

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0771/2006

Auskunft erteilt:

Frau Regenitter

Herr Bragard

Ruf:

492 64 00

492 64 70

E-Mail:

BragardR@stadt-muenster.de

Datum:

27.09.2006

Betrifft

Soziale Wohnraumförderung in Münster unter Berücksichtigung der wohnungspolitischen Ziele der Landesregierung in Nordrhein-Westfalen

Beratungsfolge

07.11.2006	Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Arbeitsförderung	Bericht
07.12.2006	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Bericht

Bericht:

Allgemeine Wohnungsmarktsituation in Nordrhein-Westfalen

Die Entwicklung der Wohnungsmärkte verläuft immer unterschiedlicher.

Einige Regionen wie z.B. das Ruhrgebiet sehen sich einem dauerhaften Schrumpfungsprozess durch Abwanderung und Geburtendefizit gegenüber, der auch durch Zuwanderungen nicht kompensiert werden kann. Bestandsinvestitionen und Ersatzneubau müssen hier dazu beitragen, dass der Wohnungsbestand heutigen Qualitätsanforderungen angepasst wird.

Gleichzeitig werden die Entwicklungsmöglichkeiten anderer Regionen in der sog. Rheinschiene oder auch in Münster und im Münsterland als sehr dynamisch prognostiziert mit zum Teil wachsenden Haushaltszahlen und steigender Nachfrage im Wohnkonsum.

Selbst bei landesweit stagnierenden Bevölkerungszahlen geht die Landesregierung davon aus, dass mittelfristig ein jährliches Neubauvolumen von 50.000 bis 60.000 Wohnungen erforderlich sein wird, um erneute Knappheiten auf den Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen zu vermeiden.

Angesichts einer veränderten Lage auf den Wohnungsmärkten und knapper werdender öffentlicher Haushaltsmittel hat die Landesregierung NRW neue Schwerpunkte in der Wohnungspolitik gesetzt. Die Zahl der Wohnungsmarktregionen, in denen akuter Wohnungsmangel herrscht, wird mit jedem Jahr kleiner. Das Mengenziel, das über viele Jahre hinweg die Wohnungspolitik bestimmt hat, ist in den Hintergrund getreten.

In besonderem Fokus der Landesförderung stehen heute die Schaffung von familiengerechtem Wohnraum vor allem in den Städten, der Neubau von barrierefreien, altengerechten

Mietwohnungen und gemeinschaftlichen Wohnprojekten sowie die Anpassung der vorhandenen Wohnungsbestände an die Anforderungen einer älter werdenden Gesellschaft.

Wohnungsmarkt für einkommensschwächere Haushalte

In Nordrhein-Westfalen waren im Jahre 2005 noch 934.000 Wohnungen in der Sozialbindung. Mit Blick auf die Gesamtzahl der Wohnungen in Nordrhein-Westfalen von 8.371.400 WE waren das rd. 11,1 %. In Münster waren im Jahre 2005 noch 10.969 Wohnungen sozial gebunden. Bezogen auf die 144.160 Wohnungen in Münster entspricht dies einem Anteil von nur 7,6 %.

Die Zahl der Haushalte mit Wohnberechtigung im sozialen Wohnungsbau, die in Nordrhein-Westfalen als wohnungssuchend gemeldet waren, lag 2005 bei 91.600 Haushalten. Das sind etwa 1,08 % aller Haushalte. In Münster waren rd. 2.500 Haushalte als wohnungssuchend registriert. Das sind bezogen auf die Zahl der Haushalte in Münster sogar rd. 1,74 %.

Damit wird deutlich, dass das Verhältnis Wohnungsangebot und Nachfrage im Teilsegment des sozialen Wohnungsmarktes in Münster sehr viel schlechter ausfällt, als der landesweite Durchschnitt.

