

Geschäftsbericht 2004

Impressum

Herausgeberin: Stadt Münster, Amt für Wohnungswesen

Redaktion: Gabriele Regenitter, Oliver Braun

Münster, August 2005



Vorwort

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

der allgemeine Wohnungsmarkt in Münster hat sich in den zurückliegenden Jahren grundlegend verändert.

In den letzten 10 Jahren ist es – unterstützt durch diverse Förderprogramme – gelungen, die frühere Mangelsituation für die überwiegende Mehrheit der Haushalte zu überwinden.

Trotz dieser Erfolge bleibt die Entwicklung des Wohnstandortes Münster und die Wohnraumversorgung im Fokus von Politik und Verwaltung, wie die aktuelle Fortschreibung des Handlungsprogramms Wohnen eindrucksvoll beweist.

Mit diesem ersten Geschäftsbericht möchte ich Ihnen einen Überblick über die Leistungen des Amtes für Wohnungswesen geben. Wesentliches Ziel nahezu aller Leistungen ist, den Bürgerinnen und Bürgern mit geringem Einkommen ihre angemessene Wohnraumversorgung zu ermöglichen und zu sichern.

Im Geschäftsbericht sind hierzu die Daten und Informationen für das Jahr 2004 und überwiegend auch für die zurückliegenden Jahre aufbereitet.

Erfreulich ist das Förderergebnis im Mietwohnungsbau mit 128 Wohneinheiten. Ein ähnliches Ergebnis konnte zuletzt im Jahr 2000 erreicht werden.

Die Förderzusagen für 242 Eigentumsmaßnahmen stellen einen absoluten Rekord dar. Eine solch hohe Zahl an Förderzusagen wurde seit über 20 Jahren nicht mehr erreicht.

Stetig gestiegen sind die Haushalte, die Wohngeld erhalten, damit sie die Wohnkosten für ihre Wohnung tragen können. 14,3 Mio € Wohngeld sicherten 14.692 Haushalten in Münster ihren angemessenen Wohnraum.

Die Zahl der Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein beantragen, bleibt seit Jahren weitgehend auf einem stabilen Niveau von 3.100 bis 3.600 Haushalten. Demgegenüber steht ein seit drei Jahren anhaltender Rückgang der Wohnungsbezüge.

Diese Informationen zu den Leistungen Förderung, Wohngeld und Wohnraumversorgung stellen an dieser Stelle nur einen Ausschnitt aus dem Leistungsspektrum des Amtes für Wohnungswesen dar.

Ich hoffe, Ihr Interesse ist nun geweckt, sich näher mit dem Geschäftsbericht zu befassen.

Mein abschließender Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit ihrem Fachwissen und ihrem hohen Engagement für die Leistungen des Amtes stehen.

Münster, im August 2005

Gabriele Regenitter
Leiterin des Amtes für Wohnungswesen

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgaben und Ziele	4
2.	Leistungen	5
2.1	Objektförderung	5
2.1.1	Neubauförderung	5
2.1.2	Förderung von Bestandsmaßnahmen	7
2.2	Persönliche Wohnhilfen	9
2.2.1	Wohngeld	9
2.2.2	Wohnberechtigungsbescheinigungen	13
2.2.3	Wohnungsvermittlung	13
2.2.4	Umzugshilfen	16
2.3	Wohnungsaufsicht frei finanzierter Wohnungen	19
2.3.1	Sicherung der Zweckbestimmung frei finanzierter Wohnungen	19
2.3.2	Mietpreiskontrolle frei finanzierter Wohnungen	20
2.3.3	Bauliche Erhaltung von Wohnraum	20
2.3.4	Mietspiegel	21
2.4	Wohnungsaufsicht preisgebundener Wohnungen	23
2.4.1	Bestands- und Besatzungskontrolle preisgebundener Wohnungen	23
2.4.2	Ausgleichszahlungen	24
2.5	Wohnungswirtschaftliche Planung und Projekte	27
2.5.1	Planungen zur Wohnungsversorgung	27
2.5.2	Wohnungsmarktbeobachtung	29
2.5.3	Runder Tisch für Wohnprojekte und Initiativen	30
3.	Haushalt und Kostenleistungsrechnung	31
4.	Personal und Organisation	35

1. Aufgaben und Ziele

Das Amt für Wohnungswesen hilft den Traum vom bezahlbaren Eigenheim oder der eigenen Wohnung zu verwirklichen und fördert die Errichtung sowie die Modernisierung von Mietwohnungen.

Es unterstützt wohnungssuchende Haushalte mit Wohnberechtigungsschein durch gezielte Vermittlung geförderter und damit für sie erschwingliche Wohnungen.

Ziel ist es, dass geförderte Mietwohnungen ausschließlich an Bürger und Bürgerinnen mit geringem Einkommen vermietet werden. Deshalb kontrolliert das Amt für Wohnungswesen die Belegung und die für diese Wohnungen erhobenen Mieten.

Im Auftrag des Landes wird eine Ausgleichsabgabe von den Mieterinnen und Mietern erhoben, die mit ihrem Einkommen über der maßgeblichen Einkommensgrenze des öffentlich geförderten Wohnungsbaues liegen.

Mit der Bewilligung von Wohngeld trägt das Amt für Wohnungswesen dazu bei, dass zahlreiche Haushalte in Münster ihre Wohnkosten tragen können.

Es achtet auch auf die Instandsetzung frei finanzierter Wohnungen bei Wohnungsmängeln und ihre bestimmungsgemäße Nutzung zu Mietpreisen, die nicht überhöht sind.

Das Angebot der Hilfen zum Umzug unterstützt das Anliegen der älteren oder behinderten Menschen, möglichst lange und selbstbestimmt in der eigenen Wohnung zu leben und ihre Bemühungen, eine entsprechende Wohnung zu finden.

Schließlich leitet das Amt für Wohnungswesen verschiedene Projekte, z.B. zur Verbesserung der studentischen Wohnraumversorgung.

In vielen Arbeits- oder Projektgruppen ist das Amt für Wohnungswesen vertreten, wenn wohnungswirtschaftliches oder -rechtliches know how gefragt ist. An dieser Stelle sei z.B. der interdisziplinäre Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ oder die Arbeitsgemeinschaft „Xenia-Wohnen für Zuwanderer“ zu erwähnen.

Die Erfüllung aller Aufgaben des Amtes für Wohnungswesen dient letztlich dem Ziel, für die Bürger und Bürgerinnen in Münster bezahlbaren Wohnraum, ausgestattet nach ihren individuellen Bedürfnissen zu guten Qualitäten zu schaffen und zu sichern.

2. Leistungen

2.1 Objektförderung

2.1.1 Neubauförderung

Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung sind Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Für diese Haushalte fördert das Amt für Wohnungswesen sowohl die Schaffung von Mietwohnraum als auch die Bildung von selbst genutztem Wohneigentum.

Das Land NRW stellt für diese Zwecke im Wohnraumförderprogramm eines jeden Jahres Mittel aus dem Landeswohnungsbauvermögen zur Verfügung. Das Amt für Wohnungswesen bewilligte im Jahr 2004 insgesamt knapp 25 Mio € an Fördermitteln, mit denen Investitionen in Münster von rd. 50 Mio € ausgelöst wurden. Damit trägt die Neubauförderung ganz wesentlich zur Auftragssicherung der heimischen Bauwirtschaft bei.

Mietwohnraumförderung:

Im Rahmen der Mietwohnraumförderung werden Wohnungen für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) in Verbindung mit § 1 VO WoFG NRW nicht übersteigt (Bewerbergruppe A) und für Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit § 1 VO WoFG NRW um bis zu 40 % übersteigt (Bewerbergruppe B) gefördert.

Die Einkommensgrenzen für z.B. ein Ehepaar mit 2 Kindern liegt in der Bewerbergruppe A bei rund 40.000 €, in der Bewerbergruppe B bei rund 55.000 € Bruttojahresverdienst.

Im Jahr 2004 erteilte das Amt für Wohnungswesen 3 Förderzusagen für insgesamt 128 Mietwohnungen (davon 105 WE für die Bewerbergruppe A und 23 WE für die Bewerbergruppe B). Dafür wurden insgesamt 7.877.517 € Fördermittel bewilligt. Durch die öffentliche Förderung wurden Investitionen in Höhe von rd. 20 Mio € ausgelöst.

Tab. 1: Geförderte Mietwohnungen im Zeitraum von 1999 bis 2004

Jahr	Anzahl		Fördersumme €	Investitionssumme €
	„A“	„B“		
1999	175	9	11.751.400	rd. 30 Mio
2000	104	16	7.779.200	rd. 20 Mio
2001	33	0	1.964.200	rd. 5 Mio
2002	62	36	6.152.600	rd. 16 Mio
2003	16	31	3.167.800	rd. 8 Mio
2004	105	23	7.877.500	rd. 20 Mio

Besonders wichtig für eine bedarfsgerechte Förderung von Mietwohnraum ist die Investorenberatung, in deren Rahmen einerseits für die Errichtung von geförderten Mietwohnungen grundsätzlich „geworben“, andererseits aber auch ganz gezielt bezogen auf einzelne geplante Bauvorhaben beraten wird, welche Mietwohnungen an dem betreffenden Standort nach Art und Größe dem Bedarf entsprechen.

Im Jahr 2004 wurden insgesamt 21 Beratungen zu den allgemeinen Fördervoraussetzungen sowie den allgemeinen Bedarfen vorgenommen. In allen Fällen handelte es sich um

private Investoren. Wohnungsgesellschaften halten sich zur Zeit bei Neubauprojekten deutlich zurück. In 9 Fällen hat das Amt für Wohnungswesen die potentiellen Investoren ganz gezielt bezogen auf konkrete Standorte zu den Fördermöglichkeiten beraten. In 3 Fällen mündeten die Beratungen in die entsprechenden Förderungen von insgesamt 128 Mietwohnungen. Besonders erwähnenswert ist das modellhafte Projekt der Hausgemeinschaft Nienberge der Caritas-Betriebsführungs- und Trägergesellschaft mbH. Hier wurde u.a. eine Gruppenwohnung für eine Wohngruppe bestehend aus 7 demenziell erkrankten Menschen nach den im Jahre 2004 in die Wohnraumförderbestimmungen neu eingefügten Fördermöglichkeit gefördert. Damit ist dieses Projekt eines der ersten in ganz NRW. Ebenso erwähnenswert ist die Bebauung der ehemals gewerblich genutzten Flächen zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und dem Alfred-Krupp-Weg. Hier errichtet ein privater Investor genau nach den Vorgaben und Wünschen des Amtes für Wohnungswesen bedarfsgerecht Wohnungen für Singlehaushalte und Familien mit 2 Kindern.

Förderung der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum:

Im Rahmen der Eigentumsförderung werden Neubaumaßnahmen, Ersterwerbsmaßnahmen und auch der Erwerb vorhandenen Wohnraums gefördert. Zielgruppe der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum sind Familien oder Lebensgemeinschaften mit mindestens einem Kind oder aber Haushalte mit mindestens einer schwer behinderten Person. Grundsatz dabei ist, dass es ohne diese Förderung den Haushalten nicht möglich wäre, sich aus eigener Kraft selbst genutztes Wohneigentum zu schaffen.

Je nach Einkommenssituation der Haushalte werden zinslose oder gering verzinsten Baudarlehen gewährt, die der Höhe nach steigen, je geringer die Einkünfte der Haushalte sind.

In „Typ 1“ werden mit den höchsten Darlehensätzen Haushalte gefördert, die die maßgebliche Einkommensgrenze um mindestens 15 % unterschreiten. Das Baudarlehen ist zinslos. Im Jahr 2004 wurden 134 Haushalte in diesem Fördertyp gefördert, davon 114 für den Neubau eines Eigenheimes und 20 für den Erwerb einer „Gebrauchtimmoblie“.

Beim „Typ 2“ müssen die Haushalte die maßgebliche Einkommensgrenze einhalten. Das gegenüber dem Typ 1 verringerte Baudarlehen wird mit 1 % verzinst. Im Jahr 2004 wurden in diesem Fördertyp 68 Haushalte gefördert, davon 53 für den Neubau und 15 für den Erwerb einer „Gebrauchtimmoblie“.

Im „Typ 3“ darf die maßgebliche Einkommensgrenze um bis zu 30 % überschritten werden. Das Baudarlehen wird mit 2 % verzinst und ist deutlich niedriger als das in Typ 2. Im Jahr 2004 wurden in diesem Fördertyp 40 Haushalte gefördert, davon 33 für den Neubau und 7 für den Erwerb einer „Gebrauchtimmoblie“.

