

Sozialverantwortliche Wohnungsversorgung

Inhalt

1. Wohnungsmarktlage und markante Entwicklungen	2
- Ausdifferenzierung der Teilmärkte	2
- Angebotsknappheit bei bezahlbaren Mietwohnungen	2
- Nachfrage nach erschwinglichem Wohneigentum	3
- Auswirkungen der Hartz IV-Reform	3
- Rückgang kommunaler Belegungsmöglichkeiten	3
2. Angebotsentwicklungen	4
- Ablauf von Bindungswirkungen im preisgebundenen Mietwohnungsbestand	4
- Perspektiven zur weiteren Nutzung ehemaliger Sozialwohnungsbestände	4
- Mietwohnungsbestände mit künftig auslaufenden Sozialbindungen	5
- Eigentümer-Landschaft lokaler Anbieter von preiswertem Wohnraum	7
- Bautätigkeit im geförderten Mietwohnungsbau	8
- Gefördertes Wohneigentum	9
3. Nachfrageentwicklungen	9
- Zielgruppen sozialer Wohnraumversorgung	9
- Wohnungssuchende	10
- Besondere Herausforderungen im Rahmen des öffentlichen Versorgungsauftrags	12
- Fluktuation im sozialen Mietwohnungsbestand	13
4. Kommunale Einflussmöglichkeiten bei der Wohnungsvergabe	14
- Anwendung der Überlassungsverordnung	14
- Ausblick	15
5. Wohnungspolitische Schwerpunkte und Handlungsbedarfe der sozialen Wohnungsversorgung	16
- Sicherung einer sozialverantwortlichen Wohnungsversorgung durch kooperatives Zusammenwirken der Akteure	16
- Anpassung von Wohnungsbeständen und Serviceleistungen	17
- Neubau von Mietwohnungen zugunsten besonderer Zielgruppen und Angebotsformen	18
- Unterstützung und Förderung von Wohneigentum für „Schwellenhaushalte“	21
Fazit - Ausblick	22

Anhang

1. Wohnungsmarktlage und markante Entwicklungen

Ausdifferenzierung der Teilmärkte

Die Wohnungsmarktsituation in Münster hat sich deutlich verbessert, nachdem innerhalb der vergangenen 10 Jahre (1994 bis 2004) mehr als 16.000 neue Wohnungen errichtet wurden. Jede vierte Wohnung davon ist aus staatlichen Mitteln der Wohnraumförderung mitfinanziert. Der gesamte Wohnungsbestand in Münster nahm im o.g. Zeitraum um ca. 10 Prozent zu und umfasst inzwischen etwa 143.300 Wohnungen. Ein in weiten Teilen funktionierender Wohnungsmarkt gewährleistet inzwischen die Wohnungsversorgung der überwiegenden Mehrheit der Haushalte. Damit stehen Mengenprobleme zur Zeit nicht im Vordergrund der allgemeinen Wohnungspolitik.

Nach wie vor sind dennoch nicht in allen Angebotssegmenten Probleme der quantitativen und qualitativen Wohnungsversorgung gelöst. Dies gilt u.a. für den Teilmarkt preisgünstiger Wohnungen. Fehlender bezahlbarer Wohnraum für Alleinstehende und Haushalte mit mehreren Kindern sowie ein zunehmendes Defizit an Angebotsqualitäten, die den Wohnbedürfnissen älterer/pflegebedürftiger Menschen aber auch junger Menschen mit Behinderungen gerecht werden, führen zu Nachfrageüberhängen und setzen deutliche Signale für künftige Bedarfe.

In Zukunft wird die sozio-ökonomische Schere zwischen Gesellschaftsschichten, die an steigendem Wohlstand partizipieren und solchen, in denen sich eine „neue Armut“ verhärtet, weiter auseinandergehen. Mit zunehmender Tendenz werden Haushalte infolge geringen Einkommens, Absinken des Alterseinkommens, Arbeitsplatzverlust, Überschuldung, psychosozialer Probleme oder anderer besonderer Merkmale an den Rand der Gesellschaft gedrängt. Am Wohnungsmarkt stigmatisieren sie zunehmend zu Problemgruppen, an die man ungern vermietet, weil bei ihnen das Risiko von Mietausfällen, Instandsetzungskosten und auch von nachbarschaftlichen Konflikten als besonders hoch gilt. Eine infolge eingeschränkter Möglichkeiten in zunehmendem Maß räumlich konzentrierte Wohnungsversorgung dieser Zielgruppen wirkt dabei problemverschärfend, weil sie eine gesellschaftliche Integration erschwert und weitreichende negative Folgen für betroffene Stadtteile /Wohnquartiere entfaltet.

Angebotsknappheit bei bezahlbaren Mietwohnungen

Der preisgebundene Mietwohnungsbestand, der für Zwecke einer angemessenen Wohnungsversorgung am Markt benachteiligter Zielgruppen zur Verfügung steht, wird infolge auslaufender Mietpreis- und Belegungsbindungen deutlich kleiner. Dieser Teilmarkt umfasst mit derzeit ca. 11.500 Wohnungen nur noch ca. 8 % des gesamten Wohnungsbestands in Münster (1994: ca. 11 %). Mit dem Ablauf von Sozialbindungen schrumpft der bisher geförderte Mietwohnungsbestand bis zum Jahr 2016 auf ca. 7.000 Wohnungen zusammen.

Diese Entwicklung kann mit dem Neubau geförderter Wohnungen seit vielen Jahren nicht mehr kompensiert werden. Inzwischen liegt der öffentlich geförderte Mietwohnungsbau nahezu brach. Sollte hier die Zurückhaltung potenzieller Investoren trotz bestehender Bedarfe weiter anhalten, werden sich in Zukunft die Chancen wohnberechtigter Haushalte auf eine Sozialmietwohnung weiter stark verringern.

Nachfrage nach erschwinglichem Wohneigentum

Trotz eingeschränkter Einkünfte gelingt es einer zunehmenden Zahl von Haushalten, sich mit Wohneigentum selbst zu versorgen. Die Chancen, sich mit finanzieller Unterstützung

staatlicher Mittel Eigentum zu schaffen, werden aber insbesondere für einkommensschwache Familien abnehmen, sofern deren finanziellen Belastungen weiter steigen und bisherige Subventionen künftig weiter zurückgefahren werden.

Auswirkungen der Hartz IV-Reform

Im Zuge der Zusammenlegung von Arbeitslosen- und Sozialhilfe (Hartz IV) erhalten Bezieher von Arbeitslosengeld II kein Wohngeld mehr. Statt dessen übernehmen die Kommunen seit 01.01.2005 die Kosten der Unterkunft (incl. Heizung) bei Empfängern der Grundsicherung für Arbeitssuchende (AIG), der Sozialhilfe und der Grundsicherung im Alter. Voraussetzung für die Übernahme der Wohnkosten ist jedoch, dass diese angemessen sind. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft einen einzelfallbezogenen angemessenen Umfang übersteigen, sind diese vom Träger so lange als Bedarf zu berücksichtigen, wie es nicht möglich oder zumutbar ist, diese Kosten ggf. auch durch Wohnungswechsel zu senken. Vor diesem Hintergrund gewinnen ausreichende und nachfragegerechte Angebotspotenziale sowie städtische Belegungsmöglichkeiten innerhalb preisgünstiger Angebotsbestände für Zwecke der sozialen Wohnraumversorgung weiter an Bedeutung.

Nachhaltige Auswirkungen der Hartz IV-Reform auf die Wohnungsversorgung lassen sich derzeit noch nicht detailliert abschätzen, da noch zu wenig zuverlässiges Datenmaterial aus der Praxis vorliegt. Damit bleibt zunächst offen, ob und in wie weit durch diese Zielgruppe (Empfänger Arbeitslosengeld II) eine Verlagerung der Nachfrage auf preisgünstige Wohnungen zu erwarten ist und welche Haushaltsgrößen und Angebotstypen (Wohnungsgrößen) davon betroffen sein werden. Unabhängig davon ist zu befürchten, dass mit dem Anstieg der Zahl kleinerer Haushalte insgesamt und mit wachsendem Anteil Älterer die Versorgungssituation am Wohnungsmarkt in Münster für bestimmte Nachfragegruppen absehbar schwieriger wird.

Rückgang kommunaler Belegungsmöglichkeiten

Bei anhaltender Nachfrage nach preiswertem Wohnraum verringert sich mit fortschreitendem Ablauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen im geförderten Mietwohnungsbestand das Spektrum an rechtlichen Möglichkeiten, um einkommensschwache Haushalte mit dringendem Wohnungsbedarf und besonderen Zugangsschwierigkeiten durch die Stadt Münster gezielt mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Die Umsetzung des öffentlichen Auftrages einer sozialverantwortlichen Wohnungsversorgung wird unter diesen Bedingungen künftig immer schwieriger.

2. Angebotsentwicklung

Ablauf von Bindungswirkungen im preisgebundenen Mietwohnungsbestand

Der öffentlich geförderte Mietwohnungsbestand (ehem. 1. Förderweg), der kraft seiner Mietpreis- und Belegungsbindungen (zeitlich befristet) der Wohnungsversorgung finanziell und sozial benachteiligter Haushalte vorbehalten ist, reduziert sich kontinuierlich. Im Vergleich zum Jahr 1994 ist der gebundene Bestand trotz hoher Neubauleistungen in diesem Jahrzehnt mittlerweile um mehr als 2.500 Wohnungen „geschrumpft“.

Dieser Prozess wird sich künftig rasant fortsetzen:

Bereits bis zum Jahr 2009 entfallen für ca. weitere 3.440 Wohnungen die gesetzlichen Bindungswirkungen. Bis zum 01.01.2016 werden insgesamt 4.750 Wohnungen die bisherige Eigenschaft „öffentlich gefördert“ verlieren, so dass sich der gegenwärtige Sozialwohnungsbestand von bisher 11.500 auf 7.000 Wohnungen¹ reduziert.

Auch danach wird diese Reserve sukzessiv weiter schrumpfen. Neben Beständen mit längerer Bindungsdauer (etwa 40 Jahren) verlieren ab dem Jahr 2017 auch diejenigen Wohnungen ihre Bindungswirkungen, die nach der Reform des Wohnungsbaurechts 2002 mit einer kürzeren Bindungswirkung von 15 oder 20 Jahren gefördert wurden. Seit vielen Jahren kann diese Entwicklung durch den Neubau von geförderten Mietwohnungen nicht kompensiert werden, so dass es langfristig in diesem Segment kaum noch nennenswerte Bestände geben wird, die ausdrücklich der Wohnungsversorgung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen dienen.

Perspektiven zur weiteren Nutzung ehemaliger Sozialwohnungsbestände

Nach dem Wegfall der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ sind die bisherigen Sozialwohnungen grundsätzlich am freien Markt vermietbar. Damit eröffnen sich für die Eigentümer innerhalb dort geltender gesetzlicher Rahmenbedingungen neue Spielräume im Hinblick auf die

- Anpassung der Mieten an ortsübliche Marktpreise
- Weitervermietung auch an andere Nachfragegruppen
- qualitative Anpassung und Aufwertung von Wohnqualitäten
- Preisgestaltung bei Verkäufen

innerhalb dieser Bestände. Der Werdegang geförderter Wohnungen nach Ablauf der Bindungen und deren künftiger Beitrag am Mietwohnungsmarkt für Zwecke der sozialen Wohnungsversorgung ist damit grundsätzlich ungewiss. Ob und inwieweit dieses Wohnungsangebot auch weiterhin zu preisgünstigen Konditionen am Markt benachteiligten Zielgruppen zur Verfügung stehen wird, hängt nicht nur von der Bereitschaft der Vermieter ab, einkommensschwache oder sozial auffällige Personenkreise auch künftig als Mieter zu akzeptieren. Unter zunehmend wirtschaftlich geprägten und gewinnorientierten Zielvorgaben sowie mit wachsendem Wettbewerb einer nachfrageorientierten Marktpolitik werden Anbieter von Wohnraum generell bestrebt sein, ihre Immobilien zukunfts- und marktfähig anzupassen und gewinnorientiert zu verwalten. Die Höhe künftig erzielbarer Marktmieten wird dabei abhängig sein von Lage, Ausstattung und Qualität der Wohnungen bzw. des Wohnumfelds.

¹ Mögliche Weiterentwicklungen des Bestands durch künftige Neubautätigkeit wurden nicht berücksichtigt

Mietwohnungsbestände mit künftig auslaufenden Sozialbindungen

Vom Ablauf der Bindungswirkung betroffen sind bis zum Jahr 2016 vorwiegend Objekte/Wohnungen bzw. Siedlungsquartiere, die in den 60er und 70er Jahren öffentlich gefördert bzw. bezugsfertig wurden.

Diese befinden sich insbesondere im Stadtbezirk Mitte sowie in Coerde und Kinderhaus-West (Nord); in Berg-Fidel (Hiltrup); in Gremmendorf-West und Angelmannde (Süd-Ost) sowie in Gievenbeck (West) (vgl. Abb. 1).

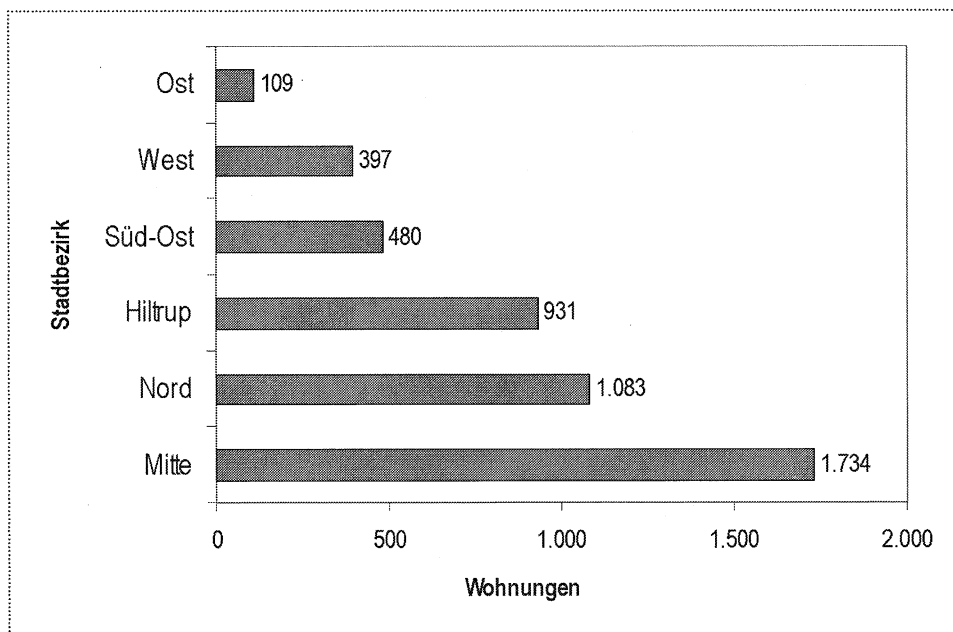


Abb. 1 Wegfall von Bindungswirkungen bis 2016 (nach Stadtbezirken)

Vor allem in attraktiven und sozial unauffälligen Stadtteilen / Wohnquartieren werden ehemalige Sozialwohnungen nach Anpassung an den Markt für einkommensschwache Nachfragegruppen vermutlich auf Dauer nicht erschwinglich bleiben. Damit einhergehende Nachrück- und Verdrängungsmechanismen bergen Gefahr, dass sich unter enger werdenden Spielräumen für eine angemessene Wohnungsversorgung soziale Brennpunkte innerhalb städtischer Wohnquartiere neu bilden bzw. manifestieren.

Der Ablauf von Sozialbindungen erstreckt sich innerhalb der nächsten Jahre sukzessive über sämtliche Wohnungstypen:

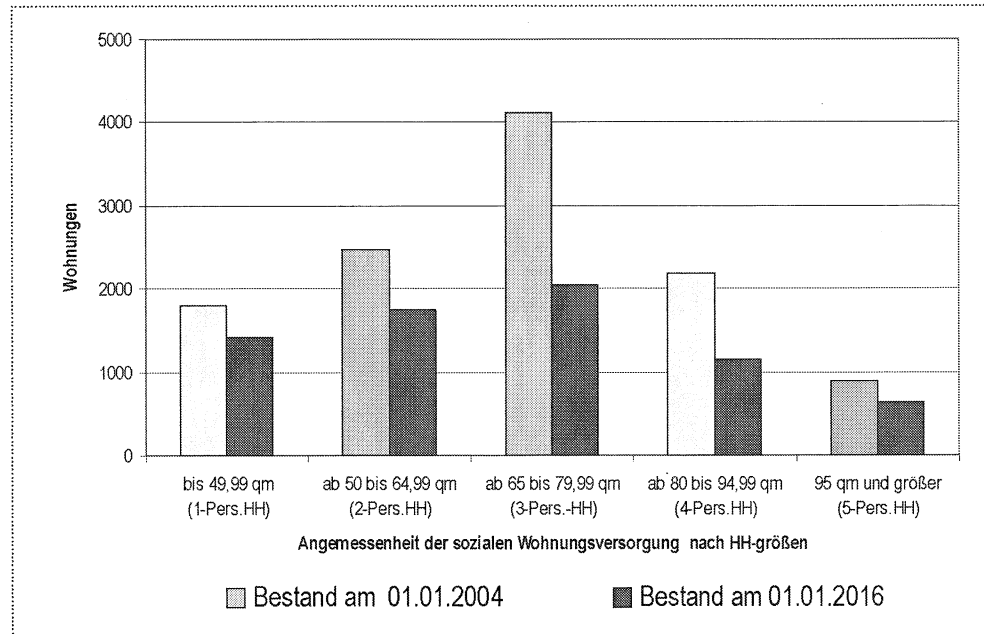


Abb. 2 Veränderung des Bestands nach Angebotstypen

Grundsätzlich bleiben diese Wohnungen als Angebotspotenzial dem allgemeinen Markt erhalten. Mit Wegfall gesetzlicher Mietpreis- und Belegungsbindungen erweitern sich allerdings die wirtschaftlichen und faktischen Verwertungsmöglichkeiten.

So spielen beispielsweise bei der Auswahl von Nachmietern besondere Kriterien einer „Wohnberechtigung“ für den Vermieter zukünftig keine Rolle mehr: Einkommensgrenzen und der Nachweis einer Dringlichkeit zur Anmietung entfallen.

Der Anbieter muss künftig auch nicht mehr auf eine „angemessene“ Belegung der Wohnung achten und kann z.B. eine ehemalige 4-Zimmer-Sozialwohnung bei entsprechender Nachfrage auch an einen kinderlosen Doppelverdiener-Haushalt vermieten.

„Problemmieter“ müssen als Kunden im Wohnungsbestand nicht länger akzeptiert werden.

Nicht nur zunehmende Angebotsengpässe schmälern absehbar die Chancen einkommensschwacher Haushalte zur Anmietung einer erschwinglichen Wohnung. Als Wohnungsbewerber müssen sie sich künftig auch am freien Markt orientieren und sich hier gegenüber einer breiteren und vor allem solventeren Nachfrage behaupten.

Fehlende Angebote für Zwecke einer angemessenen Wohnungsversorgung benachteiligter Haushalte erhöhen außerdem die finanziellen Belastungen der Kommune, die anfallende Kosten der Unterkunft für Leistungsempfänger von Sozialhilfe, Grundsicherung und Arbeitslosengeld II aus eigenem Etat aufbringen muss.

Eigentümer-Landschaft lokaler Anbieter von preiswertem Wohnraum

Vor dem Hintergrund der Frage, welche Anbieter bezahlbare Wohnungen für einkommensschwächere Haushalte zur Bedarfsdeckung auch in Zukunft zur Verfügung stellen könnten, bedarf es der näheren Betrachtung der Eigentümer-Landschaft im bisher noch preisgebundenen Angebotssegment und deren mutmaßlichem Verwertungsinteresse am künftig „ungebundenen“ Immobilienbesitz. Folgende Eigentümergruppen am lokalen Wohnungsmarkt sind dabei von besonderem Interesse:

- **Private/Personengemeinschaften**
deren Leitmotiv als Wohnungsanbieter i.d.R. gewinnorientiert ist und - mit fortschreitendem Generationswechsel – vorwiegend im Aufbau und in der Sicherung eigenen Vermögens liegt.
- **Örtliche Wohnungsunternehmen/ Wohnungsgenossenschaften**
die sich trotz Wegfall der Gemeinnützigkeit mit hohen Investitionen für den Neubau und den Erhalt preisgünstiger Wohnungsangebote bislang stark engagieren, ihre Unternehmensziele aber zunehmend nachfrage- und gewinnorientiert ausrichten.
- **Kommunales Wohnungsunternehmen (Wohn+Stadtbau – W+S)**
dessen gemeinnütziger und gesellschaftlicher Zweck sich vorrangig auf eine sichere und sozialverantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung konzentriert und damit der Kommune langfristig unmittelbar Möglichkeit bietet, auf das Angebot preisgünstiger Wohnungen und eine sozialverantwortliche Belegung aktiv Einfluss zu nehmen.

Mit Blick auf die bis 2016 wegfallenden Bindungen in öffentlich geförderten Mietwohnungsbeständen einzelner Stadtbezirke ergibt sich hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse folgendes Bild:

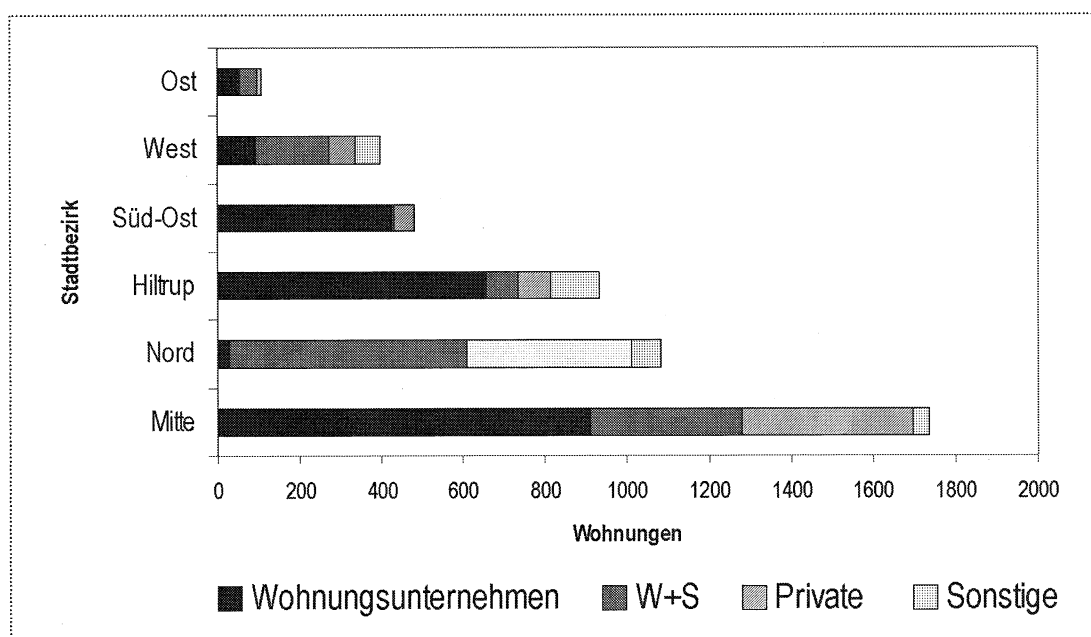


Abb. 3 Wegfall Sozialbindungen bis 2016 nach Eigentümergruppen

Demographische Veränderungen, ausdifferenziertere Wohnwünsche und Lebensstile sowie ein verschärfter Wettbewerb unter den Anbietern stellen alle Eigentümer gleichermaßen vor grundsätzliche Entscheidungen über eine zukunftsfähige und rentierliche Nutzung und Vermarktung ihrer Wohnungsbestände. Städtische Bestrebungen, den lokalen Wohnungsmarkt zu einem fördernden Faktor für die Bevölkerungsentwicklung zu machen, setzen in diesem Szenario deutliche Signale für wertoptimierende Strategien.

Parallel dazu bedarf es aus kommunaler Sicht der Mobilisierung und Sicherung einer ausreichenden Mindestreserve preisgünstiger Wohnungen und Belegungsmöglichkeiten aus dem Bestand. Die dazu notwendigen Mengeneffekte können nur mit einem möglichst breiten Spektrum lokaler Akteure erzielt werden.

Aus Sicht der Kommune kann der öffentliche Auftrag zur gezielten Wohnraumsicherung und -beschaffung in Zukunft nur durch Ausweitung kooperativen und sozialverantwortlichen Zusammenwirkens sowohl mit der örtlichen Wohnungswirtschaft als auch mit privaten Vermietern erfüllt werden.

Bautätigkeit im geförderten Mietwohnungsbau

In den 90er Jahren war der Geschosswohnungsbau wesentlicher Eckpfeiler der Bautätigkeit in Münster. Bis zum Jahr 2004 wurden damit zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte mehr als 3.700 neue Mietwohnungen am preisgebundenen Markt zur Verfügung gestellt. Damit ist vor allem das Angebot familiengerechter aber auch barrierefreier Wohnqualitäten größer geworden. Trotz hoher Bauintensität kann mit dem Neubau geförderter Mietwohnungen seit vielen Jahren nur noch ein Bruchteil der auslaufenden Bindungen kompensieren werden.

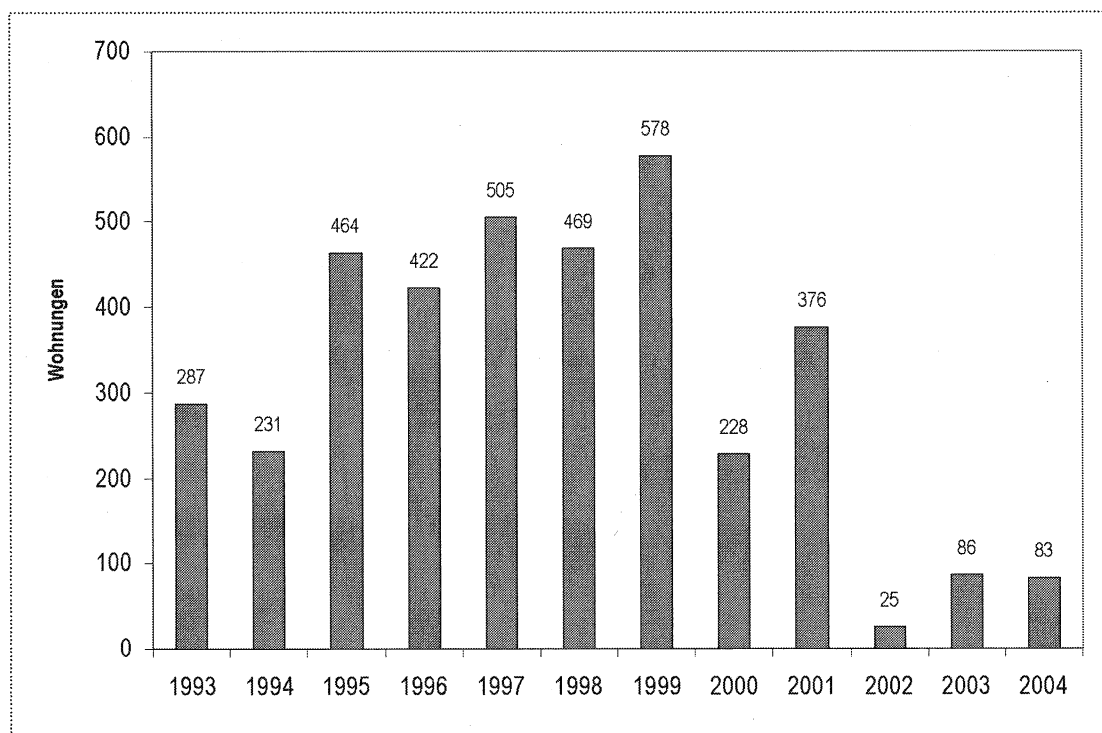


Abb. 4 Bezugsfertigkeit geförderter Mietwohnungen (alle Förderwege)

Mittlerweile ist die Bereitschaft zu Investitionen in den Geschosswohnungsbau allgemein stark eingebrochen. Angesichts prognostizierter demographischer Veränderungen und mit Blick auf sich ändernde Wohn- und Lebensstile wächst seitens potenzieller Investoren hier die Verunsicherung über nachfragegerechte Angebotsformen und -qualitäten am Mietwohnungsmarkt.

Auch die traditionellen Träger des sozialen Mietwohnungsbaues vor Ort haben sich aus diesem Segment weitgehend zurückgezogen und investieren vorwiegend in die Erhaltung und Anpassung ihrer Bestände.

Gefördertes Wohneigentum

Das knappe Angebot an preisgünstigen großen und kinderfreundlichen Wohnungen stellt vor allem Haushalte mit Kindern oftmals vor existenzielle Probleme. Die Versorgung mit selbst genutztem Wohneigentum bleibt daher gerade auch für Haushalte mit knapp bemessenem Einkommen von großer Bedeutung. Angesichts unterschiedlicher Grundstückspreiseniveaus zwischen Ballungszentren wie z.B. Münster und ländlicheren Regionen werden mit der Eigentumsförderung auch solche Haushalte finanziell unterstützt, deren Einkommen die gesetzlichen Einkommensgrenzen um bis zu 30 Prozent übersteigt.

Insgesamt 3.000 Haushalte verfügen derzeit über Wohneigentum in der Stadt Münster, das mit Landesmitteln gefördert und bisher nicht abgelöst ist. Vornehmlich in Neubaugebieten wurden davon seit 1994 bis heute mehr als 1.300 Objekte im Wohneigentum errichtet. Eine favorisierte Stellung nehmen dabei Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser ein.

Mit dem „Vorzieheffekt“, der sich durch die Diskussion um den Wegfall der Eigenheimzulage erstmals im Vorjahr bemerkbar gemacht hat, werden sich die Zugänge im Segment geförderten Wohneigentums zunächst weiter auf hohem Niveau halten.

3. Nachfrageentwicklungen

Zielgruppen sozialer Wohnraumversorgung

Seit der Reform des Wohnungsbaurechts, die am 01.01.2002 in Kraft trat, unterstützt

- **die Förderung von Mietwohnraum** insbesondere Haushalte mit geringem Einkommen sowie Familien und andere Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Schwangere, ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen, Wohnungslose und sonstige hilfebedürftige Personen,
- **die Förderung der Bildung selbstgenutzten Wohneigentums** insbesondere Familien und andere Haushalte mit Kindern sowie behinderte Menschen, die unter Berücksichtigung ihres Einkommens die Belastungen des Baus oder des Erwerbs von Wohnraum ohne soziale Wohnraumförderung nicht tragen könnten.

Die Einkommensgrenzen des Personenkreises Wohnberechtigter wurden leicht angehoben. Strukturell besonders begünstigt wurden dadurch Haushalte mit Kindern sowie Ein- und

Zweipersonenhaushalte. Der Kreis potenzieller Haushalte, die als „Wohnberechtigte“ auf das geförderte Angebotssegment zurückgreifen können, ist damit breiter gefasst.

Besonderer Unterstützung bei der Wohnungsversorgung bedürfen zum einen Menschen, die aufgrund ihrer finanziellen Verhältnisse oder spezifischer Wohnbedürfnisse auf ein noch immer knapp bemessenes preiswertes Angebotspotenzial angewiesen sind. Zum anderen zählen zu den am Wohnungsmarkt benachteiligten Haushalten diejenigen, die aufgrund sozialer oder persönlicher Merkmale als potenzielle „Problemmieter“ gemieden werden.

Zu den Zielgruppen mit besonderen Marktzugangsschwierigkeiten zählen in Münster aktuell insbesondere:

- Alleinstehende (Wohnungslose, Arbeitssuchende Studenten/Auszubildene)
- Menschen im Alter, aber auch junge Menschen mit Behinderungen
- Ausländische Haushalte (insbes. kinderreiche)
- Familien und sonstige Haushalte mit mehr als 2 Kindern (insbes. Alleinerziehende)
- Überschuldete Haushalte
- Empfänger von Transferleistungen
- Personen mit besonderen psychosozialen Problemen

Wohnungssuchende

Als Indikator für die aktuelle Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum dient die Zahl Wohnungssuchender². Sie definiert den Umfang der Haushalte, die am Stichtag 31.12. eines jeden Jahres im Besitz eines gültigen Wohnberechtigungsscheines (WBS) sind und denen bisher keine geeignetere Wohnung vermittelt werden konnte.

Nachdem die Zahl Wohnungssuchender seit Jahren mit deutlich mehr als 2.000 Haushalten auf hohem Niveau stagnierte, ist sie im Jahr 2004 erstmals zurückgegangen. Eine Besserung der Versorgungslage lässt sich daraus aber zunächst nicht ableiten. Da ein Rückgang in allen Haushaltsstrukturen zu verzeichnen ist, lässt diese Entwicklung eher den Schluss zu, dass Wohnberechtigte angesichts knapperer Angebote und deutlich eingeschränkten Neubauqualitäten am Markt kurzfristige Pläne für einen Wohnungswechsel vermehrt zurückstellen.

Der Anteil Minderverdienender³ bleibt beachtlich hoch und liegt regelmäßig bei mindestens 85 Prozent (vgl. Abb. 5). Auch Haushalte mit Erwerbseinkommen verfügen zumeist nur über ein finanzielles Budget knapp oberhalb des Sozialhilfeniveaus.

² Haushalte, die die Einkommensgrenze des § 9 WoFG einhalten und im geförderten Sozialwohnungsbestand wohnberechtigt sind (Einkommensgruppe A, ehemals 1. Förderweg)

³ Unterschreitung der Einkommensgrenzen nach § 9 WoFG um mind. 20 Prozent

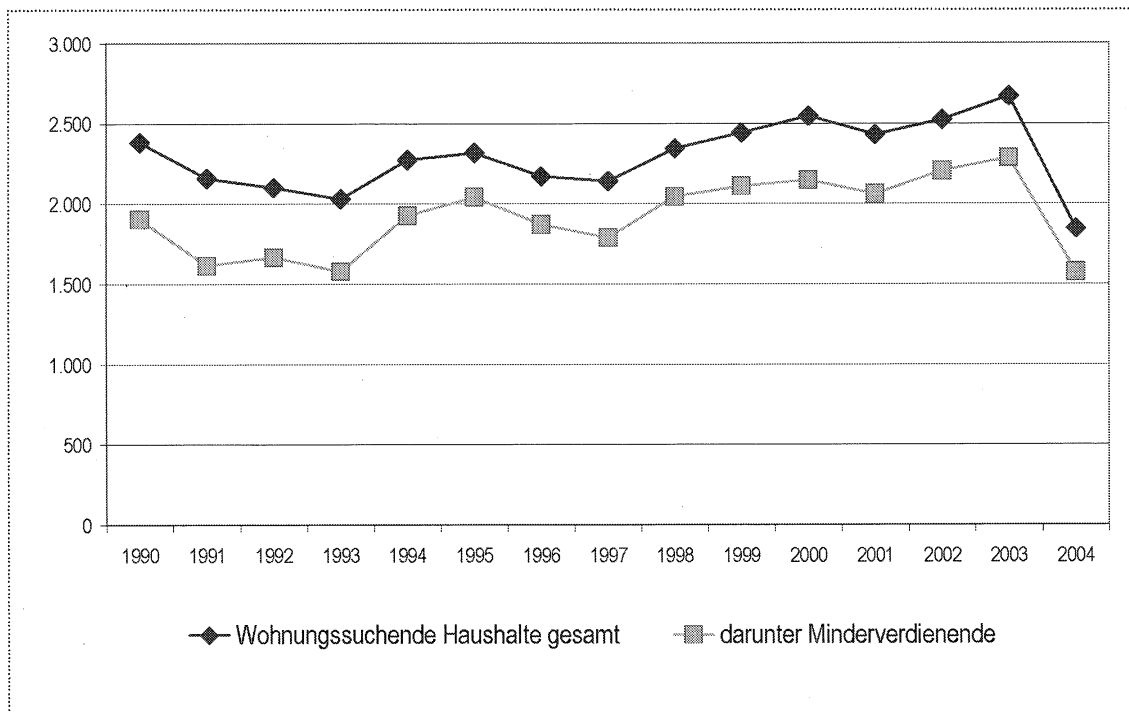


Abb. 5 Entwicklung "Wohnungssuchende Haushalte" im Zeitraum 1990 bis 2004

Die Struktur der Gruppe „wohnungssuchender Haushalte“ deckt sich weitestgehend mit der in Münster vorhandenen Struktur aller Haushalte:

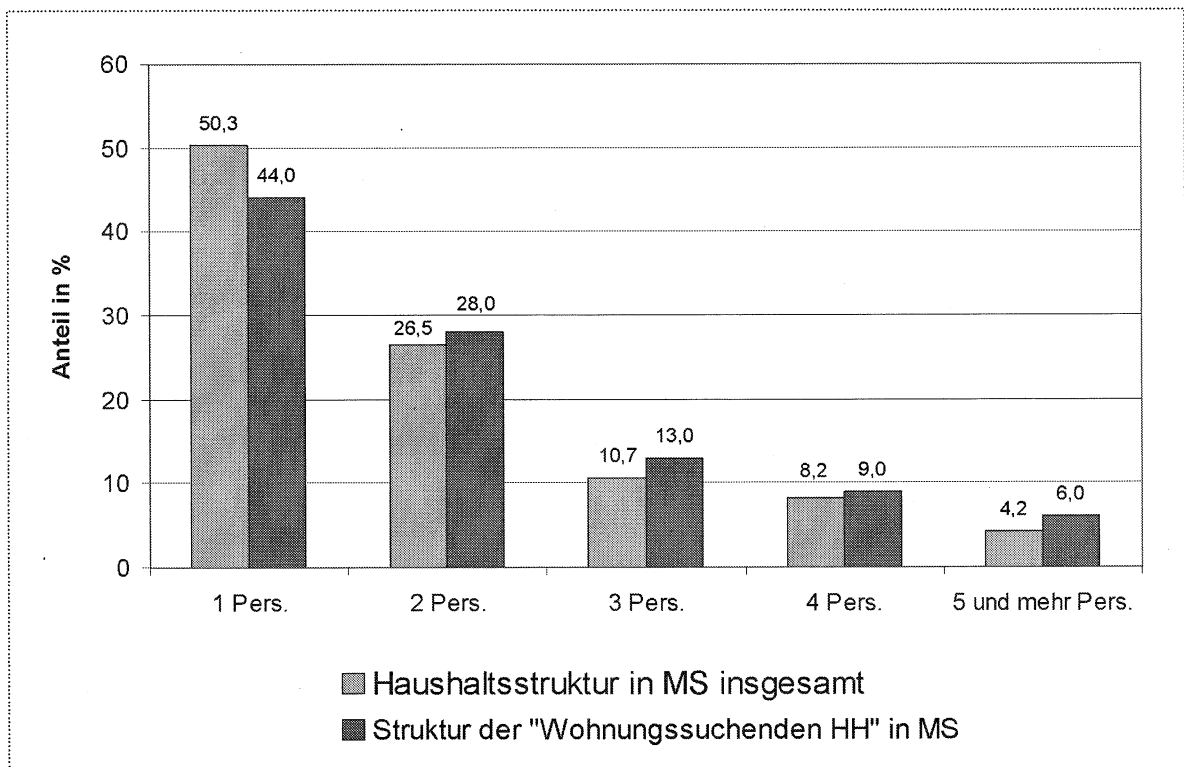


Abb. 6 Struktur der Haushalte in Münster insgesamt im Vergleich zur Nachfragestruktur "wohnungssuchender Haushalte" (Stand 31.12.2003)

Besondere Herausforderungen im Rahmen des öffentlichen Versorgungsauftrags

Dass es trotz zurückliegender hoher Bauleistungen für einkommensschwache Zielgruppen noch immer Versorgungsprobleme gibt, hat mehrere Ursachen:

- **Strukturelle Probleme**

Die Angebotsstruktur des noch preisgebundenen bzw. preisgünstigen Wohnungsbestandes deckt sich nicht mit den Strukturen wohnungssuchender Haushalte (vgl. Abb. 2 und Abb. 6). Es fehlen insbesondere kleine bezahlbare Wohnungen für Alleinstehende sowie angemessene Wohnungen für Haushalte mit 2 und mehr Kindern.

- **Qualitative Defizite**

Ausstattung und Grundrisse des geförderten Wohnungsbestandes, der überwiegend in den 60er und 70er Jahren errichtet worden ist, werden funktionalen und sozialen Anforderungen der heutigen Nachfragestrukturen zum Teil nicht mehr gerecht. Dies gilt sowohl für eine familien-/kinderfreundliche Wohnungsversorgung (Alleinerziehende Haushalte / Patchwork-Familien) als auch mit Blick auf sich ändernde Wohnbedürfnisse / Wohnformen von älteren und pflegebedürftigen Menschen.

- **Veränderte Ansprüche**

Auch der Teilmarkt preiswerter Wohnungen wandelt sich immer mehr vom Angebots- zum Nachfragemarkt. Das hohe jährliche Angebot an Neubauwohnungen, das über ein Jahrzehnt auch für besondere Bedarfsgruppen mit Kontinuität bis zum Jahr 2001 am Markt zusätzlich bereitgestellt wurde, hat über bessere Auswahlmöglichkeiten zugleich veränderte Wohnwünsche und höhere Wohnansprüche mitgeprägt. Wohnungsangebote in älteren Beständen und weniger ansprechenden Wohnlagen werden zunehmend kritisch bewertet und finden weniger Akzeptanz bei Wohnungssuchenden. Dies spiegelt sich nachhaltig auch in vielen Reaktionen von Bewerbern auf Wohnungsangebote des Amtes für Wohnungswesen wieder. Dabei wird deutlich, dass eine breite Masse vorliegender Wohnungsgesuche mittlerweile weniger von der objektiven Dringlichkeit persönlicher Notlagen geprägt ist als vielmehr von dem subjektiven Ziel, die individuelle Wohnsituation nach wirtschaftlichen oder praktischen Gesichtspunkten zu verbessern. Die wohnungspolitischen Aufgaben der Wohnraumversorgung für diese Zielgruppen konzentrieren sich vornehmlich darauf, ein insgesamt knappes Angebot möglichst gerecht und sozialverantwortlich zu verteilen.

- **Engere wirtschaftliche Spielräume**

Unter knapper werdenden Einkommensverhältnissen sind für bestimmte Zielgruppen (z.B. junge Alleinstehende, ältere Menschen, Haushalte mit mehreren Kindern) anfallende Wohnkosten selbst im geförderten Angebotssegment inzwischen nicht mehr bezahlbar. Dieser Aspekt trifft nicht nur auf jüngere Wohnungsbestände in Neubaugebieten zu. Auch in (Groß-) Siedlungsbeständen der 60er und 70er Jahre überschreitet das Niveau von Miete und Nebenkosten bereits teilweise die finanziellen Möglichkeiten besonders einkommensschwacher Haushalte. Aus dem Umstand, dass vorrangig verdichtete Angebotsqualitäten in zumeist sozial belastetem Wohnumfeld bei entspannteren Wohnungsmärkten weniger nachgefragt werden, erklärt sich das Phänomen einzelner und vorübergehender Leerstände an diesen Standorten trotz anhaltender Versorgungsengpässe im preisgebundenen Segment.

- **Segregation durch Verteilungsprobleme**

Eine zunehmend größere Gruppe extrem einkommensschwacher Haushalte sowie aus anderen Gründen diskriminierte Mieter sind auf einen immer kleiner werdenden Bestand geeigneter Wohnungen zu verteilen. Da sich die Sozialwohnungsbestände innerhalb des

Stadtgebietes in hohem Maße räumlich konzentrieren, sind die Kapazitäten zur Aufnahme von finanziell und sozial benachteiligten Mietern in einzelnen Wohn- und Siedlungsquartieren unter Berücksichtigung sozialverträglicher Schwellenwerte weitestgehend erschöpft.

Fluktuation im sozialen Mietwohnungsbestand

Die Anzahl beziehbarer Wohnungen ist generell geringer als die Zahl der Haushalte, die eine solche Wohnung suchen. Unter Angebotsengpässen steigt der Druck, eine geeignetere Wohnung am Markt zu finden, die den wirtschaftlichen und individuellen Wohnbedürfnissen gerecht wird. Das jeweilige Maß der Marktanspannung spiegelt sich in der jährlichen Fluktuation wieder.

Im dritten Jahr in Folge nimmt die Zahl der Umzüge ab. Während die Fluktuation bei der Wiederbelegung im Wohnungsbestand bis 2003 noch konstant blieb, sind Erstbezüge durch den starken Rückgang der Neubautätigkeit seit 2002 kaum noch zu verzeichnen.

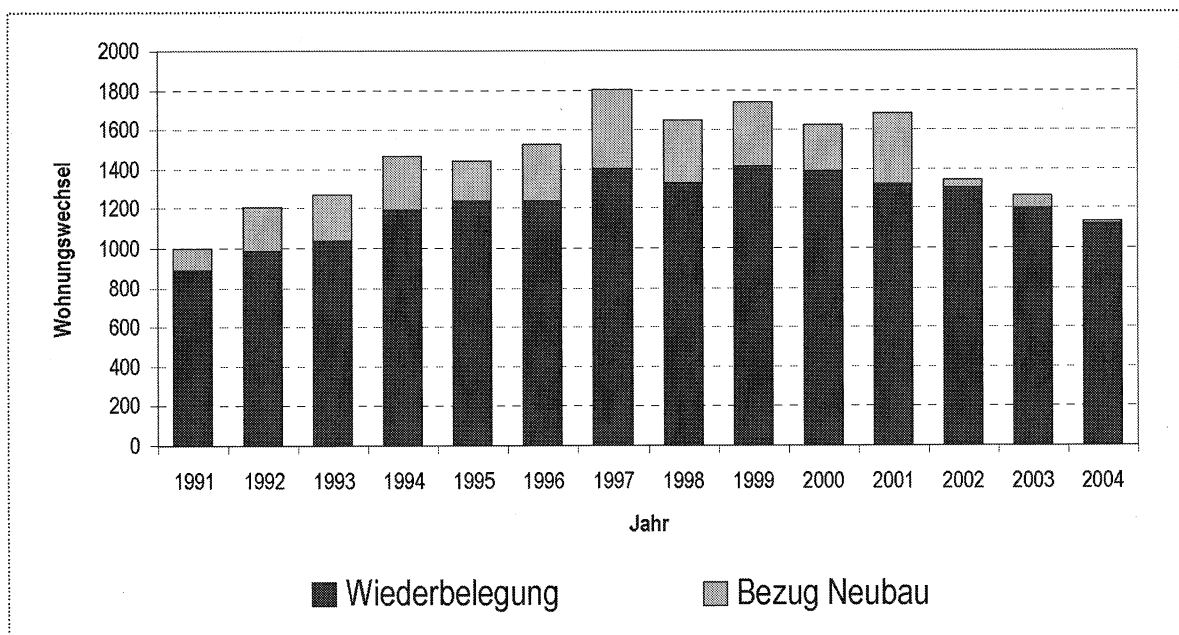


Abb. 7 Zahl der Wohnungswechsel im geförderten Mietwohnungsbau (1. Förderweg)

4. Kommunale Einflussmöglichkeiten bei der Wohnungsvergabe

Anwendung der Überlassungsverordnung

Die Stadt Münster gilt als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf und wird damit vom Geltungsbereich der Überlassungsverordnung erfasst (VO nach § 5 a Wohnungsbindungs-gesetz). Seit 01.01.1998 dürfen daher Eigentümer/innen eine durch Mieterwechsel freigewordene Sozialwohnung nur an wohnberechtigte Mieter⁴ weitervermieten, die ihnen zuvor vom Amt für Wohnungswesen zur Auswahl (mind. Dreivorschlag) benannt worden sind.

Damit bietet sich der Stadt Münster über die bestehenden Besetzungsrechte für Wohnraum jüngeren Baualters⁵ hinaus grundsätzlich ein breiteres Spektrum an „Zugriffsmöglichkeiten“ auf frei werdende Mietwohnungen, um insbesondere „Wohnungsnotfälle“ und solche Haushalte mit angemessenem Wohnraum zu versorgen, die auf besondere Akzeptanzprobleme am Markt stoßen.

Vom Geltungsbereich der Überlassungsverordnung grundsätzlich ausgenommen⁶ wurden seinerzeit Wohn- und Siedlungsstrukturen mit auffällig unausgewogenen Bewohnerstrukturen (z.B. Coerde, Kinderhaus Nordwestschleife), um soziale Segregationsprozesse an diesen Standorten nicht weiter zu verschärfen. Die Bewerberauswahl und Steuerung der Zusammensetzung der Mieterschaft liegt hier in der Zuständigkeit und Verantwortung der Wohnungsunternehmen.

Unter Anwendung der Überlassungsverordnung hat sich der Umfang mobilisierbarer Belegungsmöglichkeiten für die Stadt Münster erweitert. Der jährliche Umfang städtischer Belegungen hängt aber maßgeblich von der Umzugshäufigkeit der Mieter im preisgebundenen Bestand ab. Geht die Fluktuation zurück, schmälern sich damit auch städtische Optionen zur Vermittlung und Belegung von Wohnraum.

Städtische Spielräume zur Versorgung besonders benachteiligter Zielgruppen sind hier nicht nur mit Blick auf die zuvor beschriebenen Versorgungsprobleme am Markt, sondern auch durch das vom Gesetzgeber vorgesehene Verfahren bei der Ausübung kommunaler Belegungsrechte begrenzt: da Vermieter unter Berücksichtigung ihrer Mieterstrukturen im jeweiligen Objekt den aus eigener Perspektive „angenehmsten“ Bewerber aus dem sog. Dreivorschlag auswählen können, kommen Haushalte mit massiven Marktzugangsschwierigkeiten trotz dringendem Wohnungsbedarf in diesem Verfahren nur selten zum Zuge.

⁴ Nur für Wohnberechtigte der Einkommensgruppe A (ehemals 1. Förderweg)

⁵ Geförderte Mietwohnungen, die ab 1990 bezugsfertig wurden

⁶ Vgl. dazu Anlage 3 zur Beschlussvorlage an den Planungsausschuss - 1136/97

01.01. bis 31.12. eines Jahres	2001	2002	2003	2004
Wohnungen insgesamt	1.501	1.257	1.191	1.080
davon durch:				
➔ Erstbezug einer Neubauwohnung (Besetzungsrecht)	363	38	62	12
➔ Wiedervermietung im Bestand	1.138	1.219	1.129	1.068
davon über:				
- vertragliches Besetzungsrecht	164	256	260	303
- gesetzliches Benennungsrecht nach § 5a Überlassungsverordnung	244	211	226	193
- Vermieter/in	730	752	643	572

Tab. 1 **Bezug preisgebundener Mietwohnungen**

Ausblick

Für die Zukunft verringert sich mit fortschreitendem Ablauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen der räumliche und quantitative Wirkungsradius der Überlassungsverordnung, da die gesetzliche Regelung nur auf den gebundenen Wohnungsbestand Anwendung findet. Infolge dessen verliert dieses wohnungspolitische Steuerungsinstrument für die Stadt Münster zunehmend an Effektivität.

5. Wohnungspolitische Schwerpunkte und Handlungsbedarfe der sozialen Wohnraumversorgung

Folgende Handlungsfelder erfordern künftig eine Neuausrichtung kommunaler Strategien und Maßnahmen:

- Die deutliche Verknappung preisgebundener Wohnungsbestände macht den Erhalt eines bezahlbaren Mindestbestandes und die **Sicherung von Belegungsrechten** für Zwecke der sozialen Wohnraumversorgung unabdingbar.
- Die **Stabilisierung benachteiligter Stadtteile und Vermeidung räumlicher Segregation** erhalten vor dem Hintergrund schrumpfender Sozialwohnungsbestände und abnehmender kommunaler Einflussmöglichkeiten zusätzliches Gewicht.
- Der **qualitative Anpassungsbedarf von Wohnraum** wächst mit Blick auf demografische Veränderungen, sich ausdifferenzierende Lebensstile und spezifische Wohnbedürfnisse (z.B. Menschen mit Behinderungen, Demenzerkrankte) und macht eine **Verzahnung mit erschwinglichen Service- und Betreuungsleistungen** erforderlich.
- Der **Neubau preisgebundener Mietwohnungen** bleibt auch weiterhin ein wichtiger Baustein, um bestehende und künftige Bedarfe zu decken und fehlende Angebotsqualitäten auf den Markt zu bringen.
- Die **Unterstützung zur Bildung von Wohneigentum** für sog. Schwellenhaushalte behält als Faktor zur Eindämmung von Abwanderungen ins Umland weiterhin Bedeutung.

Wesentliche Herausforderungen der sozialen Wohnungsversorgung konzentrieren sich damit künftig auf den Wohnungsbestand und sind mit den klassischen Instrumenten der Wohnungspolitik allein nicht zu bewältigen

Sicherung einer sozialverantwortlichen Wohnungsversorgung durch kooperatives Zusammenwirken der Akteure

Vor dem Hintergrund dargestellter Entwicklungen von Angebot und Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist absehbar, dass sich Engpässe zur Wohnungsversorgung benachteiligter Haushalte und damit einhergehende Segregationsprozesse in naher Zukunft verschärfen. Kommune, Wohnungsanbieter und lokale Träger sozialer Aufgaben werden daraus in ihren jeweiligen Interessen und Verantwortlichkeiten mit unterschiedlichsten negativen Folgewirkungen konfrontiert.

Weder Verwaltung noch Wohnungswirtschaft können in Zukunft gegen die damit verbundenen vielfältigen Herausforderungen allein und mit eigenen Mitteln antreten. Sowohl wirtschaftliche als auch sozialverantwortliche Motive gebieten allen Beteiligten, aus eigenen aber auch gemeinsamen Interessenlagen heraus nach tragfähigen Lösungen zu suchen.

Vor diesem Hintergrund bekommen die im neuen Förderrecht (§§ 14, 15 WoFG) vorgesehenen Ansätze der Kooperation zwischen Gemeinden, Verfügungsberechtigten von Wohnraum sowie Trägern sozialer Aufgaben künftig einen noch höheren Stellenwert.

Für eine sozialverantwortliche Wohnungsversorgung werden kooperative Maßnahmen notwendig, mit denen aus Sicht der Verwaltung insbesondere folgende Ziele verfolgt werden sollen:

- **Erhalt preisgünstiger Mieten** trotz Wegfalls von Mietpreis- und Belegungsbindungen und **Sicherung eines Mindestbestandes** preiswerter Wohnungen
- **Erhaltung und Begründung von kommunalen Belegungsrechten** an gebundenem und ungebundenem Wohnraum
- **Stabilisierung benachteiligter Wohn- und Siedlungsquartiere** durch qualitative Aufwertung der Bestände, Wohnumfeldverbesserung und soziales Management
- **Eingrenzung bzw. Vermeidung sozialräumlicher Segregationsprozesse**
- **Sicherung der Wohnungsversorgung** von Personengruppen oder Haushalten mit dringendem Wohnungsbedarf und besonderen Zugangsschwierigkeiten

Gemeinsame Strategien und Lösungsansätze kommen bereits bei aktuellen lokalen Handlungserfordernissen (Kinderhaus-Nordwestschleife) erfolgreich zum Zuge. Sie bringen dort effektive und konstruktive Ergebnisse hervor. Die Chancen für eine grundsätzliche Akzeptanz einer verstärkten Zusammenarbeit in Anliegen der sozialen Wohnungsversorgung werden aus Sicht der Verwaltung insoweit positiv eingeschätzt. Ziel ist, neben Wohnungsunternehmen verstärkt auch private Vermieter in Kooperationen einzubeziehen, um ein möglichst breites Spektrum an Wohnungen zu mobilisieren und benachteiligte Zielgruppen auch künftig in räumlich breit gestreuten Beständen versorgen zu können.

Offen bleibt allerdings zunächst, ob und inwieweit zum Ausgleich divergierender Interessen dabei auf eine finanzielle Komplementärförderung aus städtischen Mitteln komplett verzichtet werden kann.

Anpassung von Wohnungsbeständen und Serviceleistungen

Unabhängig von einer angestrebten stabilen Einwohnerentwicklung in Münster werden für die Zukunft altersstrukturelle Veränderungen der Bevölkerung prognostiziert, die auf Bedarf und Nachfrage am Wohnungsmarkt Einfluss nehmen werden. Haushalte in Münster werden demnach künftig kleiner und älter. Veränderte Lebensstile und neue Haushaltsformen haben differenzierte Wohnbedürfnisse hervorgebracht, denen ein „in die Jahre gekommener Wohnungsbestand“ teilweise nicht gerecht werden kann. Dies gilt nicht nur mit Blick auf die Wohnbedürfnisse einer älter werdenden Gesellschaft. Auch familiäre Formen des Zusammenlebens werden beispielsweise durch Trennung/Scheidung in zunehmendem Maß neu definiert.

Mit der Zunahme älterer und hochbetagter Menschen wird künftig auch die Zahl demenziell Erkrankter zunehmen, so dass der Bedarf nach alters-/behindertengerechten Wohnformen sowie Service- und Pflegeleistungen in den kommenden Jahren deutlich ansteigen wird. Professionelle Pflege in Sonderwohnformen wie Alten- und Pflegeheimen verliert gleichzeitig an Akzeptanz und wird für Betroffene und soziale Sicherungssysteme künftig unbezahlbar.

Der generelle Wunsch einer steigenden Zahl älterer hilfs- und pflegebedürftiger Menschen, auch im Alter selbständig und selbstbestimmt zu wohnen, wird sich in Zukunft durch eine höhere Nachfrage nach adäquaten und bezahlbaren Wohnqualitäten sowie nach wohnbegleitenden Serviceangeboten am Markt bemerkbar machen. Damit rückt die sukzessive Bereitstellung entsprechender Angebote in den Mittelpunkt von Wohnungsbau, Wohnungsanpassung und Quartiersentwicklung.

Die barrierefreie Errichtung von Neubauwohnungen, die seit 1998 verbindlicher Standard im geförderten Mietwohnungsbau ist, bedeutet einen ersten Einstieg zur generellen Verbesserung von Wohnqualitäten am Markt. Eine gezielte Angebotsausweitung an barrierefreien Wohnungen für die Zielgruppe von Senioren und Menschen mit Mobilitätseinschränkungen kommt in ausgewiesenen Neubausiedlungen an peripheren Standorten allerdings nur insoweit in Betracht, als eine fußläufige Anbindung an vorhandene private und öffentliche Infrastruktureinrichtungen gewährleistet werden kann.

Auch wenn Mobilität und Umzugsbereitschaft bei älteren Menschen grundsätzlich hoch sind, fühlen sich viele Haushalte an „ihren“ Stadtteil bzw. das Wohnquartier gebunden. Eine gute Erreichbarkeit privater und öffentlicher Infrastruktureinrichtungen und intakte Nachbarschaften sprechen oftmals für einen Verbleib in vertrauter Umgebung. Insofern müssen künftig immer mehr alters-/behindertengerechte Wohnqualitäten durch bedarfsgerechte Anpassungen im Bestand geschaffen werden.

Geförderte und ungebundene Wohnungen in Objekten älteren Baualters, auch solche, die seinerzeit gezielt als „Altenwohnungen“ konzipiert wurden, werden generellen Anforderungen und Standards zur Absicherung selbständigen Wohnens und häuslicher Pflege nach heutigem Verständnis vielfach nicht (mehr) gerecht. Dies verdeutlicht auch die anwachsende Nachfrage nach Unterstützung bei individuellem Anpassungsbedarf von Wohnraum durch die städtische Wohnberatungsstelle, deren Beratung mittlerweile auch auf Anliegen demenzkranker Menschen und ihrer Angehörigen ausgerichtet ist.

Im Interesse einer möglichst effizienten Nutzung des knappen Wohnungsbestandes sollten dabei vorzugsweise solche Wohnungen den Bedürfnissen mobilitätseingeschränkter Menschen angepasst werden, die nach Standort, Lage und Größe für eine nachhaltige Nutzung dieses Personenkreises geeignet sind und auch für Einkommensschwache bezahlbar bleiben.

Bei der Umsetzung entsprechender Maßnahmen sollte die Wohnungswirtschaft vor Ort ihre Vorreiterrolle weiter ausbauen und ihr Bestandsmanagement bei der Belegung von Wohnraum gezielt optimieren.

Neubau von Mietwohnungen zugunsten besonderer Zielgruppen und Angebotsformen

Der Neubau preisgebundener Mietwohnungen bleibt für die nächsten Jahre ein bedeutsamer Baustein, um bestehende und künftige Bedarfe zu decken und fehlende Angebotsqualitäten auf den Markt zu bringen. Anders als in den 90er Jahren muss dabei zunehmend zielgruppenbezogen agiert werden. Dabei gilt es einerseits, der aktuell vorherrschenden Nachfrage gerecht zu werden. Mit Blick auf kürzere Bindungsfristen im geförderten Mietwohnungsbau (15 bzw. 20 Jahre) muss der Wohnungsneubau in diesem Segment aber auch langfristige Bedarfsentwicklungen am Wohnungsmarkt insgesamt berücksichtigen.

Neubautätigkeiten müssen qualitativ und quantitativ künftig stärker von veränderten Bedürfnissen und einem neuen Anspruchsprofil insbesondere einer älter werdenden und mobilitätseingeschränkten Gesellschaft geprägt sein. Verwaltung, Politik und Wohnungswirtschaft sind in diesem Zusammenhang auch gefordert, sich von traditionellen Wohnungsangeboten mehr zu lösen und sich neuen Wohnformen zu öffnen. Für Personen mit geringem Einkommen muss das Wohnen dabei gleichzeitig bezahlbar bleiben.

- **Wohnen im Alter**

Im Rahmen zukünftiger Bautätigkeit im geförderten Angebotssegment stellen ältere, pflegebedürftige und mobilitätseingeschränkte Menschen eine zentrale Zielgruppe dar. Diese

wachsende Nachfragegruppe wird am Markt bereits mit unterschiedlichsten Angebotsplanungen potenzieller Investoren umworben.

Ziel ist, Angebotsformen für eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung Älterer sowie die soziale und pflegerische Infrastruktur wohnortnah und über alle Stadtteile möglichst gleichmäßig zu verteilen. Aus der angestrebten Absicherung einer selbständigen Lebensführung Älterer und Pflegebedürftiger ergeben sich dabei besondere qualitative Anforderungen an den Standort. Dazu gehört insbesondere eine zentrale Lage, die Möglichkeiten zum Einkauf und zur Inanspruchnahme weiterer Dienstleistungen ohne größere Distanzhindernisse zulässt.

Bei der Errichtung unterschiedlicher Wohn- und Angebotsformen müssen spezifische Bedarfe und maßgebliche Einkommensstrukturen innerhalb der Stadtteile Berücksichtigung finden.

Das Landeswohnungsbauprogramm NRW fördert neben dem Neubau von barrierefreien Mietwohnungen jetzt auch innovative Wohnmodelle, die auch auf besondere Belange Demenzkranker abgestellt sind. Dazu zählen u.a. Gruppenwohnungen mit ergänzenden Service- und Pflegeleistungen sowie Pflegewohnplätze.

Über die Bereitstellung ausreichender und bedarfsgerechter Wohnformen im Alter bieten sich in den kommenden Jahren zusätzliche Chancen, um bisher unterbelegte Wohnungen im Bestand künftig effizienter und nachfrageorientiert nutzen zu können.

- **Wohnen für (jüngere) Menschen mit Behinderungen**

Während sich ändernde Wohnbedürfnisse einer älter werdenden Gesellschaft immer stärker wahrgenommen werden und sich der Markt für diese Nachfragegruppe mit entsprechenden Angebotsformen mehr und mehr öffnet, finden davon zu differenzierende Wohn- und Betreuungsbedürfnisse jüngerer Generationen mit körperlichen oder geistigen Behinderungen im Wohnungsneubau noch immer zu wenig Beachtung.

Es fehlt an geeigneten Wohnungen, innovativen Angebotsformen und integrativen Ansätzen, die unterschiedlichste individuelle Beeinträchtigungen und Bedarfe sowohl von jüngeren als auch von älter werdenden Menschen aufgreifen und die gezielt für und gemeinsam mit Betroffenen konzipiert und errichtet werden. Von Verwaltung, Politik und Investoren ist hier weiterhin Engagement gefordert, um Menschen mit unterschiedlichsten Handicaps eine weitestgehend unabhängige und selbständige Lebensführung in der eigenen Wohnung oder im nachbarschaftlichen Verbund zu ermöglichen.

- **Wohnen für Singles**

Die Hälfte der Privathaushalte in Münster sind Single-Haushalte. Gesellschaftliche und demographische Entwicklungen verstärken den Trend zur Singularisierung. Die Gruppe Alleinstehender nimmt mit 40 Prozent derzeit den größten Anteil unter den Wohnungssuchenden ein. Nach wie vor gibt es für diese Gruppe zu wenig preiswerte Kleinwohnungen in Münster.

- **Wohnen mit Kindern**

Noch immer gibt es Bedarf an geeigneten und zugleich preiswerten Mietwohnungen für einkommensschwächere Haushalte mit 2 und mehr Kindern. Gefragt sind zunehmend

unkonventionelle Wohnungstypen, die sich von traditionellen Angebotsformen am Markt für Familien unterscheiden:

➤ **Wohnraum für allein Erziehende**

Immer häufiger wachsen Kinder und Jugendliche in neuen Familienformen (z.B. „Patchwork-Familien“) auf, oft nur mit einem Elternteil. Allein Erziehende sind oftmals gezwungen, Wohnen und Arbeiten räumlich zu integrieren und haben daher in aller Regel einen höheren Raumbedarf, der sich allerdings über die Bemessung der Wohnfläche finanziell insgesamt nicht wesentlich bemerkbar machen darf. Getrenntlebende/geschiedene und ggf. wiederverheiratete Erziehungsberechtigte benötigen zusätzlichen Platz für die beim anderen Elternteil lebenden, aber regelmäßig zu Besuch kommenden Kinder.

➤ **Wohnen im Mietreihenhaus**

Für Familien mit mehreren Kindern, die Eigentum nicht finanzieren können oder möchten, zählt das angemietete Reihenhaus auch weiterhin zu den favorisierten Wohnformen. Wohnumfeld und -quartier, vorhandene Infrastrukturangebote für Kinder und Jugendliche und eine zentrumsnahe Anbindung beeinflussen dabei die grundsätzlich anhaltende Nachfrage in diesem Segment.

• **Privat initiierte Wohnprojekte**

Ein zunehmender Drang nach Individualisierung und sich ändernde Wohnwünsche veranlasst in zunehmendem Maß sowohl Haushalte mit Kindern als auch Senioren und jüngere Menschen mit besonderen Wohn- und Betreuungsbedürfnissen zur Suche nach alternativen Wohnformen. Bisher mangelt es am örtlichen Wohnungsmarkt an ausreichenden bzw. adäquaten Angeboten. Mittlerweile machen sich auch in Münster zahlreiche private Initiativen für die Realisierung selbst organisierter Wohnprojekte stark. Diese Initiativen liefern eine große Ideenvielfalt für gemeinschaftliche Wohnformen und bringen oft ein hohes Maß an sozialem Engagement und Selbstmanagement mit.

Dieser (bundesweite) Trend weist grundsätzlich große Chancen für einen neu zu erschließenden Markt auf. Projekte und Modelle gemeinschaftlichen Wohnens können nicht nur das Zusammenleben in Eigenverantwortung stärken. In sozialer Hinsicht gewinnen künftig Initiativen immer mehr an Bedeutung, die auf Basis intakter Nachbarschaften und ehrenamtlichem Engagement gezielte Hilfs- und Betreuungsleistungen für einander entwickeln und dabei die öffentliche Hand entlasten.

Der Weg bis zur Realisierung innovativer Wohnformen gestaltet sich für private Initiatoren derzeit noch hürdenreich. Trotz bestehender Bereitschaft zur Förderung privat initiiertter Wohnkonzepte fehlt es in vielen Bereichen (Politik, Verwaltung, Planung, Finanzierung, Wohnungswirtschaft) bisher noch an geeigneten Instrumenten, um sich auf diesen bisher ungewohnten Kunden-/Nachfragetyp einzustellen und neue Angebotsformen am Markt zu platzieren.

Für den notwendigen Neubau von Mietwohnungen zur sozialen Wohnungsversorgung besonderer Zielgruppen bleibt die Ausweisung ausreichender und geeigneter Flächenpotenziale weiterhin erforderlich. Diese muss sich allerdings stärker als bisher an differenzierten Angebotsformen ausrichten und auch sozialen Kriterien und besonderen Standortanforderungen einer alten- und behindertengerechten Wohnungsversorgung gerecht werden. In diesem Kontext sollten daher auch Flächenressourcen innerhalb bestehender Siedlungsräume ent-

wickelt werden. Die behutsame Nutzung vorhandener Flächenpotenziale für Neubaumaßnahmen in vorhandenen Siedlungsstrukturen kann einen wichtigen Beitrag leisten, um soziale Segregationsprozesse anderen Ortes zu vermeiden und ausgewogene Bewohnerstrukturen in sozial unbelasteten Quartieren zu stärken und zu erhalten.

Unterstützung und Förderung von Wohneigentum für „Schwellenhaushalte“

In dem Maße, wie es vor Ort gelingt, durch eine entsprechende Angebotspalette zur Wohneigentumsbildung für Bezieher sowohl hoher als auch niedriger Einkünfte Anreize für den Verbleib in der Stadt zu bieten, wächst die Chance, Einwohner und Kaufkraft zu binden und demographischen Entwicklungen positiv entgegenzutreten. Darüber hinaus leistet die Unterstützung zur Bildung von Eigentum nicht nur einen nachhaltigen Beitrag zur persönlichen Daseins- und Altersvorsorge. Die eigenständige Versorgung der Haushalte mit Wohneigentum verschafft Begünstigten für die Zukunft Unabhängigkeit von Angebots- und Preisentwicklungen am Mietwohnungsmarkt. Sie ersetzt damit zugleich anhaltende Unterstützungsbedarfe aus öffentlicher Hand, deren finanziellen Spielräume immer enger werden.

Bei der Eigentumsförderung sind es nach wie vor vornehmlich Familien mit mittlerem Einkommen, denen es u.a. mit Hilfe preisgünstiger Darlehen erleichtert wird, Eigentum neu zu bauen oder zu erwerben. Diese Zielgruppe wird den Wunsch nach einem freistehenden Einfamilienhaus bzw. einem Doppel-/Reihenhaus aber auch nach Verbleib in der Stadt unter knappen wirtschaftlichen Bedingungen bei gleichzeitigem Subventionsabbau nur realisieren können, wenn sowohl Preisgestaltung als auch Auswahl geeigneter Grundstücke eine lohnenswerte Alternative zum Wohnen im Umland bieten.

Das mit der angestrebten strategischen Wohnstandortentwicklung gesetzte Ziel, den Wohnungsmarkt zu einem fördernden Faktor für die Bevölkerungsentwicklung zu machen, darf daher Einkommensschwächere als Zielgruppe in diesem Prozess nicht vernachlässigen. Schließlich haben bereits zahlreiche Familien, die zu gegebener Zeit keine geeigneten Rahmenbedingungen für den Neubau eines Eigenheims vorfanden, Münster als Wohnstandort den Rücken gekehrt, um in Nachbargemeinden unter günstigeren Vorzeichen eine Wohnung bzw. ein Haus anzumieten oder zu kaufen.

Die künftigen Aktivitäten zur Planung, Erschließung und Vermarktung neuer Baugebiete müssen weiterhin gewährleisten, dass eine ausreichende und kontinuierliche Auswahl bezahlbarer Grundstücke auch für Zielgruppen mittlerer Einkommen in der Stadt zur Verfügung stehen. Unter dem Aspekt, dass sich Kaufkraft und Zugangschancen künftig weiter ausdifferenzierenden, müssen soziale Belange bei der Bereitstellung und Vergabe städtischer Liegenschaften auch weiterhin Berücksichtigung finden.

Fazit - Ausblick

Konzepte und Maßnahmen zum Wohnen können sich in Zukunft nicht länger selektiv auf einzelne Zielgruppen oder Marktsegmente beschränken sondern müssen die gesamten örtlichen, teils gegenläufigen Wohnungsmarktprozesse abbilden und aufgreifen. Unter Berücksichtigung von Nachrück- und Verdrängungsmechanismen am Markt hängt das Gelingen einer angemessenen Versorgung einkommensschwacher und benachteiligter Zielgruppen schließlich auch vom Funktionieren der übrigen Teilmärkte ab.

Mit weiteren Fortschreibungen zum Handlungsprogramm Wohnen gilt es, spezifische Steuerungspotenziale eines Gesamtkonzeptes zum Thema Wohnen weiter auszuloten und Handlungsansätze zu entwickeln und zu konkretisieren. Diese müssen sich zum einen an den Chancen zur Weiterentwicklung des Wohnstandortes orientieren und zum anderen auch in Zukunft von der Übernahme sozialer Verantwortung mitgeprägt sein. Überschneidungen mit Strategien und Maßnahmen anderer Konzepte (z.B.: Soziale Stadt) sind dabei zu berücksichtigen und in ein gemeinsames Monitoring einzubeziehen. Dazu bleiben ein regelmäßiger Überblick und ein breit angelegter Dialog über Entwicklungen am Wohnungsmarkt notwendig, die zunehmend auch kleinräumig - auf einzelne Wohnquartiere - ausgerichtet werden müssen.

- Anhang -

Überblick über wesentliche Inhalte des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG)

Mit dem Gesetz zur Reform des Wohnbaurechtes (Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) traten zum 01.01.2002 veränderte Rechtsgrundlagen zur sozialen Wohnraumförderung in Kraft. Mit den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) des Landes NRW wurden zahlreiche Änderungen auf den Weg gebracht:

- Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung sind nicht mehr „breite Schichten der Bevölkerung“ sondern Haushalte, die sich am Markt nicht angemessenem mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind - „Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten“. (§ 1 Abs. 2 WoFG)
- Der Wohnungsneubau gilt nicht länger als vorrangiges wohnungspolitisches Instrument sondern steht gleichberechtigt neben ergänzten förderfähigen Maßnahmen im Bestand: Modernisierung von Wohnraum, Erwerb von Belegungsrechten sowie Erwerb vorhandenen Wohnraums. (§ 2 WoFG)
- Die Einkommensgrenzen des Personenkreises Wohnberechtigter sind allgemein leicht angehoben worden. Strukturell besonders begünstigt wurden Haushalte mit Kindern sowie Ein- und Zweipersonenhaushalte. Der Kreis potenzieller Haushalte, die als „Wohnberechtigte“ auf das geförderte Angebotssegment zurückgreifen kann, wurde dadurch breiter gefasst.
- Die bisherige Zuordnung Wohnberechtigter nach Förderwegen (1., 2., 3. Förderweg) entfällt. Stattdessen werden Wohnungssuchende nach den Einkommensgruppen A (innerhalb der Einkommensgrenzen) und B (Überschreitung der Einkommensgrenzen um bis zu 40 %) differenziert.
- Mit dem Verzicht auf das bisherige Kostenmietprinzip bei der Neubauförderung im Mietwohnungsbau entfallen zugleich die vormals an eine Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln gekoppelten langfristigen Mietpreis- und Belegungsbindungen (ca. 40 Jahre). Im Wege der nunmehr zum Zuge kommenden „vereinbarten Förderung“ gilt eine vergünstigte Marktmiete (Einkommensgruppe A: 4,55 €; Einkommensgruppe B: 5,65 €), die jährlich gestaffelt um jeweils 1,5 Prozent angehoben werden kann. Belegungs- und Mietpreisbindungen als Gegenleistung für eine zinsverbilligte Förderung werden zwischen Investor und Kommune i.d.R. vertraglich vereinbart und beschränken sich auf 15 oder 20 Jahre ab Bezugsfertigkeit.
- Als Gegenleistung für die direkte Förderung von Mietwohnungen unterliegen alle Wohnungen weiterhin einer befristeten Mietpreis- und Belegungsbindung (Nutzung nur für wohnberechtigte Haushalte). Diese Bindungen können künftig von den zu fördernden Neubauwohnungen auf andere Wohnungen im Bestand übertragen werden.
- Als konkreter Ausdruck zur Stärkung der Kommunen in der Wohnungspolitik wurde die vertragliche Kooperationsbasis zwischen Gemeinden, Verfügungsberechtigten von Wohnraum sowie Trägern sozialer Aufgaben erstmals gesetzlich verankert. (§§ 14, 15 WoFG) Entsprechenden Vereinbarungen über gemeinsame Ziele, Strategien und Maßnahmen zur Unterstützung der sozialen Wohnungsversorgung, zur Verbesserung der Wohnverhältnisse sowie zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen wird damit ein größerer Stellenwert und ein höheres Maß an Verbindlichkeit verliehen.

Wohnungswirtschaftliche Belange der Gemeinde sollen nach Intention des Bundesgesetzgebers künftig bei der sozialen Wohnraumförderung stärker Berücksichtigung finden. Kommunale Wohnraumversorgungskonzepte wurden daher als strategisches Instrument lokaler Wohnungspolitik im Förderrecht verankert (§ 3 Abs. 3 WoFG). Die Länder wurden ermächtigt, solche Konzepte zur Grundlage der Förderung zu machen, um damit den wohnungspolitischen Handlungsspielraum der Kommunen zu stärken. Das Land NRW hat von dieser Option (bisher) keinen Gebrauch gemacht.