

Vorwort



Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

der Wohnungsmarkt in Münster ist gespalten. Einerseits hält der Wohnungsmarkt für die überwiegende Mehrheit der Haushalte ein gutes Angebot an Wohnraum bereit. Andererseits ist es für bestimmte Haushalte und Haushaltstypen kaum möglich, sich angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Dazu gehören vor allem einkommensschwächere Haushalte, aber auch Singlehaushalte sowohl mit geringen als auch mit mittleren Einkünften.

Deshalb muss es weiter Aufgabe von Verwaltung und Politik sein, die Entwicklung des Wohnstandortes Münster und die Wohnraumversorgung im Fokus solcher Bemühungen zu behalten, die geeignet sind, allen Haushalten in Münster angemessene Wohnraumbedingungen zu erhalten bzw. zu schaffen. Denn nur so kann Münster eine Abwanderung von Haushalten in das Umland vermeiden und zukünftig die derzeitige Bevölkerungszahl zumindest halten.

Mit diesem 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 2005 und überwiegend auch für die zurückliegenden Jahre aufbereitet.

Mit der Förderung von 104 Mietwohnungen wurde fast das Vorjahresniveau erreicht. Erfreulich ist, dass von den 104 geförderten Wohnungen 86 besonders für ältere Menschen geeignet sind. Die Förderzusagen für 193 Eigentumsmaßnahmen stellen wieder ein überdurchschnittliches Ergebnis dar, auch wenn die Rekordzahl des Jahres 2004 mit 242 Förderzusagen nicht erreicht wurde.

Stark gesunken ist die Zahl der Haushalte, die Wohngeld erhalten. Hier macht sich die Hartz IV-Gesetzgebung deutlich bemerkbar.

Die Zahl der Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein beantragen und auf eine preiswerte Wohnung angewiesen sind, bleibt dagegen seit Jahren auf einem stabilen Niveau von rd. 3000 Haushalten. Der seit Jahren zu beobachtende Rückgang der Wohnungsbezüge wurde gestoppt. Erstmals war wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Dennoch lag die Versorgungsquote nur noch bei 37,9 %

Diese Informationen können hier nur einen ersten Eindruck über das Leistungsspektrum des Amtes für Wohnungswesen vermitteln.

Ich hoffe, Ihr Interesse ist nun geweckt, sich näher mit dem Geschäftsbericht 2005 zu befassen.

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

Münster, im September 2006

Gabriele Regenitter
Leiterin des Amtes für Wohnungswesen



Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgaben und Ziele des Amtes für Wohnungswesen	4
2.	Leistungen	5
2.1	Objektförderung	5
2.1.1	Neubauförderung	5
2.1.2	Förderung von Bestandsmaßnahmen	7
2.2	Persönliche Wohnhilfen	10
2.2.1	Wohngeld	10
2.2.2	Wohnberechtigungsbescheinigungen	14
2.2.3	Wohnungsvermittlung	18
2.2.4	Umzugshilfen	20
2.2.5	Wohnen für Hilfe	23
2.3	Wohnungsaufsicht frei finanzierter Wohnungen	25
2.3.1	Sicherung der Zweckbestimmung frei finanzierter Wohnungen	25
2.3.2	Mietpreiskontrolle frei finanzierter Wohnungen	26
2.3.3	Bauliche Erhaltung von Wohnraum	26
2.3.4	Mietspiegel	28
2.4	Wohnungsaufsicht preisgebundener Wohnungen	29
2.4.1	Bestands- und Besatzungskontrolle preisgebundener Wohnungen	29
2.4.2	Ausgleichszahlungen	30
2.5	Wohnungswirtschaftliche Planung und Projekte	31
2.5.1	Planungen zur Wohnungsversorgung	31
2.5.2	Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation im Wohnquartier Kinderhaus-Nordwestschleife	33
2.5.3	Sanierungsgebiet „Wohnquartier Osthuesheide“	34
2.6	Entwicklungen und Herausforderungen im Rahmen der Wohnraumversorgung benachteiligter Haushalte	35
3.	Haushalt und Kostenleistungsrechnung	37
4.	Personal und Organisation	40

1. Aufgaben und Ziele des Amtes für Wohnungswesen

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 wurde bis Ende des Jahres 2005 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. Dazu gehört insbesondere das neue Projekt „Wohnen für Hilfe“ sowie Projekte zur Verbesserung der studentischen Wohnraumversorgung und das Sanierungsverfahren „Wohnquartier Osthuesheide“.

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 Projektgruppe „Demographischer Wandel“ 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 2005 insgesamt knapp 20 Mio € an Fördermitteln, mit denen Investitionen in neue Wohngebäude in Münster von rd. 38 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 bedeuten z. B. für ein Ehepaar mit 2 Kindern, dass sie bis zu einem Bruttojahresverdienst von rund 42.000 € in der Bewerbergruppe A und bis zu rund 58.500 € in der Bewerbergruppe B für eine geförderte Wohnung wohnberechtigt ist.

Im Jahr 2005 erteilte das Amt für Wohnungswesen 12 Förderzusagen für insgesamt 104 Mietwohnungen (davon 83 WE für die Bewerbergruppe A und 21 WE für die Bewerbergruppe B). Dafür wurden insgesamt 7.877.517 € Fördermittel bewilligt. Durch die öffentliche Förderung wurden Investitionen im Mietwohnungsbau in Höhe von rd. 16,5 Mio € ausgelöst.

Tab. 1: Geförderte Mietwohnungen im Zeitraum von 2000 bis 2005

Jahr	Anzahl		Fördersumme in Euro	Investitionssumme in Euro
	„A“	„B“		
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
2005	83	21	6.447.000	rd. 16,5 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 2005 wurden insgesamt 25 Investorenberatungen durchgeführt. Davon entfielen auf allgemeine Beratungen zu den Fördervoraussetzungen sowie den Wohnbedarfen in Münster 7 Beratungen. In 18 Fällen hat das Amt für Wohnungswesen die potentiellen Investoren gezielt bezogen auf konkrete Standorte zu den Fördermöglichkeiten beraten.

In 12 Fällen mündeten die Beratungen in die entsprechenden Förderungen der insgesamt 104 Mietwohnungen.

Von den geförderten Objekten ist vor allem wegen der sehr anspruchsvollen Architektur besonders hervorzuheben das Wohnprojekt der Emilie-und-Friedrich-Buschmann-Stiftung in Gievenbeck, Am Küchenbusch. Hier wurden eine Gruppenwohnung für 8 demenziell erkrankte Menschen und 6 Wohnungen für deren Angehörige gefördert.

Ebenso erwähnenswert ist die Förderung von 27 Altenwohnungen auf dem Gelände der ehemaligen Norbertschule in Coerde genauso, wie die Förderung von 14 Wohnungen im Wohnprojekt der „Bremer Stadtmusikanten“ in Wolbeck.

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 geringen Einkünften und mindestens einem Kind oder aber Haushalte mit mindestens einer schwer behinderten Person. Je nach Einkommenssituation wird dem antragsberechtigtem Haushalt ein Fördertyp zugeordnet. Je nach Fördertyp werden zinslose oder gering verzinste Baudarlehen gewährt, die der Höhe nach steigen, je geringer die Einkünfte der Haushalte sind.

In „Typ 1“ werden mit den höchsten Darlehenssätzen Haushalte gefördert, die die maßgebliche Einkommensgrenze um mindestens 15 % unterschreiten. Das Baudarlehen ist zinslos. Im Jahr 2005 wurden 108 Haushalte in diesem Fördertyp gefördert, davon 96 für den Neubau eines Eigenheimes und 12 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 2005 wurden in diesem Fördertyp 54 Haushalte gefördert, davon 46 für den Neubau und 8 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 2005 wurden in diesem Fördertyp 31 Haushalte gefördert, davon 24 für den Neubau und 7 für den Erwerb einer „Gebrauchtimmoblie“.

Im Jahr 2005 hat das Amt für Wohnungswesen damit für insgesamt 193 Eigentumsmaßnahmen Förderzusagen ausgesprochen. Damit wurde der Durchschnitt der letzten 5 Jahre (= 172) wieder deutlich überschritten, auch wenn das Rekordergebnis aus dem Jahre 2004 (242 Förderungen) nicht erreicht wurde.

Dass die Förderung von Eigentumsmaßnahmen aber dennoch auf einem sehr hohen Niveau geblieben ist, 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 waren die marktüblichen Hypothekenzinsen weiterhin sehr niedrig.
- Drittens war eine Erhöhung der Antragszahlen wegen der Streichung der Eigenheimzulage festzustellen.

Für die 193 Eigentumsfördermaßnahmen hat das Amt für Wohnungswesen insgesamt rd. 13.323.000 € Fördermittel bewilligt. Mit dieser Fördersumme wurden Investitionen in Höhe von rd. 21,5 Mio € angestoßen.

Tab. 2: Geförderte Eigentumsmaßnahmen im Zeitraum von 2000 bis 2005

Jahr	Anzahl	Fördersumme in Euro	Investitionssumme in Euro
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
2005	193	13.323.000	rd. 21,5 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) förderte 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 2005 insgesamt 699.119,- € für Baumaßnahmen aus diesem Förderprogramm zur Verfügung. Im Jahr 2005 wurde aber nur ein Antrag auf Zuteilung von Fördermitteln in Höhe von 33.500,- € gestellt und bewilligt. Bei dem Objekt handelte es sich um ein Eigenheim, dass im Zuge des Erwerbs auch gleichzeitig modernisiert wurde. 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.

Das Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport NRW hatte mit Blick auf die steigende Anzahl von älteren und pflegebedürftigen Menschen im Programmjahr 2004 die Förderung von Modellmaßnahmen zur baulichen Anpassung bestehender Wohn- und Pflegeheime an die heutigen Wohn- und Nutzungsqualitäten in das Förderprogramm aufgenommen. Diese Förderung wurde 2005 zur Regelförderung

Zwei Projekte aus Münster (Altenheim Maria Trost und Markushaus/Meckmannshof) waren 2004 in der Beratungskommission des Ministeriums als modellhafte Projekte vorgestellt worden.

Nach sehr arbeitsintensiven Planungen und Vorbereitungen gemeinsam mit den Heimträgern wurde seitens der Beratungskommission das Projekt Markushaus für eine modellhafte Förderung ausgewählt.

Hier sollte durch einen Anbau eines Gemeinschaftsraumes eine neue vom Gruppenwohnungscharakter geprägte Wohnqualität erreicht werden. Ebenso sollten die Bäder der einzelnen Zimmer barrierefrei umgebaut werden. Eine Förderung dieses Projektes war für das Jahr 2005 geplant. Aufgrund der enormen Vorfinanzierungen aus öffentlichen Mitteln, die bereits in der Vergangenheit für das Markushaus bewilligt wurden, scheiterte die Umsetzung dieses Modellvorhabens letztendlich an der Finanzierung.

Die Stadt Münster hatte gemeinsam mit anderen Kommunen seit Beginn des Förderprogrammes im Jahr 2001 das zuständige Ministerium auf das Desinteresse von potentiellen Investoren hingewiesen, Fördermittel für die Modernisierung von Mietwohnungen in Anspruch zu nehmen. Über den Städtetag NRW wurden Vorschläge zur besseren Akzeptanz der Modernisierungsrichtlinien unterbreitet. Für das Jahr 2005 wurden die Vorschläge vom neuen Ministerium für Bauen und Verkehr nicht aufgenommen, sondern die Modernisierungsrichtlinien wurden aufgehoben und durch ein neues Förderangebot zum barrierefreien Umbau von Wohnraum ohne die Entfaltung von Mietpreis- und Belegungsrechten ersetzt. Die Modernisierung von bestehenden Wohn- und Pflegeheimen an die heutigen Wohn- und Nutzungsqualitäten wurden allerdings in dieses neue Förderprogramm integriert. Es bleibt abzuwarten, ob die neuen Förderangebote seitens der Wohnungswirtschaft besser angenommen werden.