Im Jahr 2004 hat das Amt für Wohnungswesen damit für insgesamt 242 Eigentumsmaßnahmen Förderzusagen ausgesprochen. Eine derart hohe Zahl an Förderzusagen wurde seit mehr als 20 Jahren nicht mehr erreicht.

Dieses Rekordergebnis hat im Wesentlichen folgende drei Gründe:

Erstens sind eine große Anzahl an baureifen Grundstücken auch aus städtischem Eigentum schwerpunktmäßig in den Baugebieten Albachten, Gievenbeck Süd-West, Amelsbüren und Roxel auf dem Markt verfügbar gewesen.

Zweitens sind die derzeitigen Hypothekenzinsen sehr niedrig.

Drittens war auch eine Erhöhung der Antragszahlen wegen der drohenden Streichung der Eigenheimzulage zu verzeichnen.

Für die 242 Eigentumsfördermaßnahmen hat das Amt für Wohnungswesen insgesamt rd. 17.015.500 € Fördermittel bewilligt. Mit dieser Fördersumme wurden Investitionen in Höhe von rd. 30 Mio € angestoßen.

Tab. 2: Geförderte Eigentumsmaßnahmen im Zeitraum von 1999 bis 2004

Jahr	Anzahl	Fördersumme €	Investitionssumme €
1999	169	11.703.900	rd. 21 Mio
2000	97	6.962.500	rd. 12 Mio
2001	157	10.680.500	rd. 19 Mio
2002	213	15.417.200	rd. 27 Mio
2003	150	9.993.400	rd. 17 Mio
2004	242	17.015.500	rd. 30 Mio

2.1.2 Förderung von Bestandsmaßnahmen

Unter dem Oberbegriff der Förderung von Bestandsmaßnahmen werden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden gefasst.

Modernisierungsrichtlinien des Landes NRW

Mit den Modernisierungsrichtlinien (ModR) fördert das Land NRW die Verbesserung des Zuschnitts und der Funktionsabläufe in der Wohnung, der Wasserver- und -entsorgung, der Sanitärinstallationen sowie der Elektroinstallation. Die Inanspruchnahme der Modernisierungsförderung nach dieser Richtlinie bewirkt eine Mietpreis- und Belegungsbindung für die Wohnung.

Das Land stellte der Stadt Münster für das Jahr 2004 insgesamt 800.000 € für Baumaßnahmen aus diesem Förderprogramm zur Verfügung. Im Jahr 2004 wurde nur ein Antrag auf Zuteilung von Fördermitteln in Höhe von 66.200 € gestellt und bewilligt. Bei dem Objekt handelte es sich um ein Wohngebäude mit 3 Mietwohnungen. Auch in den vergangenen Jahren wurden in Münster –wie in anderen Städten auch- nur in Einzelfällen aus diesem Förderprogramm Mittel für die Modernisierung von Wohngebäuden abgerufen. Dies liegt bei Mietwohnungen an den für Vermieter unrentablen Förderbedingungen und bei Eigentumsmaßnahmen an den Einkommensvoraussetzungen, die erfüllt werden müssen.

Die Stadt Münster hat gemeinsam mit anderen Kommunen seit Beginn des Förderprogrammes im Jahr 2001 das zuständige Ministerium auf das Desinteresse von potentiellen Investoren hingewiesen und über den Städtetag NRW Vorschläge zur besseren Akzeptanz unterbreitet.

Leider hat dies nicht zu dem gewünschten Erfolg geführt, so dass das Programm ohne die geforderten Verbesserungen voraussichtlich weiterhin nicht angenommen wird.

Allerdings hat das Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport NRW mit Blick auf die steigende Anzahl von älteren und pflegebedürftigen Menschen seit Anfang 2004 die Förderung von Modellmaßnahmen zur baulichen Anpassung bestehender Wohn- und Pflegeheime an die heutigen Wohn- und Nutzungsqualitäten in das Förderprogramm aufgenommen.

Zwei Projekte aus Münster (Altenheim Maria Trost und Markushaus/Meckmannshof) konnten in der Beratungskommission des Ministeriums vorgestellt werden. Nach sehr arbeitsintensiven Planungen und Vorbereitungen gemeinsam mit den Heimträgern wurde seitens der Beratungskommission das Projekt Markushaus für eine modellhafte Förderung ausgewählt. Hier soll durch einen Anbau eines Gemeinschaftsraumes eine neue vom Gruppenwohnungscharakter geprägte Wohnqualität erreicht werden. Ebenso sollen die Bäder der einzelnen Zimmer barrierefrei umgebaut werden. Eine Förderung dieses Projektes ist für das Jahr 2005 geplant.

Altbausanierungsprogramm der Stadt Münster

Förderzweck des Programms ist die nachhaltige Einsparung von Heizenergie im Altbaubestand durch erhöhten Wärmeschutz für die Wohngebäude. Hiermit wird ein entscheidender Beitrag zur Reduzierung der CO₂-Emissionen in Münster geleistet. Das Förderprogramm erstreckt sich auf alle Wohngebäude, die vor 1980 fertig gestellt worden sind. Dabei werden die Investitionen von bis zu 15 % der Investitionskosten gefördert.

Im Jahr 2004 konnten insgesamt 121 Förderzusagen mit einer Fördersumme von 650.796 € ausgesprochen werden. Durch die Förderung im Rahmen der Altbausanierung wurden Investitionen in Höhe von 4.627.771 € ausgelöst.

Tab. 3: Städtische Förderung der Altbausanierung im Zeitraum von 2000 bis 2004

Jahr	Anzahl Förderfälle	Fördersumme Beträge in €	Investitionen Beträge in €
2000	178	781.749	5.597.193
2001	106	431.038	3.105.538
2002	143	707.471	5.510.502
2003	176	997.599	7.173.323
2004	121	650.796	4.627.771

Das Investitionsvolumen von rd. 26 Mio. € für die Sanierung von Altbauten in Münster in den letzten 5 Jahren war ein wichtiger Impuls für die heimische Bauwirtschaft und den Arbeitsmarkt.

Anerkennung von Wertverbesserungen bei preisgebundenen Wohnungen

Mieterhöhungen nach Modernisierungen bei preisgebundenen Wohnungen sind nur zulässig, wenn die zugrunde liegenden Wertverbesserungsmaßnahmen durch die Stadt Münster genehmigt worden sind (§ 11 II. BV).

Im Jahr 2004 wurden 9 Genehmigungen für insgesamt 43 Wohnungen ausgesprochen. Dabei wurde neben der grundsätzlichen Genehmigung von Maßnahmen als Wertverbesserung/Modernisierung insbesondere geprüft, ob die Mieten nach der Modernisierung weiterhin preiswert bleiben und damit auch für die Haushalte mit Wohnberechtigungsschein noch tragbar sind.

2.2 Persönliche Wohnhilfen

2.2.1 Wohngeld

Aufgaben des Wohngeldes

Wohngeld soll einkommensschwachen Haushalten helfen, die Wohnkosten für angemessenen und familiengerechten Wohnraum zu tragen.

Dabei wird es als Mietzuschuss für Mieter von Wohnungen und als Lastenzuschuss für selbst nutzende Eigentümer von Eigenheimen und Eigentumswohnungen geleistet.

Der Wohngeldanspruch wird in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße, dem Einkommen und der Miethöhe bzw. Belastung berechnet.

Nicht immer fließt die tatsächliche Miete oder Belastung in die Berechnung ein, sondern maximal die Höchstbeträge, die durch das Wohngeldgesetz vorgegeben sind. Die Höchstbeträge richten sich nach der Mietenstufe, in der die betreffende Gemeinde eingeordnet ist, der Haushaltsgröße und dem Gebäudealter. Münster ist der Mietenstufe IV zugeordnet.

Tab. 4: Höchstbeträge für Miete und Belastung (Mietenstufe IV¹)

Personen	Gebäudealter			
	sonst. Wohnr. ²	bis 31.12.1965	1966 - 1991	ab 1992
1	195,00 €	245,00 €	265,00 €	325,00 €
2	260,00 €	325,00 €	355,00 €	395,00 €
3	310,00 €	390,00 €	420,00 €	470,00 €
4	360,00 €	455,00 €	490,00 €	545,00 €
5	415,00 €	515,00 €	560,00 €	625,00 €
für jede weitere Person	50,00 €	65,00 €	70,00 €	75,00 €

In den Höchstbeträgen sind die Nebenkosten ohne die Kosten für die Heizung und die zentrale Warmwasserversorgung berücksichtigt.

Die Wohngeldzahlungen werden je zur Hälfte vom Bund und den Ländern finanziert.

Entwicklung des Wohngeldes

Im Jahr 2004 bewilligte das Amt für Wohnungswesen 14.331.815 € Wohngeld. Damit wurde 14.692 Münsteraner Haushalten ihr angemessener Wohnraum gesichert. Davon waren 14.362 Haushalte (97,5 %) Empfänger von Mietzuschuss und 326 (2,5 %) Empfänger von Lastenzuschuss.

Insgesamt wurden 93.155 Auszahlungen veranlasst. Die Haushalte erhielten im Durchschnitt 153,85 € Wohngeld. Im Durchschnitt aller zu berücksichtigenden Einkommensgruppen beträgt der Miet- oder Lastenzuschuss in Münster 40 % der anrechenbaren Mie-

¹ Das Bundesgebiet ist ausgehend von den Einwohnerzahlen, die das jeweilige statistische Landesamt ermittelt, in 6 Mietenstufen, denen Mietniveaus zugeordnet sind, eingeteilt. Mietenstufe IV bedeutet: von 5% bis zu 15 % über dem durchschnittlichen Mietniveau.

² Sonstiger Wohnraum, der nicht mit Bad / Dusche und Sammelheizung ausgestattet ist

te oder Belastung, so dass die durchschnittliche anrechenbare Miete oder Belastung der wohngeldbeziehenden Haushalte in Münster rd. 385 € monatlich beträgt.

Insgesamt 15.799 Wohngeldbewilligungen wurden im Jahr 2004 ausgesprochen. Die Zahl der Wohngeldbewilligungen in einem Jahr ist immer höher als die Zahl der begünstigten Haushalte, da einzelne Haushalte aufgrund von verkürzten Bewilligungszeiträumen oder Änderungsanträgen mehrere Bewilligungen erhalten.

Tab. 5: Entwicklung des Wohngeldes im Zeitraum von 1999 bis 2004

Jahr	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Anzahl der Wohngeldbewilligungen	13.832	12.952	14.292	15.184	15.202	15.799
Wohngeld in Mio. €	7,29	6,72	9,6	11,4	13,31	14,33
Haushalte	12.589	11.510	12.080	12.850	13.988	14.692

In der Tabelle spiegeln sich die Wirkungen der letzten Wohngeldnovelle im Jahr 2001 wider. Zum einen sind die anrechenbaren Miethöchstbeträge angehoben und zum anderen wurde die Systematik der Einkommensberechnungen an das Steuerrecht angepasst. Dies führte dazu, dass die Wohngeldzahlungen im Jahr 2001 um rd. 30 % anstiegen. Von der Wohngeldnovelle profitierten besonders die großen Haushalte. Damit wurde der familienorientierten Komponente in der Gesetzgebung Rechnung getragen.

Nach Feststellung der für das Wohngeldrecht zuständigen Länderressorts ist die mit der Wohngeldnovelle auch beabsichtigte Rechts- und Verwaltungsvereinfachung dagegen nicht eingetreten. Das Wohngeldrecht ist in Teilen vielmehr noch komplizierter und schwieriger geworden, so dass der Vollzug nicht vereinfacht, sondern teilweise deutlich erschwert wird. Dies gilt z. B. für die im Rahmen der Novelle geänderte Einkommensermittlung für Heimbewohner, die zu einer Vielzahl von Widersprüchen der auf das Wohngeld erstattungsberechtigten Sozialhilfeträger geführt hat.

Die Sozialhilfeträger wandten sich gegen eine anteilige Berücksichtigung von Leistungen der Hilfe in besonderen Lebenslagen bei der Berechnung des wohngeldrechtlichen Einkommens mit der Folge eines geringeren Wohngeldanspruches. Die Rechtsauffassung der Sozialhilfeträger ist in letzter Instanz bestätigt worden. Auf Basis des Urteils muss nun das Wohngeldgesetz geändert werden. Die hiernach wohl erforderlich werdende nochmalige Prüfung aller Wohngeldanträge von Heimbewohnern seit dem Jahr 2001 wird zu einer erheblichen zusätzlichen Belastung der Wohngeldstellen führen. Für Münster bedeutet das eine Neuberechnung in rd. 1.100 Fällen im Jahr 2005.

Haushaltsstruktur der Wohngeldempfänger

Wohngeld soll angemessenes familiengerechtes Wohnen sichern (§ 1 Wohngeldgesetz). Die nachstehende Tabelle zeigt jedoch, dass vor allem Alleinstehende Wohngeld beanspruchen. Dies spiegelt die gesellschaftliche Entwicklung vor allem in größeren Städten mit der Tendenz zu immer mehr Ein-Personen-Haushalten wider.

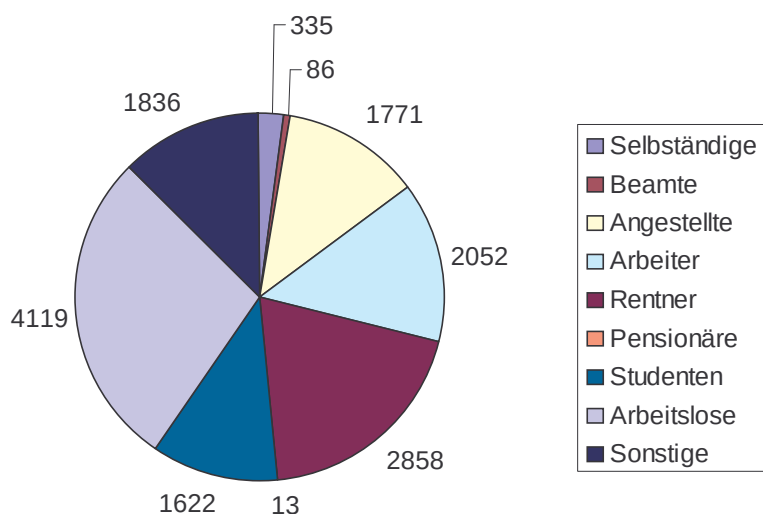
Tab.6: Haushaltsstruktur der Wohngeldempfänger im Jahr 2004

Wohngeld- bewilligungen insgesamt	Anzahl der Personen im Haushalt				
	1	2	3	4	5 und mehr
15.799 (100 %)	7.548 (47,8 %)	2.254 (14,3 %)	1.928 % (12,2 %)	2.153 (13,6 %)	1.916 (12,1 %)

Sozialstruktur der Wohngeldempfänger

Wohngeld wird von Haushalten aus allen Berufsgruppen und Bevölkerungskreisen bezogen, die ein geringes Einkommen haben. Wie sich die Sozialstruktur der wohngeldbeziehenden Haushalte im Jahr 2004 darstellt, ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abb. 1: Sozialstruktur der Wohngeldempfänger



Wohnsituation der Wohngeldempfänger

Von den 14.692 Haushalten, die im Jahr 2004 Wohngeld erhielten, lebten 5.688 Haushalte in mit öffentlichen Mitteln geförderten Mietwohnungen und Eigenheimen. Dies entspricht einer Quote von rd. 38 %. Mit Unterstützung des Wohngeldes konnten somit 62 % der Wohngeld beziehenden Haushalte die Mieten oder die Belastung für frei finanzierten Wohnraum tragen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt, dass die jeweiligen Anteile der Haushalte, die in öffentlich geförderten oder in frei finanzierten Wohnungen leben, in den letzten Jahren nahezu konstant waren.

Tab. 7: Haushalte in öffentlich geförderten / in frei finanzierten Wohnungen

Jahr	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Haushalte	12.589 (100 %)	11.510 (100 %)	12.080 (100 %)	12.850 (100 %)	13.988 (100 %)	14.692 (100 %)
in öffentlich geförderten Wohnungen	4.795 (38,1 %)	4.424 (38,4 %)	4.798 (39,7 %)	5.227 (40,6 %)	5.659 (40,5 %)	5.583 (38,0 %)
in frei finan- zierten Woh- nungen	7.794 (61,9 %)	7.086 (61,6 %)	7.282 (60,3 %)	7.623 (59,4 %)	8.329 (59,5 %)	9.109 (62,0 %)

Ausblick

Auch das Wohngeldgesetz ist im Rahmen des vierten Gesetzes für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt vom 24.12.2003 (Hartz IV-Gesetz) geändert worden. So sind ab dem 01.01.2005 Empfänger von Transferleistungen (z.B. Arbeitslosengeld II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, Hilfe zum Lebensunterhalt) sowie die Mitglieder ihrer Bedarfsgemeinschaft vom Wohngeldbezug ausgeschlossen. Deren angemessene Unterkunftskosten werden im Rahmen der jeweiligen Transferleistung berücksichtigt. Durch diese Änderung des Rechts ist auch der besondere Mietzuschuss, der bis zum 31.12.2004 durch das Sozialamt bewilligt wurde, ersatzlos entfallen.

Die Zahl der Wohngeldempfänger und Wohngeldempfängerinnen wird sich dadurch verringern. Verbindliche Angaben zur Anzahl der betroffenen Wohngeldhaushalte werden allerdings erst zum Ende des Jahres 2005 möglich sein.

2.2.2 Wohnberechtigungsbescheinigungen

Zum Bezug einer für die Einkommensgruppe A preisgünstigen Sozialwohnung (früher 1. Förderweg) ist im Regelfall ein Wohnberechtigungsschein (WBS) erforderlich. Nach Prüfung der Einkommensverhältnisse wird der WBS für die Dauer eines Jahres erteilt, wenn nicht sonstige Ausschlussgründe (z. B. Aufenthaltsstatus) entgegenstehen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die gesetzlichen Einkommensgrenzen dem jeweiligen Bruttoverdienst gegenüber. Sie dient zur Orientierung, ersetzt jedoch nicht die individuelle haushaltsbezogene Einkommensberechnung.

Tab. 8: Einkommensgrenze/Bruttojahresverdienst

haushaltsangehörige Personen	Einkommensgrenze nach § 9 WoFG/Jahr	entspricht einem Bruttojahresverdienst von
1	15.000 €	ca. 22.300 €
2	20.000 €	ca. 29.400 €
3	22.100 €	ca. 33.200 €
4	26.200 €	ca. 39.700 €
5	30.300 €	ca. 44.200 €
6	34.400 €	ca. 50.000 €

Die Einkommenshöhe der WBS-Antragsteller befindet sich innerhalb der vorgegebenen Einkommensgrenzen auf niedrigem Niveau: 85,32 % aller Antragsteller unterschreiten die vorgegebenen Einkommensgrenzen noch um mindestens weitere 20 %.

Die Zahl der antragstellenden Haushalte bleibt seit Jahren weitestgehend auf einem stabilen Niveau von rund 3.100 bis 3.600 Haushalten.

Tab. 9: Erteilte WBS nach Haushaltsgröße von 1999 bis 2004

Jahr	erteilte Wohnberechtigungsscheine (WBS)						
	1-Personen Haushalte	2-Personen Haushalte	3-Personen Haushalte	4-Personen Haushalte	5-Personen Haushalte	6- und mehr Personen Haushalte	insgesamt
1999	1 277	942	607	441	200	94	3 561
2000	1 168	822	505	393	174	103	3 165
2001	1 292	871	563	358	175	92	3 351
2002	1 234	875	525	353	142	75	3 204
2003	1 317	953	531	324	127	60	3 312
2004	1 200	887	518	296	139	68	3 108

2.2.3 Wohnungsvermittlung

Die Gemeinden sollen Wohnungssuchende, soweit sie der Hilfe bedürfen, bei der Beschaffung einer familiengerechten und ihren wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechenden Wohnung unterstützen (§ 4 Wohnungsgesetz). Die mit der öffentlichen Förderung

von Mietwohnungen des 1. Förderweges oder für die Einkommensgruppe A verbundenen Belegungsrechte tragen wesentlich zur Erfüllung dieses Auftrages bei.

Ziel ist es, im Rahmen der Wohnungsvermittlung des Amtes für Wohnungswesen für die wohnungssuchenden Haushalte eine ausreichende und auch dauerhafte Wohnungsver-sorgung sicherzustellen.

Eine zügige Wohnungsvermittlung der Haushalte mit WBS hängt jeweils von der persönlichen Situation, insbesondere auch vom Grad der Dringlichkeit ab. Dieser richtet sich nach der augenblicklichen Unterbringung der Wohnungssuchenden und deren Haushalts-angehörigen.

Dabei benennt das Wohnungsbindungsrecht als vorrangig zu versorgende Personengrup-pen: schwangere Frauen, Familien und andere Haushalte mit Kindern, junge Ehepaare, ältere und schwer behinderte Menschen sowie Wohnungslose und sonstige hilfsbedürftige Personen. Aber auch weitere Gründe können bei der Dringlichkeit berücksichtigt werden, wie z. B. Krankheit, wirtschaftlicher Notstand und die zwingend notwendige Aufnahme von Angehörigen in den Haushalt.

Neben den Kriterien der Dringlichkeit rückt auch die Belegungsstruktur in den Mittelpunkt der Vergabetätigkeit des Amtes für Wohnungswesen. Hier gilt es auch im Hinblick auf die gesetzlichen Vorgaben und Möglichkeiten des Amtes, gemeinsam mit den Wohnungsun-ternehmen oder Privatvermietern auf ein ausgewogenes Belegungsverfahren zu achten.

Im Rahmen der Ausübung des Belegungsrechtes werden dem Vermieter und der Vermie-terin im Regelfall drei Wohnungsbewerber schriftlich benannt, die sich ihm oder ihr vor-stellen.

Der Vermieter und die Vermieterin können selbst entscheiden, mit welchem der benann-ten Bewerber ein Mietvertrag abgeschlossen wird.

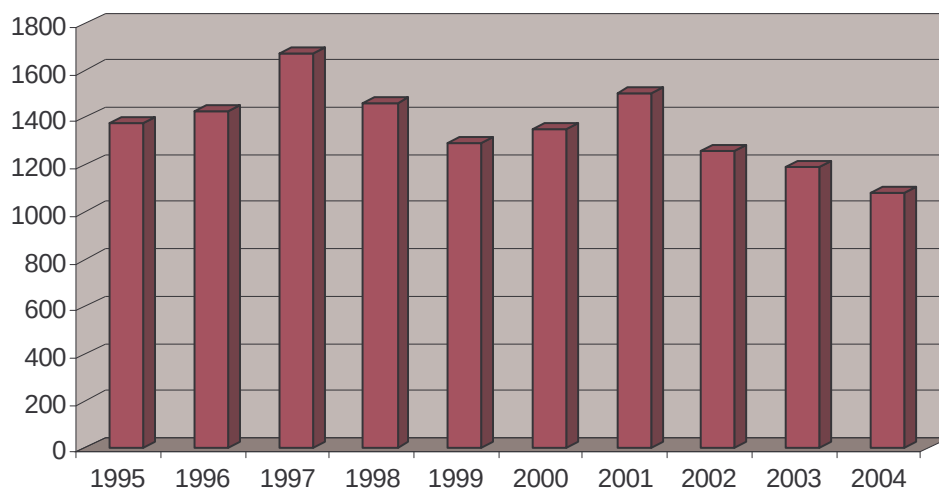
Die Vermieter sind nach dem Wohnungsbindungsgesetz auch berechtigt, einen Woh-nungsbewerber oder eine Wohnungsbewerberin abzulehnen, wenn eine begründete An-nahme besteht, wonach die Einhaltung der mietvertraglichen Verpflichtungen (z.B. re-gelmäßige Mietzahlungen) nicht erwartet werden können. Insbesondere die ortsansässigen Wohnungsunternehmen überprüfen vor Mietvertragsabschluss die Zahlungsfähigkeit und -willigkeit der Wohnungsbewerber durch Schufa-Auskünfte oder Nachfrage beim aktuellen Vermieter oder der aktuellen Vermieterin. Der Abschluss eines Mietvertrages ist bei einer negativen Auskunft dann mehr als fraglich.

Im Vergleich zu den Vorjahren fällt ein seit drei Jahren anhaltender Rückgang der Woh-nungsvergaben auf. Insbesondere bei der Erstvergabe der Wohnungen ist seit 2002 ein deutlicher Einbruch zu verzeichnen. Hier spiegelt sich die fehlende Investitionsbereit-schaft im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau wider.

Tab. 10: Wohnungsvergabe Erstvergabe/Wiederbelegung 1995 - 2004

Jahr	Wohnungsvergabe im preisgebundenen Wohnungsbau				
	Erstvergabe		Wiederbelegung		Vergabe der Wohnungen insgesamt
	Wohnungen	versorgte Personen	Wohnungen	versorgte Personen	
1995	207	578	1 167	2 846	1 374
1996	274	742	1 154	3 039	1 428
1997	370	1 047	1 299	3 354	1 669
1998	284	755	1 180	3 077	1 464
1999	238	693	1 057	2 640	1 295
2000	235	731	1 115	3 108	1 350
2001	363	944	1 138	2 855	1 501
2002	38	71	1 219	3 138	1 257
2003	62	146	1 129	2 861	1 191
2004	12	13	1 068	2 631	1 080

Abb. 2: Wohnungsvermittlung insgesamt 1995 – 2004



Versorgungsquote/Versorgungschancen einzelner Haushalte

Der Anteil der mit Wohnraum versorgten Haushalte im Verhältnis zu den wohnungssuchenden Haushalten (Haushalte die einen WBS beantragten, s. auch Tabelle 9) stellt sich als Versorgungsquote dar. Insgesamt wurden 34 % dieser Haushalte aufgrund der Erst- oder Wiederbelegung mit öffentlich gefördertem Wohnraum versorgt. Das bedeutet, nur jeder dritte Haushalt mit WBS kann innerhalb eines Jahres eine Wohnung erhalten.

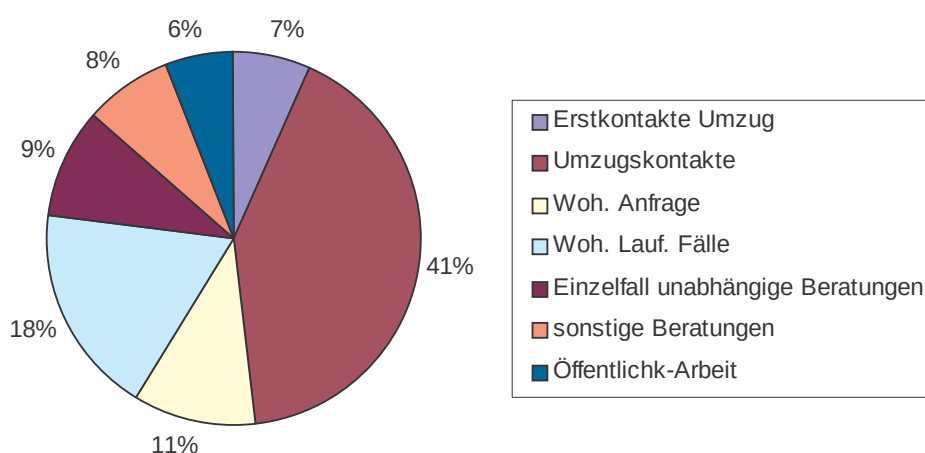
Eine Differenzierung nach Haushaltsgrößen bei der Wohnungsversorgung lässt erkennen, dass insbesondere Singlehaushalte mit großen Versorgungsschwierigkeiten in diesem Wohnungssegment zu kämpfen haben. Lediglich jeder fünfte Haushalt konnte im Jahr 2004 versorgt werden. Hier warten Singles aus statistischer Sicht fünf Jahre, um adäquat versorgt zu werden, mit der Tendenz zunehmender Problematik.

2.2.4 Umzugshilfen

Hilfen beim Umzug

Das Umzugsmanagement für Senioren und Menschen mit Behinderungen besteht inzwischen seit acht Jahren und hat sich als eine feste und nachgefragte Einrichtung etabliert. Das Angebot der Hilfen beim Umzug unterstützt einerseits die Anliegen der Bürger und Bürgerinnen möglichst langfristig, selbständig und selbstbestimmt in der eigenen Wohnung zu leben und ihre Bemühungen eine entsprechende Wohnung zu finden bzw. den Umzug zu organisieren. Andererseits ist damit zugleich das Interesse verbunden, eine Kosten- und Ressourcenersparnis für kommunale und andere Kostenträger insbesondere durch Vermeidung von Heimaufenthalten zu erreichen.

Abb. 3: Jahresstatistik Hilfen zum Umzug 2004



Schwerpunkt der Aufgabe „Hilfen zum Umzug“ und gleichzeitig der Kontakte stellt die Begleitung und Unterstützung beim Umzug mit 41 % oder 1295 der 3130 gezählten Kontakten im bisher nachfragestärksten Jahr 2004 dar.

Krankheit, Gebrechlichkeit, soziale Isolation und finanzielle Engpässe sind die vorrangigen Gründe für den Hilfebedarf und Anlass für den größten Teil der 197 Hausbesuche. Intensivbetreuungsfälle erfordern dabei 8 bis 14 Hausbesuche.

Die Beratung zu den unterschiedlichsten Wohnformen im Vorfeld eines Umzuges und die Unterstützung bei der Wohnungssuche machen im Berichtszeitraum 29 % oder 904 Kontakte aus (vgl. Abb. 4 Woh. Anfrage und Woh. Lauf. Fälle).

Die Öffentlichkeitsarbeit des Umzugsmanagements ist geprägt von Anfragen interessierter Fachkreise und Anbietern im Bereich der offenen Altenarbeit. Regelmäßige Messeauftritte bei der „Reha-Care“ und der „Bauen und Wohnen“ gehören auch zum Programm.

Im Bereich der Fach- und Investorenberatung ist die Mitarbeit im DIN-Ausschuss für Be-
treutes Wohnen wichtigster Punkt für die Weichenstellung der Zukunft. Die Mitarbeit in
der Landesarbeitsgemeinschaft Wohnberatung ist ein bedeutendes Instrument für die
Information und Außendarstellung der Wohnberatungsstellen auf NRW-Ebene.

Ältere Bürger und Bürgerinnen wünschen sich insbesondere das „altengerechte Wohnen“. Damit ist meist barrierefreies Wohnen mit und ohne Service gemeint. Im Alter so wohnen zu können, dass man möglichst lange ohne fremde Hilfe zurecht kommt und wenn dann Hilfe nötig ist, ein entsprechendes Angebot vorgehalten wird, das wünschen sich die meisten Ratsuchenden. 904 Kontakte zur Wohnungssuche machen dies deutlich. Das Angebot und die Versorgung älterer Menschen und insbesondere jüngerer Menschen mit Behinderungen mit barrierefreiem und preiswertem Wohnraum sind aber nach wie vor problematisch.

Diese Personengruppen benötigen Wohnungen, die stufenlos erreichbar sind. Viele Wohnhäuser mit Aufzug oder Wohnungen im Erdgeschoss, die aus den 60er bis 80er Jahren stammen, verfügen nicht über einen barrierefreien Zugang zur Wohnung. Selbst Seniorenwohnanlagen der 80er Jahren sind nicht barrierefrei. Auch wenn die Wohnungen ohne Stufen erreichbar und somit für Menschen, die einen Rollator benutzen, gut geeignet sind, gibt es häufig Probleme im Bad. Beispielsweise befindet sich im Bad eine Duschtasse mit einer Einstiegshöhe von 40 cm, so dass Senioren die Dusche nicht allein betreten oder sie gefahrlos nutzen können.

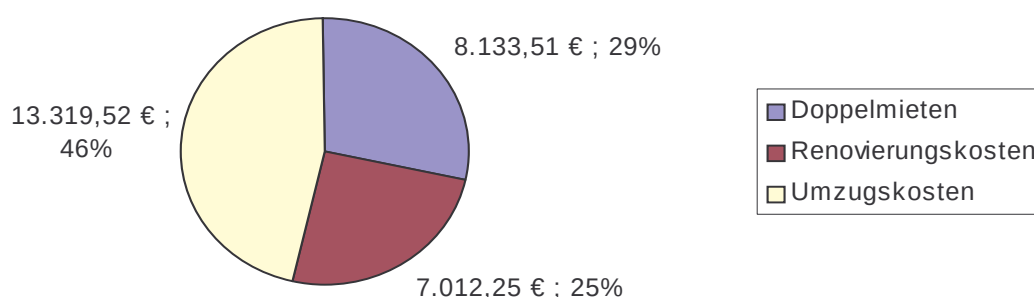
Das Angebot barrierefreier Wohnungen steht in keinem Verhältnis zur steigenden Nachfrage. Mit Wartezeiten von 1 bis 2 Jahren und mehr ist zu rechnen. Insbesondere junge Menschen mit Behinderungen haben besondere Schwierigkeiten, geeigneten Wohnraum zu finden, weil sie für die Seniorenwohnanlagen nicht in Betracht kommen.

Die Nachfrage von Senioren und jungen Menschen mit Behinderungen nach geeignetem Wohnraum, d.h. mit stufenlosem Zugang und barrierefreier Ausstattung zu bezahlbaren Preisen, wird zunehmen. Für die Versorgung dieser Gruppe Wohnungssuchender wird die Nachrüstung im Wohnungsbestand in Zukunft von entscheidender Bedeutung sein.

Finanzielle Umzugshilfen

Für finanzielle Umzugshilfen stehen jährlich 28.680 € zur Verfügung. Die Mittel reichen nicht aus, alle Anträge zu bedienen. Ab Herbst 2004 konnten keine Bewilligungen für finanzielle Umzugshilfen mehr ausgesprochen werden.

Abb. 4: Verwendung der Mittel



Durch die 22 Umzüge, die mit dem städtischen Förderprogramm ermöglicht oder unterstützt werden konnten, sind Wohnungen bezogen worden, die in der Summe zu einer Einsparung von 303 qm Wohnfläche geführt haben. Die Haushalte bewohnten nach ihrem Umzug statt im Durchschnitt 56 qm noch 45 qm Wohnfläche. Eine durchschnittliche Entlastung der Haushalte um 96 € Miete im Monat wurde erzielt. So konnten nachhaltige Einsparungen der Ressourcen im Bereich der Wohnflächen als auch für die individuellen Budgets erreicht werden.

Zu einem großen Problem für die Haushalte wird der im Verhältnis zum Einkommen zu hohe Kostendruck und die gestiegenen Wohnnebenkosten, hier insbesondere die Kosten für Energie und Abfallentsorgung.

Haushalte mit geringem eigenen Einkommen z. B. verwitwete Frauen oder Menschen mit kleinen Erwerbsunfähigkeitsbezügen haben größte Schwierigkeiten, ihre Wohnung zu finanzieren oder wenn es nötig ist, neuen bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Die Gesundheitsreform zu Beginn 2004 und die Änderungen des SGB XII zu Beginn 2005 haben bei chronisch erkrankten älteren Menschen das Nettoeinkommen beträchtlich geschmälert und eine latente Problemlage dramatisch verschlechtert. Nicht allein die vierteljährliche Praxisgebühr und die Medikamentenzuzahlung, sondern der große Anteil selbst zu zahlender notwendiger und vom Arzt empfohlener Medikamente stellt eine erhebliche monatliche Belastung dar, die zu bisher nicht da gewesenen Engpässen und Verschuldungssituationen im Vorfeld notwendiger Umzüge führt.

2.3 Wohnungsaufsicht freifinanzierter Wohnungen

2.3.1 Sicherung der Zweckbestimmung freifinanzierter Wohnungen

Soweit in Gemeinden die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, sind die Landesregierungen ermächtigt durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung genutzt werden darf. Das Land Nordrhein-Westfalen hat von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht und mit der Zweckentfremdungsverordnung vom 12.06.2001 Miet- und Genossenschaftswohnungen in Münster weiter unter besonderen Schutz gestellt.

Als genehmigungspflichtige zweckfremde Nutzung gelten die Umwandlung von Wohnraum in Geschäftsräume, z. B. Büro- oder Praxisräume, das vermeidbare leer stehen lassen von Wohnraum für mehr als 3 Monate, der Abriss von Wohnraum und die Vermietung als Ferienwohnung.

Im Jahr 2004 wurden 48 Anträge auf Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung abschließend bearbeitet. Das Amt für Wohnungswesen erteilte 5 Genehmigungen. Ein Antrag wurde abgelehnt. In 42 Fällen wurden Negativatteste ausgestellt. Negativatteste werden erteilt in den Fällen, in denen es sich nicht um schützenswerten Wohnraum i.S.d. Zweckentfremdungsverordnung handelt und es somit keiner Genehmigung bedarf. Dies ist z.B. der Fall bei Eigenheimen, aber auch bei Wohnraum, der ohne Verschulden des Eigentümers keinen Wohnwert mehr besitzt und baulich nicht mehr instand gesetzt werden kann. Die von den 5 Genehmigungen betroffene Wohnfläche betrug 1614 qm. Gleichzeitig wurde den Antragstellern in den Genehmigungen insbesondere auf Abbruch von Wohnraum die Errichtung von Ersatzwohnraum mit einer neuen Wohnfläche von insgesamt 2751 qm zur Auflage gemacht.

