

Geschäftsbericht

Amt für Wohnungswesen

2006



Impressum

Herausgeberin: Stadt Münster
Amt für Wohnungswesen
Ludgeriplatz 4, Stadthaus 2, 48151 Münster

Redaktion: Gabriele Regenitter (verantwortlich)
und Ralf Bragard

Gestaltung Ralf Bragard

Druck: Stadt Münster
Personal- und Organisationsamt
- Expedition und Druck

Münster, August 2007

Vorwort



Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

ich freue mich, Ihnen den aktuellen Geschäftsbericht des Amtes für Wohnungswesen vorstellen zu können.

Wie seine Vorgänger auch soll er Sie informieren über die Leistungen des Amtes für Wohnungswesen. Er enthält hierzu die für das Jahr 2006 relevanten Daten und Fakten.

Neu ist die Rubrik „Für die eilige Leserin, für den eiligen Leser“, in der gleich zu Beginn die wesentlichen Ergebnisse aus dem Geschäftsbericht auf einer Seite sehr kompakt zusammengefasst sind.

Neu ist auch die Aufnahme eines Schwerpunktthemas, zu dem sehr ausführlich berichtet wird. In diesem Jahr lautet das Schwerpunktthema „Die Eigentumsförderung als Baustein der Wohnraumversorgung“. Dargestellt werden die Rahmenbedingungen und Entwicklungen der Eigentumsförderung im Zeitfenster der Jahre 2000 bis 2006. In diesen 7 Jahren half die Förderung 1.224 Familien ihren Traum vom Eigenheim oder von der bezahlbaren eigenen Wohnung zu verwirklichen. 1.013 dieser Familien verfügten über ein Einkommen, das die Grenze des öffentlich geförderten Wohnungsbaus unterschritt. Sie sind nun dauerhaft mit Wohnraum versorgt und treten in der Regel nicht mehr als Nachfrager für die in Münster knappen öffentlich geförderten Mietwohnungen auf.

Diese und viele andere aufbereiteten Daten belegen, dass der Titel für das Schwerpunktthema „Die Eigentumsförderung als Baustein der Wohnraumversorgung“ zurecht gewählt wurde.

Das Jahr 2006 brachte ein deutliches Plus in der Mietwohnungsbauförderung. Gab es in den zurückliegenden 6 Jahren für durchschnittlich 90 Wohnungen eine Förderung, so hat das Amt für Wohnungswesen im Jahr 2006 Förderzusagen für 159 Mietwohnungen ausgesprochen. Vor allem private Investoren sorgten für diese positive Entwicklung.

Dennoch setzte sich die im Geschäftsbericht des letzten Jahres aufgezeigte Tendenz der rapiden Reduzierung des Wohnungsbestandes mit Mietpreis- und Belegungsbindungen fort. Im Jahr 2006 wurde erstmals die 10.000 Grenze unterschritten. Zu Beginn des Jahres betrug der Sozialwohnungsbestand nur noch 9.708 Wohnungen.

Ob und mit welchen Instrumenten es gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft gelingen kann, den Verlust der Wohnungen mit Sozialbindungen durch Engagement im Wohnungsneubau oder durch Maßnahmen in den vorhandenen Wohnungsbeständen zu stoppen, wird die Verwaltung den politischen Gremien voraussichtlich bis Ende dieses Jahres darstellen.

Wenn sich auch die künftigen Versorgungschancen aus heutiger Sicht verschlechtern werden, so war im Jahr 2006 eine positive Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Lag die Versorgungsquote im Jahr 2005 noch bei 37,9 %, so konnten im letzten Jahr 42,4 % der wohnungssuchenden Haushalte mit einer öffentlich geförderten Wohnung versorgt werden. Dies war u. a. darauf zurückzuführen, dass erstmals wieder erheblich mehr Haushalte in eine öffentlich geförderte Neubauwohnung einziehen konnten.

Für erhebliche Mehrarbeit in der Wohngeldstelle sorgte der erste sogenannte Datenabgleich. Die Daten der Wohngeldempfänger wurden mit den Daten der Transferleistungsempfänger und den beim Bundeszentralamt für Steuern erfassten Daten über Zinseinkünfte abgeglichen. Wenn sich verschwiegene Transferleistungen- oder Zinseinkünfte auf die Wohngeldzahlungen auswirken, wurden die Wohngeld beziehenden Haushalte zur Rückzahlung des überzahlten Wohngeldes rückwirkend für 10 oder sogar für 15 Jahre aufgefordert. Die Rückforderungssumme betrug rund 170.000 Euro, die 247 Haushalte aufbringen mussten.

Diese Informationen können nur einen ersten Einblick in das Leistungsspektrum des Amtes für Wohnungswesen geben. Ich würde mich freuen, wenn Sie sich nun näher mit dem Geschäftsbericht befassen würden.

Abschließend möchte ich mich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bedanken, die sich auch in schwierigen Zeiten für die Anliegen der Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt kompetent und mit hoher Einsatzbereitschaft engagieren.

Münster, im August 2007



Gabriele Regenitter
Leiterin des Amtes für Wohnungswesen

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	1
Für die eilige Leserin, den eiligen Leser	4
1. Aufgaben und Ziele des Amtes für Wohnungswesen	5
2. Wohnraumförderung	6
3. Schwerpunktthema „Eigentumsförderung als Baustein der Wohnraumversorgung“	14
4. Wohngeld	22
5. Wohnberechtigungsscheine (WBS)	28
6. Wohnungsversorgung von Haushalten mit WBS	30
7. Wohnungsvermittlung	34
8. Umzugshilfen	36
9. Wohnen für Hilfe	41
10. Wohnungsaufsicht freifinanzierter Wohnungen	45
11. Mietspiegel	48
12. Wohnungsaufsicht preisgebundener Wohnungen	51
13. Sanierungsgebiet „Osthuesheide“	54
14. Haushalt	55
15. Personalentwicklung	57
16. Organisation des Amtes für Wohnungswesen	58

Für die eilige Leserin, den eiligen Leser ...

... sind nachfolgend die wesentlichen Ergebnisse aus dem Geschäftsjahr 2006 zusammengefasst.

Wohnungsbauförderung

Insgesamt wurden Landesmittel in Höhe von 23,7 Mio. € für Wohnbauprojekte bewilligt. Davon entfielen

- rd. 12 Mio. € auf die Förderung von 172 Eigentumsmaßnahmen
- rd. 11,7 Mio. € auf den Neubau von 159 Mietwohnungen
- rd. 0,24 Mio. € auf die Wohnheimförderung und die Wohnungsbestandförderung

Wohnungsbauförderung für ältere Menschen

Von den 159 geförderten Mietwohnungen wurden 61 als altengerechte Wohnungen in den Stadtteilen Gievenbeck, Roxel und Albachten gefördert.

Wohnheimförderung

12 Wohnheimplätze für Menschen mit Behinderung wurden in Nienberge gefördert. Das Heim wird errichtet von der Westfalenfleiß gGmbH.

Altbausanierung

Es wurden 40 Förderzusagen über insg. 118.229 Euro ausgesprochen.

Wohnungsbestand geförderter Wohnungen

Mit Ablauf des 31.12.2006 standen noch 9.708 geförderte Wohnungen für die Wohnraumversorgung von Wohnberechtigten zur Verfügung. Das waren 1.261 Wohnungen weniger als am 31.12.2005.

Messe „Bauen und Wohnen“

Im Jahre 2006 war das Amt für Wohnungswesen erneut gemeinsam mit dem Amt für Liegenschaften auf der Messe „Bauen und Wohnen“ vertreten. Im Vordergrund stand dabei die Beratung zur Wohneigentumsförderung.

Wohnberechtigungsscheine/Wohnraumversorgung

Im Berichtsjahr wurden insg. 2.780 WBS ausgestellt. Es konnten mit Unterstützung des Kundenbereichs Wohnungsvermittlung und aus eigenem Bemühen 1.178 Haushalte eine öffentlich geförderte Wohnung beziehen.

Wohngeld

Im Jahr 2006 wurden 6.925 Wohngeldbewilligungen mit Wohngeldzahlungen in Höhe von insgesamt 5.547.990 € ausgesprochen.

Quartiersentwicklung Osthuesheide

Der „Startschuss“ für die ersten Sanierungsmaßnahmen erfolgte Ende 2006. Mit der WEG II. wurde ein Maßnahmenpaket, das Dach- und Fassadensanierung, Wärmedämmmaßnahmen und Wohnumfeldverbesserungen umfasst, erarbeitet und festgelegt.

Ausgleichsabgabe

Der Landtag NRW hob am 17.05.2006 rückwirkend zum 01.01.2006 das Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land NRW auf. Somit wird seitdem keine Ausgleichsabgabe (früher Fehlbelegungsabgabe) mehr erhoben.

Projekt „Wohnen für Hilfe“

2006 wurden im Rahmen des Projektes bereits 18 neue Wohnpartnerschaften zwischen Alt und Jung gegründet.

1. Aufgaben und Ziele des Amtes für Wohnungswesen

Die Aufgaben des Amtes für Wohnungswesen lassen sich in 4 Bereiche gliedern:

- Wohnraumförderung,
- Hilfen zur Wohnraumversorgung,
- Gewährung von Wohngeld
- Wohnungsaufsicht- und sicherung, Mietspiegel.

Grundsätzliche Zielrichtung bei der Erfüllung aller Aufgaben des Amtes für Wohnungswesen ist, für die Bürgerinnen und Bürger bezahlbaren Wohnraum ausgestattet nach ihren individuellen Bedürfnissen zu guten Qualitäten zu schaffen und zu sichern.

Wohnungsmarktbeobachtung und wohnungswirtschaftliche Planung bilden die Grundlage für viele Entscheidungen, vor allem an welchen Standorten welche Mietwohnprojekte gefördert werden können. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels werden besondere Anforderungen an die Qualität (z.B. Barrierefreiheit) der Mietwohnungen gestellt. Im Bereich der Förderung von Wohnraum werden die Förderprogramme zur Schaffung von sozial gebundenen Mietwohnungen, von selbstgenutztem Wohneigentum, von Wohnheimen für Menschen mit Behinderungen und von barrierefreien Wohnungen im Bestand umgesetzt.

Die Haushalte mit Wohnberechtigungsschein werden durch gezielte Vermittlung öffentlich geförderter Wohnungen unterstützt.

Das Angebot der Hilfen zum Umzug ermöglicht es älteren oder behinderten Menschen, möglichst lange und selbstbestimmt in der eigenen Wohnung zu leben.

Die Wohngeldzahlungen helfen einkommensschwachen Haushalten, ihre Wohnkosten selbst zu tragen.

Geförderte Mietwohnungen werden auf die Einhaltung der Mietpreis- und Belegungsbindungen hin kontrolliert. Festgestellte Verstöße werden durch die Erhebung von Geldleistungen geahndet.

Bei Hinweisen von Mietern werden Wohnungen auf bauliche Mängel hin begutachtet. Das Amt für Wohnungswesen berät Mieter und Vermieter, wie die Mängel beseitigt werden können.

Dem Amt für Wohnungswesen obliegt die Geschäftsführung im Arbeitskreis Mietspiegel. Es sorgt dafür, dass der Mietspiegel nach den Vorgaben des Bürgerlichen Gesetzbuches rechtzeitig im zweijährigen Wechsel erstellt bzw. fortgeschrieben wird.

Schließlich leitet das Amt für Wohnungswesen verschiedene Projekte. Dazu gehört das 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“ zu erwähnen.

2. Wohnraumförderung

Ziel der sozialen Wohnraumförderung ist es, für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

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 2006 insgesamt knapp 24 Mio. € an Fördermitteln in Form von öffentlichen Baudarlehen. Die Bewilligungsbescheide des Amtes für Wohnungswesen bilden die Grundlage für die Wohnungsbauförderungsanstalt, mit den Investoren die Darlehnsverträge abzuschließen und die Darlehnsbeträge nach Baufortschritt auszusahlen.

Mit den bewilligten Fördermitteln werden Investitionen in neue Wohngebäude in Münster von rd. 47,5 Mio. € ausgelöst. Damit trägt die soziale Wohnraumförderung ganz wesentlich zur Auftragssicherung der heimischen Bauwirtschaft bei.

2.1 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 diese Einkommensgrenze um bis zu 40 % übersteigt (Bewerbergruppe B) gefördert.

Diese Einkommensvoraussetzungen erfüllt z. B. ein Ehepaar mit 2 Kindern mit einem Bruttojahresverdienst von rund 42.000 € in der Bewerbergruppe A und mit rund 58.500 € in der Bewerbergruppe B.

Aufgabe der sozialen Wohnraumförderung ist die Schaffung von angemessenen Wohnungen zu tragfähigen Mieten für die wohnberechtigten Haushalte. Mit der Gewährung von zinsgünstigen Landesmitteln wird eine Miete vereinbart, welche derzeit in Münster 4,55 €/m² monatlich im Fördertyp A und 5,65 €/m² im Fördertyp B beträgt (Nettokaltmiete). Die Vermieter haben die Möglichkeit, für die Dauer der Zweckbindung die ursprünglich festgelegte Miete um 1,5 % - bezogen auf die Ausgangsmiete - in jedem Jahr nach der Bezugsfertigkeit zu erhöhen. Grundsätzlich lassen die Wohnraumförderbestimmungen des Landes eine Zweckbindung von 15 oder 20 Jahren zu. Das Amt für Wohnungswesen bewilligt in Münster aufgrund des enormen Auslaufens der Sozialbindungen bei bestehenden Sozialwohnungen in den nächsten Jahren die Darlehen in der Bewerbergruppe A nur für die Laufzeit von 20 Jahren.

2.1.1 Barrierefreiheit

Entsprechend der Mietwohnungsbauförderung des Landes NRW gewinnt seit Jahren die Barrierefreiheit der Wohnungen, auch im Hinblick auf die demografische Entwicklung der Bevölkerung, eine immer größere Bedeutung.

Damit soll gerade auch älteren und behinderten Menschen ermöglicht werden, auf Dauer einen eigenen Haushalt zu führen. Dies wird in vielen Fällen nur möglich sein, wenn auch Wohnungen in Obergeschossen stufenlos erreichbar sind.

Deshalb ist es im geförderten Geschosswohnungsbau Ziel, durch zusätzliche Förderung immer einen Aufzug über alle Geschosse zu installieren. Zumindest sollen die Treppenhäuser so gestaltet sein, dass auch durch nachträgliche Baumaßnahmen der Ein- oder Anbau eines Aufzuges ermöglicht wird.

Wohnungen ober- oder unterhalb der Eingangsebene, die speziell für ältere oder behinderte Menschen zweckgebunden sind, müssen nach den Förder Richtlinien des Landes mit einem Aufzug erreichbar sein.

Allgemein gilt, dass eine Förderung nur zulässig ist, wenn

- ein Hauseingang des Gebäudes, die Erdgeschosswohnungen und gegebenenfalls der Aufzug von der öffentlichen Verkehrsfläche stufenlos erreichbar ist;
- innerhalb der Wohnungen keine Stufen und Schwellen vorhanden sind;
- in jeder Wohnung ein Sanitärraum mit einem bodengleichen Duschplatz ausgestattet ist.

2.1.2 Investorenberatung

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 2006 wurden insgesamt 32 Investorenberatungen durchgeführt. Davon entfielen auf allgemeine Beratungen zu den Fördervoraussetzungen sowie den Wohnbedarfen in Münster 12 Beratungen. In 20 Fällen hat das Amt für Wohnungswesen die potentiellen Investoren ganz gezielt bezogen auf konkrete Standorte zu den Fördermöglichkeiten beraten. In 13 Fällen mündeten die Beratungen in die entsprechenden Förderungen der insgesamt 159 Mietwohnungen.

In diesem Zusammenhang hat das Amt für Wohnungswesen insbesondere auch den auf der Grundlage der Berichtsvorlage V/0631/2005 gefassten Beschluss der Bezirksvertretung Münster-West vom 08.09.2005, Gespräche mit potentiellen Investoren zu führen, um preiswerten Wohnraum für Senioren in Gievenbeck zu schaffen, umgesetzt. So ist es im vergangenen Jahr gelungen einen privaten Investor zu akquirieren, der in Gievenbeck, am Wickenkamp, die seit langem dringend benötigten öffentlich geförderten Seniorenwohnungen errichten wird.

2.1.3 Förderergebnis

Der Stadt Münster wurden für 2006 vom Land für die Schaffung von Mietwohnraum schlüsselmäßig 4.347.000 € an Fördermitteln zugewiesen. Aufgrund der in diesem Jahr erfreulich hohen Nachfrage reichte diese Summe bei weitem nicht aus. Es mussten noch 7.383.900 € nachgefordert werden, die das Land auch bereitstellte.

Mit dieser Fördersumme von somit insgesamt 11.730.900 € erteilte das Amt für Wohnungswesen Förderzusagen für insgesamt 159 Mietwohnungen (davon 141 WE für die Bewerbergruppe A und 18 WE für die Bewerbergruppe B).

Die öffentliche Förderung löste Investitionen im Mietwohnungsbau in Höhe von rd. 27,5 Mio. € aus.

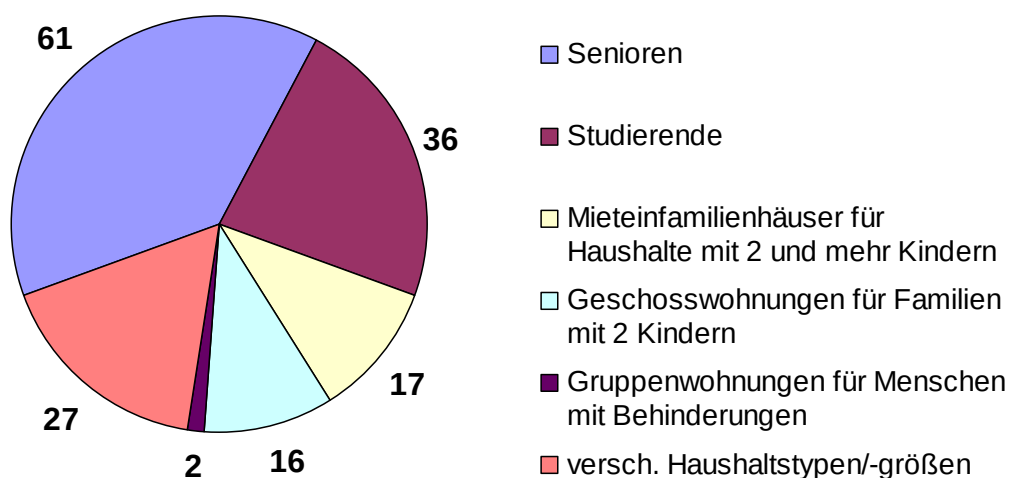
Tab. 1: Geförderte Mietwohnungen im Zeitraum von 2000 bis 2006

Jahr	Anzahl für Bewerbergruppe		Fördersumme	Investitions- summe
	„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. e
2004	105	23	7.877.500 €	rd. 20 Mio. e
2005	83	21	6.447.000 €	rd. 16,5 Mio. €
2006	141	18	11.730.900 €	rd. 27,5 Mio. €

Mit der Förderung der 159 Mietwohnungen wurde das beste Förderergebnis seit dem Jahr 2000 erreicht. Der Durchschnitt von 88 geförderten Mietwohnungen der Jahre 2000 – 2005 wurde fast verdoppelt. Vor allem private Investoren sorgen für diese positive Entwicklung. Nur für 16 Wohnungen gingen die Fördermittel an ein Wohnungsunternehmen (hier: Wohn + Stadtbau GmbH).

Von den 159 Mietwohnungen sind 61 Wohnungen speziell für Senioren bestimmt. 36 Wohnungen sind auf die Bedürfnisse von Studierenden abgestimmt. 17 Mieteinfamilienhäuser sind besonders für Familien mit 2 und 3 Kindern geeignet. Weitere 16 Wohnungen sind für Haushalte mit 2 Kindern vorgesehen. Bei 2 Wohnungen handelt es sich um Gruppenwohnungen für je 8 Menschen mit geistiger Behinderung. Die übrigen 27 Wohnungen sind für unterschiedliche Haushalte und Haushaltsgrößen bestimmt.

Abb. 1 : Verteilung der geförderten Mietwohnungen nach Zielgruppen



Im Einzelnen wurden folgende Objekte gefördert:

Tab. 2: Geförderte Mietwohnungsobjekte im Jahr 2006

Straße	Anzahl Wohnungen	Bewerbergruppe	Besonderheiten
Buckstraße	6	A	2 der Wohnungen sind Gruppenwohnungen für je 8 Menschen mit geistiger Behinderung
Rottkamp	6	B	Seniorenwohnungen
Wiedeiken	14	A	keine
Emmerweg	12	A	keine
Grevenener Straße	9	A	keine
Wickenkamp	41	A	Seniorenwohnungen
Steinfurter Straße	36	A	Wohnungen für Studierende
Tömmersweg	8	A	Mieteinfamilienhäuser
Albersloher Weg	2	A	Mieteinfamilienhäuser
Salzmannstraße	4	B	keine
Pantaleonplatz	14	7 x A, 7 x B	Seniorenwohnungen
Scheibenstraße	3	2 x A, 1 x B	Mieteinfamilienhäuser
Borkenfeld	4	A	Mieteinfamilienhäuser

2.2 Förderung der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum

Im Rahmen der Eigentumsförderung werden Neubaumaßnahmen, Ersterwerbsmaßnahmen und auch der Erwerb vorhandenen Wohnraums gefördert. Zielgruppe der Förderung von selbst genutztem Wohneigentum sind Familien oder Lebensgemeinschaften mit mindestens einem Kind oder aber Haushalte mit mindestens einer schwerbehinderten Person. Je nach Einkommenssituation wird ein Fördertyp zugeordnet. Je nach Fördertyp werden zinslose oder gering verzinsten Baudarlehen gewährt, die der Höhe nach steigen, je geringer die Einkünfte der Haushalte sind.

Die Fördertypen wurden vom Land für das Jahr 2006 neu festgelegt. Statt bisher 3 gibt es seit 2006 nur noch 2 Fördertypen, die von den Einkommensvoraussetzungen den Bewerbergruppen „A“ und „B“ der Mietwohnraumförderung entsprechen. Gleichzeitig wurden die Förderbeträge vor allem bei den Haushalten, die die Einkommensgrenze nur geringfügig unterschreiten stark angehoben.

Im „Modell A“ werden mit den höchsten Darlehenssätzen Haushalte gefördert, die die maßgebliche Einkommensgrenze unterschreiten. Das Baudarlehen ist zinslos. Im Jahr 2006 wurden 134 Haushalte in diesem Fördertyp gefördert.

Im „Modell B“ darf die maßgebliche Einkommensgrenze um bis zu 40 % überschritten werden. Das Baudarlehen wird mit 2 % verzinst und ist niedriger als das in Typ A. Im Jahr 2006 wurden in diesem Fördertyp 38 Haushalte gefördert.

Im Jahr 2006 hat das Amt für Wohnungswesen damit für insgesamt 172 Eigentumsmaßnahmen Förderzusagen ausgesprochen, davon 146 für den Neubau und 26 für den Erwerb einer „Gebrauchtimmoblie“.

Dass die Zahl der Förderungen von Eigentumsmaßnahmen weiter auf einem 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 sind die Förderbedingungen des Landes noch attraktiver geworden.

Für die 172 Eigentumsfördermaßnahmen hat das Amt für Wohnungswesen insgesamt rd. 12.060.000 € Fördermittel bewilligt. Mit dieser Fördersumme wurden Investitionen in Höhe von rd. 20 Mio. € angestoßen.

Tab. 3: Geförderte Eigentumsmaßnahmen im Zeitraum von 2000 bis 2006

Jahr	Anzahl	Fördersumme	Investitionssumme
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. €
2006	172	12.060.000 €	rd. 20 Mio. €

Hinweis :

Einen ausführlichen Bericht über die Eigentumsförderung finden Sie in diesem Geschäftsbericht als Schwerpunktthema in Kapitel 3, ab Seite 14.

2.3 Wohnheimförderung

Mit Mitteln aus dem Wohnraumförderprogramm des Landes können auch Wohnheime für Menschen mit Behinderungen gefördert werden. Vor der Bewilligung müssen die geplanten Wohnheime dem Ministerium für Bauen und Verkehr (MBV) vorgestellt werden.

Im vergangenen Jahr wurde dem MBV die Planung für ein Wohnheim für 12 Menschen mit geistiger Behinderung in Nienberge vorgestellt und von dort zur Förderung freigegeben. Die Förderzusage über 221.000 € hat das Amt für Wohnungswesen im Herbst 2006 erteilt. Das Wohnprojekt, das durch die Westfalenfleiß gGmbH als ein integratives Wohnprojekt für Menschen mit und ohne Behinderung errichtet wird, umfasst neben den 12 Wohnheimplätzen auch 9 öffentlich geförderte Mietwohnungen (gefördert bereits 2005), die u.a. für Angehörige der geistig behinderten Menschen vorgesehen sind.

2.4 Förderung von Bestandsmaßnahmen

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

2.4.1 Richtlinie zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand

Die Richtlinie besteht aus 3 Förderbausteinen und zwar der Förderung

1. von baulichen Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand,
2. der baulichen Anpassung und Modernisierung von bestehenden Altenwohn- und Pflegeheimen,
3. der wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen des Stadtumbaus bei hochverdichteten Sozialwohnungsbeständen der 1960er und 1970er Jahre in Verbindung mit integrativen Bewirtschaftungskonzepten.

Bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren im Wohnungsbestand

Dieser Förderbaustein ist völlig neu. Ziel der Förderung ist es, bestehende Wohnungen und Wohngebäude weitestgehend barrierefrei umzugestalten. Da die Inanspruchnahme des Förderprogramms nicht an Einkommengrenzen gebunden ist und auch keine Mietpreis- und Belegungsbindungen einzugehen sind, war zu erwarten, dass das Förderangebot stark in Anspruch genommen würde. Die Nachfrage hielt sich jedoch trotz intensiver Beratungen, Akquisition und Veröffentlichungen stark in Grenzen. Eine Umfrage des Städtetages NRW ergab, dass diese Erfahrung auch die anderen kreisfreien Städte in NRW machen mussten.

Das Land stellte der Stadt Münster für das Jahr 2006 insgesamt 481.686 € für Baumaßnahmen aus diesem Förderprogramm zur Verfügung. Im Jahr 2006 wurden aber nur 3 Anträge auf Zuteilung von Fördermitteln gestellt. Ein Antrag erfüllte nicht die Vorgaben des Förderprogramms. Für 2 Anträge konnten dagegen Förderzusagen über insgesamt 17.200 € ausgesprochen werden. Bei den Objekten handelte es sich um Eigenheime, bei denen insbesondere das Bad barrierefrei umgebaut wurde.

Bauliche Anpassung und Modernisierung von bestehenden Altenwohn- und Pflegeheimen

Das damalige Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport NRW hatte mit Blick auf die steigende Anzahl von älteren und pflegebedürftigen Menschen bereits 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.

In den Jahren 2004 und 2005 hat sich das Amt für Wohnungswesen intensiv mit zwei Projekten aus Münster (Altenheim Maria Trost und Markushaus/Meckmannshof) beschäftigt. Nach sehr arbeitsintensiven Planungen und Vorbereitungen gemeinsam mit den Heimträgern wurde seitens des Landes das Projekt Markushaus für eine modellhafte Förderung ausgewählt. Hier soll 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 bisher an der Finanzierung. Nach Auskunft des Heimträgers ist aber weiterhin die modellhafte Umgestaltung des Markushauses für einen späteren Zeitpunkt geplant.

Im Jahr 2006 hat das Amt für Wohnungswesen gezielt Gespräche mit dem Pertheswerk zur Modernisierung des Altenheims „Friederike Fliedner Haus“, Tannenbergsstraße aufgenommen. Das Altenheim soll durch Umbau und Erweiterung nicht nur baulich den heutigen Ansprüchen angepasst werden, sondern es sollen vor allem die ausschließlich vorhandenen Zimmer für 2 Bewohner/-innen in Einzelzimmer umgewandelt werden. Eine Förderung der Modernisierung ist für 2007 geplant.

Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen des Stadtumbaus bei hochverdichteten Sozialwohnungsbeständen der 1960er und 1970er Jahre in Verbindung mit integrativen Bewirtschaftungskonzepten

Investoren können nach diesem Förderbaustein für Großsiedlungen und mehrgeschossigen Wohnanlagen Fördermittel für Maßnahmen zur dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse erhalten, wenn sie noch mindestens 5 Jahre einer öffentlich-rechtlichen Bindung unterliegen. Die Landesrichtlinien enthalten einen Maßnahmenkatalog, u. a. Portierloge, zusätzliche Aufzüge. Grundlage einer Förderung ist die Vorlage und Durchführung eines integrierten Bewirtschaftungskonzeptes, dessen Eckpunkte u. a. Maßnahmen zur Verbesserung der Sicherheit und sozialen Kontrolle, Senkung der Betriebskosten und Belegungskonzepte sind.

Eine Förderung aus diesem Programmteil käme in Münster nur für die Nordwestschleife Kinderhaus in Frage. Seitens der Eigentümer der dortigen Wohnungen gibt es bisher keine Bestrebungen Fördermittel hieraus in Anspruch zu nehmen. Allerdings sind für dieses Wohnquartier Mittel aus dem Programm „Soziale Stadt“ bewilligt worden, aus denen Maßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen in Kinderhaus finanziert werden. Das Amt für Wohnungswesen wird im

Rahmen der Umsetzung des Programms gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen die Möglichkeiten der Inanspruchnahme der Fördermittel aus diesem Förderbaustein prüfen.

2.4.2 Förderprogramm Energieeinsparung und Altbausanierung der Stadt Münster

Förderzweck des am 01.07.2005 erneut 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. Insgesamt steht ein jährliches Fördervolumen von 100.000 € zur Verfügung. Bereits in den Jahren 2000 – 2004 gab es ein Förderprogramm „Altbausanierung“ in Münster mit einem jährlichen Fördervolumen von 550.000 €.

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

Im Jahr 2006 wurden im Rahmen der Altbausanierung insgesamt 40 Förderzusagen mit einer Fördersumme von 118.229 € ausgesprochen. Dass die Fördersumme um 18.229 € höher als 100.000 € ausfiel, lag daran, dass Kürzungsbeträge aus Abrechnungen von Bewilligungen des Vorjahres zusätzlich als Förderbeträge zur Verfügung standen.

Insgesamt haben die Eigentümer für die Altbausanierungsmaßnahmen Investitionen in Höhe von 2.984.113 € getätigt.

In der Qualitätssicherung wurde in 3 Fällen der vorgesehene Zuschuss von je 150 € bewilligt.

Tab. 4: Städtische Förderung der Altbausanierung von 2000 bis 2006

Jahr	Anzahl Förderfälle	Fördersumme	Investitionen
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 €
2006	40	118.229 €	2.984.113 €

Das Investitionsvolumen von rd. 31,1 Mio. € für die Sanierung von Altbauten in Münster in den letzten 7 Jahren war ein wichtiger Impuls für die heimische Bauwirtschaft und den Arbeitsmarkt.

3. Schwerpunktthema „Die Eigentumsförderung als Baustein der Wohnraumversorgung“

3.1 Rahmenbedingungen

3.1.1 Entwicklung der gesetzlichen Bestimmungen zur Eigentumsförderung

Die Eigentumsförderung unterliegt wie die gesamte Wohnungsbauförderung der Rahmengesetzgebung des Bundes.

Von 1956 bis 2001 galt das Zweite Wohnungsbaugesetz (II.WoBauG), welches am 01.01.2002 durch das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) abgelöst wurde. Bis heute ist diese Rahmengesetzgebung zur Wohnungsbauförderung für das Land NRW Grundlage des jährlichen Wohnungsbauprogramms und der in der Regel jährlich angepassten Wohnraumförderungsbestimmungen.

So unterlagen vor allem die Regelungen zur Eigentumsförderung in den letzten Jahren erheblichen Änderungen, die einerseits in den geänderten bundesgesetzlichen Bestimmungen, andererseits auch in neuen Zielsetzungen des Landes begründet waren. Die Änderungen verursachten im Amt für Wohnungswesen nicht nur einen erheblichen Beratungsaufwand, sondern in vielen Fällen waren die Finanzierungsmodalitäten der noch in der Bearbeitung befindlichen Anträge aufgrund von Übergangsregelungen neu zu berechnen.

An dieser Stelle die wichtigsten Änderungen in den vergangenen 5 Jahren:

- Der Kreis der Förderberechtigten in Ballungskernen und solitären Verdichtungsgebieten (dazu gehört auch Münster) wurde erweitert. Während bis 2001 bei einer Förderung nach dem Fördertyp 3 die Einkommensgrenze um 10 % überschritten werden durfte, durfte sie ab 2002 um bis zu 30 % und ab 2006 im neuen Modell B um bis zu 40 % überschritten werden.
- Das bis 2001 gewährte Aufwendungsdarlehen ist seit 2002 entfallen. An seine Stelle war ein Eigenheimzulagedarlehen getreten, mit dem die steuerliche Eigenheimzulage vorfinanziert wurde. Seit 2006 wird der Wegfall der Eigenheimzulage durch ein besonderes Starterdarlehen im Rahmen der Wohnraumförderung zumindest teilweise kompensiert.
- Das frühere Familienzusatzdarlehen nach dem II. WoBauG ist ab 2002 weggefallen. Der Wegfall wurde allerdings durch höhere Grundbeträge bei der Berechnung des öffentlichen Baudarlehens wieder kompensiert.
- Ab 2006 wurden die bis dahin geltenden Fördertypen 1, 2 + 3 auf die Fördermodelle A und B umgestellt. Die Fördertypen 1 + 2 wurden zum neuen Modell A (Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus wird unterschritten) zusammengefasst. Der Fördertyp 3 wurde zum Modell B, wobei die Überschreitung der Einkommensgrenze von 30 % auf 40 % angehoben wurde.

- Ab 2002 waren die Baudarlehen in den Fördertypen 2 und 3, die bis dahin zinslos gewährt wurden, mit 1 v.H. bzw. mit 2 v.H. zu verzinsen. Ab 2006 werden die Darlehen des Modells A unverzinst und die des Modells B mit 2 % Verzinsung gewährt.
- Ab 2002 sind die Wohnflächenobergrenzen, die im II. WoBauG geregelt waren, ersatzlos entfallen. Bis dahin galt, dass das Eigenheim z.B. einer Familie mit 4 Personen 130 qm Wohnfläche nicht überschreiten durfte.
- Mit Änderung der Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW (WFB) zum 10.09.2005 wurde die Beschränkung der Grundstücksgröße auf max. 400 m² bei selbstgenutztem Wohneigentum aufgegeben.
- Erstmals zum 01.01.2006 führte eine 2003 aufgenommene Dynamisierungsklausel zu einer automatischen Anpassung der Einkommensgrenzen des § 9 WoFG an die steigenden Lebenshaltungskosten der privaten Haushalte. Die Erhöhung der Einkommensgrenze betrug 6 %.
- Seit dem Jahr 2006 müssen die Antrag stellenden Haushalte die Hälfte der als Eigenleistungen geforderten Beträge in Form von Eigenkapital erbringen. Eine ausschließliche Leistung in Form von Selbsthilfe („Muskelhypothek“) ist nicht mehr möglich.

3.1.2 Wohneigentumsförderung ab 2006

Mit 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, indem der Kreis der Förderberechtigten erweitert und die Förderdarlehen erhöht werden. Dabei soll vor allem in Städten das selbst genutzte Wohneigentum gestärkt werden. Regionale Differenzen in der Förderung werden dem Preisgefälle zwischen Stadt und Umland gerecht (Ziff. 3.1 Wohnraumförderungsprogramm 2006).

Die Neuausrichtung der Eigentumsförderung schlägt sich insbesondere nieder durch

- **Anhebung** der maximal zulässigen Überschreitung der Einkommensgrenzen von bisher 30 % auf **40 %**.
- **Höhere** Darlehnsbeträge: Je nach Fördermodell und Kinderzahl zwischen 2.500 € und 26.500 € mehr Darlehen.
- **erhebliche Erhöhung** des (Zusatz-)Darlehns für Förderobjekte in Ballungskernen, solitären Verdichtungsgebieten und kreisfreien Städten von rd. 12.000 € auf 20.000 €.
- Gewährung eines **Starterdarlehens**, das im Modell A die Eigenheimzulage ersetzt und als Eigenkapitalersatz anerkannt wird (ab 2006: 8.000 €, ab 2007: 12.000 €).

3.2. Voraussetzungen für eine Eigentumsförderung

3.2.1 Förderfähige Maßnahmen

Förderfähig sind:

- der Bau oder schlüsselfertige Erwerb **neuer** Eigenheime und selbstgenutzter Eigentumswohnungen,
- der Kauf **gebrauchter** Eigenheime oder selbstgenutzter Eigentumswohnungen,
- der **Ausbau und die Erweiterung** zum Zwecke der Neuschaffung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen und
- Baumaßnahmen für **Schwerbehinderte** bei Neuschaffung, Erwerb oder Nachrüstung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen.

3.2.2 Förderfähige Haushalte

Fördermittel beantragen können Haushalte (auch Lebensgemeinschaften)

- mit mindestens einer volljährigen Person und einem Kind
- mit mindestens einer oder einem schwerbehinderten (GdB mind. 50) Haushaltsangehörigen

deren anrechenbares Einkommen die gesetzlichen Einkommensgrenzen nicht übersteigt (Modell A, bis Förderjahr 2005 Typ 1 und Typ 2) oder die wirtschaftlich leistungsfähiger sind und deren anrechenbares Einkommen die gesetzlichen Einkommensgrenzen um bis zu 40 % übersteigt (Modell B, bis Förderjahr 2005 Typ 3)

3.2.3 Art der Förderung

Fördermittel werden in Form von zinslosen bzw. zinsvergünstigten Darlehen gewährt. Die Höhe der Fördermittel orientiert sich an den individuellen Einkommensverhältnissen. Ab 2006 wurden die Darlehnsbeträge vor allem für die Haushalte, die die Einkommensgrenze nur knapp unterschritten, deutlich erhöht. Auch die Haushalte mit einer Überschreitung der Einkommensgrenze erhalten seitdem höhere Darlehen.

Tab. 5 : Entwicklung der Darlehnsbeträge in der Eigentumsförderung

Haushalts- größe	Förderbeträge bis 2005			ab 2006	
	Typ 1	Typ 2	Typ 3 *)	Modell A	Modell B
1/2 Erw. + 1 Kind	75.500 €	61.500 €	33.500 €	78.000 €	45.000 €
1/2 Erw. + 2 Kinder	80.500 €	63.500 €	33.500 €	83.000 €	50.000 €
1/2 Erw. + 3 Kinder	85.500 €	65.500 €	33.500 €	88.000 €	55.000 €
1/2 Erw. + 4 Kinder	90.500 €	67.500 €	33.500 €	93.000 €	60.000 €

Erläuterung:

Fördertyp 1 + 2 sowie Modell A:

die Einkommensgrenze wird **unterschritten**

Fördertyp 3 sowie Modell B:

die Einkommensgrenze wird bis 40 % **überschritten**.

*) in Typ 3 gab es keinen besonderen Betrag für Kinder im Haushalt

3.2.4 Einkommensgrenzen und Einkommensberechnung

Die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus wurden 2002 mit dem neuen WoFG und der dazu erlassenen Landesverordnung NRW deutlich erhöht und zum 01.01.2006 den gestiegenen Lebenshaltungskosten angepasst.

Tab. 6 : Entwicklung der Einkommensgrenzen:

Einkommensgrenzen	bis 2001 gemäß II. WoBauG	ab 2002 gemäß § 1 Abs. 1 VO WoFG NRW	ab 2006 neu gemäß § 1 Abs. 1 VO WoFG NRW
Haushalte mit einer oder zwei Personen			
1-Personen- Haushalt	11.760 €	15.000 €	15.850 €
2-Personen- Haushalt	17.077 €	20.000 €	21.130 €
Kinderzuschlag	-	500 €	530 €
Haushalte mit mehr als zwei Personen			
2-Personen-Haushalt (Grundbetrag)	17.077 €	18.000 €	19.020 €
Mehrbetrag für jede weitere zum Haushalt zählende Person	4.090 €	4.100 €	4.340 €
Kinderzuschlag	-	500 €	530 €

Einkommensberechnung

Maßgeblich für die Einstufung in den berechtigten Fördertyp ist das Jahresbruttoeinkommen aller zum Haushalt gehörenden Personen, **abzüglich** Werbungskosten (pauschal oder in nachgewiesener Höhe), einer Abzugspauschale von bis zu 30 % für die Entrichtung von Steuern, Kranken- und Rentenversicherung sowie verschiedener weiterer Abzugsbeträge für besondere Personengruppen (z.B. Schwerbehinderte, junge Ehepaare, allein Erziehende).

Beispielsrechnung:

Eine Familie, 4 Personen, darunter 2 Kinder, ein Verdiener (zahlt Steuern sowie Pflichtbeiträge zur gesetzlichen Renten- und Krankenversicherung), keine erhöhten Werbungskosten

Die Einkommensgrenze für diesen Haushaltstyp liegt bei	28.760 €
und setzt sich wie folgt zusammen :	
2-Personen-Haushalt-Grundbetrag:	19.020 €
Mehrbetrag für jede weitere Person 2 x 4.340 €	8.680 €
Kinderzuschlag 2 x 530 €	1.060 €
=	28.760 €

In Abhängigkeit der berücksichtigungsfähigen Abzugsbeträge wäre die Beispielfamilie förderberechtigt für

Typ A: bei einem **Jahresbruttoeinkommen** von **weniger als 42.000 €**

Typ B: bei einem **Jahresbruttoeinkommen** von **weniger als 58.440 €**

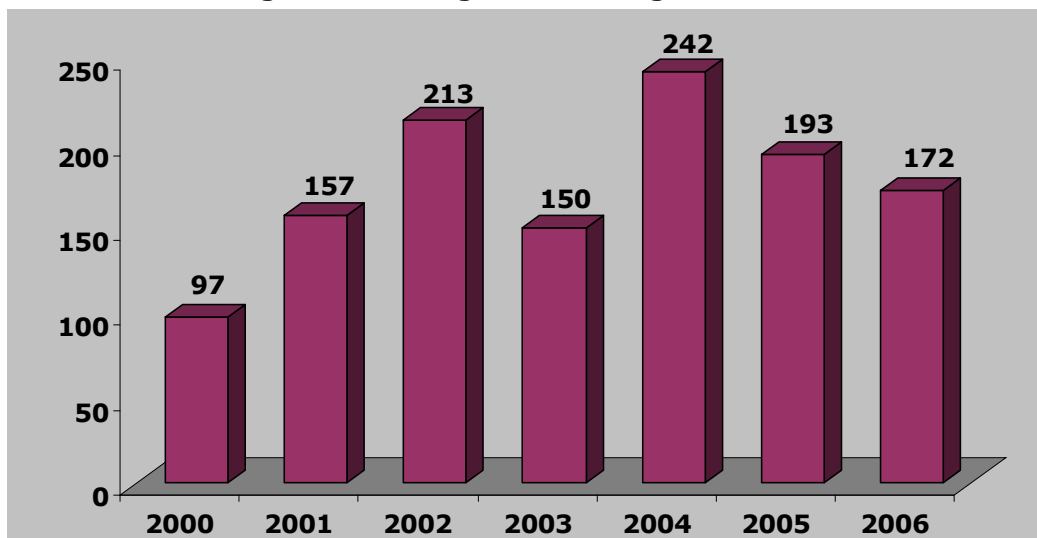
3.3. Daten zur Entwicklung der Eigentumsförderung 2000 bis 2006

3.3.1 Eigentumsförderung gesamt

Für diesen Bericht wurden die Förderdaten der Jahre 2000 – 2006 ausgewertet.

Seit dem Jahr 2000 konnte insgesamt 1.224 Haushalten der Neubau bzw. der Erwerb von Wohneigentum mit öffentlichen Mitteln gefördert werden. Die Förderzusagen teilen sich wie folgt auf die Jahre auf:

Abb. 2 : Entwicklung der Zahl der geförderten Eigentumsmaßnahmen



Im Jahr 2004 schnitt die Förderung von Wohneigentum mit einem Rekordergebnis (242 Maßnahmen) ab. Auch im Folgejahr 2005 blieb das Förderergebnis auf einem hohem Niveau. Zurückzuführen ist diese Entwicklung insbesondere auf Vorzieheffekte angesichts lang anhaltender Diskussionen um die Abschaffung der Eigenheimzulage, die schließlich zum 01.01.2006 umgesetzt wurde.

Nach einer Pressemeldung der LBS-Immobilien GmbH in Münster „erwerben im Jahr eins nach Wegfall der Eigenheimzulage immer weniger Familien mit Kindern Wohneigentum. Vor allem Normalverdiener und Familien sind kaum noch am Markt. Der Anteil von Familien mit Kindern am neuen Wohneigentum fiel von 30 % im Jahr 2005 auf unter 10 % im vergangenen Jahr.“

Die Zahl der Förderzusagen ist im Jahr 2006 im Vergleich zu den beiden Jahren 2004 und 2005 zwar zurückgegangen, sie lag aber noch immer über dem Durchschnitt der Jahre 2000 - 2003.

Auch die aktuellen Antragszahlen für ein öffentliches Baudarlehen in Münster können den von der LBS allgemein skizzierten Trend nicht belegen. Im ersten Halbjahr 2007 erhielt das Amt für Wohnungswesen rd. 24 % **mehr neue Anträge** als im Vergleichszeitraum des Jahres 2006.

Maßgeblich dafür sind u.a. die sehr gute Ausgestaltung der Eigentumsförderung des Landes NRW, die offensichtlich den Wegfall der Eigenheimzulage kompensieren konnte sowie das gute Angebot an baureifen Grundstücken auch aus städtischem Grundbesitz.

Trotz zurzeit leicht steigender Zinsen für Baudarlehen des freien Kapitalmarktes bleibt das allgemeine Zinsniveau mit deutlich unter 6 % Zinsen nach wie vor für Investitionen in die eigene Wohnungsversorgung sehr freundlich.

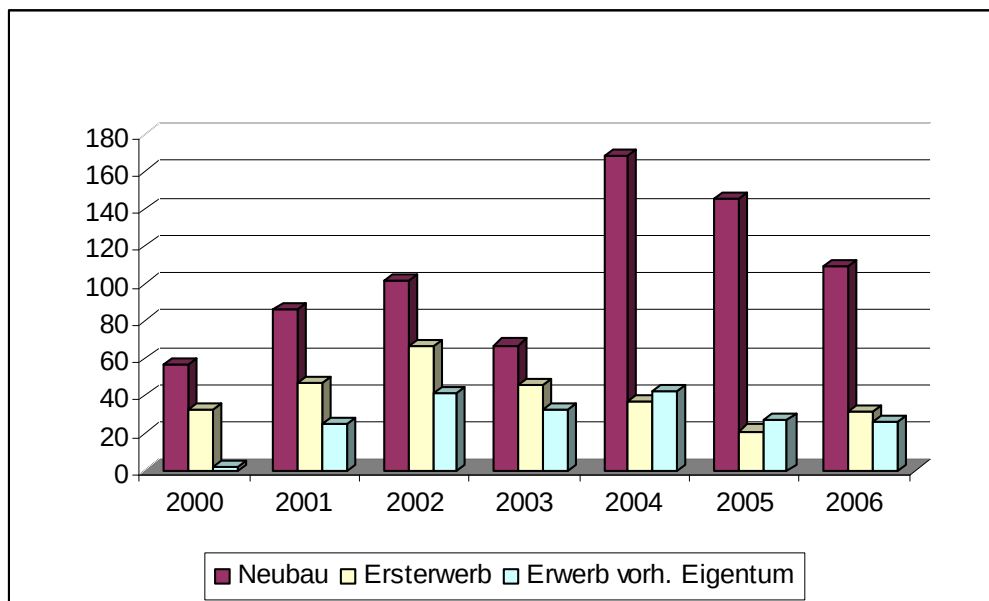
Ob sich die für 2007 abzeichnende positive Entwicklung der Antragszahlen verstetigt, bleibt abzuwarten.

3.3.2 Eigentumsförderung nach der Art der Objekte

Eindeutiger Favorit in der Eigentumsförderung ist im Zeitfenster der Jahre 2000 bis 2006 das **selbst genutzte Eigenheim** (1.113 von 1.224 Fällen, anteilig 91 %), das vorwiegend durch **Neubau** (718 Maßnahmen: 65 %) geschaffen wurde. Ersterwerb (267 Maßnahmen: 24 %) und Erwerb von Häusern aus dem Bestand (128 Maßnahmen: 11 %) nehmen hier nur eine untergeordnete Rolle ein.

Anders verhält sich die Schaffung von Eigentum in Form einer **Eigentumswohnung** (111 von 1.224 Fällen, anteilig 9 %): hier überwiegt der **Erwerb** von Eigentumswohnungen **aus 2. Hand** (72 Maßnahmen: 65 %). Neubau (21 Maßnahmen: 19 %) und Ersterwerb (18 Maßnahmen: 16 %) bleiben als Fördertatbestand dahinter weit zurück.

Abb. 3: Geförderte Eigentumsmaßnahmen 2000 - 2006



3.3.3 Eigentumsförderung nach Einkommensstrukturen

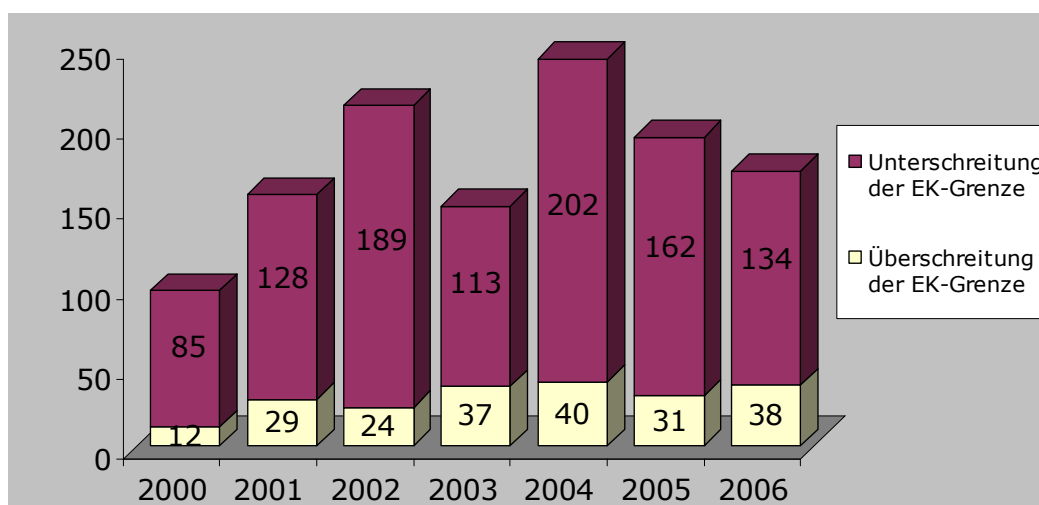
Mit der Eigentumsförderung soll insbesondere Haushalten mit Kindern die Eigentumbildung ermöglicht werden, die aufgrund ihres Einkommens ohne soziale Wohnraumförderung die Belastungen des Baues oder des Erwerbs von Wohnraum nicht tragen können.

Die Zielgruppe der Eigentumsförderung lässt sich trotz vielfältiger gesetzlicher Änderungen auch über die Jahre hinweg in zwei Gruppen aufteilen:

- a) Haushalte, deren Einkünfte die jeweilige Einkommensgrenze **unterschreiten**
- b) Haushalte, deren Einkünfte die jeweilige Einkommensgrenze bis zu einem bestimmten Prozentsatz **überschreiten**

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht, dass sich die Intention des Gesetzgebers, gerade Haushalte, die über geringe Einkünfte verfügen, bei der Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum zu fördern (Schwellenhaushalte) auch in der Praxis widerspiegelt.

Abb. 4 : Zahl der Förderfälle nach Einkommenssituation



Tab. 7 : Förderfälle 2000 – 2006 nach Einkommenssituation gesamt

2000 bis 2006	Anzahl Förderfälle	mit Einkommen unter der EK-grenze	mit Einkommen über der EK-grenze
gesamt	1.224 = 100 %	1.013 = 82,8 %	211 = 17,2 %

Damit wurden im Rahmen der Förderung von Wohneigentum in den Jahren 2000 bis 2006 von insgesamt 1.224 Förderzusagen **1.013** mal Haushalte mit Darlehen bedient, die aufgrund ihres anrechenbaren Einkommens die Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus **unterschritten**. Diese Haushalte gehörten somit grundsätzlich dem Kreis der „Wohnberechtigten“ im geförderten Wohnungsbau an.

Aufgrund gleicher Einkommensgrenzen in der Wohnungsbauförderung und bei der Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen lässt sich festhalten, dass diese Haushalte auch berechtigt gewesen wären, eine öffentlich geförderte Mietwohnung zu beziehen.

Allein in den vergangenen 7 Jahren sind somit 1.013 Haushalte, die für eine öffentlich geförderte Mietwohnung wohnberechtigt gewesen wären, **dauerhaft** mit Wohnraum versorgt worden. Diese Haushalte treten in der Regel nicht mehr als Nachfrager für geförderte Mietwohnungen auf.

Die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum verschafft somit den begünstigten Haushalten nicht nur individuell die Möglichkeit, sich den Traum vom eigenen Heim zu verwirklichen. Sie leistet damit auch einen wesentlichen Beitrag, die wohnungspolitische Zielsetzung der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte **nachhaltig** zu erfüllen.

3.3.4 Ausblick

Ob in Münster die Eigentumsförderung auch in Zukunft einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Wohnraumversorgung einkommensschwächerer Haushalte leisten kann, hängt u.a. von folgenden Faktoren ab:

- **Entwicklung der Eigentumsförderung des Landes NRW**

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.

- **Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus**

Das allgemeine Zinsniveau für Kapitalmarktdarlehen lag nun einige Jahre investitionsfreundlich bei konstant unter 5 %, teilweise sogar unter 4 %. Seit 2007 ist das Zinsniveau leicht gestiegen, bleibt zurzeit noch unter 6 %. Die Vergangenheit hat jedoch gezeigt, dass das Land NRW die Förderbedingungen z.B. auf steigende Zinsen oder Baukosten hin überprüft und angepasst hat, so dass solche Steigerungen nicht zu einem Einbruch bei den Förderzahlen geführt haben.

- **Verfügbarkeit von Grundstücken für den Neubau von Eigenheimen und die Zahl der am Markt angebotenen Gebrauchtimmobilien**

Hierzu ist mittelfristig mit guten Rahmenbedingungen zu rechnen. Nach dem Baulandprogramm wird in den Jahren 2008 – 2012 Bauland für rd. 2.150 Eigenheime in ausreichendem Maße baureif. Allerdings wird sich der Anteil der durch die Stadt Münster zu vermarktenden Grundstücke in diesen Baugebieten und damit die Einflussnahme auf die Grundstückspreise deutlich verringern.

Seit Beginn des Jahres 2007 ist festzustellen, dass vermehrt der Erwerb von Gebrauchtimmobilien zur Förderung beantragt wird. Lag der Anteil der Förderung von Gebrauchtimmobilien im Jahr 2006 noch bei rd. 15 %, so ist der Anteil im ersten Halbjahr 2007 auf rd. 24 % gestiegen.

Mit in die langfristige Betrachtung der Angebotsseite bei Gebrauchtimmobilien muss aus heutiger Sicht der angekündigte Truppenabzug der britischen Streitkräfte gezogen werden, auch wenn dieser nach neueren Erkenntnissen wohl erst ab ca. 2014 zu erwarten ist. Durch den Abzug der Briten könnten über 800 WE überwiegend in Form von Einfamilienhäusern frei werden, die grundsätzlich für junge Haushalte mit Kindern und damit für eine Eigentumsförderung in Frage kämen.

Die Rahmenbedingungen sind somit auch für die nächsten Jahre geeignet, in Münster eine Eigentumsförderung auf gleichbleibend hohem Niveau fortzuführen.

4. Wohngeld

4.1 Aufgaben des Wohngeldes

Wohngeld ist ein von Bund und Land NRW jeweils zur Hälfte getragener Zuschuss zu den Wohnkosten.

Das Wohngeld hat die Aufgabe, ein angemessenes und familiengerechtes Wohnen wirtschaftlich zu sichern und sorgt dafür, dass die an der individuellen Leistungsfähigkeit orientierte Wohnkostenbelastung einkommensschwacher Haushalte, die keine Transferleistungen nach SGB II oder SGB XII erhalten, nicht überschritten wird.

Trotz der rechtlichen Eingliederung des Wohngeldes in das Sozialgesetzbuch bleibt das Wohngeld für die Landesregierung **ein wesentliches Element der sozialen Wohnraumversorgung**. Aus wohnungspolitischer Sicht ist das Wohngeld eine wertvolle Ergänzung zur Objektförderung nach dem Wohnraumförderungsgesetz, da es Haushalten mit geringen Einkünften ermöglicht, auch die Wohnkostenbelastung von preiswerteren freifinanzierten Wohnungen zu tragen.

Das Amt für Wohnungswesen bewilligt das Wohngeld als zuständige Wohngeldstelle. Die Auszahlungen an die Berechtigten erfolgt über die Landeskasse NRW.

Das Wohngeld wird als Mietzuschuss für Mieter von Wohnungen und als Lastenzuschuss für selbst nutzende Eigentümer von Eigenheimen und Eigentumswohnungen geleistet. Der Wohngeldanspruch wird in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße, dem Einkommen und der Miethöhe bzw. Belastung berechnet.

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

Tab. 8: Höchstbeträge für Miete und Belastung (Mietenstufe IV¹)

Personen	Wohnraum, der bezugsfertig geworden ist			
	bis 31.12.1965		1966 - 1991	ab 1992
	sonstiger Wohnraum ²	Wohnraum mit Sammelheizung und mit Bad oder Dusche oder Duschraum		
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 €
jede weitere Person	50,00 €	65,00 €	70,00 €	75,00 €

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

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

4.2 Bewilligungen

Im Jahr 2006 bewilligte das Amt für Wohnungswesen 5.547.990 € Wohngeld. Insgesamt wurden 35.662 Auszahlungen veranlasst. Die Haushalte erhielten im Durchschnitt monatlich 112,53 € Wohngeld. Dabei ist zu beachten, dass viele Haushalte diesen monatlichen Durchschnittsbetrag nicht über den vollen Bewilligungszeitraum von 12 Monaten ausgezahlt bekommen, weil sich beispielsweise die Einkommenssituation zwischenzeitlich wieder verbessert hat.

Insgesamt 6.925 Wohngeldbewilligungen wurden im Jahr 2006 ausgesprochen.

Tab. 9: Entwicklung des Wohngeldes im Zeitraum von 2001 bis 2006

Jahr	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Wohngeld-bewilligungen	14.292	15.184	15.202	15.799	8.080	6.925
Wohngeld in Mio. €	9,6	11,4	13,31	14,33	5,89	5,55

Mit der im Rahmen der so genannten „Hartz IV-Gesetze“ erfolgten Änderung des Wohngeldrechts wurden die Empfänger von Transferleistungen zum 01.01.2005 vom Wohngeldbezug ausgeschlossen, wenn die Mietkosten im Rahmen der Transferleistung berücksichtigt worden sind. Auf diese gesetzliche Änderung ist der drastische Rückgang der Wohngeldbewilligungen ab dem Jahr 2005 in der Tabelle zurückzuführen.

Die Arbeitsbelastung im Amt für Wohnungswesen hat sich allerdings trotz der stark rückläufigen Fallzahlen nicht im gleichen Umfang verringert, denn der Verwaltungsaufwand für die verbliebenen Wohngeldberechnungen ist deutlich gestiegen. Unter anderem ist dies auf folgende Sachverhalte zurückzuführen:

- **500 bis 600 Proberechnungen jährlich**

Mit einer Proberechnung wird die voraussichtliche Wohngeldhöhe ermittelt. Sie ist durchzuführen, wenn ein geringer Anspruch auf ergänzende Transferleistungen besteht, damit ein Antragsteller oder eine Antragstellerin die für sich günstigere Leistung wählen kann.

- **erheblicher Arbeitsaufwand bei der Bearbeitung von Mischhaushalten**

Mischhaushalte sind z.B. Haushalte mit Empfängern von Transferleistungen und Personen mit eigenen Einkünften.

- **hoher Aufwand für Unwirksamkeitsmitteilungen und Rückforderungsbescheide auf Grund von Transferleistungsbezug**

In diesen Fällen werden die zu Unrecht erbrachten Wohngeldleistungen grundsätzlich nicht sofort zurückgezahlt, sondern erst nach Mahnung oder nach Entscheidung über einen gestellten Ratenantrag. Dies bedeutet eine höhere Arbeitsbelastung als in anderen Rückforderungsfällen (z.B. bei verschwiegenen Einkünften).

- **höherer Schwierigkeitsgrad bei der Bearbeitung der verbliebenen Fälle**

Dabei handelt es sich z.B. um Anträge von Selbständigen oder von Haushalten, die ihre Lebenshaltungskosten (Lebensmittel, Miete, Kleidung usw.) nicht ausreichend plausibel mit ihren angegebenen Einnahmen decken können.

- **erheblicher Aufwand durch den seit Mitte 2006 durchzuführenden automatisierten Datenabgleich (s. nächster Abschnitt 4.3)**

4.3 Automatisierter Datenabgleich

Durch den automatisierten Datenabgleich werden die Daten der **Wohngeldempfänger**, sowie der zum Haushalt gehörenden Familienmitglieder und Personen von Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaften mit den Daten der **Transferleistungsempfänger** (z.B. Empfänger von Arbeitslosengeld II/ Sozialgeld, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsunfähigkeit, Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Zwölften Sozialgesetzbuch SGB XII) und den beim Bundeszentralamt für Steuern erfassten Daten über **Zinseinkünfte** abgeglichen. Der automatisierte Datenabgleich wird viermal jährlich, also quartalsweise durchgeführt. Der erste Datenabgleich erfolgte im Juni 2006.

Transferleistungen

Ob ein Doppelbezug von Transferleistung und Wohngeld vorliegt, wird durch Anfrage bei den Trägern der Transferleistungen (z.B. Arbeitsgemeinschaft Münster, Sozialamt) oder direkt beim Wohngeldempfänger geklärt.

Zinseinkünfte

Die Wohngeldempfänger, bei denen die Zinseinkünfte über der Werbungskostenpauschale liegen, werden über den automatisierten Datenabgleich informiert und gebeten, Nachweise über die genaue Höhe der Zinseinkünfte für die Zeit des Wohngeldbezugs vorzulegen.

Sofern sich die verschwiegenen Zinseinkünfte auf die Wohngeldzahlungen auswirken, wird der Wohngeldempfänger zur beabsichtigten Rückforderung von Wohngeld noch einmal angehört.

Von einer Rückforderung überzahlten Wohngeldes kann nach den Bestimmungen des Landes nur abgesehen werden, wenn es sich um Kleinbeträge von bis zu 24,99 € handelt. In den übrigen Fällen sind die alten Wohngeldbescheide aufzuheben und das überzahlte Wohngeld zurückzufordern. Die Rückforderungsbescheide können sich dabei auf bis zu 10 Jahre oder sogar 15 Jahre erstrecken.

In allen Fällen, in denen Wohngeld zurückgefordert wird, ist regelmäßig zu prüfen, ob eine Strafanzeige wegen Betrugs nach § 263 StGB zu erstatten und der Sachverhalt an die Staatsanwaltschaft Münster weiterzuleiten ist. In 2006 wurden insgesamt 57 Strafverfahren aufgrund des automatisierten Datenabgleichs eingeleitet.

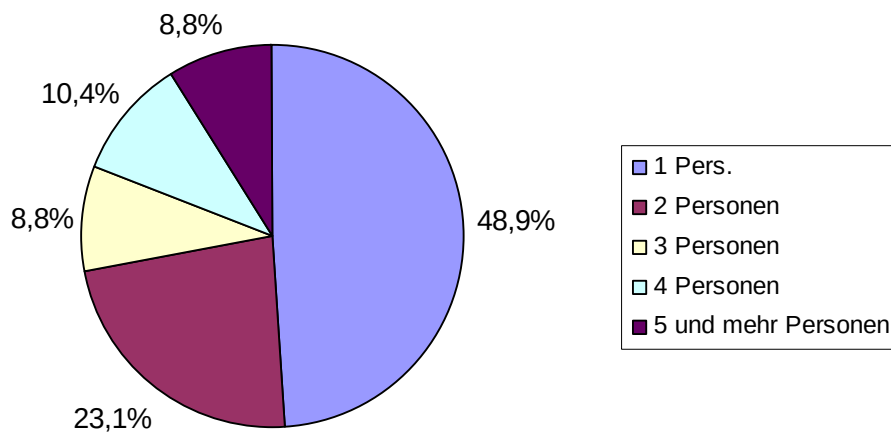
Tab. 10: Ergebnisse des ersten Datenabgleichs

Anzahl aller geprüften Fälle	Rückforderungsfälle			
	aus dem Datenabgleich „Zinsen“		aus dem Datenabgleich „Transferleistungen“	
	Anzahl	Rückforderungs- summe	Anzahl	Rückforderungs- summe
388	238	161.964,12 €	9	8.775,00 €

4.4 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.

Abb.: 5 Haushaltsstruktur der Wohngeldempfänger im Jahr 2006



4.5 Sozialstruktur und Wohnsituation der Wohngeldhaushalte

Die für die Berechnung des Wohngeldes zuständige Stelle des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik hat den Wohngeldstellen bis einschließlich des Jahres 2005 statistische Auswertungen, unter anderem auch zur Sozialstruktur und zur Wohnsituation der Wohngeldempfänger zur Verfügung gestellt. Dieser Service wurde trotz Intervention der im Städtetag NRW vertretenen Kommunen aus Kostengründen ab dem Jahr 2006 eingestellt. Bisher ist es nicht gelungen, mit der zur Verfügung stehenden Software die gewünschten Auswertungsergebnisse zu erzielen, so dass in diesem Geschäftsbericht keine Angaben zur Sozialstruktur und zur Wohnsituation gemacht werden können.

4.6 Wohngeldanträge für Heimbewohner der Jahre 2001 bis 2004

Erhebliche Personalressourcen wurden auch im Jahr 2006 durch die aufgrund des neunten Gesetzes zur Änderung des Wohngeldgesetzes vom 07.07.2005 erforderliche rückwirkende Überprüfung aller Wohngeldanträge von Heimbewohnern für die Jahre 2001 bis 2004 gebunden. Anlass dieses Gesetzes ist das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 11.12.2003.

Hintergrund:

Aus Vereinfachungsgründen hatte der Bund als Verordnungsgeber in § 8 Wohngeldverordnung vorgegeben, dass neben den eigenen Einnahmen des Heimbewohners ein zusätzlicher Pauschbetrag von 562 € (= 1.100 DM) als Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem damaligen Bundessozialhilfegesetz anzusetzen war. Dies hatte zur Folge, dass in fast allen Fällen bei der Wohngeldberechnung unangemessen hohe Einkünfte berücksichtigt wurden.

Dies ging zu Lasten der Kostenträger, weil der Wohngeldanspruch für Heimbewohner zu gering festgesetzt bzw. abgelehnt wurde. Mit dem Urteil des BVerwG wurde dies korrigiert.

In Münster sind von dieser gesetzlichen Regelung rd. 1.200 Heimbewohner betroffen. Neben den erforderlichen Neuberechnungen des Wohngeldes sind bei höheren Wohngeldzahlungen, was die Regel ist, auch Zinsberechnungen für die auf der Grundlage der Neuberechnung nachzuzahlenden Beträge erforderlich, da diese zu verzinsen sind.

Für die Bewältigung dieser zusätzlichen Aufgabe wurde seit September 2005 ein Mitarbeiter von der Ratensachbearbeitung abgezogen und befasst sich ausschließlich mit der rückwirkenden Überprüfung aller Wohngeldanträge von Heimbewohnern für die Jahre 2001 bis 2004. Diese Sonderaktion wird voraussichtlich im Herbst 2007 abgeschlossen sein.

Die Neuberechnungen führen fast ausnahmslos zu einer rückwirkend höheren Wohngeldzahlung. Die erhöhten Beträge erhalten in der Regel die Kostenträger im Rahmen der Erstattungsansprüche.

Auf Grund der bisher durchgeführten Neuberechnungen hat allein das Sozialamt der Stadt Münster als Kostenträger 553.000 € im Rahmen der Erstattungsansprüche eingenommen (Quelle: Sozialamt).

4.7 Mitwirkung in Arbeitsgruppen

Arbeitsgruppe Wohngeld (Ministerium für Bauen und Wohnen NRW)

Das Ministerium für Bauen und Wohnen NRW gründete die Arbeitsgruppe Wohngeld im August 2004. Die Arbeitsgruppe kommt regelmäßig zusammen, um einen kontinuierlichen Problem- und Erfahrungsaustausch bei der Durchführung des Wohngeldgesetzes in Nordrhein-Westfalen zu gewährleisten, auch im Hinblick auf aktuelle Wohngeldrechtsänderungen. Weiterhin soll die Arbeitsgruppe dabei helfen, Vollzugsprobleme der Wohngeldstellen zu klären. Protokolle zu den Sitzungen der Arbeitsgruppe werden für alle Wohngeldstellen auf der Informationsseite des Ministeriums im Internet zur Verfügung gestellt.

Zu den ständigen Mitgliedern dieser Arbeitsgruppe gehören Vertreter des Ministeriums, der jeweiligen Bezirksregierungen, des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NRW, das für die Verarbeitung der Wohngelddaten und Auszahlung des Wohngeldes verantwortlich ist und insgesamt sechs Mitarbeiter von ausgewählten Wohngeldstellen in NRW. Die Sitzungen werden im Wechsel von den Bezirksregierungen ausgerichtet. Die Wohngeldstelle der Stadt Münster ist als ständiges Mitglied in der Arbeitsgruppe vertreten. Alle anderen Wohngeldstellen in NRW können an den Sitzungen der Arbeitsgruppe bei der jeweiligen Bezirksregierung teilnehmen.

Zu den Themenschwerpunkten in 2006 gehörten die vorgesehenen Programm- und Serviceänderungen im Wohngeldprogramm des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NRW, der automatisierte Datenabgleich, die Verzinsungsanträge im Rahmen der Neuberechnung des Wohngeldes für Heimbewohner, die geplante Wohngeldnovelle in 2008, die Vorbereitungen für online ausfüllbare Wohngeldantragsformulare und für den Wohngeldproberechner. Der Wohngeldproberechner ist bereits auf der folgenden Internetseite des Ministeriums für Bauen und Wohnen NRW eingerichtet:

http://www.mbv.nrw.de/bau/Wohnen/Wohngeld_neu/index.php

Unterarbeitskreis Wohngeld (Städtetag NRW)

Die Wohngeldstelle Münster ist seit 1996 im Arbeitskreis Wohngeld vertreten, der im Juni 2004 legitimierter Unterarbeitskreis Wohngeld im Städtetag NRW geworden ist. Zu dem Unterarbeitskreis gehören insgesamt 23 Wohngeldstellen aus Nordrhein-Westfalen. Im Unterarbeitskreis Wohngeld werden aktuelle Rechtsprobleme bei der Bearbeitung von Wohngeldfällen besprochen und Lösungen erarbeitet sowie Erfahrungen mit Wohngeldrechtsänderungen ausgetauscht.

4.8 Ausblick

Seit dem 01.08.2006 besteht die Möglichkeit, alle in der Wohngeldberechnung berücksichtigten Haushaltsangehörigen im Wege des automatisierten Datenabgleichs nicht nur hinsichtlich der Daten zu inländischen Zinseinkünften sowie Transferleistungen, sondern auch auf ausländische Zinseinkünfte aus anderen EU-Mitgliedsstaaten zu überprüfen. Die Ergebnisse zu den ausländischen Zinseinkünften werden erstmals mit den Datenabgleichen im Herbst des Jahres 2007 erwartet.

Nach Informationen des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes NRW sowie des Deutschen Städtetages ist eine Wohngeldnovelle für das Jahr 2008 mit dem Ziel einer Vereinfachung des Wohngeldrechtes geplant. Die Bund-Länder-Projektgruppe „Evaluation Wohngeld“ hat in diesem Zusammenhang u.a. folgende Vorschläge unterbreitet:

- Streichung des Wohngeldanspruchs für Heimbewohner
- Änderung des Antragsrechts mit dem Ziel einer Antragsberechtigung für alle Mieter und nicht nur für den Haushaltsvorstand
- Neudefinition des „Wohngeldrechtlichen Haushalts“ durch Meldung mit Hauptwohnsitz als Anknüpfungspunkt für die Haushaltsgröße, so dass für Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaften keine Vergleichsberechnung mehr notwendig ist und die Prüfung der vorübergehenden Abwesenheit entfällt
- Ablehnung des Wohngeldanspruchs bei „Hohen Vermögen“
- Wegfall der Baualtersklassen im Rahmen der Höchstbetragstabelle für Miete und Belastung

Das Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW hat die Wohngeldstellen aber auch schon jetzt darauf hingewiesen, dass nach einem ersten Entwurf für eine Wohngeldnovelle 2008 die Erweiterung des automatisierten Datenabgleichs auch für Einkünfte aus geringfügigen Beschäftigungen sowie aus der gesetzlichen Renten- und Unfallversicherung vorgesehen ist und daher auch im kommenden Jahr voraussichtlich mit erheblicher Mehrarbeit durch vielfältige Aufhebungs- und Rückforderungsverfahren gerechnet werden muss.

5. Wohnberechtigungsscheine

5.1 Rahmenbedingungen

Für den Bezug einer preisgebundenen Wohnung ist ein gültiger Wohnberechtigungsschein (WBS) erforderlich. Dieser wird erteilt, wenn die einkommensgemäßen Voraussetzungen vorliegen. Einen WBS erhalten auch Ausländer, wenn sie eine mindestens auf 1 Jahr befristete Aufenthalts- bzw. Niederlassungserlaubnis besitzen.

Unterschieden wird zwischen einem allgemeinen Wohnberechtigungsschein der Einkommensgruppe A für Wohnungssuchende, deren Einkommen innerhalb der Einkommensgrenze des § 9 Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) liegt und einem gezielten Wohnberechtigungsschein der Einkommensgruppe B, der eine Überschreitung der Einkommensgrenzen um 40 Prozent zulässt. Für Förderobjekte aus den 1990-iger Jahren müssen im Einzelfall noch Wohnberechtigungsscheine ausgestellt werden, bei denen eine Überschreitung von bis zu 60 % zugelassen ist.

Die gesetzlichen Einkommensgrenzen wurden zum 01.01.2006 erhöht. Die gesetzlichen Einkommensgrenzen sind aber nicht unmittelbar mit den Einkünften eines Haushaltes vergleichbar. Im Rahmen einer individuellen Einkommensberechnung wird das Jahres**brutto**einkommen gemindert um die Werbungskosten (pauschal oder in nachgewiesener Höhe), einer Abzugspauschale von bis zu 30 % für die Entrichtung von Steuern, Kranken- und Rentenversicherung sowie verschiedener weiterer Abzugsbeträge für besondere Personengruppen (z.B. Schwerbehinderte, junge Ehepaare, allein Erziehende).

Die folgende Tabelle, in der den gesetzlichen Einkommensgrenzen das Jahresbruttoeinkommen eines durchschnittlichen Haushalts gegenübergestellt wird, gibt nur einen Anhaltspunkt zur Orientierung für die Wohnberechtigung. Im Einzelfall ist immer eine individuelle haushaltsbezogene Einkommensberechnung erforderlich.

Tab. 11: Einkommensgrenze/Bruttojahresverdienst gültig ab 01.01.2006

Personen Im Haushalt	Einkommensgrenze (Jahresbetrag)	entspricht einem Bruttojahresverdienst von
1	15.850 €	ca. 23.500 €
2	21.130 €	ca. 31.100 €
3	23.360 €	ca. 35.000 €
4	27.700 €	ca. 42.000 €
5	32.040 €	ca. 48.900 €

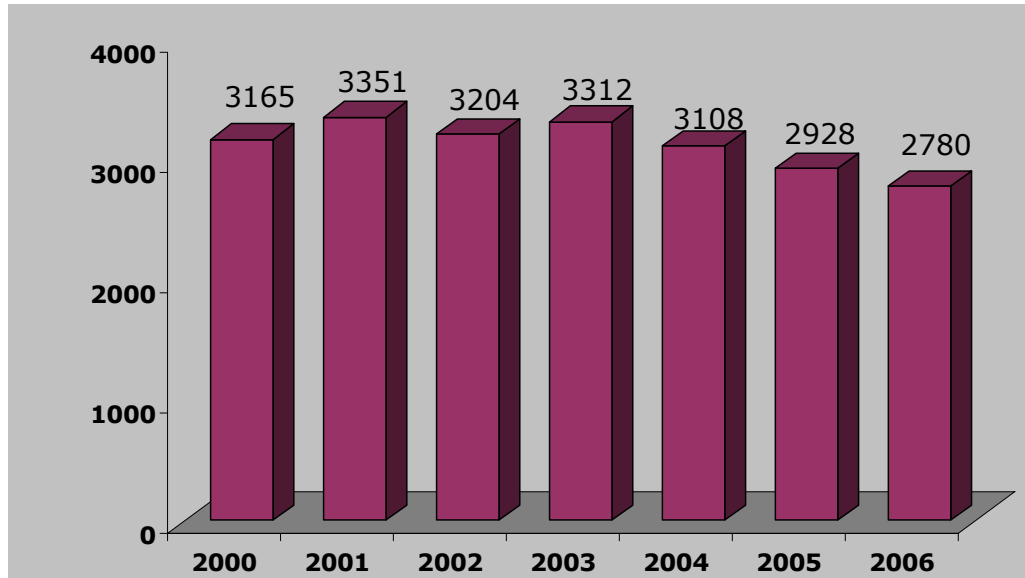
Nach einer bundesweiten Untersuchung (Quelle: WFA-Bericht „Preisgebundener Wohnungsbestand 2005, S.6) können rund 42 % aller Haushalte als Berechtigte im Sinne des WoFG angesehen werden!

5.2 Entwicklung der Antragszahlen

Die Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine nimmt seit dem Jahr 2004 leicht ab. Erstmals wurde in 2005 die „3.000-er Marke“ unterschritten.

Diese Tendenz hat sich in 2006 mit insgesamt 2.780 ausgestellten WBS fortgesetzt. Eine Entwicklung für 2007 lässt sich zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorhersehen, da die Anzahl der WBS im Jahresverlauf unterschiedlichen Schwankungen unterliegt. Auch die Einflussnahme der geplanten Reduzierung der Unterkunftskosten der Hartz IV Empfänger auf die WBS-Beantragung bleibt abzuwarten. In 2006 wurden 136 WBS, also nur knapp 5 % der insgesamt erteilten WBS für die Einkommensgruppe B erteilt.

Abb. 6 : Erteilte WBS von 2000 bis 2006

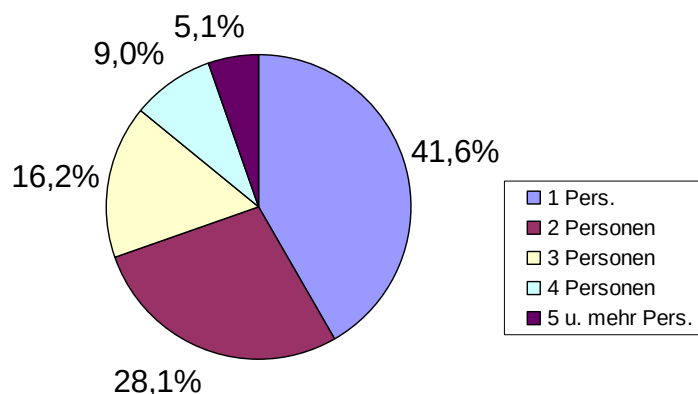


5.3 Haushaltsstruktur der WBS-Inhaber

Die ansonsten leicht rückläufige Tendenz bei der Erteilung der Wohnberechtigungsscheine ist bei der Personengruppe der Alleinstehenden nicht zu erkennen. Die Anzahl der WBS für diese Personengruppe bleibt auf unverändert hohem Niveau, ist im letzten Jahr sogar wieder angestiegen. Erstmals lag der Anteil Alleinstehender bei über 40 % (= 41,6 %). In den Jahren 2000 – 2005 lag die Quote noch bei durchschnittlich 38,3 %. 26 % der Alleinstehenden gehörten dem Personenkreis der „Ältere Menschen“ an. Insgesamt 53 % der Alleinstehenden gaben an, dass sie zurzeit in einer freifinanzierten Wohnung leben.

Diese Entwicklung verdeutlicht, dass insbesondere für die Alleinstehenden ein wachsender Bedarf an preisgebundenem Wohnraum besteht und über die Hälfte der Antragsteller aus dem freifinanzierten Wohnraum in den geförderten Wohnraum drängt.

Abb. 7: erteilte WBS nach Hausgröße



5.4 Gebühren

Für die Erteilung eines allgemeinen Wohnberechtigungsscheines werden in Anwendung des Gebührenrahmens der Verwaltungsgebührenordnung des Landes NRW bis zu 10 € an Verwaltungsgebühren erhoben. Die Antragsteller, die Sozialhilfe oder ALG-II beziehen, zahlen keine Gebühren. Der Vergleich mit anderen Kommunen zeigt, dass anderenorts teilweise auch von diesem Personenkreis Gebühren vereinnahmt werden.

Für die Erteilung der allgemeinen und gezielten Wohnberechtigungsscheine und Freistellungen, z.B. für studentische Wohngemeinschaften, konnten im städtischen Haushalt 2006 Verwaltungsgebühren in Höhe von **12.537,50 €** vereinnahmt werden.

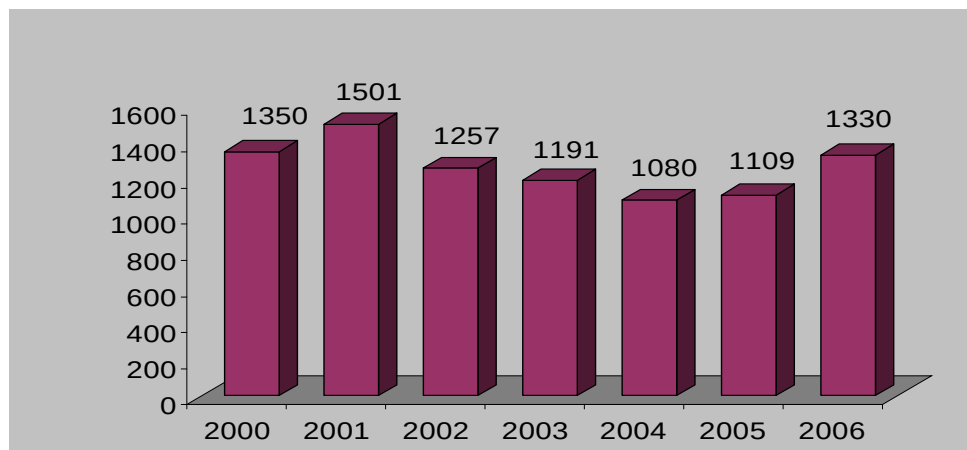
6. Wohnungsversorgung von Haushalten mit WBS

6.1 Vermietungen mit WBS

Im Bereich der Wohnungsversorgung zeichnete sich im Jahr 2006 eine erfreuliche Entwicklung ab. Erstmals seit 2001 konnten wieder erheblich mehr Haushalte bei der Erstvermietung aber auch bei der Wiederbelegung mit Wohnraum versorgt werden. Bei den Erstvermietungen ist dies insbesondere auf ein Neubauvorhaben an der Friedrich-Ebert-Straße zurückzuführen, das mit insgesamt 118 Wohneinheiten im Herbst 2006 bezugsfertig wurde. In dem Objekt wurden 94 Wohnungen für die Einkommensgruppe A und 24 für die Einkommensgruppe B gefördert. 68 Wohneinheiten wurden aufgrund der gezielten Beratung des Investors durch das Amt für Wohnungswesen für 1-Personen Haushalte errichtet.

**Tab. 12: Erstvermietung und Wiederbelegungen von Wohnungen mit WBS
2000 – 2006**

Jahr	Wohnungsvergabe im preisgebundenen Wohnungsbau				
	Erstvermietung		Wiederbelegung		Vermietungen insgesamt
	Wohnungen	versorgte Personen	Wohnungen	versorgte Personen	Wohnungen
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
2006	125	252	1.205	2.395	1.330

Abb. 8: Vermietungen mit WBS insgesamt 2000 – 2006

6.2 Versorgungsquote

Die positive Entwicklung bei der Zahl der insgesamt in 2006 belegten Wohnungen in Münster zeigte auch positive Auswirkungen auf die Versorgungsquote in 2006. Lag die Versorgungsquote im Jahr 2005 noch bei 37,9 %, so konnten in 2006 42,4 % der wohnungssuchenden Haushalte mit einer geförderten Wohnung versorgt werden.

Die Versorgungsquote ergibt sich aus dem Verhältnis der in Münster ausgestellten WBS, die für eine Wohnungsbelegung verbraucht wurden, (2006 = 1.178) zur Zahl der insgesamt in Münster ausgestellten WBS (2006 = 2.780).

Hinweis:

Die Zahl der Vermietungen (2006 = 1.330, vergl. Tab. 12) liegt regelmäßig höher, als die Zahl der für eine Wohnung verbrauchten, in Münster ausgestellten WBS (2006 = 1.178). Bei der Zahl der Vermietungen werden nämlich auch Haushalte mit einem WBS, der in anderen Städten ausgestellt wurde, und Haushalte, die im Wege einer Freistellung (z.B. studentische Wohngemeinschaften) eine Wohnberechtigung erhielten, berücksichtigt.

Tab. 13 : Versorgungsquote nach Haushaltsgröße in 2006

Haushaltsgröße (Personen)	ausgestellte WBS (in Münster)	versorgte Haushalte (abgelaufene WBS durch Bezug einer Wohnung in Münster)	Versorgungsquote
1	1.157	323	27,9%
2	780	407	52,2%
3	451	251	55,7%
4	249	146	58,6%
5	96	40	41,7%
6 - und mehr	47	11	23,4%
gesamt	2.780	1.178	42,4%

Die Versorgungsquote nach Haushaltsgröße verdeutlicht, dass es nach wie vor sehr schwierig ist, die Alleinstehenden, die immerhin 42 % der Wohnungssuchenden ausmachen, mit gefördertem Wohnraum zu versorgen. Liegt die Versorgungsquote bei den 2 -, 3 - und 4 - Personenhaushalten jeweils über 50%, so liegt sie bei den Alleinlebenden gerade einmal bei 27,9 %. Erfreulich ist jedoch, dass sich diese Versorgungsquote im Vergleich zum Vorjahr von 22 % auf 27,9 % verbessert hat, so dass ungefähr jeder 4. Haushalt mit einer Wohnung versorgt werden konnte.

6.3 Zukünftige Versorgungschancen

Der auf hohem Niveau bleibenden Anzahl wohnungssuchender Haushalte – insbesondere für Alleinstehende – stehen in den nächsten Jahren immer weniger preisgebundene Wohnungen gegenüber. Diese Entwicklung ist vor dem Hintergrund der Verschlechterung der sozioökonomischen Bedingungen vieler Haushalte kritisch zu sehen. Während sich in anderen Städten Nordrhein-Westfalens durch die Rückgänge wohnungssuchender Haushalte deutliche Entspannungstendenzen ergeben, ist in Münster keine Wende zur Marktentspannung zu erkennen.

Rückläufige Tendenz

- Bestand der nach dem II. WoBauG geförderten Wohnungen

Die im Geschäftsbericht des letzten Jahres aufgezeigte Tendenz der rapiden Reduzierung des Wohnungsbestandes mit Sozialbindung setzte sich auch in 2006 fort. Am 01.01.2006 waren noch 10.969 Wohnungen in der Sozialbindung. Mit Ablauf des 31.12.2006 (also am 01.01.2007) betrug der Sozialwohnungsbestand nur noch 9.708 Wohnungen. Der Bestand hat sich somit innerhalb des Jahres 2006 **um 1.261 WE (= 11,5 %) reduziert**.

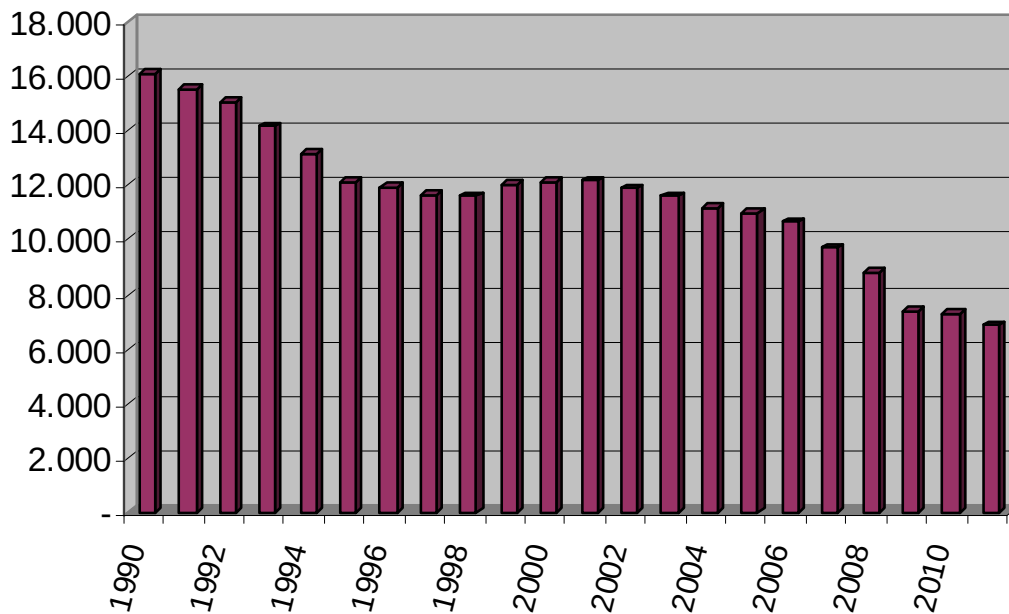
Von den aktuell noch in der Sozialbindung befindlichen 9.708 Wohnungen sind ebenfalls bereits für rd. 1/3 die öffentlichen Mittel außerplanmäßig zurückgezahlt worden. Diese Wohnungen befinden sich in einer nicht abkürzbaren Nachwirkungsfrist und fallen damit spätestens in 10 Jahren aus den Bindungen heraus.

Der überdurchschnittliche Verlust an Sozialbindungen im Jahr 2006 hat seinen Ursprung darin, dass Mitte bis Ende der 1990-iger Jahre durch Einführung einer Verzinsung der öffentlichen Baudarlehen bei gleichzeitig niedrigem Zinsniveau auf dem freien Kapitalmarkt eine Welle von vorzeitigen Rückzahlungen der öffentlichen Mittel bei den Eigentümern ausgelöst wurde. Aufgrund der enormen Zahl der vorzeitigen Tilgungen ist auch für die Jahre 2007 und 2008 noch einmal mit einem überdurchschnittlichen Verlust an Sozialbindungen von jeweils rd. 1.100 Wohnungen pro Jahr zu rechnen.

Ab dem Jahr 2009 ist dann nur noch mit einem wesentlich geringeren Auslaufen der Sozialbindungen (jährlich nur noch rd. 250 WE) zu rechnen. Für das Jahr 2011 kann aus heutiger Sicht von einem Bestand von knapp 7.000 geförderter Wohnungen ausgegangen werden.

Die stetige Reduzierung des Wohnungsbestandes der geförderten Wohnungen ist deutlich an der Abb. 9 auf der nächsten Seite zu erkennen.

Abb. 9 : Zahl der öffentlich. geförderter Wohnungen 1990 - 2011



- Neubauförderung nach dem WoFG

Im Jahr 2006 konnte der Wohnungsbestand der nach dem seit 2002 geltenden Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) geförderten und fertig gestellten Wohnungen um 125 auf nunmehr 223 erhöht werden. Anders als bei den nach dem bis 2001 gültigen II. WoBauG geförderten Wohnungen (hier galt die Sozialbindung grundsätzlich bis zur planmäßigen Rückzahlung der öffentlichen Baudarlehen) beträgt die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung bei den nach dem WoFG geförderten Wohnungen wahlweise 15 oder 20 Jahre (vergl. Kapitel 2.1.1). Eine Verkürzung der Dauer der Zweckbindung durch eine freiwillige, vorzeitige und vollständige Rückzahlung der Darlehen ist **nicht** möglich. Dadurch ist für diesen Wohnungsbestand die Zukunftsentwicklung vorhersehbar.

Befanden sich die auf der Basis des II. WoBauG geförderten Wohnungsbestände oft 40 Jahre oder länger in der Mietpreis- und Belegungsbindung, so werden ab dem Jahr 2020 bereits wieder die ersten der in 2005 fertig gestellten Wohnungen der Einkommensgruppe B und ab 2025 die ersten der in 2005 fertig gestellten Wohnungen der Einkommensgruppe A aus den Bindungen fallen. Der preisgebundene Wohnungsbestand wird sich dadurch zukünftig schneller reduzieren als bei den Wohnungen, die nach dem II. WoBauG gefördert wurden.

Mit dem Wegfall der Bindungen geht der Wohnraum in den frei finanzierten Markt über. Die Wohnungen sind also weiterhin am Markt, aber in einem anderen Segment. Üblicherweise sind damit für die Mieter, die zu diesem Zeitpunkt die Wohnungen bewohnen, Mietpreisanpassungen verbunden, die aber nur im Rahmen der Mietrechtsregelungen des BGB (zurzeit 20 % Erhöhung nach Ablauf der Mietpreisbindung) vorgenommen werden können.

6.4 Miethöhe

Die Mietpreisgestaltung für die nach dem II WoBauG geförderten Wohnungen orientiert sich an der Kostenmiete, die sich aufgrund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ergibt, die vom jeweiligen Vermieter aufzustellen ist (§ 8 Wohnungsbindungsgesetz - WoBindG). Mieterhöhungen sind nach dem Kostenmietprinzip nur möglich, wenn sich die laufenden Aufwendungen des Vermieters nachweislich erhöhen.

Die Ausgangsmiete (im ersten Jahr nach der Bezugsfertigkeit) für die nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) geförderten Wohnungen ist dagegen in der Förderzusage festgeschrieben und beträgt zurzeit für die Wohnungen der Einkommensgruppe A 4,55 €/qm und für die der Einkommensgruppe B 5,65 €/qm. Die Miete darf vom Vermieter jährlich um 1,5 % bezogen auf die Ausgangsmiete erhöht werden. Die zulässige Mietsteigerung beträgt somit bei Wohnungen der Einkommensgruppe A jährlich 0,07 €/qm und bei Wohnungen der Einkommensgruppe B jährlich 0,08 €/qm.

Im August 2007 hat das Ministerium für Bauen und Wohnen eine Erhöhung dieser Mietwerte für neu geförderte Mietwohnungen vorgenommen. Die Mieten im ersten Jahr nach der Bezugsfertigkeit betragen nun 4,85 € bzw. 5,95 € je qm.

7. Wohnungsvermittlung

7.1 Rahmenbedingungen

Während das II. WoBauG über 45 Jahre das Ziel verfolgte, breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen, so verfolgt das zum 01.01.2002 in Kraft getretene WoFG das Ziel, die Haushalte bei der Versorgung mit Mietwohnraum zu unterstützen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

Ziel der Wohnungsvermittlung des Amtes für Wohnungswesen ist es, gerade dies sicherzustellen.

Im Rahmen der Vermittlungstätigkeit hat das Amt für Wohnungswesen bei der Auswahl der Wohnungssuchenden Dringlichkeitskriterien zu berücksichtigen, wie z.B. Schwangerschaft, Schwerbehinderung, Wohnungslosigkeit. Aber auch die derzeitige Unterkunftssituation, die Dauer der Bewerbung und eine evtl. bestehende besondere Zweckbindung (z.B. für Rollstuhlfahrer) der zu vergebenden Wohnungen sind entscheidend.

Gleichzeitig besteht der Gesetzauftrag, eine sozial verträgliche Wohnsituation zu gewährleisten, d.h. bei der Belegung die soziale Bewohnerstruktur zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung einer ausgewogenen Mieterstruktur ist aber gerade in solchen Wohngebieten problematisch, die bereits eine auffällige Sozialstruktur aufweisen. In diesen Gebieten liegt die Fluktuationsquote deutlich höher als in anderen Quartieren mit der Folge, dass hier häufiger für die freigezogenen Wohnungen wieder besonders dringend zu versorgende Haushalte vorgeschlagen werden müssen.

Weiterhin ist zu beachten, dass auch nur Mieter vorgeschlagen werden dürfen, die die sich aus dem Mietvertrag ergebenden Verpflichtungen einhalten können.

7.2 Besetzungsrechte

Besetzungsrechte bestehen für die nach dem II. WoBauG geförderten Mietwohnungen des 1. Förderweges in der Regel für 15 Jahre, für die nach dem WoFG geförderten Mietwohnungen der Einkommensgruppe A für die Dauer der vereinbarten Bindung (15 bzw. 20 Jahre). Das Besetzungsrecht beinhaltet das Recht des Amtes für Wohnungswesen, für eine freiwerdende Wohnung Mieter zu benennen, mit denen der Vermieter einen Mietvertrag abschließen muss.

Frei werdende Wohnungen, für die ein Besetzungsrecht besteht, sind dem Amt für Wohnungswesen frei zu melden. Dem Vermieter werden dann drei bis fünf Haushalte vorgeschlagen, die beim Amt für Wohnungswesen als wohnungssuchend gemeldet sind und über einen gültigen Wohnberechtigungsschein verfügen. Letztendlich entscheidet der Vermieter darüber, mit welchem der vorgeschlagenen Haushalte ein Mietvertrag abgeschlossen wird. Oft prüfen die Wohnungsunternehmen die Bonität der vorgeschlagenen Haushalte vor Abschluss eines Mietvertrages mit Hilfe einer Schufa- Auskunft.

Sollte es in Einzelfällen nach zwei Vermittlungsläufen nicht zum Abschluss eines Mietvertrages kommen, so wird zur Vermeidung von Leerständen auf das Besetzungsrecht verzichtet. Häufigste Gründe waren hierfür in der Vergangenheit Lage, Zuschnitt und auch Kosten – insbesondere Nebenkosten – der Wohnung.

Auch für Wohnungen, für die das Amt für Wohnungswesen kein Besetzungsrecht mehr hat, werden auf Wunsch der Vermieter Wohnungssuchende vorgeschlagen.

2006 bestanden für **3.015** der geförderten Wohnungen Besetzungsrechte.

7.3 Broschüre „Preiswert Wohnen“

Die im Dezember 2005 veröffentlichte neue Broschüre mit dem Titel „Preiswert Wohnen in Münster“ war schon Mitte des Jahres vergriffen. Eine Neuauflage mit geringen Änderungen erschien darum bereits im Oktober 2006.

Die Broschüre soll die Suche nach einer bezahlbaren, öffentlich geförderten Wohnung erleichtern. Sie enthält umfassende Informationen und Erläuterungen rund um das Thema Wohnberechtigungsschein und Wohnungsvermittlung.

Sie ist auch im Internet unter

<http://www.muenster.de/stadt/wohnungsamt/publikationen.html>

veröffentlicht.



8. Umzugshilfen

8.1 Ziele

Seit 1995 werden die Angebote der Wohnberatung (Wohnungsanpassungsberatung) bzw. 1997 (Hilfen beim Umzug) von der Stadt Münster vorgehalten. Sie richten sich an ältere Menschen mit und ohne Pflegebedarf sowie Menschen mit Behinderungen. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der stetigen Zunahme hochaltriger Menschen wurden die Angebote des Modellprojektes des Landes NRW, dem weitere 40 Beratungsstellen angehören, mit Beginn des Jahres 2006 auf die Zielgruppe von Menschen mit eingeschränkter Alltagskompetenz (§ 45 a SGB XI) ausgeweitet.

Die Angebote der Wohnberatung dienen dem Erhalt bzw. der Förderung einer möglichst langen selbständigen und unabhängigen Lebensführung in der eigenen Wohnung. Sofern bauliche Anpassungsmaßnahmen der bisherigen Wohnung nicht in Betracht kommen, werden mit den Angeboten der „Hilfen beim Umzug“ neben Beratungsleistungen zu möglichen Wohnformen zwingend notwendige Wohnungswechsel in eine den persönlichen Bedürfnissen entsprechende Wohnung organisatorisch und/oder finanziell unterstützt. Einer möglichen vorzeitigen Heimunterbringung wird hier im Einzelfalle vorgebeugt.

8.2 Arbeitsschwerpunkte

Schwerpunkt des Angebotes sind Beratung und Information zu einer den persönlichen Bedürfnissen entsprechender Wohnung sowie die persönliche und bei Bedarf auch finanzielle Unterstützung beim Umzug. Dazu zählen insbesondere

- Kostenvoranschläge für Umzüge oder Renovierungsarbeiten einholen und überprüfen.
- Zeit- und Kostenpläne aufstellen,
- persönliche und finanzielle Bedarfe klären,
- enge persönliche Begleitung während der Umzugsphase,
- gesamte Übernahme der Organisation des Umzuges im Krankheitsfall.

Von insgesamt 3.127 Kontakten in 2006 fallen 44 % oder 1373 aller persönlichen oder telefonischen Kontakte in diesen Bereich der laufenden Umzugsfälle. Gegenüber dem Vorjahr ist ein geringfügiger Rückgang um 5 % festzustellen. Demgegenüber nahm die Zahl der Kontakte der Wohnungssuchenden um 2,3 % zu, insbesondere die Wiederholungskontakte der Wohnungssuchenden haben sich um etwa 19 % auf 516 erhöht. Dieses Verhalten spiegelt die anhaltende Nachfrage nach passendem Wohnraum für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderungen wider.

Ferner fielen 261 Hausbesuche bzw. Ortstermine an, dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einer Steigerungsrate von etwa 37 % und stellt einen Spitzenwert der letzten 10 Jahre dar. Diese Entwicklung ist sowohl auf die erweiterte Zielgruppe als auch auf einen erhöhten individuellen Unterstützungsbedarf alleinstehender Älterer infolge von Krankheit und zunehmender persönlicher Hilflosigkeit zurückzuführen. Ferner wurde zum Ende des Jahres 2006 das größere Mietwohnungsobjekt an der Friedrich-Ebert-Straße bezugsfertig, so dass sich zahlreiche Anfragen und Ortstermine hierauf bezogen.

Da die Hausbesuche und Ortstermine überwiegend sehr zeitintensiv sind, bedeutet diese auffällige Erhöhung der Termine auch zwangsweise eine Umschichtung der Arbeitsressourcen.

In 2007 ist voraussichtlich wieder von durchschnittlichen Zahlen auszugehen, da der Bezug eines vergleichbar großen Mietwohnungsobjektes nicht in Aussicht steht.

Vorrangig sind die Gründe für den zunehmenden Hilfebedarf und gleichzeitig Anlass für den größten Teil der Hausbesuche

- Krankheit,
- Gebrechlichkeit,
- soziale Isolation,
- persönliche finanzielle Engpässe.

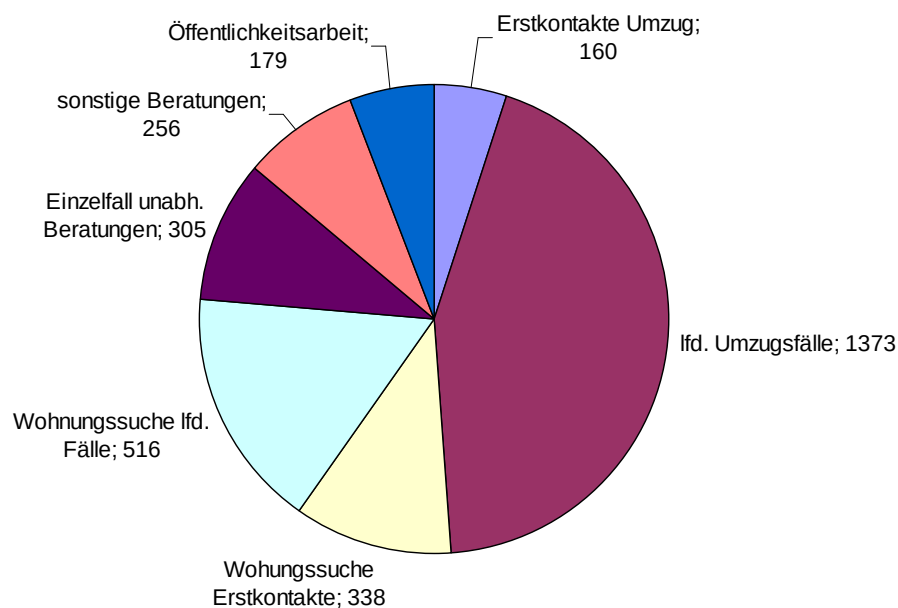
Bei diesen Intensivbetreuungsfällen, dazu zählen auch die Menschen mit eingeschränkter Alltagskompetenz, erforderten 11 Fälle Intensivbetreuung mit 7 bis 30 Hausbesuchen je Fall. Zu den Hausbesuchen zählen alle Ortstermine, wie z. B. die Besuche in der bisherigen Wohnung, in der neuen Wohnung und auch im Einzelfall Krankenhausbesuche.

Für die Beratung zu den unterschiedlichsten Wohnformen (Wohnungssuche Erstkontakte) im Vorfeld eines Umzuges und die aktive Unterstützung bei der Wohnungssuche (Wohnungssuche lfd. Fälle) wurden zusammen 27,3 % bzw. 854 aller persönlichen und telefonischen Kontakte erforderlich.

Bei den im Einzelfall unabhängigen Beratungen sind vorrangig Investorenberatungen, Kooperationen und Vernetzungsgespräche aufzuführen.

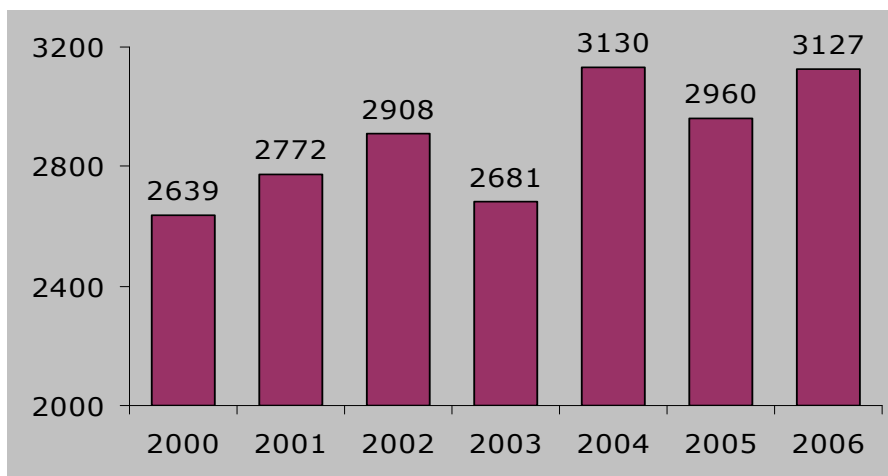
Im folgenden Diagramm werden alle 3.127 persönlichen Kontakte einschließlich der Beratungsgespräche nach einzelnen Arbeitsinhalten dargestellt.

Abb. 10 : Verteilung der persönlichen Kontakte



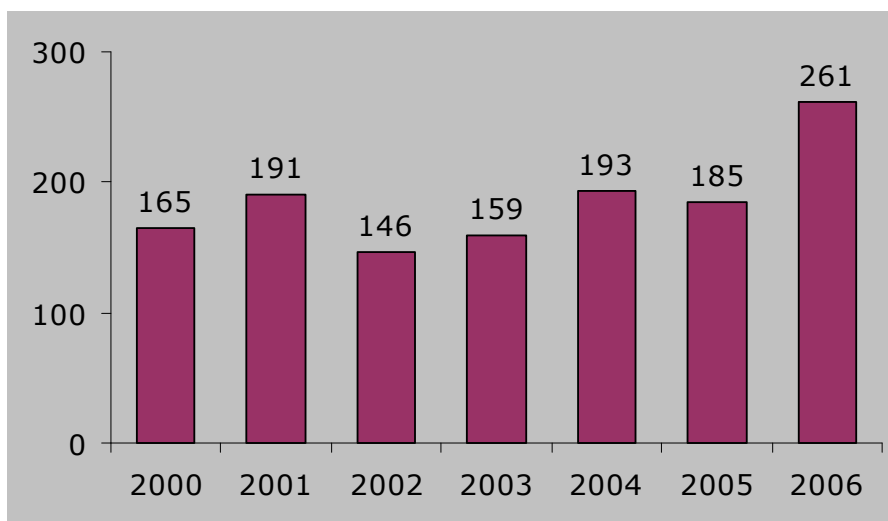
Beim rückwirkenden Vergleich aller erfolgten persönlichen Kontakte (2000 – 2006) stellt sich heraus, dass insbesondere in den letzten drei Jahren ein etwa gleichbleibend hohes Niveau erreicht wurde.

Abb. 11 : Zahl der persönlichen Kontakte 2000 - 2006



Darüber hinaus lassen die durchgeführten Hausbesuche im gleichen Zeitraum erkennen, dass in 2006 der mit Abstand höchste Wert dieser Serviceleistung erreicht wurde. Die Gründe hierzu wurden bereits erläutert (s.o.).

Abb. 12 : Zahl der Hausbesuche 2000 - 2006



8.3 Gründe für den Umzug, Problemlagen

Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass den von der Wohnberatung unterstützten Umzügen zwingende und akute Anlässe für einen vorzunehmenden Wohnungswechsel zugrunde liegen. Die Antragsteller sind in der Regel nicht in der Lage, vorausschauend präventiv umzuziehen.

Zwingende Anlässe sind:

- die Ungeeignetheit der bisherigen Wohnung infolge eines verschlechterten Gesundheitszustandes und
- persönliche Engpässe zur Finanzierung anfallender Wohnkosten.

Gesundheitliche Beeinträchtigungen, z.B. in Folge chronischer Erkrankungen, Schlaganfall oder altersbedingtem Nachlassen der Mobilität zwingen viele Betroffene zum Wechsel in barrierefreie Wohnqualitäten, die ein selbständiges Wohnen fördern und im Bedarfsfall Pflegeleistungen erleichtern können.

Die unterstützungsbedürftigen Haushalte verfügen überwiegend über äußerst knappe finanzielle Ressourcen und sind daher i.d.R. auf preiswerten Wohnraum angewiesen. Nach den Erfahrungen aus der Praxis der Wohnberatung sind auch viele Haushalte nicht in der Lage, die für den Umzug notwendigen Rücklagen in ausreichendem Maße anzulegen.

8.4 Finanzielle Umzugshilfen aus den Mitteln der Stiftung Magdalenenhospital

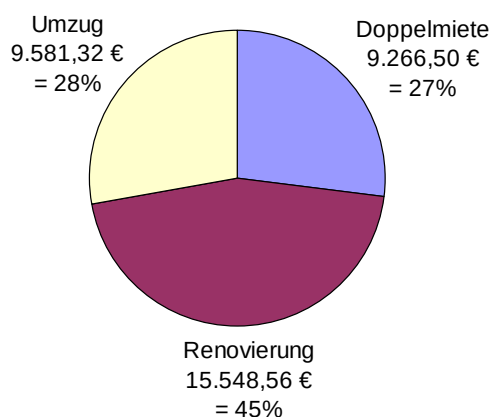
Mit Beschluss des Rates vom 17.05.2006 konnten erstmalig die Mittel der Stiftung Magdalenenhospital in Höhe von 35.000 € für die vorliegenden Einzelfälle konkret eingeplant und zum Teil auch sehr kurzfristig verausgabt werden.

In 2006 wurden insgesamt 43 Haushalte beim Umzug beraten oder unterstützt, davon 20 bei denen nach Prüfung der finanziellen Verhältnisse Stiftungsmittel nicht gewährt werden konnten. Sie profitierten jedoch von der Beratung und von der teilweise sehr intensiven Begleitung des Umzugsmanagements.

Bis zum Jahresende wurden mit dem zur Verfügung stehenden Budget aus der Stiftung Magdalenenhospital 23 Umzüge von Hilfesuchenden, die die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaues als Fördervoraussetzung einhalten, finanziell unterstützt. 13 Einzüge erfolgten in Neubauwohnungen.

Im Durchschnitt wurde ein Umzug mit 1.495 € gefördert, die Spannweite reicht von 60 € für einen Mietwagen bis 3.048 € im Einzelfall, bei dem allein die Renovierung der alten Wohnung und das Tapezieren der Neubauwohnung 1.900 € kostete. Mit 45 % oder 15.548 € war der Aufwand für die Renovierungsarbeiten und hier insbesondere das Tapezieren der Neubauwohnungen mit Abstand der kostenträchtigste Anteil an den Gesamtausgaben.

Abb. 13 : Aufteilung der finanziellen Umzugshilfen in 2006:



In vier Fällen war die persönliche/finanzielle Situation derartig problematisch, dass für fehlendes Mobiliar wie Spüle, Bett oder Kleiderschrank ein Antrag bei anderen Stiftungen (Stiftung Generalarmenfonds, Hupfer/Scharlach-Stiftung) gestellt werden musste.

Unter den hilfesuchenden Haushalten waren 16 Bezieher von Sozialleistungen/Grundsicherung.

Durch die 23 Umzüge, die mit dem Förderprogramm der Stiftungen ermöglicht oder unterstützt werden konnten, sind Wohnungen bezogen worden, die in der Summe zu einer Einsparung von 145 qm Wohnfläche oder 13 Zimmern geführt haben.

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

Resümee

Die demographische Entwicklung stellt neue Herausforderung an die kommunale Sozial- und Wohnungspolitik. Eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung ermöglicht mobilitätseingeschränkten Menschen trotz Alter und/oder Behinderung eine weitestgehend selbständige Lebensführung und unterstützt notwendige häusliche Pflegeleistungen mit dem Begleiteffekt der Kosteneinsparung bei Trägern von Pflegeeinrichtungen.

Das Förderprogramm der Stiftung Magdalenenhospital bietet in diesem Kontext wirtschaftlich Benachteiligten die erforderliche finanzielle Unterstützung zur Realisierung eines zwingend notwendigen Wohnungswechsels.

Insbesondere häufig anzutreffende finanzielle Engpässe und persönliche Hilfebedürftigkeit der Betroffenen machen den Bedarf an Unterstützung durch die Wohnberatung deutlich, mit bisher steigender Tendenz.

Das Angebot und die Versorgung älterer Menschen und jüngerer Menschen mit Behinderungen mit barrierefreiem und gleichzeitig auch preiswertem Wohnraum ist weiterhin als problematisch anzusehen. Zu den erforderlichen Investitionen der Wohnungswirtschaft in neuen bezahlbaren und barrierefreien Mietwohnungsbau wird auch die bedarfsgerechte Wohnungsanpassung im bestehenden preisgünstigen Mietwohnungssegment zunehmend wichtiger. Diesbezüglich wird eine enge Kooperation mit der örtlichen Wohnungswirtschaft notwendig, die auf diesem Arbeitsfeld neu zu definieren ist.

9. Wohnen für Hilfe

9.1 Ausgangslage

Am 29.06.2005 beschloss der Rat der Stadt Münster, die bestehenden Angebote und Serviceleistungen zur Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation sowohl älterer Menschen als auch der Studierenden und Auszubildenden um das Angebot „Wohnen für Hilfe“ - Wohnpartnerschaften zwischen älteren und jungen Menschen - zu ergänzen.

Das Projekt ist zunächst bis zum 31.05.2008 befristet und wird vom Land NRW mit einem Zuschuss von 80 % der Personal- und Sachkosten gefördert. Es startete mit der Besetzung der Projektleitungsstelle am 29.07.2005.

9.2 Rahmenbedingungen und Ziele des Projektes

In der Stadt Münster leben zurzeit etwa 48.000 Menschen, die 65 Jahre und älter sind. Diese Menschen leben teilweise in großen Wohnungen oder Häusern, die sie kaum alleine bewirtschaften können. Dem gegenüber studieren in Münster rund 50.000 Studenten, für die es zunehmend schwieriger wird, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Das Projekt „Wohnen für Hilfe“ möchte Seniorinnen und Senioren, die über ausreichend Wohnraum verfügen und Unterstützung im Alltag wünschen, mit Studierenden oder Auszubildenden, die preiswerten Wohnraum suchen und ein soziales Interesse am Zusammenleben mit älteren Menschen haben, in einer Wohnpartnerschaft zusammenbringen.

Anstelle von Mietzahlungen sollen ganz oder teilweise Hilfeleistungen gewährt werden. Es gilt die Faustregel, dass für einen Quadratmeter Wohnraum eine Stunde Hilfeleistung im Monat erbracht wird.

Ferner strebt das Projekt „Wohnen für Hilfe“ die Begegnung mit jungen und älteren Menschen und auch fremder Kulturen an, um so an der Verständigung zwischen den Generationen, der Zunahme an Toleranz und Sozialkompetenz, dem Austausch von Wissen und Erfahrung und letztlich dem Abbau von Vorurteilen und Konkurrenzängsten mitzuwirken.

Auch wird bei einer Wohnpartnerschaft den Seniorinnen und Senioren das Gefühl der Sicherheit im eigenen Haus vermittelt, insbesondere bei gesundheitlichen Problemen. Letztlich ergibt sich eine Gewinnsituation für alle Wohnpartner und Wohnpartnerinnen.

Die im Einzelfall festgelegten und zu erbringenden Leistungen können sehr unterschiedlicher Art sein, überwiegend sind es

- Hausarbeit, Gartenarbeit
- Gesellschaft leisten
- Einkaufen
- Schriftliche Korrespondenz erledigen
- Begleitung zu Arztbesuchen, Veranstaltungen, etc.

Ein wichtiger Grundsatz und somit auch eine klare Ausschlussregelung ist, dass es sich bei den Hilfeleistungen nicht um pflegerische Tätigkeiten handelt.

9.3 Persönliche Begleitung/Verfahren

Eine sorgfältige Auswahl der Wohnpartnerinnen und Wohnpartner sowie eine intensive Begleitung der bestehenden Partnerschaften kennzeichnet die Arbeit der Projektleitung. Alle Bewerberinnen und Bewerber, die nach den vorliegenden Bewerbungsunterlagen als geeignet eingestuft werden, erhalten die Möglichkeit eines ausführlichen Gesprächs. Seniorinnen und Senioren werden grundsätzlich zu Hause besucht, hier gewinnt die Projektleiterin Einblicke in die Wohnsituation und kann mögliche Problemlagen aufgrund des Wohnungszuschnitts erkennen. Die Fragen der Seniorinnen und Senioren können in ihrer vertrauten Umgebung beantwortet und möglicherweise bestehende Hemmschwellen abgebaut werden.

Anhand der erstellten persönlichen Profile werden die Wohnpartner und Wohnpartnerinnen für einen ersten gemeinsamen Termin ausgewählt. Das erste Treffen wird im Regelfall begleitet, persönliche Daten und Informationen werden ausgetauscht.

Um Reibungspunkte zu vermeiden und gleichzeitig eine erfolgreiche Wohngemeinschaft zu initiieren, gibt es grundsätzlich die Empfehlung, möglichst ausführliche Regelungen im Vorfeld zu treffen. Die Regelungen beziehen sich insbesondere auf Arbeitseinsatz, Miet- bzw. Nebenkostenentrichtung, Besuchs- bzw. Übernachtungsmöglichkeiten von Freund oder Freundin, Benutzung von Räumlichkeiten, Halten von Haustieren, Absprachen zur gemeinsamen Küchen- und Badnutzung.

Auch nach erfolgreichem Einzug bleibt der Kontakt zu den Wohnpartnerschaften durch Besuche sowie Telefonate weiter bestehen. In Einzelfällen benötigen die Wohnpartner/-innen eine Moderation zur Stabilisierung der Partnerschaft.

9.4 Vernetzungsarbeit

Eine stadtweite Vernetzungsarbeit zur Unterstützung des Wohnprojektes mit dem Ziel der Einbindung in das gesellschaftliche Umfeld ist weiterhin unverzichtbar. Auch in 2006 wurde zu zahlreichen Institutionen, die mit einer der beiden Zielgruppen in Verbindung stehen und als Multiplikatoren betrachtet werden konnten, Kontakte aufgenommen bzw. vertieft.

Darüber hinaus tagte am 19.09.2006 eine Arbeitsgruppe des „Runden Tisches zur studentischen Wohnraumversorgung“ im Amt für Wohnungswesen. Die Einladung erhielten die Vertretungen der Studentenschaft, des AStA, des Studentenwerkes und der Wohnungsunternehmen. Die Mitglieder der Arbeitsgruppe wurden umfassend informiert. Wesentliches Thema war auch die Frage nach den Konsequenzen bei der kurzfristigen Auflösung einer Wohnpartnerschaft. Mit dem Studentenwerk Münster konnte hier eine einvernehmliche Lösung zur kurzfristigen Zimmer- bzw. Wohnungsverorgung von Studenten getroffen werden.

Ein erstes bundesweites Treffen aller Leiterinnen und Leiter dieses Projektes erfolgte am 20.10.2006 in Frankfurt zum Erfahrungsaustausch und zum Aufbau einer kontinuierlichen Netzwerkarbeit. Insbesondere rechtliche Fragestellungen und Hilfestellungen bei der Ausgestaltung des Projektes standen im Mittelpunkt des Treffens.

Das im Gesundheitshaus der Stadt Münster eingerichtete sog. Info-Café, das der Information über das Projekt, dem Erfahrungsaustausch und dem gegenseitigen Kennenlernen dienen sollte, lief aufgrund fehlender konstanter Nachfrage im Sommer 2006 aus.

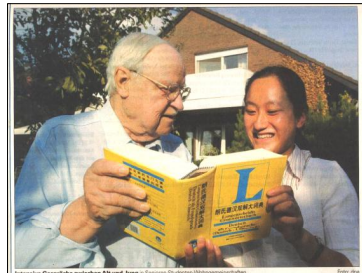
9.5 Öffentlichkeitsarbeit

In regelmäßigen Abständen folgten Berichte zu Terminen über das Info Cafe und zu Vorträgen der Projektleiterin bei verschiedenen Institutionen. Auch über die Unterzeichnung des Kooperationsvertrages mit der Fachhochschule Münster am 21.09.2006 wurde in den örtlichen Medien umfassend berichtet. Zahlreichen Vertretern der örtlichen und überörtlichen Presse wurde am 11. und 12. Oktober 2006 die Möglichkeit eingeräumt, zwei Wohnpartnerschaften direkt zu befragen.

Entsprechend ausführliche Artikel über diese Partnerschaften und allgemein über das Projekt „Wohnen für Hilfe“ folgten in unterschiedlichen Tageszeitungen. Auch der Hörfunk, WDR 3 und Radio Antenne Münster, berichteten zeitgleich über das Projekt.

Am 16.11.2006 zeichnete ein Fernsichteam des WDR einen Bericht über eine Wohnpartnerschaft auf, der wenige Tage später ausgestrahlt wurde.

Die Deutsche Presse-Agentur GmbH (dpa) und der evangelische Pressedienst verteilten Informationen bundesweit, so dass mittlerweile Berichte über das münstersche Projekt in weiten Teilen der Bundesrepublik (z.B. s. Bild rechts im Holsteinischer Courier am 08.12.2006) veröffentlicht wurden. Ferner gibt es Anfragen aus dem Ausland zum Projektstand. So stand die Projektleiterin z.B. für ein Radiointerview am 09.11.2006 mit dem belgischen Rundfunk zur Verfügung.



Geräte, Wohnraum bei Senioren:

Gratis-Wohnraum bei Senioren: Hilfe im Alltag statt Miete

[illegible]

9.6 Wissenschaftliche Begleitung

Am 21.09.2006 wurde eine Kooperationsvereinbarung zwischen dem Amt für Wohnungswesen der Stadt Münster, der Stiftung Magdalenenhospital und der Fachhochschule Münster unterzeichnet.

Die im Vertrag vereinbarte wissenschaftliche Begleitung des Projektes „Wohnen für Hilfe“ durch die Fachhochschule Münster soll praxisnah gestaltet werden, die Durchführung des Projektes fördern, die Ergebnisse analysieren und Anregungen für eine nachhaltige, möglicherweise geänderte Gestaltung des Projektes geben.

Dabei wird Wert auf eine intensive und regelmäßige Zusammenarbeit zwischen der Fachhochschule Münster und dem Amt für Wohnungswesen gelegt.

Vorgesehen ist zudem jährlich ein eintägiger Workshop, der die Studierenden auf Wesen und Ziel des Projektes, seine besonderen Aufgaben, Verantwortungen und Chancen vorbereiten soll.

Das Angebot richtet sich sowohl an die Studierenden, die bereits in einer Wohnpartnerschaft leben, als auch an Bewerberinnen und Bewerber für das Projekt. Im Oktober 2006 konnte dieser Workshop unter der Leitung von Frau Prof. Dr. Bock-Rosenthal (Fachhochschule Münster) erstmalig durchgeführt werden.

Weiterhin erstellt die Fachhochschule Münster zum Ende der Projektlaufzeit einen Abschlussbericht über die wissenschaftliche Begleitung. Grundlage hierfür wird die Befragung der Wohnpartnerschaften sowie die anschließende wissenschaftliche Auswertung der Gesprächsinhalte sein. Dieser Bericht soll gleichzeitig Teil des Schlussberichtes an das Land NRW und an den Rat der Stadt Münster sein.

Die Stiftung Magdalenenhospital finanziert die wissenschaftliche Begleitung sowie den jährlichen Workshop der Fachhochschule bis zu einem Betrag von jeweils 4.000 € in den Wirtschaftsjahren 2006, 2007 und 2008.

9.7 Erfahrungen und Ergebnisse

In 2006 waren etwa 1.100 Kontakte zu Interessierten zu verzeichnen, ca. 150 konkrete Bewerbungen aus der Studentenschaft lagen dem Amt für Wohnungswesen vor. Erste Wohnpartnerschaften konnten schon im Januar 2006 vermittelt werden. Insgesamt 18 Wohnpartnerschaften zwischen Alt und Jung wurden gegründet, zwei Wohnpartnerschaften wurden aus unterschiedlichen Gründen wieder aufgelöst.

Von den 16 bestehenden Wohnpartnerschaften kommen acht Studierende aus Deutschland, neun Studierende stammen gebürtig aus dem Ausland. Zwei russische Studentinnen wurden gemeinsam in eine Wohnpartnerschaft vermittelt.

Die Studierenden sind von 20 bis 28 Jahre alt. Das Alter der Senioren und Seniorinnen beträgt 62 bis 94 Jahre. Drei Ehepaare leben mit Studierenden zusammen, ferner bilden neun Seniorinnen und vier Senioren eine Wohnpartnerschaft mit Studierenden.

Die Wohnpartnerinnen und Wohnpartner bestätigen übereinstimmend, dass die Gemeinsamkeit zwischen Jung und Alt nach guter vorheriger Absprache als erfolgreich empfunden wird. Die Rückmeldungen der Seniorinnen und Senioren belegen, dass insbesondere die Gesellschaft mit Studierenden für sie von großer Bedeutung ist, die Lebensqualität würde sich dadurch spürbar verbessern. Dies wird mindestens als ebenso wichtig eingestuft, wie z.B. Hausarbeit, Einkaufen, Gartenarbeit oder ähnliches.

Aber auch die Studierenden profitieren von der Wohnpartnerschaft mit älteren Menschen. Lebenserfahrungen und Wissen über geschichtliche Hintergründe sowie aktuelle gesellschaftliche Themen werden in Gesprächen mit der jungen Generation kommuniziert. Insbesondere ausländische Studierende schätzen einen derartigen Erfahrungsaustausch. In den Wohnpartnerschaften werden Verständigung und Austausch zwischen den Generationen und Kulturen sowie die Zunahme an Toleranz und Sozialkompetenz nachweislich gelebt.

9.8 Perspektiven/Ausblick

Grundsätzlich lassen die vorliegenden Bewerbungen erkennen, dass Studierende dem Projekt mit seinen Zielen und Inhalten positiv gegenüber stehen. Trotz umfangreicher Öffentlichkeits- und Vernetzungsarbeit sind die älteren Menschen bei ihren Bewerbungen jedoch zurückhaltender. Ähnliche Erfahrungen machen auch die Projektträger in anderen Städten, wie z.B. in Köln und Frankfurt.

Somit gilt es weiterhin durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit interessierte Seniorinnen und Senioren von den Inhalten des Projektes zu überzeugen und sie für die Teilnahme zu gewinnen. Auch jüngere Seniorinnen und Senioren, die sich selbst als noch als sehr rüstig und gesund betrachten und sich daher häufig für dieses Projekt ausklammern, sollten im Focus der Öffentlichkeitsarbeit stehen. Zukünftig wird in diesem Arbeitsfeld eine noch stärkere Einbeziehung der Seniorenvertretung, aber auch der Kirchengemeinden, Apotheken und Arztpraxen angestrebt.

Weiterhin wird es darauf ankommen, die bestehenden und sich neu entwickelnden Wohnpartnerschaften in der Weise zu begleiten, dass sie zum einen gut funktionierende Wohnpartnerschaften bleiben und zum anderen beispielhaft und werbend in die Gesellschaft wirken.

10. Wohnungsaufsicht freifinanzierter Wohnungen

10.1 Sicherung der Zweckbestimmung freifinanzierter Wohnungen

Bis zum 31.12.2006 galt in Münster, so wie in allen Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen als besonders gefährdet galt, das Verbot, Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken zu nutzen. Das Land Nordrhein-Westfalen hatte seit 1972 von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht und zuletzt mit der Zweckentfremdungsverordnung vom 12.06.2001 Miet- und Genossenschaftswohnungen in Münster unter diesen Schutz gestellt.

Die Zweckentfremdungsverordnung wurde trotz starker Bemühungen der Städte auch über den Städtetag nicht verlängert. Damit endete in Münster am 31.12.2006 das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum nach fast 35 Jahren.

Als genehmigungspflichtige zweckfremde Nutzung galten 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 2006 wurden 28 Anträge auf Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung abschließend bearbeitet. Das Amt für Wohnungswesen erteilte 4 Genehmigungen. In 24 Fällen wurden Negativatteste ausgestellt. Negativatteste werden erteilt in den Fällen, in denen es sich nicht um schützenswerten Wohnraum im Sinne der 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 4 Genehmigungen betroffene Wohnfläche betrug 1.672 qm.

Tab. 14: Entwicklung der Fallzahlen im Zeitraum von 2001 bis 2006

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Anzahl Genehmigungen ¹	43	35	7	5	5	4
von den Genehmigungen betroffene, zweckentfremdete Wohnfläche (qm)	1.599	1.279	681	1.614	647	1.672
in den Genehmigungen geforderte Ersatzwohnfläche	2.458	1966	1.575	2.751	206	1.231
in den Genehmigungen geforderte Abstandssumme einmalig (Euro)	6.442,-	5.154,-	26.774,-	0	0	0
Anzahl Ablehnungen	1	1	1	1	1	0
Anzahl Negativatteste ³	-	-	43	42	31	24

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

10.2 Bauliche Erhaltung von Wohnraum

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

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

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

Die folgenden Fotos, die bei Wohnungsbesichtigungen aufgenommen wurden, dokumentieren, an welchen Stellen häufig Feuchtigkeitsschäden auftreten:



...im Bereich des Fenstersimses



... im Bereich der Decke,
an Zimmeraußenecken



... im Bereich des Fußbodensockels
an Außenecken



... im Bereich des Fußbodens
unter Bodenbelägen

Das Amt für Wohnungswesen verfolgt im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten das Ziel, 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 Möglichkeit, sowohl Schwachstellen im **Heiz- und Lüftungsverhalten** der Mieter aufzudecken, als auch weitestgehend **bauliche Mängel** insbesondere in der Wärmedämmung darzustellen.

Mit den Messergebnissen können die Mieter überzeugt werden, 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, 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 zum Regelfall. Der Mängelfall wird so durch intensive Beratung in der Regel ohne öffentlich-rechtliches Streitverfahren erledigt.

Im Jahr 2006 wurden insgesamt 65 Mängelanzeigen abschließend bearbeitet. Davon wurden in 7 Fällen die festgestellten Mängel im Wege der freiwilligen Abhilfe nach intensiver Beratung der Vermieter beseitigt. 58 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 erübrigt hatte.

Tab. 12: Mängelanzeigen im Zeitraum von 2000 bis 2006

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
2006	65	7	58

10.3 Mietpreiskontrolle frei finanzierter Wohnungen

Nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt.

Unangemessen ist ein Entgelt, wenn unter Ausnutzung eines geringen Angebotes die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 % überschritten wird.

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

Im Jahr 2006 wurde kein Verdachtsfall auf Mietpreisüberhöhung nach dem Wirtschaftsstrafgesetz verfolgt, weil sich bei den Beratungen der anfragenden Mieter herausstellte, dass die Mieter nicht zwangsläufig auf die angemietete Wohnung angewiesen waren und damit seitens der Vermieter 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 (s. nächster Abschnitt 11.) wesentlich dazu beigetragen hat, dass die Mieten in Münster für Vermieter und Mieter verlässlich bestimmt werden können.

11. 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 die Stadt Münster über einen sogenannten 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.



Der Mietspiegel bildet detailliert das ortsübliche Mietniveau ab und erleichtert somit die Mietpreisfindung für Mieter und Vermieter. 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.

Das Amt für Wohnungswesen steuert daher aktiv den Prozess der Mietspiegelerstellung, beruft bei Bedarf den Arbeitskreis Mietspiegel ein und leitet diesen.

Dem Arbeitskreis Mietspiegel gehören an:

- Haus- und Grundeigentümergeverein Münster-Stadt und Land e.V.
- Mieterverein für Münster und Umgebung e. V.
- Mieter/innen-Schutzverein Münster und Umgebung e. V.
- Westfälische Grundstücksbörse e. V.
- Arbeitskreis Münsteraner Wohnungsunternehmen
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster
- Arbeitsgemeinschaft des Verbandes Freier Wohnungsunternehmen Münster
- Wohn- und Stadtbau GmbH
- Stadt Münster (Amt für Wohnungswesen und Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung)

Der im Jahr 2006 gültige Mietspiegel datiert vom 01.04.2005. Damit ein Mietspiegel seinen Qualifizierungsvermerk (siehe oben) behält, muss er alle 2 Jahre fortgeschrieben werden. Die Fortschreibung zum 01.04.2007 wurde inhaltlich im Jahr 2006 vorbereitet. Am 06.11.2006 beschloss der Arbeitskreis Mietspiegel einstimmig, von der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeit zur Fortschreibung des Mietspiegels anhand des Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte, den das Statistische Bundesamt ermittelt, Gebrauch zu machen. Der Preisindex betrug 3,68 %. Damit steigen die im Mietspiegel vom 01.04.2005 ausgewiesenen Grundmieten zum 01.04.2007 um diesen Index.

Mietspiegelauskünfte / Mietspiegel online

Zu Fragen der Anwendung des Mietspiegels berät neben den Mietervereinen und dem Haus- und Grundeigentümergeverein auch das Amt für Wohnungswesen.

Die Beratung erstreckt sich im Amt für Wohnungswesen allerdings nicht auf die individuelle Berechnung einer ortsüblichen Vergleichsmiete. Dieses würde gegen das Rechtsberatungsgesetz verstoßen. Daher darf das Amt für Wohnungswesen nur allgemeine Hinweise zur Anwendbarkeit des Mietspiegels geben.

Um diese Lücke zu schließen, hat das Amt für Wohnungswesen gemeinsam mit dem Presseamt und mit der Citeq, dem städt. Eigenbetrieb für Informationstechnologien, schon vor Jahren eine Mietspiegelabfrage im Internet entwickelt.

Mit diesem besonderen Service können Mieterinnen und Mieter, aber auch Vermieterinnen und Vermieter über ein im Internet verfügbares Berechnungsprogramm die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete individuell für ihren Wohnraum abfragen.

Die Mietspiegelabfrage ist im Internet zu finden unter:

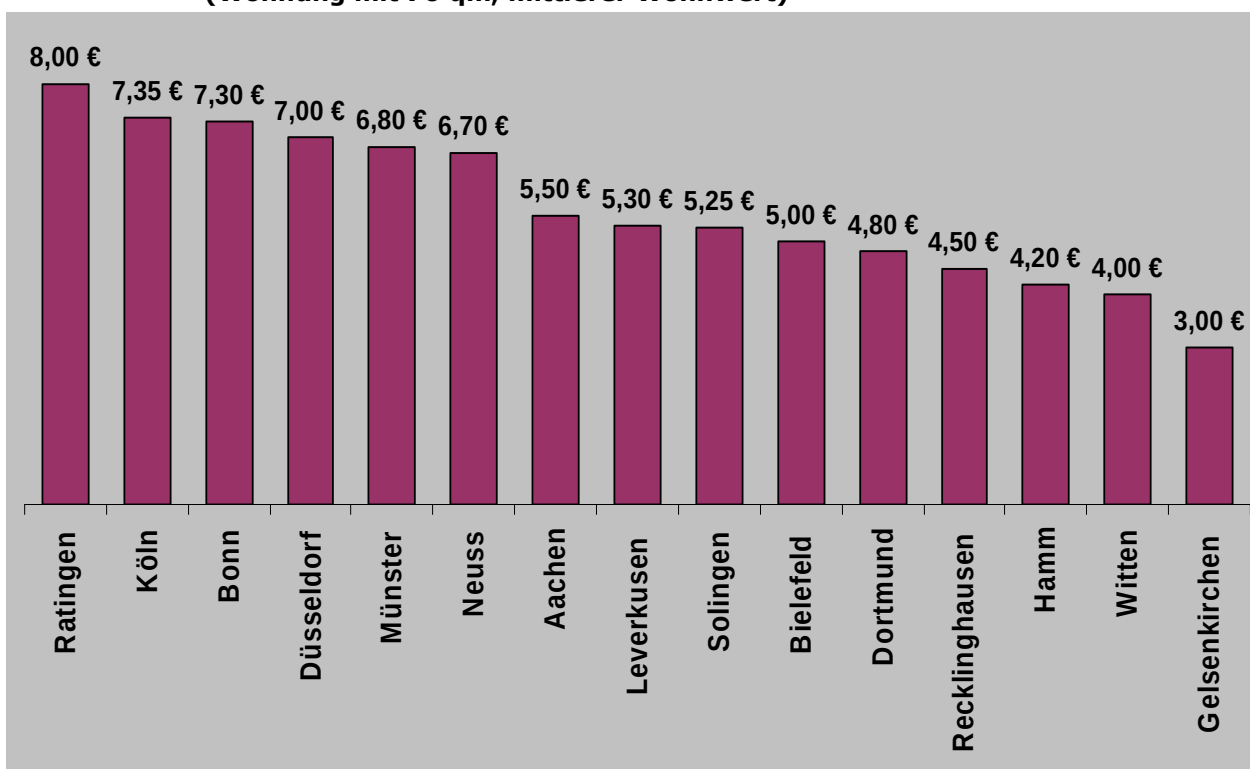
www.muenster.de/stadt/wohnungamt/mietspiegel.html

Mietpreisniveau

Mit Hilfe des Mietspiegels lässt sich auch das allgemeine Mietpreisniveau der Stadt Münster bestimmen. Das Mietpreisniveau in Münster war auch im Jahre 2006 überdurchschnittlich hoch.

Im Landesvergleich lag Münster im Jahr 2006 nach einer Auswertung des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) West e.V. bezogen auf eine 70 qm große Wohnung mit mittlerem Wohnwert mit 6,80 €/qm auf dem 5. Platz. Nur die Städte Düsseldorf (7,00 €/qm), Bonn (7,30 €/qm), Köln (7,35 €/qm) und Ratingen (8,00 €/qm) lagen im durchschnittlichen Mietpreisniveau noch höher.

**Abb. 12: Wohnungsmieten in NRW 2006
(Wohnung mit 70 qm, mittlerer Wohnwert)**



Quelle: Preisspiegel 2007, Immobilienverband Deutschland (IVD) West e.V.

12. Wohnungsaufsicht preisgebundener Wohnungen

12.1 Bestands- und Besatzungskontrolle preisgebundener Wohnungen

Die Bestands- und Besatzungskontrolle von geförderten Wohnungen ist mit Einführung des neuen Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) im Jahre 2002 in der Gesetzessystematik komplizierter geworden. Es ist streng zu unterscheiden nach Mietwohnungen, die aufgrund einer Übergangsregelung noch bis einschließlich 2002 auf der Basis des II. WoBauG gefördert wurden und solchen, die seit 2003 nach dem WoFG gefördert wurden.

Für die Wohnungen, die nach dem II. WoBauG gefördert wurden, ergeben sich die Sozialbindungen aus dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), das seit 2002 allerdings in vielen Bereichen wiederum auf die Bestimmungen des WoFG verweist. Die Sozialbindungen für die nach dem WoFG geförderten Wohnungen ergeben sich dagegen aus der Förderzusage und unmittelbar aus den Bestimmungen des WoFG.

Die Verwaltungsvorschriften zum WoBindG werden auf die seit dem 01.01.2003 nach dem WoFG geförderten Wohnungen nur analog angewandt, da das Ministerium für Bauen und Verkehr NRW (MBV NRW) bisher dazu noch keine eigenen Verwaltungsvorschriften erlassen hat.

Erfassung und Kontrolle

Das Amt für Wohnungswesen hat die Wohnungen, die aufgrund des II. WoBauG gefördert wurden, nach § 2 WoBindG i.V.m. § 32 WoFG zu erfassen und zu kontrollieren. Die Erfassungs- und Kontrollpflicht ergibt sich für die nach dem WoFG geförderten Wohnungen unmittelbar aus § 32 WoFG.

Über alle Tatbestände, die für die Sicherung der Zweckbestimmung (Eigentümer, Belegung, Größe, Besetzungsrechte, Miete, Instandhaltung usw.) erforderlich sind, müssen Daten erfasst werden.

Die Kontrolle bezieht sich auf die Einhaltung der Belegungs- und Mietbindungen. Diese umfasst überwiegend die Nutzung der Wohnung durch Berechtigte. Es werden aber auch der ordnungsgemäße Zustand von Gebäuden und die Einhaltung der Mietpreisvorschriften stichprobenhaft oder aufgrund konkreter Hinweise überprüft.

Da beim Amt für Wohnungswesen bereits die Belegungsänderungen bei den geförderten Wohnungen mit Hilfe eines automatischen Meldeabgleichs überprüft werden, sind nach den Kontrollrichtlinien des Landes NRW noch 10% des Sozialwohnungsbestandes durch **örtliche Kontrollen** zu überprüfen. Aufgrund eines Erlasses des MBV NRW vom 19.01.2005 erstreckt sich die örtliche Kontrollpflicht bisher nur auf Wohnungen, die nach dem II. WoBauG gefördert wurden.

Im Berichtsjahr 2006 wurden folgende Kontrollen durchgeführt:

Tab. 13 : Überprüfungen des Sozialwohnungsbestandes in 2006

Art der Kontrolle	Anzahl
örtliche Kontrollen	1.094
Datenabgleiche mit dem Melderegister	4.293
gesamt	5.387

Für die Durchführung der Kontrollen erhielt die Stadt Münster **20.616 €** an Verwaltungskostenerstattung von der Wohnungsbauförderungsanstalt (Wfa) NRW.

Werden Verstöße festgestellt, so sind diese auszuräumen (z. B. durch die nachträgliche Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines oder einer Freistellung) oder zu ahnden (z.B. durch die Festsetzung von Geldleistungen). Die häufigsten Verstöße sind landesweit und auch in Münster eine fehlende Wohnberechtigung. In 2006 wurden insgesamt 429 Verstöße festgestellt und 73 Verfahren eingeleitet.

Im Jahr 2006 erließ das Amt für Wohnungswesen 5 Geldleistungsbescheide. Insgesamt konnten 24 zum Teil über Jahre beim Verwaltungsgericht anhängig gewesene Verfahren in 2006 abgeschlossen werden, so dass Geldleistungen in Höhe von 69.443,00 € vereinnahmt werden konnten. Dieser Betrag dient dem Schadensausgleich, d. h. mit den Geldleistungen soll der Schaden der öffentlichen Hand ausgeglichen werden, der ihr durch den Verstoß, insbesondere einer bestimmungswidrigen Nutzung einer Sozialwohnung und damit Fehlsubventionierung, entstanden ist. Die hierbei eingezogenen Geldleistungen werden vierteljährlich an die Wfa abgeführt und dort wieder für die Neuschaffung von geförderten Wohnungen in NRW eingesetzt.

12.2 Anerkennung von Wertverbesserungen bei preisgebundenen Wohnungen

Damit die Kostenmieten von geförderten Wohnungen für wohnberechtigte Haushalte tragbar bleiben, sind Mieterhöhungen nach Modernisierungen bei preisgebundenen Wohnungen, die auf der Basis des II. WoBauG (auf Grundlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung) gefördert wurden, nur zulässig, wenn die zugrunde liegenden Wertverbesserungsmaßnahmen durch die Stadt Münster genehmigt worden sind (§ 11 II. BV). Eine Genehmigung ist nur möglich, wenn die Miete nach Modernisierung den Betrag von 4,55 €/qm nicht übersteigt. Neben den Maßnahmen als solche sind somit auch die mit der Modernisierung der Wohnungen verbundenen Kosten zu prüfen.

Im Jahr 2006 wurde 1 Antrag auf Genehmigung von baulichen Maßnahmen als Wertverbesserung (2005 = 6) für insgesamt 36 Wohnungen (2005 = 42 WE) genehmigt.

12.3 Ausgleichszahlung

Die Ausgleichszahlung (früher Fehlbelegungsabgabe) wurde mit Beschluss des Landtages NRW vom 17.05.2006 rückwirkend zum 01.01.2006 aufgehoben. Mit Hilfe der Ausgleichsabgabe wurde die durch die staatliche Förderung gewährte Mietsubvention bei den Mieterhaushalten zurückgeführt, die die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus erheblich überschritten. Sie sorgte somit für Subventionsgerechtigkeit im Wohnungswesen.

Insgesamt 15 Jahre lang (1990 – 2005) erhob die Stadt Münster im Auftrag des Landes NRW die Ausgleichszahlung. Mieterinnen und Mieter, die ursprünglich mit einem Wohnberechtigungsschein in eine Sozialwohnung zogen und im Laufe der Zeit mit ihrem Einkommen mehr als 20 % über der maßgeblichen Grenze des geförderten Wohnungsbaues lagen, mussten je

nach Einkommenshöhe eine gestaffelte Abgabe zahlen. Miete plus Ausgleichsabgabe durften dabei den Betrag nicht überschreiten, der sich für die jeweilige Wohnung aus dem Mietspiegel der Stadt Münster ergab. Hierzu wurden die Haushalte in einem 3-Jahres-Zyklus angeschrieben.

Die in den vergangenen Jahren erhobenen und zunächst an das Land NRW abgeführten Ausgleichszahlungen wurden jedoch ausschließlich wieder zur Förderung von Sozialwohnungen in Münster eingesetzt. In Münster konnten seit 1990 mit 21,2 Millionen € Gesamtaufkommen rund 400 Sozialwohnungen öffentlich gefördert werden.

Für das Erhebungsjahr 2006 wurden bereits im Jahre 2005 insgesamt 2.888 Haushalte aufgefordert, Einkommensunterlagen zur Berechnung der Ausgleichszahlung einzureichen. Bis zur Aufhebung der Ausgleichsabgabe am 17.05.2006 wurden bereits 414 zahlungspflichtige Haushalte ermittelt.

Weitere 297 Haushalte entrichteten aufgrund von Festsetzungen der Vorjahre eine Ausgleichsabgabe. Die Höhe der Abgabe lag bei durchschnittlich 0,92 €/qm monatlich.

Das Amt für Wohnungswesen informierte alle bisher Zahlungspflichtigen und die im Jahr 2005 überprüften Haushalte umgehend über die Gesetzesänderung. Die bereits geleisteten Ausgleichsabgaben wurden kurzfristig erstattet.

In 2006, für das ein Aufkommen aus der Ausgleichsabgabe von rd. 384.000 € geschätzt wurde, kam es somit nicht mehr zu einer Abführung der Ausgleichszahlung an das Land NRW.

12.4 Ausblick – mögliche Auswirkungen der Föderalismusreform

Im Zuge der Föderalismusreform wurden für den Bereich Wohnen mit dem 01.01.2007 grundsätzliche Änderungen wirksam: Im Artikel 74 Grundgesetz (GG) ist neu geregelt, dass das Wohnungswesen nicht mehr in der Zuständigkeit des Bundes liegt. Die Gesetzgebungskompetenz fällt damit in die Zuständigkeit der Länder. In den Fällen, in denen die Länder keine eigenen Regelungen treffen, bleibt das Wohnraumförderungsrecht Bundesrecht.

Es besteht somit die Möglichkeit, dass das Land durch Erlass eines landeseigenen Wohnraumförderungsgesetzes auch für den Bereich der Bestands- und Besatzungskontrolle neue Regelungen einführt, die auch den vorhandenen Wohnungsbestand betreffen können. Beispielhaft sei hier die Veränderung der Nachwirkungsfrist oder auch die Ahndung von Verstößen genannt. Konkrete Planungen sind jedoch noch nicht bekannt und zumindest in 2007 nicht mehr zu erwarten.

13. Sanierungsgebiet „Wohnquartier Osthuesheide“

Der Rat der Stadt Münster beschloss am 21.09.2005 mit der Vorlage V/0686/2005 einvernehmlich eine Sanierungssatzung für die Wohnsiedlung Osthuesheide in Münster-Angelmodde zur Behebung der im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen festgestellten städtebaulichen Mängel.

Das betroffene Sanierungsgebiet umfasst 196 Wohnungen, die in drei Wohnungseigentümergeinschaften (WEG I: Theodor-Heuss-Straße 38-50, WEG II: Osthuesheide 15-21 und 51-61, WEG III: Osthuesheide 63-99) aufgeteilt sind.

Das Erneuerungskonzept zur Wohnsiedlung Osthuesheide sieht einen Erhalt der dortigen Bebauungsstruktur vor. Mit dem Ziel der Anpassung des vorhandenen Wohnungsbestandes an moderne Wohnstandards soll eine stabile Mischung der Mieter- und Eigentümerschaft gefördert werden. Dies soll durch ein Erneuerungskonzept sichergestellt werden, das auf einer einheitlichen Gestaltung der Baukörper und des Wohnumfeldes basiert. Damit soll der städtebauliche Charakter der Waldsiedlung und die charakteristischen Architekturelemente erhalten und herausgestellt werden, um auch Identifikationsmöglichkeiten mit der Siedlungsstruktur zu sichern.

Im Jahr 2006 hat das Amt für Wohnungswesen mit der Umsetzung der Sanierungssatzung begonnen. Als schwierig erwies sich dabei - wie erwartet - die Aufteilung der Wohnungen in Wohnungseigentum mit 3 Eigentümergeinschaften und vielen verschiedenen Eigentümern. Der „Startschuss“ für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen erfolgte in der WEG II. Es gelang unter der Moderation des Architekturbüros Huke-Schubert aus Hamburg bis Ende des Jahres gemeinsam mit dem Verwaltungsbeirat ein Maßnahmenpaket zu erarbeiten und festzulegen. Es beinhaltet u. a. Dach- und Fassadensanierung, Wärmedämmmaßnahmen, Erneuerung des kompletten Fassadenanstrichs und Wohnumfeldverbesserungen. Der für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen nach dem Wohnungseigentumsgesetz notwendige Beschluss der Eigentümergeinschaft ist für 2007 geplant. Mit den Maßnahmen soll unmittelbar nach Beschlussfassung begonnen werden.

Zum Jahresende führte das Amt für Wohnungswesen erste Gespräche mit dem Beirat der WEG I. Auf der Grundlage der Erfahrungen mit der Moderation in der WEG II soll für die WEG I im Jahr 2007 ein Maßnahmenpaket erarbeitet werden.

Mit dem 01.01.2006 hat die neu gegründete Wohnungsgesellschaft Große Lodden mbH (WGL) die 11 Wohnungen der Stadt Münster in der WEG III erworben. Die Geschäftsbesorgung für die Große Lodden GmbH übernahm die städtische Wohn + Stadtbau GmbH.

Der Zweck der Gesellschaft ist primär die Verbesserung der Wohnraumsituation für den Bereich der WEG III. Innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft soll dies erreicht werden durch ein konsequentes wohneigentumsrechtliches Vorgehen. Dazu zählt u. a. das Drängen auf die Instandhaltung/Instandsetzung des Gebäudebestandes, die enge Zusammenarbeit mit der Wohnungseigentumsverwaltung und die Förderung eines stabilen Mieter- und Eigentümermixes.

Im Oktober 2006 wählte die Eigentümergeinschaft eine neue Hausverwaltung und einen Vertreter der WGL zum Beiratsvorsitzenden.

Das Amt für Wohnungswesen wird im Jahr 2007 die Gespräche mit der neuen Hausverwaltung und dem Beirat zur Umsetzung der Sanierungssatzung in der WEG III führen.

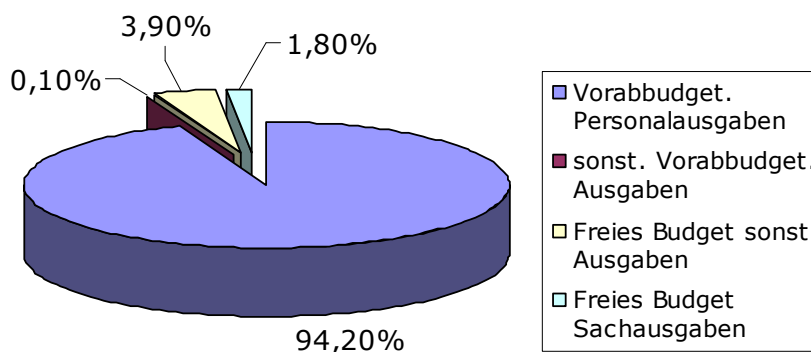
14. Haushalt

14.1 Verwaltungshaushalt

Im Berichtsjahr 2006 konnten im Verwaltungshaushalt des Amtes für Wohnungswesen 352.289 € erwirtschaftet werden. Dies stellte einen Anteil von 0,051 % an den Gesamteinnahmen des Verwaltungshaushaltes der Stadt Münster dar. Der Ansatz von 367.960 € wurde damit zu fast 96 % erreicht. Die Ausgaben des Amtes für Wohnungswesen betrugen im selben Jahr 2.206.502 € und somit 0,32 % der Gesamtausgaben der Stadt Münster im Verwaltungshaushalt.

Diese Gesamtausgaben des Amtes für Wohnungswesen lagen im Verwaltungshaushalt zu 94,3 % bei den vorab budgetierten Haushaltsstellen. Allein 94,2 % entfielen dabei auf die Personalausgaben des Amtes. Lediglich 5,7 % der Ausgaben verblieben für das freie Budget des Amtes und auch hiervon musste gut ein Drittel für die Sachausgaben angesetzt werden. Nur 3,9 % des Verwaltungshaushaltes standen dem Amt für Wohnungswesen im freien Budget zur Disposition.

Abb. 13 : Ausgaben im Verwaltungshaushalt



Der überwiegende Teil der vom Amt für Wohnungswesen erbrachten Leistungen wird unmittelbar aus dem Landeshaushalt (siehe Wohngeld, Seite 22) oder dem Landeswohnungsbauvermögen (siehe Wohnraumförderung, Seite 6) erbracht und erscheint nicht im städtischen Haushalt. Aus diesem Grunde liegt der Schwerpunkt der Ausgaben eindeutig bei den Personalausgaben.

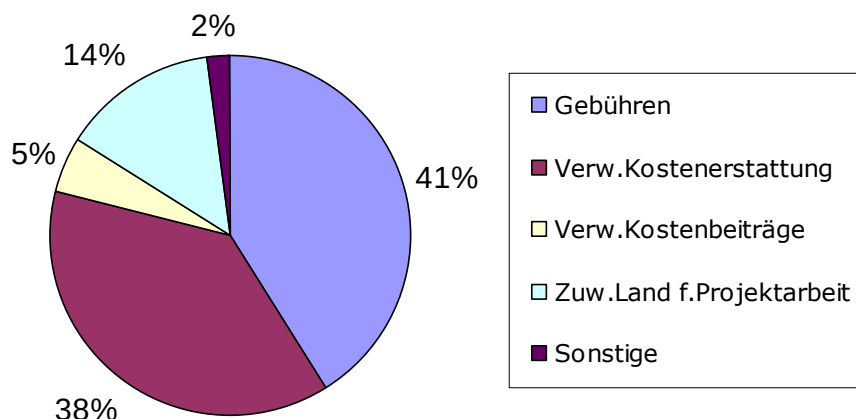
Im Zuge der Haushaltskonsolidierung seit 2002 wurden im Wesentlichen die Ausgaben, hier in erster Linie Personalausgaben, vermindert. Bei den Einnahmen ist das Amt für Wohnungswesen von äußeren Rahmenbedingungen abhängig und hat kaum eigene Steuerungsmöglichkeiten (z.B. bei der Festlegung von Verwaltungskostenbeiträgen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

Einnahmen im freien Budget:

Die größten Einnahmenpositionen im freien Budget des Jahres 2006 sind Gebühren für Förderzusagen in der Eigentums- und Mietwohnungsbauförderung, die Verwaltungskostenerstattungen des Landes für die Erhebung der Ausgleichszahlung und Verwaltungskostenbeiträge des Landes für die Maßnahmen zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Bestands- und Besatzungskontrolle).

Bei den Verwaltungskostenerstattungen für die Erhebung der Ausgleichszahlungen kam es im Berichtsjahr letztmalig zu einer Erstattung durch das Land, da das Gesetz (AFWoG NRW) zum 01.01.2006 durch das Fehlbelegungsrechtsänderungsgesetz (s. Seite 52) aufgehoben wurde.

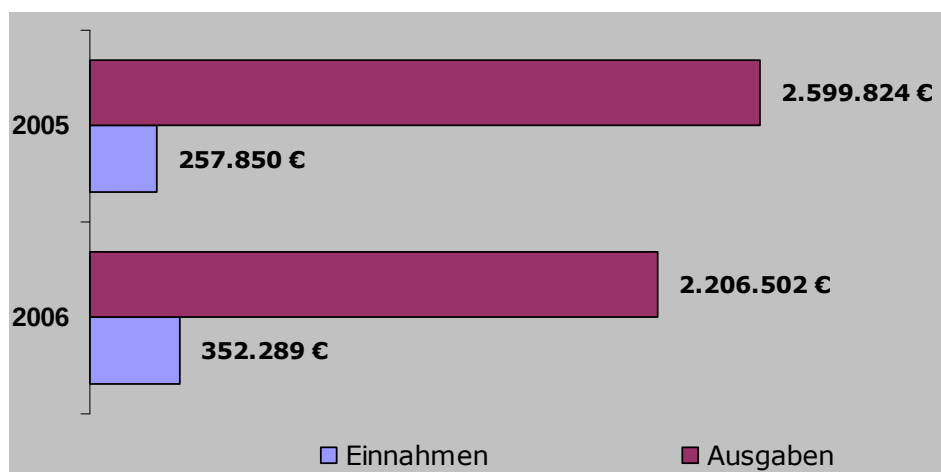
Abb. 14 : Einnahmen im Verwaltungshaushalt



Ausgaben im freien Budget:

Die Ausgabenschwerpunkte des freien Budgets in 2006 waren wie in den Vorjahren die Sachausgaben, nunmehr mit 40 % der Ausgaben. Ein weiterer Ausgabenschwerpunkt war das in 2005 neu eingeführte Projekt „Wohnen für Hilfe“, das zu 80 % vom Land NW gefördert wird.

Abb. 15 : Vergleich Verwaltungshaushalt 2005 zu 2006



14.2 Vermögenshaushalt

Im Vermögenshaushalt ist nur eine Einnahmehaushaltstelle vorhanden, hier werden Abstandsbeiträge aus Zweckentfremdungsgenehmigungen eingenommen. In 2006 waren dies 990 €.

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

Die Haushaltstelle „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 Unterabschnitt 6200 bewirtschaftet. Hier wurden in 2006 insgesamt 153.786 € an Zuschüssen für durchgeführte Baumaßnahmen ausgezahlt, die zum größten Teil aufgrund von Bewilligungsbescheiden aus dem Vorjahr in 2006 abgeschlossen wurden.

15. Personalentwicklung

Zum Stichtag 31.12.2006 waren im Amt für Wohnungswesen insgesamt **48** Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Es handelt sich um 32 Vollzeitstellen. 16 Mitarbeiterinnen sind in Teilzeit beschäftigt.

Tab. 17 : Zusammensetzung des Personals (Stichtag 31.12.2006)

	Gesamt	männlich	weiblich
Höherer Dienst	2	1	1
Gehobener Dienst	22	9	13
Mittlerer Dienst	24	7	17
Summe	48	17	31

Im Rahmen der Haushaltskonsolidierung nutzte das Amt für Wohnungswesen Personalfluktuationen, wie z.B. Versetzungen oder das Ausscheiden von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, um weitere Personalkostenreduzierungen zu erreichen.

Insgesamt konnten im Jahr 2006 auf diese Weise 2,72 Stellen eingespart werden.

In der Konsequenz bedeutete dies eine weitere Aufgabenverdichtung für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und zusätzliche Reduzierung von Standards in einzelnen Bereichen.

16. Organisation des Amtes für Wohnungswesen

Die Aufbauorganisation des Amtes für Wohnungswesen, die im Jahr 2006 unverändert blieb, ist im nachfolgenden Organigramm dargestellt:

