



Geschäftsbericht 2007

Amt für 
WOHNUNGSWESEN

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, Juni 2008

Vorwort

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

ich freue mich, Sie mit dem vorliegenden Geschäftsbericht über das Aufgabenspektrum des Amtes für Wohnungswesen und die im vergangenen Jahr erzielten Arbeitsergebnisse zu informieren.

Im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau engagierten sich auch im Jahr 2007 vor allem private Investoren.

Das der Stadt Münster vom Land Nordrhein-Westfalen zu Beginn des Jahres zur Verfügung gestellte Budget von rund 7 Mio. € reichte nicht aus, um alle geplanten Wohnprojekte zu fördern. Das Land erhöhte deshalb das Budget noch einmal um rund 4 Mio. €, so dass mit der Förderung von 167 Mietwohnungen das Förderergebnis des Vorjahres noch geringfügig überschritten wurde.

Auch die Förderung von Eigentumsmaßnahmen erfuhr eine leichte Steigerung. Die äußerst attraktiven Förderbedingungen des Landes kompensieren offensichtlich die Nachteile, die den Bauherren durch den Wegfall der Eigenheimzulage entstanden sind. Es zeichnet sich eine Trendwende im Verhältnis der Förderung von Neubaumaßnahmen zur Förderung von Gebrauchtimmobilien ab. In den Vorjahren waren durchschnittlich 84 % der Förderobjekte Neubauten, im Jahr 2007 waren dies nur 75 %. Für diese Entwicklung sind im Wesentlichen die Steigerungen der Baupreise im Neubau verantwortlich. Deshalb sind die Immobilien aus zweiter Hand insbesondere für einkommensschwächere Familien wegen der günstigeren Preise und oftmals stadtnäheren Lage eine gute Alternative zum Neubau.

Noch einmal gesunken ist die Zahl der Haushalte, die Wohngeld erhalten. Gleichwohl hat sich die Arbeitsbelastung in der Wohngeldstelle nicht im gleichen Umfang verringert, denn der Verwaltungsaufwand für die Wohngeldberechnungen ist, nicht zuletzt aufgrund zahlreicher neuer Weisungen des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW, deutlich gestiegen.

Nach jahrelangem Miet- und Heizkostenanstieg können Geringverdiener und Rentner mit geringen Einkünften Anfang 2009 auf Entlastung bei den Wohnkosten hoffen. Das Wohngeld soll erstmals seit 2001 wieder steigen, und zwar um 60 %. Ende April d. J. gab der Bundestag grünes Licht für die von der Bundesregierung beschlossene Aufstockung von bundesweit im Schnitt 90 € auf 142 € monatlich. Neben der Leistungsverbesserung für schon Wohngeld beziehende Haushalte werden deutlich mehr Haushalte als bisher einen Wohngeldanspruch haben. Nach Einschätzung der Bundesregierung könnte die Zahl der Wohngeldbezieher um rund 1/3 steigen. Die Länder haben schon Zustimmung zur Wohngeldnovelle signalisiert, so dass sich der Bundesrat sehr wahrscheinlich noch vor der Sommerpause für das neue Wohngeldgesetz ausspricht.

Über zwei Jahre praktische Erfahrung mit dem Projekt „Wohnen für Hilfe - Wohnpartnerschaften zwischen Alt und Jung“ haben gezeigt, dass die zugrunde liegende Idee des Generationen übergreifenden Wohnens allgemein

große Zustimmung erfährt. 1.550 Kontakte der Projektleiterin zu Seniorinnen und Senioren, Studierenden und anderen Interessenten im Jahr 2007 sprechen hier eine deutliche Sprache. Bis Ende des Jahres haben sich 250 Interessenten beworben, davon 1/5 (48) Seniorinnen und Senioren und 4/5 (202) Studierende. Die Bereitschaft der vielen jungen Menschen, sich auf eine Wohnpartnerschaft mit Senioren einzulassen, hat alle Erwartungen übertroffen. Dabei ist nicht nur die preiswerte Wohnalternative ausschlaggebend, sondern in hohem Maße die Möglichkeit des Austausches von Wissen und Erfahrungen mit einem älteren Menschen.

Die Tendenz der deutlichen Reduzierung des preiswerten Wohnungsbestandes mit Sozialbindungen setzte sich auch im Jahr 2007 fort. Nach einer aktuellen Bereinigung der Wohnungsbestandsdaten beträgt der Wohnungsbestand nur noch rund 9.000 Wohnungen.

Die in den Jahren 2006 und 2007 gestellten wohnungspolitischen Anträge der Fraktionen im Rat der Stadt Münster greifen diese Entwicklung auf. Hauptanliegen aller Anträge ist, die Wohnungsversorgung für Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten zu verbessern und langfristig sicherzustellen.

Vor diesem Hintergrund beschloss der Hauptausschuss im Dezember 2007 die Einrichtung eines interfraktionellen Arbeitskreises, der sich nicht nur des Themas der sozialen Wohnraumversorgung annehmen, sondern das breite Spektrum der kommunalen Wohnungspolitik insgesamt reflektieren und Handlungsspielräume ausloten soll. Die Diskussions- und Arbeitsergebnisse des interfraktionellen Arbeitskreises werden die Weichen für die Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik in den nächsten Jahren stellen. Die Ergebnisse werden den politischen Gremien voraussichtlich direkt nach der Sommerpause vorgestellt.

Welche konkreten Auswirkungen sie auf die Aufgabenbereiche des Amtes für Wohnungswesen haben, bleibt abzuwarten.

Ich hoffe, Ihr Interesse ist nun geweckt, sich näher mit dem Geschäftsbericht 2007 zu befassen und wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

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

Münster, im Mai 2008



Gabriele Regenitter
Leiterin des Amtes für Wohnungswesen

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	1
Für die eilige Leserin, den eiligen Leser	4
Kapitel	
1. Aufgaben und Ziele des Amtes für Wohnungswesen	5
2. Wohnraumförderung	6
3. Wohngeld	15
4. Wohnberechtigungsscheine (WBS)	24
5. Wohnungsversorgung von Haushalten mit WBS	28
6. Wohnungsvermittlung	32
7. Umzugshilfen	34
8. Wohnen für Hilfe	37
9. Wohnungsaufsicht freifinanzierter Wohnungen	44
10. Mietspiegel	46
11. Wohnungsaufsicht preisgebundener Wohnungen	50
12. Projekt „Soziale Stadt“	52
13. Sanierungsgebiet „Osthuesheide“	55
14. Haushalt	57
15. Personalentwicklung	60
16. Organisation des Amtes für Wohnungswesen	61
Anhang: Verzeichnis der Tabellen und Abbildungen	62

Für die eilige Leserin, den eiligen Leser ...

... sind nachfolgend die wesentlichen Ergebnisse aus dem Geschäftsjahr 2007 zusammengefasst.

Wohnungsbauförderung

Insgesamt wurden Landesmittel in Höhe von 23,5 Mio. € für Wohnbauprojekte bewilligt.

Davon entfielen

- rd. 12 Mio. € auf die Förderung von 176 Eigentumsmaßnahmen
- rd. 11,5 Mio. € auf den Neubau von 167 Mietwohnungen

Wohnungsbauförderung für besondere Personengruppen

Von den 167 geförderten Mietwohnungen sind

- 31 Wohnungen altengerecht (Gievenbeck und Handorf)
- 64 Wohnungen für Studierende besonders geeignet
- 19 Wohnungen für Menschen mit Behinderungen
- 14 Mietreihenhäuser

Altbausanierung

2007 wurden 54 Förderzusagen über insg. 128.335 Euro ausgesprochen.

Wohnungsbestand geförderter Wohnungen

Mit Ablauf des 31.12.2007 standen noch 9.032 geförderte Wohnungen für die Wohnraumversorgung von Wohnberechtigten zur Verfügung. Das waren 795 Wohnungen weniger als am 31.12.2006.

Wohnberechtigungsscheine/Wohnraumversorgung

Im Berichtsjahr wurden insg. 2.552 WBS ausgestellt. Es konnten mit Unterstützung des Kundenbereichs Wohnungsvermittlung und aus eigenem Bemühen 1.128 Haushalte eine öffentlich geförderte Wohnung beziehen.

Wohngeld

Im Jahr 2007 wurden 4.992 Wohngeldbewilligungen mit Wohngeldzahlungen in Höhe von insgesamt 4.031.218 € ausgesprochen.

Quartiersentwicklung Osthuesheide

Die WEG II hat im November 2007 den nach dem Wohnungseigentumsgesetz notwendigen Beschluss über konkrete Sanierungsarbeiten gefasst. Der Beschluss umfasst die Dach- und Fassadensanierung, Wärmedämmmaßnahmen und Wohnumfeldverbesserungen. Mit den Arbeiten wurde noch im Winter 2007 begonnen.

Die WEG I hat im Jahr 2007 unter der Moderation des Büros Huke-Schubert mit den Planungen für eine Sanierung begonnen. Der Beginn der Sanierung ist für 2008 geplant.

Projekt „Wohnen für Hilfe“

2007 wurden im Rahmen des Projektes 20 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 befristete Projekt „Wohnen für Hilfe“ sowie Projekte zur Verbesserung der studentischen Wohnraumversorgung und das Sanierungsverfahren „Wohnquartier Osthuesheide“. Im Rahmen des Projektes „Soziale Stadt“ in Münster Kinderhaus, Brüningheide hat das Amt für Wohnungswesen die Federführung für das Handlungsfeld Wohnen.

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, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

Das Land NRW stellt für diese Zwecke im Wohnraumförderprogramm eines jeden Jahres Mittel aus dem Landeswohnungsbauvermögen zur Verfügung.

Im Jahr 2007 stattete das Land sein Wohnraumförderungsprogramm mit 900 Mio. € aus. Die Wohnraumförderung konzentrierte sich auf die drei Säulen, Mietwohnraumförderung (325 Mio. €), Eigentumsförderung (500 Mio. €) und Aufwertung bestehenden Wohnraums (75 Mio. €).

Das Amt für Wohnungswesen bewilligte aus dem Wohnraumförderungsprogramm im Jahr 2007 rd. 23,5 Mio. €.

Die Fördermittel werden in Form von öffentlichen Baudarlehen gewährt. Die Bewilligungsbescheide des Amtes für Wohnungswesen bilden dabei die Grundlage für die Wohnungsbauförderungsanstalt, mit den Investoren die Darlehensverträge abzuschließen und die Darlehensbeträge nach Baufortschritt auszuzahlen.

Mit den bewilligten Fördermitteln werden Investitionen in neue Wohngebäude in Münster von rd. 46,5 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 4,85 €/m² monatlich im Fördertyp A und 5,95 €/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

Seit Jahren gewinnt die Barrierefreiheit der Wohnungen, auch im Hinblick auf die demografische Entwicklung der Bevölkerung, eine immer größere Bedeutung. Damit soll gerade älteren und behinderten Menschen ermöglicht werden, auf Dauer einen eigenen Haushalt zu führen. Dies wird in vielen Fällen nur möglich, 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 Förderrichtlinien 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 2007 wurden insgesamt 35 mögliche Investoren beraten. Davon entfielen auf allgemeine Beratungen zu den Fördervoraussetzungen sowie den Wohnbedarfen in Münster 7 Beratungen. In 28 Fällen hat das Amt für Wohnungswesen die potentiellen Investoren ganz gezielt, bezogen auf konkrete Standorte, zu den Fördermöglichkeiten beraten. In 10 Fällen mündeten die Beratungen in die entsprechenden Förderungen der insgesamt 167 Mietwohnungen.

Besonders zum Ende des Jahres 2007 stieg die Zahl der Investorenanfragen stark an. Dieser Trend hält auch Anfang 2008 weiter an. Ob daraus allerdings konkrete Anträge auf eine öffentliche Mietwohnraumförderung erwachsen, bleibt hinsichtlich der wenigen verfügbaren und geeigneten Grundstücke abzuwarten.

2.1.3 Ergebnis der Mietwohnraumförderung

Jährlich werden die Mittel der Mietwohnraumförderung auf die Kreise und kreisfreien Städte nach dem Verhältnis des prozentualen Anteils an den zum 31.12. des Vorjahres landesweit als wohnungssuchend gemeldeten Haushalten mit Wohnberechtigungsschein aufgeteilt (amtliche Statistik der Wohnungsbauförderungsanstalt). Die Kommunen sollen die ihnen zugeteilten Mittel zu mindestens 75 % für Wohnberechtigte der Einkommensgruppe A einsetzen.

Das Land wies der Stadt Münster im Jahr 2007 für die Schaffung von Mietwohnraum schlüsselmäßig 7.176.000 € an Fördermitteln zu. Aufgrund der auch im vergangenen Jahr höheren Nachfrage reichte diese Summe bei weitem nicht aus. Es mussten noch 4.264.000 € nachgefordert werden, die das Land auch kurzfristig bereitstellte.

Mit dieser Fördersumme von somit insgesamt 11.440.000 € erteilte das Amt für Wohnungswesen Förderzusagen für insgesamt 167 Mietwohnungen, davon 140 WE (= 84 %) für die Bewerbergruppe A und 27 WE (= 16 %) für die Bewerbergruppe B.

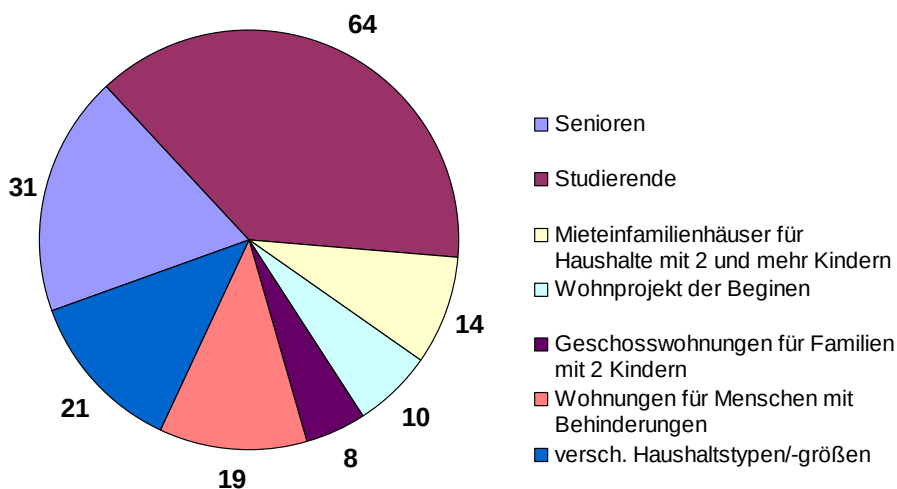
Die öffentliche Förderung löste Investitionen im Mietwohnungsbau in Höhe von rd. 16,5 Mio. € aus.

Tab. 1 : Geförderte Mietwohnungen im Zeitraum von 2000 bis 2007

Jahr	Anzahl für Bewerbergruppe		Fördersumme	Baukosten/ Investitionen
	„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. 14 Mio. e
2005	83	21	6.447.000 €	rd. 12 Mio. €
2006	141	18	11.730.900 €	rd. 17,5 Mio. €
2007	140	27	11.440.000 €	rd. 16,5 Mio. €

Von den 167 Mietwohnungen sind 31 Wohnungen speziell für Senioren bestimmt. 64 Wohnungen sind auf die Bedürfnisse von Studierenden zugeschnitten. 14 Mieteinfamilienhäuser sind besonders für Familien mit bis zu 3 Kindern geeignet. Weitere 8 Geschosswohnungen werden für Familien mit 2 Kindern errichtet. 19 Wohnungen sind für Menschen mit Behinderungen vorgesehen, davon werden 2 Wohnungen als Gruppenwohnungen ausgestattet. 10 Wohnungen befinden sich im Wohnprojekt der Beginen. Die übrigen 21 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 2007

Straße	Anzahl WE	Bewerbergruppe	Besonderheiten
Heisstr. 42	1	A	Gruppenwohnung für Menschen mit Behinderung
Bergiusstraße	16	9 x A ; 7 x B	
Phillippistr. 4	64	A	vorgesehen für Studierende
Eichenaue	6	3 x A ; 3 x B	Mieteinfamilienhäuser
Dauvemühle	20 *)	16 x A ; 4 x B	Wohnprojekt der Lebenshilfe *) davon 18 WE für Menschen mit Behinderung
Rigaweg	11	A	
Freiburger Weg	8	A	Mieteinfamilienhäuser
Twenteweg	18	13 x A ; 5 x B	vorgesehen für Senioren
Handorfer Straße	13	11 x A ; 2 x B	vorgesehen für Senioren
Grevenener Str.	10	4 x A ; 6 x B	Wohnprojekt der Beginen

Mit der Förderung der 167 Mietwohnungen wurde das Förderergebnis des Jahres 2006 geringfügig gesteigert. Vor allem private Investoren (114 WE = 68 % der geförderten Wohnungen) engagierten sich auch im Jahr 2007 im öffentlich geförderten Wohnungsbau, wenngleich der Anteil der Wohnungsunternehmen (hier: Wohn+Stadtbau GmbH und Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH) mit 53 Wohnungen (2006 = 16 Wohnungen) gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen ist. Dennoch gingen zu mehr als 2/3 die Fördermittel an private Investoren.

Trotz des seit 2006 im Vergleich zu den Vorjahren deutlich verbesserten Ergebnisses in der Neubauförderung reicht nach wie vor die Zahl der Neubauförderungen nicht aus, den Verlust an Sozialbindungen im Bestand auch nur annähernd auszugleichen. Dennoch leistet die Neubauförderung nach wie vor einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung einkommensschwächerer Haushalte, um auslaufende Sozialbindungen auszugleichen.

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 verzinste Baudarlehen gewährt, die der Höhe nach steigen, je geringer die Einkünfte der Haushalte sind.

Grundsätzlich gibt es 2 Fördermodelle, die von den Einkommensvoraussetzungen den Bewerbergruppen „A“ und „B“ der Mietwohnraumförderung entsprechen.

Im „Modell A“ werden mit den höchsten Darlehenssätzen Haushalte gefördert, die die maßgebliche Einkommensgrenze unterschreiten. So erhielt z. B. eine Familie mit 2 Kindern im Modell A ein öffentliches Baudarlehen von bis zu 87.000 €. Das Baudarlehen ist zinslos.

Im Jahr 2007 wurden 125 Haushalte in diesem Fördertyp gefördert.

Im „Modell B“ darf die maßgebliche Einkommensgrenze um bis zu 40 % überschritten werden. In diesem Fördermodell konnte z. B. eine Familie mit 2 Kindern mit der Gewährung von Darlehen bis zu 50.000 € den Traum vom Eigenheim verwirklichen. Das Baudarlehen wird mit 2 % verzinst und ist niedriger als das in Typ A.

Im Jahr 2007 wurden in diesem Fördertyp 51 Haushalte gefördert.

Im Jahr 2007 hat das Amt für Wohnungswesen damit für insgesamt 176 Eigentumsmaßnahmen Förderzusagen ausgesprochen, davon 133 für den Neubau und 43 für den Erwerb einer „Gebrauchtimmoblie“. Damit ist die Gesamtzahl der geförderten Objekte gegenüber 2006 (= 172 Förderungen) nahezu konstant geblieben.

Für die 176 Eigentumsfördermaßnahmen hat das Amt für Wohnungswesen insgesamt rd. 12.070.000 € Fördermittel bewilligt. Mit dieser Fördersumme wurden Investitionen (Baukosten) in Höhe von rd. 30 Mio. € angestoßen.

Tab. 3 : Geförderte Eigentumsmaßnahmen von 2000 bis 2007

Jahr	Anzahl	Fördersumme	Investitionssumme (rd.)
2000	97	6.962.500 €	12 Mio. €
2001	157	10.680.500 €	19 Mio. €
2002	213	15.417.200 €	27 Mio. €
2003	150	9.993.400 €	17 Mio. €
2004	242	17.015.500 €	38 Mio. €
2005	193	13.323.000 €	30 Mio. €
2006	172	12.060.000 €	29 Mio. €
2007	176	12.070.000 €	30 Mio. €

Die Förderung von Eigentumsmaßnahmen ist nun seit Jahren auf einem sehr hohen Niveau. Lag die durchschnittliche Zahl der Förderungen in den 1990-iger Jahren noch bei 110 Eigentumsmaßnahmen, so wurden in den Jahre 2000 – 2007 durchschnittlich 162 Förderzusagen ausgesprochen. **Das entspricht einer Steigerung von 47 %.**

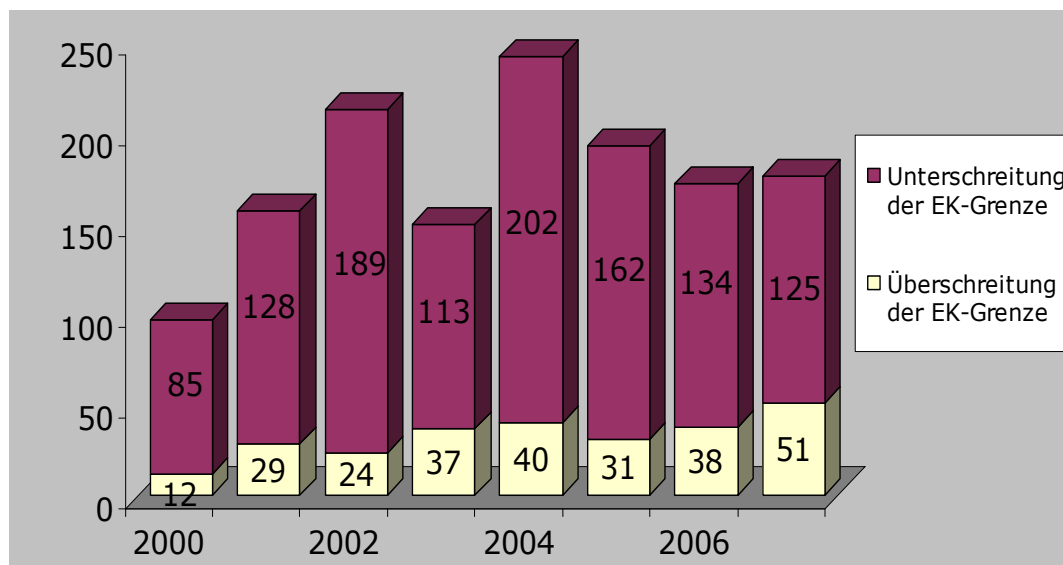
Dass die Zahl der Förderungen von Eigentumsmaßnahmen auch 2007 weiter auf einem hohen Niveau geblieben ist, hat im Wesentlichen folgende Gründe:

- Erstens waren eine große Anzahl an baureifen Grundstücken auch aus städtischem Eigentum vor allem in den Baugebieten Albalten, Gievenbeck Süd-West, Amelsbüren, Roxel, Wolbeck und Handorf auf dem Markt verfügbar
- Zweitens waren die marktüblichen Hypothekenzinsen weiterhin niedrig
- Drittens sind die Förderbedingungen des Landes äußerst attraktiv
- Viertens waren viele preisgünstige Gebrauchtimmoblien am Markt erhältlich

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

Gerade Haushalte, die über geringe Einkünfte verfügen und die Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus unterschreiten, kommen bei der Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum vorrangig zum Zuge (s. nachfolgende Grafik). Diese Haushalte wären auch berechtigt, eine geförderte Mietwohnung zu beziehen. Sie treten nun nicht mehr als Wohnungssuchende beim Amt für Wohnungswesen in Erscheinung.

Abb. 2 : Zahl der Förderfälle nach Einkommenssituation



Auffällig ist, dass sich hinsichtlich der Verteilung Modell A zu Modell B die Verhältnisse etwas verschoben haben. Entfielen in den Jahren 2000 bis 2006 durchschnittlich noch rd. 83 % der Förderfälle auf das Modell A, so waren es 2007 nur noch 71 %.

Auch die Förderung von Neubaumaßnahmen ging im Verhältnis zu Gebrauchtimmobilien etwas zurück. In den Jahren 2000 bis 2006 waren noch durchschnittlich 84 % der Förderobjekte Neubauten; in 2007 waren dies nur noch 75 %.

Für beide Entwicklungen sind im Wesentlichen die Steigerungen der Baupreise im Neubau verantwortlich. Gerade bei den Haushalten mit geringeren Einkünften konnte nach den Erfahrungen aus den Beratungsgesprächen im Amt für Wohnungswesen festgestellt werden, dass die höheren Baupreise zumindest zu einer zeitlichen Verschiebung der Bauvorhaben führten. Die LBS-West teilt dazu in einer Pressemitteilung vom 10.04.2008 mit: „Vom kraftlosen Neubau profitiert der Gebrauchtmrkt. Insbesondere einkommensschwächere Familien weichen wegen günstigerer Preise und oftmals stadtnäherer Lage gern auf Immobilien aus zweiter Hand aus.“

2.3 Wohnheimförderung

Mit Mitteln aus dem Wohnraumförderprogramm des Landes können auch Wohnheime für Menschen mit Behinderungen gefördert werden. Im Jahr 2007 wurden keine Heimplätze in Münster gefördert

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 bestand 2007 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

Ziel dieses Bausteins ist es, bestehende Wohnungen und Wohngebäude weitestgehend barrierefrei umzugestalten. Da die Inanspruchnahme des Förderprogramms nicht an Einkommensgrenzen 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 (s. rechts) stark in Grenzen. Eine Umfrage des Städtetages NRW ergab, dass diese Erfahrung auch andere kreisfreie Städte in NRW machen mussten, weil das Antragsverfahren zu aufwendig ist und somit erheblichen Verwaltungsaufwand verursacht. Allenfalls in Städten mit hohem Leerstand werden diese Mittel abgerufen, um leerstehende Wohnungen am Markt konkurrenzfähig zu machen.



Das Land stellte der Stadt Münster für das Jahr 2007 insgesamt 515.600 € für Baumaßnahmen aus diesem Förderprogramm zur Verfügung. Im Jahr 2007 wurden aber keine Anträge auf Zuteilung von Fördermitteln gestellt.

Bauliche Anpassung und Modernisierung von bestehenden Altenwohn- und Pflegeheimen

Seitdem dieser Förderbaustein durch das damalige Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport NRW eingeführt wurde, hat das Amt für Wohnungswesen umfangreiche Beratungsgespräche mit verschiedenen Heimträgern geführt. Dabei ging es um die Fördermöglichkeiten von Modernisierungen des Altenheims Maria Trost, des Markushauses/Meckmannshof und des Friederike-Fliedner-Hauses.

Das Altenheim Maria Trost wurde zwischenzeitlich ohne Inanspruchnahme dieser öffentlichen Mittel modernisiert.

Beim Markushaus im Meckmannshof scheiterte die Umsetzung einer Modernisierung mit öffentlichen Mitteln bislang an den bereits bestehenden Vorfinanzierungen aus öffentlichen Mitteln, die schon in der Vergangenheit für das Markushaus bewilligt wurden. Nach Auskunft des Heimträgers ist aber weiterhin die modellhafte Umgestaltung des Markushauses für einen späteren Zeitpunkt, möglicherweise für 2008, geplant.

Im Jahr 2006 hat das Amt für Wohnungswesen bereits 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 war für 2007 geplant. Aufgrund von Verzögerungen im Zuge von gleichzeitigen Neubauplanungen im bau- und planungsrechtlichen Verfahren wurde eine Förderung im Jahr 2007 noch nicht beantragt. Auch hier kann für 2008 mit einem Förderantrag gerechnet werden.

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 nach wie vor 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 weiterhin 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 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 2007 wurden im Rahmen der Altbausanierung insgesamt 54 Förderzusagen mit einer Fördersumme von 128.335 € ausgesprochen. Dass die Fördersumme um 28.335 € höher als das Förderbudget von 100.000 € ausfiel, lag daran, dass Kürzungsbeträge aus Abrechnungen von Bewilligungen des Vorjahres zusätzlich als Förderbeträge zur Verfügung standen.

Insgesamt haben die Eigentümer im Jahr 2007 in die geförderten Altbausanierungsmaßnahmen 2.963.900 € investiert.

In der Qualitätssicherung wurde in 8 Fällen der vorgesehene Zuschuss von je 150 € bewilligt.

Tab. 4 : Städtische Förderung der Altbausanierung von 2000 bis 2007

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 €
2007	54	128.335 €	2.963.900 €

Das Investitionsvolumen von rd. 34 Mio. € für die Sanierung von Altbauten in Münster seit dem Jahr 2000 war ein wichtiger Impuls für die heimische Bauwirtschaft und den Arbeitsmarkt.

Die Investitionsbereitschaft der Eigentümer in Münster war auch 2007 wieder enorm hoch. Die Zahl der Förderanträge war erheblich größer als die Zahl derer, die mit den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln gefördert werden konnten.

Bereits im **Mai 2007** waren die Haushaltsmittel erschöpft, so dass etliche Antragsteller keine Fördermittel mehr erhalten konnten. Diese Tatsache führte zu erheblichem Unmut. Haben die Antragsteller doch im Hinblick auf eine mögliche Förderung bereits Kosten für ein Energiegutachten, das im Förderprogramm zwingend vorgeschrieben ist, auf sich genommen.

Ausblick

Auch im ersten Quartal des Jahres 2008 waren bereits schon wieder 95 % der Haushaltsmittel verausgabt, so dass bereits ab Ende April 2008 keine Förderbescheide mehr erstellt werden konnten.

3. Wohngeld

3.1 Aufgaben des Wohngeldes

Wohngeld ist ein vom Bund und dem 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 z. B. SGB II oder SGB XII erhalten, nicht überschritten wird.

Das Amt für Wohnungswesen bewilligt das Wohngeld als zuständige Wohngeldstelle. Die Auszahlungen an die Berechtigten erfolgen 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 kann die tatsächliche Miete oder Belastung in der Berechnung berücksichtigt werden. Durch das Wohngeldgesetz werden Höchstbeträge vorgegeben. Diese richten sich nach der Mietenstufe, der Haushaltsgröße und dem Gebäudealter.

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

Tab. 5 : Höchstbeträge für Miete und Belastung (Mietenstufe IV)

Personen	Wohnraum, der bezugsfertig geworden ist			
	bis 31.12.1965		1966 - 1991	ab 1992
	sonstiger Wohnraum *)	Wohnraum mit Sammelheizung und mit Bad oder Dusche oder Duschaum		
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 €

*) = Wohnraum, der nicht mit Bad / Dusche und Sammelheizung ausgestattet ist

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

3.2 Bewilligungen

Im Jahr 2007 bewilligte das Amt für Wohnungswesen 4.031.218 € Wohngeld. Insgesamt wurden 28.453 Auszahlungen veranlasst. Die Haushalte erhielten im Durchschnitt monatlich 113,05 € 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 4.992 Wohngeldbewilligungen wurden im Jahr 2007 ausgesprochen.

Tab. 6 : Entwicklung des Wohngeldes im Zeitraum von 2002 bis 2007

Jahr	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Bewilligungen	15.184	15.202	15.799	8.080	6.925	4.992
Wohngeld in Mio. €	11,4	13,31	14,33	5,89	5,55	4,03
Haushalte	12.850	13.988	14.692	6.590	5.180	3.316

Im Rahmen der so genannten „Hartz IV-Gesetze“ sind die Empfänger von Transferleistungen zum 01.01.2005 vom Wohngeldbezug ausgeschlossen, da die Mietkosten im Rahmen der Transferleistung berücksichtigt werden. Auf diese gesetzliche Änderung ist der drastische Rückgang der Wohngeldbewilligungen ab dem Jahr 2005 zurückzuführen.

Weniger Wohngeldbewilligungen – mehr Verwaltungsaufwand

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:

- **Erhöhte Anzahl von Proberechnungen**

Durch eine Proberechnung wird der voraussichtliche Wohngeldanspruch ermittelt.

Für Personen und Bedarfsgemeinschaften, die nur einen geringen Anspruch auf Transferleistungen (z. B. Arbeitslosengeld II/Sozialgeld, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) haben, wird geprüft, ob durch eine Wohngeldzahlung der Lebensbedarf vollständig gedeckt werden und die Transferleistung entfallen kann. In diesen Fällen ist das Wohngeld als vorrangige Leistung gegenüber der Transferleistung in Anspruch zu nehmen.

Mitte Oktober 2007 stellte das Ministerium für Bauen und Verkehr NRW (MBV) klar, dass auch Kinder in Bedarfsgemeinschaften einen eigenen Wohngeldanspruch haben, wenn diese ihren Lebensunterhalt aus eigenem Einkommen (z. B. Kindergeld, Unterhaltsleistungen, Ausbildungsvergütung) plus ergänzenden Wohngeldleistungen sicherstellen können. Daher werden von der Arbeitsgemeinschaft Münster seit Mitte Oktober 2007 vermehrt Proberechnungen angefordert und ggf. das Arbeitslosengeld II/Sozialgeld kurzfristig eingestellt, wenn ein Wohngeldanspruch tatsächlich besteht.

Diese geänderte Praxis führte zu einem sprunghaften Anstieg von Proberechnungen im Amt für Wohnungswesen. Wurden in der Zeit vom

01.01.2007 – 15.10.2007 noch durchschnittlich 35 Proberechnungen monatlich durchgeführt, so waren es 343 Proberechnungen in der Zeit vom 16.10. – 31.12.2007. Das entspricht einer **Steigerung von fast 300 %**. Aufgrund der steigenden Anzahl der Proberechnungen ist auch von einem Anstieg bei den Wohngeldbewilligungen in 2008 auszugehen.

Trotz der vorab durchgeführten Proberechnungen ist jedoch eine sofortige Wohngeldzahlung nach Einstellung der Hartz-IV-Leistungen nicht immer möglich, da die Antragsteller die notwendigen Antragsunterlagen oft nicht umgehend vorlegen und Wohngeld nur einmal monatlich (zum 03. Werktag eines Monats) von der Landeskasse NRW ausgezahlt wird. Dies führt dazu, dass Antragsteller möglicherweise einen finanziellen Engpass zwischen Einstellung der Transferleistung und Beginn der Wohngeldzahlung überbrücken müssen. Die Arbeitsgemeinschaft Münster wurde zur Vermeidung von Härtefällen frühzeitig auf diese Problematik hingewiesen.

- **Erheblicher Arbeitsaufwand bei der Prüfung von Wohngeldansprüchen in Mischhaushalten**

Mischhaushalte sind z. B. Haushalte mit Empfängern von Transferleistungen und Personen mit eigenen Einkünften. Aufgrund der erhöhten Anzahl von Proberechnungen erhöht sich die Anzahl der zu überprüfenden Mischhaushalte.

- **Hoher Aufwand für Unwirksamkeitsmitteilungen und Rückforderungsbescheide aufgrund von Transferleistungsbezug**

Sobald ein Wohngeldempfänger oder ein bei der Berechnung des Wohngeldes berücksichtigtes Familienmitglied im Laufe des Bewilligungszeitraums Transferleistungen beantragt oder bezieht, wird der Wohngeldbescheid kraft Gesetzes unwirksam und zu Unrecht erbrachte Wohngeldleistungen sind zu erstatten. Häufig werden die zu Unrecht erbrachten Wohngeldleistungen nicht sofort zurückgezahlt, sondern erst nach Mahnung oder nach Entscheidung über einen Ratenantrag. Dies bedeutet einen höheren Verwaltungsaufwand als in anderen Rückforderungsfällen (z. B. bei verschwiegenen Einkünften).

- **Höherer Schwierigkeitsgrad bei der Bearbeitung der nach der „Hartz IV-Reform“ verbliebenen Fälle**

Mit Wegfall der Empfänger von Transferleistungen als Wohngeld berechnete Haushalte (s. Ziffer 3.2) sind nur die im Durchschnitt weniger aufwendigen Fälle ausgeblieben. Die Anträge mit dem erheblich größeren Prüfungsaufwand, z. B. Anträge von Selbständigen oder von Haushalten, die ihre Lebenshaltungskosten (Lebensmittel, Miete, Kleidung usw.) nicht ausreichend plausibel mit ihren angegebenen Einnahmen decken können, sind in der Sachbearbeitung verblieben.

- **Erheblicher Aufwand durch den seit Mitte 2006 durchzuführenden automatisierten Datenabgleich**

Durch einen 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 dauerhafter Erwerbsminderung) und den beim Bundeszentralamt für Steuern erfassten Daten über freigestellte Zinseinkünfte abgeglichen. Der automatisierte Datenabgleich wird quartalsweise durchgeführt. Sofern sich hierbei herausstellt, dass Einkünfte

verschwiegen wurden und sich das auf die Höhe der Wohngeldzahlungen auswirkt, ist das überzahlte Wohngeld zurückzufordern.

• **Zusätzlicher Datenabgleich mit der Agentur für Arbeit**

Neben dem beschriebenen automatisierten Datenabgleich wurde in 2007 noch ein zusätzlicher manueller Datenabgleich mit der Agentur für Arbeit durchgeführt. Nach Ablauf des Bewilligungszeitraums für das Wohngeld werden alle Fälle überprüft, bei denen ein Wohngeldempfänger oder ein bei der Berechnung des Wohngeldes berücksichtigtes Familienmitglied Arbeitslosengeld I von der Agentur für Arbeit erhalten hat und kein Folgeantrag für das Wohngeld gestellt wurde.

Durch schriftliche Anfrage bei der Agentur für Arbeit wird festgestellt, ob und von welchem Zeitpunkt an das Arbeitslosengeld I für den Wohngeldempfänger bzw. das Familienmitglied eingestellt wurde (z. B. wegen Arbeitsaufnahme). Sofern die Überprüfung ergibt, dass Wohngeldempfänger Einkommensänderungen pflichtwidrig nicht mitgeteilt haben, wird zu Unrecht geleistetes Wohngeld zurückgefordert. Der manuelle Datenabgleich mit der Agentur für Arbeit wurde erstmalig für die ab dem 01.03.2007 abgelaufenen Bewilligungszeiträume durchgeführt.

3.3 Einleitung von Strafverfahren

Grundsätzlich in allen Fällen, in denen Wohngeld aufgrund von falschen Angaben zurückgefordert wird, ist eine Strafanzeige wegen Betrugs nach § 263 StGB zu erstatten und der Sachverhalt an die Staatsanwaltschaft Münster weiterzuleiten. Nur in Ausnahmefällen (z. B. Tod des Antragstellers, Verjährung nach Strafrecht) kann das Amt für Wohnungswesen nach den Weisungen des Landes NRW von einer Strafanzeige absehen. Im Jahr 2007 forderte das Amt für Wohnungswesen von 250 Haushalten zu Unrecht bezogenes Wohngeld zurück, weil z. B. bei Antragstellung falsche Angaben gemacht wurden. 229 Strafverfahren wurden in 2007 eingeleitet. In 12 Fällen sah das Amt für Wohnungswesen von der Einleitung eines Strafverfahrens ab. 9 Fälle waren am Jahresende noch in der Überprüfung.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick darüber, wie die eingeleiteten Strafverfahren von der Staatsanwaltschaft gewürdigt wurden.

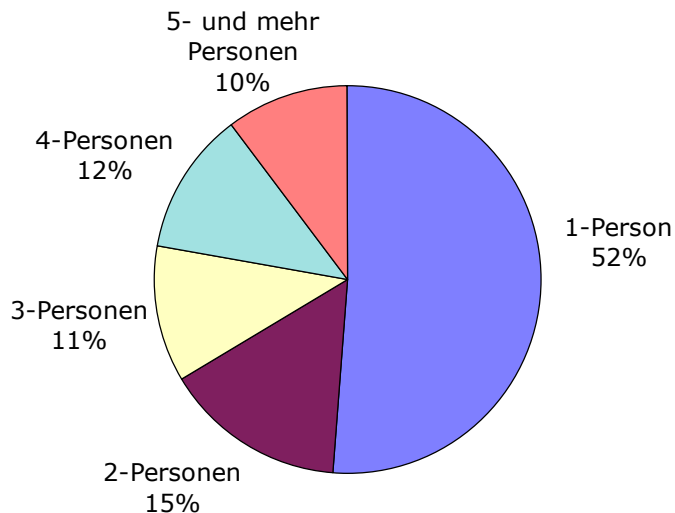
Tab. 7 : Ergebnis der eingeleiteten Strafverfahren im Jahr 2007

Eingeleitete Verfahren	Einstellung ohne Auflagen (§§ 153,170 StPO)	Einstellung mit Auflagen; z. B. Zahlung eines Geldbetrages (§ 153 a StPO)	Strafbefehl	Entscheidung noch nicht bekannt
229	141	42	1	45

3.4 Haushaltsstruktur der Wohngeldempfänger

Wohngeld soll angemessenes familiengerechtes Wohnen sichern (§ 1 Wohngeldgesetz). Die nachstehende Tabelle zeigt, dass in Münster nicht die Familien sondern vor allem Alleinstehende Wohngeld beanspruchen. Dies spiegelt die gesellschaftliche Entwicklung besonders in größeren Städten mit der Tendenz zu immer mehr Ein-Personen-Haushalten wider. Die Zahl der alleinstehenden Wohngeldempfänger ist im Vergleich zum Vorjahr nochmals um 3,1 Prozentpunkte von 48,9 % auf 52 % gestiegen.

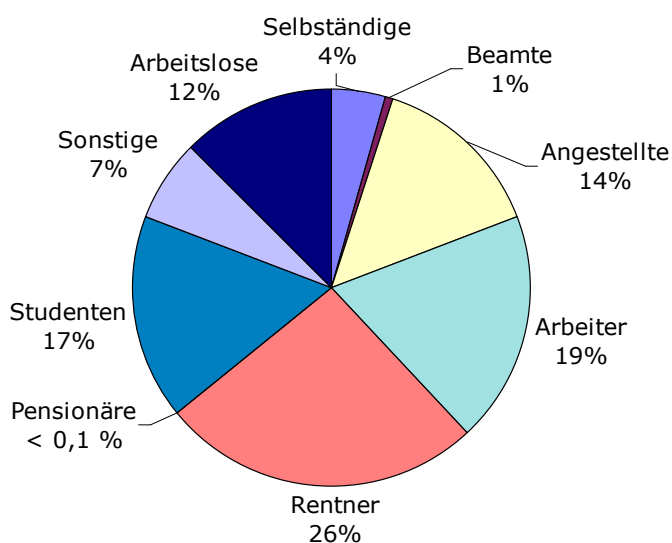
Abb. 3 : Haushaltsstruktur der Wohngeldempfänger im Jahr 2007



3.5 Sozialstruktur der Wohngeldempfänger

Wohngeld wird von Haushalten aus allen Berufsgruppen und Bevölkerungskreisen bezogen, die ein geringes Einkommen haben. Wie sich die Sozialstruktur der Wohngeld beziehenden Haushalte im Jahr 2007 darstellt, ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

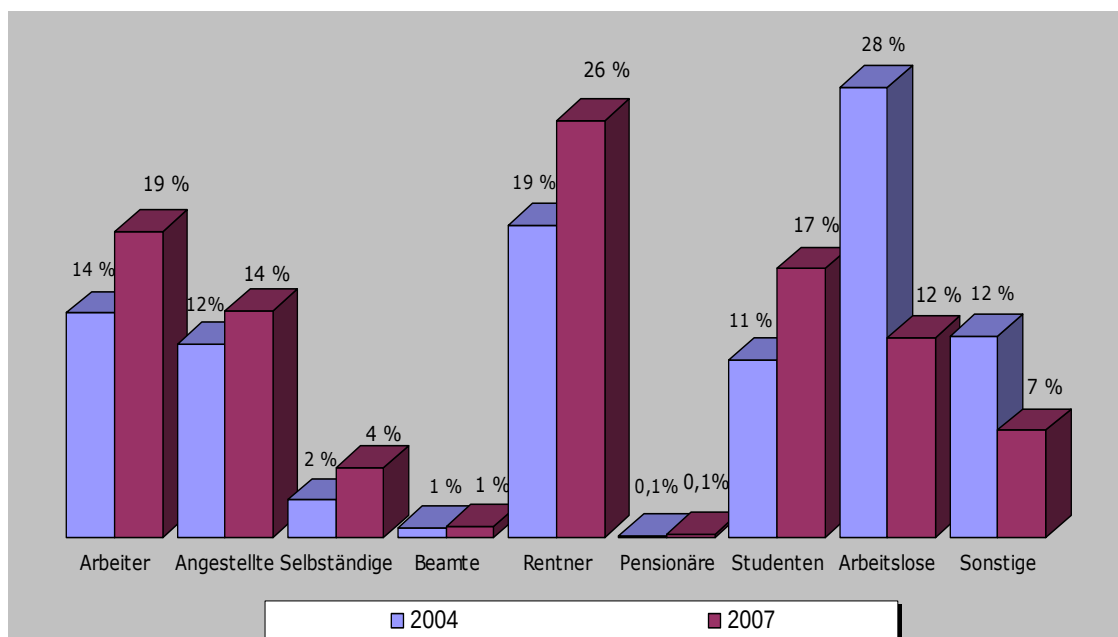
Abb. 4 : Sozialstruktur der Wohngeldempfänger im Jahr 2007



Auswirkung der „Hartz-IV-Reform“ auf die Sozialstruktur

Das Amt für Wohnungswesen hat die Daten zur Sozialstruktur vor und nach der „Hartz-IV-Reform“ ausgewertet. Ein Vergleich der Sozialstruktur der Wohngeldempfänger im Jahr 2004 mit dem Jahr 2007 macht deutlich, dass der Anteil der Arbeitslosen um rd. 16 und der Anteil der sonstigen Nichterwerbstätigen um rd. 6 Prozentpunkte zu Gunsten der anderen sozialen Stände, insbesondere der Rentner (plus 7 Prozentpunkte) gesunken ist.

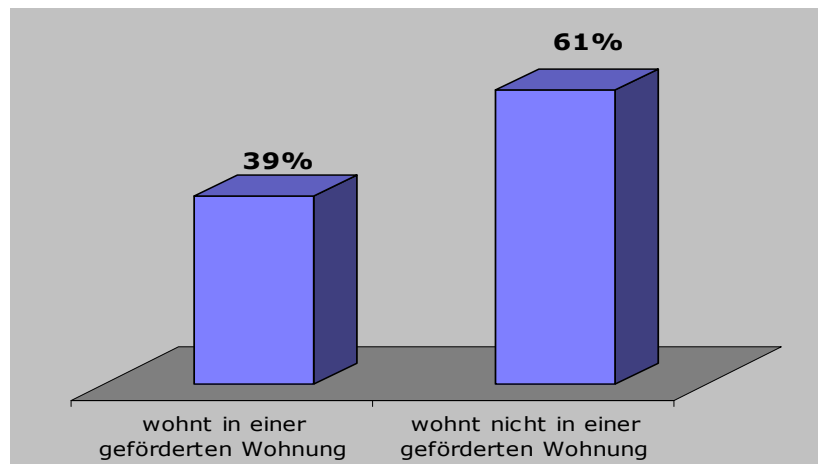
Abb. 5 : Sozialstrukturen der Wohngeldempfänger 2004 zu 2007



3.6 Wohnsituation der Wohngeldempfänger

Von den Haushalten, die im Jahr 2007 Wohngeld bezogen, lebten 1.298 Haushalte in mit öffentlichen Mitteln geförderten Mietwohnungen und Eigenheimen. Dies entspricht einer Quote von 39 %. Mit Unterstützung des Wohngeldes konnten somit 61 % der Wohngeld beziehenden Haushalte die Mieten oder die Belastungen für frei finanzierten Wohnraum tragen.

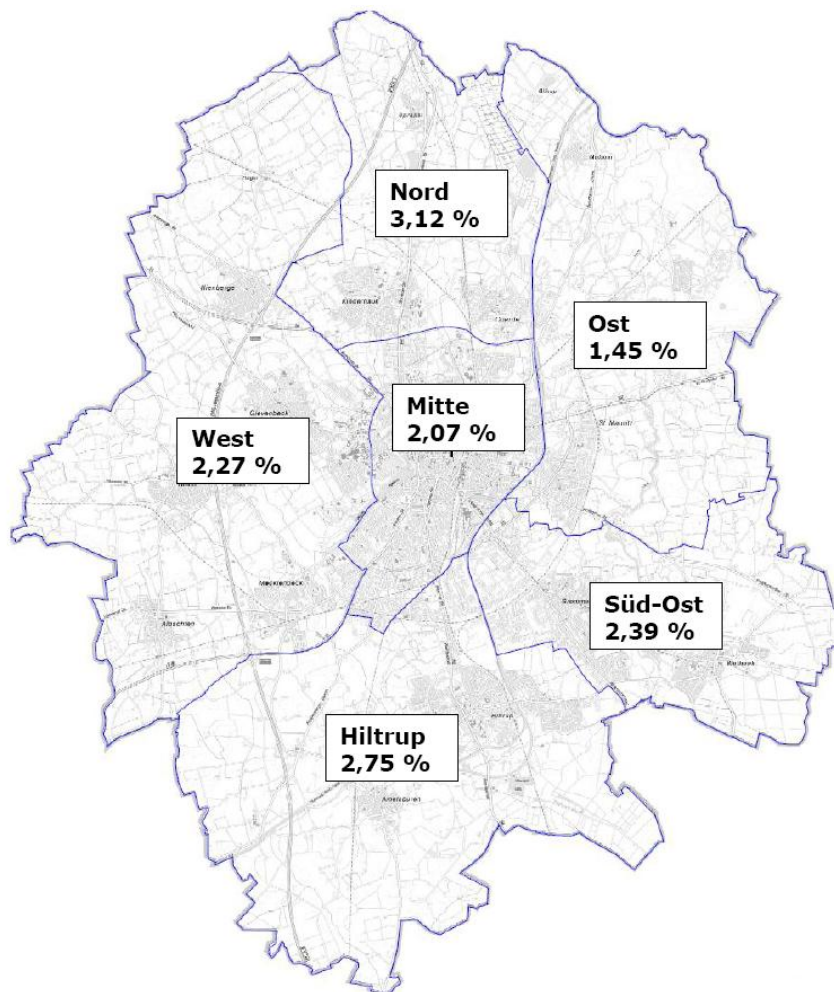
Abb. 6 : Wohnsituation der Wohngeldempfänger



3.7 Anteil der Wohngeldempfänger nach Stadtbezirken

Eine Auswertung der Daten zur Zahl der Wohngeld beziehenden Haushalte nach Stadtbezirken ergab, dass 2,26 % aller Haushalte in Münster Wohngeld beziehen. Gemessen an der Gesamtzahl der Haushalte leben mit 3,12 % die meisten Wohngeld empfangenden Haushalte im Bezirk Nord gefolgt vom Bezirk Hiltrup mit 2,75 %.

Abb. 7 : Anteil der Wohngeldempfänger (Haushalte) nach Stadtbezirken



3.8 Wegfall der Widerspruchsverfahren

Seit dem 01.11.2007 ist das Widerspruchsverfahren im Wohngeldrecht, wie in vielen anderen Bereichen auch, aufgrund des II. Bürokratieabbaugesetzes vom 19.09.2007 abgeschafft worden. Die Bürgerinnen und Bürger, die mit einem Bescheid nicht einverstanden sind, müssen nun innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheides direkt beim Verwaltungsgericht Münster Klage erheben.

Die Bürgerinnen und Bürger können sich aber vorab von der Wohngeldstelle noch einmal ausführlich die sachlichen und rechtlichen Grundlagen des Wohngeldbescheides erläutern lassen. Die Klagefrist verlängert sich hierdurch ebenso wenig, wie ein außergerichtlicher Einigungsversuch. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Wohngeldbescheide aufgenommen.

Die Wohngeldstelle hat die Antragsteller im Oktober 2007 mit einem Informationsblatt auf den Wegfall des Widerspruchsverfahrens hingewiesen. Zu den Auswirkungen dieser Verfahrensänderung wird im nächsten Geschäftsbericht auf der Grundlage der Erfahrungen im Jahr 2008 berichtet.

3.9 Wohngeldanträge für Heimbewohner der Jahre 2001 bis 2004

Die rückwirkende Überprüfung der rd. 1.200 Wohngeldanträge von Heimbewohnern für die Jahre 2001 bis 2004 aufgrund des neunten Gesetzes zur Änderung des Wohngeldgesetzes wurde im Juni 2007 abgeschlossen. Anlass für die Überprüfung dieser Wohngeldanträge war das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 11.12.2003.

Aus Vereinfachungsgründen hatte der Bund 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 Bundesverwaltungsgerichts wurde dies korrigiert.

3.10 Mitwirkung in verschiedenen Arbeitsgruppen

Die Wohngeldstelle Münster ist weiterhin in der Arbeitsgruppe Wohngeld des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW, dem Arbeitskreis Wohngeld des Deutschen Städtetages und in dem Unterarbeitskreis Wohngeld des Städtetags NRW vertreten.

Die **Arbeitsgruppe Wohngeld des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW** hat sich im vergangenen Jahr mit dem automatisierten Datenabgleich zu Kapitaleinkünften und Transferleistungen (z. B. Leistungen nach SGB II und SGB XII), Änderungen im Wohngeldprogramm des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NRW, und den Ergänzungs- und Änderungsvorschlägen der Wohngeldstellen zur Wohngeldnovelle beschäftigt.

Der **Unterarbeitskreis Wohngeld im Städtetag NRW** hat sich in seinen Sitzungen mit rechtlichen und praktischen Problemen bei der Bearbeitung von Wohngeldanträgen, dem Wegfall des Widerspruchsverfahrens und ebenfalls der Wohngeldnovelle auseinandergesetzt.

Im **Arbeitskreis Wohngeld des Deutschen Städtetages** waren die neuen Regelungen im Entwurf zur geplanten Wohngeldnovelle das zentrale Thema im Jahr 2007.

3.11 Ausblick

Die für das Jahr 2008 angekündigte umfassende Änderung des Wohngeldgesetzes wurde zwischenzeitlich verschoben, da noch Beratungsbedarf hinsichtlich einer möglichen Erhöhung des Wohngeldes auch unter einer Einbeziehung von Heizkosten in die Wohngeldberechnung bestand. Zurzeit ist davon auszugehen, dass das „Gesetz zur Neuregelung des Wohngeldrechts und zur Änderung anderer wohnungsrechtlicher Vorschriften“

bis zur Sommerpause 2008 durch Bundestag und Bundesrat beschlossen und voraussichtlich zum 01. Januar 2009 in Kraft treten wird.

Sofern die Wohngeldnovelle eine Leistungsverbesserung (höheres Wohngeld, Berücksichtigung der Miete **einschließlich** Heizkosten, Wegfall der so genannten Baualtersklassen) beinhalten sollte, ist von einem erheblichen Anstieg der Zahl der Wohngeldanträge und einem zusätzlichen Personalbedarf auszugehen. Nach derzeitiger Einschätzung des Bundesministeriums für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung (BMVBS) könnte die Anzahl der Wohngeldempfänger bundesweit um rd. 1/3 steigen.

Das BMVBS geht aufgrund einer Modellberechnung davon aus, dass sich die Wohngeldleistungen pro Haushalt durchschnittlich um 66 % d. h. von aktuell durchschnittlich 90,00 € auf dann 142 € monatlich erhöhen. Unter Einbeziehung der Kinderzuschlagsreform und aktualisierter Daten zu potenziellen Wechsler-Haushalten aus dem SGB-II in den Wohngeldbezug beziffert das BMVBS die Gesamtkosten der Wohngeldreform inzwischen auf 560 Mio. €. Für die kommunalen Haushalte wird mit Minderausgaben im Bereich der SGB II-Leistungen in einer Größenordnung von gut 200 Mio. € gerechnet.

Wie sich die geplanten Änderungen auf die Stadt Münster auswirken, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht prognostiziert werden. Zum einen gibt es viele potenzielle Antragsteller, die in Altbauten wohnen, die erst durch eine Anpassung der anrechenbaren Miete wohngeldberechtigt werden. Zum anderen können die Schwellenhaushalte, die dann wieder einen Wohngeldanspruch haben, derzeit nicht ermittelt werden.

4. Wohnberechtigungsscheine

4.1 Rahmenbedingungen

Für den Bezug einer preisgebundenen Wohnung ist ein gültiger Wohnberechtigungsschein (WBS) erforderlich. Dieser wird erteilt, wenn das Einkommen der Antrag stellenden Haushalte die Einkommensgrenzen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus nicht übersteigt. 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 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) i. V. mit § 1 VO WoFG NRW 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 im Jahr 2007 nicht erhöht. Maßgeblich für die Einkommensberechnung 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 Rentenversicherungsbeiträgen sowie verschiedener weiterer Abzugsbeträge für besondere Personengruppen (z. B. Schwerbehinderte, junge Ehepaare, allein Erziehende).

In der folgenden Tabelle wird beispielhaft der jeweiligen gesetzlichen Einkommensgrenze ein Jahresbruttoeinkommen eines Haushalts mit einem sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gegenübergestellt. Die Tabelle kann daher nur als Orientierung für eine mögliche Wohnberechtigung genutzt werden. Im Einzelfall ist immer eine individuelle Einkommensberechnung erforderlich.

Tab. 8 : Einkommensgrenze/Bruttojahresverdienst gültig seit 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 €

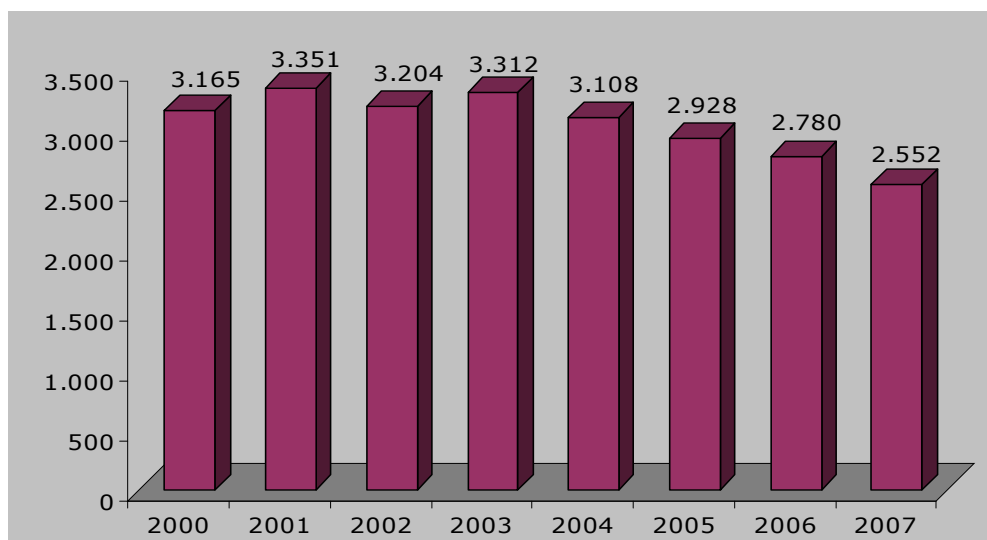
4.2 Antragszahlen

Seit 2004 nimmt die Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine ab. Dieser Trend zeigt sich auch in 2007 unverändert. Ein Einfluss auf die Antragszahlen durch die geforderte Reduzierung der Unterkunftskosten der Hartz IV Empfänger blieb in 2007 aus (siehe hierzu Ziffer 4.4).

Die seit dem Jahr 2004 rückläufigen Zahlen können in der Zusammenschau nicht als Entspannungstendenz auf der Nachfrageseite interpretiert werden.

Im Gegenteil ist im Zusammenwirken von Angebot und Nachfrage zu berücksichtigen, dass unter positiven Angebotsbedingungen am Markt eine höhere Fluktuation möglich ist und sich dadurch mehr Haushalte als „wohnungssuchend“ melden, da mit besseren Vermittlungschancen gerechnet werden kann. Je weniger Wohnungen frei werden, desto geringer ist auch die Chance, einen Wohnungswechsel vornehmen zu können. Auch bereits seit Anfang bis Mitte der 1990-iger Jahre, als zuletzt in Münster sogar von einer Wohnungsnot gesprochen wurde, sanken die Antragszahlen von 1989 (5.252 ausgestellte WBS) bis 1994 (3.327 ausgestellte WBS) deutlich. Der in den drei vergangenen Jahren zu verzeichnende Rückgang wohnungssuchender Haushalte mit WBS ist somit ein Zeichen der Angebotsverknappung am Wohnungsmarkt in Münster.

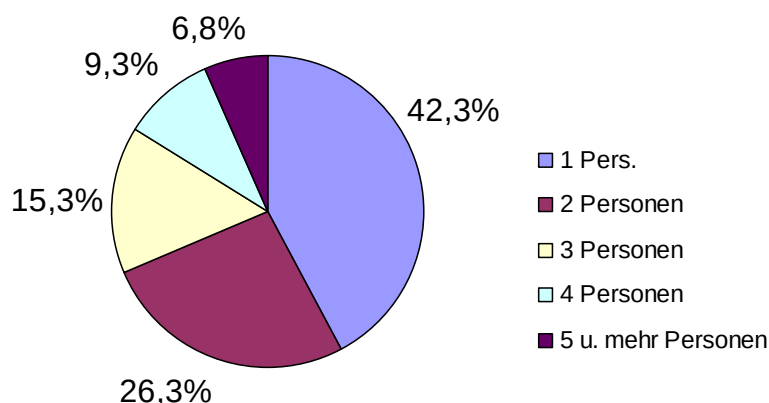
Abb. 8 : Erteilte WBS von 2000 bis 2007



4.3 Haushaltsstruktur der WBS-Inhaber

Untersucht man die ausgestellten Wohnberechtigungsscheine nach Haushaltsgrößen, so lässt sich im Vergleich zum vorhergehenden Jahr nur eine geringfügige Veränderung feststellen. Erneut leicht erhöht hat sich der Anteil der Wohnberechtigungsscheine für 1-Personen-Haushalte. Lag dieser in 2006 bei 41,6 %, so lag er in 2007 sogar bei 42,3 %. Es bestätigte sich somit auch im Jahr 2007, dass insbesondere für die 1-Personen-Haushalte ein dringender Bedarf an geförderten Wohnungen besteht, da diese oft mit ihrem sehr niedrigen Einkommen freifinanzierte Wohnungen nicht bezahlen können.

Abb. 9 : erteilte WBS nach Haushaltsgrößen



4.4 Reduzierung der Kosten der Unterkunft (KdU)

Ein Konsolidierungsvorschlag des Gutachtens der Firma Rödl & Partner sah vor, dass in Münster die Unterkunftskosten der SGB-II und SGB-XII Haushalte erheblich zu reduzieren sind.

Eine Arbeitsgruppe mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Sozialamtes, der Arbeitsgemeinschaft Münster (AMS) und des Amtes für Wohnungswesen entwickelte daraufhin ein Konzept, wie das Amt für Wohnungswesen unterstützend bei der Vermittlung von Wohnraum tätig sein kann. Es wurde vereinbart, dass alle Haushalte, die zur Senkung der Unterkunftskosten aufgefordert werden müssen, gleichzeitig u. a. auch darüber informiert werden, dass sie im Amt für Wohnungswesen einen Wohnberechtigungsschein beantragen und sich in die Liste der Wohnungssuchenden eintragen lassen sollten.

Das Amt für Wohnungswesen bemüht sich seitdem unter Beachtung der gesetzlichen Dringlichkeitskriterien verstärkt darum, diese Haushalte in angemessene Wohnungen zu vermitteln.

Die Gesamtzahl der Haushalte, die im Dezember 2007 über den angemessenen Werten in den Leistungsbereichen SGB II und SGB XII lagen, belief sich auf 608. Hiervon erhielten insgesamt 421 Haushalte bis Dezember 2007 eine Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten bzw. im Bereich der Grundversicherung größtenteils Einladungen zu einem Gespräch. Da diese Schreiben jedoch erst ab Mitte 2007 versandt wurden und in der Regel eine 6-Monats-Frist zur Senkung der Unterkunftskosten eingeräumt wurde, erfolgte in 2007 nur in Ausnahmefällen eine tatsächliche Kürzung der Zahlungen für die Unterkunftskosten. Außerdem wurde in jedem Einzelfall geprüft, ob eine Kostensenkung möglich und zumutbar ist.

Dies ist wahrscheinlich auch die Erklärung dafür, dass bis 31.12.2007 lediglich 29 dieser Haushalte beim Amt für Wohnungswesen vorsprachen, einen WBS beantragten und um Unterstützung bei der Wohnungssuche baten. Tatsächlich erhielten dann 24 dieser Haushalte bis Ende 2007 mindestens auch ein Wohnungsangebot. Insgesamt 7 der 29 Haushalte konnten bis Ende 2007 angemessenen Wohnraum anmieten, 4 davon mit Hilfe des Amtes für Wohnungswesen.

Die Unterstützung des Amtes für Wohnungswesen wurde somit im Jahr 2007 in wesentlich geringerem Maße in Anspruch genommen als zunächst erwartet. Die Entwicklung für 2008 bleibt aufgrund der dann tatsächlich vorgenommenen Kürzungen der Unterkunftskosten abzuwarten.

4.5 Freistellungen

Freistellungen ermöglichen Mieterhaushalten, die keinen WBS bekommen können (z. B. Wohngemeinschaften oder Haushalte, deren Einkommen über der zulässigen Einkommensgrenze liegt), das Wohnen in mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen, wenn ein überwiegendes berechtigtes Interesse dafür vorliegt. Da der Vermieter von den jeweiligen Belegungsbindungen freigestellt wird, ist der Antrag grundsätzlich vom Vermieter zu stellen.

Im letzten Jahr wurden in Münster 73 Freistellungen erteilt, davon 63 für studentische, therapeutische oder sonstige Wohngemeinschaften und 10 wegen Überschreitung der Einkommensgrenze oder der Wohnungsgröße.

Prinzipiell ist die Freistellung und somit der Verzicht auf die Belegungsbindung mit der Festsetzung einer Ausgleichszahlung verbunden. In besonders gelagerten Fällen wird von der Festsetzung einer Ausgleichszahlung abgesehen, z. B. zur Förderung des Zusammenlebens mehrerer Generationen oder bei studentischen oder therapeutischen Wohngemeinschaften.

Freistellungen für Wohngemeinschaften

Auch Wohngemeinschaften müssen die vorgegebenen Einkommensgrenzen und Wohnungsgrößen einhalten. Sollte eine Person aus der Wohngemeinschaft ausscheiden, erlischt die Freistellung und es ist eine neue Freistellung für die neu zusammen gesetzte Wohngemeinschaft zu beantragen. Dies soll verhindern, dass Wohnungen bei Auszug einer Person unterbelegt sind.

In einer Universitätsstadt wie Münster haben gerade die Freistellungen für studentische Wohngemeinschaften einen besonderen Stellenwert.

Freistellungen wegen Überschreitung der Einkommensgrenze oder Wohnungsgröße

Im Jahr 2007 wurden lediglich 10 Freistellungen wegen Überschreitung der Einkommensgrenze oder der Wohnungsgröße erteilt. In den vorliegenden Fällen handelte es sich entweder um die Belegung leerstehender Wohnungen oder die Freistellung wurde aufgrund des überwiegenden berechtigten Interesses des Verfügungsberechtigten, des Mieters oder eines Dritten z. B. für einen anerkannten Träger einer sozialen Institution erteilt. Eine Ausgleichszahlung wurde in keinem der genannten Fälle erhoben.

Freistellung aufgrund der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse

Wegen der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse kann eine Freistellung erteilt werden, wenn kein Interesse (mehr) an der Vermietung der Sozialwohnung an einen wohnberechtigten Haushalt besteht, z. B. bei der Vermietung einer Wohnung, die leer steht.

In Münster wurde keine Freistellung so begründet. Dies sieht in anderen Städten Nordrhein-Westfalens anders aus. So gibt die Wohnungsbauförderungsanstalt in ihrer Veröffentlichung zum „Preisgebundenen Wohnungsbestand 2006“ an, dass 52 % der in nordrhein-westfälischen Städten erteilten Freistellungen aufgrund der örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse erteilt wurden. (Quelle: Preisgebundener Wohnungsbestand 2006; Wfa Anstalt der NRW. BANK, Seite 19) Dies zeigt, wie unterschiedlich die Situation in Nordrhein-Westfalen ist. Vielerorts können nur durch diese Freistellungen Leerstände beseitigt bzw. ihnen vorgebeugt werden.

4.6 Gebühren

Für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines werden in Anwendung des Gebührenrahmens der Verwaltungsgebührenordnung des Landes NRW Gebühren bis zu 10 € für allgemeine WBS, bis zu 20 € für gezielte WBS und bis zu 30 € für Freistellungen erhoben. Die WBS-Antragsteller, die Sozialhilfe oder ALG-II beziehen und den WBS vor Ort beantragen, zahlen keine Gebühren. Der Vergleich mit anderen Kommunen zeigt, dass hier teilweise auch von diesem Personenkreis Gebühren vereinnahmt werden.

Für die Erteilung der Wohnberechtigungsscheine und der Freistellungen konnten im städtischen Haushalt 2007 Verwaltungsgebühren in Höhe von **13.195 €** vereinnahmt werden.

5. Wohnungsversorgung von Haushalten mit WBS

5.1 Vermietungen mit WBS

119 Haushalte konnten im Jahr 2007 eine geförderte Neubauwohnung beziehen.

90 der bezugsfertigen Wohnungen in 2007 wurden an Personen mit Einkommen der Einkommensgruppe A vermietet, 29 an Personen der Einkommensgruppe B.

Während sich im Jahr 2006 die Vermietung von Neubauwohnungen hauptsächlich auf das Objekt an der Friedrich-Ebert-Straße mit 118 Wohnungen konzentrierte, sind im letzten Jahr 16 verschiedene Wohngebäude von 12 Investoren bezugsfertig geworden.

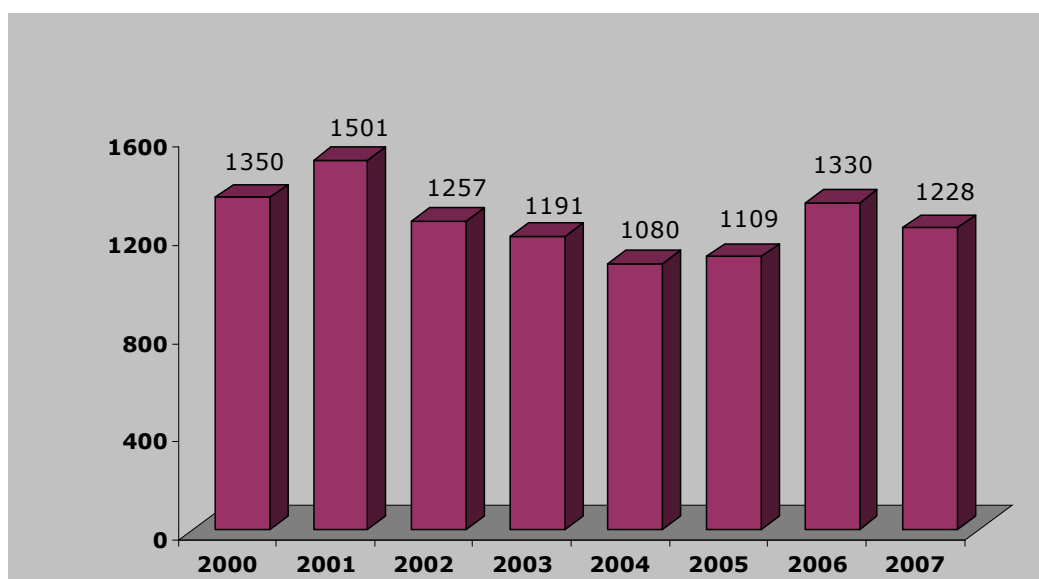
Die Neubauwohnungen boten den unterschiedlichsten Personengruppen eine neue Heimat. Es wurden insgesamt 6 Mieteinfamilienhäuser für Familien bezugsfertig. Ebenso wurden die Objekte am Rottkamp, an der Schulte-Hermann-Straße oder der Culmer Straße, die für ältere Menschen vorgesehen sind, im Jahr 2007 bezogen. Bezugsfertig wurde auch das Modellprojekt der Bremer Stadtmusikanten, das sich durch nachbarschaftliches Wohnen im Alter auszeichnet.

Erstmals wurden in 2007 auch 5 Gruppenwohnungen, gefördert für ältere und/oder pflegebedürftige und behinderte Menschen, fertig gestellt. Sie konnten mit jeweils maximal 8 Personen belegt werden. Die Gruppenwohnungen Am Küchenbusch (Irmgard Buschmann Haus) und in der Gartenstiege wurden speziell für demenziell erkrankte Menschen errichtet. Die Auswahl der Mieter für diese Gruppenwohnungen überließ das Amt für Wohnungswesen in der Regel den Verfügungsberechtigten. Die Belegung dieser Gruppenwohnungen kann immer nur Schritt für Schritt erfolgen, da die Menschen sich erst nach und nach aneinander gewöhnen und ihren Alltag zusammen gestalten können.

Tab. 9 : Erst- und Wiederbelegungen von Wohnungen mit WBS 2000 – 2007

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
2007	119	237	1.109	2.783	1.228

Abb. 10: Vermietungen mit WBS 2000 – 2007



5.2 Versorgungsquote

Lag die Versorgungsquote im Jahr 2005 noch bei 37,9 % und im Jahr 2006 bei 42,4 %, so konnten in 2007 43,3 % 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 genutzt wurden, (2007 = 1.105) zur Zahl der insgesamt im Jahr 2007 in Münster ausgestellten WBS (2007 = 2.552).

Hinweis:

Die Zahl der Vermietungen (2007 = 1.228, vergl. Tab. 12) liegt regelmäßig höher als die Zahl der für den Bezug einer Wohnung genutzten, in Münster ausgestellten WBS (2007 = 1.105). 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. 10 : Versorgungsquote nach Haushaltsgröße in 2007

Haushaltsgröße (Personen)	ausgestellte WBS (in Münster)	versorgte Haushalte (abgelaufene WBS durch Bezug einer Wohnung in Münster)	Versorgungsquote
1	1.080	326	30,2%
2	672	357	53,1%
3	390	233	59,7%
4	237	132	55,7%
5 - und mehr	173	57	32,9%
gesamt	2.552	1.105	43,3%

Die Versorgungsquote nach Haushaltsgröße verdeutlicht, dass es nach wie vor sehr schwierig ist, die Alleinstehenden, die immerhin 42,3 % der Wohnungssuchenden ausmachen, mit gefördertem Wohnraum zu versorgen. Liegt die Versorgungsquote bei den 2 -, 3 - und 4 - Personenhaushalten jeweils deutlich über 50 %, so liegt sie bei den Singlehaushalten bei nur 30,2 %. Erfreulich ist jedoch, dass sich diese Versorgungsquote im Vergleich zu den Vorjahren erneut verbessert hat. Lag sie 2005 noch bei 22 %, erhöhte sie sich 2006 auf 27,9 % und nunmehr auf 30,2 %, so dass fast jeder 3. Haushalt mit einer Wohnung versorgt werden konnte.

Hierzu trägt sicherlich bei, dass das Amt für Wohnungswesen die Investoren in den vergangenen Jahren immer wieder auf die in Münster fehlenden Wohnungsangebote für alleinstehende Menschen hingewiesen hat und sie nun, nach Möglichkeit, verstärkt in den Neubau kleiner Wohnungen investieren.

Ähnlich niedrig ist die Versorgungsquote bei großen Haushalten mit 5 und mehr Personen. Aufgrund geänderter Vorgaben der Wohnungsbauförderungsanstalt werden hier die im Vergleich zum Vorjahr noch getrennt erfassten Haushalte mit 5 und 6 Personen statistisch zusammen erfasst.

5.3 Wohnungsbestand - Zukünftige Versorgungschancen

Bislang wurden nach der Vorgabe der Wohnungsbauförderungsanstalt die geförderten Wohnungen getrennt nach den einzelnen Förderwegen erfasst und dargestellt. Unterschieden wurde nach den Wohnungen des I. und des II. + III. Förderweges nach dem II. Wohnungsbaugesetz (WoBauG). Im Jahr 2002 wurde das II. WoBauG durch das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) abgelöst. Hier wird nur noch nach den Fördertypen „A“ und „B“ unterschieden. Seit dem Jahr 2007 werden nun statistisch alle Wohnungen des ehemals I. Förderweges mit denen des Fördertyps „A“ zusammen erfasst, da sie die gleiche Zielgruppe (Unterschreitung der Einkommensgrenze) bedienen. Die Wohnungen des II. und III. Förderweges werden aus gleichem Grunde zusammen mit denen des Fördertyps „B“ erfasst.

Im folgenden Text wird lediglich - wie auch in den bisherigen Geschäftsberichten - auf die Entwicklung der Wohnungen des I. Förderweges und des Fördertyps „A“ eingegangen, der den überwiegenden Anteil der geförderten Wohnungen umfasst und für deren Bezug die gesetzlichen Einkommensgrenzen einzuhalten sind.

Die in den letzten beiden Geschäftsberichten aufgezeigte Tendenz der deutlichen Reduzierung des Wohnungsbestandes mit Sozialbindungen setzte sich auch in 2007 fort. Nach einer aktuellen Bereinigung der Wohnungsbestandsdaten auf der Grundlage einer von der Wohnungsbauförderungsanstalt neu gefassten Statistik betrug mit Ablauf des 31.12.2007 (also am 01.01.2008) der Wohnungsbestand des I. Förderweges und des Fördertyps „A“ nur noch 9.032 Wohnungen. Unter Berücksichtigung der nach dem WoFG Typ „A“ geförderten Wohnungen hat sich der Bestand innerhalb des Jahres 2007 um 795 WE (= 8,09 %) reduziert.

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

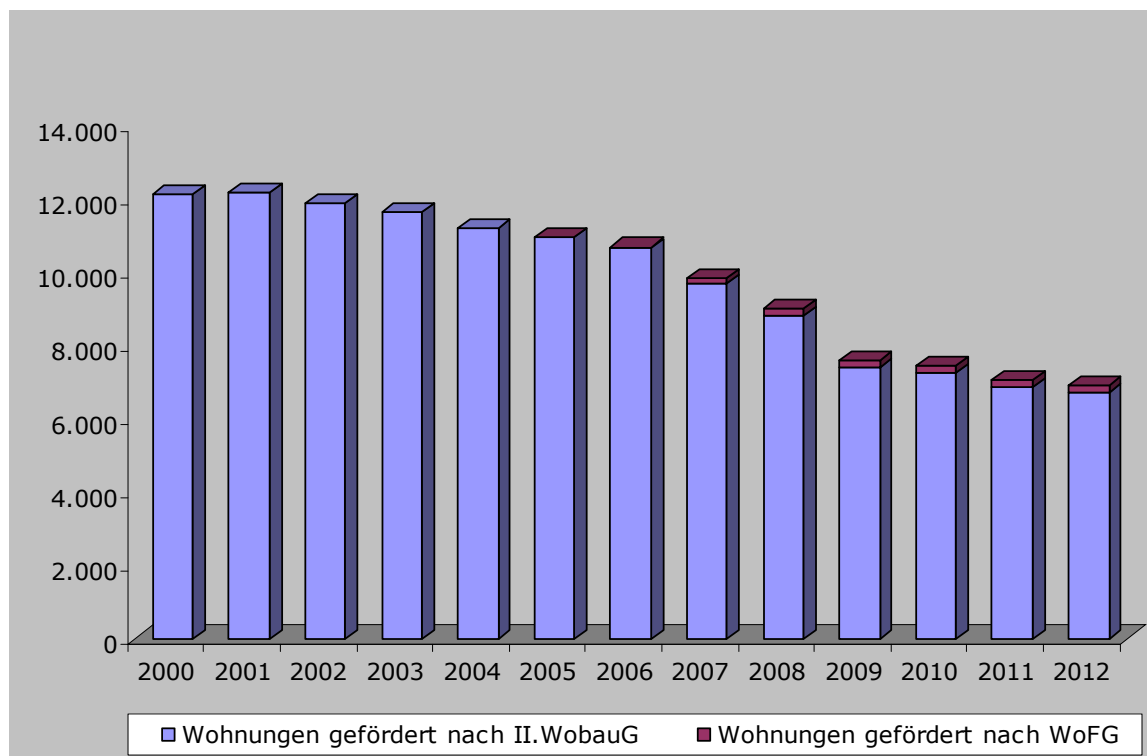
das kommende Jahr ist mit dem Verlust in Höhe von ca. 1.400 Wohnungen zu rechnen, bei denen die Nachwirkungsfrist am 31.12.2008 ausläuft.

Der zur Zeit überdurchschnittliche Verlust an Sozialbindungen 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.

Erst zum Ende des Jahres 2009 ist dann nur noch mit einem wesentlich geringeren Auslaufen der Sozialbindungen zu rechnen. Für das Jahr 2012 kann ohne Berücksichtigung künftiger Neubauaktivitäten von einem Bestand von ca. 7.100 geförderten Wohnungen ausgegangen werden.

Die stetige Reduzierung des Wohnungsbestandes der geförderten Wohnungen des I. Förderweges ist deutlich an Hand der folgenden Abbildung zu erkennen.

Abb. 11: Zahl der geförderten Wohnungen I. Förderweg/Typ A 2000 - 2012



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.

Der Bestand der Wohnungen des II. + III. Förderweges und des Typs „B“ betrug mit Ablauf des 31.12.2007, d.h. zum 01.01.2008 1.049 Wohnungen.

6. Wohnungsvermittlung

6.1 Rahmenbedingungen

Ziel des Wohnraumförderungsgesetzes ist es, die Haushalte bei der Versorgung mit Mietwohnraum zu unterstützen, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

Im Rahmen der Vermittlungstätigkeit hat das Amt für Wohnungswesen bei der Auswahl der Wohnungssuchenden Dringlichkeitskriterien wie z. B. Schwangerschaft, Schwerbehinderung, Wohnungslosigkeit, Dauer der Bewerbung, aber auch die derzeitige Unterkunftssituation zu berücksichtigen. Auch eine evtl. bestehende besondere Zweckbindung (z. B. für Rollstuhlfahrer, ältere Menschen) der zu vergebenden Wohnungen ist zu beachten.

Andererseits darf das Amt für Wohnungswesen nur Wohnungssuchende zuweisen, die voraussichtlich in der Lage sein werden, die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag zu erfüllen. Dies führt in der Konsequenz unter Umständen dazu, dass z. B. Personen, die eine Kündigung aufgrund von Mietrückständen erhalten haben, kaum weitervermittelt werden können.

Meistens besteht aber nicht die Möglichkeit, vor einer Vermittlung zu überprüfen, ob die Wohnungssuchenden in der Lage sein werden, die mietvertraglichen Verpflichtungen einzuhalten. Somit werden bei einer frei werdenden Wohnung, für die die Stadt Münster das Besetzungsrecht hat, dem Vermieter in der Regel drei bis fünf Haushalte gleichzeitig vorgeschlagen, die dringend zu versorgen sind und die über einen gültigen Wohnberechtigungsschein verfügen. Letztendlich entscheidet dann der Vermieter darüber, mit welchem der vorgeschlagenen Haushalte auch mit Blick auf die Mieterstruktur in seinem Haus, ein Mietvertrag abgeschlossen wird. Überwiegend prüfen die Wohnungsunternehmen die Bonität der vorgeschlagenen Haushalte vor Abschluss eines Mietvertrages mit Hilfe einer Schufa- Auskunft.

Sollte es in Einzelfällen nach zwei oder sogar drei 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 der Wohnung und auch Kosten – insbesondere Nebenkosten - der Wohnung. In 2007 wurde 68 mal auf das Besetzungsrecht verzichtet.

6.2 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).

Auch für Wohnungen, für die das Amt für Wohnungswesen kein Besetzungsrecht mehr hat, werden auf Wunsch der Vermieter Wohnungssuchende vorgeschlagen. In 2007 wurde das Amt für Wohnungswesen für 28 Wohnungen um Vermittlungshilfe gebeten. Für 16 Wohnungen konnte eine erfolgreiche Vermittlung durchgeführt werden.

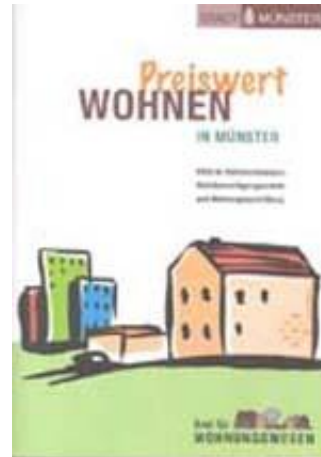
Zum 31.12.2007 bestanden für **3004** der geförderten Wohnungen Besetzungsrechte.

6.3. Broschüre „Preiswert Wohnen“

Auskünfte rund um das Themen Wohnberechtigungsschein und Wohnungsvermittlung gibt die Broschüre mit dem Titel

„Preiswert Wohnen in Münster“.

Sie erleichtert den Bürgerinnen und Bürgern die Suche nach einer bezahlbaren, öffentlich geförderten Wohnung.



Sie wurde wegen der großen Nachfrage bereits wiederholt neu aufgelegt und ist auch im Internet unter :

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

7. Umzugshilfen

7.1 Ziele

Das Angebot der Hilfen beim Umzug unterstützt Senioren und Menschen mit Behinderungen sowie Menschen mit eingeschränkter Alltagskompetenz in ihrem Anliegen, möglichst langfristig, selbständig und selbst bestimmt in der eigenen Wohnung zu leben. Sofern bauliche Anpassungsmaßnahmen in der bisherigen Wohnung nicht in Betracht kommen, werden neben der Beratung zu möglichen Wohnformen zwingend notwendige Wohnungswechsel in eine den persönlichen Bedürfnissen entsprechende Wohnung organisatorisch und/oder finanziell unterstützt.

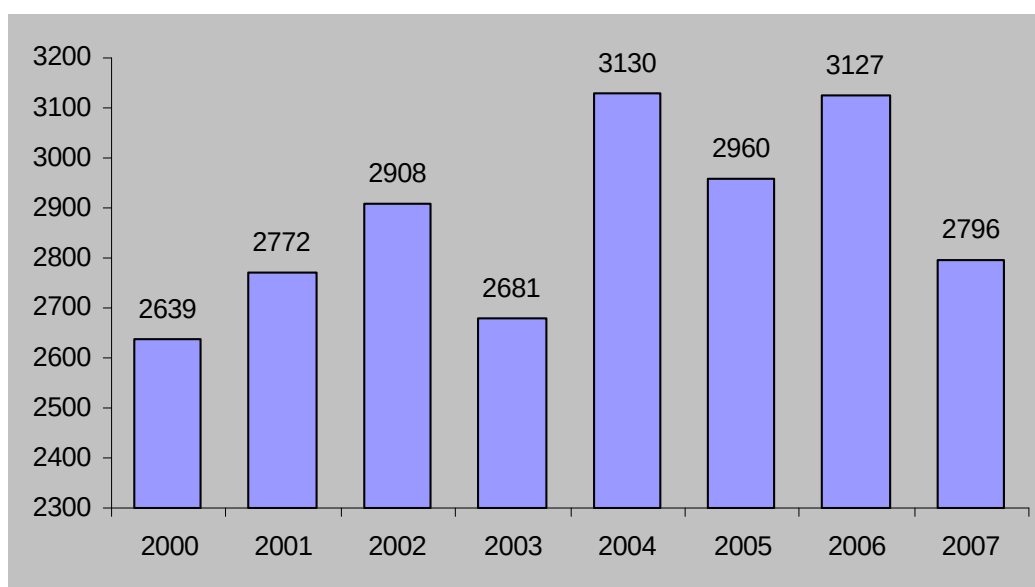
Mit dieser Unterstützungsleistung ist auch das Interesse verbunden, eine Kosten- und Ressourcenersparnis für kommunale und andere Kostenträger insbesondere durch Vermeidung von Heimaufenthalten zu erreichen. Darüber hinaus tragen die vorbereiteten und durchgeführten Umzüge häufig auch zu Wohnflächeneinsparungen bei.

7.2 Beratung und Information

Schwerpunkt der Arbeit ist die Beratung von älteren Menschen und Menschen mit Behinderung zu allen Fragen, die sich von der Suche nach einer geeigneten Wohnung bis zur Durchführung und Finanzierung von notwendigen Umzügen erstrecken.

Die Gesamtzahl aller persönlichen oder telefonischen Kontakte belief sich in 2007 auf 2796 Kontakte. Im Jahresvergleich spiegelt sich hier weiterhin ein hohes quantitatives Beratungsniveau im Verantwortungsbereich einer einzelnen Mitarbeiterin wider.

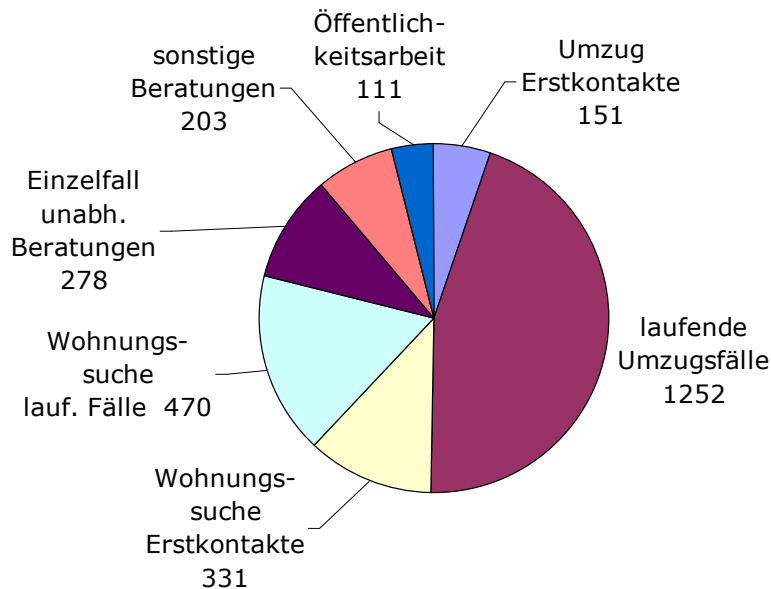
Abb. 12: Zahl der persönlichen Kontakte gesamt 2000 - 2007



1.252 Kontakte (44,8 %) entfielen ausschließlich auf die Unterstützung beim Umzug. Zusammen mit den 151 Erstkontakten für Umzugshilfen (5 %) bezog sich die Hälfte aller Kontakte auf die konkreten Hilfen beim Umzug.

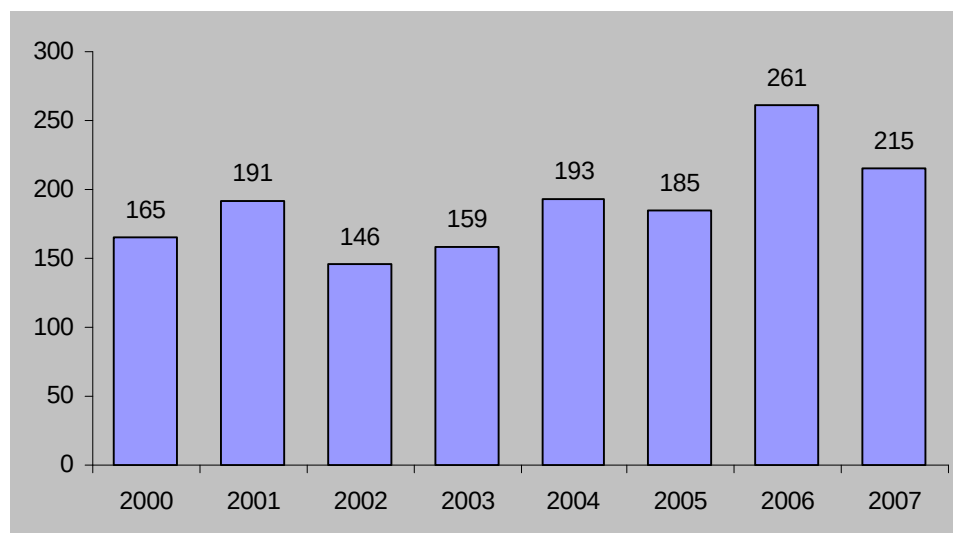
Im Bereich der Wohnungssuche sind die Kontakte mit insgesamt 801 oder 29 % (Wohnungssuche Erstkontakte und Wohnungssuche lfd. Fälle) auf einem anhaltend hohen Niveau geblieben. Das verdeutlicht die weiterhin anhaltende Nachfrage nach geeignetem preiswerten Wohnraum für ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung.

Abb. 13 : Verteilung der persönlichen Kontakte



Bei den Hausbesuchen vor Ort, die jeweils mit einem hohen Zeitaufwand verbunden sind, wurde mit 215 Besuchen die zweithöchste Besuchszahl seit Einrichtung des Angebots der Umzugshilfen erreicht. Die Hausbesuche sind nicht nur für die Vorbereitung eines möglichst reibungslosen Umzuges nötig, sie dienen auch dem Einblick in die persönliche Umgebung der Senioren und Menschen mit Behinderungen. Hier können auch versteckte Unterstützungsnotwendigkeiten z. B. im gesundheitlichen Bereich erkannt werden, um dann auf Fachdienste zu verweisen. Auch helfen die Besuche Hemmschwellen abzubauen, z. B. um finanzielle Unterstützung anzunehmen und um gleichzeitig eine Beziehung für die Begleitung und Problemlösung während der Umzugsphase aufzubauen.

Abb. 14 : Zahl der Hausbesuche 2000 - 2007



7.3 Praktische und finanzielle Umzugshilfen

Umzugsmanagement

Im Jahr 2007 wurden insgesamt 65 Haushalte bei ihrem Umzug begleitet, davon 41 Haushalte nur mit beratender Unterstützung und 24 mit zusätzlichen finanziellen Umzugshilfen. Alle 65 Haushalte profitierten von der teilweise sehr intensiven Begleitung des Umzugsmanagements.

Finanzielle Umzugshilfe

Eine finanzielle Umzugshilfe kann aus Mitteln der Stiftung Magdalenenhospital gewährt werden, wenn der Haushalt nach Prüfung der individuellen wirtschaftlichen Verhältnisse auf eine finanzielle Unterstützung angewiesen ist. Aus Mitteln der Stiftung Magdalenenhospital standen für den Bereich der finanziellen Umzugshilfe 35.000 € zur Verfügung. Die 24 Haushalte, die für ihren Umzug eine finanzielle Umzugshilfe erhielten, wurden mit durchschnittlich 1.458 € unterstützt. Die einzelnen Beträge differierten dabei je nach Einzelfall zwischen 455 € und 3.076 €.

17 der 24 Haushalte (70,8 %) waren Empfänger von Grundsicherung oder Arbeitslosenhilfe. 7 Haushalte (= 41 %) wurden zusätzlich durch unterschiedlichen Stiftungen bei der Beschaffung von Hausrat (Waschmaschine, Küchenszeile oder Mobiliar) unterstützt.

7.4 Resümee

Die Zahlen insbesondere aus der finanziellen Umzugshilfe zeigen deutlich, dass für den Personenkreis der Älteren und der Menschen mit Behinderung der finanzielle Unterstützungsbedarf anwächst. Vielfach verfügen die betroffenen Haushalte über keinerlei Rücklagen. Schon die Neuanschaffung einer Waschmaschine oder größere Reparaturen stellt sie vor große finanzielle Probleme.

Im Alter oder bei Behinderung steigt der Hilfebedarf, Leistungen Dritter werden für Einkäufe, Begleitungen oder Hauswirtschaft nötig. Fahrten zum Arzt, Praxisgebühren, Zuzahlungen bei Medikamenten und insbesondere die steigende Zahl der selbst zu zahlenden Medikamente belastet das geringe Budget von 345 €/Monat der Bezieher von Grundsicherung. Davon sind Strom, Telefon, Bekleidung und z. B. Körperpflegeartikel aufzubringen.

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

Der in Münster bestehende Engpass nach preisgünstigen und barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen, jüngere Menschen mit Behinderungen und insbesondere Familien mit einem Rollstuhlnutzer, die eine 3-5 Zimmerwohnung suchen, macht sich in der täglichen Arbeit bemerkbar. Zum Teil können diese Haushalte über Jahre nicht mit einer passenden Wohnung versorgt werden. Bis zur Versorgung mit einer angemessenen Wohnung werden somit in einigen Fällen kostspielige Unterbringungen in Pflege- oder Kurzzeitpflegeeinrichtungen notwendig.

8. Wohnen für Hilfe

8.1 Ausgangslage

Im Juni 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 bis zum 31.05.2008 befristet und wird vom Land NRW in der Form einer Anteilfinanzierung von bis zu 80 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten (Personal- und Sachkosten) gefördert. Der städtische Eigenanteil wird aus dem Budget des Amtes für Wohnungswesen ohne Mehrbelastung für den Etat finanziert.

Das Pilotprojekt startete mit der Besetzung der Projektleitungsstelle am 29.07.2005.

8.2 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 alleine nicht vollständig nutzen können. Dem gegenüber studieren in Münster rund 50.000 Studenten, für die es zunehmend schwieriger wird, bezahlbaren Wohnraum in Studentenheimen oder privaten Unterkünften zu finden und die teilweise nach Alternativen zu studentischen Wohnheimen und privaten Wohngemeinschaften suchen. Die Erhebung von Studiengebühren verschärft zusätzlich die wirtschaftliche Situation vieler Studierender.

Das Projekt „Wohnen für Hilfe“ möchte Seniorinnen und Senioren, die über ausreichend Wohnraum verfügen, Unterstützung im Alltag wünschen und mit jungen Menschen zusammen wohnen möchten, mit Studierenden oder Auszubildenden, die preiswerten Wohnraum suchen, in einer Wohnpartnerschaft zusammenbringen. Voraussetzung für beide Gruppen ist, dass ein soziales Interesse am Zusammenleben mit der jeweils anderen Altersgruppe besteht.

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

Neben der praktischen Verbesserung der jeweiligen Wohnsituation ermöglicht das Projekt „Wohnen für Hilfe“ die Begegnung zwischen jungen und älteren Menschen, auch fremder Kulturen, und wirkt 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 mit.

Eine Wohnpartnerschaft vermittelt auf der einen Seite den Seniorinnen und Senioren das Gefühl von Sicherheit im eigenen Haus, insbesondere bei gesundheitlichen Problemen. Auf der anderen Seite erfahren Studierende etwas Geborgenheit, können sich zu Hause fühlen und erhalten Unterstützung durch Erfahrung. In einigen Fällen bedeutet die Wohnpartnerschaft auch für die Familien der Seniorinnen und Senioren eine Entlastung bei ihrer Fürsorge.

Letztlich ergibt sich eine Gewinnsituation für alle Wohnpartner und Wohnpartnerinnen.

Auch auf nicht beteiligte Bürgerinnen und Bürger wirkt das Projekt Beispiel gebend für einen kooperativen Umgang der Generationen miteinander.

Die im Einzelfall vereinbarten Leistungen sind sehr unterschiedlicher Art, überwiegend sind es

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

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

8.3 Verfahren / Persönliche Begleitung

Nach ausführlichen Gesprächen kennzeichnet eine sorgfältige Auswahl und Beratung der Wohnpartnerinnen und Wohnpartner sowie eine intensive Begleitung der bestehenden Partnerschaften die Arbeit der Projektleitung. Seniorinnen und Senioren werden zu den Bewerbungsgesprächen grundsätzlich zu Hause besucht. Hier gewinnt die Projektleiterin Einblicke in die Wohnsituation und kann Problemlagen aufgrund des Wohnungszuschnitts erkennen. Die Fragen der Seniorinnen und Senioren können in ihrer vertrauten Umgebung beantwortet und möglicherweise bestehende Hemmschwellen leichter überwunden werden. Die Studierenden suchen für die Erstgespräche die Projektleiterin in ihrem Büro auf.

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

Um Reibungspunkte zu vermeiden und eine erfolgreiche Wohngemeinschaft zu initiieren, gibt es die grundsätzliche Empfehlung, zunächst soweit als möglich in den Erwartungen offen zu sein. Für die gewünschten Gegenleistungen und die Einzelheiten des Zusammenlebens sollten ausführliche Regelungen im Vorfeld getroffen werden, indem so konkret wie möglich die Wünsche und Möglichkeiten dargestellt werden. Sie beziehen sich insbesondere auf den Arbeitseinsatz, die Höhe der Nebenkosten und eventuell eines Mietanteils, Besuchs- bzw. Übernachtungsmöglichkeiten von Freund oder Freundin, Benutzung von Räumlichkeiten, Halten von Haustieren, Absprachen zur gemeinsamen Küchen- und Badnutzung, Vereinbarungen für die Wochenenden und die Semesterferien.

Auch nach erfolgtem 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.

8.4 Vernetzungsarbeiten

Die in den ersten eineinhalb Jahren seit Bestehen des Projektes aufgebauten Netzwerke zu den relevanten Institutionen, Vereinen und Hochschulen Münsters wurden weiter ausgebaut und vertieft. So wurde eine enge Kooperation mit dem Mehrgenerationenhaus Münster aufgebaut mit dem Ziel, die Senioren vor Ort zu erreichen. Seit Dezember 2007 wird an jedem ersten Mittwoch im Monat eine Sprechstunde im Café des Mehrgenerationenhauses angeboten.

Bild von der Ausstellung:



Die von Beginn an gute Zusammenarbeit mit der Seniorenvertretung Münster erhielt mit der Mitgestaltung und Teilnahme an der Ausstellung der Seniorenvertretung „Die Vielfalt des Wohnens im Alter“ am 20.06.2007 im Stadtweinhaus einen besonderen Akzent. Der Präsentation des Projektes folgten einige Bewerbungen von Senioren mit einer erfolgreichen Vermittlung in Wohnpartnerschaften.

Im Jahr 2006 hat das Ministerium für Generationen, Familie, Frauen und Integration (MGFFI) NRW in Zusammenarbeit mit der Universität Essen-Duisburg einen Arbeitskreis „Generationenübergreifender Projekte“ in NRW eingerichtet. Bei zwei der Werkstattgespräche wurde das Projekt „Wohnen für Hilfe“ den Teilnehmern des Arbeitskreises vorgestellt und im Mai 2007 in der Broschüre „Generationsübergreifende Projekte, Beispiele aus der Praxis für die Praxis“ des MGFFI NRW aufgenommen und veröffentlicht.

Die bereits bestehende Verbindung zwischen allen Trägern des Projektes „Wohnen für Hilfe“ in Deutschland konnte intensiviert und auf neu hinzukommende Träger ausgeweitet werden. Seit August 2007 wird „Wohnen für Hilfe“ auch in Aachen angeboten. Den dortigen Träger, die Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule Aachen (RWTH), unterstützte die Projektleiterin durch vorangegangene umfassende Informationen über Idee, Ziele und Erfahrungen mit dem Projekt und als Starthilfe mit einem Beratungsstand vor Ort.

Am 02.11.2007 trafen sich die Projektleiterinnen und -leiter fast aller deutschen Standorte zu ihrem jährlichen Erfahrungsaustausch. Wesentliche übereinstimmende Gesprächsinhalte waren Fragen der geeigneten Werbung von Seniorinnen und Senioren, die Konfliktberatung und die rechtliche Zuordnung des Projektes.

Die Universität Münster, Studium im Alter, bietet seit dem Sommersemester 2007 einen neuen Zertifikatsstudiengang „Bürgerschaftliches Engagement“ an. Sofern eine Nachfrage seitens der Studierenden besteht, soll das Projekt „Wohnen für Hilfe“ in einem Seminar vorgestellt und als Arbeitsinhalt aufbereitet werden.

Zu Beginn des Wintersemesters 2007/2008 wurde das Projekt den Teilnehmern der Einführungsveranstaltungen durch einen Info-Stand im Foyer des Hörsaals 1 am Hindenburgplatz vorgestellt.

8.5 Öffentlichkeitsarbeit

Wie auch in den ersten eineinhalb Jahren der Projektlaufzeit wurde im Jahr 2007 wieder umfangreich in den Medien über das Projekt „Wohnen für Hilfe“ berichtet. Es konnte beobachtet werden, dass das Interesse der Journalisten an einer öffentlichen Berichterstattung in den verschiedensten Bereichen der Medien nach wie vor unverändert hoch ist. So berichteten z. B. Spiegel – online, Zukunftsinitiative Seniorenwirtschaft (privates Institut Arbeit und Technik), Sozialcourage, das Magazin für soziales Handeln der Caritas, Zeitung des VDK, Sozialverband Deutschland, die Pressestelle der Fachhochschule Münster sowie die lokale Presse Münstersche Zeitung und Westfälische Nachrichten über das Projekt. Es gab Interviews mit „online campus, dem Radio Q“ - Campus Radio der Universität Münster - und einen Bericht in der Verbandszeitschrift der Landesbausparkasse (LBS).

Um weitere Kreise vor allem von Seniorinnen und Senioren zu erreichen, wurden den verschiedenen Service-Clubs, wie Rotary-Clubs, Lions-Clubs, dem Civil-Club und anderen Informationen zugesandt; bei einigen Clubs hielt die Projektleiterin auch Vorträge über das Projekt. Darüber hinaus erhielten die Ärztekammer Münster, die meisten Arztpraxen der Allgemeinmediziner und Internisten sowie Apotheken Faltblätter und ein erläuterndes Anschreiben.

Vorträge bei Seniorentreffen einiger Kirchengemeinden sowie ein Bericht in einem Pfarrbrief stellte immer wieder die Nähe zu möglichen Bewerbern her.

8.6 Wissenschaftliche Begleitung

Am 21.09.2006 unterzeichneten das Amt für Wohnungswesen, die Stiftung Magdalenenhospital und die Fachhochschule Münster eine Kooperationsvereinbarung. Die in der Vereinbarung festgelegte wissenschaftliche Begleitung des Projektes durch die FH Münster sollte praxisnah gestaltet werden, die Durchführung des Projektes fördern, die Ergebnisse analysieren und Anregungen für eine nachhaltige, möglicherweise geänderte Gestaltung des Projektes geben.

Die Stiftung Magdalenenhospital finanzierte die wissenschaftliche Begleitung sowie einen von der Fachhochschule angebotenen Workshop mit insgesamt 12.000 €. Im Rahmen der wissenschaftlichen Auswertung befragten Mitarbeiter der Fachhochschule die Seniorinnen und Senioren sowie die Studierenden der bestehenden Wohnpartnerschaften

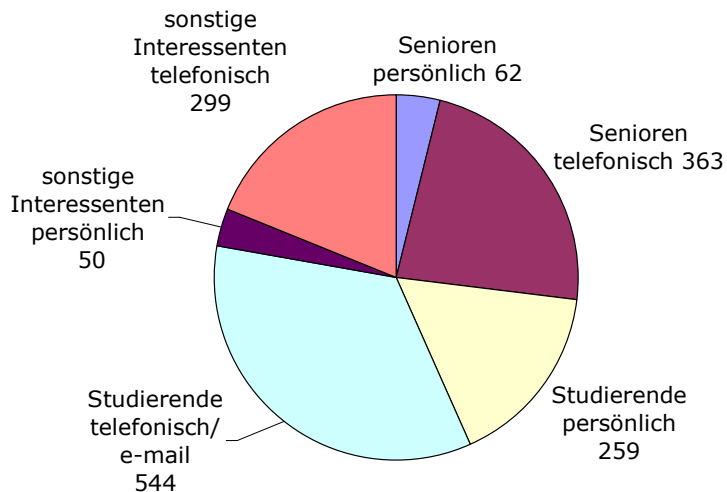
Zur Vorbereitung der Gesprächs- und Datenauswertung hielt die Projektleiterin am 22. Mai 2007 in einem Seminar des Fachbereichs Soziale Arbeit der Fachhochschule einen informativen Vortrag. Ferner wurde für die Fachhochschule ausführliches statistisches Material über alle Bewerberinnen und Bewerber aufbereitet, das Aussagen machte über die Altersstrukturen, die angebotenen bzw. nachgefragten Hilfeleistungen, die Verteilung der Studierenden auf die jeweiligen Hochschulen und Fachbereiche, die soziale Schicht der Wohnungsanbieter und vieles mehr.

Der Abschlussbericht der Fachhochschule auf der Grundlage der geführten Interviews und übermittelten Daten wurde der Verwaltung am 28.01.2008 übergeben und anschließend als Anlage zur Berichtsvorlage V/0087/2008 dem Rat der Stadt Münster vorgelegt.

8.7 Kontakte und Beratungen

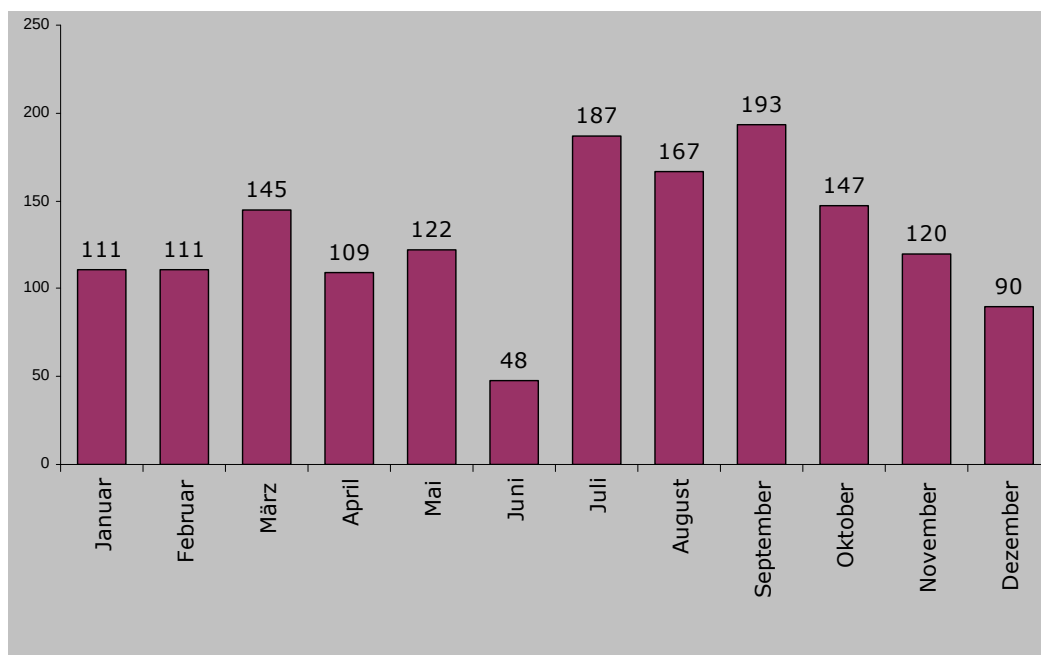
Im Jahr 2007 gab es insgesamt 1.550 Kontakte zu Seniorinnen und Senioren, Studierenden und anderen Interessenten. Das folgende Diagramm gibt Aufschluss über die Verteilung auf die verschiedenen Interessentengruppen:

Abb. 15 : Kontakte und Beratungsgespräche 2007 nach Art



Eine Aufteilung der Kontakte über das Jahr erschließt das untenstehende Diagramm. Danach ist eine Steigerung vor Beginn des Sommersemesters, vor allem aber vor Beginn des Wintersemesters durch die neu hinzukommenden Erstsemesterstudenten zu erkennen.

Abb. 16 : Kontakte und Beratungsgespräche nach Monaten



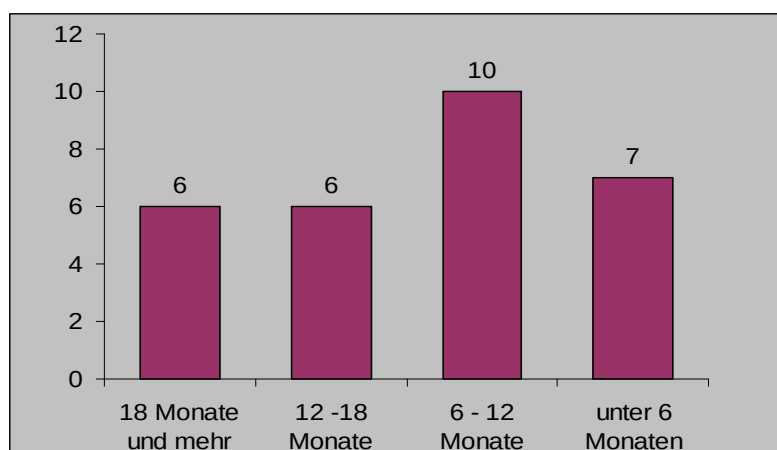
8.8 Vermittelte Wohnpartnerschaften

Bis zum Ende des Jahres 2007 haben sich etwa 250 Interessenten beworben, davon 1/5 (48) Seniorinnen und Senioren und 4/5 (202) Studierende. Das Verhältnis von weiblichen und männlichen Bewerbern ist bei den Studierenden annähernd ausgeglichen, während die Anzahl der Seniorinnen leicht überwiegt. Hinzu kommen bei den Senioren sieben Ehepaare.

Aus dem Kreis dieser Bewerberinnen und Bewerber konnten im Jahr 2007 insgesamt 17 Wohnpartnerschaften zusammengeführt werden. Darüber hinaus wurde bekannt, dass sich auf der Grundlage der Projektidee aus freier Initiative 3 weitere Wohnpartnerschaften ohne die Vermittlung der Projektleiterin gebildet haben. Zusammen mit den 18 Wohnpartnerschaften aus dem Jahr 2006 sind damit in den beiden vergangenen Jahren insgesamt 38 Wohnpartnerschaften vermittelt worden.

Das folgende Diagramm zeigt die Bestandsdauer der seit Januar 2006 entstandenen Wohnpartnerschaften; zum Jahresende 2007 existierten insgesamt 29 Wohngemeinschaften.

Abb. 17 : Zahl der Wohnpartnerschaften nach Bestandsdauer



Von den in Wohnpartnerschaften vermittelten Studierenden kommen annähernd 30 % aus dem Ausland; vertreten sind mit Ausnahme von Australien alle anderen Kontinente, überproportional Ost-Europa und Asien.

Zwei Jahre praktische Erfahrung mit dem Projekt „Wohnen für Hilfe“, mit der Vermittlung und Begleitung von Wohnpartnerschaften und in der Öffentlichkeitsarbeit haben deutlich gezeigt, dass die zugrunde liegende Idee des Generationen übergreifenden Wohnens allgemein große Zustimmung erfährt. Insbesondere die beteiligten Wohnpartner stimmen darin überein, dass die Gemeinschaft in dieser Wohnform und die Begegnung der Generationen ausgesprochen bereichernd und hilfreich ist. Die Seniorinnen und Senioren erleben Gesellschaft, erhalten Unterstützung bei den täglichen Anforderungen des Haushalts und Sicherheit im sonst allein bewohnten Haus. Die Studierenden erhalten bezahlbaren Wohnraum, teilen die Erlebnisse aus Studium und persönlichen Bereichen mit den Seniorinnen und Senioren und finden ebenso eine Möglichkeit zum Austausch von Wissen und Erfahrungen. Für die ausländischen Studierenden, aber nicht nur für sie, kann die Wohnpartnerschaft auch ein Stück Zuhause und Geborgenheit ersetzen.

8.9 Resümee / Ausblick

Das Projekt „Wohnen für Hilfe“ ist grundsätzlich als erfolgreich zu bewerten. Zwar bedurfte es wie bereits in 2006 einer umfangreichen Überzeugungs- und Vernetzungsarbeit sowie einer teilweise intensiven Begleitung der Personengruppe der älteren Menschen. Dem gegenüber war der Bewerberkreis der Studierenden und Auszubildenden schneller von den Inhalten und Zielen des Pilotprojektes zu überzeugen.

In jedem einzelnen Fall leistet jedoch das Projekt einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Verhältnisses zwischen den Generationen und somit auch einen Baustein zur zukünftigen Bewältigung des demographischen Wandels. Dies bestätigte die Fachhochschule Münster in ihrem Abschlussbericht.

Auch anhand der drei Wohnpartnerschaften, die sich aus freier Initiative gebildet haben, ist erkennbar, dass die Multiplikatorwirkung des Projektes gerade zu wirken beginnt. Wohnpartnerschaften bildeten sich selbstständig aufgrund des Wissens über das bestehende Pilotprojekt in Münster und baten teilweise um Begleitung.

Aber auch die integrative Wirkung des Projektes ist gut erkennbar. 31,6 % aller beteiligten Studierenden verfügen über eine Migrationsvorgeschichte und erhielten in Münster die Möglichkeit, sich durch dieses Pilotprojekt tiefer mit dem deutschen Alltag und der Sprache auseinander zu setzen. Wobei auch die älteren Menschen von jungen Menschen aus anderen Kulturen in unterschiedlicher Weise profitieren können. Im Abschlussbericht der Fachhochschule Münster wird dieses Pilotprojekt als ein Beitrag zur Integration, gewürdigt.

Aus der Analyse der qualitativen Daten der Evaluation lassen sich in der Gesamtbetrachtung folgende Faktoren herauskristallisieren, die für den Erfolg des Projektes bestimmend sind:

- Differenzierte Erhebung von Informationen bei den Bewerbern
- Gute Vorauswahl
- Eingehende Beratung
- Aushandlung klarer Regeln und Absprachen
- Moderation in Konfliktfällen
- Stetige Öffentlichkeitsarbeit
- Vernetzung mit entsprechenden Stellen der Altenhilfe

Das Amt für Wohnungswesen verhandelt zurzeit mit dem Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes NRW (MAGS) über die Fortführung der Landesförderung.

Das MAGS stellt eine weitere Förderung des Projektes „Wohnen für Hilfe“ auf der Grundlage eines geänderten Konzeptes in Aussicht. Es soll für die Zielgruppe der behinderten Menschen erweitert werden und in die nach der Verabschiedung des Pflege-Weiterentwicklungsgesetzes aufzubauenden dezentralen Pflegestützpunkte in kommunaler Hand eingebunden werden.

Das Amt für Wohnungswesen hat die Hinweise des MAGS aufgegriffen und wird den politischen Gremien zeitnah ein neues Konzept mit Darstellung der finanziellen Rahmenbedingungen vorlegen.

9. Wohnungsaufsicht freifinanzierter Wohnungen

9.1 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 vor Ort durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der technischen Prüfstelle aufnehmen zu lassen.

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

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 einerseits 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, aber auch die Eigentümer überzeugt werden, bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Gesamtsituation zu ergreifen oder zumindest selbst weitere Ermittlungen zur Ursachenfeststellung (wie z. B. Bauteilöffnungen) einzuleiten.

Die freiwillige Beseitigung der Mängel durch die Vermieter, die nach dem Wohnungsgesetz einer wohnungsrechtlichen Anordnung vorgeschaltet sein soll, wird damit zum Regelfall. Der Mängelfall wird so durch intensive Beratung in der Regel ohne öffentlich-rechtliches Streitverfahren erledigt. Dieses liegt im Interesse aller Beteiligten.

Im Jahr 2007 wurden insgesamt 44 Mängelanzeigen abschließend bearbeitet. Davon wurden in 9 Fällen die festgestellten baulichen Mängel nach intensiver Beratung der Vermieter im Wege der freiwilligen Abhilfe beseitigt. Hierbei werden die Vermieter gleichzeitig über mögliche Förderprogramme zur besseren Wärmedämmung (z. B. Städt. Programm Altbausanierung) hingewiesen.

35 Fälle wurden eingestellt, weil entweder kein wesentlicher Mangel im Sinne des WoG festgestellt werden konnte oder sich die weitere Verfolgung der Anzeigen nach Beratung der Mieter zum richtigen Heiz- und Lüftungsverhalten erübrigte hatte.

Die nachfolgende Tabelle zeigt, wie sich die Fallzahlen im Laufe der Jahre 2000 – 2007 entwickelt haben.

Tab. 11 : Mängelanzeigen im Zeitraum von 2000 bis 2007

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
2007	44	9	35

9.2 Mietpreiskontrolle frei finanzierter Wohnungen

Nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt. Unangemessen ist ein Entgelt, wenn unter Ausnutzung eines geringen Angebotes die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 % 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 2007 wurde kein Verdachtsfall auf Mietpreisüberhöhung nach dem Wirtschaftsstrafgesetz verfolgt. Zwar wurden überhöhte Mieten angezeigt, aber bei den Beratungen der anfragenden Mieter stellte sich heraus, dass sie 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.

10. Mietspiegel

10.1 Anwendungsbereich

Mietspiegel sind anerkannte Grundlage zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB). Diese wird nach der gesetzlichen Definition aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der jeweiligen Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage bezahlt werden. Das BGB unterscheidet zwischen einfachen und qualifizierten Mietspiegeln.

Nur wenn der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist, handelt es sich gemäß § 558 d BGB um einen qualifizierten Mietspiegel.



In der Stadt Münster werden seit 2001 solche qualifizierten Mietspiegel vorgehalten.

Hauptanwendungsfeld für den Mietspiegel ist das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren, mit dem der Vermieter die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der vereinbarten Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann. Zwar darf der Vermieter zur Begründung seines Mieterhöhungsverlangens auch auf andere Mittel zurückgreifen (z. B. Sachverständigengutachten oder 3 Vergleichswohnungen), allerdings muss er in den Fällen, in denen ein qualifizierter Mietspiegel existiert zusätzlich auch den Wert aus dem Mietspiegel in seinem Mieterhöhungsschreiben angeben.

Der Mietspiegel schafft aber auch Markttransparenz und ist daher beim Neuabschluss von Mietverträgen bedeutsam. Dort dient er den Mietvertragsparteien als Orientierungshilfe für eine angemessene Neuvertragsmiete.

Das Amt für Wohnungswesen steuert aktiv den Prozess der Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels in Münster und hat dafür bereits vor Jahren einen Arbeitskreis (AK-Mietspiegel) gegründet, dem Vertreter des Haus- und Grundeigentümervers eins Münster-Stadt und Land e.V., des Mietervereins für Münster und Umgebung e.V., des Mieter/-innen-Schutzvereins Münster und Umgebung e.V., der Wohnungswirtschaft und des Gutachterausschusses für die Grundstückswerte in der Stadt Münster und die Statistikdienststelle des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung angehören. Die Geschäftsführung in diesem Arbeitskreis obliegt dem Amt für Wohnungswesen.

Zum 01.04.2005 wurde der Münsteraner Mietspiegel zuletzt neu erstellt. Um die Eigenschaft als qualifizierter Mietspiegel zu erhalten, ist im BGB zwingend vorgeschrieben, dass der Mietspiegel spätestens nach 2 Jahren an die Marktentwicklung angepasst wird. Daher musste eine Fortschreibung dieses Mietspiegels spätestens zum 01.04.2007 erfolgen. Der Mietspiegel kann nach dem BGB durch eine Stichprobe oder an Hand des vom Statistischen

Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland fortgeschrieben werden.

Einstimmig beschlossen wurde bereits Anfang November 2006 durch den AK-Mietspiegel, dass der Mietspiegel 2005 mit Hilfe des Preisindex angepasst werden soll. Der ermittelte Indexsatz betrug 3,68 %. Der Mietspiegel wurde dann rechtzeitig zum 01.04.2007 veröffentlicht. Neben den geänderten Grundmietbeträgen sind im Mietspiegel 2007 sowohl textliche Anpassungen vorgenommen worden, wie auch im Straßenverzeichnis neue Straßen mit Lagebezeichnungen eingepflegt und zum Teil Lagebezeichnungen neu überarbeitet worden.

Im Herbst 2007 haben dann bereits die ersten Arbeiten für die Neuerstellung des Mietspiegels 2009 begonnen. Im Dezember 2007 sind erste Detailplanungen für das Jahr 2008 und Zielvorgaben für den neu zu erstellenden Mietspiegel mit dem AK-Mietspiegel abgestimmt worden.

Besonders wichtig ist es allen Beteiligten, die Zuschläge für die Ausstattung der Wohnungen und deren Modernisierungsgrad differenzierter als bisher abzubilden. Erstmalig sollen daher bei der Datenerhebung, die im Mai/Juni 2008 durchgeführt wird, Mieter und Vermieter gleichermaßen zur Miethöhe und insbesondere zur Ausstattung und zum Modernisierungsgrad der Wohnung befragt werden. Waren bisher entweder nur Vermieter (Mietspiegel 2001) oder nur Mieter (Mietspiegel 2005) zu ihren Mieten befragt worden, so darf man gespannt die Ergebnisse der „gemischten“ Befragungsart erwarten.

10.2 Druck und Verkauf des Mietspiegels

Erstmals ist es gelungen, die Druckkosten für den Mietspiegel 2007 durch Sponsoringbeiträge der Arbeitskreisteilnehmer und der Stadtwerke Münster GmbH zu decken. Dadurch konnte auch der niedrige Preis in Höhe von 3,50 € für die 32 Seiten starke Mietspiegelbroschüre gehalten werden.

Gleichzeitig wurde aus den in der Vergangenheit gemachten Erfahrungen mit dem Verkauf der Mietspiegelbroschüre die Auflagenstärke bei dem fortgeschriebenen Exemplar von 5.000 auf insgesamt 3.500 Exemplare reduziert.

Durch Irritationen bei der Auslegung von aktuellen Rechtsprechungen aus Herbst 2007 zur Gestaltung von Mieterhöhungsverlangen, konnte in den Absatzzahlen des Mietspiegels ein sprunghafter Anstieg verzeichnet werden. In aktuellen Urteilsbegründungen zu Mieterhöhungen nach qualifiziertem Mietspiegel war das Beifügen eines Mietspiegelexemplares verlangt worden, was sich unmittelbar in den Verkaufszahlen widerspiegelte. Dieser sprunghafte Anstieg der Zahlen ist aber mittlerweile wieder deutlich abgeschwächt, da zweifelsfrei geklärt wurde, dass es ausreicht, wenn Mietspiegelexemplare kostenfrei in der jeweiligen Kommune ausliegen. In der Stadt Münster ist dies sowohl bei der Stadtbücherei wie auch bei der Münster-Information der Fall. Auch das Amt für Wohnungswesen bietet neben intensiven Beratungen zur Anwendung des Mietspiegels diesen kostenlosen Service an.

In der Zeit 01.04.2007 bis 31.03.2008 konnten insgesamt 2.920 verkaufte Mietspiegelexemplare verbucht werden.

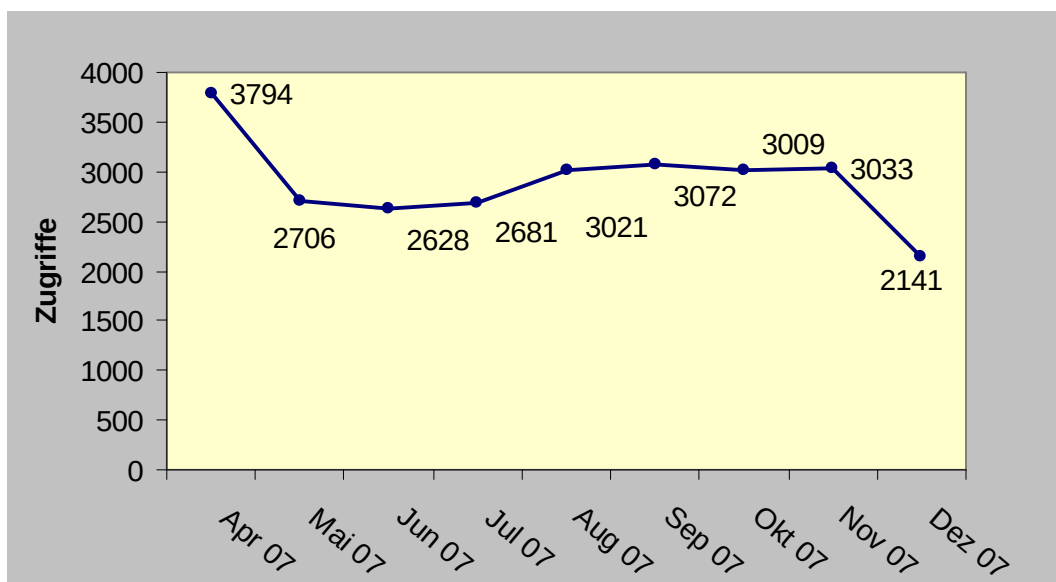
10.3 Mietspiegelabfrage und Mietspiegelauskünfte

Die sinkenden Auflagenhöhen, die den jeweiligen Absatzzahlen angepasst wurden, erklären sich insbesondere durch den von der Stadt Münster angebotenen Service der Mietspiegel-Online-Berechnung. Hier können Mieter, aber auch Vermieter ein über das Internet verfügbares Berechnungsprogramm nutzen und die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete für ihren Wohnraum individuell abfragen. Die Mietspiegelabfrage ist im Internet zu finden unter:

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

Die Mietspiegelabfrage wird von den angebotenen Internetseiten des Amtes für Wohnungswesen am häufigsten nachgefragt. Seit Veröffentlichung des aktuellen Mietspiegels zum 01.04.2007 konnten durchschnittlich zirka 2.900 Zugriffe pro Monat auf die Seiten des Onlineberechnungsprogramms zum Mietspiegel gezählt werden. Zum Erscheinungstermin April 2007 fragten mit 3.794 Zugriffen die meisten Bürgerinnen und Bürger diesen Service nach.

Abb. 18 : Zugriffszahlen auf die Online-Mietspiegelberechnung



Der Rückgang der Zugriffe im Dezember 2007 wurde bereits im Januar 2008 wieder mit insgesamt 3.741 Zugriffen revidiert, so dass das Interesse an diesem Service ungebrochen ist.

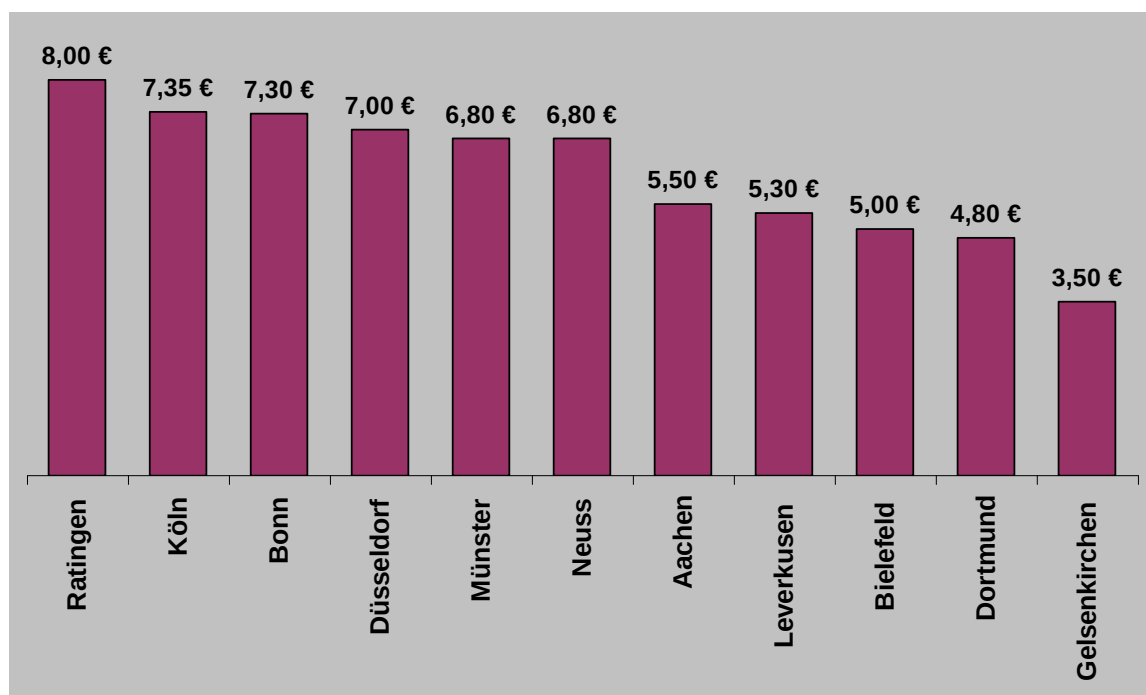
Das Amt für Wohnungswesen berät die Bürgerinnen und Bürger aber auch persönlich zu Fragen der Anwendung des Mietspiegels. Anders aber als z. B. bei den Mietervereinen und dem Haus- und Grundeigentümerverein erstreckt sich die Beratung im Amt für Wohnungswesen nicht auf die individuelle Berechnung einer ortsüblichen Vergleichsmiete. Dieses würde gegen das Rechtsberatungsgesetz verstoßen. Daher dürfen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Amt für Wohnungswesen nur allgemeine Hinweise zur Anwendbarkeit des Mietspiegels geben.

10.4 Mietpreisniveau

Mit Hilfe des Mietspiegels lässt sich auch das allgemeine Mietpreisniveau der Stadt Münster bestimmen. Das Mietpreisniveau in Münster ist überdurchschnittlich hoch.

Im Landesvergleich lag Münster mit dem Mietpreisniveau im Jahr 2007 nach einer Auswertung des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) West e.V. auf dem 5. Platz. Die Auswertung bezog sich auf eine 70 qm große Wohnung mit mittlerem Wohnwert. 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 als Münster (6,80 €/qm).

Abb. 19 : Wohnungsmieten in NRW 2007 (70 qm, mittlerer Wohnwert)



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

11. Wohnungsaufsicht preisgebundener Wohnungen

11.1 Rahmenbedingungen

Für die Wohnungen, die bis einschließlich 2002 nach den Bestimmungen des 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 jedoch auf die seit dem 01.01.2003 nach dem WoFG geförderten Wohnungen analog angewandt.

Das Land plant, seit es durch die Föderalismusreform zum 01.01.2007 hierzu befugt ist, ein landeseigenes Wohnraumförderungsgesetz zu erlassen. Es besteht dann die Möglichkeit, dass neue Regelungen getroffen werden, die auch den vorhandenen Wohnungsbestand betreffen können. Mit näheren Informationen hierzu wird nach der Sommerpause 2008 gerechnet.

11.2 Erfassung und Kontrolle

Das Amt für Wohnungswesen muss über den preisgebundenen Wohnungsbestand und die jeweiligen Mieter und Vermieter sowie über die Einhaltung der Belegungs- und Mietbindungen Daten erheben. Sie werden verarbeitet und genutzt, um die Sicherung der Zweckbestimmung und der sonstigen Bestimmungen der Förderzusage zu kontrollieren.

Diese Aufgabe ergibt sich für die Wohnungen, die aufgrund des II. WoBauG gefördert wurden, aus § 32 WoFG i. V. m. § 2 WoBindG.

Die Kontrolle bezieht sich auf die Einhaltung der Belegungs- und Mietpreisbindungen. Insbesondere soll durch die Kontrolle festgestellt werden, ob die Wohnung von Wohnberechtigten aufgrund eines Wohnberechtigungsscheins, einer Benutzungsgenehmigung oder einer Freistellung bewohnt wird. 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 Abgleichs mit den Daten des Einwohnermeldeamtes überprüft werden, sind nach den Kontrollrichtlinien des Landes NRW noch 10% des Sozialwohnungsbestandes durch örtliche Kontrollen zu überprüfen. Dies gilt aber nur für die nach dem II. WoBauG geförderten Wohnungen. Die nach dem WoFG ab 2003 geförderten Wohnungen unterliegen keiner örtlichen Kontrolle.

Im Berichtsjahr 2007 wurden folgende Kontrollen durchgeführt:

Tab. 12 : Überprüfungen des Sozialwohnungsbestandes in 2007

Art der Kontrolle	Anzahl
örtliche Kontrollen	1.460
Datenabgleiche mit dem Melderegister	4.066
gesamt	5.526

Für die Durchführung der Kontrollen erhält die Stadt Münster eine Verwaltungskostenerstattung von der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa). Für das Jahr 2007 wurde eine Erstattung von insgesamt 20.000 € errechnet und von der Wfa angefordert. Dieser Betrag wird sich zukünftig immer weiter reduzieren, da die Wohnungen nach dem II. WoBauG, für die die Beiträge gezahlt werden, aus den Bindungen fallen und für die neu hinzukommenden nach dem WoFG geförderten Wohnungen keine Beiträge gezahlt werden.

11.3 Festgestellte Verstöße und deren Ahndung

Werden Verstöße festgestellt, so können diese ausgeräumt werden, indem z. B. nachträglich noch ein Wohnberechtigungsschein oder eine Freistellung erteilt wird. Ist dies nicht möglich, so können Geldleistungen vom Vermieter, der den Verstoß verursacht hat, festgesetzt werden. Bei unberechtigtem Bezug kann eine erteilte Wohnberechtigung auch widerrufen werden, wenn z. B. die Wohnung mit anderen Personen bezogen wird, als mit denen, die auf dem WBS verzeichnet sind.

Die häufigsten Verstöße sind landesweit und auch in Münster eine fehlende Wohnberechtigung. In 2007 wurden insgesamt 493 Verstöße festgestellt und 67 Verfahren eingeleitet.

Im Jahr 2007 mussten 4 Wohnberechtigungen widerrufen bzw. zurückgenommen werden und es wurde angeordnet, dass die geschlossenen Mietverträge gekündigt werden. In 3 Fällen wurden Geldleistungsbescheide erlassen.

Aufgrund der bestehenden Geldleistungsbescheide aus Vorjahren und den neu erlassenen Bescheiden in 2007 konnten 10.004,47 € an Geldleistungen vereinnahmt werden. 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. Soziale Stadt

12.1 Handlungsfeld Wohnen, Finanzierung

Mit Beschluss vom 13.12.2006 hat der Rat dem integrierten Handlungskonzept/Städtebaulichen Maßnahmeplan für das Gebiet Münster-Kinderhaus, Brüningheide zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, das Programm umzusetzen. Es wird mit Mitteln aus dem Bund-Länderprogramm „Soziale Stadt“ gefördert und umfasst acht Handlungsfelder.

Für das erste Handlungsfeld Wohnen hat das Amt für Wohnungswesen die Federführung. Es unterteilt sich in weitere acht Einzelprojekte, die mit unterschiedlichen Inhalten und zeitlichen Vorgaben (Umsetzungszeiträume von 2007 – 2010) definiert sind und sich nach Schlüsselprojekten und Impulsprojekten unterscheiden.

Grundsätzlich sollen sie die Verbesserung der Wohnsituation und die Stärkung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens der Menschen in Kinderhaus – Brüningheide bewirken. Dabei soll das bisherige Engagement der vier größten und vor Ort tätigen Wohnungsunternehmen fortgeführt und weiterentwickelt werden. Auch ist eine nachhaltige Qualitätssicherung bezahlbaren Wohnraumes von wesentlicher Bedeutung.

Die angestrebten Einzelprojekte tragen im Rahmen der festgelegten Projektsystematik die Bezeichnungen

- 1.01 Energetische Gebäudesanierung
- 1.02 Marktanpassung des Wohnungsbestandes
- 1.03 Wohnzukunft für ältere und behinderte Menschen
- 1.04 Weiterentwicklung der Kooperationsvereinbarung
- 1.05 Nachbarschaftsstärkung, Mieterschulung
- 1.06 Das Quartier spart Strom
- 1.07 Wettbewerb „Solares Kinderhaus“
- 1.08 Alternative Flächennutzung

Das Handlungsfeld Wohnen verfügt über ein Gesamtbudget von 100.000 €, das zu 60 % vom Land NRW, zu 20 % von der Stadt Münster und zu 20 % von den Wohnungsunternehmen getragen wird. Im Projekt 1.01 Energetische Gebäudesanierung konnten aufgrund der Ergebnisse einer in 2007 erfolgten Ausschreibung als freihändige Vergabe (s. unter Projektarbeit, Projekt 1.01) Ausgabenreduzierungen von etwa 15.000 € erreicht werden.

12.2 Vorbereitende Arbeiten, Einrichtung von Arbeitskreisen

Das Jahr 2007 galt primär der Vorbereitung der Einzelprojekte. Neue Arbeitsstrukturen mit der Wohnungswirtschaft wurden geschaffen, die der inhaltlichen Vorbereitung und Durchführung der Projekte sowie der Finanzierung einzelner Maßnahmen einschließlich der notwendigen Eigenanteile dienen. Dazu zählt ein wichtiger Arbeitskreis, der sich in 2007 konstituierte und als sog. Handlungsfeldkonferenz Wohnen seine Arbeit aufnahm.

Seit der ersten Sitzung am 31.01.2007 tagt dieser Arbeitskreis bedarfsorientiert. Vier Sitzungen wurden in 2007 durchgeführt. Die Wohnungswirtschaft wird hier auf der Ebene der Geschäftsführungen bzw. Abteilungsleitungen vertreten, hinzu kommen der Projektkoordinator des Sozialamtes sowie die Amtsleitung und der Projektverantwortliche des Amtes für Wohnungswesen.

Ferner setzte sich der bereits bestehende Arbeitskreis der Verwalterinnen und Verwalter der in Kinderhaus-Brüningheide tätigen Wohnungsunternehmen verstärkt mit den Themen der Sozialen Stadt auseinander. Dieser Arbeitskreis, der vom Amt für Wohnungswesen organisiert wird und bereits vor Beginn der Umsetzung des Bund- Länderprogramms bestand, wurde regelmäßig über die relevanten Projekte unterrichtet. Er diente auch als Plattform für die Vorbereitung der Sitzungen der Handlungsfeldkonferenz Wohnen.

Aufgrund dieser Unterstützungsarbeit war es zum Jahresende 2007 auch möglich, einen Arbeitskreis der Vertrauensmieterinnen und -mieter mit 14 Personen aus den unterschiedlichen Mietwohnungsobjekten einzurichten. Dieser Arbeitskreis dient ebenfalls der Vorbesprechung und Vorbereitung der dem Handlungsfeld Wohnen zugeordneten Projekte. Er wird ebenfalls vom Wohnungsamt organisiert und tagt mittlerweile in den Räumlichkeiten des Paul-Sahle-Familientreffs, Brüningheide.

Der inhaltliche Austausch zwischen allen drei Arbeitsebenen erscheint notwendig, um die für die Jahre 2007 – 2010 vorgesehenen Projekte umfangreich vorzubereiten und mit größtmöglicher Akzeptanz in die Bewohnerschaft hinein zu tragen.

12.3 Projektarbeit

Das Projekt 1.01 „Energetische Gebäudesanierung“ startete mit der Vorbereitung einer freihändigen Vergabe eines Gebäudegutachtens. Nach erfolgter Ausschreibung erhielt das Planungsbüro bau.RAUM, Architektin Petra Müller, den Auftrag, ein Gebäudegutachten über das Mehrfamilienwohnhaus Sprickmannstraße 37 mit Vorschlägen für eine energetische Sanierung anzufertigen. Nach einer umfangreichen Untersuchung des Gebäudes und entsprechender Auswertung der Ergebnisse erfolgte eine erste Präsentation des Gutachtens in der 4. Handlungsfeldkonferenz im Dezember 2007. Vier unterschiedliche Maßnahmenkonzepte wurden von Frau Müller vorgestellt.

Eine zweite Präsentation mit dem Schwerpunkt der Übertragbarkeit auf weitere Wohnungsbestände innerhalb des Quartiers Kinderhaus-Brüningheide sowie die offizielle Übergabe des Gutachtens folgte in der darauf folgenden Handlungsfeldkonferenz im April 2008.

In einem nächsten Schritt wird die Wohnungswirtschaft darüber entscheiden, ob und in welchem Umfang die Vorschläge des Gutachtens zu einer energetischen Gebäudesanierung auf ihren eigenen Bestand übertragen werden kann. Langfristig soll der gesamte sanierungsbedürftige Gebäudebestand von der Studie profitieren. Alle Eigentümer werden somit aufgefordert, sanierungsbedürftige Gebäude energetisch zu optimieren.

Im Rahmen des Projektes 1.04 „Weiterentwicklung der Kooperationsvereinbarung“ soll die im Februar 2005 geschlossene Kooperationsvereinbarung mit der Wohn+Stadtbau GmbH, Babcock & Brown, Sahle Wohnen und WohnSieger GbR auf alle Wohnungseigentümer des Projektgebietes übertragen werden.

Deshalb bemüht sich das Amt für Wohnungswesen um den Beitritt des neuen Eigentümers der bisher nicht durch die Kooperationsvereinbarung erfassten 55 Wohnungen.

Die weiteren Ziele dieses Projektes,

- die Sicherung der langfristigen Zusammenarbeit,
- die Verbesserung der Wohnverhältnisse,
- der Erhalt und die Schaffung von sozial stabilen Bewohnerstrukturen in den einzelnen Wohnhäusern,

werden in der kontinuierlichen Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen weiter fortgeschrieben und erhalten in den Einzelprojekten deutlichere Konturen.

Ferner soll im Rahmen dieses Projektes ein Netzwerk zwischen den Wohnungsunternehmen, bestehenden und sich entwickelnden Mieterbeiräten und Vertrauensmieterinnen sowie dem Amt für Wohnungswesen aufgebaut und gesichert werden. Die in 2007 durchgeführten Arbeitskreissitzungen und Handlungsfeldkonferenzen lassen hier eine erste sehr positive Tendenz erkennen.

Als weitere Entwicklung ist aufgrund der im Jahr 2007 geführten Gespräche mit den Vertrauensmieterinnen und -mietern erkennbar, dass im Rahmen des Projektes 1.05 „Nachbarschaftsstärkung, Mieterschulung“ das quartiersbezogene Angebot mehrerer Mieterschulungen zum Thema Rechte und Pflichten von Mietparteien ausgesprochen werden soll. Es wird sich grundsätzlich an alle Mieterhaushalte vor Ort richten. Die Wohnungswirtschaft wird dieses Vorhaben unterstützen. Konzept, Anzahl und Ort der Schulungen werden noch erarbeitet. Auch sollen regelmäßige Mietertreffs bzw. Mieterstammtische insbesondere für die Integration von neuen und zur Stabilisierung der bereits ansässigen Mieterhaushalte eingerichtet werden. In 2008 sollen erste Veranstaltungen angeboten werden. Die ursprünglich angestrebte Überlegung, Mieterinnen und Mieter als Schiedspersonen zu gewinnen, wird jedoch aufgrund der fehlenden Bereitschaft der geeigneten Mieter und Mieterinnen nicht umgesetzt werden.

Abschließend ist zu erwähnen, dass erst in 2008 im Rahmen der weiterhin anstehenden Handlungsfeldkonferenzen im Detail über die übrigen Projekte beraten bzw. entschieden wird. Dabei ist hervorzuheben, dass die Projekte 1.06 „Das Quartier spart Strom“ und 1.07 „Wettbewerb „Solares Kinderhaus“ inhaltlich vom Amt für Grünflächen und Umweltschutz verantwortet werden und ebenfalls in 2008 in die Umsetzungsphase gelangen.

13. Sanierungsgebiet „Wohnquartier Osthuesheide“

Der Rat der Stadt Münster beschloss am 21.09.2005 einvernehmlich die Sanierungssatzung für die Wohnsiedlung Osthuesheide in Münster-Angelmodde. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden erhebliche städtebauliche Missstände für das Quartier festgestellt, die eine Sanierung erforderlich machen.

Das Sanierungsgebiet umfasst 196 Wohnungen, die in drei Wohnungseigentümergeinschaften aufgeteilt sind:

- WEG I (Theodor-Heuss-Strasse 38-50),
- WEG II (Osthuesheide 15-21 und 51-61),
- WEG III (Osthuesheide 63-99).

Im Mittelpunkt des Sanierungskonzeptes steht die Anpassung des Wohnungsbestandes an die heutigen modernen Wohnstandards. Durch diese Anpassung soll insbesondere eine stabile Eigentümerschaft gefördert werden. Ein Erneuerungskonzept, das auf einer einheitlichen Gestaltung der Baukörper und des Wohnumfeldes basiert, soll dies sicherstellen. Dabei steht der Erhalt des ursprünglichen städtebaulichen Charakters der Walsiedlung mit seinen charakteristischen Architekturelementen der Siedlung im Vordergrund.

Das Amt für Wohnungswesen hat im Jahr 2006 federführend mit der Umsetzung der Sanierungssatzung begonnen. Als eine besondere Schwierigkeit erwies sich im Laufe des Verfahrens die Aufteilung der Wohnungen in Wohnungseigentum und die Heterogenität der verschiedenen Eigentümergeinschaften mit einer Vielzahl von Wohnungseigentümern.

In der WEG II wurde zuerst mit der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen begonnen. Bevor es jedoch in die konkrete Umsetzung ging, gelang es unter der Moderation des Architektur- und Planungsbüros Prof. Huke-Schubert aus Hamburg gemeinsam mit dem Eigentümerbeirat der Wohnungseigentümergeinschaft ein Maßnahmenpaket zu erarbeiten und festzulegen. Dieses Maßnahmenpaket beinhaltet u.a. die Verlängerung der Dachüberstände, die Erneuerung der Regenfallrohre, die Fassadensanierung, die Erneuerung des Anstrichs, die Dämmung der Kellerdecken und der obersten Geschossdecken.

Das Maßnahmenpaket wurde der Wohnungseigentümergeinschaft vorgestellt und schließlich im November 2007 nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsrechtes beschlossen. Im gleichen Zug hat die Stadt Münster mit der Wohnungseigentümergeinschaft einen öffentlich-rechtlichen Vertrag über die Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen beschlossen. Auf der Grundlage des Vertrages wird die Umsetzung der Maßnahmen abgesichert und die Eigentümer können erhöhte steuerrechtliche Abschreibungsmöglichkeiten geltend machen.

Die WEG II hat unmittelbar nach dem Beschluss mit den Arbeiten begonnen. Alle Kellerfenster sind erneuert und die Fassaden gedämmt worden. Mit der besseren Witterung im Frühjahr/Sommer 2008 steht die Verlängerung der Dachüberstände, die Erneuerung der Regenfallrohre und Regenrinnen, die Sanierung der Fassade und deren farbliche Gestaltung auf der Agenda der WEG. Dabei wird zuerst exemplarisch ein „Musterhaus“ fertig gestellt, um dann auf der Grundlage der gewonnenen Erfahrungen alle anderen Häuser der WEG II sukzessive zu sanieren.

Auch in der WEG I wurde mit der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen begonnen. In zwei Moderationssitzungen mit dem Beirat der

Wohnungseigentümergeinschaft und dem Verwalter, konnte bereits ein grobes Maßnahmenpaket geschnürt werden. Angelehnt an die Vorgehensweise in der WEG II sollen die Maßnahmen im wesentlichen in Eigenleistung umgesetzt werden, da die Finanzkraft und auch die Eigentümerzusammensetzung keine Förderung durch Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zulassen. Die abschließende dritte Moderationssitzung zur endgültigen Festsetzung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen soll im Juni 2008 stattfinden.

Zum 01.01.2006 wurde die Wohnungsgesellschaft Große Lodden mbH (WGL) gegründet. Mit der Gründung erwarb die WGL die bisherigen elf städtischen Wohnungen in der WEG III. Die Geschäftsbesorgung übernahm die städtische Wohn+Stadtbau GmbH. Die Gesellschaft wurde mit dem Primärziel gegründet, die Wohnraumsituation in der WEG III zu verbessern. Dazu zählt ein konsequentes Vorgehen im Rahmen des Wohnungseigentumsrechtes, insbesondere das Drängen auf die Verbesserung der finanziellen Lage der Wohnungseigentümergeinschaft.

Im Oktober 2006 wurde eine neue Hausverwaltung und ein Vertreter der WGL zum Beiratsvorsitzenden gewählt. Mit der Aufnahme ihrer Tätigkeit hat die neue Wohnungseigentumsverwaltung zunächst die finanzielle Situation der Wohnungseigentümergeinschaft überprüft und diese der Gemeinschaft dargestellt. Entsprechend der Finanzlage der Eigentümergeinschaft wurden säumige Zahler angemahnt und auf der Grundlage eines Beschlusses in der Eigentümerversammlung seit Juni 2007 notwendige Sonderumlagen erhoben.

Die Eigentümerversammlung hat auch beschlossen, die „blockweise“ Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude zuzulassen. Das bedeutet, dass nicht mehr alle Eigentümer mehrheitlich über die Instandsetzung und Modernisierung entscheiden müssen, sondern nur noch die Eigentümer der Wohnungen eines Gebäudes. Intention dieses Beschlusses ist es, den Eigentümern eines Gebäudes die Entscheidung für Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten zu erleichtern, für die sie dann auch finanziell aufkommen. Das Amt für Wohnungswesen hat Verhandlungen mit einem Eigentümer, dem in zwei zweigeschossigen Gebäuden alle Wohnungen gehören, aufgenommen. Es ist das Ziel, zunächst die beiden Gebäude analog zur Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude in der WEG I und II aufzuwerten.

14. Haushalt

Der Haushalt des Amtes für Wohnungswesen wurde im Jahr 2007 letztmalig unter kameralen Gesichtspunkten geführt. Nach dem Gesetz zur Einführung des Neuen Kommunalen Finanzmanagements für Gemeinden im Land Nordrhein-Westfalen (NKF) müssen die Kommunen ihre Finanzwirtschaft spätestens zum 01.01.2009 auf die kaufmännische Buchführung (Doppik) umgestellt haben. Parallel zur kameralen Haushaltsführung erfolgten vor diesem Hintergrund die Vorbereitungen für die Umstellung auf den doppelischen Haushalt zum Haushaltsjahr 2008.

14.1 Verwaltungshaushalt

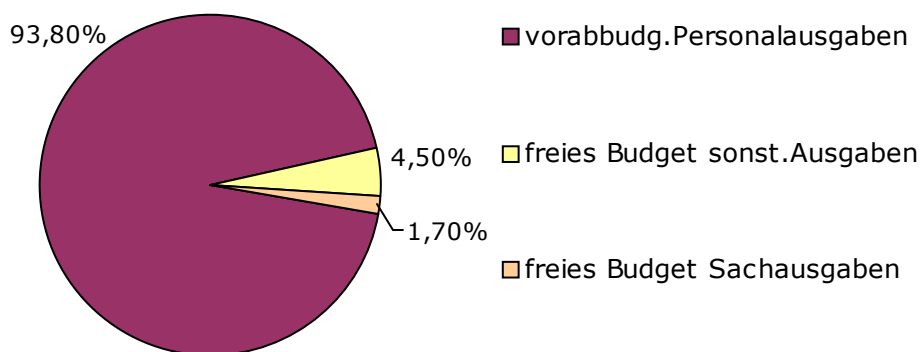
Das Berichtsjahr 2007 schließt im Verwaltungshaushalt des Amtes für Wohnungswesen mit einem Einnahmeergebnis von 317.130 € ab. Dies stellt einen Anteil von 0,052 % an den Gesamteinnahmen des Verwaltungshaushaltes der Stadt Münster dar. Der Ansatz von 267.440 € wurde damit um 18,58 % überschritten.

Die ursprüngliche Ausgabenermächtigung von 2.402.700 € zu Beginn des Jahres 2007 wurde aufgrund von Konsolidierungsvorgaben im Nachtragshaushalt um 40.000 € gekürzt. Es ergab sich ein neuer Ansatz in Höhe von 2.362.700 €. Die Ausgaben des Amtes für Wohnungswesen betrugen 2.161.823 € und somit 0,35 % der Gesamtausgaben der Stadt Münster im Verwaltungshaushalt. Durch eine sparsame Haushaltsführung konnte der gekürzte Haushaltsansatz noch einmal um 8,50 % unterschritten werden.

Bei den Ausgaben im Verwaltungshaushalt wird in vorab budgetierte Haushaltsstellen und in Haushaltsstellen des freien Budgets unterschieden. Allein 93,8 % der Gesamtausgaben entfallen hierbei auf die Personalausgaben des Amtes, die vorab budgetiert sind.

Lediglich 6,2 % (134.998 €) der Ausgaben verblieben für das freie Budget des Amtes und auch hiervon musste mehr als ein Viertel für die Sachausgaben angesetzt werden. Nur 4,5 % (97.470 €) des Verwaltungshaushaltes standen dem Amt für Wohnungswesen im freien Budget zur Disposition, z. B. für die Erstellung des Mietspiegels oder die Fortbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Abb. 20 : Ausgaben im Verwaltungshaushalt



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

Im Zuge der seit 2002 stetig vorgenommenen Haushaltskonsolidierungen 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 für Bestandskontrollen im öffentlich geförderten Wohnungsbau durch das Land NRW).

Einnahmen im freien Budget:

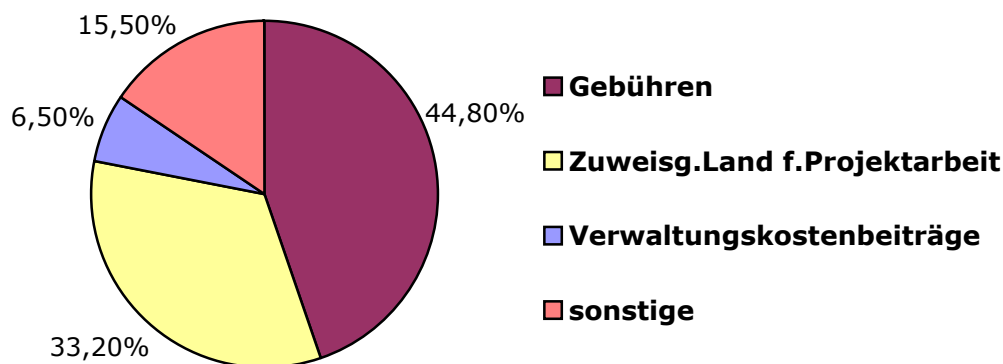
Die größten Einnahmenpositionen im freien Budget des Jahres 2007 sind die Gebühren für die Förderzusagen in der Eigentums- und Mietwohnungsbauförderung und die Zuweisungen des Landes NRW für die Projekte „Wohnen für Hilfe“, Sanierung des Wohnquartiers „Osthuesheide“ sowie für die „Hilfen beim Umzug“.

Bei der Haushaltsstelle 6200.100.0000.4 – Gebühren – wurde der ursprüngliche Haushaltsansatz im Laufe des Berichtsjahres von 100.000 € auf 133.600 € erhöht.

Hiermit setzte das Amt für Wohnungswesen einen Konsolidierungsvorschlag der Firma Rödl & Partner um. Durch Erhöhung der Gebühr für Förderzusagen im Rahmen der Eigentumsförderung von 332 € auf 500 € pro Zusage sollten im Jahr 33.600 € Mehreinnahmen erzielt werden. Da die Gebührenerhöhung erst nach Änderung der Gebührensatzung der Stadt Münster zum 01.06.2007 wirksam wurde, betrugen die Mehreinnahmen 19.824 €.

Das Rechnungsergebnis für die Gebührenhaushaltsstelle in Höhe von insgesamt 142.000 € zeigt, dass über die Mehreinnahmen aufgrund der Gebührenerhöhung hinaus insgesamt auch für die Erteilung von Förderzusagen im Mietwohnungsbau und die Ausstellung von Wohnberechtigungsbescheinigungen ein um 22.176 € höheres Einnahmeergebnis erzielt werden konnte.

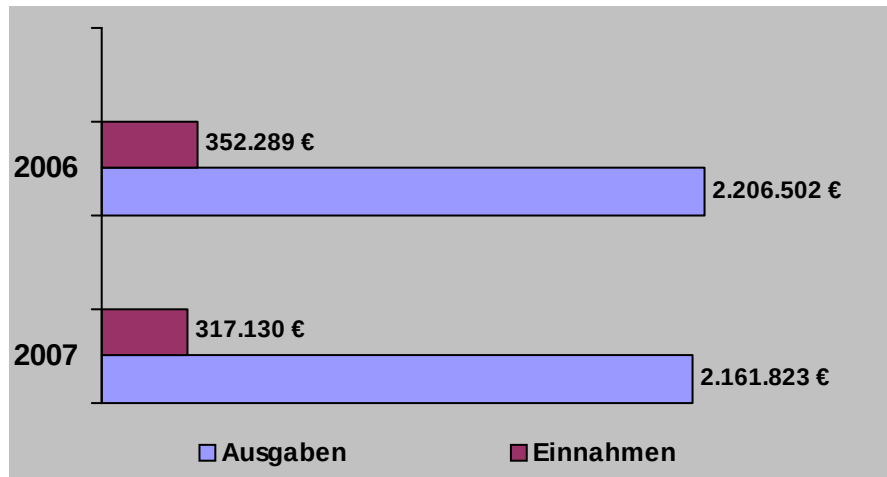
Abb. 21 : Einnahmen im Verwaltungshaushalt



Ausgaben im freien Budget:

Die Ausgabenschwerpunkte des freien Budgets in 2007 waren wie in den Vorjahren die Sachausgaben mit 28 % der Ausgaben. Ein weiterer Ausgabenschwerpunkt bildeten die Kosten für das Projekt „Wohnen für Hilfe“, das zu 80 % vom Land NW gefördert wird.

Insgesamt konnten jedoch durch restriktive Haushaltsführung und sparsame Mittelbewirtschaftung die Ausgaben im freien Budget um 17 % unter dem Ansatz bleiben.

Abb. 22 : Vergleich Verwaltungshaushalt 2006 zu 2007**14.2 Vermögenshaushalt**

Im Vermögenshaushalt gab es bislang nur eine Einnahmehaushaltsstelle. Hier wurden in der Vergangenheit Abstandsbeträge als eine Auflage für die Genehmigung einer Zweckentfremdung von Wohnraum eingenommen. Seit dem 01.01.2007 ist die zugrundeliegende Zweckentfremdungsverordnung aufgehoben, so dass hier keine Einnahmen mehr anfallen.

Die Haushaltsstelle „Wohnungsbauförderung aus Abstandsbeträgen“ korrespondiert mit der zuvor beschriebenen früheren Einnahmehaushaltsstelle. Dort eingenommene Mehreinnahmen berechtigten zu Mehrausgaben bei dieser Haushaltsstelle. Nach Auslaufen der Zweckentfremdungsverordnung entfällt ab dem Jahr 2007 auch diese Ausgabeposition.

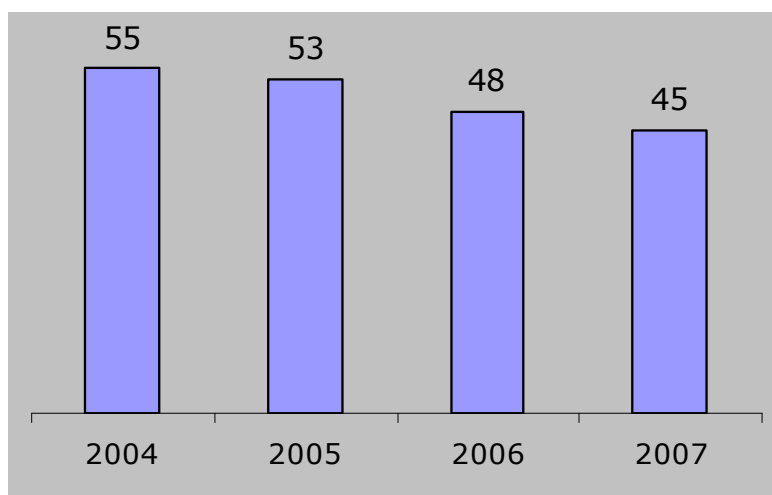
Weiterhin wurde aus der Haushaltsstelle „Altbausanierung“ das Förderprogramm „Altbausanierung“ bewirtschaftet. Hier sind in 2007 insgesamt 92.395 € an Zuschüssen für durchgeführte energiesparende Baumaßnahmen ausgezahlt worden, die zum größten Teil auf der Grundlage von Bewilligungsbescheiden aus dem Vorjahr in 2007 abgeschlossen wurden.

15. Personalentwicklung

Zum Stichtag 31.12.2007 waren im Amt für Wohnungswesen insgesamt **45** Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Es waren 32 Vollzeitstellen und 13 Teilzeitstellen besetzt.

Seit 2004 hat sich die Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter um 10 Personen verringert.

Abb. 23 : Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 2004 - 2007



Die Zusammensetzung der Belegschaft im Amt für Wohnungswesen ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tab. 13 : Zusammensetzung des Personals (Stichtag 31.12.2007)

	Gesamt	Weiblich	männlich
Höherer Dienst	2	1	1
Gehobener Dienst	21	12	9
Mittlerer Dienst	22	16	6
Summe	45	29	16

Wie im Vorjahr nutzte das Amt für Wohnungswesen Personalfluktuationen, wie z. B. Versetzungen oder das Ausscheiden von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, um weitere Personalkostenreduzierungen zu erreichen.

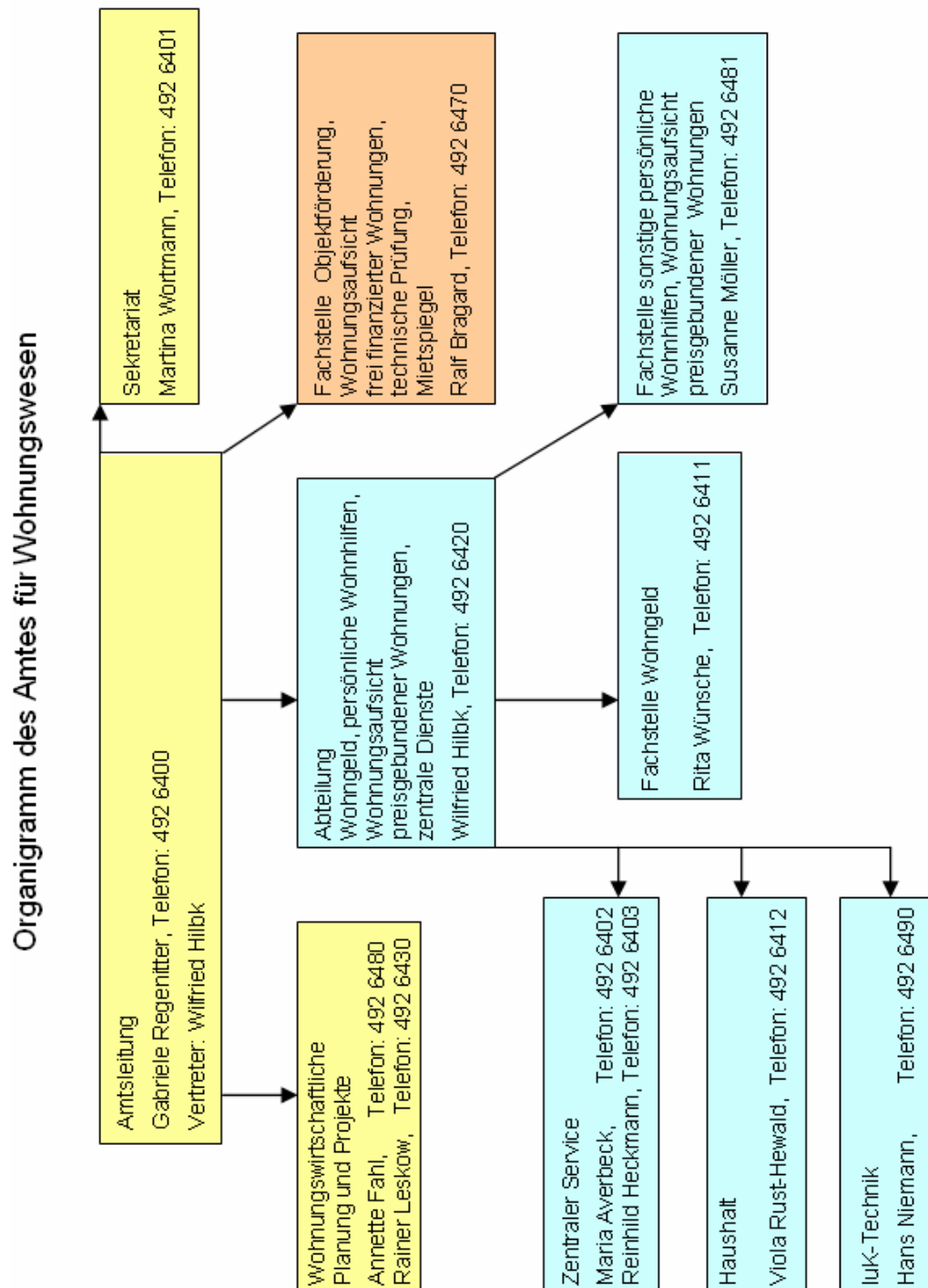
Insgesamt konnten im Jahr 2007 auf diese Weise 1,16 Stellen eingespart werden.

Mit diesen Stelleneinsparungen hat das Amt für Wohnungswesen alle Einsparvorgaben aus dem Rödl-Gutachten umgesetzt.

In der Konsequenz bedeutete dies aber 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 2007 unverändert blieb, ist im nachfolgenden Organigramm dargestellt:



Anhang Tabellen und Abbildungen

Tabellen

Tab. 1 : Geförderte Mietwohnungen im Zeitraum von 2000 bis 2007.....	8
Tab. 2 : Geförderte Mietwohnungsobjekte im Jahr 2007	9
Tab. 3 : Geförderte Eigentumsmaßnahmen von 2000 bis 2007	10
Tab. 4 : Städtische Förderung der Altbausanierung von 2000 bis 2007	14
Tab. 5 : Höchstbeträge für Miete und Belastung (Mietenstufe IV)	15
Tab. 6 : Entwicklung des Wohngeldes im Zeitraum von 2002 bis 2007.....	16
Tab. 7 : Ergebnis der eingeleiteten Strafverfahren im Jahr 2007.....	18
Tab. 8 : Einkommensgrenze/Bruttojahresverdienst gültig seit 01.01.2006....	24
Tab. 9 : Erst- und Wiederbelegungen von Wohnungen 2000 – 2007.....	28
Tab. 10 : Versorgungsquote nach Haushaltsgröße in 2007	29
Tab. 11 : Mängelanzeigen im Zeitraum von 2000 bis 2007	45
Tab. 12 : Überprüfungen des Sozialwohnungsbestandes in 2007	50
Tab. 13 : Zusammensetzung des Personals (Stichtag 31.12.2007).....	60

Abbildungen

Abb. 1 : Verteilung der geförderten Mietwohnungen nach Zielgruppen.....	8
Abb. 2 : Zahl der Förderfälle nach Einkommenssituation.....	11
Abb. 3 : Haushaltsstruktur der Wohngeldempfänger im Jahr 2007	19
Abb. 4 : Sozialstruktur der Wohngeldempfänger im Jahr 2007	19
Abb. 5 : Sozialstrukturen der Wohngeldempfänger 2004 zu 2007.....	20
Abb. 6 : Wohnsituation der Wohngeldempfänger.....	20
Abb. 7 : Anteil der Wohngeldempfänger (Haushalte) nach Stadtbezirken	21
Abb. 8 : Erteilte WBS von 2000 bis 2007.....	25
Abb. 9 : erteilte WBS nach Haushaltsgrößen	25
Abb. 10: Vermietungen mit WBS 2000 – 2007.....	29
Abb. 11: Zahl der geförderten Wohnungen 2000 - 2012	31
Abb. 12: Zahl der persönlichen Kontakte gesamt 2000 - 2007	34
Abb. 13 : Verteilung der persönlichen Kontakte	35
Abb. 14 : Zahl der Hausbesuche 2000 - 2007	35
Abb. 15 : Kontakte und Beratungsgespräche 2007 nach Art	41
Abb. 16 : Kontakte und Beratungsgespräche nach Monaten	41
Abb. 17 : Zahl der Wohnpartnerschaften nach Bestandsdauer.....	42
Abb. 18 : Zugriffszahlen auf die Online-Mitspiegelberechnung.....	48
Abb. 19 : Wohnungsmieten in NRW 2007 (70 qm, mittlerer Wohnwert)	49
Abb. 20 : Ausgaben im Verwaltungshaushalt	57
Abb. 21 : Einnahmen im Verwaltungshaushalt	58
Abb. 22 : Vergleich Verwaltungshaushalt 2006 zu 2007.....	59
Abb. 23 : Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 2004 - 2007	60