Tab. 11: Entwicklung der Fallzahlen im Zeitraum von 1999 bis 2004

	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Anzahl Genehmigungen *)	33	53	43	35	7	5
von den Genehmigungen betroffene, zweckentfremdete Wohnfläche (qm)	4018	2540	1599	1279	681	1614
in den Genehmigungen geforderte Ersatzwohnfläche	5998	3699	2458	1966	1575	2751
in den Genehmigungen geforderte Abstandssumme laufend (Euro)	0	0	0	0	0	0
in den Genehmigungen geforderte Abstandssumme einmalig (Euro)	0	40.775,-	6.442,-	5.154,-	26.774,-	0
Anzahl Ablehnungen	0	2	1	1	1	1
Anzahl Negativatteste ³	-	-	-	-	43	42

³ Bis einschl. 2002 wurden Negativatteste nicht gesondert erfasst. In der Zahl der Genehmigungen sind daher auch die Negativatteste enthalten.

In 4 Fällen (Leerstand = 1 Fall, gewerbliche Nutzung = 3 Fälle) ging das Amt für Wohnungswesen Hinweisen auf eine ungenehmigte Zweckentfremdung nach. Bei den Ermittlungen stellte sich heraus, dass 3 Fälle eingestellt werden konnten, weil es sich nur um eine untergeordnete Zweckentfremdung innerhalb der eigenen Wohnung handelte bzw. weil die Wohnung entgegen der Hinweise aus der Bevölkerung nicht leer stand.

Ein Fall der ungenehmigten gewerblichen Nutzung konnte bis Ende 2004 noch nicht abgeschlossen werden.

2.3.2 Mietpreiskontrolle frei finanzierter Wohnungen

Nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt. Unangemessen ist ein Entgelt, wenn unter Ausnutzung eines geringen Angebotes die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 v.H überschritten wird.

Damit ist nicht jede Überschreitung des ortsüblichen Entgeltes von mehr als 20 % auch schon ein Verstoß gegen § 5 WiStG. Vielmehr muss noch hinzukommen, dass der Vermieter erkannt hat, dass für den Mieter nur ein so geringes Angebot an vergleichbaren Wohnungen zur Verfügung steht, dass ihm keine Alternative blieb als den Wohnraum zu dem überhöhten Entgelt anzumieten.

Im Jahr 2004 wurden 2 Verdachtsfälle auf Mietpreisüberhöhung nach dem Wirtschaftsstrafgesetz aufgegriffen und verfolgt. Beide Fälle wurden eingestellt, weil die Mieterhaushalte nicht zwangsläufig auf genau die angemietete Wohnung angewiesen waren. Damit lag kein schuldhaftes Handeln der Vermieter vor.

Die Zahl der aufgegriffenen Verdachtsfälle auf Mietpreisüberhöhung hat seit Inkrafttreten des qualifizierten Mietspiegels im Jahre 2001 stark abgenommen. Bis einschl. 2000 waren durchschnittlich pro Jahr etwa 20 Fälle zu bearbeiten, seit 2001 durchschnittlich nur noch 3 Fälle. Daran ist direkt ablesbar, dass der qualifizierte Mietspiegel wesentlich dazu beigetragen hat, dass die Mieten in Münster für Vermieter und Mieter verlässlicher bestimmt werden können.

2.3.3 Bauliche Erhaltung von Wohnraum

Im Rahmen der Wohnungsaufsicht ist es Aufgabe des Amtes für Wohnungswesen, auf die Instandhaltung, Instandsetzung und die Erfüllung von Mindestanforderungen von Wohnraum hinzuwirken, wenn eine erhebliche Beeinträchtigung bzw. die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse für Mieter und Mieterinnen festgestellt wird.

Maßnahmen nach dem Wohnungsgesetz (WoG) setzen voraus, dass der Sachverhalt von Amts wegen aufgeklärt wird. Im Regelfall ist es daher notwendig, die Mängel oder Missstände durch einen technischen Sachbearbeiter oder eine technische Sachbearbeiterin vor Ort überprüfen zu lassen.

Bei nahezu allen Anzeigen bemängeln die Mieter und Mieterinnen Feuchtigkeit und Schimmelbildung in ihren Wohnungen.

Das Amt für Wohnungswesen geht im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten den Weg, mit Langzeitmessungen von Temperatur und Feuchtigkeit an verschiedenen Stellen der

Wohnung und damit ohne Bauteilöffnungen, die durch das Wohnungsgesetz nicht abgedeckt wären, den Ursachen von Feuchtigkeit und Schimmelbildung auf die Spur zu kommen. Anhand der Temperatur- und Feuchtigkeitsmessungen über einen Zeitraum von 2 Wochen besteht die gute Möglichkeit, sowohl Schwachstellen im Heiz- und Lüftungsverhalten der Mieter aufzudecken, als auch weitestgehend bauliche Mängel insbesondere in der Wärmedämmung darzustellen.

Mit den Messergebnissen können so die Mieter überzeugt werden, evtl. ihr Heiz- und Lüftungsverhalten zu ändern. Unter Hinweis auf das WoG können mit den Messergebnissen, soweit sie ein fehlerhaftes Heiz- und Lüftungsverhalten der Mieter ausschließen, aber auch die Eigentümer überzeugt werden, bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Gesamtsituation zu ergreifen oder zumindest selbst weitere Ermittlungen zur Ursachenfeststellung (wie z.B. Bauteilöffnungen) einzuleiten.

Die freiwillige Beseitigung der Mängel durch die Vermieter, die nach dem Wohnungsgesetz einer wohnungsrechtlichen Anordnung vorgeschaltet sein soll, wird damit nicht nur theoretisch, sondern auch praktisch zum Regelfall. Der Mängelfall wird so durch intensive Beratungsleistung in der Regel ohne öffentlich-rechtliches Streitverfahren erledigt.

Im Jahr 2004 wurden insgesamt 69 Mängelanzeigen abschließend bearbeitet. Davon wurden in 25 Fällen die festgestellten Mängel im Wege der freiwilligen Abhilfe nach intensiver Beratung der Vermieter beseitigt. 44 Fälle wurden eingestellt, weil entweder kein wesentlicher Mangel im Sinne des WoG festgestellt werden konnte oder sich die weitere Verfolgung der Anzeigen nach Beratung der Mieter zum richtigen Heiz- und Lüftungsverhalten erübrigte hatte.

Tab. 12: Mängelanzeigen im Zeitraum von 2000 bis 2004

Jahr	erledigte Mängelfälle gesamt	erledigt durch freiwillige Abhilfe	eingestellte Fälle
2000	122	46	76
2001	99	45	54
2002	62	26	36
2003	58	17	41
2004	69	25	44

2.3.4 Mietspiegel

Der Mietspiegel ist gesetzlich definiert als eine Übersicht über die ortsüblichen Vergleichsmieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage. Seit 2001 verfügt Münster über einen qualifizierten Mietspiegel, weil dieser nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und einvernehmlich von den Interessenvertretungen der Vermieter und Mieter sowie der Stadt Münster anerkannt wurde.

In diesem Sinne liefert der Mietspiegel sowohl die sich im Einzelfall für die zu betrachtende Wohnung ergebende durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Münster, als

auch die Mietwerte, die im Bereich von Mietspannen um diesen Durchschnittswert noch als ortsüblich gelten. Durch die detaillierte Abbildung des Mietniveaus wird die eigenverantwortliche Festsetzung von Mieten durch die Mietvertragsparteien erleichtert. Da ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d Abs. 3 BGB die gesetzliche Vermutung der Richtigkeit für sich hat, hilft der Mietspiegel, Auseinandersetzungen über Miethöhen zu versachlichen und in vielen Fällen ein Gerichtsverfahren zu vermeiden. Dies wird insbesondere auch belegt durch die seit 2001 geringere Zahl von Anzeigen auf Mietpreisüberhöhungen (s. auch Ziffer 2.3.2). Deshalb steuert das Amt für Wohnungswesen aktiv den Prozess der Mietspiegelerstellung.

Das Amt hat die Geschäftsführung im Arbeitskreis Mietspiegel, dem Vertreter und Vertreterinnen des Haus- und Grundeigentümervers eins Münster-Stadt und Land e.V., dem Mieterverein für Münster und Umgebung e.V., dem Mieter/innen-Schutzverein Münster und Umgebung e.V., aus der Wohnungswirtschaft und des Gutachterausschusses für die Grundstückswerte in der Stadt Münster angehören.

Im Jahr 2004 wurden die wesentlichen Arbeiten für die Neuerstellung des Mietspiegels 2005 geleistet. Dazu gehörten insbesondere

- die Durchführung der Befragung der ausgewählten Mieter und Mieterinnen zu den mietspiegelrelevanten Daten
- die Sichtung und Auswertung der Daten
- die Vorstellung und Koordination der Ergebnisse im Arbeitskreis Mietspiegel
- die redaktionelle Umsetzung der Auswertungsergebnisse

Erstmals wurde die Befragung und Auswertung der Daten gemeinsam mit dem Amt für Stadt- und Regionalentwicklung, Statistik durchgeführt und nicht an ein externes Institut vergeben. Den Erstellungsprozess begleitete das EMA-Institut, Sinzing, wissenschaftlich.

Unter Berücksichtigung dieses Erstellungsprozesses mit eigenen städtischen Ressourcen verlief die Mietspiegelerstellung insgesamt reibungslos. Die sehr straffe Organisation (es wurden nur 3 Arbeitskreissitzungen im Jahr 2004 benötigt) und die Koordination der einzelnen Erstellungsschritte fand deshalb ausdrücklich die besondere Anerkennung der Mitglieder des Arbeitskreises Mietspiegel.

Es ist mit diesem Verfahren gelungen, mit wesentlich geringerem finanziellen Aufwand als bei der Erstellung des ersten qualifizierten Mietspiegels 2001 ein qualitativ mindestens gleichwertiges Produkt anzubieten. Es konnten rd. 40.000 € eingespart werden.

Der gesamte Erstellungsprozess des qualifizierten Mietspiegels ist in einer umfangreichen Dokumentation dargestellt, die auf Wunsch gerne zur Verfügung gestellt werden kann.

2.4 Wohnungsaufsicht preisgebundener Wohnungen

2.4.1 Bestands- und Besatzungskontrolle preisgebundener Wohnungen

Die Kontrolle der Sozialwohnungen ist eine Vorgabe des Landes und bezieht sich auf die Einhaltung der Belegungs- und Mietpreisbindungen. Dazu sind alle mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen zu erfassen und der Bestand fortzuschreiben. Die umfangreichen Dateien beinhalten Informationen zu den Mietern und Vermietern, Daten der Förderung wie z. B. Art der Förderung, Bezugsfertigkeit, Bezugsdatum, Belegungsrechte und Kostenmiete sowie aktuelle Informationen wie z. B. Ausstattung, Lage, Wohnungswechsel, Modernisierung und weitere Fakten.

Im Jahr 2004 umfasst der Bestand öffentlich geförderter Objekte insgesamt 13.746 Einheiten, davon 2.548 Eigenheime oder Eigentumswohnungen und 11.198 Mietwohnungen. Dieser Bestand wird durch gesetzlich zugelassene Datenabgleiche und örtliche Kontrollen (Vorgabe: mindestens 10 % des Bestandes) laufend überprüft und aktualisiert.

Tab. 13: Überprüfungen 2004

örtliche Kontrollen	1.729
Datenabgleiche	4.841
gesamt	6.570

Tab. 14: Verstöße bzw. Beanstandungen 2004

WBS/Benutzungsgenehmigung fehlt	646
Leerstand	1
Zweckentfremdung, Abbruch	0
Mangelnde Instandhaltung	0
Mietpreisrechtliche Verstöße	10
gesamt	657

Die anschließend eingeleiteten Verfahren führten zu folgenden Ergebnissen:

Tab. 15: Ergebnisse der eingeleiteten Verfahren

nachträglich WBS bzw. Nutzungs-genehmigung erteilt	371
Leerstand ausgeräumt	0
Mietpreisverstöße abschließend bearbeitet	10
Am 31.12.2004 noch in Bearbeitung	276

Gegen die Vermieter und Vermieterinnen können dann Geldleistungen von bis zu 5 €/qm Wohnfläche monatlich festgesetzt werden, wenn die schuldhaften Verstöße nachträglich nicht beseitigt werden können. Das Amt für Wohnungswesen erließ im Jahr 2004 vier Sondergeldleistungsbescheide. Die eingenommenen Geldleistungen werden an das Land NRW abgeführt; sie sollen den entstandenen Schaden zumindest annähernd ausgleichen. Der Schaden besteht in dem Aufwand an öffentlichen Mitteln zur Förderung neuer Sozialwohnungen, die anstelle der nicht ordnungsgemäß genutzten Wohnungen der wohnberechtigten Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden. In 2004 konnten insgesamt

36.841,30 € an Geldleistungen eingenommen. In diesem Betrag sind auch Zahlungsverpflichtungen, die schon in früheren Jahren begründet wurden, enthalten. Die Geldleistungen werden an das Land NRW zur Förderung von Neubaumaßnahmen weitergeleitet. Für die Durchführung der Kontrollen erhielt die Stadt Münster insgesamt 26.782,60 € als Verwaltungskostenerstattung von der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW.

2.4.2 Ausgleichszahlungen

Mieterinnen und Mieter von Sozialwohnungen, deren Einkommen die Grenzen des sozialen Wohnungsbaus um mehr als 20 % überschreiten, müssen nach dem 2. Gesetz über den Abbau von Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen (2. AFWoG NRW) eine Ausgleichszahlung (früher: Fehlbelegungsabgabe) zahlen.

In der Praxis bedeutet dies, dass z.B.

- ◆ ein Einpersonenhaushalt rd. 26.500 € brutto jährlich,
- ◆ ein Zweipersonenhaushalt rd. 35.000 € brutto jährlich,
- ◆ ein Dreipersonenhaushalt rd. 40.000 € brutto jährlich,
- ◆ ein Vierpersonenhaushalt rd. 47.000 € brutto jährlich,

verdienen darf, bevor eine Leistungspflicht eintritt. Dabei sind zusätzliche Ausnahmeregelungen bzw. Härteklauseln noch nicht berücksichtigt.

Die Ausgleichszahlung ist das Instrument, um im Wohnungswesen Subventionsgerechtigkeit herzustellen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes ist die Ausgleichszahlung eine nicht nur verfassungsrechtlich zulässige, sondern „gebotene“ Subventionsabschöpfungsabgabe, deren Zweck im Ausgleich einer zu Anfang eines Wohnverhältnisses berechtigten, später jedoch fehlgeleiteten Mietsubvention im öffentlich geförderten Wohnungsbau besteht (Beschluss vom 08.06.1988). Besserverdienende bzw. nicht mehr (sozial-) wohnberechtigte Haushalte dürfen natürlich in den Sozialwohnungen verbleiben, sie müssen aber eine an ihrer Leistungsfähigkeit orientierte „höhere Gesamtmiete“ als die subventionierte Kostenmiete tragen. Dabei wird gewährleistet, dass Miet- und Ausgleichszahlung zusammen nicht höher sind als die ortsübliche Vergleichsmiete für eine entsprechend frei finanzierte Wohnung. Letztlich wird dabei das Ziel verfolgt, die Fehlsubventionierung von Sozialwohnungen zu verringern oder sogar zu vermeiden.

Zur Veranlagung der Ausgleichszahlung werden im 3-jährigen Rhythmus die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Wohnungsinhaber überprüft. Zur Durchführung des Verfahrens wird der zu überprüfende Wohnungsbestand in drei so genannte Jahrgangsgruppen aufgeteilt:

Tab. 16: Aufteilung der Jahrgangsgruppen

Jahrgangsgruppe	Förderjahrgänge
I	bis 31.12.1954 und ab 01.01.1974
II	01.01.1955 bis 31.12.1962
III	01.01.1963 bis 31.12.1973

In 2004 überprüfte das Amt für Wohnungswesen die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Mieterinnen und Mieter der Jahrgangsgruppe II. Je nach Höhe der Überschreitung der Einkommensgrenze sind unterschiedlich hohe Abgabebeträge im Regelfall für die nächsten drei Jahre zu entrichten.

Die nachfolgenden Zahlen stellen die Ergebnisse des Veranlagungsverfahrens dar:

Tab.17: Ergebnisse des Veranlagungsverfahrens I

Leistungszeitraum	01.01.2005 – 31.12.2007
überprüfte Haushalte in 2004	1.180
Zahlungspflichtige Haushalte	106
Anteil der Zahlungspflichtigen	9,1 %

Tab. 18: Ergebnisse des Veranlagungsverfahrens II

Aufteilung der Leistungspflicht	Fälle
0,35 €/qm bei einer Überschreitung der Einkommensgrenze von mehr als 20 % bis 30 %	27
0,75 €/qm bei einer Überschreitung der Einkommensgrenze von mehr als 30 % bis 40 %	16
1,50 €/qm bei einer Überschreitung der Einkommensgrenze von mehr als 40 % bis 50 %	23
2,00 €/qm bei einer Überschreitung der Einkommensgrenze von mehr als 50 % bis 60 %	25
2,50 €/qm bei einer Überschreitung der Einkommensgrenze von mehr als 60 % bis 70 %	10
3,00 €/qm bei einer Überschreitung der Einkommensgrenze von mehr als 70 % bis 80 %	4
3,50 €/qm bei einer Überschreitung der Einkommensgrenze von mehr als 80 %	1
gesamt:	106

Die im Laufe des Jahres eingehenden Einzelbeträge der Ausgleichszahlung werden von der Stadt Münster vereinnahmt und an das Land NRW weitergeleitet. In 2004 konnten insgesamt 448.964,54 € an das Land NRW abgeführt werden.

Das Land NRW nutzt diese Einnahmen ausschließlich zur Finanzierung des sozialen Wohnungsbaues.

Ferner erhielt die Stadt Münster für ihre Tätigkeit nach dem AFWoG (NRW) eine Verwaltungskostenerstattung von 39.435 €.

Ausblick: Neue Aufteilung der Jahrgangsgruppen

Wie bereits erwähnt werden die Sozialwohnungen nach Jahrgangsgruppen eingeteilt, sie waren zunächst gesetzlich vorgegeben. Mit einer Änderung des AFWoG (NRW) zum 01.01.2002 war es den Städten und Gemeinden in NRW erstmalig möglich, die vorgegebene Jahrgangseinteilung den örtlichen Bedürfnissen anzupassen. Häufig fielen deutliche Unterschiede bei der Anzahl der Sozialwohnungen aufgrund von wegfallenden Bindungen auf. Hiervon war insbesondere die Jahrgangsgruppe I betroffen.

Auch in Münster würde es künftig zahlenmäßig sehr unterschiedlich große Jahrgänge geben, wenn nicht vorher eine Neuaufteilung erfolgen sollte. Die Bestände der drei Jahrgangsgruppen differieren aktuell zwischen 1.200 und 5.100 Wohneinheiten.

Ein neuer Aufteilungsschlüssel wird für die kommenden 10 Jahre in Münster für einen etwa gleich großen Bestand sorgen. Dazu ist es nötig, dass die Jahrgangsgruppen neu zusammengefasst und die Leistungszeiträume teilweise von drei auf zwei Jahre verkürzt werden:

Tab. 19: Neue Aufteilung der Jahresgruppen

neue Aufteilung der Jahrgangsgruppen	Bewilligung der Mittel	zeitl. Festsetzung der AgZ	nächste Festsetzung der AgZ
I	vor 1974	2006 - 2007	2008 - 2010
II	1974 - 1992	2007 - 2008	2009 - 2011
III	ab 1993	2007 - 2009	2010 - 2012

Der neue Bestand der Jahrgangsgruppen wird nach aktuellen Kenntnissen etwa zwischen 2.200 und 2.900 Wohneinheiten differieren. Das gesamte Tätigkeitsfeld (Anschreibeverfahren, Mahnung, Einkommensberechnung, Beschränkungen, Widersprüche etc.) erfährt nach diesem Schritt deutlich geringere Schwankungen in der Arbeitsauslastung.

2.5 Wohnungswirtschaftliche Planung und Projekte

2.5.1 Planungen zur Wohnungsversorgung

Studentische Wohnraumversorgung

Die Stadt Münster ist mit ihren acht Hochschulen und den ca. 48.000 Studierenden eine der größten Hochschulstandorte in Deutschland.

Eine attraktive Wohnungsversorgung der Studierenden gehört dabei grundsätzlich zu den Standortqualitäten, die eine Hochschulstadt bieten kann. Eine gute Wohnraumversorgung ist umso wichtiger, da verschiedene Faktoren, wie z.B. der demographische Wandel (Geburtenrückgang) und die Erhebung von Studiengebühren bereits jetzt schon zu einer größeren Konkurrenz der Hochschulen um Studierende führt.

Die meisten Studierenden sind auf preiswerten Wohnraum angewiesen. Hierbei konkurrieren sie wiederum mit anderen Bevölkerungsgruppen (Singles, Alleinerziehende) auf dem Wohnungsmarkt vor allem um die kleinen Wohnungen. Zwar können Studierende im Zusammenschluss mit anderen Personen zu sog. "Wohngemeinschaften" durchaus auch große Wohnungen anmieten, aber es wird nun auch bei Studierenden der Trend zum Alleinwohnen bzw. dem Wohnen mit der Partnerin oder dem Partner in entsprechend kleineren Wohnungen festgestellt.

Die Studentische Wohnraumversorgung ist seit langem im Fokus der Politik und Verwaltung.

Im Dezember 2001 erteilte die Lokalpolitik dem Amt für Wohnungswesen den Auftrag, zu einer verbesserten Wohnraumversorgung der Studierenden in Münster beizutragen.

Hintergrund war und ist die jährlich besonders zu Beginn des Wintersemesters (Oktober) angespannte Wohnungsmarktsituation, ganz besonders für die neu hinzuziehenden Erstsemester-Studierenden.

Der politische Auftrag sieht vor, Kooperationsmöglichkeiten mit dem Studentenwerk, den münsterschen Hochschulen und den in Münster vertretenen großen Wohnungsunternehmen mit dem Ziel zu erarbeiten, Bedarfsspitzen in der studentischen Wohnraumversorgung vorzubeugen.

Hierzu finden seit 2002, initiiert durch das Amt für Wohnungswesen, jährliche Treffen des institutionsübergreifenden "Runden Tisches" mit den oben genannten Einrichtungen statt.

Broschüre

Aus der Arbeit des Runden Tisches hervor ging zunächst die Erarbeitung der Broschüre "Tipps zur Wohnungssuche für Studierende". In dieser Broschüre sind in knapper, aber ansprechend gestalteter Form alle bekannten provisionsfreien Vermittler und Vermieter von studentischem Wohnraum mit ihren Adressen und Web-Seiten aufgeführt. Darüber hinaus gibt sie den Studierenden entsprechende Hinweise zu den Themen "Mietspiegel", "Wohnberechtigungsschein", "Freistellungsantrag" und "Wohngeld". Als weiteren Service wurde der Aspekt "An- und Ummelden von Wohnraum" in der Kooperation mit dem Amt für Bürgerangelegenheiten aufgenommen

Die 12seitige Broschüre konnte erstmals zum Wintersemester 2003 / 2004 veröffentlicht werden. Die Finanzierung des Layouts übernahm die Verwaltung, für den Druck einer Auflage von zunächst 20.000 Exemplaren kam die lokale Wohnungswirtschaft auf.

Mit der Veröffentlichung erfolgte direkt die Versendung der Broschüre an die wichtigste Zielgruppe, die zukünftigen Erstsemesterstudierenden der beiden größten Hochschulen - der Universität Münster und der Fachhochschule Münster - mit den jeweiligen Einschreibeunterlagen.

Um auch den bereits eingeschriebenen Studierenden diesen Ratgeber für die Wohnungssuche zugänglich zu machen, ließ das Amt für Wohnungswesen die übrigen Broschüren regelmäßig über den Verteiler des münsterschen Stadtmagazins ULTIMO im gesamten Stadtgebiet an für Studierende relevanten Stellen (Mensen, Bibliotheken, Copy-Shops etc.) verteilen.

Aufgrund der erfolgreichen Annahme der Broschüre durch die Studierenden sowie der größeren weiteren Nachfrage konnte zwischenzeitlich je eine Neuauflage für die jeweiligen Semesteranfänge der Jahre 2004 und 2005 realisiert werden. Die Auflagenhöhe beträgt dabei zwischenzeitlich jährlich jeweils knapp 40.000 Exemplare.

Mit der Einführung des Online-Einschreibeverfahrens der Universität Münster wird das postalische Versenden der Broschüre mit den Einschreibeunterlagen für die zukünftigen Erstsemester-Studierenden jedoch nahezu gänzlich wegfallen. Um dieses Informationsdefizit auszugleichen, finden derzeit mit der Universität Münster Überlegungen statt, den zukünftigen Studierenden gekoppelt an das Online-Einschreibungsformular Informationen zur Wohnungssuche zur Verfügung zu stellen.

Darüber hinaus wird das Amt für Wohnungswesen an der Weiterentwicklung eines Web-Portals, das zuvor als Plattform der Bewerbung der Stadt Münster zur "Stadt der Wissenschaft" diente, für das Thema "Studentisches Wohnen" mitwirken, um auch hierüber Informationen zur Wohnungssuche und anderen wichtigen wohnungsbezogenen Aspekten zu platzieren.

Linkliste

Einen separaten Web-Auftritt speziell zum Thema "Wohnungssuche für Studierende" gibt es bereits: parallel zu der Herausgabe der Broschüre veranlassten die Akteure des "Runden Tisches zur Studentischen Wohnraumversorgung", die Informationen über Wohnungssuchemöglichkeiten ebenfalls über das Internet bereitzustellen.

Im 1. Quartal 2003 wurde hier eine sogenannte "Linkliste" eingestellt (<http://www.muenster.de/stadt/wohnungsamt/tipps.html>).

Über die dort angeführten Links können Studierende ihre Wohnungssuche bei den auch in der Broschüre genannten provisionsfreien Wohnungsvermittlern und -vermietern online durchführen.

Eine entsprechende Verlinkung von den Seiten der Hochschulen, des Studentenwerks, der ASten und des Amtes für Bürgerangelegenheiten ermöglicht den direkten Zugriff auf diese Linkliste.

Sollte das oben genannte Web-Portal als künftige zentrale Anlaufstelle für alle an der Hochschulstadt Münster Interessierten und mit umfassenden Informationen rund um Studieren, Forschen mitsamt wichtigen weiteren Standortaspekten wie "Wohnen" entwickelt sein, so wird die Linkliste des Amtes für Wohnungswesen entweder hiermit verlinkt oder wird darin direkt aufgenommen.

2.5.2 Wohnungsmarktbeobachtung

Mit Beschluss vom 18.08.1998 hat der Verwaltungsvorstand einer Neukonzeption des Berichtswesens und dem Aufbau eines kommunalen Wohnungsmarktbeobachtungssystems im Amt für Wohnungswesen zugestimmt.

Mit 14 weiteren Kommunen Nordrhein-Westfalens beteiligte sich die Stadt Münster in dreijähriger Laufzeit an einem landesweiten Modellprojekt der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa) zwecks Aufbau und Operationalisierung eines Systems zur kontinuierlichen Beobachtung lokaler Wohnungsmärkte. Mit daran anschließender Gründung des „Initiativkreis Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung“ (IK KomWoB) haben die Teilnehmerstädte das Netzwerk verstetigt und für weitere Städte geöffnet. Die inzwischen rund 30 Mitglieder des IK KomWoB organisieren sich in themenorientierten Arbeitsgruppen und treffen sich regelmäßig zwecks Erfahrungsaustausch und Weiterentwicklung der Marktbeobachtung. Seit dem Jahr 2002 ist die Stadt Münster zugleich Mitglied der Lenkungsgruppe.

Um ein aktuelles und differenziertes Bild über den lokalen Wohnungsmarkt zu erhalten, werden quantitative und qualitative Daten unterschiedlicher Herkunft zusammengeführt und in ihren Zusammenhängen interpretiert. Das Grundgerüst für die Analyse von Wohnungsangebot und -nachfrage liefern etwa 45 Indikatoren, die jährlich erfasst und bewertet werden. Diese decken nicht nur alle wichtigen Seiten des Wohnungsmarktes ab, sondern berücksichtigen auch vorgelagerte Märkte und Faktoren (z.B. Bauland, Finanzierung, Preisentwicklungen u.a.). Aus den Daten werden Zeitreihen von möglichst 10 Jahren gebildet, die langfristige Trends der jeweiligen (Teil-) Märkte abbilden und es erlauben, aktuelle Veränderungen besser einzuordnen. Neben den „harten“ Daten werden darüber hinaus qualitative Informationen und Einschätzungen aus Erhebungen - auch anderer Marktakteure - genutzt (z.B. Befragungen von Mietern oder einzelnen Zielgruppen, Wanderungsmotivumfragen). Diese Hintergrundinformationen erlauben eine bessere Bewertung der statistischen Daten.

Aus der Verknüpfung aller Informationen entsteht so ein „Frühwarnsystem“, das Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft befähigen kann, rechtzeitig auf absehbare Entwicklungen des Wohnungsmarktes zu reagieren.

Aus dem System der Wohnungsmarktbeobachtung gewonnene Informationen über Entwicklungen am Wohnungsmarkt wurden erstmalig in einem Bericht „Wohnungsmarkt Münster 2001 – Fakten, Entwicklungen, Perspektiven“ veröffentlicht.

In fortlaufend aktualisierter Form sind die Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung eine wichtige Grundlage zur Weiterentwicklung sozial- und wohnungspolitischer Handlungsansätze (z.B. Fortschreibung Handlungsprogramm Wohnen, Konzepte zur Sicherung/Verbesserung der Wohnungsversorgung, Regionale Kooperation).

Weitere Informationen finden sich im Internetauftritt des Bundesarbeitskreises Wohnungsmarktbeobachtung unter <http://www.wohnungsmarktbeobachtung.de>.

2.5.3 Runder Tisch für Wohnprojekte und Initiativen

Angeichts einer zunehmenden Zahl von Anfragen privater Akteure und Gruppen nach öffentlicher Unterstützung durch Politik und Verwaltung bei der Realisierung selbstorganisierter individueller Wohnformen, die ein Zusammenleben in Gemeinschaft insbesondere im Alter anvisieren, wurde auf der Grundlage eines erfolgreichen Beispiels in der Stadt Wiesbaden im September 2004 ein „Runder Tisch für Wohnprojekte und Initiativen“ ins Leben gerufen.

Dieses Forum soll interessierten Personen und Gruppen durch regelmäßige Treffen Impulse und Starthilfen geben, um gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Münster den Weg zu ebnen. Im Vordergrund stehen dabei Vernetzung und Erfahrungsaustausch mit Gleichgesinnten sowie der Aufbau von Kontakten zu Akteuren der örtlichen Wohnungswirtschaft und Anbietern professioneller Beratungs- und Dienstleistungen, die sich innerhalb des Landes NRW mit besonderen Leistungsangeboten für einzelne Phasen gemeinschaftlicher Projektentwicklung und -realisierung spezialisiert haben.

Diesem städtischen Angebot liegt der Gedanke zugrunde, Eigenverantwortung, Eigeninitiative und Selbsthilfepotenzial seitens der Bürgerschaft zu stärken und die Entwicklung und Realisierung von Modellen mit vorhandenen Möglichkeiten durch die Stadt Münster zu unterstützen. Im Rahmen einer „Win-Win-Situation“ soll durch Kooperation und gemeinsamen Dialog zwischen Kommune und Projektinitiativen die Transparenz bezüglich Bedarf und Nachfrage nach möglichen (Dienst-) Leistungen und (Wohn-) Angeboten erhöht werden. Die in diesem Prozess gewonnenen Informationen und Erkenntnisse sollen auf kommunaler Ebene (fachübergreifend) als erweiterte Grundlage für eine bedarfsorientierte Ausrichtung künftiger Handlungsansätze genutzt werden. Ziel ist es, Angebotsstrukturen für die Zielgruppe „(junge) Senioren“ künftig stärker an deren im Wandel befindlichen Wohn- und Lebensbedürfnisse auszurichten.

In diesem Sinne übernimmt das Amt für Wohnungswesen neben der Organisation und Moderation dieses Forums zugleich eine Vernetzungs- und Lotsenfunktion zwischen den unterschiedlichen Akteursgruppen und Interessen.

Dieser Handlungsansatz entspricht der Intention des Ratsbeschlusses zur Vorlage „Wohnen im Alter“ (990/2002 vom 27.11.2002). Danach sollen u.a. „Dienstleistungen der Verwaltung künftig Ressort übergreifend genutzt werden, um privat initiierte Projekte und Vorhaben zum „Wohnen im Alter“ durch Leistungen der Beratung, Vermittlung, Kooperation und Moderation zu unterstützen und zu fördern“.

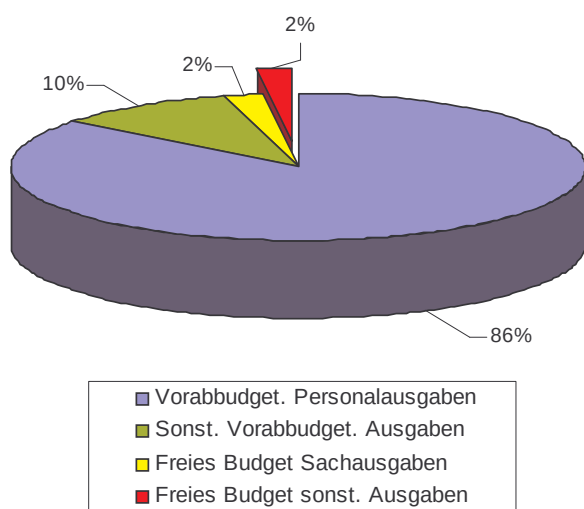
3. Haushalt und Kostenleistungsrechnung

Verwaltungshaushalt

Das Amt für Wohnungswesen hat im Jahr 2004 Einnahmen in Höhe von 328.000 € im Verwaltungshaushalt erwirtschaftet. Demgegenüber stehen Ausgaben in Höhe von 2.813.313 €.

96 % aller Ausgaben im Verwaltungshaushalt beziehen sich auf vorab budgetierte Haushaltsstellen. Davon wiederum entfallen allein 86 % auf Personalausgaben. Die restlichen 4 % der Ausgaben entstanden bei Haushaltstellen aus dem freien Budget und auch davon muss die Hälfte für Sachausgaben angesetzt werden. Damit stehen lediglich 2 % der Ausgaben im Verwaltungshaushalt im freien Budget zur Disposition.

Abb. 5: Ausgaben des Verwaltungshaushaltes

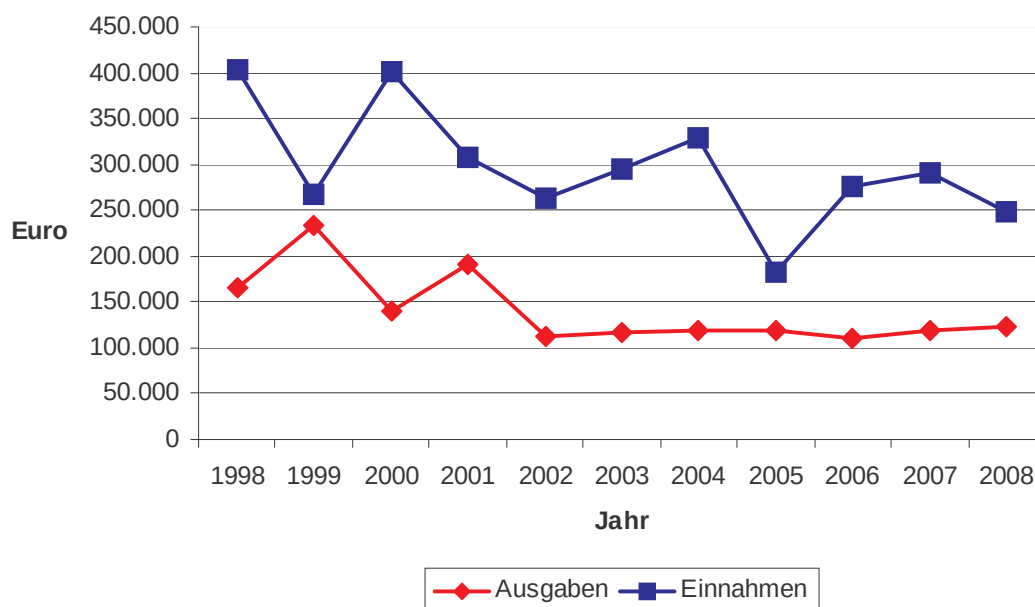


Die höchsten Ausgaben für die vom Amt für Wohnungswesen erbrachten Leistungen werden direkt aus dem Landeshaushalt (14,3 Mio € Wohngeld im Jahr 2004) oder aus dem Landeswohnungsbauvermögen (25 Mio € für die Objektförderung im Jahr 2004) gezahlt und erscheinen deshalb nicht im städtischen Haushalt. Aus diesem Grund liegt der Schwerpunkt der städtischen Ausgaben so eindeutig bei den Personalausgaben.

Einnahmen und Ausgaben im freien Budget

Das Amt für Wohnungswesen hat in den für diesen Geschäftsbericht betrachteten Jahren immer einen Überschuss im freien Budget erwirtschaftet.

Abb. 6: Entwicklung der Einnahmen und Ausgaben im freien Budget



Die größten Einnahmepositionen im freien Budget 2004 waren Gebühren, die überwiegend für Leistungen aus der Eigentums- und Mietwohnungsbauförderung erhoben wurden, sowie Verwaltungskostenerstattungen des Landes für die Erhebung von Ausgleichszahlungen.

