

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0489/2010

Auskunft erteilt:

Herr Bragard

Ruf:

492 64 70

E-Mail:

BragardR@stadt-muenster.de

Datum:

11.06.2010

Betrifft

Soziale Wohnraumförderung

Beratungsfolge

30.06.2010	Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Arbeitsförderung	Bericht
30.06.2010	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Bericht
06.07.2010	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Bericht

Bericht:

Anlass

Mit dem Wohnraumförderungsprogramm 2009 hat das Land NRW eine grundlegende Neuorientierung der Wohnraumförderung sowohl hinsichtlich der Verteilung der Fördermittel als auch hinsichtlich der Förderintensität vorgenommen. Die Verwaltung berichtet mit dieser Vorlage über die Konsequenzen für die Förderung des Wohnungsbaus in Münster sowie über die Auswirkungen auf die städtischen Aktivitäten zur Entwicklung und Vermarktung städtischer Grundstücke zur Unterstützung des sozialen Mietwohnungsbaus.

Ausgangslage

Ziele der Wohnraumförderung sind u. a.

- bezahlbaren Mietwohnraum zu schaffen für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und
- Haushalten mit geringen Einkünften die Schaffung von Wohneigentum grundsätzlich bzw. zu einem möglichst frühen Zeitpunkt zu ermöglichen.

Mit dem jährlichen Wohnraumförderungsprogramm legt das Land NRW die Höhe und die Art der Verwendung landesweit zur Verfügung stehender finanzieller Mittel für die Wohnraumförderung in NRW fest.

Neugestaltung der Wohnraumförderung in NRW ab 2009

Fördermittelbudget

Die Fördermittel resultierten bis einschließlich 2009 mit über 90 % aus dem Landeswohnungsbauvermögen, das zweckgebunden war für die soziale Wohnraumförderung und bis dahin von der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa) verwaltet wurde.

Die Festlegung des jeweiligen landesweiten Fördervolumens und die Zuweisung der einzelnen Budgets an die Bewilligungsbehörden lagen ebenso in der Verantwortung des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW (MBV) wie die unabhängige Entscheidung über eine mögliche Aufstockung und die Bereitstellung zusätzlicher Mittelbedarfe an einzelne Bewilligungsbehörden. Unter den bisherigen Bedingungen zählte die Stadt Münster zu den Kommunen, die mit Fördermitteln so ausgestattet wurden, dass alle formellen Förderanliegen (Wohneigentum und Mietwohnungsbau) im jeweils laufenden Förderjahr entsprechend finanziell bedient werden konnten.

Mit dem Gesetz zur Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen, zur Steigerung der Fördermöglichkeiten der NRW.Bank und zur Änderung anderer Gesetze hat der Landtag am 08.12.2009 u.a. beschlossen, dass das bisher für den sozialen Wohnungsbau zweckgebundene Landeswohnungsbauvermögen zum 01.01.2010 voll in das Vermögen der NRW.Bank übergeht. Das Gesetz sieht u.a. vor, dass nunmehr zwischen MBV mit dem Vorstand der NRW.Bank das für die soziale Wohnraumförderung vorgesehene jährliche Fördervolumen auszuhandeln und zu vereinbaren ist. Ein Mindestvolumen für die soziale Wohnungsbauförderung ist im Gesetz nicht verankert. Das am Jahresanfang von den zuständigen Akteuren festgelegte Volumen darf nur in begründeten Ausnahmefällen um max. 5 % überschritten werden.

Differenzierung der sozialen Wohnraumförderung in NRW nach regional unterschiedlichen Bedarfs- und Angebotsstrukturen

Mit dem Jahr 2009 differenzierte das Land NRW die landesweite Mittelverteilung zur Wohnraumförderung erstmals nach regional unterschiedlichen Kosten- und Bedarfsstrukturen. Mit dem Ansinnen, den landesweit sehr uneinheitlichen Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklungen künftig auch im Zuge der sozialen Wohnraumförderung angemessene Rechnung zu tragen, stellt das Land die Verteilung von Mitteln für diesen Zweck nunmehr auf die jeweilige Situation regionaler bzw. lokaler Wohnungsteilmärkte ab. Die bis zum Jahr 2008 vorgenommene Differenzierung der Förderintensität¹ wurde diesen neuen Ansprüchen nicht gerecht.

Als Basis für eine marktorientierte Förderung von Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen diente dem MBV ein vom Institut Forschung und Beratung Hamburg (F+B) erstelltes Gutachten zur „Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in NRW“. Aufbauend auf bereits vorliegenden Ergebnissen der um soziale Aspekte und Kostenfragen erweiterten Pestel-Studie² werden in dem F+B-Gutachten Wohnungsmarktabgrenzungen zur Bestimmung der erforderlichen Förderintensität (Kostenniveau) und des Förderbedarfs (Bedarfsniveau) entwickelt und neue Gebietskulissen für einen geänderten landesweiten Verteilungsmodus öffentlicher Mittel für die Wohnraumförderung festgelegt.

¹ Grundlage für die Bemessung von Darlehen in der Eigentumsförderung war die in den frühen 1970er Jahren aufgrund von Einwohnerdichten (Landesentwicklungspläne) entwickelte Siedlungsstruktur. In der Mietwohnungsbauförderung waren die Mietenstufen nach dem Wohngeldgesetz ausschlaggebend für die Bemessung von Darlehen. Maßgeblich für die Zuteilung von Förderkontingenten zugunsten von Mietwohnungen an die jeweiligen Kommunen war die Zahl dort registrierter Wohnungssuchender.

² „Veränderungen der Wohnungsnachfrage und Reaktionen des Wohnungsangebotes in NRW bis 2025“; Untersuchung im Auftrag des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW, durchgeführt vom Pestel-Institut im Dezember 2006
V/0489/2010

Zur Differenzierung der Förderintensität nach Kosten- und Bedarfsniveau wurden **vier Kategorien** gebildet:
hoch (4), überdurchschnittlich (3), unterdurchschnittlich (2), niedrig (1).

Das MBV weist die Fördermittel für Mietwohnungen den Bewilligungsbehörden budgetiert zu. Die Förderung des Neubaus von Mietwohnungen soll sich künftig auf Städte und Gemeinden mit einem hohen oder überdurchschnittlichen Bedarfsniveau auf dem Mietwohnungsmarkt konzentrieren (Ziff. 4.2 Wohnraumförderungsprogramm - WoFP 2010). In Kommunen mit - im Verhältnis zum Landesdurchschnitt - niedrigem Bedarfsniveau soll die Errichtung von Mietwohnungen nur in begründeten Fällen gefördert werden, z.B. bei Umsetzung von Maßnahmen aus einem qualifizierten wohnungspolitischen Handlungskonzept, bei Abriss- und Ersatzmaßnahmen sowie bei der Umsetzung von Wohnkonzepten für Senioren und Menschen mit Behinderung. Die Bewilligungsbehörden von Städten und Gemeinden mit niedrigem oder unterdurchschnittlichem Bedarfsniveau sind außerdem angehalten, die ihnen zugeteilten Fördermittel grundsätzlich nur zum Bau von Mietwohnungen für Wohnberechtigte der Einkommensgruppe A einzusetzen.

Auswirkungen und Folgen für die Förderung des Wohnungsbaus in der Stadt Münster

Für die Stadt Münster wurde im Segment „selbst genutztes Wohneigentum“ ein **hohes Bedarfsniveau** und für den Förderbedarf im Segment „Mietwohnraum“ ein **unterdurchschnittliches Bedarfsniveau** festgelegt. Zur Festlegung jeweiliger Darlehenshöhen für beide Teilmärkte (Eigentum und Miete) wurde ein **hohes Kostenniveau** konstatiert (Anlagen 1 und 2: kartografische Übersicht über das Kosten- und Bedarfsniveau aller Gebietskulissen in NRW)

Das Land NRW knüpft die Förderpraxis zur Bildung von Wohneigentum bisher jedoch nicht an eine Bedarfskategorie an. Vielmehr wurde den Bewilligungsbehörden die Ermächtigung erteilt, alle förderfähigen Anträge zu bewilligen, die bereits vorliegen bzw. bis zum 01. Dezember 2010 noch vorgelegt werden.

Dagegen orientiert sich die generell budgetierte Mittelzuteilung für den Mietwohnungsbau an die Kommunen bereits seit Anfang 2009 am lokalen Bedarfsniveau, das auf Basis der gutachtlichen Ergebnisse für die Städte und Gemeinden festgelegt wurde. Durch den neuen Verteilungsmodus öffentlicher Mittel in diesem Segment erhält die Stadt Münster über die Zuteilung mit Beginn eines jeden Jahres inzwischen ein deutlich reduziertes Mittelbudget zur Förderung von Mietwohnraum (Tabelle 1). Bei gleichzeitig stark gestiegenen Förderpauschalen können mit dem reduzierten Mittelbudget deutlich weniger Wohnungen gefördert werden. Dieser Umstand stellt die städtische Bewilligungspraxis inzwischen vor zunehmende Herausforderungen.

Wie bereits in zurückliegenden Jahren gilt dabei grundsätzlich, dem von allen beteiligten Akteuren am Wohnungsmarkt als „hoch“ eingeschätzten Angebotsdefizit möglichst wirkungsvoll entgegenzuwirken. Ziel ist es, die für eine angemessene Wohnungsbauförderung in Münster zugewiesenen Fördermittel zugunsten geeigneter Bauvorhaben so effektiv wie möglich einzusetzen und die anhaltend rege Nachfrage nach Fördermitteln auf Seiten bauwilliger Investoren weitestgehend und zielgerichtet so zu bedienen, dass bestehende quantitative und qualitative Versorgungsdefizite im Segment preiswerten Wohnraums weiter abgebaut werden.

Die infolge des neuen Verteilungsmodus mit deutlich reduziertem Mittelbudget für die städtische Bewilligungspraxis erwarteten negativen Effekte und Auswirkungen bei der Mietwohnraumförderung blieben mit Blick auf das zurückliegende Förderjahr 2009 allerdings aus. Aufgrund der landesweit hohen Nachfrage nach öffentlichen Mitteln zur Wohnraumförderung stockte das Land NRW im Verlauf des Vorjahres das ursprüngliche Mittelvolumen des Wohnraumförderungsprogramms 2009 nachträglich um 191 Mio. € auf insgesamt 1.141 Mrd. € auf. Über die zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus vom Land NRW bereitgestellte Rekordsumme wurden erhebliche Investitionen angestoßen. Das zuständige Ministerium sah

darin nicht zuletzt auch wichtige Impulse, um die Konjunktur in Nordrhein-Westfalen weiter zu stützen und setzte damit seinen bisherigen Kurs zunächst fort.

Davon profitierte letztlich auch die Stadt Münster als Bewilligungsbehörde. Angelehnt an die bis dahin übliche Zuteilungspraxis seitens des MBV stellte das Amt für Wohnungswesen -wie in vorhergehenden Jahren- den sich zusätzlich abzeichnenden lokalen Bedarf an Fördermitteln gegenüber dem Landesministerium jeweils Vorhaben bezogen dar und hat diesen plausibel begründet. Im Ergebnis wurde damit erreicht, dass das Land NRW der Stadt Münster im Jahr 2009 sukzessive zu den Anfang des Jahres zugewiesenen Mitteln in Höhe von 6.569.300 € weitere öffentliche Mittel in Höhe von 16.423.000 € zur Verfügung stellte und somit alle geplanten Bauvorhaben gefördert werden konnten.

Bilanzierend erteilte die Stadt Münster im Jahr 2009 Zusagen zur Förderung von insgesamt **238 Mietwohnungen** (207 WE für die Bewerbergruppe A, 31 WE für die Bewerbergruppe B) mit einem Mittelvolumen von insgesamt 22.970.600 €.

Darüber hinaus stellte das MBV Fördermittel in Höhe von 13.457.200 € aus dem Landesprogramm „Experimenteller Wohnungsbau“ zum Neubau von **232 Wohnungen** für Studierende (Förderobjekt des Studentenwerkes Münster am Horstmarer Landweg) zur Verfügung.

Die Errichtung von insgesamt **470 öffentlich geförderten Mietwohnungen** löst Investitionen in Höhe von rd. 41,7 Mio. € aus.

Das in 2009 erzielte Förderergebnis liegt damit nicht nur deutlich über dem des Vorjahres, sondern übersteigt weit den Durchschnitt geförderter Wohneinheiten in den zurückliegenden 10 Jahren (~ 118 WE / Jahr).

Rückblickend stellt sich der Einsatz finanzieller Fördermittel zugunsten des Mietwohnungsbaus seit 2007 wie folgt dar:

Tabelle 1

Jahr	Land NRW			Stadt Münster			
	Zuteilung Mittel- kontingent aus WoFP NRW	Nachträglich bereitgestellt auf besondere Anforderung	Fördermittel "Experi- menteller Wohnungs- bau"	Zugesagtes Mittelvolumen	Förderung Miet- bzw. Gruppen- wohnungen	darunter zugunsten	
						Eink.- gruppe A	Eink.- gruppe B
2007	7.176.000 €	4.263.950 €	-	11.439.950 €	167	140	27
2008	8.625.000 €	2.929.050 €	-	11.554.050 €	136	115	21
2009	6.569.300 €	16.423.000 €	13.457.200 €	36.449.500 €	470	439	31
2010*	5.912.370 €	2.349.600 €		8.261.970 €	90	65	25

*Stand 31.05.2010

Abwicklung des Wohnraumförderungsprogrammes 2010

Mit Zuteilungsbescheid der Bezirksregierung vom 08.03.2010 wurde der Stadt Münster zugunsten der Förderung von Mietwohnraum ein Mittelbudget zugewiesen, dass für 2010 auf ~ 5,9 Mio. Euro limitiert ist. Das verfügbare Kontingent liegt damit erneut unterhalb des Budgets des Vorjahres (- 10 %). Mit diesem Förderkontingent ließen sich auf der Basis durchschnittlicher Wohnungsgrößen nur rd. 65 Wohneinheiten (WE) fördern.

Wie in den zurückliegenden Jahren registrierte das Amt für Wohnungswesen bereits zum Zeitpunkt des Zugangs dieses Bescheides einen Nachfrageüberhang, der die damit zur Verfügung gestellten Fördermittel weit übersteigt. Der sich für das laufende Förderjahr abzeichnende Bedarf an Fördermitteln erfasst dabei regelmäßig sowohl in Planung befindliche Objekte, für die bereits ein Förderantrag vorliegt, als auch Vorhaben, die z. B. im Zuge städtischer Flächenvermarktungen bzw. -aktivierungen noch im laufenden Jahr zur Förderung vorgesehen sind.

Da aus dem budgetiert zugeteilten Mittelkontingent noch nicht einmal die bis Anfang März 2010 bereits formell beantragten Bauvorhaben hätten gefördert werden können, wies das MBV auf Antrag der Stadt Münster einen zusätzlichen Betrag von rd. 2,4 Mio. € zu.

Mit Stand vom 31.05.2010 lagen dem Amt für Wohnungswesen Anträge bzw. konkrete Anfragen von Investoren zur Förderung von 10 Bauvorhaben mit insgesamt 182 Mietwohnungen vor:

Tabelle 2

lfd. Nr.	Stadtteil	Lage	WE	Bauherr, Investor	Bewerber Eink.-gruppe	Wohnform, Zielgruppe	Grund-erwerb
1	MS-Mitte (Bahnhof)	Bahnhofstr./ Von-Steuben-Straße	30	Privat	A	Junges Wohnen	Privat
2	MS-Mitte (Josef)	Friedrich-Ebert-Straße	12	Sozialer Träger	A	Betreutes Wohnen	Privat
3	MS-Mitte (Josef)	Friedrich-Ebert-Straße	41	Privat	A	Student. Wohnen	Privat
4	MS-Mitte (Kreuz)	Projekt Schulstraße	11	W+S	A	Mietwohnungen für Familien u. Singles	Stadt Münster
5	MS-Mitte (Kreuz)	Grevenor Straße	10	W+S	A	Gemeinschafts-orientiertes Wohnprojekt für Frauen	Stadt Münster
6	MS-Roxel (Baugebiet Nord)	Zum Schultenhof	23	Privat	A, B	Mietwohnungen für Familien u. Singles	Stadt Münster
7	MS-Albachten	Langenkamp	22	Privat	A, B	Mietreihen Häuser für Familien	Privat
8	MS-Nienberge	Käthe-Ernst-Weg	3	Privat	A	Mietreihen Häuser für Familien	Privat
9	MS-Hiltrup	Meesenstiege	17	W+S	A	Mietwohnungen für Familien u. Singles	Stadt Münster
10	MS-Coerde	Allensteiner Straße	13	Privat	A	Mietreihen Häuser für Familien	Privat

Nach abgeschlossener Vorprüfung von 5 formellen Förderanträgen können diese förderfähigen Vorhaben (Tabelle: Nr. 1, 2, 6 - 8, insges. 90 WE) aus dem budgetierten Mittelkontingent des WoFP 2010 sowie über die inzwischen zusätzlich bereitgestellten Fördermittel des Landes NRW (~ 2,4 Mio. €) finanziert werden. Die hier zur Verfügung stehenden Mittel sind dafür gebunden und zu bewilligen, sobald die teils noch ausstehenden Bonitätsprüfungen seitens der NRW.Bank mit positivem Ergebnis vorliegen.

Für die übrigen bisher nur projektierten Bauvorhaben (Tabelle Nr. 3 - 5, 9, 10; insgesamt 92 Wohnungen) verfügt die Stadt Münster **nicht** über den entsprechenden Bewilligungsrahmen, der voraussichtlich eine zusätzliche Fördersumme von rd. 9,3 Mio. € umfasst.

Aktuelle und nachdrückliche Signale aus dem zuständigen Ministerium deuten an, dass die kreisfreien Städte und Kreise als Bewilligungsbehörden in NRW trotz der allgemein hohen Nachfrage nach Fördermitteln unter den gegebenen Umständen künftig mit einer nachträglichen Mittelaufstockung im gewohnten Umfang und auf Basis bisheriger Verfahrensweisen nicht mehr rechnen können. Hintergrund ist die nur noch begrenzte Möglichkeit der Überschreitung des Mittelvolumens des Wohnraumförderungsprogramms 2010 (1,0 Mrd. €) in begründeten Ausnahmen um max. 5 %.

Nach Angaben des MBV kann die weitere Abwicklung des Wohnraumförderungsprogramms 2010 mit Blick auf erhebliche Nachforderung durch zahlreiche Städte und Kreise in NRW sowie

auf ein im hohen Umfang benötigtes Mittelvolumen für beantragte Förderungen des Wohneigentums derzeit nicht verbindlich eingeschätzt werden. Vor diesem Hintergrund waren alle Bewilligungsbehörden in NRW aufgefordert, außer zum üblichen Stichtag 30.09. (Mietwohnungen) bzw. 30.06. (Eigentum) bereits zum 31.05.2010 alle Projekte/Anträge, für die die Erteilung einer Förderzusage im Programmjahr 2010 zu erwarten sind, zu konkretisieren, damit dort steuernd auf die weitere Abwicklung eingewirkt werden kann.

Vor diesem Hintergrund kann das Amt für Wohnungswesen bereits vorliegende und weitere Anfragen Bauwilliger derzeit nur zu grundsätzlichen Anliegen und Belangen der Mietwohnungsbauförderung aufgreifen und dazu beraten. Ohne verbindliche Aussagen über tatsächliche bzw. zeitliche Förderperspektiven durch die Stadt Münster als Bewilligungsbehörde fehlt es potenziellen Investoren allerdings an der notwendigen Planungs- und Finanzierungssicherheit, um mit gezielten Schritten geeignete Vorhaben auf den Weg zu bringen. Besondere Betroffenheit löst dieser Umstand auf Seiten der zunehmend agierenden privaten Bauwilligen aus, die angesichts der u.a. öffentlich publizierten lokalen Bedarfslage in den geförderten Mietwohnungsbau investieren möchten. Sie sind im Vertrauen auf anhaltend gute Förderperspektiven bisher bestrebt, gegebene (befristete) Optionen zum Grunderwerb von der Stadt Münster oder von Dritten zu nutzen und weitere notwendige Aktivitäten zur Planung und Finanzierung möglichst zielstrebig umzusetzen.

Auswirkungen auf städtische Aktivitäten zur Vermarktung und Entwicklung von Flächen zur Unterstützung des sozialen Mietwohnungsbaus

Mit Beschluss des Rates vom 24.06.2009 (V/0244/2009) wurde die Verwaltung u.a. beauftragt,

- im städtischen Eigentum befindliche Grundstücke, die geeignet sind, die Angebotssituation im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zu verbessern, kurzfristig bereitzustellen,
- baureife innerstädtische Flächenpotenziale und baureife Flächen in den Stadtteilen für den Mehrfamilienhausbau zu mobilisieren sowie
- zusätzliche Flächen für den Geschosswohnungsbau auf nachfragegerechten Flächenpotenzialen und innerhalb von Siedlungsbeständen zu aktivieren.

In diesem Kontext stehen im Arbeitsprogramm des Amtes für Immobilienmanagement aktuell Maßnahmen zur Vorbereitung bzw. Umsetzung der Vermarktung städtischer Grundstücksflächen an, die zeitnah den zuständigen politischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt werden sollen.

Aufgrund von Verfahrens-/Beschlussvorlagen des Amtes für Immobilienmanagement ist jeweils eine Direktvermarktung an die Wohn+ Stadtbau GmbH vorgesehen für ein:

1. 2.598 m² großes Grundstück Gasselstiege 30 (Vorlage V/0041/2010),
2. 7.830 m² großes Grundstück Scheibenstraße, ehemalige Gebrüder Grimm Schule (Vorlage V/0873/2008)
3. ca. 1.580 m² großes Grundstück Parkpalette Stadthaus 2 (Vorlage V/0873/2008)

Das Amt für Immobilienmanagement bzw. das Amt für Stadtentwicklung, -planung und Verkehrsplanung beabsichtigen ferner noch im Laufe dieses Jahres für folgende Grundstücke Vermarktungsbeschlüsse ebenfalls mit der Zielsetzung einzuholen, dort in geringen Anteilen bzw. überwiegend öffentlich geförderten Wohnraum zu realisieren:

- Blockinnenbereich Schlaunstraße (etwa 1.500 m²)
- York-Ring/Steinfurter Straße (etwa 5.600 m²)
- Grundstücke im Baugebiet Hoher Heckenweg (etwa 3.700 m²)

Darüber hinaus konnten im Baugebiet Roxel-Nord insgesamt drei Mehrfamilienhausgrundstücke (Größe gesamt etwa 4.700 m²) in einem aktuell durchgeführten öffentlichen Ausschreibungsverfahren nicht auf Anrieb vermarktet werden (Vorlage V/ 0971/2008), die gezielt für Zwecke der sozialen Wohnraumversorgung angeboten wurden.

Hier steht zur Entscheidung an, ob die v.g. städtischen Grundstücke - mit hoher Kapitalbindung und damit ertragsmindernd – im Vertrauen auf perspektivische Optionen zur Wohnungsbauförderung weiterhin für diese Zwecke vorgehalten oder ob andere Angebotssegmente des Wohnungsmarktes damit bedient werden sollten. Das Liegenschaftsdezernat beabsichtigt nach der Sommerpause entsprechende Vorschläge den Gremien zur Beratung vorzulegen.

Zwischenfazit

Die dargestellte Sachlage, veränderte Rahmenbedingungen bzw. gegenwärtige und mögliche perspektivische Restriktionen, die sich bei der Zuteilung/Aufstockung erforderlicher Fördermittel für den Mietwohnungsbau für die Stadt Münster zu Lasten einer bedarfsgerechten Wohnraumförderung aktuell abzeichnen, erfordern eine angemessene Sensibilität aller beteiligten Akteure bei anstehenden und künftigen Entscheidungen sowie im Hinblick auf weitere gezielte Aktivitäten zur Unterstützung einer bedarfsorientierten Bautätigkeit in diesem Angebotssegment.

Neben der bisherigen engen Abstimmung zwischen den verantwortlichen Fachstellen innerhalb der Verwaltung bedarf es - in Abhängigkeit künftiger Entwicklungen der Wohnraumförderung in NRW - ggf. auch auf politischer Ebene einer fortgesetzten, regelmäßigen Kommunikation und Abstimmung von Maßnahmen /Projekten bezüglich ihrer tatsächlichen und zeitlichen Umsetzbarkeit sowie der Ausgestaltung und Festlegung von Prioritäten und Maßnahmen zur Unterstützung des geförderten Mietwohnungsbaus.

Einschätzungen der Verwaltung zum Verteilungsmodus der Fördermittel auf Grundlage des Gutachtens des Instituts F+B Hamburg zur „Optimierung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in NRW“.

Der auf das o.g. Gutachten gestützte neue Verteilungsmodus nach regionalen/lokalen Bedarfskriterien geht einerseits zu Lasten einer angemessenen, am tatsächlichen Bedarf orientierten Förderung des Mietwohnungsbaus in der Stadt Münster. Zum weiteren erweisen sich die im Zuge des Gutachtens F+B erzielten Ergebnisse - auch aus Sicht zahlreicher anderer Städte und Gemeinden - unter verschiedenen Aspekten als kritikwürdig und unbefriedigend. Gezielte Interventionen der Stadt Münster sowie aus dem Kreis betroffener Kommunen lassen dennoch auf Seiten des Auftraggebers (MBV) z.Z. keine entsprechenden Ansätze oder Initiativen zugunsten eines angepassten oder alternativen Verteilungsmodus der Landesfördermittel erkennen.

Die vom Institut F+B vorgenommene Kategorisierung zur Einordnung kommunaler Förderbedarfe in den Städten und Gemeinden NRW setzten auf Bedarfsprognosen der Pestel-Studie aus dem Jahr 2006 auf. Die eigenen Berechnungen von F+B zielen auf die Begründung von Prioritäten für den Einsatz der Fördermittel des Landes ab. Auch wenn die Rechnung von F+B nicht im Detail nachvollziehbar ist, wird bei der Einstufung des Förderbedarfs offensichtlich davon ausgegangen, dass in Regionen mit hoher Kaufkraft und relativ guten Ertragsaussichten beim Mietwohnungsbau der größte Teil des Mietwohnungsbedarfs frei finanziert erfolgen wird. Für die Stadt Münster wird folglich ein unterdurchschnittlicher Förderbedarf ermittelt.

Die dazu erforderlich hohe Bautätigkeit, die eine weitestgehende Unabhängigkeit von Wohnungsbaufördermitteln impliziert, zeichnet sich in der erforderlichen Ausprägung bisher am lokalen Markt nicht ab. Dies gilt auch für mögliche quantitative und finanzielle Entspannungstendenzen am örtlichen Wohnungsmarkt, die zugunsten des preiswerten Segments allenfalls unter einer

deutlichen Angebotsausweitung am freien bzw. geförderten Wohnungsmarkt entsprechende Wirkung entfalten könnten.

Mit Blick auf den fortschreitenden Ablauf sozialer Bindungswirkungen und den landesweit vergleichsweise niedrigen Anteil an Sozialwohnungen von ~ 5,5 Prozent (Landesdurchschnitt 2009: ~ 7,7 %) ist absehbar, dass sich die vorherrschende Mangellage bei der Versorgung einkommensschwacher Haushalte in Münster unter gleichbleibender Neubautätigkeit und gegebenem Mietniveau künftig weiter verschärfen wird. Die für die Stadt Münster geltende Mittelzuteilung zur Förderung des Mietwohnungsbaus erweist sich dabei zunehmend als limitierender Faktor.

Da eine lokale Einordnung Münsters als „Kommune mit unterdurchschnittlichem Bedarfsniveau“ weder aus Fachsicht der Verwaltung noch aus Sicht externer Wohnungsmarktextperten plausibel und nachvollziehbar war, stellte die Verwaltung u.a. zugrundeliegende methodische Ansätze unmittelbar nach Veröffentlichung des Gutachtens auf den Prüfstand. Wegen mangelnder Transparenz zugrunde gelegter Daten und daraus abgeleiteten Ergebnissen richtete sie gezielte Fragen und Wünsche zur weiteren Aufklärung unmittelbar an das zuständige Ministerium als Auftraggeber. Die der Stadt Münster daraufhin (vertraulich) an die Hand gegebenen weitergehenden Daten und Informationen dienten nicht der Klärung aufgeworfener Fragen. Auch der Arbeitskreis Wohnungswesen des Städtetages NRW ist derzeit mit der zugrundeliegenden Systematik und den nachhaltigen Folgen der Neuverteilung von Landesfördermitteln für die Kommunen befasst.

Integrative Förderstrategien – kommunale Handlungskonzepte Wohnen

Mit neuen Schwerpunkten zum Wohnbauförderprogramm 2007 appellierte das MBV erstmals auch an eine stärkere Übernahme von Eigenverantwortung der Kommunen zur Steuerung zukunftsfähiger lokaler Wohnungsmärkte. Städte und Gemeinden sind angehalten, sich über Strategien einer zukunftsfähigen, ausgewogenen Wohnungsmarktentwicklung und Wohnraumversorgung zu informieren und praxisnahe wohnungspolitische Handlungskonzepte unter Beteiligung der Wohnungswirtschaft zu entwickeln. Diese sollen Aussagen enthalten zur

- bestehenden Wohnungsmarktlage und der sozialen Wohnraumversorgung
- Wohnungsmarktentwicklung
- Zielsetzung und zu investiven Handlungsstrategien - auch in Form von quartiersbezogenen Erneuerungsstrategien,
- Positionierung der örtlichen Wohnungsanbieter.

Bereits seit 2008 sind kommunale Handlungskonzepte u.a. Bestandteil integrativer Förderstrategien des Landes NRW (vgl. Ziff. 1.4 WoFG 2010).

In diesem Kontext erhalten Kommunen die Möglichkeit, in Abstimmung mit dem MBV von Vorgaben der Förderrichtlinien abzuweichen, sofern dies aus dem Zusammenhang eines örtlichen Handlungskonzeptes abzuleiten ist. Außerdem hält das Land mit dem Wohnraumförderprogramm 2010 erneut ein bestimmtes Mittelvolumen vor (50 Mio. €) für Projekte aus kommunalen Handlungskonzepten zur Wohnraumversorgung. Weiterhin sichert das Land mittelfristige Finanzierungssicherheit entsprechender Vorhaben über mehrere Programmjahre zu.

Mit Veröffentlichung der Dokumentation „Entscheidungshilfe Kommunale Handlungskonzepte Wohnen“ gab das Land bereits im Jahr 2007 erste Anregungen für dialogorientierte Prozesse bei der Erarbeitung geeigneter Konzepte an die Hand. Dort ist u.a. die Stadt Münster als „ermutigendes Beispiel“ aufgeführt. Eine neuere Broschüre mit weiteren Ideen und Beispielen aus Kommunen in NRW wurde als ergänzende Arbeitshilfe und zur Unterstützung des Erfahrungsaustausches unter den Kommunen vom MBV aktuell aufgelegt (Download: www.mbv.nrw.de/wohnen).

Das „Handlungsprogramm Wohnen“ der Stadt Münster erweist sich bereits seit Anfang der 1990er Jahre als bewährtes Instrument zur Positionierung und Festlegung städtischer Ziele und Maßnahmen in Handlungsfeldern der lokalen Bauland- und Wohnungspolitik. Es zeichnet sich u.a. durch kontinuierliche Fortschreibung und einen kooperativen Gestaltungsprozess zwischen den unterschiedlichen zu beteiligenden Akteuren aus.

Damit erfüllt es grundlegende Anforderungen des Landes NRW an ein kommunales Handlungskonzept, das als Basis für eine zusätzliche Bereitstellung von Fördermitteln landesweit eingefordert wird. Mit der Fortschreibung 2005³ beschloss der Rat im Wesentlichen notwendige strategische Ausrichtungen in künftigen Handlungsfeldern der Wohnungs- und Baulandpolitik und der sozialen Wohnraumversorgung. Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund enthält das aktuelle Handlungsprogramm Wohnen derzeit nur wenig konkrete umsetzungsorientierte oder quartiersbezogene Maßnahmen zur Lösungen lokalspezifischer Herausforderungen und Probleme. Ein besonderer Mittelbedarf zur Unterstützung des geförderten Mietwohnungsbaus in der Stadt Münster lässt sich nach heutiger Einschätzung aus dem aktuellen „Handlungsprogramm Wohnen“ insoweit explizit nicht herleiten und gegenüber dem MBV plausibel argumentieren.⁴.

Weiteres Verfahren

Die Verwaltung wird in den politischen Gremien über mögliche Anpassungen des Systems zur Budgetierung der landesweiten Fördermittel sowie über aktuelle Informationen des MBV NRW zum weiteren Verfahren bei der Mittelzuweisung 2010 für den geförderten Mietwohnungsbau zeitnah berichten.

I. V.

Thomas Paal
Stadtrat

Anlage

³ Vorlage an den Rat V/0351/2005 vom 21.0.9.2005

⁴ Vgl. Vorlage an den Rat V/0244/2009 vom 24.06.2009, Anlage 2, Seiten 5 ff.)