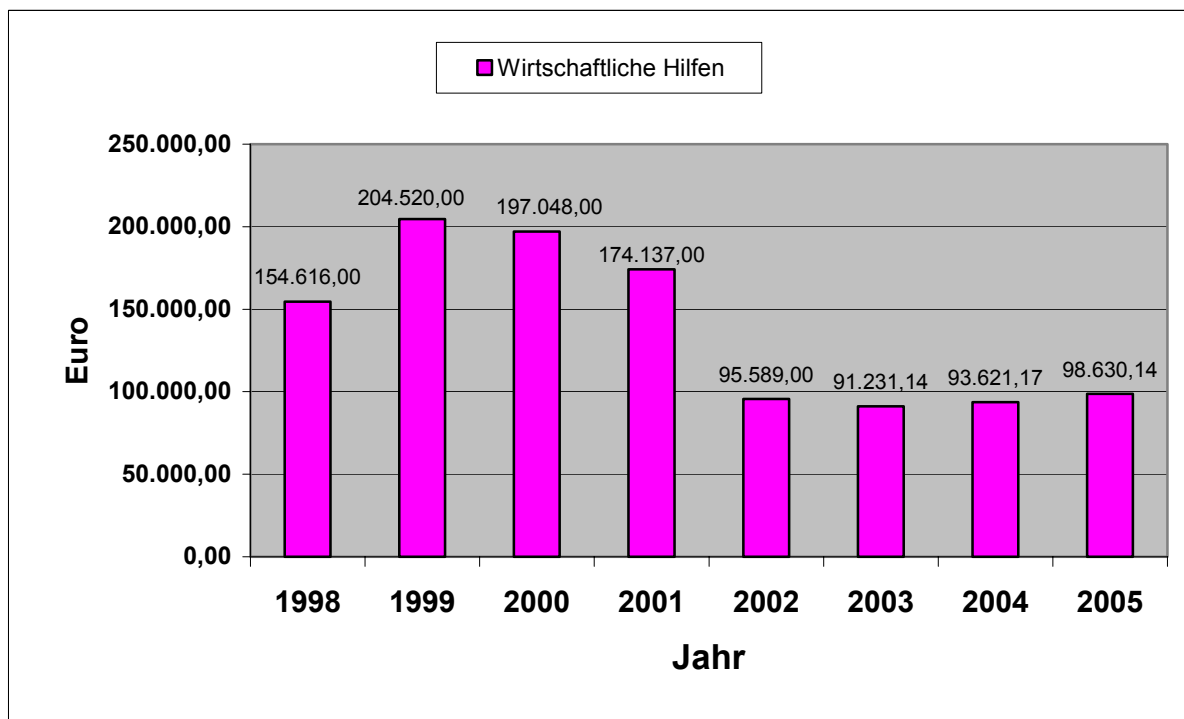
	2005
Mieter	835
Vermieter	343
Gericht	704
Sonstige	36
Gesamt	1918



Die Ausgaben für die Übernahme von Mietschulden etc. betragen 2005 insgesamt 98.630,14 €, mit einem Anstieg von rd. 5 % gegenüber dem Vorjahr. Dabei wurden in insgesamt 137 Fällen finanzielle Hilfen gewährt (95 Beihilfen, 42 Darlehen). Frühzeitig eingeleitete Maßnahmen haben auch 2005 zu relativer Stabilität der Ausgaben gegenüber den Vorjahren geführt.

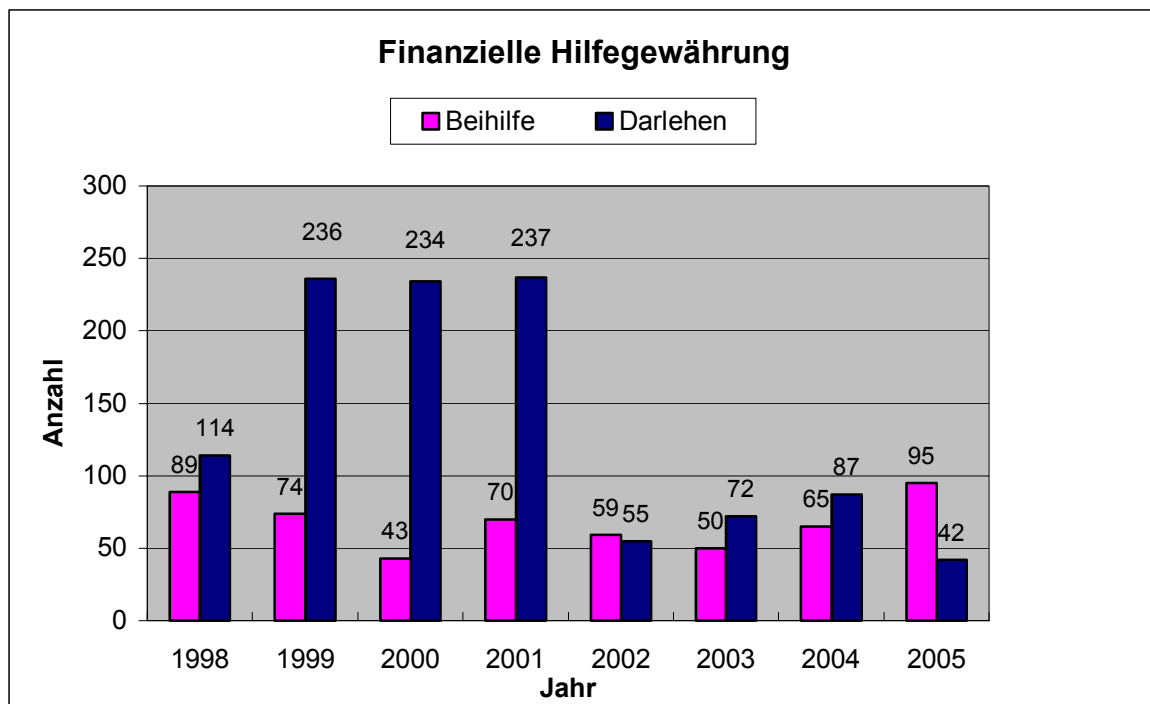
Wirtschaftliche Hilfgewährung

Jahr	€	DM
1998	154.616,00	302.402,00
1999	204.520,00	400.006,00
2000	197.048,00	385.392,00
2001	174.137,00	340.582,00
2002	95.589,00	
2003	91.231,14	
2004	93.621,17	
2005	98.630,14	



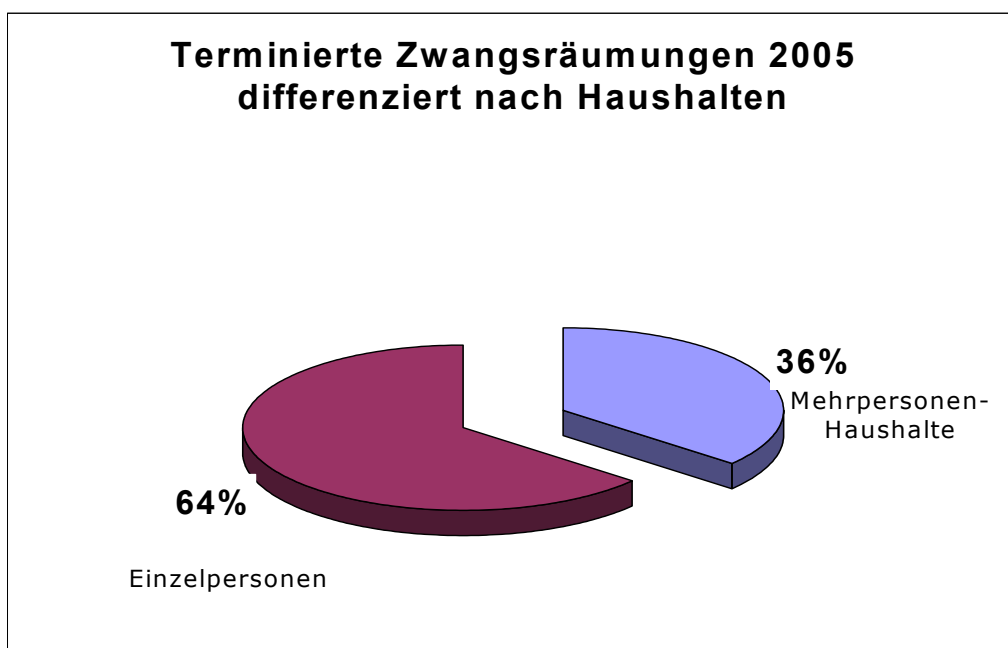
Leistungsgewährung

Jahr	Beihilfen	Darlehen
1998	89	114
1999	74	236
2000	43	234
2001	70	237
2002	59	55
2003	50	72
2004	65	87
2005	95	42



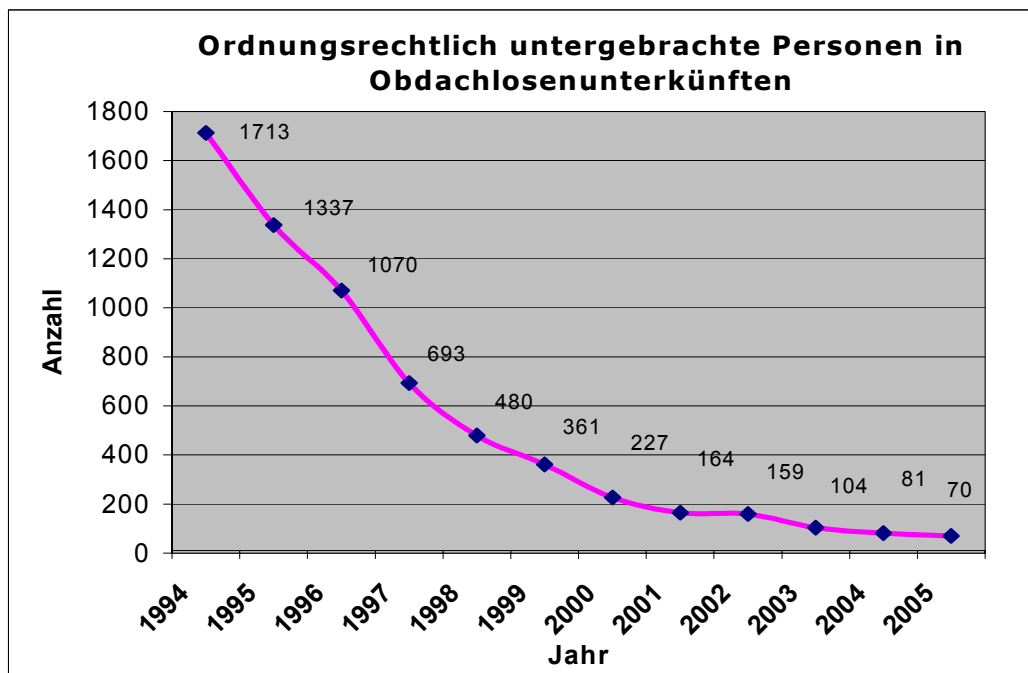
Das Schaubild gibt die Anzahl der von den Gerichtsvollziehern festgelegten Räumungstermine wieder. Im Berichtszeitraum wurden 275 Räumungen terminiert (im Jahr 2004 waren es 324). Die meisten betroffenen Haushalte wurden durch die Fachstelle **unmittelbar** nach erfolgter Räumung oder aber schon vorher in Mietwohnungen vermittelt. Im Bedarfsfall wird von 105.3 eine nachgehende Betreuung der betroffenen Haushalte durch andere soziale Dienste initiiert.

Terminierte Zwangsräumungen 2005			
Monat	Mehr-Pers.-Haush.	Einzelpersonen	Gesamt
Januar	10	22	32
Februar	13	14	27
März	14	16	30
April	11	18	29
Mai	5	13	18
Juni	12	18	30
Juli	5	10	15
August	7	11	18
September	8	13	21
Oktober	3	17	20
November	6	11	17
Dezember	5	13	18
	99	176	275



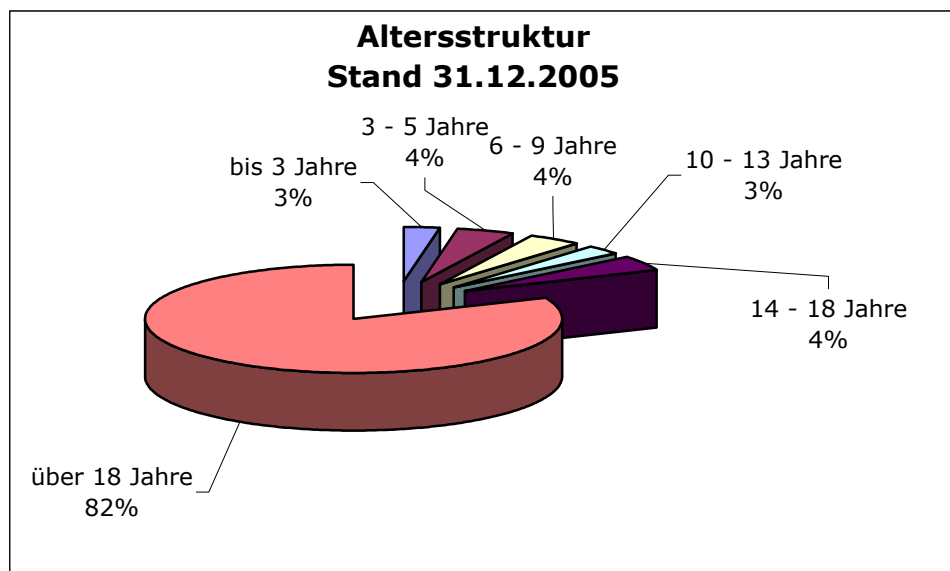
Seit Beginn der Fachstellenarbeit ist die Zahl der ordnungsrechtlich in Obdachlosenunterkünften untergebrachten Personen um 95,91 % reduziert worden.

Stand am:	Gesamtpersonenzahl
31.12.1994	1713
31.12.1995	1337
31.12.1996	1070
31.12.1997	693
31.12.1998	480
31.12.1999	361
31.12.2000	227
31.12.2001	164
31.12.2002	159
31.12.2003	104
31.12.2004	81
31.12.2005	70

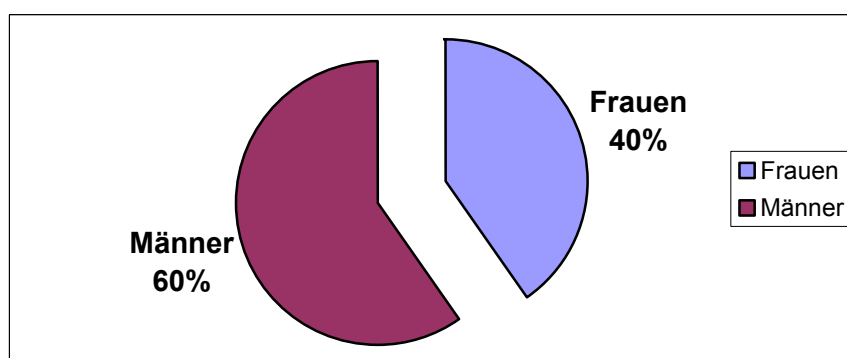


Zum 31.12.2005 waren 12 Familien und 29 Einzelpersonen in Obdachlosenunterkünften untergebracht. Der Anteil der Frauen betrug hierbei 40 %, ca. **18,5 %** aller untergebrachten Personen waren **minderjährig** (unter 18 Jahre alt).

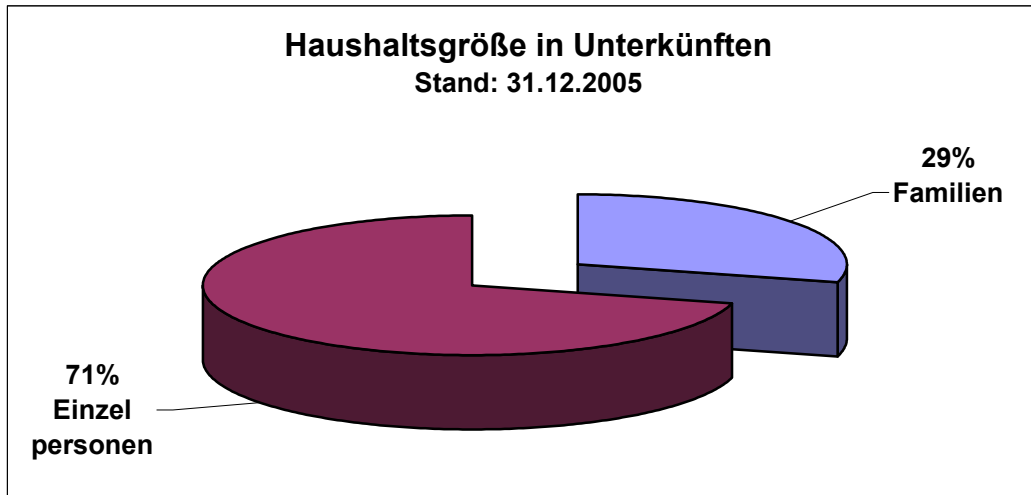
Altersstruktur	Anzahl
bis 3 Jahre	2
3 - 5 Jahre	3
6 - 9 Jahre	3
10 - 13 Jahre	2
14 - 18 Jahre	3
über 18 Jahre	57



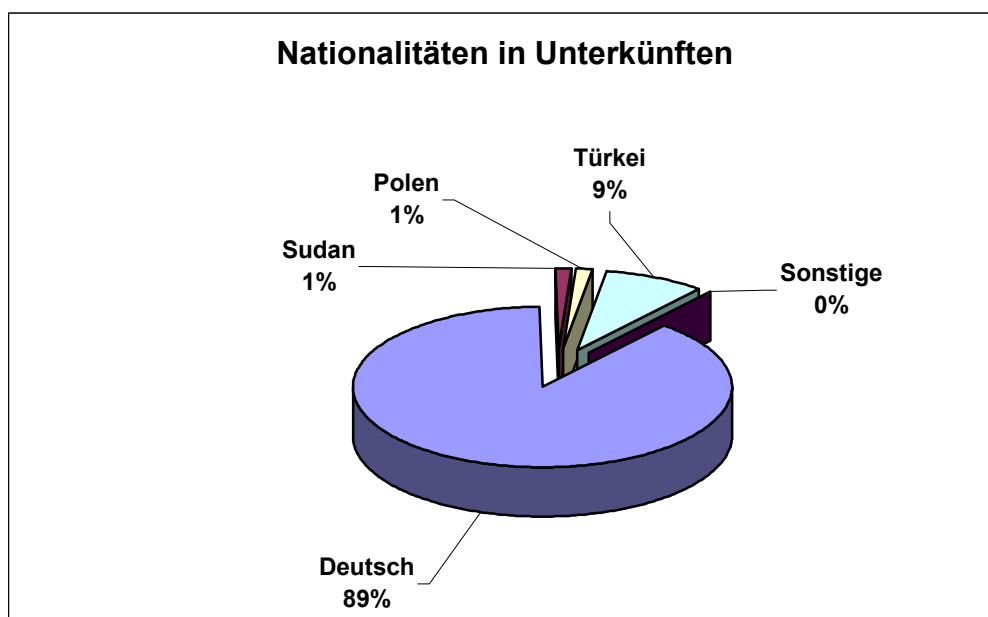
Geschlecht	Anzahl
Frauen	28
Männer	42



Haushaltsgröße	Haushalte
Familien	12
Einzelpersonen	29



Nationalität(en)	Personen
Deutsch	62
Sudan	1
Polen	1
Türkei	6
Sonstige	0



Ausgehend vom Anfangsbestand 1994 konnten bis zum 31.12.2005 insgesamt 86 % aller bestehenden Obdachlosenunterkünfte aufgelöst werden. Betroffen davon waren 466 von 538 Unterkünften. 72 Unterkünfte **stehen derzeit noch für die Unterbringung obdachloser Personen zur Verfügung, hiervon werden 34 Unterkünfte genutzt, 38 stehen als Unterbringungsreserve zur Verfügung. Dazu gehören:**

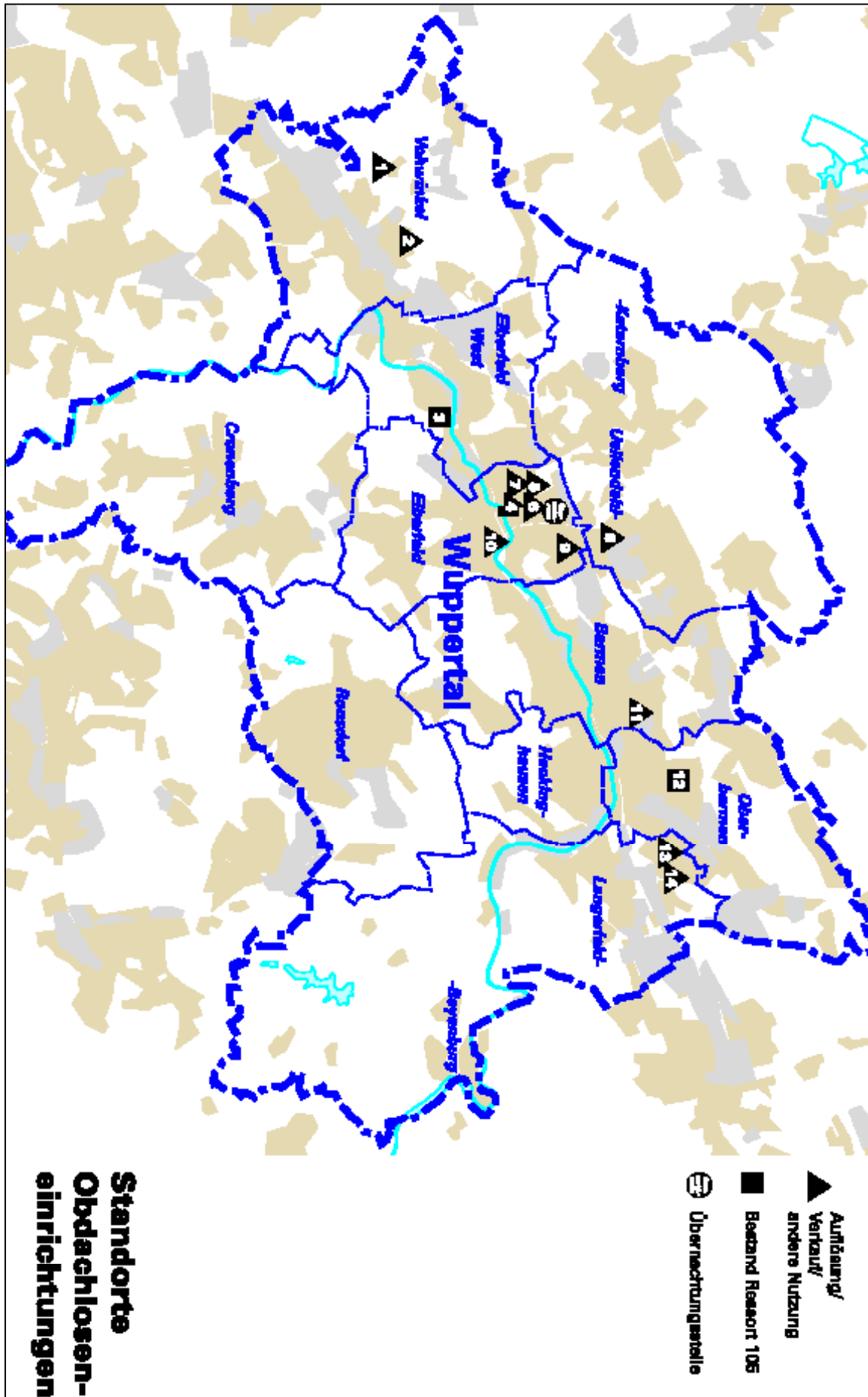
Objekt	Unterkünfte /Anzahl	z. Z. freie Unterkünfte	Belegung/Personen
Bergstr. 34	6	3	6
Hermannstr. 23 a-f	42	18	57
Tiergartenstr. 231	24	17	7
Gesamt	72	38	70

Die nachfolgend aufgeführten Unterkünfte wurden verkauft oder einer anderen Nutzung zugeführt:

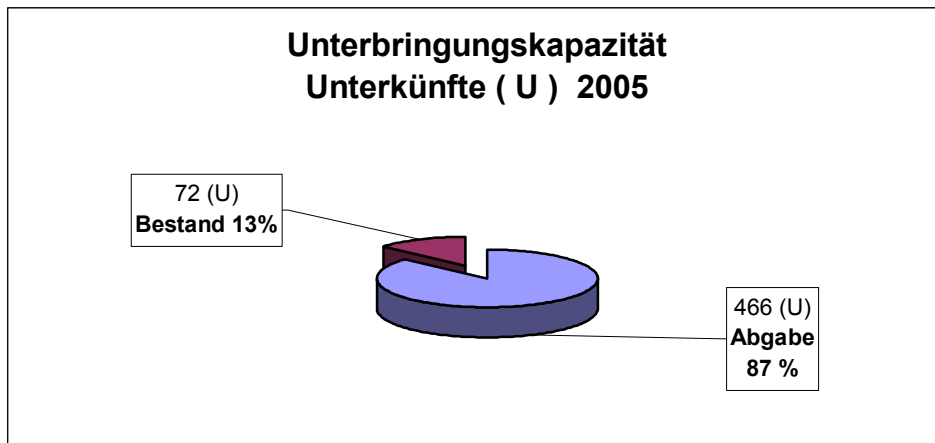
Verkauf/Abgabe/ Übertragung/Teilauflösung, etc.

Ifd. Nr.*	Objekt	Unterkünfte
4	Bergstr. 36	6
11	Elsternstr. 27/29	43
13	Hilgershöhe 2-18a	216
1	Holthäuser Heide 5	6
9	Kolmarer Str 8 Stuttbergstr. 23	24
2	Nathrather Str . 97 - 103	48
2	Nathrather Str. 124 - 130	42
7	Reiterstr. 5	7
5	Rolandstr. 10	3
14	Windhukstr. 2 - 10 a	40
8	Uellendahler Str. 350	15
10	Haubahn 20/20a	10
6	Brüderstr. 9	6
	Gesamt	466

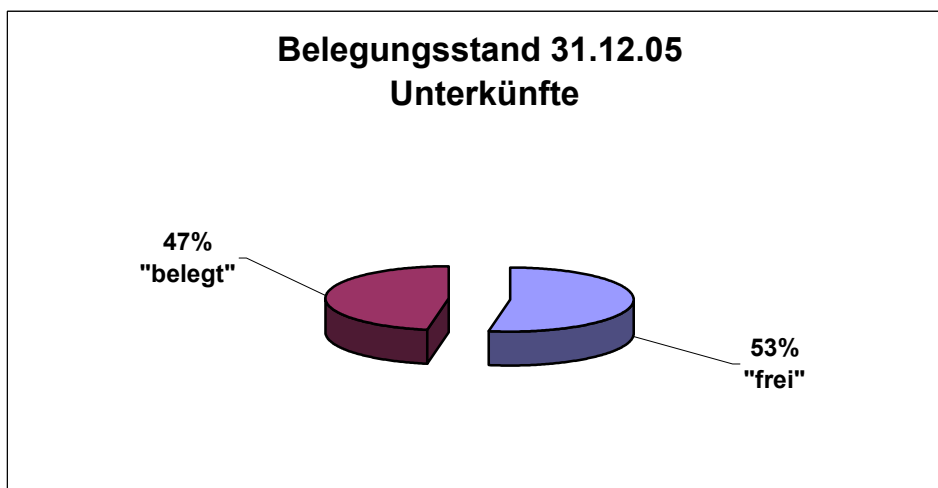
*Ifd. Nr. siehe nächste Seite/Stadtkarte



	Unterkünfte
Anfangsbestand 1994	538
Abgang	466
Bestand 2005	72

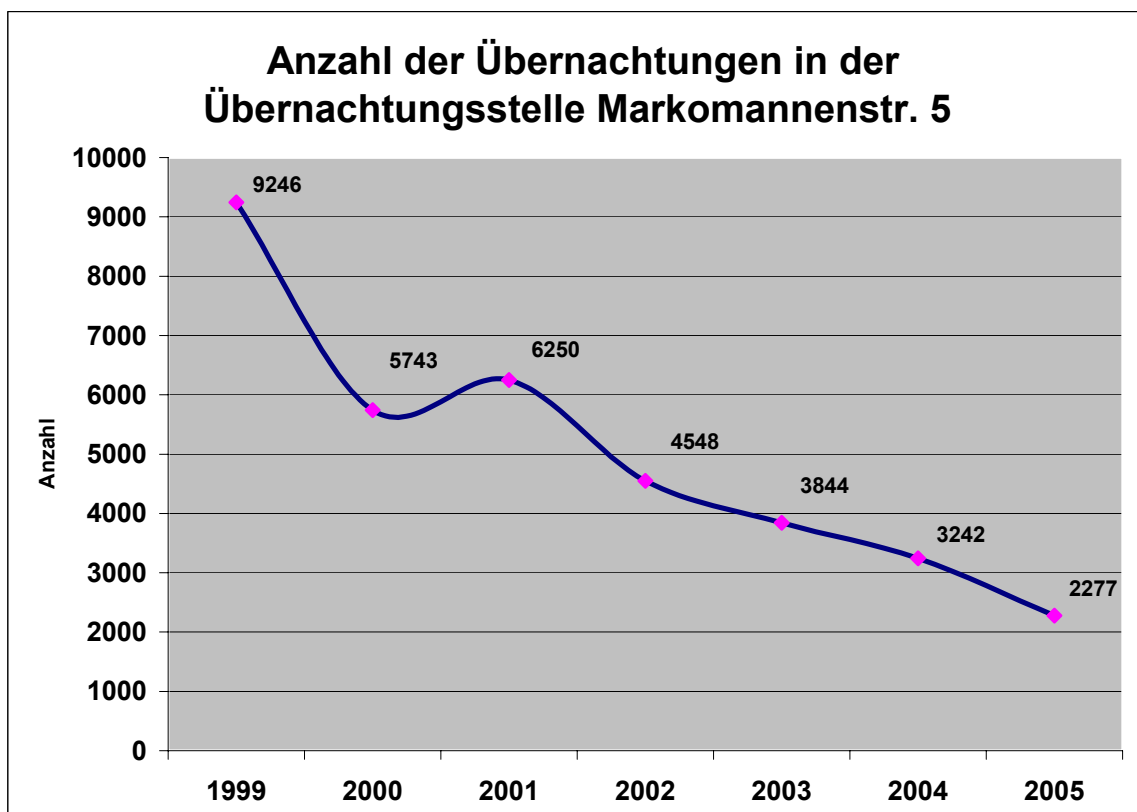


Gesamt Unterkünfte	72
freie Unterkünfte	38
belegte Unterkünfte	34



Auch im Jahre 2005 konnten die Übernachtungszahlen der Übernachtungsstelle Markomannenstr. 5 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 30 % reduziert werden. Die Zielvorgabe "wohnraumvermittelnde Maßnahmen haben Vorrang vor ordnungsrechtlicher Unterbringung" ist damit fachlich weiterhin zu verfolgen. Damit zeigt sich, dass die in diesem Zusammenhang geschaffenen organisatorischen Voraussetzungen (Bündelung aller Ressourcen und Kompetenzen hinsichtlich Wohnraumsicherung in einer Fachstelle) zu einer effektiven Aufgabenerfüllung führen.

Jahr	Übernachtungen
1999	9246
2000	5743
2001	6250
2002	4548
2003	3844
2004	3242
2005	2277



5. Wohnraumvermittlung

Im Jahre 2005 wurden auf Antrag insgesamt 3.573 allgemeine und gezielte **Wohnberechtigungsscheine** an wohnungssuchende Haushalte ausgestellt. Es handelt sich hierbei um Antragsteller, die aus unterschiedlichsten persönlichen Gründen eine Veränderung ihrer Wohnverhältnisse anstreben.

Diese Zahl der wohnungssuchenden Haushalte allein macht jedoch noch keine hinreichende Aussage über die Anzahl der dringlich zu versorgenden Wohnungssuchenden. Aufschluss hierüber gibt vielmehr die Anzahl der Antragsteller, die ausdrücklich die Vermittlung einer Wohnung durch die Abteilung Bauförderung und Wohnen auf Grund ihrer jetzigen unzureichenden Wohnungssituation beantragt haben. Diese Zahl lag Ende 2004 bei **526 Haushalten**. Im Verlaufe des Jahres 2005 sind insgesamt **2.660 solcher Dringlichkeitsfälle** durch 105.3 oder auf eigene Initiative mit gefördertem Wohnraum versorgt worden.

Die dringlich mit Wohnraum zu versorgenden Haushalte setzen sich hauptsächlich aus folgenden Personengruppen zusammen:

- Unmittelbar von Obdachlosigkeit bedrohte Personen/Familien. Hierunter fallen Personen/Familien, denen der Verlust ihrer derzeitigen Wohnung unmittelbar bevorsteht und die dabei ohne institutionelle Hilfe nicht in der Lage sind, ihren Wohnraum auf Dauer zu erhalten oder sich ausreichenden Ersatzwohnraum zu beschaffen,
- aktuell von Obdachlosigkeit betroffene Personen/Familien. Darunter fallen Personen/Familien, die ohne Wohnung sind, nicht aber in einem Heim, einer Anstalt usw. untergebracht oder auf Grund ihrer Wohnungslosigkeit in eine Unterkunft eingewiesen worden sind,

- in unzumutbaren Wohnverhältnissen lebende Personen/Familien. Hierunter fallen Personen/Familien, die unzumutbaren oder außergewöhnlich beengten Wohnraum bewohnen, die für sie untragbar hohe Mieten zu zahlen haben oder die eskalierende Konflikte im Zusammenleben mit anderen haben,
- in unzulänglichen Wohnverhältnissen lebende Personen/Familien, z. B. Schwerbehinderte und ältere Menschen, Personen/Familien, denen eine Kündigung oder eine Räumungsklage vorliegt.
- Personen, die aufgrund des Hartz IV-Gesetzes durch die ARGE zum Wohnungswechsel aufgefordert worden sind.

Im Berichtsjahr 2005 sind **88 geförderte Wohnungen nach Fertigstellung** entsprechend den Auflagen im jeweiligen Bewilligungsbescheid durch die Wohnungsvermittlungsstelle der Abteilung Bauförderung und Wohnen **erstmalig belegt worden**. Darüber hinaus konnten weitere **2.090 Mietwohnungen** im Bestand durch 105.3 an berechnigte Wohnungssuchende **vermittelt werden**.

6. Zweckentfremdung von Wohnraum

Mit dem Zweckentfremdungsverbot soll vorhandener Wohnraum seinem eigentlichen Verwendungszweck dort erhalten bleiben, wo er im öffentlichen Interesse für die Wohnraumversorgung der Bevölkerung dringend benötigt wird. Die Landesregierung NRW hat daher durch Rechtsverordnung die Gemeinden bestimmt, in denen eine beachtliche Zahl an Wohnungssuchenden eine preisgünstige Sozialwohnung oder eine nicht preisgebundene Wohnung (z. B. Altbauwohnung) zu einem tragbaren Mietzins benötigt, aber nicht in angemessener Frist erhalten kann. Zu diesen Gemeinden gehört (noch) die Stadt Wuppertal.

Angesichts der Entspannungstendenzen auf dem Wuppertaler Wohnungsmarkt verliert das Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum seine Wirkung dort, wo der Wohnraum aufgrund seiner Ausstattung, Beschaffenheit, Größe und Lage sowie weiterer Kriterien vom Wohnungsmarkt nicht mehr angenommen wird und somit Wohnungsleerstand entsteht.

Die Abteilung Bauförderung und Wohnen trägt der entspannten Wohnungsmarktlage in Teilbereichen des Wohnungsmarktes bei beantragten Zweckentfremdungen dadurch Rechnung, **dass sie diesen Tatbestand im Rahmen der im Einzelfall zu treffenden Ermessungentscheidung in der Regel zugunsten der Antragsteller berücksichtigt.**

Es bleibt abzuwarten, ob die Landesregierung NRW die Zweckentfremdungsverordnung, die am 31.12.2006 außer Kraft tritt, in eigener Initiative verlängern wird. Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Entscheidungskompetenz über ein Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum im Rahmen der Föderalismusreform auf die kommunale Ebene übertragen wird.

7. Wohnungsaufsicht

Nach dem Gesetz zur Erhaltung und Pflege von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen vom 06.11.1984 sind die Eigentümer von Wohngebäuden verpflichtet, diese so zu unterhalten, dass der Gebrauch zu Wohnzwecken nicht **erheblich beeinträchtigt** wird und die Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Werden diese Verpflichtungen nicht erfüllt, so kann die Durchführung der erforderlichen Arbeiten angeordnet werden.

Im Berichtsjahr 2005 hat die Abteilung Bauförderung und Wohnen **116 Mängelanzeigen** von Mietern bzw. ihren Interessenverbänden bearbeitet, von denen sich im Ergebnis **12 Anzeigen** als **unbegründet** erwiesen haben; denn nach dem Wohnungsgesetz Nordrhein-Westfalen können Maßnahmen nur ergriffen werden, wenn durch Mängel der Gebrauch zu Wohnzwecken **erheblich beeinträchtigt** ist.

- In **10 Fällen** haben die Vermieter die Mängel **freiwillig behoben**,
- in **93 Fällen** haben die Vermieter ihre Bereitschaft zur **freiwilligen Mängelbeseitigung zugesagt**,
- in **1 Fall** wurde die Mängelbeseitigung angeordnet.

Die Erledigung der erforderlichen Instandsetzungsarbeiten in diesen Fällen wird von der Wohnungsaufsicht **überwacht**.

Im Berichtsjahr 2005 wurden für die Bereiche Wohnungsaufsicht, Zweckentfremdung und Mietpreisüberprüfung insgesamt 409 Ortsbesichtigungen durchgeführt.

Außerdem konnten viele Anfragen von Bürgern bereits in persönlichen Gesprächen abschließend erledigt werden.

8. Mietpreisüberprüfungen

Mietpreiskontrollen bei öffentlich geförderten Wohnungen

Bei den öffentlich geförderten Wohnungen ist - neben der Einhaltung der Belegungsbindung - auch die Einhaltung der preisrechtlich zulässigen Miete (Kostenmiete) zu überprüfen.

Darüber hinaus gehört zu diesem Aufgabenbereich die Prüfung von Betriebskostenabrechnungen, von Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen und Wohnflächen, die Anerkennung von Modernisierungsmaßnahmen mit ihren mietpreisrechtlichen Auswirkungen und die Erstellung von gutachterlichen Stellungnahmen zur zulässigen Kostenmiete.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt **216** Wirtschaftseinheiten mit insgesamt **5.062** Wohnungen abschließend geprüft. Die Verteilung ergibt sich aus der folgenden Übersicht.

Art der Überprüfung	Anzahl der Fälle (Wirtschaftseinheiten)
Mietpreisüberprüfungen <u>ohne</u> Beanstandung	70
Mietpreisüberprüfungen <u>mit</u> Beanstandung	24
Betriebskostenprüfungen <u>ohne</u> Beanstandung	3
Betriebskostenprüfungen <u>mit</u> Beanstandung	1
Anerkennung von Modernisierungsmaßnahmen	44
Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen	5
Wohnflächenprüfungen	7
Gutachterliche Stellungnahmen	24
Schriftliche Anfragen/Kopien	13
Sonstiges	25

Darüber hinaus ist die überwiegende Zahl der Anfragen bereits im persönlichen Gespräch abschließend bearbeitet worden. Weitere **132** Fälle sind noch in Bearbeitung. Davon sind in je 19 Fällen Bußgeld- und Geldleistungsbescheide erteilt worden, wobei alle Fälle noch nicht rechtskräftig abgeschlossen sind.

9. Ausgleichszahlung (bisher: Fehlbelegungsabgabe)

Die allgemeine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt hat auch Auswirkungen auf die Höhe der Ausgleichszahlung.

In den Beständen des sozialen Wohnungsbaues ist seit einigen Jahren eine Steigerung der Fluktuationsrate zu verzeichnen. Es zogen verstärkt Mieter aus, die Ausgleichszahlungen zu entrichten hatten. Dies wurde noch dadurch gefördert, dass auf dem freien Wohnungsmarkt auf Grund der Entspannungstendenzen größere Auswahlmöglichkeiten für Wohnungssuchende bestehen.

Um der daraus folgenden Entmischung in den Sozialwohnungsbeständen entgegenzuwirken, hat das Ministerium für Bauen und Wohnen des Landes NRW den Gemeinden mit Erlass vom 27.11.1998 die Möglichkeit eingeräumt, zum Erhalt oder zur Schaffung ausgewogener Mieterstrukturen flexibler zu reagieren.

Danach kommt es bei der Beschränkung/Herabsetzung der Ausgleichszahlung nun nicht mehr ausschließlich auf den **Oberwert** der Mietenspannen des aktuellen Mietspiegels als Höchstbetrag, **sondern vielmehr auf die im nicht preisgebundenen Wohnungsbau tatsächlich erzielbare ortsübliche Vergleichsmiete an.**

Nach Gesprächen mit der Wohnungswirtschaft und den Verbänden der Haus- und Grundeigentümer sowie der Mieter hat sich daraufhin die Abteilung Bauförderung und Wohnen dafür entschieden, zur Beschränkung/Herabsetzung der Ausgleichszahlung den jeweiligen **Mittelwert** der im Mietspiegel ent-

haltenen Mietenspannen als erzielbare ortsübliche Vergleichsmiete zu Grunde zu legen. Dabei wird bewusst in Kauf genommen, dass sich das Aufkommen aus der Ausgleichszahlung verringert.

Daraus folgt, dass für den Neubau von Sozialwohnungen auch entsprechend weniger Mittel aus diesem Aufkommen an die Stadt Wuppertal zurückfließen werden.

Der Ausschuss für den Geschäftsbereich Natur, Raum, Bau hat dieses geänderte Verfahren in seiner Sitzung am 27.01.1999 zur Kenntnis genommen (s. Drucks.-Nr. 3002/99).

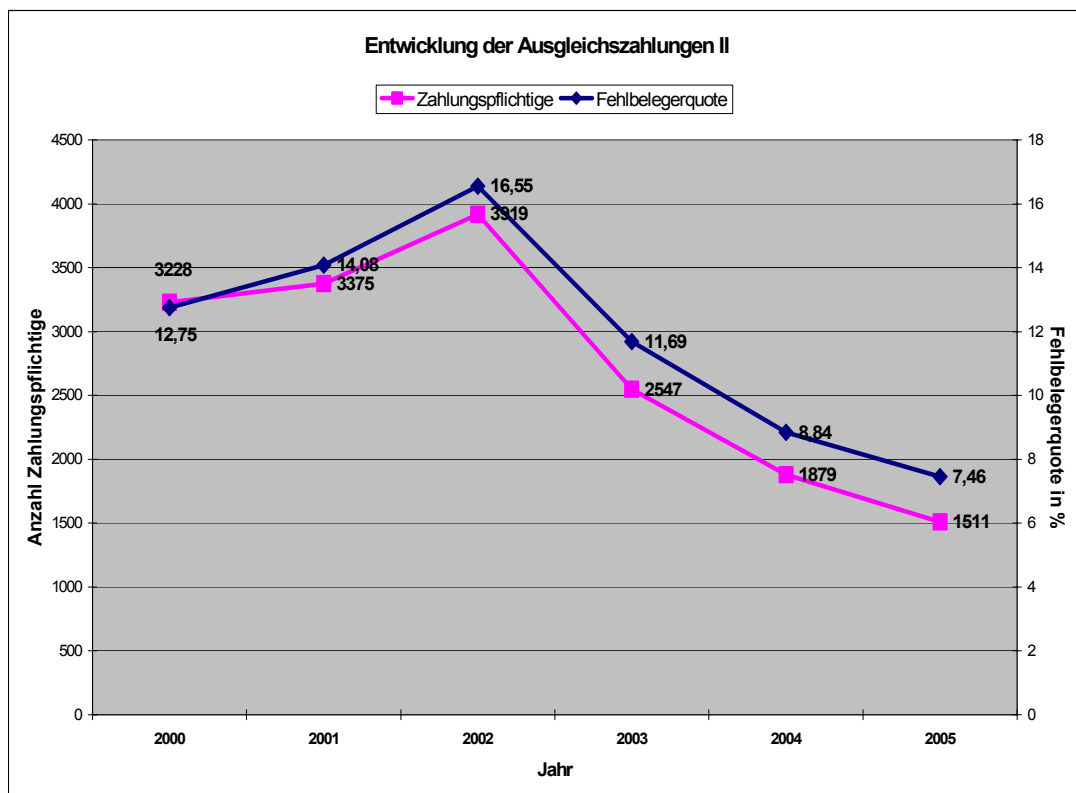
Seit dem "Vierten Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land NRW" vom 14.12.1999, das am 01.01.2000 in Kraft getreten ist, ist es den Gemeinden nunmehr möglich, **auf die Ausgleichszahlung ganz oder teilweise zu verzichten, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Vermietbarkeit sonst während des Leistungszeitraumes nicht gesichert wäre.**

Zum anderen kann von der Erhebung der Ausgleichszahlung ganz oder teilweise abgesehen werden, wenn dies dem Erhalt oder der Förderung sozial gemischter Belegungsstrukturen dient.

Die Abteilung Bauförderung und Wohnen hat in einer Reihe größerer Wohnanlagen von diesem Ausnahmetatbestand Gebrauch gemacht. In weiteren Wohnanlagen fällt die Ausgleichszahlung nicht an, weil die jeweilige Kostensmiete über dem maßgeblichen Mittelwert des Mietspiegels liegt.

Im Berichtsjahr 2005 waren insgesamt **1.511 Mieter (2004: 1.879)** von öffentlich geförderten Wohnungen im Hinblick auf die Ausgleichszahlung zahlungspflichtig, weil ihr Einkommen die maßgebliche Einkommensgrenze **mehr als 20 % überschritt**. Danach betrug die "Fehlbelegerquote" 7,46 % (2004: 8,84 %).

Das Gesamtaufkommen aus der Ausgleichszahlung beträgt von 1983 bis zum 31.12.2005 rund 67.400.000,- €. In diesem Zeitraum konnten insgesamt 1.143 Neubauwohnungen in Wuppertal gefördert werden.



Der Landtag von Nordrhein-Westfalen hat mit dem Fehlbelegungsrechtsänderungsgesetz vom 23.05.2006 das „Zweite Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen“ mit Ablauf des 31.12.2005 außer Kraft gesetzt. Das bedeutet, dass Bewohner von öffentlich geförderten Wohnungen ab dem 01.01.2006 keine Ausgleichszahlungen mehr zu entrichten haben.

Da das Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe für den Mietwohnungsbau nun nicht mehr zur Verfügung steht, erfolgt dessen Förderung zukünftig allein aus den „normalen“ Mitteln des Landeswohnungsbauvermögens.

Wirtz