In beiden Fällen ist bereits vor 1998 eine rückläufige Tendenz zu beobachten. Die Zahl der öffentlich geförderten und der Belegungsbindung unterliegenden Wohnungen ist in den letzten Jahren gesunken. Dadurch verringern sich auch die Einnahmen aus den Verwaltungskostenerstattungen entsprechend. Dieser Trend wird sich auch für die Zukunft fortsetzen.

Über 50 % der Ausgaben im freien Budget 2004 fielen für Sachausgaben an. Weitere Ausgabeschwerpunkte in 2004 waren Aufwendungen für die finanziellen Umzugshilfen sowie für die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels.

Vermögenshaushalt

Die Ausgaben im Vermögenshaushalt betrugen im Jahr 2004 850.000 €. Sie sind von 250.000 € im Jahr 2001 kontinuierlich bis auf diesen Betrag gestiegen. Der Schwerpunkt der Ausgaben im Vermögenshaushalt liegt bei der städtischen Förderung von Altbausanierungsmaßnahmen.

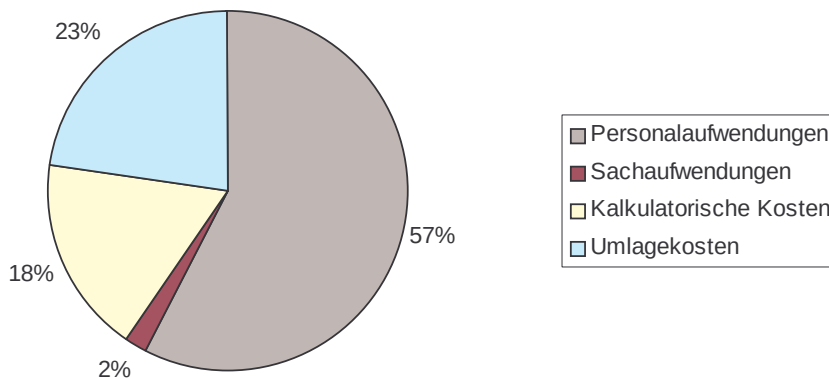
Der kontinuierliche Anstieg der Inanspruchnahme von Mitteln aus der Altbausanierung liegt insbesondere darin begründet, dass das Land NRW die Bausteine der Energiesparförderung zunächst aus der einkommensabhängigen Modernisierungsförderung herausgelöst hatte. Diese Energiesparförderung konnte zusammen mit der Förderung aus der Altbausanierung kumulativ in Anspruch genommen werden. Dies führte zu einer entsprechend hohen Nachfrage. Mit der Änderung der Modernisierungsrichtlinien des Landes im März 2002 wurde die gesonderte Energiesparförderung wieder aufgegeben. Die Nachfrage nach Zuwendungen aus dem Altbausanierungsprogramm verstetigte sich jedoch auf

hohem Niveau. Das Programm war zunächst bis Ende 2004 befristet. Aktuell beschloss der Rat eine Weiterführung bis einschließlich 2007 auf der Grundlage geänderter Förderlinien.

Kosten- und Leistungsrechnung

Die Kosten- und Leistungsrechnung wurde im Amt für Wohnungswesen zum 01.07.2000 auf das System SAP umgestellt. Die Darstellung der Aufträge in SAP entspricht dem Leistungskatalog des Amtes. Dadurch wird darstellbar, welche tatsächlichen Kosten auf die einzelnen Kostenstellen entfallen und welche Kosten die einzelnen Leistungsgruppen/Leistungen verursachen.

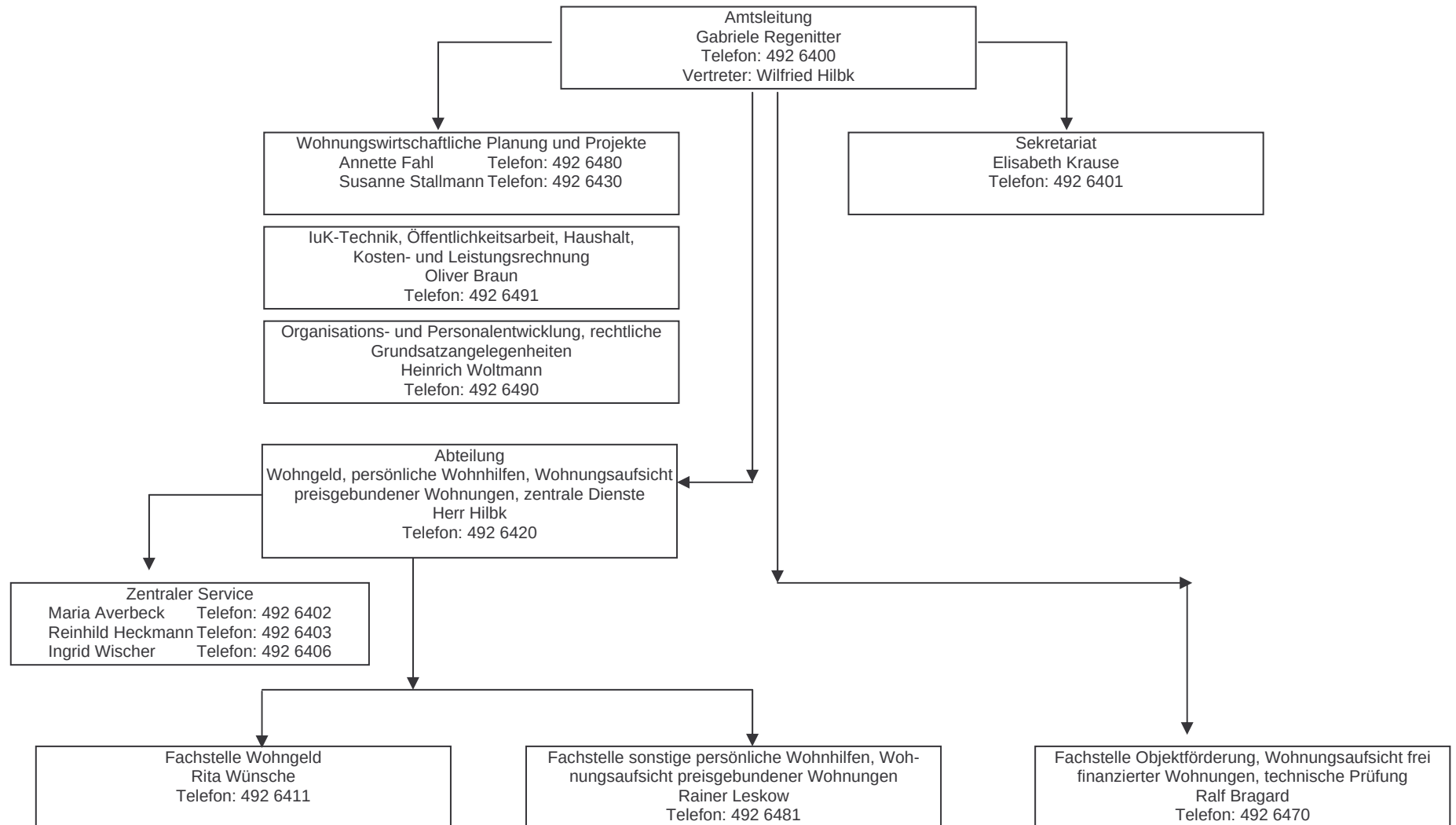
Abb. 7: Anteile Kosten auf die Kostenstellen



Anders als im Haushaltsplan werden hier auch die Kosten für Leistungen anderer Ämter sowie die kalkulatorischen Kosten z.B. für den Büroarbeitsplatz erfasst. 23 % der Belastung aus den Aufträgen bestehen aus den kalkulatorischen Kosten für die Miete und die Büroarbeitsplätze.

Die Kosten- und Leistungsrechnung wies in den Jahren 2002 bis 2004 in jeder Leistungsgruppe eine höhere Belastung als Entlastung aus. Eine Kostendeckung konnte aus betriebswirtschaftlicher Sicht in den vergangenen Jahren somit in keiner Leistungsgruppe und auch in den einzelnen Leistungen nicht erzielt werden, obwohl das Amt für Wohnungswesen im Verwaltungshaushalt jedes Jahr ein Überschussbudget erwirtschaftet.

Die dem Amt für Wohnungswesen zugeordneten Kosten sind nahezu ausschließlich durch die Personalkosten bestimmt. Da die Einnahmen des Amtes für Wohnungswesen darüber hinaus zum überwiegenden Anteil fremdbestimmt sind, ist auch zukünftig kein höherer Kostendeckungsgrad erreichbar bzw. sind die Steuerungsmöglichkeiten begrenzt.



4. Personal und Organisation

Die Aufbauorganisation des Amtes für Wohnungswesen ist im Organigramm auf Seite 34 dargestellt

Personalentwicklung

Zum Stichtag 31.12.2004 setzte sich das Personal des Amtes 64 wie folgt zusammen:

Gesamt: **55**

Tab.20: Zusammensetzung des Personals (Stichtag 31.12.2004)

	Gesamt	männlich	weiblich
Höherer Dienst	2	1	1
Gehobener Dienst	16	7	9
Mittlerer Dienst	31	6	25
Technik gehobener Dienst	5	2	3
Technik mittlerer Dienst	1	1	0
Summe	55	16	39

Die angespannte Haushaltslage der Stadt Münster hat auch vor dem Amt für Wohnungswesen nicht Halt gemacht. Das Amt hat es unter Anstrengung und Mithilfe der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen geschafft, die gesamtstädtischen Einsparvorgaben durch Aufgabenverdichtung und Reduzierung von Standards in einzelnen Bereichen zu erfüllen. Dies bezog sich auf die Einhaltung allgemeiner Vorgaben und die Personaleinsparung aufgrund der Arbeitszeiterhöhung für die Beamtinnen und Beamte.

Organisationsentwicklung

Die Verbesserung und Entwicklung der Organisationsstrukturen ist im Wesentlichen geprägt worden von dem im Jahr 2000 initiierten WOZU - Projekt (Wohnungsamt zukunftsorientiert) des Amtes. Die Aufbauorganisation des Amtes ist durch die Bündelung der beiden publikumsintensiven Fachstellen „Wohngeld“ und „Sonstige persönliche Wohnhilfen“ in einer Abteilung umfassend geändert worden. Damit ist die Grundlage geschaffen worden, nach den Vorstellungen des WOZU – Projektes ein Feinkonzept für die dauerhafte Einrichtung einer Informations-/Auskunftsstelle bzw. eines Kundenzentrums (mit leistungsübergreifender Publikumsbedienung) im Amt 64 zu erarbeiten.

Aus Gründen der Haushaltskonsolidierung konnte die ursprüngliche Planung, weitere Räume im IDUNA – HOCHHAUS für die zentrale Abwicklung des Publikumsverkehrs anzumieten oder alternativ Umbaumaßnahmen für die Lenkung der Besucher vorzunehmen, nicht weiter verfolgt werden.

Das Amt hat in der Konsequenz dann darauf hin gearbeitet, im Rahmen der vorhandenen Ressourcen dezentrale Anlaufstellen für die Bürgerinnen und Bürger einzurichten. Dies ist durch die Einrichtung einer Informations- und Anlaufstelle für den Bereich der Fachstelle "Wohngeld", die von den Besucherinnen und Besuchern stark frequentiert wird, gelungen. Die personelle Besetzung erfolgt durch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Fachstelle und deckt Öffnungszeiten ab, die über die normalen Sprechstunden hinausgehen.

Im Bereich der Fachstelle "sonstige persönliche Wohnhilfen" ist eine Aufrufanlage angeschafft worden, die den Besucherstrom lenkt. Dadurch ist zum einen eine optimale Publikumsabwicklung möglich, zum anderen besteht auch für die Sachbearbeiter und Sachbearbeiterinnen die Möglichkeit, sich abwechselnd dem Publikum und der Hintergrund-sachbearbeitung widmen zu können.

Telefonische Anfragen der Bürgerinnen und Bürger insbesondere zu den Sprechstunden und Teambesprechungen in den Fachstellen fangen die Mitarbeiterinnen des „zentralen Services“ auf. Sie werden in einem laufenden Prozess dafür fachlich geschult. Zwischenzeitliche Hospitationen der Mitarbeiterinnen der zentralen Dienste in den Fachstellen haben das vorhandene Wissen vertieft und gefestigt, wobei klare Grenzen zur eigentlichen Sachbearbeitung gezogen sind, um Schnittstellen und Reibungsverluste zu vermeiden.