Förderprogramm Energieeinsparung und Altbausanierung der Stadt Münster

Förderzweck des am 01.07.2005 in Kraft getretenen 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. Damit entspricht dieses neue Förderprogramm inhaltlich weitestgehend dem Förderprogramm „Altbausanierung“, das bis zum 31.12.2004 galt. Allerdings mussten wegen eines deutlich geringeren Fördervolumens (100.000 € jährlich neu statt 550.000 € bis 31.12.2004), bezüglich der Qualitätsanforderungen an eine Sanierungsmaßnahme einerseits höhere Anforderungen gestellt und gleichzeitig der einzelne Zuschussbetrag verringert werden.

Das neue Förderprogramm erstreckt sich auf die beiden Fördergegenstände „Altbausanierung“ und Qualitätssicherung“. Im Rahmen der „Altbausanierung“ werden - wie bis einschl. 2004- bauliche Sanierungsarbeiten an Wohngebäuden, die vor 1980 fertig gestellt worden sind, gefördert. Bei der „Qualitätssicherung“ wird nun auch die Überwachung der für den Neubau eines Niedrigenergiehauses die erforderlichen Kriterien während der Bauphase bezuschusst.

Zunächst war für das Jahr 2005, nur ein Fördervolumen von insg. 50.000,- € vorgesehen, weil das Programm erst zum 01.07.2005 in Kraft trat. Trotz der höheren Anforderungen an die einzelnen Maßnahmen und den geringeren Zuschussbeträgen waren bereits im September die zur Verfügung stehenden Mittel erschöpft. Es konnte aber Ende Oktober erreicht werden, dass weitere 50.000,- € aus Rückflüssen (Kürzungsbeträge) der Vorjahre bereit gestellt wurden. Diese Mittel wurden dann aber nicht mehr in voller Höhe abgerufen.

Im Jahr 2005 wurden im Rahmen der Altbausanierung insgesamt 35 Förderzusagen mit einer Fördersumme von 89.515,- ausgesprochen. Damit wurden Investitionen in Höhe von insgesamt 2.165.238,- € ausgelöst.

In der Qualitätssicherung wurde in einem Fall der vorgesehene Zuschuss von 150 € bewilligt.

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

Jahr	Anzahl Förderfälle	Fördersumme Beträge in Euro	Investitionen Beträge in Euro
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
2005	35	89.515	2.165.238

Das Investitionsvolumen von rd. 28,1 Mio. € für die Sanierung von Altbauten in Münster in den letzten 6 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 2005 wurden 6 Genehmigungen für insgesamt 42 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

Mit Hilfe des Wohngeldes wird es Haushalten mit geringen Einkünften ermöglicht, die Wohnkosten für angemessenen und familiengerechten Wohnraum zu tragen.

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

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

Grundsätzlich wird die tatsächliche Miete oder Belastung in die Berechnung einbezogen. Die anrechnungsfähigen Wohnkosten werden aber in der Höhe nach oben durch Höchstbeträge, die durch das Wohngeldgesetz vorgegeben sind, begrenzt. Die Höchstbeträge richten sich nach der Mietenstufe, in der die betreffende Gemeinde von der Landesregierung 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 neben der Kaltmiete auch die Nebenkosten ohne die Kosten für die Heizung und die zentrale Warmwasserversorgung enthalten.

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

Entwicklung des Wohngeldes

Im Jahr 2005 bewilligte das Amt für Wohnungswesen 5.892.941 € Wohngeld. Damit wurde 6.590 Münsteraner Haushalten ihr angemessener Wohnraum gesichert. Davon waren 6.425 Haushalte (97,5 %) Empfänger von Mietzuschuss und 165 (2,5 %) Empfänger von Lastenzuschuss.

Insgesamt wurden 43.087 Auszahlungen veranlasst. Die Haushalte erhielten im Durchschnitt 121,15 € Wohngeld. Im Durchschnitt aller zu berücksichtigenden Einkommensgruppen beträgt der Miet- oder Lastenzuschuss in Münster 30,5 % der anrechenbaren Miete oder Belastung, so dass die anrechenbare Miete oder Belastung der Wohngeld beziehenden Haushalte in Münster durchschnittlich rd. 398 € monatlich beträgt.

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

Insgesamt 8.080 Wohngeldbewilligungen wurden im Jahr 2005 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 2000 bis 2005

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Zahl der Wohngeldbewilligungen	12.952	14.292	15.184	15.202	15.799	8.080
Wohngeld in Mio. €	6,72	9,6	11,4	13,31	14,33	5,89
Haushalte	11.510	12.080	12.850	13.988	14.692	6.590

Bis zum Jahr 2004 sind die Zahlen in allen Bereichen der Tabelle stetig gestiegen. Dies ist zum einen auf die zum 01.01.2001 in Kraft getretene Wohngeldnovelle zurückzuführen. Zum anderen erhielten durch die Einführung des Grundsicherungsgesetzes ab 01.01.2003 eine Vielzahl der Empfänger von Sozialhilfe mit besonderem Mietzuschuss, der mit der Sozialhilfe ausgezahlt wurde, Leistungen der Grundsicherung und hatten wieder einen Anspruch auf allgemeines Wohngeld.

Dagegen sind im Jahr 2005 die Zahlen erheblich zurückgegangen. Hintergrund ist die Einführung des Vierten Gesetzes für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt und des Gesetzes zur Einordnung des Sozialhilferechts in das Sozialgesetzbuch. Hierdurch wurden mit Wirkung vom 01.01.2004 und 01.01.2005 wohngeldrechtlich erhebliche Vorschriften neu geschaffen beziehungsweise geändert.

Mit der Änderung zum 01.01.2004 wurde die Wohngeldbewilligung insbesondere für sogenannte Transferleistungsempfänger längstens bis zum 31.12.2004 befristet. Die Änderung zum 01.01.2005 bewirkte dann den Ausschluss der Transferleistungsempfänger vom Wohngeld. Dabei handelt es sich vor allem um Empfänger von Leistungen des Arbeitslosengeldes II, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, der Hilfe zum Lebensunterhalt und der Leistungen in besonderen Fällen und Grundleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Bei diesen Transferleistungen werden die angemessenen Kosten der Unterkunft bereits berücksichtigt und von der Kommune finanziert.

Die zum Haushalt gehörenden Familienmitglieder, die keine dieser Leistungen erhalten (sogenannte Mischhaushalte), oder bei deren Leistungsberechnung keine Unterkunftskosten berücksichtigt worden sind, können dagegen weiterhin Wohngeld beantragen. Die Bearbeitung dieser Wohngeldanträge ist viel aufwendiger als die Bearbeitung sonstiger Wohngeldanträge.

Für einen erheblichen zusätzlichen Arbeitsaufwand hat im Jahr 2005 ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts und das daraufhin am 14.07.2005 in Kraft getretene Neunte Gesetz zur Änderung des Wohngeldgesetzes gesorgt. Hier wurde die rückwirkende Überprüfung aller Wohngeldanträge von Heimbewohnern (sog. Pflegewohngeld) seit dem Jahr 2001 geregelt. In Münster sind von dieser gesetzlichen Regelung rd. 1.100 Fälle betroffen.

Die Neuberechnungen führen in aller Regel zu einer rückwirkend höheren Pflegewohngeldzahlung. Die erhöhten Beträge stehen den Betreibern der Wohnheime zu. Die auf Grund der Neuberechnung nachzuzahlenden Wohngeldbeträge sind auf Antrag zu verzinsen. Entsprechende Verzinsungsanträge sind zum Teil bereits gestellt worden. Mit dem Abschluss der Überprüfung aller 1.100 Fälle ist nicht vor dem Jahr 2007 zu rechnen.

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.

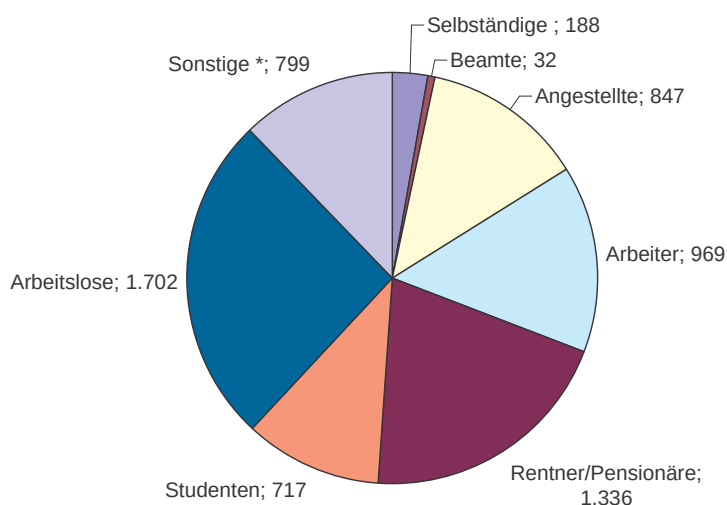
Tab.6 : Haushaltsstruktur der Wohngeldempfänger im Jahr 2005

	Anzahl der Personen im Haushalt					alle
	1	2	3	4	5 und mehr	
Zahl der Bewilligungen	3.813 (47,2 %)	1.172 (14,5 %)	1.066 (13,2 %)	1.189 (14,7 %)	840 (10,4 %)	8.080 (100 %)

Sozialstruktur der Wohngeldempfänger

Wohngeld wird von Haushalten aus allen Berufsgruppen und Bevölkerungskreisen bezogen, die ein geringes Einkommen haben. Wie sich die Sozialstruktur der Wohngeld beziehenden Haushalte im Jahr 2005 darstellt, ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abb. 1: Sozialstruktur der Wohngeldempfänger



* Sonstige sind z.B. Mischhaushalte, Krankengeldbezieher, Unterhaltsempfänger o.ä.

Wohnsituation der Wohngeldempfänger

Von den 6.590 Haushalten, die im Jahr 2005 Wohngeld erhielten, lebten 2.547 Haushalte in mit öffentlichen Mitteln geförderten Mietwohnungen und Eigenheimen. Dies entspricht einer Quote von 38,6 %. Mit Unterstützung des Wohngeldes konnten somit 61,4 % 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

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
alle Haushalte	11.510	12.080	12.850	13.988	14.692	6.590
in öffentlich geförderten Wohnungen	4.424 (38,4 %)	4.798 (39,7 %)	5.227 (40,6 %)	5.659 (40,5 %)	5.583 (38,0 %)	2.547 (38,6 %)
in frei finanzierten Wohnungen	7.086 (61,6 %)	7.282 (60,3 %)	7.623 (59,4 %)	8.329 (59,5 %)	9.109 (62,0 %)	4.043 (61,4 %)

Ausblick

Wie erwartet, hat die im Rahmen des Vierten Gesetzes für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt eingetretene Änderung des Wohngeldgesetzes zu einer deutlichen Verringerung der Zahl der Wohngeldempfänger geführt. Dieser Trend wird im Jahr 2006 noch anhalten, allerdings in deutlich abgeschwächter Form.

Nach vorliegenden Informationen des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes NW sowie des Deutschen Städtetages ist eine Bund-Länder-Projektgruppe „Evaluation Wohngeld“ eingerichtet worden. Im ersten Halbjahr 2006 soll die auf Bund-Länder-Ebene geführte Diskussion um eine Vereinfachung des Wohngeldgesetzes zu ersten Ergebnissen führen; auf dieser Basis würde dann der Bund gegen Ende des Jahres 2006 einen Gesetzentwurf, der weitgehend mit den Ländern abgestimmt ist, vorlegen, so dass sich diese geplanten Änderungen erst im Jahr 2007 auswirken werden.

2.2.2 Wohnberechtigungsscheine

Wohnungssuchende, die eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung beziehen möchten, benötigen hierzu einen Wohnberechtigungsschein (WBS). Entsprechend den beiden Förderwegen (vergl. Kapitel 2.1.1 - Mietwohnraumförderung) gibt es auch 2 Arten von Wohnberechtigungsscheinen. Soweit die Einkünfte des Antrag stellenden Haushaltes die jeweils vorgegebene Einkommensgrenze einhält, wird der WBS erteilt. Anspruch auf einen WBS haben alle Wohnungssuchende, auch Ausländer, es sei denn, sie haben keine dauerhafte Aufenthaltserlaubnis (z.B. Asylbewerber oder geduldete Ausländer).