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 in Münster insgesamt um rd. 8.500 Wohnungen zurückgegangen. Bezogen auf den Bestand der Sozialwohnungen des Jahres 1985 mit rd. 19.500 geförderten Wohnungen entspricht dies einem Anteil von 44 %. Im Durchschnitt entfielen für rd. 400 Wohnungen/Jahr die Sozialbindungen (Nettoverlust).

Diese Entwicklung ist einerseits die Folge des planmäßigen Auslaufs der Sozialbindungen nach rd. 40 Jahren der Förderjahrgänge der 1950er und 1960er Jahre, andererseits aber auch schon Folge der massiven vorzeitigen Rückzahlung der öffentlichen Baudarlehen in den 1990er Jahren. Da Sozialwohnungen in der Regel nach vorzeitiger Tilgung der öffentlichen Mittel noch 10 Jahre in der Sozialbindung verbleiben, wird sich aufgrund der erwähnten 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.

In den Jahren 2010 bis Jahr 2016 werden planmäßig weitere 1.310 Wohnungen die bisherige Eigenschaft „öffentlich gefördert“ verlieren. Unter Berücksichtigung einer Neubauleistung von rd. 100 WE pro Jahr (Durchschnitt der letzten Jahre) wird somit der gegenwärtige Sozialwohnungsbestand von 10.969 auf rd. 7.000 Wohnungen reduziert.

Seit Jahren gleich hoch bleibt hingegen die Zahl der wohnungssuchenden Haushalte mit Wohnberechtigungsschein. Hier ist unter Berücksichtigung der derzeitigen wirtschaftlichen Situation damit zu rechnen, dass diese Zahl zumindest auf dem derzeitigen Niveau von rd. 2.500 Haushalten konstant bleibt.

Dabei ist schon heute im Rahmen der Wohnungsvermittlung des Amtes für Wohnungswesen gerade bei dringend mit Wohnraum zu versorgenden Singlehaushalten und Haushalten mit 2 und mehr Kindern mit Wartezeiten von bis zu 2 Jahren zu rechnen. Bei der erkennbaren Entwicklung auf dem Wohnungsteilmarkt der Sozialwohnungen in Münster wird sich diese Wartezeit in den nächsten Jahren noch erhöhen.

Rückläufige Bautätigkeit – hohes Gewicht der öffentlichen Förderung

Das Land Nordrhein-Westfalen stellt den Kommunen jährlich im Rahmen des Wohnraumförderungsprogrammes ein nach dem Anteil der Wohnungssuchenden bemessenes Mittelkontingent zur Förderung von Mietwohnungen zur Verfügung. Die Kommunen tragen dabei im Rahmen der Wohnungsverversorgung von einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen die

Verantwortung für eine bedarfsgerechte Baulandpolitik und das Entwickeln von integrierten städtebaulichen Konzepten.

Wie die Landesregierung im Wohnraumförderungsprogramm 2006 ausführt, wird die direkte Förderung des Landes beim Neubau von Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen in Regionen wie in der Stadt Münster mit den beschriebenen Engpässen im Segment der preiswerten Wohnungen auch auf mittlere Sicht notwendig bleiben, um einer wachsenden Nachfrage gerecht zu werden und Verdrängungsprozesse zu Lasten von einkommensschwachen Nachfragegruppen zu vermeiden. Der noch im Koalitionsvertrag vom 20.06.2005 angekündigte Systemwechsel, die Objektförderung im Mietwohnungsbau (soziale Wohnungsbauförderung) durch eine einkommensabhängige Subjektförderung (Wohngeld) zu ersetzen, wird demnach mittelfristig von der Landesregierung offensichtlich nicht weiter verfolgt.

Für das Wohnraumförderungsprogramm 2006 wurde ein Betrag von 940 Mio. Euro bereitgestellt, der durch Bundesfinanzhilfen (44,33 Mio. Euro), das Aufkommen aus der Ausgleichszahlung – ehemals Fehlbelegungsabgabe (34,25 Mio. Euro) und das Landeswohnungsbauvermögen (861,42 Mio. Euro) finanziert wird. Dies entspricht im Vergleich zum Programm des Jahres 2005 einer Senkung von rd. 4,5 %, die im Wesentlichen durch ein höheres Aufkommen aus der Ausgleichsabgabe im Jahr 2005 erklärt werden kann.

Das Landeswohnungsbauvermögen ist als revolvierender Fonds die wichtigste Finanzierungsgrundlage der Programme der sozialen Wohnraumförderung. Angesichts der angespannten Situation des Landeshaushaltes ist die gesetzliche Zweckbestimmung des Landeswohnungsbauvermögens ein wichtiger Garant für die Kontinuität der Wohnraumförderung, denn gemäß Wohnungsbauförderungsgesetz ist dieses Vermögen ausschließlich zur Förderung von Maßnahmen zugunsten der sozialen Wohnraumförderung zu verwenden.

Der sozialen Wohnraumförderung kommt zudem ein immer größeres Gewicht als stabilisierender Faktor der Bautätigkeit zu. Im Jahr 2005 erteilten die Kommunen landesweit Baugenehmigungen für 50.308 Wohneinheiten. Im gleichen Zeitraum wurden mit den Förderprogrammen der sozialen Wohnraumförderung 10.457 Wohneinheiten gefördert. Rechnerisch war das somit jede 5. Wohneinheit.

In Münster wurde sogar jede 4. Wohnung, für die eine Baugenehmigung erteilt wurde, mit öffentlichen Mitteln gefördert. Im Jahre 2005 wurden in Münster Baugenehmigungen für 1107 Wohnungen erteilt. Im gleichen Jahr konnten für 297 Wohnungen öffentliche Mittel für Miet- und Eigentumsmaßnahmen bewilligt werden. Insgesamt lag die Investitionssumme bei den mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen in Münster bei rd. 38 Mio. Euro.

Stadt Münster in der Verantwortung

Den Städten und Gemeinden kommt nach Auffassung des Landes bei der Entwicklung tragfähiger Konzepte für eine zielgruppenspezifische Wohnraumversorgung eine besondere Verantwortung zu. Sie müssen die wohnungspolitischen Instrumente so einsetzen, wie es ihren konkreten Anforderungen vor Ort am besten gerecht wird. Die Wohnungspolitik des Landes unterstützt die Kommunen, indem sie die Entscheidungskompetenz der Kommunen stärkt und die Fördermittel für den Mietwohnungsbau als frei verfügbares Förderkontingent zuweist.

Im Jahre 2005 stand der Stadt Münster ein Kontingent in Höhe von 6,9 Mio. Euro zur Verfügung. Dieses Kontingent wurde bis auf 300.000 Euro auch an Investoren vergeben. Es lagen zwar noch einige weitere Anfragen zur Förderung von Mietwohnungen in Münster vor, aber es scheiterte der Wille von Investoren zur Errichtung von Mietwohnungen daran, dass kein geeignetes Grundstück zur Verfügung stand. Im Jahr 2005 lag die Investitionssumme bei den mit öffentlichen Mitteln geförderten Mietwohnungen bei rd. 16,5 Mio. Euro.

Im laufenden Jahr 2006 stellte das Land der Stadt Münster 4,6 Mio. Euro als Förderkontingent zur Verfügung. Bereits Ende des 1. Halbjahres wurden insgesamt knapp 4 Mio. Euro vom Land nachgefordert und auch von dort bereitgestellt, da entsprechend mehr Anträge auf eine Mietwohnungsförderung vorlagen. Bis Ende dieses Jahres ist die Verwaltung ermächtigt, Förderzusagen bis zu einer Darlehenssumme von 8,6 Mio. Euro auszusprechen.

Die aktuelle Nachfrage nach öffentlichen Mitteln für den Mietwohnungsbau in Münster lässt sich begründen auch mit der erheblichen Verbesserung der Förderkonditionen des Landes im Herbst letzten Jahres. Insbesondere in den Kommunen wie der Stadt Münster mit hohem Mietpreinsniveau sollten zusätzliche Investitionen in den sozialen Wohnungsbau angereizt werden.

So hob das Land die Förderpauschalen um 100 Euro/qm Wohnfläche bei gleicher Miethöhe an. Die Baudarlehen wurden von 1.000 Euro auf 1.100 Euro pro qm Wohnfläche für die Einkommensgruppe A bei einer Bewilligungsmiete von 4,55 Euro/qm Wohnfläche erhöht. Zum Bezug einer Wohnung dieses Fördertyps sind Haushalte, die die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaues einhalten, berechtigt. In der Einkommensgruppe B können statt 565 Euro nun 665 Euro/qm Wohnfläche ausgezahlt werden. In eine Wohnung des Fördertyps B können Haushalte einziehen, die die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaues um bis zu 40 % überschreiten.

Kürzere Laufzeiten für die Mietpreis- und Belegungsbindungen von heute 15 oder 20 Jahren statt für rund 40 Jahre nach dem alten bis 2002 geltenden Fördersystem des II. Wohnungsbaugesetzes sowie die Möglichkeit, die Miete jährlich gestaffelt um 1,5 % anzuheben, tragen zur Attraktivität der Neubauförderung bei.

Damit die Fördermittel auch künftig von Investoren abgerufen werden, bedarf es weiterhin einer gezielten Grundstücksmarktpolitik. Investorengespräche im Amt für Wohnungswesen zeigen, dass auf Seiten der Investoren noch weiterer Bedarf an baureifen Grundstücken in integrierten Lagen besteht.

Geförderte Mietwohnungen im Jahr 2005

Die Verwaltung erteilte für 104 Wohnungen die Förderzusagen, davon für 83 Wohnungen im Fördertyp A und 21 Wohnungen im Fördertyp B.

63 Wohnungen werden von privaten Investoren, 41 Wohnungen von der Wohn + Stadtbau GmbH errichtet. Alle anderen in Münster vertretenen Wohnungsunternehmen haben sich seit Jahren nicht mehr im öffentlich geförderten Wohnungsbau engagiert.

Berechtigt für den Bezug einer Wohnung im Fördertyp A ist z.B. ein alleinstehender Rentner mit einem Jahreseinkommen von rd. 17.000 Euro oder ein Ehepaar mit 2 Kindern und einem Bruttojahresverdienst von rd. 42.000 Euro. Eine Wohnung im Fördertyp B kann z.B. ein alleinstehender Rentner mit einem Einkommen von rd. 24.800 Euro oder ein Ehepaar mit 2 Kindern und einem Bruttojahresverdienst von 58.500 Euro beziehen.

Die Verwaltung hat vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung besonders Wohnungen gefördert, die von der Größe und Ausstattung für die Zielgruppe der älteren Menschen geeignet sind.

Alle 104 geförderten Wohnungen werden als barrierefreie Wohnungen erstellt. Besonders geeignet für ältere Menschen sind davon 86 Wohnungen. Hiervon befinden sich 60 Wohnungen in 4 Seniorenwohnanlagen, die teilweise mit Betreuungsangeboten versehen werden.

Für die Nachfragegruppe der älteren Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen werden somit attraktive Wohnungen geschaffen, die flexibel auch bei gesundheitlichen Einschränkungen genutzt werden können.

Neue Wohnformen für ältere oder behinderte Menschen

Neben der Förderung von barrierefreiem Mietwohnraum – gegebenenfalls mit ambulanter Betreuung – werden auch neue Wohnformen für ältere oder behinderte Menschen im Rahmen des Wohnraumförderungsprogramms unterstützt. Möglich sind gemeinschaftliche Wohnprojekte, Gruppenwohnungen mit ambulanter Betreuung und auch kleinere stationäre Pflegeeinrichtungen, die im Wohnquartier integriert sind. Mit diesen abgestuften Angeboten soll ein Verbleib von älteren oder behinderten Menschen in ihrem vertrauten Umfeld auch im Fall der Pflegebedürftigkeit erleichtert und ein Umzug in eine stationäre Pflegeeinrichtung vermieden werden.

Die Verwaltung hat schon früh solche Wohnprojekte initiiert. So hat die Verwaltung als landesweites Pilotprojekt ein Gruppenwohnprojekt gemeinsam mit der Alexianer Bruderschaft in Amelsbüren im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaues entwickelt und mit Wohnungsbaumitteln gefördert. Das Wohnprojekt der Hausgemeinschaften der Caritas in Nienberge hat das Bauministerium des Landes Nordrhein-Westfalen als logische Weiterentwicklung des Gruppenwohngedankens als beispielhaftes Modell bei der Präsentation des Wohnungsbauprogramms 2004 vorgestellt. Auch in diesem Wohnprojekt wurde eine Gruppenwohnung für Demenzzranke gefördert.

Im letzten Jahr schließlich haben Verwaltung und die Friedrich und Irmgard Buschmann Stiftung gemeinsam mit der Wohn- und Stadtbau GmbH eine Gruppenwohnung für acht Personen im Bauvorhaben in Gievenbeck, Am Küchenbusch, konzipiert, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde.

Mehr Wohneigentum für Haushalte mit Kindern

Auch die Stadt Münster weist, wie viele andere Städte auch, noch immer ein erhebliches Potenzial für zusätzliche Eigentumsbildung auf. Nach dem Wegfall der Eigenheimzulage zum 01.01.2006 hat das Land seine Förderung von selbst genutztem Wohneigentum durch verbesserte Förderkonditionen intensiviert. Die Wohneigentumsförderung wurde auf eine breitere Basis gestellt. Der Kreis der Förderberechtigten wurde erweitert und die Förderdarlehen wurden erhöht. Fördermittel gibt es nun auch für Familien, die die Einkommensgrenze im öffentlich geförderten Wohnungsbau um bis zu 40 % (statt bisher 30 %) überschreiten, also analog zum Fördertyp B im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau. Je nach Fördertyp A oder B und nach Kinderzahl ergeben sich im Vergleich zum Vorjahr höhere Darlehensbeträge zwischen 2.500 Euro und 26.500 Euro. Für Haushalte mit geringem Einkommen nahm das Land als Ersatz für die weggefallene Eigenheimzulage ein Starterdarlehen von 8.000 Euro in die Förderbestimmungen auf. Zur Erreichung des wohnungspolitischen Zieles einer stärkeren Eigentumsbildung in Städten wie Münster wird zusätzlich ein „Stadtbonus“ von 20.000 Euro gewährt.

Eine Familie mit 4 Personen erhält so im Fördertyp A ein zinsloses Darlehen in Höhe von 83.000 Euro, im Fördertyp B ein Darlehen in Höhe von 60.000 Euro, das allerdings mit 2 % verzinst werden muss.

Geförderte Eigentumsmaßnahmen im Jahr 2005

Im Jahr 2005 lag die Zahl der Förderzusagen für 193 Eigentumsmaßnahmen bereits über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre (150 Förderzusagen/Jahr), auch wenn die Rekordzahl des Jahres 2004 mit 242 Förderzusagen nicht erreicht wurde.

162 der Förderzusagen wurden für Familien ausgesprochen, deren Einkommen die Einkommensgrenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau einhielten.

Von den 162 Familien werden 142 Familien in ein neu gebautes Einfamilienhaus einziehen, während sich 20 Familien mit Unterstützung der Fördermittel eine „Gebrauchtimmoblie“ gekauft haben.

Für 31 Familien, deren Einkommen die Einkommensgrenze um bis zu 30 % überschritt, sprach die Verwaltung eine Förderzusage aus. Hiermit wurde der Neubau von 24 Eigenheimen und der Erwerb von 7 Eigenheimen aus dem Bestand gefördert.

Die neuen Eigenheime werden schwerpunktmäßig in den Baugebieten Albachten, Gievenbeck-Südwest, Amelsbüren und Roxel errichtet.

Für die 193 Eigentumsfördermaßnahmen hat die Verwaltung rd. 13.323.000 Euro Fördermittel bewilligt. Mit dieser Fördersumme wurden Investitionen in Höhe von rd. 21,5 Mio. Euro angestoßen.

Die Zahl der geförderten Eigentumsmaßnahmen wird sich in Münster aufgrund der im Jahr 2006 verbesserten Förderbedingungen des Landes mindestens auf diesem hohen Niveau verstetigen. Möglicherweise muss sogar mit einer weiteren Steigerung der Antragszahlen gerechnet werden.

Anpassung des Wohnungsbestandes

Angesichts der Struktur des nordrhein-westfälischen Wohnungsbestandes (knapp ein Drittel wurde vor 1948 gebaut und fast zwei Drittel stammt aus der Zeit bis 1968) bildet die investive Bestandsförderung inzwischen das dritte Standbein der nordrhein-westfälischen Wohnraumförderung. Viele der Bestände auch in Münster entsprechen trotz ihrer Lage an gut erschlossenen Standorten mit überdurchschnittlicher Infrastruktur weder den Nutzungsvorstellungen noch den Qualitätsstandards der heutigen Zeit und bedürfen umfangreicher Investitionen. Vor allem aber entsprechen diese Wohnungsbestände oft nur unzureichend den Anforderungen einer älter werdenden Gesellschaft.

Daher können nun seit dem Jahr 2006 Anpassungsmaßnahmen bei Mietwohnungen, Eigenheimen und Eigentumswohnungen durch ein Förderprogramm für bauliche Maßnahmen zur barrierefreien Umgestaltung bestehenden Wohnraums gefördert werden.

Haus- und Wohnungseigentümer können für die barrierefreie Umgestaltung einer Wohnung bis zu 15.000 Euro zinsgünstige Darlehen erhalten. Für den Einbau von Aufzügen und anderen Erschließungssystemen und die barrierefreie Umgestaltung privater Außenanlagen kann sich die Förderpauschale erhöhen.

Da die Fördermittel keine Bindungen (weder Mietpreis- noch Belegungsbindung) auslösen, ist dieses Förderprogramm nicht geeignet, den Verlust an Sozialbindungen bei Mietwohnungen zu kompensieren.

Ob und in welchem Umfang dieses neue Förderprogramm des Landes in Münster angenommen wird, bleibt abzuwarten. Erste Gespräche zeigen, dass die Förderbedingungen zu kompliziert und offensichtlich nicht sehr attraktiv für die Wohnungseigentümer sind. Eine aktuelle Umfrage des Städtetages NRW ergab, dass das Programm auch in allen anderen Städten bisher kaum oder gar nicht in Anspruch genommen wird. Die Verwaltung wird für das Programm durch intensive Öffentlichkeitsarbeit weiter werben.

Fazit:

In der Stadt Münster ist bereits heute der Teilwohnungsmarkt der Sozialwohnungen angespannt. Diese Situation wird sich mittelfristig noch verschärfen, da die Zuwächse im Rahmen der

Neubauförderung die enormen Verluste an Sozialbindungen in den nächsten Jahren nicht kompensieren können.

Das Förderrecht und die Förderbedingungen des Landes Nordrhein-Westfalen sind für Neubaumaßnahmen attraktiv, das zeigen die Gespräche mit potenziellen Investoren. Im Rahmen der Investorenberatung wird immer wieder deutlich, dass es gerade bei privaten Investoren großes Interesse an Investitionen in den sozialen Mietwohnungsbau in Münster gibt. Allerdings fehlt es vielfach an geeigneten baureifen und verfügbaren Grundstücken in integrierten Lagen.

I.V.

gez.

Dr. Klein