



**Ressort**  
**Baurecht, Grundstücke und Wohnen**  
**Abteilung Bauförderung und Wohnen**



## Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Wohnungsmarktsituation in Wuppertal	3
2. Wohnungsbauförderung	16
3. Modernisierungsförderung/Energiesparprogramm	18
4. Gewährung von Miet- und Lastenzuschüssen	19
5. Wohnhilfen	21
6. Wohnraumvermittlung	31
7. Zweckentfremdung von Wohnraum	33
8. Wohnungsaufsicht	37
9. Mietpreisüberprüfungen	39
9.1 Mietpreisüberhöhungen bei freifinanzierten Wohnungen	39
9.2 Mietpreiskontrollen bei öffentlich geförderten Wohnungen	40
10. Ausgleichszahlung (bisher: Fehlbelegungsabgabe)	41

Titelbild: Geförderte Um- und Ausbaumaßnahme im Bereich "Tesche" in Wuppertal-Vohwinkel

## 1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Wohnungsmarktsituation in Wuppertal

---

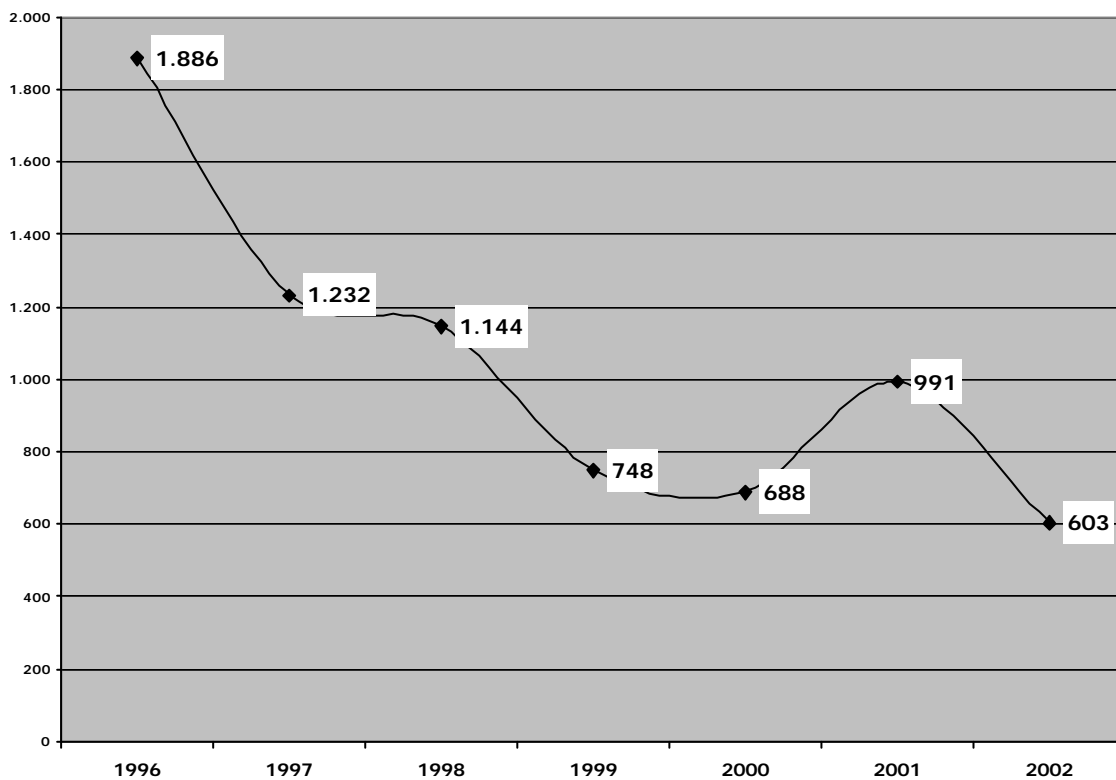
Der seit einigen Jahren auf dem Wuppertaler Wohnungsmarkt zu verzeichnende **Entspannungstrend** hat sich auch im Jahre 2002 fortgesetzt.

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 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

### Wohnungsmarktsituation in Wuppertal

—◆— Anzahl der fertiggestellten Wohnungen



Zum Entspannungskurs auf dem Wuppertaler Wohnungsmarkt hat aber vor allem die demografische Entwicklung beigetragen; denn auch im Jahre 2002 ist die Bevölkerung Wuppertals, wie in den Jahren zuvor, zurückgegangen, und zwar um 1.622 Personen.

Im Vordergrund stand dabei nicht so sehr die so oft beschriebene und kritisierte Abwanderung Wuppertaler Einwohner ins Umland, sondern der Überschuss der Sterberate über die Geburtenrate.

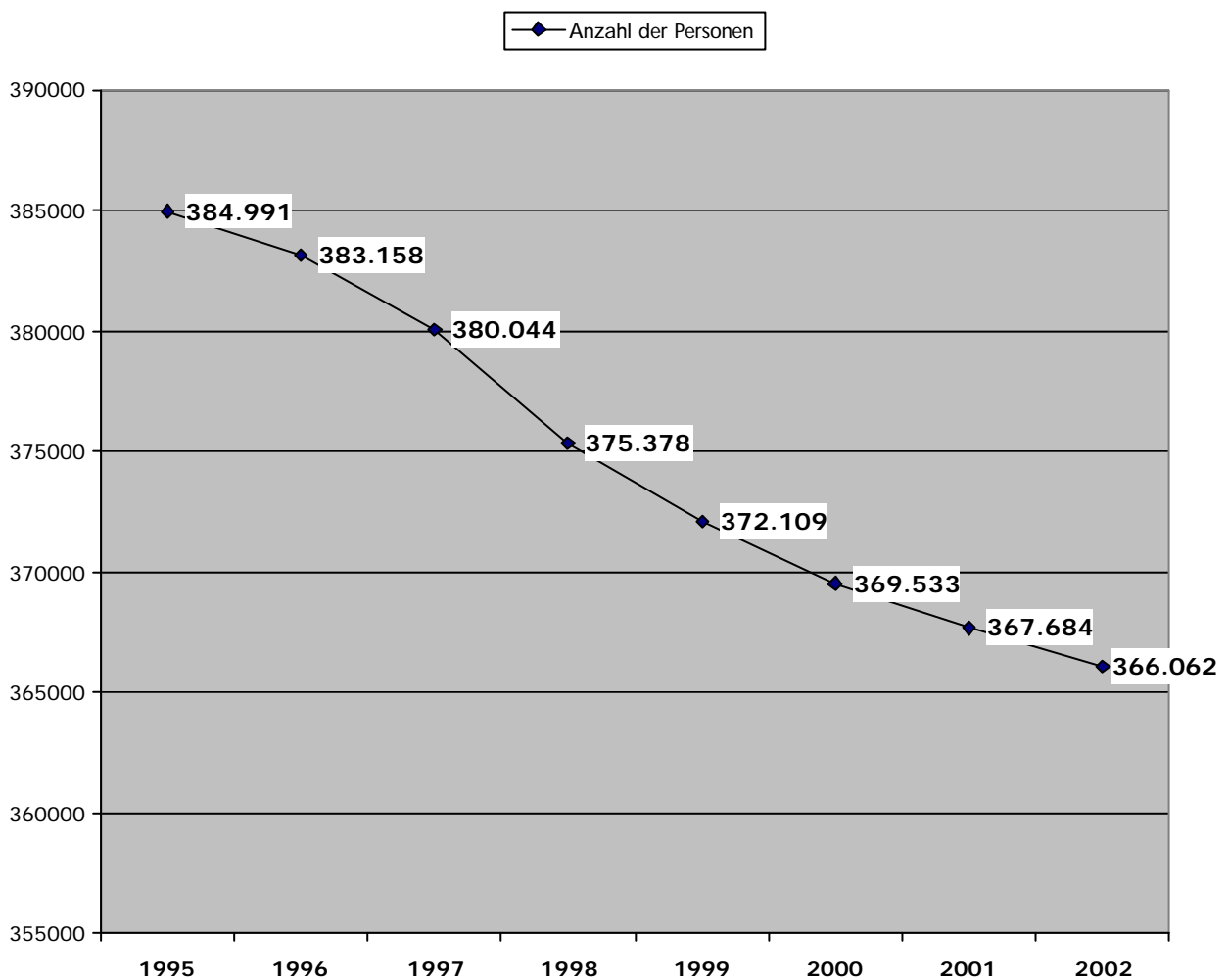
Die Bevölkerungsprognose des Ressorts Stadtentwicklung und Stadtplanung geht davon aus, dass die Bevölkerung Wuppertals bis zum Jahre 2015 von jetzt 366.062 Personen auf rund 342.000 (./. rd. 24.000) schrumpfen wird.

Die Bevölkerungsentwicklung in Wuppertal stellt sich wie folgt dar:

<u>Stand am</u>	<u>Einwohner</u>
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

**Die Bevölkerung Wuppertals ist somit in der Zeit von Ende 1995 bis Ende 2002 um 18.929 Personen zurückgegangen (rd. 2.700 p.a.)**

**Bevölkerungsentwicklung in Wuppertal**



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.

Hier gilt es, das von der Verwaltung initiierte "**Entwicklungskonzept Wohnen**" weiter voranzutreiben.

Strategien der Stadt gegen wachsenden Wohnungsleerstand können nur von marginaler Wirkung sein. Das Problem der - negativen - Bevölkerungsentwicklung ist gesamtgesellschaftlicher Art und muss daher auf anderen Ebenen unseres föderalen Staates angegangen werden.

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, während im unteren und preisgebundenen Segment die Lage weiterhin angespannt ist.

**Auf dem Teilmarkt der preisgünstigen Wohnungen lastet nach wie vor ein Nachfragedruck.**

Dem gestiegenen Gesamtangebot an Wohnungen steht ein **geringeres Angebot an preis- und belegungsgebundenen Wohnungen gegenüber**; denn immer mehr Wohnungen entfallen nach der Tilgung öffentlicher Wohnungsbau-darlehen bzw. nach deren vorzeitiger Rückzahlung aus der öffentlichen Bindung. **Waren Ende 2002 noch 24.874 Wohnungen in der öffentlichen Bindung, so wird die Zahl dieser Wohnungen bis Ende 2010 auf rund 15.600 Wohneinheiten schrumpfen.**



Der Neubau von Sozialwohnungen, der angesichts der Wohnungsmarktsituation nur noch in begrenztem Umfang betrieben wird, und auch die Förderung des Wohnungsbestandes - durch Um- und Ausbau bzw. Modernisierung - können den Verlust an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen nicht annähernd ausgleichen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass – wie in anderen Großstädten auch – die einkommensschwachen Haushalte in Wuppertal bei den Wohnungssuchenden einen hohen Anteil ausmachen.

Bei der Abteilung Bauförderung und Wohnen waren Ende 2002 **1.108 Wohnungssuchende registriert**. Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang, dass im Laufe des Jahres 2002 **3.399 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 5.262 Bezugsgenehmigungen erteilt worden. Hierzu zählen vor allem allgemeine und gezielte Wohnberechtigungsbescheinigungen sowie Freistellungen zum Bezug von öffentlich geförderten und nicht öffentlich geförderten Wohnungen.**

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

**Mehr als 80 % der wohnungssuchenden Haushalte in Wuppertal gehören dem Personenkreis der 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 Stand ist. Weiterhin sind ausländische Familien zu nennen, die in der Regel kinderreich sind.

Nach dem Wohnungsmarktbericht der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Info 2001) zeigt die Wohnkostenbelastung gerade für diese Problemhaushalte einen hohen Stand. So liegt der Anteil des Einkommens, den kinderreiche Haushalte und Haushalte ausländischer Mitbürger für die Wohnung ausgeben, bei 30,1% bzw. 35,1%.

**Bei aller Marktentspannung wird die Wohnungsversorgung für diese einkommensschwachen Haushalte finanziell also nicht leichter.**

Die Versorgung der Problemgruppen mit Wohnraum kann vielfach nicht realisiert werden, wenn die Mieten des sozialen Wohnungsbaues vor allem bei Wohnungen, die in den 60er und 70er Jahren gefördert worden sind, zum Teil diejenigen des freien Wohnungsmarktes erreicht oder sogar überschritten haben. Das liegt an der seinerzeitigen Förderstruktur im Lande Nordrhein-Westfalen, nach der die Mieten jeweils in der Höhe abgebauter Aufwandssubventionen kontinuierlich erhöht worden sind. Der Wohnungsbedarf der genannten Personengruppe kann sich deshalb bei diesen Wohnungen nicht in Nachfrage umsetzen.

Gerade deshalb wird die Neuschaffung von Sozialwohnungen sehr gezielt, aber moderat betrieben. Das Hauptaugenmerk ist auf die Verbesserung des Wohnungsbestandes (durch Um- und Ausbau bzw. Modernisierung) mit der Schaffung bedarfsgerechter Wohnungen gerichtet.

## **Es stehen in Wuppertal sowohl freifinanzierte als auch öffentlich geförderte Wohnungen – letztere vor allem des Mietpreises wegen – leer**

Das Ressort Stadtentwicklung und Stadtplanung hat zum Stichtag **15.03.2002** den Wohnungsleerstand in Wuppertal wiederum erfasst. Im Gegensatz zur erstmaligen Ermittlung des Wohnungsleerstandes am 15.03.2001 erfolgte die Fortschreibung im vergangenen Jahr ausschließlich anhand stillgelegter Stromzähler der WSW AG.

Danach standen **9.955 Wohnungen** (= 5,2% des gesamten Wohnungsbestandes in Wuppertal) zum **Stichtag leer**.

Die wohnungsmarktstrukturell bedingten Leerstände - Wohnungen stehen länger als drei Monate leer, weil keine Mieter gefunden werden – beziehen sich auf 4.945 Wohnungen (= 2,57% 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.

Räumlich konzentrieren sich die Leerstände auf einzelne Straßenabschnitte, die mehrheitlich in hochverdichteten Quartieren in der Talsohle liegen. Die leerstehenden Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbestand konzentrieren sich auf die hochverdichteten Wohnsiedlungen in Außenbereichen der Stadt (z. B. Dasnöckel, Engelshöhe, Höhe, Mohrhennsfeld, Schmitteborn).

So lange der Wohnungsbedarf nicht wieder akut ansteigt, wie dies beispielsweise Ende der 80er/Anfang der 90er Jahre durch den Zustrom an 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.

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 – wieder mit ihren Wohnungen 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.

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, werden derzeit 210 Wohnungen zu 177 Wohneinheiten – bestehend aus Zwei- bis Fünfraumwohnungen – um- und ausgebaut. Der zweite Bauabschnitt sieht den Um- und Ausbau von ursprünglich 264 Wohnungen 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 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.

Für den Um- und Ausbau von Wohnungen der GWG im Bereich "Tesche" in Wuppertal-Vohwinkel ist die öffentliche Förderung bereits für 80 Wohnungen bewilligt worden. 20 dieser Wohnungen sind bereits bezogen. Es werden weitere Bauabschnitte folgen.

Einvernehmliche Regelungen zwischen den Mietern und der GWG stehen im Fordergrund, vor allem, wenn es um die Lösung mannigfacher individueller Probleme geht.

**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 befristet 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 hat, ganz oder teilweise von der Erhebung der Ausgleichszahlung abzu-  
sehen, 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.

Mit dem „**Gesetz zur Änderung des Wohngeldgesetzes**“ vom **22.12.1999**, das zum **01.01.2001 in Kraft getreten ist**, erfolgte die längst überfällige Anpassung des Tabellenwohngeldes an die Mieten- und Einkommensentwicklung. Dadurch ist im Jahre 2001 die Zahl der mit Wohngeld versorgten Haushalte in Wuppertal von 20.050 um 4.165 auf 24.215 gestiegen. Diese Zahl erhöhte sich nochmals im Jahre 2002 um 1.722 auf 25.937 Haushalte.

Der Gesamtbetrag bewilligten Wohngeldes ist von 45,2 Mio. DM im Jahre 2000 auf 55,6 Mio. DM im Jahre 2001 und nochmals auf 33,2 Mio. EURO (= rund 65 Mio. DM) im Jahre 2002 gestiegen.

Im Zusammenhang mit weiteren steuerlichen Erleichterungen sind damit wichtige Schritte zu einer wirtschaftlichen Stärkung von Mieterhaushalten unternommen worden.

Von Bedeutung ist hierbei auch, dass die **Eigenheimzulage** als ein wichtiges Instrument der Wohneigentumsförderung im ursprünglichen Umfang weitergelten wird.

Wie in anderen Kommunen auch, ist in Wuppertal die Nachfrage nach Wohneigentum in den letzten Jahren gestiegen. Um dieser Nachfrage Rechnung zu tragen, hat der Rat der Stadt das **„Handlungsprogramm zur Deckung des Bedarfes an Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser“ beschlossen (Drucks. Nr. 3019/99)**. Es soll damit auch der Abwanderung ins Umland entgegengewirkt werden.

In diesem Zusammenhang ist es erfreulich festzustellen, dass die Zahl der Anträge auf Förderung von Eigentumsmaßnahmen bei der Abteilung Bauförderung und Wohnen deutlich zugenommen hat. Hierzu hat u. a. die Verbesserung der entsprechenden Landesbestimmungen beigetragen, die nicht nur kinderreiche Familien mit mindestens drei Kindern, sondern z. B. auch Eheleute mit einem Kind und auch Alleinerziehende in den Genuss der Förderung kommen lassen.

Daneben ist der **Förderung des Wohnungsbestandes** ein hoher Stellenwert beizumessen.

## 2. Wohnungsbauförderung

---

Die Förderergebnisse des Jahres 2002 zeigen, dass die Zielsetzungen

- der moderaten Neubauförderung und
- der Bestandserhaltung durch Um- und Ausbau sowie Modernisierung

eingehalten wurden.

**Im Jahre 2002 sind in Wuppertal öffentliche und nichtöffentliche Mittel für den Neubau von 9 Mietwohnungen im 1. Förderungsweg und 4 Mietwohnungen im 3. Förderungsweg bewilligt worden. Darüber hinaus wurden mit Um- und Ausbaumitteln (1. Förderungsweg) 279 Mietwohnungen im Bestand gefördert.**

Außerdem sind öffentliche bzw. nichtöffentliche Mittel **für den Neubau und den Erwerb von 100 Eigentumsmaßnahmen** bewilligt worden. Zum Stand 31.12.2002 lagen noch 165 unerledigte Anträge auf Gewährung von öffentlichen und nicht öffentlichen Mitteln für den Neubau bzw. den Erwerb von Eigentumsmaßnahmen vor.

Zusätzlich sind 38 Wohnheimplätze für Behinderte gefördert worden.



**Das Fördervolumen für die vorstehend aufgeführten Maßnahmen betrug 20,8 Mio. EURO.**

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			
<b>1999</b>	245	21	33	299	32
<b>2000</b>	237	—	8	245	58
<b>2001</b>	91	11	191	293	79
<b>2002</b>	9	4	279	292	100

Es ist hieraus ersichtlich, dass sich das **Schwergewicht der öffentlichen Wohnungsbauförderung deutlich auf den Wohnungsbestand (Um- und Ausbau) und auf Eigentumsmaßnahmen verlagert hat.**

Im Rahmen 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 Frauen, kinderreiche Familien, Bewohner von Obdachlosenunterkünften, ältere Mitbürger und Schwerbehinderte zählen.

### **3. Modernisierungsförderung/Energiesparprogramm**

---

**Im Jahre 2002 hat die Stadt Wuppertal zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen für Rechnung des Landes einen Betrag in Höhe von 241.200,- EURO für 6 Wohneinheiten als Darlehen bewilligt.**

Nach wie vor werden die entsprechenden Mittel des Landes für die Modernisierungsförderung wegen der verschiedenen Restriktionen nicht angenommen. Die im Arbeitskreis "Wohnungswesen" des Städtetages zusammengeschlossenen Städte sind daher weiterhin bemüht, auf eine Verbesserung der entsprechenden Richtlinien bei der Landesregierung NRW hinzuwirken.

Die Bundesregierung beabsichtigt, über die Kreditanstalt für Wiederaufbau ein Investitionsvolumen von **8 Milliarden EURO** für die private Wohnungsbauförderung zu mobilisieren. Dieses Programm soll vor allen Dingen für Arbeit in der Bauwirtschaft und im Handwerk sorgen.

Es bleibt abzuwarten, ob sich durch die angekündigten attraktiven Zinskonditionen dieses Programmes auch in Wuppertal Hauseigentümer dazu veranlasst sehen, durch die Annahme dieser Förderung ihren Wohnungsbestand zu verbessern und damit wieder marktfähig zu machen.

## 4. Gewährung von Miet- und Lastenzuschüssen

---

Im Vergleich zum Vorjahr ist im Geschäftsjahr 2002 die Zahl der Wohngeldbezieher und damit auch der Gesamtbetrag der an Wohngeldleistungen erbrachten Aufwendungen der öffentlichen Hand nochmals gestiegen, nach dem sich im Jahre 2001 aufgrund der Gesetzesänderung zum 01. Januar dieses Jahres die Zahl der Wohngeldempfänger bereits deutlich erhöht hatte.

Nach wie vor spielt hierbei die negative Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt - verbunden mit einer hohen Arbeitslosenquote in Wuppertal - eine große Rolle. Sie betrug Ende 2002 11,1%, wohingegen die Arbeitslosenquote in Nordrhein-Westfalen 10,5% ausmachte.

**Gegenüber dem Jahr 2001 ist die Zahl der mit Wohngeld versorgten Haushalte in Wuppertal von 24.215 um 1.722 auf 25.937 gestiegen. Der Gesamtbetrag bewilligten Wohngeldes hat sich von 55,6 Mio. DM (= 28,43 Mio. EURO) um 4,79 Mio. EURO auf 33,22 Mio. EURO (=64,97 Mio. DM) erhöht.**

Durch die Einführung des **Gesetzes über eine bedarfsorientierte Grundversicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (GSiG)** ab dem 01.01.2003 ist die Zahl der für die Gewährung von Tabellenwohngeld in Frage kommenden Haushalte bei gleichzeitigem Rückgang der Empfänger von besonderem Wohngeld, gestiegen; dieser Personenkreis scheidet weitestgehend aus dem Sozialhilfebezug aus und kann daher an Stelle des besonderen Wohngeldes für Sozialhilfeempfänger nur noch Ansprüche auf Tabellenwohngeld geltend machen.

Tabellenwohngeld und besonderes Wohngeld für Sozialhilfeempfänger für die Jahre 2001 und 2002 im Vergleich:

**Anzahl der Haushalte**

---

**Höhe der Wohngeldleistungen**

---

**2001**

Empfänger von Tabellenwohngeld	17.289	21,76 Mio. DM
Empfänger von besonderem Wohngeld (Sozialhilfeempfänger)	6.926	33,84 Mio. DM
<b>insgesamt</b>	<b>24.215</b>	<b>55,60 Mio. DM</b> <b>(= 28,43 Mio. EURO)</b>

---

**2002**

Empfänger von Tabellenwohngeld	18.794	14,35 Mio. EURO
Empfänger von besonderem Wohngeld (Sozialhilfeempfänger)	7.143	18,87 Mio. EURO
<b>insgesamt</b>	<b>25.937</b>	<b>33,22 Mio. EURO</b> <b>(= 64,97 Mio. DM)</b>

## 5. Wohnhilfen

---

Die Abteilung Bauförderung und Wohnen hat auch im Jahre 2002 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 **1.641** auf **159** Personen bis Ende 2002 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 Mieterkreis auf einem möglichst niedrigem Stand zu halten.

Die Abteilung Bauförderung und Wohnen hat im Jahre 2002 **2.239 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 **95.589,-- EURO (186.955,83 DM)** aus.

Der deutliche Rückgang der von der Stadt Wuppertal im Jahre 2002 erbrachten finanziellen Leistungen gegenüber dem Vorjahr (**um 78.548,-- EURO bzw. 153.627,-- DM**) ist darauf zurückzuführen, dass die Fachstelle "Wohnhilfen" die konzeptionellen Vorgaben - nämlich Wohnungslosigkeit vermeiden, dauerhaftes Wohnen sichern - konsequent umsetzt und dabei in einem möglichst frühen Stadium bekannt gewordener Wohnungsprobleme erforderliche Hilfen ressortübergreifend initiiert.

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 ist es, verwaltungsinterne Reibungsverluste zu vermeiden und vorhandene Ressourcen und Kompetenzen zu bündeln.

Im Jahre 2002 hat es insgesamt 4.548 Übernachtungen in der Obdachlosenunterkunft Markomannenstr. 5 gegeben. **Damit ist ihre Zahl gegenüber dem Vorjahr um 1.702 zurückgegangen.** Viele der zunächst nach rein ordnungsrechtlichen Kriterien in der Übernachtungsstelle untergebrachten Personen konnten später zur Entlastung dieser Unterkunft mit Normalwohnraum versorgt werden.

**105.34 Wohnhilfen Jahresstatistik 2002**

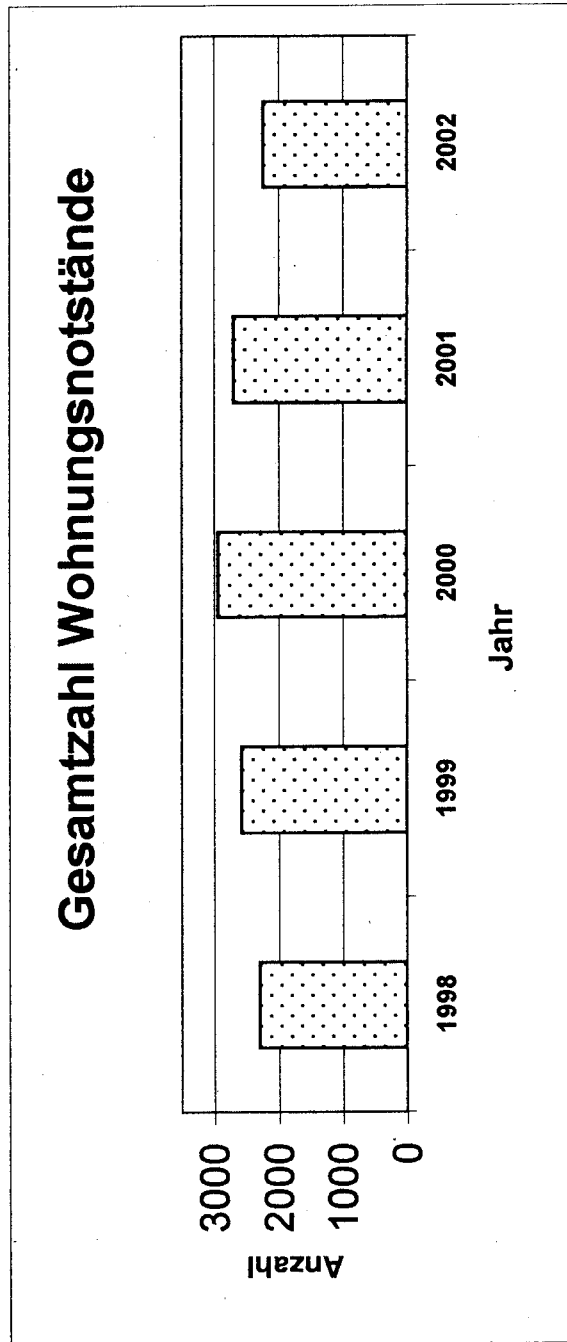
2002	Verfahrensstand		Gründe für einen drohenden Wohnungsverlust	Mittteilung durch			Hilfearten					Entscheidungen	Leistung/€ Übernahme gemäß §15a BSHG														
	Ersterfassung	Wiederholungserfassung		sonst. Bearbeitungsfall	Einpersonenhaushalt	Mehrpersonenhaushalt	ohne Kündigung	mit Kündigung	RKL laufend	RKL abgeschlossen	Zwangsräumung			mtl. Fallzahl	Mieter	Vermieter	Gericht/Gerichtsvollzieher	Sonstiges	Beihilfe	Darlehen	Wohnungserhalt	Wohnungsanmietung	Untertr. in Obdachl.	Sonstiges			
Januar	129	74	8	133	78	40	71	43	17	40	211	187	0	0	24	93	44	71	3	6	9	71	38	1	55	165	13078,76
Februar	96	62	3	73	88	39	62	28	3	29	161	149	0	0	13	64	55	40	2	6	4	86	52	0	40	178	6756,03
März	123	90	4	113	90	41	67	69	6	34	217	202	0	0	15	92	41	79	5	7	3	85	41	4	43	173	9165,32
April	136	94	2	112	120	63	81	33	7	48	232	206	1	3	25	119	55	52	6	5	10	53	39	0	15	107	9340,46
Mai	91	71	1	102	61	42	60	31	9	21	163	142	3	6	12	86	41	32	4	2	5	115	48	0	54	217	15103,59
Juni	120	60	2	113	69	63	60	34	7	18	182	156	0	0	26	101	37	38	6	6	8	89	34	0	22	145	5183,07
Juli	125	54	1	110	70	47	51	36	1	45	180	153	0	0	27	95	28	57	0	4	4	63	49	1	51	164	9247,36
August	88	32	0	74	46	24	35	25	6	30	120	111	0	3	6	56	28	36	0	4	1	40	42	3	57	142	7328,61
September	121	90	0	125	86	69	57	37	4	44	211	175	1	1	34	93	49	65	4	7	6	76	31	0	54	161	6921,3
Oktober	131	60	4	103	92	70	57	28	10	30	195	165	0	3	27	99	51	41	4	6	1	98	45	7	44	194	6005,8
November	147	57	1	132	73	60	65	30	5	45	205	177	2	0	26	109	39	54	3	2	2	96	64	0	36	196	4488,54
Dezember	97	65	0	104	58	47	57	14	9	35	162	140	1	0	21	93	30	38	1	4	2	76	50	1	9	136	2970,51
insgesamt	1404	809	26	1294	931	605	723	408	84	419	2239	1963	8	16	256	1100	498	603	38	59	55	948	533	17	480	1978	95589,35

Im laufenden Jahr wurden vergeben = **114** Beihilfen und Darlehen ergibt pro Zahlfall = **838,50 €**

## Jahresstatistik vorbeugende Obdachlosenhilfe ( Prävention )

### Wohnungsnotstände ( Fallzahlen )

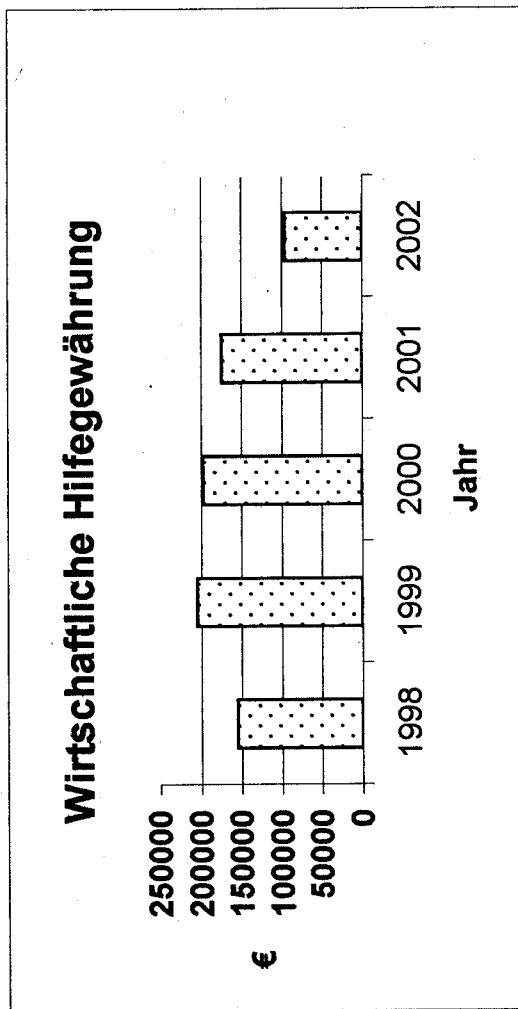
Jahr	Gesamtzahl
1998	2300
1999	2575
2000	2938
2001	2698
2002	2239





## Wirtschaftliche Hilfefewährung

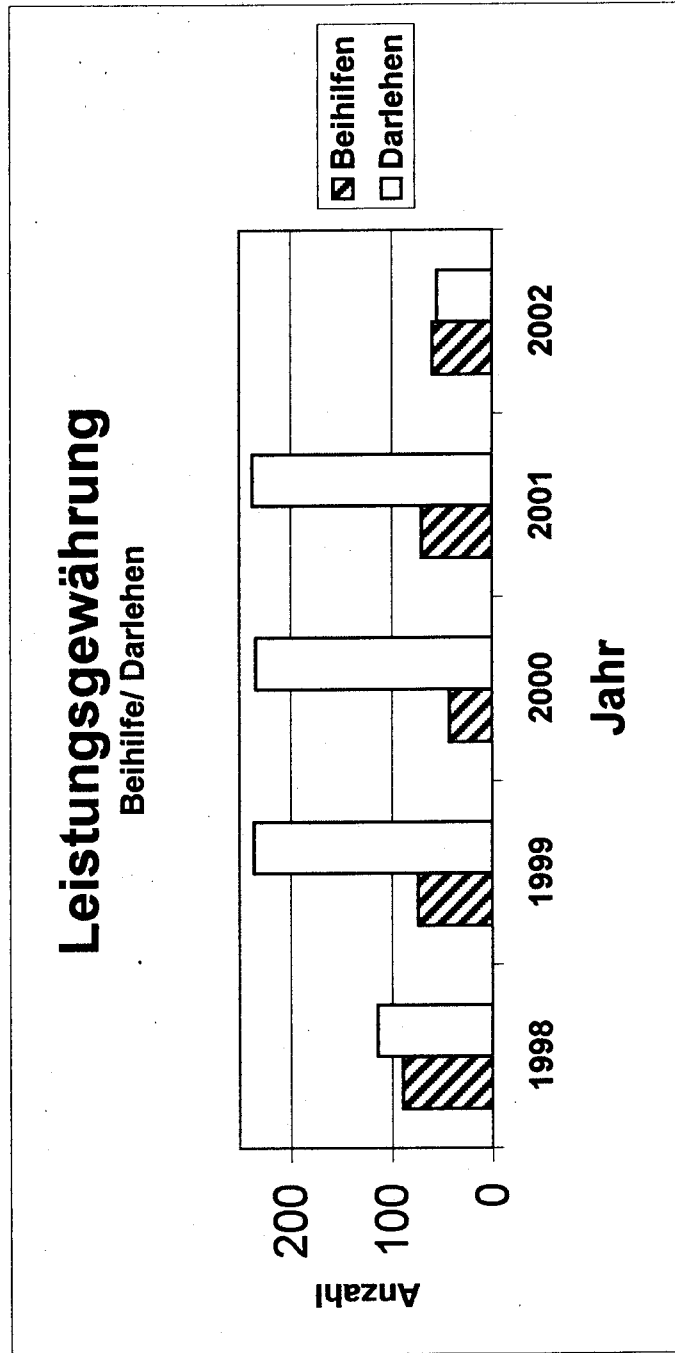
Jahr	€	DM
1998	154616	302402
1999	204520	400006
2000	197048	385392
2001	174137	340582
2002	95589	



Stadt Wuppertal - Team Wohnhilfen -  
Ressort 105.34

### Leistungsgewährung

Jahr	Beihilfen	Darlehen
1998	89	114
1999	74	236
2000	43	234
2001	70	237
2002	59	55



Stadt Wuppertal - Team Wohnhilfen -

Ressort 105.34

# Gesamtstatistik Obdachlose

Stand:	Gesamt
31.12.94	1713
31.12.95	1337
31.12.96	1070
31.12.97	693
31.12.98	480
31.12.99	361
31.12.00	227
31.12.01	164
31.12.02	159

( Personen )

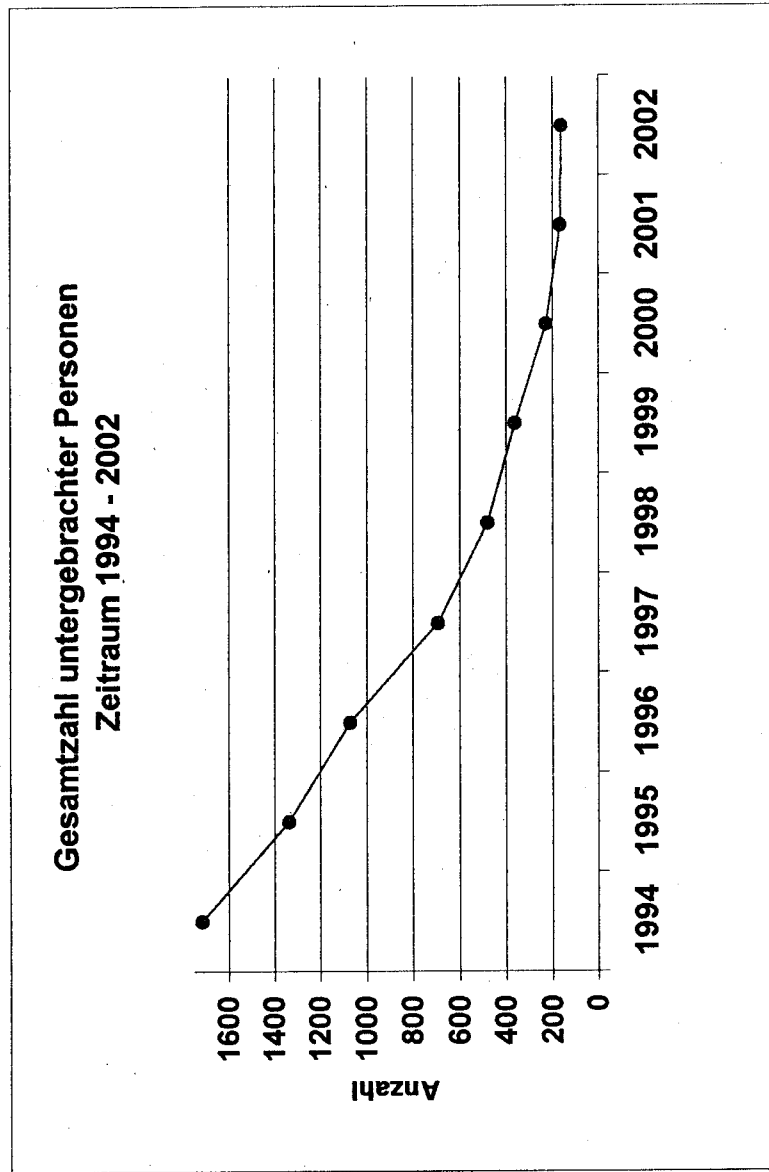
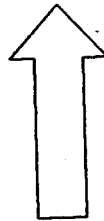
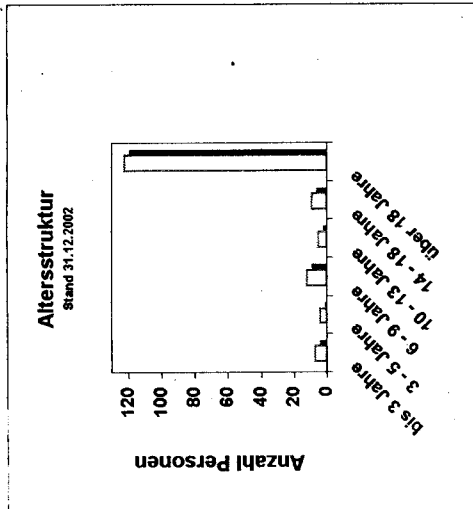


Tabelle xls1

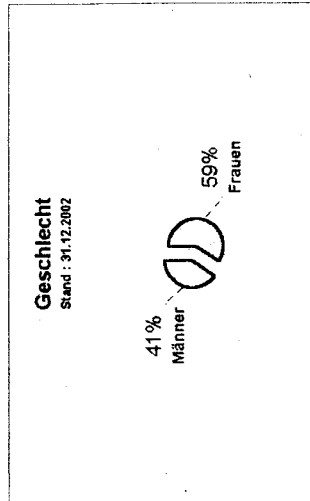
# Obdachlose - Strukturen

Stadt Wuppertal - Team Wohnhilfen -  
Ressort 105.34

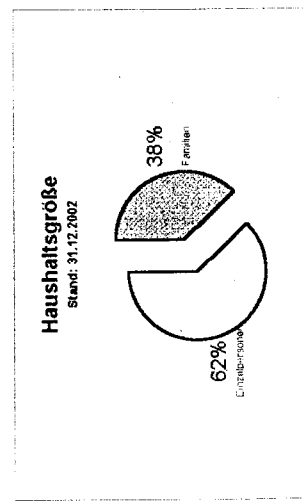
Altersstruktur	Anzahl
bis 3 Jahre	7
3 - 5 Jahre	4
6 - 9 Jahre	12
10 - 13 Jahre	5
14 - 18 Jahre	9
über 18 Jahre	122



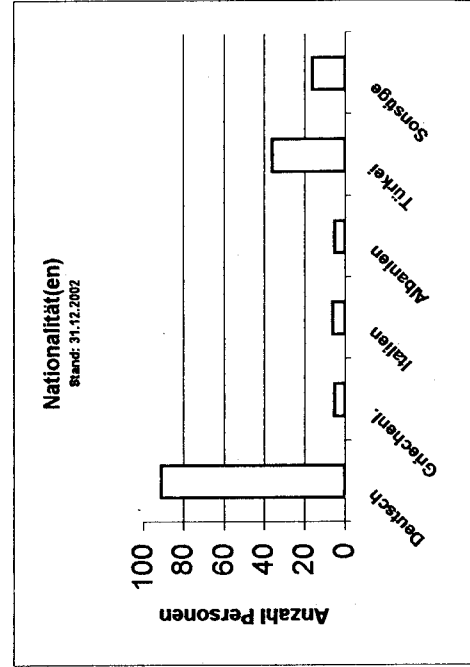
Geschlecht	Anzahl
Frauen	94
Männer	65



Haushaltsgröße	Haushalte
Familien	29
Einzelpersonen	48



Nationalität(en)	Personen
Deutsch	91
Griechenl.	5
Italien	6
Albanien	5
Türkei	36
Sonstige	16

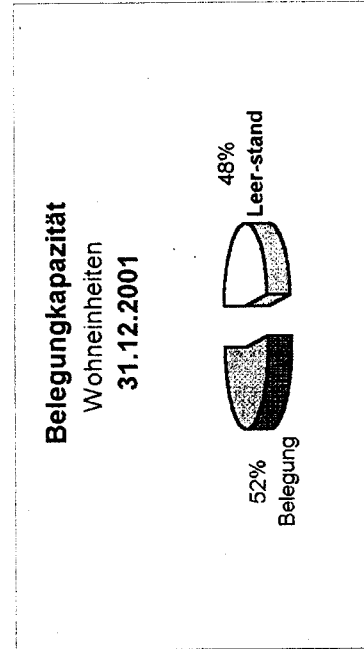
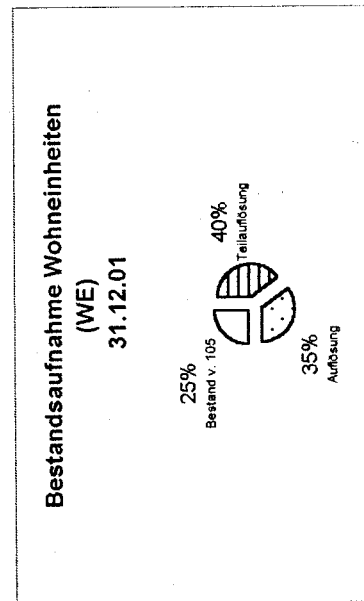


Stadt Wuppertal - Ressort 105.34 -  
Team Wohnhilfen

Standorte Obdachloseneinrichtungen Stadt Wuppertal

Objekt	Wohneinheiten	Teilauflösung	Verkauf/Abgabe
Bergstr. 34 - 36	12	6	
Brüderstr. 9	6		
Eiſternſtr. 27/29	43		43
Haubahn 20/20a	10		
Hermannſtr. 23 a - f	42		
Hilgershöhe 2 - 18	216	192	
Hofhauser Heide 6	6		6
Kolmarer Str 8			
Stuttbergſtr. 23	24		24
Nathrather Str. 97 - 103	48		48
Nathrather Str. 124 - 130	42		42
Reiterſtr. 5	7		7
Rolandſtr. 10	3		3
Tiergartenſtr. 23 f	24		
Jellendahl Str. 360	15		
Windhukſtr. 2 - 10 a	40	16	
<b>Gesamt</b>	<b>538</b>	<b>214</b>	<b>188</b>

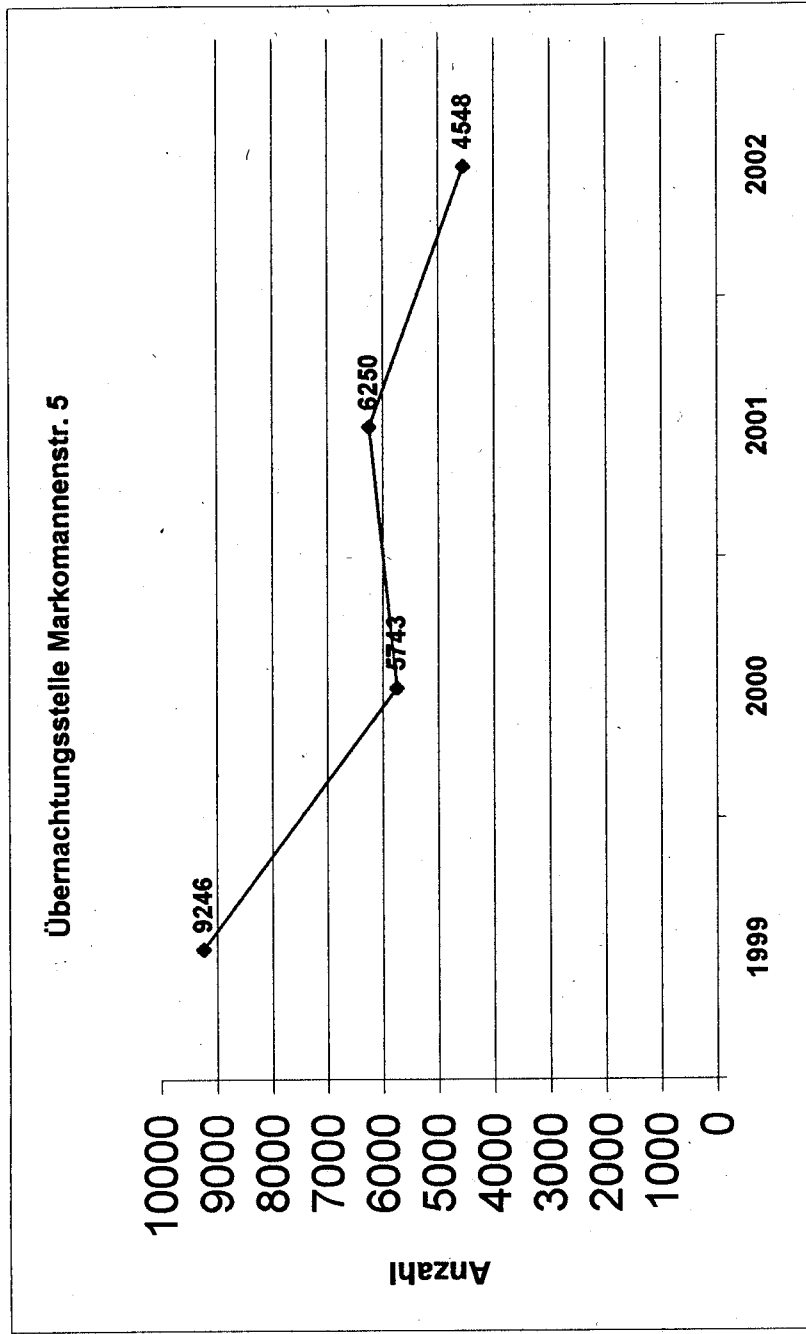
Stand:31.12.01		
Wohneinheiten	Leerſtand	Belegung
136	65	71



WE
Ausgangsbestand
538
Teilauflösungen
214
Auflösung/Verkauf/ etc.
188
im Bestand v. 105
136

Schaubild 5

Jahr	Übernachtungen
1999	9246
2000	5743
2001	6250
2002	4548



## 6. Wohnraumvermittlung

---

Im Jahre 2002 wurden auf Antrag insgesamt 4.839 allgemeine und gezielte **Wohnberechtigungsbescheinigungen** 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 2002 bei **1.108 Haushalten**. Im Verlaufe des Jahres 2002 sind insgesamt **2.767 solcher Dringlichkeitsfälle** mit gefördertem Wohnraum versorgt worden.

Die dringlich mit Wohnraum zu versorgenden Haushalte setzen sich hauptsächlich aus folgenden Personenkreisen 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.

Im Berichtsjahr 2002 sind **196 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 **1.631 Mietwohnungen** im Bestand an berechnigte Wohnungssuchende **vermittelt werden**.



## 7. 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.

**Nach der seit 1972 in Wuppertal geltenden Zweckentfremdungsverordnung ist es den Eigentümern freifinanzierten Wohnraums untersagt,**

- Wohnraum in Geschäftsraum (z. B. Büronutzung) umzuwandeln,
- Wohnraum vermeidbar leerstehen zu lassen oder
- Wohnraum zu beseitigen (z. B. durch Abbruch).

Eine hierzu erforderliche Genehmigung kann im Ausnahmefall nur dann erteilt werden, wenn entweder:

- ein vorrangiges öffentliches Interesse an der Zweckentfremdung besteht (z. B. vorübergehende Nutzung für eine soziale Einrichtung) oder

- der Eigentümer ein überwiegendes Interesse (z. B. Erhalt der Existenz) nachweisen kann.

Es ist davon auszugehen, dass die Vermieter in der Regel ihre Mietwohnungen nicht leerstehen lassen. Eine regelmäßige Überprüfung des Wohnungsbestandes ist daher nach den hier maßgeblichen Vorschriften nicht vorgesehen. Der damit verbundene Verwaltungsaufwand wäre auch unverhältnismäßig hoch.

**Die Beibehaltung des Zweckentfremdungsverbotes von Wohnraum ist für Wuppertal – wie für weitere 43 Gemeinden in Nordrhein-Westfalen - weiterhin unverzichtbar. Dies gilt vor allem im Hinblick auf die Wohnungsversorgung einkommensschwacher Haushalte. Insoweit wird auf die Ausführungen zur Wohnungsmarktsituation in Wuppertal in Teil 1 des Arbeitsberichtes verwiesen.**

Wegen des Rückganges an sozial gebundenen Wohnungen wird es zu einem vermehrten Nachfragedruck auf preiswerte freifinanzierte Wohnungen kommen. Gerade diese Wohnungen wären jedoch vorrangig von etwaigen Umnutzungen von Wohnraum durch Zweckentfremdung betroffen, sobald das Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum für Wuppertal nicht mehr gelten würde. Diese Wohnungen stünden für die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten auf Dauer nicht mehr zur Verfügung.

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 Ermessensentscheidung entsprechend berücksichtigt.

Im Jahre 2002 wurden aus vorrangigem öffentlichen Interesse **5 freifinanzierte Wohnungen** mit insgesamt **399,42 qm Wohnfläche** zweckentfremdet. Die Zustimmung hierzu konnte erteilt werden, da es sich hierbei ausnahmslos um **Sozialeinrichtungen** für Kinder, Jugendliche und ältere Menschen sowie um die Schaffung von Arbeitsplätzen handelte.

Für **5 Wohnungen** mit **250,- qm Wohnfläche** wurde die Zweckentfremdung wegen eines überwiegenden berechtigten Interesses der Eigentümer genehmigt, weil Ersatzwohnraum (**9 Wohnungen** mit insgesamt **900,- qm** durch Ausbau, Erweiterung oder Neubau) zur Verfügung gestellt wurde.

Im Jahr 2002 wurde **keine Abstandssumme** vereinnahmt.

Der Vergleich genehmigter Zweckentfremdungen zu den Vorjahren stellt sich wie folgt dar:

### 1. Genehmigung der Zweckentfremdung aus vorrangigem öffentlichen Interesse:

Jahr	Anzahl der Wohnungen	Zweckentfremdete Wohnfläche – qm -
1999	19	1.574,87
2000	78	3.222,02
2001	25	1.697,56
2002	5	399,42

## 2. Genehmigung der Zweckentfremdung aus überwiegendem berechtigten Interesse der Eigentümer

Jahr	Anzahl der Wohnungen	Zweckentfremdete Wohnfläche – qm -	Schaffung von Ersatzwohnraum Anzahl. Wohnungen/ Wohnfläche – qm -
1999	15	1.194,14	51/4.686,14
2000	8	877,20	16/1.502,14
2001	49	1.855,00	32/3.230,00
2002	5	250,00	9/900

Darüber hinaus wurde in **34 Fällen** (78 Wohnungen) festgestellt, dass eine zweckfremde Nutzung des Wohnraums nicht vorliegt.

In 160 Fällen haben die Verhandlungen mit den Antragstellern dazu geführt, beabsichtigte Zweckentfremdungen aufzugeben.

Zum 31.12.2002 standen - soweit der Abteilung Bauförderung und Wohnen bekannt - **65 nicht mietpreisgebundene Wohnungen leer**, die zum Zwecke der Anpassung an geänderte Wohnverhältnisse **modernisiert** werden. Da in diesen Fällen der Wohnraum dem Wohnungsmarkt nicht auf Dauer entzogen werden soll, bedurfte es hier keiner Maßnahmen nach den Vorschriften über das Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum seitens der Abteilung Bauförderung und Wohnen.

Handlungsbedarf der Abteilung Bauförderung und Wohnen gab es allerdings in **86** bekannten Fällen ungenehmigter Leerstände, wobei nachfolgend genannte Maßnahmen zum Teil bereits in Vorjahren eingeleitet worden sind:

- Es sind **12** Verfahren beim Verwaltungsgericht anhängig,
- es laufen **6** Zwangsversteigerungsverfahren,
- es wurden **68** Verwaltungsverfahren eingeleitet.

Mit dem Zweckentfremdungsverbot soll verhindert werden, dass Wohnraum absichtlich dem Wohnungsmarkt entzogen wird. **Das Zweckentfremdungsverbot greift allerdings dann nicht, wenn Wohnraum aus den verschiedensten Gründen, die dem Vermieter zweckentfremdungsrechtlich nicht angelastet werden können, von dem Wohnungsmarkt nicht angenommen wird.**

## 8. 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 2002 hat die Abteilung 105.3 **140 Mängelanzeigen** von Mietern bzw. ihren Interessenverbänden bearbeitet, von denen sich im Ergebnis **24 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 **20 Fällen** haben die Vermieter die Mängel **freiwillig behoben**;
- in **95 Fällen** haben die Vermieter ihre Bereitschaft zur **freiwilligen Mängelbeseitigung zugesagt**;
- in **1 Fall** wurden gegen den Vermieter Instandsetzungsanordnungen getroffen.

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

**Im Berichtsjahr 2002 wurden für die Bereiche Wohnungsaufsicht, Zweckentfremdung und Mietpreisüberprüfung insgesamt 266 Ortsbesichtigungen durchgeführt.**

Außerdem konnten rund 580 Anfragen von Kunden bereits in persönlichen Gesprächen abschließend bearbeitet werden.

## 9. Mietpreisüberprüfungen

---

### **9.1 Mietpreisüberhöhungen bei freifinanzierten Wohnungen**

Gemäß § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Wohnräumen unangemessen hohe Entgelte fordert oder annimmt. Unangemessen hoch sind solche Entgelte, welche die jeweils zutreffende ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 % überschreiten.

Im Berichtsjahr war die Abteilung Bauförderung und Wohnen lediglich mit **einem neuen Fall von Mietpreisüberhöhung** im Sinne des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz befasst. Auf diesem Arbeitsfeld macht sich die Entspannung auf dem Wohnungsmarkt in besonderem Maße bemerkbar. Dazu kamen noch **11** Fälle aus Vorjahren. Darüber hinaus sind ca. **550** Anfragen bereits im persönlichen Gespräch abschließend bearbeitet worden. Sie beziehen sich vorwiegend auf die Einstufung der jeweiligen Wohnung in den Wuppertaler Mietspiegel, die Beurteilung der Wohnlage sowie die formellen Voraussetzungen für ein Mieterhöhungsbegehren.

#### **Verfahren von Mietpreisüberhöhungen im Berichtsjahr 2002:**

neu eingeleitete Verfahren	2
Verfahren aus Vorjahren	11
<b>Verfahren insgesamt</b>	<b>13</b>
keinen Verstoß gegen § 5 WiStG nach Überprüfung festgestellt	8
Mehrerlös nach Urteil erstattet	1
<b>abgeschlossene Verfahren gesamt</b>	<b>9</b>
noch nicht abgeschlossen	4

## **9.2 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. Die Vorlage der dazu benötigten Unterlagen musste in einem Fall durch die Festsetzung eines Zwangsgeldes durchgesetzt werden. Darüber hinaus gehören zu diesem Aufgabenbereich die Prüfung von Betriebskostenabrechnungen, von Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen und Wohnflächen, die Anerkennung von Modernisierungen mit ihren mietpreisrechtlichen Auswirkungen und die Erstellung von gutachterlichen Stellungnahmen zur zulässigen Kostenmiete.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt **327** Wirtschaftseinheiten mit insgesamt **8.072** Wohnungen geprüft. Die Verteilung ergibt sich aus der folgenden Übersicht.

<b>Art der Überprüfung</b>	<b>Anzahl der Fälle (Wirtschaftseinheiten)</b>
Mietpreisüberprüfungen <u>ohne</u> Beanstandung	77
Mietpreisüberprüfungen <u>mit</u> Beanstandung	14
Betriebskostenprüfungen <u>ohne</u> Beanstandung	10
Betriebskostenprüfungen <u>mit</u> Beanstandung	0
Anerkennung von Modernisierungsmaßnahmen	110
Teilwirtschaftlichkeitsberechnungen	7
Wohnflächenprüfungen	11
Gutachterliche Stellungnahmen	33
Schriftliche Anfragen/Kopien	23
Sonstiges	42



Darüber hinaus sind ca. **1.600** Anfragen bereits im persönlichen Gespräch abschließend bearbeitet worden. Weitere **116** Fälle sind noch in Bearbeitung.

## **10. Ausgleichszahlung (bisher Fehlbelegungsabgabe)**

---

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

Als Höchstbetrag war zumindest in den Gemeinden, für die ein Mietspiegel besteht (wie in Wuppertal), der **Oberwert** der in dem Mietspiegel enthaltenen Mietzinsspannen für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit zu Grunde zu legen.

In den Beständen des sozialen Wohnungsbaues war in jüngster Zeit eine Steigerung der Fluktuationsrate zu verzeichnen. Es zogen verstärkt solche Mieter aus, die den Höchstbetrag an Ausgleichszahlung zu entrichten hatten, was noch dadurch gefördert wurde, 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 Mietzinsspannen 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 enthaltenen Mietzinsspannen 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 einigen größeren Wohnanlagen von diesem Ausnahmetatbestand Gebrauch gemacht. In weiteren Wohnanlagen fällt die Ausgleichszahlung nicht an, weil die jeweilige Kostenmiete über dem maßgeblichen Mittelwert des Mietspiegels liegt.

Im Berichtsjahr 2002 waren insgesamt **3.919 Mieter (2001: 3.375)** von öffentlich geförderten Wohnungen im Hinblick auf die Ausgleichszahlung zahlungspflichtig, weil ihr Einkommen die maßgebliche Einkommensgrenze um **mehr als 20 % überschritt**. Danach betrug die „Fehlbelegerquote“ 16,55% (2001: 14,08%).

Die neue Abgabenstaffelung in 10%-Schritten ist nunmehr durch das 6. AFWoGÄndG wie folgt festgelegt worden:

1. 0,35 EURO, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 20 v. H., jedoch nicht mehr als 30 v. H. überschritten wird,
2. 0,75 EURO, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 30 v. H., jedoch nicht mehr als 40 v. H. überschritten wird,
3. 1,50 EURO, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 40 v. H., jedoch nicht mehr als 50 v. H. überschritten wird,

4. 2,00 EURO, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 50 v. H., jedoch nicht mehr als 60 v. H. überschritten wird,
5. 2,50 EURO, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 60 v. H., jedoch nicht mehr als 70 v. H. überschritten wird,
6. 3,00 EURO, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 70 v. H., jedoch nicht mehr als 80 v. H. überschritten wird,
7. 3,50 EURO, wenn die Einkommensgrenze um mehr als 80 v. H. überschritten wird.

**Das Gesamtaufkommen aus der Ausgleichszahlung beträgt von 1983 bis zum 31.12.2002 rund 63.800.000,- EURO (= 124.782.000,- DM)  
Damit konnten insgesamt 1.059 Wohnungen in Wuppertal gefördert werden.**