Die nachfolgende Tabelle stellt die gesetzlichen Einkommensgrenzen einem jeweiligen Bruttoverdienst gegenüber. Nicht enthalten sind in den Werten besondere Frei- und Abzugsbeträge z.B. für Schwerbehinderungen oder sonstige besondere Lebenssituationen. Sie dient daher nur zur Orientierung. Im Einzelfall ist immer eine individuelle haushaltsbezogene Einkommensberechnung erforderlich.

Tab. 8: Einkommensgrenze/Bruttojahresverdienst

haushaltsangehörige Personen	Einkommensgrenze (Jahreseinkommen)	entspricht einem Bruttojahresverdienst von
1	15.000 €	ca. 22.300 €
2	20.000 €	ca. 30.200 €
3	22.100 €	ca. 33.200 €
4	26.200 €	ca. 39.700 €
5	30.300 €	ca. 46.300 €
6	34.400 €	ca. 52.900 €

Hinweis: Zum 01.01.2006 haben sich die Einkommensgrenzen aufgrund einer Dynamisierungsklausel erhöht. Nach dieser Klausel werden automatisch die Einkommensgrenzen an die steigenden Lebenshaltungskosten der privaten Haushalte angepasst. Die Jahresbruttoverdienstgrenzen steigen damit im Jahr 2006 um etwa 1.000 € bis 6.000 € je nach Haushaltsgröße. Sie werden im nächsten Geschäftsbericht entsprechend dargestellt.

Die Einkünfte der WBS-Antragsteller unterschreiten in den meisten Fällen die vorgegebenen Einkommensgrenzen erheblich. So lagen im Jahr 2005 wieder, wie in den vergangenen Jahren auch, bei rd. 80 % aller Antragsteller die Einkünfte um mehr als 20 % unterhalb der Einkommensgrenzen. Gerade diese Haushalte bedürfen erfahrungsgemäß besonders der Mithilfe bei der Vermittlung einer öffentlich geförderten Wohnung (vergl. Kapitel Wohnungsvermittlung), da sie im Regelfall nicht in der Lage sind, sich mit Wohnraum auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt zu versorgen.

Im Jahr 2005 wurden insgesamt 2.928 Haushalten, deren Einkünfte die Einkommensgrenze einhielten ein WBS ausgestellt. 177 Haushalte erhielten einen WBS, deren Einkünfte die Einkommensgrenze überschritten.

Anmerkung:

Im Rahmen der Wohnungsversorgung und der Wohnungsvermittlung spielt die Zahl der Haushalte, deren Einkünfte die Einkommensgrenze überschreiten, nur eine untergeordnete Rolle. Daher wird in diesen Kapiteln nur noch die Zielgruppe der Haushalte, deren Einkünfte die Einkommensgrenze nicht überschreiten, betrachtet und analysiert.

Die Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine mit Unterschreitung der Einkommensgrenze bleibt seit Jahren weitestgehend auf einem stabilen Niveau von rund 3.000 WBS pro Jahr.

Tab. 9 : Erteilte WBS nach Haushaltsgröße von 2000 bis 2005

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
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
2005	1 083	852	501	339	106	47	2 928

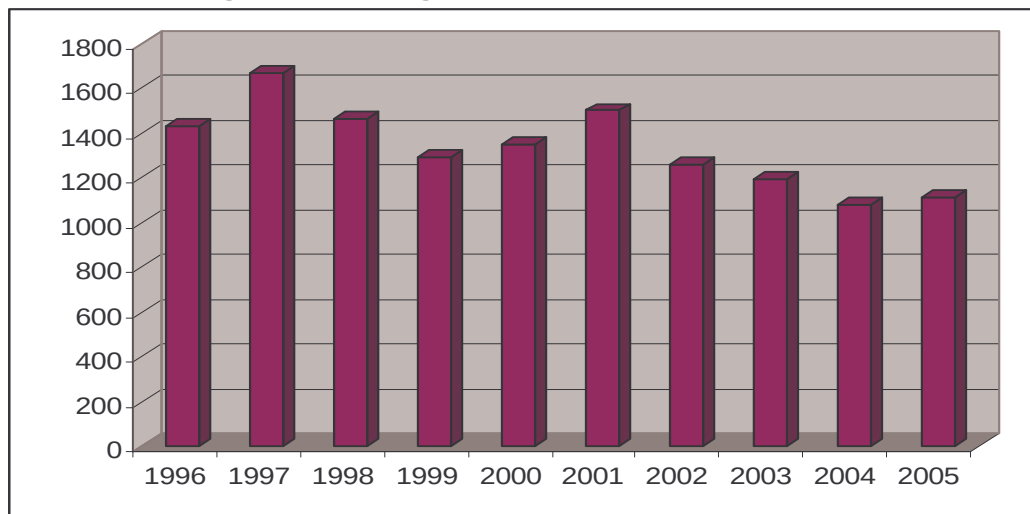
Wohnungsversorgung von Haushalten mit WBS

Im Jahr 2005 wurden insgesamt 1.109 öffentlich geförderte Wohnungen mit WBS vermietet. Im Vergleich zu den Vorjahren fällt auf, dass der in den Jahren 2001 bis 2004 beobachtete Rückgang an neu- und wiederbelegten Wohnungen gestoppt wurde. Erstmals war wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Zukünftig wird sich dieser Trend aber wohl nicht verstetigen. In den kommenden Jahren wird aufgrund wegfallender Bindungen auch die Zahl der freiwerdenden und wieder vermieteten Wohnungen deutlich zurückgehen. Bei der Erstvermietung von Wohnungen ist seit 2002 ein deutlicher Einbruch zu verzeichnen. Hier spiegeln sich die im Vergleich zu den hohen Neubauleistungen in den 1990er Jahren deutlich geringeren Investitionen in den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau wider.

Tab. 10 : Erstvermietung und Wiederbelegungen von Wohnungen mit WBS 1996 - 2005

Jahr	Wohnungsvergabe im preisgebundenen Wohnungsbau				
	Erstvermietung		Wiederbelegung		Vermietungen insgesamt
	Wohnungen	versorgte Personen	Wohnungen	versorgte Personen	
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
2005	36	61	1 073	2 721	1 109

Abb. 2 : Vermietungen mit WBS insgesamt 1996 – 2005



Versorgungsquote/Versorgungschancen einzelner Haushalte

Die Zahl der mit Wohnraum versorgten Haushalte (2005 = 1.109) im Verhältnis zu der Zahl der wohnungssuchenden Haushalten (2005 = 2.928 WBS) stellt die Versorgungsquote dar.

Insgesamt wurden im Jahr 2005 nur 37,9 % der Haushalte mit WBS aufgrund der Erst- oder Wiederbelegung mit öffentlich gefördertem Wohnraum versorgt. Das bedeutet, dass statistisch gesehen nur etwa jeder dritte Haushalt mit WBS innerhalb eines Jahres eine Sozialwohnung in Münster beziehen konnte.

Eine Differenzierung nach Haushaltsgrößen bei der Wohnungsversorgung lässt erkennen, dass insbesondere Singlehaushalte mit großen Versorgungsschwierigkeiten in diesem Wohnungssegment zu kämpfen haben. Nur etwa jeder fünfte Single-Haushalt konnte im Jahr 2005 mit einer geförderten Wohnung versorgt werden.

Tab. 11 : Versorgungsquote nach Haushaltsgröße in 2005

Haushaltsgröße	ausgestellte WBS	versorgte Haushalte	Versorgungsquote
1-Pers	1.083	238	22,0 %
2-Pers.	852	387	45,4 %
3-Pers.	501	260	51,9 %
4-Pers.	339	148	43,7 %
5-Pers.	106	58	54,7 %
6- und mehr- Pers.	47	18	38,3 %
gesamt	2.928	1.109	37,9 %

Zukünftige Versorgungschancen für Haushalte mit WBS

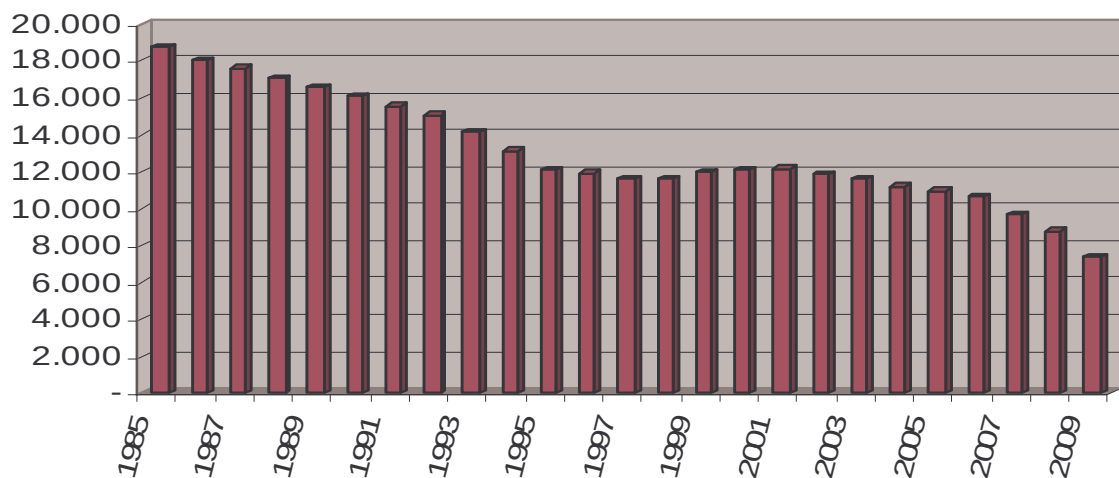
Entscheidend für die zukünftigen Chancen von Haushalten mit WBS, in angemessener Zeit eine öffentlich geförderte Wohnung beziehen zu können, ist die Bestandsentwicklung im preisgebundenen Mietwohnungsbau.

Rückläufige Tendenz

In den vergangenen 20 Jahren ist der Bestand an Sozialwohnungen unter Berücksichtigung der nach Tilgung der öffentlichen Baudarlehen auslaufenden Bindungen und trotz der Förderung neuer Sozialwohnungen insgesamt um rd. 8500 Wohnungen auf 10.969 Wohnungen im Jahr 2005 zurückgegangen. Bezogen auf den Bestand der Sozialwohnungen des Jahres 1985 mit rd. 19.500 geförderten Wohnungen entspricht das 44 %. Im Durchschnitt bedeutet das einen Nettoverlust an Sozialbindungen von rd. 400 Wohnungen/Jahr.

Da Sozialwohnungen in der Regel nach vorzeitiger Tilgung noch 10 Jahre in der Sozialbindung verbleiben, wird sich aufgrund von enormen vorzeitigen Darlehenstilgungen Mitte bis Ende der 1990er Jahre der Bestand der Wohnungen mit Sozialbindungen kurzfristig noch einmal stark reduzieren. Bereits bis zum Jahr 2009 entfallen so für ca. 3.440 weitere Wohnungen die gesetzlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Abb. 3 : Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes 1985 – 2009



In den Jahren 2010 bis Jahr 2016 werden dann schon jetzt vorhersehbar planmäßig weitere 1.310 Wohnungen die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ verlieren.

Der gegenwärtige Sozialwohnungsbestand wird somit selbst unter Berücksichtigung einer Neubauleistung von rd. 100 WE pro Jahr auf rd. 7.800 WE im Jahr 2009 und auf rd. 7.000 Wohnungen im Jahre 2016 reduziert.

Seit Jahren gleich hoch blieb hingegen die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte mit Wohnberechtigungsschein. Hier ist unter Berücksichtigung der derzeitigen wirtschaftlichen Situation damit zu rechnen, dass diese Zahl zumindest auf derzeitiger Höhe konstant bleibt.

Damit wird sich die bereits jetzt in Teilbereichen nicht ausreichende Versorgungslage der Haushalte, die sich Wohnungen des frei finanzierten Wohnungsmarktes nicht leisten können, weiter verschlechtern, wenn nicht durch Neubauten oder etwa durch den Erwerb von Mietpreis - und Belegungsrechten zumindest ein Teilausgleich geschaffen werden kann.

Wohnungsbestand für Haushalte, deren Einkünfte die Einkommensgrenze überschreiten

Die Gesamtzahl des Bestandes an Mietwohnungen für Haushalte mit WBS, deren Einkünfte die Einkommensgrenze überschreiten, lag 2005 bei 924 Mietwohnungen. Damit spielt diese Variante der geförderten Wohnungen für die gesamte Wohnraumversorgung in Münster nur eine untergeordnete Rolle. Für Haushalte, die die Einkommensgrenzen geringfügig überschreiten und sich deshalb keine teure frei finanzierte Wohnung leisten können, sind diese Wohnungen im Einzelfall allerdings eine notwendige Alternative im mittleren Preissegment des städtischen Wohnungsmarktes.

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).

Im Rahmen der Wohnungsvermittlung werden nur Haushalte, deren Einkünfte die Einkommensgrenze unterschreiten, betreut. Haushalte, die die Einkommensgrenzen im erlaubten Rahmen überschreiten, werden durch das Amt für Wohnungswesen nicht vermittelt. Diese Haushalte müssen sich selbst mit Wohnraum versorgen.

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

Eine zügige Wohnungsvermittlung der WBS-Haushalte durch das Amt für Wohnungswesen hängt jeweils von der persönlichen Situation, insbesondere auch vom Grad der Dringlichkeit ab. Dieser richtet sich nach der augenblicklichen Unterbringung der Wohnungssuchenden und deren Haushaltsangehörigen. Dabei benennt das Wohnungsbindungsrecht als vorrangig zu versorgende Personengruppen: 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 Wohnungsunternehmen oder Privatvermietern auf ausgewogene Belegungsstrukturen in den einzelnen Wohnquartieren zu achten.

Im Rahmen der Wohnungsvermittlung werden dem Vermieter und der Vermieterin im Regelfall drei Wohnungsbewerber schriftlich benannt, die sich ihm oder ihr vorstellen. Der Vermieter/ die Vermieterin können selbst entscheiden, mit welchem der benannten Bewerber ein Mietvertrag abgeschlossen wird.

Dem Amt für Wohnungswesen stehen für die Wohnungsvermittlung Besetzungs- und Benennungsrechte an öffentlich geförderten Wohnungen zur Verfügung.

Besetzungsrechte

Die mit der öffentlichen Förderung von Mietwohnungen des 1. Förderweges oder für die Einkommensgruppe A verbundenen Besetzungsrechte (in der Regel 15 - 20 Jahre nach Bezugsfertigkeit) tragen wesentlich zur Erfüllung des Vermittlungsauftrages bei. Im Jahre 2005 bestanden noch bei 3.096 der insgesamt 10.969 geförderten Wohnungen Besetzungsrechte.

Benennungsrechte

Neben den Besetzungsrechten bei neueren öffentlich geförderten Wohnungen bestanden bis Ende 2005 Benennungsrechte aufgrund der sog. Überlassungsverordnung grundsätzlich bei allen Wohnungen, bei denen die Besetzungsrechte bereits abgelaufen waren.

Hier wurden maßvolle Absprachen mit der Wohnungswirtschaft über eine eigenverantwortliche Benennung von solchen Wohnungen getroffen, bei denen das Regulierungsbedürfnis der Stadt nicht entsprechend ausgeprägt war. Hierzu gehörten insbesondere zahlreiche 2- und 3-Zimmerwohnungen insbesondere in den Stadtteilen Coerde und Kinderhaus.

Hinweis: Die Gültigkeit der bis zum 31.12.2005 befristeten Überlassungsverordnung des Landes NRW wurde ab 01.01.2006 nicht weiter verlängert. Die Auswirkungen und das weitere Vorgehen werden im nächsten Geschäftsbericht dargestellt.

Verzicht auf Besetzungs-/ Benennungsrechte

In Einzelfällen wurde auf das Besetzungs- bzw. Benennungsrecht verzichtet, wenn Wohnungsangebote nicht oder nicht rechtzeitig zur Vermittlung führten. Häufigste Gründe der Vermittlungsproblematik waren Höhe der Nebenkosten, Zuschnitt, Lage und Ausstattung der jew. Wohnung.

Die Wohnungsunternehmen oder Privatanbieter erhielten dann die Möglichkeit ihre Wohnungen nach eigener Vorstellung an Haushalte mit WBS z. B. über Zeitungsannoncen oder ihre Wartelisten zu vermieten.

Ablehnung von Wohnungssuchenden durch die Vermieter

Die Vermieter sind nach dem Wohnungsbindungsgesetz grundsätzlich berechtigt, einen Wohnungsbewerber oder eine Wohnungsbewerberin abzulehnen, wenn eine begründete Annahme besteht, wonach die Einhaltung der mietvertraglichen Verpflichtungen (z.B. regelmäßige 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. Auch wird von einigen Wohnungsunternehmen die Vorlage einer abgeschlossenen Haftpflichtversicherung verlangt.

Broschüre „preiswert Wohnen“

Im Dezember 2005 veröffentlichte das Amt für Wohnungswesen eine neue Broschüre mit dem Titel „preiswert Wohnen in Münster“. Hierin werden Menschen, die sich eine teure Mietwohnung des frei finanzierten Wohnungsmarktes nicht leisten können, umfassend darüber informiert, welche Möglichkeiten sie haben, eine angemessen preiswerte Wohnung zu finden. Informationen u.a. zu den Themen Sozialwohnungen, Wohnberechtigungsschein und Wohnungsvermittlung werden hier vertieft (s. unter www.muenster.de/stadt/wohnungsamt/publikationen.html).

2.2.4 Umzugshilfen**Ziel der Hilfen beim Umzug**

Das Angebot der Hilfen beim Umzug für Senioren und Menschen mit Behinderungen und Menschen mit eingeschränkter Alltagskompetenz unterstützt deren Anliegen möglichst langfristig, selbständig und selbst bestimmt in der eigenen Wohnung zu leben. Ist das in der jetzigen Wohnung nicht möglich, wird geholfen, eine entsprechende Wohnung zu finden sowie den Umzug zu planen und durchzuführen.

Gleichzeitig ist damit das Interesse verbunden, eine Kosten- und Ressourcenersparnis für kommunale und andere Kostenträger insbesondere durch Vermeidung von Heimaufenthalten zu erreichen.

Inhalte der Hilfen beim Umzug

Schwerpunkt der Aufgabe und gleichzeitig der Kontakte stellt die Begleitung und Unterstützung beim Umzug mit 49 % oder 1450 der 2960 gezählten Kontakten im Jahr 2005 dar. Gegenüber dem Vorjahr ist eine Zunahme dieser Kontakte von 41 % auf 49 % oder um 155 Kontakten zu verzeichnen.

Grundsätzlich sind Krankheit, Gebrechlichkeit, soziale Isolation und finanzielle Engpässe vorrangige Gründe für den Hilfebedarf und damit Anlass für den größten Teil der 191 Hausbesuche. Intensivbetreuungsfälle erfordern dabei 8 bis 14 Hausbesuche.

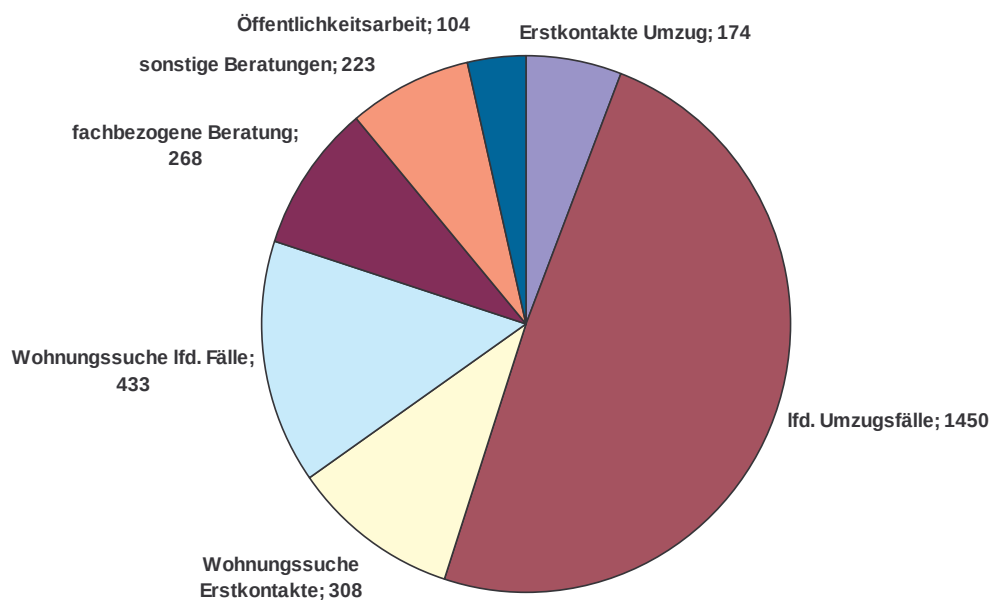
Die Beratung zu den unterschiedlichsten Wohnformen im Vorfeld eines Umzuges und die Unterstützung bei der Wohnungssuche machen im Berichtszeitraum 25 % oder 741 Kontakte aus.

Die Öffentlichkeitsarbeit des Umzugsmanagements (104 Kontakte) ist geprägt von Anfragen interessierter Fachkreise und Anbieter im Bereich der offenen Altenarbeit. Der Messestanddienst bei der Messe Bauen und Wohnen in der Halle Münsterland gehört ebenso dazu.

Im Bereich der fachbezogenen Beratung ist die Mitarbeit im DIN-Ausschuss für Betreutes Wohnen (Berlin) und in der Landesarbeitsgemeinschaft Wohnberatung (Dortmund) wichtiges Instrument für die Gestaltung wohnungspolischer Interessen älterer Menschen.

Die Verteilung der Umzugshilfe auf die einzelnen Arbeitsbereiche ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Abb. 4 : Jahresstatistik Hilfen zum Umzug 2005



Neuer Schwerpunkt in 2005: Wohnberatung/Hilfen beim Umzug für Menschen mit eingeschränkter Alltagskompetenz

Durch den vom Land NRW seit April 2005 festgelegten neuen Schwerpunkt erhält die Wohnberatung/Hilfen beim Umzug wieder in eine volle 2/3 Finanzierung durch das Land NRW und die Pflegekassen für die nächsten 3 Jahre.

Zum Personenkreis der Menschen mit eingeschränkter Alltagskompetenz nach § 45 a SGB XI gehören zum Beispiel solche mit Störungen der höheren Hirnfunktionen (Beeinträchtigungen des Gedächtnisses, herabgesetztes Urteilsvermögen), die zu Problemen bei der Bewältigung von sozialen Alltagsleistungen oder zur Verknennung von Alltagssituationen und inadäquatem Reagieren führen.

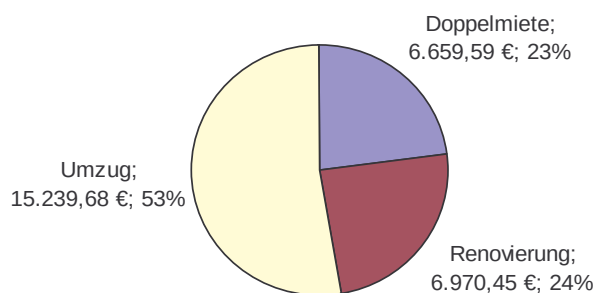
Als Grund für die Zunahme der Kontakte gerade beim Umzug ist u. a. die aufwendige Begleitung und Betreuung gerade von Personen, die zum Personenkreis mit eingeschränkter Alltagskompetenz zählen.

Diese Personen können zwar noch ihren gewohnten Alltag meistern, sie sind aber bei außergewöhnlichen Ereignissen wie einem Wohnungswechsel nicht in der Lage, diesen selbständig zu meistern. Intensive Begleitung und zahlreiche und zeitaufwendige Hausbesuche sind erforderlich um eine Maßnahme erfolgreich zu beenden.

Finanzielle Umzugshilfen

Für finanzielle Umzugshilfen stehen 2005 28.680 € zur Verfügung, die für 27 Umzugsmaßnahmen eingesetzt wurden. Darunter waren 15 Bezieher von Sozialleistungen / Grundsicherung. Im Durchschnitt wurde ein Umzug mit 1062 € gefördert.

Abb. 5 : Verwendung der Mittel



Durch die 27 Umzüge, die mit dem städtischen Förderprogramm ermöglicht oder unterstützt werden konnten, sind Wohnungen bezogen worden, die in der Summe zu einer Einsparung von 106 qm Wohnfläche oder 7 Zimmern geführt haben.

Die anhaltenden Kostensteigerungen, hier insbesondere die Kosten für Energie Lebenshaltung und Gesundheit bei quasi gleich bleibendem oder sogar rückläufigem Einkommen, führen dazu, dass immer häufiger ältere und behinderte Menschen preisgünstigere Wohnungen suchen, in die sie umziehen wollen.

Das Angebot und die Versorgung älterer und jüngerer Menschen mit Behinderungen mit **barrierefreiem und gleichzeitig auch preiswertem** Wohnraum sind jedoch mehr als problematisch. Vergl. hierzu auch die Ausführungen im Abschnitt auf S. 16 zu den Versorgungsproblemen gerade von 1-Personenhaushalten mit WBS.

2.2.5 Wohnen für Hilfe

Das Projekt „Wohnen für Hilfe“ - Wohnpartnerschaften zwischen Jung und Alt – startete in Münster am 29.07.2005. Es ist zunächst bis zum 31.05.2008 befristet. Leitgedanke ist, dass Studierende und Auszubildende günstig an Wohnraum kommen sollen und Senioren praktische Hilfe erhalten. Ziel ist es, dass Senioren einen Teil ihrer Wohnung an junge Menschen untervermieten und diese dafür ganz oder teilweise eine Hilfeleistung erbringen.

Als Grundsatz gilt: eine Stunde Hilfe im Monat für einen Quadratmeter Wohnraum, zuzüglich einer finanziellen Pauschale für die anteiligen Nebenkosten. Dieses Projekt dient auch der Vermittlung von ausländischen Studierenden.

Das Land NRW unterstützt das Modellprojekt mit einem Zuschuss von 80 % der anteiligen Personal- und Sachkosten (rd. 176.000 €).

Der erste Teil des Projektablaufs galt der Vorbereitung eines Arbeitsbereiches, den es bisher bei der Stadt Münster noch nicht gab. Zur Entwicklung eines Konzeptes mussten Informationen von Städten/Institutionen mit Projekterfahrung gesammelt werden. Ferner wurden Bewerbungsbögen für Mieter und Vermieter, ein Leitfaden für die Erstgespräche, Informationsblätter und ein Mustermietvertrag ebenso entwickelt wie ein informatives Faltblatt.

Persönliche Besuche beim Seniorenverein Neuhausen e.V. in München und beim Studentenwerk Freiburg, beides Träger des Projektes „Wohnen für Hilfe“, gaben erste Einblicke in die praktische Arbeit.

Offiziell startete das Projekt mit der öffentlichen Präsentation im Rahmen einer Pressekonferenz am 01.12.2005.

Parallel zur Presseveröffentlichung wurde das Projekt in Münster durch einen Informationsbrief an alle Einrichtungen vorgestellt, die mit einer der beiden Zielgruppen, Senioren wie Studierende, in Verbindung stehen und als Multiplikatoren betrachtet werden können:

- Hochschulen
- Studentenvertretungen
- Studentenwerk
- Einrichtungen der Erwachsenenbildung
- Vertretung der ausländischen Studierenden
- Seniorenvertretungen
- Seniorenbegegnungsstätten verschiedener Träger
- katholische Kirchengemeinden
- evangelische Kirchengemeinden
- Verbände der freien Wohnfahrtspflege
- Wohnungsgesellschaften

Regelmäßig an jedem zweiten Donnerstag im Monat wurde im Gesundheitshaus der Stadt Münster ein Info-Café über zwei Stunden am Nachmittag eingerichtet, das der Information über das Projekt, dem Erfahrungsaustausch und dem gegenseitigen Kennenlernen dienen soll. Das erste Info-Café fand am 08.12.2005 statt und wurde von etwa 20 Interessenten besucht.

Es folgte die Teilnahme der Projektleiterin Frau Reiffer an Kongressen und Veranstaltungen, die der Darstellung des Projektes oder der eigenen Fortbildung dienten.

Die Fachhochschule Münster, Abteilung Pflege begleitet das Projekt „Wohnen für Hilfe“ wissenschaftlich unter der Leitung von Frau Prof. Dr. Bock-Rosenthal und mit der finanziellen Unterstützung der Magdalenen-Stiftung Münster. Für die Gestaltung dieser wissenschaftlichen Begleitung fanden von August bis Dezember 2005 mehrere Gespräche zwischen der Fachhochschule und dem Amt für Wohnungswesen der Stadt Münster statt, mit dem Ziel, eine Kooperationsvereinbarung zwischen beiden zu treffen.

Verfahren der Vermittlung von Wohnpartnerschaften:

Seit der Vorstellung des Projektes in der Öffentlichkeit am 01.12.2005 haben sich bis 31.12.2005 insgesamt 16 Senioren und Studierende für die Teilnahme beworben, davon neun Senioren und sieben Studierende, mit denen intensive Gespräche mit der Projektleiterin geführt wurden. Die Senioren werden grundsätzlich im eigenen Haus oder der eigenen Wohnung beraten, um auch einen Eindruck von der Wohnsituation zu erhalten. Die Gespräche sollen Aufschluss über Wünsche und Ziele der künftigen Wohnpartner geben, einen Überblick über die angebotenen und erwünschten Hilfeleistungen und letztlich dazu dienen, anhand eines Bewerberprofils passende Partner zu vermitteln.

Hinweis: Erste Wohnpartnerschaften haben sich zu Beginn des Jahres 2006 gebildet, weitere folgten. Im nächsten Geschäftsbericht werden die weiteren Entwicklungen noch ausführlich dargestellt

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 seit 1972 von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht und zuletzt mit der Zweckentfremdungsverordnung vom 12.06.2001 Miet- und Genossenschaftswohnungen in Münster weiter unter 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 2005 wurden 37 Anträge auf Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung abschließend bearbeitet. Das Amt für Wohnungswesen erteilte 5 Genehmigungen. Ein Antrag wurde abgelehnt. In 31 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 647 qm. Erstmals seit Jahren war das Verhältnis zwischen zweckentfremdeter Wohnfläche und geforderter Ersatzwohnfläche negativ. Dies lag insbesondere daran, dass 4 von den 5 Genehmigungen im öffentlichen Interesse (z.B. für soziale Zwecke) erteilt wurden und in diesen Fällen kein Ersatz für die verlorengegangene Wohnfläche gefordert werden kann.

Tab. 12: Entwicklung der Fallzahlen im Zeitraum von 2000 bis 2005

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Anzahl Genehmigungen ¹	53	43	35	7	5	5
von den Genehmigungen betroffene, zweckentfremdete Wohnfläche (qm)	2540	1599	1279	681	1614	647
in den Genehmigungen geforderte Ersatzwohnfläche	3699	2458	1966	1575	2751	206
in den Genehmigungen geforderte Abstandssumme einmalig (Euro)	40.775,-	6.442,-	5.154,-	26.774,-	0	0
Anzahl Ablehnungen	2	1	1	1	1	1
Anzahl Negativatteste ³	-	-	-	43	42	31

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

Ausblick: Die Zweckentfremdungsverordnung ist bis zum 31.12.2006 befristet. Es ist sehr wahrscheinlich, dass die Verordnung von der Landesregierung nicht erneut in Kraft gesetzt werden wird. Damit wird das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Münster wohl nach fast 35 Jahren auslaufen.

Das Amt für Wohnungswesen der Stadt Münster ist jedoch der Auffassung, dass unter Berücksichtigung der derzeitigen Wohnungsmarktverhältnisse in Münster, wie in anderen Städten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im preiswerten bis mittleren Segment auch, nach wie vor der Schutz von Wohnraum vor ungenehmigter Zweckentfremdung für bestimmte Wohnungsarten und -typen seine Berechtigung hat. Über den Städtetag wird daher versucht, doch noch eine Neuauflage des Zweckentfremdungsverbotes für Münster zu erreichen.

2.3.2 Mietpreiskontrolle frei finanzierter Wohnungen

Nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrG) 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 WiStrG. 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 2005 wurde 1 Verdachtsfall auf Mietpreisüberhöhung nach dem Wirtschaftsstrafgesetz aufgegriffen und verfolgt. Der Fall wurde eingestellt, weil der Mieterhaushalt nicht zwangsläufig auf genau die angemietete Wohnung angewiesen war. Damit lag kein schuldhaftes Handeln der Vermieter vor, weil keine Notlage ausgenutzt wurde.

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 Missestände 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 2005 wurden insgesamt 31 Mängelanzeigen abschließend bearbeitet. Davon wurden in 3 Fällen die festgestellten Mängel im Wege der freiwilligen Abhilfe nach intensiver Beratung der Vermieter beseitigt. 28 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. 13 : Mängelanzeigen im Zeitraum von 2000 bis 2005

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
2005	31	3	28

Der Rückgang der erledigten Mängelfälle ist damit zu erklären, dass durch Personalabbau im technischen Dienst bei der gleichzeitig steigenden Zahl an technischen Prüfungen im Bereich der Eigentumsförderung die zuständigen technischen Sachbearbeiter vorrangig die Förderakten prüfen, um den jungen Familien ein möglichst reibungsloses Antragsverfahren und einen schnellen Baubeginn zu gewährleisten.

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. Als qualifiziert gilt ein Mietspiegel, der 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. 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.

Zum 01.04.2005 wurde der im Jahre 2004 mit diesem Arbeitskreis erarbeitete Mietspiegel veröffentlicht.

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.

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 Mietspiegel vom 01.04.2005 behielt gegenüber den vorherigen Versionen aus den Jahren 2001 und 2003 grundsätzlich sein Erscheinungsbild bei. Durch einige Zusammenfassungen und redaktionelle Änderungen konnte allerdings erreicht werden, dass er noch anwenderfreundlicher wurde.

Mietspiegel online

Ein besonderer Service für Mieterinnen und Mieter, aber auch für Vermieterinnen und Vermieter ist ein im Internet verfügbares Berechnungsprogramm zum Mietspiegel. Hier können alle Nutzerinnen und Nutzer die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für ihren Wohnraum individuell abfragen. Die Mietspiegelabfrage ist im Internet unter www.muenster.de/stadt/wohnungamt/mietspiegel.html zu finden.

2.4 Wohnungsaufsicht preisgebundener Wohnungen

2.4.1 Bestands- und Besatzungskontrolle preisgebundener Wohnungen

Die Kontrolle der Sozialwohnungen ist eine Vorgabe des Landes NRW 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 2005 umfasst der Bestand öffentlich geförderter Objekte insgesamt 12.125 Einheiten, davon 1.156 Eigenheime oder Eigentumswohnungen und 10.969 Mietwohnungen. Dieser Bestand wird durch gesetzlich zugelassene Datenabgleiche und örtliche Kontrollen (Vorgabe: mindestens 10 % des Bestandes) laufend auf die Einhaltung der Mietpreis- und Belegungsbindungen hin überprüft. Bei den örtlichen Kontrollen werden zusätzlich die Wohngebäude auf ihre bauliche Beschaffenheit und ihren Instandhaltungszustand hin kontrolliert.

Tab. 14 : Überprüfungen

örtliche Kontrollen	1.684
Datenabgleiche	4.718
gesamt	6.402

Tab. 15 : Verstöße bzw. Beanstandungen

WBS/Benutzungsgenehmigung fehlt	561
Leerstand	16
Zweckentfremdung, Abbruch	0
Mangelnde Instandhaltung	78
Mietpreisrechtliche Verstöße	31
gesamt	686

Die anschließend eingeleiteten Verfahren führten zu folgenden Ergebnissen:

Tab. 16 : Ergebnisse der eingeleiteten Verfahren

nachträglich WBS bzw. Nutzungsgenehmigung erteilt	265
Leerstand ausgeräumt	14
Mietpreisverstöße abschließend bearbeitet	16
Am 31.12.2005 noch in Bearbeitung	391

Gegen die Vermieter und Vermieterinnen können Geldleistungen von bis zu 5 €/qm Wohnfläche monatlich festgesetzt werden, wenn diese schuldhaft gegen die Mietpreis- oder Belegungsrechte verstoßen haben und die Verstöße nachträglich nicht beseitigt werden können. Das Amt für Wohnungswesen erließ im Jahr 2005 drei 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 2005 wurden insgesamt 6.953,26 € 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 16.263,00 € als Verwaltungskostenerstattung von der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW.

2.4.2 Ausgleichszahlungen/Fehlbelegungen

Anfang 2005 war das 2. Gesetz über den Abbau von Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen (2. AFWoG NRW) Grundlage für die Erhebung einer Ausgleichszahlung (früher: Fehlbelegungsabgabe). Danach mussten Mieterinnen und Mieter von Sozialwohnungen, deren Einkommen die Grenzen des sozialen Wohnungsbaus um mehr als 20 % überschreiten, eine Ausgleichszahlung leisten.

Im Sommer 2005 wurden für die Erhebung der Ausgleichszahlung ab dem 01.01.2006 an 3.609 Haushalte die schriftlichen Aufforderungen versandt, entsprechende Einkommensunterlagen und ausgefüllte Fragebögen an das Amt für Wohnungswesen zu senden.

Die Mieterinnen und Mieter wurden in diesem Anschreiben bereits darauf hingewiesen, dass ab dem 01.01.2006 neue, erhöhte Einkommensgrenzen, die an Hand der Lebenshaltungskostensteigerungen der Jahre 2003 - 2005 angepasst würden, gelten werden. Die betroffenen Haushalte informierte das Amt für Wohnungswesen aber auch darüber informiert, dass etwaige Leistungsbescheide nicht, wie sonst üblich, vor Beginn des Leistungszeitraumes (hier 01.01.2006) ergehen könnten, weil nach einer Mitteilung des Landes NRW erst im Laufe des Dezembers 2005 mit der entsprechenden Veröffentlichung der neuen Einkommensgrenzen zu rechnen sei. Haushalte, die mit einer Zahlungspflicht rechnen, wurden gebeten, sich schon ab Januar 2006 auf eine rückwirkende Heranziehung einzustellen und sich eine entsprechende Rücklage anzusparen.

Mit Schnellbrief vom 25.11.2005 wies das Land NRW die zuständigen Städte und Gemeinden darauf hin, dass nun zum 01.01.2006 zusätzlich auch noch das Fehlbelegungsrechtsänderungsgesetz (FehlÄndG) in Kraft treten soll. Danach war geplant, dass zum 31.12.2009 das Fehlbelegungsgesetz aufgehoben werden soll.

Hinweis:

Am 17.05.2006 beschloss dann jedoch der Landtag NRW entgegen der vorherigen Ankündigung die Ausgleichszahlung nicht erst zum 31.12.2009 aufzuheben, sondern schon rückwirkend zum 01.01.2006. Die Auswirkungen dazu werden im Geschäftsbericht 2006 dargestellt.

Die im Laufe des Jahres 2005 zu Recht eingegangenen Einzelbeträge der Ausgleichszahlung wurden von der Stadt Münster vereinnahmt und an das Land NRW weitergeleitet. Im Jahr 2005 betrug dieses Aufkommen in Münster insgesamt 516.000 €.

Für ihre Tätigkeit nach dem 2. AFWoG NRW erhielt die Stadt Münster in 2005 eine Verwaltungskostenerstattung von 135.231,50 €.

2.5 Wohnungswirtschaftliche Planung und Projekte

2.5.1 Zielgruppenorientierte Maßnahmen zur Verbesserung einer sozialen Wohnungsversorgung

a) Studentisches Wohnen in Münster

Die Hochschulen sind mit fast 15.000 Beschäftigten größter Arbeitgeber Münsters und des Münsterlandes. Die rund 50.000 Studierenden stellen ein erhebliches kulturelles, innovatorisches und ökonomisches Potenzial dar.

Die Stadt Münster trägt durch verschiedene Projekte und Maßnahmen dazu bei, dass Münster ein Studienort mit hoher Lebensqualität ist. Eine ausreichende und bedarfsgerechte Wohnungsversorgung Studierender zählt zu den wichtigen Standortqualitäten, die eine Stadt in diesem Zusammenhang bieten muss. Neben einer zielgruppenorientierten Weiterentwicklung des preiswerten Wohnungsbestandes stehen weitere Handlungsansätze im Focus von Politik und Verwaltung.

Online-Befragung der Studierenden in Münster zu ihrer Wohnsituation, ihren Wohnbedarfen und -wünschen

Um strategischen Planungen und notwendigen Handlungsansätzen aktuelle und fundierte Informationen über die Wohnsituation, Wohnbedarfe und -wünsche Studierender in Münster zugrunde legen zu können, wurde vom Amt für Wohnungswesen in enger Kooperation insbesondere mit den großen Hochschulen (Westfälische Wilhelms-Universität, Fachhochschule Münster, Katholische Fachhochschule) und einzelnen Fachämtern der Verwaltung eine Online-Befragung Studierender initiiert. Über Ziele und Methodik dieser Befragung und deren Auswertungsergebnisse im Jahr 2005 wurde bereits an anderer Stelle ausführlich berichtet (vgl. Vorlagen V/0265/2004 und V/0849/2005; Bericht „Studentisches Wohnen in Münster“).

Im Integrierten Stadtentwicklungs- und Stadtmarketingkonzept (ISM) hat Münster ein eindeutiges Bekenntnis zur Wissenschaft abgelegt: „Wir wollen einer der führenden Bildungs-, Wissenschafts-, Forschungs- und Entwicklungsstandorte in Europa werden.“ Vor dem Hintergrund der angestrebten Stärkung des Wissenschaftsstandortes Münster und der hohen Bedeutung der Personengruppe Studierender für eine positive demografische Entwicklung wurden auf der Grundlage der Befragungsergebnisse folgende Handlungsstrategien formuliert:

- **Es muss weiterhin gelingen, junge Menschen für ein Studium in Münster zu begeistern und ihnen den Zugang zum Münsteraner Wohnungsmarkt weiter zu erleichtern**
- **Die Studien- und Lebensbedingungen während des Studiums müssen für die jungen Menschen optimal gestaltet werden**
- **Mit dem Ziel, die bleibewilligen Studierenden auch nach Abschluss ihres Studiums in Münster zu halten, sind geeignete Angebote auf dem Arbeits- und Wohnungsmarkt sowie zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf weiter zu entwickeln**

Daraus abzuleitende weitergehende Handlungsempfehlungen für die (wohnraumbezogene) Stadtentwicklung werden u.a. mit den bewährten Kooperationspartnern des „Runden Tisches zur studentischen Wohnungsverorgung“ mit Blick auf konkrete Umsetzungsmöglichkeiten reflektiert.

Runder Tisch zur studentischen Wohnungsverorgung

Das vom Wohnungsamt initiierte Gremium „Runder Tisch zur studentischen Wohnungsverorgung“ erarbeitet in regelmäßigem Turnus seit Mitte 2002 auf strategischer und operativer Ebene gezielte Handlungsansätze zur sozialen Unterstützung einer bedarfsgerechten Wohnungsverorgung Studierender in der Stadt. In Kooperation insbesondere mit Vertretern/innen des Studentenwerkes, der allgemeinen Studierendenausschüsse (Asten), der kirchlichen Studierendengemeinden, spezieller Einrichtungen der Hochschulen für ausländische Studierende, der münsteraner Hochschulverwaltungen und der lokalen Wohnungswirtschaft werden gezielt Aktivitäten entwickelt und gebündelt, um vorhandene Möglichkeiten und Vorgehensweisen zugunsten einer erfolgreichen Wohnungssuche Studierender zu optimieren und transparent zu machen.

Die institutionalisierte und öffentlichkeitswirksame Zusammenarbeit der vernetzten Akteure in themenorientierten Arbeitskreisen bewährt sich insbesondere in dem Anliegen, jungen Erstsemester-Studierenden und ausländischen Studierenden den Zugang zum münsteraner Wohnungsmarkt zu erleichtern. Unterstützung bieten hier bereits insbesondere folgende Instrumente:

- ▶ Broschüre „WG, Wohnheim oder eigene Bude - Tipps zur Wohnungssuche für Studierende“ (letzte Überarbeitung Juli 2006, Auflage 25.000)
- ▶ Ergänzung des Web-Angebotes des Amtes für Wohnungswesen und Verlinkung mit Seiten der v.g. Kooperationspartner
(<http://www.muenster.de/wohnungsamt/tipps.html>)

b) Wohnen im Alter in Münster

Auf Seiten der Nachfrager am Wohnungsmarkt ist ein zunehmender Drang nach Individualisierung zu verzeichnen. Diese bundesweite Tendenz erfasst längst auch Altersgruppen, die bereits weit vor Eintritt in den „Lebensabend“ frühzeitig am Markt nach Alternativen zu herkömmlichen Wohnformen im Alter suchen. Immer mehr Menschen haben den Wunsch, in diesem Lebensabschnitt zwar eigenständig und selbst bestimmt zu wohnen, möchten dies aber gern in solidarischer Gemeinschaft mit Gleichgesinnten realisieren. Für diese Bedarfe bieten bisher weder der preisgebundene noch der freie örtliche Wohnungsmarkt eine angemessene Auswahl geeigneter Wohnungsangebote.

Mittlerweile sind auch in Münster zahlreiche private Initiativen öffentlich aktiv, die sich für eine Realisierung unkonventioneller Wohnformen in intakten Nachbarschaften oder selbst initiierten Sozialformen stark machen. Diese Initiativen, bestehend aus Einzelpersonen oder Gruppen, bringen eine große Ideenvielfalt, soziales Engagement und sehr unterschiedliche Potenziale im Selbstmanagement mit.

Dieser Trend weist Chancen für einen neu zu erschließenden Markt auf. Der Weg von der Idee bis zur Realisierung innovativer Wohnformen in diesem Segment gestaltet sich für privat initiierte Nachfragegruppen durchaus hürdenreich. In vielen Bereichen (Planung, Grundstücks- und Objektvermarktung, Finanzierung, Investitionen) fehlt es an grundsätzlicher Bereitschaft und geeigneten Instrumenten, um sich auf diesen bisher ungewohnten Kunden- bzw. Nachfragetyp mit individuellen Angebotsformen am lokalen Markt einzustellen.

Runder Tisch für Wohnprojekte und Initiativen älterer Menschen

Mit politischem Beschluss zur Vorlage „Wohnen im Alter, Entwicklungen, Analysen, Strategien und Handlungsempfehlungen“ (990/2002) wurde die Verwaltung beauftragt, die bestehenden Dienstleistungsstrukturen der Verwaltung ressortübergreifend zu nutzen, um privat initiierte Projekte und Vorhaben zum Wohnen im Alter durch Leistungen der Beratung, Vermittlung, Kooperation und Moderation zu unterstützen und zu fördern.

Mit dem im Jahr 2004 gegründeten „Runden Tisch für Wohnprojekte und Initiativen“ bietet das Amt für Wohnungswesen den an alternativen Wohnformen Interessierten neben selbst organisierten Treffen zusätzlich Gelegenheit, durch Begegnung, Austausch und Vernetzung Projekte nachbarschaftlichen Wohnens auf den Weg zu bringen.

Im Mittelpunkt des zweiten Treffens standen am 11. Oktober 2005 neben dem Erfahrungsaustausch zur anstehenden Realisierung des Projektes der „Bremer Stadtmusikanten“ durch Mitglieder der Initiative und den Geschäftsführer des ausführenden Unternehmens (Wohn+Stadtbau GmbH) auch Informationen über Möglichkeiten und Verfahren zum Erwerb städtischer Objekte und Grundstücke. Im Rahmen einer „Objektbörse“ wurden von Privateigentümern erstmals Bestandsimmobilien am Markt vorgestellt, die bei entsprechender Nachfrage künftig für Zwecke des gemeinsamen Wohnens umgenutzt werden könnten.

Sowohl die steigende Zahl von Teilnehmern/innen an den jährlichen Veranstaltungen (ca. 70 Personen) als auch eine zunehmende Zahl von Initiativen, die fachliche Beratung und Unterstützung der Stadt Münster bei der Umsetzung innovativer Projektideen in Anspruch nehmen, bestätigen ein hohes Interesse an der Entwicklung und Realisierung neuer Wohnformen und -qualitäten in der Stadt Münster. Der Unterstützungsbedarf konzentriert sich dabei vornehmlich auf die Suche nach geeigneten Grundstücken, Bestandsimmobilien und Investoren, die bereit und in der Lage sind, nachbarschaftliche Wohnformen zu realisieren sowie auf die Vernetzung interessierter Personen, die Anschluss an konkrete Projektinitiativen suchen oder in bereits realisierte Wohnprojekte einziehen möchten.

2.5.2 Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation im Wohnquartier Kinderhaus-Nordwestschleife

Mit dem Abschluss eines Kooperationsvertrages (§§ 14, 15 Wohnraumförderungsgesetz – WoFG) zwischen dem Amt für Wohnungswesen und den vier maßgeblichen Wohnungsanbietern im Wohnquartier Kinderhaus Nordwestschleife wurde im Februar 2005 das bisherige Zusammenwirken von Verwaltung und Wohnungswirtschaft im Interesse einer positiven Quartiersentwicklung verbindlich ausgestaltet. Die beteiligten Wohnungsunternehmen sind Eigentümer von über 900 Wohnungen vor Ort.

Ziel der langfristig angelegten Kooperation ist es, die Wohn- und Lebensverhältnisse in diesem Quartier mit höchster Bevölkerungsdichte in Münster zu verbessern und sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen bzw. zu erhalten. Mit einem zielgerichteten Belegungskonzept und gemeinsam initiierten Aktionen und Projekten (z.B. Clean Kinderhaus, Blumen für die Mieterbalkone, Kinderbetreuung, Straßenfeste, Benennung von Kontaktmietern und Mieterbeiräten, Sanierungsmaßnahmen, Müllkonzept zur Reduzierung von Nebenkosten u.a.) sollen das Zusammenleben der unterschiedlichen kulturell-ethnischen Bevölkerungsgruppen gefördert und nachbarschaftliche Beziehungen unterstützt werden.

Nach dem Verkauf der ehemaligen Wohnungen der Wohnungsgesellschaft Münsterland an das australische Unternehmen Babcock & Brown im September 2005 erfuhr die Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen zunächst einen deutlichen Bruch. Das Amt für Wohnungswesen nahm unmittelbar nach dem Wohnungsverkauf Kontakt mit dem neuen Eigentümer und dessen Verwaltungsgesellschaft auf, informierte sie über die Situation vor Ort und die bisherige konstruktive Zusammenarbeit der Wohnungsunternehmen. Babcock & Brown trat der Kooperationsvereinbarung am 24.02.2006 bei.

Regelmäßig vom Wohnungsamt initiierte Gespräche, themenorientierte Fortbildungen und Workshops sowie die Vernetzung mit Projekten lokaler Akteure und bürgerschaftlichen Initiativen im Stadtteil Kinderhaus tragen dazu bei, die Situation vor Ort transparent zu machen und auf bestehende Handlungsbedarfe effektiv und zielführend zu reagieren.

Das erfolgreiche Zusammenwirken aller Akteure im Interesse einer positiven Quartiersentwicklung bietet wesentliche Voraussetzungen für die im Rahmen des Bundesländer-Programms „Soziale Stadt“ angestrebte Umsetzung eines integrierten Handlungskonzeptes.

2.5.3 Sanierungsgebiet „Wohnquartier Osthuesheide“

Mit der Vorlage 182/2003 beschloss der Rat der Stadt Münster, für die Wohnsiedlung „Osthuesheide“ vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durchführen zu lassen. Im Rahmen dieser vorbereitenden Untersuchungen wurden städtebauliche Missstände im betroffenen Untersuchungsgebiet festgestellt, einerseits hinsichtlich der Bebauung oder sonstigen Beschaffenheit gem. § 136 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 Nr. 1 b BauGB und andererseits hinsichtlich der Funktionsmängel gem. § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Aus den Ergebnissen des Abschlussberichtes (Anlage zur Vorlage V/0385/2005) ist deutlich geworden, dass die städtebaulichen Missstände eine komplexe, aus mehreren Einzelmaßnahmen zusammengesetzte Gesamtmaßnahme erforderlich machten.

So schlug die Verwaltung auf Grund der vorliegenden Ergebnisse zu den vorbereitenden Untersuchungen (siehe Abschlussbericht) den Erlass einer Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB für einen Teilbereich des Untersuchungsgebietes zur Behebung der städtebaulichen Missstände vor.

Die Gewichtung und Bewertung der abwägungsrelevanten privaten und öffentlichen Belange mündeten am 29.06.2005 mit der Vorlage V/0385/2005 in den Beschluss des Rates der Stadt Münster, die Verwaltung zu beauftragen, eine Sanierungssatzung für den im Abschlussbericht gekennzeichneten Bereich der „Wohnsiedlung Osthuesheide“, zu erarbeiten.

Der Rat der Stadt Münster beschloss sodann am 21.09.2005 mit der Vorlage V/0686/2005 einvernehmlich die Sanierungssatzung für die „Wohnsiedlung Osthuesheide“ in Münster - Angelmodde.

Das Sanierungsgebiet umfasst drei Wohnungseigentümergeinschaften (WEG I: Theodor-Heuss-Straße 38-50, WEG II: Osthuesheide 15-21 und 51-61, WEG III: Osthuesheide 63-99).

Das Erneuerungskonzept zur „Wohnsiedlung Osthuesheide“ sieht einen Erhalt der bestehenden Bebauungsstruktur vor. Mit dem Ziel der Anpassung des vorhandenen Wohnungsbestandes an moderne Wohnstandards soll eine stabile Mischung der Mieter- und Eigentümergeinschaft gefördert werden. Dies soll durch ein Erneuerungskonzept sichergestellt werden, das auf einer einheitlichen Gestaltung basiert, die den städtebaulichen Charakter der Waldsiedlung und die charakteristischen Architekturelemente erhält bzw. herausstellt, um auch Identifikationsmöglichkeiten mit der Siedlungsstruktur zu sichern.

2.6 Entwicklungen und Herausforderungen im Rahmen der Wohnraumversorgung benachteiligter Haushalte

Kommunale Handlungsfelder zur Sicherung einer angemessenen Wohnraumversorgung am Markt benachteiligter Haushalte stehen weiterhin vor zahlreichen Herausforderungen und sind künftigen Entwicklungen anzupassen:

- Der Anteil mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand in Münster (Stand 31.12.2005: 7,6 %) nimmt in den folgenden Jahren rapide ab (vgl. Kapitel 2.2.2, Seite 17). Damit schrumpft die Zahl der Wohnungen, auf welche die Kommune zur Unterbringung von einkommensschwachen Haushalten und solchen mit besonderen Marktzugangsschwierigkeiten unmittelbaren Zugriff hat.
- Da Investitionsbereitschaft, Bautätigkeit und Inanspruchnahme von Darlehen im sozialen Wohnungsbau im Vergleich zu den hohen Neubauleistungen der Wohnungswirtschaft in den 1990er Jahren auf geringem Niveau stagniert, kann der Wegfall von aus der Bindung gefallenen Wohnungen durch Erwerb neuer Bindungen im Neubau nicht entsprechend kompensiert werden. Das Angebotssegment preisgünstiger und qualitativ angepasster Wohnungen am Markt wird durch die geringe Bereitschaft, sich im sozialen Wohnungsbau zu engagieren, geschwächt.
- Ein auf einzelne Stadtteile und wenige Standorte konzentriertes Angebot an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen, das künftig vorzugsweise für Haushalte mit besonderen Versorgungsschwierigkeiten genutzt werden muss, fördert die Gefahr, dass sich sozial und ethnisch segregierte Wohnquartiere entwickeln bzw. verfestigen.

- Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften und Leistungsempfänger nach dem SGB II entwickelt sich mit steigender Tendenz (Stand 31.12.2005: 10.734). Mit dem Anstieg von Haushalten, die nach vorgegebenen Kriterien einer angemessenen Wohnungsversorgung dauerhaft auf preisgünstiges Wohnen angewiesen sind, nimmt der bestehende Druck auf das immer knapper werdende preiswerte Wohnungsmarktsegment weiter zu. Zugleich steigen die Belastungen des städtischen Etats zur Finanzierung der Unterkunftskosten.
- Demografische Entwicklungen, anzunehmende geringere Rentenansprüche und steigende Kosten für stationäre Pflegeleistungen werden die Nachfrage älterer Haushalten nach alternativen Wohnformen weiter ansteigen lassen, die nach Lage, Ausstattung und Charakter besonderen Bedürfnissen des Alters bzw. der Pflege gerecht werden. Mit Blick auf knapper werdende persönliche finanzielle Ressourcen dieser Zielgruppe besteht zunehmender Bedarf nach qualitativ angepasstem und bezahlbarem Wohnraum.
- Mit dem Wegfall der Überlassungsverordnung (VO nach § 5a Wohnungsbindungsgesetz) zum 31.12.2005 haben sich die darüber eingeräumten städtischen Benennungsrechte (Dreivorschlag) an freiwerdenden Wohnungen zugunsten einer gezielten Vermittlung am Markt besonders benachteiligter Haushalte deutlich verringert. Dadurch wird eine durch die Kommune gesteuerte Wohnungsversorgung sozial und anderweitig benachteiligter Personengruppen zunehmend schwerer.
- Der Strukturwandel in der Wohnungswirtschaft und Veräußerungen preisgünstiger Wohnungsbestände an zumeist renditeorientierte Unternehmen führen zu einer Verschiebung von Interessenlagen. Kommunale Handlungsspielräume der sozialen Wohnungsversorgung werden dadurch geschwächt und müssen zunehmend auf kooperativer Basis unter Ausgleich divergierender Interessen ausgehandelt werden.

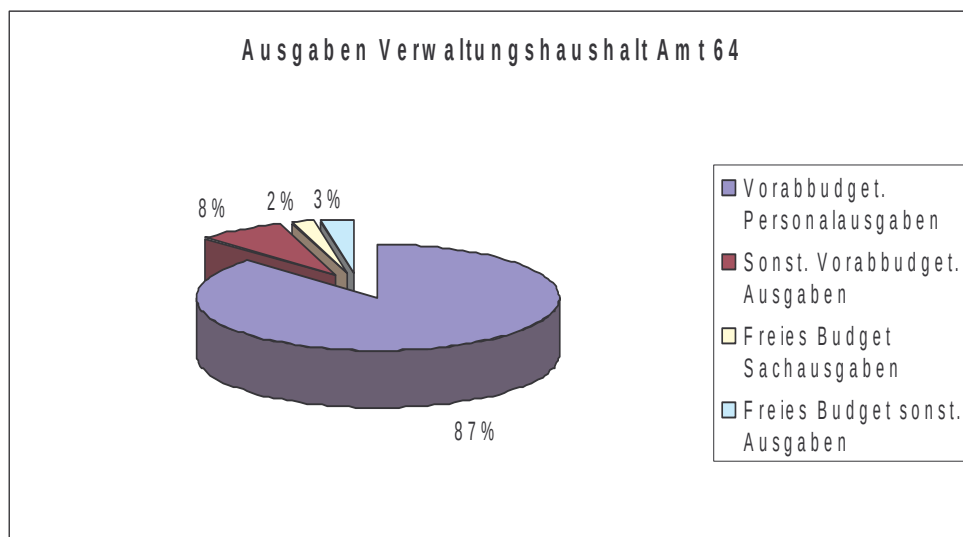
3. Haushalt und Kostenleistungsrechnung

3.1 Verwaltungshaushalt

Im Berichtsjahr 2005 betrugen die Einnahmen im Verwaltungshaushalt des Amtes für Wohnungswesen 257.850 €. Dies entsprach im Verhältnis zu den Gesamteinnahmen des Verwaltungshaushaltes der Stadt Münster einem Anteil von 0,047 %. Die Ausgaben des Amtes für Wohnungswesen betrugen im selben Jahr 2.599.824 € und somit 0,46 % der Gesamtausgaben der Stadt Münster im Verwaltungshaushalt.

Diese Gesamtausgaben des Amtes für Wohnungswesen lagen im Verwaltungshaushalt zu 95 % bei den vorabbudgetierten Haushaltsstellen, allein 87 % entfielen auf die Personalausgaben des Amtes. Lediglich 5 % der Ausgaben verblieben für das freie Budget des Amtes und auch hiervon musste die Hälfte für die Sachausgaben angesetzt werden. Nur 3 % des Verwaltungshaushaltes standen dem Amt für Wohnungswesen im freien Budget zur Disposition.

Abb. 6 : Ausgaben im Verwaltungshaushalt



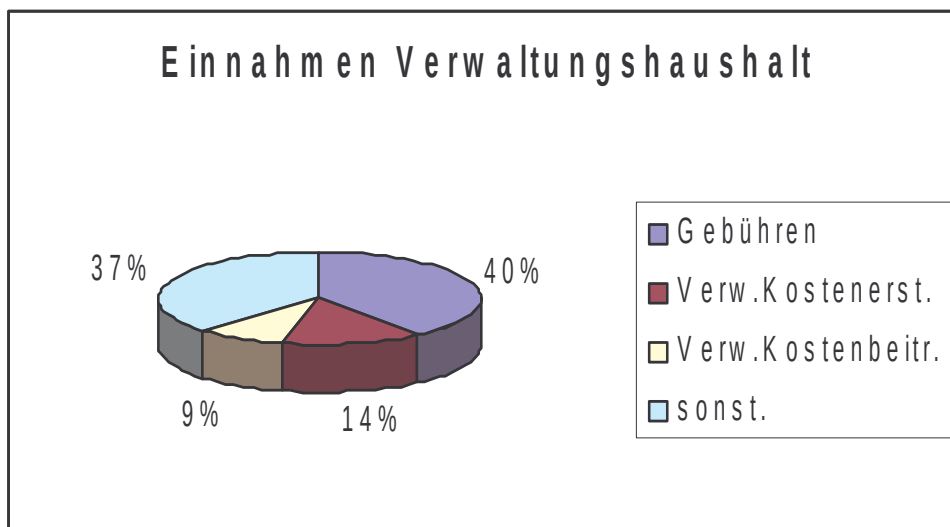
Der überwiegende Teil der vom Amt für Wohnungswesen erbrachten Leistungen wird unmittelbar aus dem Landeshaushalt (Wohngeld) oder dem Landeswohnungsbauvermögen (Objektförderung) erbracht und erscheint nicht im städtischen Haushalt. Aus diesem Grunde liegt der Schwerpunkt der Ausgaben so eindeutig bei den Personalausgaben.

Im Zuge der Haushaltskonsolidierung seit 2002 wurden im Wesentlichen die Ausgaben begrenzt. Bei den Einnahmen ist das Amt für Wohnungswesen von äußeren Rahmenbedingungen abhängig und hat kaum eigene Steuerungsmöglichkeiten (z.B. bei der Festlegung von Verwaltungskostenbeiträgen durch das Land NRW).

Einnahmen im freien Budget:

Die größten Einnahmenpositionen im freien Budget des Jahres 2005 sind Gebühren für Förderzusagen in der Eigentums- und Mietwohnungsbauförderung und die Verwaltungskostenerstattungen des Landes für die Erhebung der Ausgleichszahlung und Verwaltungskostenbeiträgen des Landes für die Maßnahmen zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Bestands- und Besatzungskontrolle). Bei den Verwaltungskostenerstattungen für die Erhebung der Ausgleichszahlungen kam es in der Vergangenheit zu Einnahmeschwankungen in einem dreijährigen Rhythmus, der der Eingruppierung der Wohnungen in unterschiedliche Jahrgangsstufen entsprach.

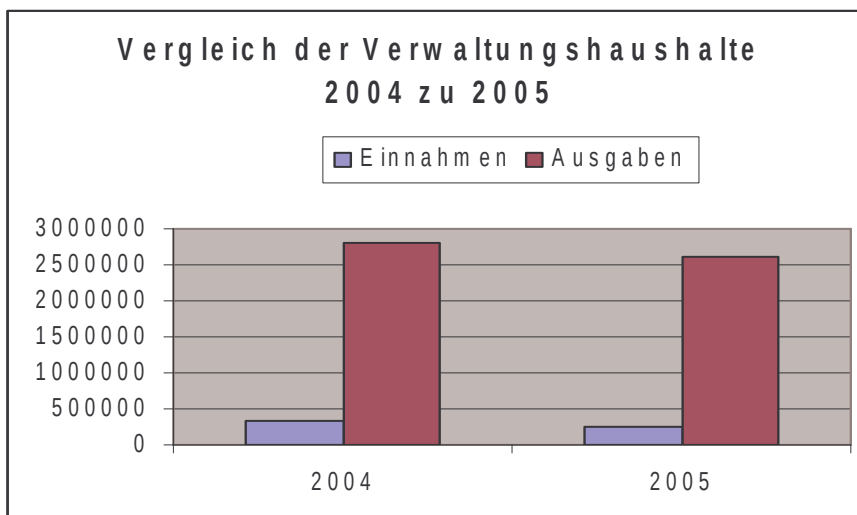
Abb. 7 : Einnahmen im Verwaltungshaushalt



Ausgaben im freien Budget:

Die Ausgabenschwerpunkte des freien Budgets in 2005 waren wie in den Vorjahren die Sachausgaben, nunmehr mit 40% der Ausgaben. Weiterer Ausgabenschwerpunkte waren die finanziellen Umzugshilfen, Fortschreibung des Mietspiegels und das in 2005 neu eingeführte Projekt „Wohnen für Hilfe“, das allerdings zu 80 % vom Land NW gefördert wird.

Abb. 8 : Vergleich Verwaltungshaushalt 2004 zu 2005



3.2 Vermögenshaushalt

Im Vermögenshaushalt ist nur eine Einnahmehaushaltsstelle vorhanden, hier werden Abstandsbeträge aus Zweckentfremdungsgenehmigungen eingenommen. In 2005 waren dies 10.740,00 €.

Die Ausgaben im Vermögenshaushalt beschränken sich auf die drei Haushaltsstellen „Wohnungsbauförderung aus Abstandsbeträgen“, „Mietpreisbegrenzung in hoch verdichteten Großsiedlungen“ und „Altbausanierung“.

Die Haushaltsstelle „Wohnungsbauförderung aus Abstandsbeträgen“ korrespondiert mit der zuvor beschriebenen Einnahmehaushaltsstelle. Dort eingenommene Mehreinnahmen berechtigen zu Mehrausgaben bei dieser Haushaltsstelle für die Wohnungsbauförderung. Hieraus wurden im Berichtsjahr keine Darlehen gewährt.

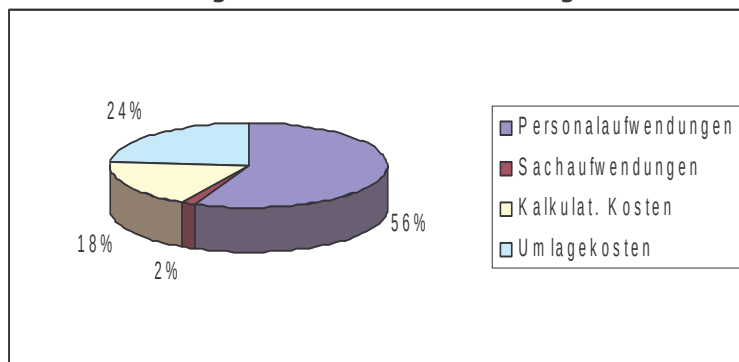
Bei der Fördermaßnahme „Mietpreisbegrenzung in hoch verdichteten Großsiedlungen“ handelt es sich um eine auf sieben Jahre begrenzte Fördermaßnahme aufgrund eines Darlehensvertrages. Diese Maßnahme war im März 2006 beendet.

Daneben wird das Förderprogramm „Altbausanierung“ aus dem UA 6200 bewirtschaftet. Hier wurden in 2005 insgesamt 247.186 € an Zuschüssen zum größten Teil aufgrund von Bewilligungsbescheiden aus dem Vorjahr ausgezahlt.

3.3 Kosten- und Leistungsrechnung

Anders als im Haushaltsplan werden hier auch die Kosten anderer Ämter für das Amt für Wohnungswesen sowie die kalkulatorischen Kosten z.B. für den Büroarbeitsplatz erfasst. Allein 24 % der Belastung der Aufträge bestehen aus den kalkulatorischen Kosten für Miete und Büroarbeitsplatz.

Abb. 10 : Verteilung der Kosten und Aufwendungen



Die Kosten- und Leistungsrechnung wies im Berichtsjahr in jeder Leistungsgruppe eine höhere Belastung als Entlastung aus. Das heißt, dass die Kosten in jeder Leistungsgruppe höher waren, als die Einnahmen. Eine Kostendeckung konnte aus betriebswirtschaftlicher Sicht in den einzelnen Leistungen nicht erzielt werden, obwohl das Amt für Wohnungswesen im freien Budget des Verwaltungshaushaltes jedes Jahr ein Überschussbudget erwirtschaftet.

Die den Kostenstellen zugeordneten Kosten sind nahezu ausschließlich durch die Personalkosten bestimmt, entweder direkt oder indirekt durch die Umrechnung der kalkulatorischen Kosten oder auch Sachausgaben anhand der Personalkostenschlüssel. Da die Einnahmen fremdbestimmt sind, ist zukünftig auch kein höherer Kostendeckungsgrad erreichbar.

4. Personal und Organisation

Personalentwicklung

Zum Stichtag 31.12.2005 waren im Amt für Wohnungswesen insgesamt **53** Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt.

Tab. 17 : Zusammensetzung des Personals (Stichtag 31.12.2005)

	Gesamt	männlich	weiblich
Höherer Dienst	2	1	1
Gehobener Dienst	17	7	10
Mittlerer Dienst	28	6	22
Technik gehobener Dienst	5	2	3
Technik mittlerer Dienst	1	1	0
Summe	53	17	36

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.

Im Jahr 2005 wurden insgesamt 3 Stellen des mittleren Dienstes, die durch Fluktuation frei wurden, nicht wieder besetzt. Hiervon betroffen war die Fachstelle „Wohngeld“, in der aufgrund der Hartz IV-Gesetzgebung ein deutlicher Rückgang der Fallzahlen zu verzeichnen war.

Eine Stelle im gehobenen Dienst wurde befristet bis zum 31.12.2008 eingerichtet. Es handelt sich um die Stelle für das Projekt „Wohnen für Hilfe“, die das Land NRW fördert.

Die Aufbauorganisation des Amtes für Wohnungswesen, die im Jahr 2005 unverändert blieb, ist im nachfolgendem Organigramm dargestellt:

